



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

香港建築師學會
就西九龍文娛藝術區發展立場書

香港建築師學會一向反對把佔地四十公頃的西九龍文娛藝術區，交予單一財團發展的模式，今天亦促請政府暫停現時「三選一」¹的單一財團揀選安排，改以開放態度，讓公眾能夠一同參與是項規劃，協助政府先行制定一幅「總規劃藍圖」，當中清楚列明各項達至共識的文化設施，與各地皮的發展密度，讓該區隨後分期批地發展。

本學會提出有關訴求，理據如下：

單一財團發展模式弊多於利

政府曾提出，西九龍文娛藝術區單一財團發展模式有利統一籌劃銜接，及避免多份互相牽連的契約會引起法律訴訟等；但本學會認為，單一財團承擔龐大投資項目，風險集中，最終只會減低政府的議價能力。與此同時，政府內部若要製訂一套歷時二、三十年的完善監管機制，及沒有漏洞的發展規限條文，比較先行制定一幅「總規劃藍圖」會更為困難，若監管機制有欠完善，或規限條文出現漏洞，問題在多年後才告浮現，今天的市民及立法會議員亦將追究無從。

分期發展在技術上完全可行

不論巨型天幕設計是否得到各方認同，「總規劃藍圖」將可令項目分期展開、連繫全區的巨型天幕亦能統一建成。事實上，巨型天幕並非獨立存在，它亦必須配合地面的各項設施，工程不論由單一財團或多個財團共同興建，都必須分期進行，互相配合。政府現行做法只是將以往新發展區的分期規劃工作，全交由單一財團負責；但此舉將為社會帶來沉重的代價，這包括土地價值的損失、加劇社會不滿的情緒，及一個世世代代的地標印記一場難以服眾的「賽事」。

¹ 「三選一」：政府內部於今年十一月，已從提交發展建議書的五個單位中，自行選定三大方案，然後期望有關方案經十五個星期公開展示及諮詢後，可再從中選定一個，成為計劃最終的單一發展財團。



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

政務司司長曾蔭權於本月六日在報章發表文章指，「要興建符合大眾理想、世界水平的文娛藝術區，我們不可以因循故轍，繼續以舊模式進行。」又反問大家「政府用一貫的方式，把這塊地皮拍賣出去，既省時，又可紓緩財政壓力，何樂而不為？但到時文化藝術又要與其他項目競逐公共資源……。」本學會並非認同政府繼續以舊模式進行是項規劃，但促請政府以新思維研究「分期批地發展」及「引入商業元素推動文娛藝術發展」兩者之利益。

本學會提出先制定「總規劃藍圖」，當中清楚列明區內各地皮發展密度，令市場資訊更清晰透明，加上分期批地發展令市場引入競爭，有助反映土地的真正價值，至於如何運用，及管理從商業元素而來的收益推動文藝設施發展，則可以是分拆討論的另一議題。

不設地積比率上限的發展方案無從比較

政府去年邀請財團提交發展建議書時，沒有嚴格規定項目的發展密度，結果造成目前政府內部選定的三個入圍方案，出現不一的地積比率。事實上，地積比率直接影響計劃的財務安排，亦影響政府的地價收益，牽一髮而動全身，在沒有客觀及一致標準的情況下，市民難以作出客觀比較，更甚的是政府沒有清楚交代公眾的意見會如何影響目前「三選一」程序下的賽果。

地價長久以來都是政府批出發展項目的主要客觀比較數據，而政府現時不設定地積比率的發展安排，是不合理及不必要地放棄一直行之有效的機制。

選定發展方案後才交城規會斟酌發展密度的安排有違公平原則

根據政府現行安排，政府有意在三個入圍方案中先選定其中一個後，才與該財團商議各項細節事宜，計劃屆時亦會提交城市規劃委員審議及修定。此舉經已引發「三選一」挑選程序的公平問題，假若選中的方案未如理想而需作修定，那為何落選的兩個方案不能一同修改至理想？若然三者都不是理想方案，需及後進行修改，為何市民大眾要在修改前便作「三選一」的取捨決擇？既然如此，是否意味政府無可避免，亦責無旁貸的需先行釐定一套客觀及絕對的評審準則？



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

政府必須以客觀、清晰及高透明度的評審準則，才能以理服人，讓市民及外界感受到這是一個公平競賽；而「公平」正是香港社會多年來賴以成功的核心價值。

發展商提交建議書前，政府未有就應否單一發展諮詢公眾

政府雖稱西九龍文娛藝術區發展項目是得到社會大眾支持才推行，但本學會必須重申，政府現時提出極具爭議的單一財團發展模式，並沒有事先諮詢公眾及專業團體，便貿然推行。本學會是在去年九月政府公開邀請財團提交發展建議書後，才獲政府知會有關安排；而本學會及不少社會人士在過去一年曾多次痛陳單一財團發展的問題，但政府卻一直未有對此作出具體回應及修訂計劃。

促設「西九龍文娛藝術區發展局」管理文娛事項及發展

最後，本學會促請政府返回「單一財團發展模式」的問題核心，接受儘管連同天幕設計的四十公頃文娛藝術區，在技術上分期發展完全可行的專業意見，並成立「西九龍文娛藝術區發展局」，包羅文化界、專業人士、立法會議員、地區人士、發展商及政府代表，並邀請國際專家作為獨立顧問，根據西九文娛區「總規劃藍圖」，統籌、評審及監察該區分期發展和日後營運的事宜。

— 完 —

2004年12月11日