

立法會
民政事務委員會與發展事務委員會
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會

2015年1月12日會議的跟進事宜

1. 西九文化區與鄰近地區的融合和連接

聯合小組委員會要求政府當局／西九文化區管理局(“西九管理局”)提供下述資料 -

- (a) 可供從港島乘坐西區海底隧道(“西隧”)各條巴士線到埗的訪客由西隧巴士上落客處分別前往西九文化區西端入口及 M+的所有現有及計劃興建的行人連接通道；

行人從西隧巴士上落客區下車可使用現有位於西隧收費廣場的行人天橋經西九文化區(西九)西端入口前往日後的藝術廣場和 M+。此外，行人亦可使用位於中電電力支站(興建中)旁未來地面道路的行人路前往 M+博物館。附件 1顯示往返上落客處與 M+博物館／藝術廣場的路線。

- (b) 如未能覓得服務提供者營辦往來西九文化區的海上交通服務，西九管理局會否考慮營辦有關服務；

在決定提供那些往來西九及服務西九區內的交通系統(包括海上交通服務)時，應適當地考慮服務的需求及其在財務上的可行性。研究中的西九交通營運計劃將檢視日後的海上交通需求，並建議最適合西九的海上運輸模式的種類和營運模式。作為研究的一部分，負責交通營運計劃的顧問公司會就可能的營運模式諮詢潛在的海上交通服務供應商，以期確立該建議服務的可行性。

- (c) 關於西九管理局估計西九文化區的訪客中只有 8%會駕車前往該區，局方是何時及如何得出有關估計數字；以及該估計數字是否只涵蓋擬使用西九文化區文化藝術設施的訪客，抑或亦已涵蓋只打算在西九文化區內泊車的人士；

西九管理局的顧問公司於 2014 年就西九項目進行的交通預測，是採用涵蓋整個香港的策略性運輸模型推算。在制定用以推算西九汽車用戶佔整體預測百分比的交通模型時，已考慮全港(包括西九和鄰近現有和最新的發展項目)的更新土地用途、基礎建設、人口和就業數據。

根據就第 16 條規劃申請建議略為放寬西九用地發展密度而進行的交通影響評估，當整個西九發展完成時，預計每天到訪文化藝術設施、公園、酒店/辦公室/住宅發展項目、零售/餐飲/消閒設施等訪客人數約為 136 000 人，其中約 8% 將乘私家車前往西九。

- (d) 計劃在西九文化區內提供的泊車位數目，以及在毗鄰各個發展項目中現有／計劃提供的泊車位數目；

根據於 2014 年就第 16 條規劃申請建議略為放寬西九用地發展密度進行的交通影響評估，西九所需的泊車位總數約為 2 200 – 2 800 個（假設已實施車位共用機制）。西九管理局現正根據最新的發展參數和分階段發展西九安排，就車位供應進行檢討和調整，而 2015 年年中將會有結果。鄰近的海港城、九龍站（包括上蓋發展項目）和西九龍總站（包括上蓋發展項目）現有及已規劃的車位供應分別約為 2 000 個、5 400 個和 1 000 個。

- (e) 就西九文化區內將會提供予文化藝術設施及辦公室／零售業發展共同使用的 1 800 個公共泊車位提供下述分項數字：可供時租、日泊／夜泊、日租及月租的泊車位數目分別為何；及

公眾將共同使用提供予文化藝術設施、酒店和辦公室，以及零售／餐飲／消閒設施的泊車位。交通營運計劃現正研究具體的泊車安排和營運模式，預計於 2015 年下半年會有初步建議和結果。

- (f) 建造地下行人連接系統，藉以將九龍站分別連接西九文化區及西九龍總站所涉及的技術困難，以及能否克服該等困難。

西九將設有地下行人連接系統連接西九龍總站。由於西九龍總站的停車場設於西九範圍內，將會有一條行人走廊連接西九龍總站入境大堂與車站停車場（西九地庫二層）。從車站到達的訪客可使用扶手電梯／升降機進入西九林蔭大道樓層。

高鐵西九龍總站和九龍站之間的地下行人連接系統的可行性已進行了詳細研究，在研究過程中發現，地下行人連接系統的設計涉及技術上的困難，如周邊結構物的地基。

就連接九龍站與西九，環球貿易廣場現有的複雜地基系統與柯士甸道西的行車引橋構成一個難以逾越的屏障，令九龍站與西九之間不能以地下通道直接連接起來。基於上述考慮及在圓方購物中心已預留一個行人天橋的連接點，概念圖則的顧問提出以跨度約 60 米的行人天橋橫跨柯士甸道西，連接九龍站與西九的藝術廣場。未來的行人天橋將北

連圓方購物中心預留的連接點（主水平基準上 19.5 米），南接西九的藝術廣場（主水平基準上 12.35 米）。

2. 推展西九文化區綜合地庫

- (a) 在綜合地庫增建一層或兩層以發展提供零售及餐飲設施的地下城是否可行、當中所涉及的額外成本，以及預計該等設施可帶來多少租金收入；

根據 2014 年 11 月 14 日核准就略為放寬西九用地發展密度的第 16 條規劃申請的建議，整體總樓面面積已按比例增加 15% 作不同用途（包括零售／餐飲／消閒設施），以確保西九發展均衡，日夜同樣充滿活力。綜合地庫增加額外樓層以發展設有零售和餐飲設施的地下城，將大幅偏離把西九發展為一個豐富的混合用途區的規劃意向。發展圖則核准圖亦訂明零售／餐飲／消閒設施在均衡發展組合中佔西九整體總樓面面積約 15-20%。此外，如因在西九地底大量增加零售和餐飲設施的建議引致西九的整體總樓面面積大幅增加，將涉及發展圖則的重大修訂及冗長的法定和公眾參與過程。此舉將嚴重影響目前已處於設計或施工階段的戲曲中心、M+ 和藝術廣場發展區的發展進度。額外增加零售和餐飲的地下樓層將會令地庫的建造成本進一步增加。

- (b) 政府當局在 2008 年就 216 億元一筆過撥款提交的撥款申請所涵蓋的設施，以及當中所述各項設施的目標完工日期；

如 2008 年 6 月 18 日的立法會文件(PWSC(2008-09)31)所載，給予西九管理局的一筆過撥款是用以支付西九計劃下列四個組成部分的成本：

- (i) 規劃、設計及興建西九設施；
- (ii) 西九設施的大型維修及翻新。這包括在 50 年項目期內於不同時間，就西九設施進行定期大型維修及翻新；
- (iii) 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；及
- (iv) 西九的規劃及工程管理。

西九設施(第一批和第二批)的預計完成年份載於附件 2。

- (c) 西九文化區各項設施的推展時間表有否及如何受到廣深港高速鐵路工程項目延誤所影響，包括受延誤的程度(如有延誤的話)；及

西九的部分用地被廣深港高速鐵路（高鐵）工程項目佔用。有關用地

撥予路政署，現時由香港鐵路有限公司（港鐵公司）（即路政署委託負責實施高鐵項目的代理人）佔用，並用作高鐵項目的一般施工區用地。路政署會在相關的高鐵工程完成後，以漸進方式交還該一般施工區用地。為配合西九的推行計劃，截至2014年9月，約3.1公頃的臨時工程用地已交還西九管理局，另外三幅合共約0.2公頃的工程用地亦已於2015年1月底騰空，以便管理局興建戲曲中心和M+。至於位於戲曲中心與M+之間綜合地庫2A、2B、2C和3B區的西九用地，大致上由港鐵公司為興建高鐵西九龍總站所佔用。綜合地庫的分區圖載於附件3。

至於由不同項目共用的工地，前面項目的延誤對後續項目的影響潛在一定的風險。在港鐵公司於2014年4月公布高鐵項目可能延誤後，西九管理局的初步評估認為有關延誤不會對戲曲中心和M+的建築工程產生直接影響。然而，港鐵公司交還位於綜合地庫2A、2B、2C和3B區的工地予政府／西九管理局的時間預期會延遲。政府和西九管理局會繼續與港鐵公司密切聯繫，研究在早於港鐵公司建議的時間交還高鐵項目工地予政府／西九管理局的可行性。

- (d) 當局在2013年就綜合地庫及相關公共基建工程擬備的粗略成本估算(即約230億元)是如何得出，包括有否就西九文化區用地內建造該地庫的相關部份進行任何地質研究。

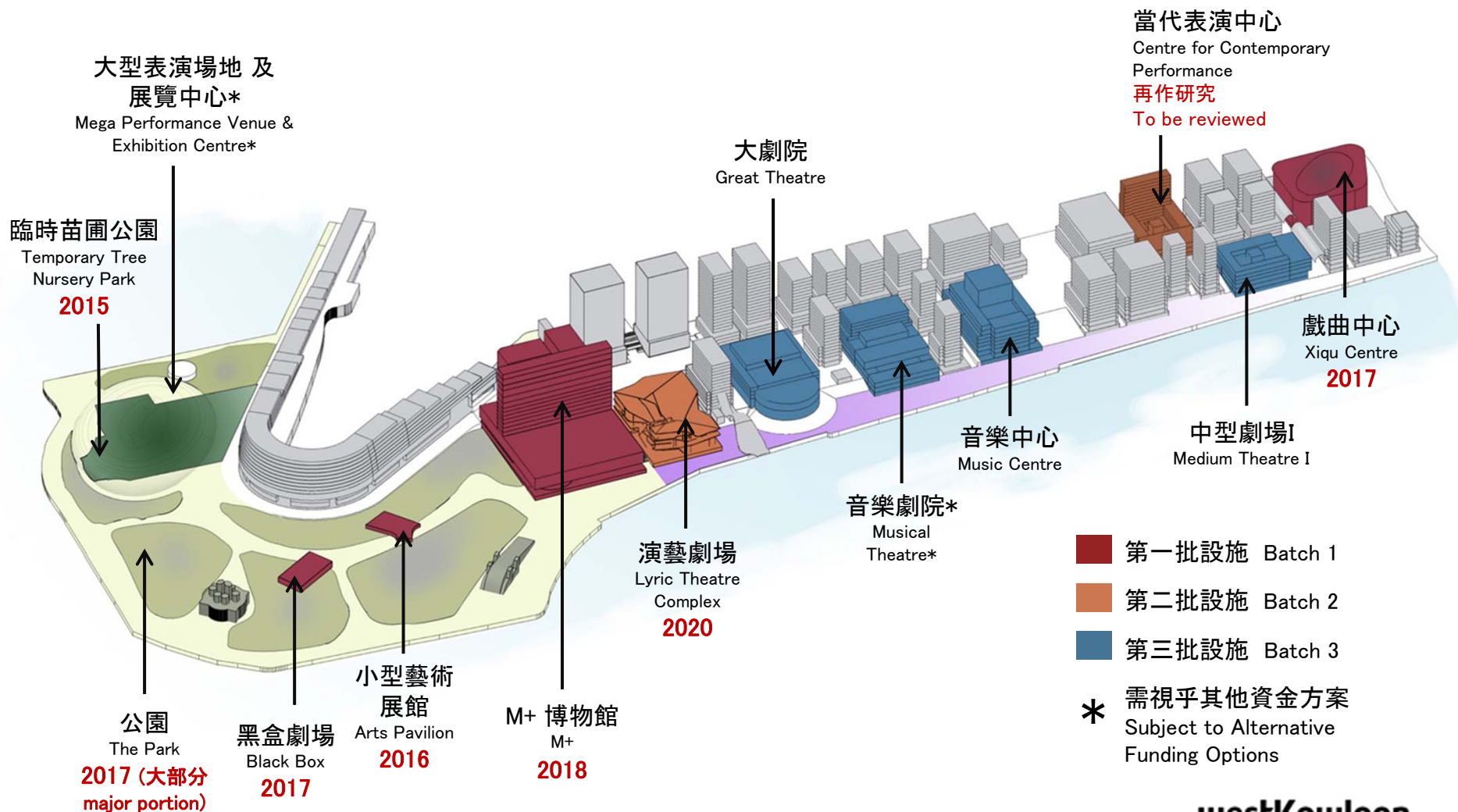
主綜合地庫的粗略成本估算（包括設計及工地勘測）是於2013年年中根據西九管理局的初步地庫藍圖／工地勘測結果和假設一次過於2020年完成興建整個綜合地庫項目推算。在230億元（按付款當日價格計算）當中，約190億元（按付款當日價格計算）用於綜合地庫上蓋發展的地基及底層結構成本。餘額約40億元為基建工程及機場快綫隧道的保護工程，以及相關的地基及底層結構成本。按區域劃分的綜合地庫粗略成本估算的分項數字載於附件4。然而，以上估算並未計及高鐵項目延誤的影響。當綜合地庫進入設計階段時，會進行更詳細的工地勘測工作。

民政事務局
西九文化區管理局
2015年3月

附件 1
Annex 1



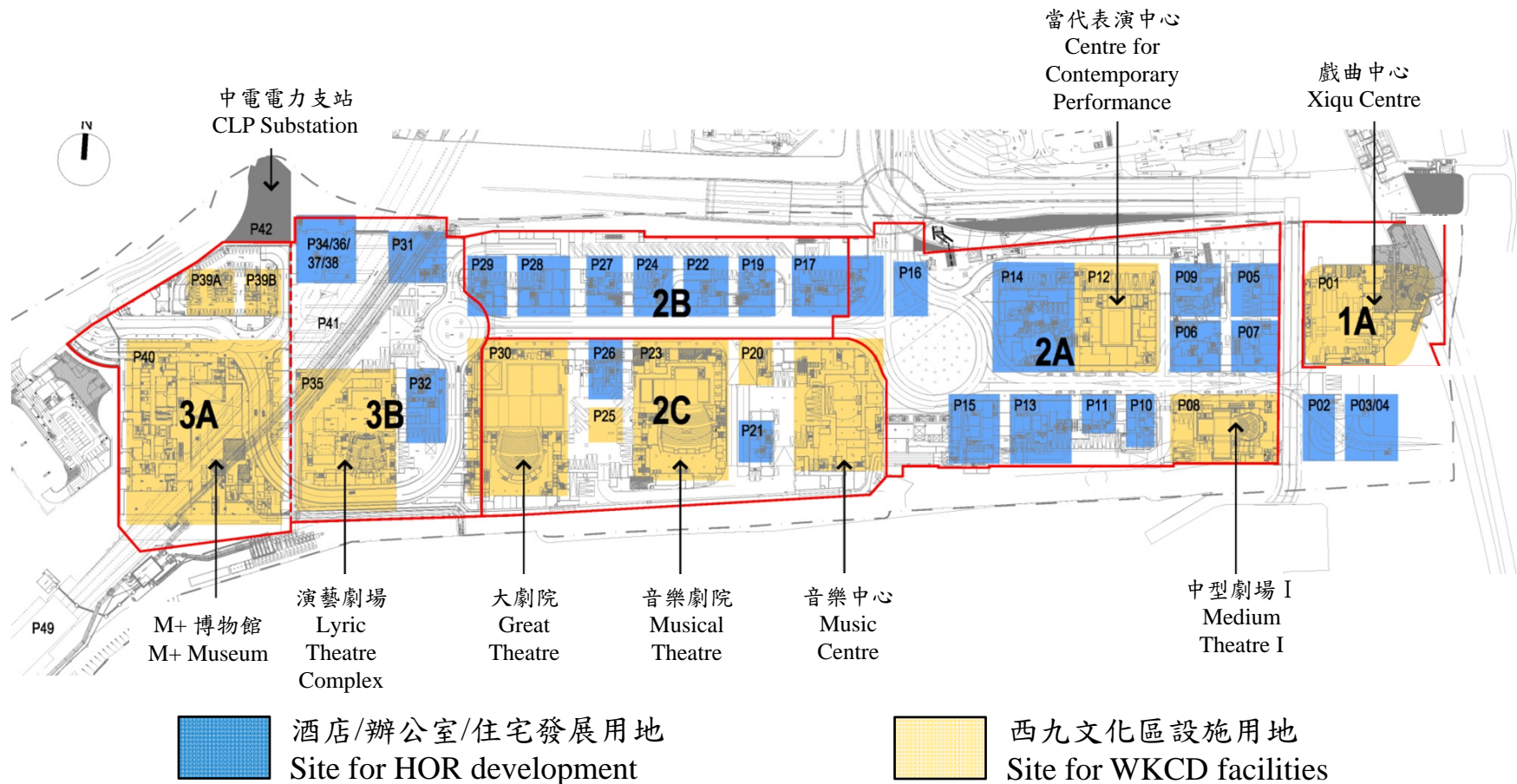
西九文化區設施(第一及第二批)預計完成年份 Target Completion Years of WKCD (Batches 1 and 2) Facilities



西九文化區綜合地庫分區圖

Zoning Plan of WKCD Integrated Basement

附件 3
Annex 3



備註 Notes:

- 發展分區分界有待綜合地庫詳細設計核實。
The demarcation between the different zones is subject to study during design stage of the integrated basement project
- 酒店/辦公室/住宅發展用地亦包括西九管理局的零售/餐飲/消閒設施、其他文化藝術設施及地庫泊車設施。
The sites for HOR developments also consist of RDE, other arts and cultural facilities and basement parking facilities of WKCD

綜合地庫分區的粗略成本估算

綜合地庫分區	粗略成本估算 (以億元計，按付款當日價格計算)
1A	地庫的成本由 西九文化區管理局戲曲中心的預算支付
2A	約 50
2B	約 50
2C	約 50
3A	地庫的成本由 西九文化區管理局 M+博物館的預算支付
3B	約 40
政府支付總額：	約 190

註：上述粗略的成本估算是於 2013 年年中得出及假設綜合地庫的建造在 2014 年展開，並於 2020 年一次過完成。上述估算並未計及高鐵項目延誤的影響。