

《市區重建策略》檢討督導委員會
市建局市區更新項目的經濟影響評估研究

目的

本文件旨在報告就市區重建局(「市建局」)市區更新項目委託顧問進行經濟影響評估研究的建議。

背景

2. 鑑於督導委員會在上一次會議上，同意就活化地區進行經濟影響評估的需要，以便從更廣的層面評估市區更新項目的影響，以取代傳統為個別項目進行直接的成本效率分析。市建局正準備將委員會的建議落實。

3. 市建局將依循一貫聘請顧問的程序，展開聘請專家顧問的工作。首先，本局將會邀請私營及學術界的顧問公司提交意向書。顧問公司提交意向書時，須提供建議顧問團隊的資歷(包括過往進行類似研究的紀錄)。本局在收取到意向書後，即會擬備獲挑選的顧問公司名單，展開正式招標程序及評估建議的工作。

研究範圍

4. 研究的目標，是透過個案研究的方式，評估市建局市區更新項目對本區以至本港整體經濟的影響。建議的研究範圍草擬本(包括評估層面及研究涵蓋的主要元素)載於附件。

5. 本局建議使用荃灣市中心重建項目作為研究個案，原因是除了市建局項目之外，區內其他市區更新活動相對較少，因而較容易判斷及評估項目周邊的經濟轉變。此外，該項目相對較新，顧問公司在搜集所需數據時相對會較容易，從而比較項目範圍及其周邊地區在項目推行前後的經濟活動。

時間表

6. 聘請顧問的初步時間表如下：

- (i) 邀請顧問公司提交意向書 — 2009 年 7 月中
- (ii) 收取意向書 — 2009 年 7 月 27 日
- (iii) 招標 — 2009 年 8 月 3 日
- (iv) 截標 — 2009 年 8 月 17 日
- (v) 批出顧問合約 — 2009 年 8 月 24 日

7. 預計有關研究將需時約 4 個月完成，中期報告將於 2009 年 11 月完成，最終報告可望於 2010 年 1 月底之前完成。

委員意見

8. 歡迎委員就經濟影響評估的建議研究範圍、研究個案及聘請顧問的時間表發表意見。

市區重建局

2009 年 7 月

市建局市區更新項目 經濟影響評估研究範圍

1. 目標

本研究的目標，是透過個案研究的方式，評估市建局市區更新項目對本區及本港整體經濟的影響。

2. 評估層面

在建議評估方式前，顧問公司應考慮以下各個層面：

- (i) 研究的第一步，是要評估被選作研究個案的項目（「該項目」）在開展前，項目範圍及其周邊地區的一般經濟狀況。此舉可為評估工作提供所需的背景資料。
- (ii) 在推行該項目的各個階段，將會為經濟帶來不同的影響。評估工作必須考慮到在項目推行期間（開展項目及施工階段）及項目落成後對經濟的所有影響。此舉可追蹤該項目帶來的經濟起跌。
- (iii) 評估重點必須包括：
 - 地產業（樓價 / 租金）
 - 商業（業務性質 / 營業額 / 顧客種類）
 - 就業（就業機會 / 入息水平）
 - 政府收入（印花稅 / 差餉）
- (iv) 經濟影響所引起連串間接及誘發的經濟影響。

- (v) 是項評估必須參考全港的經濟趨勢，從而評估重建項目有否引發區內任何經濟趨勢。

3. 是項評估必須涵蓋的主要元素

- (i) 為項目範圍及周邊地區創造的就業機會及帶來的入息水平轉變；
- (ii) 為項目範圍內及周邊商舖帶來在營業額、業務性質及顧客方面的轉變；
- (iii) 在該項目開展前、進行時及落成後，項目範圍及周邊地區在樓價及租金水平方面的轉變；
- (iv) 項目範圍內及周邊地區政府收入上的轉變；
- (v) 該項目進行時及落成後所帶來的間接經濟影響；
- (vi) 直接及間接因該項目而取得入息的人士，在消費時引發的經濟影響；及
- (vii) 對本區及本港整體經濟的進一步影響（例如，推動項目周邊地區的發展，對本區更新構成的影響）。