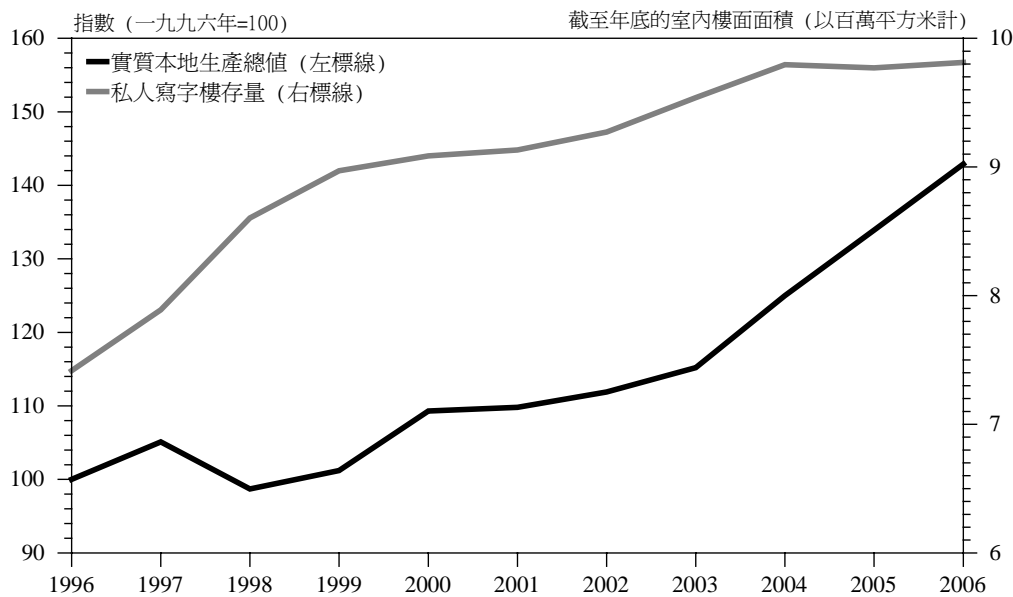


專題 3.1

過去十年寫字樓市場結構概覽

過去十年，香港私人寫字樓的總存量，由一九九六年年底的 740 萬平方米劇增 32% 至二零零六年年底的 980 萬平方米^(a)。寫字樓市場擴張，部分是受惠於一九九七年至二零零六年期間，平均每年 4% 的可觀經濟增長所帶動。此外，經濟結構進一步向服務業轉移(服務業在本地生產總值所佔的比率，由一九九七年的 86%，增至二零零六年的 90% 左右)，以及香港進一步發展為國際商業樞紐(駐港地區總部和地區辦事處的數目，由一九九七年的 2 514 個增至二零零六年的 3 845 個)，也是相關因素。

一九九七年至二零零六年的 實質本地生產總值和私人寫字樓存量



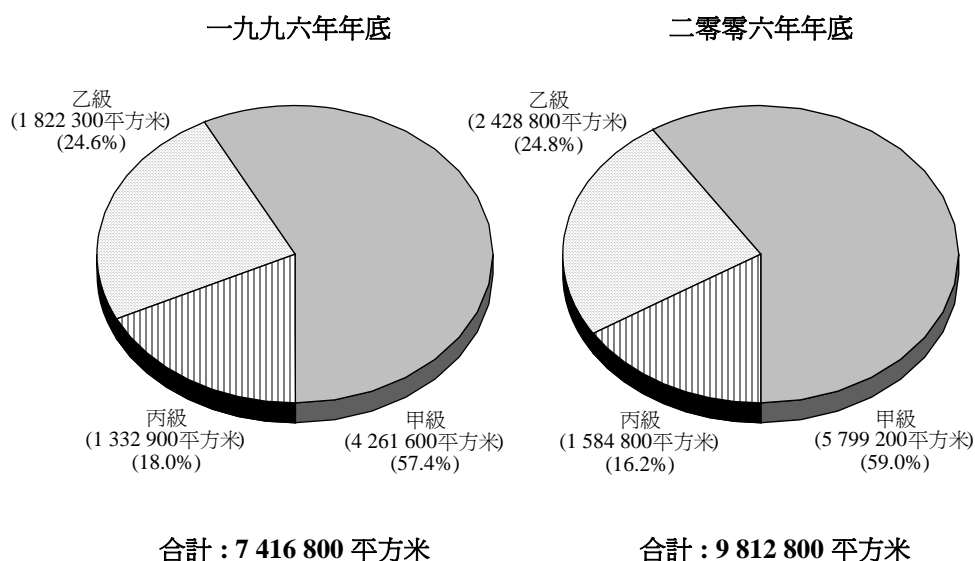
按級別^(b)分析，隨着經濟持續朝高增值方向邁進，過去十年市場對優質寫字樓的需求大幅增加。金融、保險、地產及商用服務業，為應付業務所需，對擁有專業管理及現代化設施的優質物業需求尤為殷切。因此，新供應的寫字樓以甲級寫字樓為主，其在寫字樓新供應量所佔比率，由一九九六年的 49% 飆升至二零零六年的 85% (二零零八年料會進一步升至 94%)。二零零六年年底與之前十年比較，甲級寫字樓的存量大幅增加 36% 至 580 萬平方米，其在寫字樓總存量所佔的比率升至幾近六成。過去十年，甲級寫字樓的空置率從 8.3% 下降至 7.6%，顯示新供應大體上均能被市場消化。這情況在中環／金鐘更為顯著，該區甲級寫字樓的空置率在過去十年從 5.3% 降至 3.9%。

^(a) 本文引述的面積一律以室內樓面面積計算。政府擁有和由政府產業署管理的寫字樓，均沒有計算在私人寫字樓的存量之內。

^(b) 寫字樓的級別，是差餉物業估價署根據物業管理質素、設施、裝修、整層樓面面積和樓齡等參數作出的評估而定的。詳情請參閱該署出版的《香港物業報告 2007》。

專題 3.1(續)

按級別劃分的私人寫字樓存量



過去十年，乙級和丙級寫字樓的存量分別上升 33% 和 19%，但增幅主要見於早年，最近數年的新供應量相對有限。在二零零六年年底，乙級私人寫字樓存量所佔的比率為 25%，與十年前比較保持平穩，而丙級寫字樓存量所佔的比率則跌至 16%。次級寫字樓的需求主要來自中小型企業，故涉及的單位樓面面積普遍較小。以二零零六年一組租賃成交樣本粗略估計，乙級和丙級寫字樓單位的平均面積分別為 92 平方米和 46 平方米，甲級寫字樓單位的相對數字則為 274 平方米^(c)。

按地段分析，乙級和丙級寫字樓依然集中於較邊緣的地區，而甲級寫字樓則由於非核心地區較核心地區的新供應增長迅速而變得較為分散。因此，非核心地區的甲級寫字樓存量所佔的比率，由一九九六年年底的 28% 急升至二零零六年年底的 38%。鰂魚涌、北角、荃灣和觀塘便是甲級寫字樓顯著增加的非核心地區。在核心地區中，灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓所佔的比率由 23% 劇跌至 16%，中環／金鐘和尖沙咀所佔比率則分別由 29% 和 17% 跌至 27% 和 14%，跌幅相對溫和。

甲級寫字樓由核心地區遷至非核心地區，主要由於邊緣地區相對於新土地供應有限的核心地區，有較充裕的土地供應以發展寫字樓所致。這促使核心與非核心地區之間的租金差距擴大，導致搬遷寫字樓的趨勢。本地運輸系統的效率日漸提高，令邊緣地區的交通更為便利，亦鼓勵了更多商戶遷往非核心地區。再加上通訊技術普及應用，令企業更能把至少部分業務(特別是後勤服務)遷往租金負擔較輕的邊緣地區。由於核心地區的新寫字樓供應很可能依然緊絀，預料搬遷寫字樓的趨勢在短期至中期仍會持續。

^(c) 這是差餉物業估價署根據二零零六年分析的一組單位樣本作出的粗略估計。

專題 3.1(續)

按地區劃分的甲級寫字樓存量

