

(三) 零售及餐飲樓面

跟進本人 5 月 6 日信件第三項，本人希望政府當局能提供

- (1) 清楚標示零售及餐飲位置的概念設計圖；
- (2) 計算零售及餐飲樓面面積的參考、準則及數式；
- (3) 因 38 萬呎樓面面積實極大，已相當於 2-3 個中型屋邨商場面積，或數個屋邨體育館面積。請詳細解釋為何不撥調更多樓面於體育用途，及說明此安排會否導致啟德體育園因此變成地產商業項目。

(四) 交通

本人亦注意到，目前正在諮詢的九龍東環保運輸系統，其實很可能將來與啟德體育園息息相關，然而在多份文件亦無述及。

- (1) 請提供沙中線鐵路站與三項設施的步行距離與步行時間，及
- (2) 請提供按照土木工程拓展署之委託研究中，目前最有機會出現的「九龍東環保運輸系統」走線，對體育園的正面或負面影響，並附地圖。

(五) 西九表演場地

- (1) 請清楚說明西九文化區是否已必然放棄大型表演場地，並附原因及決策過程；
- (2) 請清楚說明西九文化區興建或放棄興建大型表演場地，與啟德體育園的室內體育館座位需要由 4,000 增加至 10,000，及主場館營運方向的關係；
- (2) 請詳細說明林鄭月娥女士於推動故宮文化博物館項目時，是否已充分考慮此西九文化區的布局改變，對啟德體育園將來之發展影響。

林鄭月娥女士有否就此諮詢民政事務局？若曾討論，當中討論過程，有否考慮角色衝突（因林鄭月娥女士不但是時任西九管理局局長，亦為時任政務司司長，即馮程淑儀女士及劉江華局長之上司）及就此避嫌？無論如何，請提供詳細會議紀錄。

(六) 大球場及灣仔運動場

請提供重建大球場，及拆卸灣仔運動場的開支估算（本人認為，此兩項亦屬於啟德體育園之成本；政府可以不同意此分析，但亦須盡量提供相關資料）。

盼請回覆，萬分感謝。

此致

財委會工務小組委員會主席盧偉國議員
民政事務局局長劉江華
民政事務局常任秘書長馮程淑儀

立法會議員朱凱迪謹啟

2017 年 5 月 9 日

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
工務小組委員會秘書處
(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

應工務小組委員會主席的要求，就朱凱迪議員於 2017 年 5 月 9 日發出的信函當中要求的資料，我們的回應載於附件，供委員會參閱。

民政事務局局長

(羅荔丹



代行)

2017 年 5 月 19 日

有關啟德體育園項目的補充資料

(一) 啟德體育園項目於基本工程儲備基金總目 703 分目 3100GX「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下前期開支

啟德體育園項目於基本工程儲備基金總目703分目3100GX「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下所獲批的核准預算費為1,808萬元，全部用作顧問研究，並經已完成，所涉及費用合共約1,560萬元。相關顧問研究的資料表列如下：

顧問研究	涉及費用 (萬元)	詳情
有關籌備技術可行性研究的顧問研究	1,140	研究範圍/目標：進行各種技術研究，包括規劃和工程調查研究，以籌備體育園項目的技術可行性研究。 研究時期：2009 - 2014年 研究進度：已完成
有關環境影響評估及交通影響評估的顧問研究	380	研究範圍/目標：評估體育園項目對環境及交通的影響，並按《環境影響評估條例》預備環境影響評估報告，以供環境保護署審批。 研究時期：2014 - 2017年 研究進度：已完成
有關人羣疏散的顧問研究	40	研究範圍/目標：進行電腦模擬，以初步分析觀眾由體育園主場館離開後前往

顧問研究	涉及費用 (萬元)	詳情
		鄰近港鐵站之間路線的情況。 研究時期：2013 - 2016年 研究進度：已完成
合共	1,560	

我們於 2015 年 3 月向工務小組委員會申請體育園前期工程撥款時已交待上述顧問研究的進度。

(二) 有關羅兵咸永道諮詢有限公司的研究

就羅兵咸永道諮詢有限公司(羅兵咸永道)在 2013 年 9 月提交採購及融資方案的詳細財務分析，我們已於 2014 年 2 月將相關結果摘要提交予民政事務委員會參考和討論，詳情見立法會 CB(2)841/13-14(03)號文件。

上述文件第 4 段指出“總的來說，該顧問研究發現，**由商界全資發展體育園區並不可行**。如要採用任何私人機構參與的方案，政府必須承擔全部建設成本，並向私人機構保證獲得資本回報，方能確保該項目符合財務效益。”

上述文件的附件二有關採購及融資安排研究結果摘要第 16 段亦指出“羅兵咸永道又表示，倘政府決定採用工務工程計劃方案下其中一個方案，**宜選用綜合式的「設計、興建及營運」方案為項目進行採購，而不應交由不同集團去負責設計、興建和營運該園區**。把設計、興建和營運結合成單一份合約，有助鼓勵各承辦商攜手合作，處理銜接事宜，確保有關設施在設計和興建方面，均能配合營辦商經營體育園區的預期營運模式，從而提升效率和擴大收益來源。此外，採用「設計、興建及營運」模式，亦可減少項目在設計、興建和營運各階段出現的分歧；而該項目若由單一機構而非多個有着不同利益的機構負責推行，政府會更易於管理。”

由此可見，我們自 2014 年起已建議採用「設計、興建及營運」(DBO)模式發展體育園。我們在 5 月 16 日向工務小組委員會提交的補充資料附件中亦再次明確指出，就算採用「設計、興建、融資及營運」(DBFO)模式，政府仍需要透過「定期付款保證」承擔體育園的設計和興建費用以及相關的融資成本，估計總數會超過 319 億元。

(三) 有關體育園的零售和餐飲面積

正如我們就朱凱迪議員 5 月 6 日來信的答覆所述(見 5 月 16 日向工務小組委員會提交的補充資料)，體育園佔地約 28 公頃，包含多項體育、社區和商業配套設施，與香港大球場和香港體育館等單一設施在規模和功能上不盡相同。體育園的零售及餐飲部份總樓面面積約 60 000 平方米，當中約 3 000 平方米位於在主場館以南的「美食海灣」，有助加強體育園與海濱之間的連繫，餘下 57 000 平方米的零售和餐飲設施會分佈於體育園不同的設施，當中大部分會集中於室內體育館大樓內。體育園內提供適量的商業設施既可以为市民和訪客提供零售和餐飲方面的配套，也有助吸引人流，增加體育園的活力。

根據民政事務局顧問擬定的參考設計，約 60 000 平方米總樓面面積的零售和餐飲設施中，近 35%(約 21 000 平方米)為餐飲設施。我們在招標文件中會要求承辦商提供具活力和商業特色的購物設施和多元化的餐飲設施，當中包括不同種類和價錢的設施，以迎合不同訪客的需要。為讓承辦商可按其營運策略和市場反應提出方案，我們認為政府不宜在招標文件中為零售和餐飲設施訂下詳細和硬性要求(例如各項餐飲設施的具體面積和種類)。項目投標者將需要在其標書提供其零售和餐飲設施策略和相關資料，以達到上述的整體目標，而標書評審委員會將根據評分準則評審投標者的建議。

按照營運顧問的估算，在計及面積的實用比率後，約 60 000 平方米總樓面面積估計可提供約 38 000 平方米可出租的零售和餐飲設施面積。

(四) 有關體育園的交通

(1) 體育園各體育場地與鄰近兩個沙田至中環綫港鐵站的估計步行距離及所需時間¹如下：

	啟德港鐵站	土瓜灣港鐵站
主場館	860 米 (約 14 分鐘)	670 米 (約 11 分鐘)
室內體育館大樓	400 米 (約 7 分鐘)	770 米 (約 13 分鐘)
公眾運動場	840 米 (約 14 分鐘)	320 米 (約 5 分鐘)

(2) 土木工程拓展署表示九龍東環保連接系統詳細可行性研究現正分兩階段進行。署方已完成首階段研究工作，在評估各種環保交通模式後，建議以高架交通模式作為九龍東環保連接系統加強九龍東的連繫，並於 5 月初展開為期兩個月的公眾諮詢，收集公眾對建議的意見。土木工程拓展署會在確立最合適的交通模式後，在第二階段研究就其走線、覆蓋範圍和對觀塘避風塘的影響制定方案。環保連接系統加強九龍東地區內各主要活動樞紐的連繫，當中包括啟德體育園，有助提升區內暢達性。我們會繼續與土木工程拓展署聯繫，並會作出適當配合。

(五) 西九大型表演場地

正如我們為立法會內務委員會 2017 年 1 月 6 月的特別會議而提交的文件所述(見立法會 CB(2)544/16-17(01) 號文件)，西九管理局董事局決定放棄發展大型表演場地完全是基於其技術性、市場及商業考慮。西九管理局早於 2015 年 6 月成立內部專責小組研究大型表演場地和展覽中心預留用地的發展，在同年 10 月向董事局行政委員會匯報顧問研究的初步結果，行政委員會成員同意在文化區興建大型表演場地的原建議不再合適。西九管理局其後在 2015 年 11 月向董事局匯報顧問研究結果，研究結果包括：

¹ 步行時間以步速每秒鐘 1 米作估算。

- (a) 同址共設大型表演場地和展覽中心的場地限制：興建一座設有 15 000 個座位的大型表演場地將佔用總樓面面積 64 545 平方米(即有關用地總樓面面積的 84%)，尚餘發展展覽中心的總樓面面積只有 12 500 平方米，後者將不足以容納現時本港已知正在尋覓更多展覽空間的藝術博覽會和展覽項目；
- (b) 成本上漲：西九管理局在 2013 年宣佈將透過私人注資方式發展大型表演場地，有關成本以 2015 年價格計算估計約為 60 億元。成本上漲令該發展項目的投資回報率存疑；及
- (c) 市場需求：政府計劃保留 12 500 個座位的香港體育館，加上亞洲國際博覽館可容納 14 500 座位的展館已日漸被用作表演場地，15 000 座位的大型表演場地的預計使用率將因此有所影響，進一步減低了該項目的商業可行性。

西九管理局董事局於上述會議備悉有關初步研究結果，同意並責成西九管理局管理層進一步研究原本用於興建大型表演場地以及展覽中心的地段的未來用途以作進一步考慮。

政府在 2016 年 7 月宣佈會推展體育園項目，當中主場館最新設計已考慮到大型娛樂活動的需要，配備具隔音功能可開合式上蓋和靈活的草坪系統，主場館可利用舞台配置、懸垂隔幕和其他方式安排不同觀眾數目的場地配置(20 000 至 50 000 個座位)。雖然主場館主要用作舉行體育活動，但政府預計將有空檔可舉辦其他活動，包括流行音樂會和文娛活動。在 2016 年 9 月的西九管理局董事局會議上，董事局成員同意體育園主場館大致可滿足娛樂界對一個 35 000 個座位的大型場館的訴求以及在西九文化區建設大型表演場地的原有方案已不再合適。

至於增加體育園室內體育館的座位數目，正如我們在 2017 年 2 月提交民政事務委員會的文件所述，是回應體育界要求將室內體育館主場的座位數目由原先建議的 4 000 增加至 10 000，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。室內體育館的座位數目規劃是考慮了體育界的合理需求而作出，與西九文化區放棄發展大型表演場地的決定完全無關。

如上文所述，西九管理局董事局決定不再發展大型表演場地是建基於大型表演場地的商業可行性，亦考慮了體育園的最新設計，有關決定與推展香港故宮文化博物館項目無關。即使沒有香港故宮文化博物館項目，西九管理局仍會騰出該用地作其他發展。

(六) 香港大球場及灣仔運動場

行政長官在今年的施政報告中建議在灣仔運動場用地進行綜合發展，提供會展、體育、康樂及社區設施。香港貿易發展局會就建議進行可行性研究。建議是初步構思，政府現時未有定案。政府會繼續聽取各持份者對綜合發展建議的意見，並將有關意見納入可行性研究中。政府會待可行性研究有結果後，才作進一步考慮。

由於香港大球場場地本身的面積和噪音方面等限制，難以完全配合大型活動的需要，例如現時的座位數目及更衣設施未能配合每年舉辦的香港國際七人欖球賽的需要，場地亦沒有專門設計的媒體中心、藥檢室，以及供活動主辦機構及技術人員專用的辦公室，以致過往比賽只能採用臨時措施以滿足活動的要求。

體育園的主場館將能夠滿足現代大型體育活動的需要，以及國際運動員和舉辦活動單位期望的水平，有助吸引更多高水平的大型賽事和活動來港舉行，在推動體育發展有重要的影響。體育園主場館和香港大球場在規模及功能上重疊，考慮到香港大球場本身的限制和不足致使其使用率較低，以及當體育園主場館落成後會進一步令其使用率降低，政府必須重新考慮香港大球場的定位。我們會探討如何更好地利用香港大球場支援香港的體育發展及供學校和市民使用，並在未來 5 年為重建香港大球場進行技術可行性研究。

我們現時沒有對灣仔運動場進行綜合發展的建議和香港大球場日後發展有開支估算。