

17萬平方米「租」變「售」可應付十年營運開支 西九獲有條件批准賣樓紓財困



西九文化區陷入財困，或將於明年6月面臨資金鏈斷裂。政府昨日宣布，行政長官會同行政會議有條件同意放寬西九財務安排，允許西九文化區管理局把17萬平方米住宅部分由「出租」變「出售」，並保留全部收益，以解決財務問題，估計可以應付未來十年的營運開支。地產業界估算相關項目地價約值150億元。有立法會議員認為，西九文化區的可持續發展至關重要，出售住宅只是其中一個收入來源，希望西九未來開拓更多收入模式。

大公報記者 顏珉



▲西九管理局成立16年，特區政府投入超過450億元，西九文化區內多項設施先後落成。



▶為解決西九管理局財困問題，特區政府允許西九原規定只可出租的住宅項目改為出售。

西九管理局去年向政府提交改善財政方案，政府昨日宣布批准有條件放寬「加強財務安排」，解除西九第二區住宅發展項目「只能以建造、營運及移交」(BOT)模式發展的限制，允許出售該區的住宅發展項目，讓西九在毋須政府直接撥款的前提下獲得充足的現金流，應付未來約10年的營運及預計資本開支需要。

在「放寬方案」下，管理局須符合四個條件，包括設立指定銀行賬戶存放相關收益，以便監察；嚴格遵守政府制定的財務紀律關鍵績效指標，包括每三年的營運赤字上限及員工成本佔總營運開支比例上限；證明新建議的成本預算合理，並就項目的年度現金流及預算成本訂立關鍵績效指標；每項住宅項目的招標時間表要得到發展局同意，亦要諮詢當局定價釐定機制及標書。

最終須落實自負盈虧承諾

文化體育及旅遊局局長楊潤雄表示，新方案預計可給予西九管理局足夠資金營運約十年，為西九營運提供經濟條件，解決資金流問題。他強調，西九管理局必須善用土地資源，把握時間，充分利用累積的經驗、專長和資產，制訂和實施措施以創造收入和達至商業化，同時嚴控經營成本，最終落實以自負盈虧方式營運西九文化區的承諾。文體旅局會根據關鍵績效指標，密切監察西九管理局的財務狀況和表現，雙方會合作找出可行措施，以解決管理局的長期財務挑戰。

西九管理局董事局主席唐英年表示，放寬限制是目前最好的方法，在不需增加庫房財務負擔下，解決資金鏈問題，繼續實現鞏固香港作為中外文化藝術交流中心的策略性地位的願景。放寬涉及的住宅樓面，將參照港鐵上蓋發展模式出售業權，招標前尋求發展局意見。但平整土地需時，他預計最快兩年後才可賣地，希望香港經濟環境改善，否則西九將面臨很大困難。

西九管理局署理行政總裁顏金施表示，建築成本顯著上升、綜合地庫設計概念複雜、高鐵施工範圍延遲移交西九等，導致西九的商業發展收入嚴重延遲。「BOT」模式在當前經濟環境下，存在極大挑戰，「發展商對只能以出租方式獲取住宅項目收入的模式，接受程度有限，管理局亦面臨收入分攤期長達40多年，而銷售住宅項目收入分成期可縮短至幾年時間。」

西九管理局：盡力開源節流

顏金施稱，西九管理局正努力節流，在2022/23年度，每個部門削減約三成預算開支，同時積極開拓籌款，增加商業租賃收入。顏預告將推出有力措施，例如開拓新旅遊產品，提高表演藝術場地的成本回收率，輸出原創內容等措施，增加收入及推動商業化。

顏金施認為，西九長期收益或來源於酒店等業務的盈利，「目前應盡快完成招標項目，未來仍需看市場的變化。至於營運策略，會考慮調整博物館的票價，但這需要考慮市民、遊客等，需要再研究，並不會僅因為營運問題而加價。」

西九管理局財政情況

發展錯配導致資金流短缺

	已建成	興建中	規劃中
文化藝術設施	45%	12%	43%
酒店/辦公室/住宅	0	17%	83%
零售/餐飲/消閒	3%	2%	95%

2023-24年度財務表現

- 收入按年升42%，由7.46億港元增至10.61億港元
- B2B(籌款、場地租用、商業租賃等)收入按年增長35%，B2C(入場門票、博物館商品等)收入按年增長47%
- 商業設施出租率提升至96%，共舉辦465項場地出租活動，餐飲店舖總收入按年達到22%

基本營運赤字

2021-2022年	7.72億元
2022-2023年	7.18億元 (↓7%)
2023-2024年	5.78億元 (↓20%)

加強融資能力應對財務挑戰

- 2022年4月成為香港首間法定機構及首間藝術文化機構簽訂可持續發展表現掛鈎貸款協議
- 同月完成再融資安排，與10間銀行簽署3年期銀團貸款，錄得超額認購，總貸款額為50億港元

資料來源：西九管理局

地產業界：靚地吸引 估計值約160億

就西九管理局計劃出售住宅項目紓解財困，地產界人士表示歡迎，認為位置優越，相信將吸引發展商入標競爭，初步估計地價總值約150億至160億元。

世界級海景勝啟德地段

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為，西九文化局出售住宅土地支持營運，確實是紓解財困可行之策，期望日後相關豪宅的設計，能夠與西九的大環境具一致性。梁又稱，儘管現時地產市場不明朗，惟該地塊臨近海濱，坐擁世界級海景，比起九龍區焦點的啟德跑道地段更勝一籌，對發展商入標有絕對叫座力。預計每方呎樓面地價約10800元，後排位置則估算約8000元，按大概地皮比例計算，平均樓面呎價約8800元。以總樓面約逾183萬方呎計算，初步估值約161.3億元。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，西九文化區屬於香港罕有集合文化、娛樂及商業配套於一體的地方，項目擁有獨特性。該區一帶的私人住宅呎價介乎2.3萬至3萬元，個別水平遠高於港島區，而鄰近西九龍高鐵站將吸引兩地人士關注，預計該地住宅部分每方呎樓面地價約8220元，換算地價估值逾150億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，既然西九沒辦法自給自足，就要利用自身有利條件，例如出售住宅地皮，不用再花納稅人的錢、減少庫房支出。今次情況類似港鐵上蓋住宅項目，從住宅發展項目獲取收益，以支持鐵路項目發展與營運。他稱該地皮預計將發展低密度超級豪宅，西九集齊香港所有文化設施，相信比

九龍站豪宅更加吸引。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，西九屬於九龍站延伸，甚至比九龍站更優質，由於鄰近高鐵路，方便往返兩地，建成住宅後，預計買家對象多為內地客或商務人士。參照九龍站豪宅君臨天下、天璽的分層單位平均呎價約4萬元，甚至天璽特色戶呎價亦約9萬至10萬元，他相信西九住宅地落成後，必成後市指標。

布少明續稱，過往西九管理局以「建造、營運及移交」(BOT)模式招標，即由發展商建設，再由西九管理局自行營運，惟此模式吸引力不大。現時直接批出地皮由發展商自行建設及營運是一件好事。

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺表示，「以空間換取時間」做法可取。西九文化區採用自負盈虧的運作模式，最初構思已納入多項商業元素，為文化設施運作提供營運資金。然而面對疫情打擊，這些商業項目均受到不同程度的影響，未能按時提供現金流。他認為是次方案屬非常時期的務實之舉，有助西九文化區避過潛在的資金鏈斷層。

大公報記者 梁穎賢



▲有議員建議，以開拓財源發展旅遊景點，以開拓財源。

16載注資逾450億

為推動西九文化區發展，政府於過去16年，多次向西九文化區管理局注入資產，未計及土地價值，政府投入西九發展的資產已超過450億元。

在2008年西九文化區管理局成立時，政府批出一筆過216億元撥款，並把西九的零售/餐飲/消閒設施部分，以及文化藝術設施和公眾休憩用地部分，一併撥歸西九管理局。其後西九造價估算達235億元的綜合地庫也是由政府負責興建。

至2016年，政府因應西九的財務狀況，把西九酒店/辦公室/住宅部分的發展權，以象徵性地價授予管理局，要求相關項目按「建造、營運及移交」(BOT)模式發展，務求西九有「細水長流」的收入。

政府昨日宣布同意解除西九第2區住宅項目「只能以BOT模式發展」的限制，允許管理局出售住宅項目，並保留全部收益，換言之，政府再次用土地為西九注入更多資產。市場估算，相關項目地價約160億元。

大公報記者 鄭文迪

「沒有選擇下的選擇」

為解決西九財務困難，政府在2016年將原本剝離西九發展項目的商用土地權益，注入西九文化區管理局，並要求以「建造、營運及移交」(BOT)模式發展，以令西九有「細水長流」的經常收入。為何現時政府會同意西九出售住宅發展項目，放棄原擬安排？

曾任西九管理局董事的立法會選委界議員林筱魯分析指出，BOT發展模式原意是項目投入營運後，可為西九帶來穩定收入，但「細水長流」的財務安排無法處理西九目前的資金缺口，「政府本身有財政壓力，西九只能用好現有資源，出售住宅項目是沒有選擇下的選擇。」

對於外界擔心新安排會令西九成為地產項目，林筱魯指出，西九本就規劃了170280平方米的住宅樓面，約佔整個西九總樓面20%，新安排只是將出租住宅變成出售住宅，並沒有改變住宅的體量，不認為

會影響西九的整體規劃。林筱魯表示，西九計劃兩年後推出項目招標，相信屆時經濟環境會較佳，有助增加實地收益。他指出，在西九走出目前困境後，特區政府與西九管理局會因應社會最新發展，重新審視西九整體財務政策及用地規劃。

民建聯立法會議員鄭泳舜表示，理解西九管理局提出「放寬安排」的需要，希望新安排能解決西九資金流問題。他強調，西九可持續發展至關重要，出售住宅只是其中一項收入來源，希望西九管理局未來能開拓更多收入模式，包括透過吸引更多具國際水平的文化節日落戶、售賣不同文創產品和提供餐飲服務等，讓場地更容易租出，市民更願意在園區消費。

鄭泳舜指出，西九文化區鄰近高鐵路，可發展成吸引更多旅客前往的旅遊景點，推動文化旅遊，建議當局提供更多配套支援。

大公報記者 鄭文迪

多啦A夢無人機匯演周六再登場

【大公報訊】記者劉碩源報道：早前「多啦A夢」的無人機匯演引得不少市民及旅客到場觀賞，本週六(20日)將在尖東海海上空舉辦第二場「多啦A夢」無人機匯演。是次匯演將加入全新內容，由1000架無人機呈現多個多啦A夢經典場景與造型。今次表演時長與首次相若，連無人機升降約15分鐘，內容加長至10分鐘左右。

是次無人機匯演的建議觀賞位置是尖沙咀海濱花園附近，以及封閉後的梳士巴利道(東行)部分行車路段。其餘尖沙咀海濱的位置，如文化中心及藝術館一帶，或會受附近建築物阻擋而觀不到匯演。

主辦方表示，周六無人機匯演當日，尖沙咀會有封路及人流管制安排，屆時梳

士巴利道部分行車路段(東行及西行)和附近一帶的道路將會封閉，部分公共交通工具或有改道，有關部門稍後將會公布詳情。

主辦方亦表示，為配合封路等措施，周六地下免費展區已暫停網上預約，僅限持有當日收費展廳門票人士進場。持周六收費展區門票的市民，當日可憑二維碼，在早上10時至下午4時30分，或晚上8時至10時30分，自行選擇入場時間到地下免費戶外展區。

▶早前的多啦A夢無人機匯演大獲好評，第二場匯演將於本週六在尖東海海上空舉辦。



西九應有長遠財務安排



行政長官會同行政會議決定，容許西九管理局出售區內第2區的住宅發展項目，預計新安排帶來的資金流，可供西九未來10年的營運。

西九文化區出現財困，涉及多種因素。對局外人而言，容許西九出售住宅項目，避免政府繼續注資，在政府出現財赤情況下，此舉無疑是較理想的解決方法。

當局表示，新安排可供西九未來10年的營運。其實，10年很快便過去，坊間更關注西九採取什麼措施嚴控經營成本，落實西九管理局自負盈虧的承諾。若果10年之後，西九資金鏈又出現狀況，政府及西九管理局該如何應付？

西九文化區作為香港一個文化地標，在推動建立中外文化藝術交流中心擔當重要角色。長遠而言，有必要就西九長期、可持續的財務營運方案作妥善安排，確保西九發揮應有角色、社會責任同時，達至穩健的財務狀況，持續為國家文化復興作貢獻。