

Press Clipping

| | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Headline: | 公私合營 有利海濱發展 | Region: Hong Kong |
| Topic/Campaign: | RICS column | Focus area: Valuation |
| Publication Date: | 30/ 10 /2014 | |
| Type: | Hong Kong Economic Times – D5 | |



– □ ×

公私合營
有利海濱發展

維多利亞港是香港的標誌，而海濱則是市民大眾的重要資產。RICS支持海濱事務委員會的倡議，成立海濱管理局及提出長遠的發展計劃，以滿足市民對海濱發展的願望。

在第一階段公眾諮詢期間，意見大多關於海濱事務委員會的角色、職權範圍及使用資源及管理的建議。我卻想再進一步討論，觀乎香港建築環境的複雜性，委員會應該如何實踐抱負？學會一直在全球倡導公私合營模式（Public Private Partnership，簡稱PPP），只要有足夠監管，採用這種模式有很多優點，學會曾為此進行調查，結果發現公私合營模式較傳統基建發展模式，可節省時間及資金最少5成。

香港為甚麼需要公私合營？土地發展往往充滿限制，尤其現在的情況更甚。研究如何克服限制時，其中一個方法是引入不在此等制度之內的第三方，亦即私營發展元素。然而引入私營發展商需要符合公平、公正以及設有問責機制，當然還需有充足的透明度，項目必須要按照此等規則去完成。私營發展商擁有資金、靈活性及應變迅速的優點。最後一點非常重要，因為我們不能期望項目一開始時已經有完美的解決方案，而且外部環境、市民訴求等很多與項目相關的元素均會隨時出現變化，因此應變能力非常重要。

香港在公私合營的經驗十分有限，回顧以往的發展，海濱填海區一般均有特定用途及通過土地處置而有其功能性目標，所以近年鮮有海濱發展項目。可以數算的就只有海底隧道、尖沙咀星光大道及青衣海濱公園。

實施公私合營 面臨3挑戰

在香港實施公私合營的挑戰來自三方面：1) 要自己尋找解決監管架構問題的解決方案；2) 香港並不缺乏資金，而是如何能有一個經深思熟慮而且得到大眾認同的方法去善用資金；3) 很少項目可平衡私營發展的風險與回報。RICS曾於2010年舉辦公私合營海濱發展的研討會，有很多來自倫敦及巴塞隆納的專家學者分享經驗，同時有很多文章、訪問及技術參觀關於奧克蘭、澳洲甚至新加坡濱海灣，但香港的情況仍然是獨一無二的，亦沒有一個通用發展海濱方法適合香港，不過仍然有部分海外案例可以作為借鏡。

首先，每個成功的案例都有一個專門的機構擁有海濱發展權力，因此RICS非常樂意見到香港海濱管理局即將成立。其次，香港需一套特定的機制與方法去執行公私合營項目，當中要包括監管政策、特殊合同、風險分擔協議、財務安排及項目交付的專業人士。新的管理局需從政府及私營公司找尋合適的專業團隊，並給予清晰的指引。第三點是公眾參與。在香港，近年公眾非常關注如何使用私人發展項目下的公共空間問題，即使通過政府政策、新技術及公眾參與監管而得到逐步修正，這仍是香港非常敏感的話題。公眾仍然認為政府與私營合夥，最終仍然會忘記保障公共空間，忘記大眾利益、社會責任。雖然好像是公共關係的課題，但如果沒有好好管理海濱發展，預期立法會將為此進行激辯，並對即將出現的海濱管理局帶來潛在危機。

(文章經編輯刪節)

■ 皇家特許測量師學會香港區理事會主席李春犁