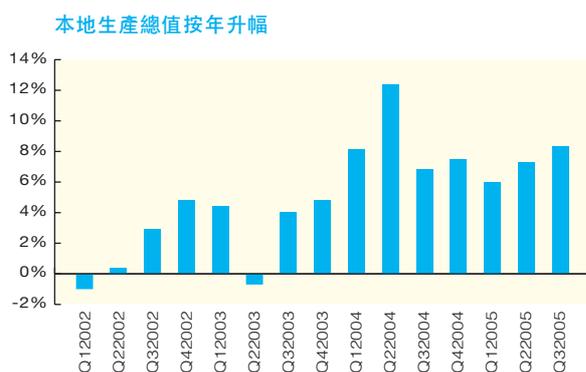


市場報告

本市場報告是以2006年2月發行之《仲量聯行2005年香港物業市場回顧》之摘要為依據。這只是為了提供一般的背景而不是本集團本身的資料。本集團之業績表現詳見於「業務回顧」一節（第22頁）。

概述

對外貿易蓬勃增長及本地需求持續回升，帶動香港經濟在2005年強勁增長。本地生產總值繼2004年上升8.2%後，2005年首三季再增長7.3%。就業前景改善及薪金上升令消費者信心增強，私人消費開支較去年同期上升3.9%。2005年，整體出口增長11.4%。經濟表現凌厲，帶動各類物業需求殷切。然而，由於去年的比較基數較高，大多數類型物業的租金及資本值增幅放緩。需求旺盛加上供應緊張，甲級寫字樓租金升幅居各類物業之冠。



資料來源：政府統計處

寫字樓

經濟蓬勃帶動2005年甲級寫字樓需求增加，淨吸納量總達220萬平方呎。租戶多來自金融、專業服務及消費品行業，主要為配合擴張業務、提升辦事處質素或搬遷的需要。另一方面，新供應量有限，年內招租的新盤僅有中環AIG Tower（淨樓面面積：336,618平方呎）。由於供不應求，中環甲級寫字樓的空置率下降至6.2%，市場整體空置率下降至6.0%，為五年來最低水平。優質地段租金飆升，令部份租戶遷往港島東等非核心地段，此趨勢在臨近年底時尤其明顯。

	2005	2004
甲級寫字樓落成量(*)	336,618	2,407,569
中區甲級寫字樓空置率(#)	6.2%	6.9%
灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓空置率	4.5%	7.7%
整體甲級寫字樓空置率(#)	6.0%	8.3%
整體甲級寫字樓租金變動	+75.3%	+45.3%
灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓租金變動	+58.2%	+43.3%

(*) 淨樓面面積 (平方呎)

(#) 年終數據

資料來源：仲量聯行

商舖

就業市場好轉帶動消費信心增強，加上旅遊市場持續向好，促進零售業在2005年的發展。香港迪士尼樂園於年內開幕，但其對零售業的助益較預期溫和。零售業界特別是時裝及珠寶零售商對商舖需求殷切，刺激租金持續攀升。優質購物中心租金繼2004年激增30.4%後，2005年再升13.3%。

	2005	2004
零售業銷貨價值(*)	+6.8%	+10.8%
訪港旅客人數	+7.1%	+40.4%
街舖租金變動	+15.9%	+48.6%
優質購物中心租金變動	+13.3%	+30.4%

(*) 2004年全年、2005年僅限於1月至11月

資料來源：仲量聯行、政府統計處、香港旅遊發展局

豪華住宅

由於去年比較基數較高，加上持續加息令市場氣氛趨於審慎，2005年豪華住宅銷售市場增長溫和。

租務方面，租金預算提高及外籍職員增加，為市場帶來新需求。由於部份公司業主將單一業權物業分拆出售，優質租賃物業供應進一步萎縮。

	2005	2004
豪華住宅租金變動	+16.4%	+20.2%

資料來源：仲量聯行

本市場報告以《仲量聯行2005年香港物業市場回顧》（「《回顧》」）之摘要為依據。《回顧》之內容合適與否及其使用條件未經核實，而仲量聯行於編製《回顧》時亦無考慮有關摘要之使用及其讀者，故閣下應首先就摘錄資料是否準確及適合閣下本身情況徵詢專業意見，否則不應倚賴摘錄資料之任何方面。仲量聯行對全部或任何部份內容之準確性或適當性概不作出任何陳述，亦不承擔任何責任。