

就市場參與營運鯉魚門公園度假營及
建設康樂休閒熱點
邀請提交意向書

香港特別行政區政府
康樂及文化事務署
二零二六年四月二十四日

目錄

部

- I. 辭彙
- II. 簡介
- III. 背景資料
- IV. 邀請提交意向書的目的
- V. 邀請意向書的具體範疇
- VI. 提交意向書
- VII. 回覆者的個人資料
- VIII. 知識產權
- IX. 免責聲明

附錄

- 附錄 I 鯉魚門公園度假營地圖
- 附錄 II 鯉魚門公園度假營歷史建築簡介
- 附錄 III 鯉魚門公園度假營的樓宇用途及總樓面面積資料
- 附錄 IV 鯉魚門公園度假營周邊的旅遊景點
- 附錄 V 回覆表格
- 附錄 VI 簡介會暨實地考察報名表

I. 辭彙

1. 本邀請提交意向書文件（邀請意向書）所採用的名詞與措辭，除非文意另有所指，否則須按本辭彙所給予的涵義闡釋。

「**知識產權**」指專利、商標、服務商標、商用名稱、設計權、版權、功能變數名稱、數據庫權、工業知識／新發明／設計或程式的產權，以及其他種類的知識產權，不論是目前已知還是日後創造(不管任何性質及出處)，亦不論在上述各種情況下是否已註冊，當中包括任何待批的知識產權申請。

「**回覆者**」指就本邀請意向書提交回覆的個人、公司或機構／組織（或獲授權的代表）。

2. 本邀請意向書內一切辭彙並無性別或雙單數之分，凡指男性的亦可解作女性，反之亦然；凡指複數的亦可解作單數，反之亦然。
3. 本邀請意向書為英文版本譯本，如中、英文兩個版本有任何抵觸或不相符之處，應以英文版本為準。

II. 簡介

4. 行政長官在《2025 施政報告》中提出，康樂及文化事務署(康文署)會探討邀請市場參與，提升鯉魚門公園度假營的營運，建設康樂休閒熱點。
5. 康文署現發出本邀請意向書，邀請有興趣的商業機構或非牟利機構提交建議，以商業方式營運鯉魚門公園度假營，打造為新興康樂休閒場地。

III. 背景資料

鯉魚門公園度假營

6. 鯉魚門公園度假營（度假營）現由康文署根據《公眾衛生及市政條例》下的《遊樂場地規例》（香港法例第 132 BC 章）管理。度假營位於香港島柴灣區，遙望鯉魚門海峽，度假營佔地約 22.97 公頃，四周遍植樹木，約有 900 棵樹木，當中有 1 棵石牆樹及 6 棵編入《古樹名木冊》的古樹名木，所有樹木均需根據發展局綠化、園境及樹木管理組發出的工作指引及技術通告作管理及護養。度假營前身為鯉魚門軍營，該軍營是第二次世界大戰期間的重要戰場，於 1987 年停止用作軍營，並發展成現在的度假營。度假營於 1988 年開放予公眾，為市民提供營舍、康體設施及活動，設施包括多用途天然草地球場、硬地球場、網球場、繩網陣及室內射箭室等。度假營的地圖載於**附錄 I**。
7. 度假營共有 37 座建築物分佈於山坡上不同位置，其中 6 座作為營舍使用，其餘為輔助設施，如康樂館、餐廳及辦公室等。
 - (a) 當中 3 座建築物被列為法定古蹟，即第 7、10 及 25 座，受《古物及古蹟條例》（香港法例第 53 章）保護。除持有許可證外，任何人均不得在暫定古蹟或古蹟之上或之內挖掘，進行建築或其他工程，種植或砍伐樹木，或堆積泥土或垃圾；或拆卸、移走、阻塞、污損或干擾古蹟。
 - (b) 另外 11 座建築物獲評級為歷史建築，包括 6 座屬一級歷史建築物及 5 座屬二級歷史建築物。度假營內的西灣炮台「B.O.4」界石則為政府文物地點。
 - (c) 度假營及西灣炮台座落於有待評級的歷史建築新項目「香港柴灣舊鯉魚門軍營（包括西灣炮台）」之內。營運者如欲在法定古蹟或暫定古蹟進行任何工程，必須先行諮詢及經古物古蹟辦事處向古物事務監督（即發展局局長）申請相關許可證；如欲在已評級歷史建築、政府文物地點或有待評級的新項目進行任何工程，須先行諮詢古物古蹟辦事處的意見。

- (d) 為全面保育上述歷史文物建築，凡涉及歷史文物建築的所有新基本工程項目須進行文物影響評估。所有新基本工程項目的倡議者，均須根據發展局發出的技術通告（工務）第 1/2022 號《基本工程項目的文物影響評估機制》評估工程對歷史建築物的影響，並制定緩解措施及邀請公眾參與。度假營的歷史建築物評級資料載於**附錄 II**。
8. 度假營共有 6 座營舍，為十九世紀末至二十世紀初歐洲式建築物。每座營舍均有寬敞露臺，極具特色。6 座營舍中包括有 4 座為家庭營舍和 2 座為團體營舍，共提供 282 個宿營營位。家庭營舍設有睡房、共用淋浴室及洗手間，可供 232 人入住。2 座團體營舍共有 12 個睡房，設有公共淋浴室和洗手間，可供 50 人入住。夏季 5 至 10 月期間，營舍冷氣開放。現時 6 座營舍合共有 70 個房間，包括 17 間三人房、34 間四人房和 19 間五人房。度假營現提供 300 個日營、100 個黃昏營及 282 個宿營營位供市民預訂。根據《旅館業條例》（香港法例第 349 章），擬營運營舍人士須在開始營業前申請和持有有效酒店或賓館牌照。牌照申請可透過民政事務總署轄下牌照事務處辦理。
9. 度假營現設有不同類型的康樂設施供營友使用。戶外設施包括 1 個網球場、2 個羽毛球場、1 個繩網陣、4 個兒童遊樂場、2 個燒烤區和多個休憩處等。室內設施包括一座康樂館，館內設有多個康樂室，可進行箭藝、舞蹈、地壺球、手工藝、門球、乒乓球、美式桌球、運動攀登、棋藝遊戲、氣墊球及足球遊戲機等活動。此外，度假營內設有多個園景區及園藝設施，包括芳香花園、自然徑、蘭屋、非洲紫羅蘭屋及示範苗圃等。
10. 度假營的第 5 座屬二級歷史建築，建於二十世紀初，現為禮堂，前身為軍營小教堂。禮堂面積約 250 平方米，可容納達 120 人，內設新娘房、講台及音響設備等婚禮設施。禮堂歐式風格別具特色，現時為康文署轄下其中一個婚禮專用場地，供新人預訂舉辦婚禮。有關度假營的樓宇建築等資料備載於**附錄 III**。

度假營周邊地區的旅遊景點

11. 度假營地理環境優越，位於香港島東區柴灣道，多條公共巴士、專線小巴或公共小巴路線途經柴灣道，下車後步行約十分鐘即

達。度假營毗鄰有不同的歷史文化景點，能與度假營產生協同效應，可體現文化、體育和旅遊融合，提升度假營的吸引力。毗鄰特色旅遊景點簡要如下：

- (a) **西灣炮台**：西灣炮台位於香港島東區的西灣山上，臨近筲箕灣鯉魚門，山上景色優美，可眺望杏花邨、將軍澳、藍田及九龍灣。西灣炮台約於 1903 年建成，配有兩門 6 英吋後裝線膛炮，用於對抗試圖入侵維多利亞港的敵艦。1906 年，兩門火炮被移去。至 1920 年代，英軍把西灣炮台改建，並配備兩門 3 英吋高射炮。

1945 年 8 月日佔時期結束，英軍戰後一直管理西灣炮台、鯉魚門軍營及鯉魚門要塞。1987 年，英軍把用地交還香港政府。鯉魚門軍營現為鯉魚門公園，鯉魚門要塞現為香港抗戰及海防博物館，而西灣炮台則成為西灣炮台晨運徑的一部分，晨運徑為水泥路徑，上坡幅度不高是屬於晨運級別的輕鬆郊遊路線，全日 24 小時免費開放供市民使用。

- (b) **香港抗戰及海防博物館**：鯉魚門軍營及要塞是 19 世紀末英軍在香港設置的重要防禦工事之一。1987 年，英軍把用地交還香港政府作民事用途。位處鯉魚門海峽南岸岬角的鯉魚門要塞，在修復後成為香港海防博物館，於 2000 年 7 月正式開放予市民參觀，至 2024 年 9 月 3 日改設為香港抗戰及海防博物館。

香港抗戰及海防博物館重點介紹抗戰歷史及香港的海防和軍事變遷，彰顯「抗戰」與「海防」的保家衛國中心主題。博物館為常設展覽及史蹟徑注入了更多多媒體元素，以新穎的演繹手法和主題形式，訴說抗戰歷史及香港海防故事，傳承和弘揚愛國主義精神。

- (c) **筲箕灣譚公廟（譚公仙聖廟）**：筲箕灣譚公廟位於筲箕灣譚公廟道，於清朝光緒 31 年（1905 年）建成，是香港歷史最悠久的譚公廟之一。相傳譚公於 13 歲得道成仙，因能呼風喚雨及替人治病被奉為神。筲箕灣譚公廟是廟宇常見的兩進式建築，正殿供奉譚公，香亭內的宣統元年（1909 年）供桌木雕以三國故事為題材。其餘文物包括清代的神龕、對聯、香爐、古鐘及匾額等。筲箕灣譚公廟於 2013 年獲古

物諮詢委員會確定為三級歷史建築。每年農曆四月初八的譚公誕，均有不少善信前來賀誕和吸引市民及旅客參與賀誕活動。

- (d) **鯉魚門公眾騎術學校**：鯉魚門公眾騎術學校（騎術學校）位於度假營內，佔地 4 000 平方米，是一個具規模的市區公眾騎術設施，由香港賽馬會公眾騎術學校有限公司管理。學校設施包括辦公室、課室、兩個練習場、可容納 36 頭大小馬匹的馬房、更衣室及泊車位。學校亦設有一條長約 1 300 米的馬徑。除練習場外，學員亦可在馬徑習騎。

騎術學校舉辦多元化的活動如小組訓練班、參觀及比賽等，以推動馬術運動。現時，康文署的分區康樂事務辦事處每年會於騎術學校舉辦多個騎馬同樂日，供市民報名參加。此外，度假營會為已繳費的營友，於入營前最少 8 日前按先到先得方式向度假營辦事處預約申請參加騎馬活動。

有關度假營周邊的旅遊景點資料詳載於**附錄 IV**。

交通連接

12. 市民前往度假營，可乘搭港鐵至筲箕灣港鐵站，再轉乘的士或步行約三十分鐘；如乘搭往柴灣區的公共巴士、專線小巴或公共小巴，在柴灣道下車後步行約十分鐘即達。途經柴灣道的巴士路線有 8、8H、8X、9、14、49X、81、81A、82、82S、780 和 780P 號，過海隧道巴士路線有 A12、106、106P、118、382、606、606X、613A、682、682A、682B、682P、694、694S、907D 和 976A 號，專線小巴路線則有 20、65、65A、66 及 66A 號；

註：度假營不設停車場或停車泊位。

度假營營運商的租約安排

13. (a) **度假營膳食**：度假營內的第 4 座餐廳、第 7 座咖啡閣、燒烤場及售賣機由承辦商以公開招標形式競投經營。有關的普通食肆及快餐業務營運許可證將於 2028 年 7 月 2 日屆滿。

- (b) **騎術學校**：騎術學校的租約每次為期三年，現行租約將於2026年12月31日屆滿，康文署現正與騎術學校商討下一租約。

IV. 邀請提交意向書的目的

14. 康文署現徵求市場的意見，邀請有意以單一營運的商業模式營運整個度假營的商業機構或非牟利機構提出建議，發揮度假營的特色歷史建築的優勢，將度假營打造為糅合香港抗戰及海防博物館的抗戰歷史元素和區內旅遊景點的康樂休閒場地，體現文化、體育和旅遊融合。
15. 康文署現尋求有關度假營的整體營運和使用建議。有關建議將：
- (a) 為度假營使用者（包括香港居民及境外旅客），以及其他的使用者（例如非度假營的使用者或參觀者）帶來更便利和更佳的使用和旅遊體驗；以及
 - (b) 重新打造度假營，讓度假營、香港抗戰及海防博物館和區內旅遊景點之間產生協同效應，融合歷史文化、康樂和地區旅遊等元素，打造為新興康樂休閒場地，以吸引本地市民和旅客。

V. 邀請意向書的具體範疇

16. 請有興趣人士提交建議，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) 如何以商業模式營運整個度假營，以提供服務或營運業務？意向書中須詳細說明如何保存有關歷史建築，並有效發揮其歷史價值。
 - (b) 考慮到度假營的地理位置、歷史背景及周邊旅遊景點發展，有什麼類型的活動（商業活動和／或社區活動）適合於度假營進行，並在商業上可行？建議的主要因素是什麼？

- (c) 建議如何能與度假營和附近設施和景點，例如香港抗戰及海防博物館、西灣炮台、譚公廟和區內旅遊景點產生協同效應？營運或提供的服務和活動如何能增加整個度假營的使用率及周邊地區的訪客量和活力？
- (d) 建議是否會營運所有度假營的膳食設施？如否，原因為何？
- (e) 建議的合適租賃年期是什麼？在租金方面，固定租金、加浮動（作為總營業額的某百分比）或浮動租金機制更有利於吸引合適的商業營運並在商業上可行？
- (f) 對政府提升整個度假營的營運，建設康樂休閒熱點、宣傳策略等有何其他意見和建議？

VI. 提交意向書

- 17. 有興趣人士須填妥並簽署附錄 V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**2026年6月10日下午5時（香港時間）或之前**，透過電郵（lymp@lcsd.gov.hk），或郵寄或親身遞交至香港柴灣道 75 號鯉魚門公園度假營辦事處。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「**就市場參與營運鯉魚門公園度假營及建設康樂休閒熱點提交的意向書**」。
- 18. 除商業機構及非牟利機構外，康文署亦歡迎與歷史、文化、體育和旅遊有關的組織提交建議。
- 19. 在制訂建議時，請有興趣人士留意以下幾項：
 - (a) 建議須符合上文第 14 段至 15 段所述目的；
 - (b) 建議的營運或用途須遵守《古物及古蹟條例》並應在財政及保存有關歷史建築上可行、環境上可持續並為社區所接受；

- (c) 建議的營運或用途須遵守和遵從所有適用的香港法例；
 - (d) 政府將保留度假營的擁有權。隨著現有營運許可證及租約於屆滿後，政府可能會以政府認為合適的年期，與營運度假營的租約一併批出；以及
 - (e) 政府有意設立持續的監察系統，以確保度假營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。
20. 康文署將於 **2026 年 5 月 11 日下午 3 時**於香港柴灣道 75 號鯉魚門公園度假營舉行簡介會暨實地考察，讓有興趣人士進一步瞭解本邀請意向書，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 VI的登記表格，並於 **2026 年 5 月 6 日下午 5 時（香港時間）或之前**透過電郵（lymp@lcsd.gov.hk）提交至康文署。
21. 有關本邀請意向書的任何事宜，請透過電郵（lymp@lcsd.gov.hk）致函康文署查詢。有興趣者須注意，康文署只會回答一般性質的查詢，而任何政府人員或員工為回應回覆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。
22. 回覆者一旦提交意向書，即視作已接受本邀請意向書（包括所有附錄）的條款。回覆者承諾、表述並保證所有為提交是次意向書或與之有關而須遵從的所有適用法律，包括但不限於《中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法》及《維護國家安全條例》。
23. 任何有興趣人士，不論是否提交建議，必須注意：
- (a) 本邀請意向書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，政府在考慮度假營的未來發展時，可能會或可能不會考慮有關因素；
 - (b) 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意向書所載的資料，以便評估風險和利益，才擬備意向書。有興趣人士不得把

本邀請意向書的內容，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。有興趣人士應就本邀請意向書相關的財務、法律、稅務或其他事宜，徵詢其專業顧問；

- (c) 本邀請意向書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；
- (d) 有興趣人士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，回覆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意向書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回覆者負責；
- (e) 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／或隨後的招標程式（如有），而無須就其決定給予任何理由；
- (f) 是次邀請並非招標邀請，亦不屬招標程式的一部分，而是旨在有系統地獲取市場意見。通過是次邀請所收到的構思和建議，可能會被政府以原來形式或經政府認為合適的修改形式採用。回覆者不得就政府日後使用該等構思和建議，向政府提出任何申索。政府或任何回覆者均不會受是次邀請收到的任何回應約束；以及
- (g) 是次邀請並非預審投標資格，藉以甄選或預審任何有興趣人士。沒有就是次邀請提交意向書的人士，亦可在隨後的招標參與投標，所獲待遇不會有任何差別。

VII. 回覆者的個人資料

- 24. 提供個人資料純屬自願。不過，未能提供充分資料或有礙政府進一步考慮意向書，政府可使用回覆者及任何個別人士在意向書所提供的個人資料（在本段統稱為「個人資料」），以便處理

是次邀請意向書的工作，以及用作上述目的所需的其他一切用途，或直接與上述目的相關的用途，包括但不限於為解決是次邀請意向書所引起的任何爭議。

25. 就是次邀請提交意向書，即代表回覆者確認及同意，並已確保有關個人資料的當事人已確認及同意，在意向書所提供的個人資料可披露予其他政府決策局和部門、立法會、區議會、分區委員會、非政府組織及根據《公開資料守則》查閱資料的申請人。
26. 根據《個人資料（私隱）條例》（香港法例第 486 章）第 18 條和第 22 條及附表 1 第 6 原則，回覆者及有關個人資料的當事人有權查閱和更正所提供的個人資料。
27. 如欲查詢本邀請意向書所收集的個人資料，包括申請查閱和更正資料，請聯絡康文署公開資料主任（地址：香港新界沙田排頭街 1 至 3 號康樂及文化事務署總部 13 樓）。

VIII. 知識產權

28. 回覆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。對於因任何該等侵權或指稱侵權而產生或引致的任何性質的訴訟、費用、索償、要求、損害賠償、開支、損失及法律責任，回覆者必須向政府作出全部和有效的彌償。
29. 在提交建議時，回覆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（及可再授權的特許），讓政府得以就與是次邀請意向書有關或相關的一切目的，使用、修改和更改所提交的構思和資料，以及資料涉及的一切知識產權。如政府提出要求，回覆者須採取一切行動並簽立所有文書或文件，以便將權利和利益賦予政府。

IX. 免責聲明

30. 雖然本邀請意向書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意向書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意向書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、本邀請意向書資料不準確或資料遺漏之處，政府概不負任何法律責任。本邀請意向書夾附的地圖、平面圖及相關資料僅作說明及識別用途，並可能會有所更改。
31. 本邀請意向書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。回覆者應自行獨立評估本邀請意向書所載的資料，並須信納其意向書的發展及有關發展的商業潛力，以及本邀請意向書所載任何資料及／或陳述的準確性、完整性或涵義。政府不會就本邀請意向書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。
32. 本邀請意向書或政府在是次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、增補或刪除本邀請意向書所載的任何資料，無須事先通知或給予任何理由。
33. 本邀請意向書僅旨在徵求構思、意見和建議，並不對政府產生任何法律義務。本邀請意向書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。
34. 政府沒有任何義務與任何回覆者就本邀請意向書進行任何專屬或非專屬的磋商或討論。
35. 政府保留權利，可在無須事先諮詢或通知的情況下，更改本邀請意向書的內容。就本邀請意向書發出後對本邀請意向書任何

資料作出的任何更新或更改或政府知悉的任何事宜，政府沒有義務通知回覆者。對於本邀請意向書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。

香港特別行政區政府
康樂及文化事務署
二零二六年四月二十四日