
物業檢討報告

PROPERTY REVIEW *1990*



香港差餉物業估價署
Rating and Valuation Department, Hong Kong

供應量 · 空置量 · 租金及售價一覽

物業檢討報告

PROPERTY REVIEW *1990*

A Summary of Supply, Vacancies, Rentals and Purchase Prices

香港差餉物業估價署

Rating and Valuation Department, Hong Kong

CONTENTS

Foreword 1

Overview 2

Commentary

Private Domestic 3-5

Private Domestic (Large Units) 6-7

Offices 8-9

Offices—Sectoral Analysis 10-13

Commercial 14-15

Flatted Factories 16-17

Tables 1-50

Appendixes

A Technical Notes

B Areas and Districts in the Urban Area

C Districts in the New Territories

Plans

1 Urban Area Districts

2 New Territories Districts

目錄

序言 1

市道總覽 2

評論

私人住宅 3-5

私人住宅 (大單位) 6-7

寫字樓 8-9

寫字樓—按類分析 10-13

商業樓宇 14-15

分層工廠大廈 16-17

列表 1至50

附錄

A. 技術附註

B. 市區各區

C. 新界各區

圖則

1. 市區地區

2. 新界地區

Tables

Domestic - Private

- 1 - Stock and Vacancy by Class
- 2 - Stock, Supply and Vacancy
- 3 - Supply by Class
- 4 - Supply by Size
- 5 - Supply and Forecasts
- 6 - Forecasts by Class
- 7 - Vacancy by District
- 8 - Overall Vacancy Trends
- 9 - Mode of Occupation after Completion
- 10 - Average Rentals
- 11 - Average Prices
- 12 - Rental Indexes
- 13 - Price Indexes
- 14 Domestic - Home Ownership, Private
Sector Participation,
Urban Improvement and
Flat-for-Sale Schemes
- 15 Domestic - Housing Authority and
Housing Society Rental Estates
- 16 Domestic - Government Owned Quarters

Offices - Private

- 17 - Stock and Vacancy by Grade
- 18 - Stock, Supply and Vacancy
- 19 - Supply and Forecasts
- 20 - Forecasts by Grade
- 21 - Vacancy by District
- 22 - Overall Vacancy Trends
- 23 - Average Rentals
- 24 - Average Prices
- 25 - Rental and Price Indexes
- 26 Offices - Government Owned

列表

私人住宅

1. 按類別分析樓宇總數量和空置量
2. 樓宇總數量、供應量和空置量
3. 按類別分析供應量
4. 按面積分析供應量
5. 供應量和預計數量
6. 按類別分析預計數量
7. 各區空置情況
8. 空置情況整體趨勢
9. 落成後的使用方式
10. 平均租金
11. 平均售價
12. 租金指數
13. 售價指數
14. 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
15. 住宅樓宇 - 房屋委員會和
房屋協會租住屋邨
16. 住宅樓宇 - 政府所擁有的宿舍

私人寫字樓

17. 按級別分析樓宇總數量和空置量
18. 樓宇總數量、供應量和空置量
19. 供應量和預計數量
20. 按級別分析預計數量
21. 各區空置情況
22. 空置情況整體趨勢
23. 平均租金
24. 平均售價
25. 租金和售價指數
26. 政府所擁有的寫字樓

Commercial - Private

- 27 - Stock, Supply and Vacancy
- 28 - Supply and Forecasts
- 29 - Vacancy by District
- 30 - Overall Vacancy Trends
- 31 - Shops - Average Rentals and Average Prices
- 32 - Shops - Rental and Price Indexes
- 33 Commercial - Housing Authority
- 34 Commercial - Housing Society

Flatted Factories - Private

- 35 - Stock, Supply and Vacancy
- 36 - Supply and Forecasts
- 37 - Supply by Size
- 38 - Vacancy by District
- 39 - Vacancy by Size
- 40 - Overall Vacancy Trends
- 41 - Average Rentals
- 42 - Average Prices
- 43 - Rental and Price Indexes
- 44 Flatted Factories - Housing Authority

Specialised Factories

- 45 - Stock and Supply
- 46 - Supply and Forecasts

Storage

- 47 - Stock, Supply and Vacancy
- 48 - Supply and Forecasts
- 49 - Vacancy by District
- 50 - Overall Vacancy Trends

私人商業樓宇

- 27. 樓宇總數量、供應量和空置量
- 28. 供應量和預計數量
- 29. 各區空置情況
- 30. 空置情況整體趨勢
- 31. 店舖 - 平均租金和平均售價
- 32. 店舖 - 租金和售價指數
- 33. 房屋委員會商業樓宇
- 34. 房屋協會商業樓宇

私人分層工廠大廈

- 35. 樓宇總數量、供應量和空置量
- 36. 供應量和預計數量
- 37. 按面積分析供應量
- 38. 各區空置情況
- 39. 按面積分析空置量
- 40. 空置情況整體趨勢
- 41. 平均租金
- 42. 平均售價
- 43. 租金和售價指數
- 44. 房屋委員會分層工廠大廈

專業廠房

- 45. 樓宇總數量和供應量
- 46. 供應量和預計數量

貨倉

- 47. 樓宇總數量、供應量和空置量
- 48. 供應量和預計數量
- 49. 各區空置情況
- 50. 空置情況整體趨勢

FOREWORD

In 1990, for the first time, the Property Review includes stock and forecast figures in respect of Government owned quarters and offices with the aim of providing as complete a picture as possible of properties in Hong Kong. Otherwise, the format of the Property Review 1990 is similar to that of 1989.

Please note that figures of take-up for various property classes do not take account of those premises pre-let or pre-sold by the developers 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 those premises not yet certified for occupation until after 31 December 1989.

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 at Appendix A.

It should be noted that the average rentals (and rental indexes) 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 completion of new buildings, or lease expiry dates in the case of existing buildings. The practice may have the effect of not fully reflecting market rental movements in the quarter being analysed. Details of how the indexes are compiled can be found in paragraph 12 of the Technical Notes.

Enquiries regarding this publication should be directed to the Department's Technical Secretary (895 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.

序言

一九九零年，物業檢討報告首次包括政府所擁有的宿舍及寫字樓的總數量及預計數量，務求盡量展示香港物業市場的全貌。除此點外，一九九零年物業檢討報告的形式與一九八九年的相若。

有一點請注意，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一九八九年十二月三十一日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，已詳列於附錄A的技術附註第6至第10段內。

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，很多時業主與租客遠在新樓宇落成前，或現有樓宇的租約未屆滿前，已預先議定租金。這個做法會影響到用作分析季度內的市值租金變動情況，未能給充份反映出來。編製租金指數的方法，已詳列於技術附註第12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：895 7614，地址：香港軒尼詩道500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。

OVERVIEW

The buoyant property market of 1988 continued into the early part of 1989 with further increases in rents and prices, which were quite substantial in some categories. However, the June events in China caused a temporary halt to sales activity. The small number of transactions that did take place immediately afterwards were at reduced rents or prices.

This situation remained for about two months but since then values have generally tended to rise again and there has been more activity in the market. By the end of the year, rentals and prices for some categories had returned to the pre-June levels but for others they were still below their peak, largely due to the good supply situation.

市道總覽

一九八九年初的物業市道承接一九八八年的走勢繼續向好，租金及售價進一步攀升，若干類型物業的升幅更頗為顯著。不過，中國在六月所發生的事件，卻令物業買賣活動暫時停頓。緊接這些事件所進行的少量交易，是在降價出租或出售的情況下完成的。

這情況持續約兩個月，但此後各類樓宇的租金及價格便普遍有回升的趨勢，物業市場亦再度活躍。若干類型物業的租金及售價在年底前已回復至六月前的水平，但其他類型物業則主要因市場供應充裕的關係，仍未攀回至最高水平。

Overall supply of domestic accommodation in 1989, at 36 500 units, fell a little short of expectations but was nevertheless up on the 34 500 units supplied in 1988. As in recent years, about half of the year's supply was to be found in the New Territories, predominantly in Tsuen Wan and Tuen Mun.

In 1989, Class A units comprised only 19% of supply, compared with about 32% in 1987 and 1988. However, supply of Class B units represented some 61% of the total compared with only 48% in 1988. There appears to be no reversal in the recent trend towards more spacious living accommodation.

Take-up in 1989 at 23 700 units was down by some 30% on 1988. However, it should be borne in mind that over 40% of the supply only became available during the last quarter of the year. Vacancies at the year end were consequently 50% higher than in 1988, representing about 4.2% of stock overall. The greatest incidences of vacancy in terms of percentage of stock were in Island South, Tsuen Wan and Tuen Mun.

Supply in 1990 is expected to fall to 27 400 units but in 1991 should return to the level pertaining in the past four years. The focus of attention will continue to be the New Territories where it is expected that around 60% of the supply in 1990 and 1991 will be built. Class B units will continue to predominate.

一九八九年住宅樓宇的整體供應量為36 500個單位，雖比預期數量略少，但卻較一九八八年的供應量34 500個單位為多。正如近年的情況一樣，年內約半數的供應單位是位於新界，而主要是在荃灣及屯門。

A類單位在一九八九年的供應量只佔總供應量的19%，而在一九八七及一九八八年時則約為32%。不過，B類單位的供應量卻佔總供應量的61%左右，而在一九八八年時僅為48%。近年來使用較寬敞單位的趨勢，似乎並無逆轉。

一九八九年的樓宇使用量為23 700個單位，比一九八八年下降約30%。不過，有一點應該留意的是，超過40%的供應單位是在一九八九年最後一季才落成。年底空置量因而較一九八八年增加50%，約佔總數量的4.2%。以佔樓宇總數量的百分率計算，港島南區、荃灣及屯門的樓宇的空置量最高。

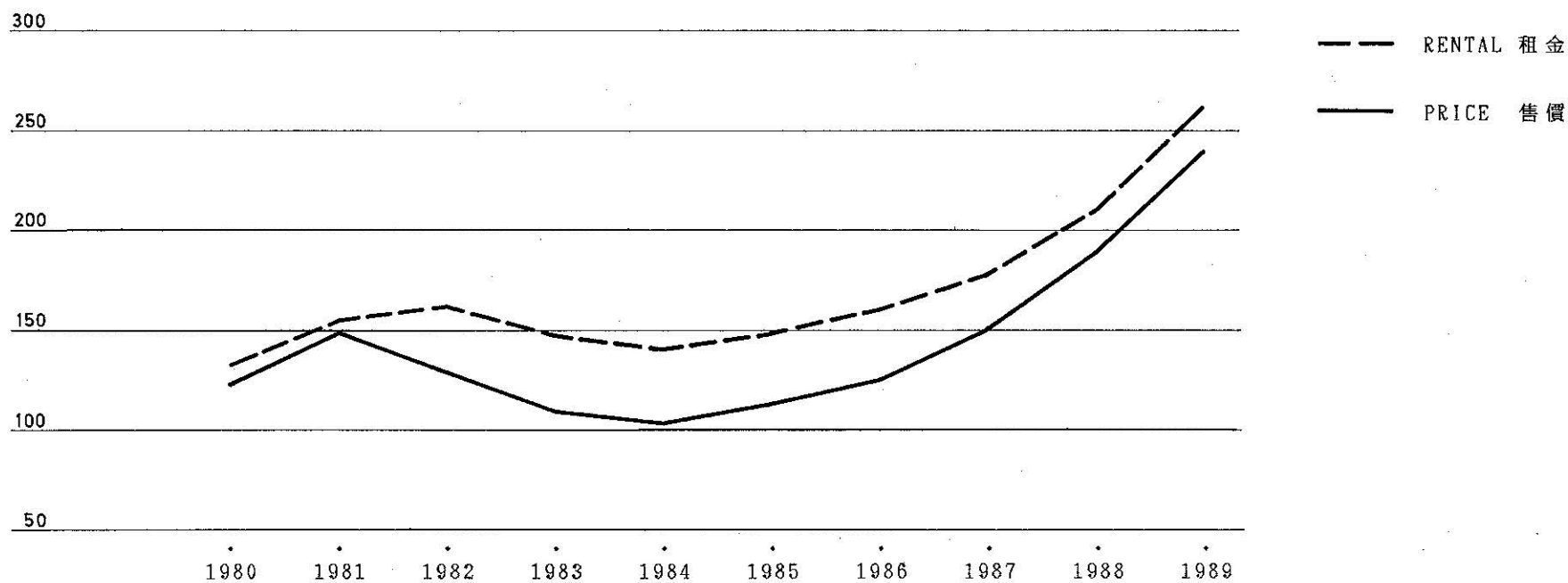
預料一九九零年的供應量會下降至27 400個單位，但在一九九一年則會回升至過去四年所維持的水平。新界仍會成為焦點所在，預料在該區落成的私人住宅單位，約佔一九九零及一九九一年供應量的60%。所供應的單位仍會以B類為主。

PRIVATE DOMESTIC - SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY
私人住宅 - 供應量、使用量和空置量

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Supply (No. of units) 供應量 (單位數目)	24 500	33 500	23 100	21 600	22 300	29 900	34 100	34 400	34 500	36 500	[27 400]	[34 200]
Take-up (No. of units) 使用量 (單位數目)	20 200	18 000	19 300	26 200	23 500	29 500	30 300	35 100	33 900	23 700		
Vacancy (No. of units) 空置量 (單位數目)	16 700	29 700	31 200	24 400	22 400	22 100	24 700	22 300	20 200	30 300		
% *	3.5	5.9	6.0	4.5	4.0	3.7	3.9	3.4	2.9	4.2		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock. 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。
[] Forecast 預計數量

PRIVATE DOMESTIC - RENTAL AND PRICE INDEXES
私人住宅 - 租金和售價指數



An interesting feature of the domestic sector in 1989 was the emergence of a significant supply of luxury serviced apartments. Ranging in size from about 40m² to over 280m², these apartments are generally fully furnished with maid service and access to recreational facilities. They are intended for letting for short periods ranging from 1 month to 2 years. There would appear to have been an oversupply in 1989 and as a result, at the year end, vacancy was reported to be high.

Taking 1989 as a whole, both rental and price levels were higher than in 1988. Because the indexes (see Tables 12 and 13) are compiled on a quarterly basis they do not fully represent the drop in rents and prices immediately after 4th June. However the indexes show that by the end of the year prices for small flats had already regained their pre-June levels but those for the larger ones had not fared so well.

一九八九年住宅物業有一點頗為特別的，就是出現了大量服務式住宅物業，這類物業的面積大小不一，約由40至280平方米不等，一般都設置有完備的家具，並且提供清潔、洗熨服務，以及康樂設施。這類住宅物業主要是供短期租用，為期一個月至兩年。在一九八九年，服務式住宅物業似乎供過於求，結果，有報稱這類物業在年底時有頗高的空置量。

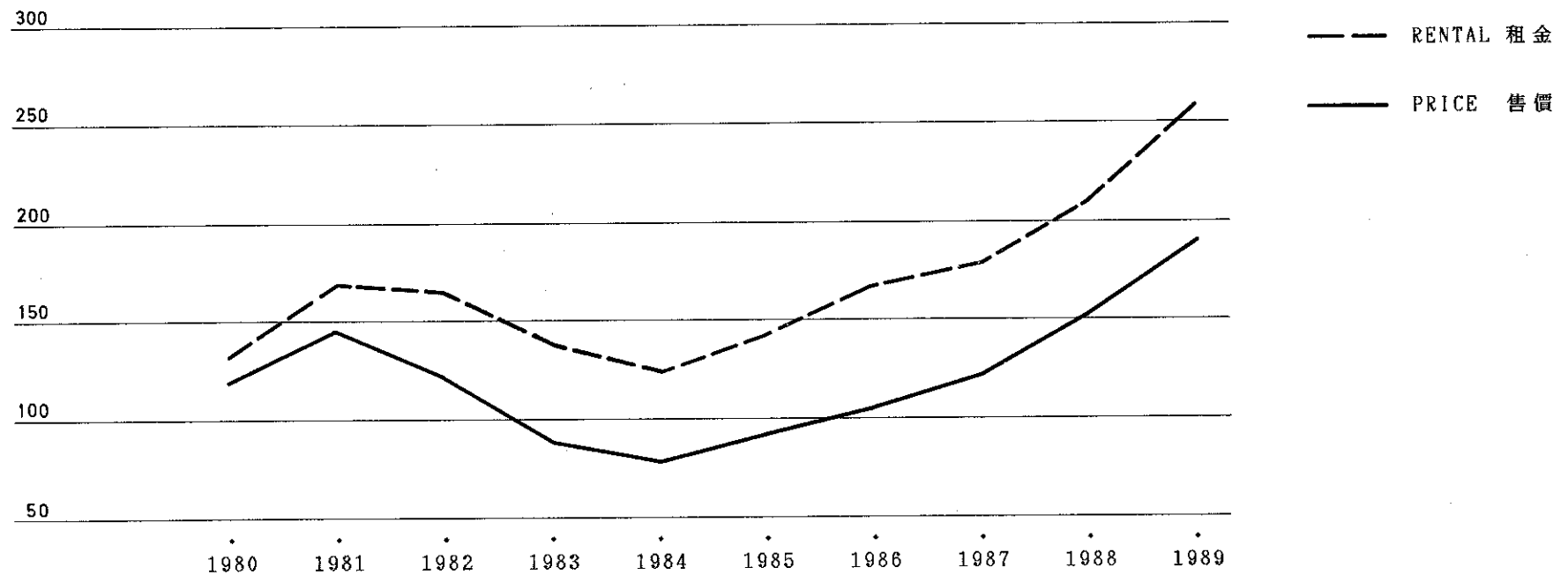
一九八九年整體而言，租金及售價水平均比一九八八年高。由於有關指數（見表12及13）是按每季編製的，因此未能全面反映租金及售價在六四事件後立即下跌的情況。不過，根據指數顯示，小型單位的售價在年底時已回升至六月前的水平，但較大單位的售價的升勢卻稍為遜色。

PRIVATE DOMESTIC (LARGE UNITS) - SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY
私人住宅（大單位）－供應量、使用量和空置量

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Supply (No. of units) 供應量 (單位數目)	1 800	2 500	2 500	2 600	1 400	1 950	2 550	2 000	3 150	2 700	[2 850]	[1 600]
Take-up (No. of units) 使用量 (單位數目)	900	1 200	1 200	1 800	2 850	2 000	1 800	2 650	1 700	2 700		
Vacancy (No. of units) 空置量 (單位數目)	2 000	2 900	3 800	4 400	2 900	2 750	3 300	2 300	3 450	3 100		
%*	5.3	7.3	9.1	9.9	6.4	5.8	6.6	4.5	6.3	5.4		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock. 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。
[] Forecast 預計數量

PRIVATE DOMESTIC (LARGE UNITS) - RENTAL AND PRICE INDEXES
私人住宅（大單位）－租金和售價指數



PRIVATE DOMESTIC (LARGE 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.

Contrary to the forecast in the last Property Review, supply of these units in 1989 dwindled to about 2 700 or 14% fewer than in 1988. Class E accounted for about one third of the supply, proportionately more than in 1988.

Supply is forecast to remain at a similar level in 1990 but is expected to drop substantially to around 1 600 units in 1991. Island South and Mid-levels will continue to be the focus of attention.

Take-up in 1989 increased by some 59% on 1988 and this, coupled with the 14% drop in supply, led to a reduction in vacancies to 5.4% stock.

私人住宅（大單位）

這類物業包括實用面積不少於100平方米的住宅單位——即D和E類單位。這些單位佔私人住宅樓宇總數量的8%左右。

與去年物業檢討報告的預測相反，這些單位在一九八九年的供應量下降至2 700個左右，即較一九八八年減少14%。E類單位約佔供應量三分之一，按比例而言，該供應量比一九八八年為高。

預料一九九零年的供應量會維持於相若水平，但在一九九一年則會大幅度下降至1 600個單位左右。港島南區及半山區的單位會繼續成為焦點所在。

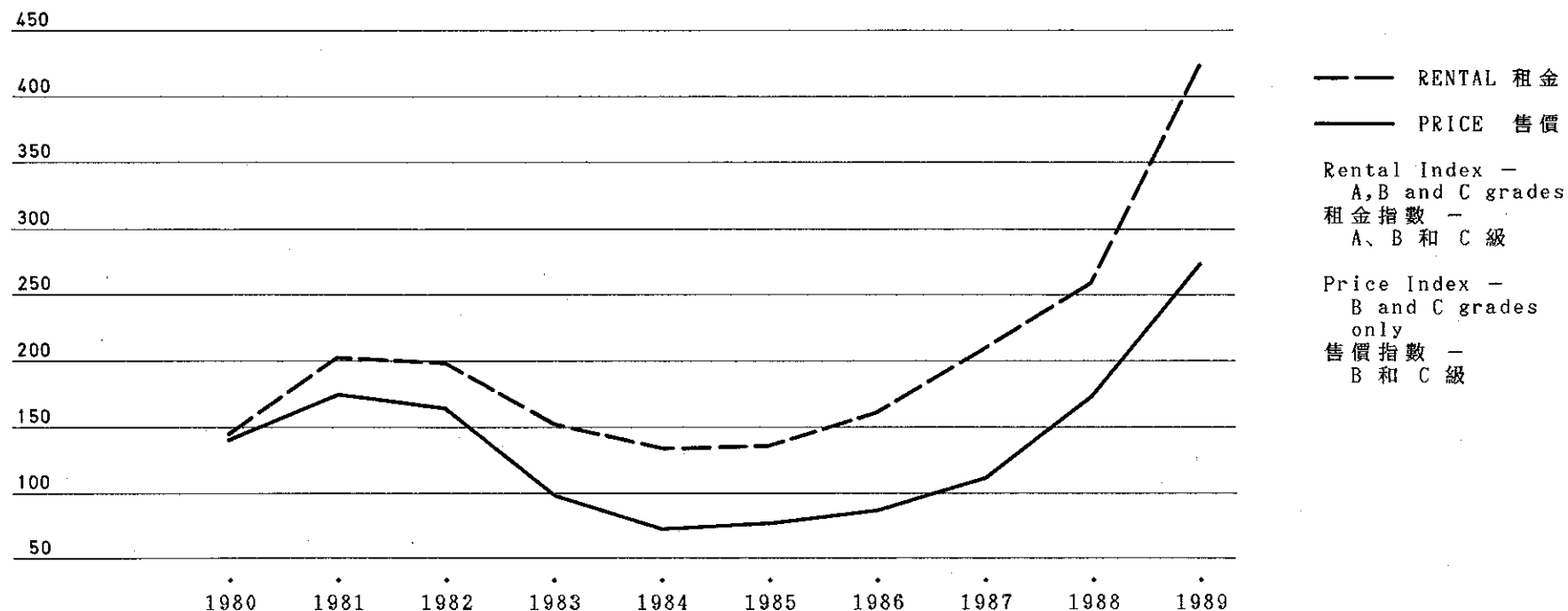
一九八九年大單位的使用量約比一九八八年增加59%，而供應量則下跌14%，導致空置量只佔樓宇總數量的5.4%。

OFFICES - SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY
寫字樓 - 供應量、使用量和空置量

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Supply ('000m ²) 供應量 (千平方米)	297	319	546	591	219	308	46	247	247	269	[295]	[388]
Take-up ('000m ²) 使用量 (千平方米)	124	203	253	371	449	385	256	269	354	102		
Vacancy ('000m ²) 空置量 (千平方米)	203	302	573	793	561	484	266	241	124	261		
%*	8.3	11.0	17.6	20.6	13.8	11.1	6.0	5.5	2.7	5.3		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock. 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。
[] Forecast 預計數量

OFFICES - RENTAL AND PRICE INDEXES
寫字樓 - 租金和售價指數



OFFICES

Overall supply of new office space in 1989 at 269 000m² showed an increase of 9% over 1988 with Central and Wan Chai accounting for half of the total new space. It is interesting to note that some 20% of the year's supply came onstream in the "satellite" location of Cheung Sha Wan.

In 1989, overall take-up dropped by about 71% compared with 1988. Coupled with the increased supply, this resulted in vacancy rising to 261 000m² or 5.3% of stock. However, it should be noted that 37% of the 1989 supply was completed in the last quarter of the year.

Overall supply is forecast to increase by a marginal 9% in 1990 but more significantly, by 44% in 1991. Present indications are that a massive amount of about 800 000m² could be completed in 1992. This would aggravate the vacancy situation if the low take-up level persists.

As described in the Foreword and the Technical Notes the method of compilation of the quarterly indexes results in these not always fully reflecting market movements. This is apparent with the rental index which was still showing an increasing trend at the end of the year. The price indexes are more representative of the downward trend which has emerged since the third quarter in both rents and prices.

寫字樓

一九八九年新寫字樓的整體供應量為269 000平方米，比一九八八年增加9%，其中超過半數的新寫字樓位於中環及灣仔。有一點頗為特別的是，一九八九年20%的供應量是位於「衛星」地點的長沙灣。

一九八九年整體使用量約比一九八八年下跌71%。此外，由於供應量增加，導致空置量上升至261 000平方米，為總數量的5.3%。不過，有一點值得注意的是，一九八九年供應量的37%是於該年最後一季落成。

預料一九九零年的整體供應量會輕微上升9%，而一九九一年更會大幅度上升44%。根據目前的資料顯示，有大量寫字樓可能於一九九二年落成，面積約為800 000平方米。假如屆時使用量繼續偏低，便會令空置情況更為嚴重。

正如序言及技術附註所說明，採用按季編製指數的方法，結果是未能經常充份反映市面租金及售價的變動情況。其中，租金指數便是明顯的例子，該指數顯示租金在年底時仍有上升趨勢。而售價指數則較能反映自第三季便出現的租金及售價下降趨勢。

OFFICES (SECTORAL ANALYSIS) - SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY
寫字樓 (按類分析) - 供應量、使用量和空置量

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
I. Central (A)												
<u>中區A級</u>												
Supply ('000m ²) 供應量 (千平方米)	105	41	93	40	30	163	7	70	88	72	[70]	[27]
Take-up ('000m ²) 使用量 (千平方米)	31	49	66	44	33	153	60	38	156	12		
Vacancy ('000m ²) 空置量 (千平方米)	86	74	98	94	91	101	40	73	5	59		
% *	15.6	12.7	14.5	13.2	12.2	11.1	4.4	8.4	0.5	5.8		
II. Central (B), Sheung Wan (A), Wan Chai (A), Causeway Bay (A) and Tsim Sha Tsui (A)												
<u>中區B級、上環A級、灣仔A級、銅鑼灣A級及尖沙咀A級</u>												
Supply ('000m ²) 供應量 (千平方米)	108	151	179	234	11	93	9	102	128	86	[48]	[91]
Take-up ('000m ²) 使用量 (千平方米)	41	115	133	118	139	90	82	74	107	102		
Vacancy ('000m ²) 空置量 (千平方米)	55	87	119	235	107	110	37	65	79	55		
% *	8.5	10.9	12.4	19.7	8.9	8.5	2.9	4.6	5.2	3.4		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock. 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。
[] Forecast 預計數量

In this analysis the office sector has been further divided into three sub-sectors, as follows:

- I. Central A Grade;
- II. Central B Grade plus Sheung Wan, Wan Chai, Causeway Bay and Tsim Sha Tsui A Grade; and
- III. The remainder i.e. fringe areas and lower grades in other districts.

Sector I

Comprising 1 015 000m², this sector represents almost 21% of all office space. Supply in 1989, at 72 000m², was 18% less than in 1988. Very low take-up, at 12 000m², during the year resulted in an increase in vacancy to 59 000m² or 5.8% of total stock. It should be mentioned, however, that the Bank of China Tower and the Standard Chartered Bank headquarters, the two buildings in Central which accounted for all new space in this sector, were only completed in the second half of 1989.

Supply for 1990 is forecast to be 70 000m², very much the same as in 1989. It is expected to drop substantially in 1991 but to rise again in 1992 to a level exceeding that in any of the last 4 years.

在這項分析中，寫字樓樓宇再分為三個分類，詳情如下：

- 一、中區 A 級；
- 二、中區 B 級加上環、灣仔、銅鑼灣和尖沙咀 A 級；以及
- 三、其餘地區，即邊緣地區和其他地區的次級樓宇。

第一類

第一類寫字樓的總數量為 1 015 000 平方米，差不多佔各類寫字樓總面積的 21%。一九八九年的供應量為 72 000 平方米，較一九八八年少 18%。而一九八九年的使用量十分低，只有 12 000 平方米，導致空置量增至 59 000 平方米，為總數量的 5.8%。但值得一提的是，這一類新寫字樓完全是由中環兩座建築物，即中國銀行大廈及渣打銀行大廈所供應，而這兩座建築物只是在一九八九年下半年落成。

預料一九九零年的供應量為 70 000 平方米，與一九八九年相差不多。而一九九一年的供應量則大幅度下降，但會於一九九二年再次回升至一個超越過去四年的供應水平。

OFFICES (SECTORAL ANALYSIS) - SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY - cont'd
寫字樓 (按類分析) - 供應量、使用量和空置量 - 續

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
III. Remainder 其餘地區												
Supply ('000m ²) 供應量 (千平方米)	84	127	274	317	178	52	30	75	31	111	[177]	[270]
Take-up ('000m ²) 使用量 (千平方米)	52	39	54	209	277	142	114	157	91	- 12		
Vacancy ('000m ²) 空置量 (千平方米)	62	141	356	464	363	273	189	103	40	147		
% [*]	5.0	10.4	22.0	23.9	17.2	12.6	8.6	4.8	1.8	6.5		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock. 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。
[] Forecast 預計數量

Sector II

With a stock of 1 609 000m², sector II accounts for 33% of all office space. Supply in 1989 was 86 000m² of which was 66% in Wan Chai.

Take-up in 1989 was similar to that in 1988 and exceeded supply by 19%, resulting in a decrease in vacancy to 55 000m² or 3.4% of total stock.

The forecast supply of 48 000m² in 1990, representing a drop of 44% from 1989, will all be in Wan Chai. Supply for 1991 is forecast to be around 91 000m² but it could more than double in 1992.

Sector III

This sector comprises 2 273 000m² or 46% of total stock. Completions in 1989 amounted to 111 000m², an increase of some 250% over the 1988 supply. Consequently, vacancy increased substantially to 147 000m² or 6.5% of total stock.

Much more space is forecast to come onstream during the next 3 years which would lead to even higher vacancy if not matched by similar improvements in take-up. Compared to 1989, the increase in supply for 1990 and 1991 is expected to be around 59% and 143% respectively. Present indications are that there could also be a four-fold increase in supply in 1992 compared to the 1989 level.

第二類

第二類寫字樓的總數量為1 609 000平方米，佔所有寫字樓面積33%。一九八九年的供應量為86 000平方米，其中66%位於灣仔區。

一九八九年的使用量與一九八八年大致相同，但較供應量超出19%，空置量因而下降至55 000平方米，即佔總數量的3.4%。

預計一九九零年的供應量為48 000平方米，全部位於灣仔。這預計供應量較一九八九年減少44%。又預計一九九一年的供應量約為91 000平方米，但一九九二年則會增加一倍有多。

第三類

第三類寫字樓的面積共有2 273 000平方米，即佔寫字樓總數量的46%。一九八九年落成的面積達111 000平方米，較一九八八年的供應量增加約250%。空置量因而大幅上升至147 000平方米，即佔總數量的6.5%。

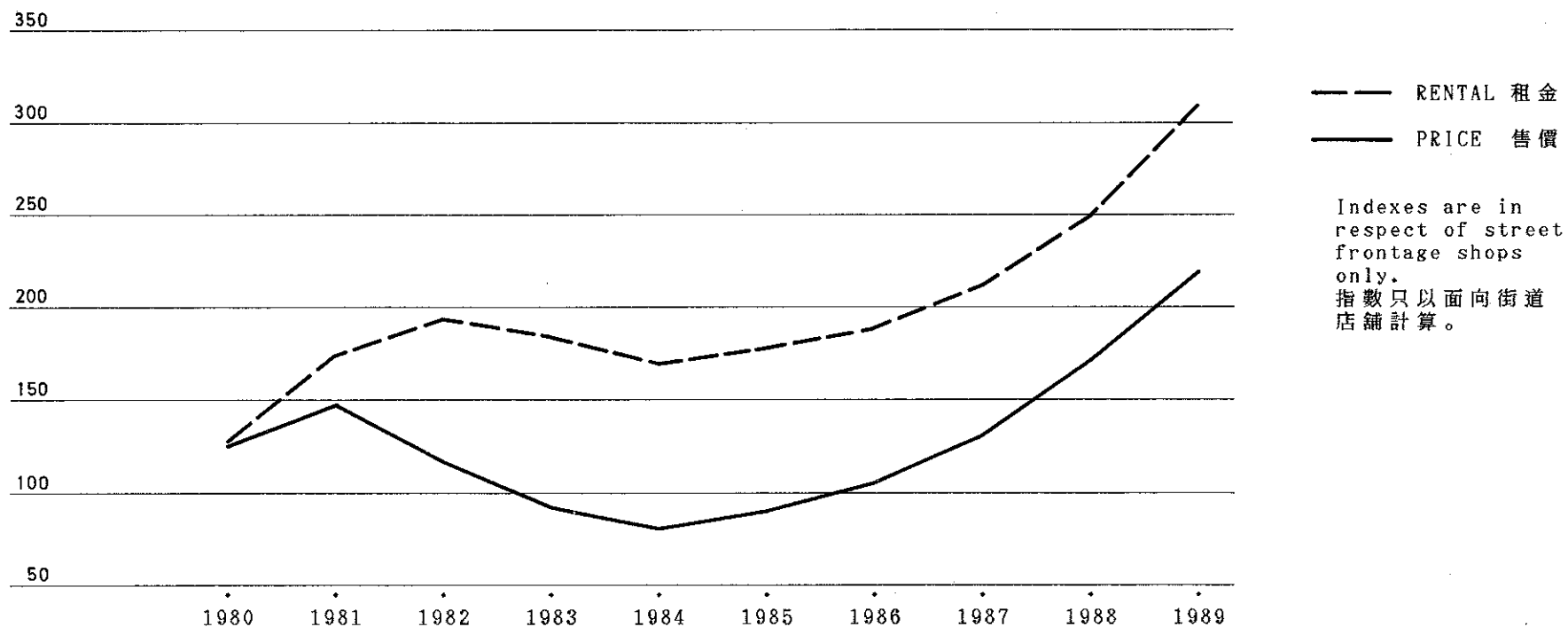
預計未來三年會有更多第三類寫字樓落成，如使用量沒有相應的增長，空置量便會更為上升。預計一九九零年及一九九一年的供應量，會分別較一九八九年增加約59%及143%。據現時資料顯示，與一九八九年的水平比較，一九九二年的供應量更會有四倍增長。

COMMERCIAL - SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY
商業樓宇 - 供應量、使用量和空置量

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Supply ('000m ²) 供應量 (千平方米)	272	315	368	270	255	249	174	284	238	197	[210]	[338]
Take-up ('000m ²) 使用量 (千平方米)	144	178	198	243	229	264	213	358	174	126		
Vacancy ('000m ²) 空置量 (千平方米)	333	423	545	541	550	524	466	368	381	395		
% [*]	7.4	8.9	10.7	10.1	9.9	9.0	7.8	5.4	5.5	5.6		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock. 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。
[] Forecast 預計數量

COMMERCIAL - RENTAL AND PRICE INDEXES
商業樓宇 - 租金和售價指數



COMMERCIAL

Supply of commercial space in 1989, at 197 000m², was 17% down from 1988. The New Territories, notably Tsuen Wan, Tuen Mun, Yuen Long and Sha Tin, accounted for 42% of the completions in 1989.

Overall supply is expected to increase moderately, by some 7% to 210 000m² in 1990, and by a further 61% to 338 000m² in 1991 mainly due to the anticipated completion of several major developments in Tsuen Wan. Present indications are that the supply in 1992 could well exceed 1991. New developments in the New Territories will account for about half of the total supply forecast for the next two years.

Take-up in 1989 dropped some 28% from that in 1988 to 126 000m², and was the lowest recorded for the decade. Against a background of dwindling supply and demand, vacancies at the end of 1989 remained much the same as in 1988, representing 5.6% of stock.

Whilst the commercial premises category encompasses a wide range of property types, the rental and price indexes are compiled for shops with street frontage only. Because of the diverse location factors which contribute mainly to the value of individual shops, statistical comparison is difficult. The indexes are only indicators in the broadest sense.

商業樓宇

一九八九年商業樓宇的供應量為197 000平方米，較一九八八年減少17%。一九八九年落成的商業樓宇面積當中，有42%位於新界，主要在荃灣、屯門、元朗及沙田。

預計整體供應量會穩健上升，一九九零年會增加至210 000平方米，增幅約為7%。此外，由於荃灣會有數座大型商業樓宇落成，因此，預計一九九一年的整體供應量會進一步增加至338 000平方米，增幅為61%。據現時資料顯示，一九九二年的供應量會遠較一九九一年為多。在未來兩年，新界的新商業樓宇面積會約佔預計總供應量的半數。

一九八九年商業樓宇的使用量為126 000平方米，較一九八八年下降約28%，為近十年來的最低紀錄。由於供應量及需求量都縮減，因此，一九八九年終的空置量與一九八八年大致相同，佔總數量的5.6%。

由於商業樓宇種類甚多，所以本署只為面向街道的店舖編製租金和售價指數。不過，個別店舖的價值，主要是受各種位置因素影響，要將統計資料作比較並不容易。因此，這些指數只能作為最粗略的根據。

FLATTED FACTORIES - SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY
分層工廠大廈 - 供應量、使用量和空置量

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Supply ('000m ²) 供應量 (千平方米)	977	1 122	1 041	621	429	456	611	541	1 105	864	[652]	[662]
Take-up ('000m ²) 使用量 (千平方米)	1 009	730	571	727	857	389	787	804	588	672		
Vacancy ('000m ²) 空置量 (千平方米)	476	795	1 219	1 089	657	716	516	247	704	833		
% *	5.0	7.5	10.5	8.9	5.2	5.5	3.8	1.7	4.5	5.1		

* Vacancy at the end of the year, expressed as a % of total stock. 年底空置量佔樓宇總數量的百分率。
[] Forecast 預計數量

FLATTED FACTORIES - RENTAL AND PRICE INDEXES
分層工廠大廈 - 租金和售價指數



Supply of flatted factories in 1989 was 864 000m², representing a drop of 22% from the high level recorded for 1988. A large proportion of the supply was found in the New Territories; the districts of Tsuen Wan and Tuen Mun together accounted for some 47% of total completions. In terms of numbers of units, 90% of the supply in 1989 was attributable to units of less than 200m² in area, with some 56% in the popular 50-99.9m² bracket.

Supply is expected to reduce further to 652 000m² in 1990 and to remain at a similar level in 1991. A further reduction is currently anticipated in 1992. As has been the case in recent years, supply in the New Territories will continue to predominate.

Take-up in 1989 was up 14% on the previous year but still fell short of supply by some 192 000m². Due mainly to this, vacancies at the end of 1989 rose to 833 000m², representing 5.1% of stock.

Bearing in mind the explanation in the Foreword and the Technical Notes, the rental indexes indicate that rents had reached their peak around the end of the year and in the New Territories there was some indication of a softening trend.

By contrast the price indexes, which only cover the Urban Areas, showed a continuing upward trend. However, it was known that prices had come under pressure towards the end of the year in line with the rise in vacancies. This was reported as particularly affecting certain parts of the New Territories.

B J C Woodroffe
Commissioner of Rating and Valuation

Hong Kong
March 1990

一九八九年分層工廠大廈的供應量共達864 000平方米，較一九八八年的高水平下降22%。大部份新供應的分層工廠大廈都位於新界；荃灣及屯門兩區合佔總落成面積的47%左右。以單位數量計算，在一九八九年供應的單位中，90%在200平方米以下，而其中約56%屬50至99.9平方米的類別，這類別的單位最受歡迎。

一九九零年的供應量預料會繼續下降至652 000平方米；一九九一年的供應量會大致相同；而一九九二年的供應量則預料會進一步減少。正如近年的情況一樣，大部份新供應的分層工廠大廈仍會位於新界。

一九八九年的使用量較一九八八年上升14%，但仍較供應量少192 000平方米左右。一九八九年終的空置量因而增加至833 000平方米，佔總數量的5.1%。

本報告在序言及技術附註已就租金及售價指數加以解釋。據租金指數顯示，租金在一九八九年底左右達最高水平，而新界的租金則開始回落。

市區的售價指數則相反，顯示售價持續上升。不過，售價在接近年終時因空置量上升而遭受壓力，有報稱新界某些地區特別受到影響。

差餉物業估價署署長胡道輝

一九九零年三月
香港

TABLE 1
表 1PRIVATE DOMESTIC — STOCK AND VACANCY BY CLASS
私人住宅 — 按類別分析樓宇總數量和空置量

CLASS 類別	Size Range 面積 (m ²) (平方米)	Stock at the end of 1989 1989年年底的樓宇總數量 (No. of units) (單位數目)		No. vacant at the end of 1989 1989年年底 的空置數目	% vacant 空置百分率
A	Less than 小於 20.0	10 900	291 975	6 135	2.1
	20 — 29.9	102 365			
	30 — 39.9	178 710			
B	40 — 49.9	135 700	308 350	17 620	5.7
	50 — 59.9	106 255			
	60 — 69.9	66 395			
C	70 — 79.9	33 380	68 265	3 450	5.1
	80 — 89.9	18 930			
	90 — 99.9	15 955			
D	100 — 119.9	19 355	37 510	1 840	4.9
	120 — 139.9	11 330			
	140 — 159.9	6 825			
E	160 — 199.9	9 070	19 540	1 250	6.4
	200 — 239.9	5 525			
	240 — 279.9	1 975			
	Over 279.9 超過	2 970			
All Classes 所有類別	—	725 640	725 640	30 295	4.2

PRIVATE DOMESTIC — STOCK, SUPPLY AND VACANCY
私人住宅 — 樓宇總數量、供應量和空置量

		Stock at the end of 1988 1988年年底 的樓宇總數量 (No. of units) (單位數目)	Supply in 1989 1989年 的供應量 (No. of units) (單位數目)	Supply as a % of 1988 stock 供應量佔 1988年樓宇 總數量的百分率	Stock at the end of 1989 1989年年底 的樓宇總數量 (No. of units) (單位數目)	No. vacant at the end of 1989 1989年年底 的空置數目	% vacant 空置 百分率
West	西區	34 480	1 235	3.6	35 435	800	2.3
Sheung Wan	上環	12 790	390	3.0	13 115	315	2.4
Central	中區	3 955	100	2.5	4 035	170	4.2
Wan Chai	灣仔	28 940	890	3.1	29 285	1 045	3.6
Mid-levels	半山區	19 020	2 260	11.9	21 145	1 595	7.5
Peak	山頂	2 015	20	1.0	2 025	50	2.5
Causeway Bay	銅鑼灣	25 045	700	2.8	25 505	715	2.8
North Point	北角	79 550	3 510	4.4	82 895	2 825	3.4
Shau Kei Wan	筲箕灣	25 125	2 100	8.4	27 195	1 225	4.5
Aberdeen	香港仔	14 760	460	3.1	15 210	75	0.5
South	南區	5 470	905	16.5	6 370	975	15.3
HONG KONG	港島	251 150	12 570	5.0	262 215	9 790	3.7
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	17 280	35	0.2	17 205	365	2.1
Yau Ma Tei	油蔴地	34 090	285	0.8	34 100	395	1.2
Mong Kok	旺角	33 530	340	1.0	33 810	395	1.2
Hung Hom	紅磡	47 905	2 470	5.2	50 290	1 965	3.9
Ho Man Tin	何文田	14 375	345	2.4	14 710	395	2.7
KOWLOON	九龍	147 180	3 475	2.4	150 115	3 515	2.3
Cheung Sha Wan	長沙灣	50 215	510	1.0	50 685	340	0.7
Shek Kip Mei	石硤尾	3 365	175	5.2	3 535	85	2.4
Kowloon Tong	九龍塘	6 470	35	0.5	6 500	35	0.5
Wong Tai Sin	黃大仙	16 560	930	5.6	17 030	800	4.7
Kwun Tong	觀塘	33 790	—	—	33 790	40	0.1
Lei Yue Mun	鯉魚門	935	—	—	935	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	111 335	1 650	1.5	112 475	1 300	1.2
Tsuen Wan	荃灣	59 760	10 450	17.5	70 210	8 660	12.3
Tuen Mun	屯門	17 585	4 315	24.5	21 900	2 210	10.1
Yuen Long	元朗	24 570	1 575	6.4	26 140	1 460	5.6
North	北區	5 395	95	1.8	5 480	365	6.7
Tai Po	大埔	15 360	530	3.5	15 885	735	4.6
Sha Tin	沙田	36 985	985	2.7	37 960	1 040	2.7
Sai Kung	西貢	6 495	550	8.5	7 000	395	5.6
Outlying Islands	離島	16 010	290	1.8	16 260	825	5.1
NEW TERRITORIES	新界	182 160	18 790	10.3	200 835	15 690	7.8
OVERALL	總數	691 825	36 485	5.3	725 640	30 295	4.2

TABLE 3
表 3PRIVATE DOMESTIC — SUPPLY BY CLASS
私人住宅 — 按類別分析供應量(No. of units)
(單位數目)

	A	B	C	D	E	All Classes 所有類別
1980	12 450	7 995	2 225	1 240	580	24 490
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
Average 平均數 1980—1989	12 710	11 770	2 630	1 475	845	29 430

TABLE 4

表 4

PRIVATE DOMESTIC — SUPPLY BY SIZE

私人住宅 — 按面積分析供應量

(No. of units)

(單位數目)

CLASS 類別	Size Range 面積 (m ²) (平方米)	1985	1986	1987	1988	1989				
						Hong Kong 港島	Kowloon 九龍	New Kowloon 新九龍	New Territories 新界	Total 合計
A	less than 小於 20.0	695	940	100	220	135	35	50	265	485
	20 — 29.9	10 675	7 990	3 705	2 760	560	530	485	20	1 595
	30 — 39.9	8 560	8 255	7 185	7 900	1 245	240	535	2 830	4 850
B	40 — 49.9	4 335	6 235	8 110	5 335	1 540	835	60	5 795	8 230
	50 — 59.9	775	3 020	5 670	7 925	2 765	1 040	330	2 930	7 065
	60 — 69.9	1 215	2 620	4 450	3 370	1 995	60	5	4 960	7 020
C	70 — 79.9	940	940	2 015	1 915	1 395	450	20	585	2 450
	80 — 89.9	345	760	865	635	595	190	—	275	1 060
	90 — 99.9	375	795	260	1 255	780	75	15	185	1 055
D	100 — 119.9	780	755	790	1 080	360	15	25	200	600
	120 — 139.9	410	395	400	945	390	5	30	175	600
	140 — 159.9	250	495	275	350	250	—	75	265	590
E	160 — 199.9	430	605	320	420	290	—	5	90	385
	200 — 239.9	40	205	170	295	115	—	5	140	260
	240 — 279.9	10	10	35	35	110	—	—	50	160
	Over 超過 279.9	40	85	25	30	45	—	10	25	80
OVERALL 總數		29 875	34 105	34 375	34 470	12 570	3 475	1 650	18 790	36 485

TABLE 5

表 5

PRIVATE DOMESTIC — SUPPLY AND FORECASTS

私人住宅 — 供應量和預計數量

(No. of units)
(單位數目)

		1989 by Class 1989年各類別的單位數量										Average 1985-1989 1985至1989年(1990) 的平均數量		
		1985	1986	1987	1988	A	B	C	D	E	Total 合計		(1991)	
West	西區	2 645	1 725	1 080	475	305	905	25	—	—	1 235	1 432	630	1 495
Sheung Wan	上環	720	565	660	315	370	20	—	—	—	390	530	50	395
Central	中區	205	345	60	230	5	—	85	—	10	100	188	575	20
Wan Chai	灣仔	365	255	505	1 145	305	245	185	135	20	890	632	505	230
Mid-levels	半山區	500	665	330	1 105	50	675	830	540	165	2 260	972	1 080	1 895
Peak	山頂	45	30	25	15	—	—	—	—	20	20	27	40	15
Causeway Bay	銅鑼灣	400	980	665	1 420	155	460	40	—	45	700	833	515	605
North Point	北角	3 735	6 165	5 915	3 175	320	2 260	850	70	10	3 510	4 500	1 320	1 360
Shau Kei Wan	筲箕灣	735	900	2 260	4 955	155	1 470	475	—	—	2 100	2 190	1 000	245
Aberdeen	香港仔	515	680	140	210	275	185	—	—	—	460	401	100	375
South	南區	150	565	225	570	—	80	280	255	290	905	483	685	185
HONG KONG	港島	10 015	12 875	11 865	13 615	1 940	6 300	2 770	1 000	560	12 570	12 188	6 500	6 820
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	375	200	95	130	20	15	—	—	—	35	167	25	50
Yau Ma Tei	油麻地	435	380	280	50	285	—	—	—	—	285	286	215	350
Mong Kok	旺角	455	270	165	105	290	50	—	—	—	340	267	215	300
Hung Hom	紅磡	935	2 335	2 715	2 285	185	1 780	505	—	—	2 470	2 148	1 405	595
Ho Man Tin	何文田	300	30	105	165	25	90	210	20	—	345	189	290	310
KOWLOON	九龍	2 500	3 215	3 360	2 735	805	1 935	715	20	—	3 475	3 057	2 150	1 605
Cheung Sha Wan	長沙灣	945	975	335	480	510	—	—	—	—	510	649	460	565
Shek Kip Mei	石硤尾	165	410	680	115	—	5	35	130	5	175	309	85	105
Kowloon Tong	九龍塘	—	30	70	80	—	20	—	—	15	35	43	25	60
Wong Tai Sin	黃大仙	815	555	185	70	560	370	—	—	—	930	511	610	95
Kwun Tong	觀塘	1 800	—	1 445	—	—	—	—	—	—	—	649	635	2 945
Lei Yue Mun	鯉魚門	—	—	—	60	—	—	—	—	—	—	12	—	2 095
NEW KOWLOON	新九龍	3 725	1 970	2 715	805	1 070	395	35	130	20	1 650	2 173	1 815	5 865
Tsuen Wan	荃灣	885	5 825	2 800	5 300	1 290	9 020	10	115	15	10 450	5 052	3 450	5 370
Tuen Mun	屯門	715	960	3 725	4 585	1 280	2 510	435	80	10	4 315	2 860	4 340	2 980
Yuen Long	元朗	845	950	1 285	2 140	255	1 130	170	—	20	1 575	1 359	1 035	3 150
North	北大區	20	50	295	65	—	55	—	10	30	95	105	1 455	2 150
Tai Po	北大埔	2 940	1 790	2 005	1 480	15	20	285	100	110	530	1 749	2 360	3 905
Sha Tin	沙田	7 475	5 665	4 985	1 725	185	510	130	135	25	985	4 167	2 080	910
Sai Kung	西貢	190	205	570	475	—	315	—	185	50	550	398	575	385
Outlying Islands	離島	565	600	770	1 545	90	125	15	15	45	290	754	1 655	1 050
NEW TERRITORIES	新界	13 635	16 045	16 435	17 315	3 115	13 685	1 045	640	305	18 790	16 444	16 950	19 900
OVERALL	總數	29 875	34 105	34 375	34 470	6 930	22 315	4 565	1 790	885	36 485	33 862	27 415	34 190

TABLE 6
表 6PRIVATE DOMESTIC — FORECASTS BY CLASS
私人住宅 — 按類別分析預計數量(No. of units)
(單位數目)

		(1990)						(1991)					
		A	B	C	D	E	All Classes 所有類別	A	B	C	D	E	All Classes 所有類別
West	西區	385	245	—	—	—	630	920	575	—	—	—	1 495
Sheung Wan	上環	50	—	—	—	—	50	315	80	—	—	—	395
Central	中區	50	275	55	170	25	575	—	20	—	—	—	20
Wan Chai	灣仔	405	65	—	35	—	505	210	20	—	—	—	230
Mid-levels	半山區	190	210	65	355	260	1 080	380	560	345	325	285	1 895
Peak	山頂	—	—	—	10	30	40	—	—	—	—	15	15
Causeway Bay	銅鑼灣	230	125	35	100	25	515	55	265	165	120	—	605
North Point	北角	240	170	860	50	—	1 320	220	985	120	35	—	1 360
Shau Kei Wan	筲箕灣	215	640	145	—	—	1 000	245	—	—	—	—	245
Aberdeen	香港仔	100	—	—	—	—	100	370	5	—	—	—	375
South	南區	—	—	10	410	265	685	10	—	—	35	140	185
HONG KONG	港島	1 865	1 730	1 170	1 130	605	6 500	2 725	2 510	630	515	440	6 820
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	25	—	—	—	—	25	50	—	—	—	—	50
Yau Ma Tei	油蔴地	215	—	—	—	—	215	255	95	—	—	—	350
Mong Kok	旺角	200	15	—	—	—	215	300	—	—	—	—	300
Hung Hom	紅磡	210	905	290	—	—	1 405	525	70	—	—	—	595
Ho Man Tin	何文田	145	70	25	45	5	290	—	60	165	70	15	310
KOWLOON	九龍	795	990	315	45	5	2 150	1 130	225	165	70	15	1 605
Cheung Sha Wan	長沙灣	460	—	—	—	—	460	535	30	—	—	—	565
Shek Kip Mei	石硤尾	25	5	40	15	—	85	—	—	105	—	—	105
Kowloon Tong	九龍塘	—	—	—	5	20	25	—	25	25	—	10	60
Wong Tai Sin	黃大仙	125	475	5	5	—	610	70	25	—	—	—	95
Kwun Tong	觀塘	260	360	5	10	—	635	145	2 100	700	—	—	2 945
Lei Yue Mun	鯉魚門	—	—	—	—	—	—	525	1 570	—	—	—	2 095
NEW KOWLOON	新九龍	870	840	50	35	20	1 815	1 275	3 750	830	—	10	5 865
Tsuen Wan	荃灣	880	1 570	775	225	—	3 450	275	4 620	350	120	5	5 370
Tuen Mun	屯門	1 150	2 865	265	50	10	4 340	350	2 250	260	110	10	2 980
Yuen Long	元朗	80	760	140	—	55	1 035	930	2 130	75	15	—	3 150
North	北區	500	910	—	—	45	1 455	840	1 290	—	—	20	2 150
Tai Po	大埔	975	1 090	60	140	95	2 360	2 140	1 720	—	25	20	3 905
Sha Tin	沙田	30	1 485	545	20	—	2 080	20	645	185	60	—	910
Sai Kung	西貢	5	485	—	25	60	575	10	240	—	15	120	385
Outlying Islands	離島	120	810	450	270	5	1 655	20	695	320	15	—	1 050
NEW TERRITORIES	新界	3 740	9 975	2 235	730	270	16 950	4 585	13 590	1 190	360	175	19 900
OVERALL	總數	7 270	13 535	3 770	1 940	900	27 415	9 715	20 075	2 815	945	640	34 190

TABLE 7
表 7PRIVATE DOMESTIC — VACANCY BY DISTRICT
私人住宅 — 各區空置情況

		No. vacant at the end of 各年年底的空置數目				1989 No. of units 單位數目	As a % of year end stock 佔年底總數量的百分率
		1985	1986	1987	1988		
West	西區	770	815	885	465	800	2.3
Sheung Wan	上環	620	1 205	595	150	315	2.4
Central	中區	140	405	80	285	170	4.2
Wan Chai	灣仔	605	495	545	460	1 045	3.6
Mid-levels	半山區	300	820	745	780	1 595	7.5
Peak	山頂	35	95	30	105	50	2.5
Causeway Bay	銅鑼灣	560	955	795	1 375	715	2.8
North Point	北角	2 840	2 850	1 145	1 495	2 825	3.4
Shai Kei Wan	筲箕灣	685	185	1 375	1 295	1 225	4.5
Aberdeen	香港仔	115	330	110	50	75	0.5
South	南區	150	505	260	490	975	15.3
HONG KONG	港島	6 820	8 660	6 565	6 950	9 790	3.7
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	685	580	825	460	365	2.1
Yau Ma Tei	油蔴地	485	675	220	135	395	1.2
Mong Kok	旺角	285	350	440	345	395	1.2
Hung Hom	紅磡	620	2 125	1 785	1 975	1 965	3.9
Ho Man Tin	何文田	290	190	230	340	395	2.7
KOWLOON	九龍	2 365	3 920	3 500	3 255	3 515	2.3
Cheung Sha Wan	長沙灣	690	1 150	500	870	340	0.7
Shek Kip Mei	石硤尾	205	185	280	160	85	2.4
Kowloon Tong	九龍塘	160	45	130	135	35	0.5
Wong Tai Sin	黃大仙	455	230	175	225	800	4.7
Kwun Tong	觀塘	340	380	840	20	40	0.1
Lei Yue Mun	鯉魚門	—	—	—	—	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	1 850	1 990	1 925	1 410	1 300	1.2
Tsuen Wan	荃灣	865	3 210	1 715	1 425	8 660	12.3
Tuen Mun	屯門	590	810	2 495	2 190	2 210	10.1
Yuen Long	元朗	2 240	1 135	950	1 225	1 460	5.6
North	北區	355	90	235	80	365	6.7
Tai Po	大埔	2 230	490	180	855	735	4.6
Sha Tin	沙田	3 215	2 910	3 210	1 765	1 040	2.7
Sai Kung	西貢	470	460	445	440	395	5.6
Outlying Islands	離島	1 090	990	1 110	630	825	5.1
NEW TERRITORIES	新界	11 055	10 095	10 340	8 610	15 690	7.8
OVERALL	總數	22 090	24 665	22 330	20 225	30 295	4.2

TABLE 8
表 8PRIVATE DOMESTIC — OVERALL VACANCY TRENDS
私人住宅 — 空置情況整體趨勢

	In buildings completed during the year 在年內落成的樓宇內			In all other buildings 在所有其他樓宇內			Overall Vacancy 整體空置情況	
	Total no. of units 單位總數目	No. vacant 空置數目	% vacant 空置百分率	Total no. of units 單位總數目	No. vacant 空置數目	% vacant 空置百分率	No. vacant 空置數目	% of total stock 佔總數量的百分率
1985	29 875	10 320	34.5	562 290	11 770	2.1	22 090	3.7
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

PRIVATE DOMESTIC — MODE OF OCCUPATION AFTER COMPLETION

私人住宅 — 落成後的使用方式

Class 類別	Area 區域		No. of occupied units valued in 1989 於1989年經 差餉估價已使用的 單位數目	Wholly owner occupied 全部由業主自住		Owner occupied and part let 業主自住並將單位 的一部份出租		Fully let 整個單位出租	
				No. of units 單位數目	%	No. of units 單位數目	%	No. of units 單位數目	%
A	Hong Kong	港島	3 052	2 645	86.6	2	0.1	405	13.3
	Kowloon	九龍	1 451	1 308	90.1	1	0.1	142	9.8
	New Kowloon	新九龍	382	344	90.1	—	—	38	9.9
	New Territories	新界	5 182	4 677	90.3	1	*	504	9.7
	Overall	總數	10 067	8 974	89.2	4	*	1 089	10.8
B	Hong Kong	港島	8 994	8 336	92.7	3	*	655	7.3
	Kowloon	九龍	2 065	1 927	93.3	1	*	137	6.7
	New Kowloon	新九龍	201	184	91.5	1	0.5	16	8.0
	New Territories	新界	5 649	5 071	89.8	—	—	578	10.2
	Overall	總數	16 909	15 518	91.8	5	*	1 386	8.2
C	Hong Kong	港島	1 666	1 388	83.3	—	—	278	16.7
	Kowloon	九龍	1 104	943	85.4	—	—	161	14.6
	New Kowloon	新九龍	43	32	74.4	—	—	11	25.6
	New Territories	新界	877	742	84.6	—	—	135	15.4
	Overall	總數	3 690	3 105	84.1	—	—	585	15.9
D	Hong Kong	港島	284	107	37.7	—	—	177	62.3
	Kowloon	九龍	2	1	50.0	—	—	1	50.0
	New Kowloon	新九龍	51	30	58.8	—	—	21	41.2
	New Territories	新界	515	362	70.3	—	—	153	29.7
	Overall	總數	852	500	58.7	—	—	352	41.3
E	Hong Kong	港島	46	24	52.2	1	2.2	21	45.6
	Kowloon	九龍	43	37	86.0	—	—	6	14.0
	New Kowloon	新九龍	24	15	62.5	—	—	9	37.5
	New Territories	新界	190	104	54.7	—	—	86	45.3
	Overall	總數	303	180	59.4	1	0.3	122	40.3
All Classes 所有類別	Hong Kong	港島	14 042	12 500	89.0	6	*	1 536	11.0
	Kowloon	九龍	4 665	4 216	90.4	2	*	447	9.6
	New Kowloon	新九龍	701	605	86.3	1	0.1	95	13.6
	New Territories	新界	12 413	10 956	88.3	1	*	1 456	11.7
	Overall	總數	31 821	28 277	88.9	10	*	3 534	11.1

* Less than 0.05%. 少於 0.05%。

TABLE 10

表 10

PRIVATE DOMESTIC — AVERAGE RENTALS

私人住宅 — 平均租金

(\$/m² per month)

(港元計算每月每平方米的租金)

Class	Area	1988	1988	1988	1988	1988	1989	1989	1989	1989	1989
類別	區域	1st	2nd	3rd	4th	Whole	1st	2nd	3rd	4th	Whole
		Quarter	Quarter	Quarter	Quarter	Year	Quarter	Quarter	Quarter	Quarter*	Year*
		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	Hong Kong	85.7	90.5	93.2	105.0	94.6	114.4	125.9	130.0	135.8	125.7
	Kowloon	102.6	104.6	113.1	116.4	109.6	126.9	153.9	137.1	139.4	139.8
	New Kowloon	87.1	95.0	96.8	98.4	95.3	117.6	120.9	118.8	127.2	120.3
	New Territories	73.5	83.8	93.9	88.3	86.7	101.6	107.6	104.1	116.2	105.9
B	Hong Kong	88.4	95.1	102.5	113.9	100.7	123.9	136.0	134.1	140.9	133.5
	Kowloon	77.1	85.1	91.9	97.3	88.0	102.6	113.5	126.4	134.1	117.0
	New Kowloon	75.9	79.5	83.3	87.8	82.7	112.5	107.0	107.1	103.2	107.9
	New Territories	72.3	73.9	82.0	75.2	76.2	95.6	110.0	94.0	129.3	102.5
C	Hong Kong	104.1	114.9	124.0	130.7	119.2	141.8	154.4	148.0	154.2	149.0
	Kowloon	105.8	101.5	101.5	104.4	103.1	137.6	151.4	133.8	(108.5)	136.0
	New Kowloon	(83.2)	104.8	99.3	111.5	101.7	(100.9)	(117.8)	138.4	(118.1)	121.1
	New Territories	(68.2)	76.3	77.9	89.4	78.7	78.4	112.9	119.4	(123.1)	107.5
D	Hong Kong	124.2	130.3	144.9	155.7	139.7	167.1	173.4	174.2	168.3	171.5
	Kowloon	(111.6)	92.2	110.0	111.2	105.3	136.9	(140.4)	148.2	(140.3)	142.2
	New Kowloon	(89.9)	(98.4)	(111.0)	(122.0)	106.0	131.8	136.6	145.4	(140.8)	138.2
	New Territories	(77.5)	(89.8)	77.1	90.4	83.9	104.8	(120.1)	110.8	(116.4)	111.7
E	Hong Kong	135.5	141.4	158.6	162.7	149.7	170.6	186.8	190.0	187.3	183.4
	Kowloon	105.0	113.2	(114.5)	(128.7)	113.4	(121.5)	(151.4)	(160.1)	(166.3)	145.3
	New Kowloon	(83.2)	(108.1)	(94.3)	(109.7)	(100.7)	(128.1)	(100.0)	(90.5)	—	(107.4)
	New Territories	—	(75.3)	(69.9)	(102.1)	(86.7)	(82.4)	(96.3)	(124.2)	(113.8)	(98.0)

* Provisional. 臨時數字。

() Indicates less than 20 transactions. 表示少於二十宗交易。

TABLE 11

表 11

PRIVATE DOMESTIC — AVERAGE PRICES

私人住宅 — 平均售價

(\$/m²)

(港元計算每平方米的售價)

Class	Area		1988	1988	1988	1988	1988	1989	1989	1989	1989	1989
類別	區域		1st	2nd	3rd	4th	Whole	1st	2nd	3rd	4th	Whole
			Quarter	Quarter	Quarter	Quarter	Year	Quarter	Quarter	Quarter*	Quarter*	Year*
			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	Hong Kong	港島	12 128	13 256	14 322	15 682	13 940	17 740	18 503	17 594	18 778	18 021
	Kowloon	九龍	12 059	13 362	14 391	15 385	13 852	17 370	18 209	17 229	18 411	17 680
	New Kowloon	新九龍	11 761	13 116	14 020	14 927	13 641	16 344	16 626	16 505	16 992	16 568
	New Territories	新界	10 391	11 644	12 511	13 091	12 112	13 976	14 342	14 423	14 734	14 318
B	Hong Kong	港島	11 875	13 202	14 459	15 477	13 911	18 042	18 587	17 998	18 663	18 229
	Kowloon	九龍	9 177	10 345	11 402	12 429	10 906	14 350	14 690	14 865	15 029	14 673
	New Kowloon	新九龍	10 541	11 471	12 246	12 965	11 890	14 924	15 041	14 855	15 302	14 991
	New Territories	新界	10 255	10 854	11 802	12 489	11 472	13 970	14 271	14 062	14 242	14 102
C	Hong Kong	港島	13 229	13 715	14 912	16 574	14 714	19 096	19 675	17 925	19 522	18 905
	Kowloon	九龍	11 218	12 603	13 467	14 887	13 107	16 803	17 624	17 178	16 932	17 099
	New Kowloon	新九龍	12 186	12 792	14 362	15 879	13 856	17 226	17 962	15 861	17 370	17 007
	New Territories	新界	11 275	11 494	12 470	13 371	12 315	14 760	16 433	14 908	16 794	15 439
D	Hong Kong	港島	13 365	14 263	16 555	17 628	15 655	20 330	20 965	19 350	19 751	20 105
	Kowloon	九龍	12 458	12 912	14 166	15 097	13 646	16 877	17 566	17 308	(17 691)	17 263
	New Kowloon	新九龍	13 143	14 202	16 051	17 669	15 338	18 942	20 269	17 812	(19 057)	18 953
	New Territories	新界	9 772	11 218	12 670	13 639	12 147	14 677	16 019	13 864	(16 070)	14 976
E	Hong Kong	港島	14 223	16 131	18 265	19 967	17 163	22 076	23 251	20 145	20 964	21 753
	Kowloon	九龍	(9 010)	(16 698)	(18 792)	(18 017)	(17 628)	(17 485)	(25 424)	(20 307)	(21 638)	(21 032)
	New Kowloon	新九龍	(12 987)	(16 397)	(17 794)	(18 282)	17 004	(20 138)	(25 216)	(19 823)	(19 184)	(21 226)
	New Territories	新界	(9 880)	10 485	11 336	12 104	11 124	14 588	13 045	(13 388)	(12 890)	13 557

* Provisional. 臨時數字。

() Indicates less than 20 transactions. 表示少於二十宗交易。

TABLE 12
表 12PRIVATE DOMESTIC — RENTAL INDEXES
私人住宅 — 租金指數
(1979 Fourth Quarter = 100)
(1979年第四季 = 100)

Year/Quarter 年份 / 季度	A	B	C	D	E	All Classes 所有類別
1980	140	125	118	130	139	132
1981	165	146	148	165	175	156
1982	170	151	153	162	170	161
1983	160	141	136	139	139	147
1984	156	139	127	125	123	140
1985	160	146	139	138	149	149
1986	166	154	152	160	174	161
1987	183	172	173	177	182	177
1988	213	200	202	212	206	207
1989*	271	259	254	262	255	262
1985 1	157	142	133	132	135	143
2	160	143	137	134	143	146
3	160	149	139	141	154	151
4	162	148	147	146	162	154
1986 1	163	150	150	152	170	157
2	165	152	150	158	170	159
3	168	157	155	165	175	163
4	168	157	153	166	180	164
1987 1	172	158	164	165	182	167
2	178	169	170	177	182	174
3	187	178	175	180	184	181
4	193	182	183	185	181	186
1988 1	196	182	183	191	183	188
2	206	193	199	203	200	200
3	217	204	206	218	210	211
4	233	219	221	235	232	227
1989 1	251	244	235	250	240	245
2	275	260	257	267	260	265
3	272	259	258	266	259	264
4*	284	273	264	266	261	273

* Provisional. 臨時數字。

TABLE 13
表 13PRIVATE DOMESTIC — PRICE INDEXES
私人住宅 — 售價指數
(1979 Fourth Quarter = 100)
(1979年第四季 = 100)

Year/quarter 年份／季度	A	B	C	D and E 和	All Classes 所有類別
1980	123	118	122	119	121
1981	148	148	149	146	148
1982	130	128	127	122	128
1983	114	108	100	89	109
1984	109	103	90	78	103
1985	117	114	106	93	113
1986	129	123	118	105	125
1987	156	147	142	122	150
1988	194	187	178	151	187
1989*	246	241	227	187	239
1985 1	110	106	96	80	105
2	114	113	101	89	110
3	119	117	111	98	116
4	123	119	116	105	120
1986 1	124	119	115	103	120
2	126	118	115	104	121
3	131	123	119	103	126
4	136	131	122	109	132
1987 1	146	139	131	112	140
2	154	145	140	121	148
3	161	150	146	125	154
4	162	154	152	129	156
1988 1	171	163	155	130	164
2	188	181	173	143	181
3	202	194	187	158	195
4	216	208	198	171	209
1989 1	241	237	227	188	235
2	250	244	238	202	244
3*	241	235	214	175	233
4*	253	246	229	184	245

* Provisional. 臨時數字。

Price indexes refer to the Urban Area only. 售價指數只以市區計算。

DOMESTIC — STOCK, SUPPLY AND FORECASTS

住宅樓宇 — 總數量、供應量和預計數量

TABLE 14

表 14

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

(居者有其屋、私人機構參建、市區改善和住宅發售計劃)

(No. of units)

(單位數目)

		Stock at the end of 1989 1989年年底的樓宇總數量			Total supply and forecasts 總供應量和預計數量				
		HOUSING AUTHORITY 房屋委員會 Home Ownership and Private Sector Participation Schemes 居者有其屋及 私人機構參建計劃	HOUSING SOCIETY 房屋協會 Urban Improvement and Flat-for Sale Schemes 市區改善及 住宅發售計劃	NR*	R#	Total 合計	1989	(1990)	(1991)
West Sheung Wan	西區上環	—	1 025	991	34	1 025	—	372	—
Central	中區	—	122	122	—	122	—	—	224
Wan Chai	灣仔	—	10	10	—	10	—	—	—
Causeway Bay	灣仔	—	207	200	7	207	—	—	—
North Point	北角	2 180	392	202	190	392	392	—	—
Shau Kei Wan	筲箕灣	5 638	—	—	2 180	2 180	—	—	—
Aberdeen	香港	3 280	10	2 266	3 382	5 648	—	660	—
			177	1 480	1 977	3 457	—	—	700
HONG KONG	港島	11 098	1 943	5 271	7 770	13 041	392	1 032	924
Yau Ma Tei	油麻地	—	5	5	—	5	—	448	—
Mong Kok	旺角	—	480	449	31	480	—	—	—
Hung Hom	紅磡	—	—	—	—	—	—	254	—
Ho Man Tin	何文田	1 800	—	1 800	—	1 800	—	—	—
KOWLOON	九龍	1 800	485	2 254	31	2 285	—	702	—
Cheung Sha Wan	長沙灣	1 072	20	416	676	1 092	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	12 114	—	—	12 114	12 114	—	130	434
Kwun Tong	觀塘	11 902	—	1 539	10 363	11 902	—	232	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	2 978	—	1 298	1 680	2 978	—	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	28 066	20	3 253	24 833	28 086	—	362	434
Tsuen Wan	荃灣	8 222	926	1 966	7 182	9 148	1 742	—	560
Tuen Mun	屯門	17 777	—	2 311	15 466	17 777	2 908	1 400	—
North	北區	5 372	—	—	5 372	5 372	2 012	—	—
Tai Po	大埔	9 303	—	395	8 908	9 303	2 448	—	1 060
Sha Tin	沙田	22 473	—	4 031	18 442	22 473	3 202	1 750	4 020
Sai Kung	西貢	4 650	—	—	4 650	4 650	3 600	4 200	2 300
NEW TERRITORIES	新界	67 797	926	8 703	60 020	68 723	15 912	7 350	7 940
OVERALL	總數	108 761	3 374	19 481	92 654	112 135	20 094	9 446	9 298

* NR : Not subject to sales restriction. 不受轉售限制。

R : Subject to sales restriction. 受轉售限制。

Source : Housing Department and Housing Society. 資料來源 : 房屋署及房屋協會。

DOMESTIC — STOCK, SUPPLY AND FORECASTS

TABLE 15

住宅樓宇 — 總數量、供應量和預計數量

表 15

(HOUSING AUTHORITY AND HOUSING SOCIETY RENTAL ESTATES)
(房屋委員會和房屋協會的租住屋邨)(No. of units)
(單位數目)

HOUSING AUTHORITY 房屋委員會						HOUSING SOCIETY 房屋協會				
		Stock at the end of 1989 1989年年底的 樓宇總數量	Supply and Forecasts 供應量和預計數量					Supply and Forecasts 供應量和預計數量		
			1989	(1990)	(1991)	Stock at the end of 1989 1989年年底的 樓宇總數量		1989	(1990)	(1991)
West	西區	638	—	—	—	2 072	—	—	—	—
Causeway Bay	銅鑼灣	—	—	—	—	2 677	—	—	—	—
North Point	北角	2 585	—	—	—	1 961	—	—	—	—
Shau Kei Wan	筲箕灣	22 470	1 256	3 378	1 826	3 172	—	—	—	—
Aberdeen	香港仔	34 373	—	1 832	1 428	1 175	—	—	—	—
HONG KONG	港島	60 066	1 256	5 210	3 254	11 057	—	—	—	—
Yau Ma Tei	油蔴地	—	—	—	—	5	—	669	—	—
Hung Hom	紅磡	1 171	—	—	—	4 869	—	818	—	—
Ho Man Tin	何文田	15 643	—	—	—	1 028	—	—	—	—
KOWLOON	九龍	16 814	—	—	—	5 902	—	1 487	—	—
Cheung Sha Wan	長沙灣	12 673	1 904	—	—	—	—	—	—	—
Shek Kip Mei	石硤尾	33 305	2 572	—	—	359	—	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	90 139	6 096	4 219	7 514	716	—	—	—	—
Kwun Tong	觀塘	63 041	2 516	5 302	—	2 944	—	1 979	—	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	54 465	—	—	3 878	—	—	—	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	253 623	13 088	9 521	11 392	4 019	—	1 979	—	—
Tsuen Wan	荃灣	101 450	8 684	3 774	1 287	5 147	552	—	—	448
Tuen Mun	屯門	52 355	3 622	9 404	—	—	—	—	—	—
Yuen Long	元朗	14 129	1 608	—	—	—	—	—	—	—
North	北區	16 586	1 429	5 952	—	485	243	177	—	—
Tai Po	大埔	20 522	6 913	—	10 926	—	—	—	—	—
Sha Tin	沙田	61 213	5 060	2 448	—	3 725	—	—	—	—
Sai Kung	西貢	9 940	3 384	4 459	1 517	301	—	—	—	—
Outlying Islands	離島	1 122	—	—	—	—	—	—	—	—
NEW TERRITORIES	新界	277 317	30 700	26 037	13 730	9 658	795	177	—	448
OVERALL	總數	607 820	45 044	40 768*	28 376**	30 636	795	3 643	—	448

Source : Housing Department and Housing Society. 資料來源 : 房屋署及房屋協會。

*4080 units/**5504 units may be transferred to the Home Ownership Scheme. *4080個單位/**5504個單位可改作居者有其屋計劃單位。

TABLE 16

表 16

DOMESTIC — STOCK AND FORECASTS

住宅樓宇 — 總數量和預計數量

(GOVERNMENT OWNED QUARTERS)

(政府所擁有的宿舍)

(No. of units)

(單位數目)

CLASS 類別	Stock at the end of 1989 1989年年底的樓宇總數量					Forecasts 預計數量	
	Hong Kong 香港	Kowloon 九龍	New Kowloon 新九龍	New Territories 新界	Total 總數	(1990)	(1991)
A	3 293	2 556	1 904	5 407	13 160	43	12
B	1 122	484	1 060	2 124	4 790	993	200
C	205	46	73	323	647	140	—
D	545	223	186	523	1 477	6	12
E	1 582	323	262	354	2 521	2	5
All Classes 所有類別	6 747	3 632	3 485	8 731	22 595	1 184	229

Source : Government Property Agency. 資料來源：政府產業署。

TABLE 17
表 17OFFICES — STOCK AND VACANCY BY GRADE
寫字樓—按級別分析樓宇總數量和空置量

		Stock at the end of 1989 1989年年底的樓宇總數量 (m ²) (平方米)				Amount vacant at the end of 1989 1989年年底的空置量 (m ²) (平方米)				% vacant 空置百分率			
		A	B	C/D	Total 合計	A	B	C/D	Total 合計	A	B	C/D	Total 合計
West	西區	25 800	15 700	5 900	47 400	700	—	400	1 100	2.7	—	6.8	2.3
Sheung Wan	上環	111 500	203 200	302 600	617 300	2 700	9 200	16 500	28 400	2.4	4.5	5.5	4.6
Central	中區	1 014 700	284 900	177 000	1 476 600	58 800	6 500	3 700	69 000	5.8	2.3	2.1	4.7
Wan Chai	灣仔	455 700	226 200	171 500	853 400	18 100	10 700	10 000	38 800	4.0	4.7	5.8	4.5
Mid-levels	半山區	—	—	3 500	3 500	—	—	—	—	—	—	—	—
Causeway Bay	銅鑼灣	205 200	53 800	19 300	278 300	16 200	2 000	3 600	21 800	7.9	3.7	18.7	7.8
North Point	北角	50 800	38 000	8 500	97 300	4 300	600	200	5 100	8.5	1.6	2.4	5.2
Shau Kei Wan	筲箕灣	—	3 200	7 900	11 100	—	—	100	100	—	—	1.3	0.9
Aberdeen	香港仔	—	4 500	2 200	6 700	—	—	200	200	—	—	9.1	3.0
South	南區	—	—	300	300	—	—	300	300	—	—	100.0	100.0
HONG KONG	港島	1 863 700	829 500	698 700	3 391 900	100 800	29 000	35 000	164 800	5.4	3.5	5.0	4.9
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	551 400	195 100	147 000	893 500	11 700	11 200	1 500	24 400	2.1	5.7	1.0	2.7
Yau Ma Tei	油蔴地	45 300	136 100	49 400	230 800	500	6 600	2 600	9 700	1.1	4.8	5.3	4.2
Mong Kok	旺角	21 600	35 400	16 800	73 800	400	1 000	100	1 500	1.9	2.8	0.6	2.0
Hung Hom	紅磡	42 100	1 100	6 700	49 900	200	—	500	700	0.5	—	7.5	1.4
Ho Man Tin	何文田	—	—	5 800	5 800	—	—	—	—	—	—	—	—
KOWLOON	九龍	660 400	367 700	225 700	1 253 800	12 800	18 800	4 700	36 300	1.9	5.1	2.1	2.9
Cheung Sha Wan	長沙灣	55 700	20 100	19 300	95 100	55 700	—	—	55 700	100.0	—	—	58.6
Kowloon Tong	九龍塘	—	2 000	—	2 000	—	—	—	—	—	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	—	—	34 000	34 000	—	—	100	100	—	—	0.3	0.3
Kwun Tong	觀塘	400	7 600	—	8 000	—	—	—	—	—	—	—	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	—	—	1 800	1 800	—	—	—	—	—	—	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	56 100	29 700	55 100	140 900	55 700	—	100	55 800	99.3	—	0.2	39.6
Tsuen Wan	荃灣	30 200	3 900	700	34 800	300	—	—	300	1.0	—	—	0.9
Tuen Mun	屯門	—	6 500	—	6 500	—	1 600	—	1 600	—	24.6	—	24.6
Yuen Long	元朗	10 600	11 100	3 200	24 900	500	400	—	900	4.7	3.6	—	3.6
North	北區	—	500	—	500	—	—	—	—	—	—	—	—
Tai Po	大埔	—	5 200	600	5 800	—	1 400	—	1 400	—	26.9	—	24.1
Sha Tin	沙田	—	35 900	1 800	37 700	—	—	—	—	—	—	—	—
NEW TERRITORIES	新界	40 800	63 100	6 300	110 200	800	3 400	—	4 200	2.0	5.4	—	3.8
OVERALL	總數	2 621 000	1 290 000	985 800	4 896 800	170 100	51 200	39 800	261 100	6.5	4.0	4.0	5.3

TABLE 18
表 18OFFICES — STOCK, SUPPLY AND VACANCY
寫字樓 — 樓宇總數量、供應量和空置量

		Stock at the end of 1988 1988年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Supply in 1989 1989年 的供應量 (m ²) (平方米)	Supply as a % of 1988 stock 供應量佔 1988年樓宇 總數量的百分率	Stock at the end of 1989 1989年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Amount vacant at the end of 1989 1989年年底 的空置量 (m ²) (平方米)	% vacant 空置 百分率
West	西區	47 400	—	—	47 400	1 100	2.3
Sheung Wan	上環	609 500	11 100	1.8	617 300	28 400	4.6
Central	中區	1 418 000	72 300	5.1	1 476 600	69 000	4.7
Wan Chai	灣仔	791 700	64 200	8.1	853 400	38 800	4.5
Mid-levels	半山區	3 500	—	—	3 500	—	—
Causeway Bay	銅鑼灣	250 000	38 600	15.4	278 300	21 800	7.8
North Point	北角	97 300	—	—	97 300	5 100	5.2
Shau Kei Wan	筲箕灣	11 100	—	—	11 100	100	0.9
Aberdeen	香港仔	6 700	—	—	6 700	200	3.0
South	南區	—	300	—	300	300	100.0
HONG KONG	港島	3 235 200	186 500	5.8	3 391 900	164 800	4.9
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	877 000	16 500	1.9	893 500	24 400	2.7
Yau Ma Tei	油蔴地	227 300	3 500	1.5	230 800	9 700	4.2
Mong Kok	旺角	73 800	—	—	73 800	1 500	2.0
Hung Hom	紅磡	49 900	—	—	49 900	700	1.4
Ho Man Tin	何文田	5 800	—	—	5 800	—	—
KOWLOON	九龍	1 233 800	20 000	1.6	1 253 800	36 300	2.9
Cheung Sha Wan	長沙灣	39 400	55 700	1.4	95 100	55 700	58.6
Kowloon Tong	九龍塘	2 000	—	—	2 000	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	34 000	—	—	34 000	100	0.3
Kwun Tong	觀塘	8 000	—	—	8 000	—	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	1 800	—	—	1 800	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	85 200	55 700	65.4	140 900	55 800	39.6
Tsuen Wan	荃灣	34 800	—	—	34 800	300	0.9
Tuen Mun	屯門	6 500	—	—	6 500	1 600	24.6
Yuen Long	元朗	24 900	—	—	24 900	900	3.6
North	北區	500	—	—	500	—	—
Tai Po	大埔	5 800	—	—	5 800	1 400	24.1
Sha Tin	沙田	30 700	7 000	22.8	37 700	—	—
NEW TERRITORIES	新界	103 200	7 000	6.8	110 200	4 200	3.8
OVERALL	總數	4 657 400	269 200	5.8	4 896 800	261 100	5.3

TABLE 19
表 19OFFICES — SUPPLY AND FORECASTS
寫字樓 — 供應量和預計數量(m²)
(平方米)

		1989 by Grade 1989年各級別的供應量								Average 1985-1989 1985至1989年 的平均數量		
		1985	1986	1987	1988	A	B	C/D	Total 合計	(1990)	(1991)	
West	西區	—	200	—	—	—	—	—	—	*	—	10 400
Sheung Wan	上環	10 400	15 800	46 500	1 000	—	4 300	6 800	11 100	17 000	12 200	48 600
Central	中區	216 700	11 600	72 800	87 800	72 300	—	—	72 300	92 200	69 600	34 000
Wan Chai	灣仔	58 900	3 200	72 900	1 400	56 500	—	7 700	64 200	40 100	52 500	90 500
Causeway Bay	銅鑼灣	13 600	1 600	3 500	6 800	29 000	6 200	3 400	38 600	12 800	4 100	4 400
North Point	北角	—	2 400	10 500	—	—	—	—	—	2 600	47 800	15 600
Shau Kei Wan	筲箕灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1 200
Aberdeen	香港仔	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1 200
South	南區	—	—	—	—	—	—	300	300	100	—	—
HONG KONG	港島	299 600	34 800	206 200	97 000	157 800	10 500	18 200	186 500	164 800	186 200	205 900
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	4 600	6 600	14 900	137 600	—	15 800	700	16 500	36 000	20 800	58 200
Yau Ma Tei	油蔴地	1 600	1 900	6 500	7 700	—	3 500	—	3 500	4 200	7 200	23 800
Mong Kok	旺角	700	—	2 700	—	—	—	—	—	700	15 700	11 000
Hung Hom	紅磡	300	—	—	—	—	—	—	—	100	4 700	2 700
KOWLOON	九龍	7 200	8 500	24 100	145 300	—	19 300	700	20 000	41 000	48 400	95 700
Cheung Sha Wan	長沙灣	—	—	5 400	—	55 700	—	—	55 700	12 200	—	2 400
Kowloon Tong	九龍塘	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	700	—	—	—	—	—	—	—	200	—	—
Kwun Tong	觀塘	—	2 800	—	4 800	—	—	—	—	1 500	49 000	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	700	2 800	5 400	4 800	55 700	—	—	55 700	13 900	49 000	2 400
Tsuen Wan	荃灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	83 800
Tuen Mun	屯門	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Yuen Long	元朗	700	—	—	—	—	—	—	—	200	—	—
North	北區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Tai Po	大埔	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Sha Tin	沙田	—	—	11 600	—	—	7 000	—	7 000	3 700	11 000	—
NEW TERRITORIES	新界	700	—	11 600	—	—	7 000	—	7 000	3 900	11 000	83 800
OVERALL	總數	308 200	46 100	247 300	247 100	213 500	36 800	18 900	269 200	223 600	294 600	387 800

* Less than 50m². 少於50平方米。

TABLE 20
表 20OFFICES — FORECASTS BY GRADE
寫字樓 — 按級別分析預計數量(m²)
(平方米)

		(1990)				(1991)			
		A	B	C/D	Total 合計	A	B	C/D	Total 合計
West	西區	—	—	—	—	—	3 200	7 200	10 400
Sheung Wan	上環	—	8 400	3 800	12 200	—	13 100	35 500	48 600
Central	中區	69 600	—	—	69 600	27 400	6 600	—	34 000
Wan Chai	灣仔	47 800	—	4 700	52 500	53 000	30 300	7 200	90 500
Causeway Bay	銅鑼灣	—	4 100	—	4 100	—	4 400	—	4 400
North Point	北角	—	46 300	1 500	47 800	—	14 100	1 500	15 600
Shau Kei Wan	筲箕灣	—	—	—	—	—	—	1 200	1 200
Aberdeen	香港仔	—	—	—	—	—	1 200	—	1 200
HONG KONG	港島	117 400	58 800	10 000	186 200	80 400	72 900	52 600	205 900
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	—	10 300	10 500	20 800	31 300	20 600	6 300	58 200
Yau Ma Tei	油蔴地	—	1 800	5 400	7 200	—	7 900	15 900	23 800
Mong Kok	旺角	—	1 000	14 700	15 700	—	3 600	7 400	11 000
Hung Hom	紅磡	—	—	4 700	4 700	—	—	2 700	2 700
KOWLOON	九龍	—	13 100	35 300	48 400	31 300	32 100	32 300	95 700
Cheung Sha Wan	長沙灣	—	—	—	—	2 400	—	—	2 400
Kwun Tong	觀塘	—	49 000	—	49 000	—	—	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	—	49 000	—	49 000	2 400	—	—	2 400
Tsuen Wan	荃灣	—	—	—	—	72 100	11 700	—	83 800
Sha Tin	沙田	—	—	11 000	11 000	—	—	—	—
NEW TERRITORIES	新界	—	—	11 000	11 000	72 100	11 700	—	83 800
OVERALL	總數	117 400	120 900	56 300	294 600	186 200	116 700	84 900	387 800

TABLE 21
表 21OFFICES — VACANCY BY DISTRICT
寫字樓 — 各區空置情況

		1989 by Grade 1989年各級別的空置數量								As a % of year end stock 佔年底總數量的百分率
		1985	1986	1987	1988	A	B	C/D	Total 合計	
		(m ²) (平方米)				(m ²) (平方米)				
West	西區	21 400	15 900	5 400	600	700	—	400	1 100	2.3
Sheung Wan	上環	74 500	59 300	57 900	13 700	2 700	9 200	16 500	28 400	4.6
Central	中區	180 600	64 900	81 100	7 400	58 800	6 500	3 700	69 000	4.7
Wan Chai	灣仔	72 100	43 700	45 300	4 900	18 100	10 700	10 000	38 800	4.5
Mid-levels	半山區	—	—	100	—	—	—	—	—	—
Causeway Bay	銅鑼灣	21 500	12 900	5 500	2 100	16 200	2 000	3 600	21 800	7.8
North Point	北角	23 400	5 400	3 800	—	4 300	600	200	5 100	5.2
Shau Kei Wan	筲箕灣	9 100	7 900	3 800	—	—	—	100	100	0.9
Aberdeen	香港仔	3 300	2 200	300	—	—	—	200	200	3.0
South	南區	—	—	—	—	—	—	300	300	100.0
HONG KONG	港島	405 900	212 200	203 200	28 700	100 800	29 000	35 000	164 800	4.9
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	21 700	11 700	9 800	81 800	11 700	11 200	1 500	24 400	2.7
Yau Ma Tei	油蔴地	15 900	9 300	6 700	1 900	500	6 600	2 600	9 700	4.2
Mong Kok	旺角	5 600	1 600	3 300	400	400	1 000	100	1 500	2.0
Hung Hom	紅磡	2 100	900	500	500	200	—	500	700	1.4
KOWLOON	九龍	45 300	23 500	20 300	84 600	12 800	18 800	4 700	36 300	2.9
Cheung Sha Wan	長沙灣	1 400	4 600	3 100	—	55 700	—	—	55 700	58.6
Wong Tai Sin	黃大仙	3 000	2 400	200	—	—	—	100	100	0.3
Kwun Tong	觀塘	—	1 500	—	4 900	—	—	—	—	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	1 800	500	—	—	—	—	—	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	6 200	9 000	3 300	4 900	55 700	—	100	55 800	39.6
Tsuen Wan	荃灣	1 400	700	2 300	700	300	—	—	300	0.9
Tuen Mun	屯門	5 400	5 300	1 800	400	—	1 600	—	1 600	24.6
Yuen Long	元朗	17 000	13 200	8 600	3 100	500	400	—	900	3.6
North	北區	400	400	100	—	—	—	—	—	—
Tai Po	大埔	2 400	2 100	1 500	1 100	—	1 400	—	1 400	24.1
NEW TERRITORIES	新界	26 600	21 700	14 300	5 300	800	3 400	—	4 200	3.8
OVERALL	總數	484 000	266 400	241 100	123 500	170 100	51 200	39 800	261 100	5.3

TABLE 22
表 22OFFICES — OVERALL VACANCY TRENDS
寫字樓 — 空置情況整體趨勢

	In buildings completed during the year 在年內落成的樓宇內			In all other buildings 在所有其他樓宇內			Overall Vacancy 整體空置情況	
	Total floor space 總樓面面積 (m ²) (平方米)	Amount vacant 空置數量 (m ²) (平方米)	% vacant 空置百分率	Total floor space 總樓面面積 (m ²) (平方米)	Amount vacant 空置數量 (m ²) (平方米)	% vacant 空置百分率	Amount vacant 空置數量 (m ²) (平方米)	% of total stock 佔總數量的百分率
1985	308 200	161 000	52.2	4 067 600	323 000	7.9	484 000	11.1
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

TABLE 23
表 23OFFICES — AVERAGE RENTALS
寫字樓 — 平均租金(\$/m² per month)
(港元計算每月每平方米的租金)

Grade 級別	District 地區	1988 1st Quarter 第一季	1988 2nd Quarter 第二季	1988 3rd Quarter 第三季	1988 4th Quarter 第四季	1988 Whole Year 全年	1989 1st Quarter 第一季	1989 2nd Quarter 第二季	1989 3rd Quarter 第三季	1989 4th Quarter* 第四季*	1989 Whole Year* 全年*
A [186m ² 平方米]	Sheung Wan 上環	(181.0)	(174.7)	242.2	311.1	253.2	338.6	(410.6)	(358.9)	(398.4)	365.5
	Central 中區	(293.8)	312.1	331.2	375.5	343.8	485.2	608.7	572.1	650.4	559.1
	Wan Chai/ Causeway Bay 灣仔/銅鑼灣	(188.1)	237.6	244.6	244.9	242.9	356.4	407.4	461.3	(485.9)	410.7
	Tsim Sha Tsui 尖沙咀	(239.9)	(265.3)	262.6	(303.6)	274.2	(326.1)	397.4	447.0	(432.4)	405.7
	Yau Ma Tei/ Mong Kok 油蔴地/旺角	—	(190.3)	205.6	220.6	209.6	(238.0)	308.2	(327.3)	(299.1)	296.2
B [71m ² 平方米]	Sheung Wan 上環	152.7	160.1	185.0	193.8	180.8	261.1	241.9	354.1	319.8	280.3
	Central 中區	(232.6)	247.5	261.8	305.7	275.2	310.7	461.8	420.8	497.0	382.3
	Wan Chai/ Causeway Bay 灣仔/銅鑼灣	(159.0)	171.3	201.9	229.7	203.2	297.4	362.7	359.3	(346.3)	329.7
	Tsim Sha Tsui 尖沙咀	(199.2)	(226.4)	221.3	238.0	225.6	264.9	333.9	347.7	(346.0)	319.4
	Yau Ma Tei/ Mong Kok 油蔴地/旺角	(137.9)	181.2	176.2	186.4	179.2	203.5	292.5	294.8	(287.0)	264.7
C [48m ² 平方米]	Sheung Wan 上環	88.4	104.6	115.2	136.4	119.4	167.1	187.3	201.9	(228.6)	184.4
	Central 中區	(153.2)	159.8	168.8	203.3	179.4	247.7	306.7	309.6	306.7	280.4
	Wan Chai/ Causeway Bay 灣仔/銅鑼灣	122.9	137.0	147.4	188.0	157.0	210.6	272.4	259.5	(283.9)	242.8
	Tsim Sha Tsui 尖沙咀	(165.9)	(194.0)	194.7	209.5	197.7	210.6	254.0	282.5	(267.3)	245.4
	Yau Ma Tei/ Mong Kok 油蔴地/旺角	(164.0)	179.1	163.6	167.7	167.0	163.2	232.5	255.7	(277.8)	221.7

* Provisional. 臨時數字。

() Indicates less than 20 transactions. 表示少於二十宗交易。

Average size relates to the units analysed during 1988 and 1989. 平均面積是1988及1989年內所分析的單位的平均面積。

OFFICES — AVERAGE PRICES
寫字樓 — 平均售價

TABLE 24
表 24

(\$/m²)
(港元計算每平方米的售價)

Grade 級別	District 地區	1988 1st Quarter 第一季	1988 2nd Quarter 第二季	1988 3rd Quarter 第三季	1988 4th Quarter 第四季	1988 Whole Year 全年	1989 1st Quarter 第一季	1989 2nd Quarter 第二季	1989 3rd Quarter* 第三季*	1989 4th Quarter* 第四季*	1989 Whole Year* 全年*
[Average size] [平均面積]											
A [227m ² 平方米]	Sheung Wan 上環	—	(23 120)	(32 324)	(29 732)	(26 823)	(47 520)	(68 402)	(51 863)	—	(54 912)
	Central 中區	—	(42 842)	(53 124)	(64 493)	(57 744)	(66 114)	(79 250)	(79 248)	—	(73 068)
	Wan Chai/ Causeway Bay 灣仔/銅鑼灣	(27 098)	(31 835)	(37 514)	—	(30 714)	(56 724)	(58 243)	(62 615)	(60 779)	(59 448)
	Tsim Sha Tsui 尖沙咀	(33 264)	(36 818)	(46 817)	(51 818)	42 942	(55 790)	(64 948)	(53 842)	(51 746)	56 538
	Yau Ma Tei/ Mong Kok 油蔴地/旺角	(19 110)	(22 050)	(29 672)	(33 679)	26 430	(38 358)	(43 966)	(45 427)	(41 880)	40 082
B [74m ² 平方米]	Sheung Wan 上環	(15 446)	19 026	19 714	25 129	20 032	34 502	(39 186)	(40 820)	(42 736)	38 076
	Central 中區	(31 924)	(36 755)	(51 026)	(54 717)	44 482	(62 941)	(70 801)	(67 186)	(66 983)	67 623
	Wan Chai/ Causeway Bay 灣仔/銅鑼灣	(17 485)	22 266	(26 805)	(32 125)	25 163	(45 062)	(42 832)	(42 156)	(51 784)	44 510
	Tsim Sha Tsui 尖沙咀	(24 765)	(25 855)	(29 641)	(31 813)	28 250	(43 829)	(49 200)	(47 994)	(42 089)	45 467
	Yau Ma Tei/ Mong Kok 油蔴地/旺角	15 987	20 507	(22 273)	26 599	21 104	30 019	35 083	(32 856)	(30 992)	31 853
C [49m ² 平方米]	Sheung Wan 上環	13 928	14 554	19 982	22 705	17 954	28 708	31 315	27 466	28 051	29 387
	Central 中區	(15 843)	(20 409)	25 753	(28 185)	24 005	37 794	(43 655)	(42 958)	(39 247)	40 427
	Wan Chai/ Causeway Bay 灣仔/銅鑼灣	16 269	19 202	25 791	28 213	22 612	34 284	39 322	(35 922)	(34 304)	36 101
	Tsim Sha Tsui 尖沙咀	17 142	21 538	23 849	27 101	22 667	34 049	38 437	(32 881)	(37 742)	35 920
	Yau Ma Tei/ Mong Kok 油蔴地/旺角	16 679	19 328	20 946	24 328	20 787	28 388	30 743	(32 566)	(29 281)	30 150

* Provisional. 臨時數字。

() Indicates less than 20 transactions. 表示少於二十宗交易。

Average size relates to the units analysed during 1988 and 1989. 平均面積是1988及1989年內所分析的單位的平均面積。

TABLE 25
表 25

OFFICES — RENTAL AND PRICE INDEXES
寫字樓 — 租金和售價指數
(1979 Fourth Quarter = 100)
(1979年第四季 = 100)

Year/Quarter 年份／季度	Rentals 租金		Prices 售價	
	Grades A, B and C 級別 A、B 及 C		Grades B and C 級別 B 及 C	
1980		144		140
1981		202		174
1982		198		164
1983		151		98
1984		135		73
1985		136		77
1986		160		87
1987		208		111
1988		259		172
1989		423*		273*
1985	1	128		72
	2	133		76
	3	139		74
	4	144		84
1986	1	154		82
	2	156		89
	3	158		83
	4	173		92
1987	1	185		95
	2	193		106
	3	219		117
	4	235		124
1988	1	234		134
	2	242		154
	3	261		187
	4	297		211
1989	1	362		258
	2	427		290
	3	447		267*
	4	455*		278*

* Provisional. 臨時數字。

The indexes are not restricted to the main districts. 上述指數並非限於主要地區。
Price indexes refer to the Urban Area only. 售價指數只以市區計算。

OFFICES — STOCK AND FORECASTS

寫字樓 — 總數量和預計數量

(GOVERNMENT OWNED)

(由政府擁有)

(m²)

(平方米)

GRADE 級別	Stock at the end of 1989 1989年年底的樓宇總數量					Forecasts 預計數量	
	Hong Kong 香港	Kowloon 九龍	New Kowloon 新九龍	New Territories 新界	Total 總數	(1990)	(1991)
A	239 395	323	—	—	239 718	59 720	34 800
B	85 340	20 454	4 169	48 726	158 689	13 276	20 076
C / D	37 878	33 066	27 454	44 784	143 182	—	6 428
Total 總數	362 613	53 843	31 623	93 510	541 589	72 996	61 304

Source : Government Property Agency.

資料來源：政府產業署。

COMMERCIAL PREMISES — STOCK, SUPPLY AND VACANCY
商業樓宇 — 樓宇總數量、供應量和空置量

TABLE 27
表 27

		Stock at the end of 1988 1988年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Supply in 1989 1989年 的供應量 (m ²) (平方米)	Supply as a % of 1988 stock 供應量佔 1988年樓宇 總數量的百分率	Stock at the end of 1989 1989年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Amount vacant at the end of 1989 1989年年底 的空置量 (m ²) (平方米)	% vacant 空置 百分率
West	西區	255 800	4 000	1.6	255 800	12 800	5.0
Sheung Wan	上環	369 900	3 600	1.0	368 300	20 600	5.6
Central	中區	364 500	10 100	2.8	370 600	18 200	4.9
Wan Chai	灣仔	484 400	2 300	0.5	478 700	12 800	2.7
Mid-levels	半山區	19 700	300	1.5	19 900	800	4.0
Peak	山頂	4 800	—	—	4 700	100	2.1
Causeway Bay	銅鑼灣	280 400	9 200	3.3	279 400	7 500	2.7
North Point	北角	471 900	9 600	2.0	479 400	24 900	5.2
Shau Kei Wan	筲箕灣	164 600	1 600	1.0	165 800	8 900	5.4
Aberdeen	香港仔	114 800	4 600	4.0	119 000	11 200	9.4
South	南區	19 200	1 600	8.3	20 800	300	1.4
HONG KONG	港島	2 550 000	46 900	1.8	2 562 400	118 100	4.6
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	741 500	4 500	0.6	743 200	19 600	2.6
Yau Ma Tei	油麻地	489 400	1 900	0.4	481 300	12 100	2.5
Mong Kok	旺角	375 400	2 300	0.6	376 800	16 000	4.2
Hung Hom	紅磡	395 900	33 000	8.3	427 500	45 300	10.6
Ho Man Tin	何文田	59 600	—	—	59 500	2 200	3.7
KOWLOON	九龍	2 061 800	41 700	2.0	2 088 300	95 200	4.6
Cheung Sha Wan	長沙灣	489 400	22 200	4.5	510 600	32 200	6.3
Shek Kip Mei	石硤尾	16 300	—	—	16 300	100	0.6
Kowloon Tong	九龍塘	15 000	—	—	15 000	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	234 900	3 800	1.6	237 700	6 200	2.6
Kwun Tong	觀塘	230 800	—	—	226 900	7 900	3.5
Lei Yue Mun	鯉魚門	15 400	—	—	15 400	400	2.6
NEW KOWLOON	新九龍	1 001 800	26 000	2.6	1 021 900	46 800	4.6
Tsuen Wan	荃灣	392 800	27 200	6.9	419 900	38 800	9.2
Tuen Mun	屯門	188 200	20 500	10.9	208 700	34 100	16.3
Yuen Long	元朗	257 700	18 200	7.1	275 900	35 700	12.9
North	北區	76 800	2 800	3.6	79 300	3 700	4.7
Tai Po	大埔	147 800	300	0.2	148 100	7 200	4.9
Sha Tin	沙田	176 600	10 300	5.8	186 900	11 300	6.0
Sai Kung	西貢	37 300	2 600	7.0	39 700	1 300	3.3
Outlying Islands	離島	87 500	500	0.6	87 300	2 900	3.3
NEW TERRITORIES	新界	1 364 700	82 400	6.0	1 445 800	135 000	9.3
OVERALL	總數	6 978 300	197 000	2.8	7 118 400	395 100	5.6

TABLE 28

表 28

COMMERCIAL PREMISES — SUPPLY AND FORECASTS

商業樓宇 — 供應量和預計數量

(m²)
(平方米)

		1985	1986	1987	1988	1989	Average 1985-1989 1985至1989年 的平均數量	(1990)	(1991)
West	西區	18 600	8 000	6 100	2 200	4 000	7 800	1 800	7 700
Sheung Wan	上環	10 100	8 500	13 000	2 600	3 600	7 600	2 000	5 600
Central	中區	35 400	4 800	4 300	16 100	10 100	14 100	39 900	6 600
Wan Chai	灣仔	18 900	3 000	9 300	18 700	2 300	10 500	7 000	14 900
Mid-levels	半山區	—	300	500	200	300	300	700	12 700
Peak	山頂	—	—	—	1 500	—	300	—	—
Causeway Bay	銅鑼灣	14 700	2 300	3 600	3 400	9 200	6 600	800	5 800
North Point	北角	10 100	12 000	82 500	9 700	9 600	24 800	2 500	3 000
Shau Kei Wan	筲箕灣	7 900	100	10 400	18 600	1 600	7 700	600	1 500
Aberdeen	香港仔	1 800	2 600	400	1 900	4 600	2 300	700	1 500
South	南區	100	2 000	2 200	1 100	1 600	1 400	100	100
HONG KONG	港島	117 600	43 600	132 300	76 000	46 900	83 300	56 100	59 400
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	18 900	2 900	2 700	54 900	4 500	16 800	16 500	15 800
Yau Ma Tei	油蔴地	5 100	13 200	3 100	3 100	1 900	5 300	6 100	12 000
Mong Kok	旺角	3 300	2 400	2 600	1 000	2 300	2 300	8 700	2 400
Hung Hom	紅磡	10 500	20 700	24 400	24 900	33 000	22 700	20 100	7 200
Ho Man Tin	何文田	200	100	—	800	—	200	200	100
KOWLOON	九龍	38 000	39 300	32 800	84 700	41 700	47 300	51 600	37 500
Cheung Sha Wan	長沙灣	10 900	5 500	7 900	4 100	22 200	10 100	2 500	7 100
Shek Kip Mei	石硤尾	—	900	—	—	—	200	300	—
Kowloon Tong	九龍塘	—	—	—	—	—	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	9 900	6 100	800	1 000	3 800	4 300	1 900	800
Kwun Tong	觀塘	15 200	7 500	7 500	6 700	—	7 400	2 600	11 000
Lei Yue Mun	鯉魚門	—	—	—	—	—	—	—	17 700
NEW KOWLOON	新九龍	36 000	20 000	16 200	11 800	26 000	22 000	7 300	36 600
Tsuen Wan	荃灣	4 500	16 200	9 200	10 500	27 200	13 500	35 500	138 100
Tuen Mun	屯門	13 500	3 000	42 000	25 600	20 500	20 900	8 000	2 500
Yuen Long	元朗	6 600	5 400	6 800	16 700	18 200	10 700	9 100	23 600
North	北區	—	100	500	—	2 800	700	1 500	15 500
Tai Po	大埔	13 500	12 400	14 300	7 800	300	9 700	10 100	14 900
Sha Tin	沙田	18 100	25 700	19 500	2 200	10 300	15 200	30 100	—
Sai Kung	西貢	200	100	6 000	—	2 600	1 800	—	—
Outlying Islands	離島	1 300	8 200	4 100	3 000	500	3 400	1 100	9 500
NEW TERRITORIES	新界	57 700	71 100	102 400	65 800	82 400	75 900	95 400	204 100
OVERALL	總數	249 300	174 000	283 700	238 300	197 000	228 500	210 400	337 600

COMMERCIAL PREMISES - VACANCY BY DISTRICT
商業樓宇 - 各區空置情況

TABLE 29
表 29

		Vacancies in m ² at the end of 各年年底按平方米計算的空置量				Amount 數量 (m ²) (平方米)	1989 As a % of year end stock 佔年底總數量 的百分率
		1985	1986	1987	1988		
West	西區	21 500	26 100	20 000	12 100	12 800	5.0
Sheung Wan	上環	25 600	24 400	22 000	16 300	20 600	5.6
Central	中區	29 800	16 800	12 600	9 800	18 200	4.9
Wan Chai	灣仔	24 300	17 700	12 900	8 000	12 800	2.7
Mid-levels	半山區	1 200	700	1 000	1 300	800	4.0
Peak	山頂	—	—	—	1 500	100	2.1
Causeway Bay	銅鑼灣	6 400	4 200	8 300	4 300	7 500	2.7
North Point	北角	28 700	19 900	22 900	43 800	24 900	5.2
Shau Kei Wan	筲箕灣	19 100	10 500	7 600	17 100	8 900	5.4
Aberdeen	香港仔	12 400	13 300	7 600	9 200	11 200	9.4
South	南區	—	1 000	2 500	1 100	300	1.4
HONG KONG	港島	169 000	134 600	117 400	124 500	118 100	4.6
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	39 600	19 700	13 000	39 700	19 600	2.6
Yau Ma Tei	油蔴地	20 800	25 000	10 200	5 900	12 100	2.5
Mong Kok	旺角	15 300	24 300	12 600	10 500	16 000	4.2
Hung Hom	紅磡	29 800	27 600	30 500	28 600	45 300	10.6
Ho Man Tin	何文田	5 200	6 100	800	300	2 200	3.7
KOWLOON	九龍	110 700	102 700	67 100	85 000	95 200	4.6
Cheung Sha Wan	長沙灣	21 200	13 000	11 100	10 900	32 200	6.3
Shek Kip Mei	石硤尾	800	900	100	100	100	0.6
Kowloon Tong	九龍塘	—	400	—	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	13 600	8 100	5 400	3 700	6 200	2.6
Kwun Tong	觀塘	13 500	12 800	10 200	12 200	7 900	3.5
Lei Yue Mun	鯉魚門	3 900	3 700	1 200	500	400	2.6
NEW KOWLOON	新九龍	53 000	38 900	28 000	27 400	46 800	4.6
Tsuen Wan	荃灣	37 800	44 000	28 800	23 500	38 800	9.2
Tuen Mun	屯門	47 800	33 000	39 600	37 900	34 100	16.3
Yuen Long	元朗	47 800	45 500	37 900	46 600	35 700	12.9
North	北區	1 500	800	1 400	600	3 700	4.7
Tai Po	大埔	26 900	20 600	13 200	13 000	7 200	4.9
Sha Tin	沙田	21 400	36 900	23 600	15 900	11 300	6.0
Sai Kung	西貢	3 700	2 000	4 200	500	1 300	3.3
Outlying Islands	離島	4 400	7 300	6 400	6 000	2 900	3.3
NEW TERRITORIES	新界	191 300	190 100	155 100	144 000	135 000	9.3
OVERALL	總數	524 000	466 300	367 600	380 900	395 100	5.6

COMMERCIAL PREMISES — OVERALL VACANCY TRENDS

商業樓宇 — 空置情況整體趨勢

	In buildings completed during the year 在年內落成的樓宇內			In all other buildings 在所有其他樓宇內			Overall Vacancy 整體空置情況	
	Total floor space 總樓面面積	Amount vacant 空置數量	% vacant 空置百分率	Total floor space 總樓面面積	Amount vacant 空置數量	% vacant 空置百分率	Amount vacant 空置數量	% of total stock 佔總數量的百分率
	(m ²) (平方米)	(m ²) (平方米)		(m ²) (平方米)	(m ²) (平方米)		(m ²) (平方米)	
1985	249 300	151 000	60.6	5 567 800	373 000	6.7	524 000	9.0
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

TABLE 31

表 31

SHOPS — AVERAGE RENTALS AND AVERAGE PRICES
店舖 — 平均租金和平均售價

Year/Quarter 年份／季度		Rentals 租金		Prices 售價	
		Average Size 平均面積 (m^2) (平方米)	Average Monthly Rental 平均每月租金 ($\$/\text{m}^2$) (港元計算每平方米的租金)	Average Size 平均面積 (m^2) (平方米)	Average Prices 平均售價 ($\$/\text{m}^2$) (港元計算每平方米的售價)
1985	1	47.4	164.8	56.4	21 000
	2	52.1	178.1	45.9	19 279
	3	59.0	167.9	53.5	20 449
	4	61.9	176.3	53.2	18 787
1986	1	54.0	193.7	51.5	23 440
	2	50.4	167.4	51.2	22 943
	3	51.8	160.7	52.1	22 184
	4	54.7	204.7	49.3	24 723
1987	1	55.8	205.1	47.0	26 124
	2	50.0	235.4	49.6	28 644
	3	53.9	304.2	58.7	32 502
	4	72.3	232.9	45.6	35 826
1988	1	57.0	191.7	55.7	32 321
	2	49.7	269.8	49.7	34 701
	3	51.0	350.5	48.5	41 963
	4	50.1	447.6	50.6	42 002
1989	1	52.3	413.1	46.2	45 663
	2	52.4	446.9	49.0	54 226
	3	54.0	426.0	47.2*	43 908*
	4	51.2*	511.8*	42.8*	43 897*

* Provisional. 臨時數字。

'Shops' for the purposes of this table comprise only premises designed for retail trade with street frontage. 此表所提及的「店舖」只包括那些設計作零售業用途面向街道的單位。

Average prices refer to the Urban Area only. 平均售價只以市區計算。

TABLE 32
表 32

SHOPS — RENTAL AND PRICE INDEXES

店鋪 — 租金和售價指數

(1979 Fourth Quarter = 100)
(1979年第四季 = 100)

Year/Quarter 年份 / 季度	Rentals 租金	Prices 售價
1980	128	126
1981	175	147
1982	194	117
1983	184	92
1984	171	82
1985	178	90
1986	188	104
1987	213	132
1988	249	171
1989	310*	220*
1985 1	176	84
2	176	88
3	182	91
4	176	95
1986 1	186	101
2	189	101
3	190	102
4	187	110
1987 1	195	122
2	205	125
3	228	136
4	224	143
1988 1	233	145
2	240	158
3	250	183
4	271	197
1989 1	285	214
2	310	234
3	312	211*
4	333*	222*

* Provisional. 臨時數字。

'Shops' for the purposes of this table comprise only premises designed for retail trade with street frontage. 此表所提及的「店鋪」只包括那些設計作零售業用途面向街道的單位。

Price indexes refer to the Urban Area only. 售價指數只以市區計算。

TABLE 33
表 33COMMERCIAL PREMISES — STOCK, VACANCY, SUPPLY AND FORECASTS
商業樓宇 — 樓宇總數量、空置量、供應量和預計數量(HOUSING AUTHORITY)
(房屋委員會)

		Stock at the end of 1989* 1989年年底 的樓宇總數量* (m ²) (平方米)	Amount vacant at the end of 1989* 1989年年底的空置量* (m ²) (平方米)	% vacant 空置百分率	Supply and Forecasts 供應量和預計數量		
					1989	(1990)	(1991)
West	西區	25	25	100.0	—	—	—
North Point	北角	4 907	158	3.2	—	—	—
Shau Kei Wan	筲箕灣	24 792	2 351	9.5	4 608	—	843
Aberdeen	香港仔	34 560	1 975	5.7	—	2 966	—
HONG KONG	港島	64 284	4 509	7.0	4 608	2 966	843
Hung Hom	紅磡	1 012	—	—	—	—	—
Ho Man Tin	何文田	21 797	546	2.5	—	—	—
KOWLOON	九龍	22 809	546	2.4	—	—	—
Cheung Sha Wan	長沙灣	13 679	2 104	15.4	702	—	—
Shek Kip Mei	石硤尾	48 103	5 231	10.9	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	127 768	7 716	6.0	—	—	21 582
Kwun Tong	觀塘	76 062	3 496	4.6	—	7 246	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	48 781	4 566	9.4	—	—	7 334
NEW KOWLOON	新九龍	314 393	23 113	7.4	702	7 246	28 916
Tsuen Wan	荃灣	101 830	8 017	7.9	11 530	5 131	3 474
Tuen Mun	屯門	82 175	17 314	21.1	9 442	3 219	—
Yuen Long	元朗	15 339	2 526	16.5	—	—	—
North	北區	20 617	1 375	6.7	5 003	4 339	—
Tai Po	大埔	25 302	3 608	14.3	13 716	4 691	4 198
Sha Tin	沙田	99 200	3 618	3.6	4 716	7 038	1 853
Sai Kung	西貢	15 313	2 030	13.2	11 807	5 257	—
Outlying Islands	離島	1 591	1 163	73.1	—	—	—
NEW TERRITORIES	新界	361 367	39 651	11.0	56 214	29 675	9 525
OVERALL	總數	762 853	67 819	8.9	61 524	39 887	39 284

* Excluding those in buildings completed during the second half of 1989. 1989年下半年落成的樓宇單位除外。

Source : Housing Department. 資料來源 : 房屋署。

COMMERCIAL PREMISES — STOCK, VACANCY, SUPPLY AND FORECASTS

商業樓宇 — 樓宇總數量、空置量、供應量和預計數量

(HOUSING SOCIETY)

(房屋協會)

		Stock at the end of 1989 1989年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Amount vacant at the end of 1989 1989年年底的空置量 (m ²) (平方米)	% vacant 空置百分率	Supply and Forecasts 供應量和預計數量		
					1989	(1990)	(1991)
West	西區	1 270	134	10.6	—	—	—
Sheung Wan	上環	379	—	—	—	—	—
Central	中區	69	—	—	—	—	—
Wan Chai	灣仔	156	—	—	—	—	—
Causeway Bay	銅鑼灣	836	—	—	—	—	—
North Point	北角	391	—	—	—	—	—
Shau Kei Wan	筲箕灣	504	—	—	—	—	—
Aberdeen	香港仔	604	—	—	—	—	—
HONG KONG	港島	4 209	134	3.2	—	—	—
Yau Ma Tei	油蔴地	94	—	—	—	785	—
Mong Kok	旺角	1 081	—	—	—	—	—
Hung Hom	紅磡	2 186	—	—	—	3 524	—
Ho Man Tin	何文田	1 265	—	—	—	—	—
KOWLOON	九龍	4 626	—	—	—	4 039	—
Cheung Sha Wan	長沙灣	175	—	—	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	259	—	—	—	—	—
Kwun Tong	觀塘	1 794	—	—	—	1 191	—
NEW KOWLOON	新九龍	2 228	—	—	—	1 191	—
Tsuen Wan	荃灣	8 412	—	—	2 103	—	—
North	北區	1 459	708	48.5	714	500	—
Sha Tin	沙田	4 173	—	—	—	—	—
NEW TERRITORIES	新界	14 044	708	5.0	2 817	500	—
OVERALL	總數	25 107	842	3.4	2 817	5 730	—

Source : Housing Society. 資料來源 : 房屋協會。

TABLE 35
表 35

FLATTED FACTORIES — STOCK, SUPPLY AND VACANCY
分層工廠大廈 — 樓宇總數量、供應量和空置量

		Stock at the end of 1988 1988年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Supply in 1989 1989年 的供應量 (m ²) (平方米)	Supply as a % of 1988 stock 供應量佔 1988年樓宇 總數量的百分率	Stock at the end of 1989 1989年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Amount vacant at the end of 1989 1989年年底 的空置量 (m ²) (平方米)	% vacant 空置 百分率
West	西區	115 400	8 900	7.7	119 600	2 700	2.3
Wan Chai	灣仔	700	—	—	700	—	—
North Point	北角	465 600	31 300	6.7	496 800	10 800	2.2
Shau Kei Wan	筲箕灣	598 300	89 300	14.9	687 500	42 100	6.1
Aberdeen	香港仔	611 200	—	—	611 200	14 400	2.4
HONG KONG	港島	1 791 200	129 500	7.2	1 915 800	70 000	3.7
Mong Kok	旺角	388 900	19 500	5.0	400 400	5 100	1.3
Hung Hom	紅磡	850 400	71 800	8.4	922 200	76 400	8.3
KOWLOON	九龍	1 239 300	91 300	7.4	1 322 600	81 500	6.2
Cheung Sha Wan	長沙灣	1 124 700	2 800	0.2	1 124 600	20 400	1.8
Wong Tai Sin	黃大仙	811 200	9 700	1.2	820 900	4 900	0.6
Kwun Tong	觀塘	2 754 700	135 400	4.9	2 861 400	79 400	2.8
Lei Yue Mun	鯉魚門	430 200	—	—	430 200	6 000	1.4
NEW KOWLOON	新九龍	5 120 800	147 900	2.9	5 237 100	110 700	2.1
Tsuen Wan	荃灣	5 016 700	301 300	6.0	5 301 400	253 500	4.8
Tuen Mun	屯門	1 109 700	106 900	9.6	1 214 800	209 200	17.2
Yuen Long	元朗	186 200	—	—	186 200	6 700	3.6
North	北區	28 700	43 900	153.0	72 600	23 800	32.8
Tai Po	大埔	141 600	—	—	141 600	300	0.2
Sha Tin	沙田	829 900	42 400	5.1	872 300	76 000	8.7
Sai Kung	西貢	41 700	—	—	41 700	—	—
Outlying Islands	離島	—	1 000	—	1 000	900	90.0
NEW TERRITORIES	新界	7 354 500	495 500	6.7	7 831 600	570 400	7.3
OVERALL	總數	15 505 800	864 200	5.6	16 307 100	832 600	5.1

TABLE 36
表 36FLATTED FACTORIES — SUPPLY AND FORECASTS
分層工廠大廈 — 供應量和預計數量(m²)
(平方米)

		1985	1986	1987	1988	1989	Average 1985-1989 1985至1989年 的平均數量	(1990)	(1991)
West	西區	—	—	4 600	—	8 900	2 700	—	—
North Point	北角	28 600	—	—	31 900	31 300	18 400	—	—
Shau Kei Wan	筲箕灣	12 200	38 800	—	29 300	89 300	33 900	76 600	104 300
Aberdeen	香港仔	—	24 000	—	14 800	—	7 700	139 200	6 200
HONG KONG	港島	40 800	62 800	4 600	76 000	129 500	62 700	215 800	110 500
Mong Kok	旺角	—	—	—	1 400	19 500	4 200	5 700	21 100
Hung Hom	紅磡	27 400	116 800	63 100	—	71 800	55 800	30 300	—
KOWLOON	九龍	27 400	116 800	63 100	1 400	91 300	60 000	36 000	21 100
Cheung Sha Wan	長沙灣	21 200	24 300	10 400	5 500	2 800	12 800	5 600	19 300
Wong Tai Sin	黃大仙	22 400	—	—	—	9 700	6 400	—	52 400
Kwun Tong	觀塘	77 700	223 300	229 500	145 900	135 400	162 400	109 800	112 600
Lei Yue Mun	鯉魚門	—	—	—	84 800	—	17 000	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	121 300	247 600	239 900	236 200	147 900	198 600	115 400	184 300
Tsuen Wan	荃灣	196 600	42 700	63 800	286 500	301 300	178 200	63 800	158 600
Tuen Mun	屯門	—	50 900	47 600	186 800	106 900	78 400	118 200	76 500
Yuen Long	元朗	4 500	53 400	19 700	49 000	—	25 300	15 600	8 400
North	北區	—	—	3 000	10 900	43 900	11 600	35 700	24 300
Tai Po	大埔	—	—	—	—	—	—	—	15 400
Sha Tin	沙田	65 500	36 300	98 900	216 800	42 400	92 000	46 200	63 300
Sai Kung	西貢	—	—	—	41 700	—	8 300	520	—
Outlying Islands	離島	—	—	—	—	1 000	200	500	—
NEW TERRITORIES	新界	266 600	183 300	233 000	791 700	495 500	394 000	285 200	346 500
OVERALL	總數	456 100	610 500	540 600	1 105 300	864 200	715 300	652 400	662 400

TABLE 37

表 37

FLATTED FACTORIES — SUPPLY BY SIZE

分層工廠大廈 — 按面積分析供應量

(No. of units)

(單位數目)

		Size Range (m ²)					Over 超過
		Less than 小 於	50.0	50—99.9	100—199.9	200—399.9	
West	西區	—		118	—	—	—
North Point	北角	—		—	161	7	9
Shau Kei Wan	筲箕灣	3		185	261	53	27
HONG KONG	港島	3		303	422	60	36
Mong Kok	旺角	26		29	9	28	11
Hung Hom	紅磡	—		—	3	73	91
KOWLOON	九龍	26		29	12	101	102
Cheung Sha Wan	長沙灣	—		25	7	1	—
Wong Tai Sin	黃大仙	1		89	22	—	1
Kwun Tong	觀塘	152		721	227	45	30
NEW KOWLOON	新九龍	153		835	256	46	31
Tsuen Wan	荃灣	278		1 782	629	88	45
Tuen Mun	屯門	—		637	292	82	—
North	北區	1		50	78	12	22
Sha Tin	沙田	42		157	76	4	20
Outlying Islands	離島	32		—	—	—	—
NEW TERRITORIES	新界	353		2 626	1 075	186	87
OVERALL	總數	535		3 793	1 765	393	256
%		7.9		56.3	26.2	5.8	3.8

TABLE 38
表 38FLATTED FACTORIES — VACANCY BY DISTRICT
分層工廠大廈 — 各區空置情況

		Vacancies in m ² at the end of 各年年底按平方米計算的空置量				Amount 數量 (m ²) (平方米)	1989 As a % of year end stock 佔年底總數量 的百分率
		1985	1986	1987	1988		
West	西區	400	4 200	2 200	700	2 700	2.3
Wan Chai	灣仔	—	100	—	—	—	—
North Point	北角	8 400	600	—	32 000	10 800	2.2
Shai Kei Wan	筲箕灣	17 600	45 600	9 400	27 000	42 100	6.1
Aberdeen	香港仔	33 600	25 700	1 500	2 600	14 400	2.4
HONG KONG	港島	60 000	76 200	13 100	62 300	70 000	3.7
Mong Kok	旺角	10 900	2 600	1 800	2 000	5 100	1.3
Hung Hom	紅磡	38 000	81 300	28 300	600	76 400	8.3
KOWLOON	九龍	48 900	83 900	30 100	2 600	81 500	6.2
Cheung Sha Wan	長沙灣	12 000	7 300	14 400	21 400	20 400	1.8
Wong Tai Sin	黃大仙	21 300	3 600	1 800	1 000	4 900	0.6
Kwun Tong	觀塘	88 200	97 000	81 200	42 300	79 400	2.8
Lei Yue Mun	鯉魚門	19 200	6 000	—	96 100	6 000	1.4
NEW KOWLOON	新九龍	140 700	113 900	97 400	160 800	110 700	2.1
Tsuen Wan	荃灣	301 800	125 400	39 000	108 800	253 500	4.8
Tuen Mun	屯門	85 500	50 600	42 700	153 000	209 200	17.2
Yuen Long	元朗	5 500	40 000	6 900	40 000	6 700	3.6
North	北區	—	500	3 000	10 900	23 800	32.8
Tai Po	大埔	1 400	—	—	1 000	300	0.2
Sha Tin	沙田	72 100	25 400	15 000	164 200	76 000	8.7
Outlying Islands	離島	—	—	—	—	900	90.0
NEW TERRITORIES	新界	466 300	241 900	106 600	477 900	570 400	7.3
OVERALL	總數	715 900	515 900	247 200	703 600	832 600	5.1

FLATTED FACTORIES — VACANCY BY SIZE
分層工廠大廈 — 按面積分析空置量

(No. of units)
(單位數目)

		Size Range (m ²) 面積 (平方米)				
		Less than 50.0 小 於	50 — 99.9	100 — 199.9	200 — 399.9	Over 399.9 超過
West	西 區	—	6	—	—	4
North Point	北 角	—	5	27	8	7
Shau Kei Wan	筲 箕 灣	2	45	182	24	14
Aberdeen	香 港 仔	—	1	21	23	10
HONG KONG	港 島	2	57	230	55	35
Mong Kok	旺 角	1	3	3	2	6
Hung Hom	紅 磡	—	—	5	81	94
KOWLOON	九 龍	1	3	8	83	100
Cheung Sha Wan	長 沙 灣	1	9	19	31	14
Wong Tai Sin	黃 大 仙	—	1	1	5	5
Kwun Tong	觀 塘	22	223	163	74	28
Lei Yue Mun	鯉 魚 門	—	—	—	—	4
NEW KOWLOON	新 九 龍	23	233	183	110	51
Tsuen Wan	荃 灣	42	1 115	645	148	54
Tuen Mun	屯 門	1	631	331	83	29
Yuen Long	元 朗	—	4	26	5	3
North	北 區	—	35	24	—	13
Tai Po	大 埔	—	—	—	1	—
Sha Tin	沙 田	57	545	126	27	10
Outlying Islands	離 島	29	—	—	—	—
NEW TERRITORIES	新 界	129	2 330	1 152	264	109
OVERALL	總 數	155	2 623	1 573	512	295
%		3.0	50.9	30.5	9.9	5.7

TABLE 40
表 40

FLATTED FACTORIES — OVERALL VACANCY TRENDS
分層工廠大廈 — 空置情況整體趨勢

	In buildings completed during the year 在年內落成的樓宇內			In all other buildings 在所有其他樓宇內			Overall Vacancy 整體空置情況	
	Total floor space 總樓面面積	Amount vacant 空置數量	% vacant 空置百分率	Total floor space 總樓面面積	Amount vacant 空置數量	% vacant 空置百分率	Amount vacant 空置數量	% of total stock 佔總數量的百分率
	(m ²) (平方米)	(m ²) (平方米)		(m ²) (平方米)	(m ²) (平方米)		(m ²) (平方米)	
1985	456 100	333 000	73.0	12 665 300	382 900	3.0	715 900	5.5
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

TABLE 41

表 41

FLATTED FACTORIES — AVERAGE RENTALS

分層工廠大廈 — 平均租金

(\$/m² per month)

(港元計算每月每平方米的租金)

Area 區域	1988	1988	1988	1988	1988	1989	1989	1989	1989	1989
[Average size] [平均面積]	1st Quarter 第一季	2nd Quarter 第二季	3rd Quarter 第三季	4th Quarter 第四季	Whole Year 全年	1st Quarter 第一季	2nd Quarter 第二季	3rd Quarter 第三季	4th Quarter* 第四季*	Whole Year* 全年*
Hong Kong 港島 [301m ² 平方米]	(73.8)	62.3	67.6	75.7	70.2	90.8	88.4	90.0	106.2	90.9
Kowloon 九龍 [262m ² 平方米]	(56.9)	(56.7)	68.3	80.2	72.2	88.2	92.5	104.6	(90.6)	94.8
New Kowloon 新九龍 [299m ² 平方米]	(74.2)	58.9	60.7	70.6	62.8	72.5	83.4	87.7	83.3	81.4
New Territories 新界 [252m ² 平方米]	48.4	52.5	53.2	54.5	53.2	64.2	60.9	61.6	62.8	62.2

* Provisional. 臨時數字。

() Indicates less than 20 transactions. 表示少於二十宗交易。

Average rentals are in respect of upper-floor units only. 平均租金只以樓上單位的租金計算。

Average size relates to the units analysed during 1988 and 1989. 平均面積是1988及1989年內所分析的單位的平均面積。

FLATTED FACTORIES — AVERAGE PRICES

分層工廠大廈 — 平均售價

(\$/m²)

(港元計算每平方米的售價)

Area 區域	1988	1988	1988	1988	1988	1989	1989	1989	1989	1989
[Average size] [平均面積]	1st Quarter 第一季	2nd Quarter 第二季	3rd Quarter 第三季	4th Quarter 第四季	Whole Year 全年	1st Quarter 第一季	2nd Quarter 第二季	3rd Quarter* 第三季*	4th Quarter* 第四季*	Whole Year* 全年*
Hong Kong 港島 [212m ² 平方米]	6 389	7 529	8 328	8 896	7 892	9 401	10 478	10 962	(10 655)	10 316
Kowloon 九龍 [212m ² 平方米]	8 046	9 015	10 012	9 790	9 255	10 971	13 118	(10 920)	(14 100)	12 094
New Kowloon 新九龍 [197m ² 平方米]	6 672	7 862	8 618	9 252	8 302	10 007	11 360	11 065	11 741	10 891
New Territories 新界 [152m ² 平方米]	5 427	5 954	6 361	6 927	6 238	7 154	7 909	8 005	7 709	7 624

* Provisional. 臨時數字。

() Indicates less than 20 transactions. 表示少於二十宗交易。

Average prices are in respect of upper-floor units only. 平均售價只以樓上單位的售價計算。

Average size relates to the units analysed during 1988 and 1989. 平均面積是1988及1989年內所分析的單位的平均面積。

TABLE 43
表 43

FLATTED FACTORIES — RENTAL AND PRICE INDEXES
 分層工廠大廈 — 租金和售價指數
 (1979 Fourth Quarter = 100)
 (1979年第四季 = 100)

Year/Quarter 年份／季度	Rentals 租金			Prices 售價
	Urban Area 市區	New Territories 新界	Overall 總數	Urban Area 市區
1980	124	131	127	124
1981	174	141	158	164
1982	169	156	163	129
1983	135	133	134	104
1984	132	135	134	94
1985	145	141	143	104
1986	153	150	151	106
1987	174	195	182	139
1988	252	247	250	201
1989	336*	306*	323*	266*
1985 1	140	137	138	106
2	143	141	142	100
3	146	143	145	101
4	149	143	147	107
1986 1	152	145	148	104
2	152	152	152	104
3	152	151	151	106
4	155	152	154	111
1987 1	159	160	159	120
2	165	200	178	131
3	185	209	196	149
4	187	210	196	155
1988 1	245	238	241	169
2	238	243	241	190
3	247	248	247	213
4	278	259	269	231
1989 1	312	290	302	242
2	337	300	320	277
3	344	318	333	264*
4	352*	315*	336*	281*

* Provisional. 臨時數字。

The indexes are in respect of upper-floor units only. 上述指數只以樓上單位計算。

TABLE 44
表 44FLATTED FACTORIES — STOCK AND VACANCY
分層工廠大廈 — 樓宇總數量和空置量(HOUSING AUTHORITY)
(房屋委員會)

		Stock at the end of 1989 1989年年底的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Amount vacant at the end of 1989 1989年年底的空置量 (m ²) (平方米)	% Vacant 空置百分率
Shau Kei Wan	筲箕灣	6 804	—	—
HONG KONG	港島	6 804	—	—
Cheung Sha Wan	長沙灣	68 957	717	1.0
Shek Kip Mei	石硤尾	9 360	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	48 096	—	—
Kwun Tong	觀塘	78 505	1 611	2.1
NEW KOWLOON	新九龍	204 918	2 328	1.1
Tsuen Wan	荃灣	124 134	968	0.8
Tuen Mun	屯門	43 900	4 371	10.0
Yuen Long	元朗	9 708	1 656	17.1
Sha Tin	沙田	39 729	546	1.4
NEW TERRITORIES	新界	217 471	7 541	3.5
OVERALL	總數	429 193	9 869	2.3

Nil supply and forecasts for 1989, 1990 and 1991. 1989年、1990年和1991年無供應量和預計數量。

Source : Housing Department. 資料來源 : 房屋署。

TABLE 45
表 45

SPECIALISED FACTORIES — STOCK AND SUPPLY

專業廠房 — 樓宇總數量和供應量

		Stock at the end of 1988 1988年年底 的總數量 (m ²) (平方米)	Supply in 1989 1989年 的供應量 (m ²) (平方米)	Supply as a % of 1988 stock 供應量佔1988年 總數量的百分率	Stock at the end of 1989 1989年年底 的總數量 (m ²) (平方米)
West	西區	700	—	—	700
North Point	北角	107 600	—	—	101 700
Shau Kei Wan	筲箕灣	18 500	—	—	18 500
Aberdeen	香港仔	63 300	—	—	62 300
HONG KONG	港島	190 100	—	—	183 200
Mong Kok	旺角	5 200	—	—	5 200
Hung Hom	紅磡	109 200	14 100	12.9	123 300
KOWLOON	九龍	114 400	14 100	12.3	128 500
Cheung Sha Wan	長沙灣	82 100	—	—	80 200
Wong Tai Sin	黃大仙	80 500	—	—	80 500
Kwun Tong	觀塘	447 500	26 200	5.9	464 800
Lei Yue Mun	鯉魚門	23 400	—	—	23 400
NEW KOWLOON	新九龍	633 500	26 200	4.1	648 900
Tsuen Wan	荃灣	636 900	4 900	0.8	610 900
Tuen Mun	屯門	167 300	—	—	164 800
Yuen Long	元朗	170 700	35 200	20.6	205 900
North	北區	19 700	—	—	19 700
Tai Po	大埔	469 000	82 400	17.6	551 400
Sha Tin	沙田	111 900	31 500	28.2	143 400
Sai Kung	西貢	62 000	2 700	4.4	40 000
Outlying Islands	離島	5 300	—	—	5 300
NEW TERRITORIES	新界	1 642 800	156 700	9.5	1 741 400
OVERALL	總數	2 580 800	197 000	7.6	2 702 000

TABLE 46

表 46

SPECIALISED FACTORIES — SUPPLY AND FORECASTS

專業廠房 — 供應量和預計數量

(m²)
(平方米)

		1985	1986	1987	1988	1989	Average 1985-1989 1985至1989年 的平均數量	(1990)	(1991)
Aberdeen	香港仔	—	1 300	—	3 000	—	900	—	—
HONG KONG	港島	—	1 300	—	3 000	—	900	—	—
Hung Hom	紅磡	3 700	—	—	—	14 100	3 600	—	1 800
KOWLOON	九龍	3 700	—	—	—	14 100	3 600	—	1 800
Cheung Sha Wan	長沙灣	10 500	—	—	—	—	2 100	—	—
Kwun Tong	觀塘	27 200	43 800	—	—	26 200	19 400	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	37 700	43 800	—	—	26 200	21 500	—	—
Tsuen Wan	荃灣	—	—	—	17 500	4 900	4 500	—	24 800
Tuen Mun	屯門	—	22 400	—	—	—	4 500	—	—
Yuen Long	元朗	—	8 200	11 200	48 800	35 200	20 600	19 400	6 100
North	北區	—	—	2 300	—	—	500	800	—
Tai Po	大埔	19 700	20 700	88 200	72 200	82 400	56 600	75 700	7 200
Sha Tin	沙田	14 200	20 400	15 500	—	31 500	16 300	42 500	—
Sai Kung	西貢	—	—	—	—	2 700	500	—	—
Outlying Islands	離島	—	—	—	300	—	100	—	1 000
NEW TERRITORIES	新界	33 900	71 700	117 200	138 800	156 700	103 600	138 400	39 100
OVERALL	總數	75 300	116 800	117 200	141 800	197 000	129 600	138 400	40 900

STORAGE — STOCK, SUPPLY AND VACANCY

貨倉 — 樓宇總數量、供應量和空置量

		Stock at the end of 1988 1988年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Supply in 1989 1989年 的供應量 (m ²) (平方米)	Supply as a % of 1988 stock 供應量佔 1988年樓宇 總數量的百分率	Stock at the end of 1989 1989年年底 的樓宇總數量 (m ²) (平方米)	Amount vacant at the end of 1989 1989年年底 的空置量 (m ²) (平方米)	% vacant 空置 百分率
West	西區	81 400	—	—	79 400	1 700	2.1
Sheung Wan	上環	12 400	—	—	12 400	1 700	13.7
North Point	北角	86 000	6 700	7.8	84 800	5 500	6.5
Shau Kei Wan	筲箕灣	91 400	5 900	6.5	97 300	—	—
Aberdeen	香港仔	34 700	—	—	34 700	200	0.6
HONG KONG	港島	305 900	12 600	4.1	308 600	9 100	2.9
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	58 300	—	—	58 300	—	—
Mong Kok	旺角	5 400	—	—	5 400	—	—
Hung Hom	紅磡	77 900	—	—	77 900	3 000	3.9
KOWLOON	九龍	141 600	—	—	141 600	3 000	2.1
Cheung Sha Wan	長沙灣	94 100	—	—	94 100	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	6 000	—	—	6 000	—	—
Kwun Tong	觀塘	365 600	—	—	354 500	—	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	88 200	—	—	88 200	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	553 900	—	—	542 800	—	—
Tsuen Wan	荃灣	818 700	32 200	3.9	809 100	41 400	5.1
Tuen Mun	屯門	23 200	—	—	23 200	—	—
Yuen Long	元朗	12 900	—	—	12 900	—	—
North	北區	800	16 300	2037.5	17 100	4 800	28.1
Sha Tin	沙田	226 400	—	—	226 400	—	—
Sai Kung	西貢	4 100	—	—	4 100	—	—
NEW TERRITORIES	新界	1 086 100	48 500	4.5	1 092 800	46 200	4.2
OVERALL	總數	2 087 500	61 100	2.9	2 085 800	58 300	2.8

TABLE 48
表 48STORAGE — SUPPLY AND FORECASTS
貨倉 — 供應量和預計數量(m²)
(平方米)

		1985	1986	1987	1988	1989	Average 1985-1989 1985至1989年 的平均數量	(1990)	(1991)
West	西區	—	—	—	24 400	—	4 900	—	—
North Point	北角	13 400	—	—	24 700	6 700	9 000	—	—
Shau Kei Wan	筲箕灣	29 900	16 500	—	26 000	5 900	15 600	—	—
Aberdeen	香港仔	—	—	—	—	—	—	7 200	—
HONG KONG	港島	43 300	16 500	—	75 100	12 600	29 500	7 200	—
Tsim Sha Tsui	尖沙咀	—	14 400	—	—	—	2 900	—	—
Hung Hom	紅磡	2 200	—	1 600	—	—	700	—	—
KOWLOON	九龍	2 200	14 400	1 600	—	—	3 600	—	—
Cheung Sha Wan	長沙灣	1 200	1 400	—	—	—	500	—	48 800
Kwun Tong	觀塘	1 700	35 500	—	—	—	7 500	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	2 900	36 900	—	—	—	8 000	—	48 800
Tsuen Wan	荃灣	53 400	—	10 700	79 000	32 200	35 000	8 900	186 400
Tuen Mun	屯門	6 800	—	7 300	7 400	—	4 300	16 000	6 000
Yuen Long	元朗	—	2 300	2 500	—	—	1 000	2 300	—
North	北區	—	—	—	—	16 300	3 300	20 500	45 100
Sha Tin	沙田	—	40 000	10 500	52 500	—	20 600	19 200	—
NEW TERRITORIES	新界	60 200	42 300	31 000	138 900	48 500	64 200	66 900	237 500
OVERALL	總數	108 600	110 100	32 600	214 000	61 100	105 300	74 100	286 300

TABLE 49

表 49

STORAGE — VACANCY BY DISTRICT

貨倉 — 各區空置情況

		Vacancies in m ² at the end of 各年年底按平方米計算的空置量				Amount 數量 (m ²) (平方米)	1989 As a % of year end stock 佔年底總數量 的百分率
		1985	1986	1987	1988		
West	西區	1 600	1 300	700	7 200	1 700	2.1
Sheung Wan	上環	800	900	900	900	1 700	13.7
North Point	北角	—	1 600	100	24 700	5 500	6.5
Shai Kei Wan	筲箕灣	29 900	—	—	—	—	—
Aberdeen	香港仔	500	1 000	500	500	200	0.6
HONG KONG	港島	32 800	4 800	2 200	33 300	9 100	2.9
Hung Hom	紅磡	6 800	5 900	1 000	—	3 000	3.9
KOWLOON	九龍	6 800	5 900	1 000	—	3 000	2.1
Cheung Sha Wan	長沙灣	1 000	1 200	—	—	—	—
Wong Tai Sin	黃大仙	—	3 100	—	—	—	—
Kwun Tong	觀塘	2 200	29 400	—	—	—	—
Lei Yue Mun	鯉魚門	4 100	4 000	—	11 800	—	—
NEW KOWLOON	新九龍	7 300	37 700	—	11 800	—	—
Tsuen Wan	荃灣	14 900	3 400	1 000	7 900	41 400	5.1
North	北區	—	—	—	—	4 800	28.1
NEW TERRITORIES	新界	14 900	3 400	1 000	7 900	46 200	4.2
OVERALL	總數	61 800	51 800	4 200	53 000	58 300	2.8

TABLE 50
表 50STORAGE — OVERALL VACANCY TRENDS
貨倉 — 空置情況整體趨勢

	In buildings completed during the year 在年內落成的樓宇內			In all other buildings 在所有其他樓宇內			Overall Vacancy 整體空置情況	
	Total floor space 總樓面面積	Amount vacant 空置數量	% vacant 空置百分率	Total floor space 總樓面面積	Amount vacant 空置數量	% vacant 空置百分率	Amount vacant 空置數量	% of total stock 佔總數量的百分率
	(m ²) (平方米)	(m ²) (平方米)		(m ²) (平方米)	(m ²) (平方米)		(m ²) (平方米)	
1985	108 600	43 200	39.8	1 801 500	18 600	1.0	61 800	3.2
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

1. Review Period

The Property Review 1989 covers the calendar year ending 31 December 1988.

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.

3. Areas and Districts

3.1 Urban Area - This covers the areas of Hong Kong, Kowloon and New Kowloon. Areas are sub-divided into districts as listed in Appendix B, and shown on Plan 1.

3.2 New Territories - This covers all developed and developing areas in the New Territories including the Outlying Islands. Districts are listed in Appendix C and shown on Plan 2.

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

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

1. 檢討期

一九八九年物業檢討報告，闡述截至一九八八年十二月三十一日止的一曆年內的情況。

2. 檢討範圍

2.1 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所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整體市況。

3. 地區

3.1 市區 — 包括港島、九龍和新九龍三區。這三個區又細分為地區，詳情見附錄 B 及圖 1。

3.2 新界 — 包括新界各已發展和發展中地區及離島。分區詳情請參閱附錄 C 和圖 2。

4. 物業類別

4.1 樓宇是按入住許可證（入伙紙）所註明的用途分類，但其後進行樓宇結構上的更改而改變用途者除外。本署沒有調查目前樓宇所作的用途，也沒有嘗試分辨有那些住宅樓宇是用作非住宅用途，或非住宅樓宇用作住宅用途。

4.2 私人住宅單位，是指有獨立的廚房和浴室（和／或廁所）的獨立居住單位，可按樓面面積細分如下：

A units — saleable area not exceeding 39.9 m².

B units — saleable area of at least 40 m² but not exceeding 69.9 m².

C units — saleable area of at least 70 m² but not exceeding 99.9 m².

D units — saleable area of at least 100 m² but not exceeding 159.9 m².

E units — saleable area of at least 160 m².

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

4.4 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.

4.5 Commercial premises include shops and other premises designed or adapted for commercial use, other than offices, in composite buildings. Car-parking space is excluded. Data relating to commercial premises built by the Housing Authority and Housing Society are separately tabulated.

4.6 Flatted Factories comprise premises designed for general manufacturing processes and normally intended for sale or letting by the developers. Single-storey developments are included but specialised factories, as described below, are not. Data on similar premises built by the Housing Authority are separately tabulated.

A類單位 — 實用面積不超過39.9平方米。

B類單位 — 實用面積不小於40平方米但不超過69.9平方米。

C類單位 — 實用面積不小於70平方米但不超過99.9平方米。

D類單位 — 實用面積不小於100平方米但不超過159.9平方米。

E類單位 — 實用面積不小於160平方米。

4.3 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。房屋委員會與房屋協會出租屋邨的資料和政府所擁有的宿舍，亦已另外表列。

4.4 寫字樓包括商業用途樓宇內的寫字樓地方，但不包括綜合樓宇內非住宅用途的樓層。寫字樓可分為以下各級：

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。

B級 — 位於區內好地點，質素稍差的樓宇，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。

4.5 商業樓宇包括商店和綜合建築物內設計或改建作商業用途的地方，但寫字樓及車位則不包括在內。房屋委員會和房屋協會興建的商業樓宇的資料，另外表列。

4.6 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，其中包括單層的廠房，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，另外列表說明。

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

4.8 Storage premises comprise premises designed or adapted for use as godowns or cold stores.

5. Floor Areas

5.1 The floor area for domestic units is calculated by reference to '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 exterior of the 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 calculated by reference to '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 1989.

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 1989.

4.7 專業廠房包括其他所有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。

4.8 貨倉包括設計或改建作貨倉或冷藏庫的樓宇。

5. 樓面面積

5.1 住宅單位的樓面面積是按「實用面積」計算。「實用面積」是指單位獨有的樓面面積，包括露台，但不包括樓梯、升降機槽、管渠、大堂、公用廁所等公用地方。量度「實用面積」時，是由圍繞該單位的牆壁向外的一面起量度，至分隔毗連單位的牆壁中線。窗台、天井、花園、庭院、平台、車位等面積則不包括在內。

5.2 非住宅樓宇的樓面面積是按「內部樓面面積」計算。「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，所得出的單位內部的全部面積。

6. 現有單位總數量

6.1 私人住宅和非住宅單位現有數量的數字，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。

6.2 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。

6.3 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，為一九八九年十二月三十一日由屋邨辦事處管理的單位的數量。

6.4 居者有其屋計劃及私人機構參建計劃住宅單位的總數量，為一九八九年十二月三十一日獲發竣工／入住證明書單位的數量。

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 1988 and earlier, and hence included in the 1989 and earlier Reviews, and those for which full occupation permits have subsequently been issued in 1989, 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 1989 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 includes those with occupation permits issued during 1989.

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, architects' 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.

7. 供應量

7.1 私人樓宇的供應量，指已獲發臨時或正式入住許可証（入伙紙）或完工証而視作落成樓宇的數量。

7.2 在一九八八年及較早時已獲發臨時入住許可証，而其後在一九八九年內獲發正式入住許可証的樓宇，由於已列入一九八九年及較早時的檢討報告內，所以沒有包括在這次檢討內。

7.3 公共房屋供應量的數字，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，為一九八九年落成單位的數量，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，則包括在一九八九年獲發入住許可証的單位。

8. 預計數量

8.1 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；就住宅物業而言，是以單位數目計算，而就非住宅物業而言，則以內部樓面總面積計算。

8.2 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。

9. 空置量

9.1 在檢討年份內落成的私人樓宇，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加以確定。

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 1990, the sample comprised 33 500 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 provision 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.

9.2 在檢討年份前落成，並已徵收差餉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，証明屬實。

9.3 當局透過一項抽樣調查，對檢討年份前落成，並已徵收差餉的住宅樓宇的空置量作出估計。就一九九零年物業檢討報告而言，被選中進行抽樣調查的單位有 33 500 個。

9.4 公共房屋空置量的數字，由有關機構提供。

10. 使用量

10.1 住宅物業的使用量，是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。

10.2 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。

11. 平均租金和售價

11.1 本署曾蒐集於用作分析的季度內生效的新出租及重新出租樓宇的租金資料，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。

11.2 本署從多個不同的來源收集有關租金資料，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、由業主及租客給本署的函件和由本署職員進行實地探訪所得資料。所有租金資料都先經專業人員審查，在獲得接納後才進行分析。

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 time of scrutiny, are excluded. Also excluded from the analysis are those transactions involving premises which have not yet been assessed to rates and those which have been sold subject to existing tenancies.

11.5 The rental (and rental index) figures for the 4th Quarter 1989 and price (and price index) figures for both the 3rd and 4th Quarters 1989 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 Indexes

12.1 Average rentals/prices may change from one period to another not only because of value changes but also because of shifts in quality. The rental/price indexes, on the other hand, are designed to measure rental/price changes with quality kept at a constant. Movement of the indexes may therefore differ from changes in the average rentals/prices for the same period.

12.2 The various rental and price indexes are derived from the same data that is used to compile average rentals and prices. The indexes 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.

11.3 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。

11.4 本署曾將經審查以釐定印花稅的樓宇交易資料分析。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估價，以供釐定差餉，又或是不交吉出售，便不會用作分析。平均售價就是根據是項分析計算出來。

11.5 一九八九年第四季的租金數字（和租金指數），以及一九八九年第三及第四季的售價數字（和售價指數），均屬於臨時性質。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。

12. 租金和售價指數

12.1 不同時期的平均租金／售價會有差異，這不單因價值有變，也由於樓宇的質素有改變。但租金／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／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／售價的轉變有差異。

12.2 所有的租金和售價指數，均以用來編製平均租金和售價的同一批數據計算出來。指數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。

12.3 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。

12.4 Both quarterly and annual indexes are published. The component quarterly index (the index for a property class/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 indexes. The weights for compiling the composite quarterly index for each type of non-domestic premises are based on the number of transactions or total floor area of components in respect of the period from the 2nd Quarter 1983 to the 1st Quarter 1984. Exceptions to this general practice are the price indexes for offices and flatted factories, which involve weights derived from the total floor area of the current quarter's transaction for aggregation. For domestic premises the weights for both rental and price indexes are based on the number of transactions effected in the current and previous three Quarters.

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

12.6 The indexes, especially the rental indexes, 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 'buyers' 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.

12.7 The rental indexes 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.

12.8 The annual index is the simple average of the 4 quarterly indexes in respect of the year.

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.

12.4 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／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，是根據由一九八三年第二季至一九八四年第一季內有關類型樓宇的交易數目或總樓面面積計算的。但寫字樓和分層工廠大廈售價指數則例外，這些指數是根據現行一季的交易總樓面面積所推算得的權數合計出來的。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。

12.5 和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。

12.6 指數很可能無法充份地顯示出市場的趨勢，特別是租金指數。雖然所有租金都是按淨額作分析基礎（參考上文第11.3段），但其他合約條件的“等值”未必一定也考慮計算在內。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，經這樣調整的租金很可能較所報的租金為低。但指數上升時，情況剛好相反。

12.7 租金指數更會受以下情況影響：部份新樓宇的租金，遠在樓宇落成前已議定，但只會在其生效時（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。

12.8 全年指數是該年四個按季計算的指數的平均數。

13. 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。

AREAS AND DISTRICTS IN THE URBAN AREA
市區各區

AREA 區域	DISTRICT 地區	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES 區界以內的分區名稱	TERTIARY PLANNING UNITS 規劃統計小區
HONG KONG 港島	West 西區	Kennedy Town, Shek Tong Tsui, Sai Ying Pun 堅尼地城、石塘咀、西營盤	1.1.1, 1.1.2, 1.1.6
	Sheung Wan 上環		1.1.3, 1.1.4, 1.1.5
	Central 中區		1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4
	Wan Chai 灣仔		1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5
	Mid-levels 半山區	Pok Fu Lam 薄扶林	1.4.0, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.7.1
	Peak 山頂		1.8.1, 1.8.2, 1.8.3, 1.8.4
	Causeway Bay 銅鑼灣	Tai Hang, Happy Valley, Jardine's Lookout, So Kon Po, East Point 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
	North Point 北角	Quarry Bay 鯉魚涌	1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7
	Shau Kei Wan 筲箕灣	Sai Wan Ho, Chai Wan 西灣河、柴灣	1.6.1, 1.6.2, 1.6.3, 1.6.4, 1.6.5
	Aberdeen 香港仔	Pok Fu Lam Village, Ap Lei Chau, Wong Chuk Hang 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
	South 南區	Deep Water Bay, Shouson Hill, Repulse Bay, Stanley, Tai Tam, Shek O 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.

AREAS AND DISTRICTS IN THE URBAN AREA - cont'd
市區各區 - 續

AREA 區域	DISTRICT 地區	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES 區界以內的分區名稱	TERTIARY PLANNING UNITS 規劃統計小區
KOWLOON 九龍	Tsim Sha Tsui 尖沙咀	Hung Hom Reclamation 紅磡填海區	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6
	Yau Ma Tei 油蔴地	King's Park 京士柏	2.2.0, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9
	Mong Kok 旺角	Tai Kok Tsui, Stonecutters Island 大角咀、昂船洲	2.2.1, 2.2.2, 2.6.9
	Hung Hom 紅磡	To Kwa Wan, Ma Tau Kok 土瓜灣、馬頭角	2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.7
	Ho Man Tin 何文田	Ma Tau Wai, Kadoorie Hill 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
NEW KOWLOON 新九龍	Cheung Sha Wan 長沙灣	Lai Chi Kok, Sham Shui Po 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
	Shek Kip Mei 石硤尾	So Uk, Tai Hang Tung, Tai Hang Sai, Yau Yat Tsuen 蘇屋、大坑東、大坑西、又一村	2.6.2, 2.6.3(p), 2.6.8
	Kowloon Tong 九龍塘		2.7.1, 2.7.2
	Wong Tai Sin 黃大仙	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 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)
	Kwun Tong 觀塘	Ngau Tau Kok, Jordan Valley, Kowloon Bay 牛頭角、佐敦谷、九龍灣	2.8.0, 2.9.1, 2.9.2, 2.9.4, 2.9.5
	Lei Yue Mun 鯉魚門	Sau Mau Ping, Lam Tin, Cha Kwo Ling, Yau Tong 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)

(p) = part 部份

DISTRICTS IN THE NEW TERRITORIES
新界各區

DISTRICT 地區	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES 區界以內的分區名稱		TERTIARY PLANNING UNITS 規劃統計小區
NEW TERRITORIES 新界	Tsuen Wan 荃灣	Kwai Chung, Tsing Yi, Nga Ying Chau, Ting Kau, Sham Tseng, Tsing Lung Tau 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).
	Tuen Mun 屯門	Tai Lam, So Kwun Wat, Castle Peak Bay, Lam Tei 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).
	Yuen Long 元朗	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 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).
	North 北區	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 粉嶺、聯和墟、安樂村、和合石、鶴薮、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.

DISTRICTS IN THE NEW TERRITORIES - cont'd
新界各區 - 續

DISTRICT 地區	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES 區界以內的分區名稱	TERTIARY PLANNING UNITS 規劃統計小區
NEW TERRITORIES 新界	Tai Po 大埔	Tai Po Market, Tai Po Kau, Hong Lok Yuen, Tai Mei Tuk, Wu Kau Tang, Tap Mun Chau 大埔墟、大埔滘、康樂園、大尾篤、烏蛟騰、 塔門洲
	Sha Tin 沙田	Tai Wai, Fo Tan, Ma Liu Shui, Chek Nai Ping, Wu Kai Sha 大圍、火炭、馬料水、赤泥坪、烏溪沙
	Sai Kung 西貢	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 清水灣、蠔涌、白沙灣、西貢公路、大網仔、 南圍、竹角、沙角尾、東龍、井欄樹、坑口、 將軍澳、銀線灣、調景嶺
	Outlying Islands 離島	Cheung Chau, Peng Chau, Lantau Island, Ma Wan, Lamma Island, Soko Islands, Shek Kwu Chau, Hei Ling Chau, Po Toi Islands 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

(p) = part 部份

市區地區 URBAN AREA DISTRICTS

圖一
Plan 1

