

政府就立法会西九小组委员会专家顾问报告的回应

\*\*\*\*\*

以下为今日(五月三十日)民政事务局就立法会西九龙文娱艺术区发展计划小组委员会(西九小组委员会)聘任的专家顾问提交的报告总结所作的回应:

西九小组委员会聘任  
的专家顾问提交的报  
告总结

政府回应

1. 本报告假设:西九文艺区,须以自给自足、财务可持续的原则经营。所有资本及营运的赤字,应由40公顷土地之内的卖地及营运收益来提供。

2. 三个私营参与方案的比较,方法成疑。方案1B及2或未够真实,故未能提供实用的、有意义的比较。此外,尽管在此两个方案,有较多的私营参与,但却没有考虑:私营参与带来额外的效率提升。

3. 设计及建造合约,作为采购模式,可能不适合M+及其他核心文化艺术设施。

4. 文化艺术设施:每平方米建筑造价从\$22,200

1. 40公顷土地内可售卖的土地,只有住宅、办公室及酒店用地。该等土地由政府另行出售,卖地收益归政府库房,不会用于西九计划。

2. 三个私营机构参与方案显示私营机构不同程度的参与。在决定哪一个方案较合适时,要考虑风险和融资成本,市场反应以及整体成本和营运收支。鉴于文化艺术设施的营运风险,目前的私营机构参与方案模式,已平衡各方面的考虑。

3. 政府及本地建造业有多年运行设计及建造合约模式的经验,这模式行之有效,可以更快完工,并由承建商承担设计和建造风险。

4. 同意。在估计间接成本时,财务顾问是根据各专业

到 \$ 2 9 , 2 0 0 : 是偏高 , 但若果质量有高水平 , 也算在合理范围。然而 , 间接成本则比惯常预算偏高。

5 . 财务顾问的量变分析 , 并没有测试投资回报 , 及建造成本上升的风险 , 两者对财务的影响。应该进行这些测试 , 并及早制定应变方案。

6 . 财务顾问的分析局限于 50 年内 , 没有预留资金作为 50 年后大修或重建之用。以至 50 年后西九文艺区的财务 , 或未能永续经营。因此需要从资本及营运费用中省出约 33.8 亿 ( 相当于 216 亿之 16% ) , 作为种子资金 , 投资生利 , 作 50 年后之用。

范畴的技术顾问的经验 , 并参考香港专业团体所发出的专业服务收费标准和一些海外相关设施的成本而订出。

5 . 建造成本及营运成本已注入了审慎的风险溢价 , 以承受不同风险带来的成本上涨。投资回报率与海外优质债券的过往回报率相若 , 实属合理。

6 .

- 以 50 年为估计年期 , 比分析其他长远发展项目专业分析更严谨。

- 我们预计 , 以首 50 年期内 , 西九的零售、饮食及娱乐设施可带来 84 亿元 (2008 年净现值 ) 的租金收入 , 较文化艺术设施的估计营运赤字总额

76 亿元 (2008 年净现值 ) 高 8 亿 (10% ) , 文化艺术设施可在财政上持续运作。

- 财务分析已预留资金于 50 年内定期进行大修 , 以及每年例行维修。 50 年后各设施仍可保持良好状况 , 继续营运 , 无需立刻拆卸或重建。

7 . 在财务顾问的营运假设

7 .

中，M+需要107亿来建造及营运50年。到2059年，M+每年亏损，将占西九文艺区年度赤字的89%。故M+可能会成为西九文艺区的长期财政负担。

- M+建造价估算为26亿元。

- 营运方面，预计每年亏损为3亿元，可与每年政府支付约5亿元予康乐及文化事务署的博物馆相比较。

- 西九区内的零售、饮食和娱乐设施的租金收入足以填补区内文化艺术设施（包括M+）的整体赤字。

8. 根据财务顾问至今提供的资料，若M+由一家国际营运者营运，则可能节省的金额粗略估计可高达\$48亿（即216亿种籽资金的22%）。从表面数据看，差别很大，须予详细研究。

8. 由国际营运者营运，并不符合M+的理念，令它失去香港的独特文化特色，失去策展的自主权，以后的发展亦受到限制，亦令M+不能与世界知名的博物馆在互利的情况下合作。况且这模式有可能要支付更高昂的费用。

9. 西九文艺区年度赤字只能由餐饮、零售及娱乐设施的租金收入填补。故零售、饮食及娱乐设施，是西九文艺区的生命线。但是，相比核心文化艺术设施（CACF）之中、最小的剧院的详尽营运资料，零售、饮食及娱乐设施所提供的资料明显不足。

9. 零售、饮食及娱乐设施的租金估计已相当保守，因考虑到这些设施需要与文化艺术设施结合，不能与大型商场模式营运相比较。其实当时估算尚未计及广深港高速铁路与西九文化区连接带来的人流对这些商业设施租金正面的影响。

10. 在考虑每一个设施 / 花费的拨款优先次序时，需

10. 有关（a）意见，我们无异议。（b）及（c）

要考虑的因素包括：财务表现的不确定性，更深入的研究可能获得的利益，以及其财务上的重要性。为使西九文艺区财务健全，须开源节流。下列因素至关重要：

- ( a ) 减少间接成本；
- ( b ) M+的营运模式；及
- ( c ) 一个有效的餐饮、零售及娱乐的商务计划。

) 因素应该交与将来西九文化区管理局详加考虑。不过管理局同时要顾及综合发展和达致西九文化区推动文化艺术发展的目标。

#### 注 1 .

立法会聘请的专家顾问的核心团队包括以下的大学讲师与研究员：

- 香港大学房地产及建设系副教授
- 香港大学房地产及建设系讲座教授
- 香港大学房地产及建设系助理教授
- 香港大学房地产及建设系博士后研究员
- 香港大学经济及工商管理学院副院长及副教授（金融）

#### 注 1 .

政府聘请的财务顾问的专业团队包括：

- 财务专家
- 公私合作专家
- 演艺场地及博物馆顾问
- 建筑师
- 工程师
- 工料测量师
- 土地与物业市场专家

#### 注 2 .

专家顾问用个多月的时间完成报告

#### 注 2 .

政府财务顾问用一年多的时间完成报告

民政事务局发言人表示，行政长官在二〇〇六年四月委任西九龙文娱艺术区核心文化艺术设施谘询委员会（谘询委员会），负责重新审视和在适当情况下再确定西九核心文化艺术设施的需要。在西九计划重新上马之后，立法会西九小组

委员会已举行了共 26 次的会议研究及讨论政府就西九计划的工作及建议。这包括在二〇〇六年四月至二〇〇七年八月期间举行的七次会议及在政府就西九计划于二〇〇七年九月举行公众参与活动后至今（即二〇〇八年五月底）期间举行的 19 次会议。

发言人说：「政府根据谘询委员会建议提出的西九文化区发展和财务安排方案，以及西九文化区管理局的条例草案，已吸纳了小组委员会对西九计划及其财务安排的意见。」

完

2 0 0 8 年 5 月 3 0 日（星期五）