

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5月19日會議的跟進事宜

推展西九文化區綜合地庫和基礎建設工程

政府當局同意提交於2010年為Foster + Partners的概念圖則內構思的綜合地庫所作的初步成本估算資料，以供委員參考。Foster + Partners的概念圖則其後獲選為擬備西九文化區發展圖則的主體方案。

在2012年6月27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，西九文化區管理局（西九管理局）向委員匯報西九文化區（西九）計劃的最新財務狀況及告知委員（參考立法會CB(2)2369/11-12(05)號文件）獲選的三家概念圖則顧問公司（顧問公司），即Foster + Partners、許李巖建築師事務有限公司及Office for Metropolitan Architecture，基於各自建議的概念圖則進行財務估算，並根據各自的財務假設、零售／餐飲／消閒收入的預測及建造成本趨勢的估算，確認其圖則均在財務預算之內。該三家顧問公司估算的資本成本介乎港幣280億元至296億元（2010年淨現值），而在考慮零售／餐飲／消閒的收入預測後，整個項目淨現值的預計盈餘¹介乎港幣29億元至80億元。上述顧問公司的成本估算於2011年進行獨立審查，結果得悉該等估算頗大程度是基於顧問公司所採納的成本及零售／餐飲／消閒收入預測。三家顧問公司提交的建議均顯示會有高的零售／餐飲／消閒收入，以填補資本成本赤字。

在介紹上述聯合小組委員會的資料文件時，西九管理局明白最終的成本及零售／餐飲／消閒的收入存在變數。而由於各類基建的要求，以及區內以至全球宏觀經濟因素所影響，西九管理局需就未來數年建造業市場的波動，密切監察成本趨勢。

至於Foster + Partners的概念圖則方案，核心文化藝術設施的總項目成本估算為港幣177億元（2010年淨現值）。然而建議內並未載有綜合地庫的獨立成本估算，而地庫的建築費用應該已包含在個別設施的成本估算之內。

民政事務局
2015年6月

¹ 整個項目淨現值的盈餘 = (零售／餐飲／消閒營運收入及一筆過撥款的總和) - (資本成本及場地營運赤字的總和)