



1



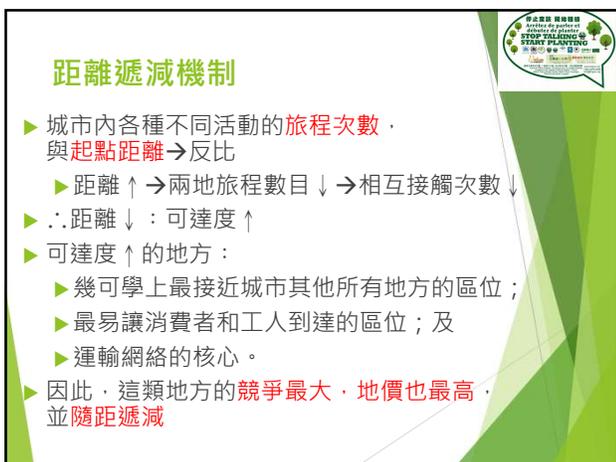
2



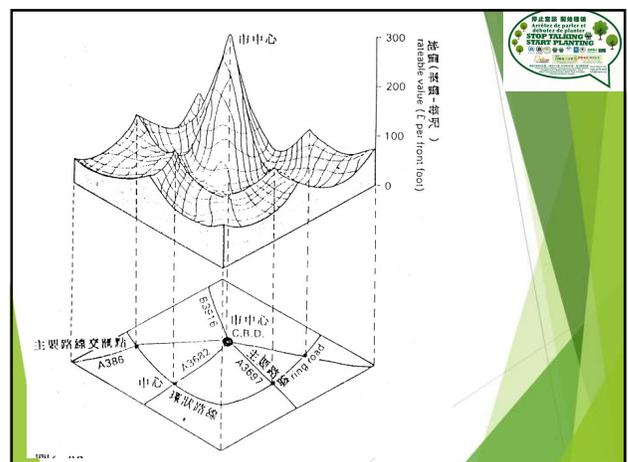
3



4



5



6

### 地租

- ▶ 地租-純利益回報
- ▶ 出得起最高價→獲取該土地
- ▶ 中心地帶：高可達度：高地價

7

### 出價地租與隨距遞減概念

- ▶ 不同經濟活動有不同的付租能力

8

### 都市內土地價值及利用

- ▶ 城市功能多因為它位於市中心易達地點而得利
- ▶ 城市中心是全個城市交通，最易達的地點
- ▶ 但它的面積亦相對很小，對此地需求量卻很大
- ▶ 競爭激烈，地價因而攀至頂峰，而隨距離遞減
- ▶ 城市用地者並不出同一價以爭取到使用中心最易達地
- ▶ 商用、工用、住宅用地的出價不同，是以爭取得到的是不同的區位

9

### 城市土地的三大用途

- ▶ 中心商業區
  - ▶ 高級零售業售賣高檔貨及高專業服務，故可負擔高昂地租
- ▶ 工業用地
  - ▶ 可達度雖較中心商業區低，但仍有一定良好的網絡
- ▶ 住宅用地
  - ▶ 由於居民不能負擔高昂地租，所以住宅用地多在城市較外圍

10

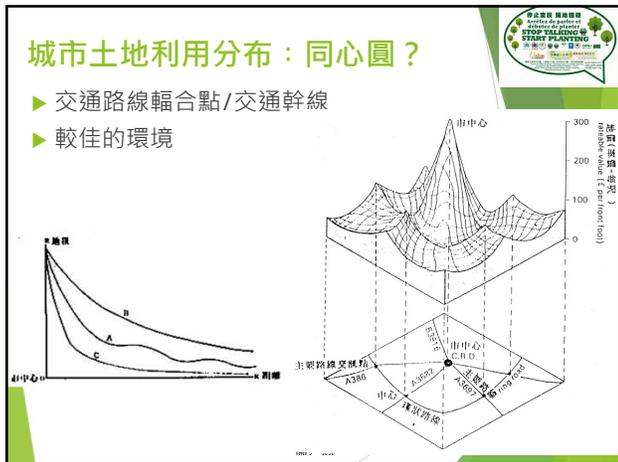
### 出價地租的差異

- ▶ 商用
  - ▶ 高峰與次峰
- ▶ 住宅用地
  - ▶ 環境影響，如較少污染、海旁
  - ▶ 香港最低地值的地方是公共屋邨及寮屋區
  - ▶ 政府影響

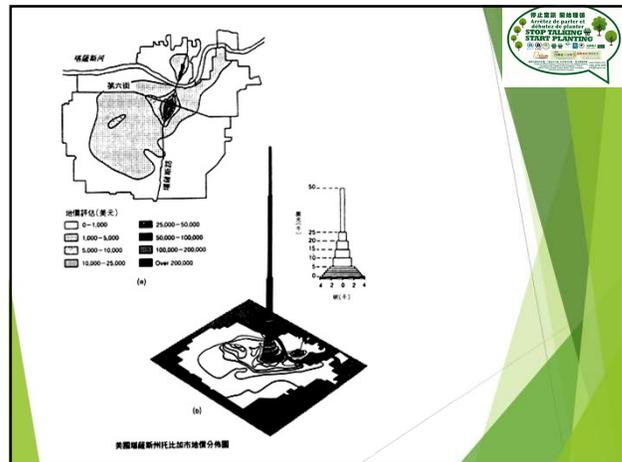
11

各類土地利用的出價地租曲線的重疊以及城市功能區的劃分

12



13



14

### 聯絡

國際百萬森林計劃 搶救氣候 種出未來  
 The Million Trees Forest Project and Network  
 The climate to save the future

- 電話: 6778 2670 / 6976 2635 (行動單位); 2876 2855 (辦公室)
- 無線電: 409.8375 (8號頻道) - 參加者亦可使用 / 462.6875 (CTCSS-110.9Mhz)
- (國際呼號 CALLSIGNS: VR2YMF / VR2XGN)
- 電郵: info@hkgnu.org / pr@hkgnu.org 傳真: 3971 1469
- 活動網址: http://www.hkgnu.org
- 香港區委員會聯絡處: 尖沙咀新港中心2座907室
- 香港區委員會郵政信箱: 郵政信箱68046號

CIMTPNHK/HKGNU/HIMA/FPPLPHK-PFTPFHK/PNUE-UNEP

15

國際百萬森林計劃 搶救氣候 種出未來  
 The Million Trees Forest Project and Network  
 The climate to save the future

- \* 聯合國環境署 - 國際百萬森林計劃香港區委員會 (包括十億樹木行動及地球植林計劃), 香港綠色自然聯盟(HKGNU)等
- \*\* Le comité du projet et du réseau mondial de million d'arbres - la division hongkongaise (avec la campagne pour un milliard d'arbres, et le programme de 'plantons pour la planète'), sous le cadre du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) ; et L'association d'écologie de Hong Kong (HKGNU), et caetera.
- \*\*\* [ The committee of international million trees / forest project and network - Hong Kong Region (with the Billion Trees Campaign, and the 'Plant for the Planet' Program), under the framework of United Nations Environment Programme (UNEP); Hong Kong Green Nature Union [HKGNU], etc. ]

二零一八年九月 09/2018  
<http://www.hkgnu.org> info@hkgnu.org  
 TEL: 2876 2855 / 6778 2670 / 6976 2635

16



17

完 - 謝謝  
 La fin, merci  
 The end, thank you

二零一八年九月修訂  
 二零二三年十一月重審於法國巴黎

18