

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1066/17-18(05)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

2018年6月11日舉行的會議

## 有關西九文化區 ACE 發展組合 的背景資料簡介

### 目的

本文件就西九文化區 ACE 發展組合(前稱展覽樞紐發展區)提供背景資料，並綜述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")委員就此課題提出的主要意見和關注事項。

### 背景

2. 根據西九文化區網站所載的資料，<sup>1</sup> 西九文化區的ACE將會包括展覽中心、酒店和出租辦公室，以及當中的零售/餐飲/消閒設施。擬建展覽中心將提供 47 045 平方米的藝術、商業和展覽空間。擬建展覽中心毗鄰一幅 U 形用地，可建成 81 066 平方米的酒店和出租辦公室，另提供 6 894 平方米的零售/餐飲/消閒設施。擬建展覽中心及毗鄰 U 形用地的位置載示於**附錄 I**。

### 加強財務安排和展覽樞紐發展區的發展

3. 為了讓西九文化區管理局("西九管理局")有財政能力持續營運西九文化區各項設施，並繼續發展餘下擬建設施，時任行政長官在 2017 年施政報告中宣布為西九文化區計劃推行加強

---

<sup>1</sup> <https://www.westkowloon.hk/tc/the-district/architecture-facilities/ace>

財務安排。政府會把西九文化區酒店/辦公室/住宅部分的發展權授予西九管理局，包括將與擬建展覽中心一併發展的酒店/辦公室/住宅用地，由該局以"建造、營運及移交"模式發展。

4. 政府當局及西九管理局在 2018 年 2 月向聯合小組委員會簡介展覽樞紐發展區的下列發展策略：<sup>2</sup>

- (a) 採購模式：西九管理局會將展覽樞紐發展區的發展以"建造、營運及移交"模式進行招標，邀請私營機構投資者/合作夥伴競投於"建造、營運及移交"協議期間建造和營運組合內設施的權利；
- (b) 組合的組成部分：展覽樞紐發展區內的擬建展覽中心將會是一個能涵蓋展覽、會議和表演等不同活動的中型多用途場地。由於許多正在擴充規模的會議和展覽活動需要更多場地，而不少新活動亦難以在現有的會議和展覽場地覓得可租用的檔期，西九文化區的展覽中心將可回應這些殷切需求。此外，展覽中心旨在為文化創意產業提供一個平台，尤其是藝術博覽會和展覽等大型藝術主題活動，需要與其他租用者激烈競爭現有場地的使用。再者，展覽中心的主場館在演唱會模式下可配置約 1 萬個座位、無柱及達到指定音效標準，將適合舉辦不同類型的表演活動。毗鄰 U 形用地上的酒店和出租辦公室及當中包含的零售/餐飲/消閒設施將納入"建造、營運及移交"發展組合，在設計、建造和管理上可產生協同效應；
- (c) 推行策略：西九管理局已於 2017 年 7 月委聘項目顧問，就展覽樞紐發展區的推行策略提供建議，並對發展組合進行規劃；
- (d) 公眾參與：西九管理局將於 2018 年 3 月展開新一輪的公眾及持份者參與活動，向公眾簡介展覽樞紐發展區規劃的最新進展，以及收集對擬建展覽中心的意見；

---

<sup>2</sup> 資料來源：[立法會 CB\(1\)559/17-18\(01\)號文件](#)

- (e) 市場意向蒐集：西九管理局亦會進行市場意向蒐集活動，以探詢市場對項目的興趣，並收集潛在的本地及國際市場參與者的意見。潛在市場參與者包括展覽中心/會議中心及表演場地營運商、發展商、酒店東主及投資者；及
- (f) 招標：在考慮和評估各項參與活動收集的意見/建議後，西九管理局會擬備展覽樞紐發展區的"建造、營運及移交"招標文件，於 2018 年年底進行招標。除了技術要求，投標者亦需表明與西九管理局攤分"建造、營運及移交"組合營運收入的比例。如[立法會CB\(1\)560/16-17\(01\)號文件](#)所述，西九管理局無需就該組合向政府支付前期款項。<sup>3</sup> 如投標者擬議與西九管理局攤分的收入不合理地低(即低於招標前的估計)，西九管理局保留取消招標的權利。視乎所收到的標書和相關評核，預計將於 2019 年批出合約，展覽樞紐發展區將於 2023 年開始營運。

## 委員的主要意見及關注事項

5. 政府當局及西九管理局曾在 2017 年 2 月和 2018 年 2 月及 5 月的聯合小組委員會會議上，向聯合小組委員會匯報西九文化區計劃的最新進展及財務狀況，以及有關"建造、營運及移交"發展組合(涵蓋展覽樞紐發展區和酒店/辦公室/住宅部分)的主要特點。委員提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

### 為發展組合進行招標

6. 委員詢問在加強財務安排下"建造、營運及移交"安排的詳情(例如"建造、營運及移交"期限、西九管理局與私人發展商攤分收入的安排，以及將以"建造、營運及移交"模式發展的西九文化區用地等)，以及相關招標安排的詳情。部分委員詢問，政府

<sup>3</sup> 據該文件所述，政府將把展覽中心毗鄰一幅 U 形用地上用作辦公室/酒店用途、總樓面面積為 81 066 平方米(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西九管理局，而西九管理局不需要向政府支付前期款項。至於將西九文化區內所有酒店/辦公室/住宅部分的發展權授予西九管理局方面，西九管理局會就其"建造、營運及移交"安排訂定招標條件和透過公開及具競爭性的招標決定前期款項金額，並須把該等前期款項繳付給政府。

當局會否設定西九文化區計劃達致收支平衡的時限(例如 5 年或 10 年)。

7. 西九管理局表示會透過不同的"建造、營運及移交"發展組合，就展覽樞紐發展區及酒店/辦公室/住宅用地的發展進行招標。投標者須就歸屬政府的前期款項(只適用於酒店/辦公室/住宅部分)及與西九管理局攤分的租金收入出價競投，並須符合其他要求，包括技術要求。相關"建造、營運及移交"協議亦會給予投標者彈性，以決定酒店/辦公室/住宅用途的組合。

8. 政府當局表示，加強財務安排會對"建造、營運及移交"項目投標者施加若干條款及條件，以保障政府的利益。就此，政府當局會要求西九管理局委聘獨立顧問，按預先設定的條款及條件，就"建造、營運及移交"發展組合進行招標前估算；倘若投標者的投標出價不合理地低，西九管理局保留取消招標的權利。雖然政府當局無法確定西九文化區計劃將於哪一年達致收支平衡，但預計加強財務安排將會為西九管理局帶來可觀的現金流入，而在"建造、營運及移交"協議屆滿後，政府當局將可攤分從展覽樞紐發展區發展組合及酒店/辦公室/住宅發展組合產生的收入。

9. 部分委員詢問，為發展組合進行招標前，會否先訂定前期款項的最低付款額和西九管理局與有關發展商攤分收入的比例，以及現時是否有西九管理局與政府攤分盈餘的初步公式。委員促請西九管理局在審核"建造、營運及移交"發展組合的標書時，考慮標書所提方案的優點，而不是專注於投標者提出的攤分收入安排。有意見認為，鑒於公眾關注西九文化區計劃的高資本投入，政府當局應考慮就"建造、營運及移交"發展項目的投標成本設定上限。

10. 政府當局及西九管理局表示，基於"建造、營運及移交"協議將涉及許多變數(例如"建造、營運及移交"的期限、前期款項的比例、攤分收入的安排等)，故有需要確保展覽樞紐發展區發展組合及酒店/辦公室/住宅發展組合會對投標者具商業吸引力。就展覽樞紐發展區而言，招標條件內並不會預先設定與西九管理局攤分收入的比例；投標者在衡量西九管理局所訂的招標條件後，須表明擬議與西九管理局攤分"建造、營運及移交"組合營運收入的比例。為確保私人發展商合理出價，西九管理局須在招標前為展覽樞紐發展區評估市場願意開出的十足市值收入攤分比例，以及為其餘的酒店/辦公室/住宅發展組合

評估市場願意支付的預先評估十足市值前期款項。西九管理局向委員保證，局方會對標書中的技術範疇與所提出的攤分租金收入安排及前期款項一併考慮。

11. 部分委員詢問，政府當局及西九管理局可如何確保展覽樞紐發展區發展組合和酒店/辦公室/住宅發展組合的招標工作會以公開及具競爭性的方式進行，包括現時有否任何相關指引供西九管理局遵從。

12. 西九管理局表示，局方將根據當前市場的最佳作業模式制訂一套招標指引。為此，西九管理局成立了一個內部專責小組以計劃加強財務安排的推展，以及草擬招標指引供西九管理局董事局審批。

### 發展組合的地價

13. 聯合小組委員會要求當局提供資料，說明西九文化區內酒店/辦公室/住宅部分和零售/餐飲/消閒部分的估計地價。部分委員質疑是否適宜把西九文化區內所有酒店/辦公室/住宅部分的發展權以象徵式地價授予西九管理局。另有委員詢問，在"建造、營運及移交"協議下，獲授予發展權的私人發展商須否按市場價格支付地價及差餉。

14. 政府當局表示，政府一向的計劃是把西九文化區的商業用地當中的零售/餐飲/消閒設施部分以象徵式地價撥歸西九管理局，藉租金收入為西九管理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。因此，自 2007 年作出估算後，西九管理局不曾重新估算零售/餐飲/消閒設施的賣地價值。<sup>4</sup> 至於酒店/辦公室/住宅部分，賣地價值

---

<sup>4</sup> 據西九管理局所述，協助西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會轄下財務小組的財務顧問曾在 2007 年估算西九文化區內零售/餐飲/消閒用地(可建總樓面面積為 119 000 平方米)及酒店/辦公室/住宅用地(可建總樓面面積為 308 940 平方米)的賣地價值，以 2006 年的淨現值計算，前者的賣地價值估計約為 32 億元，後者則估計約為 189 億元。上述估算在擬備西九文化區發展圖則前進行，換言之是在採用"城市中的公園"概念圖則以前作出的。隨着發展圖則獲得核准，加上其後根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條提出略為放寬西九文化區發展密度(包括整體總樓面面積增加 15%)的申請得到城市規劃委員會批准，零售/餐飲/消閒設施的總樓面面積已增至 138 360 平方米，而酒店/辦公室/住宅發展的總樓面面積亦已增至 366 620 平方米，因此過去的賣地價值估算已不再適用。

視乎發展組合的具體招標條件、當前的市場情況及 3 項用途的總樓面面積分配比例而定。西九管理局尚未確定該分配比例。西九管理局在 2017 年的計劃是將大部分酒店/辦公室/住宅用地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。由於加強財務安排並不涉及出售土地，因此以酒店/辦公室/住宅用地在現時一般賣地條件下的市值來估算有關土地在加強財務安排下的價值並不適合。在適當情況下，西九管理局仍須按市場價格支付地租及差餉。

15. 部分委員建議，政府當局應考慮保留西九文化區內酒店/辦公室/住宅部分的業權和發展權，只把土地出租予西九管理局。政府當局回應時表示，根據一般批地政策，由批租日期起計，新批土地契約的年期定為 50 年。由於預計加強財務安排在"建造、營運及移交"協議屆滿時，將會為西九管理局帶來可觀的現金流入，政府當局屆時會保留與西九管理局攤分收入的權利。政府當局現時並無計劃將西九文化區內酒店/辦公室/住宅部分的土地出租予西九文化區。

## 最新發展

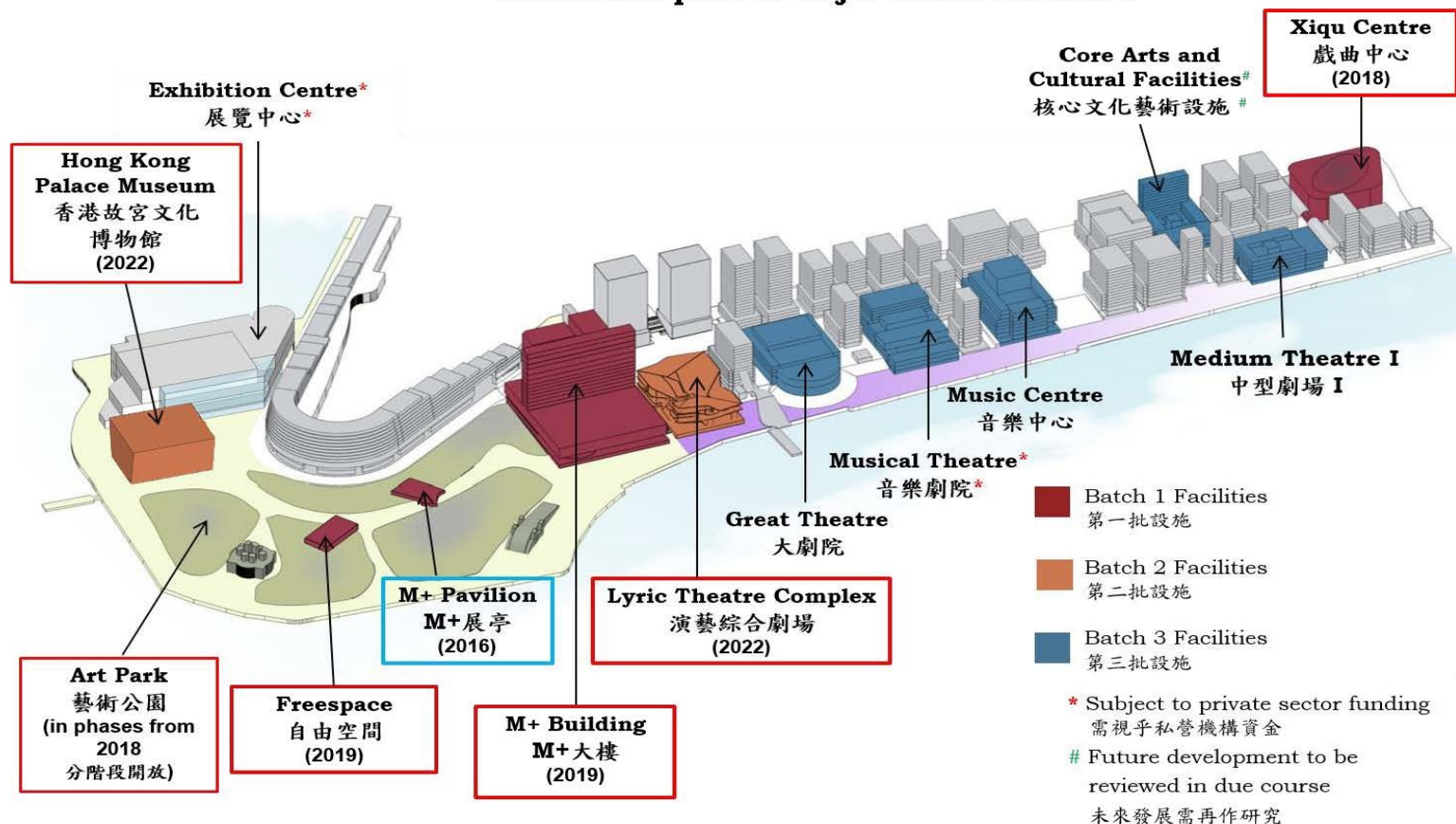
16. 政府當局及西九管理局會在 2018 年 6 月 11 日舉行的聯合小組委員會會議上，向委員簡介西九文化區 ACE 的發展和藝術家旅舍/公寓的詳情。

## 相關文件

17. 附有超連結的相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2018 年 6 月 7 日

西九文化區主要設施示意圖  
Schematic plan of major WKCD facilities



資料來源: [立法會CB\(1\)215/17-18\(04\)號文件的附件一](#)  
Source: Annex 1 to [LC Paper No. CB\(1\)215/17-18\(04\)](#)

## 西九文化區 ACE 發展組合

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會	2017年2月21日 (議程第 II 項)	<p>政府當局就西九文化區計劃的最新財務狀況提供的文件 [立法會 CB(1)560/16-17(01)號文件]</p> <p><u>會議紀要</u></p> <p>政府當局對委員在會議席上提出的關注事項所作的回應 [立法會 CB(1)845/16-17(01)號文件]</p>
	2018年2月9日 (議程第 II 項)	<p>政府當局就西九文化區計劃的最新財務狀況和加強財務安排的最新進展提供的文件 [立法會 CB(1)559/17-18(01)號文件]</p> <p><u>會議紀要</u></p>