

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)512/19-20(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

2020 年 4 月 27 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**。

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](#))。

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；及
- (e) *市場意向蒐集及招標*：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。在繼後的招標過程中，西九管理局除了會考慮技術要求，也會考慮投標者表明與該局攤分"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 2019 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，當局通過發展意向書進行資格預審，相關程序已於 2019 年 8 月完成，申請者反應熱烈。局方繼後會進行招標程序，預計約於 2020 年第三季判標，而 ACE 項目將約於 2025/2026 年完成。³

6. 西九管理局已在西九管理局董事局("西九董事局")轄下成立公私營合作項目委員會⁴，負責監督及監察公私營合作項目(包括"建造、營運及移交"項目)，涵蓋該等項目的規劃、採購至完成基本工程，以及項目的順利推展。西九管理局亦已制訂一套公私營合作項目採購指引，為西九文化區所有公私營合作項目訂出標準採購程序。

委員的主要意見及關注事項

7. 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

8. 委員詢問按照"建造、營運及移交"安排發展 ACE 的詳情，包括會由哪一方負責設計有關設施、施工期及成本為何、西九管理局與私營機構合作夥伴攤分收入的比例、西九管理局如何運用從 ACE 項目獲取的收入，以及西九管理局會否在"建造、營運及移交"合約屆滿後與政府攤分相關收入。委員亦詢問本地文化藝術機構在使用 ACE 項目所提供的場地及展覽設施方面，會否獲得優先權或費用減免。

9. 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 項目的各項設施。投標者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，如投標者擬議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

³ 資料來源：立法會 [CB\(1\)1128/18-19\(03\)](#)及 [CB\(1\)149/19-20\(02\)](#)號文件

⁴ 有關公私營合作項目委員會的職權範圍及成員載於：
<https://www.westkowloon.hk/tc/the-authority/wkcda-committees/public-private-partnership-projects-committee>

權利。"建造、營運及移交"合約屆滿後，政府會與西九管理局商討，因應西九管理局當時的資金需要及財政狀況設立機制，攤分從 ACE 項目獲取的收入。ACE 項目會按商業原則營運，故此營運商會自行考慮是否為藝術租用者提供任何優惠。

10. 部分委員察悉，西九管理局建議在"建造、營運及移交"合約中加入發展階段不超過 5 年和營運階段不少於 30 年的規定，他們詢問當局會否容許投標者提交其他建議。其他委員則詢問西九管理局會否考慮訂定 35 年以上的"建造、營運及移交"合約期，使 ACE 項目在商業上對投標者更具吸引力。

11. 西九管理局表示，經考慮及評審從有興趣的市場參與者接獲的發展意向書後，該局便會敲定招標文件的條款，包括"建造、營運及移交"合約期。西九管理局會訂定合適合理的"建造、營運及移交"合約期，務求取得平衡，可有利局方早日收回資產，同時對中標者而言在財務上可行。與此同時，投標者可建議不同年期的發展/營運階段，供西九管理局評審標書時考慮。

12. 部分委員關注到批出發展權後，政府及西九管理局日後在監察 ACE 的發展及私營機構合作夥伴的表現方面會擔當甚麼角色。

13. 政府當局表示，西九董事局會監察按"建造、營運及移交"安排進行的 ACE 項目的發展情況，而"建造、營運及移交"安排將訂有一套表現指標，作為評估私營機構合作夥伴的表現的依據。另一方面，民政事務局透過委任公職人員為西九董事局成員，監察西九管理局落實西九文化區計劃，包括 ACE 組合的發展情況。"建造、營運及移交"合約亦將加入特定條件，訂明倘若私營機構合作夥伴的表現未達標準，西九管理局有權指示其採取補救措施及將其罷免或更換。

以項目獲取的收入應付西九管理局的營運成本

14. 部分委員關注到，西九管理局是否有足夠能力應付未來數年的營運赤字，因為 ACE 發展項目要到其預計完成日期，即 2025/2026 年，才會為西九管理局帶來財務回報。

15. 西九管理局表示，西九文化區內各項設施將於未來數年啟用，來自商業活動、售票及贊助的收入有助改善西九管理局短期的財政狀況。根據"建造、營運及移交"安排在西九文化區內

發展的 ACE 項目及酒店/辦公室/住宅項目將於未來數年落成，屆時將會引入現金流，大幅改善西九管理局長遠的財政狀況。

招標安排

16. 委員問及 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。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。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

17. 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。

18. 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。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，亦將適合舉辦不同類型的表演活動。參考本地和海外經驗，ACE 附設酒店有助吸引更多節目和活動舉行，配合展覽中心的發展，而這樣的綜合發展模式亦將強化用地的發展組合。

最新發展

19. 政府當局及西九管理局會在 2020 年 4 月 27 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

20. 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
2020 年 4 月 20 日

ACE 和 西九文化區主要文化藝術設施的位置
Location of ACE and Major Arts and Cultural Facilities in the West Kowloon Cultural District



資料來源：[立法會CB\(1\)1128/18-19\(03\)號文件的附件C](#)

Source: [Annex C to LC Paper No. CB\(1\)1128/18-19\(03\)](#)

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
	2019年6月10日 議程第IV項	會議議程 會議紀要
	2019年11月25日 議程第IV項	會議議程