

## 第六章

### 財務小組的建議

(重要註釋：除非文中另有說明，第 6.1 至第 6.6 節有關財務分析的所有數據，均為 2006 年淨現值[Net Present Value]。)

#### 6.1 背景

6.1.1 財務小組的職責，是就發展和營運其他兩個小組所建議的文化藝術設施的財務要求，向諮詢委員會提供意見。為協助財務小組的工作，民政事務局委聘了 GHK(Hong Kong)Limited 為財務顧問，進行詳細財務研究，以評估西九計劃的財務要求。

#### 6.2 指導原則、局限及規限

6.2.1 財務小組依循下述指導方針推展工作：

- (a) 因應市民的期望，發展世界級的文娛藝術區；
- (b) 繼續把西九龍填海區的西九用地劃作發展文娛藝術區用途；
- (c) 探討以公私營合作形式推展西九計劃，以期引入市場的創意和活力；及

- (d) 成立獨立的法定機構，推展西九計劃。

### 發展規範

6.2.2 2005 年 10 月，政府在回應公眾的意見時，建議在進行西九「發展建議邀請書」的過程中，新增一些發展規範(以下簡稱“2005 年 10 月方案”)。財務小組須嚴格根據這些發展規範，評估擬議文化藝術設施的財務要求。發展規範包括：

- (a) 整塊西九用地的最高整體地積比率訂為 1.81，而整體總樓面面積則約為 726 000 平方米；以及
- (b) 住宅發展的總樓面面積上限不可超過西九計劃的整體總樓面面積的 20%。

6.2.3 此外，規劃署根據 2003 年 11 月公布的《香港規劃標準與準則》的第 11 章，建議就西九發展設定新的建築物高度限制，把建築物高度限為主水平基準以上 50 至 100 米。這些限制是發展規範的一部分，作財務評估之用，並較在《香港規劃標準與準則》第 11 章公布前發出的「發展建議邀請書」所定的限制更嚴格。根據原「發展建議邀請書」的規定，天篷之下的建築物高度最高為主水平基準以上 130 米，而天篷以外的商業門廊的高度限制則更加靈活。

6.2.4 財務小組的工作有兩大限制。首先，日後西九的核心文化藝術設施是建基於表演藝術與旅遊小組和博物館小組所提出的建議(即開支方面)。其次，發展規範(例如：地積比率上限、住宅土地總樓面面積上限等)是建基於政府2005年10月方案(即收入方面)。

6.2.5 財務顧問在評估發展和營運核心文化藝術設施的成本和收入時，參考了有關的本地設施和類似的海外設施。財務顧問與民政事務局及各有關政策局和部門緊密合作，設定非常詳細的假設，用以估計西九各項設施的建設成本及營運收入和成本。此外，也要注意的，在現階段西九並無任何總綱發展藍圖，而且各項設施的設計及日後的運作模式架構，又或將會採用的任何公私營合作安排均尚未制定，因此，所需的財務要求必須根據多項假設來評估。故此，該報告所載述的財務要求評估應從這個角度來考慮，並需要因應詳細的規劃和轉變的情況予以調整。

### **6.3 財務分析方法、私營機構參與方案及公營部門比較基準**

6.3.1 財務顧問以淨現值來評估項目計劃期間(為期50年)預計的現金流量。這個方法利用折現現金流量技術，計算整體成本的現值，能簡易地比較不同的設施或採購方案。淨現值最適宜用來評估此跨越多年的計劃在財務上的要求，以及比較不同設施之間的財務要求。

6.3.2 財務顧問按兩種發展模式來研究可行的私營機構參與方案。根據第一種發展模式(即非組合發展模式)，文化藝術設施與運輸及共用設施財政獨立，不受賣地收入影響。根據第二種發展模式(即組合發展模式)，若干文化藝術設施及基建設施會與商業及住宅組合一起發展。財務顧問在財務評估中，檢測了這兩種發展模式下的三個私營機構參與方案，其中兼融個別設施各種各樣的發展模式。

#### 非組合發展模式下的私營機構參與方案

6.3.3 財務顧問考慮過的非組合發展模式私營機構參與方案有兩個：

#### **方案 1A**

6.3.4 在這個方案下，私營機構將根據公營部門或日後成立的西九管理局批出的設計及建造合約，以商定的價格及規格設計和興建核心文化藝術及共用設施。這種做法是推展工務計劃項目的傳統方式。建成後的設施的營運、保養及管理會由不同的私營機構，根據公營部門或西九管理局批出的營運、保養及管理合約，按指定表現水平進行(即外判方式)。工程(例如渠道)的保養則應由有關政府部門負責。

6.3.5 這個方案不會涉及私營機構融資，亦不會以土地直接資助核心文化藝術設施和基建設施的發展和營運。採用這個方案，發展和營運核心文化藝術設施的費用的透明度將為最高；轉嫁予私營機構的風險最低。

## **方案 1B**

6.3.6 在這個方案下，私營機構會根據公營部門或西九管理局批出的設計、建造、融資及保養合約，按指定條件及服務水平興建和保養大部分的核心文化藝術設施。在竣工後，私營機構會根據營運及管理合約，營運核心文化藝術設施及共用設施。工程的保養應由有關政府部門負責。

6.3.7 一如方案 1A，這個方案不會以土地資助設施的發展和營運。不過，就轉移風險而言，這個方案是較為進取的；公營部門無須事先支付設計和興建指定表演藝術設施的費用，而是定期向私營機構付款。

### 組合發展模式下的私營機構參與方案

6.3.8 這個方案(方案 2)以賣地收入資助部分設施的發展和營運。發展和營運組合內的核心文化藝術設施的費用，在較低的地價中反映出來，因此，這個方案的缺點是欠缺透明度。這樣，政府會被指繞過立法會，或向私營機構輸送利益，這兩點都是「發展建議邀請書」備受批評的地方。

### 公營部門比較基準

6.3.9 財務顧問擬訂了公營部門比較基準作為參考，把西九項目視作由公營部門融資、擁有和營運。通常擬訂公營部門比較基準，目的是把它作為其中一個發展模式加以比較。須指出的是，根據公營部門比較基準，有關工作(例

如樓宇建造等)不一定全部由公營部門執行。這是公營部門參與發展模式經調整風險後的假設成本，而按本港的做法，當中某些工作(例如建築設計、樓宇建造等)和服務(例如清潔及保安等)都會外判給私營機構承辦。

6.3.10 外國的經驗顯示，公營部門比較基準是無法準確計算的。從英國和澳洲制訂公營部門比較基準的現行做法來看，他們日漸傾向於只把比較基準用作參考。要指出的是，公營部門比較基準只是眾多評估工具的其中一種，可以在擬訂公私營合作的服務營辦模式時使用，但本身並非驗證有關模式成功與否的準則。

## **6.4 五十年項目計劃估計的建設成本及營運赤字**

6.4.1 財務顧問估計的建設成本和營運赤字是根據下列有關發展和營運計劃的假設而制定：

年份	發展/營運計劃
<b>第一期:</b> 2008	成立西九管理局
2008-2009	西九管理局完成制訂總綱發展藍圖
2010	50年項日期開始 - 賣地 - <b>M+</b> 設計比賽及展開其他設施的詳細規劃、設計及建造工程
2015	所有第一期核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、運輸設施、共用設施和工程竣工
2014起	各項文化藝術設施分階段啓用
<b>第二期:</b> 2022-2025	規劃/設計第二期的演藝設施，以及建造這些設施
2026	第二期的演藝設施啓用
2028-2030	詳細規劃/設計及建造第二期 <b>M+</b>
2031	第二期 <b>M+</b> 啓用
2059	50年項日期完結

#### 6.4.2 估計建設成本包括下列項目：

- (a) 表演藝術與旅遊小組及博物館小組建議的核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、運輸及共用設施和工程的建設成本；以及
- (b) 日後西九管理局由 2008 年至 2015 年第一期核心文化藝術設施完成為止的營運成本，包括 2008 年至 2009 年的整體規劃成本。為進行財務評估，上述營運成本會化作資本支出，以便與西九營運期間的營運赤字區分。

6.4.3 營運赤字包括以下項目：

- (a) 核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、運輸及共用設施、工程的營運赤字；以及
- (b) 西九管理局的營運成本(主要用於區內管理)。

6.4.4 下文撮述以 2006 年淨現值計算三個私營機構參與方案和公營部門比較基準的建設成本和營運赤字。

#### 建設成本和營運赤字(淨現值(億元))摘要

成本 / 赤字	私營機構參與方案 1A	私營機構參與方案 1B	私營機構參與方案 2	公營部門比較基準	公式
建設成本	(216)	(220)	(163)	(217)	(a)
營運赤字	(84)	(84)	(86)	(111)	(b)
融資費用	-	(13)	(8)	-	(c)
赤字總額	(300)	(317)	(257)	(328)	(d) =(a)+(b)+(c)

( ) = 負淨現值

#### 估計地價收入

6.4.5 財務顧問根據 1.81 倍的地積比率、住宅發展上限為整體總樓面面積的 20%和表演藝術與旅遊小組及博物館小組建議興建的核心文化藝術設施所佔總樓面面積，估計西九商業及住宅用地的地價收入為 209 億元(以 2006 年

淨現值計算，並假設於 2010 年賣地)。財務顧問是按照廣為接受的方法和 2006 年年底的一般市場情況得出該估計數字。結果顯示，估計地價收入遠低於建設成本及營運赤字，現表列說明如下：

**建設成本及營運赤字與地價收入比較(淨現值(億元))**

成本／收入	私營機構 參與 方案 1A	私營機構 參與 方案 1B	私營機構 參與 方案 2	公營部門 比較基準
建設成本與營運赤字總額	(300)	(317)	(257)	(328)
估計地價收入	209	209	142	209
資金差額	<b>(91)</b>	<b>(108)</b>	<b>(115)</b>	<b>(119)</b>

( ) = 負淨現值

6.4.6 私營機構參與方案 2(組合發展)的部分建設成本通過較低的地價反映出來，因此，這個方法的缺點，是建設及營運成本欠缺透明度。基本上，私營機構參與方案 1A 與私營機構參與方案 1B 的基本成本相若，但在計入融資費用和更高的風險溢價後，私營機構參與方案 1B 的成本便較高。同時值得注意的是，採用較傳統私營機構參與方式的私營機構參與方案 1A 下的資金差額，較其他兩個私營機構參與方案和公營部門比較基準為小。

## 6.5 主要研究結果

6.5.1 財務小組得悉財務顧問進行的財務分析得出以下主要結果：

- (a) 在同時考慮建設和營運成本後，建議的核心文化藝術設施無一能夠財政上自給自足；
- (b) 只有兩個場地能夠在營運上有盈餘，就是展覽中心及大型表演場地；
- (c) 如落實表演藝術與旅遊小組及博物館小組所有有關核心文化藝術設施的建議，並沿用原先的發展組合，西九計劃將出現嚴重資金差額；
- (d) 財務顧問亦曾試探市場對全程公私營合作模式的反應，發現由於預期建設和營運方面會有風險和赤字，市場的興趣非常有限。本地的市場亦缺乏有能力的參與者。反之，讓私營機構參與營運而政府加以資助的模式，有更大機會吸引私營機構參與。因此，西九項目大多應採用傳統的設計及建造合約，並另行批出營運及管理合約。

上述研究結果與國際經驗相符。國際經驗顯示，文化設施一般虧本經營，在建設成本及營運費用方面，均需大量公帑資助。要維持文化藝術設施的長遠營運，應有足夠的經常收入。財務顧問提供一些相關海外設施的成本回收率載列如下，以供參考：

海外設施	成本回收率*
龐比度中心(法國)	27%
昆士蘭演藝中心(澳洲)	62%
英國倫敦南岸中心	43%
悉尼歌劇院(澳洲)	74%
泰特現代美術館(英國)	54%
紐約現代藝術博物館(美國)	57%
新加坡濱海藝術中心	38%

\* 這個百分率是自行衍生的收入佔營運成本的百分率(%)，折舊、稅項、利息和購置藏品成本並不包括在內。

6.5.2 考慮到上述結果，財務小組同意財務顧問的總結意見，認為西九項目採用全程公私營合作發展模式，要求私營機構出資發展及保養設施，並長時期營運有關設施的空間非常有限。此外，場地之間的互相補貼的空間亦有限。因此，就私營機構參與西九文化藝術設施的發展和營運而言，方案 1A 應是較可取的方案。

6.5.3 財務小組本可完成工作，把上述研究結果提交諮詢委員會。然而，爲了協助諮詢委員會在成本計算小組支援下進一步商議西九計劃，財務小組認爲必須就主要發展規範請示諮詢委員會，以尋求處理龐大資金差額的方法。

### 諮詢委員會的指示

6.5.4 諮詢委員會接納財務小組在制訂西九融資方式時所訂的下列原則：

- (a) 融資方式應能提供穩定的撥款，有利文化藝術設施的發展(不應受地價波幅影響。財務顧問指出，過去十年的地價長期趨勢顯示相當大的波幅，地價高峰時約是低谷時的三或四倍)；
- (b) 融資方式應保留最大彈性，在西九覆蓋範圍內儲備土地，以便香港建立國際文化樞紐的地位，不單應付現時供不應求的情況和進一步由供應引發的需求，並滿足因加強藝術教育、擴大觀眾層面和推廣文化旅遊而衍生的進一步需求等；
- (c) 融資方式應要確保工程計劃從速完成，我們現時把西九土地閒置的機會成本很高；以及

- (d) 融資方式應是政府可負擔得起的，而且可確保核心文化藝術設施可以自負盈虧的方式持續營運。換言之，西九管理局應有足以支持核心文化藝術設施營運的收入來源，無須政府直接資助。

### *建議融資方案*

6.5.5 財務小組選定並評估了多個融資方案。根據財務顧問的分析，並顧及上述指導原則，以及各方在西九發展計劃公布初期發表的意見，財務小組為西九計劃建議下列融資方案。

### **政府一筆過撥款和把零售／飲食／娛樂設施撥歸西九管理局**

6.5.6 這個方案需要政府先撥款予西九管理局，以支付第一期和第二期的核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、運輸及共用設施、工程、整體規劃、區內地方管理及工程項目管理所需的建設成本，以及零售／飲食／娛樂設施的建設成本。來自西九用地的土地收入不會與發展和營運核心文化藝術設施直接掛鈎，但政府會把用作發展零售／飲食／娛樂設施的商業用地撥歸西九管理局，讓西九管理局發展並出租這些設施，以賺取持續收入來補貼文化藝術設施及其他有關設施的營運赤字。財務顧問估計，在項日期內，零售／飲食／娛樂設施的租金收入總額較西九的營運赤字為大。不過，租金收入和營運赤字可能會在計劃期內有所波動。在土地收入方面，政府須放棄零售／飲食

／娛樂設施用地的土地收入。如果採納此融資方案，西九計劃在營運上將可自給自足，政府只須撥款支付西九的建設成本便可。

6.5.7 財務小組亦研究了其他融資方案。由於這些方案有不少缺點，故並不可取：

- (a) 政府一筆過撥款支付建設費用和營運赤字－由於撥款承擔額龐大，可能難以說服公眾和立法會支持；
- (b) 把西九納入為工務計劃，政府支付各項設施工程所需的費用，並每年撥款填補營運赤字－把發展工作交由西九管理局負責較為適宜，因為西九管理局可提供平台，讓文化藝術和專業界別有機會積極參與；
- (c) 政府一筆過撥款支付建設費用，並利用部分土地收入來填補營運赤字－土地價格會波動，而且會涉及政府土地收入與公共開支掛鉤；及
- (d) 把全部土地收入用來資助建設費用和營運赤字，差額則由政府一筆過撥款填補－同樣地，土地價格會波動，亦會涉及政府土地收入與公共開支掛鉤。

## 6.6 減少資金差額的可行措施

6.6.1 估計西九需動用大筆撥款，遠超於西九土地資源可帶來的收入，因此財務小組考慮若干不同方法，務求減少所需資金，並縮小預計土地收入及總赤字之間的資金差額。要達到這個目的，大致而言，只可採用兩個概略的方案—(a)放寬發展規範以增加西九範圍內的土地收入(例如放寬 1.81 倍的地積比率或住宅發展上限為整體總樓面面積的 20%)；或(b)縮減核心文化藝術設施的規模，以騰出更多總樓面面積作賣地之用，同時減少核心文化藝術設施的發展及營運成本。財務小組認為第一個方案不止涉及財務考慮因素，應該從較廣闊的社會、政治和規劃層面加以探討。考慮多項措施後，財務小組按照財務顧問所作初步估計，在 2007 年 3 月 26 日向諮詢委員會請示。

### 6.6.2 諮詢委員會指示：

- (a) 2005 年 10 月方案所訂發展規範應維持不變。雖然提高 1.81 倍的地積比率及/或放寬住宅發展限於整體總樓面面積的 20%的規定可帶來更多收入，對減少資金差額起着正面的作用，但該等措施將會引起爭議，很可能會面對社會、政治及規劃方面難以解決的障礙，因而無法達到早日開展西九計劃的政策目標；

- (b) 自給自足，量入為出，即西九文化藝術設施的建設成本及經常費用，應完全由西九 40 公頃土地衍生的收入來應付；
- (c) 財政上的長遠可持續性，即西九文化藝術設施的營運不應倚靠政府的經常資助或成為公共財政負擔；
- (d) 有機發展，即預留足夠土地，讓西九日後可進一步發展；
- (e) 應採用比較實際的分階段發展做法；及
- (f) 財務小組應聯絡兩個諮詢小組，研究如何減少所需撥款。

6.6.3 財務小組建議的措施，旨在一方面減低建設成本和營運赤字，另一方面增加土地資源可帶來的收入。西九龍具備長遠發展的潛力，可在商業中心區以外範圍發展優質辦公室設施，進一步促進本港的發展，使香港繼續享有國際金融商業中心地位。因此，財務小組認為，建議的措施落實後騰出的總樓面面積，應一律撥作辦公室發展用途。

6.6.4 財務小組在 2007 年 5 月 14 日進一步請示諮詢委員會。諮詢委員會原則上通過採納政府一筆過撥款，並把零售／飲食／娛樂設施的商業用地撥歸西九管理局的融資方案。諮詢委員會亦通過採取一系列措施，以縮減資金差額：

- (a) 縮減核心文化藝術設施的規模，而 **M+**和具地標特色的演藝設施的建築設計時間表應保持一致；
- (b) 把實行上述措施後騰出的總樓面面積撥作辦公室發展用途；
- (c) 降低酒店、零售／飲食／娛樂設施的總樓面面積，騰出的總樓面面積撥作辦公室發展用途，但應靈活處理應否把總樓面面積 28 000 平方米(佔酒店整體總樓面面積的三份之一)的酒店用地撥作發展辦公室用途，以便在賣地時由市場力量決定適當的酒店／辦公室組合；以及
- (d) 西九管理局負責興建休憩用地、穿梭列車系統和停車場，其餘的運輸及共用設施和工程則由政府透過工務計劃另行撥款興建。

下文分析這些措施。

**(a) 縮減核心文化藝術設施的規模；把騰出的總樓面面積撥作發展辦公室用途**

**(i) 縮減 M+ 的面積；調整 M+ 第一期與第二期的發展面積；降低淨作業樓面面積與總樓面面積的比率；把騰出的總樓面面積撥作辦公室發展用途**

6.6.5 財務小組注意到，**M+**的建議總樓面面積高於世界各地同類著名博物館(例如龐比度中心、泰特現代藝術館或紐約現代藝術博物館，見第 5 章)的總樓面面積。財務小組在 2007 年 4 月 17 日諮詢博物館小組後，認為 **M+**的大小應有空間可縮減，而縮減後也不會破壞其理念，同樣可達到規模經濟的預期目標，因此建議減少 **M+**所需的淨作業樓面面積。財務小組建議採取下列措施：

- **M+**於區內的淨作業樓面面積減少 30%；
- 規模縮減後的 **M+**按 70%與 30%的比例分兩期(第一與第二期)發展；區外面積(貯存館藏及修復文物用地)於第一期發展；以及
- 把淨作業樓面面積與總樓面面積的比率降至 1:1.5。

6.6.6 實施上述措施後，**M+**最終得出的總樓面面積為 78 750 平方米，其中 61 950 平方米位於西九區內，16 800 平方米位於區外。區內的總樓面面積會按 70%與 30%的比例分配，第一期為 43 365 平方米，第二期為 18 585 平方米；修訂總樓面面積已經過博物館小組的審議。總樓面面積修訂後，與紐約現代藝術博物館及倫敦泰特現代藝術館等外國著名博物館仍然相若，因此博物館小組認為，**M+**縮減規模，分期發展，亦不會嚴重影響其願景及宗旨。不過，博物館小組認為，為使建築物的建築設計得享最大的彈性，針對 **M+**規模施加的限制應僅限於總樓面面積，不應規限其淨作業樓面面積。

*(ii) 降低表演藝術場地淨作業樓面面積與總樓面面積的比率；把騰出的總樓面面積撥作辦公室發展用途*

6.6.7 財務小組注意到表演藝術與旅遊小組就表演藝術設施提出的建議，只是以座位數目為基礎。表演藝術設施的空間規定須達到世界級水平，加上某些設施須採用地標式設計，因此，財務顧問估計這些設施的建設成本和營運赤字時，以 1:1.5 作為淨作業樓面面積與總樓面面積的比率。

6.6.8 財務顧問進行的敏感度測試當中，其中一項是按較低的淨作業樓面面積與總樓面面積比率(包括原「發展建議邀請書」所用的 1:1.25 比率)，估計核心文化藝術設施的建設成本及營運赤字。財務顧問表示，由於文化藝術設

施的特定要求，加上部分設施應採用地標式設計，故把比率降低至 1:1.25 未必完全可行。不過，財務顧問認為，把表演藝術設施的淨作業樓面面積與總樓面面積的比率微調至 1:1.4 亦屬可行。

6.6.9 表演藝術與旅遊小組已知悉，表演藝術設施的淨作業樓面面積與總樓面面積的比率建議降低為 1:1.4。小組對此並無異議。

*(iii) 統一具地標特色設施建築設計比賽的舉行方式和時間*

6.6.10 諮詢委員會認為，應縮短博物館小組建議的 **M+** 建築設計比賽時限(第 5.1.11 段)，以邀請賽取代公開賽，並就具地標特色的演藝場地(即戲曲中心及音樂廳/室樂演奏廳)舉行建築設計比賽(邀請賽)。此舉可統一 **M+**和採用地標式建築設計的演藝設施的發展時間表。實施這項措施對建設成本和營運赤字的影响輕微。

***(b) 降低酒店及零售／飲食／娛樂設施的總樓面面積，把騰出的總樓面面積撥作辦公室發展用途***

6.6.11 財務顧問假設，在西九興建三家合共提供 1 400 間房間的酒店，會佔用 84 000 平方米的整體總樓面面積。財務小組認為，把上述總樓面面積的三分之二(即 56 000 平方米)作酒店用途，已相當可觀。因此，可以騰出 28 000 平方米的總樓面面積作辦公室之用。

6.6.12 財務顧問亦假設，在扣除核心文化藝術設施、其他文化藝術設施、共用設施，住宅以及酒店設施之後，餘下多達 148 609 平方米的總樓面面積，會全部撥作零售／飲食／娛樂設施之用。財務小組認為，鑑於核心文化藝術設施的規模亦擬縮減，零售／飲食／娛樂設施的規模也可縮小。財務小組建議把用作零售／飲食／娛樂設施的總樓面面積縮減 20%(即 29 609 平方米)，並把騰出的總樓面面積改作發展辦公室用途。

6.6.13 實施上述措施後，騰出供發展辦公室用途的整體總樓面面積達 107 683 平方米，估計地價為 24 億。這個面積的辦公室用地規模合理。財務小組認為，在西九提供這類甲級辦公室用地，使西九長遠來說，有潛力發展為商業中心區以外的辦公室區樞紐。在西九發展辦公室也能為零售／飲食／娛樂設施帶來平日的消費者。

6.6.14 財務小組考慮諮詢委員會在 2007 年 5 月 14 日會議席上提出的意見後，進一步建議在決定總樓面面積達 28 000 平方米的酒店用地(佔酒店整體總樓面面積的三分之一)應否撥作辦公室發展用途時，應予彈性處理，以確保在土地出售時由市場力量決定適當的酒店／辦公室組合。由於這個組合將取決於市場，財務小組認為無需對預計土地收入作出任何調整。

**(c) 西九管理局負責興建休憩用地、穿梭列車系統和停車場，其餘的運輸及共用設施和工程則由政府負責興建**

6.6.15 嚴格來說，道路、排水渠、消防局、公眾碼頭等運輸及共用設施和工程都是為配合整個西九(包括住宅、商業和酒店發展項目)而設，因此不應該列作西九管理局的核心職責。財務小組認為，一如其他公共和基建設施，這些設施和工程如由政府負責興建和保養，會更為恰當。不過，財務小組認為公眾休憩用地、停車場和穿梭列車系統與西九的運作有直接關係，因此應由西九管理局負責。

6.6.16 然而，我們需要區分財政承擔與發展要求和監察。從消費者角度來看，西九管理局有責任確保基建和共用設施(特別是運輸設施)完善。

6.6.17 如實施建議的融資方案和上述措施，建設成本會減至 192 億元，土地收入則減至 189 億元，可見建設成本的資金差額幾乎被消除淨盡。修訂營運赤字(估計為 67 億元)可全數由零售／飲食／娛樂設施衍生的修訂淨租金收入(估計為 75 億元)支付。換言之，政府須向立法會申請一筆過撥款約 190 億元(按 2006 年淨現值)，以便在四十公頃的西九用地內以自負盈虧方式，發展和持續營運西九文化區內各項設施。

6.6.18 如實施上述建議措施，建議的西九發展組合與「發展建議邀請書」所列的發展組合比較如下：

建議發展組合			發展建議邀請書		
設施	總樓面面積 (平方米)	佔整體總樓面面積百分比	主要建設	總樓面面積 (平方米)	佔整體總樓面面積百分比
M+	61 950 <sup>20</sup>	8%	博物館群	94 187	13%
展覽中心	12 500	2%	藝展中心	12 500	2%
演藝場地	188 895	26%	劇院綜合大樓	107 263	15%
小計	<b>263 345</b>	<b>36%</b>	小計	<b>213 950</b>	<b>30%</b>
其他文化藝術設施	15 000	2%	其他文化藝術設施	(歸入以下)	
共用設施	20 000	3%	其他(包括政府、機構或社區設施及公用事業設施)	<b>20 000</b>	<b>3%</b>
小計	<b>35 000</b>	<b>5%</b>			
住宅：別墅及住宅單位	145 257	20%	商業/辦公室、酒店/住宅、娛樂/零售/餐廳	總面積為 <b>492 335</b> 平方米(或 <b>67%</b> )，包括上述其他文化藝術設施	
酒店	56 000	8%			
辦公室 <sup>21</sup>	107 683	15%			
零售／飲食／娛樂設施	119 000	16%			
小計	<b>427 940</b>	<b>59%</b>			
總計	<b>726 285</b>	<b>100%</b>	總計	<b>726 285</b>	<b>100%</b>

<sup>20</sup> 不包括西九用地以外整體總樓面面積 16 800 平方米的貯存室和修復實驗室。

<sup>21</sup> 這與第 6.6.14 段的建議配合。它包括總樓面面積 28 000 平方米由市場力量決定是否用作發展酒店或辦公室的用地。

6.6.19 財務顧問估計，西九的地面約有 15 公頃的公共休憩用地和 3 公頃的廣場。此外，另有 5 公頃的公共休憩用地將設於平台及天台花園，令西九的總公共休憩用地面積達 23 公頃。

6.6.20 財務小組報告已上載於西九網頁  
<http://www.hab.gov.hk/wkcd/>。

## **6.7 經濟影響評估**

6.7.1 政府經濟顧問應財務小組要求，在 2007 年 1 月至 5 月期間，就西九計劃進行經濟影響評估。

6.7.2 西九是政府對文化藝術發展的一項重大投資，亦是支持香港作為創意經濟體系和國際都會長遠發展的一項重要策略。西九計劃除會帶來重大的有形經濟影響外，也會帶來顯著的無形效益。

6.7.3 有形經濟效益包括短期而言，西九設施建造工程能提高本地生產總值，創造就業機會；長遠而言，西九設施的運作和管理，以及在各文化藝術場地舉行的節目涉及的經濟活動亦同樣能提高本地生產總值，創造就業機會。旅客(包括受西九吸引而訪港和延長留港的旅客)消費和本地遊人消費也是令經濟顯著增值，創造就業的一個重要來

源。政府經濟顧問在評估這些有形經濟效益時，已顧及西九發展對經濟的直接、間接和隨來影響<sup>22</sup>。

6.7.4 在參照了減少西九發展計劃資金差額的措施後(見 6.6 段)，經濟影響評估指出西九計劃將為香港帶來下列主要有形經濟效益：

(a) 在所有第一期核心文化藝術設施啓用後，西九將為本地生產總值帶來 26.6 億元的增值額<sup>23</sup>。在第十六年<sup>24</sup>，即所有第二期核心文化藝術設施啓用後，其增值額貢獻將上升至 52.8 億元。在所有核心文化藝術設施的運作趨於成熟後，在第三十年起，西九將為本地生產總值每年帶來 56.7 億元的增值額。在共四十六年的營運期內，西九將為香港經濟累積帶來 710.4 億元的增值額(以現值計算)。

(b) 在所有第一期的核心文化藝術設施啓用後，西九將創造合共 9 980 個職位，到了第十六年，更會增至 20 080 個職位，及至第三十年，將進一步增至 21 540 個職位。

---

<sup>22</sup> 直接影響是西九所產生的活動直接引致的影響。間接影響來自支援有關活動所需的中間投入的資源。隨來影響是由於整個經濟增加開支所引起的「乘數效應」。

<sup>23</sup> 除非文中另有所指，經濟影響評估中所列的款額，均以 2006 年價格計算的實質款額表示。除非文中另有所指，有關創造職位所有數字均以相等於全職職位計算。

<sup>24</sup> 第十六年指西九所有第一期的核心文化藝術設施啓用後第 16 年。

- (c) 在所有第一期的核心文化藝術設施啓用後，預計大約會有 240 萬名遊客參觀西九，包括約 90 萬名參觀西九展覽／藝術表演的遊客，以及另外 150 萬名到西九觀光的遊客。到了第三十年，到西九參觀的遊客人數每年將逾 450 萬人，為香港帶來額外每年 37.2 億元的收益。
- (d) 預計西九建造工程(包括住宅及商業部分)可創造大約11 020個建造業及相關職位，相等於約 33 700工作年的職位。建造業對整體經濟的外溢效應，將進一步衍生18 360工作年的職位。就經濟收益而言，建造工程開支和對經濟的相關刺激，將為香港經濟合共帶來157億元的增值額(以現值計算)。

6.7.5 除帶來顯著的有形經濟效益和就業機會外，西九亦是一項重要的策略性投資，有助長遠提升香港作為國際都會的地位和競爭力，並帶來許多無形經濟效益，包括：

- a) 推動創意經濟的發展；
- b) 培育本地人才；
- c) 吸引和留住投資者與人才；
- d) 提高生活質素；
- e) 加強與珠江三角洲的經濟融合；以及
- f) 建立香港國際都會的形象。

6.7.6 概括而言，經濟影響評估的結論是，西九計劃能帶來顯著的有形經濟效益和就業機會，以及各項重要的無形經濟效益。財務小組認同是項經濟影響評估的結論，認為西九是香港的一項重要的策略性投資，亦建議公開經濟影響評估的結果，讓市民能從恰當的角度考慮西九計劃的財務要求。

6.7.7 西九經濟影響評估摘要載於**附件 I**，以供參考。