



西九申建2000住宅 今諮詢區議會

配套設施涉公帑 議員：賣樓收入未必可解決財困

西九文化區財困，政府去年允許西九文化區管理局出售住宅發展項目，以應付未來十年營運開支。西九管理局近日提交油尖旺區議會文件顯示，擬議住宅發展計劃將興建七幢住宅大樓，提供最多1995伙，並設零售、餐飲及消閒設施，以及行人連接系統等，今年首季向城規會提交規劃許可申請。

有地區人士關注，項目擬建多組行人通道，是否另涉公帑支出、公眾是否暢達易行。有立法會議員認為，賣樓收入未必可完全解決西九財困，西九管理局長遠應思考如何開源。

大公報記者 鄭文迪

擬議住宅發展計劃地位於西九文化區中心位置，佔地約兩萬平方米，與九龍站上蓋住宅君臨天下及凱旋門一街之隔，斜對面是高鐵西九龍站。項目包括七幢建於三層平台上的住宅大樓；平台設零售、餐飲及消閒和附屬設施，以及地下三層的綜合地庫（詳見表）。項目可發展住宅樓面面積約10.85萬平方米，按建築規模推算，即相等於1995個面積585平方呎的單位。西九管理局表示，住宅大樓設計符合城規會在2014年批出的84米至100米樓高限制，確保由港島望向西九龍海濱的良好景觀。

通道接駁九龍站及藝術廣場

項目設有兩組新的行人通道及出入口，方便公眾往來西九及區內主要交通樞紐。第一組行人通道設於住宅項目平台第一層，包含兩條行人天橋貫通東西；第二組行人通道設於平台第二層，由行人天橋連接平台的其他設施及各住宅大樓的平台入口大堂，並會接連藝術廣場大樓。公眾日後將可通過行人通道接駁港鐵九龍站和圓方商場。此外，項目將設有多條由北至南的路面行人通道，方便公眾從柯士甸道西地面直達林蔭大道和位處海濱地帶的文化藝術設施。

至於項目地下的綜合地庫，將為公眾及住戶提供停車場。項目亦擬建約一公里的地下行車道，由M+起途經藝術廣場大樓、西九演藝中心至柯士甸道西和連翔道交界，紓緩現有道路交通壓力。

西九管理局會在今日（9日）就擬議計劃諮詢油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會，並於今年首季向城規會提交規劃許可申請。西九管理局表示，向城規會提出的申請，將包括住宅樓面面積分配的技術修訂，將原先在南面的1.6萬平方米住宅樓面面積調動至北面用地，以整合原先較零散分布的住宅項目，減少重複提供多用途配套設施及建築基建。可建住宅總樓面面積上限不會超出2014年城規會批出的准許上限。

西九管理局強調，規劃申請所需的所有技術評估，包括景觀、交通、噪音、空氣質素等影響評估，均顯示有關項目在技術上可行，沒有難以克服的不良影響。

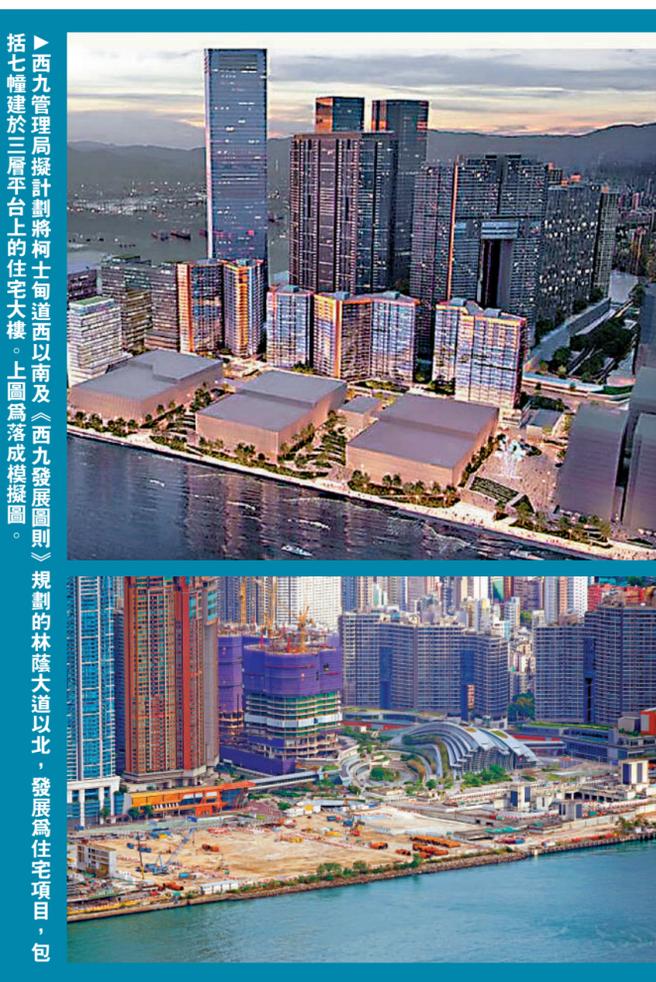
未必可支撐未來經常性支出

油尖旺區議會房屋及發展規劃委員會主席黃舒明昨日向大公報記者表示，暫未聽到項目附近屋苑或社區對擬議發展的反對聲音，但計劃建議興建多組行人通道，連接住宅項目及周邊地區，地區關注支出是由西九管理局或政府負責、公眾是否暢達易行；地區亦希望擬建的綜合地庫停車場能提供更多公眾停車位。

曾任西九管理局董事的立法會選委界議員林筱魯認為，賣樓收入會是不小的數字，但未必足以支撐綜合地庫建設的投入以及未來十年的經常性支出，西九管理局長遠應思考如何開源。



世界級文化場地。西九文化區是集結為一體、潮流、綜合、列。



西九管理局擬計劃將柯士甸道西以南及《西九發展圖則》規畫的林蔭大道以北，發展為住宅項目，包括七幢建於三層平台上的住宅大樓。上圖為落成後模擬圖。

西九文化區擬建住宅發展計劃

用地面積：約19999平方米
住宅樓宇總數：7幢
住宅單位總數：不多於1995個
擬議樓宇高度：主基準以上84至100米
總樓面面積：不多於13.45萬平方米
住宅：不多於10.85萬平方米
零售、餐飲及消閒：不多於2.6萬平方米

其他：

- 在項目平台第一及第二層設兩組新的行人通道及出入口、在地面設多條路面行人通道
- 地下綜合地庫提供公眾及住戶停車場
- 在柯士甸道西及林蔭大道預留零售、餐飲及消閒設施的空間

資料來源：西九文化區管理局提交油尖旺區議會文件

西九文化區住宅項目位置圖



資料來源：區議會

地產界：項目估值130億 可解燃眉急

對於西九管理局財困問題嚴峻，需出售住宅項目，地產界人士認為，應加快城規程序步伐，令項目能盡快一次過推出市場，即使在目前市況欠佳，相信項目估值仍可達130億元，可以解西九燃眉之急。

樓市下半年有望反彈

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，特區政府財赤，或再難以兼顧西九的財政問題；而西九沒有發債條件，不妨趁現時樓市下行，加快住宅項目的規劃及契約程序，因為相關程序處理需時。市場現時普遍認為，本港樓市今年可觸底回穩，更有望在下半年反彈。西九管理局如能在此段樓市整固期內，完成住宅項目的規劃及契約程序，便可在明年樓市回升時推出市場招標，以取得較好成績。

梁沛泓認為，由於住宅項目位置獨特，處於西九文化區內，充滿文化藝術氣息，交通便捷，毗鄰更是西九高鐵站，可貫通全國各大城市，土地更前臨維港海景，未來土地供應可能減少，所以對發展商有極大吸引力。即使以目前樓市下行估值，住宅項目的價值預料也約127億至130億元。

去年七月，特首會同行會批准有條件放寬西九財務安排，解除西九第2區住宅發展項目「只能以建造、營運及移交模式發展」的限制，允許出售該區的住宅發展項目。當時，西九管理局董事局主席唐英年明言，住宅項目要花兩年時間規劃及招標，分兩期或以上進行。唐英年希望本港經濟兩年內可改善，否則，西九依然面對較大財務困境。梁沛泓認為，西九應就今次申請的住宅發展，分兩個地盤一次過招標，以期盡快有資金回籠救亡。

大公報經濟組

政府已注資西九逾450億

為推動西九文化區發展，政府自2008年起，多次向西九文化區管理局注入資產，未計及土地價值，政府投入西九發展的資產已超過450億元。

預計年中資金鏈將斷裂

在2008年西九文化區管理局成立時，政府批出一筆逾216億元撥款，並把西九的零售／餐飲／消閒設施部分，以及文化藝術設施和公眾休憩用地部分，一併撥歸西九管理局。其後西九造價估算達235億元的綜合地庫也是由政府負責興建。

至2016年，政府因應西九的財務狀況，把西九酒店／辦公室／住宅部分的發展權，以象徵性地價授予管理局，要求相關項目按「建造、營運及移交」（BOT）模式發展，務求西九有「細水長流」的收入。

近年西九管理局陷入財困，預計年中面臨資金鏈斷裂，政府在去年七月宣布同意解除西九第2區住宅項目「只能以BOT模式發展」的限制，允許管理局出售住宅項目，並保留全部收益，換言之，政府再次用土地為西九注入更多資產。市場當時估算，相關項目地價約160億元。



▲政府自2008年起，已多次向西九管理局注入超過450億元資產。

議員促限制移民人士享港醫療福利

盧寵茂：須社會廣泛討論尋共識

【大公報訊】記者義昊報道：民建聯立法會議員梁熙昨日在立法會提出口頭質詢，表示移民港人回流享受公營醫療服務衍生出額外及不必要的公帑開支，亦不符合本地社會最大利益。他認為，政府面對財赤，節流是主要手段，但是「對自己人是非常嚴苛，對『外人』非常慷慨」，他要求政府「刀口向外」。

難仿效消費券時做法

醫務衛生局局長盧寵茂回應時表示，對「外人」定義有疑問，因這些人士仍持有香港身份證，又指以「刀口向外」來形容移民港人，「似乎重一點！」他說，政府暫無意要求所有持有香港身份證的合資格的人士，在每次就診的時候提供居港的日數資料，並限制他們使用服務，強調有關議題需要經社會廣泛討論，才能達至共識。



▲有議員認為，特區政府容許移居海外人士回港接受福利及服務，將會「食窮政府」。

盧寵茂強調，公營醫療服務是香港醫療體系的基石，政府在制訂社會福利措施及各項的公營服務的時候，需要顧及到多項的複雜因素，包括人口結構、成本效益及社會公平性等，因此不同的社會福利措施及公益服務的運作模式，包括服務範圍、資格準則及資助水平等因而會有所不同。他強調，醫管局作為主要的公營醫療服務提供者，致力落實政府的政策目標，包括確保符合資格的市民，不會因為經濟困難而不能夠得到適當的醫療服務。

民建聯主席陳克勤表示，現時本港公營醫療的資源非常緊張，公帑應用在居住在香港的市民身上。他提及，政府發放消費券時，曾要求一些市民提供過去36個月居住證明，問及有關例子及原則可否應用在一些回流醫病的情況。盧寵茂表示，消費券政府是一項政策，惟醫療服務是連續性的政策，並說「如果要做這件事，會對醫護人員帶來沉重的壓力。」他提及，坊間指回流醫病是一個很沉重的數字，當局存有疑問，「是不是好像坊間所說的那麼嚴重？」

打擊黃牛票兩年零定罪 羅淑佩：審慎考慮立法

【大公報訊】點新聞記者報道：特區政府推動演唱會經濟，惟門票炒賣活動問題屢禁不絕。立法會昨日（8日）舉行大會，議員陳健波關注打擊炒賣黃牛票安排。文化體育及旅遊局局長羅淑佩在書面答覆中強調，政府會以審慎的態度考慮立法方案，並繼續密切留意康文署場地活動的門票銷售情況，以打擊非法炒賣門票活動。

康文署無接獲相關舉報

羅淑佩表示，根據相關部門紀錄，2022年至2024年第二季，沒有人因觸犯《公眾娛樂場所條例》第6條而被定罪。舉報方面，警方沒有備存有關在公眾娛樂場所炒賣黃牛門票的舉報數字，而康文署在期內並沒有接獲

相關舉報。羅淑佩指出，政府一直關注門票炒賣甚至假票問題，並研究透過立法及刑事化的方式處理康文署表演場地的門票炒賣，及就此與持份者溝通。由於門票炒賣問題的成因眾多，涉及供求、市場結構、規管等不同因素，以立法規管各有利弊。羅淑佩呼籲市民循正式售票途徑購票，以免受騙而致致損失。根據《公眾娛樂場所條例》（第172章）第6條，就獲發牌照的公眾娛樂場所而言，任何人以超過活動舉辦機構所定的票價售賣或要約出售，展示或管有活動門票以供出售，或游說他人購買該等門票，即屬違法，一經定罪可處罰款2000元。