



**吳家輝**  
香港青年企業家協會 (EO) 副主席  
協利集團行政總裁  
ACTS Group 總監

## 香港再設計 (三)： 發展商、設計師與公民的新三角關係

在這個系列，我較早時已主張政府需要透過填海和土地供應策略來重新打造都市次文化，發展低密度的小型獨立屋社區，孕育社會組織和個人創造力。當我們的房屋價格不斷攀升，政府和發展商都被那些負擔不起一個像樣的家的人敵視；因此本文我會提出發展商、設計師和公民之間三角關係的一種新視角。



我最近獲理工大學設計學院邀請作客座講師，以「三角」為題，建議如何替三方的尷尬關係「解凍」，並審視這個三角關係如何影響文化和創造力。

今天香港這種先進的資本主義社會，物業的持份者分成政府及公共機構、發展商、業主、租戶、分租戶、營運商、代理商、測量師、金融家、建築師、工程師、承包商、供應商等。互聯網和社交媒體，例如 Airbnb，正挑戰這些持份者及其商業交易中的角色，把任何物業可變成酒店、家居、儲存或私房業。如果房地產是一個生態系統，它正被重新組合。

雖然我們習慣對房地產和私人設計採取自由放任的制度，但其實當政府進行城市規劃和土地供應時，它已經發揮了設計師的角色，並決定了將來物業的觀景和周邊環境。發展商也是初步的設計師，因為決定了項目的規模、設施。買家和租客，或會聘請設計師，甚至自己操刀，成為最終的設計者。最理想的情況，可持續的房屋需要政府、發展商、設計師和個人緊密合作，在從上而下和自下而上的決策間取得平衡。最終，所有持份者都一同發揮了創作者的角色。

我以公司的一個項目作為演講的終結。幾年前，我們從原來的第一手業主買下一幢舊樓，位於灣仔某個發展相對落後的角落。我們看到將它重新設計

成服務式住宅的機遇，並由我們的酒店品牌營運。我們也分析了它的重建潛力，以及收購毗鄰地盤的可行性。我對不同的可能性感到興趣，計劃在一個富歷史的社區中進行都市化。我既長線地發展我的夢想酒店計劃，同時也開創了非牟利項目，於其中一層建立了社區藝術空間。當項目由古物諮詢委員會主席主持揭幕後，我們做了很多活動和展覽，涉及數以百計的學生、長者、工人和灣仔的普羅大眾。

在講座中，學生們都會心微笑，他們看到聾啞人士持著手電筒以手語講故事，與來自俄羅斯的建築學生進行工作坊，由歐洲領事贊助的展覽，在天台舉行的電影之夜，以及一個荷蘭藝術家掛在屋頂的巨型裝置，作為香港深圳雙城雙年展的一部分。與此同時，項目獲規劃署批准改作酒店用途，最後，我們放棄重建把它賣給某大型發展商，因為發現對方在附近擁有許多項目。雖然這項目大部分的實質利潤是來自市場價格的上漲，但它同時替參與者創造了許多無形的文化價值，共同創造了意義和創新，在展開重建之前的閒置時間中，找到了實驗的時空。我們擔當了發展商、設計師、運營商以至藝術策展人等不同角色。這個小型項目，令同學們和其他人留下深刻印象的原因，不是盈利部分，而是其多面性和廣泛接觸。■