

資料摘要

就西九龍文娛藝術區 進行的財務研究

1. 背景

1.1 1998年10月，香港特別行政區行政長官在《施政報告》中，宣布政府計劃在西九龍填海區興建一個設備先進的新表演場地，亦即西九龍文娛藝術區。政府於2001年4月舉辦公開概念規劃比賽，邀請參賽者就西九龍文娛藝術區的發展提交概念建議書。概念規劃比賽的結果於2002年2月公布，而贏得冠軍的是Foster and Partners設計的參賽作品(下稱"Foster設計")。Foster設計的初步建築成本估計達240億港元，而經常收入則估計為每年25億港元。¹然而，政府並沒有披露上述成本與收入的確實分項數字及釐定方式。

1.2 政府於2002年9月成立西九龍文娛藝術區發展計劃督導委員會²，由政務司司長擔任主席，負責籌劃和指導西九龍文娛藝術區計劃的推行工作。該督導委員會就如何跟進該計劃作出下列兩項決定：

- (a) 原則上採用Foster設計的概念圖，作為該計劃總綱圖的基礎；及
- (b) 就政府在是項計劃中可以選擇的財務參與方案進行研究。

¹ The Government of the Hong Kong Special Administrative Region. (2002) *West Kowloon Reclamation Concept Plan Competition Speech by Lord Rothschild, GBE, Chairman of the Jury, at a Press Conference held at 3.45 pm on 28 February 2002 at the Central Government Offices, Hong Kong, announcing the winning entries to the Competition.* Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/200202/28/speech.htm> [Accessed December 2004]

² 督導委員會由以下成員組成：政務司司長(主席)、房屋及規劃地政局局長(副主席)、環境運輸及工務局局長、財經事務及庫務局局長、民政事務局長、律政司司長或其代表、房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)、旅遊事務專員、建築署署長、地政總署署長、康樂及文化事務署署長、規劃署署長及土木工程拓展署署長。

1.3 根據政府在2002年10月2日發表的新聞公報，就政府在該計劃中的財務參與所進行的財務方案研究是由財經事務及庫務局統籌，並透過一名獨立財務顧問進行，預計需時數個月完成。房屋及規劃地政局局長在2003年3月解釋，在財務顧問協助下，當局正就不同規劃方案的潛在財務影響進行研究，而該計劃除了核心藝術及文化設施之外，亦包括重要的商業、零售及娛樂部分。截至本資料摘要刊印當日，並無任何資料顯示有關的研究是否已經完成及會否向市民公布研究結果。

1.4 雖然公眾對西九龍文娛藝術區的財務安排、包括地積比率的釐定方式及地價的計算方法深表關注，政府當局並沒有就該等事宜提供任何資料。在房屋及規劃地政局發出的發展建議邀請書內的發展大綱，就有關的發展概念及初步總體發展計劃的內容作出規定，當中訂明西九龍文娛藝術區的地積比率為1.81，總樓面面積為726 285平方米，而其中213 950平方米(即總發展面積的29.4%)指定用作核心藝術及文化設施。發展大綱亦訂明，區內最少須有20公頃休憩用地供公眾享用，其中10%可與合適的商業用途相配合。無論如何，發展建議邀請書並沒有就相關的地價提供任何參考，只是在發展建議邀請書內說明中選者在簽立計劃協議之前與政府協商。負責擬備發展大綱的是督導委員會。

1.5 雖然有關西九龍文娛藝術區的財務安排的官方資料從缺，香港藝術發展局³曾委託香港大學文化政策研究中心⁴於2004年年初就上述專題進行研究，以供公眾參考。題為*西九龍文娛藝術區學術性財務評估研究*的相關研究報告已於2004年5月10日發表，並已提交各有關政府官員。

³ 香港藝術發展局是一個法定組織，成立目的旨在推動本港的藝術發展，其職責之一是就與藝術策劃及發展有關的事宜向政府提供意見。

⁴ 香港大學文化政策研究中心就與本港的文化及文化政策有關的事宜進行研究，以供市民參考。

2. 西九龍文娛藝術區學術性財務評估研究

2.1 西九龍文娛藝術區學術性財務評估研究提供了西九龍文娛藝術區的估計土地價值及各項文化藝術設施的預計建築費用，並根據下列各項參數作出初步財務評估：

- (a) 發展建議邀請書內列出的條件；
- (b) 建造業現時的情況；
- (c) 物業市場現時的情況；
- (d) 康樂及文化事務署負責管理的博物館及表演場地的財務資料；及
- (e) 香港及海外的其他博物館和表演場地的財務資料。

2.2 上述研究估計，西九龍文娛藝術區商住部分的地價⁵約為246億港元，假設地積比率為1.8116，面積為總樓面面積⁶的67.79%，住宅市值為每平方米75,000港元⁷，並扣除商住部分的發展成本及發展商預期獲得的利潤。上述假設有部分是源自政府的發展建議邀請書。研究報告建議可用上述地價支付下列項目的費用：

- (a) 發展核心文化藝術部分(76億港元)；
- (b) 發展Foster設計的各项特別設施(56億港元)；
- (c) 成立信託基金(114億港元)⁸營辦各項文化藝術設施。

表1至表3顯示估計地價與發展及營辦西九龍文娛藝術區的預計費用兩者之間的關係。

⁵ 地價是指扣除所有地產物業的物業發展成本及發展商利潤之後的剩餘土地價值。

⁶ Housing, Planning and Lands Bureau. (2003) *Invitation for Proposals – Development of West Kowloon Cultural District, Hong Kong*.

⁷ 假設發展商所獲利潤為發展費用的20%。

⁸ 根據西九龍文娛藝術區學術性財務評估研究，114億元的信託基金足夠用來購置價值相當於香港藝術館館藏的藏品。建議中在西九龍文娛藝術區提供的現代美術館若以與擁有專營權的博物館合作的方式經營，信託基金也足夠支付巡迴展覽藝術藏品的特許經營費。信託基金的餘數可用來賺取收入，以補貼西九龍文娛藝術區核心文化藝術部分可能出現的營運虧損。

表1 – 西九龍文娛藝術區發展項目商住部分的估計地價

	面積		估計現時市值 (港元／ 每平方 米)	發展計劃 完成後的 價值 (百萬 港元)
	%	平方米		
西九龍文娛藝術區地盤 面積	100	400 900		
總樓面面積 (地積比率 = 1.8116)		726 285		
商住部分的面積及估值 (包括其他文化藝術設施)	67.79	492 335		36,441
商舖／食肆／ 娛樂設施 ⁽¹⁾	22	159 783	70,000	11,185
住宅 ⁽¹⁾	40	290 514	75,000	21,789
與文化藝術有關的 商舖 ⁽¹⁾	1.96	14 253	35,000	499
其他文化藝術設施 (2 500個座位的演奏 廳) ⁽²⁾	3.83	27 785		
商用露天地方		20 000	17,500	350
車位(700個商用車位 及1 090個住宅車位)		1 790個	每個 450,000 港元	805
估計賺得的利息(來自出售住宅)				1,813
(扣除商住部分的估計發展成本) ⁽³⁾				(11,207)
扣減70%GIC ⁽⁴⁾ 用地的發展成本前的估計地價				25,234
(扣除GIC用地的估計發展成本的70%) ⁽³⁾				(628)
扣減70%GIC用地的發展成本後的估計地價				24,606

- 註：
- (1) 相關面積是根據香港大學文化政策研究中心的假設設定。
 - (2) 其他文化藝術設施是藝術界所屬意建造。
 - (3) 商住部分的發展成本估計共達118億港元(見表3)，相等於112億港元(商住部分)與6億港元(GIC用地)的總和。
 - (4) GIC是指政府、團體及社區。

資料來源：Wong, K.C. & Hui, Desmond C.K. (2004) *An Academic Financial Study for the West Kowloon Cultural District*. Centre for Cultural Policy Research, the University of Hong Kong.

表2 – 西九龍文娛藝術區項目的估計地價與成本融資建議兩者之間的關係

		百萬港元	
a	估計地價		24,606
b	核心文化藝術部分的估計發展成本(包括GIC用地的發展成本的30%)	7,652	
c	Foster設計的各项特別設施的估計發展成本	5,578	
d	小計(b + c)		13,230
e	為營辦文化藝術部分提供經費的信託基金的估值(a - d)		11,376

資料來源：Wong, K.C. & Hui, Desmond C.K. (2004) *An Academic Financial Study for the West Kowloon Cultural District*. Centre for Cultural Policy Research, the University of Hong Kong.

表3 – 西九龍文娛藝術區項目估計發展成本摘要(百萬港元)

項目	商住部分 (包括70% GIC用地)	文化藝術部 分(包括30% GIC用地)	Foster設計 的特別 設施	總計
a 建築費	6,473	3,761	3,000	13,234
b 顧問費	971	564	570	2,105
c 傢俬及設備	-	565	-	565
d 法律事宜及 市場推廣	10	8	-	18
e 應變措施	745	488	357	1,590
f 小計 (a+b+c+d+e)	8,199	5,386	3,926	17,512
g 發展商的20% 利潤	1,640	1,077	785	3,502
h 利息開支	1,996	1,188	866	4,050
總計 (f+g+h)	11,835	7,652	5,578	25,065

資料來源：Wong, K.C. & Hui, Desmond C.K. (2004) *An Academic Financial Study for the West Kowloon Cultural District*. Centre for Cultural Policy Research, the University of Hong Kong.

李敏儀
2004年12月15日
電話：2869 9602

資料摘要為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱“行政管理委員會”)所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. *Centre for Cultural Policy Research, the University of Hong Kong.* (2004) Available from: <http://ccpr.hku.hk> [Accessed December 2004].
2. *Hong Kong Arts Development Council.* (2004) Available from: <http://www.hkadc.org.uk/> [Accessed December 2004].
3. *Hong Kong Arts Development Council.* (2004a) *Press Release: Briefing on the Academic Financial Study for West Kowloon Cultural District.* Available from: http://www.hkadc.org.hk/archives/pressrelease/200405/10/index_eng.html [Accessed December 2004].
4. *Hong Kong Arts Development Council.* (2004b) *Opinions from the Strategy Committee of the Hong Kong Arts Development Council to the Academic Financial Study for West Kowloon Cultural District.*
5. *Housing, Planning and Lands Bureau.* (2003a) *Invitation for Proposals – Development of West Kowloon Cultural District, Hong Kong.*
6. *Housing, Planning and Lands Bureau.* (2003b) *Progress Report on Development of the West Kowloon Cultural District.* LC Paper No. CB(1)2104/02-03(03).
7. *Housing, Planning and Lands Bureau.* (2004) Available from: <http://www.hplb.gov.hk/eng/home/index.htm> [Accessed December 2004].
8. *Legislative Council Secretariat.* (2004) *West Kowloon Cultural District.* Background brief submitted to the Panel on Planning, Lands and Works of the Legislative Council. LC Paper No. CB(1) 318/04-05(02).
9. *The Government of the Hong Kong Special Administrative Region.* (2002a) *Press Release: First decisions taken on West Kowloon cultural district project.* Available from: <http://www.info.gov.hk> [Accessed December 2004].
10. *The Government of the Hong Kong Special Administrative Region.* (2002b) *West Kowloon Reclamation Concept Plan Competition Speech by Lord Rothschild, GBE, Chairman of the Jury, at a Press Conference held at 3.45 pm on 28 February 2002 at the Central Government Offices, Hong Kong, announcing the winning entries to the Competition.* Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/200202/28/speech.htm> [Accessed December 2004].
11. *The Government of the Hong Kong Special Administrative Region.* (2003) *Press Release: West Kowloon arts and cultural facilities a step nearer.* Available from: <http://www.info.gov.hk> [Accessed December 2004].
12. *Wong, K.C. & Hui, Desmond C.K.* (2004) *An Academic Financial Study for the West Kowloon Cultural District.* Centre for Cultural Policy Research, the University of Hong Kong.