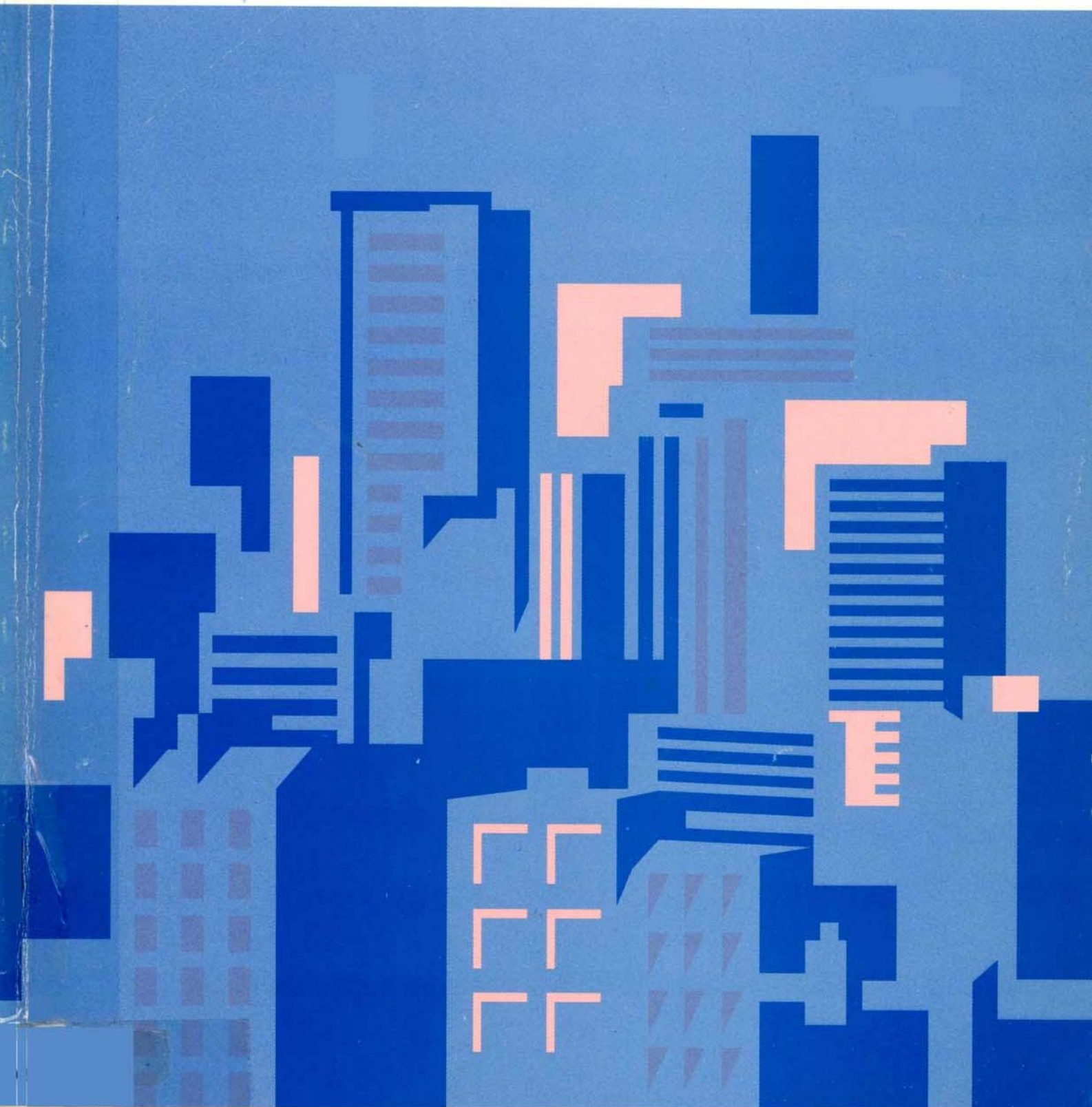


HONG KONG PROPERTY REVIEW 1995

香港物業檢討報告1995



HONG KONG PROPERTY REVIEW 1995

A review of the Hong Kong property market for the year 1994
with forecasts of supply for 1995 and 1996

BY

MR BJC WOODROFFE, ISO, JP, FRICS, FHKIS
COMMISSIONER OF RATING AND VALUATION
MARCH 1995



	<u>Page</u>
Foreword	1
Overview of 1994	3
Commentary on Private Developments	
Domestic (Small/Medium Units)	4
Domestic (Large Units)	6
Offices (Overall and Grade A)	8
Offices (Grades B and C)	10
Commercial	12
Industrial	14
Technical Notes	17
Tables	
Domestic - Private	
1 - Stock and Vacancy by Class	
2 - Stock, Supply and Vacancy by District	
3 - Demolition, Supply and Stock by Class	
4 - Demolition and Supply by Class	
5 - Supply by Class	
6 - Supply by Size	
7 - Supply and Forecast Supply by District	
8 - Forecast Supply by Class and District	
9 - Vacancy by District	
10 - Overall Vacancy Trends	
11 - Mode of Occupation after Completion by Class	
12 - Average Rentals by Class	
13 - Average Prices by Class	
14 - Rental Indices by Class	
15 - Price Indices by Class	
16 - Selected Development - Monthly Price Indices	
Domestic - Housing Authority	
Home Ownership and Private Sector Participation Schemes	
17 - Stock, Supply and Forecast Supply by District	

Domestic - Housing Society

Urban Improvement and Flat-for-Sale Schemes

- 18 - Stock, Supply and Forecast Supply and District

Domestic - Housing Authority and Housing Society Rental Estates

- 19 - Stock, Supply and Forecast Supply by District

Domestic - Government Owned Quarters

- 20 - Stock and Forecast Supply by Class

Offices - Private

- 21 - Stock and Vacancy by Grade and District
- 22 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 23 - Demolition, Supply and Stock by Grade
- 24 - Supply and Forecast Supply by District
- 25 - Forecast Supply by Grade and District
- 26 - Vacancy by District
- 27 - Overall Vacancy Trends
- 28 - Average Rentals by Grade and District
- 29 - Average Prices by Grade and District
- 30 - Rental and Price Indices by Grade
- 31 - Grade A in Core Districts - Rental and Price Indices

Offices - Government Owned

- 32 - Stock and Forecast Supply by Grade

Commercial - Private

- 33 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 34 - Demolition, Supply and Stock
- 35 - Supply and Forecast Supply by District
- 36 - Vacancy by District
- 37 - Overall Vacancy Trends
- 38 - Retail Premises - Average Rentals
- 39 - Retail Premises - Average Prices
- 40 - Retail Premises - Rental and Price Indices

Commercial - Housing Authority

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

Commercial - Housing Society

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

Flatted Factories - Private

- 43 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 44 - Demolition, Supply and Stock
- 45 - Supply and Forecast Supply by District
- 46 - Supply by Size and District
- 47 - Vacancy by District
- 48 - Vacancy by Size and District
- 49 - Overall Vacancy Trends
- 50 - Average Rentals
- 51 - Average Prices
- 52 - Rental and Price Indices
- 53 - High Quality Developments In Selected Districts - Average Prices

Flatted Factories - Housing Authority

- 54 - Stock and Vacancy by District

Industrial/Office - Private

- 55 - Stock, Supply, Vacancy and Forecast by District
- 56 - Overall Vacancy

Specialised Factories - Private

- 57 - Stock and Supply by District
- 58 - Supply and Forecast Supply by District

Storage - Private

- 59 - Stock, Supply and Vacancy by District
- 60 - Supply and Forecast Supply by District
- 61 - Vacancy by District
- 62 - Overall Vacancy Trends

Private Property Market Yields

- 63 - Market Yields for Domestic, Offices, Flatted Factories and Retail Premises

Appendix

Areas and Districts

Plans

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

In a continuing effort to present data to illustrate the effects of emerging trends in property, this edition of the *Hong Kong Property Review* incorporates information on the Industrial-Office (I/O) sector.

The stock and 1994 supply positions for this sector are now clear, but not so the amount of floor-space that can be anticipated in the near future. For clarity, the I/O forecasts of supply for 1995 and 1996 comprise only those developments which have the appropriate planning permission and which are the subject of Government New Grants for I/O use or Government lease modification, either completed or in progress. Other developments, for which only planning permission for I/O use exists, have been retained under the flatted factory heading.

Pie charts showing distribution of stock by age have been added for the domestic and flatted factory sectors only, since these are the sectors where age has a significant bearing on funding and/or obsolescence. (The key indicators for the office and commercial sectors are grade and/or location).

The indices first introduced in the 1994 *Review*, to show price movements in selected residential developments, have been much relied upon by Government throughout the year as a monitor of price movements in the secondary market. The indices are maintained on a monthly basis and will be published quarterly in the department's "*Rental, Price and Supply Statistics for Major Property Categories*."

A further addition to this year's *Review* is a table showing average yields

for the major property sectors. The figures are derived by comparing the average rental/rateable value and price/rateable value factors. The properties featured in the rental analysis are similar to those in the price analysis but they are not one and the same. The figures should only be regarded as a broad indication of market yields and trends.

Readers may be aware that *Property Review* stock figures are calculated incrementally, by adding the supply in the year under review to the preceding year-end stock, and subtracting demolitions. The department's rating records further take into account structural alterations, change of use etc., as far as they are known. Reconciliation exercises are carried out every few years to correct the anomalies between the two sets of figures. A reconciliation exercise was undertaken for the current issue, and adjustments have been made to the stock figures.

Definitions of the terms used in the *Review*, and details of how the various figures have been arrived at can be found in the technical notes on pages 17 to 22.

In relation to the quarterly indices, readers should note that, for rentals, the figures for the third and fourth quarters, and, for prices, those for the second, third and fourth quarters, are provisional, pending receipt of further data for analysis. For the monthly price indices for selected residential developments, the figures for the last two months are similarly provisional.

Updates to the indices are published quarterly in "*Rental, Price and Supply Statistics for Major Property Categories*" compiled by the Department. Free copies

are available on request. Updates to the quarterly figures are also available in the Hong Kong Monthly Digest of Statistics which is available for sale from the Government Publications Sales Centre, Ground Floor, Low Block, Queensway Government Offices, 66 Queensway, Hong Kong.

The department has recently commissioned a 24 hour telephone enquiry service, which, in addition to recorded messages on the rating and landlord and tenant functions, offers a facility whereby the latest available price, rental and supply statistics can be obtained by fax. The number to dial is 2881 1033.

Any enquiries should be directed to the Department's Technical Secretary (Information) at Hennessy Centre, 500 Hennessy Road, Causeway Bay, Hong Kong, Telephone 2805 7614 or Fax 2890 7376.

There is no objection to the reproduction of this review provided that the source of the data is acknowledged as being the Rating and Valuation Department, Hong Kong Government.

Property market focus in 1994 was firmly on the *domestic* sector, with prices at the beginning of the year continuing to rise sharply. Following the Governor's announcement in April of the setting up of a Task Force to look at housing supply and property prices, prices peaked, and then fell more or less steadily throughout the remainder of the year. An apparent recovery in October and November was shortlived. The downturn was generally considered to have been the combined effect of the measures put in place by the Government to remove speculators from the market, and a natural market correction due to higher interest rates. Prices at the end of the year were still significantly higher than a year earlier.

The residential leasing market was also active in the early part of the year with rents rising strongly, more significantly in the large units sub-sector. Activity slowed towards the middle of the year, and though rents continued to rise in the second half, they did so at a more moderate pace.

Sales activity in the *office* market was high in the first half of 1994, with prices rising accordingly. Activity slowed thereafter with prices starting to fall from around the mid-year point.

Office rents continued to rise, but the general perception is that the market slowed considerably in the second half of the year with some declines in rent noted towards the year-end.

Commercial sector completions were again fairly substantial in 1994, and price and rental rises were fairly modest by comparison to the office sector.

Demand for *flatted factory* space in 1994 was limited probably because of the now firmly

established trend towards locating traditional manufacturing industries north of the border. Demolitions were high in the year in favour of redevelopment, particularly of older premises, into high quality factory or industrial-office space. At the end of the year, prices were marginally down on a year earlier, and rents were only slightly up.

Much of the flatted factory space recently completed and in the pipeline is of good quality and is likely to be occupied mainly as offices. This may have an effect on demand for industrial-office space planned for the next two to three years.

Though there is not yet much in the way of stock of industrial-office space, if planning permission combined with Government lease modifications in progress is any indication, there will be a significant amount of space completed in the next three years. It remains to be seen what the effect will be on offices and flatted factories, and vice versa.

PRIVATE DOMESTIC

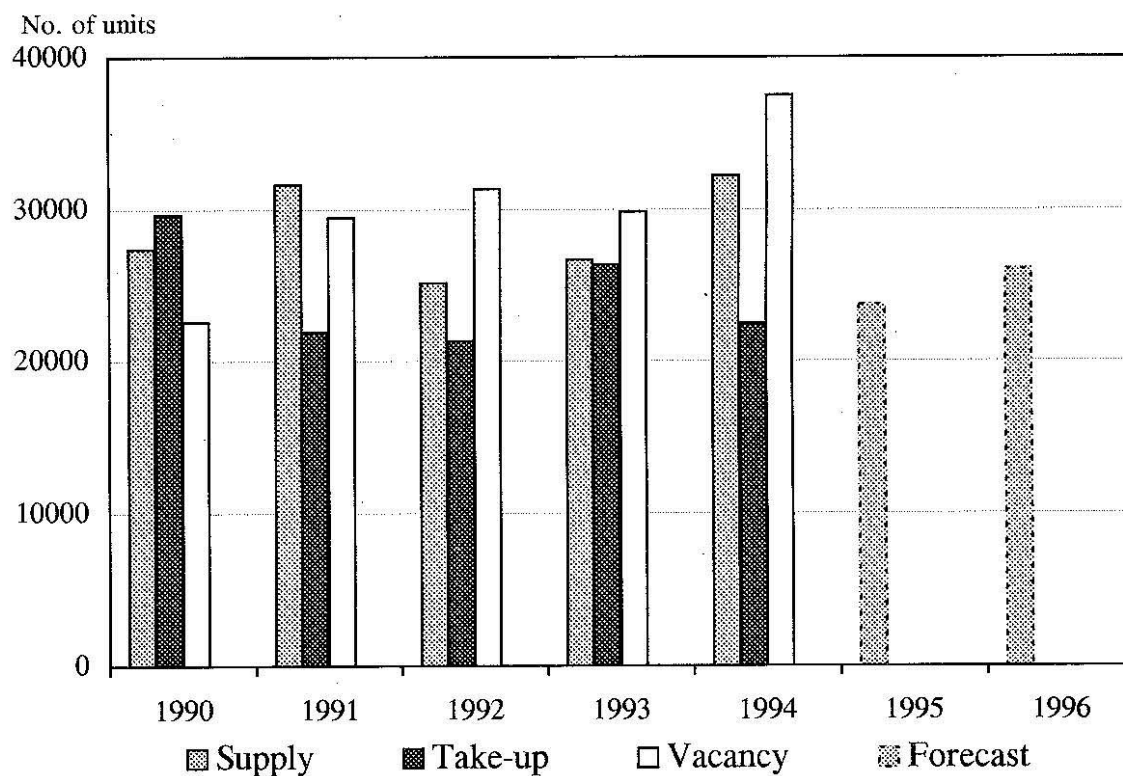
(Small/Medium Units)

SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (No. of units)	27 400	31 650	25 140	26 690	32 170	[23 690]	[26 070]
Take-up (No. of units)	29 650	21 900	21 300	26 360	22 430		
Vacancy (No. of units)	22 550	29 450	31 330	29 850	37 490		
%*	3.2	4.1	4.2	3.9	4.7		

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

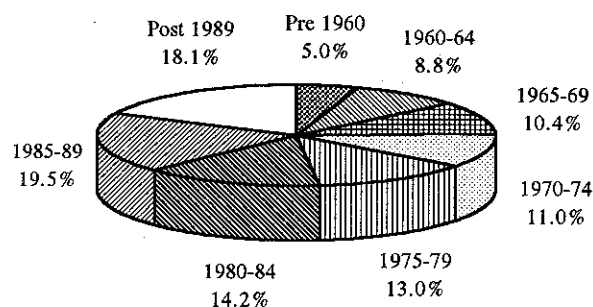
[] Forecast



PRIVATE DOMESTIC

(Small/Medium Units)

This sub-sector comprises units of a saleable area below 100m². Stock at the end of 1994, at just over 801 300 units, accounted for 93% of total private domestic stock. The following chart shows stock distribution by age.

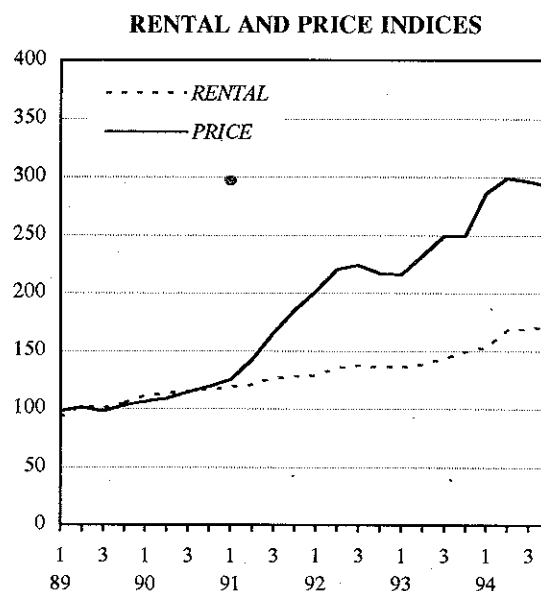


Completions in 1994 amounted to 32 170 units, some 21% more than in 1993. The New Territories accounted for 69% of these, with the largest concentration (7 100) in Sha Tin. Class B units accounted for 58% of the sub-sector's completions, and 55% of total private domestic supply.

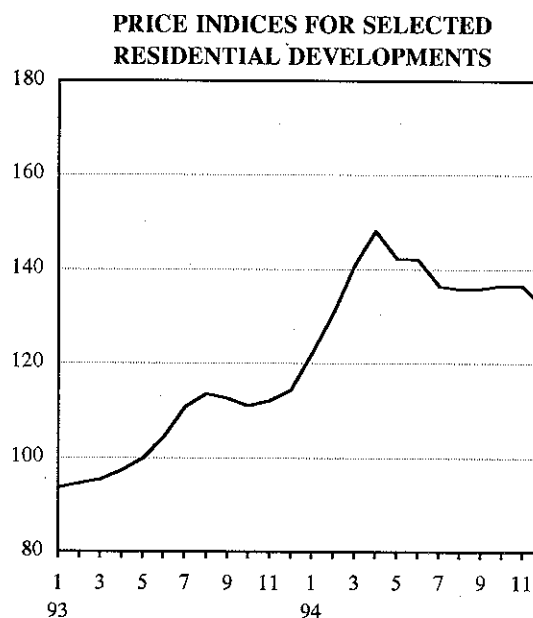
Take-up, at 22 430 units, was well down on the 1993 level, and was also lower than the 1989-93 5-year average of 24 050. About 37 490 units were vacant at the end of the year resulting in vacancy, as a percentage of stock, rising by 21% from a year earlier. However, 8 900 of the vacant units only received occupation permits in December, and in effect were thus unavailable for occupation in 1994.

Forecasts for 1995 and 1996 point to a fall in supply levels to 23 690 and 26 070 units respectively. Around 72% of the supply in the two years will be in the New Territories, with almost 10 000 units anticipated in the district of Yuen Long, and 7 350 in Sha Tin.

The provisional quarterly price and rental indices for the 4th quarter 1994 show increases of 17% and 15% respectively from the same quarter a year earlier.



Monthly price indices for selected residential developments point to 15% increases from December 1993 to December 1994, and an 11% drop in prices to December 1994 from the April 1994 peak.



PRIVATE DOMESTIC

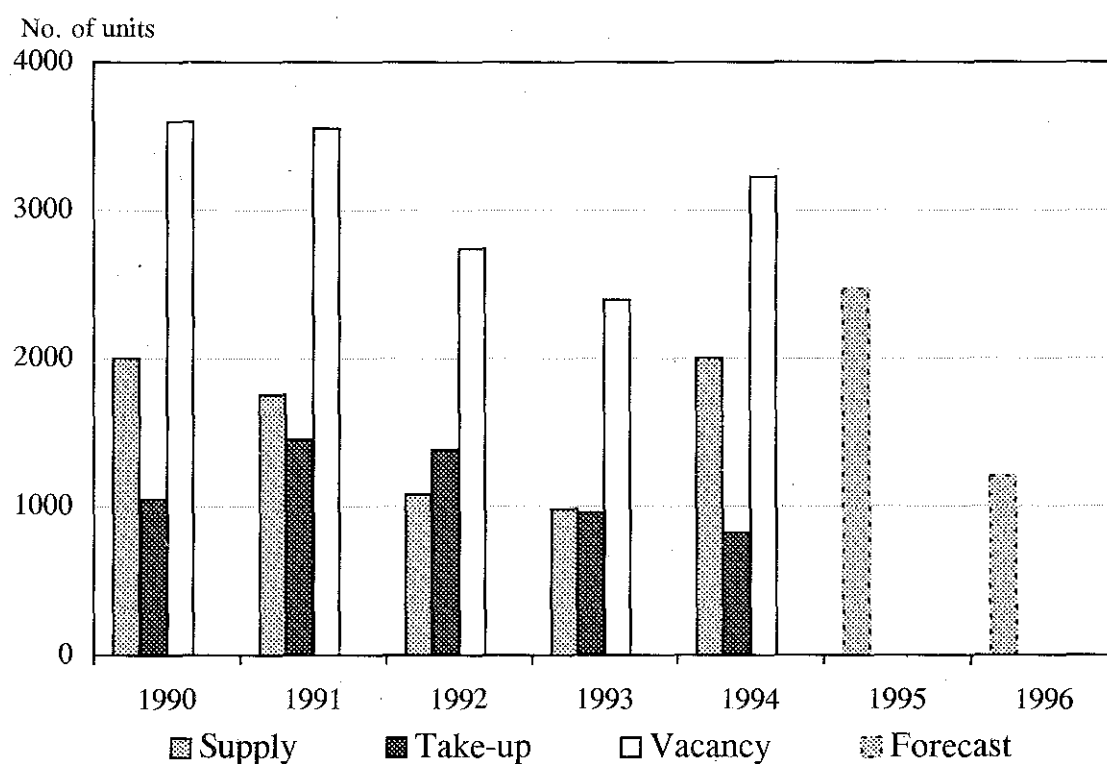
(Large Units)

SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (No. of units)	2 000	1 750	1 080	980	2 000	[2 470]	[1 200]
Take-up (No. of units)	1 050	1 450	1 380	960	820		
Vacancy (No. of units)	3 600	3 550	2 740	2 390	3 220		
%*	6.2	5.9	4.5	3.9	5.1		

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

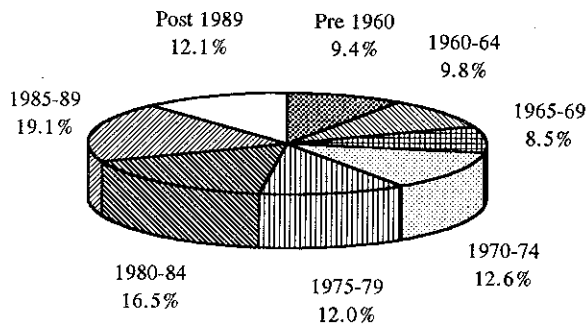
[] *Forecast*



PRIVATE DOMESTIC

(Large Units)

This sub-sector comprises units of a saleable area of 100m² and above. Stock at the end of 1994, was just over 63 000 units, representing 7% of total private domestic stock. The stock distribution by age is as follows:



Supply of large units in 1994 amounted to 2 000, more than double 1993 production. The traditional locations of Mid-levels and Island South accounted for only 44% of these, much of the remainder being completed in New Territories districts, predominantly Yuen Long, Sha Tin and Discovery Bay.

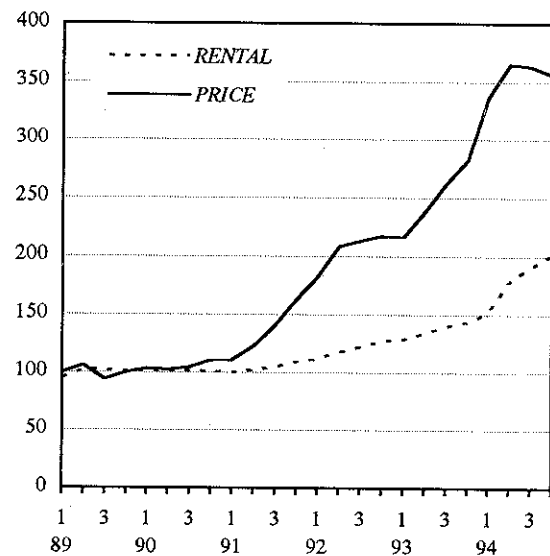
Take-up in 1994 was around 820 units, a figure equivalent to only 41% of the year's supply. The number of large units vacant at the end of the year rose by 35% compared with the end of 1993, to 3 220 units, or 5.1% of stock, the situation being exacerbated to some extent by the availability for lease in December 1994 of 326 units from the Military Estates, at Stanley Fort. Of these, 199 were still vacant at the end of the year, though many had already been let. Further contributing to vacancy was the fact that almost 28% of the year's new supply was only completed in December.

Forecasts for 1995 point to a further increase in supply to around 2 470 units, and 1996 should see the level dropping well back to around the 1 200 mark. A significant proportion of the 1995 supply will be in the New Territories. In 1996, the bulk of supply will be

more evenly spread between Hong Kong Island and the New Territories.

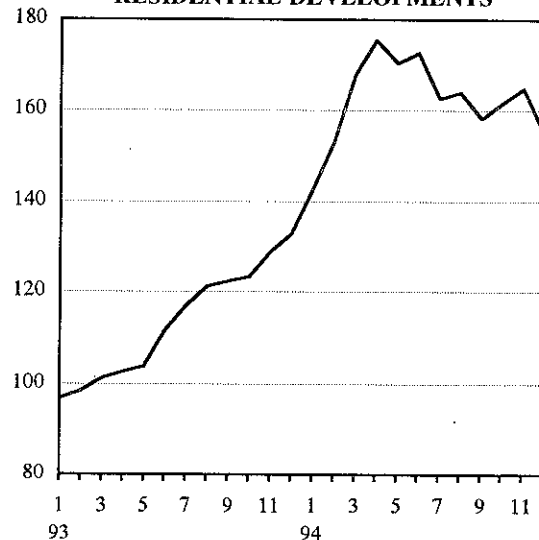
The provisional price and rental indices for the 4th quarter of 1994 show increases of 26% and 40% respectively from the 4th quarter of 1993.

RENTAL AND PRICE INDICES



The monthly price indices for selected residential developments point to prices in December 1994 being 17% higher than a year earlier, and 12% down from the April 1994 peak.

PRICE INDICES FOR SELECTED RESIDENTIAL DEVELOPMENTS



OFFICES

(Overall and Grade A)

ALL GRADES SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (‘000 m ²)	200	459	565	413	502	[394]	[478]
Take-up (‘000 m ²)	135	239	474	537	226		
Vacancy (‘000 m ²)	308	505	589	429	673		
%*	6.1	9.2	9.7	6.7	9.8		

GRADE A SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (‘000 m ²)	279	340	190	330	[236]	[217]
Take-up (‘000 m ²)	149	272	367	103		
Vacancy (‘000 m ²)	280	347	170	397		
%*	9.2	10.2	4.8	10.2		

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

[] Forecast

OFFICES

(Overall and Grade A)

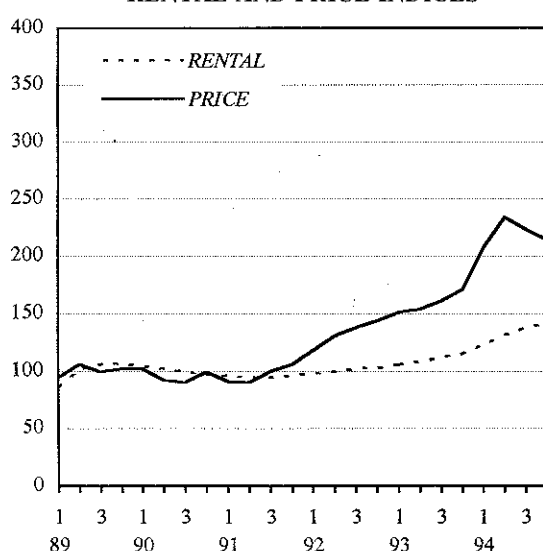
Overall

Overall supply in 1994 was 502 000m², 22% more than in 1993. Take-up in the year was equivalent to less than half of the year's supply, and the amount of vacant space at the year end rose by 57% compared to the end of 1993, to 9.8% of stock. Vacancy in developments completed in the last quarter of 1994 accounted for about one third of all vacant space.

Supply in 1995 is forecast to fall to 394 000m² with 1996 expected to see an increase again to 478 000m². Present indications are that supply in 1997 will significantly exceed that of 1996, and will be mostly in the grade A category.

Provisional quarterly indices for all offices for the 4th quarter 1994 show that prices and rents were still, respectively, 25% and 23% up on the 4th quarter 1993.

RENTAL AND PRICE INDICES



Grade A

At the end of 1994, grade A offices amounted to almost 3.9 million m², and

represented 56% of total office stock. Hong Kong Island accounted for 68% of stock in the grade. By district, Central had the largest concentration of space (1.2 million m²), followed by Tsim Sha Tsui (0.76 million m²). The amount of grade A space in North Point at 0.33 million m², now exceeds that in Causeway Bay (0.24 million m²).

Supply in 1994 was 330 000m², up on 1993 levels by around 74%. About 43% of the space completed was in Tsim Sha Tsui. There were significant amounts of space completed in the non-core areas of Kowloon Bay and Sha Tin.

Take-up of grade A space in 1994 was 103 000m², a figure well below the supply level for the year. Vacant space at the year end rose substantially from the end of 1993 to 397 000m², or 10.2% of stock. The fact that around 50% of the supply in the year was completed in the last quarter contributed to the higher vacancy.

Supply in 1995 is expected to be around 236 000m² with Hung Hom accounting for more than 32% of the space. The following year, 1996, should see around 217 000m², mostly in Central and North Point. North Point's position as a newly-established office district will be consolidated, with the large amount of completions expected there in 1996 and 1997.

Provisional price and rental indices for the 4th quarter of 1994 point to increases over the corresponding quarter in 1993 of 25% and 28% respectively. Because of time lags and thus a lack of data for the 4th quarter 1994, the rental indices continue to show moderate increases towards the year end. However there is some evidence of rents having begun to decline in the last quarter. The price indices show that prices began to fall from the middle of the year.

OFFICES

(Grades B and C)

GRADE B SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (‘000 m ²)	133	142	151	114	[94]	[144]
Take-up (‘000 m ²)	51	137	109	91		
Vacancy (‘000 m ²)	151	153	170	174		
%*	11.2	10.1	10.3	10.2		

GRADE C SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (‘000 m ²)	47	83	72	58	[64]	[117]
Take-up (‘000 m ²)	39	65	61	33		
Vacancy (‘000 m ²)	74	89	89	102		
%*	6.6	7.4	7.2	8.0		

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

[] Forecast

Grade B

At the end of 1994, stock of grade B offices stood at just over 1.7 million m², and represented a quarter of all office stock. Hong Kong Island accounts for 67% of grade B stock with 953 000m² in Sheung Wan, Central and Wan Chai. Tsim Sha Tsui and Yau Ma Tei together account for 346 500m².

Supply of grade B space in 1994, all in Hong Kong and in Kowloon, was 114 000m², 25% down on 1993 levels. The bulk of the supply was fairly evenly spread among the predominant districts of Sheung Wan, Central, Wan Chai and Tsim Sha Tsui.

Take-up in the year was 91 000m², a level 20% below the year's supply. Vacancy at the year-end was 174 000m² or 10.2% of stock, very much as it was at the end of 1993.

Forecasts for 1995 and 1996 point to 94 000m² and 144 000m² of completions respectively, spread fairly well throughout the various Hong Kong and Kowloon districts.

Provisional indices suggest that prices in this sector, in the 4th quarter 1994, were 36% higher than the corresponding quarter in 1993. Rents were around 20% up over the same period, having risen substantially in the earlier part of the year, and turned at the mid-year point to end the year slightly down from the mid-year peak.

Grade C

Stock of grade C offices at the end of 1994 was around 1.3 million m², 19% of total office stock. The predominant locations for this grade of office are Sheung Wan, Central and Wan Chai on Hong Kong Island, and Tsim Sha Tsui and Yau Ma Tei in Kowloon.

Supply in 1994 was 58 000m², 19% less than supply in 1993. Some 80% of the completions were in the locations referred to earlier.

Take-up amounted to just 33 000m², an amount well short of supply in the year, and year-end vacancy stood at 102 000m² or 8% of stock. The low take-up and relatively higher than normal vacancy may be due to some extent to the availability of high quality flatted factory and industrial-office space in convenient locations.

Supply in 1995 is expected to rise to 64 000m², and in 1996 will rise more significantly to 117 000m².

Provisional price and rental indices for the 4th quarter 1994 point to increases of 16% and 17% respectively from the 4th quarter 1993. It would appear that steep price rises in the early part of 1994 halted mid-year, and prices started to fall from then to the end of the year.

COMMERCIAL

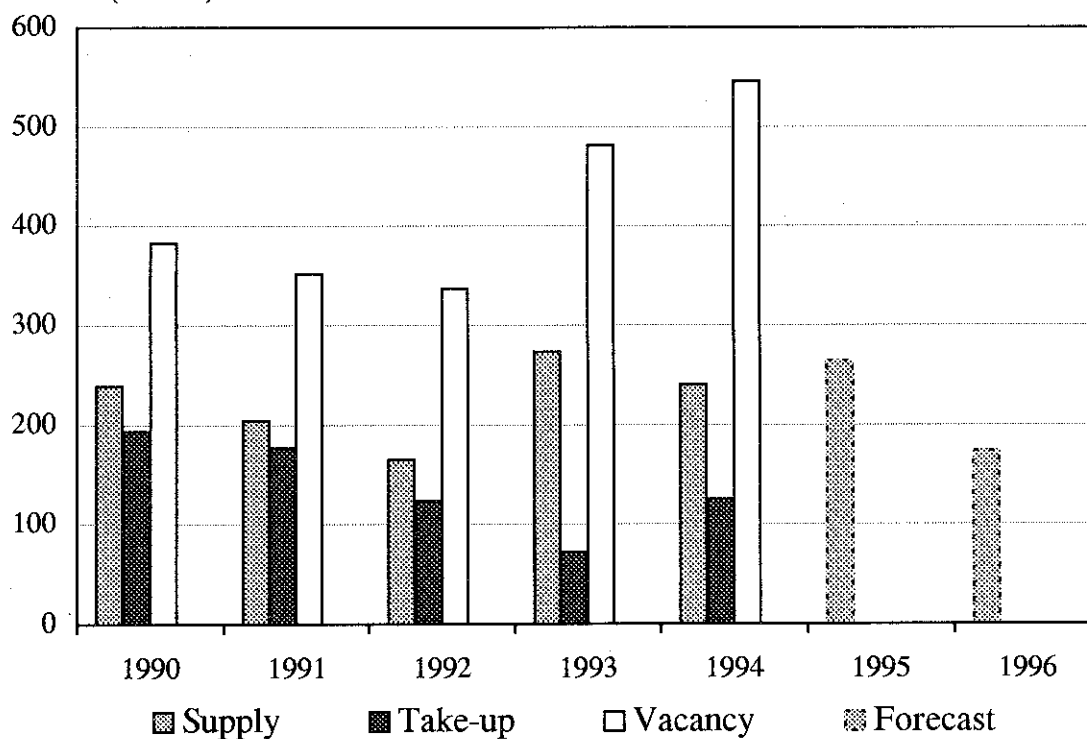
SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (‘000 m ²)	239	205	165	273	240	[264]	[174]
Take-up (‘000 m ²)	194	177	124	71	125		
Vacancy (‘000 m ²)	382	351	336	481	546		
%*	5.2	4.6	4.4	6.1	6.8		

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

[] Forecast

Floor Area (‘000 m²)



COMMERCIAL

(Including Retail)

This sector comprises retail premises and other premises designed or adapted for commercial use, with the exception of purpose-built offices.

Stock in this sector at the end of 1994 was over 8 million m², with 35% of total space on Hong Kong Island, 41% in Kowloon and New Kowloon and 24% in the New Territories.

Supply in 1994 was 240 000m², down by 12% compared to 1993, but reasonably in line with the 1985-94 10 year average. More than half of the year's completions were in the New Territories, with large concentrations in Sha Tin, North and Yuen Long districts. On Hong Kong Island, Wan Chai accounted for a significant amount, as did Tsim Sha Tsui and Yau Ma Tei in Kowloon.

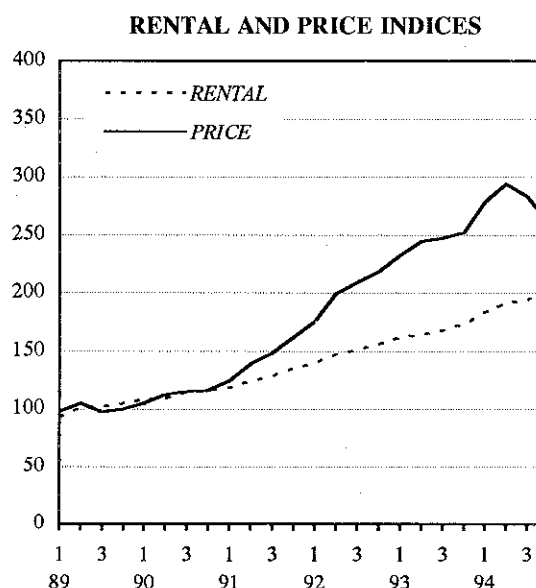
Take-up in 1994, was well up on 1993 levels, but represented only just over half of the supply in the year. Vacant space at the year end was 14% up on the end of 1993 and represented 6.8% of stock. Contributing to the higher vacancy is the fact that 49% of the year's supply was only completed in the last quarter of the year.

Forecasts for 1995 point to an increase in supply, to 264 000m², but in 1996, supply is expected to drop, to around 174 000m². The two year average is generally in keeping with the 1985-94 average referred to earlier. The 1995 supply will be dominated by the Hong Kong International Trade and Exhibition Centre in Kowloon Bay, where 98 000m² are expected, and Plaza Hollywood in Wong Tai Sin district, to comprise around 35 000m². The predominant district in 1996 is expected to be Tsuen Wan where 49 000m² or so are expected.

Early indications are that there will be significantly higher supply in 1997.

Price and rental indices are compiled in respect of retail premises only.

Provisional quarterly indices suggest that prices and rents increased by 4% and 16% respectively, from the 4th quarter 1993 to the 4th quarter 1994. A closer look at the indices reveals that rentals rose throughout the year, but prices peaked in the 2nd quarter and dropped in the 3rd and 4th.



FLATTED FACTORIES

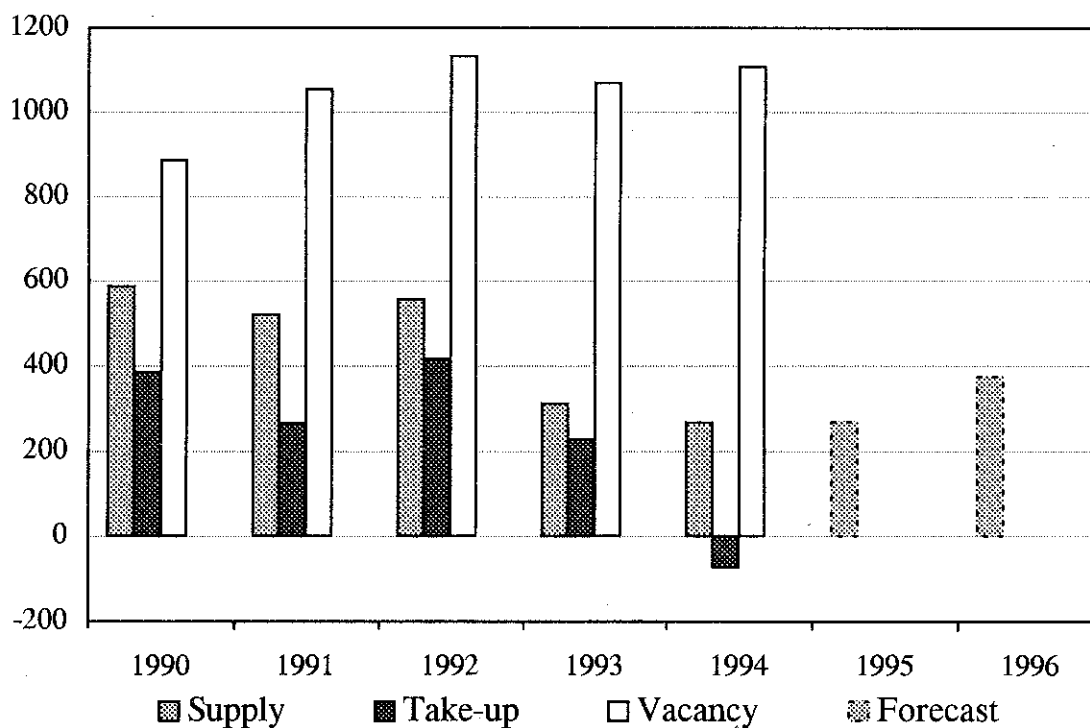
SUPPLY, TAKE-UP AND VACANCY

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Supply (‘000 m ²)	586	521	556	311	266	[268]	[374]
Take-up (‘000 m ²)	385	265	417	227	-73		
Vacancy (‘000 m ²)	886	1 054	1 134	1 069	1 108		
%*	5.3	6.2	6.4	6.1	6.3		

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

[] Forecast

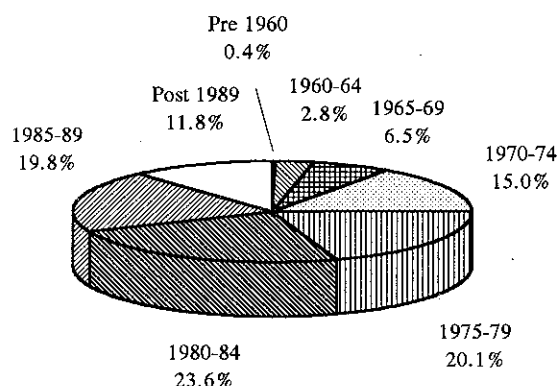
Floor Area (‘000 m²)



Flatted Factories

This category comprises flatted factories and ancillary office accommodation. Also included is flatted factory space with planning permission for industrial-office use, but for which no Government lease modification has yet been instituted. Actual use is not taken into account.

Stock in this sector at the end of 1994 stood at 17.6 million m². Almost half of it is in the New Territories. The following chart shows stock distribution by age.



At 266 000m², supply in 1994 was almost 14% down on 1993 levels. More than half was completed in the New Territories, predominantly in Tsuen Wan and Sha Tin. A significant amount of space was also completed in Kwun Tong district.

A particular feature of this sector in 1994 is the high rate of demolition. Around 301 000m² were involved, a figure which is well above the year's supply. Tsuen Wan, Kwun Tong and Cheung Sha Wan districts accounted for most of the demolitions.

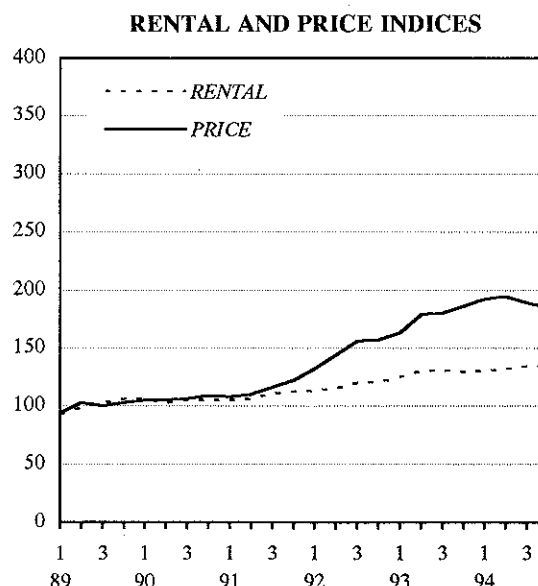
As a result, take-up was a negative 73 000m². However, the amount of space

vacant at the year-end remained very much at the same absolute levels as a year earlier, but rose as a percentage of stock to 6.3%.

Completions in 1995 are expected to be 268 000m², very much as 1994, but will increase significantly in 1996, to 374 000m². A quarter of the two years' supply will come on stream in Tsuen Wan. Significant amounts are also expected in Kwun Tong, North, Sha Tin, Cheung Sha Wan and Wong Tai Sin. (It should be borne in mind that, of the space forecast for completion in the two years, 30 000m² is *potentially* industrial-office space, since planning permission has already been given.) Present indications suggest flatted factory supply in 1997 will exceed 1996 levels.

Provisional indices for the 4th quarter 1994 show prices to be marginally down on a year earlier, and rents slightly up.

The table and graph opposite and the following price and rental indices graph are in respect of flatted factories.



Industrial-Office

This category comprises floorspace which has planning permission for industrial-office use and is the subject of a Government New Grant for industrial-office use or a Government lease modification, either completed or in progress.

Stock in this sector at the end of 1994 was 39 000m², with Chai Wan accounting for 61% of it. Excluded from the stock figures is strata-title floorspace with temporary planning permission for industrial-office use and corresponding short term waivers of lease restrictions. This space remains classified as flatted factory.

Supply in 1994 was 24 000m², all in one development, in Chai Wan, and looks set to rise in 1995 and 1996 to 82 000m² and 259 000m² respectively, in 18 separate developments. It should be noted that some of this space could revert to the flatted factory classification if the lease modifications are not successfully concluded. Early indications are that supply in 1997 will significantly exceed 1996 levels.

Take-up in 1994 was 16 000m² and vacancy at the year-end was 21.9% of stock, largely attributable to the single development completed in 1994.

Specialised Factories

This category comprises all other factory premises, primarily purpose-built for specialised manufacturing processes, usually for occupation by a single operator.

Supply of specialised factory floor space in 1994 was 78 000m², bringing total stock at the end of 1994 to around 2.9 million m². The

space came on stream in three districts, Aberdeen, Yuen Long and Tai Po.

Forecasts for 1995 and 1996 point to supply levels of 136 000m² and 19 000m² respectively, all in the New Territories.

Storage

This category comprises premises designed or adapted for use as godowns or cold stores, and includes ancillary offices. Premises located within container terminals are included.

Stock at the end of 1994 amounted to just over 3.3 million m², 76% of which is in the New Territories. Around 57% of total stock is in Tsuen Wan district.

Completions in 1994 were 203 000m², almost double that in 1993. Most of the floorspace came on stream in Tsuen Wan district. Smaller amounts were completed in North and Shau Kei Wan districts.

Looking ahead to 1995 and 1996, completions are expected to be around 88 000m² and 150 000m² respectively. New Territories districts will account for all but 45 000m² in 1996, which is expected in Aberdeen.

1. Review Period

The Hong Kong Property Review 1995 presents a review of the Hong Kong property market in 1994, with forecasts of supply for 1995 and 1996.

2. Scope of the Review

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

3. Areas and Districts

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

4. Property Classes

4.1 Premises are categorised according to the use for which the occupation permit was originally issued, unless known to have been subsequently structurally altered. Otherwise, no specific 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 -

Class A - saleable area not exceeding 39.9m².

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

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

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

Class E - saleable area of at least 160m².

4.3 Domestic units built under the Private Sector Participation Scheme, and all units built under the Home Ownership, Sandwich Class Housing, Urban Improvement and Flat-for-Sale Schemes 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 Government owned quarters are also separately tabulated.

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

Grade A - modern (or up to modern standards); high quality finishes; generally spacious lobbies; effective central air-conditioning; good lift services; good management.

Grade B - plain, good quality finishes; adequate lobbies; central or free-standing air-conditioning; adequate lift services; average or above average management.

Grade C - generally small, on cramped sites; basic finishes; basic lobbies; generally without central air-conditioning; barely adequate or inadequate lift services; minimal to average management.

It should be noted that location is not a feature of grade. Government owned offices are separately tabulated.

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

4.6 Private Flatted Factories comprise premises designed for general manufacturing processes, and normally intended for sale or letting by the developers. Ancillary offices are included. Specialised factories, as described below, are excluded. Data on similar premises built by the Housing Authority is separately tabulated. Also included in this sector is floorspace with planning permission for industrial-office use, but for which no Government lease modification has been instituted, and strata-title flatted factories with temporary planning permission for industrial-office use and corresponding short term waivers of lease conditions.

4.7 Private Industrial - Office premises comprise floorspace which has planning permission for industrial-office use and is the subject of a Government New Grant for industrial-office use or a Government lease modification, either completed or in progress. Excluded is the strata title floorspace described above.

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

4.9 Private Storage premises comprise premises designed or adapted for use as godowns or cold stores and include ancillary offices. Premises located within container terminals are included.

5. Floor Areas

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

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

6. Stock

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

6.2 For the current issue, a full exercise was carried out to reconcile the stock records with rating records. Adjustments were made to take account of discrepancies which came to light as a result of structural alterations, changes of use, boundary changes and errors.

6.3 Public sector figures are provided by the bodies concerned. Stock figures for domestic rental estates built by the Housing Authority represent the number of units in the hands of the estate offices as at 31 December 1994.

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 1994. They include those units which are no longer subject to restrictions on transfer of ownership.

7. Supply

7.1 Supply of private sector premises comprises those premises deemed completed by virtue of the issue of either a temporary or full occupation permit or, in the case of village houses, a letter of compliance.

7.2 Premises in respect of which temporary occupation permits were issued in 1993 and earlier, and hence included in the 1994 and earlier Reviews have been excluded notwithstanding that full occupation permits have subsequently been issued in 1994.

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 1994 as advised by the Architectural Division of the Housing Department. The supply of premises built under the Private Sector Participation, Urban Improvement and Flat-for-Sale Schemes comprises those with occupation permits issued during 1994.

8. Demolition

The figures show deletions of rated private accommodation due to demolition during the year under review.

9. Forecast

9.1 Forecast figures of supply are presented for each of the two years succeeding the year under review, and present, 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.

9.2 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 Department returns, architects' and developers' plans and returns, professional estimates and/or site visits.

10. Vacancies

10.1 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.

10.2 Vacancies for rated non-domestic premises completed prior to the review year are based on applications made for refunds of rates on account of vacancy and confirmed by inspection.

10.3 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 1995, the sample comprised around 24 000 units.

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

11. Take-up

11.1 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.

11.2 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.

12. Average Rentals and Prices (Quarterly)

12.1 Quarterly average rentals are based on an analysis of rental information recorded by the department for fresh lettings effective in the quarter being analysed. For non-domestic premises, rentals negotiated on renewal are also included. The effective date is taken as the commencement date of a tenancy agreement. However, rents are normally agreed earlier (2-4 weeks earlier for fresh lettings, and 1-3 months for lease renewals).

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

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

12.4 Quarterly 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 date of sale of which is more than 12 months prior to the date of scrutiny, are excluded. Also excluded from the analysis are those transactions involving premises which have not yet been assessed to rates and domestic premises sold subject to existing tenancies. Date of sale is the date on which an Agreement for Sale and Purchase is signed. It should be borne in mind that provisional agreement is generally reached 2-3 weeks earlier.

12.5 The quarterly rental (and rental index) figures for the 3rd and 4th quarters of 1994, and price (and price index) figures for the 2nd, 3rd and 4th quarters of 1994 are provisional, pending the availability of further data for analysis. Because of time lags the provisional figures for the 4th quarter of 1994 principally reflect market conditions towards the beginning of that quarter.

13. Rental and Price Indices (Quarterly)

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

13.2 The quarterly rental and price indices are derived from the same data that is used to compile quarterly average rentals and prices. The indices measure value changes by

reference to the factor of rental or price divided by rateable value of the subject properties rather than by reference to the rental or price per square metre of floor area. In effect, by utilizing rateable value, allowance is made not only for floor area but also other qualitative differences between properties.

13.3 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.

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

13.5 Annual indices are also shown. The annual index is the simple average of the four quarterly indices in respect of the year.

13.6 The indices, especially the rental indices, will tend to understate market trends. Although all rentals are analysed on a net basis (see paragraph 12.3 above) allowances will not be made for the "value equivalent" of other contractual terms of which we are unaware. In a "tenants' market", for example, landlords are normally

prepared to make concessions to tenants such as refurbishment or the granting of extended rent-free periods. If rentals were adjusted to reflect standard terms of agreement, the rentals as adjusted would tend to be lower than the quoted rentals when the index is moving downwards and vice versa.

14. Monthly Price Indices in Selected Estate-type Residential Developments

14.1 The indices are based on an analysis of prices paid for COMPLETED flats as recorded in Sale and Purchase agreements. Classes A, B and C flats are grouped as small/medium domestic and classes D and E flats are grouped as large domestic.

14.2 Sample developments for small and medium units (saleable area not exceeding 100m²) are Baguio Villa, Chi Fu Fa Yuen, City Garden, Heng Fa Chuen, Kornhill, South Horizons, Taikoo Shing, Amoy Gardens, Laguna City, Mei Foo Sun Chuen, Sceneway Garden, Telford Gardens, Whampoa Garden, Riviera Gardens, Wonderland Villas, Belvedere Garden, Luk Yeung Sun Chuen, City One, Serenity Park, Uptown Plaza, Fanling Centre, Marina Garden, Miami Beach Towers, Sun Tuen Mun Centre, Fairview Park, Kingswood Villas and Discovery Bay.

14.3 Sample developments for large units (saleable area of at least 100m²) are Baguio Villa, Beverly Hill, Braemar Hill Mansions, Cavendish Heights, Greenville Gardens, Ning Yeung Terrace, Parkway Court, Regent on the Park, Taikoo Shing, Villa Lotto, Villa Rocha, Beverly Villa, Beacon Heights, Mei Foo Sun Chuen, Village Gardens, Discovery Bay, Fairview Park, Hong Lok Yuen and Wonderland Villas.

14.4 The component index for each property group in a sample development is calculated by dividing the average unit price for the concerned month by the average unit price of the base period. The composite index for a property group is compiled by calculating a weighted average of the component indices. The weights are based on the number of transactions effected during the base period.

15. 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.

16. Property Market Yields

The yields have been derived by comparing the average rental/rateable value and price/rateable value factors. The properties featuring in the rental analysis are similar to those in the price analysis, but are not one and the same. The figures should therefore only be regarded as providing a broad indication of market yields and trends.

TABLE 1

PRIVATE DOMESTIC - STOCK AND VACANCY BY CLASS

Class	Size Range (m ²)	Stock at the end of 1994 (No. of units)		No. vacant at the end of 1994	% vacant
A	Less than 20.0	11 238			
	20 - 29.9	111 515	331 410	10 009	3.0
	30 - 39.9	208 657			
B	40 - 49.9	171 236			
	50 - 59.9	125 092	387 931	22 786	5.9
	60 - 69.9	91 603			
C	70 - 79.9	41 455			
	80 - 89.9	23 589	81 977	4 694	5.7
	90 - 99.9	16 933			
D	100 - 119.9	21 623			
	120 - 139.9	13 240	42 543	2 710	6.4
	140 - 159.9	7 680			
E	160 - 199.9	9 411			
	200 - 239.9	6 940	20 782	513	2.5
	240 - 279.9	2 345			
	Over 279.9	2 086			
All Classes		864 643	864 643	40 712	4.7

TABLE 2

PRIVATE DOMESTIC - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1993 (No. of units)	Supply in 1994 (No. of units)	Supply as a % of 1993 stock	Stock at the end of 1994 (No. of units)	No. vacant at the end of 1994	% vacant
West	38 936	1 281	3.3	39 938	903	2.3
Sheung Wan	12 726	155	1.2	12 560	608	4.8
Central	4 406	80	1.8	4 468	381	8.5
Wan Chai	27 847	379	1.4	27 938	1 305	4.7
Mid-levels	25 504	2 009	7.9	27 360	2 136	7.8
Peak	2 215	1	+	2 211	5	0.2
Causeway Bay	27 088	85	0.3	27 119	268	1.0
North Point	88 952	261	0.3	89 184	1 156	1.3
Shau Kei Wan	28 287	69	0.2	28 255	138	0.5
Aberdeen	21 431	2 376	11.1	23 778	1 372	5.8
South	7 256	290	4.0	7 738	404	5.2
HONG KONG	284 648	6 986	2.5	290 549	8 676	3.0
Tsim Sha Tsui	16 523	-	-	16 414	196	1.2
Yau Ma Tei	33 737	400	1.2	33 856	499	1.5
Mong Kok	34 959	74	0.2	34 958	89	0.3
Hung Hom	52 737	397	0.8	53 064	611	1.2
Ho Man Tin	15 253	220	1.4	15 465	274	1.8
KOWLOON	153 209	1 091	0.7	153 757	1 669	1.1
Cheung Sha Wan	53 408	508	1.0	53 678	779	1.5
Shek Kip Mei	4 923	263	5.3	5 185	164	3.2
Kowloon Tong	6 412	9	0.1	6 419	80	1.2
Wong Tai Sin	17 373	225	1.3	17 584	230	1.3
Kwun Tong	45 314	1 773	3.9	47 075	1 820	3.9
NEW KOWLOON	127 430	2 778	2.2	129 941	3 073	2.4
Tsuen Wan	73 224	1 331	1.8	74 542	1 824	2.4
Tuen Mun	38 546	3 383	8.8	41 899	4 524	10.8
Yuen Long	41 278	3 615	8.8	44 872	6 456	14.4
North	13 351	2 628	19.7	15 954	2 962	18.6
Tai Po	22 968	1 299	5.7	24 250	1 296	5.3
Sha Tin	45 258	7 395	16.3	52 610	6 490	12.3
Sai Kung	11 451	2 353	20.5	13 766	1 917	13.9
Outlying Islands	21 244	1 314	6.2	22 503	1 825	8.1
NEW TERRITORIES	267 320	23 318	8.7	290 396	27 294	9.4
OVERALL	832 607	34 173	4.1	864 643	40 712	4.7

+ Percentage below 0.05%.

TABLE 3

PRIVATE DOMESTIC - DEMOLITION, SUPPLY AND STOCK BY CLASS

(No. of units)

		Demolition	Supply	Stock (at year end) by Class					Total
				A	B	C	D	E	
1990	Hong Kong	1 700	5 900	93 786*	110 401*	28 733*	20 810*	12 668*	266 398*
	Kowloon	810	1 620	60 892*	65 092*	17 705*	5 395*	1 314*	150 398*
	New Kowloon	180	4 025	50 242*	50 703*	9 689*	4 584*	1 015*	116 233*
	New Territories	180	17 855	95 660*	94 633*	16 346*	8 120*	5 058*	219 817*
OVERALL		2 870	29 400	300 580*	320 829*	72 473*	38 909*	20 055*	752 846*
1991	Hong Kong	1 992	7 095	94 816	112 761	29 794	21 029	13 101	271 501
	Kowloon	761	1 595	61 352	65 234	17 896	5 438	1 312	151 232
	New Kowloon	178	6 765	51 041	56 451	9 691	4 636	1 001	122 820
	New Territories	246	17 925	97 098*	106 762*	18 005*	8 768*	5 140*	235 773*
OVERALL		3 177	33 380	304 307*	341 208*	75 386*	39 871*	20 554*	781 326*
1992	Hong Kong	986	7 165	96 995	114 652	31 398	21 375	13 260	277 680
	Kowloon	824	1 093	62 284	64 880	17 799	5 358	1 180	151 501
	New Kowloon	302	3 971	51 614	59 441	9 812	4 629	993	126 489
	New Territories	363	13 993	101 400	115 373	18 410	8 977	5 243	249 403
OVERALL		2 475	26 222	312 293	354 346	77 419	40 339	20 676	805 073
1993	Hong Kong	1 153	8 862	99 250*	118 492*	31 712*	21 842*	13 352*	284 648*
	Kowloon	522	1 407	64 470*	64 618*	17 643*	5 302*	1 176*	153 209*
	New Kowloon	288	965	52 398*	59 793*	9 794*	4 489*	956*	127 430*
	New Territories	216	16 439	106 630*	127 383*	19 070*	9 039*	5 198*	267 320*
OVERALL		2 179	27 673	322 748*	370 286*	78 219*	40 672*	20 682*	832 607*
1994	Hong Kong	1 411	6 986	100 403	120 952	33 026	22 738	13 430	290 549
	Kowloon	543	1 091	65 155	64 511	17 628	5 290	1 173	153 757
	New Kowloon	267	2 778	53 041	61 326	10 125	4 488	961	129 941
	New Territories	242	23 318	112 811	141 142	21 198	10 027	5 218	290 396
OVERALL		2 463	34 173	331 410	387 931	81 977	42 543	20 782	864 643

* Stock has been adjusted in order to reconcile it with the rating record.

TABLE 4

PRIVATE DOMESTIC - DEMOLITION AND SUPPLY BY CLASS

(No. of units)

		Demolition						Supply					
		A	B	C	D	E	Total	A	B	C	D	E	Total
1990	Hong Kong	415	810	160	150	165	1 700	2 250	1 925	445	935	345	5 900
	Kowloon	220	485	75	20	10	810	695	620	255	45	5	1 620
	New Kowloon	10	95	50	15	10	180	775	3 155	50	35	10	4 025
	New Territories	80	45	5	40	10	180	3 480	11 825	1 945	410	195	17 855
OVERALL		725	1 435	290	225	195	2 870	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400
1991	Hong Kong	420	1 040	254	226	52	1 992	1 450	3 400	1 315	445	485	7 095
	Kowloon	210	443	84	17	7	761	670	585	275	60	5	1 595
	New Kowloon	6	52	103	3	14	178	805	5 800	105	55	-	6 765
	New Territories	119	69	28	18	12	246	1 740	13 815	1 685	595	90	17 925
OVERALL		755	1 604	469	264	85	3 177	4 665	23 600	3 380	1 155	580	33 380
1992	Hong Kong	263	434	93	117	79	986	2 442	2 325	1 697	463	238	7 165
	Kowloon	38	465	109	80	132	824	970	111	12	-	-	1 093
	New Kowloon	75	127	60	23	17	302	648	3 117	181	16	9	3 971
	New Territories	195	103	23	25	17	363	4 497	8 714	428	234	120	13 993
OVERALL		571	1 129	285	245	245	2 475	8 557	14 267	2 318	713	367	26 222
1993	Hong Kong	205	580	149	146	73	1 153	2 956	3 652	1 611	474	169	8 862
	Kowloon	39	342	112	26	3	522	965	420	18	-	4	1 407
	New Kowloon	48	159	45	28	8	288	440	477	22	12	14	965
	New Territories	54	72	15	52	23	216	3 695	11 114	1 324	251	55	16 439
OVERALL		346	1 153	321	252	107	2 179	8 056	15 663	2 975	737	242	27 673
1994	Hong Kong	669	393	81	74	194	1 411	1 822	2 853	1 395	686	230	6 986
	Kowloon	89	375	61	15	3	543	774	268	46	3	-	1 091
	New Kowloon	7	155	97	7	1	267	650	1 688	428	6	6	2 778
	New Territories	66	81	36	36	23	242	6 247	13 840	2 164	1 024	43	23 318
OVERALL		831	1 004	275	132	221	2 463	9 493	18 649	4 033	1 719	279	34 173

TABLE 5

PRIVATE DOMESTIC - SUPPLY BY CLASS

(No. of units)

	A	B	C	D	E	All Classes
1985	19 930	6 325	1 660	1 440	520	29 875
1986	17 185	11 875	2 495	1 645	905	34 105
1987	10 990	18 230	3 140	1 465	550	34 375
1988	10 880	16 630	3 805	2 375	780	34 470
1989	6 930	22 315	4 565	1 790	885	36 485
1990	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400
1991	4 665	23 600	3 380	1 155	580	33 380
1992	8 557	14 267	2 318	713	367	26 222
1993	8 056	15 663	2 975	737	242	27 673
1994	9 493	18 649	4 033	1 719	279	34 173
Average 1985 - 1994	10 389	16 508	3 107	1 446	566	32 016

TABLE 6

PRIVATE DOMESTIC - SUPPLY BY SIZE

(No. of units)

Class	Size Range (m ²)	1990	1991	1992	1993	1994				
						Hong Kong	Kowloon	New Kowloon	New Territories	Total
A	Less than 20.0	165	90	138	56	10	-	60	93	163
	20 - 29.9	1 910	1 190	1 939	1 538	381	176	321	722	1 600
	30 - 39.9	5 125	3 385	6 480	6 462	1 431	598	269	5 432	7 730
B	40 - 49.9	7 380	7 415	5 242	5 671	512	178	833	5 889	7 412
	50 - 59.9	4 800	7 720	4 090	5 493	1 610	68	360	3 830	5 868
	60 - 69.9	5 345	8 465	4 935	4 499	731	22	495	4 121	5 369
C	70 - 79.9	2 190	2 030	1 745	1 449	720	26	416	888	2 050
	80 - 89.9	320	905	290	1 260	428	20	12	905	1 365
	90 - 99.9	185	445	283	266	247	-	-	371	618
D	100 - 119.9	505	455	257	508	533	-	-	208	741
	120 - 139.9	410	260	319	145	57	-	6	707	770
	140 - 159.9	510	440	137	84	96	3	-	109	208
E	160 - 199.9	305	310	181	52	93	-	4	32	129
	200 - 239.9	30	145	90	89	86	-	-	4	90
	240 - 279.9	140	85	53	54	32	-	2	3	37
	Over 279.9	80	40	43	47	19	-	-	4	23
OVERALL		29 400	33 380	26 222	27 673	6 986	1 091	2 778	23 318	34 173

TABLE 7

PRIVATE DOMESTIC - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(No. of units)

	1990	1991	1992	1993	1994 by Class						Average 1990-1994	Forecast	
					A	B	C	D	E	Total		[1995]	[1996]
West	1 105	1 350	910	1 556	795	480	6	-	-	1 281	1 240	1 012	365
Sheung Wan	50	130	312	315	155	-	-	-	-	155	192	154	445
Central	575	65	10	154	80	-	-	-	-	80	177	136	47
Wan Chai	465	30	45	123	209	145	25	-	-	379	208	318	169
Mid-levels	815	1 160	853	2 126	250	313	760	525	161	2 009	1 393	963	1 711
Peak	15	15	33	10	-	-	-	-	1	1	15	62	17
Causeway Bay	555	320	668	1 162	-	54	27	2	2	85	558	328	194
North Point	490	2 175	472	1 116	212	25	-	24	-	261	903	532	982
Shau Kei Wan	1 005	155	687	223	68	-	-	-	1	69	428	92	104
Aberdeen	235	1 570	2 816	1 972	44	1 796	533	3	-	2 376	1 794	2 055	102
South	590	125	359	105	9	40	44	132	65	290	294	124	212
HONG KONG	5 900	7 095	7 165	8 862	1 822	2 853	1 395	686	230	6 986	7 202	5 776	4 348
Tsim Sha Tsui	25	35	-	-	-	-	-	-	-	-	12	96	60
Yau Ma Tei	300	-	264	160	354	46	-	-	-	400	225	266	264
Mong Kok	245	160	443	339	73	-	1	-	-	74	252	119	202
Hung Hom	905	985	308	847	197	200	-	-	-	397	688	687	40
Ho Man Tin	145	415	78	61	150	22	45	3	-	220	184	528	81
KOWLOON	1 620	1 595	1 093	1 407	774	268	46	3	-	1 091	1 361	1 696	647
Cheung Sha Wan	400	720	511	372	432	75	1	-	-	508	502	306	719
Shek Kip Mei	95	120	1 242	64	-	249	13	-	1	263	357	459	10
Kowloon Tong	10	35	30	11	-	-	-	4	5	9	19	21	20
Wong Tai Sin	505	90	85	102	93	128	2	2	-	225	201	408	618
Kwun Tong	3 015	5 800	2 103	416	125	1 236	412	-	-	1 773	2 622	-	-
NEW KOWLOON	4 025	6 765	3 971	965	650	1 688	428	6	6	2 778	3 701	1 194	1 367
Tsuen Wan	4 030	4 040	3 235	220	54	1 027	248	2	-	1 331	2 571	1 223	2 538
Tuen Mun	6 565	3 285	2 405	3 606	408	2 896	56	18	5	3 383	3 849	725	1 124
Yuen Long	1 125	2 755	2 912	5 588	262	2 672	216	464	1	3 615	3 199	4 468	6 155
North	1 440	2 310	1 385	3 297	793	1 752	35	42	6	2 628	2 212	3 943	370
Tai Po	1 660	1 870	2 580	281	470	770	40	12	7	1 299	1 538	1 951	1 537
Sha Tin	1 175	1 745	174	2 461	3 244	2 729	1 155	250	17	7 395	2 590	2 691	5 409
Sai Kung	560	930	519	539	996	1 333	4	15	5	2 353	980	1 136	2 999
Outlying Islands	1 300	990	783	447	20	661	410	221	2	1 314	967	1 361	778
NEW TERRITORIES	17 855	17 925	13 993	16 439	6 247	13 840	2 164	1 024	43	23 318	17 906	17 498	20 910
OVERALL	29 400	33 380	26 222	27 673	9 493	18 649	4 033	1 719	279	34 173	30 170	26 164	27 272

TABLE 8

PRIVATE DOMESTIC - FORECAST SUPPLY BY CLASS AND DISTRICT

(No. of units)

	[1995]						[1996]					
	A	B	C	D	E	All Classes	A	B	C	D	E	All Classes
West	572	287	149	-	4	1 012	271	94	-	-	-	365
Sheung Wan	154	-	-	-	-	154	204	241	-	-	-	445
Central	118	18	-	-	-	136	40	-	-	1	6	47
Wan Chai	132	186	-	-	-	318	169	-	-	-	-	169
Mid-levels	66	55	715	116	11	963	281	792	462	113	63	1 711
Peak	-	-	-	4	58	62	-	-	-	-	17	17
Causeway Bay	48	142	47	2	89	328	98	48	-	45	3	194
North Point	122	410	-	-	-	532	-	405	577	-	-	982
Shau Kei Wan	92	-	-	-	-	92	-	-	-	26	78	104
Aberdeen	253	1 382	420	-	-	2 055	102	-	-	-	-	102
South	-	29	54	12	29	124	-	-	33	45	134	212
HONG KONG	1 557	2 509	1 385	134	191	5 776	1 165	1 580	1 072	230	301	4 348
Tsim Sha Tsui	96	-	-	-	-	96	-	-	10	35	15	60
Yau Ma Tei	81	96	80	6	3	266	122	37	97	4	4	264
Mong Kok	118	1	-	-	-	119	130	70	2	-	-	202
Hung Hom	257	430	-	-	-	687	40	-	-	-	-	40
Ho Man Tin	21	384	93	28	2	528	14	-	48	10	9	81
KOWLOON	573	911	173	34	5	1 696	306	107	157	49	28	647
Cheung Sha Wan	295	11	-	-	-	306	580	134	5	-	-	719
Shek Kip Mei	-	276	123	60	-	459	-	-	-	-	10	10
Kowloon Tong	-	-	4	4	13	21	-	-	-	-	20	20
Wong Tai Sin	96	312	-	-	-	408	221	397	-	-	-	618
Kwun Tong	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	391	599	127	64	13	1 194	801	531	5	-	30	1 367
Tsuen Wan	254	730	157	78	4	1 223	6	2 499	5	22	6	2 538
Tuen Mun	-	613	-	86	26	725	-	916	201	6	1	1 124
Yuen Long	197	3 728	234	306	3	4 468	11	5 630	196	318	-	6 155
North	1 299	1 833	686	121	4	3 943	-	326	43	-	1	370
Tai Po	72	626	933	292	28	1 951	126	694	685	4	28	1 537
Sha Tin	-	819	1 204	642	26	2 691	192	1 453	3 686	26	52	5 409
Sai Kung	-	1 043	10	70	13	1 136	18	2 868	16	83	14	2 999
Outlying Islands	90	839	97	284	51	1 361	64	698	16	-	-	778
NEW TERRITORIES	1 912	10 231	3 321	1 879	155	17 498	417	15 084	4 848	459	102	20 910
OVERALL	4 433	14 250	5 006	2 111	364	26 164	2 689	17 302	6 082	738	461	27 272

TABLE 9

PRIVATE DOMESTIC - VACANCY BY DISTRICT

	No. vacant at the end of				1994	
	1990	1991	1992	1993	No. of units	As a % of year end stock
West	1 165	850	692	1 371	903	2.3
Sheung Wan	190	210	43	309	608	4.8
Central	320	340	106	198	381	8.5
Wan Chai	2 125	850	799	557	1 305	4.7
Mid-levels	1 500	1 010	972	1 865	2 136	7.8
Peak	85	170	164	128	5	0.2
Causeway Bay	830	430	2 769	573	268	1.0
North Point	1 660	2 075	1 280	894	1 156	1.3
Shau Kei Wan	310	395	352	166	138	0.5
Aberdeen	185	1 590	2 694	3 419	1 372	5.8
South	1 170	730	528	325	404	5.2
HONG KONG	9 540	8 650	10 399	9 805	8 676	3.0
Tsim Sha Tsui	185	275	300	200	196	1.2
Yau Ma Tei	375	220	598	492	499	1.5
Mong Kok	875	665	826	289	89	0.3
Hung Hom	435	720	728	728	611	1.2
Ho Man Tin	95	330	641	134	274	1.8
KOWLOON	1 965	2 210	3 093	1 843	1 669	1.1
Cheung Sha Wan	285	1 725	928	959	779	1.5
Shek Kip Mei	35	215	1 075	173	164	3.2
Kowloon Tong	190	340	295	134	80	1.2
Wong Tai Sin	420	170	218	177	230	1.3
Kwun Tong	2 750	5 135	2 710	476	1 820	3.9
NEW KOWLOON	3 680	7 585	5 226	1 919	3 073	2.4
Tsuen Wan	2 290	2 820	3 921	1 423	1 824	2.4
Tuen Mun	3 420	2 720	2 415	3 303	4 524	10.8
Yuen Long	795	3 590	4 346	7 225	6 456	14.4
North	1 535	1 585	1 537	3 381	2 962	18.6
Tai Po	375	1 205	1 212	382	1 296	5.3
Sha Tin	1 440	925	285	1 364	6 490	12.3
Sai Kung	280	520	719	498	1 917	13.9
Outlying Islands	830	1 195	916	1 104	1 825	8.1
NEW TERRITORIES	10 965	14 560	15 351	18 680	27 294	9.4
OVERALL	26 150	33 005	34 069	32 247	40 712	4.7

TABLE 10

PRIVATE DOMESTIC - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total no. of units	No. vacant	% vacant	Total no. of units	No. vacant	% vacant	No. vacant	% of total stock
1990	29 400	13 850	47.1	723 440	12 300	1.7	26 150	3.5
1991	33 380	18 010	54.0	749 665	14 995	2.0	33 005	4.2
1992	26 222	16 033	61.1	778 851	18 036	2.3	34 069	4.2
1993	27 673	17 878	64.6	802 894	14 369	1.8	32 247	3.9
1994	34 173	22 342	65.4	830 470	18 370	2.2	40 712	4.7

TABLE 11

PRIVATE DOMESTIC - MODE OF OCCUPATION AFTER COMPLETION BY CLASS

Class	Area	No. of occupied units valued in 1994	Wholly owner occupied		Owner occupied and part let		Fully let	
			No. of units	%	No. of units	%	No. of units	%
A	Hong Kong	601	435	72.4	-	-	166	27.6
	Kowloon	340	276	81.2	1	0.3	63	18.5
	New Kowloon	168	89	53.0	1	0.6	78	46.4
	New Territories	801	630	78.7	-	-	171	21.3
	OVERALL	1 910	1 430	74.9	2	0.1	478	25.0
B	Hong Kong	419	300	71.6	1	0.2	118	28.2
	Kowloon	28	19	67.8	1	3.6	8	28.6
	New Kowloon	560	414	73.9	-	-	146	26.1
	New Territories	2 309	1 944	84.2	-	-	365	15.8
	OVERALL	3 316	2 677	80.7	2	0.1	637	19.2
C	Hong Kong	81	50	61.7	-	-	31	38.3
	Kowloon	1	1	100.0	-	-	-	-
	New Kowloon	60	42	70.0	-	-	18	30.0
	New Territories	64	37	57.8	-	-	27	42.2
	OVERALL	206	130	63.1	-	-	76	36.9
D	Hong Kong	196	88	44.9	-	-	108	55.1
	Kowloon	-	-	-	-	-	-	-
	New Kowloon	11	9	81.8	-	-	2	18.2
	New Territories	53	39	73.6	-	-	14	26.4
	OVERALL	260	136	52.3	-	-	124	47.7
E	Hong Kong	30	10	33.3	-	-	20	66.7
	Kowloon	-	-	-	-	-	-	-
	New Kowloon	4	4	100.0	-	-	-	-
	New Territories	7	5	71.4	-	-	2	28.6
	OVERALL	41	19	46.3	-	-	22	53.7
All Classes	Hong Kong	1 327	883	66.5	1	0.1	443	33.4
	Kowloon	369	296	80.2	2	0.6	71	19.2
	New Kowloon	803	558	69.5	1	0.1	244	30.4
	New Territories	3 234	2 655	82.1	-	-	579	17.9
	OVERALL	5 733	4 392	76.6	4	0.1	1 337	23.3

TABLE 12

PRIVATE DOMESTIC - AVERAGE RENTALS BY CLASS(\$/m² per month)

Class	Area	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
		1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	4th Quarter	Whole Year	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter*	4th Quarter*	Whole Year*
A	Hong Kong	209.1	201.1	200.4	206.6	204.1	211.8	226.7	223.1	229.4	223.0
	Kowloon	176.7	199.6	193.6	187.9	188.1	197.4	210.7	208.4	223.2	209.2
	New Kowloon	161.3	162.6	178.8	167.5	167.9	174.6	181.6	182.4	182.7	179.7
	New Territories	135.3	150.4	144.4	137.2	140.9	143.8	143.6	146.1	131.0	143.0
B	Hong Kong	195.3	207.8	210.1	215.3	207.4	218.3	242.4	250.5	236.6	235.7
	Kowloon	152.2	175.0	167.1	177.9	167.5	194.5	181.5	161.3	195.7	182.8
	New Kowloon	145.9	163.9	180.8	175.7	165.4	162.8	193.4	187.8	215.3	187.2
	New Territories	125.4	127.1	141.0	134.3	132.0	131.9	146.8	131.2	142.5	139.5
C	Hong Kong	253.8	256.6	254.1	267.9	257.3	260.5	319.2	324.7	342.9	310.3
	Kowloon	196.9	206.9	204.1	206.9	203.7	192.5	236.6	216.4	226.9	220.4
	New Kowloon	181.4	(169.8)	208.7	198.1	193.2	(214.2)	241.6	(220.6)	(190.0)	224.8
	New Territories	136.9	159.5	162.0	132.1	148.2	137.2	190.1	(193.1)	(169.4)	175.0
D	Hong Kong	261.8	271.9	276.1	289.3	273.9	311.7	354.1	372.9	375.3	349.8
	Kowloon	(189.0)	(200.9)	(217.0)	197.7	200.5	(211.0)	211.1	244.7	(238.2)	223.1
	New Kowloon	(194.0)	(212.1)	206.6	229.0	213.1	(210.9)	(254.4)	(273.2)	(284.9)	244.0
	New Territories	173.9	206.2	184.9	198.7	190.2	210.6	264.3	(212.5)	(274.7)	246.0
E	Hong Kong	252.0	257.6	278.7	284.1	267.3	301.7	363.3	382.5	421.3	356.0
	Kowloon	(166.1)	(181.0)	(174.6)	(168.7)	172.1	(163.6)	(200.7)	(213.7)	(234.9)	204.2
	New Kowloon	(119.4)	(142.2)	(163.4)	(174.2)	(155.8)	-	(226.7)	(188.9)	(220.1)	(213.0)
	New Territories	168.3	181.2	176.4	157.8	172.3	197.4	222.9	(260.9)	(240.5)	226.0

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

TABLE 13

PRIVATE DOMESTIC - AVERAGE PRICES BY CLASS(\$/m²)

Class	Area	1993 1st Quarter	1993 2nd Quarter	1993 3rd Quarter	1993 4th Quarter	1993 Whole Year	1994 1st Quarter	1994 2nd Quarter*	1994 3rd Quarter*	1994 4th Quarter*	1994 Whole Year*
A	Hong Kong	38 810	42 576	44 616	44 946	42 905	50 513	54 338	54 650	54 717	52 916
	Kowloon	34 444	37 711	39 898	38 475	37 770	42 762	43 301	42 995	42 249	42 895
	New Kowloon	33 619	36 876	38 720	36 745	36 605	41 262	42 367	42 369	42 572	42 007
	New Territories	33 534	36 163	36 457	37 335	36 019	40 747	41 290	42 310	43 285	41 601
B	Hong Kong	42 883	46 676	50 311	53 014	48 154	61 644	65 693	64 514	63 506	63 368
	Kowloon	33 037	37 930	36 768	37 061	36 473	45 188	41 286	42 838	43 391	43 438
	New Kowloon	34 078	39 396	40 269	42 594	39 405	50 114	45 591	49 044	50 036	48 725
	New Territories	33 899	36 950	37 284	38 888	37 002	42 247	41 721	43 211	43 055	42 418
C	Hong Kong	45 980	50 510	55 089	59 739	52 781	72 113	77 006	74 314	73 526	73 766
	Kowloon	39 305	45 481	46 292	46 625	44 805	55 466	56 775	56 454	51 430	55 421
	New Kowloon	38 131	43 453	45 144	46 864	43 343	51 449	51 128	57 990	51 339	52 518
	New Territories	29 575	35 627	35 121	36 804	34 669	43 543	42 030	43 181	44 203	43 241
D	Hong Kong	46 278	51 359	55 143	61 421	53 242	73 157	78 120	78 312	79 187	76 402
	Kowloon	33 990	39 908	42 764	41 520	39 920	47 086	49 804	48 271	46 638	47 901
	New Kowloon	41 127	43 584	47 306	49 432	45 297	62 829	63 721	61 510	55 855	61 556
	New Territories	36 813	41 459	43 583	45 837	41 822	52 755	54 292	51 247	59 214	53 712
E	Hong Kong	44 684	49 624	54 568	62 184	52 759	81 424	84 243	81 946	88 394	83 039
	Kowloon	(37 881)	(49 171)	(37 436)	(61 014)	49 305	(62 116)	(68 948)	(117 493)	(51 254)	(66 976)
	New Kowloon	(47 001)	(45 538)	(50 771)	(62 022)	50 831	(67 812)	(55 763)	(75 499)	(74 684)	67 638
	New Territories	32 445	40 912	41 459	47 557	40 966	58 892	61 533	(58 585)	61 040	59 894

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

TABLE 14

PRIVATE DOMESTIC - RENTAL INDICES BY CLASS

(1989 = 100)

Year / Quarter		A	B	C	D	E	All Classes
1985		59	57	55	53	58	57
1986		61	60	60	61	68	62
1987		68	67	68	68	71	68
1988		79	78	80	81	81	79
1989		100	100	100	100	100	100
1990		116	113	112	103	98	110
1991		125	123	122	110	99	119
1992		134	133	138	127	114	130
1993		140	140	148	142	133	140
1994*		161	166	181	182	179	169
1990	1	111	111	109	102	99	108
	2	116	111	112	103	98	110
	3	117	113	113	103	98	111
	4	118	116	114	105	97	112
1991	1	121	118	115	105	96	114
	2	122	121	120	107	98	117
	3	128	126	124	112	99	121
	4	128	128	130	116	103	123
1992	1	129	129	130	118	106	124
	2	135	134	138	126	111	130
	3	136	136	143	130	116	133
	4	137	134	142	133	121	134
1993	1	137	132	143	134	125	134
	2	138	135	145	139	129	137
	3	140	143	150	145	136	142
	4	146	149	154	148	140	147
1994	1	151	153	159	154	150	153
	2	162	169	185	182	175	171
	3*	165	169	184	192	189	174
	4*	165	173	194	201	201	178

* Provisional.

TABLE 15

PRIVATE DOMESTIC - PRICE INDICES BY CLASS

(1989 = 100)

Year / Quarter		A	B	C	D and E	All Classes
1985		48	48	47	49	48
1986		54	52	53	56	53
1987		66	64	63	65	65
1988		80	78	78	80	79
1989		100	100	100	100	100
1990		112	111	113	105	111
1991		153	155	156	135	153
1992		210	219	229	205	215
1993		223	244	261	250	237
1994*		265	309	350	355	296
1990	1	107	105	108	103	106
	2	109	108	109	102	108
	3	114	113	113	104	113
	4	119	118	120	110	118
1991	1	125	125	124	111	124
	2	141	142	143	123	141
	3	163	167	168	141	164
	4	183	186	187	163	183
1992	1	198	203	209	182	200
	2	213	223	237	208	219
	3	218	229	235	213	224
	4	211	219	235	217	217
1993	1	208	220	233	216	216
	2	221	238	250	238	232
	3	232	259	277	262	250
	4	231	259	282	282	251
1994	1	254	305	330	337	288
	2*	269	315	363	365	302
	3*	269	311	359	363	299
	4*	268	305	349	356	295

* Provisional.

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

TABLE 16

PRIVATE DOMESTIC (SELECTED ESTATE-TYPE DEVELOPMENTS) - MONTHLY PRICE INDICES

Base period (7/92 to 12/92 = 100)

Year / Month		Small & Medium			Large			Overall		
		Urban	N.T.	All	Urban	N.T.	All	Urban	N.T.	All
1993	Jan	93.6	93.5	93.6	98.3	93.9	96.9	94.0	93.5	93.8
	Feb	95.4	93.5	94.5	99.9	95.2	98.4	95.8	93.6	94.8
	Mar	96.3	94.2	95.4	103.2	97.0	101.2	96.9	94.3	95.7
	Apr	99.1	95.0	97.2	104.5	98.6	102.6	99.5	95.2	97.6
	May	101.0	98.3	99.8	105.1	101.0	103.8	101.3	98.4	100.0
	Jun	107.1	101.0	104.3	113.4	107.3	111.5	107.6	101.3	104.8
	Jul	114.7	105.9	110.7	120.1	110.4	117.0	115.1	106.1	111.1
	Aug	118.2	107.9	113.5	125.4	112.0	121.1	118.8	108.1	114.1
	Sep	117.2	106.8	112.5	127.2	111.9	122.3	118.0	107.0	113.1
	Oct	115.4	105.5	110.9	129.4	110.2	123.3	116.6	105.7	111.8
	Nov	116.9	106.1	112.0	134.0	117.9	128.9	118.3	106.7	113.2
	Dec	120.6	106.6	114.3	137.9	121.9	132.8	122.0	107.3	115.5
1994	Jan	129.3	113.1	122.0	146.8	134.2	142.8	130.7	114.1	123.4
	Feb	140.8	118.2	130.6	159.5	139.5	153.1	142.3	119.2	132.1
	Mar	151.8	127.7	140.9	174.6	154.2	168.1	153.7	129.0	142.8
	Apr	158.4	135.5	148.1	183.7	157.8	175.5	160.5	136.6	149.9
	May	150.9	131.9	142.3	174.8	161.2	170.5	152.9	133.3	144.2
	Jun	149.6	132.7	142.0	179.2	158.9	172.7	152.0	134.0	144.0
	Jul	142.7	128.9	136.5	166.8	153.5	162.6	144.7	130.1	138.2
	Aug	142.4	127.8	135.8	169.7	151.9	164.0	144.7	129.0	137.7
	Sep	142.4	128.0	135.9	163.6	147.0	158.3	144.2	128.9	137.4
	Oct	143.0	128.9	136.6	168.9	146.0	161.6	145.1	129.7	138.3
	Nov*	143.3	128.1	136.4	168.1	158.0	164.9	145.4	129.6	138.4
	Dec*	138.6	123.7	131.9	158.7	147.6	155.2	140.3	124.9	133.5

* Provisional.

For details of the selected estate-type residential developments, see paragraph 14 of the Technical Notes.

TABLE 17

DOMESTIC - HOUSING AUTHORITY
HOME OWNERSHIP AND PRIVATE SECTOR PARTICIPATION SCHEMES

STOCK, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(No. of units)

	Stock at the end of 1994			Supply 1994	Forecast Supply	
	NR*	R#	Total		[1995]	[1996]
West	-	-	-	-	-	-
Sheung Wan	-	-	-	-	-	-
Central	-	-	-	-	-	-
Wan Chai	-	-	-	-	-	-
Causeway Bay	-	-	-	-	-	-
North Point	-	2 180	2 180	-	-	-
Shau Kei Wan	2 560	10 018	12 578	1 216	5 852	-
Aberdeen	1 320	3 362	4 682	-	1 040	-
South	-	360	360	-	-	-
HONG KONG	3 880	15 920	19 800	1 216	6 892	-
Yau Ma Tei	-	-	-	-	-	-
Mong Kok	-	-	-	-	-	-
Hung Hom	-	-	-	-	-	-
Ho Man Tin	1 800	-	1 800	-	-	-
KOWLOON	1 800	-	1 800	-	-	-
Cheung Sha Wan	1 664	672	2 336	-	-	-
Shek Kip Mei	-	768	768	-	-	-
Wong Tai Sin	1 584	14 560	16 144	608	780	-
Kwun Tong	7 296	12 866	20 162	-	3 366	4 864
NEW KOWLOON	10 544	28 866	39 410	608	4 146	4 864
Tsuen Wan	996	9 057	10 053	-	1 050	-
Tuen Mun	10 549	22 694	33 243 +	1 400	-	-
Yuen Long	-	3 040	3 040	-	-	-
North	2 832	8 112	10 944	-	3 040	3 174
Tai Po	2 379	14 514	16 893 +	-	-	-
Sha Tin	8 791	27 488	36 279	-	-	3 764
Sai Kung	-	14 932	14 932	1 216	1 824	-
Outlying Islands	-	-	-	-	148	-
NEW TERRITORIES	25 547	99 837	125 384 +	2 616	6 062	6 938
OVERALL	41 771	144 623	186 394 +	4 440	17 100	11 802

* NR : The figures in this column represent units in buildings for which the transfer of ownership restriction period has expired.

R : Subject to restriction on transfer of ownership.

+ : Excluding government quarters : 550 units in Tuen Mun & 72 units in Tai Po.

Source : Housing Department.

TABLE 18

DOMESTIC - HOUSING SOCIETY
URBAN IMPROVEMENT AND FLAT-FOR-SALE SCHEMES

STOCK, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(No. of units)

	Stock at the end of 1994				Overall	Supply	Forecast Supply	
	Urban Improvement Scheme		Flat-for Sale Scheme			1994	[1995]	[1996]
	NR*	R#	NR*	R#				
West	1 222	129	-	-	1 351	-	-	-
Sheung Wan	390	75	-	-	465	50	-	-
Central	10	-	-	-	10	-	-	-
Wan Chai	207	-	-	-	207	-	-	-
Causeway Bay	202	190	-	-	392	-	-	-
North Point	-	-	-	400	400	-	-	216
Shau Kei Wan	10	-	-	-	10	-	-	-
Aberdeen	160	17	-	-	177	-	-	-
South	-	-	-	-	-	-	-	-
HONG KONG	2 201	411	-	400	3 012	50	-	216
Yau Ma Tei	270	183	-	-	453	-	448	-
Mong Kok	553	31	-	-	584	104	-	-
Hung Hom	-	-	-	892	892	-	-	-
Ho Man Tin	-	-	-	-	-	-	-	-
KOWLOON	823	214	-	892	1 929	104	448	-
Cheung Sha Wan	20	-	-	-	20	-	-	-
Shek Kip Mei	-	-	-	-	-	-	728	-
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-	-	-	784
Kwun Tong	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	20	-	-	-	20	-	728	784
Tsuen Wan	-	-	-	2 254	2 254	-	1 424+	-
Tuen Mun	-	-	-	-	-	-	-	-
Yuen Long	-	-	-	-	-	-	-	-
North	-	-	-	-	-	-	-	-
Tai Po	-	-	-	-	-	-	-	-
Sha Tin	-	-	-	-	-	-	-	-
Sai Kung	-	-	-	-	-	-	-	1 894
Outlying Islands	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	-	-	-	2 254	2 254	-	1 424+	1 894
OVERALL	3 044	625	-	3 546	7 215	154	2 600+	2 894

* NR : Not subject to restriction on transfer of ownership.

R : Subject to restriction on transfer of ownership.

+ : Including 1 024 units in Tsuen Wan under the Sandwich Class Housing Scheme.

Source : Housing Society.

TABLE 19

DOMESTIC - HOUSING AUTHORITY AND HOUSING SOCIETY RENTAL ESTATES

STOCK, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(No. of units)

	HOUSING AUTHORITY				HOUSING SOCIETY			
	Stock at the end of 1994	Supply	Forecast Supply		Stock at the end of 1994	Supply	Forecast Supply	
		1994	[1995]	[1996]		1994	[1995]	[1996]
West	638	-	-	-	2 073	-	-	-
Causeway Bay	-	-	-	-	2 677	-	-	-
North Point	2 623	-	-	-	2 058	-	-	432
Shau Kei Wan	28 141	3 739	1 528	2 850	3 167	-	-	-
Aberdeen	34 629	-	-	-	1 175	-	-	-
South	660	-	-	-	-	-	-	-
HONG KONG	66 691	3 739	1 528	2 850	11 150	-	-	432
Yau Ma Tei	-	-	-	-	673	-	-	-
Hung Hom	1 084	-	-	-	5 352	-	-	-
Ho Man Tin	15 554	-	-	-	1 027	-	-	-
KOWLOON	16 638	-	-	-	7 052	-	-	-
Cheung Sha Wan	11 396	-	-	-	-	-	-	-
Shek Kip Mei	30 701	125	-	638	-	-	-	-
Wong Tai Sin	83 967	3 234	7 846	3 603	716	-	-	-
Kwun Tong	107 068	1 315	749	8 571	4 921	-	-	-
NEW KOWLOON	233 132	4 674	8 595	12 812	5 637	-	-	-
Tsuen Wan	106 602	5 689	3 452	4 008	4 500	-	269	-
Tuen Mun	57 991	-	-	-	-	-	-	-
Yuen Long	30 388	-	-	-	-	-	-	-
North	23 166	-	3 330	145	662	-	-	-
Tai Po	32 385	-	-	-	-	-	-	-
Sha Tin	67 091	1 498	-	787	3 725	-	-	-
Sai Kung	19 717	1 498	-	2 322	301	-	-	971
Outlying Islands	1 123	-	805	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	338 463	8 685	7 587	7 262	9 188	-	269	971
OVERALL	654 924	17 098	17 710	22 924	33 027	-	269	1 403

Source : Housing Department and Housing Society.

TABLE 20

DOMESTIC - GOVERNMENT OWNED QUARTERS**STOCK AND FORECAST SUPPLY BY CLASS**

(No. of units)

Class	Stock at the end of 1994					Forecast Supply	
	Hong Kong	Kowloon	New Kowloon	New Territories	Total	[1995]	[1996]
A	3 305	2 506	2 011	6 245	14 067	-	-
B	1 500	464	1 264	4 313	7 541	259	710
C	248	42	304	458	1 052	141	236
D	528	220	210	517	1 475	-	-
E	1 656	250	267	377	2 550	-	-
All Classes	7 237	3 482	4 056	11 910	26 685	400	946

Stock figures include acquisitions from the private sector since 1 April 1984, also include units which have been passed from the Military Estates to the Hong Kong Government for use as quarters. Excluded are those units at Stanley Fort leased out from the Military Estates pending their take-over in 1997 by the People's Liberation Army. These have been included in the private domestic tables.

Forecast supply figures include only those units to be built under the Public Work Programme. They exclude premises to be purchased from the private sector.

Source : Government Property Agency.

TABLE 21

PRIVATE OFFICES - STOCK AND VACANCY BY GRADE AND DISTRICT

	Stock at the end of 1994				Amount vacant at the end of 1994				% vacant			
	(m ²)				(m ²)							
	A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total
West	35 600	25 900	16 600	78 100	600	5 400	800	6 800	1.7	20.8	4.8	8.7
Sheung Wan	90 000	280 200	378 400	748 600	18 600	33 200	28 000	79 800	20.7	11.8	7.4	10.7
Central	1 197 900	329 800	163 600	1 691 300	54 900	32 300	9 600	96 800	4.6	9.8	5.9	5.7
Wan Chai	733 500	343 000	162 900	1 239 400	24 600	30 300	11 900	66 800	3.4	8.8	7.3	5.4
Causeway Bay	239 800	82 600	37 000	359 400	5 800	9 900	3 400	19 100	2.4	12.0	9.2	5.3
North Point	331 300	76 700	31 200	439 200	97 900	1 800	2 400	102 100	29.6	2.3	7.7	23.2
Shau Kei Wan	-	6 300	13 600	19 900	-	6 300	800	7 100	-	100.0	5.9	35.7
Aberdeen	-	4 500	3 400	7 900	-	-	400	400	-	-	11.8	5.1
South	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HONG KONG	2 628 100	1 149 000	806 700	4 583 800	202 400	119 200	57 300	378 900	7.7	10.4	7.1	8.3
Tsim Sha Tsui	756 900	227 500	196 500	1 180 900	111 000	20 600	19 500	151 100	14.7	9.1	9.9	12.8
Yau Ma Tei	16 200	119 000	155 700	290 900	1 000	9 900	14 800	25 700	6.2	8.3	9.5	8.8
Mong Kok	19 200	48 800	40 100	108 100	1 600	10 200	3 600	15 400	8.3	20.9	9.0	14.2
Hung Hom	41 900	22 100	16 400	80 400	4 800	-	1 200	6 000	11.5	-	7.3	7.5
Ho Man Tin	-	5 800	-	5 800	-	-	-	-	-	-	-	-
KOWLOON	834 200	423 200	408 700	1 666 100	118 400	40 700	39 100	198 200	14.2	9.6	9.6	11.9
Cheung Sha Wan	57 300	12 800	35 500	105 600	3 500	200	3 200	6 900	6.1	1.6	9.0	6.5
Shek Kip Mei	17 400	19 700	-	37 100	10 000	-	-	10 000	57.5	-	-	27.0
Kowloon Tong	-	2 000	-	2 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	57 000	-	6 900	63 900	-	-	2 200	2 200	-	-	31.9	3.4
Kwun Tong	127 100	31 400	1 800	160 300	27 400	3 000	-	30 400	21.6	9.6	-	19.0
NEW KOWLOON	258 800	65 900	44 200	368 900	40 900	3 200	5 400	49 500	15.8	4.9	12.2	13.4
Tsuen Wan	112 600	34 100	1 000	147 700	15 600	10 700	-	26 300	13.9	31.4	-	17.8
Tuen Mun	-	-	8 400	8 400	-	-	500	500	-	-	6.0	6.0
Yuen Long	-	9 700	13 100	22 800	-	300	-	300	-	3.1	-	1.3
North	-	500	-	500	-	100	-	100	-	20.0	-	20.0
Tai Po	-	5 200	600	5 800	-	-	-	-	-	-	-	-
Sha Tin	37 900	17 500	1 800	57 200	19 500	-	-	19 500	51.5	-	-	34.1
NEW TERRITORIES	150 500	67 000	24 900	242 400	35 100	11 100	500	46 700	23.3	16.6	2.0	19.3
OVERALL	3 871 600	1 705 100	1 284 500	6 861 200	396 800	174 200	102 300	673 300	10.2	10.2	8.0	9.8

TABLE 22

PRIVATE OFFICES - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1993 (m ²)	Supply in 1994 (m ²)	Supply as a % of 1993 stock	Stock at the end of 1994 (m ²)	Amount vacant at the end of 1994 (m ²)	% vacant
West	72 700	5 400	7.4	78 100	6 800	8.7
Sheung Wan	695 200	57 400	8.3	748 600	79 800	10.7
Central	1 686 200	24 200	1.4	1 691 300	96 800	5.7
Wan Chai	1 199 900	41 400	3.5	1 239 400	66 800	5.4
Causeway Bay	349 700	12 600	3.6	359 400	19 100	5.3
North Point	349 900	89 300	25.5	439 200	102 100	23.2
Shau Kei Wan	12 300	7 600	61.8	19 900	7 100	35.7
Aberdeen	7 900	-	-	7 900	400	5.1
South	-	-	-	-	-	-
HONG KONG	4 373 800	237 900	5.4	4 583 800	378 900	8.3
Tsim Sha Tsui	1 006 200	174 700	17.4	1 180 900	151 100	12.8
Yau Ma Tei	281 500	12 900	4.6	290 900	25 700	8.8
Mong Kok	100 000	8 100	8.1	108 100	15 400	14.2
Hung Hom	80 400	-	-	80 400	6 000	7.5
Ho Man Tin	5 800	-	-	5 800	-	-
KOWLOON	1 473 900	195 700	13.3	1 666 100	198 200	11.9
Cheung Sha Wan	105 600	-	-	105 600	6 900	6.5
Shek Kip Mei	19 700	17 400	88.3	37 100	10 000	27.0
Kowloon Tong	2 000	-	-	2 000	-	-
Wong Tai Sin	60 900	3 000	4.9	63 900	2 200	3.4
Kwun Tong	138 600	21 700	15.7	160 300	30 400	19.0
NEW KOWLOON	326 800	42 100	12.9	368 900	49 500	13.4
Tsuen Wan	141 300	6 400	4.5	147 700	26 300	17.8
Tuen Mun	8 400	-	-	8 400	500	6.0
Yuen Long	22 800	-	-	22 800	300	1.3
North	500	-	-	500	100	20.0
Tai Po	5 800	-	-	5 800	-	-
Sha Tin	37 500	19 700	52.5	57 200	19 500	34.1
NEW TERRITORIES	216 300	26 100	12.1	242 400	46 700	19.3
OVERALL	6 390 800	501 800	7.9	6 861 200	673 300	9.8

PRIVATE OFFICES - DEMOLITION, SUPPLY AND STOCK BY GRADE(m²)

		Demolition				Supply				Stock (at year end)			
		A	B	C	Total	A	B	C	Total	A	B	C	Total
1990	Hong Kong	-	3 900	7 300	11 200	64 300	64 000	14 800	143 100	1 927 900*	909 000*	700 000*	3 536 900*
	Kowloon	-	5 100	-	5 100	-	26 400	19 800	46 200	678 100*	272 800*	321 500*	1 272 400*
	New Kowloon	-	-	-	-	-	-	-	-	118 600*	9 200*	40 000*	167 800*
	New Territories	-	2 100	-	2 100	-	-	11 000	11 000	47 200*	36 000*	24 900*	108 100*
	OVERALL	-	11 100	7 300	18 400	64 300	90 400	45 600	200 300	2 771 800*	1 227 000*	1 086 400*	5 085 200*
1991	Hong Kong	100	9 400	12 100	21 600	202 700	89 200	27 700	319 600	2 130 500	988 800	715 600	3 834 900
	Kowloon	-	-	200	200	34 900	16 700	18 200	69 800	713 000	289 500	339 500	1 342 000
	New Kowloon	-	-	-	-	2 800	27 300	800	30 900	121 400	56 200*	40 800	218 400*
	New Territories	-	-	-	-	38 400	-	-	38 400	85 600	36 000	24 900	146 500
	OVERALL	100	9 400	12 300	21 800	278 800	133 200	46 700	458 700	3 050 500	1 370 500*	1 120 800	5 541 800*
1992	Hong Kong	-	4 000	3 300	7 300	252 700	86 800	46 300	385 800	2 383 200	1 071 600	758 600	4 213 400
	Kowloon	-	-	-	-	-	13 400	22 000	35 400	713 000	302 900	361 500	1 377 400
	New Kowloon	-	-	-	-	48 600	41 400	-	90 000	170 000	97 600	40 800	308 400
	New Territories	-	-	-	-	38 400	-	15 000	53 400	124 000	36 000	39 900	199 900
	OVERALL	-	4 000	3 300	7 300	339 700	141 600	83 300	564 600	3 390 200	1 508 100	1 200 800	6 099 100
1993	Hong Kong	300	21 700	8 500	30 500	157 700	66 500	39 800	264 000	2 504 600*	1 085 700*	783 500*	4 373 800*
	Kowloon	-	3 900	1 700	5 600	32 400	36 900	31 700	101 000	693 100*	391 600*	389 200*	1 473 900*
	New Kowloon	-	-	-	-	-	32 300	-	32 300	219 700*	65 900*	41 200*	326 800*
	New Territories	-	-	-	-	-	15 500	-	15 500	124 400*	67 000*	24 900*	216 300*
	OVERALL	300	25 600	10 200	36 100	190 100	151 200	71 500	412 800	3 541 800*	1 610 200*	1 238 800*	6 390 800*
1994	Hong Kong	-	19 100	8 800	27 900	123 500	82 400	32 000	237 900	2 628 100	1 149 000	806 700	4 583 800
	Kowloon	-	-	3 500	3 500	141 100	31 600	23 000	195 700	834 200	423 200	408 700	1 666 100
	New Kowloon	-	-	-	-	39 100	-	3 000	42 100	258 800	65 900	44 200	368 900
	New Territories	-	-	-	-	26 100	-	-	26 100	150 500	67 000	24 900	242 400
	OVERALL	-	19 100	12 300	31 400	329 800	114 000	58 000	501 800	3 871 600	1 705 100	1 284 500	6 861 200

* Stock has been adjusted in order to reconcile it with the rating record.

Office grades were revised in 1991. This affected all stock effective from 1990.

TABLE 24

PRIVATE OFFICES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT(m²)

	1990	1991	1992	1993	1994 by Grade				Average 1990-1994	Forecast	
					A	B	C	Total		[1995]	[1996]
West	3 200	100	9 600	13 000	-	4 200	1 200	5 400	6 300	8 700	25 500
Sheung Wan	16 800	33 600	31 800	17 100	24 700	19 500	13 200	57 400	31 300	44 200	68 900
Central	50 500	51 700	127 900	12 500	-	18 900	5 300	24 200	53 400	5 900	83 700
Wan Chai	24 800	152 400	97 200	106 400	13 000	22 400	6 000	41 400	84 500	27 800	49 000
Causeway Bay	-	7 500	76 300	24 300	-	11 100	1 500	12 600	24 100	15 200	13 200
North Point	47 800	73 100	43 000	89 100	85 800	-	3 500	89 300	68 500	9 900	101 400
Shau Kei Wan	-	-	-	1 600	-	6 300	1 300	7 600	1 800	9 200	15 000
Aberdeen	-	1 200	-	-	-	-	-	-	200	32 000	11 000
South	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HONG KONG	143 100	319 600	385 800	264 000	123 500	82 400	32 000	237 900	270 100	152 900	367 700
Tsim Sha Tsui	23 300	51 400	13 000	53 000	141 100	20 200	13 400	174 700	63 100	13 400	24 000
Yau Ma Tei	6 200	8 100	17 700	19 200	-	4 200	8 700	12 900	12 800	14 100	28 400
Mong Kok	15 300	6 500	3 900	4 500	-	7 200	900	8 100	7 700	43 700	1 200
Hung Hom	1 400	3 800	800	24 300	-	-	-	-	6 100	75 900	7 800
Ho Man Tin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 200
KOWLOON	46 200	69 800	35 400	101 000	141 100	31 600	23 000	195 700	89 700	147 100	82 600
Cheung Sha Wan	-	6 000	-	-	-	-	-	-	1 200	1 400	3 600
Shek Kip Mei	-	-	-	-	17 400	-	-	17 400	3 500	-	-
Kowloon Tong	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-	-	3 000	3 000	600	-	-
Kwun Tong	-	24 900	90 000	32 300	21 700	-	-	21 700	33 700	20 800	-
NEW KOWLOON	-	30 900	90 000	32 300	39 100	-	3 000	42 100	39 000	22 200	3 600
Tsuen Wan	-	38 400	53 400	15 500	6 400	-	-	6 400	22 700	1 000	19 700
Tuen Mun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yuen Long	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 400
North	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27 200	-
Tai Po	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sha Tin	11 000	-	-	-	19 700	-	-	19 700	6 100	43 700	-
NEW TERRITORIES	11 000	38 400	53 400	15 500	26 100	-	-	26 100	28 800	71 900	24 100
OVERALL	200 300	458 700	564 600	412 800	329 800	114 000	58 000	501 800	427 600	394 100	478 000

TABLE 25

PRIVATE OFFICES - FORECAST SUPPLY BY GRADE AND DISTRICT(m²)

	[1995]				[1996]			
	A	B	C	Total	A	B	C	Total
West	-	7 900	800	8 700	10 200	14 000	1 300	25 500
Sheung Wan	16 700	21 200	6 300	44 200	-	38 500	30 400	68 900
Central	1 700	-	4 200	5 900	61 100	15 300	7 300	83 700
Wan Chai	-	14 600	13 200	27 800	11 100	22 500	15 400	49 000
Causeway Bay	-	6 400	8 800	15 200	-	5 100	8 100	13 200
North Point	-	-	9 900	9 900	87 400	2 700	11 300	101 400
Shau Kei Wan	-	5 300	3 900	9 200	12 600	-	2 400	15 000
Aberdeen	32 000	-	-	32 000	-	5 000	6 000	11 000
South	-	-	-	-	-	-	-	-
HONG KONG	50 400	55 400	47 100	152 900	182 400	103 100	82 200	367 700
Tsim Sha Tsui	-	9 000	4 400	13 400	-	9 900	14 100	24 000
Yau Ma Tei	-	9 500	4 600	14 100	-	8 900	19 500	28 400
Mong Kok	17 900	19 000	6 800	43 700	-	-	1 200	1 200
Hung Hom	75 900	-	-	75 900	-	7 800	-	7 800
Ho Man Tin	-	-	-	-	21 200	-	-	21 200
KOWLOON	93 800	37 500	15 800	147 100	21 200	26 600	34 800	82 600
Cheung Sha Wan	-	-	1 400	1 400	-	3 600	-	3 600
Shek Kip Mei	-	-	-	-	-	-	-	-
Kowloon Tong	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwun Tong	20 800	-	-	20 800	-	-	-	-
NEW KOWLOON	20 800	-	1 400	22 200	-	3 600	-	3 600
Tsuen Wan	-	1 000	-	1 000	13 000	6 700	-	19 700
Tuen Mun	-	-	-	-	-	-	-	-
Yuen Long	-	-	-	-	-	4 400	-	4 400
North	27 200	-	-	27 200	-	-	-	-
Tai Po	-	-	-	-	-	-	-	-
Sha Tin	43 700	-	-	43 700	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	70 900	1 000	-	71 900	13 000	11 100	-	24 100
OVERALL	235 900	93 900	64 300	394 100	216 600	144 400	117 000	478 000

TABLE 26

PRIVATE OFFICES - VACANCY BY DISTRICT(m²)

	1990	1991	1992	1993	1994 by Grade				As a % of year end stock
					A	B	C	Total	
West	5 700	2 700	9 800	13 800	600	5 400	800	6 800	8.7
Sheung Wan	45 600	52 400	48 900	42 800	18 600	33 200	28 000	79 800	10.7
Central	73 600	113 500	133 300	72 200	54 900	32 300	9 600	96 800	5.7
Wan Chai	70 100	143 100	129 600	84 000	24 600	30 300	11 900	66 800	5.4
Causeway Bay	7 000	15 200	74 900	33 400	5 800	9 900	3 400	19 100	5.3
North Point	28 800	78 000	22 400	26 000	97 900	1 800	2 400	102 100	23.2
Shau Kei Wan	200	-	400	700	-	6 300	800	7 100	35.7
Aberdeen	300	1 100	500	200	-	-	400	400	5.1
South	200	100	-	-	-	-	-	-	-
HONG KONG	231 500	406 100	419 800	273 100	202 400	119 200	57 300	378 900	8.3
Tsim Sha Tsui	43 900	63 800	35 800	46 200	111 000	20 600	19 500	151 100	12.8
Yau Ma Tei	17 800	11 500	15 000	19 800	1 000	9 900	14 800	25 700	8.8
Mong Kok	2 700	5 400	3 800	5 700	1 600	10 200	3 600	15 400	14.2
Hung Hom	600	900	1 300	14 700	4 800	-	1 200	6 000	7.5
Ho Man Tin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KOWLOON	65 000	81 600	55 900	86 400	118 400	40 700	39 100	198 200	11.9
Cheung Sha Wan	1 600	3 300	2 800	900	3 500	200	3 200	6 900	6.5
Shek Kip Mei	-	-	400	-	10 000	-	-	10 000	27.0
Kowloon Tong	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	100	200	100	100	-	-	2 200	2 200	3.4
Kwun Tong	-	7 400	63 800	36 200	27 400	3 000	-	30 400	19.0
NEW KOWLOON	1 700	10 900	67 100	37 200	40 900	3 200	5 400	49 500	13.4
Tsuen Wan	1 800	4 000	44 600	30 000	15 600	10 700	-	26 300	17.8
Tuen Mun	300	100	-	300	-	-	500	500	6.0
Yuen Long	700	700	500	500	-	300	-	300	1.3
North	-	-	-	100	-	100	-	100	20.0
Tai Po	1 400	-	-	600	-	-	-	-	-
Sha Tin	6 000	2 000	800	700	19 500	-	-	19 500	34.1
NEW TERRITORIES	10 200	6 800	45 900	32 200	35 100	11 100	500	46 700	19.3
OVERALL	308 400	505 400	588 700	428 900	396 800	174 200	102 300	673 300	9.8

TABLE 27

PRIVATE OFFICES - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Amount vacant (m ²)	% of total stock
1990	200 300	120 100	60.0	4 884 900	188 300	3.9	308 400	6.1
1991	458 700	269 700	58.8	5 063 400	235 700	4.7	505 400	9.2
1992	564 600	328 000	58.1	5 534 500	260 700	4.7	588 700	9.7
1993	412 800	187 400	45.4	6 023 300	241 500	4.0	428 900	6.7
1994	501 800	363 400	72.4	6 359 400	309 900	4.9	673 300	9.8

TABLE 28

PRIVATE OFFICES - AVERAGE RENTALS BY GRADE AND DISTRICT(\$/m² per month)

Grade [Average size]	District	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
		1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	4th Quarter	Whole Year	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter*	4th Quarter*	Whole Year*
A [210 m ²]	Sheung Wan	385.6	(370.3)	(392.9)	(424.5)	388.2	-	(470.7)	(490.9)	(542.4)	482.4
	Central	516.4	571.0	569.9	610.4	561.8	664.1	704.1	770.0	775.2	718.6
	Wan Chai/Causeway Bay	426.9	465.8	479.2	466.1	457.5	535.6	594.9	584.8	649.5	582.6
	Tsim Sha Tsui	375.9	401.1	420.0	429.9	407.9	441.3	490.3	502.0	476.0	480.2
	Yau Ma Tei/Mong Kok	414.6	403.3	(378.9)	(380.9)	399.3	(392.1)	(439.0)	(516.3)	(478.1)	449.1
B [79 m ²]	Sheung Wan	335.2	345.8	349.4	378.1	352.0	398.6	391.5	426.7	421.9	407.2
	Central	433.4	460.4	470.2	498.4	459.7	508.9	538.9	581.0	616.8	547.6
	Wan Chai/Causeway Bay	344.3	356.2	366.0	372.1	359.8	389.1	423.3	466.2	456.0	428.0
	Tsim Sha Tsui	385.2	385.5	388.4	396.1	389.1	425.4	441.1	448.0	433.7	436.7
	Yau Ma Tei/Mong Kok	330.4	332.6	349.3	368.0	344.1	364.6	369.8	399.8	391.6	378.1
C [43 m ²]	Sheung Wan	271.8	278.1	297.1	303.3	287.1	302.6	322.7	314.0	333.7	317.5
	Central	322.3	325.8	322.7	338.6	327.8	353.1	370.1	384.0	396.7	370.9
	Wan Chai/Causeway Bay	319.4	349.8	327.4	335.7	332.0	354.4	372.1	377.3	425.2	375.8
	Tsim Sha Tsui	346.8	338.0	376.8	376.3	359.3	385.6	408.9	415.2	454.1	410.4
	Yau Ma Tei/Mong Kok	305.7	348.0	319.3	338.3	326.5	350.3	364.7	364.1	384.5	361.9

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average size relates to the units analysed during 1993 and 1994.

TABLE 29

PRIVATE OFFICES - AVERAGE PRICES BY GRADE AND DISTRICT(\$/m²)

Grade	District	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
[Average size]		1st	2nd	3rd	4th	Whole	1st	2nd	3rd	4th	Whole
		<u>Quarter</u>	<u>Quarter</u>	<u>Quarter</u>	<u>Quarter</u>	<u>Year</u>	<u>Quarter</u>	<u>Quarter*</u>	<u>Quarter*</u>	<u>Quarter*</u>	<u>Year*</u>
A [261 m ²]	Sheung Wan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Central	107 608	117 543	(122 371)	130 607	118 737	(175 539)	216 315	(213 830)	-	202 412
	Wan Chai/Causeway Bay	(94 778)	84 486	(99 209)	108 458	96 193	(153 166)	(185 583)	(161 503)	(172 882)	(173 675)
	Tsim Sha Tsui	87 677	90 306	88 253	93 128	89 956	119 810	130 950	(130 084)	(122 451)	126 118
	Yau Ma Tei/Mong Kok	(79 862)	-	(105 600)	(99 580)	(94 011)	-	(130 201)	(135 674)	(129 489)	130 439
B [87 m ²]	Sheung Wan	(54 780)	66 767	67 385	(82 660)	67 293	(75 049)	(121 536)	(81 959)	(91 324)	94 171
	Central	(83 385)	55 048	(79 838)	(64 974)	62 450	(101 428)	(115 667)	(125 421)	(84 530)	107 583
	Wan Chai/Causeway Bay	78 573	70 899	72 709	(78 437)	74 170	101 280	113 706	(116 766)	-	108 640
	Tsim Sha Tsui	(68 155)	72 821	(79 771)	(79 035)	74 620	(93 503)	98 581	(104 480)	(99 306)	98 602
	Yau Ma Tei/Mong Kok	(69 592)	70 363	68 726	(59 494)	67 959	73 932	77 258	(82 784)	(90 094)	77 156
C [43 m ²]	Sheung Wan	48 144	57 060	52 199	56 504	53 867	69 655	77 458	71 123	(66 406)	72 287
	Central	(58 650)	(71 174)	(58 294)	(67 314)	65 522	(89 963)	(74 810)	(100 799)	(56 670)	(88 073)
	Wan Chai/Causeway Bay	57 016	63 967	65 839	68 054	63 786	84 809	88 614	(84 251)	(85 867)	86 603
	Tsim Sha Tsui	54 582	57 227	57 742	56 694	56 731	71 974	82 580	71 178	(69 695)	75 449
	Yau Ma Tei/Mong Kok	57 621	58 843	58 046	60 220	58 634	64 043	65 426	67 345	(65 784)	65 414

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average size relates to the units analysed during 1993 and 1994.

TABLE 30

PRIVATE OFFICES - RENTAL AND PRICE INDICES BY GRADE

(1989 = 100)

Year / Quarter	<u>Rentals</u>				<u>Prices</u>			
	Grade A	Grade B	Grade C	Overall	Grade A	Grade B	Grade C	Overall
1985	32	29	36	32	23	26	30	25
1986	40	34	41	38	28	30	33	30
1987	54	44	48	48	41	40	41	41
1988	62	60	62	61	60	62	63	62
1989	100	100	100	100	100	100	100	100
1990	102	98	104	101	95	96	96	96
1991	93	94	101	95	91	104	105	97
1992	97	100	108	101	126	144	144	133
1993	108	109	117	110	155	171	166	159
1994	136*	130*	135*	134*	220*	236*	203*	220*
1990	1	105	101	107	104	107	99	102
	2	102	100	104	102	87	95	92
	3	100	97	104	100	86	94	90
	4	99	94	99	97	101	96	99
1991	1	96	94	100	96	85	95	91
	2	91	93	100	94	84	96	90
	3	90	94	101	94	95	108	100
	4	93	95	102	96	101	117	106
1992	1	93	98	105	98	109	132	118
	2	96	97	108	99	123	142	131
	3	97	102	108	102	132	147	138
	4	100	102	111	103	138	153	144
1993	1	102	104	115	106	146	168	151
	2	105	108	116	108	149	166	154
	3	111	110	117	112	155	172	161
	4	114	113	121	115	169	176	171
1994	1	123	120	128	123	208	214	207
	2	134	128	134	132	238*	248*	234*
	3	141*	134*	136*	138*	224*	241*	223*
	4	146*	136*	141*	142*	(211)*	(240)*	214*

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

The indices are not restricted to the main districts.

Prices for properties in the New Territories were gradually added by district from 1984. Since 1987, all districts in the New Territories have been included. Since 2nd quarter of 1991 both indices have been compiled in respect of units graded according to revised grading criteria. They are not strictly comparable to earlier indices.

TABLE 31

PRIVATE OFFICES (GRADE A IN CORE DISTRICTS) - RENTAL AND PRICE INDICES

(1989 = 100)

Year/Quarter	<u>Rentals</u>			<u>Prices</u>
	Sheung Wan/Central	Wan Chai/Causeway Bay	Tsim Sha Tsui	Core Districts#
1985	29	26	35	22
1986	35	34	45	27
1987	47	44	(58)	36
1988	58	56	71	63
1989	100	100	100	100
1990	104	100	100	99
1991	88	88	95	83
1992	85	89	95	109
1993	102	105	103	139
1994	131*	135*	124*	215*
1990	1	109	101	104
	2	103	103	97
	3	103	98	99
	4	99	98	99
1991	1	94	90	101
	2	87	87	91
	3	83	86	93
	4	89	88	95
1992	1	83	86	91
	2	82	87	94
	3	89	91	96
	4	85	90	98
1993	1	92	96	97
	2	98	103	102
	3	106	108	106
	4	110	111	108
1994	1	115	119	116
	2	128	133	124
	3	138*	139*	129*
	4	142*	149*	127*

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Core Districts : Sheung Wan/Central, Wan Chai/Causeway Bay & Tsim Sha Tsui.

TABLE 32

OFFICES - GOVERNMENT OWNED
STOCK AND FORECAST SUPPLY BY GRADE

(m²)

Grade	Stock at the end of 1994					Forecast Supply	
	Hong Kong	Kowloon	New Kowloon	New Territories	Total	[1995]	[1996]
A	331 370	29 391	-	-	360 761	30 000*	57 750
B	70 958	81 120	25 458	83 694	261 230	-	-
C	14 094	16 749	30 532	4 806	66 181	-	-
All Grades	416 422	127 260	55 990	88 500	688 172	30 000	57 750

Principal Source : Government Property Agency.

* Based on information derived from Architectural Services Department.

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1993 (m ²)	Supply in 1994 (m ²)	Supply as a % of 1993 stock	Stock at the end of 1994 (m ²)	Amount vacant at the end of 1994 (m ²)	% vacant
West	267 100	9 200	3.4	275 000	31 300	11.4
Sheung Wan	340 700	3 800	1.1	336 800	13 100	3.9
Central	442 900	2 000	0.5	440 000	14 000	3.2
Wan Chai	565 600	28 300	5.0	589 700	37 900	6.4
Mid-levels	28 300	1 700	6.0	29 900	3 800	12.7
Peak	9 600	-	-	9 600	1 300	13.5
Causeway Bay	328 600	2 300	0.7	330 100	18 600	5.6
North Point	498 900	3 500	0.7	501 000	21 500	4.3
Shau Kei Wan	170 600	3 600	2.1	173 600	7 400	4.3
Aberdeen	135 500	5 800	4.3	140 800	13 700	9.7
South	22 800	100	0.4	22 900	300	1.3
HONG KONG	2 810 600	60 300	2.1	2 849 400	162 900	5.7
Tsim Sha Tsui	794 300	21 800	2.7	814 300	46 600	5.7
Yau Ma Tei	474 100	17 800	3.8	477 200	17 600	3.7
Mong Kok	365 600	1 700	0.5	365 700	18 300	5.0
Hung Hom	432 800	3 100	0.7	434 500	23 500	5.4
Ho Man Tin	60 600	900	1.5	61 400	4 100	6.7
KOWLOON	2 127 400	45 300	2.1	2 153 100	110 100	5.1
Cheung Sha Wan	543 800	5 500	1.0	544 500	21 000	3.9
Shek Kip Mei	16 300	-	-	16 300	300	1.8
Kowloon Tong	14 000	-	-	14 000	-	-
Wong Tai Sin	259 700	2 300	0.9	261 600	11 600	4.4
Kwun Tong	272 700	2 300	0.8	274 700	13 400	4.9
NEW KOWLOON	1 106 500	10 100	0.9	1 111 100	46 300	4.2
Tsuen Wan	576 600	1 800	0.3	576 700	44 500	7.7
Tuen Mun	269 200	8 700	3.2	277 900	25 900	9.3
Yuen Long	323 500	15 400	4.8	338 900	59 700	17.6
North	116 100	32 100	27.6	148 100	22 500	15.2
Tai Po	172 700	1 400	0.8	173 900	6 700	3.9
Sha Tin	216 300	57 200	26.4	273 500	56 900	20.8
Sai Kung	44 400	7 600	17.1	51 400	8 700	16.9
Outlying Islands	96 100	-	-	95 200	1 700	1.8
NEW TERRITORIES	1 814 900	124 200	6.8	1 935 600	226 600	11.7
OVERALL	7 859 400	239 900	3.1	8 049 200	545 900	6.8

TABLE 34

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - DEMOLITION, SUPPLY AND STOCK(m²)

		Demolition	Supply	Stock (at year end)
1990	Hong Kong	31 000	51 400	2 635 000*
	Kowloon	18 800	46 800	2 131 900*
	New Kowloon	3 600	9 600	1 034 200*
	New Territories	5 100	131 300	1 599 200*
	OVERALL	58 500	239 100	7 400 300*
1991	Hong Kong	30 000	44 200	2 671 800*
	Kowloon	24 300	25 200	2 132 800
	New Kowloon	1 700	28 400	1 078 200*
	New Territories	2 500	106 800	1 703 500
	OVERALL	58 500	204 600	7 586 300*
1992	Hong Kong	19 000	79 000	2 731 800
	Kowloon	17 600	25 700	2 140 900
	New Kowloon	15 000	14 900	1 078 100
	New Territories	4 500	45 400	1 744 400
	OVERALL	56 100	165 000	7 695 200
1993	Hong Kong	41 500	118 100	2 810 600*
	Kowloon	7 800	36 800	2 127 400*
	New Kowloon	5 100	61 800	1 106 500*
	New Territories	2 200	56 600	1 814 900*
	OVERALL	56 600	273 300	7 859 400*
1994	Hong Kong	21 500	60 300	2 849 400
	Kowloon	19 600	45 300	2 153 100
	New Kowloon	5 500	10 100	1 111 100
	New Territories	3 500	124 200	1 935 600
	OVERALL	50 100	239 900	8 049 200

* Stock has been adjusted in order to reconcile it with the rating record.

TABLE 35

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT(m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	Average 1990-1994	Forecast	
							[1995]	[1996]
West	3 500	3 800	10 300	4 500	9 200	6 300	3 500	4 000
Sheung Wan	2 900	4 100	2 900	2 800	3 800	3 300	5 200	6 100
Central	35 200	10 300	13 000	7 500	2 000	13 600	2 400	9 900
Wan Chai	5 200	11 000	11 000	46 100	28 300	20 300	5 800	5 700
Mid-levels	700	500	300	8 900	1 700	2 400	1 300	2 300
Peak	-	-	-	7 200	-	1 500	4 700	-
Causeway Bay	400	3 900	25 100	15 000	2 300	9 300	2 100	3 100
North Point	2 000	9 300	6 300	9 400	3 500	6 100	1 300	10 400
Shau Kei Wan	700	300	8 000	3 000	3 600	3 100	4 700	800
Aberdeen	800	900	2 000	13 600	5 800	4 600	1 700	5 100
South	-	100	100	100	100	100	500	3 600
HONG KONG	51 400	44 200	79 000	118 100	60 300	70 600	33 200	51 000
Tsim Sha Tsui	15 600	13 000	4 400	24 800	21 800	15 900	6 600	11 000
Yau Ma Tei	4 900	2 400	9 500	2 700	17 800	7 500	5 700	9 300
Mong Kok	7 000	4 300	7 200	3 800	1 700	4 800	17 700	3 300
Hung Hom	19 300	5 300	4 000	5 500	3 100	7 500	4 900	1 900
Ho Man Tin	-	200	600	-	900	300	400	800
KOWLOON	46 800	25 200	25 700	36 800	45 300	36 000	35 300	26 300
Cheung Sha Wan	2 400	9 400	7 100	34 200	5 500	11 700	4 500	9 600
Shek Kip Mei	300	-	-	-	-	100	-	-
Kowloon Tong	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	2 300	600	1 200	24 900	2 300	6 300	41 000	4 400
Kwun Tong	4 600	18 400	6 600	2 700	2 300	6 900	98 000	-
NEW KOWLOON	9 600	28 400	14 900	61 800	10 100	25 000	143 500	14 000
Tsuen Wan	70 300	64 700	4 400	1 700	1 800	28 600	14 200	49 300
Tuen Mun	7 400	700	16 000	12 200	8 700	9 000	-	2 000
Yuen Long	9 400	3 100	14 200	22 400	15 400	12 900	2 300	6 600
North	1 500	15 700	3 600	16 200	32 100	13 800	10 800	1 300
Tai Po	9 600	10 700	2 400	-	1 400	4 800	1 600	700
Sha Tin	29 400	2 200	2 300	3 600	57 200	18 900	18 200	6 700
Sai Kung	1 600	1 400	400	400	7 600	2 300	-	14 200
Outlying Islands	2 100	8 300	2 100	100	-	2 500	4 900	1 700
NEW TERRITORIES	131 300	106 800	45 400	56 600	124 200	92 800	52 000	82 500
OVERALL	239 100	204 600	165 000	273 300	239 900	224 400	264 000	173 800

TABLE 36

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - VACANCY BY DISTRICT

	Vacancies in m ² at the end of				1994	
	1990	1991	1992	1993	Amount (m ²)	As a % of year end stock
West	20 300	18 200	20 900	25 100	31 300	11.4
Sheung Wan	15 400	12 900	6 400	13 300	13 100	3.9
Central	12 300	14 600	10 300	15 300	14 000	3.2
Wan Chai	17 800	16 400	17 800	29 700	37 900	6.4
Mid-levels	400	700	600	8 000	3 800	12.7
Peak	500	-	-	7 100	1 300	13.5
Causeway Bay	5 100	6 300	22 500	13 600	18 600	5.6
North Point	16 900	26 300	20 300	29 900	21 500	4.3
Shau Kei Wan	4 300	3 500	9 900	5 700	7 400	4.3
Aberdeen	9 500	7 000	7 700	16 600	13 700	9.7
South	100	-	200	100	300	1.3
HONG KONG	102 600	105 900	116 600	164 400	162 900	5.7
Tsim Sha Tsui	34 600	28 500	22 200	43 600	46 600	5.7
Yau Ma Tei	14 000	10 500	8 600	8 400	17 600	3.7
Mong Kok	10 900	12 800	15 500	17 300	18 300	5.0
Hung Hom	37 000	16 000	15 300	21 700	23 500	5.4
Ho Man Tin	400	2 100	3 000	2 300	4 100	6.7
KOWLOON	96 900	69 900	64 600	93 300	110 100	5.1
Cheung Sha Wan	12 600	15 000	11 200	44 900	21 000	3.9
Shek Kip Mei	400	500	3 000	300	300	1.8
Kowloon Tong	100	100	-	-	-	-
Wong Tai Sin	4 400	3 500	5 400	6 600	11 600	4.4
Kwun Tong	8 000	10 900	12 100	9 800	13 400	4.9
NEW KOWLOON	25 500	30 000	31 700	61 600	46 300	4.2
Tsuen Wan	68 800	69 000	45 900	41 100	44 500	7.7
Tuen Mun	25 500	20 100	22 600	28 000	25 900	9.3
Yuen Long	25 200	19 100	32 200	53 800	59 700	17.6
North	3 700	10 400	3 200	19 900	22 500	15.2
Tai Po	15 300	7 200	7 500	7 000	6 700	3.9
Sha Tin	12 300	7 900	5 900	7 500	56 900	20.8
Sai Kung	3 200	2 100	1 800	1 900	8 700	16.9
Outlying Islands	2 600	9 300	3 600	2 700	1 700	1.8
NEW TERRITORIES	156 600	145 100	122 700	161 900	226 600	11.7
OVERALL	381 600	350 900	335 600	481 200	545 900	6.8

TABLE 37

PRIVATE COMMERCIAL PREMISES - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Amount vacant (m ²)	% of total stock
1990	239 100	109 600	45.8	7 161 200	272 000	3.8	381 600	5.2
1991	204 600	100 900	49.3	7 341 800	250 000	3.4	350 900	4.6
1992	165 000	101 400	61.5	7 530 200	234 200	3.1	335 600	4.4
1993	273 300	164 600	60.2	7 653 500	316 600	4.1	481 200	6.1
1994	239 900	177 200	73.9	7 809 300	368 700	4.7	545 900	6.8

TABLE 38

PRIVATE RETAIL PREMISES - AVERAGE RENTALS(\$/m² per month)

Area	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
[Average size]	1st <u>Quarter</u>	2nd <u>Quarter</u>	3rd <u>Quarter</u>	4th <u>Quarter</u>	Whole <u>Year</u>	1st <u>Quarter</u>	2nd <u>Quarter</u>	3rd <u>Quarter*</u>	4th <u>Quarter*</u>	Whole <u>Year*</u>
Hong Kong [59 m ²]	711.8	818.9	893.6	876.7	820.2	854.2	909.4	1 050.4	986.9	946.3
Kowloon [56 m ²]	892.9	919.9	937.5	971.0	929.5	897.6	1 084.3	1 061.6	1 059.1	1 026.8
New Kowloon [49 m ²]	628.8	662.0	751.7	734.9	687.6	696.5	701.9	735.2	826.6	727.5
New Territories [58 m ²]	519.3	573.1	600.8	575.7	566.6	564.8	584.5	620.7	681.6	603.8

* Provisional.

Average size relates to the units analysed during 1993 and 1994.

TABLE 39

PRIVATE RETAIL PREMISES - AVERAGE PRICES(\$/m²)

Area	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
[Average size]	1st <u>Quarter</u>	2nd <u>Quarter</u>	3rd <u>Quarter</u>	4th <u>Quarter</u>	Whole <u>Year</u>	1st <u>Quarter</u>	2nd <u>Quarter*</u>	3rd <u>Quarter*</u>	4th <u>Quarter*</u>	Whole <u>Year*</u>
Hong Kong	144 879	140 121	138 814	145 568	141 784	141 762	158 119	112 714	(217 629)	144 314
[44 m ²]										
Kowloon	135 848	139 877	143 703	124 578	137 309	156 262	174 844	179 243	(145 536)	168 601
[52 m ²]										
New Kowloon	88 474	116 344	117 213	115 487	111 863	121 372	143 588	109 464	104 000	125 348
[48 m ²]										
New Territories	66 977	94 120	106 052	100 975	95 750	106 232	95 226	85 319	(71 986)	96 154
[35 m ²]										

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average size relates to the units analysed during 1993 and 1994.

TABLE 40

PRIVATE RETAIL PREMISES - RENTAL AND PRICE INDICES

(1989 = 100)

Year / Quarter		Rentals	Prices
1985		58	40
1986		61	47
1987		69	57
1988		81	76
1989		100	100
1990		112	112
1991		126	143
1992		149	200
1993		167	244
1994		192*	279*
1990	1	108	105
	2	109	112
	3	114	115
	4	116	116
1991	1	118	124
	2	124	139
	3	128	148
	4	135	162
1992	1	140	175
	2	147	199
	3	151	209
	4	156	218
1993	1	162	232
	2	164	244
	3	168	247
	4	173	252
1994	1	183	278
	2	191	294*
	3	194*	283*
	4	201*	262*

* Provisional.

Prices for properties in the New Territories were gradually added by district from 1984. Since 1987, all districts in the New Territories have been included. From 1st quarter of 1989 the indices are in respect of all types of retail premises. They are not strictly comparable to the earlier indices which are in respect of shop premises with street frontage only.

TABLE 41

COMMERCIAL PREMISES - HOUSING AUTHORITY
STOCK, VACANCY, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(m²)

	Stock at the end of 1994*	Amount vacant at the end of 1994*	% vacant	Supply 1994	Forecast Supply	
					[1995]	[1996]
North Point	5 124	172	3.4	-	-	-
Shau Kei Wan	30 154	1 213	4.0	3 796	4 143	-
Aberdeen	35 782	1 361	3.8	-	-	-
South	79	-	-	-	-	-
HONG KONG	71 139	2 746	3.9	3 796	4 143	-
Hung Hom	1 034	-	-	-	-	-
Ho Man Tin	22 968	607	2.6	-	-	-
KOWLOON	24 002	607	2.5	-	-	-
Cheung Sha Wan	12 280	127	1.0	-	-	-
Shek Kip Mei	39 238	217	0.6	-	-	-
Wong Tai Sin	115 343	1 343	1.2	97	-	539
Kwun Tong	119 791	982	0.8	-	151	1 903
NEW KOWLOON	286 652	2 669	0.9	97	151	2 442
Tsuen Wan	120 665	3 177	2.6	3 793	3 625	100
Tuen Mun	85 244	1 550	1.8	-	-	-
Yuen Long	29 196	824	2.8	-	-	-
North	25 006	164	0.7	-	5 581	-
Tai Po	50 717	1 688	3.3	-	-	-
Sha Tin	115 595	1 601	1.4	-	-	7 215
Sai Kung	38 696	6	+	-	1 862	-
Outlying Islands	592	103	17.4	-	45	-
NEW TERRITORIES	465 711	9 113	2.0	3 793	11 113	7 315
OVERALL	847 504	15 135	1.8	7 686	15 407	9 757

+ Percentage below 0.05%.

* Excluding those in buildings completed during the second half of 1994.

Source : Housing Department.

TABLE 42

COMMERCIAL PREMISES - HOUSING SOCIETY
STOCK, VACANCY, SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT

(m²)

	Stock at the end of 1994	Amount vacant at the end of 1994	% vacant	Supply 1994	Forecast Supply	
					[1995]	[1996]
West	1 235	345	27.9	-	-	-
Sheung Wan	890	-	-	266	-	-
Central	69	-	-	-	-	-
Wan Chai	156	-	-	-	-	-
Causeway Bay	887	-	-	-	-	-
North Point	673	-	-	-	-	1 943
Shau Kei Wan	438	116	26.5	-	-	-
Aberdeen	821	-	-	-	-	-
HONG KONG	5 169	461	8.9	266	-	1 943
Yau Ma Tei	902	-	-	-	2 836	-
Mong Kok	1 683	385	22.9	810	-	-
Hung Hom	4 324	-	-	-	-	-
Ho Man Tin	1 265	-	-	-	-	-
KOWLOON	8 174	385	4.7	810	2 836	-
Cheung Sha Wan	175	-	-	-	-	-
Shek Kip Mei	-	-	-	-	1 635	-
Wong Tai Sin	259	-	-	-	-	-
Kwun Tong	3 108	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	3 542	-	-	-	1 635	-
Tsuen Wan	6 823	94	1.4	-	4 460	-
North	1 254	71	5.7	-	-	-
Sha Tin	4 175	-	-	-	-	-
Sai Kung	127	127	100.0	-	-	1 120
NEW TERRITORIES	12 379	292	2.4	-	4 460	1 120
OVERALL	29 264	1 138	3.9	1 076	8 931	3 063

Source : Housing Society.

TABLE 43

PRIVATE FLATTED FACTORIES - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1993 (m ²)	Supply in 1994 (m ²)	Supply as a % of 1993 stock	Stock at the end of 1994 (m ²)	Amount vacant at the end of 1994 (m ²)	% vacant
West	113 200	-	-	113 200	2 300	2.0
Wan Chai	-	-	-	-	-	-
North Point	542 600	-	-	534 300	6 300	1.2
Shau Kei Wan	855 000	-	-	851 700	13 800	1.6
Aberdeen	758 900	30 400	4.0	776 300	132 100	17.0
HONG KONG	2 269 700	30 400	1.3	2 275 500	154 500	6.8
Mong Kok	421 700	1 000	0.2	416 500	36 100	8.7
Hung Hom	915 500	-	-	915 500	18 400	2.0
KOWLOON	1 337 200	1 000	0.1	1 332 000	54 500	4.1
Cheung Sha Wan	1 157 200	22 700	2.0	1 125 600	62 700	5.6
Wong Tai Sin	833 300	-	-	815 600	24 100	3.0
Kwun Tong	3 517 600	67 800	1.9	3 493 100	173 600	5.0
NEW KOWLOON	5 508 100	90 500	1.6	5 434 300	260 400	4.8
Tsuen Wan	5 693 500	66 400	1.2	5 653 900	323 800	5.7
Tuen Mun	1 338 700	16 200	1.2	1 354 900	163 800	12.1
Yuen Long	194 300	-	-	194 300	21 200	10.9
North	169 800	21 100	12.4	190 900	47 700	25.0
Tai Po	151 900	-	-	151 900	1 800	1.2
Sha Tin	977 600	40 700	4.2	1 018 300	80 100	7.9
Outlying Islands	900	-	-	900	-	-
NEW TERRITORIES	8 526 700	144 400	1.7	8 565 100	638 400	7.5
OVERALL	17 641 700	266 300	1.5	17 606 900	1 107 800	6.3

Stock has been adjusted to exclude Industrial-Office premises since 1993.

TABLE 44

PRIVATE FLATTED FACTORIES - DEMOLITION, SUPPLY AND STOCK(m²)

		Demolition	Supply	Stock (at year end)
1990	Hong Kong	26 800	217 700	2 113 300*
	Kowloon	15 600	37 700	1 351 500*
	New Kowloon	54 000	104 600	5 314 600*
	New Territories	50 600	225 500	7 901 100*
	OVERALL	147 000	585 500	16 680 500*
1991	Hong Kong	12 900	65 900	2 166 300
	Kowloon	11 700	17 400	1 357 200
	New Kowloon	8 600	157 000	5 463 000
	New Territories	54 800	280 400	8 126 700
	OVERALL	88 000	520 700	17 113 200
1992	Hong Kong	1 500	79 400	2 244 200
	Kowloon	18 100	4 600	1 343 700
	New Kowloon	14 700	84 000	5 532 300
	New Territories	24 700	387 900	8 489 900
	OVERALL	59 000	555 900	17 610 100
1993	Hong Kong	34 400	30 800	2 269 700*
	Kowloon	700	16 000	1 337 200*
	New Kowloon	95 200	22 900	5 508 100*
	New Territories	18 500	241 200	8 526 700*
	OVERALL	148 800	310 900	17 641 700*
1994	Hong Kong	24 600	30 400	2 275 500
	Kowloon	6 200	1 000	1 332 000
	New Kowloon	164 300	90 500	5 434 300
	New Territories	106 000	144 400	8 565 100
	OVERALL	301 100	266 300	17 606 900

* Stock has been adjusted in order to reconcile it with the rating record.
 Stock has been adjusted to exclude Industrial-Office premises since 1993.

TABLE 45

PRIVATE FLATTED FACTORIES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT(m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	Average 1990-1994	Forecast	
							[1995]	[1996]
West	-	-	-	-	-	-	-	-
Wan Chai	-	-	-	-	-	-	-	-
North Point	-	-	35 000	19 300	-	10 900	5 400	-
Shau Kei Wan	78 500	59 700	44 400	11 500	-	38 800	6 300	24 600
Aberdeen	139 200	6 200	-	-	30 400	35 200	7 600	8 700
HONG KONG	217 700	65 900	79 400	30 800	30 400	84 900	19 300	33 300
Mong Kok	5 400	16 700	4 600	16 000	1 000	8 700	6 400	10 600
Hung Hom	32 300	700	-	-	-	6 600	3 800	-
KOWLOON	37 700	17 400	4 600	16 000	1 000	15 300	10 200	10 600
Cheung Sha Wan	12 800	39 600	15 400	2 600	22 700	18 600	6 700	37 700
Wong Tai Sin	-	38 200	-	-	-	7 600	13 600	59 400
Kwun Tong	91 800	79 200	68 600	20 300	67 800	65 600	54 000	39 100
NEW KOWLOON	104 600	157 000	84 000	22 900	90 500	91 800	74 300	136 200
Tsuen Wan	61 600	83 700	182 600	176 000	66 400	114 100	48 400	111 500
Tuen Mun	107 000	66 100	95 100	-	16 200	56 900	18 900	-
Yuen Long	10 000	11 400	9 800	8 500	-	7 900	17 000	-
North	15 100	42 600	65 700	27 000	21 100	34 300	50 700	33 100
Tai Po	-	27 600	-	-	-	5 500	-	-
Sha Tin	31 200	49 000	34 700	29 700	40 700	37 100	29 200	49 600
Outlying Islands	600	-	-	-	-	100	-	-
NEW TERRITORIES	225 500	280 400	387 900	241 200	144 400	255 900	164 200	194 200
OVERALL	585 500	520 700	555 900	310 900	266 300	447 900	268 000	374 300

TABLE 46

PRIVATE FLATTED FACTORIES - SUPPLY BY SIZE AND DISTRICT

(No. of units)

	Size Range (m ²)				
	Less than 50.0	50 - 99.9	100 - 199.9	200 - 399.9	Over 399.9
West	-	-	-	-	-
Wan Chai	-	-	-	-	-
North Point	-	-	-	-	-
Shau Kei Wan	-	-	-	-	-
Aberdeen	181	75	93	14	-
HONG KONG	181	75	93	14	-
Mong Kok	3	12	1	-	-
Hung Hom	-	-	-	-	-
KOWLOON	3	12	1	-	-
Cheung Sha Wan	95	178	35	-	-
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-
Kwun Tong	99	753	23	4	8
NEW KOWLOON	194	931	58	4	8
Tsuen Wan	308	501	100	4	-
Tuen Mun	1	173	30	-	-
Yuen Long	-	-	-	-	-
North	137	113	10	6	6
Tai Po	-	-	-	-	-
Sha Tin	256	385	29	2	2
Outlying Islands	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	702	1 172	169	12	8
OVERALL	1 080	2 190	321	30	16
%	29.7	60.3	8.8	0.8	0.4

TABLE 47

PRIVATE FLATTED FACTORIES - VACANCY BY DISTRICT

	Vacancies in m ² at the end of				1994	
	1990	1991	1992	1993	Amount (m ²)	As a % of year end stock
West	3 000	3 800	1 000	1 800	2 300	2.0
Wan Chai	300	-	-	-	-	-
North Point	7 900	8 500	49 600	21 900	6 300	1.2
Shau Kei Wan	22 900	31 400	31 900	24 300	13 800	1.6
Aberdeen	152 000	159 800	135 700	128 700	132 100	17.0
HONG KONG	186 100	203 500	218 200	176 700	154 500	6.8
Mong Kok	14 800	21 800	17 100	32 400	36 100	8.7
Hung Hom	46 700	25 800	21 500	21 000	18 400	2.0
KOWLOON	61 500	47 600	38 600	53 400	54 500	4.1
Cheung Sha Wan	33 400	54 800	38 600	46 900	62 700	5.6
Wong Tai Sin	6 700	34 900	14 100	14 600	24 100	3.0
Kwun Tong	157 700	164 800	164 000	116 000	173 600	5.0
NEW KOWLOON	197 800	254 500	216 700	177 500	260 400	4.8
Tsuen Wan	199 400	210 000	328 600	351 000	323 800	5.7
Tuen Mun	135 700	167 700	201 400	148 700	163 800	12.1
Yuen Long	10 200	29 200	18 600	37 300	21 200	10.9
North	24 400	36 200	47 000	50 400	47 700	25.0
Tai Po	3 200	26 400	11 300	6 100	1 800	1.2
Sha Tin	66 700	78 600	53 400	68 100	80 100	7.9
Outlying Islands	800	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	440 400	548 100	660 300	661 600	638 400	7.5
OVERALL	885 800	1 053 700	1 133 800	1 069 200	1 107 800	6.3

Vacancies have been adjusted to exclude Industrial-Office premises since 1993.

TABLE 48

PRIVATE FLATTED FACTORIES - VACANCY BY SIZE AND DISTRICT

(No. of units)

	Size Range (m ²)				
	Less than 50.0	50 - 99.9	100 - 199.9	200 - 399.9	Over 399.9
West	-	-	3	3	2
Wan Chai	-	-	-	-	-
North Point	1	-	4	9	5
Shau Kei Wan	2	15	43	11	5
Aberdeen	189	619	296	45	22
HONG KONG	192	634	346	68	34
Mong Kok	5	88	67	27	19
Hung Hom	-	2	10	35	12
KOWLOON	5	90	77	62	31
Cheung Sha Wan	35	156	45	41	49
Wong Tai Sin	6	5	6	17	28
Kwun Tong	93	772	132	101	86
NEW KOWLOON	134	933	183	159	163
Tsuen Wan	330	666	416	228	161
Tuen Mun	9	273	160	70	53
Yuen Long	1	46	39	4	8
North	194	303	79	15	4
Tai Po	-	-	-	-	2
Sha Tin	259	478	165	38	9
Outlying Islands	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	793	1 766	859	355	237
OVERALL	1 124	3 423	1 465	644	465
%	15.8	48.1	20.6	9.0	6.5

TABLE 49

PRIVATE FLATTED FACTORIES - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Amount vacant (m ²)	% of total stock
1990	585 500	282 100	48.2	16 095 000	603 700	3.8	885 800	5.3
1991	520 700	311 600	59.8	16 592 500	742 100	4.5	1 053 700	6.2
1992	555 900	394 600	71.0	17 054 200	739 200	4.3	1 133 800	6.4
1993	310 900	156 400	50.3	17 330 800	912 800	5.3	1 069 200	6.1
1994	266 300	235 600	88.5	17 340 600	872 200	5.0	1 107 800	6.3

Stock and vacancies have been adjusted to exclude Industrial-Office premises since 1993.

TABLE 50

PRIVATE FLATTED FACTORIES - AVERAGE RENTALS(\$/m² per month)

Area	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
[Average size]	1st <u>Quarter</u>	2nd <u>Quarter</u>	3rd <u>Quarter</u>	4th <u>Quarter</u>	Whole <u>Year</u>	1st <u>Quarter</u>	2nd <u>Quarter</u>	3rd <u>Quarter*</u>	4th <u>Quarter*</u>	Whole <u>Year*</u>
Hong Kong	123.2	143.4	141.4	140.8	137.2	136.4	134.8	151.0	135.9	139.5
[221 m ²]										
Kowloon	125.9	124.6	122.2	120.6	123.5	113.8	128.3	123.9	112.5	122.0
[278 m ²]										
New Kowloon	123.2	138.0	140.4	136.0	133.3	132.3	139.9	150.0	136.3	140.4
[212 m ²]										
New Territories	88.0	94.1	89.5	89.4	90.2	89.8	91.8	91.1	85.3	90.3
[202 m ²]										

* Provisional.

Average rentals are in respect of upper floor units only.

Average size relates to the units analysed during 1993 and 1994.

TABLE 51

PRIVATE FLATTED FACTORIES - AVERAGE PRICES(\$/m²)

Area	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
[Average size]	<u>1st</u> <u>Quarter</u>	<u>2nd</u> <u>Quarter</u>	<u>3rd</u> <u>Quarter</u>	<u>4th</u> <u>Quarter</u>	<u>Whole</u> <u>Year</u>	<u>1st</u> <u>Quarter</u>	<u>2nd</u> <u>Quarter*</u>	<u>3rd</u> <u>Quarter*</u>	<u>4th</u> <u>Quarter*</u>	<u>Whole</u> <u>Year*</u>
Hong Kong [193 m ²]	18 891	21 845	23 496	26 097	22 678	24 835	24 395	23 548	(24 845)	24 376
Kowloon [229 m ²]	19 024	22 466	22 402	21 032	21 208	23 308	20 701	22 360	(22 578)	21 978
New Kowloon [167 m ²]	18 929	21 845	22 310	23 570	21 737	25 546	24 805	24 164	21 994	24 793
New Territories [138 m ²]	12 924	14 017	13 798	14 067	13 648	14 652	13 830	14 150	14 200	14 215

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

Average prices are in respect of upper floor units only.

Average size relates to the units analysed during 1993 and 1994.

TABLE 52

PRIVATE FLATTED FACTORIES - RENTAL AND PRICE INDICES

(1989 = 100)

Year / Quarter		Rentals	Prices
1985		44	41
1986		47	42
1987		55	57
1988		77	79
1989		100	100
1990		105	106
1991		109	114
1992		117	147
1993		129	177
1994		133*	190*
1990	1	106	105
	2	103	105
	3	105	106
	4	105	109
1991	1	105	108
	2	106	110
	3	111	116
	4	112	122
1992	1	113	132
	2	115	144
	3	120	156
	4	121	157
1993	1	125	163
	2	130	179
	3	131	180
	4	129	186
1994	1	130	192
	2	132	194*
	3	134*	189*
	4	134*	185*

* Provisional.

The indices are in respect of upper floor units only.

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

TABLE 53

**PRIVATE FLATTED FACTORIES (HIGH QUALITY DEVELOPMENTS
IN SELECTED DISTRICTS) - AVERAGE PRICES**

(\$/m²)

Area	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
[Average size]	<u>1st</u> <u>Quarter</u>	<u>2nd</u> <u>Quarter</u>	<u>3rd</u> <u>Quarter</u>	<u>4th</u> <u>Quarter</u>	<u>Whole</u> <u>Year</u>	<u>1st</u> <u>Quarter</u>	<u>2nd</u> <u>Quarter*</u>	<u>3rd</u> <u>Quarter*</u>	<u>4th</u> <u>Quarter*</u>	<u>Whole</u> <u>Year*</u>
North Point [180 m ²]	40 804	45 626	(47 027)	(57 654)	46 467	(56 732)	(64 392)	(69 811)	(81 777)	70 042
Shau Kei Wan [69 m ²]	(33 300)	(34 489)	35 122	34 184	34 680	(35 416)	(32 309)	(31 474)	(44 022)	37 421
Cheung Sha Wan [71 m ²]	(40 986)	45 354	47 576	(46 310)	45 381	50 409	57 283	43 614	(59 043)	48 928
Kwun Tong [72 m ²]	42 958	43 675	47 214	45 017	44 670	40 725	50 324	37 769	37 876	40 519
Tsuen Wan [100 m ²]	19 965	19 633	27 395	20 548	22 876	23 834	25 725	27 314	24 265	25 073

Developments analysed are those built since 1992.

Average prices are in respect of upper floor units only.

Average size relates to the units analysed during 1993 and 1994.

* Provisional.

() Indicates fewer than 20 transactions.

TABLE 54

FLATTED FACTORIES - HOUSING AUTHORITY**STOCK AND VACANCY BY DISTRICT**

	Stock at the end of 1994 (m ²)	Amount vacant at the end of 1994 (m ²)	% Vacant
Shau Kei Wan	6 804	-	-
HONG KONG	6 804	-	-
Cheung Sha Wan	61 223	2 549	4.2
Shek Kip Mei	9 360	-	-
Wong Tai Sin	48 096	48	0.1
Kwun Tong	78 505	205	0.3
NEW KOWLOON	197 184	2 802	1.4
Tsuen Wan	124 189	3 266	2.6
Tuen Mun	43 900	2 622	6.0
Yuen Long	9 708	2 916	30.0
Sha Tin	39 729	1 542	3.9
NEW TERRITORIES	217 526	10 346	4.8
OVERALL	421 514	13 148	3.1

Nil supply and forecast supply for 1994, 1995 and 1996.

Source : Housing Department.

TABLE 55

INDUSTRIAL/OFFICE - STOCK, SUPPLY, VACANCY AND FORECAST BY DISTRICT

	Stock at the end of 1993 (m ²)	Supply in 1994 (m ²)	Supply as a % of 1993 stock	Stock at the end of 1994 (m ²)	Amount vacant at the end of 1994 (m ²)	% Vacant	Forecast [1995] (m ²)	Forecast [1996] (m ²)
Shau Kei Wan	-	23 700	-	23 700	8 100	34.2	-	-
Aberdeen	6 300	-	-	6 300	300	4.8	-	-
HONG KONG	6 300	23 700	376.2	30 000	8 400	28.0	-	-
Hung Hom	5 300	-	-	5 300	-	-	-	-
KOWLOON	5 300	-	-	5 300	-	-	-	-
Cheung Sha Wan	3 600	-	-	3 600	100	2.8	13 300	19 200
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-	-	20 500	-
Kwun Tong	-	-	-	-	-	-	26 400	171 700
NEW KOWLOON	3 600	-	-	3 600	100	2.8	60 200	190 900
Tsuen Wan	-	-	-	-	-	-	5 800	47 800
Sha Tin	-	-	-	-	-	-	16 000	20 400
NEW TERRITORIES	-	-	-	-	-	-	21 800	68 200
OVERALL	15 200	23 700	155.9	38 900	8 500	21.9	82 000	259 100

TABLE 56

INDUSTRIAL/OFFICE - OVERALL VACANCY

	Total Floor Space (m ²)	Amount Vacant at the end of 1994 (m ²)	% Vacant
In buildings completed in 1994	23 700	8 100	34.2
In all other buildings	15 200	400	2.6
Overall	38 900	8 500	21.9

TABLE 57

PRIVATE SPECIALISED FACTORIES - STOCK AND SUPPLY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1993 (m ²)	Supply in 1994 (m ²)	Supply as a % of 1993 stock	Stock at the end of 1994 (m ²)
West	700	-	-	700
North Point	101 300	-	-	79 100
Shau Kei Wan	12 700	-	-	12 700
Aberdeen	48 900	34 700	71.0	83 600
HONG KONG	163 600	34 700	21.2	176 100
Mong Kok	2 200	-	-	2 200
Hung Hom	85 900	-	-	85 900
KOWLOON	88 100	-	-	88 100
Cheung Sha Wan	50 800	-	-	39 400
Wong Tai Sin	40 200	-	-	21 100
Kwun Tong	404 900	-	-	395 500
NEW KOWLOON	495 900	-	-	456 000
Tsuen Wan	528 600	-	-	499 300
Tuen Mun	247 300	-	-	247 300
Yuen Long	336 700	26 100	7.8	362 800
North	98 300	-	-	98 300
Tai Po	668 600	16 700	2.5	685 300
Sha Tin	211 800	-	-	190 400
Sai Kung	65 000	-	-	65 000
Outlying Islands	2 900	-	-	2 900
NEW TERRITORIES	2 159 200	42 800	2.0	2 151 300
OVERALL	2 906 800	77 500	2.7	2 871 500

TABLE 58

PRIVATE SPECIALISED FACTORIES - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT(m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	Average 1990-1994	Forecast	
							[1995]	[1996]
West	-	-	-	-	-	-	-	-
North Point	-	-	-	-	-	-	-	-
Shau Kei Wan	-	-	-	-	-	-	-	-
Aberdeen	-	-	-	-	34 700	6 900	-	-
HONG KONG	-	-	-	-	34 700	6 900	-	-
Mong Kok	-	-	-	-	-	-	-	-
Hung Hom	-	-	-	-	-	-	-	-
KOWLOON	-	-	-	-	-	-	-	-
Cheung Sha Wan	-	-	-	-	-	-	-	-
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwun Tong	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW KOWLOON	-	-	-	-	-	-	-	-
Tsuen Wan	-	26 500	-	-	-	5 300	-	-
Tuen Mun	29 300	-	-	-	-	5 900	-	-
Yuen Long	14 200	14 800	41 700	35 900	26 100	26 600	90 800	-
North	12 700	-	-	-	-	2 500	10 800	13 200
Tai Po	61 700	10 600	6 500	4 100	16 700	19 900	28 100	-
Sha Tin	27 900	17 200	-	-	-	9 000	-	-
Sai Kung	5 200	-	-	7 600	-	2 600	6 400	5 700
Outlying Islands	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	151 000	69 100	48 200	47 600	42 800	71 800	136 100	18 900
OVERALL	151 000	69 100	48 200	47 600	77 500	78 700	136 100	18 900

TABLE 59

PRIVATE STORAGE - STOCK, SUPPLY AND VACANCY BY DISTRICT

	Stock at the end of 1993 (m ²)	Supply in 1994 (m ²)	Supply as a % of 1993 stock	Stock at the end of 1994 (m ²)	Amount vacant at the end of 1994 (m ²)	% vacant
West	43 800	-	-	43 800	1 600	3.7
Sheung Wan	400	-	-	400	-	-
North Point	49 800	-	-	49 800	5 300	10.6
Shau Kei Wan	97 500	14 300	14.7	98 200	14 300	14.6
Aberdeen	35 300	-	-	34 200	-	-
HONG KONG	226 800	14 300	6.3	226 400	21 200	9.4
Tsim Sha Tsui	58 300	-	-	58 300	-	-
Mong Kok	5 300	-	-	5 300	-	-
Hung Hom	66 500	-	-	66 500	4 100	6.2
KOWLOON	130 100	-	-	130 100	4 100	3.2
Cheung Sha Wan	99 200	-	-	94 700	3 000	3.2
Wong Tai Sin	6 100	-	-	6 100	6 100	100.0
Kwun Tong	385 500	-	-	341 500	24 500	7.2
NEW KOWLOON	490 800	-	-	442 300	33 600	7.6
Tsuen Wan	1 736 100	165 000	9.5	1 893 600	151 700	8.0
Tuen Mun	84 200	-	-	84 200	-	-
Yuen Long	47 400	-	-	47 400	-	-
North	76 900	23 400	30.4	100 300	8 100	8.1
Sha Tin	413 300	-	-	413 300	-	-
Sai Kung	2 800	-	-	2 800	-	-
NEW TERRITORIES	2 360 700	188 400	8.0	2 541 600	159 800	6.3
OVERALL	3 208 400	202 700	6.3	3 340 400	218 700	6.5

Figures include storage facilities at container terminals.

TABLE 60

PRIVATE STORAGE - SUPPLY AND FORECAST SUPPLY BY DISTRICT(m²)

	1990	1991	1992	1993	1994	Average 1990-1994	Forecast	
							[1995]	[1996]
West	-	-	-	-	-	-	-	-
Sheung Wan	-	-	-	-	-	-	-	-
North Point	-	-	20 200	1 900	-	4 400	-	-
Shau Kei Wan	-	-	-	-	14 300	2 900	-	-
Aberdeen	7 200	-	-	-	-	1 400	-	45 400
HONG KONG	7 200	-	20 200	1 900	14 300	8 700	-	45 400
Tsim Sha Tsui	-	-	-	-	-	-	-	-
Mong Kok	-	-	-	-	-	-	-	-
Hung Hom	-	-	36 400	-	-	7 300	-	-
KOWLOON	-	-	36 400	-	-	7 300	-	-
Cheung Sha Wan	-	44 600	-	-	-	8 900	-	-
Wong Tai Sin	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwun Tong	-	-	31 300	-	-	6 300	-	-
NEW KOWLOON	-	44 600	31 300	-	-	15 200	-	-
Tsuen Wan	44 300	391 100	319 400	16 500	165 000	187 300	15 200	-
Tuen Mun	27 600	15 300	-	-	-	8 600	4 000	-
Yuen Long	500	7 400	27 400	-	-	7 100	-	71 500
North	16 400	40 000	13 200	13 300	23 400	21 200	8 700	-
Sha Tin	19 000	40 000	26 500	71 200	-	31 300	60 000	33 500
Sai Kung	-	-	-	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	107 800	493 800	386 500	101 000	188 400	255 500	87 900	105 000
OVERALL	115 000	538 400	474 400	102 900	202 700	286 700	87 900	150 400

Figures include storage facilities at container terminals.

TABLE 61

PRIVATE STORAGE - VACANCY BY DISTRICT

	Vacancies in m ² at the end of				1994	
	1990	1991	1992	1993	Amount (m ²)	As a % of year end stock
West	2 400	2 400	-	800	1 600	3.7
Sheung Wan	-	-	-	-	-	-
North Point	-	-	20 200	3 500	5 300	10.6
Shau Kei Wan	-	-	-	-	14 300	14.6
Aberdeen	7 400	600	600	600	-	-
HONG KONG	9 800	3 000	20 800	4 900	21 200	9.4
Tsim Sha Tsui	-	-	-	-	-	-
Mong Kok	-	-	-	-	-	-
Hung Hom	2 900	4 300	34 100	17 900	4 100	6.2
KOWLOON	2 900	4 300	34 100	17 900	4 100	3.2
Cheung Sha Wan	500	200	18 100	500	3 000	3.2
Wong Tai Sin	-	-	-	5 000	6 100	100.0
Kwun Tong	9 300	20 400	35 100	1 200	24 500	7.2
NEW KOWLOON	9 800	20 600	53 200	6 700	33 600	7.6
Tsuen Wan	-	245 400*	275 900*	155 600*	151 700*	8.0
Tuen Mun	-	100	-	-	-	-
Yuen Long	-	7 400	4 900	4 400	-	-
North	-	-	6 500	-	8 100	8.1
Sha Tin	-	2 800	300	19 100	-	-
Sai Kung	-	-	-	-	-	-
NEW TERRITORIES	-	255 700	287 600	179 100	159 800	6.3
OVERALL	22 500	283 600	395 700	208 600	218 700	6.5

* Figures include storage facilities at container terminals.

TABLE 62

PRIVATE STORAGE - OVERALL VACANCY TRENDS

	In buildings completed during the year			In all other buildings			Overall Vacancy	
	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Total floor space (m ²)	Amount vacant (m ²)	% vacant	Amount vacant (m ²)	% of total stock
1990	115 000	7 200	6.3	2 178 600	15 300	0.7	22 500	1.0
1991	538 400	237 300*	44.1	2 217 800	46 300	2.1	283 600*	10.3
1992	474 400	330 300*	69.6	2 749 400	65 400*	2.4	395 700*	12.3
1993	102 900	20 500*	19.9	3 160 200	188 100*	6.0	208 600*	6.4
1994	202 700	108 900*	53.7	3 137 700	109 800*	3.5	218 700*	6.5

* Vacancy figures since 1991 include storage facilities at container terminals. They are not strictly comparable to vacancy figures prior to 1991.

TABLE 63

PRIVATE PROPERTY MARKET YIELDS

(% return)

Year / Quarter		<u>Domestic</u>				<u>Offices +</u>		<u>Non-domestic</u>		<u>Retail Premises#</u>
		A	B	C	D and E	Grade A	Grade B	<u>Flatted Factories**</u>		
								New Kowloon	New Territories	
1987		8.7	8.9	9.1	9.7	8.5	9.5	10.7	11.1	8.9
1988		8.4	8.4	8.8	9.0	9.2	9.3	9.9	10.9	7.9
1989		8.6	8.6	8.6	9.0	8.5	9.2	10.0	11.1	7.7
1990		8.8	8.6	8.5	8.5	9.2	9.4	10.2	11.1	8.0
1991		7.1	6.9	7.3	7.5	7.9	8.3	10.4	10.6	7.3
1992		5.6	5.4	5.7	5.7	6.1	6.5	8.7	9.1	6.5
1993		5.5	5.0	5.2	5.3	5.5	5.9	7.9	8.6	5.9
1994*		5.3	4.5	4.7	5.1	4.9	5.2	7.9	9.0	5.9
1990	1	8.8	9.0	8.6	8.8	8.4	9.5	10.3	11.3	8.3
	2	9.1	8.8	8.8	8.8	10.1	9.7	10.4	10.9	8.1
	3	8.8	8.6	8.5	8.6	10.0	9.6	10.4	11.0	8.0
	4	8.5	8.4	8.2	8.2	8.4	9.0	9.7	11.1	8.0
1991	1	8.3	8.1	8.0	8.1	9.7	9.2	9.9	11.1	7.7
	2	7.6	7.4	7.7	8.1	8.6	9.0	10.4	10.8	7.5
	3	6.8	6.5	6.8	7.2	7.5	8.0	10.7	10.6	7.2
	4	6.1	6.0	6.4	6.4	7.2	7.5	10.2	10.5	7.0
1992	1	5.7	5.6	5.7	5.9	6.7	6.9	9.7	9.7	6.8
	2	5.5	5.2	5.3	5.4	6.1	6.3	8.7	9.2	6.3
	3	5.5	5.1	5.6	5.5	5.8	6.4	8.5	8.6	6.2
	4	5.7	5.3	5.5	5.6	5.7	6.2	8.2	8.7	6.3
1993	1	5.8	5.2	5.6	5.7	5.5	5.7	8.4	8.8	6.1
	2	5.4	4.9	5.3	5.4	5.6	6.0	7.9	8.6	5.9
	3	5.3	4.8	5.0	5.2	5.7	5.9	8.1	8.6	5.9
	4	5.5	5.0	5.0	4.9	5.3	5.9	7.5	8.3	5.9
1994	1	5.2	4.4	4.4	4.4	4.7	5.2	7.2	8.2	5.5
	2*	5.2	4.6	4.7	4.9	4.6	4.9	7.8	9.0	5.7
	3*	5.3	4.6	4.7	5.3	5.1	5.3	8.2	9.1	6.1
	4*	5.3	4.8	5.1	5.7	5.7	5.4	7.9	9.6	7.0

* Provisional.

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

+ Since 2nd quarter of 1991 the figures have been compiled in respect of units graded according to revised grading criteria. They are not strictly comparable to earlier figures.

** The figures are in respect of upper floor units only.

AREAS AND DISTRICTS

AREA	DISTRICT	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES	TERTIARY PLANNING UNITS
HONG KONG	West	Kennedy Town, Shek Tong Tsui, Sai Ying Pun	1.1.1, 1.1.2, 1.1.6
	Sheung Wan		1.1.3, 1.1.4, 1.1.5
	Central		1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4
	Wan Chai		1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5
	Mid-levels	Pok Fu Lam	1.4.0, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.7.1
	Peak		1.8.1, 1.8.2, 1.8.3, 1.8.4
	Causeway Bay	Tai Hang, Happy Valley, Jardine's Lookout, So Kon Po, East Point	1.4.4, 1.4.5, 1.4.6, 1.4.7, 1.4.8, 1.4.9
	North Point	Quarry Bay	1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7
	Shau Kei Wan	Sai Wan Ho, Chai Wan	1.6.1, 1.6.2, 1.6.3, 1.6.4, 1.6.5, 1.6.6
	Aberdeen	Pok Fu Lam Village, Ap Lei Chau, Wong Chuk Hang	1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 1.7.5
	South	Deep Water Bay, Shouson Hill, Repulse Bay, Stanley, Tai Tam, Shek O	1.9.0, 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3, 1.9.4, 1.9.5, 1.9.6, 1.9.7, 1.9.8, 1.9.9
KOWLOON	Tsim Sha Tsui	Hung Hom Reclamation	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6
	Yau Ma Tei	King's Park	2.2.0, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9
	Mong Kok	Tai Kok Tsui, Stonecutters Island	2.2.1, 2.2.2, 2.6.9
	Hung Hom	To Kwa Wan, Ma Tau Kok	2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5
	Ho Man Tin	Ma Tau Wai, Kadoorie Hill	2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.4.6
NEW KOWLOON	Cheung Sha Wan	Lai Chi Kok, Sham Shui Po	2.6.0(p), 2.6.1, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7
	Shek Kip Mei	So Uk, Tai Hang Tung, Tai Hang Sai, Yau Yat Tsuen	2.6.2, 2.6.3, 2.6.8
	Kowloon Tong		2.7.1, 2.7.2
	Wong Tai Sin	Kowloon City, San Po Kong, Kai Tak, Tung Tau, Wang Tau Hom, Lok Fu, Tai Hom, Diamond Hill, Tsz Wan Shan, Chuk Yuen, Ngau Chi Wan	2.8.1, 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4, 2.8.5, 2.8.6, 2.8.7, 2.8.8, 2.8.9
	Kwun Tong	Ngau Tau Kok, Jordan Valley, Kowloon Bay, Sau Mau Ping, Lam Tin, Cha Kwo Ling, Yau Tong	2.8.0, 2.9.0, 2.9.1, 2.9.2, 2.9.3, 2.9.4, 2.9.5, 2.9.7, 2.9.8
NEW TERRITORIES	Tsuen Wan	Kwai Chung, Tsing Yi, Nga Ying Chau, Ting Kau, Sham Tseng, Tsing Lung Tau	2.6.0(p), 3.1.0, 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, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6(p), 3.4.0(p), 3.5.0, 3.5.1, 4.1.3(p), 7.3.3(p), 7.6.1(p)

(p) = part

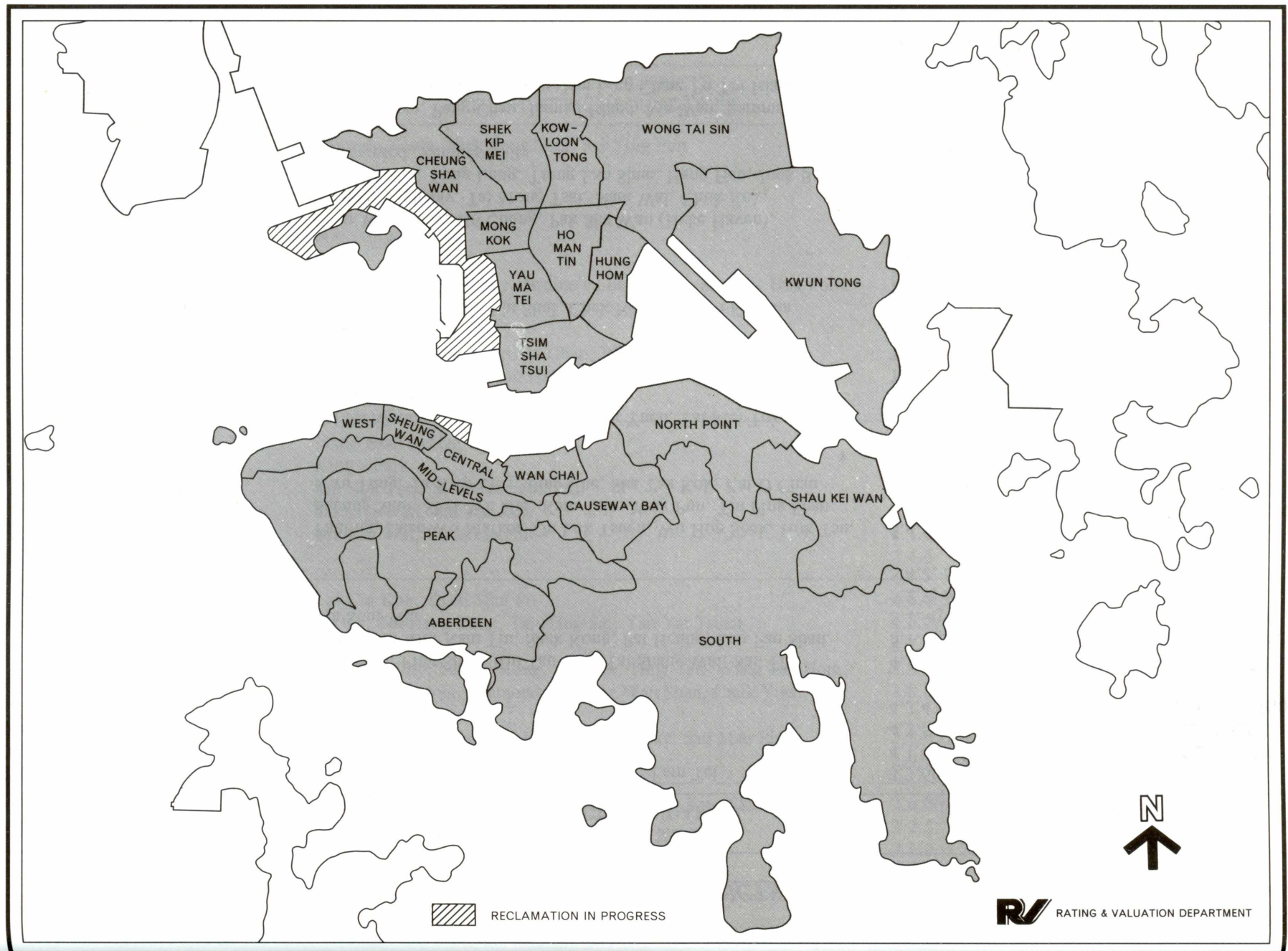
AREAS AND DISTRICTS

AREA	DISTRICT	NAMES OF SUB-DISTRICTS WITHIN DISTRICT BOUNDARIES	TERTIARY PLANNING UNITS
NEW TERRITORIES (Cont'd)	Tuen Mun	Tai Lam, So Kwun Wat, Castle Peak Bay, Lam Tei	3.3.6(p), 3.4.0(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, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.4.1, 4.4.2(p), 5.1.2(p), 5.1.9(p), 5.3.1(p)
	Yuen Long	Ha Tsuen, Ping Shan, Kiu Tau Wai, Tai Shang Wai, San Tin, Hung Shui Kiu, Kam Tin, Shek Kong, Pat Heung, Lau Fau Shan, Tin Shui Wai	4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.4.2(p), 5.1.0, 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(p), 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.2.9, 5.3.1(p), 5.3.2, 5.3.3, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5(p), 5.4.6, 6.1.0(p)
	North	Fanling, Luen Wo Market, On Lok Tsuen, Wo Hop Shek, Hok Tau, Sheung Shui, Shek Wu Hui, Kam Tsin, Ying Pun, Tin Ping Shan, Kwu Tung, Ta Kwu Ling, Ping Che, Sha Tau Kok, Kat O Chau	5.4.5(p), 6.1.0(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, 7.1.1(p), 7.2.2(p)
	Tai Po	Tai Po Market, Tai Po Kau, Hong Lok Yuen, Tai Mei Tuk, Wu Kau Tang, Tap Mun Chau	6.3.1(p), 7.1.1(p), 7.1.2, 7.2.0, 7.2.1, 7.2.2(p), 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9(p), 7.4.1, 7.4.2(p), 7.4.3, 7.4.4(p), 7.5.1, 7.5.3(p), 7.5.7(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.2.3(p)
	Sha Tin	Tai Wai, Fo Tan, Ma Liu Shui, Chek Nai Ping, Wu Kai Sha	7.2.9(p), 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3(p), 7.4.4(p), 7.5.3(p), 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7(p), 7.5.8, 7.5.9, 7.6.1(p), 7.6.2(p), 8.2.3(p)
	Sai Kung	Clear Water Bay, Ho Chung, Pak Sha Wan (Hebe Haven), Hiram's Highway, Tai Mong Tsai, Nam Wai, Chuk Kok, Sha Kok Mei, Tung Lung, Tseng Lan Shue, Hang Hau, Junk Bay, Silverstrand, Rennies Mill	7.4.2(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3(p), 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.2.8, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4, 8.3.5, 8.3.6, 8.3.7, 8.3.8, 8.3.9
	Outlying Islands	Cheung Chau, Peng Chau, Lantau Island, Ma Wan, Lamma Island, Soko Islands, Shek Kwu Chau, Hei Ling Chau, Po Toi Islands	9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.2.0, 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 9.4.1, 9.4.2, 9.4.3, 9.4.4, 9.5.0, 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6

(p) = part

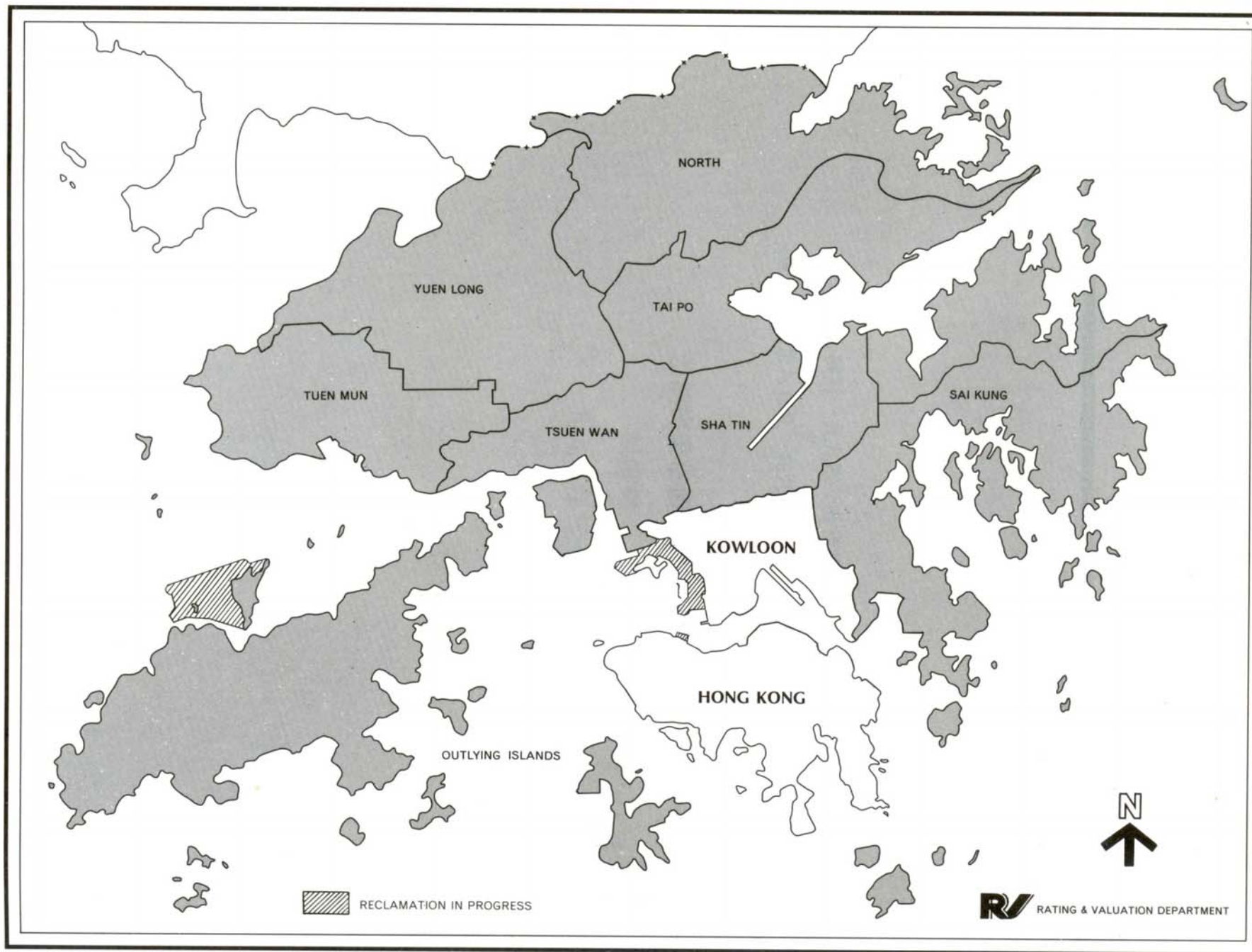
HONG KONG AND KOWLOON DISTRICTS

Plan 1



NEW TERRITORIES DISTRICTS

Plan 2



香港物業檢討報告1995

本報告檢討一九九四年香港物業市場，
並預測一九九五及一九九六年的樓宇供應量。

差餉物業估價署署長

胡道輝

一九九五年三月



	頁數
序言	1
九四綜觀	3
評論 - 私人樓宇	
住宅（中小型單位）	4
住宅（大型單位）	6
寫字樓（所有級別及A級）	8
寫字樓（B級及C級）	10
商業樓宇	12
工業樓宇	14
技術附註	17
圖表	
私人住宅	
1. 各類單位總存量及空置量	
2. 各區總存量、供應量及空置量	
3. 拆卸量、供應量及各類單位總存量	
4. 各類單位拆卸量及供應量	
5. 各類單位供應量	
6. 不同面積單位供應量	
7. 各區供應量及預測供應量	
8. 各區不同類別單位預測供應量	
9. 各區空置量	
10. 整體空置趨勢	
11. 各類單位落成後使用方式	
12. 各類單位平均租金	
13. 各類單位平均售價	
14. 各類單位租金指數	
15. 各類單位售價指數	
16. 選定屋邨式樓宇 — 每月售價指數	

住宅樓宇 — 房屋委員會
居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃

17. 各區總存量、供應量及預測供應量

住宅樓宇 — 房屋協會
市區改善計劃及住宅發售計劃

18. 各區總存量、供應量及預測供應量

住宅樓宇 — 房屋委員會和房屋協會租住屋邨

19. 各區總存量、供應量及預測供應量

住宅樓宇 — 政府所擁有的宿舍

20. 各類單位總存量及預測供應量

私人寫字樓

- 21. 各區不同級別總存量及空置量
- 22. 各區總存量、供應量及空置量
- 23. 各級別拆卸量、供應量及總存量
- 24. 各區供應量及預測供應量
- 25. 各區不同級別預測供應量
- 26. 各區空置量
- 27. 整體空置趨勢
- 28. 各區不同級別平均租金
- 29. 各區不同級別平均售價
- 30. 各級別租金及售價指數
- 31. 核心地區 A 級寫字樓 — 租金及售價指數

政府所擁有的寫字樓

32. 各級別總存量及預測供應量

私人商業樓宇

- 33. 各區總存量、供應量及空置量
- 34. 拆卸量、供應量及總存量
- 35. 各區供應量及預測供應量

- 36. 各區空置量
- 37. 整體空置趨勢
- 38. 零售業樓宇 — 平均租金
- 39. 零售業樓宇 — 平均售價
- 40. 零售業樓宇 — 租金及售價指數

房屋委員會商業樓宇

- 41. 各區總存量、空置量、供應量及預測供應量

房屋協會商業樓宇

- 42. 各區總存量、空置量、供應量及預測供應量

私人分層工廠大廈

- 43. 各區總存量、供應量及空置量
- 44. 拆卸量、供應量及總存量
- 45. 各區供應量及預測供應量
- 46. 各區不同面積單位供應量
- 47. 各區空置量
- 48. 各區不同面積單位空置量
- 49. 整體空置趨勢
- 50. 平均租金
- 51. 平均售價
- 52. 租金及售價指數
- 53. 選定地區的高質素樓宇 — 平均售價

房屋委員會分層工廠大廈

- 54. 各區總存量及空置量

工業／寫字樓綜合樓宇

- 55. 各區總存量、供應量、空置量及預測供應量
- 56. 整體空置量

私人專業廠房

- 57. 各區總存量及供應量
- 58. 各區供應量及預測供應量

私人貨倉

- 59. 各區總存量、供應量及空置量
- 60. 各區供應量及預測供應量
- 61. 各區空置量
- 62. 整體空置趨勢

私人物業的市場回報率

- 63. 住宅、寫字樓、分層工廠大廈及零售業樓宇的市場回報率

附錄

各區域及地區

圖則

- 1. 港島及九龍地區
- 2. 新界地區

序言

一直以來，香港物業檢討報告力求提供一些資料顯示物業市場的新趨勢所帶來的影響。今期報告便加入了工業／寫字樓綜合樓宇這一類物業的詳情。

現時這類物業的總存量及1994年供應量已經可以確定，但短期內會有多少樓面面積供應則尚難預計。為求清晰，工業／寫字樓綜合樓宇1995及1996年預測供應量只包括那些既取得適當的規劃許可，並取得政府新批出的工業／寫字樓綜合用途土地契約或是已完成或正在進行修訂政府土地契約程序的樓宇。至於只取得規劃許可作工業／寫字樓綜合用途的樓宇，則仍舊歸入分層工廠大廈的類別。

由於樓齡對住宅及分層工廠大廈這兩類物業的按揭貸款有相當影響，並且是樓宇折舊的指標，所以今期報告增設圖表顯示這兩類物業按樓齡分類的總存量。（就寫字樓及商業樓宇而言，關鍵因素是級別及／或地點。）

選定住宅樓宇的售價指數在1994年的報告中首次刊載。當局年內藉着這項指數監察二手市場的售價變動。這項按月計算的指數將會在本署每季出版的「主要類別物業租金、售價及供應量統計數字」發表。

今期報告增載主要類別物業的平均回報表，表內各類物業的回報率是把「租金／應課差餉租值」的平均比率與「售價／應課差餉租值」的平均比率作比較後計算出來的。租金分析及售價分析所選取的物業大致相同，但不是一式一樣。這方面的數字只能

概括地顯示物業的回報率及市場趨勢。

各位讀者或許知道，物業檢討報告的樓宇總存量數字是以遞增方法計算，即「全年供應量」與「上年年底總存量」相加，然後減去「拆卸量」。本署的差餉估價紀錄則顯示較詳細的資料，包括受結構更改或用途轉變等情況影響的樓宇的已知數量。本署每隔數年進行一次校正，以修正這兩組數字之間的差異。編製今期報告時，本署曾進行校正，並已調整樓宇總存量數字。

本報告所用詞彙的定義及各項數字的計算方法詳載於第17至21頁。

報告內的第三及第四季的每季租金指數及第二、三、四季的每季售價指數均屬臨時數字，有待收到進一步資料時再作分析。選定住宅樓宇最後兩個月的每月售價指數亦同樣是臨時數字。

本署每季編製一份「主要類別物業租金、售價及供應量統計數字」，刊載各項最新指數。讀者可向本署免費索取這份季刊。這些最新每季數字亦會在香港統計月刊中發表，該月刊在政府刊物銷售處發售。銷售處地址為：香港金鐘道66號金鐘道政府合署低座地下。

本署最近推出一項24小時電話資訊服務，除了透過預錄聲帶提供有關差餉及租務的資料外，更可用圖文傳真提供最新的售價、租金及供應量統計數字。市民如欲使用這服務，只需按電話號碼2881 1033。

如有任何查詢，請聯絡本署技術
秘書（物業資料）：

地址：香港銅鑼灣軒尼詩道500
號興利中心。

電話：2805 7614

圖文傳真：2890 7376。

各界人士均可轉載本報告，但必
須註明資料來源為香港政府差餉物業
估價署。

1994年裡，物業市場的焦點一直落在住宅樓宇上。年初時，售價繼續攀升。當政府在四月宣布成立專責小組研究房屋供應及物業售價之後，售價先升至高峰，然後回落。售價在全年其餘時間持續下跌，跌幅大致穩定。10月至11月間似有復甦跡象，但只是曇花一現。一般認為，售價回落是政府採取措施取締市場投機活動，以及市場對利率上升作出自然調整所致。年底時，售價仍然較上年同期高出不少。

住宅樓宇租賃市場在年初相當活躍，租金升勢強勁，而大型單位尤為凌厲。年中時市況回軟。雖然租金在下半年繼續上升，但升幅溫和。

1994年上半年寫字樓銷售暢旺，售價相應上升。近年中時，市道開始放緩，售價逐步回落。

寫字樓租金續見上升，但普遍跡象顯示市場活動在下半年明顯放緩，接近年底時租金略見下調。

1994年落成的商業樓宇數量仍然頗為可觀。與寫字樓比較下，商業樓宇的售價和租金升幅尚算溫和。

在1994年內，分層工廠大廈的需求不大，相信是因為傳統製造業北上內地生產已是大勢所趨。年內拆卸重建的數量頗大，當中大多是樓齡較高的樓宇。這些樓宇拆卸後會重建為優質廠廈或工業／寫字樓綜合樓宇。年底時，分層工廠大廈的售價較上年同期輕微下跌，租金則略見上升。

很多新近落成或正在興建中的分層工廠大廈質素良好，大有可能主要

用作寫字樓。這情況可能對在未來兩三年內落成的工業／寫字樓綜合樓宇的需求有所影響。

雖然工業／寫字樓綜合樓宇目前的總存量不多，但若按已取得規劃許可並正在進行修訂政府土地契約程序的面積來推測，未來三年會有龐大的面積落成。這些新增的工業／寫字樓綜合樓面面積，與寫字樓及分層工廠大廈這兩類樓宇彼此間有何影響，尚屬未知之數。

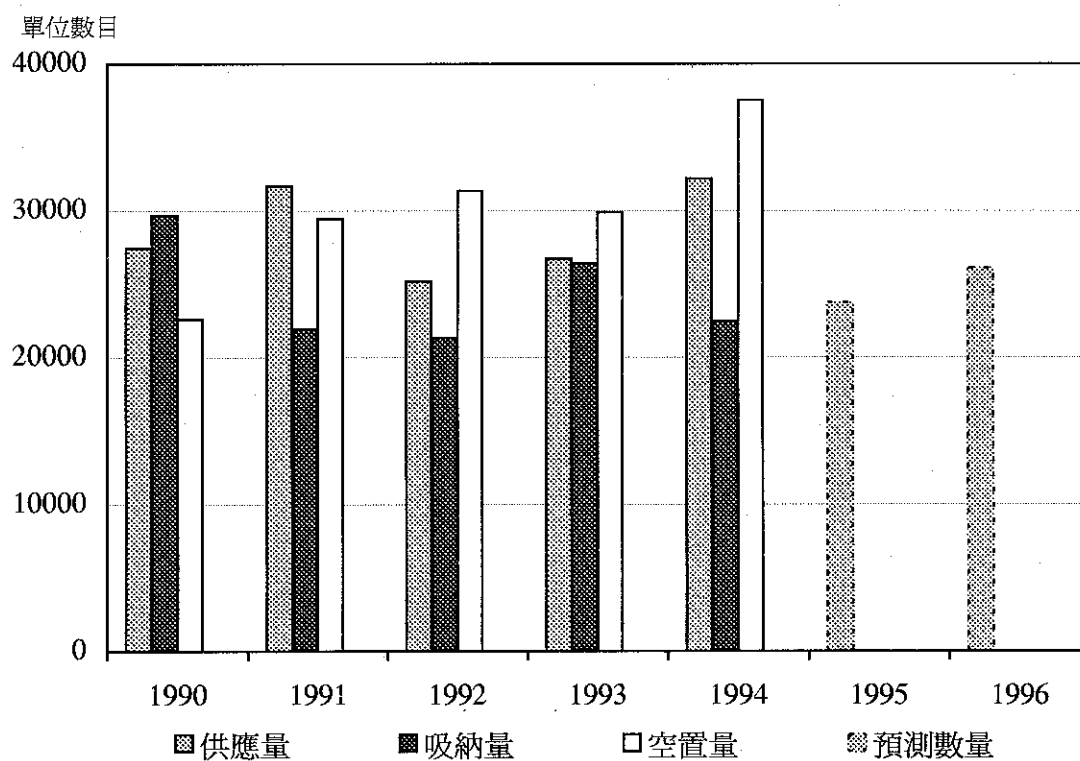
私人住宅(中小型單位)

供應量、吸納量及空置量

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (單位數目)	27 400	31 650	25 140	26 690	32 170	[23 690]	[26 070]
吸納量 (單位數目)	29 650	21 900	21 300	26 360	22 430		
空置量 (單位數目)	22 550	29 450	31 330	29 850	37 490		
% *	3.2	4.1	4.2	3.9	4.7		

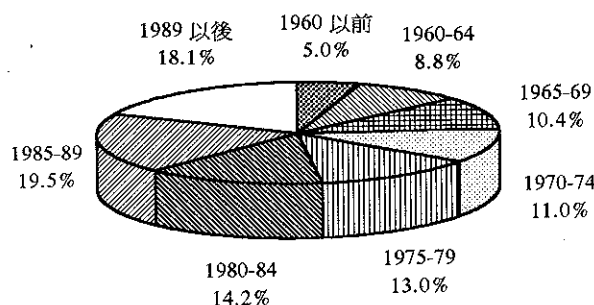
* 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數量。



私人住宅（中小型單位）

此分類包括實用面積為100平方米以下的單位，1994年年底的總存量略超801 300個單位，佔所有私人住宅總存量的93%。以下圖表顯示按樓齡分類的總存量：



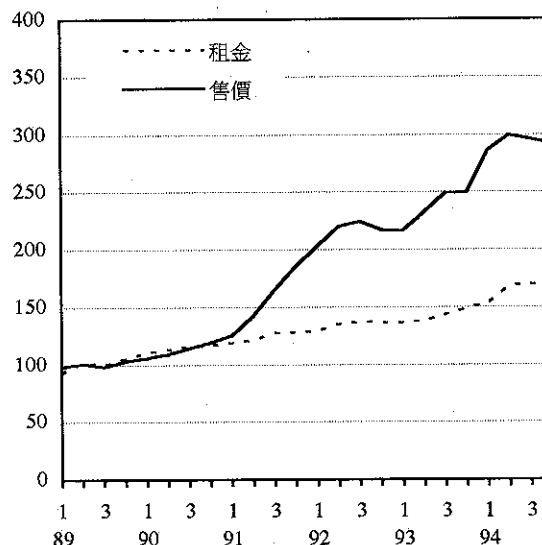
於1994年落成的單位達32 170個，較1993年約多出21%，其中新界佔69%，並以沙田區的數量最多（7 100個）。B類單位佔新落成中小型單位的58%，佔所有私人住宅供應量的55%。

1994年的吸納量為22 430個，遠低於1993年的水平，同時，亦低於1989-93年的5年平均吸納量24 050個。年底的空置單位約為37 490個，以致空置量佔總存量的比率較上年同期上升21%。不過，有8 900個空置單位是在12月才取得入伙紙的，所以實際上無法於1994年入住。

預料1995年及1996年的供應量會分別下降至23 690個及26 070個。在這兩年的供應量中，約72%來自新界。預料元朗區將有接近10 000個單位推出，而沙田則有7 350個。

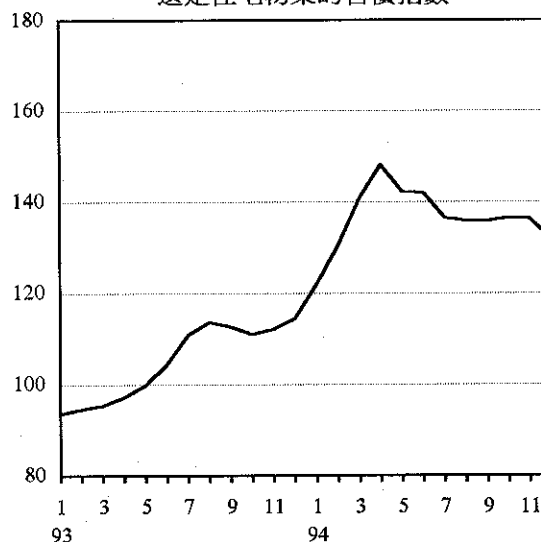
1994年第四季的臨時每季售價及租金指數較上年同期分別上升17%及15%。

租金和售價指數



由1993年12月至1994年12月，選定住宅樓宇的每月售價指數上升15%；由1994年4月的高峰期至1994年12月，售價下降11%。

選定住宅物業的售價指數



私人住宅(大型單位)

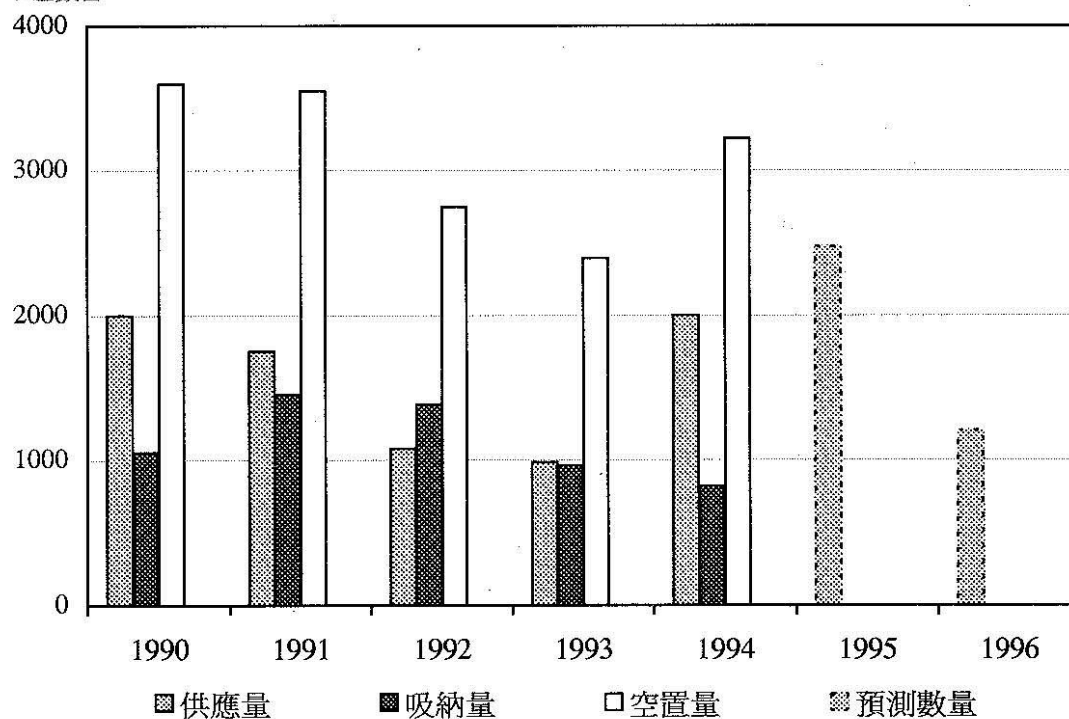
供應量、吸納量及空置量

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (單位數目)	2 000	1 750	1 080	980	2 000	[2 470]	[1 200]
吸納量 (單位數目)	1 050	1 450	1 380	960	820		
空置量 (單位數目)	3 600	3 550	2 740	2 390	3 220		
% *	6.2	5.9	4.5	3.9	5.1		

* 年底空置量佔總存量的百分率。

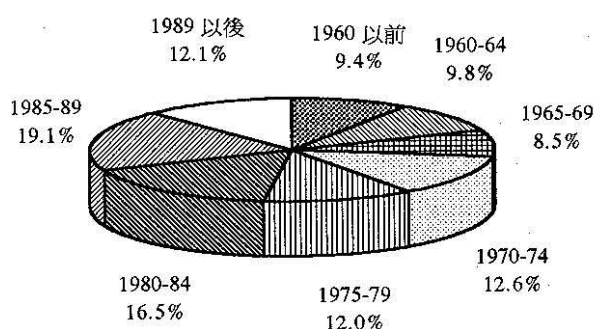
[] 預測數量。

單位數目



私人住宅 (大型單位)

此分類包括實用面積為100平方米及以上的單位。1994年年底的總存量略超63 000個，佔所有私人住宅總存量的7%。以下為按樓齡分類的總存量：



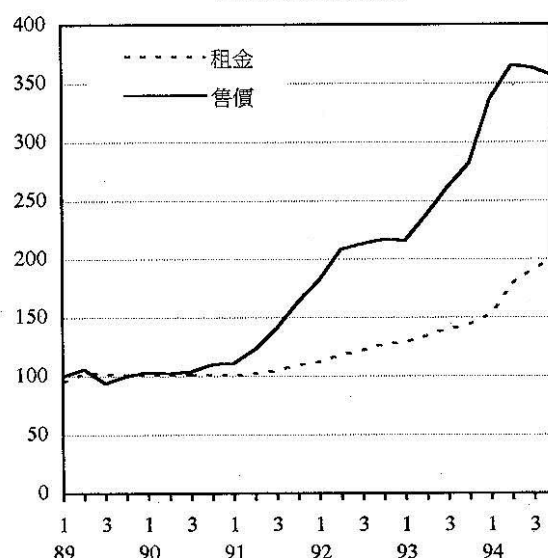
1994年大型住宅單位的供應量達2 000個，較1993年高出一倍有多。港島的半山區及南區這兩個傳統地區只佔其中的44%，其餘的供應量大部分來自新界地區，主要是元朗、沙田及愉景灣。

1994年的吸納量約為820個，只及年內供應量的41%。大型單位年底空置量上升至3 220個，較1993年年底上升35%，佔總存量的5.1%。空置情況加劇，部分原因是赤柱軍營在1994年12月推出326個出租單位。這批單位雖然有不少已經租出，但年底時有199個仍然空置。此外，年內近28%的新供應量於12月才落成，亦是造成空置量增加的原因之一。

預料1995年的供應量會再上升至大約2 470個，但1996年的供應量則會顯著回落至1 200個左右。1995年的供應量大部分來自新界，而1996年的供應量將會較平均地分布於港島及新界。

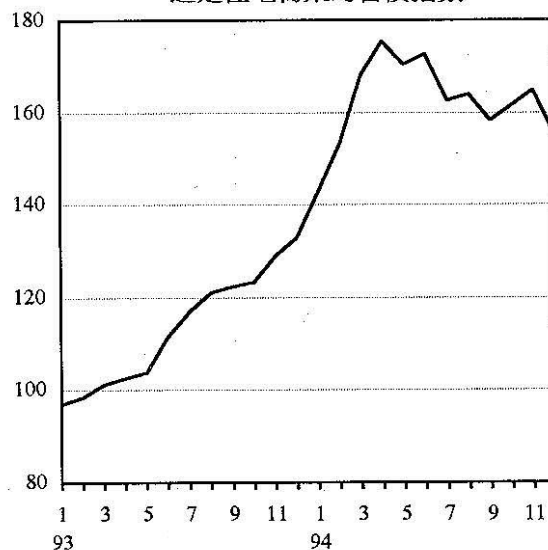
1994年第四季的臨時售價及租金指數較1993年第四季分別上升26%及40%。

租金和售價指數



選定住宅樓宇的每月售價指數顯示，1994年12月的售價較上年同期高出17%，但較1994年4月的高峰低12%。

選定住宅物業的售價指數



寫字樓 (所有級別及 A 級)

所有級別 供應量、吸納量及空置量

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (千平方米)	200	459	565	413	502	[394]	[478]
吸納量 (千平方米)	135	239	474	537	226		
空置量 (千平方米)	308	505	589	429	673		
% *	6.1	9.2	9.7	6.7	9.8		

A 級 供應量、吸納量及空置量

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (千平方米)	279	340	190	330	[236]	[217]
吸納量 (千平方米)	149	272	367	103		
空置量 (千平方米)	280	347	170	397		
% *	9.2	10.2	4.8	10.2		

* 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數量。

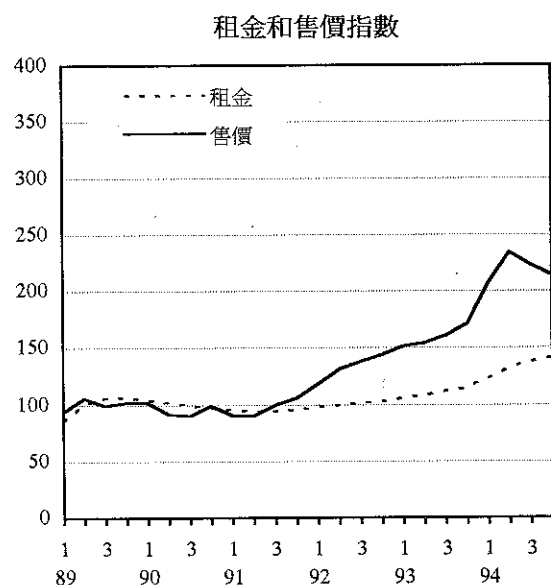
寫字樓（所有級別及A級）

所有級別

1994年整體供應量為502 000平方米，較1993年的供應量多出22%。年內的吸納量不及全年供應量的一半。年底空置量較1993年年底上升57%，佔總存量的9.8%。整體空置量中約三分一來自1994年最後一季落成的樓宇。

預測1995年的供應量會下降至394 000平方米，1996年的供應量則會回升至478 000平方米。按現有資料估計，1997年的供應量會遠超1996年水平，當中大部分屬於A級。

就所有寫字樓編製的臨時每季指數顯示，在1994年第四季的售價及租金仍較1993年第四季分別上升25%及23%。



A 級

1994年年底A級寫字樓數量接近390萬平方米，佔所有寫字樓總存量的

56%，其中港島區佔A級寫字樓總存量的68%。以地區而言，中區的數量最大（120萬平方米），其次為尖沙咀（76萬平方米）。北角的A級寫字樓數量為33萬平方米，超越銅鑼灣的數量（24萬平方米）。

1994年供應量為33萬平方米，較1993年的水平約高出74%。約43%的新落成面積位於尖沙咀。一些非核心區域如九龍灣及沙田亦有大量面積落成。

1994年A級寫字樓的吸納量為103 000平方米，遠低於同年的供應量。年底空置量為397 000平方米，較1993年年底大幅上升，佔總存量的10.2%。造成空置量上升的其中一個原因，是年內約50%的供應量在最後一季才落成。

預測1995年的供應量約為236 000平方米，其中紅磡區佔32%以上。預料1996年的供應量約為217 000平方米，主要來自中區及北角。預計當大量A級寫字樓相繼於1996及1997年於北角落成後，北角作為新興寫字樓地區的地位將會獲得鞏固。

1994年第四季的臨時售價及租金指數較1993年同期分別上升25%及28%。由於1994年第四季的租金資料未能即時取得，所以在缺乏租金資料情況下編製的租金指數在接近年底時繼續顯示溫和的升幅。不過，有跡象顯示，租金在最後一季開始回落。售價指數顯示樓價由年中開始下降。

寫字樓 (B 級及 C 級)

B 級 供應量、吸納量及空置量

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (千平方米)	133	142	151	114	[94]	[144]
吸納量 (千平方米)	51	137	109	91		
空置量 (千平方米)	151	153	170	174		
% *	11.2	10.1	10.3	10.2		

C 級 供應量、吸納量及空置量

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (千平方米)	47	83	72	58	[64]	[117]
吸納量 (千平方米)	39	65	61	33		
空置量 (千平方米)	74	89	89	102		
% *	6.6	7.4	7.2	8.0		

* 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數量。

寫字樓 (B級及C級)

B 級

1994年年底B級寫字樓的總存量略超170萬平方米，佔所有寫字樓總存量的四分之一。67%的B級寫字樓位於港島，其中953 000平方米分布於上環、中區及灣仔。尖沙咀及油麻地的數量合共為346 500平方米。

1994年B級寫字樓的供應量為114 000平方米，全部位於港島區及九龍。與1993年相比，供應量下跌25%。大部分供應量大致上平均分布於上環、中區、灣仔及尖沙咀等主要地區。

年內的吸納量為91 000平方米，較同年供應量低20%。年底空置量為174 000平方米，為總存量的10.2%，與1993年年底的空置量非常接近。

預料1995年及1996年的新落成面積分別為94 000平方米及144 000平方米，大致上平均分布在港九各區。

臨時指數顯示，1994年第四季B級寫字樓售價較1993年同期高出36%，租金則較1993年同期上升約20%。租金經年初大幅上升後，在年中回落。年底時租金比年中的高峰略低。

C 級

1994年年底C級寫字樓的總存量約為130萬平方米，佔所有寫字樓總存量的19%。C級寫字樓主要位於港島的上環、中區、灣仔及九龍的尖沙咀、油麻地。

1994年的供應量為58 000平方米，較1993年下跌19%。大約80%的新落成面積位於上述地區。

C級寫字樓的吸納量僅為33 000平方米，遠低於年內的供應量。年底空置量為102 000平方米，佔總存量的8%。一些位置便利的高質素分層工廠大廈及工業／寫字樓綜合樓宇在市場推出，可能是導致吸納量低以及空置量較正常水平為高的部分原因。

預測1995年的供應量會上升至64 000平方米，1996年更會大幅上升至117 000平方米。

1994年第四季的臨時售價及租金指數較1993年第四季分別上升16%及17%。售價在1994年年初急升，至年中時停止上升並開始回落，跌勢持續至年底。

商業樓宇

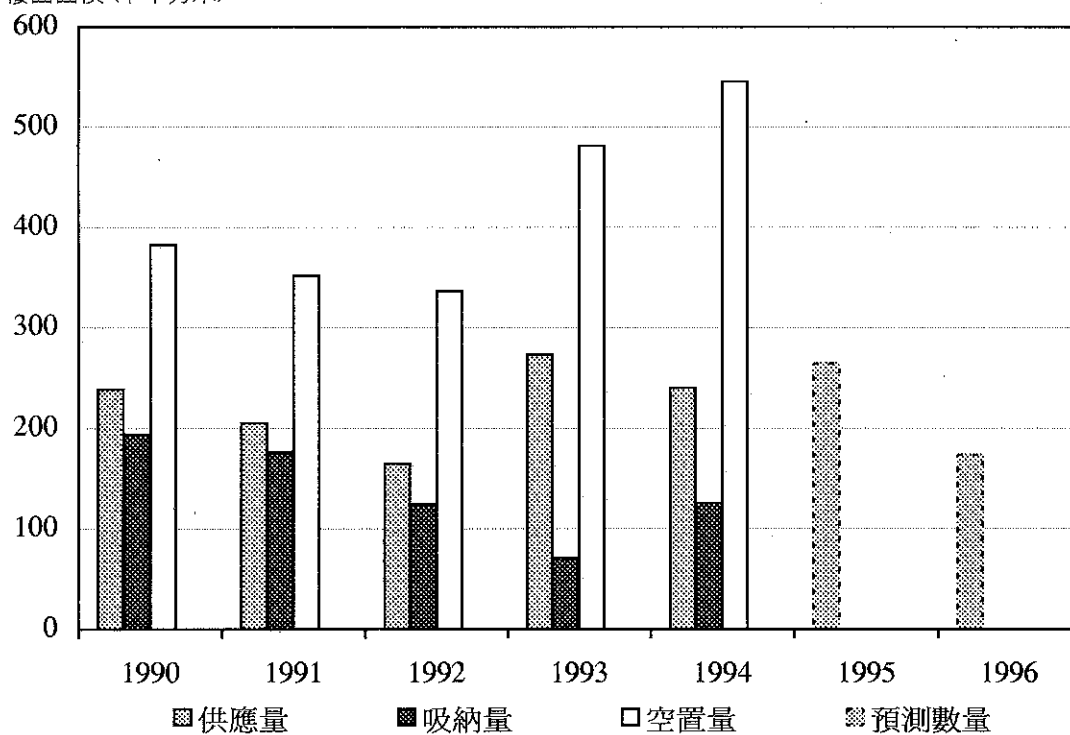
供應量、吸納量及空置量

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (千平方米)	239	205	165	273	240	[264]	[174]
吸納量 (千平方米)	194	177	124	71	125		
空置量 (千平方米)	382	351	336	481	546		
% *	5.2	4.6	4.4	6.1	6.8		

* 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數量。

樓面面積 (千平方米)



商業樓宇（包括零售業樓宇）

這個類別包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括正式寫字樓。

1994年年底商業樓宇總存量超過800萬平方米，其中35%位於港島，41%分布於九龍及新九龍，24%位於新界。

1994年的供應量為24萬平方米，較1993年下跌12%，但與1985-94年的10年平均供應量頗為相若。年內超過一半的新落成面積來自新界，當中很大數量位於沙田、北區及元朗。港島區方面，灣仔的供應量亦甚為可觀，九龍區則以尖沙咀及油麻地的供應量最大。

1994年的吸納量較1993年高出許多，但僅稍多於全年供應量的半數。年底空置量較1993年年底高出14%，佔總存量的6.8%。造成空置量較高的原因，是年內49%的供應量是於最後一季才落成的。

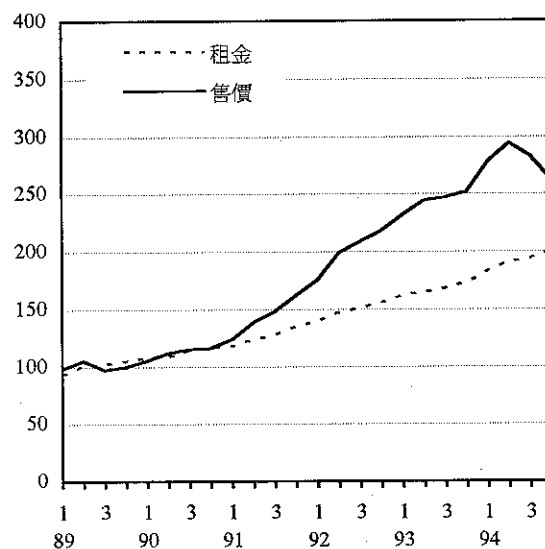
預料供應量在1995年會上升至264 000平方米，但在1996年則回落至大約174 000平方米。這兩年的平均供應量亦大致與先前所提的1985-94年平均供應量相近。1995年的供應量主要來自九龍灣國際展貿中心的98 000平方米，而黃大仙荷李活廣場亦提供約35 000平方米。預料荃灣在1996年會居於首位，所供應的面積估計不下於49 000平方米。

按初步資料估計，1997年的供應量會顯著增加。

本報告提供的售價及租金指數只就零售業樓宇而編製。

每季臨時指數顯示，售價及租金由1993年第四季至1994年第四季分別上升4%及16%。若詳細檢視有關指數，便會發現租金於年內持續上升，而售價則在第二季達至高峰，在第三季及第四季轉而回落。

租金和售價指數



分層工廠大廈

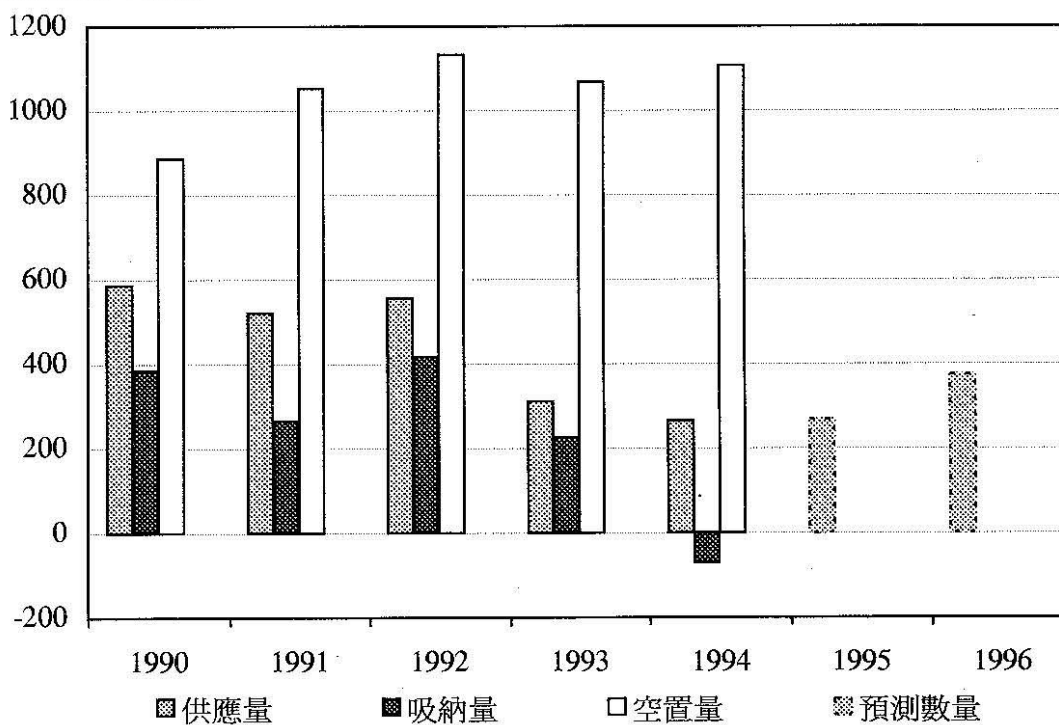
供應量、吸納量及空置量

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
供應量 (千平方米)	586	521	556	311	266	[268]	[374]
吸納量 (千平方米)	385	265	417	227	-73		
空置量 (千平方米)	886	1 054	1 134	1 069	1 108		
% *	5.3	6.2	6.4	6.1	6.3		

* 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數量。

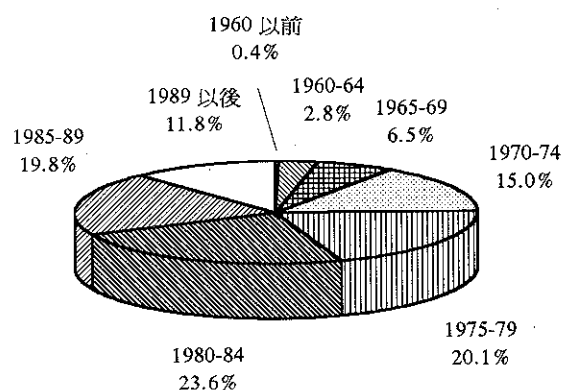
樓面面積 (千平方米)



分層工廠大廈

這個類別包括分層工廠大廈及其附屬寫字樓；亦包括已獲得規劃許可作工業／寫字樓綜合用途，但尚未申請修訂政府土地契約的分層工廠面積。實際使用方式則不受考慮。

1994年年底分層工廠大廈總存量為1 760萬平方米，近半數位於新界。以下圖表顯示按樓齡分類的總存量：



1994年的供應量為266 000平方米，較1993年下降近14%。超過一半的新落成面積位於新界，主要來自荃灣及沙田。此外，觀塘亦有可觀的新落成面積。

分層工廠大廈在1994年的一個特點是拆卸率頗高，拆卸面積達301 000平方米，遠超同年的供應量。拆卸樓宇主要位於荃灣、觀塘及長沙灣。

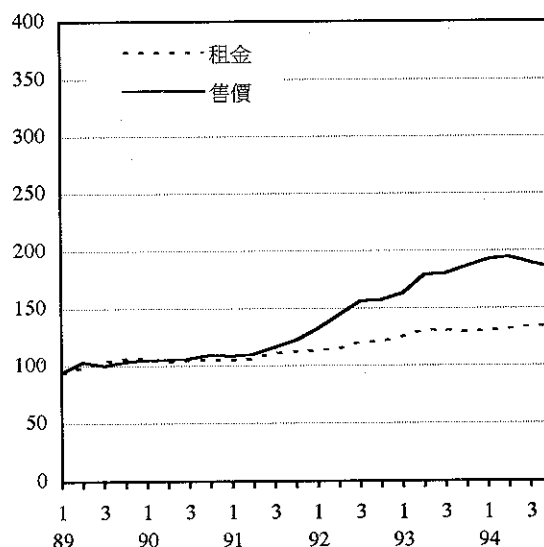
基於這原因，1994年的吸納量是負73 000平方米。但是，年底空置量差不多維持在上年同期的實際水平。不過，空置量佔總存量的比率則上升至6.3%。

1995年的新落成面積預料為268 000平方米，與1994年的水平非常接近。1996年的供應量則會顯著上升至374 000平方米。預計在這兩年的供應量中，有四分之一來自荃灣。此外，預料觀塘、北區、沙田、長沙灣及黃大仙亦會有可觀的面積落成。（但是，這兩年的預測供應量中，有3萬平方米有建為工業／寫字樓綜合樓宇的潛力，因為該些面積已取得規劃許可。）按目前資料估計，1997年分層工廠大廈的供應量會超過1996年的水平。

臨時指數顯示，1994年第四季售價較上年同期稍為下降，租金則輕微上升。

左頁的圖表及下面的售價和租金指數圖只就分層工廠大廈而編製。

租金和售價指數



工業／寫字樓綜合樓宇

這個類別包括既獲得規劃許可作工業／寫字樓綜合用途，並取得政府新批出的工業／寫字樓綜合用途土地契約或是已完成或正在進行修訂政府土地契約程序的樓面面積。

這個類別的總存量於1994年年底為39 000平方米，其中柴灣佔61%。以上的總存量數字並未包括既獲得臨時規劃許可作工業／寫字樓綜合用途，並獲准相應地短期豁免地契條款限制的個別工廠單位面積。這些面積仍歸入分層工廠大廈的類別。

1994年的供應量為24 000平方米，全數來自一個位於柴灣的物業。1995年及1996年的供應量預料分別上升至82 000平方米及259 000平方米，合共來自18個物業。不過，如果不能成功修訂地契，有部分面積可能會重歸分層工廠大廈的類別。按初步資料估計，1997年的供應量顯著較1996年為高。

1994年的吸納量為16 000平方米。年底空置量為總存量的21.9%。空置的面積主要屬於1994年落成的唯一物業。

專業廠房

這個類別包括所有其他主要為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。

1994年專業廠房樓面面積的供應量為78 000平方米，總存量於1994年年底約為290萬平方米。新落成的面積主要來自香港仔、元朗及大埔這三個地區。

1995年及1996年的預測供應量分別為136 000平方米及19 000平方米，全數來自新界。

貨倉

這個類別包括設計及改建作倉庫或冷藏庫的樓宇（包括附屬寫字樓），並包括位於貨櫃碼頭區內的樓宇。

1994年年底的總存量略超330萬平方米，其中76%來自新界。約57%的總存量位於荃灣區。

1994年新落成的樓面面積為203 000平方米，差不多是1993年的兩倍，主要來自荃灣區，其次是北區及筲箕灣區。

預料1995年及1996年的新落成面積分別約為88 000平方米及15萬平方米。1996年的供應量中，除45 000平方米來自香港仔外，其餘全部分布於新界地區。

1. 檢討期

1995年香港物業檢討報告回顧1994年本港物業市場的活動，並預測1995年及1996年的供應量。

2. 檢討範圍

檢討的對象主要是全港的私人樓宇，但不包括根據差餉條例而指定的新界「鄉村區」的樓宇。不過，一些公共房屋的資料也包括在內，以便更充份反映物業市場的整體情況。

3. 地區

港島、九龍、新九龍及新界細分為多個地區，詳情見於附錄以及圖1和圖2。

4. 物業類別

4.1 樓宇是按入住許可證（入伙紙）原來註明的用途分類，除非本署得悉樓宇其後在結構上有所更改。本署沒有特別調查樓宇現時的用途，也沒有嘗試辨別那些住宅樓宇是用作非住宅用途，或那些非住宅樓宇是用作住宅用途。

4.2 私人住宅單位，是指設有獨立廚房和浴室（及／或廁所）的獨立居住單位，並按樓面面積細分如下：

- A類單位 — 實用面積不超過39.9平方米。
- B類單位 — 實用面積為40至69.9平方米。
- C類單位 — 實用面積為70至99.9平方米。
- D類單位 — 實用面積為100至159.9平方米。
- E類單位 — 實用面積不少於160平方米。

4.3 私人機構參建居屋計劃的住宅單位，居者有其屋計劃、夾心階層房

屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃的全部單位，未有包括在私人樓宇的統計數字內，但已另外設表詳列。有關房屋委員會與房屋協會興建的出租屋邨，以及政府所擁有的宿舍的資料，亦已另外設表詳列。

4.4 私人寫字樓包括商用樓宇內的寫字樓單位，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。寫字樓分以下各級：

- A級 - 新型（或具備現代設施）；裝修上乘；大堂寬敞；中央空氣調節系統完善；升降機服務良好，管理妥善。
- B級 - 裝修普通但質素良好；大堂面積適中；設有中央或獨立空氣調節系統；升降機服務足夠；管理服務屬一般水平或高於一般水平。
- C級 - 地段面積普遍細小，周圍環境擠迫；裝修簡單；大堂只有基本設施；一般並無中央空氣調節系統，升降機僅足使用或不敷應用；管理服務屬最低至一般水平。

評定等級時，不會考慮有關樓宇所在地點。政府所擁有的寫字樓則另外設表詳列。

4.5 私人商業樓宇包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇，亦不包括車位。房屋委員會和房屋協會所建商業樓宇的資料，則另外設表詳列。

4.6 私人分層工廠大廈包括通常由地產商出售或出租，並為一般製造業工序而建設的樓宇及其附屬寫字樓，

但不包括下述的專業廠房。房屋委員會興建的工廠樓宇的資料，則另外設表詳列。這類別同時包括已獲得規劃許可作工業／寫字樓綜合用途，但尚未申請修訂政府土地契約的樓面面積，以及既獲得臨時許可作工業／寫字樓綜合用途，並獲准相應地短期豁免地契條款限制的個別工廠單位。

4.7 私人工業／寫字樓綜合樓宇包括既獲得規劃許可作工業／寫字樓綜合用途，並取得政府新批出的工業／寫字樓綜合用途土地契約或是已完成或正在進行修訂政府土地契約程序的樓面面積，但並不包括上述個別工廠單位面積。

4.8 私人專業廠房包括所有其他主要為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。

4.9 私人貨倉包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇及其附屬寫字樓，並包括位於貨櫃碼頭區內的樓宇。

5 樓面面積

5.1 住宅單位的樓面面積即該單位的「實用面積」。「實用面積」是指單位獨佔的樓面面積，這包括露台及走廊，但不包括樓梯、升降機槽、渠管、大堂及公用廁所等公用地方。量度「實用面積」時，是從圍繞該單位的外牆向外的一面或該單位與毗連單位的共用牆的中間點量起。窗台、天井、花園、庭園、平台、車位等地方則不包括在內。

5.2 非住宅樓宇的樓面面積即其「內部樓面面積」。「內部樓面面積」是指單位內部的全部面積，量度時是由圍繞該單位的牆壁（或該單位與

毗連單位的共用牆）向內的一面量起。

6 樓宇總存量

6.1 私人住宅和非住宅樓宇的總存量，都是以某一指定日期的差餉估價紀錄為根據，再就其後落成樓宇和拆卸樓宇的數量而作調整。

6.2 編製今期報告時，本署曾按差餉估價紀錄來全面校正樓宇總存量紀錄。因結構更改、用途轉變、區界變改及繆誤而產生的差異，均已調整。

6.3 公共房屋方面的數字由有關機構提供。房屋委員會租住屋邨單位的總存量，是指屋邨辦事處在1994年12月31日所管理單位的數量。

6.4 居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃住宅單位的總存量，是指截至1994年12月31日獲發竣工證明書／入住許可證單位的數量，當中包括不再受業權轉讓限制的單位。

7 供應量

7.1 私人樓宇的供應量是指因獲發臨時或正式入住許可證（在村屋來說是完工證）而視作落成樓宇的數量。

7.2 在1993年或較早時已獲發臨時入住許可證的樓宇已列入1994年或較早時的檢討報告，所以即使這些樓宇其後在1994年獲發正式入住許可證，亦不會包括在今期檢討報告內。

7.3 公共房屋供應量的數字是由有關機構提供。房屋委員會租住屋邨單位及居者有其屋計劃住宅單位的供應量，為1994年落成單位的數量，該數

字由房屋署建築設計科提供。而私人機構參建居屋計劃、市區改善計劃及住宅發售計劃單位的供應量，則指在1994年獲發入住許可證的單位。

8 拆卸量

這是在檢討年份內因拆卸而從差餉估價紀錄刪除的私人樓宇數量。

9 預測數量

9.1 本報告載有檢討年份隨後兩年每年的供應量預測數字。住宅樓宇是以單位數目計算；而非住宅樓宇則以內部樓面總面積計算。

9.2 本署是根據屋宇署的統計數字、建築師及發展商提供的圖則及資料、專業人士的估計數字及／或實地視察所得的資料，就全港各已知的物業發展及重建地盤計算預測供應量。

10 空置量

10.1 在檢討年份內落成的私人樓宇空置量，以及在較早前落成但未評估差餉的私人樓宇的空置量，是在年底時經過調查而計算出來的。

10.2 在檢討年份前落成，並已評估差餉的非住宅樓宇的空置量，是根據已查證屬實的發還空置物業差餉申請來計算的。

10.3 在檢討年份前落成並已評估差餉的住宅樓宇的空置量是根據抽樣調查結果來估計的。就1995年物業檢討報告而言，經抽樣調查的單位約有24 000個。

10.4 公共房屋空置量的數字，是由

有關機構提供。

11 吸納量

11.1 住宅樓宇的吸納量，是指檢討年份內入住的單位數目淨增長額；非住宅樓宇的吸納量，則是年內使用的樓面面積淨增長額。

11.2 有關數字的計算方法是把年內供應量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。

12 平均租金和售價(每季)

12.1 本署將每個季度內生效的新訂租金資料紀錄加以分析，來計算該季度的平均租金。就非住宅樓宇而言，分析資料包括續租時議定的租金。生效日期以租賃協議的生效日期為準。不過，租金一般是在較早的日期議定(新訂租約是2至4周前，續訂租約是1至3個月前)。

12.2 本署從多個不同的來源獲得租金資料，這包括按照業主與租客(綜合)條例的規定所遞交的新租約通知書、按照差餉條例的規定而發出的物業詳情申報表、業主和租客的來信，以及本署職員進行實地視察所得資料。所有用作分析的租金資料須先經專業人員查核，才可接納。

12.3 用作分析的是租金的淨額，即不包括差餉、管理費及其他費用。

12.4 計算每季平均售價時，本署將曾經審查以釐定印花稅的樓宇交易資料加以分析。凡列為「可接納」類別的樓宇交易，都會用作分析。不過，假若買賣日期較審查時間早達十二個月以上，或有關樓宇仍未評估差餉，

又或有關住宅樓宇是不交吉出售，便不會用作分析。買賣日期以簽署買賣合約的日期為準，通常是達成臨時協議後2至3周。

12.5 1994年第三及第四季的每季租金（和租金指數）數字，以及1993年第二、第三及第四季的售價（和售價指數）數字，均屬臨時數字，有待取得進一步資料時再作分析。由於未能即時取得資料，所以1994年第四季的臨時數字主要反映該季季初的市場情況。

13 租金和售價指數（每季）

13.1 不同時期的每季平均租金及售價會有差異，這不單因價值有變，也由於樓宇的質素有所不同。不過，每季租金及售價指數的制訂，是用來衡量在樓宇質素不變的情況下，租金及售價的轉變。因此，即使在同一時期，指數的轉變也會跟平均租金及售價的轉變有差異。

13.2 計算每季租金和售價指數所根據的數據，跟用以編製每季平均租金和售價的數據相同。以指數來衡量價值的轉變時，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，也考慮到各物業其他質素上的差別。

13.3 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，使指數數列得以連貫。

13.4 成分季度指數（即某類別或級別物業的指數）是從所有在某指定季

度所進行交易的分析結果計算出來的。各類樓宇的綜合季度指數，是將成分指數按加權平均法計算而得出。編製各類非住宅樓宇綜合季度指數所使用的權數，是根據該季度及前三季內有關類型樓宇的總樓面面積計算的。至於住宅樓宇，租金和售價指數的權數是根據該季及前三季內進行的交易數目計算出來。

13.5 本報告並提供每年指數，每年指數是該年四個按季計算的指數的平均數。

13.6 指數（尤其是租金指數）可能未有充份顯示出市場的趨勢。雖然所有租金都是按淨額分析（參考上文第12.3段），但本署不知道的其他「等同租值」租約條件則不會計算在內。例如在供過於求時，業主通常都準備給與租戶一些優惠，如整修樓宇或延長免租期等。如果按租約的標準條款把租金調整，在指數下降時，經調整的租金很可能較所報的租金為低。但指數上升時，情況則相反。

14 選定屋邨式住宅樓宇的每月售價指數

14.1 這指數是根據已落成單位的買賣合約所載的售價來分析計算。A、B及C類單位屬中小型住宅單位，而D及E類單位屬大型住宅單位。

14.2 中小型單位（實用面積不超過100平方米）的樓宇樣本為碧瑤灣、置富花園、城市花園、杏花邨、康怡花園、海怡半島、太古城、淘大花園、麗港城、美孚新邨、滙景花園、德福花園、黃埔花園、海濱花園、華景山莊、麗城花園、綠楊新邨、沙田第一城、太湖花園、新達廣場、粉嶺中

心、慧豐園、邁亞美海灣、新屯門中心、錦綉花園、嘉湖山莊及愉景灣。

14.3 大型單位(實用面積不少於100平方米)的樓宇樣本為碧瑤灣、比華利山、賽西湖大廈、嘉雲臺、嘉苑、寧養臺、寶威閣、御花園、太古城、樂陶苑、樂翠台、碧華花園、畢架山花園、美孚新邨、又一村花園、愉景灣、錦綉花園、康樂園及華景山莊。

14.4 樓宇樣本中每個物業組別的成分指數的計算方法是把有關月份的平均每平方米售價除以基準期的平均每平方米售價。每個物業組別的綜合指數是成分指數的加權平均數，而權數是根據基準期內的交易次數釐定。

15 落成後使用方式

此項分析只包括在檢討年份內評定差餉估價，並且在估價時已有人住用的新落成住宅單位。

16 物業市場回報率

回報率是把「租金／應課差餉租值」的平均比率與「售價／應課差餉租值」的平均比率作比較後計算出來的。租金分析及售價分析所選取的物業大致相同，但不是一式一樣。因此，這方面的數字只能概括地顯示物業的回報率及市場趨勢。

私人住宅 - 各類單位總存量及空置量

類別	面積 (平方米)	1994 年底總存量 (單位數目)	1994 年底空置數目	空置百分率
A	小於 20.0	11 238		
	20 - 29.9	111 515	331 410	10 009
	30 - 39.9	208 657		3.0
B	40 - 49.9	171 236		
	50 - 59.9	125 092	387 931	22 786
	60 - 69.9	91 603		5.9
C	70 - 79.9	41 455		
	80 - 89.9	23 589	81 977	4 694
	90 - 99.9	16 933		5.7
D	100 - 119.9	21 623		
	120 - 139.9	13 240	42 543	2 710
	140 - 159.9	7 680		6.4
E	160 - 199.9	9 411		
	200 - 239.9	6 940	20 782	513
	240 - 279.9	2 345		
	超過 279.9	2 086		2.5
所有類別		864 643	864 643	40 712
				4.7

私人住宅 - 各區總存量、供應量及空置量

	1993 年底總存量 (單位數目)	1994 供應量 (單位數目)	供應量佔1993 總存量的百分率	1994 年底總存量 (單位數目)	1994 年底 空置數目	空置百分率
西區	38 936	1 281	3.3	39 938	903	2.3
上環	12 726	155	1.2	12 560	608	4.8
中區	4 406	80	1.8	4 468	381	8.5
灣仔	27 847	379	1.4	27 938	1 305	4.7
半山區	25 504	2 009	7.9	27 360	2 136	7.8
山頂	2 215	1	+	2 211	5	0.2
銅鑼灣	27 088	85	0.3	27 119	268	1.0
北角	88 952	261	0.3	89 184	1 156	1.3
筲箕灣	28 287	69	0.2	28 255	138	0.5
香港仔	21 431	2 376	11.1	23 778	1 372	5.8
南區	7 256	290	4.0	7 738	404	5.2
港島	284 648	6 986	2.5	290 549	8 676	3.0
尖沙咀	16 523	-	-	16 414	196	1.2
油麻地	33 737	400	1.2	33 856	499	1.5
旺角	34 959	74	0.2	34 958	89	0.3
紅磡	52 737	397	0.8	53 064	611	1.2
何文田	15 253	220	1.4	15 465	274	1.8
九龍	153 209	1 091	0.7	153 757	1 669	1.1
長沙灣	53 408	508	1.0	53 678	779	1.5
石硤尾	4 923	263	5.3	5 185	164	3.2
九龍塘	6 412	9	0.1	6 419	80	1.2
黃大仙	17 373	225	1.3	17 584	230	1.3
觀塘	45 314	1 773	3.9	47 075	1 820	3.9
新九龍	127 430	2 778	2.2	129 941	3 073	2.4
荃灣	73 224	1 331	1.8	74 542	1 824	2.4
屯門	38 546	3 383	8.8	41 899	4 524	10.8
元朗	41 278	3 615	8.8	44 872	6 456	14.4
北區	13 351	2 628	19.7	15 954	2 962	18.6
大埔	22 968	1 299	5.7	24 250	1 296	5.3
沙田	45 258	7 395	16.3	52 610	6 490	12.3
西貢	11 451	2 353	20.5	13 766	1 917	13.9
離島	21 244	1 314	6.2	22 503	1 825	8.1
新界	267 320	23 318	8.7	290 396	27 294	9.4
總數	832 607	34 173	4.1	864 643	40 712	4.7

+ 少於0.05%.

表3

私人住宅 - 拆卸量、供應量及各類單位總存量

(單位數目)

		各類單位總存量(年底計算)							
		拆卸量	供應量	A	B	C	D	E	總數
1990	港島	1 700	5 900	93 786*	110 401*	28 733*	20 810*	12 668*	266 398*
	九龍	810	1 620	60 892*	65 092*	17 705*	5 395*	1 314*	150 398*
	新九龍	180	4 025	50 242*	50 703*	9 689*	4 584*	1 015*	116 233*
	新界	180	17 855	95 660*	94 633*	16 346*	8 120*	5 058*	219 817*
	總數	2 870	29 400	300 580*	320 829*	72 473*	38 909*	20 055*	752 846*
1991	港島	1 992	7 095	94 816	112 761	29 794	21 029	13 101	271 501
	九龍	761	1 595	61 352	65 234	17 896	5 438	1 312	151 232
	新九龍	178	6 765	51 041	56 451	9 691	4 636	1 001	122 820
	新界	246	17 925	97 098*	106 762*	18 005*	8 768*	5 140*	235 773*
	總數	3 177	33 380	304 307*	341 208*	75 386*	39 871*	20 554*	781 326*
1992	港島	986	7 165	96 995	114 652	31 398	21 375	13 260	277 680
	九龍	824	1 093	62 284	64 880	17 799	5 358	1 180	151 501
	新九龍	302	3 971	51 614	59 441	9 812	4 629	993	126 489
	新界	363	13 993	101 400	115 373	18 410	8 977	5 243	249 403
	總數	2 475	26 222	312 293	354 346	77 419	40 339	20 676	805 073
1993	港島	1 153	8 862	99 250*	118 492*	31 712*	21 842*	13 352*	284 648*
	九龍	522	1 407	64 470*	64 618*	17 643*	5 302*	1 176*	153 209*
	新九龍	288	965	52 398*	59 793*	9 794*	4 489*	956*	127 430*
	新界	216	16 439	106 630*	127 383*	19 070*	9 039*	5 198*	267 320*
	總數	2 179	27 673	322 748*	370 286*	78 219*	40 672*	20 682*	832 607*
1994	港島	1 411	6 986	100 403	120 952	33 026	22 738	13 430	290 549
	九龍	543	1 091	65 155	64 511	17 628	5 290	1 173	153 757
	新九龍	267	2 778	53 041	61 326	10 125	4 488	961	129 941
	新界	242	23 318	112 811	141 142	21 198	10 027	5 218	290 396
	總數	2 463	34 173	331 410	387 931	81 977	42 543	20 782	864 643

* 總存量已經調整，以便和差餉估價紀錄相符。

表4

私人住宅 - 各類單位拆卸量及供應量

(單位數目)

		拆卸量						供應量					
		A	B	C	D	E	總數	A	B	C	D	E	總數
1990	港島	415	810	160	150	165	1 700	2 250	1 925	445	935	345	5 900
	九龍	220	485	75	20	10	810	695	620	255	45	5	1 620
	新九龍	10	95	50	15	10	180	775	3 155	50	35	10	4 025
	新界	80	45	5	40	10	180	3 480	11 825	1 945	410	195	17 855
	總數	725	1 435	290	225	195	2 870	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400
1991	港島	420	1 040	254	226	52	1 992	1 450	3 400	1 315	445	485	7 095
	九龍	210	443	84	17	7	761	670	585	275	60	5	1 595
	新九龍	6	52	103	3	14	178	805	5 800	105	55	-	6 765
	新界	119	69	28	18	12	246	1 740	13 815	1 685	595	90	17 925
	總數	755	1 604	469	264	85	3 177	4 665	23 600	3 380	1 155	580	33 380
1992	港島	263	434	93	117	79	986	2 442	2 325	1 697	463	238	7 165
	九龍	38	465	109	80	132	824	970	111	12	-	-	1 093
	新九龍	75	127	60	23	17	302	648	3 117	181	16	9	3 971
	新界	195	103	23	25	17	363	4 497	8 714	428	234	120	13 993
	總數	571	1 129	285	245	245	2 475	8 557	14 267	2 318	713	367	26 222
1993	港島	205	580	149	146	73	1 153	2 956	3 652	1 611	474	169	8 862
	九龍	39	342	112	26	3	522	965	420	18	-	4	1 407
	新九龍	48	159	45	28	8	288	440	477	22	12	14	965
	新界	54	72	15	52	23	216	3 695	11 114	1 324	251	55	16 439
	總數	346	1 153	321	252	107	2 179	8 056	15 663	2 975	737	242	27 673
1994	港島	669	393	81	74	194	1 411	1 822	2 853	1 395	686	230	6 986
	九龍	89	375	61	15	3	543	774	268	46	3	-	1 091
	新九龍	7	155	97	7	1	267	650	1 688	428	6	6	2 778
	新界	66	81	36	36	23	242	6 247	13 840	2 164	1 024	43	23 318
	總數	831	1 004	275	132	221	2 463	9 493	18 649	4 033	1 719	279	34 173

表5

私人住宅 - 各類單位供應量

(單位數目)

	A	B	C	D	E	所有類別
1985	19 930	6 325	1 660	1 440	520	29 875
1986	17 185	11 875	2 495	1 645	905	34 105
1987	10 990	18 230	3 140	1 465	550	34 375
1988	10 880	16 630	3 805	2 375	780	34 470
1989	6 930	22 315	4 565	1 790	885	36 485
1990	7 200	17 525	2 695	1 425	555	29 400
1991	4 665	23 600	3 380	1 155	580	33 380
1992	8 557	14 267	2 318	713	367	26 222
1993	8 056	15 663	2 975	737	242	27 673
1994	9 493	18 649	4 033	1 719	279	34 173
平均數 1985 - 1994	10 389	16 508	3 107	1 446	566	32 016

表6

私人住宅 - 不同面積單位供應量

(單位數目)

類別	面積 (平方米)	1990	1991	1992	1993	1994				合計
						港島	九龍	新九龍	新界	
A	小於 20.0	165	90	138	56	10	-	60	93	163
	20 - 29.9	1 910	1 190	1 939	1 538	381	176	321	722	1 600
	30 - 39.9	5 125	3 385	6 480	6 462	1 431	598	269	5 432	7 730
B	40 - 49.9	7 380	7 415	5 242	5 671	512	178	833	5 889	7 412
	50 - 59.9	4 800	7 720	4 090	5 493	1 610	68	360	3 830	5 868
	60 - 69.9	5 345	8 465	4 935	4 499	731	22	495	4 121	5 369
C	70 - 79.9	2 190	2 030	1 745	1 449	720	26	416	888	2 050
	80 - 89.9	320	905	290	1 260	428	20	12	905	1 365
	90 - 99.9	185	445	283	266	247	-	-	371	618
D	100 - 119.9	505	455	257	508	533	-	-	208	741
	120 - 139.9	410	260	319	145	57	-	6	707	770
	140 - 159.9	510	440	137	84	96	3	-	109	208
E	160 - 199.9	305	310	181	52	93	-	4	32	129
	200 - 239.9	30	145	90	89	86	-	-	4	90
	240 - 279.9	140	85	53	54	32	-	2	3	37
	超過 279.9	80	40	43	47	19	-	-	4	23
總數		29 400	33 380	26 222	27 673	6 986	1 091	2 778	23 318	34 173

表7

私人住宅 - 各區供應量及預測供應量

(單位數目)

	1990	1991	1992	1993	1994 各類單位供應量						1990-1994 平均供應量	預測供應量	
					A	B	C	D	E	合計		[1995]	[1996]
西區	1 105	1 350	910	1 556	795	480	6	-	-	1 281	1 240	1 012	365
上環	50	130	312	315	155	-	-	-	-	155	192	154	445
中區	575	65	10	154	80	-	-	-	-	80	177	136	47
灣仔	465	30	45	123	209	145	25	-	-	379	208	318	169
半山區	815	1 160	853	2 126	250	313	760	525	161	2 009	1 393	963	1 711
山頂	15	15	33	10	-	-	-	-	1	1	15	62	17
銅鑼灣	555	320	668	1 162	-	54	27	2	2	85	558	328	194
北角	490	2 175	472	1 116	212	25	-	24	-	261	903	532	982
筲箕灣	1 005	155	687	223	68	-	-	-	1	69	428	92	104
香港仔	235	1 570	2 816	1 972	44	1 796	533	3	-	2 376	1 794	2 055	102
南區	590	125	359	105	9	40	44	132	65	290	294	124	212
港島	5 900	7 095	7 165	8 862	1 822	2 853	1 395	686	230	6 986	7 202	5 776	4 348
尖沙咀	25	35	-	-	-	-	-	-	-	-	12	96	60
油麻地	300	-	264	160	354	46	-	-	-	400	225	266	264
旺角	245	160	443	339	73	-	1	-	-	74	252	119	202
紅磡	905	985	308	847	197	200	-	-	-	397	688	687	40
何文田	145	415	78	61	150	22	45	3	-	220	184	528	81
九龍	1 620	1 595	1 093	1 407	774	268	46	3	-	1 091	1 361	1 696	647
長沙灣	400	720	511	372	432	75	1	-	-	508	502	306	719
石硤尾	95	120	1 242	64	-	249	13	-	1	263	357	459	10
九龍塘	10	35	30	11	-	-	-	4	5	9	19	21	20
黃大仙	505	90	85	102	93	128	2	2	-	225	201	408	618
觀塘	3 015	5 800	2 103	416	125	1 236	412	-	-	1 773	2 622	-	-
新九龍	4 025	6 765	3 971	965	650	1 688	428	6	6	2 778	3 701	1 194	1 367
荃灣	4 030	4 040	3 235	220	54	1 027	248	2	-	1 331	2 571	1 223	2 538
屯門	6 565	3 285	2 405	3 606	408	2 896	56	18	5	3 383	3 849	725	1 124
元朗	1 125	2 755	2 912	5 588	262	2 672	216	464	1	3 615	3 199	4 468	6 155
北區	1 440	2 310	1 385	3 297	793	1 752	35	42	6	2 628	2 212	3 943	370
大埔	1 660	1 870	2 580	281	470	770	40	12	7	1 299	1 538	1 951	1 537
沙田	1 175	1 745	174	2 461	3 244	2 729	1 155	250	17	7 395	2 590	2 691	5 409
西貢	560	930	519	539	996	1 333	4	15	5	2 353	980	1 136	2 999
離島	1 300	990	783	447	20	661	410	221	2	1 314	967	1 361	778
新界	17 855	17 925	13 993	16 439	6 247	13 840	2 164	1 024	43	23 318	17 906	17 498	20 910
總數	29 400	33 380	26 222	27 673	9 493	18 649	4 033	1 719	279	34 173	30 170	26 164	27 272

表8

私人住宅 - 各區不同類別單位預測供應量

(單位數目)

	[1995]						[1996]					
	A	B	C	D	E	所有類別	A	B	C	D	E	所有類別
西區	572	287	149	-	4	1 012	271	94	-	-	-	365
上環	154	-	-	-	-	154	204	241	-	-	-	445
中區	118	18	-	-	-	136	40	-	-	1	6	47
灣仔	132	186	-	-	-	318	169	-	-	-	-	169
半山區	66	55	715	116	11	963	281	792	462	113	63	1 711
山頂	-	-	-	4	58	62	-	-	-	-	17	17
銅鑼灣	48	142	47	2	89	328	98	48	-	45	3	194
北角	122	410	-	-	-	532	-	405	577	-	-	982
筲箕灣	92	-	-	-	-	92	-	-	-	26	78	104
香港仔	253	1 382	420	-	-	2 055	102	-	-	-	-	102
南區	-	29	54	12	29	124	-	-	33	45	134	212
港島	1 557	2 509	1 385	134	191	5 776	1 165	1 580	1 072	230	301	4 348
尖沙咀	96	-	-	-	-	96	-	-	10	35	15	60
油麻地	81	96	80	6	3	266	122	37	97	4	4	264
旺角	118	1	-	-	-	119	130	70	2	-	-	202
紅磡	257	430	-	-	-	687	40	-	-	-	-	40
何文田	21	384	93	28	2	528	14	-	48	10	9	81
九龍	573	911	173	34	5	1 696	306	107	157	49	28	647
長沙灣	295	11	-	-	-	306	580	134	5	-	-	719
石硤尾	-	276	123	60	-	459	-	-	-	-	10	10
九龍塘	-	-	4	4	13	21	-	-	-	-	20	20
黃大仙	96	312	-	-	-	408	221	397	-	-	-	618
觀塘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新九龍	391	599	127	64	13	1 194	801	531	5	-	30	1 367
荃灣	254	730	157	78	4	1 223	6	2 499	5	22	6	2 538
屯門	-	613	-	86	26	725	-	916	201	6	1	1 124
元朗	197	3 728	234	306	3	4 468	11	5 630	196	318	-	6 155
北區	1 299	1 833	686	121	4	3 943	-	326	43	-	1	370
大埔	72	626	933	292	28	1 951	126	694	685	4	28	1 537
沙田	-	819	1 204	642	26	2 691	192	1 453	3 686	26	52	5 409
西貢	-	1 043	10	70	13	1 136	18	2 868	16	83	14	2 999
離島	90	839	97	284	51	1 361	64	698	16	-	-	778
新界	1 912	10 231	3 321	1 879	155	17 498	417	15 084	4 848	459	102	20 910
總數	4 433	14 250	5 006	2 111	364	26 164	2 689	17 302	6 082	738	461	27 272

私人住宅 - 各區空置量

	年底空置數目				1994	
	1990	1991	1992	1993	單位數目	佔年底總存量的百分率
西區	1 165	850	692	1 371	903	2.3
上環	190	210	43	309	608	4.8
中區	320	340	106	198	381	8.5
灣仔	2 125	850	799	557	1 305	4.7
半山區	1 500	1 010	972	1 865	2 136	7.8
山頂	85	170	164	128	5	0.2
銅鑼灣	830	430	2 769	573	268	1.0
北角	1 660	2 075	1 280	894	1 156	1.3
筲箕灣	310	395	352	166	138	0.5
香港仔	185	1 590	2 694	3 419	1 372	5.8
南區	1 170	730	528	325	404	5.2
港島	9 540	8 650	10 399	9 805	8 676	3.0
尖沙咀	185	275	300	200	196	1.2
油麻地	375	220	598	492	499	1.5
旺角	875	665	826	289	89	0.3
紅磡	435	720	728	728	611	1.2
何文田	95	330	641	134	274	1.8
九龍	1 965	2 210	3 093	1 843	1 669	1.1
長沙灣	285	1 725	928	959	779	1.5
石硤尾	35	215	1 075	173	164	3.2
九龍塘	190	340	295	134	80	1.2
黃大仙	420	170	218	177	230	1.3
觀塘	2 750	5 135	2 710	476	1 820	3.9
新九龍	3 680	7 585	5 226	1 919	3 073	2.4
荃灣	2 290	2 820	3 921	1 423	1 824	2.4
屯門	3 420	2 720	2 415	3 303	4 524	10.8
元朗	795	3 590	4 346	7 225	6 456	14.4
北區	1 535	1 585	1 537	3 381	2 962	18.6
大埔	375	1 205	1 212	382	1 296	5.3
沙田	1 440	925	285	1 364	6 490	12.3
西貢	280	520	719	498	1 917	13.9
離島	830	1 195	916	1 104	1 825	8.1
新界	10 965	14 560	15 351	18 680	27 294	9.4
總數	26 150	33 005	34 069	32 247	40 712	4.7

表10

私人住宅 - 整體空置趨勢

	年內落成樓宇			其餘所有樓宇			整體空置量	
	單位總數	空置數目	空置百分率	單位總數	空置數目	空置百分率	空置數目	佔總存量的百分率
1990	29 400	13 850	47.1	723 440	12 300	1.7	26 150	3.5
1991	33 380	18 010	54.0	749 665	14 995	2.0	33 005	4.2
1992	26 222	16 033	61.1	778 851	18 036	2.3	34 069	4.2
1993	27 673	17 878	64.6	802 894	14 369	1.8	32 247	3.9
1994	34 173	22 342	65.4	830 470	18 370	2.2	40 712	4.7

私人住宅 - 各類單位落成後使用方式

類別	區域	於1994年評估差餉 的已入住單位數目	全部由業主自住		業主自住並將單位 的一部分出租		整個單位出租	
			單位數目	%	單位數目	%	單位數目	%
A	港島	601	435	72.4	-	-	166	27.6
	九龍	340	276	81.2	1	0.3	63	18.5
	新九龍	168	89	53.0	1	0.6	78	46.4
	新界	801	630	78.7	-	-	171	21.3
	總數	1 910	1 430	74.9	2	0.1	478	25.0
B	港島	419	300	71.6	1	0.2	118	28.2
	九龍	28	19	67.8	1	3.6	8	28.6
	新九龍	560	414	73.9	-	-	146	26.1
	新界	2 309	1 944	84.2	-	-	365	15.8
	總數	3 316	2 677	80.7	2	0.1	637	19.2
C	港島	81	50	61.7	-	-	31	38.3
	九龍	1	1	100.0	-	-	-	-
	新九龍	60	42	70.0	-	-	18	30.0
	新界	64	37	57.8	-	-	27	42.2
	總數	206	130	63.1	-	-	76	36.9
D	港島	196	88	44.9	-	-	108	55.1
	九龍	-	-	-	-	-	-	-
	新九龍	11	9	81.8	-	-	2	18.2
	新界	53	39	73.6	-	-	14	26.4
	總數	260	136	52.3	-	-	124	47.7
E	港島	30	10	33.3	-	-	20	66.7
	九龍	-	-	-	-	-	-	-
	新九龍	4	4	100.0	-	-	-	-
	新界	7	5	71.4	-	-	2	28.6
	總數	41	19	46.3	-	-	22	53.7
所有類別	港島	1 327	883	66.5	1	0.1	443	33.4
	九龍	369	296	80.2	2	0.6	71	19.2
	新九龍	803	558	69.5	1	0.1	244	30.4
	新界	3 234	2 655	82.1	-	-	579	17.9
	總數	5 733	4 392	76.6	4	0.1	1 337	23.3

表12

私人住宅 - 各類單位平均租金

(港元計算的每月每平方米租金)

類別	區域	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
		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	港島	209.1	201.1	200.4	206.6	204.1	211.8	226.7	223.1	229.4	223.0
	九龍	176.7	199.6	193.6	187.9	188.1	197.4	210.7	208.4	223.2	209.2
	新九龍	161.3	162.6	178.8	167.5	167.9	174.6	181.6	182.4	182.7	179.7
	新界	135.3	150.4	144.4	137.2	140.9	143.8	143.6	146.1	131.0	143.0
B	港島	195.3	207.8	210.1	215.3	207.4	218.3	242.4	250.5	236.6	235.7
	九龍	152.2	175.0	167.1	177.9	167.5	194.5	181.5	161.3	195.7	182.8
	新九龍	145.9	163.9	180.8	175.7	165.4	162.8	193.4	187.8	215.3	187.2
	新界	125.4	127.1	141.0	134.3	132.0	131.9	146.8	131.2	142.5	139.5
C	港島	253.8	256.6	254.1	267.9	257.3	260.5	319.2	324.7	342.9	310.3
	九龍	196.9	206.9	204.1	206.9	203.7	192.5	236.6	216.4	226.9	220.4
	新九龍	181.4	(169.8)	208.7	198.1	193.2	(214.2)	241.6	(220.6)	(190.0)	224.8
	新界	136.9	159.5	162.0	132.1	148.2	137.2	190.1	(193.1)	(169.4)	175.0
D	港島	261.8	271.9	276.1	289.3	273.9	311.7	354.1	372.9	375.3	349.8
	九龍	(189.0)	(200.9)	(217.0)	197.7	200.5	(211.0)	211.1	244.7	(238.2)	223.1
	新九龍	(194.0)	(212.1)	206.6	229.0	213.1	(210.9)	(254.4)	(273.2)	(284.9)	244.0
	新界	173.9	206.2	184.9	198.7	190.2	210.6	264.3	(212.5)	(274.7)	246.0
E	港島	252.0	257.6	278.7	284.1	267.3	301.7	363.3	382.5	421.3	356.0
	九龍	(166.1)	(181.0)	(174.6)	(168.7)	172.1	(163.6)	(200.7)	(213.7)	(234.9)	204.2
	新九龍	(119.4)	(142.2)	(163.4)	(174.2)	(155.8)	-	(226.7)	(188.9)	(220.1)	(213.0)
	新界	168.3	181.2	176.4	157.8	172.3	197.4	222.9	(260.9)	(240.5)	226.0

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

私人住宅 - 各類單位平均售價

(港元計算的每平方米售價)

類別	區域	1993	1993	1993	1993	1993	1994	1994	1994	1994	1994
		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	港島	38 810	42 576	44 616	44 946	42 905	50 513	54 338	54 650	54 717	52 916
	九龍	34 444	37 711	39 898	38 475	37 770	42 762	43 301	42 995	42 249	42 895
	新九龍	33 619	36 876	38 720	36 745	36 605	41 262	42 367	42 369	42 572	42 007
	新界	33 534	36 163	36 457	37 335	36 019	40 747	41 290	42 310	43 285	41 601
B	港島	42 883	46 676	50 311	53 014	48 154	61 644	65 693	64 514	63 506	63 368
	九龍	33 037	37 930	36 768	37 061	36 473	45 188	41 286	42 838	43 391	43 438
	新九龍	34 078	39 396	40 269	42 594	39 405	50 114	45 591	49 044	50 036	48 725
	新界	33 899	36 950	37 284	38 888	37 002	42 247	41 721	43 211	43 055	42 418
C	港島	45 980	50 510	55 089	59 739	52 781	72 113	77 006	74 314	73 526	73 766
	九龍	39 305	45 481	46 292	46 625	44 805	55 466	56 775	56 454	51 430	55 421
	新九龍	38 131	43 453	45 144	46 864	43 343	51 449	51 128	57 990	51 339	52 518
	新界	29 575	35 627	35 121	36 804	34 669	43 543	42 030	43 181	44 203	43 241
D	港島	46 278	51 359	55 143	61 421	53 242	73 157	78 120	78 312	79 187	76 402
	九龍	33 990	39 908	42 764	41 520	39 920	47 086	49 804	48 271	46 638	47 901
	新九龍	41 127	43 584	47 306	49 432	45 297	62 829	63 721	61 510	55 855	61 556
	新界	36 813	41 459	43 583	45 837	41 822	52 755	54 292	51 247	59 214	53 712
E	港島	44 684	49 624	54 568	62 184	52 759	81 424	84 243	81 946	88 394	83 039
	九龍	(37 881)	(49 171)	(37 436)	(61 014)	49 305	(62 116)	(68 948)	(117 493)	(51 254)	(66 976)
	新九龍	(47 001)	(45 538)	(50 771)	(62 022)	50 831	(67 812)	(55 763)	(75 499)	(74 684)	67 638
	新界	32 445	40 912	41 459	47 557	40 966	58 892	61 533	(58 585)	61 040	59 894

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

私人住宅 - 各類單位租金指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		A	B	C	D	E	所有類別
1985		59	57	55	53	58	57
1986		61	60	60	61	68	62
1987		68	67	68	68	71	68
1988		79	78	80	81	81	79
1989		100	100	100	100	100	100
1990		116	113	112	103	98	110
1991		125	123	122	110	99	119
1992		134	133	138	127	114	130
1993		140	140	148	142	133	140
1994*		161	166	181	182	179	169
1990	1	111	111	109	102	99	108
	2	116	111	112	103	98	110
	3	117	113	113	103	98	111
	4	118	116	114	105	97	112
1991	1	121	118	115	105	96	114
	2	122	121	120	107	98	117
	3	128	126	124	112	99	121
	4	128	128	130	116	103	123
1992	1	129	129	130	118	106	124
	2	135	134	138	126	111	130
	3	136	136	143	130	116	133
	4	137	134	142	133	121	134
1993	1	137	132	143	134	125	134
	2	138	135	145	139	129	137
	3	140	143	150	145	136	142
	4	146	149	154	148	140	147
1994	1	151	153	159	154	150	153
	2	162	169	185	182	175	171
	3*	165	169	184	192	189	174
	4*	165	173	194	201	201	178

* 臨時數字。

私人住宅 - 各類單位售價指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		A	B	C	D 和 E	所有類別
1985		48	48	47	49	48
1986		54	52	53	56	53
1987		66	64	63	65	65
1988		80	78	78	80	79
1989		100	100	100	100	100
1990		112	111	113	105	111
1991		153	155	156	135	153
1992		210	219	229	205	215
1993		223	244	261	250	237
1994*		265	309	350	355	296
1990	1	107	105	108	103	106
	2	109	108	109	102	108
	3	114	113	113	104	113
	4	119	118	120	110	118
1991	1	125	125	124	111	124
	2	141	142	143	123	141
	3	163	167	168	141	164
	4	183	186	187	163	183
1992	1	198	203	209	182	200
	2	213	223	237	208	219
	3	218	229	235	213	224
	4	211	219	235	217	217
1993	1	208	220	233	216	216
	2	221	238	250	238	232
	3	232	259	277	262	250
	4	231	259	282	282	251
1994	1	254	305	330	337	288
	2*	269	315	363	365	302
	3*	269	311	359	363	299
	4*	268	305	349	356	295

* 臨時數字。

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

私人住宅(選定屋邨式樓宇) - 每月售價指數

基準期(7/92 至 12/92 = 100)

年 / 月	中小型單位			大型單位			所有單位			
	市區	新界	合計	市區	新界	合計	市區	新界	合計	
1993	1月	93.6	93.5	93.6	98.3	93.9	96.9	94.0	93.5	93.8
	2月	95.4	93.5	94.5	99.9	95.2	98.4	95.8	93.6	94.8
	3月	96.3	94.2	95.4	103.2	97.0	101.2	96.9	94.3	95.7
	4月	99.1	95.0	97.2	104.5	98.6	102.6	99.5	95.2	97.6
	5月	101.0	98.3	99.8	105.1	101.0	103.8	101.3	98.4	100.0
	6月	107.1	101.0	104.3	113.4	107.3	111.5	107.6	101.3	104.8
	7月	114.7	105.9	110.7	120.1	110.4	117.0	115.1	106.1	111.1
	8月	118.2	107.9	113.5	125.4	112.0	121.1	118.8	108.1	114.1
	9月	117.2	106.8	112.5	127.2	111.9	122.3	118.0	107.0	113.1
	10月	115.4	105.5	110.9	129.4	110.2	123.3	116.6	105.7	111.8
	11月	116.9	106.1	112.0	134.0	117.9	128.9	118.3	106.7	113.2
	12月	120.6	106.6	114.3	137.9	121.9	132.8	122.0	107.3	115.5
1994	1月	129.3	113.1	122.0	146.8	134.2	142.8	130.7	114.1	123.4
	2月	140.8	118.2	130.6	159.5	139.5	153.1	142.3	119.2	132.1
	3月	151.8	127.7	140.9	174.6	154.2	168.1	153.7	129.0	142.8
	4月	158.4	135.5	148.1	183.7	157.8	175.5	160.5	136.6	149.9
	5月	150.9	131.9	142.3	174.8	161.2	170.5	152.9	133.3	144.2
	6月	149.6	132.7	142.0	179.2	158.9	172.7	152.0	134.0	144.0
	7月	142.7	128.9	136.5	166.8	153.5	162.6	144.7	130.1	138.2
	8月	142.4	127.8	135.8	169.7	151.9	164.0	144.7	129.0	137.7
	9月	142.4	128.0	135.9	163.6	147.0	158.3	144.2	128.9	137.4
	10月	143.0	128.9	136.6	168.9	146.0	161.6	145.1	129.7	138.3
	11月*	143.3	128.1	136.4	168.1	158.0	164.9	145.4	129.6	138.4
	12月*	138.6	123.7	131.9	158.7	147.6	155.2	140.3	124.9	133.5

* 臨時數字。

技術附註第 14 段對「選定屋邨式住宅樓宇」有詳細說明。

住宅樓宇 - 房屋委員會
居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃
 各區總存量、供應量及預測供應量

(單位數目)

	NR*	1994 年底總存量 R#	合計	供應量 1994	[1995]	預測供應量 [1996]
西區	-	-	-	-	-	-
上環	-	-	-	-	-	-
中區	-	-	-	-	-	-
灣仔	-	-	-	-	-	-
銅鑼灣	-	-	-	-	-	-
北角	-	2 180	2 180	-	-	-
筲箕灣	2 560	10 018	12 578	1 216	5 852	-
香港仔	1 320	3 362	4 682	-	1 040	-
南區	-	360	360	-	-	-
港島	3 880	15 920	19 800	1 216	6 892	-
油麻地	-	-	-	-	-	-
旺角	-	-	-	-	-	-
紅磡	-	-	-	-	-	-
何文田	1 800	-	1 800	-	-	-
九龍	1 800	-	1 800	-	-	-
長沙灣	1 664	672	2 336	-	-	-
石硤尾	-	768	768	-	-	-
黃大仙	1 584	14 560	16 144	608	780	-
觀塘	7 296	12 866	20 162	-	3 366	4 864
新九龍	10 544	28 866	39 410	608	4 146	4 864
荃灣	996	9 057	10 053	-	1 050	-
屯門	10 549	22 694	33 243+	1 400	-	-
元朗	-	3 040	3 040	-	-	-
北區	2 832	8 112	10 944	-	3 040	3 174
大埔	2 379	14 514	16 893+	-	-	-
沙田	8 791	27 488	36 279	-	-	3 764
西貢	-	14 932	14 932	1 216	1 824	-
離島	-	-	-	-	148	-
新界	25 547	99 837	125 384+	2 616	6 062	6 938
總數	41 771	144 623	186 394+	4 440	17 100	11 802

* NR : 此欄數字是業權轉讓限制期已屆滿樓宇的單位數目。

R : 須受業權轉讓限制。

+ : 不包括政府宿舍：屯門區的550個單位及大埔區的72個單位。

資料來源：房屋署。

住宅樓宇 - 房屋協會(市區改善計劃及住宅發售計劃)

各區總存量、供應量及預測供應量

(單位數目)

	1994 年底總存量					供應量		預測供應量	
	市區改善計劃		住宅發售計劃		合計	1994	[1995]	[1996]	
	NR*	R#	NR*	R#					
西區	1 222	129	-	-	1 351	-	-	-	-
上環	390	75	-	-	465	50	-	-	-
中區	10	-	-	-	10	-	-	-	-
灣仔	207	-	-	-	207	-	-	-	-
銅鑼灣	202	190	-	-	392	-	-	-	-
北角	-	-	-	400	400	-	-	-	216
筲箕灣	10	-	-	-	10	-	-	-	-
香港仔	160	17	-	-	177	-	-	-	-
南區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
港島	2 201	411	-	400	3 012	50	-	-	216
油麻地	270	183	-	-	453	-	448	-	-
旺角	553	31	-	-	584	104	-	-	-
紅磡	-	-	-	892	892	-	-	-	-
何文田	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九龍	823	214	-	892	1 929	104	448	-	-
長沙灣	20	-	-	-	20	-	-	-	-
石硤尾	-	-	-	-	-	-	728	-	-
黃大仙	-	-	-	-	-	-	-	-	784
觀塘	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新九龍	20	-	-	-	20	-	728	-	784
荃灣	-	-	-	2 254	2 254	-	1 424+	-	-
屯門	-	-	-	-	-	-	-	-	-
元朗	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大埔	-	-	-	-	-	-	-	-	-
沙田	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西貢	-	-	-	-	-	-	-	-	1 894
離島	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新界	-	-	-	2 254	2 254	-	1 424+	-	1 894
總數	3 044	625	-	3 546	7 215	154	2 600+	-	2 894

* NR : 不受業權轉讓限制。

R : 須受業權轉讓限制。

+ : 包括荃灣區 1024 個屬夾心階層住屋計劃的單位。

資料來源：房屋協會。

住宅樓宇 - 房屋委員會及房屋協會租住屋邨

各區總存量、供應量及預測供應量

(單位數目)

	1994 年底 總存量	房屋委員會			1994 年底 總存量	房屋協會		
		供應量	預測供應量			供應量	預測供應量	
		1994	[1995]	[1996]		1994	[1995]	[1996]
西區	638	-	-	-	2 073	-	-	-
銅鑼灣	-	-	-	-	2 677	-	-	-
北角	2 623	-	-	-	2 058	-	-	432
筲箕灣	28 141	3 739	1 528	2 850	3 167	-	-	-
香港仔	34 629	-	-	-	1 175	-	-	-
南區	660	-	-	-	-	-	-	-
港島	66 691	3 739	1 528	2 850	11 150	-	-	432
油麻地	-	-	-	-	673	-	-	-
紅磡	1 084	-	-	-	5 352	-	-	-
何文田	15 554	-	-	-	1 027	-	-	-
九龍	16 638	-	-	-	7 052	-	-	-
長沙灣	11 396	-	-	-	-	-	-	-
石硤尾	30 701	125	-	638	-	-	-	-
黃大仙	83 967	3 234	7 846	3 603	716	-	-	-
觀塘	107 068	1 315	749	8 571	4 921	-	-	-
新九龍	233 132	4 674	8 595	12 812	5 637	-	-	-
荃灣	106 602	5 689	3 452	4 008	4 500	-	269	-
屯門	57 991	-	-	-	-	-	-	-
元朗	30 388	-	-	-	-	-	-	-
北區	23 166	-	3 330	145	662	-	-	-
大埔	32 385	-	-	-	-	-	-	-
沙田	67 091	1 498	-	787	3 725	-	-	-
西貢	19 717	1 498	-	2 322	301	-	-	971
離島	1 123	-	805	-	-	-	-	-
新界	338 463	8 685	7 587	7 262	9 188	-	269	971
總數	654 924	17 098	17 710	22 924	33 027	-	269	1 403

資料來源：房屋署及房屋協會。

表20

住宅樓宇 - 政府所擁有的宿舍

各類單位總存量及預測供應量

(單位數目)

類別	1994 年底總存量					預測供應量	
	港島	九龍	新九龍	新界	總數	[1995]	[1996]
A	3 305	2 506	2 011	6 245	14 067	-	-
B	1 500	464	1 264	4 313	7 541	259	710
C	248	42	304	458	1 052	141	236
D	528	220	210	517	1 475	-	-
E	1 656	250	267	377	2 550	-	-
所有類別	7 237	3 482	4 056	11 910	26 685	400	946

總存量包括由1984年4月1日起向私人機構購入的單位，以及軍部移交香港政府用作宿舍的單位，但不包括赤柱軍營的出租單位(這些單位會在1997年由人民解放軍接收)。赤柱軍營的單位已包括在私人住宅的圖表。

預測供應量只包括工務計劃之下所建成的單位，而不包括向私營機構購買的樓宇。

資料來源：政府產業署。

私人寫字樓 - 各區不同級別總存量及空置量

	1994 年底總存量 (平方米)				1994 年底空置量 (平方米)				空置百分率			
	A	B	C	合計	A	B	C	合計	A	B	C	合計
西區	35 600	25 900	16 600	78 100	600	5 400	800	6 800	1.7	20.8	4.8	8.7
上環	90 000	280 200	378 400	748 600	18 600	33 200	28 000	79 800	20.7	11.8	7.4	10.7
中區	1 197 900	329 800	163 600	1 691 300	54 900	32 300	9 600	96 800	4.6	9.8	5.9	5.7
灣仔	733 500	343 000	162 900	1 239 400	24 600	30 300	11 900	66 800	3.4	8.8	7.3	5.4
銅鑼灣	239 800	82 600	37 000	359 400	5 800	9 900	3 400	19 100	2.4	12.0	9.2	5.3
北角	331 300	76 700	31 200	439 200	97 900	1 800	2 400	102 100	29.6	2.3	7.7	23.2
筲箕灣	-	6 300	13 600	19 900	-	6 300	800	7 100	-	100.0	5.9	35.7
香港仔	-	4 500	3 400	7 900	-	-	400	400	-	-	11.8	5.1
南區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
港島	2 628 100	1 149 000	806 700	4 583 800	202 400	119 200	57 300	378 900	7.7	10.4	7.1	8.3
尖沙咀	756 900	227 500	196 500	1 180 900	111 000	20 600	19 500	151 100	14.7	9.1	9.9	12.8
油麻地	16 200	119 000	155 700	290 900	1 000	9 900	14 800	25 700	6.2	8.3	9.5	8.8
旺角	19 200	48 800	40 100	108 100	1 600	10 200	3 600	15 400	8.3	20.9	9.0	14.2
紅磡	41 900	22 100	16 400	80 400	4 800	-	1 200	6 000	11.5	-	7.3	7.5
何文田	-	5 800	-	5 800	-	-	-	-	-	-	-	-
九龍	834 200	423 200	408 700	1 666 100	118 400	40 700	39 100	198 200	14.2	9.6	9.6	11.9
長沙灣	57 300	12 800	35 500	105 600	3 500	200	3 200	6 900	6.1	1.6	9.0	6.5
石硤尾	17 400	19 700	-	37 100	10 000	-	-	10 000	57.5	-	-	27.0
九龍塘	-	2 000	-	2 000	-	-	-	-	-	-	-	-
黃大仙	57 000	-	6 900	63 900	-	-	2 200	2 200	-	-	31.9	3.4
觀塘	127 100	31 400	1 800	160 300	27 400	3 000	-	30 400	21.6	9.6	-	19.0
新九龍	258 800	65 900	44 200	368 900	40 900	3 200	5 400	49 500	15.8	4.9	12.2	13.4
荃灣	112 600	34 100	1 000	147 700	15 600	10 700	-	26 300	13.9	31.4	-	17.8
屯門	-	-	8 400	8 400	-	-	500	500	-	-	6.0	6.0
元朗	-	9 700	13 100	22 800	-	300	-	300	-	3.1	-	1.3
北區	-	500	-	500	-	100	-	100	-	20.0	-	20.0
大埔	-	5 200	600	5 800	-	-	-	-	-	-	-	-
沙田	37 900	17 500	1 800	57 200	19 500	-	-	19 500	51.5	-	-	34.1
新界	150 500	67 000	24 900	242 400	35 100	11 100	500	46 700	23.3	16.6	2.0	19.3
總數	3 871 600	1 705 100	1 284 500	6 861 200	396 800	174 200	102 300	673 300	10.2	10.2	8.0	9.8

私人寫字樓 - 各區總存量、供應量及空置量

	1993 年底總存量	1994 供應量	供應量佔1993 總存量的百分率	1994 年底總存量	1994 年底空置量	空置百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)	
西區	72 700	5 400	7.4	78 100	6 800	8.7
上環	695 200	57 400	8.3	748 600	79 800	10.7
中區	1 686 200	24 200	1.4	1 691 300	96 800	5.7
灣仔	1 199 900	41 400	3.5	1 239 400	66 800	5.4
銅鑼灣	349 700	12 600	3.6	359 400	19 100	5.3
北角	349 900	89 300	25.5	439 200	102 100	23.2
筲箕灣	12 300	7 600	61.8	19 900	7 100	35.7
香港仔	7 900	-	-	7 900	400	5.1
南區	-	-	-	-	-	-
港島	4 373 800	237 900	5.4	4 583 800	378 900	8.3
尖沙咀	1 006 200	174 700	17.4	1 180 900	151 100	12.8
油麻地	281 500	12 900	4.6	290 900	25 700	8.8
旺角	100 000	8 100	8.1	108 100	15 400	14.2
紅磡	80 400	-	-	80 400	6 000	7.5
何文田	5 800	-	-	5 800	-	-
九龍	1 473 900	195 700	13.3	1 666 100	198 200	11.9
長沙灣	105 600	-	-	105 600	6 900	6.5
石硤尾	19 700	17 400	88.3	37 100	10 000	27.0
九龍塘	2 000	-	-	2 000	-	-
黃大仙	60 900	3 000	4.9	63 900	2 200	3.4
觀塘	138 600	21 700	15.7	160 300	30 400	19.0
新九龍	326 800	42 100	12.9	368 900	49 500	13.4
荃灣	141 300	6 400	4.5	147 700	26 300	17.8
屯門	8 400	-	-	8 400	500	6.0
元朗	22 800	-	-	22 800	300	1.3
北區	500	-	-	500	100	20.0
大埔	5 800	-	-	5 800	-	-
沙田	37 500	19 700	52.5	57 200	19 500	34.1
新界	216 300	26 100	12.1	242 400	46 700	19.3
總數	6 390 800	501 800	7.9	6 861 200	673 300	9.8

私人寫字樓 - 各級別拆卸量、供應量及總存量

(平方米)

		拆卸量				供應量				總存量(年底計算)			
		A	B	C	合計	A	B	C	合計	A	B	C	合計
1990	港島	-	3 900	7 300	11 200	64 300	64 000	14 800	143 100	1 927 900*	909 000*	700 000*	3 536 900*
	九龍	-	5 100	-	5 100	-	26 400	19 800	46 200	678 100*	272 800*	321 500*	1 272 400*
	新九龍	-	-	-	-	-	-	-	-	118 600*	9 200*	40 000*	167 800*
	新界	-	2 100	-	2 100	-	-	11 000	11 000	47 200*	36 000*	24 900*	108 100*
	總數	-	11 100	7 300	18 400	64 300	90 400	45 600	200 300	2 771 800*	1 227 000*	1 086 400*	5 085 200*
1991	港島	100	9 400	12 100	21 600	202 700	89 200	27 700	319 600	2 130 500	988 800	715 600	3 834 900
	九龍	-	-	200	200	34 900	16 700	18 200	69 800	713 000	289 500	339 500	1 342 000
	新九龍	-	-	-	-	2 800	27 300	800	30 900	121 400	56 200*	40 800	218 400*
	新界	-	-	-	-	38 400	-	-	38 400	85 600	36 000	24 900	146 500
	總數	100	9 400	12 300	21 800	278 800	133 200	46 700	458 700	3 050 500	1 370 500*	1 120 800	5 541 800*
1992	港島	-	4 000	3 300	7 300	252 700	86 800	46 300	385 800	2 383 200	1 071 600	758 600	4 213 400
	九龍	-	-	-	-	-	13 400	22 000	35 400	713 000	302 900	361 500	1 377 400
	新九龍	-	-	-	-	48 600	41 400	-	90 000	170 000	97 600	40 800	308 400
	新界	-	-	-	-	38 400	-	15 000	53 400	124 000	36 000	39 900	199 900
	總數	-	4 000	3 300	7 300	339 700	141 600	83 300	564 600	3 390 200	1 508 100	1 200 800	6 099 100
1993	港島	300	21 700	8 500	30 500	157 700	66 500	39 800	264 000	2 504 600*	1 085 700*	783 500*	4 373 800*
	九龍	-	3 900	1 700	5 600	32 400	36 900	31 700	101 000	693 100*	391 600*	389 200*	1 473 900*
	新九龍	-	-	-	-	-	32 300	-	32 300	219 700*	65 900*	41 200*	326 800*
	新界	-	-	-	-	-	15 500	-	15 500	124 400*	67 000*	24 900*	216 300*
	總數	300	25 600	10 200	36 100	190 100	151 200	71 500	412 800	3 541 800*	1 610 200*	1 238 800*	6 390 800*
1994	港島	-	19 100	8 800	27 900	123 500	82 400	32 000	237 900	2 628 100	1 149 000	806 700	4 583 800
	九龍	-	-	3 500	3 500	141 100	31 600	23 000	195 700	834 200	423 200	408 700	1 666 100
	新九龍	-	-	-	-	39 100	-	3 000	42 100	258 800	65 900	44 200	368 900
	新界	-	-	-	-	26 100	-	-	26 100	150 500	67 000	24 900	242 400
	總數	-	19 100	12 300	31 400	329 800	114 000	58 000	501 800	3 871 600	1 705 100	1 284 500	6 861 200

* 總存量已經調整，以便和差餉估價紀錄相符。

寫字樓的級別於1991年重新劃分，由1990年起，各年的總存量均按重新界定的級別計算。

表24

私人寫字樓 - 各區供應量及預測供應量

(平方米)

	1990	1991	1992	1993	1994 各級供應量				1990-1994	預測供應量	
					A	B	C	合計	平均	[1995]	[1996]
									供應量		
西區	3 200	100	9 600	13 000	-	4 200	1 200	5 400	6 300	8 700	25 500
上環	16 800	33 600	31 800	17 100	24 700	19 500	13 200	57 400	31 300	44 200	68 900
中區	50 500	51 700	127 900	12 500	-	18 900	5 300	24 200	53 400	5 900	83 700
灣仔	24 800	152 400	97 200	106 400	13 000	22 400	6 000	41 400	84 500	27 800	49 000
銅鑼灣	-	7 500	76 300	24 300	-	11 100	1 500	12 600	24 100	15 200	13 200
北角	47 800	73 100	43 000	89 100	85 800	-	3 500	89 300	68 500	9 900	101 400
筲箕灣	-	-	-	1 600	-	6 300	1 300	7 600	1 800	9 200	15 000
香港仔	-	1 200	-	-	-	-	-	-	200	32 000	11 000
南區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
港島	143 100	319 600	385 800	264 000	123 500	82 400	32 000	237 900	270 100	152 900	367 700
尖沙咀	23 300	51 400	13 000	53 000	141 100	20 200	13 400	174 700	63 100	13 400	24 000
油麻地	6 200	8 100	17 700	19 200	-	4 200	8 700	12 900	12 800	14 100	28 400
旺角	15 300	6 500	3 900	4 500	-	7 200	900	8 100	7 700	43 700	1 200
紅磡	1 400	3 800	800	24 300	-	-	-	-	6 100	75 900	7 800
何文田	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 200
九龍	46 200	69 800	35 400	101 000	141 100	31 600	23 000	195 700	89 700	147 100	82 600
長沙灣	-	6 000	-	-	-	-	-	-	1 200	1 400	3 600
石硤尾	-	-	-	-	17 400	-	-	17 400	3 500	-	-
九龍塘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
黃大仙	-	-	-	-	-	-	3 000	3 000	600	-	-
觀塘	-	24 900	90 000	32 300	21 700	-	-	21 700	33 700	20 800	-
新九龍	-	30 900	90 000	32 300	39 100	-	3 000	42 100	39 000	22 200	3 600
荃灣	-	38 400	53 400	15 500	6 400	-	-	6 400	22 700	1 000	19 700
屯門	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
元朗	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 400
北區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27 200	-
大埔	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
沙田	11 000	-	-	-	19 700	-	-	19 700	6 100	43 700	-
新界	11 000	38 400	53 400	15 500	26 100	-	-	26 100	28 800	71 900	24 100
總數	200 300	458 700	564 600	412 800	329 800	114 000	58 000	501 800	427 600	394 100	478 000

私人寫字樓 - 各區不同級別預測供應量

(平方米)

	[1995]				[1996]			
	A	B	C	合計	A	B	C	合計
西區	-	7 900	800	8 700	10 200	14 000	1 300	25 500
上環	16 700	21 200	6 300	44 200	-	38 500	30 400	68 900
中區	1 700	-	4 200	5 900	61 100	15 300	7 300	83 700
灣仔	-	14 600	13 200	27 800	11 100	22 500	15 400	49 000
銅鑼灣	-	6 400	8 800	15 200	-	5 100	8 100	13 200
北角	-	-	9 900	9 900	87 400	2 700	11 300	101 400
筲箕灣	-	5 300	3 900	9 200	12 600	-	2 400	15 000
香港仔	32 000	-	-	32 000	-	5 000	6 000	11 000
南區	-	-	-	-	-	-	-	-
港島	50 400	55 400	47 100	152 900	182 400	103 100	82 200	367 700
尖沙咀	-	9 000	4 400	13 400	-	9 900	14 100	24 000
油麻地	-	9 500	4 600	14 100	-	8 900	19 500	28 400
旺角	17 900	19 000	6 800	43 700	-	-	1 200	1 200
紅磡	75 900	-	-	75 900	-	7 800	-	7 800
何文田	-	-	-	-	21 200	-	-	21 200
九龍	93 800	37 500	15 800	147 100	21 200	26 600	34 800	82 600
長沙灣	-	-	1 400	1 400	-	3 600	-	3 600
石硤尾	-	-	-	-	-	-	-	-
九龍塘	-	-	-	-	-	-	-	-
黃大仙	-	-	-	-	-	-	-	-
觀塘	20 800	-	-	20 800	-	-	-	-
新九龍	20 800	-	1 400	22 200	-	3 600	-	3 600
荃灣	-	1 000	-	1 000	13 000	6 700	-	19 700
屯門	-	-	-	-	-	-	-	-
元朗	-	-	-	-	-	4 400	-	4 400
北區	27 200	-	-	27 200	-	-	-	-
大埔	-	-	-	-	-	-	-	-
沙田	43 700	-	-	43 700	-	-	-	-
新界	70 900	1 000	-	71 900	13 000	11 100	-	24 100
總數	235 900	93 900	64 300	394 100	216 600	144 400	117 000	478 000

私人寫字樓 - 各區空置量

(平方米)

	1990	1991	1992	1993	1994 各級別空置量			合計	佔年底總存量的百分率
					A	B	C		
西區	5 700	2 700	9 800	13 800	600	5 400	800	6 800	8.7
上環	45 600	52 400	48 900	42 800	18 600	33 200	28 000	79 800	10.7
中區	73 600	113 500	133 300	72 200	54 900	32 300	9 600	96 800	5.7
灣仔	70 100	143 100	129 600	84 000	24 600	30 300	11 900	66 800	5.4
銅鑼灣	7 000	15 200	74 900	33 400	5 800	9 900	3 400	19 100	5.3
北角	28 800	78 000	22 400	26 000	97 900	1 800	2 400	102 100	23.2
筲箕灣	200	-	400	700	-	6 300	800	7 100	35.7
香港仔	300	1 100	500	200	-	-	400	400	5.1
南區	200	100	-	-	-	-	-	-	-
港島	231 500	406 100	419 800	273 100	202 400	119 200	57 300	378 900	8.3
尖沙咀	43 900	63 800	35 800	46 200	111 000	20 600	19 500	151 100	12.8
油麻地	17 800	11 500	15 000	19 800	1 000	9 900	14 800	25 700	8.8
旺角	2 700	5 400	3 800	5 700	1 600	10 200	3 600	15 400	14.2
紅磡	600	900	1 300	14 700	4 800	-	1 200	6 000	7.5
何文田	-	-	-	-	-	-	-	-	-
九龍	65 000	81 600	55 900	86 400	118 400	40 700	39 100	198 200	11.9
長沙灣	1 600	3 300	2 800	900	3 500	200	3 200	6 900	6.5
石硤尾	-	-	400	-	10 000	-	-	10 000	27.0
九龍塘	-	-	-	-	-	-	-	-	-
黃大仙	100	200	100	100	-	-	2 200	2 200	3.4
觀塘	-	7 400	63 800	36 200	27 400	3 000	-	30 400	19.0
新九龍	1 700	10 900	67 100	37 200	40 900	3 200	5 400	49 500	13.4
荃灣	1 800	4 000	44 600	30 000	15 600	10 700	-	26 300	17.8
屯門	300	100	-	300	-	-	500	500	6.0
元朗	700	700	500	500	-	300	-	300	1.3
北區	-	-	-	100	-	100	-	100	20.0
大埔	1 400	-	-	600	-	-	-	-	-
沙田	6 000	2 000	800	700	19 500	-	-	19 500	34.1
新界	10 200	6 800	45 900	32 200	35 100	11 100	500	46 700	19.3
總數	308 400	505 400	588 700	428 900	396 800	174 200	102 300	673 300	9.8

私人寫字樓 - 整體空置趨勢

	年內落成樓宇			其餘所有樓宇			整體空置量	
	總樓面面積	空置量	空置百分率	總樓面面積	空置量	空置百分率	空置量	佔總存量的百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	
1990	200 300	120 100	60.0	4 884 900	188 300	3.9	308 400	6.1
1991	458 700	269 700	58.8	5 063 400	235 700	4.7	505 400	9.2
1992	564 600	328 000	58.1	5 534 500	260 700	4.7	588 700	9.7
1993	412 800	187 400	45.4	6 023 300	241 500	4.0	428 900	6.7
1994	501 800	363 400	72.4	6 359 400	309 900	4.9	673 300	9.8

私人寫字樓 - 各區不同級別平均租金

(港元計算的每月每平方米租金)

級別	地區	1993 第一季	1993 第二季	1993 第三季	1993 第四季	1993 全年	1994 第一季	1994 第二季	1994 第三季*	1994 第四季*	1994 全年*
[平均面積]											
A [210平方米]	上環	385.6	(370.3)	(392.9)	(424.5)	388.2	-	(470.7)	(490.9)	(542.4)	482.4
	中區	516.4	571.0	569.9	610.4	561.8	664.1	704.1	770.0	775.2	718.6
	灣仔/銅鑼灣	426.9	465.8	479.2	466.1	457.5	535.6	594.9	584.8	649.5	582.6
	尖沙咀	375.9	401.1	420.0	429.9	407.9	441.3	490.3	502.0	476.0	480.2
	油麻地/旺角	414.6	403.3	(378.9)	(380.9)	399.3	(392.1)	(439.0)	(516.3)	(478.1)	449.1
B [79平方米]	上環	335.2	345.8	349.4	378.1	352.0	398.6	391.5	426.7	421.9	407.2
	中區	433.4	460.4	470.2	498.4	459.7	508.9	538.9	581.0	616.8	547.6
	灣仔/銅鑼灣	344.3	356.2	366.0	372.1	359.8	389.1	423.3	466.2	456.0	428.0
	尖沙咀	385.2	385.5	388.4	396.1	389.1	425.4	441.1	448.0	433.7	436.7
	油麻地/旺角	330.4	332.6	349.3	368.0	344.1	364.6	369.8	399.8	391.6	378.1
C [43平方米]	上環	271.8	278.1	297.1	303.3	287.1	302.6	322.7	314.0	333.7	317.5
	中區	322.3	325.8	322.7	338.6	327.8	353.1	370.1	384.0	396.7	370.9
	灣仔/銅鑼灣	319.4	349.8	327.4	335.7	332.0	354.4	372.1	377.3	425.2	375.8
	尖沙咀	346.8	338.0	376.8	376.3	359.3	385.6	408.9	415.2	454.1	410.4
	油麻地/旺角	305.7	348.0	319.3	338.3	326.5	350.3	364.7	364.1	384.5	361.9

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

平均面積是1993及1994年內所分析單位的平均面積。

私人寫字樓 - 各區不同級別平均售價

(港元計算的每平方米售價)

級別	地區	1993 第一季	1993 第二季	1993 第三季	1993 第四季	1993 全年	1994 第一季	1994 第二季*	1994 第三季*	1994 第四季*	1994 全年*
[平均面積]											
A	上環	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中區	107 608	117 543	(122 371)	130 607	118 737	(175 539)	216 315	(213 830)	-	202 412
	灣仔/銅鑼灣	(94 778)	84 486	(99 209)	108 458	96 193	(153 166)	(185 583)	(161 503)	(172 882)	(173 675)
	尖沙咀	87 677	90 306	88 253	93 128	89 956	119 810	130 950	(130 084)	(122 451)	126 118
	油麻地/旺角	(79 862)	-	(105 600)	(99 580)	(94 011)	-	(130 201)	(135 674)	(129 489)	130 439
[261 平方米]											
B	上環	(54 780)	66 767	67 385	(82 660)	67 293	(75 049)	(121 536)	(81 959)	(91 324)	94 171
	中區	(83 385)	55 048	(79 838)	(64 974)	62 450	(101 428)	(115 667)	(125 421)	(84 530)	107 583
	灣仔/銅鑼灣	78 573	70 899	72 709	(78 437)	74 170	101 280	113 706	(116 766)	-	108 640
	尖沙咀	(68 155)	72 821	(79 771)	(79 035)	74 620	(93 503)	98 581	(104 480)	(99 306)	98 602
	油麻地/旺角	(69 592)	70 363	68 726	(59 494)	67 959	73 932	77 258	(82 784)	(90 094)	77 156
[87 平方米]											
C	上環	48 144	57 060	52 199	56 504	53 867	69 655	77 458	71 123	(66 406)	72 287
	中區	(58 650)	(71 174)	(58 294)	(67 314)	65 522	(89 963)	(74 810)	(100 799)	(56 670)	(88 073)
	灣仔/銅鑼灣	57 016	63 967	65 839	68 054	63 786	84 809	88 614	(84 251)	(85 867)	86 603
	尖沙咀	54 582	57 227	57 742	56 694	56 731	71 974	82 580	71 178	(69 695)	75 449
	油麻地/旺角	57 621	58 843	58 046	60 220	58 634	64 043	65 426	67 345	(65 784)	65 414
[43 平方米]											

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

平均面積是1993及1994年內所分析單位的平均面積。

私人寫字樓 - 各級別租金及售價指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		租金				售價			
		A級	B級	C級	所有級別	A級	B級	C級	所有級別
1985		32	29	36	32	23	26	30	25
1986		40	34	41	38	28	30	33	30
1987		54	44	48	48	41	40	41	41
1988		62	60	62	61	60	62	63	62
1989		100	100	100	100	100	100	100	100
1990		102	98	104	101	95	96	96	96
1991		93	94	101	95	91	104	105	97
1992		97	100	108	101	126	144	144	133
1993		108	109	117	110	155	171	166	159
1994		136*	130*	135*	134*	220*	236*	203*	220*
1990	1	105	101	107	104	107	99	98	102
	2	102	100	104	102	87	95	95	92
	3	100	97	104	100	86	94	94	90
	4	99	94	99	97	101	96	98	99
1991	1	96	94	100	96	85	95	99	91
	2	91	93	100	94	84	96	103	90
	3	90	94	101	94	95	108	108	100
	4	93	95	102	96	101	117	109	106
1992	1	93	98	105	98	109	132	128	118
	2	96	97	108	99	123	142	141	131
	3	97	102	108	102	132	147	148	138
	4	100	102	111	103	138	153	159	144
1993	1	102	104	115	106	146	168	159	151
	2	105	108	116	108	149	166	165	154
	3	111	110	117	112	155	172	167	161
	4	114	113	121	115	169	176	173	171
1994	1	123	120	128	123	208	214	195	207
	2	134	128	134	132	238*	248*	210*	234*
	3	141*	134*	136*	138*	224*	241*	206*	223*
	4	146*	136*	141*	142*	(211)*	(240)*	201*	214*

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

上述指數並非限於主要地區。

由1984年起，計算售價指數時已陸續加入新界各區物業的售價；由1987年起，已加入新界所有地區的物業售價。
 由1991年第2季起，租金和售價指數均就重新界定級別的寫字樓編製。這些指數不能直接與較早前的指數相比。

私人寫字樓(核心地區 A 級寫字樓) - 租金及售價指數

(1989 = 100)

年份 / 季度	租金			售價
	上環 / 中區	灣仔 / 銅鑼灣	尖沙咀	核心地區#
1985	29	26	35	22
1986	35	34	45	27
1987	47	44	(58)	36
1988	58	56	71	63
1989	100	100	100	100
1990	104	100	100	99
1991	88	88	95	83
1992	85	89	95	109
1993	102	105	103	139
1994	131*	135*	124*	215*
1990	1	109	101	104
	2	103	103	97
	3	103	98	99
	4	99	98	99
1991	1	94	90	101
	2	87	87	91
	3	83	86	93
	4	89	88	95
1992	1	83	86	91
	2	82	87	94
	3	89	91	96
	4	85	90	98
1993	1	92	96	97
	2	98	103	102
	3	106	108	106
	4	110	111	108
1994	1	115	119	116
	2	128	133	124
	3	138*	139*	129*
	4	142*	149*	127*

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

核心地區：上環/中區、灣仔/銅鑼灣及尖沙咀。

表32

寫字樓 - 政府所擁有

各級別總存量及預測供應量

(平方米)

級別	1994 年底總存量					預測供應量	
	港島	九龍	新九龍	新界	總數	[1995]	[1996]
A	331 370	29 391	-	-	360 761	30 000*	57 750
B	70 958	81 120	25 458	83 694	261 230	-	-
C	14 094	16 749	30 532	4 806	66 181	-	-
所有級別	416 422	127 260	55 990	88 500	688 172	30 000	57 750

主要資料來源：政府產業署。

* 根據建築署的資料預測。

私人商業樓宇 - 各區總存量、供應量及空置量

	1993 年底總存量	1994 供應量	佔1993年總存量的百分率	1994 年底總存量	1994 年底空置量	空置百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)	
西區	267 100	9 200	3.4	275 000	31 300	11.4
上環	340 700	3 800	1.1	336 800	13 100	3.9
中區	442 900	2 000	0.5	440 000	14 000	3.2
灣仔	565 600	28 300	5.0	589 700	37 900	6.4
半山區	28 300	1 700	6.0	29 900	3 800	12.7
山頂	9 600	-	-	9 600	1 300	13.5
銅鑼灣	328 600	2 300	0.7	330 100	18 600	5.6
北角	498 900	3 500	0.7	501 000	21 500	4.3
筲箕灣	170 600	3 600	2.1	173 600	7 400	4.3
香港仔	135 500	5 800	4.3	140 800	13 700	9.7
南區	22 800	100	0.4	22 900	300	1.3
港島	2 810 600	60 300	2.1	2 849 400	162 900	5.7
尖沙咀	794 300	21 800	2.7	814 300	46 600	5.7
油麻地	474 100	17 800	3.8	477 200	17 600	3.7
旺角	365 600	1 700	0.5	365 700	18 300	5.0
紅磡	432 800	3 100	0.7	434 500	23 500	5.4
何文田	60 600	900	1.5	61 400	4 100	6.7
九龍	2 127 400	45 300	2.1	2 153 100	110 100	5.1
長沙灣	543 800	5 500	1.0	544 500	21 000	3.9
石硤尾	16 300	-	-	16 300	300	1.8
九龍塘	14 000	-	-	14 000	-	-
黃大仙	259 700	2 300	0.9	261 600	11 600	4.4
觀塘	272 700	2 300	0.8	274 700	13 400	4.9
新九龍	1 106 500	10 100	0.9	1 111 100	46 300	4.2
荃灣	576 600	1 800	0.3	576 700	44 500	7.7
屯門	269 200	8 700	3.2	277 900	25 900	9.3
元朗	323 500	15 400	4.8	338 900	59 700	17.6
北區	116 100	32 100	27.6	148 100	22 500	15.2
大埔	172 700	1 400	0.8	173 900	6 700	3.9
沙田	216 300	57 200	26.4	273 500	56 900	20.8
西貢	44 400	7 600	17.1	51 400	8 700	16.9
離島	96 100	-	-	95 200	1 700	1.8
新界	1 814 900	124 200	6.8	1 935 600	226 600	11.7
總數	7 859 400	239 900	3.1	8 049 200	545 900	6.8

私人商業樓宇 - 拆卸量、供應量及總存量

(平方米)

		拆卸量	供應量	總存量 (年底計算)
1990	港島	31 000	51 400	2 635 000*
	九龍	18 800	46 800	2 131 900*
	新九龍	3 600	9 600	1 034 200*
	新界	5 100	131 300	1 599 200*
	總數	58 500	239 100	7 400 300*
1991	港島	30 000	44 200	2 671 800*
	九龍	24 300	25 200	2 132 800
	新九龍	1 700	28 400	1 078 200*
	新界	2 500	106 800	1 703 500
	總數	58 500	204 600	7 586 300*
1992	港島	19 000	79 000	2 731 800
	九龍	17 600	25 700	2 140 900
	新九龍	15 000	14 900	1 078 100
	新界	4 500	45 400	1 744 400
	總數	56 100	165 000	7 695 200
1993	港島	41 500	118 100	2 810 600*
	九龍	7 800	36 800	2 127 400*
	新九龍	5 100	61 800	1 106 500*
	新界	2 200	56 600	1 814 900*
	總數	56 600	273 300	7 859 400*
1994	港島	21 500	60 300	2 849 400
	九龍	19 600	45 300	2 153 100
	新九龍	5 500	10 100	1 111 100
	新界	3 500	124 200	1 935 600
	總數	50 100	239 900	8 049 200

* 總存量已經調整，以便和差餉估價紀錄相符。

私人商業樓宇 - 各區供應量及預測供應量

(平方米)

	1990	1991	1992	1993	1994	1990-1994 平均供應量	預測供應量	
							[1995]	[1996]
西區	3 500	3 800	10 300	4 500	9 200	6 300	3 500	4 000
上環	2 900	4 100	2 900	2 800	3 800	3 300	5 200	6 100
中區	35 200	10 300	13 000	7 500	2 000	13 600	2 400	9 900
灣仔	5 200	11 000	11 000	46 100	28 300	20 300	5 800	5 700
半山區	700	500	300	8 900	1 700	2 400	1 300	2 300
山頂	-	-	-	7 200	-	1 500	4 700	-
銅鑼灣	400	3 900	25 100	15 000	2 300	9 300	2 100	3 100
北角	2 000	9 300	6 300	9 400	3 500	6 100	1 300	10 400
筲箕灣	700	300	8 000	3 000	3 600	3 100	4 700	800
香港仔	800	900	2 000	13 600	5 800	4 600	1 700	5 100
南區	-	100	100	100	100	100	500	3 600
港島	51 400	44 200	79 000	118 100	60 300	70 600	33 200	51 000
尖沙咀	15 600	13 000	4 400	24 800	21 800	15 900	6 600	11 000
油麻地	4 900	2 400	9 500	2 700	17 800	7 500	5 700	9 300
旺角	7 000	4 300	7 200	3 800	1 700	4 800	17 700	3 300
紅磡	19 300	5 300	4 000	5 500	3 100	7 500	4 900	1 900
何文田	-	200	600	-	900	300	400	800
九龍	46 800	25 200	25 700	36 800	45 300	36 000	35 300	26 300
長沙灣	2 400	9 400	7 100	34 200	5 500	11 700	4 500	9 600
石硤尾	300	-	-	-	-	100	-	-
九龍塘	-	-	-	-	-	-	-	-
黃大仙	2 300	600	1 200	24 900	2 300	6 300	41 000	4 400
觀塘	4 600	18 400	6 600	2 700	2 300	6 900	98 000	-
新九龍	9 600	28 400	14 900	61 800	10 100	25 000	143 500	14 000
荃灣	70 300	64 700	4 400	1 700	1 800	28 600	14 200	49 300
屯門	7 400	700	16 000	12 200	8 700	9 000	-	2 000
元朗	9 400	3 100	14 200	22 400	15 400	12 900	2 300	6 600
北區	1 500	15 700	3 600	16 200	32 100	13 800	10 800	1 300
大埔	9 600	10 700	2 400	-	1 400	4 800	1 600	700
沙田	29 400	2 200	2 300	3 600	57 200	18 900	18 200	6 700
西貢	1 600	1 400	400	400	7 600	2 300	-	14 200
離島	2 100	8 300	2 100	100	-	2 500	4 900	1 700
新界	131 300	106 800	45 400	56 600	124 200	92 800	52 000	82 500
總數	239 100	204 600	165 000	273 300	239 900	224 400	264 000	173 800

私人商業樓宇 - 各區空置量

	年底空置量(平方米)				1994	
	1990	1991	1992	1993	空置量 (平方米)	佔年底總存量的 百分率
西區	20 300	18 200	20 900	25 100	31 300	11.4
上環	15 400	12 900	6 400	13 300	13 100	3.9
中區	12 300	14 600	10 300	15 300	14 000	3.2
灣仔	17 800	16 400	17 800	29 700	37 900	6.4
半山區	400	700	600	8 000	3 800	12.7
山頂	500	-	-	7 100	1 300	13.5
銅鑼灣	5 100	6 300	22 500	13 600	18 600	5.6
北角	16 900	26 300	20 300	29 900	21 500	4.3
筲箕灣	4 300	3 500	9 900	5 700	7 400	4.3
香港仔	9 500	7 000	7 700	16 600	13 700	9.7
南區	100	-	200	100	300	1.3
港島	102 600	105 900	116 600	164 400	162 900	5.7
尖沙咀	34 600	28 500	22 200	43 600	46 600	5.7
油麻地	14 000	10 500	8 600	8 400	17 600	3.7
旺角	10 900	12 800	15 500	17 300	18 300	5.0
紅磡	37 000	16 000	15 300	21 700	23 500	5.4
何文田	400	2 100	3 000	2 300	4 100	6.7
九龍	96 900	69 900	64 600	93 300	110 100	5.1
長沙灣	12 600	15 000	11 200	44 900	21 000	3.9
石硤尾	400	500	3 000	300	300	1.8
九龍塘	100	100	-	-	-	-
黃大仙	4 400	3 500	5 400	6 600	11 600	4.4
觀塘	8 000	10 900	12 100	9 800	13 400	4.9
新九龍	25 500	30 000	31 700	61 600	46 300	4.2
荃灣	68 800	69 000	45 900	41 100	44 500	7.7
屯門	25 500	20 100	22 600	28 000	25 900	9.3
元朗	25 200	19 100	32 200	53 800	59 700	17.6
北區	3 700	10 400	3 200	19 900	22 500	15.2
大埔	15 300	7 200	7 500	7 000	6 700	3.9
沙田	12 300	7 900	5 900	7 500	56 900	20.8
西貢	3 200	2 100	1 800	1 900	8 700	16.9
離島	2 600	9 300	3 600	2 700	1 700	1.8
新界	156 600	145 100	122 700	161 900	226 600	11.7
總數	381 600	350 900	335 600	481 200	545 900	6.8

私人商業樓宇 - 整體空置趨勢

	年內落成樓宇			其餘所有樓宇			整體空置量	
	總樓面面積	空置量	空置百分率	總樓面面積	空置量	空置百分率	空置量	佔總存量的百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	
1990	239 100	109 600	45.8	7 161 200	272 000	3.8	381 600	5.2
1991	204 600	100 900	49.3	7 341 800	250 000	3.4	350 900	4.6
1992	165 000	101 400	61.5	7 530 200	234 200	3.1	335 600	4.4
1993	273 300	164 600	60.2	7 653 500	316 600	4.1	481 200	6.1
1994	239 900	177 200	73.9	7 809 300	368 700	4.7	545 900	6.8

私人零售業樓宇 - 平均租金

(港元計算的每月每平方米租金)

區域 [平均面積]	1993 第一季	1993 第二季	1993 第三季	1993 第四季	1993 全年	1994 第一季	1994 第二季	1994 第三季*	1994 第四季*	1994 全年*
港島 [59平方米]	711.8	818.9	893.6	876.7	820.2	854.2	909.4	1 050.4	986.9	946.3
九龍 [56平方米]	892.9	919.9	937.5	971.0	929.5	897.6	1 084.3	1 061.6	1 059.1	1 026.8
新九龍 [49平方米]	628.8	662.0	751.7	734.9	687.6	696.5	701.9	735.2	826.6	727.5
新界 [58平方米]	519.3	573.1	600.8	575.7	566.6	564.8	584.5	620.7	681.6	603.8

* 臨時數字。

平均面積是1993及1994年內所分析單位的平均面積。

私人零售業樓宇 - 平均售價

(港元計算的每平方米售價)

區域 [平均面積]	1993 第一季	1993 第二季	1993 第三季	1993 第四季	1993 全年	1994 第一季	1994 第二季*	1994 第三季*	1994 第四季*	1994 全年*
港島 [44平方米]	144 879	140 121	138 814	145 568	141 784	141 762	158 119	112 714	(217 629)	144 314
九龍 [52平方米]	135 848	139 877	143 703	124 578	137 309	156 262	174 844	179 243	(145 536)	168 601
新九龍 [48平方米]	88 474	116 344	117 213	115 487	111 863	121 372	143 588	109 464	104 000	125 348
新界 [35平方米]	66 977	94 120	106 052	100 975	95 750	106 232	95 226	85 319	(71 986)	96 154

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

平均面積是1993及1994年內所分析單位的平均面積。

私人零售業樓宇 - 租金及售價指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		租金	售價
1985		58	40
1986		61	47
1987		69	57
1988		81	76
1989		100	100
1990		112	112
1991		126	143
1992		149	200
1993		167	244
1994		192*	279*
1990	1	108	105
	2	109	112
	3	114	115
	4	116	116
1991	1	118	124
	2	124	139
	3	128	148
	4	135	162
1992	1	140	175
	2	147	199
	3	151	209
	4	156	218
1993	1	162	232
	2	164	244
	3	168	247
	4	173	252
1994	1	183	278
	2	191	294*
	3	194*	283*
	4	201*	262*

* 臨時數字。

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

由1989年第一季起，租金和售價指數是就所有類別的零售業樓宇而編製。這些指數不能直接與1989年第一季以前的指數相比，因為該季以前的指數只就面向街道的店舖而編製。

商業樓宇 - 房屋委員會
 各區總存量、空置量、供應量及預測供應量

(平方米)

	1994 年底總存量*	1994 年底空置量*	空置百分率	供應量	預測供應量	
				1994	[1995]	[1996]
北角	5 124	172	3.4	-	-	-
筲箕灣	30 154	1 213	4.0	3 796	4 143	-
香港仔	35 782	1 361	3.8	-	-	-
南區	79	-	-	-	-	-
港島	71 139	2 746	3.9	3 796	4 143	-
紅磡	1 034	-	-	-	-	-
何文田	22 968	607	2.6	-	-	-
九龍	24 002	607	2.5	-	-	-
長沙灣	12 280	127	1.0	-	-	-
石硤尾	39 238	217	0.6	-	-	-
黃大仙	115 343	1 343	1.2	97	-	539
觀塘	119 791	982	0.8	-	151	1 903
新九龍	286 652	2 669	0.9	97	151	2 442
荃灣	120 665	3 177	2.6	3 793	3 625	100
屯門	85 244	1 550	1.8	-	-	-
元朗	29 196	824	2.8	-	-	-
北區	25 006	164	0.7	-	5 581	-
大埔	50 717	1 688	3.3	-	-	-
沙田	115 595	1 601	1.4	-	-	7 215
西貢	38 696	6	+	-	1 862	-
離島	592	103	17.4	-	45	-
新界	465 711	9 113	2.0	3 793	11 113	7 315
總數	847 504	15 135	1.8	7 686	15 407	9 757

+ 少於0.05%

* 不包括1994年下半年落成的樓宇。

資料來源：房屋署。

表42

商業樓宇 - 房屋協會
各區總存量、空置量、供應量及預測供應量

(平方米)

	1994 年底總存量	1994 年底空置量	空置百分率	供應量		
				1994	[1995]	[1996]
西區	1 235	345	27.9	-	-	-
上環	890	-	-	266	-	-
中區	69	-	-	-	-	-
灣仔	156	-	-	-	-	-
銅鑼灣	887	-	-	-	-	-
北角	673	-	-	-	-	1 943
筲箕灣	438	116	26.5	-	-	-
香港仔	821	-	-	-	-	-
港島	5 169	461	8.9	266	-	1 943
油麻地	902	-	-	-	2 836	-
旺角	1 683	385	22.9	810	-	-
紅磡	4 324	-	-	-	-	-
何文田	1 265	-	-	-	-	-
九龍	8 174	385	4.7	810	2 836	-
長沙灣	175	-	-	-	-	-
石硤尾	-	-	-	-	1 635	-
黃大仙	259	-	-	-	-	-
觀塘	3 108	-	-	-	-	-
新九龍	3 542	-	-	-	1 635	-
荃灣	6 823	94	1.4	-	4 460	-
北區	1 254	71	5.7	-	-	-
沙田	4 175	-	-	-	-	-
西貢	127	127	100.0	-	-	1 120
新界	12 379	292	2.4	-	4 460	1 120
總數	29 264	1 138	3.9	1 076	8 931	3 063

資料來源：房屋協會。

私人分層工廠大廈 - 各區總存量、供應量及空置量

	1993 年底總存量 (平方米)	1994 供應量 (平方米)	供應量佔1993 總存量的百分率	1994 年底總存量 (平方米)	1994 年底空置量 (平方米)	空置百分率
西區	113 200	-	-	113 200	2 300	2.0
灣仔	-	-	-	-	-	-
北角	542 600	-	-	534 300	6 300	1.2
筲箕灣	855 000	-	-	851 700	13 800	1.6
香港仔	758 900	30 400	4.0	776 300	132 100	17.0
港島	2 269 700	30 400	1.3	2 275 500	154 500	6.8
旺角	421 700	1 000	0.2	416 500	36 100	8.7
紅磡	915 500	-	-	915 500	18 400	2.0
九龍	1 337 200	1 000	0.1	1 332 000	54 500	4.1
長沙灣	1 157 200	22 700	2.0	1 125 600	62 700	5.6
黃大仙	833 300	-	-	815 600	24 100	3.0
觀塘	3 517 600	67 800	1.9	3 493 100	173 600	5.0
新九龍	5 508 100	90 500	1.6	5 434 300	260 400	4.8
荃灣	5 693 500	66 400	1.2	5 653 900	323 800	5.7
屯門	1 338 700	16 200	1.2	1 354 900	163 800	12.1
元朗	194 300	-	-	194 300	21 200	10.9
北區	169 800	21 100	12.4	190 900	47 700	25.0
大埔	151 900	-	-	151 900	1 800	1.2
沙田	977 600	40 700	4.2	1 018 300	80 100	7.9
離島	900	-	-	900	-	-
新界	8 526 700	144 400	1.7	8 565 100	638 400	7.5
總數	17 641 700	266 300	1.5	17 606 900	1 107 800	6.3

總存量由1993年起已不包括工業／寫字樓綜合樓宇。

私人分層工廠大廈 - 拆卸量、供應量及總存量

(平方米)

		拆卸量	供應量	總存量 (年底計算)
1990	港島	26 800	217 700	2 113 300*
	九龍	15 600	37 700	1 351 500*
	新九龍	54 000	104 600	5 314 600*
	新界	50 600	225 500	7 901 100*
	總數	147 000	585 500	16 680 500*
1991	港島	12 900	65 900	2 166 300
	九龍	11 700	17 400	1 357 200
	新九龍	8 600	157 000	5 463 000
	新界	54 800	280 400	8 126 700
	總數	88 000	520 700	17 113 200
1992	港島	1 500	79 400	2 244 200
	九龍	18 100	4 600	1 343 700
	新九龍	14 700	84 000	5 532 300
	新界	24 700	387 900	8 489 900
	總數	59 000	555 900	17 610 100
1993	港島	34 400	30 800	2 269 700*
	九龍	700	16 000	1 337 200*
	新九龍	95 200	22 900	5 508 100*
	新界	18 500	241 200	8 526 700*
	總數	148 800	310 900	17 641 700*
1994	港島	24 600	30 400	2 275 500
	九龍	6 200	1 000	1 332 000
	新九龍	164 300	90 500	5 434 300
	新界	106 000	144 400	8 565 100
	總數	301 100	266 300	17 606 900

* 總存量已經調整，以便和差餉估價紀錄相符。
總存量由1993年起已不包括工業／寫字樓綜合樓宇。

私人分層工廠大廈 - 各區供應量及預測供應量

(平方米)

	1990	1991	1992	1993	1994	1990-1994 平均供應量	預測供應量	
							[1995]	[1996]
西區	-	-	-	-	-	-	-	-
灣仔	-	-	-	-	-	-	-	-
北角	-	-	35 000	19 300	-	10 900	5 400	-
筲箕灣	78 500	59 700	44 400	11 500	-	38 800	6 300	24 600
香港仔	139 200	6 200	-	-	30 400	35 200	7 600	8 700
港島	217 700	65 900	79 400	30 800	30 400	84 900	19 300	33 300
旺角	5 400	16 700	4 600	16 000	1 000	8 700	6 400	10 600
紅磡	32 300	700	-	-	-	6 600	3 800	-
九龍	37 700	17 400	4 600	16 000	1 000	15 300	10 200	10 600
長沙灣	12 800	39 600	15 400	2 600	22 700	18 600	6 700	37 700
黃大仙	-	38 200	-	-	-	7 600	13 600	59 400
觀塘	91 800	79 200	68 600	20 300	67 800	65 600	54 000	39 100
新九龍	104 600	157 000	84 000	22 900	90 500	91 800	74 300	136 200
荃灣	61 600	83 700	182 600	176 000	66 400	114 100	48 400	111 500
屯門	107 000	66 100	95 100	-	16 200	56 900	18 900	-
元朗	10 000	11 400	9 800	8 500	-	7 900	17 000	-
北區	15 100	42 600	65 700	27 000	21 100	34 300	50 700	33 100
大埔	-	27 600	-	-	-	5 500	-	-
沙田	31 200	49 000	34 700	29 700	40 700	37 100	29 200	49 600
離島	600	-	-	-	-	100	-	-
新界	225 500	280 400	387 900	241 200	144 400	255 900	164 200	194 200
總數	585 500	520 700	555 900	310 900	266 300	447 900	268 000	374 300

私人分層工廠大廈 - 各區不同面積單位供應量

(單位數目)

	面積(平方米)				
	小於50.0	50 - 99.9	100 - 199.9	200 - 399.9	超過399.9
西區	-	-	-	-	-
灣仔	-	-	-	-	-
北角	-	-	-	-	-
筲箕灣	-	-	-	-	-
香港仔	181	75	93	14	-
港島	181	75	93	14	-
旺角	3	12	1	-	-
紅磡	-	-	-	-	-
九龍	3	12	1	-	-
長沙灣	95	178	35	-	-
黃大仙	-	-	-	-	-
觀塘	99	753	23	4	8
新九龍	194	931	58	4	8
荃灣	308	501	100	4	-
屯門	1	173	30	-	-
元朗	-	-	-	-	-
北區	137	113	10	6	6
大埔	-	-	-	-	-
沙田	256	385	29	2	2
離島	-	-	-	-	-
新界	702	1 172	169	12	8
總數	1 080	2 190	321	30	16
%	29.7	60.3	8.8	0.8	0.4

私人分層工廠大廈 - 各區空置量

	年底空置量(平方米)				1994	
	1990	1991	1992	1993	空置量 (平方米)	佔年底總存量的 百分率
西區	3 000	3 800	1 000	1 800	2 300	2.0
灣仔	300	-	-	-	-	-
北角	7 900	8 500	49 600	21 900	6 300	1.2
筲箕灣	22 900	31 400	31 900	24 300	13 800	1.6
香港仔	152 000	159 800	135 700	128 700	132 100	17.0
港島	186 100	203 500	218 200	176 700	154 500	6.8
旺角	14 800	21 800	17 100	32 400	36 100	8.7
紅磡	46 700	25 800	21 500	21 000	18 400	2.0
九龍	61 500	47 600	38 600	53 400	54 500	4.1
長沙灣	33 400	54 800	38 600	46 900	62 700	5.6
黃大仙	6 700	34 900	14 100	14 600	24 100	3.0
觀塘	157 700	164 800	164 000	116 000	173 600	5.0
新九龍	197 800	254 500	216 700	177 500	260 400	4.8
荃灣	199 400	210 000	328 600	351 000	323 800	5.7
屯門	135 700	167 700	201 400	148 700	163 800	12.1
元朗	10 200	29 200	18 600	37 300	21 200	10.9
北區	24 400	36 200	47 000	50 400	47 700	25.0
大埔	3 200	26 400	11 300	6 100	1 800	1.2
沙田	66 700	78 600	53 400	68 100	80 100	7.9
離島	800	-	-	-	-	-
新界	440 400	548 100	660 300	661 600	638 400	7.5
總數	885 800	1 053 700	1 133 800	1 069 200	1 107 800	6.3

空置量由1993年起已不包括工業／寫字樓綜合樓宇。

私人分層工廠大廈 - 各區不同面積單位空置量

(單位數目)

	面積 (平方米)				
	小於50.0	50 - 99.9	100 - 199.9	200 - 399.9	超過399.9
西區	-	-	3	3	2
灣仔	-	-	-	-	-
北角	1	-	4	9	5
筲箕灣	2	15	43	11	5
香港仔	189	619	296	45	22
港島	192	634	346	68	34
旺角	5	88	67	27	19
紅磡	-	2	10	35	12
九龍	5	90	77	62	31
長沙灣	35	156	45	41	49
黃大仙	6	5	6	17	28
觀塘	93	772	132	101	86
新九龍	134	933	183	159	163
荃灣	330	666	416	228	161
屯門	9	273	160	70	53
元朗	1	46	39	4	8
北區	194	303	79	15	4
大埔	-	-	-	-	2
沙田	259	478	165	38	9
離島	-	-	-	-	-
新界	793	1 766	859	355	237
總數	1 124	3 423	1 465	644	465
%	15.8	48.1	20.6	9.0	6.5

表49

私人分層工廠大廈 - 整體空置趨勢

	年內落成樓宇			其餘所有樓宇			整體空置量	
	總樓面面積	空置量	空置百分率	總樓面面積	空置量	空置百分率	空置量	佔總存量的百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	
1990	585 500	282 100	48.2	16 095 000	603 700	3.8	885 800	5.3
1991	520 700	311 600	59.8	16 592 500	742 100	4.5	1 053 700	6.2
1992	555 900	394 600	71.0	17 054 200	739 200	4.3	1 133 800	6.4
1993	310 900	156 400	50.3	17 330 800	912 800	5.3	1 069 200	6.1
1994	266 300	235 600	88.5	17 340 600	872 200	5.0	1 107 800	6.3

總存量及空置量由1993年起已不包括工業／寫字樓綜合樓宇。

表50

私人分層工廠大廈 - 平均租金

(港元計算的每月每平方米租金)

區域 [平均面積]	1993 第一季	1993 第二季	1993 第三季	1993 第四季	1993 全年	1994 第一季	1994 第二季	1994 第三季*	1994 第四季*	1994 全年*
港島 [221 平方米]	123.2	143.4	141.4	140.8	137.2	136.4	134.8	151.0	135.9	139.5
九龍 [278 平方米]	125.9	124.6	122.2	120.6	123.5	113.8	128.3	123.9	112.5	122.0
新九龍 [212 平方米]	123.2	138.0	140.4	136.0	133.3	132.3	139.9	150.0	136.3	140.4
新界 [202 平方米]	88.0	94.1	89.5	89.4	90.2	89.8	91.8	91.1	85.3	90.3

* 臨時數字。

平均租金只以樓上單位的租金計算。

平均面積是 1993 及 1994 年內所分析單位的平均面積。

私人分層工廠大廈 - 平均售價

(港元計算的每平方米售價)

區域 [平均面積]	1993 第一季	1993 第二季	1993 第三季	1993 第四季	1993 全年	1994 第一季	1994 第二季*	1994 第三季*	1994 第四季*	1994 全年*
港島 [193平方米]	18 891	21 845	23 496	26 097	22 678	24 835	24 395	23 548	(24 845)	24 376
九龍 [229平方米]	19 024	22 466	22 402	21 032	21 208	23 308	20 701	22 360	(22 578)	21 978
新九龍 [167平方米]	18 929	21 845	22 310	23 570	21 737	25 546	24 805	24 164	21 994	24 793
新界 [138平方米]	12 924	14 017	13 798	14 067	13 648	14 652	13 830	14 150	14 200	14 215

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

平均售價只以樓上單位的售價計算。

平均面積是1993及1994年內所分析單位的平均面積。

私人分層工廠大廈 - 租金及售價指數

(1989 = 100)

年份 / 季度		租金	售價
1985		44	41
1986		47	42
1987		55	57
1988		77	79
1989		100	100
1990		105	106
1991		109	114
1992		117	147
1993		129	177
1994		133*	190*
1990	1	106	105
	2	103	105
	3	105	106
	4	105	109
1991	1	105	108
	2	106	110
	3	111	116
	4	112	122
1992	1	113	132
	2	115	144
	3	120	156
	4	121	157
1993	1	125	163
	2	130	179
	3	131	180
	4	129	186
1994	1	130	192
	2	132	194*
	3	134*	189*
	4	134*	185*

* 臨時數字。

上述指數只就樓上單位計算。

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

私人分層工廠大廈(選定地區的高質素樓宇) - 平均售價

(港元計算的每平方米售價)

區域 [平均面積]	1993 第一季	1993 第二季	1993 第三季	1993 第四季	1993 全年	1994 第一季	1994 第二季*	1994 第三季*	1994 第四季*	1994 全年*
北角 [180平方米]	40 804	45 626	(47 027)	(57 654)	46 467	(56 732)	(64 392)	(69 811)	(81 777)	70 042
筲箕灣 [69平方米]	(33 300)	(34 489)	35 122	34 184	34 680	(35 416)	(32 309)	(31 474)	(44 022)	37 421
長沙灣 [71平方米]	(40 986)	45 354	47 576	(46 310)	45 381	50 409	57 283	43 614	(59 043)	48 928
觀塘 [72平方米]	42 958	43 675	47 214	45 017	44 670	40 725	50 324	37 769	37 876	40 519
荃灣 [100平方米]	19 965	19 633	27 395	20 548	22 876	23 834	25 725	27 314	24 265	25 073

所分析的樓宇是於1992年或之後建成。

平均售價只以樓上單位的售價計算。

平均面積是1993及1994年內分析單位的平均面積。

* 臨時數字。

() 表示少於20宗交易。

分層工廠大廈 - 房屋委員會

各區總存量及空置量

	1994 年底總存量 (平方米)	1994 年底空置量 (平方米)	空置百分率
筲箕灣	6 804	-	-
港島	6 804	-	-
長沙灣	61 223	2 549	4.2
石硤尾	9 360	-	-
黃大仙	48 096	48	0.1
觀塘	78 505	205	0.3
新九龍	197 184	2 802	1.4
荃灣	124 189	3 266	2.6
屯門	43 900	2 622	6.0
元朗	9 708	2 916	30.0
沙田	39 729	1 542	3.9
新界	217 526	10 346	4.8
總數	421 514	13 148	3.1

1994、1995、及1996年沒有供應量及預測供應量。

資料來源：房屋署。

工業/寫字樓綜合樓宇 - 各區總存量、供應量、空置量及預測供應量

	1993 年底 總存量	1994 供應量	供應量佔1993 總存量的百分率	1994 年底 總存量	1994 年底 空置量	空置百分率	預測供應量	
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		[1995]	[1996]
							(平方米)	(平方米)
筲箕灣	-	23 700	-	23 700	8 100	34.2	-	-
香港仔	6 300	-	-	6 300	300	4.8	-	-
港島	6 300	23 700	376.2	30 000	8 400	28.0	-	-
紅磡	5 300	-	-	5 300	-	-	-	-
九龍	5 300	-	-	5 300	-	-	-	-
長沙灣	3 600	-	-	3 600	100	2.8	13 300	19 200
黃大仙	-	-	-	-	-	-	20 500	-
觀塘	-	-	-	-	-	-	26 400	171 700
新九龍	3 600	-	-	3 600	100	2.8	60 200	190 900
荃灣	-	-	-	-	-	-	5 800	47 800
沙田	-	-	-	-	-	-	16 000	20 400
新界	-	-	-	-	-	-	21 800	68 200
總數	15 200	23 700	155.9	38 900	8 500	21.9	82 000	259 100

工業/寫字樓綜合樓宇 - 整體空置量

	總樓面面積 (平方米)	1994 年底空置量 (平方米)	空置百分率
1994 年內落成樓宇	23 700	8 100	34.2
其餘所有樓宇	15 200	400	2.6
總數	38 900	8 500	21.9

私人專業廠房 - 各區總存量及供應量

	1993 年底總存量 (平方米)	1994 供應量 (平方米)	供應量佔1993 總存量的百分率	1994 年底總存量 (平方米)
西區	700	-	-	700
北角	101 300	-	-	79 100
筲箕灣	12 700	-	-	12 700
香港仔	48 900	34 700	71.0	83 600
港島	163 600	34 700	21.2	176 100
旺角	2 200	-	-	2 200
紅磡	85 900	-	-	85 900
九龍	88 100	-	-	88 100
長沙灣	50 800	-	-	39 400
黃大仙	40 200	-	-	21 100
觀塘	404 900	-	-	395 500
新九龍	495 900	-	-	456 000
荃灣	528 600	-	-	499 300
屯門	247 300	-	-	247 300
元朗	336 700	26 100	7.8	362 800
北區	98 300	-	-	98 300
大埔	668 600	16 700	2.5	685 300
沙田	211 800	-	-	190 400
西貢	65 000	-	-	65 000
離島	2 900	-	-	2 900
新界	2 159 200	42 800	2.0	2 151 300
總數	2 906 800	77 500	2.7	2 871 500

私人專業廠房 - 各區供應量及預測供應量

	(平方米)							
	1990	1991	1992	1993	1994	1990-1994 平均供應量	預測供應量	
							[1995]	[1996]
西區	-	-	-	-	-	-	-	-
北角	-	-	-	-	-	-	-	-
筲箕灣	-	-	-	-	-	-	-	-
香港仔	-	-	-	-	34 700	6 900	-	-
港島	-	-	-	-	34 700	6 900	-	-
旺角	-	-	-	-	-	-	-	-
紅磡	-	-	-	-	-	-	-	-
九龍	-	-	-	-	-	-	-	-
長沙灣	-	-	-	-	-	-	-	-
黃大仙	-	-	-	-	-	-	-	-
觀塘	-	-	-	-	-	-	-	-
新九龍	-	-	-	-	-	-	-	-
荃灣	-	26 500	-	-	-	5 300	-	-
屯門	29 300	-	-	-	-	5 900	-	-
元朗	14 200	14 800	41 700	35 900	26 100	26 600	90 800	-
北區	12 700	-	-	-	-	2 500	10 800	13 200
大埔	61 700	10 600	6 500	4 100	16 700	19 900	28 100	-
沙田	27 900	17 200	-	-	-	9 000	-	-
西貢	5 200	-	-	7 600	-	2 600	6 400	5 700
離島	-	-	-	-	-	-	-	-
新界	151 000	69 100	48 200	47 600	42 800	71 800	136 100	18 900
總數	151 000	69 100	48 200	47 600	77 500	78 700	136 100	18 900

私人貨倉 - 各區總存量、供應量及空置量

	1993 年底總存量	1994 供應量	供應量佔1993 總存量的百分率	1994 年底總存量	1994 年底空置量	空置百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)	
西區	43 800	-	-	43 800	1 600	3.7
上環	400	-	-	400	-	-
北角	49 800	-	-	49 800	5 300	10.6
筲箕灣	97 500	14 300	14.7	98 200	14 300	14.6
香港仔	35 300	-	-	34 200	-	-
港島	226 800	14 300	6.3	226 400	21 200	9.4
尖沙咀	58 300	-	-	58 300	-	-
旺角	5 300	-	-	5 300	-	-
紅磡	66 500	-	-	66 500	4 100	6.2
九龍	130 100	-	-	130 100	4 100	3.2
長沙灣	99 200	-	-	94 700	3 000	3.2
黃大仙	6 100	-	-	6 100	6 100	100.0
觀塘	385 500	-	-	341 500	24 500	7.2
新九龍	490 800	-	-	442 300	33 600	7.6
荃灣	1 736 100	165 000	9.5	1 893 600	151 700	8.0
屯門	84 200	-	-	84 200	-	-
元朗	47 400	-	-	47 400	-	-
北區	76 900	23 400	30.4	100 300	8 100	8.1
沙田	413 300	-	-	413 300	-	-
西貢	2 800	-	-	2 800	-	-
新界	2 360 700	188 400	8.0	2 541 600	159 800	6.3
總數	3 208 400	202 700	6.3	3 340 400	218 700	6.5

上述數字包括設於貨櫃碼頭區的貨倉。

私人貨倉 - 各區供應量及預測供應量

(平方米)

	1990	1991	1992	1993	1994	1990-1994 平均供應量	預測供應量	
							[1995]	[1996]
西區	-	-	-	-	-	-	-	-
上環	-	-	-	-	-	-	-	-
北角	-	-	20 200	1 900	-	4 400	-	-
筲箕灣	-	-	-	-	14 300	2 900	-	-
香港仔	7 200	-	-	-	-	1 400	-	45 400
港島	7 200	-	20 200	1 900	14 300	8 700	-	45 400
尖沙咀	-	-	-	-	-	-	-	-
旺角	-	-	-	-	-	-	-	-
紅磡	-	-	36 400	-	-	7 300	-	-
九龍	-	-	36 400	-	-	7 300	-	-
長沙灣	-	44 600	-	-	-	8 900	-	-
黃大仙	-	-	-	-	-	-	-	-
觀塘	-	-	31 300	-	-	6 300	-	-
新九龍	-	44 600	31 300	-	-	15 200	-	-
荃灣	44 300	391 100	319 400	16 500	165 000	187 300	15 200	-
屯門	27 600	15 300	-	-	-	8 600	4 000	-
元朗	500	7 400	27 400	-	-	7 100	-	71 500
北區	16 400	40 000	13 200	13 300	23 400	21 200	8 700	-
沙田	19 000	40 000	26 500	71 200	-	31 300	60 000	33 500
西貢	-	-	-	-	-	-	-	-
新界	107 800	493 800	386 500	101 000	188 400	255 500	87 900	105 000
總數	115 000	538 400	474 400	102 900	202 700	286 700	87 900	150 400

上述數字包括設於貨櫃碼頭區的貨倉。

私人貨倉 - 各區空置量

	年底空置量(平方米)				1994	
	1990	1991	1992	1993	空置量 (平方米)	佔年底總存量的 百分率
西區	2 400	2 400	-	800	1 600	3.7
上環	-	-	-	-	-	-
北角	-	-	20 200	3 500	5 300	10.6
筲箕灣	-	-	-	-	14 300	14.6
香港仔	7 400	600	600	600	-	-
港島	9 800	3 000	20 800	4 900	21 200	9.4
尖沙咀	-	-	-	-	-	-
旺角	-	-	-	-	-	-
紅磡	2 900	4 300	34 100	17 900	4 100	6.2
九龍	2 900	4 300	34 100	17 900	4 100	3.2
長沙灣	500	200	18 100	500	3 000	3.2
黃大仙	-	-	-	5 000	6 100	100.0
觀塘	9 300	20 400	35 100	1 200	24 500	7.2
新九龍	9 800	20 600	53 200	6 700	33 600	7.6
荃灣	-	245 400*	275 900*	155 600*	151 700*	8.0
屯門	-	100	-	-	-	-
元朗	-	7 400	4 900	4 400	-	-
北區	-	-	6 500	-	8 100	8.1
沙田	-	2 800	300	19 100	-	-
西貢	-	-	-	-	-	-
新界	-	255 700	287 600	179 100	159 800	6.3
總數	22 500	283 600	395 700	208 600	218 700	6.5

* 上述數字包括設於貨櫃碼頭的貨倉。

私人貨倉 - 整體空置趨勢

	年內落成樓宇			其餘所有樓宇			整體空置量	
	總樓面面積	空置量	空置百分率	總樓面面積	空置量	空置百分率	空置量	佔總存量的百分率
	(平方米)	(平方米)		(平方米)	(平方米)		(平方米)	
1990	115 000	7 200	6.3	2 178 600	15 300	0.7	22 500	1.0
1991	538 400	237 300*	44.1	2 217 800	46 300	2.1	283 600*	10.3
1992	474 400	330 300*	69.6	2 749 400	65 400*	2.4	395 700*	12.3
1993	102 900	20 500*	19.9	3 160 200	188 100*	6.0	208 600*	6.4
1994	202 700	108 900*	53.7	3 137 700	109 800*	3.5	218 700*	6.5

* 由1991年起，空置數字包括貨櫃碼頭的貨倉。這些數字不可直接與1991年前的空置數字相比。

私人物業的市場回報率

(回報百分率)

年份 / 季度		住宅				非住宅				零售業樓宇#
		A	B	C	D 及 E	寫字樓 +		分層工廠大廈**		
						A 級	B 級	新九龍	新界	
1987		8.7	8.9	9.1	9.7	8.5	9.5	10.7	11.1	8.9
1988		8.4	8.4	8.8	9.0	9.2	9.3	9.9	10.9	7.9
1989		8.6	8.6	8.6	9.0	8.5	9.2	10.0	11.1	7.7
1990		8.8	8.6	8.5	8.5	9.2	9.4	10.2	11.1	8.0
1991		7.1	6.9	7.3	7.5	7.9	8.3	10.4	10.6	7.3
1992		5.6	5.4	5.7	5.7	6.1	6.5	8.7	9.1	6.5
1993		5.5	5.0	5.2	5.3	5.5	5.9	7.9	8.6	5.9
1994*		5.3	4.5	4.7	5.1	4.9	5.2	7.9	9.0	5.9
1990	1	8.8	9.0	8.6	8.8	8.4	9.5	10.3	11.3	8.3
	2	9.1	8.8	8.8	8.8	10.1	9.7	10.4	10.9	8.1
	3	8.8	8.6	8.5	8.6	10.0	9.6	10.4	11.0	8.0
	4	8.5	8.4	8.2	8.2	8.4	9.0	9.7	11.1	8.0
1991	1	8.3	8.1	8.0	8.1	9.7	9.2	9.9	11.1	7.7
	2	7.6	7.4	7.7	8.1	8.6	9.0	10.4	10.8	7.5
	3	6.8	6.5	6.8	7.2	7.5	8.0	10.7	10.6	7.2
	4	6.1	6.0	6.4	6.4	7.2	7.5	10.2	10.5	7.0
1992	1	5.7	5.6	5.7	5.9	6.7	6.9	9.7	9.7	6.8
	2	5.5	5.2	5.3	5.4	6.1	6.3	8.7	9.2	6.3
	3	5.5	5.1	5.6	5.5	5.8	6.4	8.5	8.6	6.2
	4	5.7	5.3	5.5	5.6	5.7	6.2	8.2	8.7	6.3
1993	1	5.8	5.2	5.6	5.7	5.5	5.7	8.4	8.8	6.1
	2	5.4	4.9	5.3	5.4	5.6	6.0	7.9	8.6	5.9
	3	5.3	4.8	5.0	5.2	5.7	5.9	8.1	8.6	5.9
	4	5.5	5.0	5.0	4.9	5.3	5.9	7.5	8.3	5.9
1994	1	5.2	4.4	4.4	4.4	4.7	5.2	7.2	8.2	5.5
	2*	5.2	4.6	4.7	4.9	4.6	4.9	7.8	9.0	5.7
	3*	5.3	4.6	4.7	5.3	5.1	5.3	8.2	9.1	6.1
	4*	5.3	4.8	5.1	5.7	5.7	5.4	7.9	9.6	7.0

* 臨時數字。

由1989年起，此欄數字是就所有類別的零售業樓宇而計算。這些數字不能直接與1989年以前的數字相比，因為該年以前的數字只就面向街道的店舖而計算。

+ 由1991年第二季起，此欄數字是就重新界定級別的寫字樓計算。這些數字不能直接與較早前的數字相比。

** 此欄數字只就樓上單位計算。

各區域及地區

區域	地區	區界以內的分區名稱	規劃統計小區
港島	西區	堅尼地城、石塘咀、西營盤	1.1.1, 1.1.2, 1.1.6
	上環		1.1.3, 1.1.4, 1.1.5
	中區		1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4
	灣仔		1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5
	半山區	薄扶林	1.4.0, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.7.1
	山頂		1.8.1, 1.8.2, 1.8.3, 1.8.4
	銅鑼灣	大坑、跑馬地、渣甸山、掃桿埔、東角	1.4.4, 1.4.5, 1.4.6, 1.4.7, 1.4.8, 1.4.9
	北角	鰂魚涌	1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7
	筲箕灣	西灣河、柴灣	1.6.1, 1.6.2, 1.6.3, 1.6.4, 1.6.5, 1.6.6
	香港仔	薄扶林村、鴨脷洲、黃竹坑	1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 1.7.5
	南區	深水灣、壽臣山、淺水灣、赤柱、大潭、石澳	1.9.0, 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3, 1.9.4, 1.9.5, 1.9.6, 1.9.7, 1.9.8, 1.9.9
九龍	尖沙咀	紅磡填海區	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6
	油麻地	京士柏	2.2.0, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9
	旺角	大角咀、昂船洲	2.2.1, 2.2.2, 2.6.9
	紅磡	土瓜灣、馬頭角	2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5
	何文田	馬頭圍、嘉道理山	2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.4.6
新九龍	長沙灣	荔枝角、深水埗	2.6.0(p), 2.6.1, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7
	石硤尾	蘇屋、大坑東、大坑西、又一村	2.6.2, 2.6.3, 2.6.8
	九龍塘		2.7.1, 2.7.2
	黃大仙	九龍城、新蒲崗、啓德、東頭、橫頭磡、樂富、大磡、鑽石山、慈雲山、竹園、牛池灣	2.8.1, 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4, 2.8.5, 2.8.6, 2.8.7, 2.8.8, 2.8.9
	觀塘	牛頭角、佐敦谷、九龍灣、秀茂坪、藍田、茶果嶺、油塘	2.8.0, 2.9.0, 2.9.1, 2.9.2, 2.9.3, 2.9.4, 2.9.5, 2.9.7, 2.9.8
新界	荃灣	葵涌、青衣、牙鷹洲、汀九、深井、青龍頭	2.6.0(p), 3.1.0, 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, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6(p), 3.4.0(p), 3.5.0, 3.5.1, 4.1.3(p), 7.3.3(p), 7.6.1(p)

p=部分

各區域及地區

區域	地區	區界以內的分區名稱	規劃統計小區
新界(續)	屯門	大欖、掃管笏、青山灣、藍地	3.3.6(p), 3.4.0(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, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.4.1, 4.4.2(p), 5.1.2(p), 5.1.9(p), 5.3.1(p)
	元朗	廈村、屏山、橋頭圍、大生圍、新田、洪水橋、錦田、石崗、八鄉、流浮山、天水圍	4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.4.2(p), 5.1.0, 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(p), 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.2.9, 5.3.1(p), 5.3.2, 5.3.3, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5(p), 5.4.6, 6.1.0(p)
	北區	粉嶺、聯和墟、安樂村、和合石、鶴藪、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), 6.1.0(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, 7.1.1(p), 7.2.2(p)
	大埔	大埔墟、大埔滘、康樂園、大尾篤、烏蛟騰、塔門洲	6.3.1(p), 7.1.1(p), 7.1.2, 7.2.0, 7.2.1, 7.2.2(p), 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9(p), 7.4.1, 7.4.2(p), 7.4.3, 7.4.4(p), 7.5.1, 7.5.3(p), 7.5.7(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.2.3(p)
	沙田	大圍、火炭、馬料水、赤泥坪、烏溪沙	7.2.9(p), 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3(p), 7.4.4(p), 7.5.3(p), 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7(p), 7.5.8, 7.5.9, 7.6.1(p), 7.6.2(p), 8.2.3(p)
	西貢	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	7.4.2(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3(p), 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.2.8, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4, 8.3.5, 8.3.6, 8.3.7, 8.3.8, 8.3.9
	離島	長洲、坪洲、大嶼山、馬灣、南丫島、索罟群島、石鼓洲、喜靈洲、蒲台群島	9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.2.0, 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 9.4.1, 9.4.2, 9.4.3, 9.4.4, 9.5.0, 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6

p=部分

港島及九龍地區

圖一

