

西九龍文娛藝術區

對西九龍文娛藝術區發展規劃的研究報告



公共專業聯盟

The Professional Commons

目錄

行政摘要	1
Executive Summary	4
I. 引言	8
II. 全民共享－規劃原則的新視角	10
III. 更多文化休憩空間－優化發展組合的基本方向	12
民有民享－增添公共空間	12
自負盈虧－財政緊箍咒	14
資源增值－賣地財源灌溉文化土壤	14
IV. 低碳發展－優質城市規劃的必由之路	16
安步當車－以自動行人輸送帶取代穿梭列車系統	16
行人天堂－劃作日間行人專用區	17
單車自由行－構建區內區際交通網絡	17
化零為整－以區域供冷系統提升能源效益	18
締造商機－建築物節能設計	19
集體智慧－以公開設計比賽提高公眾參與	20
V. 「西九公園」－延展城市綠化公共空間	21
VI. 事不宜遲－建構西九的文化根基	23
事在人為－建築發展期由二變三	23
早種早熟－「創意交流村」	24
適時順勢－按有機生長模式發展	24
VII. 眾樂樂－面向全港的文化發展策略	25
集聚與輻射－「創意交流村」的雙重效應	25
上下傳承－構建「社區文化網絡」	26
劍及履及－「地區文化發展基金」	27
齊頭並進－活化館藏設施	28
VIII. 結論與建議	30
擴大空間發揮創意	30
前瞻性的低碳發展模式	30
資源善用有機增長	30
大自然與文化交融	31
跳出西九植根本土	31
結語	31
附表一至四	32
附件一	37
附圖一及二	42

人文西九

對西九龍文娛藝術區發展規劃的研究報告

行政摘要

1. 特區政府在今年 9 月公佈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（以下簡稱《西九報告書》），民政事務局隨即展開為期三個月的公眾諮詢。建設西九文娛藝術區是本港文化藝術飛躍發展的重要契機，再加上西九位於維多利亞港海濱，地緣上處於非常重要的位置，故此公共專業聯盟高度關注西九計劃的建議方案。
2. 就西九計劃這重要課題，本智庫秉持專業精神及專業知識進行分析研究，更組成了研究顧問小組督導有關探究工作；我們又數度與關心西九計劃的人士進行交流研討，務求集思廣益。本智庫的代表在 10 月 23 日出席了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對《西九報告書》作出了初步回應。經深入研究後，本智庫認為《西九報告書》的建議方案可茲改善的地方相當多，範圍不限於對區內設施的具體想法，基本規劃理念也需加添更具前瞻性的元素。基於此，我們就西九計劃整理出一份比較完整的研究報告，就規劃及文化政策等議題提出建議，供社會各界比對參考，也希望特區政府慎重考慮，並以開闊包容的胸襟吸納當中的建議。
3. 我們建議特區政府在發展西九時應採納「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。我們認為特區政府應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去處，讓西九成為本土文化以至整體文化發展的催化劑。此外，西九須注入更多可持續發展方面的元素，以提升本港物質層面以外的生活質素，使香港成為一個真真正正的優質城市。我們以「人文西九」概括西九的發展理念，具體規劃概念及政策措施可以參看本研究報告的詳細內容。

4. 我們認為文化委員會在 2003 年提出的對西九計劃的三項建議，及共建維港委員會在 2007 年中發表的《海港規劃指引》較為宏觀及更能體現人文原則，可以補《西九報告書》的不足；我們認同有關原則並據此對西九計劃作出修訂建議。概括而言，本智庫建議特區政府從以下五方面落實「人文西九」的理念：

一、 擴大空間發揮創意

5. 優化發展組合，縮減三分之一私人住宅規模及刪除非必要共用設施如消防綜合大樓，這樣可以增加休憩用地達 1.4 萬平方米，和設立一個佔地 5000 平方米的「創意交流村」（creative jam）。有關修訂建議更可提供 15 億元的額外資金用於推動地區文化發展。

二、 前瞻性的低碳發展模式

6. 西九透過建設成「低碳示範區」，可以向國際社會展示本港願意承擔更大的環境責任；具體措施包括：採用以自動行人輸送帶為主的「安步當車」步行系統；建設連貫新舊區的「單車自由行」網絡；日間時段劃為行人專區；採用區域性供冷系統；實施更高水平的建築物能源效益指引等。西九的規劃設計宜通過公開設計比賽吸納集體智慧，俾能達致國際上最佳的水平。

三、 資源善用有機增長

7. 從善用資源、培育人才和打造人文根基的角度考慮，西九的工程建設應分拆進行，在 2012 年底前先提供簡約的甚至是臨時的表演場地（例如黑盒劇場、露天表演場地等）以容納街頭表演藝術和發展小型「民眾藝墟」（people's arts fairs），及建成園林公園供市民享用，讓市民可以提前兩年享用西九的優美環境及設施。藝墟附近宜預留空地供擴展之用，有需要時可徵用預留供第二期擴展的土地興建臨時文娛表演設施（例如粵劇戲棚、馬戲班帳幕等）。至於大型文化藝術設施的工程進度則基本上按原定計劃進行。

四、 大自然與文化交融

8. 文娛藝術區內公共休憩用地須儘量綠化，建成一個「西九公園」。整個園區包括一個具相當規模的中央公園、海濱長廊、單車徑，並以自動行人輸送帶及縱橫交錯的步行徑聯繫整個園區。園林景緻、藝術裝置與街頭藝術使園區活潑多姿，締造出自然景緻與藝術氣息相互滲透融和的氛圍。

五、 跳出西九植根本土

9. 要避免西九成爲文化孤島，必須在全港範圍內同步建立「社區文化網絡」(community cultural network)，尤其重要的是在地區層面成立「社區文化中心」(community cultural centres)，作爲中層的文化培育場所。文化硬件方面，特區政府宜優先投放資源在一些文化藝術設施相對缺乏的地區，例如在新界西北和將軍澳加建文化中心及表演場地，或活化閒置建築物供文化藝術用途。賣地所得的額外 15 億元資金，可用於成立「地區文化發展基金」(district cultural development fund)，推廣長期的藝團/藝術工作者駐場或駐校計劃，及在偏遠地區(例如天水圍)推動可持續的文化活動，並利用西九的「創意交流村」作爲聯繫西九文娛藝術區與本土文化的紐帶，以汲取地區文化的養份。

10. 尚需補充一點，特區政府建議成立的西九管理局的組成及運作安排，是「人文西九」能否落實的關鍵所在。這些議題雖不在本研究的探討範圍之內，本智庫仍希望表達我們的看法：西九管理局的組成應秉持「持份者主導」原則，管理局成員除政府任命之外，還需包括團體選任等多元化的組成方式，務求不同持份者，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。

“A West Kowloon for the People”
Research Report on the West Kowloon Cultural District Development

Executive Summary

1. The Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the Government) published the Recommendation Report of the Consultative Committee on the Core Arts and Cultural Facilities of the West Kowloon Cultural District (the West Kowloon Report) in September this year, followed by a three-month public consultation period initiated by the Home Affairs Bureau. The West Kowloon Cultural District project is an important turning point for the development of Hong Kong’s culture and arts by leads and bounds. Besides, the location of West Kowloon is also important as it is situated at Victoria Harbour. Therefore, The Professional Commons (The ProCommons) is highly concerned about the recommendations as suggested in the West Kowloon Report.

2. On such an important issue as the West Kowloon project, The ProCommons, acting in good faith with professionalism and expertise, has conducted an analytical study on it and set up an advisory group to steer the study. To facilitate our study, we have conducted professional exchanges with those who were concerned about the West Kowloon project so as to solicit their valuable insights. On 23 October, representatives of The ProCommons attended a meeting held by the Subcommittee on West Kowloon Cultural District Development of the Legislative Council to express our initial views on the West Kowloon Report in respect of development mix and planning standards. After the completion of the in-depth study, The ProCommons is of the opinion that there is room for improvement with regard to the recommendations put forward by the West Kowloon Report, involving not only the views on specific facilities within the district, but also the fundamental planning principles which should have incorporated more forward looking elements. In view of this, we have prepared this research report on the West Kowloon project and put forth our proposals for planning and cultural policies for public consideration. We also hope that the Government will carefully consider and accept our proposals with broadmindedness.

3. We suggest that the Government should adopt a “West Kowloon for the People” approach in developing the district. To develop a “West Kowloon for the People”, we need to adopt a “people orientated” approach and a global outlook, rather than a sheer demonstration of political resoluteness. We think that the Government

should get rid of the traditional governing mentality and the rigid fiscal policy of self-sufficiency. It would be important to take into consideration the well-being of people and develop West Kowloon into a well-planned site for public enjoyment. We should turn West Kowloon into a catalytic force behind the development of local culture or even the development of an overall integrated culture. More factors concerning sustainable development should be injected into the project so that the quality of life in Hong Kong, apart from the materialistic one, could be enhanced, thus making the territory a truly high-grade metropolis. We coin the term a “West Kowloon for the People” to generalize the rationale for development in the area. The specific planning concepts and strategies were covered in our research report in detail.

4. We consider that the three recommendations for the West Kowloon project initiated by the Culture and Heritage Commission (CHC) in 2003 and the Harbour Planning Guidelines (HPG) put forward by the Harbour-front Enhancement Committee have provided a more macro outlook and thus better representing the people’s principles. These principles could therefore supplement the deficiencies of the West Kowloon Report. We agree to the principles initiated by the CHC and the HPG, and have incorporated them in our proposals for the West Kowloon project. In sum, The ProCommons suggests that the Government should put into effect the concept of a “West Kowloon for the People” by the following means:

A. Expansion of open area for the release of free creativity

5. To refine the development mix, private residential development would be reduced by one-third and communal facilities, for example, fire service complex, be removed. By so doing, 14 000 square meters of open space can be released. A “creativity jam” (創意交流村) with an area of 5 000 square meters can also be provided. In addition, our proposal may bring in an additional fund of HK\$1.5 billion for promoting cultural development on district level.

B. Forward-looking low carbon development mode

6. West Kowloon should be developed into a “low carbon demonstrative zone”, we could show the world our commitment to the environment. Specific measures include installing moving walkways as major transport means within the area and to encourage visitors to stroll in the area, setting up cycling networks connecting new and established areas, designating pedestrian zones during daytime,

adopting district cooling systems, enforcing higher energy efficiency standards in buildings, etc. It is advisable that a public design competition be held for the West Kowloon development plan so as to pool the wisdom of the masses and achieve the world's highest standards.

C. Optimum use of resources and organic growth

7. Taking into consideration the optimum use of resources, nurturing of talents and building a people's foundation for development, the current phasing development of the West Kowloon project should be further divided, with small scale or even temporary performance areas, for example, black box theatres and open air performance areas, etc., coming into being by the end of 2012 to accommodate street performers as well as small-scale "people's arts fairs" (民眾藝墟), in addition to landscaped parks to be built earlier for public enjoyment. By so doing, members of the public may enjoy at least part of the West Kowloon Cultural District two years ahead of schedule. Land neighbouring the arts fairs should be reserved for future expansion. If necessary, land reserved for phase II expansion may also be used for providing temporary cultural performance facilities, for example, Cantonese Opera theatres, circus marquees, etc. As regards the construction work of large-scale arts facilities, it should generally follow the original schedule.

D. Blending of nature and culture

8. The open space inside the cultural district should be made green to the largest extent to facilitate the setting up of a "West Kowloon Park". The whole park belt should include a central park of considerable size, a harbour-front promenade, cycling paths, and different areas inside the belt should be connected by a network of moving walkways and walking trails. With landscaped areas, installation arts and street performances, the whole park belt would be teemed with vivacious activities, creating an atmosphere of natural scenery permeated by and blended with arts.

E. Leap Beyond West Kowloon and be rooted locally

9. To avoid turning West Kowloon to be an "isolated cultural island", we must at the same time build "community cultural networks" (社區文化網絡) across the territories. It would be of particular importance to set up "community cultural centres" (社區文化中心) on district level to provide cultural development venues on the middle level. In terms of the development of cultural hardware, the

Government should first invest in areas comparatively lacking cultural and arts facilities such as the northwest New Territories and Tseung Kwan O, where further cultural centres and performance venues should be built, and idle premises be revitalized for cultural and arts purposes. The HK\$1.5 billion additional revenue from land sale could be used for the setting up of a “district cultural development fund” (地區文化發展基金) to promote long-term programmes of stationing performing troupes or artists in venues for performing arts or at schools, or to promote sustainable cultural activities in remote areas such as Tin Shui Wai. In this respect, the “creativity jam” in West Kowloon could be used for linking the West Kowloon Cultural District with local culture in a bid to tap the essence of district-based culture.

10. Our last but important recommendation to make is that the composition and operation of the West Kowloon Cultural District Authority as proposed by the West Kowloon Report would be a major determinant on whether the proposition of “A West Kowloon for the People” could be materialized. Although this issue is outside the scope of our study, the ProCommons still finds it necessary to exemplify our views. The composition of the West Kowloon Cultural District Authority should follow the “stakeholder-led” principle whereby membership of the Authority should be diversified and it should comprise not only appointees of the Government but also those who are chosen by concern groups so as to strike a prudent balance among all stakeholders, be they were government officials, professionals, individuals in the cultural sectors, members of the public and representatives from non-government organizations.

I. 引言

1.1 西九龍文娛藝術區的規劃方案幾經折騰後再度出台，¹政務司司長唐英年於 2007 年 9 月 12 日公佈西九文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會的建議報告，民政事務局隨即展開為期三個月的公眾諮詢，意味正式敲定西九發展規劃的日子已相當接近。建設西九文娛藝術區不僅是本港文化藝術飛躍發展的重要契機，這幅珍貴臨海地皮是否應用得宜更直接影響全港市民的福祉，因此有關規劃工作必須慎而重之。為此，公共專業聯盟秉持專業精神審視有關建議方案，並利用我們的專業知識提出修訂建議，為西九的規劃注入更具宏觀視野及可持續性發展的元素，希望能為構建構西九最佳發展方案作出貢獻。

1.2 在西九龍填海區建設文化藝術區的意念，早在上世紀末已經提出。2001 年，特區政府正式開展西九的規劃工作，舉辦了一項概念規劃比賽，並根據比賽優勝作品初步釐定了規劃構思。其後，特區政府採用「發展建議邀請書」模式，引入市場主導的私營機構融資來發展西九。社會輿論對此提出猛烈的批評，包括不滿單一發展模式、不設地積比率限制、興建巨型天篷的強制性要求等。特區政府被迫重新進行公眾諮詢，在輿論壓力下修訂並最終放棄「發展建議邀請書」模式，與及一些不獲市民認同的主要規劃構思。

1.3 特區政府在 2006 年 4 月採取新的模式重新推展西九計劃，成立了西九文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會（以下簡稱諮詢委員會）及三個專題小組（分別是表演藝術與旅遊小組、博物館小組及財務小組），重新檢討西九的發展規劃及主體設施，並進行相關諮詢、外訪及研究。諮詢委員會其後整合了三個小組的報告而成為《西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會建議報告書》（以下簡稱《西九報告書》）。有關報告經特區政府確認後，於今年 9 月正式對外公佈並進行諮詢。

¹ 在過去幾年，特區政府在討論西九發展規劃問題時一直採用「西九文娛藝術區」的名稱，近期轉而稱為「西九文化區」，對此我們有所保留。其實，「西九文化區」這名稱曾在文化委員會的報告上使用過，民政事務局局長曾德成在 9 月 12 日立法會民政事務委員會會議的發言時再度使用這個名稱，卻沒有解釋箇中原因。顧名思義，「西九文化區」的重點在於文化藝術方面，而「文娛藝術區」則包羅文化藝術康樂活動等範疇，涵蓋面較廣，較能在定位上突顯西九需兼顧普羅市民文娛康樂需要的基本取向，故此我們傾向沿用「西九文娛藝術區」的概念及名稱。

1.4 西九文娛藝術區計劃（以下簡稱西九計劃）對本港的發展極具策略性意義，公共專業聯盟對此高度關注，決定就有關課題展開研究，並組成研究顧問小組督導有關探究工作，成員來自多個界別。本智庫除進行內部分析討論研究外，更數度與關心西九計劃的人士進行交流研討，務求集思廣益。本智庫的代表更在 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對《西九報告書》作出了初步回應；當日的發言要點如下：

- 1) 建議的發展組合對提高區內的活力未能產生最大效益；
- 2) 辦公用地沒有照顧創意工業的需要；
- 3) 公眾希望有更多優質休憩用地的期盼未能予以照顧；
- 4) 西九與鄰近已發展區的聯繫必須加強；及
- 5) 調整發展建設階段為區內文化活動加添活力。（參看附件一）

1.5 必須指出的是，西九計劃在社會上引起了廣泛的討論，當中不少批評是整體計劃的成敗關鍵所在，例如西九管理局的組成與權責、撥款機制及財務安排、本港的整體文化政策等。由於社會上對有關問題的討論已相當多，本智庫不擬簡單的表述有關立場，而是希望利用我們的專業知識，從規劃、文化等專業角度對有關規劃建議作出深入分析，俾能把西九計劃提升到一個更高的水平。

1.6 經深入研究後，本智庫認為《西九報告書》的建議方案可茲改善的地方頗多，範圍不限於對區內設施的具體想法，即使基本規劃構思也需加添更具前瞻性的元素。基於此，我們就西九計劃整理出一份比較完整的研究報告，供社會各界比對參考，也希望特區政府慎重考慮並以開闊包容的胸襟吸納當中的建議。

1.7 整份研究報告共分為八章。第一章簡要地交待了西九計劃的背景及本智庫進行有關研究的原委。第二章從宏觀角度出發，指出文化委員會就西九文化藝術發展策略的建議，及共建維港委員會就海港規劃制訂的指引可補西九規劃原則的不足。第三章重點討論西九計劃的發展組合，並提出幾項更符合公眾利益的修訂建議。第四章建議參考目前備受重視的低碳發展模式，並作出一系列具體建議。第五章強調西九公園是西九文娛藝術區的重要部份，可以為市民提供更多綠化公共空間。第六章從文化角度出發，指出西九應透過分階段建設，讓文化藝術界及創意工業提前進駐使用。第七章建議建設「社區文化網絡」及設立「地區文化發展基金」，作為西九以至本港整體文化發展的配套措施。第八章綜合整份研究報告的主要觀點及列出對西九計劃的主要修訂建議。

II. 全民共享－規劃原則的新視角

2.1 《西九報告書》為西九龍文娛藝術區展示的願景，忽略了本土文化建設，規劃上也未能配合文化發展的需要。此外，西九位於維多利亞港海濱，地緣上處於非常重要的位置，其發展建設既要顧及維港的景觀及形象，也要考慮到全港市民均有權享用維港這重要因素。事實上，社會上就西九發展的基本文化元素及維港發展的約制規範已討論多時，並形成了初步的主流意見，民政事務局應予以認真考慮。

2.2 就文化發展角度而言，文化委員會於 2003 年發表了政策建議報告，提出「以人為本」、「建立夥伴關係」和「民間主導」作為本港文化政策的基本原則，而對西九計劃的具體建議則包括以下幾個重點：

- 區內不同設施之間的融合。西九龍文化區內的文化設施必須與區內的非文化設施作有機的融合，從而產生最佳的凝聚效應，創造一個活潑開放的文化空間；
- 與區外設施的融合。西九龍文化區內的文化設施，亦應與香港現在和未來的大型文化設施互相配合，確保資源的有效運用；及
- 重視「文化軟件」。西九龍文化區內的文化設施，必須配合香港文化發展的長遠需要。政府在規劃文化設施之前，應先考慮有關的「軟件」內容。……，讓文化界參與區內設施的策劃及將來的運作。²

2.3 另一方面，填海問題經過幾年的爭議後，社會上要求保育維港及讓全民享用維港的意願已相當清晰。共建維港委員會回應上述訴求，在 2007 年年中時公佈了一套《海港規劃指引》，從照顧市民利益的角度出發，為日後維港範圍內的發展訂定了一套具體的規劃準則，主要內容包括：

- 公眾參與。開放更多機會讓公眾參與，並提供足夠的參考資料，在規劃以至實施過程盡量邀請公眾參與；
- 土地用途規劃。提供多元化的、令海濱朝氣蓬勃的用途，及更多作康樂和消閒用途的公共空間；把內陸的休憩用地與海濱連接起來；修建連貫的海濱長廊及提供公園消閒設施；

² 文化委員會：《文化委員會政策建議報告》，2003 年 3 月 31 日，24 頁。

- 城市設計。發展密度要符合可持續發展原則；構建梯級式的建築物以塑造不同高度輪廓及多元化的建築羣；興建佔地面積小的建築物，避免採用平台式建築及造成屏風效應；提供優質街道裝置如雕塑作品、商舖茶座等設施，使街景變得生氣洋溢；
- 園景美化。沿海旁提供園景美化設施，擴大植物品種，廣植樹木；綠化天台／平台，減少以混凝土鋪設路面；
- 交通連接。提倡無車環境；以地面行人通道、天橋或隧道(升降機／扶手電梯)使區外居民易於到達；美化行人通道，提供優質步行環境；
- 土地平整。要符合改善海濱環境及應盡量避免土地平整，填海的話，必須有凌駕性公眾需要；
- 海傍管理。以靈活的手法管理海旁地區，讓市民可以享受到多元化的消閒活動；海濱長廊及休憩用地應免費開放；避免對海港造成污染；
- 可持續發展。建立可持續發展評估，採納環保樓宇原則；及
- 臨時土地用途。讓公眾儘早享用海港，在短期內優化及美化海旁地區，可考慮以短年期方式批出土地作臨時用途。³

2.4 比較而言，文化委員會及共建維港委員會就西九計劃提出的規劃準則較為全面，能補《西九報告書》的不足之處；我們認同有關原則並據此對西九計劃作出修訂建議。

³ 共建維港委員會：《維多利亞港及其海旁地帶海港規劃指引》，2007年6月；
<http://www.harbourfront.org.hk/eng/content_page/doc/HEC_guidelines_c.pdf>

III. 更多文化休憩空間－優化發展組合的基本方向

3.1 發展組合所釐定的樓面面積用途分配，理應全面體現西九的願景，可是諮詢委員會受制於自負盈虧財政原則，⁴以至未能形成最佳方案，結果核心文化藝術設施遭到刪減，文化藝術界的辦公用地祇有私人住宅的十分之一，⁵但私人住宅佔總樓面面積百分之二十的安排卻可以絲毫不減。發展組合中各個組成部份熟輕孰重，在財政紀律的逼迫下原形畢露。我們認為釐定發展組合時應恪守為市民及文化界創造更多公共空間的原則，但為免糾纏於財政論爭，及被視為「財政上不可行」而遭置諸不理，因此有關修訂建議會合符自負盈虧原則。

民有民享－增添公共空間

3.2 西九報告書建議增加寫字樓樓面面積的做法基本上是正確的，有助改善區內日間的人流。可是，我們認為發展組合仍需作較大程度的改進，若按以下規劃原則分配樓面面積，將有助提升文化及社會方面的效果：

- 騰出土地增加公共休憩空間。維港海濱珍貴地皮，應該盡量開放供廣大市民享用；
- 為文化藝術界提供多些工作訓練場所。讓藝團儘早進駐西九，有助塑造區內文化演藝氛圍；
- 增加寫字樓/工作室用地以帶來更多人流，進一步提高日間區內的活力；及
- 提升文娛藝術區土地的使用效率，把非必要的共用公共設施遷往其他地區。

3.3 具體而言，我們建議把區內樓面面積作以下調整：

- 縮減私人住宅規模三分之一，包括取消全部別墅式住宅用地，及削減分層單位住宅樓面面積三成，改作其他用途；
- 增加休憩用地；從其他土地用途刪減樓面面積，包括別墅式住宅 1 萬平方米、分層單位住宅 1.3 萬平方米，及消防局綜合

⁴ 《西九報告書》，〈摘要〉直言「考慮到須確保西九……計劃的發展和營運能維持財政自給自足，」（8頁）。

⁵ 在總樓面面積的分配上，文化藝術界的辦公設施祇佔 1.5 萬平方米，私人住宅則達 14.5 萬平方米。（《西九報告書》，78 頁）

- 大樓和西九滅火輪消防局等設施 1.4 萬平方米，把該等樓面面積換算為土地面積後，可額外提供 1.4 萬平方米休憩用地；及
- 增設「創意交流村」(creative jam)；把分層單位住宅樓面 2.5 萬平方米轉作寫字樓/工作室用途，供小型文化藝術團體及創意工業使用，這將有助增加日間區內人流，更可加添區內表演藝術活動及生氣。

優化發展組合（樓面面積）的具體建議

	諮詢委員會（平方米）	公共專業聯盟（平方米）
私人住宅		
分層單位住宅	135257	96838
別墅式住宅	10000	0
消防局綜合大樓	14000	0
創意工業辦公用地	0	25000
公園	0	37419*
總樓面面積	726285	726285

*從削減別墅式住宅、分層單位住宅及消防局綜合大樓所得的樓面面積按地積比率換算後可增加 1.4 萬平方米的公共休憩空間

3.4 增撥土地供發展「創意交流村」是有針對性的。《西九報告書》提及在「核心文化藝術設施附近亦應預留地方興建設施，以便在西九發展和推動創意產業，」⁶問題是有關用地祇佔總樓面面積的百分之二（即 1.5 萬平方米），而且大部份是供駐場藝團使用，⁷那裏還有剩餘空間供創意工業使用呢！再者，本港大部份的文化藝術團體無法承擔昂貴的租金，因此有需要增撥土地並指定用途，以具體行動支持這些行業的發展。（詳情參看第七章 7.3 段）

3.5 在西九臨海珍貴地皮上興建消防局綜合大樓缺乏具說服力的理據，且與《海港規劃指引》的原則相違背，故建議遷往其他地區；滅火輪消防局及碼頭則可以遷往鄰近海濱地區，務求騰出西九土地以提供更多公園等公共休憩空間。另一方面，部份核心文化藝術設施更會以半地下方式興建，將可提供更多地面作綠化空間。

⁶ 《西九報告書》，92 頁。

⁷ 《財務顧問：西九龍文娛藝術區發展及相關事宜最後報告》（以下簡稱《財務顧問》），〈附件 F：其他文化藝術設施及共用設施〉，F-2 頁。

自負盈虧－財政緊箍咒

3.6 《西九報告書》的建議方案顯然是財政制約下無可奈何的妥協產物，致使 M+博物館的樓面面積被縮減了百分之三十，問題的根源在於特區政府要求日後西九管理局要達致自負盈虧，及西九文化藝術區祇佔西九龍填海區的一隅，在 330 公頃填海得來的土地中祇佔 40 公頃，卻要承擔龐大的建築及營運支出。雖然本報告的重點在於對西九計劃提出具建設性的建議，不擬翻財務安排的舊帳，但由於有關財政要求是問題的關鍵所在，故不得不指出當中的不合理處，讓公眾作出評斷。簡言之，要求西九管理局自負盈虧是不合理的原因可概括為以下幾點：

- 這與政府長期以來資助文娛康體活動的政策背道而馳，暴露出政府視西九為一盤生意——一個文化旅遊項目，因而與投資迪士尼樂園項目沒有分別，縱使不能帶來經濟收益，也不希望對政府造成財政負擔；
- 政府透過賣地可全數取回 190 億元墊支的款項，更可能因賣地收入高於原來估值令庫房有大量進帳；及
- 其實政府在西九龍地區填海 330 公頃，地價收入所得至今已超過 515.4 億元，包括賣地收入 225 億元及補地價收入 290.4 億元（參看附表一至附表三），興建了住宅單位 44455 個（參看附表四），硬要從西九文娛藝術區中撥出百分之二十的樓面面積發展私人住宅，理據並不充分。

資源增值－賣地財源灌溉文化土壤

3.7 調整發展組合減少可出售的私人住宅樓面面積，會直接減少賣地收益。分層單位住宅樓面面積減三成至 96838 平方米後，若根據財務小組的土地估值計算，⁸土地收益會相應減少 46 億元，跌至 116 億元；別墅式住宅方面的土地收益會全數失去，達 19 億元，兩項改動會導致庫房減收 65 億元。增加「創意交流村」從財政角度而言會帶來額外的寫字樓供應，並衍生約 2.8 億元的土地收益。⁹若酒店及一般寫字樓用地的賣地收入維持不變，整體土地收益約為 154 億元。

⁸ 參考《財務顧問：西九龍文娛藝術區發展及相關事宜最後報告》，〈附件 H：住宅及商業用地價值〉，H-3 頁。

⁹ 按《西九報告書》中辦公室樓面 107683 平方米估值為 24 億元推算，甲級寫字樓每平方米的售價約為 22288 元；創意工業辦公室使用乙級寫字樓，地價以甲級寫字樓折半計算，2.5 萬平方米的樓面折合地價 2.79 億元。（76 頁）

3.8 問題是多位本港測量界人士認為政府低估了有關土地收益，¹⁰測量師蘇振顯估計，西九整個項目總價值約 270 億元；測量師彭兆基表示，酒店、寫字樓及住宅的總價值最少約 233 億元；¹¹前者的估值較西九財務顧問高百分之四十二，後者高出百分之二十三。兩人估值平均價比政府的高百分之三十二。更重要的是，我們的方案進一步削減了超過四分之一的分層單位住宅樓面面積，而諮詢委員會也把酒店用地減少三分之一。考慮到這兩個因素，我們認為分層單位住宅及酒店用地的地價應較政府的估值高，供「創意交流村」的辦公室/工作室用地由於是指定用途，故對整體地價不會有明顯的影響。參考前述兩位測量師的估價，我們相信如把 154 億的土地收入按百分之三十二的比例調升，賣地的收入可達到 204 億的水平，¹²較《西九報告書》估計的 189 億元多 15 億元，這筆額外收入可供推動發展地區文化活動用途（詳情參看第七章 7.6 段）。由此可見，有關發展組合的調整從財政角度而言是可行的。

¹⁰ 《測量師指政府估計西九賣地收益過於保守》，香港電台，2007 年 9 月 12 日 HKT 15:57，<http://www.rthk.org.hk/rthk/news/expressnews/20070912/news_20070912_55_431258.htm>；〈斬件計劃推出再受抨擊 文化包裝谷西九賣地〉，《蘋果日報》，2007 年 9 月 13 日；〈無敵維港 門前大公園 毗鄰博物館 西九建天價海濱超豪別墅〉，《蘋果日報》，2007 年 9 月 24 日。

¹¹ 〈斬件計劃推出再受抨擊 文化包裝谷西九賣地〉，《蘋果日報》，2007 年 9 月 13 日。

¹² 由於特區政府一向以現金方式入帳，故此在考慮政府日後售地收益時，應以實際現金收入計算，而無須採用貼現率計算淨現值。

IV. 低碳發展－優質城市規劃的必由之路

4.1 推動可持續發展已成為世界潮流，特區政府也在 2003 年成立可持續發展委員會策劃有關工作，故此，為西九計劃注入可持續發展元素是理所當然的。西九作為一個全新發展的區域，可以在城市規劃及設計上應用最新的低碳發展模式，具體理念包括：建設步行城市、以單車代步、採用區域性節能系統、推行有助提高能源效益的建築設計等，為全面推行低碳發展模式提供參考，使香港在全球暖化的大趨勢中肩負更大的環境責任。

安步當車－以自動行人輸送帶取代穿梭列車系統

4.2 西九東西兩端相距約 1 公里，為了方便遊人，我們建議興建一條多段式自動行人輸送帶，供一些疲累的或不良於行的遊人使用。《西九報告書》建議採用穿梭列車系統以應付交通需求，這做法並不理想，原因是該列車系統的建造及營運費用相當昂貴，以至票價缺乏競爭力，加上相當數量的人士會乘港鐵從九龍站或日後的九龍南環線車站進入西九，而從西九的東面入口步行至西面岸邊也祇需二十分鐘左右，故此實際交通需求及客源頗成疑問。即使穿梭列車系統使用電力推動合乎環保原則，但無效的建設造成浪費，與環保原則是相違背的。更重要的是，建設穿梭列車系統會錯過把西九建設成「步行城市」的良機。西九日後不但是欣賞藝術節目的地方，更有優美的園林景緻，是市區中難得可以享受大自然風味的地方。享受清新空氣及欣賞花鳥蟲魚的理想辦法，莫過於在林蔭花間漫步。再者，步行對健康的好處，已是眾所週知的了。鑒於個人體力體質不同，區內必須提供代步的選擇，自動行人輸送帶可以讓人們輕輕鬆鬆地到達區內各個地方及場館，同時可提供一個「無障礙」的環境，使西九成為殘障人士的一個好去處。

自動行人輸送帶及自動電梯在香港相當普遍，已成為本港交通系統及步行系統的有機組成部份，較具規模的戶外系統有半山行人自動電梯和在海洋公園的行人自動電梯。

行人天堂－劃作日間行人專用區

4.3 西九可以規劃為一個「無車」區域，由柯士甸道西或港鐵九龍站步行到園區不算太遠，進入園區後可以使用自動行人輸送帶輔助步行，上落貨則可以在夜間進行，因此在日間把西九商住酒店以外的地方劃為行人專用區基本上是可行的。區內必不可少的緊急車輛通道兩旁透過綠化及加入園林裝飾，與整個園區融為一體，可以大大擴展公園的範圍。實行行人專用區管理辦法可以使遊人無需擔心車輛引致的道路安全問題，可以在園區內無拘無束地遊玩散步。車輛在日間禁止進入園區，大大減少了車輛排放的污染物及廢氣的數量，有助提升空氣質素。這樣，西九文娛藝術區可以成為真真正正的城市綠洲，成為市區中享受清新空氣的好去處。（詳見第五章）

單車自由行－構建區內區際交通網絡

4.4 西九文娛藝術區雖然面向全港，西九的常客相信多數是居住在鄰近地區的市民。除了多建行人通道外，我們建議設立單車專線接駁西九鄰近地區，包括尖沙咀、佐敦、油麻地及港鐵奧運站一帶。我們更希望為西九塑造單車旅遊的概念，間接鼓勵市民多使用單車這有益健康及合符環保原則的交通工具。其實，單車在歐美國家日益受到重視，法國巴黎近期的發展尤其值得參考。巴黎市政府在今年 7 月推出了名為“Velib” [“Velo Libre” (單車自由)] 的租用單車站點網絡系統，旨在鼓勵市民使用單車作為短途公共交通工具，及讓市民享用全市 371 公里的單車徑。該網絡在市中心區每 300 米設立一個站點，市民可以全日 24 小時隨時租用單車，租用單車的首半小時是免費的；全市共有 750 多個站點，市民可以在任何一站點租用和退回單車。¹³該計劃推出以來，反應非常熱烈，首 40 天已有超過 2 百萬人享用。¹⁴其實，特區政府近年計劃建立一個完整的單車徑網絡連貫新界東與西，讓人們騎單車由屯門直達馬鞍山。¹⁵市區方面，單車徑並不普遍，而且是分割斷裂的；以港島區為例，較具規模的單車徑分佈於數碼港、東區海濱長廊太古城段等。我們認為西九是在市區開闢單車徑的理想

¹³ <<http://us.franceguide.com/article.html?NodeID=1&EditoID=88863>. >

¹⁴ <<http://www.washingtonpost.com/wp-dyn/content/article/2007/09/21/AR2007092100543.html>>

¹⁵ 〈單車徑 2011 年屯門直達馬鞍山〉，《明報》，2007 年 10 月 13 日。

地方，日後可以接駁由新界伸延過來的單車徑。特區政府也可以參考巴黎的經驗，在鄰近地區及西九入口位置設立租用單車站點，讓市民可以隨意在各個站點租用或交還單車，以方便市民騎單車到西九遊玩。特區政府更可考慮補貼某個比例的單車租金，作為政府鼓勵市民自我改善健康或還富於民的措施。

巴黎市的租用單車站點網絡無需動用公帑，因為有關經費和營運開支由一間戶外廣告公司贊助提供。在法國里昂市，實施市內租用單車站點計劃頭兩年，汽車使用率下降了百分之四，單車使用率則增加了百分之三十，街道上的二氧化碳排放量因而減少了三千噸。
(資料來源: International Herald Tribune, 4/6/2007, p.9)

化零為整－以區域供冷系統提升能源效益

4.5 我們也建議在西九設立區域性供冷系統(district cooling system)，代替區內大廈的獨立供冷系統。每個區域性供冷系統包括一座中央製冷廠房及地下氣道，把中央廠房製成的冷氣輸送到區內各座大廈。這套系統可大大節省獨立空調系統的建築成本及耗電量；以芬蘭赫爾辛基為例，該市在 1998 年引進該系統後，節省耗電量高達九成。¹⁶加拿大多倫多市和星加坡的一些區域，也引進了相似的系統。¹⁷ 我們認為，西九作為一個全新發展的區域，具備裝置一些覆蓋全區的系統的條件，採用這個系統可進一步把該區建設成一個環保社區。長遠而言，該系統可發揮試點作用，對本港能源供應的可持續發展極具參考價值。

新加坡樟宜商業園(Changi Industrial Park)在 2000 年設立了一個區域供冷系統，覆蓋達 66 公頃之土地，為超過一百萬平方米的樓面面積提供冷氣供應。此外，在 Marina Bay 區的最新區域供冷系統，覆蓋樓面面積也達到 125 萬平方米，可以為該區節省 15% 的能源開支。
(資料來源: <http://sg.pagenation.com/sin/DCS%20Plant,%20Changi%20Business%20Park_103.9676_1.3445.map>，

¹⁶ <http://www.helsinginenergia.fi/en/cool/os4_1.html>;

<http://www.helsinginenergia.fi/en/cool/os3_1.html>

¹⁷ <<http://www.enwave.com/enwave/dlwc/>>;

<<http://www.nccc.gov.sg/building/dcs.shtm>>.

<<http://www.channelnewsasia.com/stories/singaporelocalnews/view/214033/1/.html>> , The Straits Times, 17/5/2006.)

締造商機－建築物節能設計

4.6 既然香港已於今年 11 月加入 C40 城市氣候變化領導小組(C40 Cities Climate Leadership Group)，西九透過規劃建設可以成爲應對全球暖化戰略的試點。西九的所有建築物不但應強制性遵守政府自 1998 年推出的「建築物能源效益」守則，更應參考歐盟在今年 1 月正式實施的「建築物能源效益指引」以達致更高的標準。這樣可以激勵參與區內工程的建築商研發新技術和使用新材料，爲未來的全港性的低碳發展模式締造商機。爲了採納新的能源效益技術標準，西九管理局可以爲區內建築設計招標時，加入相關條款。政府也可採取行政措施，在拍賣區內土地時通過地契條款，納入相關的環保要求。

在 2003 年，歐盟委員會通過了「建築物能源效益指引」(Energy Performance of Building Directive)，強制成員國執行從五個方面減少建築物能源消耗。該指引分階段執行，截至目前爲止，全部 27 個歐盟成員國已落實大部份的規定。在 2006 年，歐盟推出「能源效益行動計劃」(Action Plan for Energy Efficiency)，以提高建築物能源效益爲主要目標，並訂出至 2020 年時，減少建築物能源消耗 28% 的目標。此外，歐盟在今年 11 月提出以低碳模式發展爲目標的「歐洲策略性能源技術計劃」(European Strategic Energy Technology Plan)，該計劃提出至 2020 年時減少總氣體排放量和總體能源消耗量 20% 的目標。

(資料來源：<<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32002L0091:EN:HTML>>，
<<http://www.buildingsplatform.org/cms/index.php?id=8>>，
<http://ec.europa.eu/energy/res/setplan/communication_2007_en.htm>)

集體智慧－以公開設計比賽提高公眾參與

4.7 《西九報告書》把 M+博物館、戲曲中心及音樂廳/室樂演奏廳定位為地標式建築物，會以公開比賽形式徵集建築設計。我們認為公開比賽模式可以廣泛應用於所有核心文化藝術設施、公共休憩用地上的各項設施、以至區內其他公共設施，俾能創造一個創意洋溢及藝術氣息濃厚的氛圍。維多利亞港在世界上頗具知名度，為西九文化藝術區設計建築物更是難得的機會，相信會吸引到世界各地的參賽者，間接產生宣傳效果。以剛結束的中環海傍城市規劃及設計比賽為例，82 個參賽者中有 54 個是來自內地、台灣及海外國家，本港參賽者也有 28 個，¹⁸由此可見公開比賽的宣傳效用不容忽視。西九文娛藝術區應盡量體現香港獨特的文化藝術氣質，因此區內的大型建築物可讓全球參賽者參加，但一些小型項目可考慮祇讓港人參與。其實，讓港人多參與西九的設計工作，不但讓香港建築及設計界大展身手，也有助提升港人的對西九文娛藝術區的認同感及對香港的整體歸屬感。

¹⁸ <<http://centralwaterfront.designinghongkong.com/index.php?lang=chi&orderby=ASC&max=24>>

V. 「西九公園」— 延展城市綠化公共空間

5.1 特首在今年的《施政報告》中，以建立「優質城市 優質生活」作為施政重點之一，表示明白到市民需要有綠化的都市環境及郊外消閒休憩地方，因此會在人煙稠密的市區積極推行綠化，目前尖沙咀及中環已落實了《綠化總綱圖》，發展局會繼續為港島和九龍其他地區制訂和落實《綠化總綱圖》。對於特首提倡優質生活的施政理念，我們表示支持，但對於上述施政理念未能體現在西九文娛藝術區的發展規劃上，我們深感失望。

5.2 其實，環境局在《施政報告》發表後隨即開展「綠色香港我鍾意」宣傳活動，¹⁹並表示會加強市區的綠化工作，具體計劃方面則「發展局局長會就市區綠化大綱作一些補充。」²⁰可惜的是，發展局的《政策大綱》在綠化工作範疇之下，祇交代了上環／灣仔／銅鑼灣，以及旺角／油麻地綠化總綱圖的研究工作將於本年年底完成。²¹西九 40 公頃臨海地段的綠化工作有何安排絲毫未見提及，甚至沒有為 15 公頃休憩用地定下綠化佈局。在城市已發展區進行綠化工程固然重要，問題是發展局及其轄下的土木工程拓展署是綠化工作的主責部門，他們為西九的發展注入綠化元素，實在責無旁貸。由於西九文娛藝術區的主責部門是民政事務局，工作的重心難免偏向文化藝術方面，在政策局各有職掌的情況下，希望民政事務局主動兼顧可持續發展、維港的綜合規劃，以至綠化等工作，實在強人所難。

5.3 令人憂慮的是，特區政府至今未能清楚交代 15 公頃公共休憩用地的規劃安排，一切會交由西九管理局定奪。²²另外 3 公頃的廣場及 5 公頃的公共平台的佈局及管理也欠缺清晰的交代；這些公共空間會否交由私人物業管理公司託管的情況下，變成閒人免進的地方呢，實在叫人擔心。故此，我們認為西九文娛藝術區進入具體規劃階段時，必須在規劃概念上有所更張，採取整全的政策思維，加入綠化及可持續發展方面的元素，把西九文娛藝術區建成「西九公園」；發展局及相關部門宜主動參與並提供專業意見。

¹⁹ 詳情參看環境局「綠色香港我鍾意」網頁，<http://www.enb.gov.hk/tc/Green_HK/index.html>

²⁰ 〈環境局局長就施政報告致謝動議辯論發言全文〉，《新聞公報》，2007 年 10 月 25 日，<<http://www.info.gov.hk/gia/general/200710/25/P200710250211.htm>>

²¹ 發展局網頁，<http://www.devb.gov.hk/tc/aboutus/quality_city_quality_life.html>

²² Home Affairs Bureau, "Response to questions raised in the letter dated 2 October 2007 from Hon LEE Wing-tat," <http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/hc/sub_com/hs02/papers/hs021003wkcd-441-e.pdf>

5.4 若不把建設「西九公園」作為規劃指導原則，該等休憩用地很大機會會淪為核心文化藝術設施之間的分隔地帶，變得支離破碎，難以形成接近中央公園規模的園林公園。故此，我們認為西九文娛藝術區的設計概念應包括兩個主要組成部份，其一是進行硬件建設以推動本港文化藝術的發展，但同樣重要的是建設一個綠意盎然的、富園林景緻的休憩空間，讓市民可以安享餘暇。公園部份在整個文娛藝術區中應有本身的特色，及具相當程度的完整性，而且大部份地方應該是連片的地面。另一方面，核心文化藝術設施及公園設計要彼此兼容滲透，才能收相得益彰之效。故此，「西九公園」內應有相當規模的中央公園，文化藝術設施與鄰近地區的園景綠化工作也要統一進行，才能突顯公園本身的主體性。

5.5 其實，建設「西九公園」更切合大部份市民的需要。比較來說，參與西九文藝活動、享用區內文化藝術設施的市民始終是少數。若把西九文娛藝術區按公園的規格設計，相信更多市民會對公園內園林景緻、康樂設施，以至區內的街頭表演感到受用。再者，構建本土文化特色，市民大眾的參與便顯得更加重要，何況被動的觀賞者參與多了，才容易產生質的變化，由消費者變為熱愛文化藝術人士。

5.6 簡言之，「西九公園」應包括以下主要組成部份：

- 園林綠化公園：15 公頃的公共休憩用地應主要用來建設公園及附屬設施，當中包括一個中央公園，並以園林自然風貌為主，不宜過份人工化，特別是盡量減少石屎水泥路面；
- 海濱長廊：享用維多利亞港的最佳辦法是在海邊漫步閒坐，從東端入口沿海邊建一條富園林景緻的步行長廊至西端出口，讓遊人漫步於長廊之上，飽覽維港景色；
- 單車徑：現時西九臨時海濱長廊已有一條長約 1.5 公里的單車徑，²³為市民帶來不少歡樂，把現有的單車徑延伸至整個公園，可以使享用西九方式更為多元化，更何況構思中的單車徑會連接到鄰近地區，輔以配置租用單車的網點，單車旅遊有條件成為遊覽西九的主要方式之一；及
- 自動行人輸送帶輔以縱橫交錯的步行徑，讓市民可以在園林綠茵之間漫步，在核心文化藝術設施之間信步欣賞。

²³ <http://www.lcsd.gov.hk/en/ppr_release_det.php?pd=20070526&ps=01.>

VI. 事不宜遲－建構西九的文化根基

事在人為－建築發展期由二變三

6.1 西九作為一個全新發展的區域，既無人脈網絡，更談不上任何歷史文化沉積，在這片土地上栽培出來的文化藝術區基本上是无根的。《西九報告書》建議先行設立臨時 M+博物館，進行培訓人才、收集館藏等前期工作，既沒有正視西九缺乏文化基礎這根本性問題，也沒有發展文化軟件的有力措施。再者，本港現時表演場地不足的問題已相當嚴重，而按照報告書的規劃，西九的表演場地最快要到 2014 年才開始分批完工，故此場地短缺問題短期內難以紓緩。

6.2 我們認為儘快讓市民使用及熟悉西九文娛藝術區，將有助構建該區的人文及文化基礎。基於此，第一期的發展項目可考慮一分為二，稱為 1A 及 1B 期；在 2011 年中完成各項建築工程的詳細設計工作後，按先易後難的原則把建築工程分類，較簡易的工程納入 1A 期。1A 期的建築工程包括把公共休憩用地建設成園林公園（詳見第五章），及興建一些小規模的或簡易的表演場地，務求在 2012 年年底前完成有關工程，好讓藝團儘早進駐，而市民也可儘早享用有關設施。1B 期則包括原來第一期工程的餘下項目，它們的規模較大，工程需時較長，故完工日期基本不變。第二期的發展項目按照原來的計劃，視乎情況再決定是否進行擴建。

6.3 具體辦法是，從《西九報告書》選取一些相對簡易的核心文化藝術設施先行上馬，利用這些表演設施組成幾個稍具規模的表演地點，為市民提供一些通俗普及化的藝術表演，甚至帶有康樂味道的街頭表演。在遊人眾多的日子，這類表演既是消閒娛樂活動，也可發揮文化藝術教育的作用。經篩選後，我們認為適合納入 1A 期發展計劃的文化藝術設施如下：

- 把四個黑盒劇場從劇院綜合大樓分割出來，由於每個黑盒劇場祇容納 150 人左右，工程需時較短；
- 幾個表演用的戶外廣場工程比較簡單，也可在較短時間內完工，需要解決的是如何確保日照及天雨不會妨礙表演的順利進行。這些表演設施可組成小建築群，俾能形成演藝薈萃的頗具規模的「民眾藝墟」(people's arts fair)，廣場四周環繞著一些低矮建築物，這些建築物可按有機發展的原則因應實際需要分批建設，提供康樂餐飲娛樂設施，或作為演藝文化

團體作工作坊、畫廊等；

- 在行人自動輸送帶/步行長廊旁邊，或其分段接合點，可安排一些空地作為小型「民眾藝墟」，提供小規模的街頭表演，使整個文化藝術區充滿活潑多姿的藝術活動，帶來愉快歡樂氣氛；
- 善用預留日後發展的土地（即第二期），冀能提前釋放西九的能量。辦法是在這些空置土地上搭建臨時建築物以提供更多表演場所，例如傳統戲劇的戲棚、馬戲班的大型帳幕等，有關工程可以與 1A 期的工程同步進行；及
- 前述「創意交流村」的廠廈式藝術工作間（loft）等。

早種早熟－「創意交流村」

6.4 誠如前文所說，儘快讓文化藝術團體及創業工業進駐「創意交流村」從事創作及提供表演活動，讓兩類修養氣質迥然不同的人士相互激蕩砥礪，相信可以使西九更加生氣盎然，也有助他們在西九紮根，從而鞏固西九的發展。市民參與及享用園區內的文化活動，由認識到認同西九，是對藝術工作者的最佳回報及支持。為此，「創意交流村」賣地安排便需予以配合，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；有關土地也必須指定用途，才能使藝團及有關行業能真正受惠。

適時順勢－按有機生長模式發展

6.5 小型「民眾藝墟」對西九的長遠發展尤其重要。在大型表演場地落成之前，西九文娛藝術區的定位可能是假日藝墟；在週末及假期，區內各個小型場館及露天表演場地舉行大大小小的演藝節目，包括一些輕鬆雜耍式、較大眾化的藝術形式，有助吸引市民前來遊樂消閒。這些藝墟以表演藝術節目為號召，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活動的興趣，而周邊的建築物則可以提供零售餐飲服務，消費娛樂，以至藝廊畫廊，為遊人提供多元化的消閒娛樂方式。必須指出的是，「民眾藝墟」附近的建築物及店鋪都是按需求逐步建立起來，規劃時祇需預留空間供日後發展便可以了。

VII. 眾樂樂一面向全港的文化發展策略

7.1 民政事務局局長曾德成在《西九報告書》公佈前後曾談及特區政府會致力發展文化軟件，包括康樂及文化事務署主辦各項文化節目和藝術教育活動，資助專業演藝團體及中小藝團，與香港演藝學院和其他文化機構合作加強藝術教育等，²⁴主要是重覆舊有的措施，無大新意。社會期望甚殷的文化政策，卻付諸闕如，西九如何在本港未來文化發展扮演積極的角色，也沒有具體的安排。

7.2 《西九報告書》祇作出了硬件方面的規劃，旨在把西九打造成一個大型綜合表演場地，同樣沒有詳細交代如何培養西九的文化藝術氛圍。問題是西九區內祇有 1 萬 5 千平方米的樓面面積作為駐場文化藝術團體辦公及會議用地，相信祇有大型藝團才有機會享用，小型及新進藝團在西九沒有固定的活動空間，便難以紮根。這樣，集聚效應勢難形成，也窒礙了西九在文化上的影響力。另一方面，本港藝團和藝術家散佈於全港各區，祇有少量藝術家創作群居地，例如火炭的民間視藝工廠，土瓜灣的牛棚藝術村，佐敦、油麻地、深水埗等地的創意工作室，中上環的藝術商戶等，較具規模的石硤尾創意藝術中心要等到明年初才正式啓用。再者，文化藝術界與創意工業基本上是涇渭分明，各自在本身的範疇活動範圍，本港仍缺乏一個固定的、有利於交流互動激蕩的場所。基於此，即使西九文化藝術設施建成了，能否扭轉本港的文化格局，卻未許樂觀。

集聚與輻射－「創意交流村」的雙重效應

7.3 在西九建設一個「創意交流村」，相信有助豐富本港的文化底蘊。要形成這個專區，硬件要求並不高，主要是撥出土地興建規格用途富彈性的建築物，讓文化工作者以至創意工業進駐，冀能產生集聚效應。故此，我們建議從私人分層住宅樓面面積中撥出 25000 平方米，供建設廠廈式藝術工作間之用。這些建築物的設計必須顧及文化

²⁴ 〈曾德成：爭取資源發展文化軟件〉，2007 年 9 月 12 日，〈<http://www3.news.gov.hk/ISD/ebulletin/tc/category/healthandcommunity/070912/html/070912tc06006.htm>〉；曾德成：《西九以外，如何發展文化軟件？》（香港家書），香港電台，2007 年 10 月 6 日。

創作人對工作環境的特殊要求，務求方便創作及演練，例如設計上要方便排練、創作，甚至吸煙。藝術家的生活難免晨昏顛倒，加上外地藝術家來港交流，這些工作間自然而然成為住宿的居所，所以不宜有住宿管制。辦公大樓的位置也相當講究，藝術工作者的意見是希望盡量與本土基層社區接近，這樣較容易從生活中汲取養料。總括而言，文化藝術專區必須是一個自由而生機活潑的空間，這樣才能有利於塑造文化藝術氣息的發榮滋長。這些藝術工作者在創作、排練之餘，也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。（詳見第七章 7.5 段）

上下傳承－構建「社區文化網絡」

7.4 就發展策略而言，西九不應被視為本港的文化綠洲，否則祇會成為一個文化孤島；本土文化與世界元素在西九文娛藝術區的發展過程中應該是相輔相成的，本土文化及市民參與是西九發展的生命力泉源。本港在沒有具體文化政策的情況下，缺乏整體方向，問題在於特區政府對本港的未來欠缺願景，對提升人民生活質素缺乏承擔，因此考慮政策的優次時祇著重房屋醫療福利等範疇，文化藝術生活被置於可有可無的地位。故此，康文署提供的主要是文娛康樂活動，優質教育基金資助學校舉辦音樂藝術興趣班組，以及一些藝術家駐校計劃時，都是片面零碎的，缺乏宏觀視野及整體規劃。

7.5 我們建議籌建「社區文化網絡」(community cultural network)，從培植地方文化基礎出發，以塑造全港的文化氛圍。地區文化網絡的基本構思是：以西九「創意交流村」為整個文化網絡的中心，中層是「社區文化中心」(community cultural centres)，位處基層的是社區層面的活動單位，包括學校、社區中心、康文署場地，以至私人琴行畫室等。必須指出的是，有關建議無意取代特區政府既有的文化藝術措施及私人文娛活動，而建構中層的「社區文化中心」是計劃的焦點所在，發揮溝通西九與地方的中介作用。這些文化中心扮演幾方面的角色，包括文化人的聚腳點、文娛表演的觀賞地、文藝學苑、地區性文化活動的策劃中心等。建設地區文化網絡的要點可以歸納為以下幾方面：

- 「社區文化中心」可安排一些優秀藝術家駐場授徒，開辦進階班及深造班，讓來自各方面的學員可以延續興趣甚至提升技術，當中出色的學員更可以晉身「西九創意交流村」從事文化演藝工作。這個中層架構不但可以發揮上下傳承的作

用，更可以糾正政府提供的短期課程及優質教育基金資助計劃完畢導致學員「失學」的毛病；

- 社區層面的文化網點也需有所擴充，特別要照顧長者及中年人士，²⁵因為隨著生活質素日漸受到重視，市民對文化藝術消費的需求也有所增加，這樣才談得上優質生活呢；及
- 個別社區可能有文化設施不足的問題，例如新界西北屯門及元朗的大型表演場地祇有元朗劇院及屯門大會堂，另有標準圖書館四間及小型圖書館兩間，文化硬件相對不足。特區政府宜透過活化舊設施，例如古蹟、空置校舍等，冀能在短期內提供一些場地供舉辦文化藝術活動用途；

位於北京東北方向朝陽區大山子地區的「798 藝術區」，原是位於國營 798 廠舊址，50 年代由蘇聯援建，見證著中國的工業發展。北京城日益擴大，大山子地區自然成為城區部分，藝術家自 2002 年始在這裏成立工作室和藝術機構，發展出畫廊、藝術中心、工作室、店鋪、餐廳酒吧等創意、互動性強的空間，令「798 藝術區」成為北京、國內以至與國際交流最重要的藝術區。

「798 藝術區」的生成過程中，其中的一重點為對原有歷史和文化進行保育，不是要拆清原有的廠房設施，而是改造和重新設計，讓其成為新的建築物和環境，亦成為創意和藝術活動生產的良好土壤。

（資料來源：<<http://www.798art.org/>>）

劍及履及－「地區文化發展基金」

7.6 民政事務局局长曾德成表示會爭取資源建設文化軟件，但今年的《施政綱領》卻缺乏嶄新而有力的措施。為了令社區文化網絡得以落實，我們建議成立一個「地區文化發展基金」(district cultural development fund)，資金來自西九賣地收入扣除政府墊支款項後的餘額，達 15 億元（參看第三章 3.8 段）。該基金的運作安排概要如下：

- 每年資助款額的五分之四讓全港藝團公開申請，西九「創意交流村」的駐場藝團也可參與其事，這有助解決藝術創作人

²⁵ 學校、青少年中心、康文署轄下的青少年活動等均以小童及青少年為主要服務對象，比較他們要求新增服務的迫切性較低。

的基本生活問題，讓他們安心從事文化藝術工作，也可促進西九與地方的交流，推動地區文化的發展；

- 基金管理當局負責審批社區文化藝術活動資助計劃、相關督導及效益評估工作；該管理局也要利用年度資助餘額（即五分之一）自行舉辦文化活動，既發揮示範作用，又可避免撥款與實際情況脫節的流弊；及
- 籌設「社區文化中心」及地區文化網點，及舉辦文化活動，均可申請有關資助，這對經濟困難地區的效果尤其顯著。舉例來說，利用該資金優先在天水圍地區建設地區文化網絡，可有效解決政府服務緩不濟急的問題。

英國藝術協會(Arts Council England)與各地方行政單位的合作關係可說是中央與地方良性互動的好例子。由於每個地方行政單位的社區在文化和藝術的需要不同，所以實行劃一的模式並不適宜，英國藝術協會因此與地方行政單位界定雙方俱同意的項目及其緩急先後，以策略性參與(strategic engagement)的方式讓地區伙伴得到資金和進行資金配對計劃。更重要的是，更多的創意方案和相關的人材藉著雙方以至多方規劃可以隨之出現。民間團體藉著不同形式的資助或補助尚得以成長，進而走進社區從事文化教育和社區更新。
(資料來源：<http://www.artscouncil.org.uk/publications/publication_detail.php?sid=27&id=582>)

齊頭並進－活化館藏設施

7.7 香港其實有相當數量的藝術館、博物館及圖書館，館藏也相當豐富，問題是資源未能得到善用。目前這些設施的主要是被動的等候市民遊人到臨使用，活動形式主要是靜態的參觀，既沒有深入社區大規模宣傳推廣，也沒有完善的配套以提升參觀的成效，更沒有從多元化的角度構思活動。

7.8 其實，現有的文化藝術設施在提升港人的文化素質上可扮演更積極的角色。藝術館及博物館可以多舉辦一些流動展覽，讓未嘗到館參觀的人士開開眼界；加強導賞服務；製作更詳盡的藏品資料套；增加藝術欣賞教育等。圖書館也可以積極籌辦導讀班、讀書會、講座研討會，甚至形形色式興趣班組。簡言之，這類文化藝術設施必須更

新固有的運作模式，不應祇作為消閒的去處，而是推動文化藝術發展的文化活動中心。故此，特區政府積極進行中的博物館公司化似不合時宜，未來數年間應集中力量優先發揮館內人員及館藏的作用，為西九文娛藝術區創造豐厚的文化基礎。

VIII. 結論與建議

8.1 社會大眾對西九計劃抱有熱切的期望，因此本智庫建議特區政府採納「人文西九」的發展方向，認為有關建議更符合公眾利益。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。我們認為特區政府應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炙享用的好去處，讓西九成為本土文化以至整體文化發展的催化劑。此外，西九須注入更多可持續發展方面的元素，以提升本港物質層面以外的生活質素也有實質提升，使香港成為一個真真正正的優質城市。

8.2 總括而言，我們建議特區政府從以下五方面落實「人文西九」的理念：

擴大空間發揮創意

8.2.1 優化發展組合，縮減三分之一私人住宅規模及刪除非必要共用設施如消防綜合大樓，這樣可以增加休憩用地達 1.4 萬平方米，和設立一個佔地 5,000 平方米的「創意交流村」。有關修訂建議更可提供 15 億元的額外資金用於推動地區文化發展。

前瞻性的低碳發展模式

8.2.2 西九透過建設成低碳示範區，可以向國際社會展示本港願意承擔更大的環境責任；具體措施包括：採用以自動行人輸送帶為主的「安步當車」步行系統；建設連貫新舊區的「單車自由行」網絡；日間時段劃為行人專區、採用區域性供冷系統；實施更高水平的建築物能源效益指引等。西九的規劃設計宜通過公開設計比賽吸納集體智慧，俾能達致國際上最佳的水平。

資源善用有機增長

8.2.3 從善用資源、培育人才和打造人文根基的角度考慮，西九的工程建設應分拆進行，在 2012 年底前先提供簡約的甚至是臨時的表演場地（例如黑盒劇場、露天表演場地等）以容納街頭表演藝術和發展小型「民眾藝墟」，及建成園林公園供市民享用，讓市民可以提前兩

年享用西九的優美環境及設施。藝墟附近宜預留空地供擴展之用，有需要時可徵用預留供第二期擴展的土地興建臨時文娛表演設施（例如粵劇戲棚、馬戲班帳幕等）。至於大型文化藝術設施的工程進度則基本上按原定計劃進行。

大自然與文化交融

8.2.4 文娛藝術區內公共休憩用地須儘量綠化，建成一個「西九公園」。整個園區包括一個具相當規模的中央公園、海濱長廊、單車徑，並以自動行人輸送帶及縱橫交錯的步行徑聯繫整個園區。園林景緻、藝術裝置與街頭藝術使整個園區洋溢着活潑多姿，締造自然景緻與藝術氣息相互滲透融和的氛圍。

跳出西九植根本土

8.2.5 要避免西九成爲文化孤島，必須在全港範圍內同步建立「社區文化網絡」，尤其重要的是在地區層面成立「社區文化中心」，作爲中層的文化培育場所。文化硬件方面，特區政府宜優先投放資源在一些文化藝術設施相對缺乏的地區，例如在新界西北和將軍澳加建文化中心及表演場地，或活化閒置建築物供文化藝術用途。賣地所得的額外 15 億元資金，可用於成立「地區文化發展基金」，推廣長期的藝團/藝術工作者駐場或駐校計劃，及在偏遠地區（例如天水圍）推動可持續的文化活動，並利用西九的「創意交流村」作爲聯繫西九文娛藝術區與本土文化的紐帶，以汲取地區文化的養份。

結語

8.3 尚需補充一點，特區政府建議成立的西九管理局的組成及運作安排，是「人文西九」能否落實的關鍵所在。這些議題雖不在本研究的探討範圍之內，本智庫仍希望表達我們的看法：西九管理局的組成應秉持「持份者主導」原則，管理局成員除政府任命之外，還需包括團體選任等多元化的組成方式，務求不同持份者，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。

附表一至四

附表一

西九龍填海區土地收入一覽表 (1996-2007)

接納招標/ 拍賣日期	土地出讓 形式	地段編號	地點	用途	面積(m ²)	地價 (億元港幣)
25/1/1996	招標	九龍內地段第 11082 號	旺角西	私人機構參 建居屋計劃	38 100	19.04
13/12/1999	拍賣	九龍內地段第 11107 號	海帆道	住宅(甲類)	6 943	13.40
25/4/2000	拍賣	新九龍內地段 第 6275 號	興華街西與深盛 路的交界處	住宅(甲類)	16 064	19.00
19/6/2000	招標	新九龍內地段 第 6338 號	興華街西	混合發展	14 900	8.50
7/12/2000	拍賣	九龍內地段第 11152 號	海輝道	住宅(甲類)	20 200	25.80
15/4/2002	拍賣	九龍內地段第 11158 號	海輝道	住宅(甲類)	10 450	16.40
27/9/2005	拍賣	第11167號	海泓道與海庭道 交界處	住宅(甲類)	6 179	27.30
8/5/2007	拍賣	九龍內地段第 11073 號	海泓道、欣翔道 及友翔道交界	住宅(甲類)	8 060	40.00
21/6/2007	拍賣	九龍內地段第 11146 號	海輝道	住宅(甲類)	11 353	55.60
總數					132 249	225.04

備註：西九龍填海區是指西南九龍規劃區內在二十世紀九十年代進行填海的範圍及深水埗和油蔴地的部份前海旁地帶，包括廣東道、文匯街、文昌街、渡船街、櫻桃街、海景街、深旺道、欽州西街、通州街以西約 402 公頃的新增陸地及避風塘。

資料來源:< <http://www.landsd.gov.hk/tc/landsale/records.htm>>

港鐵九龍站上蓋物業補地價一覽表

物業發展	地價(億元港幣)
漾日居	33.7
擎天半島	30.0
凱旋門	24.0
君臨天下	25.0
圓方、環球貿易廣場、天璽	55.6
總數	168.3

備註：特區政府在 2005 年 2 月提交立法會財務委員會的資料顯示，港鐵九龍站上蓋物業的補地價總收入約為 160.6 億港元，唯該文件沒有列明每一項目的補地價情況，故不擬採用。(資料來源：立法會網頁；

<<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/fa/papers/fa0307cb1-1020-7c.pdf>>，15 頁)

資料來源：〈永泰九倉已奪九龍站一、二期發展權〉，《成報》12/3/1999；〈發展商對後市充滿憧憬 新地半年補地價八項涉 80 億〉，《星島日報》，18/2/2000；〈九龍站三期補地價料 16 億〉，《蘋果日報》6/5/1999；〈新地未來三個月支付六十八億 九龍站項目平均呎價千六元〉，《大公報》8/9/2000。

港鐵奧運站上蓋物業補地價一覽表

物業發展	地價(億元港幣)
滙豐中心	15.3
中銀中心和維港灣	37.7
柏景灣和帝柏海灣	61.1
君□港	8.0
總數	122.1

資料來源：立法會網頁；

<<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/fa/papers/fa0307cb1-1020-7c.pdf>,
16 頁>

西南九龍規劃區住宅區單位一覽表（2007年11月）

屋苑名稱	住宅單位數目	小計
私人住宅		
柏景灣（港鐵站上蓋）	2 996	
維港灣（港鐵站上蓋）	2 464	
凱帆軒	880	
君匯港	1 517	
一號銀海	730	
擎天半島（港鐵站上蓋）	2 126	
凱旋門（港鐵站上蓋）	1 054	
漾日居（港鐵站上蓋）	1 299	
君臨天下（港鐵站上蓋）	1 122	
泓景臺	2 528	
昇悅居	2 439	
宇晴軒	2 284	
碧海藍天	1 616	
浪澄灣	1 829	24 884
居屋		
海富苑	3 761	
富榮花園	3 908	7 669
公營房屋		
駿發花園（房協）	1 120	
富昌邨（房委會）	5 874	
海麗邨（房委會）	4 908	11 902
總數		44 455

備註：位於港鐵九龍站上蓋的私人住宅項目「天璽」尚未開售，私人住宅屋苑「港灣豪庭」建於大角咀碼頭原址，不在西南九龍規劃區，故不擬納入本表範圍。

資料來源：

<<http://www.centadata.com/paddresssearch1.aspx?type=district17&code=202>>;

<<http://www.centadata.com/paddresssearch1.aspx?type=district17&code=201>>;

<<http://www.centadata.com/paddresssearch1.aspx?type=district17&code=203>>;

<<http://www.centadata.com/paddresssearch1.aspx?type=district17&code=211>>;

<http://www.housingauthority.gov.hk/b5/interactivemap/estate/0,,3-347-10_4901,00.h

tml>;
<http://www.housingauthority.gov.hk/b5/interactivemap/estate/0,,3-347-10_12772,00.html>

Preliminary Response on West Kowloon Cultural District (WKCD) Project

This is a preliminary response by The Professional Commons on the Government's proposal for the WKCD Project. At this stage we would focus on the potential problems related to the proposed development mix and planning parameters:

1. Development mix not optimised

Traffic and activities generated by performing arts facilities usually peak in the evening. So are those generated by residential uses. The proposed gross floor areas (GFAs) for core arts and cultural facilities (CACF) together with residential development in WKCD would account for more than half of the total GFAs and would likely result in less vibrant daytime activities and subsequently lesser amount of financial return for the retail/dining/entertainment facilities. The current proposed development mix may not be the most conducive to the vibrancy of the District.

2. No allowance for Creative Industries

Creative industries should be encouraged in the WKCD as this would be a source of innovation, in addition to the generation of potential talents for the arts community. Yet most of these firms are small and medium enterprises. Unless special zoning are imposed the high rental of grade A office buildings to be developed in the district would become a deterrent to these industries. Special design and planning areas would be necessary to encourage development of office complexes that are suitable for such creative talents.

3. Public aspiration for quality open spaces

The provision of open space for public enjoyment should not rely on the private sector. Options should be explored to allow for more quality public open space which should not be dispersed and be provided at ground level to guarantee actual provision and access to the general public.

4. Accessibility to old districts

Easy connections between WKCD and its neighbouring districts will encourage cultural diversity through contributions from local district-based arts and cultural groups as well as enhance the usage of facilities through a better audience flow. Direct and easy connections with its not so affluent neighbouring districts such as Tai Kok Tsui, Mongkok, Yaumatei and Tsim Sha Tsui, however, require coordinated planning at an early stage. Innovative and environmentally friendly means of access in the form of free people movers (conveyor instead of fixed track), shuttle service by emission-free vehicles, cycle tracks, promenades, barrier-free pedestrian facilities with landscaping as well as shades should be incorporated in the Master Layout Plans.

5. Phasing to allow for organic growth

It should be recognized that the demand for cultural facilities will likely change over time. It may be necessary to consider a more gradual phased development of the CACF so as to allow for more flexibility and opportunities for future fine-tuning and incorporation of more updated design and concept for the future. As small and medium size venues are currently in short supply, it is plausible that the development of this type of venues can be expedited.

The Professional Commons are currently conducting further research on the above-mentioned issues as well as other cultural and institutional issues. We shall issue a comprehensive alternative proposal before the end of the consultation period.

The Professional Commons
23 Oct 2007

人文西九

對西九龍文娛藝術區發展規劃的研究報告

二〇〇七年十二月十一日

研究顧問團

黎廣德先生
李鉞先生
吳永輝先生
郭榮臻先生
陳淑莊女士
陳清僑博士
陳雲根博士
龐婉儀女士

研究人員

陳啓明先生
薛德敖先生
歐贊年先生