

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2008 年 6 月 18 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

資助金－雜項

21QJ－一筆過撥款給予西九文化區管理局以發展西九文化區

請各委員向財務委員會建議，在西九文化區管理局(下稱「西九管理局」)於 2008 年成立時，一筆過撥款 216 億元(按 2008 年淨現值計算，即相等於付款當日價格 216 億元)予西九管理局，以便落實西九文化區計劃。

問題

我們需要向西九管理局提供足夠資源，以便落實西九文化區計劃(西九計劃)。

建議

2. 民政事務局局長建議將把 **21QJ** 升格為甲類項目，估計成本為 216 億元(2008 年淨現值，即相等於付款當日價格 216 億元)向西九管理局提供一筆過撥款，以便落實西九計劃。該一筆過撥款是用以支付西九計劃的資本成本。

工程計劃的範圍和性質

3. 行政長官在 2006 年 4 月委任西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(下稱「諮詢委員會」)，我們採納了諮詢委員會所提出的建議，並因應 2007 年 9 月至 12 月期間進行的公眾參與活動的結果，擬

把西九龍海傍一塊 40 公頃的土地，發展成為一個綜合文化藝術區。區內將設有若干數目和種類的核心文化藝術設施、零售、飲食和娛樂設施，以及共用設施和附屬設施。如獲立法會通過相關的法例，我們亦會成立一個法定組織，即西九管理局，以落實西九計劃。在財務安排方面，我們會採納審慎和具透明度的融資方案，推行西九計劃，詳情如下－

- (a) 由立法會批撥一筆過撥款，支付西九計劃的資本成本；以及
- (b) 把商業用地內的零售／飲食／娛樂設施部分用地撥歸西九管理局管轄，以期藉租金收入，為該局提供穩定的經常收入來源，以填補核心文化藝術設施及相關設施的營運虧損。

諮詢委員會的建議報告書在 2007 年 9 月公布，已登載於民政事務局網頁(網址：<http://www.hab.gov.hk/wkcd>)。

4. 如獲得立法會通過有關法例，西九管理局將會成立以落實西九計劃。給予西九管理局的一筆過撥款，將用以支付西九計劃下列組成部分的資本成本－

(a) 規劃、設計及興建下列設施－

- (i) 核心文化藝術設施－包括分兩期發展的 15 個表演藝術場地(第一期 12 個場地和第二期 3 個場地)，一個聚焦二十至二十一世紀視覺文化兼具博物館功能的文化機構(暫名為 **M+**或 **Museum Plus**)¹，一個聚焦文化藝術和創意產業的展覽中心，以及佔地 3 公頃的廣場作戶外表演用途。核心文化藝術設施的詳情載於**附件 1**。
- (ii) 其他文化藝術設施－包括供會議／活動等之用的場地，以及供文化藝術機構／團體、文化藝術資訊中心和西九管理局使用的辦公室及附屬設施。

¹ **M+**包括興建西九文化區外的文物修復工作室及儲存設施和相關的土地徵用(見第 39 段)。

- (iii) 零售、飲食及娛樂設施。
 - (iv) 交通設施－包括穿梭列車系統(或其他行人運輸系統)及公眾停車設施。
 - (v) 23 公頃的公眾休憩用地，包括 3 公頃的廣場。
- (b) 第 4 段(a)項所述設施的大型維修及翻新。這包括在 50 年項日期內於不同時間，就上文第 4 段(a)項所述的設施進行定期大型維修。
- (c) 為 **M+**購置藏品、籌備展覽、購置文物修復工作室的設備和設立圖書館。包括－
- (i) 建立館藏及其後每年添置館藏；
 - (ii) 定期布置 **M+**的展覽廳；
 - (iii) 購置文物修復工作室設備及設立圖書館的費用。
- (d) 西九文化區的規劃及工程管理－包括下列範疇－
- (i) 擬備整塊西九文化區用地的發展圖則。費用主要包括顧問工作、技術研究、公眾諮詢及相關開支；和
 - (ii) 在第一期的規劃及建造階段的工程管理(預計由 2008-09 年起至 2014-15 年，共 7 年)。
5. 政府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、排水渠、消防局、公眾碼頭等，以支援整個西九文化區(包括住宅、商業及酒店發展項目)。我們會另行就這些工程申請撥款。

理由

6. 西九計劃是落實政府文化藝術政策的一項重要措施，旨在切合香港長遠的文化藝術基建及發展需要。此外，西九計劃亦旨在解決演藝場地嚴重不足的問題，是為香港未來的文化藝術發展所作出的一項重要策略性投資。這種投資需要高瞻遠矚，並由願景帶動，而不應單以財政收益作為衡量指標。西九計劃的願景和目標，是建立一個擁有世界級文化藝術設施、頂尖人才、地標式建築及高水平節目的綜合文化藝術區，並吸引本地居民及遊客到此一遊。

7. 諮詢委員會轄下的財務小組，負責評估發展及營運西九文化區擬建文化藝術設施及相關設施對財政的影響。財務小組的成員包括在財務、商界、建築以及在藝術、文化方面有知識和經驗的人士。民政事務局委聘 GHK(Hong Kong)Limited 擔任財務顧問，協助評估西九計劃的財務要求。財務顧問組成一個強大的跨專業小組提供顧問服務。小組成員包括財務專家、公私營合作專家、演藝場地及博物館的顧問及建築師、工程專家、工料測量師，以及土地及物業市場專家。

建議的融資方案

8. 財務顧問進行財務分析所得出的主要結果如下－

- (a) 計及資本成本和營運成本後，擬議的文化藝術設施全都無法在財政上自給自足；
- (b) 只有兩個場地(即展覽中心及大型表演場地)可在營運上有盈餘；
- (c) 如落實諮詢委員會轄下表演藝術與旅遊小組及博物館小組所提出有關核心文化藝術設施的所有初步建議，並沿用原先的發展組合，西九計劃的資金將出現龐大差額(西九計劃的估計資本成本及營運虧損的總和，會超出商業及住宅用地的估計賣地收益)；

- (d) 西九管理局在發展和營運藝術文化設施時，可因應它們的特點，考慮不同模式的公私營合作(Public-Private Partnership)。根據財務顧問的市場氣氛調查，由於預期建設和營運方面會有風險和虧損，市場對全期採用公私營合作模式(即從設計和興建以至營運和保養)的興趣不大。此外，本地市場亦缺乏有能力的參與者。反之，讓私營機構參與營運，並由政府提供資助的模式，會有更大機會吸引私營機構參與。因此，西九計劃涉及的設施，大多會採用設計及建造合約，當局會另行批出營運及管理合約。

上述研究結果與相關的國際經驗相符。國際經驗顯示，文化藝術設施的經營，一般會出現虧損，需在資本成本及營運成本兩方面，獲得大量公帑資助。要維持文化藝術設施的長遠營運，設施應有足夠的經常收入。

9. 考慮到上述研究結果，財務小組所得的結論是，西九計劃實行私營機構參與方案，並全期採用公私營合作模式(即要求私營機構斥資發展及保養設施，以及長時期營運有關設施)的空間非常有限。此外，場地之間互相補貼的空間亦屬有限。因此，在評估西九計劃的財務要求時，財務小組所採用的私營機構參與方案是，私營機構會根據設計及建造合約，設計和建造核心文化藝術及共用設施，而已建成設施的營運、保養及管理工作，會由不同的私營機構負責，這些機構會根據公營部門或西九管理局批出的營運、保養及管理合約，按指定表現水平展開工作。這個方案不會涉及私營機構融資，亦不會以土地收益直接資助核心文化藝術設施和基建設施的發展和營運。

10. 為西九文化區擬備融資安排時，財務小組依循下列的指導原則－

- (a) 提供文化藝術發展所需的穩定資金；
- (b) 為建構國際級文化都會保留最大的靈活性；
- (c) 確保計劃從速落實；以及

- (d) 政府可以負擔得來，並確保核心文化藝術設施在財務上的可持續性。

考慮到上述指導原則，諮詢委員會建議採用一個審慎及具透明度的融資方案推展西九計劃－

- (a) 由立法會批撥一筆過撥款以支付西九文化區計劃的資本成本；以及
- (b) 把商業用地內的零售／飲食／娛樂設施部分撥歸西九管理局管轄，以期藉租金收入，為該局提供穩定的經常收入來源，以填補核心文化藝術設施及相關設施的營運虧損。零售／飲食／娛樂設施的資本成本亦會由一筆過撥款支付。

根據這個財務安排，政府將提供一筆過撥款，作為對香港文化藝術長遠發展的長遠承擔。西九文化區內的住宅、酒店和辦公室用地，則會由政府於合適時間通過正常的批地機制處理。西九管理局將須管理一筆過撥款(包括有關撥款的投資事宜)，以確保有足夠款項應付在西九計劃進行期間，西九計劃的資本成本所需的現金流量。西九管理局亦須確保營運和管理西九文化區的文化藝術設施及相關設施時，在財務上的可持續性。

11. 諮詢委員會已採納一系列措施，以減少西九文化區計劃的資金差額，這些措施包括把 **M+** 的規模縮減 30%，調校核心文化藝術設施淨作業樓面面積與總樓面面積的比率，調校零售／飲食／娛樂設施與酒店和辦公室用地之間的總樓面面積比例，以及調整西九管理局與政府之間就建造及保養共用設施及基礎設施的融資責任。諮詢委員會建議向立法會申請 216 億元的一筆過撥款，以在財務上自給自足和可持續的方式，在佔地 40 公頃的西九文化區內發展和營運核心文化藝術設施和其他共用設施。假設獲得一筆過撥款以及基於財務評估，諮詢委員會建議採取下述的發展組合－

發展組合	總樓面面積 (平方米)	佔整體總樓面面積 百分比
文化及相關組合		
(A) 文化藝術及共用設施		
M+²	61 950	8%
展覽中心	12 500	2%
演藝場地	188 895	26%
其他文化藝術設施	15 000	2%
共用設施(包括工務計劃下 另行撥款興建的項目)	20 000	3%
(B) 零售／飲食／娛樂設施(賺 取租金收入以補貼上述(A) 項(工務計劃項目除外)的營 運虧損)	119 000	16%
小計	417 345	57%
住宅／商業設施組合		
(A) 住宅：別墅及分層住宅大廈	145 257	20%
(B) 酒店	56 000	8%
(C) 辦公室 ³	107 683	15%
小計	308 940	43%
總計	726 285	100%

12. 實際的發展組合將在城市規劃委員會同意以及行政長官會同行政會議核准由西九管理局擬備的發展圖則後決定。

² 指在西九文化區內的部分。西九文化區外的 **M+** 儲存設施及文物修復工作室，將需要 16 800 平方米的額外總樓面面積。

³ 為提供更大靈活性，28 000 平方米整體總樓面面積可用作辦公室或酒店發展，視乎當時市場需求而定。

一筆過撥款

13. 建議的一筆過撥款代表政府對文化藝術發展的長遠承擔及決心，使文化藝術發展不會受到瞬息萬變的社會和經濟情況影響。西九管理局在獲得穩定撥款和靈活處理撥款的情況下，便能夠以綜合方式規劃及發展文化區的設施和節目，以配合西九計劃的目標。一筆過撥款可讓西九管理局有足夠的靈活性，妥善地管理本身的財政、處理整體規劃、設施的設計及建造過程，以及因應文化藝術界和市場出現的改變，管理與營運有關的設施和活動。如西九管理局在成立後獲得一筆過撥款，便可適時地綜合考慮設施的建造、設計和施工時間安排。這是實際上必須的做法，因為任何世界級的文化藝術設施都應以「由內而外」的形式建造和設計，即充分地考慮用家的要求，以及照顧管理和營運的需要。此外，每項這類文化藝術設施在啟用時，都應為公眾預備一系列高質素和具吸引力的節目；而任何世界級的表演或展覽節目通常都要數年時間籌備。因此，如要讓西九管理局能夠聘請最佳的人才和團體策劃、設計和管理各項設施，以及在適當時間委聘製作和洽談主要的世界級文化藝術節目在不同設施上演，撥款是否穩定至為重要。如西九管理局在成立時未能獲提供建議的 216 億元(按 2008 年淨現值計算)一筆過撥款，西九計劃的願景和目標便有機會不能如期實現。

14. 一筆過撥款將用作支付上述西九計劃期內的資本成本。由於估計一筆過撥款中有約 70% 將用作支付設計和興建西九管理局轄下的各項設施，西九管理局在成立後便會開始支取撥款。由於一筆撥款的數額和以 2008 年淨現值表達的現金流量相等，因此，西九管理局在任何時間都需要投資未動用的撥款以獲取投資回報，以協助應付資本成本將來的現金流量需求。為確保西九管理局會審慎地管理其財政，我們在《西九文化區管理局條例草案》已加入條款，規定西九管理局須以應有的謹慎和應盡的努力管理其財政(包括資源)。在投資方面，西九管理局須按條例草案規定以審慎理財的方式投資。條例草案亦訂明，財政司司長可指明西九管理局可投資的類別或種類。我們亦會提出委員會審議階段修正案，在西九管理局董事局之下成立投資委員會，以監督西九管理局財政資源(包括一筆過撥款)的管理和投資。投資委員會的主席和成員須具有與委員會工作相關的專長和經驗。我們亦準備制定安排，在西九管理局獲得撥款和開始運作後，以定期向立法會匯報一筆過撥款的使用情況。

經濟影響評估

15. 政府經濟顧問在 2007 年 5 月對西九文化區所作出的經濟影響評估顯示，長遠來說，西九文化區的發展，將可為香港帶來大量的有形及無形經濟效益。有形效益包括：在合共 46 年的營運期內，估計西九文化區將為香港經濟帶來 710 億元的累計增值額(以現值計算)。至於就業機會方面，在所有第一期核心文化藝術設施啟用後，西九文化區可創造 9 980 個職位，並在第 30 年增加至超過 21 000 個職位。預計在建造工程階段，建造工程和相關服務大約可創造超過 11 000 個職位。在西九文化區第一期設施啟用後，估計可吸引 240 萬名遊客參觀。按在隨後的 30 年每年平均增加 2.2% 計算，到西九營運後第 30 年，每年到西九文化區參觀的遊客將超過 450 萬人，可為香港帶來額外每年 37.2 億元的旅遊收益。無形經濟影響包括：推動文化活動蓬勃發展，促進創意經濟發展；培育本地人才；吸引和挽留投資者與人才；提升生活質素；加強與珠江三角洲的經濟融合；以及建立香港國際都會的形象。《西九龍文娛藝術區發展計劃的經濟影響》報告的全文載於民政事務局網頁(網址：<http://www.hab.gov.hk/wkcd>)。

財務要求

16. 以 2008 年淨現值計算的 216 億元一筆過撥款，相等於整個西九計劃所有不同組成部分的預計資本成本。這是建基於由民政事務局委聘，以協助諮詢委員會評估西九計劃的財務要求的財務顧問所作的詳細財務研究而得出的。每項設施或組成部分的所有基本假設(包括總樓面面積和建造時間表)都是為着評估西九計劃的總體資金要求而作出的。每一項設施的實際資本和營運成本將會在西九管理局成立後計算出來。西九管理局在計算時將考慮其落實西九計劃的法定責任，包括擬備發展圖則、每項設施的詳細規劃、設計和技術可行性研究，以及在過程中諮詢公眾。而完成這些程序的實際時間，將影響每項不同設施的實際資本成本，以及建造和發展這些設施的實際時間表。

17. 財務顧問根據就發展和營運西九文化區所作的詳細財務研究，擬備一筆過撥款各組成部分的估計成本，這個預算獲政府接納。財務顧問在預計發展和營運核心文化藝術設施的成本和收入時，參考了有關的本地設施和類似的海外設施。財務顧問與民政事務局及各有關決策局和部門緊密合作，訂定詳盡的假設(包括發展和營運計劃)，用以估計西九文化區各項設施的資本成本、營運成本和收入。財務顧問定期向財務小組提交研究結果，並出席財務小組會議，就研究結果徵詢意見。財務顧問在評估西九文化區計劃的財務要求時所採用的財務分析方法和主要假設載於**附件 2**。

18. 財務顧問研究了不同的私營機構承辦模式(包括外國的經驗)，所得結論是，大部分設施最適合採用的承辦模式是設計及建造模式。這種模式是推展工務計劃的其中一種方式，西九管理局可因應各項文化藝術設施的特點去考慮不同的公私營合作模式發展及營運這些設施。財務顧問認為採用分開設計及建造合約的模式(以別於設計及建造合約的模式)不會在建造成本上有顯著的分別。財務顧問根據設計與建造模式，估計西九計劃在整個項日期內以 2008 年淨現值計算的資本成本，主要分項數字列於下表(詳情請參閱**附件 3**)。各類及不同設施的實際資本成本需由西九管理局在進行了詳細規劃和財政預算後計算出來。

	參閱段落	百萬元 (按 2008 年 淨現值計算)	所佔 百分比
設計及建造各項設施	4(a)	15,697	73%
在 50 年項日期內上文(a)項所列設施的大型維修及翻新工程	4(b)	2,891	13%
M+購置藏品費用和相關費用	4(c)	1,717	8%
西九文化區的規劃及項目管理(西九管理局所需的費用)	4(d)	1,264	6%
總計		21,569 ==== (約 216 億元)	100%

19. 由於西九計劃是一項跨越多年的長遠投資，以淨現值顯示的財務要求，是評估工程計劃費用現值和比較發展個別設施的財務要求方面最合適的方法。財務顧問在估計資本成本時，是以 2006 年第三季的價格為依據，再按整個項日期內每年 2% 的通脹率⁴調整估計數字，得出按付款當日價格計算的西九計劃的預計現金流量。財務顧問以 6.1% 的名義折現率，把按付款當日價格計算的估計西九計劃現金流量轉化為 2008 年淨現值。6.1% 名義折現率包括 4% 的每年實際折現率和 2% 的每年通脹率。財務顧問採用 4% 的實際折現率，是考慮到政府經濟顧問的意見，即政府的公營機構長遠發展項目都採用 4% 的社會折現率⁵。整個項日期內按付款當日價格計算的資本成本所需的現金流量載於**附件 4**。

各項設施的設計及建造成本

20. 要估計各項設施的設計及建造成本，須計及個別設施的假設建造樓面面積和估計單位建造成本，設計、規劃及建造過程所需的顧問費用和合約管理費用，以及個別設施估計的建造風險或應急費用。財務顧問參照其他國家和本港可供對照的例子後，計算出估計單位建造成本(詳載於**附件 5**)。建築署考慮到在西九文化區興建世界級文化藝術設施的需要，認為財務顧問就個別設施所釐訂的單位建造成本預算實屬合理。財務顧問根據有關專業的技術顧問的經驗，並參照相關香港專業學會所訂的顧問收費和徵詢本港各大發展商後，計算出顧問費用和合約管理費用。由於核心文化藝術設施須達到的標準及質素甚高，另外，場館的興建及其他工程要盡快上馬及其他有關的因素，都可能令建造成本比原來估算為高，財務顧問計算這些設施的應急費用(或風險溢價)時，採用了更嚴格的計算方法，在核心文化藝術設施的建造成本內，包括 23%至 29%的風險溢價，高出以基準費用預算加上固定比率的簡

⁴ 政府經濟顧問認為，香港作為先進的經濟體系，並奉行港元與美元掛鈎的貨幣發行局制度，長遠來說，香港的通脹率趨向與處於相若發展階段的經濟體系大致相同。先進經濟體系的主要中央銀行大多明示或暗示通脹率為 2% 左右。因此，財務顧問為 50 年項日期採用的通脹假設大致可以接納。

⁵ 政府經濟顧問認為政府投資項目的社會折現率旨在反映在不同時期，社會希望在項目所得的經濟效益與項目須付出的資源成本之間作出的取捨。因此，社會折現率不可透過直接觀察而得出，而各個經濟體系和組織在訂定社會折現率的數值上亦有分歧。香港採用的 4% 實質折現率大致與主要海外經濟體系相符。舉例來說，英國庫務局和歐洲委員會建議的社會折現率分別為 3.5% 和 5%。其他涉及政府的投資項目亦採用 4% 的實質社會折現率來評估其經濟影響。在概念上，社會折現率應維持穩定，不會在短期內受周期經濟波動影響。

單計算方法所得的款額。至於非核心文化藝術設施，財務顧問是以 15% 的固定比率計算應急費用。個別設施的設計及建造成本(按 2006 年價格計算的基準費用預算估算)及其計算方法載於**附件 6(a)**，以 2008 年淨現值計算的相應成本載於**附件 6(b)**。

21. 考慮到建造成本過往 25 年的周期性波動，財務顧問認為採用建造成本平均增長率與通脹一致的做法，是審慎的做法。採用短期的高增長率並不適宜。在財務顧問進行的進一步敏感度測試中，假如把核心文化藝術設施的間接成本及風險溢價均減低至最高 15%，則 216 億元的建議一筆過撥款(按 2008 年淨現值計算)可承受 2007-2014 八年間每年 3.4%(累積增加 31%)及之後每年 2% 的名義建造成本增長。

各項設施的大型維修及翻新工程費用

22. 財務顧問已在財務評估中為各項設施的定期大型維修和翻新工程成本撥備款項，而不是每年為資產折舊及更換工作撥備款項，以支付大型翻新工程費用，包括文化藝術設施和相關設施的樓宇翻新、裝修和機電設備費用。至於建築物保養經常費用，財務顧問則在個別設施的營運帳目內每年撥備款項。財務顧問估計，核心文化藝術設施須每 20 年進行一次大型維修及翻新工程(廣場除外，廣場是每 30 年進行一次)，非核心文化藝術設施則須每 12 年(適用於零售／飲食／娛樂設施)至每 30 年(適用於廣場、穿梭列車系統及公眾休憩用地)進行一次大型維修及翻新工程。財務顧問已把在適當時候所要進行的大型維修及翻新工程費用計算在內，以確保各項設施在 50 年的整個項目期內能夠全面地有效運作。西九文化區各項設施的定期大型維修及翻新工程、其規模和周期，以及每次大型工程所需的費用總額載於**附件 7(a)**。與這些費用對應按 2008 年淨現值計算的款額和預計整個項目期內每年的現金流量(按付款當日價格計算)載於**附件 7(b)**。

M+的館藏費用及其他相關費用

23. 在 M+方面，財務顧問已把購置藏品、籌備展覽、購置文物修復工作室設備和設立圖書館所需的款項計入資本成本內，因為若未能提供這些項目，M+便無法運作。

24. 財務顧問考慮到 **M+** 在 2015 年啟用時的地位和特色，估計需提供 10 億元(按 2006 年價格計算)的初期資本，以建立有相當規模及可觀的館藏，另須在 2015 年至 2059 年的整個項目期內，每年預留 2,000 萬元(按 2006 年價格計算)，支付館藏開支。這些估計已考慮到 **M+** 除了購置藏品，也會跟隨現今世界級的博物館，專注當代視覺文化為主，即從不同途徑包括藝術創作、借用展品及高質素的策展等去建立品牌及聲譽。要注意的是現時康樂及文化事務署主要的博物館的視覺文化藏品豐富，共有超過 60 000 件，包括繪畫、書法、陶瓷、印刷、攝影、雕塑、裝置、時裝、包裝、海報、漫畫書、玩具等。**M+** 可以善用這些一直貯存着的藏品，它們應有很大的發揮空間。同時，現時的私人珍藏中包括一些重要及著名的電影、當代藝術和流行文化作品藏。這些珍藏將能進一步豐富 **M+**。一些海外著名的博物館亦表示有興趣以不同形式與 **M+** 合作。

25. 財務顧問把籌備展覽工作的單位費用(即定期布置 **M+** 展覽廳的費用)定為每平方米 12,750 元(按 2006 年價格計算)。第一期 **M+** 的展覽廳淨面積假設為 16 000 平方米，第二期落成後，展覽廳面積會增加 10 000 平方米。財務顧問已預留款項，以支付 **M+** 第一期和第二期啓用最初期的布置工作和其後每 15 年進行更新工作所需的費用。

26. 財務顧問亦已預留約 2,600 萬元(按 2006 年價格計算)，以支付第一期 **M+** 竣工後購置文物修復工作室設備的費用，以及假設其後每 10 年更新 50% 設備的費用[即約 1,300 萬元(按 2006 年價格計算)]。

27. 財務顧問已預留合共 2,800 萬元(按 2006 年價格計算)的一筆過款項，以支付 **M+** 第一期竣工後設立圖書館的費用。營運圖書館的成本則由 **M+** 的每年營運費用支付。

28. 在整個項目期內 **M+** 用於上述項目(即購置藏品、籌備展覽、購置文物修復工作室設備和設立圖書館)方面所需的費用總額(按 2008 年淨現值計算)和預計整個項目期內每年的現金流量(按付款當日價格計算)載於附件 8。

西九文化區整體規劃及項目管理(西九管理局的成本)

29. 在進行財務評估時，財務顧問假設西九管理局負責其職權範圍內所有的設施和基建工程。西九管理局所擔任的角色有 (a) 建造和地區管理；(b) 其後管理西九文化區 - 營運管理。西九管理局的角色和職責與及其成本在這兩個階段各有不同。在進行財務評估時，財務顧問把西九管理局在 2008-09 年度至 2014-15 年度，為西九文化區擬備發展圖則及第一期核心文化藝術設施分期設計、興建及落成時(即西九計劃的建造及地區管理階段)所需的營運成本與西九計劃營運期間(即由 2015 年起)的營運虧損區分。財務顧問估計西九管理局在發展第一期設施時，需要聘用約 90 名全職員工。財務顧問在估計西九管理局的成本時，假設西九管理局分為 5 個部門，分別是行政總裁辦公室、規劃及發展部、產業部、財務部，以及採購部(這純粹是財務顧問計算成本時所採用的假設，並非對西九管理局的組織架構提供任何意見)，其職責包括但不限於整體規劃、策略規劃及業務策劃、地區推廣、文化藝術政策聯繫、產業發展及管理、法律、採購、外判和財務。財務顧問是參照可作比較的本地法定團體和其他國家的以地區為本機構的組織架構制定這項假設。按 2006 年價格計算，每年總支出約為 1 億 8,940 萬元(包括員工成本及其他營運開支)。這些成本(按 2008 年淨現值計算)的分項數字和預計 2008 年至 2014 年每年的現金流量(按付款當日價格計算)載於附件 9。

營運收入和支出

零售／飲食／娛樂設施的租金收入

30. 財務顧問假設，零售／飲食／娛樂設施的每月租金收入淨額，在商店方面為每平方米總樓面面積 323 元(按 2006 年價格計算)，在停車位方面為每個 2,500 元(按 2006 年價格計算)。這些估算已考慮到西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(諮詢委員會)建議的約 119,000 平方米總樓面面積的零售/飲食/娛樂設施規劃及發展，不會以大型商場形式發展和營運，而是散佈文化區內，與文化藝術設施結合，以產生協同效益，增加區內人流，令文化區在不同時段都充滿活力，所以租金訂在較保守的水平，即每平方呎總樓面面積月租 30 元(以 2006 年價格計算)，較香港其他地區的租金保守。按 2006 年價格計算的每年估計淨租金收入為 4 億 7,300 萬元，而至 2059 年整個項目期內的淨租金收入估計為 84 億元(按 2008 年淨現值計算)，較西九管理局轄

下文化藝術設施和其他設施的估計營運虧損總額 76 億元(按 2008 年淨現值計算)多出約 10%(請參閱下文第 31 段)。在整個項日期內零售／飲食／娛樂設施的營運盈餘(按 2008 年淨現值計算)和預計整個項日期內每年的現金流量(按付款當日價格計算)載於**附件 10**。

核心文化藝術設施、共用設施及西九管理局的經營盈餘／虧損

31. 財務顧問估計經營盈餘／虧損時，已考慮到個別設施的特點，並假設這些設施會根據私營機構參與安排，由私營或非政府機構負責營運，而不是由西九管理局自行營運。這些經營盈餘／虧損包括－

- (a) 核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、穿梭列車系統、公眾停車場和公眾休憩用地的營運盈餘／虧損；以及
- (b) 西九管理局的營運成本(主要在地區管理方面的成本)。

估計按 2008 年淨現值計算的營運虧損總額為 76 億元。個別設施(零售／飲食／娛樂設施除外)的營運成本回收率(按參考年份計算)及營運盈餘／虧損分項數字載於**附件 11**。

32. 在計算西九管理局在營運期(即 2015 年後)的營運成本時，財務顧問假設西九管理局設有 3 個部門，分別是行政總裁辦公室、地區管理部及財務部(這純粹是財務顧問計算成本時所採用的假設，並非有意對西九管理局的組織架構提供任何意見)，其職責包括但不限於物業管理、地區推廣、節目編排、策略規劃和業務策劃、文化藝術政策聯絡、法律、合約管理、採購及財務。

公眾諮詢

33. 諮詢委員會由 2006 年 4 月起，進行了持久而詳細的討論和諮詢，為期 15 個月，然後才提出有關西九核心文化藝術設施、其他設施和財務安排的建議。這些建議代表了本港文化藝術界的廣泛共識，獲得政府接納。

34. 我們在 2007 年 9 月中至 12 月中，就諮詢委員會的建議舉辦公眾參與活動，並將諮詢委員會的建議報告書及整個由財務顧問進行的財務評估報告一併公開。這次公眾參與工作的層面，不論是參與人數和界別，都十分廣泛。政府鼓勵市民透過不同途徑表達意見，包括參與公眾論壇及為特定界別舉行的簡介會；加入西九網站討論區；填寫上載於西九網站或於康樂及文化事務署轄下場地、社區會堂、政府合署大堂和其他地點舉行巡迴展覽時派發的心願咭。他們亦可提交書面意見。在公眾參與活動中，我們共收到超過 3 800 項意見。我們收到的公眾意見，都普遍支持各項建議，並希望計劃能早日落實。雖然公眾普遍支持擬議的融資方式(包括一筆過撥款和經常撥款安排)，但部分人對一筆過撥款(特別是有關的款額和用途)表示關注。我們仔細研究後，認為有充分證據支持擬議融資方式。在 2008 年 1 月 4 日的立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會(下稱「小組委員會」)會議上，約 60% 團體代表支持一筆過撥款予西九管理局的擬議融資方式，認為此舉能給予西九管理局極需要的穩定財政，以便西九管理局靈活地發展西九計劃。在 2008 年 1 月 17 日與 18 區區議會主席及副主席舉行的會議上，所有發言人士都贊成一筆過撥款的方式，並促請政府加快推行西九計劃。

諮詢立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

35. 自 2007 年 9 月起，我們一直就諮詢委員會的建議、公眾參與活動所得的結果、西九文化區計劃的未來路向，以及發展和營運西九文化區對財政的影響(包括一筆過撥款 216 億元(按 2008 年淨現值計算)的需要)，徵詢小組委員會的意見。2008 年 4 月，小組委員會委任一名專家顧問，專責研究財務顧問報告所載的各項事宜，以及政府就西九文化區計劃對財政的影響所提供的其他有關資料。財務顧問向專家顧問詳細闡釋西九文化區計劃的財務評估，並詳細答覆了專家顧問提出的問題。我們亦有出席數個小組委員會的會議，解答委員和專家顧問的疑問，並進一步闡釋西九文化區的主要設施和這些設施對財政的影響。

36. 專家顧問報告對於建造成本在短期內的估計上脹率、零售/飲食及娛樂設施的租金收入水平、投資回報、西九文化區在 50 年後的可持續性、採用「設計及建造」模式，以及營運 **M+** 的模式提出一系列的疑問。我們對這些疑問，已在小組委員會 2008 年 5 月 30 日及 6 月 5 日的兩次會議上作出了詳細的回應。我們的回應分別載於**附件 12**和**13**。小組委員會已知悉我們會向立法會工務小組委員會申請一筆過 216 億元(2008 年淨現值)的撥款。

對環境的影響

37. 由於是涉及用地範圍超過 20 公頃的市區發展項目，西九計劃屬於《環境影響評估條例》附表 3 所指須擬備環境影響評估報告的主要指定工程項目。日後在西九範圍內興建的設施及基建若屬於《環境影響評估條例》附表 2 所指的指定工程項目，須領有環境許可證才能開始建造及營運。

文物影響評估

38. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟，已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

39. 西九文化區用地位於西九龍填海區。西南九龍分區計劃大綱草圖把該用地指定作發展綜合文化藝術區之用。西九文化區計劃無須徵用西九文化區內的土地。為了發展 **M+**，西九管理局或須在香港其他地方徵用土地，以興建區外文物復修工作室及貯存設施。

背景資料

40. 西九文化區位於西九龍填海區南端，是一塊面積約 40 公頃的海傍土地。2006 年 4 月，行政長官委任諮詢委員會及其轄下 3 個小組(財務小組、表演藝術與旅遊小組和博物館小組)，重新審視並在適當的情況下再確定是否需要在西九文化區興建有關的核心文化藝術設施，以及發展和營運這些設施的財務要求。2007 年 6 月 30 日，諮詢委員會向行政長官提交建議報告。諮詢委員會建議，核心文化藝術設施包括合共 15 個表演藝術場地(分兩階段興建)、最少 3 公頃的廣場、1 所具博物館功能的文化機構(暫名為 **M+**)和一個展覽中心。諮詢委員會亦建議，採用審慎而具透明度的融資方式發展和營運西九文化區，使西九文化區在財務上的可持續性。同時，政府應着手制定所需的立法建議，以成立西九管理局。

41. 政府考慮了在 2007 年 9 月至 12 月期間公眾參與活動所收到的公眾意見後，接納諮詢委員會的建議。我們按諮詢委員會的建議，制定《西九文化區管理局條例草案》，在 2008 年 2 月提交立法會審議，以成立一個法定組織，即西九管理局，負責推展西九文化區計劃。如條例草案在本屆立法會會期結束前獲得通過，我們預期西九管理局可在 2008 年年底成立，隨即推展西九文化區計劃。根據該條例草案，西九管理局將負責擬備整體西九文化區用地的發展圖則，並將上述圖則呈交城規會考慮。如城規會認為該圖則適宜公布，則該圖則將被視為由城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而該條例中任何有關草圖的條文，亦據此適用。為支持該發展圖則，西九管理局須進行各項技術評估，包括交通影響評估、空氣流通評估、視覺影響評估、環境評估、污水影響評估和渠務影響評估等，並把評估結果呈交城規會考慮。

民政事務局
2008 年 6 月

附件目錄

附件	內容
1	核心文化藝術設施詳情
2	財務分析方法與各項主要假設
3	資本成本的細項分析 - 2008 年的淨現值 (百萬元)
4	資本成本 - 2008 年的淨現值及付款當日價格 (百萬元)
5	估計的單位建造成本 (按 2006 年價格計算)
6 (a)	建造成本的詳情 (按 2006 年價格計算)
(b)	建造成本 2008 年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算)的詳情 (百萬元)
7 (a)	大型維修及翻新成本 (按 2006 年價格計算)
(b)	大型維修及翻新成本 - 2008 年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算) (百萬元)
8	M+ 的館藏及其他成本 - 2008 年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算)(百萬元)
9	西九管理局在西九計劃的建造和地區管理期間(由 2008-09 至 2014-15 年度)的營運開支 (包括整體規劃) - 2008 年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算)(百萬元)
10	零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 (百萬元)
11	各項設施(零售/飲食/娛樂設施除外)的營運盈餘/赤字 - 2008 年的淨現值(百萬元)及營運成本回收率
12	西九計劃的財務評估的進一步資料
13	政府就立法會西九發展計劃小組委員會委員於 2008 年 5 月 30 日會議席上提出的問題及要求的資料作出的回覆

西九文化區
核心文化藝術設施詳情

(A) 表演藝術場地

類別 (第一期)	座位數目	主要用途
大型表演場地	15 000 (最多)	大型活動、大型娛樂節目及流行音樂會
一個大劇院	2 100 至 2 200 (合共: 2 200) (最多)	適合長期演出的海外製作, 西方歌劇和中國戲曲、戲劇、芭蕾舞、現代舞蹈、音樂劇、兒童表演節目等
兩個中型劇院	各 500 至 800 (合共: 1 600) (最多)	戲劇、音樂劇、舞蹈, 適合本地製作
四個黑盒劇場	各 150 至 250 (合共: 1 000) (最多)	前衛/實驗戲劇、新進藝術工作者的製作、喜劇、兒童劇等
一個音樂廳	2 000 (最多)	管弦樂
一個室樂演奏廳	800 (最多)	室樂、爵士樂、鋼琴或小提琴演奏等
戲曲中心 (表演場地) (小劇院)	1 400 (最多) 400 (最多)	粵劇、其他形式的中國戲曲及音樂表演
廣場	最少 30 000 平方米	大型戶外活動、馬戲、商業活動、音樂會
類別 (第二期)	座位數目	主要用途
- 一個大劇院 - 兩個中型劇院	1 900 (最多) 各 800 (合共: 1 600) (最多)	

(B) 博物館設施及展覽中心

類別	面積	概念
- 具博物館功能的文化機構(暫名為 M+或 Museum Plus)，聚焦 20 至 21 世紀視覺文化 初步組別包括 - 設計 - 活動影像 - 流行文化 - 視覺藝術 (包括水墨藝術)	總樓面面積 – 78 750 平方米 包括 (西九用地: 61 950 平方米 西九以外用地 : 16 800 平方米) M+將分階段發展 – 第一期發展 M+在西九內的總樓面面積的 70% (即 43,365 平方米，展廳淨面積 16,000 平方米) 及所有西九以外用地 (貯存地方及文物修復室)，而其餘在西九內的總樓面面積的 30% (即 18,585 平方米，展廳淨面積 10,000 平方米) 則留待其後階段發展	一個前瞻的文化機構，從香港及現代的角度出發，並配合世界視野，展現出 20 至 21 世紀的視覺文化
展覽中心	淨作業樓面面積 – 10 000 平方米 根據 1: 1.25 的淨作業樓面面積對總樓面面積的比例，則相等於 12,500 平方米總樓面面積	以財政自給形式運作，聚焦文化藝術、創意產業和與西九有關的活動

西九文化區

財務分析方法與各項主要假設

財務分析方法

概要

1. 財務顧問進行財務分析時所採用的主要步驟順序概述如下：

- (a) 財務顧問以表演藝術與旅遊小組和博物館小組、「2005 年 10 月方案」^{註 1} 及「發展建議邀請書」的建議和要求，作為西九計劃的基礎，然後就每項設施及整個西九用地擬備詳細的假設及發展規範；
- (b) 財務顧問根據公私營合作分析及在香港和其他地區進行的市場情緒調查，為每項設施提議各種合適的採購方式，並將其歸納成為整個西九的多個採購方案，以此制定了三個私營機構參與的測試方案，每個方案均反映轉移至私營機構的不同風險程度。此外，財務顧問亦制定了一個反映公營部門現行採購做法的公營部門比較基準方案；

^{註 1} 政府於 2005 年 10 月宣布就「發展建議邀請書」加入額外的規範，以回應公眾的關注。這些新的規範包括將西九地積比率設為 1.81，以及將區內住宅發展總樓面面積上限訂為整體總樓面面積的百分之二十。

- (c) 財務顧問參考政府慣常做法，以及財務和經濟參數與市場情緒調查提供的實據，制定一套適用於財務分析的財務假設；
- (d) 財務顧問根據一套廣為接受的方法和 2006 年年底的市場情況，利用比較資料為擬議西九文化區內的住宅和商業設施估值，並計算土地餘值作為售地收益；
- (e) 就每項設施估算以下的成本和收益(未計風險調整及應急費用) -
 - 初期資本成本，包括整體規劃、發展區和項目管理、建造費用及相關的顧問費用和合約管理成本；
 - 額外的資本成本，包括為 **M+**購置藏品、設置區外貯存庫和文物修復工作室設備、建立圖書館及籌備展覽的費用；
 - 定期的大型維修及翻新費用(屬資本成本)；
 - 營運成本與收入；
- (f) 進行風險評估及調整成本與收益，以反映相關採購方式或發展綜合計劃的情況，同時因應稅務和保險等因素作出調整；
- (g) 假設在 2008 年和 2009 年進行規劃(包括整體規劃)，在 2010 年售地，並假設計劃期由該年起計為期 50 年，藉此估算整個分析期每年的成本及收益；
- (h) 計算每項設施每年按付款當日價格計算的盈餘或赤字及 2008 年的相等淨現值；以及

- (i) 結合個別核心文化藝術設施、共用設施及其他設施(包括售地收益)的財務分析結果作全面的分析，包括按付款當日價格計算的年度盈虧，以及整個西九計劃在不同方案下所產生的淨現值。

在本文件內列出的假設、成本及收益，是財務顧問根據諮詢委員會的建議評估所得的西九計劃財務要求。

淨現值方法

2. 財務顧問以淨現值方法來評估跨越多年的計劃期間預計的現金流量。在估算過程中，財務顧問首先以 2006 年價格估計資本成本及營運盈虧，再參考現金流量的分期(以百分比計)與時間，以及通脹，計算出按付款當日價格的每年現金流量。淨現值利用折現現金流量法，以一個假設的名義折現率，把按付款當日價格計算的未來每年現金流量轉化為 2008 年的相等現值，從而得出西九計劃的整體成本的淨現值。換言之，以淨現值計算的總赤字相等於一筆過撥款的相等現值，用以支付在計劃期間文化藝術及相關設施的資本成本及營運赤字（即營運成本減去營運收入）；但這需假設投資本金的回報率相等於西九計劃用以計算淨現值的名義折現率^{註腳 1}，以及計劃期內每年現金流量的產生時間和數額確實如財務顧問在財務評估所假設的一

^{註腳1} 財務顧問是根據4%的實質折現率(反映社會折現率)和2%的通脹率，把西九計劃的名義折現率訂為6.1%。從投資收益角度而言，財務顧問認為這個假設適當而合理。請參考：

- 1996至2006年間，穆迪優質企業債券的投資收益率介乎5.23%至7.62%(穆迪評級AAA)和6.06%至8.37%(穆迪評級BAA)
- 在1987年1月至2007年1月期間，股票的複合年度增長率為：恒生指數10.9%；標準普爾500指數8.6%
- 由1994至2007年的14年期間，外匯基金的複合年度名義投資回報率為7%

樣。財務顧問認為淨現值方法最適宜用來評估西九計劃的財務要求，以及比較不同設施和採購方案之間的財務要求。

主要假設

3. 財務顧問根據諮詢委員會對核心文化藝術設施的建議、「2005 年 10 月方案」所載的發展規範，以及「發展建議邀請書」內其他有關要求，進行財務分析。財務顧問又諮詢相關政府決策局及部門，並參考適用的本地與國際經驗及基準，制定多項假設以進行財務分析。主要的假設包括下列各項：

- (a) 分期發展文化藝術設施；
- (b) 文化藝術設施的營運假設；
- (c) 財務評估所採用的財務規範/假設；以及
- (d) 發展和營運計劃。

這些假設的詳情載於下文。

(a) 分期發展文化藝術設施

4. 表演藝術與旅遊小組建議，因應表演設施的功能、地標式建築設計及特定形象，小部份演藝場地應為獨立建築物。這些場地包括大型表演場地、戲曲中心、大劇院¹及音樂廳與室樂演奏廳(最後兩項設施應設於同一地點)。小組又指出，應適當地匯聚其餘的設施，以產生協同效應和提高營運效益。然而，小組並未有就組合設施提出具體的建議，而只建議中型劇院及黑盒劇場應與商業設施融合。財務顧問考慮過表演藝術與旅遊小組的建議後，將演藝設施組合如下，以作財務評估—

第一階段設施：

- (i) 大型表演場地
- (ii) 大劇院1
- (iii) 音樂廳和室樂演奏廳
- (iv) 戲曲中心(包括大及小劇院各一)
- (v) 中型劇院1
- (vi) 中型劇院2和黑盒劇場1
- (vii) 黑盒劇場2和3
- (viii) 黑盒劇場4
- (ix) 廣場(包括表演藝術與旅遊小組所建議的小型天篷)

第二階段設施：

- (x) 大劇院2和中型劇院3
- (xi) 中型劇院4

(b) 文化藝術設施的營運假設

5. 財務顧問所採用的營運假設，參考了表演藝術與旅遊小組和博物館小組的建議，以及本地與海外的比較基準。下文闡述主要的營運假設。

M+

- 早期建立館藏成本為10億元(2006年價格)，以後每年館藏支出為2,000萬元(2006年價格)
- 策展成本佔全年營運開支總額：第一階段為27%及第二階段為35%(參考年份：開始營運後第5年)
- 每年目標入場人數初期為120萬人次，第二階段開放後每年可達200萬人次
- 一般入場費為25元

演藝場地 (參考年份：開始營運後第10年)

- 使用率為82%至90%
- 平均票價介乎100至350元(2006年價格)
- 入座率為67%至72%
- 場地策劃表演節目成本佔每年營運開支總額6%至41% (大型表演場地為0%)

一般

- 所有核心文化藝術設施均達世界級水平
- 營運初期為成本與收入的成長期
- 對演藝場地與展覽中心的需求在30年營運期間漸進增長

發展區與項目管理

- 假設發展區與項目管理於2008年展開，並覆蓋整個評估期至2059年。有關管理可分為兩個階段：(i) 2008至2014年 – 以建造及發展區管理為主，以及(ii) 2015年起 – 以營運管理為主。

(c) 財務規範／假設

6. 以下是作出財務評估時所採用的財務規範／假設—

規範	假設
計劃期(由設計／建造至營運)	50年(由2010年至2059年)假設西九管理局在2008年成立，並在2008-2009年度完成西九的整體規劃)
實際折現率	每年4% ^{註腳2}
通脹率	每年2% ^{註腳3}
用於計算淨現值的名義折現率	6.1% [即 $(1+4\%) \times (1+2\%) - 1$]
建造成本上升率	每年2% 通脹率
員工成本上升率	每年2% 通脹率
售地收益	2006年第四季的估值，但假設在2010年賣地

^{註腳2} 財務顧問參考了政府在評估公共投資項目時採用的社會折現率(即每年4%)後，假設實質折現率為每年4%。

^{註腳3} 香港是先進的經濟體系，並奉行港元與美元掛鈎的貨幣發行局制度，長遠來說，香港的通脹率趨向與處於相若發展階段的經濟體系大致相同。先進經濟體系的大多主要中央銀行明確或暗示將指標通脹率定為2%左右。

(d) 發展和營運計劃

7. 財務顧問根據以下假設的發展及營運計劃，估計資本成本及營運赤字：

<u>年(階段)</u>	<u>發展／營運計劃</u>
<u>第一階段：</u>	
2008	成立西九管理局
2008-2009	西九管理局完成西九的整體規劃
2014-2015	所有第一階段核心文化藝術設施分階段落成及啓用
<u>第二階段：</u>	
2026	第二階段表演藝術場地落成及啓用
2031	M+ 擴建部份啓用

8. 財務顧問假設，除音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心外，表演藝術場地及展覽中心的設計及建造工程將需時三至四年，而由於需要一年時間進行諮詢委員會建議的國際建築設計比賽，**M+**、音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心的設計及建造工程則需要五年。因此，第一階段的表演藝術場地(音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心除外)可於 2014 年啓用，但 **M+**、音樂廳/室樂演奏廳及戲曲中心則需至 2015 年才開始運作。由於工程合約保留款額要在建造工程竣工之後一年付款，故繳付設計及建造工程費用年期比建造年期需時多一年。

資本成本的細項分析 - 2008年的淨現值(百萬元) (註1)

設施	總計	成本的細目			
		工程項目管理及 整體規劃	設計、規劃與建造成本	定期大型維修及翻新設施 費用	購置館藏等成本
第一階段					
1 管理及整體規劃	(1,264)	(1,264)	0	0	0
1.1 整體規劃	(34)	(34)	-	-	-
1.2 地區及項目管理	(1,230)	(1,230)	-	-	-
2 博物館及展覽地方	(4,801)	0	(2,656)	(514)	(1,630)
2.1 M+	(4,266)	-	(2,215)	(421)	(1,630)
2.2 展覽中心	(535)	-	(441)	(94)	-
3 表演藝術設施 (註2)	(8,560)	0	(7,059)	(1,502)	0
3.1 大型表演場地	(2,706)	-	(2,218)	(488)	-
3.2 大劇院1	(1,220)	-	(996)	(224)	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	-	(1,177)	(244)	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	-	(972)	(202)	-
3.5 中型劇院1	(515)	-	(419)	(96)	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	-	(573)	(126)	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	-	(263)	(57)	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	-	(160)	(35)	-
3.9 廣場	(310)	-	(280)	(30)	-
4 其他文化藝術用途	(331)	0	(309)	(21)	0
5 運輸設施	(1,049)	0	(934)	(115)	0
5.1 穿梭列車系統	(679)	-	(598)	(81)	-
5.2 停車場	(370)	-	(336)	(35)	-
6 共用設施	(1,027)	0	(925)	(101)	0
6.1 公眾休憩用地	(1,027)	-	(925)	(101)	-
	(17,032)	(1,264)	(11,883)	(2,254)	(1,630)
7 零售/飲食/娛樂設施	(2,765)	0	(2,351)	(414)	0
第一階段總計	(19,796)	(1,264)	(14,234)	(2,668)	(1,630)
第二階段					
8 表演藝術設施 (第二階段)	(1,290)	0	(1,117)	(173)	0
8.1 大劇院 2和中型劇院 3	(986)	-	(855)	(132)	-
8.2 中型劇院 4	(303)	-	(262)	(41)	-
9 M+ (第二階段)	(483)	0	(346)	(50)	(87)
第二階段總計	(1,773)	0	(1,463)	(223)	(87)
總資本成本	(21,569)	(1,264)	(15,697)	(2,891)	(1,717)

() = 負淨現值 / 價值

註:

- (1) 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因四捨五入關係，各項數字之和或與上表的總計數字略有出入。
- (2) 表演藝術與旅遊小組建議音樂廳和室樂演奏廳應設於同一座建築物內。財務顧問根據表演藝術與旅遊小組的意見，建議除興建獨立建築式設施(即戲曲中心、大劇院1和大型表演場地)外，其餘設施應適當地組合起來，以產生協同效應和提高效益。

資本成本 - 2008年的淨現值及付款當日價格(百萬元)

			付款當日價格																
	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
第一階段																			
1 管理及整體規劃	(1,264)	(1,500)	(214)	(219)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 整體規劃	(34)	(35)	(17)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理	(1,230)	(1,465)	(197)	(201)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 博物館及展覽地方	(4,801)	(12,156)	-	-	-	(586)	(1,284)	(1,862)	(1,143)	(116)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
2.1 M+	(4,266)	(10,884)	-	-	-	(547)	(1,023)	(1,607)	(1,125)	(116)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
2.2 展覽中心	(535)	(1,273)	-	-	-	(39)	(261)	(255)	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 表演藝術設施	(8,560)	(20,502)	-	-	(345)	(1,503)	(3,309)	(2,925)	(917)	(90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1 大型表演場地	(2,706)	(6,442)	-	-	(188)	(631)	(1,176)	(714)	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 大劇院1	(1,220)	(2,926)	-	-	(85)	(284)	(528)	(321)	(39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	(3,507)	-	-	-	(106)	(355)	(662)	(402)	(49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	(2,903)	-	-	-	(88)	(293)	(547)	(332)	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5 中型劇院1	(515)	(1,261)	-	-	-	(37)	(248)	(242)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	(1,663)	-	-	(49)	(163)	(304)	(184)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	(766)	-	-	-	(23)	(156)	(152)	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	(466)	-	-	-	(14)	(95)	(93)	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9 廣場	(310)	(566)	-	-	(23)	(156)	(153)	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 其他文化藝術用途	(331)	(561)	-	-	-	(27)	(183)	(179)	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施	(1,049)	(2,001)	-	-	(78)	(522)	(509)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1 穿梭列車系統	(679)	(1,332)	-	-	(50)	(334)	(326)	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 停車場	(370)	(669)	-	-	(28)	(187)	(183)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 共用設施	(1,027)	(1,886)	-	-	(77)	(516)	(504)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1 公眾休憩用地 (地面及平台)	(1,027)	(1,886)	-	-	(77)	(516)	(504)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	(17,032)	(38,607)	(214)	(219)	(705)	(3,363)	(6,002)	(5,254)	(2,294)	(206)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
7 零售/飲食/娛樂設施	(2,765)	(5,244)	-	-	-	-	(1,475)	(1,504)	(95)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第一階段)	(19,796)	(43,852)	(214)	(219)	(705)	(3,363)	(7,477)	(6,758)	(2,389)	(206)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)
第二階段																			
8 表演藝術設施 (第二階段)	(1,290)	(4,415)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	(541)	(1,235)
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(986)	(3,359)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	(494)	(920)
8.2 中型劇院 4	(303)	(1,056)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47)	(315)
9 M+ (第二階段)	(483)	(2,304)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第二階段)	(1,773)	(6,719)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(147)	(541)	(1,235)
總資本成本	(21,569)	(50,571)	(214)	(219)	(705)	(3,363)	(7,477)	(6,758)	(2,389)	(206)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(175)	(569)	(1,282)

() = 負淨現值 / 價值

註:

所有數字調整至零個小數位(最接近100萬元)，以便表達。因四捨五入關係，各項數字之和或與上表的總計數字略有出入。

資本成本 - 2008年的淨現值及付款當日價格(百萬元)

		付款當日價格																			
		2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
第一階段																					
1 管理及整體規劃		(1,264)	(1,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.1 整體規劃		(34)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.2 地區及項目管理		(1,230)	(1,465)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2 博物館及展覽地方		(4,801)	(12,156)	(29)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(315)	(1,398)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)
2.1 M+		(4,266)	(10,884)	(29)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(34)	(1,398)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)
2.2 展覽中心		(535)	(1,273)	-	-	-	-	-	-	-	-	(281)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 表演藝術設施		(8,560)	(20,502)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,079)	(1,423)	-	-	-	-	-	-	-	(223)
3.1 大型表演場地		(2,706)	(6,442)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 大劇院1		(1,220)	(2,926)	-	-	-	-	-	-	-	-	(672)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳		(1,421)	(3,507)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(778)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4 戲曲中心		(1,174)	(2,903)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(645)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5 中型劇院1		(515)	(1,261)	-	-	-	-	-	-	-	-	(288)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1		(699)	(1,663)	-	-	-	-	-	-	-	-	(379)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7 黑盒劇場2和3		(320)	(766)	-	-	-	-	-	-	-	-	(171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8 黑盒劇場4		(195)	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9 廣場		(310)	(566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223)
4 其他文化藝術用途		(331)	(561)	-	-	-	-	-	-	-	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施		(1,049)	(2,001)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)
5.1 穿梭列車系統		(679)	(1,332)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)
5.2 停車場		(370)	(669)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 共用設施		(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(754)
6.1 公眾休憩用地 (地面及平台)		(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(754)
小計		(17,032)	(38,607)	(29)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(3,563)	(2,820)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(1,617)
7 零售/飲食/娛樂設施		(2,765)	(5,244)	(560)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(710)	-	-	-	-	-
小計(第一階段)		(19,796)	(43,852)	(589)	(30)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(3,563)	(2,820)	(36)	(36)	(747)	(38)	(38)	(39)	(40)	(1,617)
第二階段																					
8 表演藝術設施 (第二階段)		(1,290)	(4,415)	(866)	(90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.1 大劇院 2及中型劇院 3		(986)	(3,359)	(559)	(68)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2 中型劇院 4		(303)	(1,056)	(307)	(21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 M+ (第二階段)		(483)	(2,304)	-	-	-	(83)	(559)	(750)	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第二階段)		(1,773)	(6,719)	(866)	(90)	-	(83)	(559)	(750)	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總資本成本		(21,569)	(50,571)	(1,455)	(119)	(30)	(114)	(912)	(782)	(71)	(33)	(3,563)	(2,820)	(36)	(36)	(747)	(38)	(38)	(39)	(40)	(1,617)

() = 負淨現值 / 價值

註:

所有數字調整至零個小數位(最接近100萬元)，以便表達。因四捨五入關係，各項數字之和或與上表的總計數字略有出入。

資本成本 - 2008年的淨現值及付款當日價格(百萬元)

			付款當日價格																
	2008年 淨現值	付款當日價格 總額	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
第一階段																			
1 管理及整體規劃	(1,264)	(1,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1 整體規劃	(34)	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 地區及項目管理	(1,230)	(1,465)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 博物館及展覽地方	(4,801)	(12,156)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(469)	(2,077)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
2.1 M+	(4,266)	(10,884)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(2,077)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
2.2 展覽中心	(535)	(1,273)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(418)	-	-	-	-	-	-
3 表演藝術設施	(8,560)	(20,502)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,575)	(2,114)	-	-	-	-	-
3.1 大型表演場地	(2,706)	(6,442)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,179)	-	-	-	-	-	-
3.2 大劇院1	(1,220)	(2,926)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(998)	-	-	-	-	-	-
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(1,421)	(3,507)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,156)	-	-	-	-	-
3.4 戲曲中心	(1,174)	(2,903)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(958)	-	-	-	-	-
3.5 中型劇院1	(515)	(1,261)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(428)	-	-	-	-	-	-
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(699)	(1,663)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(563)	-	-	-	-	-	-
3.7 黑盒劇場2和3	(320)	(766)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(254)	-	-	-	-	-	-
3.8 黑盒劇場4	(195)	(466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-	-	-	-	-
3.9 廣場	(310)	(566)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 其他文化藝術用途	(331)	(561)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	-	-	-	-	-
5 運輸設施	(1,049)	(2,001)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-	-	-	-	-
5.1 穿梭列車系統	(679)	(1,332)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 停車場	(370)	(669)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-	-	-	-	-
6 共用設施	(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.1 公眾休憩用地 (地面及平台)	(1,027)	(1,886)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	(17,032)	(38,607)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(5,294)	(4,191)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
7 零售/飲食/娛樂設施	(2,765)	(5,244)	-	-	-	-	-	-	(900)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第一階段)	(19,796)	(43,852)	(42)	(503)	(43)	(44)	(45)	(46)	(947)	(48)	(49)	(50)	(5,294)	(4,191)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
第二階段																			
8 表演藝術設施 (第二階段)	(1,290)	(4,415)	-	-	(1,535)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(986)	(3,359)	-	-	(1,170)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2 中型劇院 4	(303)	(1,056)	-	-	(366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 M+ (第二階段)	(483)	(2,304)	-	-	(276)	-	-	-	-	(598)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(第二階段)	(1,773)	(6,719)	-	-	(1,811)	-	-	-	-	(598)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總資本成本	(21,569)	(50,571)	(42)	(503)	(1,855)	(44)	(45)	(46)	(947)	(646)	(49)	(50)	(5,294)	(4,191)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)

() = 負淨現值 / 價值

註:

所有數字調整至零個小數位(最接近100萬元)，以便表達。因四捨五入關係，各項數字之和或與上表的總計數字略有出入。

估計的單位建造成本(按2006年價格計算)

設施	西九設施					財務顧問提供的國際／本地可供比較的例子				
	總數	分項數字			備註	財務顧問GHK (HK) Ltd提供的國際可供比較的例子			本地可供比較的例子	
		地基	樓宇建造	內部裝修(包括裝置/設備)		機構	國家	單位建造成本	發展項目類別	單位建造成本
	元／平方米 建造樓面面積	元／平方米 建造樓面面積	元／平方米 建造樓面面積	元／平方米 建造樓面面積				元／平方米 建造樓面面積		元／平方米 建造樓面面積
博物館和展覽中心					# 只包括展覽廳的基本裝修，額外裝修成本會定期在籌備展覽的資本成本內提供。			(註)		(註)
M+ (第一階段) - 西九區內	24,200	4,200	14,000	6,000 #		柏林猶太博物館	德國	14,300	甲級寫字樓 高尚購物中心 五星級豪華酒店	11,000 - 14,000
M+ (第二階段) - 西九區內	22,200	4,200	14,000	4,000 #		曼徹斯特帝國戰爭博物館北館	英國	23,200		13,000 - 16,000
						三藩市現代藝術博物館	美國	23,900		17,000 - 19,000
						丹佛藝術博物館新翼	美國	24,600		
						北京新首都博物館	中國	26,200		
						龐比度中心	法國	29,600		
						泰特現代美術館	英國	30,300		
						紐約現代藝術博物館	美國	41,100		
						上述例子的範圍		14,300 - 41,100		
表演藝術設施（第一及第二階段）										
大型表演場地	26,200	4,200	14,300	7,700		米爾頓凱恩斯劇院	英國	10,800		
大劇院1	29,200	4,200	16,250	8,750		索爾福德羅瑞藝術中心	英國	23,700		
音樂廳和室樂演奏廳	29,200	4,200	16,250	8,750		濱海藝術中心	新加坡	23,900		
戲曲中心	27,200	4,200	14,950	8,050		卡地夫威爾斯千禧中心	英國	25,500		
中型劇院1	27,200	4,200	14,950	8,050		柏林波茲坦廣場劇院	德國	26,100		
中型劇院2和黑盒劇場1	26,200	4,200	14,300	7,700		格茨海德聖人藝術中心	英國	28,000		
黑盒劇場2和3	22,200	4,200	11,700	6,300		上海大劇院	中國	32,600		
黑盒劇場4	22,200	4,200	11,700	6,300		波圖 (Casa Da Musica)	葡萄牙	37,800		
大劇院2和中型劇院3	29,200	4,200	16,250	8,750		洛杉磯和路迪士尼音樂廳	美國	41,500		
中型劇院4	27,200	4,200	14,950	8,050		上述例子的範圍		10,800 - 41,500		

註：財務顧問(GHK (HK) Ltd.)根據已公布的各區域和國家投標價格指數把建造成本轉換為2006年價格，並參考已公布的各國本地建造成本轉換為香港建造成本數字。

建造成本的詳情 (按2006年價格計算)

	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)		(d)	(e) = (c) x (d)		(g) = (e) x (f) x 0.000001						(h)	(h)	(i) = (g) x (h)	(j)	(k)	(l) = (i) x [(j)+(k)]	(m)	(n) = (i)+(j)+(m)		(o)	(p) = (n)x(o)		(q) = (n)+(p)					
	樓面面積					初期建造成本 (註4)								顧問費用及合約管理費 (註5)			其他成本	總建造成本 (未計入風險溢價)	建造風險溢價 (註6)		風險調整後的 總建造成本										
	淨作業樓 面面積	淨作業樓 面面積：總 樓面面積	總樓面面積	總樓面面積 ：建造 樓面面積	建造樓面面積 (Construction Floor Area) (註2)	建造樓面面積的單位成本	建造成本細目			未經調整的 總建造成本	支付建造 費用年期	通脹調整	調整後的 總建造成本	顧問費用	合約管理費	總計															
							地基	樓宇建造	內部裝修(包括裝置/設備)																						
	平方米	比率 (1 比 x)	平方米	比率 (1 比 x)	平方米	元/平方米 (按2006年 價格計算)	元/平方米 (按2006年 價格計算)	元/平方米 (按2006年 價格計算)	元/平方米 (按2006年 價格計算)	百萬元 (按2006年價格計算) (註1)	年數	指數 (調整至小數 點後兩位)	百萬元 (按2006年 價格計算) (註1)	百分比(%)	百分比(%)	百萬元 (按2006年 價格計算) (註1)	百萬元 (按2006年 價格計算) (註1)	百萬元 (按2006年 價格計算) (註1)	百萬元 (按2006年 價格計算) (註1)	百分比(%)	百萬元 (按2006年價格計算) (註1)	百分比(%)	百萬元 (按2006年價格計算) (註1)	百分比(%)	百萬元 (按2006年價格計算) (註1)	百分比(%)	百萬元 (按2006年價格計算) (註1)	百分比(%)			
第一階段																															
2 博物館及展覽地方																															
2.1 博物館(第一階段)																															
M+	28,910	1.5	43,365	1.3	56,375	24,200	4,200	14,000	6,000	1,364	5	0.96	1,313	11.1%	9.0%	264															
區外貯存庫及文物修復工作室	14,000	1.2	16,800	1.2	20,160	15,000	2,000	8,000	5,000	302	5	0.96	291	11.1%	9.0%	58				73 (土地成本)											
2.2 展覽中心	10,000	1.25	12,500	1.3	16,250	22,200	4,200	12,600	5,400	361	4	0.97	351	9.0%	8.0%	60															
3 表演藝術設施																															
3.1 大型表演場地	36,710	1.4	51,394	1.3	66,812	26,200	4,200	14,300	7,700	1,750	5	0.96	1,684	12.0%	8.0%	337															
3.2 大劇院1	14,800	1.4	20,720	1.3	26,936	29,200	4,200	16,250	8,750	787	5	0.96	757	12.0%	8.0%	151															
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	16,800	1.4	23,520	1.3	30,576	29,200	4,200	16,250	8,750	893	5	0.96	859	14.6%	9.0%	203															
3.4 戲曲中心	14,955	1.4	20,937	1.3	27,218	27,200	4,200	14,950	8,050	740	5	0.96	712	14.1%	9.0%	165															
3.5 中型劇院1	6,750	1.4	9,450	1.3	12,285	27,200	4,200	14,950	8,050	334	4	0.97	325	12.0%	8.0%	65															
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	9,480	1.4	13,272	1.3	17,254	26,200	4,200	14,300	7,700	452	5	0.96	435	12.0%	8.0%	87															
3.7 黑盒劇場2和3	5,195	1.4	7,273	1.3	9,455	22,200	4,200	11,700	6,300	210	4	0.97	204	12.0%	8.0%	41															
3.8 黑盒劇場4	3,160	1.4	4,424	1.3	5,751	22,200	4,200	11,700	6,300	128	4	0.97	124	12.0%	8.0%	25															
3.9 廣場																															
廣場					30,000	5,500				165	4	0.97	160	6.5%	8.0%	23															
小型天幕					10,000	6,000				60	4	0.97	58	6.5%	8.0%	8															
4 其他文化藝術用途			15,000	1.3	19,500	14,200	4,200	10,000	-	277	4	0.97	269	6.2%	8.0%	38															
5 運輸設施																															
5.1 穿梭列車系統										504	4	0.97	490	5.8%	11.0%	82															
5.2 停車場																															
公眾停車場(地庫)					9,526	11,200				107	4	0.97	104	3.0%	8.0%	11															
公眾停車場(平台)					19,958	4,000				80	4	0.97	78	3.0%	8.0%	8															
公眾停車場(地基共用地庫)					15,876	7,000				111	4	0.97	108	3.0%	8.0%	12															
6 共用設施																															
6.1 公眾休憩用地																															
公眾休憩用地(地面)					170,000	3,500				595	4	0.97	578	2.1%	8.0%	58															
公眾休憩用地(平台花園)					50,000	4,500				225	4	0.97	219	2.1%	8.0%	22															
應變空間(園景花木)			3,340	1.0	3,340	2,000				7	4	0.97	6	2.1%	8.0%	1															
7 零售/飲食/娛樂設施													2,232	6.0%		134															
第二階段																															
8 表演藝術(第二階段)																															
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	20,325	1.4	28,455	1.3	36,992	29,200	4,200	16,250	8,750	1,080	5	0.96	1,039	12.0%	8.0%	208															
8.2 中型劇院 4	6,750	1.4	9,450	1.3	12,285	27,200	4,200	14,950	8,050	334	4	0.97	325	12.0%	8.0%	65															
9 博物館及展覽館(第二階段)																															
9.0 M+ (第二階段)	12,390	1.5	18,585	1.3	24,161	22,200	4,200	14,000	4,000	536	4	0.97	521	11.1%	9.0%	105															

註： (1) 數字以2006年價格計算，並捨入成最接近100萬元。

(2) 指廣場及公眾休憩用地的樓面面積。

(3) 零售/飲食/娛樂設施的建造成本細目表:

	總樓面面積	成本單價 (2006年價格)(註7)	成本(百萬元) (以2006年 價格計算)
商店	119,000 平方米	18,198元 / 平方米	2,166
地面停車場	298 個車位	140,000元 / 車位	42
地庫停車場	99 個車位	245,000元 / 車位	24
		小計	2,232
顧問費用(6%)	22.32億元 x 0.06		134
應急款項(15%)	22.32億元 x 0.15		335
		總建造成本	2,700

(4) 各項設施的建造樓面面積的單位成本 / 建造成本，可參考財務顧問2007年4月的最後報告(載於民政事務局網頁(網址：www.hab.gov.hk/wkcd))內的附件C(M+及展覽中心)、D(表演藝術設施、廣場及小型天幕)、E(穿梭列車系統及公眾停車場)及F(其他文化藝術設施及公眾休憩用地)。

(5) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)的附件G。

(6) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)的附件J。

(7) 參照財務顧問最後報告(2007年4月)的附件L。

西九文化區

建造成本2008年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算)的詳情(百萬元)

				付款當日價格																			
				2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2059

() = 負淨現值

註:
所有數字以零個小數位(最接近100萬元)表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

西九文化區

大型維修及翻新成本 (按2006年價格計算)

	(a)	(b)	(c) = (a) x (b)		
	初期建造成本 (未計入顧問 費用及合約管 理成本)(參照 附件6(a)欄 (i))	大型維修及翻新成本 佔初期建造成本的百 分比 (註2)	每次大型維修及翻 新成本總額	大型維修及翻 新週期	大型維修及翻 新執行年份
	百萬元 (按2006年 價格計算) (註1)	百分比	百萬元 (按2006年 價格計算) (註1)	每幾年 執行一次	年份
第一階段					
1 管理及整體規劃					
1.1 整體規劃					
1.2 地區及項目管理					
2 博物館及展覽地方					
2.1 M+					
(區內)	1,313	48%	630	20年	2034, 2054
(區外貯存庫及文物修復工作室)	291	48%	140	20年	2034, 2054
2.2 展覽中心	351	47%	165	20年	2033, 2053
3 表演藝術設施					
3.1 大型表演場地	1,684	51%	859	20年	2033, 2053
3.2 大劇院1	757	52%	394	20年	2033, 2053
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	859	52%	447	20年	2034, 2054
3.4 戲曲中心	712	52%	370	20年	2034, 2054
3.5 中型劇院1	325	52%	169	20年	2033, 2053
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	435	51%	222	20年	2033, 2053
3.7 黑盒劇場2和3	204	49%	100	20年	2033, 2053
3.8 黑盒劇場4	124	49%	61	20年	2033, 2053
3.9 廣場	219	50%	109	30年	2042
4 其他文化藝術用途	269	14%	38	20年	2033, 2053
5 運輸設施					
5.1 穿梭列車系統	490	60%	294	30年	2042
5.2 停車場	289	21%	61	20年	2033, 2053
6 共用設施					
6.1 公眾休憩用地	804	46%	370	30年	2042
7 零售/飲食/娛樂設施		總樓面面積 每平方呎300元(或每 平方米3,229元)	384 #	12年	2025, 2037, 2049
第二階段					
8 表演藝術設施 (第二階段)					
8.1 大劇院 2及中型劇院 3	1,039	52%	540	20年	2045
8.2 中型劇院 4	325	52%	169	20年	2045
9 M+ (第二階段)	521	48%	250	20年	2050

假設大型維修及翻新費用為總樓面面積每平方呎300元(即119,000平方米 x 300元/平方呎 x 10.764 x 0.000001)

註: (1) 所有數字按2006年價格計算，調整至零個小數位 (即最接近100萬元)。

(2) 參照財務顧問2007年4月的最後報告(載於民政事務局網頁(網址: www.hab.gov.hk/wkcd))內的附件(C)至(F)及(L)。

西九文化區

大型維修及翻新成本 - 2008年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算) (百萬元)

			付款當日價格																	
			2006 - 2024	2025	2026 - 2032	2033	2034	2035 - 2036	2037	2038 - 2041	2042	2043 - 2044	2045	2046 - 2048	2049	2050	2051 - 2052	2053	2054	2055 - 2059
第一階段	1 管理及整體規劃																			
	1.1 整體規劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.2 地區及項目管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2 博物館及展覽地方																			
	2.1 M+ (區內)	(344)	(2,727)	-	-	-	-	(1,097)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,630)	-
	(區外貯存庫及文物修復工作室)	(76)	(604)	-	-	-	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(361)	-
	M+總額	(421)	(3,331)	-	-	-	-	(1,340)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,991)	-
	2.2 展覽中心	(94)	(699)	-	-	-	(281)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(418)	-	-
	3 表演藝術設施																			
	3.1 大型表演場地	(488)	(3,645)	-	-	-	(1,466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,179)	-	-
	3.2 大劇院1	(224)	(1,670)	-	-	-	(672)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(998)	-	-
	3.3 音樂廳和室樂演奏廳	(244)	(1,933)	-	-	-	-	(778)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,156)	-
	3.4 戲曲中心	(202)	(1,603)	-	-	-	-	(645)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(958)	-
	3.5 中型劇院1	(96)	(717)	-	-	-	(288)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(428)	-	-
	3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	(126)	(941)	-	-	-	(379)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(563)	-	-
	3.7 黑盒劇場2和3	(57)	(424)	-	-	-	(171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(254)	-	-
	3.8 黑盒劇場4	(35)	(258)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-
	3.9 廣場	(30)	(223)	-	-	-	-	-	-	-	(223)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4 其他文化藝術用途	(21)	(160)	-	-	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	-
	5 運輸設施																			
	5.1 穿梭列車系統	(81)	(600)	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5.2 停車場	(35)	(258)	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154)	-	-
	6 共用設施																			
	6.1 公眾休憩用地	(101)	(754)	-	-	-	-	-	-	-	(754)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	7 零售/飲食/娛樂設施	(414)	(2,170)	-	(560)	-	-	-	(710)	-	-	-	-	-	(900)	-	-	-	-	-
第二階段																				
8 表演藝術設施 (第二階段)	8.1 大劇院 2及中型劇院 3	(132)	(1,170)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,170)	-	-	-	-	-	-	-
	8.2 中型劇院 4	(41)	(366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(366)	-	-	-	-	-	-	-
9 M+ (第二階段)		(50)	(598)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(598)	-	-	-	-
總計		(2,891)	(21,520)	-	(560)	-	(3,528)	(2,763)	-	(710)	-	(1,577)	-	(1,535)	-	(900)	(598)	-	(5,243)	(4,105)

(-) = 負淨現值 / 價值

註:

所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

西九文化區

M+的館藏及其他成本 - 2008年的淨現值及現金流量
(按付款當日價格計算) (百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格																		
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
第一階段M+： 其他資本 -： 館藏： 初期館藏 - 10億元 (按2006年價格計算) 由2015年起每年購置館藏費用為2,000萬元 (按2006年價格計算)	(873) (341)	(1,138) (1,718)	- -	- -	- -	(276) -	(282) -	(287) -	(293) -	- (24)	- (24)	- (25)	- (25)	- (26)	- (26)	- (27)	- (27)	- (28)	- (29)	- (29)	- (30)
館藏總額	(1,214)	(2,856)	-	-	-	(276)	(282)	(287)	(293)	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(29)	(29)	(30)
籌備展覽： 初期 - 2億4百萬元(按2006年價格計算) 以後定期每15年 - 2億4百萬元(按2006年價格計算)	(178) (174)	(232) (1,337)	- -	- -	- -	(56) -	(57) -	(59) -	(60) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
籌備展覽費用總額	(352)	(1,569)	-	-	-	(56)	(57)	(59)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
文物修復工作室設備： 初期 - 2,600萬元 (按2006年價格計算) 以後定期每10年 - 1,300萬元(按2006年 價格計算)	(23) (18)	(30) (102)	- -	- -	- -	(7) -	(7) -	(8) -	(8) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- (19)	- -	- -
文物修復工作室設備費用總額	(41)	(132)	-	-	-	(7)	(7)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	-
設立圖書館的費用：	(24)	(32)	-	-	-	(8)	(8)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
設立圖書館的費用總額	(24)	(32)	-	-	-	(8)	(8)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M+的館藏及其他成本總額	(1,630)	(4,590)	-	-	-	(347)	(354)	(361)	(369)	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)	(29)	(30)
第二階段 M+： 其他資本 -： 籌備展覽： 初期 - 1億2,800萬元(按2006年價格計算) 以後定期每15年 - 1億2,800萬元 (按2006年價格計算)	(56) (31)	(205) (276)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
籌備展覽費用總額	(87)	(481)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第一階段及第二階段總額	(1,717)	(5,071)	-	-	-	(347)	(354)	(361)	(369)	(24)	(24)	(25)	(25)	(26)	(26)	(27)	(27)	(28)	(47)	(29)	(30)

() = 負淨現值 / 價值

註: 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

西九文化區

M+的館藏及其他成本 - 2008年的淨現值及現金流量
(按付款當日價格計算) (百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格																		
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
第一階段M+： 其他資本 :- 館藏： 初期館藏 - 10億元 (按2006年價格計算) 由2015年起每年購置館藏費用為2,000萬元 (按2006年價格計算)	(873) (341)	(1,138) (1,718)	- (30)	- (31)	- (32)	- (32)	- (33)	- (33)	- (34)	- (35)	- (36)	- (36)	- (37)	- (38)	- (38)	- (39)	- (40)	- (41)	- (42)	- (42)	- (43)
館藏總額	(1,214)	(2,856)	(30)	(31)	(32)	(32)	(33)	(33)	(34)	(35)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(42)	(43)
籌備展覽： 初期 - 2億4百萬元(按2006年價格計算) 以後定期每15年 - 2億4百萬元(按2006年價格計算)	(178) (174)	(232) (1,337)	- -	- -	- (322)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- (433)	- -
籌備展覽費用總額	(352)	(1,569)	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-
文物修復工作室設備： 初期 - 2,600萬元 (按2006年價格計算) 以後定期每10年 - 1,300萬元(按2006年 價格計算)	(23) (18)	(30) (102)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- (23)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- (28)	- -
文物修復工作室設備費用總額	(41)	(132)	-	-	-	-	-	-	-	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-
設立圖書館的費用：	(24)	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
設立圖書館的費用總額	(24)	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M+的館藏及其他成本總額	(1,630)	(4,590)	(30)	(31)	(353)	(32)	(33)	(33)	(34)	(57)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(503)	(43)
第二階段 M+： 其他資本 :- 籌備展覽： 初期 - 1億2,800萬元(按2006年價格計算) 以後定期每15年 - 1億2,800萬元 (按2006年價格計算)	(56) (31)	(205) (276)	- -	- -	- -	(205) -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- (276)
籌備展覽費用總額	(87)	(481)	-	-	-	(205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(276)
第一階段及第二階段總額	(1,717)	(5,071)	(30)	(31)	(353)	(237)	(33)	(33)	(34)	(57)	(36)	(36)	(37)	(38)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(503)	(319)

() = 負淨現值 / 價值

註: 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

西九文化區

M+的館藏及其他成本 - 2008年的淨現值及現金流量
(按付款當日價格計算) (百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日 價格總額	付款當日價格													
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
第一階段M+：																
其他資本 :-																
館藏：																
初期館藏 - 10億元 (按2006年價格計算)	(873)	(1,138)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由2015年起每年購置館藏費用為2,000萬元 (按2006年價格計算)	(341)	(1,718)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)
館藏總額	(1,214)	(2,856)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)
籌備展覽：																
初期 - 2億4百萬元(按2006年價格計算)	(178)	(232)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 2億4百萬元(按2006年價格計算)	(174)	(1,337)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(583)
籌備展覽費用總額	(352)	(1,569)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(583)
文物修復工作室設備：																
初期 - 2,600萬元 (按2006年價格計算)	(23)	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每10年 - 1,300萬元(按2006年 價格計算)	(18)	(102)	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	-	-	-
文物修復工作室設備費用總額	(41)	(132)	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	-	-	-
設立圖書館的費用：																
	(24)	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
設立圖書館的費用總額	(24)	(32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M+的館藏及其他成本總額	(1,630)	(4,590)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(85)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)
第二階段 M+：																
其他資本 :-																
籌備展覽：																
初期 - 1億2,800萬元(按2006年價格計算)	(56)	(205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以後定期每15年 - 1億2,800萬元 (按2006年價格計算)	(31)	(276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
籌備展覽費用總額	(87)	(481)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第一階段及第二階段總額	(1,717)	(5,071)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(85)	(53)	(54)	(55)	(56)	(640)

() = 負淨現值 / 價值

註: 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。

西九文化區

西九管理局在西九計劃的建造和地區管理期間(由**2008-09**至**2014-15**年度)的營運開支 (包括整體規劃)
- **2008**年的淨現值及現金流量(按付款當日價格計算)(百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日價 格總額	付款當日價格						
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
化作資本成本的開支									
整體規劃	(34)	(35)	(17)	(18)	-	-	-	-	-
西九管理局的成本	(1,230)	(1,465)	(197)	(201)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)
合計	(1,264)	(1,500)	(214)	(219)	(205)	(209)	(213)	(218)	(222)

() = 負淨現值 / 價值

註

所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因四捨五入關係， 上表各項數字之和或與總計數字略有出入。

零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 (百萬元)

參數 / 假設

零售/飲食/娛樂設施的總樓面面積 119,000 平方米
每月租金收入淨額 30 元/每平方呎總樓面面積(或每年每平方米3,875元) (2006年價格) (註3)
停車場 397 個車位
停車場每月租金淨額 2,500 元/每個車位 (2006年價格) (註3)
每年租金收入淨額 473 百萬元 (2006年價格) (\$3,875 x 119,000平方米 + \$2,500 x 397 個車位 x 12個月)

	2008年 淨現值	付款當日價格總額	付款當日價格																								
			2008-2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
租金收入淨額	8,448	41,197	-	554	565	577	588	600	612	624	637	649	662	676	689	703	717	731	746	761	776	792	807	824	840	857	874

註:

- (1) 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。
- (2) 租金收入已扣除差餉和地稅、物業/利得稅和其他開支。
- (3) 可參考財務顧問2007年4月的最後報告(載於民政事務局網頁(網址：www.hab.gov.hk/wkcd))內的附件L。

零售/飲食/娛樂設施的租金收入淨額 (百萬元)

	2008年 淨現值	付款當日價格總額	付款當日價格																					
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
租金收入淨額	8,448	41,197	891	909	927	946	965	984	1,004	1,024	1,044	1,065	1,087	1,108	1,131	1,153	1,176	1,200	1,224	1,248	1,273	1,299	1,325	1,351

西九文化區

各項設施(零售/飲食/娛樂設施除外)的營運盈餘/赤字
- 2008年的淨現值(百萬元)及營運成本回收率

	核心文化藝術設施的 營運成本回收率（註2）	2008年 淨現值
		百萬元
第一階段		
1 管理及整體規劃		(1,015)
1.1 整體規劃		0
1.2 地區及項目管理		(1,015)
2 博物館及展覽空間		(5,011)
2.1 M+	18%	(5,292)
2.2 展覽中心	142%	281
3 表演藝術設施		(128)
3.1 大型表演場地	149%	1,014
3.2 大劇院1	101%	(5)
3.3 音樂廳和室樂演奏廳	83%	(307)
3.4 戲曲中心	82%	(213)
3.5 中型劇院1	66%	(159)
3.6 中型劇院2和黑盒劇場1	64%	(213)
3.7 黑盒劇場2和3	51%	(140)
3.8 黑盒劇場4	41%	(104)
3.9 廣場	100%	0
		(假設收支平衡)
4 其他文化藝術用途		0
		(假設收支平衡)
5 運輸設施		179
5.1 穿梭列車系統		0
		(假設收支平衡)
5.2 停車場		179
6 共用設施		(537)
6.1 公眾休憩用地		(537)
小計		(6,512)
第二階段		
8 表演藝術設施(第二階段)		(446)
8.1 大劇院2及中型劇院3	74%	(318)
8.2 中型劇院 4	59%	(128)
9 M+ (第二階段)	22%	(625)
小計		(1,070)
整體文化藝術設施、運輸和公用設施 - 營運結果		(7,582)

（ ）= 負淨現值 / 價值

註

- (1) 所有數字調整至零個小數位(即最接近100萬元)，以便表達。因此，上表的總計數字可能因四捨五入而有輕微的差異。
- (2) 以參考年份(開始營運後第10年(除M+為第5年))的營運收入佔營運成本(未計算折舊)的百分比作計算。

西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

西九龍文化區計劃財務評估

目的

本文件旨在提供有關政府聘請的財務顧問就西九文化區(西九)計劃進行的財務評估的進一步資料，並回應西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會(委員會)聘請的專家顧問提出的意見。簡短的回應總結列於附件 1 供委員參考。回應的細節則列於以下的段落。

財務顧問

2. 2006 年 8 月，政府聘請了 GHK (香港)有限公司擔任財務顧問，協助政府評估西九計劃的財務要求。財務顧問遂對計劃進行詳細財務研究。政府其後就西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會(諮詢委員會)的建議，於 2007 年 9 月至 12 月展開大型公眾參與活動，收集市民的意見。財務顧問的報告，亦於 2007 年 9 月發表。財務顧問組成了一支強大的跨專業團隊，包括財務專家、公私營合作專家、演藝場地及博物館顧問，及建築師、工程師、工料測量師和土地與物業市場專家。專業團隊涵蓋多方面的專門知識，特別是在文化藝術知識，對評估發展一個綜合文化藝術區的財務要求，以期得出恰當而可信的評估結果，確實至為重要。

財務評估的運作模式

3. 財務顧問在評估發展文化藝術設施的成本和收入時，參考了有關的本地設施和類似的海外設施。財務顧問與民政事務局及各有關政策局和部門緊密合作，設定非常詳細的假設，用以估計西九各項設施的建設成本及營運收入。財務顧問定期向諮詢委員會轄下財務小組提交研究結果，並出席財務小組會議，徵詢財務小組成員對其研究結果的意見及建議。

用以估計資本成本和營運成本與收入的假設

4. 財務顧問的財務評估，是基於諮詢委員會轄下另外兩個小組(即表演藝術與旅遊小組及博物館小組)所建議的核心文化藝術設施。財務顧問設定非常詳細的假設，用以進行財務評估。舉例說，財務顧問計算出與類似海外設施相若的單位建造成本，作為估計建造成本的依據，然後再計算合約管理費用和風險溢價，以反映設施要求複雜而且標準甚高，以及通脹率(反映長遠通脹趨勢)，以調整基本建造成本。財務顧問亦為每項設施設定適當的營運假設，包括使用率、平均票價、入座率、場地節目編排成本、參觀者數目等。

政府就西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會聘請的專家顧問的報告的回應

5. 委員會聘請的專家顧問就財務顧問擬備的報告提出一些意見和建議。我們就專家顧問的意見作出下列回應。

撥款建議

6. 委員會的顧問專家沒有否定一筆過撥款推行西九計劃，以及要求西九文化區管理局(西九管理局)以財政自給的方式營運西九是可取的做法。專家顧問亦知悉難以透過資助計劃達到上述目的。專家顧問建議政府實施措施，確保公眾清楚知道西九管理局如何使用該一筆過撥款，以及就該一筆過撥款向公眾負責。我們必須指出，《西九文化區管理局條例草案》訂明了多項確保西九管理局具透明度和問責性的措施。立法會《西九文化區管理局條例草案》委員會正審議該條例草案。例如，西九管理局每年須向財政司司長呈交管理局的工作及活動報告、經審計的帳目報表和核數師報告，而財政司司長將安排將該等文件提交立法會省覽。西九管理局亦須就關於發展或營運藝術文化設施及其他設施的事宜，諮詢公眾。

50年後在財政上的可持續性

7. 財務顧問以 50 年為估計年期，分析了其間西九這項長遠發展計劃的財務可行性。財務顧問就西九計劃進行的分析相對其他長遠發展項目的慣常專業分析更為嚴謹。財務顧問的財務評估結果顯示，預算在 50 年的計劃期內，西九的零售、飲食及娛樂設施可帶來 84 億元(2008 年的淨現值)的收入，較文化藝術設施的估計營運赤字總額 76 億元(2008 年的淨現值)多出 10%。整體財務評估結果顯示，長遠而言，西九計劃應可以財政上可持續地發展下去。由於財務評估已為各項設施的定期大型維修成本和每年建築物保養成本撥備，故 50 年期過後，所有設施應仍可維持良好狀況，並可全面運作下去，並無須再次申請撥款重建各項設施。

成本及收入的預算

8. 財務顧問的建造成本預算是根據其對這些文化藝術設施的專業知識和經驗，對本地市場的認識，以及參詳內地及海外相類世界級文化藝術設施的單位建造成本制訂出來。建築署亦認為財務顧問的預算的單位建造成本是在合理範圍內。

9. 專家顧問亦認為財務顧問的建造成本預算是合理的。專家顧問就建造成本未來的上漲幅度可能會加快的事宜表達意見。我們希望指出，財務顧問採用平均通脹率作長期財務評估在專業上是可靠及審慎的做法，原因是本地市場的建造成本每年波幅甚大，過去 20 年間的成本上漲率在個別年份可在-13%至+25%的範圍內波動。我們亦想補充，財務顧問已對文化藝術設施的建造進行非常複雜的風險分析，並已提供相當大的緩衝以應付建造成本在不能預期的情況下的上漲。

10. 專家顧問提出的另一點是有關預算可從零售、飲食和娛樂設施得到的租金收入。財務顧問在評估有關設施的租金時，已考慮過設施的位置因素，以及表演藝術與旅遊小組就有關設施與文化藝術設施應發揮融合匯聚效應及不應仿照其他大型商場的模式。我們亦應考慮到，提供更多設施、改善交通設施及廣深港高速鐵路的效應可能會

為西九帶來更多遊客。因此，財務顧問對零售、飲食和娛樂設施的租金收入預算屬審慎並切合實際情況。

投資回報

11. 我們希望指出，計劃期內預算每年投資回報為 6.1% 的數字處於海外優質債券的以往回報率以及本地和海外證券指數的增長率範圍之內的適中位置。例如，在 1996 年至 2006 年間，穆迪投資在優質工業債券方面的收益率為穆迪 AAA 級債券的 5.23% 至 7.62%，以及穆迪 BAA 級債券的 6.06% 至 8.37%。至於 1987 年 1 月至 2007 年 1 月間證券的複合年增長率方面，恆生指數為 10.9%，標準普爾 500 指數則為 8.6%。此外，外匯基金在 1994 年至 2007 年的 14 年間所取得的複合每年名義投資回報為 7%。為確保一筆過撥款的投資能夠獲得妥善管理，我們將於西九管理局條例草案中加入規定，在西九文化區董事局下設立投資委員會，以便就一筆過撥款的投資以及有關投資的監管事宜向董事局提供意見。投資委員會將由具備有關專業知識及經驗的人士組成。

設計及建造

12. 在設計及建造模式下，委託人與承建商簽訂合約，訂明由承建商根據委託人擬備的表現規格，設計及建造工程項目。承建商繼而與顧問、專業次承建商和供應商簽訂一連串獨立的協議，由這些顧問、專業次承建商和供應商根據商定的表現規格，完成有關工程項目。這個方法旨在鼓勵承建商更大程度的參與，加快完工速度，減低委託人的責任，以及增加專有系統的使用。

13. 專家顧問曾就設計及建造的模式提出意見。在執行設計及建築工程方面有經驗豐富的建築署已就專家顧問的意見作出詳細回應，詳情載於附件 2(只提供英文版本)。簡單而言，設計及建造模式相對於把設計合約和建造合約分開，為委託人帶來甚多優點。

西九管理局的人手需求

14. 西九管理局將負責統籌整個西九的規劃、發展和營運，當中包括文化藝術設施、共用設施、運輸設施及商業設施等。西九管理局除了負責管理文化區內的文化藝術場地外，還須管理整個文化區，以及區內其他共用設施包括公共空間、穿梭列車系統等。西九管理局也要審慎地管理有關的財政資源。根據財務顧問的估算，西九管理局需要 33 名員工去負責這些工作；以管理一個 40 公頃的綜合文化區來說，這是一個相當精簡的架構。

15. 至於在西九發展初期(即項目開始後七年左右)，因為要為整個西九制訂整體發展圖則，籌辦設計比賽，監管及落實所有文化藝術設施和其他設施的建造合約，以及進行相關的公眾諮詢工作，西九管理局需要較多的人手，90 人的預算人手需求剛好切合所需。這預算編制亦已經參考相類本地及外國機構制訂出來。

經濟影響評估

16. 專家顧問曾對政府經濟顧問製備的經濟影響評估報告提出一些意見。政府經濟顧問的回應載於附件 3。

M+

17. 專家顧問建議 M+ 若由國際營運者營運，可以大量節省開支，令 M+ 有大額盈餘。博物館從來是入不敷支的機構，它們的價值是不可單從財政收益來衡量。博物館的發展是以願景推動，是文化、藝術及創意教育方面的長遠承擔。M+ 的使命是聚焦於二十至二十一世紀的視覺文化(初步涵蓋組別是「設計」、「活動影像」、「流行文化」和「視覺藝術」，當中包括水墨藝術)。它銳意由香港的觀點，現在的觀點以至全球的視野展示二十至二十一世紀的視覺文化。聘任國際營運者的模式很難實現這使命，因為一個世界級博物館的獨特性和聲譽，需要長時間的建造以及策展經驗和收藏品的累積，並非透過專營

權可以達到。再者，在國際專營權營運的模式下，策展的自由度可能受到限制，也可能涉及比預期更高昂的費用。

18. 財務顧問是參考過相類的世界級博物館後，才估算 M+ 的資本成本和營運成本。由於預計 M+ 可增加香港整體公營博物館面積約百分之五十，M+ (第一階段) 每年約三億元的預算營運赤字，與康文署現有博物館每年約五億元的經常開支總額相比，預算屬審慎和合理的。此外，在 M+ 的財務評估中，每年預計營運成本的三分之一（大約一億元）是用作委託藝術家創作創意藝術品之用。

私營機構參與計劃方案

19. 財務顧問透過三個私營機構參與的方案，比較不同程度的私營機構參與模式的相對效益。在考慮私營機構風險轉移的程度和融資成本，以及市場對參與西九計劃的潛在興趣，這些個案是用以測試西九計劃所帶來的財務要求。

民政事務局

二零零八年五月

立法會西九小組委員會 聘任之專家顧問提交之報告總結	政府回應
1. 本報告假設：西九文藝區，須以自給自足、財務可持續的原則經營。所有資本及營運的赤字，應由 40 公頃土地之內的賣地及營運收益來提供。	1. 40 公頃土地內可售賣的土地，只有住宅，辦公室及酒店用地。該等土地由政府另行出售，賣地收益歸政府庫房，不會用於西九計劃。
2. 三個私營參與方案的比較，方法成疑。方案 1B 及 2 或未夠真實，故未能提供實用的、有意義的比較。此外，儘管在此兩個方案，有較多的私營參與，但卻沒有考慮：私營參與帶來額外的效率提升。	2. 三個私營機構參與方案顯示私營機構不同程度的參與。在決定那一個方案較合適時，要考慮風險和融資成本，市場反應以及整體成本和營運收支。鑑於文化藝術設施的營運風險，目前的私營機構參與方案模式，已平衡各方面的考慮。
3. 設計及建造合約，作為採購模式，可能不適合 M+及其它核心文化藝術設施。	3. 政府及本地建造業有多年運行設計及建造合約模式的經驗，這模式行之有效，可以更快完工，並由承建商承擔設計和建造風險。
4. 文化藝術設施：每平方米建築造價從\$22,200 到\$29,200：是偏高，但若果質量有高水平，也算在合理範圍。然而，間接成本則比慣常預算偏高。	4. 同意。在估計間接成本時，財務顧問是根據各專業範疇的技術顧問的經驗，並參考香港專業團體所發出的專業服務收費標準和一些海外相關設施的成本而訂出。
5. 財務顧問的量變分析，並沒有測試投資回報，及建造成本上升的風險，兩者對財務的影響。應該進行這些測試，並及早制定應變方案。	5. 建造成本及營運成本已注入了審慎的風險溢價，以承受不同風險帶來的成本上漲。投資回報率與海外優質債券的過往回報率相若，實屬合理。
6. 財務顧問的分析局限於 50 年內，沒有預留資金作為 50 年後大修或重建之用。以至 50 年後西九文藝區的財務，或未能永續經營。因此需要從資本及營運費用中省出約 33.8 億	6. • 以 50 年為估計年期，比分析其他長遠發展項目專業分析更嚴謹。 • 我們預計，以首 50 年期內，西九的零售、飲食及娛樂設施可帶

(相當於 216 億之 16%)，作為種籽資金，投資生利，作 50 年後之用。	來 84 億元(2008 年淨現值)的租金收入，較文化藝術設施的估計營運赤字總額 76 億元(2008 年淨現值)高 8 億(10%)，文化藝術設施可在財政上持續運作。 財務分析已預留資金於 50 年內定期進行大修，以及每年例行維修。50 年後各設施仍可保持良好狀況，繼續營運，無需立刻拆卸或重建。
7. 在財務顧問的營運假設中，M+需要 107 億來建造及營運 50 年。到 2059 年，M+每年虧損，將佔西九文藝區年度赤字的 89%。故 M+可能會成為西九文藝區的長期財政負擔。	7. - M+建造價估算為 26 億元。 - 營運方面，預計每年虧損為 3 億元，可與每年政府支付約 5 億元予康文署的博物館相比較。 - 西九區內的零售、飲食和娛樂設施的租金收入足以填補區內文化藝術設施(包括 M+)的整體赤字。
8. 根據財務顧問至今提供的資料，若 M+由一家國際營運者營運，則可能節省的金額，粗略估計可高達 \$48 億(即 216 億種籽資金的 22%)。從表面數據看，差別很大，須予詳細研究。	8. 由國際營運者營運，並不符合 M+的理念，令它失去香港的獨特文化特色，失去策展的自主權，以後的發展亦受到限制，亦令 M+不能與世界知名的博物館在互利的情況下合作。況且這模式有可能要支付更高昂的費用。
9. 西九文藝區年度赤字只能由餐飲、零售及娛樂設施的租金收入填補。故零售、飲食及娛樂設施，是西九文藝區的生命綫。但是，相比核心文化藝術設施(CACF)之中、最小的劇院的詳盡營運資料，零售、飲食及娛樂設施所提供的資料明顯不足。	9. 零售、飲食及娛樂設施的租金估計已相當保守，因考慮到這些設施需要與文化藝術設施結合，不能與大型商場模式營運相比較。其實當時估算尚未計及廣深港高速鐵路與西九文化區連接帶來的人流對這些商業設施租金正面的影響。

10. 在考慮每一個設施 / 花費的撥款優先次序時，需要考慮的因素包括：財務表現的不確定性，更深入的研究可能獲得的利益，以及其財務上的重要性。為使西九文藝區財務健全，須開源節流。下列因素至關重要：(a) 減少間接成本；(b) M+ 的營運模式；及(c) 一個有效的餐飲、零售及娛樂的商務計劃。	10. 有關(a)意見，我們無異議。(b)及(c)因素應該交將來西九文化區管理局詳加考慮。不過管理局同時要顧及綜合發展和達致西九文化區推動文化藝術發展的目標。
註 1 立法會聘請的專家顧問的核心團隊包括以下的大學講師與研究員- • 香港大學房地產及建設系副教授 • 香港大學房地產及建設系講座教授 • 香港大學房地產及建設系助理教授 • 香港大學房地產及建設系博士後研究員 • 香港大學經濟及工商管理學院副院長及副教授(金融)	政府聘請的財務顧問的專業團隊包括 - • 財務專家 • 公私合作專家 • 演藝場地及博物館顧問 • 建築師 • 工程師 • 工料測量師 • 土地與物業市場專家
註 2 • 專家顧問用個多月的時間完成報告	政府財務顧問用一年多的時間完成報告

Annex 2**Design and Build Vs Designer Led Contracts – Architectural Services Department's Response to Versitech's Comparison between the "Design and Build" and "Conventional" modes of procurement as outlined in Section 6.2 of their Final Report dated 21 May 2008 (Note – Versitech's Final Report is available in English only.)**

Design and Build	Conventional Design then Build (Designer Led)
Require well-prepared Employer's Requirement (ER) beforehand. <u>Architectural Services Department (ArchSD)'s Comments</u> Yes	Invite tender after completing detail design. <u>Architectural Services Department (ArchSD)'s Comments</u> Yes
Difficult to prepare a complete set of Employer's Requirement. <u>ArchSD's Comments</u> The Government and the local construction industry have over 17 years of experience in preparing ERs for D&B contracts.	Invite tender only after satisfied with the quality and standard of space, level of comfort, aesthetic requirements and architectural details. <u>ArchSD's Comments</u> Construction cannot commence until the whole project is designed and extra time is required for the sequential activities. No input by the contractor on buildability at early stage and any problem faced later will have to be paid by the client.
How to specify the quality and standard of space, level of comfort, aesthetic requirements and architectural details? <u>ArchSD's Comments</u> Performance-based specifications are prepared which provide focus on outcomes rather than process.	

Design and Build	Conventional Design then Build (Designer Led)
The objective is to develop a specification that allows bidders to bring their individual expertise, creativity, and resources to the bid process without encumbering them with predetermined methods or details. Writing specifications from this point of view increases alternatives, attracting more design innovations and fostering better competitions. D&B procurement is in fact one form of design competition yet the procurement method is better than standalone design competition since buildability for a D&B proposal is guaranteed. For design competition alone, the project progress may end up not as smooth as anticipated. For D&B procurement, stakeholders in the industry form their own multi-disciplinary team to provide a buildable solution and compete for an integrated design in the one-stage design competition. Architectural, building services, structural and financial merits are being considered during the selection process, achieving value for money and good costs control for Design and Build contracts.	
Contractor may cut corners to save costs to meet minimum standards required. <u>ArchSD's Comments</u> The ER must be verifiable or measurable and the Supervising Officer (SO) of the D&B contract must be able to determine whether the D&B Contractor will perform as required. The D&B Contractor is required to seek the SO's approvals on all design elements before he could proceed to the next work stage. The SO will have full control to ensure the required standards are met.	With all construction details, tender costs more accurate. The design forms the Contractor tender <u>ArchSD's Comments</u> Tender costs are based on the design and the Contractor is more certain about costs since he is only responsible for constructing according to the design. In this case, the client bears the risks on buildability.
Lack independent views from the architect <u>ArchSD's Comments</u> The D&B procurement method was intended to encourage more	Have independent views from the architect.

Design and Build	Conventional Design then Build (Designer Led)
contractor involvement, increase the speed of delivery, lower the level of responsibility of the client and increase the use of proprietary systems or modules. Since the D&B team (contractor and designers) is competing for an integrated design in the one-stage design competition, the contractor must obtain views from all design partners, including the architect, in order to formulate a balanced view.	
Maybe faster and costs less. <u>ArchSD's Comments</u> Bennett, Potheary and Robinson state: D & B contracting: – Is 12% faster than the sequential contracting method and takes 30% less time to deliver a project from the start of design to completion of the works – Is 13% cheaper than sequential methods and – Projects are 50% more likely to finish on time.	Requires better project management professionals.
Contractor will make claims for scope of works not described in the Employer's Requirement. The sum claimed is more substantial. <u>ArchSD's Comments</u> It is just fair to pay extra for works not included in the original contract scope, both for D&B or Designer-led contracts. For Designer-led contract, we pay the extra sums separately to the designer and the contractor, whereas for D&B contract we pay an integrated sum to the D&B contractor. There is no evidence to prove that the sum claimed for variation work is usually more substantial for D&B contracts. On the contrary, as long as	May need more time for finalizing the construction details but could achieve better value for money. <u>ArchSD's Comments</u> Much depends on quality of the design and specifications issued with the tender.

Design and Build	Conventional Design then Build (Designer Led)
no abortive work is involved and the bulk of work remains the same, a D&B contract allows for change of requirements during the design development stage without substantial cost implications. In fact since the contractor becomes solely responsible for all aspects of the project delivery process, most of the risk associated with design and construction are borne by the contractor, therefore giving the client greater protection.	
Suitable for simple, easy-to-specify, easy-to-illustrate projects, such as civil engineering works, simple office buildings. <u>ArchSD's Comments</u> The Government and the construction industry have accumulated adequate experience in D&B procurement and have successfully awarded and/or delivered a number of projects with highly complex requirements. Examples are the Tamar Development, the ICAC Headquarters, the Customs Headquarters, the Prince of Wales Hospital Extension, the Lo Wu Prison, etc.	More suitable for artistic, creative, complicated buildings such as the M+ and facilities for performing arts.
For both contracts, critical to first appoint the operator before starting the design. <u>ArchSD's Comments</u> The operator may change after a period of time. Provided the ER could be formulated, the client may decide to work with the D&B contractor direct, or requires the D&B contractor to work with the potential operator as necessary.	

專家顧問科橋有限公司
就西九文化區計劃的財務事宜研究
向西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會提交的最終報告一

政府經濟顧問的回應

科橋有限公司的最後報告(該報告)就經濟分析及方便營商處擬備的經濟影響評估提出多項意見(最後報告的 9 部分及其他段落)。政府經濟顧問作出的回應如下：

估計方法(請參閱最後報告第 41 頁第 9.1 段)

2. 專家顧問建議經濟影響評估必須研究把西九作其他用途所得的效益(即機會成本)。我們希望澄清，經濟影響評估旨在估計西九計劃對整體經濟帶來的有形及無形效益，與針對西九這項獨立計劃進行的經濟成本效益分析有所不同。正如我們的經濟影響評估報告指出，預期發展西九計劃除了為香港帶來重大有形經濟效益，增加本地生產總值，創造就業機會外，還會帶來無形經濟效益，這是由於該計劃是對香港文化藝術基建的重要策略性投資，有助提升香港的國際城市地位。

3. 從規劃及發展的角度來看，政府顧及各方面的因素，包括社會的期望、香港的整體發展需要、各項公共設施(例如警署、學校、公園)的分布等。政府在西九計劃公眾參與活動舉行期間收到的民意顯示，市民大多支持西九計劃整體的願景，並大力支持計劃早日落實。在這明確的社會期望下，再評估西九用地的其他用途的方案已沒有意義。以西九用地的其他用途價值來衡量西九的成本效益是不對的做法(對於體育場館或大學等公共設施，這個做法亦不對)。

4. 此外，專家顧問質疑財務顧問的評估和我們的經濟影響評估估計的入座率有何科學理據。我們已向專家顧問解釋，財務顧問是根據一系列規劃規範，並考慮到在西九發展世界級文化藝術設施的目標、過去康文署設施的入座率，以及海外著名設施的經驗，然後計算出入座率。財務評估所採用的所有規範都是客觀和審慎的規範。無論如何，有關日後入座率的預算數字並非決定西九整體財務可行性的重要元素。日後的實際入座率很大程度取決於我們日後如何管理西九的設施。

對經濟影響的詮釋（請參閱最後報告第 41-42 頁第 9.2 段）

5. 專家顧問認為，一個世界級文化藝術區與一個純粹地產發展項目的主要分別在於對旅遊業帶來的效益。我們對這看法有所保留。西九發展計劃規模之大，遠遠超過一個純粹旅遊業發展項目，經濟影響評估報告所載的各種有形及無形效益正好說明這一點。

表現指標（請參閱最後報告第 42 頁第 9.3 段）

6. 正如上文所述，經濟影響評估旨在研究西九計劃對整體經濟可能帶來的影響，不宜用來確定營運方面的表現指標。擬議西九管理局的運作模式將大致取決於西九文化區管理局條例。該條例規管西九管理局的整體架構設計。日後西九管理當局應有責任與有關機構訂定應採用的表現指標。

在整個為期 50 年的計劃期內採用通脹率 2% 的假設（請參閱最後報告第 15-17、19 及 35 頁）

7. 專家顧問在最後報告中質疑長遠通脹率 2% 的假設是否切合實際情況。我們必須指出，在 50 年計劃期內的通脹率假設會受到很多不明朗因素影響。香港是先進經濟體系，並奉行港元與美元掛鈎的貨幣發行局制度，長遠來說，香港的通脹率應與處於相若發展階段的經濟體系大致相同。先進經濟體系的中央銀行大多明顯或不明顯表示目標通脹率約為 2%。因此，我們認為長遠通脹率為 2% 的假設是可接受的。

8. 無論如何，由於西九的收入與成本將會隨着一般通脹率相應增加，財務顧問的財務分析結果並不會輕易受通脹假設影響。事實上，財務顧問亦認同這一點，財務顧問在最後報告第 17 頁第 3 段中指出，與其每年提高價格 2%，然後予以折現，倒不如採用更簡單的方法，就是根據每年 4% 的實際利率來折現日後的價格。

財政司司長辦公室
經濟分析及方便營商處
二零零八年五月二十八日

西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會

2008年5月30日會議席上
委員提出的問題及要求的資料

就委員於2008年5月30日會議席上提出的問題及要求的資料，我們的回覆如下：

1. 政府當局如何向議員確保西九文化區發展計劃不會以失敗結束？政府當局可否就西九文化區發展計劃構想"可能出現的最差情況"及預計在該情況下所需的任何補充撥款？

政府回應：

- 政府建議的財務安排是考慮了西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會（諮詢委員會）的建議以及財務顧問就西九發展和營運作出的詳細財務評估。
- 財務評估是經過一個專業和嚴謹的過程，期間亦透過由夏佳理議員領導的財務小組參與審視及修訂，全程歷時15個月。最後得出的結果，顯示以一筆過撥款216億元（2008年淨現值）支付資本成本和以西九區內零售，飲食和娛樂設施租金收入填補文化藝術設施的營運虧損，是一個可持續的方案。
- 根據目前的估算，我們未有足夠理由支持出現任何場館不能如期興建的所謂“最差情況”。但議員若堅持要想像出“最差情況”，而又沒有額外資金，我們或可將第二期的計劃是否會因資金流轉的困難而導致可能於2026-31後才能興建作一個假設說法，即一個1,900座位的劇院和兩個800座位的劇院要遲一步才能建成；M+原來擴建計劃亦要稍後才能實現。

2. 政府當局應就投資回報及建造成本上漲作進一步的分析。

政府回應：

- 在估算建造成本時，除考慮了通脹外，亦審慎考慮了間接成本和風險溢價，留有相當空間以應付不同因素帶來成本上漲的情況。
- 核心文化藝術設施的建造成本，已包括23%至29%的風險溢價，以應付包括成本上漲的風險。一般風險溢價多定在10%至15%。我們亦認同由於場館的興建及其他工程要盡快上馬等因素，令建造成本波幅可能超出原來估算，我們故此訂下高於一般的風險溢價去抵禦成本上漲的壓力。

- 假如將核心文化藝術設施的間接成本及風險溢價均減低至最高15%，則216億元的一筆過撥款可承受2007-2014年間每年3.4%（累積增加31%）的名義建築成本增長，如要能支持2007-2014年間每年6%（累積增加60%）的名義建築成本增長，則一筆過撥款需增加至250億元（不同增幅對一筆過撥款數目的影響見附件1）。後者假設幾年來累積增加60%是不太切合實際情況。
 - 文化區內各設施的建造成本詳情見附件2。
3. 鑒於零售、飲食及娛樂設施的回報是西九文化區的生命線，政府當局須提供更多關於該等設施的資料，例如設施的布局、環境、預期人流、業務計劃，以及提高該等設施的可行性的措施等。政府當局亦應闡明其用以加強西九文化區與鄰近地區的連接的計劃。

政府回應：

- 在西九計劃諮詢過程，公眾對西九文化區與鄰近地區的連接的重要性表示關注。制訂西九文化區的發展藍圖是西九文化區管理局的重要工作，管理局會與規劃署及即將成立的西九文化區辦事處協調，盡早制訂文化區與鄰近地區的連接計劃。
 - 至於議員提到關於零售、飲食及娛樂設施的具體情況，我們必須指出，這些設施的總樓面面積為119,000平方米，現時的計劃是這些設施不會以大型商場形式發展和營運，而是散佈文化區內，與文化藝術設施結合，以產生協同效益，增加區內人流，令文化區在不同時段都充滿活力，所以租金訂在較保守的水平，即每平方呎總樓面面積月租30元（以2006年價格計算），較香港其他地區的租金保守（見附件3）。
4. 政府當局會否考慮在現階段只是尋求批准西九文化區發展計劃的第一期的撥款，並在進入第二階段之前進行一次徹底的檢討，以確定是否須就發展計劃的規模作任何調整？

政府回應：

- 政府財務顧問的財務評估顯示，建議的一筆過撥款及以零售，飲食及娛樂設施補貼文化藝術設施營運虧損的安排，可以發展及持續營運西九文化區第一及第二期設施。我們沒有打算改變這個計劃。
 - 由於第二期設施在2026-31年才完成，在進入第二期工程前，相信管理局會就西九的發展作徹底的檢討。
5. 現時的預算的計算方法是假設當局採用"設計及建造"的模式興建各項文化藝術設施。政府當局會否考慮採用其他模式，例如先行擬訂詳細

的設計，然後以另一份合約就某些設施(例如M+及其他主要表演場地)的建造工程招標？假如政府當局採用後者的模式，對預計的撥款要求會有甚麼影響？

政府回應：

- 西九文化區管理局在日後可以就個別設施的特點，考慮採用不同模式的公私營合作安排，興建和營運這些設施。不過我們想指出，政府的財務顧問就公私營合作模式應用在文化藝術設施的問題進行了詳細的研究，並參考了外國相關例子。財務顧問推介“設計及建造”模式，這是由於建造及營運風險，私營機構對由建造至營運和保養均以公私營合作模式來進行的興趣不大。
- 即使將設計和建造分為兩個獨立合約進行，財務顧問估計的建造成本亦已包括了相當的間接成本和風險溢價，以應付不同因素帶來的成本上漲。

6. 政府當局會否就委聘國際營運者營運M+作重新考慮？

政府回應：

- 委聘國際營運者營運M+並非諮詢委員會的建議。這個做法，等同由外地機構完全控制M+的營運、策展，並會局限M+將來與其他世界級博物館合作的空間。故此，我們覺得文化界未必認同委聘國際營運者單獨營運M+的模式。然而，M+成立後當然可以與內地或外地世界級博物館相互合作。而且，委聘國際營運者的費用可能比預期的高。

7. 政府當局基於甚麼理據認為提供12億1,400萬元(包括10億元購置藏品的初期開支及每年2,000萬元的購置藏品開支)便足以購置世界級的藏品？

政府回應：

- 康文署的博物館現時有六萬多件視覺文化藏品，由於場地有限，不能全部展出。此外，不時有世界著名的博物館在香港展出他們的展品（如近期的大英博物館藏珍展）。
- 與世界上其他世界級視覺文化機構一樣，M+並非單靠藏品去建立其地位。M+是一種創新，它的策展概念和傳統的博物館是有很大的分別的。M+是一個嶄新的平台去包括多個主題，以高瞻遠矚、靈活多變，以及具社會觸覺的手法，鼓勵合作、互動及跨界別意念。社會的參與是令M+能夠蓬勃及注入活力的不可或缺要素。M+是開放的，它鼓勵市民、專業人士和世界各地的專家攜手合作，互相切磋及跨界別意見交流。

- M+每年的預算開支的大約三份之一（約1億元）用作委託藝術家創作創意藝術品之用。

8. M+的規模可否進一步縮小？

政府回應：

- 博物館小組最初建議M+的規模比其他世界有名的博物館還要大。西九諮詢委員會，在諮詢了博物館小組和財務小組的意見後，決定把M+的規模減少30%，若要進一步縮小規模，必須重新作另一輪諮詢。不過，希望議員注意，我們是循一個按部就班的方法去發展，即第一期只發展縮減後規模的70%，餘下的30%於第二期發展。這個規模仍可與世界著名博物館相若。但如把M+的規模再進一步縮小，將窒礙M+發展為一世界級的當代文化藝術機構，亦令M+無從達成其願景。

9. 政府當局應以具體的本地及／或海外例子，闡釋M+的構思及／或概念。政府當局亦可使用現有的博物館設施及視覺文化方面的藏品，向公眾講解M+。

政府回應：

- 現有的博物館設施，無法與M+相比，其策展理念和取向，亦與M+不同。如果強行利用這些設施以M+的新穎方式去展示視覺文化，可預見效果將不會理想，亦可能誤導了公眾對M+的看法和印象。故此，我們不傾向採用這個方式去闡釋M+。
- 我們樂意以具體的例子，例如盡量以視像形式去闡釋M+的構思及其概念，讓立法會及公眾更加了解M+將來的運作。
- M+的建造成本及營運假設，以及與本地及外地博物館的比較，列於附件4供議員參考。

10. 政府當局應解釋，在50年後，就西九文化區內的老化建築物進行大型維修或重建工程所需的費用將會如何支付。

政府回應：

- 政府的財務顧問以50年為估計年期，比其他長遠發展項目的專業分析更嚴謹。財務估計已預留資金於50年內定期進行大型維修，以及每年進行例行維修。因此，50年後各設施仍可保持良好狀況，繼續營運，無需立刻另行撥款拆卸或重建或作大型維修。

建造成本上漲的進一步分析(2008 年淨現值)

<u>假設</u>	
1) <u>間接成本</u> ：核心文化藝術設施間接成本減少至最高 15%	
2) <u>風險溢價</u> ：核心文化藝術設施：15%	
其他設施：10%	
<u>建造成本名義增長率</u>	總資本成本
a) 2007-2014(共 8 年)每年增長 6% (累積增幅 59%)，其後每年 2%	250 億元
b) 2007-2014(共 8 年)每年增長 5% (累積增幅 48%)，其後每年 2%	236 億元
c) 2007-2014(共 8 年)每年增長 4% (累積增幅 37%)，其後每年 2%	223 億元
d) 2007-2014(共 8 年)每年增長 3.4% (累積增幅 31%)，其後每年 2%	216 億元

註： 以上的測試，只是用以分析不同的建造成本增長率對一筆過 216 億元 (2008 年淨現值)撥款的影響。參考過去的建造成本週期，政府的財務顧問(GHK(HK) Ltd)認為假設建造成本持續上升，而沒有於中期至長期作出調整，並不實際。

零售、飲食及娛樂設施的租金

本地的比較基準

	每平方呎總樓面面積的月租 (以 2006 年的價格計算)
西九文化區	\$30
本地比較基準	
(1) 優質 (prime) 和 次 優 質 (secondary)商場 (朗豪坊、國際金融中心、 荷里活廣場、奧海城等)	\$27-\$42
(2) 蘇豪(中區)	\$50-\$80

註：以上是由政府的財務顧問(GHK(香港)有限公司)提供。

M+	第一階段	第二階段	第一及第二階段合計	本地／國際參考例子
1 建築規範 為一座獨立的地標式建築物；M+須符合氣候控制及保安方面的國際標準；為一個收集藏品的機構，並擁有合適儲存設施、文物修復工作室及人員編制，及能管理所有不同物料的藏品。用作短期展覽的展覽廳的面積須足以展示世界各大博物館的巡迴展覽，和儲存即將展出的展品。 (a) 西九區內的樓面面積 西九區內的總樓面面積 43,365 平方米 18,585 平方米 61,950 sq.m. 包括： 展覽廳淨面積 16,000 平方米 10,000 平方米 26,000 平方米 (b) 西九區外的樓面面積 西九區外所設的儲存設施及文物修復工作室的總樓面面積 16,800 平方米 - 平方米 16,800 平方米 樓面面積總計 (西九區內及區外) 60,165 平方米 18,585 平方米 78,750 平方米				巴黎龐比度中心 - 112 523平方米 紐約現代藝術博物館 - 73 420平方米 泰特現代美術館 - 43 000平方米
2 主要發展假設 (a) 建造展開的時間 第一階段 第二階段 (b) 設計及建造 5 年 (包括一年用作舉辦建築設計賽)(邀請形式)) 3 年 (c) 預計開幕時間 2015 2031				
3 總資本成本 (百萬元，2008年淨現值) (a) 設計、規劃及建造成本 2,215 百萬元（2008年淨現值） 346 百萬元（2008年淨現值） 2,561 百萬元（2008年淨現值） 基本成本的估算 = 建造樓面面積 X 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 (元，2006 年價格) X (1 + 間接成本 %) X (1 + 風險溢價 %) (a) 西九區內 (i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.3) 56,375 平方米 24,161 平方米 80,535 平方米 (ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 24,200 元 (2006年價格) 22,200 元 (2006年價格) - 元 (2006年價格) (iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用) 20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用) - % (iv) 評估得出的風險溢價 29.2 % 23.0 % - % (這是以較採用簡單/標準的方式(即按估計基本費用的一定比率來計算應急費用)更嚴格的方法計算出來的。) (b) 西九區外 (i) 建造樓面面積 (假設總樓面面積：建造樓面面積 = 1:1.2) 20,160 平方米 - 平方米 20,160 平方米 (ii) 每平方米建造樓面面積的單位建造成本 15,000 \$ (2006年價格) - \$ (2006年價格) - \$ (2006年價格) (iii) 間接成本 (即顧問費用 + 合約管理費用) 20.1 % (即11.1%顧問費用 + 9%合約管理費用) - % - % (iv) 評估得出的風險溢價 29.2 % - % - %				可供比較例子的範圍 — 每平方米建造樓面面積相等於14,300港元（柏林猶太博物館）至41,100港元（紐約現代藝術博物館）。 標準方法 - 15%的固定百分比
(b) 其他資本成本 1,630 百萬元（2008年淨現值） 87 百萬元（2008年淨現值） 1,717 百萬元（2008年淨現值）				
分項數字: (i) 藏品 1,214 百萬元（2008年淨現值） - 1,214 百萬元（2008年淨現值） (為配合M+的地位和特色，M+ 需建立具規模及具吸引力的館藏。藏品總成本包括M+第一階段投入運作時建立初期館藏所需的10億港元（2006年價格），以及其後每年的館藏預算2,000萬港元（2006年價格）。) (ii) 籌備展覽 352 百萬元（2008年淨現值） 87 百萬元（2008年淨現值） 439 百萬元（2008年淨現值） (iii) 文物修復工作室設備 41 百萬元（2008年淨現值） - 百萬元（2008年淨現值） 41 百萬元（2008年淨現值） (iv) 設立圖書館 24 百萬元（2008年淨現值） - 百萬元（2008年淨現值） 24 百萬元（2008年淨現值）				非常難以比較，而初期館藏亦需要一段長時間建立。捐贈、展品借用及合作安排亦屬重要。 每年購置藏品開支的可供比較例子範圍 — 相等於1,100萬港元（三藩市現代藝術博物館）至7億7,400萬港元（紐約大都會博物館）。
(c) 大型維修及翻新成本 - 每20年進行一次 421 百萬元（2008年淨現值） 50 百萬元（2008年淨現值） 471 百萬元（2008年淨現值）				
(d) 總資本成本 4,266 百萬元（2008年淨現值） 483 百萬元（2008年淨現值） 4,749 百萬元（2008年淨現值）				

M+	第一階段	第二階段	第一及第二階段合計	本地／國際參考例子
4 50年項目期內(直至2059年)的總營運赤字 (百萬元，2008年淨現值)	<u>5,292</u> 百萬元（2008年淨現值）	<u>625</u> 百萬元（2008年淨現值）	<u>5,917</u> 百萬元（2008年淨現值）	
	（西九文化藝術設施（包括 M+ ）直至2059年的50年項目期內的營運赤字，會由零售／飲食／娛樂設施的預計租金收入全數支付，包括約10%的預算安全界限。）			
5 主要營運假設				
(a) 四大組別分別為設計、活動影像、流行文化及視覺藝術（包括水墨藝術）。 M+ 會為這四大組別建立世界級的藏品。 M+ 會提供本地性、地區性及國際性的展覽，亦會如世界各地博物館一般提供全面的優質公眾和教育節目。所有的展覽和節目均會達到國際級水平。				
(b) 營運者	非牟利團體	-	非牟利團體	
(c) 訪客人數	1,200,000 人次	-	2,000,000 人次	可供比較例子的範圍 — 80萬（三藩市現代藝術博物館）至640萬（泰特藝術館（包括泰特現代美術館、泰特英國美術館、泰特利物浦美術館及泰特聖艾夫斯美術館））。
(d) 大型展覽的次數	4 次／年	-	7 次／年	
(e) 平均入場費	27.5 元/ 每名訪客 (2006年價格)	-	30 元/ 每名訪客 (2006年價格)	香港藝術館／香港文化博物館 - 10港元（大型展覽的額外費用為10港元至30港元） 龐比度中心 - 相等於103港元 紐約古根漢博物館 - 相等於137港元
(f) 員工(相等於全職員工)	320 人	-	336 人	比國際上可供比較博物館所需的員工數目為低：紐約現代藝術博物館（總樓面面積73 420平方米）- 590名全職員工；龐比度中心（總樓面面積 112 523 平方米）- 918 名常額員工 可供比較的範圍 — 由95名（紐約所羅門古根漢博物館、拉斯維加斯古根漢修道院博物館和威尼斯佩姬古根漢美術館）至1 783名（紐約大都會博物館）全職員工。
	(每年營運預算已預留款項用於聘請臨時員工)			
6 開始營運後第5年（即2019年）當成本和收入均已穩定於其長期趨勢時的 每年營運業績估計				
(a) 營運收益	67 百萬元（2006年價格）	-	105 百萬元（2006年價格）	
(b) 營運開支及調整	370 百萬元（2006年價格）		488 百萬元（2006年價格）	每年營運成本的可供比較例子範圍 — 相等於2億4,900萬港元（三藩市現代藝術博物館）至21億3,200萬港元（紐約大都會博物館）。
(c) 每年營運盈餘 / (赤字)	<u>(303)</u> 百萬元（2006年價格）	-	<u>(383)</u> 百萬元（2006年價格）	
				4個可供比較的康文署博物館（即香港藝術館、香港歷史博物館、香港文化博物館和香港科學館，總樓面面積總計為80 530平方米）在二零零六／零七年度的總收入和總營運成本（扣除折舊和藏品）分別為16,301,205 港元和329,206,459港元，營運成本回收率為5%。
指標性營運成本回收率	<u>18%</u>	<u>-</u>	<u>22%</u>	可供比較的海外博物館的成本回收率：龐比度中心 - 27%; 泰特美術館 - 54%; 紐約現代藝術館 - 57%; 古根漢博物館 - 66%

附註：為容易表達，所有成本和收入數目均調整至整數，因此個別項目的總和可能與表內所顯示的總數略有出入。