

立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會要求澄清的事項

政府回應

編號	須予澄清的事項	政府回應
發展模式		
1.	政府與中選倡議者是否會就租賃或出售住宅／商業發展總樓面面積的條款(例如支付地價或保留部分收益)作任何進一步的磋商？	視乎入圍建議者的回應，政府會制訂詳細要求，讓建議者在發展建議邀請書框架下修訂建議。發展建議邀請書已留有足夠彈性，讓政府與建議者磋商，務求能選出最切合公眾期望和公眾利益的建議。詳細的磋商安排將在稍後階段制訂。
2.	政府／城市規劃委員會(下稱“城規會”)是否有任何決定權，在擬訂／批核總綱發展藍圖時，決定應分拆哪部分的住宅／商業發展總樓面面積？	視乎入圍建議者的回應，政府會制訂詳細要求，讓建議者在發展建議邀請書框架下修訂建議。我們預期會要求建議者就分拆安排提交詳細建議。有關建議須經政府在考慮整體批地計劃後批准。至於城市規劃委員會(城規會)，其主要功能是透過有系統地擬備香港某些地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。城規會較

		關注發展計劃的主要規劃規範，如地積比率、發展組合，建築物高度及提供休憩用地的情況。我們計劃在未簽署任何協議前，先就我們屬意的發展計劃向城規會匯報並徵求其同意，讓城規會充份了解該計劃如何落實法定的發展規範以及相關的城市設計指引和海港規劃原則。
3.	由誰決定進行公開競投的時間表？	競投的時間表須由政府決定。
4.	把最少 50%的發展權分拆出來的規定是否同時適用於住宅及商業發展總樓面面積？抑或中選倡議者能有酌情權，全數保留住宅發展總樓面面積的發展權(不超過總樓面面積的 20%)？	我們的建議是要求中選建議者把西九用地內住宅和商業發展總樓面面積不少於 50%分拆出來。不同建議者可提議不同的分拆組合，以切合他們的建議書。我們會在制訂詳細要求時，考慮入圍建議者的回應，以及立法會和公眾的意見。
5.	由誰決定該 50%的住宅／商業發展總樓面面積發展權的競投程序的形式，而有關的程序是否須由任何規管當局審核及批准？	競投程序的形式須由政府決定，並會預早向外公布。

6.	在決定進行競投時可獲接受的最低價格方面，政府會否擔當任何角色？	競投程序的安排須由政府決定。
7.	將會如何處理來自公開競投有關用地的收益？	分拆部分之土地所得的收益將透過適當安排，用於西九提供的文化藝術設施及服務。
8.	分拆發展權對興建天篷的要求有甚麼程度的影響？	有關天篷的強制性要求並沒有改變。
9.	政府如何確保在決定天篷的設計及建造物料時，將會顧及保養方面的考慮因素？中選倡議者是否須就天篷的設計或建造方面的任何不足之處負責？	發展建議邀請書訂明，天篷的設計，包括選用的物料，須經政府在技術層面審批。中選建議者會負責設計和建造天篷，預期亦須為天篷在設計或建造方面的任何不足之處負責，以履行其在計劃協議內的合約責任。此外，中選建議者亦須就天篷的設計、物料的質量及工程的手工，要求設計顧問公司、承建商及供應商直接向政府提供保證。
10.	天篷會否成為某一所物業的部分結構；若然，天篷的維修與保養工作是否仍須由政府獨力負責？	天篷會否成為其他建築物的部分結構視其設計而定。政府對新機構與中選建議者間就天篷的維修保養安排持開放態度，並會在就這範疇引進詳細要求前，參考入圍建議者、立法會和公眾的意見。天篷是否其他建築物的部分結構與其維修保養責任可分開考慮。

11.	該地積比率上限有否顧及任何建築限制方面的放寬情況，而有關的放寬限制通常會以豁免規定形式批予發展商？	有關指導原則是西九發展計劃會受所有現有的法定建築物及其他相關要求規管。
12.	政府是根據甚麼基礎而認為 300 億元足以應付各項核心文化藝術設施、其他公用設施，以及該法定機構的營運開支？	請參考附件有關西九龍文娛藝術區一建議獨立基金的金額的文件。
13.	分拆的部分透過公開競投批出，預期可帶來多少收益？有關收益將會再投資到信託基金還是基本工程儲備基金？	由於物業價格受市場因素影響，現在估計分拆部分可帶來的收益實屬言之過早。分拆部分之土地所得的收益，將透過適當安排用於西九。
14.	除該 300 億元外，中選倡議者是否還須就其獲批的住宅及商業發展總樓面面積支付任何地價？若否，政府	視乎入圍建議者的回應，政府會制訂詳細要求，讓建議者在發展建議邀請書框架下修訂建議。正如現時的发展建議邀請書所述，建議者可在修訂建議書中建議繳付地價，而政府亦會在評審修訂

	因何認為該筆在開始時支付的金額合理？	建議書時考慮此因素。
15.	在該 300 億元完全用罄的情況下，各項核心文化藝術設施、其他公用設施以及有關的法定機構將會從何處獲得財政資助？	我們預期基金會得到審慎管理，並以衍生回報支持西九，包括新機構的營運為目標。我們預期成立新機構的法例會訂明此獨立基金的審慎管理安排。
16.	各項核心文化藝術設施以及其他公用設施每年粗略估計虧損的分項數字為何？	請參閱 <u>附件</u> 。
17.	天篷的維修保養成本為何？	
18.	新設的法定機構的每年經常開支的計算基礎為何？	
19.	政府與該法定機構之間的關係為何？	
20.	在發展計劃的整體推展和	新機構的細節需待我們進一步聽取立法會、城規會和公眾對上述建議的發展規範和條件的意見，以及入圍建議者的回應，並決定發展建議邀請書何去何從後，才可定案。視乎入圍建議者的回應，我們的目標是在 2006 年第二季就成立新機構的具體立法方案諮

	管理，以及核心文化藝術設施日後的管理方面，該法定機構有何權責？	詢立法會及公眾。
21.	新設的法定機構的權力及功能有多大程度是以入圍倡議者對新建議所作出的回應為基礎？	
22.	就決定發展計劃中須分拆予中選倡議者以外的發展商的部分發展權而言，新設的法定機構將會擔當何種程度的角色？	
23.	在新建議下，中選倡議者須擔當協調西九龍文娛藝術區發展計劃的角色。此角色會否與新設的法定機構的權力及功能重疊？政府當局將如何解決中選倡議者與該法定機構之間的衝突？	

24.	中選倡議者在決策架構中會否有任何代表？	
25.	新設的法定機構的秘書處會否獨立於政府之外？	我們預期新機構的秘書處會獨立於政府之外，該機構的賦權法例會有所規定。
26.	甄選受委任者的準則為何？	見第 19 至 24 項。
27.	就增設的發展規範徵求城規會的初步意見的目的為何？此舉是否在《城市規劃條例》授予城規會的權限之內。	城規會是執行《城市規劃條例》的法定架構。我們認為需要徵詢城規會對新增發展規範的初步意見，因為預期這些規範在稍後階段會納入分區計劃大綱圖內。作為圖則修訂程序的一部分，在展開法定程序前，徵詢城規會對分區計劃大綱圖的擬議修訂的初步意見並不罕見。
28.	政府為何不在等待倡議者作出回應期間，就核心文化藝術設施的技術及財務可行性進行若干研究，又或就文化政策或規劃事宜進行公眾諮詢？	<p>建議者的回應對西九未來發展起關鍵作用。我們會在適當時候進行合適的技術及財務研究。</p> <p>在文化藝術方面，我們認為現時的文化政策已經為西九的發展提供了良好穩健的基礎。政府的文化藝術政策，旨在創造一個有利自由表達和藝術創作的環境，並鼓勵參與文化藝術活動。文化委員會政策建議報告建基於廣泛諮詢，是本港文化政策的藍圖，而發展西九得到該報告支持。文化政策的討論會繼續進行，但沒有</p>

		理由要為這些討論而擱置西九發展計劃。
29.	政府會否公開各項可行性研究的結果？	政府會根據在《公開資料守則》訂明的既定政策，在不影響政府議價地位的前提下，考慮公開相關資料。
30.	新建議所提出的各項新安排對核心文化藝術設施的完工和啓用時間會有多大程度的影響？	視乎入圍建議者的回應及修訂建議書所需的時間，我們不能提供具體發展時間表。儘管如此，核心文化藝術設施一向並仍然是我們希望優先完成的項目。

房屋及規劃地政局

民政事務局

2005 年 10 月 26 日

西九龍文娛藝術區發展計劃

西九龍文娛藝術區內公用設施的營運

建議中獨立基金的金額

目的

本文件概述建議中獨立基金的目標和在粗略估計有關基金金額時的各項假設和規範。該基金的用途是支持西九龍文娛藝術區(西九)內的核心文化藝術設施、天篷、穿梭列車系統和休憩用地等公用設施，以及為西九而設的擬議獨立機構的營運。

西九公用設施的持續營運

2. 西九發展計劃舉行公眾諮詢期間，公眾及立法會曾對計劃的不同方面提出關注。我們需要處理各項主要關注，以取得公眾充分的支持，讓計劃繼續進行。西九將會發展和營運的核心文化藝術設施能否持續營運，正是上述關注之一。

3. 為釋除公眾的關注，我們曾考慮就核心文化藝術設施具體規定在軟件方面要推出的項目，但發現並不適合。我們相信文化藝術軟件宜隨時間演進，並回應市場的需要。欠缺彈性的軟件項目只會窒礙藝術工作者和私人機構的新猷和創意，與現行發展過程的目標背道而馳。我們於是改為建議，中選建議者須在開始時支付 300 億元，應付西九核心文化藝術設施和公用設施的營運需要。對中選建議者引入此新增條件的目的是釋除公眾對核心文化藝術設施持續營運方面的疑慮。

4. 若建議者的回應正面，在參考立法會、城市規劃委員會和公眾的意見後，我們會研究就成立獨立基金等新增的規範和條件，制訂詳細要求，供建議者修訂建議書。我們同時

會進行準備工作，成立新的法定機構，在適當時候接替政府推展西九發展建議邀請書的工作。我們預期新機構的賦權法例會訂明建議基金的獨立和審慎管理，以確保其透明度和問責性。

獨立基金的建議金額

5. 我們粗略估計獨立基金的金額時，訂定了下列指導原則—

- (a) 基金須足以維持西九核心文化藝術設施和其他公用設施達到國際標準，並提供世界級的文化藝術節目；
- (b) 基金須有穩定的回報，足以應付
 - (i) 核心文化藝術設施和其他公用設施日常運作的需要(若由政府營運)；
 - (ii) 這些設施定期進行大型維修保養的費用；以及
 - (iii) 建議為西九設立的獨立法定機構日常運作的需要；
- (c) 本金(開始時繳付的款項)實質維持不變。換言之，基金預期可持續應付核心文化藝術設施和其他公用設施的運作和大型維修保養，以及新機構的運作需要。

這應有助向公眾確保各項設施的持續營運。

6. 下文 7 至 13 段概述粗略估計獨立基金金額的辦法。

核心文化藝術設施

7. 發展建議邀請書程序在現階段給予最大彈性，讓私人機構發揮創意。我們並無為核心文化藝術設施或日後提供的服務訂定詳細的規格，因此無法為日後西九核心文化藝術設

施營運收支作有意義的估計。為了粗略估計獨立基金所需的金額，我們參考了一些現由政府營運的文化藝術設施¹的開支數據和資助百分比，並略加調整，以反映這些設施與日後西九的核心文化藝術設施在規模和預期質素方面的分別。

休憩用地（廣場以外）

8. 關於日後西九預期提供的休憩用地，我們在估計淨營運開支時，曾參考維多利亞公園休憩用地的開支數據。

天篷

9. 關於天篷的營運開支，我們曾參考香港一些大型上蓋的營運保養計劃及費用，並因應規模、物料和設計方面的分別，作出一些調整²。

穿梭列車系統

10. 關於西九穿梭列車系統的營運開支，我們曾向獨立顧問徵詢意見，並參考了本地及海外鐵路系統的開支數據及穿梭列車系統的性質、規模及預期客量。

大型維修保養

11. 穿梭列車系統是天天運行不息的運輸設施，不同的組件要經常維修、翻新和更換，因此該系統在可用年期內不需要，亦不可能進行大型維修保養。至於核心文化藝術設施、天篷和休憩用地，這些設施需定期進行大型維修保養，而獨立基金預期足夠支付有關開支。

新機構

12. 建議成立的獨立基金亦須應付為推展西九成立的新機構的運作需要。關於新機構的目標、權力和功能等詳情，尚要諮詢公眾。

¹ 這些設施包括香港文化中心、香港藝術館、香港歷史博物館、香港文化博物館、香港科學館、香港太空館、香港體育館和香港公園。我們採用 2004/05 年度的統計數字。

² 估計的基礎是在 2001/2002 年度舉行的西九概念規劃比賽中 Foster 勝出的設計。

13. 核心文化藝術設施、天篷、穿梭列車系統和新機構每年營運開支的粗略估計是 5.66 億元。我們假設通脹率會維持於每年 2.5%，而獨立基金每年的回報率維持於 5%。後者與外匯基金在 2000 至 2004 年的複合投資回報一致。根據這個回報率，開始時要付的本金約為 270 億元，連同 10% 的應急費用在內，我們建議把獨立基金所需的金額定為 300 億元。

未來工作

14. 我們根據現有資料作出的粗略估計是 300 億元。我們認為該金額可用作在現階段連同其他發展規範和條件徵詢入圍建議者的意見。我們必須委聘獨立顧問(包括財務顧問和物業發展顧問)，就財務和技術可行性展開進一步研究，就增設的發展規範和條件制訂詳細要求，讓建議者修訂建議。

房屋及規劃地政局

民政事務局

2005 年 10 月 26 日