

報告摘要

1.1 報告研究維港在更佳規劃發展下之價值

此項研究報告旨在探討維多利亞港在最佳的規劃發展下之價值，目的是顯示香港市民對維港取向是非常重要的，但現時卻沒有計算在發展維港的成本和收入之內。

研究方法是以經濟學技巧為基礎，並參照國際及香港的經驗。

為評估市民眼中理想維港的價值，研究報告進行了公眾意見調查，藉此了解市民對維港未來規劃發展的取向，以及他們願意付出多少錢來實踐有關構想。研究報告利用「條件價值法」，透過不同的意見調查，了解市民的支付意願，從而推算出維港的價值。研究報告為此評估了兩種情況：由受訪者選出理想的未來海港面貌；以及「對照」情況。

為了解市民眼中理想維港的價值之意義和含意，研究報告建立了一套土地估價模式，並且展開個案研究分析，以便在物業發展與維港對社會的好處之間權衡取捨。個案研究分析了3個不同的中區填海發展方案。

1.2 在兩種不同的情況下，市民眼中理想維港的價值分別為730億元及690億元

第一種情況：由受訪者隨意選出一輯海港面貌圖，代表他們心目中最理想的維港。研究結果如下：

- 76%受訪者願意付錢
- 願意付款年期平均為5.8年

將受訪者每月願付款的金額、願意付款的年期，再附上折扣率4%，以成年人口為580萬人計算，推算維港的價值 = 730億元。

新聞標題

「市民眼中理想維港的資本價值為730億元」

「市民眼中朝氣蓬勃、沒有新建築物之維港的資本價值為690億元」
研究報告採用以經濟學技巧為基礎的條件價值法，根據市民的支付意願，推算維港的價值。

評估方法備受多個國家和地區政府及機構認可，當中包括世界銀行和亞洲開發銀行等。

香港欠缺就環保議題估值的類似研究報告

市民眼中理想維港的價值分別為730億元和690億元，相比：

- 空氣質素水平由「平均」提升至「優良」的無形成本：每年需190億元
- 淨化海港計劃之成本：第一階段耗資82億元，而第二階段估計需要190億元
- 特區政府建議的中區填海計劃之土地餘值(不包括添馬艦)：370億元

市民給予維港高的金錢價值，為香港決策當局提供強而有力的證據：

- 證明海港規劃及發展工作是當務之急
- 特區政府不應以土地可帶來收益之方式，作為發展海旁用地的最佳方案。

第二種情況：向受訪者提供多幅海港面貌圖，以便作為「對照」之用；圖片以描繪一個活力充沛、朝氣蓬勃的海港，不僅沒有新建的高樓大廈，更設有綠化地帶、公共及休憩空間，而市民亦可以由地面行人道直達海濱。而對照情況包括提供在第一種情況中最受歡迎的7張海港面貌圖，但並不包括最不受歡迎的3張海港面貌圖。研究結果如下：

- 74%受訪者願意付錢
- 願意付款年期平均為5.6年
- 以成年人口為580萬人計算，推算維港的價值 = 690億元

另外，約有60%表示不願意付錢的受訪者認為，應該由特區政府或其他人士付款，原因是他們繳交的稅款已包含有關費用，因此，維港對於他們的真正價值可能不是零，只是沒有披露而已。

1.3 根據不同的發展情況，中區填海地的價值在85億元到373億元之間

個案研究分析了三種發展方案，這些方案的土地用途、總樓面面積、規劃設計、建築物高度、建築物密度、樓面面積類型、信步可達的開放程度，各有不同。由於假定添馬艦地皮在這三種發展情況下的影響相同，所以它的估價沒有計算在內，個案研究結果如下：

第一種情況：按照特區政府的分區計劃大綱圖(1998年)：總樓面面積為448,620平方米，地價為373億元。

第二種情況：按照保護海港協會的建議(2004年)：總樓面面積為111,118平方米，地價為85億元。

第三種情況：按照另外可行的規劃原則以及充分利用適當發展機會之方案：總樓面面積為123,895平方米，地價為119億元。

1.4 個案研究結果有助維港在規劃及發展時權衡取捨

個案研究就總樓面面積與公共設施及維港對社會的好處之間的取捨，提供了非常重要的真知灼見，列明當中的輕重次序及相對價值，有助制定香港土地用途 / 創造收入的政策。

第二及第三種情況的總樓面面積均大幅減少，假設地皮成功出售，賣地收入將減少250億元至290億元。但市民眼中理想維港的價值分別達730億元和690億元，雖然這些價值是以整個維港計算，並非單指中區，但對於海旁土地的發展，有關其輕重次序，決策當局在作出取捨決定前必須三思。

1.5 更廣泛政策含義意味需重新審視海港規劃及發展之優先次序

研究結果顯示，在更佳的規劃及發展下，市民會給予維港高的金錢價值，反映無形好處的重要價值，正好回應社會各界人士的訴求。

維港在市民眼中的價值，為香港決策當局提供有用的證據，有助分析並作出明智決定，以及參與政策辯論。研究報告建議，對於一些市民重視改善環境和休閒設施的地區，如維港海濱，特區政府一直以來認定土地可帶來收益的觀念，或許已經不合適宜。

市民眼中理想維港的金錢價值，不容忽視。研究報告提供強而有力的證據，協助香港決策當局重新審視海港規劃及發展目標的先後次序，從而提高香港的競爭力和吸引力，令市民安居樂業及遊人留下深刻印象。