

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
一 把土地成本計算在內的財政評估

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. 政府預計將來批地予市建局進行重建項目時，會豁免地價，故上述財政分析並沒有把土地成本計算在內。倘市建局須按市值支付這些用地的地價，20 年市區

重建計劃所涉及的土地成本估計高達 501 億元。

4. 若把土地成本計算在內，20 年市區重建計劃的估計收支、發展成本預算及利息成本預算如下：

表二：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	3,290	2,540	-750	-22.8%
7 年	3,321	2,540	-781	-23.5%
5 年	3,345	2,540	-805	-24.1%

* 按今日的價格計算

把土地成本及有關利息成本計算在內

表三：發展成本預算

<u>費用項目</u>	<u>重置單位的樓齡</u>		
	<u>10 年樓齡</u>	<u>7 年樓齡</u>	<u>5 年樓齡</u>
	(億元)	(億元)	(億元)
收購物業／ 收回物業成本	840	860	875
建築成本*	723	723	723
安置成本	130	130	130
土地成本	501	501	501
利息成本	1,096	1,107	1,116
總成本	3,290	3,321	3,345

* 這項目並不包括政府／團體／社區設施的建築成本，有關成本將由政府支付市建局。

表四：利息成本預算

<u>費用項目</u>	<u>重置單位的樓齡</u>		
	<u>10年樓齡</u> (億元)	<u>7年樓齡</u> (億元)	<u>5年樓齡</u> (億元)
收購物業／收回物業 成本涉及的利息	515	526	535
建築成本涉及的利息	171	171	171
安置成本涉及的利息	77	77	77
土地成本涉及的利息	333	333	333
總利息成本	1,096	1,107	1,116

規劃地政局
2001年3月