

## 立法會參考資料摘要

### 西九文化區的加強財務安排

#### 引言

在二零一六年十二月十三日的會議上，行政會議建議，行政長官指令 —

- (a) 政府應以象徵式地價向西九文化區管理局(管理局)批出西九文化區(西九)用地中所有酒店／辦公室／住宅部分的發展權(涉及 366 620 平方米的總樓面面積)，而管理局應根據將與政府簽訂的項目協議<sup>1</sup>內基於以下規定所訂明的財務安排，向政府支付前期款項(見下文第 8 至 10 段及第 19 段)：
  - (i) 管理局應獲准與私人發展商以「建造、營運及移交」的方式發展酒店／辦公室／住宅用地，並透過攤分收入的安排為管理局提供穩定的經常收入來源；
  - (ii) 就上文(a)(i)項而言，管理局為「建造、營運及移交」安排訂定招標條件，透過進行公開及具競爭性的招標決定私人發展商支付的前期款項金額，該款項應歸屬政府；
- (b) 儘管上文(a)項為酒店／辦公室／住宅部分提供一般批地安排，政府應以象徵式地價向管理局批出總樓面面積 81 066 平方米的酒店及辦公室用地的發展權(約佔酒店／辦公室／住宅用地總樓面面積的 22%)，而管理局無需向政府支付前期款項。該等用地應與西九用地內的展覽中心組合(統稱為「展覽樞紐發展區」)，並與私人發展商透過「建造、營運及移交」和收入攤分安排聯合發展(見下文第 12 至 14 段及第 19 段)；以及

---

<sup>1</sup> 由於批地只會涵蓋土地契約事宜和廣泛的發展參數，因此政府會在批出西九用地予管理局時，與管理局簽署項目協議，訂明雙方就西九內的設施及相關配合事宜的權利和責任，包括所需的綜合地庫和基建工程以支援整個西九發展。

- (c) 政府應在將與管理局簽訂的項目協議中保留權利，在「建造、營運及移交」期限屆滿後，並經考慮管理局的資金需求及財務狀況下，攤分管理局從酒店／辦公室／住宅及展覽樞紐發展區項目中所得的收入(見下文第 18 至 19 段)。

## 理據

### 西九發展進度的最新情況

2. 西九現正發展成為一個綜合文化藝術區，以配合香港文化藝術基建及發展的長遠需要、提供能令訪客慕名而來的高質素節目、促進文化及創意產業的有機增長和發展，以及成為吸引和培育人才的樞紐。管理局自二零零八年成立以來，已在促進文化區規劃、項目推展和文化軟件發展方面取得重大進展，重要里程如下－

- (a) 管理局於二零零九至二零一一年期間進行了分三個階段的公眾參與活動，以擬備西九發展圖則。該圖則草圖根據 **Foster + Partners** 「城市中的公園」概念圖則擬備，於二零一二年三月按照《城市規劃條例》(《城規條例》)(第 131 章)刊憲，以供公眾查閱，其後於二零一三年一月獲行政長官會同行政會議核准；
- (b) 為充分發揮西九用地的發展潛力，管理局根據《城規條例》第 16 條，申請略為放寬最大總樓面面積和最高建築物高度限制。該申請於二零一四年十一月獲城市規劃委員會(城規會)通過，總樓面面積增加了 111 050 平方米(即增幅為 15%)。根據獲批准的第 16 條申請而可作不同用途的總樓面面積參考分布，載於附件 A；
- (c) 主要基礎設施和建築工程現正全力推展。管理局正盡用可供使用的用地進行發展，而其他用地則被廣深港高速鐵路香港段(高鐵)工程項目佔用，作為其西九龍總站的建築工地和臨時施工範圍。已啟用的設施包括舉行了一系列文化和社區活動供公眾享用的臨時苗圃公園(於二零一五年啟用)，以及在 **M+**大樓落成前供作舉行小型展覽的 **M+**展亭(於二零一六年七月啟用)。施工中的設施包括戲曲中心(預計於二零一八年下半年啟用)、藝術公園(包括設有黑盒劇場和戶外舞台的自由空間)將由二零一八年起分階段啟用，以及 **M+**大樓(預計於二零一九年下半年啟用)。演藝綜合劇場的地基工程亦已動工。西九主要設施的批次及預計完成時間表載於附件 B，主要設施示意圖則載於附件 C；以及

- (d) 管理局著力發展文化軟件，以為文化藝術設施啟用做好準備，例如節目發展、拓展觀眾群和專業發展，並藉社區藝術計劃推動公眾(特別是年輕人)參與其中。

## 西九項目的策略重要性

3. 西九項目的推展為香港帶來文化、經濟、社會和其他方面的效益，包括 —

- (a) **帶動文化及創意產業的增長**：香港文化及創意產業界別的增加價值，由二零零九年的 633 億元，大增約七成三至二零一四年約 1,097 億元(平均每年增幅為 11.6%)，而同期按基本價格計算的本地生產總值增長則為 39%。藝術品、古董及工藝品界別於二零零九年至二零一四年期間的增加價值增幅更超過一倍。文化及創意產業界別於二零一四年在本地生產總值中佔 5%，聘用 213 060 名僱員。西九項目不但促進視覺與表演藝術的發展，也推動設計、電影及藝術品交易的發展，具有潛力作為主要的文化及創意產業樞紐，成為業界進駐的理想地點。
- (b) **催化本地藝術界的長足發展**：西九是全球最大的文化項目之一，政府大舉投資西九，向國際藝術界傳遞了一個有力的信息，表明政府銳意發展香港成為國際文化藝術都會。管理局亦在文化藝術方面肩負有關策展研究、交流、學習和參與、能力提升及專業發展的機構角色。其發展催化本地藝術界及藝術品交易的長足發展；從國際藝術展、拍賣會、藝廊、新的藝術主題區及公眾藝術計劃的數目和規模急速增長，便已可見一斑。就拍賣銷售額而言，香港已成為全球最大藝術品交易市場之一。
- (c) **帶來無形的社會效益**：投資文化藝術能帶來無形的社會效益。西九將擔當重要的角色，為香港帶來新機遇，以培養文化藝術欣賞能力、提升社區身分和表現、加強文化機構與交流、提供更多社區參與的良機，以及改善香港市民的生活質素。
- (d) **鞏固香港國際都會的聲譽和深化旅遊體驗**：西九為香港建立國際都會的環球聲譽增添一個新層次。西九將成為具有吸引力的必到文化景點，並擁有潛力吸引新的盛事來港舉行，為各種不同的旅客締造嶄新的旅遊體驗。
- (e) **創造就業**：西九已創造了 1 500 個建造相關職位；隨着西九進入營運階段，將在文化藝術、設計和出版、廣告和市場推

廣以至旅遊等眾多經濟行業創造更多職位，特別是為年輕人提供優質職位。管理局顧問的最新評估亦再次確認 2007 年經濟影響評估的結果，預計當西九全面落成後，在營運階段將創造約 20 000 個新職位及每年對香港經濟貢獻多達 56 億元(以二零零六年價格計算)。

## 西九項目現行的財務安排

4. 行政長官會同行政會議於二零零八年一月二十九日決定採納西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會的建議(諮詢委員會方案)，作為西九的發展路向。諮詢委員會方案作出一系列建議，包括一筆過撥款 216 億元<sup>2</sup>(以二零零八年淨現值計算)予管理局以落實西九項目(立法會隨後於二零零八年七月批出該撥款)；以及以象徵式地價把西九零售／餐飲／消閒設施部分撥歸管理局，藉租金收入為管理局提供穩定的經常收入來源以應付其營運赤字；而西九酒店／辦公室／住宅用地的發展權則屬政府所有。其後，管理局採納了 Foster + Partners「城市中的公園」概念圖則方案，由於方案以縱向融合模式及綜合地庫設計發展，政府計劃以象徵式地價把整幅西九用地(包括酒店／辦公室／住宅部分)批予管理局，而雙方會在將來簽訂的土地契約及／或項目協議中訂明如何計算政府從出售酒店／辦公室／住宅用地(即土地連同上蓋發展權)所獲得的收益，以及有關收益如何歸還政府。

## 管理局的財政困難

5. 鑒於二零零八年批出一筆過撥款時未能預測的各項發展和轉變，包括建築成本大幅上升、一筆過撥款的投資回報低於預期、發展圖則的規劃和公眾參與過程需時、獲城規會批准略為放寬申請而產生的額外總樓面面積、預計可從零售／餐飲／消閒設施取得的經常收入未有如期實現，以及諮詢委員會方案未能預計的營運需要轉變(有關原因／發展的概要載於附件 D)，管理局在資本賬和經常賬兩方面，均面對嚴峻的財務挑戰 —

- (a) 管理局現時估算，如要完成第三批核心文化藝術設施、第二批中餘下的兩個黑盒劇場，以及餘下的其他文化藝術設施、零售／餐飲／消閒設施和公眾休憩用地，需要的資本資金約為 117 億元(以二零一六年價格計算)(由私營機構投資的音樂劇院和展覽中心除外)。

---

<sup>2</sup> 西九項目資本成本的估算乃諮詢委員會方案財務顧問根據建築成本指數、投資回報率和其他關鍵參數而定的一系列假設，並成為二零零八年向立法會申請撥款的基礎。

- (b) 基於載於附件 D 的原因，管理局將沒有足夠能力應付營運赤字。根據管理局就已完成及正在興建的第一批和大部分第二批設施所作的最新預測，管理局將於二零一七／一八年度起錄得營運赤字，由二零一七／一八年度至二零二六／二七年度的每年平均營運赤字預計約為 5 億元(按付款當日價格計算)。

6. 管理局已多次向立法會和公眾詳細說明了西九項目面對的財政困難。二零一三年年中，政府和管理局宣布採用務實的方式推展西九項目，包括分三批完成主要設施、嚴格控制成本，及着重設施的內容而非外形。同年，政府亦宣布除了承擔有關公共基礎建設工程外，亦準備負擔綜合地庫建造工程的全部開支(須獲立法會撥款)，以作為支持整個西九項目發展的基本備置工程。此外，政府表示在第一批設施竣工前沒有計劃為管理局額外注資，並將審慎檢討第三批設施的發展計劃。其後，管理局表示 216 億元一筆過撥款及投資回報只足夠完成第一批和大部分第二批設施。二零一五年年中，政府及管理局告知立法會雙方正探討各種方案解決管理局的財政困難，當中包括將西九部分或全部商業發展項目的發展權授予管理局，從而為其產生收入以推展餘下的項目。鑒於西九開始為香港建立國際文化藝術樞紐的品牌，作出重要和具影響力的貢獻，不但支援香港的文化藝術發展，更促進本港經濟的多元發展，為年輕人創造就業和表演機會，政府同意須為西九提供加強財務安排，使西九成功推展及持續營運，以達成其社會使命，並實現上文第 3 段闡述的策略性價值。

## 加強財務安排

7. 為西九推行的加強財務安排有下列考慮 —
- (a) 為管理局提供**足夠但不過量的資源**以應付財政困難，使西九得以推展及可持續營運，特別是當中的文化藝術設施；
  - (b) **管理局不擔當發展商角色**，應採用公開及具競爭性的招標方式，甄選承辦發展西九設施和酒店／辦公室／住宅用地的私營合作伙伴；
  - (c) 盡可能由私人發展商按商業考慮承擔商業項目的**發展風險**(包括建築、財務和市場推廣風險)；
  - (d) 由管理局**保留**酒店／辦公室／住宅發展的**業權**，可為管理局在「建造、營運及移交」期間提供穩定的經常租金收入，以及確保整個文化區有較**整體和全面**的設計和管理；以及

- (e) 在「建造、營運及移交」協議期完結後及視乎管理局的資金需要，政府在可行的情況下可從發展組合取得收益，因此會訂立與管理局攤分收入的機制，以保障政府利益。

## 加強財務安排的主要組成部分

### (A) 將西九內所有酒店／辦公室／住宅用地的發展權授予管理局(須向政府支付前期款項)

8. 基於上文第 7 段所述的考慮，政府計劃把西九內所有酒店／辦公室／住宅部分的發展權以象徵式地價授予管理局，讓管理局可就酒店／辦公室／住宅發展及當中包含的零售／餐飲／消閒設施的組合進行招標，以「建造、營運及移交」模式發展商業項目及收取租金；另一方面，按項目協議內指定的財務安排及招標結果向政府繳付前期款項。在整體總樓面面積按照獲批准的規劃申請增加 15% 後，用作酒店／辦公室／住宅用途的最大總樓面面積為 366 620 平方米(約佔西九整體總樓面面積的 43%)，當中不多於 170 280 平方米的總樓面面積(佔西九整體總樓面面積的 20%)可指定作為住宅用途(見附件 A)。

9. 在加強財務安排下，有關酒店／辦公室／住宅發展組合的主要特點包括 —

- (a) 管理局應採用公開並具競爭性的招標方式甄選承辦發展組合的私營合作伙伴；
- (b) 投標者在衡量管理局所訂的招標條件後，需在遞交的投標文件中表明擬議支付的前期款項，而該筆款項將歸屬政府；
- (c) 「建造、營運及移交」的發展安排涉及優質地段的發展權，為確保私人發展商以合理價格競投，管理局須在招標前評估因應其訂立的招標條件，市場願意為所涉發展組合而支付的十足市值前期款項(下稱「預先釐定的十足市值」)；擬備招標前估算，和就上文(b)項而言，如投標者就前期款項的出價不合理地低於預先釐定的十足市值，管理局保留取消招標的權利；
- (d) 私人發展商將承擔發展組合(包括當中包含的零售／餐飲／消閒設施)的規劃、設計、建造、管理、維修保養、市場推廣和租賃等的所有成本，並須獨力承擔發展組合因營運所致的任何可能虧損；
- (e) 管理局會於「建造、營運及移交」協議的年期內，根據招標前預先訂定的比例與私人發展商攤分發展組合的租金收入；

- (f) 「建造、營運及移交」協議須有合理地長的有效年期才會具備商業吸引力，但有關年期不應超過管理局獲批地的屆滿期；以及
- (g) 於「建造、營運及移交」協議的年期內，管理局會保留有關土地及物業的業權，即私人發展商不得申索土地業權，並須在該協議屆滿之日把有關物業的控制權交還管理局。

10. 管理局會保留酒店／辦公室／住宅用地的業權，並為政府向成功中標的發展商收取前期款項，該款項反映了市場在衡量「建造、營運及移交」組合招標文件中列明的發展條件後願意付出的金額。新安排取代了原定出售所有酒店／辦公室／住宅用地，及將等同十足市值地價的收益歸屬政府的財務安排。讓管理局保留有關用地的業權有助確保整個文化區有較整體和全面的設計，以配合西九整體有機發展及文化藝術設施分期落成。雖然此項要求以及上文第 9 段提及的其他發展條件難免會令政府獲得的前期款項低於在一般賣地機制所能收取的十足市值地價，但考慮到上文第 3 段所述西九的策略重要性(特別是在文化藝術發展方面)，在政策層面上，我們認為這屬合理安排。

11. 管理局現時的計劃是將酒店／辦公室／住宅用地大部分的總樓面面積發展為出租辦公室，小部分發展為出租住宅單位，住宅用途的總樓面面積將低於獲許可的上限。有關計劃的主要考慮包括：增加用作辦公室的總樓面面積有助紓緩核心商業區辦公室(特別是甲級辦公室)嚴重不足的情況；發展圖則只訂明用作住宅用途的總樓面面積的上限(20%)而沒有下限，提供出租住宅單位可滿足酒店／辦公室／住宅用地內包含有住宅元素的要求；以及在加強財務安排下，管理局擬議的發展計劃並不預期在「建造、營運及移交」協議年期內出售西九土地及物業(包括出租住宅單位)予任何其他人士，可避免在西九發展區內的酒店／辦公室／住宅樓宇因分層出現多重業權而引起的複雜問題和不明朗情況。

### ***(B) 將展覽樞紐發展區的發展權授予管理局而毋須向政府支付前期款項***

12. 管理局的原意是當獲得私營機構資金時才發展同址共設的展覽中心和大型表演場地，為此管理局曾預留西九西部一幅可建總樓面面積約 77 045 平方米的用地。管理局完成檢討後，認為不再適宜按原計劃興建大型表演場地，並決定考慮以私營機構投資方式將展覽中心發展成為一個中型多用途場地，供舉辦展覽、會議和表演之用；其後亦決定在部分用地上發展香港故宮文化博物館。

13. 儘管上文第 8 至 10 段為酒店／辦公室／住宅用地提供一般批地及批出發展權安排，政府計劃把展覽中心毗鄰一幅 U 形用地上用作辦公室／酒店用途的 81 066 平方米總樓面面積(約佔酒店／辦公室／住宅用地總樓面面積的 22%)的發展權以象徵式地價授予管理局，而管理局不需要向政府支付前期款項。管理局會將展覽樞紐發展區的發展(包括展覽中心、出租辦公室、酒店連當中包含的零售／餐飲／消閒設施)以「建造、營運及移交」的發展組合方式進行招標。招標條件內並不會預先訂定與管理局攤分收入的比例，投標者在衡量管理局所訂的招標條件後，須表明擬議與管理局攤分「建造、營運及移交」組合營運收入的百分比。上文第 9 段(a)、(d)、(f)及(g)所述有關酒店／辦公室／住宅發展組合的主要特點，均適用於展覽樞紐發展區「建造、營運及移交」組合。此外，與上文第 9(c)段所述相若，管理局須評估所涉發展組合因應招標條件的預先釐定的十足市值，並擬備招標前估算。如投標者擬議與管理局攤分的收入不合理地低於預先釐定的十足市值時，管理局保留取消招標的權利。

14. 將展覽中心與酒店和出租辦公室組合發展有以下考慮 —

- (a) 把展覽中心、酒店及辦公室設施組合起來，在設計、興建和管理上可產生協同效應，例如酒店的住宿和餐飲設施可切合展覽中心的活動所需；
- (b) 把西九酒店及出租辦公室與展覽中心組合起來，能讓投資者獲得展覽中心所帶來正面的外在效益(例如會議、獎勵旅遊、展覽、旅遊、飲食和款待服務等)；
- (c) 西九的展覽中心將具有獨特的定位，以滿足文化和創意產業的展覽和會議需求，例如藝術博覽會／展覽，與藝術相關的拍賣／交易和表演，目前這些活動在場地使用方面正面對其他租用者的激烈競爭；以及
- (d) 以往香港曾採用涉及公營及／或私營資金的不同財務模式發展會議及展覽設施，亦有獲政府支持發展該等設施的例子。

**(C) 管理局集資為餘下核心文化藝術設施及其他文化藝術設施的發展提供資金**

15. 除了展覽中心將以「建造、營運及移交」模式推展之外，管理局會在餘下的核心文化藝術設施中，優先推展音樂中心(屬第三批核心文化藝術設施)，以提供需求甚殷、專為音樂演出而設計、配備合適的聲學效果以及先進設施的音樂廳，以滿足音樂界的表演需要。至於大劇院、中型劇場 I、兩個黑盒劇場、M+第二期和小型戲曲劇場，管理局會根據需求按照西九的有機發展模式推展。管理局



亦會探詢市場以公私營合作模式發展音樂劇院的興趣。除撥出部分其他文化藝術設施的樓面面積予文化及創意產業作辦公室外，管理局亦正考慮以公私營合作模式，在文化區內開設供藝術家入住的旅舍和提供更多藝術教育設施。

16. 根據加強財務安排，管理局可在酒店／辦公室／住宅發展與展覽樞紐發展區「建造、營運及移交」組合下與私人發展商攤分租金收入，從而取得額外的經常收入來源。然而，儘管加強財務安排對管理局的長遠財政狀況有一定的緩解，但由於管理局在基線情況下將面對營運赤字(見上文第 5 段)，預計管理局面對赤字的情況會持續一段時間。當「建造、營運及移交」協議陸續屆滿，有關發展項目移交管理局後，便可提高經常收入，令管理局的營運轉虧為盈。

17. 為了儘早提供資金發展音樂中心和當中包含的其他文化藝術設施及零售／餐飲／消閒設施，並應付中期營運赤字，管理局需要根據《西九文化區管理局條例》(第 601 章)<sup>3</sup>，借助酒店／辦公室／住宅用地的發展權及長遠收入，探討不同的融資方案(例如發行債券或向銀行借貸)來籌集資金。管理局將會委聘財務顧問，衡量所涉利息風險和現金流需求，擬定全面及可負擔的對外借貸計劃。政府會繼續密切監察管理局的財務狀況，並要求管理局嚴格控制成本，達致最佳的運作效益。

#### **(D) 盈餘攤分**

18. 一如上文第 7 段所述，加強財務安排的考慮之一，是向管理局提供足夠但不過量的資源，以應付其推展及營運文化藝術設施的營運赤字。預計加強財務安排在各份「建造、營運及移交」協議屆滿，以及在管理局全數償還對外借貸後，將會為管理局帶來可觀的現金流入。因此，在加強財務安排下設立機制，讓政府在「建造、營運及移交」協議期屆滿後，因應管理局的資金需要及其財務狀況，與管理局攤分從酒店／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，實屬務實和合理。政府會在將與管理局簽訂的項目協議內保留於「建造、營運及移交」協議期屆滿後攤分有關收入的權利。這項安排充分考慮到政府把珍貴的酒店／辦公室／住宅用地發展權以象徵式地價批予管理局(不論是否需要支付前期款項)。

---

<sup>3</sup> 第 24(1)條規定，管理局可按財政司司長批准的條款及條件，向政府借入或以其他方式籌措為執行該局職能而需要的款項。第 24(2)條規定，在不抵觸第 24(3)條的條文下，管理局可向政府以外的任何人，借入執行該局職能所需的款項，而第 24(3)條規定行政長官可為施行《西九文化區管理局條例》(第 601 章)中本條的目的，向管理局發出書面指示，指示管理局不得在未獲得財政司司長的事先書面批准下，借入或籌措超逾該指示所指明的款額的款項(或以港幣以外的貨幣作單位的等值)。

## 批地及項目協議

19. 政府將與管理局訂立項目協議，列明雙方的法律權利和責任，包括支付前期款項及攤分酒店／辦公室／住宅發展組合及展覽樞紐發展區發展組合所得收入的權利的財務安排。

20. 根據《西九文化區管理局條例》(第 601 章)第 6 條，管理局由董事局管治，董事局的組成包括三名公職人員<sup>4</sup>。他們會密切監察管理局的工作，以保障政府的整體利益。此外，民政事務局作為負責管理局的決策局，將協助管理局提升其在制定和管理「建造、營運及移交」協議、落實西九場地長遠穩健的收費政策，以及控制其資本和經常性開支方面的機構管治水平。

## 建議的影響

21. 加強財務安排對財政、經濟及可持續發展的影響載於附件 E。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對公務員、生產力、家庭、環境及性別範疇均無影響。

## 公眾諮詢

22. 現行財務模式是向管理局提供一筆過撥款(撥款其後於二零零八年獲立法會通過)，並把零售／餐飲／消閒設施撥歸管理局，以提供經常收入來源；該模式是經詳細商議諮詢委員會方案後訂定的。加強財務安排是現行財務模式的延伸，而基於附件 D 所述自二零零八年起未能預見的各项發展，此安排實屬合理。

23. 自二零零九年，政府與管理局定期向立法會監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會(聯合小組委員會)匯報西九項目的進度和其他相關事宜。由二零一三年開始，管理局的董事局主席在聯合小組委員會上呈報有關西九項目財務狀況的年度最新資料。在二零一五年七月七日及二零一六年五月三十日的聯合小組委員會會議上，董事局主席告知委員，管理局因建築成本上升和投資回報低於預期而面對的財務挑戰，以及管理局正與政府探討各種方案以強化有關財務安排，當中包括向管理局批出西九部分或全部商業發展的發展權，使管理局能有收入推展餘下項目。對於為西九項目提供進

---

<sup>4</sup> 根據《西九文化區管理局條例》(第 601 章)第 6 條，除其他成員外，管理局董事局包括三名公職人員及可由公職人員或並非公職人員的人士出任的主席。現時，政務司司長擔任主席，而民政事務局局長、財經事務及庫務局局長和發展局局長出任董事局成員。

一步財務支援，委員普遍支持。我們會在聯合小組委員會二零一七年二月的會議上詳細解釋加強財務安排。

## **宣傳安排**

24. 我們會於行政長官發表 2017 年施政報告後安排新聞發布會介紹加強財務安排的詳情。

## **查詢**

25. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請與民政事務局首席助理秘書長(西九文化區)鄭兆勛先生(電話：3102 3341)聯絡。

民政事務局  
二零一七年一月十九日

## 西九總樓面面積按用途的參考分布

用途	參考分布 (平方米)	佔整體總樓面面積的 百分比
文化藝術設施 (包括核心文化藝術設施及 其他文化藝術設施)	337 340	40%
零售／餐飲／消閒設施	138 360	16%
酒店／辦公室／住宅 <sup>附註</sup>	366 620	43%
政府／機構／社區用途	9 080	1%
<b>總計</b>	<b>851 400</b>	

## 附註：

根據已獲批的第 16 條申請 ( 要求把西九的整體總樓面面積增加 15% )，用作酒店、辦公室及住宅用途的最大總樓面面積為 366 620 平方米 ( 約佔整體總樓面面積的 43% )，其中不超過 170 280 平方米可用作住宅用途 ( 即佔整體總樓面面積的 20% )。因此，確切用作酒店、辦公室及住宅用途的總樓面面積分布可彈性調整。

西九主要設施的批次及預計完成時間表

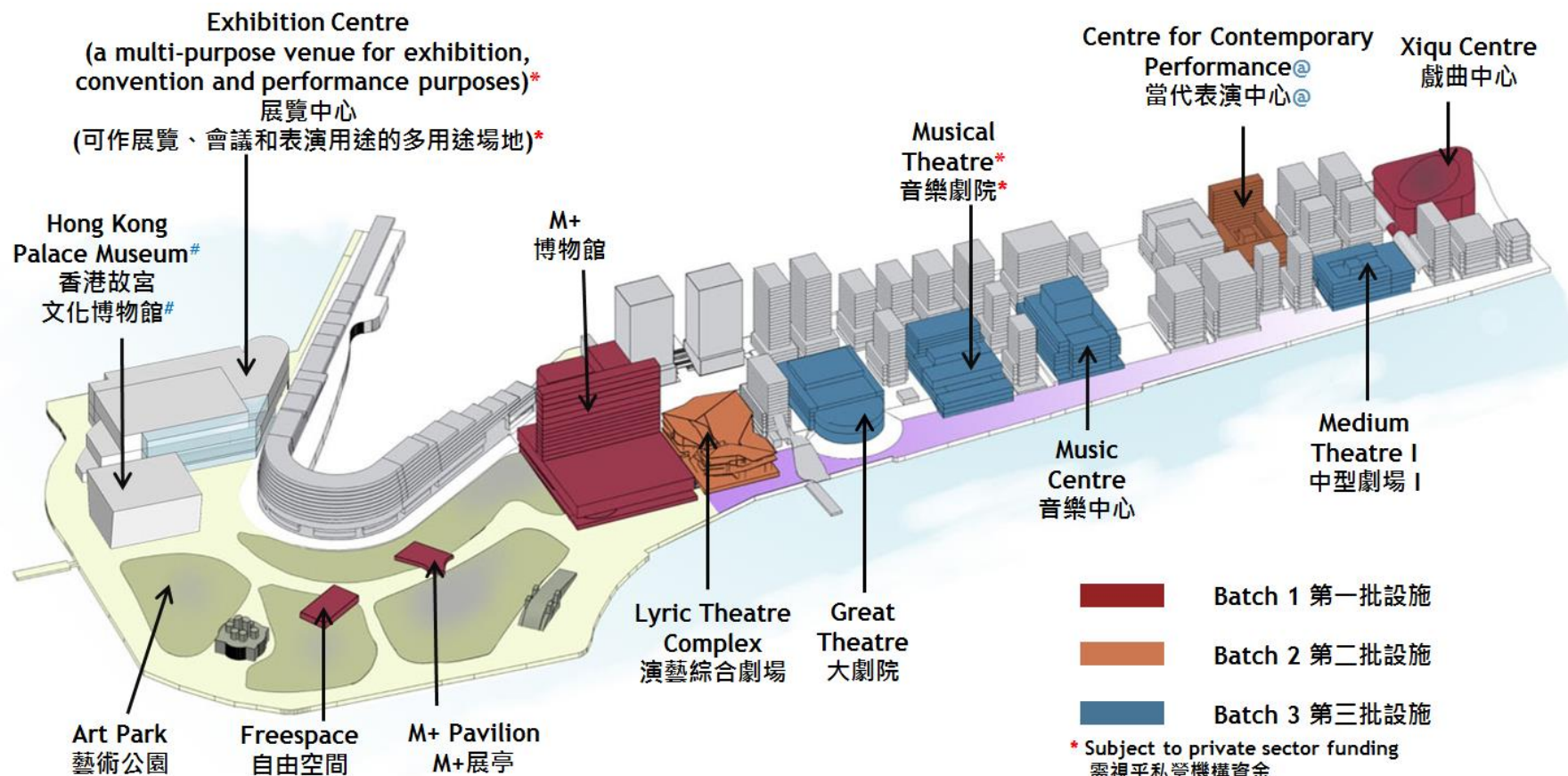
批次	設施	現況及預計完成日期
第一批	臨時苗圃公園	已於二零一五年七月開放
	M+展亭 (前稱「小型藝術展館」)	已於二零一六年七月開放
	戲曲中心 (包括茶館)	現正進行主工程 預計於二零一七年年底完工，並於二零一八年下半年啟用
	藝術公園	現正進行建築工程 預計分三個階段完工，並由二零一八年起分階段開放
	自由空間 (包括戶外舞台和黑盒劇場)	現正進行建築工程 預計於二零一八年完工，並於二零一九年啟用
	M+大樓	現正進行主工程 預計於二零一八年完工，並於二零一九年下半年啟用
第二批	演藝綜合劇場 (包括一個演藝劇場、一個中型劇場和一個小劇場) <sup>附註1</sup>	現正進行地基工程 詳細設計大致完成
	當代表演中心 (包括兩個黑盒劇場)	由於當代表演中心三個黑盒劇場的其中一個已納入演藝綜合劇場內，其餘兩個黑盒劇場的發展模式需再作研究
	中型劇場 II <sup>附註1</sup>	已納入演藝綜合劇場內

批次	設施	現況及預計完成日期
第三批	音樂中心 (包括音樂廳和演奏廳)	在加強財務安排下優先推展
	音樂劇院 <sup>附註 2</sup>	透過公私營合作形式以私營機構資金發展
	大劇院	管理局會再作研究，根據需求按照西九的有機發展模式逐步推展
	中型劇場 I	
不分批次	展覽中心 <sup>附註 2</sup>	透過公私營合作形式以私營機構資金發展
	M+第二期	管理局會再作研究，根據需求按照西九的有機發展模式逐步推展
	小型戲曲劇場	

附註：

1. 原先建議的中型劇場 II 及當代表演中心的其中一個黑盒劇場（現稱小劇場）已納入原先的演藝劇場，成為演藝綜合劇場，以提前落實該等設施。
2. 管理局董事局於二零一六年九月同意在西九建設一個與展覽中心同址共設的大型表演場地的原有方案已不再合適，並同意發展展覽中心成為一個中型多用途場地作展覽、會議及表演用途。此外，管理局董事局亦在二零一六年十一月通過興建香港故宮文化博物館的建議，現正就該項目進行公眾諮詢。

西九主要設施示意圖



\* Subject to private sector funding  
需視乎私營機構資金

@ Future development to be reviewed due to partial incorporation into Lyric Theatre Complex  
由於部分設施已納入演藝綜合劇場，未來發展需再研究

# Development funded by donation;  
public consultation underway  
由捐款資助發展；相關公眾諮詢進行中

## 管理局面對財政困難的原因／發展概要

管理局在資本資金方面的財政困難，主要是二零零六年制定諮詢委員會方案後出現以下各種發展和轉變所致 —

- (a) 自二零零八年通過 216 億元的一筆過撥款以來，**建築成本顯著上升**(由二零零六年第三季<sup>1</sup>至二零一六年第二季升幅達到 136%，由二零零六年起年均複合增長率為 9%，有別於諮詢委員會方案假設每年 2% 的升幅)；
- (b) 環球投資市場市況持續波動，**投資回報率亦持續顯著下跌**。一筆過撥款的實際投資回報率(二零零八至零九年度至二零一五至一六年度期間為平均每年 3.2%)低於諮詢委員會方案假設每年 6.1% 的比率；
- (c) **規劃及公眾參與過程需時**(歷時約四年，當中包括三個階段的公眾參與活動)，令發展圖則至二零一三年一月才獲行政長官會同行政會議核准，在這段期間推展核心文化藝術設施的成本大幅上升；以及
- (d) 「**城市中的公園**」設計概念複雜，令建造綜合地庫成為任何上蓋發展的先決條件，而且設計概念要求大樓內不同用途縱向融合，增加了建築成本，也延長完成核心文化藝術設施所需的時間。

2. **零售／餐飲／消閒設施的收入**原本擬為管理局提供穩定的經常收入來源，以應付核心文化藝術設施的營運赤字，但該筆收入**嚴重延遲實現**，因而影響管理局的財政狀況。由於西九發展時間延長、用地被用作高鐵工地／施工範圍而延遲移交，以及優先發展核心文化藝術設施的安排，令大部分（65%以上）的零售／餐飲／消閒設施於二零二二年後才會落成。

3. 隨着西九項目進入營運階段，管理局需要就以下範疇增聘人手及／或支付額外開支，因而**增加營運預算** —

- (a) **項目推展及管理**：「城市中的公園」設計概念令區內不同設施高度融合，並涉及綜合地庫的發展；加上高鐵西九龍總站在西九發展，令項目推展的複雜程度遠超原先所預期。為此，管理局須就項目推展及管理建立由資深專業人士組成的強大團隊，負責規劃和統籌有關工作；

---

<sup>1</sup> 諮詢委員會方案下的預計成本於二零零六年由財務顧問制定。建築署就公共建築工程編製的投標價格指數，由二零零六年第三季的 751，上升至二零一六年第二季的 1 776。



- (b) **文化軟件發展**：管理局認同文化軟件發展對推廣文化區發展、加強西九與公眾的連繫及拓展西九的觀眾群至為重要，因此負起節目發展、拓展觀眾群和專業發展方面的新使命，以提升香港文化藝術的形象、吸引力和能力；
- (c) **商務營運、市場推廣及籌集資金**：為確保管理局長遠有穩健的財政能力，管理局需聘請在商業設施(例如零售／餐飲／消閒設施)營運、管理和租賃、市場推廣、票務，以至捐款及贊助募集和管理方面具備深厚背景和實力的人員；以及
- (d) **設施管理**：隨着西九從規劃階段進入營運階段，管理局需根據實際營運需要檢視和調整設施管理的預算。

## 建議的影響

### 對財政的影響

政府為發展西九項目已提供了大量的財政支持，包括以一筆過撥款216億元支付該項目的資本成本，承擔建造綜合地庫和相關公共基礎建設工程。行政會議於二零零八年決定以象徵式地價把西九內零售／餐飲／消閒設施用地撥歸管理局以提供穩定的經常性收入。

2. 關於酒店／辦公室／住宅用地發展，在加強財務安排下，政府以象徵式地價向管理局批出這些用地的發展權，以及容許管理局為「建造、營運及移交」組合向私人發展商索取前期款項，私人發展商願意支付的前期款項金額將計及招標條件，並通過公開及具競爭性的投標程序決定。此安排將令政府少收地價收入。雖然發展商向管理局支付的前期款項將歸屬政府，但鑒於在「建造、營運及移交」安排下，發展商需與管理局攤分租金收入，而且管理局會保留酒店／辦公室／住宅用地的業權，政府能收取的前期款項將無可避免地低於通過一般賣地機制所能收取的十足市值地價。少收地價的幅度及政府實際所收款項須視乎公開及具競爭性的招標結果而定。

3. 政府將以象徵式地價批出展覽樞紐發展區組合中的辦公室及酒店部分的發展權予管理局，讓管理局與發展商以「建造、營運及移交」和收入攤分安排發展這些用地。發展商將無需向管理局支付任何前期款項（有關款項原歸屬政府），但須與管理局攤分租金收入。

4. 鑒於政府以象徵式地價向管理局批出酒店／辦公室／住宅用地的發展權（不論是否需要支付前期款項），為管理局提供了龐大的財政支持，政府將保留權利在「建造、營運及移交」期限屆滿時，經考慮管理局的資金需求和財務狀況後，攤分管理局從酒店／辦公室／住宅及展覽樞紐發展區發展組合中獲得的收入。

5. 如管理局因對外借貸而要求任何政府財務擔保，必須尋求立法會財務委員會的批准。

### 對經濟的影響

6. 加強財務安排把一些由西九酒店／辦公室／住宅用地發展權所產生的潛在收入轉移給管理局，這將有助改善管理局的財政能力，使管理局能根據融合發展的設計概念和有機發展的模式去發展西九，並持續營運西九。成功發展西九將有助文化活動更添姿采，從而提高市民的生活質素。通過支持發展創意經濟、培育本地人才，以及吸引

並挽留投資者和人才，亦有助香港發展成為知識型經濟體系及國際都會。

7. 由於擬議的前期款項的本質會令其款額無可避免地低於通過一般賣地機制所能收取的十足市值地價（見上文第2段），加強財務安排或會令人覺得文化區內的出租辦公室、酒店及出租住宅單位的最終發展項目，較其他類似發展項目獲得更有利的發展成本優勢。然而，該優勢會因發展商須按「建造、營運及移交」組合與管理局攤分收入及把有關物業的控制權交還管理局而抵銷。只要招標過程公開和具競爭性，招標結果將反映市場在計及招標所有附帶條件後願意付出的款額。因此，對整體酒店／辦公室／住宅租賃市場的競爭來說，影響應該微不足道。

### **對可持續發展的影響**

8. 建議將為管理局提供發展餘下西九設施的財政能力，這不僅可以支持香港文化藝術的發展，還可以增加動力令經濟活動更加多元化，並為年輕人創造機會。