

## 粉嶺高球場估值料達17億

民政事務局建議未來與27幅由私人體育會持有的遊樂場用地續租時，收取十足市值地價的三分一作為續租費，但當局沒有披露現時各遊樂場的地價詳情，僅提供地租數據。本年度繳交最高地租的是香港哥爾夫球會（粉嶺），達253.4萬元，即一年市值租金約8448萬元。本身為產業測量師的普縉集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典估計，由於用作球會設施，較難找到租戶，故租金回報應有5厘，高於一般辦公室約1厘或住宅2厘的回報，由此推算，該會用地的地價值16億至17億元。

### 足球會租回報5厘

不過，張聖典認為，以該高爾夫球場佔地1830萬方呎之大，地價估值已相當保守，當2020年租約期滿，相信要交付逾5億元才能續租。他又以位於市區跑馬地的香港足球會為另一例子，以其31萬方呎面積，5厘租金回報，地價應約值9億元。

**測量師學會**土地政策小組主席劉振江表示，難以單憑地租估算市值地價，因球會場地租約設有年限，與一般住宅地買地50年，期滿可自動續租不同，這因素對衡量地價有很大影響。另外，這些私人遊樂場地皮上蓋能否起樓、其產生的收益如何，亦是關鍵因素，故需先了解政府釐定地價的準則，才能作出估算。

#要聞 - 粉嶺高球場估值料達17億

# 粉嶺高球場估值料達17億

民政事務局建議未來與27幅由私人體育會持有的遊樂場用地續租時，收取十足市值地價的三分一作為續租費，但當局沒有披露現時各遊樂場的地價詳情，僅提供地租數據。本年度繳交最高地租的是香港哥爾夫球會（粉嶺），達253.4萬元，即一年市值租金約8448萬元。本身為產業測量師的普縉集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典估計，由於用作球會設施，較難找到租戶，故租金

回報應有5厘，高於一般辦公室約1厘或住宅2厘的回報，由此推算，該會用地的地價值16億至17億元。

### 足球會租回報5厘

不過，張聖典認為，以該高爾夫球場佔地1830萬方呎之大，地價估值已相當保守，當2020年租約期滿，相信要交付逾5億元才能續租。他又以位於市區跑馬地的香港足球會為另一例子，以其

31萬方呎面積，5厘租金回報，地價應約值9億元。

測量師學會土地政策小組主席劉振江表示，難以單憑地租估算市值地價，因球會場地租約設有年限，與一般住宅地買地50年，期滿可自動續租不同，這因素對衡量地價有很大影響。另外，這些私人遊樂場地皮上蓋能否起樓、其產生的收益如何，亦是關鍵因素，故需先了解政府釐定地價的準則，才能作出估算。