

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1463/14-15(06)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2015年5月19日會議 擬備的最新背景資料簡介

推展西九文化區綜合地庫和基礎建設工程

目的

本文件旨在就推展西九文化區綜合地庫和基礎建設工程提供背景資料，並綜述立法會各委員會過往就該課題進行的討論。

背景

西九文化區的基礎建設工程

2. 立法會財務委員會(下稱"財委會")在2008年7月批准政府當局提出的建議，向西九文化區管理局(下稱"西九管理局")提供216億元的一筆過撥款，以支付推行西九文化區計劃的資本成本¹。當局告知議員，政府當局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、排水系統、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)，並會另行就這些工程向立法會申請撥款。在2013年1月，財委會批准一項工務工程項目，工程預算為4億7,800萬元，

¹ 此一筆過撥款是用於涵蓋西九文化區計劃下述組成部分的資本成本：(a)設計及建造各項設施(157億元或73%)；(b)各項設施的大型維修和翻新工程(29億元或13%)；(c)M+購置藏品費用及相關費用(17億元或8%)；及(d)西九文化區的規劃及項目管理(13億元或6%)。

供進行政府基礎建設工程的設計及工地勘測工作，以支援西九文化區第一期發展²。工程項目在2013年第四季展開，並會在2014年年初至2017年年底分階段完成。

西九文化區綜合地庫

3. 根據行政長官會同行政會議於2013年1月核准的西九文化區發展圖則，西九文化區將包括一個綜合地庫，而區內所有車輛通道及附屬泊車和上落客貨設施均會置於地底，以騰出空間作文化藝術用途，並於地面締造方便行人的環境。政府當局在2013年7月告知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")，當局擬負擔主綜合地庫³建造工程的全部開支，以作為支持整個西九文化區計劃發展的基本備置工程。

4. 政府當局在2014年5月向聯合小組委員會簡介有關以分階段方式推展綜合地庫(發展分區圖載於**附錄I**)的建議、估計所需費用約為3億元的首階段綜合地庫設計及前期工程(當中包括(a)綜合地庫3A區(即M+部分)的前期工程及(b)3B區的設計)的撥款申請，以及在土木工程拓展署開設一個由2014年7月至2019年3月止的編外總工程師(首長級薪級第1點)職位，以推展西九文化區的綜合地庫項目及政府基礎建設工程的建議(下稱"人手安排建議")。聯合小組委員會不反對政府當局把上述撥款申請及人手安排建議分別提交工務小組委員會及人事編制小組委員會考慮。撥款申請於2014年6月提交工務小組委員會，但政府當局其後於2015年1月撤回該項申請⁴。人手安排建議則於2014年6月11日獲人事編制小組委員會通過，並於2014年7月12日獲財委會批准。

² 工程計劃(工務工程項目753CL號)範圍包括以下各項的設計及工地勘測工作：地下及地面行車路、1條行車天橋、4項行人連接系統、地下雨水及污水收集系統、地下食水及海水供應系統、船隻停泊／上落設施，以及其他附屬工程。

³ 主綜合地庫為戲曲中心與M+之間的中央部分。

⁴ 關於當局撤回撥款申請的詳情，請參閱本文第11及12段。

議員的關注事項

工務小組委員會就支援西九文化區的政府基礎建設工程設計及 工地勘測工作進行的商議工作

5. 政府當局在工務小組委員會2012年12月17日的會議上，就其支援西九文化區第一期發展的政府基礎建設工程設計及工地勘測工作的撥款申請諮詢該委員會，當時委員獲告知，部分擬議的設計及工地勘測工作將委託西九管理局進行，而政府當局會就管理和監督委託工程向西九管理局支付間接費用。部分委員對上述委託安排表示關注，並詢問政府當局會如何確保不會出現因多重委託而導致開支增加的情況。

6. 政府當局解釋，由於擬議的政府基礎建設工程主要於西九文化區施工，而該等工程有部分與西九文化區內的設施互相結合，政府當局認為，委託西九管理局負責這些基礎建設工程的設計及工地勘測工作並將之作為西九文化區第一期發展的整體設計及工地勘測研究的一部分，是符合成本效益和具效率的做法。依政府當局之見，該項委託安排有助當局配合西九文化區發展的實施時間表，並能更有效地協調政府基礎建設工程與西九文化區發展之間的配合事宜。政府當局向委員保證，擬議安排不會出現多重委託的情況，因為西九管理局會直接委聘合適的承建商及顧問推展有關工程。

聯合小組委員會就推展西九文化區綜合地庫進行的商議工作

公共基礎建設工程及綜合地庫的撥款安排

7. 部分委員詢問，為何政府當局在2008年就提供216億元一筆過撥款予西九管理局而向立法會提交的撥款申請中，並無納入西九文化區的公共基礎建設，包括綜合地庫。范國威議員認為，鑒於各間顧問公司就西九文化區擬備的3個概念圖則方案均包含地庫的設計，政府當局在西九文化區的早期規劃階段理應知悉有需要興建綜合地庫。他質疑政府當局提出負責主綜合地庫的建造工程及承擔其全部開支的建議，是試圖掩飾西九文化區計劃超支，以及迴避立法會對工程計劃開支的監察。鍾樹根議員認為，雖然政府當局未有向西九管理局額外注資以補充就西九文化區計劃提供的一筆過撥款，但透過承擔主綜合地庫建造工程的全部開支，當局實際上會向西九管理局給予額外資助。他要求政府當局提供詳細資料，說明政府當局與西九管理

局在發展西九文化區公共基礎建設方面各自須承擔的撥款責任，以及政府當局就推展綜合地庫為西九管理局承擔的費用。

8. 政府當局澄清，當局在2008年就一筆過撥款向立法會提交撥款建議時已告知議員，西九管理局會運用一筆過撥款支付文化藝術設施的設計及建造費用，而政府當局將負責提供其他共用設施和政府設施，以及進行相關工程以支援整個西九文化區，並會另行就這些工程向立法會申請撥款。

9. 政府當局進一步指出，按照西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會在2007年所作出的建議(下稱"諮詢委員會建議")，西九文化區計劃原先制定的項目範圍並無包括興建綜合地庫。地庫設計是在2009至2011年期間(即當局向立法會申請批准上述一筆過撥款之後)提交作公眾諮詢的3個西九文化區概念圖則方案內提出。鑒於興建綜合地庫並非涵蓋於諮詢委員會建議之內，而考慮到西九管理局的最新財政狀況及綜合地庫是導致計劃成本上升的主要因素之一，政府當局計劃負擔綜合地庫建造工程的全部開支(原計劃為政府當局與西九管理局各分擔一半成本)，以作為支持整個西九文化區計劃發展的基本備置工程。政府當局強調，當局無意繞過立法會的監察，因為所有涉及西九文化區的公共基礎建設工程和綜合地庫的撥款建議，均須獲得立法會批准。

首階段綜合地庫設計及前期工程的資金替代安排

10. 政府當局在2015年1月告知聯合小組委員會，鑒於西九管理局最近決定以其一筆過撥款承擔綜合地庫首階段的設計及前期工程，政府當局決定撤回其先前就相關工程向工務小組委員會提交的撥款申請。委員並獲告知，政府當局稍後會向立法會申請撥款，將首階段設計及前期工程的相關費用交還西九管理局。劉慧卿議員對政府當局及西九管理局就綜合地庫相關工程作出上述資金替代安排表示不滿。她認為政府當局未有充分尊重立法會審批工務工程計劃財務建議的工作。

11. 政府當局指出，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立法會批出撥款，已對上蓋發展(即M+及演藝劇場)的建造成本及推展時間表造成嚴重的影響。M+的完工日期每延誤一個月，除會推遲M+的開幕日期外，亦會對西九管理局帶來估計至少2,000萬元的額外開支，如此類推。為減低對有關場地的成本及開幕日期帶來不良影響，西九管理局決定採取

一次性的特別安排，先由該局的一筆過撥款承擔綜合地庫首階段設計及前期工程的費用。由於政府當局已同意承擔推展綜合地庫及相關費用，當局會在暫定於2015年年中提交立法會的第二階段撥款申請中，尋求立法會批出綜合地庫首階段設計及前期工程的相關費用，以期稍後將有關費用交還西九管理局。

成本估算及撥款申請時間表

12. 在聯合小組委員會2014年5月28日的會議上，對於綜合地庫的成本估算由政府當局在2013年7月所提述的超過100億元增加至約230億元，委員普遍表示深切關注。他們要求政府當局解釋制訂230億元成本估算的依據，包括有否就西九文化區用地內建造綜合地庫的相關部份進行任何地質研究。委員又促請政府當局確保項目預算在日後除物料及員工成本上升所導致的增加外，不會再進一步增加。

13. 據政府當局所述，主綜合地庫及相關公共基礎建設工程約230億元的粗略成本估算，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而得出。有關估算包括約190億元(地庫各個分區的分項數字載於**附錄II**)為主綜合地庫的地基及底層結構成本；按照原定計劃，有關成本應由政府當局與西九管理局共同分擔。至於餘額約40億元是地庫內用於支援整個西九文化區的公共基礎建設工程的成本，政府當局一直計劃由當局負擔有關成本。然而，上述粗略成本估算並未計及廣深港高速鐵路(下稱"高鐵")項目延誤的影響。當局會在綜合地庫進入設計階段時進行更詳細的工地勘測工作。

14. 政府當局進一步解釋，鑒於綜合地庫會以分階段方式推展，當局須待綜合地庫各階段的詳細設計及建造時間表落實後，才能就整個綜合地庫工程項目提供更新的估算。根據分階段推展安排，政府當局估計，在直至2017年為止的未來數年間，當局為推展綜合地庫及相關公共基礎建設工程而須向立法會申請的撥款總額約為100億元。政府當局在2015年1月所提供有關未來數年就綜合地庫提交撥款申請的暫定時間表載於**附錄III**。

15. 委員亦曾詢問綜合地庫現時的成本估算是否已涵蓋發展西九文化區內酒店／辦公室／住宅用地的地庫部分的成本；若然，當局會否要求酒店／辦公室／住宅用地的準發展商分擔有關成本。政府當局表示，根據西九文化區發展圖則所載的綜

合設計，西九文化區的酒店／辦公室／住宅用地亦包括零售／餐飲／消閒設施及其他將交託予西九管理局的設施。按照現行規劃，如有需要，西九文化區酒店／辦公室／住宅用地的準發展商會按要求發展地庫的有關部分，而政府當局會向它們發還進行地下行車路、相關公共基礎建設工程及有關西九管理局設施的備置工程的費用。當局向委員保證，儘管政府當局會承擔綜合地庫建造工程的全部成本，以作為支持整個西九文化區發展的基本備置工程，但政府當局為發展酒店／辦公室／住宅用地的地庫部分所承擔的費用，會適當反映在該等用地的地價之內。

16. 部分委員對綜合地庫估算成本高昂但功能有限表示關注。黃碧雲議員建議政府當局及西九管理局應研究是否可在綜合地庫增建額外樓層以發展提供零售及餐飲設施的地下城，藉此帶來收入以抵消地庫的部分成本。然而，葉國謙議員不支持在綜合地庫增建零售／餐飲／消閒設施的構思，因為依他之見，此舉需要對西九文化區設計作重大修改，並會導致西九文化區計劃進一步延誤。

17. 政府當局及西九管理局解釋，綜合地庫是建基於將西九文化區內的行人和交通分隔的理念，而非將兩者一併置於地底。在綜合地庫增建額外樓層以發展設有零售和餐飲設施的地下城，將大幅偏離把西九文化區發展為一個豐富的混合用途區的規劃意向；而經核准的發展圖則亦訂明，零售／餐飲／消閒設施在均衡發展組合中應佔西九文化區整體總樓面面積約15至20%。此外，如因在西九文化區地底大量增加零售和餐飲設施而引致該區的整體總樓面面積大幅增加，此舉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，因而嚴重影響西九文化區計劃目前的發展進度。額外增加零售和餐飲的地下樓層亦會令綜合地庫的建造成本進一步增加。

18. 部分委員詢問政府當局有否研究不推展或只局部推展綜合地庫的可行性，以及有否考慮把所有或部分車輛交通置於地面和提供適當的環保設施，藉以減低西九文化區計劃的成本，同時又達到在西九文化區營造綠色環境的原來目標。然而，部分其他委員認為，鑒於綜合地庫是西九文化區設計的重要部分，而有關設計是經過多年諮詢之後擬訂，他們反對取消地庫，因為此舉會導致西九文化區計劃進一步延誤。

19. 政府當局強調，綜合地庫是Foster+Partners(下稱"F+P")設計的"城市中的公園"概念圖則的一項重要特色，該概念圖則在西九管理局進行的公眾諮詢中得到市民支持，並獲採納為發展西九文化區發展圖則的基礎。鑒於綜合地庫對符合西九文化區須提供至少23公頃公眾休憩用地的法定規限是不可或缺的一環，亦是已完成法定規劃程序的發展圖則的一個重要組成部分，政府當局認為取消地庫設計並不適當。

高鐵項目延誤的影響

20. 委員關注到高鐵項目延誤對西九文化區各項設施的推展時間表有何影響，政府當局回應時表示，據香港鐵路有限公司(下稱"港鐵公司")所述，位於西九文化區綜合地庫3B區(演藝劇場將於其上蓋興建)現時用作高鐵躉船轉運設施的工地將於2016年第四季左右交還政府當局／西九管理局。按此推算，綜合地庫3B區地基工程的完成日期最早為2017年。根據西九管理局的評估，由於進行演藝劇場設計檢討及港鐵公司交還相關高鐵工地予政府當局／西九管理局方面出現延誤，將推遲位於綜合地庫3B區的演藝劇場的地基和地庫設計工作及建造工程，因此，當局預計演藝劇場的落成日期須相應由2019年延至約2020年。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，預計西九龍總站地庫的上方和毗鄰的高鐵工地會於2016年至2017年間分階段交還。政府當局及西九管理局會繼續與港鐵公司密切聯繫，以研究港鐵公司在早於其建議的時間交還相關高鐵項目工地的可行性。

推展方式及管理事宜

21. 鑒於政府當局計劃分階段推展綜合地庫，部分委員關注到，建議的分階段推展方式會否導致綜合地庫及西九文化區各項設施以零碎分散的方式建成，並造成綜合地庫內各分區之間連接性不足。梁家傑議員指出，根據F+P的設計，綜合地庫各不同分區應互相連接，他詢問如當局最終不推展該地庫其他分區及／或相關上蓋場地，建造綜合地庫的3A及3B區會否變成浪費。

22. 據政府當局所述，大型公共工程計劃經常會採用分階段推展的方式。雖然西九文化區計劃會分階段推行，但西九文化區會得到全面發展，令社會大眾受惠。西九管理局在擬定綜合地庫的詳細設計及建造期間會充分顧及東、西兩邊的連接性，並致力確保地庫內不同分區在全面落成時會互相連接。土木工

程拓展署亦會進行技術研究，以探討就綜合地庫所建議的分階段推行安排的可行性及成本影響。將予研究的事宜包括各區之間的確實範圍，以及地庫不同分區之間的連接和融合等。政府當局強調，即使不推展綜合地庫其他分區及相關上蓋場地，綜合地庫已建成的部分各自仍可供獨立使用，不會變成浪費。

23. 就委員關注到綜合地庫的空氣質素和溫度及其日後的管理，政府當局及西九管理局向委員保證，當局在制訂綜合地庫的詳細設計時，會充分顧及地下的空氣質素和溫度。政府當局又表示，當局的初步計劃是委託西九管理局負責整個地庫的管理工作，以提高整體管理效率，至於會否另行提供撥款予西九管理局以補貼管理成本的問題，則需要作進一步研究。

最新發展

24. 政府當局及西九管理局將於2015年5月19日的會議上，向聯合小組委員會簡介就下述項目提出的撥款申請：(a)西九文化區綜合地庫首階段及第二階段的設計、工地勘測及建造工程；及(b)西九文化區基礎建設工程的第一組建造工程⁵。

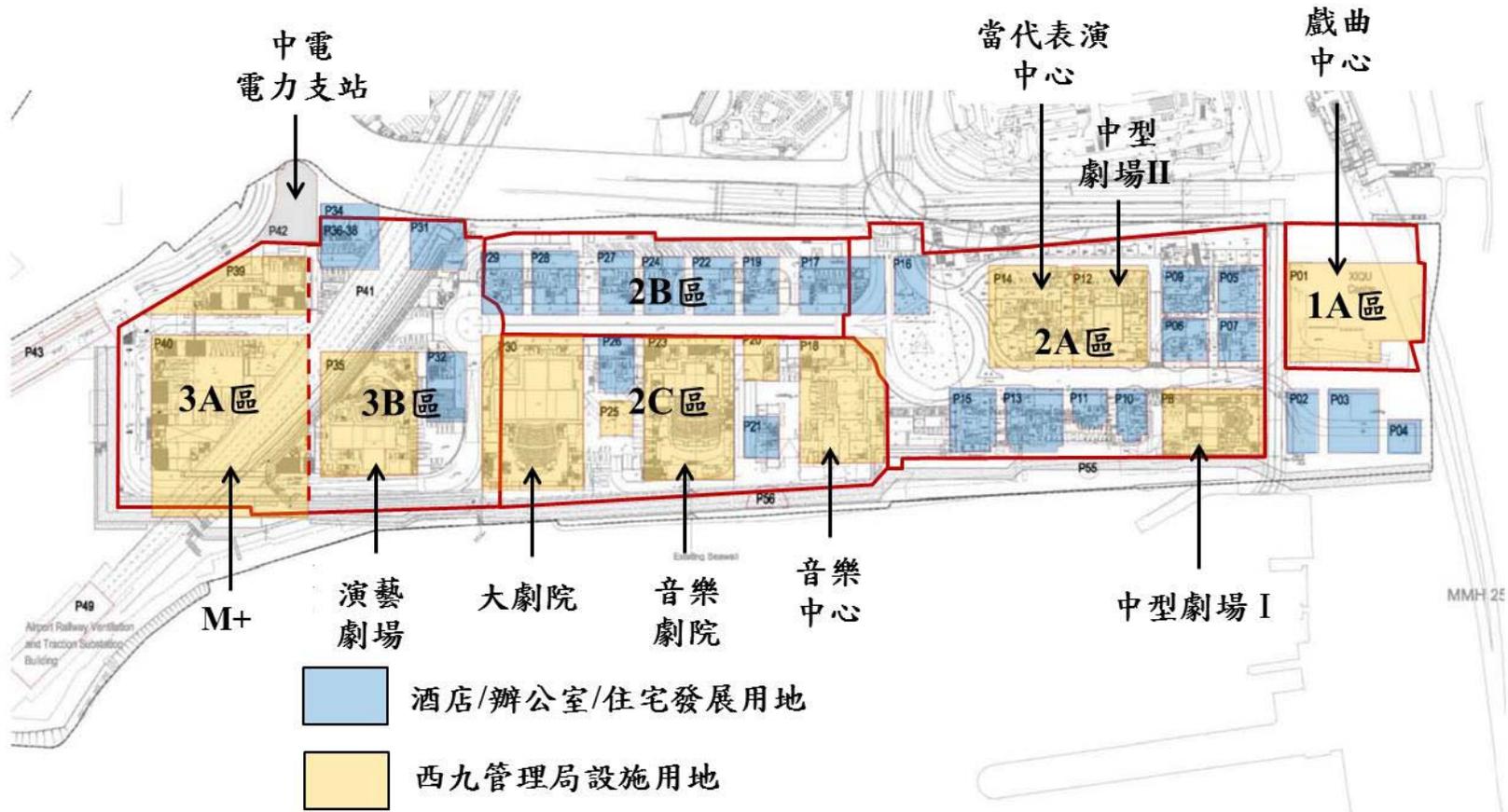
相關文件

25. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄IV**。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年5月15日

⁵ 當局曾在工務工程項目753CL下就相關基礎建設工程的設計及工地勘測申請撥款，而該項目已於2013年1月獲財委會批准。

綜合地庫發展分區圖



備註：

1. 發展分區分界有待綜合地庫詳細設計核實。
2. 酒店/辦公室/住宅發展地盤包括西九管理局的零售、餐飲及消閒設施、其他文化藝術設施及地庫泊車設施。

資料來源：政府當局就2014年5月28日監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會會議提供題為"推展西九文化區綜合地庫"的文件附件B [立法會CB(2)1591/13-14(03)號文件]

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。

資料來源：政府當局就2015年1月12日監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會會議席上所提事項作出的回應附件4 [立法會CB(2)1032/14-15(01)號文件]

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。

資料來源：政府當局就2015年1月12日監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會會議提供題為"西九文化區綜合地庫發展的進度匯報"的文件附件B [立法會CB(2)561/14-15(04)號文件]

推展西九文化區綜合地庫和基礎建設工程

相關文件

委員會	會議日期	文件
工務小組委員會	2012年12月17日 議程第6項	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	2013年7月3日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2014年1月24日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2014年5月28日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2014年11月24日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2015年1月12日 議程第III項	會議議程 會議紀要

立法會秘書處
議會事務部2
2015年5月15日