

二零一五年一月十二日
討論文件

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

西九文化區綜合地庫發展的進度匯報

目的

本文件旨在向委員匯報西九文化區(西九)綜合地庫發展的最新進展、相關撥款申請時間表，以及綜合地庫首階段設計及前期工程的資金替代安排。

背景

2. 西九管理局(管理局)於2011年3月選取由Foster + Partners 設計的概念圖則為主體方案，作為擬備西九發展圖則的基礎。行政長官會同行政會議於2013年1月核准根據Foster + Partners 概念而擬備的西九發展圖則。

3. Foster + Partners 建議的綜合地庫是發展圖則的重要部分，對符合西南九龍分區計劃大綱圖中須提供至少23公頃公眾休憩用地的法定規限，更是不可或缺的一環。綜合地庫使交通置於地底，騰出用地作文化用途和供公眾享用，以及提升地面步行環境的質素。鑑於綜合地庫並非涵蓋在2008年管理局獲批的一筆過撥款中，政府於2013年6月宣布將負責主綜合地庫的全部工程成本，作為支持整個西九計劃發展的基本備置工程。這可讓管理局專注於建設文化藝術設施。

4. 在2014年5月28日舉行的監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會(聯合小組委員會)會議上，政府當局聯同管理局向委員匯報，基於最新分階段推展西九場地的計劃及可使用的工地的狀況，將以分階段方式推展西九綜合地庫(有關西九場地預計落成日期見附件A)，及向委員介紹未來數年直至2017年的暫定撥款申請時間表。除其他以外，我們亦尋求委員支持綜合地庫首階段設計及前期工程¹的撥款申請，包括：

- (i) 建造綜合地庫 3A 區地下行車路的地基和現有機場快綫隧道保護工

¹ 3A 及 3B 區(藝術廣場發展區)正在/將會發展的主要西九設施分別為 M+和演藝劇場。

程的地基；以及

- (ii) 綜合地庫 3B 區的基本地庫結構及相關工程的設計。

委員並沒有對擬議的未來路向，包括首階段的撥款申請，提出反對。

5. 在 2014 年 6 月，政府當局向工務小組委員會申請將 763CL²號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「西九文化區綜合地庫—首階段的設計及前期工程」，按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 450 萬元。該撥款申請原定於 2014 年年中的工務小組委員會會議上討論，惟直至 2014 年 12 月底申請仍有待審議。

6. 在 2014 年 11 月 24 日舉行的聯合小組委員會會議上，委員表示關注因首階段設計及前期工程的撥款申請未能如期獲得財務委員會（財委會）批出撥款的影響，以及我們計劃於 2015 年年中提交工務小組的第二階段撥款申請，若未能如期獲得財委會批出撥款的潛在延誤。

首階段綜合地庫工程的範圍

綜合地庫 3A 區前期工程

7. 763CL 工程計劃(部分)內由政府出資建造的綜合地庫 3A 區前期工程包括 (i) 地下行車路的地基及 (ii) 現有機場快綫隧道保護工程的地基。擬議的前期工程與由管理局出資及建造位於同一工地(3A 區)上的 M+博物館項目的地基高度融合。當獲得財委會的撥款核准後，政府將委託管理局負責建造擬議的 3A 區前期工程，以避免複雜的配合事宜及對 M+地基工程可能造成的延誤。

8. 為配合 M+緊迫的推展時間表，管理局已在 2014 年 8 月展開 M+地基工程，並預計於 2015 年第三季完成。為減低因前期工程撥款的延誤對 M+落成日期可能造成的延誤，管理局已把擬議 3A 區的前期工程，以選項方式納入 M+地基工程的合約內。當獲得批出所需的撥款後，管理局便可即時指令承建商進行 3A 區前期工程(最新發展見第 16 至 18 段)。

綜合地庫 3B 區設計

9. 鑑於演藝劇場緊迫的推展時間表，管理局已在 2014 年 10 月開展演

² 763CL 號工程計劃是主綜合地庫和相關基建工程的原屬項目，當中包括 2A 區、2B 區、2C 區和 3B 區的設計，與及 2A 區、2B 區、3A 區和 3B 區的建造工程。首階段的撥款申請包括以上第 4(i)和第 4(ii)段所述的工程。

藝劇場的地庫設計。由於綜合地庫與演藝劇場高度融合，當財委會批出 763CL 號工程計劃(部分)的撥款後，政府亦計劃委託管理局負責 3B 區的基本地庫結構及相關工程的設計，以便與演藝劇場的設計一同進行。如同 M+地基工程合約，管理局已把擬議綜合地庫 3B 區的設計，以選項方式納入演藝劇場的設計顧問合約內。當獲得財委會批出撥款後，管理局便可即時指令顧問公司進行綜合地庫 3B 區的設計。這有助減低撥款延誤對演藝劇場的推行時間表及落成日期的影響。

其他影響綜合地庫發展的關鍵事項

10. 除了上文第 7 至第 9 段所提及財委會批出撥款的延誤外，目前還有以下兩個對推展綜合地庫有重大影響的事項。

(A) 與廣深港高速鐵路（高鐵）項目的配合事宜

11. 在 2014 年 5 月 28 日舉行的聯合小組委員會會議上，委員表示關注高鐵項目的延誤對推展西九計劃的影響。香港鐵路有限公司（港鐵公司）表示，位於綜合地庫 3B 區現時用作高鐵躉船轉運設施的工地將約於 2016 年第四季交還給政府／管理局。由此推算，綜合地庫 3B 區地基工程的完成日期最早為 2017 年，這將對演藝劇場的整體落成日期造成影響（見下文第 12 段）。此外，關於戲曲中心和演藝劇場之間的綜合地庫 2A 區、2B 區和 2C 區，港鐵公司表示會於 2016 年至 2017 年間分階段交還高鐵西九龍總站地庫的上方和毗鄰的高鐵工地。政府當局及管理局會繼續與港鐵公司密切聯絡，以研究港鐵公司提早交還有關高鐵工地的可行性。

(B) 管理局重新檢視演藝劇場的設計

12. 演藝劇場將繼戲曲中心後成為西九第二個建成的主要表演藝術場地。劇場的藝術定位將以舞蹈為主，亦可用作舉辦不同類型的表演藝術活動，如話劇及音樂劇表演。因應電影界和藝術界持分者的訴求，管理局正在檢討演藝劇場的擬議設施，包括把座位數量從 1 200 增加至 1 450，以及更改樓宇布局的可行性。相關的技術可行性研究現正進行中。管理局會進一步諮詢藝術界持份者的意見，才作決定。有關的設計檢討及上文第 11 段提及因港鐵公司交還高鐵工地的延誤，將推遲位於綜合地庫 3B 區演藝劇場的地基和地庫設計工作及建造工程，預計演藝劇場的落成日期需相應由 2019 年延至 2020 年。

主綜合地庫的項目預算

13. 在 2014 年 5 月 28 日舉行的聯合小組委員會會議上，政府當局亦聯

同管理局向委員匯報，根據管理局的初步地庫藍圖及假設一次過於 2020 年完成興建整個綜合地庫項目，整個主綜合地庫的粗略成本估算約為 230 億元（包括設計與建造，按付款當日價格計算）。在 230 億元當中，約 190 億元用於綜合地庫包括上蓋發展的地基及底層結構成本，餘額約 40 億元為公共基礎建設工程（**基建工程**）費用，即用於進行地下行車路及現有機場快綫隧道保護工程。政府當局於 2008 年尋求財委會通過給予西九管理局一筆過撥款時，承諾將另行就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、排水系統、消防局、公眾碼頭等提供撥款，以支援整個西九。

14. 根據最近的分階段推展時間表，為推展綜合地庫（不包括**基建工程**）於未來數年直至 2017 年須向財委會申請的撥款，按付款當日價格計算，約為 70 億元，而推展**基建工程**的成本，按付款當日價格計算，約為 30 億元，（見**附件 B**）。鑑於綜合地庫會以分階段方式推展，我們需待綜合地庫各階段的建造時間表及詳細設計落實後，才能向委員提供更新的估算。

未來數年撥款申請時間表

15. 經考慮最新的推展時間表和其他相關情況後，政府當局及管理局已重新檢視綜合地庫和**基建工程**的撥款申請時間表，並作出適當的修訂。有關未來數年直至 2017 年的撥款申請暫定時間表載於**附件 B**。

首階段綜合地庫設計及前期工程的資金替代安排

16. 由於 763CL 工程計劃（部分）內有關綜合地庫首階段設計工作及前期工程的撥款申請未能如期獲財委會批出撥款，已對管理局的 M+ 及演藝劇場的建造成本及推展時間表造成嚴重的影響。我們已在 2014 年 11 月 24 日聯合小組委員會會議上說明，M+ 的完工日期每延誤一個月，除會推遲 M+ 的開幕日期外，亦會對管理局帶來估計至少 2 千萬元的額外開支，如此類推。雖然管理局已把擬議綜合地庫 3A 區前期工程及 3B 區基本地庫結構及相關工程的設計，以選項方式分別納入 M+ 的地基工程合約及演藝劇場的設計顧問合約內，管理局須就有關選項作出決定，以減低對有關場地的成本及開幕日期帶來不良的影響。

17. 正如上述第 16 段所提及，批出撥款的延誤將對 M+ 及演藝劇場的成​​本和推展時間表帶來重大影響，而 M+ 的地基工程亦快將於 2015 年第三季完成。有見及此，西九管理局董事局（董事局）已於 2014 年 12 月 31 日通過採取**一次性的特別安排**，批准由管理局的一筆過撥款承擔綜合地庫 3A 區前期工程的費用，並於 2015 年 1 月 5 日執行有關選項。此外，董事局原則上亦同意

同樣地承擔綜合地庫 3B 區基本地庫結構及相關工程的設計和費用。因此，政府會於 2015 年 1 月 5 日撤回工務小組委員會文件第 PWSC(2014-15)37 號有關建議把工程計劃 763CL 號的一部分提升為甲級，以推展綜合地庫首階段的設計及前期工程。

18. 董事局在通過上述的資金替代安排時，明白到有關承諾是沒有附帶任何條件的。然而，由於政府之前已在聯合小組委員會會議上，透過立法會文件第 CB(2)1591/13-14(03)號(詳情參閱上述第 4 段)，同意承擔推展綜合地庫及相關費用。鑑於管理局是為政府進行有關工程，因此政府有意稍後向財委會申請撥款，將綜合地庫首階段設計及前期工程的相關費用轉交管理局。

下一步

19. 政府計劃於 2015 年年中向工務小組委員會/財委會提交第二階段撥款申請(即**附件B**的項目 (i))，包括綜合地庫 3B 區的地庫結構、地下行車路，以及現有機場快綫隧道保護的地基工程；2A 區的地庫結構的詳細設計及工地勘測；以及 2B 及 2C 區的地庫結構的初步設計及工地勘測，以期於本立法年度結束前獲得撥款批准。如上文第 18 段所提及的原因，政府於第二階段撥款申請時，將會就管理局所進行的綜合地庫 3A 區前期工程與 3B 區設計申請所需的撥款。

20. 鑑於政府承諾另行提供資金以推展西九綜合地庫及基建工程，我們計劃尋求財委會批准載列於**附件B**的各項撥款申請。

討論

21. 有關上述推展綜合地庫的進展、經修訂後的撥款申請時間表，及管理局採取有關綜合地庫首階段設計及前期工程的資金替代安排，請委員備悉及提供意見。

22. 委員亦請備悉政府有意在 2015 年年中向財委會提出第二階段撥款申請時，將包括管理局為政府進行的綜合地庫 3A 區前期工程與及 3B 區設計的成本。

民政事務局
西九文化區管理局
2015 年 1 月

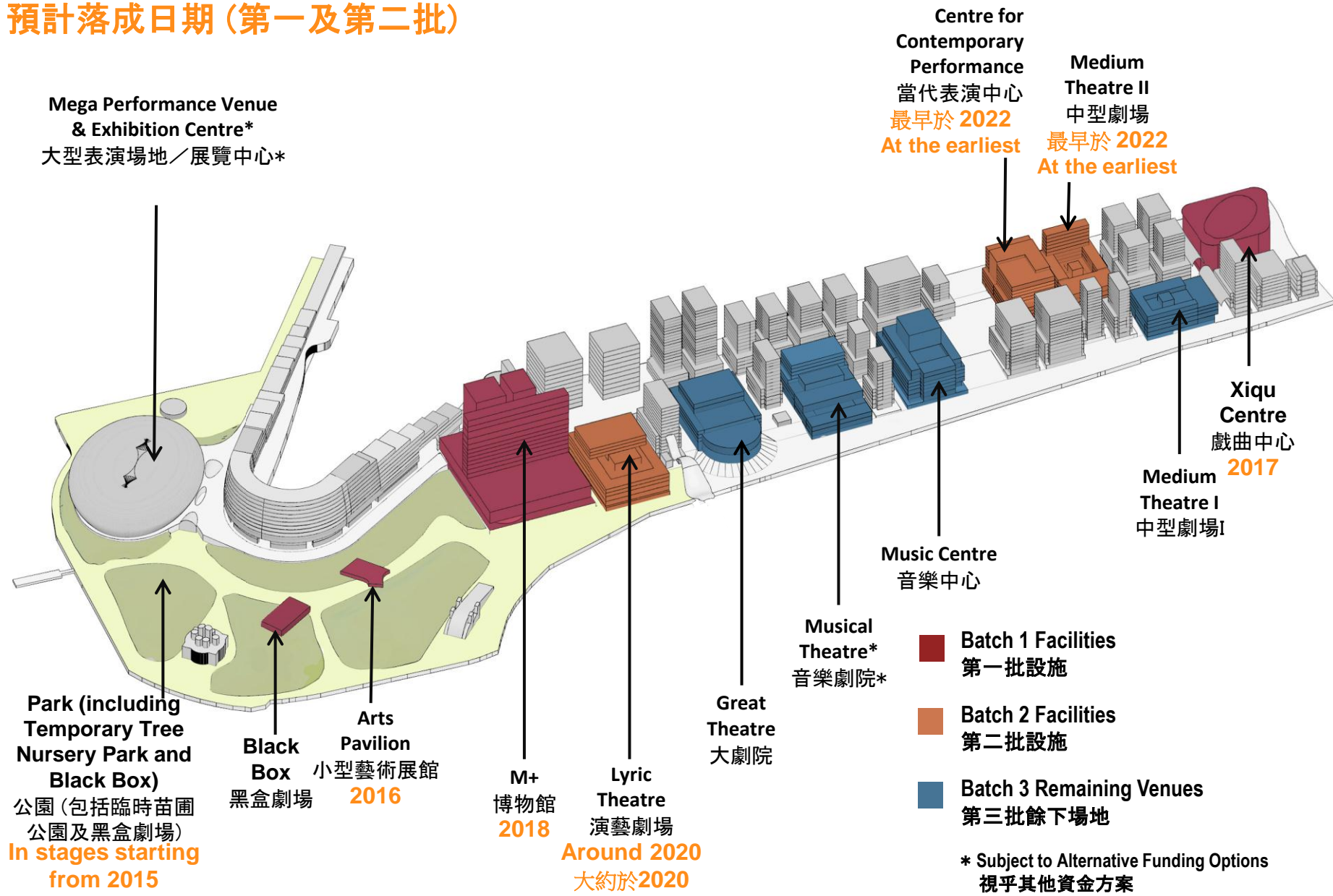
WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT FACILITIES 西九文化區設施

ANNEX A

TARGET COMPLETION DATES (BATCH 1 and 2)

附件 A

預計落成日期 (第一及第二批)



未來數年直至 2017 年綜合地庫及相關公共基礎建設工程暫定撥款申請時間表

	受影響的西九設施/發展	擬申請撥款的粗略成本估算 (按付款當日價格計算)		暫定撥款申請時間表
		綜合地庫	公共基礎 建設工程	
(i) 第二階段設計、工地勘測及前期工程包括- (a) 建造綜合地庫3B區的地庫結構、地下行車路及現有機場快綫隧道保護工程的地基工程 (b) 綜合地庫2A區地庫結構的詳細設計及工地勘測 (c) 綜合地庫2B及2C區地庫結構的初步設計及工地勘測	3B 區的演藝劇場和藝術廣場，2A 和 2B 區的酒店、辦公室、住宅用地，包括零售、餐飲、消閒設施以及西九管理局的文化藝術設施	約十億元	約十億元	2015 年中
(ii) 建造綜合地庫3A區的地下行車路及相關公共基礎建設工程	M+博物館	約三十億元	約十億元	2015 年年中至 年尾
(iii) 建造綜合地庫3B區的地庫結構、地下行車路及相關公共基礎建設工程	演藝劇場和藝術廣場			2016/17 年度
(iv) 建造綜合地庫2B區的地庫結構，地下行車路及相關公共基礎建設工程	2B 區的酒店、辦公室、住宅用地，包括零售、餐飲、娛樂設施以及西九管理局的文化藝術設施	約三十億元	約十億元	2016/17 年度

註：工務小組委員會文件第 PWSC (2014-15) 37 已包括的 763CL 號工程計劃並不列於上表。