

## 專題 6.2

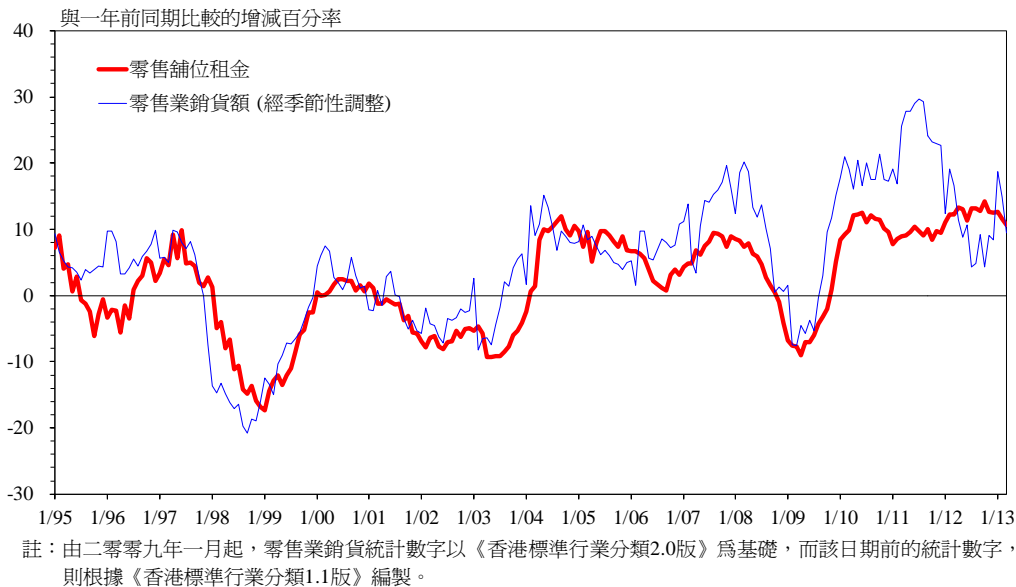
### 商業樓宇租金成本與宏觀經濟變數的關係

商業樓宇租金可影響本地消費物價通脹，因為營商成本增加最終可能推高零售價格，繼而反映在綜合消費物價指數某些主要組成項目(例如外出用膳和衣履)上。本文剖析商業樓宇租金(即零售舖位和寫字樓的租金)與若干宏觀經濟變數的關係，並討論其對本地通脹可能造成的影響。

#### 零售舖位市場租金

如圖 1 所示，零售舖位的市場租金與零售業銷貨表現多年來一直關係密切。零售舖位的平均租金在二零一零年和二零一一年分別銳升 10.8% 和 9.3%，而零售業銷貨額同期的增長率更為可觀，分別為 18.3% 和 24.9%，反映零售舖位租金上揚確有業務收益增長的支持。然而，零售業銷貨額近月的升幅略為收窄，零售舖位租金在二零一三年第一季的升幅因而稍見放緩。

圖 1：商舖租金走勢與零售業表現一致

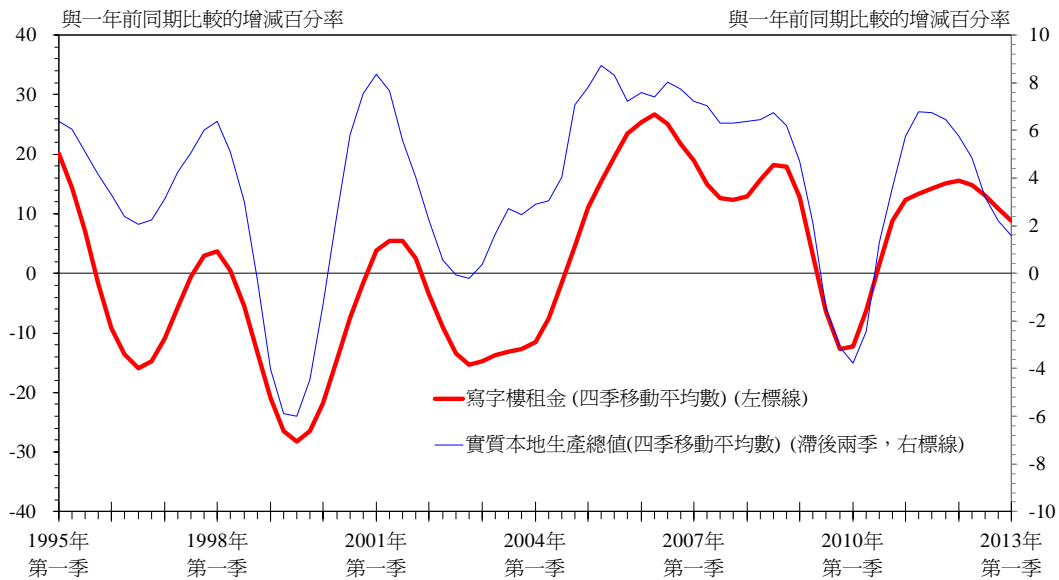


#### 寫字樓市場租金

寫字樓租金與零售舖位租金同樣對經濟情況變化敏感。從圖 2 可見，寫字樓租金的走勢大致與本地經濟表現(以本地生產總值實質增長率計算)一致，但略為滯後。事實上，隨着本地經濟低速增長，寫字樓租金的按年升幅在二零一二年內逐步放緩，由第一季的 15.3% 減慢至第四季的 7.5%，在二零一三年第一季再收窄至 7.3%。

## 專題 6.2(續)

圖2：隨着經濟低速增長，寫字樓租金的上漲壓力有所減退



總括而言，商業樓宇的租金走勢很大程度受當時的經濟情況所影響。零售舖位租金升跌取決於消費市道，而寫字樓租金多年來往往跟隨經濟周期升跌。因此，零售舖位租金與寫字樓租金近期的走勢各異，後者因本地生產總值的增長低於趨勢而放緩得較快，前者則仍然受惠於零售市道暢旺而保持堅挺。

政府充分認識到，要推動香港經濟長遠發展，以及維持本港作為國際商業和金融中心的地位，穩定而充足的商業用地供應相當重要。為此，行政長官在《二零一三年施政報告》中提出多項措施，在短、中、長期增加商業用地的供應。政府會繼續鞏固並優化香港現有核心商業區，還會加快發展新商業區(例如東九龍)，務求增加優質寫字樓的供應。與此同時，二零一三至一四年度政府賣地計劃會加入九幅商業及商貿用地，以提供空間給不同經濟活動進一步發展。