

有關西九 文娛藝術區項目

之

建築師事務所商會立場書

對於香港政府發展西南九 填海地塊作為文娛藝術區，以助提升香港文化藝術水平，提供更多更完備之文娛康樂設施給廣大市民和訪港旅客，建築師事務所商會是認同及支持的。

自政府在今年九月公開邀請有興趣組織提交發展建議書後，香港建築師事務所商會搜集了業界的回響，總體認為安排上有欠妥善，具體意見如下：-

(一) 從原則上看

投資文娛藝術設施的回報在於提升國民素質，培育社會藝術水平，從金錢回報角度看則十之九九是盤虧本的生意。而政府安排地 發展商牽頭，要求用地 發展補貼藝術發展的構思在原則上是重大錯誤，地 商在商言商，視金錢回報於首位是必然之事，整個發展策略會傾向增取最大之利潤，回報率低的藝術活動從生意角度看便缺乏了吸引力，開發的積極性便會減弱，提升文娛藝術之最基本目的又如何能得到保證？

社會言論對此發展有究竟是「文娛項目」還是「地 項目」之爭。事實是這項目的大部份建築面積是作酒店、住宅、商場和寫字樓等發展用途，而 定之約 1.8 倍地積比例還可日後再增加至更高倍數。在藝術發展明顯不是地 發展商所長的情況下，除了政府行政方便外，便很難理解硬將地 與藝術發展掛勾的原因。西九 填海規劃已完成了上十年，有話說需加速融資或需加快完成這項目的立論亦不能成立。本會認為地 部份可賣地以取得資源作為此文娛藝術發展的經費，這時政府便可達到無牽制的全心全意發展香港的藝術事業。

(三) 從安排上看

目前發展邀請書內很多細則還是有待與中選發展商商議，其一便是上述之發展地積比例，整個項目可能 生上千萬樓面呎對地 市場的影響如何，其他如發展時間表，設計詳情，技術可行性研究，營運管理細則等，皆為未知之數，對政府和發展商都是要冒著極大之風險。在眾多未知因素下，發展商肯定擔心項目的資金回報效益、過程中是否有人為的障礙、政府再開出的條件是否可接納等， 階段是無法估計。而在政府方面，由於發展條件未定，曠日談判下來，就算發展商提出的安排未如理想，雖說談判可中止，但此時其他發展商已被排出局外，政府在時間和政治壓力下也只好就範，跟隨以商業利益為主導的方向走，最終得不到最佳條件而吃虧的便是香港廣大市民。

(四) **從公平上看**

由于單一模式發展，引致項目的內容甚為複雜和體量大，所需之營運經驗和投資能力門檻過高，同時具備地發展、文娛藝術設施管理和節目推廣經驗的個體並不存在，有能力作組合式財團的亦為數極少。其惡果是對中小型發展商不公平，間接製造壟斷機會，其二是政府的談判對象不多，談判的結果極有可能是「一面倒」，社會的最終利益便不能充份照顧。

(五) **從流程上看**

一切的設計流程應是由最微細的功能要求上開始，累積起來才型成發展方案。但西九項目伊始便只注重外觀，統一設計風格等型像化層面，而忽略了細緻的設計內容，具體安排只會在選定發展商後才與其商討，代表市民由政府就與剩下的單一對手談判，整個發展流程可說是本末倒置。業界認為有關之藝術部份應在社會中廣泛諮詢，招納各方之意見，讓專業及有關團體參與討論，評審和制訂最終的發展內容細節，然後才在形態上於以發揮，以避免給大眾有「假大空」的感覺。

至於地發展部份，政府只需制定明確的規劃大綱，以賣地形式批出項目，發展商自然會因應市場規率籌建最合適的社區樓房。政府根本無需要（亦缺乏靈敏的市場觸覺）投入資源參與研發地項目。

政府在不同的發報會上強調此項目的設計是「連貫統一」性的，主要是指初步概念設計提出的單一天幕和建築風格而言，這也是政府承認要作單一模式而不能分拆發展的一個主要因素。

這樣的一個行政意願基本 生了多個問題。一是這初步設計的天幕不能符合建築物條例和消防條例等的解決方法政府並無正面回應，只作為將來設計深化的一個項題，設計的可行性便打了一個大問號。

二是天幕設計的[連貫性]並不等於天幕[一體性]，更不需天幕交由單一財團興建。從技術角度而言，只要政府定出設計大綱要，天幕可分段分期進行，如果沒有了這樣的一個技術限制，項目內的各個建築體亦可分期分段由不同發展單位負責。

三是此項目基本是一個涉及四十公頃的社區建設，不是單一樓宇項目，從規劃層面而言，這一社區是應有一個完善的、綜合性的設計考慮，在統一的道路和功能設計大綱下，個別樓房設計則應是多元化，不應採用統一的設計風格，應各自各集個別組合的心思以創作出更多更豐富的設計，以配合香港一往多姿多彩的都市風貌，在有競爭的情況下不斷提升我們的環境建設水平。

(七) 從就業上看

西九 文娛藝術中心為香港近年的一個重 項目，香港各大小建築設計單位都非常雀躍，大家都希望能有參與機會，在提升本港建築設計界水平的同時，也事實上是為業界在這困難時期帶來新的工作機會。但政府目前的單一模式發展，以致單一發展財團聘用單一大型設計單位的情況下，其結果對政府宣傳扶助各中小企的承諾便似有背道而馳，如果項目可以有條理地分段發展，肯定可以讓更多人參與，擴大就業機會。而因單一發展的高複雜性可能導致財團選用外國的設計和各種顧問時，本港的專業服務界更會損失不少的工作機會。一方面祖國提供 CEPA 優惠，多方面促進香港的本土經濟，但另一方面港府則對保障本地就業的一些促進措施也平白放棄，這 商會認為極之不恰 。我們業界並不祈望亦不認為政府應提供任何資助，但呼籲政府應在各項措施和行政安排上盡量推動、促進和方便本土業界發展，以利改善整體民生水平。

二零零三年十一月一日