

立法會
規劃地政及工程事務委員會

20年市區重建計劃的財政分析
— 敏感度試驗

市區重建局（市建局）將會負責推行為期 20 年的市區重建計劃，當中包括 200 項市區重建項目及 25 項土地發展公司尚未完成的項目。

2. 若以十年、七年及五年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準，估計收支如下：

表一：估計收支*

(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
			(c)-(b)=(d)	$\frac{(d)}{(b)} \times 100\%$
<u>重置單位樓齡</u>	<u>總發展成本</u>	<u>總發展價值</u>	<u>盈利／虧損</u>	<u>回本率</u>
	(億元)	(億元)	(億元)	
10 年	2,456	2,540	84	3.4%
7 年	2,487	2,540	53	2.1%
5 年	2,511	2,540	29	1.2%

* 按今日的價格計算

3. 上述分析主要假設所有重建項目均可獨立進行而不影響市場情況，並假設所有重建項目同時展開。項

目發展期內的年利率假設一直維持在 8.5%，而且假設沒有預售樓宇的安排。上述財政評估並沒有對未來價值作出預測，所用價值和數字均以評估當天（即二零零零年八月）的價值和數字為準。

4. 我們曾就有關財政評估，進行一系列的敏感度試驗，包括：

(a) 利率的變動（上調或減低 1%）；

(b) 物業價格的變動（上升或下降 10%）；及

(c) 建築成本的改變（上升或下降 10%）。

5. 敏感度試驗的結果詳列於附上的表二、三及四。

規劃地政局
2001 年 3 月

表二：利率變動的敏感度試驗

	基本情況 (年利率 8.5%)		利率減低 1% (年利率 7.5%)		利率上調 1% (年利率 9.5%)	
	(億元)	%	(億元)	%	(億元)	%
總發展價值	2,540		2,540		2,540	
收購物業／收回物業成本	860	34.6%	860	36.1%	860	33.0%
建築成本	723	29.1%	723	30.4%	723	27.8%
安置成本	130	5.2%	130	5.5%	130	5.0%
利息成本	774	31.1%	665	28.0%	889	34.2%
總發展成本	2,487	100.0%	2,378	100.0%	2,602	100.0%
盈利／虧損	53		162		-62	
回本率		2.1%		6.8%		-2.4%

假設：

- 根據七年樓齡的重置單位計算

表三：物業價格變動的敏感度試驗

	基本情況		物業價格上升 10%		物業價格下降 10%	
	(億元)	%	(億元)	%	(億元)	%
總發展價值	2,540		2,794		2,286	
收購物業／收回物業成本	860	34.6%	937	35.9%	782	33.1%
建築成本	723	29.1%	723	27.6%	723	30.6%
安置成本	130	5.2%	130	5.0%	130	5.5%
利息成本	774	31.1%	823	31.5%	727	30.8%
總發展成本	2,487	100.0%	2,613	100.0%	2,362	100.0%
盈利／虧損	53		181		-76	
回本率		2.1%		6.9%		-3.2%

假設：

- 年利率為 8.5%
- 根據七年樓齡的重置單位計算

表四：建築成本改變的敏感度試驗

	基本情況		建築成本下降 10%		建築成本上升 10%	
	(億元)	%	(億元)	%	(億元)	%
總發展價值	2,540		2,540		2,540	
收購物業／收回物業成本	860	34.6%	860	35.8%	860	33.3%
建築成本	723	29.1%	655	27.3%	799	31.0%
安置成本	130	5.2%	130	5.4%	130	5.0%
利息成本	774	31.1%	757	31.5%	791	30.7%
總發展成本	2,487	100.0%	2,402	100.0%	2,580	100.0%
盈利／虧損	53		138		-40	
回本率		2.1%		5.7%		-1.6%

假設：

- 年利率為 8.5%
- 根據七年樓齡的重置單位計算