

savills
第一太平戴維斯

第一太平戴維斯(香港)有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

EA牌照：C-002450
電話：(852) 2842 4400
傳真：(852) 2537 3671
savills.com

敬啟者：

零售市場宏觀分析報告

吾等已為領匯就全球發售編製一份零售及停車場市場宏觀分析報告，概述香港零售及停車場市場。

吾等編製之零售及停車場市場宏觀分析報告於二零零五年六月三十日刊發，共197頁。本函件概述該報告主要分析結果。

香港經濟概覽

歷史簡介

香港於二十世紀四十年代後期成為主要製造中心。製造業起初主要為紡織品及成衣，隨後於七十年代轉為高科技產品。七十年代後期，中國經濟開始對外開放。由於內地勞動成本較低，因此香港製造企業紛紛遷至內地以及其他成本低廉之地方；與此同時，香港亦逐漸發展成為全球金融樞紐。

根據一九八四年簽署之《中英聯合聲明》，中國會於一九九七年七月一日恢復對香港行使主權。根據中英聯合聲明，中國將設立香港特別行政區(香港特區)，按「一國兩制」原則進行管治。

根據中英聯合聲明之條款，香港特區享有五十年「高度自治」，惟外交及國防事務（現時由中國中央人民政府負責）除外。有關原則均已納入一九九零年草擬之《基本法》，該法乃香港之「小憲法」。至今，香港特區仍為獨立司法管轄區，其法例仍基於英國普通法。香港特區保留移民控制權並繼續為單獨的關稅地區，其經濟架構大致保持不變，並由於稅基較低、政府干預極少及積極鼓勵外商直接投資而持續獲評為全球最自由經濟體系之一。

經濟表現

二零零四年香港經濟總值為2,107億國際元¹（已就購買力平價作出調整），在所有國家中位居第33位。但就經濟表現而言，香港經濟按各類全球標準衡量均名列前茅。二零零四年，香港人均本地生產總值為31,510國際元（已就購買力平價作出調整），領先英國、比利時、荷蘭、加拿大及日本，而香港的整體生活水平亦遠高於亞洲大部份國家。

表一：香港及其他選定國家於二零零四年之本地生產總值及人均本地生產總值

	本地生產總值		人均本地生產總值
	十億美元	(按購買力平價計) (十億國際元)	(按購買力平價計) (國際元)
美國	11,667.5	11,628.1	39,710
挪威	250.2	175.4	38,550
瑞士	359.5	247.6	35,370
愛爾蘭	183.6	161.0	33,170
奧地利	290.1	261.1	31,790
丹麥	243.0	172.6	31,550
中國香港	163.0	210.7	31,510
英國	2,140.9	1,832.3	31,460
比利時	349.8	322.6	31,360
荷蘭	577.3	520.9	31,220
加拿大	979.8	993.1	30,660
日本	4,623.4	3,744.1	30,040
瑞典	349.4	265.0	29,770
芬蘭	186.6	155.5	29,560
法國	2,002.6	1,744.4	29,320
澳洲	631.3	605.9	29,200
德國	2,714.4	2,325.8	27,950
意大利	1,672.3	1,621.4	27,860
新加坡	106.8	118.2	26,590
韓國	679.7	980.7	20,400
馬來西亞	117.8	246.0	9,630
泰國	163.5	510.3	8,020
中國	1,649.3	7,123.7	5,530
印度尼西亞	257.6	779.7	3,460
印度	691.9	3,363.0	3,100

資料來源：世界銀行發展指標（二零零五年）、UrbisJHD

¹ 國際元是考慮本地生產總值情況下購買力與美國的美元相同的貨幣單位。

一九八三年至二零零四年間，香港經濟之年均實際本地生產總值增長5.1%，與歐洲大部份國家同期增長不足4%比較，明顯有較高增長，而美國同期之本地生產總值增長僅為3.4%。

期初，香港之實際本地生產總值增長相當強勁，後期則轉弱。例如在一九八三年至一九九零年間，年均增長為6.9%，而二零零零年至二零零四年間之年均增長則僅為3.4%。

表二：香港及其他選定國家之實際本地生產總值增長（一九八三年至二零零四年）

國家／地區	一九八三年至 二零零四年	一九八三年至 一九九零年	一九九零年至 一九九五年	一九九五年至 二零零零年	二零零零年至 二零零四年
澳洲	3.8%	4.5%	2.7%	4.2%	3.3%
加拿大	3.1%	3.6%	1.7%	4.1%	2.5%
中國	9.7%	9.7%	12.0%	8.3%	8.6%
丹麥	2.1%	2.1%	2.0%	2.7%	1.3%
芬蘭	2.4%	3.2%	-0.9%	4.7%	2.3%
法國	2.1%	2.7%	1.0%	2.8%	1.5%
德國	2.1%	3.1%	2.0%	1.8%	0.6%
中國香港	5.1%	6.9%	5.6%	3.5%	3.4%
印度	5.7%	5.9%	5.1%	6.0%	6.0%
印度尼西亞	4.7%	5.8%	7.3%	0.7%	4.6%
愛爾蘭	5.7%	3.8%	4.6%	9.8%	5.2%
意大利	1.9%	2.9%	1.3%	1.9%	0.9%
日本	2.4%	4.6%	1.5%	1.3%	1.0%
馬來西亞	6.1%	5.8%	9.5%	4.8%	4.2%
荷蘭	2.6%	3.2%	2.1%	3.7%	0.6%
挪威	3.0%	2.8%	3.8%	3.6%	1.8%
新加坡	6.5%	6.9%	9.2%	6.4%	2.7%
瑞士	1.6%	3.0%	0.1%	2.0%	0.7%
泰國	6.0%	8.9%	8.5%	0.4%	5.1%
英國	2.7%	3.2%	1.7%	3.2%	2.3%
美國	3.4%	3.9%	2.5%	4.1%	2.5%

資料來源：國際貨幣基金組織 (IMF)、二零零五年四月世界經濟展望數據庫、UrbisJHD

未來增長之動因

本地生產總值預測²

最近公佈的經濟數據顯示，香港經濟表現有顯著改善。全球整體經濟環境好轉、貿易活動頻仍、來自中國內地之旅客人數大幅增加及物業和資產價格增長，使得香港經濟於二零零四年之實際增長錄得8.1%之可觀增長，為近四年的新高。二零零五年實際本地生產總值增長預測為4.6%，二零零六年及二零零七年則分別下調至4.5%及4.3%。每年實際本地生產總值之長期預測約為4.3%。

預期消費物價自二零零五年起回升，扭轉由一九九八年以來之持續循環通縮。預期二零零五年消費物價將上漲1.3%，而二零零六年以後將每年平均上漲約2.1%至2.5%。預期實際私人消費於

² 本節所有預測均源自Consensus Economics Inc (London) (二零零五年四月)。

未來十年亦將穩健增長，平均增幅介乎3.2%至4.4%之間。香港之年均實際本地生產總值增長預測為4.6%，與韓國之預測增長相若，並超過台灣及新加坡之預測。

表三：香港及其他選定亞太國家之實際本地生產總值增長預測（二零零五年至二零一五年）

預測	澳洲	中國	香港	印度	日本	馬來西亞	新加坡	韓國	台灣	泰國
二零零五年	2.6%	8.6%	4.6%	6.9%	1.0%	5.5%	4.2%	4.0%	4.2%	5.1%
二零零六年	3.2%	7.9%	4.5%	6.9%	1.7%	5.7%	4.8%	4.9%	4.3%	5.6%
二零零七年	3.4%	8.3%	4.3%	6.7%	1.5%	5.6%	4.8%	5.1%	4.6%	5.6%
二零零八年	3.7%	9.1%	5.0%	7.0%	1.6%	5.5%	4.4%	4.5%	4.6%	5.7%
二零零九年	3.4%	8.1%	4.8%	6.7%	1.7%	5.2%	4.1%	4.8%	4.6%	5.6%
二零一零年	3.4%	8.0%	4.5%	7.1%	1.2%	5.7%	3.6%	4.9%	4.7%	5.7%
二零一一年至 二零一五年	3.4%	7.8%	4.3%	6.9%	1.5%	5.2%	4.0%	4.1%	4.3%	5.5%

資料來源：Consensus Economics Inc (London) (二零零五年四月)、UrbisJHD

自由開放之經濟體系

香港乃全球最自由、最開放之經濟體系之一。根據傳統基金會³(該組織按十項標準對世界多個國家評分，評分共分五級，評分為一分者為最佳，評分為五分者為最差)最新公佈之報告，有關香港之評分如下：

表四：二零零五年香港經濟自由指數

評分領域	得分	評論
貿易政策	1分，穩定	貿易保護程度極低
政府財政負擔	1.9分，輕微惡化	政府成本低
政府對經濟之干預	2分，穩定	低水平
貨幣政策	1分，穩定	通脹水平極低
資金流量及外資	1分，穩定	阻礙極少
銀行及金融	1分，穩定	限制極少
薪金及物價	2分，穩定	干預水平低
產權	1分，穩定	保障程度極高
規管	1分，穩定	甚少
非正式市場	1.5分，穩定	活躍程度低
總分	1.35	

資料來源：二零零五年傳統基金會

競爭力

此外，香港在瑞士洛桑國際管理發展學院(IMD)所編撰之國際競爭力評分卡⁴得分亦不俗，評分卡載有反映主要經濟體系競爭力之客觀指標及趨勢。編撰國際競爭力評分卡時，洛桑國際管理發展學院會考慮各經濟體系之經濟表現、政府效率、商業效益及基建。

下表列示二零零三年、二零零四年及二零零五年32個最具競爭力之經濟體系。二零零五年，

³ 二零零五年經濟自由指數，傳統基金會。

⁴ 二零零五年國際競爭力年鑑，洛桑國際管理發展學院。

最具競爭力之經濟體系為美國，香港僅次其後。新加坡及冰島分別位居第三及第四位。香港之排名一直名列前茅，附表載有二零零零年至二零零五年間香港與選定亞太國家競爭力排名比較。

表五：國際競爭力評分卡 — 排名首三十二位之經濟體系*(二零零三年至二零零五年)

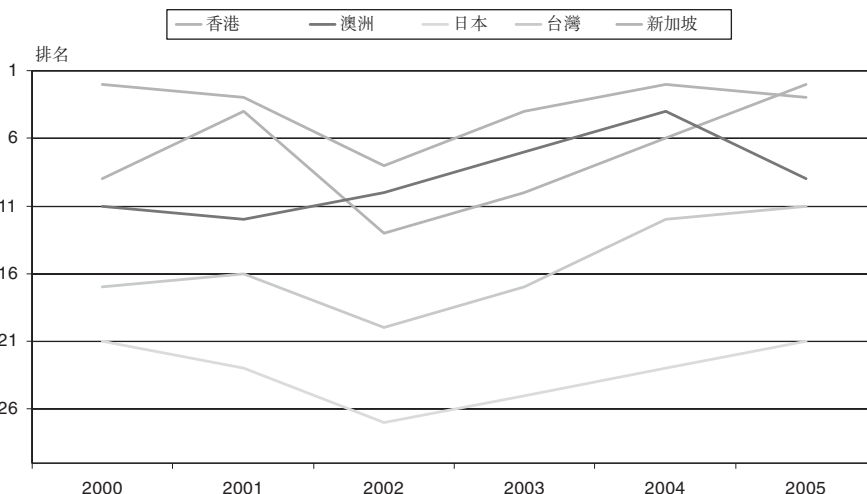
	二零零五年		二零零四年		二零零三年	
	排名	得分	排名	得分	排名	得分
美國	1	100.0	1	100.0	1	100.00
中國香港	2	93.07	6	85.77	10	79.23
新加坡	3	89.68	2	89.01	4	86.09
冰島	4	85.35	5	86.02	8	80.15
加拿大	5	82.65	3	86.63	6	80.66
芬蘭	6	82.63	8	83.64	3	86.69
丹麥	7	82.55	7	84.38	5	80.86
瑞士	8	82.53	14	78.81	9	79.43
澳洲	9	81.98	4	86.05	7	80.62
盧森堡	10	80.31	9	83.08	2	87.69
台灣	11	78.32	12	79.54	17	71.07
愛爾蘭	12	77.85	10	80.30	11	78.03
荷蘭	13	77.40	15	78.61	13	76.61
瑞典	14	76.26	11	79.58	12	77.40
挪威	15	76.16	17	75.47	15	74.89
紐西蘭	16	75.46	18	74.39	16	72.67
奧地利	17	74.33	13	78.93	14	75.55
巴伐利亞	18	74.10	20	73.73	31	60.28
智利	19	71.18	26	69.90	26	62.13
浙江	20	69.72	19	74.27	38	53.81
日本	21	68.65	23	71.91	25	63.19
英國	22	68.52	22	72.19	19	70.32
德國	23	67.84	21	73.44	20	69.81
比利時	24	67.46	25	70.32	18	70.40
以色列	25	67.30	33	63.46	33	55.91
愛沙尼亞	26	66.71	28	68.43	22	66.59
泰國	27	66.10	29	68.23	30	60.86
馬來西亞	28	65.84	16	75.92	21	68.34
韓國	29	64.24	35	62.20	37	54.15
法國	30	64.20	30	67.67	23	65.77
中國	31	63.22	24	70.72	29	60.92
加泰羅尼亞	32	62.16	27	69.80	28	61.31

資料來源：洛桑國際管理發展學院、UrbisJHD

* 洛桑國際管理發展學院分析所列之區域經濟體系及國家／地區

普遍認為，香港經濟未來發展之成敗關鍵，將取決於香港能否維持其世界金融中心之聲譽、能否維持相對自由之經濟及繼續提供一個具國際競爭力的營商環境。現時並無跡象顯示香港上述優勢有所減退，不過，隨著香港與中國之經濟互動日趨緊密，各國將繼續密切關注香港如何能有效保持這些優勢。

國際競爭力評分卡香港及選定亞太國家整體排名(二零零零年至二零零五年)



資料來源：洛桑國際管理發展學院、UrbisJHD

鞏固與中國之關係

最近訂立之「更緊密經貿關係的安排」(CEPA)將推動中國內地與香港間之貿易自由化。訂立更緊密經貿關係的安排旨在確保香港在經濟上可與處於現代化進程中之中國內地「掛鈎」。更緊密經貿關係的安排在並無對給予香港任何損害其他國家利益的特權前提下，為香港產品及服務進入國內競爭創造了條件。不過，由於香港與內地在政治及經濟上早已緊密相連，加上地緣關係緊密，普遍認為更緊密經貿關係的安排將有助香港充分發揮其在體制上的優勢、發掘中國內地之龐大市場潛力，達致雙贏之目的。

鑒於香港乃外國公司透過貿易或外商直接投資方式進入中國之主要通道，再加上上述舉措之實施，香港對中國內地經濟舉足輕重之地位將得到進一步加強，而香港對中國內地之依賴亦將日益加深。香港早已成為內地最重要之貿易及國際融資中心。香港與內地之關係得以加強，將刺激香港金融服務業、物流及旅遊業之發展。

旅遊業

長期以來，香港一直為主要國際旅遊勝地，旅遊業在香港經濟中扮演重要的角色。二零零零年(最新預測)，旅遊業收入約佔香港本地生產總值之5%，並直接及間接為香港提供約10%就業職位。

旅遊業二零零零年對本地生產總值貢獻之預測乃以訪港旅遊之國際旅客約達14百萬人次為標準計算。然而，預期未來十年或更長時間內，到香港旅遊之中國內地旅客人數將大幅增長。在《香港2030》研究報告中，香港政府預測至二零一零年，中國內地旅客數目估計將由二零零四年約10百萬人次增至20百萬人次以上。上述增幅能否實現尚要拭目以待，但旅遊業將日趨重要則毋庸置疑。

下文「香港人口」一節將詳細討論旅遊業對零售業之影響。

結論及對零售市場之影響

隨著香港經濟復甦，零售業市場將受惠。基於人口增長、實際私人消費增長、消費物價輕微回升，尤其是旅遊業之增長，預計零售市場未來十年之每年增長將達4.7%至6.4%。

香港人口 居住人口 密度

於二零零五年，香港共有6,895,500名居民，平均每平方公里土地有6,407人，為全球人口最為稠密的地區之一。下表列示香港與其他選定國家人口密度之比較。

表六：二零零五年香港與其他選定國家之人口密度

	人口 (百萬)	人口密度 (每平方公里人數)	城市人口比例* (%)
澳洲	20	3	93
加拿大	32	3	81
中國	1,316	137	41
中國香港	7	6,407	100
法國	60	110	77
德國	83	232	89
印度	1,103	336	29
印度尼西亞	223	117	48
意大利	58	193	68
日本	128	339	66
馬來西亞	25	77	65
菲律賓	83	277	63
韓國	48	480	81
新加坡	4	6,333	100
泰國	64	125	33
英國	60	246	89
美國	298	31	81

資料來源：聯合國經濟社會事務部、UrbisJHD

* 二零零五年估計城市人口比例。

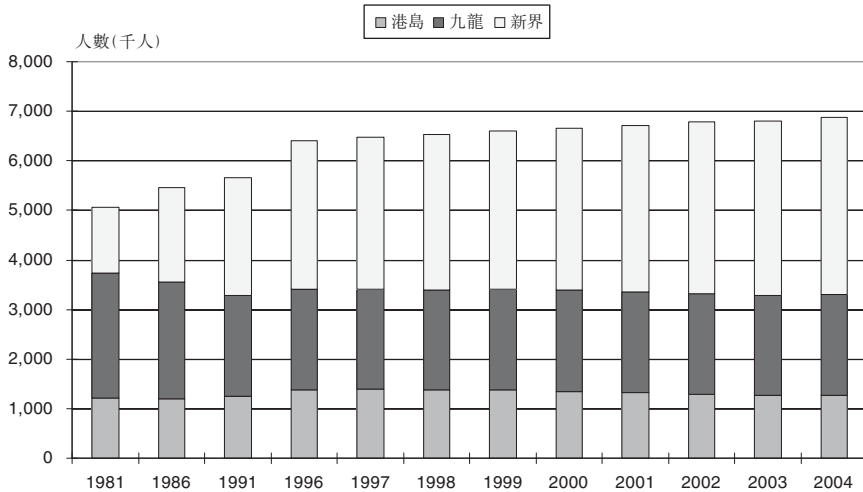
在上述選定地區中，香港乃人口密度最高之地區，平均每平方公里土地有6,407人。新加坡為人口密度第二大之國家，平均每平方公里土地有6,333人。表中列載之大部份國家之人口密度低於每平方公里300人，遠低於香港及新加坡。

值得注意的是，香港及新加坡亦為僅有之兩個城市人口比例達100%之地區，即兩地所有人口均居於城市地區。大部份歐美發達國家之城市人口比例亦較高，介乎80%至90%之間。表中兩個人口最多之國家—中國及印度之城市人口比例相對較低，分別為41%及29%。

按地區劃分之資料

一九八一年至一九九六年間⁵，香港的人口複合年增長率⁶約為1.4%，當時新界人口開始大幅增長，複合年增長率達5.4%。同期，九龍之居住人口則見減少（複合年增長率為-1.6%），顯示有關期間有大量人口從市區遷移至鄉郊地區。一九九六年至二零零四年⁷，新界乃唯一一個錄得人口複合年增長率達約2.2%之地區。同期，九龍人口保持穩定，而港島之人口則年均下降1.2%。

按地區劃分之人口，一九八一年、一九八六年、一九九一年、一九九六年至二零零四年⁸



資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

⁵ 一九八一年至一九九六年間之所有增長率均按政府統計處各年三月之人口統計數據計算。

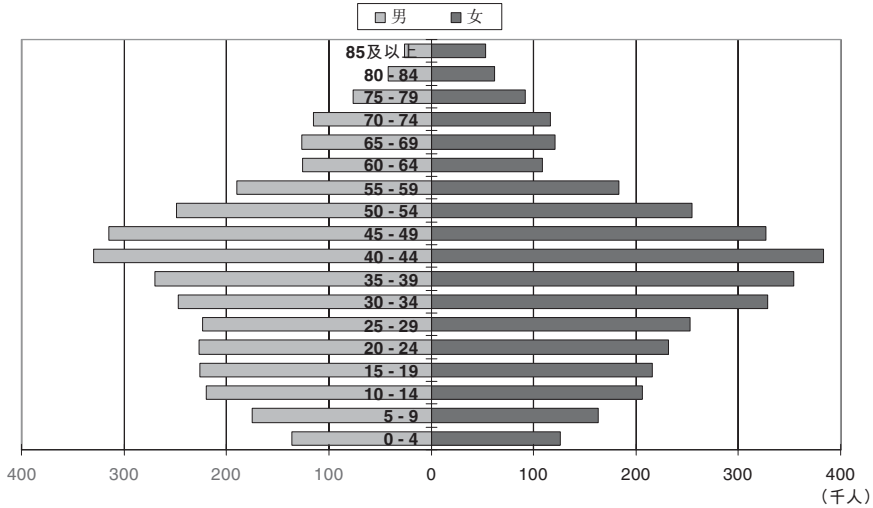
⁶ 複合年增長率。

⁷ 一九九六年至二零零四年間之所有增長率均按區議會分區劃分之人口及住戶統計資料之數據(年中數據)計算。

⁸ 表中一九八一年至一九九一年之數據乃源自各年調查月份(三月)之人口統計數據，而一九九六年至二零零四年之數據則源自按區議會分區劃分之人口及住戶統計資料之年中人口數據，該兩項數據均由政府統計處公佈。

按年齡劃分之資料

按年齡及性別劃分之人口(二零零四年底)



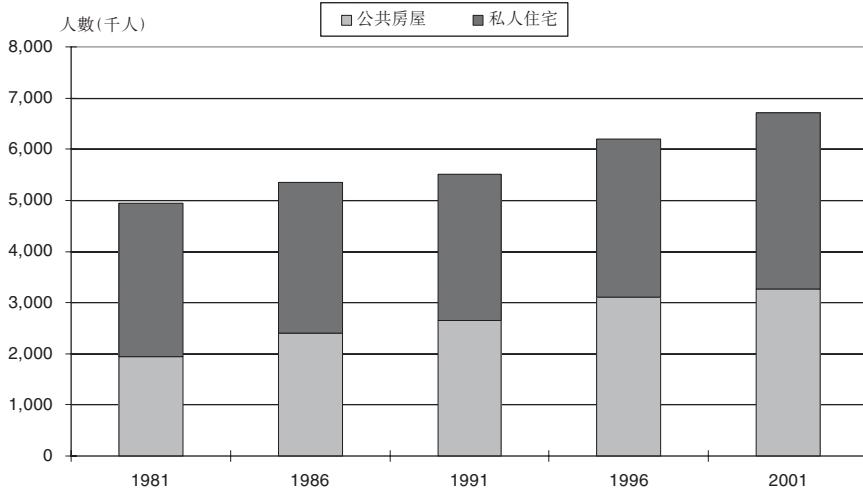
資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

香港人口資料顯示，香港人口大部份為中年人口，約37%人口年齡介乎30至49歲之間。二零零四年底，按年齡組別劃分，40至44歲年齡組別在香港人口中所佔比例最高(10.3%)。

年逾70歲之人口比率亦由一九八一年之3.9%大幅增長至二零零四年之8.4%。出生率下降⁹與平均預期壽命增加¹⁰，導致本港出現這種人口老化趨勢。

⁹ 每1,000名婦女之活產率由一九八三年之1,722個嬰兒降至二零零三年之925個嬰兒(《香港人口推算二零零四年至二零零三年》政府統計處)。
¹⁰ 一九八三年至二零零三年間，男女平均預期壽命增加近6年(《香港人口推算二零零四年至二零零三年》政府統計處)。

住屋類別

按住屋類別劃分之人口¹¹

資料來源：〈人口普查〉政府統計處、Savills Research & Consultancy

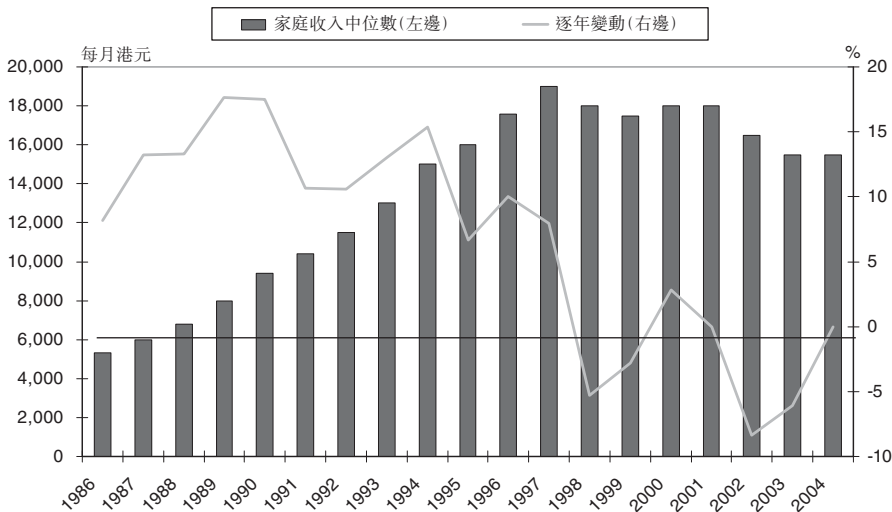
居住於公共房屋之人口比率，由一九八一年之40%增至二零零一年之49%，主要因為居住於資助出售單位之人口，於一九八一年至二零零一年間激增35倍，至二零零一年達1.1百萬人。這情況符合政府發售資助單位以鼓勵自置居所之房屋政策，惟自二零零二年起，所有資助出售項目均因物業市場低迷而停建。

二零零一年，就居住於按揭自置物業之家庭而言，其每月收入中位數為30,200港元，每月按揭供款為8,500港元，佔收入28.1%。相比之下，二零零一年居住於出租公屋之家庭，其每月收入中位數為12,700港元，每月租金為1,321港元，佔收入10.4%。由於租金佔收入之比率遠低於按揭供款率，公屋租戶可用較大比重之收入來購買日用品及消費品，惟其絕對數額仍低於私人住宅業主。

¹¹ 住屋類別公共房屋 — 包括出租公屋、房屋委員會之資助自置居所及房屋協會之資助自置居所。
私人住宅 — 包括私人永久性房屋、臨時房屋及非住宅房屋。

收入及儲蓄

二零零四年底，香港之工作人口約為3.3百萬人，佔總人口48.3%。二零零四年，每月收入介乎5,000港元至9,999港元之工作人口(35%)佔頗大比重，而同期工作人口之每月工作收入¹²中位數為9,500港元。月入10,000港元或以上之受僱人士¹³比率，由一九八一年時不足4%，激增至二零零四年接近50%，清楚顯示過去二十年之收入增長趨勢。

每月家庭收入中位數¹⁴(一九八六年至二零零四年)

資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

每月家庭收入中位數乃香港人口收入之主要衡量標準。收入水平在八十年代末及九十年代初一直上升，直至一九九八年爆發亞洲金融風暴，每月家庭收入中位數始錄得一九八六年以來首次下跌，跌幅達5%。科網熱潮期間，收入曾短暫回升3%，但其後繼續下滑。二零零四年之每月家庭收入中位數為15,500港元。

¹² 每月工作收入指上月從所有工作賺取之收入。就僱員而言，這些收入包括工資及薪金、花紅、佣金、房屋津貼、超時津貼及護理津貼，但不包括補薪。就僱主及自僱人士而言，則指從所擁有有關企業提取作個人及家庭用途之款項。

¹³ 受僱人士可分為：

自僱人士：為本身業務／專業工作以賺取利潤或費用之人士，既非僱員，亦非僱主。

僱主：為本身業務／專業工作以賺取利潤或費用之人士，僱用一名或以上員工為其工作。

僱員：為僱主(私人公司或政府)工作以賺取工資、薪金、佣金、小費或實物支付之人士，亦包括外勤人員、家務助理及受薪家庭傭工。

¹⁴ 每月家庭收入指家庭成員上月所收取之現金收入總額(包括一切工作收入及其他現金收入)。

廣義而言，國民儲蓄淨額指收入超出(或低於)用以產生有關收入之資本資源之數額，當中已計及政府預算盈餘／赤字、家庭儲蓄(包括退休金)及外部賬項。

下表列出選定國家國民儲蓄淨額佔國民收入總值之比率。

表七：國民儲蓄淨額佔國民收入總值之比率(一九九零年至二零零一年)

國家／地區	一九九零年	一九九五年	二零零一年
澳洲	3	5	不適用
中國香港	不適用	22	22
日本	不適用	18	15
南韓	不適用	27	20
新加坡	32	41	33
英國	6	8	8
美國	7	9	不適用

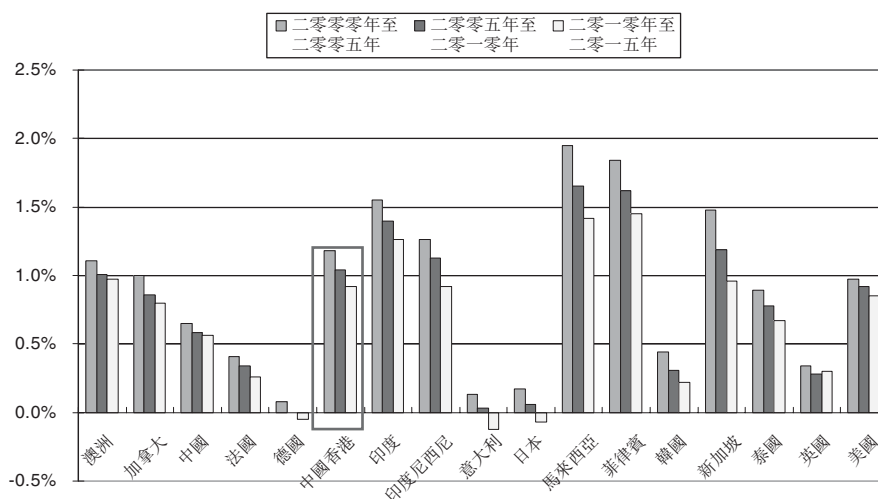
資料來源：(發展數據組織)世界銀行二零零三年、UrbisJHD

香港、新加坡及南韓之國民淨儲蓄率極高。二零零一年，香港之儲蓄淨額約佔本地生產總值22%，低於新加坡(33%)，但與南韓(18%)相若。相比美國(一九九五年為9%)及英國(8%)等現代化西方國家，香港之淨儲蓄率尤高。

居住人口預測

二零零零年至二零一五年，香港之預測平均人口增長率(每年1.0%)在發達國家／地區中排行前列；發達國家／地區之平均增長率約為每年0.6%。不過，相比亞洲大多數國家，香港未來十年之預計人口增長率，會更貼近該等每年平均增長率較接近1.0%的國家。

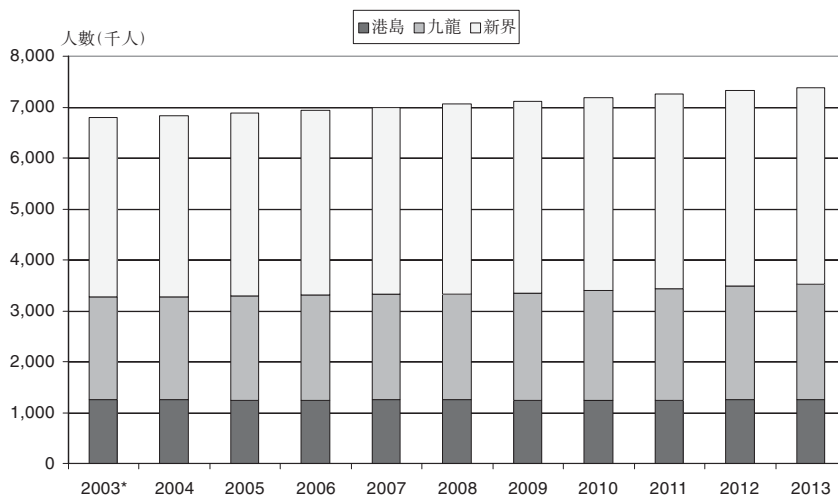
主要城市／國家人口增長比較



資料來源：聯合國經濟社會事務部、UrbisJHD

二零零四年至二零一三年，預計香港整體人口每年平均增加0.8%¹⁵，到二零一三年將達7.4百萬人。期內，在三個主要區域中，預計九龍之每年增長率最高，達1.2%，而港島之人口則保持平穩。過去二十年，新界人口增長率相對較高，預計未來有部份人口會由港島及新界轉移至九龍。

按地區劃分之人口預測（二零零三年至二零一三年預測）



資料來源：規劃署、Savills Research & Consultancy

* 基年預測

未來幾年，新界人口增長將會放緩（複合年增長率為1.0%），原因是新市鎮發展計劃將逐步完成。九個新市鎮中，沙田、荃灣及屯門現已接近完全發展，而另外三個於七十年代末開始發展之新市鎮大埔、粉嶺／上水及元朗，亦已高度發展。只有將軍澳、天水圍及東涌三個最近期的新市鎮仍在積極發展階段，但預計未來發展步伐將會放緩。

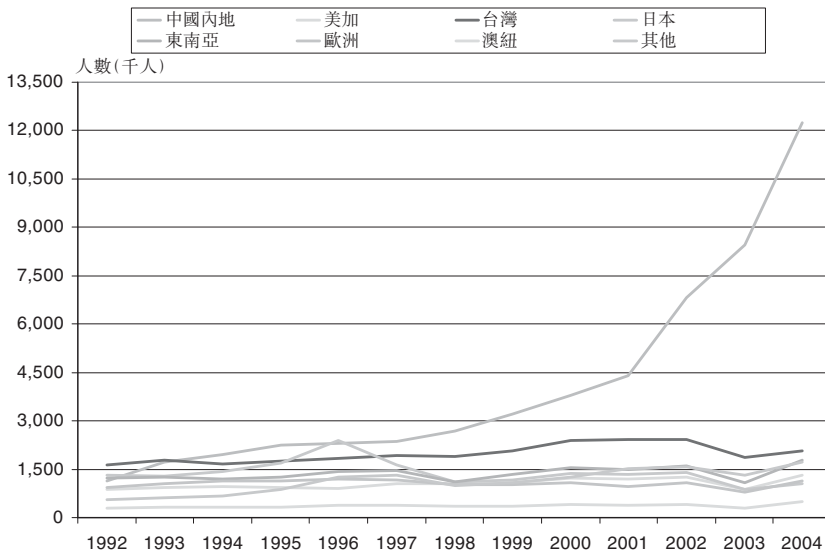
另一方面，九龍人口增長會高於平均水平，因為未來幾年區內幾處重點地區均有發展項目，主要是西九龍填海區。未來幾年，隨著區內住宅發展項目逐步完成及入伙（二零零五年至二零一二年會有合共12,000個單位落成），預料將會成為帶動人口增長之主要因素。

¹⁵ 所有增長率均以複合年增長率計量。

旅客人口

來源國

按主要市場劃分之訪港旅客人數(一九九二年至二零零四年)



資料來源：香港旅遊發展局、Savills Research & Consultancy

自一九九九年起，旅客總數顯著回升。內地旅客人數增長遠超其他國家，一九九九年至二零零四年每年均錄得平均30.0%之驚人增幅，而同期來自所有其他國家(不計中國內地)之訪港旅客人數之平均比率則為6.1%。內地旅客人數大增，令內地成為香港最大旅客來源地。二零零四年，共有約12.2百萬名內地旅客訪港，佔當年訪港旅客總數約56%。二零零五年頭六個月，內地旅客佔訪港旅客總數54%。

內地旅客人數大幅增加，是因為政府放寬了內地人士來港旅遊之限制。

表八：影響內地旅客之相關措施

二零零一年十月	取消旅客限額
二零零二年一月	增加可舉辦香港旅行團之認可旅行社數目
二零零三年七月	取消個人遊限制(廣東省4個城市)
二零零三年八月	取消個人遊限制(廣東省另外4個城市, 包括廣州)
	放寬消費限制(由2,000美元增至5,000美元)
二零零三年九月	取消個人遊限制(上海及北京)
二零零四年一月	准許使用人民幣信用卡/扣賬卡
二零零四年五月	取消整個廣東省之個人遊限制
二零零四年七月	取消個人遊限制(福建、江蘇及浙江省內9個城市)
二零零五年三月	取消個人遊限制(天津及重慶)

資料來源：香港旅遊發展局、Savills Research & Consultancy

隨著香港繼續與珠江三角地區融合，訪港內地旅客人數持續增加，而愈來愈多香港居民亦在華南地區購置居所。「更緊密經貿關係的安排」實施後，中港兩地跨境商業活動不斷增加，應可帶來更多經常往返兩地之商務旅客。香港迪士尼主題公園將於二零零五年九月落成，預計會吸引大量內地遊客。

過去幾年經濟狀況有所改善，加上政府放寬若干貨幣管制，增加了內地旅客之消費潛力。自二零零三年八月起，內地人士訪港最多可攜帶5,000美元(原為2,000美元)。此外，自二零零四年一月起，內地扣賬卡亦可在香港購物及提取(人民幣)現金。

不同國家之旅客，其消費喜好亦各有不同。歐美旅客在酒店方面消費較多，而亞洲旅客(特別是內地人士)則將大部份開支(近70%，以二零零四年計算)用於購物。就購物喜好而言，二零零四年最受歡迎之商品類別為「成衣」，吸引了45%旅客(按人數計算)。其他受歡迎商品包括「化妝品/護膚品」、「零食/糖果」及「皮鞋/其他鞋履製品」。ACNielsen 曾於二零零三年調查，結果亦顯示在所有購物項目中，服裝最受各年齡組別之內地旅客歡迎。化妝品是年輕人或女士之第二最受歡迎項目，而對於中年及更大年紀之旅客，影音設備及珠寶則較吸引。

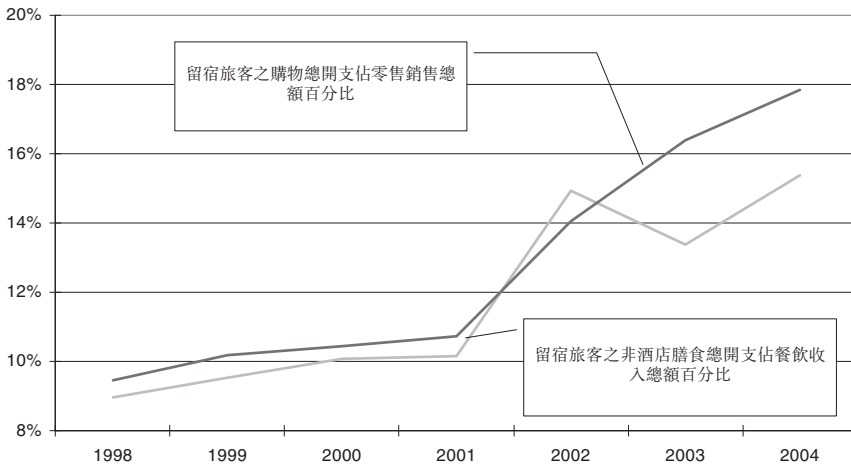
二零零四年訪港海外旅客當中，約有39%遊覽了太平山，令該處成為最受旅客歡迎之景點。對於內地旅客，太平山亦是最受歡迎景點，但他們與其他國家旅客在喜好方面略有不同。根據訪港之所有國家旅客統計資料，海洋公園、香港會議展覽中心及黃大仙祠分別是第三、第四及第八

最受歡迎景點，但在內地旅客心目中則更受歡迎，排名分別是第二、第三及第六。此外，離島亦受內地旅客歡迎，而位於尖沙咀之新旅遊景點星光大道更名列十大最受中國內地以及所有其他國家旅客歡迎景點之一。

對零售銷售額之貢獻

二零零四年，留宿旅客之總消費約為611億港元，較一九九八年增加55%。增長大部份來自二零零二年，當年內地旅客人數約增加了55%。過往數年，海外旅客之消費，對支援零售市場亦愈來愈重要。一九九八年，旅客在「購物項目」方面之總開支，佔該年零售銷售總額約9.5%，但到了二零零四年，這比率已增至約17.8%。同樣，一九九八年，旅客在「非酒店膳食」方面之總開支，佔該年餐飲收入總額約9.0%，但到了二零零四年，這比率已增至約15.4%。二零零四年，留宿旅客人均消費(所有國家)為4,478港元。

旅客消費對零售銷售額及餐飲收入之貢獻(一九九八年至二零零四年)



資料來源：香港旅遊發展局、政府統計處、Savills Research & Consultancy

旅客人均消費

除在訪港旅客總人數上佔有較大比重外，二零零四年，中國內地旅客對香港留宿旅客總開支之貢獻約為56%。自二零零一年以來，雖然內地旅客於二零零四年之整體人均消費低於某些主要市場地區，但內地旅客之購物人均消費一直高於包括北美及歐洲在內之所有其他主要市場。

表九：按主要市場地區劃分之留宿旅客人均消費（一九九八年至二零零四年）

	美洲	歐洲、 非洲及 中東	澳洲及 紐西蘭	北亞	南亞及 東南亞	台灣	中國內地	澳門	總計
一九九八年	5,998	5,547	4,784	5,442	4,992	5,924	5,487	5,565	5,490
一九九九年	5,470	4,988	5,000	5,522	4,776	5,565	4,425	1,483	4,897
二零零零年	5,076	4,591	3,983	4,571	4,268	4,839	4,868	1,622	4,612
二零零一年	5,072	4,723	4,495	3,988	3,952	4,422	5,169	1,756	4,588
二零零二年	4,537	4,950	4,072	4,355	4,097	4,508	5,487	1,412	4,904
二零零三年	5,477	4,996	4,761	4,292	4,680	5,176	5,235	2,325	5,041
二零零四年	5,250	5,122	5,072	4,112	4,350	4,789	4,355	2,554	4,478

資料來源：香港旅遊發展局、Savills Research & Consultancy

旅客人數預測

根據《香港2030》研究報告預計，到了二零一零年，中國內地旅客數目將高達21.4百萬人次，而二零零四年之數字為12.2百萬人次。與此同時，預計中國內地以外地區之旅客人數亦會增加，但增長速度較慢，預期到了二零一零年會有13.4百萬人次，而二零零四年之數字則為9.6百萬人次。以下為規劃署之預測概要：

表十：《香港2030》研究報告預計數字

	來自中國內地	來自其他地方 人數	總計
二零一零年	21,436,000	13,404,000	34,839,000
二零二零年	37,516,000	17,394,000	54,910,000
二零三零年	52,994,000	21,172,000	74,166,000
	每年平均增長率		
二零零二年至二零一零年	15.4%	4.1%	9.7%
二零一零年至二零二零年	5.8%	2.6%	4.7%
二零二零年至二零三零年	3.5%	2.0%	3.1%

資料來源：附件一、資料附註14、《香港2030》、規劃署、Savills Research & Consultancy

結論及對零售市場及香港房委會零售設施之影響

香港人口密度極高，有利於零售商接觸市內有意買家。香港之人口增長在發達國家中名列前茅，可見香港之零售設施需求亦得到人口增長的大力支持。本港經濟及通脹前景向好，預計將有助於提高香港居民未來之消費開支。

海外旅客消費已成為香港零售市場不分割之一部份。未來數年，預計訪港旅客人次將強勁增長，主要受惠於內地旅客預期不斷湧入。由於組合內之香港房委會零售商場，多數以服務鄰近區域為主，旅遊業所帶來之影響將會受限制。不過，亦有一些零售商場靠近某些較受歡迎之旅遊景點。例如：龍翔中心毗鄰黃大仙祠，黃大仙祠是第六大最受內地旅客歡迎之景點；赤柱廣場離赤柱街市不遠，赤柱街市在二零零四年是最受各地旅客歡迎之第十大景點。

影響香港零售業之因素

氣候

香港氣候屬亞熱帶氣候，平均溫度介乎攝氏20.9度至25.7度，間中受熱帶氣旋、季候風及雷暴等惡劣天氣現象影響。總體而言，香港之氣候較為溫和，令戶內、戶外購物活動全年不斷。但由於夏天較為潮濕炎熱，一般人多偏愛戶內購物。

表十一：氣象觀測

	平均值(一九六一年至一九九零年) ¹⁶		
	一月	七月	全年
氣溫(攝氏)			
平均最高氣溫	18.6	31.5	25.7
平均氣溫	15.8	28.8	23.0
平均最低氣溫	13.6	26.6	20.9
平均相對濕度(%)	71	80	77
總降雨量(毫米)	23.4	323.5	2,214.3
總日照時間(小時)	152.4	231.1	1,948.1
平均風速	24.0	20.0	22.6

資料來源：二零零二年香港年報、香港天文台、Savills Research & Consultancy

基建

鐵路

香港自一九七三年以來持續開發新市鎮，使區內人口逐步分散，到了二零零一年，僅50%之人口居於核心地區，而一九七一年之比率則為81%。人口分佈出現變化，需要有效之公共交通配合，這對新市鎮尤其重要，因為很多新市鎮無法提供足夠就業機會，居民被迫經常乘搭交通工具跨區上班。

因此，香港已發展出一個有效、全面之公共交通系統。鐵路發展始於一九一零年，建成之東鐵經新界連接九龍與羅湖口岸。到了一九八三年，東鐵已成為電氣化雙軌鐵路。西鐵於二零零三年十二月方建成，由南昌經新界西至屯門，全長30.5公里。一九九八年，香港建成輕便鐵路，為新界西北部提供交通服務。隨著二零零三年十二月天水圍支線通車，輕鐵網絡延長至36.15公里，共設有68個車站。

將九廣東鐵從現有紅磡總站連接至尖東新站之尖沙咀支線(從紅磡至尖沙咀，全長1公里)已於二零零四年十月完工，而馬鞍山至大圍鐵路(馬鐵)之興建工程(全長11.4公里，連接馬鞍山至現有九廣東鐵大圍站)亦已於二零零四年十二月完工。最近將開放之地鐵迪士尼線全長3.5公里，連接欣澳站(現有地鐵東涌線至竹篙灣香港迪士尼之中轉站)。

¹⁶ 根據世界氣象組織(WMO)之定義，氣候標準平均值是指以下連續30年內之氣象數據平均值：一九零一年一月一日至一九三零年十二月三十一日、一九三一年一月一日至一九六零年十二月三十一日、一九六一年一月一日至一九九零年十二月三十一日、一九九一年一月一日至二零二零年十二月三十一日等。

九廣鐵路公司及地下鐵路公司負責提供香港之鐵路服務。這兩間公司分別於一九八二年及一九七五年成立。九廣鐵路公司經營東鐵、西鐵及輕鐵系統，地下鐵路公司則負責地鐵系統及連接市區與機場之機場快線。

除鐵路系統外，香港亦有電車及纜車服務，分別行駛港島北岸及連接中環與太平山。香港的鐵路網絡四通八達，不但為社區提供重要連接，亦成為開設零售商場之熱門地點。例如，在香港十大購物中心中，有六個直接座落鐵路車站上蓋或附近。地下鐵路公司及九廣鐵路公司合共擁有近200,000平方米零售設施樓面面積，儘管大部份零售商場屬私人發展商所有。

表十二：位於九廣鐵路公司東鐵站上蓋或附近之主要零售商場例子

車站	零售商場	建築樓面面積 (平方米)
紅磡	都會商場	30,900
旺角	新世紀廣場	67,400
九龍塘	又一城	91,100
大圍	—	—
沙田	新城市廣場	153,300
火炭	銀禧閣商場	15,900
馬場	駿景園	10,000
大學	—	—
大埔墟	新達廣場	11,100
太和	太和商場	13,200 (可出租)
粉嶺	粉嶺名都商場／粉嶺中心	6,400／13,200
上水	上水廣場／上水中心	16,900／10,200
羅湖	通往中國內地邊境口岸	—

資料來源：九廣鐵路公司、各類公司報告、Savills Research & Consultancy

公路

七十年代，香港投入大量資源興建公路，部份是為了支援新市鎮計劃，同時亦因為九龍半島之製造業及航空業日益重要。

今天，香港已具備先進公路基建。二零零四年十二月，香港之公路網全長約1,943公里，港島、九龍及新界分別佔435公里、449公里及1,059公里。除公路外，香港又有11條主要行車隧道、1,087座行車天橋及橋樑、620座行人天橋及373條行人隧道配合。

目前，香港正進行一項公路擴建大計，旨在加強各地區內部以及香港與內地及澳門之間的聯繫。

監管環境

概況

香港對零售業的監管極為寬鬆，直接適用之法例寥寥可數。零售業之兩條主要相關法例為一九八六年之《貨品售賣條例》及近期於二零零零年頒佈之《電子交易條例》。前者規管商品合約買

賣，後者適用於電子合約及電子簽名認證，旨在促進電子商貿。根據第310章《商業登記條例》之規定，任何人士經營任何業務，均須於業務開始後一個月內作商業登記。此外，註冊成立有限公司亦須向公司註冊處登記。若干行業之營運須獲發政府牌照，營辦商須符合該等牌照之規定，方可從事有關業務。這些規定包括環保問題、消防、社會秩序、公共衛生等。值得一提的是香港沒有銷售稅，並向來以公司稅簡單及偏低見稱。此外，大多數普通商品無須申領進出口牌照或支付關稅。

城市規劃

就城市規劃而言，規劃署刊發之《香港規劃標準與準則》定下了決定各類土地用途及設施之數量、比例、位置及地盤規定之規劃標準及準則。該文件適用於規劃研究，以及擬備或修訂規劃圖則。《香港規劃標準與準則》第6章特別講述零售設施。制定零售業規劃準則之目的，在於確保所發展之購物設施，不但有實用價值及吸引力，並且能夠滿足本港及該零售設施所在社區之經濟及社會需要。

全港發展策略在香港之城市規劃機制中處於最高規劃層次，為本港整體的土地用途、運輸和環境制定全面的規劃和發展大綱，亦為擬備次區域規劃圖則及更詳盡地區圖則的工作提供依據。

次區域發展策略是連接全港發展策略與地區規劃之橋樑，把全港發展目標轉化為五個次區域之特定規劃目標，五個次區域是都會區、新界東北部、新界西北部、新界東南部及新界西南部。由於這些策略會對各個次區域之長遠規劃大綱有重大影響，因此政府已進行廣泛諮詢，收集公眾意見。

發展計劃按照有關地區之法定圖則或部門內部圖則而推行。這些圖則在土地用途、樓宇密度及發展特色等方面，對個別地區之發展作出規管並提供指引，確保發展符合地區之規劃目標。

當局根據《城市規劃條例》成立之城市規劃委員會，負責擬備法定圖則，以便提供個別地區之整體土地用途大綱(包括主要道路及其他運輸系統)，以及通過土地用途分區制及訂明發展規範，作出法定規劃管制。法定圖則分為兩類：分區計劃大綱圖及發展審批地區圖。

分區計劃大綱圖展示各規劃區之建議土地用途及主要道路系統。這些計劃所涵蓋之地區分為：住宅、商業、工業、休憩用地、政府、機構或社區用途、綠化地帶、自然保育區、綜合發展區、鄉村式發展、露天貯物或其他指定用途。各分區計劃大綱圖附有一份註釋，列明個別地帶多

數批准之土地用途(第一欄用途)及須先取得城市規劃委員會許可方能進行的其他用途(第二欄用途)。說明書旨在反映圖則上各類土地用途分區制的規劃意向和目的,雖然並非分區計劃大綱圖的一部份,卻是其重要元素。

發展審批地區圖類似分區計劃大綱圖,但卻是過渡性圖則,涵蓋新界鄉郊地區,最終會被分區計劃大綱圖取代。市區重建局(前身為土地發展公司)擬備之發展計劃圖,亦須由城市規劃委員會審批。

市區重建局發展計劃圖倘經城市規劃委員會根據《市區重建局條例》第25(6)條審議,認為適合根據《城市規劃條例》公佈,則會被視為該委員會編製之計劃草案。各發展計劃圖均附有土地用途圖及一份註釋。土地用途圖概略顯示各類規劃用途,註釋則列明准許的用途及向城市規劃委員會提交總綱發展藍圖時須符合之要求。

除法定圖則外,規劃署亦為個別地區或規劃區擬備部門內部使用之發展大綱圖及發展藍圖,以便更詳細地顯示有關地區之規劃土地用途、發展限制及運輸網絡。目前,有77份發展大綱圖及299份發展藍圖涵蓋香港特區。

根據《城市規劃條例》,任何人士不得在發展審批地區內進行或繼續進行發展,除非該項發展用途在有關中期發展審批地區圖或發展審批地區圖刊憲前已經存在,或為有關發展審批地區圖或取而代之的分區計劃大綱圖所准許,又或已獲得城市規劃委員會批准。任何不符合這些準則之發展項目,均屬「違例發展」,違例者可被追究及檢控。二零零二年,發展審批地區圖或取而代之的分區計劃大綱圖涵蓋了鄉郊地區約19,800公頃土地。

土地註冊

香港現時透過土地註冊處實施之契約註冊制度,為物業的業權提供法律保障。土地註冊處之契約註冊制度根據《土地註冊條例》運作。《土地註冊條例》於一八四四年制定,是本地最古老的法例,一直沿用至今。香港現時以註冊物業作抵押之物業包括住宅及商業物業,貸款總額超過10,000億港元。

根據《土地註冊條例》,影響土地之文件在法律上之優先次序,須按照各註冊日期之先後而定。註冊並非強制性,但由於可以保障土地權益,業主大多會註冊。

土地文件有一定的註冊程序。市民須把文件連同載有文件主要資料之註冊摘要交給有關土地註冊處,並繳付註冊費。其後,註冊處會把相關土地或物業資料輸入電腦化土地登記冊,並以掃描方式把已註冊土地文件之電子影像儲存在光碟內。

由政府租契批出當日起,該租契所涉物業之一切交易記錄均載於土地登記冊上。公眾人士只須繳付費用,便可在各土地註冊處之查冊辦事處查閱這些登記冊、註冊摘要及有關土地文件。直接查冊服務及跨區查冊服務推出後,用戶便可分別在其辦公室或各土地註冊處查冊辦事處,一站式查閱整個香港特區之物業資料。

土地註冊處現正進行重大改革，以便提高業權保障及服務效率。

批地機制

香港之土地全部由香港特別行政區政府出租或持有。新租契為期50年，由批出日期起計。承批人除須繳付地價外，並須由批出日期起，繳付相等於有關物業當時之應課差餉租值3.0%之年租，年租按照應課差餉租值之改變加以調整。

政府土地通常以公開拍賣方式出售，但遇上一些在用途上有嚴格規限，一般人又不會有興趣購買之土地，當局會以公開投標形式將土地出售。在某些情況下，政府或會以私人協約方式批出土地。

值得注意的是，在一九九八／一九九九及二零零二／二零零三財政年度，政府暫停出售土地。土地拍賣尚未全面恢復，但有興趣人士可申請勾地表上所列之地段作公開拍賣。一九九九年至二零零四年，只有極少數商業土地以公開拍賣／投標方式出售。因此，大規模商業發展項目(包括辦公室及零售設施)為數有限，且一般僅限於舊樓／舊區重建。

二零零五年上半年，僅得位於九龍灣之一塊商業土地在政府拍賣中出售，但三塊住宅土地當時已名列勾地表名單上，並將於本年度九月進行拍賣。

表十三：政府批地—公開拍賣／投標（一九九九年至二零零五年）

用途	地盤面積 (平方米)	成交地價 (百萬港元)
一九九九年		
商業	—	—
商業／住宅	12,212	248
工業／倉儲	—	—
住宅	190,689	9,318
其他用途	—	—
總計	202,901	9,566
二零零零年		
商業	—	—
商業／住宅	—	—
工業／倉儲	5,480	128
住宅	269,049	15,539
其他用途	21,710	146
總計	296,239	15,813
二零零一年		
商業	30,304	1,745
商業／住宅	390	41
工業／倉儲	—	—
住宅	53,247	1,231
其他用途	3,900	7
總計	87,841	3,024
二零零二年		
商業	—	—
商業／住宅	675	83
工業／倉儲	—	—
住宅	63,524	3,983
其他用途	—	—
總計	64,199	4,066
二零零三年		
商業	12,289	353
商業／住宅	—	—
工業／倉儲	—	—
住宅	—	—
其他用途	8,080	235
總計	20,369	588
二零零四年		
商業	—	—
商業／住宅	—	—
工業／倉儲	—	—
住宅	58,610	18,085
其他用途	13,867	805
總計	72,477	18,890

用途	地盤面積 (平方米)	成交地價 (百萬港元)
二零零五年(截至六月止)		
商業	4,715	1,820
商業/住宅	—	—
工業/倉儲	—	—
住宅	—	—
其他用途	3,422	359
總計	8,137	2,179

資料來源：政府統計處

表十四：政府批地 — 私人協約方式批地(一九九九年至二零零五年)

用途	地盤面積 (平方米)
一九九九年	
工業/倉儲	—
住宅	574,166
公用事業/機構用途	60,565
其他用途	1,314,794
總計	1,949,525
二零零零年	
工業/倉儲	80,000
住宅	508,129
公用事業/機構用途	87,185
其他用途	185,234
總計	860,548
二零零一年	
工業/倉儲	83,103
住宅	508,264
公用事業/機構用途	228,750
其他用途	—
總計	820,117
二零零二年	
工業/倉儲	—
住宅	828,445
公用事業/機構用途	19,695
其他用途	—
總計	848,140
二零零三年	
工業/倉儲	83,021
住宅	728
公用事業/機構用途	72,057
其他用途	—
總計	155,806

用途	地盤面積 (平方米)
二零零四年	
工業／倉儲	—
住宅	245,790
公用事業／機構用途	49,031
其他用途	13,928
總計	308,929
二零零五年(截至六月止)	
工業／倉儲	—
住宅	54,800
公用事業／機構用途	29,822
其他用途	—
總計	84,622

資料來源：政府統計處

零售等級及形式¹⁷

主要交易商及零售形式

香港零售市場由百貨公司、超級市場及各類連鎖專門店等零售形式商戶組成。眾多世界大零售商，如 LVMH、Giorgio Armani、瑪莎百貨、卡地亞、宜家傢俬、玩具反斗城及西武百貨公司等，均在香港設有業務，令香港成為亞洲主要零售商場之一。

百貨公司為香港之主要零售形式之一，同時吸引本港居民及旅客。供應之商品琳瑯滿目，是百貨公司吸引顧客之主要特色之一。二零零三年，特區共有26間百貨公司，聘用約11,063名員工，零售銷售及收入總額達17,793百萬港元。主要百貨公司營辦商包括瑪莎百貨、崇光百貨、吉之島、連卡佛、永安百貨及先施百貨等，當中既有跨國公司，亦有本地公司。

超級市場一般為大眾供應食品、飲品及日用品，價格合理，購物環境便利，主要吸引本地顧客。近年來，更嘗試引入大眾喜愛的街市概念，供應新鮮肉類及蔬果，因此，在某些情況下，超級市場比街市更受歡迎。二零零三年，特區共有99間超級市場，聘用約19,664名員工，零售銷售及收入總額達25,840百萬港元。香港兩大超級市場營辦商百佳及惠康，各自在香港設有逾200間店舖，雄踞特區的超級市場行業。

相比超級市場，便利店屬方便居民購物之小型地舖。此類門市通常集中於售賣食品，適合在較短時間內購買少量物品之本地居民。一如超級市場行業，便利店市場之競爭主要集中

¹⁷ 在二零零三年公曆年或在二零零三年一月一日至二零零四年三月三十一日止12個月期間所述之調查中收集之資料乃根據個別商戶之會計慣例進行收集。就於上述所界定彼等各自之會計期間內開始或終止經營業務之商戶而言，所收集之資料為該等商戶經營業務之部份期間內所收集者。

在7-11便利店與OK便利店這兩大營辦商之間，兩者在本港便利店行業中佔有大部份市場佔有率。

看電影是香港人、尤其是年青人之普遍消遣娛樂。戲院一向由獨立業主及本地電影製片商經營，主要放映本地影片。不過，隨著港人對影音質量較佳之外國影片需求日盛，許多以獨立形式經營之戲院已逐漸被連鎖經營之大型戲院取代。香港有數家主要連鎖戲院，包括UA院線、百老匯院線、洲立影藝有限公司及嘉禾院線。

化妝品、個人護理產品及藥品均由保健及美容業界供應。此類零售商多為連鎖店或獨立商店，但此類產品在大型百貨公司(化妝品)及超級市場(藥品及個人護理產品)亦有售賣。市場較為分散，並無零售商獨霸市場，主要因為所售賣產品種類繁多。躋身此類產品銷售業務困難不大，因而鼓勵競爭。藥品及個人護理產品之市場主導為屈臣氏及萬寧，而莎莎則為銷售化妝品之主要商號。

各時裝業零售商必須緊貼最新潮流，因此規模較小之營辦商能在此環境下立足。由於入行並不困難，時裝業之競爭較其他行業激烈。儘管市場極為分散，但時裝業之主要商號仍為連鎖店營辦商，包括G2000(及U2)、佐丹奴及Esprit。

電器廣受本港居民及旅客(尤其是內地旅客)青睞。電器產品種類繁多，包括家用電器、影音設備、相機及手提攝錄機、電腦及手提電話等。電器市場亦較為分散，銷售各類產品之個別零售商多不勝數。此類個別零售商多數直接向貨品原產國，而非向批發商採購最新款式產品，因而較連鎖店營辦商及百貨公司更能緊貼市場潮流趨勢。香港主要有兩大電器連鎖店營辦商，即豐澤及百老匯。

餐廳食肆屬香港之另一重要零售形式。二零零四年，餐飲收入達530億港元，較二零零三年增長10%，主要由於經濟強勁復甦所致。二零零三年，經營餐廳食肆業務之商戶總數逾11,000家，聘用近180,000名員工。在本節，市場顧問將把此零售形式細分為兩個組別，即餐廳與快餐店。

香港之餐廳供應中、美、歐、日及東南亞等各地不同美食。餐廳市場極為分散，所供應之菜式及經營形式各不相同，但市場上仍有一些連鎖店營辦商，如美心集團、景樂控股集團及漢寶集團(龍蝦大王)等。

快餐店為提供方便地點供顧客在較短時間內用餐之另一種經營形式。因此，快餐店售賣之食品多為預製或僅需略為加工便可供應之食品，惟此類快餐店之服務水平較低。如同餐廳市場，快餐市場亦極為分散，食品種類五花八門。儘管如此，香港仍有不少快餐連鎖店，如大家樂、美心快餐、大快活、麥當勞及KFC等。

珠寶金飾店一向廣受本地華裔居民歡迎。由於內地人士亦同樣喜愛珠寶金飾，故內地旅客人數不斷增加，將進一步刺激珠寶零售市場。珠寶金飾零售市場集中於數家主要商號，即周大福、

周生生、恒豐、六福及謝瑞麟。由於個別商舖保安系統方面須巨額投資及產品成本相對較高，入行較難。

按地區劃分之零售等級

香港之零售等級¹⁸一直不斷發展，以滿足本港居民及旅客日益增長之需求。主要購物區包括港島中環及銅鑼灣，以及九龍之尖沙咀及旺角。

零售商場之基本等級可按營辦商之規模、人流及營業範圍，以及是否有其他賣點及設施來界定。等級最高之零售商場是整體能迎合旅客及全港居民之地域商場。此類商場通常屬於大型綜合用途計劃或商住用途建築群之一部份，不會獨立存在。地域中心還設有遍佈全港的娛樂場所。典型的地域中心包括九龍塘又一城及尖沙咀海港城等，兩者均位於主要公共交通工具轉車處上蓋。地域商場之面積一般超過90,000平方米（內部樓面面積：60,000平方米）。

服務人口介乎250,000至500,000人而面積介乎40,000至90,000平方米（內部樓面面積：26,000至60,000平方米）之零售商場屬區域商場。區域商場通常位於較大型新市鎮及主要郊區。典型的區域商場包括鰂魚涌康怡廣場及旺角新世紀廣場。

相比鄰舍商場，地區商場供應之貨品更多元化，通常會同時售賣相若之生活必需品，並提供社區服務，以及飲食、娛樂服務。地區商場面積一般介乎9,000至40,000平方米（內部樓面面積：5,800至26,000平方米），主要為個別地區服務。交通便利，尤其是巴士、的士及私家車，以及九廣鐵路、地鐵或輕鐵等，對此類中心至關重要。

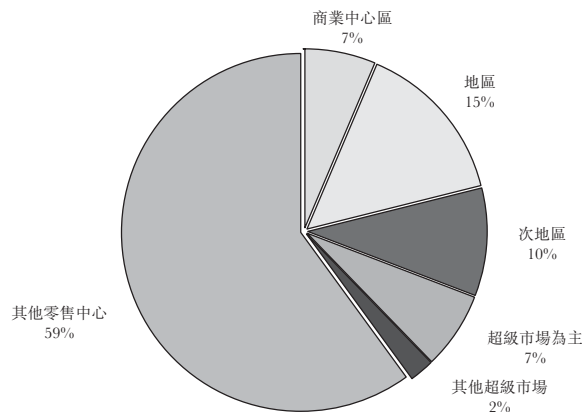
鄰舍商場之人流主要來自鄰舍之間，所售賣之商品包括超級市場、本地食肆、便利店等供應之日用品。社區服務提供者提供各類服務，包括學前教育、專門教學或宗教教導。此類商場之租戶通常有穩定收入並有意長期租用物業，逐漸形成長期本地客戶基礎。多數鄰舍商場之面積不足9,000平方米（內部樓面面積：5,800平方米）。

私營商業樓宇之內部樓面面積合共為9.4百萬平方米，其中地域商場約佔4.4%，區域商場約佔7.3%，地區商場約佔15.3%。其餘6.9百萬平方米屬鄰舍商場及地舖。目前未能提供有關該等細分組別之具體數據。

¹⁸ 描述香港零售等級所用之樓面面積乃以內部樓面面積計量。

香港以外地區亦有類似之零售等級劃分。以澳洲為例，零售設施分為六類，即商業中心區、地區、次地區、超級市場為主、其他超級市場及其他零售商場。悉尼／墨爾本零售等級劃分如下。

悉尼／墨爾本零售等級之結構（按樓面面積劃分¹⁹）



資料來源：UrbisJHD

香港房委會零售等級及零售形式之比較

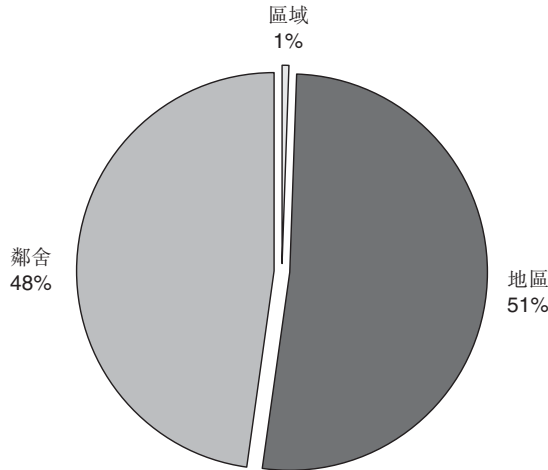
在香港房委會擬分拆上市之180個公共屋邨中，151個擁有面積合共為約1.78百萬平方米²⁰之零售設施。直接按面積劃分²¹，該151個零售商場的其中72個（47.7%）為鄰舍商場，78個（51.7%）為地區商場，1個（0.6%）為區域商場。鄰舍商場佔零售設施總樓面面積之16.1%，地區商場及區域商場則分別佔80.3%及3.6%。

¹⁹ 商業中心區 — 商業中心區商場包括位於商業中心區之封閉式商場及街舖。
區域商場由該區域內之一間或兩間全線百貨公司組成，並以其為核心。— 區域商場之總租用面積一般超過50,000平方米。
次地區商場由該區域內之一間或兩間全線廉價百貨公司組成，並以其為核心。— 次地區商場之總租用面積一般為20,000平方米左右。
超級市場為主之中心（或鄰舍商場）由一間或多間全線超級市場組成，並以其為核心。超級市場中心之總租用面積為10,000平方米左右或以下。
其他超級市場包括較小型之鄰舍商場、獨立超級市場及設於商店街之超級市場。
其他零售中心包括商店街購物商場、大型貨品商場及家居用品中心。

²⁰ 以建築樓面面積計量。

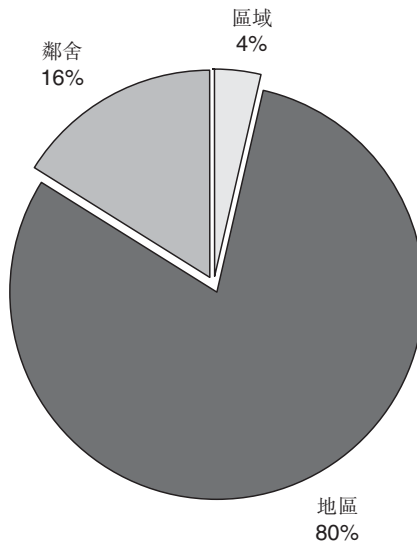
²¹ 鄰舍商場：9,000平方米
地區商場：介乎9,000至40,000平方米
區域商場：介乎40,000至90,000平方米
地域商場：超過90,000平方米

香港房委會零售設施之結構 (按商場數目劃分)



資料來源：香港房屋委員會、Savills Research & Consultancy

香港房委會零售設施之結構 (按樓面面積劃分)



資料來源：香港房屋委員會、Savills Research & Consultancy

就香港房委會零售設施之零售形式而言，其多樣化與香港一般零售市場類似。然而，該等零售設施大部份為從事生活必需品貿易之飲食、超級市場及街市，合共佔零售設施樓面面積近60%。

表十五：香港房委會零售設施之零售形式

行業分類	已租內部 樓面面積(平方米) 平方米	佔已租內部樓面 面積之百分比 ⁽¹⁾ (%)
飲食	307,195.4	35.2
超級市場	128,247.8	14.7
街市檔位	74,962.6	8.6
保健、個人護理及美容 ⁽²⁾	69,138.4	7.9
教育及服務	45,717.0	5.2
傢俱	43,882.2	5.0
時裝	30,789.9	3.5
電子及資訊科技	22,428.4	2.6
百貨公司	16,319.0	1.9
消閒娛樂	11,017.7	1.3
政府及福利	62,248.6	7.1
其他 ⁽³⁾	61,088.5	7.0
總計	873,035.5	100.0

附註：

- (1) 按二零零五年六月三十日已訂立租約之內部樓面面積計算。
- (2) 包括醫務所及其他保健服務。
- (3) 包括並未列入上述類別之行業，如書籍、文具及玩具、金飾、珠寶、鐘錶、鋼筆、自助洗衣店、報章雜誌、旅行社及銀行。

資料來源：香港房屋委員會、Savills Research & Consultancy

零售銷售及開支

零售銷售

零售及餐飲銷售總額

二零零四年，零售銷售總額及餐飲收入總額分別約為1,920億港元及530億港元。下表所示為以上總額於過往二十年之總計數字，反映零售市場規模與時俱變。

表十六：零售銷售及餐飲收入總額（一九八四年至二零零四年）

年度	零售銷售額		餐飲收入		總計	
	百萬港元	年比 (%)	百萬港元	年比 (%)	百萬港元	年比 (%)
一九八四年	66,108	15.2	17,994	12.3	84,102	14.6
一九八五年	67,901	2.7	18,792	4.4	86,693	3.1
一九八六年	71,996.3	6.0	20,223.6	7.6	92,220	6.4
一九八七年	84,003.1	16.7	23,850.0	17.9	107,853	17.0
一九八八年	101,895.7	21.3	27,284.7	14.4	129,180	19.8
一九八九年	107,523.6	5.5	31,524.4	15.5	139,048	7.6
一九九零年	115,365.0	7.3	35,310.9	12.0	150,676	8.4
一九九一年	135,388.6	17.4	38,539.7	9.1	173,928	15.4
一九九二年	159,497.5	17.8	45,520.3	18.1	205,018	17.9
一九九三年	179,782.7	12.7	48,307.5	6.1	228,090	11.3
一九九四年	201,149.7	11.9	50,093.7	3.7	251,243	10.2
一九九五年	210,559.7	4.7	52,446.6	4.7	263,006	4.7
一九九六年	223,919.9	6.3	55,347.5	5.5	279,267	6.2
一九九七年	234,856.9	4.9	58,866.7	6.4	293,724	5.2
一九九八年	195,674.8	-16.7	56,466.6	-4.1	252,141	-14.2
一九九九年	179,917.1	-8.1	56,677.9	0.4	236,595	-6.2
二零零零年	186,700.0	3.8	57,873.8	2.1	244,574	3.4
二零零一年	184,387.0	-1.2	56,441.3	-2.5	240,828	-1.5
二零零二年	176,859.0	-4.1	53,371.0	-5.4	230,230	-4.4
二零零三年	172,833.0	-2.3	48,138.3	-9.8	220,971	-4.0
二零零四年	191,612.0	10.8	53,037.0	10.1	244,649	10.7

資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

二零零四年零售銷售額及餐飲收入總計分別約為1,920億港元及530億港元。一九八四年至二零零四年，零售銷售及餐飲收入總額增長逾190%，一九九八年發生亞洲金融風暴，加上二零零三年初爆發非典型肺炎之影響，該數字在期間有所下降，惟由於本地經濟復甦及自二零零三年起逐步實行個人遊計劃，故去年該數字強勁反彈。

按零售形式及貨品類別劃分之零售銷售額

二零零四年，零售銷售額在八個主要商品類別之分佈比較平均，惟「燃油」僅佔該年度零售銷售總額之3.0%。「其他消費品」在該年度之零售銷售額中所佔比例最大，約為16%。

表十七：按主要商舖類別劃分之零售銷售額（二零零一年至二零零四年）

類別	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年
	百萬港元			
	(相比上年度之變動(%))			
食品及煙酒(超級市場除外)	21,995	21,298	21,178	21,731
	(2.0)%	(-3.1)%	(-0.6)%	(2.6)%
超級市場	25,520	25,712	25,445	26,203
	(2.8)%	(0.8)%	(-1.0)%	(3.0)%
燃油	7,189	6,138	5,666	5,714
	(-8.9)%	(-14.6)%	(-8.7)%	(0.8)%
服裝、鞋履及相關產品	23,448	22,924	21,268	24,867
	(-4.6)%	(-2.2)%	(-7.2)%	(16.9)%
耐用消費品	32,481	30,018	29,224	33,171
	(-1.9)%	(-7.6)%	(-2.6)%	(13.5)%
百貨公司	17,996	17,864	17,324	19,479
	(2.6)%	(-0.8)%	(-3.0)%	(12.4)%
珠寶、鐘錶及貴重禮品	21,174	20,312	19,725	24,262
	(-6.9)%	(-4.0)%	(-2.9)%	(23.0)%
其他消費品	34,585	32,602	32,999	36,191
	(0.1)%	(-5.2)%	(+1.2)%	(9.7)%
總計	184,386	176,859	172,833	191,612
	(-2.1)%	(-4.1)%	(-2.3)%	(10.9)%

資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

人均零售銷售額

期內人均銷售總額數字之趨勢相若。由一九八四年飆升191%至一九九七年見頂後，人均銷售總額至二零零三年下降23%，到了二零零四年回升10%至人均35,480港元。

表十八：人均零售銷售額及餐飲收入（一九八四年至二零零四年）

年度	人均零售銷售額		人均餐飲收入		人均銷售總額	
	港元／人	年比 (%)	港元／人	年比 (%)	港元／人	年比 (%)
一九八四年	12,173	14.1	3,313	11.2	15,486	13.4
一九八五年	12,345	1.4	3,416	3.1	15,761	1.8
一九八六年	12,936	4.8	3,634	6.4	16,569	5.1
一九八七年	14,960	15.6	4,247	16.9	19,207	15.9
一九八八年	17,966	20.1	4,811	13.3	22,777	18.6
一九八九年	18,776	4.5	5,505	14.4	24,281	6.6
一九九零年	20,057	6.8	6,139	11.5	26,195	7.9
一九九一年	23,281	16.1	6,627	8.0	29,909	14.2
一九九二年	27,090	16.4	7,732	16.7	34,822	16.4
一九九三年	29,974	10.6	8,054	4.2	38,028	9.2
一九九四年	32,871	9.7	8,186	1.6	41,058	8.0
一九九五年	33,582	2.2	8,365	2.2	41,947	2.2
一九九六年	34,627	3.1	8,559	2.3	43,186	3.0
一九九七年	36,039	4.1	9,033	5.5	45,072	4.4
一九九八年	29,722	-17.5	8,577	-5.0	38,300	-15.0
一九九九年	27,106	-8.8	8,539	-0.4	35,645	-6.9
二零零零年	27,818	2.6	8,623	1.0	36,441	2.2
二零零一年	27,280	-1.9	8,351	-3.2	35,631	-2.2
二零零二年	26,062	-4.5	7,865	-5.8	33,927	-4.8
二零零三年	25,252	-3.1	7,032	-10.6	32,285	-4.8
二零零四年	27,788	10.0	7,692	9.4	35,480	9.9

資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

零售銷售生產力

零售銷售生產力指每平方呎之零售銷售數字，用以計算生產性零售面積在產生零售收益方面之表現。本節將對零售銷售生產力及餐飲收入生產力進行分析。二零零三年，零售及餐飲樓面面積銷售生產力分別為每平方米45,000港元及每平方米21,000港元。銷售生產力於八十年代至九十年代初一直呈上升趨勢，零售生產力及餐飲生產力由一九八三年起分別增長144%及197%，並於一九九五年及一九九七年各自見頂。然而，一九九七年爆發亞洲金融風暴，沉重打擊香港經濟，零售銷售生產力及餐飲銷售生產力均有所下跌，至二零零三年，零售銷售及餐飲收入生產力分別下跌約28%及37%。

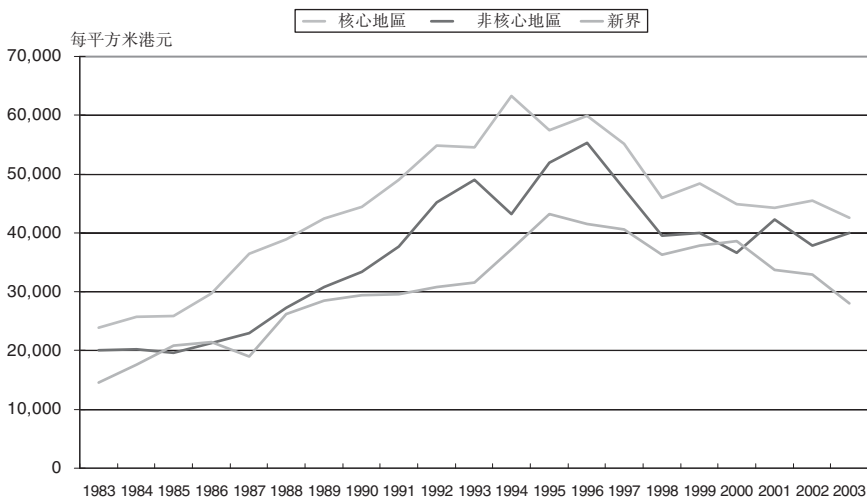
表十九：零售銷售及餐飲收入生產力（一九八三年至二零零三年）

年度	港島		九龍		新界		總計	
	零售 (港元/ 平方米)	餐飲 (港元/ 平方米)	零售 (港元/ 平方米)	餐飲 (港元/ 平方米)	零售 (港元/ 平方米)	餐飲 (港元/ 平方米)	零售 (港元/ 平方米)	餐飲 (港元/ 平方米)
一九八三年	24,553	12,232	30,637	11,549	17,783	8,993	25,811	11,246
一九八四年	25,250	13,986	31,784	13,927	21,034	10,853	27,542	13,375
一九八五年	27,138	14,197	29,708	15,049	22,331	14,328	26,790	14,635
一九八六年	28,172	16,271	35,221	14,730	24,754	13,460	30,278	14,964
一九八七年	32,199	18,420	43,547	19,314	22,094	13,462	33,947	17,309
一九八八年	35,521	21,181	46,334	18,679	31,254	17,227	39,009	18,890
一九八九年	37,294	24,978	55,635	20,544	30,542	20,928	42,130	21,907
一九九零年	49,128	24,875	51,100	20,488	34,402	19,063	45,279	21,573
一九九一年	54,253	23,092	58,025	23,095	33,729	20,328	48,968	22,351
一九九二年	55,273	29,131	72,548	24,747	38,771	19,338	54,893	23,571
一九九三年	62,160	28,818	69,241	29,051	40,770	17,070	56,393	24,184
一九九四年	59,703	31,252	73,461	37,465	39,696	26,902	56,111	32,484
一九九五年	63,499	32,269	71,882	32,831	53,313	21,181	63,051	29,288
一九九六年	66,639	31,148	76,268	34,228	46,927	28,553	62,230	31,588
一九九七年	51,143	37,568	72,815	32,699	43,087	27,968	54,914	33,385
一九九八年	41,670	35,027	68,001	23,559	39,852	27,691	47,932	27,311
一九九九年	50,816	31,822	59,563	26,811	41,536	28,766	50,543	28,837
二零零零年	51,834	33,309	44,647	24,453	42,128	30,508	46,134	28,770
二零零一年	50,668	27,122	54,560	29,320	35,784	28,355	46,174	28,234
二零零二年	49,536	27,772	49,663	27,925	39,519	18,162	46,096	25,212
二零零三年	48,323	30,812	51,109	20,747	37,237	15,150	45,157	21,159

資料來源：(批發、零售及進出口貿易、餐飲及酒店按年調查報告)、政府統計處、Savills Research & Consultancy

倘按地區分析，生產力數字之變動與整體市場相若。值得注意的趨勢是，港島與九龍之銷售生產力數字大致相若，但幾乎一直高於新界，究其原因，新界有較多本區購物商場及本區酒樓，銷售價格較為低廉之生活必需品及日常食品。

按區域劃分之零售銷售總額生產力(一九八三年至二零零三年)



資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

按零售銷售總額²²生產力按不同零售區²³劃分之進一步分析顯示，核心地區零售店舖之銷售生產力最高，而新界零售店舖之相關數字則最低，核心地區較新界平均高出52%。

二零零四年至二零一零年間，預計香港零售市場將每年增長約6.1% (如以下章節所示)。同期，零售設施樓面面積供應量預計將每年增長約1.2%，惟此項預測較難確定，蓋因不可能完全掌握全部新零售發展項目之所有資料。

倘需求增長之速度較供應為快，則整體零售生產力水平將會上升。基於以上數字，平均生產力每年應增長約4%至5%。不過，市場對生產力持續上升之反應，可能是建造超過現時預期需要之樓面面積，從而令生產力增長下降。

倘香港房委會個別物業所處之位置欠佳，無法受惠於旅遊業之增長，則持續上升之零售生產力 (主要由旅遊業帶動) 未必能夠提升該等物業之表現。另一方面，倘香港房委會成功推行資產提升計劃，則其物業之生產力可能會超過整體平均水平。

²² 包括零售銷售額及餐飲收入。

²³ 核心地區 — 中西區、灣仔、油尖旺 (油麻地、尖沙咀及旺角)；

非核心地區 — 港島及九龍其他區域；

新界 — 新界所有區域。

零售市場模式

選擇基準

香港與大部份其他發達國家相若，用以衡量經濟體系零售活動之資料主要有以下三個來源，資料來源為：

- 零售銷售
- 住戶開支統計調查(HES)
- 國民核算，尤其是私人消費開支(PCE)之組成部份

每種零售活動衡量標準各有優劣，現概述如下：

零售銷售

零售銷售統計數字乃用以衡量主要從事零售貿易之設施所售貨品之銷售水平及趨勢。每月大約調查3,000個零售門市，搜集各類零售門市零售銷售總額之相關資料。由於每月調查一次，零售銷售統計數字其中一項主要用途為提供有關零售業活躍程度及趨勢之最新指標。

零售銷售統計數字包括訪港旅客之購物開支，惟不包括香港居民在香港以外其他地方之購物開支。此外，企業於香港零售門市之任何開支將列入零售銷售項下，但不會與其他銷售來源區分。

餐飲收入之季度調查蒐集有關餐廳銷售額之資料。餐飲收入與每月零售銷售可共同反映零售活動之整體狀況。

零售貿易及餐廳調查之優點是可以提供最新資料，並可按多種方法分類。例如，零售商舖之主要業務(如銷售服裝或書籍)可用於對零售銷售進行詳細分析。此外，商舖之地理位置(如港島或九龍)可用以得出該等地區之有關數字。

然而，零售銷售及餐飲收入調查之主要缺點，在於調查會受到統計差異所影響，且調查範圍(如不包括非僱傭業務)可能會低估零售活動之水平。此外，銷售數字報告之準確性亦存在若干不明朗因素，這情況不僅香港如此，其他國家亦然。

住戶開支統計調查(HES)

住戶開支統計調查五年進行一次，旨在搜集有關本港住戶開支模式之最新資料。住戶開支統計調查之主要目的為，對編製消費物價指數所使用之開支加權提供最新數據。最近期的一九九九年／二零零零年住戶開支統計調查，調查期間為一九九九年十月至二零零零年九月，抽取7,700個住戶樣本，其中約有6,100個家庭參與調查。



住戶開支統計調查之優點是可搜集大量詳細資料，有關資料不僅涉及住戶所產生之各類開支，還涉及人口統計資料及住戶結構。

然而，鑑於住戶開支統計調查之主要目的，在於為消費物價指數之加權資料提供最新數據，因此作為整體零售活動衡量標準之價值有限。此外，調查每五年一次，即表示新一輪調查期間開始前，原有調查資料早已過時。

國民核算

私人消費開支(PCE)乃衡量整體消費開支趨勢之最佳標準。私人消費開支乃本地生產總值之主要組成部份，亦為國民核算架構之一部份。

私人消費開支由多種資料來源彙編而成，涵蓋香港居民(無論居於本地或國外)在商品(透過各種渠道購買)及服務方面之消費開支。

透過私人消費開支衡量零售活動之優點，在於有關資料乃從各種調查、普查及其他來源蒐集，且有關分析乃嚴格按照用於衡量經濟活動之國民核算架構進行。

透過私人消費開支預測零售活動整體水平之缺點，在於有關資料不會詳細公佈，因而無法取得各地區之相關資料。

零售市場模型

UrbisJHD 已主要根據國民核算數據開發一套零售活動模型。零售市場(按下文之概括定義)乃預測租金增長之主要動力。零售市場模型乃用於計算一九八零年至二零零四年間在香港及來自香港之零售開支總額。

表二十：香港零售市場之規模(以現值港元計)(一九八零年至二零零四年²⁴)

		一九八零年	一九八五年	一九九零年	一九九五年	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	
居住人口											
A	年中人口	千人	5,063	5,456	5,705	6,156	6,665	6,725	6,787	6,803	6,883
	(公民、永久居民及 臨時居民)	每年變動率 (%)		1.5%	0.9%	1.5%	1.6%	0.9%	0.9%	0.2%	1.2%
已有之香港零售市場 (十億港元)											
B	來自香港住戶之 零售銷售額	十億港元	44.7	83.0	158.3	312.0	288.2	285.9	259.0	254.9	264.8
		每年變動率 (%)		13.2%	13.8%	14.5%	-1.6%	-0.8%	-9.1%	-1.9%	3.9%
C	來自非住戶類別之 零售銷售額	十億港元	2.9	4.8	9.8	16.6	13.5	13.1	12.6	12.1	13.3
		每年變動率 (%)		10.8%	15.0%	11.3%	-4.1%	-2.8%	-3.6%	-4.0%	10.0%
D	來自旅客之 零售銷售額	十億港元	5.3	11.9	28.2	45.6	34.9	35.2	43.9	42.0	52.9
		每年變動率 (%)		17.7%	18.9%	10.1%	-5.2%	0.9%	24.7%	-4.4%	26.0%
E	已有之香港零售市場 (B+C+D)	十億港元	52.9	99.7	196.3	374.3	336.6	334.2	316.4	305.3	331.1
		每年變動率 (%)		13.5%	14.5%	13.8%	-2.1%	-0.7%	-5.3%	-2.3%	7.2%
F	旅遊業佔市場總額之 百分比 (D/E*100)	%	10.0%	11.9%	14.4%	12.2%	10.4%	10.5%	13.9%	13.6%	16.0%
潛在零售市場(十億港元)											
G	居民於其他地區之 零售開支	十億港元	2.1	4.4	10.5	22.2	26.5	26.5	25.8	23.2	26.9
		每年變動率 (%)		15.5%	19.0%	16.2%	3.6%	-0.2%	-2.6%	-10.1%	16.0%
H	潛在零售市場 (E+G)	十億港元	55.0	104.1	206.8	396.6	363.1	360.7	342.2	332.2	358.0
		每年變動率 (%)		13.6%	14.7%	13.9%	-1.7%	-0.7%	-5.1%	-2.9%	7.8%
I	於其他地區之開支 佔潛在市場之 百分比 (G/H*100)	十億港元	3.9%	4.2%	5.1%	5.6%	7.3%	7.3%	7.5%	7.0%	7.5%
		十億港元	3.9%	4.2%	5.1%	5.6%	7.3%	7.3%	7.5%	7.0%	7.5%
	人均零售銷售額 (B+G)/A	港元	9,251	16,016	29,598	54,303	47,224	46,455	42,080	40,879	42,380

資料來源：香港政府統計處、UrbisJHD

上表顯示一九八零年至二零零四年間香港零售市場模型之結果。分析所得之主要結論如下：

A行

- 據政府官方公佈之資料顯示，香港居住人口由一九八零年之5.1百萬人增至二零零四年之6.9百萬人。

²⁴ 估算數額以現值貨幣計值，即已計及通脹因素。

B行

- 來自香港住戶之零售銷售額源自國民核算數據，包括私人消費開支。
- 按現價計算(計及通脹因素)，香港住戶所產生之零售銷售由一九八零年之447億港元增至二零零四年之2,648億港元。一九八五年至一九九五年間，來自香港住戶之零售銷售大幅增長，乃受到通脹高企、物業價格持續上漲及整體經濟狀況良好所支持。然而，由於爆發亞洲金融危機、全球恐怖活動、非典型肺炎及其他因素拖累，來自香港住戶之零售銷售不斷下降，消費物價通縮。來自香港住戶之零售銷售於二零零四年已有所增長，此乃自二零零零年以來首次錄得的增長。

C行

- 來自非住戶類別之零售銷售額包括企業用於零售貨品及服務之開支。
- 來自非住戶類別之零售銷售額趨勢與來自香港住戶之零售銷售額趨勢極其相似，惟非住戶類別之零售開支款額相對較低。

D行

- 來自旅客之零售銷售額由一九八零年之53億港元增至二零零四年之529億港元。香港之旅客開支趨勢主要受訪港旅客(包括中國內地旅客)人數趨勢推動。

E行

- 來自住戶、非住戶類別及旅客之零售銷售額之總和，即為已有之香港零售市場，代表香港零售業務所佔之零售市場總額。

F行

- 二零零四年，已有之香港零售市場估計為3,311億港元，其中來自旅遊業之貢獻估計為16.0%。

G行

- 除已有之零售市場外，香港居民於香港以外其他地區有零售開支。一九八零年，居民於其他地區之開支合共為21億港元，於二零零四年則增至269億港元。

H行

- 因此，潛在零售市場總額等於已有之香港零售市場另加居民於其他地區之零售開支。一九八零年，潛在零售市場總額為550億港元，於二零零四年則增至3,580億港元。

I行

- 二零零四年，香港居民於香港以外其他地區之開支估計佔潛在零售市場總額之7.5%。

按地區劃分之零售銷售

香港之國民核算數字並未按地區劃分經濟活動。然而，吾等已取得按地區劃分之零售設施樓面面積及零售銷售額，並於過往以至將來一直用於估計按地區劃分之零售市場規模。

表二十一：按地區劃分之香港零售市場估計（一九八零年至二零零三年）（以現值十億港元計）

年度	地區			
	港島	九龍	新界	總計
一九八零年	18.9	26.3	7.7	52.9
一九八五年	29.8	45.5	24.3	99.7
一九九零年	59.0	90.2	47.1	196.3
一九九五年	114.0	153.0	107.3	374.3
二零零零年	119.5	121.3	95.7	336.6
二零零一年	117.8	118.0	98.4	334.2
二零零二年	114.9	107.2	94.2	316.4
二零零三年	113.3	103.9	91.8	309.0
	年均增長率			
一九八零年至一九九零年	12.1%	13.1%	19.8%	14.0%
一九九零年至一九九五年	14.1%	11.1%	17.9%	13.8%
一九九五年至二零零三年	-0.1%	-4.7%	-1.9%	-2.4%

資料來源：香港政府統計處、UrbanJHD

零售供應分析²⁵

零售密度

表二十二：零售及餐飲設施²⁶密度（一九九九年至二零零三年）

	港島	九龍	新界	總計
	設施／千人 零售／餐飲／合計			
一九九九年	7.3/2.0/9.4	9.6/1.8/11.4	5.7/1.1/6.9	7.2/1.5/8.8
二零零零年	8.9/2.3/11.2	9.3/2.0/11.3	5.5/1.1/6.6	7.4/1.6/9.0
二零零一年	8.5/2.0/10.5	10.0/2.2/12.1	5.4/1.4/6.8	7.4/1.7/9.1
二零零二年	9.3/2.6/11.9	9.5/2.0/11.5	5.2/1.1/6.3	7.2/1.7/8.9
二零零三年	9.1/3.3/12.3	9.1/1.5/10.6	5.0/1.1/6.1	7.0/1.6/8.6

資料來源：政府統計處、Savills Research & Consultancy

²⁵ 差餉物業估價署及政府統計處公佈之所有樓面面積均按內部樓面面積計算。

屋宇署公佈之所有樓面面積按建築樓面面積計算。建築樓面面積指一幢樓宇外牆內包括之面積，按各樓層計算，包括任何地庫層，惟不包括建築事務監督信納就僅用於泊車、汽車裝卸或僅用於安裝任何升降機、空調或供暖系統或任何類似屋宇設施之機器或設備而興建之任何樓面面積。

²⁶ 設施指根據單一擁有權或控制權、在單一地理位置從事一種或主要從事一種經濟活動之經濟單位。倘未能取得在同一管理下有關不同活動或不同地點之個別數字，則接納合併業績，在此情況下，該申報單位即被視為一個設施。資料來源：（二零零三年批發、零售及進出口貿易、餐飲及酒店按年調查報告）、政府統計處。

二零零三年之設施密度為每千人8.6個，於一九九九年至二零零三年五年間大致穩定。二零零三年零售密度略低於一九九九年之水平，而二零零三年餐廳密度則略高於一九九九年之數字。

零售樓面面積

私人商業單位供應面積

一九八零年至二零零四年間，私人商業單位供應面積增長一倍，增加約4.9百萬平方米至二零零四年底前合共9.4百萬平方米。人均供應面積²⁷亦隨收入水平不斷上升而呈現上升趨勢。二零零四年底時，人均供應面積達每人1.4平方米，較一九八一年每人增加0.5平方米，增長近50%。

香港40%以上之私人商業單位供應面積位於九龍，港島及新界分別約佔33%及26%。一九八一年至二零零三年間，私人商業單位供應總面積之複合年增長率為3.0%，而新界之次級市場迅速擴大則為增長之主要動力。這趨勢與香港政府之城市發展政策息息相關，尤其是自一九七零年代以來新市鎮之發展，使新界之自然及經濟面貌煥然一新。

中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角被視為香港之主要零售區。該四個區域之私人商業單位供應面積合共約為2.1百萬平方米，約佔二零零二年總供應面積的23%。二零零二年，在所有地區中，以尖沙咀擁有之私人商業單位供應面積最多，共佔9.4%。

人均私人商業單位供應面積

二零零四年底時，港島之人均私人商業單位供應面積約為每人2.4平方米，高於九龍(1.9平方米)及新界(0.7平方米)。新界之私人商業單位供應面積水平之增長速度較港島及九龍為快，惟該地區人口增長亦最快，故此而言，相比其他地區，新界之人均供應面積增長最慢。

對九個新市鎮之人均供應面積作進一步分析後發現，元朗(包括天水圍)新市鎮擁有之人均私人商業單位供應面積最高，於二零零三年底達每人0.98平方米，其次為東涌(每人0.97平方米)及荃灣(每人0.93平方米)。然而，由於不會有新增之私人零售單位供應，加上該地區人口將因未售出單位獲認購而迅速增加，故東涌之人均供應面積數字於二零零六年將急跌至每人0.58平方米。另一方面，儘管沙田(包括馬鞍山)有新城市廣場、馬鞍山廣場及新港城等若干區域商場，但其人均供應面積數字仍為最低。

此外，港島及九龍擁有眾多服務全港人口及外國遊客之地域商場。該等商場之面積遠高於平均面積(一般為90,000平方米以上)，致使該兩個地區之人均供應面積數字較高。

²⁷ 年終私人商業單位供應總面積除以年終人口總數。

由於資料蒐集方式及對零售樓面面積之定義因地而異，國際間的人均零售設施樓面面積可能難以互相比較。

下表盡可能就所列國家／地區採用零售設施樓面面積之標準定義。

表二十三：二零零四年香港零售設施人均樓面面積之國際性比較

國家／地區	零售設施人均樓面面積		購物商場 佔總數之比例(%)
	總零售設施面積 (平方米／人)	購物商場 (平方米／人)	
美國	3.5	2.0	56
澳洲	2.1	0.7	35
英國	1.3	0.3	25
中國香港	1.2	不適用	不適用
韓國	1.2	不適用	不適用
日本	1.0	0.3	28
新加坡	1.0	0.3	35

資料來源：UrbisJHD

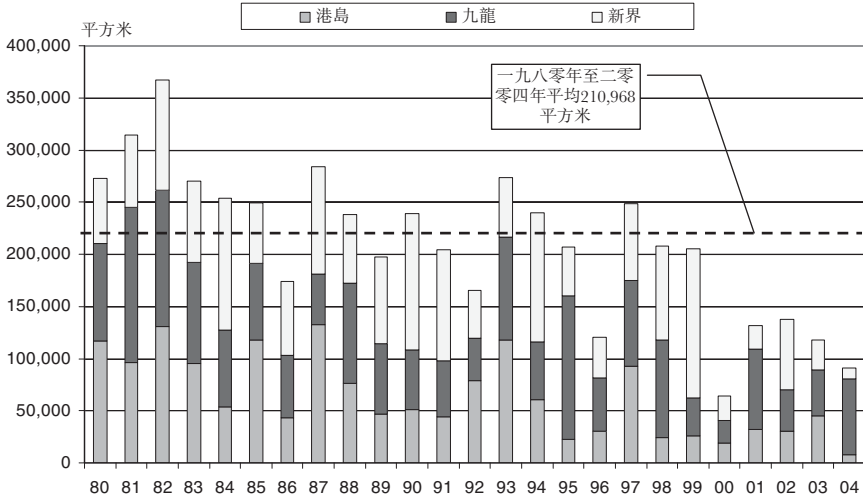
美國為提供最高零售設施人均樓面面積之國家，合共每人約為3.5平方米，當中每人2.0平方米來自經規劃之封閉型購物中心。澳洲之零售設施人均樓面面積亦相對較高，為每人2.1平方米。

為使香港之零售設施樓面面積數字符合國際慣例，有關數字並未計入有關燃油及運輸設備之面積。按此基準計算，估計香港所提供之零售設施人均樓面面積為每人1.2平方米，遠低於美國及澳洲，惟高於新加坡及日本提供之零售設施人均樓面面積。

美國及澳洲提供之零售設施人均樓面面積高於香港、新加坡及日本，主要因為土地供應、土地成本及開發成本有異。美國及澳洲均擁有大量廉價土地，有利於開發大型新發展區購物商場。相反，香港、新加坡及日本之土地資源有限，致使土地價格高企及缺乏適合發展購物商場之大型地盤。此外，由於香港、新加坡及日本須在面積細小的地盤上興建多層樓宇，土地發展成本亦相對較高。再者，如購物商場發展項目涉及現有地盤之重建，亦要拆卸及耗資作土地平整。

商業樓宇之供應

私人商業樓宇供應（一九八零年至二零零四年）

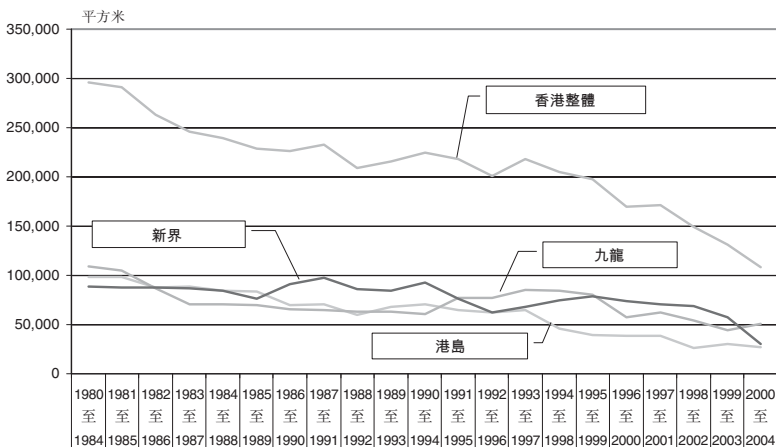


資料來源：差餉物業估價署、Savills Research & Consultancy

一九八零年至二零零四年之私人商業單位供應面積平均約為211,000平方米。按地區劃分，港島、九龍及新界之商業單位供應之平均面積分別約為64,000平方米、74,000平方米及73,000平方米。然而，一九八零年代之供應高於平均水平。一九八零年至一九八九年十年間，當中有八年全港的供應水平超出長期平均值211,000平方米，而於一九九零年至一九九九年間，供應水平高於該基準之年份則僅有四年。如上圖所示，二零零零年後之供應水平明顯低於過往二十年。

透過五年移動平均線可更清楚地說明供應水平之下降趨勢。

私人商業樓宇供應之五年移動平均線



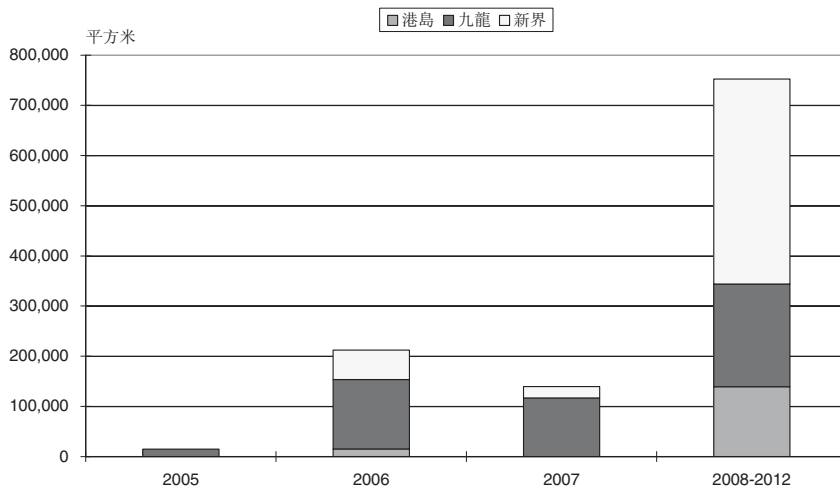
資料來源：差餉物業估價署、Savills Research & Consultancy

上圖顯示，全港之供應水平呈明顯下降趨勢。按地區劃分，港島之供應水平亦呈明顯下降趨勢，九龍及新界之下降趨勢則較不明顯。

主要購物商場之供應量

經市場顧問確認，將於二零零五年至二零一二年間發展之主要新增零售發展項目之面積約為1.1百萬平方米²⁸，其中75%之樓面面積乃位於非核心零售地點。對傳統地區徹底重建之計劃，因地盤之共有業權、基建之承受能力、環保標準較高、填海範圍有限及人口過度擠迫等問題而受到限制。預計到二零一二年完工之新增商場，多數位於新填海地區或新市鎮內。

主要購物商場²⁹之供應量，二零零五年至二零一二年



資料來源：屋宇署，Savills Research & Consultancy

二零零五年至二零零七年，香港主要購物商場之平均供應面積預計為122,000平方米，新增購物商場大部份位於九龍(74%)。長遠而言(二零零八年至二零一二年)，新增購物商場之分佈將較為平均，於該段期間新界所佔新增項目之份額仍將最大(54%)。二零零五年至二零一二年，合共1.1百萬平方米之零售設施將會落成，按地區分析即將推出之零售單位供應量，西九龍填海區及將軍澳新市鎮之未來零售設施最集中，相信數量將會最多³⁰，其次為中環、尖沙咀、荃灣、九龍灣及元朗。

西九龍填海區

僅於本年度落成之零售商場位於西九龍填海區，即宇晴軒內之零售區(15,000平方米)。西九龍填海區現有零售設施共155,000平方米，本年度新增之零售設施將為逾25,000個公共及私人住宅單位及110,000平方米之辦公室提供服務。

²⁸ 此數字與本節其他樓面面積數字，均按建築樓面面積計量。

²⁹ 逾4,000平方米。

³⁰ 中環佔新增供應量之13%，惟因中環填海計劃所佔面積佔新增面積之大部份，包括尚未決定比例之零售及辦公室樓宇，故市場顧問假設將軍澳及西九龍之零售供應量水平會高於中環。

區內下一個零售設施為將於二零零六年竣工之 Union Square (面積為84,000平方米)，以及將於同年竣工之九龍站第六期之酒店／服務式公寓／住宅項目。同時，九龍站一幢109層高之辦公室大廈(分兩期發展)將於二零零八年至二零一零年期間落成。隨著Union Square落成，包括住宅、辦公室、零售、酒店及服務式公寓之發展項目一九龍站綜合項目發展亦全面完成。

此後，該地區亦有一個零售設施將於二零一二年左右完成，即西鐵南昌站之零售區(28,000平方米)，區上將興建一個有4,247個單位之住宅發展項目，共有兩期。至二零一二年，西九龍填海區零售設施之總樓面面積將達約281,000平方米，服務範圍涵蓋37,000個住宅單位及274,000平方米之辦公室單位。

擬採用單一招標法興建之西九龍文娛藝術區發展計劃，預定將包括一幢面積為500,000平方米可作辦公室、零售及住宅用途之綜合大樓(約1/3將為零售設施)，由於公眾對其總綱發展藍圖設計以及發展模式意見分歧，政府已對該項目重新進行檢討，以致其完工年期將可能推遲至二零一二年以後。

將軍澳新市鎮

將軍澳區亦計劃興建大量零售設施，該等設施均為擬建住宅發展項目所附設之零售區。該新市鎮之現有零售設施面積為390,000平方米，服務範圍涵蓋逾100,000個住宅單位。

將軍澳首兩個新增零售設施將為新世界旗下毗鄰將軍澳站之住宅發展項目內12,000平方米零售區，以及調景嶺站住宅發展項目內之零售區，面積將達17,000平方米，兩個零售區預期於二零零六年完工。

該地區即將落成之最大型零售設施為將軍澳站上蓋之零售商場，面積約60,000平方米，將於二零零八年／二零零九年竣工。隨著該大型購物商場落成，將軍澳站內及其周邊地區之109,000平方米之零售綜合項目發展亦告完成。下一個擬興建之零售設施為將於地鐵車廠附近興建之夢幻之城(21,500個單位)內40,000平方米零售設施，預期將於二零一二年左右分期完工，該零售設施乃將軍澳區擬興建之最後一個購物商場，相比其服務地區之潛在人口(為太古城之兩倍)，規模仍然偏小。

中環／尖沙咀

中環及尖沙咀亦為另外兩個購物商場未來供應水平較高之地區。不過，作為傳統核心商業區，中環及尖沙咀並無公共或私人屋邨，其購物商場之服務對象與傳統住宅區之客戶亦迥然不同。吾等並未對中環及尖沙咀作進一步調查，茲因其未來之零售設施供應量對香港房委會之組合並無影響。

荃灣

荃灣有三個購物商場屬於計劃準備開發之項目，佔二零零五年至二零一二年間新增總供應量之9%。首個項目將於二零零七年完工，將作為荃灣市中心重建項目(荃灣七街)之零售部份，零售設施樓面面積達23,000平方米。

下一個即將完工之項目為住宅／零售綜合大樓，毗鄰荃灣七街之 TWTL 394 重建項目，在二零零九年／二零一零年該項目完工時，將可提供18,000平方米之零售區。按樓面面積計，該區最大之零售發展項目將為西鐵荃灣西站（荃灣第5工地）之零售部份，零售設施約佔70,000平方米。根據有關設計，該項目在二零一一年／二零一二年完工時，該工地以及周邊地區將可為3,250個住宅單位及酒店發展項目內共450間客房服務。

如心廣場二期將於二零零六年完工，標誌著該幢面積為120,000平方米可作辦公室、酒店及零售用途的綜合大樓亦告落成。該等物業第一期作零售以及酒店用途之部份已於二零零一年完工，惟自此以後一直空置，確切開盤日期尚未確定。

九龍灣

未來數年（二零零五年至二零一二年）九龍灣新增購物商場供應量約佔新增總供應量9%。事實上，所新增之龐大零售設施供應量只包括一個發展項目，即嘉里建設所發展之企業廣場五期。該項目落成後，將可服務區內辦公室及工業大廈，甚至可能吸引附近德福花園及淘大花園住戶。

企業廣場三期已於二零零四年落成，令區內辦公室面積新增54,500平方米，工作人口總數亦同告增加。然而，該項目是可以吸納區內零售需求之最後一個新增發展項目，蓋因此後該區並無計劃興建任何辦公室／公共屋邨。企業廣場五期將於二零零六年完工，屆時將成為區內之單一最大零售綜合物業。因位處工業及商業區中心，該項目還可為大量工作人口提供服務，而不僅單單作為一個零售中心。

九龍東南部發展項目規模龐大，包括住宅、零售及娛樂設施，相信這項目完成後亦會對九龍灣帶來重大影響。然而，由於填海區範圍、發展模式及露天場地之比率等方面尚存爭議，導致整個項目需作檢討，預期全面檢討將於兩至三年內完成。鑑於九龍東南部發展項目現正進行檢討，該項目對九龍灣之影響目前可視為相當輕微。

元朗市中心

二零零五年至二零一二年，元朗新增之購物商場供應量佔新增總供應量之9%。區內所有未來供應量均為新落成住宅大廈之一部份。現有購物商場之供應面積為76,000平方米，僅佔區內零售設施一小部份，原因為青山道及其他主要道路沿線有大量地舖。該等零售設施之服務範圍涵蓋各主要住宅發展項目近25,000個住宅單位。

未來數年，元朗市中心新增之購物商場供應量將較現有供應面積增加兩倍，二零一二年將達180,000平方米，其中最大之供應量來自Yoho Town二期及三期購物中心。該項目將於二零零八至二零一二年落成啟用，總樓面面積為93,000平方米。該大型零售綜合物業之服務對象主要為Yoho Town之住戶，由於鄰近新元朗中心及西鐵元朗站，該項目之人流亦有可能來自元朗市中心。

除上述五區即將推出之零售設施供應量外，其他新地區亦計劃興建大型零售設施。尖沙咀將會興建五個零售項目（合共120,000平方米），而在赤鱗角國際機場亦會興建 Skyplaza (30,000平方米)。

至於較長期的供應方面，最大型零售綜合項目為擬於中環填海區內興建之四層高零售／商業綜合大廈(140,000平方米)。然而，目前並無有關項目零售部份及辦公室部份面積之詳細分析。其他大部份供應將主要由各區住宅發展項目之零售部份構成，譬如清水灣道35號(54,000平方米)及馬鞍山鐵路大圍站(63,000平方米³¹)。

結論及對香港房委會零售設施之影響

二零零五年至二零一二年間，將軍澳、西九龍、荃灣、九龍灣及元朗之新增購物商場供應量佔全港供應量之51%，故預期香港房委會於該五個區域之零售設施組合將會面臨更加激烈之競爭。儘管如此，上述增長地區供應水平偏高所帶來之不利影響，將因將軍澳、西九龍、九龍灣及元朗各區於二零零四年至二零一二年之人口複合年增長率高於平均而得以減輕：將軍澳人口複合年增長率為2.3%³²、西九龍為1.8%³³、九龍灣為1.4%³⁴及元朗為1.2%³⁵，而同期全港每年增長預測則為0.8%³⁶。唯一例外的是荃灣³⁷，其在有關期間之平均複合年增長率較低，為0.5%。同時，預期香港其他地區新增供應之競爭將明顯放緩，茲因除了中環及尖沙咀(香港房委會在區內並無物業組合)及上述五個區域以外，其他地區將僅佔二零零五年至二零一二年間全港購物商場供應量約25%，但該等地區的人口於二零零三年卻佔全港人口總數約70%³⁸。

較新式較大型之購物商場可能會吸引香港房委會零售設施組合之人流。然而，此類較大型零售商場側重於提供可互相比較之商品³⁹，並設有一系列娛樂設施，一般應付不同之消費需求，而香港房委會之零售設施則以可為鄰近人流聚集區提供生活必需品為重點。

零售市場統計數字

零售銷售之增長 — 零售市場預測

二零零四年至二零一四年間，零售市場預測之主要推動力為：

- 人口增長，預計自二零零五年起增幅將會介乎每年1.0%至1.2%之間。
- 私人消費開支的實質增長。

³¹ 可能包括除零售設施以外其他非區內物業。

³² 資料來源：規劃署「二零零四年至二零一三年人口分佈推算」。

³³ 按油尖旺區議會地區及深水埗地區之人口增長預測估計。資料來源：規劃署「二零零四年至二零一三年人口分佈推算」。

³⁴ 按觀塘區議會地區之人口增長預測估計。資料來源：規劃署「二零零四年至二零一三年人口分佈推算」。

³⁵ 資料來源：規劃署「二零零四年至二零一三年人口分佈推算」。

³⁶ 資料來源：規劃署「二零零四年至二零一三年人口分佈推算」。

³⁷ 按荃灣區議會地區之人口增長預測估計。資料來源：規劃署「二零零四年至二零一三年人口分佈推算」。

³⁸ 中環／尖沙咀及上述五區以外地區之人口，乃按二零零三年全港人口扣除中西區區議會地區、深水埗區議會地區、油尖旺區議會地區、將軍澳新市鎮、荃灣區議會地區、觀塘區議會地區及元朗新市鎮之人口估計。資料來源：規劃署「人口分佈推算」。

³⁹ 可互相比較商品指百貨公司(成衣、傢俬)及其他店舖供應種類齊全之商品，消費者可選擇及比較不同店舖所供應各式各樣之商品。比較性購物活動之次數通常較購買日常用品之購物活動次數為少。

- 人均零售開支的實質增長。
- 旅遊業趨勢。
- 價格上漲。

未來十年或以後，零售市場增長的最重要因素將為預期中國內地訪港旅客暴增。官方預測顯示，到二零一零年，中國內地訪港旅客將由目前每年約10,000,000人次增至約21,400,000人次。市場顧問就零售市場作出預測時，已略為保守，只是假定二零一零年中國內地訪港旅客人數為19,800,000人次。

整體而言，預計已有之香港零售市場將由二零零四年之3,310億港元增至二零一四年之5,710億港元，當中已計及通脹之影響。預計旅遊業對已有零售市場之貢獻，將由二零零四年之529億港元增至二零一四年之1,412億港元。於該段期間，預計旅遊業於已有零售市場所佔之比重將由16.0%增至24.7%，並預期旅遊業將為整個零售市場帶來約37%之增長。

表二十四：香港零售市場之規模(以現值港元計)(二零零四年至二零一四年)⁴⁰

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一〇年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
居住人口												
A 年中人口.....	千人	6,883	6,889	6,940	6,996	7,059	7,123	7,189	7,255	7,322	7,387	7,450
(公民、永久居民及 臨時居民).....												
已有之香港零售市場(十億港元)												
B 來自香港住戶之 零售銷售額.....	十億港元	264.8	276.4	289.2	300.7	313.9	329.2	345.2	359.8	375.1	391.0	407.6
		3.9%	4.4%	4.6%	4.0%	4.4%	4.9%	4.8%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%
C 來自非住戶類別之 零售銷售額.....	十億港元	13.3	13.9	14.7	15.4	16.2	17.0	18.0	18.9	19.8	20.8	21.9
		10.0%	4.6%	5.1%	4.9%	5.1%	5.4%	5.5%	5.0%	5.1%	5.1%	5.0%
D 來自旅客之 零售銷售額.....	十億港元	52.9	60.9	69.7	78.8	88.2	97.9	107.7	116.3	125.1	133.2	141.2
		26.0%	15.0%	14.5%	13.0%	12.0%	11.0%	10.0%	8.0%	7.5%	6.5%	6.0%
E 已有之香港零售 市場.....	(B+C+D) 十億港元	331.1	351.2	373.6	394.8	418.3	444.2	470.9	594.0	520.0	545.0	570.6
		7.2%	6.1%	6.4%	5.7%	5.9%	6.2%	6.0%	5.1%	5.0%	4.8%	4.7%
F 旅遊零售市場總額 之百分比.....	(D/E*100) %	16.0%	17.3%	18.7%	19.9%	21.1%	22.0%	22.9%	23.5%	24.1%	24.4%	24.7%
G 潛在零售市場(十億港元) 居民於其他地區之 零售開支.....	十億港元	26.9	28.7	30.7	32.6	34.8	37.3	39.9	42.5	45.3	48.2	51.3
		16.0%	6.7%	7.0%	6.4%	6.7%	7.1%	7.1%	6.5%	6.3%	6.4%	6.4%
H 潛在零售市場.....	(E+G) 十億港元	358.0	379.9	404.2	427.5	453.1	481.5	510.8	537.6	565.2	593.2	621.9
		7.8%	6.1%	6.4%	5.7%	6.0%	6.3%	6.1%	5.2%	5.2%	4.9%	4.8%
I 於其他地區之開支 佔潛在市場之 百分比.....	(G/H*100) %	7.5%	7.6%	7.6%	7.6%	7.7%	7.7%	7.8%	7.9%	8.0%	8.1%	8.2%
人均零售銷售額.....	(B+G)/A 港元	42,380	44,288	46,095	47,642	49,398	51,453	53,588	55,451	57,416	59,456	61,597

資料來源：香港政府統計處、UrbisHHD

⁴⁰ 估算款額以現值貨幣計值，即已計及通脹因素。

下表顯示按地區劃分之預測增長結果。概括而言，預期所有地區之零售市場將會有所增長，惟新界之增長率預計將低於港島或九龍。作出是項預期，主要乃由於市場普遍認為香港大部份額外旅遊消費將流向港島及九龍之購物設施所致。

二零零三年至二零一零年間，港島及九龍之市場增長普遍較高，反映上述旅遊業之影響。然而，預期二零一零年後旅遊業增長之影響將停滯。

同時，零售市場增長並非全由旅遊業帶動。人口增長亦是其中一項推動因素，而大部份人口增長將出現於九龍及新界。旅遊業之影響轉趨平穩後，相信人口增長因素將於二零一零年至二零一四年間帶動零售市場增長。

表二十五：按地區劃分之香港零售市場估計（二零零四年至二零一四年）
（以十億現值港元計）

年度	地區			
	港島	九龍	新界	總計
二零零四年	123.5	119.2	88.4	331.1
二零零五年(預測)	129.6	127.1	94.5	351.2
二零零六年	136.3	136.0	101.2	373.6
二零零七年	144.5	142.5	107.8	394.8
二零零八年	151.4	151.9	115.0	418.3
二零零九年	159.0	162.1	123.0	444.2
二零一零年	166.7	170.5	133.7	470.9
二零一一年	173.3	180.2	141.6	495.0
二零一二年	176.6	188.2	155.1	520.0
二零一三年	185.7	198.4	161.0	545.0
二零一四年	195.0	208.9	166.8	570.6
	年均增長率			
二零零三年至二零一零年	5.7%	7.3%	5.5%	6.2%
二零一零年至二零一四年	4.0%	5.2%	5.7%	4.9%

資料來源：香港政府統計處、UrbisJHD

零售租金之增長

港島、九龍及新界於二零零四年之平均零售租金（按私人零售租金之加權平均數計算）較二零零三年增長約8%。為預測未來平均零售租金之前景，吾等已建構一個迴歸模型，以已有之香港市場規模作為預測的變數基準。該模型能高度可靠地複製過往趨勢（98%經調整R²）。將該模型應用於香港零售市場之預測規模，所得結果即為預計平均零售租金，一如下表所示⁴¹：

⁴¹ 正如採用任何統計預測模型一樣，預測時必然存在不確定因素，尤以對於較長期間之預測為甚。此外，該預測模型使用平均數據作為輸入數據，消除了個別交易可能出現之變數。因此，即使所預測項目與被預測之變數間存有密切關係，但這並非意味著此模型是用來預測個別物業的租金增長模式。

表二十六： 香港零售市場及平均零售租金（一九九零年至二零一四年）
 （以現值港元計）

年度	零售市場 (十億港元)	平均零售租金 (每月每平方米港元)
一九九零年	196.3	497
一九九五年	374.3	959
二零零零年	336.6	851
二零零一年	334.2	823
二零零二年	316.4	770
二零零三年	309.0	753
二零零四年	331.1	813
二零零五年(預測)	351.2	843
二零零六年	373.6	899
二零零七年	394.8	952
二零零八年	418.3	1,011
二零零九年	444.2	1,076
二零一零年	470.9	1,142
二零一一年	495.0	1,203
二零一二年	520.0	1,265
二零一三年	545.0	1,328
二零一四年	570.6	1,392
年均增長率		
一九九零年至一九九五年	13.8%	14.0%
一九九五年至二零零三年	-2.4%	-3.0%
二零零三年至二零一零年	6.2%	6.1%
二零一零年至二零一四年	4.9%	5.1%

資料來源：差餉物業估價署、UrbisJHD

一九九零年至一九九五年間，平均零售租金每年增長14%，由每月每平方米497港元增至959港元，惟於一九九五年至二零零三年間，租金平均每年下降3%。

據二零零三年至二零一零年之預測顯示，租金每年增長6.1%（已計及通脹因素），略高於零售市場整體規模之增長預測。

二零一零年至二零一四年間，預計租金增長將會放緩至每年約5.1%（已計及通脹因素）。倘零售樓面面積之供求未嚴重失衡，則假設零售租金大致上將隨零售市場增長而增加這個概念應屬合理。換言之，倘市場上之零售樓面面積整體上供過於求，則預期零售租金將會下降。相反，若市場上零售樓面面積整體上供不應求，則預期租金將會上升。

下表所示租金預測之基本假設為，於預測期間零售樓面面積之供應與零售需求水平不會嚴重失衡。市場顧問認為，鑒於香港物業市場之規劃控制及其他監管機制，相信出現這個結果的機會甚高。

利用按地區劃分之估計已有零售銷售額作為預測的變數基準而就過往數據得出之結果合理，經調整R²值介乎76%至92%之間。是項分析之結果如下表所示。

表二十七：按地區劃分之香港平均零售租金（一九九零年至二零一四年）
（以現值港元計）

	港島 (每月每平 方米港元)	九龍 (每月每平 方米港元)	新界 (每月每平 方米港元)	整體水平 (每月每平 方米港元)
一九九零年	501	652	285	497
一九九五年	1,030	1,156	666	959
二零零零年	798	972	745	851
二零零一年	860	939	684	823
二零零二年	791	868	647	770
二零零三年	750	839	670	753
二零零四年	843	890	700	813
二零零五年(預測)	940	979	640	843
二零一零年	1,144	1,326	904	1,142
二零一四年	1,299	1,633	1,127	1,392
年均增長率				
一九九零年至一九九五年	15.5%	12.1%	18.5%	14.0%
一九九五年至二零零三年	-3.9%	-3.9%	0.1%	-3.0%
二零零三年至二零一零年	6.2%	6.8%	4.4%	6.1%
二零一零年至二零一四年	3.2%	5.4%	5.7%	5.1%

資料來源：差餉物業估價署，UrbisJHD

港島方面，一九九零年至一九九五年間之平均租金每年增長15.5%，而一九九五年至二零零三年間則每年下降3.9%。市場顧問預期，未來港島區租金於二零零三年至二零一零年間將會增長6.2%，其後於二零一零年至二零一四年間會降至3.2%。

預期九龍區會呈現類似趨勢，惟預期租金增長率將略高於港島。

新界方面，預計其平均零售租金於二零零三年至二零一零年間將會每年增長4.4%，此後於二零一零年至二零一四年間，增長率將升至每年5.7%。

港島及九龍之整體租金增長高於新界，皆因市場認為旅遊業所帶來之零售增長將會大部份流入該等地區。此外，預計訪港旅客人數增長於預測期間初期較高，以致需求及租金會高於預測期間後期，而新界卻呈相反趨勢，市場顧問預計該區人口增長將開始帶動租金增長，尤以二零一零年至二零一四年間為甚。

在所有情況下，預計平均零售租金增長均會超過通脹水平，並預計預測期間的有關增長率每年平均約為2.3%至2.4%。

網上購物增長

據Nielsen/NetRatings之資料顯示，近年香港之互聯網使用率大幅上升，較為普遍之網上業務包括銀行業務、教育、新聞、購物及旅遊。

表二十八：香港家居網上購物人數之增長(二零零零年十二月至二零零二年十二月)

	在家瀏覽 購物網站之不 重複訪客人數 ⁴²	在互聯網 用戶中所 佔比例(%)	網上購物人數 按年計增長率	上網人數按 年計增長率
二零零零年十二月	536,712	34%	—	—
二零零一年十二月	781,617	41%	46%	21%
二零零二年十二月	986,869	44%	26%	16%

資料來源：ACNielsen/NetRatings Services、Savills Research & Consultancy

二零零三年年初／年中，非典型肺炎爆發，為避免與人群接觸而受到傳染，人們更多地利用互聯網來獲取醫療資訊、瀏覽新聞、辦理銀行服務及進行網上購物。二零零三年四月非典型肺炎疫情最嚴峻時，互聯網用戶人數較上一個月增長13%，港人每月上網時間更刷新紀錄達22.5小時，相比非典型肺炎爆發前六個月之平均水平則為每月16小時(Nielsen/NetRatings)。電影／活動之門票預訂網站及若干旅遊網站之訪客人數則下降。

表二十九：非典型肺炎爆發前、爆發期間及爆發後數月內各類上網人士人數之比較

	非典型肺 炎爆發前 二零零三年 二月	非典型肺 炎爆發期間 二零零三年 四月	非典型肺 炎爆發後 二零零三年 六月	四月/ 二月	變動 六月/ 四月	六月/ 二月
銀行業務	482,800	614,000	608,700	27%	-1%	26%
教育	937,300	1,272,300	1,138,900	36%	-10%	22%
新聞	1,041,400	1,455,200	1,163,700	40%	-20%	12%
購物	876,200	1,006,900	968,900	15%	-4%	11%
旅遊	249,300	271,300	372,900	9%	37%	50%

資料來源：ACNielsen/NetRatings Services、Savills Research & Consultancy

香港互聯網零售業由知名主要零售商佔據，該等零售商除了經營現有零售門市，還提供電子購物服務。沒有其他經營點之互聯網零售商實在難以生存。香港的交通基建四通八達，加上零售設施高度密集，購物十分方便，致令互聯網商務難以大行其道。互聯網商品之交付需時，通常為一至三天。香港居民仍偏好逛商場，經過精心細選後方會購買。在週末，購物已成為十分普遍的消閒活動，主要是拜購物中心發展商日益注重提供娛樂性零售服務所賜。

結論及對香港房委會零售設施之影響

零售市場與租金預測以及該等預測所依據之過往資料，乃反映出整體市場的變動，並無特別追溯香港房委會物業組合的表現。倘不對香港房委會過往的租金進行分析以及追溯當時的市場租金，根本無法就個別物業得出任何結論。事實上，吾等預期香港房委會各個不同物業組合的租金表現會大為不同，視乎物業的質素及規模、地區競爭環境以及其他影響因素而定。

⁴² 不重複訪客人數乃計算到訪某項物業之總人數。物業指由單一實體擁有之多個域名及劃一資源定位器之綜合體。

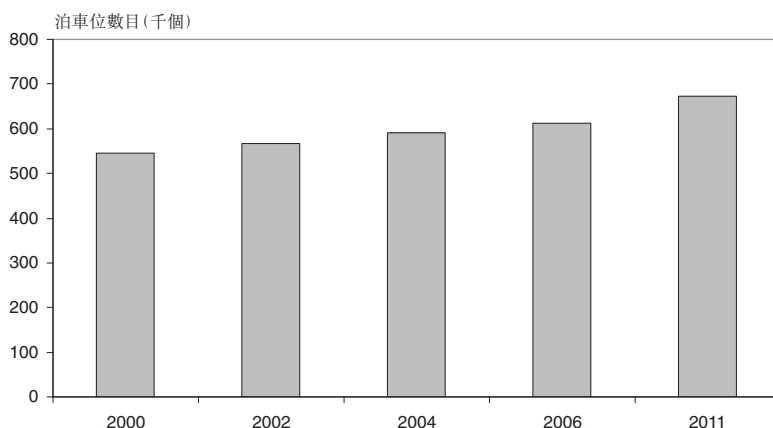
鑑於香港房委會物業組合之規模龐大、地域分佈較廣，根據市場預測，香港房委會物業組合之租金變動幅度將會大致上一如既往跟隨市場變化，吾等認為，該預測乃屬合理。然而，香港房委會物業組合在未來能否與市場同步增長，在一定程度上需視乎香港房委會物業能否從旅遊業市場興旺所帶來的經濟增長而定。旅遊區內之商場極有可能獲益，但服務區內屋邨之其他商場可從旅遊業帶來之增長需求中獲益的機會不大。總而言之，假設沒有來自資產提升及新管理方法的任何影響，吾等預期，香港房委會之物業組合將以與預測租金市場之增長速度同步或稍慢速度增長。

停車場市場分析

停車場供應

一九九四年底時，泊車位供應為458,000個，到二零零五年年中已增至估計之590,000個，泊車位數量增加了132,000個，增長28.8%。同期，領有牌照車輛增加90,124輛(20.2%)，由447,000輛增至537,124輛。

過去及預計停車場供應(二零零零年至二零一一年)



資料來源：環境運輸及工務局、停車場資產顧問

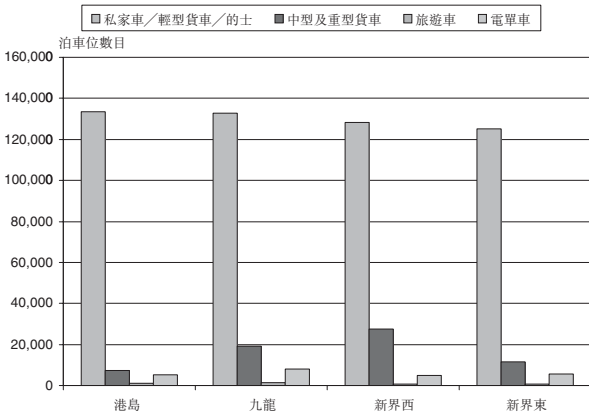
預計泊車位供應到二零零六年將增加23,000個(增長3.9%)至613,000個，據運輸署預計，車輛數目亦將增加36,776輛(6.8%)⁴³至573,900輛。預計於二零零六年之泊車位供應中，146,700個位於港島，161,500個位於九龍，而304,800個則位於新界。

⁴³ 資料來源：環境運輸及工務局於二零零四年六月向立法會交通事務委員會提交之泊車位供求情況報告及有關改善措施的進展。

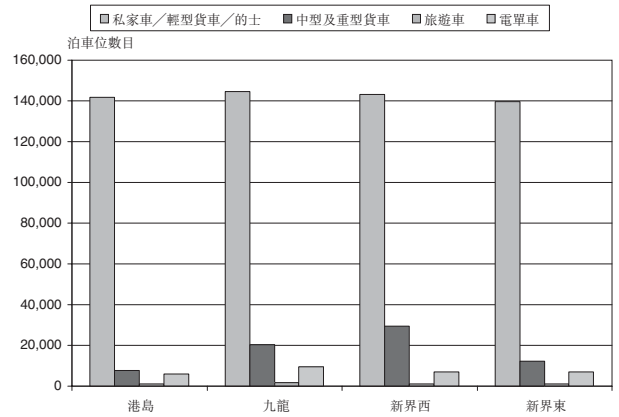
按地區劃分之泊車位供應預測(二零零六年至二零一一年)

二零零六年

二零一一年



資料來源：環境運輸及工務局、停車場資產顧問

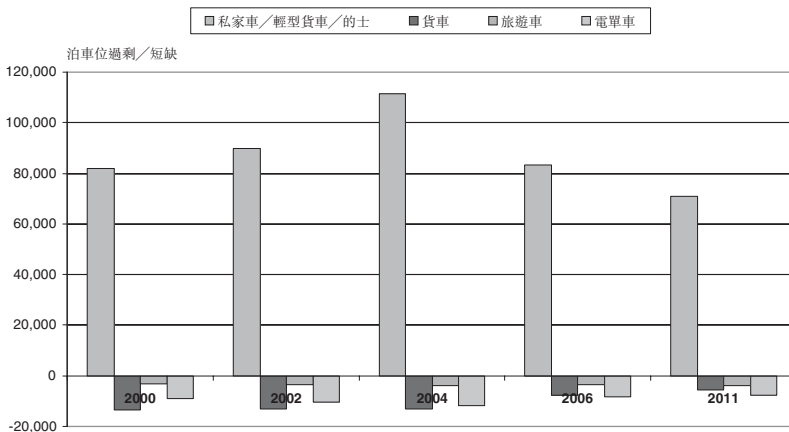


資料來源：環境運輸及工務局、停車場資產顧問

二零零六年至二零一一年間，預計將有59,100個新增泊車位，可用泊車位總數將達672,100個。新界將會增加35,200個泊車位，新增泊車位數量最多。

同期，預計車輛數目至二零一一年⁴⁴將增加71,400輛至645,300輛，二零零六年至二零一一年增長了12.4%，再次令泊車位供不應求。

過去及預測泊車位過剩/短缺情況(二零零零年至二零一一年)⁴⁵



資料來源：環境運輸及工務局、停車場資產顧問

⁴⁴ 由環境運輸及工務局於二零零三年九月作出之預測。

⁴⁵ 環境運輸及工務局作出任何估計時，已計及道路交通及部份在中國通宵停留之貨車，惟不計非法泊車。

泊車趨勢

第一次泊車位需求研究所得結論促使政府實施一系列補救措施，以解決預計之泊車位供應短缺問題。由於更改規劃標準導致泊車位供應嚴重過剩，再加上：

- 來自其他方面(如地政總署之短期租約)之泊車位供應大幅增加；
- 消費者信心下降；
- 車輛增長低於預期；
- 車輛使用及泊車時間減少；及
- 公共交通系統更加全面更有效率，

令消費者之泊車費用大幅減低。

為說明停車場行業所受之影響，以下將載列八個泊車地點過去之收費資料。所選地點範圍廣泛，而市場顧問相信，所選取之有關停車場足以反映每個地區之趨勢。倘按月租泊車或時鐘泊車進行分析，則八個地點將各有不同。

世貿中心、兆安中心、北角中心大廈、均益大廈及南匯廣場位於港島；麗新商業中心及半島廣場位於九龍，其餘地點位於新界。

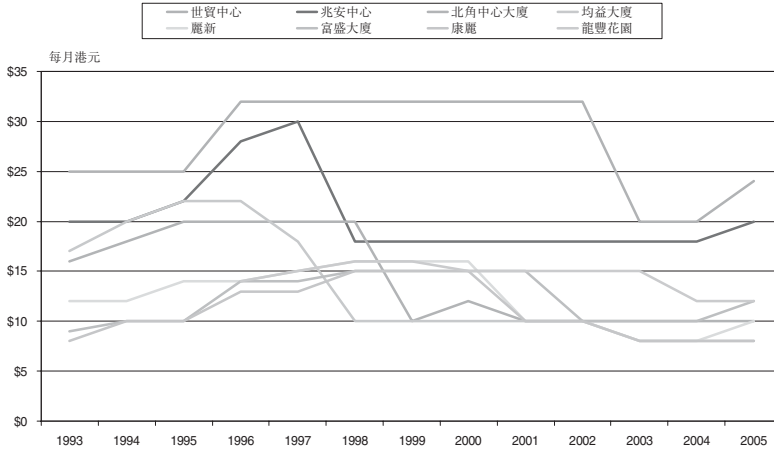
表三十：過去每小時泊車費用(一九九三年至二零零五年)

年度	世貿中心	北角中心			麗新	富盛大廈	康麗	龍豐花園
		兆安中心	大廈	均益大廈				
港元/小時								
一九九三年	25元	20元	16元	17元	12元	9元	8元	
一九九四年	25元	20元	18元	20元	12元	10元	10元	
一九九五年	25元	22元	20元	22元	14元	10元	10元	
一九九六年	32元	28元	20元	22元	14元	14元	13元	14元
一九九七年	32元	30元	20元	18元	15元	14元	13元	15元
一九九八年	32元	18元	20元	10元	16元	15元	15元	16元
一九九九年	32元	18元	10元	10元	16元	15元	15元	16元
二零零零年	32元	18元	12元	10元	16元	15元	15元	15元
二零零一年	32元	18元	10元	10元	10元	15元	10元	15元
二零零二年	32元	18元	10元	10元	10元	10元	10元	15元
二零零三年	20元	18元	10元	8元	8元	10元	8元	15元
二零零四年	20元	18元	10元	8元	8元	10元	8元	12元
二零零五年	24元	20元	10元	8元	10元	12元	8元	12元
一九九六年至 二零零零年	0.0%	-35.7%	-40.0%	-54.5%	14.3%	7.1%	15.4%	7.1%
二零零零年至 二零零四年	-37.5%	0.0%	-16.7%	-20.0%	-50.0%	-33.3%	-46.7%	-20.0%
二零零二年至 二零零四年	-37.5%	0.0%	0.0%	-20.0%	-20.0%	0.0%	-20.0%	-20.0%
二零零四年至 二零零五年	20.0%	11.1%	0.0%	0.0%	25.0%	10.0%	0.0%	0.0%

資料來源：停車場資產顧問



臨時泊車趨勢(一九九三年至二零零五年)



資料來源：停車場資產顧問

一九九七年底經濟逆轉前，臨時泊車慣常按時鐘收費，最低收費為泊車兩小時。由於市況轉壞，兩小時之最低收費經已取消，某些泊車收費較高之停車場(如世貿中心及兆安中心)更推出半小時收費以提高競爭力。停車場收入大受影響，如世貿中心之半小時泊車費已由一九九三年之50港元降至二零零三年之10港元。

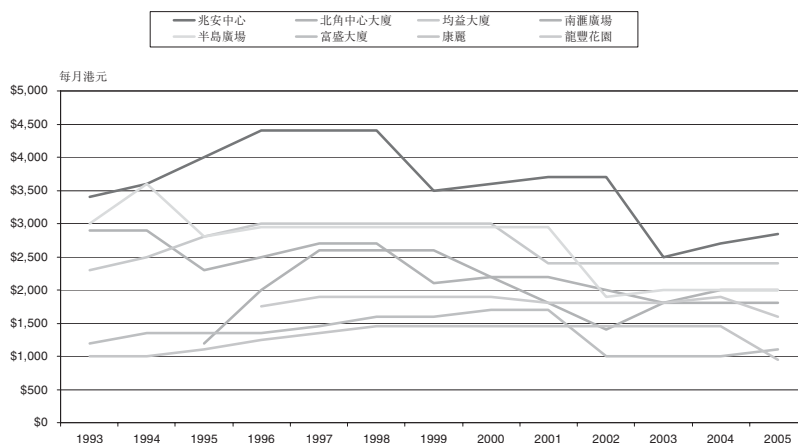
除經濟打擊停車場市場外，地政總署提供未售出地盤作為短期停車場之政策亦對停車場市場帶來不少衝擊，如北角中心大廈(一九九九年)及麗新商業中心(二零零一年)便曾因泊車位供過於求而需要調整收費。

表三十一：月租泊車趨勢（一九九三年至二零零五年）

年度	北角中心							
	兆安中心	大廈	均益大廈	南滙廣場	半島廣場	富盛大廈	康麗	龍豐花園
	港元/月							
一九九三年	3,400元	2,900元	2,300元		3,000元	1,200元	1,000元	
一九九四年	3,600元	2,900元	2,500元		3,600元	1,350元	1,000元	
一九九五年	4,000元	2,300元	2,800元	1,200元	2,800元	1,350元	1,100元	
一九九六年	4,400元	2,500元	3,000元	2,000元	2,950元	1,350元	1,250元	1,750元
一九九七年	4,400元	2,700元	3,000元	2,600元	2,950元	1,450元	1,350元	1,900元
一九九八年	4,400元	2,700元	3,000元	2,600元	2,950元	1,600元	1,450元	1,900元
一九九九年	3,500元	2,100元	3,000元	2,600元	2,950元	1,600元	1,450元	1,900元
二零零零年	3,600元	2,200元	3,000元	2,200元	2,950元	1,700元	1,450元	1,900元
二零零一年	3,700元	2,200元	2,400元	1,800元	2,950元	1,700元	1,450元	1,800元
二零零二年	3,700元	2,000元	2,400元	1,400元	1,900元	1,000元	1,450元	1,800元
二零零三年	2,500元	1,800元	2,400元	1,800元	2,000元	1,000元	1,450元	1,800元
二零零四年	2,700元	2,000元	2,400元	1,800元	2,000元	1,000元	1,450元	1,900元
二零零五年	2,850元	2,000元	2,400元	1,800元	2,000元	1,100元	950元	1,600元
一九九六年至 二零零零年	-18.2%	-12.0%	0.0%	10.0%	0.0%	25.9%	16.0%	8.6%
二零零零年至 二零零四年	-25.0%	-9.1%	-20.0%	-18.2%	-32.2%	-41.2%	0.0%	0.0%
二零零二年至 二零零四年	-27.0%	0.0%	0.0%	28.6%	5.3%	0.0%	0.0%	5.6%
二零零四年至 二零零五年	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-34.5%	-15.8%

資料來源：停車場資產顧問

月租泊車趨勢（一九九三年至二零零五年）



資料來源：停車場資產顧問

正如臨時泊車收費，在不少情況下，需求下降加上供應增加及進取之價格推廣策略，導致月租泊車收費回落至一九九三年前之水平。

由於市場之回應速度提高，令價格推廣策略之好處銳減，現時之主要營辦商及擁有人寧願採用其他市場推廣方法，以挽留及吸引車主，令收費逐步穩定，且在少數情況下，更輕微調升收費。

雖然經濟持續改善，但停車場市場將會繼續受到過往供應過剩及來自短期租約(短期租約)強烈競爭所影響。在需求改善不明顯的情況下，持續供過於求正導致若干地點之停車場收入下跌，並局限了過往增長強勁之地區上調收費的空間。雖然調整收費在某些地點可行，但吾等相信，二零零五年及二零零六年初縱有增長，幅度亦會有限。

消費信心復甦，加上消費支出持續回升，方可刺激商業區及娛樂區臨時泊車收費之調整。至於住宅區或直接競爭對手不多且駕車人士認為時鐘收費並不昂貴(每小時12港元以下)的屋邨，相信二零零五年年底至二零零六年年初之收入增長應能高於整體市場，收費可望調整7%至12%。一般而言，受持續供應過剩影響，收費調整將會有限，而收入增長(如有)將會減慢。

競爭對手／主要營辦商

香港停車場市場之營辦公司逾20間，競爭十分激烈。安泊停車場有限公司、家興貿易公司及西岸國際(車場)有限公司等大型公司主要經營露天停車場。

大部份大型營辦商由地產公司擁有，如新鴻基地產發展有限公司控制威信(香港)停車場管理有限公司及敏記停車場管理有限公司。業內其他物業發展商為新世界集團／富城停車場管理有限公司及信和置業／信和停車場管理有限公司，該等公司目前專注於管理其母公司旗下物業。

表三十二：主要營辦商—主要數字

	成立	所管理之 停車場數目	政府合約 百分比	泊車位數目	員工人數
威信(香港)停車場 管理有限公司／敏記 停車場管理 有限公司	一九八三年／九二年	260	42	77,000	1,500
豐企停車場服務 (香港)有限公司*	一九八七年	103	68	28,000	800
富城停車場 管理有限公司	一九九七年	53	76	25,000	700
信和停車場管理 有限公司	一九八七年	110	10	22,800	400
佳柏停車場有限公司	一九九一年	45	85	12,000	350
帝豪停車場管理(香港) 有限公司	一九九四年	93	15	11,300	380
利家車場有限公司	一九九一年	19	100	5,324	320
亞通停車場有限公司	一九九七年	451	71	10,473	220

資料來源：停車場資產顧問

* 前身為毅達停車場

威信(香港)停車場管理有限公司／敏記停車場管理有限公司：一九九一年，Wilson Parking Australia 出售香港分公司予香港最大上市公司之一新鴻基地產發展有限公司。敏記停車場管理有限公司於一九九零年代中期購入。

豐企停車場服務(香港)有限公司：一九八二年成立，於金鐘發展金鐘停車場後，即無進一步拓展停車場事業，直至一九九九年收購毅達停車場(國際)有限公司。豐企之管理組合大多數由香港房委會之屋邨物業組成。



富城停車場管理有限公司：新世界發展集團之上市物業管理公司富城物業管理有限公司之附屬公司。富城之主要業務為管理香港房委會之屋邨物業及機場之露天停車場。

信和停車場管理有限公司：信和集團物業管理部門(主要業務為管理集團物業)之分部。直至二零零五年四月，信和方獲得運輸署批出合約管理政府七個多層停車場。該公司所管理之唯一外界物業為香港房委會之屋邨物業。

佳柏停車場有限公司：第一太平戴維斯集團之成員公司佳定物業管理有限公司屬下之公司，該公司之主要業務為管理香港房委會之屋邨物業。

帝豪停車場管理(香港)有限公司：由 Imperial Parking Limited of Canada(目前已售出其於該公司之全部權益)成立。帝豪屬中型營辦商，經營多個露天停車場。

利家車場有限公司：由宏安集團於一九九一年成立。利家在商業市場並無經營業務，目前所管理之唯一停車場為香港房委會之物業。

亞通停車場有限公司：前稱 Speed Park Limited，該公司於一九八七年成立，在香港房委會多個屋邨物業經營停車場設施。亞通之私人停車場物業組合不足2,000個泊車位，其中部份為露天之發展用地。

未來增長之動因

經濟增長

實際私人消費增長回升，加上新車(尤其是私家車)銷情向好，顯示行業前景利好，預期車輛數目、車輛使用率、泊車時間及泊車收費均將錄得輕微增長，對提升二零零五年第四季度市場之穩定性有所貢獻，預期收益總額亦會適度增長。

過往供應過剩及地政總署供應額外停車區域將持續對停車場行業產生消極影響。倘經濟持續增長，則未來五年每年之收入增長可望有4.0%增至8.0%。

車輛數目增加

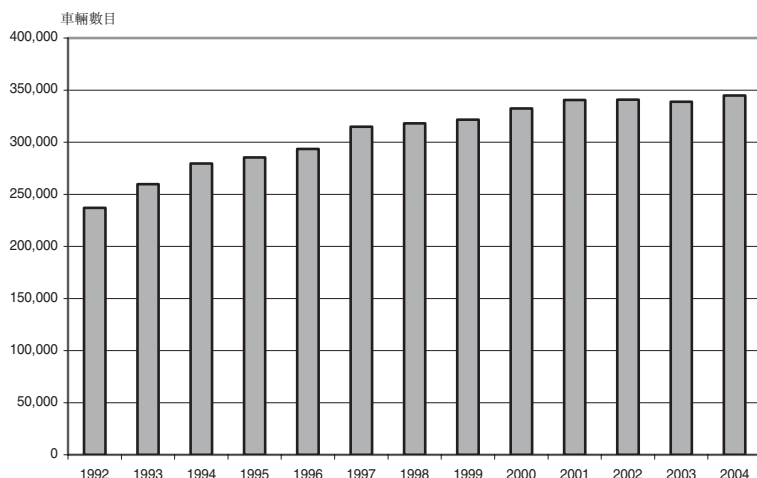
二零零四年十二月底時，車輛總數已增至532,872輛，較一九九二年十二月增長28.5%，其中大部份增長出現在一九九七年下半年亞洲金融風暴爆發前。同期，人口數目由5,900,000人增長16.9%至6,900,000人。

表三十三：按類型劃分之車輛數目增長

	年底人口	增長率 (%)	私家車	增長率 (%)	其他車輛	增長率 (%)	車輛總數	增長率 (%)
一九九二年	5,887,600		237,035		177,603		414,638	
一九九三年	5,998,000	1.9%	259,874	9.6%	179,845	1.3%	439,719	6.0%
一九九四年	6,119,300	2.0%	279,420	7.5%	182,990	1.7%	462,410	5.2%
一九九五年	6,270,000	2.5%	285,467	2.1%	180,601	-1.3%	466,068	0.8%
一九九六年	6,466,600	3.1%	293,381	2.8%	181,734	0.6%	475,115	1.9%
一九九七年	6,516,700	0.8%	314,833	7.3%	185,840	2.3%	500,228	5.3%
一九九八年	6,583,400	1.0%	318,137	1.0%	182,536	-1.8%	500,673	0.1%
一九九九年	6,637,600	0.8%	321,617	1.1%	182,357	-0.1%	503,974	0.7%
二零零零年	6,711,500	1.1%	332,379	3.3%	184,403	1.1%	516,782	2.5%
二零零一年	6,759,000	0.7%	340,568	2.5%	184,808	0.2%	525,376	1.7%
二零零二年	6,786,100	0.4%	340,855	0.1%	184,703	0.0%	525,551	0.0%
二零零三年	6,810,100	0.4%	338,930	-0.1%	185,323	0.3%	524,253	-0.2%
二零零四年	6,882,600	1.1%	344,713	1.7%	188,159	1.5%	532,872	1.6%

資料來源：香港政府統計處、運輸署、停車場資產顧問

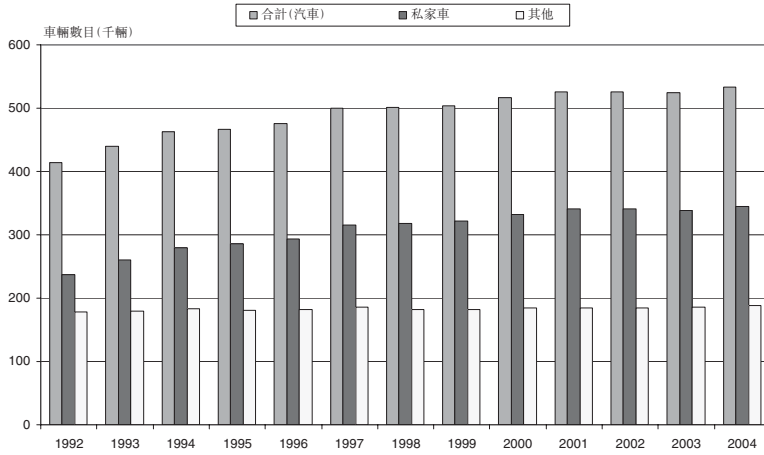
領有牌照私家車之數量增長（一九九二年至二零零四年）



資料來源：停車場資產顧問

車輛總數增加主要受私家車數目增長所帶動。

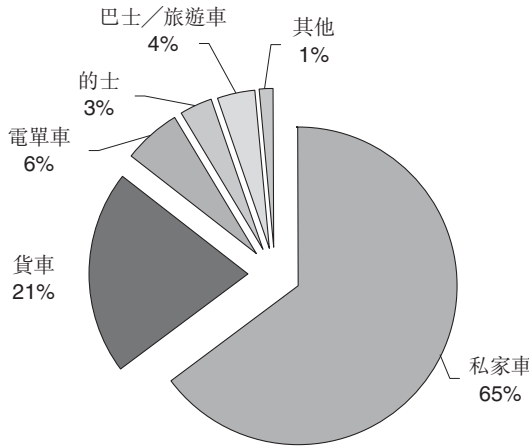
車輛總數增長(一九九二年至二零零四年)



資料來源：運輸署、停車場資產顧問

二零零五年六月底時，領有牌照車輛之總數為537,124輛，近65%之車輛為私家車。估計停車場供應總數略高於590,000個泊車位。

領有牌照車輛數目(二零零四年六月)



資料來源：運輸署、停車場資產顧問

交通規劃政策及項目

香港公路網絡全長約1,930公里，車輛總數為537,124輛，車輛密度為每公里278輛，位居全球之冠。

有鑒於此，政府政策之主要目標為，以環保的方式，提供一個安全、有效率及可靠之交通網絡，以滿足社區之社會及休閒需要。根據政府現行政策，鐵路將成為公共交通中樞；目標為在二零一六年前鐵路佔公共交通旅程40%，公路交通之重要性逐步減低，用於接駁鐵路服務；而私人客車則盡量減少採用。

儘管現行政策之重心在於發展鐵路作為首選公共交通方式，但目前尚有十三項策略性高速公路項目正在施工或處於規劃階段，該等項目將大大縮短行車時間，在某些情況下令私人交通工具更加吸引。

策略性公路項目



主要工程

竣工日期

落馬洲至皇崗之過境天橋	二零零四年十二月
藍地至十八鄉交匯處之元朗公路擴闊工程	二零零五年十二月
后海灣幹線工程	二零零五年十二月
港深西部通道工程	二零零五年十二月
青山公路改善工程	二零零五年十二月至二零零七年中
東涌道龍井頭至長沙段改善工程	二零零七年三月
八號幹線長沙灣至沙田段	二零零七年四月
港珠澳大橋	二零零七年至二零一零年
八號幹線青衣至長沙灣段	二零零八年六月
屯門公路重建與改善工程	二零一一年年底(預計)
中環至九龍過海道路工程	二零一二年(待檢討)
中環至灣仔繞道及東區走廊連接路	檢討中
舊政務司官邸附近道路交匯處至粉嶺吐露港公路/粉嶺公路擴闊工程	檢討中

資料來源：路政署、停車場資產顧問

目前，財政措施及已改善之公共交通基建，已將私家車數目之增長限制在可以應付之水平。

車輛數目增長過快可能會導致平均車速減至低於每小時20公里，因此政府有必要推出新財政措施及對特定區域或地區實行更為嚴格之交通限制。政府已作出研究之其中一種交通管理工具為電子道路收費，過去十五年內曾對其進行多項研究及公眾諮詢。

最近確定，交通狀況及車輛增長模式不能保證電子道路收費之實施，預計在二零零六年之前，交通模式及行車時間不會惡化至須推行電子道路收費之程度。

結論及對香港房委會之零售及停車場設施之影響

政府高估車輛數目之增長及未來需求，加上一九九七年後之經濟問題，導致：

- 目前之停車場供應過剩；及
- 使用率及泊車收費大幅下降，致使收益及資本值大幅下滑。

儘管目前供應(不包括非法或非指定泊車位)過剩的泊車位數目接近83,000個，但停車場市場(尤其是泊車收費)開始趨於穩定。倘政府對車輛數目增長之預測準確無誤，則預計到二零一一年過剩供應將逐步下降。過剩供應下降、經濟好轉、泊車時間增加及車輛使用率上升，預期可令市場於二零零五年更趨穩定，並於其後五年錄得每年4.0%至8.0%之溫和增長。

香港房委會大部份零售商場旨在滿足有關毗鄰公共屋邨之日常需求，而較大型之零售商場則旨在滿足鄰近地區之其他居民需求。創紀之城、企業廣場及 Union Station 等零售／娛樂綜合項目之發展將對各地區之零售物業組合造成一定影響，對香港房委會物業組合之臨時泊車量則影響不大。

報告之局限性

零售及停車場市場宏觀分析報告及本函件載有前瞻性陳述，該等陳述載有第一太平戴維斯(香港)有限公司、Urbis JHD 及停車場資產顧問(顧問)對未來之信念、預期、預測或預計。顧問謹此強調，吾等之零售及停車場市場宏觀分析報告及本函件所概述所有該等預測及陳述，除有關歷史事實之陳述外，均應被視為有關可能性之指示性評估，而非完全確定之評估。作出預測之過程涉及有關諸多變數之假設，而該等變數對不斷變化之情況極為敏感。顧問敬請閣下注意，任何一項變數之變動均可能對預測結果產生重大影響。

因此，顧問不能保證零售及停車場市場宏觀分析報告及本函件所載預測將會實現，或該等預測及前瞻性陳述將獲證實為正確，故閣下不可過份倚賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料、未來事件或其他原因而公開更新或修訂本函件或零售及停車場市場宏觀分析報告所載之任何

前瞻性陳述，惟法律規定者則除外，而本函件及零售及停車場市場宏觀分析報告載列之所有前瞻性陳述受本警告聲明所限制。

零售及停車場市場宏觀分析報告由顧問編製，僅供參考之用。顧問在編製報告時經已以合理謹慎之方式行事，惟報告所述事實仍可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部份，有興趣之人士不應倚賴有關事實之陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。概無任何人士對本函件所載資料之準確性、合理性或完整性，作出任何聲明、保證或契諾（不論明示或暗示）或承諾。在編製零售及停車場市場宏觀分析報告時，顧問曾依賴外間第三方之資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。敬請注意，吾等謹此表明，本文所述之任何外間第三方之文件或資料概未經獨立核實。本函件僅與當中所述之事宜有關，對於本函沒有表明之事宜，並無任何暗示或可推論的意見。

本報告不應視為關於當中所載任何事宜之全面或正式之意見或審核。編製本報告之目的，乃純粹為確指出零售及停車場市場宏觀分析報告所詳述之主要事項，且本報告僅為零售及停車場市場宏觀分析報告概要性總結，應與全份零售及停車場市場宏觀分析報告一併閱讀。

此致

領匯管理有限公司
為其本身及代表
領匯房地產投資信託基金
香港
中環
皇后大道中8號18樓

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

第一太平戴維斯(香港)有限公司
研究部
高級董事
Simon Smith
謹啟

二零零五年九月一日