

政府就西九文化區計劃財務評估的回應（只有中文）

就各方對西九文化區計劃財務評估所採用的通脹率及建造成本假設提出的意見，民政事務局作出以下回應（只有中文）：

* 政府建議的西九文化區計劃財務安排，是參詳了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）的建議，以及財務顧問就西九發展和營運作出的詳細財務評估而擬定的。

* 西九的財務評估是經過一個專業和嚴謹的過程，財務顧問於制訂各項詳細假設時已諮詢了政府各有關部門，並經諮詢委員會轄下的財務小組審視，全程歷時超過一年。小組建議以一筆過撥款 216 億元（二〇〇八年淨現值）支付資本成本和以西九區內零售、飲食和娛樂設施租金收入填補文化藝術設施的營運虧損，這是一個審慎和可持續發展的方案。

* 在估算建造成本時，財務顧問假設在 50 年的項目期內，通脹平均每年以 2% 增長。考慮到過往建造的上下波動幅度，採用一個穩定及持續增長的通脹率用於長期的財務分析是恰當的做法。除考慮了通脹外，財務顧問亦於建造成本的估算中加入了比一般建造工程更高的間接成本和風險溢價，留有相當空間以應付因不同因素帶來成本上漲的情況。

* 核心文化藝術設施的估計建造成本，已包括 23% 至 29% 的風險溢價，以應付包括成本上漲的風險。一般風險溢價多定在 10% 至 15%。間接成本亦預留 17% 至 24%，較一般為高。但是我們認同由於場館的興建及其他工程要盡快上馬等因素，令建造成本波幅可能超出原來估算，我們故此訂下高於一般的風險溢價去抵禦成本上漲的壓力。

* 財務顧問進行了進一步分析，假設將核心文化藝術設施的間接成本及風險溢價均減低至最高 15%，得出的結果是，216 億元的一筆過撥款可承受二〇〇七年至二〇一四年間（共八年）每年 3.4% 的建造成本名義增長，累積增幅達 31%；如假設這段時間（即二〇〇七年至二〇一四年（共八年）期間）建造成本持續每年有更大升幅，例如 6%，至累積增幅約 60%，則一筆過撥款需增加至 250 億元。然而，參考過去的建造成本週期和起落幅度，財務顧問認為假設建造成本持續上升（至累積增幅達約 60%），而沒有於中期至長期作出調整，並不太切合實際情況。

* 基於這個審慎的財務評估，我們認為 216 億元是合理的資本預算基礎去推展西九，以建設所有的文化藝術及其他設施。

完

2008年6月10日（星期二）