

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)896/17-18 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/PS/2/16

發展事務委員會與民政事務委員會

監察西九文化區計劃推行情況 聯合小組委員會會議紀要

日期：2018 年 2 月 9 日(星期五)
時間：上午 8 時 30 分
地點：立法會綜合大樓會議室 2

出席委員：劉國勳議員, MH (主席)
陳淑莊議員(副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
毛孟靜議員
何俊賢議員, BBS
易志明議員, SBS, JP
姚思榮議員, BBS
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
黃碧雲議員
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
周浩鼎議員

缺席委員：吳永嘉議員, JP
張國鈞議員, JP

出席公職人員：議程第 II 項

民政事務局常任秘書長
馮程淑儀女士, JP

民政事務局工程策劃總監
李關小娟女士, JP

民政事務局副秘書長(2)
張馮泳萍女士, JP

民政事務局首席助理秘書長(西九文化區)
鄭兆勛先生

應邀出席者 : **議程第 II 項**

西九文化區管理局董事局主席
唐英年先生, 大紫荊勳賢, GBS, JP

西九文化區管理局行政總裁
栢志高先生, GBS, JP

西九文化區管理局財務行政總監
謝建朋先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)2
盧慧欣女士

列席職員 : 議會秘書(1)6
余善翔女士

議會事務助理(1)2
蕭靜娟女士

經辦人/部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)560/17-18(01)—— 2017年11月21日
號文件 會議的紀要)

2017年11月21日會議的紀要獲確認通過。

II 西九文化區計劃的最新財務狀況和加強財務安排的最新進展

(立法會 CB(1)559/17-18(01)——政府當局就西九文化區計劃的最新財務狀況和加強財務安排的最新進展提交的文件

立法會 CB(1)559/17-18(02)——立法會秘書處就西九文化區計劃的財務狀況和加強財務安排擬備的文件(最新背景資料簡介))

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

3. 副主席就此議項提出兩項議案。由於會議時間不足，主席決定在下次會議處理該兩項議案。

(會後補註：

—副主席提出的兩項議案的措辭已於2018年2月28日發送予委員[立法會CB(1)609/17-18(03)及(04)號文件]；及
—秘書處已於2018年2月28日藉立法會CB(1)609/17-18號文件告知委員，經考慮副主席在其於2018年2月12日致主席的兩封函件[立法會CB(1)609/17-18(01)及(02)號文件]中提出的要求，主席決定會在下次會議上預留時間繼續討論此議項，並指示秘書處要求政府當局就副主席在上述(02)號函件中提出的事宜提供書面回應。)

III 戲曲中心發展的最新進展

(立法會 CB(1)559/17-18(03)——政府當局就戲曲中心的最新進展提交的文件
號文件

立法會 CB(1)559/17-18(04)——立法會秘書處就戲曲中心的發展擬備的文件(最新背景資料簡介)
號文件

4. 由於會議時間不足，主席建議在下次會議繼續討論此議項，委員沒有異議。

IV 其他事項

5. 議事完畢，會議於上午 10 時 34 分結束。

(會後補註：秘書處已藉立法會 CB(1)712/17-18 號文件告知委員，按照主席的指示，原定於 2018 年 4 月 30 日(星期一)舉行的下次會議，改期於 2018 年 5 月 11 日(星期五)上午 9 時至 11 時 30 分舉行。)

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 4 月 30 日

發展事務委員會與民政事務委員會

監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會
會議過程

日期：2018年2月9日(星期五)
時間：上午8時30分
地點：立法會綜合大樓會議室2

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
議程第 I 項——通過會議紀要			
000425- 000448	主席	確認通過會議紀要[立法會 CB(1)560/17-18 號文件]	
000449- 000634	主席 副主席	就副主席的建議，主席承諾會適當地預留較 多時間討論議程第 II 項(即西九文化區計劃 的最新財務狀況和加強財務安排的最新 進展)，並可能把議程第 III 項(即戲曲中心發 展的最新進展)延至下次會議才討論。	
議程第 II 項——西九文化區計劃的最新財務狀況和加強財務安排的最新進展			
000635- 002359	主席 西九文化區管理局 ("西九管理局")	西九管理局董事局新任主席和西九管理局 行政總裁致序辭 [立法會 CB(1)559/17-18(01)號文件]	
002400- 003220	主席 副主席 西九管理局	副主席就此議項提出兩項議案。她遺憾地 察悉，據西九管理局的匯報，財務委員會早 於 2008 年批准的 216 億元一筆過撥款及所分 配的投資收入只足以應付第一批與大部分 第二批設施，而第三批設施的推展時間表則 有待檢討。她慨嘆西九文化區的文化藝術設 施目前情況與原來發展計劃之間存在落差。 她對西九文化區計劃的財務挑戰深表關注， 並要求西九管理局： (a) 提供詳細分項數字，說明已預留供設計和 建造西九文化區設施的 178 億元會如何 分別用於各項設施；及 (b) 提供西九文化區計劃的財務狀況(包括	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>財務預測、營運收入及開支)，並應以類似立法會 PWSC(2008-09)31 號文件中所載述有關一筆過撥款較詳盡資料的格式，使聯合小組委員會可引為依據，進一步考慮是否需要委聘專家顧問協助審視西九管理局的財務狀況，如同 2008 年當時的西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會的做法。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a) 西九管理局一直依據《西九文化區管理局條例》(第 601 章)積極履行多項職能，包括推展核心文化藝術設施及西九文化區其他相關設施；及</p> <p>(b) 資金差額主要是下述原因所致：零售/餐飲/消閒設施的收入嚴重滯後(該等收入是穩定的經常收入來源，可應付核心文化藝術設施的營運赤字)；一筆過撥款的實際投資回報比預期低(2008-2009 年度至 2016-2017 年度期間為平均每年 3.2%，而非 2008 年所假設每年 6.1%的比率)；以及自 2008 年以來，建築成本顯著上升(由 2006 年第三季至 2017 年第三季期間，升幅達到 136%)。</p>	
003221-003927	主席 毛孟靜議員 西九管理局	<p>毛議員詢問：</p> <p>(a) 西九管理局建議委聘財務顧問擬定對外借貸計劃，所持理據為何；</p> <p>(b) 委聘財務顧問的費用、推行對外借貸計劃的時間表，以及西九管理局擬藉對外借貸籌集的款項總額；</p> <p>(c) 西九管理局會否向立法會申請進一步撥款，為西九文化區的未來發展提供資金；及</p> <p>(d) 西九管理局會否為西九文化區計劃的總費用設定上限(將由香港賽馬會全數資助的香港故宮文化博物館除外)。</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>西九管理局答稱：</p> <p>(a) 西九管理局須應付資金差額，以在財務上實現可持續性；長遠而言，這點非常重要，因為關乎提供資金以推行西九文化區計劃和籌劃編排文化藝術活動；</p> <p>(b) 財務顧問會衡量一切潛在收入來源、所涉利息風險及現金流需求，擬定全面及可負擔的對外借貸計劃(包括籌集的金額、對外借貸方式等)；</p> <p>(c) 西九管理局會為西九文化區綜合地庫的餘下建造工程，向立法會申請進一步撥款；及</p> <p>(d) 在現階段為西九文化區計劃的總費用設定上限，並不可行。</p>	
003928-004913	<p>主席 黃碧雲議員 西九管理局 政府當局</p>	<p>黃議員詢問西九管理局在加強財務安排下發展酒店/辦公室/住宅用地的"建造、營運及移交"安排的詳情(例如"建造、營運及移交"期限、西九管理局與私人發展商攤分收入的安排，以及將以"建造、營運及移交"模式發展的西九文化區用地等)，以及相關招標安排的詳情。</p> <p>西九管理局回應時表示：</p> <p>(a) 西九文化區主要設施示意圖(在上次會議提交的西九管理局文件[<u>立法會CB(1)215/17-18(04)號文件</u>]附件一)上的灰色地區(總樓面面積約 366 000 平方米)為酒店/辦公室/住宅用地，包括將會按"建造、營運及移交"安排與展覽中心一併發展的酒店/辦公室/住宅用地(統稱為"展覽樞紐發展區")。有關的總樓面面積大部分將會發展為出租辦公室和酒店；</p> <p>(b) 概略而言，"建造、營運及移交"協議期將約為 34 年(包括耗時 4 年興建)，使其對潛在競投人具備商業吸引力；及</p> <p>(c) 西九管理局會透過不同的"建造、營運及</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>移交"發展組合，就展覽樞紐發展區及酒店/辦公室/住宅用地的發展進行招標，不會以單一發展組合批出"建造、營運及移交"協議。招標過程將會公開公平，但西九管理局不會公布估計投標價，以確保投標出價競爭激烈。除技術要求外，投標者亦須就歸屬政府的前期款項及與管理局攤分的租金收入出價競投。相關"建造、營運及移交"協議亦會給予投標者彈性，以決定酒店/辦公室/住宅用途的組合。</p> <p>政府當局補充：</p> <p>(a)加強財務安排會對"建造、營運及移交"項目投標者施加若干條款及條件，以保障政府的利益：</p> <p>(i) 西九管理局須透過不同的"建造、營運及移交"發展組合就有關用地進行招標，從而激勵競爭，以免由單一個發展商中標；</p> <p>(ii) 招標程序應以公開及公平的方式進行；</p> <p>(iii) 政府當局會要求西九管理局委聘獨立顧問，按預先設定的條款及條件，就"建造、營運及移交"發展組合進行招標前估算；</p> <p>(iv) 倘若投標者的投標出價不合理地低，西九管理局保留取消招標的權利；及</p> <p>(b)政府當局在西九管理局董事局的代表會就上述事宜監察西九管理局，並給予意見。</p>	
004914-005425	主席 陳志全議員 西九管理局 政府當局	<p>對於西九管理局建議透過對外借貸來應付資本資金差額，陳議員關注到此舉實際上可能會削弱立法會在監察西九文化區計劃方面的角色，因為額外的資金需求會不再受到立法會監察。他繼而詢問完成第二批餘下設施及第三批設施的估計費用。</p> <p>政府當局及西九管理局答稱：</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>(a) 如要完成第三批核心文化藝術設施、第二批設施餘下的兩個黑盒劇場，以及餘下的零售/餐飲/消閒設施和公眾休憩用地(由私營機構投資的音樂劇院和展覽中心除外)，需要的資本資金約為 117 億元(以 2016 年價格計算)；及</p> <p>(b) 西九管理局一直受立法會及政府當局監察。目前，有 3 名公職人員及兩名立法會議員是西九管理局董事局成員，負責監察計劃進度。為推行西九文化區計劃，當局會就綜合地庫的餘下建造工程繼續向立法會申請撥款。</p>	
005426 010137	主席 姚思榮議員 政府當局 西九管理局	<p>姚議員詢問：</p> <p>(a) 在有效監察西九管理局及確保其開支合理方面，政府當局目前擔當甚麼角色；</p> <p>(b) 鑒於西九管理局的文件只提供至 2020-2021 年度的財務預測，政府當局會如何監察西九管理局在 2020-2021 年度以後的財務狀況；及</p> <p>(c) 政府當局會否設定西九文化區計劃達致收支平衡的時限(例如 5 年或 10 年)。</p> <p>政府當局答稱：</p> <p>(a) 西九管理局董事局內有 3 名來自民政事務局、財經事務及庫務局和發展局的公職人員，他們會出席西九管理局董事局及其轄下各委員會的會議，密切監察西九管理局的工作。政府當局已透過其代表仔細審視西九管理局的 2018-2019 年度業務計劃，該業務計劃將於 2018 年 3 月提交西九管理局董事局審批；</p> <p>(b) 由於 2019-2020 年度及 2020-2021 年度的業務計劃尚未完成，西九管理局的文件中該兩個年度的預計數字屬工作估算，會在較後時間更新；及</p> <p>(c) 雖然政府當局無法確定西九文化區計劃</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>將於哪一年達致收支平衡，但預計加強財務安排將會為西九管理局帶來可觀的現金流入，而在"建造、營運及移交"協議屆滿後，政府當局將可攤分從酒店/辦公室/住宅發展組合及展覽樞紐發展區發展組合產生的收入。</p>	
010138-010802	<p>主席 周浩鼎議員 政府當局 西九管理局</p>	<p>周議員認為，鑒於公眾關注西九文化區計劃的高資本投入，政府當局應考慮就"建造、營運及移交"發展項目的投標成本設定上限。他亦促請西九管理局在審核"建造、營運及移交"發展組合的標書時，考慮標書所提方案的優點，而不是專注於投標者提出的攤分收入安排。</p> <p>政府當局及西九管理局表示：</p> <p>(a)有需要確保酒店/辦公室/住宅發展組合及展覽樞紐發展區發展組合會對投標者具商業吸引力，基於"建造、營運及移交"協議將涉及許多變數(例如"建造、營運及移交"的期限、前期款項的比例、攤分收入的安排等)；及</p> <p>(b)西九管理局會對標書中的技術範疇與所提出的攤分租金收入安排及前期款項一併考慮。</p>	
010803-011310	<p>主席 西九管理局 政府當局</p>	<p>主席詢問，在西九文化區大部分核心文化藝術設施尚待落成啟用之際，將員工開支飆升視作突然出現赤字預算的主因，此看法可否成立。</p> <p>西九管理局及政府當局表示：</p> <p>(a)西九管理局的業務計劃和事務計劃已預測 2017-2018 年度出現赤字預算，不過由於投資帶來收入，加上基本工程項目開支方面的前期款項比預期低，赤字會從 2018-2019 年度起才出現；</p> <p>(b)西九管理局一直與其所有團隊緊密合作，透過審批程序，確保所有為西九文化區計劃開設的職位均理據充分。雖然招聘</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>前線員工及場地設施管理人員的工作會在臨近各項核心文化藝術設施開幕時才展開，但在設施落成啟用前仍需人手進行規劃及節目編排。所以，西九管理局會在2018年年中，正值需要人手的階段，開始為戲曲中心招聘前線員工；及</p> <p>(c)西九文化區計劃日後會依靠來自零售/餐飲/消閒設施的收入及在"建造、營運及移交"協議下攤分的收入，達致在財務上可持續。</p>	
011311-011954	<p>主席 朱凱迪議員 西九管理局</p>	<p>朱議員詢問：</p> <p>(a)在對外借貸計劃下取得的貸款，會否以西九管理局在"建造、營運及移交"協議下攤分所得的收入所產生的投資回報來償還；及</p> <p>(b)西九文化區計劃的資本資金差額會持續多久。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a)對外借貸是應付資金差額的短期措施。長遠而言，在各份"建造、營運及移交"協議屆滿後，酒店/辦公室/住宅發展項目會交還西九管理局，穩定地為西九管理局帶來加強的經常收入流，以償還貸款；及</p> <p>(b)西九管理局預期，越早獲得撥款建造綜合地庫，便越早能夠發展地庫上面的酒店/辦公室/住宅或零售/餐飲/消閒設施，以期產生經常性收入，應付資金差額。</p>	
011955-013029	<p>主席 石禮謙議員 何君堯議員 西九管理局</p>	<p>石議員認為，由於西九文化區計劃是配合香港長遠的文化藝術基建及發展需要的重大舉措，該計劃的投資必須具前瞻性，且以願景帶動；因此，重點應放在其核心文化藝術設施最終落成啟用的計劃上。他不贊同部分委員有關為工程費用設定上限的意見。</p> <p>何議員贊同石議員的意見。他進一步要求局方在日後的聯合小組委員會會議上提供一</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>份總綱圖，標示西九文化區主要設施的進度，以便於討論。</p> <p>西九管理局回應時表示：</p> <p>(a) 西九文化區主要設施的現況和預計落成時間，載於西九管理局的文件附件二；及</p> <p>(b) 西九管理局下一步會向立法會申請撥款，用以推展綜合地庫及經修改設計的藝術廣場天橋的建造工程。</p>	
013030-013724	<p>主席 副主席 西九管理局</p>	<p>副主席促請西九管理局，若貸款獲政府依據《西九文化區管理局條例》(第 601 章)第 26 條作出的擔保支持，便應向立法會匯報其對外借貸計劃的進展。</p> <p>政府當局及西九管理局回應時表示，西九管理局尚未決定其對外借貸計劃的細節，因為尚須委聘獨立財務顧問。西九管理局若需要政府的擔保，會尋求立法會批准。</p>	
013725-014246	<p>主席 毛孟靜議員 西九管理局</p>	<p>毛議員詢問：</p> <p>(a) 西九管理局需要藉對外借貸籌集的資金金額；及</p> <p>(b) 音樂劇院和展覽中心的發展模式。</p> <p>西九管理局主席答稱：</p> <p>(a) 財務顧問隨後會擬定全面及可負擔的對外借貸計劃，以就須籌集的金額提出建議。目前，有關財務顧問的招標程序尚未啟動；及</p> <p>(b) 音樂劇院和展覽中心將會分別以公私營合作形式和透過"建造、營運及移交"安排發展。</p>	
014247-014810	<p>主席 黃碧雲議員 西九管理局 政府當局</p>	<p>黃議員促請政府當局/西九管理局在招標程序啟動前向立法會提交"建造、營運及移交"協議的招標要求，以供審閱。</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>黃議員察悉，西九管理局只須向政府當局支付象徵式地價，便獲取西九文化區整幅酒店/辦公室/住宅用地的發展權。她詢問，在"建造、營運及移交"協議下，獲授予發展權的私人發展商須否按市場價格支付地價及差餉。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a)西九管理局以象徵式地價獲授予發展權，所以政府當局會保留土地業權；</p> <p>(b)政府會為西九管理局提供足夠但不過量的資源以應付財政困難，並會設立機制，因應西九管理局的資金需要及其財務狀況，與西九管理局攤分收入；</p> <p>(c)在適當情況下，西九管理局須按市場價格支付地租及差餉；及</p> <p>(d)在"建造、營運及移交"協議下，發展商須向政府支付前期款項，並會與西九管理局攤分收入。</p>	
014811-015235	主席 馬逢國議員	<p>馬議員申報他是西九管理局的董事。他對於西九文化區計劃的發展因各種因素及情況變化而延誤表示遺憾。然而他認為，與其嚴厲批評西九管理局，以期找出西九文化區計劃超支的原因，倒不如客觀務實地找出問題所在，對症下藥。依其見，加強財務安排是應付資金差額的可行辦法。展望未來，他認為西九文化區計劃應在"四不"的原則下落實，即不拖延進度、不縮減規模、不妥協質素、不奢華浪費。</p>	
015236-020116	主席 朱凱迪議員 石禮謙議員 政府當局	<p>朱議員批評西九管理局和政府當局突然轉向，以對外借貸作為收入來源，為西九文化區計劃的發展提供資金，而不是利用來自"建造、營運及移交"協議的盈餘。他詢問，在對外借貸計劃下取得的貸款，會否以來自"建造、營運及移交"協議的潛在利潤作為抵押。</p> <p>政府當局及西九管理局答稱：</p>	

時間 標記	發言者	主題/討論	需要採取的 行動
		<p>(a)有關西九管理局進行對外借貸的可能性，在先前提交立法會的文件中已作出匯報。在 2017 年 1 月發出的立法會參考資料摘要[檔案編號：<u>SF(37) to HABCS CR 7/1/27/1</u>]及政府當局為 2017 年 2 月的聯合小組委員會會議提交的文件[立法會 <u>CB(1)560/16-17(01)號文件</u>]已表明，為了盡早提供資金發展音樂中心和零售/餐飲/消閒設施，以及應付中期營運赤字，西九管理局將探討不同的融資方案(例如發行債券或向銀行借貸)；及</p> <p>(b)"建造、營運及移交"協議與對外借貸屬不同的安排，互不相干。</p> <p>鑒於部分委員對於對外借貸和"建造、營運及移交"安排有許多疑問，石議員建議政府當局/西九管理局在會議後另行向該等委員作出簡介，以便於日後討論類似課題。</p>	
020117-020500	主席 陳志全議員 政府當局	<p>陳議員詢問，西九管理局數年前已預計出現資金差額，為何卻沒有提早委聘財務顧問擬定對外借貸計劃。</p> <p>政府當局表示：</p> <p>(a)"建造、營運及移交"安排的設計，旨在盡可能由私人發展商承擔發展風險(包括建築、財務及市場推廣風險)，使西九管理局可專注於推展西九文化區第一批及第二批設施；及</p> <p>(b)對外借貸旨在應付西九管理局的資金差額，從而為第三批設施的發展提供資金，特別是音樂中心。</p>	
議程第 III 項——戲曲中心發展的最新進展			
020501-020642	主席 石禮謙議員 副主席	由於會議時間不足，主席表示此議項會在下次會議繼續討論。	

議程第 IV 項——其他事項

020643- 020740	主席	主席表示，副主席就議程第 II 項提出的兩項議案會在下次會議處理。	
-------------------	----	-----------------------------------	--

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 4 月 30 日