

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1347/13-14(02)號文件

檔 號：CB2/PS/3/12

監察西九文化區計劃推行情況 聯合小組委員會

立法會秘書處就2014年4月25日會議 擬備的最新背景資料簡介

略為放寬西九文化區用地的發展密度

目的

本文件綜述監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會(下稱"聯合小組委員會")委員就西九文化區管理局(下稱"西九管理局")提出略為放寬西九文化區用地發展密度的建議表達的主要意見及關注事項。

背景

2. 根據《西九文化區管理局條例》(第601章)(下稱"該條例")第21條，西九管理局須負責擬備西九文化區發展圖則。發展圖則的主要作用是規劃西九文化區的用地和劃出各項文化藝術設施、其他用途(例如商業、酒店、零售及公共休憩用地)及區內基建工程的用地。西九管理局在2011年12月根據該條例將發展圖則提交城市規劃委員會(下稱"城規會")審批。發展圖則草圖於2012年3月根據《城市規劃條例》(第131章)刊登憲報，以供公眾查閱，並於2013年1月獲行政長官會同行政會議核准。

3. 據政府當局所述，西九管理局擬備的發展圖則已符合西南九龍分區計劃大綱圖就西九文化區所訂明的發展參數。該等發展參數包括最高地積比率為1.81倍，住宅用途不超過總地積比率的20%，提供不少於23公頃的公共休憩用地，以及最高建築物高度不得超過主水平基準以上50米至100米。按照發展圖則，各

個土地用途地帶的發展限制均以最大總樓面面積和最高建築物高度限制釐定。

4. 在2014年1月24日的會議上，政府當局及西九管理局向聯合小組委員會簡介西九管理局擬根據《城市規劃條例》第16條就略為放寬西九文化區用地的最大總樓面面積及最高建築物高度限制提交的規劃申請。委員察悉，根據有關建議，西九文化區用地的整體總樓面面積會增加15%，相當於將西九文化區的地積比率由1.81倍增加至2.08倍。政府當局及西九管理局其後又在2014年3月28日的會議上，向聯合小組委員會簡介西九管理局委聘的顧問就相關規劃申請進行技術評估的結果。委員獲告知，上述規劃申請連同佐證的技術評估結果已於2014年3月21日呈交城規會。

委員的關注事項

5. 聯合小組委員會委員在2013年11月29日、2014年1月24日及3月28日各次會議上就西九管理局有關略為放寬西九文化區用地發展密度的建議提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

該建議的理據

6. 部分委員表示原則上支持將西九文化區的地積比率由1.81倍增加至2.08倍(即增加15%)，以充分發揮西九文化區用地的發展潛力。部份委員指出，市區的最高住用地積比率約為7倍，他們認為建議的增幅太小，並建議當局考慮進一步增加西九文化區的地積比率。馬逢國議員建議，西九文化區的地積比率應進一步增加至介乎2.5倍至3倍，讓西九文化區可興建更多文化藝術設施，從而吸引更多人到訪西九文化區，為政府及西九管理局帶來更多收入以應付西九文化區計劃不斷上升的建築成本，並增加香港的土地供應作各種用途。

7. 政府當局解釋，將西九文化區的地積比率由1.81倍增至介乎2.5倍至3倍，會嚴重偏離經核准的西九文化區發展圖則，並會對西九文化區及其鄰近地區的交通、景觀及建築物高度造成很大影響。此外，若對發展圖則作任何大幅度改動，均會影響落實西九文化區計劃的時間表。政府當局認為，西九管理局現時的建議只是根據《城市規劃條例》第16條申請略為放寬西九

文化區的發展密度，無須對經核准的發展圖則作任何重大修改，做法較為審慎及恰當。

8. 部分委員要求當局澄清，略為放寬西九文化區發展密度的建議是否意圖增加收入，藉以解決西九文化區計劃的超支問題。何秀蘭議員認為，鑑於西九文化區用地內酒店／辦公室／住宅發展部分的土地價值近年急升，而透過出售該等酒店／辦公室／住宅用地所產生的收入亦將會增加，政府應運用所增加的收入支付西九文化區計劃已增加的建築成本，從而免卻提高西九文化區地積比率以增加收入的需要。梁家傑議員認為，出售按建議增加的酒店／辦公室／住宅總樓面面積所帶來的收入，應有助政府在有需要時優先考慮向西九文化區計劃作額外注資。

9. 據政府當局所述，大約60%按略為放寬西九文化區用地發展密度的建議所增加的整體總樓面面積會撥予西九管理局，並會主要用作文化藝術設施及零售／餐飲／消閒設施。政府當局強調，按該建議增加作零售／餐飲／消閒用途的總樓面面積雖然有助為西九管理局帶來更多租金收入，但該建議的主要目的是提供更多文化藝術設施以輔助或支援西九文化區的核心文化藝術場地，而非提高西九管理局的收入。按該建議所增加的酒店／辦公室／住宅總樓面面積亦會有助滿足對市區的酒店、辦公室及房屋供應的迫切需要。

10. 政府當局又指出，正如當局在2008年為提供216億元一筆過撥款予西九管理局推行西九文化區計劃而向立法會提交的撥款申請文件所述，出售西九文化區酒店／辦公室／住宅用地所得的收入將屬政府一般收入，當局會因應不同政策局／部門對撥款的需求及政府就整體撥款編定的優先次序，決定如何運用一般收入。政府當局進一步表示，雖然從出售西九文化區酒店／辦公室／住宅用地所得的收入不能指定用於資助西九文化區計劃，但日後該計劃如需要額外撥款，政府會考慮提供適當形式的支援以促進西九文化區的發展。就此，政府已承諾負責綜合地庫建造工程的全部開支，以作為支持整個西九文化區計劃發展的基本備置工程。

11. 部分委員認為，政府當局及西九管理局應提供更多資料，說明就該建議所增加的總樓面面積而言，估計政府與西九管理局各自須承擔的成本及所得的收入為何，以協助委員和公

眾評估該建議的成本效益，例如該建議對西九文化區計劃的財務狀況帶來的潛在利益。

12. 據政府當局所述，由於現時仍未有出售該等額外增加的酒店／辦公室／住宅用地的時間表，故此很難就所帶來的賣地收入作出切合實際情況的估算。至於擬撥予西九管理局的額外總樓面面積，由於新設的文化藝術設施及零售／餐飲／消閒設施所帶來的開支及收入在很大程度上取決於不同的營運特性及發展時序，西九管理局會進一步研究各項設施的性質和審視西九文化區的整體發展計劃，以制訂合適的發展和融資方案。西九管理局會以審慎理財的方式制定財務策略，包括研究不同的融資方案，確保西九文化區項目在財務上可持續發展。為解決額外建築成本的問題，西九管理局會就屬於商業性質的新增設施，例如供藝術家入住的旅舍及餐飲設施，探討與私人發展商合作的可能性。

該建議對交通及建築物高度的影響

13. 部分委員關注到，提高西九文化區發展密度的建議或會令西九龍地區本已繁忙的交通百上加斤。他們促請西九管理局因應廣深港高速鐵路西九龍總站及西九文化區各項文化藝術設施逐步落成啟用而審慎研究該建議對整個西九龍地區的交通影響。

14. 西九管理局回應時表示，技術評估結果顯示，略為放寬西九文化區用地發展密度的建議對鄰近道路網絡造成的交通影響屬於輕微。西九文化區連接計劃的制訂理念，是令西九文化區可以不同的交通工具到達。西九管理局強調，西九文化區採用"無車環境"的設計概念，所有車輛交通及服務設施將置於地底，而該計劃的設計基礎並非以汽車作為前往該區的主要交通工具。西九管理局向委員保證，該建議對西九文化區及其鄰近地區的交通影響在可予以處理的範圍之內。

15. 委員要求西九管理局提供更多資料，說明略為放寬西九文化區用地發展密度的建議對鄰近地區的影響，包括對西九龍地區的車流及人流的影響，以及在西九文化區內舉行大型活動時的人流疏散安排。西九管理局表示，根據局方委聘的顧問所進行的技術評估，該建議對西九文化區可能產生的額外交通流量估計為早上高峰期每小時456小汽車單位，而黃昏高峰期則為每小時429小汽車單位。至於人流方面，技術評估結果顯示，即

使假設在舉行節目後，西九文化區所有文化藝術設施的人潮於同一時間疏散，各條行人走廊及行人天橋仍有能力應付。應聯合小組委員會的要求，政府當局及西九管理局答允進一步向聯合小組委員會簡介就該建議所進行的交通影響技術評估結果的詳情，以及有何擬議交通改善措施應付西九龍地區因實施該建議而日益增加的交通需求。

16. 委員普遍認為，西九管理局應致力保持西九文化區經核准的發展圖則所設計的建築物高度輪廓，並確保只會在有需要時才尋求略為放寬現行的建築物高度限制。部分委員建議，鑑於西九文化區有建築物高度限制，西九管理局應研究發展西九文化區的地下空間，以充分發揮該用地的發展潛力。

17. 西九管理局向聯合小組委員會保證，當局只會考慮略為增加西九文化區內少數建築物的高度。為確保經核准的發展圖則所依據的基本發展參數會繼續獲得遵從，西九管理局已要求其設計顧問維持經核准的發展圖則原有的設計概念，以及致力將放寬建築物高度限制的需要減至最少。鄰近海濱的發展項目主要是文化藝術設施，該等項目的建築物高度限制會維持不變。西九管理局會與政府合作，在經核准的發展圖則規限範圍內充分發揮西九文化區用地的發展潛力。委員詢問西九管理局有否就其所提略為放寬西九文化區用地發展密度的建議諮詢附近的居民，西九管理局回應時表示，在擬備規劃申請時，局方曾與有關各方舉行諮詢會議，當中包括油尖旺區議會及當區居民的代表。擬議的建築物高度輪廓設計，已充分考慮到持份者的看法和意見，特別是在現有住宅大廈前面的建築物高度不應超過主水平基準上100米。

所增加的總樓面面積的用途

18. 委員關注到，透過略為放寬發展密度的建議所產生的額外總樓面面積，會如何分配予西九管理局及政府當局。部分委員(包括陳婉嫻議員及麥美娟議員)認為，應把所產生的額外總樓面面積的較大部分撥作文化藝術用途，以滿足本地藝術界的訴求。

19. 政府當局解釋，根據經核准的發展圖則，大約60%的整體總樓面面積會撥予西九管理局發展文化藝術設施和零售／餐飲／消閒設施，其餘約40%的整體總樓面面積則會作為酒店／辦公室／住宅用途，而該等用地會由政府另行處理。由於經核准

的發展圖則的整體總樓面面積組合是經進行廣泛諮詢之後採用，政府當局認為適宜按比例增加不同土地用途的總樓面面積，以確保均衡的發展組合，令西九日夜均朝氣蓬勃。非酒店／辦公室／住宅總樓面面積增加，可讓西九文化區發展更多文化藝術設施(例如供訪港藝術家入住的旅舍／酒店、供藝術團體使用的排練設施／辦公室，以及供年輕人和藝術家使用的創意空間)，令藝術家及創意產業界人士受惠。

20. 部分委員關注到，西九文化區用地面積廣大，而區內以提供文化藝術設施為主，西九文化區會否在日夜均能吸引足夠的訪客前往該區。他們建議政府當局及西九管理局應利用西九文化區鄰近各主要公共交通樞紐之利，將西九文化區發展成為本港一個主要的旅遊景點。委員亦建議，就按照略為放寬西九文化區發展密度的建議所增加的總樓面面積規劃用途時，西九管理局應考慮為西九文化區注入更多旅遊元素及提供更多零售／餐飲／消閒設施(特別是在平台層)，以增加西九文化區對遊客的吸引力。

21. 西九管理局表示，當局自2012年以來已在西九文化區用地舉辦各種活動和開幕前節目，吸引訪客到西九文化區和提高公眾對該區日後用途的認識。為使西九文化區成為本地市民和遊客均會選擇到訪的一個香港景點，西九管理局日夜均會營運各項文化藝術設施，並會透過在西九文化區用地舉行不同活動，致力提升西九文化區的旅遊吸引力。除文化藝術設施外，當局亦已規劃提供各種作零售／餐飲／消閒用途的設施及酒店／辦公室／住宅發展，令西九文化區在日夜均精彩多姿。隨着西九文化區公園、戲曲中心及M+博物館大樓在2015至2017年期間相繼落成，加上毗鄰西九文化區各主要交通樞紐提供的運輸服務之利，西九管理局有信心西九文化區能逐步建立足夠數目的觀眾。西九管理局亦會繼續與相關政府部門商討為西九文化區用地提供水路交通，以期將訪客從港島及香港其他地方帶至西九文化區。

最新發展

22. 政府當局及西九管理局將會在2014年4月25日的會議上，進一步向聯合小組委員會簡介就建議略為放寬西九文化區用地發展密度所進行的交通影響評估的結果。

相關文件

23. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2014年4月23日

附錄

略為放寬西九文化區用地的發展密度

相關文件

委員會	會議日期	文件
監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會	2013年2月25日 議程第III項	會議議程 會議紀要
	2013年4月8日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年7月3日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2013年11月29日 議程第III項	會議議程 會議紀要
	2014年1月24日 議程第II項	會議議程 會議紀要
	2014年3月28日 議程第II項	會議議程

立法會秘書處

議會事務部2

2014年4月23日