

初步成本效益分析

因應審計署所提出把工貿署大樓的較低樓層改建以作零售業用途的建議，土地應用部以閣樓為例，分析該建議的成本效益，以評估其財務可行性。根據本署記錄，工貿署大樓閣樓的樓面總面積和內部樓面面積分別約為 1 400 平方米和 900 平方米。簡略的初步分析載於下表，以作說明：

成本		效益	
由辦公室樓層改建成商場店鋪樓層的成本：	900 平方米@ 每平方米 7,900 元 ^{註 1}	預計總出租期(減去約 5 個月的裝修期和 4 個月的招標期)	51 個月
租用區內質素相若的替代辦公地方 5 年所涉及的租金開支：	900 平方米 @每平方米 420 元 ^{註 2} @60 個月	可出租的零售用途面積： (以 50%實用率 ^{註 4} 計算)	700 平方米
替代辦公地方的裝修費用：	900 平方米@ 每平方米 7,900 元 ^{註 3}		
粗略估計的廣告費用：	80,000 元		
估計開支總額	3,700 萬元	估計租金總額： (假設所有鋪位可一次過租出 ^{註 6})	700 平方米 @每平方米 800 元 ^{註 5} @51 =2,850 萬元
攤銷期：	60 個月	攤銷期：	60 個月
每月攤銷開支：	615,000 元	每月攤銷租金：	476,000 元

註

1. 辦公室樓層改建成零售用途樓層的單位成本(包括工程費用、應急費用、顧問費用,但不包括家具及設備),主要視乎業主為租客提供什麼程度的裝修而定。該筆成本與裝修辦公室的單位成本應該不會相差太遠。請參閱附錄 A 所載的二零零七年一月至十二月裝修費用統計列表。
2. 本署得悉租用鄰近質素相若的辦公地方所需的單位辦公室租金(每平方米每月租金)約為每平方米每月 420 元。
3. 請參閱附錄 A 所載列表。
4. 著名優質購物商場的實用率通常偏低,介乎 40%至 60%。在設計購物商場時,業主會在零售鋪位面積與通道和附屬用途地方的面積之間求取平衡。在這項初步評估中,本署假設實用率為 50%。
5. 位於購物中心地下的店鋪,租值通常遠高於較高樓層的店鋪。工貿署大樓 5 號鋪位面向彌敦道,行人流量屬中等水平,在二零零六年的租值達每平方米 765 元。雖然我們在現階段難以評定零售用途樓層的租值(租金水平在很大程度上取決於零售店鋪在改建的樓層開業後吸引顧客前來購物的能力,而零售用途樓層的租戶組合、主題、面積、店鋪數目和設計等因素都會對租值有影響),但在計及多項因素(其中包括工貿署大樓地下的鋪位近年的租值)後,我們以每平方米每月 800 元的租值作為指標。
6. 我們假設所有零售鋪位都能在裝修工程和招標工作完成後即時一次過租出。假如此事未能實現,則估計的租金總額應相應下調。此外,上述計算結果並未計及業主進行宣傳活動、設定合適的主題 / 特定市場 / 市場定位,以及建立適當的租戶組合所需的時間。假如計及這項因素,總出租期便須大幅縮短,因而令有關建議的可行性進一步降低。

資料由高級產業經理(土地應用)2 擬備
二零零八年二月

二零零七年一月至二零零七年十二月的裝修工程費用分項數字

月份	新處所			大規模重新裝修			小規模重新裝修						儲物間			整體			
	(調配設計組)			(調配設計組)			(調配設計組)			(維修)			(調配設計組及維修)						
	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	總計(元)
1/07				476	3,427,800	124,000										476.0	3,427,800	124,000	3,551,800
2/07		---			---			---						---					
3/07	3,236	27,149,464	304,000	327	2,694,400	32,000										3,563.0	29,843,864	336,000	30,179,864
4/07				1,200	8,387,360	807,350										1,200.2	8,387,360	807,350	9,194,710
5/07							167	429,606								167.0	429,606		429,606
6/07	794	5,796,000	250,120													793.8	5,796,000	250,120	6,046,120
7/07	364	2,969,200														364.0	2,969,200		2,969,200
8/07	536	4,193,960	69,000	1,638	11,660,700	68,700										2,173.6	15,854,660	137,700	15,992,360
9/07		---			---			---						---					
10/07	826	7,624,300		2,589	18,117,600	939,500										3,415.2	25,741,900	939,500	26,681,400
11/07	424	2,338,800		475	4,965,360	57,400										898.6	7,304,160	57,400	7,361,560
12/07	1,864	11,761,440	1,061,000													1,864.1	11,761,440	1,061,000	12,822,440
總計	8,043	61,833,164	1,684,120	6,705	49,253,220	2,028,950	167	429,606								14,916	111,515,990	3,713,070	115,229,060

	新處所 (調配設計組)	大規模重新裝修 (調配設計組)	小規模重新裝修 (調配設計組)	新處所(調配設計組)、大規模重新裝修(調配設計組)和小規模重新裝修(調配設計組)的平均值	小規模重新裝修(維修)	儲物間(調配設計組及維修)	整體
平均裝修費用 (元/每平方米)	7,688	7,346	2,572	7,477	--	--	7,477
平均家具及設備費用 (元/每平方米)	209	303		249	--	--	249
平均費用總額 (元/每平方米)	7,897	7,649	2,572	7,725	--	--	7,726