

## 物業的價值受甚麼因素影響？

影響物業價值的因素很多，最重要幾項包括該物業在法律上比如城規條例和建築條例以及相關土地批租租約的用途限制、土地批租租約年限、物業的性質；外在因素如所處地區和地點、附近公共交通條件、維修保養和物業管理質素、周邊環境及毗鄰物業用途、現時物業市道該類物業交投是否活躍等；以及內在因素包括該物業的樓齡、交吉還是有租約、物業的內部面積和形狀如長度闊度和高度、間隔、有沒有僭建物及周邊景觀、物業的業權有否被註有法庭命令或受債務官司束縛被釘契等。

### 經常採用市場比較法

香港的物業市場成交比較活躍，住宅、商舖、寫字樓和廠廈等物業，經常採用的是市場比較法。但偶然亦會有需要為一些市場上罕見成交的物業去作估值，而採用成本法。另外為可發展物業的土地或舊樓地盤作地價評估，就會採用剩餘法。

其中一個應用市場比較法的例子是銀行要求為某一住宅物業作按揭貸款用途的市價估值。測量師行預早與銀行事先協定就估價報告包括那些要求例如業權查冊、批租年期、實用面積、樓齡、現場視察、僭建物（如適用）、市場估值及日期以及豁免條款等等。按照這些要求，測量師會做好基本調查、查出相關物業的批准圖則、進行現場視察和拍照作出記錄、跟着會對同地區同類型樓宇相類樓層坐向的成交個案作分析、單位的成交數據作出搜集和分析，得到呎價之後，測量師會做一個因應影響物業價格的各項因素及成交日期的不同，而作出調整。

撰文者：[香港測量師學會](#)義務秘書 [陳東岳](#)

# 物業的價值受甚麼因素影響？★

## 高深可測

影響物業價值的因素很多，最重要幾項包括該物業在法律上比如城規條例和建築條例以及相關土地批租租約的用途限制、土地批租租約年限、物業的性質；外在因素如所處地區和地點、附近公共交通條件、維修保養和物業管理質素、周邊環境及毗鄰物業用途、現時物業市道該類物業交投是否活躍等；以及內在因素包括該物業的樓齡、交吉還是有租約、物業的內部面積和形狀如長度闊度和高度、間隔、有沒有僭建物及周邊景觀、物業的業權有否被註有法庭命令或受債務官司束縛被釘契等。

## 經常採用市場比較法

香港的物業市場成交比較活躍，住宅、商鋪、寫字樓和廠廈等物業，經常採用的是市場比較法。但偶然亦會有需要為一些市場上罕見成交的物業去作估值，而採用成本法。另外為可發展物業的土地或舊樓地盤作地價評估，就會採用剩餘法。

其中一個應用市場比較法的例子是銀行要求為某一住宅物業作按揭貸款用途的市價估值。測量師行預早與銀行事先協定就估價報告包括那些要求例如業權查冊、批租年期、實用面積、樓齡、現場視察、僭建物(如適用)、市場估值及日期以及豁免條款等等。按照這些要求，測量師會做好基本調查、查出相關物業的批准圖則、進行現場視察和拍照作出記錄、跟着會對同地區同類型樓宇相類樓層坐向的成交個案作分析、單位的成交數據作出搜集和分析，得到呎價之後，測量師會做一個因應影響物業價格的各項因素及成交日期的不同，而作出調整。

撰文者：香港測量師學會  
義務秘書陳東岳



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS

香港測量師學會