

就進一步善用啟德郵輪碼頭的附屬商業區及公共空間
邀請提交意向書

旅遊事務署
文化體育及旅遊局
香港特別行政區政府
2025 年 5 月

目錄

- I. 引言
- II. 場地資料
- III. 提交意向書的目標
- IV. 邀請意向書的具體範疇
- V. 邀請提交意向書
- VI. 知識產權
- VII. 免責聲明

- 附錄 I
- 附錄 II
- 附錄 III
- 附錄 IV
- 附錄 V

I. 引言

1. 文化體育及旅遊局（文體旅局）於 2024 年 12 月 30 日發表《香港旅遊業發展藍圖 2.0》（《藍圖 2.0》）。當中，《郵輪旅遊發展行動計劃》（行動計劃）為《藍圖 2.0》的附件。行動計劃提出五項策略及十七項行動措施，推動香港發展成為亞洲國際郵輪樞紐。
2. 作為策略之一，文體旅局期望提升啟德郵輪碼頭服務大眾的功能。文體旅局現邀請有興趣者就進一步善用郵輪碼頭的附屬商業區和公共空間提交可行建議。

II. 場地資料

啟德郵輪碼頭

3. 啟德郵輪碼頭位於前啟德機場跑道，於 2013 年啟用，是專為停泊大型郵輪而建的基建設施。碼頭可同時容納兩艘總噸位分別達 220 000 噸的大型郵輪及接待合共 8 400 名乘客，提供必要空間以支援郵輪營運。三層高的碼頭大樓，包括全長 850 米的前沿區、候船和行李大堂、保安檢查區、海關、出入境和衛生檢疫區、運輸區、停車場和辦公室等。啟德郵輪碼頭的地圖載於附錄 I。
4. 雖然啟德郵輪碼頭大部分空間為郵輪營運而設，但亦提供 5 600 平方米的附屬商業區，主要分布於三個不同地方：
 - (a) 二樓南翼（鄰近 A 區登船大堂）：包括兩間店舖（S201 和 S202）；
 - (b) 二樓北翼（鄰近 B 區登船大堂）：包括兩間店舖（N205 和 N206）；及
 - (c) 天台：包括三間店舖，南翼兩間（S301 和 S302）及北翼一間（N305）。

5. 啟德郵輪碼頭亦設有以下公共空間：

- (a) 天台的「**啟德郵輪碼頭公園**」，擁有 360 度維港景觀；
- (b) 二樓的「**北面平台花園**」，可俯瞰前啟德跑道。該花園的露天種植區將於 2025 年底前將改建為約 1,600 平方米的新活動空間，可用於舉辦市集、表演和藝術展覽等戶外活動；及
- (c) 二樓的「**南面平台花園**」，可眺望鯉魚門。

公共空間每日開放時間為上午 7 時至晚上 11 時，並曾用作政府部門和社區團體舉辦各類社區活動的場地。自 2025 年 3 月中旬起，該空間已進一步改為「**寵物共融公園**」，市民可利用牽引繩攜同寵物進入。

6. 上述七間店舖及公共空間的面積、現時用途及管理方載於**附錄 II**。

啟德郵輪碼頭及周邊地區的新機遇

7. 除郵輪營運外，在附屬商業區和公共空間亦有引入創新的商業和社區活動的機遇，以吸引更多人流前往啟德郵輪碼頭，並與毗鄰的發展產生協同效應。具體而言：

- (a) **非郵輪活動**：啟德郵輪碼頭的部分地方，如登船大堂、行李大堂和碼頭前沿區，可用作會議、展覽和其他活動的場地，尤其在較少郵輪停泊的淡季，以充分利用有關設施。2024 年舉辦的非郵輪活動包括國際金融會議、珠寶品牌活動、汽車品牌活動和廣告拍攝等。另外，我們亦透過香港旅遊發展局成功促成全球酒吧業年度盛事「世界 50 最佳酒吧」頒獎禮今年十月選址啟德郵輪碼頭舉行；
- (b) **啟德體育園**：啟德體育園於 2025 年 3 月 1 日正式啟用，為香港帶來多元化及最頂尖的場地，可舉辦不同類型的體育和文娛活動，並為市民和遊客提供一站式體育、休閒、餐飲和購物體驗。啟德體育園距離啟德郵輪碼頭僅 5 分鐘車程。與

此同時，啟德體育園和啟德郵輪碼頭之間已於近期設置海濱長廊，該長廊已成為散步和慢跑的熱門路線；

- (c) **「青年驛站」旅舍**：民政及青年事務局（民青局）已選出「青年驛站」旅舍的營運商，為青年文化、藝術和體育交流創造機會，促進內地及海外青年與本地青年的交流及激發創意。「青年驛站」旅舍位於毗鄰啟德郵輪碼頭的啟德社區隔離設施內，預計在 2025 年下半年分階段投入運作。政府亦將在「青年驛站」旅舍和啟德郵輪碼頭之間建造一條行人過路處，以便「青年驛站」旅舍的住客及訪客使用啟德郵輪碼頭的公共交通、商舖及服務；以及
- (d) **鄰近住宅發展項目陸續入伙**：位於前啟德跑道的 11 幅住宅用地已於 2018 年至 2021 年期間以招標方式出售，並於 2022 年起陸續竣工，為區內帶來更多人口，以及對商舖和服務的需求。

交通連接

- 8. 隨著啟德發展區各項發展逐步落成，啟德郵輪碼頭的交通連接已逐漸改善。具體而言：
 - (a) **公共交通**：現時共有四條專營巴士路線和一條專線小巴路線服務啟德郵輪碼頭，連接啟德港鐵站、鄰近多個港鐵站、西九龍高鐵站，以及油尖旺區。運輸署已計劃引入兩條新的專營巴士路線，即城巴 20X 號線（提供往紅磡和尖沙咀的特快服務）和 22S 號線（提供往啟德港鐵站和宋皇臺港鐵站的服務）。這兩條路線將根據啟德跑道區的發展和人口遷入的進度適時投入服務。在週末和公眾假期，亦有渡輪服務來往啟德跑道公園碼頭和北角／觀塘；
 - (b) **停車場**：啟德郵輪碼頭現時有 112 個停車位開放予公眾使用；
 - (c) **道路網絡**：中九龍幹線項目預計於 2025 年底前完成，屆時將大幅縮短啟德郵輪碼頭至西九龍的行車時間；
 - (d) **智慧綠色集體運輸系統**：長遠而言，政府計劃在啟德發展區引入長約 3.5 公里的智慧綠色集體運輸系統，連接前啟德跑

道區，包括啟德郵輪碼頭和啟德港鐵站。政府的目標是在 2025 年內就智慧綠色集體運輸系統進行招標，並於 2026 年批出合約，以期在 2031 年左右完成。

碼頭營運商的租約安排

9. 郵輪營運區和附屬商業區¹由環美郵輪碼頭（香港）有限公司（WCT）根據與政府簽訂的租約管理和營運。該租約將於 2028 年 5 月屆滿，附屬商業區各現有租戶與 WCT 簽訂的租約亦將同時屆滿。文體旅局正在檢討啟德郵輪碼頭租約的範圍、條款和條件，並將於 2025 年底進行招標。目前部分店舖（即附錄 I地圖中的 S202 和 S301）屬空置，經政府和 WCT 商討後，相關店舖可立即使用。

III. 提交意向書的目標

10. 透過官、商、民三方協作，文體旅局邀請公司和機構就進一步善用啟德郵輪碼頭的附屬商業區和公共空間提交建議，以發揮啟德郵輪碼頭作為基建設施的優勢，促進郵輪旅遊發展，為鄰近地區、啟德社區，以至香港帶來更多活力。充滿活力的啟德郵輪碼頭將提升香港整體旅遊體驗，並有助香港整體旅遊發展。
11. 為實現提升啟德郵輪碼頭服務大眾的功能的願景，文體旅局現尋求有關附屬商業區和公共空間的營運和使用建議。有關建議將—
 - (a) 為郵輪旅客（包括郵輪乘客和登岸休假的船員），以及其他啟德郵輪碼頭的使用者（如非郵輪活動的參加者）帶來更便利和更佳體驗；
 - (b) 令啟德體育園、「青年驛站」旅舍和啟德郵輪碼頭之間產生協同效應；以及
 - (c) 服務當區居民。
12. 我們歡迎由單一營運商，就整合所有上述提及的附屬商業區和公共空間的營運及管理提出建議。我們也歡迎有意營運和管理

¹ 北面平台花園及南面平台花園現時由物業管理公司另外管理。

部分附屬商業區和公共空間的公司或機構，以及對在啟德郵輪碼頭經營個別商舖及舉辦短期活動較有興趣的較小規模的機構（包括青年創業者）提交建議。

IV. 邀請意向書的具體範疇

13. 請有興趣者提交建議，並附上其營運和商業模式的詳細說明，以證明建議的可行性。建議應涵蓋以下方面：
- (a) 考慮到啟德郵輪碼頭的位置、郵輪營運及周邊發展，有什麼類型的活動（商業活動和／或社區活動）適合於啟德郵輪碼頭的附屬商業區和公共空間進行，並在商業上可行？建議的主要驅動因素是什麼？
 - (b) 建議是否會使用所有附屬商業區和公共空間？如否，將使用哪些區域及原因？
 - (c) 建議如何能與啟德郵輪碼頭的郵輪和非郵輪營運以及附近設施，例如啟德體育園和「青年驛站」旅舍，產生協同效應？活動如何能增加啟德郵輪碼頭及周邊地區的訪客量和活力？
 - (d) 附屬商業區和公共空間的合適租賃年期是什麼？在租金方面，固定租金、固定租金加浮動租金（作為總營業額的某百分比）或浮動租金機制會更有利於吸引合適的商業營運並在商業上可行？
 - (e) 建議是否可以協助鼓勵和支持年青人追求創業夢想，試行他們的商業計劃，例如向青年創業者提供短期（如六個月）免租期或優惠租金²？
 - (f) 對政府提升啟德郵輪碼頭服務大眾的功能有何其他意見和建議？

² 參考香港房屋委員會的「共築・創業家」計劃

V. 邀請提交意向書

14. 有興趣者須填妥並簽署附錄 III的指定回覆表格，一式兩份，連同當中列明所需的資料及文件，一併於 **2025 年 7 月 18 日下午 6 時(香港時間)或之前**，透過電郵(ktcteoiproposal@cstb.gov.hk)，或郵寄或親身遞交至香港炮台山電氣道 218 號香港李寧大廈 11 樓旅遊事務署。如以郵寄或親身遞交方式提交，所有文件須放入信封內，信封面註明「**機密**」，並標明「**就進一步善用啟德郵輪碼頭的附屬商業區及公共空間的意向書**」。
15. 除商業機構外，文體旅局亦歡迎以下單位提交建議：
 - (a) 非牟利機構；
 - (b) 與藝術和文化、創意產業、體育和旅遊有關的組織；及
 - (c) 青年創業者。
16. 在制訂建議時，請有興趣者留意以下幾項：
 - (a) 建議應符合上文第 10-12 段所述文體旅局的目標；
 - (b) 建議應在財政上可行、環境上可持續並為社區所接受；
 - (c) 建議的用途應為相關分區計劃大綱圖准許（不論是否需要城市規劃委員會的許可）的用途，分區計劃大綱圖摘錄載於附錄 IV；
 - (d) 建議應在技術上可行。如建議在公共空間增建建築結構，須注意一般而言，公共空間目前的樓面負荷只允許搭建輕型結構，如蔭棚及涼亭；
 - (e) 政府將保留啟德郵輪碼頭的擁有權。隨著現有租約於 2028 年 5 月屆滿，政府可能會連同附屬商業區及／或公共空間或其部分，以政府認為合適的年期，與營運郵輪碼頭的租約一併批出；及
 - (f) 政府有意設立持續的監察系統，以確保啟德郵輪碼頭的營

運和管理符合公眾利益，並可能會引入關鍵績效指標以進行監察及維持優秀表現。

17. 文體旅局將於 **2025 年 6 月 3 日**下午舉行簡介會暨實地考察，讓有興趣者進一步了解本邀請，以助其擬備意向書。如欲參加簡介會暨實地考察，請填妥附錄 V的登記表格，並於 **2025 年 5 月 26 日下午 6 時**（香港時間）前透過電郵（ktcteoi briefing@cstb.gov.hk）提交至文體旅局。
18. 有關本邀請的任何事宜，請透過電郵（ktcteoi enquiry@cstb.gov.hk）致函文體旅局。有興趣者須注意，文體旅局只會回答一般性質的查詢，而任何政府人員或員工為回應有興趣者提出的任何查詢而作出的任何陳述（不論口頭或書面）及採取的任何行動，僅供指導和參考之用。
19. 有興趣者一旦提交意向書，即視作已接受本邀請的條款。
20. 任何有興趣者，不論是否提交建議，必須注意：
 - (a) 本邀請所載的資料並無約束力，政府可作出更改而無須事先通知。為免產生疑問，收到的意向書只會作參考用途，政府在考慮啟德郵輪碼頭的未來發展時，可能會或可能不會考慮有關因素；
 - (b) 本邀請並非招標邀請，亦不屬招標程序的一部分，而是一個有系統地獲取市場意向的途徑。透過本邀請收到的意見和建議，可能會被政府以原來形式或經政府認為合適的修改形式使用，以制訂啟德郵輪碼頭的未來發展。有興趣者不得就政府隨後使用該等意見和建議，向政府提出任何申索。政府或任何有興趣者均不會受對本邀請的任何回應約束；
 - (c) 有興趣提交意向書的人士在完成研究並採納專業及其他審慎意見後，應自行獨立評估本邀請所載的資料，以便評估風險和利益，才擬備意向書。有興趣者不得把本邀請的內容，與政府或政府代表，或任何有關人士的任何其他通訊，詮釋為財務、法律、稅務或其他方面的意見。有興趣者應就本邀請相關的財務、法律、稅務或其他事宜，徵詢其專業顧問；

- (d) 本邀請不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為政府或其任何僱員、代理人或顧問就提交意向書所作的建議；
- (e) 有興趣者須就擬備及提交意向書，或任何隨後的回應或行動所涉及的收費、費用及開支負全責。如有需要，有興趣者可能會被要求自費出席會面並安排簡報以澄清其提交建議中的任何要點。對於任何一切有關此邀請而招致或與之相關的收費、費用、開支、損失或損害，政府在任何情況下均無須向任何有興趣者負責；及
- (f) 政府保留所有權利，可全權及絕對酌情決定不繼續進行本邀請意向書工作及／或隨後的招標程序（如有），而無須就其決定給予任何理由。

VI. 知識產權

- 21. 有興趣者所提交的所有材料必須屬其原創作品，不得包含侵犯其他人士知識產權的資料。有興趣者須就因任何該等侵權或指稱侵權而產生或引致的任何性質向政府作出全部和有效的彌償。
- 22. 在提交建議時，有興趣者應被視為已向政府授予可自由轉讓、專屬、永久、全球性、免版稅及不可撤銷的特許（和可再授權的特許），讓政府得以為着有關邀請或與其有關的一切目的，以使用、修改和更改所提交的構思和建議，以及一切知識產權，用於與本邀請有關或相關的所有目的。政府如提出要求，有興趣者必須採取一切行動及簽立所有文書或文件，以便把權利和利益賦予政府。

VII. 免責聲明

- 23. 雖然本邀請所載的資料是以真誠擬備，但並沒有聲稱有關資料詳盡無遺或經過獨立核實。無論是政府、抑或是其任何僱員、代理人或顧問均不會就本邀請所載資料或任何其他書面或口頭資料（已向或將會向任何公司或財團提供）是否足夠、準確或完整而負上任何法律責任或責任；他們也不會對以上資料或本邀請所根據的資料而作出任何明示或暗示的陳述、聲明或保證。

對於任何有關資料、本邀請資料不準確或資料遺漏之處，政府概不負任何法律責任。本邀請夾附的地圖和平面圖僅作說明及識別用途，並可能會有所更改。

24. 本邀請不擬為任何投資決定提供依據，亦不應視為政府或其任何僱員、代理人或顧問向任何公司或財團就提交意向書所作的建議。有興趣者應自行獨立評估本邀請所載的資料，並須信納有關發展及有關發展的商業潛力，以及本邀請所載任何資料及／或陳述的準確性、完整性或涵義。政府不會就本邀請所載的任何未來推算、估計、前景或回報的實現或合理性，作出任何陳述或保證。
25. 本邀請或政府在本邀請中收到的任何意向書，均不應視為構成或組成政府提出或與其之間的任何招標邀請或招標或合約或具約束力的協議或諒解。政府保留權利，可隨時修改、增補或刪除本邀請所載的任何資料，無須事先通知或給予任何理由。
26. 本邀請僅旨在徵求構思、意見和建議，並不對政府產生任何法律義務。本邀請中的任何內容均不構成政府對任何回覆者就可能提交的回應作出的任何承諾，亦不保證外間機構的參與將以任何方式或形式實施。
27. 政府沒有任何義務與任何回覆者就本邀請進行任何專屬或非專屬的磋商或討論。
28. 有興趣者就本邀請提交意向書，即為同意遵守本邀請（包括所有附錄）的條文。
29. 政府保留權利，可在無須事先諮詢或通知的情況下，更改本邀請的內容。就本邀請發出後對本邀請任何資料作出的任何更新或更改或政府知悉的任何事宜，政府沒有義務通知有興趣者。對於本邀請的任何內容或與之相關的任何活動，政府無須承擔任何法律義務或法律責任。

旅遊事務署
文化體育及旅遊局
香港特別行政區政府
2025 年 5 月