

行業概覽

本節及本文件其他章節所載的資料乃源自多份普遍被視為可靠的官方政府及其他刊物，以及由我們委聘仲量聯行編製的市場研究報告。

董事經採取合理審慎態度後認為，市場資料自行業調查報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節內的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。我們相信，有關資料及統計數據的來源均為有關資料的合適來源，並已在摘錄及複製有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份，或已遺漏任何事實而致令有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份。有關資料尚未經我們或任何獨家保薦人、獨家[編纂]、[編纂]或任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，且並不就其準確性發表任何聲明。由於可能具缺陷或無效的收集方式或已發佈資料與市場慣例之間的差異，本節及本文件其他章節內的事實及統計數據未必準確，或未必與就其他經濟體所編製的事實及統計數據可資比較。另外，我們無法向閣下保證，有關資料及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度(視情況而定)呈列或編撰。因此，閣下不應過度依賴本文件所載的有關事實及統計數據。

緒言

就[編纂]而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)編製行業研究報告(「行業研究報告」)以供本文件使用，而當中載有關於香港整體物業市場的必要資料。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用175,000港元，而我們相信此乃與市場收費一致。

仲量聯行為國際房地產顧問集團，提供各式各樣的服務，包括為橫跨房地產市場所有界別的佔用人、投資者及發展商進行估值及諮詢。仲量聯行在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市均設有持牌辦事處。

就[編纂]而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們的物業權益的物業估值報告載於本文件附錄三。仲量聯行通過兩個獨立於彼此的業務團隊提供服務。本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製，並認為資料及統計數據均屬可靠：

- 多份政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；及

行業概覽

- 仲量聯行的自有數據庫；

仲量聯行已依據下列假設：

- 本公司所提供的全部文件均屬真實及正確；
- 屋宇署、政府統計處、地政總署、規劃署及差餉物業估價署所提供的全部已發佈數據均屬真實及正確；及
- 倘自權威性公眾機構取得訂閱數據，仲量聯行將依賴有關機構的表面誠信及專業知識。

董事於採取合理審慎態度後確認，市場資料自仲量聯行編製行業研究報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

香港經濟概覽

香港作為全球領先的國際金融中心之一，具備貿易自由、簡單低稅率、完善法制及司法獨立的特色。根據傳統基金會發表的《經濟自由度指數》，香港連續23年獲評選為全球最自由的經濟體。香港堅定不移奉行自由市場原則的做法獲得肯定，香港是亞太地區內企業總部雲集的地方之一。

二零一二年至二零一六年，香港名義本地生產總值的複合年增長率為5.2%，於二零一六年增至24,910億港元，相當於按年增長率為2.4%（以二零一五年環比物量計算）。上述五年期間的消費物價指數平均按年變動為3.6%。儘管整體經濟溫和增長，失業率一直平均維持於3.3%低位。二零一二年至二零一六年本地家庭每月收入的複合年增長率為4.7%，由21,000港元增至25,200港元。下表載列二零一二年至二零一六年香港的節選經濟統計數據。

行業概覽

二零一二年至二零一六年香港的節選經濟統計數據

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一二年 至二零一六年 複合年增長率
名義本地生產總值(十億港元)	2,037	2,138	2,260	2,398	2,491	5.2%
本地生產總值按年變動(%) [#]	1.7	3.1	2.8	2.4	2.0	2.4%*
人均本地生產總值(港元) [#]	298,179	305,980	311,835	316,635	321,487	1.9%
消費物價指數按年變動(%)	4.1	4.3	4.4	3.0	2.4	3.6%*
本地家庭每月收入(港元)	21,000	22,200	23,200	24,800	25,200	4.7%
失業率(%)	3.3	3.4	3.3	3.3	3.4	3.3%*

資料來源：香港政府統計處

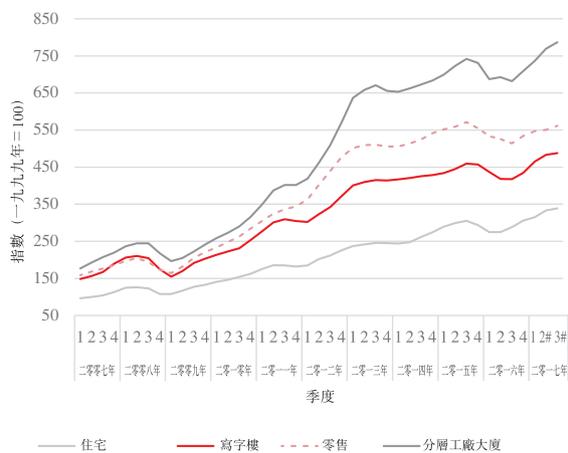
附註：[#]以二零一五年環比物量計算

*二零一二年至二零一六年期間的數據平均值

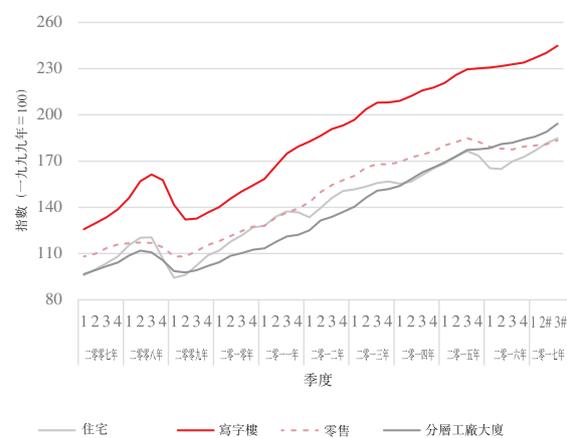
香港房地產市場概覽

普遍而言，香港的私人物業市場可細分為住宅物業市場及非住宅物業市場，而後者則包括三類物業，即寫字樓、零售及分層工廠大廈物業。總括而言，二零零七年至二零一七年，各類物業市場的價格及租金指數一直上升。

私人住宅及非住宅物業價格指數



私人住宅及非住宅物業租金指數



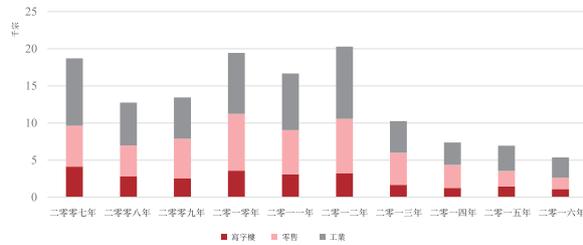
資料來源：差餉物業估價署

附註：[#]臨時數字

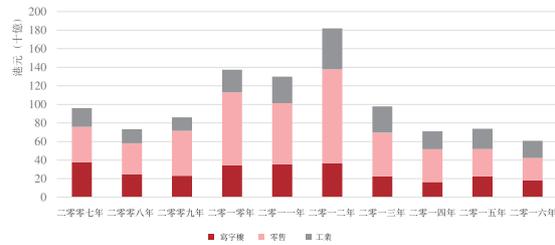
行業概覽

非住宅物業市場方面，自二零一三年以來全年交易宗數由10,300宗減半，而成交金額則持續低於1,000億港元，這主要歸因於香港特區政府採取連串遏抑樓市措施。非住宅物業成交量下跌表面上或反映近年香港房地產市場有所降溫。然而，價格水平在低息環境下急速上升且穩站不跌，而租金則在用家和投資需求帶動下獲得支持。

私人非住宅物業市場買賣宗數



私人非住宅物業市場成交額



資料來源：差餉物業估價署

二零一二年至二零一六年香港住宅及非住宅物業的總存量，由約40.0百萬平方米增至40.6百萬平方米，複合年增長率為0.34%。反映物業租金收入和物業租賃興衰情況的物業稅，二零一一年至二零一五年的複合年增長率錄得雙位數升幅，達到11.4%。這些反映香港整體房地產市場正在發展，樓面面積與租賃活動同時增加。

私人甲級及乙級寫字樓市場概覽

根據差餉物業估價署的定義，私人寫字樓包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。寫字樓分為以下各級：

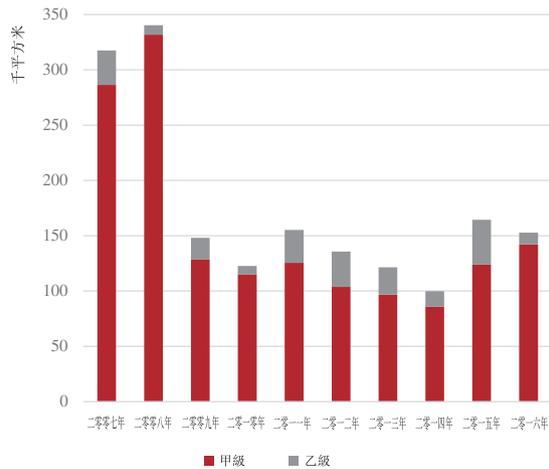
甲級—新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；裝潢講究；大堂與通道寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好的載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施。

乙級—設計屬一般水平但裝修質素良好；間隔有彈性；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。

行業概覽

二零零七年至二零一六年，寫字樓的總存量逐步輕微上升，當中以甲級寫字樓為主。截至二零一六年底，香港寫字樓的總存量合共10,054,600平方米，74%來自甲級寫字樓及26%來自乙級寫字樓。甲級寫字樓的總存量逾半數位於香港島，而九龍及新界則分別佔37%及12%。乙級寫字樓的總存量亦同樣集中位香港島，佔61%。

私人寫字樓新落成量



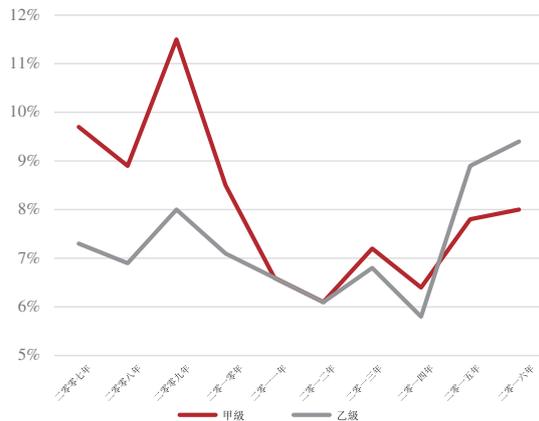
私人寫字樓價格及租金指數



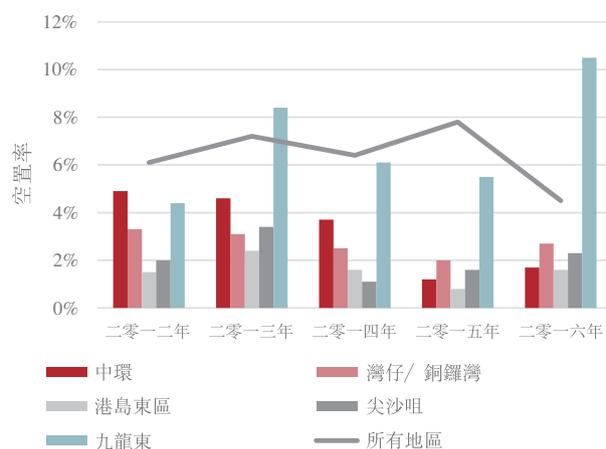
資料來源：差餉物業估價署

於二零一六年，甲級及乙級寫字樓空置率分別為8.0%及9.4%，兩者之間的差距較二零零九年的11.5%及8.0%有所收窄。此外，根據仲量聯行的資料，中環、灣仔／銅鑼灣、港島東區及尖沙咀甲級寫字樓的空置率於二零一六年維持於3%以下，遠低於甲級寫字樓整體空置率逾4%。值得注意的是，九龍東甲級寫字樓空置率出現較大波幅，於二零一三年及二零一六年分別高見8.4%及10.5%，高於整體市場水平。

私人寫字樓空置率



截至年底按地區劃分的私人寫字樓空置率



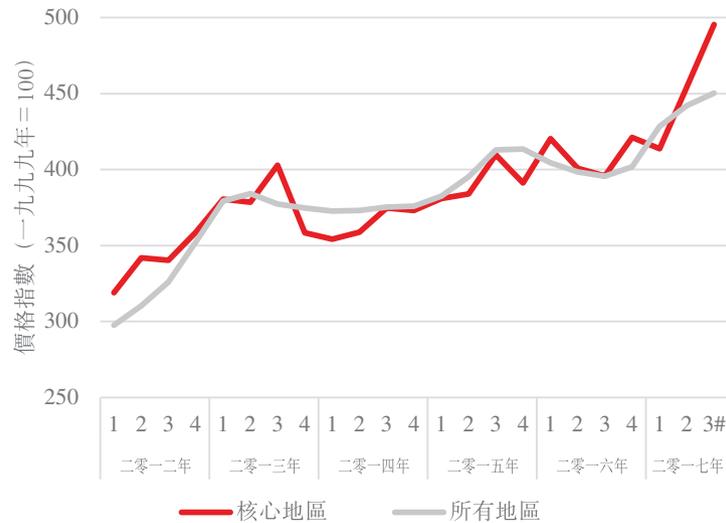
資料來源：差餉物業估價署、仲量聯行

行業概覽

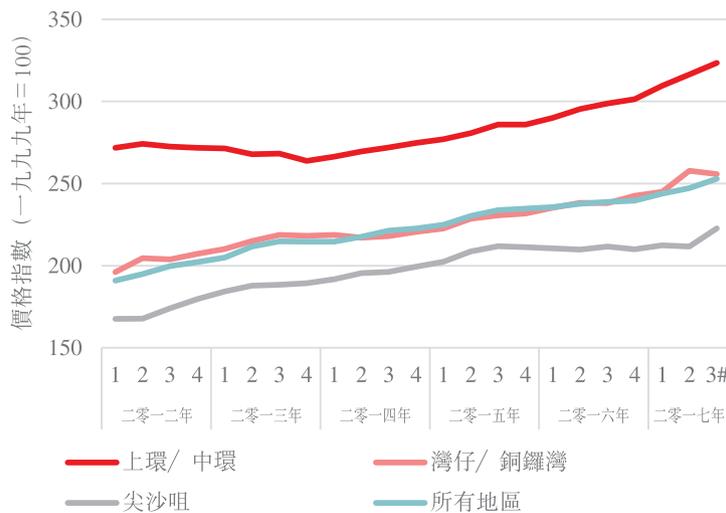
香港核心地區的甲級寫字樓

上環／中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀被界定為香港寫字樓的核心地區，或稱之為香港傳統核心商業區(CBD)。二零一二年第一季至二零一七年第三季，座落於核心地區的甲級寫字樓價格錄得升幅55.3%，此與所有地區升幅51.3%相比相對較為強勁。於二零一五年底加息後，二零一五年第四季至二零一六年第四季核心地區的甲級寫字樓價格上升7.2%，而所有地區的寫字樓價格遭受-3.2%的負增長。這反映核心地區甲級寫字樓的抗跌能力較高，受到近期利率正常化對價格的不利影響程度較低。

核心地區甲級寫字樓價格指數



核心地區甲級寫字樓租金指數



資料來源：差餉物業估價署

附註：# 臨時數字

行業概覽

寫字樓物業需求的主要推動力

香港作為全球金融及商貿樞紐，市場對優質寫字樓的需求殷切，這從低空置率以及價格和租金水平不斷上升便可證明。由於金融服務業(如私人銀行及資產管理公司)能夠支付高於市場水平的租金，故金融服務業是本地甲級寫字樓市場的最重要租戶群之一。於二零一五年，中環及灣仔／銅鑼灣甲級寫字樓市場佔用者逾50%來自金融業。根據仲量聯行於二零一六年一月發表的《過去、現在、未來：中國在香港樓市增長所擔任的角色》報告指出，內地企業佔中環甲級寫字樓全部出租面積約21%，並估計在二零二一年前中環甲級寫字樓市場將有28%樓面由內地企業租用。

中國「一帶一路」政策、成立亞洲基礎設施投資銀行、在香港建立人民幣離岸市場、推出股票市場互聯互通機制試點計劃以及基金互認計劃，預期有利於香港金融業的可持續發展並提升其地位，而核心地區甲級寫字樓面積需求將不斷增長，尤其是中環及附近地區(包括金鐘及灣仔)。

鑒於香港設立離岸人民幣市場，預期香港銀行體系內的人民幣存款將會增加，對本港慢慢產生影響。預計這尤其將帶動貿易結算、理財及資本集資三方面的增長，而有關增長預期會對甲級寫字樓市場帶來正面影響。另一方面，開展股票互聯互通機制試點將促進中國公司在香港的業務擴展計劃，期望抓緊國際資本及拓展所有權結構以特別發展證券交易及資產管理業務。

根據規劃署於二零一六年十月發表的綜合土地需求及供應分析，估計核心區甲級寫字樓的樓面面積短缺約140,000平方米。此外，預計至二零二三年的供應短缺將增加至480,000平方米，且於二零四一年擴大至1.06百萬平方米。儘管政府正在東九龍建立第二個CBD，並計在東大嶼都會建立第三個CBD，中環及附近地區的策略重要性維持不變，預期該等核心地區優質寫字樓的需求仍然強勁。

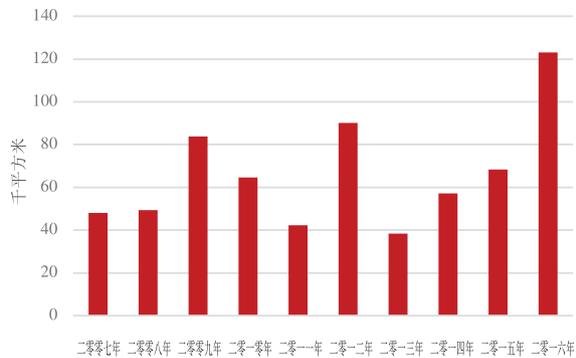
愈來愈多內地企業積極尋求透過租用及購買位處黃金地段的寫字樓在香港建立據點，以把握中港更密切經濟關係和香港作為進入全球市場的門戶帶來的裨益。儘管部分大型金融機構遷出中環減少租用區內寫字樓，大部分空置面積很可能會被中國內地企業吸納，彼等願意支付較高租金以進佔本港優質寫字樓，推動租金上升。於二零一七年六月一日，共有1,264間內地企業在香港設置辦公室，較二零零七年增加74.3%，當中大部分乃於全球金融危機後來港。由於過去五年內地企業於新訂租約所佔份額增加逾倍，故中環甲級寫字樓租金仍在上升。

行業概覽

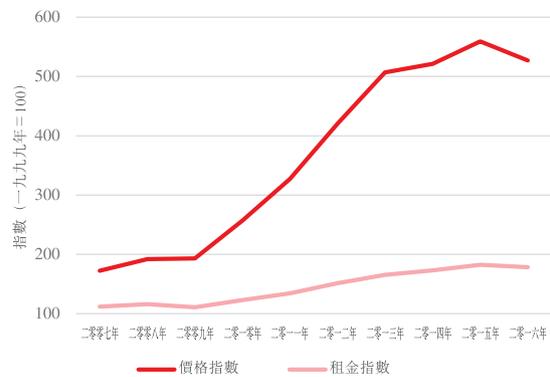
私人零售物業市場概覽

根據差餉物業估價署的定義，私人商業樓宇包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。二零零七年至二零一六年，商業物業的總存量逐步增加。截至二零一六年底，香港商業物業的總存量合共11.13百萬平方米，而九龍、新界及香港島分別佔41%、30%及29%。二零一二年至二零一六年商業物業總存量的複合年增長率為0.62%。於二零零七年，香港商業物業的年度新落成量為48,000平方米，此後數年出現波動，至二零一六年達到123,100平方米。預期新供應量二零一七年將躍升至125,600平方米，二零一八年將進一步躍升至165,500平方米。

私人商業物業新落成量



私人商業物業價格及租金指數



資料來源：差餉物業估價署

零售物業需求的主要推動力

零售銷售在過去十年中呈現正增長勢頭並自二零一二年起放緩增長，而價格及租金增幅亦已下降。除了當地的購買力不斷增長，零售業也受到入境旅遊的推動。於二零一六年，訪客總數約有76%乃來自中國大陸，較二零零六年的54%有所增長。於二零一零年至二零一四年，中國大陸訪客每年均錄得兩位數增長，惟於二零一五年及二零一六年在自二零零六年起最近十年內錄得負增長。入境的中國大陸訪客及其在香港的消費支出與零售銷售業績息息相關。內地訪客人數減少及其在香港的消費支出下降乃二零一四年、二零一五年及二零一六年零售銷售錄得負增長的主要因素。內地消費者約佔二零一五年零售銷售總額的三分之一。大幅減少乃主要由於有關二零一五年四月起生效的所有多次入境申請的一簽多行配額導致每月訪客人數減少約450,000人。

行業概覽

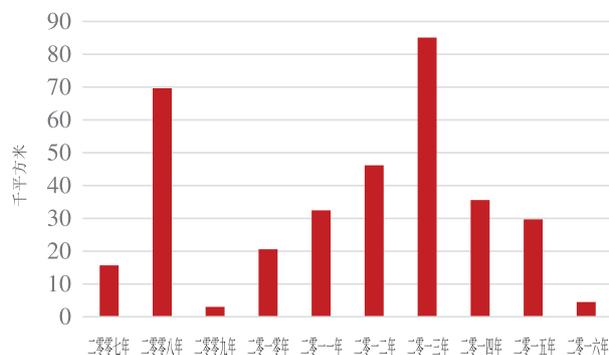
過去十年，食品、酒類飲品及煙草以及超級市場每年均錄得增長，升幅介乎0.8%至12.5%不等。二零一二年至二零一六年期間，超級市場、其他消費品、百貨公司、食品、酒類飲品及煙草維持按年增長，複合年增長率介乎2%至3%不等。隨著過去五年住戶收入按複合年增長率5.04%持續增長，預期零售物業市場的基調良好。

除零售業銷貨額外，考慮到商舖是否易於到達和人流會對租金和價格造成影響，故商舖位置是另一決定性因素。地舖和位於黃金地段的商舖較容易受經濟變化影響。然而，若與位處較高樓層或地庫的商舖相比較，鑒於地舖和位於黃金地段的商舖供應不多，使其價格及租金受到支持。位置因素使該等商舖獨一無二，且在經濟上升或下降周期中具有相對較高的抗逆力。

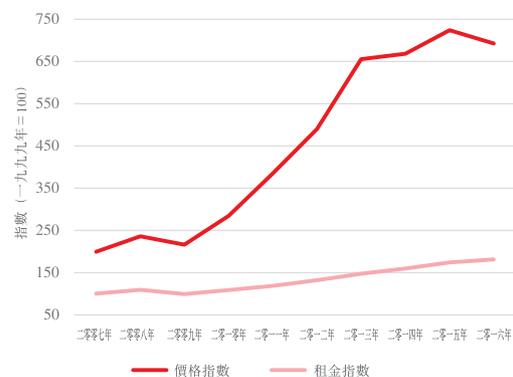
私人工業物業市場概覽

按城市規劃委員會的定義，工業用途指用作下列用途的地方、處所或構築物：進行物品的製造、更改、清洗、修理、裝飾、精加工、改裝以供出售、搗碎或拆除，或用作進行物料的改變，或用作貯存、裝卸或搬運貨物、或用作進行與上述工序有關的訓練、研究、設計與發展、品質管制及包裝。根據差餉物業估價署的定義，私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途(包括寫字樓)而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。二零零七年至二零一六年，分層工廠大廈總存量下跌，且跌幅於二零一三年加劇。於二零一六年底，香港分層工廠大廈總存量合共為16.73百萬平方米，平均分佈於市區和新界。二零零九年至二零一六年，分層工廠大廈的空置率由8.0%銳減至5.8%。

私人分層工廠大廈新落成量



私人分層工廠大廈價格及租金指數



資料來源：差餉物業估價署

行業概覽

工業物業需求的主要推動力

儘管傳統製造業活動不斷減少，與本地消費及配套營運和職能有關行業的需求仍然存在。此外，紡織品、配件、電子業、玩具、手錶及珠寶等輕工業消費品繼續進行生產和出口。香港工業活動已轉型向高增值與技術密集型製造工序發展，包括設計、原型生產、技術應用、質量控制及研發。

於二零一六年施政報告中，「再工業化」被視為有潛力成為香港新的經濟增長點。政府的目標是推動智能生產、吸引高增值科技產業和高增值生產工序。自二零一六年二月一日起，在工業大廈營運的實驗室免收相關豁免書費用，藉以推動香港檢測和認證行業發展。

於二零一零年四月至二零一六年三月期間，發展局推出一系列活化工廈措施，利便工廈改裝為寫字樓、酒店及零售空間。截至二零一六年三月底，已有125宗申請獲批准，包括104宗改裝整幢工廈申請及21宗重建工廈申請。儘管分層工廠大廈每年均有新落成量，但總存量顯示市場供應趨向緊絀。考慮到工業樓面的需求持續上升，以及工業大廈持續被非工業用途取代或重建作非工業用途，供求的差距預期會持續擴大。計及來自洪水橋新發展區、元朗南及昂船洲的新供應，預期二零二三年的短缺量為800,000平方米，且分別於二零三三年及二零四一年增加至3.61百萬平方米及5.09百萬平方米。

競爭格局

在香港參與房地產投資活動的公司包括上市公司和私人公司。房地產投資的主要屬性為從租金收入獲得穩定現金流量，以及資本增值收益。儘管房地產投資屬於資本密集型活動，准入門檻較高，香港市場競爭激烈，包括活躍投資者和被動型機構投資者。活躍投資者透過市場投機、利用有利條件及買賣物業，務求於短時間內賺取資本增值。相反，被動型投資者採取買入持有方式，投資時間較長，產生穩定的租金收入。

行業概覽

在香港的所有上市公司中，仲量聯行考慮15家在行業、物業組合及固定資產淨值方面與我們可資比較的上市公司。該15家市場參與者全部參與香港的物業投資活動。按投資物業的總收益率及公允價值計，本公司排名分別第10及第13。以下為本公司與市場參與者投資物業公允價值及總收益率概要。

二零一七年本公司及市場參與者的投資物業公允價值及總收益率

編號	名稱	股份代號	投資物業 公允價值 (十億港元) ⁽¹⁾	投資物業 總收益率 ⁽²⁾
1	金朝陽集團有限公司 ^e	878.HK	18.590	2.71%
2	麗新製衣國際有限公司 ^c	191.HK	16.571	3.96%
3	泛海國際集團有限公司 ^a	129.HK	8.273	1.85%
4	滙漢控股有限公司 ^a	214.HK	8.200	1.85%
5	萬邦投資有限公司 ^d	158.HK	6.467	3.60%
6	大生地產發展有限公司 ^e	89.HK	6.353	3.30%
7	順豪物業投資有限公司 ^e	219.HK	4.122	3.78%
8	安全貨倉有限公司 ^a	237.HK	3.081	2.56%
9	鎮科集團控股有限公司 ^a	859.HK	3.065	2.15%
10	香港小輪(集團)有限公司 ^e	50.HK	2.080	6.30%
11	中華汽車有限公司 ^b	26.HK	1.755	2.94%
12	萬科置業(海外)有限公司 ^e	1036.HK	1.726	5.43%
13	晉安實業有限公司^e	—	1.585	2.67%
14	永利地產發展有限公司 ^e	864.HK	1.046	3.04%
15	德祥地產集團有限公司 ^e	199.HK	0.754	1.83%
16	利福地產發展有限公司 ^e	2183.HK	0.042	不適用*

資料來源：公開市場資料

附註：*投資物業並無錄得租金收入

(1) 投資物業的公允價值摘自最近期年報或中期報告

a 截至二零一七年三月三十一日止年度

b 截至二零一七年六月三十日止年度

c 截至二零一七年七月三十一日止年度

d 截至二零一七年三月三十一日止六個月

e 截至二零一七年六月三十日止六個月

(2) 投資物業的總收益率乃根據投資物業基於二零一七年年報(或中期報告)的租金總收入(年化租金總收入)及公允價值計算所得

行業概覽

(3) 甄選上市公司時乃基於下列各項：

- 上市公司的市值低於 50 億港元
- 上市公司的固定資產淨值高於或等於 10 億港元
- 上市公司於房地產行業從事主要業務
- 房地產投資信託並非在分析的考慮範圍
- 僅考慮投資物業位於香港及可提供充足詳情的公司

香港房地產投資市場的前景

對傳統核心商業區優質私人辦公室的需求增長強勁。物業的基本價值及租值受到高需求及低供應所支持，而部份物業的空置率維持於低水平，尤其是位於傳統商業中心區一流位置的物業。私人銀行及資產管理人等財務服務仍舊是本地甲級辦公室市場中最重要的租戶群，因彼等有能支付高於市值的租金。

對城市居民區地段優質零售空間的需求殷切。於零售物業市場，整體表現對美元強勢、內地遊客訪港人數及其消費模式等因素較敏感。特別是，各零售門店的價值及租金取決於其基本因素，包括人流、地段、客源及產品類別，按情況而定。與遊客區及主打奢侈品的零售區相比，以本地居民為服務對象的商店租金及價格水平波動較低。私人消費支出及本地家庭每月收入於二零一二年至二零一六年分別按複合年增長率 3.6% 及 4.7% 增加。就位於城市居民地段的零售物業而言，考慮到本地的購買力，預期由本地推動的零售銷售將維持強勁穩定。就臨街商舖而言，其租金及資本價值預期將會由於供應短缺而得到良好支持，故增長前景正面。

私人分層工廠的需求殷切且持續增加。就私人分層工廠而言，由於振興工廈的措施，供應量已有所減少且在短期內無法補充。強勁的根本需求將使價格及租金保持在較高水平。儘管製造業萎縮，供本地生產及出口用的工業物業需求持續存在。而且，政府近期引入的「再工業化」政策以及持續增長的創新和技術產業意味著對私人分層工廠的空間需求將不斷增長以容納該等活動。按預測，供需差距將由二零二三年的 800,000 平方米樓面面積短缺分別擴至二零三三年及二零四一年的 3.61 百萬平方米及 5.09 百萬平方米。

有關住宅物業的政府政策較非住宅物業更嚴格。除了解決最終用戶的需求和遏制投機性物業投資活動，按住宅物業 15% 的統一稅率徵收新雙倍印花稅，將把更多投資者從住宅物業市場轉移到非住宅物業市場。投資級別的非住宅物業(包括辦公室、零售及工業房地產)仍然有保障，是具有吸引力的投資性物業資產，並得到其基本價值支撐。

行業概覽

中國政府的「一帶一路」政策措施與對外投資的控制。大陸買家一直是本港物業投資市場的主要貢獻者，而中國政府最近已加強加度遏制資本外流以支撐人民幣貨幣。限制外國物業對外投資額度上限為10億美元的最新措施暗示資本外流將受到限制，對本港投資物業的價格施加下調壓力。短期內，物業交易的執行可能會被策略交易所取代，而新的規則可能會阻礙物業投資的資本流動。資本外流緊縮的政策舉措一般詮釋為維護外匯儲備的一種手段，而「一帶一路」政策措施則為加強貿易得以有序自由流通，促進沿線國家之間的經濟合作。在短期內尚未看到放鬆與控制資本流動的政策壓力影響，而從人民幣國際化和自由資本流動轉變到市場經濟的轉變是一個趨勢。

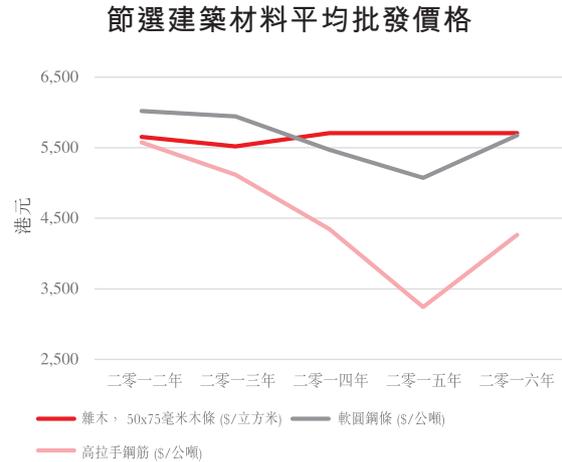
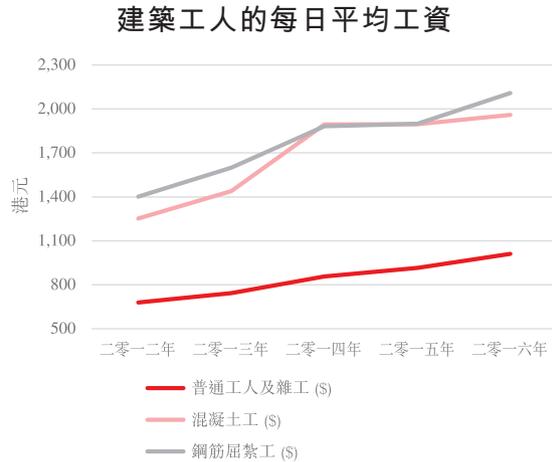
利率正常化影響資產的資本價值。由於低利率環境下全球熱錢流入，價格持續上漲且市場收益率下降，自二零一五年底開始，物業市場已從物業價格輕微下滑中顯現出調整跡象。隨著利率上升的情緒越來越高，美聯儲於二零一五年十二月已將利率上調了0.25%，是自二零零六年以來的首次上調。由於二零一六年十二月的利率上升且美國央行預計於二零一七年將進一步調高利息三次，對物業投資者利率上漲的預期和預測已經有所增長並進一步確認。利率自歷史高位正常化將不可避免地拖累資產的資本價值並提高收益率。

美元相對於人民幣升值。美元於利率上升後的強勢已導致港元兌人民幣升值。內地買家和購物者在香港進行採購將變得更加昂貴，這可能是物業市場(特別是零售業)的逆風。然而，最近人民幣獲納入特別提款權貨幣籃子中已經鞏固和肯定了人民幣的國際化進程，這意味著人民幣得以升值。此外，物業本身俱有用於存儲貨幣價值的通貨膨脹對沖特徵。考慮到貨幣風險多元化，預計香港的投資物業對中國投資者仍然具有吸引力。

原材料及土地的歷史價格趨勢

於過去五年，勞工成本急升，主要由於建築工人短缺以及現行多項主要基建項目，例如中區填海、港珠澳大橋、西九龍高鐵項目。普通工人及雜工、混凝土工及鋼筋屈紮工於二零一二年至二零一六年的每日平均工資錄得的複合年增長率分別為10.5%、11.8%及10.8%。有別於勞工成本，建築材料(特別是軟圓鋼條及高拉力鋼筋)則由於供應過剩而錄得負數複合年增長率-1.5%及-6.5%。

行業概覽



資料來源：政府統計處

土地成本一般佔發展商項目開支的最大比例。土地供應短缺一直是香港房地產市場的核心問題。於二零一二年至二零一四年，並無賣出工業土地。商業土地(包括寫字樓及零售用途)的平均樓面地價(樓面地價)於二零一六年錄得新高每平方米74,780港元。儘管有波動，地價整體仍呈升勢，原因為每幅土地的單位價格因地積比率限制及地段因素而存有差異。

賣地分析(二零一二年至二零一六年)

年度	商業 [#]		工業	
	交易數目	平均樓面地價 (港元/平方米)	交易數目	平均樓面地價 (港元/平方米)
二零一二年	2	37,286	—	—
二零一三年	3	46,982	—	—
二零一四年	2	58,584	—	—
二零一五年	5	49,779	1	37,368
二零一六年	4	74,780	1	23,679
總計	16	—	2	—

資料來源：地政總署

附註：[#]包括寫字樓及零售用途