

2019年1月14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2區的最新發展

目的

本文件旨在向委員匯報西九文化區(下稱「西九」)2區的最新發展及簡介把763CL號工程計劃「西九文化區綜合地庫 - 餘下工程」提升為甲級的撥款建議，以進行綜合地庫2A和2BC區(下稱「綜合地庫2區」)的餘下工程，以配合西九計劃的分階段推展。按付款當日價格計算，估計所需費用約為175億元。

西九2區發展

2. 西九文化區管理局(下稱「管理局」)採納Foster+Partner的概念圖則作為擬備西九發展圖則的基礎，綜合地庫是上述概念圖則的主要組成部分。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。綜合地庫2區為最大型的地庫部分，東至戲曲中心，西至演藝綜合劇場。地庫之上為餘下的文化藝術設施，包括音樂中心、音樂劇院、大劇院和中型劇場I，以及酒店、辦公室及住宅發展項目。綜合地庫2區的上蓋發展計劃載於附件1的綜合地庫發展分區圖。

3. 隨着綜合地庫2區的設計顧問工作於2017年2月展開，管理局已就興建綜合地庫2區及其上蓋發展的工程分項策略和合約安排，制定分階段發展計劃。位於2A區廣深港高速鐵路香港西九龍站的底層結構工程已大致完成，故該幅土地的發展能更早展開。因此，管理局旨在於2025年起完成2A區的酒店、辦公室及住宅發展，而2BC區的酒店、辦公室及住宅發展項目預計於2027年起落成。為配合酒店、辦公室及住宅發展項目，綜合

地庫2區的林蔭大道及中央廣場將同步興建，加強區內的行人通道連接。

4. 在綜合地庫2區的文化藝術設施當中，管理局將優先推展位於2BC區的音樂中心並預計於2027/28年落成，提供具迫切需求、具適當音效設計的專屬音樂廳，以及先進的設施，以滿足音樂界的表演需求。管理局將按照業界需求，以及西九的有機發展方針，推展餘下的文化藝術設施。作為過渡性安排，管理局在綜合地庫、林蔭大道及中央廣場等相關部分陸續落成後，並在推展餘下的文化藝術設施之前，將考慮提供臨時活動空間。

5. 綜合地庫2區連同地下行車道將配合西九計劃的分階段推展而陸續落成。2A區的地下行車道部分預計於2025年完工，屆時將經地下行車道交界處，連接柯士甸道西地下行車道及連翔道。餘下於2B區的地下行車道將於約2027年完工，連接3B區的地下行車道，屆時將可大幅改善西九整體的通達性，以及內部的連接和交通。

撥款建議

6. 我們計劃把763CL號工程計劃「西九文化區綜合地庫 - 餘下工程」提升為甲級，進行綜合地庫2區的餘下工程，以配合西九計劃的分階段推展。

工程計劃的範圍及性質

7. 763CL號工程計劃包括：

- (a) 綜合地庫 2BC 區基本地庫結構¹及相關工程的詳細設計及工地勘測，包括擬備建造工程的招標文件及評審標書；
- (b) 建造綜合地庫 2 區地基工程；

¹ 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。

- (c) 建造綜合地庫 2 區基本地庫結構及相關工程；
- (d) 建造綜合地庫 2 區內長約 800 米的地下行車路，以及行人路、上落客區、供水、排水、機電工程、消防裝置工程、機房及走火通道／消防救援通道等相關工程；以及
- (e) 就上文第(a)至(d)分段所述建造工程，推行所需的環境影響緩解措施和相關環境監察及審核工作。

綜合地庫的分區圖以及展示綜合地庫 2 區擬議工程的平面圖分別載於附件 1 和 2。

理由

8. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，管理局計劃在2019年下半年展開綜合地庫2BC區的詳細設計和工地勘測。綜合地庫2A區包括地下行車路的建造工程預計於2019年年中分階段展開，以期約在2025年完成以配合上蓋發展項目的推展。位於香港西九龍站地庫上方的部分2A區基本地庫結構已由高鐵項目完成，並將移交予管理局。

9. 綜合地庫2BC區主要用途為支援上蓋的音樂中心、大劇院、音樂劇院和酒店／辦公室／住宅項目，及容納連接2A和3B區的地下行車路。綜合地庫2BC區的建造工程預計於2020年起分階段展開，以配合上蓋發展項目在2027年及以後的推展。

擬議委託管理局

10. 鑑於綜合地庫內各類設施需要高度融合，加上種種關鍵的配合問題，如擬議工程的工地重疊、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，我們建議委託管理局進行擬議工程，並與2A和2BC區管理局設施的建造工程同步進行。倘由管理局建造2A和2BC區管理局設施，但同時由政府在同一相同工地範圍內另行建造綜合地庫內的擬議工程，做法不切實際。因此，我們認為委託管理局負責推展綜合地庫的擬議工程，並一併連同2A和2BC區管理局設施同步進行，實有必要且

具成本效益。如獲財委會批准撥款，我們建議委託管理局進行上文第7段(a)項至(e)項所述的擬議工程，以期在2019年年中起相繼展開，並約在2027年或之前分階段大致完成。

11. 政府會就擬議工程向管理局支付該局的顧問及承建商就管理、監督、設計及建造擬議工程的相關實際費用(即第三者費用)。政府亦會向管理局支付相關的實際內部管理費用。

對財政的影響

12. 如上文第7段所述，按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的費用和管理局相關的管理費用約為175億元²。

公眾諮詢

13. 我們在2018年9月20日就綜合地庫2區的地下行車路諮詢油尖旺區議會轄下的食物環境衛生及工務委員會。議員沒有就擬議地下行車路提出反對。

14. 我們在2018年11月23日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)就綜合地庫2區的擬議地下行車路刊登憲報，有關的法定提交反對期限將於2019年1月22日完結。

15. 為了盡快展開擬議工程，我們於2018年12月7日向油尖旺區議會傳閱諮詢文件，及於2018年12月20日舉行簡報會，向議員介紹文件和回應議員的提問。議員普遍沒有就擬議工程提出異議。土木工程拓展署將出席油尖旺區議會轄下的食物環境衛生及工務委員會下一次的會議，以回應議員進一步的提問。

對環境的影響

16. 西九發展的工程可行性研究，屬《環境影響評估條例》(第499章)(下稱「《環評條例》」)附表3的指定工程項目，有關環評報告須按《環評條例》核准。擬議工程是西九發展的一部分，其中地下行車路屬《環評條例》附表2的指定工程項目，

² 此金額為擬議工程費用的最新估計數字。待敲定預算費用後，我們才會將建議呈交工務小組委員會。

其建造及運作均須取得環境許可證。西九發展的環評報告(涵蓋擬議工程)已在2013年11月根據《環評條例》獲得批准，而地下行車路的建造及運作亦取得環境許可證。環評報告的結論是，擬議工程對環境的影響可控制在《環評條例》及《環境影響評估程序技術備忘錄》所訂的標準範圍內。我們會實施所需的緩解措施以符合核准環評報告及環境許可證的要求。建議的緩解措施主要包括在施工階段採用靜音設備及活動隔音屏障或隔音物料，以盡量減低建築噪音的影響；並定期在工地灑水，以及提供車輪清洗設施以控制塵土飛揚的情況。

17. 在策劃和設計階段，我們曾考慮擬議工程的設計和建造方法，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和混凝土碎塊)，以盡量減少須於公眾填料接收設施³處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

18. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到接收計劃工地／公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

對文物的影響

19. 擬議工程不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

³ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第354N章)附表4，任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

20. 擬議工程無須徵用任何私人土地。

背景資料

21. 西九發展是行政長官在2007-08年施政報告提出的十大主要基建項目之一，以促進香港文化藝術的長遠發展，以及支持香港成為創意經濟及亞洲國際都會。

22. 2013年1月，財委會批准把753CL號工程計劃「西九文化區基礎建設工程第1期—設計及工地勘測」提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為4億7,800萬元。綜合地庫3A及3B區的政府基礎建設工程(有關地下行車路及相關工程)的設計及工地勘測為753CL號工程計劃下委託管理局進行的工程的一部分，現正分期進行，以配合綜合地庫的分階段推展。

23. 我們在2013年6月28日把763CL號工程計劃提升為乙級。

24. 2014年3月，我們在分目7100CX「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測」下，開立了一個丁級工程項目，按付款當日價格計算，估計所需費用為2,730萬元，以支付綜合地庫3B區前期工程的設計及工地勘測的費用。這個丁級項目的工程已委託管理局進行，並已大致完成。

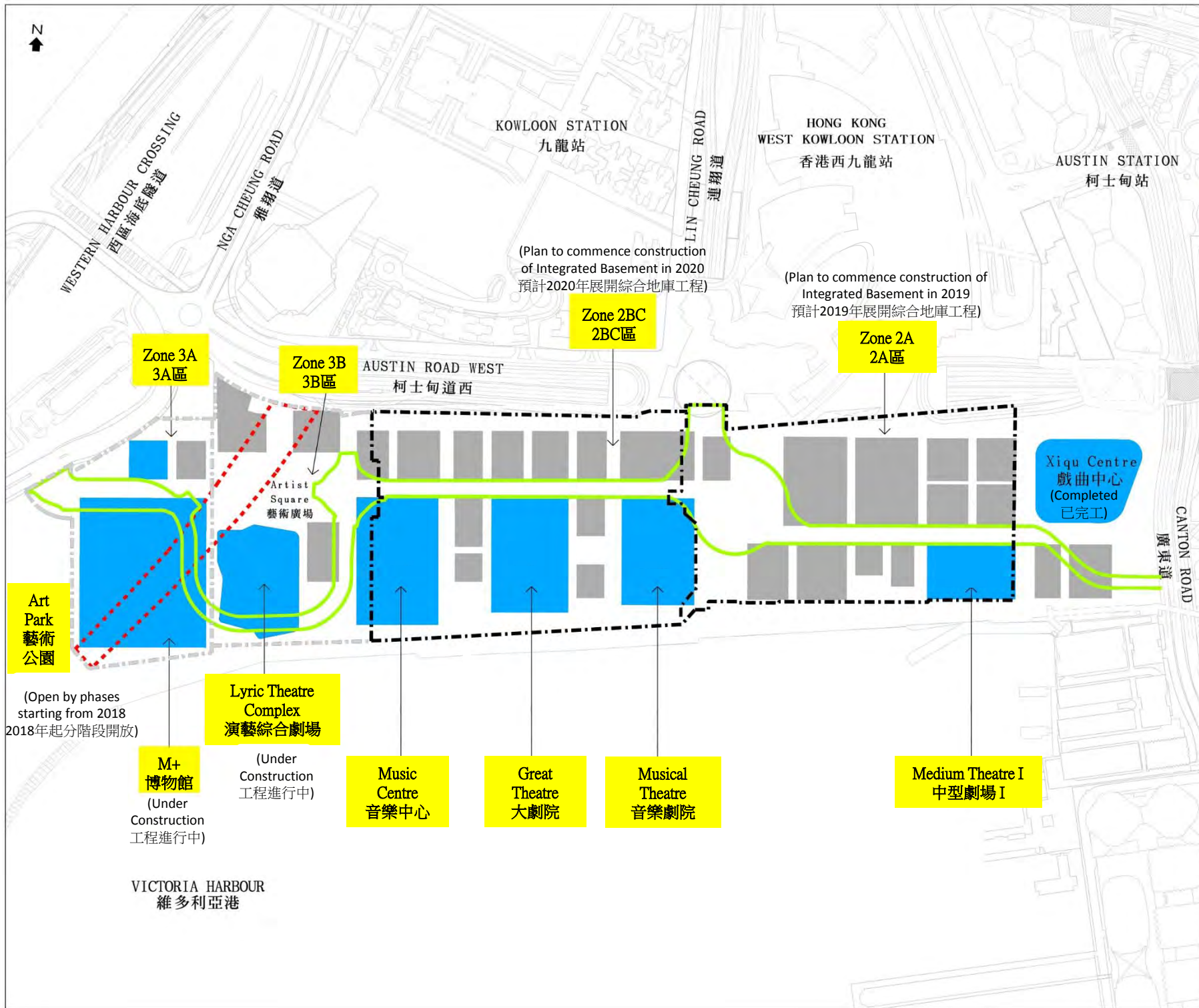
25. 2015年7月，財委會批准把763CL號工程計劃的部分(即791CL號工程計劃)提升為甲級，稱為「西九文化區綜合地庫—首階段及第二階段的設計、工地勘測及建造工程」；按付款當日價格計算，估計費用為29億1,950萬元。有關工程已委託管理局進行，現預計約在2019年年底或之前大致完成。

26. 2018年1月，財委會批准把763CL號工程計劃的部分(即815CL號工程計劃)提升為甲級，稱為「西九文化區綜合地庫—第三階段建造工程」；按付款當日價格計算，估計費用為31億7,840萬元。有關工程已委託管理局進行，預計約在2022年或之前大致完成。

未來路向

27. 我們計劃在2019年向工務小組委員會申請撥款，然後要求財委會批准有關撥款，以便在2019年展開擬議工程。

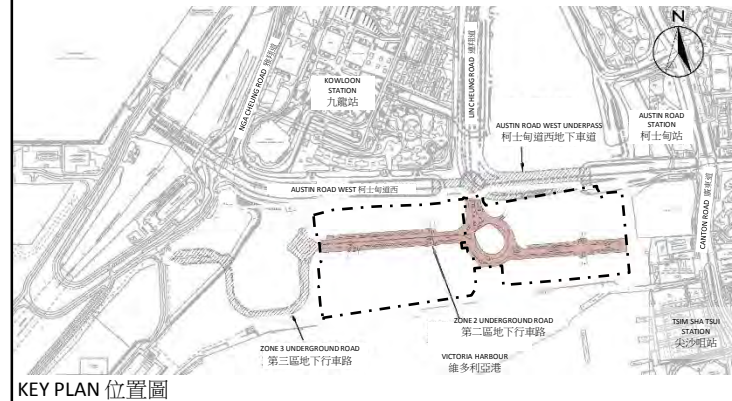
民政事務局
土木工程拓展署
西九文化區管理局
2019年1月



- LEGEND: 圖例:
- WKCDA's Facilities
管理局設施
 - Hotel, Office and Residential Development and Other Arts and Cultural Facilities
酒店、辦公室及住宅發展及其他文化藝術設施
 - Underground road
地下行車路
 - Airport Express Tunnels
機場快綫隧道
 - Zone of Integrated Basement
綜合地庫分區

ENCLOSURE 1 附件一

項目名稱 project title	
763CL - INTEGRATED BASEMENT FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT	
763CL - 西九文化區綜合地庫	
圖則名稱 drawing title	
ZONING PLAN OF THE INTEGRATED BASEMENT	
綜合地庫發展分區圖	
圖則編號 drawing no.	比例 scale
KZ921	Not to scale 不按比例



LEGEND: 圖例:

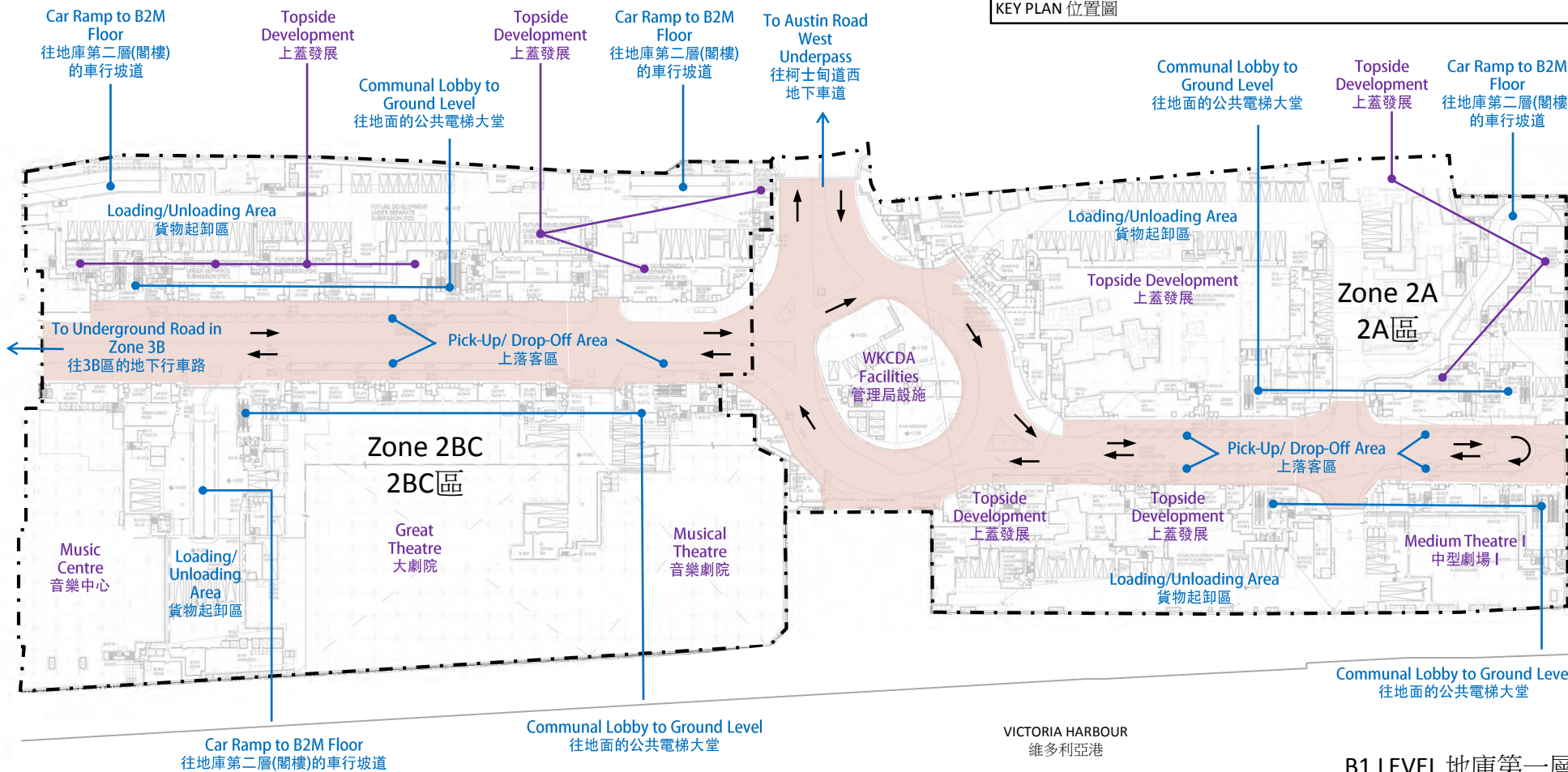
--- APPROXIMATE BOUNDARY OF ESSENTIAL BASEMENT STRUCTURE OF ZONE 2
 --- 2區基本地庫結構的大約界線

UNDERGROUND ROAD IN ZONE 2
 2區地下行車路

← TRAFFIC DIRECTION
 行車方向

NOTE: 註釋:

1. ANCILLARY WORKS FOR THE UNDERGROUND ROAD INCLUDING CIVIL AND STRUCTURAL ENGINEERING, MECHANICAL AND ELECTRICAL, DRAINAGE, WATER AND UTILITIES WORKS ARE NOT SHOWN ON THIS DRAWING FOR CLARITY.
 為清晰表達，地下行車路的附屬工程，包括土木及結構、機電、渠務、水務和公用設施工程不在此圖則展示

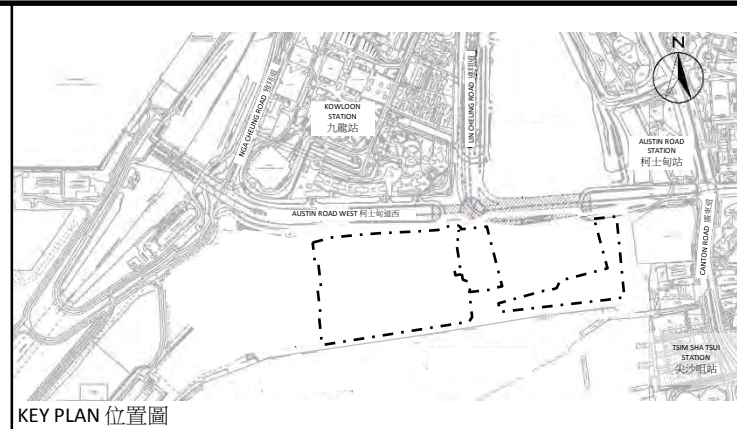


ENCLOSURE 2 (PAGE 1 OF 4)
附件二(頁 1/4)

PROJECT TITLE 項目名稱
 7763CL-B2 INTEGRATED BASEMENT FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT – REMAINING WORKS
 7763CL-B2 西九文化區綜合地庫 – 餘下工程

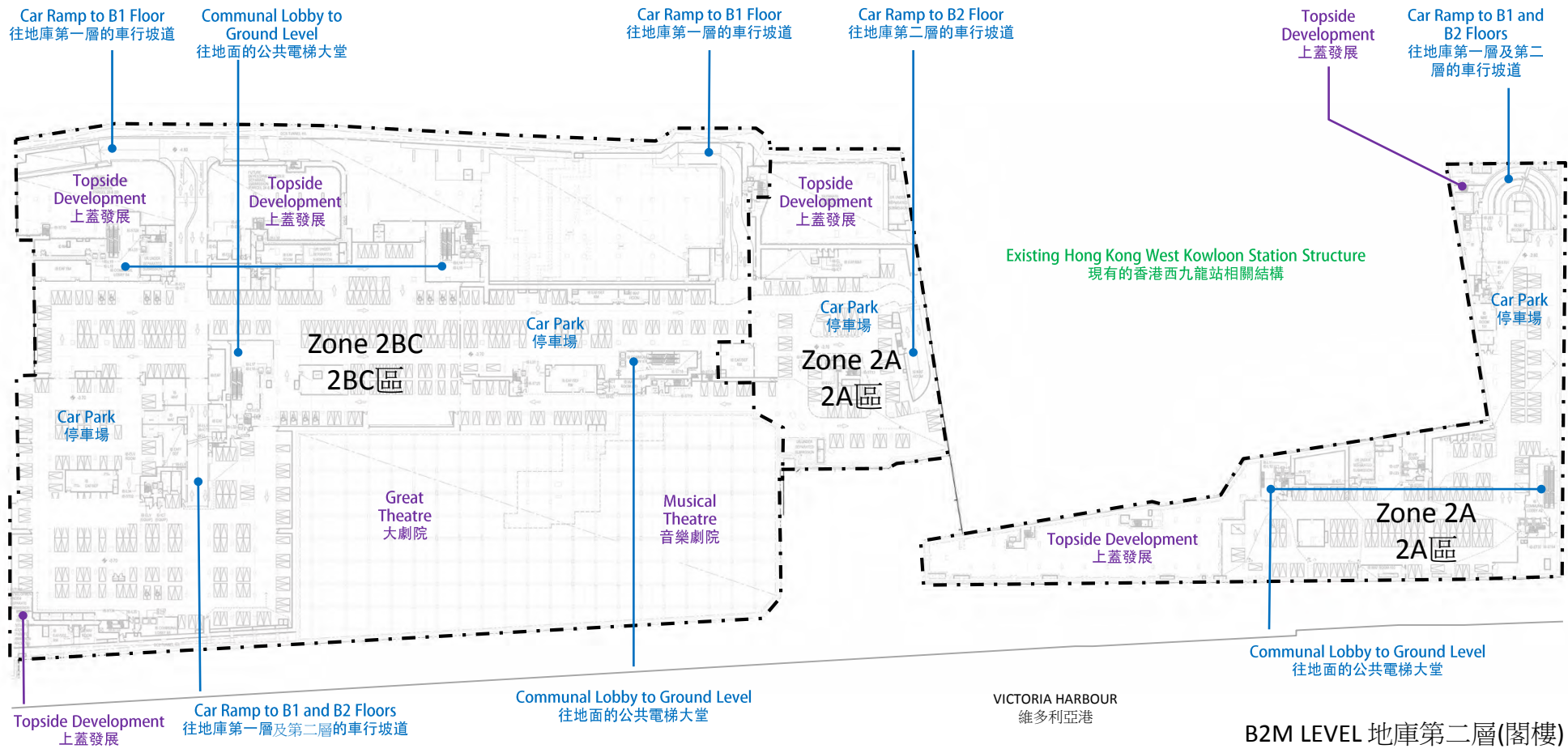
DRAWING TITLE 圖則名稱
 LAYOUT PLANS OF INTEGRATED BASEMENT IN ZONE 2 (B1 LEVEL)
 綜合地庫2區平面圖(地庫第一層)

SCALE 比例
 NOT TO SCALE
 不按比例



LEGEND: 圖例:

- - - - - APPROXIMATE BOUNDARY OF ESSENTIAL BASEMENT STRUCTURE OF ZONE 2
- - - - - 2區基本地鐵結構的大約界線



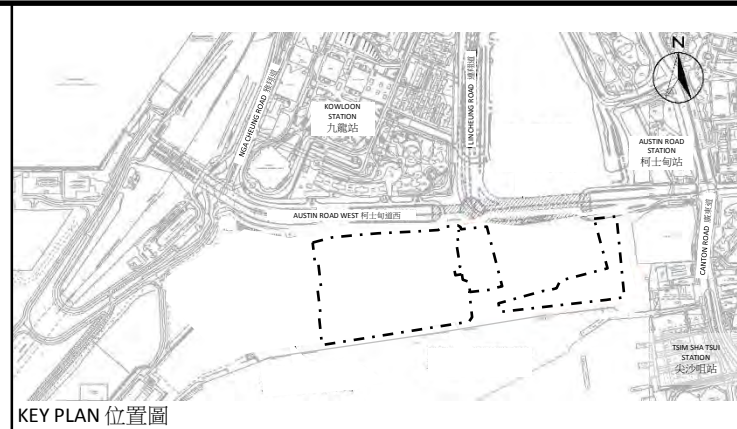
ENCLOSURE 2 (PAGE 2 OF 4)
附件二(頁 2/4)

PROJECT TITLE 項目名稱
7763CL-B2 INTEGRATED BASEMENT FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT – REMAINING WORKS
7763CL-B2 西九文化區綜合地庫 – 餘下工程

DRAWING TITLE 圖則名稱
LAYOUT PLANS OF INTEGRATED BASEMENT IN ZONE 2 (B2M LEVEL)
綜合地庫2區平面圖(地庫第二層(閣樓))

SCALE 比例
NOT TO SCALE
不按比例

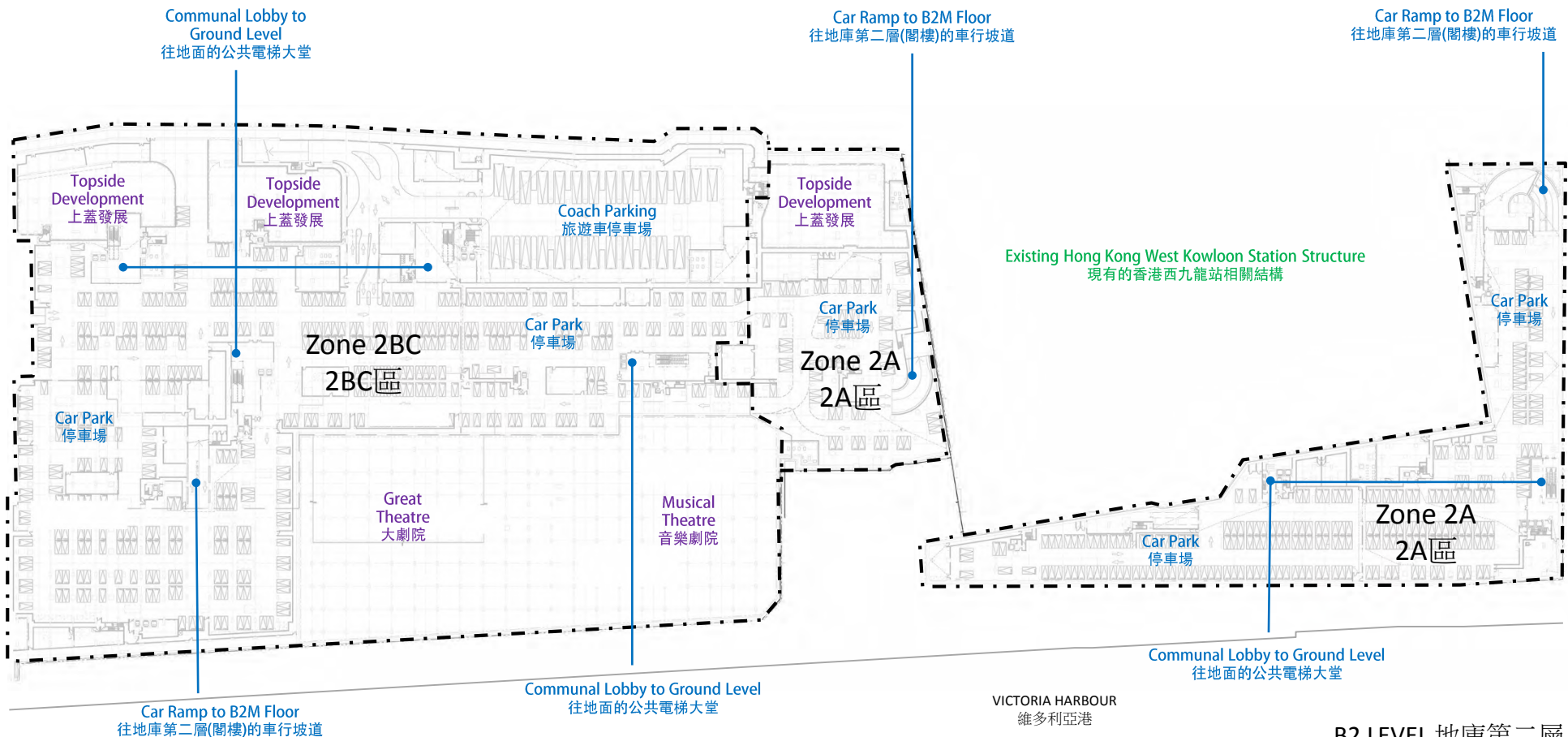
B2M LEVEL 地庫第二層(閣樓)



KEY PLAN 位置圖

LEGEND: 圖例:

- - - - - APPROXIMATE BOUNDARY OF ESSENTIAL BASEMENT STRUCTURE OF ZONE 2
- - - - - 2區基本地鐵結構的大約界線

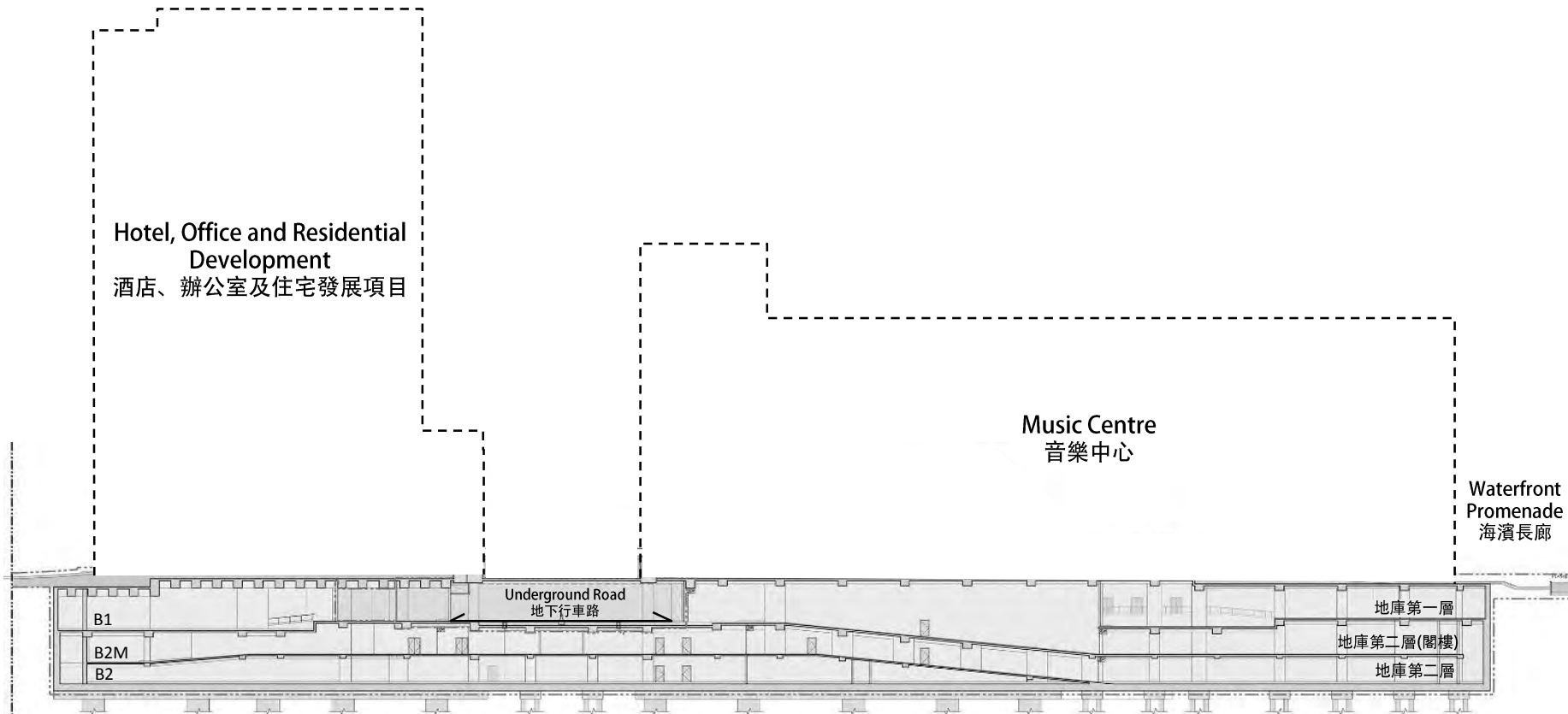
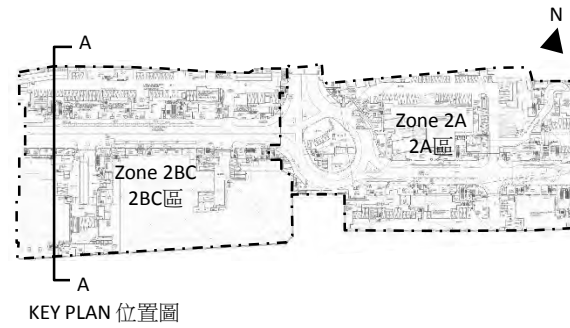


ENCLOSURE 2 (PAGE 3 OF 4)
附件二(頁 3/4)

PROJECT TITLE 項目名稱
7763CL-B2 INTEGRATED BASEMENT FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT – REMAINING WORKS
7763CL-B2 西九文化區綜合地庫 – 餘下工程

DRAWING TITLE 圖則名稱
LAYOUT PLANS OF INTEGRATED BASEMENT IN ZONE 2 (B2 LEVEL)
綜合地庫2區平面圖(地庫第二層)

SCALE 比例
NOT TO SCALE
不按比例



剖面圖 A-A

ENCLOSURE 2 (PAGE 4 OF 4)
附件二 (頁 4/4)

PROJECT TITLE 項目名稱
7763CL-B2 INTEGRATED BASEMENT FOR WEST KOWLOON CULTURAL DISTRICT – REMAINING WORKS
7763CL-B2 西九文化區綜合地庫 – 餘下工程

DRAWING TITLE 圖則名稱
SECTION OF INTEGRATED BASEMENT IN ZONE 2
綜合地庫2區剖面圖

SCALE 比例
NOT TO SCALE
不按比例