

二零一七年二月二十七日  
討論文件

**立法會民政事務委員會  
啟德體育園**

**目的**

本文件向委員匯報啟德體育園（體育園）的籌備進度，並就有關向財務委員會（財委會）申請撥款以進行體育園建造工程一事，徵求委員意見及支持。

**背景**

2. 啟德發展計劃的分區計劃大綱圖(S/K22/4)內設有 1 個適合舉辦大型國際賽事，及提供社區體育設施的體育園。在二零一五年七月三日，財委會通過政府就體育園項目進行施工前工程所提出的撥款申請（載於 FCR(2015-16)22 號文件），包括進行土地勘測、繪製公用設施地圖、進行地形和樹木測量，以及制訂參考設計圖及標書等工作。

**籌備進展**

3. 民政事務局就體育園的籌備工作已大致完成，主要方面的進度如下：

- (a) 於二零一四年至二零一六年間進行了環境影響評估（環評），相關報告於二零一七年一月獲環境保護署根據《環境影響評估條例》批准。在緩解噪音影響方面，主場館的設計會配備隔音功能，包括在主場館安裝可開合隔音上蓋、在固定上蓋底部安裝隔音板和入口處設置雙重隔音門，以控制在日間和晚間時段舉行體育活動和音樂會所可能引致的噪音影響。此外，晚上十時半或之後結束的大型活動將採用特定的人羣疏散路線以緩解可能出現的噪音問題；
- (b) 於二零一七年一月向城市規劃委員會（城規會）遞交申請放寬主場館的高度限制、在主場館旁邊興建一所酒店以配合參加體育及其他活動人士的住宿需要，以及在公眾休憩空間加設食肆連露天茶座，以增加休憩空間的活力。我們曾於二零

一六年十月向海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組匯報和徵詢意見，專責小組不反對這項申請。城規會正在考慮上述規劃申請；

- (c) 工地的土地勘測、公用設施繪製地圖工作，以及地形和樹木測量已於二零一七年二月完成。我們會在招標文件中載述相關資料，供投標者參考；以及
- (d) 自二零一五年七月起，我們委聘畢馬威會計師事務所與 Advisian 的合營企業、利安顧問有限公司、利比有限公司和其禮律師行為體育園項目分別擔任營運顧問、技術服務顧問、工料測量顧問和法律顧問。營運顧問負責研究體育園的採購安排、商業計劃、財務估算和營運要求；技術服務顧問在參考體育界、其他潛在用家及有關持份者的意見後，負責草擬體育園的參考設計圖，以及為項目的設計及施工制訂詳細技術要求及規格。工料測量顧問協助擬備招標文件；而法律顧問則就草擬招標文件及工程合約提供意見。

## 體育園主要設施

4. 在廣泛諮詢體育界、相關區議會、海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組和其他持份者的意見，以及進行為期兩個月的公眾參與活動後，我們建議體育園主要工程的設施如下：

- (a) 1 個可容納約 50 000 名觀眾的多用途**主場館**，可供舉辦大型體育賽事，如國際足球和欖球比賽，亦可作文娛或其他用途，如音樂會和大型社區活動等。主場館配備具隔音功能可開合式上蓋和靈活的草坪系統，以及可利用舞台位置、隔幕和其他設備提供不同座位數目(由 2 萬至 5 萬個座位不等)的場地配置，以配合不同活動的需要；
- (b) 1 個可容納約 5 000 名觀眾的**公眾運動場**，適合舉行學界運動會、田徑訓練、本地足球及欖球比賽，平時亦會開放予市民跑步、健行和踢足球；

- (c) 1個大型室內體育館，包括1個多用途主場<sup>1</sup>和1個副場。主場可舉辦各類大型體育比賽，而副場可用作熱身用途及小型比賽。經徵詢體育界意見，主場的座位數目由原先建議的4000增加至10000，而副場的座位數目由400增加至500，令兩個場地可以舉辦更多不同類型的比賽，及滿足國際級比賽對場地的要求。在沒有賽事時，主場和副場合共可提供相當於約48個羽毛球場的空間，讓市民作各種室內運動。主場亦可舉辦其他活動，包括文娛表演和社區活動；
- (d) 總樓面面積約60,000平方米的零售、餐飲設施，備有40條球道的保齡球場，及以總樓面面積計約2,500平方米的運動健康中心，上述商業設施讓體育園吸引更多的人流。為了加強園區與海濱的連繫，我們將貼近主場館南方約3,000平方米的「美食海灣」納入園區範圍。至於原先在園區西面興建的辦公樓，將會連同建議新增的酒店(見上文第3(b)段)另外以賣地方式發展；
- (e) 超過8公頃的公眾休憩空間，包括橫跨承啟道的平台、園景花園、海濱長廊，以及休憩和運動設施，例如戶外球場、兒童遊樂場、健身站、緩跑徑、連接啟德發展區內單車徑網絡的單車徑等；以及
- (f) 輔助設施，例如洗手間、更衣室等。

—— 主要體育場地平面圖載於**附件 1**。屋頂平面圖、構思透視圖、主要體育場地的剖面圖和無障礙通道平面圖載於**附件 2**。

## 體育政策目標

5. 體育普及化、精英化、盛事化是政府體育發展的三大政策目標。作為香港最主要的體育設施，體育園將可讓香港進一步達致上述目標。體育園提供多個多用途場地，包括國際性比賽場館、優質公眾體育設施、休憩公園、零售和餐飲設施等，供運動員和市民使用。

---

<sup>1</sup> 視乎活動的空間需要，主場可作不同的場地配置，例如在羽毛球比賽模式(即6個羽毛球場並列下)，可容納約7000名觀眾；在拳擊或中央舞台模式下，可容納10000名觀眾。

6. 根據《香港規劃標準與準則》訂定的參數，香港整體的公眾運動場及室內體育館供應並不足夠。過去3年(二零一四年至二零一六年)，全港的公眾運動場使用率接近100%，而室內體育館主場在繁忙時段的使用率也超過90%。就九龍東而言，根據《香港規劃標準與準則》所訂的參數和九龍城、觀塘及黃大仙三區的人口預測，預計到二零二四年，這些地區欠缺3個室內體育館和1個公眾運動場。啟德體育園的落成將有助紓緩附近地區及香港整體公眾體育設施不足的情況。

7. 至於精英運動方面，位於火炭的香港體育學院已完成重建，為本港頂尖運動員提供優質的訓練設施。體育園的設施將與香港體育學院相輔相成，不但為精英運動員提供達國際標準的訓練場地，亦可舉行國際性賽事，為本港運動員創造更多參與世界級比賽和在主場作賽的機會。

8. 現時舉辦大型體育活動主要依賴香港大球場、香港體育館及伊利沙伯體育館。這些場地於一九八零年代至一九九零年代落成(或重建)，基於場地位置和面積的限制，未能全面提升設施以追上現代大型體育項目的需要，包括為觀眾提供座位的數目及服務，為運動員、工作人員、傳媒提供的支援設施和切合不同活動特殊需要等方面均有不足。事實上，鄰近不少城市已興建或正興建大型及先進的體育場地，發展體育園有助香港保留現有的體育盛事，並能提升我們爭取主辦其他大型體育比賽的競爭力。

## 採購模式

9. 在二零一五年立法會工務小組委員會審議體育園施工前工程的撥款申請時，部分委員曾就「設計－興建－營運」的採購模式提出意見。因此，我們指示營運顧問就各種採購模式按以下因素進行詳細分析，比較利弊：

- (a) 能否建造一個富有活力和發揮應有功能的綜合性體育場地；
- (b) 如何分配風險(尤其是商業風險)及確保項目物有所值；以及
- (c) 政府能否在興建及營運期間適當地監管體育園承辦商，有效執行合約，以落實體育政策目標。

10. 在對各個採購方案進行深入分析後，營運顧問認為若採用「設計－興建－營運」模式，可讓體育園未來的營運者直接參與設施設計並在設計及建築過程中提出優化建議，這將有助確保體育園的硬件能充分配合日後運作上的需要，發揮體育園的最大潛力。由單一承辦商按其營運策略設計施工，亦有助提高建築效率及風險控制，確保體育園可準時完工。同時，項目從設計、施工到運作階段，由單一承辦商負責，可確保團隊在最初階段已具備營運各項體育和商業設施的專業人員，這對體育園未來的成功運作和可持續發展至為重要。對政府而言，與單一承辦商訂立「設計－興建－營運」合約亦有利於監督和管理。

### 合約安排

11. 我們建議體育園承辦商以自負盈虧方式營運體育園，並將部分收入分賬給政府。投標者須在其價格建議書內提出分賬的百分比。中標承辦商將承擔所有營運期間的商業風險，即使市場情況轉差或因其他原因令體育園的運作出現虧損，承辦商亦需要承擔所有的營運費用，政府不會作出補貼。考慮到承辦商需要承擔的風險，以及市場期望有充份時間經營以攤分風險，政府與中標承辦商應簽訂為期較長(如 25 年)的合約（當中包括設計、興建和運營階段），讓體育園的未來經營者可以制訂長遠的業務計劃，亦有足夠時間發展新的旗艦活動、建立觀眾群，以及爭取舉辦更多大型國際賽事。我們會在招標文件訂定合約年期及相關安排。

### 營運要求

12. 「營運要求」是「設計－興建－營運」合約中規管體育園未來運作的重要文件，涵蓋體育園的日常管理、場地租用、設施保養等。確保市民和體育界可以在合理的時間及收費下使用體育園設施是營運要求一項重要的條款。我們以康樂及文化事務署(康文署)的場地租用政策為藍本，訂出了下述主要原則：

- (a) **公眾運動場**只用作體育活動，例如學校運動會、田徑訓練、本地足球和欖球賽事，以及供市民免費緩步跑、健步等等；
- (b) **室內體育館**主要用作體育活動，即最少三分之二的可用場地時間須進行體育活動，包括購票進場或非購票進場的體育賽

事，以及讓市民租用作康體活動；

- (c) **主場館**每年須至少舉辦 10 場足球賽事，其餘時間可以舉辦各類大型活動，例如欖球比賽、極限運動表演、演唱會等，使 50000 座位的主場館發揮最大的效用及滿足不同界別的需要；
- (d) **公眾休憩空間**須全年開放給市民使用(部份可作短期出租之用)；以及
- (e) 主場館、室內體育館、公眾運動場及戶外球場作體育用途的收費、訂場安排和開放時間，須參考康文署同類設施的安排。

13. 民政事務局日後會成立專責小組，監察體育園的營運情況，定期檢視承辦商提交的報告及作實地檢查，確保體育園的運作符合「營運要求」。若承辦商的表現未如理想，專責小組會適時採取跟進行動，要求承辦商檢討和改善表現。

### 業務計劃及財務預測

14. 營運顧問根據上述合約安排及「營運要求」制訂了體育園的參考業務計劃，協助政府估算體育園在營運期間的財務狀況。顧問認為體育園將在營運大約三年之後進入相對穩定的狀態，在穩定的市場情況下及分賬給政府之前，營運應該有一定的盈餘（顧問的年度財務預測見附件 3）。顧問提醒政府，上述財務預測的準確性，在很大程度上受零售業租務市場和主場館舉辦活動所得收入影響。營運顧問在制訂參考業務計劃時廣泛諮詢了體育界和娛樂業界意見，並參考香港現有規模相若的場地，估算出體育園可能舉辦的活動。在體育園進入穩定的營運狀態後，估計每年各場館舉行大型活動的日數<sup>2</sup>如下：

---

<sup>2</sup> 活動日未計及搭建、拆卸舞台及裝置場地等所需時間，以香港大球場為例，2016 年全年共有 19 個活動日，而租用日數合共為 47 日。

主場館	30 個活動日
室內體育館	主場：49 個活動日 副場：46 個活動日
公眾運動場	17 個活動日 <sup>3</sup>
公眾休憩空間	42 個活動日

### 主場館草坪系統

15. 民政事務局與營運顧問就世界各地球場使用的草坪系統進行了深入研究。我們亦參觀了歐美及澳洲多個大型場館，包括英國的溫布萊球場、倫敦奧林匹克體育場、酋長球場，美國的鳳凰城大學體育館、美國合眾銀行體育場、大都會人壽體育場，加拿大的卑詩體育館，瑞典的友誼體育館，澳洲的阿提哈德球場，以及新加坡體育城等，與其管理人員會面了解各類草坪系統的特性，以及如何滿足不同活動對場地及草坪系統的要求。根據現時所得的資料及海外經驗，及考慮到香港日照時間和主場館將設有可開合上蓋等因素，我們建議主場館的草坪系統應可靈活轉換，一方面可以提供天然草坪供足球、欖球賽事使用，另一方面可以移出主場館修整保養，騰出場內空間供其他活動使用。

16. 我們會要求中標的承辦商在設計和興建體育園期間，充分試驗各草種及草坪轉換系統在本地氣候及環境下的生長及運用情況。當政府對試驗結果完全滿意後，才會批准承辦商種植及安裝所建議的草坪系統。這亦符合一般施工程序，即主場館需待建築工程基本完成之後，才購置和安裝草坪。

### 人羣疏散及交通配套

17. 體育園位於啟德發展區中心地帶，市民將來可由港鐵沙田至中環線(沙中線)的啟德站或土瓜灣站步行前往。毗連體育園的啟德車站廣場將設有行人通道連繫體育園，土瓜灣和馬頭角現有社區，以及啟德發展區內的新社區。此外，體育園附近亦有九龍城碼頭公共運輸交匯處、九龍城渡輪碼頭及未來啟德公共運輸交匯處，方便市民乘搭巴士、小巴或渡輪往返體育園。園內亦計劃設置的士站、上落客區及停車場，供公眾使用。

---

<sup>3</sup> 不包括學校運動會。

18. 此外，技術服務顧問已就如何在大型活動結束後疏散人羣進行研究。我們亦一直與香港鐵路有限公司(港鐵公司)保持緊密聯繫，討論疏導人羣的措施。根據現時香港大球場舉辦大型賽事時的散場情況，顧問假設體育園的活動結束後，約有八成觀眾會乘搭港鐵離開，而其餘大部分則乘搭巴士、渡海小輪、的士等其他公共交通工具，小部分乘坐私家車離開。根據電腦軟件進行的模擬，在主場館「全場滿座」(即五萬觀眾)的情況下，大部分選乘港鐵的觀眾可以在活動結束後 30 至 45 分鐘內抵達啟德站或土瓜灣站，並於抵達車站月台後的數分鐘內登上列車。政府會要求體育園未來的經營者與港鐵公司、運輸署、警務處及其他相關政府部門合作，為在體育園舉行的活動制訂詳細的人羣管理計劃。

## 公眾諮詢

19. 我們不時向體育委員會<sup>4</sup>匯報體育園項目的規劃和最新進展，並聽取他們的意見。委員會成員及體育界的持份者都對體育園項目抱有很高的期望，並敦促政府盡快落實項目。我們亦在營運顧問的協助下，多次接觸體育界和娛樂業界，當中包括中國香港體育協會暨奧林匹克委員會、各體育總會、香港體育學院及部分精英運動員和演出業協會等，收集他們的意見。技術服務顧問已將他們的建議適當地納入參考設計內。有關持份者參與的報告已上載於項目網站(見下文第 20 段)。

20. 我們在二零一六年五月至七月進行了為期兩個月的公眾參與活動，讓市民了解體育園的進展及收集公眾的意見。活動主要包括推出一個項目專屬網站([www.KaiTakSportsPark.hk](http://www.KaiTakSportsPark.hk))，在全港 28 個地點舉辦巡迴展覽，以及在網上及巡迴展覽作意見調查。我們亦向三個鄰近體育園的區議會(即黃大仙、九龍城及觀塘區議會)介紹項目及進展，有關區議會對體育園表示支持，並促請項目盡快展開。公眾參與活動結束時，我們收到近 6,500 份已填妥的問卷，當中大多數(90%)受訪者表示「期盼」或「非常期盼」能早日落實體育園。公眾參與活動的報告已上載於項目專屬網站。

---

<sup>4</sup> 體育委員會就體育發展政策向政府提供意見。委員會轄下有三個事務委員會，分別就在香港推廣社區體育、支援精英體育和發展大型體育活動的措施提供意見。委員會亦成立了體育園專責小組，確保委員會成員知悉計劃的細節並能就計劃各方面提供意見。



## 工程預算費用和推行時間表

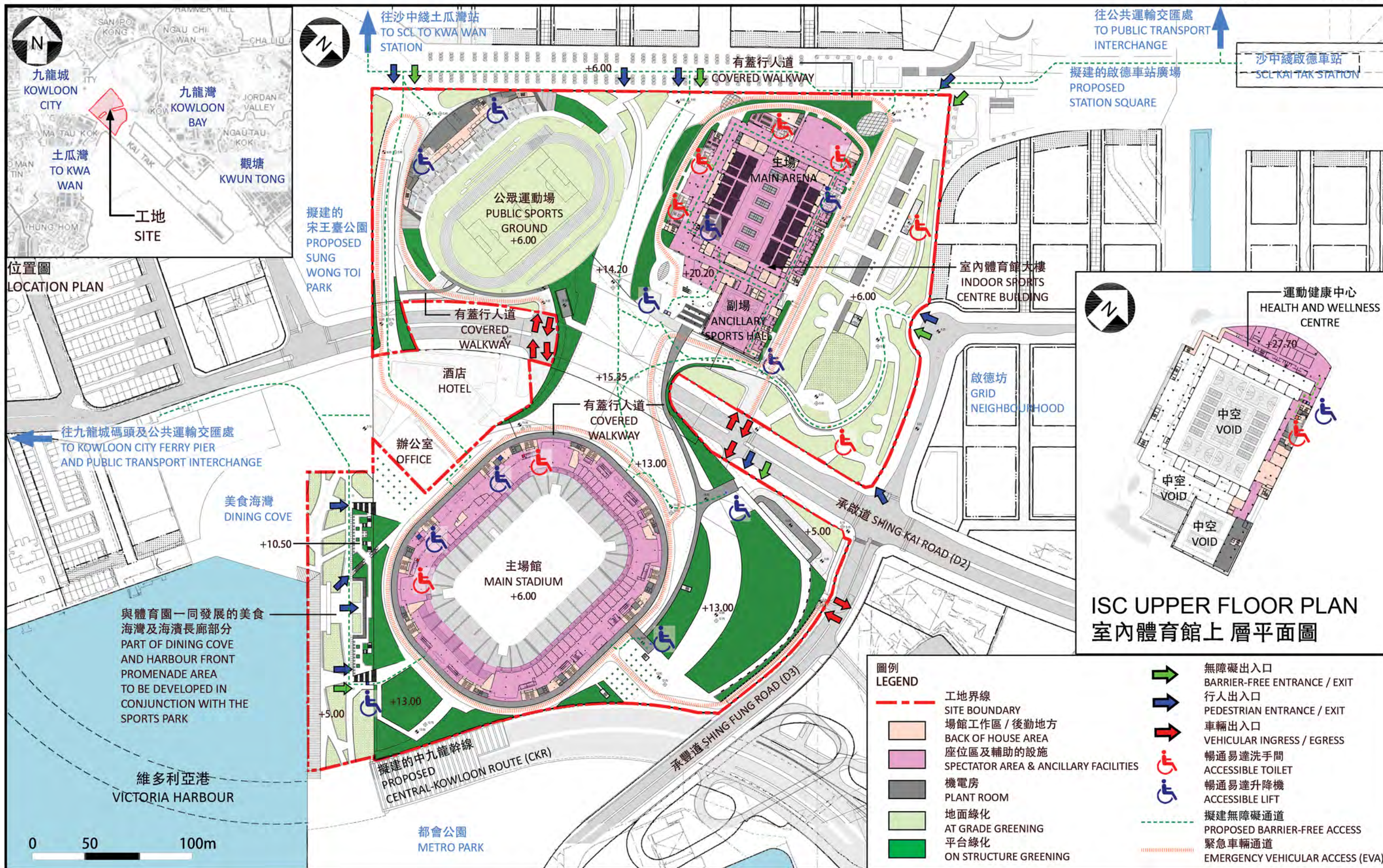
21. 我們估計體育園建造工程的費用，按二零一六年九月價格計算約為 238 億元；按付款當日價格計算，約為 319 億元。按主要設施劃分的工程預算費用詳情載於**附件 4**。我們計劃在今年第二季向工務小組委員會及財委會申請撥款進行體育園的建造工程。如獲財委會批准，我們將於今年第三季招標，期望建造工程可於明年開始，二零二二年完成。我們會密切監督體育園的建造工程，以確保不會超出工程預算費用並依時竣工。

## 徵詢意見

22. 請委員備悉體育園項目的進展和提出意見，並支持有關建造工程的撥款申請。

民政事務局

二零一七年二月



位置圖  
LOCATION PLAN

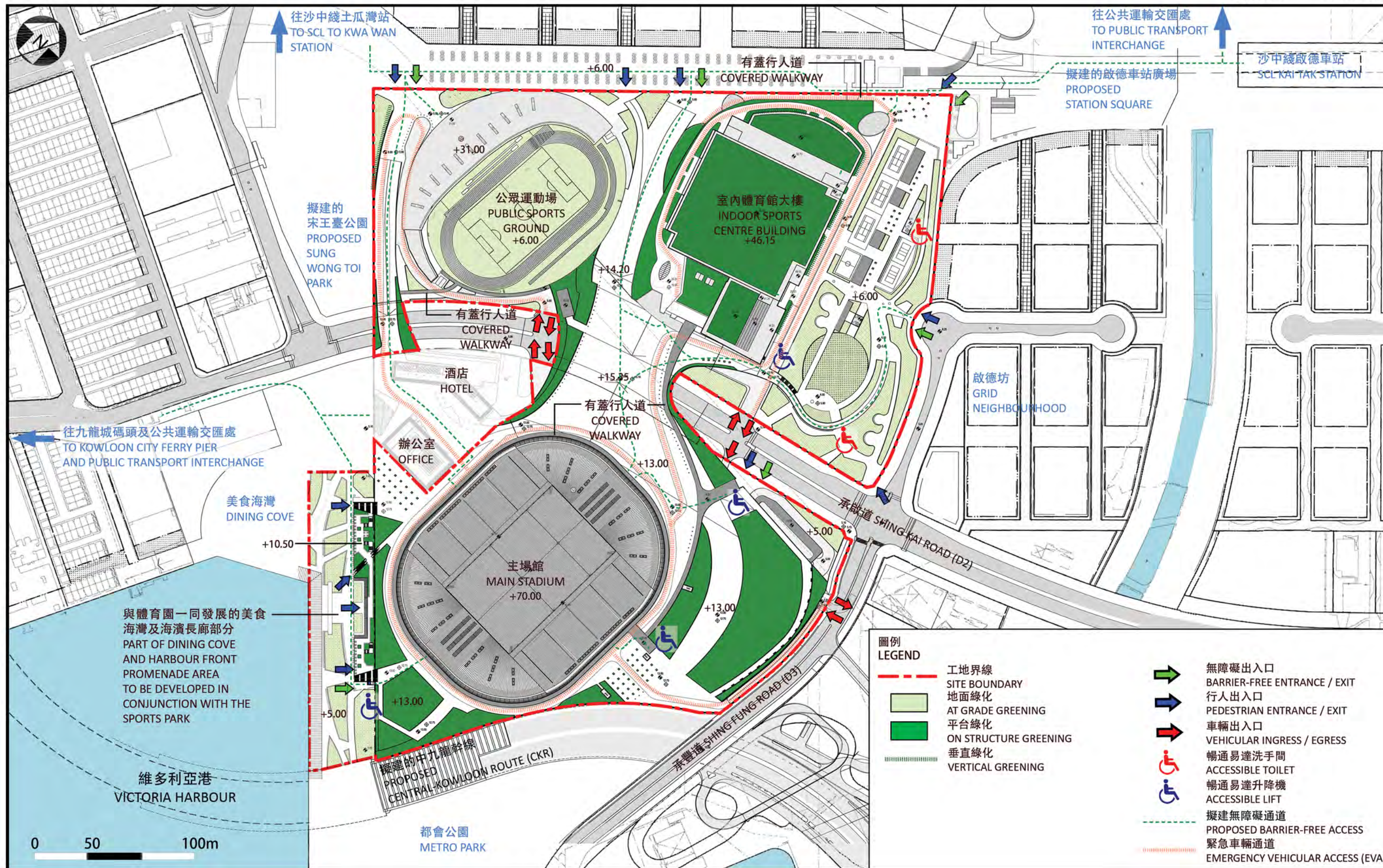
ISC UPPER FLOOR PLAN  
室內體育館上層平面圖

主要體育場地- 平面圖  
MAJOR VENUES - FLOOR PLAN

272RS  
啟德體育園  
KAI TAK SPORTS PARK

HOME AFFAIRS BUREAU  
The Government of the Hong Kong  
Special Administrative Region



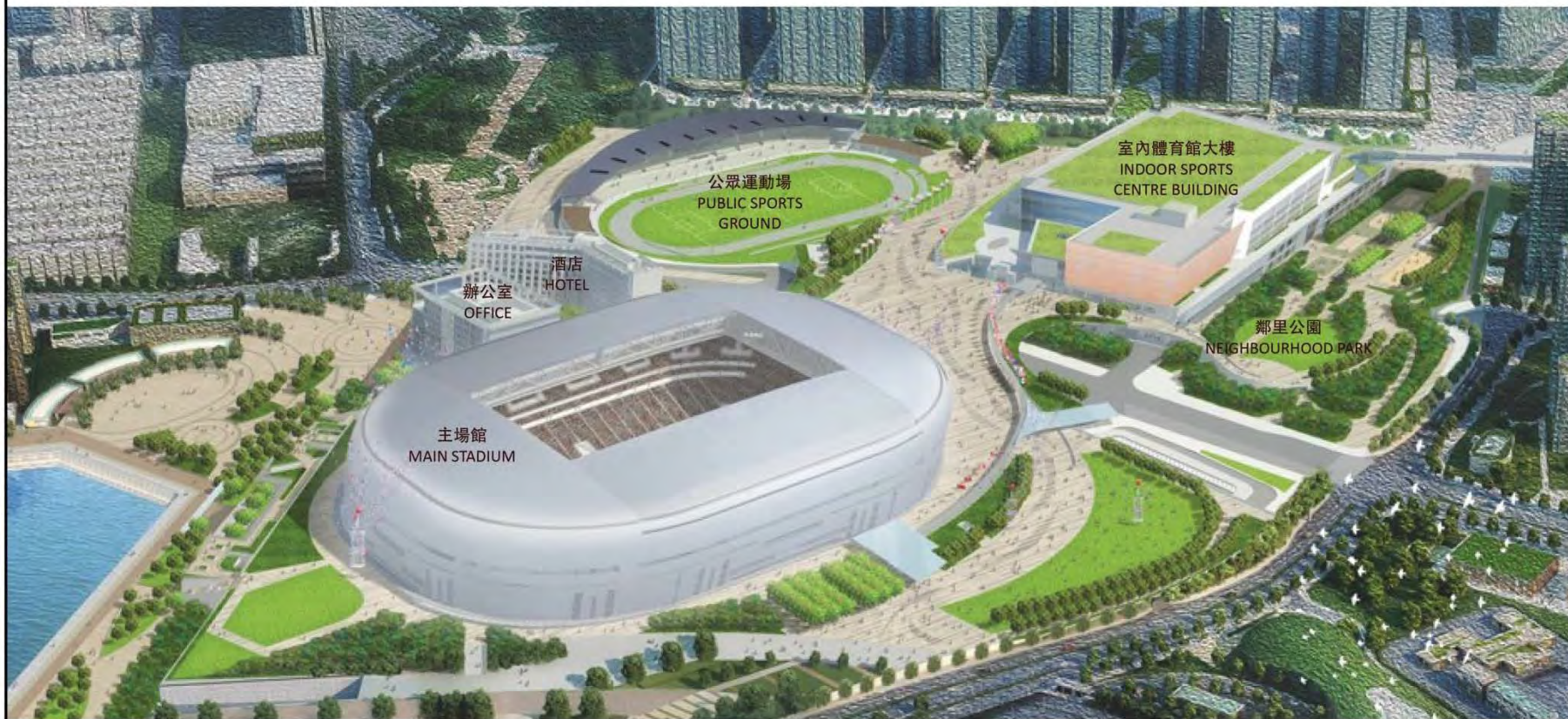
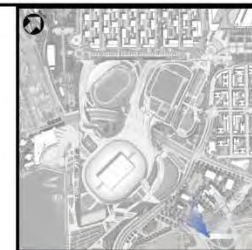


主要體育場地 - 屋頂平面圖  
MAJOR VENUES - ROOF PLAN

272RS  
啟德體育園  
KAI TAK SPORTS PARK

HOME AFFAIRS BUREAU  
The Government of the Hong Kong  
Special Administrative Region





啟德體育園整體構思圖  
OVERALL VIEW OF KAI TAK SPORTS PARK -  
ARTIST'S IMPRESSION

272RS  
啟德體育園  
KAI TAK SPORTS PARK

HOME AFFAIRS BUREAU  
The Government of the Hong Kong  
Special Administrative Region





主場館  
MAIN STADIUM

辦公室  
OFFICE

酒店  
HOTEL

室內體育館大樓  
INDOOR SPORTS  
CENTRE BUILDING

鄰里公園  
NEIGHBOURHOOD PARK

由啟德坊望向室內體育館大樓及鄰里公園的景觀構思圖  
VIEW ACROSS ISCB AND NEIGHBOURHOOD PARK FROM  
GRID NEIGHBOURHOOD - ARTIST'S IMPRESSION

272RS  
啟德體育園  
KAI TAK SPORTS PARK

HOME AFFAIRS BUREAU  
The Government of the Hong Kong  
Special Administrative Region



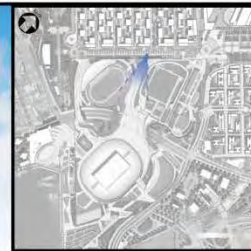


主場館  
MAIN STADIUM

酒店  
HOTEL

室內體育館大樓  
INDOOR SPORTS  
CENTRE BUILDING

公眾運動場  
PUBLIC SPORTS  
GROUND

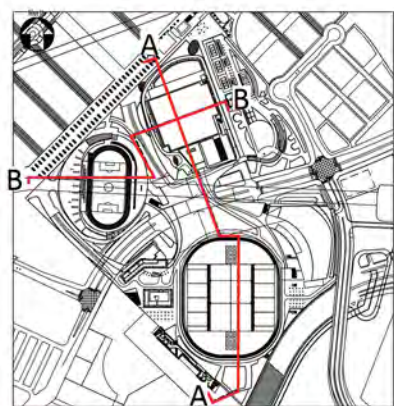


由啟德車站廣場望向主場館的景觀構思圖  
VIEW ACROSS MAIN STADIUM FROM STATION SQUARE -  
ARTIST'S IMPRESSION

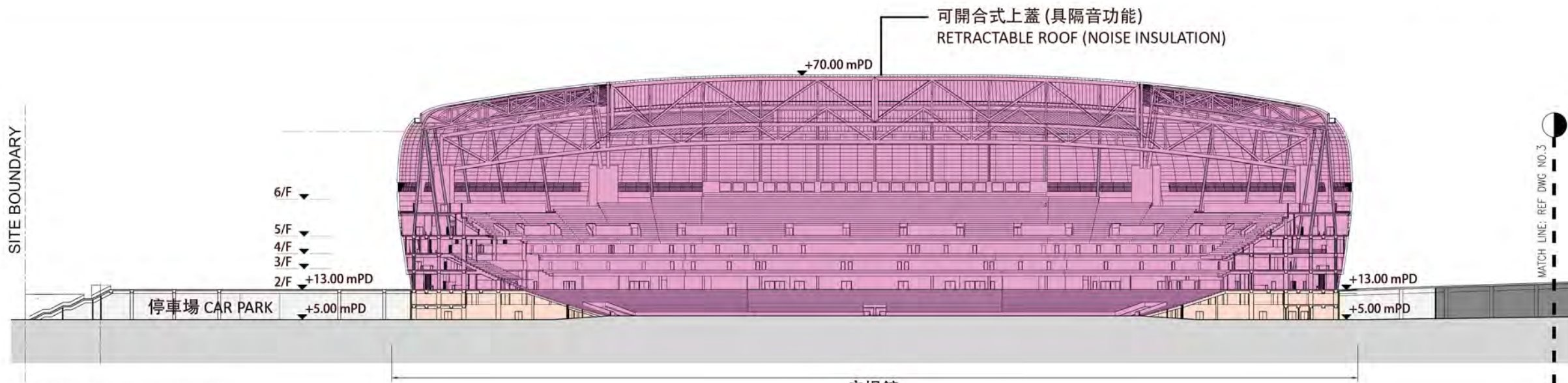
272RS  
啟德體育園  
KAI TAK SPORTS PARK

HOME AFFAIRS BUREAU  
The Government of the Hong Kong  
Special Administrative Region



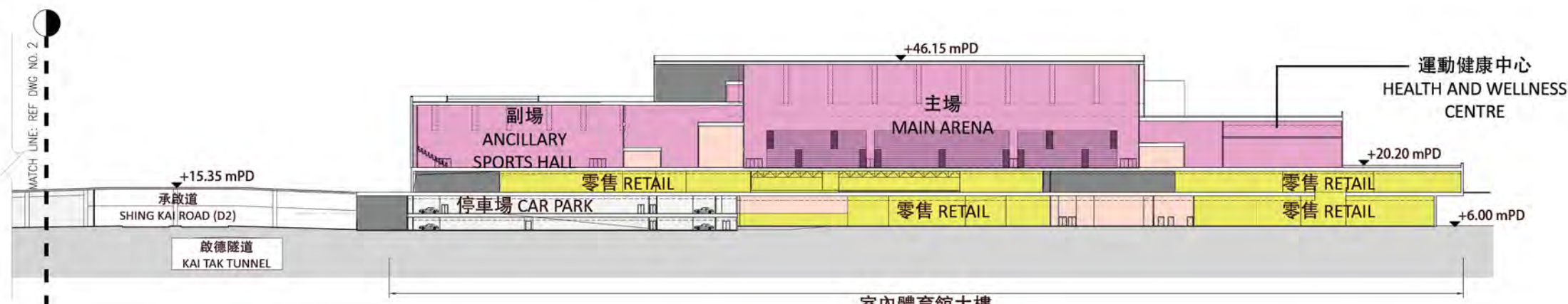


位置圖  
KEY PLAN



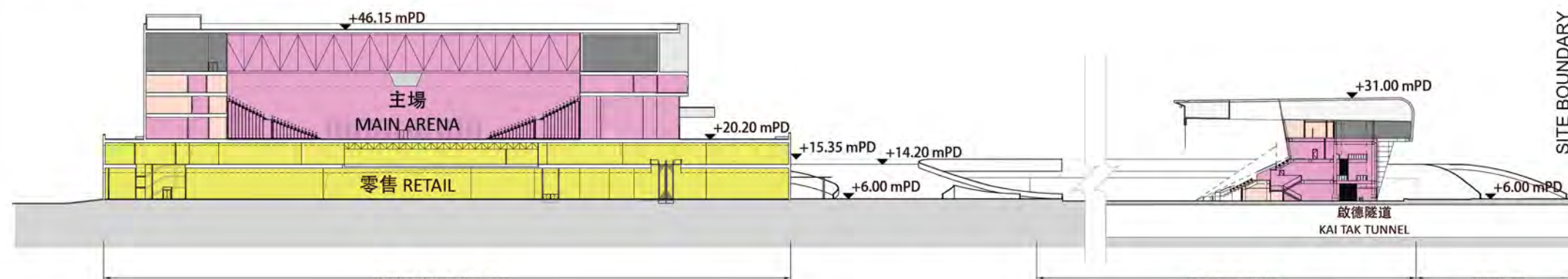
剖面圖 A-A (第一部分)  
SECTION A-A (PART ONE)

主場館  
MAIN STADIUM



剖面圖 A-A (第二部分)  
SECTION A-A (PART TWO)

室內體育館大樓  
INDOOR SPORTS  
CENTRE BUILDING



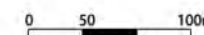
剖面圖 B-B  
SECTION B-B

室內體育館大樓  
INDOOR SPORTS  
CENTRE BUILDING

公眾運動場  
PUBLIC SPORTS GROUND

擬建的  
宋王臺公園  
PROPOSED  
SUNG WONG TOI PARK

圖例 LEGEND	
	場館工作區 / 後勤地方 BACK OF HOUSE AREA
	座位區及輔助的設施 SPECTATOR AREA & ANCILLARY FACILITIES
	零售及輔助的設施 RETAIL AREA & ANCILLARY FACILITIES
	機電房 PLANT ROOM

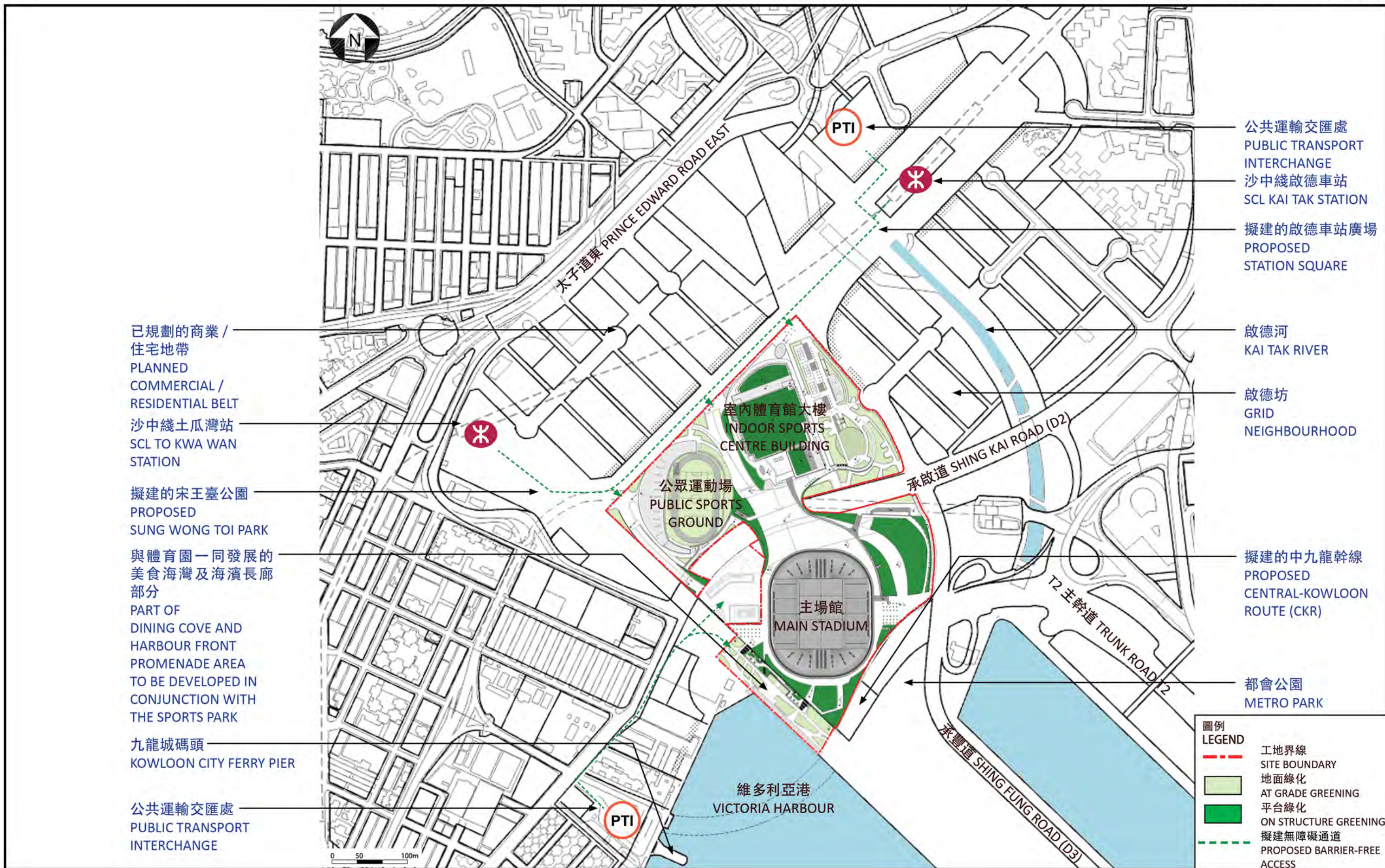


主要體育場地 - 剖面圖  
SECTIONS (MAJOR VENUES)

272RS  
啟德體育園  
KAI TAK SPORTS PARK

HOME AFFAIRS BUREAU  
The Government of the Hong Kong  
Special Administrative Region





無障礙通道平面圖  
PLAN OF BARRIER FREE ACCESS

272RS  
啟德體育園  
KAI TAK SPORTS PARK

HOME AFFAIRS BUREAU  
The Government of the Hong Kong  
Special Administrative Region





**啟德體育園**  
**年度財務預測<sup>1</sup>**

	百萬元
<b>營運收入<sup>2</sup></b>	
主場館	297
公眾運動場	7
室內體育館	67
公眾休憩用地	16
零售餐飲設施及停車場	549
<b>營運收入總額</b>	<b>936</b>
<b>減去：</b>	
<b>場地營運成本<sup>3</sup></b>	<b>(368)</b>
主場館	(186)
公眾運動場	(20)
室內體育館	(38)
公眾休憩用地	(34)
零售餐飲設施及停車場	(90)
<b>體育園整體行政開支<sup>4</sup></b>	<b>(190)</b>
<b>非營運開支<sup>5</sup></b>	<b>(102)</b>
<b>淨額</b>	<b>276</b>

<sup>1</sup> 此財務預測代表體育園達到穩定營運狀態時之狀況，而達到穩定營運狀態可能需要營運三年後。上述數字為基於 2015 年至 2017 年間建立的營運假設而得出的 2025 年面值。此預測假設市場情況穩定。

<sup>2</sup> 營運收入包括由場地租用、門票售賣、餐飲售賣、商品售賣、廣告及商業權利銷售、企業活動、公眾使用體育設施、零售店鋪租賃、停車場收費及其他附帶收入來源產生的收入。

<sup>3</sup> 場地營運成本包括舉辦活動，資產維修及保養，運動場地地面保養，清潔，水電，場地員工，商業空間及停車場營運成本及其他場地營運有關的成本。

<sup>4</sup> 行政開支包括資訊科技及通訊、銷售與市場推廣、辦公室行政及保險等開支。

<sup>5</sup> 非營運開支包括周期資本支出、營運資金融資利息開支及利得稅。

啟德體育園建造工程費用  
(按主要設施劃分)

主要項目或設施	成本估算 (百萬元)
(a) 用地發展(例如工地工程、打樁工程、基座平台等)	3,939.5
(b) 主場館	8,876.5
(c) 公眾運動場	1,099.4
(d) 室內體育館	2,315.4
(e) 商用地方	1,317.5
(f) 公眾休憩空間及外部工程	1,819.3
(g) 附加的節省能源、綠化和循環使用裝置	322.6
(h) 環境緩解措施、環境監測和審核	479.0
(i) 家具和設備	280.0
(j) 合約管理、工地監督和駐工地人員薪酬	1,103.6
(k) 應急費用	2,294.5
小計 (按 2016 年 9 月價格計算)	23,847.3
(l) 價格調整準備	8,050.7
總計 (按付款當日價格計算)	31,898.0