



政府總部
民政事務局
香港灣仔
港灣道十二號
灣仔大樓二十五樓

GOVERNMENT SECRETARIAT

HOME AFFAIRS BUREAU
25/F, WANCHAI TOWER
12 HARBOUR ROAD
WAN CHAI
HONG KONG

電郵

Our Ref : SF(35) to HABCS CR 7/1/27

電話號碼 Tel No. : (852) 3102 5991

傳真號碼 Fax No : (852) 3102 5997

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
工務小組委員會
(經辦人：立法會秘書處盧慧欣女士)

盧女士：

關於「763CL-西九文化區綜合地庫-餘下工程」事宜

就郭家麒議員於2019年5月8日致立法會工務小組委員會主席的信函中，向當局查詢有關763CL-西九文化區綜合地庫-餘下工程事宜，政府及西九文化區管理局(管理局)的答覆如下：

1. 當局在5月8日的工務小組委員會會議上，指政府自2014年起盡量將項目成本降低。當局所採取的措施為何、所節省的成本為何；

鑑於綜合地庫規模龐大，我們於規劃和設計階段一直十分重視如何降低工程項目的成本，部分例子如下：

- (a) 綜合地庫的頂部水平設於現有地面約5米之上。此安排可大幅減少挖掘工程的深度及挖掘量，並減少側向支撐系統的規模，從而減低建築成本。
- (b) 我們審慎地規劃和設計地庫內不同設施以善用地庫內的空間。例如，在符合有關設施的淨空高度要求下，綜合地庫2區B1層與B2層之間設有一層閣樓。此項措施可增加樓面面積，而不需要增加挖掘深度以容納多一層樓層。

- (c) 在可行情況下，基本地庫結構和地基工程已採用具成本效益的設計方案。例如，工程顧問根據綜合地庫不同位置的荷載和功能要求，採用不同的地基種類如鑽孔樁和預鑽鋼工字樁。
- (d) 建造綜合地庫涉及大型挖掘工程，部分挖掘物料於西九文化區內再用，餘下的挖掘物料將會送往其他工程計劃工地或公眾填料接收設施再用。我們於設計階段就工地設置躉船轉運設施制訂技術可行的方案，以盡量利用海路把挖掘物料運離工地，從而提升工作效率和降低工程成本。

2. 2014年政府估算綜合地庫造價為230億，而目前估算為236億。請當局以表列出，比較目前方案與2014年預計工程方案的樓面面積、造價細項、所包含的設施；

政府曾於2014年5月向立法會民政事務委員會與發展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提供資料(立法會CB(2)1591/13-14(03)號文件)，該文件指出根據西九文化區管理局的藍圖及假設一次過於2020年完成興建整個綜合地庫，綜合地庫（包括設計及工地勘測）於2013年年中的粗略成本估算約為230億元（按付款當日價格計算）。然而，上述估算並未計及因廣深港高速鐵路項目延誤的影響。政府當時亦指出待落實實施方案和詳細設計完成後，才能提供更可靠的估算。

3. 按2017年的財務安排，西九管理局會擁有區內酒店/辦公室/住宅用地的業權，並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。政府或西九管理局會否向酒店/辦公室/住宅用地的私營機構收取建築費用，以支付綜合地庫的建築及維修保養開支；如有，詳情為何；如否，原因為何；

根據2018年2月於監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會會議的文件，管理局會著手為「建造、營運及移交」發展組合制定合適的發展策略，以進行公開招標。管理局會在招標前對每項條款詳加考慮。當有決定要進行招標，便會發放計劃意向書或招標程序的詳情，確保有興趣參與的人士均可公平競投，屆時亦可以向立法會提供相關的資料。

4. 請當局以表列出:綜合地庫2A區、2BC區、3A區及3B區的各區總樓面面積、樓面面積的用途、行車道全長、以及以上各區每層樓面面積;

整個綜合地庫的總建築樓面面積,以及各層的建築樓面面積、綜合地庫內的地下行車路的總長度表列如下:

	綜合地庫 總建築樓 面面積 (平方米)	綜合地庫 第1層建築 樓面面積 (平方米)	綜合地庫 閣樓建築 樓面面積 (平方米)	綜合地庫 第2層建築 樓面面積 (平方米)	地下行車 路長度 (米)
3A區	40,000	20,000	5,000	15,000	230
3B區	47,000	16,500	8,000	22,500	230
2A區	81,500	43,000	18,500	20,000	300
2BC區	118,000	37,500	29,500	51,000	500

以上建築樓面面積主要容納地下行車路、停車場、貨物起卸區和支援上蓋發展的設施(例如公用設施、機房和垃圾房)。

5. 西九文化區綜合地庫第一階段、第二階段、第三階段及餘下工程所招致的每年經常開支約分別為850萬元、2160萬元及6400萬元。

5.1 請當局提供四個階段的經常開支預算細項;

綜合地庫所需的經常性開支主要支付地下行車路及相關工程的管理及維修保養的費用。綜合地庫各階段工程的經常性開支預算分項表列如下:

	首階段及第二階段工程 (工務計劃項目：791CL)	第三階段工程 (工務計劃項目：815CL)	餘下工程 (工務計劃項目：763CL)
(1) 通風及配電裝置系統	430萬元	980萬元	3,960萬元
(2) 道路保養及照明系統	140萬元	390萬元	1,090萬元
(3) 消防及通訊系統	150萬元	570萬元	630萬元
(4) 機房、走火通道/ 消防救援通道及其他設施	130萬元	220萬元	720萬元
總數	850萬元	2,160萬元	6,400萬元

5.2 以上經常開支是否由政府獨力承擔；如是，詳情為何；如否，原因為何；

綜合地庫的地下行車路及相關工程屬公共設施，由政府擁有及支付維修保養的費用。除上述地下行車路及相關工程外，西九管理局將負責營運綜合地庫和承擔營運及維修保養開支，該款項並不包括於上述綜合地庫所需的經常性開支內。

6. 請當局提交除西九綜合地庫設施以外，其他同類政府地庫設施的工程成本及詳細資料；

有別於一般政府建築物的地庫建造工程，西九文化區綜合地庫規模龐大，設計需同時滿足多項功能上的特殊要求，包括承托位於綜合地庫的上蓋發展、容納可供雙層巴士使用的地下行車路及相關設施、及容納其他配套設施如停車場、上落客貨區、各種各樣的公用設施及上蓋發展項目的相關設施。考慮到綜合地庫工程的獨特性，包括綜合地庫內各類設施高度融合，加上種種關鍵的配合問題，例如工程的工地重疊、建造工程的工序和施工方法，以及施工時間表互相影響等因素，我們認為不適宜將一般政府建築物的地庫工程和西九文化區綜合地庫工程的建造費用作直接比較。

7. 請當局公開綜合地庫二區設計顧問報告，供委員參考及討論。

鑑於詳細的工程顧問報告比較技術性而且尚未完成，管理局認為一般建築圖更能展示2區綜合地庫所涵蓋的範圍和規模。由於有關的項目仍未招標，該一般建築圖仍不是公開文件，屬商業敏感資料，故此管理局會提供綜合地庫的一般建築圖則只供議員參考。管理局將預備兩份副本備存立法會秘書處供議員閱覽。

民政事務局局長

(應芬芳  代行)

2019年5月14日

副本抄送： 西九文化區管理局行政總裁
土木工程拓展署南拓展處處長