

附錄：三個西九文娛藝術區概念圖的比較

設計要求	公共專業聯盟	OMA	Foster	ROCCO
<b>政府的隱蔽議程</b>				
與西九次商業中心區的聯繫	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 三個方案均忽視文娛區和未來商業中心區的關係</li> <li>● 特區政府的重點篩選標準之一，任何削減商廈樓面供應的負面因素，基本上都不能接受</li> <li>● 西九管理局卻只應從文化區本身的發展出發揀選方案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本地藝術團體及創意產業使用的土地主要透過減少興建核心文娛藝術設施供應</li> <li>● 將所有寫字樓用地發展為甲級寫字樓是可行，也無損區內本港文化元素的發展</li> </ul>	樓宇設計採用縱向混合模式，難以符合甲級寫字樓的標準，更何況會大大增加物業管理工作的難度，業權也變得複雜，為物業買賣增添困難	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 把城市帶七成的辦公樓面劃為供本地藝術工作者及創意產業使用「工作坊」，但背離了有關甲級寫字樓的規劃</li> <li>● 城市帶北面一列建築物可發展為甲級寫字樓，但以商廈用地支援本地文化藝術發展的計劃便落空了</li> </ul>
住宅樓宇供應	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地價收入佔西九賣地收入八成以上，任何改動勢將政府庫房收益</li> <li>● 特區政府另一重點篩選標準</li> <li>● 西九管理局不應順從特區政府，讓賣地收入凌駕文娛區的發展需要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 減少擬建住宅樓面面積兩個百分點，仍符合標書規定有關用地不超過住宅樓面面積百分之二十的上限</li> <li>● 住宅樓宇集中在西北面海濱，容易建成住宅小區</li> </ul>	樓宇設計採用縱向混合模式，使住宅部份面對類似的物業管理難題，業權也變得複雜，為物業買賣增添困難	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 把四分之一的住宅樓宇設定為「限價樓」出售，問題是樓宇出售後再難保證只用於推動藝術發展用途</li> <li>● 住宅樓宇集中在西北面海濱，容易建成住宅小區</li> </ul>

正確的評審標準					
促進本地文化藝術發展及產業化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 為本港藝術及創意工作者提供更多創作空間/辦公用樓面</li> <li>● 三個建議都能發揮類似本智庫建議的「創意交流村」的效果</li> <li>● 應靈活佈置戶外表演場地，增加市民在自由輕鬆的環境下欣賞雅俗共賞節目的機會</li> <li>● 遷走消防局以騰出額外樓面面積供本地藝術及創意工作也之用</li> </ul>	調整空間佈局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認為核心文化表演設施過多，應騰出樓面面積作製作空間及教育設施</li> <li>● 把規模及形式各異的表演藝術、視覺藝術設施都收羅在同一建築結構內，以促進互動交流</li> <li>● 在九龍舊區的街區設置藝廊、藝術工場、劇場綵排場地等，讓文化活動，以至文化設施不只集中於文娛區，並向四方八面擴散</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 透過削減核心文化設施、酒店及公共設施的規模，再結合其他文化設施用地，集中作教育用途</li> <li>● 樓宇設計採用縱向混合模式，將住宅與寫字樓集中在同一建築內，以結合文化藝術及創意工作者的居住及工作地點</li> <li>● 劃出辦公樓面以低廉價格租予本地藝術及創意工作者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 把城市帶百分之七十的辦公樓面劃為「工作坊」，為本地藝術工作者及創意產業提供工作空間，並設人才培訓機構</li> <li>● 四分之一的住宅樓面劃作「限價樓」，供文化藝術工作者居住</li> </ul>
		戶外表演之空間佈局			設置多個大型戶外表演場地，把場館內的表演節目延伸到戶外，因此較為規範化
		在文化設施建築群外的前院、建築物之間的空地，甚至場館內演奏廳以外的地方提供大小不一的表演空間和場地，及把沒有特定用途的地塊用作免費臨時表演場地。			
公園設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 三個建議方案各有特色</li> <li>● 在進行公園的詳細設計時，宜博取諸家之長，不可流於單調，也不可硬塞太多設施及功能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 超越康文署管轄下公園的種種限制，容許市民進行各式各樣的活動</li> <li>● 把公園分區隔成若干小區，塑造多樣化的自然地貌，及種植不同的植物</li> </ul>	在城市中心建立森林公園，種植五千棵樹木，發揮「市肺」功能	超過四成的建築用地建設成綠化或綠化屋頂	

與維港的聯繫	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 讓全體市民都能欣賞維港景色</li> <li>● 活化維港，讓人們可以在海港上進行活動，發揮聯繫港九兩岸，及促進人們往還，故認為渡輪碼頭及服務有策略性意義</li> </ul>	全民享用維港		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中城區建築物採用層級式設計，靠近海邊者較矮，增加使用者欣賞維港的機會</li> <li>● 有海上浮動黑盒廣場及海平游泳池的構思</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 海濱綠化帶由茂密的樹林及海濱長廊組成，有美化及改善海港環境的作用</li> <li>● 但建築物一般相當集中，可能互相遮擋，減少面向維港的機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在海邊設浮動藝排，把表演藝術與維港結合起來</li> <li>● 海濱綠化帶相當寬闊，更於維港旁邊設游泳池，如置身維港游泳一樣</li> </ul>
		穿梭維港		
		碼頭設於文娛區較西位置，服務對象主要為使用大型表演場地的人士		渡輪碼頭位處中央廣場的海濱，登岸後前往廣深港高鐵站及商廈群，步程在十分鐘之內，較能發揮交通設施之間的協同效應
	只安排水上的士服務，由於班次不固定，載客量有限，難以疏導或帶來大量人流	設渡輪服務，可以疏導及帶來人流		
交通設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 三個概念方案都十分重視交通規劃，但缺乏宏觀考慮，沒有制訂交通總綱圖，也沒有考慮文娛區與西九交通樞紐的關係</li> <li>● 設額外運輸系統行走區內的效益頗成疑問</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在油麻地避風塘之上興建一條環迴大吊橋，連接柯士甸道、佐敦道及西區海底隧道，以疏導車流及減少路面樽頸位置</li> <li>● 區內交通以步行為主，輔以電動行人通道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 把「路面交通」轉移到地底，在中央大街下面興建一條多線地下車道，有助車輛分流</li> <li>● 設架空軌道系統及生物燃料巴士行走區內</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 除少數供工作人員使用的地底停車場外，不另設觀眾及訪客停車場</li> <li>● 在區內設東西走向電車，甚至通往區外</li> </ul>

環保設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 應發展為全港「低碳示範區」，制訂全面的減排計劃，訂定二氧化碳減排指標及措施</li> <li>● 應透過整全的規劃，以建立市民慎用資源的習慣</li> <li>● 應建立區域性供冷系統</li> <li>● 三個方案都有採用一些頗常用的環保技術，例如風能太陽能發電、回收雨水等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 提出二十年內區內碳排放量較本港整體水準減半的目標</li> <li>● 區內不設交通工具，以改變人們的行為習慣</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 標榜「零排放」的目標，透過興建「能源中心」處理區內有機廢物，並利用釋出氣體發電</li> <li>● 提供區域性供冷系統</li> <li>● 地下車流龐大，生物燃料巴士也排放二氧化碳及其它有害物質，通風系統需耗用大量能源</li> </ul>	超過四成的建築用地建設成綠化或綠化屋頂
資訊科技基建	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 應發展為資訊及通訊技術應用「示範區」</li> <li>● 促進藝術與創意產業的互動發展</li> <li>● 致力在區內提供活力澎湃的數碼生活體驗</li> </ul>	—	—	—