

《市区重建策略》检讨督导委员会
市建局市区更新项目的经济影响评估研究

目的

本文件旨在报告就市区重建局(「市建局」)市区更新项目委托顾问进行经济影响评估研究的建议。

背景

2. 鉴于督导委员会在上一次会议上，同意就活化地区进行经济影响评估的需要，以便从更广的层面评估市区更新项目的影响，以取代传统为个别项目进行直接的成本效率分析。市建局正准备将委员会的建议落实。

3. 市建局将依循一贯聘请顾问的程序，展开聘请专家顾问的工作。首先，本局将会邀请私营及学术界的顾问公司提交意向书。顾问公司提交意向书时，须提供建议顾问团队的资历(包括过往进行类似研究的纪录)。本局在收取到意向书后，即会拟备获挑选的顾问公司名单，展开正式招标程序及评估建议的工作。

研究范围

4. 研究的目标，是透过个案研究的方式，评估市建局市区更新项目对本区以至本港整体经济的影响。建议的研究范围草拟本(包括评估层面及研究涵盖的主要元素)载于附件。

5. 本局建议使用荃湾市中心重建项目作为研究个案，原因是除了市建局项目之外，区内其它市区更新活动相对较少，因而比较容易判断及评估项目周边的经济转变。此外，该项目相对较新，顾问公司在搜集所需数据时相对会比较容易，从而比较项目范围及其周边地区在项目推行前后的经济活动。

时间表

6. 聘请顾问的初步时间表如下：

- (i) 邀请顾问公司提交意向书 — 2009 年 7 月中
- (ii) 收取意向书 — 2009 年 7 月 27 日
- (iii) 招标 — 2009 年 8 月 3 日
- (iv) 截标 — 2009 年 8 月 17 日
- (v) 批出顾问合约 — 2009 年 8 月 24 日

7. 预计有关研究将需时约 4 个月完成，中期报告将于 2009 年 11 月完成，最终报告可望于 2010 年 1 月底之前完成。

委员意见

8. 欢迎委员就经济影响评估的建议研究范围、研究个案及聘请顾问的时间表发表意见。

市区重建局

2009 年 7 月

市建局市区更新项目 经济影响评估研究范围

1. 目标

本研究的目标，是透过个案研究的方式，评估市建局市区更新项目对本区及本港整体经济的影响。

2. 评估层面

在建议评估方式前，顾问公司应考虑以下各个层面：

- (i) 研究的第一步，是要评估被选作研究个案的项目（「该项目」）在开展前，项目范围及其周边地区的一般经济状况。此举可为评估工作提供所需的背景资料。
- (ii) 在推行该项目的各个阶段，将会为经济带来不同的影响。评估工作必须考虑到在项目推行期间（开展项目及施工阶段）及项目落成后对经济的所有影响。此举可追踪该项目带来的经济起跌。
- (iii) 评估重点必须包括：
 - 地产业（楼价 / 租金）
 - 商业（业务性质 / 营业额 / 顾客种类）
 - 就业（就业机会 / 入息水平）
 - 政府收入（印花税 / 差饷）
- (iv) 经济影响所引起连串间接及诱发的经济影响。

- (v) 是项评估必须参考全港的经济趋势，从而评估重建项目有否引发区内任何经济趋势。

3. 是项评估必须涵盖的主要元素

- (i) 为项目范围及周边地区创造的就业机会及带来的入息水平转变；
- (ii) 为项目范围内及周边商铺带来在营业额、业务性质及顾客方面的转变；
- (iii) 在该项目开展前、进行时及落成后，项目范围及周边地区在楼价及租金水平方面的转变；
- (iv) 项目范围内及周边地区政府收入上的转变；
- (v) 该项目进行时及落成后所带来的间接经济影响；
- (vi) 直接及间接因该项目而取得入息的人士，在消费时引发的经济影响；及
- (vii) 对本区及本港整体经济的进一步影响（例如，推动项目周边地区的发展，对本区更新构成的影响）。