

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 6 月 24 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

763CL－西九文化區綜合地庫

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **763CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「西九文化區綜合地庫－首階段的設計及前期工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 450 萬元；以及
- (b) 把 **763CL** 號工程計劃餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要進行西九文化區(下稱「西九」)綜合地庫首階段的設計及前期工程，以配合西九的分階段發展。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議，把 **763CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 450 萬元，用以進行西九綜合地庫首階段的設計及前期工程。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 建議提升為甲級的部分(擬議工程)的範圍包括－
- (a) 建造西九綜合地庫 3A 區的前期工程，包括以下各主要項目－
 - (i) 地下行車路的地基¹；
 - (ii) 現有機場快線隧道保護工程的地基；
 - (iii) 所需的緩解環境影響措施和相關的監察及審核；以及
 - (b) 西九綜合地庫 3B 區的基本地庫結構及相關工程的設計，包括擬備建造工程的招標文件及評審標書。

—— 擬議工程平面圖載於附件 1。

4. 我們會把這項工程計劃的餘下部分保留為乙級，範圍包括分階段進行綜合地庫餘下工程的設計、工地勘測及建造，以配合西九發展。

5. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2014 年 9 月展開綜合地庫 3A 區的前期工程及綜合地庫 3B 區的設計工作，並在 2015 年 12 月大致完成。

理由

6. 西九發展是行政長官在《二零零七至零八年施政報告》提出的 10 大主要基建項目之一，以促進香港文化藝術的長遠發展，並支持香港成為創意經濟及亞洲國際都會。

¹ 2013 年 1 月，財務委員會通過 753CL 號工程計劃「西九文化區基礎建設工程第一期－設計及工地勘測」，當中包括綜合地庫內地下行車路的設計和工地勘測。

7. 2008年7月，財委會向西九文化區管理局(下稱「管理局」)批出216億元(以2008年淨現值計算)的一筆過撥款，以落實西九計劃，包括興建核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、零售、餐飲和消閒設施、公眾休憩用地及一些運輸設施(下稱「管理局設施」)。政府則負責興建其他共用設施及政府設施，以及進行相關的工程，例如修建道路、排水系統、消防局及公眾碼頭，以支援整個西九(包括酒店、辦公室及住宅)的發展項目。

8. 2013年1月，財委會批准把**753CL**工程計劃「西九文化區基礎建設工程第一期－設計及工地勘測」提升為甲級，以進行西九第一期政府基礎設施工程的設計及工地勘測。我們已委託管理局進行**753CL**部分與管理局設施緊密配合的工程。

綜合地庫

9. 2011年3月，管理局選取**Foster + Partners**的概念圖則方案，作為擬備西九發展圖則的基礎。根據**Foster + Partners**的概念，西九將以1個大型海濱公園(下稱「公園」)及一個綜合地庫為特色。西九將提供多元化的零售、餐飲和消閒設施及酒店、辦公室和住宅發展，與文化藝術設施結合，豐富訪客的體驗，並為文化區帶來活力。根據**Foster + Partners**的概念擬備的西九發展圖則，在2013年1月獲行政長官會同行政會議核准。

10. **Foster + Partners**建議的綜合地庫，是發展圖則的主要部分，亦是重要的設計特色，以符合《西南九龍分區計劃大綱圖》訂明的法定規限，提供至少23公頃公眾休憩用地。建議的綜合地庫將車輛交通置於地底，以騰出地面空間作文化藝術用途，供公眾享用，並改善步行環境。然而，綜合地庫在設計和建造方面，以及各類設施的管理、營運和維修，例如政府基礎建設項目(包括公共道路、供水系統、污水系統等)、管理局設施，以及支援酒店、辦公室和住宅發展等上蓋發展項目的設施，將涉及複雜的技術和配合事宜。鑑於這個綜合地庫是西九項目成本上升的主要因素之一，政府在2013年6月宣布準備負擔主綜合地庫建造工程的全部開支，作為支持整個西九計劃的基本備置工程，讓管理局可以專注推展文化藝術設施。

西九的推展方式

11. 在 2013 年 7 月 3 日舉行的立法會監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會(下稱「聯合小組委員會」)會議上，委員獲悉管理局會因應最新的財務狀況，以務實、適時及具成本效益的方法推展西九計劃，有關設施將按下列原則分三批落成－

- (a) 嚴格控制每一設施的成本，盡可能接近西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會²建議的水平；
- (b) 着重設施的內容而不是外形；以及
- (c) 盡快落成公園和一些文化藝術設施，供公眾享用。

管理局主要設施的發展安排載於附件 2。

12. 公園的早期工程預計在 2014 年開始建造，並在 2015 年完成。戲曲中心的地基工程已在 2013 年 9 月展開，預計該中心在 2016/17 年度落成。M+的設計工作已展開，建造工程預計在 2017 年年底完成。演藝劇場的設計亦已在 2014 年 5 月展開，建造工程預計約在 2020 年完成。

綜合地庫 3A 區的前期工程

13. 管理局把 M+及演藝劇場的推展視為首要項目，與綜合地庫 3A 及 3B 區高度融合。綜合地庫 3A 區前期工程詳細設計已經完成。為緊密配合管理局規劃下急切推展 M+的時間表，在 2014 年第三季展開建造工程，我們計劃委託管理局建造綜合地庫 3A 區的前期工程（如上文第 3(a)段所述），以便與 M+同步進行。

² 政府在 2005 年決定探討其他發展西九的路向後，行政長官在 2006 年委任諮詢委員會重新審視需要，及在適當情況下再確定有關西九核心文化藝術設施的需要。

綜合地庫 3B 區的設計

14. 管理局將在 2014 年第三季展開演藝劇場地庫各層及上蓋結構的設計，有關結構與綜合地庫 3B 區互相連結。為配合設計演藝劇場的時間表，我們計劃委託管理局同時進行綜合地庫 3B 區的基本地庫結構和相關工程的設計（如上文第 3(b)段所述）。

擬議委託管理局安排

15. 基於綜合地庫內各類設施之間需要非常高度融合，一方面由管理局設計及建造 M+及演藝劇場，另一方面由政府另行設計及建造位於同一工地的擬議工程的做法並不切合實際。由於配合事宜十分繁複，這個分別進行的方法不僅會增加設計及建造綜合地庫所需的費用和時間，亦會引致 M+及演藝劇場的推展計劃有所延誤。為避免上述潛在問題，我們認為委託管理局負責擬議工程的設計及建造，並一併連同 M+及演藝劇場進行，實有必要且具成本效益。

16. 由於擬議工程將與 M+及演藝劇場有關的顧問合約和工程合約同時進行，我們認為管理局用於管理擬議工程的額外直接資源將會很少。管理局已同意不會就擬議工程要求政府支付直接管理費用，但政府會支付管理局就管理及監督擬議工程所付出的實際顧問／承建商費用（即第三方費用）。

對財政的影響

17. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的費用為 3 億 450 萬元(請參閱下文第 18 段)，分項數字如下－

百萬元	
(a) 建造綜合地庫 3A 區前期工程	215.8
(i) 地下行車路的地基	30.0
(ii) 現有機場快線隧道保護工程 的地基	161.0

(iii) 所需的緩解環境影響措施、 和相關的監察及審核	2.7	
(iv) 監督綜合地庫 3A 區前期工程 的顧問費	6.6	
(v) 駐工地人員薪酬	15.5	
(b) 綜合地庫 3B 區設計的顧問費		28.2
(i) 詳細設計	25.6	
(ii) 擬備建造工程的招標文件及 評審標書	2.6	
(c) 應急費用		<u>24.4</u>
小計		268.4 (按 2013 年 9 月 價格計算)
(d) 價格調整準備		<u>36.1</u>
總計		<u>304.5</u> (按付款當日 價格計算)

按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 3。

18. 如撥款建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2013 年 9 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2014-2015	38.0	1.05450	40.1
2015-2016	152.1	1.11777	170.0
2016-2017	56.1	1.18484	66.5
2017-2018	<u>22.2</u>	1.25593	<u>27.9</u>
	<u>268.4</u>		<u>304.5</u>

19. 我們按政府對公營部門樓宇及建造工程產量價格在 2014 至 2018 年的趨勢增減率所作的最新一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。

20. 擬議工程會引致極小量的經常開支。

公眾諮詢

21. 2014 年 4 月 24 日，我們就擬議的工程諮詢了油尖旺區議會。委員普遍支持有關建議。

22. 2014 年 5 月 28 日，我們就推展西九綜合地庫包括擬議工程諮詢了立法會聯合小組委員會。委員在會議上並無對有關建議提出異議。

對環境的影響

23. 整個西九發展的工程可行性研究，屬《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)附表 3 的指定工程項目。西九的擬議地下行車路，是《環評條例》附表 2 的指定工程項目，其建造及運作均須取得環境許可證。西九發展的環評報告已在 2013 年 11 月根據《環評條例》獲有條件批准，而地下行車路的建造及運作亦取得環境許可證。環評報告的結論是，該工程項目對環境的影響可控制在《環評條例》及《環境影響評估程序技術備忘錄》所訂的標準範圍內。我們會實施該核准環評報告建議的緩解措施，主要包括在施工階段採用靜音設備及活動隔音屏障或隔音物料以盡量減低建築噪音的影響、定期在工地灑水，以及提供車輪清洗設施以控制塵土飛揚的情況。我們已在工程預算費內預留 270 萬元(按 2013 年 9 月價格計算)，以支付所需的緩解環境影響措施和相關的監察及審核。

24. 西九綜合地庫 3B 區的擬議設計不屬《環評條例》的指定工程項目。

25. 我們在策劃及設計階段已考慮擬議前期工程的設計水平和建造方法，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和混凝土碎塊)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施³的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

³ 公眾填料接收設施載列於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4，任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。

26. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施棄置。我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

27. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 14 800 公噸建築廢物，其中約 9 500 公噸(64%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 4 700 公噸(32%)惰性建築廢物會在其他建築工地再用。此外，我們會把餘下的 600 公噸(4%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到堆填區處置的費用，估計總額約為 8 萬元(根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》的規定，以單位成本計算，運送到堆填區處置的廢物，每公噸收費 125 元)。

對文物的影響

28. 擬議工程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

29. 擬議工程無須徵用土地。

背景資料

30. 我們在 2013 年 6 月 28 日把這項工程計劃提升為乙級。

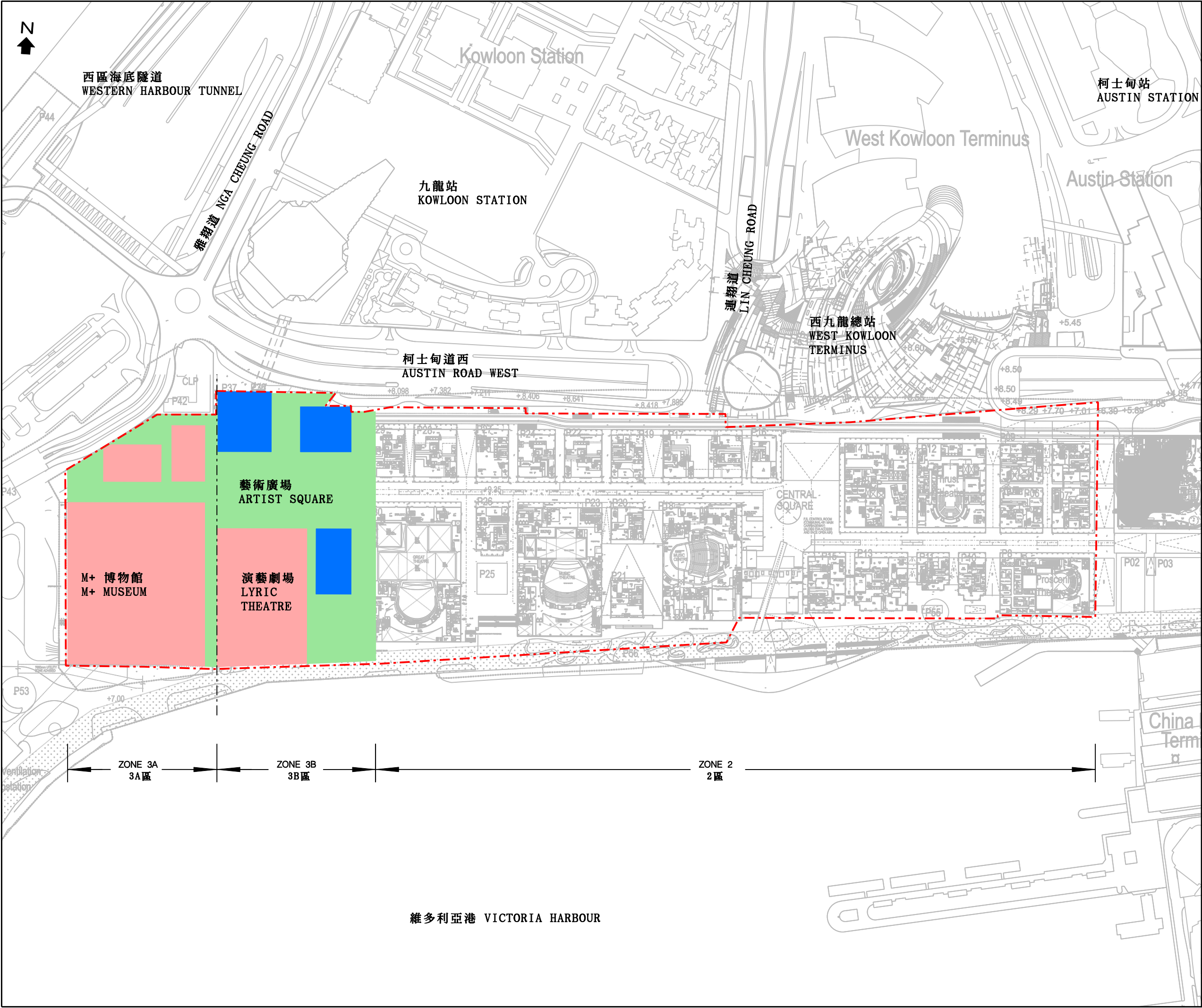
31. 2013 年 1 月，財務委員會批准把 **753CL**工程計劃提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為 4 億 7,800 萬元，供進行政府基礎建設工程的設計及工地勘測工作，以支援西九第一期發展。2014 年 3 月，我們在分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下，開立丁級工程項目支付綜合地庫 3B 區的工地勘測及 3B 區前期工程⁴的設計工作的費用，估計所需費用為 2,730 萬元。我們已委託管理局為綜合地庫 3A 區及 3B 區的政府基礎建設工程進行設計及工地勘測工作，以及綜合地庫 3B 區前期工程的設計及工地勘測。

32. 上文第 3(a)段所述的擬議前期工程不會涉及移走樹木或種植樹木建議。上文第 3(b)段所述的擬議設計工作，也不會直接涉及移走樹木或種植樹木建議。在工程計劃的規劃及設計階段，我們會顧及保育樹木的需要。日後在施工期間，我們會盡可能加入種植樹木建議。

33. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 163 個（134 個工人職位和另外 29 個專業／技術人員職位），共提供 1770 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2014 年 6 月

⁴ 3B 區前期工程包括(a)地基、(b)機場快線隧道保護工程及(c)支援上蓋發展的基本備置工程。這些建造工程不包括在這次撥款申請。



Enclosure 1 - Sheet 1 of 3
附件1 - 3頁之1

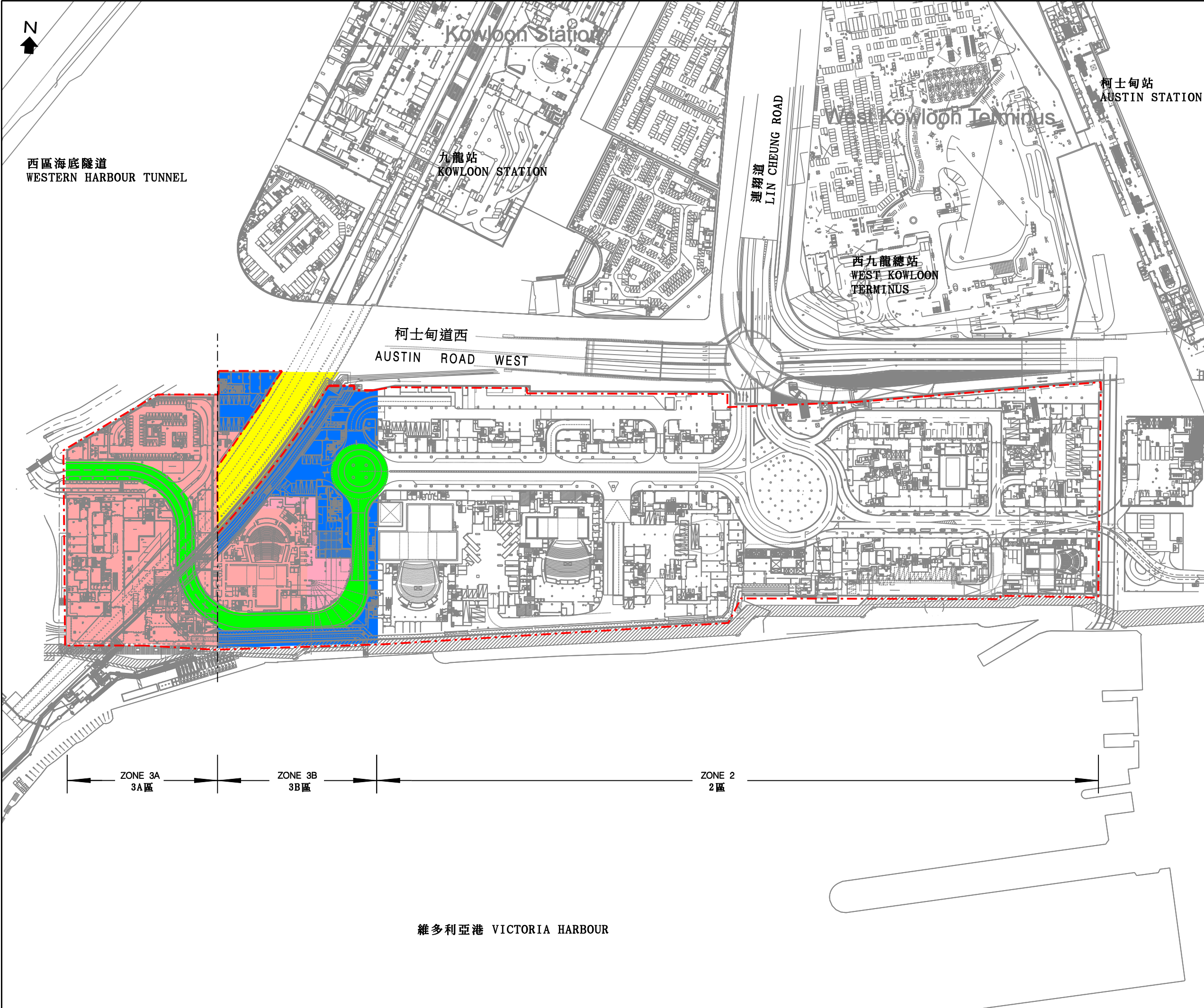
LEGEND: 圖例:

- BOUNDARY WALL OF INTEGRATED BASEMENT
綜合地庫外牆界線
- ARTS AND CULTURAL FACILITIES
文化藝術設施
- HOTEL, OFFICE AND RESIDENTIAL DEVELOPMENT
酒店、辦公室及住宅發展
- OPEN SPACE
休憩用地

NOTE: 註釋:

GENERAL ARRANGEMENT OF INTEGRATED BASEMENT SUBJECT TO DETAILED DESIGN
綜合地庫的佈局有待詳細設計確定

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
		姓名 Name	簽署 initial	日期 date
繪圖 drawn		H.L. Lai	Signed	16 June 2014
核對 checked		Felix Poon	Signed	16 June 2014
核准 approved		David Leung	Signed	16 June 2014
項目名稱 project title				
Integrated Basement for West Kowloon Cultural District - First Stage of Design and Advance Works 西九文化區綜合地庫 -首階段的設計及前期工程				
圖則名稱 drawing title				
General Arrangement Plan of Ground Level 地庫的地面佈局圖				
圖則編號 drawing no.			比例 scale	
KZ792			Not to scale 不按比例	
辦事處 office				
九龍拓展處 KOWLOON DEVELOPMENT OFFICE				
土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT				



Enclosure 1 - Sheet 2 of 3
附件1 - 3頁之2

LEGEND: 圖例:

- BOUNDARY WALL OF INTEGRATED BASEMENT
綜合地庫外牆界線
- ARTS AND CULTURAL FACILITIES
文化藝術設施
- HOTEL, OFFICE AND RESIDENTIAL DEVELOPMENT, CAR PARK AND OTHER COMMUNAL FACILITIES
酒店、辦公室及住宅發展、停車場及其它公共設施
- AIRPORT EXPRESS TUNNELS
機場快線隧道
- UNDERGROUND ROAD
地下行車路

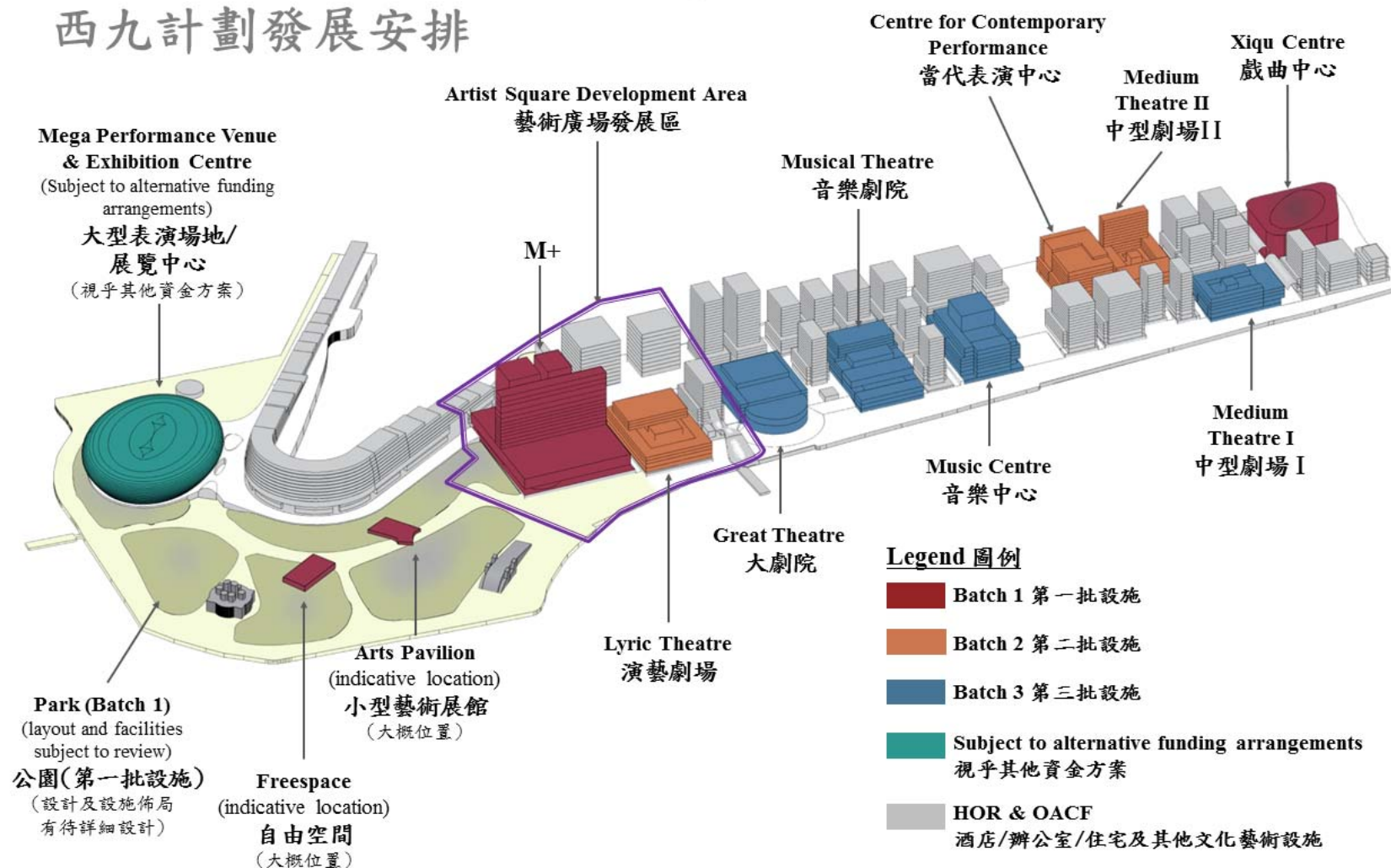
NOTE: 註釋:

GENERAL ARRANGEMENT OF INTEGRATED BASEMENT SUBJECT TO DETAILED DESIGN
綜合地庫的佈局有待詳細設計確定

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
		姓名 Name	簽署 initial	日期 date
繪圖 drawn		H.L. Lai	Signed	16 June 2014
核對 checked		Felix Poon	Signed	16 June 2014
核准 approved		David Leung	Signed	16 June 2014
項 目 名 稱 project title				
Integrated Basement for West Kowloon Cultural District - First Stage of Design and Advance Works				
西九文化區綜合地庫 -首階段的設計及前期工程				
圖 則 名 稱 drawing title				
General Arrangement Plan of B1 Level 地庫第一層佈局圖				
圖 則 編 號 drawing no.			比 例 scale	
KZ793			Not to scale 不按比例	
辦 事 處 office				
九 龍 拓 展 處				
KOWLOON DEVELOPMENT OFFICE				
土木工程拓展署				
CIVIL ENGINEERING				
AND DEVELOPMENT DEPARTMENT				

WKCD Development Arrangement

西九計劃發展安排



763CL(部分) – 西九文化區綜合地庫 – 首階段的設計及前期工程

估計顧問費的開支分項數字(按 2013 年 9 月價格計算)

			預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註1)	估計費用 (百萬元)
(a) 建造綜合地庫3A區前期工程						
(i) 監督綜合地庫3A區 前期工程的顧問費 ^(註2)	專業人員	42	38	2.0	5.7	
	技術人員	20	14	2.0	0.9	
(ii) 駐工地人員薪酬 ^(註3)	專業人員	85	38	1.6	9.2	
	技術人員	170	14	1.6	6.3	
				小計	22.1	
(b) 綜合地庫3B區設計的顧問費						
(i) 詳細設計 ^(註2)	專業人員	118	38	2.0	15.9	
	技術人員	208	14	2.0	9.7	
(ii) 擬備建造工程的招標文件 及評審標書 ^(註2)	專業人員	12	38	2.0	1.6	
	技術人員	22	14	2.0	1.0	
				小計	28.2	
				總計	50.3	

註

1. 採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問的員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)。至於由顧問提供的駐工地人員的員工開支，則採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 67,370 元，總薪級第 14 點的月薪為 23,285 元。)
2. 我們須待選定顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。
3. 實際的人工作月數和實際所需的費用，須待工程完成後才可得知。