

7. 沙田至馬鞍山

7.1 背景

沙田至馬鞍山(於本報告本節又稱「地區」)包括新界東部之新市鎮發展。沙田是香港七十年代初期動工之第一代新市鎮之一。大圍、火炭、小瀝源及石門亦建有輕工業園。地區亦包括香港中文大學及沙田馬場(香港另一馬場)。政府對沙田至馬鞍山之規劃主要為鞏固現有新市鎮之發展，並無構思其他主要新發展地區。

九廣鐵路東鐵連接沙田與九龍，亦是通往中國內地之主要鐵路。馬鞍山至大圍環線已於二零零四年底完工，連接烏溪沙與大圍。此外，長遠而言，一條新的主要環線(沙田至中環環線)將會連接大圍及商業中心區，途經東南九龍發展之新發展區。

長沙灣與沙田之間將會興建8號幹線，沙田與九龍之道路連接將隨之大為加強。該路線將可舒緩獅子山隧道、大老山隧道及大埔道之交通擠塞情況。

7.2 購物者背景資料

使用該地區零售設施之購物者佔沙田至馬鞍山整體人口約41%，另佔家庭住戶數目39%(見表11)。根據規劃署編製之《二零零四年至二零一三年之人口分佈推算》，直至二零零八年中，預期沙田至馬鞍山人口將會增加2%。

基本上，相對沙田至馬鞍山其他地方而言，地區零售設施之購物者較為年長及不太富裕。傳統較高消費年齡組別(十五歲至四十四歲)的人數比例較低，佔47%，而就整個地區而言，則佔50%。

購物者每月家庭收入中位數佔該地區整體每月家庭收入中位數約78%。購物者租金佔收入比例中位數實際上較高，為13.5%，而該地區之整體租金佔收入比例中位數則為12%，該等數據顯示家庭收入極大部份可用作非住屋相關開支。購物者之自住業主家庭住戶比例較高(44%)，至於該地區整體比例則為61%。

表11：現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較(沙田／馬鞍山)

	零售設施之購物者	地區
現有人口	255,700	623,200
未來人口(二零零八年)	266,500	633,100
現有家庭住戶	76,300	194,300
現有自住業主家庭住戶比例	43.6%	61%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	12.1%	14.5%
十五歲至二十九歲	26.2%	22.5%
三十歲至四十四歲	20.8%	27.1%
四十五歲至五十九歲	24.6%	23.1%
六十歲及以上	16.3%	12.9%
現有每月家庭收入中位數(港元)	14,200	18,200
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	26.8%
租金佔收入比例中位數	13.5%	11.8%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

7.3 競爭

地區零售設施佔沙田至馬鞍山總零售設施樓面面積28.3%。地區之零售設施分佈整個沙田區中部。雖然該地區大部份零售設施規模較小及較舊，而禾峯為最大型之商場，其內部樓面面積約達17,000平方米。人均樓面面積與私營商場相若，同為0.5平方米，反映了新市鎮之購物設施主要為區內居民服務。地區零售設施空置率(7.5%)與私營水平(7.1%)相若。

第VIII-25頁圖6顯示沙田至馬鞍山零售設施及私營購物商場之地點、樓齡及大小，並標示了預期於二零零八年底竣工、內部樓面面積超過5,000平方米之擬建購物中心之未來供應量。

大型私營商場分佈在九廣鐵路沙田站或馬鞍山市中心附近。新城市廣場(第一期及第三期)為區域商場，其附近多個較低等級附屬商場增強地區之群聚效應，令地區成為週末消閒購物之熱門去處。

直至二零零八年底，預期私營商場面積不會大幅增加。然而，新城市廣場現正進行翻新工程，可能會藉此進一步提高其地位。

表12：競爭 — 零售設施與私營商場之比較(沙田／馬鞍山)

	零售設施	私營商場
總樓面面積(內部樓面面積)	129,907平方米	323,400平方米
空置率	7.5%	7.1%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	240港元	669港元
現有人均樓面面積	0.5平方米	0.5平方米
至二零零八年前之擬建新供應量(內部樓面面積)	—	—
未來人均樓面面積(內部樓面面積)	0.5平方米	0.5平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

8. 將軍澳

8.1 背景

將軍澳(於本報告本節又稱「地區」)是位於新界東南之新市鎮。該新市鎮之計劃人口約為490,000人,目前人口約為406,000人。將軍澳亦包括將軍澳工業村以及約共95公頃已計劃撥作發展高科技工業或需要較大面積之工業用地。按政府之整體規劃,擬繼續於現有之新市鎮及其以南的發展項目。將軍澳之進一步擴展,取決與詳細可行性研究之結果。此研究旨在提高地區之形象及發展。

地鐵將軍澳線連接將軍澳寶林及港島北角,亦與觀塘線交匯。該新市鎮連接香港其他地方之道路網絡良好,交通方便。擬建道路環線包括 Western Coast Road,以及將坑口路/清水灣路改為雙線行車。

8.2 購物者背景資料

使用地區零售設施之購物者佔將軍澳人口很大比例,佔將軍澳整體人口34%,並佔其家庭住戶數目32%(見表13)。根據規劃署編製之《二零零四年至二零一三年之人口分佈推算》,直至二零零八年中,預期將軍澳人口將會上升14%,原因是將軍澳新市鎮持續發展所致。

一般而言,相對於港島其他地方之購物者,地區零售設施之購物者較為年長及不太富裕。傳統較高消費年齡組別(十五歲至四十四歲)的人數比例較低,佔48%,而就整個地區而言,則佔51%。

購物者每月家庭收入中位數僅為地區整體每月家庭收入中位數之77%。購物者租金佔收入比例中位數實際上較該地區整體租金佔收入比例中位數為高,為15%,而地區整體則為12%,意味購物者家庭住戶收入極大部份可用作非住屋相關開支。購物者之自住業主家庭住戶比例31%,遠較地區整體比例63%為低。

表13: 現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較(將軍澳)

	零售設施之購物者	地區
現有人口	139,500	405,500
未來人口(二零零八年)	139,800	421,000
現有家庭住戶	41,100	128,500
現有自住業主家庭住戶比例	30.6%	63%
現有年齡背景資料:		
零歲至十四歲	18.8%	18.1%
十五歲至二十九歲	24.7%	20.4%
三十歲至四十四歲	23.5%	30.7%
四十五歲至五十九歲	22.5%	20.3%
六十歲及以上	10.5%	10.5%
現有每月家庭收入中位數(港元)	15,000	19,500
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	30.0%
租金佔收入比例中位數	15.1%	11.8%

附註:

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

8.3 競爭

地區零售設施佔將軍澳總零售設施樓面面積22.9%，零售設施遍佈地區的主要住宅區。地區內零售設施規模一般較小，而厚德第二期為最大型的設施，內部樓面面積逾15,000平方米，人均樓面面積為0.5平方米，與私營商場0.6平方米相若。該地區之零售設施空置率(5.7%)較私營水平(16.5%)為低。

第VIII-28頁圖7顯示將軍澳零售設施及私營購物商場之地點、樓齡及大小，並標示了預期於二零零八年底竣工、內部樓面面積超過5,000平方米之擬建商場之未來供應量。

將軍澳設有多個私營商場，包括大型的新都城。此外，將軍澳亦設有多個小型商場，通常由行人天橋連接，以供購物者選擇。

預期直至二零零八年底，將會發展建築樓面面積約90,000平方米之私營零售商場，包括55B區、調景嶺站及將軍澳站。長遠而言，將軍澳地鐵車廠將會另設主要零售商場。

表14：競爭 — 零售設施與私營商場之比較(將軍澳)

	零售設施	私營商場
總樓面面積(內部樓面面積)	63,085平方米	210,600平方米
空置率	5.7%	16.5%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	335港元	669港元
現有人均樓面面積	0.5平方米	0.5平方米
至二零零八年前之擬建新供應量(內部樓面面積)	—	58,000平方米
未來人均樓面面積(內部樓面面積)	0.5平方米	0.6平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

9. 屯門

9.1 背景

屯門(於本報告本節又稱「地區」)位於新界西，其主要發展在屯門新市鎮。屯門為七十年代初期香港第一代發展之新市鎮之一，現為成熟之社區。屯門新市鎮之西南面是香港內河碼頭，香港內河碼頭是香港和珠江三角洲各海港之間貨櫃和散貨集散地。地區可作特別工業用途而進行之填海工程最近已經竣工。政府對屯門之規劃大致上是鞏固該新市鎮之發展。

九廣鐵路西鐵已於二零零三年投入服務，令地區連接香港其他市區的交通非常便利；西鐵未能直達之地區可經輕鐵系統連接，該接駁服務能與多個其他零售設施直接連接。

9.2 購物者背景資料

使用地區零售設施之購物者佔屯門整體人口較大部份，另佔人口及家庭住戶數目均為40%(見表15)。根據規劃署編製之《二零零四年至二零一三年之人口分佈推算》，直至二零零八年中，預測屯門人口只會上升5%。

一般而言，該地區之零售設施購物者較為年長及不太富裕。傳統較高消費年齡組別(十五歲至四十四歲)的人數比例較低，佔47%，而就該地區整體而言，則佔50%。

購物者每月家庭收入中位數僅為該地區之整體每月家庭收入中位數之82%。購物者租金佔收入比例中位數較該地區之整體租金與收入比率中位數為高，為12%，而該地區之整體租金佔收入比例中位數則為9.5%，該等數據顯示家庭住戶收入較大部份可用作非住屋相關開支。購物者之自住業主家庭住戶比例為31%，遠低於該地區整體比例56%。

表15：現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較(屯門)

	零售設施之購物者	地區
現有人口	196,400	496,000
未來人口(二零零八年)	222,600	519,600
現有家庭住戶	65,400	162,500
現有自住業主家庭住戶比例	30.7%	56.5%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	15.7%	15.8%
十五歲至二十九歲	26.4%	23.1%
三十歲至四十四歲	21.2%	27.2%
四十五歲至五十九歲	24.8%	24.2%
六十歲及以上	12.0%	9.6%
現有每月家庭收入中位數(港元)	11,500	14,000
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	25.9%
租金佔收入比例中位數	11.9%	9.5%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

9.3 競爭

地區零售設施佔屯門總零售設施樓面面積24.4%，零售設施遍佈整個新市鎮。該地區大部份零售設施規模較小，只有蝴蝶及良景屬較大型地區商場。人均樓面面積為0.5平方米，與私營商場0.6平方米相若。地區之零售設施空置率(6.4%)，較私營水平(10.6%)為低。

第VIII-31頁圖8顯示屯門零售設施及私營購物商場之地點、樓齡及大小，並標示了預期於二零零八年底竣工、內部樓面面積超過5,000平方米之擬建商場之未來供應量。

屯門新城市廣場是該地區主要私營商場，吸引大量人流及多個品牌零售商。與沙田情況相近，屯門新城市廣場附近亦有多個較低等級附屬商場，使該區成為熱門的週末去處。

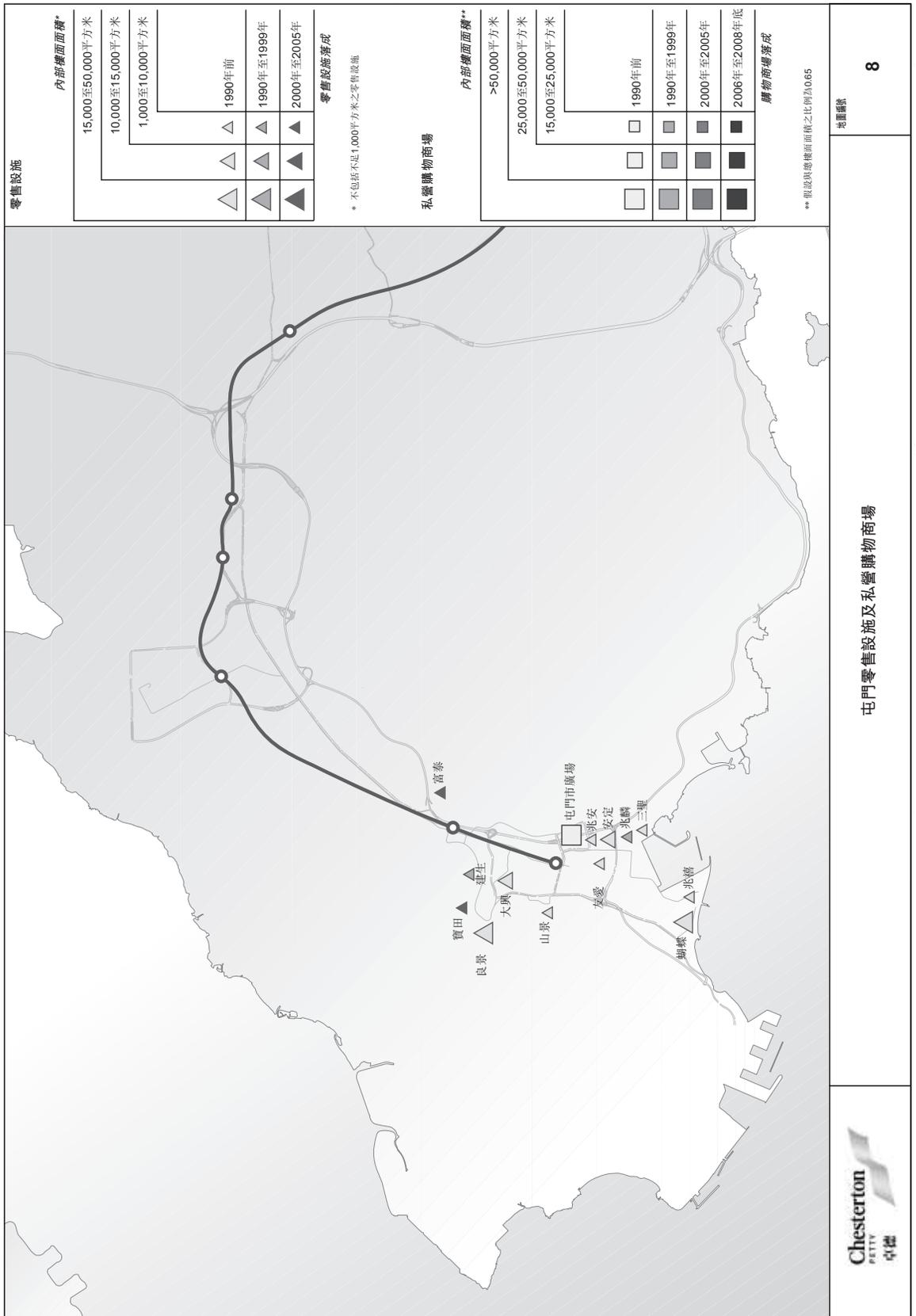
預期直至二零零八年底，私營商場面積不會大增。

表16：競爭 — 零售設施與私營商場之比較(屯門)

	零售設施	私營商場
總樓面面積(內部樓面面積)	99,334平方米	307,300平方米
空置率	6.4%	10.6%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	231港元	669港元
現有人均樓面面積	0.5平方米	0.6平方米
至二零零八年前之擬建新供應量(內部樓面面積)	—	—
未來人均樓面面積(內部樓面面積)	0.4平方米	0.6平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。



10. 荃灣至葵涌至青衣至東涌

10.1 背景

荃灣新市鎮(於本報告本節又稱「地區」)覆蓋荃灣、葵涌及青衣島，為一九七零年代分期興建之第一代香港新市鎮之一。香港貨櫃碼頭位於葵涌。青衣東南部現正興建新九號貨櫃碼頭。首個泊位於二零零三年七月投入服務，而整個碼頭預期於二零零五年竣工。

東涌位於北大嶼山，與大壩一併發展成新市鎮。第一期發展工程於一九九七年竣工，在新赤鱗角國際機場附近提供一個20,000人之機場支援社區。第二期發展工程於二零零一年完成，計劃約可容納67,000人口。該地區由北大嶼山公路及機場快線／東涌線連接至香港各主要市區。

青衣與長沙灣之8號幹線(前為9號幹線之一部份)正進行部份改建工程，而石圍角與柴灣角之間的5號幹線餘段工程仍在進行中。九廣鐵路西鐵已於二零零三年投入服務，成為連接該地區與香港其他市區之另一交通路線。

隨著港珠澳大橋之興建，北大嶼山與珠江三角洲各地之連繫將更加密切，該大橋擬於二零零七年至二零一零年間竣工。

10.2 購物者背景資料

使用地區零售設施之購物者佔荃灣至葵涌至青衣至東涌人口約35%，另佔該地區整體家庭住戶數目之32%(見表17)。根據規劃署製備之《二零零四年至二零一三年之人口分佈推算》，直至二零零八年中為止，預期該地區人口將會上升9%，主要原因是東涌新市鎮持續發展所致。

整體而言，相對地區其他地方而言，地區零售設施購物者較為年長及不太富裕。通常屬於較高消費之年齡範圍(十五歲至四十四歲)的人數比例較少，佔46%，而就地區整體而言，則佔48%。

購物者每月家庭收入中位數僅為該地區整體每月家庭收入中位數之83%。購物者租金佔收入比例中位數較該地區整體租金佔收入比例中位數為高，為15%，而該地區整體則為12%，該等數據顯示購物者家庭住戶收入大部份可用作非住屋相關開支。購物者自住業主家庭住戶的比例極少(18%)，而該地區整體則為46%。

表17：現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較(荃灣／葵涌／青衣／東涌)

	零售設施之購物者	地區
現有人口	309,000	893,900
未來人口(二零零八年)	302,900	977,000
現有家庭住戶	92,900	288,800
現有自住業主家庭住戶比例	17.5%	45.7%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	14.5%	16.2%
十五歲至二十九歲	23.1%	19.2%
三十歲至四十四歲	23.1%	29.2%
四十五歲至五十九歲	21.4%	20.4%
六十歲及以上	18.0%	15.0%
現有每月家庭收入中位數(港元)	12,500	15,110
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	27.1%
租金佔收入比例中位數	15.3%	12.3%

附註：

參考本報告第1節定義及資料來源。

10.3 競爭

該地區零售設施佔該地區總零售設施樓面面積11.6%。該地區超過10,000平方米內部樓面面積之零售設施包括逸東及石籬。該地區零售設施主要集中在荃灣及青衣，葵涌只有一間，而東涌則有兩間。人均樓面面積較私營商場之面積為低，為0.4平方米，而私營商場則為1.0平方米。該地區零售設施之空置率為8.9%，低於16.9%之私營空置率。

第VIII-35頁圖9顯示該地區零售設施及私營商場之地點、樓齡及大小，並標示了預期於二零零八年底竣工、內部樓面面積超過5,000平方米之擬建商場之未來供應量。

現時主要私營商場為愉景新城購物商場(荃灣)、新都會廣場(葵涌)、青衣城(青衣)及東薈城(東涌)。潛在購物者被吸引流向商業中心區，故東涌居民傾向前往青衣，而青衣居民則傾向前往荃灣／葵涌或遠至旺角及尖沙咀。在荃灣，地鐵站上蓋並無大型商場，而私營購物商場位置也非常分散。然而，此地區未來之零售模式有可能出現重大轉變。隨著落實建議發展項目，包括荃灣市中心(估計在二零零六年至二零零七年完成)、如心廣場(預計於二零零六年完成)，及較長遠之荃灣西九鐵路站(預計於二零零八年以後完成)，將會結合成為該地區之全新零售核心，預料將會有大量新零售設施樓面面積供應。

表18：競爭 — 零售設施與私營商場之比較(荃灣／葵涌／青衣／東涌)

	零售設施	私營商場
總樓面面積(內部樓面面積)	118,639平方米	893,700平方米
空置率	8.9%	16.9%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	266港元	669港元
現有人均樓面面積	0.4平方米	1.0平方米
至二零零八年前之擬建新供應量(內部樓面面積)	—	60,000平方米
未來人均樓面面積(內部樓面面積)	0.4平方米	1.0平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

11. 元朗至天水圍

11.1 背景

於本報告本節所指「地區」位於新界西北，由屯門北伸延至深圳及中國內地邊境。該地區主要聚居處是天水圍及元朗新市鎮。元朗是新界西北之區域中心，而天水圍則是商業活動之次集點。天水圍於一九八七年開始發展，現有居民約265,000人。全面發展後，新市鎮擬可容納340,000人，其中75%將居於公共屋邨內。

由於地區鄰近深圳，加上西鐵及未來深圳西部通道的交通十分方便，為地區帶來地利優勢。有見及此，政府最近在該地區完成一項計劃及工程可行性研究。該研究認定洪水橋為新發展區，可容納人口共約160,000人。該項目之推行與否須視乎規劃署現正進行之《香港2030研究報告》所得之數據。

該地區現有之旅遊景點包括流浮山、米埔自然護理區、屏山文物徑及聚星樓。米埔是具國際重要性之濕地，根據拉姆薩爾公約受到保護。每年只准許約30,000名遊客到訪。

隨著西鐵於二零零三年投入服務，加上未來之深圳西部通道及后海灣幹線支持，使天水圍與九龍市區及對外之交通高度緊密連結。輕鐵線及新道路將天水圍連接至主幹道路網，加強元朗及屯門與市區之連繫。於二零零三年下旬，輕鐵服務已伸延至天水圍預留區及西鐵，與西鐵項目銜接。

透過落實九龍南環線（西鐵南昌站伸延，連接九廣鐵路尖沙咀站）及擬興建之北環線（將西鐵錦上路站連接至東鐵古洞及落馬洲港深邊界），從而為香港西部提供過境乘客服務，使該區之交通得以持續改善。

長遠而言，區域快線已被認定為連接市區與港深邊界之快捷鐵路服務。於二零零四年，政府邀請九廣鐵路研究使用西鐵及擬建之北環線經營快線鐵路服務之可行性。

預期深圳西部通路及后海灣幹線將於二零零五年年底大致上竣工。深圳西部通路將由鰲磡石橫跨后海灣，於藍地與元朗公路接連。

11.2 購物者背景資料

使用該地區零售設施之購物者佔元朗至天水圍整體人口及家庭住戶數目分別約31%及29%（見表19）。根據規劃署製備之《二零零四年至二零一三年之人口分佈推算》，直至二零零八年中為止，預期元朗至天水圍人口將會增加4%，原因是天水圍新市鎮持續發展所致。

整體而言，相對元朗至天水圍其他地方而言，該地區之零售設施購物者較為年長及不太富裕。然而，購物者年齡之差異不如其他地區那樣明顯。

購物者每月家庭收入中位數與該地區整體每月家庭收入中位數幾乎相同。購物者租金佔收入比例中位數為14%，較該地區之整體租金佔收入比例中位數12%為高。無論如何，該等數據顯示

家庭住戶收入大部份可用作非住屋相關開支。購物者自住業主家庭住戶的比例甚低(27%)，而該地區整體則為(51%)。

表19：現有購物者背景資料 — 零售設施與整個地區之比較(元朗／天水圍)

	零售設施之購物者	整個地區
現有人口	163,800	536,800
未來人口(二零零八年)	154,900	559,600
現有家庭住戶	48,500	169,800
現有自住業主家庭住戶比例	27.1%	51.2%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	21.8%	20.2%
十五歲至二十九歲	23.4%	20.6%
三十歲至四十四歲	26.4%	29.4%
四十五歲至五十九歲	19.1%	19.2%
六十歲及以上	9.3%	10.6%
現有每月家庭收入中位數(港元)	12,000	13,000
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	29.6%
租金佔收入比例中位數	14.3%	12.4%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

11.3 競爭

該地區零售設施佔元朗至天水圍總零售設施樓面面積約14.9%，零售設施分佈於兩個新市鎮中心。頌富為最大型之設施，內部樓面面積超過20,000平方米，並於一九九九年至二零零零年間落成。人均樓面面積較私營商場略低，為0.4平方米，而私營商場則為0.7平方米。該地區零售設施空置率(3.5%)較私營水平(8.8%)為低。

第VIII-39頁圖10顯示元朗至天水圍之零售設施及私營商場之地點、樓齡及大小，並標示了預期於二零零八年底竣工、內部樓面面積超過5,000平方米之擬建商場之未來供應量。

元朗及天水圍之主要私營商場分別為新元朗中心及嘉湖廣場。預期截至二零零八年底止，預期私營商場會增加約23,000平方米建築樓面面積，長遠而言，有更多樓面面積推出。元朗 Yoho Town 現正分期興建一大型全新購物商場，落成時，將會成為該兩個新市鎮之區域中心。

表20：競爭 — 零售設施與私營商場之比較(元朗／天水圍)

	零售設施	私營商場
總樓面面積(內部樓面面積)	67,317平方米	383,600平方米
空置率	3.5%	8.8%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	340港元	669港元
現有人均樓面面積	0.4平方米	0.7平方米
至二零零八年前之擬建新供應量(內部樓面面積)	—	15,000平方米
未來人均樓面面積(內部樓面面積)	0.4平方米	0.7平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

此致

領匯管理有限公司
(為其本身作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人，並代表領匯)
董事會

高盛(亞洲)有限責任公司
香港上海滙豐銀行有限公司
瑞士銀行(瑞銀投資銀行為瑞士銀行之業務集團)台照

代表
卓德測計師行有限公司
董事
Christian Wright
MA MSc MRTPI
謹啟

二零零五年十一月十四日

