

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2530/10-11(04)號文件

檔 號：CB2/PS/2/08

監察西九文化區計劃推行情況 聯合小組委員會 2011年8月26日的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

西九文化區計劃的財務安排

目的

本文件就西九文化區計劃的財務安排提供背景資料，並重點概述監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會(下稱"聯合小組委員會")委員提出的關注意見。

背景

西九文化區的融資安排

2. 政府於2003年9月發出"發展建議邀請書"(下稱"邀請書")，其目的是引入市場主導的私營機構融資，以推展西九文化區計劃。然而，鑒於各界對邀請書各個範疇意見分歧，政府在2006年2月決定終止邀請書程序。行政長官其後在2006年4月委任西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")，重新審視西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施的需要，以及發展及營運該等設施的財政影響。諮詢委員會在2007年9月發表的建議報告中建議，核心文化藝術設施總共會包括15個表演藝術場地(第一期12個場地及第二期3個場地)、一個名為M+的博物館類型文化機構、一個展覽中心及廣場，相關詳情載於附錄I。

3. 諮詢委員會又認為，上述所有核心文化藝術設施均不能彌補營運、保養及建設成本，並就西九文化區建議下述融資方案——

- (a) 西九文化區計劃的資本成本以立法會批准的一筆過撥款(大約相等於西九文化區內的住宅用地、商業用地內的酒店和辦公室部分的預計賣地收入)支付；及
- (b) 將零售／飲食／娛樂設施的用地撥歸西九文化區管理局(下稱"西九管理局")，藉租金收入提供穩定的經常收入來源，填補核心文化藝術設施的營運虧損。

4. 經考慮2007年9月至12月進行公眾參與活動期間從市民接獲的意見，政府採納諮詢委員會的建議，為西九管理局提供216億元的一筆過撥款，作為對香港文化藝術發展的長遠承擔，而西九文化區內的住宅，酒店和辦公室用地則會於日後由政府於合適時間以正常的賣地方式處理。上述一筆過撥款將會涵蓋西九文化區計劃各組成部分的資本成本(載於**附錄II**)。西九管理局將須管理該一筆過撥款(包括有關撥款的投資事宜)，以確保有足夠款項應付西九文化區計劃的資本成本的現金流量需要。

上一屆立法會進行的監察

5. 鑒於政府當局計劃在西九管理局於2008年年中成立時，向立法會財務委員會(下稱"財委會")申請一筆過撥款216億元予西九管理局，在第三屆立法會的內務委員會轄下成立的西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會(下稱"小組委員會")向立法會行政管理委員會申請批准委聘科橋有限公司(香港大學的全資附屬機構)擔任專家顧問，協助小組委員會審核西九文化區計劃的財務事宜。

6. 專家顧問在2008年5月向小組委員會提交最終報告，並於報告內就政府當局對西九文化區計劃進行的財務研究提出了連串問題，包括短期內建造成本的估計升幅、來自零售／飲食／娛樂設施的租金收入水平、投資回報、該計劃在50年後是否可持續營運、採用"設計及建造"方案，以及M+的營運模式。政府當局對專家顧問最終報告的回應載於**附錄III**。財委會在2008年7月通過216億元的一筆過撥款。

7. 西九管理局在2011年3月4日宣布選取Foster & Partners設計的"城市中的公園"方案作為主體概念圖則方案。據政府當局所述，當局會根據主體概念圖則方案擬備詳細發展圖則，預期該發展圖則可於2011年9月底向公眾展示，以作諮詢。

委員的關注意見

8. 聯合小組委員會本身並無討論西九文化區計劃的財務安排。不過，委員於各次會議討論甄選西九文化區概念圖則方案及西九文化區計劃的最新發展時，曾就相關事宜提出關注意見。他們的關注意見重點概述於下文各段。

一筆過撥款是否足夠

9. 委員關注到，經核准的216億元一筆過撥款是否足以推行整個西九文化區計劃，以及該計劃在財務上的可持續性，因為西九董事局成員兼西九管理局轄下發展委員會主席夏佳理先生曾向傳媒表示，一筆過撥款或不足以推行整個西九文化區計劃。部分委員亦記得，前民政事務局常任秘書長尤曾家麗女士曾向委員保證，除該216億元撥款外，政府當局不會就西九文化區向立法會申請額外撥款。他們詢問，如按計劃分階段推展西九文化區，該項保證是否仍然有效，以及西九文化區計劃如果出現超支情況，西九管理局有否任何其他方案應對。

10. 據西九管理局所述，由於近年建築成本上漲，如立即展開西九文化區所有文化藝術設施的建築工程，216億元的撥款便肯定不足夠。然而，在第一階段公眾參與活動於2009年10月至2010年1月進行期間，市民曾對分階段發展該等設施表示支持。西九文化區的發展亦須保持靈活，以配合持分者和社會人士可能不斷改變的需要及期望。由於主體概念圖則方案會進一步演變成為發展圖則，然後送呈城市規劃委員會批准，故很難在現階段計出整項西九文化區計劃的準確開支預算及評估該計劃會否超支。西九管理局向委員保證，局方會密切監察下述情況：發展成本的變化、根據敲定的發展圖則為西九文化區制訂適當的財務安排、核心文化藝術設施的發展步伐、建築價格的波動及通貨膨脹等。西九管理局亦會致力把總資本開支限制於216億元之內，現時沒有計劃向立法會申請增加撥款。

開支預算的透明度

11. 就現時缺乏資料說明主體概念圖則方案在財務上的穩健程度，委員表示深切關注，並擔心西九文化區會淪為大白象。鑒於公眾擔心西九文化區計劃可能會出現超支，她促請政府當局／西九管理局在西九文化區計劃開支預算方面提高透明度，尤其是須盡快提高西九文化區各期文化藝術設施的財務安排的透明度。

相關文件

12. 各份相關文件連同其在立法會網站的超連結載於**附錄IV**。

立法會秘書處
議會事務部2
2011年8月24日

西九文化區
核心文化藝術設施詳情

(A) 表演藝術場地

類別 (第一期)	座位數目	主要用途
大型表演場地	15 000 (最多)	大型活動、大型娛樂節目及流行音樂會
一個大劇院	2 100 至 2 200 (合共: 2 200) (最多)	適合長期演出的海外製作, 西方歌劇和中國戲曲、戲劇、芭蕾舞、現代舞蹈、音樂劇、兒童表演節目等
兩個中型劇院	各 500 至 800 (合共: 1 600) (最多)	戲劇、音樂劇、舞蹈, 適合本地製作
四個黑盒劇場	各 150 至 250 (合共: 1 000) (最多)	前衛/實驗戲劇、新進藝術工作者的製作、喜劇、兒童劇等
一個音樂廳	2 000 (最多)	管弦樂
一個室樂演奏廳	800 (最多)	室樂、爵士樂、鋼琴或小提琴演奏等
戲曲中心 (表演場地) (小劇院)	1 400 (最多) 400 (最多)	粵劇、其他形式的中國戲曲及音樂表演
廣場	最少 30 000 平方米	大型戶外活動、馬戲、商業活動、音樂會
類別 (第二期)	座位數目	主要用途
<ul style="list-style-type: none"> • 一個大劇院 • 兩個中型劇院 	1 900 (最多) 各 800 (合共: 1 600) (最多)	

(B) 博物館設施及展覽中心

類別	面積	概念
<ul style="list-style-type: none">具博物館功能的文化機構(暫名為 M+或 Museum Plus)，聚焦 20 至 21 世紀視覺文化 <p>初步組別包括</p> <ul style="list-style-type: none">- 設計- 活動影像- 流行文化- 視覺藝術 (包括水墨藝術)	<p>總樓面面積 - 78 750 平方米</p> <p>包括</p> <p>(西九用地: 61 950 平方米 西九以外用地 : 16 800 平方米)</p> <p>M+將分階段發展 - 第一期發展 M+在西九內的總樓面面積的 70% (即 43,365 平方米, 展廳淨面積 16,000 平方米) 及所有西九以外用地 (貯存地方及文物修復室), 而其餘在西九內的總樓面面積的 30% (即 18,585 平方米, 展廳淨面積 10,000 平方米) 則留待其後階段發展</p>	<p>一個前瞻的文化機構, 從香港及現代的角度出發, 並配合世界視野, 展現出 20 至 21 世紀的視覺文化</p>
展覽中心	<p>淨作業樓面面積 - 10 000 平方米</p> <p>根據 1: 1.25 的淨作業樓面面積對總樓面面積的比例, 則相等於 12,500 平方米總樓面面積</p>	<p>以財政自給形式運作, 聚焦文化藝術、創意產業和與西九有關的活動</p>

資料來源：立法會PWSC(2008-09)31號文件附件1 (於2008年6月18日發出)

西九文化區計劃各組成部分的資本成本

給予西九管理局的 216 億元一筆過撥款將會涵蓋西九文化區計劃下列組成部分的資本成本－

- (a) 規劃、設計及興建下列設施－
 - (i) 核心文化藝術設施－包括分兩期發展的 15 個表演藝術場地(第一期 12 個場地和第二期 3 個場地)，一個聚焦二十至二十一世紀視覺文化兼具博物館功能的文化機構(暫名為 **M+**或 **Museum Plus**)¹，一個聚焦文化藝術和創意產業的展覽中心，以及佔地 3 公頃的廣場作戶外表演用途。
 - (ii) 其他文化藝術設施－包括供會議／活動等之用的場地，以及供文化藝術機構／團體、文化藝術資訊中心和西九管理局使用的辦公室及附屬設施。
 - (iii) 零售、飲食及娛樂設施。
 - (iv) 交通設施－包括穿梭列車系統(或其他行人運輸系統)及公眾停車設施。
 - (v) 23 公頃的公眾休憩用地，包括 3 公頃的廣場。
- (b) (a)項所述設施的大型維修及翻新。這包括在 50 年項日期內於不同時間，就上文(a)項所述的設施進行定期大型維修。
- (c) 為 **M+**購置藏品、籌備展覽、購置文物修復工作室的設備和設立圖書館。包括－
 - (i) 建立館藏及其後每年添置館藏；
 - (ii) 定期布置 **M+**的展覽廳；

¹ **M+**包括興建西九文化區外的文物修復工作室及儲存設施和相關的土地徵用。

- (iii) 購置文物修復工作室設備及設立圖書館的費用。
- (d) 西九文化區的規劃及工程管理 – 包括下列範疇 –
 - (i) 擬備整塊西九文化區用地的發展圖則。費用主要包括顧問工作、技術研究、公眾諮詢及相關開支；和
 - (ii) 在第一期的規劃及建造階段的工程管理(預計由 2008-09 年起至 2014-15 年，共 7 年)。

政府將負責提供其他共用設施和政府設施，以及進行相關的工程，例如修建道路、排水渠、消防局、公眾碼頭等，以支援整個西九文化區(包括住宅、商業及酒店發展項目)。

資料來源：摘錄自立法會 PWSC(2008-09)31 號文件 (於 2008 年 6 月 18 日發出)

專家顧問科橋有限公司
就西九文化區計劃的財務事宜研究
向西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會提交的最終報告一

政府經濟顧問的回應

科橋有限公司的最後報告(該報告)就經濟分析及方便營商處擬備的經濟影響評估提出多項意見(最後報告的 9 部分及其他段落)。政府經濟顧問作出的回應如下：

估計方法(請參閱最後報告第 41 頁第 9.1 段)

2. 專家顧問建議經濟影響評估必須研究把西九作其他用途所得的效益(即機會成本)。我們希望澄清，經濟影響評估旨在估計西九計劃對整體經濟帶來的有形及無形效益，與針對西九這項獨立計劃進行的經濟成本效益分析有所不同。正如我們的經濟影響評估報告指出，預期發展西九計劃除了為香港帶來重大有形經濟效益，增加本地生產總值，創造就業機會外，還會帶來無形經濟效益，這是由於該計劃是對香港文化藝術基建的重要策略性投資，有助提升香港的國際城市地位。

3. 從規劃及發展的角度來看，政府顧及各方面的因素，包括社會的期望、香港的整體發展需要、各項公共設施(例如警署、學校、公園)的分布等。政府在西九計劃公眾參與活動舉行期間收到的民意顯示，市民大多支持西九計劃整體的願景，並大力支持計劃早日落實。在這明確的社會期望下，再評估西九用地的其他用途的方案已沒有意義。以西九用地的其他用途價值來衡量西九的成本效益是不對的做法(對於體育場館或大學等公共設施，這個做法亦不對)。

4. 此外，專家顧問質疑財務顧問的評估和我們的經濟影響評估估計的入座率有何科學理據。我們已向專家顧問解釋，財務顧問是根據一系列規劃規範，並考慮到在西九發展世界級文化藝術設施的目標、過去康文署設施的入座率，以及海外著名設施的經驗，然後計算出入座率。財務評估所採用的所有規範都是客觀和審慎的規範。無論如何，有關日後入座率的預算數字並非決定西九整體財務可行性的重要元素。日後的實際入座率很大程度取決於我們日後如何管理西九的設施。

對經濟影響的詮釋 (請參閱最後報告第 41-42 頁第 9.2 段)

5. 專家顧問認為，一個世界級文化藝術區與一個純粹地產發展項目的主要分別在於對旅遊業帶來的效益。我們對這看法有所保留。西九發展計劃規模之大，遠遠超過一個純粹旅遊業發展項目，經濟影響評估報告所載的各種有形及無形效益正好說明這一點。

表現指標 (請參閱最後報告第 42 頁第 9.3 段)

6. 正如上文所述，經濟影響評估旨在研究西九計劃對整體經濟可能帶來的影響，不宜用來確定營運方面的表現指標。擬議西九管理局的運作模式將大致取決於西九文化區管理局條例。該條例規管西九管理局的整體架構設計。日後西九管理當局應有責任與有關機構訂定應採用的表現指標。

在整個為期 50 年的計劃期內採用通脹率 2% 的假設 (請參閱最後報告第 15-17、19 及 35 頁)

7. 專家顧問在最後報告中質疑長遠通脹率 2% 的假設是否切合實際情況。我們必須指出，在 50 年計劃期內的通脹率假設會受到很多不明朗因素影響。香港是先進經濟體系，並奉行港元與美元掛鈎的貨幣發行局制度，長遠來說，香港的通脹率應與處於相若發展階段的經濟體系大致相同。先進經濟體系的中央銀行大多明顯或不明顯表示目標通脹率約為 2%。因此，我們認為長遠通脹率為 2% 的假設是可接受的。

8. 無論如何，由於西九的收入與成本將會隨着一般通脹率相應增加，財務顧問的財務分析結果並不會輕易受通脹假設影響。事實上，財務顧問亦認同這一點，財務顧問在最後報告第 17 頁第 3 段中指出，與其每年提高價格 2%，然後予以折現，倒不如採用更簡單的方法，就是根據每年 4% 的實際利率來折現日後的價格。

財政司司長辦公室
經濟分析及方便營商處
二零零八年五月二十八日

西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

2008年5月30日會議席上 委員提出的問題及要求的資料

就委員於2008年5月30日會議席上提出的問題及要求的資料，我們的回覆如下：

1. 政府當局如何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？

政府回應：

- 政府建議的財務安排是考慮了西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會（諮詢委員會）的建議以及財務顧問就西九發展和營運作出的詳細財務評估。
- 財務評估是經過一個專業和嚴謹的過程，期間亦透過由夏佳理議員領導的財務小組參與審視及修訂，全程歷時15個月。最後得出的結果，顯示以一筆過撥款216億元（2008年淨現值）支付資本成本和以西九區內零售，飲食和娛樂設施租金收入填補文化藝術設施的營運虧損，是一個可持續的方案。
- 根據目前的估算，我們未有足夠理由支持出現任何場館不能如期興建的所謂“最差情況”。但議員若堅持要想像出“最差情況”，而又沒有額外資金，我們或可將第二期的計劃是否會因資金流轉的困難而導致可能於2026-31後才能興建作一個假設說法，即一個1,900座位的劇院和兩個800座位的劇院要遲一步才能建成；M+原來擴建計劃亦要稍後才能實現。

2. 政府當局應就投資回報及建造成本上漲作進一步的分析。

政府回應：

- 在估算建造成本時，除考慮了通脹外，亦審慎考慮了間接成本和風險溢價，留有相當空間以應付不同因素帶來成本上漲的情況。
- 核心文化藝術設施的建造成本，已包括23%至29%的風險溢價，以應付包括成本上漲的風險。一般風險溢價多定在10%至15%。我們亦認同由於場館的興建及其他工程要盡快上馬等因素，令建造成本波幅可能超出原來估算，我們故此訂下高於一般的風險溢價去抵禦成本上漲的壓力。

- 假如將核心文化藝術設施的間接成本及風險溢價均減低至最高15%，則216億元的一筆過撥款可承受2007-2014年間每年3.4%（累積增加31%）的名義建築成本增長，如要能支持2007-2014年間每年6%（累積增加60%）的名義建築成本增長，則一筆過撥款需增加至250億元（不同增幅對一筆過撥款數目的影響見附件1）。後者假設幾年來累積增加60%是不太切合實際情況。
 - 文化區內各設施的建造成本詳情見附件2。
3. 鑒於零售、飲食及娛樂設施的回報是西九文化區的生命線，政府當局須提供更多關於該等設施的資料，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。政府當局亦應闡明其用以加強西九文化區與鄰近地區的連接的計劃。

政府回應：

- 在西九計劃諮詢過程，公眾對西九文化區與鄰近地區的連接的重要性表示關注。制訂西九文化區的發展藍圖是西九文化區管理局的重要工作，管理局會與規劃署及即將成立的西九文化區辦事處協調，盡早制訂文化區與鄰近地區的連接計劃。
 - 至於議員提到關於零售、飲食及娛樂設施的具體情況，我們必須指出，這些設施的總樓面面積為119,000平方米，現時的計劃是這些設施不會以大型商場形式發展和營運，而是散佈文化區內，與文化藝術設施結合，以產生協同效益，增加區內人流，令文化區在不同時段都充滿活力，所以租金訂在較保守的水平，即每平方呎總樓面面積月租30元（以2006年價格計算），較香港其他地區的租金保守（見附件3）。
4. 政府當局會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？

政府回應：

- 政府財務顧問的財務評估顯示，建議的一筆過撥款及以零售，飲食及娛樂設施補貼文化藝術設施營運虧損的安排，可以發展及持續營運西九文化區第一及第二期設施。我們沒有打算改變這個計劃。
 - 由於第二期設施在2026-31年才完成，在進入第二期工程前，相信管理局會就西九的發展作徹底的檢討。
5. 現時的預算的計算方法是假設當局採用“設計及建造”的模式興建各項文化藝術設施。政府當局會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？

政府回應：

- 西九文化區管理局在日後可以就個別設施的特點，考慮採用不同模式的公私營合作安排，興建和營運這些設施。不過我們想指出，政府的財務顧問就公私營合作模式應用在文化藝術設施的問題進行了詳細的研究，並參考了外國相關例子。財務顧問推介“設計及建造”模式，這是由於建造及營運風險，私營機構對由建造至營運和保養均以公私營合作模式來進行的興趣不大。
- 即使將設計和建造分為兩個獨立合約進行，財務顧問估計的建造成本亦已包括了相當的間接成本和風險溢價，以應付不同因素帶來的成本上漲。

6. 政府當局會否就委聘國際營運者營運M+作重新考慮？

政府回應：

- 委聘國際營運者營運M+並非諮詢委員會的建議。這個做法，等同由外地機構完全控制M+的營運、策展，並會局限M+將來與其他世界級博物館合作的空間。故此，我們覺得文化界未必認同委聘國際營運者單獨營運M+的模式。然而，M+成立後當然可以與內地或外地世界級博物館相互合作。而且，委聘國際營運者的費用可能比預期的高。

7. 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？

政府回應：

- 康文署的博物館現時有六萬多件視覺文化藏品，由於場地有限，不能全部展出。此外，不時有世界著名的博物館在香港展出他們的展品（如近期的大英博物館藏珍展）。
- 與世界上其他世界級視覺文化機構一樣，M+並非單靠藏品去建立其地位。M+是一種創新，它的策展概念和傳統的博物館是有很大分別的。M+是一個嶄新的平台去包括多個主題，以高瞻遠矚、靈活多變，以及具社會觸覺的手法，鼓勵合作、互動及跨界別意念。社會的參與是令M+能夠蓬勃及注入活力的不可或缺要素。M+是開放的，它鼓勵市民、專業人士和世界各地的專家攜手合作，互相切磋及跨界別意見交流。

- M+每年的預算開支的大約三份之一（約1億元）用作委託藝術家創作創意藝術品之用。

8. M+的規模可否進一步縮小？

政府回應：

- 博物館小組最初建議M+的規模比其他世界有名的博物館還要大。西九諮詢委員會，在諮詢了博物館小組和財務小組的意見後，決定把M+的規模減少30%，若要進一步縮小規模，必須重新作另一輪諮詢。不過，希望議員注意，我們是循一個按部就班的方法去發展，即第一期只發展縮減後規模的70%，餘下的30%於第二期發展。這個規模仍可與世界著名博物館相若。但如把M+的規模再進一步縮小，將窒礙M+發展為一世界級的當代文化藝術機構，亦令M+無從達成其願景。

9. 政府當局應以具體的本地及／或海外例子，闡釋M+的構思及／或概念。政府當局亦可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+。

政府回應：

- 現有的博物館設施，無法與M+相比，其策展理念和取向，亦與M+不同。如果強行利用這些設施以M+的新穎方式去展示視覺文化，可預見效果將不會理想，亦可能誤導了公眾對M+的看法和印象。故此，我們不傾向採用這個方式去闡釋M+。
- 我們樂意以具體的例子，例如盡量以視像形式去闡釋M+的構思及其概念，讓立法會及公眾更加了解M+將來的運作。
- M+的建造成本及營運假設，以及與本地及外地博物館的比較，列於附件4供議員參考。

10. 政府當局應解釋，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。

政府回應：

- 政府的財務顧問以50年為估計年期，比其他長遠發展項目的專業分析更嚴謹。財務估計已預留資金於50年內定期進行大型維修，以及每年進行例行維修。因此，50年後各設施仍可保持良好狀況，繼續營運，無需立刻另行撥款拆卸或重建或作大型維修。

建造成本上漲的進一步分析(2008 年淨現值)

假設	
1) <u>間接成本</u> ：核心文化藝術設施間接成本減少至最高 15%	
2) <u>風險溢價</u> ：核心文化藝術設施：15%	
其他設施：10%	
<u>建造成本名義增長率</u>	總資本成本
a) 2007-2014(共 8 年)每年增長 6% (累積增幅 59%)，其後每年 2%	250 億元
b) 2007-2014(共 8 年)每年增長 5% (累積增幅 48%)，其後每年 2%	236 億元
c) 2007-2014(共 8 年)每年增長 4% (累積增幅 37%)，其後每年 2%	223 億元
d) 2007-2014(共 8 年)每年增長 3.4% (累積增幅 31%)，其後每年 2%	216 億元

註： 以上的測試，只是用以分析不同的建造成本增長率對一筆過 216 億元 (2008 年淨現值)撥款的影響。參考過去的建造成本週期，政府的財務顧問(GHK(HK) Ltd)認為假設建造成本持續上升，而沒有於中期至長期作出調整，並不實際。

建造成本的詳情 (以2006年價格計)

	(c) = (a) x (b)				(e) = (c) x (d)				(g) = (e) x (f) x 0.000001				(i) = (g) x (h)		(j) = (i) x (k)		(m) = (j) + (n)		(o) = (m) x (p)		(q) = (m) + (p)		
	樓面面積				建造成本總額 (註4)								開支及合約管理費 (註5)				其他成本	總建造成本 (未計入其他成本)		建造具附設設施 (註6)		具附設設施的建造成本	
	淨作樓面面積	淨作樓面面積: 樓面面積	總樓面面積	總樓面面積: 樓面面積	建造樓面面積的單位成本	地基	電子建造	內部裝修 (包括傢俬/設備)	未經開採的鋼筋建造成本	支付建造費用年數	建築師費	管理費的總建造成本	開支費用	合約管理費	總計	百萬元 (以2006年價格計) (註1)		百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百分比(%)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百分比(%)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百分比(%)
平方米	比率 (1 比 x)	平方米	比率 (1 比 x)	平方米	元/平方米 (以2006年價格計)	元/平方米 (以2006年價格計)	元/平方米 (以2006年價格計)	元/平方米 (以2006年價格計)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	年數	酬數 (酬數至小數點後兩位)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百分比(%)	百分比(%)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百分比(%)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百分比(%)	百萬元 (以2006年價格計) (註1)	百分比(%)	
第一階段																							
2	博物館及展覽地方																						
2.1	博物館 (第一期)																						
M	28,910	1.5	43,365	1.3	56,375	24,200	4,200	14,000	6,000	1,364	5	0.96	1,313	11.1%	9.0%	284	73	1,678	29.2%	460	2,037	23.0%	
M+	14,000	1.2	16,800	1.2	20,160	15,000	2,000	8,000	5,000	302	5	0.96	291	11.1%	9.0%	58	73	422	29.2%	123	545	23.0%	
2.2	10,000	1.25	12,500	1.3	16,250	22,200	4,200	12,600	5,400	361	4	0.97	351	9.0%	8.0%	60	410	470	23.0%	94	565	23.0%	
3	表演劇場設施																						
3.1	36,710	1.4	51,394	1.3	68,812	26,200	4,200	14,300	7,700	1,750	5	0.96	1,684	12.0%	8.0%	337	2,021	2,358	23.0%	465	2,823	23.0%	
3.2	14,800	1.4	20,720	1.3	26,936	29,200	4,200	16,250	8,750	787	5	0.96	777	12.0%	8.0%	151	908	998	23.0%	209	1,117	23.0%	
3.3	16,800	1.4	23,520	1.3	30,576	29,200	4,200	16,250	8,750	893	5	0.96	859	14.6%	9.0%	203	1,062	1,265	29.2%	310	1,372	29.2%	
3.4	14,950	1.4	20,930	1.3	27,218	27,200	4,200	14,950	8,050	740	5	0.96	712	14.1%	9.0%	166	877	963	29.2%	256	1,133	29.2%	
3.5	6,750	1.4	9,450	1.3	12,285	27,200	4,200	14,950	8,050	334	4	0.97	325	12.0%	8.0%	65	390	455	23.0%	90	479	23.0%	
3.6	9,480	1.4	13,272	1.3	17,254	26,200	4,200	14,300	7,700	452	5	0.96	435	12.0%	8.0%	87	522	609	23.0%	120	642	23.0%	
3.7	5,195	1.4	7,273	1.3	9,455	22,200	4,200	11,700	6,300	210	4	0.97	204	12.0%	8.0%	41	245	286	23.0%	56	301	23.0%	
3.8	3,160	1.4	4,424	1.3	5,751	22,200	4,200	11,700	6,300	128	4	0.97	124	12.0%	8.0%	25	149	174	23.0%	34	183	23.0%	
3.9	廣場																						
	小露天廊																						
	廣場																						
	小露天廊																						
4	其他文化藝術用途																						
	其他文化藝術用途																						
5	運輸設施																						
5.1	穿梭列車系統																						
5.2	停車場																						
	公共停車場(地庫)																						
	公共停車場(天台)																						
	公共停車場(地基共用地庫)																						
6	共用設施																						
6.1	公共休憩用地																						
	公共休憩用地(地面)																						
	公共休憩用地(平台花園)																						
	綠化空間(園藝花木)																						
7	零售飲食/娛樂設施																						
第二階段																							
8	表演劇場(第二階段)																						
8.1	20,325	1.4	28,455	1.3	36,992	29,200	4,200	16,250	8,750	1,060	5	0.96	1,039	12.0%	8.0%	208	1,247	1,455	23.0%	287	1,534	23.0%	
8.2	6,750	1.4	9,450	1.3	12,285	27,200	4,200	14,950	8,050	334	4	0.97	325	12.0%	8.0%	65	390	455	23.0%	90	479	23.0%	
9	博物館及展覽館(第二階段)																						
9.0	12,390	1.5	18,585	1.3	24,161	22,200	4,200	14,000	4,000	536	4	0.97	521	11.1%	9.0%	105	626	731	23.0%	144	770	23.0%	

註: (1) 數字以2006年價格計算, 並捨入成最接近100萬元。

(2) 指廣場及公共休憩用地的樓面面積。

(3) 零售飲食/娛樂設施的建造成本細目表

樓面面積	成本基價 (2006年價格計)	成本 (以2006年價格計)	
商店	119,000 平方米	18,196 元 / 平方米	2,166
地面停車場	286 個車位	140,000 元 / 車位	42
地庫停車場	99 個車位	245,000 元 / 車位	24
		小計	2,233
		開支費用(6%)	134
		緊急款項(15%)	335
		總建造成本	2,702

(4) 各設施的建造樓面面積的單位成本 / 建造成本, 可參閱財務顧問的最後報告(2007年4月)內的附件C(M+及展覽中心), D(表演劇場設施、廣場及小露天廊), E(穿梭列車系統及公共停車場)及F(其他文化藝術設施及公共休憩用地)。

(5) 參閱財務顧問最後報告(2007年4月)的附件G。

(6) 參閱財務顧問最後報告(2007年4月)的附件J。

(7) 參閱財務顧問最後報告(2007年4月)的附件L。

零售、飲食及娛樂設施的租金

本地的比較基準

	每平方呎總樓面面積的月租 (以 2006 年的價格計算)
西九文化區	\$30
本地比較基準	
(1) 優質 (prime) 和 次優質 (secondary)商場 (朗豪坊、國際金融中心、 荷里活廣場、奧海城等)	\$27-\$42
(2) 蘇豪(中區)	\$50-\$80

註：以上是由政府的財務顧問(GHK(香港)有限公司)提供。

類	第一階段	第二階段	第一及第二階段合計	本地/國際參考例子	
1 建築規範					
為一座獨立的地標式建築物；M+須符合氣候控制及保安方面的國際標準；為一個收集藏品的機構，並擁有合適儲存設施、文物修復工作室及人員編制，及能管理所有不同物料的藏品。用作短期展覽的展覽廳的面積須足以展示世界各大博物館的巡迴展覽，和儲存即將展出的展品。					
(a) 西九區內的樓面面積	43,365 平方米	18,585 平方米	61,950 sq.m.	巴黎龐比度中心 - 112 523平方米 紐約現代藝術博物館 - 73 420平方米 泰特現代美術館 - 43 000平方米	
西九區內的總樓面面積					
包括：					
展覽廳淨面積	16,000 平方米	10,000 平方米	26,000 平方米		
(b) 西九區外的樓面面積	16,800 平方米	- 平方米	16,800 平方米		
西九區外所設的儲存設施及文物修復工作室的總樓面面積					
樓面面積總計 (西九區內及區外)	60,165 平方米	18,585 平方米	78,750 平方米		
2 主要發展階段					
(a) 建造展開的時間	第一階段	第二階段			
(b) 設計及建造	5 年 (包括一年用作舉辦建築設計賽)(邀請形式)	3 年			
(c) 預計開幕時間	2015	2031			
3 總資本成本 (百萬元，2008年淨現值)					
(a) 設計、規劃及建造成本	2,215 百萬元 (2008年淨現值)	346 百萬元 (2008年淨現值)	2,561 百萬元 (2008年淨現值)		
基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元，2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %)					
(a) 西九區內					
(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.3)	56,375 平方米	24,161 平方米	80,535 平方米	可供比較例子的範圍 - 每平方米建造樓面面積相等於14,300港元 (柏林猶太博物館) 至41,100港元 (紐約現代藝術博物館)。 標準方法 - 15%的固定百分比	
(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本	24,200 元 (2006年價格)	22,200 元 (2006年價格)	- 元 (2006年價格)		
(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用)	20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用)	20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用)	- %		
(iv) 評估得出的風險溢價	29.2 % (這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。)	23.0 %	- %		
(b) 西九區外					
(i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.2)	20,160 平方米	- 平方米	20,160 平方米		
(ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本	15,000 \$ (2006年價格)	- \$ (2006年價格)	- \$ (2006年價格)		
(iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用)	20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用)	- %	- %		
(iv) 評估得出的風險溢價	29.2 %	- %	- %		
(b) 其他資本成本	1,630 百萬元 (2008年淨現值)	87 百萬元 (2008年淨現值)	1,717 百萬元 (2008年淨現值)		
分項數字:					
(i) 藏品	1,214 百萬元 (2008年淨現值)	-	1,214 百萬元 (2008年淨現值)	非常難以比較，而初期館藏亦需要一段長時間建立。捐贈、展品借用及合作安排亦屬重要。 每年購置藏品開支的可供比較例子範圍 - 相等於1,100萬港元 (三藩市現代藝術博物館) 至7億7,400萬港元 (紐約大都會博物館)。	
(ii) 籌備展覽	352 百萬元 (2008年淨現值)	87 百萬元 (2008年淨現值)	439 百萬元 (2008年淨現值)		
(iii) 文物修復工作室設備	41 百萬元 (2008年淨現值)	- 百萬元 (2008年淨現值)	41 百萬元 (2008年淨現值)		
(iv) 設立圖書館	24 百萬元 (2008年淨現值)	- 百萬元 (2008年淨現值)	24 百萬元 (2008年淨現值)		
(c) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次	421 百萬元 (2008年淨現值)	50 百萬元 (2008年淨現值)	471 百萬元 (2008年淨現值)		
(d) 總資本成本	4,266 百萬元 (2008年淨現值)	483 百萬元 (2008年淨現值)	4,749 百萬元 (2008年淨現值)		

M+	第一階段	第二階段	第一及第二階段合計	本地/國際參考例子
4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元, 2008年淨現值)	5,292 百萬元 (2008年淨現值)	625 百萬元 (2008年淨現值)	5,917 百萬元 (2008年淨現值)	
	(西九文化藝術設施(包括M+)直至2059年的50年項目期內的營運赤字, 會由零售/飲食/娛樂設施的預計租金收入全數支付, 包括約10%的預算安全界限。)			
5 主要營運假設				
(a) 四大組別分別為設計、活動影像、流行文化及視覺藝術(包括水墨藝術)。M+會為這四大組別建立世界級的藏品。M+會提供本地性、地區性及國際性的展覽, 亦會如世界各地博物館一般提供全面的優質公眾和教育節目, 所有的展覽和節目均會達到國際級水平。				
(b) 營運者	非牟利團體	-	非牟利團體	
(c) 訪客人數	1,200,000 人次	-	2,000,000 人次	可供比較例子的範圍 - 80萬(三藩市現代藝術博物館)至640萬(泰特藝術館(包括泰特現代美術館、泰特英國美術館、泰特利物相美術館及泰特聖艾夫斯美術館))。
(d) 大型展覽的次數	4 次/年	-	7 次/年	
(e) 平均入場費	27.5 元/每名訪客(2006年價格)	-	30 元/每名訪客(2006年價格)	香港藝術館/香港文化博物館 - 10港元(大型展覽的額外費用為10港元至30港元) 龐比度中心 - 相等於103港元 紐約古根漢博物館 - 相等於137港元
	(有關入場費的假設(包括優惠及大型展覽入場費)是參照諮詢委員會轄下博物館小組有關M+運作需求的建議, 以及香港現有政府博物館的入場費而釐定。博物館小組特別要求M+的入場費須為香港一般大眾所能負擔)			
(f) 員工(相等於全職員工)	320 人	-	336 人	比國際上可供比較博物館所需的員工數目為低: 紐約現代藝術博物館(總樓面面積73 420平方米) - 590名全職員工; 龐比度中心(總樓面面積 112 523 平方米) - 918 名常額員工 可供比較的範圍 - 由95名(紐約所羅門古根漢博物館、拉斯維加斯古根漢修院博物館和威尼佩斯根古根漢美術館)至1 783名(紐約大都會博物館)全職員工。
	(每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)			
6 開始營運後第5年(即2019年)當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的 每年營運業績估計				
(a) 營運收益	67 百萬元 (2006年價格)	-	105 百萬元 (2006年價格)	
(b) 營運開支及調整	370 百萬元 (2006年價格)	-	488 百萬元 (2006年價格)	每年營運成本的可供比較例子範圍 - 相等於2億4,900萬港元(三藩市現代藝術博物館)至21億3,200萬港元(紐約大都會博物館)。
(c) 每年營運盈餘/(赤字)	(303) 百萬元 (2006年價格)	-	(383) 百萬元 (2006年價格)	
	4個可供比較的英文署博物館(即香港藝術館、香港歷史博物館、香港文化博物館和香港科學館, 總樓面面積總計為80 530平方米)在二零零六/零七年度的總收入和總營運成本(扣除折舊和藏品)分別為16,301,205 港元和329,206,459港元, 營運成本回收率為5%。			
指標性營運成本回收率	18%	-	22%	可供比較的海外博物館的成本回收率: 龐比度中心 - 27%; 泰特美術館 - 54%; 紐約現代藝術館 - 57%; 古根漢博物館 - 66%

附註: 為容易表達, 所有成本和收入數日均調整至整數, 因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。

資料來源: 立法會PWSC(2008-09)31號文件附件2及3 (於2008年6月18日發出)

西九文化區計劃的財務安排
的相關文件

委員會	會議日期	文件
西九龍文娛藝術區發展 計劃小組委員會	2005年2月4日	會議議程 會議紀要
	2008年5月26日	會議議程 會議紀要
	2008年5月30日	會議議程 會議紀要
	2008年6月5日	會議議程 會議紀要
財務委員會轄下工務小 組委員會	2008年6月18日	會議議程 會議紀要
監察西九文化區計劃推 行情況聯合小組委員會	2009年2月27日	會議議程 會議紀要

立法會秘書處
議會事務部2
2011年8月24日