

西九龍文化區計劃

民政事務委員會與發展事務委員會

監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會

意見書

2009年5月31日

發表人：張學明

簡介西九填海區之由來（歷史）

1991 年規劃署提出都會計劃，當中會於西九龍填海約 334 公頃，以減低西九龍舊區之擠逼及受重建影響須要安置的居民，並建議填海區南端興建面積比現時維多利亞公園還大之九龍區域公園（約為 21.73 公頃），[當中應不包括現時之九龍公園之面積。]及讓該填海區與現時舊區打成一片。

但西九龍快速公路(約佔填海區 120 公頃)將原有新舊分隔。另政府於 1998 年將原有之九龍區域公園用地改為興建文化藝術區，引起市民之關注及積極之討論。

至 2007 年政府取消所有以前之計劃或設計重新包裝成為現時之“西九龍文化區”面積約為 40 公頃，以 1.81 倍之地積比例興建/發展物業(包括展覽館、表演場地、商業大廈及住宅等)。

西九文化區之爭議

有 2 個基本爭議：一為土地用途、二為文化藝術設施

在過往多次的見議，政府都給予市民印象“西九”是一個供應大片市區臨海土地給“大發展商/大財團”之好機會。這個印象到目前為止仍揮之不去。亦正如前述，市民恐怕會失去一個約 22 公頃的區域公園。

過往政府都不重視文化/藝術產業，突如其來的空間，令到一直沉默的文化人/團體都爭相要求進入“西九”。

西九龍文化區興建之目的

“西九文化區”興建的主要目的是什麼？興建設施吸引外地文化/藝術團體駐場表演及或展出展品？吸引遊客？培養更多的文化/藝術/創意的人材？提供更多表演場地給香港文化人/團體？又或是一個以發展文化為名實為發展商提供土地的項目？

政府或“西九管理局”是要使香港市民“知到”及“相信”其主要目的並不是輸送利益、並不是好大喜功、並不是為個人名聲，而為整體的香港利益出發。

現有之文化/藝術設施及場地

提供場地給予國外文化/藝術團體表演，只須興建一個合乎國際標準之場地便何，不用整個西九。

吸引遊客，有多少遊客來香港的目的是為欣賞“香港之文化/藝術”，如要欣賞國外的“文化/藝術”為何要來香港。好多人都以北京 798 作為比較，這是一個好例子，798 是當地人用上不少時間及心力，吸引

當地藝術家聚集的地方，自然聚集，日積月累的成果，以當地特色文化，不作規限。而香港的 M+，是以 20 及 21 世界的視覺藝術為目的。試問有形之手真的可以做到嗎？為何要限制一個博物館之展品及範圍。要吸引文化旅遊，更應要注重本地文化的培養，因為外國遊客會以觀看“本地”文化為主。如要看歌劇，為何他們要到香港？

現時香港文化/藝術場地(包括博物館)共有多少個，其總面積又有多大，他們分佈有多散？政府或相關機構有否保存過去 5 年平均每年有多少人次入場？如要培養本地文化/藝術人才，這是政策上的改變，如何協助現有/準文化(藝術)人。增加場地設施亦應分散全港，以利各區市民培養其興趣。培養/提升本地文化水平，是希望培養/提升香港“本土”的文化還是“外國”的文化。雖然香港已回歸中國，但管治人才(官員)都是受英式“精英制度”培育，對外國文化有一定的仰慕。相對於本地市民(中下階層)，他們因生活而不能/未能享受所謂之文化/藝術。要培養/提升香港“本土”的文化，應以“軟件”為先，香港有很多不同類型之博物館，每年有多少人(本地及遊客)參觀？香港有多少表演場地，他們的空置時間或文化表演時間有多少？在過去 5 年，政府部門有什麼推動/提升本地市民文化/藝術水平的(政策)計劃推出？其成效如何？共培養多少人才？有什麼跟進計劃？沒有本地人才/本土文化，興建怎麼樣的博物館/表演場地，只會浪費納稅人的金錢、寶貴的土地及增加設施之

空置。因為香港(中下階層)市民根本不會使用那些設施。

提供場地給本地文化/藝術團體，只須增建二個至三個標準場地及更新/維修現有之場地便可，因為每個文化/藝術團體都會認為自己的發展最為重要，應得到更多的重視，但香港是一個自由市場，政府只須提供“足夠”場地及設施便可。

政府在發展西九的同時，亦應考慮香港現時之文化/藝術場地(包括博物館)之整合。例如尖沙咀香港文化中心及香港藝術館是否要搬往西九；灣仔的藝術中心又是否要搬往西九，以免日後出現混淆。搬遷後之土地會有什麼用途?政府亦應同時設立一個文化/藝術統籌小組，以推動及培養本土文化/藝術。

西九用地之比例及興建

“西九”應該實實在在地自然培育出一個“不少於 20 公頃免費給香港市民享用”的地面公園。即“西九”之發展覆蓋率 (site coverage) 為 0.5。“西九”的 40 公頃面積，以 1.81 倍發展物業，即約可興建 72.4 公頃之面積，以發展商之才能最少可獲得 25% “發水”面積，即實際總建築面積約為 90.5 公頃或約 980 萬平方呎或約相當於 4 個“國金 2 期”的總和。

整個“西九文化區”，應由 4 個部份組成：-

1. 不少於 20 公頃的免費開放式的地面公園；
2. 約 400 萬平方呎之文化/藝術建築物(包括香港文化藝術學院，演藝學院之加大版)分佈於整個“西九”；
3. 約 330 萬平方呎興建“大珠三角會議及展覽中心”，(政府持有 50% 的股權)以增加香港會議展覽業之場地及競爭力 及；
4. 約 250 萬平方呎之商業及酒店用地，會議及展覽中心及商業/酒店用地只可建於鄰近“廣深港高鐵總站”。因為廣深港高鐵總站將會興建不少於 318 萬平方呎之商業用地。即“大西九”合共提供不少於 568 萬平方呎之商業用地。

所有商業/酒店建築物不應高於 100 呎(香港主水平基準計)。所有商業/酒店建築物必須獨立興建，而且每座建築物應相隔不少於 15 米，各商業/酒店建築物可以“隧道”“天橋”方式進行連接(如有須要)。所有商業/酒店建築物應以“興建/營運及轉移 BOT”型式給予營運者 25 年之營運，25 年後交回政府/西九管理局，以便“西九”可以持續發展及或進行大型維修。

所有文化/藝術建築物之設計，應以環保概念、考慮到日後維修及保養之安排/費用、實用性、建築成本及建築期、新舊區之連接等為評分基

準，不應只看其設計外表或設計者之演繹來評估。

區內應只可使用“電動車輛”、盡量使用太陽能及風力能源，以作環保之示範區。

西九與舊區

西九龍填海之原意是為西九龍提供多些空間以減低舊區之密度，但現時反變成增加密度及將新舊區分隔。因此“新西九”之設計必須解決這 2 個重大議題，以盡量減少反對者之聲音。

如果未能解決新舊區連接的問題，“西九”單車徑就不應興建。如果未能解決新舊區連接的問題，亦即違反之填海之原意及承諾。新舊區之連接越多越好、越寬越好，使 2 者能真正的共融。這可以使更多舊區市民容易的進入“高尚”的住宅區及使用文化區之設施(包括區 20 公頃之域公園)。

總監之選用

“西九文化區”已開始用最高層的行政人員，以便有足夠的時間籌備及發展西九。因此亦出現很多不同的聲音/意見。作為最高層管理人員，總監級的人選最先決的條件必須是“個人德行/操守”，第二個條件為管理才能。

行政總監作為西九的執行統領，負責 40 公頃用地及整個文化/藝術區之發展，有文化/藝術背景當然是好事，但最重要的是：為人正直，不怕得罪大商家/政府，在合約完滿後不能從事任何商業活動，以免有利益衝突/輸送的誤會。

文化/藝術總監，推動及發展整個文化/藝術區之靈魂，他/她必須要有一定之文化/藝術修養、管理經驗、觸角、遠見及客觀，有推動香港本土文化/藝術為使命的責任心。

發展總監，以發展物業為目的，經常與政府及大發展商周旋，私人利益比行政總監更大。因此他/她的德行(操守)及過往在什麼機構工作都要詳細考慮，在合約完滿後不能從事任何商業活動，以免有利益衝突/輸送的誤會。

合約年期應以 4 至 5 年最為合適，因為他們在制定系統後可以有時間去執行。可以續約，但以 15 年為期限，即在第 2 次續約後，要盡快展開新人選之招聘工作。另不應一次過更換所有總監，最好相距 6 個月至 12 個月，以便順利交接。

這樣的招聘會否嚴格?有才能的人會否願意申請?如果申請人只顧自己的利益，西九文化區日後會變成怎麼樣的發展項目(會否成為數碼港之

翻版)?可否達到政府或市民心中的理想?

財務安排

興建 400 萬平方呎的文化/藝術設施，以每呎\$3,000.00 元計，約為例 \$120 億元。大珠三角會議展覽中心及商業樓宇的興建，是由個別發展商負責，因此不用政府出資。

如西九管理局的每年薪金支出應不會超過\$2 億元計，25 年即\$50 億作為薪金支出。在完全沒有收入的情況下，文化設施之維修每年亦可以有\$1.2 億元。

政府持有大珠三角會議展覽中心 50%股權，每年應收到一定的股息。25 年後，商業及酒店物業交回政府持有，政府可以每 10 年租約形式，將物業出租。以上 2 項都可以為西九文化區持續發展帶來固定的財政收入。

如有不足之處，請多多指教。