

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)358/13-14(03)號文件

檔 號：CB2/PS/3/12

監察西九文化區計劃推行情況 聯合小組委員會

立法會秘書處就2013年11月29日會議 擬備的背景資料簡介

西九文化區第一批設施的硬件發展

目的

本文件綜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")委員就有關西九文化區第一批設施的硬件發展事宜提出的主要意見和關注事項。

背景

2. 西九文化區的規劃發展是按西九文化區管理局(下稱"西九管理局")根據《西九文化區管理局條例》(第601章)第21條所擬備的發展圖則來進行的。西九管理局在2011年12月將西九文化區發展圖則呈交城市規劃委員會(下稱"城規會")考慮後,便着手進行西九文化區多項地標設施的設計工作,以期在完成法定規劃程序後盡快展開建造工程。西九文化區發展圖則已於2013年1月獲行政長官會同行政會議核准。據西九管理局所述,西九文化區計劃會分兩個階段發展,第一階段表演藝術設施會在2015至2020年落成,而第二階段設施則會在2020年之後落成。西九文化區各項設施建議落成的時間表載於**附錄I**。

3. 在聯合小組委員會2013年7月3日的會議上,當局告知聯合小組委員會,鑒於面對着計劃成本上漲的壓力,政府當局及西九管理局會採取務實態度,按下列原則推展西九文化區計劃

- (a) 嚴格控制每一設施的成本，使其盡可能接近原來西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會所作出的建議(下稱"諮詢委員會建議")的水平；
- (b) 着重設施內容而非設施外形；及
- (c) 盡快完成公園和一些文化藝術設施予公眾享用。

據政府當局及西九管理局所述，因應發展西九文化區採取的最新方式，區內設施會由2015年開始分三批落成。預期第一批建成的設施將為戲曲中心、M+、公園面向海濱的東面部分(包括小型展覽館)、自由空間(設有黑盒劇場和隔音罩的戶外舞台)和一個組裝表演場地，當局並已預留90億元用於設計及建造該5項設施。第二批設施將是位於綜合地庫東、西兩端，有機會早於綜合地庫其他部分興建的設施，這些設施包括演藝劇場、中型劇場I、當代表演中心及一些駐場藝團設施。第三批設施則是只能待綜合地庫預計於2020年左右完工後才可興建的設施。

委員的關注事項

4. 聯合小組委員會於2013年2月至7月期間，曾在數次會議上討論與西九文化區第一批設施的硬件發展有關的事宜。委員的意見和關注事項重點概述於下文各段。

戲曲中心

項目成本估算上升

5. 聯合小組委員會在2013年2月25日聽取當局簡介戲曲中心設計比賽的進度及結果時，委員察悉並深切關注到，根據獲選的設計，戲曲中心(第一期)及相關配套設施的成本估算高達27億元(按付款當日價格計算)，較2006年就戲曲中心相關部分所作的成本估算高出逾倍。他們要求政府當局及西九管理局就項目成本估算大幅增加提供詳細解釋。

6. 政府當局及西九管理局解釋，當初根據諮詢委員會建議制訂的戲曲中心預算為13億元(按付款當日價格計算)，其中包括戲曲中心第一期及第二期，但當時並沒有任何設計細節。現時的27億元估算(按付款當日價格計算)是按照目前戲曲中心(第一期)的規模制訂，當中包括因應公眾意見而新增的設施(例如藝術

教育設施和更寬敞的公共休憩空間)，但在2006年原先的項目範圍內並沒有包括這些設施。此外，在諮詢委員會建議中，於西九文化區計劃內提供的零售、餐飲及消閒設施和休憩空間未有包括在原先戲曲中心13億元的預算，而這些設施已納入現時的設計和27億元的預算。因此，現時的27億元估算不能與原本的13億元估算作直接比較。依政府當局及西九管理局之見，建築成本飆升是項目成本估算大幅上升的主因，這由政府建築工程投標價格指數由2006年第三季的751大幅上升至2012年第三季的1467(升幅達95.3%)，便可茲證明。對於委員要求就戲曲中心(第一期)27億元的最新成本估算提供分項數字，政府當局及西九管理局回應時告知聯合小組委員會，該筆預算由兩部分組成，分別是(i)總建築成本(22億6,900萬元)及(ii)顧問費用、項目策劃費用及其他項目開支(4億5,400萬元)。

成本控制措施

7. 委員認為，西九管理局應採用審慎理財原則推展西九文化區計劃，並應致力透過各項措施，包括在設計過程中確保及提高成本效益，藉以控制發展各項設施的成本，此點甚為重要。委員又促請政府當局加強其監管西九文化區計劃的開支的角色。

8. 政府當局回應時表示，當局清楚知道本身的監察角色，並會要求西九管理局竭力控制戲曲中心(第一期)工程在目標成本27億元之內，以及在切實可行情況下將工程成本進一步降低。身兼西九管理局董事局(下稱"西九董事局")主席的政務司司長亦會繼續監察西九管理局的運作。聯合小組委員會在2013年7月3日會議上聽取當局簡介西九文化區計劃的財務狀況及安排時，當局告知委員，在西九管理局進行了一系列的價值工程後，截至2013年年中，戲曲中心包括顧問費用的整體項目成本預計約為25至26億元(按付款當日價格計算)。這個預算已計及精簡建築結構、劇院設備與外牆設計、優化樓面面積的使用、縮減零售、餐飲和消閒設施的樓面面積，以及優化地下停車場的安排。西九管理局向委員保證，局方會繼續進行價值工程，在切實可行的情況下，以不影響設施的整體功能和質素為前提，進一步減省項目成本。

9. 委員關注到，儘管西九管理局已盡力控制成本及透過各種方法節約開支，包括縮減戲曲中心內零售、餐飲和消閒設施的面積，但此舉會導致所獲租金收入減少，而租金收入是西九

管理局用以支付設施營運成本的主要經常收入來源。委員擔心這或會損害營運西九文化區的財務可持續性。

10. 政府當局及西九管理局澄清，當局鑒於戲曲中心附近一帶有很多零售、餐飲和消閒設施，因此建議縮減戲曲中心內該類設施的面積。儘管如此，西九文化區內就零售、餐飲和消閒設施合共提供的總樓面面積不會改變，仍會維持於119 000平方米。立法會財務委員會在2008年批准撥出216億元一筆過撥款予西九管理局時，有關的撥款申請文件已說明會提供上述總樓面面積，這可為西九管理局帶來租金收入，以填補藝術和文化設施／社區設施的營運虧損。

M+

項目成本

11. 委員認為，西九管理局應致力控制M+的建築成本，同時亦須確保M+設計比賽會提供足夠空間，以供發揮創意。另有委員關注到，在討論戲曲中心設計比賽時，委員曾提出意見，認為當局為西九文化區其他設施舉辦設計比賽時，應增加"成本效益／經濟效益"這項準則所佔的比重，以確保"成本效益"這項因素會獲得充分考慮，西九管理局有否因應該等意見檢討M+設計比賽各項評審準則所佔的比重。

12. 西九管理局解釋，由於西九董事局在M+設計比賽於2012年9月開展前已通過比賽的各項評審準則，西九管理局管理層不能在比賽中途更改有關準則及各項準則所佔的比重。儘管如此，西九管理局在推行M+項目時會著重成本控制，並致力確保該項目符合成本效益。在聯合小組委員會2013年7月3日的會議上，委員察悉Herzog & de Meuron + TFP Farrells (下稱"HdM")獲選為優勝設計團隊，其概念設計的預計建築成本最低，為54億1,300萬元(按付款當日價格計算)。西九管理局又告知委員，局方已與HdM展開密切磋商，以進一步控制成本，目標是把西九管理局需承擔的開支(連顧問費用)控制在50億元(按付款當日價格計算)的預算內。

M+的設計

13. 有委員認為M+的優勝設計過於簡單，而且欠缺特色。西九管理局回應時指出，HdM由兩所世界和香港頂尖的建築師事務所聯合組成。M+設計比賽的評審團一致選出該優勝設計，

並指該設計最能反映M+的核心價值。評審團認為該優勝設計的優點在於設計概念簡約明確，同時令人產生深刻印象，並且在所有參加比賽的入圍設計中最具成本效益。

14. 部分委員認為，西九管理局應在M+的設計敲定後才展開購置藏品的工作，以便可因應博物館大樓的展覽和貯存空間選購藏品。西九管理局回應時表示，M+將以由內而外的形式建造，這意味着M+的建築設計將配合其願景、意念及內容而塑造，而這些亦要與時並進，於今天以至未來歲月持續發展。鑒於M+需要時間建立館藏，為盡早把握購藏機會，西九董事局於2012年6月成立了臨時購藏委員會，負責審批M+的藏品購置。截至2013年第一季為止，臨時購藏委員會已核准收購合共867件視覺文化作品(不包括M+的希克藏品)。在M+博物館大樓訂於2017年落成前，西九文化區公園內將於2015年啟用的小型藝術展館將會成為M+的基地。

公園

種植策略

15. 聯合小組委員會在2013年4月23日的會議上聽取當局簡介西九文化區公園發展的最新進展時，委員普遍認為應提高西九文化區的綠化比率，並應在其公園範圍及海濱長廊一帶廣植樹木，藉以在西九文化區提供舒適的行人環境。部分委員關注到，西九文化區用地是填海得來，某些品種的樹木未必適合在該公園栽種。有委員建議西九管理局考慮先諮詢有關的專家及部門(例如康樂及文化事務署(下稱"康文署")), 然後才挑選合適的植物品種在公園內栽種。

16. 西九管理局告知委員，該公園的種植策略是參照園境建築設計顧問的意見擬備，在制訂有關策略時亦會充分顧及西九文化區屬填海得來的用地。當局正在西九文化區的西部興建一座苗圃，該苗圃屬臨時性質，佔地約1.8公頃，旨在為公園發展提供樹木。苗圃會有多項用途，包括作為一項研究發展設施，協助探索和解決填海土地對日後在該公園種植花卉樹木的工作所構成的挑戰。在揀選植物種類時，西九管理局會考慮於公眾參與活動期間綜合所得的意見，令建設的公園能配合西九文化區的文化藝術氣息。西九管理局在公園的詳細設計階段，會考慮適當地進一步諮詢相關的專家和部門(例如康文署)。

17. 委員詢問西九文化區內會否提供單車設施，西九管理局回應時表示，局方很快會在西九文化區西面地段(包括海濱長廊)範圍內以試驗性質推行一個租用單車的自動系統。

公園的管理

18. 公園的管理是聯合小組委員會另一個關注的事項。部分委員認為，雖然西九管理局有責任確保使用該公園的市民的安全，但局方應採取較為寬鬆及靈活的方式管理該公園，而擬就管理該公園訂立的附例不應禁止任何人在西九文化區內進行街頭表演，或約束公眾享用該公園的自由。他們認為，由西九管理局職員或局方委聘的代理人執行有關附例會較為理想，因為他們應較熟悉西九管理局的機構文化及局方就管理該公園擬採用的方式。

19. 西九管理局強調，局方對應如何管理該公園此課題非常重視，並會致力制訂合適安排，確保使用公園的人士感到舒適及安全。在2013年4月23日的聯合小組委員會會議上，西九管理局告知委員，局方現正參考海外經驗，就管理該公園擬訂附例。擬議的附例一俟備妥，便會諮詢聯合小組委員會。為配合公園於2015年左右落成的目標，西九管理局旨在爭取於2013-2014立法年度向立法會提交擬議的附例。在過渡期間，西九管理局根據其制訂的一套臨時規則管理該公園範圍內的海濱長廊，該長廊在無須進行工程或舉辦活動時會開放予公眾享用。

替代發展方案

20. 政府當局在2013年7月3日的會議上告知聯合小組委員會，西九管理局正探討採用創新方式興建公園和有關設施，以符合成本效益，並盡可能提前完工。委員關注到Foster+Partners(下稱"F+P")所設計"城市中的公園"概念圖則中的公園按其原來構思會有大量園境設計，但西九管理局計劃透過採納簡約設計將該公園轉化為優質的公共空間，他們促請西九管理局就發展該公園的擬議替代方案提供更多詳情，以便委員進行討論。

21. 政府當局及西九管理局解釋，根據擬議的替代發展方案，該公園擬設置的設施與根據F+P概念圖則提出的原有公園發展規模所涵蓋的設施大致相同，但會就公園及其內設施採取較簡約的設計。西九管理局將根據此修訂方案，以較低的10億元

預算(按付款當日價格計算)^{註1}(包括顧問費用等)加快公園發展，並按需要就設計顧問進行招標。當局會透過西九管理局諮詢會，就應如何將公園發展成為優質公共空間蒐集公眾意見。西九管理局備妥發展公園的詳細計劃後，會再向聯合小組委員會匯報。

西九文化區用地的地積比率

22. 聯合小組委員會在2013年7月3日的會議上察悉，西九管理局建議申請略為放寬西九文化區用地的總樓面面積及／或建築物高度限制，以充分發揮該幅用地的發展潛力。部分委員認為，鑒於本港社會、政治及經濟情況不斷改變，當局可考慮增加西九文化區用地的地積比率，以滿足社會現時的需要、提供收入來源應付西九文化區計劃不斷上升的建設成本，以及令西九文化區用地獲得更佳運用。另一方面，部分委員質疑有關建議，因為西九文化區的發展密度及方案是經長時間諮詢所得的結果，而民政事務局局长較早前曾向立法會表示，若要大幅度改動發展圖則，將會延遲落實西九文化區計劃的時間表。委員促請政府當局及西九管理局就該建議提供更多具體細節。

23. 政府當局及西九管理局解釋，民政事務局局长早前所提意見，是因應根據《城市規劃條例》(第131章)第12A條大幅增加西九文化區用地地積比率的建議而作出，該建議與經核准的西九文化區發展圖則差距甚大，而且會需要較長時間完成法定的規劃程序，包括將再修改的發展圖則刊憲，以供公眾提出申述和意見。西九管理局現時的建議則是按照《城市規劃條例》第16條申請略為放寬西九文化區用地的總樓面面積及／或建築物高度限制。經核准的發展圖則訂明可提出該類申請，並由城規會按照《城市規劃條例》的既定程序予以審批。

24. 部分委員提醒當局，任何增加西九文化區用地地積比率的建議均須嚴格按照是否確有需要的原則考慮，並須充分顧及建議對鄰近地區的景觀和視野造成的影響。政府當局及西九管理局向委員保證，當局會確保西九文化區計劃不會受到負面影響，然後才推展申請略為放寬西九文化區用地總樓面面積及／或建築物高度限制的建議。若將建議付諸實行，當局會進行相關評估，包括交通影響評估和環境影響評估，以確定該建議不會對鄰近地區造成不可接受的影響。

^{註1} 據政府當局及西九管理局所述，在2012年11月，發展公園(第一期)的項目成本粗略估算為18億6,500萬元(按付款當日價格計算)，包括顧問費用等。

25. 有委員詢問，透過略為放寬西九文化區用地總樓面面積及／或建築物高度限制的建議所產生的額外總樓面面積，會否撥歸西九管理局管轄，政府當局及西九管理局回應時告知聯合小組委員會，提出有關申請只是一項初步建議，而政府及西九管理局尚未討論會如何使用由此產生的額外總樓面面積(佔西九文化區用地總樓面面積的10至15%，即介乎70 000至100 000平方米)。有建議認為，應將部分額外總樓面面積交予西九管理局提供更多零售、餐飲和消閒設施，以增加局方的經常性收入。當局亦會考慮該等額外總樓面面積的其他可行用途，包括提供藝術界要求的額外設施(例如為到訪的藝術家提供可負擔的服務式公寓)。

最新發展

26. 政府當局及西九管理局會在2013年11月29日的會議上，向聯合小組委員會匯報西九文化區發展的進度，包括第一批設施的硬件發展概況。

相關文件

27. 相關文件一覽表連同該等文件在立法會網站的超連結載於**附錄II**。

立法會秘書處

議會事務部2

2013年11月27日

西九各設施落成的建議時間表

時期	目標落成年份	主要設施及場地
第一期	2014 至 2015 年	小型展覽館
		西九中央公園 (早期部分)
	2015 至 2017 年	戲曲中心 (戲曲劇場、茶館及藝術教育設施)
		自由空間 (附設音樂盒)及戶外劇場
		當代表演中心 (設有三個黑盒劇場及藝術教育設施)
	2017 至 2020 年	M+ (第一期)
		演藝劇場
		中型劇場 I
		音樂中心 (設有音樂廳、演奏廳及藝術教育設施)
		大型表演場地 **
		展覽中心 **
		音樂劇院 **
	第二期	2020 年後
大劇院		
中型劇場 II		
戲曲小型劇場		

** 需視乎其他資金方案

資料來源：節錄自政府當局提供的題為“西九文化區建議發展圖則及有關事宜”的文件(立法會 CB(2)385/11-12(05)號文件)

西九文化區第一批設施的硬件發展

相關文件

委員會	會議日期	文件
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會	2013年2月25日 議程第III項	會議議程 會議紀要
	2013年4月8日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年4月23日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年7月3日 議程第II項	會議議程 會議紀要

立法會秘書處
議會事務部2
2013年11月27日