

PROPERTY REVIEW

1 9 9 1



A Summary of Supply, Vacancies, Rentals and Purchase Prices

PROPERTY REVIEW

1 9 9 1



CONTENTS

<u>Foreword</u>	1
-----------------	---

Commentary

Domestic (Small Units)	2
Domestic (Large Units)	4
Offices (All Sectors)	6
Offices (By Sector)	8
Commercial	12
Flatted Factories	14

Tables

Domestic - Private

- 1 - Stock and Vacancy by Class
- 2 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 3 - Supply by Class
- 4 - Supply by Size
- 5 - Supply and Forecast Supply by District
- 6 - Forecast Supply by Class and District
- 7 - Vacancy by District
- 8 - Overall Vacancy Trends
- 9 - Mode of Occupation after Completion by Class
- 10 - Average Rentals by Class
- 11 - Average Prices by Class
- 12 - Rental Indices by Class
- 13 - Price Indices by Class

Domestic - Home Ownership; Private Sector Participation; Urban Improvement; and Flat-for-Sale Schemes

- 14 - Stock, Supply and Forecast Supply by District

Domestic - Housing Authority and Housing Society Rental Estates

- 15 - Stock, Supply and Forecast Supply by District

Domestic - Government Owned Quarters

- 16 - Stock and Forecast Supply by Class

Offices - Private

- 17 - Stock and Vacancy by Grade and District
- 18 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 19 - Supply and Forecast Supply by District
- 20 - Forecast Supply by Grade and District
- 21 - Vacancy by District
- 22 - Overall Vacancy Trends
- 23 - Average Rentals by Grade and District
- 24 - Average Prices by Grade and District
- 25 - Rental and Price Indices by Grade

Offices - Government Owned

- 26 - Stock and Forecast Supply by Grade

Commercial - Private

- 27 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 28 - Supply and Forecast Supply by District
- 29 - Vacancy by District
- 30 - Overall Vacancy Trends
- 31 - Retail Premises - Average Rentals
- 32 - Retail Premises - Average Prices
- 33 - Retail Premises - Rental and Price Indices

Commercial - Housing Authority

- 34 - Stock, Vacancy, Supply and Forecast Supply by District

Commercial - Housing Society

- 35 - Stock, Vacancy, Supply and Forecast Supply by District

Flatted Factories - Private

- 36 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 37 - Supply and Forecast Supply by District
- 38 - Supply by Size and District
- 39 - Vacancy by District
- 40 - Vacancy by Size and District
- 41 - Overall Vacancy Trends
- 42 - Average Rentals
- 43 - Average Prices
- 44 - Rental and Price Indices

Flatted Factories - Housing Authority

- 45 - Stock and Vacancy by District

Specialised Factories - Private

- 46 - Stock and Supply by District
- 47 - Supply and Forecast Supply by District

Storage - Private

- 48 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 49 - Supply and Forecast Supply by District
- 50 - Vacancy by District
- 51 - Overall Vacancy Trends

Appendices

- A Technical Notes
- B Areas and Districts

Plans

- 1 Hong Kong and Kowloon Districts
- 2 New Territories Districts

This edition of the Property Review has taken on a new look with, among other things, the English and Chinese versions separated and bound back to back. Other changes, with the exception of those related to price and rental indices mentioned below, largely amount to improvements in presentation and appearance.

A major change to the price and rental indices involves the change of the base, to the whole of 1989, from the previous 4th quarter 1979 base. The adoption of a whole year as a base rather than a quarter removes, to a large extent, the effects of seasonal differences and any isolated incidents.

Further changes to the indices relate to a move towards territory-wide indices rather than separate Urban and New Territories indices. The larger numbers of tran-

sactions territory-wide allow more "accurate" indications of price and rental trends in each of the major property classes.

It should be noted that the average rentals (and rental indices) are based on analyses of rents in leases with commencement dates effective in the quarter being analysed. However, in many cases rents may have been agreed well in advance of their effective dates. This practice may have the effect of not fully reflecting market rental movements in the quarter being analysed. Details of how the indices are compiled can be found in paragraph 12 of the Technical Notes at Appendix A.

Please also note that figures of take-up for various property classes do not take account of those premises pre-let or pre-sold by the develop-

ers at the construction stage. Vacancies (and thus take-up) are related to actual physical occupation of premises irrespective of whether they are let or sold for intended occupation at a later date. Apart from forecast supply, the Review does not cover premises certified for occupation after 31 December 1990.

Details of how stock, supply, forecast, vacancy and take-up figures are arrived at can be found in paragraphs 6 to 10 of the Technical Notes.

Enquiries regarding this publication should be directed to the Department's Technical Secretary (805 7614) at Hennessy Centre, 500 Hennessy Road, Hong Kong.

There is no objection to the reproduction of this Review in whole or in part provided that acknowledgement is given to the source of the data.

B J C Woodroffe
Commissioner of Rating and Valuation

Hong Kong
March 1991

DOMESTIC

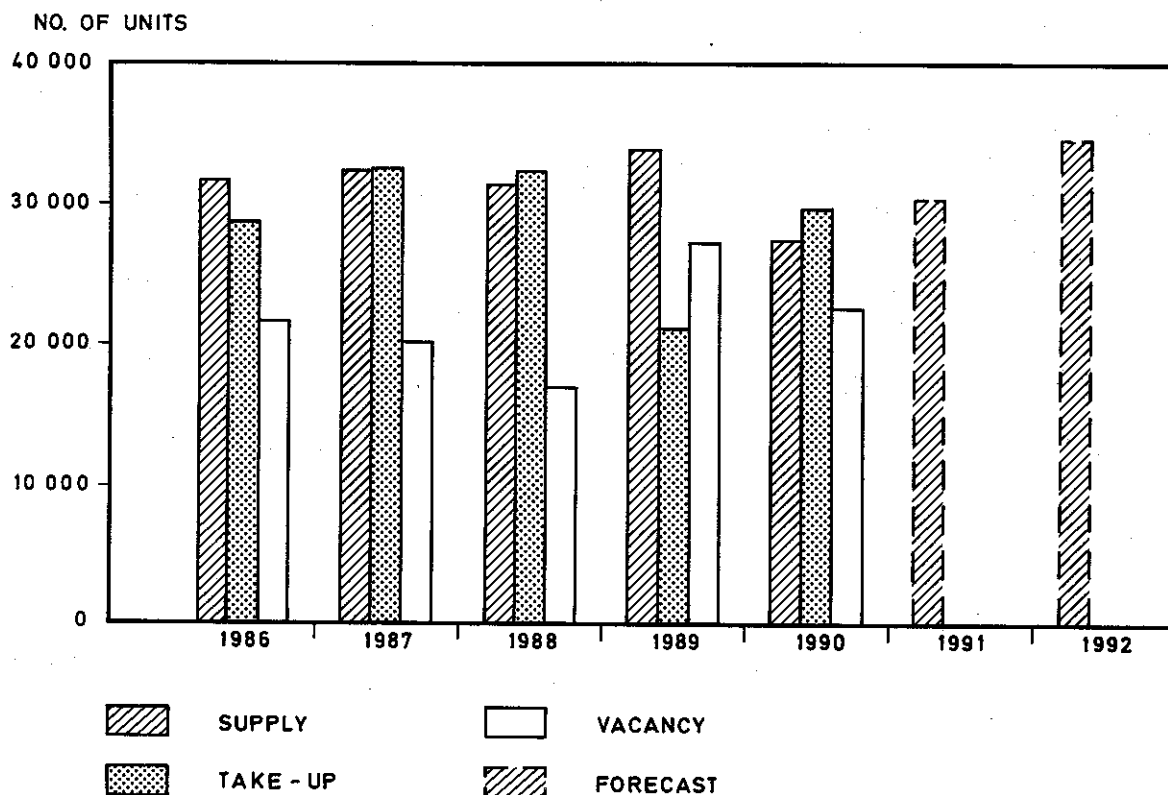
(Small Units)

S U P P L Y , T A K E - U P A N D V A C A N C Y

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply (No. of units)	31 550	32 350	31 300	33 800	27 400	[30 400]	[34 700]
Take-up (No. of units)	28 550	32 450	32 250	21 050	29 650		
Vacancy (No. of units)	21 400	20 050	16 750	27 200	22 550		
%*	3.7	3.3	2.6	4.1	3.2		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast



The commentary in earlier reviews on the Private Domestic sector as a whole, has been replaced in this edition by the following commentary on Private Domestic (Small Units).

This sector comprises units with a saleable area of less than 100m², i.e. Classes A, B and C. Together, these classes comprise 92% of private domestic stock. Class C, comprising units with a saleable area of 70m² to 99.9m² accounts for only 9% of domestic stock.

Supply in 1990 was down by 19% on 1989 levels, and amounted to 27 400 units of which 26% were Class A; 64% Class B; and 10% Class C. Some 63% of the supply came on stream in the New Territories, most notably in Tsuen Wan and Tuen Mun where more than 10 000 units were completed in the year. Elsewhere, Kwun Tong boasted 3 000 units with the remainder fairly well spread throughout the territory.

Take-up, at 29 650 units, was up by 41%

compared with 1989, and outstripped the year's supply by 2 250 units. This resulted in a reduction in vacancy from 4.1% of stock at the end of 1989 to 3.2%, at the end of 1990.

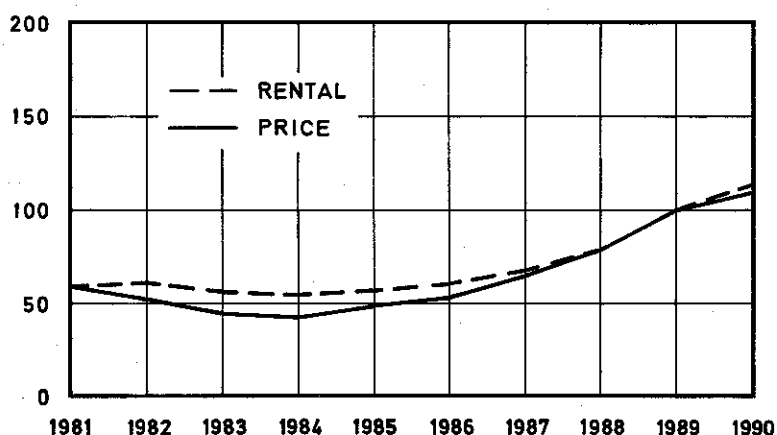
Supply in 1991 is forecast to increase by 11% compared with 1990, with around 14 000 units to be completed in the New Territories districts of Tsuen Wan, Tuen Mun, Yuen Long, North and Tai Po. Elsewhere, Kwun Tong and North Point will provide around 3 300 and 2 100 units respectively.

Forecasts for 1992 indicate that supply in

this sector will increase by a further 14% to 34 700 units. In addition to the New Territories districts mentioned above, which will, in 1992, see upwards of 14 800 units completed, Sha Tin will add a further 2 700 units. In other parts of the territory, the districts of West, Aberdeen and Lei Yue Mun are expected to produce a total of around 8 400 units.

Rental and price indices indicate that rents and prices for small domestic units were up by 14% and 11% respectively from 1989 levels.

RENTAL AND PRICE INDICES



DOMESTIC

(Large Units)

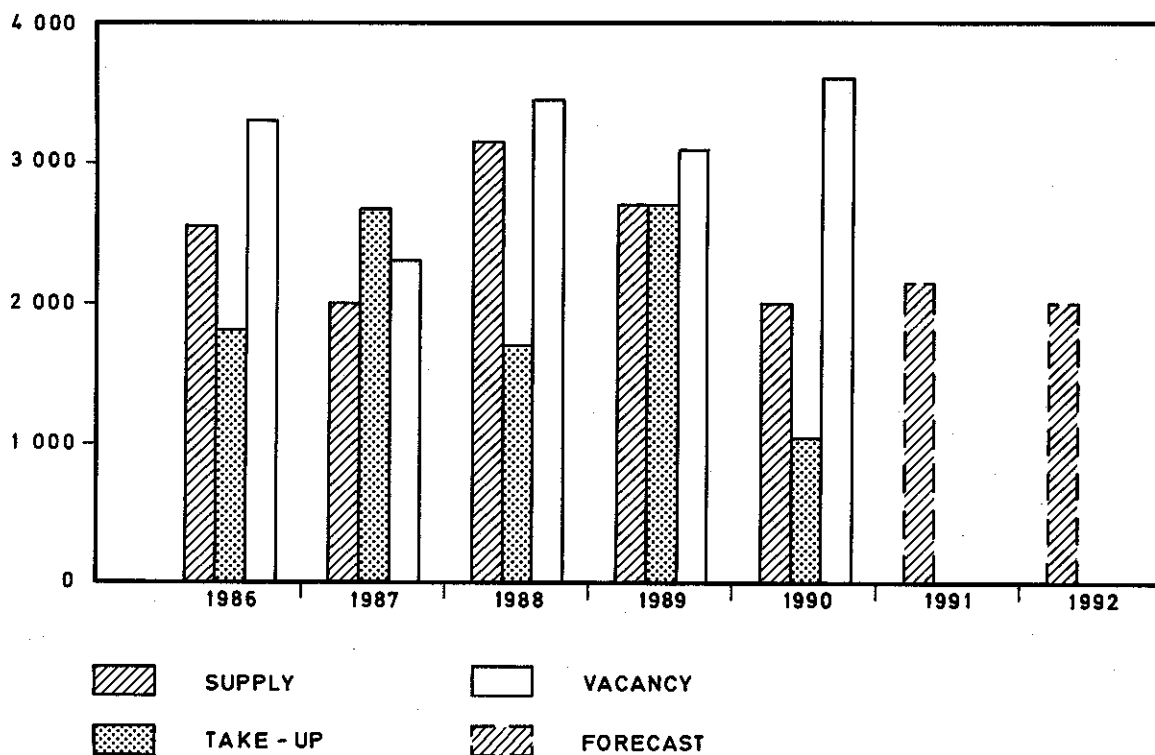
S U P P L Y , T A K E - U P A N D V A C A N C Y

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply (No. of units)	2 550	2 000	3 150	2 700	2 000	[2 150]	[2 000]
Take-up (No. of units)	1 800	2 650	1 700	2 700	1 050		
Vacancy (No. of units)	3 300	2 300	3 450	3 100	3 600		
%*	6.6	4.5	6.3	5.4	6.2		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast

NO. OF UNITS



This sector covers domestic units with saleable areas of at least 100m², Classes D and E, and comprises around 8% of the total private domestic stock.

Supply in 1990 fell some 30% short of that forecast in the Property Review 1990, and, at 2 000 units, was also down on 1989 levels by 700 units. Class E units, i.e. those with saleable areas of 160m² or more, accounted for only 28% of the units.

In terms of location, about two thirds of the supply in this category was, not unexpectedly, on Hong Kong Island, predominantly in District South and Mid-Levels. The 600 or so units in the New Territories were fairly scattered, with the largest concentration, comprising Class D units, becoming available in Tsing Lung Tau in Tsuen Wan District.

Take-up of large units in 1990 amounted to only 1 050, down more than 60% on 1989 levels and the lowest take-up

since 1980. This resulted in a rise in vacancy, at the year end, to 3 600 units or 6.2% of stock.

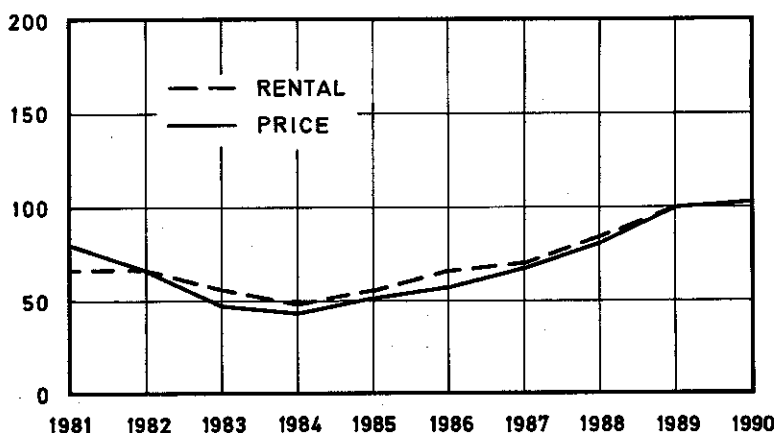
Looking back, take-up in 1990 was well below the 1 900 unit average for the ten years from 1980 to 1989. However, vacancy was still marginally below the average of 6.7%.

Supply is forecast to remain more or less at the current low levels for 1991 and 1992. Mid-levels district will continue to dominate with a significant 750 units expected in 1991 and 700 units in 1992.

The annual rental and price indices indicate that, in spite of a good supply, rents and prices in this sector in 1990 did not change very much from 1989 levels.

There is clearly an oversupply at present and if the current low take-up levels persist, vacancy rates are certain to rise in the next two years. Recent changes in Civil Service housing benefits may add to the oversupply situation as a result of Government quarters being returned to the market.

RENTAL AND PRICE INDICES



OFFICES

(All Sectors)

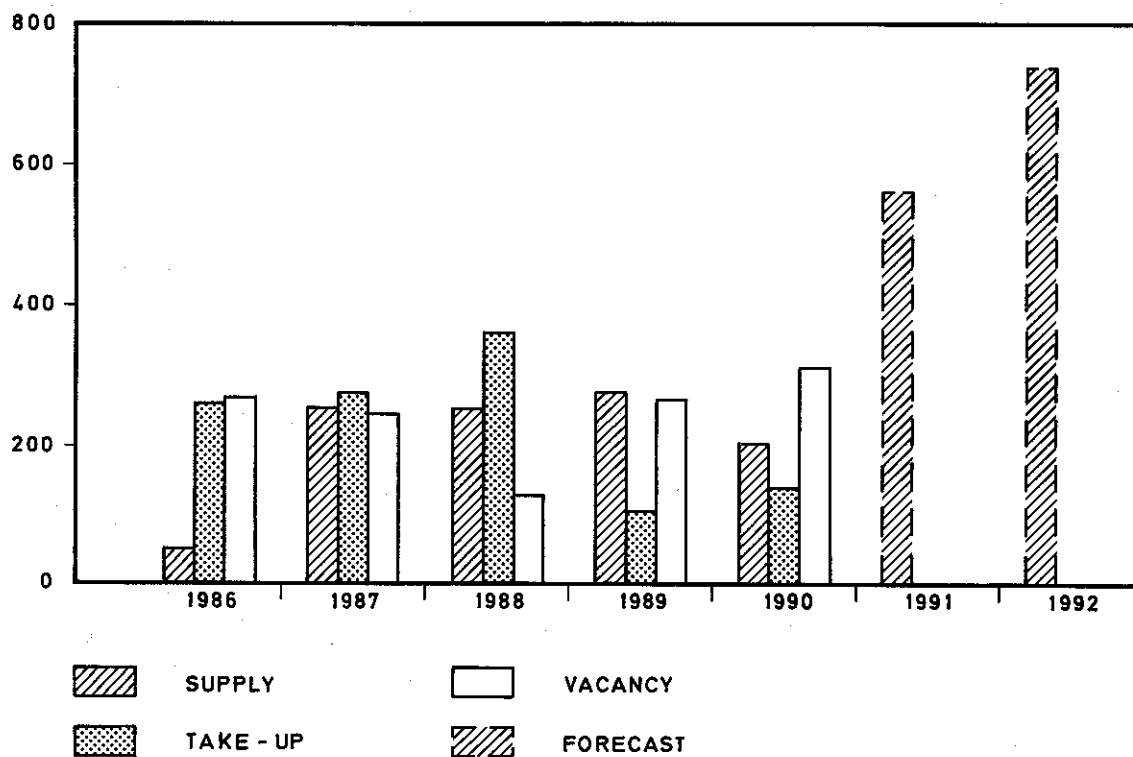
S U P P L Y , T A K E - U P A N D V A C A N C Y

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply ('000 m2)	46	247	247	269	200	[566]	[735]
Take-up ('000 m2)	256	269	354	102	135		
Vacancy ('000 m2)	266	241	124	261	308		
%*	6.0	5.5	2.7	5.3	6.1		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast

FLOOR AREA ('000m²)



(All Sectors)

Overall supply of new office space in 1990, at 200 000m² was 26% less than in 1989. The dominant districts were Central and North Point where 25% and 24% respectively of the year's supply came on stream. Significant amounts of office space were also completed in Wan Chai, Tsim Sha Tsui, Sheung Wan and Mong Kok.

Take-up of office space in 1990 was up by more than 30% compared with 1989, but, at 135 000m², was not nearly enough to absorb the year's supply. Vacancy at the year end, as a result, rose by 18% to 308 000m² or 6.1% of stock, the highest vacancy rate since 1985.

Looking back at the ten years from 1980 to 1989, take-up in 1990 stood at about 50% of the annual average. However, since supply was also well down on the ten-year average, the 6.1% year-end vacancy rate was still relatively low, compared with the 10.2% average. It should also be borne in mind that around one third of the

1990 office supply only became available in the last quarter of the year.

The amount forecast for 1991 is a significant 566 000m², 176 000m² of which will become available in Wan Chai. Kwun Tong, Tsim Sha Tsui and Central should also see large amounts completed. Smaller, but nevertheless significant supply is forecast for Tsuen Wan, North Point, Sheung Wan and Yau Ma Tei.

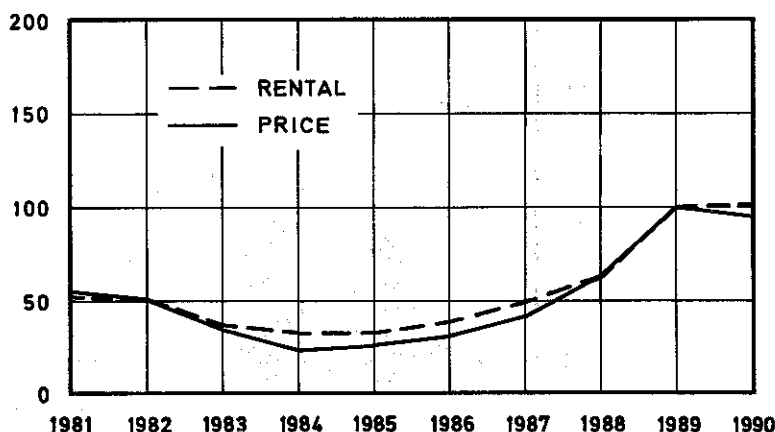
Supply in 1992 is forecast to be even greater, at 735 000m². The districts most affected will be Central and North

Point, with each expected to produce about 165 000m². Large amounts of space are also forecast in Wan Chai, Causeway Bay, Tsuen Wan and Tsim Sha Tsui.

Early indications are that supply in 1993 will be around 500 000m².

The annual indices indicate a 1% increase in rents and a 6% fall in prices in 1990 compared with 1989. However, the quarterly indices show that rents and prices fell steadily throughout 1990, ending the year respectively 6% and 13% down on the first quarter.

RENTAL AND PRICE INDICES



OFFICES

(By Sector)

SECTOR I

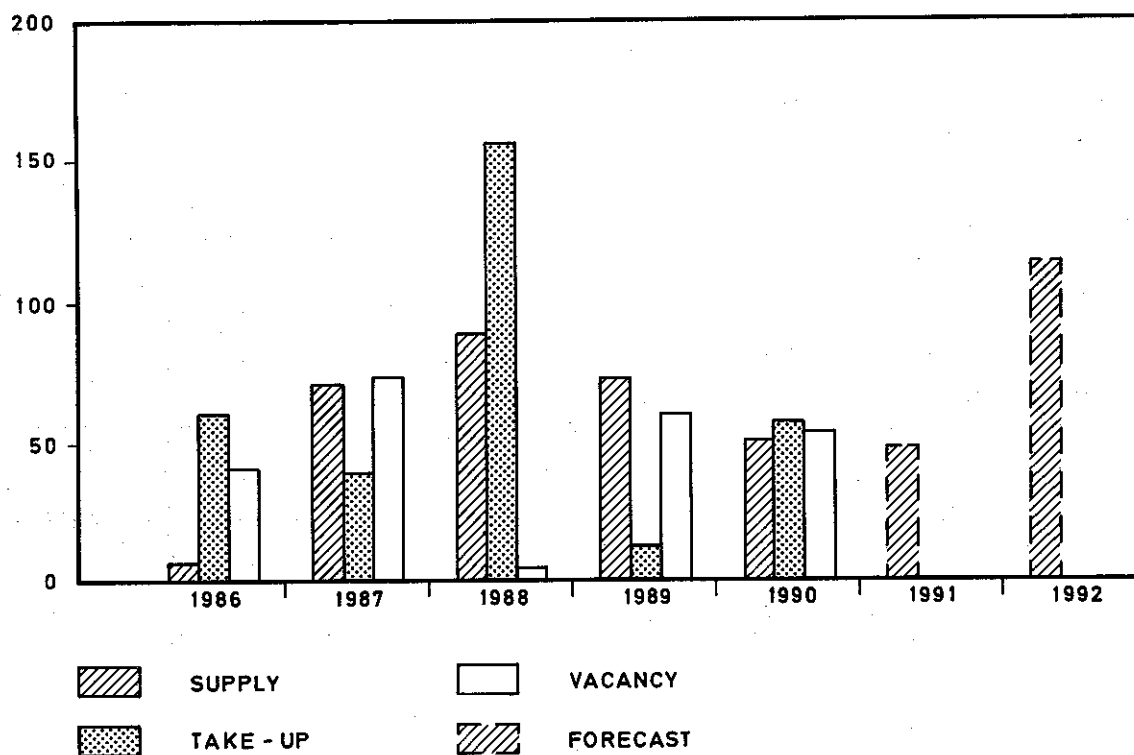
SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply ('000 m2)	7	70	88	72	50	[47]	[113]
Take-up ('000 m2)	60	38	156	12	56		
Vacancy ('000 m2)	40	73	5	59	53		
%*	4.4	8.4	0.5	5.8	5.0		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast

FLOOR AREA ('000m²)



(By Sector)

Sector I

Office sector I comprises grade A offices in Central only, and, with a stock of 1 065 000m², represents around 21% of all office space in the territory.

Supply in 1990 amounted to 50 000m², a relatively modest amount when compared with the 1980 to 1989 average of a little over 70 000m², and down by 30% from supply levels in 1989. All of the new space came from two developments, New World Tower Extension and Pacific Place Phase II, both of which were completed in the middle of the year.

Take-up, at 56 000m² exceeded the year's supply and represented nearly 5 times the 1989 figure. Take-up in this sector fluctuated considerably in the ten years from 1980 to 1989, with the lowest being 12 000m² in 1989 and the highest 156 000m² in 1988. The annual average, from 1980 to 1989, stood at 64 000m².

Vacancy in sector I dropped as a result of take-up outstripping supply, and, at the year end, stood at 53 000m², down 10% compared to the end of 1989. At 5% of stock this was low in terms of the 1980 to 1989 average of 9.8%.

Supply in 1991 in this sector is expected to be marginally lower than in 1990, at 47 000m². Should the 1990 take-up rate persist, vacancy at the end of 1991 could be yet lower.

Forecasts for 1992 on the other hand, indicate substantial supply amounting to around 113 000m², attributable largely to the completion of Citibank Plaza in Garden Road. Assuming demand for Sector I premises remains at present levels, any oversupply could well be temporary, with no new supply anticipated in 1993.

However, should the large supply in Sectors II and III result in a significant fall in rents and prices there, occupants might well be tempted away from Sector I resulting in higher vacancies and perhaps corresponding falls in rents and prices in due course.

OFFICES

(By Sector)

SECTOR I I

S U P P L Y , T A K E - U P A N D V A C A N C Y

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply ('000 m2)	9	102	128	86	14	[182]	[117]
Take-up ('000 m2)	82	74	107	102	-12		
Vacancy ('000 m2)	37	65	79	55	78		
%*	2.9	4.6	5.2	3.4	4.8		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast

SECTOR I I I

S U P P L Y , T A K E - U P A N D V A C A N C Y

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply ('000 m2)	30	75	31	111	136	[337]	[505]
Take-up ('000 m2)	114	157	91	- 12	91		
Vacancy ('000 m2)	189	103	40	147	177		
%*	8.6	4.8	1.8	6.5	7.4		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast

(By Sector)

Sector II

Office sector II comprises grade A offices in the districts of Sheung Wan, Wan Chai, Causeway Bay and Tsim Sha Tsui, and grade B offices in Central. With a stock of just under 1 620 000m², this sector accounts for 32% of all office space in the territory.

Supply in 1990 was a low 14 000m², all of which was attributable to one building in Wan Chai completed towards the end of the year. This represented the lowest supply since 1986 and a drop of more than 80% on the 1989 figure.

Take-up figures, however, affected to some extent by the occupation during the year of the 65 000m² of new Government office space in Wan Chai Tower II, show a net relinquishment of 12 000m² of space in this sector. This was in strong contrast to the 1989 take-up of 102 000m². Vacancy at the year end, as a result, rose to 78 000m², representing 4.8% of stock.

Supply in 1991 is expected to be considerable, at 182 000m², most

of which will come on-stream in Wan Chai. Vacancy is certain to rise in the face of an oversupply.

Forecast supply for 1992, although lower, will still be substantial, at 117 000m², much of which will appear in Wan Chai and Causeway Bay. The oversupply situation is likely to persist, and will be further aggravated with the completion in two phases, in 1991 and 1992, of another 65 000m² of Government offices in Wan Chai Tower III.

Early indications are that supply in 1993 will drop to around 80 000m².

Sector III

Sector III comprises all remaining offices in the territory, and accounts for around 2 400 000m².

Completions in 1990 amounted to 136 000m², an increase over 1989 of 23% and the largest supply since 1984. It is inter-

esting to note that some 48 000m² (35%) appeared in North Point.

Take-up in this sector was well up, from a negative figure of 12 000m² in 1989, to a positive 91 000m² in 1990. This amount was nevertheless well short of supply leading to an increase in vacancy to 177 000m² or 7.4% of stock, still relatively low given the preceding ten year average, from 1980 to 1989, of 11.3%.

Supply in 1991 is expected to increase to around 338 000m², with the largest incidence, some 113 000m² (33%), to be found in Kwun Tong district.

In 1992 supply is expected to increase still further to more than 500 000m² with a number of districts affected. The largest amounts, 165 000m² and 70 000m² will be found in North Point and Tsuen Wan respectively.

Early forecasts for 1993 indicate the situation is likely to be further exacerbated with 400 000m² anticipated.

COMMERCIAL

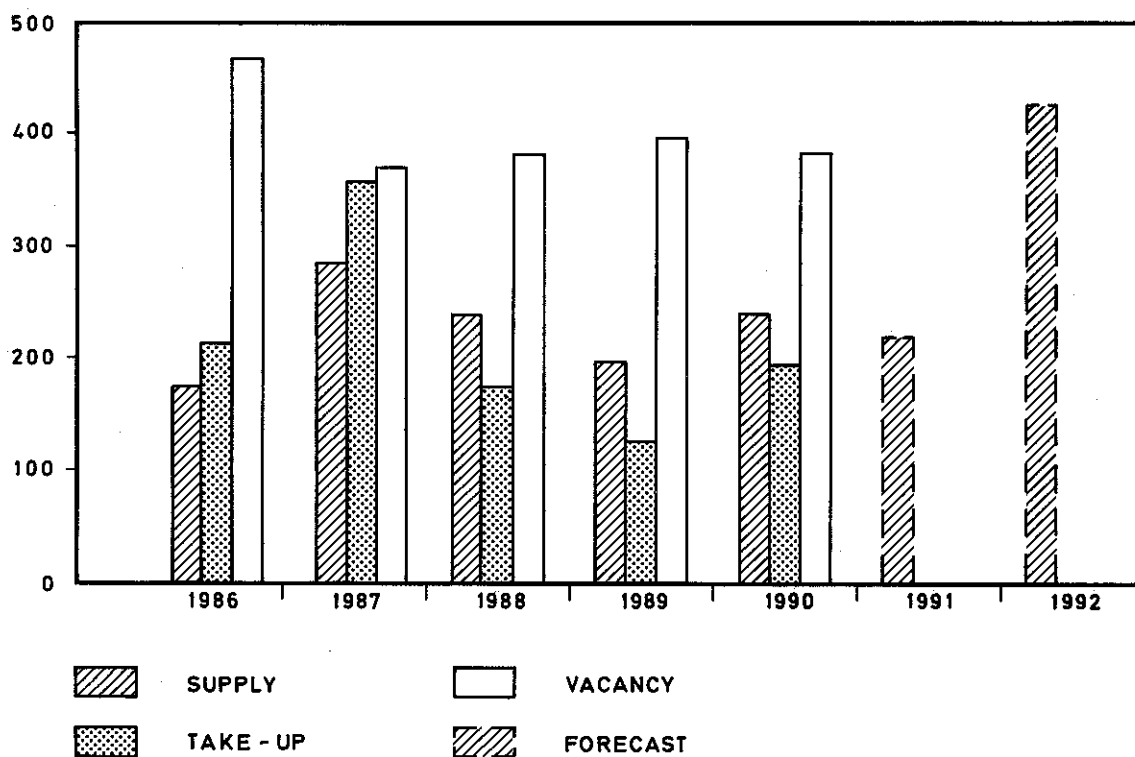
S U P P L Y , T A K E - U P A N D V A C A N C Y

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply ('000 m ²)	174	284	238	197	239	[219]	[426]
Take-up ('000 m ²)	213	358	174	126	194		
Vacancy ('000 m ²)	466	368	381	395	382		
%*	7.8	5.4	5.5	5.6	5.2		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast

FLOOR AREA ('000m²)



This sector comprises retail and other premises designed or adapted for commercial use, other than purpose-built offices.

Supply of commercial space in 1990, at 239 000m², was around 20% up on 1989 levels, although very much in line with the 1980 to 1989 ten year average. Almost 30% of the completed space came on stream in Tsuen Wan district, with significant amounts also appearing in Central, Sha Tin, Hung Hom and Tsim Sha Tsui.

Take-up was significantly up on 1989, although at 194 000m², was lower than the 213 000m² average in the ten years from 1980 to 1989 and still well below the 1987 high of 358 000m².

While the 1990 take-up was certainly not enough to absorb the year's supply, vacancy at the year end nevertheless fell marginally, by 3% in absolute terms, to 5.2% of stock.

Supply in 1991, which is forecast to fall slightly to around 219 000m², focuses on Tsuen Wan again, where a further 36 000m² is expected. Kwun Tong also stands out by virtue of the 21 000m² forecast there.

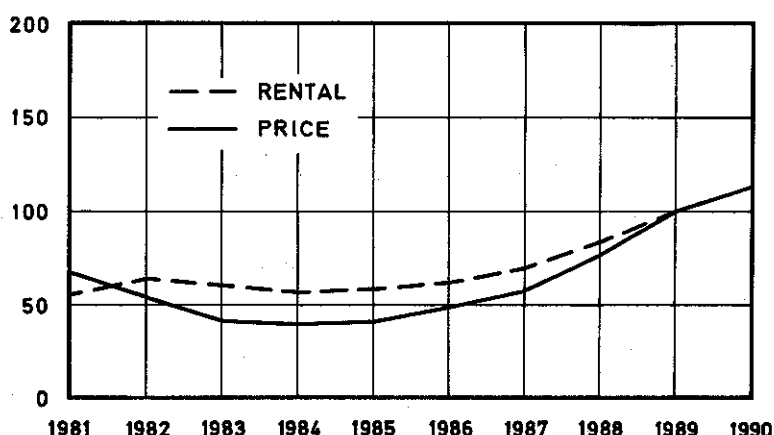
In 1992, supply is expected to be double that in 1991 with an all time high of 426 000m² forecast. Kwun Tong district will account for 33% with the completion of 139 000m² of exhibition space in the Hong Kong Trade Mart in Kowloon Bay. Tsim Sha Tsui should see the advent of some 47 000m²,

with lesser but nevertheless substantial amounts also coming on in a number of districts in Hong Kong and the New Territories.

Early indications are that 1993 should see a fall in supply to 323 000m² or so, still a significant amount in terms of the 1980 to 1989 average of 262 000m².

Rental and price indices are compiled for retail premises only. The indices for 1990 indicate that territory wide, prices and rents were 12% up on 1989 levels.

RENTAL AND PRICE INDICES



FLATTED FACTORIES

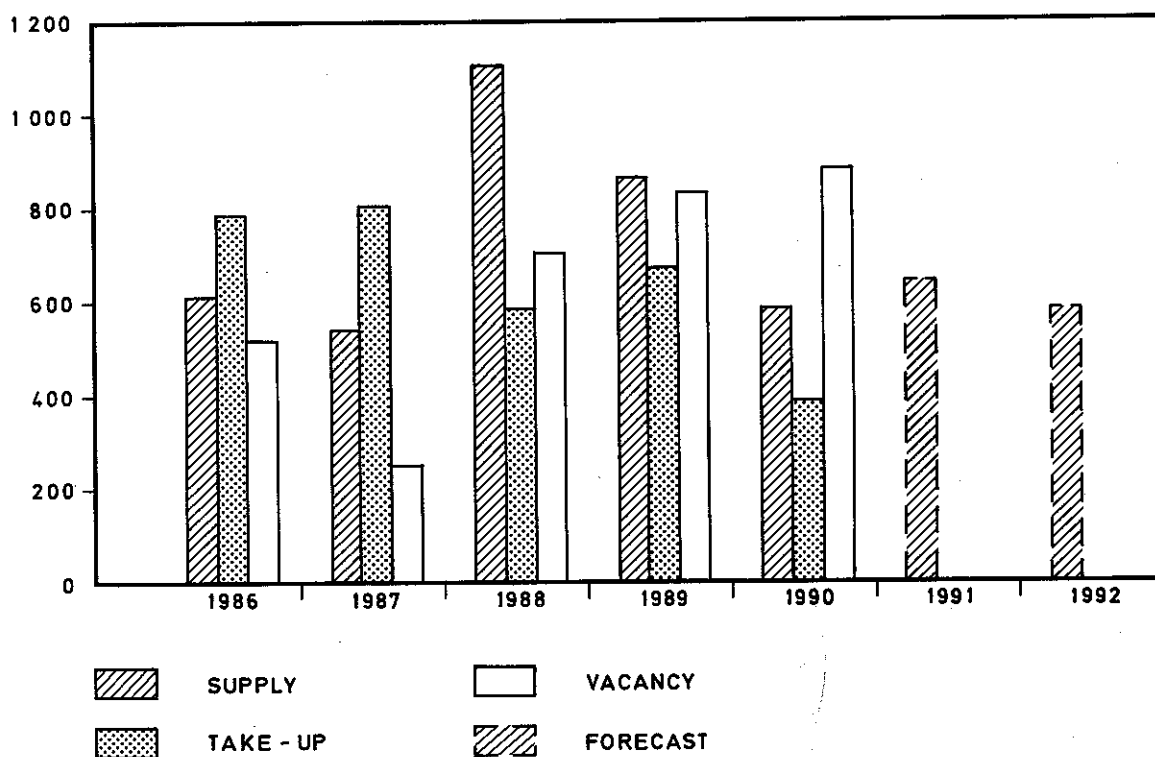
S U P P L Y , T A K E - U P A N D V A C A N C Y

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Supply ('000 m2)	611	541	1 105	864	586	[642]	[587]
Take-up ('000 m2)	787	804	588	672	385		
Vacancy ('000 m2)	516	247	704	833	886		
%*	3.8	1.7	4.5	5.1	5.3		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock.

[] Forecast

FLOOR AREA ('000m²)



FLATTED FACTORIES

The supply of flatted factory space in 1990 fell a little short of expectations and, at 586 000m², was more than 30% down on 1989 levels and 25% lower than the 1980 to 1989 ten year average.

By far the largest amount, 139 000m², came on stream in Aberdeen district with smaller but nevertheless significant amounts becoming available in Tuen Mun, Kwun Tong, Shau Kei Wan and Tsuen Wan.

Take-up in 1990 was only 385 000m², the lowest take-up since 1976 and some 43% less than the take-up in 1989. Average annual take-up for the ten year period from 1980 to 1989 was 713 000m².

The net result of the low supply and the lower still take-up was a marginal increase in vacant space to 886 000m² which represents 5.3% of stock, a rate still lower than the 1980 to 1989 average.

Supply in 1991 is expected to increase by around 10% to 642 000m² to be located throughout the major industrial areas.

Forecasts for 1992 indicate a fall in supply once again, to levels similar to those of 1990, with over 300 000m² to be completed in Tsuen Wan. Tuen Mun and Kwun Tong districts are expected to see smaller but still significant amounts of around 76 000m² each.

Rental and price indices indicate that rents and prices rose in 1990 by around 5% compared with 1989 levels.

RENTAL AND PRICE INDICES

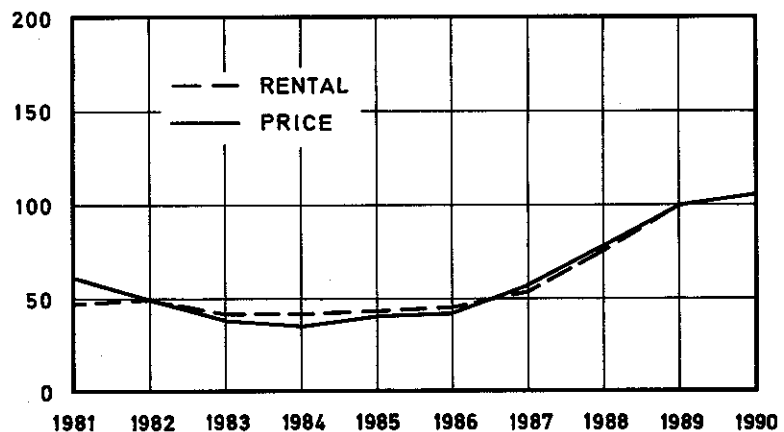


TABLE 1

PRIVATE DOMESTIC - STOCK AND VACANCY BY CLASS

CLASS	Size Range (m2)	Stock at the end of 1990 (No. of units)		No. vacant at the end of 1990	% vacant
A	Less than 20.0	11 030			
	20 - 29.9	104 055	298 450	5 860	2.0
	30 - 39.9	183 365			
B	40 - 49.9	142 570			
	50 - 59.9	110 575	324 440	13 405	4.1
	60 - 69.9	71 295			
C	70 - 79.9	35 440			
	80 - 89.9	19 145	70 670	3 265	4.6
	90 - 99.9	16 085			
D	100 - 119.9	19 765			
	120 - 139.9	11 680	38 710	2 330	6.0
	140 - 159.9	7 265			
E	160 - 199.9	9 315			
	200 - 239.9	5 495	19 900	1 290	6.5
	240 - 279.9	2 065			
	Over 279.9	3 025			
All Classes	-	752 170	752 170	26 150	3.5

TABLE 2

PRIVATE DOMESTIC - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1989 (No. of units)	Supply in 1990 (No. of units)	Supply as a % of 1989 stock	Stock at the end of 1990 (No. of units)	No. vacant at the end of 1990	% vacant
West	35 435	1 105	3.1	36 410	1 165	3.2
Sheung Wan	13 115	50	0.4	13 025	190	1.5
Central	4 035	575	14.3	4 485	320	7.1
Wan Chai	29 285	465	1.6	29 090	2 125	7.3
Mid-levels	21 145	815	3.9	21 685	1 500	6.9
Peak	2 025	15	0.7	2 035	85	4.2
Causeway Bay	25 505	555	2.2	25 835	830	3.2
North Point	82 895	490	0.6	83 325	1 660	2.0
Shau Kei Wan	27 195	1 005	3.7	28 190	310	1.1
Aberdeen	15 210	235	1.5	15 405	185	1.2
South	6 370	590	9.3	6 930	1 170	16.9
HONG KONG	262 215	5 900	2.3	266 415	9 540	3.6
Tsim Sha Tsui	17 205	25	0.1	17 080	185	1.1
Yau Ma Tei	34 100	300	0.9	33 920	375	1.1
Mong Kok	33 810	245	0.7	33 980	875	2.6
Hung Hom	50 290	905	1.8	51 120	435	0.9
Ho Man Tin	14 710	145	1.0	14 825	95	0.6
KOWLOON	150 115	1 620	1.1	150 925	1 965	1.3
Cheung Sha Wan	50 685	400	0.8	50 975	285	0.6
Shek Kip Mei	3 535	95	2.7	3 625	35	1.0
Kowloon Tong	6 500	10	0.2	6 500	190	2.9
Wong Tai Sin	17 030	505	3.0	17 480	420	2.4
Kwun Tong	33 790	3 015	8.9	36 805	2 750	7.5
Lei Yue Mun	935	-	-	935	-	-
NEW KOWLOON	112 475	4 025	3.6	116 320	3 680	3.2
Tsuen Wan	70 210	4 030	5.7	74 240	2 290	3.1
Tuen Mun	21 900	6 565	30.0	28 410	3 420	12.0
Yuen Long	26 140	1 125	4.3	27 260	795	2.9
North	5 480	1 440	26.3	6 910	1 535	22.2
Tai Po	15 885	1 660	10.5	17 545	375	2.1
Sha Tin	37 960	1 175	3.1	39 120	1 440	3.7
Sai Kung	7 000	560	8.0	7 505	280	3.7
Outlying Islands	16 260	1 300	8.0	17 520	830	4.7
NEW TERRITORIES	200 835	17 855	8.9	218 510	10 965	5.0
OVERALL	725 640	29 400	4.1	752 170	26 150	3.5

PRIVATE DOMESTIC - SUPPLY BY CLASS

TABLE 3

(No. of units)

	A	B	C	D	E	All Classes
1981	13 895	14 360	2 735	1 210	1 275	33 475
1982	9 670	8 665	2 285	1 470	1 050	23 140
1983	9 530	7 425	2 045	1 230	1 390	21 620
1984	15 645	3 900	1 320	905	500	22 270
1985	19 930	6 325	1 660	1 440	520	29 875
1986	17 185	11 875	2 495	1 645	905	34 105
1987	10 990	18 230	3 140	1 465	550	34 375
1988	10 880	16 630	3 805	2 375	780	34 470
1989	6 930	22 315	4 565	1 790	885	36 485
1990	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400
Average 1981 - 1990	12 185	12 725	2 675	1 495	840	29 920

PRIVATE DOMESTIC - SUPPLY BY SIZE

Size Range		1990								
CLASS		1986	1987	1988	1989	Hong Kong	Kowloon	New Kowloon	New Territories	Total
	(m2)									
A	Less than 20.0	940	100	220	485	70	-	70	25	165
	20 - 29.9	7 990	3 705	2 760	1 595	470	430	580	430	1 910
	30 - 39.9	8 255	7 185	7 900	4 850	1 710	265	125	3 025	5 125
B	40 - 49.9	6 235	8 110	5 335	8 230	490	180	1 505	5 205	7 380
	50 - 59.9	3 020	5 670	7 925	7 065	505	235	420	3 640	4 800
	60 - 69.9	2 620	4 450	3 370	7 020	930	205	1 230	2 980	5 345
C	70 - 79.9	940	2 015	1 915	2 450	215	235	5	1 735	2 190
	80 - 89.9	760	865	635	1 060	140	-	20	160	320
	90 - 99.9	795	260	1 255	1 055	90	20	25	50	185
D	100 - 119.9	755	790	1 080	600	340	35	30	100	505
	120 - 139.9	395	400	945	600	255	10	5	140	410
	140 - 159.9	495	275	350	590	340	-	-	170	510
E	160 - 199.9	605	320	420	385	145	-	-	160	305
	200 - 239.9	205	170	295	260	5	-	-	25	30
	240 - 279.9	10	35	35	160	120	-	10	10	140
	Over 279.9	85	25	30	80	75	5	-	-	80
OVERALL		34 105	34 375	34 470	36 485	5 900	1 620	4 025	17 855	29 400

PRIVATE DOMESTIC - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

TABLE 5

(No. of units)

	1986	1987	1988	1989	1990 by Class						Average 1986-1990	[1991]	[1992]
					A	B	C	D	E	Total			
West	1 725	1 080	475	1 235	705	400	-	-	-	1 105	1 125	1 050	1 970
Sheung Wan	565	660	315	390	50	-	-	-	-	50	395	135	625
Central	345	60	230	100	50	275	55	170	25	575	260	20	135
Wan Chai	255	505	1 145	890	400	65	-	-	-	465	655	140	175
Mid-levels	665	330	1 105	2 260	190	210	55	270	90	815	1 035	1 160	2 785
Peak	30	25	15	20	-	-	-	-	15	15	20	25	25
Causeway Bay	980	665	1 420	700	230	175	30	100	20	555	865	460	1 300
North Point	6 165	5 915	3 175	3 510	220	110	160	-	-	490	3 850	2 185	470
Shau Kei Wan	900	2 260	4 955	2 100	220	640	145	-	-	1 005	2 245	745	350
Aberdeen	680	140	210	460	185	50	-	-	-	235	345	1 995	2 280
South	565	225	570	905	-	-	-	395	195	590	570	215	315
HONG KONG	12 875	11 865	13 615	12 570	2 250	1 925	445	935	345	5 900	11 365	8 130	10 430
Tsim Sha Tsui	200	95	130	35	25	-	-	-	-	25	95	35	15
Yau Ma Tei	380	280	50	285	250	50	-	-	-	300	260	-	185
Mong Kok	270	165	105	340	235	10	-	-	-	245	225	265	335
Hung Hom	2 335	2 715	2 285	2 470	185	485	235	-	-	905	2 140	1 040	470
Ho Man Tin	30	105	165	345	-	75	20	45	5	145	160	430	130
KOWLOON	3 215	3 360	2 735	3 475	695	620	255	45	5	1 620	2 880	1 770	1 135
Cheung Sha Wan	975	335	480	510	400	-	-	-	-	400	540	830	270
Shek Kip Mei	410	680	115	175	35	-	40	20	-	95	295	120	1 055
Kowloon Tong	30	70	80	35	-	-	-	-	10	10	45	45	30
Wong Tai Sin	555	185	70	930	80	415	5	5	-	505	450	110	50
Kwun Tong	-	1 445	-	-	260	2 740	5	10	-	3 015	895	3 345	435
Lei Yue Mun	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-	10	-	4 115
NEW KOWLOON	1 970	2 715	805	1 650	775	3 155	50	35	10	4 025	2 235	4 450	5 955
Tsuen Wan	5 825	2 800	5 300	10 450	880	2 120	890	140	-	4 030	5 680	3 210	3 650
Tuen Mun	960	3 725	4 585	4 315	1 155	4 970	330	100	10	6 565	4 030	3 285	2 770
Yuen Long	950	1 285	2 140	1 575	90	905	65	-	65	1 125	1 415	3 355	2 355
North	50	295	65	95	500	910	-	-	30	1 440	390	2 200	4 200
Tai Po	1 790	2 005	1 480	530	740	755	60	30	75	1 660	1 495	2 665	2 160
Sha Tin	5 665	4 985	1 725	985	35	995	145	-	-	1 175	2 905	1 880	2 940
Sai Kung	205	570	475	550	-	520	-	25	15	560	470	525	410
Outlying Islands	600	770	1 545	290	80	650	455	115	-	1 300	900	1 075	680
NEW TERRITORIES	16 045	16 435	17 315	18 790	3 480	11 825	1 945	410	195	17 855	17 285	18 195	19 165
OVERALL	34 105	34 375	34 470	36 485	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400	33 765	32 545	36 685

PRIVATE DOMESTIC - FORECAST SUPPLY BY CLASS AND DISTRICT

TABLE 6

(No. of units)

	[1991]						[1992]					
	A	B	C	D	E	All Classes	A	B	C	D	E	All Classes
West	540	510	-	-	-	1 050	785	1 185	-	-	-	1 970
Sheung Wan	80	55	-	-	-	135	560	65	-	-	-	625
Central	-	20	-	-	-	20	130	-	5	-	-	135
Wan Chai	115	25	-	-	-	140	140	-	-	35	-	175
Mid-levels	90	150	170	325	425	1 160	695	730	670	540	150	2 785
Peak	-	-	-	10	15	25	-	-	5	-	20	25
Causeway Bay	80	180	75	120	5	460	220	720	260	15	85	1 300
North Point	445	815	880	45	-	2 185	470	-	-	-	-	470
Shau Kei Wan	555	190	-	-	-	745	350	-	-	-	-	350
Aberdeen	240	1 675	75	5	-	1 995	110	2 160	10	-	-	2 280
South	10	10	5	15	175	215	5	-	140	115	55	315
HONG KONG	2 155	3 630	1 205	520	620	8 130	3 465	4 860	1 090	705	310	10 430
Tsim Sha Tsui	35	-	-	-	-	35	15	-	-	-	-	15
Yau Ma Tei	-	-	-	-	-	-	165	-	20	-	-	185
Mong Kok	230	35	-	-	-	265	335	-	-	-	-	335
Hung Hom	510	475	55	-	-	1 040	280	190	-	-	-	470
Ho Man Tin	45	80	235	60	10	430	105	20	-	-	5	130
KOWLOON	820	590	290	60	10	1 770	900	210	20	-	5	1 135
Cheung Sha Wan	800	30	-	-	-	830	270	-	-	-	-	270
Shek Kip Mei	-	-	95	25	-	120	-	870	85	100	-	1 055
Kowloon Tong	-	-	25	-	20	45	-	5	10	5	10	30
Wong Tai Sin	105	-	5	-	-	110	50	-	-	-	-	50
Kwun Tong	140	3 205	-	-	-	3 345	20	415	-	-	-	435
Lei Yue Mun	-	-	-	-	-	-	-	4 115	-	-	-	4 115
NEW KOWLOON	1 045	3 235	125	25	20	4 450	340	5 405	95	105	10	5 955
Tsuen Wan	-	1 905	1 085	195	25	3 210	485	2 835	300	30	-	3 650
Tuen Mun	230	2 410	545	90	10	3 285	1 340	800	440	175	15	2 770
Yuen Long	450	2 780	75	-	50	3 355	445	1 805	90	15	-	2 355
North	755	1 340	-	55	50	2 200	2 300	1 835	40	-	25	4 200
Tai Po	715	1 730	20	120	80	2 665	1 635	405	55	35	30	2 160
Sha Tin	-	1 255	590	35	-	1 880	5	2 400	285	250	-	2 940
Sai Kung	5	355	25	45	95	525	155	140	-	40	75	410
Outlying Islands	40	950	25	60	-	1 075	110	390	5	175	-	680
NEW TERRITORIES	2 195	12 725	2 365	600	310	18 195	6 475	10 610	1 215	720	145	19 165
OVERALL	6 215	20 180	3 985	1 205	960	32 545	11 180	21 085	2 420	1 530	470	36 685

TABLE 7

PRIVATE DOMESTIC - VACANCY BY DISTRICT

	No. vacant at the end of				1990	
	1986	1987	1988	1989	No. of units	As a % of year end stock
West	815	885	465	800	1 165	3.2
Sheung Wan	1 205	595	150	315	190	1.5
Central	405	80	285	170	320	7.1
Wan Chai	495	545	460	1 045	2 125	7.3
Mid-levels	820	745	780	1 595	1 500	6.9
Peak	95	30	105	50	85	4.2
Causeway Bay	955	795	1 375	715	830	3.2
North Point	2 850	1 145	1 495	2 825	1 660	2.0
Shau Kei Wan	185	1 375	1 295	1 225	310	1.1
Aberdeen	330	110	50	75	185	1.2
South	505	260	490	975	1 170	16.9
HONG KONG	8 660	6 565	6 950	9 790	9 540	3.6
Tsim Sha Tsui	580	825	460	365	185	1.1
Yau Ma Tei	675	220	135	395	375	1.1
Mong Kok	350	440	345	395	875	2.6
Hung Hom	2 125	1 785	1 975	1 965	435	0.9
Ho Man Tin	190	230	340	395	95	0.6
KOWLOON	3 920	3 500	3 255	3 515	1 965	1.3
Cheung Sha Wan	1 150	500	870	340	285	0.6
Shek Kip Mei	185	280	160	85	35	1.0
Kowloon Tong	45	130	135	35	190	2.9
Wong Tai Sin	230	175	225	800	420	2.4
Kwun Tong	380	840	20	40	2 750	7.5
Lei Yue Mun	-	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	1 990	1 925	1 410	1 300	3 680	3.2
Tsuen Wan	3 210	1 715	1 425	8 660	2 290	3.1
Tuen Mun	810	2 495	2 190	2 210	3 420	12.0
Yuen Long	1 135	950	1 225	1 460	795	2.9
North	90	235	80	365	1 535	22.2
Tai Po	490	180	855	735	375	2.1
Sha Tin	2 910	3 210	1 765	1 040	1 440	3.7
Sai Kung	460	445	440	395	280	3.7
Outlying Islands	990	1 110	630	825	830	4.7
NEW TERRITORIES	10 095	10 340	8 610	15 690	10 965	5.0
OVERALL	24 665	22 330	20 225	30 295	26 150	3.5

TABLE 8

PRIVATE DOMESTIC - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total no. of units	No. vacant	% vacant	Total no. of units	No. vacant	% vacant	No. vacant	% of total stock
1986	34 105	12 465	36.5	590 970	12 200	2.1	24 665	3.9
1987	34 375	13 980	40.7	623 470	8 350	1.3	22 330	3.4
1988	34 470	10 855	31.5	657 355	9 370	1.4	20 225	2.9
1989	36 485	21 045	57.7	689 155	9 250	1.3	30 295	4.2
1990	29 400	13 850	47.1	722 770	12 300	1.7	26 150	3.5

TABLE 9

PRIVATE DOMESTIC - MODE OF OCCUPATION AFTER COMPLETION BY CLASS

Class	Area	No. of occupied units valued in 1990	Wholly owner occupied		Owner occupied and part let		Fully let	
			No. of units	%	No. of units	%	No. of units	%
A	Hong Kong	1 238	866	70.0	2	0.1	370	29.9
	Kowloon	373	318	85.3	-	-	55	14.7
	New Kowloon	522	428	82.0	-	-	94	18.0
	New Territories	2 522	2 040	80.9	-	-	482	19.1
	Overall	4 655	3 652	78.5	2	*	1 001	21.5
B	Hong Kong	3 075	2 591	84.3	-	-	484	15.7
	Kowloon	329	291	88.4	-	-	38	11.6
	New Kowloon	21	16	76.2	-	-	5	23.8
	New Territories	3 186	2 468	77.5	-	-	718	22.5
	Overall	6 611	5 366	81.2	-	-	1 245	18.8
C	Hong Kong	1 584	1 126	71.1	1	0.1	457	28.8
	Kowloon	445	390	87.6	-	-	55	12.4
	New Kowloon	11	8	72.7	-	-	3	27.3
	New Territories	371	317	85.4	-	-	54	14.6
	Overall	2 411	1 841	76.4	1	*	569	23.6
D	Hong Kong	970	513	52.9	1	0.1	456	47.0
	Kowloon	8	8	100.0	-	-	-	-
	New Kowloon	36	16	44.4	-	-	20	55.6
	New Territories	250	120	48.0	-	-	130	52.0
	Overall	1 264	657	52.0	1	0.1	606	47.9
E	Hong Kong	424	27	6.4	-	-	397	93.6
	Kowloon	-	-	-	-	-	-	-
	New Kowloon	-	-	-	-	-	-	-
	New Territories	157	61	38.9	-	-	96	61.1
	Overall	581	88	15.1	-	-	493	84.9
All Classes	Hong Kong	7 291	5 123	70.3	4	*	2 164	29.7
	Kowloon	1 155	1 007	87.2	-	-	148	12.8
	New Kowloon	590	468	79.3	-	-	122	20.7
	New Territories	6 486	5 006	77.2	-	-	1 480	22.8
	Overall	15 522	11 604	74.8	4	*	3 914	25.2

* Less than 0.05%.

TABLE 10

PRIVATE DOMESTIC - AVERAGE RENTALS BY CLASS

(\$/m2 per month)

Class	Area	1989 1st Quarter	1989 2nd Quarter	1989 3rd Quarter	1989 4th Quarter	1989 Whole Year	1990 1st Quarter	1990 2nd Quarter	1990 3rd Quarter	1990 4th Quarter*	1990 Whole Year*
A	Hong Kong	114.4	125.9	130.0	139.9	128.1	141.1	150.1	148.8	145.5	147.4
	Kowloon	126.9	153.9	137.1	144.9	141.1	175.1	153.1	155.2	164.8	160.1
	New Kowloon	117.6	120.9	118.8	129.2	122.1	126.7	137.5	134.5	128.8	132.6
	New Territories	101.6	107.6	104.1	116.7	107.3	123.4	114.8	112.3	115.9	115.2
B	Hong Kong	123.9	136.0	134.1	139.4	133.9	141.6	149.7	153.4	149.2	149.3
	Kowloon	102.6	113.5	126.4	139.2	120.6	128.5	127.7	129.0	129.7	128.6
	New Kowloon	112.5	107.0	107.1	109.6	108.8	115.4	119.8	123.5	(115.6)	120.2
	New Territories	95.6	110.0	94.0	113.1	102.3	109.5	105.7	95.5	89.6	100.7
C	Hong Kong	141.8	154.4	148.0	151.5	148.9	157.5	169.4	164.9	161.9	164.7
	Kowloon	137.6	151.4	133.8	120.7	135.8	151.8	148.0	144.5	(157.3)	148.4
	New Kowloon	(100.9)	(117.8)	138.4	(125.0)	122.3	(134.2)	155.8	148.2	(92.5)	146.0
	New Territories	78.4	112.9	119.4	124.4	109.5	(110.8)	114.2	112.9	(80.5)	110.8
D	Hong Kong	167.1	173.4	174.2	172.6	172.0	171.4	175.9	177.4	180.2	175.5
	Kowloon	136.9	(140.4)	148.2	139.4	141.7	156.6	158.1	146.2	(111.1)	150.8
	New Kowloon	131.8	136.6	145.4	(135.3)	137.5	(168.2)	(150.4)	145.9	(152.7)	151.6
	New Territories	104.8	(120.1)	110.8	119.8	112.9	124.5	125.2	121.7	(136.0)	124.9
E	Hong Kong	170.6	186.8	190.0	187.3	183.9	186.5	184.1	193.4	175.7	187.8
	Kowloon	(121.5)	(151.4)	(160.1)	176.6	156.5	142.0	137.0	141.5	(150.0)	141.4
	New Kowloon	(128.1)	(100.0)	(90.5)	(132.2)	(116.7)	(125.2)	(136.5)	(145.2)	-	(135.0)
	New Territories	(82.4)	(96.3)	(124.2)	(119.3)	(101.4)	(113.2)	117.6	105.3	(136.7)	113.8

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

TABLE 11

PRIVATE DOMESTIC - AVERAGE PRICES BY CLASS

(\$/m2)

Class	Area	1989 1st Quarter	1989 2nd Quarter	1989 3rd Quarter	1989 4th Quarter	1989 Whole Year	1990 1st Quarter	1990 2nd Quarter	1990 3rd Quarter*	1990 4th Quarter*	1990 Whole Year*
A	Hong Kong	17 740	18 503	17 610	18 616	18 076	20 030	20 061	20 903	20 682	20 382
	Kowloon	17 370	18 209	17 208	18 040	17 698	18 801	19 064	19 746	19 745	19 218
	New Kowloon	16 344	16 626	16 587	17 302	16 729	17 707	18 193	18 449	16 856	18 122
	New Territories	13 976	14 342	14 350	14 768	14 379	14 995	15 399	16 007	15 756	15 529
B	Hong Kong	18 042	18 587	17 963	18 893	18 343	19 535	20 188	20 879	21 440	20 337
	Kowloon	14 350	14 690	14 764	14 865	14 670	15 096	15 990	16 599	15 672	15 897
	New Kowloon	14 924	15 041	14 789	15 757	15 149	15 324	15 700	16 718	16 638	15 991
	New Territories	13 970	14 271	13 994	14 234	14 102	14 789	15 343	15 690	15 648	15 366
C	Hong Kong	19 096	19 675	17 906	19 467	18 949	18 931	19 918	20 260	21 154	19 863
	Kowloon	16 803	17 624	17 279	17 522	17 278	18 411	17 657	19 135	18 919	18 405
	New Kowloon	17 226	17 962	16 142	17 973	17 286	17 135	18 525	19 260	(21 768)	18 648
	New Territories	14 760	16 433	14 699	12 772	14 150	11 059	12 393	12 755	11 970	12 181
D	Hong Kong	20 330	20 965	19 363	19 882	20 089	19 329	19 514	20 842	20 604	20 233
	Kowloon	16 877	17 566	17 218	16 650	17 054	17 464	16 384	17 926	(14 939)	17 183
	New Kowloon	18 942	20 269	18 125	18 825	18 914	19 158	19 205	20 648	(14 664)	19 866
	New Territories	14 677	16 019	13 418	14 940	14 790	14 830	14 678	15 847	15 305	15 198
E	Hong Kong	22 076	23 251	20 016	21 398	21 751	18 981	20 531	20 927	(22 760)	20 486
	Kowloon	(17 485)	(25 424)	(20 307)	(20 706)	(20 823)	(19 584)	(25 682)	(28 839)	-	(24 702)
	New Kowloon	(20 138)	(25 216)	(19 823)	(19 184)	(21 226)	-	(19 142)	(19 854)	-	(19 498)
	New Territories	14 588	13 045	(12 827)	11 558	12 827	14 528	14 880	15 612	(13 815)	15 056

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

TABLE 12

PRIVATE DOMESTIC - RENTAL INDICES BY CLASS

(1989 = 100)

Year/Quarter		A	B	C	D	E	All Classes
1981		61	57	58	63	69	60
1982		63	59	61	62	67	61
1983		59	55	53	53	54	56
1984		57	54	50	47	48	54
1985		59	57	55	53	58	57
1986		61	60	60	61	68	62
1987		68	67	68	68	71	68
1988		79	78	80	81	81	79
1989		100	100	100	100	100	100
1990*		115	112	113	104	98	110
1986	1	60	58	59	58	66	60
	2	61	59	59	60	67	61
	3	62	61	61	63	68	62
	4	62	61	61	63	71	63
1987	1	64	61	65	63	71	64
	2	66	65	67	67	71	66
	3	69	69	69	69	72	69
	4	71	71	72	71	71	71
1988	1	72	71	73	73	72	72
	2	76	75	79	78	78	77
	3	80	79	81	83	82	80
	4	86	85	87	90	91	87
1989	1	92	94	93	96	94	94
	2	102	101	102	102	102	102
	3	100	100	102	102	101	101
	4	106	105	103	100	103	104
1990	1	111	111	109	102	99	108
	2	116	111	112	103	98	110
	3	117	113	113	103	98	111
	4*	115	113	119	107	98	111

* Provisional.

TABLE 13

PRIVATE DOMESTIC - PRICE INDICES BY CLASS

(1989 = 100)

Year/Quarter		A	B	C	D and E	All Classes
1981		59	62	64	78	61
1982		52	53	54	65	53
1983		45	45	43	47	45
1984		44	43	39	41	43
1985		48	48	47	49	48
1986		54	52	53	56	53
1987		66	64	63	65	65
1988		80	78	78	80	79
1989		100	100	100	100	100
1990*		111	110	112	103	110
1986	1	51	50	51	54	51
	2	52	50	52	55	51
	3	54	53	53	55	54
	4	57	56	54	58	56
1987	1	61	61	58	60	61
	2	66	63	62	64	65
	3	68	65	64	67	67
	4	68	66	67	68	67
1988	1	71	69	68	69	70
	2	77	76	76	76	77
	3	82	81	82	83	82
	4	88	87	87	91	88
1989	1	98	98	99	100	98
	2	101	101	104	106	101
	3	98	98	94	94	98
	4	103	103	104	100	103
1990	1	107	105	108	103	106
	2	109	108	109	102	108
	3*	113	112	113	103	112
	4*	114	114	117	104	114

* Provisional.

Prices for properties in the New Territories were gradually added by district from the first quarter of 1984. Since the first quarter of 1987, all districts have been included.

TABLE 14

DOMESTIC - HOME OWNERSHIP, PRIVATE SECTOR PARTICIPATION, URBAN IMPROVEMENT AND FLAT-FOR-SALE SCHEMES

STOCK, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(No. of units)

Stock at the end of 1990		Supply and Forecast Supply						
HOUSING AUTHORITY	Home Ownership and Private Sector Participation Schemes	HOUSING SOCIETY Urban Improvement and Flat-for Sale Schemes	Overall			1990	[1991]	[1992]
			NR*	R#	Total			
West	-	1 073	1 047	26	1 073	48	324	-
Sheung Wan	-	122	122	-	122	-	224	-
Central	-	10	10	-	10	-	-	-
Wan Chai	-	207	207	-	207	-	-	-
Causeway Bay	-	392	202	190	392	-	-	-
North Point	2 180	-	-	2 180	2 180	-	-	400
Shau Kei Wan	6 298	10	2 266	4 042	6 308	660	608	-
Aberdeen	3 280	177	1 480	1 977	3 457	-	700	702
HONG KONG	11 758	1 991	5 334	8 415	13 749	708	1 856	1 102
Yau Ma Tei	-	5	5	-	5	-	448	-
Mong Kok	-	480	449	31	480	-	-	-
Hung Hom	-	254	-	254	254	254	-	638
Ho Man Tin	1 800	-	1 800	-	1 800	-	-	-
KOWLOON	1 800	739	2 254	285	2 539	254	448	638
Cheung Sha Wan	1 072	20	416	676	1 092	-	-	-
Wong Tai Sin	12 114	-	-	12 114	12 114	-	1 380	1 430
Kwun Tong	12 134	-	1 539	10 595	12 134	232	612	-
Lei Yue Mun	2 978	-	1 298	1 680	2 978	-	816	2 410
NEW KOWLOON	28 298	20	3 253	25 065	28 318	232	2 808	3 840
Tsuen Wan	8 222	926	1 966	7 182	9 148	-	1 888	840
Tuen Mun	21 829	-	2 311	19 518	21 829	4 052	1 224	3 500
North	5 984	-	-	5 984	5 984	612	-	830
Tai Po	10 363	-	395	9 968	10 363	1 060	-	700
Sha Tin	25 359	-	4 031	21 328	25 359	2 886	4 020	600
Sai Kung	11 966	-	-	11 966	11 966	7 316	-	-
NEW TERRITORIES	83 723	926	8 703	75 946	84 649	15 926	7 132	6 470
OVERALL	125 579	3 676	19 544	109 711	129 255	17 120	12 244	12 050

* NR : Not subject to sales restriction.

R : Subject to sales restriction.

Source : Housing Department and Housing Society.

TABLE 15

DOMESTIC - HOUSING AUTHORITY AND HOUSING SOCIETY RENTAL ESTATES

STOCK, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(No. of units)

	HOUSING AUTHORITY				HOUSING SOCIETY			
	Stock at the end of 1990	Supply and Forecast Supply			Stock at the end of 1990	Supply and Forecast Supply		
		1990	[1991]	[1992]		1990	[1991]	[1992]
West	638	-	-	-	2 072	-	-	-
Causeway Bay	-	-	-	-	2 677	-	-	-
North Point	2 585	-	-	-	1 635	-	-	406
Shau Kei Wan	26 471	3 378	1 826	-	3 167	-	-	-
Aberdeen	36 209	1 836	1 428	-	1 175	-	-	-
HONG KONG	65 903	5 214	3 254	-	10 726	-	-	406
Yau Ma Tei	-	-	-	-	5	-	669	-
Hung Hom	1 171	-	-	-	5 076	818	-	276
Ho Man Tin	15 638	-	-	-	1 028	-	-	-
KOWLOON	16 809	-	-	-	6 109	818	669	276
Cheung Sha Wan	12 664	-	-	800	-	-	-	-
Shek Kip Mei	31 757	-	-	417	-	-	-	-
Wong Tai Sin	83 801	4 219	6 898	2 312	716	-	-	-
Kwun Tong	68 048	3 895	1 407	-	4 921	1 979	-	-
Lei Yue Mun	53 660	-	3 878	2 346	-	-	-	-
NEW KOWLOON	249 930	8 114	12 183	5 875	5 637	1 979	-	-
Tsuen Wan	106 904	3 774	1 285	1 207	4 688	-	448	-
Tuen Mun	58 000	5 528	1 224	-	-	-	-	-
Yuen Long	14 129	-	-	12 417	-	-	-	-
North	23 137	5 340	-	-	485	-	177	-
Tai Po	23 694	-	10 902	1 632	-	-	-	-
Sha Tin	61 815	1 224	-	-	3 725	-	-	-
Sai Kung	13 582	3 643	1 517	-	301	-	-	-
Outlying Islands	1 122	-	-	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	302 383	19 509	14 928	15 256	9 199	-	625	-
OVERALL	635 025	32 837	30 365*	21 131**	31 671	2 797	1 294	682

Source : Housing Department and Housing Society.

* 7 340 units / ** 2 640 units may be transferred to the Home Ownership Scheme.

TABLE 16

DOMESTIC - GOVERNMENT OWNED QUARTERS

STOCK AND FORECAST SUPPLY BY CLASS

(No. of units)

CLASS	Stock at the end of 1990					Forecast Supply	
	Hong Kong	Kowloon	New Kowloon	New Territories	Total	[1991]	[1992]
A	3 294	2 444	2 037	5 680	13 455	28	733
B	1 253	557	1 271	2 769	5 850	153	496
C	248	38	169	316	771	60	-
D	529	244	185	506	1 464	12	67
E	1 608	324	262	370	2 564	5	49
All Classes	6 932	3 607	3 924	9 641	24 104	258	1 345

Source : Government Property Agency.

Stock figures include acquisitions from the private sector since 1 April 1984. Please note that the private domestic figures have not been adjusted. A full stock reconciliation exercise will be undertaken for the next Review.

The forecast supply figures similarly include proposed private sector acquisitions.

TABLE 17

PRIVATE OFFICES - STOCK AND VACANCY BY GRADE AND DISTRICT

	Stock at the end of 1990				Amount vacant at the end of 1990				% vacant			
	(m2)				(m2)							
	A	B	C/D	Total	A	B	C/D	Total	A	B	C/D	Total
West	25 800	18 900	5 900	50 600	2 400	3 000	300	5 700	9.3	15.9	5.1	11.3
Sheung Wan	111 500	211 500	309 500	632 500	2 300	20 200	23 100	45 600	2.1	9.6	7.5	7.2
Central	1 064 900	281 000	172 800	1 518 700	53 200	13 800	6 600	73 600	5.0	4.9	3.8	4.8
Wan Chai	469 800	232 400	174 800	877 000	35 200	19 900	15 000	70 100	7.5	8.6	8.6	8.0
Mid-levels	-	-	3 500	3 500	-	-	-	-	-	-	-	-
Causeway Bay	205 200	53 800	19 300	278 300	5 100	1 500	400	7 000	2.5	2.8	2.1	2.5
North Point	50 800	84 300	10 000	145 100	1 900	26 200	700	28 800	3.7	31.1	7.0	19.8
Shau Kei Wan	-	3 200	7 900	11 100	-	-	200	200	-	-	2.5	1.8
Aberdeen	-	4 500	2 200	6 700	-	-	300	300	-	-	13.6	4.5
South	-	-	300	300	-	-	200	200	-	-	66.7	66.7
HONG KONG	1 928 000	889 600	706 200	3 523 800	100 100	84 600	46 800	231 500	5.2	9.5	6.6	6.6
Tsim Sha Tsui	551 400	204 900	160 500	916 800	21 300	11 000	11 600	43 900	3.9	5.4	7.2	4.8
Yau Ma Tei	45 300	137 900	53 800	237 000	3 900	7 500	6 400	17 800	8.6	5.4	11.9	7.5
Mong Kok	21 600	45 100	17 300	84 000	200	1 900	600	2 700	0.9	4.2	3.5	3.2
Hung Hom	42 100	1 100	8 100	51 300	-	-	600	600	-	-	7.4	1.2
Ho Man Tin	-	-	5 800	5 800	-	-	-	-	-	-	-	-
KOWLOON	660 400	389 000	245 500	1 294 900	25 400	20 400	19 200	65 000	3.8	5.2	7.8	5.0
Cheung Sha Wan	55 700	20 100	19 300	95 100	-	500	1 100	1 600	-	2.5	5.7	1.7
Kowloon Tong	-	2 000	-	2 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	-	-	34 000	34 000	-	-	100	100	-	-	0.3	0.3
Kwun Tong	400	7 600	-	8 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Lei Yue Mun	-	-	1 800	1 800	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	56 100	29 700	55 100	140 900	-	500	1 200	1 700	-	1.7	2.2	1.2
Tsuen Wan	30 200	1 800	700	32 700	1 800	-	-	1 800	6.0	-	-	5.5
Tuen Mun	-	6 500	-	6 500	-	300	-	300	-	4.6	-	4.6
Yuen Long	10 600	11 100	3 200	24 900	200	500	-	700	1.9	4.5	-	2.8
North	-	500	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-
Tai Po	-	5 200	600	5 800	-	1 400	-	1 400	-	26.9	-	24.1
Sha Tin	-	35 900	12 800	48 700	-	-	6 000	6 000	-	-	46.9	12.3
NEW TERRITORIES	40 800	61 000	17 300	119 100	2 000	2 200	6 000	10 200	4.9	3.6	34.7	8.6
OVERALL	2 685 300	1 369 300	1 024 100	5 078 700	127 500	107 700	73 200	308 400	4.7	7.9	7.1	6.1

TABLE 18

PRIVATE OFFICES - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1989	Supply in 1990	Supply as a % of 1989 stock	Stock at the end of 1990	Amount vacant at the end of 1990	% vacant
	(m2)	(m2)		(m2)	(m2)	
West	47 400	3 200	6.8	50 600	5 700	11.3
Sheung Wan	617 300	16 800	2.7	632 500	45 600	7.2
Central	1 476 600	50 500	3.4	1 518 700	73 600	4.8
Wan Chai	853 400	24 800	2.9	877 000	70 100	8.0
Mid-levels	3 500	-	-	3 500	-	-
Causeway Bay	278 300	-	-	278 300	7 000	2.5
North Point	97 300	47 800	49.1	145 100	28 800	19.8
Shau Kei Wan	11 100	-	-	11 100	200	1.8
Aberdeen	6 700	-	-	6 700	300	4.5
South	300	-	-	300	200	66.7
HONG KONG	3 391 900	143 100	4.2	3 523 800	231 500	6.6
Tsim Sha Tsui	893 500	23 300	2.6	916 800	43 900	4.8
Yau Ma Tei	230 800	6 200	2.7	237 000	17 800	7.5
Mong Kok	73 800	15 300	20.7	84 000	2 700	3.2
Hung Hom	49 900	1 400	2.8	51 300	600	1.2
Ho Man Tin	5 800	-	-	5 800	-	-
KOWLOON	1 253 800	46 200	3.7	1 294 900	65 000	5.0
Cheung Sha Wan	95 100	-	-	95 100	1 600	1.7
Kowloon Tong	2 000	-	-	2 000	-	-
Wong Tai Sin	34 000	-	-	34 000	100	0.3
Kwun Tong	8 000	-	-	8 000	-	-
Lei Yue Mun	1 800	-	-	1 800	-	-
NEW KOWLOON	140 900	-	-	140 900	1 700	1.2
Tsuen Wan	34 800	-	-	32 700	1 800	5.5
Tuen Mun	6 500	-	-	6 500	300	4.6
Yuen Long	24 900	-	-	24 900	700	2.8
North	500	-	-	500	-	-
Tai Po	5 800	-	-	5 800	1 400	24.1
Sha Tin	37 700	11 000	29.2	48 700	6 000	12.3
NEW TERRITORIES	110 200	11 000	10.0	119 100	10 200	8.6
OVERALL	4 896 800	200 300	4.1	5 078 700	308 400	6.1

PRIVATE OFFICES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

TABLE 19

(m2)

	1986	1987	1988	1989	1990 by Grade				Average 1986-1990	[1991]	[1992]
					A	B	C/D	Total			
West	200	-	-	-	-	3 200	-	3 200	700	7 300	7 300
Sheung Wan	15 800	46 500	1 000	11 100	-	8 300	8 500	16 800	18 200	33 200	39 300
Central	11 600	72 800	87 800	72 300	50 200	-	300	50 500	59 000	55 300	165 500
Wan Chai	3 200	72 900	1 400	64 200	14 100	6 200	4 500	24 800	33 300	175 500	88 900
Causeway Bay	1 600	3 500	6 800	38 600	-	-	-	-	10 100	8 600	88 300
North Point	2 400	10 500	-	-	-	46 300	1 500	47 800	12 200	35 400	164 300
Shau Kei Wan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000
Aberdeen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 200	-
South	-	-	-	300	-	-	-	-	100	-	-
HONG KONG	34 800	206 200	97 000	186 500	64 300	64 000	14 800	143 100	133 600	316 500	555 600
Tsim Sha Tsui	6 600	14 900	137 600	16 500	-	9 800	13 500	23 300	39 800	63 300	48 000
Yau Ma Tei	1 900	6 500	7 700	3 500	-	1 800	4 400	6 200	5 200	23 500	27 500
Mong Kok	-	2 700	-	-	-	14 800	500	15 300	3 600	6 300	12 300
Hung Hom	-	-	-	-	-	-	1 400	1 400	300	4 700	19 400
KOWLOON	8 500	24 100	145 300	20 000	-	26 400	19 800	46 200	48 800	97 800	107 200
Cheung Sha Wan	-	5 400	-	55 700	-	-	-	-	12 200	3 000	2 800
Kowloon Tong	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwun Tong	2 800	-	4 800	-	-	-	-	-	1 500	113 100	-
Lei Yue Mun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	2 800	5 400	4 800	55 700	-	-	-	-	13 700	116 100	2 800
Tsuen Wan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 000	69 000
Tuen Mun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yuen Long	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
North	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tai Po	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sha Tin	-	11 600	-	7 000	-	-	11 000	11 000	5 900	-	-
NEW TERRITORIES	-	11 600	-	7 000	-	-	11 000	11 000	5 900	36 000	69 000
OVERALL	46 100	247 300	247 100	269 200	64 300	90 400	45 600	200 300	202 000	566 400	734 600

PRIVATE OFFICES - FORECAST SUPPLY BY GRADE AND DISTRICT

TABLE 20

(m2)

	[1991]				[1992]			
	A	B	C/D	Total	A	B	C/D	Total
West	-	-	7 300	7 300	-	-	7 300	7 300
Sheung Wan	-	14 100	19 100	33 200	-	9 800	29 500	39 300
Central	46 900	8 100	300	55 300	113 300	4 700	47 500	165 500
Wan Chai	138 400	30 400	6 700	175 500	57 200	19 000	12 700	88 900
Causeway Bay	-	8 600	-	8 600	34 000	36 400	17 900	88 300
North Point	-	35 000	400	35 400	128 500	34 700	1 100	164 300
Shau Kei Wan	-	-	-	-	-	-	2 000	2 000
Aberdeen	-	1 200	-	1 200	-	-	-	-
HONG KONG	185 300	97 400	33 800	316 500	333 000	104 600	118 000	555 600
Tsim Sha Tsui	35 700	18 800	8 800	63 300	20 800	11 600	15 600	48 000
Yau Ma Tei	-	7 900	15 600	23 500	-	4 800	22 700	27 500
Mong Kok	-	-	6 300	6 300	-	9 400	2 900	12 300
Hung Hom	-	1 800	2 900	4 700	-	-	19 400	19 400
KOWLOON	35 700	28 500	33 600	97 800	20 800	25 800	60 600	107 200
Cheung Sha Wan	2 400	600	-	3 000	2 800	-	-	2 800
Kwun Tong	-	113 100	-	113 100	-	-	-	-
NEW KOWLOON	2 400	113 700	-	116 100	2 800	-	-	2 800
Tsuen Wan	36 000	-	-	36 000	-	69 000	-	69 000
NEW TERRITORIES	36 000	-	-	36 000	-	69 000	-	69 000
OVERALL	259 400	239 600	67 400	566 400	356 600	199 400	178 600	734 600

TABLE 21

PRIVATE OFFICES - VACANCY BY DISTRICT

	1986	1987	1988	1989	1990 by Grade				As a % of year end stock
					A	B	C/D	Total	
			(m2)			(m2)			
West	15 900	5 400	600	1 100	2 400	3 000	300	5 700	11.3
Sheung Wan	59 300	57 900	13 700	28 400	2 300	20 200	23 100	45 600	7.2
Central	64 900	81 100	7 400	69 000	53 200	13 800	6 600	73 600	4.8
Wan Chai	43 700	45 300	4 900	38 800	35 200	19 900	15 000	70 100	8.0
Mid-levels	-	100	-	-	-	-	-	-	-
Causeway Bay	12 900	5 500	2 100	21 800	5 100	1 500	400	7 000	2.5
North Point	5 400	3 800	-	5 100	1 900	26 200	700	28 800	19.8
Shau Kei Wan	7 900	3 800	-	100	-	-	200	200	1.8
Aberdeen	2 200	300	-	200	-	-	300	300	4.5
South	-	-	-	300	-	-	200	200	66.7
HONG KONG	212 200	203 200	28 700	164 800	100 100	84 600	46 800	231 500	6.6
Tsim Sha Tsui	11 700	9 800	81 800	24 400	21 300	11 000	11 600	43 900	4.8
Yau Ma Tei	9 300	6 700	1 900	9 700	3 900	7 500	6 400	17 800	7.5
Mong Kok	1 600	3 300	400	1 500	200	1 900	600	2 700	3.2
Hung Hom	900	500	500	700	-	-	600	600	1.2
KOWLOON	23 500	20 300	84 600	36 300	25 400	20 400	19 200	65 000	5.0
Cheung Sha Wan	4 600	3 100	-	55 700	-	500	1 100	1 600	1.7
Wong Tai Sin	2 400	200	-	100	-	-	100	100	0.3
Kwun Tong	1 500	-	4 900	-	-	-	-	-	-
Lei Yue Mun	500	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	9 000	3 300	4 900	55 800	-	500	1 200	1 700	1.2
Tsuen Wan	700	2 300	700	300	1 800	-	-	1 800	5.5
Tuen Mun	5 300	1 800	400	1 600	-	300	-	300	4.6
Yuen Long	13 200	8 600	3 100	900	200	500	-	700	2.8
North	400	100	-	-	-	-	-	-	-
Tai Po	2 100	1 500	1 100	1 400	-	1 400	-	1 400	24.1
Sha Tin	-	-	-	-	-	-	6 000	6 000	12.3
NEW TERRITORIES	21 700	14 300	5 300	4 200	2 000	2 200	6 000	10 200	8.6
OVERALL	266 400	241 100	123 500	261 100	127 500	107 700	73 200	308 400	6.1

TABLE 22

PRIVATE OFFICES - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Amount vacant	% of total stock
	(m2)	(m2)		(m2)	(m2)		(m2)	
1986	46 100	31 600	68.5	4 368 100	234 800	5.4	266 400	6.0
1987	247 300	164 900	66.7	4 173 100	76 200	1.8	241 100	5.5
1988	247 100	85 400	34.6	4 410 300	38 100	0.9	123 500	2.7
1989	269 200	156 500	58.1	4 627 600	104 600	2.3	261 100	5.3
1990	200 300	120 100	60.0	4 878 400	188 300	3.9	308 400	6.1

TABLE 23

PRIVATE OFFICES - AVERAGE RENTALS BY GRADE AND DISTRICT

(\$/m2 per month)

Grade	District	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
		<u>1st Quarter</u>	<u>2nd Quarter</u>	<u>3rd Quarter</u>	<u>4th Quarter</u>	<u>Whole Year</u>	<u>1st Quarter</u>	<u>2nd Quarter</u>	<u>3rd Quarter</u>	<u>4th Quarter*</u>	<u>Whole Year*</u>
[Average size]											
A [190 m2]	Sheung Wan	338.6	(410.6)	(358.9)	(389.2)	367.9	(392.3)	(364.2)	(351.8)	(365.5)	369.8
	Central	485.2	608.7	572.1	603.8	554.4	618.6	559.5	588.8	556.8	581.5
	Wan Chai/Causeway Bay	356.4	407.4	461.3	465.6	414.8	423.9	455.2	446.1	431.6	443.1
	Tsim Sha Tsui	(326.1)	397.4	447.0	448.1	414.4	408.6	406.4	401.7	(391.8)	403.6
	Yau Ma Tei/Mong Kok	(238.0)	308.2	(327.3)	(313.4)	299.2	(384.8)	365.9	331.0	(328.6)	352.2
B [71 m2]	Sheung Wan	261.1	241.9	354.1	348.1	288.5	310.4	293.4	276.5	252.9	283.9
	Central	310.7	461.8	420.8	508.7	390.9	(520.3)	453.6	454.7	419.9	451.4
	Wan Chai/Causeway Bay	297.4	362.7	359.3	360.7	335.2	337.4	328.1	323.9	327.1	328.1
	Tsim Sha Tsui	264.9	333.9	347.7	363.8	324.1	364.1	344.9	351.1	335.7	348.5
	Yau Ma Tei/Mong Kok	203.5	292.5	294.8	303.9	270.9	299.9	272.8	282.0	269.5	280.0
C [45 m2]	Sheung Wan	167.1	187.3	201.9	226.1	188.6	193.1	198.7	204.5	182.5	197.3
	Central	247.7	306.7	309.6	298.3	281.5	310.1	311.8	299.9	279.1	301.9
	Wan Chai/Causeway Bay	210.6	272.4	259.5	271.1	244.1	261.0	274.8	259.0	253.5	263.6
	Tsim Sha Tsui	210.6	254.0	282.5	304.9	253.2	279.1	283.8	276.6	288.9	280.9
	Yau Ma Tei/Mong Kok	163.2	232.5	255.7	(268.3)	225.8	308.9	261.7	271.5	(252.5)	272.0

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average size relates to the units analysed during 1989 and 1990.

PRIVATE OFFICES - AVERAGE PRICES BY GRADE AND DISTRICT

TABLE 24

(\$/m2)

Grade	District	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
		1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	4th Quarter	Whole Year	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter*	4th Quarter*	Whole Year*
[Average size]											
A	Sheung Wan	(47 520)	(68 402)	(51 863)	-	(54 912)	(54 318)	(53 491)	-	-	(53 767)
	Central	(66 114)	(79 250)	(79 599)	(85 109)	76 150	(91 239)	(60 142)	(81 897)	(84 267)	84 539
	Wan Chai/Causeway Bay	(56 724)	(58 243)	(62 615)	(59 883)	(59 340)	(59 423)	-	(64 113)	-	(60 986)
	[280 m2] Tsim Sha Tsui	(55 790)	(64 948)	(53 568)	(51 414)	56 186	(52 821)	(56 030)	(48 801)	(53 331)	52 830
	Yau Ma Tei/Mong Kok	(38 358)	(43 966)	(45 427)	(44 948)	41 178	(41 509)	(36 671)	(37 649)	(37 194)	(37 943)
B	Sheung Wan	34 502	(39 186)	(40 820)	(43 878)	38 434	(37 883)	(36 318)	(41 301)	(30 769)	37 913
	Central	(62 941)	(70 801)	(67 186)	(66 936)	67 523	(68 194)	(63 065)	(62 644)	(52 846)	(63 828)
	Wan Chai/Causeway Bay	(45 062)	(42 832)	(42 069)	(45 011)	43 906	(43 476)	(47 063)	(39 247)	(23 601)	41 476
	[76 m2] Tsim Sha Tsui	(43 829)	(49 200)	(47 138)	(43 771)	45 408	(47 921)	(44 620)	(37 565)	(44 235)	44 044
	Yau Ma Tei/Mong Kok	30 019	35 083	(32 856)	(31 893)	31 898	(31 239)	(30 372)	32 886	(32 439)	31 784
C	Sheung Wan	28 708	31 315	27 414	29 737	29 595	28 460	28 966	30 689	(22 336)	28 807
	Central	37 794	(43 655)	(42 958)	(40 277)	40 537	(49 075)	(40 686)	(43 510)	(44 371)	43 320
	Wan Chai/Causeway Bay	34 284	39 322	(36 076)	34 285	35 929	(34 855)	36 258	(32 161)	(29 123)	34 539
	[42 m2] Tsim Sha Tsui	34 049	38 437	(32 881)	37 005	35 989	33 129	32 742	32 989	(32 803)	32 924
	Yau Ma Tei/Mong Kok	28 388	30 743	(32 566)	(29 659)	30 111	30 358	30 894	(32 163)	(27 866)	30 633

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average size relates to the units analysed during 1989 and 1990.

PRIVATE OFFICES - RENTAL AND PRICE INDICES BY GRADE

(1989 = 100)

<u>Rentals</u>					<u>Prices</u>				
Year/Quarter		Grade A	Grade B	Grade C	Overall	Grade A	Grade B	Grade C	Overall
1981		48	48	53	49	42	63	63	53
1982		45	48	51	48	38	61	53	50
1983		35	34	39	36	28	34	37	33
1984		33	29	36	32	19	25	31	23
1985		32	29	36	32	23	26	30	25
1986		40	34	41	38	28	30	33	30
1987		54	44	48	48	41	40	41	41
1988		62	60	62	61	60	62	63	62
1989		100	100	100	100	100	100	100	100
1990		102*	99*	104*	101*	93*	93*	95*	94*
1986	1	36	34	41	36	26	29	32	28
	2	38	33	40	37	26	31	33	29
	3	39	34	40	38	30	28	33	30
	4	45	35	41	40	30	33	34	32
1987	1	48	39	43	43	38	35	37	37
	2	48	42	45	44	39	38	39	39
	3	57	47	49	51	44	41	42	42
	4	(61)	48	56	55	42	44	46	44
1988	1	58	52	56	55	44	47	48	47
	2	56	57	59	57	51	57	56	55
	3	63	60	62	62	66	66	70	68
	4	70	69	72	70	77	77	78	77
1989	1	89	84	83	86	91	92	98	94
	2	102	99	103	101	107	105	105	106
	3	104	109	106	106	100	101	96	99
	4	106	109	109	107	102	102	101	102
1990	1	105	101	107	104	107	99	98	102
	2	102	100	104	102	87	95	95	92
	3	100	97	104	100	88*	93*	94*	91*
	4	100*	96*	99*	98*	(89)*	(86)*	92*	89*

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

The indices are not restricted to the main districts.

Prices for properties in the New Territories were gradually added by district from the first quarter of 1984. Since the first quarter of 1987, all districts have been included.

TABLE 26

OFFICES - GOVERNMENT OWNED
STOCK AND FORECAST SUPPLY BY GRADE

(m2)

GRADE	Stock at the end of 1990					Forecast Supply	
	Hong Kong	Kowloon	New Kowloon	New Territories	Total	[1991]	[1992]
A	239 444	21 515	-	-	260 959	34 800	48 550
B	86 302	45 750	8 188	54 508	190 748	22 230	16 329
C/D	37 649	35 302	38 170	43 611	154 732	16 986	-
All Grades	363 395	102 567	46 358	98 119	610 439	74 016	64 879

Source : Government Property Agency.

TABLE 27

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1989	Supply in 1990	Supply as a % of 1989 stock	Stock at the end of 1990	Amount vacant at the end of 1990	% vacant
	(m2)	(m2)		(m2)	(m2)	
West	255 800	3 500	1.4	257 800	20 300	7.9
Sheung Wan	368 300	2 900	0.8	363 800	15 400	4.2
Central	370 600	35 200	9.5	400 600	12 300	3.1
Wan Chai	478 700	5 200	1.1	473 800	17 800	3.8
Mid-levels	19 900	700	3.5	20 400	400	2.0
Peak	4 700	-	-	4 700	500	10.6
Causeway Bay	279 400	400	0.1	276 700	5 100	1.8
North Point	479 400	2 000	0.4	479 300	16 900	3.5
Shau Kei Wan	165 800	700	0.4	166 300	4 300	2.6
Aberdeen	119 000	800	0.7	118 600	9 500	8.0
South	20 800	-	-	20 800	100	0.5
HONG KONG	2 562 400	51 400	2.0	2 582 800	102 600	4.0
Tsim Sha Tsui	743 200	15 600	2.1	756 500	34 600	4.6
Yau Ma Tei	481 300	4 900	1.0	477 100	14 000	2.9
Mong Kok	376 800	7 000	1.9	378 300	10 900	2.9
Hung Hom	427 500	19 300	4.5	445 700	37 000	8.3
Ho Man Tin	59 500	-	-	58 700	400	0.7
KOWLOON	2 088 300	46 800	2.2	2 116 300	96 900	4.6
Cheung Sha Wan	510 600	2 400	0.5	510 000	12 600	2.5
Shek Kip Mei	16 300	300	1.8	16 600	400	2.4
Kowloon Tong	15 000	-	-	15 000	100	0.7
Wong Tai Sin	237 700	2 300	1.0	239 400	4 400	1.8
Kwun Tong	226 900	4 600	2.0	231 500	7 600	3.3
Lei Yue Mun	15 400	-	-	15 400	400	2.6
NEW KOWLOON	1 021 900	9 600	0.9	1 027 900	25 500	2.5
Tsuen Wan	419 900	70 300	16.7	488 600	68 800	14.1
Tuen Mun	208 700	7 400	3.5	215 700	25 500	11.8
Yuen Long	257 900	9 400	3.6	283 900	25 200	8.9
North	79 300	1 500	1.9	80 300	3 700	4.6
Tai Po	148 100	9 600	6.5	157 700	15 300	9.7
Sha Tin	186 900	29 400	15.7	216 300	12 300	5.7
Sai Kung	39 700	1 600	4.0	41 200	3 200	7.8
Outlying Islands	87 300	2 100	2.4	88 300	2 600	2.9
NEW TERRITORIES	1 445 800	131 300	9.1	1 572 000	156 600	10.0
OVERALL	7 118 400	239 100	3.4	7 299 000	381 600	5.2

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

TABLE 28

(m2)

	1986	1987	1988	1989	1990	Average 1986 - 1990	[1991]	[1992]
West	8 000	6 100	2 200	4 000	3 500	4 700	6 100	7 900
Sheung Wan	8 500	13 000	2 600	3 600	2 900	6 100	3 800	5 600
Central	4 800	4 300	16 100	10 100	35 200	14 100	11 200	11 300
Wan Chai	3 000	9 300	18 700	2 300	5 200	7 700	15 800	22 200
Mid-levels	300	500	200	300	700	400	500	9 200
Peak	-	-	1 500	-	-	300	-	-
Causeway Bay	2 300	3 600	3 400	9 200	400	3 800	6 600	24 600
North Point	12 000	82 500	9 700	9 600	2 000	23 100	5 600	12 900
Shau Kei Wan	100	10 400	18 600	1 600	700	6 300	7 300	2 200
Aberdeen	2 600	400	1 900	4 600	800	2 100	1 400	1 900
South	2 000	2 200	1 100	1 600	-	1 400	200	-
HONG KONG	43 600	132 300	76 000	46 900	51 400	70 000	58 500	97 800
Tsim Sha Tsui	2 900	2 700	54 900	4 500	15 600	16 100	12 500	46 700
Yau Ma Tei	13 200	3 100	3 100	1 900	4 900	5 200	9 600	6 100
Mong Kok	2 400	2 600	1 000	2 300	7 000	3 100	6 700	5 200
Hung Hom	20 700	24 400	24 900	33 000	19 300	24 500	5 900	5 500
Ho Man Tin	100	-	800	-	-	200	200	1 100
KOWLOON	39 300	32 800	84 700	41 700	46 800	49 100	34 900	64 600
Cheung Sha Wan	5 500	7 900	4 100	22 200	2 400	8 400	9 900	5 500
Shek Kip Mei	900	-	-	-	300	200	-	-
Kowloon Tong	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	6 100	800	1 000	3 800	2 300	2 800	800	24 600
Kwun Tong	7 500	7 500	6 700	-	4 600	5 300	20 700	138 900
Lei Yue Mun	-	-	-	-	-	-	-	17 700
NEW KOWLOON	20 000	16 200	11 800	26 000	9 600	16 700	31 400	186 700
Tsuen Wan	16 200	9 200	10 500	27 200	70 300	26 700	36 400	24 600
Tuen Mun	3 000	42 000	25 600	20 500	7 400	19 700	1 200	14 800
Yuen Long	5 400	6 800	16 700	18 200	9 400	11 300	18 200	14 100
North	100	500	-	2 800	1 500	1 000	15 600	13 800
Tai Po	12 400	14 300	7 800	300	9 600	8 900	15 100	500
Sha Tin	25 700	19 500	2 200	10 300	29 400	17 400	-	7 100
Sai Kung	100	6 000	-	2 600	1 600	2 100	-	2 000
Outlying Islands	8 200	4 100	3 000	500	2 100	3 600	7 800	400
NEW TERRITORIES	71 100	102 400	65 800	82 400	131 300	90 600	94 300	77 300
OVERALL	174 000	283 700	238 300	197 000	239 100	226 400	219 100	426 400

TABLE 29

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - VACANCY BY DISTRICT

	Vacancies in m2 at the end of				1990	
	1986	1987	1988	1989	Amount (m2)	As a % of year end stock
West	26 100	20 000	12 100	12 800	20 300	7.9
Sheung Wan	24 400	22 000	16 300	20 600	15 400	4.2
Central	16 800	12 600	9 800	18 200	12 300	3.1
Wan Chai	17 700	12 900	8 000	12 800	17 800	3.8
Mid-levels	700	1 000	1 300	800	400	2.0
Peak	-	-	1 500	100	500	10.6
Causeway Bay	4 200	8 300	4 300	7 500	5 100	1.8
North Point	19 900	22 900	43 800	24 900	16 900	3.5
Shau Kei Wan	10 500	7 600	17 100	8 900	4 300	2.6
Aberdeen	13 300	7 600	9 200	11 200	9 500	8.0
South	1 000	2 500	1 100	300	100	0.5
HONG KONG	134 600	117 400	124 500	118 100	102 600	4.0
Tsim Sha Tsui	19 700	13 000	39 700	19 600	34 600	4.6
Yau Ma Tei	25 000	10 200	5 900	12 100	14 000	2.9
Mong Kok	24 300	12 600	10 500	16 000	10 900	2.9
Hung Hom	27 600	30 500	28 600	45 300	37 000	8.3
Ho Man Tin	6 100	800	300	2 200	400	0.7
KOWLOON	102 700	67 100	85 000	95 200	96 900	4.6
Cheung Sha Wan	13 000	11 100	10 900	32 200	12 600	2.5
Shek Kip Mei	900	100	100	100	400	2.4
Kowloon Tong	400	-	-	-	100	0.7
Wong Tai Sin	8 100	5 400	3 700	6 200	4 400	1.8
Kwun Tong	12 800	10 200	12 200	7 900	7 600	3.3
Lei Yue Mun	3 700	1 200	500	400	400	2.6
NEW KOWLOON	38 900	28 000	27 400	46 800	25 500	2.5
Tsuen Wan	44 000	28 800	23 500	38 800	68 800	14.1
Tuen Mun	33 000	39 600	37 900	34 100	25 500	11.8
Yuen Long	45 500	37 900	46 600	35 700	25 200	8.9
North	800	1 400	600	3 700	3 700	4.6
Tai Po	20 600	13 200	13 000	7 200	15 300	9.7
Sha Tin	36 900	23 600	15 900	11 300	12 300	5.7
Sai Kung	2 000	4 200	500	1 300	3 200	7.8
Outlying Islands	7 300	6 400	6 000	2 900	2 600	2.9
NEW TERRITORIES	190 100	155 100	144 000	135 000	156 600	10.0
OVERALL	466 300	367 600	380 900	395 100	381 600	5.2

TABLE 30

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Amount vacant	% of total stock
	(m2)	(m2)		(m2)	(m2)		(m2)	
1986	174 000	107 500	61.8	5 797 900	358 800	6.2	466 300	7.8
1987	283 700	135 400	47.7	6 496 300	232 200	3.6	367 600	5.4
1988	238 300	135 700	56.9	6 740 000	245 200	3.6	380 900	5.5
1989	197 000	141 100	71.6	6 921 400	254 000	3.7	395 100	5.6
1990	239 100	109 600	45.8	7 059 900	272 000	3.9	381 600	5.2

TABLE 31

PRIVATE RETAIL PREMISES - AVERAGE RENTALS

(\$/m2 per month)

Area [Average size]	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
	<u>1st Quarter</u>	<u>2nd Quarter</u>	<u>3rd Quarter</u>	<u>4th Quarter</u>	<u>Whole Year</u>	<u>1st Quarter</u>	<u>2nd Quarter</u>	<u>3rd Quarter</u>	<u>4th Quarter*</u>	<u>Whole Year*</u>
Hong Kong [69 m2]	591.2	520.4	454.4	505.6	520.5	467.5	485.9	487.5	591.0	500.3
Kowloon [54 m2]	591.4	583.1	551.9	728.5	612.1	602.8	676.7	593.9	648.8	632.9
New Kowloon [55 m2]	302.1	336.1	374.3	347.7	339.2	296.5	348.3	418.0	500.2	396.9
New Territories [55 m2]	227.4	245.3	293.4	279.1	262.9	232.6	299.2	286.4	313.6	284.7

* Provisional.

Average size relates to the units analysed during 1989 and 1990.

PRIVATE RETAIL PREMISES - AVERAGE PRICES

TABLE 32

(\$/m2)

Area [Average size]	1989 1st Quarter	1989 2nd Quarter	1989 3rd Quarter	1989 4th Quarter	1989 Whole Year	1990 1st Quarter	1990 2nd Quarter	1990 3rd Quarter*	1990 4th Quarter*	1990 Whole Year*
Hong Kong [49 m2]	46 013	44 363	38 631	45 012	44 352	42 600	49 989	43 016	(36 544)	45 132
Kowloon [38 m2]	44 875	55 018	43 610	39 224	46 261	51 677	57 694	63 257	(50 076)	57 679
New Kowloon [41 m2]	41 173	40 647	35 692	44 069	40 555	48 700	47 676	49 993	(46 642)	48 533
New Territories [27 m2]	40 737	42 812	40 521	36 312	40 784	31 679	36 654	40 772	(43 673)	36 645

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average size relates to the units analysed during 1989 and 1990.

PRIVATE RETAIL PREMISES - RENTAL AND PRICE INDICES

(1989 = 100)

Year/Quarter		Rentals	Prices
1981		56	68
1982		64	54
1983		60	42
1984		55	38
1985		58	40
1986		61	47
1987		69	57
1988		81	76
1989		100	100
1990		112*	112*
1986	1	60	46
	2	61	46
	3	61	46
	4	60	48
1987	1	63	52
	2	67	54
	3	74	59
	4	73	61
1988	1	75	65
	2	79	71
	3	81	82
	4	87	87
1989	1	93	98
	2	101	105
	3	102	97
	4	105	100
1990	1	108	105
	2	109	112
	3	114	116*
	4	116*	116*

* Provisional.

Prices for properties in the New Territories were gradually added by district from the first quarter of 1984. Since the first quarter of 1987, all districts have been included.

From the first quarter of 1989 the indices are in respect of all types of retail premises. They are not strictly comparable to the earlier indices which are in respect of shop premises with street frontage only.

COMMERCIAL PREMISES - HOUSING AUTHORITY

STOCK, VACANCY, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1990*	Amount vacant at the end of 1990*	% vacant	Supply and Forecast Supply		
	(m2)	(m2)		1990	[1991]	[1992]
West	25	25	100.0	-	-	-
North Point	4 908	-	-	-	-	-
Shau Kei Wan	29 995	4 317	14.4	-	834	-
Aberdeen	34 789	2 164	6.2	2 957	-	-
HONG KONG	69 717	6 506	9.3	2 957	834	-
Hung Hom	1 012	11	1.1	-	-	-
Ho Man Tin	22 295	1 083	4.9	-	-	-
KOWLOON	23 307	1 094	4.7	-	-	-
Cheung Sha Wan	13 202	1 596	12.1	-	-	-
Shek Kip Mei	40 938	5 154	12.6	-	-	-
Wong Tai Sin	125 711	14 945	11.9	-	19 819	-
Kwun Tong	83 264	10 982	13.2	7 246	-	-
Lei Yue Mun	48 170	6 010	12.5	-	7 534	3 483
NEW KOWLOON	311 285	38 687	12.4	7 246	27 353	3 483
Tsuen Wan	110 559	8 085	7.3	5 131	3 474	890
Tuen Mun	82 743	16 285	19.7	3 245	-	13 568
Yuen Long	14 775	1 918	13.0	-	-	-
North	25 279	2 028	8.0	4 339	-	-
Tai Po	40 248	6 510	16.2	4 691	4 198	-
Sha Tin	99 245	3 554	3.6	-	8 905	-
Sai Kung	16 234	789	4.9	5 296	-	-
Outlying Islands	1 591	1 163	73.1	-	-	-
NEW TERRITORIES	390 674	40 332	10.3	22 702	16 577	14 458
OVERALL	794 983	86 619	10.9	32 905	44 764	17 941

* Excluding those in buildings completed during the second half of 1990.
Source : Housing Department.

COMMERCIAL PREMISES - HOUSING SOCIETY

STOCK, VACANCY, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1990	Amount vacant at the end of 1990	% vacant	Supply and Forecast Supply		
	(m2)	(m2)		1990	[1991]	[1992]
West	1 270	-	-	-	-	-
Sheung Wan	379	-	-	-	-	-
Central	69	-	-	-	-	-
Wan Chai	156	-	-	-	-	-
Causeway Bay	836	-	-	-	-	-
North Point	391	-	-	-	-	-
Shau Kei Wan	504	-	-	-	-	-
Aberdeen	604	-	-	-	-	-
HONG KONG	4 209	-	-	-	-	-
Yau Ma Tei	94	-	-	-	1 340	-
Mong Kok	1 081	-	-	-	-	-
Hung Hom	4 033	738	18.3	1 928	-	-
Ho Man Tin	1 265	-	-	-	-	-
KOWLOON	6 473	738	11.4	1 928	1 340	-
Cheung Sha Wan	175	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	259	-	-	-	-	-
Kwun Tong	3 086	1 292	41.9	1 292	-	-
NEW KOWLOON	3 520	1 292	36.7	1 292	-	-
Tsuen Wan	8 412	-	-	-	1 150	-
North	1 459	150	10.3	-	332	-
Sha Tin	4 174	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	14 045	150	1.1	-	1 482	-
OVERALL	28 247	2 180	7.7	3 220	2 822	-

Source : Housing Society.

TABLE 36

PRIVATE FLATTED FACTORIES - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1989 (m2)	Supply in 1990 (m2)	Supply as a % of 1989 stock	Stock at the end of 1990 (m2)	Amount vacant at the end of 1990 (m2)	% vacant
West	119 600	-	-	119 600	3 000	2.5
Wan Chai	700	-	-	700	300	42.9
North Point	496 800	-	-	471 600	7 900	1.7
Shau Kei Wan	687 500	78 500	11.4	764 400	22 900	3.0
Aberdeen	611 200	139 200	22.8	750 400	152 000	20.3
HONG KONG	1 915 800	217 700	11.4	2 106 700	186 100	8.8
Mong Kok	400 400	5 400	1.3	403 300	14 800	3.7
Hung Hom	922 200	32 300	3.5	941 400	46 700	5.0
KOWLOON	1 322 600	37 700	2.9	1 344 700	61 500	4.6
Cheung Sha Wan	1 124 600	12 800	1.1	1 126 000	33 400	3.0
Wong Tai Sin	820 900	-	-	807 300	6 700	0.8
Kwun Tong	2 861 400	91 800	4.9	2 944 500	127 500	4.3
Lei Yue Mun	430 200	-	-	430 200	30 200	7.0
NEW KOWLOON	5 237 100	104 600	2.0	5 308 000	197 800	3.7
Tsuen Wan	5 301 400	61 600	1.2	5 312 400	199 400	3.8
Tuen Mun	1 214 800	107 000	8.8	1 321 800	135 700	10.3
Yuen Long	186 200	10 000	5.4	196 200	10 200	5.2
North	72 600	15 100	20.8	87 700	24 400	27.8
Tai Po	141 600	-	-	141 600	3 200	2.3
Sha Tin	872 300	31 200	3.6	903 500	66 700	7.4
Sai Kung	41 700	-	-	41 700	-	-
Outlying Islands	1 000	600	60.0	1 600	800	50.0
NEW TERRITORIES	7 831 600	225 500	2.9	8 006 500	440 400	5.5
OVERALL	16 307 100	585 500	3.6	16 765 900	885 800	5.3

TABLE 37

PRIVATE FLATTED FACTORIES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(m2)

	1986	1987	1988	1989	1990	Average 1986 - 1990	[1991]	[1992]
West	-	4 600	-	8 900	-	2 700	-	-
North Point	-	-	31 900	31 300	-	12 600	-	-
Shau Kei Wan	38 800	-	29 300	89 300	78 500	47 200	59 400	45 600
Aberdeen	24 000	-	14 800	-	139 200	35 600	6 200	-
HONG KONG	62 800	4 600	76 000	129 500	217 700	98 100	65 600	45 600
Mong Kok	-	-	1 400	19 500	5 400	5 300	19 500	1 400
Hung Hom	116 800	63 100	-	71 800	32 300	56 800	-	-
KOWLOON	116 800	63 100	1 400	91 300	37 700	62 100	19 500	1 400
Cheung Sha Wan	24 300	10 400	5 500	2 800	12 800	11 200	43 800	24 600
Wong Tai Sin	-	-	-	9 700	-	1 900	51 800	21 500
Kwun Tong	223 300	229 500	145 900	135 400	91 800	165 200	80 700	76 600
Lei Yue Mun	-	-	84 800	-	-	16 900	-	-
NEW KOWLOON	247 600	239 900	236 200	147 900	104 600	195 200	176 300	122 700
Tsuen Wan	42 700	63 800	286 500	301 300	61 600	151 200	80 100	310 900
Tuen Mun	50 900	47 600	186 800	106 900	107 000	99 900	66 200	75 700
Yuen Long	53 400	19 700	49 000	-	10 000	26 400	34 100	-
North	-	3 000	10 900	43 900	15 100	14 600	97 500	30 200
Tai Po	-	-	-	-	-	-	26 000	-
Sha Tin	36 300	98 900	216 800	42 400	31 200	85 100	76 500	-
Sai Kung	-	-	41 700	-	-	8 300	-	-
Outlying Islands	-	-	-	1 000	600	300	-	-
NEW TERRITORIES	183 300	233 000	791 700	495 500	225 500	385 800	380 400	416 800
OVERALL	610 500	540 600	1 105 300	864 200	585 500	741 200	641 800	586 500

PRIVATE FLATTED FACTORIES - SUPPLY BY SIZE AND DISTRICT

TABLE 38

(No. of units)

	Size Range (m2)				
	Less than 50.0	50 - 99.9	100 - 199.9	200 - 399.9	Over 399.9
Shau Kei Wan	90	269	289	44	2
Aberdeen	4	546	373	19	25
HONG KONG	94	815	662	63	27
Mong Kok	1	3	31	2	2
Hung Hom	-	-	20	36	33
KOWLOON	1	3	51	38	35
Cheung Sha Wan	-	120	14	3	-
Kwun Tong	304	322	140	56	33
NEW KOWLOON	304	442	154	59	33
Tsuen Wan	97	296	97	59	10
Tuen Mun	1	122	12	-	19
Yuen Long	-	-	1	24	5
North	40	80	33	2	3
Sha Tin	-	120	154	-	-
Outlying Islands	6	10	-	-	-
NEW TERRITORIES	144	628	297	85	37
OVERALL	543	1 888	1 164	245	132
%	13.7	47.5	29.3	6.2	3.3

TABLE 39

PRIVATE FLATTED FACTORIES - VACANCY BY DISTRICT

	Vacancies in m2 at the end of				1990	
	1986	1987	1988	1989	Amount (m2)	As a % of year end stock
West	4 200	2 200	700	2 700	3 000	2.5
Wan Chai	100	-	-	-	300	42.9
North Point	600	-	32 000	10 800	7 900	1.7
Shau Kei Wan	45 600	9 400	27 000	42 100	22 900	3.0
Aberdeen	25 700	1 500	2 600	14 400	152 000	20.3
HONG KONG	76 200	13 100	62 300	70 000	186 100	8.8
Mong Kok	2 600	1 800	2 000	5 100	14 800	3.7
Hung Hom	81 300	28 300	600	76 400	46 700	5.0
KOWLOON	83 900	30 100	2 600	81 500	61 500	4.6
Cheung Sha Wan	7 300	14 400	21 400	20 400	33 400	3.0
Wong Tai Sin	3 600	1 800	1 000	4 900	6 700	0.8
Kwun Tong	97 000	81 200	42 300	79 400	127 500	4.3
Lei Yue Mun	6 000	-	96 100	6 000	30 200	7.0
NEW KOWLOON	113 900	97 400	160 800	110 700	197 800	3.7
Tsuen Wan	125 400	39 000	108 800	253 500	199 400	3.8
Tuen Mun	50 600	42 700	153 000	209 200	135 700	10.3
Yuen Long	40 000	6 900	40 000	6 700	10 200	5.2
North	500	3 000	10 900	23 800	24 400	27.8
Tai Po	-	-	1 000	300	3 200	2.3
Sha Tin	25 400	15 000	164 200	76 000	66 700	7.4
Outlying Islands	-	-	-	900	800	50.0
NEW TERRITORIES	241 900	106 600	477 900	570 400	440 400	5.5
OVERALL	515 900	247 200	703 600	832 600	885 800	5.3

PRIVATE FLATTED FACTORIES - VACANCY BY SIZE AND DISTRICT

TABLE 40

(No. of units)

	Size Range (m2)				
	Less than 50.0	50 - 99.9	100 - 199.9	200 - 399.9	Over 399.9
West	-	-	-	-	5
Wan Chai	-	-	2	-	-
North Point	-	-	6	9	8
Shau Kei Wan	10	30	66	21	7
Aberdeen	4	546	386	39	35
HONG KONG	14	576	460	69	55
Mong Kok	1	11	38	10	10
Hung Hom	-	1	14	44	39
KOWLOON	1	12	52	54	49
Cheung Sha Wan	5	123	18	15	18
Wong Tai Sin	-	1	1	5	7
Kwun Tong	145	142	116	75	75
Lei Yue Mun	-	9	146	9	6
NEW KOWLOON	150	275	281	104	106
Tsuen Wan	54	341	434	140	89
Tuen Mun	11	202	86	15	45
Yuen Long	-	1	21	5	4
North	-	71	41	2	10
Tai Po	-	-	-	-	4
Sha Tin	3	409	173	11	7
Outlying Islands	12	10	-	-	-
NEW TERRITORIES	80	1 034	755	173	159
OVERALL	245	1 897	1 548	400	369
%	5.5	42.5	34.7	9.0	8.3

PRIVATE FLATTED FACTORIES - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Amount vacant	% of total stock
	(m2)	(m2)		(m2)	(m2)		(m2)	
1986	610 500	277 400	45.4	13 098 200	238 500	1.8	515 900	3.8
1987	540 600	186 400	34.5	13 920 700	60 800	0.4	247 200	1.7
1988	1 105 300	583 900	52.8	14 400 500	119 700	0.8	703 600	4.5
1989	864 200	455 400	52.7	15 442 900	377 200	2.4	832 600	5.1
1990	585 500	282 100	48.2	16 180 400	603 700	3.7	885 800	5.3

TABLE 42

PRIVATE FLATTED FACTORIES - AVERAGE RENTALS

(\$/m2 per month)

Area [Average size]	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
	<u>1st</u> <u>Quarter</u>	<u>2nd</u> <u>Quarter</u>	<u>3rd</u> <u>Quarter</u>	<u>4th</u> <u>Quarter</u>	<u>Whole</u> <u>Year</u>	<u>1st</u> <u>Quarter</u>	<u>2nd</u> <u>Quarter</u>	<u>3rd</u> <u>Quarter</u>	<u>4th</u> <u>Quarter*</u>	<u>Whole</u> <u>Year*</u>
Hong Kong [258 m2]	90.8	88.4	90.0	98.6	91.2	87.5	89.6	89.9	95.3	90.3
Kowloon [260 m2]	88.2	92.5	104.6	94.4	94.9	99.4	99.2	98.0	(88.9)	97.9
New Kowloon [288 m2]	72.5	83.4	87.7	86.5	82.1	86.4	89.7	93.5	98.2	91.9
New Territories [242 m2]	64.2	60.9	61.6	65.1	62.6	68.8	66.9	69.3	62.4	67.6

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average rentals are in respect of upper floor units only.

Average size relates to the units analysed during 1989 and 1990.

PRIVATE FLATTED FACTORIES - AVERAGE PRICES

TABLE 43

(\$/m2)

Area [Average size]	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
	<u>1st Quarter</u>	<u>2nd Quarter</u>	<u>3rd Quarter</u>	<u>4th Quarter</u>	<u>Whole Year</u>	<u>1st Quarter</u>	<u>2nd Quarter</u>	<u>3rd Quarter*</u>	<u>4th Quarter*</u>	<u>Whole Year*</u>
Hong Kong [184 m2]	9 401	10 478	10 997	10 695	10 409	11 188	11 132	11 467	12 398	11 416
Kowloon [203 m2]	10 971	13 118	(10 917)	12 384	12 041	13 478	13 082	12 784	11 351	12 834
New Kowloon [177 m2]	10 007	11 360	11 059	10 835	10 798	11 852	11 486	12 065	11 085	11 736
New Territories [148 m2]	7 154	7 909	8 039	7 842	7 665	8 034	8 108	8 100	8 326	8 098

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average prices are in respect of upper floor units only.

Average size relates to the units analysed during 1989 and 1990.

PRIVATE FLATTED FACTORIES - RENTAL AND PRICE INDICES

(1989 = 100)

Year/Quarter		Rentals	Prices
1981		48	63
1982		51	49
1983		42	39
1984		42	36
1985		44	41
1986		47	42
1987		55	57
1988		77	79
1989		100	100
1990		105*	105*
1986	1	46	41
	2	47	41
	3	47	41
	4	47	43
1987	1	49	47
	2	53	53
	3	58	61
	4	59	65
1988	1	75	68
	2	75	75
	3	76	84
	4	83	90
1989	1	93	94
	2	99	103
	3	103	100
	4	106	103
1990	1	106	105
	2	103	105
	3	105	106*
	4	105*	105*

* Provisional.

The indices are in respect of upper floor units only.

Prices for properties in the New Territories were gradually added by district from the first quarter of 1984. Since the first quarter of 1987, all districts have been included.

FLATTED FACTORIES - HOUSING AUTHORITY

STOCK AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1990 (m2)	Amount vacant at the end of 1990 (m2)	% Vacant
Shau Kei Wan	6 804	-	-
HONG KONG	6 804	-	-
Cheung Sha Wan	60 529	579	1.0
Shek Kip Mei	9 360	-	-
Wong Tai Sin	48 096	-	-
Kwun Tong	78 505	1 377	1.8
NEW KOWLOON	196 490	1 956	1.0
Tsuen Wan	124 134	519	0.4
Tuen Mun	43 900	4 955	11.3
Yuen Long	9 708	1 776	18.3
Sha Tin	39 729	1 242	3.1
NEW TERRITORIES	217 471	8 492	3.9
OVERALL	420 765	10 448	2.5

Nil supply and forecast supply for 1990, 1991 and 1992.
Source : Housing Department.

TABLE 46

PRIVATE SPECIALISED FACTORIES - STOCK AND SUPPLY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1989 (m2)	Supply in 1990 (m2)	Supply as a % of 1989 stock	Stock at the end of 1990 (m2)
West	700	-	-	700
North Point	101 700	-	-	101 700
Shau Kei Wan	18 500	-	-	16 300
Aberdeen	62 300	-	-	62 300
HONG KONG	183 200	-	-	181 000
Mong Kok	5 200	-	-	4 300
Hung Hom	123 300	-	-	123 300
KOWLOON	128 500	-	-	127 600
Cheung Sha Wan	80 200	-	-	76 400
Wong Tai Sin	80 500	-	-	80 500
Kwun Tong	464 800	-	-	457 500
Lei Yue Mun	23 400	-	-	23 400
NEW KOWLOON	648 900	-	-	637 800
Tsuen Wan	610 900	-	-	591 000
Tuen Mun	164 800	29 300	17.8	194 100
Yuen Long	205 900	14 200	6.9	220 100
North	19 700	12 700	64.5	29 900
Tai Po	551 400	61 700	11.2	613 100
Sha Tin	143 400	27 900	19.5	171 300
Sai Kung	40 000	5 200	13.0	45 200
Outlying Islands	5 300	-	-	5 300
NEW TERRITORIES	1 741 400	151 000	8.7	1 870 000
OVERALL	2 702 000	151 000	5.6	2 816 400

PRIVATE SPECIALISED FACTORIES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

TABLE 47

(m2)

	1986	1987	1988	1989	1990	Average 1986 - 1990	[1991]	[1992]
Aberdeen	1 300	-	3 000	-	-	900	-	-
HONG KONG	1 300	-	3 000	-	-	900	-	-
Hung Hom	-	-	-	14 100	-	2 800	700	-
KOWLOON	-	-	-	14 100	-	2 800	700	-
Cheung Sha Wan	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwun Tong	43 800	-	-	26 200	-	14 000	-	-
NEW KOWLOON	43 800	-	-	26 200	-	14 000	-	-
Tsuen Wan	-	-	17 500	4 900	-	4 500	24 800	-
Tuen Mun	22 400	-	-	-	29 300	10 300	-	-
Yuen Long	8 200	11 200	48 800	35 200	14 200	23 500	19 100	35 200
North	-	2 300	-	-	12 700	3 000	-	-
Tai Po	20 700	88 200	72 200	82 400	61 700	65 000	11 300	-
Sha Tin	20 400	15 500	-	31 500	27 900	19 100	53 700	-
Sai Kung	-	-	-	2 700	5 200	1 600	-	-
Outlying Islands	-	-	300	-	-	100	1 000	3 800
NEW TERRITORIES	71 700	117 200	138 800	156 700	151 000	127 100	109 900	39 000
OVERALL	116 800	117 200	141 800	197 000	151 000	144 800	110 600	39 000

TABLE 48

PRIVATE STORAGE - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1989 (m2)	Supply in 1990 (m2)	Supply as a % of 1989 stock	Stock at the end of 1990 (m2)	Amount vacant at the end of 1990 (m2)	% vacant
West	79 400	-	-	68 600	2 400	3.5
Sheung Wan	12 400	-	-	10 900	-	-
North Point	84 800	-	-	77 000	-	-
Shau Kei Wan	97 300	-	-	97 300	-	-
Aberdeen	34 700	7 200	20.7	41 900	7 400	17.7
HONG KONG	308 600	7 200	2.3	295 700	9 800	3.3
Tsim Sha Tsui	58 300	-	-	58 300	-	-
Mong Kok	5 400	-	-	5 400	-	-
Hung Hom	77 900	-	-	77 900	2 900	3.7
KOWLOON	141 600	-	-	141 600	2 900	2.0
Cheung Sha Wan	94 100	-	-	89 600	500	0.6
Wong Tai Sin	6 000	-	-	6 000	-	-
Kwun Tong	354 500	-	-	334 300	-	-
Lei Yue Mun	88 200	-	-	88 200	9 300	10.5
NEW KOWLOON	542 800	-	-	518 100	9 800	1.9
Tsuen Wan	809 100	5 300	0.7	813 400	-	-
Tuen Mun	23 200	27 600	119.0	50 800	-	-
Yuen Long	12 900	500	3.9	13 400	-	-
North	17 100	16 400	95.9	33 500	-	-
Sha Tin	226 400	19 000	8.4	245 400	-	-
Sai Kung	4 100	-	-	4 100	-	-
NEW TERRITORIES	1 092 800	68 800	6.3	1 160 600	-	-
OVERALL	2 085 800	76 000	3.6	2 116 000	22 500	1.1

PRIVATE STORAGE - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

TABLE 49

(m2)

	1986	1987	1988	1989	1990	Average 1986 - 1990	[1991]	[1992]
West	-	-	24 400	-	-	4 900	-	-
North Point	-	-	24 700	6 700	-	6 300	-	-
Shau Kei Wan	16 500	-	26 000	5 900	-	9 700	-	-
Aberdeen	-	-	-	-	7 200	1 400	-	-
HONG KONG	16 500	-	75 100	12 600	7 200	22 300	-	-
Tsim Sha Tsui	14 400	-	-	-	-	2 900	-	-
Hung Hom	-	1 600	-	-	-	300	-	34 200
KOWLOON	14 400	1 600	-	-	-	3 200	-	34 200
Cheung Sha Wan	1 400	-	-	-	-	300	43 200	-
Kwun Tong	35 500	-	-	-	-	7 100	-	35 500
NEW KOWLOON	36 900	-	-	-	-	7 400	43 200	35 500
Tsuen Wan	-	10 700	79 000	32 200	5 300	25 400	160 300	42 200
Tuen Mun	-	7 300	7 400	-	27 600	8 500	15 300	-
Yuen Long	2 300	2 500	-	-	500	1 100	29 200	3 900
North	-	-	-	16 300	16 400	6 500	39 700	7 000
Sha Tin	40 000	10 500	52 500	-	19 000	24 400	-	32 300
NEW TERRITORIES	42 300	31 000	138 900	48 500	68 800	65 900	244 500	85 400
OVERALL	110 100	32 600	214 000	61 100	76 000	98 800	287 700	155 100

TABLE 50

PRIVATE STORAGE - VACANCY BY DISTRICT

	Vacancies in m2 at the end of				Amount (m2)	1990 As a % of year end stock
	1986	1987	1988	1989		
West	1 300	700	7 200	1 700	2 400	3.5
Sheung Wan	900	900	900	1 700	-	-
North Point	1 600	100	24 700	5 500	-	-
Aberdeen	1 000	500	500	200	7 400	17.7
HONG KONG	4 800	2 200	33 300	9 100	9 800	3.3
Hung Hom	5 900	1 000	-	3 000	2 900	3.7
KOWLOON	5 900	1 000	-	3 000	2 900	2.0
Cheung Sha Wan	1 200	-	-	-	500	0.6
Wong Tai Sin	3 100	-	-	-	-	-
Kwun Tong	29 400	-	-	-	-	-
Lei Yue Mun	4 000	-	11 800	-	9 300	10.5
NEW KOWLOON	37 700	-	11 800	-	9 800	1.9
Tsuen Wan	3 400	1 000	7 900	41 400	-	-
North	-	-	-	4 800	-	-
NEW TERRITORIES	3 400	1 000	7 900	46 200	-	-
OVERALL	51 800	4 200	53 000	58 300	22 500	1.1

PRIVATE STORAGE - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Total floor space	Amount vacant	% vacant	Amount vacant	% of total stock
	(m2)	(m2)		(m2)	(m2)		(m2)	
1986	110 100	30 100	27.3	1 893 300	21 700	1.1	51 800	2.6
1987	32 600	800	2.5	1 856 700	3 400	0.2	4 200	0.2
1988	214 000	35 000	16.4	1 873 500	18 000	1.0	53 000	2.5
1989	61 100	42 500	69.6	2 024 700	15 800	0.8	58 300	2.8
1990	76 000	7 200	9.5	2 040 000	15 300	0.8	22 500	1.1

TECHNICAL NOTES

1. Review Period

The Property Review 1991 covers the calendar year ending 31 December 1990.

on current use and no attempt has been made to distinguish those domestic units used for non-domestic purposes and vice versa.

tabulated. Data relating to rental estates built by the Housing Authority and Housing Society, and Government owned quarters are also separately tabulated.

2. Scope of the Review

2.1 The Review is principally concerned with private building developments throughout the territory, excluding 'village areas' as designated under the Rating Ordinance. It does however include certain public sector figures to provide a better overall picture of the property market.

4.2 Private Domestic units are defined as independent dwellings with separate cooking facilities and bathroom (and/or lavatory). They are subdivided by reference to floor area as follows -

Class A -saleable area not exceeding 39.9m².

Class B -saleable area of 40m² to 69.9m².

Class C -saleable area of 70m² to 99.9m².

Class D -saleable area of 100m² to 159.9m².

Class E -saleable area of at least 160m².

4.4 Private Offices comprise premises situated in buildings designed for commercial/business purposes, excluding non-domestic floors in composite buildings. Offices are graded as follows -

Grade A -well constructed, designed and managed, centrally air conditioned premises in suitable locations within the district.

Grade B -less superior buildings in good locations or high quality buildings in secondary locations within the district, with or without central air conditioning.

Grade C/D -poorer buildings on less attractive sites within the district.

Government owned offices are separately tabulated.

3. Areas and Districts

3.1 The areas of Hong Kong, Kowloon, New Kowloon and New Territories are subdivided into districts as shown in Appendix B and on Plans 1 and 2.

4.3 Domestic units built under the Private Sector Participation Scheme, and all units built under the Home Ownership Scheme, the Urban Improvement Scheme and the Flat-for-Sale Scheme are not included in statistics for the private sector but are separately

4. Property Classes

4.1 Premises are categorised according to the use for which the occupation permit was originally issued unless subsequently structurally altered. No check is made

4.5 Private Commercial premises include retail premises and other premises designed or adapted for commercial use with the exception of purpose-built offices. Carparking space is excluded. Data relating to commercial premises built by the Housing Authority and Housing Society is separately tabulated.

4.6 Private Flatted Factories comprise premises designed for general manufacturing processes normally intended for sale or letting by the developers. Specialised factories, as described below, are excluded. Data on similar premises built by the Housing Authority is separately tabulated.

4.7 Private Specialised Factories comprise all other factory premises, primarily purpose-built for specialised manufacturing processes, usually for occupation by a single operator.

4.8 Private Storage premises comprise premises designed or adapted for use as godowns or cold stores. Similar premises located within container terminals are excluded.

5. Floor Areas

5.1 The floor area for a domestic unit is its 'saleable area'. 'Saleable area' is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies and verandahs but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured from the outside of the exterior enclosing walls of the unit and the middle of the party walls between two units. Bay windows, yards, gardens, terraces, flat roofs, carports and the like are excluded from the area.

5.2 The floor area for non-domestic accommodation is its 'internal floor area'. 'Internal floor area' is defined as the area of all enclosed space of the unit measured to the internal face of enclosing external and/or party walls.

6. Stock

6.1 Both private domestic and non-domestic stock figures are based on rating records, adjusted to reflect completions and demolitions.

6.2 The private domestic stock figures and the non-domestic stock figures are based on estimates made for the 1984 Review and the 1988 Review respectively.

6.3 Public sector figures are provided by the bodies concerned. Stock figures for domestic rental estates by the Housing Authority represent the number of units in the hands of the estate offices as at 31 December 1990.

6.4 Stock figures for domestic units built under the Home Ownership and Private Sector Participation Schemes represent the numbers of units with completion/occupation certificates issued as at 31 December 1990.

7. Supply

7.1 The supply of private sector premises comprises those premises deemed completed by virtue of the issue of either a temporary or full occupation permit or letter of compliance.

7.2 Premises in respect of which temporary occupation permits were issued in 1989 and earlier, and hence included in the 1990 and earlier Reviews, and those for which full occupation permits have subsequently been issued in 1990, have been excluded.

7.3 Public sector supply figures are provided by the bodies concerned. Supply figures for domestic rental estates built by the Housing Authority and domestic units built under the Home Ownership Scheme represent the number of units produced during 1990 as advised by the Architectural Division of the Housing Department. The supply of premises built under the Private Sector Participation, Urban Improvement and Flat-for-Sale Schemes comprises those with occupation permits issued during 1990.

8. Forecast

8.1 Forecast figures of supply are presented for each of the two years succeeding the year under review, and represent in

the case of domestic premises, the number of units and in the case of non-domestic premises, the total internal floor area expected to come on stream in the respective years.

8.2 To arrive at the figures, data is compiled in respect of all known development and redevelopment sites in the territory in accordance with information derived from Buildings Ordinance Office returns, architect's and developers' plans and returns, professional estimates and/or site visits.

9. Vacancies

9.1 Vacancies in respect of all private premises completed during the review year, and those completed earlier but not yet assessed for rating purposes, are determined by inspection at the end of the year.

9.2 Vacancies for rated non-domestic premises completed prior to the review year are based on applications made for refund of rates on account

of vacancy, and confirmed by inspection.

9.3 An estimate of vacancies in rated domestic premises completed prior to the review year is made by inspecting a random sample of such units. For the Property Review 1991, the sample comprised 34 500 units.

9.4 Vacancies in respect of public sector premises are provided by the bodies concerned.

10. Take-up

10.1 Take-up figures in respect of domestic premises represent the net increase in the number of units occupied in the year under review and for non-domestic premises, the net increase in occupied floor space in the year.

10.2 The figures are arrived at by adding to the vacancy figures at the beginning of the year, the supply in that year, then subtracting the year's demolitions and the year-end vacancy figures.

11. Average Rentals and Prices

11.1 Average rentals are based on an analysis of rental information recorded by the department for new and fresh lettings effective in the quarter being analysed. For non-domestic premises, rentals negotiated on renewal are also included.

11.2 Information is obtained from a variety of sources including notifications of fresh lettings made under the provisions of the Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance, requisitions issued under the provisions of the Rating Ordinance, letters from landlords and tenants and site visits made by officers of the department. All rentals are subject to scrutiny by professional staff before being accepted for analysis.

11.3 Rentals are analysed on a net basis i.e. exclusive of rates, management and other charges.

11.4 Average prices are based on an analysis made

of transactions scrutinized by the department for stamp duty purposes. Transactions which are considered 'acceptable' are included in the analysis. However, those transactions, the material date of which is more than 9 months prior to the date of scrutiny, are excluded. Also excluded from the analysis are those transactions involving premises which have not yet been assessed to rates and domestic premises sold subject to existing tenancies.

11.5 The rental (and rental index) figures for the 4th quarter 1990 and price (and price index) figures for both the 3rd and 4th quarters 1990 are provisional. Because of time lags the provisional figures are weighted in favour of transactions effective in the earlier part of the respective quarters.

12. Rental and Price Indices

12.1 Average rentals and prices may change from one period to another not

only because of value changes but also because of shifts in quality. The rental and price indices, on the other hand, are designed to measure rental and price changes with quality kept at a constant. Movement of the indices may therefore differ from changes in the average rentals and prices for the same period.

12.2 The rental and price indices are derived from the same data that is used to compile average rentals and prices. The indices measure value changes by reference to the factor of rental or price divided by rateable value of the subject properties rather than by reference to the rental or price per square metre of floor area. In effect, by utilizing rateable value, allowance is made not only for floor area but also other qualitative differences between properties.

12.3 Following a General Revaluation when rateable values change, the new rateable values are matched with the old for the purpose of maintaining the index series.

12.4 Both quarterly and annual indices are published. The component quarterly index (the index for a property class or grade) has been derived from analysis of all transactions effective in a given quarter. The composite quarterly index for a certain type of premises is compiled by calculating a weighted average of the component indices. The weights for compiling the composite quarterly index for each type of non-domestic premises are based on the total floor area of components in respect of the current and previous three quarters. For domestic premises the weights for both rental and price indices are based on the number of transactions effected in the current and previous three quarters.

12.5 The annual index is the simple average of the 4 quarterly indices in respect of the year.

12.6 The rental and price index graphs which are included with the commentary are based on the annual indices.

12.7 The indices, especially the rental indices, will tend to understate market trends. Although all rentals are analysed on a net basis (see paragraph 11.3 above) allowance will not always be made for the 'value equivalent' of other contractual terms. In a 'tenants' market', for example, landlords are normally prepared to make concessions to tenants such as refurbishment or the granting of extended rent-free periods. If rentals were adjusted to reflect standard terms of agreement, the rentals as adjusted would tend to be lower than the quoted rentals when the index is moving downwards and vice versa.

12.8 The rental indices are further affected by the practical situation that rents for new buildings, agreed well in advance of completions, will be recorded only when they become effective, from the lease commencement dates which may be some months after the rents are first agreed.

13. Mode of occupation after completion

This covers only newly completed domestic units valued for rating purposes in the year under review and found occupied at the time of valuation.

AREAS AND DISTRICTS

AREA	DISTRICT	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES	TERTIARY PLANNING UNITS
HONG KONG	West	Kennedy Town, Shek Tong Tsui, Sai Ying Pun	1.1.1, 1.1.2, 1.1.6
	Sheung Wan		1.1.3, 1.1.4, 1.1.5
	Central		1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4
	Wan Chai		1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5
	Mid-levels	Pok Fu Lam	1.4.0, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.7.1
	Peak		1.8.1, 1.8.2, 1.8.3, 1.8.4
	Causeway Bay	Tai Hang, Happy Valley, Jardine's Lookout, So Kon Po, East Point	1.4.4, 1.4.5, 1.4.6, 1.4.7, 1.4.8, 1.4.9
	North Point	Quarry Bay	1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7
	Shau Kei Wan	Sai Wan Ho, Chai Wan	1.6.1, 1.6.2, 1.6.3, 1.6.4, 1.6.5
	Aberdeen	Pok Fu Lam Village, Ap Lei Chau, Wong Chuk Hang	1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 1.7.5, 1.7.6
	South	Deep Water Bay, Shouson Hill, Repulse Bay, Stanley, Tai Tam, Shek O	1.9.0, 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3, 1.9.4, 1.9.5, 1.9.6, 1.9.7, 1.9.8, 1.9.9
KOWLOON	Tsim Sha Tsui	Hung Hom Reclamation	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6
	Yau Ma Tei	King's Park	2.2.0, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9
	Mong Kok	Tai Kok Tsui, Stonecutters Island	2.2.1, 2.2.2, 2.6.9
	Hung Hom	To Kwa Wan, Ma Tau Kok	2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7
	Ho Man Tin	Ma Tau Wai, Kadoorie Hill	2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.4.6
NEW KOWLOON	Cheung Sha Wan	Lai Chi Kok, Sham Shui Po	2.5.3(p), 2.5.4(p), 2.5.5, 2.5.6(p), 2.6.1(p), 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7
	Shek Kip Mei	So Uk, Tai Hang Tung, Tai Hang Sai, Yau Yat Tsuen	2.6.2, 2.6.3(p), 2.6.8
	Kowloon Tong		2.7.1, 2.7.2
	Wong Tai Sin	Kowloon City, San Po Kong, Kai Tak, Tung Tau, Wang Tau Hom, Lok Fu, Tai Hom, Diamond Hill, Tsz Wan Shan, Chuk Yuen, Ngau Chi Wan	2.8.1, 2.8.2(p), 2.8.3, 2.8.4, 2.8.5, 2.8.6, 2.8.7, 2.8.8(p), 2.8.9(p), 7.6.1(p)
	Kwun Tong	Ngau Tau Kok, Jordan Valley, Kowloon Bay	2.8.0, 2.9.1, 2.9.2, 2.9.4, 2.9.5,
	Lei Yue Mun	Sau Mau Ping, Lam Tin, Cha Kwo Ling, Yau Tong	2.9.3(p), 2.9.7(p), 2.9.8, 2.9.9(p)

(p) = part

AREAS AND DISTRICTS

AREA	DISTRICT	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES	TERTIARY PLANNING UNITS
NEW TERRITORIES	Tsuen Wan	Kwai Chung, Tsing Yi, Nga Ying Chau, Ting Kau, Sham Tseng, Tsing Lung Tau	2.5.1, 2.5.2(p), 2.5.3(p), 2.5.4(p), 2.5.6(p), 2.5.7, 3.1, 3.2.0, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.4(p), 3.5, 4.1.3(p), 5.3.3(p), 7.3.3(p)
	Tuen Mun	Tai Lam, So Kwun Wat, Castle Peak Bay, Lam Tei	3.4(p), 4.1.1, 4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.1.5, 4.1.6, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.4.1, 4.4.2(p), 5.1.2(p), 5.3.1(p)
	Yuen Long	Ha Tsuen, Ping Shan, Kiu Tau Wai, Tai Shang Wai, San Tin, Hung Shui Kiu, Kam Tin, Shek Kong, Pat Heung, Lau Fau Shan, Tin Shui Wai	4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.4.2(p), 5.1.1, 5.1.2(p), 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.9, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.3.1(p), 5.3.2, 5.3.3(p), 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5(p), 5.4.6, 6.1(p)
	North	Fanling, Luen Wo Market, On Lok Tsuen, Wo Hop Shek, Hok Tau, Sheung Shui, Shek Wu Hui, Kam Tsin, Ying Pun, Tin Ping Shan, Kwu Tung, Ta Kwu Ling, Ping Che, Sha Tau Kok, Kat O Chau	5.4.5(p), 6.1(p), 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6, 6.2.7, 6.2.8, 6.2.9, 6.3.1(p), 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3
	Tai Po	Tai Po Market, Tai Po Kau, Hong Lok Yuen, Tai Mei Tuk, Wu Kau Tang, Tap Mun Chau	5.3.3(p), 6.3.1(p), 7.1.1, 7.1.2, 7.2.0, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9, 7.4.1, 7.4.2(p), 7.4.3, 7.4.4(p), 7.5.1(p), 7.5.2(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.2.2(p)
	Sha Tin	Tai Wai, Fo Tan, Ma Liu Shui, Chek Nai Ping, Wu Kai Sha	2.5.2(p), 2.6.1(p), 2.6.3(p), 2.8.2(p), 2.8.8(p), 2.8.9(p), 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3(p), 7.4.4(p), 7.5.1(p), 7.5.2(p), 7.5.3, 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7, 7.5.8, 7.5.9, 7.6.1(p), 7.6.2(p), 8.2.2(p), 8.2.3(p)
	Sai Kung	Clear Water Bay, Ho Chung, Pak Sha Wan (Hebe Haven), Hiram's Highway, Tai Mong Tsai, Nam Wai, Chuk Kok, Sha Kok Mei, Tung Lung, Tseng Lan Shue, Hang Hau, Junk Bay, Silverstrand, Rennies Mill	2.8.9(p), 2.9.3(p), 2.9.6, 2.9.7(p), 2.9.9(p), 7.4.2(p), 7.6.1(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.2.1, 8.2.2(p), 8.2.3(p), 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4
	Outlying Islands	Cheung Chau, Peng Chau, Lantau Island, Ma Wan, Lamma Island, Soko Islands, Shek Kwu Chau, Hei Ling Chau, Po Toi Islands	9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.2, 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 9.4.1, 9.4.2, 9.4.3, 9.4.4, 9.5, 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6

(p) = part

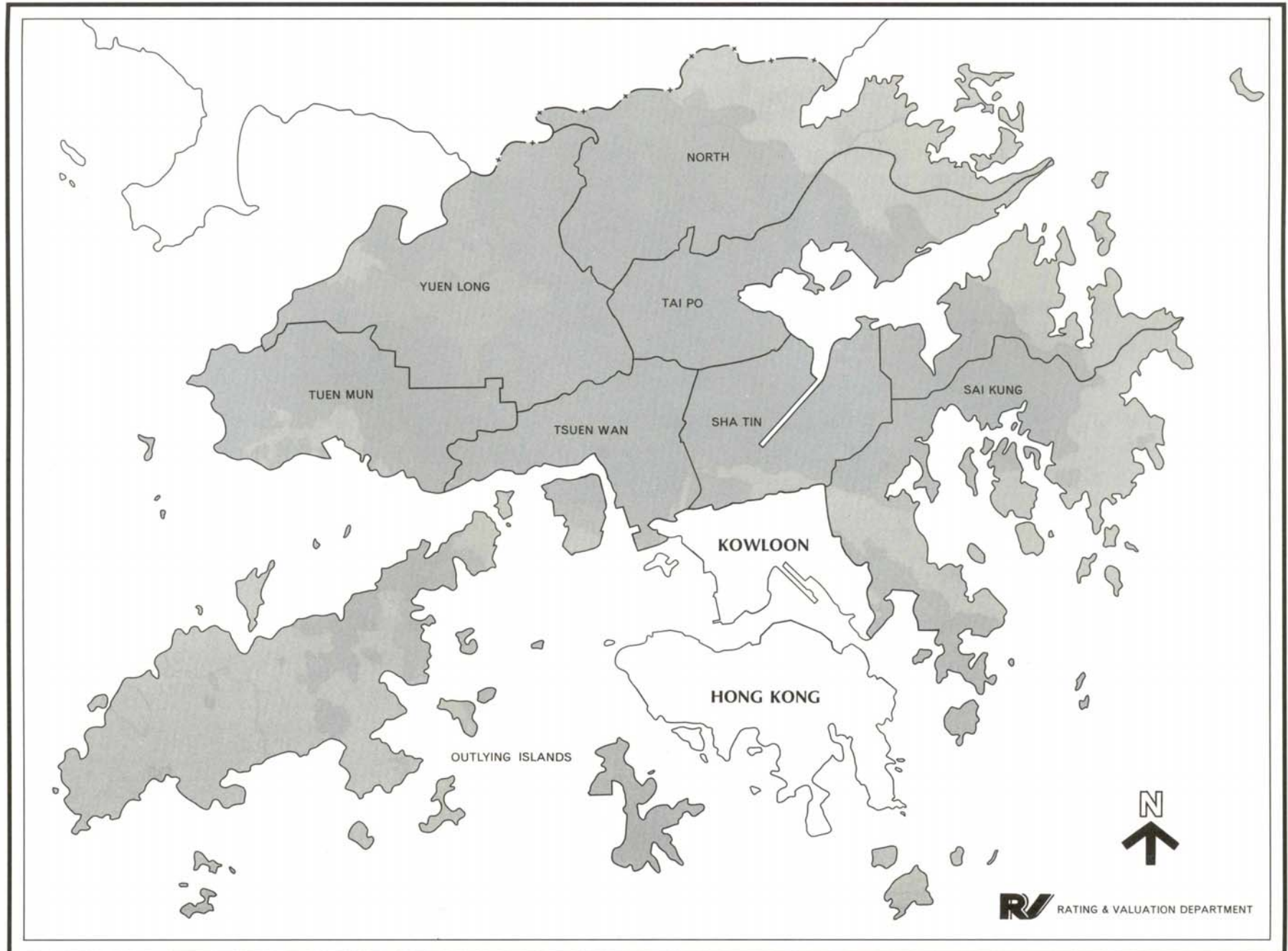
HONG KONG AND KOWLOON DISTRICTS

Plan 1



NEW TERRITORIES DISTRICTS

Plan 2



供應量・空置量・租金及售價一覽

物業檢討 報告

1 9 9 1

目錄

序言

評論

住宅（小單位）

住宅（大單位）

寫字樓（所有類別）

寫字樓（按類分析）

商業樓宇

分層工廠大廈

列表

私人住宅

1. 各類樓宇總數量及空置量

2. 各區樓宇總數量、供應量及空置量

3. 各類樓宇供應量

4. 不同面積樓宇的供應量

5. 各區樓宇供應量及預計供應量

6. 各區不同類別樓宇的預計供應量

7. 各區樓宇空置量

8. 樓宇空置情況的整體趨勢

9. 各類樓宇落成後的使用方式

10. 各類樓宇平均租金

11. 各類樓宇平均售價

12. 各類樓宇租金指數

13. 各類樓宇售價指數

列表（續）

- 住宅樓宇——居者有其屋計劃、私人機構參建計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃
14. 各區樓宇總數量、供應量及預計供應量
- 住宅樓宇——房屋委員會和房屋協會租住屋邨
15. 各區樓宇總數量、供應量及預計供應量
- 住宅樓宇——政府所擁有的宿舍
16. 各類樓宇總數量及預計供應量
- 私人寫字樓
17. 各區不同級別樓宇的總數量及空置量
18. 各區樓宇總數量、供應量及空置量
19. 各區樓宇供應量及預計供應量
20. 各區不同級別樓宇的預計供應量
21. 各區樓宇空置量
22. 樓宇空置情況的整體趨勢
23. 各區不同級別樓宇的平均租金
24. 各區不同級別樓宇的平均售價
25. 各級樓宇的租金及售價指數
- 政府所擁有的寫字樓
26. 各級樓宇總數量及預計供應量

列表（續）

27.	私人商業樓宇	各區樓宇總數量、供應量及空置量
28.	各區樓宇供應量及預計供應量	
29.	各區樓宇空置情況	
30.	樓宇空置情況的整體趨勢	
31.	零售業樓宇 平均租金	
32.	零售業樓宇 平均售價	
33.	零售業樓宇 租金及售價指數	
34.	房屋委員會商業樓宇	各區樓宇總數量、空置量、供應量及預計供應量
35.	房屋協會商業樓宇	各區樓宇總數量、空置量、供應量及預計供應量
36.	私人分層工廠大廈	各區樓宇總數量、供應量及空置量
37.	各區樓宇供應量及預計供應量	
38.	各區不同面積樓宇的供應量	
39.	各區樓宇空置量	
40.	各區不同面積樓宇的空置量	
41.	樓宇空置情況的整體趨勢	
42.	平均租金	
43.	平均售價	
44.	租金及售價指數	

列表（續）

45. 房屋委員會分層工廠大廈
各區樓宇總數量及空置量

46. 私人專業廠房
各區樓宇總數量及供應量
47. 各區樓宇供應量及預計供應量

48. 私人貨倉
各區樓宇總數量、供應量及空置量
49. 各區樓宇供應量及預計供應量
50. 各區樓宇空置量
51. 樓宇空置情況的整體趨勢

附錄

A、技術附註
B、各區域及地區

圖則

1. 香港及九龍區
2. 新界區

序言

新一版物業檢討報告的面貌煥然一新。在各項革新中，其中一項是將中英文版分開，並背對背釘裝。至於其他改變，除小部份是與下文提及的售價及租金指數有關外，其餘大部份都在改善表達形式和潤飾外觀。

其中售價與租金指數有重大改變。這些指數先前是以一九七九年第四季的數字作基數，現在則以一九八九年全年的數字為基數。以年度指數取代季度指數作為基值，可大大減少季節性差異及個別事件所造成的影響。

另一項有關指數的改變，是售價及租金指數以全港計算，而不是市區及新界分開計算。以全港計算，由於售出及租出的樓宇數量較大，各主要類型樓宇的售價及租金走向便可有更「準確」的指示。

有一點應該注意，平均租金

（及租金指數）是根據在用作分析季度內開始生效的租約所訂定的租金，加以分析計算。不過，很多時業主與租客在租約生效日期以前，早已預先議定租金。這會令用作分析季度內的市值租金變動情況，未能得到充份反映。編製租金指數的方法，已詳列於附錄A技術附註第12段內。

此外，本報告內有關各類樓宇使用量的數字，並沒有將發展商在興建樓宇期間預租或預售的樓宇計算在內。空置量（以及相對的使用量）是根據樓宇的實際使用情況計算，已租出或售出而未使用的樓宇仍視作空置。除了預測供應量外，本報告並不包括那些在一九九零年十二月三十一日以後才獲發入伙紙的樓宇。

樓宇總數量、供應量、預計數量、空置量及使用量的計算方法，已詳列於技術附註第6至第10段內。

如對本檢討報告有任何疑問，請直接向本署技術秘書查詢，（電話：八零五七六一四；地址：香港軒尼詩道五百號興利中心）。

如要複印或摘錄本檢討報告，則須說明資料來源。

差餉物業估價署署長胡道輝

一九九一年三月
香港

住宅 (小單位)

過往的物業檢討報告會就整體私人住宅樓宇作分析，本報告則改就小型私人住宅單位作分析。

這類物業包括實用面積少於一百平方米的單位，即A、B及C類單位。這三類單位共佔私人住宅樓宇總數量的百分之九十二。實用面積為七十至九十九點九平方米的C類單位，只佔住宅樓宇總數量的百分之九。

一九九零年的供應量較一九八九年下跌百分之十九，降至二萬七千四百個單位，其中百分之二十六為A類單位、百分之六十四為B類單位、百分之十為C類單位。供應量中有百分之六十三左右是位於新界，荃灣及屯門且佔多數，年內在兩區落成的單位便超過一萬個。此外，觀塘區供應的單位亦高達三千個，餘數則各區均有供應。

一九九零年的樓宇使用量為二萬九千六百五十個單位，較一九八九年上升百分之四十一，比同年的供應量多二千二百五十個單位，空置量因而下降，於一九八九年年底本佔樓宇總數量的百分之四點一，至一九九零年年底則只佔總數量的百分之三點二。

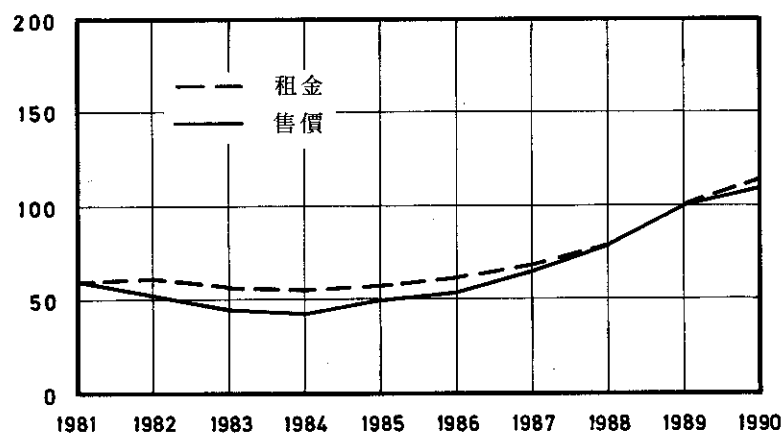
預料一九九一年的供應量會較一九九零年增加百分之十一，其中約一萬四千個單位會於新界的荃灣、屯門、元朗、北區及大埔落成。此外，觀塘和北角會分別約有三千三百及二千一百個單位落成。

這類物業在一九九二年的供應量預料會再上升百分之十四，達三萬四千七百個單位。除上述各新界地區會有超過一萬四千八百個單位落成外，沙田亦會有二千七百個單位落成。至於其他地區，預料西區、香港仔及鯉魚門

可共供應約八千四百個單位。

據租金及售價指數顯示，小型住宅單位的租金及售價分別較一九八九年上升百分之十四及百分之十一。

租金和售價指數

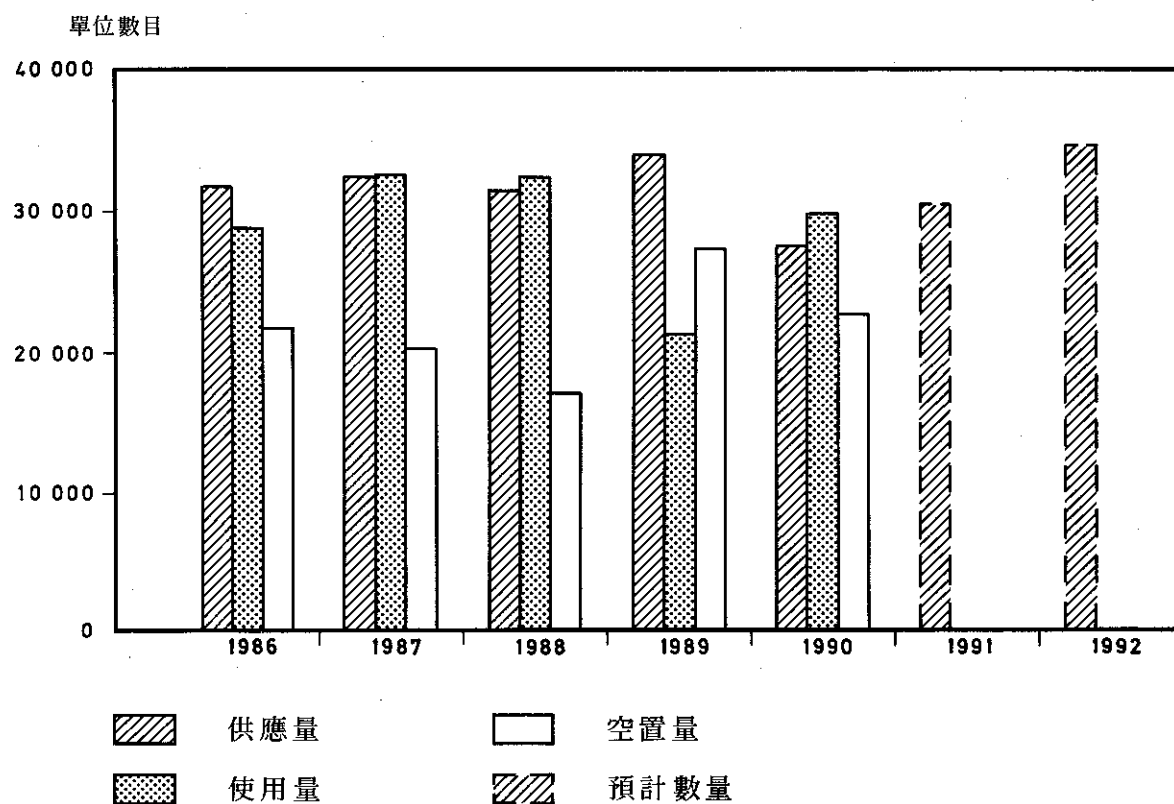


住宅(小單位) — 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (單位數目)	31 550	32 350	31 300	33 800	27 400	[30 400]	[34 700]
使用量 (單位數目)	28 550	32 450	32 250	21 050	29 650		
空置量 (單位數目)	21 400	20 050	16 750	27 200	22 550		
%*	3.7	3.3	2.6	4.1	3.2		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量



住宅 (大單位)

這類物業包括實用面積不少於一百平方米的住宅單位，即D及E類單位，約佔私人住宅樓宇總數量的百分之八。

一九九零年的供應量為二千個單位，較一九九零年物業檢討報告所預測的數量約少百分之三十，亦比一九八九年減少七百個單位。實用面積為一百六十平方米或以上的E類單位，則只佔百分之二十八。

地點方面則如所料，約三分之二都位於港島，主要是南區及半山區。位於新界的六百多個單位並不集中，數量最大的要算荃灣區青龍頭的D類單位。

一九九零年大型私人住宅樓宇的使用量只有一千零五十個，比一九八九年下降百分之六十以上，創一九八零年以來的最低點。結果年底的空置單位增至三千六百個，即佔總數量的百分之六

點二。

回顧過往，一九九零年的使用量遠較一九八零至一九八九這十年間的平均數量一千九百個單位為少。不過，空置率則仍比平均數百分之六點七略低。

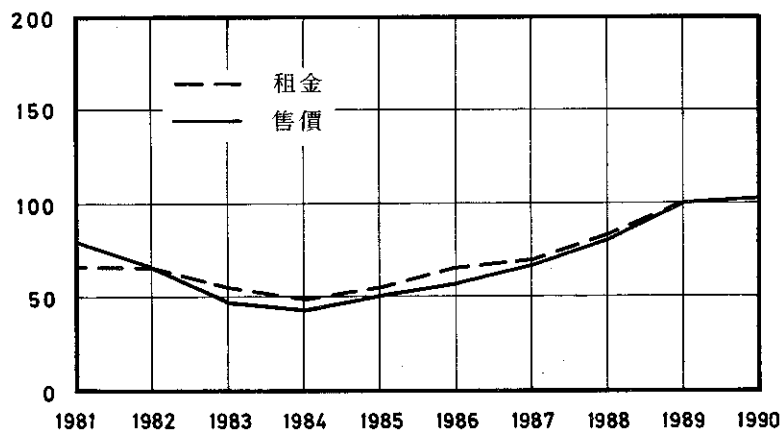
預料一九九一及九二年的供應量大致會維持在現時的低水平。半山區仍會供應大部份單位，並會在一九九一及九二年分別供應七百五十及七百個單位。

年度租金及售價指數顯示，雖然有不少大單位供應，但這類樓宇在一九九零年的租金與售價跟一九八九年的水平相差不大。

毫無疑問，這類樓宇目前是供過於求。假如使用量繼續維持在現時的低水平，未來兩年的空置量肯定會增加。最近公務員房屋福利計劃有所改變，有不少政府租作公務員宿舍的樓宇拋回市

場。這可能會令供過於求的情況更為嚴重。

租金和售價指數

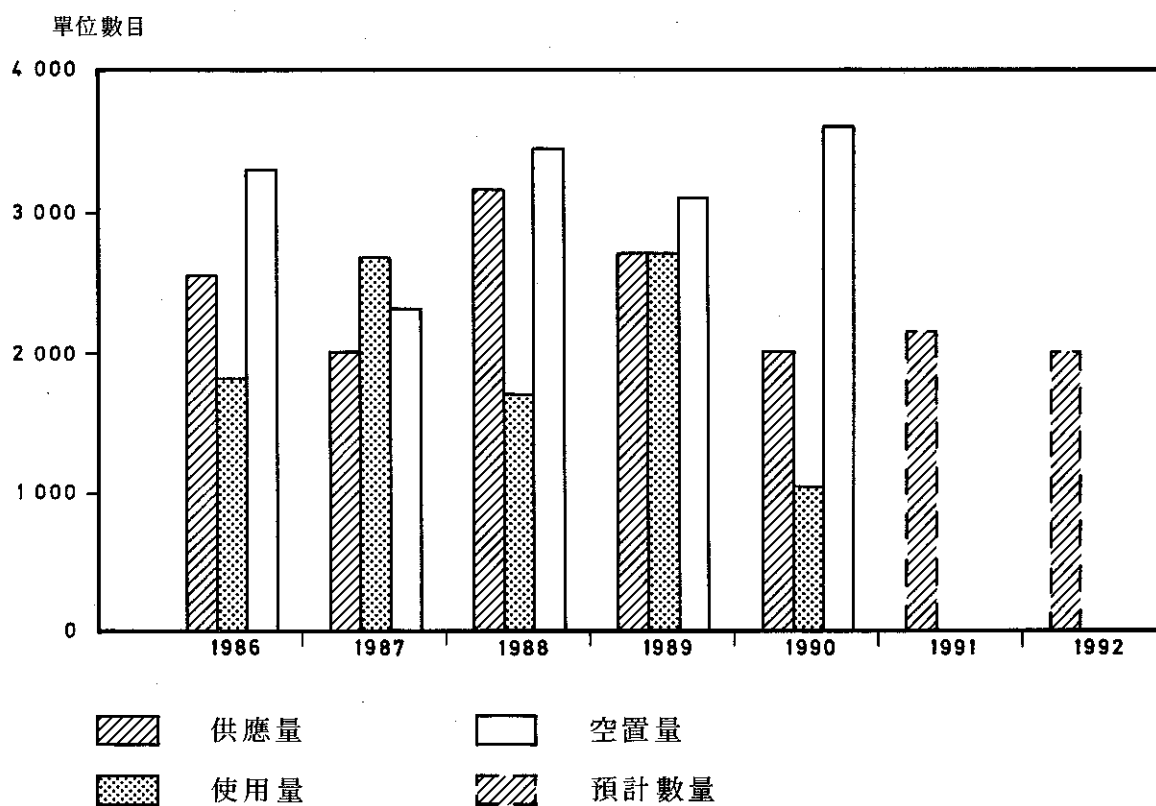


住宅（大單位）－ 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (單位數目)	2 550	2 000	3 150	2 700	2 000	[2 150]	[2 000]
使用量 (單位數目)	1 800	2 650	1 700	2 700	1 050		
空置量 (單位數目)	3 300	2 300	3 450	3 100	3 600		
%*	6.6	4.5	6.3	5.4	6.2		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量



寫字樓

(所有類別)

一九九零年新寫字樓的整體供應量為二十萬平方米，較一九八九年減少百分之二十六。新寫字樓主要是位於中區及北角，這兩區分別佔全年供應量的百分之二十五及百分之二十四。此外，灣仔、尖沙咀、上環及旺角均有大量寫字樓落成。

一九九零年寫字樓的使用量為十三萬五千平方米，比一九八九年上升超過百分之三十，但仍不足以吸納同年的供應量。年底的空置量因而上升百分之十八，達三十萬八千平方米，即佔總數量的百分之六點一，創一九八五年以來的最高紀錄。

一九九零年的使用量，約為一九八零至一九八九這十年每年平均使用量的百分之五十。不過，由於供應量亦比過往十年的平均供應量為低，所以與這十年的平均空置率百分之十點二相比，年底的空置率百分之六點一仍屬

較低。還有一點值得注意的，就是一九九零年的寫字樓供應面積當中，約三分之一是在第四季才落成。

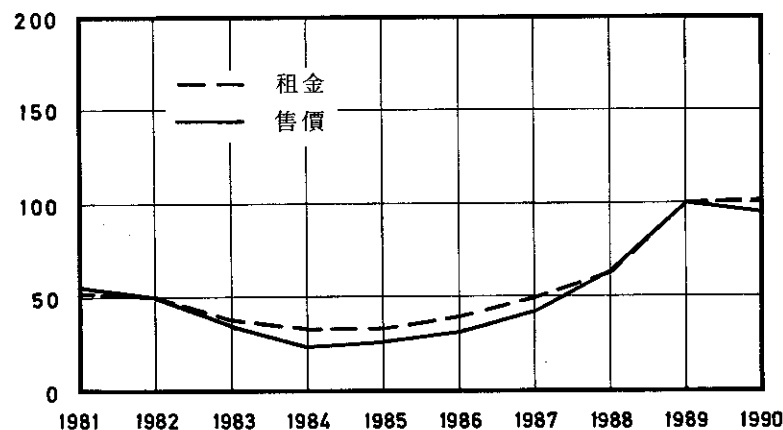
預料一九九一年會有龐大的供應量，達五十六萬六千平方米，其中十七萬六千平方米會位於灣仔。此外，觀塘、尖沙咀及中區亦會有大量寫字樓落成。預料荃灣、北角、上環及油蔴地的供應量雖然較少，但亦相當可觀。

預料一九九二年會有更大的供應量，達七十三萬五千平方米。中區及北角都會有大量寫字樓供應，各佔十六萬五千平方米。此外，灣仔、銅鑼灣、荃灣及尖沙咀亦會有大量寫字樓落成。

據初步統計結果顯示，一九九三年的供應量，約為五十萬平方米。

年度租金及售價指數顯示，

租金和售價指數



與一九八九年相比，一九九零年的租金增加百分之一，而售價則下跌百分之六。不過，季度指數則顯示，一九九零年的租金及售價在年內持續下降，年底時分別比第一季下跌百分之六及百分之十三。

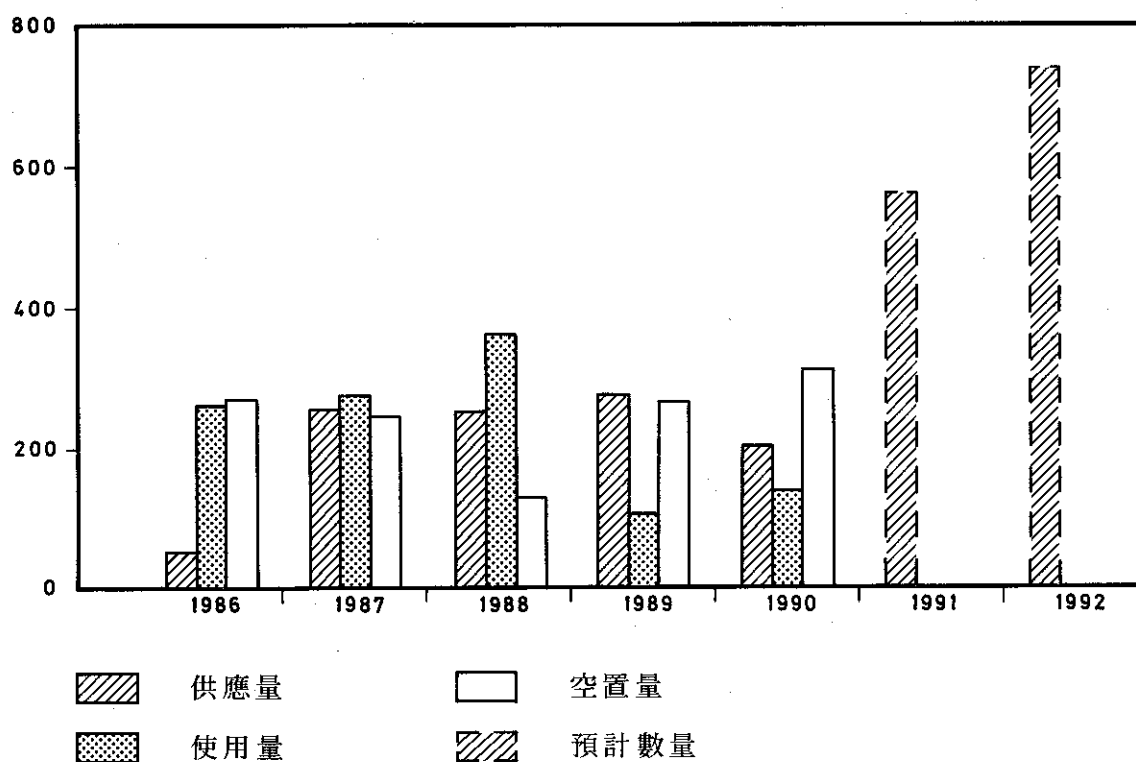
寫字樓（所有類別）－ 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (千平方米)	46	247	247	269	200	[566]	[735]
使用量 (千平方米)	256	269	354	102	135		
空置量 (千平方米)	266	241	124	261	308		
%*	6.0	5.5	2.7	5.3	6.1		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量

樓面面積（千平方米）



寫字樓 (按類分析)

第一類

第一類寫字樓只包括中區A級寫字樓，總數量為一百零六萬五千平方米，約佔全港寫字樓總面積的百分之二十一。

一九九零年的供應量為五萬平方米，與一九八零至一九八九年的平均供應量約七萬平方米比較，數量偏低，而且比一九八九年下半年跌百分之三十。所有這一類新寫字樓都是由年中落成，新世紀大廈擴建部份及太古廣場第二期供應。

第一類寫字樓的使用量為五萬六千平方米，較年內供應量為多，且幾近一九八九年的五倍。一九八零至一九八九這十年期間，第一類寫字樓的使用量上落甚大，最低點為一九八九年的一萬二千平方米，最高點則為一九八八年的十五萬六千平方米。一九八零至一九八九年的每年平均使

用量為六萬四千平方米。

由於第一類寫字樓的使用量較供應量為多，以致年底的空置量下降至五萬三千平方米，比一九八九年年底下跌百分之十。又空置量佔總數量的百分之五，較一九八零至一九八九年的平均數百分之九點八為低。

預料這類寫字樓在一九九一年的供應量為四萬七千平方米，較一九九零年略低。假如一九九零年的使用量維持在現時的水平，則一九九一年底的空置量可能更低。

不過，一九九二年的供應量會十分龐大，約達十一萬三千平方米，這主要是因為花園道萬國寶通廣場會於該年落成。預料一九九三年不會有新的第一類寫字樓供應，假定需求維持在目前水平，則即使出現供過於求的情況，也只屬暫時性質。

不過，如果第二及第三類寫字樓因供應充足以致租金及售價大幅下降，用戶便會放棄選擇第一類寫字樓，空置量會因而增加，租金及售價可能亦會相應下降。

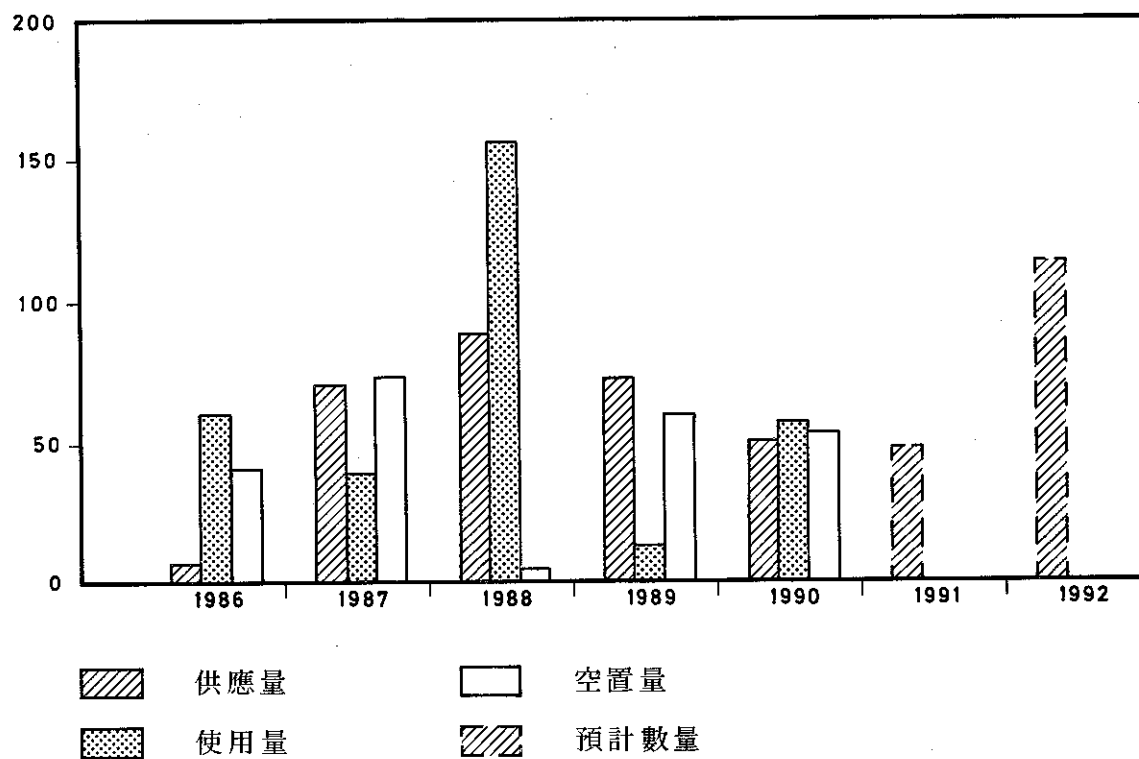
寫字樓（第一類）－ 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (千平方米)	7	70	88	72	50	[47]	[113]
使用量 (千平方米)	60	38	156	12	56		
空置量 (千平方米)	40	73	5	59	53		
%*	4.4	8.4	0.5	5.8	5.0		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量

樓面面積（千平方米）



寫字樓

(按類分析)

第二類

第二類寫字樓包括位於上環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀等地區的A級寫字樓，以及位於中區的B級寫字樓。這類寫字樓的總數量幾達一百六十二萬平方米，佔全港寫字樓總面積的百分之三十二。

一九九零年的供應量只得一萬四千平方米，全部由一座位於灣仔的大廈供應，該大廈在近年終時落成。這是自一九八六年以來的最低供應量，與一九八九年相比，亦下跌超過百分之八十。

不過，由於灣仔政府綜合大樓第二座有六萬五千平方米新政府寫字樓為人使用，以致有淨數為一萬二千平方米的寫字樓面積拋回市場，使用量因而受到一定影響，與一九八九年的使用量十萬二千平方米形成強烈對比。因此，年終的空置量上升至七萬八千平方米，即佔總數量的百分之四點八。

預料一九九一年的供應量會甚為可觀，達十八萬二千平方米

，其中大部份會位於灣仔。在供過於求的情況下，空置量必然上升。

預計一九九二年的供應量會較低，但仍會有相當的寫字樓面積落成，達十一萬七千平方米，其中大部份會位於灣仔及銅鑼灣。供過於求的情況可能會持續。當灣仔政府綜合大樓第三座的六萬五千平方米政府寫字樓分兩期於一九九一及一九九二年落成時，供過於求的情況會更趨嚴重。

初步統計結果顯示，一九九三年的供應量會下降至八萬平方米左右。

第三類

第三類寫字樓包括全港其餘的寫字樓，面積約為二百四十萬平方米。

一九九零年有十三萬六千方米第三類寫字樓落成，較一九八九年增加百分之二十三，亦是自一九八四年以來的最高供應量。有一點值得注意的，就是北角有約四萬八千平方米的新寫字樓

落成，佔第三類寫字樓供應量的百分之三十五。

這類寫字樓的使用量大增，由一九八九年的負使用量一萬二千平方米，增至一九九零年的九萬一千平方米。不過，使用量遠較供應量為少，以致空置量增至十七萬七千平方米，即佔總數量的百分之七點四，但與一九八零至一九八九這十年的平均空置率百分之十一點二相比，這數字仍屬偏低。

預料一九九一年的供應量會增至三十三萬八千平方米左右，其中觀塘區會佔大多數，面積達十一萬三千平方米左右，即佔預計供應量的百分之三十三。

一九九二年的供應量預料會進一步增至五十萬平方米以上，有不少地區都會受到影響。其中北角及荃灣的供應量會最高，分別達十六萬五千平方米及七萬平方米。

初步估計一九九三年的供應量會達四十萬平方米，供過於求的情況會因而更為嚴重。

寫字樓（第二類）－ 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (千平方米)	9	102	128	86	14	[182]	[117]
使用量 (千平方米)	82	74	107	102	-12		
空置量 (千平方米)	37	65	79	55	78		
%*	2.9	4.6	5.2	3.4	4.8		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量

寫字樓（第三類）－ 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (千平方米)	30	75	31	111	136	[337]	[505]
使用量 (千平方米)	114	157	91	-12	91		
空置量 (千平方米)	189	103	40	147	177		
%*	8.6	4.8	1.8	6.5	7.4		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量

商業樓宇

商業樓宇包括作零售業用途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者。

一九九零年商業樓宇的供應量為二十三萬九千平方米，較一九八九年上升約百分之二十，但與一九八零至一九八九這十年的平均供應量大致相同。新商業樓宇差不多有百分之三十位於荃灣區。此外，中區、沙田、紅磡及尖沙咀亦有大量商業樓宇供應。

使用量達十九萬四千平方米，雖較一九八九年顯著增多，但比一九八零至八九這十年的平均使用量二十一萬三千平方米為低，且遠遜於一九八七年的高使用量三十五萬八千平方米。

雖然一九九零年的使用量肯定不足以吸納年內的供應量，但以實際數字計算，年終的空置率只輕微下跌百分之三，佔總數量

的百分之五點二。

預計一九九一年的供應量會輕微下跌至二十一萬九千平方米左右。荃灣仍會為焦點所在，再有三萬六千平方米的商業樓宇落成。預料觀塘亦會有相當的供應量，達二萬一千平方米。

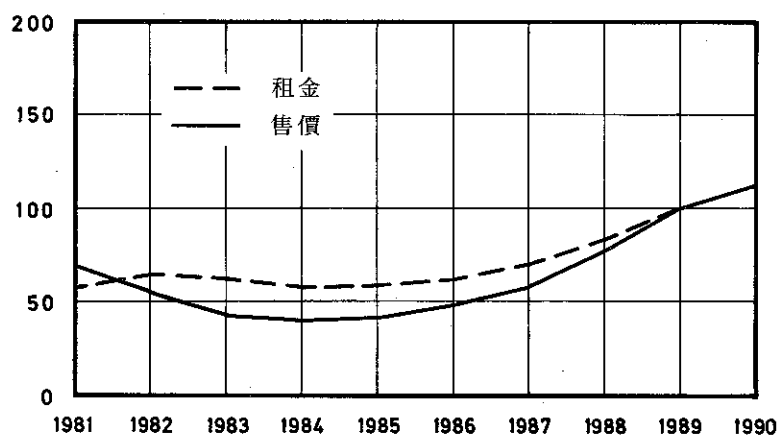
一九九二年的供應量預料會較一九九一年增加一倍，達四十二萬六千平方米，創歷來最高紀錄。由於九龍灣香港貿易中心會有十三萬九千平方米展覽場地落成，所以觀塘區的供應量會佔總數的百分之三十三。尖沙咀亦會有約四萬七千平方米的新商業樓宇落成；港島及新界部份地區的供應量雖然較少，但數量仍甚可觀。

初步統計結果顯示，一九九三年的供應量會下跌至三十二萬二千平方米左右，但與一九八零至一九八九年的平均供應量二十

六萬二千平方米相比，數量仍算可觀。

本署只為零售業樓宇編製租金和售價指數。一九九零年的指數顯示，以全港的零售業樓宇計算，租金和售價都較一九八九年上升百分之十二。

租金和售價指數



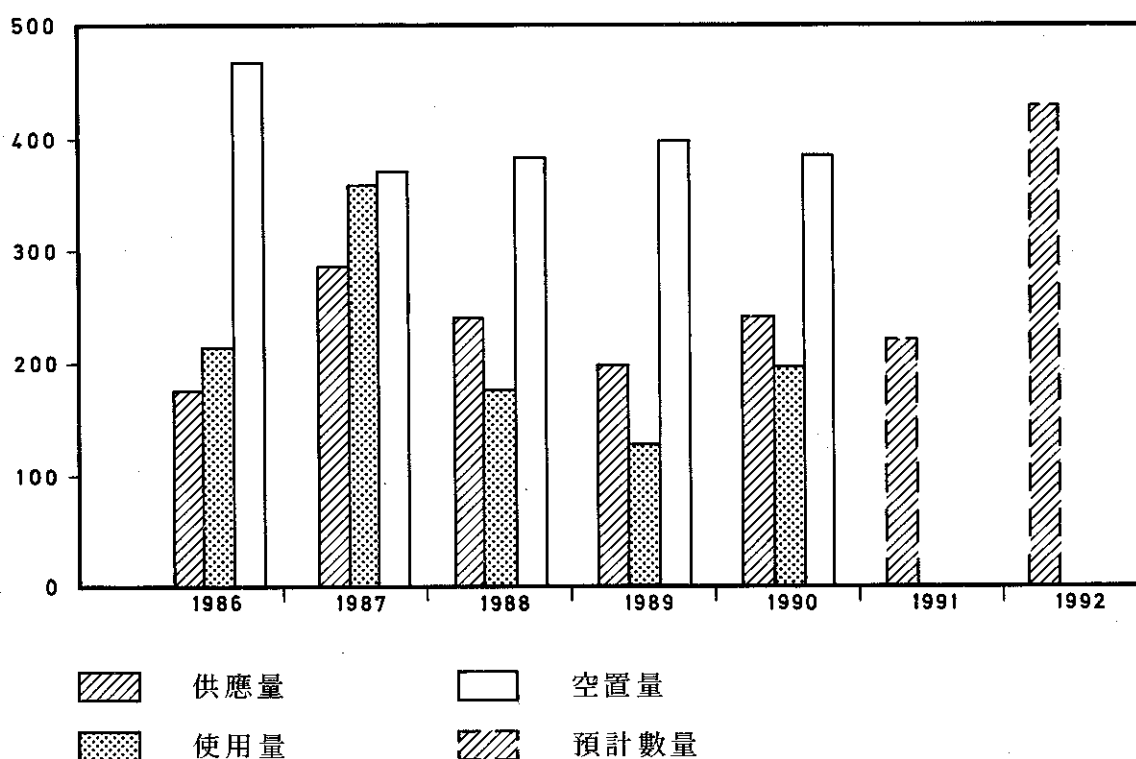
商業樓宇 — 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (千平方米)	174	284	238	197	239	[219]	[426]
使用量 (千平方米)	213	358	174	126	194		
空置量 (千平方米)	466	368	381	395	382		
%*	7.8	5.4	5.5	5.6	5.2		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量

樓面面積 (千平方米)



分層工廠大廈

一九九零年分層工廠大廈的供應量為五十八萬六千平方米，比預期的數量略低，並較一九八九年下降超過百分之三十，亦較一九八零至一九八九這十年的平均供應量減少百分之二十五。

香港仔區的供應量明顯佔大多數，達十三萬九千平方米。屯門、觀塘、筲箕灣及荃灣的供應量雖然較少，但亦十分可觀。

一九九零年的使用量僅為三十八萬五千平方米，創一九七六年以來的最低點，與一九八九年相比，亦減少約百分之四十三。一九八零至一九八九這十年的每年平均使用量則為七十一萬三千平方米。

雖然供應量處於低水平，但由於使用量比供應量更低，所以空置面積微升至八十八萬六千平方米，佔總數量的百分之五點三，但這數字仍比一九八零至一九

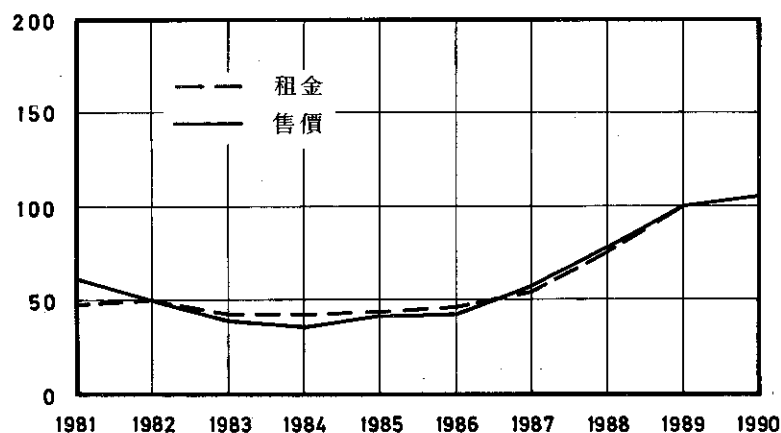
八九年的平均空置率為低。

預計一九九一年的供應量會增至六十四萬二千平方米，增幅約為百分之十。新分層工廠大廈會分佈在各主要工業區。

預料一九九二年的供應量會再次回落，數量與一九九零年的大致相同，其中超過三十萬平方米的工廠面積會位於荃灣。屯門及觀塘區所佔數量預計會較少，但每區的供應量仍會多達七萬六千平方米左右。

租金和售價指數顯示，一九九零年的租金及售價較一九八九年上升約百分之五。

租金和售價指數



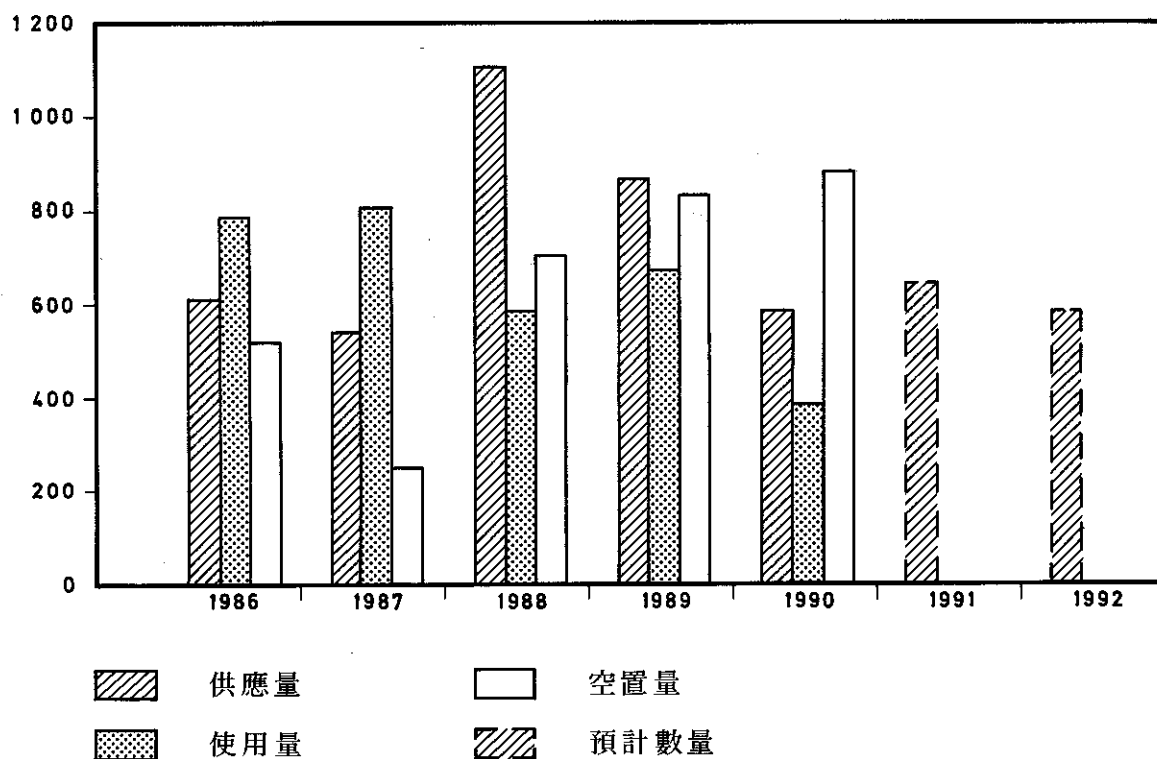
分層工廠大廈 — 供應量、使用量和空置量

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
供應量 (千平方米)	611	541	1 105	864	586	[642]	[587]
使用量 (千平方米)	787	804	588	672	385		
空置量 (千平方米)	516	247	704	833	886		
%*	3.8	1.7	4.5	5.1	5.3		

* 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。

[] 預計數量

樓面面積 (千平方米)



私人住宅 — 各類樓宇總數量及空置量

類別	面積 (平方米)	1990年年底的樓宇總數量 (單位數目)		1990年年底 的空置數目	空置百分率
A	小於 20.0	11 030			
	20 — 29.9	104 055	298 450	5 860	2.0
	30 — 39.9	183 365			
B	40 — 49.9	142 570			
	50 — 59.9	110 575	324 440	13 405	4.1
	60 — 69.9	71 295			
C	70 — 79.9	35 440			
	80 — 89.9	19 145	70 670	3 265	4.6
	90 — 99.9	16 085			
D	100 — 119.9	19 765			
	120 — 139.9	11 680	38 710	2 330	6.0
	140 — 159.9	7 265			
E	160 — 199.9	9 315			
	200 — 239.9	5 495	19 900	1 290	6.5
	240 — 279.9	2 065			
	超過 279.9	3 025			
所有類別	—	752 170	752 170	26 150	3.5

私人住宅 — 各區樓宇總數量、供應量及空置量

	1989年年底 的樓宇總數量 (單位數目)	1990年 的供應量 (單位數目)	供應量佔 1989年樓宇 總數量的百分率	1990年年底 的樓宇總數量 (單位數目)	1990年年底 的空置數目	空置 百分率
西區	35 435	1 105	3.1	36 410	1 165	3.2
上環	13 115	50	0.4	13 025	190	1.5
中區	4 035	575	14.3	4 485	320	7.1
灣仔	29 285	465	1.6	29 090	2 125	7.3
半山區	21 145	815	3.9	21 685	1 500	6.9
山頂	2 025	15	0.7	2 035	85	4.2
銅鑼灣	25 505	555	2.2	25 835	830	3.2
北角	82 895	490	0.6	83 325	1 660	2.0
筲箕灣	27 195	1 005	3.7	28 190	310	1.1
香港仔	15 210	235	1.5	15 405	185	1.2
南區	6 370	590	9.3	6 930	1 170	16.9
港島	262 215	5 900	2.3	266 415	9 540	3.6
尖沙咀	17 205	25	0.1	17 080	185	1.1
油蔴地	34 100	300	0.9	33 920	375	1.1
旺角	33 810	245	0.7	33 980	875	2.6
紅磡	50 290	905	1.8	51 120	435	0.9
何文田	14 710	145	1.0	14 825	95	0.6
九龍	150 115	1 620	1.1	150 925	1 965	1.3
長沙灣	50 685	400	0.8	50 975	285	0.6
石硤	3 535	95	2.7	3 625	35	1.0
九龍塘	6 500	10	0.2	6 500	190	2.9
黃大仙	17 030	505	3.0	17 480	420	2.4
觀塘	33 790	3 015	8.9	36 805	2 750	7.5
鯉魚門	935	—	—	935	—	—
新九龍	112 475	4 025	3.6	116 320	3 680	3.2
荃灣	70 210	4 030	5.7	74 240	2 290	3.1
屯門	21 900	6 565	30.0	28 410	3 420	12.0
元朗	26 140	1 125	4.3	27 260	795	2.9
北區	5 480	1 440	26.3	6 910	1 535	22.2
大埔	15 885	1 660	10.5	17 545	375	2.1
沙田	37 960	1 175	3.1	39 120	1 440	3.7
西貢	7 000	560	8.0	7 505	280	3.7
離島	16 260	1 300	8.0	17 520	830	4.7
新界	200 835	17 855	8.9	218 510	10 965	5.0
總數	725 640	29 400	4.1	752 170	26 150	3.5

表 3

私人住宅 — 各類樓宇供應量

(單位數目)

	A	B	C	D	E	所有類別
1981	13 895	14 360	2 735	1 210	1 275	33 475
1982	9 670	8 665	2 285	1 470	1 050	23 140
1983	9 530	7 425	2 045	1 230	1 390	21 620
1984	15 645	3 900	1 320	905	500	22 270
1985	19 930	6 325	1 660	1 440	520	29 875
1986	17 185	11 875	2 495	1 645	905	34 105
1987	10 990	18 230	3 140	1 465	550	34 375
1988	10 880	16 630	3 805	2 375	780	34 470
1989	6 930	22 315	4 565	1 790	885	36 485
1990	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400
平均數 1981—1990	12 185	12 725	2 675	1 495	840	29 920

私人住宅 — 不同面積樓宇的供應量

(單位數目)

類別	面積 (平方米)	1986	1987	1988	1989	1990				
						港島	九龍	新九龍	新界	合計
A	小於 20.0	940	100	220	485	70	—	70	25	165
	20 — 29.9	7 990	3 705	2 760	1 595	470	430	580	430	1 910
	30 — 39.9	8 255	7 185	7 900	4 850	1 710	265	125	3 025	5 125
B	40 — 49.9	6 235	8 110	5 335	8 230	490	180	1 505	5 205	7 380
	50 — 59.9	3 020	5 670	7 925	7 065	505	235	420	3 640	4 800
	60 — 69.9	2 620	4 450	3 370	7 020	930	205	1 230	2 980	5 345
C	70 — 79.9	940	2 015	1 915	2 450	215	235	5	1 735	2 190
	80 — 89.9	760	865	635	1 060	140	—	20	160	320
	90 — 99.9	795	260	1 255	1 055	90	20	25	50	185
D	100 — 119.9	755	790	1 080	600	340	35	30	100	505
	120 — 139.9	395	400	945	600	255	10	5	140	410
	140 — 159.9	495	275	350	590	340	—	—	170	510
E	160 — 199.9	605	320	420	385	145	—	—	160	305
	200 — 239.9	205	170	295	260	5	—	—	25	30
	240 — 279.9	10	35	35	160	120	—	10	10	140
	超過 279.9	85	25	30	80	75	5	—	—	80
總數		34 105	34 375	34 470	36 485	5 900	1 620	4 025	17 855	29 400

表 5

私人住宅 — 各區樓宇供應量及預計供應量

(單位數目)

	1986	1987	1988	1989	1990年各類別的單位數量						1986至1990年 的平均數量	[1991]	[1992]
					A	B	C	D	E	合計			
西區	1 725	1 080	475	1 235	705	400	—	—	—	1 105	1 125	1 050	1 970
上環區	565	660	315	390	50	—	—	—	—	50	395	135	625
灣仔區	345	60	230	100	50	275	55	170	25	575	260	20	135
半山區	255	505	1 145	890	400	65	—	—	—	465	655	140	175
山頂	665	330	1 105	2 260	190	210	55	270	90	815	1 035	1 160	2 785
銅鑼灣	30	25	15	20	—	—	—	—	15	15	20	25	25
北角	980	665	1 420	700	230	175	30	100	20	555	865	460	1 300
筲箕灣	6 165	5 915	3 175	3 510	220	110	160	—	—	490	3 850	2 185	470
香港仔	900	2 260	4 955	2 100	220	640	145	—	—	1 005	2 245	745	350
南區	680	140	210	460	185	50	—	—	—	235	345	1 995	2 280
	565	225	570	905	—	—	—	395	195	590	570	215	315
港島	12 875	11 865	13 615	12 570	2 250	1 925	445	935	345	5 900	11 365	8 130	10 430
尖沙咀	200	95	130	35	25	—	—	—	—	25	95	35	15
油蔴地	380	280	50	285	250	50	—	—	—	300	260	—	185
旺角	270	165	105	340	235	10	—	—	—	245	225	265	335
紅磡	2 335	2 715	2 285	2 470	185	485	235	—	—	905	2 140	1 040	470
何文田	30	105	165	345	—	75	20	45	5	145	160	430	130
九龍	3 215	3 360	2 735	3 475	695	620	255	45	5	1 620	2 880	1 770	1 135
長沙灣	975	335	480	510	400	—	—	—	—	400	540	830	270
石硤	410	680	115	175	35	—	40	20	—	95	295	120	1 055
九龍塘	30	70	80	35	—	—	—	—	10	10	45	45	30
黃大仙	555	185	70	930	80	415	5	5	—	505	450	110	50
觀塘	—	1 445	—	—	260	2 740	5	10	—	3 015	895	3 345	435
鯉魚門	—	—	60	—	—	—	—	—	—	—	10	—	4 115
新九龍	1 970	2 715	805	1 650	775	3 155	50	35	10	4 025	2 235	4 450	5 955
荃灣	5 825	2 800	5 300	10 450	880	2 120	890	140	—	4 030	5 680	3 210	3 650
屯門	960	3 725	4 585	4 315	1 155	4 970	330	100	10	6 565	4 030	3 285	2 770
元朗	950	1 285	2 140	1 575	90	905	65	—	65	1 125	1 415	3 355	2 355
北區	50	295	65	95	500	910	—	—	30	1 440	390	2 200	4 200
大埔	1 790	2 005	1 480	530	740	755	60	30	75	1 660	1 495	2 665	2 160
沙田	5 665	4 985	1 725	985	35	995	145	—	—	1 175	2 905	1 880	2 940
西貢	205	570	475	550	—	520	—	25	15	560	470	525	410
離島	600	770	1 545	290	80	650	455	115	—	1 300	900	1 075	680
新界	16 045	16 435	17 315	18 790	3 480	11 825	1 945	410	195	17 855	17 285	18 195	19 165
總數	34 105	34 375	34 470	36 485	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400	33 765	32 545	36 685

私人住宅 — 各區不同類別樓宇的預計供應量

表 6

(單位數目)

	[1991]						[1992]					
	A	B	C	D	E	所有類別	A	B	C	D	E	所有類別
西區	540	510	—	—	—	1 050	785	1 185	—	—	—	1 970
上環區	80	55	—	—	—	135	560	65	—	—	—	625
中區	—	20	—	—	—	20	130	—	5	—	—	135
灣仔區	115	25	—	—	—	140	140	—	—	35	—	175
半山頂	90	150	170	325	425	1 160	695	730	670	540	150	2 785
銅鑼灣	—	—	—	10	15	25	—	—	5	—	20	25
北角	80	180	75	120	5	460	220	720	260	15	85	1 300
筲箕灣	445	815	880	45	—	2 185	470	—	—	—	—	470
香港仔	555	190	—	—	—	745	350	—	—	—	—	350
南區	240	1 675	75	5	—	1 995	110	2 160	10	—	—	2 280
	10	10	5	15	175	215	5	—	140	115	55	315
港島	2 155	3 630	1 205	520	620	8 130	3 465	4 860	1 090	705	310	10 430
尖沙咀	35	—	—	—	—	35	15	—	—	—	—	15
油蔴地	—	—	—	—	—	—	165	—	20	—	—	185
旺角	230	35	—	—	—	265	335	—	—	—	—	335
紅磡	510	475	55	—	—	1 040	280	190	—	—	—	470
何文田	45	80	235	60	10	430	105	20	—	—	5	130
九龍	820	590	290	60	10	1 770	900	210	20	—	5	1 135
長沙灣	800	30	—	—	—	830	270	—	—	—	—	270
石硤尾	—	—	95	25	—	120	—	870	85	100	—	1 055
九龍塘	—	—	25	—	20	45	—	5	10	5	10	30
黃大仙	105	—	5	—	—	110	50	—	—	—	—	50
觀塘	140	3 205	—	—	—	3 345	20	415	—	—	—	435
鯉魚門	—	—	—	—	—	—	—	4 115	—	—	—	4 115
新九龍	1 045	3 235	125	25	20	4 450	340	5 405	95	105	10	5 955
荃灣	—	1 905	1 085	195	25	3 210	485	2 835	300	30	—	3 650
屯門	230	2 410	545	90	10	3 285	1 340	800	440	175	15	2 770
元朗區	450	2 780	75	—	50	3 355	445	1 805	90	15	—	2 355
北大埔	755	1 340	—	55	50	2 200	2 300	1 835	40	—	25	4 200
沙田	715	1 730	20	120	80	2 665	1 635	405	55	35	30	2 160
西貢	—	1 255	590	35	—	1 880	5	2 400	285	250	—	2 940
離島	5	355	25	45	95	525	155	140	—	40	75	410
	40	950	25	60	—	1 075	110	390	5	175	—	680
新界	2 195	12 725	2 365	600	310	18 195	6 475	10 610	1 215	720	145	19 165
總數	6 215	20 180	3 985	1 205	960	32 545	11 180	21 085	2 420	1 530	470	36 685

私人住宅 — 各區樓宇空置量

	各年年底的空置數目				1990 單位數目	佔年底總數量 的百分率
	1986	1987	1988	1989		
西區	815	885	465	800	1 165	3.2
上環區	1 205	595	150	315	190	1.5
中區	405	80	285	170	320	7.1
灣仔區	495	545	460	1 045	2 125	7.3
半山區	820	745	780	1 595	1 500	6.9
山頂	95	30	105	50	85	4.2
銅鑼灣	955	795	1 375	715	830	3.2
北角	2 850	1 145	1 495	2 825	1 660	2.0
筲箕灣	185	1 375	1 295	1 225	310	1.1
香港仔	330	110	50	75	185	1.2
南區	505	260	490	975	1 170	16.9
港島	8 660	6 565	6 950	9 790	9 540	3.6
尖沙咀	580	825	460	365	185	1.1
油蔴地	675	220	135	395	375	1.1
旺角	350	440	345	395	875	2.6
紅磡	2 125	1 785	1 975	1 965	435	0.9
何文田	190	230	340	395	95	0.6
九龍	3 920	3 500	3 255	3 515	1 965	1.3
長沙灣	1 150	500	870	340	285	0.6
石硤	185	280	160	85	35	1.0
九龍塘	45	130	135	35	190	2.9
黃大仙	230	175	225	800	420	2.4
觀塘	380	840	20	40	2 750	7.5
鯉魚門	—	—	—	—	—	—
新九龍	1 990	1 925	1 410	1 300	3 680	3.2
荃灣	3 210	1 715	1 425	8 660	2 290	3.1
屯門	810	2 495	2 190	2 210	3 420	12.0
元朗區	1 135	950	1 225	1 460	795	2.9
北大埔	90	235	80	365	1 535	22.2
沙田	490	180	855	735	375	2.1
西貢	2 910	3 210	1 765	1 040	1 440	3.7
離島	460	445	440	395	280	3.7
	990	1 110	630	825	830	4.7
新界	10 095	10 340	8 610	15 690	10 965	5.0
總數	24 665	22 330	20 225	30 295	26 150	3.5

私人住宅 — 樓宇空置情況的整體趨勢

	在年內落成的樓宇內			在所有其他樓宇內			整體空置情況	
	單位總數目	空置數目	空置百分率	單位總數目	空置數目	空置百分率	空置數目	佔總數量的百分率
1986	34 105	12 465	36.5	590 970	12 200	2.1	24 665	3.9
1987	34 375	13 980	40.7	623 470	8 350	1.3	22 330	3.4
1988	34 470	10 855	31.5	657 355	9 370	1.4	20 225	2.9
1989	36 485	21 045	57.7	689 155	9 250	1.3	30 295	4.2
1990	29 400	13 850	47.1	722 770	12 300	1.7	26 150	3.5

私人住宅 — 各類樓宇落成後的使用方式

類別	區域	於1990年經 差餉估價已使用 的單位數目	全部由業主自住		業主自住並將單位 的一部份出租		整個單位出租	
			單位數目	%	單位數目	%	單位數目	%
A	港島 九龍 新界	1 238	866	70.0	2	0.1	370	29.9
		373	318	85.3	—	—	55	14.7
		522	428	82.0	—	—	94	18.0
		2 522	2 040	80.9	—	—	482	19.1
	總數	4 655	3 652	78.5	2	*	1 001	21.5
B	港島 九龍 新界	3 075	2 591	84.3	—	—	484	15.7
		329	291	88.4	—	—	38	11.6
		21	16	76.2	—	—	5	23.8
		3 186	2 468	77.5	—	—	718	22.5
	總數	6 611	5 366	81.2	—	—	1 245	18.8
C	港島 九龍 新界	1 584	1 126	71.1	1	0.1	457	28.8
		445	390	87.6	—	—	55	12.4
		11	8	72.7	—	—	3	27.3
		371	317	85.4	—	—	54	14.6
	總數	2 411	1 841	76.4	1	*	569	23.6
D	港島 九龍 新界	970	513	52.9	1	0.1	456	47.0
		8	8	100.0	—	—	—	—
		36	16	44.4	—	—	20	55.6
		250	120	48.0	—	—	130	52.0
	總數	1 264	657	52.0	1	0.1	606	47.9
E	港島 九龍 新界	424	27	6.4	—	—	397	93.6
		—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—
		157	61	38.9	—	—	96	61.1
	總數	581	88	15.1	—	—	493	84.9
所有類別	港島 九龍 新界	7 291	5 123	70.3	4	*	2 164	29.7
		1 155	1 007	87.2	—	—	148	12.8
		590	468	79.3	—	—	122	20.7
		6 486	5 006	77.2	—	—	1 480	22.8
	總數	15 522	11 604	74.8	4	*	3 914	25.2

* 少於 0.05%。

私人住宅 — 各類樓宇平均租金

(港元計算每月每平方米的租金)

類別	區域	1989 第一季	1989 第二季	1989 第三季	1989 第四季	1989 全年	1990 第一季	1990 第二季	1990 第三季	1990 第四季*	1990 全年*
A	港島	114.4	125.9	130.0	139.9	128.1	141.1	150.1	148.8	145.5	147.4
	九龍	126.9	153.9	137.1	144.9	141.1	175.1	153.1	155.2	164.8	160.1
	新九龍	117.6	120.9	118.8	129.2	122.1	126.7	137.5	134.5	128.8	132.6
	新界	101.6	107.6	104.1	116.7	107.3	123.4	114.8	112.3	115.9	115.2
B	港島	123.9	136.0	134.1	139.4	133.9	141.6	149.7	153.4	149.2	149.3
	九龍	102.6	113.5	126.4	139.2	120.6	128.5	127.7	129.0	129.7	128.6
	新九龍	112.5	107.0	107.1	109.6	108.8	115.4	119.8	123.5	(115.6)	120.2
	新界	95.6	110.0	94.0	113.1	102.3	109.5	105.7	95.5	89.6	100.7
C	港島	141.8	154.4	148.0	151.5	148.9	157.5	169.4	164.9	161.9	164.7
	九龍	137.6	151.4	133.8	120.7	135.8	151.8	148.0	144.5	(157.3)	148.4
	新九龍	(100.9)	(117.8)	138.4	(125.0)	122.3	(134.2)	155.8	148.2	(92.5)	146.0
	新界	78.4	112.9	119.4	124.4	109.5	(110.8)	114.2	112.9	(80.5)	110.8
D	港島	167.1	173.4	174.2	172.6	172.0	171.4	175.9	177.4	180.2	175.5
	九龍	136.9	(140.4)	148.2	139.4	141.7	156.6	158.1	146.2	(111.1)	150.8
	新九龍	131.8	136.6	145.4	(135.3)	137.5	(168.2)	(150.4)	145.9	(152.7)	151.6
	新界	104.8	(120.1)	110.8	119.8	112.9	124.5	125.2	121.7	(136.0)	124.9
E	港島	170.6	186.8	190.0	187.3	183.9	186.5	184.1	193.4	175.7	187.8
	九龍	(121.5)	(151.4)	(160.1)	176.6	156.5	142.0	137.0	141.5	(150.0)	141.4
	新九龍	(128.1)	(100.0)	(90.5)	(132.2)	(116.7)	(125.2)	(136.5)	(145.2)	—	(135.0)
	新界	(82.4)	(96.3)	(124.2)	(119.3)	(101.4)	(113.2)	117.6	105.3	(136.7)	113.8

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

私人住宅 — 各類樓宇平均售價

(港元計算每平方米的售價)

類別	區域	1989 第一季	1989 第二季	1989 第三季	1989 第四季	1989 全年	1990 第一季	1990 第二季	1990 第三季*	1990 第四季*	1990 全年*
A	港島	17 740	18 503	17 610	18 616	18 076	20 030	20 061	20 903	20 682	20 382
	九龍	17 370	18 209	17 208	18 040	17 698	18 801	19 064	19 746	19 745	19 218
	新九龍	16 344	16 626	16 587	17 302	16 729	17 707	18 193	18 449	16 856	18 122
	新界	13 976	14 342	14 350	14 768	14 379	14 995	15 399	16 007	15 756	15 529
B	港島	18 042	18 587	17 963	18 893	18 343	19 535	20 188	20 879	21 440	20 337
	九龍	14 350	14 690	14 764	14 865	14 670	15 096	15 990	16 599	15 672	15 897
	新九龍	14 924	15 041	14 789	15 757	15 149	15 324	15 700	16 718	16 638	15 991
	新界	13 970	14 271	13 994	14 234	14 102	14 789	15 343	15 690	15 648	15 366
C	港島	19 096	19 675	17 906	19 467	18 949	18 931	19 918	20 260	21 154	19 863
	九龍	16 803	17 624	17 279	17 522	17 278	18 411	17 657	19 135	18 919	18 405
	新九龍	17 226	17 962	16 142	17 973	17 286	17 135	18 525	19 260	(21 768)	18 648
	新界	14 760	16 433	14 699	12 772	14 150	11 059	12 393	12 755	11 970	12 181
D	港島	20 330	20 965	19 363	19 882	20 089	19 329	19 514	20 842	20 604	20 233
	九龍	16 877	17 566	17 218	16 650	17 054	17 464	16 384	17 926	(14 939)	17 183
	新九龍	18 942	20 269	18 125	18 825	18 914	19 158	19 205	20 648	(14 664)	19 866
	新界	14 677	16 019	13 418	14 940	14 790	14 830	14 678	15 847	15 305	15 198
E	港島	22 076	23 251	20 016	21 398	21 751	18 981	20 531	20 927	(22 760)	20 486
	九龍	(17 485)	(25 424)	(20 307)	(20 706)	(20 823)	(19 584)	(25 682)	(28 839)	—	(24 702)
	新九龍	(20 138)	(25 216)	(19 823)	(19 184)	(21 226)	—	(19 142)	(19 854)	—	(19 498)
	新界	14 588	13 045	(12 827)	11 558	12 827	14 528	14 880	15 612	(13 815)	15 056

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

私人住宅 — 各類樓宇租金指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		A	B	C	D	E	所有類別
1981		61	57	58	63	69	60
1982		63	59	61	62	67	61
1983		59	55	53	53	54	56
1984		57	54	50	47	48	54
1985		59	57	55	53	58	57
1986		61	60	60	61	68	62
1987		68	67	68	68	71	68
1988		79	78	80	81	81	79
1989		100	100	100	100	100	100
1990*		115	112	113	104	98	110
1986	1	60	58	59	58	66	60
	2	61	59	59	60	67	61
	3	62	61	61	63	68	62
	4	62	61	61	63	71	63
1987	1	64	61	65	63	71	64
	2	66	65	67	67	71	66
	3	69	69	69	69	72	69
	4	71	71	72	71	71	71
1988	1	72	71	73	73	72	72
	2	76	75	79	78	78	77
	3	80	79	81	83	82	80
	4	86	85	87	90	91	87
1989	1	92	94	93	96	94	94
	2	102	101	102	102	102	102
	3	100	100	102	102	101	101
	4	106	105	103	100	103	104
1990	1	111	111	109	102	99	108
	2	116	111	112	103	98	110
	3	117	113	113	103	98	111
	4*	115	113	119	107	98	111

* 臨時數字。

私人住宅 — 各類樓宇售價指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		A	B	C	D 和 E	所有類別
1981		59	62	64	78	61
1982		52	53	54	65	53
1983		45	45	43	47	45
1984		44	43	39	41	43
1985		48	48	47	49	48
1986		54	52	53	56	53
1987		66	64	63	65	65
1988		80	78	78	80	79
1989		100	100	100	100	100
1990*		111	110	112	103	110
1986	1	51	50	51	54	51
	2	52	50	52	55	51
	3	54	53	53	55	54
	4	57	56	54	58	56
1987	1	61	61	58	60	61
	2	66	63	62	64	65
	3	68	65	64	67	67
	4	68	66	67	68	67
1988	1	71	69	68	69	70
	2	77	76	76	76	77
	3	82	81	82	83	82
	4	88	87	87	91	88
1989	1	98	98	99	100	98
	2	101	101	104	106	101
	3	98	98	94	94	98
	4	103	103	104	100	103
1990	1	107	105	108	103	106
	2	109	108	109	102	108
	3*	113	112	113	103	112
	4*	114	114	117	104	114

* 臨時數字。

由1984年第一季起，計算售價指數時已陸續加入新界各區物業的售價；而由1987年第一季起，已加入新界所有地區的物業售價。

住宅樓宇 — 居者有其屋計劃、私人機構參建計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃

各區樓宇總數量、供應量及預計供應量

(單位數目)

1990年年底的樓宇總數量								
	房屋委員會	房屋協會	總數			總供應量和預計供應量		
	居者有其屋及 私人機構參建計劃	市區改善及 住宅發售計劃	NR*	R#	合計	1990	[1991]	[1992]
西區	—	1 073	1 047	26	1 073	48	324	—
上環	—	122	122	—	122	—	224	—
中區	—	10	10	—	10	—	—	—
灣仔	—	207	207	—	207	—	—	—
銅鑼灣	—	392	202	190	392	—	—	—
北角	2 180	—	—	2 180	2 180	—	—	400
筲箕灣	6 298	10	2 266	4 042	6 308	660	608	—
香港仔	3 280	177	1 480	1 977	3 457	—	700	702
港島	11 758	1 991	5 334	8 415	13 749	708	1 856	1 102
油蔴地	—	5	5	—	5	—	448	—
旺角	—	480	449	31	480	—	—	—
紅磡	—	254	—	254	254	254	—	638
何文田	1 800	—	1 800	—	1 800	—	—	—
九龍	1 800	739	2 254	285	2 539	254	448	638
長沙灣	1 072	20	416	676	1 092	—	—	—
黃大仙	12 114	—	—	12 114	12 114	—	1 380	1 430
觀塘	12 134	—	1 539	10 595	12 134	232	612	—
鯉魚門	2 978	—	1 298	1 680	2 978	—	816	2 410
新九龍	28 298	20	3 253	25 065	28 318	232	2 808	3 840
荃灣	8 222	926	1 966	7 182	9 148	—	1 888	840
屯門	21 829	—	2 311	19 518	21 829	4 052	1 224	3 500
北區	5 984	—	—	5 984	5 984	612	—	830
大埔	10 363	—	395	9 968	10 363	1 060	—	700
沙田	25 359	—	4 031	21 328	25 359	2 886	4 020	600
西貢	11 966	—	—	11 966	11 966	7 316	—	—
新界	83 723	926	8 703	75 946	84 649	15 926	7 132	6 470
總數	125 579	3 676	19 544	109 711	129 255	17 120	12 244	12 050

* NR : 不受轉售限制。

R : 受轉售限制。

資料來源 : 房屋署及房屋協會。

住宅樓宇 — 房屋委員會和房屋協會租住屋邨

各區樓宇總數量、供應量及預計供應量

(單位數目)

	房屋委員會				房屋協會			
	1990年年底的 樓宇總數量	供應量和預計數量			1990年年底的 樓宇總數量	供應量和預計供應量		
		1990	(1991)	(1992)		1990	[1991]	[1992]
西區	638	—	—	—	2 072	—	—	—
銅鑼灣	—	—	—	—	2 677	—	—	—
北角	2 585	—	—	—	1 635	—	—	406
筲箕灣	26 471	3 378	1 826	—	3 167	—	—	—
香港仔	36 209	1 836	1 428	—	1 175	—	—	—
港島	65 903	5 214	3 254	—	10 726	—	—	406
油蔴地	—	—	—	—	5	—	669	—
紅磡	1 171	—	—	—	5 076	818	—	276
何文田	15 638	—	—	—	1 028	—	—	—
九龍	16 809	—	—	—	6 109	818	669	276
長沙灣	12 664	—	—	800	—	—	—	—
石硤尾	31 757	—	—	417	—	—	—	—
黃大仙	83 801	4 219	6 898	2 312	716	—	—	—
觀塘	68 048	3 895	1 407	—	4 921	1 979	—	—
鯉魚門	53 660	—	3 878	2 346	—	—	—	—
新九龍	249 930	8 114	12 183	5 875	5 637	1 979	—	—
荃灣	106 904	3 774	1 285	1 207	4 688	—	448	—
屯門	58 000	5 528	1 224	—	—	—	—	—
元朗	14 129	—	—	12 417	—	—	—	—
北區	23 137	5 340	—	—	485	—	177	—
大埔	23 694	—	10 902	1 632	—	—	—	—
沙田	61 815	1 224	—	—	3 725	—	—	—
西貢	13 582	3 643	1 517	—	301	—	—	—
離島	1 122	—	—	—	—	—	—	—
新界	302 383	19 509	14 928	15 256	9 199	—	625	—
總數	635 025	32 837	30 365*	21 131**	31 671	2 797	1 294	682

資料來源：房屋署及房屋協會。

*7340個單位/**2640個單位可改作居者有其屋計劃單位。

住宅樓宇 — 政府所擁有的宿舍

各類樓宇總數量及預計供應量

(單位數目)

類別	1990年年底的樓宇總數量					預計供應量	
	香港	九龍	新九龍	新界	總數	[1991]	[1992]
A	3 294	2 444	2 037	5 680	13 455	28	733
B	1 253	557	1 271	2 769	5 850	153	496
C	248	38	169	316	771	60	—
D	529	244	185	506	1 464	12	67
E	1 608	324	262	370	2 564	5	49
所有類別	6 932	3 607	3 924	9 641	24 104	258	1 345

資料來源：政府產業署。

樓宇總數量包括由1984年4月1日起向私人機構購入的樓宇。不過，私人住宅樓宇的總數量並沒有作出相應的調整。本署會在下一次的物業檢討報告，全面調整樓宇總數量。預計供應量同樣包括擬向私人機構購入的樓宇。

私人寫字樓—各區不同級別樓宇的總數量及空置量

	1990年年底的樓宇總數量 (平方米)				1990年年底的空置量 (平方米)				空置百分率			
	A	B	C/D	合計	A	B	C/D	合計	A	B	C/D	合計
西區	25 800	18 900	5 900	50 600	2 400	3 000	300	5 700	9.3	15.9	5.1	11.3
上環區	111 500	211 500	309 500	632 500	2 300	20 200	23 100	45 600	2.1	9.6	7.5	7.2
中區	1 064 900	281 000	172 800	1 518 700	53 200	13 800	6 600	73 600	5.0	4.9	3.8	4.8
灣仔區	469 800	232 400	174 800	877 000	35 200	19 900	15 000	70 100	7.5	8.6	8.6	8.0
半山區	—	—	3 500	3 500	—	—	—	—	—	—	—	—
銅鑼灣	205 200	53 800	19 300	278 300	5 100	1 500	400	7 000	2.5	2.8	2.1	2.5
北角	50 800	84 300	10 000	145 100	1 900	26 200	700	28 800	3.7	31.1	7.0	19.8
筲箕灣	—	3 200	7 900	11 100	—	—	200	200	—	—	2.5	1.8
香港仔	—	4 500	2 200	6 700	—	—	300	300	—	—	13.6	4.5
南區	—	—	300	300	—	—	200	200	—	—	66.7	66.7
港島	1 928 000	889 600	706 200	3 523 800	100 100	84 600	46 800	231 500	5.2	9.5	6.6	6.6
尖沙咀	551 400	204 900	160 500	916 800	21 300	11 000	11 600	43 900	3.9	5.4	7.2	4.8
油蔴地	45 300	137 900	53 800	237 000	3 900	7 500	6 400	17 800	8.6	5.4	11.9	7.5
旺角	21 600	45 100	17 300	84 000	200	1 900	600	2 700	0.9	4.2	3.5	3.2
紅磡	42 100	1 100	8 100	51 300	—	—	600	600	—	—	7.4	1.2
何文田	—	—	5 800	5 800	—	—	—	—	—	—	—	—
九龍	660 400	389 000	245 500	1 294 900	25 400	20 400	19 200	65 000	3.8	5.2	7.8	5.0
長沙灣	55 700	20 100	19 300	95 100	—	500	1 100	1 600	—	2.5	5.7	1.7
九龍塘	—	2 000	—	2 000	—	—	—	—	—	—	—	—
黃大仙	—	—	34 000	34 000	—	—	100	100	—	—	0.3	0.3
觀塘	400	7 600	—	8 000	—	—	—	—	—	—	—	—
鯉魚門	—	—	1 800	1 800	—	—	—	—	—	—	—	—
新九龍	56 100	29 700	55 100	140 900	—	500	1 200	1 700	—	1.7	2.2	1.2
荃灣	30 200	1 800	700	32 700	1 800	—	—	1 800	6.0	—	—	5.5
屯門	—	6 500	—	6 500	—	300	—	300	—	4.6	—	4.6
元朗	10 600	11 100	3 200	24 900	200	500	—	700	1.9	4.5	—	2.8
北區	—	500	—	500	—	—	—	—	—	—	—	—
大埔	—	5 200	600	5 800	—	1 400	—	1 400	—	26.9	—	24.1
沙田	—	35 900	12 800	48 700	—	—	6 000	6 000	—	—	46.9	12.3
新界	40 800	61 000	17 300	119 100	2 000	2 200	6 000	10 200	4.9	3.6	34.7	8.6
總數	2 685 300	1 369 300	1 024 100	5 078 700	127 500	107 700	73 200	308 400	4.7	7.9	7.1	6.1

私人寫字樓 — 各區樓宇總數量、供應量及空置量

	1989年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年 的供應量 (平方米)	供應量佔 1989年樓宇 總數量的百分率	1990年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年年底 的空置量 (平方米)	空置 百分率
西區	47 400	3 200	6.8	50 600	5 700	11.3
上環區	617 300	16 800	2.7	632 500	45 600	7.2
中環區	1 476 600	50 500	3.4	1 518 700	73 600	4.8
灣仔區	853 400	24 800	2.9	877 000	70 100	8.0
半山區	3 500	—	—	3 500	—	—
銅鑼灣	278 300	—	—	278 300	7 000	2.5
北角	97 300	47 800	49.1	145 100	28 800	19.8
筲箕灣	11 100	—	—	11 100	200	1.8
香港仔	6 700	—	—	6 700	300	4.5
南區	300	—	—	300	200	66.7
港島	3 391 900	143 100	4.2	3 523 800	231 500	6.6
尖沙咀	893 500	23 300	2.6	916 800	43 900	4.8
油蔴地	230 800	6 200	2.7	237 000	17 800	7.5
旺角	73 800	15 300	20.7	84 000	2 700	3.2
紅磡	49 900	1 400	2.8	51 300	600	1.2
何文田	5 800	—	—	5 800	—	—
九龍	1 253 800	46 200	3.7	1 294 900	65 000	5.0
長沙灣	95 100	—	—	95 100	1 600	1.7
九龍塘	2 000	—	—	2 000	—	—
黃大仙	34 000	—	—	34 000	100	0.3
觀塘	8 000	—	—	8 000	—	—
鯉魚門	1 800	—	—	1 800	—	—
新九龍	140 900	—	—	140 900	1 700	1.2
荃灣	34 800	—	—	32 700	1 800	5.5
屯門	6 500	—	—	6 500	300	4.6
元朗	24 900	—	—	24 900	700	2.8
北大埔	500	—	—	500	—	—
沙田	5 800	—	—	5 800	1 400	24.1
	37 700	11 000	29.2	48 700	6 000	12.3
新界	110 200	11 000	10.0	119 100	10 200	8.6
總數	4 896 800	200 300	4.1	5 078 700	308 400	6.1

私人寫字樓 — 各區樓宇供應量及預計供應量

表 19

(平方米)

	1986	1987	1988	1989	1990年各級別的供應量				1986至1990年 的平均數量	〔1991〕	〔1992〕
					A	B	C/D	合計			
西區	200	—	—	—	—	3 200	—	3 200	700	7 300	7 300
上環區	15 800	46 500	1 000	11 100	—	8 300	8 500	16 800	18 200	33 200	39 300
中區	11 600	72 800	87 800	72 300	50 200	—	300	50 500	59 000	55 300	165 500
灣仔	3 200	72 900	1 400	64 200	14 100	6 200	4 500	24 800	33 300	175 500	88 900
銅鑼灣	1 600	3 500	6 800	38 600	—	—	—	—	10 100	8 600	88 300
北角	2 400	10 500	—	—	—	46 300	1 500	47 800	12 200	35 400	164 300
筲箕灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2 000
香港仔	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1 200	—
南區	—	—	—	300	—	—	—	—	100	—	—
港島	34 800	206 200	97 000	186 500	64 300	64 000	14 800	143 100	133 600	316 500	555 600
尖沙咀	6 600	14 900	137 600	16 500	—	9 800	13 500	23 300	39 800	63 300	48 000
油麻地	1 900	6 500	7 700	3 500	—	1 800	4 400	6 200	5 200	23 500	27 500
旺角	—	2 700	—	—	—	14 800	500	15 300	3 600	6 300	12 300
紅磡	—	—	—	—	—	—	1 400	1 400	300	4 700	19 400
九龍	8 500	24 100	145 300	20 000	—	26 400	19 800	46 200	48 800	97 800	107 200
長沙灣	—	5 400	—	55 700	—	—	—	—	12 200	3 000	2 800
九龍塘	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
黃大仙	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
觀塘	2 800	—	4 800	—	—	—	—	—	1 500	113 100	—
鯉魚門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新九龍	2 800	5 400	4 800	55 700	—	—	—	—	13 700	116 100	2 800
荃灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36 000	69 000
屯門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
元朗	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北大	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
沙田	—	11 600	—	7 000	—	—	11 000	11 000	5 900	—	—
新界	—	11 600	—	7 000	—	—	11 000	11 000	5 900	36 000	69 000
總數	46 100	247 300	247 100	269 200	64 300	90 400	45 600	200 300	202 000	566 400	734 600

表 20

私人寫字樓 — 各區不同級別樓宇的預計供應量

(平方米)

	〔1991〕				〔1992〕			
	A	B	C/D	合計	A	B	C/D	合計
西區	—	—	7 300	7 300	—	—	7 300	7 300
上環	—	14 100	19 100	33 200	—	9 800	29 500	39 300
中區	46 900	8 100	300	55 300	113 300	4 700	47 500	165 500
灣仔	138 400	30 400	6 700	175 500	57 200	19 000	12 700	88 900
銅鑼灣	—	8 600	—	8 600	34 000	36 400	17 900	88 300
北角	—	35 000	400	35 400	128 500	34 700	1 100	164 300
筲箕灣	—	—	—	—	—	—	2 000	2 000
香港仔	—	1 200	—	1 200	—	—	—	—
港島	185 300	97 400	33 800	316 500	333 000	104 600	118 000	555 600
尖沙咀	35 700	18 800	8 800	63 300	20 800	11 600	15 600	48 000
油蔴地	—	7 900	15 600	23 500	—	4 800	22 700	27 500
旺角	—	—	6 300	6 300	—	9 400	2 900	12 300
紅磡	—	1 800	2 900	4 700	—	—	19 400	19 400
九龍	35 700	28 500	33 600	97 800	20 800	25 800	60 600	107 200
長沙灣	2 400	600	—	3 000	2 800	—	—	2 800
觀塘	—	113 100	—	113 100	—	—	—	—
新九龍	2 400	113 700	—	116 100	2 800	—	—	2 800
荃灣	36 000	—	—	36 000	—	69 000	—	69 000
新界	36 000	—	—	36 000	—	69 000	—	69 000
總數	259 400	239 600	67 400	566 400	356 600	199 400	178 600	734 600

私人寫字樓 — 各區樓宇空置量

	1986	1987	1988	1989	1990年各級別的空置數量				佔年底總數量 的百分率
					A	B	C/D	合計	
西區	15 900	5 400	600	1 100	2 400	3 000	300	5 700	11.3
上環區	59 300	57 900	13 700	28 400	2 300	20 200	23 100	45 600	7.2
中區	64 900	81 100	7 400	69 000	53 200	13 800	6 600	73 600	4.8
灣仔區	43 700	45 300	4 900	38 800	35 200	19 900	15 000	70 100	8.0
半山区	—	100	—	—	—	—	—	—	—
銅鑼灣	12 900	5 500	2 100	21 800	5 100	1 500	400	7 000	2.5
北角	5 400	3 800	—	5 100	1 900	26 200	700	28 800	19.8
筲箕灣	7 900	3 800	—	100	—	—	200	200	1.8
香港仔	2 200	300	—	200	—	—	300	300	4.5
南區	—	—	—	300	—	—	200	200	66.7
港島	212 200	203 200	28 700	164 800	100 100	84 600	46 800	231 500	6.6
尖沙咀	11 700	9 800	81 800	24 400	21 300	11 000	11 600	43 900	4.8
油蔴地	9 300	6 700	1 900	9 700	3 900	7 500	6 400	17 800	7.5
旺角	1 600	3 300	400	1 500	200	1 900	600	2 700	3.2
紅磡	900	500	500	700	—	—	600	600	1.2
九龍	23 500	20 300	84 600	36 300	25 400	20 400	19 200	65 000	5.0
長沙灣	4 600	3 100	—	55 700	—	500	1 100	1 600	1.7
黃大仙	2 400	200	—	100	—	—	100	100	0.3
觀塘	1 500	—	4 900	—	—	—	—	—	—
鯉魚門	500	—	—	—	—	—	—	—	—
新九龍	9 000	3 300	4 900	55 800	—	500	1 200	1 700	1.2
荃灣	700	2 300	700	300	1 800	—	—	1 800	5.5
屯門	5 300	1 800	400	1 600	—	300	—	300	4.6
元朗	13 200	8 600	3 100	900	200	500	—	700	2.8
北大埔	400	100	—	—	—	—	—	—	—
沙田	2 100	1 500	1 100	1 400	—	1 400	—	1 400	24.1
	—	—	—	—	—	—	6 000	6 000	12.3
新界	21 700	14 300	5 300	4 200	2 000	2 200	6 000	10 200	8.6
總數	266 400	241 100	123 500	261 100	127 500	107 700	73 200	308 400	6.1

私人寫字樓 — 樓宇空置情況的整體趨勢

	在年內落成的樓宇內			在所有其他樓宇內			整體空置情況	
	總樓面面積	空置數量	空置百分率	總樓面面積	空置數量	空置百分率	空置數量	佔總數量的百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	
1986	46 100	31 600	68.5	4 368 100	234 800	5.4	266 400	6.0
1987	247 300	164 900	66.7	4 173 100	76 200	1.8	241 100	5.5
1988	247 100	85 400	34.6	4 410 300	38 100	0.9	123 500	2.7
1989	269 200	156 500	58.1	4 627 600	104 600	2.3	261 100	5.3
1990	200 300	120 100	60.0	4 878 400	188 300	3.9	308 400	6.1

私人寫字樓 — 各區不同級別樓宇的平均租金

(港元計算每月每平方米的租金)

級別	地區	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
[平均面積]		第一季	第二季	第三季	第四季	全年	第一季	第二季	第三季	第四季*	全年*
A [190平方米]	上環	338.6	(410.6)	(358.9)	(389.2)	367.9	(392.3)	(364.2)	(351.8)	(365.5)	369.8
	中區	485.2	608.7	572.1	603.8	554.4	618.6	559.5	588.8	556.8	581.5
	灣仔/銅鑼灣	356.4	407.4	461.3	465.6	414.8	423.9	455.2	446.1	431.6	443.1
	尖沙咀	(326.1)	397.4	447.0	448.1	414.4	408.6	406.4	401.7	(391.8)	403.6
	油蔴地/旺角	(238.0)	308.2	(327.3)	(313.4)	299.2	(384.8)	365.9	331.0	(328.6)	352.2
B [71平方米]	上環	261.1	241.9	354.1	348.1	288.5	310.4	293.4	276.5	252.9	283.9
	中區	310.7	461.8	420.8	508.7	390.9	(520.3)	453.6	454.7	419.9	451.4
	灣仔/銅鑼灣	297.4	362.7	359.3	360.7	335.2	337.4	328.1	323.9	327.1	328.1
	尖沙咀	264.9	333.9	347.7	363.8	324.1	364.1	344.9	351.1	335.7	348.5
	油蔴地/旺角	203.5	292.5	294.8	303.9	270.9	299.9	272.8	282.0	269.5	280.0
C [45平方米]	上環	167.1	187.3	201.9	226.1	188.6	193.1	198.7	204.5	182.5	197.3
	中區	247.7	306.7	309.6	298.3	281.5	310.1	311.8	299.9	279.1	301.9
	灣仔/銅鑼灣	210.6	272.4	259.5	271.1	244.1	261.0	274.8	259.0	253.5	263.6
	尖沙咀	210.6	254.0	282.5	304.9	253.2	279.1	283.8	276.6	288.9	280.9
	油蔴地/旺角	163.2	232.5	255.7	(268.3)	225.8	308.9	261.7	271.5	(252.5)	272.0

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

平均面積是1989及1990年內所分析的單位的平均面積。

私人寫字樓 — 各區不同級別樓宇的平均售價

(港元計算每平方米的售價)

級別	地區	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
[平均面積]		第一季	第二季	第三季	第四季	全年	第一季	第二季	第三季*	第四季*	全年*
A [280平方米]	上環	(47 520)	(68 402)	(51 863)	—	(54 912)	(54 318)	(53 491)	—	—	(53 767)
	中區	(66 114)	(79 250)	(79 599)	(85 109)	76 150	(91 239)	(60 142)	(81 897)	(84 267)	84 539
	灣仔/銅鑼灣	(56 724)	(58 243)	(62 615)	(59 883)	(59 340)	(59 423)	—	(64 113)	—	(60 986)
	尖沙咀	(55 790)	(64 948)	(53 568)	(51 414)	56 186	(52 821)	(56 030)	(48 801)	(53 331)	52 830
	油蔴地/旺角	(38 358)	(43 966)	(45 427)	(44 948)	41 178	(41 509)	(36 671)	(37 649)	(37 194)	(37 943)
B [76平方米]	上環	34 502	(39 186)	(40 820)	(43 878)	38 434	(37 883)	(36 318)	(41 301)	(30 769)	37 913
	中區	(62 941)	(70 801)	(67 186)	(66 936)	67 523	(68 194)	(63 065)	(62 644)	(52 846)	(63 828)
	灣仔/銅鑼灣	(45 062)	(42 832)	(42 069)	(45 011)	43 906	(43 476)	(47 063)	(39 247)	(23 601)	41 476
	尖沙咀	(43 829)	(49 200)	(47 138)	(43 771)	45 408	(47 921)	(44 620)	(37 565)	(44 235)	44 044
	油蔴地/旺角	30 019	35 083	(32 856)	(31 893)	31 898	(31 239)	(30 372)	32 886	(32 439)	31 784
C [42平方米]	上環	28 708	31 315	27 414	29 737	29 595	28 460	28 966	30 689	(22 336)	28 807
	中區	37 794	(43 655)	(42 958)	(40 277)	40 537	(49 075)	(40 686)	(43 510)	(44 371)	43 320
	灣仔/銅鑼灣	34 284	39 322	(36 076)	34 285	35 929	(34 855)	36 258	(32 161)	(29 123)	34 539
	尖沙咀	34 049	38 437	(32 881)	37 005	35 989	33 129	32 742	32 989	(32 803)	32 924
	油蔴地/旺角	28 388	30 743	(32 566)	(29 659)	30 111	30 358	30 894	(32 163)	(27 866)	30 633

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

平均面積是1989及1990年內所分析的單位的平均面積。

私人寫字樓 — 各級樓宇的租金及售價指數

(1989 = 100)

年份／季度		租 金				售 價			
		級別 A	級別 B	級別 C	所有級別	級別 A	級別 B	級別 C	所有級別
1981		48	48	53	49	42	63	63	53
1982		45	48	51	48	38	61	53	50
1983		35	34	39	36	28	34	37	33
1984		33	29	36	32	19	25	31	23
1985		32	29	36	32	23	26	30	25
1986		40	34	41	38	28	30	33	30
1987		54	44	48	48	41	40	41	41
1988		62	60	62	61	60	62	63	62
1989		100	100	100	100	100	100	100	100
1990		102*	99*	104*	101*	93*	93*	95*	94*
1986	1	36	34	41	36	26	29	32	28
	2	38	33	40	37	26	31	33	29
	3	39	34	40	38	30	28	33	30
	4	45	35	41	40	30	33	34	32
1987	1	48	39	43	43	38	35	37	37
	2	48	42	45	44	39	38	39	39
	3	57	47	49	51	44	41	42	42
	4	(61)	48	56	55	42	44	46	44
1988	1	58	52	56	55	44	47	48	47
	2	56	57	59	57	51	57	56	55
	3	63	60	62	62	66	66	70	68
	4	70	69	72	70	77	77	78	77
1989	1	89	84	83	86	91	92	98	94
	2	102	99	103	101	107	105	105	106
	3	104	109	106	106	100	101	96	99
	4	106	109	109	107	102	102	101	102
1990	1	105	101	107	104	107	99	98	102
	2	102	100	104	102	87	95	95	92
	3	100	97	104	100	88*	93*	94*	91*
	4	100*	96*	99*	98*	(89)*	(86)*	92*	89*

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

上述指數並非限於主要地區。

由1984年第一季起，計算售價指數時已陸續加入新界各區物業的售價；而由1987年第一季起，已加入新界所有地區的物業售價。

政府所擁有的寫字樓 — 各級樓宇總數量及預計供應量

(平方米)

級 別	1990年年底的樓宇總數量					預計供應量	
	香 港	九 龍	新 九 龍	新 界	總 數	[1991]	[1992]
A	239 444	21 515	—	—	260 959	34 800	48 550
B	86 302	45 750	8 188	54 508	190 748	22 230	16 329
C / D	37 649	35 302	38 170	43 611	154 732	16 986	—
所有級別	363 395	102 567	46 358	98 119	610 439	74 016	64 879

資料來源：政府產業署。

私人商業樓宇 — 各區樓宇總數量、供應量及空置量

	1989年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年 的供應量 (平方米)	供應量佔 1989年樓宇 總數量的百分率	1990年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年年底 的空置量 (平方米)	空置 百分率
西區	255 800	3 500	1.4	257 800	20 300	7.9
上環	368 300	2 900	0.8	363 800	15 400	4.2
中區	370 600	35 200	9.5	400 600	12 300	3.1
灣仔	478 700	5 200	1.1	473 800	17 800	3.8
半山區	19 900	700	3.5	20 400	400	2.0
山頂	4 700	—	—	4 700	500	10.6
銅鑼灣	279 400	400	0.1	276 700	5 100	1.8
北角	479 400	2 000	0.4	479 300	16 900	3.5
筲箕灣	165 800	700	0.4	166 300	4 300	2.6
香港仔	119 000	800	0.7	118 600	9 500	8.0
南區	20 800	—	—	20 800	100	0.5
港島	2 562 400	51 400	2.0	2 582 800	102 600	4.0
尖沙咀	743 200	15 600	2.1	756 500	34 600	4.6
油蔴地	481 300	4 900	1.0	477 100	14 000	2.9
旺角	376 800	7 000	1.9	378 300	10 900	2.9
紅磡	427 500	19 300	4.5	445 700	37 000	8.3
何文田	59 500	—	—	58 700	400	0.7
九龍	2 088 300	46 800	2.2	2 116 300	96 900	4.6
長沙灣	510 600	2 400	0.5	510 000	12 600	2.5
石硤尾	16 300	300	1.8	16 600	400	2.4
九龍塘	15 000	—	—	15 000	100	0.7
黃大仙	237 700	2 300	1.0	239 400	4 400	1.8
觀塘	226 900	4 600	2.0	231 500	7 600	3.3
鯉魚門	15 400	—	—	15 400	400	2.6
新九龍	1 021 900	9 600	0.9	1 027 900	25 500	2.5
荃灣	419 900	70 300	16.7	488 600	68 800	14.1
屯門	208 700	7 400	3.5	215 700	25 500	11.8
元朗	275 900	9 400	3.6	283 900	25 200	8.9
北區	79 300	1 500	1.9	80 300	3 700	4.6
大埔	148 100	9 600	6.5	157 700	15 300	9.7
沙田	186 900	29 400	15.7	216 300	12 300	5.7
西貢	39 700	1 600	4.0	41 200	3 200	7.8
離島	87 300	2 100	2.4	88 300	2 600	2.9
新界	1 445 800	131 300	9.1	1 572 000	156 600	10.0
總數	7 118 400	239 100	3.4	7 299 000	381 600	5.2

私人商業樓宇 — 各區樓宇供應量及預計供應量

(平方米)

	1986	1987	1988	1989	1990	1986至1990年 的平均數量	[1991]	[1992]
西區	8 000	6 100	2 200	4 000	3 500	4 700	6 100	7 900
上環區	8 500	13 000	2 600	3 600	2 900	6 100	3 800	5 600
中區	4 800	4 300	16 100	10 100	35 200	14 100	11 200	11 300
灣仔區	3 000	9 300	18 700	2 300	5 200	7 700	15 800	22 200
半山頂區	300	500	200	300	700	400	500	9 200
銅鑼灣	—	—	1 500	—	—	300	—	—
北角	2 300	3 600	3 400	9 200	400	3 800	6 600	24 600
灣仔	12 000	82 500	9 700	9 600	2 000	23 100	5 600	12 900
香港仔	100	10 400	18 600	1 600	700	6 300	7 300	2 200
南區	2 600	400	1 900	4 600	800	2 100	1 400	1 900
	2 000	2 200	1 100	1 600	—	1 400	200	—
港島	43 600	132 300	76 000	46 900	51 400	70 000	58 500	97 800
尖沙咀	2 900	2 700	54 900	4 500	15 600	16 100	12 500	46 700
油蔴地	13 200	3 100	3 100	1 900	4 900	5 200	9 600	6 100
旺角	2 400	2 600	1 000	2 300	7 000	3 100	6 700	5 200
紅磡	20 700	24 400	24 900	33 000	19 300	24 500	5 900	5 500
何文田	100	—	800	—	—	200	200	1 100
九龍	39 300	32 800	84 700	41 700	46 800	49 100	34 900	64 600
長沙灣	5 500	7 900	4 100	22 200	2 400	8 400	9 900	5 500
石硤	900	—	—	—	300	200	—	—
九龍塘	—	—	—	—	—	—	—	—
黃大仙	6 100	800	1 000	3 800	2 300	2 800	800	24 600
觀塘	7 500	7 500	6 700	—	4 600	5 300	20 700	138 900
鯉魚門	—	—	—	—	—	—	—	17 700
新九龍	20 000	16 200	11 800	26 000	9 600	16 700	31 400	186 700
荃灣	16 200	9 200	10 500	27 200	70 300	26 700	36 400	24 600
屯門	3 000	42 000	25 600	20 500	7 400	19 700	1 200	14 800
元朗	5 400	6 800	16 700	18 200	9 400	11 300	18 200	14 100
北大區	100	500	—	2 800	1 500	1 000	15 600	13 800
沙田	12 400	14 300	7 800	300	9 600	8 900	15 100	500
西貢	25 700	19 500	2 200	10 300	29 400	17 400	—	7 100
離島	100	6 000	—	2 600	1 600	2 100	—	2 000
	8 200	4 100	3 000	500	2 100	3 600	7 800	400
新界	71 100	102 400	65 800	82 400	131 300	90 600	94 300	77 300
總數	174 000	283 700	238 300	197 000	239 100	226 400	219 100	426 400

私人商業樓宇 — 各區樓宇空置情況

	各年年底按平方米計算的空置量				數量 (平方米)	1990 佔年底總數量 的百分率
	1986	1987	1988	1989		
西區	26 100	20 000	12 100	12 800	20 300	7.9
上環區	24 400	22 000	16 300	20 600	15 400	4.2
中區	16 800	12 600	9 800	18 200	12 300	3.1
灣仔區	17 700	12 900	8 000	12 800	17 800	3.8
半山區	700	1 000	1 300	800	400	2.0
山頂	—	—	1 500	100	500	10.6
銅鑼灣	4 200	8 300	4 300	7 500	5 100	1.8
北角	19 900	22 900	43 800	24 900	16 900	3.5
灣仔	10 500	7 600	17 100	8 900	4 300	2.6
香港仔	13 300	7 600	9 200	11 200	9 500	8.0
南區	1 000	2 500	1 100	300	100	0.5
港島	134 600	117 400	124 500	118 100	102 600	4.0
尖沙咀	19 700	13 000	39 700	19 600	34 600	4.6
油蔴地	25 000	10 200	5 900	12 100	14 000	2.9
旺角	24 300	12 600	10 500	16 000	10 900	2.9
紅磡	27 600	30 500	28 600	45 300	37 000	8.3
何文田	6 100	800	300	2 200	400	0.7
九龍	102 700	67 100	85 000	95 200	96 900	4.6
長沙灣	13 000	11 100	10 900	32 200	12 600	2.5
石硤	900	100	100	100	400	2.4
九龍塘	400	—	—	—	100	0.7
黃大仙	8 100	5 400	3 700	6 200	4 400	1.8
觀塘	12 800	10 200	12 200	7 900	7 600	3.3
鯉魚門	3 700	1 200	500	400	400	2.6
新九龍	38 900	28 000	27 400	46 800	25 500	2.5
荃灣	44 000	28 800	23 500	38 800	68 800	14.1
屯門	33 000	39 600	37 900	34 100	25 500	11.8
元朗	45 500	37 900	46 600	35 700	25 200	8.9
北區	800	1 400	600	3 700	3 700	4.6
大埔	20 600	13 200	13 000	7 200	15 300	9.7
沙田	36 900	23 600	15 900	11 300	12 300	5.7
西貢	2 000	4 200	500	1 300	3 200	7.8
離島	7 300	6 400	6 000	2 900	2 600	2.9
新界	190 100	155 100	144 000	135 000	156 600	10.0
總數	466 300	367 600	380 900	395 100	381 600	5.2

私人商業樓宇 — 樓宇空置情況的整體趨勢

	在年內落成的樓宇內			在所有其他樓宇內			整體空置情況	
	總樓面面積	空置數量	空置百分率	總樓面面積	空置數量	空置百分率	空置數量	佔總數量的百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	
1986	174 000	107 500	61.8	5 797 900	358 800	6.2	466 300	7.8
1987	283 700	135 400	47.7	6 496 300	232 200	3.6	367 600	5.4
1988	238 300	135 700	56.9	6 740 000	245 200	3.6	380 900	5.5
1989	197 000	141 100	71.6	6 921 400	254 000	3.7	395 100	5.6
1990	239 100	109 600	45.8	7 059 900	272 000	3.9	381 600	5.2

私人零售業樓宇 — 平均租金

(港元計算每月每平方米的租金)

區 域	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
[平均面積]	第一季	第二季	第三季	第四季	全年	第一季	第二季	第三季	第四季*	全年*
港 島 [69平方米]	591.2	520.4	454.4	505.6	520.5	467.5	485.9	487.5	591.0	500.3
九 龍 [54平方米]	591.4	583.1	551.9	728.5	612.1	602.8	676.7	593.9	648.8	632.9
新九龍 [55平方米]	302.1	336.1	374.3	347.7	339.2	296.5	348.3	418.0	500.2	396.9
新 界 [55平方米]	227.4	245.3	293.4	279.1	262.9	232.6	299.2	286.4	313.6	284.7

* 臨時數字。
平均面積是1989及1990年內所分析的單位的平均面積。

私人零售業樓宇 — 平均售價

(港元計算每平方米的售價)

區 域 〔平均面積〕	1989 第一季	1989 第二季	1989 第三季	1989 第四季	1989 全年	1990 第一季	1990 第二季	1990 第三季*	1990 第四季*	1990 全年*
港 島 〔49平方米〕	46 013	44 363	38 631	45 012	44 352	42 600	49 989	43 016	(36 544)	45 132
九 龍 〔38平方米〕	44 875	55 018	43 610	39 224	46 261	51 677	57 694	63 257	(50 076)	57 679
新九龍 〔41平方米〕	41 173	40 647	35 692	44 069	40 555	48 700	47 676	49 993	(46 642)	48 533
新 界 〔27平方米〕	40 737	42 812	40 521	36 312	40 784	31 679	36 654	40 772	(43 673)	36 645

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

平均面積是1989及1990年內所分析的單位的平均面積。

私人零售業樓宇 — 租金及售價指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		租金	售價
1981		56	68
1982		64	54
1983		60	42
1984		55	38
1985		58	40
1986		61	47
1987		69	57
1988		81	76
1989		100	100
1990		112*	112*
1986	1	60	46
	2	61	46
	3	61	46
	4	60	48
1987	1	63	52
	2	67	54
	3	74	59
	4	73	61
1988	1	75	65
	2	79	71
	3	81	82
	4	87	87
1989	1	93	98
	2	101	105
	3	102	97
	4	105	100
1990	1	108	105
	2	109	112
	3	114	116*
	4	116*	116*

* 臨時數字。

由1984年第一季起，計算售價指數時已陸續加入新界各區物業的售價；而由1987年第一季起，已加入新界所有地區的物業售價。
 由1989年第一季起，租金和售價指數是就所有類別的零售業樓宇而編制。這些指數不能直接與1989年第一季以前的指數相比，
 因為該季以前的指數只就面向街道的店舖而編制。

房屋委員會商業樓宇 — 各區樓宇總數量、空置量、供應量及預計供應量

	1990年年底 的樓宇總數量* (平方米)	1990年年底的空置量* (平方米)	空置百分率	供應量和預計供應量		
				1990	[1991]	[1992]
西區	25	25	100.0	—	—	—
北角	4 908	—	—	—	—	—
筲箕灣	29 995	4 317	14.4	—	834	—
香港仔	34 789	2 164	6.2	2 957	—	—
港島	69 717	6 506	9.3	2 957	834	—
紅磡	1 012	11	1.1	—	—	—
何文田	22 295	1 083	4.9	—	—	—
九龍	23 307	1 094	4.7	—	—	—
長沙灣	13 202	1 596	12.1	—	—	—
石硤尾	40 938	5 154	12.6	—	—	—
黃大仙	125 711	14 945	11.9	—	19 819	—
觀塘	83 264	10 982	13.2	7 246	—	—
鯉魚門	48 170	6 010	12.5	—	7 534	3 483
新九龍	311 285	38 687	12.4	7 246	27 353	3 483
荃灣	110 559	8 085	7.3	5 131	3 474	890
屯門	82 743	16 285	19.7	3 245	—	13 568
元朗	14 775	1 918	13.0	—	—	—
北區	25 279	2 028	8.0	4 339	—	—
大埔	40 248	6 510	16.2	4 691	4 198	—
沙田	99 245	3 554	3.6	—	8 905	—
西貢	16 234	789	4.9	5 296	—	—
離島	1 591	1 163	73.1	—	—	—
新界	390 674	40 332	10.3	22 702	16 577	14 458
總數	794 983	86 619	10.9	32 905	44 764	17 941

* 1990年下半年落成的樓宇單位除外。

資料來源：房屋署。

房屋協會商業樓宇 — 各區樓宇總數量、空置量、供應量及預計供應量

	1990年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年年底的空置量 (平方米)	空置百分率	供應量和預計供應量		
				1990	[1991]	[1992]
西區	1 270	—	—	—	—	—
上環	379	—	—	—	—	—
中區	69	—	—	—	—	—
灣仔	156	—	—	—	—	—
銅鑼灣	836	—	—	—	—	—
北角	391	—	—	—	—	—
筲箕灣	504	—	—	—	—	—
香港仔	604	—	—	—	—	—
港島	4 209	—	—	—	—	—
油蔴地	94	—	—	—	1 340	—
旺角	1 081	—	—	—	—	—
紅磡	4 033	738	18.3	1 928	—	—
何文田	1 265	—	—	—	—	—
九龍	6 473	738	11.4	1 928	1 340	—
長沙灣	175	—	—	—	—	—
黃大仙	259	—	—	—	—	—
觀塘	3 086	1 292	41.9	1 292	—	—
新九龍	3 520	1 292	36.7	1 292	—	—
荃灣	8 412	—	—	—	1 150	—
北區	1 459	150	10.3	—	332	—
沙田	4 174	—	—	—	—	—
新界	14 045	150	1.1	—	1 482	—
總數	28 247	2 180	7.7	3 220	2 822	—

資料來源：房屋協會。

私人分層工廠大廈 — 各區樓宇總數量、供應量及空置量

	1989年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年 的供應量 (平方米)	供應量佔 1989年樓宇 總數量的百分率	1990年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年年底 的空置量 (平方米)	空置 百分率
西區	119 600	—	—	119 600	3 000	2.5
灣仔	700	—	—	700	300	42.9
北角	496 800	—	—	471 600	7 900	1.7
筲箕灣	687 500	78 500	11.4	764 400	22 900	3.0
香港仔	611 200	139 200	22.8	750 400	152 000	20.3
港島	1 915 800	217 700	11.4	2 106 700	186 100	8.8
旺角	400 400	5 400	1.3	403 300	14 800	3.7
紅磡	922 200	32 300	3.5	941 400	46 700	5.0
九龍	1 322 600	37 700	2.9	1 344 700	61 500	4.6
長沙灣	1 124 600	12 800	1.1	1 126 000	33 400	3.0
黃大仙	820 900	—	—	807 300	6 700	0.8
觀塘	2 861 400	91 800	4.9	2 944 500	127 500	4.3
鯉魚門	430 200	—	—	430 200	30 200	7.0
新九龍	5 237 100	104 600	2.0	5 308 000	197 800	3.7
荃灣	5 301 400	61 600	1.2	5 312 400	199 400	3.8
屯門	1 214 800	107 000	8.8	1 321 800	135 700	10.3
元朗	186 200	10 000	5.4	196 200	10 200	5.2
北區	72 600	15 100	20.8	87 700	24 400	27.8
大埔	141 600	—	—	141 600	3 200	2.3
沙田	872 300	31 200	3.6	903 500	66 700	7.4
西貢	41 700	—	—	41 700	—	—
離島	1 000	600	60.0	1 600	800	50.0
新界	7 831 600	225 500	2.9	8 006 500	440 400	5.5
總數	16 307 100	585 500	3.6	16 765 900	885 800	5.3

私人分層工廠大廈 — 各區樓宇供應量及預計供應量

(平方米)

	1986	1987	1988	1989	1990	1986至1990年 的平均數量	[1991]	[1992]
西區	—	4 600	—	8 900	—	2 700	—	—
北角	—	—	31 900	31 300	—	12 600	—	—
筲箕灣	38 800	—	29 300	89 300	78 500	47 200	59 400	45 600
香港仔	24 000	—	14 800	—	139 200	35 600	6 200	—
港島	62 800	4 600	76 000	129 500	217 700	98 100	65 600	45 600
旺角	—	—	1 400	19 500	5 400	5 300	19 500	1 400
紅磡	116 800	63 100	—	71 800	32 300	56 800	—	—
九龍	116 800	63 100	1 400	91 300	37 700	62 100	19 500	1 400
長沙灣	24 300	10 400	5 500	2 800	12 800	11 200	43 800	24 600
黃大仙	—	—	—	9 700	—	1 900	51 800	21 500
觀塘	223 300	229 500	145 900	135 400	91 800	165 200	80 700	76 600
鯉魚門	—	—	84 800	—	—	16 900	—	—
新九龍	247 600	239 900	236 200	147 900	104 600	195 200	176 300	122 700
荃灣	42 700	63 800	286 500	301 300	61 600	151 200	80 100	310 900
屯門	50 900	47 600	186 800	106 900	107 000	99 900	66 200	75 700
元朗	53 400	19 700	49 000	—	10 000	26 400	34 100	—
北區	—	3 000	10 900	43 900	15 100	14 600	97 500	30 200
大埔	—	—	—	—	—	—	26 000	—
沙田	36 300	98 900	216 800	42 400	31 200	85 100	76 500	—
西貢	—	—	41 700	—	—	8 300	—	—
離島	—	—	—	1 000	600	300	—	—
新界	183 300	233 000	791 700	495 500	225 500	385 800	380 400	416 800
總數	610 500	540 600	1 105 300	864 200	585 500	741 200	641 800	586 500

私人分層工廠大廈 — 各區不同面積樓宇的供應量

(單位數目)

	面 積 (平方米)				
	小於 50.0	50-99.9	100-199.9	200-399.9	超過 399.9
筲箕灣	90	269	289	44	2
香港仔	4	546	373	19	25
港島	94	815	662	63	27
旺角	1	3	31	2	2
紅磡	—	—	20	36	33
九龍	1	3	51	38	35
長沙灣	—	120	14	3	—
觀塘	304	322	140	56	33
新九龍	304	442	154	59	33
荃灣	97	296	97	59	10
屯門	1	122	12	—	19
元朗	—	—	1	24	5
北區	40	80	33	2	3
沙田	—	120	154	—	—
離島	6	10	—	—	—
新界	144	628	297	85	37
總數	543	1 888	1 164	245	132
%	13.7	47.5	29.3	6.2	3.3

私人分層工廠大廈 — 各區樓宇空置量

	各年年底按平方米計算的空置量				1990	佔年底總數量 的百分率
	1986	1987	1988	1989	數量 (平方米)	
西區	4 200	2 200	700	2 700	3 000	2.5
灣仔	100	—	—	—	300	42.9
北角	600	—	32 000	10 800	7 900	1.7
筲箕灣	45 600	9 400	27 000	42 100	22 900	3.0
香港仔	25 700	1 500	2 600	14 400	152 000	20.3
港島	76 200	13 100	62 300	70 000	186 100	8.8
旺角	2 600	1 800	2 000	5 100	14 800	3.7
紅磡	81 300	28 300	600	76 400	46 700	5.0
九龍	83 900	30 100	2 600	81 500	61 500	4.6
長沙灣	7 300	14 400	21 400	20 400	33 400	3.0
黃大仙	3 600	1 800	1 000	4 900	6 700	0.8
觀塘	97 000	81 200	42 300	79 400	127 500	4.3
鯉魚門	6 000	—	96 100	6 000	30 200	7.0
新九龍	113 900	97 400	160 800	110 700	197 800	3.7
荃灣	125 400	39 000	108 800	253 500	199 400	3.8
屯門	50 600	42 700	153 000	209 200	135 700	10.3
元朗	40 000	6 900	40 000	6 700	10 200	5.2
北區	500	3 000	10 900	23 800	24 400	27.8
大埔	—	—	1 000	300	3 200	2.3
沙田	25 400	15 000	164 200	76 000	66 700	7.4
離島	—	—	—	900	800	50.0
新界	241 900	106 600	477 900	570 400	440 400	5.5
總數	515 900	247 200	703 600	832 600	885 800	5.3

私人分層工廠大廈 — 各區不同面積樓宇的空置量

(單位數目)

	面 積 (平方米)				
	小於 50.0	50—99.9	100—199.9	200—399.9	超過 399.9
西區	—	—	—	—	5
灣仔	—	—	2	—	—
北角	—	—	6	9	8
筲箕灣	10	30	66	21	7
香港仔	4	546	386	39	35
港島	14	576	460	69	55
旺角	1	11	38	10	10
紅磡	—	1	14	44	39
九龍	1	12	52	54	49
長沙灣	5	123	18	15	18
黃大仙	—	1	1	5	7
觀塘	145	142	116	75	75
鯉魚門	—	9	146	9	6
新九龍	150	275	281	104	106
荃灣	54	341	434	140	89
屯門	11	202	86	15	45
元朗	—	1	21	5	4
北區	—	71	41	2	10
大埔	—	—	—	—	4
沙田	3	409	173	11	7
離島	12	10	—	—	—
新界	80	1 034	755	173	159
總數	245	1 897	1 548	400	369
%	5.5	42.5	34.7	9.0	8.3

私人分層工廠大廈 — 樓宇空置情況的整體趨勢

	在年內落成的樓宇內			在所有其他樓宇內			整體空置情況	
	總樓面面積 (平方米)	空置數量 (平方米)	空置百分率	總樓面面積 (平方米)	空置數量 (平方米)	空置百分率	空置數量 (平方米)	佔總數量的百分率
1986	610 500	277 400	45.4	13 098 200	238 500	1.8	515 900	3.8
1987	540 600	186 400	34.5	13 920 700	60 800	0.4	247 200	1.7
1988	1 105 300	583 900	52.8	14 400 500	119 700	0.8	703 600	4.5
1989	864 200	455 400	52.7	15 442 900	377 200	2.4	832 600	5.1
1990	585 500	282 100	48.2	16 180 400	603 700	3.7	885 800	5.3

私人分層工廠大廈 — 平均租金

(港元計算每月每平方米的租金)

區 域	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
[平均面積]	第一季	第二季	第三季	第四季	全年	第一季	第二季	第三季	第四季*	全年*
港 島 [258平方米]	90.8	88.4	90.0	98.6	91.2	87.5	89.6	89.9	95.3	90.3
九 龍 [260平方米]	88.2	92.5	104.6	94.4	94.9	99.4	99.2	98.0	(88.9)	97.9
新九龍 [288平方米]	72.5	83.4	87.7	86.5	82.1	86.4	89.7	93.5	98.2	91.9
新 界 [242平方米]	64.2	60.9	61.6	65.1	62.6	68.8	66.9	69.3	62.4	67.6

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

平均租金只以樓上單位的租金計算。

平均面積是1989及1990年內所分析的單位的平均面積。

私人分層工廠大廈 — 平均售價

(港元計算每平方米的售價)

區 域	1989	1989	1989	1989	1989	1990	1990	1990	1990	1990
[平均面積]	<u>第一季</u>	<u>第二季</u>	<u>第三季</u>	<u>第四季</u>	<u>全年</u>	<u>第一季</u>	<u>第二季</u>	<u>第三季*</u>	<u>第四季*</u>	<u>全年*</u>
港 島 [184平方米]	9 401	10 478	10 997	10 695	10 409	11 188	11 132	11 467	12 398	11 416
九 龍 [203平方米]	10 971	13 118	(10 917)	12 384	12 041	13 478	13 082	12 784	11 351	12 834
新九龍 [177平方米]	10 007	11 360	11 059	10 835	10 798	11 852	11 486	12 065	11 085	11 736
新 界 [148平方米]	7 154	7 909	8 039	7 842	7 665	8 034	8 108	8 100	8 326	8 098

* 臨時數字。

() 表示少於二十宗交易。

平均售價只以樓上單位的售價計算。

平均面積是1989及1990年內所分析的單位的平均面積。

私人分層工廠大廈 — 租金及售價指數

(1989 = 100)

年份／季度		租金	售價
1981		48	63
1982		51	49
1983		42	39
1984		42	36
1985		44	41
1986		47	42
1987		55	57
1988		77	79
1989		100	100
1990		105*	105*
1986	1	46	41
	2	47	41
	3	47	41
	4	47	43
1987	1	49	47
	2	53	53
	3	58	61
	4	59	65
1988	1	75	68
	2	75	75
	3	76	84
	4	83	90
1989	1	93	94
	2	99	103
	3	103	100
	4	106	103
1990	1	106	105
	2	103	105
	3	105	106*
	4	105*	105*

* 臨時數字。

上述指數只以樓上單位計算。

由1984年第一季起，計算售價指數時已陸續加入新界各區物業的售價；而由1987年第一季起，已加入新界所有地區的物業售價。

房屋委員會分層工廠大廈 — 各區樓宇總數量及空置量

	1990年年底的樓宇總數量 (平方米)	1990年年底的空置量 (平方米)	空置百分率
筲箕灣	6 804	—	—
港島	6 804	—	—
長沙灣	60 529	579	1.0
石硤尾	9 360	—	—
黃大仙	48 096	—	—
觀塘	78 505	1 377	1.8
新九龍	196 490	1 956	1.0
荃灣	124 134	519	0.4
屯門	43 900	4 955	11.3
元朗	9 708	1 776	18.3
沙田	39 729	1 242	3.1
新界	217 471	8 492	3.9
總數	420 765	10 448	2.5

1990年、1991年和1992年無供應量和預計供應量。

資料來源：房屋署。

私人專業廠房 — 各區樓宇總數量及供應量

	1989年年底 的總數量 (平方米)	1990年 的供應量 (平方米)	供應量佔1989年 總數量的百分率	1990年年底 的總數量 (平方米)
西區	700	—	—	700
北角	101 700	—	—	101 700
筲箕灣	18 500	—	—	16 300
香港仔	62 300	—	—	62 300
港島	183 200	—	—	181 000
旺角	5 200	—	—	4 300
紅磡	123 300	—	—	123 300
九龍	128 500	—	—	127 600
長沙灣	80 200	—	—	76 400
黃大仙	80 500	—	—	80 500
觀塘	464 800	—	—	457 500
鯉魚門	23 400	—	—	23 400
新九龍	648 900	—	—	637 800
荃灣	610 900	—	—	591 000
屯門	164 800	29 300	17.8	194 100
元朗	205 900	14 200	6.9	220 100
北區	19 700	12 700	64.5	29 900
大埔	551 400	61 700	11.2	613 100
沙田	143 400	27 900	19.5	171 300
西貢	40 000	5 260	13.0	45 200
離島	5 300	—	—	5 300
新界	1 741 400	151 000	8.7	1 870 000
總數	2 702 000	151 000	5.6	2 816 400

私人專業廠房 — 各區樓宇供應量及預計供應量

(平方米)

	1986	1987	1988	1989	1990	1986至1990年 的平均數量	[1991]	[1992]
香港仔	1 300	—	3 000	—	—	900	—	—
港島	1 300	—	3 000	—	—	900	—	—
紅磡	—	—	—	14 100	—	2 800	700	—
九龍	—	—	—	14 100	—	2 800	700	—
長沙灣	—	—	—	—	—	—	—	—
觀塘	43 800	—	—	26 200	—	14 000	—	—
新九龍	43 800	—	—	26 200	—	14 000	—	—
荃灣	—	—	17 500	4 900	—	4 500	24 800	—
屯門	22 400	—	—	—	29 300	10 300	—	—
元朗	8 200	11 200	48 800	35 200	14 200	23 500	19 100	35 200
北區	—	2 300	—	—	12 700	3 000	—	—
大埔	20 700	88 200	72 200	82 400	61 700	65 000	11 300	—
沙田	20 400	15 500	—	31 500	27 900	19 100	53 700	—
西貢	—	—	—	2 700	5 200	1 600	—	—
離島	—	—	300	—	—	100	1 000	3 800
新界	71 700	117 200	138 800	156 700	151 000	127 100	109 900	39 000
總數	116 800	117 200	141 800	197 000	151 000	144 800	110 600	39 000

私人貨倉 — 各區樓宇總數量、供應量及空置量

	1989年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年 的供應量 (平方米)	供應量佔 1989年樓宇 總數量的百分率	1990年年底 的樓宇總數量 (平方米)	1990年年底 的空置量 (平方米)	空置 百分率
西區	79 400	—	—	68 600	2 400	3.5
上環	12 400	—	—	10 900	—	—
北角	84 800	—	—	77 000	—	—
筲箕灣	97 300	—	—	97 300	—	—
香港仔	34 700	7 200	20.7	41 900	7 400	17.7
港島	308 600	7 200	2.3	295 700	9 800	3.3
尖沙咀	58 300	—	—	58 300	—	—
旺角	5 400	—	—	5 400	—	—
紅磡	77 900	—	—	77 900	2 900	3.7
九龍	141 600	—	—	141 600	2 900	2.0
長沙灣	94 100	—	—	89 600	500	0.6
黃大仙	6 000	—	—	6 000	—	—
觀塘	354 500	—	—	334 300	—	—
鯉魚門	88 200	—	—	88 200	9 300	10.5
新九龍	542 800	—	—	518 100	9 800	1.9
荃灣	809 100	5 300	0.7	813 400	—	—
屯門	23 200	27 600	119.0	50 800	—	—
元朗	12 900	500	3.9	13 400	—	—
北區	17 100	16 400	95.9	33 500	—	—
沙田	226 400	19 000	8.4	245 400	—	—
西貢	4 100	—	—	4 100	—	—
新界	1 092 800	68 800	6.3	1 160 600	—	—
總數	2 085 800	76 000	3.6	2 116 000	22 500	1.1

私人貨倉 — 各區樓宇供應量及預計供應量

(平方米)

	1986	1987	1988	1989	1990	1986至1990年 的平均數量	[1991]	[1992]
西區	—	—	24 400	—	—	4 900	—	—
北角	—	—	24 700	6 700	—	6 300	—	—
筲箕灣	16 500	—	26 000	5 900	—	9 700	—	—
香港仔	—	—	—	—	7 200	1 400	—	—
港島	16 500	—	75 100	12 600	7 200	22 300	—	—
尖沙咀	14 400	—	—	—	—	2 900	—	—
紅磡	—	1 600	—	—	—	300	—	34 200
九龍	14 400	1 600	—	—	—	3 200	—	34 200
長沙灣	1 400	—	—	—	—	300	43 200	—
觀塘	35 500	—	—	—	—	7 100	—	35 500
新九龍	36 900	—	—	—	—	7 400	43 200	35 500
荃灣	—	10 700	79 000	32 200	5 300	25 400	160 300	42 200
屯門	—	7 300	7 400	—	27 600	8 500	15 300	—
元朗	2 300	2 500	—	—	500	1 100	29 200	3 900
北區	—	—	—	16 300	16 400	6 500	39 700	7 000
沙田	40 000	10 500	52 500	—	19 000	24 400	—	32 300
新界	42 300	31 000	138 900	48 500	68 800	65 900	244 500	85 400
總數	110 100	32 600	214 000	61 100	76 000	98 800	287 700	155 100

私人貨倉 — 各區樓宇空置量

	各年年底按平方米計算的空置量				1990 數量 (平方米)	佔年底總數量 的百分率
	1986	1987	1988	1989		
西區	1 300	700	7 200	1 700	2 400	3.5
上環	900	900	900	1 700	—	—
北角	1 600	100	24 700	5 500	—	—
香港仔	1 000	500	500	200	7 400	17.7
港島	4 800	2 200	33 300	9 100	9 800	3.3
紅磡	5 900	1 000	—	3 000	2 900	3.7
九龍	5 900	1 000	—	3 000	2 900	2.0
長沙灣	1 200	—	—	—	500	0.6
黃大仙	3 100	—	—	—	—	—
觀塘	29 400	—	—	—	—	—
鯉魚門	4 000	—	11 800	—	9 300	10.5
新九龍	37 700	—	11 800	—	9 800	1.9
荃灣	3 400	1 000	7 900	41 400	—	—
北區	—	—	—	4 800	—	—
新界	3 400	1 000	7 900	46 200	—	—
總數	51 800	4 200	53 000	58 300	22 500	1.1

私人貨倉 — 樓宇空置情況的整體趨勢

	在年內落成的樓宇內			在所有其他樓宇內			整體空置情況	
	總樓面面積 (平方米)	空置數量 (平方米)	空置百分率	總樓面面積 (平方米)	空置數量 (平方米)	空置百分率	空置數量 (平方米)	佔總數量的百分率
1986	110 100	30 100	27.3	1 893 300	21 700	1.1	51 800	2.6
1987	32 600	800	2.5	1 856 700	3 400	0.2	4 200	0.2
1988	214 000	35 000	16.4	1 873 500	18 000	1.0	53 000	2.5
1989	61 100	42 500	69.6	2 024 700	15 800	0.8	58 300	2.8
1990	76 000	7 200	9.5	2 040 000	15 300	0.8	22 500	1.1

技術附註

一 檢討期

一九九一年物業檢討報告，闡述截至一九九零年十二月三十一日止的一個曆年內的情況。

二 檢討範圍

二．一 檢討的對象，主要是全港的私人樓宇，但不包括根據差餉條例而指定的鄉村地區內的樓宇。不過，若干公共房屋的資料也包括在內，以便更充份反映物業市場的整體情況。

三 地區

三．一 港島、九龍、新九龍及新界區細分為地區，詳情見附錄 B、圖一和圖二。

四 物業類別

四．一 樓宇是按入住許可證（入伙紙）所註明的用途分類，但其後更改樓宇結構的則除外。

本署沒有調查樓宇現時的用途，也沒有嘗試分辨有那些住宅樓宇是作非住宅用途，或那些非住宅樓宇作住宅用途。

四．二 私人住宅單位，是指有獨立廚房和浴室（及／或廁所）的獨立居住單位，並可按樓面面積細分如下：

A 類單位 | 實用面積不超過三十九點九平方米。

B 類單位 | 實用面積為四十九至六十九點九平方米。

C 類單位 | 實用面積為七十至九十九點九平方米。

D 類單位 | 實用面積為一百至一百五十九點九平方米。

E 類單位 | 實用面積不少於一百六十平方米。

四．三 私人機構參建計劃的住宅單位，居者有其屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃的全部單位，雖沒有包括在私人樓宇的統計數字內，但有另外表列。

有關房屋委員會與房屋協會出租屋邨，以及政府所擁有的宿舍的資料，亦已另外表列。

四．四 私人寫字樓包括商用樓宇內的寫字樓地方，但不包括綜合用途樓宇內作非住宅用途的樓層。

寫字樓分以下各級：

A 級 | 位於區內適當地點，建築材料上乘，設計精良，管理妥善和有中央空氣調節設備的樓宇。

節設備的樓宇。

B級——位於區內好地點但

質素較差的樓宇，或位於較差地點的

高質素樓宇，有或沒有中央空氣調節設備。

C/D級——位於區內更次

地點的較差樓宇。

政府所擁有的寫字樓則另外表列。

四·五 私人商業樓宇包括作

零售業用及其他設計或改建作商業用途的地方，但不包括專作寫字樓用途者，車位亦不包括在內。房屋委員會和房屋協會興建的商業樓宇的資料，則另外表列。

四·六 私人分層工廠大廈包

括通常由地產商出售或出租，以作一般製造業生產工序用的樓宇，但下述的專業廠房則不包括在內。房屋委員會興建的工廠樓宇的資料，則另外列表說明。

四·七 私人專業廠房包括所

有其他主要為某一專門製造業工序而建的廠房，通常每間廠房由一位廠東使用。

四·八 私人貨倉包括設計或

改建作貨倉或冷藏庫的樓宇，但不包括位於貨櫃碼頭的同類樓宇。

五 樓面面積

五·一 住宅單位的樓面面積

即其「實用面積」。「實用面積」是指單位獨佔的樓面面積，這包括露台及走廊，但不包括樓梯、升降機槽、管渠、大堂及公用廁所等公用地方。量度「實用面積」時，是由圍繞該單位的外牆向外的一面，以及分隔毗連單位的牆壁中線量起。窗台、天井、花園、庭院、平台、車位等地方則不包括在內。

五·二 非住宅樓宇的樓面面積

即其「內部樓面面積」。「內部樓面面積」是指由圍繞該單位的牆壁或分隔毗連單位的牆壁向

內的一面量起，所得單位內部的全部面積。

六 現有單位總數量

六·一 私人住宅和非住宅單

位的現有總數量，都是以差餉估價紀錄為基礎，並根據落成單位和清拆單位的數目而作出調整。

六·二 私人住宅單位及非住

宅單位的總數量，是分別以一九八四年及一九八八年物業檢討報告的估計數字為根據。

六·三 公共房屋方面的數字

則由有關機構提供。房屋委員會租住屋邨單位的總數量，為一九九零年十二月三十一日由屋邨辦事處管理的單位的數量。

六·四 居者有其屋計劃及私

人機構參建計劃住宅單位的總數量，為截至一九九零年十二月三十一日獲發竣工證明書／入住許可證單位的數量。

七 供應量

七·一 私人樓宇的供應量，是指因獲發臨時或正式入住許可證（入伙紙）或完工證而視作落成樓宇的數量。

七·二 在一九八九年或較早時已獲發臨時入住許可證，而其在後在一九九零年內獲發正式入住許可證的樓宇，由於已列入一九九零年或較早時的檢討報告，所以沒有包括在這次檢討內。

七·三 公共房屋供應量的數字是由有關機構提供。房屋委員會租住屋邨單位及居者有其屋計劃住宅單位的供應量，為一九九零年落成單位的數量，該數字由房屋署建築設計科提供；而私人機構參建計劃、市區改善計劃及住宅發售計劃單位的供應量，則指在一九九零年獲發入住許可證的單位數量。

八 預計數量

八·一 本報告載有檢討年份隨後兩年每年的供應量預計數字。這些數字是預計在各有關年份內物業的供應數量；住宅物業是以單位數目計算；而非住宅物業則以內部樓面總面積計算。

八·二 計算有關數字時，本署是根據建築物條例執行處匯報的資料、建築師及發展商的圖則及匯報資料、專業人士的估計數字及／或實地視察所得的資料，就各已知的發展或重行發展地盤編製數據。

九 空置量

九·一 在檢討年份內落成的私人樓宇的空置量，以及在較早前落成但未評估差餉的私人樓宇的空置量，是在年底時經過調查而確定的。

九·二 在檢討年份前落成，並已作差餉估價的非住宅樓宇的空置量，是根據因物業空置而要

求發還差餉的申請計算，這些申請已經調查，證明有關物業確實空置。

九·三 當局是透過抽樣調查，對檢討年份前落成，並已作差餉估價的住宅樓宇的空置量作出估計。就一九九一年物業檢討報告而言，經抽樣調查的單位有三萬四千五百個。

九·四 公共房屋空置量的數字，是由有關機構提供。

十 使用量

十·一 住宅物業的使用量，即檢討年份內入住的單位數目淨增長額；而非住宅物業的使用量，則是年內使用的樓面面積淨增長額。

十·二 有關數字的計算方法是把年內供應量及年初空置量的總和，減去年內拆卸樓宇數量及年終空置量。

十一 平均租金和售價

十一·一 本署曾蒐集於用作分析季度內生效的新出租及重新出租樓宇租金資料，並將其加以分析。平均租金就是根據是項分析計算出來。就非住宅樓宇而言，續租時商定的租金亦包括在內。

十一·二 本署從多個不同的來源收集有關租金資料，這包括按照業主與租客（綜合）條例的規定，就重新出租樓宇而作出的通知、按照差餉條例的規定而發出的物業詳情申報表、由業主和租客給本署的函件，以及由本署職員進行實地探訪所得資料。所有租金資料都先由專業人員審查，經接納後才進行分析。

十一·三 租金是按租金的淨額而作出分析，即不包括差餉、管理費及其他費用在內。

十一·四 本署曾將經審查以釐定印花稅的樓宇交易資料分析。

凡列為「可接納」類別的樓宇交易，都會用作分析。不過，假若樓宇交易的實質日期較審查時間早達九個月以上，或有關物業仍未進行差餉估價，又或有關住宅物業是不交吉出售，便不會用作分析。平均售價就是根據是項分析計算出來。

十一·五 一九九零年第四季的租金數字（和租金指數），以及一九九零年第三及第四季的售價數字（和售價指數），均屬臨時性質。由於時間滯差，所以這些臨時性數字均根據有關季度內較早時生效的交易按加權法計算。

十二 租金和售價指數

十二·一 不同時期的平均租金及售價會有差異，這不單因價值有變，也由於樓宇的質素有所不同。不過，租金及售價指數的制訂，則是用以計算在質素不變的情況下，樓宇在租金及售價上的轉變。因此，即使在同一時期，

指數的轉變也會跟平均租金及售價的轉變有差異。

十二·二 計算租金和售價指數所根據的數據，跟用以編製平均租金和售價的數據相同。以指數來衡量價值上的改變時，是根據租金或售價除以有關物業的應課差餉租值所得的商計算，而不是根據每平方米樓面面積的租金或售價計算。實際上，利用應課差餉租值，不但考慮到樓面面積，也考慮到各種物業之間質素上的差別。

十二·三 應課差餉租值在全面重估後有所變更，因此，新應課差餉租值已調算至舊應課差餉租值的水平，以維持指數數列。

十二·四 本檢討報告載有按季和按年計算的指數。成分季度指數（即某類別或級別物業的指數）是從分析所有在某指定季度內進行的交易得出來的。某類樓宇的綜合季度指數，是將成分指數

按加權平均法計算出來。編製各類非住宅樓宇的綜合季度指數所使用的權數，是根據本季及前三季內有關類型樓宇的總樓面面積計算的。至於住宅物業，租金和售價指數的權數是根據本季及前三季內進行的交易數目計算出來。

十二·五 全年指數是該年四個按季計算的指數的平均數。

十二·六 跟評論並載的租金和售價指數圖表，是根據按年計算的指數編製的。

十二·七 指數（尤其是租金指數）很可能無法充份顯示出市場的趨勢。雖然所有租金都是按淨額作分析基礎（參考上文第十一·三段），但合約中其他與「等同租值」有關的條件則未必也考慮計算在內。例如在供過於求時，業主通常都準備給與租戶一些優惠，如整修樓宇或延長免租期等。如果按租約的標準條款把租

金調整，在指數下降時，經調整的租金很可能較所報的租金為低。但指數上升時，情況則相反。

十二·八 租金指數更會受以下實際情況影響：部份新樓宇的租金，遠在樓宇落成前已議定，但只會在生效時（即租約開始當日）才予以記錄，這較最初議定租金的日期可能遲數個月。

十三

落成後使用方式

此項只包括在檢討年份內為徵收差餉而估價的新落成住宅單位，這些單位在估價時已有人住用。

各區域及地區

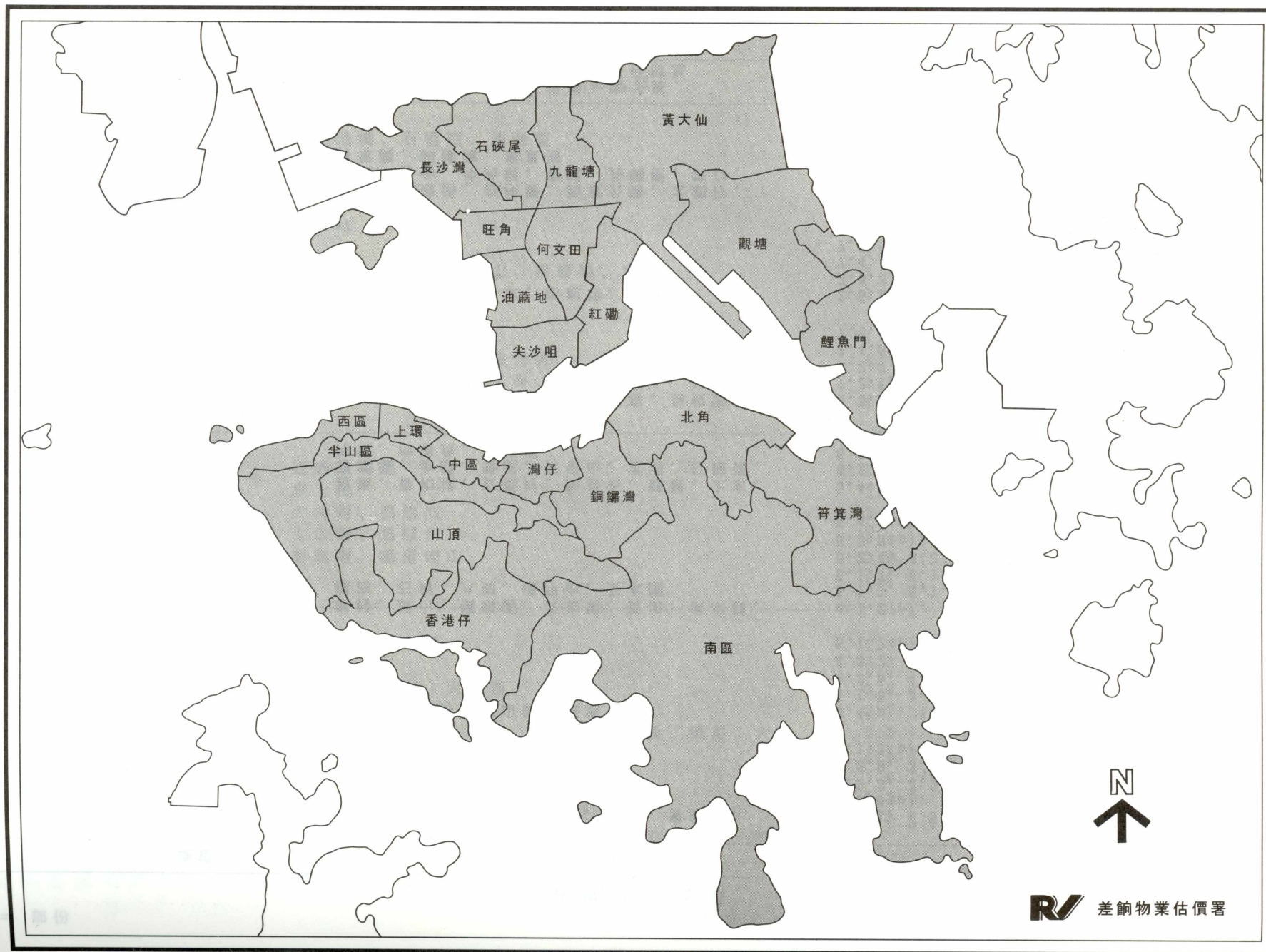
區域	地區	區界以內的分區名稱	規劃統計小區
港島	西區	堅尼地城、石塘咀、西營盤	1.1.1, 1.1.2, 1.1.6
	上環		1.1.3, 1.1.4, 1.1.5
	中區		1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4
	灣仔		1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5
	半山區	薄扶林	1.4.0, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.7.1
	山頂		1.8.1, 1.8.2, 1.8.3, 1.8.4
	銅鑼灣	大坑、跑馬地、渣甸山、掃桿埔、東角	1.4.4, 1.4.5, 1.4.6, 1.4.7, 1.4.8, 1.4.9
	北角	鰂魚涌	1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7
	筲箕灣	西灣河、柴灣	1.6.1, 1.6.2, 1.6.3, 1.6.4, 1.6.5
	香港仔	薄扶林村、鴨脷洲、黃竹坑	1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 1.7.5, 1.7.6
九龍	南區	深水灣、壽臣山、淺水灣、赤柱、大潭、石澳	1.9.0, 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3, 1.9.4, 1.9.5, 1.9.6, 1.9.7, 1.9.8, 1.9.9
	尖沙咀	紅磡填海區	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6
	油蔴地	京士柏	2.2.0, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9
	旺角	大角咀、昂船洲	2.2.1, 2.2.2, 2.6.9
	紅磡	土瓜灣、馬頭角	2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7
	何文田	馬頭圍、嘉道理山	2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.4.6
	長沙灣	荔枝角、深水埗	2.5.3(p), 2.5.4(p), 2.5.5, 2.5.6(p), 2.6.1(p), 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7
	石硤尾	蘇屋、大坑東、大坑西、又一村	2.6.2, 2.6.3(p), 2.6.8
	九龍塘		2.7.1, 2.7.2
	黃大仙	九龍城、新蒲崗、啓德、東頭、橫頭磡、樂富、大磡、鑽石山、慈雲山、竹園、牛池灣	2.8.1, 2.8.2(p), 2.8.3, 2.8.4, 2.8.5, 2.8.6, 2.8.7, 2.8.8(p), 2.8.9(p), 7.6.1(p)
新九龍	觀塘	牛頭角、佐敦谷、九龍灣	2.8.0, 2.9.1, 2.9.2, 2.9.4, 2.9.5
	鯉魚門	秀茂坪、藍田、茶果嶺、油塘	2.9.3(p), 2.9.7(p), 2.9.8, 2.9.9(p)

各區域及地區

地區	區界以內的分區名稱	規劃統計小區
新界	荃灣	葵涌、青衣、牙鷹洲、汀九、深井、青龍頭 2.5.1, 2.5.2(p), 2.5.3(p), 2.5.4(p), 2.5.6(p), 2.5.7, 3.1, 3.2.0, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.4(p), 3.5, 4.1.3(p), 5.3.3(p), 7.3.3(p).
	屯門	大欖、掃管笏、青山灣、藍地 3.4(p), 4.1.1, 4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.1.5, 4.1.6, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.4.1, 4.4.2(p), 5.1.2(p), 5.3.1(p).
	元朗	廈村、屏山、橋頭圍、大生圍、新田、洪水橋、 錦田、石崗、八鄉、流浮山、天水圍 4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.4.2(p), 5.1.1, 5.1.2(p), 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.9, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.3.1(p), 5.3.2, 5.3.3(p), 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5(p), 5.4.6, 6.1(p).
	北區	粉嶺、聯和墟、安樂村、和合石、鶴薈、上水、 石湖墟、金錢、營盤、天平山、古洞、打鼓嶺、 坪輦、沙頭角、吉澳洲 5.4.5(p), 6.1(p), 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6, 6.2.7, 6.2.8, 6.2.9, 6.3.1(p), 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3.
	大埔	大埔墟、大埔滘、康樂園、大尾篤、烏蛟騰、 塔門洲 5.3.3(p), 6.3.1(p), 7.1.1, 7.1.2, 7.2.0, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9, 7.4.1, 7.4.2(p), 7.4.3, 7.4.4(p), 7.5.1(p), 7.5.2(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.2.2(p)
	沙田	大圍、火炭、馬料水、赤泥坪、烏溪沙 2.5.2(p), 2.6.1(p), 2.6.3(p), 2.8.2(p), 2.8.8(p), 2.8.9(p), 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3(p), 7.4.4(p), 7.5.1(p), 7.5.2(p), 7.5.3, 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7, 7.5.8, 7.5.9, 7.6.1(p), 7.6.2(p), 8.2.2(p), 8.2.3(p).
	西貢	清水灣、蠔涌、白沙灣、西貢公路、大網仔、 南園、竹角、沙角尾、東龍、井欄樹、坑口、 將軍澳、銀線灣、調景嶺 2.8.9(p), 2.9.3(p), 2.9.6, 2.9.7(p), 2.9.9(p), 7.4.2(p), 7.6.1(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.2.1, 8.2.2(p), 8.2.3(p), 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4.
	離島	長洲、坪洲、大嶼山、馬灣、南丫島、 索罟群島、石鼓洲、喜靈洲、蒲台群島 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.2, 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 9.4.1, 9.4.2, 9.4.3, 9.4.4, 9.5, 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6

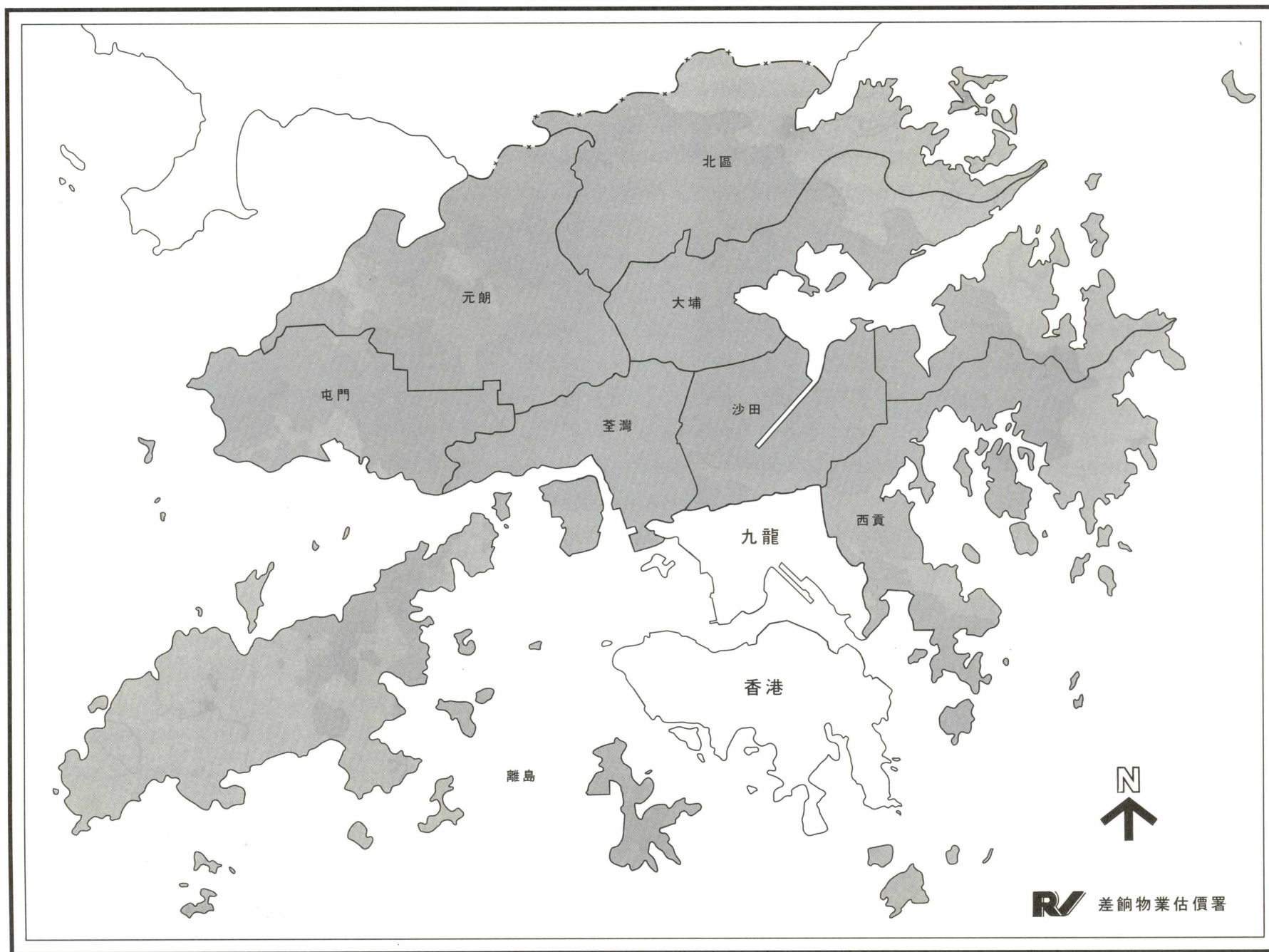
港島及九龍地區

圖一



新界地區

圖二



物業檢討 報告

1 9 9 1

