



吳家耀

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

## 香港再設計：呎價 30 萬的家

上月，我們躋身國際頭條，因為香港有發展商出售全球最貴的住宅，每平方呎 17 萬元，超出同一項目其他單位七成。看看報導的「十大」名單，發現大多屬於發展商的新項目，例如歐洲古堡、倫敦 Eaton Square 及香港的 single lots 就不在此列。如果上述天價住宅成功出售，我猜測深水灣道、淺水灣、渣甸山高士美道的數棟巨宅，坐擁 270 度景觀及有高度限制，又例如石澳道連轉售都要先獲鄰居批准，或者實用呎價應要 30 萬元了。以往，白加道及白建時道的地盤交易建築呎價大約是 7 萬元。



獨立屋地的稀缺價值是可以理解的，像新加坡只有公民才可以擁有 landed 物業，而土地所有權的概念是源於昔日貴族階級的繼承權。香港的豪宅價格在過去幾年間升了一倍，然而新舊單位的比例差距約 100%、最平與最貴相差 10 倍，情況沒有改變。作為地產發展商，自然想透過包裝令項目可以定下較高的價格。然而作為一個設計師，我喜歡看到多樣性和不同形態的住宅；作為一個文化作者，我研究城市規劃和社會結構之間關係的變化。

近來我最喜歡的電視節目是「Grand Design」，那是一套紀錄片，反映歐洲的屋主如何在普通社區建立自己的夢想家園，（「Grand」是指視野，而非奢華），他們從無到有，規劃多年，就像一個發展商所做的。一位倫敦屋主說服 17 個鄰居讓他拆掉圍牆，再要經規劃部門審批整個設計。為何倫敦、東京等人口密集和昂貴程度與香港不遑多讓的城市，仍有那麼多不超過 2,000 平方呎的民居土地？除了村屋，在香港是找不到的，人們或會認為我們的城市化程度更甚，因此不宜浪費資源。然而，房屋土地的價值不僅因為有商業發展潛力。讓設計自由及釋放，不受屋苑規管的約束，產生的無形價值不僅有益於住客，更有益公眾。

作為一個酒店發展商，我也疑惑為什麼其他國

際城市有 bed-and-breakfast、幾個房間的酒店，及酒店內的 branded residences，而我們只有更嚴格的發牌規定。Air B&B 是一間市值 100 億美元的互聯網公司，就是打破這些界限，讓全球任何空間任何地方都何以成為 B&B。在這個系列中，我會主張透過政府的新土地供應政策，替更多房屋類型出現提供可能性。政府建議的大規模填海，就提供機會來重新思考和設計。

雖然過去幾年一些文化評論者和政治家的強烈遊說，包括保育歷史文化，是合理的，但我想把重點放在積極的一面。城市發展是一個複雜、不斷變化、自上而下規劃的事，並涉及社會問題和人類表現，我們目前的限制，是過去歷史發展的結果。作為前殖民地，所有的私人土地都透過契約批租，而大部分新界土地都劃作農業和綠化帶。我建議專業測量師和大型建築師事務所負責人去推動政策和法律的改變。

我會畫出烏托邦，就像建築師夢想的未來城市。與此同時，我將指出如何用實際和邏輯的方法來實踐夢想，讓更多人明白只需支付呎價 30 萬元的一小部分，就能實踐安居夢想，毋須再反對規劃部門把巴士站、遊樂場改為插針樓，讓所有公民再可參與孕育城市文化，讓實體和人性化重新連接。■