

二零二一年一月十八日
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 3 區的最新發展

目的

本文件旨在向委員匯報西九文化區（西九）3 區，包括 3A 區的 M+、修復保管中心及西九文化區管理局大樓，以及 3B 區的演藝綜合劇場和其他上蓋發展項目的最新進展。西九其他項目的進展，已於同日（2021 年 1 月 18 日）以另一獨立文件提交予立法會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）作討論。

背景

2. 於 2019 年 4 月 29 日的聯合小組委員會會議上，西九文化區管理局（管理局）透過立法會 CB(1)914/18-19(03)號文件向聯合小組委員會委員概述了演藝綜合劇場項目，包括建築設計及主要工程項目招標的進展。3B 區相關的工程合約及 M+的進展，亦已先後於 2019 年 11 月 25 日（透過立法會 CB(1)149/19-20(04)號文件）及 2020 年 6 月 1 日（透過立法會 CB(1)668/19-20(03)號文件）提交予聯合小組委員會備悉。本文件旨在介紹 3A 和 3B 區內發展項目的最新進展。有關項目載於附件。

硬件發展及工程的最新情況

3A 區

(a) M+和修復保管中心

3. 受到 2019 冠狀病毒病疫情的影響，內地以及全球對當地資源實施限制，工廠停工，導致建築材料的供應延誤，M+項目進度亦因此受到一定影響。管理局盡一切努力與 M+項目管理承建商減輕疫情的影響。M+和修復保管中心大樓現已完工，並於 2020 年 12 月 24 日取得佔用許可證。

4. M+辦公室樓層的內部裝修已大致完成。至於食肆、博物館商店、學舍、劇院和接待處的各项裝修工程亦已展開。博物館目標於 2021 年年底舉行開幕展覽，團隊正全力以赴進行準備工作。幕牆 LED 燈光現正進行最後階段測試。在未來數月的測試期間，市民有機會從維多利亞港和海濱長廊觀看到幕牆上的動畫和色彩圖案。

5. M+的地下行車路提供了上落客設施及約 150 個永久停車場泊車位，該停車場已於 2020 年 12 月 30 日起開放予公眾使用，使西九於周末及公眾假期間所提供的公眾泊車位數目可增加至約 480 個。地下行車路於 2021 年第二季對外開放，初期只通往 M+、修復保管中心和毗鄰的西九文化區管理局大樓。當演藝綜合劇場和 3B 區的上蓋商業發展於 2024 年完成後，相關部分的地下行車路屆時亦會開放，供公眾使用。

(b) 西九文化區管理局大樓（前稱 P39B 大樓）

6. 樓高 16 層的西九文化區管理局大樓已大致完工，現時目標是爭取於 2021 年 1 月獲發佔用許可證。大樓將成為管理局總部的新辦公室，將現時分散於九龍和港島所有的臨時辦事處集中於大樓內。總部辦公室的內部裝修工程合約已批出，預計 2021 年第二季進行搬遷。管理局將出租大樓的部分樓層，以增加收入。

3B 區

(a) 演藝綜合劇場和綜合地庫

7. 演藝綜合劇場及 3B 區綜合地庫的地基打樁工程合約（F2）於 2016 年 1 月批出。**F2 工程合約**包括為圍繞整個 3B 區工地的圍板、安裝垂直管樁作挖掘及側向支撐工程，以及建造臨時圍堰牆系統。大部分工程已於 2018 年 1 月獲發實際完工證明書；餘下工程（港鐵機場快綫和東涌綫隧道的西北角區域）則於 2018 年 2 月獲發實際完工證明書。

8. 演藝綜合劇場及 3B 區的綜合地庫的餘下工程包括兩項工程合約：
(a) L1 工程合約，包括餘下的挖掘及側向支撐系統工程、挖掘工程、樁帽、柯士甸道西毗鄰的公共基礎建設工程，以及承托演藝綜合劇場上蓋大樓的基本地庫結構工程；及(b) 興建演藝綜合劇場大樓的 L2 工程合約，當中包括結構、屋宇裝備、建築及樓宇裝修工程，以及 3B 區的綜合地庫。整座演藝綜合劇場大樓由 L2 工程合約的結構性彈簧隔振器系統所承托著，以阻隔來自港鐵機場快綫及東涌綫隧道的振動，為大樓提供重要的隔聲作用。此彈簧隔

振器系統會由 L2 工程合約承建商安裝於 L1 工程合約的樁帽及底板之上。

9. 截至 2020 年 11 月底，**L1 工程合約**已完成超過 90% 的工程。L1 工程自 2018 年 1 月展開以來，進度一度受到若干不同因素影響，特別是 2019 年 7 月的水浸事件。管理局已於 2019 年 11 月的聯合小組委員會的會議上匯報有關事件。及後，工程已落實多項補救及防範措施，並在地庫結構以及橫跨現有機場快綫及東涌綫隧道上方建造 70 米長的後拉伸混凝土樑工程上，均取得良好進展。建造此地庫結構能讓 L2 工程得以開展。截至 2020 年 11 月底，地庫結構已安裝了 75% 的 L2 彈簧隔振器系統。彈簧隔振器在保護演藝綜合劇場結構免受四周地底噪音和振動影響方面，發揮關鍵且獨一無二的作用。基於機場快綫及東涌綫隧道貼近演藝綜合劇場，根據隧道的沉降監測記錄顯示，所有由 L1 工程引致的實際隧道沉降讀數均沒有超出香港鐵路有限公司有關停工沉降指標的上限。L1 工程合約預計可於 2021 年年初大致完工，餘下位於 3B 區以外（於柯士甸道西）的數項小型公用設施工程亦會於 2021 年第二季完成。

10. L1 工程合約承建商須按合約規定於 2019 年 9 月 30 日至 2019 年 11 月 30 日之間將工地移交予 L2 工程合約承建商。工地南面的大部分範圍（即上方是演藝綜合劇場的位置）已於 2019 年 9 月中開放讓 L2 工程合約承建商進場，以便開展於 L1 工程所建造的基座上安裝彈簧隔振器的工作。南面的餘下範圍以及北面範圍已於 2020 年年底逐步移交予 L2 工程合約承建商。

11. **L2 工程合約**已於 2018 年 11 月 23 日開展，按合約規定須於 2023 年完工。為解決 L1 工程合約所遇到的困難而引致的延誤，L2 工程合約承建商已重新檢視施工工序，更新整體工程計劃。演藝綜合劇場取得佔用許可證的最新日期預計為 2023 年第四季，實際完工日期則預計為 2024 年年初。3B 區的地下行車道則目標於 2022 年年底大致完成。

12. 現時，L2 工程合約承建商聘請約 190 名項目員工及逾 300 名建築工人。重點工作是要協調 L1 和 L2 交接處的設計（即屋宇裝備，以及建築及樓宇裝修工程的預埋件和預留洞口設計）、建造幕牆的外觀樣板和製作幕牆施工圖。

(b) 上蓋商業發展的最新情況

13. 西九區內的酒店／辦公室／住宅發展將會是管理局未來數年的主要收入來源。管理局正準備就 3B 區上蓋商業發展和營運進行公開招標，其

總樓面面積約為 65 000 平方米。有關的商業發展將提升藝術廣場的活力，而當接駁至港鐵九龍站發展項目的藝術廣場天橋開放後，藝術廣場的通達性將會大為改善。該天橋預計於 2022 年年中落成。

14. 作為 L1 工程合約一部分，3B 區上蓋商業發展的地基工程已完成，其綜合地庫結構（包括泊車位）將於 2021 年年初完成。L2 工程合約承建商亦將進行綜合地庫的最後裝修工程，即機電、水管裝置、建築及樓宇裝修工程以及取得相關的佔用許可證。視乎招標的結果，3B 區上蓋商業發展預計將於 2024 年完成。

徵詢意見

15. 請各委員備悉有關 3 區各項發展項目的進度。

西九文化區管理局
2021 年 1 月

District Plan of WKCD

西九文化區平面圖

