

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)418/18-19(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

2019年1月14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

本文件提供有關推展西九文化區綜合地庫的最新背景資料，並簡述自2013-2014年度立法會會期以來，議員在現時的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")、在第五屆立法會成立的前聯合小組委員會、工務小組委員會及財務委員會("財委會")會議上討論有關事宜時，所提出的意見和關注事項。

#### 背景

2. 西九文化區管理局("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。

3. 由於西九管理局在2008年獲批一筆過撥款時並沒有綜合地庫的構思，<sup>1</sup>政府當局在2013年7月宣布，當局將負擔主綜合地庫

---

<sup>1</sup> 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。

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。政府當局於2014年5月告知在第五屆立法會成立的前聯合小組委員會，當局會分期推展綜合地庫項目，以配合第一批和第二批設施的分階段推展計劃。有關設施包括藝術公園(設有M+展亭)、自由空間(包括黑盒劇場和戶外舞台)、M+、戲曲中心及及演藝綜合劇場。

4. 綜合地庫分為5區(2A、2B、2C(統稱為"綜合地庫2區")、3A及3B)，並會分階段推行。綜合地庫分區圖載於**附錄I**。首階段和第二階段建造工程主要包括3A區的基礎建設工程及3B區的地基工程，以及綜合地庫2區的設計和工地勘測工程；第三階段建造工程則主要包括3B區的餘下地基工程、3B區的主建造工程和3A區的餘下工程。截至目前，財委會分別於2015年7月就綜合地庫首階段和第二階段建造工程批出29億1,950萬元(按付款當日價格計算)，以及於2018年1月就第三階段建造工程批出31億7,840萬元(按付款當日價格計算)。為推行綜合地庫而提交的撥款申請及各個階段的相關工程範圍概覽載於**附錄II**。

5. 據政府當局所述，<sup>2</sup>在首階段及第二階段進行的3A區及3B區建造工程將於2019年第一季度大致完成。按照計劃，第三階段的工程將於2018年第一季度展開，並約在2022年或之前分階段大致完成。

6. 關於綜合地庫2區(即戲曲中心至演藝綜合劇場之間的大型地庫區域，用以支撐上蓋的文化藝術設施、零售/餐飲/消閒設施、酒店、辦公室和住宅發展項目)的推行情況，政府當局於2018年11月告知聯合小組委員會，<sup>3</sup>設計方案已於2018年8月大致完成，2A區的詳細設計隨即於2018年8月展開，而2A區地基工程的招標工作正在籌備中。綜合地庫2區的土地勘測工程自2018年年初展開，共完成50個鑽挖孔道(約佔總數的90%)，西九管理局的目標是於2019年年初完成初步設計、道路刊憲和諮詢工作。

## 議員提出的意見及關注事項

7. 議員就該議題提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

---

<sup>2</sup> 資料來源：[FCR\(2017-18\)42](#)

<sup>3</sup> 資料來源：[立法會 CB\(1\)115/18-19\(03\)號文件](#)

## 綜合地庫的撥款安排及成本估算

8. 鑒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，並無顧及綜合地庫和公共基礎建設工程("基建工程")，而此舉是否意圖掩飾西九文化區計劃的超支情況。

9. 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。<sup>4</sup>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。

10. 部分議員察悉並關注到，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)。<sup>5</sup>他們詢問，政府當局會否承諾把主綜合地庫的最終費用維持於估算的 230 億元左右。

11. 政府當局表示，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，以及假設整個綜合地庫項目於 2014 年動工並一次過於 2020 年竣工而得出的。該估算並未計及廣深港高速鐵路("高鐵")西九龍總站建造工程延誤，而有關工程的施工工地暫時佔用綜合地庫 2 區大部分土地所帶來的影響。根據最新估算，綜合地庫 3A 區及 3B 區的建造費用約為 59 億元。根據綜合地庫 2 區

---

<sup>4</sup> 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](#)。

<sup>5</sup> 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綫隧道的保護工程，以及相關的地基及底層結構成本。

的初步設計(預期於 2018 年年底完成),預期當局可於 2019 年第一季提供整個綜合地庫工程計劃的更新成本估算。

12. 工務小組委員會於 2017 年 7 月 4 日舉行會議,討論綜合地庫第三階段的撥款建議。部分委員詢問,綜合地庫上蓋發展項目的設計是否已完成;若否,如果有關設計將來引致綜合地庫工程需要改動並產生額外費用,有關費用將由政府當局抑或西九管理局承擔。

13. 政府當局表示,綜合地庫工程計劃第三階段主要涵蓋建造綜合地庫 3B 區,以配合 3B 區上蓋項目(例如演藝綜合劇場)的發展時間表。由於西九管理局已完成演藝綜合劇場的設計及正準備為建造工程招標,預期因相關工程而需要對綜合地庫作出改動的機不可失。西九管理局如在工程進行期間因不可預見的情況向政府申請工程變更,政府當局會審視西九管理局所提出的理據是否充分和涉及的費用為何,才決定是否批准擬議的工程變更。

#### 私人發展商分擔的成本

14. 在 2015 年 7 月 10 日財委會會議上,部分委員質疑,按照有關規劃,綜合地庫 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 2B 區的初步設計及工地勘測工作申請撥款。<sup>6</sup>部分委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。

15. 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。政府有需要進行綜合地庫 2B 區的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有關成本。

---

<sup>6</sup> 關於酒店/辦公室/住宅用地的發展權,現時有多項新的發展。根據 2017 年 1 月公布的西九文化區加強財務安排,政府當局會以象徵式地價向西九管理局批出西九文化區用地中所有酒店/辦公室/住宅部分的發展權(涉及 366 620 平方米的總樓面面積)。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,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](#)。

## 廣深港高速鐵路項目的影響

16. 鑒於綜合地庫 2 區的用地正用作高鐵項目的工地，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。

17. 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，現正專注發展第一批及第二批設施，而該等設施大體上不受西九文化區內高鐵工地延遲移交所影響。雖然高鐵工程的進度會對推展綜合地庫 2 區的上蓋發展(主要包括第三批設施、零售/餐飲/消閒設施及酒店/辦公室/住宅發展項目)造成影響，但就該等發展而言目前並無確實的推展計劃。儘管如此，政府當局已於 2015 年 7 月獲財委會批出撥款，為綜合地庫 2 區進行設計及工地勘測工程，以便有關工地一俟交還政府/西九管理局，即可開展建造工程。政府當局及西九管理局亦會就交還有關工地的時間表繼續與香港鐵路有限公司緊密聯絡。

18. 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 2 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綜合地庫 2 區工地導致西九文化區發展所需承擔的額外費用的估算。

## 綜合地庫的管理

19. 有議員關注到綜合地庫日後的管理，包括綜合地庫的維修和保養工作會否由西九管理局負責，以及綜合地庫工程計劃引致每年 2,160 萬元的經常開支會否由政府或西九管理局承擔。政府當局表示，當局負責興建基本地庫結構及相關工程和基建工程(包括綜合地庫內的公共道路、供水系統、排水系統等)。此外，由於有關道路業權仍然由政府擁有，道路並會開放給公眾使用，故有關的經常開支(包括道路維修工程費用及電費等)，將由政府承擔。至於綜合地庫的其他設施(例如停車場)，則由西九管理局擁有，並負責有關的營運、維修和保養費用。

## 最新發展

20. 政府當局及西九管理局將在 2019 年 1 月 14 日的會議上，向聯合小組委員會匯報西九文化區 2 區的發展計劃，並就建造綜合地庫 2 區的撥款申請諮詢委員。

## 相關文件

21. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄 III**。

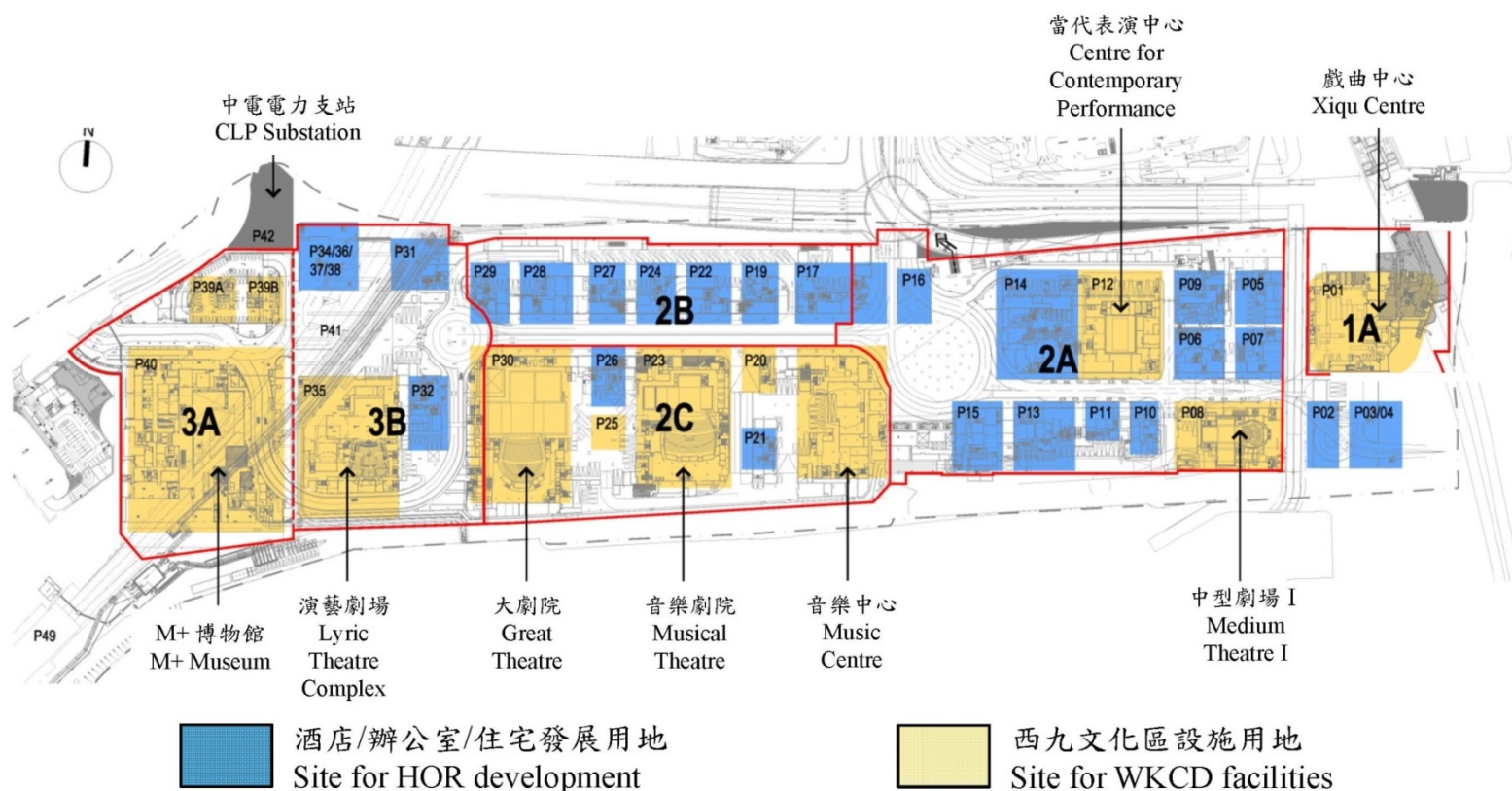
立法會秘書處

議會事務部 1

2019 年 1 月 10 日



西九文化區綜合地庫分區圖  
Zoning plan of WKCD Integrated Basement



備註 Notes:

- 發展分區分界有待綜合地庫詳細設計核實。  
The demarcation between the different zones is subject to study during design stage of the integrated basement project
- 酒店/辦公室/住宅發展用地亦包括西九管理局的零售/餐飲/消閒設施、其他文化藝術設施及地庫泊車設施。  
The sites for HOR developments also consist of RDE, other arts and cultural facilities and basement parking facilities of WKCDA

資料來源：立法會CB(2)1032/14-15(01)號文件的附件3

Source: Annex 3 to LC Paper No. CB(2)1032/14-15(01)

**就 763CL 號工程計劃——西九文化區綜合地庫  
提交的撥款申請及相關工程範圍概覽**

工程計劃	核准的工程預算 <sup>1</sup>	主要工程範圍
<i>獲批准把部分工程提升為甲級——</i>		
首階段及第二階段設計、工地勘測及建造工程 <sup>2</sup>	29 億 1,950 萬元  [財務委員會 ("財委會") 於 2015 年 7 月批出有關撥款]	<p>首階段<sup>3</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 建造 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</li> <li>- 3B 區基本地庫結構及相關工程的設計</li> </ul> <p>第二階段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 建造 3A 區的地下行車路及現有機場快綫隧道的保護工程</li> <li>- 建造 3B 區地基</li> <li>- 2A 區基本地庫結構及相關工程的設計及工地勘測</li> <li>- 2B 區及 2C 區基本地庫結構的初步設計及工地勘測</li> </ul>

<sup>1</sup> 按付款當日價格計算

<sup>2</sup> 該工程計劃的詳情載於 [PWSC\(2015-16\)30](#)。

<sup>3</sup> 政府當局原本就綜合地庫首階段設計及前期工程向工務小組委員會提交撥款建議，按付款當日價格計算，估計所需的費用為 3 億 450 萬元，惟至 2014 年年底該項撥款申請仍待工務小組委員會進行審議。政府當局繼而在 2015 年 1 月撤回有關撥款申請。鑒於有關撥款申請未能如期批出，間接對 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，西九文化區管理局("西九管理局")決定，由西九管理局的撥款承擔相關工程的費用。政府當局其後就綜合地庫首階段及第二階段工程向立法會提交 [PWSC\(2015-16\)30](#)，當中包括尋求將首階段工程的相關費用轉予西九管理局，以確認西九管理局是為政府進行有關工程。



工程計劃	核准的工程預算 <sup>1</sup>	主要工程範圍
第三階段建造工程 <sup>4</sup>	31 億 7,840 萬元 <sup>5</sup> <i>[財委會於 2018 年 1 月批出有關撥款]</i>	<u>第三階段</u> - 建造 3B 區的餘下地基工程、基本地庫結構及相關工程、地下行車路及現有機場快綫隧道的保護工程、箱形暗渠 - 3A 區內地下行車路餘下路段的餘下工程
<i>餘下工程——</i>		
綜合地庫 2A、2B 及 2C 區基本地庫結構，地下行車路及相關公共基礎建設工程	待定	- 據政府當局所述，2A、2B 及 2C 區的初步設計，預計於 2018 年年底完成；2A 區的詳細設計則將於 2019 年年底大致完成。撥款申請時間表需配合西九文化區管理局("西九管理局")在該區的設施及上蓋發展項目的推展時間表。

資料來源：政府當局及西九管理局在 2017 年 6 月提供的跟進文件([立法會 CB\(1\)1112/16-17\(01\)號文件](#))

<sup>4</sup> 該工程計劃的詳情載於 [PWSC\(2017-18\)12](#)。

<sup>5</sup> 工務小組委員會於 2017 年 7 月通過撥款建議([PWSC\(2017-18\)12](#))，按付款當日價格計算，估計所需費用為 36 億 3,850 萬元。當局未有在 2016-2017 年度立法會會期向財委會提交該撥款建議。鑒於當局(a)需要就工程計劃時間表和工程費用提供更新資料；及(b)就西九管理局為與綜合地庫相關的兩份主要工程合約的其中一份進行招標，在 2017 年 6 月的回標報價較估算為低，政府當局在 2017 年 11 月向財委會提交撥款建議([FCR\(2017-18\)42](#))時，將工程計劃費用由原先估計的 36 億 3,850 萬元調整為 31 億 7,840 萬元(按付款當日價格計算)。

## 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
於第五屆立法會成立的前監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會	2014 年 11 月 28 日 議程第 II 項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>
	2014 年 11 月 24 日 議程第 II 項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>
	2015 年 1 月 12 日 議程第 III 項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>
	2015 年 5 月 19 日 議程第 III 項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>

委員會	會議日期	文件
	2015年11月24日 議程第II項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>
	2016年5月30日 議程I及II項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會	2016年12月20日 議程第III項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>
	2017年4月21日 議程第III項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>
	2017年5月29日 議程第II項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>
	2017年11月21日 議程第V項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>
	2018年11月6日 議程第III項	<a href="#">議程</a>
工務小組委員會	2015年6月16日 議程第3項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>

委員會	會議日期	文件
	2017年7月4日 議程第1項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>
財務委員會	2015年7月10日 議程第1項	<a href="#">議程</a> <a href="#">會議紀要(下午4時43分)</a> <a href="#">會議紀要(晚上7時11分)</a>
	2017年12月8日 議程第2項  2018年1月5日 議程第1項	<a href="#">議程</a> <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>  <a href="#">議程</a> <a href="#">政府當局/西九管理局就委員在會議席上所提關注事項作出的回應</a>