

二零二一年六月七日
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 — 2 區的最新發展

目的

本文件旨在向委員匯報有關西九文化區（西九）2 區的最新發展。

背景

2. 西九文化區管理局（管理局）一直按照 2013 年 1 月行政長官會同行政會議核准的發展圖則推展西九¹。西九的綜合地庫是發展圖則的主要組成部分。綜合地庫的概念是將車輛交通、泊車和上落客貨設施、機房及公共設施全部置於地底，從而創造一個行人友善的地面環境供市民使用，並可在地面直接往返不同設施。

3. 綜合地庫面積達 254 000 平方米，會分階段推展。綜合地庫劃分為 2 和 3 區，並且進一步劃分為 2A、2B、2C、3A 和 3B 區。構成 M+ 項目一部分的 3A 區綜合地庫已於 2021 年 2 月基本完成，而 3B 區的綜合地庫目前正在興建中，預期於 2024 年完工。2 區的綜合地庫佔有最大範圍約 200 000 平方米，並如附件 A 所示，位於東面的戲曲中心和西面 3B 區的藝術廣場大樓之間²。

4. 於 2018 年 1 月 5 日舉行的立法會財務委員會會議上，有關「西九文化區綜合地庫 — 第三階段建造工程」的 31 億 7,840 萬元撥款獲得批准³（財務委員會 FCR(2017-18)42 號文件）。隨後，立法會財務委員會

¹ 發展圖則隨後於 2014 年 11 月獲城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條，通過略為放寬西九區內發展項目的最大總樓面面積和建築物高度限制，以充分發揮西九用地的發展潛力。現核准的最大整體發展總樓面面積為 851 400 平方米，地積比率為 2.08。位於發展圖則內訂明建築物高度限制為主水平基準上 50 米和主水平基準上 70 米的部分地段，其建築物高度限制已放寬多 7 至 14 米（主水平基準上），而九龍站前方者則維持不變。

² 3B 區的最新發展，包括藝術廣場大樓，已於 2021 年 5 月 3 日舉行的監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會會議上匯報。

³ 範圍主要包括建造綜合地庫 3B 區的地基工程、基本地庫結構、地下行車路以及相關工程。

於 2020 年 3 月 20 日批准有關綜合地庫 2B 及 2C 區的基本地庫結構的詳細設計及工地勘測、建造綜合地庫 2 區地基工程、建造綜合地庫 2 區基本地庫結構以及內裡的地下行車路的工程之額外 174 億 7,230 萬元撥款（財務委員會 FCR(2019-20)38 號文件）。

5. 綜合地庫 2 區設有兩層地庫及閣樓層，即 B1 層、B2M 層及 B2 層，以及大部分公共地下行車路。綜合地庫 2 區單獨將提供超過 1 300 個私家車泊位、26 個旅遊巴士泊位及 150 個上落客貨位置，以支援上蓋發展項目的運作。綜合地庫 2 區的上蓋發展項目包括文化藝術設施、酒店／辦公室／住宅和零售／餐飲／消閒設施發展項目。

2區的最新發展

2 區上蓋發展項目的規劃

6. 上蓋酒店／辦公室／住宅或零售／餐飲／消閒設施發展項目將會帶來長遠收入，以支持營運西九的文化藝術設施場地及設備。由於大部分酒店／辦公室／住宅或零售／餐飲／消閒設施發展項目均位於 2 區內，因此完成綜合地庫 2 區對西九的財務可持續性極為重要。

7. 管理局一直積極研究如何改良 2 區的上蓋酒店／辦公室／住宅或零售／餐飲／消閒設施發展項目的發展組合並提升收入潛力，同時不會超越發展圖則的規範。2 區上蓋發展項目的初步規劃載於附件 B。鑑於 2A 區毗鄰廣東道的傳統購物走廊，因此相關發展項目將較為注重零售／餐飲／消閒設施，以及更靈活、更具創意的建築設計，藉以在規劃主題中創造更大的變化並最大程度地發揮其收入潛力。至於 2B 區，透過合併原來面積較小的地盤以增大樓面提高空間使用的效益，再利用充滿活力的林蔭大道將 2B 和 2C 區融合，以及連接 2A 和 3B 區，從而保持西九城市設計概念的活力。

8. 至於由包括音樂中心、大劇院及音樂劇院在內的三個場地組成的 2C 區文化藝術設施，管理局現正審視推展的時間表，以及探討可行的融資方案，並會考慮計劃設施的建築成本、管理局的財務狀況以及本地藝術界和相關持份者的需求。與此同時，綜合地庫 2 區基本地庫結構及地下行車路將以可支持這些文化藝術設施場地的未來發展的方式規劃。

綜合地庫 2 區和地下行車路的設計

9. 2 區的上蓋發展項目須按由管理局在政府的委託下提供的綜合地庫 2 區基本地庫結構和地下行車路（屬公共基礎建設工程）的詳細設計而發展。2A 區的綜合地庫／地下行車路的詳細設計已經大致完成，而 2B 和 2C 區的綜合地庫／地下行車路的詳細設計工作計劃於 2021 年年中展開，並預計於 2022 年第三季基本完成。

綜合地庫 2 區和地下行車路的建造工程

10. 為了盡量減低綜合地庫 2 區／地下行車路和上蓋發展項目於施工階段期間在協調上的風險，及避免不同的締約方的困難而引致延誤交接、賠償損害和損失利潤等相關問題，管理局將採用並行方法來推展綜合地庫 2 區／地下行車路，以及 2 區的酒店／辦公室／住宅或零售／餐飲／消閒設施上蓋發展項目。在此並行方法下，獲選的上蓋發展商將承擔管理局的「承建商」的角色，建造綜合地庫 2 區及地下行車路。換句話說，獲選的上蓋發展商將可在公開招標後提早接管工地，以便他們可以計劃和整合上蓋發展項目與綜合地庫 2 區／地下行車路的設計，並提早開展兩者的建造工程，而根據原有的順序方法，管理局將首先完成綜合地庫 2 區／地下行車路，然後再將工地交予上蓋發展商。

11. 此外，上蓋發展商將負責為未有涵蓋在財務委員會批准撥款的綜合地庫 2 區相關機電工程以及建築及樓宇裝修工程提供資金。此並行方法的好處是，管理局將可提前完成 2A 和 2B 區的上蓋酒店／辦公室／住宅或零售／餐飲／消閒設施發展項目並提早獲得相關分帳收入。管理局將繼續擔任整體項目管理人，監督上蓋發展商進行的綜合地庫 2 區／地下行車路的建造工程。關於委託發展商承建綜合地庫 2 區／地下行車路工程的實際費用，政府會以實報實銷方式提供予管理局，但須符合按委託工程設計的估價而釐定的財政上限。

綜合地庫 2 區／地下行車路的施工計劃

12. 針對並行興建綜合地庫 2 區／地下行車路工程及進行發展商的上蓋發展項目的方法下，管理局正擬備分階段的實施計劃，工程分項策略和合約安排。

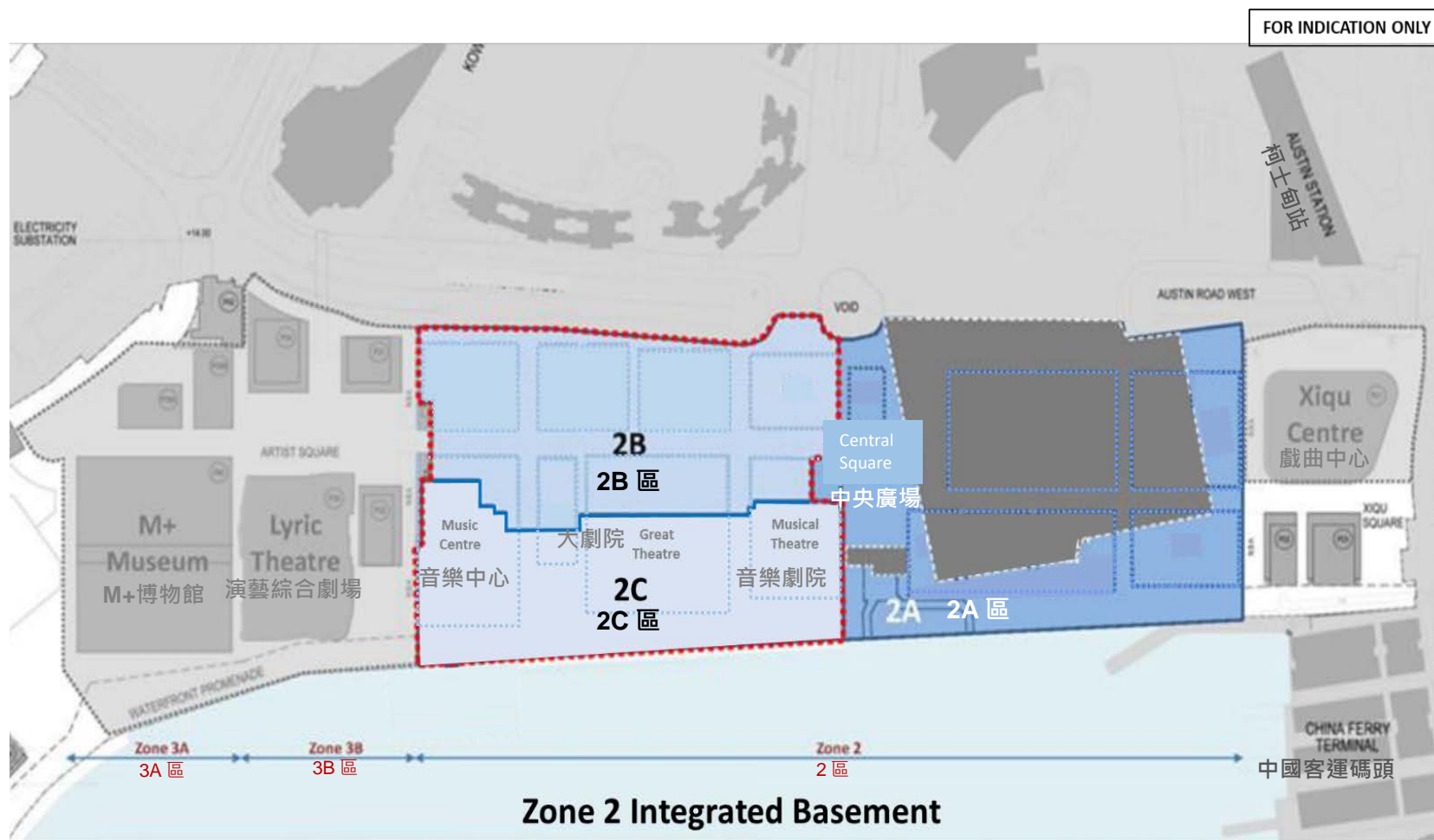
13. 在並行方法下，管理局預計 2 區工地將於 2022 年起分階段交予上蓋發展商接管，綜合地庫 2 區／地下行車路工程將於 2025/26 年起分階段完成，及於 2028 年分階段完成上蓋酒店／辦公室／住宅或零售／餐飲／消閒設施發展項目。整體上蓋發展時間可望縮短約兩年。

徵詢意見

14. 請各委員備悉有關西九文化區 2 區的最新發展。

西九文化區管理局
2021 年 6 月

西九的綜合地庫



西九 2 區上蓋發展項目的初步規劃

