

以下為自市場顧問第一太平戴維斯(香港)有限公司取得之香港寫字樓及工業物業市場分析報告全文，其編製乃供載入本發售通函之用。



第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

牌照編號：C-002450
電話：(852) 2842 4400
savills.com

敬啟者：

摘要

經濟概覽

- 過去二十年，香港經濟增長超過一倍，本地生產總值平均每年實質增長5%。
- 根據聯合國最新之二零零四年世界投資報告，香港為亞洲第二大外資投資地。
- 香港於國際金融及貿易市場擔當重要之角色。按市值計算，香港聯合交易所於二零零五年在世界主要股票市場中排名第9¹；按貿易價值計算，香港為二零零四年世界第11大商品貿易實體²。
- 「進出口貿易」、「社區、社會及個人服務」及「金融、保險及商業服務」等領域為香港經濟之核心貢獻者，佔二零零三年香港本地生產總值60%³。

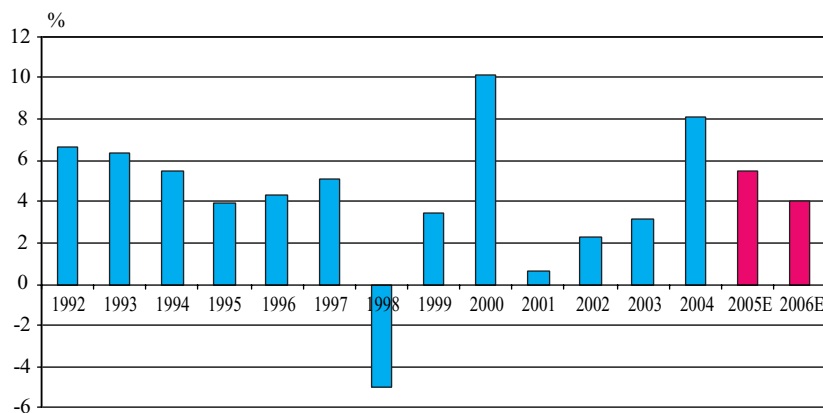
1 資料來源：證券及期貨事務監察委員會（於二零零五年三月）。

2 資料來源：香港政府統計處。

3 以當時市價計算的本地生產總值。

- 製造業對經濟之貢獻則由一九八零年逾20%下降至二零零三年4%。華南地區製造業之經營成本較低，逐漸削弱香港製造業曾經享有之競爭優勢。
- 二零零四年本地生產總值上升達8.1%，乃自二零零零年以來最快速之增長。於二零零五年，香港經濟持續呈現顯著之增長勢頭；本地生產總值於二零零五年第一季度進一步錄得按年計6.2%之實質增長，而於二零零五年第二季度錄得按年計6.8%之實質增長。

一九九二年至二零零六年(預計)
本地生產總值實質增長



資料來源：政府統計處、財經事務及庫務局、Savills Research & Consultancy

- 失業率於二零零五年五月至七月期間維持於5.7%之42個月低點，而總就業人數於截至二零零五年七月止三個月上升至337萬之新高。
- 根據政府統計處，於二零零四年主管職級或以下之僱員錄得薪酬上升，而二零零五年工資增長範圍擴大，令受惠僱員之範圍擴大。經過三年之負增長後，平均工資於二零零五出現正增長。
- 香港股票市場首先於一八九零年代成立，按市值計算，今天已成為亞洲第2大股票市場(居於日本之後)及位居世界10大股票市場之一。
- 由二零零三年三月至二零零五年七月，恒生指數及地產分類指數分別錄得72%及99%之升幅。地產類股份相對強勁之表現，反映投資者對香港地產市場前景抱持正面看法。
- 自二零零三年下半年起新上市活動，特別是內地公司(H股⁴及紅籌⁵)上市活動頻繁。二零零三年及二零零四年新上市紅籌及H股公司之數目為自一九九七年以來最多。

4 H股公司指於中國註冊成立並獲中國證監會批准於香港上市之公司。該等中國企業之股份面值以人民幣計算，而該等股份則以港元或其他貨幣認購及買賣。

5 紅籌公司指以下公司：

- 合共最少30%股權由中國內地企業實體持有，及/或透過彼等控制之公司間接持有，而該等中國內地企業實體總體而言為最大單一股東。或

- 金融服務業之強勁增長，鼓勵金融機構及相關專業服務如律師及會計師增聘人手。
- 儘管爆發非典型肺炎及伊拉克戰爭，二零零三年的外貿仍然表現蓬勃，而第三及第四季之出口增長更見突出，尤其在比較基數較高之情況下。根據商品貿易統計數據，二零零四年貨品總出口迅速增長15.3%。
- 近年來，旅遊業已證明對香港經濟極為重要。於二零零四年，訪客之購物消費開支佔零售銷售總額約20%。
- 零售銷售總值及零售銷售總量於截至二零零五年七月止連續24個月錄得正增長，這種持續增長的情況為自一九九五年以來所未見。更令人鼓舞的是，自二零零三年十二月以來，價值之增長速度超越數量之增長速度，此情況乃自一九九七年以來首見。
- 根據香港政府的資料顯示，綜合物價指數於二零零五年七月錄得1.3%之上升。由於預計隨著經濟復蘇，以及油價上升及最近人民幣升值2%令入口價格提高而令本地經營成本上升，展望消費物價通脹於未來數月將進一步上升。
- CEPA之訂立，加上香港為外國公司(不論透過貿易或境外直接投資)進入中國之主要窗口，奠定香港對中國內地之重要性，對中國內地的依賴亦日益增加。
- CEPA對貿易之主要貢獻在於取消大範圍香港產品之入口關稅，並大幅增加免稅品之種類。另外，亦放寬26個服務領域(包括金融、銀行及會計服務、貨運代理、物流及分銷，以及地產及建築)之香港公司自由進入中國內地市場。
- 根據工商科技局連同工業貿易處、經濟分析及方便營商處及政府統計處就CEPA之經濟影響所進行之行政研究，CEPA為工商企業及香港整體經濟帶來龐大之益處。
- 預期CEPA對內地之出口價值將於二零零五年上升12億港元，較二零零四年之數字增加一倍。CEPA第一階段於二零零四年帶來之服務收益達16億港元，而於二零零五年預期將達38億港元。
- 有關CEPA第一階段對勞工市場之影響，估計CEPA第一階段實施之首兩年已經及預計為香港創造的新職位約有29,000個，分項數字如下：

➤ 倘由中國內地企業實體直接及／或間接持有該公司之股權合共少於30%但為20%或以上，而與中國內地相聯之人士在決策上而言對該公司董事會行使強大影響力。

中國內地企業實體包括國有企業，以及省市級機關所控制之企業實體。

因實施CEPA第一階段而為香港創造／將會創造的職位數目

年份	貨物貿易	服務貿易	個人遊計劃
二零零四年	1,000	1,959	16,588
二零零五年	1,280	8,194	—
合計	2,280	10,153	16,588
		總計	29,021

資料來源：內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排對香港經濟的影響，工商科技局

- 投資推廣署協助了144間外資公司在香港開設或擴充業務。於144宗個案中，約36間（或25%）公司表示決定投資時，CEPA是彼等考慮之其中一項因素。約20間（14%）公司因為CEPA而投資，其他公司則因CEPA而加速落實投資計劃，及／或加大投資金額或增聘人手⁶。
- 根據香港工業總會編製之一項報告⁷，於二零零二年，約有63,000間公司於內地從事製造業活動。在59,000間投資於內地或對內地之工廠設施擁有管理及營運控制權之公司中，53,000間位於廣東。雖然大部分製造工序於中國內地進行，該63,000間公司同時於香港僱用約477,000名工人。
- 珠三角⁸之國內生產總值由一九八零年只有不足14.5億美元增長至二零零三年超過1,370億美元，或每年平均增長率為21.9%，明顯高於全國整體之數字（9.6%）⁹。
- 香港將繼續受惠於珠三角之增長。該經濟地區之進一步發展將需要透過香港取得投資、管理、市場知識、科技及國際聯繫。香港之國際級標準貨櫃港口及機場有助來自珠三角之製品出口具高效率，而出口增長推動了對貿易、採購、貨運、物流、金融、法律及其他相關服務之需求。香港之資金自由進出、其具效率之監管制度及技術專才將繼續支持該地區之發展。
- 鑑於本地生產總值於上半年錄得6.5%之理想增長，香港經濟如無意外於二零零五年將可達到財政預算案在五月時公佈本地生產總值實質增長預測4.5-5.5%。事實上，基於二零零五年上半年之強勁表現，相信全年本地生產總值增長應會接近預測範圍的上限。

6 海外及內地公司在港投資持續上升，二零零五年七月七日新聞公佈，投資推廣署。

7 珠三角製造－香港製造業的蛻變，香港工業總會，二零零三年六月。

8 珠江三角洲地區。

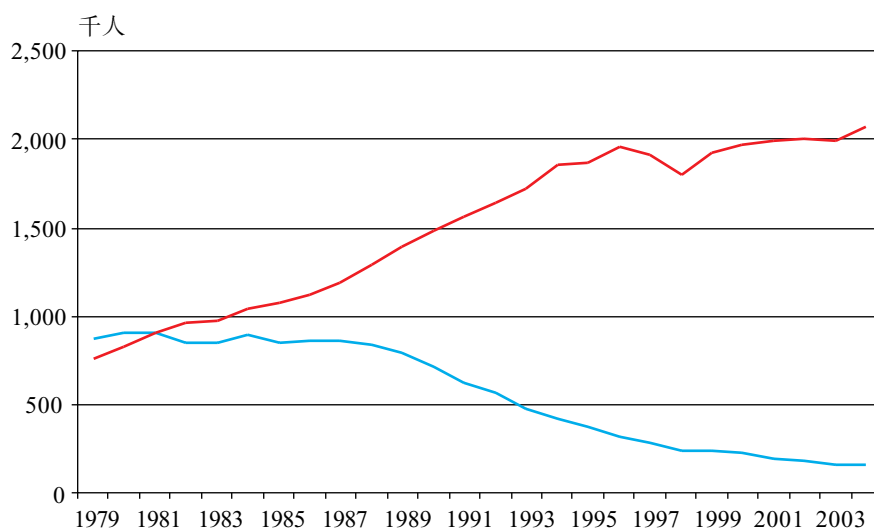
9 資料來源：廣東統計年鑑、二零零四／五年大珠三角商務委員會年報。

- 較長遠之香港本地生產總值實質增長預計合理維持於高水平，二零零六年至二零一零年間每年平均為4.6%¹⁰，相對二零零一年至二零零五年期間每年則為3.9%¹¹。

寫字樓市場

- 香港寫字樓市場之增長反映總勞動人口中服務業就業人口比例之增長。自製造業於七零年代後期遷移至華南地區後，製造業就業人口於過去20年大幅減少。

於一九七八年至二零零四年期間，製造業及服務業就業人口



資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

- 根據差餉物業估價署，香港寫字樓總存量由一九八二年之3,500萬平方呎上升至二零零四年底約1.05億平方呎¹²。寫字樓總存量之高速增长乃由於香港製造業擴展至珠江三角洲及服務業之興起。
- 於二零零四年底，甲級寫字樓總數約6,190萬平方呎，佔所有寫字樓存量之59%。另外，乙級寫字樓及丙級寫字樓分別約2,630萬平方呎及1,720萬平方呎。
- 中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀乃核心商業區，佔甲級寫字樓總存量逾60%。
- 中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等已發展地區之發展規限，局限了該等地區之發展能力，過去十年一些重要的二線市場於非核心地區崛興。

10 資料來源：Consensus Economics，二零零五年四月。

11 假設二零零五年本地生產總值實質增長為5.5%。

12 差餉物業估價署所報之所有面積均為「內部樓面面積」，定義為有關單位牆壁(或與毗連單位的共用牆)向內的一面所圍繞之全部面積。

- 按存量規模計算，港島東為現時最主要之非核心商業區。該區被視為香港資訊科技樞紐，而IBM、Fujitsu及Hewlett Packard均位於其中。基於樓宇質素加上租金較中環為低，不少銀行亦選擇於該區設立後勤運作。
- 自一九九零年代起，政府引入措施放寬工業用地之限制，為九龍灣、觀塘、長沙灣及荃灣等傳統工業區引入更多商業元素。該等地區部分已逐漸轉變為重要之非核心寫字樓區。
- 自一九九零年代中期起，東九龍(包括觀塘及九龍灣)已由傳統工業區發展為新興商業地區。值得注意的是，該區之寫字樓存量於未來數年將繼續迅速增長，使其成為更重要之非核心寫字樓地區。於二零零六年至二零零九年期間，預期約有400萬平方呎之甲級寫字樓落成，總存量水平將可與今日之尖沙咀相比。
- 長沙灣為香港其中一個歷史最悠久之工業中心。早年，紡織、製衣、服裝、布匹及副食品等工業均集中於該區。於二零零四年底，該區之甲級寫字樓存量總數約135萬平方呎，比對一九九零年約為600,000平方呎¹³。
- 於過去13年，甲級寫字樓租務市場相當波動。平均租金於一九九四年見頂，儘管其於一九九七年及二零零零年曾一度上升，但隨後呈現滑落趨勢。

甲級寫字樓租金變動

	中環	灣仔／ 銅鑼灣	港島東	尖沙咀	整體
	%				
二零零零年	+91.7	+44.0	+75.7	+14.1	+47.0
二零零一年	-32.1	-27.1	-22.6	-6.2	-20.7
二零零二年	-33.8	-24.3	-26.2	-19.2	-25.4
二零零三年首九個月	-30.9	-19.3	-25.3	-10.1	-20.2
二零零三年第三季至 二零零五年第二季	+159.3	+79.5	+36.6	+75.0	+91.9

資料來源：Savills Research & Consultancy

- 自成功控制非典型肺炎後，香港經濟及香港寫字樓市場隨即反彈。自二零零三年第四季起，甲級寫字樓租金扭轉跌勢，並持續上升。受惠於興旺之股票市場、中國內地企業首次公開招股、合併及收購活動，以及於二零零一年至二零零三年間仍蓬勃發展之貿易業，令金融及相關商業服務業對優質寫字樓有強勁需求。

¹³ 深水埗區議會地區之整體統計資料，指北至獅子山郊野公園，東至九廣鐵路，南至界限街及西至海旁地區(包括昂船洲)所包圍之地區。資料來源：差餉物業估價署。

- 不同行業對若干地區之選擇各有喜好。例如金融機構及商業服務公司傾向選擇香港島，而貿易及製造業租戶則對九龍具有較大興趣。
- 興旺之金融市場於一九九九年至二零零零年及二零零三年至現時之升市中，帶動來自投資銀行及相關商業服務公司如律師行及會計師行之需求，推高中環相對其他地區之租金增長速度。
- 於二零零一年至二零零三年市場衰退期間，由於貿易行業相對表現較佳，尖沙咀（傳統上較多貿易公司聚集之地區）之租務表現相對其他商業區更為興旺。
- 乙級寫字樓租金跟隨與甲級寫字樓近似之趨勢，於一九九四年達到高峰，隨後至二零零三年前為止一直下降。然而，同期乙級寫字樓租金表現卻不及甲級寫字樓之波動。

甲級及乙級寫字樓於最近週期之租金變動

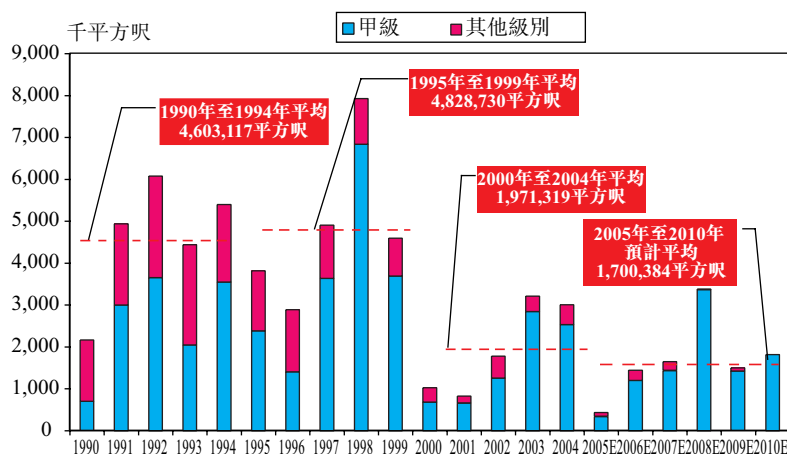
	99年第4季至00年第4季	01年第1季至03年第3季	03年第4季至05年第2季
甲級	+47%	-53%	+92%
	00年第1季至01年第1季	01年第2季至03年第3季	03年第4季至05年第2季*
乙級	+9%	-27%	+25%

資料來源：差餉物業估價署、Savills Research & Consultancy

* 初步數據

- 根據差餉物業估價署之初步數字，乙級寫字樓之平均租金由二零零三年第三季季末至二零零五年第二季季末已連續七季上升，幅度達25%。按時間及幅度而言，是次上升被認為乃自市場於一九九四年之高峰後最強勁之上升。
- 於二零零零年至二零零四年期間，落成物業之5年平均數約197萬平方呎，分別明顯少於一九九零年至一九九四年期間之5年平均數（約460萬平方呎）及一九九五年至一九九九年期間之5年平均數（約483萬平方呎）。

一九九零年至二零一零年（預計）分析寫字樓之供應（按級別劃分）



資料來源：差餉物業估價署、Savills Research & Consultancy

- 二零零五年至二零一零年期間，各級寫字樓總供應量預期約合共838萬平方呎或每年170萬平方呎，低於二零零零年至二零零四年間寫字樓供應量之5年平均數197萬平方呎。須注意，預計當多個大型項目如華蘭路(港島東)、巧明街(觀塘)及環球貿易廣場第1期(九龍灣)於二零零八年落成後，新供應將大幅增加。雖然如此，該年之新供應量總計預期約338萬平方呎，與二零零三年之水平相若，惟低於一九九零年代期間大多數年份之水平。
- 此外，值得注意的是，大部分之新供應(尤其於甲級寫字樓市場)將出現於中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等核心商業區以外。鑑於現有之供應緊張，預期核心地區之租戶將尋求分開經營、遷往非核心地區或降低寫字樓級別等選擇，以應付其日益增加之員工人數。
- 甲級寫字樓平均空置率於二零零四年底下降至約13%，而乙級寫字樓之空置率由二零零二年開始下降，至二零零四年底約為12%。所有地區之空置率均呈現大幅下跌趨勢。
- 正面之經濟展望預期將支持寫字樓之整體市道。鑑於預期二零零五年至二零零九年間本地生產總值實質增長平均為每年4.8%，寫字樓需求預期將維持於高水平。然而，預計新供應未能滿足需求。
- 香港製造商將繼續利用珠三角之低營運成本及香港先進之商業服務技術、其基礎設施及國際貿易經驗以擴充其業務。該等租戶成為乙級寫字樓及非核心地區甲級寫字樓之主要租戶組合。
- 金融及相關商業服務預期受惠於珠三角之經濟增長勢頭。雖然該等行業之租戶傳統上需求核心商業區之甲級寫字樓，但供應緊張加上未來供應極為有限，預期將鼓勵該等租戶尋求非核心地區之選擇。
- 預期甲級寫字樓租金由二零零五年第二季至二零零七年底上升52%。由於供應水平特別低，預期二零零五年及二零零六年將維持較高增長率。參考長期歷史平均增長率，預料二零零八年之增長率將較為溫和。
- 雖然過往波幅較低，但預期乙級寫字樓租金於未來數年將以較快之速度變動，主要由緊絀之供應推動。乙級寫字樓平均空置率預期由二零零四年底之12.1%下降至二零零七年底之6.8%。

二零零五年至二零一零年寫字樓租金預測摘要

	甲級	乙級
二零零五年下半年	+12%	+2%
二零零六年	+19%	+17%
二零零七年	+15%	+24%
二零零八年至二零一零年	每年+4.5% ¹⁴	每年+5.1% ¹⁵

資料來源：Savills Research & Consultancy

14 按一九八五年至二零零四年間(20年)差餉物業估價署甲級寫字樓租金指數按年平均增長估計。

15 按一九八五年至二零零四年間(20年)差餉物業估價署乙級寫字樓租金指數按年平均增長估計。

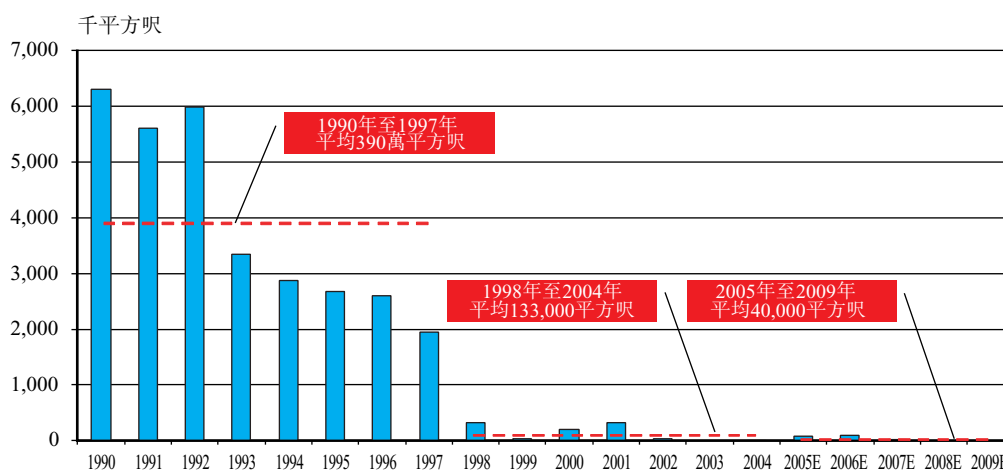
工業及工商綜合物業市場

工業市場

- 自中國於一九七零年代後期對外開放經濟後，香港之工業開始步向萎縮。製造商隨之而迅速利用由對外開放政策所帶來之低成本機會，將彼等之生產運作向國內北移。隨之而來之經濟結構重整向服務業傾斜，代表對工業用地之需求逐漸下降。
- 有關之結構性經濟轉型並未對工業用地之需求帶來急劇變化，而有關變化僅以溫和之步伐浮現。起初，製造商保留彼等於香港之工業物業，部分作為將未來需由內地撤回生產之保險，部分基於工業用地之成本相對於寫字樓空間之成本為低，對用作執行較高層次之職能如管理、行政、設計、研究及品質控制等具吸引力。然而，經過一段時間，由於製造商需要更高之樓宇質素及規格以執行該等職能，傳統之工業樓宇未能符合有關要求。製造商逐漸尋求現代化、高質素之工業樓宇，而該等工業樓宇之建築水平一般可與寫字樓發展項目比擬。因此，一種稱為工商綜合物業之新式物業於非核心地區出現，作為另一種選擇。
- 於一九九四年，城市規劃委員會刊發申請工業區內工商綜合物業之指引。工商綜合物業是一種雙重用途的樓宇，樓宇內每一個單位均可靈活使用作工業及寫字樓用途。就樓宇構造而言，有關樓宇必須遵守所有適用於工業及寫字樓樓宇之建築物及消防規例，包括樓面負荷量、間隔、照明、通風，以及走火通道和衛生設備之提供等方面。
- 根據進行之工業用地規定研究，城市規劃委員會於二零零零年十月宣佈，在為數約504公頃經過評估的工業用地中認定165公頃適合改劃作「商業用途」，47公頃改劃為「住宅用途(第E組)」。至於其餘292公頃土地將保留作工業用途；其中約124公頃位於市區，168公頃位於新界。建議改劃作「商業用途」將鼓勵非污染性工業及物業的靈活設計及使用。一旦實施，於商業區內之商業發展將可豁免向城市規劃委員會申請，但發展商仍需就彼等於有關新地區內之項目補地價。
- 由於逐漸實施個人遊而令遊客自二零零三年中大量抵港，推動不少發展商引用新訂之分區條例，將彼等之工業物業轉型為酒店發展項目。自二零零三年起，城市規劃委員會共批准36個由工業用途改變為酒店用途的項目，總樓面面積逾1,000萬平方呎及約20,300間酒店房間。按分區基準，10個位於觀塘之項目已獲批准，合共約250萬平方呎(5,680間酒店房間)。9個位於黃竹坑合共約250萬平方呎之項目(5,249間酒店房間)及7個位於長沙灣合共約160萬平方呎之項目(3,781間酒店房間)已獲批准改變為酒店用途。然而，僅有6個取得有關批准之發展商已補地價(14.07億港元)。另外，鑑於寫字樓市場之強勁復蘇，部分發展商已於原初申請後改變計劃。例如，新鴻基地產將發展觀塘道932號創紀之城第六期及長沙灣道909號為寫字樓樓宇。

- 私人分層工廠大廈為設計供一般製造工序及用途之物業，包括直接與該等工序有關之寫字樓，而發展商通常計劃將該等物業出售或出租。
- 根據差餉物業估價署資料，私人分層工廠大廈於二零零四年之總存量約為1.88億平方呎¹⁶，大部分位於新界（50%），香港島及九龍則分別佔約13%及37%。

一九九零年至二零零九年（預計）
私人分層工廠大廈供應量



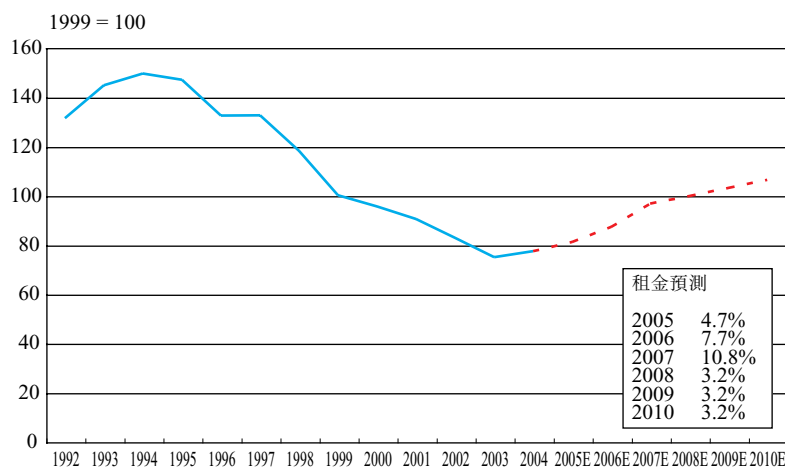
資料來源：Savills Research & Consultancy

- 過去十五年，私人分層工廠大廈之供應量平均約為220萬平方呎，其中大部分於九零年代初落成。
- 未來五年之供應量將較近年為少，平均每年將有40,000平方呎落成，僅及過去七年平均數三分之一。所有新供應均位於新界。
- 由於自二零零四年一月一日全面落實CEPA，香港之貿易表現有所改善。二零零四年之總出口及進口分別增加15.9%及16.9%。港口及空運吞吐量亦分別上升6.4%及16.9%。工業生產指數增加2.9%，是過去十年來首次錄得增長。
- 實施CEPA及整體經濟復蘇推動對香港工業物業之強大需求，以致二零零四年之吸納量達350萬平方呎，為自一九九二年以來最高水平。
- 撤銷人民幣掛鈎制度、紡織品配額糾紛及中國政府之宏觀經濟調控措施或會對製造商進一步增長形成障礙。
- 私人分層工廠大廈之租金由九零年代初至一九九四年高峰期上升了27%，期間香港及中國之經濟蓬勃增長。一九九五年，中國宏觀調控措施之影響浮現，近一九九六年底時租金下降15%，吸納量亦出現負數。一九九七年及二零零零年之反彈均為期

¹⁶ 除另有指明外，所有樓面面積均為內部樓面面積。

甚短，分層工廠大廈租金繼續下滑，至二零零三年第三季，租金由一九九七年頂峰下降46%。由強勁經濟復蘇及逐步實施CEPA所推動之工業需求急升，帶動租金於截至二零零五年第二季止二十一個月回升13%。

一九九二年至二零一零年(預計)
分層工廠大廈租金預測



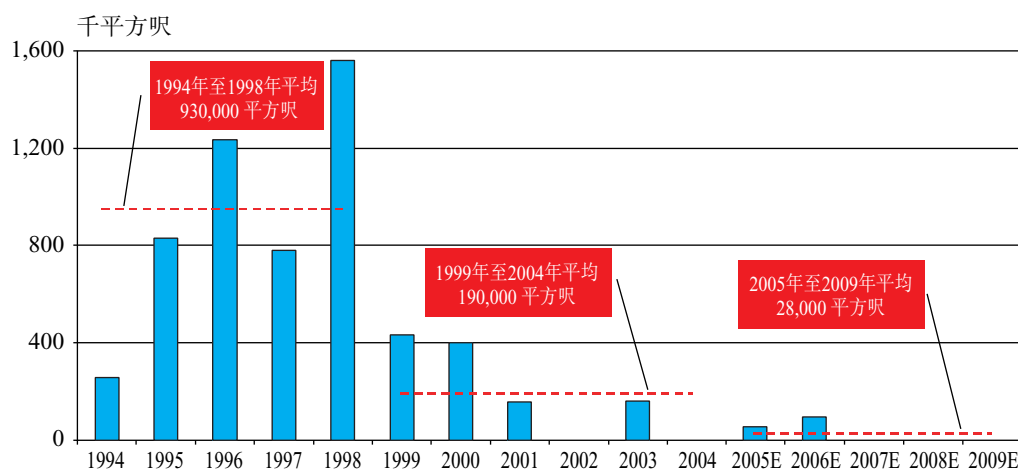
資料來源：Savills Research & Consultancy

- 因此，預測分層工廠大廈租金將於二零零五年上升5%（二零零五年上半年已錄得3%增長），並於二零零六年及二零零七年分別增長8%及11%，分層工廠大廈租金之增長其後將分別於二零零八年、二零零九年及二零一零年回復至約3%之溫和水平。

工商綜合物業市場

- 根據差餉物業估價署資料，私人工商綜合物業於二零零四年之總存量約為660萬平方呎¹⁷，大部分位於九龍（65%），香港島及新界則分別約佔9%及26%。

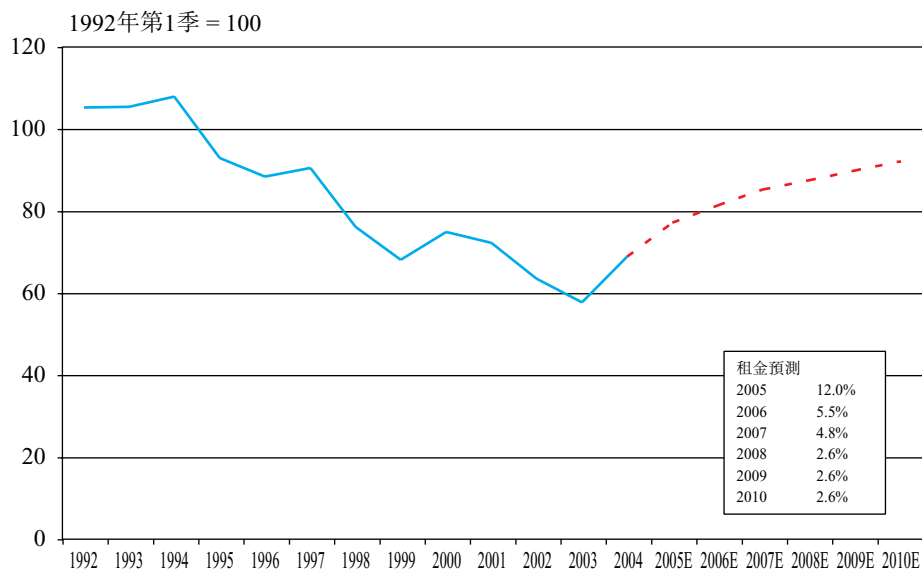
17 除另有指明外，所有樓面面積均為內部樓面面積。

一九九四年至二零零九年(預計)
私人工商綜合物業供應量

資料來源：差餉物業估價署、Savills Research & Consultancy

- 私人工商綜合物業過去十一年之平均供應量為每年530,000平方呎，而大部分工商綜合物業於九零年代落成。很多工業樓宇業主視此為使其舊工業樓宇重拾活力之新概念，工商綜合物業概念因而大行其道。於一九九四年至一九九八年期間，工商綜合物業之供應量平均約達每年100萬平方呎。
- 由於僅有兩個新項目籌劃中，未來五年之供應將更緊絀，約為平均每年28,000平方呎。隨著維京科技商業中心A座於最近落成，所有新供應均位於葵涌。預計於二零零七年至二零零九年期間並無任何新供應落成。
- 過去十年，工商綜合物業之租金反映寫字樓之租金趨勢。私人工商綜合物業租金在龐大之寫字樓需求及租金上漲下，於一九九四年達至頂峰。寫字樓市場冷卻之勢蔓延至工商綜合物業市場，以致租金於一九九七年一度下降22%，租金其後於一九九七年短暫反彈3%。一九九八年之龐大供應加上亞洲金融風暴，導致租金其後下降約25%。網絡熱潮期間，租金反彈10%並維持了年半時間，惟工商綜合物業租金此後再度下滑至二零零三年第四季再錄得跌幅23%。寫字樓需求急升推動其租金由二零零三年第三季開始上升，而工商綜合物業市場亦自二零零四年起呈現強勁增長，並於十八個月內上升32%。然而，工商綜合物業租金仍較其一九九四年之高峰低30%。
- 預測工商綜合物業租金於二零零五年之增幅為12%，二零零六年及二零零七年之增長分別為較溫和之6%及5%。於二零零八年、二零零九年及二零一零年，工商綜合物業之租金增幅將進一步放緩至每年約3%。

Savills工商綜合物業租金預測



資料來源：Savills Research & Consultancy

二零零五年至二零一零年
工商綜合物業租金預測摘要

	工商綜合物業
二零零五年下半年	+2%
二零零六年	+6%
二零零七年	+5%
二零零八年至二零一零年	每年+2.6%

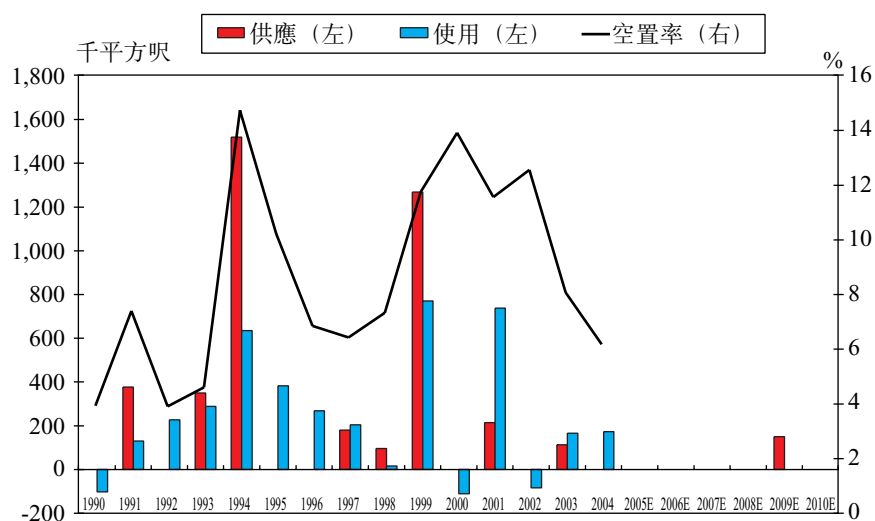
資料來源：Savills Research & Consultancy

都會大廈

- 都會大廈是一幢座落於尖沙咀邊緣之甲級寫字樓大廈，而尖沙咀是九龍最重要之商業區。該大廈於二零零一年落成，屬國際都會之一部分。國際都會是一項面積140萬平方呎之綜合發展項目，由一間設有690間房間之酒店、662個服務式住宅及332,168平方呎之購物商場組成。都會大廈是一座15層高總樓面面積約271,418平方呎之寫字樓大廈。
- 鄰近九鐵紅磡站，都會大廈因交通網絡四通八達而受惠。
- 九廣東鐵是通往中國大陸之重要交通樞紐，這令都會大廈成為該等與中國有頻密業務往來公司之理想地點，因此，該項目預期可吸引貿易及製造公司。二零零四年，東鐵尖沙咀支線完工後，更進一步縮短了都會大廈至尖沙咀（香港最重要之商業區之一）之車程。

- 預期數個基建項目(包括九龍南線、落馬洲支線及沙田至中環線)完工後，九鐵紅磡站作為交通樞紐之角色將更加鞏固。
- 二零零五年底，將有兩間酒店完工，共有房間3,642間，有助於增強該區之商業支援設施及改善紅磡之商業形象。
- 二零零四年底，尖沙咀共有甲級寫字樓總數約899萬平方呎，而一九九零年底則為594萬平方呎。
- 所有主要商業區缺乏可發展地盤之現象甚為普遍。因此，未來數年，尖沙咀甲級寫字樓開發活動預期將會持續減少，且預期在二零零九年前並無新供應落成。
- 根據差餉物業估價署之資料，二零零四年底，尖沙咀甲級寫字樓之平均空置率為6.1%，明顯低於一九九一年至二零零四年間之平均數8.9%及其他主要商業區。
- 尖沙咀歷來是貿易／製造公司之熱門地點。雖然經濟普遍放緩，過去數年，進出口活動依然興旺，導致來自該等界別之租戶對尖沙咀寫字樓持續有所需求，逐步推低空置率。

一九九零年至二零一零年(預計)尖沙咀甲級寫字樓供應、使用及空置情況



資料來源：差餉物業估價署，Savills Research & Consultancy

- 尖沙咀甲級寫字樓租金變動趨勢與市場整體趨勢類似，惟與其他主要商業區比較，波動幅度較小。
- 二零零三年第四季度至二零零五年第二季度，尖沙咀甲級寫字樓租金平均增長75%。
- 自推出以來，都會大廈已成功吸引多家跨國租戶(包括NEC、東芝、佳能及Rubbermaid)。雖然二零零三年上半年爆發非典型肺炎令市場陷入困境，都會大廈之佔用率卻出現急升。由二零零三年八月以來，該大廈之空置率一直低於尖沙咀甲級寫字樓之平均空置率。

- 約164,000平方呎或租賃面積之84%將於二零零六年及二零零七年租約期滿。該等租約乃於二零零三年訂定，當時租賃市場因非典型肺炎及伊拉克戰爭而大受影響。由於租賃市場自二零零三年中以來一直上升，故預計該等租賃之租金將大幅調升。
- 根據業主提供之租務記錄，都會大廈收取之平均租金於二零零三年第二季度見底反彈，至二零零五年第二季度飆升約50%。有關變動情況大致與尖沙咀甲級寫字樓市場整體情況一致。

二零零五年至二零一零年都會大廈租金預測摘要

二零零五年下半年	+9%
二零零六年	+14%
二零零七年	+11%
二零零八年至二零一零年	每年+3.3%

資料來源：Savills Research & Consultancy

萬誠保險千禧廣場

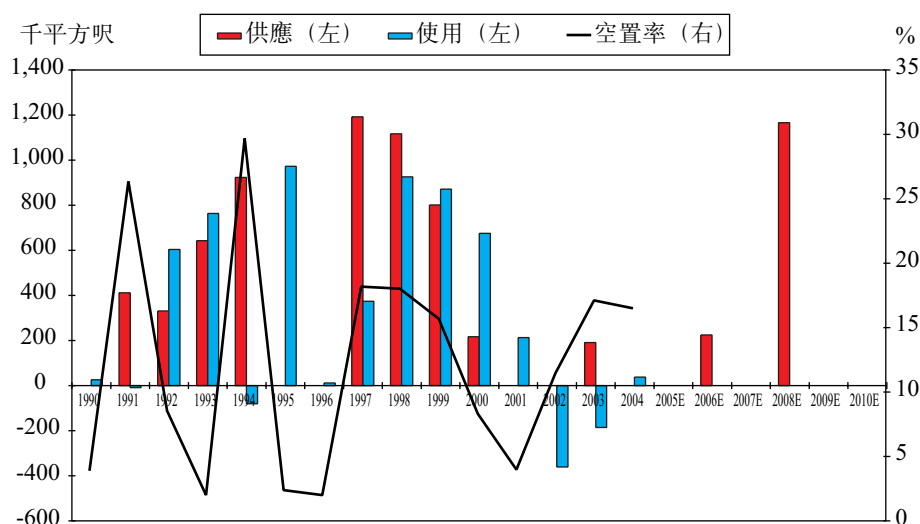
- 萬誠保險千禧廣場是一座32層高座落於港島北角區之甲級寫字樓大廈。於一九九九年落成，可出租總面積約為217,955平方呎¹，並提供43個泊車位。
- 該項物業座落之地區通常稱港島東區。港島東區(包括北角及鰂魚涌)是香港最重要之非核心商業區，最高檔的甲級商業大廈(如太古城中心及太古坊)均座落於此。
- 佔用成本相對較低、大廈質素高及交通方便快捷吸引了廣大租客(包括金融及專業服務、電訊及媒體界之跨國公司)來此設置寫字樓。
- 附近設有大量商業支援設施(如酒店、餐廳、超級市場及其他次要之零售設施等)。
- 座落於港島東區中心地帶，萬誠保險千禧廣場接連多種交通工具。由鰂魚涌地鐵站(港島線及將軍澳線之轉乘站)步行僅需3分鐘，乘客可由此直接在香港島及九龍之間往來。地鐵鰂魚涌站處於港島線，可直接到達主要商業區(如銅鑼灣、中環及尖沙咀)。英皇道沿途有很多巴士及小巴途經。附近亦有的士站及電車站。
- 設有669間客房²之北角海逸酒店處於標題物業附近，可提供標準酒店及服務式公寓住宿。太古城是香港最大之私人住宅屋苑之一，由61座住宅共約14,000個單位組成，距離萬誠保險千禧廣場只需五分鐘車程，如乘坐地鐵僅一站之遙。

1 資料來源：長江實業(集團)有限公司。

2 資料來源：Harbour Plaza Hotel Management Limited。

- 太古城中心(港島東區主要購物商場)，零售面積約為110萬平方呎，是太古城綜合物業之一部分及香港最大購物中心之一，提供林林總總之商店、戲院及餐廳。
- 多個政府部門(包括海關，政府資訊科技總監辦公室、庫務署、路政署，地政總署及規劃署)均設於位處萬誠保險千禧廣場對面之北角政府寫字樓內。萬誠保險千禧廣場對於與政府部門關係密切之公司具吸引力。
- 現時在港島東區於英皇道663號(約194,000平方呎)及華蘭路(約120萬平方呎)有兩項寫字樓發展項目正在施工，預計分別可於二零零六年及二零零八年完工。這進一步加強了港島東區商業樞紐之形象。
- 自二零零三年康橋大廈落成後，預計二零零六年前該區將不會有新的甲級寫字樓供應。直至二零零六年及二零零八年，順豪之英皇道633號項目(約194,000平方呎)及太古之華蘭路項目(約117萬平方呎)分別完工後方會有新甲級寫字樓供應。華蘭路項目預料可令港島東區之供應量增加約18%。

一九九零年至二零一零年(預計)港島東區甲級寫字樓供應、使用及空置情況



資料來源：差餉物業估價署，Savills Research & Consultancy

- 於二零零四年十二月底，港島東區平均空置率為16.4%，即空置面積約1,035,487平方呎。
- 港島東區甲級寫字樓平均租金數年來一直波動。一九九九年第四季度至二零零一年第一季度租金明顯上升，當時，由於資訊科技業暢旺而令租金升幅高達76%，但其後至二零零三年第三季度經濟衰退期間下挫58%。隨著經濟復蘇，租金於二零零三年第三季度至二零零五年第二季度節節上升，期間錄得升幅達37%。
- 於二零零五年第二季度，中環租金實際淨額為平均每月每平方呎約49港元，近乎港島東區之兩倍(與其較長期之平均溢價82%比較)。鑑於核心地點佔用成本急增且於

主要商業區缺乏適合之面積，吾等目前注意到公司（尤其是佔用大型寫字樓之公司）考慮遷址至各非核心地區（例子包括中信嘉華銀行、Philip Morris及滙豐銀行）。

- 於二零零五年五月六日，萬誠保險千禧廣場之空置率約為5.6%³，而同月底，港島東甲級寫字樓之平均空置率則為約7.7%⁴。
- 萬誠保險千禧廣場約36,821平方呎及29,368平方呎之租約將分別於二零零六年第一季度及二零零六年第二季度屆滿。由於自二零零三年第三季度以來，市場一直處於升勢，故吾等預期租金將會上升。該區之主要新供應預計於二零零六年下半年及二零零八年出現，而該等期間並無重大租約屆滿。
- 根據業主提供之租務記錄，萬誠保險千禧廣場收取之平均租金於二零零三年第三季度見底反彈，至二零零五年第二季度飆升約43%。變動情況大致與港島東甲級寫字樓市場整體情況一致。

二零零五年至二零一零年萬誠保險千禧廣場租金預測摘要

二零零五年下半年	+11%
二零零六年	+18%
二零零七年	+14%
二零零八年至二零一零年	每年+4.3%

資料來源：Savills Research & Consultancy

海名軒物業

- 於二零零一年落成，海名軒是香港最高之住宅大廈之一，享有全海景。海名軒之寫字樓部分（「海名軒物業」）位於該大廈之3樓、5樓及6樓，劃作商業用途。
- 根據差餉及物業估價署之資料，由於綜合大廈之非住宅樓層不包括在私人寫字樓之定義⁵內，故海名軒物業歸作私人商業用途。然而，其已建成之優質裝飾、大樓面積（每層逾20,000平方呎），提供中央空調系統、獨立升降機大堂及泊車設施皆與甲級寫字樓標準相若。
- 海名軒物業享有完善之交通網絡。黃埔花園（鄰近海名軒物業之住宅發展項目）設有巴士及小巴總站，提供來往主要商業區（包括尖沙咀、銅鑼灣及中環）之服務。由海名軒物業步行5分鐘即可到達渡輪碼頭（提供來往中環、灣仔及北角班次頻密之渡輪服務）。

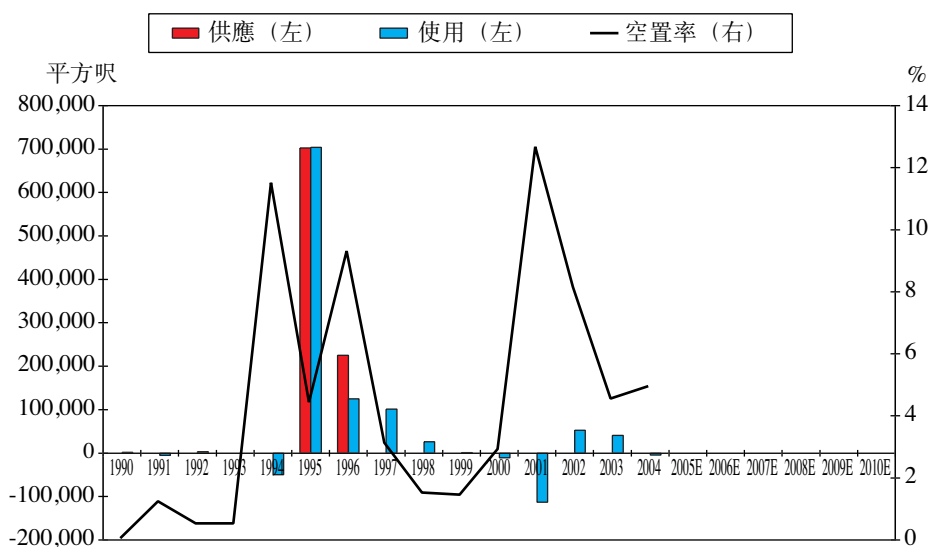
3 資料來源：長江實業（集團）有限公司。

4 資料來源：Savills Research & Consultancy。

5 資料來源：物業報告2005技術附註。

- 由海名軒物業前往九鐵紅磡站需時5分鐘，兩個地點之間有大量巴士及小巴接駁。九鐵紅磡站為東鐵(來往中國內地之主要交通樞紐)之終點站。東鐵尖沙咀支線於二零零四年第四季度完工後，由尖沙咀(香港最重要之商業區之一)只乘搭一站即可到達九鐵紅磡站，令其交通更方便快捷。其與中國內地之完善交通網絡吸引與中國內地有頻密業務往來之貿易及製造業公司於此處設立辦事處。
- 海名軒內設之酒店及公寓，以及黃埔花園內設之購物中心提供了足夠之住宅、商業、零售、飲食及娛樂支援。
- 依據差餉物業估價署之地區劃分，都會大廈座落於尖沙咀邊緣地帶，海名軒物業位於九龍城內。兩個發展項目之距離信步可達。
- 於二零零四年底，九龍城⁶之甲級寫字樓供應量總數約為1,159,272平方呎，較一九九零年之供應量上升156%，歸因於兩大發展項目，即海名軒及亞皆老街113號。
- 由於預期二零一零年前九龍城並無新的甲級寫字樓供應，故該區甲級寫字樓發展項目將持續減少。

一九九零年至二零一零年(預計)九龍城甲級寫字樓供應、使用及空置情況



資料來源：差餉物業估價署，Savills Research & Consultancy

- 九龍城甲級寫字樓之供應有限，於二零零四年十二月底，九龍城平均空置率為4.9%。

6 由二零零二年起，差餉物業估價署透過將32個區重新分組為18個區，改變按地區劃分資料之方式。於本節內，二零零二年前之資料指紅磡，而由二零零二年起之資料指九龍城，即紅磡及包括土瓜灣、馬頭角、馬頭圍、啟德、九龍城、何文田、九龍塘及畢架山在內之其他地區組成之較大區域。雖然如此，整個九龍城甲級寫字樓供應總數大部分位於原紅磡區(二零零一年紅磡甲級寫字樓供應量相當於二零零二年九龍城甲級寫字樓供應量之80%)。

- 差餉物業估價署並無按地區水平編製任何寫字樓租金指數，惟鄰近紅磡（包括標題物業在內之九龍城大部分寫字樓集中地）至尖沙咀地區，採用Savills尖沙咀甲級寫字樓租金指數，作為地區水平之寫字樓租金變動之代表。
- 尖沙咀甲級寫字樓租金變動跟隨市場整體變動，惟與其他主要商業區比較，波動幅度較小。
- 二零零三年第四季度至二零零五年第二季度，尖沙咀甲級寫字樓租金平均增長75%。
- 該標題物業尚未開始營運，因此並無歷史空置率趨勢及租金變動。雖然如此，已與Tremayne Investments Limited（和記黃埔地產有限公司之全資附屬公司）訂立租賃協議，以佔用海名軒物業全部寫字樓面積。預期租約將於二零零五年十一月一日⁷開始，初步為期六年，租金按當前市場水平計算。
- 預期海名軒物業租金變動大致與尖沙咀甲級寫字樓整體狀況一致。

⁷ 已授予租戶由二零零五年五月一日至二零零五年十月三十一日為期六個月之許可使用期進行裝修，於該許可使用期內毋須支付許用合約費。

二零零五年至二零一零年海名軒物業租金預測摘要

二零零五年下半年	+9%
二零零六年	+14%
二零零七年	+11%
二零零八年至二零一零年	每年+3.3%

資料來源：Savills Research & Consultancy

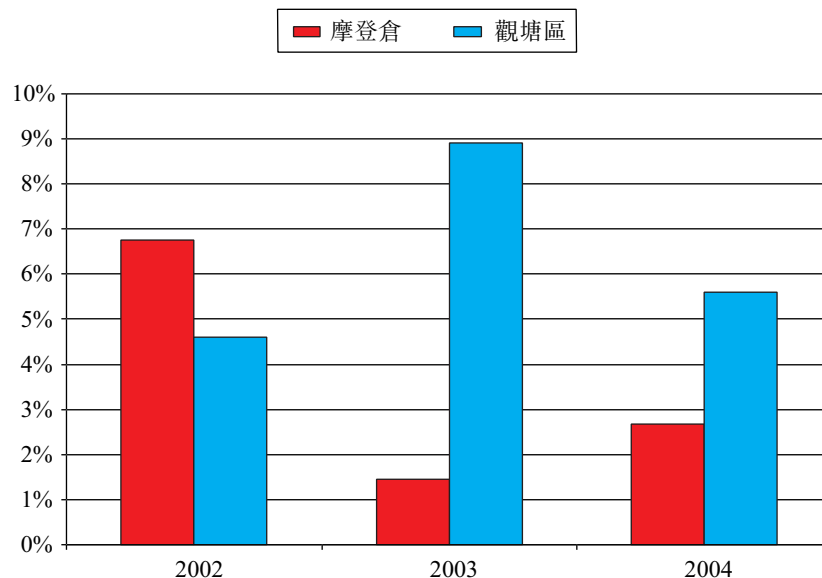
摩登倉

- 摩登倉是觀塘一座工商綜合物業。自一九九六年落成以來，摩登倉作為香港首幢室內裝修及建築資源中心，某程度上已引起公眾注意。
- 近年來，觀塘逐漸由工業區轉型為商業區。為應付因大部分製造業運作遷往中國內地而造成工業大廈空置之情況，城市規劃委員會對於觀塘工業區內土地使用情況表現出更大靈活性。某些工業單位已不再任由空置，而轉為作寫字樓用途。
- 觀塘區配備完善之鐵路及道路基建設施。地鐵觀塘線及將軍澳線將該區連接本地其他部分，而道路網絡（包括觀塘道及觀塘繞道）提升該區內部及與外部之交通。
- 由地鐵觀塘站步行往摩登倉僅需5分鐘。摩登倉構成觀塘南區工業大廈群之一部分。近年來，甲級辦公大廈已於該區建立，包括創紀之城一期、二期、三期及五期。創紀之城五期由商業寫字樓及現代化購物商場 — APM組成，建築樓面面積約630,000平方呎，於平日吸引最多約180,000名購物者，而星期日則最多為250,000名⁸。市中心裕民坊（政府合署觀塘分署及多間餐廳所在地）亦位於該標題物業附近。
- 觀塘附近有兩大規劃中之基建項目，即將軍澳 — 藍田隧道及啓德發展項目。一旦落成，將軍澳 — 藍田隧道將進一步加強觀塘與將軍澳之交通網絡。預期啓德發展項目（涉及大規模之房屋發展項目及康樂設施）將對東九龍之發展有著長遠影響。
- 城市規劃委員會已批准觀塘八項酒店項目，涉及房間共4,520間及面積共約190萬平方呎。雖然如此，變更用途之補地價尚未繳付，上述項目尚未開始施工。
- 九個寫字樓項目正在施工，可提供寫字樓總面積約4,019,225平方呎。

8 資料來源：新鴻基地產季報，二零零五年第三季。

- 二零零四年底，觀塘區之工商綜合物業供應量約達240萬平方呎，佔九龍工商綜合物業供應量總額之56.2%，並佔香港工商綜合物業供應量總額之37.0%。於二零零一年企業廣場二期落成後，工商綜合物業供應量水平一直維持約240萬平方呎左右。
- 自二零零一年以來，該區並無新供應，由於二零零零年至二零零四年期間平均使用情況（每年約108,000平方呎）超過平均供應（每年約31,000平方呎），故空置率由二零零一年逐漸減低至二零零四年底之5.6%。

二零零二年至二零零四年摩登倉相對於觀塘空置率



資料來源：長實、Savills Research & Consultancy

- 自二零零三年以來，摩登倉之空置率維持在約2%之低水平。二零零四年，空置情況輕微反彈，惟該物業之空置率遠低於該區於該兩個年度之平均水平分別8.9%及5.6%。
- 摩登倉之租約集中於未來18個月屆滿。淨面積總計約為129,000平方呎或摩登倉租賃面積之86%將於二零零五年第三季度至二零零六年第四季度期間屆滿。

- 二零零三年第三季度至二零零五年第二季度期間⁹，Savills工商綜合物業指數攀升30%，而摩登倉租金則上升33%。於市場復蘇期間標題物業之租金增長率大致與整體市況一致。

二零零五年至二零一零年摩登倉租金預測摘要

	摩登倉
二零零五年下半年	+2%
二零零六年	+5%
二零零七年	+5%
二零零八年 至二零一零年	每年+2.6%

資料來源：Savills Research & Consultancy

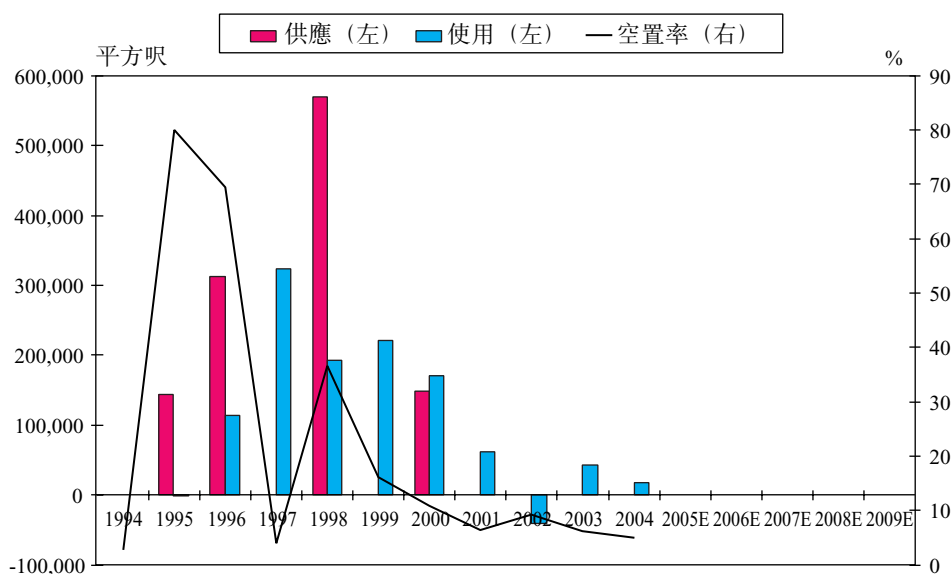
潮流工貿中心

- 潮流工貿中心座落於長沙灣區青山道。該幢30層高工商綜合物業之可出租總面積約173,764平方呎，乃於一九九八年落成。於二零零零年三月，透過與香港政府修訂契約，大廈用途轉為工商綜合物業。
- 由於長沙灣鄰近集裝箱碼頭，令其成為特別吸引製造商、船務及貿易公司之地點。葵涌／荃灣（為滿足現代化物流需要而發展之大量倉庫所組成之地區）僅數分鐘路程。赤鱸角機場亦將運輸及郵遞公司之注意力由東九龍（舊有啓德機場所在地）轉移至西九龍。機場相關基建（如三號幹線及青馬大橋）為長沙灣提供連接中國內地邊境及機場之便捷連繫。
- 西鐵為區內另一個重要之基建項目。該線包括南昌（南向終點站）、美孚（鄰近標題物業）、荃灣西、錦上路、元朗、朗屏、天水圍、兆康及屯門在內之九個站。長遠而言，發展項目二期或會連接西鐵錦上路站至東鐵觀塘站，並連接中國大陸過關地點落馬洲。
- 該區亦有完善之公共交通網絡：由標題物業步行5分鐘可抵達地鐵荔枝角站；地鐵荃灣線連接荃灣方向之地區，而地鐵觀塘線則連接九龍東及香港島之地區。長沙灣廣場地面另設有巴士總站，有巴士來往類似地點。
- 八號幹線及九龍南線為兩大即將進行之基建項目，預期可令該區交通更加便利。

⁹ 由於工商綜合物業市場於非典型肺炎受到控制後開始回升，故選定二零零三年第三季度至二零零五年第二季度期間（與吾等預測未來數年市況向上之情況接近）為將標題物業與市場之租金增長進行比較之期間。

- 自二零零三年八月起，城市規劃委員會已批准長沙灣合共涉及3,251個房間（約140萬平方呎）之六個酒店項目。雖然如此，值得注意的是改變用途之補地價仍在磋商，而該六個酒店項目尚未開始發展。
- 兩項目前在建之寫字樓物業：長沙灣道909號（總建築樓面面積約192,300平方呎）；及瓊林街111號（總建築樓面面積約107,400平方呎）。預計該兩個項目均於二零零七年落成。
- 二零零四年底，深水埗之工商綜合物業供應量總數約143萬平方呎，田氏企業中心於二零零零年落成後，深水埗並無建成新的工商綜合物業。深水埗未來五年並無計劃中之新供應。
- 一九九八年，工商綜合物業供應突然上升，將該年度空置率推高至約37%，惟因供應面積逐步被佔用而降低，二零零四年底，區內之平均工商綜合物業空置率為5%。

一九九四年至二零零九年（預計）深水埗工商綜合物業供應、使用及空置情況



資料來源：差餉物業估價署，Savills Research & Consultancy

- 工商綜合物業市場由二零零四年起上升，自二零零四年第一季度起計18個月內錄得租金增幅達32%。
- 潮流工貿中心租金變動與工商綜合物業市場於過去七個季度之方向大致相同，而這一關係預計於日後會得以持續。

二零零五年至二零一零年潮流工貿中心租金預測摘要

二零零五年下半年	+2%
二零零六年	+5%
二零零七年	+5%
二零零八年至二零一零年	每年+2.6%

資料來源：Savills Research & Consultancy

創富中心物業

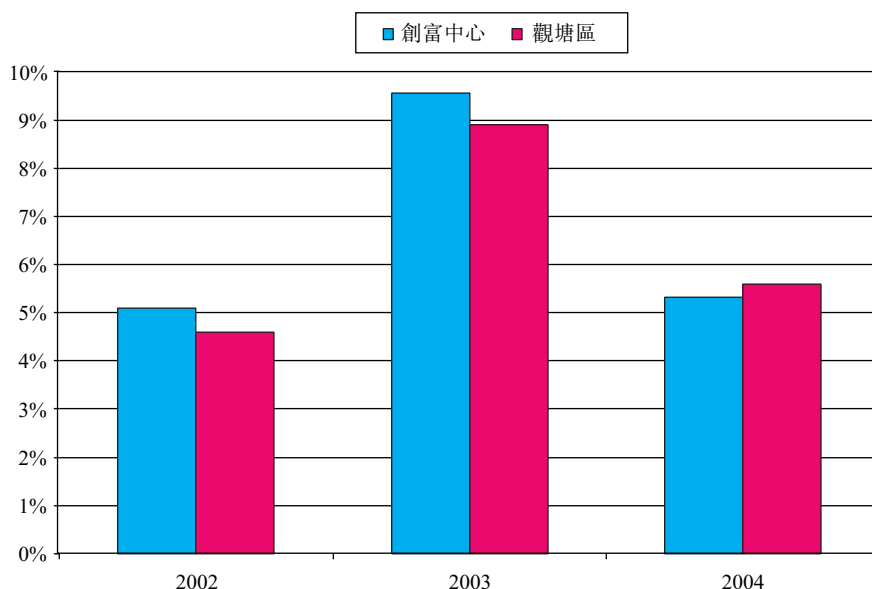
- 創富中心於一九九九年落成，是觀塘一座26層高工商綜合物業，建築樓面面積約為235,843平方呎。於二零零五年八月三十一日，長實擁有該座大廈之可出租總面積約為134,307平方呎¹⁰(「創富中心物業」)。
- 近年來，觀塘已逐漸由工業區轉型為商業區。為配合因大部分製造業運作遷往中國大陸而造成工業大廈空置之情況，城市規劃委員會對於觀塘工業區內土地使用情況表現出更大靈活性。某些工業單位已不再任由空置，而轉為作寫字樓用途。
- 觀塘區配備完善之鐵路及道路基建設施。地鐵觀塘線及將軍澳線將該區連接本地其他部分，而道路網絡(包括觀塘道及觀塘繞道)提升該區內部及與外部之交通。
- 由地鐵牛頭角站步行往創富中心物業僅需約5分鐘。標題物業構成觀塘南區工業大廈群之一部分。近年來，甲級寫字樓大廈已於該區建立，包括創紀之城一期、二期、三期及五期。創紀之城五期由商業寫字樓及現代化購物商場 — APM組成，建築樓面面積約630,000平方呎，於平日吸引多達180,000名購物者，而星期日則最多為250,000名¹¹。市中心裕民坊(政府合署觀塘分署及多間食肆所在地)亦位於該標題物業附近。
- 觀塘附近有兩大規劃中之基建項目，即將軍澳—藍田隧道及啓德發展項目。一旦落成，將軍澳—藍田隧道將進一步加強觀塘與將軍澳之交通網絡。預期啓德發展項目(涉及大規模之房屋發展項目及康樂設施)將對東九龍之發展有著長遠影響。
- 城市規劃委員會已批准觀塘八項酒店項目，涉及房間共4,520間及面積共約190萬平方呎。雖然如此，變更用途之補地價尚未繳付，上述項目尚未開始施工。
- 九個寫字樓項目正在施工，可提供寫字樓淨面積總共約4,019,225平方呎。

¹⁰ 第1001-5、1007號單位已售出，交易完成日期為二零零六年一月。

¹¹ 資料來源：新鴻基地產季報，二零零五年第三季。

- 二零零四年底，觀塘區之工商綜合物業存貨量約達240萬平方呎，佔九龍工商綜合物業存貨量總額之56.2%，另佔香港工商綜合物業存貨量總額之37.0%。於二零零一年企業廣場二期落成後，工商綜合物業存貨量水平一直企穩於約240萬平方呎左右。
- 自二零零一年以來，該區並無新供應，由於二零零零年至二零零四年期間，平均佔用情況（每年約108,000平方呎）超過平均供應（每年約31,000平方呎），故空置率由二零零一年逐漸減低至二零零四年底之5.6%。

二零零二年至二零零四年創富中心相對於觀塘之空置率



資料來源：Savills Research & Consultancy

- 創富中心物業之空置率由二零零三年之9.6%降至二零零四年之5.3%，與該兩個年度之該區空置率平均數分別8.9%及5.6%相符。
- 創富中心物業大部分租約（淨面積約63,000平方呎或佔已出租總面積之70%）將於二零零六年底屆滿。
- 由二零零三年第三季度至二零零五年第二季度期間¹²，Savills工商綜合物業指數攀升30%，而創富中心物業之租金則上升33%。標題物業之租金增長率大致與市場復蘇期間之整體市況一致。雖然如此，二零零七年起，鄰近地區之寫字樓供應急升，預期會對創富中心物業造成合理水平之競爭。

¹² 由於工商綜合物業市場於非典型肺炎受到控制後開始回升，故選定二零零三年第三季度至二零零五年第二季度期間（與吾等預測未來數年市況向上之情況接近）為將標題物業與市場之租金增長進行比較之期間。

二零零五年至二零一零年創富中心物業租金預測摘要

二零零五年下半年	+2%
二零零六年	+5%
二零零七年	+3%
二零零八年 至二零一零年	每年+1.6%

資料來源：Savills Research & Consultancy

新寶中心物業

- 新寶中心於一九九五年落成，是一幢座落於新蒲崗（九龍黃大仙區內之工業區）之工業大廈。於二零零五年八月三十一日，長實擁有之可出租總面積約為86,168平方呎（「新寶中心物業」）。
- 有多種交通工具接達該區，包括地鐵、巴士及公共小巴。
- 跨地區之廣大公路網絡，將黃大仙與九龍其他部分、新界及香港島相連接。
- 新蒲崗主要為工業區，而黃大仙有大量公共及私人屋邨。該等大型公共屋邨內之零售中心向居民及工作人口提供所需支援。
- 沙田至中環線(SCL)及啟德發展項目為區內兩大規劃中基建項目。
- 城市規劃委員會已批准新蒲崗區內五項酒店項目。兩個住宅項目預計將於二零零九年完工。
- 新蒲崗區內已批准之酒店項涉及房間3,186間及總面積約110萬平方呎。
- 景福街、景泰街及太子道東交界之住宅項目預計將於二零零九年完工，可提供1,500個單位，總建築樓面面積約1,025,346平方呎。另外，前新蒲崗政府辦公大樓將會重新發展成為住宅屋苑（稱為Manhattan East），可提供1,000個住宅單位及約200,000平方呎零售面積，預期於二零零九年完工。
- 二零零四年底，黃大仙區分層工廠存貨量約860萬平方呎，過去十五年來，分層工廠之存貨量相對保持穩定，惟自一九九七年起有下降趨勢，約500,000平方呎工業大廈被清拆。於二零零四年底，黃大仙區內之工商綜合物業存貨量約305,000平方呎。
- 自一九九八年起，黃大仙並無新分層工廠或工商綜合物業項目供應。於未來五年，兩個市場並無計劃中之新供應，此一缺乏供應情況將會持續。
- 於二零零四年底，黃大仙區內之分層工廠及工商綜合物業之空置率分別為4.6%及8.5%。

- 經濟強勁復蘇及CEPA逐步實施，推動工業需求劇增，二零零三年第四季度以來，分層工廠租金上升13%。
- 二零零五年上半年，新寶中心物業之空置率由8%銳減至3%，反映標題物業在升市中之吸引力。
- 過去七個季度，新寶中心物業之平均租金一直較九龍分層工廠之平均租金高出14%。
- 由於工業市場反彈，新寶中心物業之租金表現強勁，期內累積升幅17%，或每季2.6%，九龍工業市場之可比較數字分別僅為9%及1.5%。

二零零五年至二零一零年新寶中心物業租金預測摘要

二零零五年下半年	0%
二零零六年	+12%
二零零七年	+18%
二零零八年至二零一零年	每年+5.2%

資料來源：Savills Research & Consultancy

此致

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(泓富產業信託之受託人)

香港

皇后大道中1號

滙豐總行大廈30樓

泓富資產管理有限公司

(泓富產業信託之管理人)

香港

皇后大道中99號

中環中心

55樓5508至5509室 台照

第一太平戴維斯(香港)有限公司

高級董事

Simon Smith

謹啟

二零零五年十二月五日