

九龍東海濱活動空間 | 觀塘繞道下的場地及設施

目的

本文旨在向各議員闡述擬議「九龍東海濱活動空間 | 觀塘繞道下的場地及設施」的新營運模式，並就該安排徵詢議員意見。

背景

「觀塘繞道下的場地及設施」自2013年起從空置用地轉變為創意文化藝術空間。該場地包括01、02及03三個場地(附件一)由一所非牟利團體從2017年5月開始負責營運至今，有關營運合約將於2025年5月底到期。九龍東辦事處(下簡稱"辦事處")現正檢討場地的營運模式及擬備新合約，特此於2024年4月安排三場交流會與各區議員會面，作初步意見徵集。綜合各議員寶貴的意見，經仔細研究後，擬議安排如下。

方向及願景

參考近年多個海濱活動空間的成功例子(如位於中環及灣仔的海濱活動空間)及九龍東區內不同持份者的意見，會引入不同團體包括商業團體以運用市場動力來提升場地活力及經濟效益，推動更多多元活動，令觀塘海濱增添吸引力，以吸引遊客及帶動經濟發展，同時為九龍東帶來更多活力和新意，以成就及配合九龍東作為第二個核心商業區的發展。

場地運用建議

建議在有條件下容許改建02場地現有室內設施的用途及總面積以增加彈性，允許加入更多商業活動(包括餐飲及零售)，以提升場地經濟效益，增加場地的吸引力及使用量。而01場地及03室外場地維持作活動場地以舉辦大型活動。

招標形式建議

參考近年其他海濱場地的招標形式，建議「觀塘繞道下的場地及設施」的招標形式作出以下改變：

- (1) 營運者不限私營機構或非牟利團體，以引入市場動力；
- (2) 盈餘不設限制，以提升場地營運動力；
- (3) 以公開「雙信封制」招標形式安排新的合約，投標者需提交租金建議書及技術建議書，中標者的技術建議書的指定部分將構成新合約具有約束力的一部分；
- (4) 技術建議的評審比重會高於租金建議；及
- (5) 招標文件會加入國家安全條款。

合約條款建議

為提升場地營運動力及同時確保市民能充分享用場地，建議在合約加入適當條款，包括：-

- (1) 合約期增至五年，以提升營運效益 (合約到期後，政府可按營運者表現而選擇是否續約)；
- (2) 需預留指定日數給予政府舉辦之活動；
- (3) 場地需舉行不少於指定數目的免費公眾活動；
- (4) 沒有活動時，室外場地須開放為公共空間予公眾自由使用；
- (5) 營運者需清楚展示租場資料及手續、場地活動概覽，以增加場地及設施租用透明度；
- (6) 由營運者自資提升場地設施設備，合約結束時政府有權保留或要求拆除；
- (7) 場地的維護費用由營運者負責；
- (8) 採納與其他海濱場地一致的監管機制；及
- (9) 加入國家安全條款。

技術建議書評審準則建議

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) 投標者舉辦活動及場地管理經驗；
- (2) 自資對場地設施設備的提升；
- (3) 場地運用(包括提供餐飲服務)的建議(須附合上述方向及願景)；

- (4) 舉辦活動的種類和形式 (特色主題展覽以吸引遊客、推廣香港及九龍東區內企業品牌和初創企業、推廣水上康體活動、推廣文化創意藝術活動、促進與社區團體的聯繫、提倡社區共融及支援弱勢社群等)；
- (5) 承諾舉辦活動的數量 (包括免費公眾活動的數量)；
- (6) 場地及活動宣傳及推廣計劃；及
- (7) 投標者的財務建議。

評審準則的初稿¹載於**附件二**，我們在聽取意見後會完成細節，包括各項評審準則的評分比重。

招標文件包括招標公告、投標申請表格、評分制度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。

進一步工作

辦事處現正籌備下一階段的工作，我們十分重視議員提出的寶貴意見。我們現預計在2024年第三季招標，選出最合適的營運者。

意見徵詢

歡迎議員就「九龍東海濱活動空間 | 觀塘繞道下的場地及設施」的有關安排提出意見。

發展局
起動九龍東辦事處
2024年6月

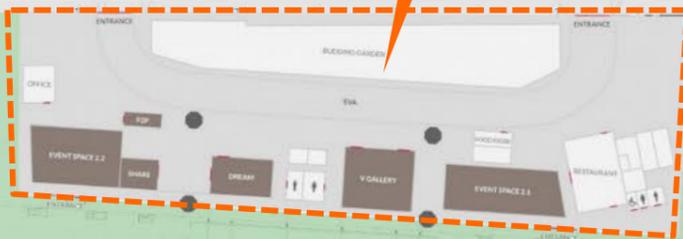
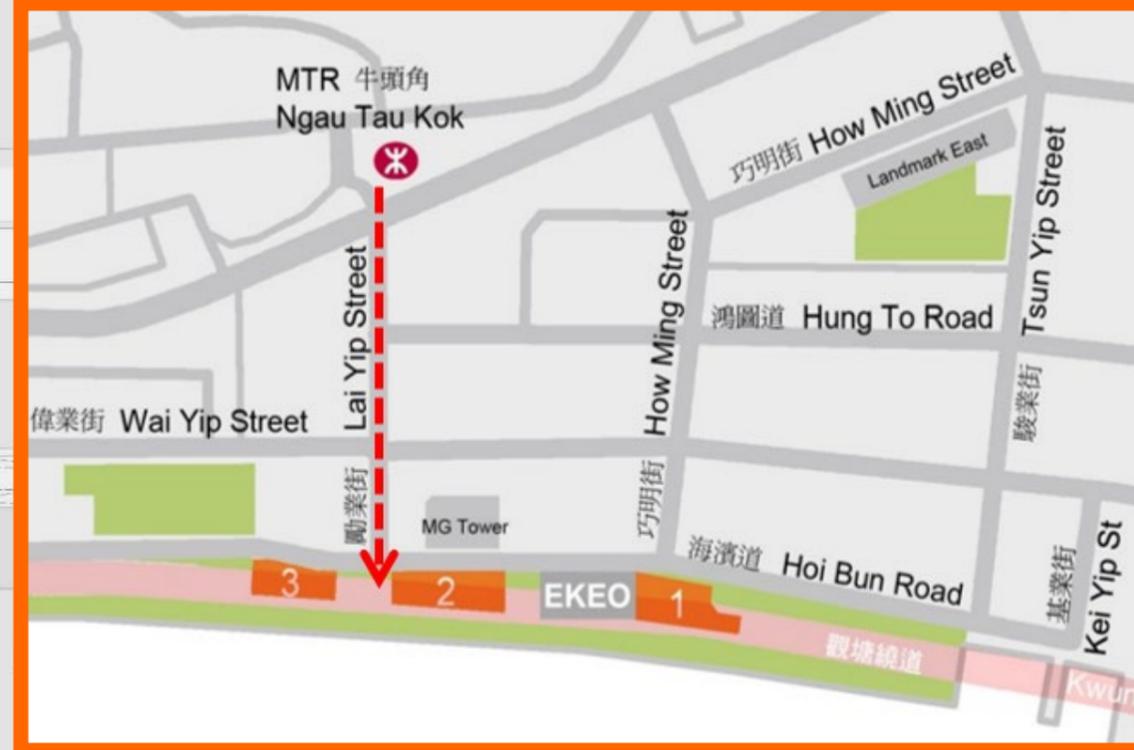
¹ 評審準則只有英文版，附件附加部分中文註釋只供議員參考。



02



03



海濱道

起動九龍東辦事處

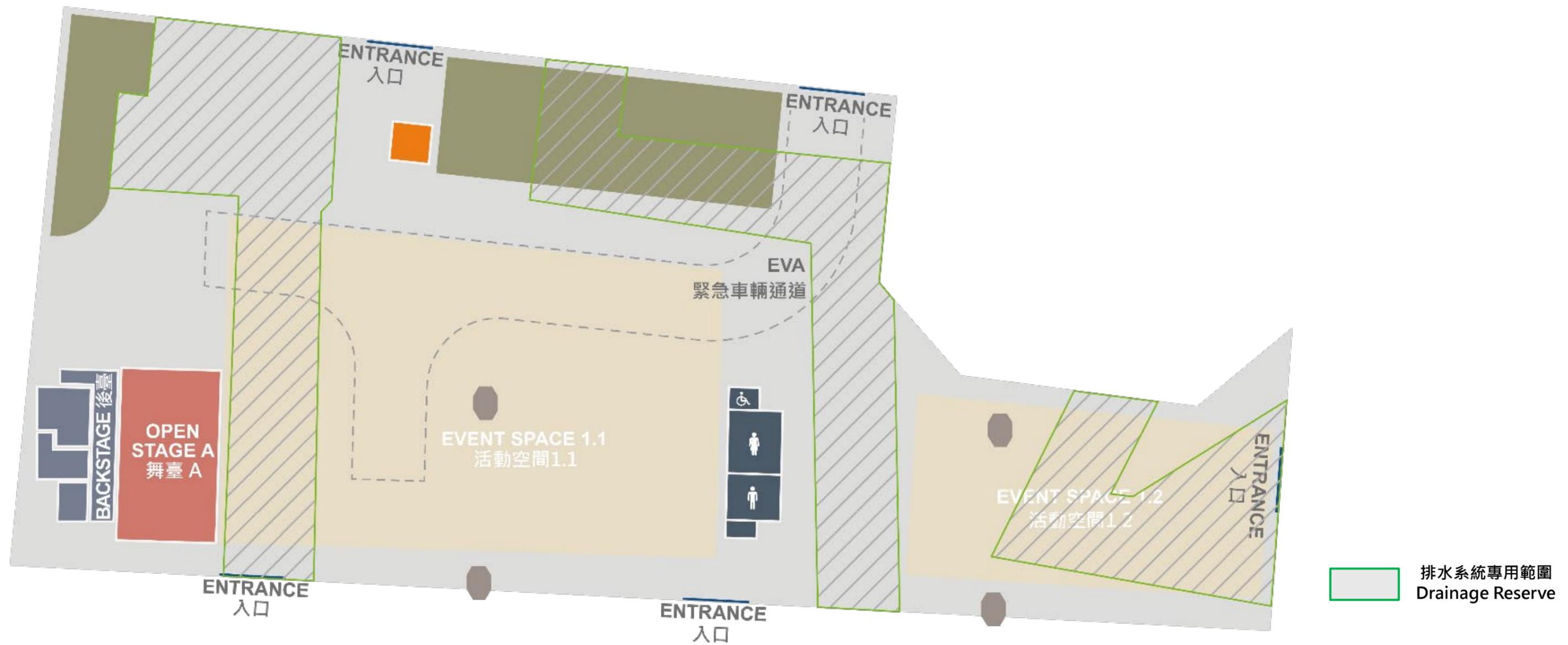
觀塘海濱花園

觀塘避風塘



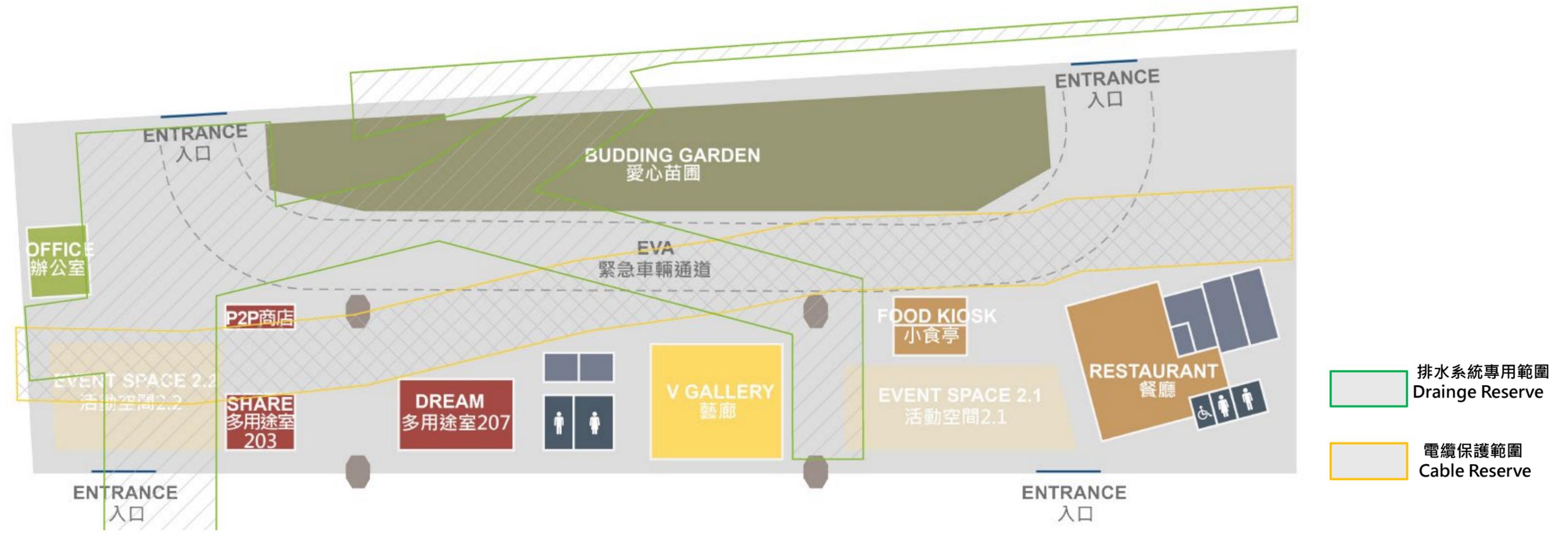
01

01場地



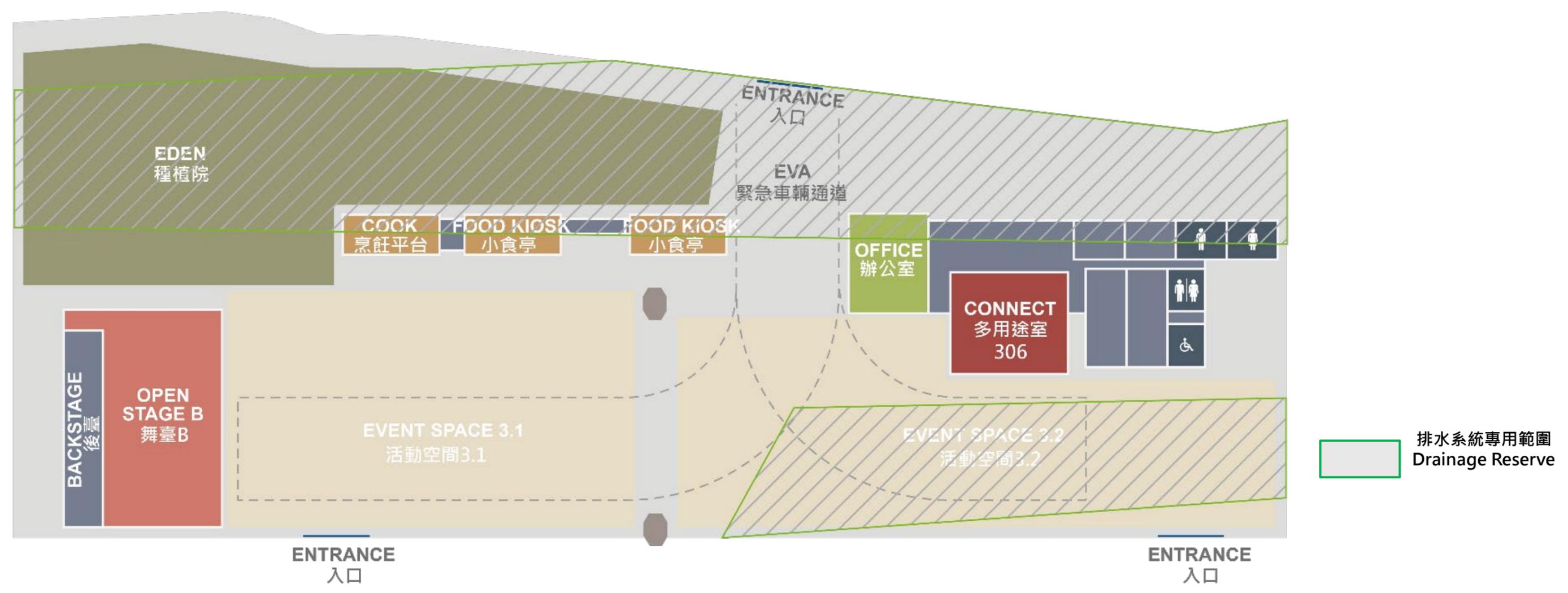
場地	面積
室外活動場地 1.1	約970 平方米
室外活動場地 1.2	約420平方米

02場地



場地	面積
餐廳	約120 平方米
小食亭	約26 平方米
商店	約13 平方米
室外活動場地 2.1	約140 平方米
室外活動場地 2.2	約110 平方米
展覽廳	約105 平方米
多用途會議室	約53 平方米

03場地



場地	面積
室外活動場地 3.1	約350平方米
室外活動場地 3.2	約406平方米
多用途室	約37平方米
小食亭/烹飪平台	約13平方米 x 3

Draft Marking Scheme 評審準則初稿

(I)	Execution Plan (執行計劃)		
Assessment Criteria		Maximum Mark	Passing Mark
(A1)	Number of Events/Activities (承諾舉辦活動的數量) Number of proposed Events/Activities to be organised in the Premises attracting not less than [] visitors for each event in each year of the Tenancy Period.		
(A2)	Number of Free Public Event (承諾舉辦免費公眾活動的數量) Number of proposed Free Public Events to be organised in the Premises attracting not less than [] visitors for each event in each year of the Tenancy Period.		
(A3)	Categories of Events/Activities (承諾舉辦活動類別的數量) Number of Categories of proposed Events/Activities to be organised at the Premises in each year of the Tenancy Period.		
(B)	Upgrading Proposal (自資提升場地設施及設備的建議) Proposal for (i) refurbishment, and/or redevelopment of the Existing Structures; and (ii) Upgrading and/or installation of Supporting Facilities at the Premises to be implemented in the Tenancy Period.		
(C1)	Event Proposal 1 (詳細活動建議及計劃 - 免費公眾活動) Proposal (including but not limited to written description, layout plan, and timetable) for [] Free Public Events attracting not less than [] visitors for each event which shall be implemented in the first year of the Tenancy Period.		
(C2)	Event Proposal 2 (詳細活動建議及計劃 - 收費活動) Proposal (including but not limited to written description, layout plan, and timetable) for another [] Fee-charging Event/Activity attracting not less than [] visitors for each event which shall be implemented in the first year of the Tenancy Period		

Draft Marking Scheme 評審準則初稿

(I)	Execution Plan (執行計劃)		
Assessment Criteria		Maximum Mark	Passing Mark
(D)	<p>Practicable Value-added Suggestions (增值建議)</p> <p>Additional Marks will be given on the below aspects:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Balanced mix of uses at the Premises (including food and beverage, retail, entertainment, creative, arts and culture usage, etc.) for attracting local visitors and overseas tourists (場地運用 (包括提供餐飲服務) 以吸引遊客) (ii) Application of new and effective promotion and marketing strategies and measures for promoting event and drawing people to Kwun Tong harbourfront (加強場地及活動宣傳及推廣的措施) (iii) Economic development: contribution to sustainable development of an industry sector (including arts, cultural and creative, innovation & technology sector, etc.) and promotion of Kowloon East as second core business district (CBD2) of Hong Kong (推動經濟發展, 推廣文化創意藝術及創新科技等不同產業, 以進一步推動九龍東為香港第二個核心商業區) (iv) Engagement and connection with corporates/enterprises to contribute to sustainable development of established enterprises and start-up enterprises (推廣香港及九龍東區內企業品牌和初創企業) (v) Sports and water sports development (推廣體育及水上康體活動) (vi) Community engagement (促進與社區團體的聯繫、提倡社區共融及支援弱勢社群等) 		
(E)	<p>Management and Operation Proposal (管理及運作建議)</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Management Plan (管理計劃) – a plan to set out the strategies and measures for the management and maintenance of the structures and facilities at the Premises. (ii) Financial Plan (財務計劃) – a plan to set out the detailed forecast of annual income (including but not limited to booking fee scale) and expenditure (including but not limited to repairing and maintenance expenditure of the structures and facilities) and cash flow projections. 		
Sub-Total for (I)			

Draft Marking Scheme 評審準則初稿

(II)	Experience, Certification and Qualification (經驗及認證)		
	Assessment Criteria	Maximum Mark	Passing Mark
(F1)	Relevant Event Management Experience (舉辦活動經驗) in the six (6) years immediately preceding from the Tender Closing Date		
(F2)	Relevant Space Management Experience (場地管理經驗) (for a space with an area of at least [] sq.m. size for a continuous period of not less than [] months) in the six (6) years immediately preceding from the Tender Closing Date		
	Sub-Total for (II)		
	Total Technical Mark for (I) + (II)	100	