

財經事務及庫務局

香港雪廠街
中區政府合署



FINANCIAL SERVICES AND THE
TREASURY BUREAU

Central Government Offices,
Ice House Street,
Hong Kong

電 話 TEL.: 2810 2177

圖文傳真 FAX: 2537 1736

本函檔號 OUR REF.:

來函檔號 YOUR REF.:

中環昃臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處
總議會秘書
薛鳳鳴女士

薛女士：

財經事務委員會
要求商業及工業樓宇市場的資料

二零一零年十二月六日致財政司司長的來信已經收悉。隨函附上所要求的資料(載於附件)，以供委員參考。

商業及工業樓宇市場的發展涉及土地供應的問題。在這方面，發展局一直致力保持穩定及足夠的土地以應付各種未來需要。若委員希望進一步跟進相關議題，可在發展事務委員會提出。

我們亦藉此機會感謝委員對有關議題的興趣。

財經事務及庫務局局長

(王學玲 王學玲 代行)

二零一零年十二月三十日

副本抄送：

陳鑑林議員，SBS，JP (委員會主席)

區松柏先生，財政司司長政務助理(傳真：2840 0569)

陳婉雯女士，發展局局長政務助理(傳真：2147 3691)

陳李藹倫女士，政府經濟顧問(傳真：2866 8869)

商業及工業樓宇市場的資料文件

引言

1. 本文件提供有關商業及工業樓宇市場的背景資料及闡述政府的相關政策。

商業及工業樓宇市場

2. 為進行分析，本文件所述的商業及工業樓宇涵蓋寫字樓、商業樓宇(主要是零售鋪位)及分層工廠大廈，但不包括貨倉、特殊廠房及工貿大廈，原因是該等樓宇較為次要而且相關資料欠奉。

(a) 寫字樓⁽¹⁾

3. 寫字樓的總存量，由一九九九年底的 900 萬平方米明顯增加至二零零九年底的 1 050 萬平方米⁽²⁾(圖 1(a))。在二零零零年至二零零九年期間，淨落成量(即落成量減去拆卸量)每年平均為 173 900 平方米⁽³⁾，儘管實際淨落成量每年都不同。隨著香港經濟逐步轉型至高增值活動，過去十年間，淨落成量中有接近九成屬甲級寫字樓，其佔寫字樓總存量的比例，由一九九九年底的 57%上升至二零零九年底的 62%。展望未來，二零一零年及二零一一年合計的總落成量預計為 252 300 平方米，當中逾 85%為甲級寫字樓。

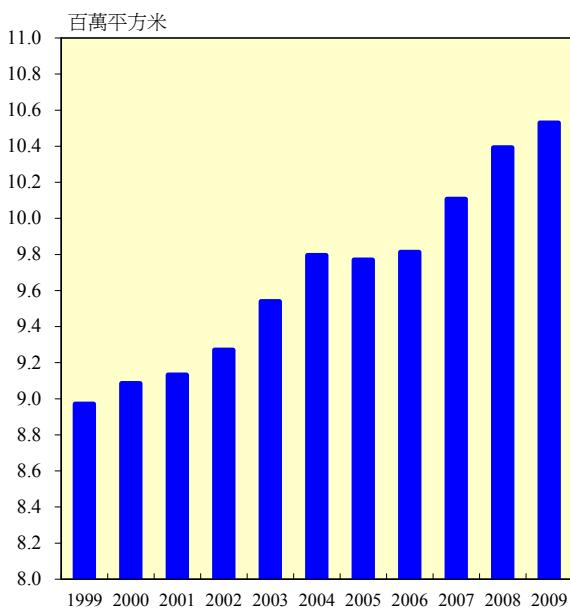
4. 在二零零零年至二零零九期間，寫字樓的使用量每年平均為 191 900 平方米。寫字樓的使用量自二零零三年起隨着經濟持續增長而大致保持強勁，直至全球金融危機爆發後才在二零零九年轉為負數。由於每年使用量高於淨落成量，空置率由一九九九年底的 14.0%明顯下降至二零零九年底的 10.3%(圖 1(b))。

(1) 寫字樓包括商用樓宇內的物業。政府擁有和由政府產業署管理的寫字樓並不包括在內。

(2) 本文引述的面積一律以內部樓面面積計算。

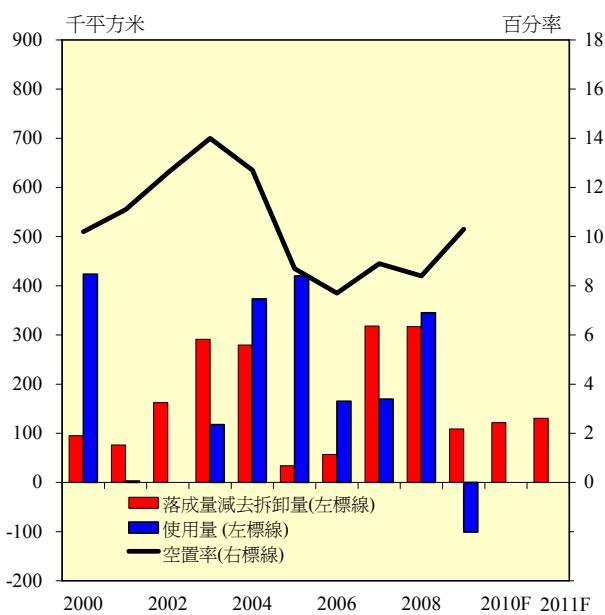
(3) 一九九九年底至二零零九年底期間總存量的增減並不相等於二零零零年至二零零九年的累積淨落成量，原因是其間或會有樓宇改作其他用途。

圖 1(a)：寫字樓總存量



資料來源: 差餉物業估價署

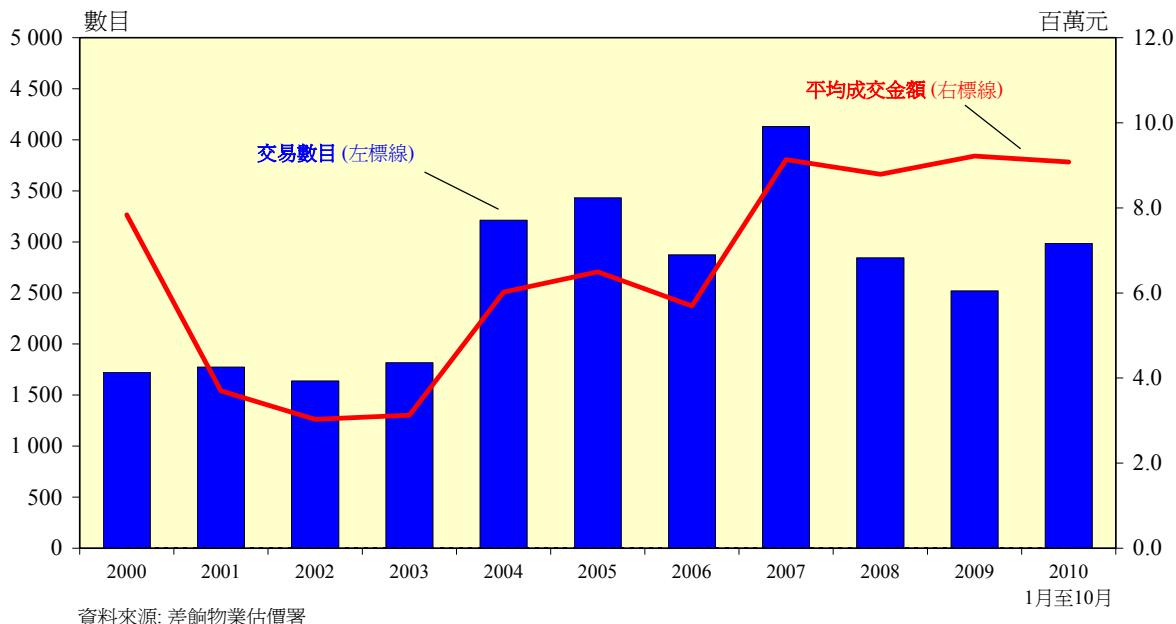
圖 1(b)：寫字樓落成量(減去拆卸量)、
使用量和空置率



註: 2010年和2011年的數字為預測落成量

5. 交投方面，在二零零零年至二零零九日期間，每年平均錄得 2 600 宗寫字樓成交，住宅單位成交則為每年 90 100 宗。在二零一零年首十個月，平均每宗寫字樓的成交金額為 910 萬元，高於住宅單位的 410 萬元，反映投資寫字樓通常比投資住宅單位涉及較大筆資金。按個別年份分析，寫字樓交投量在二零零四年至二零零七年期間在堅穩的使用量支持下而顯著上升，其後在二零零八年底及二零零九年初因全球金融危機而放緩，直至二零零九年年中才回升。在二零一零年首十個月，寫字樓交投量較一年前的低基數躍升 53% 至 3 000 宗（圖 2）。這相當於每月平均 300 宗，與二零零四年至二零零八年期間（即全球金融危機爆發前的五年期間）每月平均 270 宗相比，未算特別熾熱。

圖 2：寫字樓總交易數目和平均成交金額

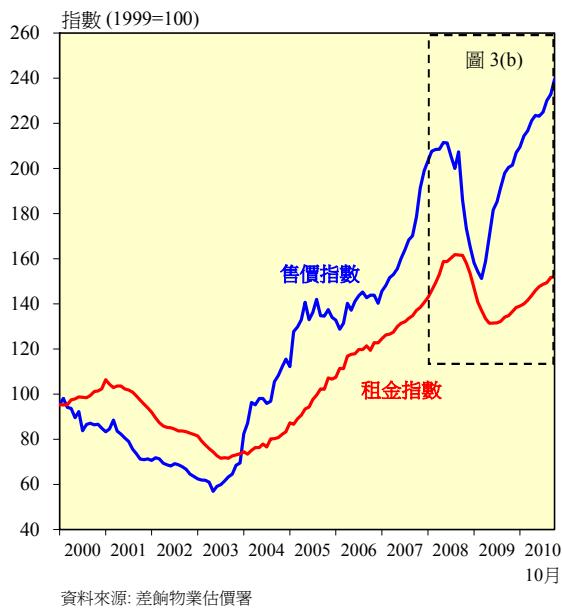


資料來源: 差餉物業估價署

6. 一九九九年十二月至二零零九年十二月期間，寫字樓售價每年平均上升 8.0%，租金則錄得較溫和的每年 3.6%升幅。在漫長的整固期於二零零三年結束後，寫字樓售價及租金大致上處於升勢，二零零八年下半年全球金融危機爆發導致售價及租金出現大跌(圖 3(a))。

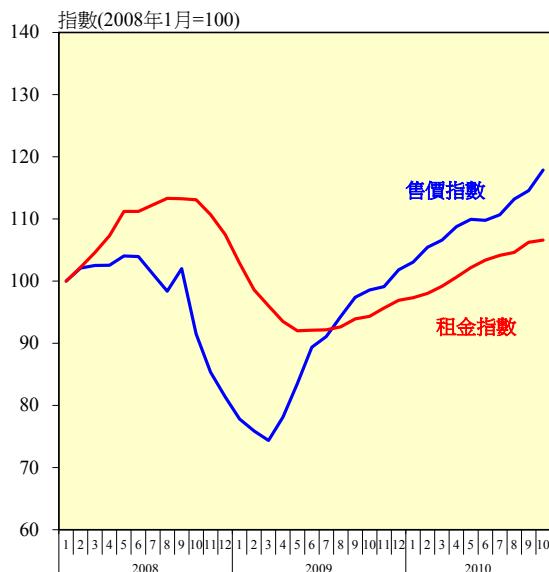
7. 由於流動資金充裕，利率極低，加上經濟持續復蘇，寫字樓市場自二零零九年初起強勁反彈。二零一零年十月，寫字樓售價較二零零九年三月的近期低位飆升 58%，並較二零零八年的高位高出 13%。同期，租金從低位只錄得較溫和的 16%反彈，而且仍較二零零八年的高位低 6%(圖 3(b))。

圖 3(a)：寫字樓售價和租金指數
(二零零零年起)



資料來源: 差餉物業估價署

圖 3(b)：寫字樓售價和租金指數
(二零零八年起)



(b) 商業樓宇⁽⁴⁾

8. 商業樓宇的總存量由一九九九年底的 890 萬平方米上升至二零零九年底的 1 070 萬平方米，當中約 80 萬平方米由領匯房地產投資信託基金（領匯）擁有並自二零零六年起納入統計數字內⁽⁵⁾（圖 4(a)）。過去十年，商業樓宇的淨落成量⁽⁶⁾每年平均為 86 100 平方米。不過，這些樓宇中逾 80% 在二零零一年至二零零六年間落成，而過去三年的落成量相對較低。展望未來，二零一零年及二零一一年合計的總落成量預計為 137 600 平方米。

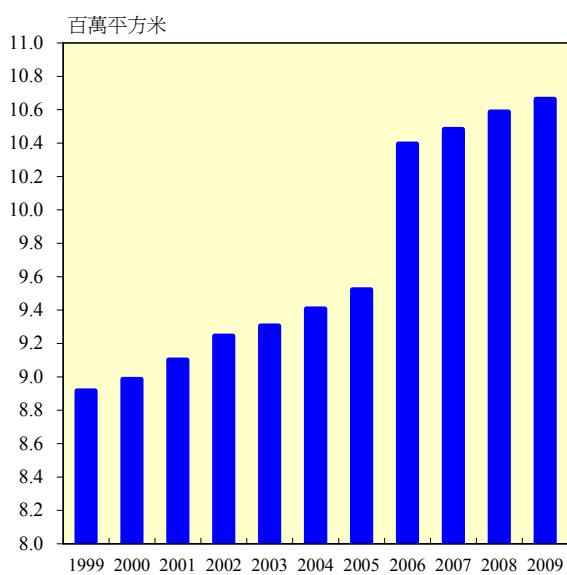
9. 過去十年，商業樓宇的使用量每年平均為 75 100 平方米，儘管各年表現有所不同。在興旺的訪港旅遊業支持下，使用量在二零零五年至二零零七年表現強勁。其後，二零零八年底的全球金融危機，加上二零零九年年初豬流感爆發的風險增加，導致使用量在隨後兩年顯著下跌。空置率在過去十年大部份時間處於較高水平，僅由一九九九年底的 9.2% 輕微下降至二零零九年底的 8.7%（圖 4(b)）。

(4) 商業樓宇包括零售舖位及其他作商業用途的樓宇，但不包括寫字樓。單位及香港房屋委員會和香港房屋協會擁有的商業樓宇也不包括在內。

(5) 自房屋委員會在二零零五年十一月把旗下選定商業樓宇分拆出售予領匯後，由領匯擁有的有關物業歸入私人物業類別，並已包括在二零零六年及之後的統計數字內。二零零六年前，這些物業由房屋委員會擁有，因此不計入統計數字內。

(6) 有關總存量的增減與累積淨落成量或會有差異的解釋，請參閱備註(3)。

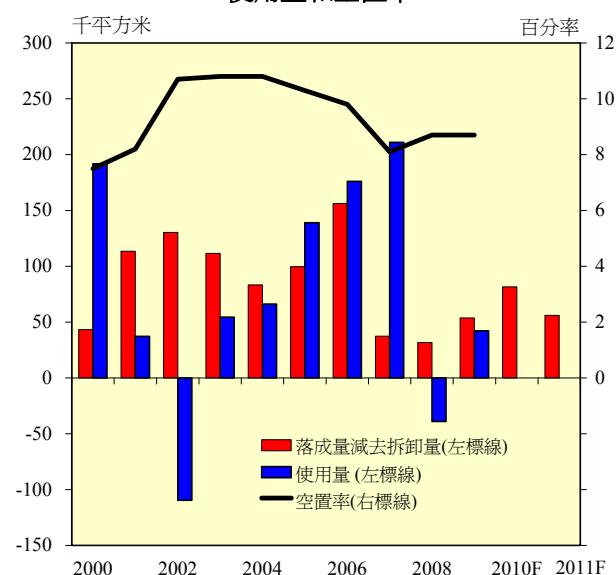
圖 4(a)：商業樓宇總存量



註：2006年的上升是由於從該年開始數字包括領匯房地產投資信託基金持有的商業樓宇

資料來源：差餉物業估價署

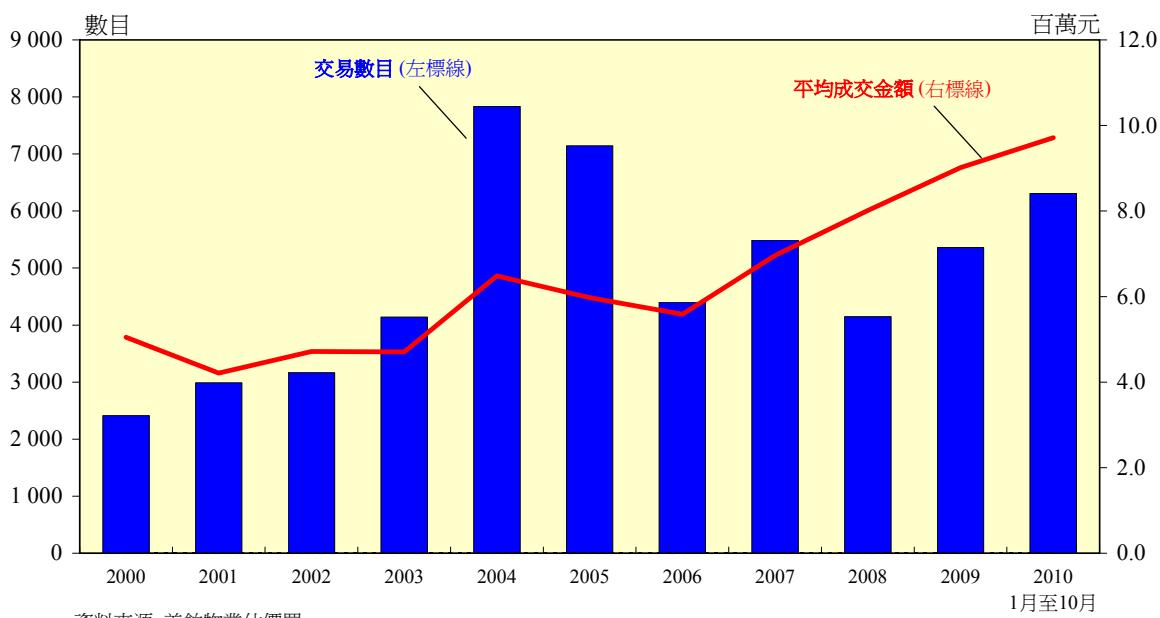
圖 4(b)：商業樓宇落成量(減去拆卸量)、
使用量和空置率



註：2010年和2011年的數字為預測落成量

10. 在二零零零年至二零零九 年期間，每年平均錄得 4 700 宗商業樓宇成交，而住宅物業的成交量則為每年 90 100 宗。在二零一零年首十個月，平均每宗商業樓宇的成交金額為 970 萬元，明顯高於住宅物業的 410 萬元，情況與寫字樓相似。統計數字顯示，商業樓宇的交投頗受經濟情況影響。在全球金融危機期間，成交量在二零零八年底及二零零九年初大幅下跌，但在二零零九年年中強勁反彈，自此一直保持暢旺。在二零一零年首十個月，商業樓宇交投量較一年前的低基數上升 50% 至 6 300 宗(圖 5)。以此計算，平均為每月 630 宗，在二零零四年至二零零八年(即全球金融危機爆發前的五年期間)的成交量則為每月平均 480 宗。

圖 5：商業樓宇總交易數目和平均成交金額



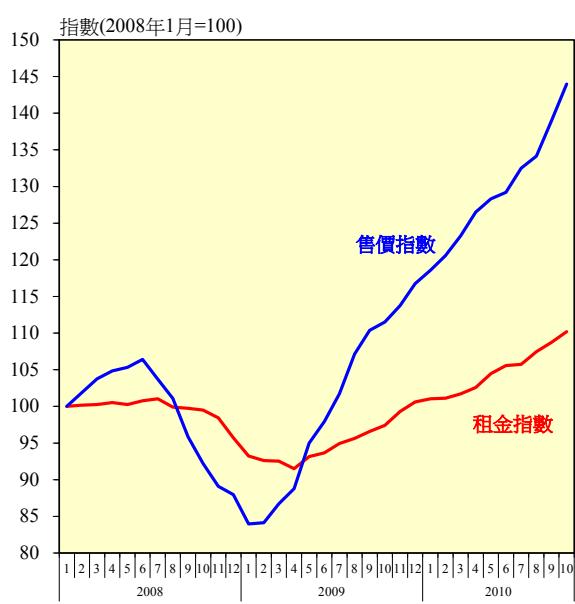
資料來源: 差餉物業估價署

11. 一九九九年十二月至二零零九年十二月期間，零售舖位的售價每年平均上升 9.0%，而租金則每年只微升 1.4%。普遍來說，售價和租金兩者皆對經濟周期非常敏感(圖 6(a))。受到全球金融危機的打擊，零售舖位的售價在二零零八年下半年急跌 21%，但自此至今已強勁反彈 71%。在二零一零年十月，零售舖位的售價已較二零零八年的近期高位高出 35%。反觀零售舖位的租金在全球金融危機期間只錄得 9% 的較溫和跌幅，在跌至低位後反彈 20%。在二零一零年十月，零售舖位的租金較二零零八年的近期高位高出 9%(圖 6(b))。

圖 6(a)：零售舖位售價和租金指數
(二零零零年起)



圖 6(b)：零售舖位售價和租金指數
(二零零八年起)



資料來源: 差餉物業估價署

(c) 分層工廠大廈⁽⁷⁾

12. 與寫字樓及商業樓宇的情況相反，分層工廠大廈的總存量由一九九九年年底的 1 770 萬平方米，輕微減少至二零零九年底的 1 730 萬平方米(圖 7(a))。由於製造業的重要性在本港經濟中日漸下降，很多分層工廠大廈的業主都傾向把工廠大廈重建／改裝作其他更具價值的用途。因此，分層工廠大廈的淨落成量在過去十年一直微不足道，甚至錄得負數⁽⁸⁾。儘管如此，展望未來，二零一零年及二零一一年合計的總落成量預計會回升至 107 900 平方米。

13. 二零零零年至二零零九期間，分層工廠大廈的使用量每年平均只有 44 000 平方米。不過，在總存量減少的情況下，分層工廠大廈的空置率仍由一九九九年年底的 9.7% 下降至二零零九年底的 8.0%(圖 7(b))。

圖 7(a)：分層工廠大廈總存量

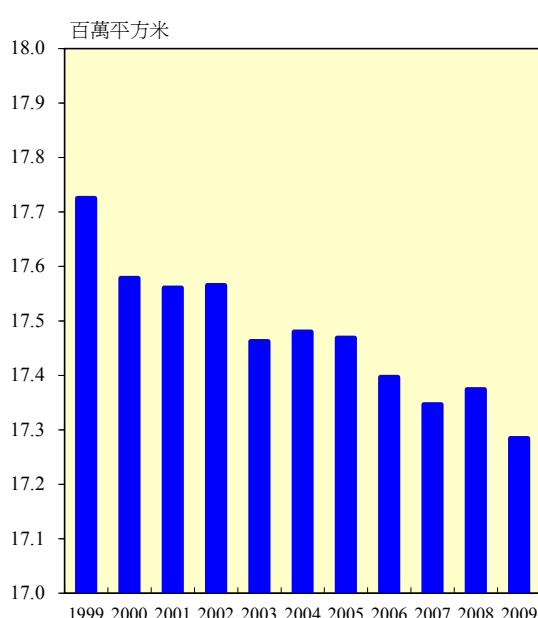


圖 7(b)：分層工廠大廈落成量(減去拆卸量)、
使用量和空置率



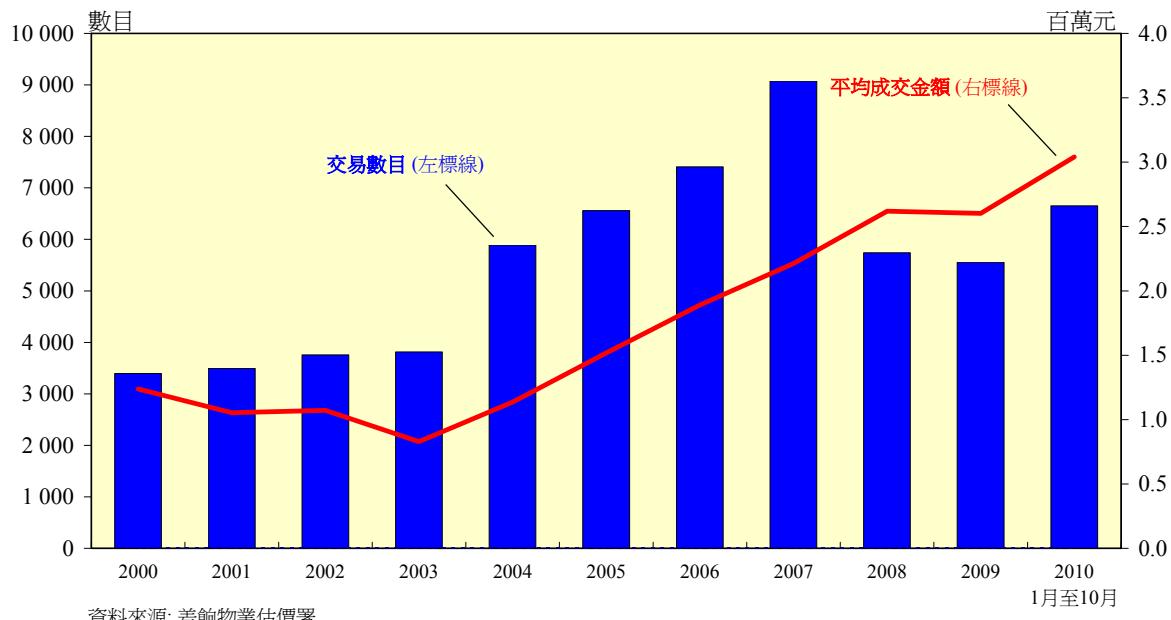
14. 在過去十年，每年平均錄得 5 500 宗分層工廠大廈成交，較住宅物業每年平均 90 100 宗為少。分層工廠大廈的平均每宗成交金額，在二零一零年首十個月為 300 萬元，較住宅物業的 410 萬元為小。與其他物業類別的情況相似，分層工廠大廈的成交量在二零零八年及二零零九年初隨着全球經濟下滑而減少，但其後在二零零九年和二零

(7) 分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途(包括寫字樓)而建設的樓宇單位。特殊廠房及房屋委員會興建的工廠樓宇，不包括在內。

(8) 有關總存量的增減與累積淨落成量或會有差異的解釋，請參閱備註(3)。

一零年回升。在二零一零年首十個月，分層工廠大廈的交投量較一年前急升 59%至 6 700 宗(圖 8)。這個數目相等於每月平均 670 宗成交，與二零零四至二零零八年(即全球金融危機爆發前的五年期間)每月平均 580 宗並非相差太遠。

圖 8：分層工廠大廈總交易數目和平均成交金額



資料來源: 差餉物業估價署

15. 分層工廠大廈的售價在一九九九年十二月至二零零九年十二月期間每年平均上升 9.9%，但租金則基本上平穩，每年只微升 0.5%(圖 9(a))。在二零零八年底全球金融危機期間，分層工廠大廈的售價急跌 23%，而租金則下挫 14%。自二零零九年初開始急升 56%後，分層工廠大廈售價在二零一零年十月較近期高位已高出 20%。租金方面，二零一零年十月較近期低位只回升 16%，仍略低於二零零八年的近期高位(圖 9(b))。

圖 9(a)：分層工廠大廈售價和租金指數
(二零零零年起)

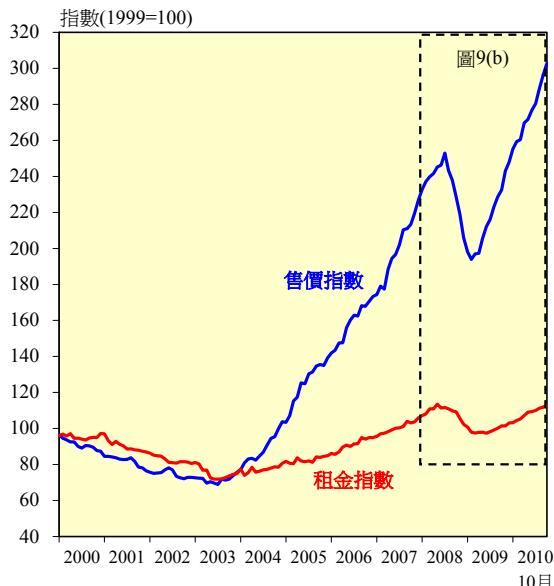
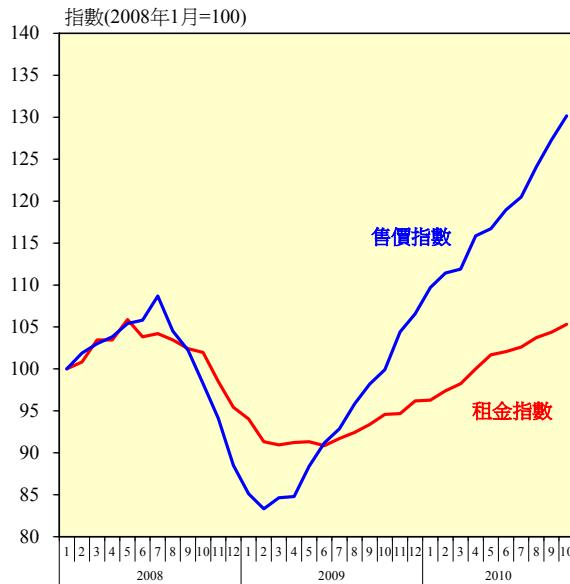


圖 9(b)：分層工廠大廈售價和租金指數
(二零零八年起)



政府對於商業和工業樓宇市場的政策

16. 非住宅物業交易是商業活動。統計數字顯示在過去十年每年平均有 2 600 宗寫字樓交易、4 700 宗商業樓宇交易和 5 500 宗分層工廠大廈交易，遠低於每年平均 90 100 宗住宅物業交易。再者，投資商業樓宇通常需要更多的資金。二零一零年首十個月寫字樓和商業樓宇每宗交易的平均成交金額分別為 910 萬元和 970 萬元，而住宅物業則為 410 萬元。因此一個普通住戶大幅投資非住宅物業的機會非常低，相對住宅物業而言，非住宅物業價格的大幅波動對於宏觀經濟和金融體系穩定的影響也因而較為輕微。

17. 至於有關租金上升最終會反映在各項經濟活動的經營成本上的憂慮，值得留意的是，儘管寫字樓、零售鋪位和分層工廠大廈的價格在過去十年皆明顯上升，寫字樓和零售鋪位的租金只錄得非常溫和的升幅，分別為每年 3.6% 和 1.4%。同期分層工廠大廈的租金基本上無甚變化。

18. 當面對資金大進大出時，政府政策的考慮重點是防範系統性風險上升，以確保宏觀經濟和金融體系穩定。就此，香港金融管理局最近的收緊按揭貸款標準的措施亦已包括收緊所有工業和商業樓宇的按揭成數上限至五成。政府會確保金融機構在借貸方面繼續保持審慎，避免信貸膨脹與資產價格上升造成惡性循環，從而減低一旦資金撤走時可能出現的震盪。

19. 政府認為投資非住宅物業是商業活動，最好由市場機制自行調節。在作出這判斷時，政府已在控制宏觀經濟風險及確保在自由市場下保持良好營商環境兩個同樣重要的目標之間取得平衡。

20. 至於土地供應方面，為支持長遠的經濟增長，當局已在「香港2030研究」中檢視主要的土地用途需求，並建議適當的規劃措施，以應付未來的需要。該研究強調維持穩定及足夠的甲級寫字樓供應對香港保持主要金融中心和區域商業樞紐地位的重要性。我們會繼續主要透過騰出無須設於黃金地段的政府辦公地方，以及在都會區內具策略性的地點如啟德和西九龍發展新辦公室群，以增加寫字樓用地的供應。至於其他一般商業用地的需求(包括非黃金地段的寫字樓及傳統工業／貨倉用途)，則預期大致可通過活化舊工業區和發展黃金地段以外的其他辦公室群予以應付。當局在二零一零年四月正式推行活化舊工業大廈的措施，鼓勵重建及整幢改裝工業大廈作非工業用途。有關措施可提供合適而價格較相宜的土地和樓面空間，以配合各項商業需要。我們會繼續監察主要土地用途的土地供應，確保我們的規劃策略有能有效應付不斷轉變的情況。

二零一零年十二月二十八日