

2019年6月10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 發展組合和擬備批地文件的最新進展**

本文件旨在向委員匯報以下與推行西九加強財務安排及落實西九內的商業發展相關事宜：

- (a) 西九文化區管理局(管理局)在籌備藝術、商業和展覽(ACE)發展組合方面的工作進度；以及
- (b) 西九文化區(西九)批地文件的擬備工作。

2. 根據 2017 年 1 月 18 日所公布為西九推行的加強財務安排，政府將以象徵式地價批出西九內酒店／辦公室／住宅部分(包括 ACE 發展組合內的部分，共涉及總樓面面積上限為 366 620 平方米)的發展權，並容許管理局與發展商訂定有關「建造、營運及移交」和攤分收入安排，以便為管理局提供穩定的經常收入來源以營運和管理文化藝術設施。管理局將透過公開及具競爭性的招標程序批出「建造、營運及移交」合約。前期款項(ACE 項目的「建造、營運及移交」發展組合除外)將透過管理局訂定的招標條件決定並繳付給政府。在「建造、營運及移交」的合約期屆滿後，政府會與管理局攤分收入。

3. 自此，管理局一直積極推動西九內酒店／辦公室／住宅發展的規劃工作，當中首要推展的是展覽中心及其附屬設施的發展組合。該發展組合現定名為 ACE 項目，以反映展覽中心的多用途性質包括滿足公眾對文化藝術設施的需求。正如我們於 2018 年 6 月 11 日向監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會匯報，管理局已着手推動市場參與、舉辦一系列公眾參與活動、訂定發展參數

和管治架構，以及擬備發展意向書文件。有關籌備 ACE 發展組合的工作進度載於附件 A。

4. 與此同時，政府在擬備一份批地文件，把土地業權授予管理局以供發展和營運西九。該份批地文件會確保和有助管理局依據政策目的，落實西九的發展計劃，當中包括把西九土地發展為綜合文化藝術區和落實加強財務安排。行政長官會同行政會議於 2019 年 5 月 28 日決定批出面積約 38.6 公頃擬稱為“九龍內地段第 11260 號”的西九用地(“地段”)，並收取象徵式地價 1,000 元和豁免行政費，契約年期為 50 年，惟須符合獲批的基本條款及該地段批地文件的條件規限。批地文件的相關詳情載於附件 B。

5. 管理局現將開展 ACE 項目的採購程序。在首個階段，管理局會於 2019 年 6 月邀請私營機構合作伙伴於 2019 年 8 月就 ACE 項目遞交發展意向書。管理局會根據發展意向書審議工作的結果，預料於 2019 年第四季向入圍的申請者發出標書。預計管理局會於 2020 年第三季批出標書，並預期於 2025 年完成 ACE 發展項目。

#### 徵詢意見

6. 請委員備悉西九 ACE 發展組合的進度和有關擬備批地文件的工作。

民政事務局  
西九文化區管理局  
2019 年 6 月

## 西九文化區 ACE 發展組合的最新進展

政府在 2017 年 1 月 18 日宣布為西九文化區(西九)推行加強財務安排，將會批出西九用地中酒店／辦公室／住宅的發展權（涉及最多 366 620 平方米總樓面面積）予西九文化區管理局（管理局）。其中最多 81 066 平方米總樓面面積的酒店及辦公室用地，以象徵式地價批予管理局，與展覽中心共同發展，而管理局不需要向政府支付前期款項。鑑於展覽中心屬多功能用途性質，包括滿足對文化藝術設施的需求，展覽中心的發展現更適合定名為文化、商業、展覽 (ACE)項目。管理局將透過「建造、營運及移交」模式和攤分收入安排，與私營機構合作伙伴共同發展 ACE 項目。

2. 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（聯合小組委員會）簡介 ACE 項目的發展策略（立法會 CB(1)559/17-18(01)號文件），並就發展組合的主要組成部分，包括公眾和市場參與計劃、推行策略、採購模式，以及招標程序等向委員介紹。

3. 管理局於 2018 年 6 月 11 日向聯合小組委員會匯報 ACE 項目（包括發展參數和發展的暫定時間表）的進展（立法會 CB(1)1066/17-18(04)號文件），並向委員簡介了市場參與活動所蒐集的意見，以及潛在私營機構合作伙伴表示有興趣參與發展 ACE 項目。如之前匯報，管理局已於 2018 年 5 月 4 日向轄下的諮詢會及其他相關機構包括旅遊業議會、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，以及油尖旺區議會作出簡介，並進行一系列公眾參與活動，包括傳媒發布會、巡迴展覽等，藉以向公眾提供 ACE 項目規劃的最新資訊。

4. ACE 項目的位置圖載於附件 C。

### **ACE 發展組合的進展**

5. 管理局一直在推動西九的酒店／辦公室／住宅發展的規劃，並會率先推展 ACE 項目。ACE 項目包含展覽中心（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）。

6. ACE 項目將設於充滿活力的市中心藝術區。藝術博覽、展覽和會議的主辦單位一直難以覓得場地以進駐香港或擴張業務，ACE 項目將可回應他們對場地日漸增長的需求。再者，主要藝術活動例如藝術博覽和藝術展覽面對與其他租用展覽場地機構的激烈競爭，展覽中心正好提供一個平台，支持文化和創意產業。
7. 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以「建造、營運及移交」模式發展 ACE 項目。
8. ACE 項目的採購流程包括兩個階段：通過發展意向書進行資格預審，以及正式投標階段。資格預審申請者將接受評估，評核標準包括：願景和策略、財務及商業、發展的能力和實力、營運能力和實力、以及公私營合作或「建造、營運及移交」的經驗。入選的申請者將獲邀正式投標。管理局將進入採購流程的第一階段，於 2019 年第二季就 ACE 項目邀請私營機構合作伙伴提交發展意向書。
9. 採用「建造、營運及移交」模式，旨在借助市場在設計、建造和管理的能力和機會發展 ACE 項目。ACE 項目的「建造、營運及移交」協議期，將包括管理局預計不超過 5 年的發展階段和不少於 30 年的營運階段。
10. 按加強財務安排的條件下，管理局將不准出售西九的土地或物業的任何部分予任何第三方。這單一契約模式有助確保西九的發展更全面和融合，以配合西九的整體有機發展和分階段落成的文化藝術設施。在「建造、營運及移交」協議期屆滿後，私營機構合作伙伴須將有關物業交還管理局。
11. 管理局預計於 2019 年第四季，將根據發展意向書的結果，向通過預審評核的申請者發出標書。除了在其他要求方面外，投標者將就包括與管理局攤分 ACE 營運收入競爭。如投標者擬議攤分給管理局的收入比例不合理地低（即低於經獨立評估預先釐定在有關招標條件下的招標前十足市值），管理局保留取消招標的權利。ACE 項目預計於 2020 年第三季批出標書，並於 2025 年落成。

## ACE 項目的目標、要求和成果

12. 推展 ACE 項目的主要目標包括：

- (a) 有效利用相關私人發展商和設施營運商的專業知識，促使 ACE 項目為一個綜合發展項目；
- (b) 根據西九發展圖則及管理層的要求，將展覽中心發展為一項文化及藝術設施，同時達到提升和優化場地的運用，為管理層提供最大的商業價值；
- (c) 通過攤分收入安排，為管理層帶來財務回報，以對西九的整體財務作出貢獻；
- (d) 透過管理層與私營機構合作伙伴適當地攤分風險和回報，達致最佳的風險分配；以及
- (e) 充分考慮整個西九的規劃主題和設計原則，與西九內其他的文化及藝術區域進行整合。

13. ACE 項目的主要要求將載於發展意向書，並將包括以下規格：

- (a) 展覽中心將提供一個具獨特性及特色設施的多用途場地，可與本港其他場地互補，並能舉辦大型展覽及合適的文化藝術表演。在音樂會模式下，主場館可配置約 10 000 個座位、無柱並達到不高於噪音標準 35 的適當音效標準，以適合舉辦各種類型的表演活動。
- (b) 預計在未來的 10 至 20 年，香港將缺乏合適的展覽空間，而展覽中心將能把握現有和新的本地／國際活動對場地需求的機會，以及促進舉辦更多與文化及藝術相關的各類大小型會議。
- (c) 酒店將受惠於展覽中心及西九其他設施所產生的需求，是一個獨特的海旁發展機會。酒店與展覽中心之間的營運也可把握協同效應提供的機會，吸引舉辦各類型大小活動，以及提供會議室、宴會場地等設施，從而達致最大商業成果。酒店將支援 ACE 項目，助其開啟會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽的機會。酒店預計最少

達到乙級高價酒店水平，最低總樓面面積為 21 000 平方米。

(d) 出租辦公室預計將達到甲級水平。零售、餐飲及消閒設施的主要用途可能包括中檔和中高檔品牌的咖啡館／餐廳、外賣食店，以及以旅遊為對象或主題零售空間。

14. ACE 項目的預期成果如下：

(a) 展覽中心將不斷吸引優質國際活動，並獲得業界認可，成為亞洲領先的世界級多用途展覽和活動場地之一；

(b) 滿足香港展覽及活動場地目前和將來尚未被滿足的需求；

(c) 把握香港對活動場地（包括文化及藝術活動）於高峰期的需求（預計到 2028 年，將需要約 132 500 平方米的額外空間<sup>1</sup>）；

(d) 提供靈活的場地，使有關場地不但可滿足其他需求，更能在同一空間舉辦各種博覽會和拍賣會，以提升香港舉辦文化、藝術和創意產業相關活動的數量，並補足西九的整體發展需要；以及

(e) 提供便捷的酒店住宿，以支援展覽中心，以及零售、餐飲及消閒設施和新辦公室空間，打造一個充滿活力的全天候居住、工作和娛樂場所。

## 管治

15. 管理局已成立公私營合作項目委員會，負責監督及監察西九內的公私營合作（包括「建造、營運及移交」）項目。

16. 公私營合作項目委員會負責獨立監督採購流程，並在管理局董事局批准進行相關項目後，審批發展意向書及招標文件。公私營合作項目委員會亦負責審閱由招標評審小組擬定的最終發

---

<sup>1</sup> 引用自 AMR International 發表的 2014 年香港新會議及展覽設施需求研究

展意向書評審報告及招標評審報告，並向管理局董事局建議入圍的發展意向書及首選的投標者。

17. 為確保公私營合作項目的採購具備穩健的管治框架及程序，管理局已制定一套公私營合作項目採購指引（指引），為每項公私營合作項目建立一致的流程及管治架構。

18. 指引擬適用於各發展組合並涵蓋整個過程，包括從管理局決定採用公私營合作項目模式進行採購，以至合約批出和財務結算。指引下的採購須公平和具競爭性；透明並應用一致；識別和管理招標評審小組成員的任何利益衝突（無論是感知、實際或潛在的利益衝突）；保持資料保密；以及詳盡記錄。

**西九文化區管理局**  
**2019 年 6 月**

## 西九文化區批地文件的擬備工作

### 擬備方針

政府在擬備批地文件時，已考慮到西九文化區(西九)發展的四個獨特情況。

2. 首先，由於「文化藝術」的定義、範圍和表現形式均會隨着時間推移而有所變化，任何依據現時文化藝術所擬備的土地用途描述，都不可能是詳盡無遺的。在此背景下，批地文件需要訂定範圍較廣泛的准許用途，即「非工業(不包括貨倉或加油站)用途」。西九文化區管理局(管理局)董事局將負責決定西九的文化藝術用途。管理局董事局是根據《西九文化區管理局條例》(第601章)成立。董事局包括對藝術文化活動有深厚知識、豐富經驗或廣泛閱歷的成員，因此適合由管理局董事局負責有關事宜。

3. 第二點，持份者和社會大眾一般支持西九採用有機發展的模式，再者，由於西九發展項目規模龐大，有關發展會持續一段頗長的時間，期間可能須加以調整以配合情況的變化和社會需要。

4. 第三點，西九發展項目涵蓋多種文化藝術設施、酒店／辦公室／住宅用途及公眾休憩用地，而這些設施和用地在西九發展概念圖中，會在縱向和橫向兩方面互相融合。而且，所有不同的土地用途亦可能有不同的發展、營運和管理模式。藝術、商業和展覽(ACE)項目和各酒店／辦公室／住宅項目會由私營機構合作伙伴，根據不同的「建造、營運及移交」合約負責提供和營運。雖然大部分的主要文化藝術設施(戲曲中心、M+大樓、香港故宮文化博物館等)和休憩用地均會由管理局負責提供和營運，但管理局日後可能以公私營合作方式，與私營機構合作伙伴一起提供和營運個別特定的文化藝術設施(例如音樂劇院)。



5. 第四點，在西九文化區的加強財務安排下，管理局將不准出售西九任何部分的土地或物業予任何第三方。這單一契約模式有助確保西九的發展更全面和融合，以配合西九的整體有機發展和分階段落成的文化藝術設施。在「建造、營運及移交」協議到期後，私營機構合作伙伴須將有關物業交還管理局。

6. 基於以上的考慮，一些與土地發展有關的管制條文(例如文化藝術設施的提供和管理局如何分租西九地段部分地方)一般會在批地文件內作出的規定，在西九批地文件內不會具體列明，以便管理局在落實西九發展計劃時，可因應西九的變化和循序漸進的發展而作出調整。為使批地文件更為完善，與文化藝術設施、政府／機構／社區設施、公眾休憩用地、停車位／上落客貨車位、轉讓限制、向政府支付前期款項的規定和在「建造、營運及移交」協議到期後與政府攤分收入的安排的相關重要條款，會列於《有關西九文化區發展備忘錄》(《備忘錄》)內。

7. 《備忘錄》會與批地文件中的土地重收條文掛鈎，藉此賦予政府權力，以便在管理局沒有遵守批地文件及／或《備忘錄》的規定時，政府可收回和接管有關地段。批地文件與《備忘錄》會存放於土地註冊處。《備忘錄》複述政府與管理局將會簽訂的項目協議內關乎重要政策和公眾關注的條款。項目協議將另外包含與「建造、營運及移交」或公私營合作項目有關的商業敏感條款，因而不宜公開。有關該批地文件和《備忘錄》的要點，現分載於下文第 9 至第 19 段。

8. 政府會為批地文件和《備忘錄》定稿，兩者會於管理局批出 ACE 項目的「建造、營運及移交」合約前，同時簽訂。

### **批地文件和《備忘錄》的重點** 提供文化藝術設施

9. 批地文件會訂明西九地段的最大總樓面面積為

848 000 平方米，當中有關酒店／辦公室／住宅的總樓面面積上限會設定為 366 620 平方米，以確保物業發展不會佔去西九發展的大部分地方。與此同時，《備忘錄》會列明文化藝術設施的最少總樓面面積為 337 000 平方米，並訂明由批地文件簽訂之日起計十年內，需提供的相關總樓面面積不得少於 255 000 平方米。管理局須不時檢討餘下撥作文化藝術設施的總樓面面積和各項主要設施(附件 C)的發展計劃，如有修訂，須取得政府同意。

### 西九地段的轉讓限制

10. 為配合不同的「建造、營運及移交」項目（以作酒店／辦公室／住宅發展）或公私營合作項目（以作文化藝術設施發展）的需求，及各項設施可能採用不同的營運和管理模式，批地文件需要容許管理局把西九地方分租予私人機構合作伙伴，及以分租租契產生的權益設定按揭或押記。批地文件會列明西九的酒店／辦公室／住宅項目下辦公室單位的最長租約／許可期限，為剩餘分租年期扣減最後三天；酒店房間的最長許可期限為 12 個月；以及住宅單位的最長租期則為十年。

11. 通常會在批地文件內訂明有關對分租期、進一步分租和以分租租契產生的權益設定按揭或押記等事宜作出規定的管制條文，現包括在《備忘錄》內，以使管理局董事局在管理局不得轉讓西九地段這項基本原則下，能因應個別情況靈活地施加有關管制。

### 繳付給政府的前期款項

12. 根據加強財務安排，除 ACE 項目的「建造、營運及移交」合約以外，政府將從酒店／辦公室／住宅項目發展的「建造、營運及移交」合約中收取前期款項。向政府支付的前期款項須按管理局所訂定的招標條件透過公開及具競爭性的招標程序決定。如標書所提出的前期款項不合理地低於預先釐定的十足市值，管理局有權取消相關招標。管理局計劃聘請獨立評估專

家預先釐定十足市值。

13. 《備忘錄》將規定管理局向負責酒店／辦公室／住宅項目(ACE的「建造、營運及移交」項目除外)的發展商收取的前期款項須付予政府，並限制管理局不得向該等發展商要求或收取任何其他前期款項。

#### 「建造、營運及移交」合約期屆滿後的收入攤分安排

14. 《備忘錄》會指明在 ACE 項目或任何酒店／辦公室／住宅設施的「建造、營運及移交」合約期屆滿後，管理局須按照其建議並獲行政長官會同行政會議所批准的攤分收入安排，與政府攤分 ACE 項目或相關酒店／辦公室／住宅設施所產生的收入。

15. 此外，政府在考慮管理局提出的攤分收入建議時會顧及所有相關情況，包括管理局需要足夠資金應付管理、營運和維修的成本和費用、資本和經常資金需要、未償還貸款／債券融資的總額及其還款條款，以及周轉資金及現金儲備水平規定等。

#### 提供公眾休憩用地

16. 西九地段內將合共提供 21.68 公頃的公眾休憩用地<sup>1</sup>，當中的 12 公頃和 16 公頃用地須分別在批地文件簽訂之日起計 5 年和 10 年內提供。至於何時提供餘下的 5.98 公頃公眾休憩用地，則須配合該等用地所在或鄰近的發展項目的完工時間。公眾期望可自由進出西九，而管理局亦有需要在休憩用地上舉辦各種各樣的藝術、文化或相關節目／活動以增添區內的活力，在平衡兩者後，《備忘錄》會限制憑門票入場或收取入

---

<sup>1</sup> 西九發展圖則訂明在西九規劃區內提供的公眾休憩用地合共不得少於 23 公頃。然而，批地文件所載的西九地段，將剔除在西九發展圖則內歸入「休憩用地」地帶佔地 1.32 公頃的海堤。因此，該批地文件將只對不少於合共 21.68 公頃的公眾休憩用地作出規定。

場費的任何單一活動的許可期限，最長不得超過 6 個月。至於需要更長許可期限的特殊節目，則須經管理局的董事局或轄下委員會批准。

#### 提供政府／機構／社區設施

17. 《備忘錄》內會作出規定，訂明管理局須把西九總樓面面積中不少於 1 % 的地方撥作政府／機構／社區用途(不論是現有及／或已規劃的用途)，以符合已核准的西九發展圖則和規劃許可的規定。政府和管理局須不時檢討上述有關提供政府／機構／社區用途設施的事宜，而有關設施亦包括政府可不時規定須增加、改動及／或取代的設施。

#### 停車位和上落客貨車位的規定

18. 批地文件和《備忘錄》會訂明西九地段內須為不同發展用途提供停車位和上落客貨車位的比率。《備忘錄》亦會訂明，董事局或轄下一個合適的委員會須在停車場開始營運前，負責審批相關停車場的營運安排(包括把停車位供作各種發展用途的共享安排機制)。

#### 建築規約期限

19. 土地契約內的建築規約條款訂明承批人須完成土地發展項目的時限，目的為防止私人發展商囤積土地。由於西九規模龐大和採用有機發展模式，這個發展項目難免會持續一段長時間。因此批地文件將規定建築規約期限為 30 年(有關的建築規約不會分階段進行)，以增加靈活性。

民政事務局

2019 年 6 月

ACE 和主要文化藝術設施的位置  
Location of ACE and Major Arts and Cultural Facilities

