立法會
Legislative Council

立法會CB(1)2497/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔　號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會
會議紀要

日　期　：**2004年7月14日(星期三)**
時　間　：**下午2時30分**
地　點　：**立法會大樓會議室A**

出席委員　：鄧兆棠議員, JP (主席)
劉炳章議員, SBS (副主席)
田北俊議員, GBS, JP
朱幼麟議員, JP
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
霍震霆議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
黃成智議員
葉國謙議員, GBS, JP

其他出席議員：劉慧卿議員, JP

缺席委員　：黃容根議員, JP
劉皇發議員, GBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員

出席公職人員：民政事務局首席助理秘書長(文化)1
馮浩賢先生

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1
曹萬泰先生

房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)5
劉錦泉先生

土木工程拓展署總工程師／西九龍文娛藝術區
林天星先生

列席秘書 ：總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 ：高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要及續議事項

(立法會CB(1)2365/03-04號文件 —— 2004年5月18日會議的紀要
立法會CB(1)2364/03-04(01)號文件 —— 待議事項一覽表
立法會CB(1)2364/03-04(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

2004年5月18日會議的紀要獲得確認通過。

2. 委員同意，事務委員會的待議事項一覽表應延展至下一屆立法會會期，由新任的規劃地政及工程事務委員會繼續跟進。就此，黃成智議員建議要求政府當局在可行情況下，在下一屆會期盡早向事務委員會匯報東南九龍的規劃和發展情況。石禮謙議員表示，經濟事務委員會先前已就發展郵輪碼頭的事宜進行討論，本事務委員會應於下一屆會期與經濟事務委員會一同跟進此事。

3. 主席表示，事務委員會已要求政府當局在本屆立法會會期中止之前，按跟進行動一覽表所載述事宜，匯報其就事務委員會以往各次會議的續議事項所採取的跟進行動。

經辦人／部門

II. 自上次會議後發出的資料文件

4. 委員察悉秘書處自2004年6月29日的事務委員會上月例會後發出了下列資料文件：

(立法會CB(1)2279/03-04(01)號文件 —— 申訴部於2004年6月28日向事務委員會轉交新界西北露天倉大聯盟的代表在2004年6月9日與立法會議員舉行的會議上就《城市規劃條例》(第131章)及其他規劃政策所提意見發出的便箋；

立法會CB(1)2307/03-04(01)號文件 —— 嘉道理農場暨植物園公司2004年6月28日就改善土地管理及防止濫用已批租土地的立法建議的來函；及

立法會CB(1)2353/03-04(01)號文件 —— 政府當局對西貢區議會議員在2004年4月1日與立法會議員舉行的會議上就"將軍澳進一步發展"所提事項作出的回覆。

經辦人／部門

III. 西九龍文娛藝術區發展計劃

(立法會CB(1)2364/03-04(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備的關於"西九龍文娛藝術區"的最新背景資料簡介

立法會CB(1)2231/03-04(01)號文件 —— 政府當局提供的西九龍文娛藝術區發展計劃進展報告)

5. 主席告知委員，事務委員會已邀請非委員的議員(尤其是民政事務委員會的委員)參與此議項的討論。他並請委員注意立法會秘書處擬備的關於"西九龍文娛藝術區"的最新背景資料簡介。

6. 應主席邀請，房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1(下稱"房屋及規劃地政局副秘書長1")向委員簡述西九龍文娛藝術區發展計劃進展報告。

一般情況

7. 石禮謙議員恭賀及讚賞政府能吸引5份建議書，他亦欣悉政府正計劃讓更多市民參與遴選建議書的工作。為方便事務委員會在下一屆立法會會期跟進此事，他要求政府當局提交文件，解釋如何評審就西九龍文娛藝術區提交的建議書、市民(包括立法會)可如何參與評審過程，以及擬採取的行動和預計的施工時間表。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時表示，政府當局曾於不同場合以書面向事務委員會提供相關資料。鑒於委員提出要求，他答應將相關資料集中於一份文件之內，以方便委員參考。

評審準則

8. 就主席對評審過程提出的問題，房屋及規劃地政局副秘書長1回答時解釋，當局會在2005年年中就政府屬意的方案作出初步的決定，然後與有關的倡議者磋商，以便於2005年年底或2006年年初與其簽訂臨時協議。該方案其後須經過多項法定程序，包括例如《環境影響評估條例》及《城市規劃條例》(第131章)所規定相關程序。最終的工程項目協議將會於2007年年初訂立，而預計有關建築工程則會於2007年4月展開。房屋及規劃地政局副秘書長1補充，倘整體程序在評審階段及其他階段出現延誤，上述時間表或會有所改變。

9. 劉慧卿議員詢問評審程序及評審準則的詳情。她指出，西九龍文娛藝術區發展計劃是由政務司司長負責監督，並詢問由房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃地政)擔任主席的評審委員會作出的決定是否為最終決定，以及政務司司長在相關程序所擔當的角色為何。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時表示，評審準則已清楚載列於西九龍文娛藝術區發展建議邀請書(下稱"建議邀請書")的文件之內。簡而言之，評審委員會會採用計分方法根據各項評審準則進行評審，並在計出得分後向由政務司司長擔任主席的西九龍文娛藝術區發展計劃督導委員會(下稱"督導委員會")匯報相關結果，評審委員會亦須向督導委員會負責。

評審結果

10. 石禮謙議員引述傳媒最近就政府當局接獲的建議書所作出的報道，並詢問不符合規格的建議書的數目有多少。依他之見，政府當局應盡快提供該等資料，包括會否考慮不合規格的建議書。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時解釋，政府當局認為在評審階段就個別建議書置評極不恰當。事實上，為保障評審過程妥善，以及確保建議書得到公平和公正的審核，所有負責評審的人員均必需嚴格遵守若干指引和程序，包括不得向外間人士披露評審工作的詳情。此外，他不能提供不符合規格的建議書的數目，因為評審工作尚未結束而現時仍未有評審結果。他進一步表示，建議邀請書的文件並無限制倡議者披露其建議書的詳情，但他不會亦不能證實傳媒的報導是否正確。政府當局一旦取得評審結果，便會盡快公布。

11. 對於石禮謙議員及何鍾泰議員就甚麼情況會構成不合規格的建議書，以及政府當局會如何處理該等建議書所提出的詢問，房屋及規劃地政局副秘書長1證實，凡不符合建議邀請書的文件所載任何強制性要求的建議書，均會被視作不符合規定，不會獲政府進一步考慮。他強調，建議邀請書的文件已清楚說明必須符合各項強制性要求，例如建議邀請書的文件的重要須知第2.4及2.6段，以及建議邀請書第3.1.2段。

12. 劉炳章議員申報利益，表示其公司正為其中一名倡議者提供工料測量服務。他認為，部分倡議者獲給予機會改善其建議書，但不合規格的建議書卻不獲給予任何該等機會，此舉可能有欠公平。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時強調，相關的遊戲規則是建議書必須符合各項強制性要求。此規則已於建議邀請書的文件內列明，而倡議者在擬備建議書時應已清楚知道。

13. 何鍾泰議員同意該等強制性要求相當重要。然而，鑒於西九龍文娛藝術區任何一項發展建議均涉及龐大資源，他認為該等強制性要求實應更具體地列出，以確保公平及避免出現訴訟。舉例而言，政府當局應說明是否有需要建造天篷、各項藝術及文化設施應集中在一處還是平均分布，以及公眾意見會如何影響評審工作。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時強調，建議邀請書的文件第一冊的重要須知第2段已就各項強制性要求作詳細解釋。簡而言之，該等強制性要求包括倡議者的能力、提供指定的核心藝術及文化設施、提供覆蓋發展區最少55%面積的天篷，以及拆卸和重置尖沙咀消防局綜合大樓。

14. 房屋及規劃地政局副秘書長1在回應劉炳章議員時澄清，第一輪評審工作的着眼點是確保符合各項強制性要求的建議書才會獲得進一步考慮。政府當局繼而會根據3個主要範疇(即技術、財務及營運、保養和管理)來評審建議書。

15. 黃成智議員提述傳媒的報道指其中一份建議書非常簡單，而太古地產有限公司(下稱“太古”)的建議書則沒有提供天篷。他質疑該兩份建議書是否符合規定，並要求政府當局在作出初步篩選後盡快公布不合規格的建議書數目，以便立法會議員及公眾可得知參與競逐的建議書數目。田北俊議員亦表示，從現時接獲的建議書看來，由新鴻基地產與長實集團組成的合資企業所提交的建議書會有較大勝算。就此，黃議員記得，政務司司長曾有一次表示，共有超過10間大型企業(包括海外企業)對西九龍文娛藝術區發展計劃有興趣。他認為現時的情況有欠理想，因為政府當局似乎並無太多選擇。

16. 房屋及規劃地政局副秘書長1回應時重申，他不能就政府當局接獲的建議書及該等建議書是否符合規格置評。他進一步解釋，政府當局一俟取得評審結果，便會公告周知，藉以提高評審工作的透明度，但評審過程並不簡單。各倡議者提供的資料(例如其企業背景)均須加以查證和核實。如有需要，倡議者甚至可能要提供額外資料及／或作出澄清。他進一步澄清，2003年年底進行意向探討時，共有11間本地及海外企業作出回應。因此，政務司司長當時表示有超過10間企業表示有興趣，事實上，根據傳媒報道，若干倡議者是由數間企業組成的財團，而提交建議書的企業數目亦超過5間。回應建議邀請書的情況可算理想，因為根據一般標準，如果曾表示有興趣的機構的回應率達50%或以上，比率已屬很高。

17. 劉炳章議員詢問政府當局如何決定倡議者是否須因應公眾的意見改善其建議書，以及倡議者願意支付

的地價會否影響該等決定。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時表示，改善建議會由政府向有關的倡議者提出。倡議者支付予政府的地價若有所減少，當局亦會適時知會市民。

18. 黃成智議員詢問，政府官員在評審過程中是否須與各倡議者聯絡。若然，他希望知道如何進行相關程序的詳情。他認為避免令市民覺得政府偏袒個別倡議者是很重要的。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時表示，政府當局在評審過程中會需要倡議者作出澄清及提供額外資料。但參與評審過程的官員不得與個別倡議者討論其建議書的內容。所有相關官員亦須避免與倡議者接觸。就此，黃議員指出，相關官員亦須避免接觸現已退休但目前正協助倡議者辦事的舊同僚。

評審過程的公眾參與

19. 石禮謙議員察悉，政府當局正計劃安排以展覽形式展示所有符合強制性要求的建議書，並同時於該段期間諮詢專業團體和文化藝術界，藉以讓更多市民參與。他詢問建議邀請書的文件是否載有上述安排，以及加入該項條件對倡議者是否公平。他又詢問公眾意見在評審過程中所佔的位置。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時解釋，讓更多市民參與評審過程的計劃是政府對市民在當局先前就西九龍文娛藝術區進行的公眾諮詢工作中所提出的強烈訴求的回應。他報告謂，政府當局在提交建議書的截止日期前已發出建議邀請書補篇，將該項公開展覽計劃通知各倡議者，而該補篇亦已於相關網站上公布。

20. 黃成智議員詢問政府當局計劃舉辦的展覽會否提供有關符合規格的建議書的任何資料，房屋及規劃地政局副秘書長1答稱，該展覽會將提供建議書的詳情及主要融資資料，例如倡議者擬支付的地價、相關的融資安排，但不會提供敏感的商業資料。黃議員跟進詢問，現時有否任何其他途徑可取得該等資料。房屋及規劃地政局副秘書長1回答時表示，政府當局會把索取額外資料的要求轉交相關的倡議者，但他不能承諾該等要求會否獲得應允。

21. 黃成智議員詢問，如果發現只有一份建議書符合規格，政府當局會否繼續進行展覽和諮詢專業人士。依他之見，在上述情況下採取該等步驟並無意義。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時表示，在只有一份建議書符合規格的情況下繼續進行公眾諮詢仍然有其意義，因為此舉可讓市民參與西九龍文娛藝術區發展計劃。此外，由於該發展計劃日後會成為香港的一部分，當局有需要確保該計劃獲市民接納。

22. 黃成智議員進一步詢問，倘市民提出反對，西九龍文娛藝術區發展計劃會否被擱置。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時表示，市民若不接納相關建議書，政府會很難進行西九龍文娛藝術區發展計劃。因此，政府當局會向各界人士進行公眾諮詢，對象包括文化藝術界、專業人士、城市規劃委員會(下稱“城規會”)及立法會，藉以評估市民的意見。

23. 劉慧卿議員詢問，立法會、城規會及市民可如何決定西九龍文娛藝術區發展計劃的未來路向。田北俊議員指出，西九龍文娛藝術區發展計劃似乎不獲任何政黨支持，並要求政府當局證實立法會是否可否決該發展計劃。石禮謙議員不相信在行政主導的政府體制下，立法會對是否推行西九龍文娛藝術區發展計劃有任何決定權。

24. 房屋及規劃地政局副秘書長1回應時表示，西九龍文娛藝術區內各項工程並不涉及公帑，無須向立法會財務委員會尋求撥款批准。但由於該發展計劃影響深遠，因此必須獲得公眾支持。立法會是民意的代表，其支持對決定該計劃應否繼續進行相當重要。他相信，作為負責任的議員，立法會議員應就如何改善政府屬意的方案積極提出建議，不會只是反對而不提出充分理由。他進一步向委員保證，政府當局會認真跟進立法會議員就該發展計劃的任何範疇所提出的建議。

天篷

25. 田北俊議員表示，建造天篷耗費不菲，但只是炫耀賣弄之作，並無任何實質作用。就此，何鍾泰議員詢問，天篷採用的物料有否任何特別規定，以及是否必須能抵擋各種氣候的影響。他又詢問，政府當局在評審倡議者能否符合提供天篷的規定時，會否作出靈活處理。房屋及規劃地政局副秘書長1報告謂，天篷的詳細資料已於建議邀請書的技術文件所載述的政府基線中列明。倡議者在制訂建議書時可發揮其創意，但卻不能不提供天篷。

26. 鑒於提供天篷屬強制性規定，黃成智議員詢問在政府當局接獲的建議書之中，有否任何建議書不合乎該項規定。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時再度重申，他不能披露評審過程的詳細資料。

地積比率

27. 劉炳章議員指出，按建議邀請書文件所提建議，西九龍文娛藝術區的地積比率為1.81，但據傳媒報道，政府當局接獲的建議書所建議的地積比率卻為2.5及

3.4。他詢問如果建議的地積比率相差這麼大，政府當局如何能作出同類比較。房屋及規劃地政局副秘書長1回應時澄清，政府的基線旨在為倡議者提供擬備發展建議的參考基礎，當中的假設地積比率為1.81。倡議者提交的建議可偏離政府基線所訂各項發展準則。

28. 就此，劉炳章議員詢問，在評審建議書時，地積比率及擬支付的地價水平所佔的衡量比重為何。房屋及規劃地政局副秘書長1解釋，該等因素會與建議書其他元素一併作整體考慮，因為要私營機構參與發展西九龍文娛藝術區的目的並非要獲取最大的金錢回報，而是要把西九龍發展為一個世界級的藝術及文娛綜合區。

西九龍文娛藝術區的文化元素

29. 劉慧卿議員希望知道政府當局會如何解決圍繞西九龍文娛藝術區發展計劃的文化元素的爭議，以及現時在進行中的任何相關對話的詳情。民政事務局首席助理秘書長(文化)1(下稱“民政事務局首席助理秘書長1”)回應時報告謂，政府當局已鼓勵倡議者與本地及海外的藝術及文化界組成合作伙伴，為發展計劃制訂文化元素。據他所知，藝術及文化界不少成員均有興趣與各倡議者合作。此外，由於發展計劃的文化元素是評審程序將會考慮的一項重要因素，相信各倡議者會在擬備建議書時諮詢藝術及文化界。

30. 劉慧卿議員認為依靠倡議者諮詢藝術及文化界的做法有欠理想，因為倡議者未必一如預期般進行諮詢，即使如預期般進行諮詢，其諮詢範圍亦未必涵蓋周全。民政事務局首席助理秘書長1回應時解釋，在西九龍文娛藝術區提供的藝術及文化設施的規格已清楚載述於建議邀請書的文件之內。倡議者亦須提供一份全面的業務計劃書，詳述把西九龍文娛藝術區建設為世界級藝術、文化及娛樂匯萃之地的策略。因此，倡議人會致力確保其就文化元素所提的建議可反映藝術及文化界的意見。

31. 劉慧卿議員詢問，藝術及文化界是否仍有機會就西九龍文娛藝術區的文化元素提出意見。民政事務局首席助理秘書長1表示，由於公眾諮詢將會在內部評審之後進行，藝術及文化界將可就建議書提出意見。房屋及規劃地政局副秘書長1補充，倡議者建議的運作模式未必是最終採用的模式，因為政府當局可因應公眾意見而作出修訂。因此，藝術及文化界會有充分機會表達其觀點及關注意見。

32. 石禮謙議員表示，他不太擔心西九龍文娛藝術區提供的藝術及文化設施硬件，因為該等硬件已清楚訂明於強制性規定之內。但他關注到，現時並沒有一項全面的藝術及文化政策以配合西九龍文娛藝術區的硬件設施，相關設施可能會因為缺乏此政策而成為華而不實的沉重包袱。他又認為政府不制訂有關政策是不負責任，因為在該等情況下，政府當局便無從作出評審，以確保各項建議設施可符合其擬作的用途。

33. 民政事務局首席助理秘書長1回應時解釋，政府當局已訂有一項文化政策。文化委員會於2003年向政府提交其政策建議報告，而政府亦於2004年2月就該報告正式作出回應，並接納其中多項建議。文化委員會提出了若干原則，即"以人為本"、"建立伙伴關係"和"民間主導"，用以制訂西九龍文娛藝術區的發展及運作方案，以確保該計劃是公開、公平和適切合宜。文化委員會又促請政府促成發展商與文化界的伙伴關係，讓文化界參與區內設施的策劃及將來的運作。此外，文化委員會亦指出，西九龍文娛藝術區的核心藝術及文化設施應與區內其他設施及本港其他地方的藝術及文化設施融合，而政府當局亦須審慎地決定各項設施的"軟件"內容。政府當局已接納上述所有意見，並已將該等意見納入建議邀請書的文件之內。

34. 石禮謙議員提述在2004年7月13日行政長官答問大會上，行政長官就馬逢國議員對藝術及文化政策所提問題作出的答覆，並質疑現時是否有文化政策存在。在回應石議員要求獲取有關政策的詳細資料時，民政事務局首席助理秘書長1匯報表示政府當局已於2004年2月向民政事務委員會的委員提交一份相關文件，而其中若干項政策建議甚至已予實施。他將會在會議後提供該文件的副本予石議員。

發展模式

35. 劉慧卿議員指出，就西九龍文娛藝術區發展計劃建議的單一發展模式具爭議性。她提述事務委員會在2004年4月27日的會議上通過的議案，議案的措辭如下："就政府所提出西九龍文娛藝術區的土地及財務安排，本事務委員會表示反對。"田北俊議員指出，屬自由黨的委員強烈反對以單一合約模式就西九龍文娛藝術區發展計劃進行招標，原因如下 ——

(a) 鑒於近期土地拍賣的賣地價格有所上升，而有關地段又是海旁可供大型發展的最後一幅珍貴地皮，因此應分拆為多份合約，

以確保能為政府取得最好的回報。西九龍文娛藝術區發展計劃是一項規模龐大的發展項目，以單一發展模式推行此項目或會限制可供選擇的投標者。結果，不但投標價格會不如理想，政府在與中標者商討項目的詳情時亦可能會處於不利地位；

(b) 西九龍文娛藝術區的地積比率並無任何限制，因此其發展密度或會大幅增加，以致對整個概念規劃構成不良影響，情況就如國際金融中心一樣。這樣的發展項目很可能會有一些從相關的政府部門退休後受聘於倡議者的前公務員參與。鑒於立法會及城規會都似乎不會對該項目有任何實質的決定權，中標者可能會隨意增加地積比率，甚至最後連天蓬也無需建造；及

(c) 由於政府需要為西九龍文娛藝術區內的商業及／或住宅發展提供寶貴的土地資產，因此公共資源亦會間接牽涉其中。政府計劃把土地批予獲選的倡議者而不是拍賣有關的土地，此舉將會導致政府和納稅人均蒙受損失。另一方面，該幅貴重地皮如在地產市道上升期間推出拍賣，可為政府帶來600億至700億元的收入，從而讓政府有足夠的經費建造天蓬和有關的藝術及文化設施。

36. 田北俊議員記得，西九龍文娛藝術區發展計劃的誕生，是為了在嚴重急性呼吸系統綜合症爆發後的經濟不景氣中帶來經濟機遇和就業機會。然而，由於所涉及的資本投資不菲，加上當時又有龐大的財政赤字，政府認為難以資助興建該等藝術及文化設施，因此便採用單一發展模式推行西九龍文娛藝術區發展計劃。鑒於政府的財政狀況已經改善，除非政務司司長認為此計劃是他自己的發展項目並希望看見計劃得以推行到底，否則政府不應把寶貴的土地資源如此送出。

37. 房屋及規劃地政局副秘書長1回應時澄清，政務司司長並不認為該項目是他自己的發展項目，也沒有說過不論有否公眾支持亦會推行這項計劃。然而，作為督導委員會的主席並負責策劃和指導西九龍文娛藝術區發展計劃的實施事宜，政務司司長有責任確保計劃如期推行。鑒於就西九龍文娛藝術區發展計劃邀請提交建議邀請書的工作已經展開，督導委員會有責任跟進此事。至於政府屬意的建議書最後是否得到公眾支持和推行，則須

視乎日後進行的公眾諮詢結果而定。房屋及規劃地政局副秘書長1認為不應架空公眾諮詢的結果而假設獲選的建議書沒有人支持。他補充，政府當局非常明白自由黨對西九龍文娛藝術區發展計劃的立場。

38. 對於田北俊議員認為地產市道已經上升，政府若仍然採用單一發展模式便會蒙受損失，房屋及規劃地政局副秘書長1表示，倡議者所提交的建議書應已充分反映市場情緒，否則有關的意見書會毫無吸引力。

39. 房屋及規劃地政局副秘書長1在回應劉慧卿議員時承諾，政府當局會把握每一個機會向立法會匯報西九龍文娛藝術區發展計劃的進展。然而，鑒於評審過程非常繁複，他現時無法提供任何時間表。委員同意把此事項列入事務委員會的待議事項一覽表，以便新一屆立法會可以繼續跟進。

IV. 其他事項

40. 主席向委員及秘書處致謝，感謝他們對事務委員會的工作所作出的支持和貢獻。

41. 議事完畢，會議於下午4時10分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年8月30日