

南區區議會

在已復修的石澳石礦場發展水上運動中心

目的

本文件向議員介紹政府將如何在已復修的石澳石礦場發展水上運動中心，包括於二零二一年七月底公開招標，以物色非政府合作機構設計、建造及營運水上運動中心。

背景

2. 政府致力推動水上運動普及化、精英化和盛事化。現時，康樂及文化事務署（康文署）轄下有五個分別位於西貢、赤柱及大美督的水上活動中心，提供全年無休的獨木舟、風帆及滑浪風帆初學者訓練課程、同樂日及艇隻租用服務，作康樂及訓練用途。此外，康文署亦一直資助四個非政府機構，以營運分別位於西貢、赤柱及大美督的水上活動中心。

3. 政府於《2020 年施政報告》中公布，將會在「躍動港島南」計劃下研究在已復修的石澳石礦場(該用地)以公私營合作方式發展水上運動中心，為運動員和愛好水上運動人士提供先進的訓練設施。

用地

4. 該用地在大潭及石澳分區計劃大綱核准圖中規劃為「未決定用途」地帶，位於鶴咀半島西岸，毗鄰石澳郊野公園，俯瞰景色秀麗的大潭灣。以優美海域而聞名的石澳灣是本港四季皆宜的水上運動熱點。夏季的海面較為平靜，適宜初學者學習水上運動的入門技術；而冬季風勢強大、海面狀況良好，為水上運動愛好者提供一個完美的玩樂點。

5. 從宏觀的地理位置上而言，該用地位於港島東南部。其所在的

南區以擁有海灘、海面狀況各異的海灣、離島和郊野公園等豐富藍綠自然資源而聞名，一向吸引市民到該區享受戶外運動和歷奇活動（包括在 2019 冠狀病毒病疫情期間）。

6. 該用地的採石活動在二零一一年停止後，政府修復了用地，並計劃長遠用作水上康樂用途¹。南面防波堤和位於水域入口的島嶼已形成一個受遮蔽的小海灣，水深約 7 至 10 米，足以進行各類水上運動和停泊帆船及遊艇。該用地的航空照片載於附件 A。

發展概念

7. 在考慮該用地可帶來的發展機遇、該用地作水上康樂用途的長遠規劃，以及現時水上運動的整體情況後，政府期望在該用地提供一個現代化及專業管理的水上運動中心，能（i）為公眾帶來嶄新、獨特及多元化的水上運動體驗；（ii）加強專業運動員和水上運動愛好者的培訓；以及（iii）提升本港舉辦體育比賽和活動的能力。由於有交通接駁而又適合和可短期內供公眾使用的水上運動用地在香港十分罕有，因此，發展計劃應該盡量善用用地，為不同年齡和能力的市民提供可負擔、家庭友善、有益身心且安全的康樂體驗。發展計劃亦應成為區內的現代化運動中心，具備結合體育與創新、智能和綠色科技及環境可持續發展的先進設施及優質管理。

8. 為了善用私營市場的資本、專門知識及創新意念，令市民受惠，政府決定透過公私營合作模式，與私營機構合力推展計劃。為此，政府將於二零二一年七月底公開招標，以物色非政府合作機構設計、建造及營運發展計劃。

水上運動中心的發展參數

用地資料

9. 水上運動中心的「設計、建造及營運」招標會以規劃為「未決定用途」地帶的確實邊界為限（請參見附件 B中以紅色標示的界限）。該用地總面積約為 35 公頃，其中 24 公頃屬陸地（主要是人造斜坡），其餘 11 公頃屬水域（人工湖）。就有關 24 公頃的陸地而言，其中的 5.5 公頃的地勢較為平坦，當中的一些緩坡無須大量削切而可供發展（請參見附件 A中以藍色標示的範圍）。

¹ 該用地於二零一四至二零一九年期間用作沙田至中環綫的工地。

10. 發展計劃的最大總樓面面積為 55 000 平方米，應可提供足夠樓面空間發展為多元化的體育用地。除了室內運動設施，55 000 平方米的總樓面面積亦可容納與水上運動中心運作直接相關的附屬設施（例如登記櫃台、更衣室及淋浴間、貯物處和貯物櫃、船艇服務站等），以及餐飲、膳食、零售和住宿等其他方便使用者的附屬設施。為確保總樓面面積主要用作水上運動，與運動無關的商業設施（例如餐飲、膳食、零售、住宿等）的總樓面面積將設上限，即不得超過 55 000 平方米的總樓面面積²或投標者計劃發展的擬議總樓面面積的 20%（以較少者為準）。

11. 為增加設計彈性及鼓勵創新，我們不會限制建築物高度或地盤覆蓋率。然而，發展計劃內的建築物應屬低層建築，以更融入周邊自然環境，尤其是西岸的發展應考慮現有的山脊線，以保存大潭灣的現有特色。

准許用途

12. 該用地專用作以水上運動為主題的發展，因此不會容許作住宅、工業和辦公室用途。縱然以酒店／渡假村為主題的建議將不獲考慮，我們會准許為參與為期多天的項目和活動的運動員及參加者提供住宿設施。發展計劃亦會容許上文第 10 段所述配合水上運動中心的附屬用途。

13. 帆船、滑浪風帆和獨木舟為香港三項最多人參與的水上運動。其他在本地常見的水上運動包括龍舟、雙體船、懸浮獨木舟、賽艇、滑水、水上電單車、尾板花式滑水及直立板。為了增加設計彈性，讓中心更具吸引力，讓更多不同階層和年齡人士參與，投標者可自行建議水上運動的種類及組合，並決定陸地及水域範圍應如何編配作運動設施及其他准許用途，包括帆船及遊艇停泊處。儘管該用地應主要用作水上運動，陸上運動亦會獲准，以地盡地用，讓使用者有多元化的體驗。

14. 水上運動中心應以一視同仁的原則向公眾開放，並將收費訂於市民可負擔的水平。此首要原則適用於任何運動設施及其附屬設施，以及非運動設施（例如帆船及遊艇停泊處）。如下文 22 段提及，有關設施的收費是否設於公眾可負擔的水平將會是招標的重要評審準則。

² 為免生疑問，規劃為「綠化地帶」和「郊野公園」的周邊土地不會納入於「設計、建造及營運」招標的範圍。

15. 為向年青一代推廣水上運動及支持精英訓練，中標者須在合約期間遵循以下規定：

- (a) 按照政府訂明的方式和費用，向合資格的外界團體（例如學校、制服團體、體育總會和社區運動組織）開放中心的運動設施；以及
- (b) 為香港體育學院（體院）所支持的精英水上運動提供專屬的訓練設施，包括滑浪風帆及其他由民政事務局（民政局）局長所指名的水上運動³。

基礎設施

16. 中標者將負責道路及／或水上交通、水電供應、渠務、污水等基礎建設工程的資金及建造，令該地可作發展及日後營運之用。儘管政府的初步評估顯示該等基礎建設工程沒有無法克服的困難，我們會就所知，向投標者闡釋其在準備標書時須注意的用地及基礎設施限制。因應石澳道（與該用地相連的主要道路）帶來的交通限制，特別是舉辦體育活動及比賽期間人流會急增，專營巴士服務和／或指定的穿梭巴士應用於接載使用者／訪客往返該用地，而私家車的使用應有所限制。如有需要，投標者或須考慮海上交通。投標者須在投標書提供交通組合預測，附加技術評估，說明如何實施可行的措施以應付其推算的交通流量。

招標工作

採購及融資模式

17. 在「設計、建造及營運」採購模式下，政府會與中標者簽訂合約，賦權其在指定期間內設計、建造及營運水上運動中心。「設計、建造及營運」模式結合水上運動中心的設計、建造、營運及保養程序，鼓勵中標者仔細考慮保養、管理及營運事宜，以及提高其在設計及建造階段時的設計及工程質素。「設計、建造及營運」模式料可加快項目完成，讓公眾早日享用水上運動設施。

18. 政府在合約期前、期間及之後均不會投放任何資金（不論是非經常或經常性撥款），而中標者須在整個合約期內負責為水上運動中心的設計、建造、管理及保養以至基礎設施提供資金。除了承擔所有

³ 現時，滑浪風帆是一項由體院支持的精英運動，其隊伍現時的訓練基地設於赤柱。

發展成本外，中標者亦須按合約在營運階段與政府攤分收入⁴。我們將留待有意投標者確定市場對此發展計劃的興趣及商業上的可行性。

19. 為確保項目在商業上的可行性，更重要的是其可持續性，我們會訂定一個充裕的合約期，為期 25 年，涵蓋設計、建造及營運階段。中標者可在合約期的後期向政府申請延長營運階段至最多 10 年，而政府會視乎中標者在合約下的表現及其他相關因素，考慮是否批出申請。「設計、建造及營運」協議中會包含適當的保障條款，旨在保障政府利益，以應對中標者在不同情況下表現未如理想的情況。其中可包括，例如，中標者須向政府免費交還用地及/或土地上指明的構築物，及/或中標者須自資把用地恢復至原來狀況等。

招標安排和時間表

20. 按《物料供應及採購規例》的規定，我們正敲定招標安排的細節。作為內部監察及制衡程序的一部分，有關的招標安排將提交中央投標委員會審批。大體而言，我們會採用「雙信封制」方式招標，按技術和財務建議評審投標者的建議書，讓政府選出綜合兩者的最佳建議。政府會組成投標評審委員會，由民政局擔任主席，其成員包括相關政府部門，以評核所收的標書。

21. 任何人士如有意投標，應以一個在香港註冊的法律實體，或由多於一家公司組成的集團的法律實體（在香港註冊）遞交標書，惟其必須在香港有實質的掌控。由私營公司與體育會或體育協會組成的集團亦可投標。投標者須首先符合必要條件，投標評審委員會方會評核其技術及財務建議。設定有關必要條件的目的是確保中標者在技術、財務及法律層面上均有能力承辦擬議的發展計劃⁵。

22. 如符合必要條件，技術建議書的評核將會按評分制度的主要評審標準進行，包括上文第七段所述的發展概念的實踐（即為公眾帶來嶄新、多元化的水上運動體驗、加強精英培訓，以及提升舉辦活動的能力）；整體設計的優劣；善用陸地及水上的空間，以發展一個具吸引力的體育用地供公眾享用；公眾可負擔的能力、創新及科技的運用、環境的可持續發展、與南區其他景點的協同效應、與持分者的聯繫、管理計劃的水平、財務預算的穩健程度，以及項目團隊的能力等。技術建議書須達到合格分數，以確保採納的建議書能達到我們要求的水平。評分制度會納入招標文件，讓投標者在準備標書時，清楚明白

⁴ 攤分收入的安排可以向政府支付固定款額及／或與政府攤分收益的形式進行。

⁵ 例如，必要條件會要求投標者，或集團的其中一名成員，須具備在香港或以外地方營運運動設施不少於指定年期的經驗。

我們會如何評核其建議。

23. 我們會按投標者就與政府攤分收入安排下的建議金額，評核財務建議。技術和價格的評分比重會分別適用於技術及價格分數，從而得出合併分數，最高合併得分的投標者將會勝出。為了鼓勵更多具吸引力及創新的技術建議，我們建議技術和價格的評分比重分別訂於 70%至 80%和 20%至 30%的範圍內。政府不會低估落實擬議發展計劃在規劃、建造、營運及融資上的複雜性，並會在批出合約前，仔細評估及審視投標者的技術及財務能力。

24. 政府會在今年七月底招標，投標者將有六個月的時間預備標書。我們的目標是在二零二二年第一季批出合約。中標者在其標書中所提出的技術及財務建議書將會具合約約束力，並會成為日後與政府簽訂協議的基礎。在該協議下，中標者須為其於合約期內的表現負責。我們會成立由不同政府部門代表組成的工作小組，監察及檢討水上運動中心的營運，以確保其符合合約的要求。中標者須向政府遞交履約保證金，加強其履行合約的責任。

批出招標合約後

25. 招標工作完成後，選出的中標者在獲批合約後須完成所需技術評估，並符合所有法定規定，包括《城市規劃條例》（第 131 章）、《環境影響評估條例》（第 499 章）、《前濱及海床（填海工程）條例》（第 127 章）或任何其他條例所訂明的程序。中標者須負全責，確保獲取所有必須的法定許可，以推展項目。

公眾諮詢

26. 我們在二零二一年五月三十一日就擬議水上運動中心諮詢了體育業界，出席會議的代表對建議表示歡迎。我們亦在二零二一年六月十八日諮詢了立法會民政事務委員會，議員普遍支持擬議發展計劃。

徵詢意見

27. 請議員備悉建議並提出意見。

政策創新與統籌辦事處

2021 年 7 月