

二零二零年四月二十七日  
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 發展組合的最新進展

目的

本文件旨在提供西九文化區（西九）區內 ACE（藝術、商業和展覽）發展組合的最新進展。

背景

2. 政府在 2017 年 1 月 18 日公布為西九推行加強財務安排，批出西九用地中酒店／辦公室／住宅部分的發展權（涉及總樓面面積上限 366 620 平方米）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，會與展覽中心組合一同發展，而管理局毋須向政府支付前期款項。鑑於展覽中心屬多功能用途性質，包括滿足藝術文化設施的需求，故展覽中心的發展定名為文化、商業、展覽（ACE）項目。管理局將透過「建造、營運及移交」模式和攤分收入的安排，與私營機構合作伙伴共同發展 ACE 項目。

3. 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），向委員介紹了發展組合的主要組成部分，包括採購模式、推行策略、公眾和市場參與計劃，以及招標程序等。

4. 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。承如早前之匯報，管理局已於 2018 年 5 月 4 日向轄下的諮詢會簡介了 ACE 項目。亦向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，藉以向公眾介紹 ACE 項目規劃的最新資訊。

5. 管理局於 2019 年 6 月 10 日向聯合小組委員會匯報 ACE 項目的進展（立法會 CB(1)1128/18-19(03)號文件），包括西九內相關批地文件的擬備工作，以及項目的目標、要求和成果。管理局於 2019 年 11 月 25 日向聯合小組委員會匯報有關 ACE 項目發展意向書的進展（立法會 CB(1)149/19-20(02)號文件）。

6. ACE 項目的位置圖載於附件。

### **ACE 發展組合的進度**

7. 管理局一直積極推展西九區內酒店／辦公室／住宅發展的籌劃工作，ACE 項目是當中首個率先推展的項目。ACE 項目包括展覽中心（總樓面面積 47 045 平方米）與毗鄰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）。

8. ACE 項目的採購程序分為兩個階段：透過發展意向書進行資格預審，再進入正式投標階段。遞交發展意向書階段已於 2019 年 8 月 26 日截止，反應熱烈。申請者已接受資格預審評核，評核標準包括：願景和策略；經濟能力及財務能力；發展／營運能力；以及公私營合作／「建造、營運及移交」的經驗。管理局已選出數位達標的入圍申請者。

9. 採用「建造、營運及移交」模式發展 ACE 項目，能夠讓管理局借助市場在設計、建造和管理的能力和機會以發展多功能的 ACE 項目，同時支持管理局推廣發展文化藝術。

10. 按加強財務安排的條件，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全面和融合發展，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. 根據預審評核階段的反應以及對市場的最新評估，管理局建議將「建造、營運及移交」協議期加長至 43 年（5 年建築期和 38 年營運期），在更好配合 ACE 項目本身長遠投資發展性質的同時，並優化項目發展條件以吸引投標者的最佳承諾。

12. ACE 項目將於未來數星期展開招標，而通過預審評核的入圍申請者將會獲邀參與投標。投標者將就與管理局攤分 ACE 營運收入之比例而進行競爭。如投標者擬議攤分予管理局的收入比例不合理地偏低，管理局保留取消本次招標的權利。

## ACE 項目的甄選準則

13. 招標評審的第一階段會按強制性準則進行評審，而投標者必須通過此評審後方可進入技術評審階段。強制性準則包括股東的財政能力，以及就 ACE 項目所提名的展覽中心營運商及酒店營運商的資格。

14. 標書在通過強制性準則評審後，將根據多項技術準則進行技術評審，涵蓋以下範疇：

a) 商業及法律	b) 發展階段	c) 營運階段
<ul style="list-style-type: none"><li>i. 股權及組織架構</li><li>ii. 項目管理及風險</li><li>iii. 商業架構</li><li>iv. 融資計劃</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>i. 項目推展團隊</li><li>ii. 設計概念</li><li>iii. 計劃推展時間表</li><li>iv. 建造工程採購安排</li><li>v. 建造工程管理</li><li>vi. 建造工程的可持續發展</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>i. 業務計劃</li><li>ii. 開幕前計劃</li><li>iii. 設施維修及資產管理</li><li>iv. 交還安排</li><li>v. 營運經驗</li></ul>

15. 標書的財務計劃書會在完成技術評審後開封。管理局將根據投標者的綜合得分結果排名，並向管理局董事局作出推薦建議，讓其作出決定。

16. 在 ACE 項目的整個發展階段，管理局將透過一系列措施監督設計及建造工程進度，當中包括規定工地工程啟動及竣工的時間框架。中標者將要定期提交進度報告，而管理局亦會與中標者透過聯絡會議審議、討論、檢討、監督及解決各相關事項，使項目發展能順利完成。此外，管理局亦將在合約中訂明銜接配合要求，以確保 ACE 項目能與西九其他設施兼容。

17. 中標者的表現會受到績效監督制度的約束，以確保其能夠完全達到營運要求。ACE 項目的關鍵績效指標將聚焦於推動優化西九文化藝術目標，與展覽中心、酒店、辦公室以及零售／餐飲／消閒設施相關商業潛力之間的協同效應。

18. 預計標書將於 2020 年第四季批出，目標於 2025/2026 年完成 ACE 發展組合。

## 徵詢意見

19. 請各委員備悉西九 ACE 發展項目的進展。

西九文化區管理局

2020年4月

ACE 位置  
Location of ACE

