

## 新聞稿(共 5 頁) 新論壇倡西九後備全贏方案

2005 年 3 月 1 日

### 背景

西九文娛藝術區發展計劃的公眾諮詢期將在 3 月底結束。總體來說，公眾對計劃仍沒有一致意見，特別在單一項目招標的發展模式、不同計劃的財務安排及整體設計上，社會意見分歧甚大。新論壇原則上對各種發展模式持開放態度，但若因為社會未能達成共識而令計劃告吹，將會對本港在投資金融界的國際聲譽，香港文化藝術的發展、建造和旅遊界的就業，以至整體經濟造成負面影響。

新論壇的一批工程師、專業人士及區議員經研究後，提出一項後備方案，建議政府一旦放棄目前的發展模式，可考慮將西九分成七幅地段拍賣。粗略估計，整項建議最少可為政府帶來合共 500 多億元收入，當中 200 多億元可作為支持文娛設施營運開支的基金，其餘金額撥歸庫房。預計工程只會較政府原來的計劃稍為延遲一年(即延至 2008 年動工，最遲 2014 年啓用全部文化設施)。

### 建議內容簡介：

新論壇以各大發展商提交的西九發展計劃的土地用途為藍本，將西九發展的土地分為七幅獨立土地公開拍賣，七塊土地的用途及面積如下(另見附圖)：

用途	備註	佔地(公頃)	地積比率
綜合發展區(1)	文娛藝術區(附 50%休憩地帶)及酒店住宅項目，樓高 30 層，不設裙樓 (Podium)	3.6 (只包括酒店住宅用地)	5 倍
綜合發展區(2)	文娛藝術(附 50%休憩地帶)和商業住宅項目，後者附文化培育設施，樓高六層	3.84 (只包括商業住宅用地)	5 倍

住宅用地(1)	樓高 41 樓，不設裙樓	1.45	5 倍
住宅用地(2)	樓高 41 樓，不設裙樓	1.17	5 倍
辦公室用地	樓高 60 層	0.62	8 倍
商業住宅	樓高 6 層	1.89	5 倍
酒店	樓高 60 層	0.76	8 倍

### 文化及公共設施發展及管理：

- 在兩幅綜合發展區，即 CDA(1)及(2)內，發展商要在投得土地上負責文娛設施(如劇院及博物館)的設計(由政府及城規會審批)及興建。建成由政府驗收合格後，向發展商以成本價購回設施
- CDA(1)和 CDA(2)兩幅連文娛設施土地，樓面面積各近 200 萬英尺，最近何文田天光道土地拍得 100 億元，樓面面積為 170 萬英尺。故此，保守估計兩幅地皮各可拍得 150 億元(即合共約 300 億元)，因此扣除 30 萬英尺劇院，博物館等合共約 80 億元建築費外，政府尚有 200 多億元作為基本建設，以及成立信託基金，以應付文娛設施和項目的營運開支
- 其他五幅土地拍賣收益，粗略估計，最少合共有 300 億元，這些收入將可撥歸庫房，紓緩財赤，或用於其他公共服務
- 區內部分地區劃為休憩地帶，由政府興建及管理
- 政府負責興建西九的基本設施，例如路道、海濱長廊等
- 區內的穿梭列車系統，將由政府判給九鐵或地鐵公司負責興建

### 建議小區規劃特色

- 三十米海濱長廊沿著整個海岸
- 面臨維海建築群不超過六層高
- 樓高自西至東由三十層(後排住宅)逐步提高至六十層商業大廈，但仍低於「凱旋門」等項目
- 所有高層住宅大廈不設裙樓 (Podium)，有利通風，園林佈局種樹等
- 住宅地下車場幅蓋百份之七十，其他地方種植大樹
- 地契(Land lease)條款設建築設計條款，由城規會審批建築物外觀

新論壇認為，是項建議具多項優點，有助締造多贏局面：

- 增加收益：拆細土地拍賣可促進競爭，增加政府收益，庫房可即時進賬，政府在文化設施建成後才付出成本回購，減低財政收支平衡壓力
- 先例可援：政府在其他屋宇發展項目(例如聯和墟)，亦曾用類似的模式要求發展商興建公共設施，後以成本回購
- 減低風險：建議可避免資源過渡集中於少數發展商，從而分攤風險
- 公開拍地減少爭議：方案沿用公開拍地方法，能回應公眾要求提高透明度競爭的訴求，減少爭議，令計劃能盡快開展，入圍發展商可以沿用已設計的劇院文娛設施，估算成本競投。若成功投得，設計亦可應用
- 天幕設計：至於天幕興建覆蓋的範圍相信會減少(如局限於露天劇場)，但若兩塊綜合發展區的發展商合作，興建大型天幕亦非不可能
- 減少延誤：估計只需約一年時間，便可完成修改「分區規劃圖」、提交城市規劃委員會審批、刊憲、公開聆訊等程序，盡量減少九西計劃的延誤。

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率% APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
RESIDENTIAL (GROUP A)	6.22	15.55	住宅(甲類)
COMMERCIAL / RESIDENTAL	5.73	14.33	商業/住宅
OFFICE / HOTEL	1.38	3.45	辦公/酒店
OPEN SPACE	10.08	25.20	休憩用地
OTHER SPECIFIED USE (CULTURAL)	5.78	14.45	其他指定用途 (文娛及休憩用地)
MAJOR ROAD, SEAFRONT PROMENADE	10.8	27.03	主要道路及海濱長廊
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	40.00	100.00	規劃範圍總面積

地積(公頃)

發展類別	地積(公頃)	地積比率	樓面面積 (平方米) / (平方英尺)
住宅	6.22	5	311,000 / 3,131,770
辦公 / 酒店	1.38	8	110,400 / 1,111,728
商業 / 住宅	5.73	5	286,500 / 2,885,055
文化設施	5.78	-	300,000 / 3,021,000
總面積			1,007,900 / 10,149,553
		地積比率 (除文娛)	1.77



# 新論壇西九全贏方案

