

## 了解香港海港的經濟價值

### 報告摘要

香港海港的經濟價值(並非財務價值)經常被低估，令有關其使用及管理職責的決定，不能準確反映海港為社會帶來的真正價值。現是，香港衡量海港的價值，主要取決於為市場創造多少收益，如地價和本地就業機會等。

香港的海港擁有很多重要的價值，功能包括：

- 文娛康樂、旅遊消閒的好去處
- 調節生態系統的重要服務，如調節氣候、空氣循環、洪水管理及碳儲量等。
- 為野生生物提供天然棲息地
- 海洋商業活動
- 商業活動
- 國際知名的香港標誌

以上的價值，有些已反映在市場交易上，明碼實價；然而，這些財務價值僅是總經濟價值的一部份而已。

總經濟價值還包括一些尚未計算價值的標價，要估算這些無形價值通常都很困難，非常複雜，箇中原因有很多，其一是不少由海港等天然資產提供的真正貨品和服務，都是無法準確定義或衡量。除此之外，環境價值亦難以透過市場機制直接定價。所以，當海港受到破壞，如海水污染，又或因填海而變得愈來愈小，便沒有任何方法可以計算出在環境及社會「服務」方面的損失。

環境經濟學家則應用多種不同的經濟學技巧來評估環境的價值，其中有一種涉及取捨的問題。在衡量取捨的代價時，可使用一系列的「估價」技巧，包括直接成本法、享樂定價法以及條件價值法。當然，有些人會覺得，為自然環境附上「價錢牌」的做法並不恰當。但事實上，需要量度或估值的，並非是環境或自然界本身之價值，而是自然環境向人類提供「服務」的價值或代價。<sup>1</sup>

在Bill Barron教授的研究文件《Maximising the value of Hong Kong's harbour》(參閱背頁)，便對未標價的價值之概念進一步闡明。在他的研究中，有兩點最為重要。第一，沒有人關心海港之未標價的價值，令有關海港發展的決策傾向注重「機會成本」，一切以商業用地銷售(即賣地收入)為依歸。從「經濟」角度分析，海旁一帶的總值肯定尚未最高，而由於我們只考慮整體價值的其中一環，因此無論從人工或天然資產，都沒法獲得最高的「回報」。第二，在決定海港的發展計劃時，我們甚少考慮未標價的價值之差額變化。「效用價值理論」(其實是「價格理論」)告訴我們，每項貨品或服務的「價值」，在很大程度上視乎我們所擁有多少。

海港的未來發展，充其量只能說是「平衡擴展」或「平衡」。換言之，海旁一帶的休憩空間通常會有更多的道路及商業地產項目等。從邊際價值角度出發，只有在劃分土地用途時不會嚴重偏向已標價的價值，不再忽視未標價的價值，這種為新發展項目制訂的「平衡」才有意義。

另一種可行的條件價值法，便是了解使用者的「支付意願」，從而推算出貨品或服務的價值。為支持這種估價方法，海港商界論壇最近委託專家進行了一項條件價值評估研究，調查香港的海港在更完善的規劃發展下，香港市民願意付出多少來實踐有關構想，研究結果顯示市民對海港的取向非常

<sup>1</sup> CIWEM, p. 4., loc. cit.

重要，但當局卻沒有把這些意見計算在特定發展項目的成本和收入之內。這項有關香港海港的價值研究，開創本港先河，其結果更提出強有力的新觀點，證明海港具有獨特價值，不可替代。

- 在兩種不同的情況下，市民心目中理想海港的價值分別為730億元和690億元。
- 根據不同的發展方案，中區填海地的價值在85億元至373億元之間。
- 研究結果有助決策當局在規劃海港的發展時權衡取捨
- 更廣泛的政策含義意味著有需要重新審視海港規劃及發展的緩急次序

市民給予海港高的現金價值，為香港決策當局提供有力的證據，不但證明海港規劃及發展工作是當務之急，而且政府亦不應只計算土地可帶來的收益作為發展海旁用地的最佳方案。