

立法會發展事務委員會 2011 年 12 月 19 日會議跟進事項

當局就辦公室供應及需求的回應

為了充分把握內地迅速發展的機遇，並維持香港作為主要金融和商業中心的地位，當局一直採取措施，以確保穩定而充足的優質辦公室供應。「香港 2030：規劃遠景與策略」（「香港 2030 研究」）提供了合適的規劃策略，以支持香港長遠的經濟增長。其中，「香港 2030 研究」強調維持穩定及足夠的優質辦公室供應的重要性，並提出辦公室用地供應的長遠發展策略。

辦公室的需求及供應

2. 基於高增值商業活動需要獨特的地理位置，以及優質的辦公樓宇，加上其代表的價值和地位，「香港 2030 研究」認為需另行預留商業中心區甲級辦公室用地。根據「香港 2030 研究」的預測，由 2003 至 2030 年，商業中心區甲級辦公室需增加 270 萬平方米的總樓面面積，方可應付市場需要。

3. 至於辦公室的供應方面，2002 至 2011 年間，各區私人寫字樓整體的存量及落成量載於附件 I。由於辦公室發展主要為市場主導，我們難以就未來的市場供應作出預測。然而，差餉物業估價署就 2012 及 2013 年的私人辦公室落成量提供了預測數據，有關資料載於附件 II，以供參考。

辦公室用地供應的長遠策略

4. 根據「香港 2030 研究」的建議，我們會繼續整合及提升現有的商業中心區，並同時開拓商業中心區外的優質辦公室樞紐。在這方面，我們已制訂具體計劃，包括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（例如啟德、西九龍和九龍東）發展新辦公室羣。「香港 2030 研究」同時建議透過活化及重建現有工業大廈以提供辦公室空間，滿足一般商業用途。

5. 我們正致力從速落實這些計劃。例如，當局正以「地方營造」的模

式，促進九龍東蛻變成一個優越的商業區。該區有潛力增添 400 萬平方米的寫字樓樓面面積。另外，值得留意的是，當局已於 2011-12 年度主動售出兩幅位於觀塘和九龍灣的商貿用地，以加快九龍東的商業發展。此外，一幅位於九龍灣的商貿用地亦於本年 11 月售出。除了上述三幅位於九龍東的商貿用地外，當局亦於 2011-12 年度售出五幅商貿／商業用地。與此同時，我們亦於 2010 年 4 月推出活化工廈措施，以鼓勵透過重建或整幢改裝現時未盡其用的工廈，提供更多合適的樓面配合不同經濟和社會需要。我們會繼續有關方面的工作，以維持穩定及足夠的優質辦公室供應。

**發展局
2012年12月**

Annex I／附件 I

Stock and Completion of Private Offices of All Grades by Districts (from 2002 to 2011)
各區私人寫字樓存量及落成量（2002 至 2011 年）

District 地區	Stock (GFA) ('000 sq.m, approximately) 存量（總樓面面積）('000 平方米，約)										Completion (GFA) ('000 sq.m, approximately) 落成量（總樓面面積）('000 平方米，約)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Central and Western 中西區	4,228	4,366	4,390	4,379	4,395	4,386	4,356	4,357	4,350	4,371	54.4	182.7	5.2	42.7	34.9	1.7	0	3.7	0	40
Wan Chai 灣仔	2,415	2,420	2,495	2,486	2,440	2,437	2,417	2,396	2,399	2,397	10.7	5.9	82.7	0	0	5.6	0.9	0	2	0
Eastern 東區	1,125	1,144	1,145	1,144	1,142	1,163	1,297	1,292	1,345	1,346	7.9	23.7	0	0	0	21.5	137.2	0	45.6	0
Southern 南區	138	173	178	178	178	176	176	175	175	243	71.7	37.3	7	0	0	0	0	0	0	68
<i>Hong Kong Island 港島</i>	<i>7,906</i>	<i>8,104</i>	<i>8,208</i>	<i>8,187</i>	<i>8,154</i>	<i>8,161</i>	<i>8,246</i>	<i>8,220</i>	<i>8,269</i>	<i>8,356</i>	<i>144.7</i>	<i>249.6</i>	<i>94.8</i>	<i>42.7</i>	<i>34.9</i>	<i>28.9</i>	<i>138.2</i>	<i>3.7</i>	<i>47.6</i>	<i>107</i>
Yau Tsim Mong 油尖旺	2,737	2,760	2,814	2,826	2,807	2,885	2,867	2,907	2,948	2,913	5.9	25.3	68.6	2.9	0.9	88.6	0	75.4	54.6	0
Sham Shui Po 深水埗	282	282	300	301	300	324	324	323	335	334	19.3	0	18.2	0	0	24.2	0	0	9.9	0
Kowloon City 九龍城	248	249	248	248	248	248	248	247	247	245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wong Tai Sin 黃大仙	31	31	31	31	31	31	42	63	63	63	0	0	0	0	0	0	11.6	20.5	0	0
Kwun Tong 觀塘	444	531	655	653	711	912	1,146	1,313	1,407	1,493	21.5	87.6	131.9	0	59.5	203.2	235.2	102.3	53.9	92
<i>Kowloon 九龍</i>	<i>3,742</i>	<i>3,853</i>	<i>4,048</i>	<i>4,058</i>	<i>4,096</i>	<i>4,400</i>	<i>4,627</i>	<i>4,853</i>	<i>4,999</i>	<i>5,047</i>	<i>46.7</i>	<i>112.9</i>	<i>218.7</i>	<i>2.9</i>	<i>60.5</i>	<i>315.9</i>	<i>246.8</i>	<i>198.2</i>	<i>118.4</i>	<i>92</i>

Kwai Tsing 葵青	139	131	118	118	118	118	171	171	168	168	6	0	0	0	0	0	52.7	0	0	0	
Tsuen Wan 荃灣	103	103	105	105	133	133	133	133	133	133	0	0	1.7	0	28.1	0	0	0	0	0	0
Tuen Mun 屯門	54	54	54	55	55	55	55	55	55	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yuen Long 元朗	40	49	49	51	51	51	51	51	51	51	1.5	9.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
North 北區	37	37	37	37	36	38	38	36	37	37	0	0	0	0	0	1.6	0	0	0	0	0
Tai Po 大埔	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sha Tin 沙田	172	201	254	254	256	322	340	330	352	360	22.6	28.1	58.6	0	0	67.1	18.6	0	0	0	8
Sai Kung 西貢	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Islands 離島	208	208	209	184	206	220	220	214	212	195	0	0	0	0	21.3	14.4	0	0	0	0	0
<i>New Territories 新界</i>	<i>774</i>	<i>803</i>	<i>846</i>	<i>823</i>	<i>875</i>	<i>958</i>	<i>1,029</i>	<i>1,010</i>	<i>1,029</i>	<i>1,020</i>	<i>30.1</i>	<i>37.2</i>	<i>60.3</i>	<i>0</i>	<i>49.4</i>	<i>83.2</i>	<i>71.3</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>8</i>	
<i>Overall 全港</i>	<i>12,422</i>	<i>12,760</i>	<i>13,102</i>	<i>13,068</i>	<i>13,126</i>	<i>13,519</i>	<i>13,901</i>	<i>14,084</i>	<i>14,298</i>	<i>14,422</i>	<i>221.5</i>	<i>399.7</i>	<i>373.9</i>	<i>45.6</i>	<i>144.7</i>	<i>428</i>	<i>456.3</i>	<i>202</i>	<i>166</i>	<i>208</i>	

Source: Hong Kong Property Review 2002-2012, the Rating and Valuation Department. A conversion factor has been applied to change the “Internal Floor Area” to “Gross Floor Area”.

資料來源：香港物業報告 2002-2012，差餉物業估價署。運用了轉換因子以將「內部樓面面積」轉換為「總樓面面積」。

Annex II／附件 II

Forecast Completion of Private Offices by Grades and Districts
各區不同級別私人寫字樓預測落成量

District 地區	2012 Forecast Completion (GFA) ('000 sq.m, approximately)				2013 Forecast Completion (GFA) ('000 sq.m, approximately)			
	Grade A 甲級	Grade B 乙級	Grade C 丙級	Total 總數	Grade A 甲級	Grade B 乙級	Grade C 丙級	Total 總數
Central and Western 中西區	16.5	-	-	16.5	-	10.6	3.2	13.8
Wan Chai 灣仔	25.9	12.8	-	38.8	-	-	-	-
Eastern 東區	-	15.7	-	15.7	-	-	-	-
Southern 南區	-	15.8	-	15.8	20.1	-	-	20.1
Hong Kong Island 港島	42.4	44.3	-	86.7	20.1	10.6	3.2	33.8
Yau Tsim Mong 油尖旺	-	-	-	-	-	1.9	0.7	2.5
Sham Shui Po 深水埗	-	-	-	-	19.7	-	-	19.7
Kowloon City 九龍城	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin 黃大仙	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwun Tong 觀塘	45.5	12.7	-	58.2	71.8	11.2	-	83.1
Kowloon 九龍	45.5	12.7	-	58.2	91.5	13.1	0.7	105.3
Kwai Tsing 葵青	52.7	-	-	52.7	-	-	-	-
Tsuen Wan 荃灣	-	-	-	-	-	-	-	-
Tuen Mun 屯門	-	-	-	-	-	-	-	-
Yuen Long 元朗	-	-	-	-	-	-	-	-

North 北區	-	7.5	-	7.5	-	-	0.4	0.4
Tai Po 大埔	-	-	-	-	-	-	-	-
Sha Tin 沙田	-	-	-	-	16.1	-	-	16.1
Sai Kung 西貢	-	-	-	-	-	-	-	-
Islands 離島	-	-	-	-	-	-	-	-
New Territories 新界	52.7	7.5	-	60.2	16.1	-	0.4	16.5
Overall 全港	140.6	64.5	-	205.1	127.6	23.7	4.3	155.6

Source: Hong Kong Property Review 2012, the Rating and Valuation Department. A conversion factor has been applied to change the “Internal Floor Area” to “Gross Floor Area”.

資料來源：香港物業報告 2012，差餉物業估價署。運用了轉換因子以將「內部樓面面積」轉換為「總樓面面積」。