

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1128/18-19(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 6 月 10 日舉行的會議

有關西九文化區 ACE 發展組合 的最新背景資料簡介

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. 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財務安排。¹

3. 根據加強財務安排，政府以象徵式地價向西九管理局批出了西九文化區用地中酒店/辦公室/住宅部分的發展權(涉及 366 620 平方米總樓面面積)，而該局須為此向政府支付前期款項。在該等酒店/辦公室/住宅部分的總樓面面積中，一幅總樓面面積為 81 066 平方米用作興建酒店及辦公室的 U 形用地連同當中附設的零售/餐飲/消閒設施將以象徵式地價批予西九管理局，與展覽中心一併發展，而且不需要西九管理局向政府支付

¹ 加強財務安排的詳情載於民政事務局在 2017 年 1 月 19 日發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：[SF\(37\) to HABCS CR 7/1/27/1](#))。

前期款項。上述用地現正於 ACE 發展組合下進行發展。ACE 的位置載示於**附錄 I**。

4. 在 2018 年 2 月，政府當局及西九管理局向聯合小組委員會簡介 ACE 的下列發展策略：²

- (a) *採購模式*：西九管理局會以"建造、營運及移交"模式為發展 ACE 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*：
 - (i) 擬建的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；及
 - (ii) 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*：西九管理局於 2017 年 7 月委聘了項目顧問，負責就推行策略提供建議和為 ACE 發展組合進行規劃；
- (d) *公眾參與*：西九管理局將展開新一輪的公眾及持份者參與活動，向公眾簡介 ACE 規劃工作的最新進展，以及收集對擬建展覽中心的意見；
- (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，西九管理局會擬備招標文件。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"發展組合營運收入的比例。

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

5. 西九管理局在 2018 年 6 月和 11 月向聯合小組委員會匯報 ACE 發展組合的最新進展。據西九管理局所述，該局已外聘律師事務所草擬 ACE 發展組合的招標文件及發展協議，而招標文件將詳列各項條款，包括主要商業條款、表現指標、標書評審準則和"建造、營運及移交"協議期限。局方預計於 2020 年第二季判標，而 ACE 將約於 2024/2025 年完成。³

委員的主要意見及關注事項

6. 委員在聯合小組委員會各次會議上就 ACE 發展組合的發展提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

"建造、營運及移交"發展組合的詳情

7. 委員詢問按照"建造、營運及移交"安排發展 ACE 的具體詳情，包括會由政府當局、西九管理局抑或私營機構合作夥伴負責設計有關設施、施工期及成本為何、"建造、營運及移交"的協議期，以及西九管理局與私營機構合作夥伴攤分收入的比例。

8. 西九管理局表示，中標者會負責根據西九管理局招標文件訂明的技術要求及規格，設計、建造和營運 ACE 組合的各項設施。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"發展組合營運收入的比例。為確保私人發展商合理出價，西九管理局須為 ACE 發展組合評估市場願意開出的十足市值收入攤分比例。如投標者擬議與西九管理局攤分的收入不合理地低(即低於獨立評估的招標前估算)，西九管理局保留取消招標的權利。至於"建造、營運及移交"的條款和期限，西九管理局正根據市場意向蒐集活動所收集到的意見，考慮"建造、營運及移交"協議期的適當期限(協議期最少為期 30 年)及其他"建造、營運及移交"條款。

9. 部分委員關注到批出發展權後，政府日後在監察西九文化區 ACE 的發展方面會擔當甚麼角色。政府當局表示，民政事務局透過委任公職人員為西九管理局董事局("西九董事局")成員，監察西九管理局落實西九文化區計劃，包括按照"建造、營運及移交"安排發展 ACE 組合。此外，政府與西九管理局將根據加強財務安排簽訂項目協議，當中會訂明政府有權在"建造、

³ 資料來源：立法會 [CB\(1\)1066/17-18\(04\)](#)及 [CB\(1\)115/18-19\(03\)](#)號文件

營運及移交"協議期屆滿後，因應西九管理局的資金需要及其財務狀況，與該局攤分 ACE 發展組合的收入。

招標安排

10. 委員殷切期望確保西九管理局會以公開及具競爭性的方式為 ACE 發展組合進行招標。他們詢問現時有否任何相關指引供西九管理局遵從。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。西九管理局已成立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董事局審批。

11. 委員又問及 ACE 發展組合的標書評審和甄選工作，包括所依據的準則及其分別所佔比重。

12. 西九管理局表示，ACE 發展組合的招標工作會分兩個階段進行。西九管理局會進行資格預審以評估投標者的投標意向、能力、專業知識和經驗。鑒於 ACE 組合需要特殊專長及能力，西九管理局估計，潛在參與者很可能會合組財團競投。入選的潛在私營機構合作夥伴繼而會獲邀參與競投，局方將透過公開及具競爭性的招標方式甄選中標者。西九管理局會採用評分制度，從技術及財務層面評審標書。技術方面的評審(包括強制性和選擇性規定)會聚焦於投標者營運酒店、出租辦公室及展覽設施的專業知識和能力。

發展展覽中心的規劃工作

13. 部分委員詢問 ACE 組合部分內各項土地用途(即酒店、出租辦公室、當中的零售/餐飲/消閒設施和展覽中心)所佔的總樓面面積分別為何，以及西九管理局有否為 ACE 發展組合的展覽設施作出全盤規劃，以免該等設施在香港供過於求。

14. 西九管理局解釋，局方只會為 ACE 組合用地的土地用途劃定大致範圍，讓發展商可靈活決定最合適的土地用途組合。擬建的展覽中心總樓面面積約有 47 000 平方米。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，該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 10 000 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。參考本地和海外經驗，可知 ACE 附設酒店有助吸引更多節目和活動舉行，可配合展覽中心的發展。這樣的綜合發展模式亦將為私營機構合作夥伴獲取展覽中心所產生的正面外在效益，強化用地的發展組合。

最新發展

15. 政府當局及西九管理局會在 2019 年 6 月 10 日舉行的聯合小組委員會會議上，向委員匯報 ACE 發展組合的最新進展。

相關文件

16. 在立法會網站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
2019 年 6 月 4 日

ACE的位置
Location of ACE



資料來源： [立法會CB\(1\)1066/17-18\(04\)號文件的附件](#)
Source: [Annex to LC Paper No. CB\(1\)1066/17-18\(04\)](#)

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	會議議程 會議紀要 政府當局/西九管理局對委員 在會議席上提出的關注事項 所作的回應
	2018年2月9日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2018年5月11日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2018年6月11日 議程第IV項	會議議程 會議紀要
	2018年11月6日 議程第III項	會議議程 會議紀要