



擁有商業及住宅的西九龍文娛藝術區

特區政府 - 1997 至 2005 年拍賣地價摘要

建地年期	面積		平均叫價 / 呎呎呎 (呎呎呎)
	(千方呎)	(億元)	
2004 至 2006	48,575.8	6.55	8.2
2003 至 2004	27,255.9	2.72	14.0
2003 至 2003	83,908.6	3.39	7.9
2001 至 2002	85,643.8	6.57	4.8
2000 至 2001	218,258.6	23.63	1.7
1999 至 2000	276,315.8	27.83	1.8
1998 至 1999	154,589.6	18.80	2.1
1997 至 1998	241,213.8	34.12	1.3

註：「區」：第一區由「西九」區拍賣地價由 2004 至 2005 年度所拍賣土地之總和
資料來源：地政總署土地拍賣紀錄 (www.info.gov.hk/land/landindex/whb/whb.htm)

西九龍文娛藝術區發展已引起香港社會各界廣泛關注及討論：

- 文娛藝術區的發展目的是甚麼？對香港有甚麼影響？香港市民需要甚麼文娛藝術設施？
- 文娛藝術區可否分期發展？入圍建議書內容是怎樣？評審準則是甚麼？評審過程是否公平、公正、公開？如何營運這座大型的文娛藝術區？單一財團營運的優劣？
- 發展商業、住宅與文娛藝術區有甚麼關係？天幕有甚麼作用及如何保養？……



請瀏覽

www.westkowloonforum.net

查詢更多西九龍文娛藝術區發展的資訊

共建香港之

CB(1) 536/04-05(01)

西九解構 公眾論壇



政府在 2001 年舉行了**概念規劃比賽**並採納了冠軍 Foster and Partners 之設計作為總體發展計劃的基礎，包括把設計中**涵蓋 55% 發展區的天幕**列入發展建議的**强制性要求**。去年九月向**團體諮詢**具備物業發展、銷售及管理能力的專業人士提交發展建議書，中選者須負責文娛藝術區發展的規劃並與政府簽署為期**50 年的地庫文件**。本年十一月，政府公佈三個入圍建議書，**全部均為本地地產商組成的財團**，並會於十二月舉辦為期十五星期的**公眾諮詢**就三個入圍發展建議收集公眾意見。**政府辦公廳表示支持由單一財團發展文娛藝術區。**

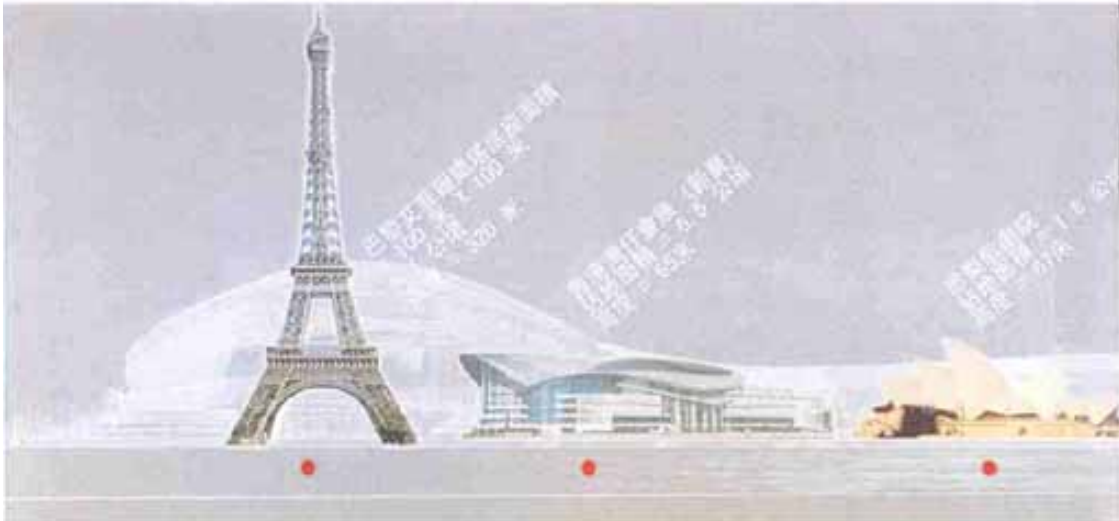
您有甚麼意見？

主持人：香港建築師學會西九龍關注組發言人建築師林書峰教授

- 出席嘉賓：
- 香港建築師學會會長沈煥迪先生
 - 雅麗阿陳東岳先生
 - 國際藝評人協會香港分會主席何慶基先生
 - 香港可持續發展公民議會主席黎廣禧先生
 - 立法會建築、測量及規劃功能組別劉秀成議員
 - 屋宇各福群會社區營造中心主任羅健中先生
 - 香港地產行政學會會長譚振賢先生
 - 香港藝術中心總幹事茹穎然先生
 - 西九龍民間評審聯席會議發言人黃英琦女士
 - 香港建築師學會西九龍關注組發言人吳永濂先生
 - 香港建築師學會西九龍關注組研究小組統籌黃錦星先生



香港建築師學會主辦 信報傳媒贊助



大而「有」當?

西九龍的天幕究竟有幾巨「大」?
作為一個地標性建築,是否一定要「非大不可」?
圖中所示世界各地著名的地標性建築,均以相同比例與西九龍天幕並列以供參考,可見,享負盛名的世界性地標佔地面積也僅是西九龍天幕的一小部份 - 它真的有「大」的需要嗎?

有冇需要一個如此龐「大」的地標?
其實香港已擁有一個非常美麗的地標,它就是我們的維港及其兩岸的都會景色。試問有冇需要去建造「大」天幕?

西九龍文娛藝術區「大」成咗,你點睇?
西九龍文娛藝術區的面積,比起維多利亞公園,九龍公園及香港公園的佔地總和還要大。就算將一百七十五個香港太空館天像廳放進去,也綽綽有餘。大家不妨將左圖中香港現有的重要文娛設施跟西九龍文娛藝術區的佔地面積作一比較,就知道大成點。

文化藝術設施
住宅、辦公室、酒店、娛樂、零售、食肆等商業設施
政府、機構或社區設施

西九龍文娛藝術區發展建議實施及地積比率



Factor	住宅、辦公室、酒店、娛樂、零售、食肆等商業設施	發展建議A	發展建議B	發展建議C
政府、機構或社區設施	49500	20000	20000	20000
住宅、辦公室、酒店、娛樂、零售、食肆等商業設施	376300	492325	680000	978000
文化藝術設施	271050	212960	300000	216000

文化

culture@hkej.com

請拿出臨崖勒馬的勇氣

特區政府多名高層官員連日來就西九龍文娛藝術區項目在報章上撰文，辯解範圍由否就項目為地產發展主調，到其有助推動文化以至經濟發展，進而城規程序對土地用途的限制、項目諮詢安排等，在在都是項目啟動之先，社會便需討論的問題。只是政府往往在有關概念還未弄清，便匆匆為單純美麗的憧憬而把港人寶貴的本地資源押注，前車可鑒，不必細說。香港建築師學會西九龍關注組希望就項目的發展模式，為社會及政府提供一點專業意見，讓大眾為未來踏出如此信心一步前，再作理性思考，甚至拿出臨崖勒馬的勇氣。

「單一」代價世代相傳

香港建築師學會西九龍關注組雖然支持以地產發展收益推動本地文化發展的方向，但一直反對把佔地四十公頃的文娛區交予單一財團發展，亦促請政府暫停現在以十五個星期為限的「三選一」單一財團選擇安排，改以開放態度，讓公眾從三大建議方案作為討論起點，一同參與是項規劃，一同先行反思計劃的核心問題，然後才決定往後的發展如何走。

現在極具爭議的單一財團發展模式，政府事先並沒有諮詢公眾及專業團體的意見，便貿然決定。特區政府於二〇〇二年初完成西九龍規劃概念設計比賽，選出優勝作品後，便進行內部研究，直至去年九月突然通知本學會，已決定項目以單一財團發展，並公開邀請財團提交發展建議書，關注組及不少社會人士在過去一年曾多次表達有關模式的問題，但政府一味堅持，未對此作出具體回應及修訂計劃。

政府雖稱單一財團發展模式有利統一籌劃、避免多份互相牽連的契約會引起法律訴訟等，但單一財團模式實弊多於利。首先，單一財團承擔如此龐大投資項目，風險集中，最終只會減低政府的議價能力。而政府內部要制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條，可能較先行制訂一幅列明各項文化設施及各地段發展密度的「總規劃藍圖」更為困難，若監管機制有欠完善或規限條文出現漏洞，問題在多年後才出現，令

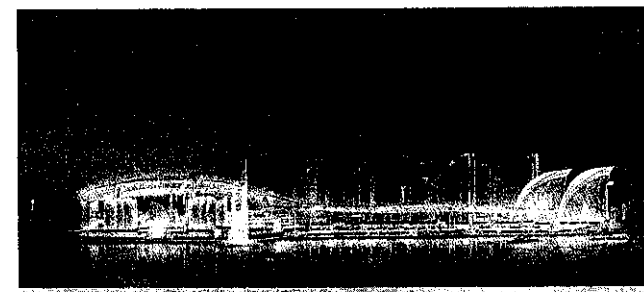
天的市民及立法會議員亦將追究無從。外間普遍相信政府堅持單一發展與巨型天幕設計無關，關注組強調，分期發展有關設計在技術上是完全可行的，而一貫應用的總規劃藍圖亦可以令項目分期展開，連繫全區巨型天幕亦能統一建成。有關總規劃藍圖清楚列明各項建設與各段發展密度，政府按此分期地發展，期間亦能讓社會不斷檢討計劃的成效，因時制宜，大大減低發展風險，如此模式亦令市場資訊透明，加上分期地發展為市場引入競爭，有助反映土地的真價值。事實上，巨型天幕並非獨立存在，它亦必須配合地面的各項設施，工程不由單一財團或多個財團共同興建，都必須分期進行，政府現行做法只是把以往新發展區的分期規劃工作，全交由單一財團負責，此舉將為社會帶來沉重的代價，這包括土地價值的損失，加劇社會不滿的情緒，以及一個世世代代的地標印記——一場難以服眾的「賽馬」。

政務司司長曾蔭權於本月六日在報章發表文章指出：「要興建符合大眾理想、世界水平的文娛藝術區，我們不可以因循故步，繼續以舊模式進行。」又一反問大家：「政府用什麼方式，把這塊地拍賣出去，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……我們亦促請司長以新眼光重新思考「分期地發展」及「引入商業元素推動文娛藝術發展」兩者，並了解政府現在提出的單一財團發展或政

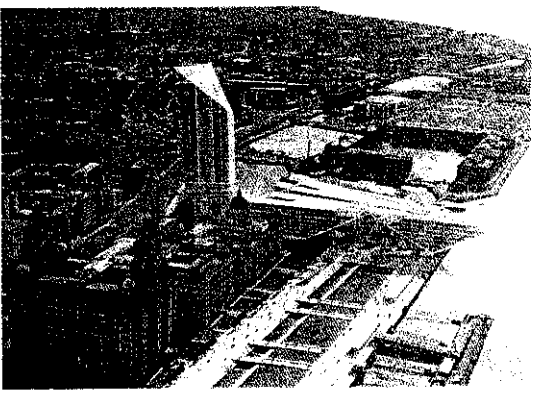
第四個建議

根據現行安排，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，計劃何時才提交城市規劃委員會審議及修訂。此舉則引致「三選一」挑選程序的公平問題。假若選中的方案未如理想，倘若何者不是理想方案，須及後進行修改，為何市民大眾要在修改前便作「三選一」的取捨抉擇？既然如此，是否意味政府無可避免，亦實無發貨地須先釐定一套客觀及絕對的評審準則？

客觀、清晰而高透明度的評審準則才能以服眾人，才能讓市民及外界感受到這是一項公平競爭，而「公平」正是香港社會多年來賴以成功的核心價值。最後，關注組希望指出，政府目前騎虎難下的形勢是由於不必要的「因」產生不必要的「果」，政府在公開邀請發展商提交發展建議書前，未有就各項細節問題諮詢公眾，未有弄清不同界別關心的議題，這是犯上根本的錯，關注組針對「單一財團發展模式」的其中一個核心問題，促請政府接受在技術上分期發展完全可行的專業意見，並相信成立「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，然後根據西九文娛區總規劃藍圖，



恒基根據Foster概念設計的西九龍天幕



利物浦地標文化區已胎死腹中，圖為Foster落選的設計。

統籌、評審及監察該區分期發展和日後營運的事宜，將有助計劃推行。政府就西九龍文娛區三大建議方案的公眾諮詢及展覽於明天開始，市民參觀展覽時，不妨多了解各方案的風險評估及財務安排等事宜，在「三選一」的既定遊戲規則以外，應更大膽地自行提出第四個建議，反思香港是否需一個重新營造的文化區、一個全世界最巨型的天幕，以及現在建議的發展模式是否給予共同擁有西九龍這塊黃金地段的你

和投入如此寶貴資源的信心與決心。關注組上週六舉行的公開論壇上，有講者指出，英國利物浦過去數年銳意在海傍發展一個擁有世界矚目地標的文化區，當地稱之為Golfers' Green，直至數月前那偉大的地標設計因嚴重超支而迫使計劃告吹。可見要建成一個世界之矚目的雄心可能很多人都有，但要最終達成宏願，則可能要付上比想像中更大的代價，我們應該汲取別人的經驗，為香港未來作出審慎和較切實可行的決定。

「我們亦促請司長以新眼光重新思考「分期地發展」及「引入商業元素推動文娛藝術發展」兩者，並了解政府現在提出的單一財團發展或政

香港建築師學會西九龍關注組
林雲峰

展會機會有否藝文表演

走近超市

一場標榜很精明地為大家銘記就是鼓勵消費以印花換砂近來香港忽然文化，但藝打進超級市場。在北京，的維納斯》、《勝利女神舟的《行走的人》、古埃及《坐著的貓》等作品已走館，走進超市。



浮宮、奧塞博物館等二十個博物館的八十七件雕塑在家樂福 (Carrefour) 超市北京中關村店展出，作為化年的活動之一。這是中法兩國國家博物館聯合 (Reunion des Musees aux RMN) 首次携手合辦

心
顯示、
動中、
正是其
大了少
上搞什
為什

信報財經月刊
一份富使命感的政經雜誌