

致監察西九文化區計劃
推行情況聯合小組委員會秘書：

對西九文化區之未來前瞻，有更大的發展空間

本人謝炯全近期與香港大學張國斌教授就西九文化區發展及規劃作再三研究，從地理位置看西九文化區將成為香港主要地標。西九地段同時為香港僅存之中心黃金地帶，要珍惜土地，好好善用，一點不能浪費。知道社會對香港的未來土地發展有很大抱負，尤其充份利用土地方面；西九文化區原有的設計規劃已遠遠落後，未能物盡其用，追不上時代，過度浪費等。21世紀建築對人類來說是地下空間的世紀，其發展規劃必須符合「地下城市化」，未來20年之全球發展趨勢。

自從2008年7月立法會通過216億撥款給西九管理局至今，出現多項重要的問題、情況、和機遇，必須同時使用西九文娛藝術區42.6公頃的填海土地去解決和配合發展，才能帶給香港特區長遠大利益。這些解決和配合發展方案，大部分是現時西九管理局工作範圍之外。2011年5月25日立法會通過動議促把香港發展成區域文化樞紐，促請政府完善架構及政策，將香港發展為區域文化樞紐。

西九文化區建設成本上升，有立法會議員2011年3月4日認為建設成本上升50%至100%。西九的概念設計方案，日後造價會因通脹及加入可持續發展設施等因素，超過216億元的政府撥款，超支約40億。

建議「大西九文化區多功能樞紐地下城及地上公園」，發展地下街商場，過海隧道，中環海濱，大力發展綠化，並帶來豐富財政收益，同時建設和經營其他西九文化區內外相關設施。提供西九文化區共300,000平方米地上一切文化有關基本設施，其他共400,000平方米地上辦公樓、酒店、住宅樓、地上商場。

考慮及建議改善因素，在原有立法會在2008年批准下，包括撥款216億元不超支，地面設施不變，再加上新構思，充分利用土地及地下空間，發揮更大的經濟及環境效益。

1. 現有480米高ICC大廈以東文化設施，保留原來規劃佔用60%外，改為發展空間文化設施佔建築地80%，有效利用原來之發展土地。
2. 刻意設計6公頃土地為「中央文化廣場」，是西九的中心點，北連西九高鐵站，東連九龍公園，西連文化區29萬平方米設施和地下23萬平方米地下文化空間，增值80%，讓西九文化區強而有力領軍打造區域文化樞紐。因為有豐富的地下商場財政收益，所以只需構建總面積40%在地面上的辦公樓、酒店、住宅樓去增強財政收益。
3. 保留空置廣大面積作為中央廣場。可建聯合國之國際文化學院，把內地文化遺產做成縮影，通過電影介紹，在香港可看到全國各地名勝地方，讓西九文化強而有力，打造區域文化樞紐，中央文化廣場，舉行大型國際盛事、運動

會、博覽會、可容納 10 萬人的大型活動廣場。

4. 地下城市的發展是世界潮流和勢頭：額外地下購物商場和美食廣場等共 150,000 平方米。大西九文化區將連接地下街商場，過海隧道，中環海濱，並與西九高鐵站連接，提供優良的交通樞紐。其中地下購物商場和美食廣場資產值非常高，出售或出租均能夠支付一切地上文化有關基本設施和地下城設施的建築物成本，還有盈餘，不用政府額外撥款。
5. 額外建立地下交通樞紐設施，理順交通，並建立地下電氣化循環交通系統，建造 1 公里金紫荊 APM 電氣化海底隧道，把西九文化區連接灣仔紫荊廣場，3 分鐘內可到達；另一隧道 1.4 公里由西九文化區連接中環海濱地下城，橫跨九龍公園，APM 電氣化海底隧道。形成環保連網多功能交通樞紐地下城。
6. 西九文化區交通問題、西九高鐵火車站交通問題：西九文化區交通非常不便、高鐵站交通非常不便和嚴重交通堵塞的擔憂。 高鐵站位於西九：西九高鐵火車到達亞歐非三大洲：當高鐵於 2016/2017 運作時，列車將在 5 小時到達老撾萬象，而到 2025 年去英國倫敦、曼徹斯特、愛丁堡則需要 2.5 天。西九是迎接極大量內地、亞洲、歐洲和非洲賓客的正門，以廣場公園每年迎接三、數千萬賓客，配合文化區多功能設施。
7. 預期的人口增長，香港特區將從 2010 年的 700 萬人口增長到 2040 年的 900 萬左右，到時需要更多的公園區、文化、體育、購物、公共設施、交通等，加上人口老化，消閒及文化活動有所增加，開發地下空間大大有助於迎合這些需求。建議開發舊啟德機場時，同時開發「多功能樞紐地下城及地上公園」。
8. 政府 2023 年將收回西區海底隧道和建議大西九的可持續發展：隨 2016 年香港特區政府收回整個東區海底隧道，2023 年香港特區將收回西區海底隧道。建議採用「波士頓大深挖」的辦法，理順西隧收費和西隧道路，部分放在地底，使西九文化區繞過 ICC 之西邊而連接整個填海區到油麻地區九龍幹線出口，九龍高速公路，至各港鐵至油麻地、經旺角、大角咀、櫻桃街區、直到荔枝角，發展成一大片綠色地上公園和地下城，迎合人口增長對設施和土地的需求，達成大西九龍內陸區如深水埗區的可持續性發展及重組重建任務。
9. 市民期望西九文化區有卓越優美的景觀，對綠色和清潔的環境的要求增加。香港特區市民期望西九文化區增加文化設施和廣場公園空間，給予構建辦公樓、酒店、住宅樓更大的靈活性。
10. 西九文化區西側有面積 65 公頃的西九龍水上公園避風塘，南側有面積 16 公頃的廣東道水上公園。不時可舉辦各種水上公園，如賽龍舟、獨木舟、風帆。
11. 深圳人口十年後人均 GDP 高於港人(即消費力急升)：交通方便，流動人口增加，即日來回參與文化活動，也可留港購物。帶動香港的零售服務業。
12. 迎合國家十二五發展的機遇，和增強文化軟實力的要求，香港可作為中華文化匯聚中心，提高海峽兩岸文化互動交流。

因此為了香港特區的長遠大利益，立法會和政府有必要立即重新審視西九管理局 42.6 公頃的填海土地的多功能發展潛力，提供額外地上 6 公頃「中央文化廣場」，額外地下交通樞紐配套設施，額外地下購物商場，合共 450,000 平方米，並建設電氣化交通隧道把西九文化區連到中環。

西九管理局 2011・9・29 設計方案對比：

		西九管理局 2011・9・29 設計方案	對大西九文化區建議書
地上 (480 米 高 ICC 大廈以 東)	地上文化設施 佔建築地 地上商業、住 宅、酒店佔建築 地	4 公頃(佔建築地的 60%) 3.4 公頃(佔建築地的 40%) -出售土地穿插區內 各地，所得地價歸政府	9 公頃(佔建築地的 80%) 2 公頃(佔建築地的 20%) -出售土地限於近君臨天下 區所得地價歸政府-減少地 價可用地下商場收益償還
地下(全 區)	地下文化設施 地下商場 地下交通樞紐 其他能源設施 隧道通往香港 中環	0?平方米 0?平方米 ?平方米，有停車 場、車道 有 無	230,000 平方米 150,000 平方米 150,000 平方米 有 有
建築成本		估約 240 億	估約 520 億
資產值		零	地下商場以 3 萬元/平方米， 共值 450 億元，租值也很高
撥款	2008 年立法會 基本撥款	216 億元	216 億元
資金周 轉	撥款困難？	要額外撥款 40 億 (連總裁 2011 年 8 月 26 日透露)	自足，仍有餘
文化區 稱號		480 米高 ICC 大廈以 東勉強稱為文化 區，因為文化設施佔 建築地(60%)較住樓 (40%)	因文化設施占建築地 80%， 加上 6 公頃地球村文化廣 場，加上額外供應的地下文 化設施共 230,000 平方米，強 力支持立法會 2011 年 5 月 15 日通過動議促把香港發展成 區域文化樞紐文化區。
人氣、人 流		- 靠穿插區內的住客 (約 1、2 萬住貴價樓 富有人士)、商業人士 (約 3 萬寫字樓人士) - 文化區參觀者和參 與者 - 到海濱順道人士	各類人士往地下商場，平均 每天約 15 萬本地人加遊客。 (鄰近高鐵站，每天 15 萬至 20 萬人出入，另 50%到香港 遊客到本區遊。)

電氣交通隧道至港島中環		沒有	有大量人流來往港島中環至西九地下城，便捷省錢，兩分鐘過隧道
文化感染		穿插的商住建築打斷了文化感覺，像普通街道一樣。	6公頃大文化廣場(地球村文化廣場)幅射至其他文化設施。地上地下並連，文化氣息一氣呵成。
立法會 2011年 5月 25日通過動議促請政府完善設施政策配套，把香港打造成區域文化樞紐。		沒有刻意配合設計	刻意配合設計 6公頃「地球村文化廣場」，額外供應的地下文化設施共 230,000 平方米，增多 8 成文化空間，讓西九文化區強而有力領軍打造區域文化樞紐。
設施互補		沒有	地上下雨往地下城避雨，地下城商場，有衛生間，供地上人士和地下城共用。一家各人可選擇文化和其他活動，各適其式，樂也融融。
區內交通		有循環單邊車道	有循環雙邊(近海、近君臨天下區)地下電動車道，更方便，補充地上電動巴士道。
		煩惱難倒文化區	循環電動車道連到區外，多年後待收回西隧，則繞 ICC 外連到油麻地果欄區地鐵站並再延連至各港鐵站、高鐵站、中九龍幹線出口。
大珠三角互動		佈局極薄弱，乏力與大珠三角發展互動。	文化設施增多八成，再加 6 公頃「地球村文化廣場」於高鐵旁，迎千萬大珠三角高鐵使用者(兩小時車程生活圈)到西九購物，賞文化並行，即日來回，簡便！ 積極與珠三角互動。

我們將可提供更詳盡的資料及數據，並與有關項目負責人講解有關建議。

現代化協會會長

謝炯全博士

2012年5月15日