

# 立法會

## Legislative Council

WKCD-227號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/HS/2/04

### 西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會 第十六次會議的紀要

日期：2005年10月29日(星期六)  
時間：上午9時30分  
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：梁家傑議員, SC (主席)  
涂謹申議員(副主席)  
田北俊議員, GBS, JP  
何俊仁議員  
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP  
呂明華議員, SBS, JP  
吳靄儀議員  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
陳婉嫻議員, JP  
蔡素玉議員, JP  
陳偉業議員  
余若薇議員, SC, JP  
李永達議員  
梁國雄議員  
郭家麒議員  
張學明議員, SBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：陳鑑林議員, SBS, JP  
單仲偕議員, JP  
曾鈺成議員, GBS, JP  
劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP  
劉慧卿議員, JP  
霍震霆議員, GBS, JP  
石禮謙議員, JP  
詹培忠議員  
鄭經翰議員

**出席公職人員：** 房屋及規劃地政局局長  
孫明揚先生, GBS, JP

民政事務局局长  
何志平先生, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)  
劉吳惠蘭女士, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)  
區璟智女士, JP

民政事務局首席助理秘書長  
馮浩賢先生

署理康樂及文化事務署副署長  
鍾嶺海先生, JP

**列席秘書：** 總議會秘書(1)4  
梁慶儀小姐

**列席職員：** 助理秘書長1  
吳文華女士

助理法律顧問1  
黃思敏女士

高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

研究主任3  
李敏儀女士

研究主任4  
黃少健先生

議會秘書(1)2  
朱漢儒先生

議會事務助理(1)3  
粘靜萍女士

**I. 考慮逾期參加小組委員會的申請**

(立法會CB(1)179/05-06(01)號文件——田北俊議員於2005年10月28日就逾期參加小組委員會的申請的來函)

主席請委員注意田北俊議員於2005年10月28日就逾期參加小組委員會的申請的來函。小組委員會接納田議員的申請。

(會後補註：田議員的來函其後已於2005年10月31日隨立法會CB(1)179/05-06號文件送交委員參閱。)

**II. 通過就西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會的會議程序提出的建議修訂**

(WKCD-212號文件——關於“就西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會的會議程序提出的建議修訂”的文件)

2. 主席請委員注意在會議席上提交的WKCD-212號文件。該文件就小組委員會的會議程序提出修訂建議，藉以反映內務委員會及立法會對修訂《議事規則》中有關委員會主席表決權的規則所作的決定。修訂建議的內容，是規定小組委員會的主席或主持會議的任何其他委員不得參與表決，但如其他委員贊成者及反對者數目相等，則在此情況下他有權作決定性表決。委員通過上述修訂建議。

(會後補註：WKCD-212號文件其後已於2005年10月31日隨立法會CB(1)179/05-06號文件送交委員參閱。)

**III. 與政府當局舉行會議**

(WKCD-204號文件——政府當局提供的資料文件  
WKCD-211號文件——政府當局提供的資料文件  
WKCD-202號文件——香港地產建設商會提交的意見書)

WKCD-203號文件	—— 香港科技大學社會科學部助理教授馬嶽博士提交的意見書
WKCD-205號文件	—— 太古地產有限公司提交的意見書
WKCD-206號文件	—— Professional Property Services Limited 提交的意見書
WKCD-207號文件	—— 香港更美好提交的意見書
WKCD-208號文件	—— 海港商界論壇提交的意見書
WKCD-209號文件	—— 香港建築師學會提交的意見書
WKCD-210號文件	—— 香港大學民意研究計劃鍾庭耀博士提交的意見書
WKCD-213號文件	—— 歷豐諮詢集團提交的意見書)

3. 委員察悉在會議席上提交的下列文件 ——

- (a) 香港建築師學會提交的意見書(WKCD-209號文件)的中文本；及
- (b) 歷豐諮詢集團提交的意見書(WKCD-213號文件)。

(會後補註：上述文件其後已於2005年10月31日隨立法會CB(1)179/05-06號文件送交委員參閱。)

4. 房屋及規劃地政局局長向委員簡介政府當局於2005年10月7日就西九龍文娛藝術區發展計劃公布的修訂發展模式，並重點提述載列於政府當局各份文件(WKCD-204及211號文件)的要點。其發言講稿的複本載於**附錄I**。

(會後補註：房屋及規劃地政局局長的發言稿已於會議席上提交委員參閱，其後並於2005年10月31日隨立法會CB(1)179/05-06號文件送交委員。)

5. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄II**)。

## 分拆建議

6. 主席、劉秀成議員及梁國雄議員提述政府當局建議把西九龍文娛藝術區用地內住宅和商業發展總樓面面積50%的發展權分拆出來，以供中選倡議者以外的其他發展商競投，並詢問政府當局將如何處理有關收益。張學明議員及周梁淑怡議員特別要求政府當局澄清會否用該等收益，在建議設立的300億元信託基金以外另設一個基金。房屋及規劃地政局局長在回應時解釋，相關收益將透過適當的安排而投放於西九龍文娛藝術區內提供的文化藝術設施及其他公用設施和服務。政府當局稍後會定出各項細節安排，並可能將相關安排納入就西九龍文娛藝術區成立的法定機構的賦權法例之內。

7. 李永達議員指出，入圍倡議者所提交的分拆建議彼此的差別可能很大，或會無法作同類比較，並強調有需要根據客觀準則，以具透明度的方式進行評估。他要求政府當局闡釋如何釋除公眾對於在甄選屬意方案時可能出現官商勾結的疑慮，因為經驗顯示不少曾參與處理土地的政府官員在退休後一年內即成為發展商的僱員。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，政府當局會根據將於較後階段擬備的客觀準則評核各項分拆建議。為提高評核過程的透明度，評審準則及評審報告將予公開。發展建議邀請書(下稱“建議邀請書”)所有確保評審公正的措施以及適當程序將繼續適用，而廉政專員公署亦會參與相關工作。

8. 蔡素玉議員認為，基於擬議的分拆安排，西九龍文娛藝術區在設計上未必能夠貫徹一致。她詢問政府當局如何計算出該分拆百分率，以及擬分拆發展區內哪些部分。梁國雄議員亦要求政府當局確保中選倡議者不會只把地點欠佳的地段分拆出來。

9. 房屋及規劃地政局局長在回應時表示，不適宜由政府當局決定應把哪些部分分拆出來，因為每份入圍建議書的商住發展組合及天篷結構各有不同，惟有相關的入圍倡議者才最適合決定分拆哪些部分用地。最終的分拆決定視乎各倡議者的分拆建議，但相關決定會由政府當局作出。他又指出，政府當局認為只分拆西九龍文娛藝術區用地內50%的住宅和商業發展是公平的安排，因為中選倡議者須擔當協調整個發展計劃的職能，並須負責發展西九龍文娛藝術區的所有核心文化藝術設施、天篷及其他公用設施。

10. 田北俊議員詢問，該50%分拆部分會否透過申請售賣土地表制度出售。房屋及規劃地政局局長答稱，關於出售分拆部分的細節詳情尚未有定案。透過申請售賣土地表制度出售土地只是其中一個可能採用的方案。

#### 建議設立的信託基金

11. 余若薇議員認為，根據西九龍文娛藝術區各項設施的管理及維修費用計算該筆為數300億元的信託基金有欠理想。她認為應考慮西九龍文娛藝術區現時的土地價值，而政府當局理應已就相關土地的價值作出評估。呂明華議員也認為政府當局未有進行任何資料研究即定出相關款額的做法有欠理想，而由於不清楚入圍倡議者能否負擔該筆費用，因而導致未來路向有不明朗的因素。何鍾泰議員指出，西九龍文娛藝術區用地屬於公眾資源，儘管土地價格波動的情況可以理解，但強調政府當局應提供足夠資料，藉以向委員保證在開始時支付300億元的規定合乎情理，並且足以應付相關費用。然而，周梁淑怡議員認為，鑒於土地價格經常變動，很難評估該300億元是否一個合理的估計金額。

12. 房屋及規劃地政局局長在回應時解釋，該300億元信託基金是根據西九龍文娛藝術區各項設施的管理及維修費用計算出來，因為按照政府當局的計劃，該基金衍生的回報可足以支付管理各項公用設施(例如核心文化藝術設施、天篷及穿梭列車)為期30年的經常開支。

13. 梁國雄議員指出，西九龍文娛藝術區的規劃從一開始已是錯誤。他關注到，若少於兩名入圍倡議者對修訂發展模式作正面回應，政府當局會否降低該信託基金所規定的300億元款額。房屋及規劃地政局局長和房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)(下稱“房屋及規劃地政局常任秘書長”)在回應時證實，300億元是最起碼的款額，不會有商量餘地。房屋及規劃地政局局長在回應主席、陳偉業議員及呂明華議員時再確認，在開始時須支付300億元的規定是甄選中選倡議者的一項先決條件。若少於兩名入圍倡議者同意支付該筆規定款額，政府當局會重新考慮西九龍文娛藝術區的未來路向。

14. 田北俊議員及李永達議員詢問，入圍倡議者可否提出較300億元為高的款額，而此舉會否令其在評審過程中獲得特別考慮。房屋及規劃地政局局長答稱，修訂發展模式容許倡議者提高信託基金的款額，但該筆在開始時支付的款項只是評審過程予以考慮的因素之一。

15. 鑒於該筆300億元的信託基金的平均回報率為每年5%，而按照粗略估計，核心文化藝術設施、天篷、穿梭列車及法定機構每年的營運開支淨額僅為5億6,600萬元，田北俊議員質疑是否需要把信託基金的款額定於300億元。另一方面，李永達議員則認為5%的回報率偏低。房屋及規劃地政局局長在回應時澄清，相關回報須支付核心文化藝術設施、天篷及公用設施的經常開支及大型維修工程。房屋及規劃地政局常任秘書長補充，由於該基金須為相關設施提供最低限度30年的營運經費，而本金金額須維持不變，因此，有需要設定一個安全界線。政府當局會用超出所需開支的收入來改善各項文化藝術計劃。

16. 蔡素玉議員詢問，該300億元信託基金衍生的回報是否足以涵蓋西九龍文娛藝術區各間擬建主題博物館採購藏品的預算開支。民政事務局局長和民政事務局首席助理秘書長在回答時指出，部分主題博物館(例如設計博物館)在收購藏品方面應不會遇到困難。在電影博物館內，特別製作的展品裝置可能比文物為多。在粗略估計為核心文化藝術設施持續營運而設的獨立基金的金額時，政府當局已考慮以藝術為主題的博物館每年在收購藏品方面的開支預算，但初期藏品的開支預算則並未予以考慮，因為初期藏品可從不同途徑取得，例如長期或短期借用、短期的巡迴專題展覽和捐贈，以及與其他博物館簽訂合作協議等。

#### 建議設立的法定機構

17. 何俊仁議員要求政府當局讓擬設的法定機構參與決定核心文化藝術設施的內容，房屋及規劃地政局局長在回應時表示，若該法定機構須參與決定核心文化藝術設施的工作，西九龍文娛藝術區發展計劃必然會遭延誤。

18. 郭家麒議員認為，若法定機構無權決定核心文化藝術設施應包括甚麼項目，又無法確保該等設施與西九龍文娛藝術區其他發展項目互相配合，以便把西九龍發展為一個滿足市民訴求的文娛藝術區，但卻要負責營運各項公用設施(包括核心文化藝術設施、天篷及穿梭列車)，此安排實在有欠公允。民政事務局局長在回應時表示，雖然該法定機構須在建議邀請書的框架下營運，但在提供其他文化藝術設施，以及在規劃和落實所需的軟件發展計劃方面，該機構仍可享有若干彈性。

19. 劉秀成議員及陳婉嫻議員促請政府當局加快設立該法定機構，以便專業界別及文化藝術界的代表可加

入該法定機構以監察設施落成後的質素，並確保西九龍文娛藝術區各項設施有助推動本港的文化願景。

20. 房屋及規劃地政局局長在回應時強調，必須待政府當局對立法會、城市規劃委員會(下稱“城規會”)、各入圍倡議者及市民就西九龍文娛藝術區發展計劃增設的發展規範及條件作出的回應進行評估，以及就建議邀請書的前景作出決定後，方能訂定該法定機構的細節安排。政府當局會就設立該法定機構的細節(例如設立的時間表、其職能和成員組合)諮詢立法會。政府當局的目標是在2006年第二季就相關立法建議諮詢立法會及公眾，然後於2006年第三季向立法會提交相關法例。他向委員保證，政府當局在監察西九龍文娛藝術區各項落成設施的質素方面將會有其擔當的角色。

21. 周梁淑怡議員察悉該法定機構成立需時，因而認為政府當局應在此期間盡快成立一些非法定性質的諮詢小組委員會，以便為公眾(尤其是文化藝術團體)提供論壇，讓他們就西九龍文娛藝術區提出意見，民政事務局首席助理秘書長在回應時解釋，在公布修訂發展模式後，政府當局已為各個文化藝術團體舉辦若干簡介會。該等團體認為有需要為西九龍文娛藝術區制訂一個監察機制，並須提供穩定撥款，以供營運西九龍文娛藝術區各項設施。在設立該法定機構的過程中，政府當局會繼續聆聽市民就該機構的職能和成員組合提出的意見。

### 發展模式

22. 李永達議員引述根據機場總綱計劃發展赤鱸角機場的例子，並指出倘政府當局能委聘顧問為西九龍文娛藝術區擬備總綱發展藍圖，則西九龍文娛藝術區可採用單一發展模式以外的其他模式推展。房屋及規劃地政局局長在回應時指出，在2000年代初期考慮把西九龍填海區發展成為一個文化藝術區時，政府當局若要自行發展西九龍文娛藝術區，在財政方面會有困難。事實上，按照當時的估計，該計劃會招致約200億元的虧損。在這情況下，政府當局認為有需要採用單一發展模式，以吸引私營機構參與該發展計劃。修訂發展模式可讓更多發展商參與西九龍文娛藝術區發展計劃。梁國雄議員不信服政府當局的解釋，並認為修訂發展模式實質上仍屬單一發展模式。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，保留現有的建議邀請書框架是因為政府當局不想把西九龍文娛藝術區的規劃推倒重來。

23. 何俊仁議員表示，西九龍文娛藝術區發展計劃的問題在於採用公營部門與私營機構合作(下稱“公私營



合作”)的模式，以土地融資補貼相關設施的發展和營運，因為土地價格會有波動，而政府與中選倡議者所簽訂的發展協議或會不夠全面，未能涵蓋每一個層面。發展商會傾向於犧牲設施質素以取得最高的利潤。他促請政府當局放棄單一發展模式，並指出政府當局不應以天篷作為拒絕把文化藝術發展與地產發展分開推行的藉口，他籲請政府當局出售西九龍填海區的土地，然後把賣地收益注入一項信託基金，用以發展文化藝術。余若薇議員、陳偉業議員、梁國雄議員及何鍾泰議員贊同他的意見。何議員更建議政府當局效法發展新市填及振興畢爾包的做法，把西九龍文娛藝術區用地分拆為若干細小地段，然後因應市場情緒以公開招標的形式分期出售，藉以提升地價及賣地收入。

24. 房屋及規劃地政局局長在回應時強調，就西九龍文娛藝術區採用單一發展模式的其中一個原因，就是要令發展計劃的設計融為一體及獲得較佳協調。蔡素玉議員不信服他的意見。她表示，即使不採用單一發展模式，亦可在賣地協議中加入各項條款(例如建築物設計須獲得政府當局批准)，從而令設計貫徹統一。

#### 核心文化藝術設施及天篷

25. 田北俊議員詢問政府當局將如何融資建造各項核心文化藝術設施，房屋及規劃地政局局長和房屋及規劃地政局常任秘書長在回應時證實，中選倡議者須擔當協調整個西九龍文娛藝術區發展計劃的角色，並負責發展所有核心文化藝術設施、天篷及其他公用設施等，以換取西九龍文娛藝術區內住宅和商業發展總樓面面積的一半發展權。

26. 劉秀成議員及陳婉嫻議員對政府當局可如何確保西九龍文娛藝術區各項核心文化藝術設施和其他公用設施的設計和建造達致所需符合的世界標準表示關注。周梁淑怡議員雖然指出，由政府自行建造各項核心文化藝術設施不一定較具效率及更為便宜，但也要求政府當局就確保核心文化藝術設施符合質素要求的措施提供詳情。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，建議邀請書已訂明核心文化藝術設施及其他設施的規格。該等設施的質素不會有所妥協，因為3名入圍倡議者所提交的任何修訂建議均須符合各項規格，否則不會獲進一步考慮。

27. 郭家麒議員對修訂發展模式未能回應立法會在2005年1月5日會議上通過的議案表示失望，並要求政府當局放棄單一發展模式及天篷。何俊仁議員贊同他的意見，並質疑保留天篷作為強制性要求的理據，尤其是這

方面的諮詢結果顯示公眾對興建天篷與否沒有定論。余若薇議員質疑興建天篷是否真正獲得公眾支持，因為政府當局沒有向公眾清楚披露相關成本。但周梁淑怡議員基於設計方面的考慮而支持天篷，儘管自由黨對其維修及技術可行性有所關注。房屋及規劃地政局局長在回應時解釋，現時並無強大理據支持放棄建造天篷。首先，由於天篷是建議邀請書所訂的強制性要求，有兩名倡議者就是因為未能提供天篷而落選。其次，根據公眾諮詢工作的結果，公眾對興建天篷與否的意見沒有定論。

### 甄選程序

28. 劉秀成議員及副主席詢問決定西九龍文娛藝術區未來路向的時間表，房屋及規劃地政局局長和房屋及規劃地政局常任秘書長在回應時解釋，政府當局須等待該3名入圍倡議者於2006年1月底就修訂發展模式作出回應後，方能決定未來的路向。在此期間，政府當局已在城規會於2005年10月21日舉行的會議上就建議增設的發展規範徵詢城規會的意見。城規會原則上同意以該等發展規範作為日後規劃西九龍文娛藝術區的基礎，並接受提早展開修訂圖則第二階段的安排，在選出屬意發展建議書前把發展規範納入分區計劃大綱圖。

29. 周梁淑怡議員指出，在甄選建議書的過程中，專家意見較公眾參與更為重要，因為必須以技術知識評估建議書的技術可行性。她並重點提述確保甄選過程不偏不倚和向公眾負責的重要性。何鍾泰議員補充，相關過程亦須具備足夠的透明度。陳偉業議員則對相關過程欠缺明確準則表示關注，並強調有需要規定各倡議者就商業及住宅發展的建造費用及擬收取的管理費提供詳細資料，因為依他之見，中選倡議者會從中剝削以取得最高額的利潤。房屋及規劃地政局局長在回應時重申，政府當局會為評審程序制訂明確的準則。如果到2006年1月底時有不少於兩名入圍倡議者作出正面回應，政府當局會根據建議邀請書所載準則評審各份建議書。

30. 周梁淑怡議員表示關注到，入圍倡議者或會認為修訂發展模式不能接受，而作出正面回應的入圍倡議者可能會少於兩名。房屋及規劃地政局局長在回答時表示，修訂發展模式只是一項根據建議邀請書框架提出的建議，用以諮詢各入圍倡議者。若接納增設條件的倡議者少於兩名，政府當局便須重新考慮西九龍文娛藝術區的未來路向。儘管如此，政府當局與各倡議者談判時，會聽取市民的意見和關注，並會在接獲各倡議者的回應後考慮輕微修訂西九龍文娛藝術區的未來路向。然而，何鍾泰議員表示，由於建造天篷是唯一一項強制性要

求，西九龍文娛藝術區發展計劃不但可作輕微修訂，更可予以廣泛檢討。

31. 陳婉嫻議員指出，修訂發展模式內仍有很多灰色地帶有待政府當局解釋。因此，政府當局不宜在未經任何公眾參與的情況下與倡議者展開談判或作出決定。房屋及規劃地政局局長在回應時強調互相信任的重要性。何俊仁議員贊同他的意見，但強調政府當局應多聽取委員的意見。陳議員也強調，委員提出詢問的目的是為了增加對發展計劃的了解，並非質疑政府當局。房屋及規劃地政局局長察悉委員的意見，並就他可能導致的任何誤會致歉。他並向委員保證，為保障公眾利益，倘入圍倡議者的建議書不符合要求，政府當局並非一定要從該3名入圍倡議者中選出一個。政府當局在作出任何決定前，均會詳細考慮所有相關因素，並會向立法會及市民解釋。

32. 由於陳偉業議員對符合1.81的地積比率是否評審建議書時的考慮因素之一表示關注，房屋及規劃地政局常任秘書長表示，根據修訂發展模式，政府當局會先將地積比率及建築物最高高度加入分區計劃大綱圖內，然後才選出其屬意的方案。

#### 公眾諮詢

33. 就馬嶽博士提交的意見書(WKCD-203號文件)、鍾庭耀博士提交的意見書(WKCD-210號文件)，以及香港更美好提交的意見書(WKCD-207號文件)，郭家麒議員及副主席要求政府當局就該等意見書中所載有關政府就西九龍文娛藝術區進行公眾諮詢的觀察意見作出回應，尤其是關於意見卡及電話民意調查的問題的意見。

34. 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)在回應時解釋，在上述公眾諮詢工作中，政府已透過不同渠道評估和印證來自各方的公眾意見，當中包括意見卡、3次電話民意調查，以及諮詢／法定團體的紀錄和報告。因此，按該等渠道收集的意見具有廣泛的基礎和代表性。在意見卡方面，鑒於接獲的意見卡的數量相當龐大，政府當局相信人為操控的可能性很低。此外，有關方面亦以隨機抽樣方式進行了3次獨立的電話民意調查，並透過科學化的抽樣方法以不偏不倚的態度印證從意見卡收集所得的結果。至於電話民意調查，當中採用的問題是由獨立的顧問負責設計，而有關顧問及政府當局在提供問題背景資料方面已相當謹慎，務求令市民清楚明白有關問題，從而作出回應。該等背景資料均為事實資料，別無其他。此外，馬嶽博士亦認為該等電話民意調查可代

## 經辦人／部門

政府當局 表整體人口。房屋及規劃地政局常任秘書長在回應委員時答應以書面回應馬博士及鍾博士所提出的意見。

### 其他意見及關注

政府當局 35. 何鍾泰議員、李永達議員及周梁淑怡議員表示，為釋除委員的疑慮，政府當局有需要提供更多資料，藉以提高發展計劃的透明度，例如分拆西九龍文娛藝術區的珍貴用地的詳情、計出300億元信託基金所依據的詳細準則，以及天篷的成本等。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，政府當局會盡量提供委員所要求的資料。

36. 鑒於在西九龍文娛藝術區的4間博物館佔地並非很大，陳婉嫻議員質疑西九龍文娛藝術區是否真可採用文化作為主題，並對文化藝術設施與商業發展的比率表示關注。政府當局察悉她的關注意見。

37. 陳偉業議員表示，經常改變西九龍文娛藝術區發展計劃會給公眾一個印象，認為政府當局是屈服於發展商的壓力之下，並可能招致官商勾結及利益輸送等批評。呂明華議員也指出，市民關注政府當局會否向倡議者輸送利益，以及西九龍文娛藝術區發展計劃可能出現違約情況，因為政府當局未有為與入圍倡議者談判而進行研究，藉以取得關於西九龍文娛藝術區發展計劃的財政費用和利益的具體資料。他促請政府當局委聘顧問評估相關土地的價值，從而評估西九龍文娛藝術區發展計劃的可行性。房屋及規劃地政局局長在回應時表示，待接獲入圍倡議者的回應之後，政府當局便會研究是否需要委聘顧問進行較深入的技術及財政研究。

### 議案

38. 吳靄儀議員記得，在小組委員會上次會議上，部分委員曾就政府當局未有出席會議回應小組委員會第I期研究報告表示遺憾。委員當時決定先與政府當局會晤，然後才研究是否需要動議一項議案，以示委員對該事感到遺憾。根據政府當局在今次會議上提供的資料，她不信服修訂發展模式已回應委員在第I期研究報告中提出的關注問題。經考慮委員的意見後，她建議提出下列議案：

“政府當局對小組委員會第一期研究報告所提的意見及建議不加充分考慮和作正面回應，新的建議精神及實質上仍是以單一發展模式，付出貴重的土地資源而不作所應作的立法會諮詢，更未能對付出此等貴重資源所取得的回報

是否最合乎公眾利益有充分保證，尤其對回應公眾對文化發展的需要及訴求缺乏保證，小組委員會深表失望及遺憾，並要求政府重新考慮。”

39. 吳靄儀議員強調，上述議案旨在帶出一個正面訊息，以示小組委員會希望以公平及透明的方式推展西九龍文娛藝術區發展計劃。小組委員會同意處理該議案。

40. 李永達議員、何俊仁議員、陳偉業議員、余若薇議員、劉秀成議員及陳婉嫻議員對該議案表示支持，並指出政府當局應把文化藝術與地產分開發展。他們認為，市民擔心修訂發展模式欠缺透明度及不公平，而珍貴的土地資源未能以最符合公眾利益的方法處置。

41. 陳婉嫻議員引述數碼港的個案為例，認為政府當局應聽取公眾的意見，以確保西九龍文娛藝術區發展計劃可真正滿足市民的訴求。李永達議員對發展計劃欠缺監管表示關注，因為當中許多細節仍有待政府與中選倡議者作出決定。他與何俊仁議員亦關注到，甄選中選倡議者的準則流於武斷及主觀。何議員進一步表示關注到，在公私營合作模式之下，政府當局可能會因為恐防影響談判而不向公眾披露關於財務安排的資料。

42. 房屋及規劃地政局局長和民政事務局長就上述擬議議案作出下列回應 ——

- (a) 政府當局已充分考慮小組委員會的第I期研究報告，並已就該報告作出回應；及
- (b) 政府當局在2002至2004年期間已就西九龍文娛藝術區發展計劃進行超過30次諮詢或簡介會。修訂發展模式提出300億元信託基金及法定機構，是為了回應公眾(尤其是文化藝術界)對文化藝術發展的關注。

43. 主席把上述議案付諸表決。所有出席會議的議員均投票支持該議案。主席宣布該議案獲得通過。

(會後補註：秘書處於2005年10月31日發出一封函件，把通過上述議案一事正式知會政府當局。該項議案的措辭亦已於2005年10月31日隨立法會CB(1)188/05-06號文件送交委員參閱。)

政府當局

44. 李永達議員建議政府當局應就**附錄III**載述的問題作出書面回應，委員對此表示贊同。

(會後補註：上述問題的一覽表已於2005年10月31日送交政府當局。)

## **II. 其他事項**

45. 主席提醒委員，下次會議訂於2005年11月12日(星期六)上午9時舉行，以便就第II期研究報告擬稿進行內部商議。

46. 會議於下午12時35分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年2月2日

西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會會議  
2005年10月29日

房屋及規劃地政局局長開場發言

主席、各位議員：

多謝小組委員會邀請政府出席今次會議。我們在10月7日內務委員會特別會議向議員匯報了西九龍文娛藝術區的公眾諮詢結果和未來發展路向的建議，現在很樂意與議員進一步討論各項相關事宜。

我們向內務委員會匯報時，已概述了政府為了回應公眾訴求，而建議引進的發展規範和條件，以及提出政府下一步的工作，包括徵詢城市規劃委員會的初步意見，以及邀請入圍建議者作出回應。其中，我們建議要求中選建議者把西九用地內住宅和商業發展總樓面面積不少於百分之五十分拆出來，讓其他發展商公開競投。這可讓更多發展商參與計劃，促進競爭。不同建議者可提議不同的分拆組合，以配合他們擬議的計劃；但必須強調的是，有關分拆的組合，以

及競投的安排、機制和時間，將由政府決定。我們會確保公眾利益在建議的發展模式下得到全面保障，以及競投過程公平和具透明度。

此外，我們將要求中選建議者必須在簽訂計劃協議時，支付三百億元以成立獨立基金，應付西九各項公用設施的運作。我們已向議員提交文件，概述獨立基金的目標和在粗略估計有關基金金額時的各項假設和規範。扼要來說，基金的回報將足以應付三方面的開支：第一、西九核心文化藝術設施和其他公用設施以國際標準營運的日常開支；第二，這些設施包括天篷等的定期進行大型維修保養的費用；及第三，建議中新機構日常開支。由於基金的本金實質會維持不變，應有助向公眾確保各項設施的持續營運。我們預期新機構的賦權法例會訂明基金的獨立和審慎管理安排，並會確保其透明度及問責性。

至於有關地積比率及住宅發展比例的規範，我們已於10月21日徵詢城規會的初步意見。城規會亦得知政府會就相關發展規範諮詢入圍建議者。我們亦已



邀請入圍建議者就各項發展規範和條件表達意見，並要求他們於明年1月底前作出回應。視乎入圍建議者的回應，政府會制訂詳細要求，讓建議者在發展建議邀請書框架下修訂建議。發展建議邀請書已留有足夠彈性，讓政府與建議者磋商，務求能選出最切合公眾期望和公眾利益的建議。

我們明白議員希望更深入了解未來發展的路向，我亦留意到議員十分關注建議成立新機構的事宜。根據我們現時的構思，有關機構應通過立法成立，而它的權力及功能應盡量善用早前的工作成果。新機構在透明度及問責性方面應有足夠的制衡，亦須就主要事宜諮詢公眾。它的決策架構應該獨立於政府及其他既得利益以外。它的諮詢架構應具廣泛代表性，讓社會各界充分參與，以廣納民意。我們對有關新機構的詳細安排持開放態度，就有關成立細節，我們希望多聽取各方意見，以便把未來的工作安排得更妥善。視乎各方的反應，我們的目標是在明年第二季就成立新機構的立法方案諮詢立法會和公眾。大家的意見，以及議者的回應，對下一步如何推展西九將起決定性作

用。

就議員關注的事項，我們已提交兩份文件供議員參考。我和同事現在樂意回答議員的問題。

- 完 -

**西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會  
第十六次會議過程**

**日期** : 2005年10月29日(星期六)  
**時間** : 上午9時30分  
**地點** : 立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 – 000042	主席	致開會辭	
000043 – 000218	主席	考慮田北俊議員就逾期參加小組委員會提出的申請	
000219 – 000500	吳靄儀議員 主席	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 通過就小組委員會的會議程序提出的修訂建議</li> <li>- 討論委員所提議案的會議安排</li> </ul>	
000501 – 001114	政府當局	房屋及規劃地政局局長致開會辭	
001115 – 002259	郭家麒議員 政府當局	<p>就以下事項進行討論：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 政府當局為何未有回應立法會在2005年1月5日會議上就要求政府當局放棄單一發展模式及天篷而通過的議案；</li> <li>- 建議設立的法定機構的職能；及</li> <li>- 學者對西九龍文娛藝術區公眾諮詢工作的意見。</li> </ul>	
002300 – 003101	劉秀成議員 政府當局	<p>就以下事項進行討論：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 處置分拆部分的賣地收益；</li> <li>- 採納措施確保核心文化藝術設施及其他公用設施的質素；及</li> <li>- 設立法定機構的時間表</li> </ul>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003102 – 003911	李永達議員 政府當局	就以下事項進行討論： – 是否需要委聘顧問為西九龍文娛藝術區擬備總綱發展藍圖，以代替採用單一發展模式；及 – 是否有客觀準則可供評審建議書。	
003912 – 005008	張學明議員 政府當局	就如何運用分拆部分的收益進行討論	
005009 – 005835	陳婉嫻議員 政府當局	就確保核心文化藝術設施質素的措施進行討論	
005836 – 010713	周梁淑怡議員 政府當局	就以下事項進行討論： – 修訂發展模式增設的要求會否令倡議者卻步； – 西九龍文娛藝術區發展計劃需要有較高透明度；及 – 可如何確保西九龍文娛藝術區各項設施的質素。	
010714 – 012549	何鍾泰議員 政府當局 何俊仁議員 主席	就以下事項進行討論： – 把文化藝術與地產分開發展的建議；及 – 需要提高西九龍文娛藝術區發展計劃的透明度。	
012550 – 015018	陳偉業議員 政府當局 呂明華議員 田北俊議員	就建議設立的300億元信託基金的細節詳情進行討論，尤其是該項基金是否足夠及落實推行的細節	
015019 – 015101	呂明華議員 主席 政府當局	就是否需要委聘顧問進行與西九龍文娛藝術區有關的研究進行討論	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015102 – 015905	余若薇議員 政府當局	就政府當局是否有需要計算西九龍文娛藝術區現時的土地價值及如何得出300億元的信託基金款額進行討論	
015906 – 020547	梁國雄議員 政府當局	就以下事項進行討論： - 如果少於兩名入圍倡議者作出正面回應，政府當局會否把該信託基金的300億元款額調低；及 - 政府當局會如何處置來自分拆部分的收益。	
020548 – 022508	蔡素玉議員 政府當局 李永達議員 陳婉嫻議員	就以下事項進行討論： - 分拆建議的細節詳情； - 如何運用該筆300億元的信託基金；及 - 博物館藏品的來源。	
022509 – 023033	周梁淑怡議員 政府當局 主席	就以下事項進行討論： - 是否需要盡早成立一些非法定性質的諮詢小組委員會，讓文化藝術團體參與西九龍文娛藝術區的發展；及 - 如何運用來自分拆部分的收益。	
023034 – 023351	田北俊議員 政府當局	就以下事項進行討論： - 如何處置分拆出來的土地； - 倡議者可否提供超過300億元的款額來成立該信託基金。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
023352 – 023653	劉秀成議員 政府當局	就推展西九龍文娛藝術區發展計劃的時間表進行討論	
023654 – 024132	副主席 政府當局	就以下事項進行討論： - 學者對西九龍文娛藝術區公眾諮詢工作的意見；及 - 城市規劃委員會同意的事項的詳情。	
024133 – 025839	主席 吳靄儀議員 李永達議員 何俊仁議員 陳偉業議員 余若薇議員 陳婉嫻議員 劉秀成議員 政府當局	就議案進行表決	
025840 – 025953	主席 李永達議員	- 下次會議日期 - 要求政府當局以書面提供額外資料	政府當局須按會議紀要第44段所載提供相關資料

### 要求政府當局作出書面回應的問題

1. 政府當局為何不採用把藝術及文化發展與物業發展分開推行的模式，即利用西九龍填海區賣地所得的收益資助藝術及文化發展？
2. 在法定機構成立之前，文化藝術界可如何參與決定西九龍文娛藝術區發展計劃的未來路向？
3. 政府當局為何不在現時委聘顧問評估西九龍文娛藝術區發展計劃的財務成本和收益，藉以取得實質的資料，用以訂定最佳的財務安排，以及有助與入圍倡議者進行磋商？
4. 政府當局為何不考慮委聘顧問為西九龍文娛藝術區擬訂總綱發展藍圖的做法？
5. 中選倡議者須把西九龍文娛藝術區用地內50%的住宅和商業發展總樓面面積的發展權分拆出來，以供其他發展商競投。該分拆百分率是如何計算出來的？
6. 由於該3個入圍倡議者或會建議不同的方法，分拆50%的住宅和商業發展總樓面面積的發展權以供進行公開競投，政府當局會以甚麼準則來評估入圍倡議者所建議的方法，以及現已／將會制訂甚麼機制，確保有關的評估工作能以透明而公正的方式進行？
7. 政府當局將如何融資興建各項核心文化藝術設施、天篷及公用設施？會否把出售50%分拆部分所得的收益用於資助該等設施的建造費用？
8. 發售分拆部分所得的收益會否撥歸獨立於信託基金的另一個基金，並用於西九龍文娛藝術區所提供的文化藝術設施和其他公用設施及服務？
9. 建築及保養各項核心文化藝術設施、天篷，以及穿梭列車系統估計成本分別為何？為各間擬設的主題博物館購買藏品的估計成本為何？
10. 政府當局如何確保中選倡議者建造的核心文化藝術設施和公用設施將會達到所要求的國際標準？政府當局為何不盡早成立法定機構，藉以提高公眾參與程度，以及加強對西九龍文娛藝術區發展計劃的監察？
11. 在甄選中選倡議者和釐定西九龍文娛藝術區擬設的硬件設施的規格方面，獨立法定機構會否擔當任何角色？

12. 核心文化藝術設施將會佔西九龍文娛藝術區內總樓面面積的30%。該30%的面積將會涵蓋哪些設施？文化元素與娛樂元素分別所佔的比例為何？
13. 政府是根據甚麼基礎而認為300億元足以應付各項核心文化藝術設施、其他公用設施以及該法定機構的營運開支？
14. 中選倡議者須在開始時支付300億元以設立一個獨立信託基金的要求，是否一項甄選中選倡議者的先決條件？在這方面有否任何磋商的餘地？請提供在甄選中選倡議者時將會採用的準則的詳情。政府當局如何評估各入圍倡議者的建築費用報價是否合理？
15. 假如該3個入圍倡議者不接受須在開始時支付300億元以設立一個獨立信託基金的條件，政府當局會否把這方面的磋商開放予其他發展商？
16. 假設信託基金每年回報率為5%的基礎為何？

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年2月2日