

**西九龍文娛藝術區發展計劃：  
2003年發展建議邀請書與2005年新建議對照表**

WKCD-198

**1. 發展模式**

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
中選倡議者 的角色	<p>單一發展模式：</p> <p>中選倡議者須負責西九龍文娛藝術區發展計劃的規劃、設計、融資、建造、採購、裝備和完成等各方面的工作，並須負責其後的營運、保養和管理。</p> <p>中選倡議者必須獲得政府的同意，方可把區內物業及設施出售或出租為期超過10年。</p>	<p>中選倡議者：</p> <p>(a) 須把西九龍文娛藝術區用地內住宅／商業發展總樓面面積最少50%(不少於25萬平方米)的發展權分拆出來；</p> <p>(b) 可獲區內住宅／商業發展總樓面面積最多一半(不超過25萬平方米)的發展權；</p> <p>(c) 須負責西九龍文娛藝術區發展計劃的協調工作，並有責任發展西九龍文娛藝術區內所有的核心文化藝術設施、天篷，以及其他公用設施。</p>	<p>政府與中選倡議者是否會就租賃或出售住宅／商業發展總樓面面積的條款(例如支付地價或保留部分收益)作任何進一步的磋商？</p> <p>政府／城市規劃委員會(下稱“城規會”)是否有任何決定權，在擬訂／批核總綱發展藍圖時，決定應分拆哪部分的住宅／商業發展總樓面面積？</p> <p>由誰決定進行公開競投的時間表？</p> <p>把最少50%的發展權分拆出來的規定是否同時適用於住宅及商業發展總樓面面積？抑或中選倡議者能有酌情權，全數保留住宅發展總樓面面積的發展權(不超過總樓面面積的20%)？</p>

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
其他發展商的角色		<p>其他發展商可按照公開公平而又為市場和市民所接受的方法競投分拆的部分。中選倡議者不得參與競投。</p>	<p>由誰決定該50%的住宅／商業發展總樓面面積發展權的競投程序的形式，而有關的程序是否須由任何規管當局審核及批准？</p> <p>在決定進行競投時可獲接受的最低價格方面，政府會否擔當任何角色？</p> <p>將會如何處理來自公開競投有關用地的收益？</p>

## 2. 發展密度和組合

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
天篷	最少覆蓋發展區55%面積的天篷乃其中一項強制性要求。	<p>公眾諮詢的結果顯示市民對於興建天篷的意見分歧，因此沒有定論。由於興建天篷已獲一定的支持，因此在現階段，似乎並無迫切的理由要政府改變這項強制性要求。</p> <p>天篷以及其他公用設施的經常營運開支，將會由中選倡議者在開始時支付300億元成立的獨立信託基金應付。</p>	<p>分拆發展權對興建天篷的要求有甚麼程度的影響？</p> <p>政府如何確保在決定天篷的設計及建造物料時，將會顧及保養方面的考慮因素？中選倡議者是否須就天篷的設計或建造方面的任何不足之處負責？</p> <p>天篷會否成為某一所物業的部分結構；若然，天篷的維修與保養工作是否仍須由政府獨力負責？</p>
地積比率	1.81的地積比率是政府基線計劃所訂的發展密度。倡議者可提交與政府基線計劃指定發展規範有異的建議。	把地積比率的上限定為1.81。	該地積比率上限有否顧及任何建築限制方面的放寬情況，而有關的放寬限制通常會以豁免規定形式批予發展商？
住宅發展總樓面面積	並無這方面的分項數字。商業、辦公室、住宅、酒店、酒樓餐廳、娛樂及其他文化藝術設施的總樓面面積合共為492 335平方米。	把住宅發展總樓面面積佔西九龍文娛藝術區用地總樓面面積的比例上限定於20% (即不超過144 000平方米)。	

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
核心文化藝術設施的淨作業樓面面積	政府基線計劃按照1.81的地積比率把核心文化藝術設施的總樓面面積定於213 950平方米(佔發展區總樓面面積的29.4%)。	按照1.81的地積比率把核心文化藝術設施的淨作業樓面面積定為最少185 000平方米(相等於214 000平方米的總樓面面積，約佔發展區的總樓面面積的30%)。	

### 3. 核心文化藝術設施的持續營運

	發展建議邀請書	新建議	須予澄清的事項
信託基金	<p>根據建議邀請書所載，政府：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 期望西九龍文娛藝術區發展計劃可在自負盈虧的原則下進行；</li> <li>(b) 要求中選倡議者提交財務計劃，用以證明其有能力承擔西九龍文娛藝術區發展計劃及在出現任何不足之數或超支時能安排資金應付；</li> <li>(c) 要求中選倡議者及／或有關人士提供承擔、保證及賠償條款，以確保其履行有關落實計劃應負的責任；</li> <li>(d) 要求中選倡議者繳交一筆履約保證金，以確保計劃能夠落實和如期營運。</li> </ul>	<p>將會要求中選倡議者須在開始時支付300億元，用以成立獨立的信託基金。</p> <p>預計該信託基金所衍生的經常回報，在本金實質維持不變的情況下，將足以應付下列各項的營運開支：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 核心文化藝術設施；</li> <li>(b) 其他公用設施如天篷、穿梭列車和休憩用地；及</li> <li>(c) 為監督西九龍文娛藝術區的推展而成立的法定機構。</li> </ul>	<p>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？</p> <p>分拆的部分透過公開競投批出，預期可帶來多少收益？有關收益將會再投資到信託基金還是基本工程儲備基金？</p> <p>除該300億元外，中選倡議者是否還須就其獲批的住宅及商業發展總樓面面積支付任何地價？若否，政府因何認為該筆在開始時支付的金額合理？</p> <p>在該300億元完全用罄的情況下，各項核心文化藝術設施、其他公用設施以及有關的法定機構將會從何處獲得財政資助？</p>

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
營運開支	中選倡議者須提供各項核心文化藝術設施及其他公用設施的營運成本預算。	核心文化藝術設施、天篷、穿梭列車和休憩用地每年粗略估計虧損約5億元，為西九龍文娛藝術區而成立的法定機構的每年經常開支則粗略估計約6,000萬元。	各項核心文化藝術設施以及其他公用設施每年粗略估計虧損的分項數字為何？  天篷的維修保養成本為何？  新設的法定機構的每年經常開支的計算基礎為何？

#### 4. 為西九龍文娛藝術區成立法定機構

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
成立法定機構	<p>中選倡議者須說明其就核心文化藝術設施建議的管治模式，例如成立法定或非法定的牟利或非牟利機構。建議的管治模式應有助改善本港長遠的文化發展及吸引公眾支持。海外地方許多性質及規模相若的文化藝術設施都是以非牟利公司形式經營，部分更具備法例依據。</p> <p>政府會監察核心文化藝術設施的經營、維修及管理，確保其表現可達致及維持計劃協議所訂定的要求。</p>	<p>將會成立獨立的法定機構，負責推展西九龍文娛藝術區發展計劃。</p>	<p>政府與該法定機構之間的關係為何？</p> <p>在發展計劃的整體推展和管理，以及核心文化藝術設施日後的管理方面，該法定機構有何權責？</p>
權力及功能		<p>新設的法定機構的權力及功能應以盡量善用早前的工作成果和政府當局將對發展建議邀請書作出的修訂為基礎，而有關修訂則視乎入圍倡議者的回應和公眾反應而定。該機構：</p> <p>(a) 應在發展計劃的整體推展和管理上擔當重要角色，而在長遠而言於管理核心文化藝術設施方面扮演持續的角色；及</p> <p>(b) 不應只著重文化藝術設施，而應力求把西九龍文娛藝術區塑造成旅客“必到之地”。</p>	<p>新設的法定機構的權力及功能有多大程度是以入圍倡議者對新建議所作出的回應為基礎？</p> <p>就決定發展計劃中須分拆予中選倡議者以外的發展商的部分發展權而言，新設的法定機構將會擔當何種程度的角色？</p> <p>在新建議下，中選倡議者須擔當協調西九龍文娛藝術區發展計劃的角色。此角色會否與新設的法定機構的權力及功能重疊？政府當局將如何解決中標倡議者與該法定機構之間的衝突？</p>

#### 4. 為西九龍文娛藝術區成立法定機構(續)

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
管治	某項或多項核心文化藝術設施的決策架構須為具備法律及專業方面的公信力的組織，並公開讓社會賢達及相關專業範疇的專家參與。	<p>新設的法定機構的決策架構：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 應由行政長官委任；</li> <li>(b) 獨立於政府及其他既得利益者之外；及</li> <li>(c) 由受尊重的文化藝術界、旅遊業、物業發展及管理界、財經服務界、城市規劃、建築、測量和工程界等人士組成。</li> </ul>	<p>中選倡議者在決策架構中會否有任何代表？</p> <p>新設的法定機構的秘書處會否獨立於政府之外？</p> <p>甄選受委任者的準則為何？</p>
諮詢架構		<p>新機構在透明度及問責性方面應有足夠的制衡，並須就主要事宜諮詢公眾。</p> <p>相關諮詢架構應在文化藝術界及與西九龍文娛藝術區發展計劃相關的各個專業界別內具有廣泛代表性。</p>	
時間表		<p>政府的目標是：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 在2006年第二季就成立新法定機構的具體立法方案諮詢立法會及公眾；</li> <li>(b) 爭取在2006年7月向立法會提交有關成立新法定機構的條例草案，以期在2006年年底制定成為法例；及</li> <li>(c) 在2007年第一季成立新法定機構。</li> </ul>	

## 5. 城市規劃委員會所擔當的角色

	原建議	新建議	須予澄清的事項
制訂圖則程序	<p>政府就西九龍文娛藝術區規劃用地的制訂圖則程序設計了一個獨特的“兩階段模式”。</p> <p>第一階段：表明該幅土地的規劃意向是發展為綜合藝術和文化區。在進行評審工作後，政府當局會將其屬意的發展方案連同該方案的初步總綱計劃呈交城規會考慮及徵求同意，繼而呈交行政長官會同行政會議批准。</p> <p>第二階段：在行政長官會同行政會議批准中選的方案，而政府又與中選倡議者簽妥臨時協議後，經修訂的分區計劃大綱圖會如常按制訂圖則程序處理。</p>	<p>政府當局會就新建議增設的發展規範徵求城規會的初步意見。如果在3個入圍倡議者之中，最少有兩個作出正面回應，政府當局便會委聘獨立顧問，將增設的發展規範制訂成詳細要求。城規會繼而會進行法定圖則修訂程序。</p>	<p>就增設的發展規範徵求城規會的初步意見的目的為何？此舉是否在《城市規劃條例》授予城規會的權限之內。</p>

## 6. 西九龍文娛藝術區的發展時間表

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
展開建築工程	應於2006年4月前在發展區用地展開建築工程。	<p>進一步評審入圍建議書的工作應暫緩進行，不應在現階段初步挑選任何建議書。</p> <p>倡議者倘作出正面回應，政府便會：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 委聘獨立顧問，就財務和技術可行性展開研究，將建議增設的發展規範和條件制訂成詳細要求；及</li> <li>(b) 與城規會進行法定圖則修訂程序，讓公眾參與其事，並邀請倡議者對建議書作出相應修訂。</li> </ul> <p>若少於兩個入圍倡議者給予正面回應，政府應重新檢討如何發展西九龍文娛藝術區才能夠滿足公眾期望，包括是否有需要成立新機構監管該計劃。</p>	<p>政府為何不在等待倡議者作出回應期間，就核心文化藝術設施的技術及財務可行性進行若干研究，又或就文化政策或規劃事宜進行公眾諮詢？</p> <p>政府會否公開各項可行性研究的結果？</p>
啟用日期	<p>中選倡議者須分期完成和啟用各項核心文藝設施及穿梭列車系統：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 在2010年3月31日前完成／啟用劇院綜合大樓、海天劇場和至少4個廣場；</li> </ul>		新建議所提出的各項新安排對核心文化藝術設施的完工和啟用時間會有多大程度的影響？

	<b>發展建議邀請書</b>	<b>新建議</b>	<b>須予澄清的事項</b>
	<p>(b) 在2010年12月31日前完成／啟用演藝場館、藝展中心和穿梭列車系統；及</p> <p>(c) 在2012年3月31日前完成／啟用博物館群及餘下的廣場。</p>		