

## 非住宅物業市場的資料文件

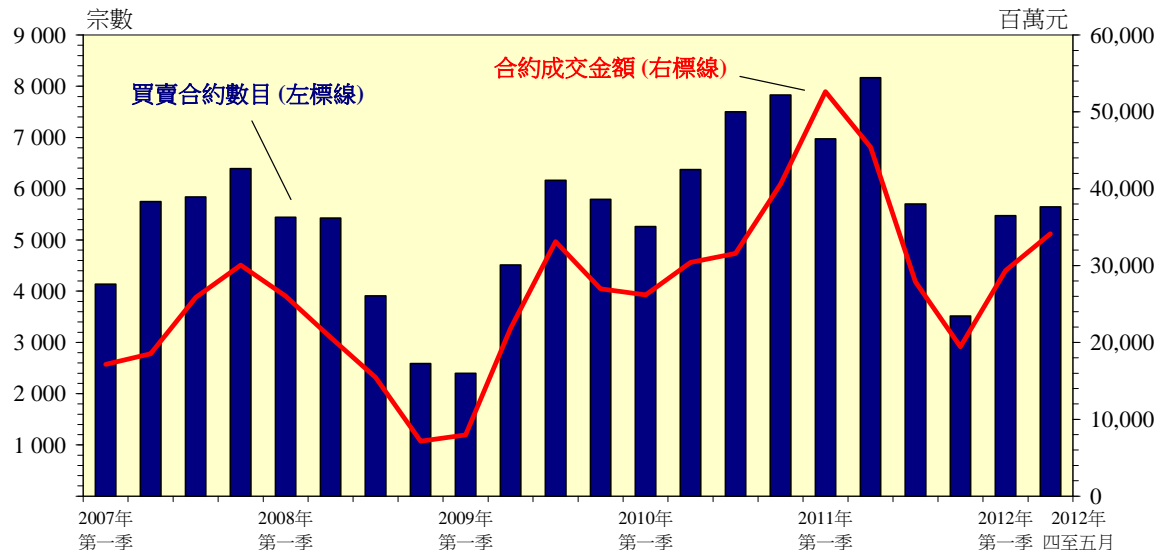
### 引言

本文件概述非住宅物業市場(尤其是寫字樓和零售舖位)的近期表現。

### 非住宅物業市場的近期表現

2. 非住宅物業市場在二〇一一年後期稍為放緩後，於二〇一二年年初在外圍環境略為喘定、持續低息的環境及流動資金充裕的帶動下，重拾升軌。二〇一二年首五個月送交土地註冊處註冊的非住宅物業<sup>(1)</sup>買賣合約總數較二〇一一年下半年躍升 45%至每月約 2 220 份(圖 1)。不過，這數字與二〇一〇年一月至十一月期間(即在二〇一〇年十一月向住宅物業的短期轉售開徵「額外印花稅」之前)的平均每月 2 230 份相若。同時，二〇一二年首五個月的買賣合約總值亦較二〇一一年下半年飆升 61%至每月 127 億元，較開徵「額外印花稅」前的平均每月 105 億元上升 21%。

圖 1：非住宅物業的交投量及合約成交金額

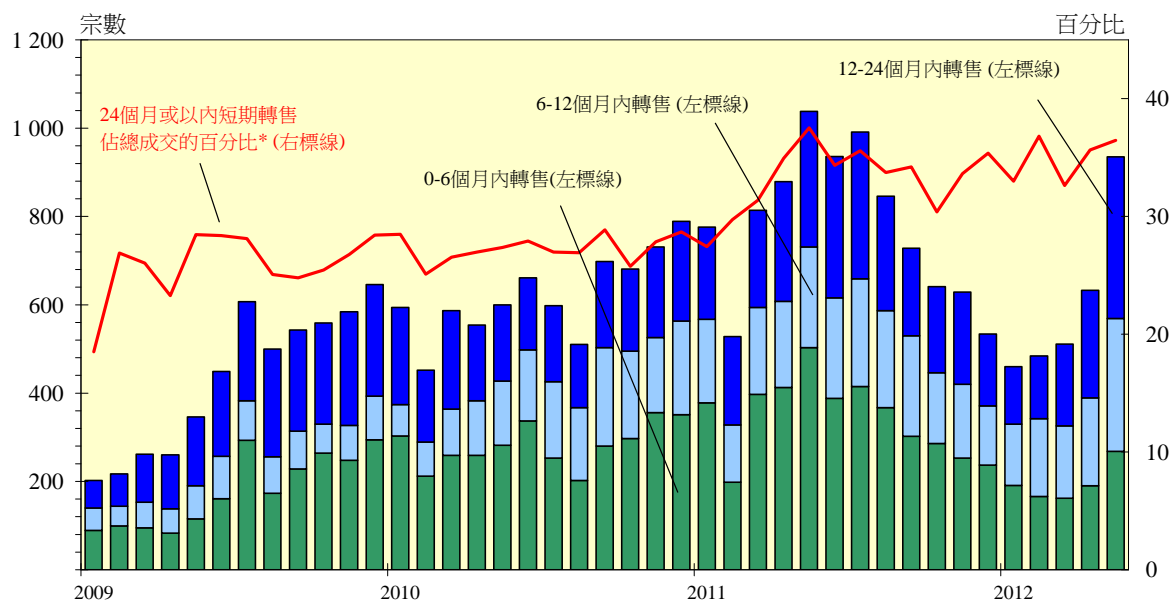


資料來源：土地註冊處。

<sup>(1)</sup> 非住宅物業包括寫字樓、商業樓宇、分層工廠大廈、工貿大廈、貨倉及其他非住宅樓宇(例如車位)。

3. 以持有物業 24 個月或以內的短期轉售個案計算，二〇一二年第一季的非住宅物業投機活動仍然相對溫和，儘管四、五月時有上升的跡象。事實上，在二〇一二年首五個月，持有非住宅物業 24 個月或以內的短期轉售個案較二〇一一年下半年下跌 17% 至每月約 600 宗<sup>(2)</sup>(圖 2)。這數字亦略低於二〇一〇年一月至十一月的平均每月約 610 宗。

圖 2：非住宅物業的短期轉售個案



資料來源：稅務局。

註：(\*) 總成交數目只包括列明持有期的成交。

4. 按市場分析，受惠於零售業市場大致穩健，零售舖位市場自二〇一二年二月起迅速反彈。零售舖位的整體售價和租金同告上升，今年至四月的累積升幅分別為 7% 和 3% (圖 3a 及 3b)。在二〇一二年首四個月，商業樓宇(大部分為零售舖位)的交投量較二〇一一年下半年急升 36% 至每月約 470 宗<sup>(3)</sup>，但仍較二〇一〇年一月至十一月的水平低 28%。

(2) 短期轉售個案的統計數字是根據稅務局的印花稅統計數字編製而成。由於非住宅物業買賣合約無須繳付印花稅，因此並無非住宅物業確認人交易(即交易正式完成前轉售；俗稱“摸貨”)的統計數字。

(3) 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；車位及香港房屋委員會和香港房屋協會轄下的商業樓宇也不包括在內。

圖 3(a)：商業樓宇的平均每月交投量\*

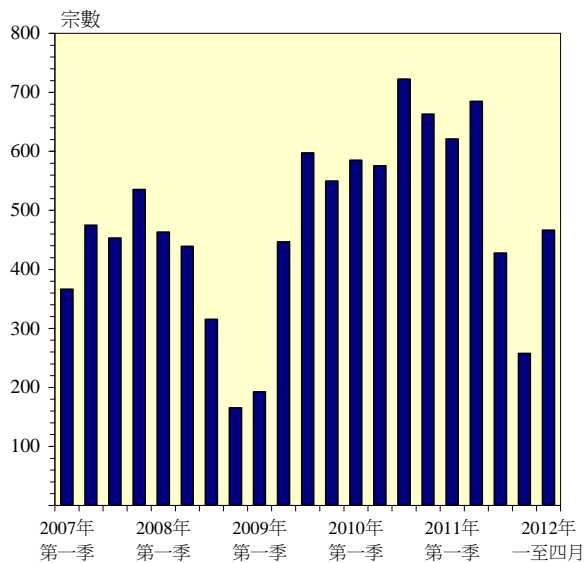
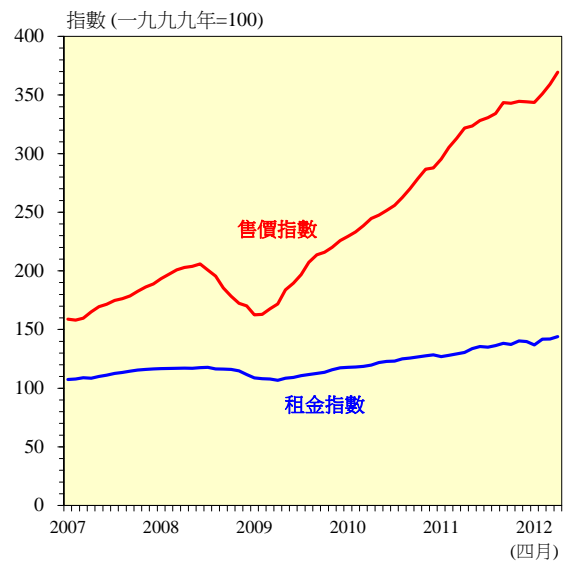


圖 3(b)：零售舖位的售價和租金指數

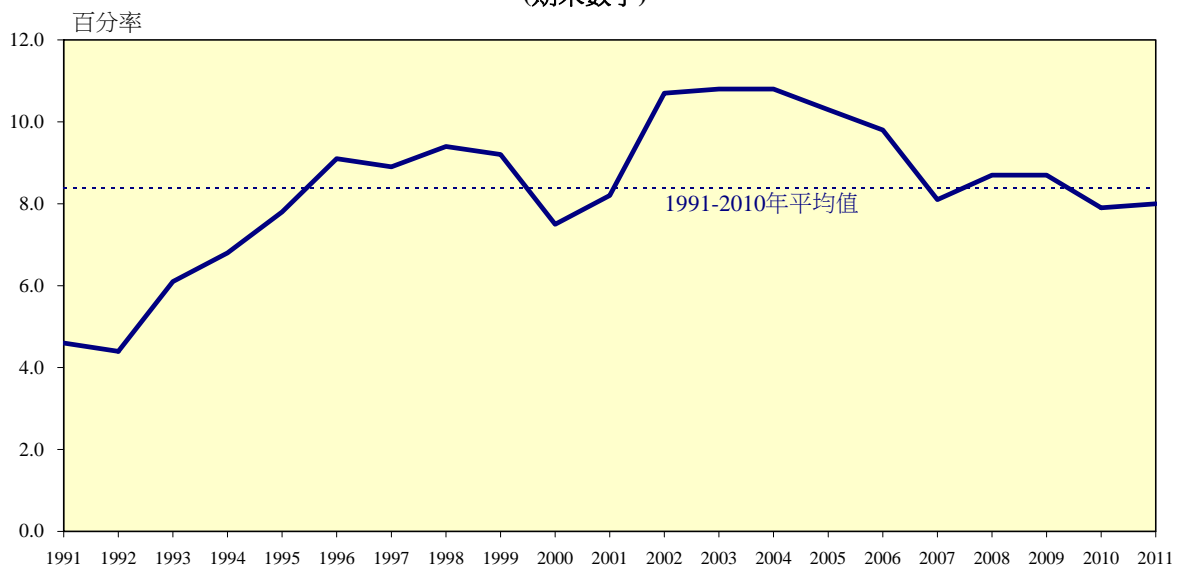


資料來源：差餉物業估價署。

註：(\*) 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；車位及香港房屋委員會和香港房屋協會轄下的商業樓宇也不包括在內。

5. 至於供求情況，商業樓宇的空置率在二〇一一年年底徘徊於 8.0% 的水平，低於一九九一年至二〇一〇年期間的 8.4% 長期平均數 (圖 4)。近期市場資訊顯示，由於用家的需求大致仍見殷切，黃金地段零售舖位的競爭仍然激烈，空置單位通常旋即獲承接。

圖 4：商業樓宇空置率\* (期末數字)



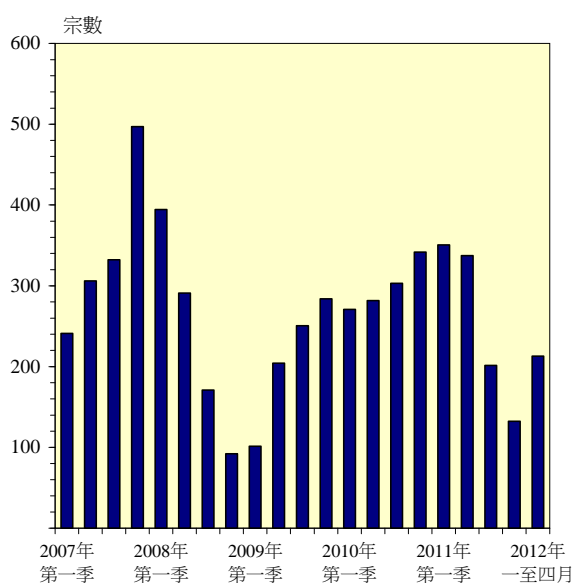
資料來源：差餉物業估價署。

註：(\*) 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；車位及香港房屋委員會和香港房屋協會轄下的商業樓宇也不包括在內。

6. 相對而言，寫字樓市場在二〇一二年至今較為穩定。四月的寫字樓整體售價和租金較二〇一一年十二月分別溫和上升 1% 和 2% (圖 5a

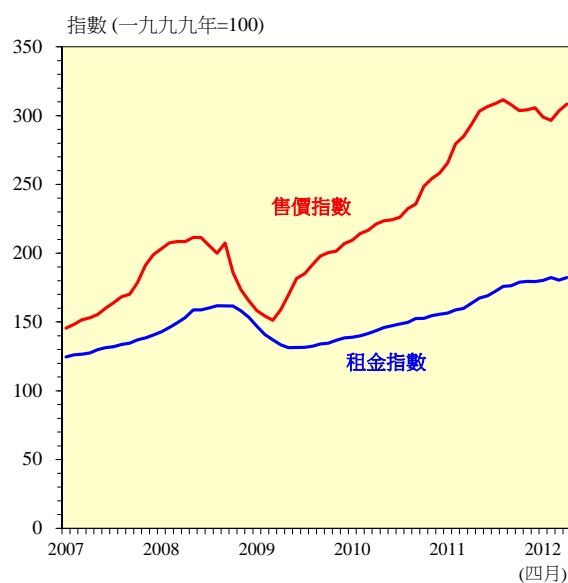
及 5b)。據報，鑑於營商環境越趨不明朗，最近的市場活動主要由企業為減省成本而遷離核心地區的節流措施所帶動。反映這點，各級別寫字樓的售價和租金表現參差。乙級和丙級寫字樓的售價在二〇一一年十二月至二〇一二年四月分別上升 1% 和 5%，然而甲級寫字樓的售價則下跌 2%。與此同時，乙級和丙級寫字樓的租金分別上升 3% 和 4%，而甲級寫字樓的租金只微升 1%。交投方面，一月至四月的寫字樓成交量較二〇一一年下半年躍升 28% 至每月約 210 宗，但大幅低於二〇一〇年一月至十一月的平均每月成交水平達 30%。

圖 5(a)：寫字樓平均每月成交量



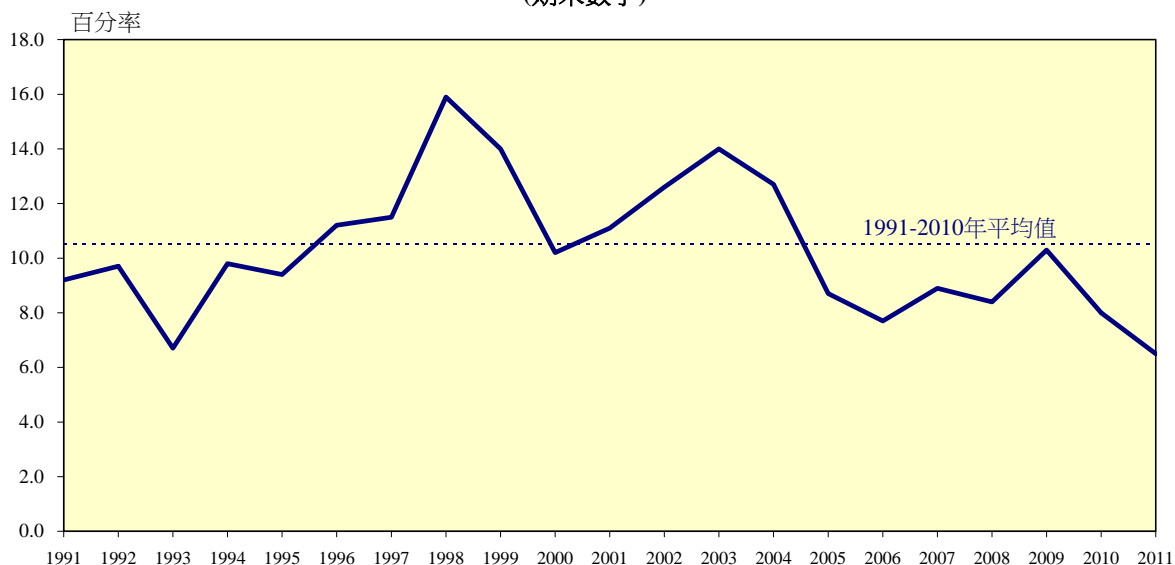
資料來源：差餉物業估價署。

圖 5(b)：寫字樓售價及租金指數



7. 反映需求持續強勁而供應相對緊張，寫字樓的空置率由二〇一〇年年底的 8.0% 進一步下跌至二〇一一年年底的 6.5%，是自一九九〇年年底以來的最低水平，亦遠低於一九九一至二〇一〇年期間的 10.5% 長期平均水平(圖 6)。市場資訊顯示，近期寫字樓的供求情況普遍仍然緊張，尤其是熱門商業區的優質寫字樓。

圖 6：寫字樓空置率  
(期末數字)



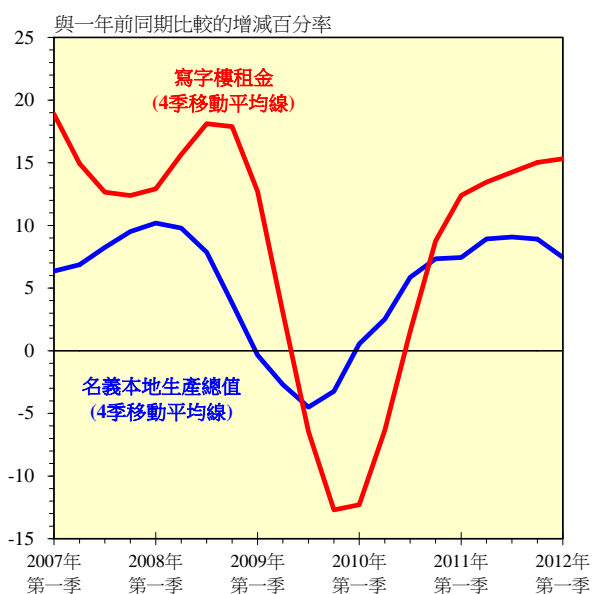
資料來源：差餉物業估價署。

## 觀察所得

8. 非住宅物業交易基本上屬商業活動。在二〇一二年首四個月，寫字樓和商業樓宇的每月交投量分別為 210 宗和 470 宗，較二〇一〇年一月至十一月的平均每月交投量分別低 30% 和 28%。此外，在二〇一二年首五個月，以持有物業 24 個月或以內的短期轉售個案計算的投機活動每月約 600 宗，亦略低於二〇一〇年一月至十一月期間平均每月 610 宗的水平。由此可見，並沒有太多證據顯示向住宅物業的短期轉售開徵「額外印花稅」導致投資興趣大幅轉移到非住宅物業市場。另外，值得注意的是，寫字樓和商業樓宇市場的交投量僅為住宅市場的十分之一左右，而且投資商業樓宇通常需要更多資金。在二〇一二年首四個月，寫字樓和商業樓宇每宗交易的平均成交金額分別為 960 萬元和 1,450 萬元，而住宅物業則為 540 萬元。

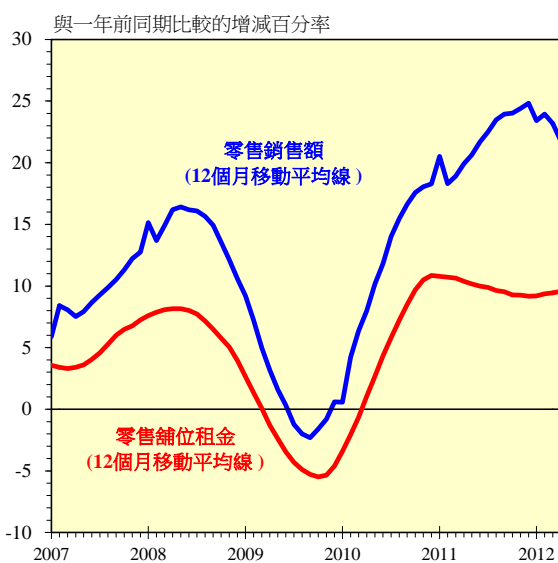
9. 至於租金上升會增加經營成本的憂慮，值得注意的是非住宅物業租金與經濟／商業周期的關係向來相當密切。事實上，過去兩年非住宅物業租金上升，是受到整體經濟在同期上揚的支持。過去一年左右，零售舖位的平均租金按年上升 10%，但零售銷售額則錄得更為可觀的 22% 增長(圖 7a 及 7b)，顯示業務收益激增應有助紓緩租金上漲所帶來的經營成本壓力。

圖 7(a)：名義本地生產總值及  
寫字樓租金的增長



資料來源：政府統計處，差餉物業估價署。

圖 7(b)：零售銷售額及  
零售舖位租金的增長



10. 政府完全明白穩定及充足的商業用地供應，對香港的長遠經濟發展和鞏固其國際商業及金融中心地位非常重要。因此，政府在二〇一一至一二年度年已售七幅商業／商貿用地，合共可以提供約 320 000 平方米總樓面面積。在二〇一二至一三年度的勾地表中，商業／商貿用地共有四幅，合共可以提供約 100 000 平方米的總樓面面積。政府會繼續整合和優化香港現有的核心商業區(例如提供可作辦公室發展的用地(包括位於中環的用地)及將灣仔海傍三座政府辦公大樓的部門遷離現址)，同時也會加快發展新的優質寫字樓樞紐(例如啟德地區、西九龍地區、九龍東)，務求增加優質寫字樓的供應。

財政司司長辦公室  
經濟分析及方便營商處  
二〇一二年六月二十八日