

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

本函檔號 Our Ref: L/M HAB/R&S 129(17)
來函檔號 Your Ref :

電話號碼 Tel. No.: 3509 8127
傳真號碼 Fax No.: 2519 7404

傳真文件：2509 0775

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
(經辦人：鍾蕙玲女士)

鍾女士：

工務小組委員會
啟德體育園項目的補充資料

我們在 2017 年 5 月 29 日向工務小組委員會提交了一份關於啟德體育園(體育園)項目的補充資料，我們承諾就當中一些事宜作出跟進。相關資料已載於附件，供委員參考。

民政事務局局長

(羅荔丹



代行)

2017 年 6 月 15 日

附本送：財務委員會秘書 (薛鳳鳴女士)

啟德體育園項目的補充資料

(A) 增加履約保證金款額

為保障政府和公眾的利益，我們會在啟德體育園的合約條款列明承辦商需要提交履約保證金(保證金)。我們早前向工務小組委員會表示保證金金額約為體育園 6 至 9 個月的基本運作開支¹。若以營運期第三年(即2025年)的基本運作開支計算，保證金金額約為 1 億 5,000 萬元至 2 億元。保證金金額將會因應價格調整等因素定期更新。

2. 我們在考慮議員提出的意見後，同意提高承辦商在營運期對體育園的承擔。我們建議承辦商除需要提交 2 億元保證金(即 9 個月的基本運作開支)外，其母公司須另外提供不少於 7 億元的財政擔保，確保承辦商按照合約營運體育園及在提前終止合約時彌補政府的損失。總的來說，承辦商須為體育園提供合共不少於 9 億元的保證金和財政擔保，相當於體育園約 3 年的基本運作開支(以首 5 年計)。

(B) 營運期承辦商繳交的固定款額和營運收入分賬在標書評審中所佔的比重

3. 在「設計、興建及營運」(DBO)模式下，承辦商須在營運階段以自負盈虧方式營運整個體育園(包括社區體育設施和公眾休憩用地)，並須向政府定期繳交固定款額，以及就營運收入(即銷售總額)與政府分賬。投標者須按招標文件的要求，在其標書中提交價格提案，包括(i) 設計及興建費；(ii) 營運期向政府支付的固定款額；以及(iii) 就營運收入與政府的分賬比例。標書評審委員會會按評分準則作出評審及向中央投標委員會作出建議。由於有關評分準則仍在擬備階段，並需要得到中央投標委員會批准，我們現階段未能提供評分準則的詳情和各項目的分數比重。對於有議員建議評分準則中固定款額的相對比重應較收入分賬為高如(2:1)，我們會認真研究議員的建議，並向中央投標委員會提出有關建議。

¹ 以 2025 年(即營運第三年，業務情況趨於穩定時)基本運作開支估計約為 3 億元。

(C) 體育園的採購模式

4. 有議員建議，由承建商承擔一部分的建築成本，以充分體現私人參與體育園發展。正如我們在 5 月 16 日向工務小組委員會提交的補充資料所述，由於體育園是社會基礎建設(當中包括社區體育設施和公眾休憩用地)，投資回報吸引力對於私人機構有限。即使我們要求承辦商合資，政府仍需要承擔絕大部分的建築成本，承辦商願意承擔的投資金額估計不會超過建築成本的 5%。在此合資經營 (JV) 模式下，雖然政府擁有絕大部分的股權，但因合資股東直接營運體育園，對項目仍有相當大的控制權；而政府作為股東，其財務回報一般是在扣除所有經營成本之後的股息。

5. 至於「設計、興建、融資及營運」(DBFO)模式，正如我們於 5 月 16 日向工務小組委員會提交的文件附錄指出，DBFO 模式雖然不需要政府在建築期支付費用，但政府須在營運階段向承辦商分期支付所有的設計和興建費用，以及相關的利息開支和資本回報；另外，政府亦須承擔大部分的營運費用。有採用 DBFO 模式的地區曾表示這模式並不理想，因政府在設施的設計及興建階段參與程度有限，導致在設計和日後營運無法全面達致其政策目標；而融資、債項和資本結構複雜亦可能導致承辦商內部出現利益矛盾及爭議。

6. 反之，在 DBO 方案下，政府出資興建並全面擁有體育園，對營運的各方面（例如設施的收費、體育活動所佔用的時段）都有高度的話語和控制權；在財務回報方面亦可以要求承建商繳交固定款項及按收入總額分賬。事實上，在 DBO 方案下承辦商亦須率先投放 3 至 4 億元資金以啟動體育園的營運，並對體育園項目提供合共 9 億元的保證金及財政擔保(見上文第 2 段)，令其財政總承擔額增加至約 12-13 億元。我們相信這些措施將能有效令承辦商在合約期內保持良好表現。

(D) 在"設計及興建，再由政府營運"(DBG)採購模式下零售餐飲及停車場收入為何低於 DBO 模式

7. 在設計和營運商業零售設施方面，私人機構擁有豐富的經驗和專長，能因應市場情況靈活調整策略和增加商業設施的吸引力。

8. 在DBG模式下，體育園內的體育和商業設施將交由康樂及文化事務署（康文署）營運。作為政府部門，康文署沒有商業專才能就零售餐飲設施的設計提出優化建議，亦缺乏制定推廣營銷策略、租務計劃的經驗；更重要一點是政府部門一般只能沿用政府既定的採購政策和規則為上述商業設施進行投標。政府物業如商舖、食堂、廣告位、停車場及自動櫃員機位等，一般由政府產業署透過公開招標/報價出租作指定用途。這類收入合約一般以價格作為評分的唯一標準。現時康文署為轄下康體設施內的餐飲零售設施尋找承辦商也需遵守上述原則；若康文署希望在個別餐飲零售設施的標書評審準則中加入非價格元素（如給予設計、質素及技術可行性較大的評分比重），則需要頗長時間才能完成內部審批程序從而取得突破。事實上，康文署有個別康體設施內的餐飲設施，經多次招標也因沒有投標者而需要更改作其他用途。

9. 反之，在DBO模式下，由於承辦商有豐富設計及經營商業設施的專才，也有相當的誘因從市場角度優化零售餐飲設施的設計，並將它們租給能為體育園的使用者和觀眾提供最適切服務和產品的租戶。總的來說，在DBG模式下的商業設施對租戶和消費者的吸引力較DBO模式遜色，租金回報和承租率也較低。營運顧問估計零售餐飲設施及停車場收入，DBO模式較DBG模式平均每年高出一倍左右 — 以2025年計，根據營運顧問的估算DBG和DBO模式下零售餐飲設施及停車場收入(未扣除開支)分別為2億6,100萬元和5億4,900萬元。

(E) 監察體育園營運的組織架構

10. 如我們在5月4日向民政事務委員會提交的補充資料所述，在營運階段，民政事務局和體育園承辦商將成立**聯合檢視委員會**，成員將包括民政事務局官員及承辦商領導層的代表，委員會將檢視承辦商的表現，重點關注體育園的營運成效。這個高層的委員會將每季度開會討論營運策略事宜，而承辦商的總公司行政總裁須出席這些會議。聯合檢視委員會轄下將設立**監察小組委員會**，每月舉行會議，由負責營運體育園的行政總裁及其高級管理團隊向民政事務局匯報具體的營運、活動申請和編排、維修保養等事宜。

11. 除了上述由民政事務局和體育園承辦商組成的監察架構，我們現建議在體育園正式開始營運前約 1 年，成立**啟德體育園諮詢委員會**，就體育園的策略及業務發展，營運和管理，承辦商表現等事宜提供意見和建議。委員會將涵蓋體育界代表(包括港協暨奧委會、香港殘疾人奧委會暨傷殘人士體育協會及香港學界體育聯會代表)、退役運動員、娛樂界代表、具備管理和市場推廣等方面經驗的專業人士、立法會和相關區議會議員等不同界別人士。委員會的主要工作包括就承辦商的業務計劃、策略發展目標、承辦商的營運報告和其表現提出意見和建議；委員會亦會根據體育園的營運情況和收集到的使用者意見，就如何優化體育園的設施管理和服務提出意見和建議。

(F) 中期檢討

12. 考慮到體育園有約 20 年的營運期，我們計劃加入中期檢討制度，以進一步審視體育園承辦商的營運表現。中期檢討將在體育園開始營運的**第十年進行**，屆時體育園以及附近的基建、住宅、商業及其它發展都應已進入穩定期。在進行中期檢討時，政府將根據營運要求、主要績效指標以及其他合約條款，全面審視承辦商在營運期首十年的綜合和累積表現，如果表現欠佳，政府可以施加罰則甚或行使終止合約權。民政事務局會就中期檢討報告徵詢**啟德體育園諮詢委員會**的意見。