



人文西九

對西九龍文娛藝術區發展規劃的研究報告

2007年12月11日

www.procommons.org.hk

專業智慧 · 全民共享
Serving public interest with professional integrity

引言



- 本智庫高度關注西九文娛藝術區計劃，積極回應民政事務局就《西九文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會建議報告書》進行的諮詢
- 決定就西九計劃進行專題研究，並組成了研究顧問小組督導有關研究工作，成員來自多個界別
- 本智庫的代表在**10月23日**出席立法會西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會的會議，從發展組合及規劃標準兩方面作出了初步回應

研究報告的主要內容



- 規劃原則
- 發展組合
- 低碳發展模式
- 西九公園
- 分階段建設西九
- 文化發展策略
- 結論及建議

全民共享 - 規劃原則的新視角

《西九報告書》的不足之處：

- 西九的願景忽略把本土文化建設
- 規劃上未能配合文化發展的需要
- 也未能滿足市民享用維港的期望

全民共享 - 規劃原則的新視角

文化委員會報告(2003)對西九計劃的建議：

- 區內不同設施之間的融合
- 與區外設施的融合
- 重視「文化軟件」

全民共享 - 規劃原則的新視角



共建維港委員會的《海港規劃指引》：

- 在規劃以至實施過程盡量邀請公眾參與
- 更多供康樂和消閒用途的公共空間
- 符合可持續發展原則
- 沿海旁提供園景美化設施
- 提倡無車環境
- 讓公眾儘早享用海港

更多文化休憩空間

- 優化發展組合的基本方向



問題：

- 《西九報告書》的發展組合並非最佳方案
- 核心文化藝術設施(M+博物館)的規模遭刪減
- 私人住宅樓面面積沒有刪減
- 文化藝術界的辦公樓面面積祇有私人住宅的十分之一，未能照顧小型藝團及創意工業的需要

更多文化休憩空間 - 優化發展組合的基本方向



建議：

- 縮減三分之一私人住宅規模
 - 取消全部別墅式住宅用地
 - 削減分層單位住宅樓面面積三成
- 刪除非必要共用設施如消防局綜合大樓等
- 增加休憩用地1.4萬平方米
- 設立一個樓面面積達2.5萬平方米的「創意交流村」
- 部份建築物採用半地下化建築方式

優化發展組合（樓面面積） 的具體建議



	諮詢委員會 (m ²)	公共專業聯盟 (m ²)
分層單位住宅	135257	96838
別墅式住宅	10000	0
消防局綜合大樓	14000	0
公園 (土地面積)*	0	14000*
創意工業	0	25000
總計	726285	726285

更多文化休憩空間

- 優化發展組合的基本方向



西九日後運作須自負盈虧並不合理：

- 與政府長期以來資助文娛康樂活動的政策背道而馳
- 經賣地可全數收回**190億元**墊支的款項
- 若賣地收入高於原來估值，庫房可以有額外進帳
- 政府在西九龍填海總面積為**330公頃**，地價收入至今已超過**515 億元**

更多文化休憩空間 - 優化發展組合的基本方向



財政安排：

- 調整發展組合在財政上是可行的
- 分層單位住宅及酒店用地的地價應較財務專家的估值高
- 估計賣地收入可上調近三成，較《西九報告書》估計的189億多15億元
- 提供15億元的額外資金用於推動地區文化發展

低碳發展

- 優質城市規劃的必由之路



注入可持續發展元素，建議包括：

- 安步當車－以**自動行人輸送帶**取代穿梭列車系統
- 行人天堂－**劃作日間行人專用區**，成爲「無車」區域
- **單車自由行**－以單車徑構建區內區際交通網絡

低碳發展

- 優質城市規劃的必由之路



- 以**區域供冷系統**提升能源效益，利用中央製冷廠房及地下氣道把冷氣輸送到區內大廈
- 參考歐盟標準，實施更高水平的建築物能源效益指引
- 以**公開設計比賽**提高公眾參與，小型項目可考慮祇讓港人參與

「西九公園」 - 延展城市綠化公共空間



問題：

- 綠化安排絲毫未見提及，甚至沒有為15公頃休憩用地定下綠化佈局
- 擔心這些公共空間會否交由私人物業管理公司託管，變成閒人免進的地方

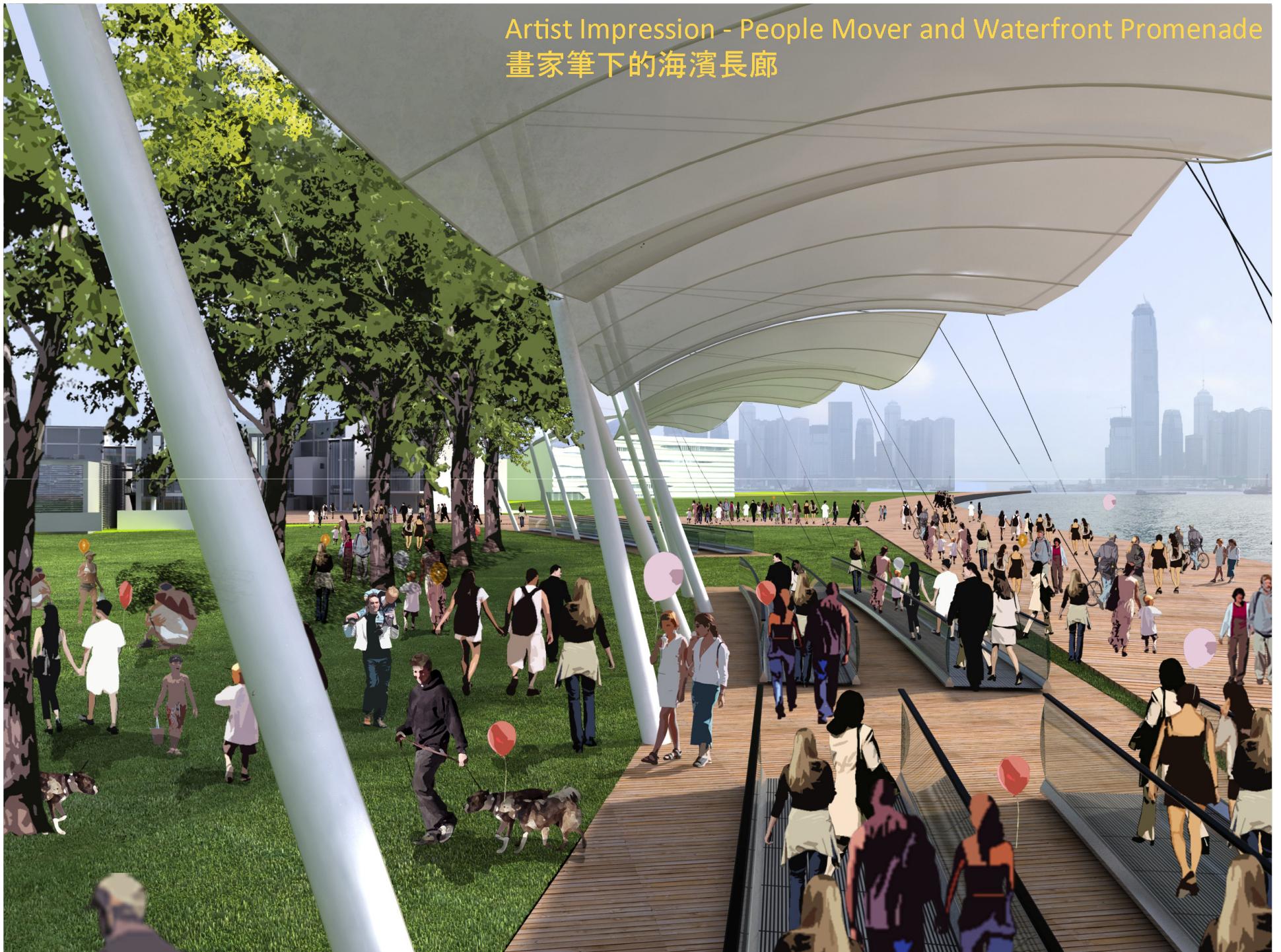
「西九公園」

- 延展城市綠化公共空間

建議：

- 西九內公共休憩用地須儘量綠化，建成一個「西九公園」
- 園區包括：
 - 一個具相當規模的中央公園
 - 海濱長廊
 - 單車徑
 - 自動行人輸送帶及步行徑

Artist Impression - People Mover and Waterfront Promenade
畫家筆下的海濱長廊



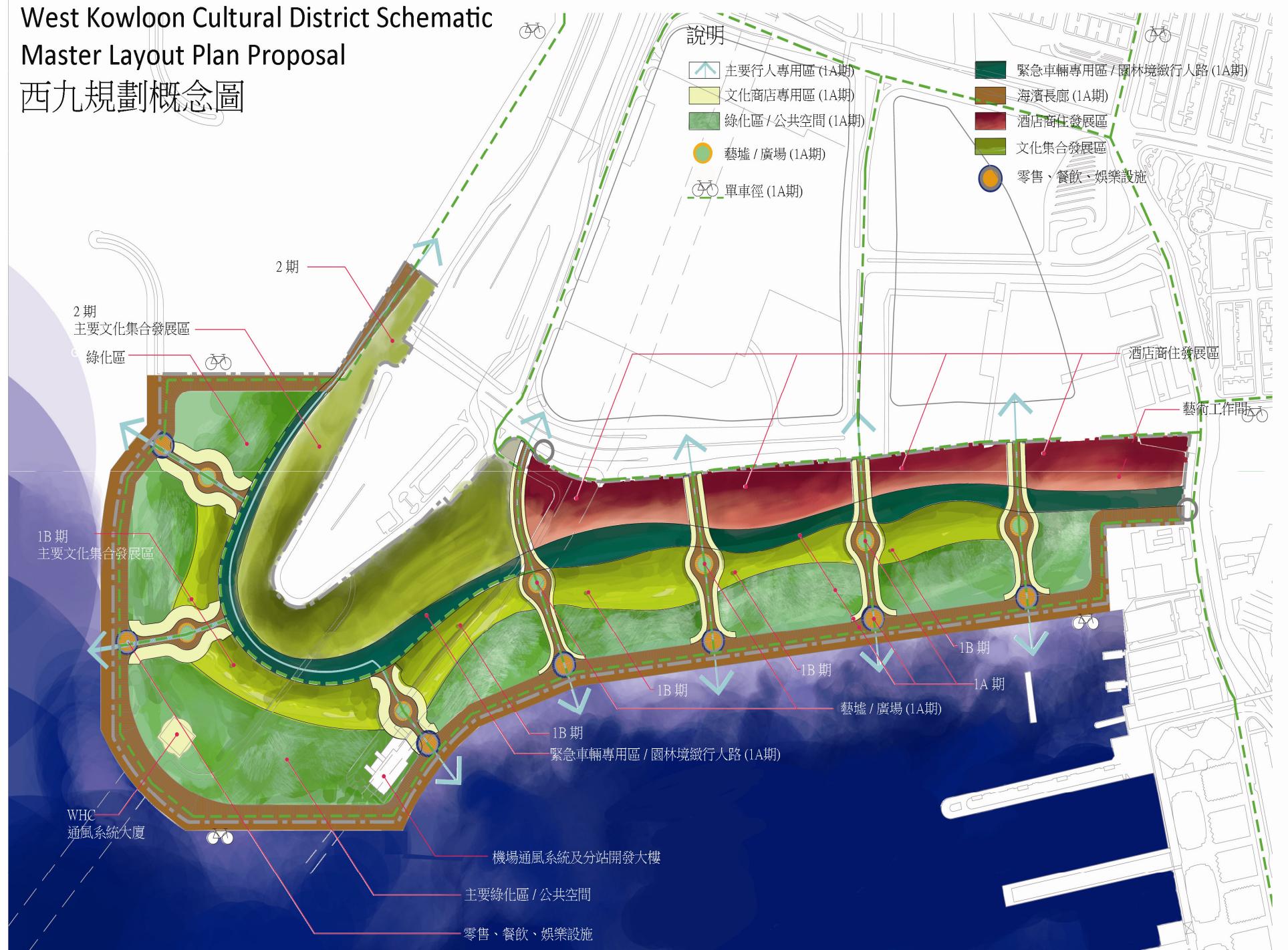
Artist Impression - Cultural Nodes and Squares
畫家筆下的藝墟



West Kowloon Cultural District Schematic

Master Layout Plan Proposal

西九規劃概念圖



West Kowloon Cultural District Phasing Development 西九分段發展方案

- Phase 1A (1A期/段)
- Phase 1B (1B 期/段)
- Phase 2 (2 期/段)



事不宜遲

- 建構西九的文化根基

建築發展期由二變三：

- 讓市民提前兩年享用西九的優美環境及設施
- 把西九計劃的第1期工程**分拆為1A和1B期**
 - 1A期項目在**2012**年底前完成
 - 1B期項目的大型文化藝術設施按原定計劃在**2014至2016**年完成



事不宜遲

- 建構西九的文化根基



- 1A期的工程包括：
 - 簡約的表演場地（例如四個黑盒劇場、露天表演場地等）
 - 容納街頭表演藝術的小型「民眾藝墟」
- 西九公園是西九文娛藝術區的有機組成部份，同樣應儘早供市民享用

事不宜遲 - 建構西九的文化根基



建設「創意交流村」：

- 土地來自刪減私人住宅的樓面面積
- 文化藝術界及創業工業為鄰，相互激蕩砥礪
- 儘早進駐有助紮根
 - 賣地安排需予以配合，例如以**招標**而非現行的勾地表賣地模式才能加快建築進度
 - 有關土地也須訂立指定用途

事不宜遲

- 建構西九的文化根基



按有機生長模式發展：

- 發展小型「民眾藝墟」，透過提供一些互動參與式的活動，可以提高普羅市民對文化藝術的興趣
- 藝墟附近宜預留空地供擴展之用
- 預留供第二期擴展的土地可興建臨時表演設施（例如粵劇戲棚、馬戲班帳幕等）

眾樂樂

- 面向全港的文化發展策略



建設「創意交流村」

- 讓文化工作者及創意工業進駐，產生集聚效應
- 建築物的設計務求方便創作及演練，甚至可以住宿
- 藝術工作者在園區內提供藝術活動及表演
- 藝術工作者可參與地區文化發展計劃，發揮聯繫西九與全港各區的紐帶作用

眾樂樂

- 面向全港的文化發展策略



在全港範圍內同步建立「社區文化網絡」

- 以西九「創意交流村」為網絡的**中心**
- **中層**是「社區文化中心」，安排一些優秀藝術家駐場授徒
- 位處**基層**的是社區層面的學校、社區中心、康文署場地、私人琴行畫室等
- 應加強對長者及中年人士的服務
- 優先投放資源在一些文化藝術設施相對缺乏的地區

- 面向全港的文化發展策略

成立「地區文化發展基金」

- 資金來自賣地所得的額外15億元
- 用於籌設「社區文化中心」及地區文化網點
- 每年資助款額的五分之四讓全港藝團公開申請
- 基金管理局
 - 負責審批社區文化藝術活動資助計劃
 - 利用年度資助餘額自行舉辦文化活動

眾樂樂

- 面向全港的文化發展策略

活化館藏設施

- 藝術館、博物館及圖書館改變活動形式，應成爲推動文化藝術發展的**文化活動中心**
 - 多舉辦一些流動展覽，加強導賞服務、製作更詳盡的藏品資料套等
 - 多舉辦導讀班、讀書會、講座研討會、興趣班組等
- 博物館公司化並非當前急務，未來應集中力量優先發揮館內人員及館藏的作用



結論與建議

應採納「人文西九」的發展方向

- 發展「人文西九」**需要有人文識見與全球視野**，而不是只顧展示政治決心
- 須**擺脫傳統管治思維及自負盈虧**的僵化財政紀律
- 從全港市民的福祉出發，把**西九建設成一個人人可以親近享用的好地方**
- 讓西九成爲**本土文化以至整體文化發展的催化劑**

結論與建議



落實「人文西九」的具體建議：

- 擴大空間發揮創意
- 前瞻性的低碳發展模式
- 資源善用有機增長
- 大自然與文化交融
- 跳出西九植根本土

結論與建議

其他：

- 西九管理局的組成應秉持「持份者主導」原則：
 - 成員除政府任命外，還需包括團體選任等多元化的組成方式
 - **不同持份者**，包括官員、專業人士、文化工作者、公眾人士和非政府組織之間**達致謹慎的平衡**。