

二零一八年六月十一日

討論文件

立法會發展事務委員會與民政事務委員會
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會

西九文化區ACE發展組合（前稱展覽樞紐發展區）和藝術家旅舍／公寓

目的

本文件匯報西九文化區（西九）ACE發展組合和藝術家旅舍／公寓發展的進展。

背景

2. 政府在 2017 年 1 月 18 日宣布為西九文化區推行加強財務安排，批出西九用地中酒店／辦公室／住宅的發展權（涉及 366 620 平方米總樓面面積）予西九文化區管理局（管理局）。其中 81 066 平方米總樓面面積的酒店及辦公室用地，將以象徵式地價批予管理局，與展覽中心組合發展，而管理局不需要向政府支付前期款項。該用地現稱為 ACE 發展組合（前稱「展覽樞紐發展區」），管理局將透過「建造、營運及移交」模式和攤分收入的安排，與私營機構合作伙伴共同發展。

3. 管理局於 2018 年 2 月 9 日向監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會簡介 ACE 發展組合的發展策略（立法會 CB(1)559/17-18(01)號文件），就發展組合的主要組成部分，包括採購模式、推行策略、公眾和市場參與計劃，以及招標程序等向委員作詳細介紹。

4. 管理局亦正考慮以公私營合作形式，在西九發展藝術家旅舍／公寓，並已檢討初步的商業可行性，認為市場有興趣以「建造、營運及移交」模式發展藝術家旅舍／公寓。

5. ACE 和藝術家旅舍／公寓的位置圖載於附件。

ACE 發展組合的進度

6. 管理局已着手籌劃西九的酒店／辦公室／住宅發展，率先推展 ACE 發展組合和藝術家旅舍／公寓。ACE 發展組合將展覽中心（總樓面面積 47 045 平方米）與毗鄰 U 形用地上的酒店和出租辦公室（總樓面面積 81 066 平方米），連同附設的零售、餐飲及消閒設施（總樓面面積 6 894 平方米）納入同一發展組合。

7. ACE 將設於充滿活力的市中心藝術區。藝術博覽會、展覽和會議主辦單位一直難以覓得場地在香港立足或擴張，ACE 將回應他們對場地日漸增大的需求。此外，展覽中心將容許靈活配置，以滿足多用途功能。在演唱會模式下，主場館可配置約 10 000 個座位、無柱及達到指定音效標準，適合舉辦不同類型的表演活動。

8. 管理局的檢討顯示，ACE 發展組合附設酒店，將有助吸引更多的節目和活動舉行。酒店設有至少 300 間客房，將為訪客提供便捷的住宿，以及會議和宴會等設施，從而為 ACE 發展組合開啟會議、展覽和獎勵旅遊的連串機遇。此外，把酒店和出租辦公室納入 ACE 發展組合，將為私營機構合作伙伴獲取展覽中心所產生的正面外在效益，強化用地的發展組合。

9. ACE 發展組合將以「建造、營運及移交」模式進行發展，旨在借助市場在設計、建造和管理上的機遇。管理局最近已外聘律師事務所草擬 ACE 發展組合的招標文件及發展協議。招標文件將詳列各項條款，包括主要商業條款、表現指標、標書評審準則和「建造、營運及移交」協議期限。

10. 管理局將採用公開及具競爭性的招標方式，甄選私營機構合作伙伴。管理局將邀請私營機構合作伙伴於 2018 年第三季提交競投此項目的計劃意向書，以便管理局甄選合資格的潛在投標者，參與競投建造和營運 ACE 組合內設施的權利。標書將於 2018 年年底或 2019 年年初發給入選的投標者。除了技術要求，投標者將就與管理局攤分組合營運收入的比例進行競投。如投標者擬議與管理局攤分的收入不合理地低（即低於獨立評估的招標前估算），管理局保留取消招標的權利。

11. ACE 發展組合預計於 2019 年年中判標，並於 2023 年年底或 2024 年年初落成。在加強財務安排下，管理局將不會出售任何西九的物業

予任何第三方。這樣有助確保整個文化區有較整體和全面的發展，以配合西九整體的有機發展，以及文化藝術設施的分階段落成。在「建造、營運及移交」協議期屆滿後，有關發展項目將交還管理局。

市場意向蒐集

12. 管理局目前正為有意參與競投和推展ACE發展組合的潛在市場參與者，包括展覽／會議中心和場地營運商、發展商／承建商、酒店東主和私募基金投資者，舉辦一系列市場參與活動和會議。與此同時，管理局亦正進行公眾參與活動，讓公眾和有關人士了解ACE發展組合的進展（見隨後第21和22段）。

13. 整體來說，潛在的私營機構合作伙伴表示有興趣參與 ACE 發展組合。他們提出的重點包括營運要求、管理局的參與和控制程度、文化藝術活動的優次、交通安排和場地的通達性等事宜，部分潛在合作伙伴也提出對「建造、營運及移交」協議期限的關注，並要求闡明招標過程和評審準則等技術問題，管理局於擬備招標文件時，將一併考慮。

藝術家旅舍／公寓

14. 藝術家旅舍／公寓的建議總樓面面積約為 12 600 平方米，附設零售、餐飲及消閒設施約為 3 500 平方米，總樓面面積合共約為 16 100 平方米。藝術家旅舍／公寓毗鄰藝術廣場的演藝綜合劇場，為已規劃的其他文化藝術設施。

15. 藝術家旅舍／公寓可供藝術家和贊助人入住，為藝術家和藝術愛好者提供獨特機會，互相交流學習，讓藝術家展現才華和孕育新作，同時提供工作坊和公共空間進行活動和表演。

16. 藝術家將獲邀在指定期間以折扣價格入住藝術家旅舍／公寓，並在該處進行創作、表演、參與藝術導賞團和工作坊、主持沙龍漫談和講座等活動，以作回饋。在某些情況下，藝術家將獲贊助以創作場地限定或其他新作品。

17. 藝術家旅舍／公寓為香港首個同類型項目，以可負擔價格為藝術

家提供合適的工作和駐留空間，並將成為新創意的平台，同時作為一個工作、協作和互動的空間，讓藝術家、藝術愛好者和本地居民聚首一堂，並為支持從事創意產業的藝術家和從業員提供所需的空間。

18. 管理局將採用公開及具競爭性的「建造、營運及移交」招標方式，甄選私營機構合作伙伴推展這項目。在「建造、營運及移交」安排下，私營機構合作伙伴將承擔建築成本，並負責設施的融資、營運和維修。管理局則負責協助甄選藝術家，為他們提供資助及購藏藝術作品。管理局將約於2018年年底邀請私營機構合作伙伴競投藝術家旅舍／公寓項目，預計將在2019年上半年判標，並於2023年落成。一如西九內其他設施，在「建造、營運及移交」協議期屆滿後，有關發展項目將交還管理局。

市場參與活動

19. 管理局已進行初步的市場參與活動，探詢跨國酒店集團、私募基金／房地產投資基金，以及擁有酒店資產的發展商對藝術家旅舍／公寓概念的興趣，並獲得正面和支持的意見。

20. 一些潛在合作伙伴認為，藝術家旅舍／公寓的定位應該是可負擔的標準房間。他們亦提出有關決定藝術家獲得折扣房價的資格的機制，以及預計的折扣率／條件等問題。管理局對有關事宜將詳加考慮，並於擬備「建造、營運及移交」的招標文件時進行深入的市場意向探詢和詳細的財務分析。

公眾參與活動

21. 管理局於2018年3月展開公眾參與活動，向公眾簡介ACE發展組合和藝術家旅舍／公寓的規劃，並收集對擬議項目的意見。主要活動包括傳媒發布會，向與會者介紹這兩個項目；分別在港鐵金鐘站、新港城中心及中港城舉行巡迴展覽；以及為會議、展覽及獎勵旅遊界、文化藝術界和香港旅遊發展局舉辦三場簡介會。

22. 管理局於2018年5月4日向管理局轄下的諮詢會介紹了這些項目，並分別於2018年5月8日、16日和24日向旅遊業議會、海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組，以及油尖旺區議會就項

目進行簡介。

徵詢意見

23. 請委員備悉西九 ACE 發展組合和發展藝術家旅舍／公寓的進展。

西九文化區管理局

2018 年 6 月

ACE 和藝術家旅舍／公寓的位置 Location of ACE and Artist Hostel/Residence

