

政府就立法會西九小組委員會專家顧問報告的回應

以下為今日(五月三十日)民政事務局就立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會(西九小組委員會)聘任的專家顧問提交的報告總結所作的回應：

西九小組委員會聘任
的專家顧問提交的報
告總結

政府回應

1. 本報告假設：西九文藝區，須以自給自足、財務可持續的原則經營。所有資本及營運的赤字，應由 40 公頃土地之內的賣地及營運收益來提供。

2. 三個私營參與方案的比較，方法成疑。方案 1B 及 2 或未夠真實，故未能提供實用的、有意義的比較。此外，儘管在此兩個方案，有較多的私營參與，但卻沒有考慮：私營參與帶來額外的效率提升。

3. 設計及建造合約，作為採購模式，可能不適合 M+ 及其他核心文化藝術設施。

4. 文化藝術設施：每平方米建築造價從 \$22,200

1. 40 公頃土地內可售賣的土地，只有住宅、辦公室及酒店用地。該等土地由政府另行出售，賣地收益歸政府庫房，不會用於西九計劃。

2. 三個私營機構參與方案顯示私營機構不同程度的參與。在決定哪一個方案較合適時，要考慮風險和融資成本，市場反應以及整體成本和營運收支。鑑於文化藝術設施的營運風險，目前的私營機構參與方案模式，已平衡各方面的考慮。

3. 政府及本地建造業有多年運行設計及建造合約模式的經驗，這模式行之有效，可以更快完工，並由承建商承擔設計和建造風險。

4. 同意。在估計間接成本時，財務顧問是根據各專業

到 \$ 2 9 , 2 0 0 : 是偏高 , 但若果質量有高水平 , 也算在合理範圍。然而 , 間接成本則比慣常預算偏高。

5 . 財務顧問的量變分析 , 並沒有測試投資回報 , 及建造成本上升的風險 , 兩者對財務的影響。應該進行這些測試 , 並及早制定應變方案。

6 . 財務顧問的分析局限於 50 年內 , 沒有預留資金作為 50 年後大修或重建之用。以至 50 年後西九文藝區的財務 , 或未能永續經營。因此需要從資本及營運費用中省出約 33.8 億 (相當於 216 億之 16%) , 作為種籽資金 , 投資生利 , 作 50 年後之用。

範疇的技術顧問的經驗 , 並參考香港專業團體所發出的專業服務收費標準和一些海外相關設施的成本而訂出。

5 . 建造成本及營運成本已注入了審慎的風險溢價 , 以承受不同風險帶來的成本上漲。投資回報率與海外優質債券的過往回報率相若 , 實屬合理。

6 .

- 以 50 年為估計年期 , 比分析其他長遠發展項目專業分析更嚴謹。

- 我們預計 , 以首 50 年期內 , 西九的零售、飲食及娛樂設施可帶來 84 億元 (2008 年淨現值) 的租金收入 , 較文化藝術設施的估計營運赤字總額

76 億元 (2008 年淨現值) 高 8 億 (10%) , 文化藝術設施可在財政上持續運作。

- 財務分析已預留資金於 50 年內定期進行大修 , 以及每年例行維修。 50 年後各設施仍可保持良好狀況 , 繼續營運 , 無需立刻拆卸或重建。

7 . 在財務顧問的營運假設

7 .

中，M+需要107億來建造及營運50年。到2059年，M+每年虧損，將佔西九文藝區年度赤字的89%。故M+可能會成為西九文藝區的長期財政負擔。

- M+建造價估算為26億元。

- 營運方面，預計每年虧損為3億元，可與每年政府支付約5億元予康樂及文化事務署的博物館相比較。

- 西九區內的零售、飲食和娛樂設施的租金收入足以填補區內文化藝術設施（包括M+）的整體赤字。

8. 根據財務顧問至今提供的資料，若M+由一家國際營運者營運，則可能節省的金額粗略估計可高達\$48億（即216億種籽資金的22%）。從表面數據看，差別很大，須予詳細研究。

8. 由國際營運者營運，並不符合M+的理念，令它失去香港的獨特文化特色，失去策展的自主權，以後的發展亦受到限制，亦令M+不能與世界知名的博物館在互利的情況下合作。況且這模式有可能要支付更高昂的費用。

9. 西九文藝區年度赤字只能由餐飲、零售及娛樂設施的租金收入填補。故零售、飲食及娛樂設施，是西九文藝區的生命綫。但是，相比核心文化藝術設施（CACF）之中、最小的劇院的詳盡營運資料，零售、飲食及娛樂設施所提供的資料明顯不足。

9. 零售、飲食及娛樂設施的租金估計已相當保守，因考慮到這些設施需要與文化藝術設施結合，不能與大型商場模式營運相比較。其實當時估算尚未計及廣深港高速鐵路與西九文化區連接帶來的人流對這些商業設施租金正面的影響。

10. 在考慮每一個設施 / 花費的撥款優先次序時，需

10. 有關（a）意見，我們無異議。（b）及（c）

要考慮的因素包括：財務表現的不確定性，更深入的研究可能獲得的利益，以及其財務上的重要性。為使西九文藝區財務健全，須開源節流。下列因素至關重要：

- (a) 減少間接成本；
- (b) M+的營運模式；及
- (c) 一個有效的餐飲、零售及娛樂的商務計劃。

) 因素應該交與將來西九文化區管理局詳加考慮。不過管理局同時要顧及綜合發展和達致西九文化區推動文化藝術發展的目標。

註 1 .

立法會聘請的專家顧問的核心團隊包括以下的大學講師與研究員：

- 香港大學房地產及建設系副教授
- 香港大學房地產及建設系講座教授
- 香港大學房地產及建設系助理教授
- 香港大學房地產及建設系博士後研究員
- 香港大學經濟及工商管理學院副院長及副教授（金融）

註 1 .

政府聘請的財務顧問的專業團隊包括：

- 財務專家
- 公私合作專家
- 演藝場地及博物館顧問
- 建築師
- 工程師
- 工料測量師
- 土地與物業市場專家

註 2 .

專家顧問用個多月的時間完成報告

註 2 .

政府財務顧問用一年多的時間完成報告

民政事務局發言人表示，行政長官在二〇〇六年四月委任西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會（諮詢委員會），負責重新審視和在適當情況下再確定西九核心文化藝術設施的需要。在西九計劃重新上馬之後，立法會西九小組

委員會已舉行了共 26 次的會議研究及討論政府就西九計劃的工作及建議。這包括在二○○六年四月至二○○七年八月期間舉行的七次會議及在政府就西九計劃於二○○七年九月舉行公眾參與活動後至今（即二○○八年五月底）期間舉行的 19 次會議。

發言人說：「政府根據諮詢委員會建議提出的西九文化區發展和財務安排方案，以及西九文化區管理局的條例草案，已吸納了小組委員會對西九計劃及其財務安排的意見。」

完

2 0 0 8 年 5 月 3 0 日（星期五）