

# 立法會

## *Legislative Council*

WKCD-571號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/HS/2/04/1

### 西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會 第五十次會議紀要

日期：2008年5月30日(星期五)  
時間：上午10時45分  
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：梁家傑議員, SC (主席)  
涂謹申議員(副主席)  
何俊仁議員  
吳靄儀議員  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
蔡素玉議員, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
余若薇議員, SC, JP  
李永達議員  
郭家麒議員  
詹培忠議員  
劉秀成議員, SBS, JP

列席議員：陳智思議員, GBS, JP

缺席委員：何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
呂明華議員, SBS, JP  
單仲偕議員, SBS, JP  
曾鈺成議員, GBS, JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
梁國雄議員  
張學明議員, SBS, JP

**出席公職人員：議程第I項**

民政事務局局長  
曾德成先生, JP

民政事務局常任秘書長  
尤曾家麗女士, JP

民政事務局副秘書長(西九)  
梁悅賢女士, JP

民政事務局總庫務會計師(西九)  
林德明先生

政府經濟顧問  
郭國全先生

**應邀出席人士：議程第I項**

財務小組

召集人  
夏佳理議員, GBS, JP

GHK(香港區)

董事  
華浙蘭女士

高級顧問  
曾劍虹女士

科橋有限公司

黃國俊博士

鄒廣榮教授

黃紹基博士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 助理秘書長(特別職務)  
吳文華女士

助理秘書長1  
李蔡若蓮女士

助理法律顧問7  
盧詠儀小姐

高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會秘書(1)1  
張渭忠先生

---

經辦人／部門

**I 西九文化區的撥款建議**

與政府當局舉行會議

- |              |    |   |
|--------------|----|---|
| (WKCD-543號文件 | —— | 政府當局提供的關於"為落實西九文化區計劃的一筆過撥款"的資料文件                      |
| WKCD-548號文件  | —— | 政府當局提供的資料文件   |
| WKCD-540號文件  | —— | 小組委員會就研究西九文化區發展計劃財務事宜所聘任的專家顧問提供的最終報告                  |
| WKCD-545號文件  | —— | 專家顧問提供的關於"小組委員會就西九文化區發展計劃財務事宜所聘任的專家顧問提供的最終報告"的電腦投影片資料 |
| WKCD-547號文件  | —— | 專家顧問提供的題為"進一步提出的建議：第一部"的文件)                           |

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

2. 小組委員會要求政府當局以書面回應委員提出的下列問題：

- (a) 政府當局可否向議員確保西九文化區發展計劃不會以失敗結束？政府當局可否就西九文化區發展計劃構想"可能出現的最差情況"及預計在該情況下所需的任何補充撥款？
- (b) 政府當局可否就投資回報及建造成本上漲作進一步的分析？
- (c) 政府當局可否提供更多關於西九文化區內各項零售／飲食／娛樂設施的資料，例如設施的布局、環境、預期人流、業務計劃，以及提高該等設施的可行性的措施等？政府當局亦應提供計劃以加強西九文化區與鄰近地區的連接。
- (d) 政府當局可否考慮在現階段只是尋求批准西九文化區發展計劃的第一期的撥款，並在進入第二階段之前進行一次徹底的檢討，以確定是否須就發展計劃的規模作任何調整？
- (e) 現時的預算的計算方法是假設當局採用"設計連建造"的模式興建各項文化藝術設施。政府當局可否考慮採用其他模式，例如先行擬訂詳細的設計，然後以另一份合約就某些設施(例如M+及其他主要表演場地)的建造工程招標？假如政府當局採用後者的模式，對預計的撥款要求會有甚麼影響？
- (f) 政府當局會否就委聘國際營運者營運M+作重新考慮？
- (g) 政府當局基於甚麼理據認為提供12億1,400萬元(包括10億元購置藏品的初期開支及每年2,000萬元的購置藏品開支)便足以購置世界級的藏品？
- (h) 政府當局可否考慮把M+的規模縮小的可能性？
- (i) 政府當局可否使用現有的博物館設施及視覺文化方面的藏品，向公眾講解M+？

- (j) 政府當局可否解釋，在50年後，就西九文化區內的老化建築物進行大型維修或重建工程所需的費用將會如何支付？

3. 小組委員會要求專家顧問以書面回應委員提出的下列問題 ——

- (a) 專家顧問表示，若對現行的計劃進行若干修訂或施加某些條件，西九文化區發展計劃可利用216億元的一筆過撥款在財政上達致持續可行。請闡述所建議的修訂／條件。
- (b) 在選擇海外例子就M+及西九文化區管理局作比較時，專家顧問是否以相似的機構作比較？

## **II 其他事項**

4. 會議於下午1時10分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年9月22日

**西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會  
第五十次會議(公開會議)過程**

日期 : 2008年5月30日(星期五)  
時間 : 上午10時45分  
地點 : 立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 - 000122	主席	開會詞	
001135 - 005300	政府當局 專家顧問	<p>民政事務局局長發言、財務小組召集人簡介該小組在研究西九文化發展計劃的財務要求方面的工作，以及政府當局借助電腦投影片介紹其對專家顧問報告的回應(WKCD-549號文件)</p> <p>專家顧問提出下列意見：</p> <p>(a) 認為政府當局須就私營機構參與發展計劃的不同情況進行更詳盡的研究，並且迫切需要更多的資料以核實財務顧問各項假設預測；他們在評論就西九文化區發展計劃提供216億元一筆過撥款是否合適的做法時，曾遇上不少困難。</p> <p>(b) 政府當局應多加研究有關就M+聘請國際營運者的建議。</p> <p>(c) "設計連建造"並非M+及西九文化區其他主要文化藝術設施的合適模式。此模式的費用並不一定會較低，因為承建商可能會把設計工作的風險溢價亦包括在投標價內。</p> <p>(d) 政府當局尚未解釋導致間接成本高企的因素。</p> <p>(e) 政府當局應就投資及租金回報不足以彌補成本上漲(尤其是建築成本上漲)所增加的開支的"最差情況"作計劃。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(f) 仍有需要為西九文化區的設施在50年年屆滿後的大型維修及重建工作作好準備。</p> <p>(g) M+的建築費及50年的營運成本約為107億元。他們對於M+的管理理念感到憂慮，並認為當局應特別小心，避免此項目成為政府當局的長期負擔。</p> <p>(h) 把M+的成本回收率預計為18%至22%屬偏低和保守。</p> <p>(i) 政府當局並無提供足夠的數據以支持就零售／飲食／娛樂設施的預期回報所作的分析。</p> <p>(j) 由於不少基本工程項目將於未來數年展開，關於建築成本上漲的估算應顧及建築價格的短期趨勢。無論如何，按照預期通脹率估算的每年2%增長明顯過低。</p> <p>(k) 每年6.1%的投資回報率令人存疑。鑒於在最初發展階段所需的龐大現金流量，以及現時市場的低風險／零風險投資的回報率，把每年的投資回報率訂於3%-5%的水平比較切合實際。</p> <p>(l) 把每年通脹率訂於2%明顯過於保守。</p>	
005301 - 005034	郭家麒議員 財務顧問	<p>郭議員提出下列意見：</p> <p>(a) M+是一項實驗，其根據的預算基礎不但低估了通脹率及建築成本，亦高估了投資及零售／飲食／娛樂設施租金的回報率。政府當局應制訂應變計劃以應付"最壞的情況"。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)以12億元購置博物館藏品並不足以把<b>M+</b>發展為世界級的博物館。</p> <p>(c)必須先行向公眾陳述<b>M+</b>的財務要求，讓後才就<b>M+</b>展開另一輪的公眾參與活動。</p> <p>(d)財務顧問應透露其處理類似的文化藝術項目的紀錄。</p> <p>財務顧問回應表示，<b>GHK</b>的顧問是國際認可的博物館及表演藝術專家，曾經參與不同的文化項目，包括羅浮宮、台灣故宮博物館、菲律賓國家博物館及古根漢等。<b>GHK</b>亦曾參與超過40個國家的106個博物館項目，當中包括悉尼歌劇院。</p>	
005835 - 010354	李永達議員 政府當局	<p>李議員提出下列意見：</p> <p>(a)即使非常商業化的項目(例如香港迪士尼樂園)亦可能會失敗。</p> <p>(b)鑒於有大量不確定的因素，政府當局應考慮縮小<b>M+</b>的規模。</p> <p>政府當局回應表示：</p> <p>(a)西九文化區與香港迪士尼樂園的分別在於其財務回報並非唯一的考慮因素。</p> <p>(b)西九文化區是一項長遠的文化投資。西九文化區的發展是以長時間的商議、客觀及科學化的分析，以及相關界別的專家所提出的意見為基礎。</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010355 - 010906	詹培忠議員 政府當局	<p>詹議員提出下列意見：</p> <p>(a) 由於西九文化區的賣地收益可高達10,000億元，政府當局應小心處理這項屬於香港市民的公眾資產。</p> <p>(b) 政府當局應注意，經濟狀況會不時改變。</p> <p>(c) 鑒於政府當局處理大型財務項目(例如香港迪士尼樂園及西區海底隧道)的差劣紀錄，當局可如何向委員確保，西九文化區發展計劃最終不會流於失敗？</p> <p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 委員應該對財務顧問及各個諮詢小組的專家有信心。</p> <p>(b) 政府當局以港鐵系統及香港國際機場為例，反駁指其不足以處理財務項目之說。</p>	
010907 -011415	吳靄儀議員 政府當局	<p>吳議員提出下列意見：</p> <p>(a) 政府當局應提供其預留為西九文化區在50年後的老化建築物進行大型維修或重建之用的撥款的詳情。</p> <p>(b) 從財務觀點而言，政府當局是否同意，聘請國際營運者管理M+更為符合經濟原則。</p> <p>政府當局回應表示，當局會在該筆216億元撥款中預留足夠款項供定期保養及大型維修之用。單是後者已佔大約29億元(2008年淨現值)。因此，西九文化區內的建築物在50年後的維修保養狀況應該相當好。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011416 - 011955	周梁淑怡議員 財務顧問	<p>周議員提出下列意見：</p> <p>(a) 把西九管理局的經營成本與其他知名博物館相比並不合適，因為前者所擔當的職能較後者廣泛很多，包括規劃、發展及管理等工作。</p> <p>(b) 鑒於可能會節省相當可觀的開支，政府當局應仔細研究聘請國際營運者管理 <b>M+</b> 的方案。</p> <p>財務顧問回應表示：</p> <p>(a) <b>M+</b> 必須是 "香港的產品"，而不是 "進口" 香港的產品。</p> <p>(b) <b>M+</b> 的作用在於推廣源自香港、中國大陸及亞洲的視覺文化。國際營運者可能對香港及香港所處的地區並不認識。</p> <p>(c) 可能會失去博物館的自主性，因為國際營運者會控制 <b>M+</b> 的營運情況。</p> <p>(d) 聘請國際營運者營運 <b>M+</b> 的成本或會更為昂貴。</p>	
011956 - 012504	劉慧卿議員 政府當局	<p>劉議員提出下列意見：</p> <p>(a) 所有知名博物館均需要時間建立其國際地位。由於只有 10 億元購置館藏，實在令人懷疑 <b>M+</b> 能否如博物館小組所建議，於 15 年內建立一個國際 "品牌"。</p> <p>(b) 政府當局應找出途徑及方法，向香港市民展示 <b>M+</b> 的未來模樣。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) <b>M+</b>是個有關文化發展及推動創意的創新概念。政府當局對其抱有很高的期望，視之為展現西九文化區的獨特性的最重要元素。</p> <p>(b) 委員應對香港在文化發展方面的潛力及質素抱有信心。他們須注意，本地有不少世界級的藏品，而國內的博物館亦會提供支援。</p>	
012505 - 013154	<p>涂謹申議員 政府當局 專家顧問 吳靄儀議員</p>	<p>涂議員提出下列意見：</p> <p>(a) 政府當局應使用現有博物館的藏品向香港市民展示日後<b>M+</b>的模樣，藉以取得他們的意見及支持。</p> <p>(b) 關於西九文化區的財務分析在不同方面均遭受挑戰。政府當局應擬訂一個"最壞的情況"並制訂應變計劃。</p> <p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 西九文化區對香港的未來發展極為重要。西九文化區是個長期投資，用以滿足公眾對文化藝術設施的期望。社會對該項發展計劃有強烈的支持。</p> <p>(b) 財務顧問的財務分析及各項估算均審慎可靠，舉例而言，所需的216億元撥款(2008年淨現值)可透過賣地收回，而216億元的財政預算(2008年淨現值)應足夠支付西九文化區所需的開支。</p> <p>專家顧問回應表示，當局須提供更多資料，並可能須作出修訂，以確立216億元是提供予西九文化區發展計劃的適當撥款額。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		吳議員回應表示，應要求專家顧問訂定清單，列明有助加強西九文化區216億元撥款的可行性的因素。	
013155 - 013702	陳婉嫻議員 專家顧問 政府當局	<p>陳議員提出下列意見：</p> <p>(a) 專家顧問倘能清楚說明其對216億元一筆過撥款有所保留的原因，對小組委員會將會很有幫助。</p> <p>(b) 零售／飲食／娛樂設施的回報是西九文化區的生命線。鑒於西九文化區的地理限制及其與鄰近地區的連接欠佳，政府當局可如何確保發展計劃可行？</p> <p>專家顧問回應表示：</p> <p>(a) 鑒於有部分資料欠奉，而若干假設若非錯誤便屬誤導，他們對西九文化區的財務計劃感到憂慮。</p> <p>(b) 由於時間所限，他們無法自行重新開始一個新的財務分析。</p> <p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 在估算零售／飲食／娛樂設施的回報時，財務顧問已顧及諮詢委員會的意向，就是零售／飲食／娛樂設施須與文化設施融合。</p> <p>(b) 把零售／飲食／娛樂設施的每月租金回報，估算為每平方呎總樓面面積30元，屬於保守的水平，並且是審慎的預算。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013703 - 014228	陳鑑林議員 專家顧問	<p>陳議員提出下列意見：</p> <p>(a) 倘專家顧問認為 <b>M+</b> 的 18% 至 22% 成本回收率過低，則專家顧問認為更為合理的回收率為何？</p> <p>(b) 專家顧問是否預期政府當局在成立西九管理局之前，先擬備一份 3 年或 5 年的業務計劃？專家顧問對於一筆過撥款的屬意模式為何？較 216 億元撥款更為合適的金額為何？西九管理局的財務管理的方向為何？</p> <p>專家顧問回應表示：</p> <p>(a) 其研究是以財務顧問的報告及假設為基礎；而鑒於時間所限，他們無意提交另一份財務建議。</p> <p>(b) 財務顧問的分析是以多項假設為基礎。部分假設可能並不正確(例如預計每年投資回報率為 6.1%)。此外，報告並沒有若干資料(例如事務計劃及業務計劃，或私營機構參與發展計劃的實例)以供進一步分析之用。</p>	
014299 - 014746	石禮謙議員	<p>石議員提出下列意見：</p> <p>(a) 倘政府當局能與專家顧問會晤，就財務分析進一步交換意見，肯定會有助益。</p> <p>(b) <b>M+</b> 是個公眾難以想像出來的嶄新及抽象概念。因此，政府當局必須向公眾解釋 <b>M+</b> 是甚麼。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014747 - 015309	劉秀成議員 政府當局	<p>劉議員提出下列意見：</p> <p>(a) 政府當局認為"設計連建造"是興建西九文化區內標誌式文化藝術設施的合適模式，他不同意政府當局的意見。</p> <p>(b) 為何把M+分為兩期發展?他認為分期發展須為撥款安排提供更大的靈活性，並須在展開第二期發展之前進行檢討。</p> <p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) M+把4個不同的博物館主題集合一起，是一個非常創新的概念，旨在帶來長期的文化發展。這也是一項重要的基本工程，旨在把世界各地的投資、人才及訪客吸引到香港。</p> <p>(b) M+的規劃相當審慎，30%的整體樓面面積預留供第二期發展之用。當局在展開第二期發展之前，將會作出檢討及調整。</p>	
015310 - 015832	蔡素玉議員 政府當局	<p>蔡議員提出下列意見：</p> <p>(a) 她對西九文化區發展計劃的撥款、結果及成品感到憂慮，並同意石議員的意見，認為政府當局應與專家顧問討論，以便嚴謹地重新檢視西九文化區的財務要求。</p> <p>(b) 為應付無法預見的情況，政府當局應制訂應變計劃，以便西九管理局能處理有關的情況，例如由於不同的原因而導致發展計劃的成本遭低估。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 他們已經回應專家顧問所提出的所有詢問，並已準備與專家顧問作進一步的討論。</p> <p>(b) 把通脹率訂於2%是安全及正確的做法，因為西九文化區的預算是非常審慎地計算出來的，當中包括核心文化藝術設施23%至29%的風險溢價，以應付因種種因素所導致的價格飆升。</p>	
015310 - 015832	主席 政府當局	<p>主席總結表示：</p> <p>(a) 小組委員會相當憂慮西九文化區發展計劃最終可能會失敗。</p> <p>(b) 小組委員會對政府當局可能高估了投資回報及零售／飲食／娛樂設施的租金回報，並低估了建築成本有所懷疑。</p> <p>(c) 政府當局應提供更多資料，闡明加強零售／飲食／娛樂設施的可行性以及改善西九文化區與鄰近地區的連接的措施。</p> <p>(d) 專家顧問應擬訂一份清單，列明有助於加強西九文化區發展計劃的財務分析所需的資料。</p> <p>(e) 政府當局應訂出"最壞的情況"，並就無法預見的情況作好計劃。</p> <p>(f) 小組委員會已安排在2008年6月5日再舉行一次會議。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應表示：</p> <p>(a) 政府當局已採用"由下而上"的模式規劃西九文化區，當中有大量的專家、相關團體及相關界別人士參與其事。此外，當局亦舉辦公眾參與活動，藉以客觀地聽取公眾的意見與期望。</p> <p>(b) 鑒於財務分析非常專業及審慎，政府當局看不到西九文化區發展計劃有任何失敗的機會。</p> <p>(c) 政府當局會盡可能回應是次會議席上所提出的疑問。</p>	
020619 - 020701	李永達議員	<p>李議員提出下列意見：</p> <p>(a) 他對政府當局就投資回報及建造成本所作的估算甚有懷疑。政府當局應考慮向第三方尋求專業意見。</p> <p>(b) 鑒於種種不確定因素，當局應考慮縮小M+的規模。</p>	
020702 - 020801	劉慧卿議員	<p>劉議員提出下列意見：</p> <p>(a) 有需要檢討M+的規模。</p> <p>(b) 應舉辦設計比賽，為西九文化區的標誌性建築物提供良好的設計及分布圖。</p> <p>(c) 採用"設計連建造"的模式可能並非合適的做法。政府當局應計算出分開進行"設計"及"建造"所需的成本。</p>	
020802 - 021026	周梁淑怡議員	<p>周議員提出下列意見：</p> <p>(a) 專家顧問實際上已經提出了有別於政府當局所提交的另</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>一份建議，例如聘請古根漢管理M+。小組委員會沒有時間另作研究。有關討論的焦點應集中在政府當局所提交的建議。</p> <p>(b)她對於專家顧問的論據的可靠性有所懷疑，因為他們並非以相似的機構作比較。</p>	
021027 - 021306	陳婉嫻議員	<p>陳議員提出下列意見：</p> <p>(a)政府當局應就西九文化區內的零售／飲食／娛樂設施的布局、設計、業務計劃，以及提高該等設施的人流的措施提供資料。</p>	
021307 - 021433	蔡素玉議員	<p>蔡議員提出下列意見：</p> <p>(a)政府當局應重新考慮有關聘請國際營運者管理M+的方案。</p> <p>(b)政府當局應制訂"受挫"計劃，以應付撥款不足所引致的問題。</p> <p>(c)有需要就建築成本的估算作嚴謹的檢討。</p> <p>(d)政府當局在建造世界級文化藝術設施方面可能欠缺足夠的經驗。</p>	
021434 - 021517	主席	結語	