

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)819/16-17(04)號文件

檔 號：CB1/PS/2/16

監察西九文化區計劃推行情況 聯合小組委員會

2017 年 4 月 21 日舉行的會議

有關推展西九文化區綜合地庫的 最新背景資料簡介

目的

本文件綜述在第五屆立法會成立的監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會("前聯合小組委員會")和第五屆立法會工務小組委員會及財務委員會("財委會")的委員就與推展西九文化區綜合地庫有關的事宜提出的主要意見及關注事項。

背景

西九文化區綜合地庫

2. 西九管理局採納"城市中的公園"概念圖則作為擬備西九文化區發展圖則的基礎。綜合地庫是該概念圖則的主要組成部分，而且是一項重要特色，對西九文化區須提供至少 23 公頃休憩用地以符合《西南九龍分區計劃大綱圖》的法定要求，更是不可或缺。綜合地庫的設計將行車交通置於地底，以騰出地面空間作文化藝術用途，供市民享用，並改善地面步行環境。由於西九文化區管理局("西九管理局")在 2008 年獲批一筆過撥款¹ 時並沒有綜合地庫的構思，政府當局在 2013 年 7 月告知前

¹ 財委會在 2008 年 7 月向西九管理局批出 216 億元(按付款當日價格計算)的一筆過撥款，以落實西九文化區的發展，包括興建文化藝術設施、零售/餐飲/消閒設施、公眾休憩用地及一些交通設施。

聯合小組委員會，當局將負擔主綜合地庫²建造工程的全部資本成本，以作為支持西九文化區計劃發展的基本備置工程。

綜合地庫首階段設計及前期工程

3. 政府當局在 2014 年 5 月向前聯合小組委員會簡介有關在綜合地庫 3A 及 3B 區進行首階段設計及前期工程的撥款申請，按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 450 萬元。有關綜合地庫及各分區內首階段及第二階段工程的工地平面圖載於**附錄 I**。2014 年 6 月 24 日至 12 月 17 日期間，工務小組委員會各次會議的議程均列有這個工程項目的撥款建議。然而，由於工務小組委員會亦須審議在會議議程上的其他撥款建議，故未及在上述期間就該項撥款建議展開討論。政府當局在 2015 年 1 月 5 日致函當時的工務小組委員會主席，³ 表示在考慮過該工程項目的迫切性後，提議撤回有關撥款申請。據政府當局所述，西九管理局決定以其一筆過撥款承擔相關工程的費用。政府當局會尋求財委會批准將綜合地庫首階段設計及前期工程的相關費用轉予西九管理局，以確認由西九管理局進行有關工程。據政府當局所述，⁴ 有關撥款申請未能如期獲財委會批出，已間接地對 M+ 及演藝綜合劇場的建造成本和推展時間表造成嚴重的影響。

綜合地庫第二階段設計、工地勘測及建造工程

4. 在 2015 年 5 月，政府當局就下述建議諮詢前聯合小組委員會：把工務計劃項目第 763CL 號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 29 億 1,950 萬元，並依照上文第 3 段所述將相關費用轉予西九管理局，以及進行綜合地庫第二階段的設計、工地勘測及建造工程。根據這項撥款建議進行工程的範圍載於**附錄 II**。上述建議於 2015 年 6 月獲工務小組委員會通過，並於 2015 年 7 月得到財委會批准。政府當局向工務小組委員會提供了最新的綜合地庫及相關公共基礎建設工程("基建工程")撥款申請時間表(**附錄 III**)。第二階段工程訂於 2015 年第四季或之前展開，以期在 2019 年第一季大致完成。

5. 鑑於綜合地庫內各類設施需要非常高度融合，政府當局已委託西九管理局進行綜合地庫 3A 及 3B 區內的首階段及部分

² 主綜合地庫為戲曲中心與 M+ 之間的中央部分。

³ [立法會 PWSC67/14-15\(01\)號文件](#)

⁴ [PWSC\(2015-16\)30](#)

第二階段工程，並與M+及演藝綜合劇場的建造工程同步進行。據政府當局所述，⁵ 在廣深港高速鐵路("高鐵")項目完成後，綜合地庫 2A 區及其上蓋發展項目將會分階段推展，包括當代表演中心、一些其他文化藝術設施和酒店/辦公室/住宅用地。綜合地庫 2B 區計劃由未來上蓋的酒店/辦公室/住宅用地的發展商負責發展。綜合地庫 2C 區及其上蓋發展項目，包括核心文化藝術設施(即第三批設施)和酒店/辦公室/住宅用地的實施時間表，將於適當時候作出檢討。

議員的意見及關注事項

6. 議員在第五屆立法會的前聯合小組委員會、工務小組委員會和財委會各次會議上就推展西九文化區綜合地庫提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

綜合地庫的撥款安排

7. 部分議員察悉並關注到，推展主綜合地庫的估算成本已由政府當局在 2013 年 7 月所提述的超過 100 億元增加至 2014 年 5 月所粗略估算的大約 230 億元(包括設計及工地勘測)。⁶ 鑑於政府當局會負擔綜合地庫建造工程的全部資本成本，部分議員詢問，為何政府當局在 2008 年就批出一筆過撥款而向財委會提交的撥款申請中，並無顧及西九文化區的基建工程和綜合地庫，而此舉是否意圖掩飾西九文化區計劃的超支情況。

8. 政府當局解釋，西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會所作建議並無計劃在西九文化區建造綜合地庫。⁷ 綜合地庫是在 2011 年的"城市中的公園"概念圖則內提出的一項主要設施，亦是西九文化區計劃成本上漲的其中一個主要因素。在 2008 年就提供一筆過撥款向財委會提交的撥款建議中，已提出

⁵ [PWSC\(2015-16\)30](#)

⁶ 據政府當局在 2014 年 5 月向前聯合小組委員會提供的文件([立法會 CB\(2\)1591/13-14\(03\)號文件](#))所述，在該 230 億元當中，約 190 億元(按付款當日價格計算)用於綜合地庫上蓋發展的地基及底層結構成本。餘額約 40 億元為基建工程及機場快線隧道的保護工程，以及相關的地基及底層結構成本。

⁷ 政府在 2006 年 2 月終止就發展西九文化區進行的"發展建議邀請書"程序後，時任行政長官在 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，負責重新審視並在適當情況下再確定西九文化區核心文化藝術設施的需要，以及發展和營運這些設施的財務要求。該諮詢委員會在 2007 年 6 月向時任行政長官提交了[建議報告書](#)。

西九管理局會運用一筆過撥款支付文化藝術設施的設計及建造成本，而政府將負責提供其他共用設施和政府設施，以及進行相關工程以支援整個西九文化區。主綜合地庫及相關基建工程約 230 億元的粗略成本估算，是於 2013 年年中根據西九管理局的初步地庫藍圖/工地勘測結果和假設一次過於 2020 年完成興建整個綜合地庫項目而得出。政府當局須待綜合地庫各階段的詳細設計及建造時間表落實後，才能就整個綜合地庫工程項目提供更新的估算。

私人發展商分擔的成本

9. 部分議員質疑，按照有關規劃，2B 區的上蓋設施主要是由私人發展商負責發展的酒店/辦公室/住宅發展項目，當局有何理據就綜合地庫 2B 區的初步設計及工地勘測工作申請撥款。⁸ 部分議員要求當局提供資料，說明政府與私人發展商在發展西九文化區內酒店/辦公室/住宅用地的綜合地庫部分方面的成本分擔安排。

10. 政府當局表示，2B 區的地庫將由其上蓋酒店/辦公室/住宅用地發展項目的準發展商負責發展。當局有需要進行綜合地庫 2B 區的擬議初步設計及工地勘測，以作規管及費用估算。政府及私人發展商將會大致依據西九管理局及政府設施(包括基礎建設工程)，以及酒店/辦公室/住宅發展項目的樓面面積比例分擔綜合地庫的成本。

廣深港高速鐵路項目的影響

11. 鑑於綜合地庫 2A 至 2C 區的用地正用作高鐵項目的工程範圍，部分議員關注到高鐵項目延誤對推展綜合地庫(特別是 2A 區)的影響。

12. 政府當局表示，為了減低延遲交還高鐵項目工地予西九管理局進行發展的影響，西九管理局已採納以務實方式分批興建文化藝術設施。第一及第二批正在/將會興建的設施包括 M+ 及演藝綜合劇場(位於綜合地庫 3A 及 3B 區上蓋近藝術廣場的地

⁸ 關於酒店/辦公室/住宅用地的發展權，現時有多項新的發展。行政長官在其施政報告中宣布，政府當局決定為西九管理局推行加強財務安排，將西九文化區內原屬於政府的酒店/辦公室/住宅發展權授予該局。西九管理局可透過公開招標及以"建造、營運及移交"方式，與私營機構聯合發展酒店/辦公室/住宅，並攤分出租物業的收入，從而持續營運西九文化區。有關加強財務安排的詳情載於政府當局在 2017 年 1 月 19 日就該議題向議員發出的 [立法會參考資料摘要](#) 之內。

方)、公園(設有小型藝術展館)、自由空間(設有黑盒劇場和戶外舞台)及戲曲中心。藝術廣場附近地區的發展(即指藝術廣場發展區)可讓"小型西九文化區"早日落成，供市民享用。據香港鐵路有限公司("港鐵公司")所述，綜合地庫 2A 至 2C 區上的工程範圍預計可在 2017 年至 2018 年分階段移交政府當局/西九管理局。政府當局及西九管理局會繼續就移交工程範圍時間表與港鐵公司密切連繫。

13. 有議員詢問，預計因高鐵項目每延遲一年而導致西九文化區計劃需額外承擔的費用為何。政府當局回應時表示，當局將委聘顧問公司就綜合地庫 2A、2B 和 2C 區的基本地庫結構和相關工程進行設計及監督工地勘測工作。在落實設計和實施時間表，以及掌握綜合地庫及上蓋發展項目的成本後，政府當局便可以提供有關延遲交還 2A、2B 和 2C 區工地導致西九文化區發展所需承擔的額外費用的估算。

綜合地庫 3A 及 3B 區獨立運作的可行性

14. 部分議員質疑，若綜合地庫其他若干部分(例如 2A 及 2C 區)因某些原因而最終不獲推展，建造該地庫 3A 及 3B 區會否變成浪費。政府當局確認，即使綜合地庫其他各區最終無法推展，綜合地庫 3A 及 3B 區仍可獨立運作。

管理事宜

15. 就議員關注到綜合地庫的空氣質素和溫度及其日後的管理，政府當局及西九管理局向議員保證，當局在制訂綜合地庫的詳細設計時，會充分顧及地下的空氣質素和溫度。政府當局又表示，當局的初步計劃是委託西九管理局負責整個地庫的管理工作，以提高整體管理效率，至於會否另行提供撥款予西九管理局以補貼管理成本的問題，則需要作進一步研究。

最新發展

16. 政府當局會在 2017 年 4 月 21 日舉行的聯合小組委員會會議上，尋求聯合小組委員會支持建造綜合地庫 3A 區內地下行車路的餘下路段及進行相關工程，以及建造 3B 區內的餘下工程和進行用以支持上蓋發展項目的基本備置工程。

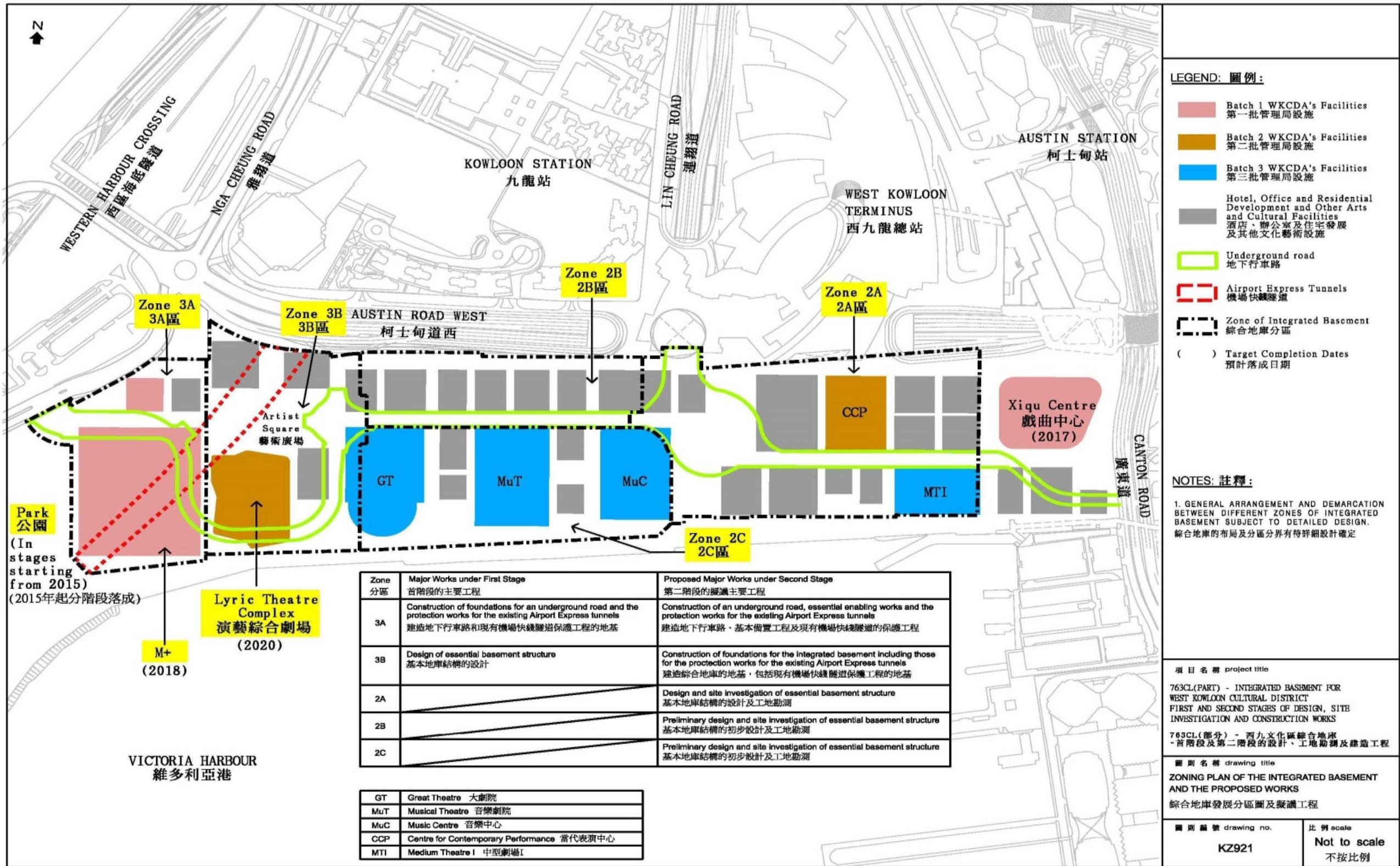
相關文件

17. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄 IV**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 4 月 13 日

附錄 I
Appendix I

西九文化區綜合地庫首階段及第二階段工程的工地平面圖
Site plan of the first and second stages of the works of
the integrated basement for West Kowloon Cultural District



資料來源 Source : PWSC(2015-16)30

**建議提升為甲級的
763CL 號工程計劃(部分)的工程範圍
(截至 2015 年 5 月)**

(A) 綜合地庫的首階段設計及前期工程，涵蓋以下主要項目：

- (i) 建造綜合地庫 3A 區地下行車路的地基和現有機場快綫隧道保護工程的地基，以及所需的緩解環境影響措施和相關的監察及審核工作；及
- (ii) 綜合地庫 3B 區基本地庫結構⁹ 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。

(B) 綜合地庫的第二階段設計、工地勘測及建造工程，涵蓋以下主要項目：

- (i) 建造綜合地庫 3A 區長約 140 米的地下行車路、相關附屬工程包括行人路、上落客區、機電工程、機房、走火通道/消防救援通道，以及綜合地庫 3A 區地下行車路餘下路段的基本備置工程；¹⁰
- (ii) 綜合地庫 3A 區現有機場快綫隧道的保護工程；¹¹
- (iii) 建造綜合地庫 3B 區地基，¹² 包括現有機場快綫隧道保護工程的地基；

⁹ 基本地庫結構大致包括綜合地庫的結構構件，例如牆壁、地板、天花板、柱和樑，以及其他相關工程。

¹⁰ 3A 區的基本備置工程主要涵蓋基本地庫結構，以利便該區的地下行車路餘下路段及相關附屬工程施工。

¹¹ 現有機場快綫隧道的保護工程主要包括跨越隧道的結構構件，避免有關隧道承受由綜合地庫及上蓋發展項目帶來的額外負重。

¹² 地基是用作支撑位於 3B 區的綜合地庫及上蓋發展項目。

- (iv) 綜合地庫 2A 區基本地庫結構及相關工程的設計及工地勘測，包括擬備建造工程的招標文件及評審標書；
- (v) 綜合地庫 2B 及 2C 區基本地庫結構及相關工程的初步設計及工地勘測；及
- (vi) 為上文第(i)至(v)分段的建造工程及工地勘測進行所需的緩解環境影響措施和相關的監察及審核工作。

政府當局會把 763CL 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。工程計劃餘下部分的範圍主要包括：

- (i) 建造 3A 區地下行車路餘下路段及相關工程；
- (ii) 3B 區的餘下地基工程及主要工程，包括地下行車路、機場快綫隧道保護工程及基本地庫結構；
- (iii) 建造 2A 區地下行車路及基本地庫結構；及
- (iv) 2B 區基本地庫結構的詳細設計、工地勘測和建造及地下行車路的建造。

資料來源：[立法會 CB\(2\)1463/14-15\(05\) 號文件](#) 及
[PWSC\(2015-16\)30](#)

未來數年至 2017 年綜合地庫及相關公共基礎建設工程("基建工程")撥款申請時間表
(截至 2015 年 6 月)

	受影響的 西九文化區設施/發展	擬申請撥款的 粗略成本估算 (按付款當日價格計算)	暫定撥款 申請時間表
		綜合地庫及相關 基建工程	
(a) 首階段的設計及前期工程主要包括： (i) 為綜合地庫 3A 區地下行車路和現有機場快綫隧道保護工程建造地基；及 (ii) 綜合地庫 3B 區基本地庫結構及相關工程的設計。	3A 區的 M+； 3B 區的演藝綜合劇場、藝術廣場及酒店/辦公室/住宅用地，包括零售/餐飲/消閒設施；及 2A 和 2B 區的酒店/辦公室/住宅用地，包括零售/餐飲/消閒設施及西九管理局的文化藝術設施。	約 29 億元	2015 年年中
(b) 第二階段的設計、工地勘測及建造工程主要包括： (i) 建造綜合地庫 3A 區地下行車路、相關附屬工程及基本備置工程；* (ii) 綜合地庫 3A 區現有機場快綫隧道的保護工程； (iii) 建造綜合地庫 3B 區地基，包括現有機場快綫隧道保護工程的地基； (iv) 綜合地庫 2A 區基本地庫結構及相關工程的設計及工地勘測；^ 及			

未來數年至 2017 年綜合地庫及相關公共基礎建設工程("基建工程")撥款申請時間表
(截至 2015 年 6 月)

	受影響的 西九文化區設施/發展	擬申請撥款的 粗略成本估算 (按付款當日價格計算)	暫定撥款 申請時間表
		綜合地庫及相關 基建工程	
(v) 綜合地庫 2B 及 2C 區基本地庫結構及相關工程的初步設計及工地勘測。			
(c) 建造 3B 區的地庫結構、地下行車路及相關基建工程，以及 3A 區地下行車路的餘下路段。	3B 區的演藝綜合劇場、藝術廣場	約 30 億元	2016-2017 年度
(d) 建造 2B 區的地庫結構，地下行車路及相關基建工程。	2B 區的酒店/辦公室/住宅用地，包括零售/餐飲/消閒設施及西九管理局的文化藝術設施。	約 40 億元	2016-2017 年度

* 由於在法定反對期內沒有收到反對意見，當局建議把 3A 區的基建工程納入 [PWSC\(2015-16\)30](#) 中相關撥款申請第二階段的項目範圍內。

^ 2A 區的地庫將由政府在高鐵項目完成後發展。視乎高鐵項目的進度，該地庫連同上蓋發展項目可望由 2022 年起分階段落成。

資料來源：[PWSC\(2015-16\)30](#)

附錄 IV

推展西九文化區綜合地庫

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
前監察西九文化區 計劃推行情況聯合 小組委員會	2014 年 5 月 28 日 議程第 II 項	會議議程 會議紀要
	2014 年 11 月 24 日 議程第 II 項	會議議程 會議紀要
	2015 年 1 月 12 日 議程第 III 項	會議議程 會議紀要
	2015 年 5 月 19 日 議程第 III 項	會議議程 會議紀要
工務小組委員會	2015 年 6 月 16 日 議程第 3 項	會議議程 會議紀要 政府當局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應
財務委員會	2015 年 7 月 10 日 議程第 1 項	會議議程 下午 4 時 43 分舉行的會議的紀要 下午 7 時 11 分舉行的會議的紀要