

8 December 2004

By Hand

Clerk to Panel on Planning, Lands & Works
Legislative Council Secretariat
3/F Citibank Tower
3 Garden Road
Central
Hong Kong

Attention: Ms Sarah Yuen

Dear Ms Yuen

West Kowloon Cultural District

Thank you for your invitation to attend a special meeting of the Panel on Planning, Lands and Works to be held on 16 December 2004 to discuss the West Kowloon Cultural District (WKCD) and the request for a written submission before 10 December 2004.

The WKCD was considered by us in late 2003 after the publication of the Invitation for Proposals (IFP). Our views were formally submitted to the Panel on Planning Lands and Works on 18 November 2003 following a Panel Meeting on that day.

Despite the changes to the IFP that have been made by the Government, including the public consultation process that we advocated, the basic questions raised in our 2003 submission remain as valid today as they were then.

We can therefore do no better than to present again our 2003 submission and this is enclosed. Please note that the views expressed therein are not unanimous but they do represent the clear majority opinion of our members.

Yours sincerely

Louis Loong
Secretary General

c.c. Mr. Keith Kerr, Chairman of Executive Committee

西九龍文娛藝術區發展計劃
的意見書

香港地產建設商會
二〇〇三年十一月十八日

香港地產建設商會 對西九龍文娛藝術區發展計劃的意見

香港地產建設商會(“商會”)對提升本地文化藝術水平的目標，與今日出席的文化團體的立場是一致的。問題是應透過何種手段去達成這個目標。

以下是幾個很根本的問題：

1. 我們是否需要政府「發展建議邀請書」內所指定的各項文娛藝術設施？
2. 我們是否需要設定一個獨立的文娛藝術區以容納以上的設施？
3. 以現時政府財政緊絀，我們又是否能夠負擔這個項目的發展資金和日後的營運開支？

請不要掩耳盜鈴，認為以現時的招標方式就可以不花公帑，將所有財政負擔轉嫁到中選的倡議者身上。其實所有成本皆反映在投標價格上，而最終都會由香港市民共同負擔。

政府斷然將規模如此龐大的文娛藝術設施連同地產發展合併為一個單一項目招標，我們擔心只會再一次破壞自由市場的運作規律。

根據政府「發展建議邀請書」提出的基線計劃，西九龍文娛藝術區的文娛設施佔地為 230,000 平方米，而地產項目佔地則高達 490,000 平方米。只要比較這兩個數字，即使政府如何包裝，都改變不了西九龍文娛藝術區作為一個地產項目的事實。

對於將來西九龍文娛藝術區內非文化發展部分的總體面積，我們也未能充分掌握。如果以政府基線計劃訂的 490,000 平方米是為準則，我們則認為適宜將之訂為上限。依「發展建議邀請書」所見，整個計劃的遴選過程，及所用標準，亦相當含糊。

西九龍文娛藝術區規模之大，要財力上達到合乎政府的要求，有能力參與競投的人士寥寥可數，所以現時政府所提出的單一發展模式，未必能夠為庫房帶來最大收益。

最近有報導指商會以行業利益掛帥而漠視公眾利益，地產商則被形容為只鍾情於計劃內賺錢的肥肉，而將無利可圖，甚至要賠本的豬頭骨留給政府承擔。這是違反事實的，我們正正是以公眾利益為依歸，提出上述的問題，好讓社會各界能夠充分討論，集思廣益。從今天早上各個團體所發表的意見看來，大家對現時的招標方式相當有保留。

假若政府真的以公眾利益為先，確信西九龍文娛藝術區有利於民，就應該廣泛諮詢公眾，並透過正常渠道向立法會申請撥款，而不應採用土地補貼的手段，繞過立法會的監察。

假若經過廣泛討論，社會各界達成共識，一致認為香港應該及有能力負擔此項計劃，我們建議：

- 文娛藝術區的核心基建設施，包括天蓬在內應交由政府以真正公營及私營部門合作的模式(PPP)興建。而區內其他土地則撥入土地儲備表以拍賣或招標的形式推出市場。
- 賣地所得則撥入發展基金，以資助興建及營運計劃內的各項設施。

二〇〇三年十一月十八日