

附件 F：其他文化藝術設施及共用設施

1. 成本估算的範圍

- 1.1 財務顧問進行了成本及收益估算工作。這項重要工作為財務顧問的財務模型及財務分析提供輸入資料。對於西九項目現階段的財務評估而言，本研究的成本及收益估算的詳細程度是恰當的。現時，西九地盤還未展開整體規劃，顧問只能根據博物館小組及表演藝術與旅遊小組的概括建議，以及「二零零五年十月方案」和「發展建議邀請書」所載的發展規範 / 要求進行財務分析。此外，就財務顧問的任務而言，本研究的成本及收益估算的詳細程度亦屬恰當。財務顧問的任務是考慮各種公私營合作安排、財務可行性及建議中的法定機構的撥款安排，以協助政府為西九擬備適當的組織架構及資助安排。
- 1.2 必須指出的是，財務顧問的分析工作（特別是建造成本、營運成本、保養和管理成本的估算），並非個別設施的可行性研究，因此沒有擬備詳盡的地盤及技術測量、初步設計、發展藍圖等資料。這項研究工作並非以整體規劃，以及工程或設施的設計藍圖為依據，顧問亦沒有進行地盤及技術測量。同樣地，有關收益估算方面，必須注意到設施的需求乃根據表演藝術與旅遊小組及博物館小組的建議（需求甚殷，M+的目標是每年二百五十萬訪客）計算出來。財務分析的工作亦沒有包括獨立的市場需求評估。
- 1.3 財務顧問在諮詢相關的政府決策局 / 部門後，根據表演藝術與旅遊小組及博物館小組的概括建議，以及「二零零五年十月方案」和「發展建議邀請書」所載的發展規範 / 要求，並借鑒適用的本地及國際的經驗和基準，制訂了一套西九「基本情況」假設，足以據此估算每年所需的資本成本、¹營運、保養及管理¹成本及收益等資料。「基本情況」假設涵蓋分階段興建設施、發展計劃、設施的規模¹、大修及保養要求、徵購館藏的成本、節目編排預算、每年觀眾或訪客人數、演出的數量、使用率、入場費、票價、場租費用、商品銷售、駐場藝團設施、商店、食肆及其他用途的租金、贊助、籌款等。

¹財務顧問根據假設的總樓面面積和行業標準估計建造樓面面積。M+和展覽中心的總樓面面積是由博物館小組提供。表演藝術場地的總樓面面積則由財務顧問根據表演藝術與旅遊小組所建議的座位數目估計

附件F：其他文化藝術設施及共用設施

附件 F.1：其他文化藝術設施

備註

I 建造成本估計			
(a)	總樓面面積	15,000 平方米	假設當中預留12,000 平方米的地方給註場藝團使用、500 平方米的地方以用作文化藝術資訊中心和舉辦國際會議 / 活動 / 節目等、500 平方米的地方作為國際文化藝術組織的香港辦事處（例如聯合國教育、科學及文化組織和World Culture Open (WCO)）、1,000 平方米的地方用作供藝術家或藝術團體使用的會議室 / 共用設施，以及1,000 平方米的地方用作西九管理局的辦公室
(b)	總樓面面積對建造樓面面積的比率	1: 1.3	
(c)	建造樓面面積	19,500 平方米	(c) = (a) x (b)
(d)	單位成本	\$14,200 每平方米建造樓面面積的價格(港元)	2006年第三季的估計，假設會與本地寫字樓或工作間的水準相若
(e)	建造成本（不包括專業服務費、合約管理成本，及風險和通脹調整）	\$277 百萬港元	(e) = (c) x (d)
II 其他建造成本			
不適用			
III 大型維修及翻修成本 (未經通脹調整)			每 20 年進行一次
(a)	地基成本	\$4,200 每平方米建造樓面面積的價格(港元)	2006 年第三季的估計
(b)	每平方米建造樓面面積的建造成本 (不包括地基成本)	\$10,000 每平方米建造樓面面積的價格(港元)	(b) = I (d) - (a)
(c)	內部裝修 / 機電設備	39 百萬港元	(c) = I (c) x (b) x 20%
(d)	大型維修及翻修成本	39 百萬港元	包括內部裝修及機電設備
(e)	大型維修及翻修成本佔建造成本的百分比	14% [此百分比會應用於未計入顧問費與合約管理成本的建造成本以估計大修的成本]	(e) = (d) / I (e)

IV 營運成本

假設會達到收支平衡：場租、籌款及其他收入能抵銷營運及例行保養的成本。預計其他文化藝術設施的營運成本每年約一千萬：

- 13,500 平方米的寫字樓 / 註場藝團用途的地租：一百萬元（假設租值是每月每平方呎 20 元）
- 1,500 平方米的藝術資訊中心及共用設施的差餉和地租：二十萬元（假設租值是每月每平方呎 12 元）
- 1,500 平方米的藝術資訊中心及共用設施的管理費及冷氣費：一百萬元（假設每月每平方呎 5 元）
- 1,500 平方米的藝術資訊中心及共用設施的公用服務收費、清潔、維修及保養費用：八十萬元（假設每月每平方呎 4 元；曾參考香港藝術中心的藝術設施於 2005/06 年度的單位成本）
- 員工成本及行政費用：三百六十萬元（大約等同香港藝術中心於 2005/06 年度在這方面的費用的兩成）
- 其他開支（營運藝術資訊中心、節目及活動、推廣及宣傳）：三百四十萬元

附註 租戶須繳付管理費，以支付清潔、保安及建築物保養的成本
為方便表達，所有數目調整至整數（百萬元）

附件F：其他文化藝術設施及共用設施

附件 F.2: 公共休憩用地（廣場除外）

備註

I 建造成本估計		
1 公共休憩用地（地面）		
(a) 樓面面積	160,000 平方米	顧問的假設，因核心文化藝術設施眾多，它們許多都是獨立建築物，加上（由於建築物高度限制）住宅地盤的面積很大，所以並非所有的公共休憩用地可設於地面。當中已包括第二階段設施的地盤在內，在第二階段，這些公共休憩用地會被天台花園替代。財務顧問假設最終在第二階段會有14公頃的公共休憩用地會設在地面上，另設6公頃的天台花園。建造第二階段的設施前，第二階段設施的地盤（約2公頃）會用作公共休憩用地。為計算成本，財務顧問假設地面公共休憩用地的總面積為14公頃+2公頃=16公頃
(b) 單位成本	\$3,500 每平方米樓面面積的價格 (港元)	2006年第三季的估計
(c) 建造成本（不包括專業服務費、合約管理成本，及風險和通脹調整）	\$560 百萬港元	1(c) = 1(a) x 1(b)
2 公共休憩用地（天台花園）		
(a) 樓面面積	60,000 平方米	參見上文 1(a)，當中包括在第二階段提供的天台花園。當第二階段設施開始建造時，會提供天台花園以重置地面的公共休憩用地
(b) 單位成本	\$4,500 每平方米樓面面積的價格 (港元)	2006年第三季的估計
(c) 建造成本（不包括專業服務費、合約管理成本，及風險和通脹調整）	\$270 百萬港元	2(c) = 2(a) x 2(b)
3 應變空間（園景花木）		
(a) 樓面面積	3,340 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(b) 單位成本	\$2,000 每平方米樓面面積的價格 (港元)	2006年第三季的估計
(c) 建造成本（不包括專業服務費、合約管理成本，及風險和通脹調整）	\$7 百萬港元	3(c) = 3(a) x 3(b)
4 總建造成本（不包括專業服務費、合約管理成本，及風險和通脹調整）	\$837 百萬港元	4 = 1 至 3 的總和
II 其他建造成本		
不適用		
III 大型維修及翻修成本（未經通脹調整）		
(a) 大型維修及翻修成本佔建造成本的百分比	50%	每 30 年進行一次
(b) （20公頃公共休憩用地和0.3公頃的應變空間的）大型維修及翻修成本	\$356 百萬港元	(b) = (a) x 1 1 (b) x (140000 + 1 2 (a) + 1 3 (a)) / 1000000 在計算大型維修及翻修成本時，假設三類公共休憩用地的單位建造成本均相等於地面的公共休憩用地的單位成本（即每平方米樓面面積 \$3,500元）]
(c) 大型維修及翻修成本佔總建造成本的百分比	46% [此百分比會應用於未計入顧問費與合約管理成本的建造成本以估計大修的成本]	(c) = (b) / (140000 * 1 1 (b) + 1 2 (c) + 1 3 (c))
IV 營運成本		
參見附件，加上相等於私營機構參與方案下，私人營運者的總營運成本的 8% 管理費		

附註：為方便表達，所有數目調整至整數（百萬元）

附件F: 其他文化藝術設施及共用設施

公共休憩用地（廣場除外）— 公營部門比較基準方案的基本情況

假設			備註
1	建築規範		
1.1	總面積（包括應變空間）	20.3334 公頃	維多利亞公園（維園）為 19.35公頃 — 非運動設施佔地12.9 公頃
2	員工成本		
2.1	級別 1 員工	\$928,548 [每年的成本]	根據2006/07年維園的非運動設施員工的平均薪酬和福利而定
2.2	級別 2 員工	\$624,516 [每年的成本]	
2.3	級別 3 員工	\$490,536 [每年的成本]	
2.4	級別 4 員工	\$369,468 [每年的成本]	
2.5	級別 5 員工	\$283,488 [每年的成本]	
2.6	級別 6 員工	\$227,784 [每年的成本]	
2.7	級別 7 員工	\$147,648 [每年的成本]	
3	員工數目		級別 5 及級別 7 的員工數目按公園的面積調整
3.1	級別 1 員工	1	維園12.9 公頃的非運動設施有 1 名員工
3.2	級別 2 員工	1	維園12.9 公頃的非運動設施有 1 名員工
3.3	級別 3 員工	1	維園12.9 公頃的非運動設施有 1 名員工
3.4	級別 4 員工	3	維園12.9 公頃的非運動設施有 4 名員工
3.5	級別 5 員工	3	維園12.9 公頃的非運動設施有 1 名員工
3.6	級別 6 員工	16	維園12.9 公頃的非運動設施有 10 名員工
3.8	級別 7 員工	25	維園12.9 公頃的非運動設施有 16 名員工
3.7	員工總數	50 [3.1] to [3.7]的總和	維園12.9 公頃的非運動設施有 34 名員工
4	營運開支		
4.1	園藝保養	\$67,442 [每年每公頃的費用]	根據維園現有開支 (12.9公頃的非運動設施需 87 維園為 \$180,879 (19.35公頃需350萬元) ; 假設佔維園成本的八成 維園為 \$129,199 (19.35公頃需250萬元) ; 假設佔維園成本的八成 維園為 \$263,566 (12.9公頃需340萬元) ; 假設佔維園成本的七成 根據維園現有開支 (12.9公頃的非運動設施需 620 根據維園現有開支 (12.9公頃的非運動設施需 120
4.2	公園設施保養	\$144,703 [每年每公頃的費用]	
4.3	照明系統及電機設備等的保養	\$103,359 [每年每公頃的費用]	
4.4	電費	\$184,496 [每年每公頃的費用]	
4.5	清潔及保安費用	\$480,620 [每年每公頃的費用]	
4.6	儲存、器材及物料	\$9,302 [每年每公頃的費用]	

附件F: 其他文化藝術設施及共用設施

公共休憩用地（廣場除外）— 公營部門比較基準方案的基本情況

營運收入	百萬港元	營運開支	百萬港元
1 場租收入 / 入場費	-	1 員工成本	11.3
2 零售 / 餐飲 / 租賃收入	-	2 行政費用	-
3 節目	-	3 建築物保養	6.4 包括建築物、園藝及器材
4 籌款	-	4 清潔及保安費用	9.8
5 其他收入	-	5 公用設施的收費	3.8
		6 市場推廣	-
		7 節目	-
		8 其他開支	0.2

不包括折舊、大修及保險

總計	-	31.5
-----------	----------	-------------

附註：為方便表達，所有數目調整至整數（百萬元）

附件F: 其他文化藝術設施及共用設施

公共休憩用地（廣場除外）— 私營機構參與方案的基本情況

假設

1	建築規範	
1.1	總面積（包括應變空間）	20.3334 公頃
2	員工成本	
2.1	級別 1 員工	\$900,000 [每年的成本]
2.2	級別 2 員工	\$600,000 [每年的成本]
2.3	級別 3 員工	\$350,000 [每年的成本]
2.4	級別 4 員工	\$250,000 [每年的成本]
2.5	級別 5 員工	\$200,000 [每年的成本]
2.6	級別 6 員工	\$165,000 [每年的成本]
2.7	級別 7 員工	\$125,000 [每年的成本]
3	員工數目	
3.1	級別 1 員工	1
3.2	級別 2 員工	1
3.3	級別 3 員工	1
3.4	級別 4 員工	2
3.5	級別 5 員工	3
3.6	級別 6 員工	13
3.8	級別 7 員工	20
3.7	員工總數	41 [3.1] to [3.7]的總和
4	營運開支	
4.1	園藝保養	\$67,442 [每年每公頃的費用]
4.2	公園設施保養	\$115,762 [每年每公頃的費用]
4.3	照明系統及電機設備等的保養	\$82,687 [每年每公頃的費用]
4.4	電費	\$184,496 [每年每公頃的費用]
4.5	清潔及保安費用	\$480,620 [每年每公頃的費用]
4.6	儲存、器材及物料	\$7,442 [每年每公頃的費用]

備註

較公營部門比較基準方案稍低
較公營部門比較基準方案稍低
較公營部門比較基準方案低
較公營部門比較基準方案低
較公營部門比較基準方案低
較公營部門比較基準方案低
較公營部門比較基準方案低
較公營部門比較基準方案低
與公營部門比較基準方案相同
與公營部門比較基準方案相同
與公營部門比較基準方案相同
假設較公營部門比較基準方案的運作有效率，故少 1 名員工
與公營部門比較基準方案相同
假設較公營部門比較基準方案的運作有效率，故少兩成員工
假設較公營部門比較基準方案的運作有效率，故少兩成員工
與公營部門比較基準方案相同
假設較公營部門比較基準方案少兩成（私營機構的成本比建築署低）
假設較公營部門比較基準方案少兩成（私營機構的成本比機電工程署低）
與公營部門比較基準方案相同
與公營部門比較基準方案相同
假設較公營部門比較基準方案少兩成（員工較少及運作效率較高）

附件F: 其他文化藝術設施及共用設施

公共休憩用地（廣場除外） — 私營機構參與方案的基本情況

營運收入	百萬港元	營運開支	百萬港元
1 場租收入 / 入場費	-	1 員工成本	7.6
2 零售 / 餐飲 / 租賃收入	-	2 行政費用	-
3 節目	-	3 建築物保養	5.4 包括建築物、園藝及器材
4 籌款	-	4 清潔及保安費用	9.8
5 其他收入	-	5 公用設施的收費	3.8
		6 市場推廣	-
		7 節目	-
		8 其他開支	0.2
		9 保險	-
		10 差餉及地租	-
		不包括折舊及大修	
總計	-		26.7

附註：為方便表達，所有數目調整至整數（百萬元）

附件F：其他文化藝術設施及共用設施

附件 F.3: 消防局綜合大樓

備註

I 建造成本估計			
(a)	總樓面面積	13,240 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(b)	總樓面面積對建造樓面面積的比率	1.2	
(c)	建造樓面面積	15,888 平方米	(c) = (a) x (b)
(d)	單位成本	\$16,000 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)	2006 年第三季的估計
(e)	建造成本 (不包括專業服務費、合約管理成本, 及風險和通脹調整)	\$254 百萬港元	(e) = (c) x (d)
II 其他建造成本			
1 重置員工宿舍			
(a)	單位的數目	30	根據「發展建議邀請書」所載
(b)	以總樓面面積計算的平均單位面積	95 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(c)	假設的私人樓宇價格	\$3,400 每平方米總樓面面積的價格 (港元)	美孚新邨的平均樓價 (根據其單位面積、位置及平均樓價作為評比準則), 單位面積由 70 平方米到 107 平方米, 樓價就根據 2006 年 12 月的水平
(d)	單位總值	\$104,264,400 港元	(d) = (a) x (b) x (c) x 10.76
(e)	地產經紀佣金	\$1,042,644 港元	(e) = (d) x 1%
(f)	律師費	\$240,000 港元	(f) = (a) x \$8,000
(g)	印花稅	\$2,345,949 港元	(g) = (d) x 2.25%, 此稅率適用於價值三百二十九萬元到四百萬元的單位
(h)	裝修費用	\$6,000,000 港元	(h) = (a) x \$200,000
(i)	小計	\$114 百萬港元	(i) = (d) 到 (h) 的總和
2 在渡華路重置消防處地區辦事處 / 工程組 / 危險品倉庫			
(a)	淨作業樓面面積	2,917 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(b)	淨作業樓面面積對總樓面面積的比率	1.2	
(c)	總樓面面積對建造樓面面積的比率	1.2	
(d)	單位成本	\$8,000 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)	2006 年第三季的估計
(e)	建造成本	\$33,603,840 港元	(e) = (a) x (b) x (c) x (d)
(f)	顧問費與合約管理成本	\$5,343,011 港元	(f) = (e) x 15.9%
(g)	小計	\$39 百萬港元	(g) = (e) + (f)
3 西九滅火輪消防局			
假設是無特別設施的基本建築物, 規格標準與警崗類似			
(a)	淨作業樓面面積	777 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(b)	淨作業樓面面積對總樓面面積的比率	1.2	
(c)	總樓面面積對建造樓面面積的比率	1.2	
(d)	單位成本	\$9,000 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)	2006 年第三季的估計
(e)	建造成本	\$10,069,920 港元	(e) = (a) x (b) x (c) x (d)
(f)	顧問費與合約管理成本	\$1,601,117 港元	(f) = (e) x 15.9%
(g)	小計	\$12 百萬港元	(g) = (e) + (f)
4 西九區滅火輪碼頭			
(a)	地盤面積	250 平方米	50m x 5m (根據「發展建議邀請書」所載)
(d)	單位成本	\$5,000 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)	2006 年第三季的估計
(e)	建造成本	\$1,250,000 港元	(e) = (a) x (b) x (c) x (d)
(f)	顧問費與合約管理成本	\$206,250 港元	(f) = (e) x 16.5%
(g)	小計	\$1 百萬港元	(g) = (e) + (f)
5 其他成本的總計		\$166 百萬港元	5 = 1 至 4 的總和
III 大型維修及翻修成本			
不包括在此, 假設建成後的消防局綜合大樓會歸還消防處			
IV 營運成本			
不包括在此, 假設建成後的消防局綜合大樓會歸還消防處			

附註: 為方便表達, 所有數目調整至整數 (百萬元)

附件F：其他文化藝術設施及共用設施

附件 F.4: 電力支站及海水抽水站

備註

I 建造成本估計

1 電力支站			
(a) 總樓面面積	500 平方米		新的設施會由中華電力公司負責興建及運作 根據「發展建議邀請書」所載
(b) 總樓面面積對建造樓面面積的比率	1.2		
(c) 建造樓面面積	600 平方米	(c) = (a) x (b)	
(d) 單位成本	\$0 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)		由中華電力公司承擔此成本
2 海水抽水站			
(a) 總樓面面積	800 平方米		現有設施由水務署運作 根據「發展建議邀請書」所載
(b) 總樓面面積對建造樓面面積的比率	1.2		
(c) 建造樓面面積	960 平方米	(c) = (a) x (b)	
(d) 單位成本	\$0 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)		參見附件 A 所載的海水抽水站上鋪蓋成本 (一項已確認的地盤限制)

II 其他建造成本

無

III 大型維修及翻修成本

不包括在此，由中華電力公司及水務署承擔

IV 營運成本

不包括在此，由中華電力公司及水務署承擔

附註：為方便表達，所有數目調整至整數 (百萬元)

附件F：其他文化藝術設施及共用設施

附件 F.5：警崗及垃圾收集站

備註

I 建造成本估計

1 警崗

(a) 總樓面面積	350 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(b) 總樓面面積對建造樓面面積的比率 1:	1.2	
(c) 建造樓面面積	420 平方米	(c) = (a) x (b)
(d) 單位成本	\$9,000 每平方米建造樓面面積的價格(港元)	2006年第三季的估計
(e) 建造成本(不包括專業服務費、合約管理成本,及風險和通脹調整)	\$4 百萬港元	(e) = (c) x (d)

2 垃圾收集站

(a) 總樓面面積	570 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(b) 總樓面面積對建造樓面面積的比率 1:	1.2	
(c) 建造樓面面積	684 平方米	(c) = (a) x (b)
(d) 單位成本	\$13,000 每平方米建造樓面面積的價格(港元)	2006年第三季的估計
(e) 建造成本(不包括專業服務費、合約管理成本,及風險和通脹調整)	\$9 百萬港元	(e) = (c) x (d)

II 其他建造成本

無

III 大型維修及翻修成本

不包括在此,假設建成後這些公共設施會歸還相關的政府部門

IV 營運成本

不包括在此,假設建成後這些公共設施會歸還相關的政府部門

附註：為方便表達,所有數目調整至整數(百萬元)

附件F：其他文化藝術設施及共用設施

附件 F.6: 公廁

			備註
I 建造成本估計			
(a)	總樓面面積	1,200 平方米	根據「發展建議邀請書」所載
(b)	總樓面面積對建造樓面面積的比率	1: 1.2	
(c)	建造樓面面積	1,440 平方米	(c) = (a) x (b)
(d)	單位成本	\$15,000 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)	2006 年第三季的估計
(e)	建造成本 (不包括專業服務費、合約管理成本，及風險和通脹調整)	\$22 百萬港元	(e) = (c) x (d)
II 其他建造成本			
不適用			
III 大型維修及翻修成本 (未經通脹調整)			每 20 年進行一次
(a)	地基成本	\$3,000 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)	2006 年第三季的估計
(b)	每平方米建造樓面面積的建造成本 (不包括地基成本)	\$12,000 每平方米建造樓面面積的價格 (港元)	(b) = I (d) - (a)
(c)	內部裝修 / 機電設備	5 百萬港元	(c) = I (c) x (b) x 30%
(d)	大型維修及翻修成本	5 百萬港元	包括內部裝修 / 機電設備
(e)	大型維修及翻修成本佔建造成本的百分比	24% [此百分比會應用於未計入顧問費與合約管理成本的建造成本以估計大修的成本]	(e) = (d) / I (e)
IV 營運成本			
在私營機構參與方案下，營運道路及行人設施的成本是每年四十萬元（二零零六年的價格），另加相等於總營運成本百分之八的管理費給商業營運者。在公營部門比較基準方案下的成本為每年五十萬（二零零六年的價格）			

附註：為方便表達，所有數目調整至整數（百萬元）