

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)803/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 特別會議紀要

日 期 : 2004年11月30日(星期二)
時 間 : 下午4時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 劉皇發議員, GBS, JP (主席)
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
黃容根議員, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
李永達議員
李國英議員, MH
林偉強議員, BBS, JP
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP

其他出席議員 : 田北俊議員, GBS, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, JP
劉慧卿議員, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
梁國雄議員
郭家麒議員
湯家驛議員, SC
鄺志堅議員

缺席委員 : 劉秀成議員, SBS, JP (副主席)
蔡素玉議員
霍震霆議員, GBS, JP

出席公職人員 : 政務司司長
曾蔭權先生, GBM, JP

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

民政事務局局長
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

民政事務局常任秘書長
李麗娟女士, JP

康樂及文化事務署署長
王倩儀女士, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)3
區璟智女士, JP

土木工程拓展署九龍拓展處處長
關柏林先生, JP

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

資料研究及圖書館服務部主管
陳利華先生

研究主任3
李敏儀女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 西九龍文娛藝術區發展計劃
(立法會CB(1)318/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的
資料文件

立法會CB(1)318/04-05(03)號文件	—— 李永達議員提出的關於“西九龍文娛藝術區發展計劃”的問題
立法會CB(1)318/04-05(05)號文件	—— 一名市民於2004年11月18日的來函
立法會CB(1)318/04-05(02)號文件	—— 立法會秘書處擬備的關於“西九龍文娛藝術區”的背景資料簡介
立法會IN06/04-05號文件	—— 資料研究及圖書館服務部擬備的關於“英國與美國牽涉土地發展的公私營機構合作個案”的資料摘要
立法會CB(1)100/04-05(01)號文件	—— 政府當局提供的“西九龍文娛藝術區發展計劃進度報告”
立法會CB(1)210/04-05(01)號文件	—— 西九龍文娛藝術區發展建議邀請書更改資料文件編號4及於2004年10月29日發出的更改資料文件紀錄表)

委員察悉，事務委員會已安排於2004年12月16日(星期四)舉行多一次特別會議，以聽取團體代表對西九龍文娛藝術區的意見。他們並察悉下列在會議席上提交的文件——

- (a) 民主黨就西九龍文娛藝術區發展計劃提交的立場書；及
- (b) 政府當局對李永達議員提出的各項問題的回應。

(會後補註：上述文件已於2004年12月1日隨立法會CB(1)381/04-05號文件送交委員參閱。)

2. 政務司司長就西九龍文娛藝術區發展計劃作開場發言，相關內容載述於附件。

(會後補註：有關的開場發言文本已於2004年12月14日隨立法會CB(1)502/04-05(01)號文件送交委員參閱。)

單一發展模式

3. 就政務司司長在其開場發言稿中聲稱單一發展模式獲得立法會支持，李永達議員請委員注意事務委員會2003年7月4日會議的紀要及立法會在2003年11月26日通過的相關議案。他指出，上述兩個場合均沒有提及立法會支持單一發展模式。政務司司長在回應時解釋，政府當局就2003年7月4日的事務委員會會議所提交的文件已表明該計劃會以“綜合發展項目”的方式籌劃和落實，而政府當局會與各倡議者洽商，以決定入選者。因此，政府當局就該項目採用單一發展模式的意向相當明確。他進一步解釋，該項目的規模及性質均無先例可援，出現意見分歧實屬在所難免。儘管上述事務委員會會議及相關議案辯論均曾就該項目的詳情提出關注意見，但政府當局的整體印象是委員普遍支持該項目及單一發展模式。

4. 李永達議員不信服上述解釋。依他之見，機場核心計劃是一項以分拆招標模式進行的綜合發展項目，這足以證明“綜合發展項目”不一定要按“單一發展”的安排進行。立法會通過的相關議案內亦沒有“單一發展模式”此措辭。對於政府當局聲稱單一發展模式已得到立法會的祝福，他實在難以接受。

5. 政務司司長在回應時強調，政府當局就2003年7月4日的會議所提交的文件的第12及14段已作出解釋，表示西九龍文娛藝術區發展計劃將會採用單一發展模式進行。再者，何俊仁議員鑒於該項目的單一發展安排而就相關議案提出促請政府當局暫時擱置該項目的修正案既然已被否決，亦證明立法會是支持該項目。

6. 李永達議員指出，多個專業團體均認為，政務司司長在其開場發言稿中就支持採用單一發展模式而特別提述的問題，均可透過制訂總綱發展藍圖而獲得解決，並不會影響西九龍文娛藝術區的綜合設計和運作模式。何鍾泰議員贊同其意見，並引述新市鎮的發展作為例子。何議員指出，單一發展安排未必可降低出現索償的可能性，而工程界對應否支持單一發展模式亦未有共識。

7. 政務司司長在回應時強調，把西九龍文娛藝術區分拆為多個小型項目可能會出現的問題，是政府當局

透過詳細研究找出的，而該等問題亦獲得不少經驗豐富的專業人士所認同。儘管有些專業團體聲稱可以解決該等問題，但卻沒有提出任何具體建議。該等專業團體可能低估了在採用分拆投標的情況下政府須額外投放的資源數量，以及因為需要擬備多份內容複雜而互相牽連的土地契約文件所引致的種種困難。政務司司長強調，該項目需要統一策劃及協調，以增加管理效益及節省發展時間。如果不採用單一發展模式，實很難一氣呵成地把西九龍文娛藝術區的40公頃土地發展成為香港的新文化及建築地標。

8. 田北俊議員指出，自由黨一直反對採用單一發展模式，因為該模式對參與者有所限制。他認為物業市道正逐漸回升，政府當局應自行建造各項文化設施及天篷，並以拍賣方式出售該等設施周圍的土地，因為這做法可獲得較大收入。該等收入甚至可以幫助政府使財政預算回復平衡。石禮謙議員亦扼要提述香港地產建設商會提出的相若建議。

9. 政務司司長在回應時澄清，根據上一份分區計劃大綱草圖，西九龍文娛藝術區的用地只有約20%會作為住宅及商業用途。若強調政府可從拍賣所有相關土地取得的財政回報，未免有點不切實際。再者，當中所涉及的規劃程序，亦會令政府要在多年之後才能受益於該等回報。此外，該筆一次過的收入是否足以填補屬經常性質的財政預算赤字亦屬疑問。

10. 在此方面，田北俊議員詢問，就採用單一發展安排及拍賣所有相關土地這兩個方案而言，政府在回報方面有何分別。政務司司長答稱，由於政府當局沒有計劃採用後者，因此沒有作出該等估計。

11. 多名委員促請政府當局釋除社會人士就單一發展模式提出的疑慮。他們提出的意見如下：

- (a) 西九龍文娛藝術區發展計劃與現時明顯為地產項目的數碼港相似，是一個地產發展項目，只不過以文化項目為名進行。單一發展安排會令大型發展商獲益；
- (b) 鑑於政府現時財政緊絀，以致須削減提供予市民的服務，實在難以想像政府為何甘願放棄可藉出售位於西九龍文娛藝術區用地的40公頃土地所能賺取的龐大收益；及

- (c) 儘管採用單一發展模式可帶來規模經濟的效益，但必需避免西九龍的土地資源被單一發展商壟斷。否則，該發展商將可操控未來10年的物業價格、豪宅供應量，以及文化藝術設施的運作。

12. 政務司司長在回應時提出以下各點 ——

- (a) 西九龍文娛藝術區發展計劃會透過競爭程序批出，與數碼港的情況並不相同。市民會有機會審閱該項目的3份入圍發展建議書，以及就該等發展建議書提出意見。他們到展覽會審視該3個發展建議後，當可判斷該項目是否屬於地產發展項目；
- (b) 西九龍文娛藝術區發展計劃是一個文化項目，旨在以區內的商業及住宅發展所得的收益支援各項文化設施，並為西九龍文娛藝術區帶來和維持其作為文化中心所需的人流。就此，政府當局會採取措施，防止獲選的倡議者利用該項目牟取暴利；
- (c) 根據一項2002至03年度作出的內部評估，政府若自行發展西九龍文娛藝術區，便需動用118億元。鑑於資本投資如此龐大，加上政府的財政預算赤字高企，政府覺得很難提供資金建造有關的文化藝術設施。因此，單一發展模式是唯一可行的財政安排。由於該項目的發展建議邀請書是建基於此模式之上，如果在現階段放棄此模式，發展建議邀請書的程序便需要全部重頭開始；
- (d) 在西九龍文娛藝術區的40公頃土地中，只有7公頃土地被預留作住宅及商業發展用途，而政府已計劃在未來5年間推出300公頃土地發售，現時在《申請售賣土地表》內的土地亦有99公頃。因此，土地資源被入選倡議者壟斷的問題並不存在；
- (e) 首選方案內各項發展規範，包括地積比率、不同用途土地的總樓面面積、建築物高度限制及休憩用地等，均須獲城市規劃委員會（下稱“城規會”）同意之後，政府才會與獲選的倡議者簽訂臨時協議。政府繼而會按照法定程序，把發展規範建議正式提交城規會審批。因此，獲選的倡議者在發展西九龍文娛藝術區時會受到相關的規劃管制所規限；及

(f) 政府當局會致力向市民解釋該項目的目標及詳情，並會由2004年12月16日開始舉行公眾諮詢，內容包括展出入圍的建議書、舉辦研討會，以及為立法會及其他有關的法定及諮詢組織分別舉行簡介會。

13. 石禮謙議員詢問西九龍文娛藝術區發展計劃可否分為地產部分和文化部分，政務司司長在回答時指出，若要這樣區分，該項目便須重頭開始，因為當中涉及對發展建議邀請書作出基本改變。

14. 湯家驛議員表示，政務司司長就採用單一發展模式提出的理據並非理由，而是採用分拆投標所可能出現的後果。他詢問政府當局有否就單一發展模式及把西九龍文娛藝術區發展計劃分拆為多個細小項目的模式作一詳盡的比較。政務司司長答稱有作比較，並答應考慮提供相關的資料。他又解釋，該等理據是政府當局決定採用單一發展模式時曾經考慮的因素。

地積比率

15. 張學明議員指出，3份入圍建議書建議的地積比率均超過政府當局建議的1.81地積比率，並詢問政府當局如何釐定該1.81比率。政務司司長在回答時解釋，該比率是西九龍文娛藝術區發展計劃概念規劃比賽所採用的地積比率，當中並無考慮商業回報及商業效益等因素。根據政府當局在2003年進行的內部研究，若採用1.81地積比率，該項目的資本投資與拍賣相關土地所得收益的差額將會超過118億元。就此，房屋及規劃地政局局長補充，西九龍文娛藝術區用地的首份分區計劃大綱圖本擬提供一個面積達20公頃的區域公園、商業和住宅發展用地、其他休憩用地，以及政府、機構和社區用地。該1.81地積比率是建基於原先訂定的商業及住宅發展規模，再加上文化藝術設施。政府當局其後決定以商業及住宅發展所得收益資助在區內建造及營辦文化藝術設施時，認為更靈活地運用地積比率會較為恰當，藉以填補政務司司長所描述的118億元不足之數。因此，該1.81地積比率是倡議者在擬備發展建議時作為參考基礎。他們可提交地積比率超逾1.81的發展建議，但該等建議必須有充份和合理的理據支持。

16. 涂謹申議員詢問，如果市民反對，政府當局會否不接納發展密度超過1.81倍的建議書。政務司司長在回答時強調，政府當局在決定應否接納較高發展密度時，必定會考慮所有意見，並會向市民解釋其作出的決定。他相信市民會以合理和理智的態度研究任何提出較高發展密度的建議。

天篷

17. 何鍾泰議員指出，工程界並未就應否支持建造天篷取得共識。他詢問政府當局，如果社會人士一致認為天篷的建造及／或維修費用過於昂貴，政府當局會否放棄建造天篷。陳婉嫻議員亦扼要提述市民對天篷的疑慮。政務司司長在回應時指出，如果放棄建造天篷，西九龍文娛藝術區發展計劃便須重頭開始，因為天篷是發展建議邀請書內其中一項強制規定。

18. 何鍾泰議員不信服上述解釋。他提醒政府當局，天篷或會導致維修問題，並表示未有從以往有關西九龍文娛藝術區發展計劃的文件察悉建造天篷是一項強制規定。他又指出，西九龍文娛藝術區用地已空置超過10年，重新進行發展建議邀請書的程序亦不應有大問題。政務司司長回應表示他記得在2003年7月的會議上，事務委員會曾促請政府當局加快進行該項目。他亦記得天篷的維修問題在相關的議案辯論中已作詳細討論。就此，何鍾泰議員表示，倘該項目的細節有變，事務委員會亦可改變立場。政務司司長在回應時證實，該項目的細節並無改變，只是採取了兩項新措施以增加透明度及問責性，包括規定進行公眾諮詢以探討市民對各個發展建議的意見，以及在發展建議邀請書內刪去分區計劃大綱草圖，使該項目須獲城規會批准。

財務安排

19. 張學明議員促請政府當局增加西九龍文娛藝術區發展計劃財務安排的透明度，藉以釋除公眾的疑慮。政務司司長在回應時解釋，政府當局於決定是否披露有關的財務安排時，必須考慮下列5項因素——

- (a) 倡議者向政府提交的財務資料屬於商業敏感資料，在未獲他們同意前，政府當局不能單方面披露這些資料；
- (b) 政府當局仍未與倡議者就爭取最佳方案進行磋商，如果政府現在披露財務資料，倡議者便會知悉其他競爭者的出價，這會減低了他們之間的競爭，使政府未能取得最佳的結果。倡議者，特別是提出相對較佳方案的倡議者將不願意改善其建議。這樣會大大削弱政府的議價地位；
- (c) 如果政府當局現在披露財務資料，倡議者知道了其他倡議者的出價，他們就可能在

與政府磋商時調低出價，或達成共識一同這樣做。這並不合乎公眾利益；

- (d) 倡議者可能只同意選擇性地提供對其有利的財務資料，而拒絕公開對其不利的資料。由於公眾未能全面掌握其財務建議書，可能會被這些財務資料誤導；及
- (e) 選擇性披露的財務資料可能受其背後的種種假設，例如成本及收入估計等扭曲。政府目前仍在評審這些假設，將來與倡議者磋商時亦可能觸及這些假設。故此，只披露財務資料而忽略背後的種種假設，不會對公眾瞭解建議書有幫助。

政務司司長強調，在議價過程結束前披露財務資料是不負責的做法。政府會盡快在可行時公開有關的財務資料，令公眾滿意。

20. 涂謹申議員認為上述解釋欠缺說服力。依他之見，政府當局應把向市民公開相關財務安排列為發展建議邀請書的其中一項條件，而有關的官員應就未有納入上述條件而負上責任。為釋除市民對政府當局可能與倡議者進行抬底交易的疑慮，政府當局應重新推出已增訂該項條件的發展建議邀請書。政務司司長回應時指出，一般而言，有關投資額、成本及價格磋商等方面的資料均會保守秘密，此乃競投人及投標者支持與信賴的守則。他又請委員注意在上文第18段提及的公眾諮詢規定。他表示，該項規定是以前所沒有的，只是在2004年3月才訂立，以回應之前就西九龍文娛藝術區進行的公眾諮詢時所了解到的市民的強烈要求。政府當局在增加該項目的透明度方面已向前邁出重要的一步。

21. 陳偉業議員提醒政府當局，如果不妥為監察，西九龍文娛藝術區發展計劃可能演變成大醜聞。依他之見，如果須用物業發展的收益作為資金，用以建設及管理在西九龍文娛藝術區提供的各項文化藝術設施，則委員必須獲知有關的財務安排，尤其是有關資助是一次過還是屬於經常性質，藉以決定該等安排是否只對發展商有利，此點至為重要。

22. 政務司司長在回應時重申，為向委員及市民保證當局會因應當時情況作出公平的財務安排，政府當局會在選出中標倡議者之後，並在簽署臨時協議之前，全面公開各項安排的細節詳情。但陳偉業議員認為屆時才公開相關資料是太遲，不會有任何作用。

文化政策

23. 劉慧卿議員表示，政府當局應先制訂全面的文化藝術政策，然後才進行西九龍文娛藝術區發展計劃。她詢問社會各界對文化政策及擬於西九龍文娛藝術區提供的文化藝術設施是否已有共識，政務司司長在回應時強調，政府當局自1999年開始已就該項目進行諮詢，以期取得共識。雖然有鑑於文化藝術界的特質，要達致共識相當困難，但政府當局在制訂文化藝術設施的詳情之前，已經詳細諮詢業內人士。此外，該項目亦獲得文化委員會及香港藝術發展局支持，可以發揮催化作用，推動香港文化藝術的發展。他強調，政府當局會在甄選建議書及推行該項目(尤其是在管理文化藝術設施方面)的過程中考慮文化藝術界的意見。

24. 民政事務局局長補充，經過3年努力工作及與文化藝術界進行兩次大規模諮詢，文化委員會已於2003年向政府提交其《政策建議報告》，而政府亦於2004年2月就該報告作出正式回應，並接納當中提出的大部分建議。其餘建議與組織架構及資源調配有關，或須作進一步的研究和探討。文化委員會在制訂西九龍文娛藝術區的發展及運作計劃方面提出了若干原則，即“以人為本”、“建立伙伴關係”和“民間主導”，以確保相關計劃是公開、公平和恰當。文化委員會特別促請政府致力促進發展商與文化界組成合作伙伴，讓文化界得以參與區內各項設施的規劃和日後的運作。該項目如果得以落實，會有助推動香港藝術文化的發展。

25. 然而，郭家麒議員認為，本港文化藝術的發展應與西九龍文娛藝術區發展計劃分開。劉慧卿議員亦指出，文化委員會若干委員並不支持該項目。政務司司長在回應時表示，文化委員會個別委員未必支持該項目，並非令人感到意外之事。就此，民政事務局局長證實，在2003年討論該項目時，文化委員會全體委員均支持開展西九龍文娛藝術區發展計劃的構思。即使現時各界人士對該項目的詳情有不同意見，但文化藝術界整體上仍是支持該項目及在西九龍文娛藝術區提供各項文化藝術設施，並希望可加快文化藝術的發展。

工程計劃的監察和管理

26. 王國興議員呼籲政府當局引入一個公開的監察機制，以監督西九龍文娛藝術區的甄選程序、發展過程及各項核心文化藝術設施的運作情況。就此，他表示應設立一個類似機場管理局的法定組織。政務司司長在回應時表示贊同王議員的意見，亦認為有需要妥善監察該

項目，並表示入選的倡議者會提交具體詳情予政府批准。除設立法定組織此方案外，現時尚有其他可行方案，例如成立信託基金。政府當局亦可採用不同的機制來監察博物館及表演場地的運作情況，但基本要求是當中應該有文化藝術界、相關專家、政府及市民的參與。

27. 梁家傑議員關注到，藉協議／合約對西九龍文娛藝術區發展計劃進行有效的監察會有不少難題，因為該項目會跨越30年，其間的情況可能有很大改變，更何況商業機構擅長利用法律漏洞來謀取最大利益。他促請政府當局銳意堵塞可能出現的所有漏洞。政務司司長感謝梁議員提出其寶貴意見。

公眾諮詢工作

28. 劉慧卿議員及陳婉嫻議員詢問，如果市民認為入圍的3份建議書均不能接受，政府當局會否考慮其他方案。政務司司長回應時表示，他相信市民能夠清楚表明其意願。為此，政府當局會擬備一份問卷，在公眾諮詢期間有效地收集意見，以期找出推行西九龍文娛藝術區發展計劃的最佳方案與倡議者磋商。但他強調，在評估公眾意見時，必須妥為衡量有關意見，重質而非重量。劉議員認為上述回應未能令人滿意。陳議員亦表示，鑑於市民非常關注該項目，政府當局應在相關問卷內加入其他方案以供選擇，並根據其收集所得意見進行西九龍文娛藝術區發展計劃，包括採用分拆投標模式(如果市民是屬意採用該模式的話)。

29. 石禮謙議員表示，為確保公眾諮詢取得成效，政府當局應更詳細研究其擬採用的模式，並公開所有必要的資料。就此，梁國雄議員促請政府當局就應否擱置該項目、應否採用單一發展模式、應否建造天篷及這麼多博物館進行全民投票。政務司司長回應時表示，公眾諮詢工作會盡量提供相關詳情，以方便市民就該項目表達意見。至於進行全民投票的建議，他證實政府當局並無該項計劃。現時計劃進行的公眾諮詢應能有效探討市民的意見。

30. 湯家驛議員詢問，上述問卷會否加入一條問題，以收集市民對是否支持單一發展模式的意見。政務司司長回應時表示，如果在問卷內加入該條問題，則政府當局須確保已向市民妥當解釋放棄採用單一發展模式的各種影響。他又指出，鑑於社會人士已就西九龍文娛藝術區發展計劃進行廣泛討論，市民應該知道，如果他們支持入圍的3份建議書的其中任何一份，即表示他們亦支持採用單一發展模式。因此，沒有需要在問卷內加入該條問題。

31. 陳偉業議員詢問，如市民有所要求，政府當局會否把西九龍文娛藝術區發展計劃擱置。郭家麒議員亦促請政府當局收集市民的意見，探討他們如果知道有關的財政影響，是否仍會支持單一發展模式及建造天篷，並讓他們可以在問卷內選擇擱置該項目。梁國雄議員贊同他們的意見，並促請政府當局暫停進行西九龍文娛藝術區發展計劃，以確保社會所有人士均有就該項目應如何進行一事獲得諮詢。

32. 政務司司長回應時解釋，市民可在問卷的“其他意見”欄內提議把該項目擱置。他認為在該項目遇到困難時便退縮是不負責任的，並指出在2003年7月的事務委員會會議上，事務委員會曾促請政府當局加快進行該項目。公眾諮詢可讓社會人士有機會對該項目增加了解，以及就該項目提出意見。

33. 梁家傑議員促請政府當局不要在公眾諮詢完結前就西九龍文娛藝術區發展計劃作出決定。如有需要，有關決定應包括放棄單一發展安排，因為如果沒有市民充分支持，政府當局實無法進行規模如此龐大的項目。鑑於市民對單一發展安排極為關注，儘管該項目已取得若干進展，但政府當局作為一個負責任的政府，也應該採取行動以釋除他們的疑慮。

34. 政務司司長回應時重申，政府當局願意聆聽議員及市民的意見，並促請議員前往參觀就西九龍文娛藝術區發展計劃舉行的展覽，繼續就該項目提出意見。他認為政府當局在決定日後路向之前，應先讓市民有機會就該項目表達意見。

議案

35. 委員其後就李永達議員提出的3個議案進行討論。

議案一

36. 李永達議員動議議案一，內容如下：

“本委員會要求政府全面檢討西九龍文娛藝術區發展計劃以單一項目發展模式進行是否適宜。”

37. 應主席邀請，李永達議員向委員簡介其提出的議案一。他解釋，議案一的措辭是與其他委員商討之後定出，其含意是要政府當局在進行公眾諮詢之後才決定是否採用單一發展模式。張學明議員表示，屬民主建港

聯盟(下稱“民建聯”)成員的議員支持議案一現時的措辭。他詢問該議案中“全面檢討”一語的含意，李議員在回應時澄清，該議案旨在促請政府當局考慮市民在其計劃進行的公眾諮詢期間所提出的意見。

38. 涂謹申議員提述事務委員會在2004年4月27日會議席上通過的議案，議案內容為“就政府所提出西九龍文娛藝術區的土地及財務安排，本事務委員會表示反對。”，並擔心事務委員會如果通過議案一，可能被理解為事務委員會對西九龍文娛藝術區發展計劃的立場有所軟化。他又對政府當局未有理會事務委員會於2004年4月通過的議案表示遺憾。陳偉業議員表示，鑒於市民及事務委員會各委員對單一發展安排深表關注，事務委員會應促請政府當局放棄採用該模式而不是檢討該模式是否恰當。他建議把議案一修訂如下：

“本委員會要求政府擱置西九龍單一招標的審議，及全面檢討西九龍文娛藝術區發展計劃以單一項目發展模式進行是否適宜。”

39. 李永達議員表示，經陳議員修訂之後的議案一如果被否決，政府當局可能視之為事務委員會支持單一招標安排。張學明議員表示，如果李議員的議案二獲得通過，則有關的諮詢期可能會延長至6個月，而由於公眾諮詢尚未結束，民建聯的議員對於反對單一招標有所保留，原因是公眾諮詢結果應該獲得充分考慮。林偉強議員贊同張議員對陳偉業議員的擬議修訂所提出的意見。梁家傑議員表示支持議案一現時的措辭，並表示應待公眾諮詢結束後，才就是否反對單一招標作出決定。

40. 陳偉業議員仍然認為，為方便進行議案一建議的全面檢討，事務委員會應要求政府當局擱置西九龍單一招標的審議。

41. 石禮謙議員提醒陳偉業議員，他曾於2003年11月的立法會會議上投票贊成有關議案。換言之，他是支持西九龍文娛藝術區發展計劃。陳偉業議員在回應時指出，他當時是被政府當局誤導，因此，他提議修訂議案一作為補救。他促請委員支持他所提出的修訂。

42. 政務司司長請委員注意上文第12段所載有關支持單一發展模式的理由，以及放棄該發展模式的種種影響。

43. 陳偉業議員就議案一提出的修正案獲涂謹申議員附議。主席把陳議員的修正案付諸表決。3名委員贊成，6名委員反對。主席宣布該修正案遭否決。

44. 李永達議員所提出的議案一獲涂謹申議員及黃容根議員附議。主席把議案一付諸表決。8名委員贊成，1名委員棄權。主席宣布議案一獲得通過。

議案二

45. 李永達議員繼而動議議案二，內容如下：

“本委員會促請政府將西九龍文娛藝術區建議書的諮詢期，由三個月延長至六個月，並重新諮詢公眾對西九龍文娛藝術區發展計劃的意見。”

46. 李永達議員介紹議案二時強調有需要把西九龍文娛藝術區發展計劃的公眾諮詢期由3個月延長至6個月，以便社會人士表達意見。政務司司長在回應時解釋，政府當局早於1996年已開始就該項目進行公眾諮詢，諮詢工作現時仍在進行中。入圍建議書的展覽為期3個月，但公眾諮詢程序則會繼續進行。如果要延長展覽期，必須獲得所有入圍倡議者同意，並須確保有展覽場地可供使用。李議員澄清議案二的目的只是促請政府當局把公眾諮詢期延長。

47. 政務司司長在回應梁家傑議員時澄清，政府當局擬於展覽期間收集市民的意見，然後就該項目作出決定。即使把公眾諮詢期延長至6個月，政府當局亦看不到有任何問題。

48. 議案二獲何鍾泰議員、涂謹申議員及黃容根議員附議。主席把議案二付諸表決。7名委員贊成。主席宣布議案二獲得通過。

議案三

49. 李永達議員繼而動議議案三，內容如下：

“就西九龍文娛藝術區發展計劃事宜，本委員會促請政府公開已通過甄選的三份建議書的財務安排資料，以讓公眾掌握具體資料評論該等建議書。”

50. 李永達議員介紹議案三時表示，考慮到該項目的財政影響及市民期望該項目有較高透明度，政府應公開入圍的3份建議書的財務安排資料，讓市民可根據確實資料就該等建議書提出意見。政府當局拒絕公開相關資料的其中一個理由是倡議者可能互相勾結以對付政府。但此理由並不成立，因為根據《原富論》一書的作者亞

當史密斯所言，商人互相勾結是天性使然。唯有公開競爭才能有效遏止這類天性使然的行為。

51. 鑑於須履行合約義務及對政府有所信任，石禮謙議員促請李永達議員撤回議案三。他表示，泛聯盟的議員不會支持議案三。他又呼籲民建聯的委員就議案三投反對票。李永達議員在回應時指出，發展建議邀請書與投標有別，因此，政府當局沒有合約責任把財務安排保密。關於這個問題，政務司司長重申在上文第19段所提述的論點。

52. 涂謹申議員不信服上述解釋。他表示，為維護公眾利益，政府當局應遊說倡議者同意披露其財務安排的資料。他們若然拒絕，該項目便可能被擱置。他又重申其論點，認為發展建議邀請書文件一開始便應加入須披露財務安排資料的規定。但石禮謙議員促請政府當局堅守立場，以免損害政府以行政主導的威信。依他之見，披露該等資料未必有助保障公眾利益。

53. 議案三獲涂謹申議員附議。主席把該議案付諸表決。4名委員贊成、2名委員反對及2名委員棄權。主席宣布議案三遭否決。

(會後補註：根據立法會《議事規則》第77(13)條的規定，事務委員會的決定應該是議案三獲得通過。秘書處在會後就該等議案發出新聞公報，並於2004年12月1日發出函件，把通過該3個議案及發出新聞公報的事宜正式知會政府當局。該3個議案的措辭及有關的新聞公報亦已於2004年12月1日隨立法會CB(1)381/04-05號文件送交委員參閱。)

II. 其他事項

54. 議事完畢，會議於晚上7時20分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年1月28日

立法會規劃地政及工程事務

委員會特別會議

2004年11月30日，下午4時30分

政務司司長開場發言

主席：

容許我代表我的同事先講幾句說話，推行西九龍文娛藝術區發展計劃以來，我們諮詢過不同階層：立法會、文化界人士、專業團體及其他相關組織。諮詢期由一九九九年開始至今，我相信到現時，社會上尚未得到共識的，圍繞着三個主要問題：

- 第一，我們知道有些意見反對計劃採取單一發展模式；第二，亦有意見認為如果政府接受高於 1.81 的地積比率，會使成功中選者可以從中謀取暴利；第三，還有一些人士對區內文娛藝術設施的管理模式、文化界和公眾的參與等問題表示關注。
- 我們很理解對這些問題的疑慮。我希望先簡單談一談這幾個問題。首先，考慮到整個文娛藝術區綜合性發展，我們經

詳細考慮後，認為單一發展是一個可取的辦法。

- 單一發展當然有它的風險，但支持這做法的理由可以歸納為以下十個因素：
 1. 西九龍文娛藝術區是一個綜合性的文娛藝術發展項目，需要統一策劃及協調，以增加管理效益及節省發展時間。
 2. 假若把該項目分拆招標，政府便須就商業效益、市場取向這些政府沒有專業認識的主要問題，作出沒把握的假設，更危險的是要根據這些假設擬訂總綱發展藍圖。
 3. 製作和擬訂總綱發展藍圖的程序需要數年，根據批准後的藍圖供應土地作商業和住宅發展亦要經過完全由市場控制的勾地紀律，得來新的公共收入，作為投放於新的文化設施的資金將取決於當時的地產情況，這些最少是三四年後的事。這將令整個計劃產生不明朗因素，最終好可能這個計劃未必可以成事。

有一些講法認為可以將西九龍賣地的進帳作為平衡政府明年或短期內的財政赤字，這更是天荒夜談。

4. 政府屬意需要合併發展的文藝設施將被逼分散和分拆到不同地段發展，設計因而無法緊扣相連，難以互相配合。
5. 所有基礎設施，地下污水處理、內部的交通、包括天篷，穿梭列車系統的設計、建造，以至建成的日期亦會產生重大銜接問題。
6. 政府要進行多重招標工作擬備多份內容複雜而互相牽連的土地契約文件，工作不單極為困難而且容易出錯，更可以引起很多不需要的法律訴訟和問題。
7. 分拆投標而令政府投放額外資源亦不容忽視，特別是鑑於現時資源緊絀的情況。
8. 若以分拆方法，要西九龍締造成一個文娛藝術中心和建築地標，我相信亦要告吹。

9. 文藝設施作為公共工程項目，在政府資源緊絀的環境下，實際上很難優先處理。如西九龍的大型文化項目，更難見天日。
 10. 政府希望透過西九龍的私人投資建設，製造大量建造業和有關的專業職位，包括法律專業，但如分拆處理亦不能在中、短期內實現。
- 所以，單一發展這個構想由始至終我們一直未有改變，政府在過去亦曾多次向本會解釋，去年七月特別得到這委員會強烈支持，去年十一月更得到立法會表決的祝福。整個發展建議邀請書亦建基於這個單一發展模式上，假如現在放棄這個模式，便等於取消了現正進行的發展建議邀請，亦應該取消以單一發展模式而提出的三個已經入圍發展計劃會進行的下一輪公眾諮詢，這樣將不會得到普羅大眾諒解。而且已投放的資源和時間，都會白費，這將會嚴重影響投資者，包括國際投資者對香港的信心。
 - 有關第二個問題，即有關地積比率方面，在善用土地的原則下，發展建議邀

請書已訂出了 1.81 的比例標準。我再次強調，主席和各位議員，政府不會對建議照單全收，任何偏離這個標準的建議，都要提出充分的理據。我們亦會充分考慮公眾對地積比率的意見。此外，地積比率亦必須獲城市規劃委員會通過法定程序核准，在這個過程中，公眾亦可多次提出他們的意見。

- 有關文化藝術設施方面，我們要求這些設施的管理模式可促進香港長遠的文化發展，吸引社會各界及公眾人士的支持，提供機會予各界人士參與管治，並向政府和公眾負責。我們亦要求中選者在法律及財政上有承擔，能健全而負責地運作這些文化藝術設施。這些在公布了的評審準則中清楚列明。所以，我們很希望將來管治的模式，一定有文化界充分參與。
- 政府非常明白有效和具公信力的問責精神和管理模式，對日後文化設施的有效營運和持續發展極為重要。所以，在選取建議書時，這方面的評審是最為重要的。我們會確保市民關注的元素，包括向公眾負責和有文化界專家參與的管治架構，以及有穩定和充裕的財政承

擔，會付諸實行。政府亦會監管核心文化設施的運作，確保其營運水平。

- 我想指出，西九龍項目的發展乃依據「建立夥伴關係」的原則，引入私人機構的參與，以靈活的手法營運，讓文化事業能更多元、更蓬勃地發展。事實上，文化工作者都有賴先進的場地去展示他們的才華和提昇他們的創作水平。歷史證明，新的設施的確能吸引更多人參與文化和藝術活動。只要有優秀的項目，配合有效的市場推廣策略，新增的設施都會有足夠的使用者。
- 我們歡迎各界人士對這個項目發表意見。在下月中開始舉行的公眾諮詢，將是最好的機會，讓公眾可以看到各個入圍建議書的發展模型和建議書的內容。我們希望各位議員與我們一樣持開放的態度，先聽取公眾在諮詢期間發表的意見，然後才對有關問題作出最後的結論。多謝主席和各位議員。

— 完 —