

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

在 2017 年 5 月 20 日的工務小組委員會會議上，有委員要求政府提供更多有關啟德體育園(體育園)項目的資料。有關的資料已載於附件，供委員參考。

民政事務局局長

(羅荔丹



代行)

2017 年 5 月 29 日

有關啟德體育園項目的補充資料

跟進事項 1(a): 鑒於"提案誘因"安排具爭議性，當局會否考慮放棄有關安排，先採用傳統方式招標：

興建啟德體育園（體育園）是政府為推動體育發展的最重大投資，對推廣和落實體育政策至關重要。體育界及廣大市民均十分期待體育園盡快落成，從而可以早日享用各項設施。

2. 由於體育園項目規模龐大、性質複雜和獨特，參與投標的集團須集合具備設計、建造和營運大型體育和商業設施的不同專業機構和專才，估計花費1至2億元才能擬備一份合資格和具質素的投標書。高昂的投標費用會影響部份公司參與投標的興趣和合組集團的能力。

3. 經民政事務局委聘顧問的詳細研究和政府仔細考慮後，我們決定在體育園的招標期間提供適當但不過多的提案誘因，以吸引更多合資格的投標者參與競投，提交高質素和詳盡的標書，從而增加競爭以保障公眾利益，減少項目被「抬價」機會。

4. 我們建議為最多三個提交合乎所有規定但落選的投標者退還不多於50%的投標費用，上限是每個落選者6,000萬元，佔工程預算費用319億元(以當日付款價計算)的0.188%。若以2億元投標成本計算，落選投標者只獲得最高30%的投標費用，參與投標的集團仍需要負擔70%的投標費用，即1億4,000萬元。此外，申請提案誘因的投標者均須提供投標費用的證明，並同意政府可採用標書內的知識產權。

5. 事實上，外地不少大型項目例如悉尼國際會議展覽中心和加拿大蒙特利爾省新尚普蘭大橋亦有提供提案誘因以增加投標競爭，兩個項目給予每位落選投標者的提案誘因金額分別為項目預算費用的0.34%和0.126%，與我們就體育園項目建議的上限0.188%相若。

6. 我們亦詳細研究了議員建議先嘗試以一貫方式(沒有提案誘因)處理啟德體育園的招標，若未能成功吸引足夠標書才提供提案誘因。我們認為這建議實際上並不可行，因有興趣參與投標的

集團均不會在第一輪入標，而會待流標後政府提供提案誘因時才入標。這建議的結果是既令第一輪投標徒勞無功，浪費時間，且延遲招標不單令體育園的造價增加，更延誤體育界和市民享用期待已久的體育設施。

7. 正如我們早前指出，如果不提供任何提案誘因，我們估計很大可能沒有足夠數量符合規定的標書而需要重新招標；如項目延遲12至18個月，體育園的造價亦會提高16億至24億元(即由319億元上升至335至343億元)。

8. 我們已詳細考慮議員的建議，但基於必須在投標過程中增加競爭，我們認為有需要為體育園項目提供提案誘因。

跟進事項 1(b): 當局會否考慮增加履約保證金款額，要求承辦商需提交的保證金額約為啟德體育園("體育園") 3年的基本運作開支：

9. 為確保承辦商完成合約和保障政府和公眾的利益，我們會在體育園合約條款列出承辦商需要提交履約保證金。我們初步建議保證金數額約為體育園6至9個月的基本運作開支¹（在首5年約為1億5,000萬元至2億元，保證金金額將定期更新，更新時會考慮通脹的因素），以在有需要時彌補政府的損失和避免承辦商輕易放棄營運體育園。此外，承辦商亦須首先投放3至4億元資金以營運體育園。由於承辦商一方面需要先付出合共5至6億元的保證金和營運投資²，另一方面預期體育園項目的營運收入和利潤在營運期中後期會按年遞增，因此承辦商應有相當大誘因完成合約及在合約期內保持良好表現。

10. 在決定保證金數額時，我們一方面希望通過保證金增加承辦商終止合約的成本，另一方面也需要考慮過高的保證金金額會影響項目的吸引力，而承辦商準備保證金的成本亦會反映在投標價格和向政府繳付的定額款項和分帳比例上。雖然如此，我們會

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。

² 根據發展局針對邊際利潤的顧問研究指出，除了個別個案外，本地承建商在工務工程中的邊際利潤大多為2% - 3%。在319億元的資本開支中，估計總承辦商的合約額約270億元；其餘資本開支如政府聘請顧問管理合約、駐地工人的薪酬、應急費用等並不屬於承辦商的合約範疇。若以2% - 3%邊際利潤計算，總承辦商合約利潤約為5至8億元。

認真考慮議員的意見，進一步檢視提高保證金額的空間及/或透過其他方式（包括要求承辦商及其母公司提供財政擔保），以增加承辦商的承擔和減少違約的機會。我們會在財務委員會(財委會)審批體育園項目之前答覆委員會。

跟進事項 1(c)：當局會否考慮為體育園的工程造價"封項"；

11. 如果體育園撥款申請能在本立法年度獲財委會批准、投標過程有足夠的競爭(包括能吸引足夠數量符合規定的標書)，以及中標承辦商提出的興建費不高於項目的核准項目預算，我們有相當大信心能以319億元完成體育園工程項目，無須向立法會申請額外撥款。

跟進事項 1(d)：當局會否就承辦商表現訂立一套清晰的標準(包括承辦商表現未達標時，當局可施加的罰則)。

12. 我們已為體育園制定一系列的營運要求和主要績效指標，確保體育園可以達成推動體育發展的政策目標。主要績效指標包括各場地的活動數量及質量須達到承辦商標書中的承諾（而有關承諾是評審標書時的重要因素），以及社區體育設施的開放時間、安排及收費須參照康樂及文化事務署、教育機構和其他非牟利團體同類型設施的收費。在社區及體育用途的收費方面，承辦商必須取得民政事務局的預先批准。民政事務局會根據主要績效指標評核承辦商的表現，並在未達指標的情況下施加具阻嚇性的罰款。

跟進事項 2:就當局向民政事務委員會提交的補充資料文件 CB(2)1330/16-17(01)，政府當局須提供補充資料，進一步說明在"設計及興建，再由政府營運"(DBG)的採購模式下，營運顧問對體育園首五年營運的財務預測為何，並與 DBO 採購模式下的首五年營運的財務預測比較。

13. "設計及興建，再由政府營運"(DBG)的採購模式相對"設計、興建及營運"(DBO) 模式的首五年(2022-2026 年)財務預測比較見附錄。扼要來說，在 DBO 的採購模式下，營運顧問預期體育園在

穩定的市場情況的情況下，每年均可獲得盈餘(與政府分帳前計算)，由首年的 5,100 萬元逐步增加至第五年的 2 億 9,100 萬元；但在 DBG 模式下，首兩年體育園均入不敷支，虧損金額估計分別為 5,200 萬元和 3,200 萬元，至第 3 年才開始錄得少量盈餘(600 萬元)。值得注意的是在兩個模式下，體育園整體盈餘的差距十分大(以 2025 年為例，DBO 模式的盈餘較 DBG 模式多 2 億 4,800 萬元)。我們不建議採用 DBG 模式營運體育園的主要考慮如下：

- 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，康文署缺乏商業專才為體育園制定推廣營銷策略，擬定餐飲零售租務計劃和吸引商業贊助。此外，由政府部門營運體育園，我們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。因此，在康文署管理下，我們估計體育園無論在活動數目和類型、以及票務、商業營銷、餐飲零售租金等方面的整體收入都會較 DBO 模式大幅減少，相對能吸引的人流和整體活力也會減弱。從附錄可見，以主場館和餐飲零售設施獲得的收入作比較，DBO 模式較 DBG 模式平均每年高出約一倍左右。
- 政府須承擔所有營運風險，包括所有運作超支、價格調整和市場需求改變的風險，在 DBO 模式下這些風險會由承辦商承擔。
- 政府需要負責零售、餐飲和停車場設施的周期置換開支，而在 DBO 模式下，這些周期置換開支會由承辦商負擔³。
- 除了項目原先的建造成本外，政府亦須投入 3 至 4 億元的前期資本作為流動資金、額外傢俱、固定裝置、消耗物品，以及開業前準備金。政府亦需要持續支付這些傢俱設備的更換開支。而在 DBO 模式下，這些開支由承辦商負擔。

跟進事項 3：說明民政事務局和承辦商的代表所設立的委員會的組織架構。

14. 正如我們在 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**，以及在聯合檢視委員會下成立**監察小組委員會**。

³ 在 DBO 和 DBG 模式下，有關體育和社區設施的周期置換開支均由政府負責。

15. 聯合檢視委員會成員將包括民政事務局高層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。會議將聚焦以下事項：

- 體育園的業務計劃和策略目標
- 合約表現和對未能符合主要績效指標的罰款
- 針對表現不達標的跟進計劃
- 持續改善表現的計劃和目標
- 其他重要合約事項

16. 在聯合檢視委員會轄下將設立**監察小組委員會**，每月舉行會議商討營運、活動編排和維修保養事宜。負責營運體育園的行政總裁及其高級管理團隊需要在這小組委員會會議上向民政事務局匯報以下的事項：

- 過往一個月的表現
- 過往一個月收到的活動申請及未來的活動日程表
- 過往的主要營運事宜，包括設施使用及資產維修保養
- 投訴個案和採取的行動
- 民政事務局提出的其他事項

17. 另一方面，**體育委員會轄下的啟德體育園專責小組**（專責小組）一直就體育園項目提供意見，專責小組成員包括港協暨奧委會代表、本地體育總會代表、學界體育聯會代表、退役運動員及音樂界代表等。除了上述由民政事務局和承辦商成立聯合檢視委員會以檢視體育園的運作和發展外，我們會考慮要求承辦商日後定期向體育委員會或其轄下的專責小組作出報告，和聽取小組的意見。

跟進事項 4：政府當局須提供補充資料，說明如體育園承建商未能如期完成工程，罰則為何

18. 我們會在合約訂明由合約開始至完成建築工程所需的時間。如體育園承辦商未有按照合約訂明的時間(或按合約條款所定

出的延長竣工期)如期完成建築工程，而工期延長的原因歸責於承辦商，承辦商須向政府繳付逾期違約金。逾期違約金的金額會根據發展局工務技術通告第 4/2003 號釐定，以體育園估計的工程費用計，每個月約為 1 億 3,000 萬元。

DBO 和 DBG 兩個採購模式在營運首五年的財務比較

DBO 模式

港幣百萬元	2022	2023	2024	2025	2026
營運收入					
主場館	134	277	287	297	307
公眾運動場	3	7	7	7	8
室內體育館	30	63	65	67	69
公眾休憩空間	8	16	16	17	17
零售餐飲設施及停車場	173	417	523	549	572
營運收入總額	348	779	899	937	974
減:					
場地營運成本	(178)	(340)	(354)	(366)	(379)
主場館	(87)	(168)	(174)	(180)	(186)
公眾運動場	(14)	(25)	(26)	(27)	(27)
室內體育館	(22)	(35)	(36)	(38)	(39)
公眾休憩空間	(15)	(30)	(31)	(32)	(33)
零售餐飲設施及停車場	(40)	(82)	(87)	(90)	(93)
體育園整體行政開支	(86)	(177)	(184)	(190)	(197)
非營運開支¹	(33)	(81)	(99)	(103)	(107)
盈餘/(虧損) (與政府分賬前計算)	51	181	263	278	291

DBO 模式的一般營運假設

- 從承辦商角度進行分析；
- 金額按當年面值計算；以及
- 所有其他的一般營運假設載於 2017 年 5 月 4 日提交民政事務委員會的補充文件附錄一的附件 2 內。

¹ 非營運開支包括流動資金成本、稅費及商業設施的資本支出。

DBG 模式

港幣百萬元	2022	2023	2024	2025	2026
營運收入					
主場館	56	135	165	170	176
公眾運動場	3	6	6	6	6
室內體育館	30	61	64	67	68
公眾休憩空間	8	16	16	17	17
零售餐飲設施及停車場	90	202	226	261	296
營運收入總額	187	420	477	520	564
減:					
場地營運成本	(177)	(325)	(339)	(353)	(363)
主場館	(85)	(152)	(159)	(165)	(171)
公眾運動場	(14)	(25)	(26)	(27)	(27)
室內體育館	(22)	(35)	(36)	(39)	(39)
公眾休憩空間	(15)	(30)	(31)	(32)	(33)
零售餐飲設施及停車場	(41)	(83)	(87)	(90)	(93)
體育園整體行政開支	(50)	(102)	(106)	(110)	(114)
非營運開支	(12)	(25)	(26)	(27)	(28)
盈餘/(虧損)	(52)	(32)	6	30	59

DBG 模式的一般營運假設

- 從政府角度進行分析；
- 金額按當年面值計算；以及
- 所有其他的一般營運假設載於 2017 年 5 月 4 日提交民政事務委員會的補充文件附錄一的附件 2 內。