

香港商業物業市場概覽

香港商業物業市場概覽

戴德梁行有限公司受管理人委託編製關於香港商用物業市場之報告。以下為市場顧問就香港甲級與乙級寫字樓及零售物業市場之分析報告發出之函件摘要，其全文及資料來源載於本發售通函附錄六。所有於本概要內發表之意見均為戴德梁行有限公司之獨立意見。有關資料未經管理人、受託人、聯席全球協調人或任何其他人士獨立核實。鑑於大部份資料均為預計，因此僅應視之為指引，並應以適當審慎之態度處理。

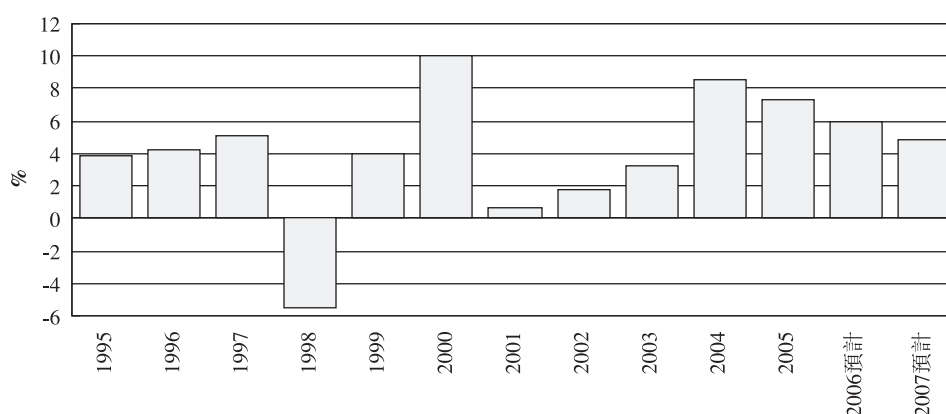
經濟回顧

憑藉本身之地理位置及其作為通往中國內地門檻之重要性，香港成為全球其中一個最繁忙之金融貿易中心。隨著本地生產總值於二零零五年激增7.3%，政府預計，香港本地生產總值於二零零六年將會增加6.5%。

服務業佔二零零五年香港本地生產總值之87.6%。「批發、零售、進口與出口貿易、飲食及酒店業」(佔本地生產總值27.3%)、「金融、保險、地產及商業服務業」(佔本地生產總值21.4%)及「運輸、倉庫及通訊業」(佔本地生產總值9.9%)等三個服務行業錄得穩健增長，推動香港之經濟增長。儘管利率高企、油價上升及存在爆發禽流感的可能性，香港經濟一直表現出極強之適應力，並因包括美國、中國及日本在內之外圍經濟增長而受惠。

繼二零零六年第二季錄得強勁升幅5.5%後，於二零零六年第三季，本地生產總值按年度計算實質增長6.8%。以經季節性調整比較基準為依據，於二零零六年第三季，本地生產總值按季度計算實質增加3.5%。

一九九五年至二零零七年(預計)本地生產總值按年度計算實質增長



資料來源：香港特別行政區政府統計處、Consensus Economics Inc.

受失業率持續改善、家庭收入增加及訪港旅客人數上升等因素帶動，預測二零零六年至二零一零年之本地生產總值增長會維持每年4.6至5.9%之高位¹。

¹資料來源：Asia Pacific Consensus Forecasts，二零零六年十月Consensus Economics Inc.出版

就業

香港之失業率由截至二零零三年七月止三個月之最高點8.6%回落至截至二零零六年十月止三個月之4.5%。截至二零零六年十月止三個月，香港之總就業人數為3,669,200人。

於經歷十一個季度(不包括二零零四年第二季)錄得負數後，於二零零五年，在統計調查所包括的主要行業類別²之就業人士之平均按年度計算每人薪金變動再次錄得正數。於二零零六年第二季，就業人士名義平均薪金按年度計算增加2.2%，及實質增加0.1%。

消費物價指數(CPI)

二零零六年九月，綜合CPI按年度計算上升2.1%，而二零零六年八月則按年度計算上升2.5%，主要是由於新鮮蔬菜價格、電話及其他通訊服務收費、私人房屋租金，以及煤氣的燃料調整費升幅收窄所致。此外，汽油價格下跌也有關。根據香港特別行政區政府統計處之資料，根據現有跡象顯示，消費物價通脹直至年底應將保持在溫和的水平。雖然現時港元跟隨美元轉弱或會令進口通脹輕微上升，但油價近期大幅回軟及本地生產力持續上升應可抑制整體通脹壓力。預計二零零六年至二零一零年之CPI維持於每年2.2至3.3%之水平³。

更緊密經貿關係安排(CEPA)

於二零零三年六月與中央人民政府簽訂CEPA，使香港與中國之經濟得以進一步一體化。CEPA分三個階段實施，CEPA第一階段、第二階段及第三階段分別於二零零四年一月、二零零五年一月及二零零六年一月全面實施。CEPA之目標是為了進一步加強兩地經濟之貿易與投資合作，促進兩地進行互惠發展。藉著促進專業、工業、貿易及製造行業之中小型企業(中小企)之發展，CEPA旨在加強中國與香港間之經濟互動。中國與香港兩地之市民、貨物與資本往來容易增強聯繫，將會支持兩地經濟之長期發展。

在實施根據CEPA框架推出之個人遊計劃(個人遊)之情況下，二零零五年訪港的中國內地旅客約有5,600,000人次，佔整體訪港的中國內地旅客人數44.3%(或佔訪港旅客總數之23.8%)。二零零四年，以個人遊方式來港之中國內地旅客之旅客消費約達港幣65億元。此外，自於二零零四年實施CEPA第一階段以來，於二零零四年至二零零五年已為香港創造了約29,000個與貨物貿易、服務貿易及個人遊相關之新職位。

² 根據香港特區政府統計處之資料顯示，進行調查之主要行業包括(i)製造業、(ii)批發、零售、進出口貿易，飲食及酒店業、(iii)運輸、倉庫及通訊業、(iv)金融、保險、地產及商用服務業及(v)社區、社會及個人服務業。

³ 資料來源：Asia Pacific Consensus Forecasts，二零零六年十月Consensus Economics Inc.出版

香港寫字樓市場

香港是全球進出口貿易、電訊、金融、保險、房地產及商業服務中心。香港充滿活力及其大都會城市架構在國際上獲得認同，包括根深蒂固之監管、銀行及金融體系、世界級證券交易所、規劃完善之基建及運輸網絡、現代化傳訊設施以及低稅率稅制。此外，由於中國加入世界貿易組織(世貿)，政府一向奉行之自由經濟政策及其全球組織排名，同樣有利於維持於本港設立地區跨國總公司之吸引力。

香港之宏觀經濟環境於過去數年持續改善，刺激了企業之需求，於香港設立地區辦事處及總公司之企業數目日增。此外，受僱於服務行業之人數由二零零零年二百六十萬人(佔總就業人數之79.4%)增至二零零五年逾二百八十萬人(佔總就業人數之84.6%)，亦進一步支持香港寫字樓物業錄得增長。

寫字樓供應

根據香港特區差餉物業估價署之資料，於二零零五年十二月三十一日，香港寫字樓總存量約1.052億平方呎，包括：

- 甲級寫字樓約6,170萬平方呎(佔寫字樓總存量58.7%)
- 乙級寫字樓約2,640萬平方呎(佔寫字樓總存量25.1%)
- 丙級寫字樓約1,710萬平方呎(佔寫字樓總存量16.2%)

下表列示香港特別行政區政府差餉物業估價署就香港寫字樓所採用之分級標準。務請注意，分級標準並不包括地理位置在內。

寫字樓分級	分級標準
甲級	新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；大堂與通道裝潢講究及寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好之載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施
乙級	設計屬一般水平但裝修質素良好；間隔具彈性；整層樓面面積中等；大堂面積適中；設有中央或獨立空氣調節系統；升降機設備足夠；管理妥善；不一定有泊車設施
丙級	設計簡單及有基本裝修；間隔彈性較低；整層樓面面積狹小；大堂只有基本設施；一般並無中央空氣調節系統；升降機僅足夠使用或不敷應用；管理服務屬最低至一般水平；並無泊車設施

資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署

香港商業物業市場概覽

下表概述截至二零零五年底香港寫字樓存量之地區分佈：

寫字樓級別	港島 (百萬平方呎)	九龍 (百萬平方呎)	新界 (百萬平方呎)
甲級	37.5	18.6	5.6
乙級	17.0	8.7	0.7
丙級	11.4	5.3	0.4

資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署

約63%之甲級寫字樓及67%之乙級寫字樓位於中環／金鐘、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等香港核心商業區。該等核心商業區之新落成寫字樓供應量有限及短缺，導致越來越多寫字樓租戶遷往非核心商業區（詳情見以下地圖）。

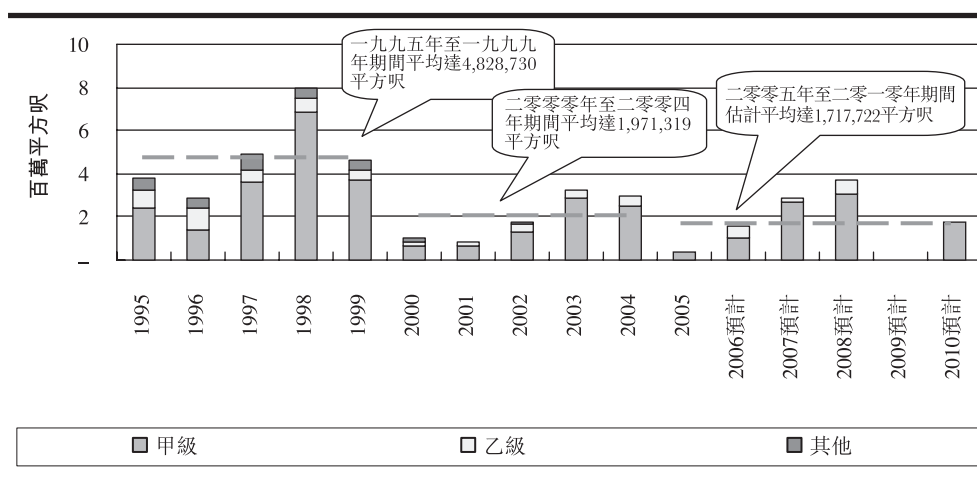


資料來源：戴德梁行估價及顧問服務

香港商業物業市場概覽

下圖列示一九九五年至一九九九年及二零零零年至二零零四年之新落成寫字樓過往平均供應量，分別約為每年四百八十萬平方呎及每年二百萬平方呎。二零零五年至二零一零年之新落成寫字樓平均供應量預計每年約為一百七十萬平方呎，低於過往平均供應量。

一九九五年至二零一零年(預計)私人寫字樓供應量



資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

除預計由二零零七年底分階段落成之尖沙咀環球貿易廣場(ICC)外，由二零零六年至二零一零年期間，大部份主要新落成寫字樓供應量均位於荃灣、觀塘、九龍灣及鰂魚涌，位於核心商業區以外地區。

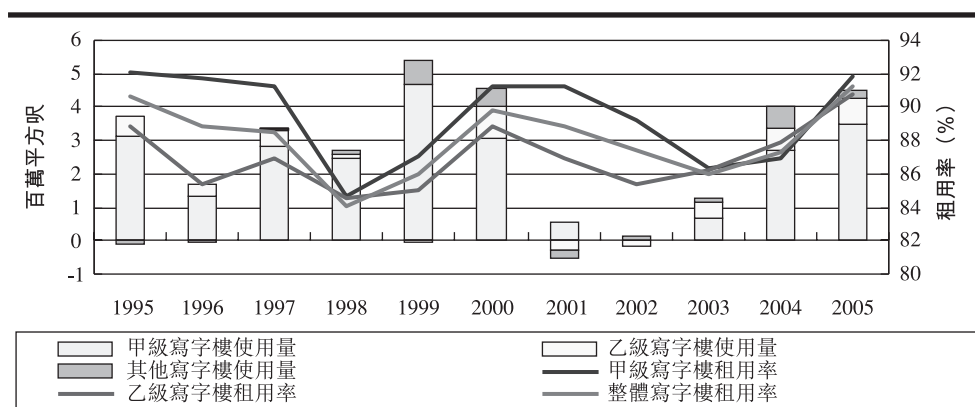
寫字樓需求

由於核心商業區之寫字樓面積供應量有限，加上於該等地點物色大型樓面面積日益困難，預計非核心商業區之寫字樓需求將會持續上升。

香港商業物業市場概覽

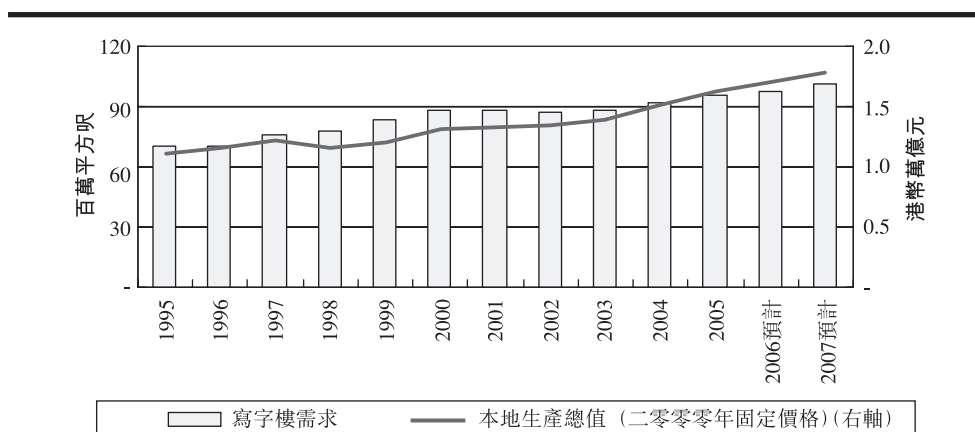
經歷沙士肆虐期間⁴之低潮後，香港經濟復甦，錄得穩健增長，導致金融、銀行、法律及會計行業佔用更多寫字樓面積。自二零零三年以來，香港寫字樓錄得正數使用量，整體寫字樓租用率由二零零三年十二月三十一日之86.0%增至二零零五年十二月三十一日之91.3%。由於預計二零零六年至二零一零年之本地生產總值平均每年實質增加4.6至5.9%，預計對寫字樓需求會持續上升。

一九九五年至二零零五年各級寫字樓之使用量及租用率



資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署

寫字樓需求 (一九九五年至二零零七年預計)



資料來源：香港特別行政區政府統計處、香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

二零零三年沙士爆發期間之租金水平偏低，由二零零三年第三季至二零零六年第三季，甲級及乙級寫字樓之平均租金大幅回升，平均租金分別上升約84%及57%。由於自二零零三年以來，宏觀經濟環境穩健、租用率上升及需求增加，支持寫字樓價格及平均租金之升勢。

⁴ 於二零零三年出現的嚴重急性呼吸系統綜合症(「沙士」)疫症嚴重影響香港之短期經濟。

香港商業物業市場概覽

儘管最優惠利率不斷提高，租金增長之勢頭於二零零五年得以維持，顯示出寫字樓需求甚殷但供應有限所造成之綜合影響。根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之臨時數字，於二零零六年九月，甲級及乙級寫字樓之整體租金按年度計算分別增加19.9%及16.3%。於二零零六年九月，按年度計算，上環及中環地區之甲級寫字樓租金增加15.1%。甲級寫字樓之整體租金，於截至二零零六年九月止過去六個月增加8.0%。乙級寫字樓租金增幅於截至二零零六年九月止過去六個月為8.4%。

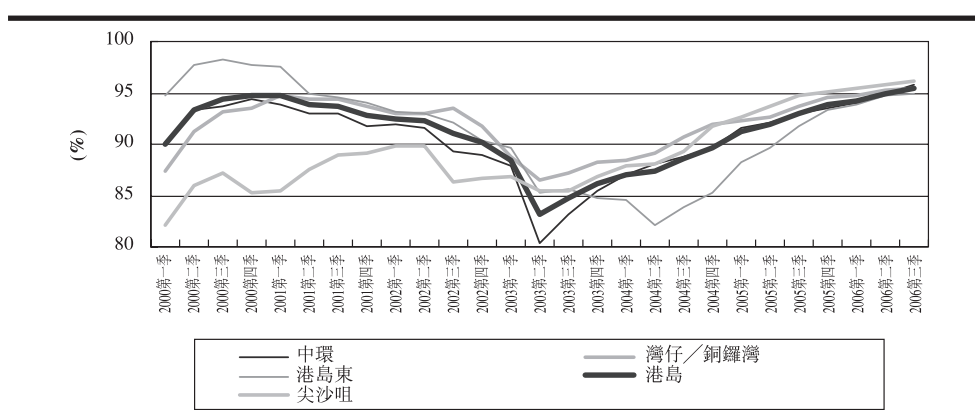
由於核心商業區之寫字樓面積供應有限，預計非核心商業區寫字樓需求上升之趨勢將會持續。金融、銀行、法律及會計業界之公司愈來愈難以於該等地區擴充及物色大型樓面面積。由於中環地區之寫字樓面積供應有限，導致潛在租戶考慮港島之其他商業區，例如灣仔／銅鑼灣及港島東，而這些地區已成為公司租戶之其他選擇。

隨著甲級寫字樓面積之租金大幅上升、供應量及選擇有限，當中以核心商業區之情況特別顯著，預計非核心區化趨勢或需求「外溢」而導致對位於核心商業區租金較低之乙級寫字樓及非核心商業區之優質寫字樓之需求增長趨勢持續。由於香港之經濟前景樂觀，吾等預計，主要寫字樓地區之寫字樓租用率將會持續上升。

寫字樓租用情況

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料顯示，甲級寫字樓之平均租用率於二零零五年底攀升至約92%，而乙級寫字樓之租用率則由二零零二年開始上升，至二零零五年底上升至約91%。根據戴德梁行之研究資料⁵，由於寫字樓需求強勁，港島四個地區之甲級寫字樓租用率由二零零三年第二季開始穩步上揚，租用率至二零零六年第三季達95%以上。

二零零零年第一季至二零零六年第三季分區甲級寫字樓租用率



資料來源：戴德梁行研究部

⁵ 由於未獲提供香港特別行政區政府差餉物業估價署之季度地區租用數據，因而以戴德梁行之分區甲級寫字樓租用率於本文內列示季度分區租用率變動。

寫字樓租金升幅預計

由於租用率⁶高企及供應有限，較高的甲級寫字樓租金預計會持續一段日子。預計較高租金會鼓勵更多租戶於其租約於二零零六年屆滿續租時遷往非核心商業區。二零零五年，甲級及乙級寫字樓之租金升幅表現同樣強勁，此強勢有望於二零零六年及二零零七年延續。由於乙級寫字樓之租金升幅有可能較甲級寫字樓者快，預計其租金差額將會收窄。

長遠來說，經參考長期過往甲級及乙級寫字樓平均租金升幅後，預計由二零零八年一起，甲級及乙級寫字樓租金會按較溫和之幅度上升，分別為每年約6.2%及6.0%。長期平均租金升幅乃按照香港特別行政區政府差餉物業估價署甲級及乙級寫字樓租金指數一九八六年至二零零五年之二十年平均年度增長作出估計。

短期租金表現可能受供求變動以及地區與物業特定因素影響。個別寫字樓物業租金升幅可能與整體寫字樓物業大為不同。促成寫字樓租金上升之物業特定因素包括物業地點、鄰近地區之可資比較寫字樓的新增及現存競爭情況以及位置是否便利。

香港零售業市場

香港之零售業租金增長與零售業銷售額增長相輔相成。隨著整體經濟從二零零三年沙士肆虐期間中復甦過來，截至二零零五年十二月三十一日止年度，零售業總銷貨價值達到約港幣2,046億元，以數量計算按年度增加5.9%。受到穩定客戶需求支持，整體零售業銷售額繼續穩步上升。預計零售業銷售額會因本地消費增加(受宏觀經濟環境利好、就業前景樂觀及工資回升所帶動)及訪港旅遊業穩步發展(獲政府大力支持)而攀升。

旅遊業及特別是旅客購物開支，是帶動香港零售業銷售額增長之其中一項因素。根據香港旅遊發展局及香港特別行政區政府統計處之統計數字，留宿旅客⁷購物開支佔零售業銷售總額作出之貢獻，由一九九八年約9.5% (佔零售業總銷貨價值港幣1,957億元中之港幣185億元) 增至二零零五年17.8% (佔零售業總銷貨價值港幣2,046億元中之港幣364億元)。

⁶ 根據戴德梁行之分區甲級寫字樓租用率。

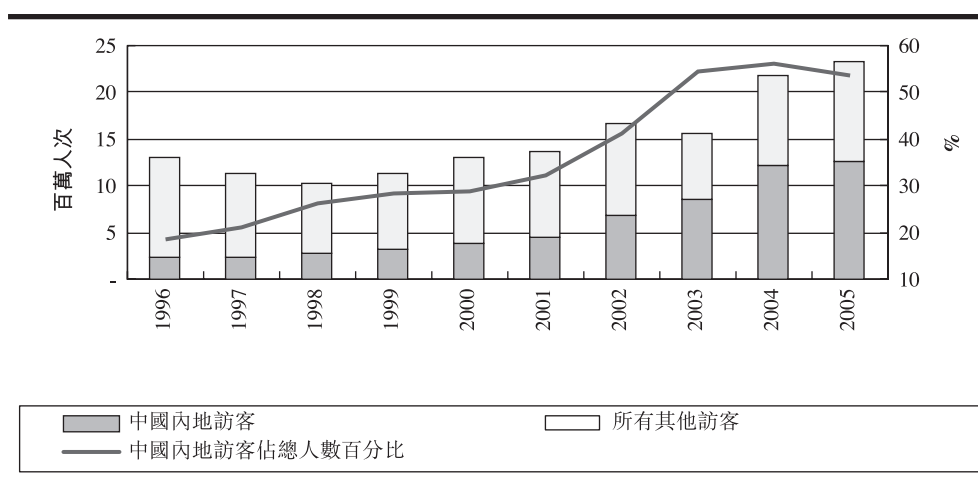
⁷ 香港旅遊發展局將入住香港之集體或私人住宿設施最少一晚之旅客界定為留宿旅客。

香港商業物業市場概覽

政府為促進旅遊業及加強零售業基礎不斷努力，對香港零售業市場貢獻良多。當中包括香港迪士尼樂園、東涌纜車項目、尖沙咀／旺角街道景觀改善工程及銅鑼灣購物天堂。上述各項均有助提高香港抓緊中國內地旅客消費所製造商機之能力。近年，中國經濟增長強勁，中國內地旅客之購買力不斷提高。

近年來，大量旅客(尤其是中國旅客)訪港，成為香港旅遊業發展興旺之主要動力之一。一九九九年至二零零五年期間，中國內地旅客人數之升幅高於其他國家旅客，每年平均升幅達22.8%，而同期來自其他國家之訪港旅客人數升幅則為每年3.5%。自二零零三年七月起實施個人遊以來，到訪香港之中國內地旅客人數迅速增長。個人遊初期只覆蓋中國廣東省四個城市(中山、江門、佛山及東莞)。其後，個人遊已擴展至全中國44個城市，預計來自中國之旅客人數會進一步增多。二零零五年，到訪香港之中國旅客人數約有一千二百五十萬人次，佔該年度訪港旅客總人數54%。預計至二零一零年，來自中國之訪港旅客人數會躍升至二千一百四十萬人次，預計二零一零年來自其他國家之訪港旅客人數將增至一千三百四十萬人次。

訪港旅客人次(一九九六年至二零零五年)



資料來源：香港旅遊發展局

中國內地訪客除了佔總訪港人數之一大部份外，亦佔二零零五年留宿訪客購物總開支約65.7%。根據香港旅遊發展局之資料，二零零五年中國內地旅客之人均留宿旅客購物開支為港幣2,979元，是來自主要市場之所有留宿訪客中之最高消費，並較平均留宿訪客購物開支港幣2,465元高約21%。中國內地訪客湧入，導致留宿訪客總開支由一九九八年之港幣394億元增至二零零五年之港幣689億元。

香港商業物業市場概覽

零售物業供應

根據香港特別行政區政府差餉物業估價署之資料，由一九八一年至二零零五年期間，私人商用樓宇存量接近倍增，截至二零零五年底，增加了約5,100萬平方呎及總存量約1.025億平方呎。私人商用物業樓宇之分佈概述如下：

- 港島約佔私人商用樓宇總存量31.9% (3,270萬平方呎)
- 九龍約佔私人商用樓宇總存量41.1% (4,210萬平方呎)
- 新界約佔私人商用樓宇總存量27.0% (2,770萬平方呎)

根據香港特別行政區政府規劃署發出之香港規劃標準與準則，零售／商用物業可分類如下：

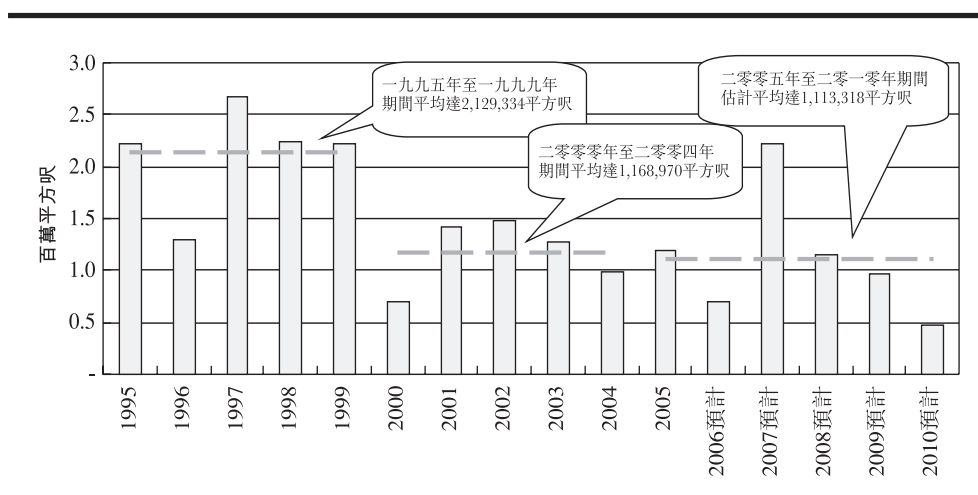
類別	特色
都會中心	— 為全香港市民及遊客而設 — 提供全地區娛樂及供應大量商用樓面面積 — 面積一般超過100,000平方米 (1,076,400平方呎)
區域中心	— 大約每250,000至1,000,000人口設一個 — 大量零售面積 (雖然面積一般較多用作區域功能) — 面積介乎50,000平方米 (538,200平方呎) 至100,000平方米 (1,076,400平方呎)
地區中心	— 大約每50,000至250,000人口設一個 — 個別地區設中型規模購物中心 — 面積介乎10,000平方米 (107,640平方呎) 至50,000平方米 (538,200平方呎)
鄰舍中心	— 為鄰近人口而設 — 為居民提供日常所需物品，例如食品、雜貨及社會服務

資料來源：香港特別行政區政府規劃署

香港商業物業市場概覽

中西區、灣仔／銅鑼灣、尖沙咀、油麻地及旺角均被視為香港之主要零售地區，佔私人商用樓宇總存量逾40%。該等地區之零售活動通常焦點於較高檔次市場，迎合旅客及中至高收入人士之需要。於上水及將軍澳等新市鎮，零售活動一般集中於普羅大眾市場，為鄰舍範圍以及鄰近地區之公共及私人屋苑居民服務。然而，上水已由一個新市鎮發展成為一個繁榮之邊境市鎮，凝聚力且伸延至深圳及更深入之地區。

一九九五年至二零一零年(預計)私人商用樓宇供應量



資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署、戴德梁行估價及顧問服務

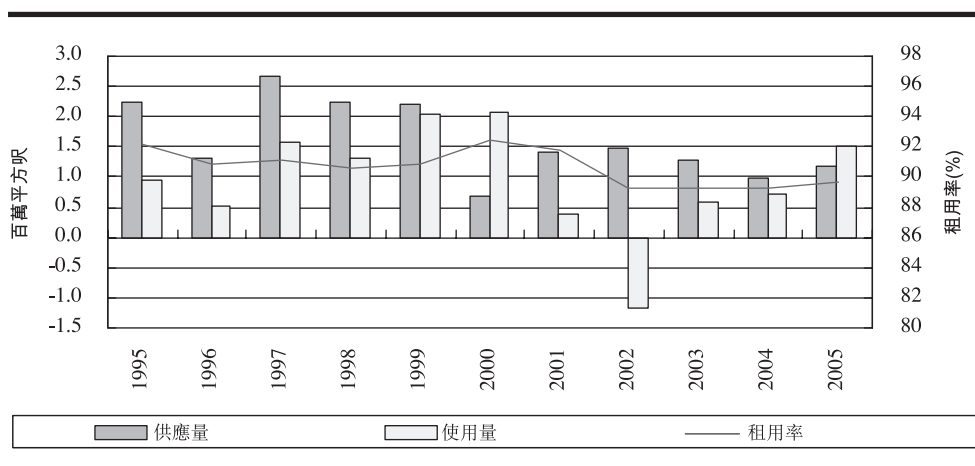
由二零零五年至二零一零年期間落實之主要新零售發展項目之總供應量約達670萬平方呎，平均新供應量約為每年110萬方呎，稍為低於二零零零年至二零零四年五年之平均數120萬平方呎。預計於二零零七年完成之觸目發展項目計有九龍站綜合發展項目之Union Square部份及尖沙咀河內道市區重建局項目、九龍灣企業廣場5期及赤臘角航天城。於未來數年，港島之具質素零售面積供應仍然有限。

零售物業需求

由於零售市場繼續受惠於香港經濟復甦，預計零售面積需求仍然高企。鑑於人口不斷增長、消費者信心恢復、實質個人消費增加、就業市場情況改善、薪金上調、旅遊業興旺、人民幣升值及進一步改善與中國基建體系之種種因素，預計香港零售業市場及租金之整體表現向好。

香港商業物業市場概覽

一九九五年至二零零五年私人商用物業之供應量、使用量及租用率



資料來源：香港特別行政區政府差餉物業估價署

自一九九七年六月從高位下滑34%以來，私人零售業樓宇租金於二零零三年六月沙士期間跌至谷底。由於實施包括個人遊等一系列措施以放寬中國內地訪客之入境限制，使中國內地訪客人數激增，導致租金持續下跌情況於二零零三年下半年大幅好轉。

自二零零三年以來，主要購物中心內之零售商與位置優越之商店之零售業銷售額均告上升。因此，愈來愈多零售商願意支付較高租金以爭相租用人流暢旺地區及遊客區之優質零售面積。由於預計銷售額會因本地消費強勁及旅遊業人流增加（尤其是中國內地旅客）而高企，許多現有零售商採取進取的擴展計劃。由二零零三年第三季至二零零六年第三季期間，平均私人零售業樓宇租金已回升約19%。

零售物業租金升幅預計

經濟基礎呈現強勢，包括就業市場情況改善及薪金調高，於未來數年，將會使本地消費持續增長，刺激零售業銷售額及數量。由於預計人民幣繼續升值，中國內地訪客會受惠於貨幣升值，令其在於本港之消費力隨之而提升。為迎合旅客及本地消費者之需要，預計會有更多零售商於二零零六年擴充。然而，部份主要服裝及化妝品零售商於二零零五年第四季之業務營業額放緩，且計劃遷往租金開支較低之非黃金地段位置之零售商數目日增。鑑於上述因素，預計未來數月之主要零售物業租金將會整固。然而，整體來說，預計零售面積需求會持續高企，預計二零零六年至二零零七年整個零售行業租金升幅會延續二零零四年至二零零五年所呈現之上升趨勢，縱使上升幅度較為溫和但將持續。

香港商業物業市場概覽

長遠來說，由二零零八年起，預計零售物業租金會有按較溫和之升幅，每年上升約5.6%。長期平均租金升幅乃按照香港特別行政區政府差餉物業估價署一九八六年至二零零五年期間零售業樓宇租金指數之二十年平均年度增長作出預計。

預計零售業銷售額、訪港旅客及失業率等市場因素會對零售物業表現造成持續影響。特定零售物業租金升幅亦可能會受需求增加所影響，導致需求增加之因素包括本地人口增加或較高旅客流量、公共交通工具方便快捷、興建及改善主要道路及服務基建，及日後於零售業物業鄰近地區提供相若之零售設施等等。因此，個別零售物業租金升幅可能與整個零售行業之租金升幅存在顯著差異。