

## 啟德1F3商業用地

### 目的

本文旨在向各議員闡述擬議以短期租約形式進行公開招標批出「啟德1F3商業用地」的安排，並徵詢議員意見。

### 背景

「啟德1F3商業用地」位於啟德車站廣場的中心位置（附件一），座落港鐵啟德站的上方，在「啟德分區計劃大綱圖」上劃作「其他指定用途」註明「附設商業設施的鐵路車站」地帶，長遠規劃意向是用作商業用途，是車站廣場範圍最後一幅待發展的用地。現時，部分1F3用地已經用作港鐵啟德站的附屬設施，包括地面D出口的行人通道，而餘下暫時空置部分（以下簡稱「用地」）的面積約4,810平方米。政府考慮到公眾期望能盡快將用地釋出作切合周邊發展的更具效益用途，經仔細研究後，擬議安排如下。

### 目標及願景

因應用地的規劃意向，並參考近年多個海濱活動空間的成功例子及啟德發展區內相關不同持份者的意見，我們冀透過私人市場的經驗、創意和效率，為用地推展快見成效的方案，因應市場需要引入靈活性及可持續發展的用途。同時，我們亦希望在商業運作模式的基礎上引入地方營造的元素，為市民及遊客帶來耳目一新及多元化的活動和體驗，令社區增添活力和新意，並與周邊商業發展和啟德體育園等帶來協同效應，使啟德車站廣場一帶變得更具特色，配合九龍東作為香港第二個核心商業區的多元發展作出貢獻。

## 場地設施興建及使用

建議以公開招標形式批出用地的短期租約，容許用地用作商店、零售、餐飲和娛樂等商業用途，並附設休憩空間以供舉辦活動。用地的發展參數須符合法定大綱圖的規定，允許用地以最多0.5地積比率興建建築物（即約2,400平方米總樓面面積），高度限制為主水平基準上15米（即約不超過兩層）。營運者須自資負責平整用地、設施的設計及興建、鋪設水電和公共排水/排污系統等的安裝及接駁、並取得所需的營業/活動牌照和許可證及通過各項法定審批程序；亦須負責場地及設施的營運開支包括維修及保養。

啟德車站廣場採納無車化及行人暢達的設計以方便市民使用，而營運者可使用廣場現有緊急車輛通道作為項目興建及場地設施維修保養的車輛通道進出用地。此外，用地位於港鐵啟德站的上方，營運者在設計、建設及營運的範疇須符合相關的鐵路保護要求及審批<sup>1</sup>。

## 招標形式建議

參考近年其他海濱活動空間的安排（如位於中環、灣仔和觀塘的海濱活動空間），我們建議以短期租約的公開招標形式推出用地：

- (1) 以「雙信封制」形式進行招標，投標者需提交租金建議書及技術建議書；
- (2) 中標者的技術建議書的指定部分將構成合約具有約束力的一部分；
- (3) 技術建議的評審比重(佔總分的70%)會高於租金建議(佔總分的30%)；及
- (4) 場地以商業模式運作，政府保留必要的監管。

---

<sup>1</sup> 包括向港鐵公司的鐵路保護及土地測量組呈交建造工程建議書，以便審閱及達成協議。

## 合約條款建議

為提升場地的營運動力並同時確保市民能充分享用場地，我們建議在合約加入適當條款，包括：-

- (1) 短期租約年期為七年，讓營運者有較長時間經營場地，並有更大誘因作較長遠的投資，提供更具吸引力的設施（合約到期後，政府可按營運者表現而選擇是否續約）；
- (2) 由營運者自資建設場地設施設備，合約結束時政府有權保留或要求拆除；
- (3) 營運者須按相關法例取得場地建設(例如建築圖則的審批)，及營業/活動牌照和許可證等，並按指定日期開始營運；
- (4) 場地每年須舉行不少於指定數量的免費公眾活動；
- (5) 場地每年須舉行不少於指定類別數量的活動，為市民和遊客提供多元化體驗；
- (6) 營運者須在指定合理時段內開放用地內部分場地作行人通道連接車站廣場東西兩側予市民及遊客使用，加強車站廣場的連繫性及暢達性；及
- (7) 採納與其他海濱場地類似的監管機制。

擬議短期租約的基本條款載於**附件二**，我們會聯同地政總署進一步制定租賃協議的詳細條款。

## 技術建議書評審準則建議

我們會根據投標者技術建議書的建議予以評審，建議評審準則包括:-

- (1) 業務計劃和策略；
- (2) 行銷與推廣計劃；
- (3) 業務實施策略；
- (4) 承諾每年舉辦免費活動的數量；

- (5) 承諾每年舉辦活動的種類和形式；
- (6) 場地布置與設計及實施計劃和策略；
- (7) 創新建議、保護環境、可持續發展、企業管治社會責任；及
- (8) 投標者發展用地、舉辦活動及管理場地經驗。

評審準則的初稿<sup>2</sup>載於**附件三**，我們在聽取議員的意見後會落實細節，包括各項評審準則的評分比重。

## 下一步工作

我們現正籌備下一階段的工作，包括參考議員及各持份者提出的意見以確立招標文件的細則。現預計在**2025年第四季**招標，選出最合適的營運者。招標文件包括招標公告、投標申請表格、評分標準和租賃協議等會適時在政府網站發佈供有意投標者及公眾人士參考。

## 意見徵詢

歡迎議員就以短期租約形式批出「啟德1F3商業用地」的有關安排提出意見。

## 發展局

起動九龍東辦事處

**2025年7月**

---

<sup>2</sup> 評審準則只有英文版，附加部分中文註釋只供議員參考。