

香港地產行政學會對西九龍文娛藝術區發展計劃的立場

香港地產行政學會支持政府準備將西九龍這一幅新填海地皮發展成香港文化娛樂及藝術區的建議。

但本會對政府目前推行這項計劃的一些做法有所保留，希望向政府提出一些另類建議，以克服潛在問題，謀求達至最後成功之目的。

就此提出以下四點：

(一) 文化與地產之分

從本會作為專業地產行政工作為出發，我們並不反對文化設施與地產項目互相結合。在一個小心設計的「整體發展大綱藍圖」之下，項目可成功地將各項發展由規劃，設計，以至施工，及完成後之運作，結合起來，不過「硬件」上的結合，並不表示必須將來運作也被迫連在一起。本會認為將文化設施之運作交由地產發展商執行並不恰當。本會認為在營運上，地產部份將以商業原則運作，而文化部份則需完全獨立，政府可成立另一行政管理局執行。

(二) 單一發展或多元組合

本會認為如此龐大項目，並不一定以單一發展作為唯一可行方法。其實，目前應該保留各種可能性。祇要「整體發展大綱藍圖」經過細心設計，分期分區進行，對於規劃及項目管理可更為有效，同時可大量減低地產市場升跌對項目造成的風險。以目前先進之建築科技，分期完成的工程對達至最後整體建築的和諧結合並無困難。個別單元更可發揮不同之設計個性，亦是

達至真正「藝術文化」之最基本原則。但無論最後以單一發展商或多個發展商進行發展，政府於簽約之前，務需定下日後監控機制，及定立表現指標，以確保發展商於執行合約期間不能違背承諾。

(三) 立體地政概念

據政府解釋，目前推行單一項目發展的原因，其中一點是避免因複雜地契條款及將來之公契可能造成的混亂而不選擇將地皮分開發展。但本會認為這個解釋不成立。現代地政新思維應開放舊有以「平面土地」為界限，而從立體層面考慮，多元化之業權，及立體交差之地空權益，亦可寫於不同地契之內。而文化設施，更加可獨立運作，不需附屬於其它地契之內。

(四) 文化設施之獨立管理局

文化及藝術設施，應由政府成立「西九龍文化藝術局」獨立管理，成員應包括本地及國際文化專家，專業人士，及各擁有權益者，包括政府在內。所有營運資金，由此局處理及監管，獨立於商業運作之其它地產部份，這是唯一可保障屬於市民大眾的文化設施，在其三十年或更長的運作期間，不受大上大落的地產市場所影響，亦是全港市民的福祉。

二零零四年十二月十日

香港地產行政學會