

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1153/13-14(02)號文件

檔 號：CB2/PS/3/12

監察西九文化區計劃推行情況 聯合小組委員會

立法會秘書處就2014年3月28日會議 擬備的最新背景資料簡介

略為放寬西九文化區用地的發展密度

目的

本文件綜述監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會(下稱"聯合小組委員會")委員就西九文化區管理局(下稱"西九管理局")提出略為放寬西九文化區用地發展密度的建議表達的主要意見及關注事項。

背景

2. 根據《西九文化區管理局條例》(第601章)(下稱"該條例")第21條，西九管理局須負責擬備西九文化區發展圖則。發展圖則的主要作用是規劃西九文化區的用地和劃出各項文化藝術設施、其他用途(例如商業、酒店、零售及公共休憩用地)及區內基建工程的用地。西九管理局在2011年12月根據該條例將發展圖則提交城市規劃委員會(下稱"城規會")審批。發展圖則草圖於2012年3月根據《城市規劃條例》(第131章)刊登憲報，以供公眾查閱，並於2013年1月獲行政長官會同行政會議核准。

3. 據政府當局所述，西九管理局擬備的發展圖則已符合西南九龍分區計劃大綱圖就西九文化區所訂明的發展參數。該等發展參數包括最高地積比率為1.81倍，住宅用途不超過總地積比率的20%，提供不少於23公頃的公共休憩用地，以及最高建築物高度不得超過主水平基準以上50米至100米。按照發展圖則，各

個土地用途地帶的發展限制均以最大總樓面面積和最高建築物高度限制釐定。

4. 在聯合小組委員會2013年11月29日的會議上，當局告知聯合小組委員會，西九管理局打算按照《城市規劃條例》第16條，提交略為放寬西九文化區用地總樓面面積及／或建築物高度限制的申請。當局其後在2014年1月24日的會議上，向聯合小組委員會簡介西九管理局的建議。委員察悉，根據有關建議，西九文化區用地的整體總樓面面積會增加15%，相當於將西九文化區的地積比率由1.81倍增加至2.08倍。當局並告知委員，視乎就該建議的影響進行技術評估的結果，西九管理局的目標是在2014年3月向城規會提交申請，以期於2014年5月獲得批准。

委員的關注事項

5. 聯合小組委員會委員在2013年11月29日及2014年1月24日兩次會議上就西九管理局有關略為放寬西九文化區用地發展密度的建議提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

該建議的目的

6. 部分委員表示原則上支持將西九文化區的地積比率由1.81倍增加至2.08倍(即增加15%)，以充分發揮西九文化區用地的發展潛力。部份委員指出，市區的最高住用地積比率約為7倍，他們認為建議的增幅太小，並建議當局考慮將西九文化區的地積比率進一步增加。馬逢國議員建議，西九文化區的地積比率應進一步增加至介乎2.5倍至3倍，讓西九文化區可興建更多文化藝術設施，從而吸引更多人到訪西九文化區，為政府及西九管理局帶來更多收入以應付西九文化區計劃不斷上升的建築成本，並增加香港的土地供應作各種用途。

7. 政府當局解釋，將西九文化區的地積比率由1.81倍增至介乎2.5倍至3倍，會嚴重偏離經核准的西九文化區發展圖則，並會對西九文化區及其鄰近地區的交通、景觀及建築物高度造成很大影響。此外，若對發展圖則作任何大幅度改動，均會影響落實西九文化區計劃的時間表。政府當局認為，西九管理局現時的建議只是根據《城市規劃條例》第16條申請略為放寬西九

文化區的發展密度，無須對經核准的發展圖則作任何重大修改，做法較為審慎及恰當。

8. 部分委員要求當局澄清，略為放寬西九文化區發展密度的建議是否意圖增加收入，藉以解決西九文化區計劃的超支問題。何秀蘭議員認為，鑒於西九文化區用地內酒店／辦公室／住宅發展部分的土地價值近年急升，而透過出售該等酒店／辦公室／住宅用地所產生的收入亦將會增加，政府應運用所增加的收入支付西九文化區計劃已增加的建築成本，從而免卻提高西九文化區地積比率以增加收入的需要。梁家傑議員認為，出售按建議增加的酒店／辦公室／住宅總樓面面積所帶來的收入，應有助政府在有需要時優先考慮向西九文化區計劃作額外注資。

9. 政府當局強調，按該建議增加作零售／餐飲／消閒用途的總樓面面積雖然有助為西九管理局帶來更多租金收入，但該建議的主要目的是提供更多文化藝術設施以輔助或支援西九文化區的核心文化藝術場地，而非提高西九管理局的收入。按該建議所增加的酒店／辦公室／住宅總樓面面積亦會有助滿足對市區土地的迫切需要。

10. 政府當局又指出，正如當局在2008年為提供216億元一筆過撥款予西九管理局推行西九文化區計劃而向立法會提交的撥款申請文件所述，出售西九文化區酒店／辦公室／住宅用地所得的收入將屬政府一般收入，當局會因應不同政策局／部門對撥款的需求及政府就整體撥款編定的優先次序，決定如何運用一般收入。政府當局進一步表示，雖然從出售西九文化區酒店／辦公室／住宅用地所得的收入不能指定用於資助西九文化區計劃，但日後該計劃如需要額外撥款，政府會考慮提供適當形式的支援以促進西九文化區的發展。就此，政府已承諾負責綜合地庫建造工程的全部開支，以作為支持整個西九文化區計劃發展的基本備置工程。

11. 部分委員認為，政府當局及西九管理局應提供資料，說明就該建議所增加的總樓面面積而言，估計政府與西九管理局各自須承擔的成本及所得的收入為何，以協助委員和公眾評估該建議的成本效益。

12. 據政府當局所述，由於現時仍未有出售該等額外增加的酒店／辦公室／住宅用地的時間表，故此很難就所帶來的賣地收入作出切合實際情況的估算。關於擬撥予西九管理局的額外總樓面面積，雖然可就該等增建設施的建築成本及可帶來的收入作出估算，但有關估算未必有很大參考價值，因為仍未知道何時會建造該等設施。政府當局強調，該建議是建基於為藝術界和公眾提供更多文化藝術設施的意念，而非因為需要悉數收回成本。

該建議對交通及建築物高度的影響

13. 部分委員關注到，提高西九文化區發展密度的建議或會令西九龍地區本已繁忙的交通百上加斤，他們促請西九管理局審慎研究該建議對交通方面的影響。西九管理局回應時表示，其顧問現正就該建議對交通、環境、空氣流通、景觀及建築物高度的影響進行全面技術評估，以確定該建議不會對西九文化區及其鄰近地區產生不能接受的影響，然後才會向城規會提交申請。根據西九管理局的初步評估，把西九文化區發展密度增加15%的建議不大可能對西九文化區及其鄰近地區的交通造成任何負面影響。應聯合小組委員會的要求，政府當局及西九管理局承諾，待取得就該建議進行技術評估的結果後，便會向聯合小組委員會匯報。

14. 委員普遍認為，西九管理局應致力保持西九文化區經核准的發展圖則所設訂的建築物高度輪廓，並確保只會在有需要時才尋求略為放寬現行的建築物高度限制。部分委員建議，鑒於西九文化區有建築物高度限制，西九管理局應研究發展西九文化區的地下空間，以充分發揮該用地的發展潛力。

15. 西九管理局向聯合小組委員會保證，當局只會考慮略為增加西九文化區內少數建築物的高度。為確保經核准的發展圖則所依據的基本發展參數會繼續獲得遵從，西九管理局已要求其設計顧問維持經核准的發展圖則原有的設計概念，以及致力將放寬建築物高度限制的需要減至最少。鄰近海濱的發展項目主要是文化藝術設施，該等項目的建築物高度限制會維持不變。西九管理局會與政府合作，在經核准的發展圖則規限範圍內充分發揮西九文化區用地的發展潛力。

所增加的總樓面面積的用途

16. 委員關注到，透過略為放寬發展密度的建議所產生的額外總樓面面積，會否撥歸西九管理局。陳婉嫻議員認為，所產生的額外總樓面面積應只撥作文化藝術用途，以滿足本地藝術界的訴求。

17. 政府當局解釋，根據經核准的發展圖則，大約50%的整體總樓面面積將作為酒店／辦公室／住宅用途，而該等用地會由政府另行處理，至於餘下約50%的整體總樓面面積則會撥歸西九管理局發展文化藝術設施和零售／餐飲／消閒設施。西九文化區用地的整體總樓面面積按建議會增加15%，而不同土地用途的總樓面面積亦會按比例增加，以確保西九文化區有均衡的發展組合。非酒店／辦公室／住宅總樓面面積增加，可讓西九文化區發展更多文化藝術設施(例如供訪港藝術家入住的旅舍／酒店、供藝術團體使用的排練設施／辦公室，以及供年輕人和藝術家使用的創意空間)，令藝術家及創意產業界人士受惠。

18. 部分委員關注到，西九文化區用地面積廣大，而區內以提供文化藝術設施為主，西九文化區會否在日夜均能吸引足夠的訪客前往該區。他們建議政府當局及西九管理局應利用西九文化區鄰近各主要公共交通樞紐之利，將西九文化區發展成為本港一個主要的旅遊景點。委員亦建議，就按照略為放寬西九文化區發展密度的建議所增加的總樓面面積規劃用途時，西九管理局應考慮為西九文化區注入更多旅遊元素及提供更多零售／餐飲／消閒設施(特別是在平台層)，以增加西九文化區對遊客的吸引力。

19. 西九管理局表示，當局自2012年以來已在西九文化區用地舉辦各種活動和開幕前節目，吸引訪客到西九文化區和提高公眾對該區日後用途的認識。為使西九文化區成為本地市民和遊客均會選擇到訪的一個香港景點，西九管理局日夜均會營運各項文化藝術設施，並會透過在西九文化區用地舉行不同活動，致力提升西九文化區的旅遊吸引力。除文化藝術設施外，當局亦已規劃提供各種零售／餐飲／消閒用途的設施及酒店／辦公室／住宅發展，令西九文化區在日夜均精彩多姿。隨着西九文化區公園、戲曲中心及M+博物館大樓在2015至2017年期間相繼落成，加上毗鄰西九文化區各主要交通樞紐提供的運輸服務之利，西九管理局有信心西九文化區能逐步建立足夠數目

的觀眾。西九管理局亦會繼續與相關政府部門商討為西九文化區用地提供水路交通，以期將訪客從港島及香港其他地方帶至西九文化區。

最新發展

20. 政府當局及西九管理局將會在2014年3月28日的會議上，向聯合小組委員會簡介就略為放寬西九文化區用地發展密度的規劃申請所進行的技術評估結果。

相關文件

21. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2014年3月25日

略為放寬西九文化區用地的發展密度

相關文件

委員會	會議日期	文件
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會	2013年2月25日 議程第III項	會議議程 會議紀要
	2013年4月8日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年7月3日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年11月29日 議程第III項	會議議程 會議紀要
	2014年1月24日 議程第II項	會議議程

立法會秘書處
議會事務部2
2014年3月25日