

市區重建局

市區重建項目
經濟影響評估

荃灣市中心項目
經濟影響評估

市區重建局

市區重建項目
經濟影響評估

荃灣市中心項目
經濟影響評估

二〇一〇年五月

目錄

	頁
概述	
簡介	
項目說明及歷史背景	
荃灣	
研究方法	
經濟研究結果	
調查結果	
總結研究成果	
1 簡介	6
1.1 背景.....	6
1.2 研究範圍.....	6
1.3 目標.....	7
1.4 限制.....	7
1.5 報告格式.....	7
2 城市重建政策及項目	8
2.1 市區重建局重建政策.....	8
3 研究方法	13
3.1 簡介.....	13
3.2 文獻參考.....	13
3.3 持份者的參與.....	13
3.4 就業及收入.....	15
3.5 營業額、業務活動及顧客類型.....	15
3.6 房地產物業價格與物業水平.....	15
3.7 物業相關的政府財政收入.....	16
3.8 宏觀經濟影響.....	18
4 荃灣及其在香港的定位	19
4.1 所在位置.....	19
4.2 歷史概況.....	19
4.3 社會及經濟概要.....	20
4.4 香港的通貨膨脹和生產總值(GDP)趨勢.....	25
4.5 分區計畫圖的修改.....	26
5 持份者的意見	28
5.1 簡介.....	28
5.2 持份者的意見.....	28
5.3 調查結果.....	28
6 資本價值分析	36
6.1 簡介.....	36
6.2 萬景峰.....	36
6.3 400米半徑範圍內地區.....	37

6.4	荃灣區	38
6.5	地區比較	40
6.6	銷售交易	42
7	租金分析	44
7.1	簡介	44
7.2	住宅租金	44
7.3	非住宅應課差餉租值（荃新天地）	50
8	現有使用值	56
8.1	簡介	56
8.2	重建前的現有使用值	56
8.3	重建後的現有使用值	56
8.4	現有使用值的比較	59
9	與物業相關的政府財政收入	61
9.1	簡介	61
9.2	印花稅	61
9.3	差餉	61
9.4	政府地稅	63
9.5	物業稅	63
9.6	政府財政收入概述	64
10	項目產生的經濟影響	65
10.1	就業	65
10.2	收入	66
10.3	新增零售總額	67
10.4	宏觀經濟效益	68
11	探討與結論	71
11.1	簡介	71
11.2	經濟評估結果	71
11.3	調查結果	73
11.4	結論	75

附表

- 表1：重建前原有商鋪的行業細分
- 表2：重建後項目地盤內的行業細分
- 表3：重建前後項目場地商業類別比較
- 表4：項目發展詳述
- 表5：項目造價
- 表6：活動類別概述
- 表7：活動日
- 表8：持份者訪問
- 表9：研究區內商業類型
- 表10：接受訪談的持份者
- 表11：法律約束力文件分類
- 表12：應課稅淨值計算

表13：稅率
表14：荃灣、新界和香港整體人口及住戶（1991-2006）
表15：年齡中位數
表16：按房屋類型劃分的住戶（2006）
表17：房屋租金及按揭還款中位數（2006）
表18：研究區內商舖的調查結果
表19：研究區內的原有商舖的調查
表20：研究區行人調查結果
表21：荃新天地購物者調查結果
表22：荃新天地商戶的調查結果
表23：萬景峰住戶調查結果
表24：萬景峰住宅資本價值歷史（港元/平方呎）
表25：400米半徑範圍內住宅項目
表26：400米半徑範圍內住宅資本價值歷史（港元/平方呎）
表28：荃灣住宅資本價值歷史（港元/平方呎）
表29：新界及香港全境住宅資本價值歷史（港元/平方呎）
表30：住宅交易量（宗）
表31：萬景峰住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表32：400米半徑範圍內地區的8大住宅項目
表33：400米範圍內地區住宅應課差餉租值歷史（港元/平方呎）
表34：荃灣住宅發展項目
表35：荃灣住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表36：荃灣住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表37：新界及香港特別行政區住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表38：荃新天地非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表39：400米範圍內地區的非住宅發展項目
表40：400米範圍內地區的非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表41：荃灣商場非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表42：荃灣臨街非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表43：新界及香港特別行政區非住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）
表44：重建前現有使用值的調整原理
表45：重建後現有使用值調整原理
表46：住宅項目標準呎價
表47：租金比較 - 項目
表48：非住宅發展項目單位的標準租金
表49：收入直接資本化法假定條件
表50：貼現率假定條件
表51：價值概述
表52：調整後重建前價值概述
表53：印花稅對價
表54：平均應課差餉租值（每年平均金額：港元/平方呎）
表55應課差餉租值總額（每年平均金額：港元/平方呎）
表56：差餉徵收總額（港元）
表57：差餉年度徵收淨變化（港元）
表58：地稅徵收總額（港元）
表59：政府收取的年度地稅淨變化（港元）
表60：應估物業稅淨值計算
表61：政府財政收入增加值概述（近似值）
表62：項目在建築期帶來的就業影響估算
表63：估計增加的就業機會
表64：荃新天地商舖職業類別
表65：住宅及非住宅業主收購成本（1997年物價）
表66：因項目而產生的新增的就業收入估算
表67：荃新天地年度總營業額估算
表68：荃新天地年消費開支估算

- 表 69：消費開支淨變化估算
表 70：建築附加值乘數效應
表 71：與建築相關的間接就業乘數效應
表 72：香港各行各業每位工人年度毛附加值估算
表 73：項目內年度毛附加值變化
表 74：項目產生的主要經濟影響（近似值）
表 75：重建前經調整的價值概述

附圖

- 圖 1：周邊400米範圍研究區
圖 2：重建前的荃灣西
圖 3：重建後的荃灣西
圖 4：重建前的楊屋道
圖 5：重建後的楊屋道
圖 6：重建前的住宅
圖 7：重建後的住宅
圖 8：重建前位於禾笛街的零售街鋪
圖 9：重建後位於禾笛街的零售商場
圖 10：荃灣區位置圖
圖 11：荃灣區人口年齡分佈（1991 - 2006）
圖 12：荃灣最高教育程度人口分佈（1991 - 2006）
圖 13：家庭每月收入中位數（現價）（1991-2006）
圖 14：主要就業人口個人每月收入中位數（現值）（1991-2006）
圖 15：荃灣市中心居民工作人口，按職業劃分（1991-2006）
圖 16：荃灣行業分佈（1991 - 2006）
圖 17：綜合消費物價指數，年度增長率（%）（1991 - 2008）
圖 18：生產總值實際年度增幅（%），1991 - 2008（2007年物價）
圖 19：1996-2008荃灣土地用途的變動
圖 20：研究區內被選上的商鋪類別
圖 21：萬景峰住宅資本價值歷史（港元/平方呎）
圖 22：400米範圍內住宅資本價值歷史
圖 23：荃灣住宅資本價值歷史
圖 24：萬景峰與400米範圍內地區及荃灣比較 - 住宅資本價值
圖 25：萬景峰、新界及香港全境比較 - 住宅資本價格
圖 26：住宅交易
圖 27：萬景峰住宅應課差餉租值歷史
圖 28：400米半徑範圍內地區住宅應課差餉租值歷史
圖 29：荃灣住宅應課差餉租值歷史
圖 30：萬景峰、400米範圍內地區與荃灣區比較 - 住宅租金
圖 31：萬景峰、新界及香港整體比較 - 住宅租金
圖 32：萬景峰非住宅物業（荃新天地）應課差餉租值歷史
圖 33：400米範圍內地區的非住宅物業應課差餉租值歷史
圖 34：萬景峰與400米半徑範圍內地區比較 - 商場商鋪租金
圖 35：萬景峰與400半徑範圍內地區比較 - 臨街商鋪租金
圖 36：研究區經濟聯繫
圖 37：研究區按距離細分

概述

簡介

作為市區重建策略研討的一部分,奧雅納工程顧問(下稱“奧雅納”)和高力國際公司(下稱“高力國際”)根據「萬景峰」(Vision City)和「荃新天地」(CityWalk)項目(下稱“項目”)這個案例分析,並完成了經濟影響評估。案例分析包括了項目及項目周邊 15 分鐘步行(即 400 米)範圍內的區域評估,以便確定項目產生的經濟聯繫及佈局影響。

項目說明及歷史背景

項目是一個在荃灣區內較大型的商住重建項目,於 2007 年底建成。商業部份(荃新天地)包括多元化零售商場,住宅(「萬景峰」)則位於商場上蓋。該發展項目還包括 3,700 平方米公眾休憩用地社區設施及的士站和小巴總站。臨近的荃灣地鐵站、荃灣西地鐵站和巴士站都為該項目提供了十分方便快捷的公共交通設施。項目周邊還包括各種新舊建築,涵蓋商業、住宅、政府設施等多種用途。

項目重建之前,該地段有住宅、零售及商業等用途。地段內的建築物多建於 1966 年之前,並處於日久失修的狀態。項目內的私人地段,大部份業權分散,面積較小,不符合獨立重建的條件。

荃灣

荃灣的歷史悠久,最初期以農業為主,然後朝著新市鎮及工業的方向發展。隨著這區持續轉變,製造業及工業用地逐漸減少,並轉型為住宅、零售、酒店、服務等行業。過去數年來,荃灣中心的人口逐年減少,但從事較高技能職業的居民卻不斷增加,故他們的個人收入比香港的平均個人收入為高。公路和鐵路等基礎設施的建成也改善了荃灣的交通及運輸,為居民提供了便利。

研究方法

個案分析中採用的研究方法建基於已公開出版的資料及文獻、訪問持份者、隨機抽樣調查和資料分析。採用的方法著重於分析項目重建前後所產生的經濟影響。

調查

對 250 個持份者(包括周邊區域居民、商場租戶、顧客、行人和商舖)進行了調查,收集各方對項目重建和之前的意見,包括項目完工以來在就業、收入、商業活動和客戶類型等方面產生的影響。我們對各類持份者採取了隨機抽樣方式,以免抽取的樣本產生偏差,再將調查中獲得資料輸入資料庫,進行統計分析。

就業、收入及零售

就業及收入分三個主要階段估算:一)建築前收購物業時期;二)建築期;三)入伙後的營運期。我們根據直接涉及項目建築的就業機會,評估在建築期創造的就業機會。此外,我們根據調查結果及香港公開出版的商業單位總建築面積工人密度,評估在入伙後營運期的就業機會及收入。

通過評估和比較項目重建前後的零售總額,我們估算了每年因項目所帶來額外的零售額,而零售總額的估算則根據調查荃新天地商業租客、顧客及總商業樓面面積所得的資料。

房地產價格及物業水準

資產價值分三個層次進行分析,包括:項目本身、400 米周邊範圍內及荃灣區,交易價格則根據經濟物業研究中心(EPRC)公佈的掛牌價格。

租金分析同樣以上述的三層方法進行。而物業租金則利用差餉物業估價署(RVD)所提供的應課差餉租值估算。

根據現有估價標準,我們對項目重建前後的現使用值(EUV)進行估算。採用的三種估價方法包括:一)直接對比法;二)收入直接資本化法;三)貼現現金流分析法。

物業相關的政府財政收入

物業相關的政府收入包括印花稅、差餉、地稅及物業稅。

我們根據相關法規制定的徵收額，對印花稅進行估算。差餉是根據應課差餉租值計算，而地稅是根據物業應課差餉租值的 3% 而釐定，日後也會按照應課差餉租值的變動而調整。在估算物業稅時，根據應估稅淨值，按照不同年份的稅率來計算。

宏觀經濟影響

根據香港政府統計處公開發表的相關資料及中國大陸的相關乘數（Multiplier）及毛附加值（GVA），評估項目對經濟帶來的宏觀影響。這些乘數反映了初期資本開支對整體經濟產生的影響。毛附加值旨在確定對經濟體中各行各業的促進作用，用於估算生產總值（GDP）。

經濟研究結果

就業、收入、稅收及宏觀影響

項目帶來各種不同的經濟影響，包括在就業、收入、物業及宏觀經濟等方面的影響。在收購物業期間通過自置居所津貼計畫向受影響的業主支付了高於市價 24 億港元，亦創造了額外的經濟刺激。另外，項目建築向經濟體系直接注入了 17.6 億港元，刺激了 14.43 億港元的經濟活動。在 2003-2007 年建築期間，項目直接提供了 1,227 個就業機會，建築開支更產生了 7,900 個間接的就業機會。

在項目完工後，為本區增加了大約 738 個商業零售就業機會，按現值計算，每年新增 3.62 億港元的零售額，亦同時亦為香港經濟增加了每年達 1.90 億港元的毛附加值（按現值計算）。此外，「萬景峰」住宅單位銷售的印花稅為政府帶來了 2.59 億港元財政收入，而未來將會為政府帶來每年約 2,100 萬港元的差餉及地租收入。

物業影響

重建項目在品質和規模方面的改善促進了資本價值提升，住宅和非住宅物業均出現了大幅度的增值。與項目重建之前相比，「萬景峰」目前的估值如下：

現有使用價值概述

分類	重建前	「萬景峰」／「荃新天地」現值
住宅	5.62 億港元	69.26 億港元
住宅停車位	-	0.99 億港元
非住宅樓面(商場及其他用途)	8.36 億港元	18.88 億港元
合計	13.98 億港元	89.13 億港元

價值變動並不代表項目的利潤，因為重建後的價值可能包括各種項目成本，例如徵地費用、建築價和土地溢價。此外，物業價值的提高亦因項目在重建後擴大了的規模所致。而且，住宅單位本已在二手市場交易，並提高了資本價值。二手市場交易產生的資本價值提升有利於住宅業主本身，而不是發展商。

調查結果表明：如果物業未經重建，其價值可能已出現貶值的情況。自竣工以來，項目對 400 米半徑範圍內的區域帶來了正面影響，住宅資本價值的升幅表現勝於「萬景峰」及荃灣區整體。雖然「萬景峰」當前的住宅資本值比周邊（400 米範圍內）的平均溢價為高，但其它新發展項目卻開始顯現更高的溢價。

雖然在價格和租金方面產生了正面影響，這影響目前卻局限於周邊範圍內。應注意的是，「萬景峰」直到 2007 年才竣工，至現在僅兩年多，預期在長遠會產生較為廣泛的影響。

促進經濟效益

項目的發展在區內帶來改變，許多「萬景峰」的新住戶家庭月入都超過 5 萬港元，屬較高收入類別。調查結果顯示，他們在荃灣區（項目以外）的消費額約佔收入的 36%。

同時，項目為荃灣帶來更多訪客，特別是 25 歲以下的年輕人組別。而項目亦同時吸引了更多遊客。

協同效應

項目為荃灣市中心帶來大幅改善，包括改善原來的樓宇狀況。同時，項目還與周邊其它項目產生協同效應，尤其是與荃新天地二期接連的「如心廣場」。「如心廣場」將與一、二兩期「荃新天地」及周邊地區接連，吸引更多遊客。項目亦增加了區內的吸引力，為「如心廣場」帶來更多租客及遊客。同時，項目亦促進了周邊消費。隨著日子過去，這些協作不斷強化及形成與項目周邊的經濟協同效應，而項目本身亦是改善的一部份，雖然不是直接引致改善，卻是促成和維持改善的關鍵要素。

調查結果

以下概述了今次調查的主要成果。應注意的是，我們採用的是平均值，而調查結果存在統計學上的標準偏差。

400 米研究區

400 米研究區內的商舖

在項目 400 米周邊範圍內的商舖，平均已經營業達 9 年。本地居民在顧客類別中佔最高比例，達 74%，熟客則佔 60%。

在建築期間，項目對 18%的商舖（400 米範圍內）產生了負面影響，其中，大部份是較近項目的，所受影響包括人流減少、噪音和灰塵等。然而，49%的商舖聲稱施工期間未受到任何影響。

項目竣工後，對周邊商舖的影響較小。7%表示，來自「萬景峰」的顧客和來自荃灣以外的遊客較之前多，而營業額普遍增加。8%表示，營業額自項目入伙後下降，主要是由於顧客量減少、大品牌競爭激烈和顧客轉變（當中較多年輕人，高收入，和愛好不同）等因素所致。在受訪的商舖中，56%表示業務活動沒有任何變化。

12%商舖表示，顧客種類已經轉變，其中 6%商舖表示多了來自「萬景峰」的新居民，而 4%則指出較重建前多了遊客。

大約一半周邊區域內的商舖擔心租金會上升，而 24%（在 400 米研究區內）的商舖則認為項目是租金上升的主要原因。但分析發現，自 1996 年以來，項目 400 米範圍內的零售租金增長幅度雖較港島和九龍為高，與新界區卻是相約。鑑於新界整體的租金也出現了同樣的升幅，荃灣區零售租金的增長可能是由於其它多項因素所致，而並不一定因為「萬景峰」項目所造成。

重新安置在 400 米內的商舖

調查結果發現，重建前一直在區域內經營的多家商舖都已遷回周邊，在上一次調查中已把他們確認，並對他們進行了另一調查。在受訪的商舖中，60%以上提供建築、汽車修理、醫療及食品零售等服務。

受訪的商舖中，多數表示在遷回周邊後，其業務沒有受到項目直接影響。小部分（7%）表示營業額出現了小幅下滑，認為這是由於項目導致顧客減少和競爭加劇所致。

項目對 400 米周邊範圍內行人的影響

在 400 米研究區內接受調查的行人中，30%表示他們自「荃新天地」開業後已轉移到荃新天地購物，原因包括產品選擇更廣、更方便、環境更好和購物氣氛更濃。部份受訪的行人也表示改變了購物習慣，自荃新天地開業後，會經常去荃灣購物。總體上，在 400 米研究區內的多數行人中，在荃灣區（「荃新天地」以外）消費佔他們總消費約 50%。

項目

荃新天地商舖

荃新天地的大多數商舖是在其它地區商舖新開的分店，其餘是從香港其它地區遷移的商舖。商舖遷至「荃新天地」的原因包括：所在位置方便；作為新發展項目，對顧客有吸引力；與荃灣其它購物商場比較，租金價格相對較低。

當地居民在各種顧客中佔最高比例。自「荃新天地」開業以來，許多商舖都發現顧客類型有所改變，主要是遊客數目增加。

在「荃新天地」的商舖中，25%表示自「荃新天地」開業以來生意增加，35%表示沒有增減，其餘 40%表示生意減少，估計是由於經濟衰退所致。大多數商舖表示，自「荃新天地」開業以來已增加了員工人數，主要是門市售貨員。

項目對購物者的影響

在「荃新天地」接受採訪的購物者中，25%表示自商場開業以來已改變了購物習慣。原因在於「荃新天地」環境優美，有優質購物體驗，方便快捷和產品選擇面廣。約 1/3 的顧客表示，他們光顧「荃新天地」不只是為了購物，還有其它原因，例如到此參加公共活動和欣賞表演。

超過 25%的顧客表示，自「荃新天地」開業後，他們亦有經常到「荃新天地」以外的荃灣區購物。平均而言，消費於「荃新天地」以外的荃灣地區佔他們總消費約 1/3。

「萬景峰」居民

大約 75%的「萬景峰」居民表示，在遷入「萬景峰」之前已居住在荃灣區，他們表示商場對本地居民具有吸引力。每位居民平均每週光顧「荃新天地」三次。購買的物品大多數是食品，也經常購買服裝、運動裝、傢俱和必需品。

「萬景峰」居民平均將其月入的 18%消費於「荃新天地」，36%消費於荃灣區。在「荃新天地」開業後，41%的居民改變了購物習慣，其中，67%主要消費於「荃新天地」。

32%的「萬景峰」住戶表示，他們會僱用補習老師、鋼琴教師、清潔工人和或家務助理等。受僱人士中，42%來自荃灣區。

公眾意見

總體而言，社區對項目的意見趨於正面。受訪者中，76%表示項目對荃灣區產生正面影響。

400 米研究區內的商舖

在周邊商舖的意見中，正面和反面的意見各佔一半。37%認為項目帶來負面影響，擔心租金價格上升和顧客減少。35%認為項目會帶來正面影響，增加顧客流量。

重置在 400 米內的商舖

因重建而搬遷但選擇留在 400 米範圍內的商舖中，大約 50%表示項目為這區提高消費，無人認為項目為區內業務帶來了負面影響。

400 米範圍內的行人

400 米範圍內大多數的行人對這項目都抱支持態度，76%認為項目為荃灣帶來正面影響。主要原因是項目為這區吸引更多遊客和新的居民，提供舒適環境及更多購物選擇，改善交通以及與周邊地區連接。

「荃新天地」的顧客

「荃新天地」大多數的顧客認為商場為地區帶來更多好處，92%表示「荃新天地」能為荃灣帶來正面影響，主要原因在於項目在餐飲業和購物方面能提供更多選擇，改善行人設施與周圍的連接性及方便性，並能改善環境。

「荃新天地」的商舖

「荃新天地」大多數的商舖對未來業務持樂觀態度。68%的商舖認為前景樂觀，期望「荃新天地」二期開業後會為他們帶來更多業務，吸引更多遷入「萬景峰」的新住戶，同時亦能產生季節性需求，促進未來的經濟復蘇。13%的商舖則認為未來經濟可能下滑並導致生意會減少。

總結研究成果

這項目增強了荃灣對遊客的吸引力，將更多消費分流到這區，而商場，公共休憩用地及行人天橋的設計則增強與區內的連接性。項目在收購、建築及營運階段均大幅度增加區內的消費，在後的兩個階段更提供就業機會。總體而言，項目增強當地商業活動，加強與其他地區的交通連接，改善環境，為社區提供更多元化的選擇。項目竣工以來，物業價值和租金都有提升。同時，項目增加了政府財政收入及帶來一些宏觀經濟效益，促進了香港整體經濟的發展。

然而，項目亦存在部分負面影響，包括在建築階段短暫影響周邊的商舖，而「荃新天地」開業後亦與周邊商舖產生一些競爭。

不過今次評估結果顯示，項目為荃灣區帶來的經濟效益超過重建之前，產生正面的影響。調查所得的意見顯示，區內大多數的受訪者認為項目具有正面影響，與今次評估的結果相符。

1 簡介

“重建 - 對於市場力量本身已不能解決地區的衰退局面，重建是解決經濟衰退、社會問題和自然衰退的全方位方案”（英國社區與地方政府部）。

1.1 背景

發展局在 2008 年 7 月啓動了市區重建策略檢討。作為市區重建策略檢討的一部份，奧雅納工程顧問（下稱“奧雅納”）和高力國際公司（下稱“高力國際”）根據萬景峰（Vision City）和荃新天地（CityWalk）重建項目（下稱“項目”）案例分析並作出了經濟影響評估。

該項目是一個在荃灣區內較大型商業及住宅重建項目，於 2007 年底竣工。商業用途（荃新天地）包括多元化零售商場，內有餐館、服裝、玩具和家用電器等零售業務。住宅（萬景峰）則位於商場上蓋。發展項目內亦包括公共休憩用地和社區設施。項目鄰近的荃灣地鐵站、荃灣西地鐵站、楊屋道及沙咀道的巴士站、如心廣場的士站和項目內的小巴總站為該項目提供了十分方便快捷的公共交通設施。項目周邊的發展融合新舊建築物，包括商業、住宅、政府等用地。周邊的商業活動包括市集、汽車維修、餐館、首飾店和購物中心等。此外，項目亦鄰近學校、法院及荃灣大會堂。

1.2 研究範圍

個案研究對項目及項目周邊 400 米範圍內的區域（即約 15 分鐘步行時間）進行了評估，以便確定因項目而產生的經濟聯繫及佈局影響。（見圖 1）。案例分析還考慮了項目隨著時間轉變而產生的潛在影響，亦考慮了重建前的社區特徵，以及項目在建築期間及營運期間所造成的經濟影響。

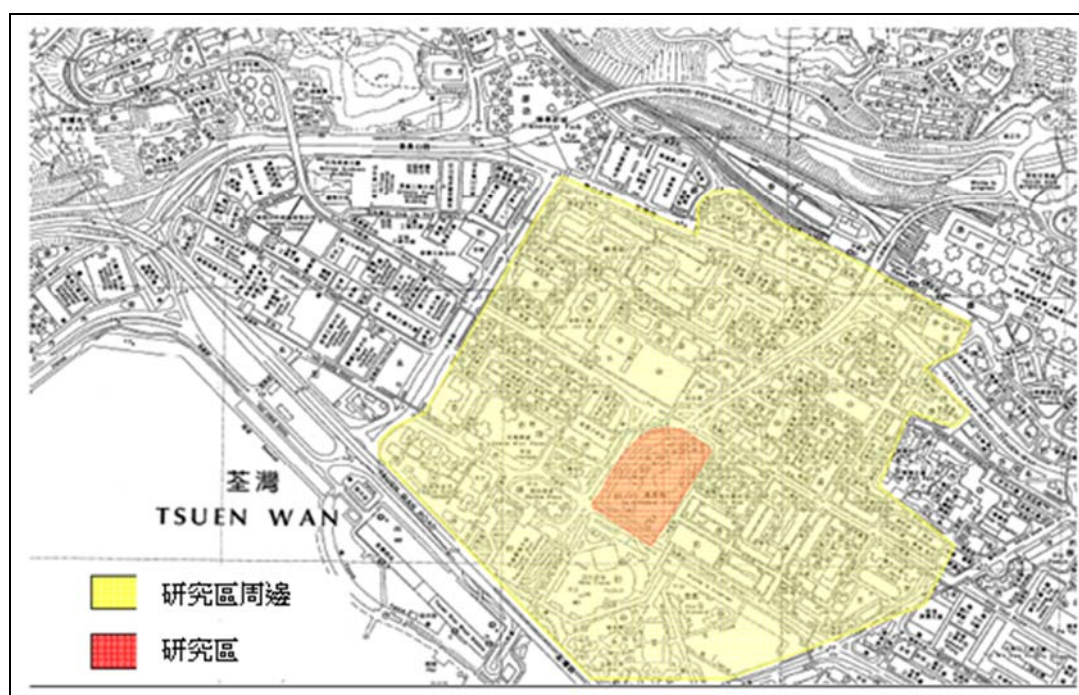


圖 1：周邊 400 米範圍研究區

資料來源：市區重建局

市區重建旨在改善市區形態，重建社區時必須融合各方面的考慮，包括經濟、規劃、社會、文化、風俗和基礎建設等因素。市區重建的最終目的是維護和增強社區的文化特色，創造社會利益及經濟機遇，促進社區的可持續性發展。這些相互影響的因素帶有強大空間連繫性及

¹ 400 米的研究範圍是根據研究大綱而制定

對周邊產生廣泛影響，可促進區內的可持續性發展，在社會、經濟、環境等方面實現既定的目標²。

在市區重建的過程中吸引私營機構的投資是最有效地利用公帑的方法³。市區重建旨在策略性地投資在發展不足的地區，以催化私營投資，及產生稅務收益。同時，這些私營投資和收益可提供了資金基礎，興設公園、街道、停車場、交通設施等基建配套設施，以進一步刺激私營投資，吸引新業務、新就業額和新住戶⁴。

1.3 目標

個案研究的目標是透過與重建前的狀況比較，評估項目對社區所帶來的額外經濟影響。具體而言，案例研究的目標是進行以下各種評估：

- 在項目範圍之內及周邊地區所創造的就業機會和收入改變；
- 重建開始後，在項目範圍內及周邊地區商鋪的業務表現、業務性質和顧客類型的轉變；
- 在項目重建前、重建期內及重建後，項目範圍內及周邊地區的房地產價格和租金價格的轉變；
- 在項目範圍內及周邊地區所產生的政府財政收入的改變；
- 在重建期間及重建後所產生的間接性經濟影響；
- 項目直接或間接引發收入而所產生的開支所帶來的經濟影響；
- 項目發展對社區和經濟所產生的宏觀影響，包括促進項目周邊地區的發展。

1.4 限制

由於項目於 2007 年才竣工，距離此報告的研究時間只有約 2 年，因此研究結果受到研究時間短暫所限制，項目所產生的影響可能尚未完全顯現。

1.5 報告格式

這報告其餘的部份如下：

章節	內容
第 2 章	政策背景及項目簡介
第 3 章	研究方法概述
第 4 章	荃灣及其在香港的定位概述
第 5 章	持份者的意見
第 6 章	資本價值的詳細分析
第 7 章	租金分析
第 8 章	現有使用值的分析
第 9 章	概述與物業相關的政府財政收入
第 10 章	評估對就業、收入和毛附加值的影響
第 11 章	結論及總結

² 文獻—Assessing the Impact of Spatial Interventions: Regeneration, Renewal, and Regional Development – Main Guidance, September 2003, UK Department of Communities and Local Government

³ 文獻—Adair A, Berry J, McGreal S, Deddis Bill and Hirst S (2000), The financing of urban regeneration. Land Use Policy (17), 頁 147-156

⁴ 文獻—EcoNorthwest (2009), Preliminary Westside Central City Urban Renewal Study. Prepared for the City of Portland Bureau of Planning and Sustainability

2 城市重建政策及項目

2.1 市區重建局重建政策

市區重建局（市建局）於 2001 年 5 月根據《市區重建局條例》成立，旨在解決市區老化問題，改善舊區內居民的生活質素。作為獨立法定機構，市建局設有董事會，負責決定公帑的運用。

為達到這些既定的目標，市建局採用四大「業務策略」（4R），即“重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育”。四大「業務策略」下開展的項目涉及龐大的資金投放，尤其是重建項目。

市區重建策略的其中一個主要原則，是透過市區更新令社區普遍受惠，在經濟層面上，涉及的回報收益應體現在額外新增的就業機會、促進商業活動、提升物業價值和租金、增加政府財政收入等各方面。

萬景峰及荃新天地

2.1.1 概述

項目位於荃灣市區地段第 398 號，佔地面積 20,300 平方米。項目地盤以禾笛街為東，楊屋道為南，大河道為西及沙咀道為北之界線。項目靠近荃灣大會堂和荃灣碼頭，荃灣地鐵站位於項目東北面約距離 400 米，荃灣西地鐵站則位於項目西面距離約 300 米。

2.1.2 項目歷史

項目地盤在重建前，已包括住宅及零售商業等發展。地面商舖以零售店舖和汽車維修工場為主，上層主要是住宅。地盤從前為香港房屋協會轄下的四季大廈，被用作臨時停車場。該地段內有多個臨街車輛泊位及上落貨活動。地段內約 97% 的建築物建於 1966 年之前，而大部份建築物處於殘破或惡化的狀況。除了西樓街的一棟 16 層高建築物外，其他建築物的高度均為 5-7 層。大部份的私有地段業權分散，面積細小，不能符合獨立重建的條件。

收回物業的事項時序如下：

- 在 1997 年 4 月 26 日至 1997 年 4 月 30 日進行人口凍結調查；
- 在 1997 年 6 月，土地發展公司（市區重建局前身）公布是項在荃灣區的重建項目；
- 在 2002 年 12 月 4 日，荃灣市區地段第 398 號的土地被轉換為商業/住宅（商住）用途；
- 在 2002 年 12 月，批地程序完成，地盤由信和置業中標進行重建；
- 在 2003 年，信和置業申請增加住宅面積，並以 3.4 億港元溢價獲得批准；
- 在 2006 年 4 月 30 日推售首批項目內的住宅單位；
- 在 2007 年完成整個重建項目。

2.1.3 行業細分

項目重建前原有商舖的行業細分如下（見表 1）。原有商舖中以與建造業相關的行業佔最大比例，約佔商舖總數的 24%。服裝和餐廳佔最少數，各佔商舖總數的 2%。

表 1：重建前原有商舖的行業細分

	服裝	食品	餐館	家用	首飾	醫藥	建築	印刷	休閒	個人護理	其他/ 資料不明	合計
合理	3	20	3	14	0	6	36	5	7	8	50	152
%	2%	13%	2%	9%	0%	4%	24%	3%	5%	5%	33%	100%

資料來源：市區重建局
附注：“其他”項包括銀行、寵物店、汽車維修服務及未明確的其他行業。

在重建後，地盤發展成優質住宅及商業中心，成為荃灣區內其中一個最大型的購物商場。現居於萬景峰的居民估計約 5,800 人。

重建後地盤內的商業活動（即荃新天地）的行業細分如下（見表 2）。商鋪中以服裝店佔最多數，佔商鋪總數的 40%。其次是餐廳，佔商鋪總數的 12%。在重建後，項目內並沒有與建造業相關的商鋪。

表 2：重建後項目地盤內的行業細分

	服裝	食品	餐館	家用	首飾	醫藥	建造	印刷	休閒	個人護理	其他/ 資料不明	合計
合計	58	13	17	16	5	1	0	1	5	16	13	145
%	40%	9%	12%	11%	3%	1%	0%	1%	3%	11%	9%	100%

資料來源：荃新天地
附注：“其他”項包括銀行、地產、教育中心及其他行業。

重建令項目地盤內的服裝店和餐廳的數量增加，其他業務種類包括個人護理、首飾和售賣家品的零售商鋪等亦有所增加。相反，與建造業相關的商鋪已不再存在，而部份業務類別包括食品、醫藥、印刷和休閒相關業務等所佔的比重亦較以前為少（見表 3）。

表 3：重建前後項目場地商業類別比較

	服裝	食品	餐館	家用	首飾	醫藥	建造	印刷	休閒	個人護理	其他	合計
重建前	3	20	3	14	0	6	36	5	7	8	50	152
重建後	58	13	17	16	5	1	0	1	5	16	13	145
變動	+55	-7	+14	+2	+5	-5	-36	-4	-2	+8	-37	-7

地盤在重建前後的相片展示不同面貌如下：



圖 2：重建前的荃灣西

圖 3：重建後的荃灣西



圖 4：重建前的楊屋道

圖 5：重建後的楊屋道



圖 6：重建前的住宅



圖 7：重建後的住宅



圖 8：重建前位於禾笛街的零售街鋪



圖 9：重建後位於禾笛街的零售商場

2.1.4 項目詳述

項目的地址為荃灣楊屋道 1 號，批地生效日期為 2002 年 12 月 4 日，為期 50 年，由迎豐發展有限公司負責發展，其控股公司分別為信和置業有限公司。項目內萬景峰的發展詳述如下（見表 4）。

表 4：項目發展詳述

	詳述
地盤總面積	20,300 平方米
地盤淨面積	19,292 平方米
土地用途	綜合發展區（商業、住宅、休憩用地、政府機構及社區設施 或政府、機構或社區）
建築高度限制	不超過主水平基準以上 327 米
地積比率	住宅 - 不超過 107,400 平方米 非住宅 - 不超過 22,800 平方米
地盤覆蓋率	住宅（高於 61 米） - 不超過 20% 非住宅（低於 20 米） - 不超過 100% 非住宅（高於 20 米） - 不超過 65%
車位	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 301 個車位 - 住宅 ▪ 25 個車位 - 訪客

	詳述
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 114 個車位 - 商業 ▪ 44 個車位 - 電單車 ▪ 1 個車位 - 長者地區中心
上落客貨設施	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 個上落客貨處 - 住宅 ▪ 19 個上落客貨處 - 商業 ▪ 1 個上落客貨處 - 垃圾收集車輪 ▪ 7 個上落客貨處 - 的士避車處
公眾休憩用地	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3,700 平方米
住宅	詳述
住宅總建築樓面面積	107,400 平方米
樓宇數目	5 (1、2、3、5 和 6)
住宅單位總數	1,466 個單位
層數	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 號樓：42 層 (7/F-67/F，不包括 13/F、14/F、24/F、34/F、40/F-49/F、53/F、54/F、58/F 和 64/F；35/F 為防火層) ▪ 2-6 號樓：44 層 (7/F-69/F，不包括 13/F、14/F、24/F、34/F、40/F-49/F、53/F、54/F、58/F 和 64/F；35/F 為防火層)
康樂設施及會所	戶外游泳池，兒童游泳池，按摩浴池，室內游泳池，桑拿室，更衣室，水療設施，室內多功能運動場，健身房，舞蹈室，保齡球場，桌球室，酒吧，圖書館，功能室，學習室，音樂室，室內兒童遊戲室，戶外兒童遊玩區，燒烤場地，戶外網球場和景觀花園
非住宅	詳述
非住宅總建築樓面面積	22,800 平方米
政府、機構及社區	3,080 平方米，包括長者地區中心、智障人士之家和小巴總站

資料來源：市區重建局

2.1.5 項目造價

項目的總造價約為 60 億港元，造價的細分如下（見表 5）。

表 5：項目造價

階段	港幣(百萬計)
收購及維修費用	
物業收購成本	4,000
印花稅	101
法律費用、維修及其他費用	56
租客賠償、安置津貼及保有費用	
租客賠償及特惠津貼	332
市區重建局安置津貼、保有費用和法律費用	40
建築階段	
拆遷及建設成本（約數）	1,760
專業顧問費（約數）	107
合計	6,396

資料來源：市區重建局

2.1.6 公眾休憩用地和活動場館

荃新天地內有一處佔地面積約 3,700 平方米的中央戶外公眾休憩用地，還有一處面積約 500 平方米的室內活動場館，設於購物中心的第一層。上述的兩大空間均可為非牟利機構或非政府組織提供免費或只收取小額租金的場地以舉辦活動，造福社區。舉辦的活動包括表演、展覽、慈善、文化及有公眾利益的推廣活動等。這些多元化的活動吸引更多人流，有助提高荃新天地的顧客流量。非牟利機構和非政府組織在荃新天地公眾休憩用地和活動場館舉辦的活動可分類如下（見表 6）。

表 6：活動類別概述

活動類別	荃新天地公眾休憩用地 (活動舉辦次數)	荃新天地活動場館 (活動舉辦次數)
1. 慈善活動（例如地震及水災等賑災活動）	2	7
2. 文化推廣活動（例如東亞運動會、音樂演奏和長者社會活動）	18	25
3. 健康推廣活動（健康及安全宣傳活動）	17	22
4. 節慶活動（例如復活節、萬聖節、聖誕節和春節）	1	3
5. 環保意識活動	-	2
6. 市區重建局舉辦的活動	2	2
合計	40	61

在過去兩年中，荃新天地公眾休憩用地的使用率約為 10.8%，活動場館的使用率則約為 13.8%（過去 22 個月間），估計所舉辦的活動吸引了數千人流（見表 7）。

表 7：活動日

公共開放空間	活動日天數
荃新天地公眾休憩用地 (2007 年 12 月至 2009 年 11 月)	78 (10.7% 利用率)
荃新天地活動場館 (2008 年 3 月至 2009 年 12 月)	92 (13.8% 利用率)
合計	170

3 研究方法

3.1 簡介

本次評估採用的研究方法建基於已公開出版的資料及文獻，包括與持份者訪談、抽樣調查和資料分析，旨在確定和評估與市區重建項目相關的經濟指標：

- 收入；
- 就業；
- 商業活動；
- 房地產物業價格及物業水平；
- 與物業相關的政府收入；及
- 宏觀經濟效益。

分析中考慮了上述各指標，並因重建項目而引起的轉變。

3.2 文獻參考

根據查閱綜合文獻的結果，確定重建前研究範圍內的基準地區特徵，並與重建後的地區特徵互相比較。研究將本區資料與公開發佈的全港資料進行比較，以確定香港整體的走勢。在本次評估中主要的資訊來源包括：

- 香港政府發佈的普查統計資料；
- 以各小規劃統計區劃分的人口普查及中期統計（1991 年、1996 年、2001 年及 2006 年）；
- 差餉物業估價署提供的物業資料；
- 海外市區重建研究及政策；
- 政府出版刊物，項目重建時的圖則、土地規劃資料、產權及項目地盤內的佔地情況；
- 項目資本成本及開支概述；
- 萬景峰和荃新天地的遊客人數、租戶、總建築樓面面積及員工人數；
- 國際經濟投入—產出文獻；
- 經濟物業研究中心（EPRC）資料；
- 研究顧問（高力國際）內部資料庫。

3.3 持份者的參與

持份者的參與過程是透過以下 2 個途徑：

- 隨機抽樣調查項目內及 400 米範圍內地區的 264 名持份者；
- 訪問主要持份者和探討項目對其產生的影響。

調查中，選擇持份者的準則是包括與項目（萬景峰和荃新天地管理及租客）直接相關的各方人士，以便估算因項目而產生的額外收入、就業額和物業效益；在周邊地區具代表性的持份者（政府、商業機構、零售機構和行人）以提供較全面及平衡的角度分析項目所引起的變化、效益轉變和經濟聯繫。

3.3.1 訪問持份者

我們對 264 名持份者進行了訪問，旨在廣泛徵求意見，確定重建前的項目特徵，以及項目竣工以來在就業機會、收入、商業活動、顧客類型等方面產生的結構性變化。持份者類別及訪問次數如下（見表 8）。

表 8：持份者訪問

調查類別	抽樣次數
荃新天地商業租客	40
萬景峰住戶	37
荃新天地購物者/顧客	37
周邊地區行人	36
周邊地區商戶	100
周邊地區原有商戶	14
合計	264

3.3.1.1 選擇過程

為避免抽取的樣本產生偏差，我們對各類持份者採取了隨機抽樣方式。對項目 400 米周邊地區內各類商鋪進行了調查，以確定其行業類型以及離項目的距離（見圖 37）。然後，以距離項目每 100 米的界線劃分為數個地帶，並將每個地帶內的商鋪資料輸入資料庫。各個地帶中，抽查同等數量的商鋪進行調查。抽查的唯一條件是：如果某個 100 米的地帶中選擇了 3 個以上同類的商鋪（例如餐館），則將第 4 個同類的商鋪取消，這過程將重複運作，直至該地帶內選上尚沒有代表的商鋪為止。商鋪分類的目的在於評估項目對他們的影響和與項目距離的關係（見表 9）。

表 9：研究區內商業類型

	服裝	食品	餐廳	家用	首飾	醫藥	建築	印刷	休閒	個人護理	其他	合計
0-100m	0	31	7	5	1	4	1	0	3	5	10	67
100-200m	27	36	35	14	9	37	6	4	17	39	52	276
200-300m	15	37	58	37	12	35	9	7	21	46	66	343
300-400m	10	27	33	21	4	14	15	2	11	35	46	218
400-500m	2	13	12	9	0	4	9	5	4	3	12	73
合計	54	144	145	86	26	94	40	18	56	128	186	977
%	6%	15%	15%	9%	3%	10%	4%	2%	6%	13%	19%	100%

附注：“其他”類包括房地產、銀行、電信、寵物店、私人偵探和汽車維修服務。

通過比較現有商鋪的名稱及項目地盤內原有商鋪的名稱，確定了從項目地盤遷到周邊地區的原有商鋪，並在調查開始前通過詢問商戶以確定該商戶是否從項目地盤遷至現址。

調查人員分別在街上或商場內抽樣調查周邊地區的行人和荃新天地的購物者。

荃新天地內的商鋪樣本是從資料庫中隨機抽樣調查，而萬景峰的住戶樣本則由採訪人員站於住宅大樓外向進入大樓的住戶進行隨機抽查。

3.3.1.2 調查問卷

本次調查的問卷設計具結構性，問卷內的問題涵蓋就業、收入、商業活動、顧客類型、佔用期限等方面的資料。問題的設計可反映每類持份者的關注點（例如：萬景峰住戶、荃新天地商戶及購物者、及 400 米周邊地區內的行人和商戶）。各類問卷則見於附錄 A。

將調查中所收集的各類資料輸入資料庫進行統計分析，以確定項目在時間和空間方面對荃灣產生的各種影響和程度。

3.3.2 持份者的參與

調查包括與下列持份者進行的詳細討論（見表 10）。

表 10：接受訪談的持份者

持份者	相關性
項目發展商（信和集團）	項目相關資訊、細節及員工人數
如心廣場管理層	與項目的關係、協同作用及/或競爭問題
荃灣區議員（包括區議會主席）	當地社區問題

3.4 就業及收入

就業及收入分 3 個主要階段評估：1) 建築前收購物業時期；2) 建築期；3) 營運期。在重建開始之前，對受影響的物業進行收購，而物業被收購的住戶則購置新的物業。建築期內，初期投放的資本為貨物和服務承包商創造了商業及就業機會。建築期的就業機會是根據直接參與項目建設的員工數目，及項目發展商信和集團在這方面提供的資料確定。

營運期的就業機會及收入基於對荃新天地管理層和商戶的訪問結果以估算，再根據荃新天地的總建築樓面面積的工作人口密度數據估計就業機會，將兩者進行較對。

同時，研究亦對因項目產生的其他效益進行了評估，例如比較重建前後的高收入高技能的就業機會。

3.5 營業額、業務活動及顧客類型

從持份者的訪問結果以評估營業額、業務活動和顧客類型等方面的變化，顯示了隨時間（項目重建前後）而產生的轉變，並通過相關的普查統計資料對這些資料進行補充。訪問區分荃新天地內的商戶和周邊地區的商戶，並通過詢問個別設計問卷題目，以了解項目對他們的相關影響。

營業額的變化是通過探訪商戶所得的結果進行估算。因受訪者普遍不願具體地說明收入金額，所以在訪問時除了發問量化有關的問題外，亦會發問性質化有關的問題。例如，商戶可能表示業務活動增加了 5%，或者表示無任何變化。同時，還在可能情況下通過與持份者的訪問，確定了當前業務活動、顧客類型及業務活動隨時間而出現的轉變。

3.6 房地產物業價格與物業水平

3.6.1 資本價值

資本價值分 3 個層面進行分析。

第 1 層面的分析注重於項目本身，由 2006 年至今的資本價值歷史趨勢進行了分析。物業的交易價格是根據經濟物業研究中心（EPRC）資料庫公佈的掛牌價格，並通過比較，形成項目的年均資本價值。然後，將年均資本價值與全港及地區性的價格指數比較，以評估項目與其他地區相比較的歷史價格表現。

第 2 層面分析基於項目周邊 400 米半徑範圍內之地區。在住宅資本價值方面，由 1995 年至今的歷史價格進行了分析。物業的交易價格是根據經濟物業研究中心（EPRC）資料庫公佈的掛牌價格，通過比較，形成了周邊 400 米研究範圍的年均資本價值。然後，將年均資本價值與全港及地區性的價格指數比較，以評估這周邊 400 米研究範圍與其他地區相比較的歷史表現。同時，還將周邊 400 米研究範圍的表現與項目表現相比較，以評估重建項目對周邊地區的影響。

第 3 層面分析注重於荃灣區。在住宅資本價值方面，由 1995 年至今的歷史價格趨勢進行了評估。物業的交易價格根據經濟物業研究中心（EPRC）資料，評估全港和項目本身的平均值。

3.6.2 租金

分析租金所用的研究方法與資本價值分析研究方法相似。將租金與差餉物業估價署提供的住宅及商務物業應稅價值進行比較，取其相近值。在香港，政府根據租金價值（亦稱應課稅額）按季度對住宅和非住宅物業徵收稅款。

3.6.3 現有使用價值

對重建前後的項目現有使用價值 (EUV) 進行了評估。估值根據英國皇家特許測量師學會 (RICS) 估價標準 (第 6 次修訂本) 和香港測量師學會 (HKIS) 物業估值標準 (2005 年第 1 版) 進行。

估值以市場價值 (MV) 為基準，基於“自願買方和自願賣方經充分知情、謹慎行事、不受強迫地對某項資產進行正常、公平的交易後於評估基準日達成交易時的評估價值額”。

此研究採用了三種估價研究方法：1) 直接比較法；2) 收入直接資本化法；3) 貼現現金流分析法。

3.6.3.1 直接比較法

所謂直接比較法，就是通過比較建築物內同類物業或周邊區域同類物業的最近銷售交易或租賃交易，對物業進行估價。通過分析自願買賣方作為公平交易的銷售交易或租賃交易，比較物業銷售或租金等指標時，可根據時間、所在位置、樓層、建築物狀況和其他相關因素進行適當調整。採用這研究方法的前提是必須具有可靠的交易證據，固多用於亞洲區內標準物業的估價。

在是次研究報告，這研究方法用於估算住宅和非住宅物業在重建前的市場價值，及估算重建後住宅物業和車位（住宅類）的市場價值。

3.6.3.2 收入直接資本化法

所謂收入直接資本化法，就是在全租賃的基礎上，將租金純收入資本化，包括現有租賃的租金收入和未來潛在的市值複歸收入，對物業進行公開市場的估價。

採用這估價法時，將租金總收入分為現有租賃期限的當前租金收入（定期收入）和剩餘用期限潛在的未來複歸收入（複歸收入）。定期價值包括現有租賃期限的當前租金收入資本化。複歸收入在租賃期滿時根據現市場租金收入價格，在全租賃的前提下，按建築物經濟壽命的年期計算總租金收入並作資本化處理。然後，將其貼現到估價日期。

這一研究方法用於估算非住宅物業和車位（非住宅類）在重建後的市場價值。

3.6.3.3 貼現現金流分析法

所謂貼現現金流分析法，就是對物業進行估價，假定的前提是有人現在願意以此價格購買，預期在未來數年內獲得預期的現金流。

在國際評估準則委員會標準（第 7 版）中，這一研究方法定義為一種財務模型技術，明確規定了營運中的物業的現金流相關的前提條件。這一分析對營運中的物業相關的一系列週期性現金流進行預測。預期現金流採用合理的貼現率，以估算物業相關租金收入的現值。對於營運中的物業而言，週期性現金流一般估算為「租金總收入」減去「空置率」、「營業支出」、及「其他支出」。然後，根據預期貼現率對週期性營運純收入進行貼現，包括估算預測期末的複歸價值或剩餘價值。貼現率反映了用於將應收金額或應付金額轉換為現值的資本成本或回報率。

這一研究方法亦會用於估價非住宅物業和車位（非住宅類）在重建後的市場價值。

3.7 物業相關的政府財政收入

3.7.1 印花稅

印花稅是一種根據文件或票據徵收的稅項。根據香港《印花稅條例》（SDO）第 117 章附表 1 規定，印花稅根據具法律約束力的文件徵收，共分為 4 類（見表 11）。

表 11：法律約束力文件分類

類別	說明
1 類	香港不動產權益銷售或租賃相關的各種交易
2 類	香港股權轉讓
3 類	香港各類不記名票據
4 類	上述文件的影本及副本

3.7.2 差餉

差餉是香港針對不動產徵收的間接稅之一，所收的稅款納入政府財政收入系列。

差餉是根據應課稅率徵收。應稅價值指的是指定估價基準日對物業或不動產估定的年度租金價值，假定條件是該物業當時空置及有待出租。2009-2010 財政年度，差餉稅率為 5%，指定估價基準日為 2008 年 10 月 1 日。

應稅價值是指定估價基準日對物業或不動產估定的年度租金價值，假定條件是該物業當時空置，有待出租。在計稅時不考慮對出售或出租的任何限制（例如適用於“居者有其屋”計畫的物業），也不考慮納稅人的財務狀況。評估應稅價值時，應參照區內同類物業在估價當日或當期的其他公開市場租金，並根據大小、位置、設施、裝修及管理標準進行適當調整。

各類物業，包括私人住宅和公共房屋，均根據同等基礎評估其應稅價值。這樣，即構成了公平統一的基礎，根據物業的公開市場租賃價值徵收差餉。

應稅價值通過一年一度的常規重估每年進行評估，以準確反映物業的最新租賃價值。對於 2009-2010 年重估，指定估價基準日是 2008 年 10 月 1 日，應稅價值從 2009 年 4 月 1 日開始生效。重估後，應稅價值將進行調整，調整後可發生變化，具體根據物業租金水準的變化幅度而定。

一般而言，位於香港的物業將根據《差餉條例》（第 116 章）評估差餉。2009-2010 年共作出約 233 萬份評估，涵蓋約 296 萬個單位。

業主和佔用人均有責任繳交差餉。實際上即根據業主和佔用人雙方之間達成的協議而定。如果無相關協議，繳交差餉的責任應由佔用人負責。

3.7.3 地租

香港私有土地通常通過政府土地契約，即“地契”（以前稱為“官契”）以支付租金的方式擁有。地租（以前稱為“官地租金”）由政府承租人（業主）向政府支付租金，從而在土地契約中規定的年期內擁有和佔用該土地。

所有新界和九龍界限街以北的土地契約期已於 1997 年 6 月 27 日到期。然而，根據中英聯合聲明附錄 III 規定，1997 年 6 月 30 日前到期的非續簽性土地契約會自動延期到 2047 年 6 月 30 日，不需要支付額外補償，但必須從延期之日開始支付地租。而且，對於 1985 年 5 月 27 日（聯合聲明生效日）以來獲批的所有土地契約，包括港島、九龍和新界地區，均需從 1997 年 7 月 1 日起開始支付新規定的地租。

地租的評估和徵收根據《地租（評估與徵收）條例》（第 515 章）執行。

總體而言，以下各類物業應繳交地租：

- 新界和九龍界限街以北的物業；
- 1985 年 5 月 27 日當日或之後獲批土地契約的物業；
- 於 1985 年 5 月 27 日當日或之後獲續期的非續簽性土地契約，按地段應稅價值 3% 納稅的物業。（對於地租，應稅價值的估算與差餉的估算相同）

業主有責任繳交地租。然而，政府也可要求物業業主或物業納稅人繳交地租。如果繳交地租者並非業主，他可要求業主對已繳交的地租進行補償，或從業主應支付的款項中抵銷，除非相方在協議中有另行規定。

3.7.4 物業稅

在香港，物業稅歸類為入息稅。根據香港《稅務條例》第 5B 章規定，所有物業業主不需繳交這一稅項，除非該物業已獲得相對收入，例如在評估年內獲得租金收入。物業稅應根據既定的應課稅率，按物業的應課稅淨值計算。

物業稅根據既定的應課稅率，按物業在評估年的應課稅淨值計算。評估年度從 4 月 1 日開始，一直到下一年 3 月 31 日結束。應課稅淨值的計算方法如下（見表 12）：

表 12：應課稅淨值計算

項目	計算
(A)	租金收入
(B) 減：	無法收回的租金
(C)	(A-B)
(D) 減：	業主繳納的差餉
(E)	(C-D)
(F) 減：	維修和開支相關的法定金額 (E x 20%)
	應課稅淨值 (E-F)

資料來源：香港稅務條例

下表（見表 13）列出了不同評估年度的物業稅稅率。

表 13：稅率

評估年	稅率
2008/09 起	15%
2004/05-2007/08*	16%
2003/04	15.5%
2002/03	15%

資料來源：香港稅務條例

* 2007/08 年度，政府免除 75% 的物業稅額，每宗個案可免稅額以 25,000 港元為上限。

3.8 宏觀經濟影響

宏觀經濟影響根據相關乘數（Multiplier）及毛附加值（GVA）計算進行估算。

3.8.1 相關乘數效應

相關乘數應用可估算某一特定影響對經濟產生的“活動總量”。當乘數效應不能反映活動與活動之間的潛在擠出效應時（在資源需求方面的相互衝突，如員工數量），便出現總綜合效應的概念。許多國家均發佈了採用的常見乘數，可用於估算效應流。

中國發佈的附加值和就業乘數⁵顯示了項目建設成本開支所產生的效應流。例如：項目建設將直接增加勞動力的需求，及在建築業和其他相關行業所產生的附加值。這就是直接效應或直接影響。而項目的衍生效應是指額外衍生的消費和投資，例如，因項目而增加收入的工人和公司將增加他們的消費。直接影響和衍生效應的總計為總效應或總影響量。

3.8.2 毛附加值

毛附加值（GVA）用於估算經濟體中各生產單位、行業對經濟的貢獻。毛附加值指的是商品和服務所產生的價值與生產中所用原材料及相關投資成本的價值之間的差額，即指在生產過程中產生的增加值。毛附加值用於估算本地生產總值（GDP）。

香港政府統計處定期發佈各行業每位僱員的毛附加值資料。這一資料與項目預期增加的就業額資料結合使用，可估算項目內的員工在營運期內對香港經濟的毛附加值的貢獻。

⁵ 文獻—“How large will be the effect if China’s fiscal-stimulus package on output and employment?” – Working Paper 05/2009, 香港金融管理局

4 荃灣及其在香港的定位

4.1 所在位置

荃灣位於新界西部，毗鄰青衣島，兩者被藍巴勒海峽分隔於兩岸。荃灣佔地面積約 6,000 公頃，即香港陸地總面積的 5%。東面以和宜合道和德士古道為界，西邊延伸到青龍頭，南部海岸線構成天然地界，北面是大帽山丘陵地帶，馬灣和大嶼山東北部也屬於荃灣區範圍（見圖 10）。

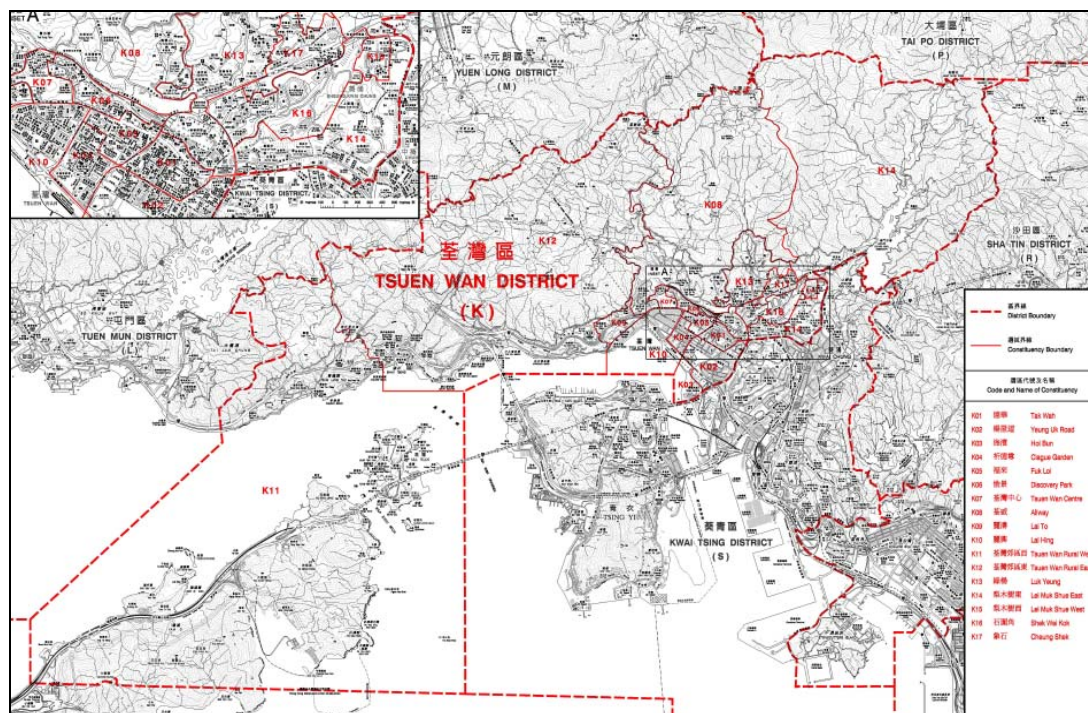


圖 10：荃灣區位置圖

資料來源：地政總署測繪處

4.2 歷史概況

在 1910-1940 年間，荃灣本地和外來企業和廠家開始在該區興建小型企業和工廠，自此，荃灣的商業活動逐漸發展。

戰後數十年間，香港經歷了經濟轉型，通過戰後建設啟動新發展，荃灣的發展亦因此而加速。從 50 年代到 70 年代，隨著工業發展和難民、企業和資本的不斷流入，作為規劃工業新市鎮的荃灣經歷了快速的發展，成為主要的工業中心，由發展紡織業開始至後來包括其他行業的多元化貿易發展。在這個城市化發展的過程中，通過遷拆舊村莊和收購私人土地，以提供用地發展新的房屋和工廠。

在 1973 年，香港政府啟動了新市鎮發展計畫，荃灣被列為首三個新市鎮之一。該計畫實施的目的是為了解決人口增長問題，將部份人口從擠迫的市區向外遷移，以改善生活環境。在這時期，發展新市鎮的基本理念就是通過興建基礎建設和社區設施，提供一個均衡發展的社區，及對舊區進行重建。當時的目標就是為了提供所需的土地予新界發展處⁶負責執行的十年房屋計劃。

在 1982 年，香港地鐵的建成使荃灣交通更便利。隨著赤臘角國際機場和相關交通網絡的建成，荃灣在近年來已進一步發展成為連接香港西北部地區的主要關口。這區的地標建築物包括愉景新城（香港最大的購物中心之一），悅來酒店（香港最大的酒店之一）和屋邨。

⁶ 文獻—James Hayes (1999), Growth of a New Town and Its People, Cang Hai Sang Tian Hua Tsuen Wan Publications

荃灣市中心⁷除了珠寶首飾店雲集外，還有其他的建設，包括如心廣場、荃灣購物廣場、英皇娛樂廣場（Citylandmark）、萬景峰、荃新天地、如心海景酒店、三棟屋博物館和天后廟等。

4.3 社會及經濟概要

4.3.1 概述

與整個荃灣區、新界和香港整體人口增長相比，荃灣市中心的人口在 1991-2006 年間呈現逐漸下降趨勢。雖然存在人口老化的問題，荃灣收入水平仍高於香港整體水平。低技能的居住人口逐漸下降，高技能的居住人口卻逐漸增加。荃灣的工業環境正在轉變，製造業等傳統低技能行業已大幅減少，由零售業、酒店業和服務行業取而代之。這些趨勢均顯示荃灣正處於過渡期，我們將在以下章節中進一步介紹。

4.3.2 人口及住戶

在 1991-2006 年間，荃灣市中心人口一直呈現逐漸下降趨勢。相反地，整個荃灣區的人口從 1996 年開始呈現穩步增長的趨勢，與新界和香港整體同期的人口增長趨勢相同。平均家庭人口從 3.2 人下降到 2.8 人，與整個荃灣區、新界和香港整體趨勢一致（見表 14）。

表 14：荃灣、新界和香港整體人口及住戶（1991-2006）

	1991	1996	2001	2006
荃灣市中心				
人口	106,893	108,404	102,996	92,536
人口增長 (%)	-	1.4%	-5.0%	-10.2%
戶數	32,955	33,921	32,707	31,585
平均家庭人口	3.2	3.2	3.0	2.8
荃灣區				
人口	-	270,801	275,527	288,728
人口增長 (%)	-	-	1.7%	4.8%
戶數	-	80,868	84,646	94,912
平均家庭人口	-	3.3	3.3	3.0
新界				
人口	2,374,818	2,906,214	3,334,046	3,573,635
人口增長 (%)	-	22.4%	14.7%	7.2%
人口增長 (%)	3.6	3.4	3.2	3.0
香港				
人口	5,674,114	6,217,556	6,708,389	6,864,346
人口增長 (%)	-	9.6%	7.9%	2.3%
平均家庭人數	3.4	3.3	3.1	3.0

資料來源：中期人口統計 - 小規劃統計區基本統計表 (1991, 1996, 2001, 2006)

附注：現無 1991 年荃灣區人口普查資料

⁷ 注意—在這報告中，荃灣區是指以和宜合道和德士古道為東界，青龍頭為西界和大帽山為北界中間的範圍；荃灣市中心指的是較小的區域，根據小規劃統計區的劃分，只略大於項目研究區的範圍。

4.3.3 年齡分佈

在 1991-2006 年間，以年齡分佈的人口調查報告顯示，荃灣市中心呈現人口老化的趨勢。自 1991 年以來，34 歲及以下年齡人口呈下降趨勢，35 歲及以上年齡人口（尤其是 65 歲及以上年齡段）逐步增加（見圖 11）。

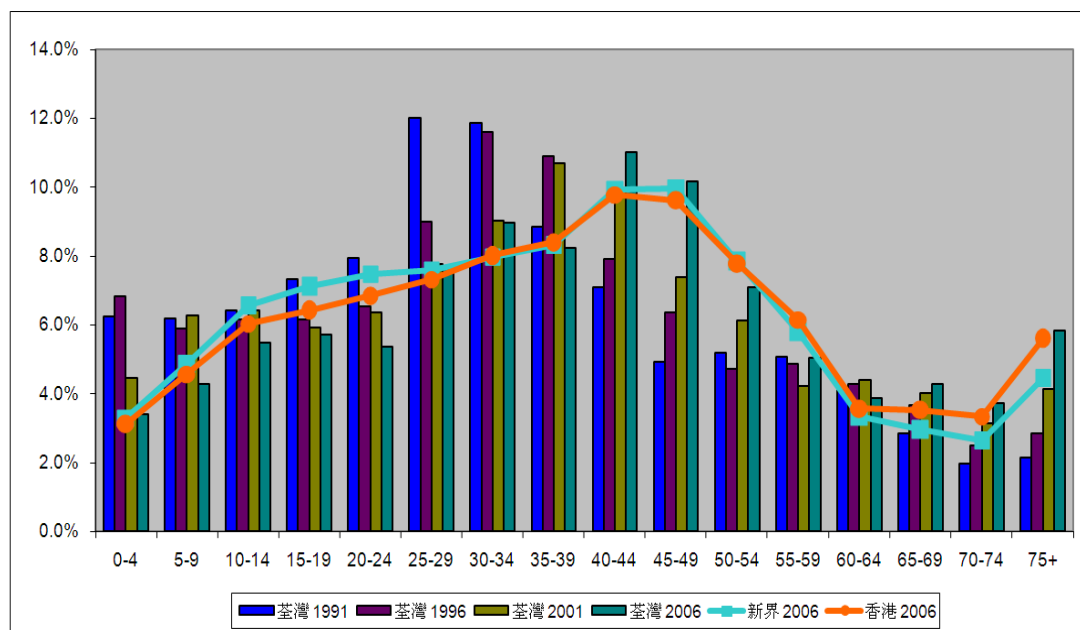


圖 11：荃灣區人口年齡分佈（1991 - 2006）

資料來源：中期人口統計 - 小規劃統計區基本統計表 (1991, 1996, 2001, 2006)

在 2006 年，整個荃灣區人口的年齡中位數為 39 歲，與新界和香港整體的趨勢相似（見表 15）。

表 15：年齡中位數

年齡	0-14	15-34	35-64	65+	平均年齡
荃灣區	14.4%	28.3%	45.8%	11.5%	39
港島	12.4%	26.7%	47.2%	13.7%	41
九龍	12.7%	27.0%	44.4%	15.9%	41
新界	14.7%	30.1%	45.1%	10.0%	38

資料來源：政府統計處，根據 2006 年人口普查

4.3.4 教育

在 1991-2006 年間，就教育程度的人口調查報告顯示，荃灣市中心人口的教育程度普遍提高，尤其是中等教育。這一趨勢與新界和香港的平均水準相符（見圖 12）。

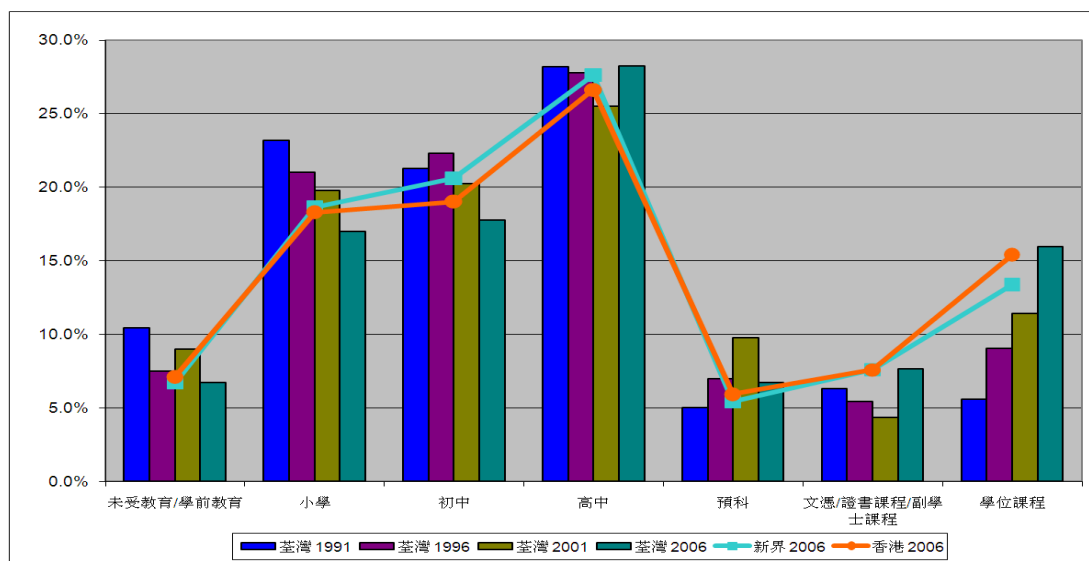


圖 12：荃灣最高教育程度人口分佈 (1991 - 2006)

資料來源：中期人口統計 - 小規劃統計區基本統計表 (1991, 1996, 2001, 2006)

4.3.5 家庭收入

總體而言，荃灣市中心家庭的每月收入中位數比新界和香港整體水準為高。在 1991 年，荃灣市中心的家庭每月收入中位數為 10,416 港元，在 2006 年更上升至 19,000 港元（見圖 13）。

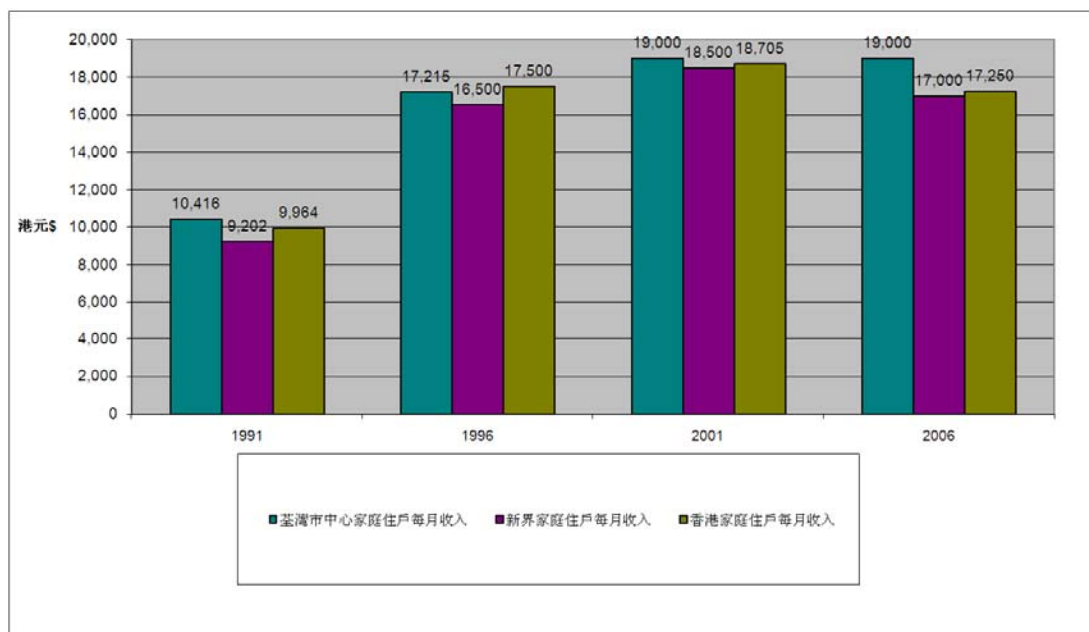


圖 13：家庭每月收入中位數（現價）（1991-2006）

資料來源：中期人口統計 - 小規劃統計區基本統計表 (1991, 1996, 2001, 2006)

4.3.6 房屋類型

香港約 50% 的房屋屬私人住宅，其餘包括出租公屋（31%）、資助出售房屋（16%）和臨時房屋（1%）。在新界區中，荃灣的私人住宅所佔比例最高，達到 73%，其次是出租公屋，佔 25%（見表 16）。以下原因可能是導致私人住宅物業增長的原因：

- 交通條件改善（如西鐵線）；
- 區內的重建計劃吸引發展商推出新項目；

- 鄰近機場；
- 社區設施良好（例如學校）；及
- 土地由工業用途改劃為住宅用途所引起的發展機會。

表 16：按房屋類型劃分的住戶（2006）

地區	出租公屋	%	資助出售房屋	%	私人住宅	%	臨時住房及非住宅	%
荃灣	23,199	25%	1,080	1%	69,148	73%	1,161	1%
港島	68,368	16%	42,331	10%	300,039	72%	4,559	1%
九龍	246,929	37%	85,378	13%	335,206	50%	5,321	1%
新界	376,191	33%	235,201	21%	507,991	45%	17,589	2%
香港特別行政區	691,488	31%	362,910	16%	1,143,236	51%	27,469	1%

資料來源：2006 中期人口統計

4.3.7 房屋租金和按揭

荃灣的每月租金中位數為 1,860 港元，荃灣的每月按揭還款中位數為 9,003 港元，為新界區之冠。租金和按揭還款中位數分別比香港整體中位數高 11% 和 16%。

雖然荃灣的租金仍然低於離島和西貢區，但是較高的平均按揭還款額顯示發展商在荃灣推出的項目不斷增加，資本價值也呈現上升趨勢（見表 17）。

表 17：房屋租金及按揭還款中位數（2006）

地區	租金 (港元)	按揭還款和貸款償還 (港元)	租金收入比 %	按揭收入比 %
荃灣區	1,860	9,003	16.3%	28.7%
港島	3,000	9,500	19.3%	26.9%
九龍	1,760	8,000	17.7%	27.3%
新界	1,499	7,200	14.1%	26.1%
香港特別行政區	1,677	7,800	16.0%	26.6 %

資料來源：2006 中期人口統計

4.3.8 個人收入

荃灣市中心工作人口的個人收入中位數與香港島和新界趨勢大致相同。但是，荃灣在 2001-2006 年間的個人收入中位數較高（見圖 14）。

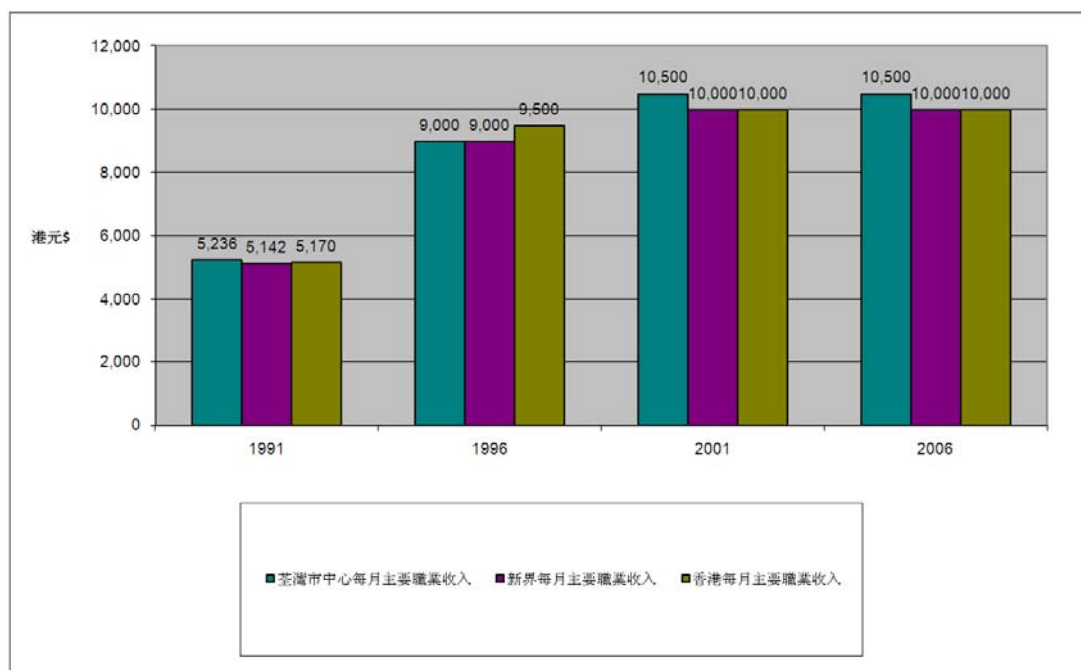


圖 14：主要就業人口個人每月收入中位數（現值）（1991-2006）

資料來源：人口普查 - 統計社區基本統計表

4.3.9 職業

在 1991-2006 年間的人口統計期內，荃灣市中心居民所從事的行業類別與收入中位數，均有明顯的轉變。從事工業、農業/漁業、建造業如機械設備操作工人和裝配工人等行業明顯減少，相反地，從事專業人士或輔助專業工作的員工，如文員，經理，行政人員等行業則大幅增加，標誌著這地區的居民由從事低技能職業轉為高技能職業（見圖 15）。

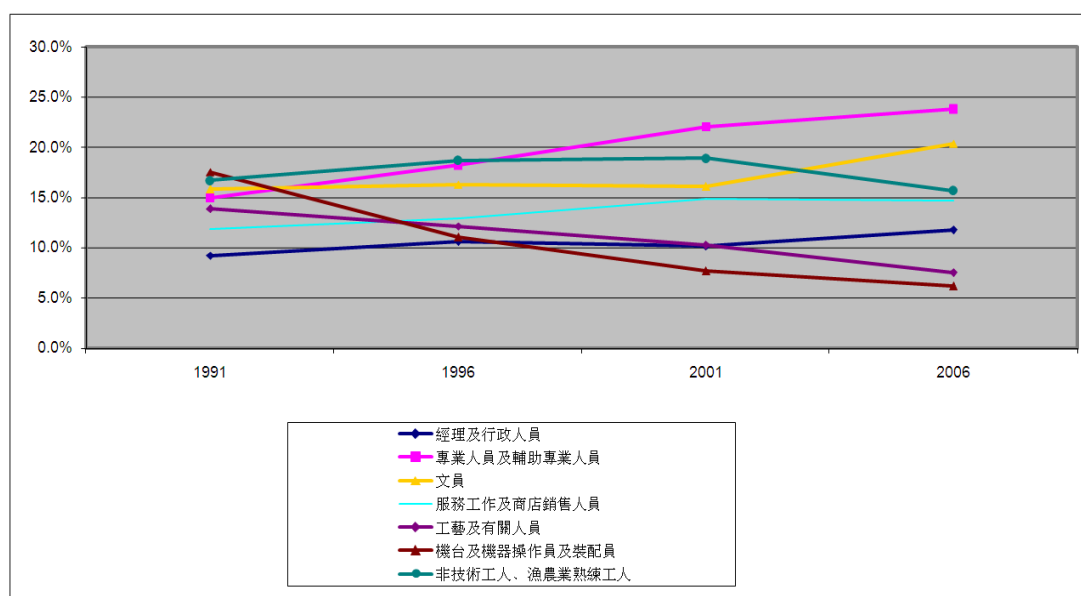


圖 15：荃灣市中心居民工作人口，按職業劃分（1991-2006）

資料來源：中期人口統計 - 小規劃統計區基本統計表 (1991, 1996, 2001, 2006)

4.3.10 行業

在 1991-2006 年間的人口統計期內，居民所從事行業及收入，均有明顯的轉變。從事製造業的大幅下降，從事批發、零售、進出口貿易、餐飲及酒店、金融、保險、房地產、商業服務、交通儲運、通信等行業則呈現穩步上升的趨勢（見圖 16）。

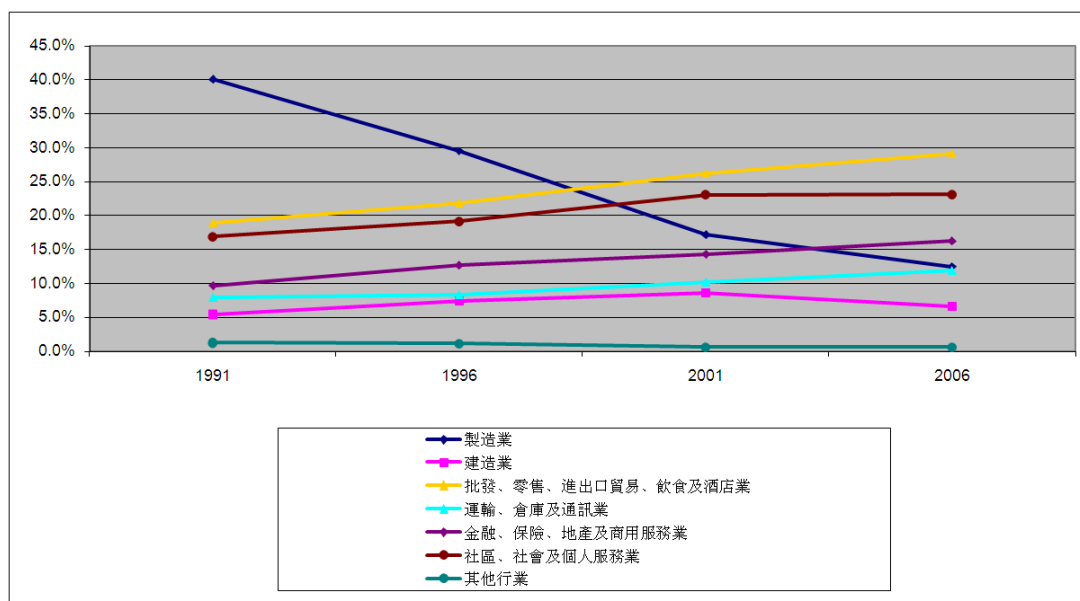


圖 16：荃灣行業分佈 (1991 - 2006)

資料來源：中期人口統計 - 小規劃統計區基本統計表 (1991, 1996, 2001, 2006)

4.4 香港的通貨膨脹和生產總值(GDP)趨勢

對通貨膨脹和生產總值(GDP)趨勢的回顧除了有助於瞭解香港經濟的現狀和表現，亦能瞭解物業價格動態，預測與項目相關的商業前景。

4.4.1 通貨膨脹

通脹一直保持向下的趨勢，從 1991 年的高峰下降到 1998 年底谷底的通縮，通縮一直持續到 2004 年。在項目建築中期，通脹率開始呈現正增長，而項目在營運期內更一直處於上升的趨勢，反映了香港生活指數普遍上漲。在 1991-2008 年間，年度平均通脹率的增長為 3.2%（見圖 17）。



圖 17：綜合消費物價指數，年度增長率 (%) (1991 - 2008)

資料來源：CPI，主要經濟社會指標，香港政府統計處

4.4.2 生產總值

在 1991-2008 年間，生產總值（GDP）出現了三次下滑：上世紀 90 年代末的亞洲金融風暴，2003 年 SARS 的突發，及 2008 年底的全球金融危機。由此可見，在 2001-2004 年項目建築期時的經濟較為活躍，經濟在建築期後期開始下滑，一直持續到項目開始營運期（見圖 18）。

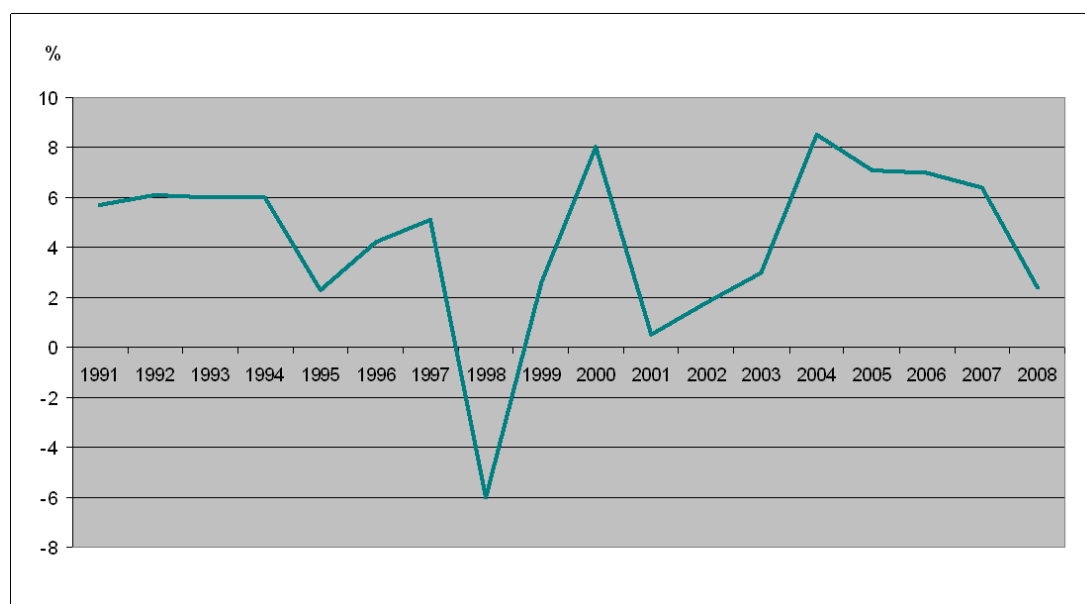
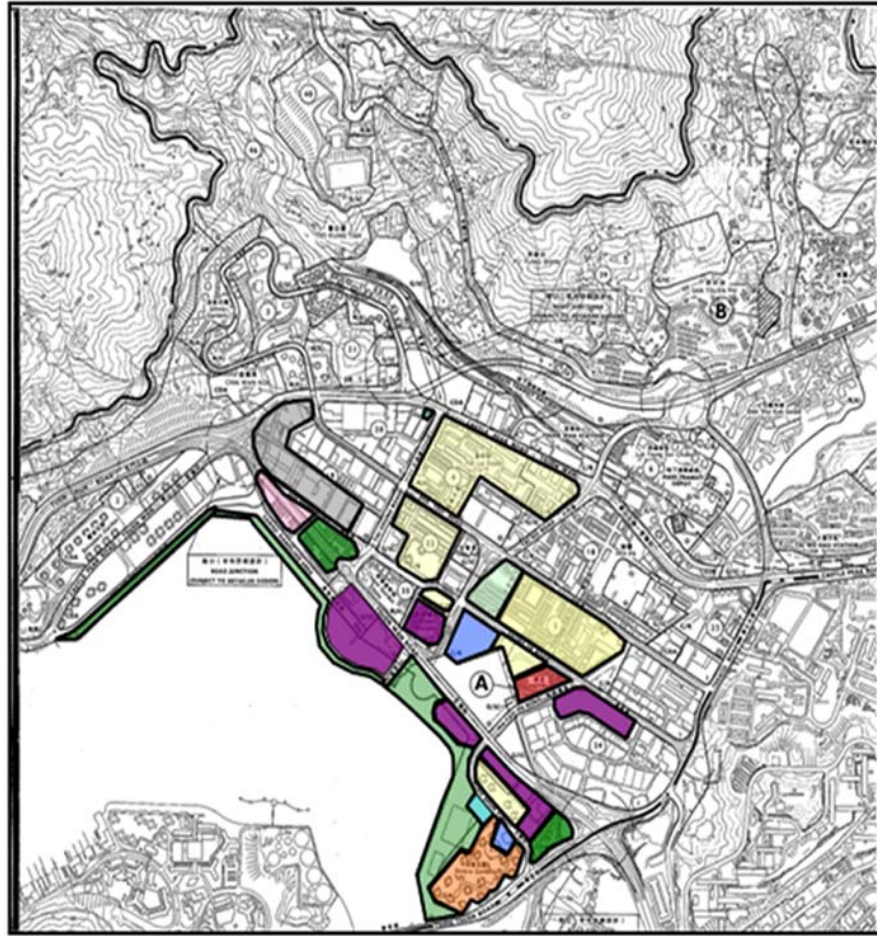


圖 18：生產總值實際年度增幅（%），1991 - 2008（2007 年物價）

資料來源：GDP，主要經濟社會指標，香港政府統計處

4.5 分區計畫圖的修改

荃灣第一份分區計劃大綱圖於 1975 年 1 月獲得批准，後來經過了 14 次修改，最新分區計劃大綱圖 S/TW/26 於 2008 年 12 月 12 日獲得批准。自 1999 年，大綱圖通過了 11 次修改，主要原因是：商業 / 政府、機構或社區用途改為住宅(甲類)用途，工業用途改為住宅(戊類)用途和其他用途（商業），及將萬景峰住宅用地由綜合發展區（CDA）改劃為住宅(甲類)12 用途。分區計劃大綱圖經過多次修改，由 S/TW/7 號至 S/TW/26 號的修改詳見於下圖（見圖 19）。



土地用途的變更—由1996年8月16日至2008年



圖 19：1996-2008 荃灣土地用途的變動

大部份土地已由商/住用途改為住宅（甲類），規劃的目的是增加高密度住宅項目發展的用地，減少純商業的用地。

5 持份者的意見

5.1 簡介

這一章節論述各持份者的意見及調查所得的結果。

5.2 持份者的意見

我們向各持份者徵求了意見，包括荃灣區議會議員（周厚澄先生、鍾偉平和陳恒鑽先生）、信和集團（荃新天地和萬景峰管理層）和如心廣場管理層。他們的意見反映了項目對各方面的影響。為了區分不同持份者的利益關注點，信和集團和如心廣場管理層所提供的意見將在“協作與合作”的部份另行論述。

5.2.1 荃灣的新地標

荃灣區議員表示，項目為荃灣增添了現代化的地標建設，有助改善地區形象，吸引香港其他地區的人流和外地遊客。項目與如心廣場和其他商場之間的協同效應作用（“協作”）可促進荃灣市中心整體的經濟活動，創造就業機會。

5.2.2 交通網絡

其中一位區議員表示，荃灣西地鐵站加強了九龍西和新界西之間的聯繫。目前正在興建的行人天橋將連接荃灣地鐵站到荃灣西地鐵站，加強兩個地鐵站之間的聯繫，並預期增加荃灣的人流。然而，該區議員認為荃灣市中心整體的車位供應不足，項目所提供的車位只能解決部份需求。

5.2.3 保護地方特色

有區議員表示荃灣作為香港首批發展的新市鎮之一，已擁有 60 年的發展歷史。目前荃灣已是較發展的市區，並具有獨特的地方文化色彩，例如臨街的零售商店和餐廳等。重建計畫應以促進活化及保護地方特色為優先，而不只是以遷拆重建為目的，地區如大陂坊、二陂坊、三陂坊等地方特色應加以活化，並在活化和重建之間取得平衡，促進荃灣區旅遊業的發展。

5.2.4 大規模的重建影響地方經濟

其中一位區議員表示，部份的經濟活動在清拆工程和建築工程期間受到短期的影響。大規模的市區重建項目比小規模的重建項目對更多的商戶和住戶造成負面影響，這些影響的時間亦較長，效果也較嚴重。

5.2.5 本地就業機會

全體的區議員均認為，項目除了需要考慮促進區內經濟之外，還應考慮為低收入家庭和低技能的勞動人口提供區內就業機會。

5.2.6 協作與合作

荃新天地和如心廣場之間促成了協作及商業機會，例如如心廣場的遊客可享用荃新天地所提供的購物體驗，而兩大商場之間亦積極推動聯合推廣活動，包括在如心廣場內展示御凱住宅物業的示範單位。

目前，1,000 名在如心廣場內工作的員工多就業於製造及貿易公司，這些公司佔用了如心廣場的其中 17 層，這些商戶在如心廣場工作之餘亦可到荃新天地購物和進餐。現時如心廣場的零售商舖出租率大約為 30%，而荃新天地的零售商舖出租率則約 95%。如心廣場的辦公室出租率則達 90% 以上。

5.3 調查結果

5.3.1 簡介

本次調查對不同的對象採用了不同的研究方法，六組調查對象包括項目 400 米周邊範圍內的商舖和行人，荃新天地的顧客和商舖，以及萬景峰的住戶。

5.3.2 研究區內的商舖

我們在項目 400 米周邊範圍內以與項目距離每 100 米的標準把周邊商舖劃分為數個地帶，並從中隨機調查 100 戶商舖。所選上商舖的數量和類型如下（見圖 20）。

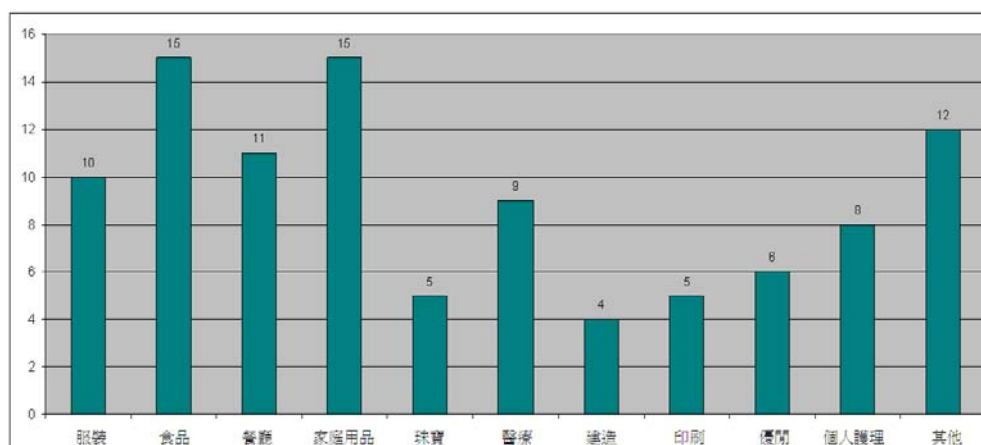


圖 20：研究區內被選上的商鋪類別

5.3.3 研究區內的商鋪

對周邊商鋪的調查結果如下（見表 18）。

表 18：研究區內商鋪的調查結果

摘要	具體說明
<p>營業期及員工人數 - 周邊區域的商鋪普遍從業期較長。在接受調查的商鋪中，多數並非從其他地區遷入，反映出他們有極強的社區歸屬感。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平均從業期為 9 年（標準差：±8 年） 現有商鋪中，61%為最早開設於荃灣的本地商鋪，37%的商鋪從荃灣以外的地區遷入，其餘則沒有說明 商鋪平均僱用 5 名員工（標準差：±4） 自開業以來，16%的商鋪增加了員工；約 50%的商鋪是在 2005 年後增加員工人數 5%的商鋪表示減少了員工人數，其中只有一戶是在 2005 年後減少員工人數 自荃新天地在 2007 年底開業以來，7%的商鋪（包括廣告公司、銀行、麵包店、餐廳、花店、傢俱店和首飾店）表示改變了員工數目，這些商鋪平均增加兩名員工
<p>項目建築期 - 半數的商鋪表示在項目建築期間，業務活動沒有受到影響。</p> <p>接受調查的商鋪中，20%表示在項目建築期間，業務活動下降，主要是由於建築期間行人通道受阻影響人流。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一般而言，項目與商鋪的距離和項目對商鋪業務的影響呈負面的關係 49%商鋪表示，在項目建築期間，業務活動沒有受到影響 18%商鋪表示，在項目建築期間，業務活動下降，主要是由於施工工程造成行人不便、噪音、粉塵等
<p>項目營運期 - 約半數的商鋪表示，在項目完工後，業務活動並沒有出現變化。</p> <p>少數的商鋪表示，項目帶來負面影響，主要是由於競爭加劇、顧客流失等因素所致。同樣數量的商鋪表示，項目帶來正面影響，主要是由於顧客流量增加。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一般而言，項目營運期內，項目與商鋪的距離和項目對商鋪業務的影響呈負面的關係 56%的商鋪表示，項目營運期並沒有對其業務活動造成影響 10%的商鋪表示，項目營運期業務活動增加，並非直接與項目相關 7%的商鋪（包括建材零售店、中藥店、花店、食品店、餐廳和鞋店）表示項目直接增加了業務活動，主要是由於住戶和遊客流量增加。（附注：7%的商鋪表示，自項目開業以來平均增加了兩名員工。假定 7%的商鋪表示業務活動普遍增加，研究區內受調查商鋪的員工數可能增加 14 人）。研究區內商鋪員工人數的預計增長約為 3% 18%的商鋪表示，在項目營運期內，營業額下降，但認為並非與

摘要	具體說明
	<p>項目直接相關</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 在項目營運期內，8%的商舖（包括中藥店、服裝店、建材零售店、便利店、首飾店、寵物店和蔬菜店）表示營業額下降，認為與項目直接相關，主要是由於顧客流失、（品牌）競爭加劇、顧客類別改變（年輕化，高收入和愛好不同）等
<p>顧客流量 - 大多數的顧客是本地居民，半數以上是熟客。家庭在顧客類別中佔一半以上。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 74%的顧客是本地居民，其餘的顧客是來自其他地區，包括遊客 ▪ 60% 是熟客 ▪ 家庭在顧客中佔 54% ▪ 20%的顧客不屬於任何特定類別 ▪ 遊客在顧客中佔 8% ▪ 商業客在顧客中佔 7% ▪ 12%的商舖表示顧客類別轉變，其中 6%表示顧客是萬景峰的新住戶，4%表示遊客數量增加，1%表示顧客流量減少，1%表示不清楚原因 ▪ 在研究區內的商舖中，35%（包括建材零售店、美容店、食品店、修車行、中藥店、服裝店、便利店、餐館、報刊印刷店等）表示其原材料全購自於香港的供應商和經銷商；28%商舖表示並非從香港進貨。平均而言，商舖從香港進貨的比例為 54%
<p>意見 - 在研究區內的商舖中，約 1/4 認為項目導致租金價格上漲。⁸ 三成以上的受訪者表示項目帶來了正面影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在研究區內的商舖中，26%認為項目導致租金價格上漲，且漲幅過大 ▪ 22%認為自萬景峰和荃新天地開業以來，研究區內的顧客流量較之前上升 ▪ 13%認為項目是一個良好的發展 ▪ 11%發現自項目竣工後顧客流量下降 ▪ 6%認為經濟衰退而導致對其服務需求量下降 ▪ 其他意見包括項目重建期太長；女性喜歡在荃新天地購物；沒有影響；認為活化和重建荃灣市區是不可避免的趨勢

附註：100 商舖接受了訪問

⁸ 分析顯示項目 400 米半徑的範圍零售商舖租金的增長自 1996 年來已高於香港及九龍，並與新界相當。鑒於在新界也出現相當的增長，令這區域租金上升的原因有很多，不一定與項目有關

5.3.4 在研究區內的原有商鋪

我們對受 K13 項目影響而搬遷至周邊地區的原有商鋪進行了調查，調查的主要結果如下（見表 19）。由於取樣規模較小，只有 14 戶商鋪，故結果以絕對數值而不是採用百分比報告。由於取樣規模小的關係，商鋪類別及業務特徵較多樣化，調查結果可能存在的偏差較大。

表 19：研究區內的原有商鋪的調查

摘要	具體說明																																																																
<p>業務特徵 -</p> <p>各類原有的商鋪目前仍在這地區經營。在重建後，大多數的商鋪業務仍是以相同形式運作，僱用同樣數量的員工，佔用同樣規模的物業，商鋪擁有或租賃物業的比例亦與重建前的比例相約。</p> <p>在這些商鋪中，約 1/3 表示現在支付的租金較搬遷前高。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 調查了 14 戶商鋪 ▪ 3 戶從事與建造相關業務，2 戶修車服務，2 戶醫藥業務，其他各戶包括食品、蔬菜市場、寵物店、檔鋪、釣漁用品、家庭用品、運動用品等 ▪ 3 戶表示在搬遷前擁有物業，2 戶表示在搬遷後仍然擁有物業 ▪ 搬遷前的平均營業期限為 19 年（標準差：±12 年） ▪ 8 戶商鋪表示在搬遷前後商鋪的面積相約，4 戶表示商鋪面積在搬遷後較大，3 戶表示商鋪面積較搬遷前小 ▪ 與搬遷前比較，8 戶表示現在支付的租金較高，但其中 4 戶表示現在佔用的物業面積較搬遷前大，另外 4 戶表示租金與搬遷前相等，其餘是物業業主 ▪ 商鋪的平均僱員人數為 4 人（標準差：±3） ▪ 3 戶表示在搬遷後員工人數有所改變，一般增加了 2 名員工；其餘商鋪表示員工人數沒有改變 ▪ 在涉及的 50 名員工中，21 名來自荃灣 ▪ 6 戶商鋪表示，員工步行到荃灣上班，5 戶表示他們乘坐巴士，2 戶表示乘坐地鐵，1 戶表示自行駕車，其餘表示乘坐小巴或的士 ▪ 平均而言，這些商鋪目前從香港進貨佔 61%，在搬遷前為 64% 																																																																
<p>顧客 - 大多數的商鋪表示在搬遷前後的顧客流量和顧客消費額相約，大多數顧客為熟客。</p> <p>與周邊地區的其他商鋪一樣，他們也發現來自荃灣以外的人流有所增加。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在搬遷前後的顧客流量基本相同，與周邊地區的其他同類商鋪相同（見下表） <p>每日顧客流量</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">原有商鋪</th> <th rowspan="2">周邊地區內的商鋪</th> </tr> <tr> <th>搬遷前</th> <th>搬遷後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建材</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>修車服務</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>檔鋪</td> <td>15</td> <td>15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>醫藥</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> <td>237</td> </tr> <tr> <td>食品</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> <td>272</td> </tr> <tr> <td>蔬菜市場</td> <td>550</td> <td>525</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>釣漁用品</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>家庭用品</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> </tr> <tr> <td>運動用品</td> <td>55</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>寵物店</td> <td>不適用</td> <td>不適用</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 實際消費的顧客比例在搬遷前後大致相同。總體上，顧客在原有商鋪位置的消費百分比與周邊其他同類商鋪相同。由於原有商鋪的調查樣本數量較小，所以導致有一些偏差（見下表） <p>顧客消費百分比（%）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">原有商鋪</th> <th rowspan="2">周邊地區內的商鋪</th> </tr> <tr> <th>搬遷前</th> <th>搬遷後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建材</td> <td>83%</td> <td>67%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>修車服務</td> <td>50%</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>檔鋪</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>		原有商鋪		周邊地區內的商鋪	搬遷前	搬遷後	建材	6	6	10	修車服務	8	8	7	檔鋪	15	15	15	醫藥	不適用	不適用	237	食品	不適用	不適用	272	蔬菜市場	550	525	500	釣漁用品	不適用	不適用	不適用	家庭用品	不適用	不適用	不適用	運動用品	55	30	30	寵物店	不適用	不適用	80		原有商鋪		周邊地區內的商鋪	搬遷前	搬遷後	建材	83%	67%	10%	修車服務	50%	50%	100%	檔鋪	100%	100%	100%
	原有商鋪		周邊地區內的商鋪																																																														
	搬遷前	搬遷後																																																															
建材	6	6	10																																																														
修車服務	8	8	7																																																														
檔鋪	15	15	15																																																														
醫藥	不適用	不適用	237																																																														
食品	不適用	不適用	272																																																														
蔬菜市場	550	525	500																																																														
釣漁用品	不適用	不適用	不適用																																																														
家庭用品	不適用	不適用	不適用																																																														
運動用品	55	30	30																																																														
寵物店	不適用	不適用	80																																																														
	原有商鋪		周邊地區內的商鋪																																																														
	搬遷前	搬遷後																																																															
建材	83%	67%	10%																																																														
修車服務	50%	50%	100%																																																														
檔鋪	100%	100%	100%																																																														

摘要	具體說明			
	醫藥	88%	88%	58%
	食品	不適用	70%	74%
	蔬菜市場	80%	80%	70%
	釣漁用品	不適用	不適用	不適用
	家庭用品	85%	85%	53%
	運動用品	85%	85%	85%
	寵物店	不適用	不適用	65%
	<ul style="list-style-type: none"> 在搬遷前，83%的顧客是熟客，搬遷後為 82% 10 戶商鋪表示在搬遷前後顧客類別並無改變，1 戶表示遊客較之前多，1 戶表示荃灣以外顧客增多。 			
<p>業務活動 - 在原有商鋪中，半數表示搬遷後的營業額下降，但都認為是由於當前經濟衰退所致。</p> <p>1 戶表示項目對其業務帶來了負面影響，1 戶表示項目對其業務帶來了正面影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在受訪的商鋪中，7 戶表示在搬遷後營業額下降，並認為是由於經濟衰退、政府加緊監管等因素所致 1 戶（銷售運動用品）表示營業額下降是由於荃新天地帶來競爭和使其顧客流失所致 1 戶（銷售食品相關產品）表示營業額略有增加是來自萬景峰的新顧客；其餘商鋪表示在搬遷後無變化 			
<p>意見 - 半數以上的商鋪表示較滿意搬遷前的位置，因為當時的租金較低，而來自周邊商鋪的競爭也不如現在般激烈。</p> <p>較多的商鋪表示，現在的業務表現比搬遷前差。</p> <p>半數以上的商鋪表示項目帶來了正面影響，帶來了更高的顧客流量，但並不是所有商鋪受益。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在受訪的商鋪中，9 戶表示現在的商鋪位置不如搬遷前，原因是租金較高，而來自周邊商鋪的競爭亦十分激烈；3 家表示現在的位置較佳；其餘表示對搬遷前後的位置滿意度相同 在受訪的商鋪中，10 戶表示現在的業務表現不如搬遷前（由於租金較高，經濟不佳），2 戶表示現在較佳，其餘表示沒有變化 8 戶表示項目增加了人流，為本地商業社區帶來正面影響。但是，只有 7 戶表示其業務能直接受益，雖然顧客流量較以前高，實際總消費量並沒有多大變化 1 戶表示項目導致競爭加劇，為當地商鋪帶來了負面影響 			

附註：14 商鋪接受了訪問

5.3.5 研究區內的行人

我們對周邊地區內的行人進行了調查，調查的主要結果如下（見表 20）。

表 20：研究區行人調查結果

摘要	具體說明
<p>社區 - 項目在周邊社區的知名度頗高，幾乎每人也認識。</p> <p>受訪問的行人表示，他們到荃灣的主要目的是休閒娛樂（例如購物），其次是工作。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 57%為男性，43%為女性 97%認識這項目 62%居住於荃灣；25%來自青衣和屯門；5%來自元朗；3%來自葵涌；5%是來自香港以外的遊客 在非荃灣居民中，36%來此休閒；21%來此上班；14%來此學習或探親 在受訪者中，32%表示自荃新天地開業以來已到訪 100-200 次；49%表示去年曾經到荃新天地 10-49 次 平均而言，受訪者表示自荃新天地 2007 年開業以來已到訪約 100 次（標準差：± 133），相等於每人每週到訪一次
<p>消費習慣 - 自荃新天地開業後，他們改變了購物習慣。約 1/3 的受訪者表示他們到荃新</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在受訪者中，30%表示自荃新天地開業後養成了到荃新天地購物的習慣，而不再到荃灣其他地區購物 在受訪者中，41%表示在荃新天地購物的原因是因為產品選擇層

摘要	具體說明
<p>天地購物比其它地方較多，主要因為荃新天地購物較方便，購物條件良好，選擇層面也較為廣泛。約 1/5 的受訪者表示他們主要在荃灣區(荃新天地以外)購物。</p> <p>荃新天地吸納約 10%以下的行人在食品及服裝方面的消費。平均而言，多數受訪者在荃灣區(荃新天地以外)消費達 50%以上，其他的則到香港其他地區消費。</p>	<p>面廣，32%表示較為方便，19%表示氣氛良好，14%表示在此購物愉快（注：受訪者可選擇多項答案）</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 在受訪者中，19%表示自荃新天地開業後到荃灣其他地方購物更多，其中沒有人表示自荃新天地開業後，他們到荃灣購物有所減少 ▪ 在受訪者中，沒有人表示在荃新天地的消費超過總消費的 20%，平均而言，他們在荃新天地的消費佔總消費中的 10%以下 ▪ 41%表示，他們每次在荃新天地的消費不足 100 港元，35%表示每次消費可達 100-500 港元 ▪ 在研究區受訪的行人中，他們每次在荃新天地的平均消費額為 150 港元。主要消費包括在餐廳就餐及購買服裝 ▪ 81%表示，他們在荃灣區(荃新天地以外)的消費佔每月總消費中的 50%或以下，平均而言，這佔他們總消費的 46%
<p>意見 - 在受訪者中，多數認為荃新天地為荃灣帶來了正面影響，原因在於吸引更多遊客，美化了景觀，增強了行人連接性和通達性，擴大了消費者的選擇層面等。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在受訪者中，76%認為荃新天地為荃灣帶來了正面影響，原因在於吸引更多遊客和新住戶，美化了景觀，擴大了消費者購物選擇層面，增強了連線性和通達性 ▪ 24%表示荃新天地沒有為荃灣帶來正面影響，原因包括空氣流通受阻礙，與舊式發展項目不協調等。有趣的是，持這一觀點的受訪者均為 50 歲及以上人士。

附註：37 個行人接受了訪問

5.3.6 荃新天地的購物者

我們對荃新天地的購物者進行了調查訪問，調查的主要結果如下（見表 21）。

表 21：荃新天地購物者調查結果

摘要	具體說明
<p>概要 - 在接受訪問的購物者中，半數以上來自荃灣區以外，顯示荃新天地能吸引外區遊客。</p> <p>受訪者多處於 15-39 歲之間，顯示荃新天地特別吸引年輕購物者。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 41%是男性，59%是女性 ▪ 35%來自荃灣，16%來自青衣，11%來自屯門/天水圍，11%來自葵涌/葵芳，11%來自港島。其餘來自大埔、九龍其他地區或海外 ▪ 76%的受訪者為 15-39 歲之間 ▪ 自荃新天地開業以來，38%表示到訪荃新天地不足 5 次，19%表示已到訪荃新天地超過 100 次 ▪ 平均而言，各受訪者自荃新天地開業以來已光顧荃新天地約 78 次（標準差：±152）
<p>消費及習慣 - 受訪者中，大多數表示在荃新天地的消費在其收入中所佔的比例不足 10%，平均而言，在荃灣區(荃新天地以外)消費佔其收入的 1/3。顧客的平均消費額與周邊地區居民的消費額相近。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在受訪者中，73%表示在荃新天地的消費佔他們每月總支出中的 10%以下，其餘的 27%表示在荃新天地的消費佔其月支出的 10-20%。平均而言，在荃新天地的消費佔他們總支出的 5%。 ▪ 受訪者表示，在荃灣區(荃新天地以外)的消費平均佔每月總開支的 33% ▪ 54%表示每次在荃新天地的消費不足 100 港元，主要消費包括個人護理產品和書籍。平均而言，每位受訪者每次在荃新天地的消費為 150 港元，主要是購買食品。18%的購物者平均消費 200-500 港元，主要是購買服裝 ▪ 在受訪者中，27%表示自荃新天地開業已改為在那裡購物，另外的 27%表示主要在荃灣區(荃新天地以外)購物。沒有人表示他們自荃新天地開業後減少到荃灣購物 ▪ 對於到訪荃新天地的理由方面，24%表示購物氣氛良好，24%表示購物愉快，22%表示購物十分方便，22%表示產品選擇層面

摘要	具體說明
	<p>廣，22%表示其他原因如中途經過該地點（註：受訪者可選擇多項原因）</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30%表示他們到訪荃新天地是因為其他原因，例如出席公共活動和表演。其中有一名長者表示到訪的原因是為了享受舒適的空調 ▪ 對於到訪荃新天地的方法，41%表示步行到那裡，24%表示乘坐地鐵，22%表示乘坐巴士，10%表示自行駕車
<p>意見 - 在受訪顧客中，多數認為荃新天地為荃灣帶來正面影響，主要是擴闊了購物選擇層面，提高了通達性和方便性。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 受訪顧客中，92%認為荃新天地為荃灣帶來了正面影響，理由包括餐館增多，擴闊了購物選擇層面，提高了通達性和方便性，改善了環境等 ▪ 8%表示荃新天地沒有為荃灣帶來正面影響，理由包括品牌知名度不高，物業價格上升，設計不佳等。提供這意見的受訪者均為 65 歲及以上的長者

附註：37 名顧客接受了訪問

5.3.7 荃新天地的商戶

我們對荃新天地商戶進行了調查，主要結果如下（見表 22）。

表 22：荃新天地商戶的調查結果

摘要	具體說明
<p>營運期及顧客流量 - 大多數商戶是已在其他地區營運，在這區新開的分店。</p> <p>荃灣本地居民約佔所有顧客的 2/3，1/3 以上的商戶發現經常光顧其商鋪的遊客有所增加。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 85%是新的商戶（其中，大部份是現有商戶的新建分店），其餘 15%是由荃灣、青衣、觀塘等其他地區遷入的商戶。遷入的原因包括：地點方便；作為新發展項目，對顧客具有吸引力；與荃灣其他購物廣場相比，租金價格相對較低 ▪ 45%表示其年營業額低於 500 萬港元，40%沒有披露其年營業額 ▪ 28%表示自開業以來的員工人數有所改變，多數表示員工人數有所增加。在受訪者中，總員工數目淨增加 16 人 ▪ 商戶的平均員工數目為 6.4 人。所有員工種類中，售貨員佔最大類別（68%），其次是管理/行政人員（11%）、專業人員和文員（7%） ▪ 18%的員工現居於荃灣 ▪ 95%的員工利用公共交通工具作上下班，包括乘坐巴士、地鐵等 ▪ 67%的顧客是本地居民 ▪ 37%是熟客 ▪ 大部份的顧客（40%）是家庭客，其餘是學生（13%）、中年人（13%）僱員（10%）和遊客（8%）。其他人士未予說明 ▪ 38%商戶發現顧客類別有所改變，其中 87%認為自荃新天地開業以來遊客有所增加 ▪ 25%的商鋪（包括家庭用品、服裝和電子器材）表示自開業後業務活動增加，35%表示沒有任何變化
<p>意見 - 半數以上的商鋪對未來業務表現持樂觀的態度，預期業務活動將會增加。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 68%認為業務活動將會增加，原因包括荃新天地二期開業和萬景峰的住戶增多，季節性需求增加和經濟復原等。13%認為業務活動將會下降，原因是顧客對季節性貨品的需求下降和經濟衰退所致 ▪ 28%認為荃新天地的人流較低，15%認為推廣活動不足，13%表示交通不夠方便

附註：40 家租客接受了訪問

5.3.8 萬景峰住戶

我們對萬景峰的住戶進行了調查，主要結果如下（見表 23）。

表 23：萬景峰住戶調查結果

摘要	具體說明
<p>概要 - 萬景峰的家庭平均人口為 3.8 人，較整個荃灣區的家庭平均人口 2.8 人為高。在接受調查的家庭中，愈半數表示他們從荃灣區內其他地方遷入，其餘表示從香港其他地區遷入。</p> <p>萬景峰的居民在荃新天地的消費佔總收入的 20%以下，在荃灣區(荃新天地以外)的消費則約佔 1/3。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 萬景峰的家庭平均人口為 3.8 人 ▪ 27%的家庭僱有傭工 ▪ 43%的家庭有 1 人正在工作（不包括家庭傭工），51%的家庭有 2 人或 2 人以上正在工作 ▪ 76%乘坐地鐵，51%乘坐巴士，38%自行駕車（受訪者可選擇多種交通方式） ▪ 在遷入萬景峰前，55%居住於荃灣，19%居住於青衣，其他來自於葵涌、港島、九龍或其他地區 ▪ 48%受訪家庭的每月收入為 5 萬港元或以上，27%沒有披露家庭每月收入。多數家庭的平均月入為 5 萬至 7 萬 9 千港元 ▪ 84%擁有現時居住的單位 ▪ 每位居民平均每月到訪荃新天地 14 次。在受訪者中，78%表示每次在荃新天地消費 101-500 港元。購買的貨物主要為食品，其次是服裝、運動裝、傢俱和必需品等 ▪ 萬景峰的居民平均在荃新天地的消費佔其月收入的 18%，在荃灣區其他地方的消費則佔 36% ▪ 32%僱用助理，包括家庭教師、鋼琴教師、清潔工人和家務助理及家庭傭工等。在僱用的助理中，42%來自荃灣本區 ▪ 自荃新天地開業後，41%的住戶改變了購物習慣，其中，67%主要在荃新天地消費，如購買食品
<p>意見 - 在 萬景峰的居民中，約 1/3 表示萬景峰改善了他們及其他居民的生活環境。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 在受訪的萬景峰居民中，35%表示萬景峰改善了他們及其他居民的生活環境 ▪ 13%表示居住在萬景峰十分方便 ▪ 13%表示這項目對周邊造成空氣不流通的問題 ▪ 10%不滿連接荃灣地鐵站和萬景峰的行人天橋遲遲未完工 ▪ 其他意見包括需要提高餐廳的品質和種類，荃新天地內沒有超級市場，楊屋道的交通擠擁，兒童設施不足等

附註：37 名居民接受了訪問

6 資本價值分析

6.1 簡介

住宅物業的歷史資本價值估算基於 3 大區域：

1. 萬景峰；
2. 項目 400 米範圍內的區域；及
3. 荃灣區

6.2 萬景峰

萬景峰於 2003 年 1 月開始地基工程，12 個月內完工。上層結構建設於 2004 年 1 月動工，整個項目於 2007 年 6 月竣工。

萬景峰竣工日期離現在時間較近，歷史較短。EPRC 資料庫顯示，最早交易記錄為 2006 年 5 月。最初平均價格為每平方呎 5,204 港元，到第二年，價格便略漲 2%，至每平方呎 5,291 港元。2008 年再大幅上漲 14% 左右，至每平方呎 6,007 港元。

在 2009 年，因受金融危機影響，價格大幅下滑，在 1 月降至每平方呎 5,000 港元的最低水平。此後，隨著消費信心指數反彈，價格也開始回升，2009 年 10 月已上升 30% 至每平方呎 6,122 港元（見圖 21 及表 24）。

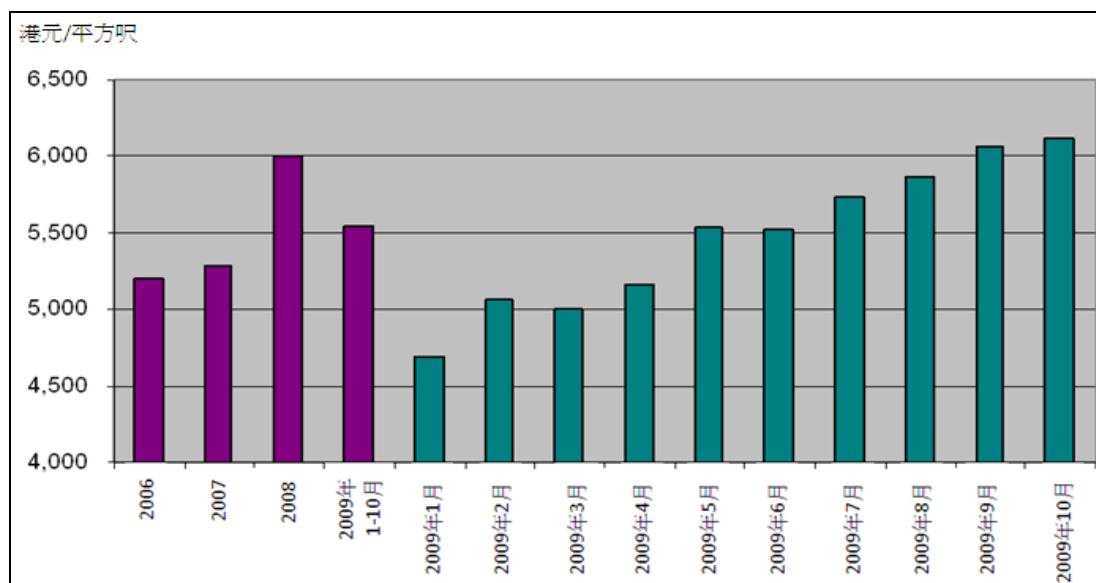


圖 21：萬景峰住宅資本價值歷史 (港元/平方呎)

資料來源：EPRC * 基於總面積

表 24：萬景峰住宅資本價值歷史 (港元/平方呎)

年度	平均價格*	年度增幅	最低價格*	最高價格*
2006	5,204	-	3,421	7,358
2007	5,291	1.67%	4,321	7,688
2008	6,007	13.53%	4,390	7,886
2009年 1-10月	5,543	-7.71%	4,464	6,702
2009年 1月	4,688	-	4,539	4,851
2009年 2月	5,058	-	4,714	5,612

年度	平均價格*	年度增幅	最低價格*	最高價格*
2009年3月	4,998	-	4,464	5,267
2009年4月	5,162	-	4,717	6,274
2009年5月	5,536	-	4,903	6,055
2009年6月	5,520	-	5,045	6,287
2009年7月	5,732	-	5,208	6,363
2009年8月	5,871	-	5,414	6,573
2009年9月	6,061	-	5,387	6,702
2009年10月	6,122	-	5,847	6,359

資料來源：EPRC * 基於總面積

6.3 400米半徑範圍內地區

400米範圍內共有9個主要住宅項目，如下表（表25）所示。

表 25：400米半徑範圍內住宅項目

住宅	宗
荃灣城市廣場	232
海天豪苑	152
荃灣廣場	480
海晴軒	54
富欣花園	240
荃錦中心	496
富華中心	152
御凱	256
灣景廣場	280

為了分析住宅交易價格的歷史，我們收集了自1995年至今在EPRC登記的住宅的交易價格以計算平均比重，以顯示特定地區內的住宅年資本價值。各個住宅項目的年平均值如附錄B中所示。

400米範圍內的物業市場呈現週期性波動，與該地區的經濟表現同步。1995-1997年間，價格上漲52%，達到5,979港元/平方呎的最高水準。實際上，灣景廣場等新項目當時正推出市場銷售，價格超過7,000港元/平方呎。第二年亞洲金融危機爆發，價值下滑1/3。以後的6年中，價格下跌64%，直到2003年，平均價格大約為2,165港元/平方呎。

2003年，由於SARS的爆發，價格下滑18%。SARS過後，價格於2004年反彈18%至2,559港元/平方呎。從SARS結束到2008年，住宅價格反彈了82%。在2008年內，價格上漲25%。2009年首10個月，儘管出現了金融危機，平均價格卻保持穩定。新發展項目價格達到8,928港元/平方呎，與1997年亞洲金融風暴時，荃灣城市廣場達到的最高水平相若（見圖22和表26）。

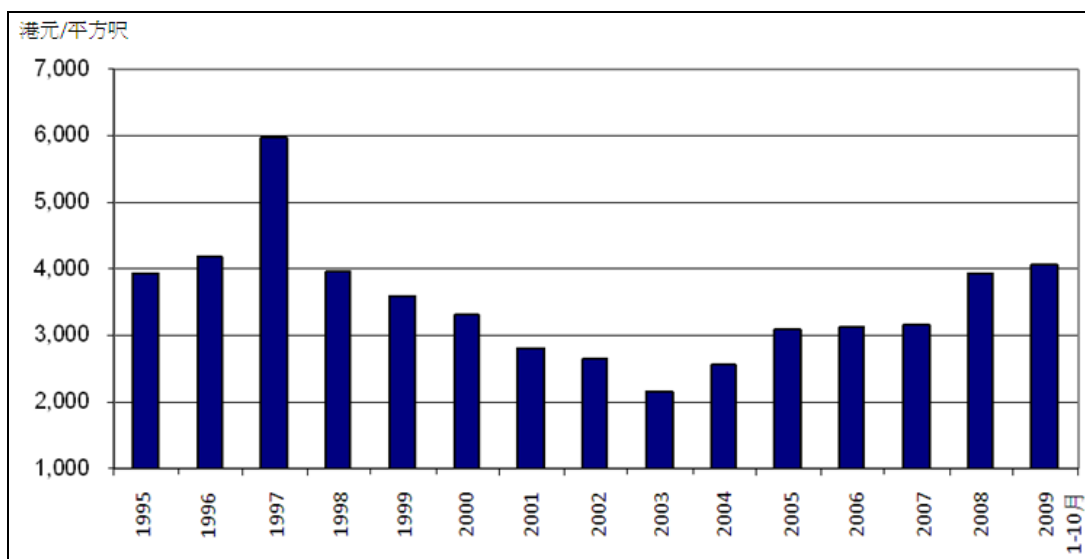


圖 22：400 米範圍內住宅資本價值歷史

資料來源：EPRC

表 26：400 米半徑範圍內住宅資本價值歷史（港元/平方呎）

年度	平均價格*	增幅	最低價格*	最高價格*
1995	3,934	-	2,323	5,661
1996	4,203	6.83%	2,276	5,944
1997	5,979	42.25%	3,183	8,346
1998	3,980	-33.44%	2,280	6,148
1999	3,605	-9.41%	2,368	4,742
2000	3,300	-8.46%	1,649	4,547
2001	2,798	-15.22%	1,586	3,669
2002	2,644	-5.49%	1,753	3,841
2003	2,165	-18.14%	1,193	2,834
2004	2,559	18.24%	1,644	3,788
2005	3,109	21.49%	1,818	4,235
2006	3,115	0.19%	1,817	4,267
2007	3,161	1.48%	2,114	4,424
2008	3,950	24.96%	2,432	7,411
2009 年 1-10 月	4,065	2.90%	2,685	8,928

資料來源：EPRC * 基於總面積

6.4 荃灣區

為了分析荃灣整個地區價格的歷史趨勢，我們從 EPRC 收集和彙編了 1995 至今的平均住宅價格。

整個地區的住宅價格與物業週期保持同步。亞洲金融風暴之前，在 1995-1997 年間，該區的住宅價格上漲 72%。1998 年回落了 36%。從亞洲金融風暴到之後 2003 年 SARS 爆發時，價格下降了 62%。

在 2004 年，價格出現了 42% 的反彈，一直持續到 2006 年。有趣的是，本次金融危機對荃灣區住宅市場未有造成影響，當前價格與 2008 年基本持平。青山公路沿線發展項目擁有海景，目前交易價格已超過 9,000 港元/平方呎（見圖 23 及表 27）。

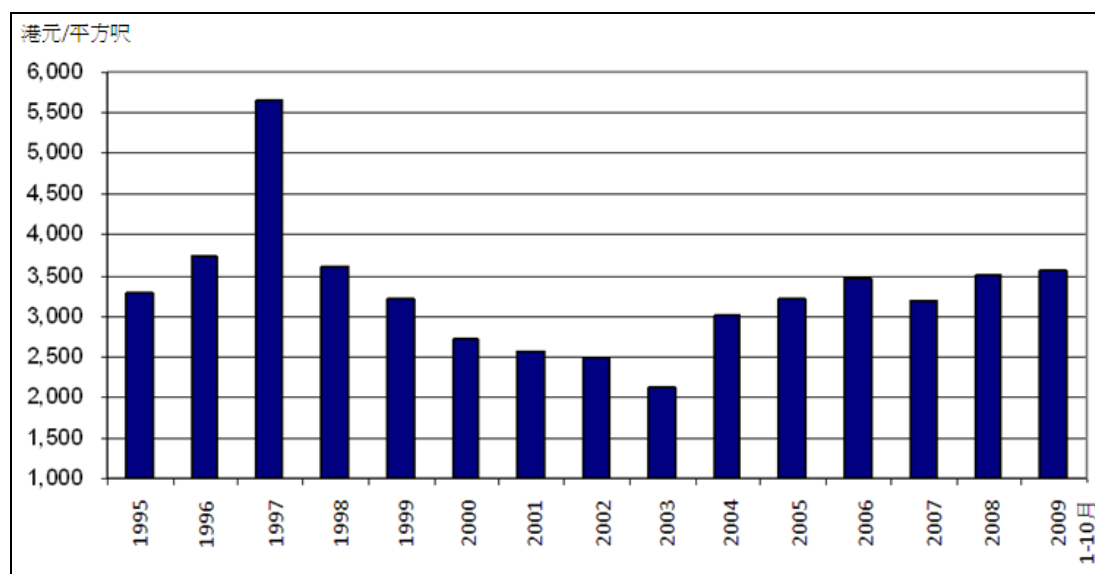


圖 23：荃灣住宅資本價值歷史

資料來源：EPRC

27：荃灣住宅資本價值歷史（港元/平方呎）

年度	平均價格*	增幅	最低價格*	最高價格*
1995	3,297	-	300	9,324
1996	3,747	13.65%	483	9,200
1997	5,660	51.05%	195	10,822
1998	3,611	-36.20%	1,456	8,083
1999	3,211	-11.08%	851	6,483
2000	2,713	-15.51%	1,009	4,923
2001	2,561	-5.60%	728	4,635
2002	2,495	-2.58%	276	5,280
2003	2,131	-14.59%	778	5,250
2004	3,021	41.76%	491	9,524
2005	3,215	6.42%	1,109	9,797
2006	3,452	7.37%	1,031	9,027
2007	3,183	-7.79%	1,276	9,140
2008	3,507	10.18%	1,444	9,677
2009 1-10月	3,550	1.23%	1,490	9,330

資料來源：EPRC * 基於總面積

6.5 地區比較

6.5.1 萬景峰與 400 米範圍內地區的比較

萬景峰目前住宅的資本價值為 5,543 港元/平方呎，比周邊地區（400 米範圍內）平均價格高 36%。然而，新發展項目開始創下更高價格。

隨著新發展項目的推出，周邊地區的住宅價格在 2007-2008 年間上漲近 25%。儘管價格與萬景峰相比仍較便宜，但差距已大幅縮小。2006 年，萬景峰價格存在 67% 的溢價，現在與 400 米範圍內地區相比，溢價只有 36%。萬景峰價格下調的同時，周邊區域的價格卻保持了上漲趨勢（見圖 24 和表 28）。

萬景峰以南的楊屋道沿線有多個新發展項目落成，這種共聚效應或由於以下因素所致：

- 大型重建項目如本項目為這區帶來活躍氣氛，提升了鄰近物業的價值；
- 新發展項目可能為本項目提供正面的支持；
- 新發展項目與本項目聯繫，支持及提升物業價值。例如：本項目通過人行天橋與如心廣場和御凱連接，有助於提升零售項目的協作；
- 與臨近的荃灣西站和 400 米以外的荃灣地鐵站連接，增強了通達性；
- 地區內海濱景觀提升了發展項目的價值。

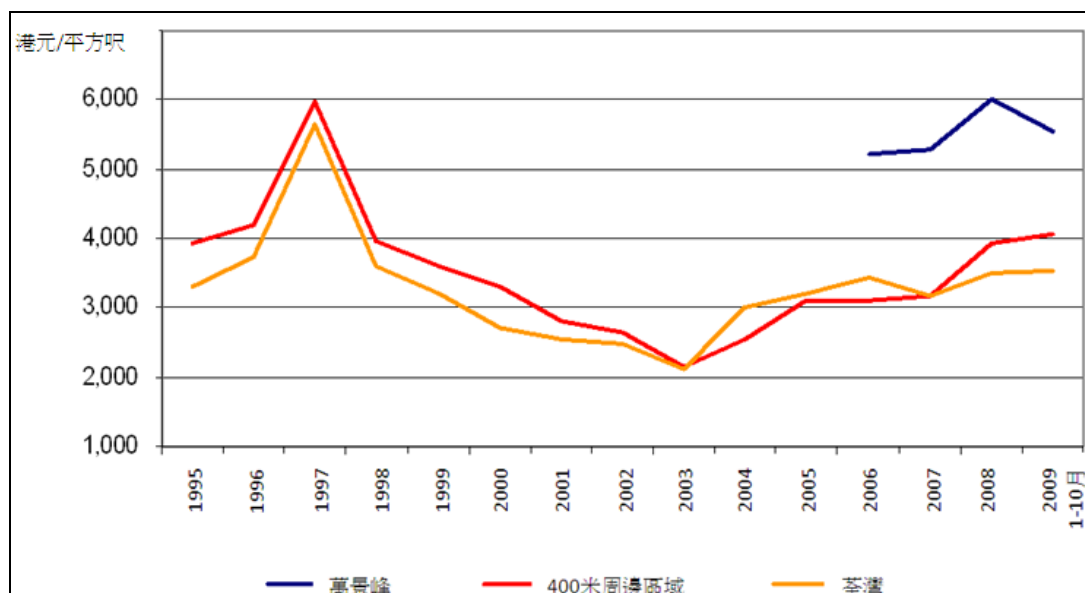


圖 24：萬景峰與 400 米範圍內地區及荃灣比較 - 住宅資本價值

資料來源：EPRC

表 28：荃灣住宅資本價值歷史（港元/平方呎）

年度	萬景峰	增幅	400 半徑範圍之內區域	增幅	荃灣	增幅
1995	-	-	3,934	-	3,297	-
1996	-	-	4,203	6.83%	3,747	13.65%
1997	-	-	5,979	42.25%	5,660	51.05%
1998	-	-	3,980	-33.44%	3,611	-36.20%
1999	-	-	3,605	-9.41%	3,211	-11.08%
2000	-	-	3,300	-8.46%	2,713	-15.51%
2001	-	-	2,798	-15.22%	2,561	-5.60%
2002	-	-	2,644	-5.49%	2,495	-2.58%

年度	萬景峰	增幅	400 半徑範圍 之內區域	增幅	荃灣	增幅
2003	-	-	2,165	-18.14%	2,131	-14.59%
2004	-	-	2,559	18.24%	3,021	41.76%
2005	-	-	3,109	21.49%	3,215	6.42%
2006	5,204	-	3,115	0.19%	3,452	7.37%
2007	5,291	1.67%	3,161	1.48%	3,183	-7.79%
2008	6,007	13.53%	3,950	24.96%	3,507	10.18%
2009 年 1-10 月	5,543	-7.71%	4,065	2.90%	3,550	1.23%

資料來源：EPRC * 基於總面積

目前，萬景峰住宅的平均溢價比荃灣區高 56%。過去 3 年中，雖然與 400 米範圍內地區相比的溢價有所收窄，但是，與整個地區相比，萬景峰的價格波動較大。這可能與區內新項目推出有關，價格隨所在位置而變化。

總體上，萬景峰對房地產市場的正面經濟影響僅限於 400 米範圍內地區。自 2006 年以來，周邊地區的表現超過萬景峰，住宅價格上漲近 30%，萬景峰在同期上漲僅 7%。另一方面，整個荃灣區的表現不如萬景峰，住宅價格自 2006 年以來只上漲了 4%。

6.5.2 萬景峰、新界及香港全境比較

萬景峰資本價值比新界高 41%，2006 年更高達 64%。然而，與香港整體的住宅價格相比，本項目的價格較低。香港整體平均的價格為 6,404 港元/平方呎，萬景峰的價格低 13%。有趣的是，自 2006 年以來價格差距有所加大，這是由於港島和九龍多個高尚住宅項目的推出所致。

荃灣區住宅的價格一直低於新界平均水平。這是由於新界其他地區（例如離島）的住宅價格較高所致。應注意的是，自 2003 年西鐵線投入服務之後，提升了其他西鐵沿線地區的價值，荃灣區和新界之間平均價格的差距有所加大（見圖 25 和表 29）。

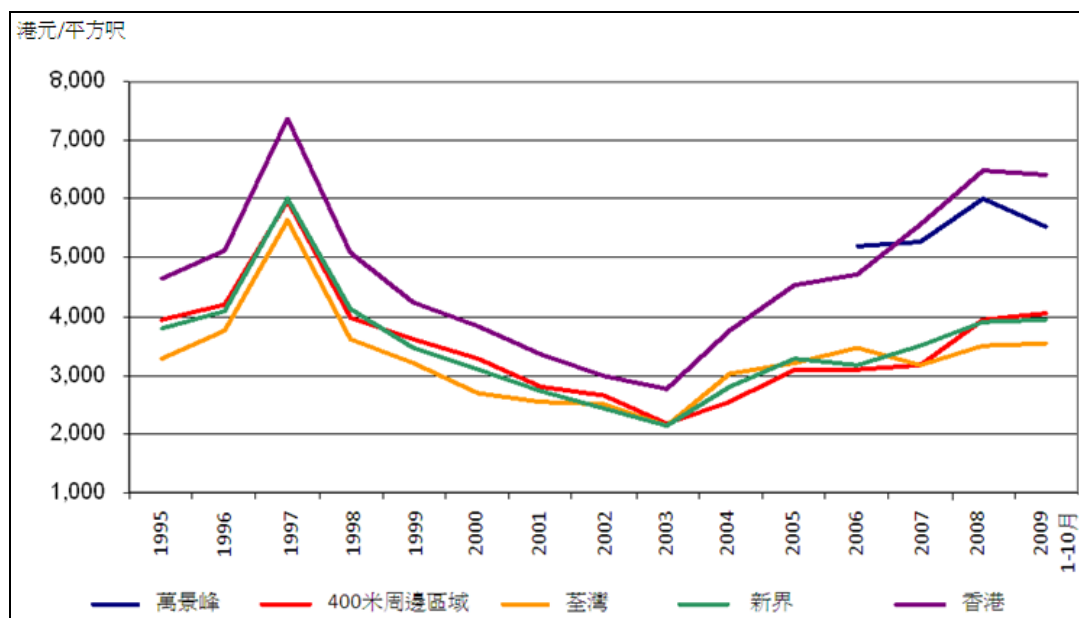


圖 25：萬景峰、新界及香港全境比較 - 住宅資本價格

資料來源：EPRC

表 29：新界及香港全境住宅資本價值歷史（港元/平方呎）

年度	萬景峰	增幅	新界	增幅	九龍	增幅	港島	增幅	香港	增幅
1995	-	-	3,802	-	4,180	-	5,739	-	4,641	-
1996	-	-	4,102	7.90%	4,596	9.93%	6,475	12.82%	5,139	10.72%
1997	-	-	5,999	46.23%	6,310	37.31%	9,322	43.98%	7,387	43.76%
1998	-	-	4,121	-31.30%	4,608	-26.97%	6,249	-32.97%	5,093	-31.06%
1999	-	-	3,486	-15.42%	3,729	-19.08%	5,320	-14.87%	4,247	-16.62%
2000	-	-	3,110	-10.78%	3,288	-11.83%	5,002	-5.98%	3,846	-9.44%
2001	-	-	2,721	-12.50%	2,872	-12.65%	4,455	-10.95%	3,374	-12.27%
2002	-	-	2,423	-10.96%	2,525	-12.09%	4,013	-9.92%	3,007	-10.87%
2003	-	-	2,131	-12.05%	2,327	-7.83%	3,788	-5.59%	2,753	-8.44%
2004	-	-	2,795	31.15%	3,389	45.63%	5,298	39.85%	3,761	36.62%
2005	-	-	3,278	17.27%	4,153	22.55%	6,459	21.91%	4,539	20.67%
2006	5,204	-	3,169	-3.32%	4,208	1.33%	6,962	7.79%	4,712	3.81%
2007	5,291	1.67%	3,502	10.52%	5,139	22.12%	8,233	18.25%	5,569	18.20%
2008	6,007	13.53%	3,925	12.06%	5,909	14.99%	9,583	16.41%	6,472	16.20%
2009年 1-10月	5,543	-7.71%	3,934	0.24%	5,914	0.08%	9,153	-4.50%	6,404	-1.05%

資料來源：EPRC（萬景峰），差餉物業估價署（新界、九龍及香港）

總結調查結果概述如下：

- 萬景峰的價格相對穩定。與 2006 年推出時相比，萬景峰當前平均住宅價格只上漲了 7%，而整個香港同期上漲了 36%；
- 萬景峰的價格受其銷售時間所影響。2004-2005 年間，價格大幅度上漲，香港總體住宅資本價值上漲了近 60%。萬景峰 2006 年才開始銷售。當時，價格上漲已趨於平緩；
- 400 米範圍內地區的價格與新界保持了同步增長。2003-2009 年間，周邊地區價格上漲 88%，新界同期上漲 85%。但是，價格上漲幅度不如九龍和港島；
- 項目對房地產價格的正面影響，在 400 米範圍內地區較為顯著，該地區內的房地產表現優於萬景峰。鑒於萬景峰在近年才完工，價格影響尚未滲透到整個荃灣區；
- 與新界、九龍、港島及整個香港特別行政區平均價格相比，萬景峰 2006-2009 年間的表現相對落後。

6.6 銷售交易

EPRC 資料庫彙編了萬景峰及 400 米範圍內地區的住宅物業交易紀錄。

在 1995-2008 年間，400 米範圍內地區的年平均銷售量為 174 宗。在 2007 年，交易市場明顯較為活躍，所有項目比前一年價格為高。在 2008 年，交易更為活躍，在御凱推出後的當年，其年銷售量達 255 宗。在 2009 年首 10 個月，周邊地區的交易已有 236 套（見圖 26 及表 30）。

值得一提的是，萬景峰在 2007 年完工時，舊樓的住宅交易量亦有增加。實際上，2007 年交易量的增加了 96% 至 151 宗，交易量增加除了因為當時整體市場對前景看好，也可能是因為重建項目引起了人們對這區的關注。此外，發展商受萬景峰良好的表現所影響，亦相繼在該區推出新項目（後來這些項目價格跟隨上漲）。

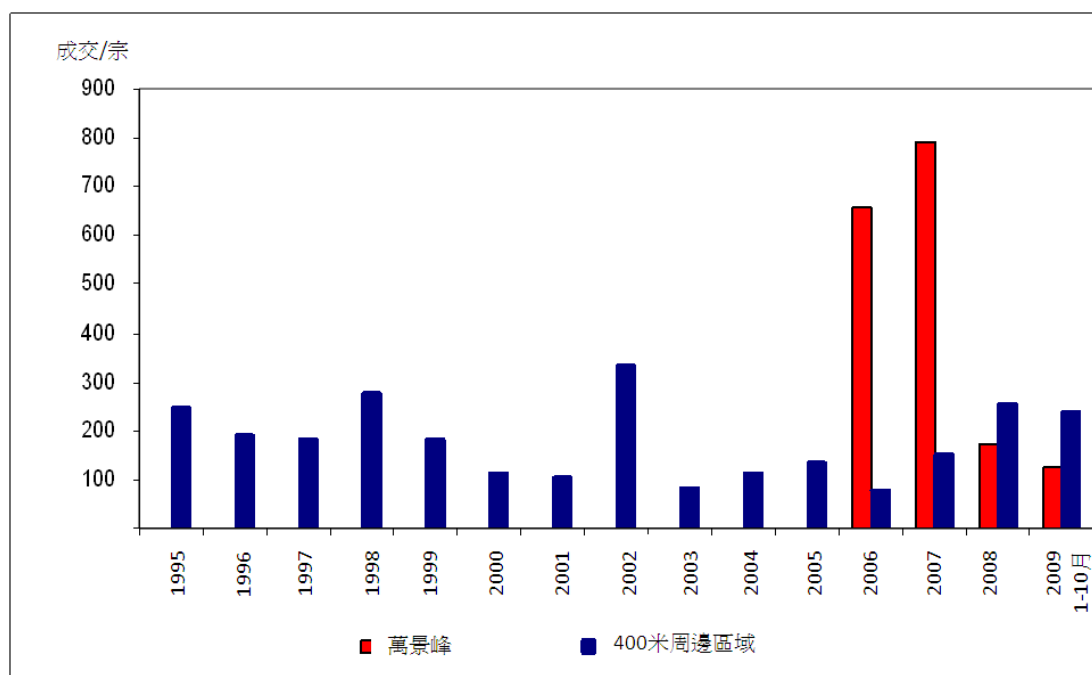


圖 26：住宅交易

資料來源：EPRC

表 30：住宅交易量 (宗)

年度	萬景峰	400米範圍之內	城市廣場	荃灣廣場	荃錦中心	富華中心	灣景廣場	富欣花園	海晴軒	海天豪苑	御凱
1995	-	245	14	26	198	7	-	-	-	-	-
1996	-	192	24	69	86	13	-	-	-	-	-
1997	-	183	24	51	80	20	8	-	-	-	-
1998	-	276	9	35	31	9	15	177	-	-	-
1999	-	183	7	35	19	9	18	70	25	-	-
2000	-	112	14	14	39	7	21	6	11	-	-
2001	-	105	12	24	35	11	16	3	4	-	-
2002	-	332	6	25	13	2	14	4	2	266	-
2003	-	82	9	20	21	4	14	4	2	8	-
2004	-	112	18	22	32	10	17	9	0	4	-
2005	-	133	14	28	35	12	16	11	4	13	-
2006	656	77	13	19	20	9	8	5	0	3	-
2007	791	151	18	37	36	12	26	14	4	4	-
2008	174	255	14	21	37	4	17	10	3	18	131
2009年1-10月	125	236	10	23	33	8	20	12	2	10	118

資料來源：EPRC

7 租金分析

7.1 簡介

本章分別就以下 3 大區域分析住宅及商業物業的租金歷史：

1. 本項目；
2. 項目 400 米範圍內地區；及
3. 荃灣區。

應課差餉租值以物業的大致租金作準。

7.2 住宅租金

7.2.1 萬景峰

根據香港差餉物業估價署資料，萬景峰最早的住宅租金記錄是在 2007 年，每月平均租金為 18.62 港元/平方呎。在 2008 年，租金上漲接近 10%，增至每月平均租金為 20.43 港元/平方呎。在 2009 年，受金融危機影響，租金下降 10%，降至每月平均租金為 18.39 港元/平方呎（見圖 27 及表 31）。

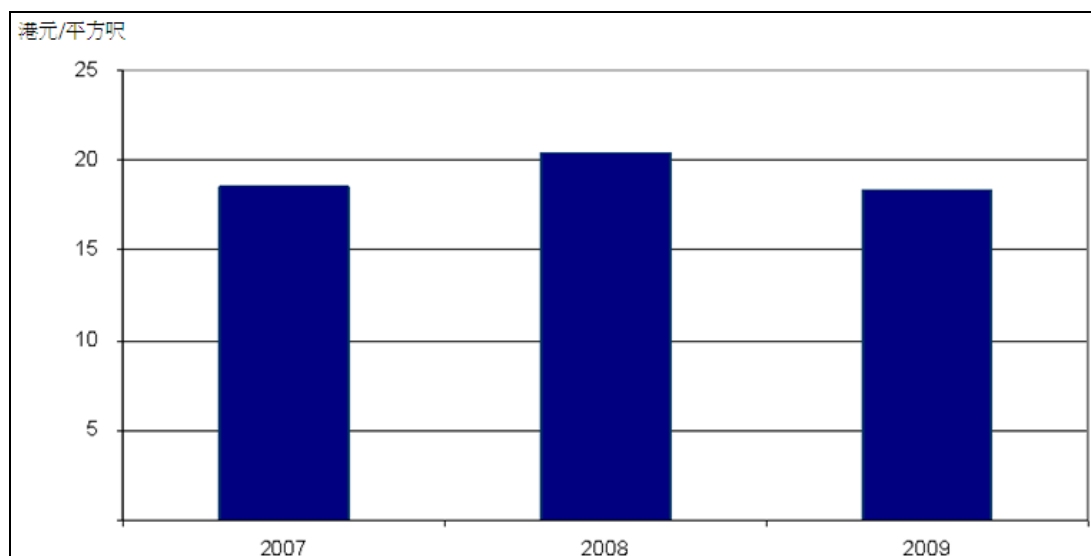


圖 27：萬景峰住宅應課差餉租值歷史

資料來源：差餉物業估價署

表 31：萬景峰住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）

年度*	應課差餉租值*	增幅
2007	18.62	-
2008	20.43	9.73%
2009	18.39	-10.00%

資料來源：差餉物業估價署

*基於上年 10 月估價基準日

7.2.2 400 米範圍內地區

與資本價值的分析一樣，下表（見表 32）列出 400 米範圍內地區的 8 大住宅項目。

表 32：400 米半徑範圍內地區的 8 大住宅項目

住宅	宗
荃灣城市廣場	232
海天豪苑	152
荃灣廣場	480
海晴軒	54
富欣花園	240
荃錦中心	496
富華中心	152
御凱	256
灣景廣場	280

各發展項目的應課差餉租值由差餉物業估價署提供。利用各發展項目的應課差餉租值計算平均比重，以顯示特定地區內的住宅年度租金。各個住宅項目的平均值如附錄 B 中所示。

400 米半徑範圍內地區的住宅租金與資本價值有相同步伐。應注意的是，特定年度的應課差餉租值基於上一年度 10 月份的估價，因此，估價時間可能存在延後的現象。

在 1995-1998 年間，租金上漲高至 23%，每月平均租金為 18.67 港元/平方呎。由於估價時間的延後，1999 年租金只下跌了 19%，降至每月平均租金為 15.12 港元/平方呎。租金由 1998 年的高峯值開始下降，至 2004 年降至最低點的每月平均租金 9.80 港元/平方呎，跌幅 48%。此後，租金反彈了 23%，目前達到每月平均租金 12.03 港元/平方呎（見圖 28 及表 33）。

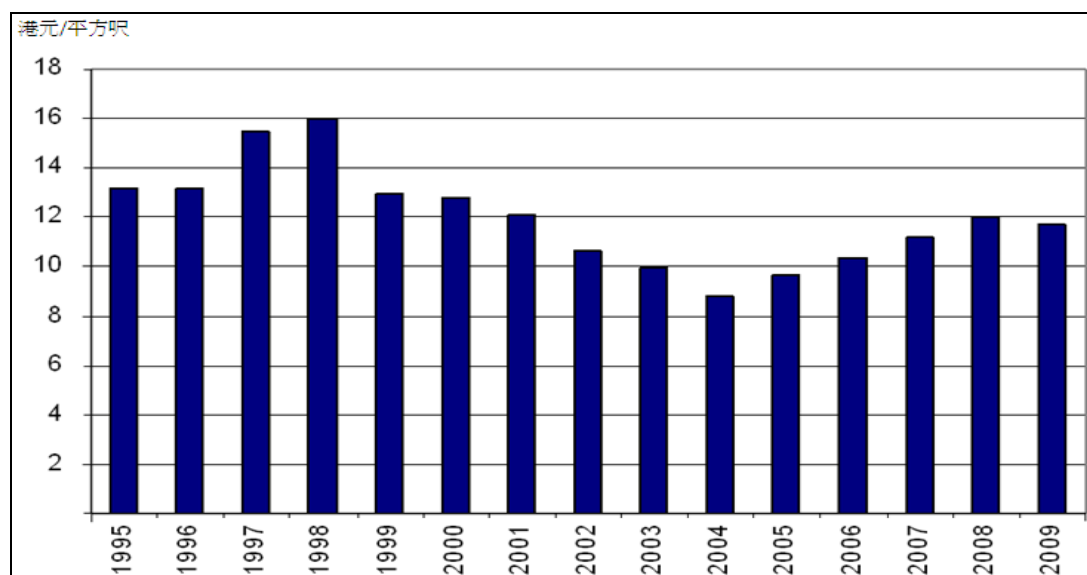


圖 28：400 米半徑範圍內地區住宅應課差餉租值歷史

資料來源：差餉物業估價署

表 33：400 米範圍內地區住宅應課差餉租值歷史（港元/平方呎）

年度	應課差餉租值	增幅	最低應課差餉租值	最高應課差餉租值
1995	15.21	-	13.26	18.59
1996	15.21	0.00%	13.26	18.59
1997	18.67	22.73%	16.62	24.05
1998	18.67	0.00%	16.62	24.05
1999	15.12	-19.00%	13.48	20.40
2000	14.58	-3.55%	13.18	18.76
2001	13.38	-8.27%	12.24	15.74
2002	12.10	-9.55%	11.53	14.15
2003	10.84	-10.39%	10.35	12.06
2004	9.80	-9.64%	9.01	11.30
2005	10.46	6.78%	9.79	11.86
2006	10.96	4.74%	9.79	12.54
2007	11.20	2.18%	10.27	12.54
2008	12.07	7.79%	11.10	13.04
2009	12.03	-0.36%	11.10	13.04

資料來源：差餉物業估價署

7.2.3 荃灣區

對於整個荃灣區，住宅的平均應課差餉租值由差餉物業估價署提供。由於差餉物業估價署沒有提供荃灣區代表性的資料，所以研究選擇了以下住宅項目來計算這一地區的平均值（見表 34）。

表 34：荃灣住宅發展項目

住宅	宗
荃灣城市廣場	232
海天豪苑	152
荃灣廣場	480
海晴軒	54
富欣花園	240
荃錦中心	496
富華中心	152
灣景廣場	280
麗城花園	6,016
爵悅庭	1,624
綠楊新邨	4,070
怡景園	312
豪輝花園	164
東亞花園	336
荃灣華園	464

住宅	宗
愉景新城	3,360
立坊	440
萬景峰	1,466
名逸居	657

在 1998 年，荃灣住宅的租金達到最高峰的 15.98 港元/平方呎，其後下跌了 45%，在 2004 年降至 8.84 港元/平方呎。之後，又反彈了 33%，升至 11.73 港元/平方呎（見圖 29 及表 35）。

研究比較了項目與以上所選擇的同區多住宅項目，發現萬景峰的每月平均租金最高，達到 18.40 港元/平方呎。

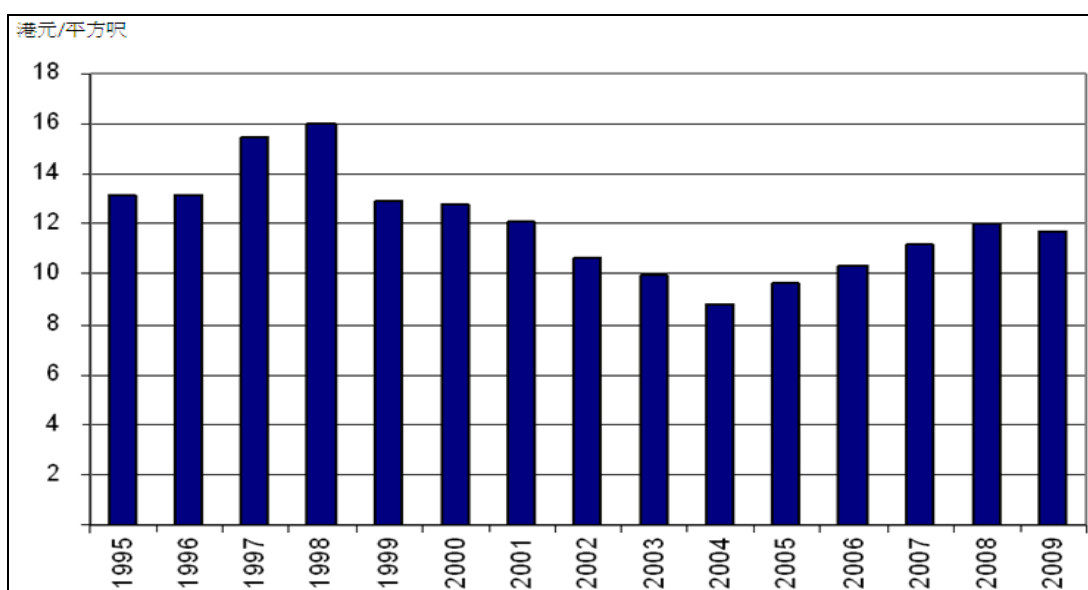


圖 29：荃灣住宅應課差餉租值歷史

資料來源：差餉物業估價署

表 35：荃灣住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金: 港元/平方呎）

年度	應課差餉租值	增幅	最低應課差餉租值	最高應課差餉租值
1995	13.18	-	11.89	18.59
1996	13.18	0.00%	11.89	18.59
1997	15.45	17.19%	13.79	24.05
1998	15.98	3.43%	13.79	24.05
1999	12.97	-18.81%	11.45	20.40
2000	12.82	-1.17%	10.80	18.76
2001	12.09	-5.71%	10.47	15.74
2002	10.66	-11.83%	9.41	14.15
2003	9.99	-6.28%	8.51	12.06
2004	8.84	-11.47%	7.85	11.30
2005	9.65	9.12%	8.18	11.86

年度	應課差餉租值	增幅	最低應課差餉租值	最高應課差餉租值
2006	10.31	6.80%	8.75	14.38
2007	11.13	7.98%	9.14	18.62
2008	11.97	7.58%	9.72	20.43
2009	11.73	-2.04%	9.72	18.39

資料來源：差餉物業估價署

7.2.4 區域比較

7.2.4.1 萬景峰及 400 米內地區域與荃灣區比較

萬景峰目前的租金為 18.39 港元/平方呎，比周邊地區（400 米範圍內）的平均租金高 53%。鑒於差餉物業估價署年度應課差餉租值調查中可能加入新的發展項目，預計租金差距可能縮小。應注意的是，近期完工的住宅項目如御凱等的應課差餉租值，只會反映在 2010 年度的資料中。

萬景峰和周邊地區之間的租金價格差別與住宅價格的表現一樣，在最近兩年有所縮小。在 2008 年，萬景峰租金比 400 米範圍內地區的租金高 69%，至 2009 年只高出 53%。在 2008 年，萬景峰的租金為 20.43 港元/平方呎，而 400 米範圍內地區的租金為 12.07 港元/平方呎。在 2009 年，萬景峰的租金為 18.39 港元/平方呎，而 400 米範圍內地區的租金為 12.03 港元/平方呎（見表 36）。

目前，萬景峰住宅的租金比整個荃灣區高 57%。同樣地，租金的差距從 2008 年的 71% 收窄到現時的 57%，顯示區內新發展的項目開始達至更高的租金。

在 2007 年樓盤開售時，萬景峰的月租金為 18.62 港元/平方呎，至目前已出現小幅下滑。400 米範圍地區內租金自 2007 年以來卻上漲了 7%，增長率高於萬景峰和荃灣區（見圖 30 及表 36）。

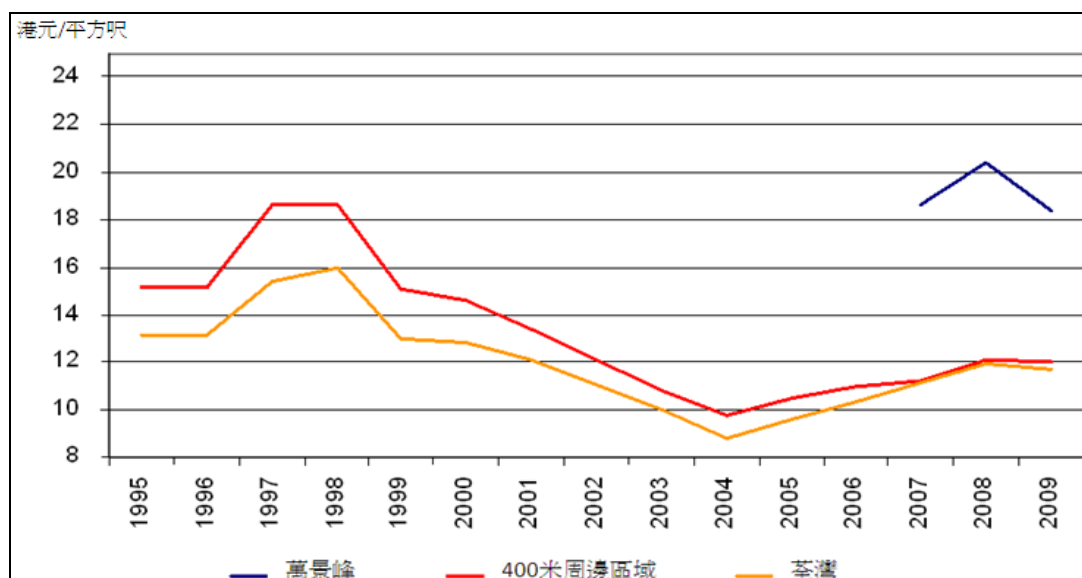


圖 30：萬景峰、400 米範圍內地區與荃灣區比較 - 住宅租金

資料來源：差餉物業估價署

表 36：荃灣住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）

年度	萬景峰	增幅	400 半徑範圍內	增幅	荃灣區	增幅
1995	-	-	15.21	-	13.18	-
1996	-	-	15.21	0.00%	13.18	0.00%
1997	-	-	18.67	22.73%	15.45	17.19%
1998	-	-	18.67	0.00%	15.98	3.43%
1999	-	-	15.12	-19.00%	12.97	-18.81%
2000	-	-	14.58	-3.55%	12.82	-1.17%
2001	-	-	13.38	-8.27%	12.09	-5.71%
2002	-	-	12.10	-9.55%	10.66	-11.83%
2003	-	-	10.84	-10.39%	9.99	-6.28%
2004	-	-	9.80	-9.64%	8.84	-11.47%
2005	-	-	10.46	6.78%	9.65	9.12%
2006	-	-	10.96	4.74%	10.31	6.80%
2007	18.62	-	11.20	2.18%	11.13	7.98%
2008	20.43	9.73%	12.07	7.79%	11.97	7.58%
2009	18.39	-10.00%	12.03	-0.36%	11.73	-2.04%

資料來源：差餉物業估價署

7.2.4.2 萬景峰、新界及香港整體比較

目前萬景峰的住宅租金比新界和九龍的平均住宅租金分別高 45%和 3%（見表 37）。相對地，萬景峰比香港整體住宅租金低。香港整體每月平均住宅租金為 25.36 港元/平方呎，而萬景峰住宅租金則比香港整體低 27%（見圖 31）。

在 2007-2009 年間，400 米範圍內地區住宅的租金表現超越萬景峰和荃灣區，也超越了整個香港特別行政區的租金表現。

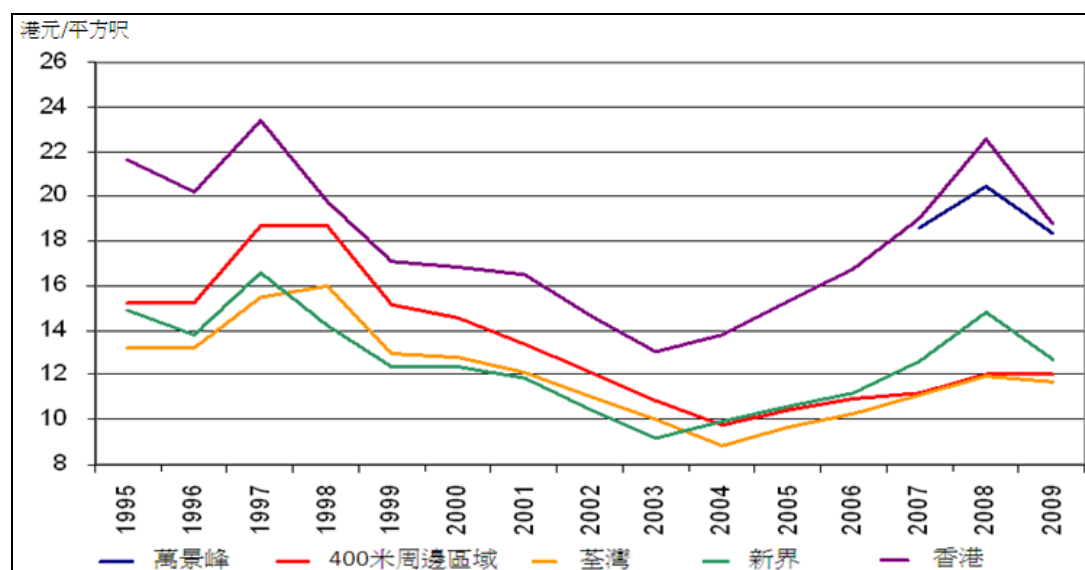


圖 31：萬景峰、新界及香港整體比較 - 住宅租金

資料來源：差餉物業估價署

表 37：新界及香港特別行政區住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）

年度	萬景峰	增幅	新界	增幅	九龍	增幅	港島	增幅	香港	增幅
1995	-	-	14.87	-	20.46	-	28.19	-	21.63	-
1996	-	-	13.84	-6.92%	17.84	-12.82%	27.63	-2.01%	20.23	-6.50%
1997	-	-	16.54	19.51%	20.03	12.30%	31.41	13.69%	23.40	15.70%
1998	-	-	14.21	-14.06%	17.85	-10.91%	25.67	-18.25%	19.76	-15.55%
1999	-	-	12.41	-12.66%	15.83	-11.31%	22.06	-14.08%	17.07	-13.65%
2000	-	-	12.34	-0.59%	15.24	-3.75%	22.33	1.22%	16.81	-1.52%
2001	-	-	11.83	-4.11%	15.04	-1.28%	22.46	0.60%	16.50	-1.82%
2002	-	-	10.48	-11.48%	13.34	-11.30%	20.11	-10.45%	14.66	-11.13%
2003	-	-	9.15	-12.70%	12.45	-6.71%	17.69	-12.08%	13.02	-11.25%
2004	-	-	9.89	8.20%	13.07	5.03%	19.36	9.49%	13.81	6.14%
2005	-	-	10.58	6.95%	14.79	13.16%	21.83	12.75%	15.36	11.18%
2006	-	-	11.18	5.64%	15.64	5.76%	24.32	11.41%	16.77	9.21%
2007	18.62	-	12.59	12.65%	17.30	10.61%	27.66	13.71%	19.04	13.51%
2008	20.43	9.73%	14.82	17.65%	20.56	18.84%	32.24	16.55%	22.56	18.50%
2009年 1-10月	18.39	-10.00%	12.68	-14.44%	17.82	-13.34%	25.36	-21.34%	18.77	-16.78%

資料來源：差餉物業估價署

7.3 非住宅應課差餉租值（荃新天地）

7.3.1 荃新天地

差餉物業估價署資料顯示，荃新天地的租金在最近三年來保持了平穩趨勢。估計商舖的每月租金不低於 54.83 港元/平方呎，臨街商舖的每月租金另高 58%，達 86.46 港元/平方呎（見圖 32 及表 38）。

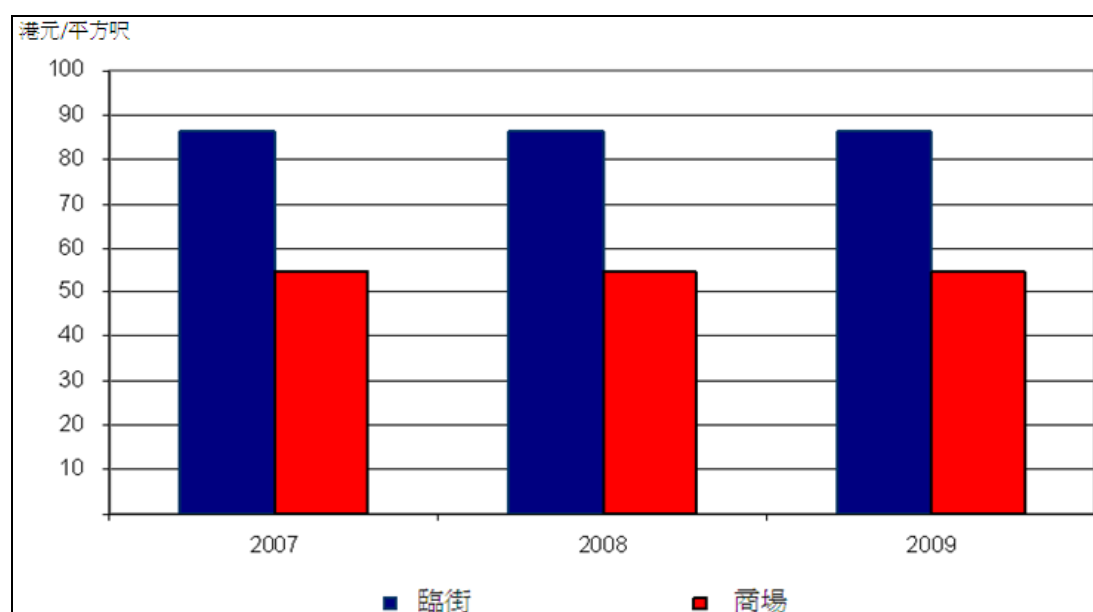


圖 32：萬景峰非住宅物業（荃新天地）應課差餉租值歷史

資料來源：差餉物業估價署

表 38：荃新天地非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）

年度	臨街商舖	增幅	商場商舖	增幅
2007	86.46	-	54.83	-
2008	86.46	0.00%	54.83	0.00%
2009	86.46	0.00%	54.83	0.00%

資料來源：差餉物業估價署

*基於上一年度 10 月份估價基準日

7.3.2 400 米範圍內地區

荃灣區內可作比較的非住宅發展項目均位於項目 400 米範圍內的地區。下表（見表 39）列出 11 個被選擇作比較的非住宅發展項目。

表 39：400 米範圍內地區的非住宅發展項目

非住宅發展項目	非住宅發展項目
灣景廣場	翡翠廣場
荃錦中心	富華中心
南豐中心	協和廣場（海天豪苑）
城市中心 1	99 廣場
城市中心 2	恒生荃灣大廈
荃灣豪華廣場	

各個發展項目的應課差餉租值資料由差餉物業估價署提供，並計算出區內非住宅的平均租金，各個非住宅項目的年度平均值如附錄 B 中所示。

根據荃新天地以外非住宅物業的應課差餉租值歷史，可發現以下結論（見圖 33 及表 40）：

- 當前應課差餉租值反映，商場商舖的平均租金比臨街商舖高 30%。
- 直接與荃灣地鐵站相連接的物業可獲得最高租金。例如，南豐中心、荃錦中心和富華中心都與地鐵連接。
- 南豐中心的商舖租金是最高的，每月租金為 318.64 港元/平方呎。租金最高的臨街商舖物業是城市中心，每月租金為 150.98 港元/平方呎。
- 萬景峰以北的非住宅物業租金較高，尤其是與荃灣地鐵站連接的物業。萬景峰雖然靠近荃灣西站，但產生的人流不多。

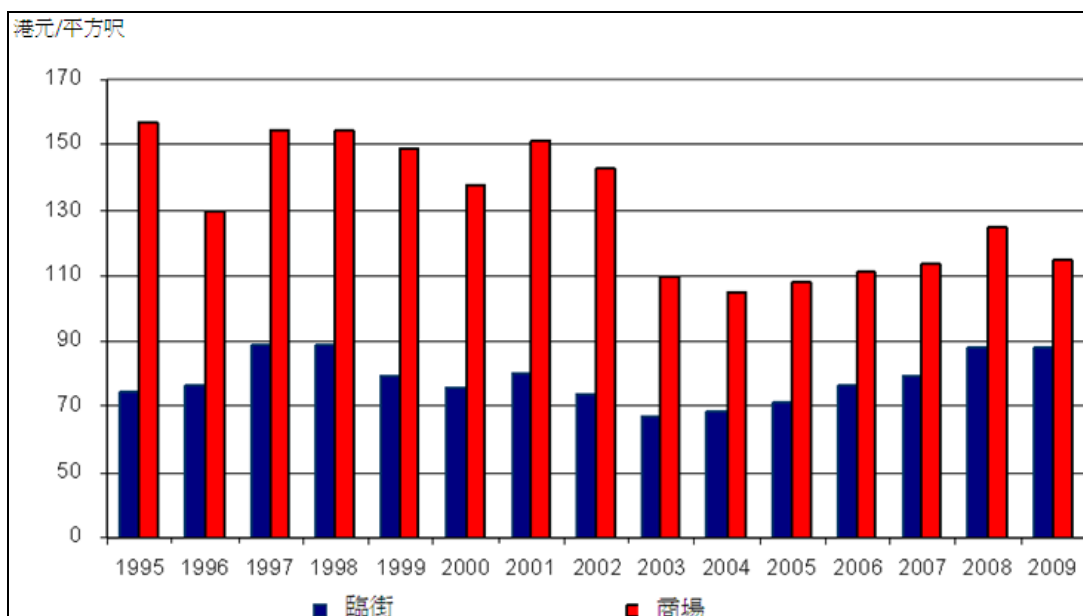


圖 33：400 米範圍內地區的非住宅物業應課差餉租值歷史

資料來源：差餉物業估價署

表 40：400 米範圍內地區的非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金: 港元/平方呎）

年度	臨街商鋪	增幅	最低應課差餉租值	最高應課差餉租值	商場商鋪	增幅	最低應課差餉租值	最高應課差餉租值
1995	74.63	-	29.71	107.94	157.24	-	36.19	300.66
1996	76.72	2.80%	29.71	107.94	129.43	-17.68%	36.19	300.66
1997	89.05	16.06%	33.97	138.34	154.65	19.48%	36.19	367.13
1998	89.05	0.00%	33.97	138.34	154.65	0.00%	36.19	367.13
1999	79.48	-10.74%	33.52	151.79	149.00	-3.65%	36.19	384.17
2000	76.00	-4.37%	28.10	151.79	138.00	-7.38%	26.72	362.11
2001	80.25	5.58%	25.86	174.80	151.24	9.60%	25.57	392.94
2002	73.95	-7.85%	24.10	157.89	142.96	-5.47%	25.50	363.98
2003	66.96	-9.45%	22.13	134.31	110.03	-23.03%	21.54	316.42
2004	68.49	2.29%	19.31	137.41	104.68	-4.86%	16.95	292.90
2005	71.61	4.56%	12.19	147.03	108.18	3.34%	16.79	309.12
2006	76.49	6.82%	10.92	153.86	110.99	2.60%	17.67	312.50
2007	79.48	3.90%	10.85	153.86	113.43	2.20%	17.67	322.75
2008	88.48	11.33%	11.82	153.86	124.95	10.16%	19.44	355.13
2009	88.42	-0.07%	11.21	153.86	114.90	-8.04%	18.52	318.64

資料來源：差餉物業估價署

7.3.3 區域比較

7.3.3.1 荃新天地與 400 米範圍內地區的比較

荃新天地臨街商舖的租金幾乎與荃灣區其他地區的平均租金持平。

然而，荃新天地與荃灣區其他發展項目的商場商舖相比，租金差別極大。荃新天地每月租金為 54.83 港元/平方呎，比荃灣區的其他零售區低 52%。與荃灣地鐵站連接的商場商舖（例如南豐中心和富華中心）租金最高，原因在於擁有極高的行人流量。南豐中心的每月租金高達 318.64 港元/平方呎（見圖 34 及表 41）。

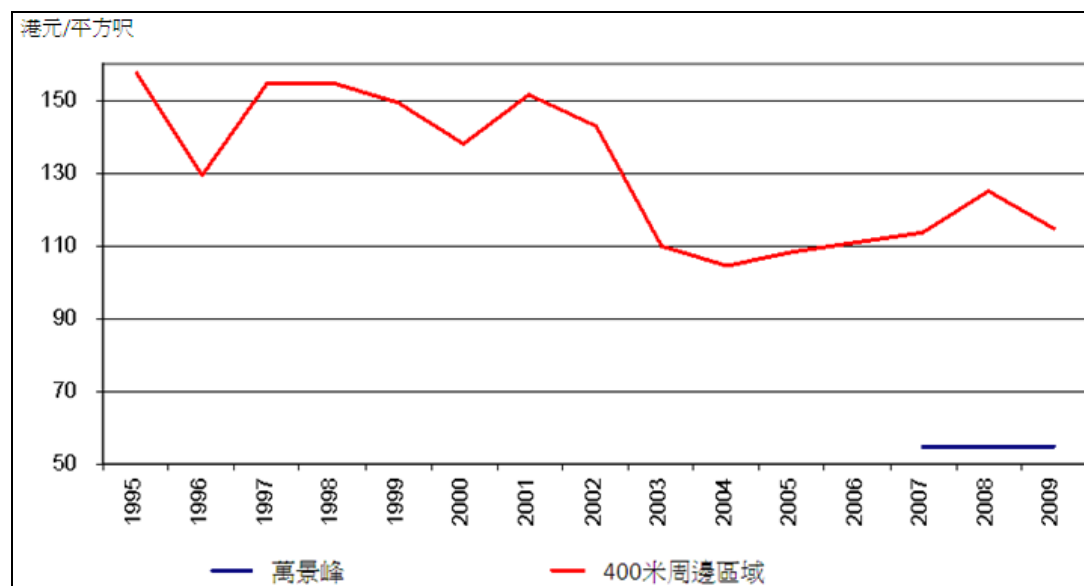


圖 34：萬景峰與 400 米半徑範圍內地區比較 - 商場商舖租金

資料來源：差餉物業估價署

表 41：荃灣商場非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金: 港元/平方呎）

年度	荃新天地	增幅	400 米半徑	增幅
1995	-	-	157.24	-
1996	-	-	129.43	-17.68%
1997	-	-	154.65	19.48%
1998	-	-	154.65	0.00%
1999	-	-	149.00	-3.65%
2000	-	-	138.00	-7.38%
2001	-	-	151.24	9.60%
2002	-	-	142.96	-5.47%
2003	-	-	110.03	-23.03%
2004	-	-	104.68	-4.86%
2005	-	-	108.18	3.34%
2006	-	-	110.99	2.60%
2007	54.83	-	113.43	2.20%
2008	54.83	0.00%	124.95	10.16%
2009	54.83	0.00%	114.90	-8.04%

資料來源：差餉物業估價署

整體來說，400 米範圍內地區的臨街商舖和商場商舖的租金漲幅超過荃新天地的租金（見圖 35 及表 42）。

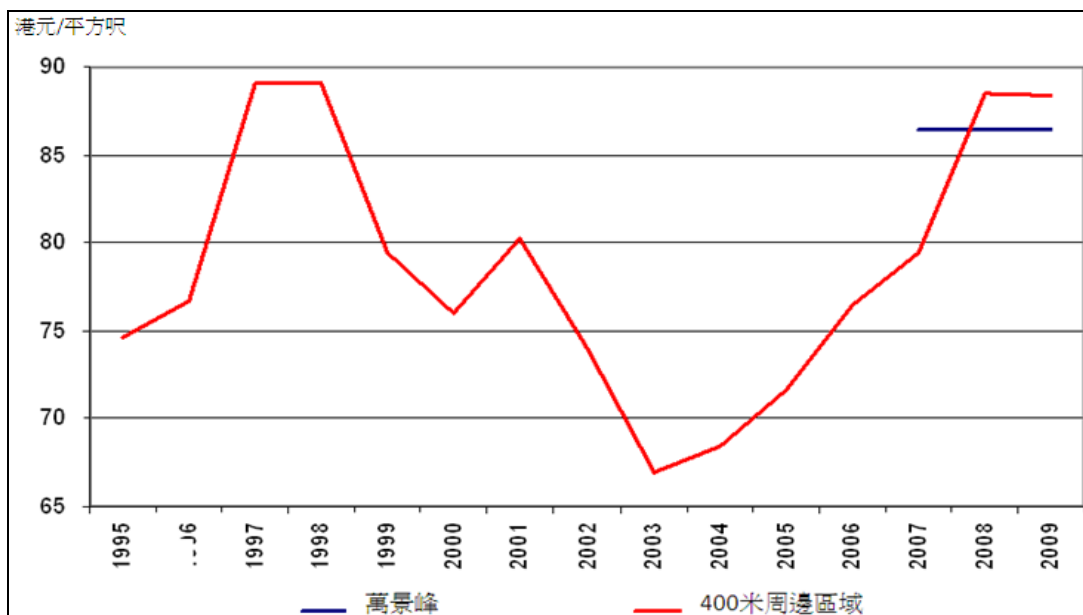


圖 35：萬景峰與 400 半徑範圍內地區比較 - 臨街商舖租金

資料來源：差餉物業估價署

表 42：荃灣臨街非住宅物業應課差餉租值歷史（每月平均租金: 港元/平方呎）

年度	荃新天地	增幅	400 米半徑	增幅
1995	-	-	74.63	-
1996	-	-	76.72	2.80%
1997	-	-	89.05	16.06%
1998	-	-	89.05	0.00%
1999	-	-	79.48	-10.74%
2000	-	-	76.00	-4.37%
2001	-	-	80.25	5.58%
2002	-	-	73.95	-7.85%
2003	-	-	66.96	-9.45%
2004	-	-	68.49	2.29%
2005	-	-	71.61	4.56%
2006	-	-	76.49	6.82%
2007	86.46	-	79.48	3.90%
2008	86.46	0.00%	88.48	11.33%
2009	86.46	0.00%	88.42	-0.07%

資料來源：差餉物業估價署

7.3.3.2 萬景峰、新界及香港整體比較

在 2007-2009 年間，香港整體的租金淨增長微漲 0.02%。新界租金上漲 2.02%，其次是九龍（0.73%），港島的租金則錄得淨減幅 2.22%。相對於香港整體，荃灣商舖的租金漲幅較小，自 2007 年一直保持穩定的水平（見表 43）。

表 43：新界及香港特別行政區非住宅應課差餉租值歷史（每月平均租金：港元/平方呎）

年度	萬景峰 (臨街 商舖)	增幅 (商場 商舖)	新界	增幅	九龍	增幅	港島	增幅	香港	增幅
1995	-	-	61.90	-	99.01	-	95.74	-	-	-
1996	-	-	66.49	7.43%	95.11	-3.94%	91.51	-4.42%	88.47	-
1997	-	-	74.28	11.70%	108.16	13.72%	102.40	11.90%	98.86	11.74%
1998	-	-	66.54	-10.41%	90.70	-16.15%	84.49	-17.49%	83.40	-15.64%
1999	-	-	62.20	-6.53%	82.29	-9.27%	71.84	-14.98%	73.94	-11.34%
2000	-	-	69.24	11.31%	90.30	9.74%	74.09	3.14%	79.90	8.06%
2001	-	-	63.50	-8.29%	87.19	-3.45%	79.94	7.90%	78.35	-1.94%
2002	-	-	60.11	-5.34%	80.66	-7.49%	73.49	-8.08%	72.50	-7.46%
2003	-	-	61.73	2.70%	77.76	-3.60%	70.21	-4.46%	70.84	-2.30%
2004	-	-	66.15	7.15%	83.66	7.59%	78.25	11.45%	77.08	8.81%
2005	-	-	71.33	7.83%	91.09	8.88%	87.12	11.34%	84.28	9.35%
2006	-	-	73.07	2.44%	93.51	2.65%	92.67	6.37%	87.57	3.90%
2007	86.46	54.83	75.69	3.59%	95.41	2.04%	98.57	6.37%	90.84	3.73%
2008	86.46	54.83	83.29	10.03%	103.19	8.15%	110.02	11.62%	99.54	9.58%
2009 年 1-10 月	86.46	54.83	76.61	-8.01%	95.53	-7.42%	94.79	-13.84%	90.02	-9.56%

資料來源：差餉物業估價署

7.3.3.3 結論概述

就對物業市場的經濟影響而言，萬景峰對 400 米範圍內地區產生的正面影響包括：

- 住宅資本價值表現超過萬景峰和整個荃灣區。雖然萬景峰目前住宅資本價值高於周邊地區（400 米範圍內），但是，其他的新發展項目價格已續漸升至更高水平；
- 住宅租金表現超過萬景峰和整個荃灣區；
- 商舖租金表現超過萬景峰和整個荃灣區。

雖然資料分析顯示萬景峰對價格和租金產生了正面影響，但是，因萬景峰在 2007 年才開售，其影響僅限於周邊地區（楊屋道、眾安街和禾笛街）。更廣泛的影響還有待更長期的觀察。

雖然萬景峰的正面影響目前僅限於 400 米範圍內地區的物業價格和其租金水平，但不可因此而低估萬景峰這重建項目的經濟影響。除萬景峰外，其他因素如荃灣西線的啓用，以及臨近地區如心廣場和海景酒店開業等，均會對該區有正面的經濟影響。

這些因素促成了荃灣分區計劃圖的修改。研究預期荃灣區在未來會有更多的住宅重建計劃，尤其位於如心廣場背面，臨近荃灣西站的舊工業區，以及楊屋道和聯仁街沿線的地區。目前正在發展的新住宅項目位於臨近萬景峰的荃灣區以南伸延至海濱區（楊屋道和荃灣道），而並非以北臨近荃灣地鐵站的地區，從前被規劃為工業用途的荃灣南區已修改為綜合發展區。其它位於工業地區內而正在重建的住宅項目還包括爵悅庭、立坊、樂悠居等。

8 現有使用值

8.1 簡介

本章分析現有使用值（EUV）。分析可分為以下部份：

1. 重建前的現有使用值；
2. 重建後的現有使用值；及
3. 現有使用值的比較。

8.2 重建前的現有使用值

項目地段在重建前共有 582 個住宅物業、33 個非住宅物業、33 個屋頂物業和 4 個整棟建築物物業。住宅部份的總實用面積約為 33,101 平方米（356,305 平方呎），屋頂實用面積為 950 平方米（10,226 平方呎）。非住宅部份的總實用面積約為 9,471 平方米（101,940 平方呎）。

對重建前現有使用值的估價日是 1997 年 1 月 1 日。我們分析了五個同類的住宅物業和四個同類的臨街商舖。通過採用直接比較法，並根據時間、位置和建築素質的差異作出了調整，以評估目標物業的市場價值。

調整原理如下（見表 44）：

表 44：重建前現有使用值的調整原理

調整因素	調整原理
時間	參閱可比物業交易日和估價日之間的市場條件差異。根據差餉物業估價署發佈的私有住宅價格指數進行調整。
位置	在估價過程中進行了相應調整，以反映位置和連接性等因素
建築物素質	以比較物業的樓齡、狀況、設施和物業管理水平的差異，調整物業的呎價。

資料來源：高力國際

8.2.1 住宅物業現有使用值

在與同類住宅類物業的比較下，實用面積的呎價在 1,633 港元/平方呎與 2,687 港元/平方呎之間。經過適當調整後，實用面積的價格為 1,470 港元/平方呎與 2,020 港元/平方呎之間。最後，重建前現有使用值（住宅部份）的標準呎價（N）定為 1,800 港元/平方呎。

此外，33 個屋頂建築物的總實用面積達 950 平方米（10,226 平方呎）。將住宅價格的 1/10 作為其市場價值，即 180 港元/平方呎（實用面積）。由此可見，重建前的現有使用值（住宅部份包括屋頂建築物）為 643,000,000 港元（關於住宅部份所採用的直接比較法，請參閱附錄 C）。

8.2.2 非住宅物業的現有使用值

在與同類非住宅類物業的比較下，呎價（實用面積）在 8,796 港元/平方呎與 16,350 港元/平方呎之間。經過適當調整後，呎價（實用面積）為 8,249 港元/平方呎與 11,245 港元/平方呎之間。最後，重建前現有使用值（非住宅部份）的標準呎價（N）定為 9,200 港元/平方呎。

由此可見，重建前的現有使用值（非住宅部份）為 938,000,000 港元（關於非住宅部份所採用的直接比較法，請參閱附錄 D）。

8.2.3 重建前的現有使用值合計

重建前的現有使用值合計為 1,581,000,000 港元。

現有使用值並不一定等於物業收購成本。收購成本除了考慮市場價值外，還包括自置居所津貼、住宅物業賠償津貼和非住宅特惠津貼等考慮因素。

8.3 重建後的現有使用值

重建後現有使用值的估價日是 2009 年 11 月 1 日。

8.3.1 住宅物業的現有使用值

在住宅物業和車位（住宅）的評估中，我們採用了直接比較法。

鑒於每個住宅物業的素質各不相同，我們對每個住宅物業進行了個別分析，合總共分析了 10 個可比較的銷售單位（每個物業抽選兩個住宅單位），並對不同時間和樓層進行了調整，以評估各住宅物業的市場價值。

調整原理如下（見表 45）：

表 45：重建後現有使用值調整原理

調整因素	調整原理
時間	參閱可比物業交易日和估價日之間的市場條件差異。根據差餉物業估價署發佈的私有住宅價格指數進行調整。
樓層	在分析中，假定物業所處樓層越高，標準價格越貴。以這因素對物業價格進行相關調整。

資料來源：高力國際

在與同類銷售單位比較下，呎價（總建築面積）在 5,771 港元/平方呎與 6,932 港元/平方呎之間。經過適當調整後，呎價為 5,549 港元/平方呎與 6,308 港元/平方呎之間。各住宅物業所採用的總建築樓面面積和標準呎價如下（見表 46）。

表 46：住宅項目標準呎價

	總建築樓面面積（平方呎）	呎價 (G)/平方呎
1 號樓	226,646	5,800 港元
2 號樓	242,256	5,900 港元
3 號樓	233,841	6,000 港元
5 號樓	233,717	6,300 港元
6 號樓	217,743	6,000 港元
合計	1,154,203	

由此可見，重建後的現有使用值（住宅）為 6,926,000,000 港元（關於住宅部份所採用的直接比較法，請參閱附錄 E）。

8.3.2 住宅泊車位的現有使用值

住宅部份內共有 301 個泊車位。我們分析了 3 個可比較項目（同類住宅物業內的泊車位），並因應位置上的差異進行了調整，以估計各個車位的價格。

在與同類泊車位的比較下，價格（各泊車位）在 228,000 港元與 450,000 港元之間。經過適當調整後，價格（各泊車位）在 270,000 港元與 410,000 港元之間，最後採用的標準價格是 330,000 港元。

由此可見，重建後的現有使用值（住宅泊車位）為 99,330,000 港元（關於住宅泊車位所採用的直接比較法，請參閱附錄 F）。

8.3.3 非住宅部份現有使用值

為了評估重建後非住宅部份（包括泊車位）的價格，我們採用了直接比較收入法（租期回歸法）和貼現現金流分析法進行評估（見表 47）。

表 47：租金比較 - 項目

	比較 1	比較 2	比較 3	比較 4	比較 5	比較 6	比較 7
樓層	首層	首層	首層	地下層	地下層	1 樓	1 樓
單位	6A-9	11&12	28	37	48	127	129
交易性質	已交易	已交易	已交易	已交易	已交易	已交易	已交易
起始日期	09 年 6 月	09 年 5 月	09 年 7 月	09 年 6 月	09 年 7 月	09 年 11 月	09 年 3 月
銷售面積 (平方呎)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
實用面積 (平方呎)	2,325	1,253	763	2,364	1,087	6,924	1,644
期限(年)	5	4	4	4	4	4	4
合約租金 (港元/月)	130,920	57,400	44,109	94,175	48,708	127,008	37,008
有效租金 (港元/月)	123,647	47,728	44,109	91,232	48,708	179,928	32,382
平均有效租金 (港元/平方呎/月)	53.2	38.1	57.8	38.6	44.8	26.0	19.7
租戶	超市	教育中心	咖啡館	日本餐館	時裝	設計	沙龍
附註	位於其中一個入口處	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
資料來源	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處
時間調整	3%	4%	1%	3%	1%	0%	5%
綜合調整	3%	4%	1%	3%	1%	0%	5%
調整後每月租 (港元/平方呎)	55	40	58	40	45	26	21

上表列出了項目（荃新天地）內各樓層商舖最近的租賃交易。調整後每呎租金為 21 港元（N）到 58 港元（N）之間。研究顯示，物業內低樓層商舖的租金普遍較高樓層商舖的租金為高。

各樓層所採用的每呎租金（實用面積）如下（見表 48）：

表 48：非住宅發展項目單位的標準租金

樓層	租金 (N) /平方呎
首層	51 港元
地下層	42 港元
1 樓	23 港元
泊車位	3,000 港元 (每個泊車位)

評估中採用了以下的假設或假定條件，以評估物業的價值（見表 49 及表 50）。

表 49：收入直接資本化法假定條件

比率	假定條件
租期資本化率	零售部份和停車場部份所採用的租期資本化率（租期收益率）分別為 4% 和 9%。我們採用了物業內零售部份和停車場部份不同的收益率，其中停車場收益率較高，這與停車場物業市場有較高的風險相關
複歸資本化率	零售部份和停車場部份所採用的複歸資本化率（複歸收益率）分別為 5% 和 10%。複歸收益率基於對可比物業的市場租金收入和市場價值分析，同時參照了租金收益率的市場資料以及我們對相關市場的瞭解和認識

表 50：貼現率假定條件

比率	假定條件
貼現率	對於商業物業，通過研究當前市場條件，確定 10 年期的投資回報，從而確定相應的貼現率。同時，對市場上物業投資者（商業物業買家）取得的回報進行調查。基於以上分析，我們估計市場預期為 4-6%。參照了香港地區代理機構無風險收益率，無風險收益率香港 10 年期國債，大約為 2.36%。由於是無風險收益率，我們根據專業判斷，考慮到當前投資環境，考慮給予 3.60% 的股權風險溢價。因此，採用的物業貼現率為 6.00%
期末資本化率	確定期末資本化率時，我們參照了當地分層地契交易以及政府機構發佈的零售收益率。最終，根據零售純收入採用了 4% 的資本化率

通過收入直接資本化法和貼現現金流分析法的分析，估計物業的價值分別為 16.60 億港元和 18.88 億港元（關於收入直接資本化法和貼現現金流分析法，請參閱附錄 G）。

由此可見，重建後的現有使用值（非住宅）估算為 18.88 億港元。我們選用貼現現金流分析法是因為這研究方法考慮增長率，適用於最近新建成的地區，及在區內有帶動經濟增長的新發展的地區。

8.3.4 重建後現有使用值總額

重建後的現有使用值總額預計為 89.13 億港元。

8.4 現有使用值的比較

重建前後的物業價值比較如下（見表 51）：

表 51：價值概述

重建前	價值
住宅	643,000,000 港元
非住宅	938,000,000 港元
合計	1,581,000,000 港元
重建後	價值
住宅	6,926,000,000 港元
住宅泊車位	99,330,000 港元
非住宅	1,888,000,000 港元
合計	8,913,000,000 港元

在調整之前，物業價值已增長了 5.6 倍。事實上，在重建後的面值增長已達到 73.32 億港元。住宅部份增長達到 10.8 倍，而非住宅部份則達到 2.0 倍的增長。

應注意的是價值變動並不代表項目的盈利，因為重建後的價值包括多項項目成本（例如建設成本、應急準備金、專業費用、法律費用、自置居所津貼等）。而且，價值增加也是由於項目規模擴大所致。

在比較兩項價值時，我們必須考慮物業的週期影響，及假設物業在重建前一直保持相同的狀況的價值。為此，我們採用了周邊地區（大河道、沙咀道、享和街和享成街）的物業市場作比較，因為這些物業與項目在重建前的物業用途、狀況、素質和樓齡相似（參閱附錄 H 和附錄 I）。

下表（見表 52）比較萬景峰現時的價值和重建前（假定物業目前仍然存在）的價值。整體價值增長了 6.4 倍，其中，住宅增長了 12.3 倍，而非住宅也增長了 2.3 倍。應注意的是，如果項目沒有重建，現時物業的價值可能已經下降。

表 52：調整後重建前價值概述

2009 年價值	萬景峰當前價值	重建前
住宅部份	6,926,000,000 港元	562,000,000 港元
住宅泊車位	99,330,000 港元	-
非住宅部份	1,888,000,000 港元	836,000,000 港元
合計	8,913,000,000 港元	1,398,000,000 港元

9 與物業相關的政府財政收入

9.1 簡介

項目所產生的另一影響是與物業相關的政府財政收入。本章論述項目所產生的各種稅收和財政收入。

9.2 印花稅

截至 2009 年 10 月 30 日，預計項目所產生的印花稅大約為 259,457,805 港元。香港對不動產銷售徵收的印花稅稅率是根據物業的對價而定（見表 53）。

表 53：印花稅對價

對價金額		稅率
超過	不超過	
	2,000,000 港元	100 港元
2,000,000 港元	2,351,760 港元	100 港元+ 超過 2,000,000 港元部份的 10%
2,351,760 港元	3,000,000 港元	1.5%
3,000,000 港元	3,290,320 港元	45,000 港元+ 超過 3,000,000 港元部份的 10%
3,290,320 港元	4,000,000 港元	2.25%
4,000,000 港元	4,428,570 港元	90,000 港元+ 超過 4,000,000 港元部份的 10%
4,428,570 港元	6,000,000 港元	3%
6,000,000 港元	6,720,000 港元	180,000 港元+ 超過 6,000,000 港元部份的 10%
6,720,000 港元		3.75%

資料來源：香港印花稅條例

9.3 差餉

從 2007 年以來與項目相關的差餉資料來自差餉物業估價署的紀錄。住宅、臨街商舖和商場商舖的平均應課差餉租值如下（見表 54）。

表 54：平均應課差餉租值（每年平均金額: 港元/平方呎）

年度	萬景峰	荃新天地 (臨街商舖)	荃新天地 (商場商舖)
2007/2008	223	1,038	658
2008/2009	245	1,038	658
2009/2010	221	1,038	658

資料來源：差餉物業估價署

通過將住宅和零售的實用面積與其應課差餉租值相乘，求得兩部份的應課差餉租值總額（見表 55）。

表 55 應課差餉租值總額（每年平均金額: 港元/平方呎）

年度	實用面積 (平方呎)			應課差餉租值總額 (港元)		
	萬景峰	荃新天地 (臨街商舖)	荃新天地 (商場商舖)	萬景峰	荃新天地 (臨街商舖)	荃新天地 (商場商舖)
2007/2008	888,700	37,500	121,800	198,357,840	38,925,000	80,095,680
2008/2009	888,700	37,500	121,800	217,553,760	38,925,000	80,095,680
2009/2010	888,700	37,500	121,800	196,224,960	38,925,000	80,095,680

資料來源：差餉物業估價署

差餉稅率是應課差餉租值的 5%，估計政府徵收的差餉總額達 4,800 萬港元（見表 56）。

表 56：差餉徵收總額（港元）

年度	萬景峰	荃新天地 (臨街商舖)	荃新天地 (商場商舖)	合計
2007/2008	9,917,892	1,946,250	4,004,784	15,868,926
2008/2009	10,877,688	1,946,250	4,004,784	16,828,722
2009/2010	9,811,248	1,946,250	4,004,784	15,762,282
合計				48,459,930

資料來源：差餉物業估價署

9.3.1 項目相關的差餉淨增值

政府每年徵收的差餉淨增值預計為 1,300 萬港元左右，這一數值相等於目前每年差餉減去拆遷前繳納的差餉（見表 57）。

表 57：差餉年度徵收淨變化（港元）

差餉	合計 (港元)
當前每年	15,762,282
拆遷前	2,619,006
差額 (港元)	13,143,276

9.4 政府地稅

政府從 2007 年 4 月開始對萬景峰和荃新天地收取地稅，所繳納的地稅為應課差餉租值的 3%（根據第 7.3 部份所述的應課差餉租值計算），估算政府收取的地稅總額大約為 2,900 萬港元（見表 58）。

表 58：地稅徵收總額（港元）

年度	萬景峰	荃新天地 (臨街商舖)	荃新天地 (商場商舖)	合計
2007/2008	5,950,735	1,167,750	2,402,870	9,521,355
2008/2009	6,526,612	1,167,750	2,402,870	10,097,232
2009/2010	5,886,749	1,167,750	2,402,870	9,457,369
合計（港元）				29,075,956

資料來源：差餉物業估價署

9.4.1 因項目而收取的地稅淨增值

政府每年針對項目收取的地稅淨增值為 800 萬港元，這數值相等於目前每年的地稅減去拆遷前每年所支付的地稅。

表 59：政府收取的年度地稅淨變化（港元）

地稅	合計（港元）
當前每年地稅	9,457,369
拆遷前地稅	1,571,404
差額（港元）	7,885,965

9.5 物業稅

萬景峰應估物業稅淨值是根據稅務局所提供的公式估算。首先，通過分析物業的租金，估算每年的租金收入。計算根據市場租金淨值進行，假定所有單位已出租。然後，扣除業主支出的地稅及維修開支相關的 20%法定準備金。計算出的應估物業稅淨值大約為 64,000,000 港元（見表 60）。

表 60：應估物業稅淨值計算

項目	金額
年度租金收入	84,669,140 港元
租客欠租	0 港元
業主已支付的地稅	4,233,457 港元
	80,435,683 港元
維修開支相關的法定準備金	16,087,136 港元
應估物業稅淨值（E-F）	64,348,547 港元
約數	64,000,000 港元

9.6 政府財政收入概述

政府財政收入估計增加值概述如下（見表 61）：

表 61：政府財政收入增加值概述（近似值）

項目	金額
截止 2009 年 10 月 30 日徵收的印花稅	259,457,805 港元
2007 起每年徵收的差餉	13,143,276 港元
2007 起每年徵收的地稅	7,885,965 港元

10 項目產生的經濟影響

10.1 就業

10.1.1 簡介

項目在建築前期、建築期和營運期間均對就業和收入產生影響。這些影響將在以下部份詳細介紹。

10.1.2 項目建築期

項目的建築期為 2003-2007 年。項目的發展商信和集團所提供的資料顯示，在高峰期時，大約有 671 人在建築地盤內工作，在建築期間共僱用了 1,227 名員工。假定每天工作 8 小時，除星期日和法定假日外，建築期共提供了 2,946,000 小時的就業機會（見表 62）。

表 62：項目在建築期帶來的就業影響估算

時期	年度平均僱工人數（近似值）
2003 - 2004	61
2004 - 2005	110
2005 - 2006	385
2006 - 2007	671
建築期合計	1,227

資料來源：2003-2006 地盤日常報告，信和集團

10.1.3 營運期

項目在營運期間創造兩種就業機會：一是負責萬景峰和荃新天地的日常管理和運作的正式員工；二是由荃新天地的商舖自行僱用的員工。

10.1.3.1 萬景峰和荃新天地負責日常管理與維修保養的員工

信和集團所提供的資料顯示，萬景峰和荃新天地合共僱用了 170 名員工，負責日常管理與維修保養工作。

10.1.3.2 荃新天地商舖的員工

荃新天地商舖的員工人數可根據總建築樓面面積以平均員工密度進行估算。根據《香港規劃標準與準則》，香港商業空間的平均員工密度為 20-25 平方米。

我們將《香港規劃標準與準則》的員工密度規定與荃新天地商舖調查所得的結果比較。調查結果顯示，在荃新天地受訪的 40 戶商舖工作的總員工人數為 255 人，這相等於每戶商舖 6.4 人。

假定每戶商舖的員工人數為 6.4 人，而現共有 145 戶商舖，估計員工總人數達 924 人，相當於 23.4 平方米/人的員工密度，與《香港規劃標準與準則》的指標相符。

荃新天地現有 145 戶商舖，零售部份的總建築樓面面積為 22,800 平方米⁹。信和集團表示，目前的出租率為 95%。根據他們所報告的總建築樓面面積、出租率及 20-25 平方米的員工密度，估計員工總人數為 866-1,083 之間。加上萬景峰和荃新天地的管理員工人數，萬景峰和荃新天地所提供的就業機會總人數為 1,036-1,253 之間。

10.1.3.3 就業機會的淨增長

為了估算因項目而新增的就業機會（淨增長），我們將現有的就業人數與所估計在項目重建前的就業人數進行了比較。

由於欠缺實際相關的資料，我們根據《香港規劃標準與準則》規定的平均員工密度對重建前的就業總人數進行了估算。在重建前，非住宅物業的總建築樓面面積為 9,523 平方米¹⁰。根據 20-25 平方米的平均員工密度，重建前的就業人數估算為 381-476 之間。應注意的是，上述估算所假設的 100% 佔用率，並不合乎實際可能性。即使運作效率極高的商場，出租率也只能達

⁹ 城市規劃委員會在 2005 年 7 月 6 日對總體規劃圖的修改，資料由市區重建局提供

¹⁰ 收購的物業及實用面積，資料由市區重建局提供

到 95% 左右。因此，估計的就業人數應低於 362-452 人，淨增長數應為 675-801 人（見表 63）。

表 63：估計增加的就業機會

發展期	總建築樓面面積（平方米）	20 平方米/員工	25 平方米/員工
重建前[b]	9,523	452	362
重建後 [b]	22,800	1083 + 170 [a]	866 + 170 [a]
淨變化	13,277	801	675

附註： [a]信和集團正式員工，負責管理和維修保養

[b] 假設佔用率達 95%

10.1.3.4 員工職位

本次調查還確定了荃新天地商鋪員工所屬的職位。大多數的員工屬於服務人員和銷售人員類別，其次是經理及行政人員（見表 64）。重建前在員工職位方面的資料並不存在。

表 64：荃新天地商鋪職業類別

職業	員工人數	佔總數百分比（%）
經理及行政人員	28	11.0%
專業人員	9	3.5%
文員	9	3.5%
服務人員及商店銷售人員	173	67.8%
工藝及有關人員	2	0.8%
機台及機器操作員及裝配員	4	1.6%
非技術人員	2	0.8%
其他	28	11.0%
合計	255	100.0%

10.2 收入

10.2.1 物業收購

在重建前，市區重建局對住宅及非住宅物業的業主支付了約 40 億港元的收購成本（1997 物價），相等於 9,250 港元/平方呎。在 1997 年，所收購物業的市場價值估計為 15.8 億港元¹¹。根據 1997 年的估價，住宅物業的價格約為港元 5,980/平方呎。因此，市區重建局平均支付業主約 3,300 港元/平方呎的額外自置居所津貼。自置居所津貼和特惠津貼合計為約 24 億港元（見表 65）。

表 65：住宅及非住宅業主收購成本（1997 年物價）

項目	金額
1997 年市場價值	15.80 億港元
自置居所津貼和特惠津貼	24.20 億港元
收購成本合計	40.00 億港元

¹¹ 高力國際，2009 年

10.2.2 就業收入

通過比較項目在重建前與重建後員工所屬的行業類型，以估計因項目而產生的附加收入。由於重建前的相關資料有限，我們通過假定各類行業在所有商鋪中所佔的比例（例如零售業、食品業所佔的比例），將其應用於重建前總建築樓面面積的比率，以估算項目在重建前各行業的就業數目，並根據《香港規劃標準與準則》所規定的 20-25 平方米平均員工密度計算出總就業人數。結果顯示，因項目而新增的就業機會帶來每月約 900 萬港元的額外就業收入，或每年 1.08 億港元的額外就業收入（見表 66）。

表 66：因項目而產生的新增的就業收入估算

行業	零售	飲食服務	財務服務	房地產	個人服務	製造業	管理
項目重建前就業人數 [a]	285	26	13	0	42	40	0
項目重建後就業人數 [a]	699	175	20	27	54	0	170
就業人數淨變化	414	148	7	27	11	-40	170
平均每月收入（港元） [b]	13,900	8,800	16,500	8,600	11,400	11,700	13,600
新增每月收入（港元）	5,753,929	1,308,894	118,174	231,192	134,127	-468,000	2,363,000
新增月收入合計 （港元）	900 萬港元						

附註：所有數位通過四捨五入方式歸整為 100 港元為單位

[a] 根據《香港規劃標準與準則》，採用 20-25 平方米工人密度的平均上限和下限。

[b] 香港政府統計處

[b] 資料來源：《2009 主管級以下員工平均工資》，香港政府統計處

10.3 新增零售總額

我們估算了因項目所新增的年度零售額，採用的公式是：新增的年度零售額 = 項目重建後的零售總額 - 項目重建前的零售總額。項目重建後的零售總額是根據訪問荃新天地商鋪和調查購物者所得的資料，並利用以下兩種研究方法作出估算：

- 荃新天地商鋪所提供的營業總額資料；
- 荃新天地的購物者所提供的消費額資料。

調查結果如下：

10.3.1 營業總額

根據受訪問的 40 戶荃新天地商鋪所提供的資料，平均每個商鋪的每年營業總額為 430 萬港元¹²。根據這平均值來推算，荃新天地內所有商鋪的年度營業總額為 6.22 億港元（見表 67）。

表 67：荃新天地年度總營業額估算

項目	金額
荃新天地商鋪年度總營業額平均值	430 萬港元/年
荃新天地租客總數	145
荃新天地年度總營業額估算	6.22 億港元/年

附註：因為數字已歸整，未有包括餘數

10.3.2 消費開支

根據訪問結果可顯示由商鋪報告的顧客數目、顧客的實際消費額及由顧客報告的平均消費（均來源於調查結果），我們估算荃新天地顧客的消費開支（與零售總額相關）為 6.91 億港元，與由商鋪報告的平均總營業額大致相近（見表 68）。

¹² 60%受訪的零售商鋪願意回答這條問題

表 68：荃新天地年消費開支估算

項目	金額
荃新天地潛在顧客總數估算 [a]	840 萬/年
報告的平均消費比率	55%
每位顧客的平均消費開支	150 港元
荃新天地年度消費開支總額	6.91 億港元/年

附註： [a] 荃新天地全部租客的顧客總數並不等於荃新天地顧客流量總數，因為同一顧客可能到不同商舖購物，有些顧客只是路過荃新天地的行人。

10.3.3 新增的零售總額淨值

通過上述兩種研究方法估算，荃新天地的年度零售總額為 6.22-6.91 億港元。以較保守的評估標準，我們採用了下限的數值。

通過比較項目在重建前與重建後的零售總額，估算因項目而新增的零售消費總額。

由於欠缺在項目重建前與零售總額相關的資料，我們根據非住宅的總建築樓面面積進行了估算¹³。假定在項目重建前的總建築樓面面積是重建後總建築樓面面積的 43%，項目重建前年度零售總額約為 2.61 億港元，故因項目重建而每年增加的零售總額約為 3.62 億港元（見表 69）。

表 69：消費開支淨變化估算

發展期	金額
項目重建前年零售總額	2.61 億港元/年
項目重建後年零售總額	6.22 億港元/年
零售總建築樓面面積淨變化	42%
年零售總額淨增加值（項目重建後）	3.62 億港元/年

10.4 宏觀經濟效益

10.4.1 建築期帶來的毛附加值和就業影響估算

香港金融管理局最近發佈的一份研究報告¹⁴估算了中國不同行業的附加值和就業乘數。根據該研究報告的估算，建造業的毛附加值乘數為 0.821。這表示在建造業中注入 1 元人民幣即可刺激額外 0.821 元人民幣的經濟活動。其他的乘數包括：澳洲¹⁵建造業的乘數為 1.04；英國¹⁶建造業的乘數為 2.086 等。為反映本地特色，我們採用了中國大陸的乘數。結果顯示，在本重建項目中注入 17.60 億港元的初期成本後，估計在宏觀經濟中所產生的經濟活動價值共達 14.43 億港元（見表 70）。應注意的是，乘數效應是有持續性地顯現，並會漸遞減至所有效應滲入經濟體系之中，而非一次性地顯現所有效應。

¹³ 重建前非住宅物業的總建築樓面面積為 9,523 平方米，或等於重建後非住宅物業總建築樓面面積(22,800 平方米)的 42%

¹⁴ 文獻—Dong He, Zhiwei Zhang and Wenland Zhang (2009), How Large will be the Effect of China's Fiscal Stimulus Package on Output and Employment? Hong Kong Monetary Authority, Working Paper 05/2009

¹⁵ 文獻—Queensland Input-Output Tables 1996 to 1997, 35 Industries, Office of the Government Statistician, Queensland Government

¹⁶ 文獻—United Kingdom Input-Output Analytical Tables 1995, National Statistics (2002 Edition)

表 70：建築附加值乘數效應

項目	指標
建造業附加值乘數[1]	0.821
工程造价 [2]	17.60 億港元
毛附加值	14.43 億港元

資料來源：[1] Dong 等（2009）

[2] K13 項目成本，市區重建局

香港金融管理局在同一份研究報告中亦估算了中國建造業的就業乘數，以每 100 萬元人民幣的直接就業係數為 5.9。這表示在建造業中支出每 100 萬元人民幣即相等於在經濟體系中新增 5.9 個就業機會。建造業的員工及家屬會將就業所得收入消費在經濟體系內，從而影響其他行業，造成「衍生效應」。

在採用就業乘數時，必須考慮的是僱主可能需要臨時增加員工，在生產過剩時，僱主在短期內需求更多的勞動力，因而只要求現有的員工加班工作，這導致低估了真正的「衍生效應」。所以，儘管「衍生效應」在某程度上的估算正確，我們卻保守地只估算了項目對就業的直接影響，並沒有包括「衍生效應」。最後，為避免重複統計，我們歸納出與建築直接相關的就業機會為 1,227 個，而因建築開支所額外創造的就業機會約為 7,900 個¹⁷（見表 71）。

表 71：與建築相關的間接就業乘數效應

項目	指標
每 100 萬元人民幣產生的建築就業乘數[1]	5.9
工程造价（港元） [2]	17.60 億港元
工程造价（人民幣等價）	15.49 億元人民幣
附加就業機會總量	9,138
減直接僱員人數	1,227
附加就業機會淨值	7,900

資料來源：[1] Dong 等（2009 年）

[2] K13 項目造價，市區重建局

10.4.2 營運期間對毛附加值的影響

毛附加值（GVA）指的是每位員工對經濟體系所貢獻的生產值，是 GDP 的組成部份，並用於估算在項目營運期所產生的影響。毛附加值相等於經濟總生產減去輸入的資源。

我們根據香港各行各業的毛附加值及就業人數估算了香港各行業每位員工的年度毛附加值（見表 72）。

¹⁷ 在建築期創造的就業工期長短不一，五年建築期間所創造共 7,900 個年計就業機會，約相等於每年 1,580 個全職就業機會。

表 72：香港各行各業每位工人年度毛附加值估算

	零售貿易	餐飲業	金融服務	製造業	專業服務及其他 生產服務業
行業年度毛附加值（2008年，百萬港元） [a]	11,200	4,600	315,000	42,200	178,200
行業員工人數	76,000	31,200	192,700	142,183	406,500
每位員工年度毛附加值（2008年，港元）	146,800	147,100	1,634,600	296,800	438,500

附註： [a] 折為 2008 價值（2007-2008 年間消費物價指數增幅為 4.3%）

資料來源：

- [1] 香港經濟四大行業 - 四大行業附加值，香港政府統計處
- [2] 香港經濟四大行業 - 四大行業就業機會，香港政府統計處
- [3] 製造業附加值主要統計，香港政府統計處
- [4] 消費物價指數，香港政府統計處

每位員工（金融服務業除外）的平均年度毛附加值估算為 257,300 港元。我們將金融服務業排除於計算之外是因為項目中在這行業工作的僱員人數極少，把他們計算在內將高估了項目的影響。根據淨增加的 738 名員工以每位員工 257,300 港元的平均年度毛附加值計算，在項目中工作的員工對香港經濟的附加貢獻為 1.898 億港元/年（見表 73）。

表 73：項目內年度毛附加值變化

項目	合計
就業平均淨變化	738
每位員工平均年度毛附加值（2008年，港元） [1]	257,300 港元
年度毛附加值淨變化（2008年，100萬港元）	1.898 億港元

附註： [1] 每位員工年度平均毛附加值指的是零售貿易、餐飲業、製造業、專業服務、其他生產服務業等行業的平均值

11 探討與結論

11.1 簡介

本項目是荃灣區一個新建成的商住綜合發展項目。項目於 2001 年動工，於 2007 年底完成，並於 2007 年 12 月開幕。

荃灣的歷史悠久，從最初農業起步，然後朝著新市鎮及工業的方向發展，逐漸發展成現有的景觀。隨著這區持續轉變，製造業及工業用地逐漸減少，並轉型為住宅、零售、酒店、服務等行業。過去數年來，荃灣市中心的人口逐年減少，但從事較高技能職業的居民卻不斷增加，故他們的個人收入比香港的平均個人收入為高。公路和鐵路等基礎設施的建成也改善了荃灣的交通及運輸，為居民提供了便利。

11.2 經濟評估結果

11.2.1 就業、收入、稅收和宏觀影響

項目可量化的經濟影響重大，包括在就業、收入、物業及宏觀經濟等各方面的影響。市區重建局在收購物業期間向受影響的業主支付了 24 億港元的自置居所津貼，對經濟產生附加刺激作用。另外，項目在建築期間向經濟體系直接注入了 17.6 億港元，額外增加了 14.43 億港元的經濟活動。在 2003-2007 年建築期間，項目直接提供了 1,227 個就業機會，建築成本的開支更間接地在項目以外範圍產生了 7,900 個就業機會。

在營運期間，項目增加了大約 738 個零售的就業額。按現值計算，每年新增了 3.62 億港元的零售額，亦同時為香港經濟增加了每年達 1.90 億港元的毛附加值(按現值計算)。此外，在萬景峰住宅單位銷售中，政府除了通過印花稅獲得了 2.59 億港元的財政收入外，亦通過物業稅、差餉及地稅的淨增長獲得了 8,500 萬港元的收入。上述的評估結果如下（見表 74）。

表 74：項目產生的主要經濟影響（近似值）

指標	影響
就業機會	
建築期產生的直接就業機會	▪ 1,227
建築期產生的間接就業機會（人/年）	▪ 7,900
營運期產生的就業機會	▪ 738
收入（一次性）	
收購	▪ 24.00 億港元
營運期產生的直接收入	▪ 17.60 億港元
營運期產生的附加值	▪ 14.33 億港元
合計收入（一次性）	▪ 56.00 億港元
收入（每年）	
2007 年起每年在營運期產生的收入	▪ 1.08 億港元
2007 年起每年的零售額	▪ 3.62 億港元
合計收入（每年）	▪ 5.00 億港元
政府財政收入	
物業稅 [a]	▪ 6,400 萬港元
印花稅	▪ 2.59 億港元
差餉的淨增長	▪ 1,300 萬港元
地稅的淨增長	▪ 800 萬港元

指標	影響
合計，不包括物業稅（1997-至今）	▪ 3.00 億港元
宏觀經濟效益	
經營期每年產生的毛附加值貢獻	▪ 1.90 億港元
經濟影響合計（1997-至今）	▪ 65.00 億港元

[a] 僅針對項目，最初發展項目的物業稅後淨值不詳

11.2.2 物業影響

重建項目在建築素質和規模方面的改善促進了資本價值的提升，住宅和非住宅物業的價格均大幅提升。與重建之前比較，萬景峰及物業目前的估值如下（見表 75）。

表 75：重建前經調整的價值概述

2009 年價值	重建前	萬景峰現值
住宅	5.62 億港元	69.26 億港元
住宅泊車位	-	0.99 億港元
非住宅	8.36 億港元	18.88 億港元
合計	13.98 億港元	89.13 億港元

需注意價值變動並不代表項目的盈利，因為重建後的價值包括多項項目成本，而項目規模擴大亦增加項目的價值。由於住宅單位本身已在二手市場交易，二手市場交易令物業的資本價值提升，有利於業主，而不是發展商。調查的結果表明：如果物業未經重建，其價值可能已出現貶值的情況。自竣工以來，項目對 400 米半徑範圍內的地區帶來的正面影響包括：

- 項目在住宅的資本價值表現超過萬景峰和整個荃灣區。自 2007 年以來，萬景峰在資本價值的淨增長為 7%，而荃灣區則為 4%。雖然萬景峰目前在住宅的資本價值高於周邊地區（400 米範圍內），但其他新發展的項目顯現更高的價格；
- 400 米範圍內地區的住宅租金表現超過萬景峰和整個荃灣區；自 2007 年以來，這些住宅在租金方面的淨增長為 7%，而萬景峰在住宅租金方面的淨增長則為 -0.27%。
- 400 米範圍內地區的商舖在租金方面的淨增長分別為 2%（商場內商舖）至 11%（臨街商舖），而萬景峰的租金則保持平穩。

雖然項目在價格和租金方面均產生了正面影響，這影響卻局限於周邊範圍（楊屋道，眾安街及禾笛街）。應注意的是，萬景峰自 2007 年才開始營運，預期在較長遠時間會產生較為廣泛的影響。

11.2.3 促進改變

項目通過多種的方式去促進區內各種的改變。大部份受訪的萬景峰住戶屬較高收入的組別，家庭月入超過 5 萬港元。調查的結果顯示，他們在荃灣區（項目以外）的消費約佔其收入的三份一。

項目亦為荃灣帶來了更多訪客，尤其是 25 歲以下的青年組別，他們在荃灣區（項目以外）的消費約佔其收入的三份一。此外，項目還吸引了更多遊客，這在周邊的商舖和項目內均可察覺得到。

11.2.4 協作與經濟集群效應

英國一項研究（Raco 2003）¹⁸顯示一個地方在促進地區發展起著的重要角色，及一個地方的發展可催化整個地區發展及奠定了基礎。在成功實施的項目案例中，發展項目提供的優美環境可改善該地區的形象。

¹⁸ 文獻—Raco, M. (2003), Assessing the discourses and practices of urban regeneration in a growing region. *Geoforum* (34), 頁 37-55

項目除了大幅改善了荃灣市中心的基礎設施外，還增強與其他項目的協作，包括荃新天地二期及御凱，與如心廣場的協同效應尤為明顯。在如心廣場的遊客可通過荃新天地和其他設施前往項目周邊的社區，如心廣場的商鋪亦受益于項目為這區額外所帶來的吸引力（例如出租率提高），也促進了在項目及周邊地區的消費。隨著日子過去，這些協作不斷強化及形成與項目周邊的經濟協同效應，而項目本身亦是改善的一部份，雖然不是直接引致改善，卻是促成和維持改善的關鍵要素。除了推動這區的轉變外，亦有助於維持正在發生的變化，其輔助作用不可忽視（見圖 36）。

11.2.5 公共休憩用地和活動空間的經濟效益

公共休憩用地可以為非牟利機構或非政府機構組織提供場地舉行相關活動，收取小額或免費入場費，造福社區。這些多元化活動可增強地區的活力及凝聚力，為這區及周邊地區吸引更多遊客。

11.3 調查結果

以下總結了本次調查的主要成果。應注意的是我們採用的是平均值，調查結果存在著標準差。

11.3.1 400 米研究區

11.3.1.1 400 米研究區內商鋪

項目 400 米周邊範圍內的商鋪在該地點的營業期平均達 9 年，在項目重建之前，部份在項目地段經營的商鋪已遷到周邊地區。

研究範圍內大部份的顧客為本地住戶和熟客，其他顧客包括更多遊客和萬景峰的新住客。

在周邊地區的商鋪中，愈半商鋪擔心租金價格上漲，約 1/4 商鋪認為租金價格上漲與項目直接相關。

11.3.1.2 在 400 米周邊地區內重新安置的原有商鋪

目前部份原有的商鋪仍在這地區內經營。大多數的商鋪繼續從事重建前經營的行業，僱員人數亦沒有改變，所佔用物業的規模及擁有物業/租賃的比例也沒有改變。約 1/3 的商鋪表示，他們目前支付的租金比重建之前高。

大多數的商鋪認為顧客量和顧客消費量在重建前後大致相同，大部份的顧客還是熟客。與周邊地區的其他商鋪一樣，他們也發現來自荃灣以外的訪客和顧客較重建前多。

在原有商鋪中，半數表示搬遷後營業額下降，但均認為是當前的經濟衰退所致。有 1 戶商鋪表示項目帶來直接的負面影響，另 1 戶商鋪則表示項目帶來直接的正面影響。

在其餘的商鋪中，半數以上表示他們較喜歡搬遷前的商鋪位置，因為當時租金較低，來自周邊商鋪的競爭也不如現在般激烈。較多商鋪表示，因經濟不景的影響，現在的業務表現不如搬遷之前。半數以上的商鋪表示項目帶來了正面影響，提高了人流，但並不能令所有商鋪受益。

11.3.1.3 項目對 400 米周邊地區內商鋪的影響

整體而言，周邊商鋪距離項目越遠，所受的影響（包括正面和負面影響）越小。在項目建築期間，項目對在 400 米周邊地區內 1/5 以下的商鋪帶來了負面影響，其中大部份受影響的商鋪與項目距離較近，所受的影響包括行人流量減少、噪音、粉塵等。

自項目開業以來，周邊商鋪在競爭和顧客流量方面所受的影響相對較小，負面的影響和正面的影響相當。在接受調查的商鋪中，半數以上表示業務活動沒有變化。然而，本調查結果只能反映項目開業以來的影響，時間較短。

在接受調查的商鋪中，只有小部份察覺到項目為荃灣帶來新的顧客和遊客。

11.3.1.4 項目對 400 米周邊地區內行人的影響

在接受調查的 400 米研究區內行人中，約 1/3 表示他們在荃新天地開業後已轉移到荃新天地購物，原因包括產品選擇層面更廣、方便、環境更好和購物氣氛更濃。約 1/5 的受訪行人表示改變了購物習慣，自荃新天地開業後經常到荃灣區購物。

在 400 米研究區內接受調查的行人中，沒有人表示每月在荃新天地的消費佔總消費的 1/5 以上。平均而言，他們在荃新天地的消費亦低於總消費的 1/10。然而，在接受訪行人中，多數表示他們每月在荃灣區（荃新天地以外）的消費約佔總消費中的一半。

11.3.2 項目

11.3.2.1 荃新天地的商舖

多數在荃新天地經營的商舖是其他地區商舖新開的分店，其餘是從香港其它地區遷入該區的商舖。商舖遷至荃新天地的原因包括：所在位置方便；作為新發展項目，對顧客有吸引力；租金價格較荃灣其它商場低。

與周邊地區的商舖一樣，本地居民佔所有顧客約 2/3，約 1/3 是熟客。自開業以來，荃新天地 1/3 以上的商舖表示顧客類型有所改變，主要因為有更多遊客。

受訪商舖中，約 1/4 的商舖（經營家庭用品、服裝和電子器材等）表示自開業以來活動有所增加，約 2/5 的商舖則表示沒有任何改變。其餘商舖（經營的業務包括餐館、飲食、服裝、美容便利店等）表示業務活動有所減少，主要是由於經濟衰退和顧客對季節性物品的需求下降所致。

自開業以來，略低於 1/3 的商舖表示改變了僱員人數，其中大多數商舖表示增加了員工人數，增幅約為 6%。在現有的員工中，約 2/3 的員工是售貨員，其次分別是經理和行政人員、專業人員和文員。

11.3.2.2 項目對購物者的影響

與周邊地區的行人一樣，在接受訪問的荃新天地購物者中，略低於 1/3 的購物者表示自項目開業以來改變了購物習慣，現在主要到荃新天地購物。改變購物習慣的原因包括：荃新天地購物環境良好、方便、產品選擇層面廣等。約 1/5 購物者表示他們只是路過荃新天地；約 1/3 購物者表示他們光臨荃新天地不只是為了購物，還有其他目的，包括出席公共活動和表演。

接受訪問的購物者中，約 1/4 購物者表示自荃新天地開業以來，他們主要到荃灣區（荃新天地以外）購物，消費佔每月總開支中 1/3。

11.3.2.3 萬景峰的住戶

萬景峰平均的家庭人口為 3.8 人，略高於荃灣區平均水平。在遷入萬景峰之前，約 3/4 的住戶居住在荃灣區。

平均而言，萬景峰居民在荃新天地的消費佔其月入的 1/5，在荃灣區（荃新天地以外）的消費則佔 1/3。略低於半數的住戶表示在荃新天地開業後改變了購物習慣，其中在荃新天地的主要消費是食品。

約 1/3 的住戶僱用助理，包括家庭教師、鋼琴教師、清潔工和家務助理等。在僱用的家務助理中，略低於半數來自荃灣本區。與重建前比較，僱用助理的住戶可能有所增多，主要是由於家庭收入較高所致。

11.3.3 公眾意見

整體而言，社區對項目的意見較為正面。在受訪者中，大多數認為項目為荃灣帶來了正面影響。

在周邊地區的商舖中，持負面意見和正面意見的商舖差不多各佔一半。約 1/3 的商舖認為項目帶來了負面影響，擔心租金價格上漲和流失顧客。佔同樣比例的商舖表示項目帶來了正面影響，認為項目改善了環境質素，增加周邊地區的人流。

在 400 米周邊地區內受訪的行人多數對項目抱支持態度，大部份認為項目為荃灣區帶來了正面影響，主要原因包括：項目吸引了遊客和新住戶，改善了環境，增加了購物選擇層面，亦增強了這區的通達性和連接性。

其餘的行人認為項目並沒有為荃灣區帶來正面影響，原因在於項目影響空氣流通、與舊式建築物不協調等。

荃新天地內大多數的顧客認為項目為荃灣區帶來了正面影響，原因在於其為荃灣帶來更多餐館、更廣的購物選擇層面、更方便的交通、更佳的环境（例如公共休憩用地）等。

小部份的荃新天地顧客認為荃新天地沒有為荃灣區帶來正面影響，理由包括在荃新天地內的商舖品牌知名度不高、物業價格高、設計不佳等。

11.4 結論

項目為荃灣帶來了更多訪客及遊客，加強了與周邊地區的聯繫，對社區帶來更多元化的消費。同時，項目在收購期、建築期和營運期間均創造大量的就業機會和增加收入，並促使商場間的協作，提高地區的通達性，增加環境的吸引力，擴大了社區消費的選擇層面。項目還增加政府財政收入，產生宏觀經濟效益，為香港經濟作出貢獻。

然而，項目也帶來了負面影響，包括在建築期內影響周邊地區商舖的業務；在重建完工後導致商舖間的競爭加劇等。

本次評估的結果顯示，項目為荃灣區帶來額外的經濟效益，這些經濟效益遠比重建前為大。同時，調查中所得的意見亦支持這一結論，社區中大多數人也認為項目帶來了正面影響。

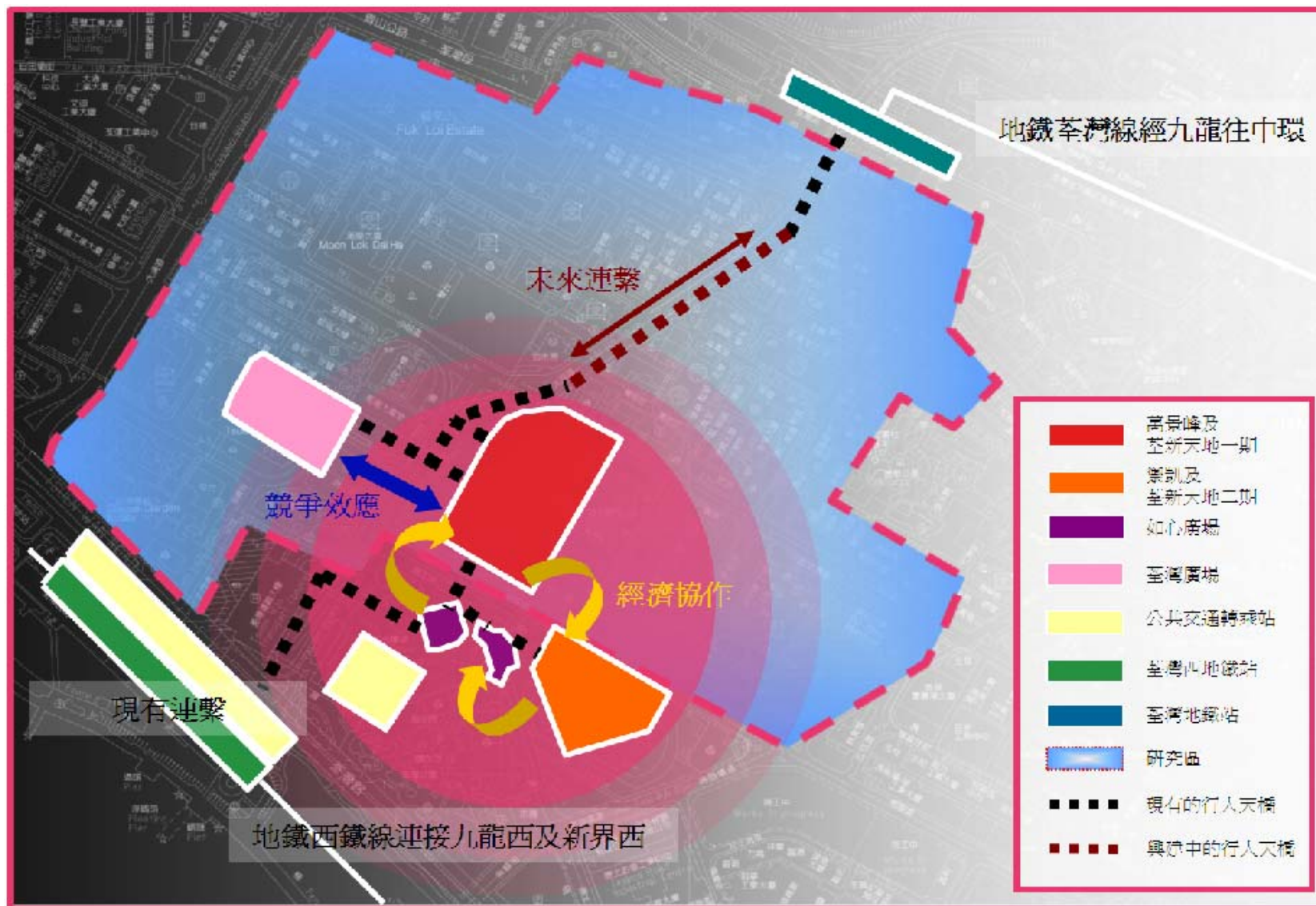


圖 36：研究區經濟聯繫

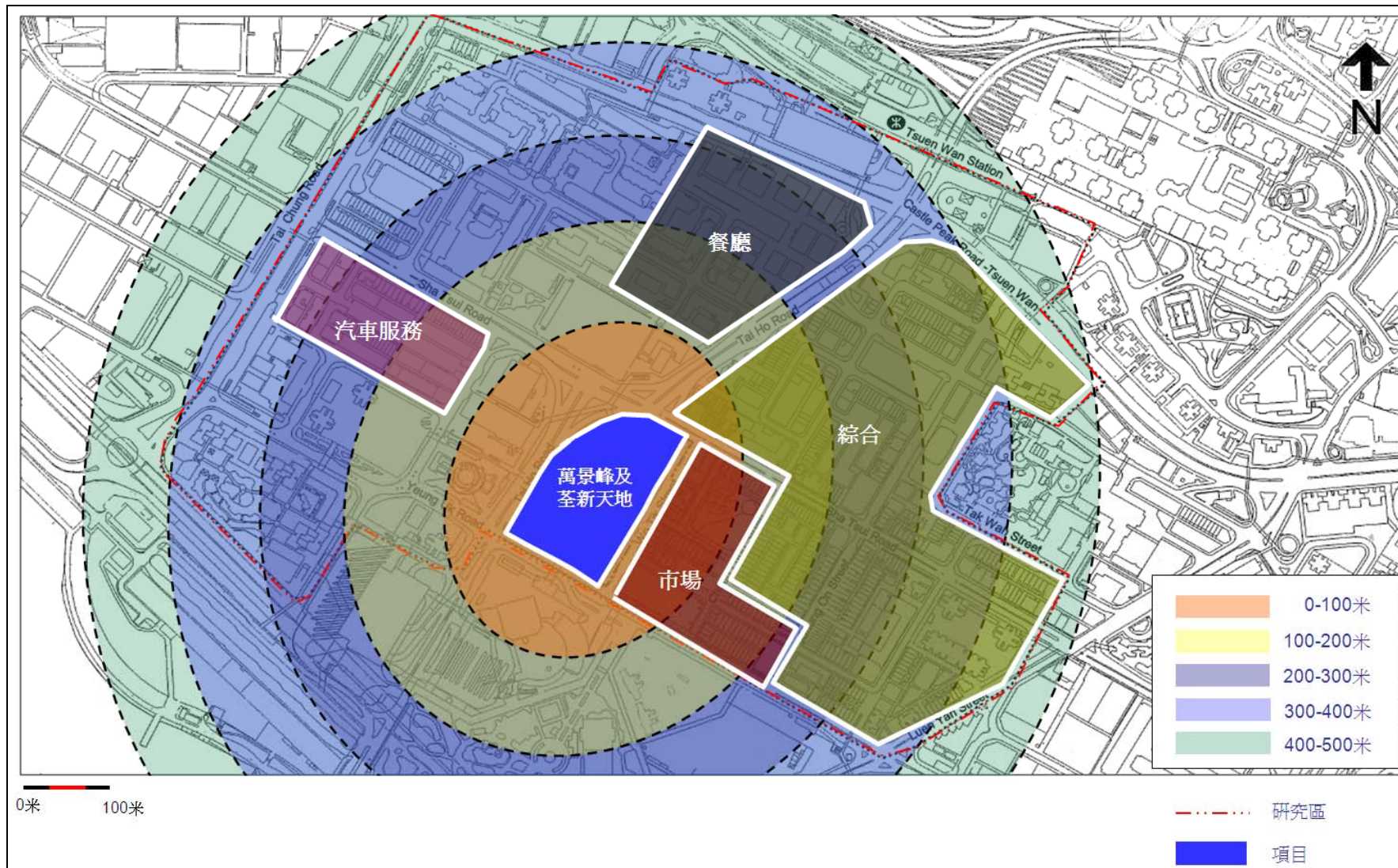


圖 37：研究區按距離細分

Appendix A

Questionnaires

Study Area Retail Questionnaire

1. Business location

2. Please list the name of your organization

3. Please describe the main products/services your business produces/provides

4. What are your business trading hours?

5. How long has your business been operating for at this location? (Years)

6. Is this a new business, or have you relocated from a previous location?

7. If you have relocated, from where?

8. If you have relocated, why?

9. If you have relocated, do you know if your business replaced an existing business?

10. Please circle which best describes the gross average output of your business per year (in HK\$ thousand)

- a) < 100
- b) 100-499
- c) 500 – 999
- d) 1,000 – 1,999
- e) 2,000 – 4,999
- f) 5,000 – 9,999
- g) 10,000 – 19,999
- h) 20,000 – 49,999
- i) ≥ 50,000
- j) Did not specify

11. How many staff does your business employ?

12. How many of your staff are from the local Tsuen Wan area?

13. Please detail i) the type, ii) respective number of these staff your business employs, and iii) indicate their approximate salary

Occupation	Number	Income [1]
Managers and Administrators		
Professionals		
Clerks		
Service workers and shop sale workers		
Craft and related workers		
Plant and machine operators and assemblers		
Elementary occupations		
Others		
Total		

[1] As per defined brackets

14. Has the number of staff you employed changed from when you first opened? (Yes/No)

If yes, by i) how many? _____

ii) what type of staff? _____

iii) approximate timeframe? _____

15. What percentage of your raw products is sourced from Hong Kong?

16. Please estimate the average number of customers that visits your shop on a typical weekday.

17. What is the daily average number of customers that visits your shop on a typical weekend?

18. What is the percentage of customers who will actually spend in your shop?

19. How much would they spend on average?

20. Please briefly describe the typical customer who visits your shop? (e.g family, business person, young female etc)

21. What percentage of your customers would you estimate are regular repeat customers?

22. What percentage of your customers would you estimate are from the Tsuen Wan area?

23. Are you familiar with the Vision City and City Walk redevelopment? (Yes/No)

CONSTRUCTION PHASE of VISION CITY AND CITYWALK (2003 and 2007)

24. Were there any changes in your customer profile (i.e. the types of customers who visited your business) during the period 2003 and 2007 compared to prior to 2003? If yes, please describe.

25. Which of the following best describes the volume of your business activity during the period 2003 and 2007, compared to prior to 2003

- 1) Large increase
- 2) Slight increase
- 3) Neutral
- 4) Slight decrease
- 5) Large decrease
- 6) Unknown

26. Please describe in what way the volume of business activity changed, if relevant

27. Do you think this change in business activity was due to the construction works at Vision City and Citywalk? (Yes/No/Unsure) If no, what would be the underlying reason?

28. How much was this change in terms of percentage of your turnover? (e.g. 10% increase, 5 % decrease etc)

29. Did the number of staff you employ change during this period? If yes, by i) what type and ii) how many?

OPERATION (Since the completion and opening of Vision City and Citywalk, Late 2007)

30. Were there any changes in your customer profile since the opening of Vision City and Citywalk in late 2007? If yes, please describe.

31. Have you noticed any changes in business activity since late 2007?

- 1) Large increase
- 2) Slight increase
- 3) Neutral
- 4) Slight decrease
- 5) Large decrease
- 6) Unknown

32. Please describe in what way the volume of business activity has changed, if relevant

33. How much was this change in terms of percentage of your turnover? (e.g. 10% increase, 5 % decrease etc)

34. Has the number of staff you employ changed since the opening of Vision City and Citywalk? If yes, by i) how many and ii) what type?

35. Do you think this change in your business is due to Vision City and Citywalk?

36. Do you think that Vision City and Citywalk has had a positive or negative influence on your business? If yes, in what way?

37. Do you have any comments you wish to make regarding the Vision City and CityWalk urban regeneration project?

ATTACHMENT – Reference Income Brackets

Monthly Employment Earnings (\$)
< 10,000
10,000 – 19,999
20,000 – 29,999
30,000 – 39,999
40,000 – 49,999
50,000 – 59,999
60,000 – 69,999
70,000 – 79,999
80,000 – 89,999
90,000 – 99,999
≥ 100,000

Original Businesses Questionnaire

1. Business location and Name of business

2. Was your business required to relocate as part of the VisionCity/CityWalk redevelopment project? (Yes/No) If no, no further questions should be asked.

3. Were you tenant or owner before you relocate? What about now?

4. Why did you relocate your business to this particular location? (eg. Customer attraction, convenience, rental price, local connections, business opportunities etc)

5. Did you rename your business when you relocated? If so, what was the old business name?

6. Please describe the main products/services your business produces/provides?

7. Is this different to what you provided before relocation and if yes, how so? And why (to cater for different customer needs, etc.)?

8. What are your business trading hours? When are your busiest hours? Does this correlate to customer types?

9. How big (sq ft.) is your shop now as compared to the previous location? Has the unit rent (\$/sq ft.) increased/decreased?

10. How long has your business been operating for at this location (years)?

11. How long had your business operated in the previous location (years) where Vision City / CityWalk is now situated?

12. Do you know if your business replaced an existing business when you relocated here? If yes, what was it?

13. Please circle which best describes the current gross average output of your business per year (in HK\$ thousand)

- a) < 100
- b) 100-499
- c) 500 – 999
- d) 1,000 – 1,999
- e) 2,000 – 4,999
- f) 5,000 – 9,999
- g) 10,000 – 19,999
- h) 20,000 – 49,999
- i) ≥ 50,000
- j) Did not specify

14. How many staff did your business employ before relocation?

15. How many staff does your business employ now after relocation? If the number of staff has changed after relocation, what was the reason for the change?

16. How many of your staff lives in the local Tsuen Wan area?

17. How do your staff travel to work?

- a) MTR/Westrail
- b) Bus
- c) Walk
- d) Car
- e) Others – please specify: _____

18. Please detail i) the type, ii) respective number of these staff your business currently employs, and iii) indicate their approximate salary

Occupation	Number	Income [1]
Managers and Administrators		
Professionals		
Clerks		
Service workers and shop sale workers		
Craft and related workers		
Plant and machine operators and assemblers		
Elementary occupations		
Others		

Total		
--------------	--	--

[1] As per defined brackets

19. What percentage of your raw products is sourced from Hong Kong currently?

20. What percentage of your raw products was sourced from Hong Kong before relocation?

21. Please estimate the average number of customers that visits your shop on a typical weekday currently.

22. Is the number of customers that visits your shop on a typical weekday now different to before you relocated? If yes, please describe (i) why and (ii) how much.

23. What is the daily average number of customers that visits your shop on a typical weekend?

24. Is the number of customers that visits your shop on a typical weekend now different to before you relocated? If yes, please describe i) why and ii) by how much?

25. What is the percentage of customers who will actually spend in your shop now?

26. Is this different to before you relocated and if yes, i) why and ii) by how much?

27. How much would they spend per visit (on average) now?

28. Is this different to before you relocated and if yes, i) why and ii) by how much?

29. Please briefly describe the typical customer who visits your shop now (e.g family, business person, young females, tourists, students etc)

30. Is this different to before you relocated and if yes, i) why and ii) in what way?

31. What percentage of your customers would you estimate are regular repeat customers?

32. Is this different to before you relocated and if yes, i) why and ii) by how much?

33. Have you noticed any changes in the percentage of your customers that are from the Tsuen Wan area now compared to before relocation? If yes, in what way?

34. Which of the following best describes the change in turnover after relocation compared to before relocation?

- 1) Large increase ($+ >30\%$)
- 2) Slight increase ($+ \leq 30\%$)
- 3) Neutral ($+/- 0\%$)
- 4) Slight decrease ($- \leq 30\%$)
- 5) Large decrease ($- >30\%$)
- 6) Unknown

35. Do you think this change in turnover was due to your relocation? (Yes/No/Unsure) Please describe the reason for your answer.

36. Please describe how the net income of your business changed after relocation compared to before relocation (e.g. change in rental, patronage etc), if relevant

37. Do you think this change in net income was due to your relocation and the opening of Vision City and CityWalk? (Yes/No/Unsure) Please describe the reason for your answer.

38. In general, do you think that the relocation has had a positive or negative influence on your business operation? If either, then in what way?

39. Do you think that the opening of Vision City and CityWalk has had a positive or negative influence on your business? If either, then in what way?

40. How does your current business location compared with your previous business location? (better/worse/ no change)

**41. How is your current business performing compared to the previous location?
(better/worse/no change)**

42. Do you think overall, the local business community in Tsuen Wan is better or worse off after the development of Vision City and CityWalk? Please describe the reasons for your answer.

43. Do you think Vision City and CityWalk is positive or negative for the local community? and describe?

44. Do you know if any other original shop owners had relocated to and are still operating in the surrounding Tsuen Wan area? If yes, where?

45. How has the mix of neighbouring shops affected your business (after relocation)? If any effect, is this due to a cluster of compatible uses, etc.?

46. Do you have any comments you wish to make regarding the Vision City and CityWalk urban regeneration project?

ATTACHMENT – Reference Income Brackets

Monthly Employment Earnings (\$)
< 10,000
10,000 – 19,999
20,000 – 29,999
30,000 – 39,999
40,000 – 49,999
50,000 – 59,999
60,000 – 69,999
70,000 – 79,999
80,000 – 89,999
90,000 – 99,999
≥ 100,000

Study Area Pedestrians Questionnaire

1. Male / Female

2. Are you aware of the VisionCity and City Walk development? (Yes/No)

3. Are you living in Tsuen Wan? (If no, following question and ignore Q4. If yes, go to Q4)

i) How often do you come to Tsuen Wan?

ii) What is your purpose for coming to Tsuen Wan?

- a) Employment
- b) Study
- c) Recreation
- d) Visit Relatives
- e) Other

4. If yes (confirm not living in VisionCity), and

i) How long have you lived in Tsuen Wan?

ii) Where did you live previously?

iii) Why did you relocate to Tsuen Wan?

5. Please circle which best describes your age

- f) 0 – 14
- g) 15 – 24
- h) 25 – 39
- i) 40 – 49
- j) 50 – 64
- k) 65 +

6. What is your occupation?

7. Which industry are you working in?

8. Please tick which best describes your average monthly employment earning (in HK\$)

Monthly Employment Earnings (\$)
< 10,000
10,000 – 19,999

20,000 – 29,999
30,000 – 39,999
40,000 – 49,999
50,000 – 59,999
60,000 – 69,999
70,000 – 79,999
80,000 – 89,999
90,000 – 99,999
≥ 100,000

9. How many times have you visited CityWalk since its opening in late 2007? e.g. per week / per month etc (if employed in CityWalk, record where they work)

10. How many times have you visited CityWalk in the last year?

11. What proportion of your total shopping do you undertake in CityWalk? (%)

12. What proportion of your shopping do you undertake outside of CityWalk but elsewhere in Tsuen Wan? (%)

13. Where else do you mostly shop apart from Tsuen Wan?

14. How much do you typically spend each time you visit CityWalk? (in HK\$)

- a) 0
- b) <50
- c) 50-100
- d) 101-200
- e) 201-500
- f) 501-1,000
- g) >1,000

15. What are the main goods and services you buy in CityWalk?

16. How did you find out about CityWalk?

- a) Word of mouth
- b) Newspaper
- c) Internet
- d) TV
- e) Other _____

17. Where did you usually go shopping before CityWalk opened in late 2007?

18. Did you switch your shopping destination to CityWalk after its opening?

19. What attracts you to shopping in CityWalk? (Tick more than one).

- a) Convenience
- b) Atmosphere
- c) Product Choice
- d) Pleasant shopping experience
- e) Unknown/Not applicable
- f) Other _____

20. Do you visit CityWalk for any other reasons e.g. public open space, public events?

21. Do you now shop more elsewhere in Tsuen Wan as a result of the opening of CityWalk/VisionCity? (Yes/No)

22. If yes,

i) why?

ii) for what types of goods and services?

iii) by how much? (in terms of frequency and volume)

23. Has your shopping habits changed as a result of the opening of CityWalk/Vision City?

24. If yes, please describe in what way?

25. How do you travel to and from Tsuen Wan? (Tick more than one).

- a) Bus
- b) Minibus
- c) MTR
- d) Taxi
- e) Private Car
- f) Walk
- g) Other: _____

26. Do you think CityWalk has had a positive influence on Tsuen Wan (Yes/No)

27. Do you have any comments you wish to make regarding the CityWalk/VisionCity urban regeneration project?

CityWalk Shoppers Questionnaire

1. Male / Female

2. Are you living in Tsuen Wan town centre? If no, where do you live?

3. If yes,

i) How long have you lived in Tsuen Wan?

ii) Where did you live previously?

iii) Why did you relocate to Tsuen Wan?

4. Please circle which best describes your age

- a) 0 – 14
- b) 15 – 24
- c) 25 – 39
- d) 40 – 49
- e) 50 – 64
- f) 65 +

5. What is your occupation?

6. Which industry are you working in?

7. Please tick which best describes your average monthly employment earning (in HK\$)

Monthly Employment Earnings (\$)
< 10,000
10,000 – 19,999
20,000 – 29,999
30,000 – 39,999
40,000 – 49,999
50,000 – 59,999
60,000 – 69,999
70,000 – 79,999
80,000 – 89,999
90,000 – 99,999
≥ 100,000

8. How many times have you visited CityWalk since its opening in late 2007?

9. How many times have you visited CityWalk in the last year?

10. What proportion of your total shopping do you typically undertake in CityWalk? (%)

11. What proportion of your total shopping do you typically undertake outside of CityWalk but elsewhere in Tsuen Wan? (%)

12. Where else do you mostly shop apart from Tsuen Wan?

13. How much do you typically spend each time you visit CityWalk? (in HK\$)

- a) 0
- b) <50
- c) 50-100
- d) 101-200
- e) 201-500
- f) 501-1,000
- g) >1,000

14. What are the main goods and services you buy in CityWalk?

15. How did you find out about CityWalk?

- a) Word of mouth
- b) Newspaper
- c) Internet
- d) TV
- e) Other _____

16. Where did you usually go shopping before CityWalk opened in late 2007?

17. Did you switch your shopping destination to CityWalk after its opening?

18. What attracts you to shopping in CityWalk?

- a) Convenience
- b) Atmosphere
- c) Product Choice
- d) Pleasant shopping experience
- e) Unknown/Not applicable
- e) Other _____

19. Do you visit CityWalk for any other reasons e.g. public open space, public events?

**20. Do you shop more in Tsuen Wan now as a result of the opening of CityWalk/VisionCity?
(Yes/No)**

21. If yes,

i) why?

ii) for what types of goods and services?

iii) by how much? (for example, shop x% more regularly, or increase purchase of (ii) by x%)

22. Has your shopping habits changed as a result of the opening of CityWalk/Vision City?

23. If yes, please describe in what way?

24. How do you travel to Citywalk?

- a) Bus
- b) Minibus
- c) MTR
- d) Taxi
- e) Private Car
- f) Walk
- g) Other: _____

25. Do you think CityWalk has a positive influence on Tsuen Wan (Yes/No)

26. Do you have any comments you wish to make regarding the CityWalk/VisionCity urban regeneration project?

CityWalk Retail Questionnaire

1. Business location

2. Name of organization

3. Please describe the main products/services your business produces/provides

4. What are your business trading hours?

5. How long has your business been operating for at this location?

6. Is this a new business, or have you relocated from a previous location? If you have relocated, why did you relocate?

7. What attracted you to Citywalk to set up your business?

8. Please circle which best describes the gross average output of your business per year (in HK\$ thousand)

- a) < 100
- b) 100-499
- c) 500 – 999
- d) 1,000 – 1,999
- e) 2,000 – 4,999
- f) 5,000 – 9,999
- g) 10,000 – 19,999
- h) 20,000 – 49,999
- i) ≥ 50,000

9. How many staff does your business employ?

- 10. Please detail i) the type, ii) respective number of these staff your business employs, and iii) indicate their approximate salary**

Occupation	Number	Income [1]
Managers and Administrators		
Professionals		
Clerks		
Service workers and shop sale workers		
Craft and related workers		
Plant and machine operators and assemblers		
Elementary occupations		
Others		
Total		

[1] As per defined brackets

- 11. Has the number of staff you employed changed from when you first opened? If yes, by i) how many and ii) what type of staff?**

- 12. What percentage of your staff is living in Tsuen Wan?**

- 13. For those living outside Tsuen Wan town centre, what percentage of them would travel to work by public transport?**

- 14. What percentage of your raw products is sourced from Hong Kong?**

- 15. Please estimate the average number of customers that visits your shop on a typical weekday.**

- 16. What is the average number of customers that visits your shop on a typical weekend?**

- 17. What is the percentage of customers who will actually spend in your shop?**

- 18. How much do they spend on average?**

19. Please briefly describe the typical customer who visits your shop? (e.g family, business person, young female etc)

20. What percentage of your customers would you estimate are regular repeat customers?

21. What percentage of your customers would you estimate are from the Tsuen Wan area?

22. Have you i) noticed any change in your customer profile since you first opened and if yes, ii) please describe.

23. Compared to when you first opened, which of the following best describes your business activity currently?

- a) Large increase
- b) Slight increase
- c) Neutral
- d) Slight decrease
- e) Large decrease

24. Do you expect that i) the turnover of your business will increase or decrease over time, and if so, ii) by how much? (%)

25. If yes, why do you think your business turnover will change?

26. Do you have any comments you wish to make regarding the Tsuen Wan urban regeneration project?

ATTACHMENT – Reference Income Brackets

Monthly Employment Earnings (\$)
< 10,000
10,000 – 19,999
20,000 – 29,999
30,000 – 39,999
40,000 – 49,999
50,000 – 59,999
60,000 – 69,999
70,000 – 79,999
80,000 – 89,999
90,000 – 99,999
≥ 100,000

Vision City Resident Questionnaire

1. How many people are living in this unit? (include/exclude domestic helpers)

- a) 1
- b) 2
- c) 3
- d) 4
- e) 5
- f) 6+

2. How many of them are currently working? (include/exclude domestic helpers)

- a) 1
- b) 2
- c) 3
- d) 4
- e) 5
- f) 6+

3. How do you and your family members travel? (Tick more than one).

- a) Bus
- b) Minibus
- c) MTR
- d) Taxi
- e) Private Car
- f) Walk
- g) Other: _____

4. When did you move into Vision City?

5. Where were you living before?

6. What attracted you to move to Vision City?

7. Do you own or rent your unit?

8. Please tick which best describes your average monthly household income (in HK\$)

Monthly Household Earnings (\$)
< 10,000
10,000 – 19,999
20,000 – 29,999
30,000 – 39,999
40,000 – 49,999
50,000 – 59,999
60,000 – 69,999
70,000 – 79,999
80,000 – 89,999
90,000 – 99,999
≥ 100,000

9. Do you usually go shopping in Citywalk? (Yes / No) If Yes, How many times? Per day? Per week, per month etc?

10. What proportion of your total shopping do you typically undertake in CityWalk? (%)

11. What proportion of your total shopping do you typically undertake outside of CityWalk but in the local Tsuen Wan Area? (%)

12. Where else do you mostly shop apart from Tsuen Wan?

13. How much do you typically spend each time you visit CityWalk? (in HK\$)

- a) 0
- b) <50
- c) 50-100
- d) 101-200
- e) 201-500
- f) 501-1,000
- g) >1,000

14. What are the main goods and services you buy in CityWalk?

15. How much you typically spend each time in Tsuen Wan but outside CityWalk? (HK\$)

- a) 0
- b) <50
- c) 50-100
- d) 101-200
- e) 201-500
- f) 501-1,000
- g) >1,000

16. What are the main goods you buy in Tsuen Wan but outside CityWalk?

17. Do you hire help (e.g. tutor, cleaner, domestic help)?

18. If yes, are they from Tsuen Wan?

19. Has your typical shopping habits changed as a result of CityWalk?

20. If yes, please describe in what way? (e.g. different types of purchases, volume, frequency?)

21. Do you have any comments you wish to make regarding the VisionCity/CityWalk urban regeneration project?

Appendix B

Domestic and Non-domestic Average Prices and Rents

Average Unit Price (Domestic)

	Vision City	Town Square	Tsuen Wan Plaza	Tsuen Kam Centre	Luk Yeung Sun Chuen	Fou Wah Centre	Fairview Garden	Ho Fai Garden	East Asia Garden
1995		4,623	4,224	3,655	3,783	2,877	3,929	2,723	2,531
1996		4,834	4,428	4,027	4,189	3,101	4,482	3,049	2,681
1997		6,591	5,945	5,536	5,789	4,094	6,012	4,224	3,954
1998		4,265	4,217	3,797	4,295	2,971	4,088	2,827	2,842
1999		3,956	3,726	3,353	3,458	2,654	3,366	2,621	2,292
2000		3,611	3,507	2,898	3,107	2,135	3,268	2,130	2,416
2001		2,977	2,996	2,640	2,800	2,085	2,774	2,058	2,015
2002		2,964	2,822	2,381	2,436	1,828	2,632	1,921	1,848
2003		2,464	2,250	1,975	2,080	1,632	2,097	1,638	1,414
2004		2,784	2,706	2,443	2,803	1,913	2,581	1,768	1,726
2005		3,570	3,187	2,957	3,269	2,196	2,897	2,155	1,822
2006	5,204	3,349	3,346	2,831	3,263	2,321	2,801	2,180	1,893
2007	5,291	3,475	3,416	2,924	3,420	2,365	3,084	2,367	2,070
2008	6,007	3,926	3,906	3,482	3,855	2,996	3,571	2,871	2,561
2009	5,543	4,352	3,914	3,432	3,922	3,063	3,420	2,781	2,724

	Tsuen Wan Garden	Discovery Park	Skyline Plaza	Harmony Garden	Brighton Place	The Blue Yard	H Cube	The Dynasty
1995	2,829							
1996	2,969	5,041						
1997	4,394	7,025	7,338					
1998	3,010	4,663	4,624	3,492				
1999	2,565	4,386	3,982	3,567	4,237			
2000	2,286	3,885	3,774	3,489	3,811			
2001	2,066	3,372	3,159	2,481	3,255			
2002	1,944	3,016	2,741	2,636	2,949	2,995		
2003	1,624	2,399	2,449	2,273	1,366	2,176		
2004	1,884	3,167	2,822	2,465	2,405	2,501		
2005	2,158	3,671	3,483	2,899	3,444	3,099		
2006	2,249	3,466	3,733	2,952	3,408	2,767	2,886	
2007	2,524	3,549	3,584	2,844	3,372	3,093	3,454	
2008	2,890	3,996	4,117	3,452	3,906	3,549	3,876	6,062
2009	2,885	3,914	4,081	3,319	4,180	3,492	3,812	6,905

Average Unit Rent (Domestic)

	Vision City	Town Square	Tsuen Wan Plaza	Tsuen Kam Centre	Luk Yeung Sun Chuen	Fou Wah Centre	Fairview Garden	Ho Fai Garden	East Asia Garden	Tsuen Wan Garden
1995		18.6	14.0	15.3	14.2	13.3	14.6	14.8	12.2	12.7
1996		18.6	14.0	15.3	14.2	13.3	14.6	14.8	12.2	12.7
1997		24.1	16.6	18.0	16.3	17.0	17.6	18.2	15.2	15.8
1998		24.1	16.6	18.0	16.3	17.0	17.6	18.2	15.2	15.8
1999		20.4	14.4	13.5	12.8	14.3	14.9	14.5	12.6	12.8
2000		18.8	13.9	13.2	13.3	13.9	14.6	14.0	12.4	12.6
2001		15.7	13.2	12.2	12.6	12.8	13.5	12.9	11.6	11.8
2002		14.1	11.6	11.6	11.7	11.5	11.8	11.6	11.0	11.2
2003		12.0	10.8	10.4	10.5	10.3	10.9	10.4	9.8	10.0
2004		11.3	10.1	9.0	8.7	9.2	10.2	9.2	8.5	8.8
2005		11.9	10.9	9.8	9.8	9.8	10.9	9.7	8.9	9.4
2006		12.5	10.9	10.5	10.4	9.8	10.2	10.3	9.5	9.8
2007	18.6	12.5	10.9	11.0	10.8	10.3	10.8	10.8	9.8	10.3
2008	20.4	13.0	11.4	12.3	11.6	11.8	11.4	11.5	10.6	10.7
2009	18.4	13.0	11.4	12.3	11.6	11.8	11.4	11.5	9.8	10.7

	Discovery Park	Skyline Plaza	Harmony Garden	Brighton Place	The Blue Yard	H Cube	Belvedere Garden	New Haven	Chelsea Court
1995		15.4					11.9		
1996		15.4					11.9		
1997		19.7					13.8		
1998	18.0	19.7					13.8		
1999	14.4	16.2	14.0	15.6			11.5		
2000	14.7	15.8	13.7	15.2			10.8		
2001	13.6	14.5	12.6	14.1			10.5		
2002	12.5	12.2	12.0	13.4			9.4		
2003	11.2	10.9	10.7	12.1	10.9		8.5	11.2	
2004	9.8	9.8	9.3	10.9	9.9		7.9	10.1	
2005	10.5	10.5	10.0	11.5	9.9		8.2	11.1	11.3
2006	11.1	11.5	10.4	12.0	10.9	14.4	8.8	11.6	11.8
2007	11.1	12.1	10.4	12.0	10.9	14.4	9.1	12.2	11.8
2008	11.9	12.8	11.1	13.0	12.1	15.5	9.7	12.7	13.0
2009	11.9	12.8	11.1	13.0	11.5	14.0	9.7	12.7	12.4

Average Unit Rent (Non-Domestic)

Arcade Shops

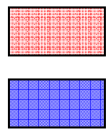
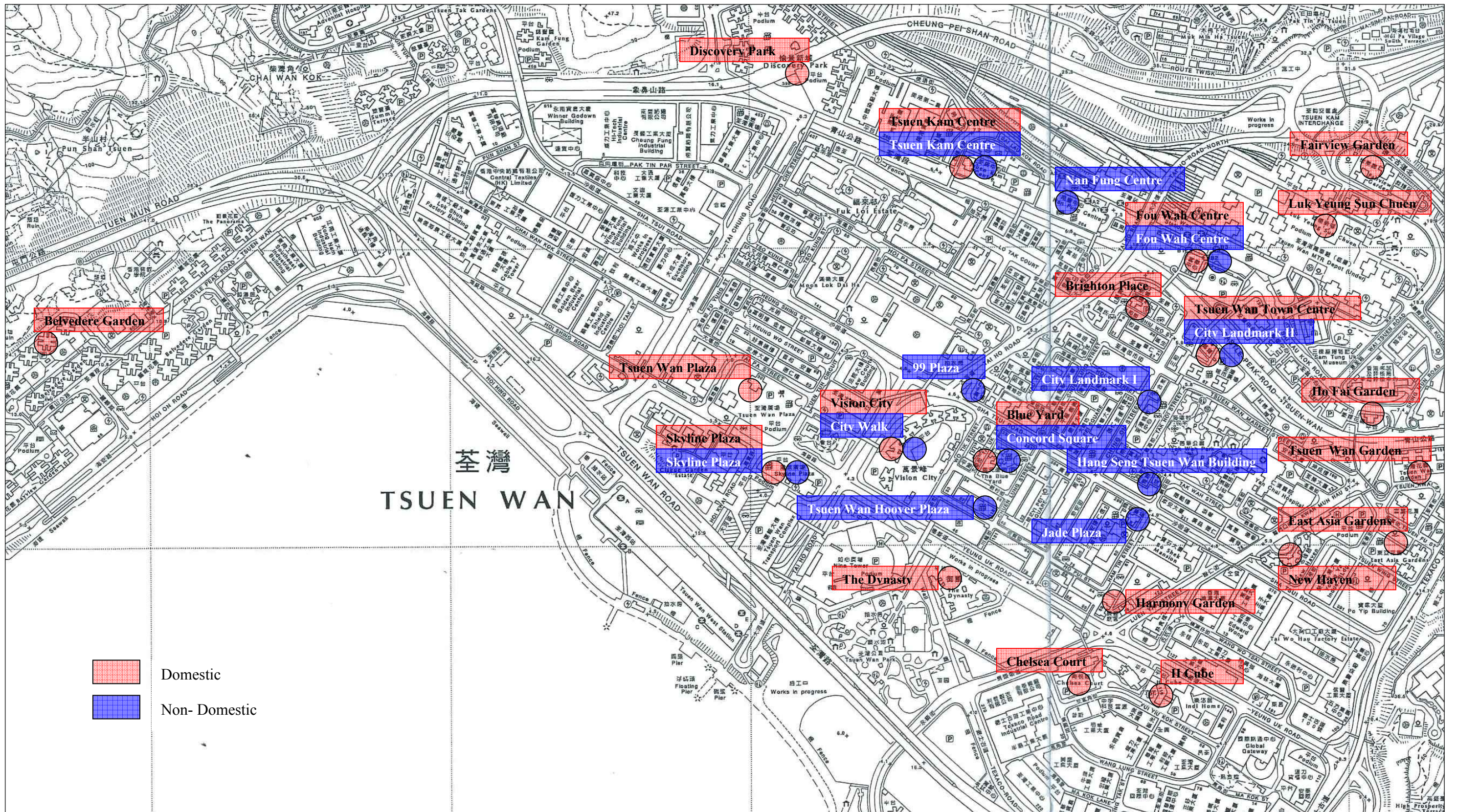
	City Walk	Town Square	Tsuen Wan Plaza	Tsuen Kam Centre	Luk Yeung Sun Chuen	Fou Wah Centre	Fairview Garden	Ho Fai Garden	East Asia Garden	Tsuen Wan Garden
1995		18.6	14.0	15.3	14.2	13.3	14.6	14.8	12.2	12.7
1996		18.6	14.0	15.3	14.2	13.3	14.6	14.8	12.2	12.7
1997		24.1	16.6	18.0	16.3	17.0	17.6	18.2	15.2	15.8
1998		24.1	16.6	18.0	16.3	17.0	17.6	18.2	15.2	15.8
1999		20.4	14.4	13.5	12.8	14.3	14.9	14.5	12.6	12.8
2000		18.8	13.9	13.2	13.3	13.9	14.6	14.0	12.4	12.6
2001		15.7	13.2	12.2	12.6	12.8	13.5	12.9	11.6	11.8
2002		14.1	11.6	11.6	11.7	11.5	11.8	11.6	11.0	11.2
2003		12.0	10.8	10.4	10.5	10.3	10.9	10.4	9.8	10.0
2004		11.3	10.1	9.0	8.7	9.2	10.2	9.2	8.5	8.8
2005		11.9	10.9	9.8	9.8	9.8	10.9	9.7	8.9	9.4
2006		12.5	10.9	10.5	10.4	9.8	10.2	10.3	9.5	9.8
2007	54.8	12.5	10.9	11.0	10.8	10.3	10.8	10.8	9.8	10.3
2008	54.8	13.0	11.4	12.3	11.6	11.8	11.4	11.5	10.6	10.7
2009	54.8	13.0	11.4	12.3	11.6	11.8	11.4	11.5	9.8	10.7

Street Shops

	City Walk	Skyline Plaza	Tsuen Kam Centre	City Landmark I	City Landmark II	TW Hoover Plaza	Jade Plaza
1995		29.7	37.9		106.7	90.8	
1996		29.7	37.9	87.2	106.7	90.8	
1997		34.0	45.1	101.6	118.8	96.4	
1998		34.0	45.1	101.6	118.8	96.4	
1999		33.5	38.3	101.6	106.8	72.8	
2000		28.1	34.5	91.1	106.8	72.8	
2001		25.9	34.5	101.3	99.0	76.4	
2002		24.1	31.0	91.7	88.7	69.1	83.4
2003		22.1	29.4	100.5	87.7	62.2	71.6
2004		19.3	31.0	103.8	93.3	62.2	71.6
2005		12.2	32.5	107.2	98.4	68.2	75.1
2006		10.9	34.6	116.4	109.2	68.2	78.8
2007	86.5	10.9	34.6	135.0	119.6	68.2	78.8
2008	86.5	11.8	40.5	152.1	126.9	91.8	78.8
2009	86.5	11.2	42.5	151.0	126.7	91.8	78.8

	Fou Wah Centre	Concord Square	99 Plaza	Hang Seng Tsuen Wan Building
1995	107.9			
1996	107.9			
1997	138.3			
1998	138.3			
1999	151.8		58.6	72.5
2000	151.8		52.9	70.1
2001	174.8		52.9	77.2
2002	157.9		50.1	69.5
2003	134.3	57.5	40.1	64.0
2004	137.4	57.5	40.1	68.6
2005	147.0	58.5	41.4	75.5
2006	153.9	57.9	47.7	87.4
2007	153.9	58.8	47.7	87.4
2008	153.9	74.9	57.4	96.6
2009	153.9	71.4	60.3	96.6

Location of Selected Development (Domestic and Non-domestic)



Domestic

Non-Domestic

Appendix C

Direct Comparison for Domestic Portion Before Re-development

Valuation - Domestic (Before the Redevelopment)

Date of Valuation

1-Jan-97

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
Memo No.	TW1115358	TW1107849	TW1106618	TW1106925	TW1094657
Development	Cheuk Ming Mansion	Chen Hsin Mansion	On On Building	Kwong Fat Building	Kwong Yick Building
Address	Tai Ho Road 57-75	Sam Pei Square 2-12	Sam Pei Square 14-18	Sha Tsui Road 260-276	Sha Tsui Road 315-323
Floor	3	2	5	2	6
Unit	16	F	D	G	3
Year Built	1967	1964	1965	1967	1966
Transaction Date	Jan-97	Jan-97	Dec-96	Dec-96	Oct-96
Transaction Nature	ASP	ASP	ASP	ASP	ASP
Saleable Area	450 sq.ft.	525 sq.ft.	509 sq.ft.	495 sq.ft.	605 sq.ft.
Price	\$735,000	\$1,300,000	\$865,000	\$1,330,000	\$1,500,000
Unit Price (N)	\$1,633	\$2,476	\$1,699	\$2,687	\$2,479

Adjustment

Time	0%	0%	6%	6%	16%
Location	-10%	0%	0%	-15%	-15%
Building Quality	0%	-20%	0%	-20%	-20%
Total	-10%	-20%	6%	-29%	-19%

Adjusted Unit Price

	\$1,470	\$1,981	\$1,805	\$1,913	\$2,020
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Adopted Average	\$1,838
Say	\$1,800
Total Market Value	\$643,188,827
Say	\$643,000,000

Appendix D

Direct Comparison for Non-domestic Portion Before Re-development

Valuation - Non-domestic (Before the Redevelopment)

Date of Valuation 1-Jan-97

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Memo No.	TW1145178	TW1141055	TW1140200	TW1136392
Development	Tak Yan Hse Stage 16	Dao Shing Building	Ka Wah Building	Tsuen King Building
Address	Tai Pa Street 53-75	Heung Wo Street 43-59	Heung Shing Street 11-17	Hoi Pa Street 83-93
Floor	G	G	G	G
Unit	3	E	F	C
Year Built	1973	1973	1974	1973
Transaction Date	Jun-97	Jun-97	May-97	May-97
Transaction Nature	ASP	ASP	ASP	ASP
Saleable Area	905 sq.ft.	550 sq.ft.	375 sq.ft.	653 sq.ft.
Price	\$14,800,000	\$4,838,000	\$3,450,000	\$9,000,000
Unit Price (N)	\$16,350	\$8,796	\$9,200	\$13,783
Remark				
Adjustment				
Time	-16.2%	-16.2%	-16.2%	-17.6%
Location	-15.0%	10.0%	10.0%	-20.0%
Total	-31%	-6%	-6%	-38%
Adjusted Unit Price				
	\$11,245	\$8,249	\$8,628	\$8,607

Adopted Average \$9,182
 Say **\$9,200**
 Total Market Value \$937,852,250
 Say **\$938,000,000**

Appendix E

Direct Comparison for Domestic Portion After Re-development

Valuation - Domestic (After the Redevelopment)

Date of Valuation Nov-09
Subject Level 30

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Comparable 7	Comparable 8	Comparable 9	Comparable 10
Memo No.										
Development	Vision City	Vision City	Vision City	Vision City	Vision City	Vision City	Vision City	Vision City	Vision City	Vision City
Tower	Tower 1	Tower 1	Tower 2	Tower 2	Tower 3	Tower 3	Tower 5	Tower 5	Tower 6	Tower 6
Floor	33	62	12	50	66	28	60	36	23	36
Unit	A	F	C	D	C	G	G	C	B	D
Year Built	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007
Transaction Date	Oct-09	Oct-09	Nov-09	Oct-09	Oct-09	Oct-09	Oct-09	Oct-09	Oct-09	Sep-09
Transaction Nature	ASP	ASP	ASP	P-ASP	ASP	ASP	ASP	ASP	ASP	ASP
Gross Floor Area	1,363 sq.ft.	668 sq.ft.	1,102 sq.ft.	687 sq.ft.	1,082 sq.ft.	690 sq.ft.	981 sq.ft.	1,085 sq.ft.	886 sq.ft.	797 sq.ft.
Saleable Area	1,045 sq.ft.	513 sq.ft.	849 sq.ft.	528 sq.ft.	831 sq.ft.	530 sq.ft.	750 sq.ft.	833 sq.ft.	680 sq.ft.	601 sq.ft.
Price	\$8,460,000	\$4,100,000	\$6,360,000	\$4,150,000	\$7,200,000	\$4,200,000	\$6,800,000	\$6,900,000	\$5,180,000	\$4,948,000
Unit Price (G)	\$6,207	\$6,138	\$5,771	\$6,041	\$6,654	\$6,087	\$6,932	\$6,359	\$5,847	\$6,208
Unit Price (N)	\$8,096	\$7,992	\$7,500	\$7,860	\$8,664	\$7,925	\$9,067	\$8,283	\$7,618	\$8,233
Remark										

	Adjustment									
Time	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Floor	-0.9%	-9.6%	5.4%	-6.0%	-10.8%	0.6%	-9.0%	-1.8%	2.1%	-1.8%
other	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total	-1%	-10%	5%	-6%	-11%	1%	-9%	-2%	2%	-2%

	Adjusted Unit Price									
Adjusted Unit Price (G)	\$6,151	\$5,549	\$6,083	\$5,678	\$5,936	\$6,123	\$6,308	\$6,245	\$5,969	\$6,097

Adopted Unit Price (G) \$5,800 \$5,900 \$6,000 \$6,300 \$6,000

Market Value of Vision City (Domestic Portion) as at 1 Jan 09		
	GFA (sq ft)	
Tower 1	226,646	\$1,314,543,919
Tower 2	242,256	\$1,429,307,825
Tower 3	233,841	\$1,403,048,520
Tower 5	233,717	\$1,472,416,009
Tower 6	217,743	\$1,306,459,144
	1,154,203	\$6,925,775,416
Say		\$6,926,000,000

Appendix F

Direct Comparison for Car Park Spaces After Re-development

Valuation - CPS (After the redevelopment)

Date of Valuation

Nov-09

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Memo No.			
Development	H Cube	New Haven	Indihome
Address	Yeung UK Road 118	Sha Tsui Road 363	Yeung UK Road 138
Floor	2	G	2
Unit	P213	C11	38
Year Built	2006	2002	2005
Transaction Date	Jan-09	Nov-08	Nov-08
Transaction Nature	P-ASP	ASP	ASP
Price	\$228,000	\$450,000	\$260,000
Remark			

Adjustment			
Time	0%	0%	0%
Location	20.0%	-10.0%	20.0%
Accessibility	0%	0%	0%
Total	20%	-10%	20%
Adjusted Unit Price	\$273,600	\$405,000	\$312,000
Rounded	\$270,000	\$410,000	\$310,000
Adopted Unit Price	\$330,000		
Total Market Value	\$99,330,000		
Say	\$99,300,000		

Appendix G

Direct Capitalisation of Income and Discounted Cash Flow Analysis

VALUATION DETAILS

Valuation Date	30 November 2009	Cash Flow Model Date	1 January 2009
Interest Valued	100%	Purpose of Valuation	Internal Reference Purpose

CORE VALUATION ASSUMPTIONS

Financial Details

Gross Passing Income (Fully Let)	SHK	86,919,266
Outgoings (pa)	SHK	4,353,163
Net Passing Income (Fully Let)	SHK	75,612,562

Passing Income is \$HK 337,695 below current market levels

Global Assumptions

Agents Leasing Fees (Gross)	2.00%
Vacancy Allowance	8.00%

Retail

Lease Term	3 years
Letting Up	2 months
Retention Rate	75.0%

Term & Reversion Capitalisation Approach

Term Rate		Reversion Rate	
Office	3.50%	Office	4.000%
Retail	4.00%	Retail	5.000%
Parking	9.00%	Parking	10.000%
Telecoms	6.50%	Telecoms	7.000%

Adopted Gross Market Income	SHK	87,256,962
Outgoings (pa)	SHK	4,353,163
Adopted Net Market Income	SHK	82,903,799

Refurb Allowance - Initial Expiries

Refurb Allowance - Initial Expiries -

Refurb Allowance - Secondary Expiries

Refurb Allowance - Secondary Expiries -

Acquisition Costs 3.85%

Disposal Costs 0.65%

Retail

Lease Term	3 years
Letting Up	2 months
Retention Rate	75.0%

Discounted Cash Flow Approach

Cash Flow Term	10 years
Terminal Yield	4.000%
Discount Rate	6.000%
10 Yr Rental Growth (compounded)	Office (Gross Face) #N/A Retail (Gross Face) -

VALUATION CONCLUSIONS

Traditional Valuation Approach

Sum of Term value	10%	SHK	173,343,390
Sum of Reversion Value	90%	SHK	1,487,359,333
Term and Reversion Value		SHK	1,660,702,722
Rounded Term & Reversion Value		SHK	\$1,660,000,000

Discounted Cash Flow Approach

Discounted Terminal Value	70%	1,368,866,748
NPV of Cash Flows	30%	590,464,249
Sum of Discounted Cash Flows		1,959,330,997
Less Acquisition Costs		(72,637,692)
Net Present Value		1,886,693,305
Rounded DCF Value	SHK	1,888,000,000

ADOPTED VALUE

\$HK1,887,500,000 - GST Exclusive

(WORDS)

RESULTANT YIELDS AND IRR'S ON ADOPTED VALUE

Direct Comparison (Rate per ft ² of NLA)	SHK11,847	Terminal Reversionary Yield	8.69%
Average Lease Duration	2.64 years	Terminal Capital Value (Rate per ft ² of NLA)	SHK15,492
Weighted Lease Duration by Area	1.58 years	Rate of Increase in Capital Value	2.72% #
Weighted Lease Duration by Income	3.05 years	IRR (Incl. Capex)	5.99%
		IRR (Excl. Capex)	6.04%

Appendix H

Old Residential Developments in the Vicinity

Valuation - Old Aged Residential Development Value after the Redevelopment

Date of Valuation

1-Jan-09

	Subject	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
Memo No.		8070400110035	09011600580023	08112100920038	08110701380146	08093001120024
Development	No. 1 Yeung UK Road	Cheuk Ming Mansion	Kwong Fat Building	Chen Hsin Mansion	Kwong Yick Building	Chen Hsin Mansion
Address		Tai Ho Road 57-75	Sha Tsui Road 260-276	Sam Pei Square 2-12	Sha Tsui Road 315-323	Sam Pei Square 2-12
Floor		10	6	4	3	8
Unit		57	F	A	5	F
Year Built		1967	1967	1964	1966	1964
Transaction Date		Jun-08	Dec-08	Oct-08	Oct-08	Sep-08
Transaction Nature		ASP	P-ASP	ASP	S-ASP	ASP
Saleable Area		500 sq.ft.	425 sq.ft.	280 sq.ft.	520 sq.ft.	525 sq.ft.
Price		\$1,450,000	\$1,250,000	\$500,000	\$1,350,000	\$1,000,000
Unit Price (N)		\$2,900	\$2,941	\$1,786	\$2,596	\$1,905
Remark						

	Adjustment				
Time	-14%	2%	-6%	-6%	-12%
Location	-10%	-15%	0%	-15%	0%
Building Quality	0%	-20%	-20%	-20%	-20%
Total	-24%	-33%	-26%	-41%	-32%
Adjusted Unit Price					
	\$2,194	\$1,969	\$1,320	\$1,530	\$1,298

Adopted Average	\$1,662
Say	\$1,700
Saleable Area (sq.ft)	330,498
Total Market Value	\$561,846,355
Say	\$562,000,000

Appendix I

Old Retail Developments in the Vicinity

Valuation - Old Aged Retail Development Value after the Redevelopment

Date of Valuation 1-Jan-09

	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3
Memo No.	0809202470019	08082000780023	08032802650016
Development	Kam Shing Building	Heung Shing Building	Mee Wah Building
Address	Heung Wo Street 25-41	Heung Shing Street 6-14	Heung Shing Street 4
Floor	G	G	G
Unit	H1	2	D
Year Built	1973	1973	1971
Transaction Date	Aug-08	Aug-08	Mar-08
Transaction Nature	ASP	P-ASP	ASP
Saleable Area	165 sq.ft.	405 sq.ft.	600 sq.ft.
Price	\$1,200,000	\$4,530,000	\$4,820,000
Unit Price (N)	\$7,273	\$11,185	\$8,033
Remark			

Adjustment			
Time	-16.9%	-16.9%	-19.1%
Location	10.0%	10.0%	10.0%
Total	-7%	-7%	-9%
Adjusted Unit Price			
	\$6,769	\$10,411	\$7,304

Adopted Average	\$8,162
Say	\$8,200
Total Non-dom (sq.ft.)	101,940
Total Market Value	\$835,911,788
Say	\$836,000,000