

西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施

西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施是次捲土重來，各界均熱切期待政府上演這套 M+ 的好戲。如果我們將現時九龍站上蓋的向南物業發展比作一幅大型佈景板，西九地塊便是一個可以讓市民觀眾從港島西環至東面鰂魚涌均可清晰望見的大舞台。而地塊上每一項建設便是舞台上的演員，他們的一舉手、一投足均將成為大眾關注的事情。故此舞台上有哪些出台的演員、他們的技術、造詣水平如何？有多少個演員、各演員有多少戲份、他們的出場編排、時間、費用、站位都將會是焦點考慮所在。這套耗資數百億元巨額，跨越數十個年代背景的超級文藝大製作當然要靠政府及發展商兩大皇牌頂級巨星傾力壓陣，而兩大皇牌各自的戲份亦有三個公私營合作備選方案供組合發揮，才能夠有著完美的演出。雖然這段精彩大結局，市民要期待至 2031 年或之後才能夠親眼目睹，但既然是一套文藝巨獻，製作認真點，須時長一點也無可厚非，相信各方必定可以理解。而且文化源遠流長，從制定總綱發展藍圖，到賣地，舉辦設計比賽及展開其他設施的詳細規劃、設計及建造工程至完滿竣工絕對不能草率進行。

香港地產行政學會對政府在建議報告書中提出的五十年發展及營運計劃予以支持和肯定，亦建議政府積極考慮主要城市設計課題，包括延伸城市中心的活力以協調建築形態、高度、群組和布局設計；配合自然環境，並與尖沙咀、佐敦及大角咀周邊地區達致融和；優化海濱，設置中心景點和公眾匯聚點，注入朝氣活力；營造地方氣息；提供可持續發展的交通系統，例如環保單軌鐵路以接駁尖沙咀及佐敦一帶人流通道，以及整體性的行人道網絡，增強海濱與附近地區的連繫；引入環保建築設計、景觀設計策略和綠化，提升環境質素，確保公用設施及基建設計融入海濱環境。

從國際經驗顯示，文化設施一般虧本經營，在建設成本及營運費用方面，均需大量公帑資助。因此，政府在 2004 年至 2005 年期間進行公眾諮詢的三份入圍建議書當中，在發展計劃採用單一發展模式及不設地積比率限制的大前題下，各發展商按照正常合理的投資成報與回報計算，結果均顯示須要多於報告書現階段建議 1.81 地積比率的數倍才能令到發展商的收支平衡，以不用虧本甚至有盈餘。香港地產行政學會認為政府在現階段建議之地積比率 1.81，是一個控制沿維港發展較低密度建設的合理指標。發展文化藝術生態環境，固然有利香港推廣其國際都會品牌形象，亦同時能夠創造及提供數以萬計的就業機會，帶動經濟活力。至於眾多的發展商會否願意共同承擔這個頗為昂貴的文化推

廣代價（理論上即等同政府於現階段及發展商於 2004 年提出之容積率最高差額），則須由發展商各自判斷、計算和衡量有關之建設營運風險與回報，才作出決定。政府可考慮在西九龍文娛藝術區周邊一帶，適量提高賣地容積率，藉以吸引到西九發展商趁着文娛藝術區將會帶來之品牌盛況與發展潛質，有機會在區外周邊地方購入較高回報的地塊，以彌補在文娛藝術區內因較低密度發展所要承受的代價。再者，雖然財務公司顧問估計買地地價收入將遠低於建設成本及營運赤字，但是樓價如能持續上昇，譬如突破每平方呎四萬元甚至更高水平時，財務顧問公司估計的資金差額對私營機構參與營運的興趣，繼而政府須付出的資助，未必會造成估計中這般大的阻力。

規劃署建議建築物高度限於主水平基準以上五十至一百米是一個合理的要求，可見政府已考慮到西九新建築物的高度對九龍站上蓋現有物業在景觀方面可能造成的遮擋，以及避免對鄰近的商業摩天大廈在整體視覺效果方面，可能造成一些具挑釁性的衝擊，從而儘量保持維港岸邊建築發展的高低起伏、均衡分佈和層次感，亦可減少由於靠近岸邊建築物高度與沿岸環境高低差距不協調而引致的懸崖效應。倘若政府與眾多發展商真的能夠為香港長遠發展文化藝術基礎建設所須作出的投資達成共識，此舉將會是公私營合作發展的一個重大機會，因此政府在制訂發展藍圖時，除了考慮地積比率，樓面面積及設施功能組成部份等主要發展參數外，還須以「香港新方向」為目標，建立新思維、新態度，考慮放寬並突破地塊平面框架式的傳統分區大綱制圖模式，以及傳統的「死板」樓面面積與覆蓋率計算和豁免方法來配合地區的一體化及立體化主題發展。為此，所將涉及的考慮因素會包括容積率和覆蓋率分佈及轉移，甚至轉換等問題。

雖然於 2002 年選出的冠軍設計所包含的巨型天蓬引起社會極大的迴響，但天蓬所帶出的設計中心指導思想是要把整個西九文化藝術區的建築物及設施綜合起來，以帶動一股凝聚力，表達團結、自由及多元發展、創意及創新之共融，社區建設及發展的和諧。各界保留天蓬與否，應對此精神予以鼓勵。在沒有天蓬的日子，各地標式建築物只能發揮吸引遊客的作用，因此本會建議西九亦須要引入一個如倫敦 London Eye 的重量級地標，以發揮「鎮區之寶」的作用。而對於連接及貫通整個西九地塊，使其成為一個真正的文化區整體，廣闊的休憩用地、海濱長廊及綠化帶便須要發揮其匯聚各建築物及設施的重要作用。因此，傳統的先規劃地塊，後交地政制訂地契條款執行及技術細節的傳統管理方式，將未必能夠切合總體規劃所需。各發展商應趁西九大好機會發揮團結精神，攜手

合作。為着項目的整體效益而暫且放下個別利益的傳統發展模式，務求突破地塊框架，互補長短的把藝術和文化設施，以及其他如飲食和零售設施整合和匯聚一起，產生真正的協同效應，營造區內而不是個別的熱鬧氣氛。政府更可考慮在西九區內設立與香港其他各文化區連接的室內、外互聯互動大型屏幕，讓市民可以在香港不同地區欣賞其他區內的文化活動。倘若西九整體成功，亦有助個別設施的成本回收率相應提高。儘管政府委托的顧問公司就經濟影響作出了不同的敏感度測試，五十年的發展及營運畢竟是一個漫長的時間，而期間存在的風險及變數，例如人流次數、設施需求及市場競爭等因素，在現階段實在難以估計。香港地產行政學會謹希望參予這套制作須時半世紀之文藝鉅獻M+的各演員能夠傾力同台演出，為 2014 年第一集序幕面世作出努力，以便 2022 年能夠順利開拍續集。

香港地產行政學會
副會長
施家殷