

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)885/19-20 號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/PS/2/16

## 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 聯合小組委員會會議紀要

日期：2020年4月27日(星期一)  
時間：下午4時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：林健鋒議員, GBS, JP (主席)  
吳永嘉議員, BBS, JP (副主席)  
石禮謙議員, GBS, JP  
毛孟靜議員  
易志明議員, SBS, JP  
馬逢國議員, SBS, JP  
陳志全議員  
黃碧雲議員  
朱凱迪議員  
何君堯議員, JP  
周浩鼎議員  
陳淑莊議員  
劉國勳議員, MH  
鄭俊宇議員  
鄭泳舜議員, MH, JP  
謝偉銓議員, BBS

出席公職人員：議程第IV及V項

民政事務局常任秘書長  
謝凌潔貞女士, JP

民政事務局工程策劃總監  
應芬芳女士, JP

**議程第 IV 項**

土木工程拓展署  
南拓展處處長  
彭雅妮女士, JP

土木工程拓展署  
總工程師/南 2  
陳炳華先生

**應邀出席者** : **議程第 IV 及 V 項**

西九文化區管理局  
行政總裁  
栢志高先生, GBS, JP

**議程第 IV 項**

西九文化區管理局  
首席工程總監  
司徒澤民先生

西九文化區管理局  
工程事務總經理  
吳應荃先生

**議程第 V 項**

西九文化區管理局  
首席商務總監  
陳惠明博士

西九文化區管理局  
首席財務總監  
馮潔儀女士

西九文化區管理局  
商業營運總經理  
黃基業先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)2  
盧慧欣女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)10  
周嘉榮先生

議會事務助理(1)2  
蕭靜娟女士

---

經辦人/部門

(副主席在主席缺席期間主持會議。)

## **I 通過會議紀要**

(立法會 CB(1)494/19-20 號——2019 年 11 月  
文件 25 日會議的  
紀要)

2019 年 11 月 25 日會議的紀要獲確認通過。

## **II 自上次會議後發出的資料文件**

2. 委員察悉，秘書處自 2020 年 1 月 6 日的上次會議後並無發出任何資料文件。

(會後補註：陳淑莊議員於 2020 年 4 月 24 日發函(只備中文本)要求政府當局及西九文化區管理局("西九管理局")就西九文化區計劃下工程的推行情況提供時序表。該函件已於會議席上提交，並在會議後於 2020 年 4 月 27 日透過電郵隨立法會 CB(1)515/19-20(01)號文件送交委員。)

### **III 逾期參加委員會的申請**

(立法會 CB(1)424/19-20(01)——劉國勳議員於  
號文件 2020年3月12日  
發出的函件)

3. 副主席請委員考慮劉國勳議員逾期參加聯合小組委員會的申請。沒有委員反對劉議員提出的申請。副主席表示，劉議員逾期加入的申請獲聯合小組委員會接納。

### **IV 西九文化區——2 區的最新發展和與鄰近地區的連接**

(立法會 CB(1)512/19-20(01)——西九文化區管  
號文件 理局就西九文  
化區 - 2 區的最  
新發展和與鄰  
近地區的連接  
提交的文件)

立法會 CB(1)512/19-20(02)——立法會秘書處  
號文件 就西九文化區  
2 區的發展及  
西九文化區與  
鄰近地區的連  
接擬備的文件  
(最新背景資料  
簡介))

4. 聯合小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

### **V 西九文化區 ACE 發展組合的最新進展**

(立法會 CB(1)512/19-20(03)——西九文化區管  
號文件 理局就西九文  
化區 ACE 發展  
組合的最新進  
展提交的文件)

立法會 CB(1)512/19-20(04)——立法會秘書處  
號文件 就西九文化區  
ACE 發展組合  
擬備的文件  
(最新背景資料  
簡介))

5. 聯合小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

## VI 其他事項

### 下次會議日期及討論事項

6. 委員商定於 2020 年 6 月 1 日(星期一)下午 4 時 30 分至 6 時 30 分舉行下次會議,討論政府當局提出的下列事項:

- (a) 西九文化區計劃的最新財務狀況;及
- (b) M+及香港故宮文化博物館發展的最新進展。

(會後補註:2020年6月1日會議的議程已於2020年4月28日隨立法會CB(1)573/19-20號文件送交委員。)

7. 副主席亦告知委員,按照聯合小組委員會討論事項一覽表所示,"西九文化區藝術家旅舍/公寓的最新發展"一項原擬於2020年6月討論,但政府當局及西九管理局表示,由於相關的最新情況已於2018年6月11日的會議上匯報,現時並無需要再作匯報。委員察悉此事。

8. 議事完畢,會議於下午6時37分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020年8月4日

## 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  
會議過程

日期：2020年4月27日(星期一)

時間：下午4時30分

地點：立法會綜合大樓會議室3

| 時間標記                                   | 發言者                              | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|--|----------------------------------|---|---------|
| <b>議程第 I 項——通過會議紀要</b>                 |                                  |   |         |
| 000533-000607                          | 副主席                              | 確認通過會議紀要[立法會CB(1)494/19-20號文件]  |         |
| <b>議程第II項——自上次會議後發出的資料文件</b>           |                                  |   |         |
| 000608-000625                          | 副主席                              | 自上次會議後並無發出任何資料文件。   |         |
| <b>議程第III項——逾期參加委員會的申請</b>             |                                  |   |         |
| 000626-000708                          | 副主席                              | 劉國勳議員逾期參加聯合小組委員會的申請獲得接納   |         |
| <b>議程第IV項——西九文化區——2區的最新發展和與鄰近地區的連接</b> |                                  |   |         |
| 000709-002949                          | 副主席<br>政府當局<br>西九文化區管理局("西九管理局") | 政府當局作簡介，並由西九管理局以電腦投影片作介紹<br>[立法會CB(1)512/19-20(01)及CB(1)518/19-20(01)號文件]   |         |
| 002950-003523                          | 副主席<br>黃碧雲議員<br>政府當局<br>西九管理局    | 黃議員詢問：<br><br>(a) 政府於2020年4月簽立批地文件批授土地業權予西九管理局以供發展和營運西九文化區，有關批地文件的年期為何；<br><br>(b) 何時就2B區內上蓋酒店/辦公室/住宅用地的發展權進行招標，以及西九管理局會以單一還是多個發展組合批出用地的標書；及<br><br>(c) 就2C區上蓋文化藝術設施進行規劃的詳情為何，而她對於當局在這方面尚未有確切的發展時間表或財務模式表示失望。 |         |

| 時間標記          | 發言者                  | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|---------------|----------------------|---|---------|
|               |                      | <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 行政長官會同行政會議於 2019 年 5 月決定向西九管理局批出西九文化區用地，為期 50 年，詳情載於 2019 年 6 月當局向聯合小組委員會提供的文件(立法會 CB(1)1128/18-19(03)號文件)；及</p> <p>(b) 根據加強財務安排，第三批文化藝術設施(包括 2C 區內的文化藝術設施)會按照西九文化區的有機發展模式及西九管理局的財務狀況，並因應需求逐步推展。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a) 局方已就 2 區的酒店/辦公室/住宅發展項目進行部分初步設計工作，當中部分酒店/辦公室/住宅發展項目擬作出合併，從而創造更大和更具效益的樓層。西九管理局會在本年稍後時間就經修訂的設計進行公眾諮詢。由於綜合地庫建造工程剛開始，上蓋酒店/辦公室/住宅發展項目的招標工作仍未展開；及</p> <p>(b) 局方已就音樂中心發展項目進行首輪諮詢，而局方會在 2C 區內文化藝術設施當中優先推展音樂中心，以滿足音樂界的表演需要。局方並已就推展項目進行初步構思，但要視乎資金情況而定。</p> |         |
| 003524-004141 | 副主席<br>謝偉銓議員<br>政府當局 | <p>謝議員對於 2C 區上蓋的文化藝術設施目前尚未有確切的發展時間表及財務模式表示失望，並促請政府當局及西九管理局至少訂定粗略的發展時間表。他繼而詢問：</p> <p>(a) 就鄰近地區的交通情況進行評估的詳情為何；為配合西九文化區各項設施逐步啟用，當局採取了甚麼措施減少對鄰近地區的交通影響；及</p> <p>(b) 就綜合地庫的管理方面，西九管理局與上蓋酒店/辦公室/住宅項目發展商各自的職責如何劃分。</p>  |         |

| 時間標記          | 發言者                           | 主題/討論  | 需要採取的行動 |
|---------------|-------------------------------|--|---------|
|               |                               | <p>政府當局表示：</p> <p>(a) 第三批文化藝術設施的推展時間表，須待西九文化區內的上蓋酒店/辦公室/住宅發展項目竣工後，西九管理局的財務狀況有所改善時方能確定；及</p> <p>(b) 當局已根據運輸署於2009年完成的西九龍填海發展區交通研究("交通研究")推展多個運輸基建項目，以提升西九文化區與鄰近地區的連接，當中包括在廣東道的路口進行改善工程，以及現正就建造新的西九文化區出口行車道進行的顧問研究，該行車道將經由博物館道連接到西九龍公路。此外，待西九文化區內的地下行車路於2027/2028年左右建成，而尖沙咀消防局最終騰出用地後，將會有道路連接西九龍公路及廣東道。</p>  |         |
| 004142-004724 | 副主席<br>劉國勳議員<br>政府當局<br>西九管理局 | <p>劉議員詢問：</p> <p>(a) 可否明確指出西九管理局要達至哪個階段才會認為其財務狀況已有足夠改善，得以推展2C區內的第三批文化藝術設施；及</p> <p>(b) 西九管理局會否為戲曲中心租用者提供優惠，支援深受2019冠狀病毒病疫情爆發打擊的粵劇劇團。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 西九管理局會於加強財務安排的前提下，為發展音樂中心及緩解中期營運赤字探討各項融資方案；及</p> <p>(b) 鑒於自2019年年中以來的社會事件及自2020年年初以來的2019冠狀病毒病全球爆發所帶來的影響，西九管理局已檢視其財務狀況，並會於2020年6月1日的會議上向聯合小組委員會匯報最新情況。</p> <p>西九管理局指出：</p> <p>(a) 局方的目標是由2025年起分階段建成綜合地庫2區，之後開展上蓋的酒店/辦公室/住宅發展項目。同時，局方已着手規劃上蓋酒店/辦公室/住宅及文化藝術設施發展項目；及</p> |         |



| 時間標記          | 發言者                           | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|---------------|-------------------------------|---|---------|
|               |                               | <p>(b)局方已推出多項措施支援粵劇劇團，例如為租用戲曲中心的戲曲界租用者提供最多50%的折扣優惠(以日租計)，並委約本地劇團製作表演。西九文化區各項設施因應2019年冠狀病毒病全球爆發而關閉期間，局方與節目主辦單位合作，安排節目改期舉行，無須額外收費。</p>  |         |
| 004725-005201 | 副主席<br>鄭俊宇議員<br>西九管理局         | <p>鄭議員詢問：</p> <p>(a)按照M+博物館主要工程合約簽訂的承索付款履約保函，西九管理局可向美亞保險香港有限公司("AIG")收取全數約2億9,700萬元的履約保證金，這筆款項能否完全抵銷按該工程合約終止聘用新昌營造廠有限公司而招致的額外成本；如未能完全抵銷，西九管理局會如何支付超出保證金款額的費用，以及M+項目的最終造價為何；及</p> <p>(b)現時預計M+大樓取得佔用許可證的日期為何，以及相關進度會否因應2019冠狀病毒病全球爆發的影響而進一步延遲。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a)就法院裁定AIG須支付上述履約保證金的裁決，AIG已提出上訴。局方招致的額外成本超過2億9,700萬元，而M+項目的最終成本只能在項目實際完工後的一年保養期屆滿後才能確定。局方將適時向聯合小組委員匯報該項目的最終成本；及</p> <p>(b)局方預期可於2020年7月為M+大樓取得佔用許可證，即較先前預計的日期延遲3個月。局方感謝政府給予支持，並一直與相關政府部門緊密合作，進行相關檢查程序。M+可望在取得佔用許可證後9至12個月內向公眾開放。</p> |         |
| 005202-010117 | 副主席<br>陳淑莊議員<br>政府當局<br>西九管理局 | <p>陳議員請政府當局及西九管理局應她在其函件(立法會CB(1)515/19-20(01)號文件)中所提要求，就西九文化區計劃各工程項目的推展情況提供時序表。她繼而詢問：</p>   |         |

| 時間標記 | 發言者 | 主題/討論  | 需要採取的行動 |
|------|-----|--|---------|
|      |     | <p>(a) 就西九管理局將於今年稍後時間就西九文化區酒店/辦公室/住宅項目的修訂設計進行公眾諮詢，有關公眾諮詢的詳情，以及更改綜合地庫2B及2C區界線的詳情；</p> <p>(b) 西九文化區發展圖則中建議提供一條橫跨廣東道的行人天橋，連接西九文化區與九龍公園，相關建議的最新情況為何；</p> <p>(c) 自2019年7月演藝綜合劇場和綜合地庫項目L1工程合約工地發生水浸事件後，當局採取了甚麼措施確保綜合地庫工程計劃的施工安全；</p> <p>(d) 西九文化區北面船舶通道點的竣工時間能否配合香港故宮文化博物館開幕；及</p> <p>(e) 就局方擬在西九文化區內進行更多測試，以評估電動智能自動車與正常車輛交通的融合，局方就此與運輸署的跟進工作如何。</p> <p>西九管理局答允就陳議員的函件提供書面回應，並在回應時表示：</p> <p>(a) 興建綜合地庫是發展上蓋項目(包括上蓋的文化藝術設施)的先決條件。局方會履行其法定職責，就綜合地庫的發展諮詢公眾；</p> <p>(b) 局方一直最重視施工安全，西九文化區所有工程項目均受屋宇署法定規管。局方已為2A區的綜合地庫工程計劃推行多項措施提升安全，例如在工地增派一組灌漿隊伍每天24小時候命，以及增建互扣式管樁牆，增強截水表現；</p> <p>(c) 訪客日後可經藝術廣場天橋、博物館道，以及ACE項目落成後將提供的有蓋行人道進出香港故宮文化博物館；及</p> <p>(d) 西九管理局一直就電動智能自動車試行事宜(包括延長試行路線)與運輸署緊密合作。局方會掌握電動智能自動車的發展及其他替代方案，方會決定採用哪種技術。</p> |         |

| 時間標記          | 發言者                            | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|---------------|--------------------------------|---|---------|
|               |                                | <p>政府當局補充，連接西九文化區與九龍公園的擬議行人天橋工程項目，取決於尖沙咀消防局用地最終能否騰出。在此期間，政府當局會進行顧問研究，探討一旦尖沙咀消防局餘下設施最終須原址保留，為擬議行人天橋另訂新走線是否可行。政府當局掌握更多資料後會向聯合小組委員會匯報最新情況。</p>   |         |
| 010118-010414 | <p>副主席<br/>黃碧雲議員<br/>政府當局</p>  | <p>黃議員歡迎政府當局就建造行人天橋連接西九文化區與九龍公園一事進行顧問研究，並希望當局會盡快制訂具體方案。</p> <p>她繼而詢問，政府當局及西九管理局會否與新油麻地公眾貨物裝卸區的營運商及相關政府部門(如海事處)商討，研究建造行人道連接大角咀/港鐵奧運站與西九文化區的可行性。</p> <p>政府當局表示，經核准的西九文化區發展圖則並沒有關於建造行人通道連接大角咀/港鐵奧運站與西九文化區的建議。當局會將黃議員的建議轉交運輸署考慮。</p>  |         |
| 010415-010749 | <p>副主席<br/>陳淑莊議員<br/>西九管理局</p> | <p>陳議員察悉，廣深港高速鐵路香港段數個通風豎井設於西九文化區的地面樓層，她關注到該等通風豎井會否影響建於其上方的西九文化區設施的布局。她建議西九管理局在西九文化區平面圖上標示相關通風豎井的位置，供委員參考。她繼而詢問，鑒於西九文化區內有多個發展項目，又有大量泊車位供應，文化區內的地下行車路可容納多少車流。</p> <p>西九管理局答允會考慮陳議員的上述建議，並表示：</p> <p>(a) 西九文化區發展圖則列出該區的土地用途，而西九管理局已將區內現有的構築物融入西九文化區各項設施的設計中，例如港鐵通風大樓就與藝術公園的環境和諧結合；及</p> <p>(b) 交通研究已評估西九文化區內及周圍的交通影響。此外，局方在發展綜合地庫2區的過程中已委聘交通顧問公司，確保相關交通及泊車安排妥善。局方須遵守西九文化區發展圖則的法定要求，提供所需的泊車位數目。</p> |         |

| 時間標記                            | 發言者                   | 主題/討論  | 需要採取的行動 |
|---------------------------------|-----------------------|--|---------|
| 010750-011453                   | 副主席<br>何君堯議員<br>政府當局  | <p>何議員建議，西九管理局應提供展示綜合地庫上蓋主要設施及其落成日期的示意圖，方便委員參考。他亦質疑，西九管理局為何未能就 2C 區的上蓋文化藝術設施提供發展時間表。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a) 局方在2019年11月25日的會議上為聯合小組委員會提供了一幅展示西九文化區主要設施及其落成日期的示意圖(立法會 CB(1)149/19-20(02)號文件)。西九文化區 25%的發展項目(以總樓面面積計)已落成或正在施工；</p> <p>(b) 西九文化區頗大面積的用地位於綜合地庫2區上蓋，故興建綜合地庫是發展上蓋項目的先決條件。綜合地庫餘下工程的撥款申請早前獲財務委員會("財委會")批准，預料將可由2025年起分階段完成；及</p> <p>(c) 由於2C區上蓋文化藝術設施的建造工程有賴2區酒店/辦公室/住宅項目賺取的收入支持，而該項目尚未展開，故西九管理局難以就相關文化藝術設施提供確切的發展時間表及財務模式。在此期間，局方已預早規劃該等設施的發展，一俟資金情況許可便會盡快動工。</p> |         |
| <b>議程第V項——西九文化區ACE發展組合的最新進展</b> |                       |  |         |
| 011454-012521                   | 副主席<br>政府當局<br>西九管理局  | <p>政府當局作簡介，並由西九管理局以電腦投影片作介紹</p> <p>[ 立法會 CB(1)512/19-20(03) 及 CB(1)518/19-20(02)號文件]</p>   |         |
| 012522-012951                   | 副主席<br>陳淑莊議員<br>西九管理局 | <p>陳議員詢問：</p> <p>(a) ACE發展組合中零售/餐飲/消閒設施的詳情為何，當中會否提供政府、機構和社區設施；</p> <p>(b) 有關下述事宜的詳情為何：ACE項目的關鍵績效指標，表現監察措施，以及未能達到關鍵績效指標的最重罰則(例如提前終止合約)；及</p>  |         |

| 時間標記          | 發言者                   | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|---------------|-----------------------|---|---------|
|               |                       | <p>(c) 是否只有極少數公司既具備營運展覽中心的經驗且符合相關招標甄選準則。</p> <p>西九管理局回應時表示：</p> <p>(a) ACE發展組合包括展覽中心(總樓面面積47 045平方米)、酒店和出租辦公室(總樓面面積81 066平方米)及零售/餐飲/消閒設施(總樓面面積6 894平方米)；</p> <p>(b) 局方會按關鍵績效指標定期監察中標者的表現，而局方會先與中標者緊密合作，確保其遵守合約所訂的要求，之後才會按合約所訂罰則施以懲罰。最終及最嚴重的罰則為跟中標者提前終止合約；及</p> <p>(c) 局方已選出數家入圍的本地及國際公司，邀請其就ACE項目入標。</p>  |         |
| 012952-013455 | 副主席<br>陳志全議員<br>西九管理局 | <p>陳議員詢問：</p> <p>(a) 展覽中心用地何時會關閉作發展用途，局方會否提供其他用地舉辦戶外活動；</p> <p>(b) 於招標文件內就展覽中心的設計訂立的要求為何，和會否訂立任何限制以確保展覽中心會優先用作舉辦文化藝術活動；及</p> <p>(c) 就 ACE 項目的"建造、營運及移交"協議期將由不超過 5 年的建築期加上最少 30 年的營運期，延長至 5 年建築期加上 38 年營運期，即根據現時的建議合共 43 年，西九管理局為何及於何時決定加長相關協議期。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a) 展覽中心用地預料於2021年移交予私營機構合作夥伴發展；</p> <p>(b) 藝術公園內的大草坪(可容納多達10 000名觀眾站立參與)及兩幅較細小的草坪(可容納數千名觀眾)已經啟用，可彌補西九文化區其他地方減少了的戶外表演場地；</p> |         |

| 時間標記          | 發言者                  | 主題/討論  | 需要採取的行動 |
|---------------|----------------------|--|---------|
|               |                      | <p>(c) 私營機構合作夥伴須遵守招標文件訂明的設計要求，包括展覽中心的多用途場地。在演唱會模式下可配置約10 000個座位。招標文件亦會訂明展覽中心應優先作文化藝術用途；及</p> <p>(d) 根據在提交意向書程序所收集的意見，申請者強烈認為，原先建議的"建造、營運及移交"協議期商業上並不可行，故此局方將相關協議期加長至合共43年。</p>   |         |
| 013456-014232 | 副主席<br>黃碧雲議員<br>政府當局 | <p>黃議員關注到ACE項目的"建造、營運及移交"協議期長達43年，將使公眾及立法會難以監察該項目。而在協議期屆滿後，當局將須為相關場地進行大型維修或拆卸工程。她建議當局效法啟德體育園計劃的安排，進行中期檢討，以評估中標者的表現。</p> <p>政府當局回應時表示：</p> <p>(a) 西九管理局在2019年就ACE項目進行提交意向書的程序，並作出粗略成本估算。鑒於工地的限制和複雜程度，並考慮到相關發展和營運成本，局方將"建造、營運及移交"協議期定於5年發展期加上38年營運期，讓項目在商業上可行，吸引更多投標者入標，以便選出最理想的方案。此外，局方亦希望透過訂立較長的營運期來減輕私營機構合作夥伴收回成本的壓力，使其更願意將場地作文化藝術用途；</p> <p>(b) 西九管理局須按法例規定在其公開會議上匯報西九文化區計劃的進展，並就發展西九文化區的相關事宜諮詢公眾。獲委任加入西九管理局董事局("西九董事局")的成員包括1名立法會議員、3名政府官員(或其候補成員)及文化藝術界代表。由於ACE項目在"建造、營運及移交"協議期屆滿後將交回西九管理局，西九管理局的利益與社會的利益(即打造成功的文化藝術中心)將是一致的。立法會議員亦可就西九管理局的工作提出質詢；及</p> <p>(c) 局方會制訂關鍵績效指標，評估參與ACE項目的私營機構合作夥伴在整個營運期內的表現。</p> |         |

| 時間標記          | 發言者                           | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|---------------|-------------------------------|---|---------|
| 014233-015041 | 副主席<br>毛孟靜議員<br>政府當局<br>西九管理局 | <p>毛議員亦對 ACE 項目的"建造、營運及移交"協議期偏長的情況表達深切關注。她詢問西九管理局會否調整 ACE 項目的發展規劃，或縮小項目的規模，使項目在商業上更吸引，避免成為"大白象"項目。</p> <p>副主席詢問，以43年的"建造、營運及移交"協議期而言，ACE項目的預計回本期及盈利期為何。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a) 考慮到本地及海外營運展覽中心的經驗，加上早前就純粹發展展覽中心進行諮詢時收到的反應未如理想，局方認為以綜合發展模式透過ACE發展組合發展展覽中心，是適當的做法；</p> <p>(b) 由於酒店及出租辦公室將建於道路及西區海底隧道入口之上，施工難度較高，發展成本亦較高。訂立較長的"建造、營運及移交"協議期可讓私營機構合作夥伴收回項目的發展成本；及</p> <p>(c) 投票者須在標書中列明攤分收入的比例。一般而言，"建造、營運及移交"協議期較長，發展商收回成本的壓力會較小。</p> <p>政府當局補充：</p> <p>(a) 啟德體育園計劃不能用作比較，因為該計劃是根據"設計、建造及營運"模式發展的。有別於"建造、營運及移交"模式。根據"設計、建造及營運"模式發展的項目由政府承擔發展成本，私營機構合作夥伴只須承擔營運成本；</p> <p>(b) 不少樓齡40年的建築物(如香港會議展覽中心第一期)維修保養得宜，現時仍然狀況良好，無須拆卸；及</p> <p>(c) 私營機構合作夥伴須以ACE項目用地總樓面面積的大約35%用作發展展覽中心，60%發展酒店及出租辦公室。單是酒店及出租辦公室發展項目的回本期已相當長。</p> |         |

| 時間標記          | 發言者                   | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|---------------|-----------------------|---|---------|
| 015042-015747 | 副主席<br>馬逢國議員<br>西九管理局 | <p>馬議員詢問：</p> <p>(a) 當局就ACE項目接獲多少份意向書，當中有多少份意向書籲請局方訂立較長的"建造、營運及移交"協議期；</p> <p>(b) 相關的甄選準則為何，入圍投標ACE項目的申請者數目及/或名單為何；及</p> <p>(c) 中標者根據ACE項目"建造、營運及移交"合約須繳付多少發展權費，而中標者是否需要預先一筆過繳付相關費用，還是在不同階段分期繳付該筆費用。假如在後一種情況下，有標書建議在"建造、營運及移交"協議期內的前期繳付較高比例的費用，而另一份標書則建議在後期繳付較高比例的費用，西九管理局在該兩者之間將如何選擇。</p> <p>副主席亦詢問，ACE項目的中標者須否繳付保證金，以確保其達到西九管理局所訂立的關鍵績效指標。</p> <p>西九管理局表示：</p> <p>(a) 局方就ACE項目接獲8份來自本地及海外公司的意向書，這些公司對"建造、營運及移交"協議的年期表達關注。提交意見書的程序完結後，局方邀請入圍的公司入標，但基於商業理由，局方不便透露這些入圍公司的進一步資料。入圍投標者須向西九管理局繳付投標保證金，確保它們會遞交標書；及</p> <p>(b) 中標者無須向西九管理局預先繳付費用以換取ACE項目的發展權，但須與西九管理局攤分營運相關場地所賺取的收入。招標甄選準則其中一項是攤分收入比例的高低，西九管理局會挑選對局方最有利的方案。此外，中標者須提供履約保證金，以保證中標者在發展期內會履行ACE項目的合約。</p> <p>會議時間延長15分鐘</p> |         |



| 時間標記          | 發言者                           | 主題/討論  | 需要採取的行動 |
|---------------|-------------------------------|--|---------|
| 015748-020153 | 副主席<br>陳淑莊議員<br>政府當局<br>西九管理局 | <p>陳議員促請政府當局及西九管理局確保，在"建造、營運及移交"協議期內，展覽中心會優先用於舉辦文化藝術活動。她並詢問：</p> <p>(a) 從ACE項目賺取的收入可否用作發展第三批文化藝術設施的資金；及</p> <p>(b) 擬建的新出口道路將經由博物館道連接到西九龍公路，當局會否配合ACE項目的落成期建造該出口道路。</p> <p>西九管理局回應時表示：</p> <p>(a) 從ACE項目賺取的收入不足以支付第三批文化藝術設施的發展費用；及</p> <p>(b) 新的出口道路建成後，車輛駛出西九文化區後可接達西九龍公路。</p> <p>政府當局表示，第三批文化藝術設施的推展時間表，視乎西九管理局的財務狀況有否改善，而局方的財務狀況可望透過發展2區的酒店/辦公室/住宅項目而得到改善。雖然由政府提供撥款或可讓第三批文化藝術設施及早落成，但此舉卻有違委員先前的意見，即不應再向西九文化區計劃注入公帑。因此，第三批文化藝術設施的推展時間表需要視乎資金情況(當中包括須經立法會批准的公帑)而定。</p> |         |
| 020154-020711 | 副主席<br>黃碧雲議員<br>政府當局<br>西九管理局 | <p>黃議員詢問：</p> <p>(a) 中標者與西九管理局攤分ACE營運收入的比例為何，及相關比例如何釐訂；</p> <p>(b) ACE項目的酒店及出租辦公室的高度為何，而該等發展項目會否構成屏風效應；</p> <p>(c) 在ACE項目施工期間，連接西九文化區的行人和車輛通道將有甚麼影響；及</p> <p>(d) 西九文化區內的船舶通道點的落成時間會否配合西九文化區計劃(包括ACE項目的發展)。</p>   |         |

| 時間標記          | 發言者                   | 主題/討論   | 需要採取的行動 |
|---------------|-----------------------|---|---------|
|               |                       | <p>西九管理局表示：</p> <p>(a) 如投標者未能符合ACE項目招標的甄選準則(例如投標者擬議攤分予西九管理局的收入比例不合理地偏低)，局方保留取消該招標的權利；</p> <p>(b) 西九文化區內的發展項目受發展圖則訂明的建築物高度限制。ACE用地東面部分的高度限制與M+一樣，為西九文化區內最高，用地西面部分的高度上限則較低，只及東面部分約一半；</p> <p>(c) 局方會鼓勵發展商使用創新的建造方式加快發展ACE項目，並會確保在ACE項目施工期間，連接西九文化區的行人和車輛通道會保持開放；及</p> <p>(d) 局方正就西九文化區內建造兩個船舶通道點的方案進行工程可行性研究。南面船舶通道點將服務藝術廣場發展區，北面船舶通道點則會服務ACE項目。局方會確保兩個船舶通道點配合西九文化區計劃的工程進度而落成。</p> <p>政府當局補充，現時連接西九文化區的行人通道不會受影響。藝術廣場天橋的撥款申請已於2020年3月獲財委會批准，預料天橋將於25個月內竣工，成為西九文化區的主要大門，連接港鐵九龍站與藝術廣場發展區。藝術廣場天橋落成後，行人往返西九文化區的便捷程度會有所改善。</p> |         |
| 020712-020957 | 副主席<br>馬逢國議員<br>西九管理局 | <p>馬議員促請西九管理局重新考慮，在現時2019冠狀病毒病全球爆發期間為ACE項目招標是否適當時機，因為投標者或因應營商環境不明朗而就該項目作出較保守的財務預測，繼而訂出較不利的標書報價。</p> <p>西九管理局回應時表示：</p> <p>(a) 由於ACE項目屬長期發展項目，投標者擬備標書時理應作出長期的財務預測。部分入圍公司最近表明仍有興趣參與ACE項目；及</p>  |         |

| 時間標記                | 發言者 | 主題/討論  | 需要採取的行動 |
|---------------------|-----|--|---------|
|                     |     | (b)局方相信香港前途光明，對長線前景有信心，並認為當前情況對投標者的興趣不會有太大影響。同時，西九管理局轄下的公私營合作項目委員會正一直監察相關情況，及為西九董事局提供意見。 |         |
| <b>議程第VI項——其他事項</b> |     |  |         |
| 020958-021110       | 副主席 | 下次會議日期和討論事項  |         |

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020年8月4日