

摘要

有关在香港增建会议展览设施的顾问研究

政府总部经济局

摘要

1.1 引言

1.1.1 由财政司司长担任主席的服务业推广策略小组，指示经济局负责领先“研究可否在赤鱮角新机场附近增建会议设施以及附连的室外展览场地”。为此，增建会议展览设施督导委员会（督导委员会）于一九九七年九月成立，由经济局官员担任主席，负责进一步研究这项构思。在一九九七年十月七日会议席上，督导委员会同意委聘顾问公司进行研究，探讨在香港增建会议展览设施一事。

1.1.2 一九九八年一月二十七日，督导委员会选定鹏歌富达顾问公司（鹏歌富达）和 Llewelyn-Davies Hong Kong（Llewelyn-Davies）协助评估在本港增建会议展览设施的发展潜力，以及现有设施未完全满足的需求（如有的话）和这些需求的流失情况。假如证实有需要增建会议展览设施，顾问公司便须就这类设施的适当规模、可容纳人数及选址等各方面，向督导委员会提出意见。顾问公司须根据建议兴建的设施及其座落地点，阐述设施在财政上的可行性、经济成本及收益，并说明建议的实施方案。

1.1.3 上述研究分为以下三项主要工作：

- 第一项工作是总览本港会议展览业过去和未来的发展情况，并且评估香港进一步加强其竞争力和提高其全球及区域市场占有率的潜力；
- 第二项工作是检讨香港的会议展览设施的供求情况，继而评估增建会议展览设施的需求；以及
- 第三项工作是拟备发展建议，并且评选和提议可能增建设施的地点。第三项工作也包括就增建有关设施评定其在财政上的可行性和经济成本 / 收益，以及初步实施方案。

1.2 第一项工作—本港会议展览业过去和未来的发展概况

1.2.1 香港会议展览业市场概况

1.2.1.1 香港会议业市场

1.2.1.1.1 会议数目

1.2.1.1.1.1 在一九八七至一九九七年间，香港的会议市场呈现变动不定的趋势，在港举行的国际会议或机构会议的总数由 182 个至 365 个不等（请参阅最后报告表 II-1）。以会议数目计算，香港会议业市场在这段期间的每年增长复率为百分之三。

1.2.1.1.2 以居住国家划分的出席人数

1.2.1.1.2.1 出席在港举行的会议的代表，人数由一九八七年的 28 775 名增加至一九九七年的 76 651 名，11 年间的每年增长复率达 10.3%（请参阅最后报告附录 II-1）。

1.2.1.1.2.2 出席在港举行的国际会议的人士以海外代表为主，这类代表占总参与人数约 57% 至 70%。在这 11 年间，来自美洲的代表人数维持在相若的水平，来自亚洲和欧洲的代表以及本地代表人数则有所增加，使本港的会议业务得以增长。出席会议的代表并无集中于某一个国家。

1.2.1.1.3 平均每个会议的出席代表人数

1.2.1.1.3.1 自一九八七年以来，平均每个国际会议的出席代表人数一直逐步上升，直至一九九三年才开始于 200 至 250 名代表的水平稳定下来。

1.2.1.1.4 以行业划分的会议数目

1.2.1.1.4.1 虽然各行业的会议数目分布似乎颇为平均，但在上述期间，若干行业于会议业市场所占比重相当稳定，而其他行业的需求则波动较大。这些行业包括以下各个类别：

- 艺术、文化及社会服务行业；
- 商业、工业及贸易行业；

- 医学、医疗及健康行业；以及
- 体育及康乐行业（虽然相对稍为参差）。

1.2.1.1.4.2 一九九七年，这些行业所举办的会议占在港举行的会议总数 65% 以上（请参阅最后报告附录 II-2）。

1.2.1.1.5 以行业划分的会议代表人数

1.2.1.1.5.1 吸引最多代表出席会议的行业主要为艺术、文化及社会服务行业，以及医学、医疗及健康行业。在大多数年份内，这两类行业合计占出席在港举行会议的代表总数 40% 以上。而且这些行业的会议规模往往较其他行业的会议规模庞大。

1.2.1.1.5.2 以出席代表人数来说，医学、医疗及健康行业是唯一出现上升趋势的类别。虽然上文曾提到每个会议的平均代表人数自一九九三年起，于 200 至 250 名的水平稳定下来，但医学、医疗及健康行业会议的出席代表人数则徘徊于 400 名以上的水平。

1.2.1.1.6 出席会议的海外代表平均留港日数

1.2.1.1.6.1 在一九八七至一九九二年期间，出席会议的海外代表平均留港日数变动不定，但其后已由一九九二年的 7.4 日缩短至一九九六年的 6.2 日。大多数出席会议的代表都会在香港停留 4、5 日或 6、7 日。因此，所有代表的平均留港日数差不多是旅客平均留港日数的两倍。

1.2.1.1.7 出席会议的海外代表在港平均消费额

1.2.1.1.7.1 会议代表的平均消费额与一般典型旅客的平均消费额有所不同，由一九八七年的港币 15,000 元稳步增至一九九五年的 23,624 元，使这段期间的每年增长复率达 5.8%。不过，这个数额在一九九六年下跌至 18,254 元。

1.2.1.1.7.2 在一九八九至一九九六年间，总消费额当中约有 50% 用于住宿及其他酒店相关开支上。在不同的消费类别中，只有一个类别的比率持续下降，这个持续下降的消费类别就是购物，显示出随着住宿、饮食及交通等其他必需消费类别费用的增加，出席会议的代表在零售业方面的消费也相应减少。

1.2.1.2 香港的展览业市场

1.2.1.2.1 展览数目

1.2.1.2.1.1 一九八七至一九九七年期间，在港举行的展览数目变动幅度很大，由一九九三年最少的 47 项至一九八九年最多的 96 项不等（请参阅最后报告表 II-2）。这段期间内展览数目变动最为显著的年份是一九八七至一九九一年，而在一九九一至一九九七年间，香港展览业市场的增长则大致稳定，只有轻微至温和的波动。整体来说，若以这整段时间内的会议数目计算，香港展览业市场的平均每年增长复率为 -0.2%。

1.2.1.2.2 以居住国家划分的旅客人数

1.2.1.2.2.1 从海外来港参观展览人士总数由一九八七年的 51 986 人次增加至一九九七年的 193 086 人次，在 11 年间的整体增长率达 271%（请参阅最后报告附录 II-4）。

1.2.1.2.2.2 来港参观展览的海外旅客当中，以亚洲旅客的增幅较为显著，约占来自外国的参观者总数的 60%。在亚洲所有地区当中，虽然以来自北亚及东南亚的旅客占大多数，但来自中国内地的参观者所占的比率急升，由一九八七年 6.9% 升至一九九七年的 17.9%，如以一九九七年的数字与对上一年比较，则大幅增加 61.7%。

1.2.1.2.2.3 整体来说，来自各国的海外旅客的人数及比率每年都变动不定。引致这种情况的原因，可能是不同年份所举行的展览的性质有所不同。

1.2.1.2.3 以行业划分的展览数目

1.2.1.2.3.1 在所有展览活动中，大部分均属商业、工业及贸易行业。不过，在一九八七至一九九七年整段期间，这个行业类别的展览数目逐步减少，以所占百分比计算，由一九八七年高峰期的 87.7% 下降至一九九七年的 35.9%（请参阅最后报告附录 II-5）。

1.2.1.2.4 以行业划分的参观展览海外旅客人数

1.2.1.2.4.1 在访港的外国旅客当中，以前来参观由商业、工业及贸易行业主办的展览的海外旅客占最多，而且人数一直增加。在检讨期内，以每项展览计算，参观这个行业类别的展览的海外旅客人数最多。

1.2.1.2.5 平均每项展览的海外旅客参观人数

1.2.1.2.5.1 在一九九零至一九九三年间，平均每项展览的海外旅客参观人数增长迅速，但在一九九四及一九九五年却减少了。一九九七年，每项展览的平均参观人数为 3 017 人次。

1.2.1.2.6 海外参展者及来港参观展览的海外旅客的平均留港日数

1.2.1.2.6.1 海外参展者及来港参观展览的海外旅客的平均留港日数变动很大，但大致上呈下降趋势。在一九八七至一九九四年间，海外参展者的平均留港日数是 7 至 9 日，在一九九六年则缩短至 5.6 日。至于海外旅客，一九八七年的平均留港日数为 9.2 日，一九九六年的数字则为 5.2 日。

1.2.1.2.7 海外参展者及来港参观展览的海外旅客在港的平均消费额

1.2.1.2.7.1 在一九八七至一九九七年间，海外参展者在港的平均消费额变动很大。除一九八八年曾大幅增加 92.1% 外，一九八八至一九九七年间的人均消费额增减颇大，由一九九三年最少的 20,700 港元，至一九九五年最多的 28,600 港元不等。至于参观展览的海外旅客的消费额，最高纪录是一九九二年的 27,400 港元。

1.2.1.2.7.2 参展者的消费额当中，住宿方面的开支所占比重最大，在金额及占总消费额的比重两方面，都呈现变动不定但大致上升的趋势。仅次于住宿的开支则为购物。在一九八七至一九九六年间，购物所占的比重一直下降。在住宿及其他酒店开支方面，海外参展者比来港参观展览的海外旅客的开支更大。

1.2.2 香港在全球及区域会议展览市场中的占有率

1.2.2.1 香港在全球会议市场中的占有率

1.2.2.1.1 根据国际协会联盟所提供的资料，在一九九三至一九九六年四年间，在主办机构会议的首 20 个最佳城市之中，香港的排名一直不低於第 13 位（请参阅最后报告表 II-4）。一九九三至一九九六年间，香港在全球会议市场的排名曾多次升降，由一九九三年的第 8 位下降至一九九四年的第 13 位，到一九九五年回升至第 10 位，然后又于一九九六年下跌至第 11 位。不过，国际会议协会所提供的资料则显示，香港在全球会议市场中的排名曾由一九九四年的第 14 位上升至一九九六年的第 5 位。

1.2.2.1.2 国际协会联盟的统计数字显示，香港在全球市场的占有率由一九九四年的 1% 微升至一九九六年的 1.3%。根据国际会议协会的资料，香港的市场占有率的升幅稍大，由一九九四年的 1% 升至一九九六年的 1.9%。

1.2.2.1.3 在亚太区城市当中，香港及新加坡一直稳站于国际协会联盟及国际会议协会所评选的首 20 个主办机构会议最佳城市之列。新加坡的排名大致上高于香港，除了在一九九六年，根据国际会议协会的资料，新加坡排名第 19 位，而香港则与巴塞隆拿齐名，排于第 5 位。其他在国际协会联盟及国际会议协会所列名单上的亚太区城市包括悉尼、墨尔本、东京、汉城、曼谷、耶路撒冷及北京。

1.2.2.2 香港在亚洲会议业市场中的占有率

1.2.2.2.1 以举办会议的数目来说，日本在亚洲市场高踞首位，占一九九六年亚洲市场会议总数的 18%，其次是以色列和新加坡，地区市场占有率分别为 10.8% 和 10.7%。香港和中国则排名第四及第五，市场占有率分别为 9% 和 7.9%。

1.2.2.2.2 据国际会议协会提供的资料显示，以亚洲市场计，香港在会议业市场有理想的增长，前景乐观。在一九八七至一九九六年期间，不但市场占有率持续上升，同期的会议次数亦增加超过三倍。

1.2.2.2.3 另一方面，国际协会联盟的资料则显示，在一九八七至一九九一年，香港的市场占有率锐增，在一九九三至一九九四年，增长则较温和，随后两年的市场占有率则稍为提升。

1.2.2.3 香港在亚洲展览业市场的占有率

1.2.2.3.1 由于有关国际展览业市场的资料十分贫乏，而且不易取得，鹏歌富达便只能从贸易展览周顾客调查(Tradeshaw Week Custom Research)着手，以该项调查仅仅提供的国际会议资料为基础，研究香港展览业市场相对亚洲展览业市场的表现。

1.2.2.3.2 以一九九七年举办的展览次数计算，香港在整个亚洲市场排名第六，位于中国、新加坡、日本、韩国及泰国之后。以实质计算，在香港举办的展览次数由一九九三年的 63 次，增加至一九九七年的 76 次(见最后报告表 II-6)。

1.2.2.3.3 不过，在一九九三至一九九七年期间，以举办展览次数计算，香港的市场占有率较诸亚洲其他国家相对下跌，由一九九三年的 8.7% 跌至一九九七年的 6.5%。其他类别，例如参观人士数目，也呈现这个趋势，而场地总使用量亦有类似情况出现；不过，跌幅则较轻微。虽然如此，在其他所有类别，一九九七年香港均排名第四。

1.2.2.3.4 香港继续成为亚洲一些最大型展览的举行地点。一九九六年，以每次展览使用的场地面积计算，香港排名第三，低于日本及台湾。不过，在一九九七年，以每次展览使用的场地面积计算，香港则超越日本和台湾，排名第二，仅次于中国。

1.2.3 选择会议展览地点及场地的准则

1.2.3.1 选择会议地点的准则

1.2.3.1.1 主要要求

1.2.3.1.1.1 根据鹏歌富达的市场调查结果及香港旅游协会(旅协)从有关的国际专业组织调查所得，专业组织在选择会议地点时的准则包括：

- 地点适中；

- 与出发地点或出发国家接近；
- 与出发地点或出发国家有频密的航班往来或航空联系；
- 出发地点或出发国家与目的地之间有国际航线提供服务；
- 旅费合理；
- 当地交通便捷；
- 设有合适的会议及展览设施(即种类合适、质素良好、选择繁多及租金合理)；
- 设有合适的酒店设施(即种类合适、质素良好、选择繁多及房租合理)；
- 能提供合适的文化及康乐设施和服务；
- 能提供酒店以外的合适辅助支援设施；
- 安全稳定的环境；
- 稳定的经济及政治情况；以及
- 优良的卫生水准(即符合国际标准)。

1.2.3.1.2 其他要求

1.2.3.1.2.1 专业组织对会议目的地的其他要求如下：

- 在当地是否有成员机构可负责筹办或主办会议，并提供财政、行政及后勤支援；
- 当地是否有可靠及胜任的专业主办机构；
- 与其他国家的商业联系；
- 是否有政府 / 公司支持(即财政、联络 / 联系、奖励及推广)；

- 是否符合专业组织的利益；
- 是否能提供财政支援给发展中国家的成员(即商业或当地成员的赞助)；
- 会议是否会平均分布世界各地(即在各地轮流举行)；
- 是否能提供专业服务(即代表团的交通安排)；
- 市场上 / 相关团体(即基础数目)是否有足够的参加者；
- 当地的旅游协会是否积极主动推广该处为举办会议及 / 或展览的理想地点；
- 沟通(即语言)容易； 以及
- 当地组织成员在要求举行会议时提出的主题及程序是否合适。

1.2.3.1.2.2 对于专业组织而言，在选择会议地点时，当地是否有成员组织可作为筹办或主办单位以提供财政、后勤及行政支援是至为重要的条件。虽然其他条件也很重要，但当地是否有成员组织作为主办单位这一点，却是选择某个地点与否的关键所在；如某地点不符合这项条件，根本不会获得考虑。

1.2.3.1.2.3 专业组织认为第二项至为重要的条件，就是当地是否有可靠和胜任的专业主办机构。专业组织更认为，会议成功与否，取决于这项条件。

1.2.3.1.2.4 专业组织认为第三项至为重要的条件，就是有关城市/国家的商业联系(即通商的邻近城市/国家)会否为有关组织提供他们特别感兴趣的活动。

1.2.3.2 选择会议场地的准则

1.2.3.2.1 一般来说，专业组织选择会议场地的准则包括以下各项：

- 地点适中；

- 设有合适种类及面积/容量的场地，并有多种会议及/或展览设施可供选择；
- 会议设施的房间能够灵活间隔；
- 租金合理；及
- 设有附属/支援设施。

1.2.3.3 选择展览地点的准则

1.2.3.3.1 主要要求

1.2.3.3.1.1 最终使用者对展览地点的要求，有别于专业组织选择会议地点的准则。前文所讨论的准则虽然也有帮助，但展览市场中至为重要的因素，就是某个行业或某种产品在当地是否有商业价值或市场潜力。

1.2.3.3.1.2 然而，就是次研究而言，我们曾研究过以下各项要求的重要性：

- 地点适中；
- 与出发地点或出发国家接近；
- 出发地点或出发国家有频密的往来航班或航空联系；
- 出发地点或出发国家与展览地点之间有国际航线提供服务；
- 旅费合理；
- 当地交通便捷；
- 设有合适的展览设施(即种类合适、质素良好、选择繁多及租金合理)；
- 设有合适的酒店设施(即种类合适、质素良好、选择繁多及房租合理)；

- 设有合适的文化及康乐设施；
- 酒店外设有合适的附属支援设施；
- 安全稳定的环境；
- 稳定的经济及政治情况；及
- 一流的卫生水准(即符合国际标准)。

1.2.3.3.1.3 其他要求

1.2.3.3.1.3.1 根据与有关各方会面所得，我们还定出最终使用者的其他要求：

- 租金合理；
- 出口机会；
- 市场上是否已有类似的活动或与拟办展览互相竞争的活动；
- 达到国际标准的通讯设施；及
- 当地居民友善亲切。

1.2.3.4 选择展览场地的准则

1.2.3.4.1 展览活动的专业主办机构在选择展览场地时所采用的准则包括以下各项：

- 地点适中；
- 设有合适种类及面积/容量的场地，并有多种展览设施可供选择；
- 展览及会议设施的房间能够灵活间隔；
- 租金合理；及

- 设有附属/支援设施。

1.2.4 香港作为会议展览地点的竞争力

1.2.4.1 选择会议地点的准则

1.2.4.1.1 我们通过市场调查厘定选择会议地点的准则。除了会议及住宿设施的租金外，本港符合大部分的准则。

1.2.4.2 香港作为会议地点有待改善之处

1.2.4.2.1 从鹏歌富达的市场调查结果可见，20%的回应认为需改善政策及收费结构，12%则认为需改善会议及酒店的设施，又认为安排给来港代表及随行人士参加的活动，也有待改善。各专业机构在接受调查时提出的因素，现撮述如下：

- 有关专业机构的本地会员人数增加，他们致力主办会议活动，又于财政、行政及后勤安排方面给予支援；
- 酒店房租降低以及灵活调整(即根据淡旺季、入住人数、专业机构所订房间日期数目而厘定)；
- 住宿设施种类齐全，既有一些没有级数的设施(即非星级酒店、旅舍及旅馆)，亦有一至五星级的酒店；
- 会议/展览场地(即香港会议展览中心(会展中心)、酒店及其他会议中心)减租，以便与其他地方会议场地的租金不致有差距。
- 能够推广本港是个具吸引力及多采多姿的会议地点，而且交通四通八达，无论身处世界任何角落，来港亦极为方便，从而增加本港对其他成员机构的吸引力；
- 酒店设有较大及较多的会议场地，可以举行较大型的会议；
- 酒店取消10%的服务费；以及

- 改善本港与内地之间的过境旅程安排，确保服务人员富效率、待人有礼以及具备专业知识，尤其两地边境的入境工作人员更需具备上述条件。

1.2.4.2.2 专业主办机构及会议筹办商接受鹏歌富达访问 / 调查时指出有多处地方需要改善，现撮述如下：

- 会议场地(即会展中心、酒店及会议中心)减低租金，以便与其他地方会议场地的租金比较时更具竞争力；
- 酒店房租降低以及灵活调整(即根据淡旺季、入住人数、专业机构所订房间日期数目而厘定)；
- 增加会展中心现有设施及服务的种类，并改善其质素，使会展中心更具竞争力。举例来说，部分专业主办机构表示会展中心职员对顾客应更加主动帮忙及有礼，沟通技巧亦需改善；
- 政府提供更多支援，例如资助以及奖励本地专业机构以及专业主办机构 / 会议筹办商，此外，香港旅游协会辖下香港会议局亦应在海外更加大力推广；
- 降低本港的土地成本，有助降低本港其他产品及服务的成本，因为一家公司的开支当中有很大部分是土地成本或租金。专业主办机构提出一个重要的意见，就是政府有需要遏止土地成本不断上涨(例如限制过度炒卖土地、增加物业税以降低出售物业的收益)；以及
- 会议服务机构(即专业主办机构及会议筹办商)处事应更加灵活。

1.2.4.3 评估香港作为会议地点的竞争力

1.2.4.3.1 如按整体表现来评级，新加坡是最具竞争力的会议地点，平均得分 4.8，而本港则得分 4.5，与悉尼及墨尔本得分相同(见最后报告表 II-21)。

1.2.4.4 选择展览地点的准则

1.2.4.4.1 正如前文已探讨，某地是否举办展览会的理想地点，主要视乎当地的市场需求及商业潜力而定。根据鹏歌富达访问 / 调查以本港为基地的专业主办机构所得，在参观展览会的人士当中，80% 来自当地市场，又或是当地居民。不过，这里指的是按居住地而非出生地划分的人士。

1.2.4.4.2 我们早前讨论到的有关选择展览地点的既定准则虽然有用，但不一定至关重要，这要看展览会的性质而定。不过，为了进行是次研究，鹏歌富达曾评估本港能否符合这些准则。调查结果显示本港大体来说能符合选择展览地点的既定准则，但在展览设施方面，则未能符合适当的要求，尤其在涉及旺季时可供使用的场地、灵活性和场地配置以及展览场地租金方面，未能符合要求。此外，本港酒店房租较亚洲的其他竞争对手昂贵，这个问题亦有需要解决。

1.2.4.5 香港作为展览地点的有待改善之处

1.2.4.5.1 除了上文所述的要求外，我们亦已根据专业主办机构在接受鹏歌富达访问时提出的意见，找出哪些因素及有哪些需改善之处，以便使本港能够成为下一个展览地点，现按其轻重依次分述如下：

- 降低展览场地的租金；
- 政府需要提供更多资助（即资助营运商，以减低展览场地的租金）、奖励专业主办机构，并协助推广活动（即采取类似新加坡政府的做法）；
- 放宽对来港参展或参观展览的内地商人的签证规定（即打开中国市场的大门）；
- 减低酒店房租（即政府应与酒店业磋商可否向来港参展或参观展览的人士收取较低廉的房租）；
- 政府有需要征询展览及会议的专业主办机构，联手订定一套全面策略去推广本港的会议及展览活动；
- 改善会议场地的设计及规划；

- 提高本港旅游业的服务水平，包括提高酒店、食肆、商场 / 零售店铺及交通工具的服务水平；
- 澄清香港贸易发展局与会展中心的关系是否有利益冲突(香港贸易发展局本身也是主办展览会的专业机构，其他不少专业主办机构均觉得该局在租用场地及租金方面享有优惠)；
- 政府需要采取具体措施降低本港整体生活费，以便业界收费可以更具竞争力；以及
- 改善会展中心的库存设施管理系统，以便专业主办机构可按本身需要预定展期；

1.2.4.5.2 展览会举办与否，基本上由市场主导，并主要取决于商业潜力，又或视乎是否有市场基础而定，因此，鹏歌富达认为把本港与亚洲其他主要展览地点相比，既无必要，亦无意义。

1.2.4.5.3 根据鹏歌富达与专业主办机构商讨所得结论，内地主要城市，尤其是上海及北京，由于市场位置适中，与本港相比竞争力越来越大。内地城市的竞争力提高，原因有两点：成本较低(展览中心租金及酒店房租均较低廉)，以及取消了海外 / 国际签证。由于内地城市收费较低，现时已有越来越多展览会由本港转往内地举行，特别是不少新产品展销会均改在内地举行。而且，由于不少品牌及商品可能已在本港建立商誉，为港人所熟悉，本港市场可以开拓的空间自然远较内地的小，所以商业机构更有需要在内地举办展览会推销旗下产品及服务。

1.2.4.5.4 由于内地兴建了新的会议中心，加上国内的基建及服务又有所改善，许多专业主办机构均认为内地，特别是上海、北京等城市，将会成为更有力的对手。

1.2.4.5.5 最后，本港一向奉行的自由市场政策，虽然在过去十年间证明了能有效推动本地会议及展览市场发展，但鹏歌富达认为亚洲 / 太平洋地区目前的经济金融危机使本港亦大受影响，因此，本港有需要重新评估本身作为会议及展览地点的长远策略。

1.2.4.5.6 本港业界主要代表人士针对本港会议及展览市场情况提出不少意见、批评及建议，鹏歌富达已于本部分一一讲述。毫无疑问，有些地方事关重大，必需改善。

1.2.4.5.7 举例来说，在自由市场的原则下，本港酒店及会展中心可以自行厘定收费，只要他们认为收费合理便可。不过，根据鹏歌富达调查所得，有关机构大多认为本港收费过高，以致其他专业机构及公司不选择来港举行会议及 / 或展览会。接受访问的专业主办机构表示，政府可以积极介入，其中一个做法是资助会展中心；此外，对于筹办会议展览的专业组织及机构以及参加会议或展览的代表团所入住的酒店，政府也应给予优惠，以鼓励他们向参加人士、参展机构及旅客收取较低廉的租金；

1.2.4.5.8 过去十年，虽然自由市场原则在本港一直行之有效，不过，现时亚太区经济不景，加上区内市场竞争又日趋激烈，毫无疑问，本港须面对新的挑战。在第二项研究工作中，鹏歌富达会研究提高本港的竞争力后对日后市场所需会议展览设施可能会有哪些影响。

1.3 第二项工作 — 检讨香港的会议展览设施及评估增建会议展览设施的需求

1.3.1 研究方法摘要说明

1.3.1.1 研究的第二项工作是以由上而下、由下而上这两大方法进行。由上而下的方法包括估计全球、地区和本地的需求，进而评估香港过往和潜在的全球和地区市场占有率。这个方法采用计量经济分析，以经济及旅游业增长模式和会议展览设施需求的相关分析为基础，评估实际 / 证明存在的需求和未满足 / 潜在的需求。由下而上的方法则以供应作为主导，根据最终使用者(即筹办会议和展览的专业机构)的意见，评估证明存在和潜在的需求。这个研究方法跟香港会展中心目前使用的相若。

1.3.1.2 我们以这两个方法，根据未来不同的市场和经济情况，以及会影响香港会议展览设施潜在需求的场地供应情况，研究了多项预测和方案。

1.3.1.3 这两个方法的研究焦点在于香港会展中心过往和预测的楼面面积使用情况，因为据我们的市场调查结果显示，基于位置、交通、设计、面积、地区设施和整体形象等因素，国际性的活动都倾向在香港会展中心举行。

1.3.2 全球和香港的会议展览市场增长预测(由上而下的方法)

1.3.2.1 全球会议市场的增长预测

1.3.2.1.1 我们使用由上而下的方法，根据三个方案，即全球现状、全球旅游业和本地生产总值的增长水平，对未来十年的全球会议市场进行预测，得出的复合年增长率分别是 1.7%、1.2%和 1.9%，较全球会议市场过往 2.1%的复合年增长率为低。

1.3.2.2 香港会议市场的增长预测

1.3.2.2.1 我们根据不同方案(即香港现状、香港竞争力有所提高和下降)预测香港会议市场的增长，得出的结果显示活动数目全面下跌，其中以一九九七至九八、一九九九至二零零零这两个年度的跌幅最大。其后活动总数估计会稳步回升，但不会回到过去的历史性水平。预测未来十年的复合年增长率会介乎 -6.1%至 -1%之间，远低于过往的 3.3%。不过，这些增长率只限于活动数目，而不包括使用楼面面积的增长。

1.3.2.3 亚洲展览市场的增长预测

1.3.2.3.1 由于向鹏歌富达顾问公司所提供有关全球展览市场过往增长情况的资料不多，该公司局限于对亚洲的展览市场进行预测。在这项分析中，该公司参考了北美和欧洲展览市场过往的增长数据，以及关于亚洲的有限现成资料。

1.3.2.3.2 为补充数据有限的不足，鹏歌富达顾问公司进行需求相关分析时，考虑了多个地方的相关系数，计有北美和欧洲，以及亚太区多个选定的市场，包括香港、新加坡、中国、台湾和澳洲 / 新西兰(参阅最后报告附录 III-2)。该公司利用这些市场的估计相关系数和最近预测的本地生产总值增长率，推算出亚洲展览市场使用的楼面总面积。

1.3.2.3.3 我们采用由上而下的方法进行预测，估计亚洲展览市场的复合年增长率如下：

- 基本预测 — 12.7%；
- 保守预测 — 10%；

- 最保守预测 — 4.2%；
- 乐观预测 — 14.4%；以及
- 最乐观预测 — 15.3%。

这些增长率均远低于过往的 22.3%(参阅附录 III-1b、III-3a 至 III-3d)。

1.3.2.4 香港展览市场的增长预测

1.3.2.4.1 根据第二项工作所研究的不同预测和方案，我们估计，就使用的楼面面积来说，香港的展览市场在未来十年的复合年增长率会有介乎 10.2%至 12.4%的温和升幅，幅度较过往的 14%为低。

1.3.2.5 对主要预测和方案的评估

1.3.2.5.1 我们使用由上而下的方法，以香港会展中心的预测使用楼面面积和可用的楼面面积作为重点，进行预测。结果显示，根据不同基本方案，该中心在旺季的楼面面积使用率会有介乎 48%至差不多 120%的增长。最保守预测得出的旺季使用率增幅最低，介乎近 50%至略高于 60%之间，而最乐观预测所得的使用率则最高，达 48%至差不多 150%。

1.3.3 全球和香港的会议展览市场增长预测(由下而上的方法)

1.3.3.1 香港会议展览市场的增长预测

1.3.3.1.1 我们使用由下而上的方法研究过不同方案，推算出未来十年香港的会议和展览市场分别会有介乎 10.1%至 13.2%和 9.2%至 13.5%的温和增长。

1.3.3.1.2 在香港以外地方举办的展览之中，有些可能在香港有基本市场，但通常对价格(即展览场地租金、住宿及支援设施 / 服务的费用和间接开支等)非常敏感；有些也许曾在本地举办展览，但往往只吸引到有限数目的参展商；有些则主要因为费用昂贵而已经或可能离开香港市场。上述的展览包括专业音响 / 灯光展览、有线及卫星广播展览、音乐 / 娱乐展览、工业产品展览、以小型企业(例如家族拥有的珠宝或钟表公司)为对象的展览、纺织品展览、电讯展览、服务展览以及为青少年举办的展览会。

1.3.3.1.3 我们集中研究过香港会展中心的会议展览设施供应情况后，推算出该中心未来十年的旺季使用率会由 61.8%增至 142.9%。

1.3.4 评估香港增建会议展览设施的需要

1.3.4.1 我们根据访问同类国际设施的营运商和最终使用者所得资料，以及过往 / 目前被香港会展中心拒诸门外的公司数目，把适当的旺季使用率定于 60% 和 70%，以评估香港是否需要增建楼面面积。香港会展中心的使用率愈高，遭拒的场地预订申请和流失的生意额便愈多。

1.3.4.2 读者应注意，香港会展中心曾予扩建。在一九九一 / 九二年度(评估是否需要扩建的大约日期)和一九九五 / 九六年度(即新翼在一九九七年启用之前)，香港会展中心的旺季使用率分别约 65%和 69%。

1.3.4.3 建议

1.3.4.3.1 香港会展中心在一九九七年扩建前的使用率近 70%，当时有不少公司被拒诸门外，加上在香港筹办会议和展览的专业机构对场地供应情况表示关注，因此我们提出的建议均以 60%作为适当的使用率。

1.3.4.3.2 根据由上而下、由下而上两个方法进行第二项工作所得的分析结果，我们认为应该考虑在二零零五 / 零六至二零零七 / 零八年度期间，为香港兴建一座以举行展览为主的多用途中心，该中心的实用净面积应介乎 50 000 至 87 000 平方米之间，并可在日后予以扩建。

1.3.4.3.3 兴建一座主要为举办展览而设的多用途中心，既可腾出香港会展中心的场地供举行会议之用，又可在提供市场发展所需的重要设施之余，提高营办商和最终使用者的灵活度和成本效益。

1.3.5 关于可能增建会议展览设施的其他考虑因素

1.3.5.1 香港的价格竞争力

1.3.5.1.1 根据我们就香港和亚太区现有设施的定价结构进行的市场研究及检讨所得，香港会议及展览设施的平均租金都明显较区内其他主要场地高很多。我们在研究过程中提出了一个减低香港会

议展览设施整体租金的方法，就是提供营运津贴。我们知道这是一项政策问题，不在研究范围之内，但我们相信有了具价格竞争力的大型会议展览设施，便能在更大的市场获得实际的附带经济利益。在互相竞争的同类市场，一项使用率理想的设施所产生的较广泛经济影响力，须从价格竞争力方面作出考虑。

1.3.5.2 户外展览场地

1.3.5.2.1 我们认为中短期来说，对香港户外展览场地的需求不大，故没有充分理由为市场兴建这类设施，主要是因为发展这类设施的成本高昂，个中原因主要包括香港的土地成本高昂，以及需在户外举行的展览涉及的营运成本不低(其中包括运货费、员工薪金、仓费)。鉴于亚洲的户外展览市场规模较小，我们认为现阶段在香港兴建专供大型的重工业或航空展览使用的户外展览设施，并不切实可行。

1.3.5.3 拟建的设施的场地配置

1.3.5.3.1 市场研究显示，最终使用者通常要求户内展览馆有“仓库”式设施，这主要是指设计简单、高楼底、高楼面负荷量和单层(即最好在地下)。可能兴建的展览中心应要交通方便，有公共交通工具直达，以及邻近地区设有酒店、餐馆酒吧、文娱康乐场地、银行及医疗中心 / 医院等重要附属设施和服务。

1.3.5.4 可能兴建的设施的多种用途

1.3.5.4.1 可能兴建的中心应采用多用途的设计，以便营运商可灵活应付不同种类活动的需要，并协助令该中心的使用情况，尤其是淡季的使用率较为平均。

1.3.5.4.2 鉴于提议的设计为货仓式设施，该中心不会适合举行歌剧、古典乐音乐会和戏剧之类的专业舞台表演。这些表演的场地一般需要固定的座位安排和配置大量设备的舞台，该等设备可用来举行会议，却不大适合展览之用。此外，据悉当局拟于西九龙填海区兴建一座演艺中心，并可能综合提供有关设施。不过，西九龙填海区用地的面积只有五公顷，远低于可能兴建的中心的最低要求(即楼面面积为 50 000 平方米和 87 000 平方米的中心分别需要 15 和 22 公顷土地)。

1.4 第三项工作(第 I 阶段)—发展建议

1.4.1 设计构思及初步资料

1.4.1.1 研究的第二项工作已就会议及展览设施的额外需求定出上下限，而顾问亦据此就设计构思作出建议，分别称为发展方案 1 和 2。发展方案 1(即发展建议的下限)建议在二零零五 / 二零零六年度或之前辟建约 50 000 平方米的多用途场地，而发展方案 2(即发展建议的上限)则建议在二零零七 / 二零零八年度或之前辟建 87 000 平方米的多用途场地。

1.4.1.2 按照发展方案 1，可能兴建的中心的一般发展范围包括一项面积 51 440 平方米的多用途设施，主要供作展览之用。根据设计，展览厅设于地下，而会议室则在地下及阁楼。

1.4.1.3 展览设施

1.4.1.3.1 预计展览场地会采用“仓库”式设施，整体实用楼面面积为 45 000 平方米。标准单元的大小为 4 500 平方米，可间隔为两至三个面积分别为 1 500、2 250 或 3 000 平方米的独立房间。

1.4.1.3.2 展览厅的标准面积，足以媲美会展中心及新近启用的新加坡展览中心的设施，可应付需要 3 000 至 4 000 平方米场地的最终使用者的要求。虽然展览厅的楼底高度有 20 米或以上会较为理想，但最少应有 10 米。

1.4.1.3.3 一如前文所述，由于市场对室外展览场地的需求不大，因此拟建的中心的设计并没有包括这类场地在内。

1.4.1.4 会议设施

1.4.1.4.1 会议场地所占的整体实用楼面面积共计为 6 440 平方米。设计的概念，是要提供多种不同大小的设施，包括有许多个连接展览厅的小型多用途房间(即 30 至 110 平方米)，以至少数用作举行正式会议的较大型房间(即 200 至 800 平方米)。

1.4.1.4.2 会议室的设计富灵活性，可以合并或间隔为不同面积的房间，供作最终使用者最常要求的会议场地，容纳 300 至 500 人、100 至 300 人以及 500 至 1 000 人。可供合并或间隔的房间共有 40 个，提供不同的灵活组合。

1.4.1.4.3 展览场地及会议场地之间，由一个 2 000 平方米的无柱会议厅连接。会议厅的设计富灵活性，可容纳最终使用者最常安排的开会人数。具体来说，会议厅可间隔为四个独立房间，每个房间可容纳 400 至 500 人。

1.4.1.4.4 鉴于设施可作多种用途，并可灵活组合，预料可能兴建的展览厅适合人数较多的会议，例如 1 500 人、2 250 人、3 000 人、4 500 人及 9 000 人。

1.4.1.5 饮食设施

1.4.1.5.1 饮食设施用地约有 6 200 平方米，可在同一时间容纳 3 000 人用膳。该等设施提供不同种类的食物，由简单的快餐(即低价至中价)以至一般的商营食肆。预计每天将可供应 28 300 餐膳食。

1.4.1.6 公共附属设施

1.4.1.6.1 公共附属设施用地约有 12 700 平方米，主要包括展览厅的主前厅、大堂以及若干室内园景美化地方。除露天停车场之外，另设一个中型有盖停车场，以及商用单位和建筑物的基本公共设施。

1.4.1.7 辅助设施

1.4.1.7.1 辅助设施用地包括贮物室、行政办公室、机房及上落客货处，总共约占 28 000 平方米。

1.4.1.8 撮要—50 000 平方米实用净面积

1.4.1.8.1 建筑物的整体楼面总面积为 115 000 平方米。建筑物的占地范围取决于选址与兴建层数之间的比例，但最少约为 85 000 平方米。

1.4.1.9 撮要—87 000 平方米实用净面积

1.4.1.9.1 顾问亦就截至二零零七 / 二零零八年度的发展方案 2 作出初步建议，并提议采用类似的设计来规划额外的 35 560 平方米楼面净面积。

1.4.1.9.2 建筑物的整体楼面总面积约为 188 000 平方米，因此须在二零零七 / 二零零八年度或之前增建的额外场地约为 73 000 平方米。

1.5 第三项工作(第 II 阶段) — 就会议及展览设施的可能选址作出评估及建议

1.5.1 背景资料

1.5.1.1 附连 50 000 平方米多用途场地的设施共占地 85 000 平方米(场地净面积为 8.5 公顷)。我们估计室外的用地需求为 6.5 公顷，包括：

- 紧急行车通道及外围通道—2.5 公顷；
- 停车场—2 公顷；及
- 园景地带—2 公顷

1.5.1.2 因此，顾问估计发展方案 1 和 2 下可能兴建的中心的总用地需求分别为 15 公顷及 22 公顷；这项估计与我们较早前所作的估计一致。我们在作出早前的估计时，假设用地使用率为 50%，并以可能兴建的中心与会展中心及新加坡展览中心等其他类似设施之间的比较作为依据。由于日后有扩建的可能，我们假设最低的用地需求宜为 15 公顷。

1.5.2 可能选址

1.5.2.1 要在香港觅得一幅 15 或 22 公顷大小的土地无疑十分困难，故极有可能需要选择填海区。因此，在我们初步选出作进一步考虑的地点中，大多属于填海土地。现把地点列如下(排序不分先后)：

- 赤鱲角国际机场；
- 大屿山北岸发展区 / 填海区；
- 东南九龙发展区 / 填海区(启德机场旧址)；
- 西九龙填海区；

- 中环 / 湾仔填海区； 及
- 新界(主要考虑拟于新界东北区兴建的科技廊的用地， 包括可能在白石角填海区及古洞及 / 或其他边境地区选择的地点)。

1.5.2.2 最后报告 (附录)的图 1 载有上述地点， 并注明策略性基建发展的范围， 其中包括最近实行和建议的道路及铁路运输连接綫计划； 该等道路及铁路连接綫计划有助我们考虑各个地点的相对优点。

1.5.3 选址评审准则

1.5.3.1 我们主要在策略层面上评估选址， 因此着重研究各个地点的优点而非划定地点的准确范围。 毫无疑问， 考虑最合适选址的所依据准则很多， 而且范围很广。 我们选用的评审准则， 可能包括以下多项需作详细考虑的因素：

- 可否发展便利的交通；
- 景观；
- 与需求之间的关系；
- 有否附属设施；
- 有否合适用地；
- 关于时间安排 / 分期发展 / 实行的事宜； 及
- 其他消闲 / 旅游设施。

1.5.3.2 我们征询过规划署、 香港旅游协会及机场管理局这三个政府部门及相关组织的意见， 以助考虑各个地点的优劣。 详情载述如下。

1.5.4 选址评审基准

1.5.4.1 分析中所用的选址评审基准包括两个阶段。 第一阶段评估初步选出的地点， 所依据的两项准则计有： 有否合适用地， 以及关

于时间安排 / 分期发展 / 实行的事宜。第二阶段则评估三个评分最高的地点，所依据的则是余下的五项准则，包括可否发展便利的交通、景观、与需求之间的关系、有否附属设施，以及其他消闲 / 旅游设施。

1.5.4.2 就每个地点的各个方面作出研究时，我们根据目前所了解的情况考虑过香港基建发展的未来路向。最后报告 (附录)图 1 所载有关基建的展望中，阐明了这个未来路向。然而，发展路向还涉及其他事宜，包括有关若干填海计划的不明朗因素，以及据我们所了解该等填海土地(例如北大屿山)一部分或会供作的土地用途。此外，我们亦假设可能兴建中心的选址，将位于全港现行的策略性规划范围之内。

1.5.4.3 在每个评审阶段中，各地点的质素评估均转为量化分析，以便计算出每个地点所得的评分。

1.5.4.4 第一阶段分析的结果显示，赤鱘角是最理想的选址(100%)，其次是北大屿山(78%)和新界白石角(65%)；这三个地点继而进入第二阶段的分析。

1.5.4.5 东南九龙(45%)、西九龙(40%)、古洞 / 边境地区(40%)及中环 / 湾仔(25%)的评分较首三位的地点为低，因此无需再作评审。

1.5.4.6 一如第一阶段所作的分析，第二阶段分析的结果显示，赤鱘角是最理想的选址，总评分为 66%，其次是北大屿山及新界白石角，分别获得 57%及 32%的评分。因此，根据第二阶段分析的五项准则，赤鱘角是最佳的选址。

1.5.5 中期结论

1.5.5.1 选址分析的结果显示，赤鱘角也许是可能兴建中心的最合适选址。在两个阶段的分析中，赤鱘角均取得最高评分，其次则是北大屿山及新界白石角。导致这个结果的主要原因，是赤鱘角有即时可用及可供发展的土地，而且机场管理局现时致力落实该局在机场岛发展旅游及消闲设施的计划，包括兴建一个展览及会议场地。

1.6 第 3 项(第 III 阶段) 工作一 财政可行性分析

1.6.1 预测营运表现及财政状况

1.6.1.1 敏感性分析

1.6.1.1.1 我们沿用了在第 2 项研究工作中所采用的“由上而下”和“由下而上”方法进行敏感性分析，以评估可能兴建的中心日后的营运表现。我们的推算，是以“基本预测”、“乐观预测”和“保守预测”三个反映不同市场情况的主要预测为根据。“基本预测”考虑的情况，是我们认为是最合理和在香港未来会议及展览市场中最可能达致的情况。在“乐观预测”中，我们假设地区市场的竞争较为温和，并据此评估有关物业可能达致的最高平均场租。相反，在“保守预测”中，我们假设地区市场的竞争较为激烈(即市场出现大幅削价及使用率偏低的情况)，从而评估可能兴建的中心的营运表现。

1.6.1.1.2 除以上所述外，我们并根据每个预测中的多种情况和方案，评估三个初步选址和较早前讨论的两个发展方案，对可能兴建的中心的营运前景所带来的影响。有一点应该注意的是，第 3 项研究工作所评估的各个预测情况和方案，与第 2 项研究工作所探讨的并不相同。

1.6.1.2 预测使用率和平均场租

1.6.1.2.1 在各个经考虑的预测、情况和方案中，我们推算可能兴建的中心在首十年营运期间的使用率如下：

- “基本预测” — 16.7%至 71.4%；
- “乐观预测” — 16.7%至 71.4%；以及
- “保守预测” — 12.1%至 41.5%。

1.6.1.2.2 在各个经评估的预测、情况和方案中，我们推算有关物业于二零零五至二零一四年期间的平均场租(按每日每平方米计)概列如下：

- “基本预测” — 港币 14.73 元至 37.73 元；

- “乐观预测” — 港币 21.35 元至 54.59 元；以及
- “保守预测” — 港币 7.84 元至 20.21 元

1.6.1.2.3 新启用的中心使用率偏低，属世界性普遍情况。须注意的一点是，会展中心(第一期建筑物)在一九八九至一九九零年首两年全年营运期间，整体使用率为 48%；根据鹏歌富达从实地调查的数据所得，会展中心的扩建部分(第二期建筑物)落成后，该中心在一九九七至九八年的整体使用率估计为 44.5%。

1.6.1.3 预测财政营运表现

1.6.1.3.1 我们就可能建兴的中心的财政营运表现所进行的预测，得出以下收入预算和比率(即收入占总收益的百分比)：

- “基本预测” — 港币 1,240 万元至 2 亿 9,530 万元(21.9%至 36%)；
- “乐观预测” — 港币 1,850 万元至 4 亿 3,300 万元(22.6%至 36.6%)；以及
- “保守预测” — 港币 510 万元至 9,570 万元(23.1%至 37.4%)。

1.6.1.3.2 我们曾就澳洲和北美的国际中心的财政营运比率进行市场调查，并且咨询会展中心的营办商，即香港会议展览中心(管理)有限公司的意见，而上述预测收入是以有关的调查和咨询结果为依据的。

1.6.2 财政可行性分析

1.6.2.1 发展成本和融资条款

1.6.2.1.1 土地成本预算是工程项目费用总额重要的组成部分。为进行投资分析，我们依据在以下方面所作的假设，对土地成本作出评估：

- 地价(土地余值分析)；
- 免除土地成本；以及

- 地盘平整 / 填海费用。

1.6.2.1.2 工程项目费用总额概要

1.6.2.1.2.1 在不同的情况和方案下，工程项目的组成部分(不包括土地成本)概列如下：

发展方案 1(二零零五至二零零六年)

- 地盘勘测费用—港币 110 万元；
- 建造费用—港币 12 亿元；
- 营运器材—港币 2,430 万元；
- 专业服务费用—港币 1 亿 2,170 万元；以及
- 启用前费用—港币 3,410 万元。

→ 工程项目费用总额为港币 14 亿元(每平方米 12,200 元)

发展方案 2

第 I 阶段(二零零五至二零零六年)

- 地盘勘测费用—港币 110 万元；
- 建造费用—港币 12 亿元；
- 营运器材—港币 2,430 万元；
- 专业服务费用—港币 1 亿 2,170 万元；以及
- 启用前费用—港币 3,410 万元；

→ 工程项目费用总额为港币 14 亿元(每平方米 12,200 元)

第 II 阶段(二零零七至二零零八年)

- 建造费用—港币 8 亿 2,160 万元；

- 营运器材—港币 1,640 万元；
- 专业服务费用—港币 8,220 万元；以及
- 启用前费用—港币 2,300 万元。

→ 工程项目费用总额为港币 9 亿 4,320 万元(每平方米 13,000 元)

1.6.2.1.3 估计地价

1.6.2.1.3.1 从土地余值分析结果可见，只有“基本预测”中有关赤鱮角和北大屿山的情况 I 和 II(每个情况之下的方案 1)、以及“乐观预测”中有关赤鱮角和北大屿山的情况 I 和 II(每个情况之下的方案 1 和 2)可以产生正值地价(请参阅最后报告表 VI-8)。分析结果显示，“基本预测”和“乐观预测”(情况 III)，以及“保守预测”的总发展价值，将不足以抵销与可能兴建的中心有关的工程项目费用总额，表示按照这些预测和情况进行的工程项目在财政上并不可行。

1.6.2.1.4 地盘平整预算费用

1.6.2.1.4.1 各个不同地点的地盘平整 / 填海预算费用如下：

- 赤鱮角(发展方案 1—占地 15 公顷)：2 亿 2,500 万元；
- 赤鱮角(发展方案 2—占地 22 公顷)：3 亿 3,000 万元；
- 北大屿山(发展方案 1—占地 15 公顷)：3 亿 7,500 万元；
- 北大屿山(发展方案 2—占地 22 公顷)：5 亿 5,000 万元；
- 新界白石角(发展方案 1—占地 15 公顷)：2 亿 2,500 万元；
以及
- 新界白石角(发展方案 2—占地 22 公顷)：3 亿 3,000 万元。

1.6.2.2 投资分析

1.6.2.2.1 我们的分析显示，总括来说，在乐观预测有关赤鱮角和北大屿山选址的发展方案 1 和 2 中，除非不把土地成本计入工程项目费用总额之内，否则从投资角度来看，兴建该中心，在财政上并不可行。另一个令到工程计划在财政上可行的例外情况，是根据“乐观预测”，把土地平整 / 填海预算费用计入工程项目费用之内，并假设有关赤鱮角发展方案 1 中的投入股本达 100%。

1.6.2.2.2 发展方案 1 的财政回报较发展方案 2 为高，即使两个方案的工程项目总额均出现低回报率和负净现值的情况，前者取得的回报率和现值额仍较后者为高，而投入股本的回本期亦较短。因此，预测发展方案 1 所涉及的风险，远较发展方案 2 为低。

1.6.2.3 收支相抵平均租值水平分析

1.6.2.3.1 上文所载的投资分析结果显示，从投资角度来看，如以上述预算地价和地盘平整 / 填海费用按照各个经研究的预测、情况及方案进行有关发展计划，在财政上未必可行。基于上述结果，我们采用另一个方法，厘定出可以免除地价或使发展计划的收入至少足以抵销工程项目费用总额(不包括地价)的收支相抵平均租值水平。采用这个方法计算时，我们假设使用率不变。

1.6.2.3.2 在“基本预测”和“乐观预测”中，有关发展计划的收支相抵平均场租介乎每日每平方米港币 26.65 元至 45.24 元之间，在保守预测中则介乎每日每平方米港币 42.95 元至 73.06 元之间(参见最后报告表 VI-17 及 VI-18)，按(一九九八年)现值计算，则“基本预测”和“乐观预测”中的收支相抵平均场租大约介乎 22 元至 36 元之间，而“保守预测”则介乎 35 元至 58 元之间。

1.6.2.3.3 会展中心一九九八年的平均场租预计为 38 元(即在一九九九年三月向鹏歌富达提供的资料)，相比之下在“基本预测”和“乐观预测”中(所有情况和方案)有关物业的收支相抵平均场租，均远比这数目为低。即使在“保守预测”中，有关的情况 I 和 II(赤鱮角和北大屿山)——方案 1 之下的收支相抵平均场租，仍较会展中心预测的为低。至于在其余方案中预计的场租，则远高于会展中心一九九八年的预测水平。

1.6.2.3.4 从上述分析结果可见，在大部分经研究的预测情况中，有关物业须厘定足可抵销其发展成本(不包括土地成本)的平均场租，在市场上是可行和可以达致的。

1.6.2.4 收支相抵使用率分析

1.6.2.4.1 我们也进行了一项收支相抵使用率分析，估计出可免除地价或使发展计划的收入至少足以抵销工程项目费用总额(不包括地价)的收支相抵使用率。进行这项分析时，我们假设平均场租不变。

1.6.2.4.2 我们根据上述分析得出的收支相抵使用率如下：

- “基本预测”(情况 I 和 II)－23.3% 至 64.6%；
- “基本预测”(情况 III)－未能确定(即超过 100%)；
- “乐观预测”(所有情况)－15.9% 至 86.6%；以及
- “保守预测”(所有情况)－未能确定(即超过 100%)。

1.7 第 3 项工作 (第 III 阶段)－经济成本 / 效益分析

1.7.1 就可能兴建的会议展览中心进行的经济成本 / 效益分析，是整项研究一个重要环节，原因是这项分析从经济角度，就有关物业在将来可能涉及的开支和带来的收益 / 有利条件作出估计。这项分析所显示的，包括鹏歌富达在第 3 项研究工作中就不同预测、情况及方案所探讨有关发展计划的递增收益，包括为香港带来的有形和无形收益。

1.7.2 净经济收益

1.7.2.1 在是次研究所探讨的各个预测、情况和方案中，有关物业的净经济收益估计介乎港币 66 亿元至 215 亿元(不包括带动其他经济活动而得到的收入)之间，以及介乎港币 104 亿元至 328 亿元(包括带动其他经济而得到的收入)之间。

1.7.2.2 会展中心在一九九一年对香港经济的影响估计约为 21 亿元(不包括经济成本)，与这数字相比，有关物业可能为香港带来的净经

济收益，数目会相当庞大，尤以在“基本预测”和“乐观预测”两个方案中为然。

- 1.7.2.3 鉴于我们的经济成本 / 效益分析是以香港和有关物业将来可能出现的需求预测为依据，故我们得承认一点，就是报告书本章所载的净经济收益，主要取决于我们的需求预测在将来能否实现。因此，倘若将来香港和可能兴建中心的需求较我们在本研究所预测的为低，净经济收益便会相应减少。

1.7.3 其他利益

- 1.7.3.1 在本港兴建一个新的会议展览中心不但可以为会议展览业和其他相关行业创造就业机会以及带来收益，而且有助促进本港旅游业发展，同时提供一个全新的场地或市场来展示本港的产品和服务。根据基本预测之下的不同情况和方案，我们估计当可能兴建的新会议展览中心运作踏入稳定期(即启用第四年)后，每年将可为本港带来大约 65 000 人次至超过 100 000 人次的外地旅客。

- 1.7.3.2 兴建新的会议展览中心，亦可以提升香港作为亚洲商业、金融和服务中心的形象；在这方面，我们首要考虑的是目前亚太区金融风暴令本港大受影响。在本港增建设施后，可能会吸引新的大型会议展览活动在本港举行，并吸引海外人士前来参加这些活动；这将有助市场建立一个更有利营商的环境，更为本港经济基础增添国际化的形象。

- 1.7.3.3 兴建新的会议展览中心亦可提升香港作为区域会议展览地点的形象。虽然本港目前已有会展中心这项重要设施，但到了高峰期(旺季)，举办会议和展览活动的场地往往供不应求。我们也面对来自区内(即新加坡和澳洲)的竞争，这些地方都设有超过一项大型设施，提供各式产品和服务，而且价钱丰俭由人；因此，已在市场上扎稳根基。

1.7.4 总结

- 1.7.4.1 虽然从标准的商业发展角度来看，兴建这个中心在财政上未必可行，但从经济成本 / 效益分析结果可见，这项设施会为本港经济带来重大裨益，其中不但包括可以港元值计算的经济收益，也包括其他不可量化，但会间接对市场产生影响的裨益。

- 1.7.4.2 从市场的角度而言，新中心无论在赤鱮角抑或在北大屿山兴建，两者所能产生的需求量都处于相同水平，而所达致的租金水平也大致相若，因此，两者的财政可行程度以及为本港带来的经济收益都是相同的。相反，假如这个中心以新界白石角为选址，则所能达致的财政回报率以及带给本港的净经济收益都是最低的。因此，顾问认为新界白石角不应列为该中心的初步选址。
- 1.7.4.3 无论从位置方面分析，抑或从经济收益的角度来看，赤鱮角显然是较理想的选址。因此，考虑到本港未来对会议展览设施的需求，在赤鱮角兴建该中心可能较为有利，假如赤鱮角选址不能供作兴建该中心之用，则北大屿山会是第二最佳选择。
- 1.7.4.4 发展方案 2 如在二零零五至二零零六年落实，将可在建造和计划实施方面达致更大的经济效益，虽然如此，我们相信采用发展方案 1 来为本港增辟所需的额外会议展览用地，将会是更稳妥的做法。因此，我们建议初步在二零零五至二零零六年或之前增辟 51 000 平方米用地，其后可在选址再扩充设施和地方。为此，当局有需要就这个可能兴建的中心的土地用途和实际规划 / 设计作好准备。当局应在中心启用数年后检讨市场的供求情况，以决定是否需要扩充设施和地方。

1.8 第三项工作(第 III 阶段) — 实施方案

- 1.8.1 在进行第三项研究工作(第 III 阶段)期间，我们为这个可能在本港兴建的会议展览中心拟定了有关业权、发展和营运的不同实施方案。这些方案是在考虑过现时可供采用的业权安排和管理方式后而提出的，目的在于提供一个初步纲领，以落实该中心的发展计划。它们只是提交给增建会议展览设施督导委员会考虑的方案，并非具体的实施策略。

1.8.2 可能兴建的中心的发展、业权和管理方案

- 1.8.2.1 为了让这项新设施面向市场，争取最大的发展，同时与市面的现有设施(即会展中心)相辅相成，有三个有关实施方法的环节必须探讨，这三个环节分别为业权架构、市场推广与库存设施管理，以及物业管理，而每个环节都必须对照本港在全球和地区市场的整体定位来研究考虑。

1.8.2.2 为可能兴建的中心厘定最恰当的发展、业权、市场推广及管理方案时所涉及的决策过程中，必须考虑以下因素：能否达致一个比收支平衡更佳的现金流量；能否为本港经济带来最多的净收益，以及确保全港的会议展览设施切合本地、区域以及全球市场需要。

1.8.2.3 业权架构

1.8.2.3.1 这个可能兴建的中心，业权可采用由私人机构负责建造、营办及移交的方式，也可采用由政府主导的方式。根据建造、营办及移交安排，政府会指明批地年期，当建造、营办及移交时限届满后，土地业权人便可行使对物业的管控权。若采用政府主导的方式，则土地及发展费用会由政府资助，而管控权则归政府部门所有。

1.8.2.4 市场推广及库存设施管理

1.8.2.4.1 在进行本港会议展览设施的市场推广工作时，政府的协助 / 两个设施之间的协调有无均可。第一个方案是由两个设施携手合作，共同进行市场推广 / 管理。具体来说，这项工作可由一个“会议展览局”专责执行，而其在协调有关用地或库存设施方面的职责比重较大。第二个方案是本港继续奉行政府尽量避免介入商业运作的政策，由竞争去决定库存设施及地方的供应。虽然两个方案都各有优点和缺点，但长远来说，尤其是当我们要面对区内以至全球愈来愈激烈的竞争，第一个方案应该对香港最有利。

1.8.2.5 物业管理

1.8.2.5.1 这个可能兴建的中心，其管理方式或多或少会受到最终出现的业权架构所影响。这个中心可配合会展中心一并管理，也可独立管理。前者可藉增加现有楼宇管理服务的规模来降低成本，从而提高经济效益；不过，这情况是假设两个设施会以某种形式合作进行市场推广及库存设施管理工作。反过来说，采用单独管理的方式，有助促进自由竞争，使产品和服务更多样化、质素更佳，而用户也有更多选择，兼且收费更加公道。

1.9 建议概要

1.9.1 根据第一至三项研究工作的主要研究结果和结论，我们提出了一些主要建议，现概列如下：

- 本港应在二零零五至二零零六年或之前增辟 51 000 平方米多种用途户内用地，主要供作举办展览活动之用；但须在选址预留空间，供在二零零五至二零零六年之后作扩展用途。当局应在新设施启用数年后检讨市场的供求情况，以决定是否需要扩充设施。
- 可能兴建的新中心应以赤鱗角为选址，不过，假如该处不能供作这个用途，则应考虑改于北大屿山兴建。
- 可能兴建的中心应由透过正常招标程序甄选的独立发展商 / 公司负责营运。如会展中心的营运商有兴趣参与的话，亦可加入。不过，新设施可能采用的管理方式，最终将视乎由哪家发展商负责兴建这个新中心而定。
- 新中心的市场推广工作，应与负责推动本港作为会议展览地点的整体市场推广工作的机构协调进行。这项安排可依据目前的情况，由公共 / 私人机构共同负责市场推广，或由一个新成立的会议展览局专责进行。

~ 完 ~