

本節及本招股章程其他章節所載的資料乃源自多份普遍被視為可靠的官方政府及其他刊物，以及由我們委聘仲量聯行編製的市場研究報告。

董事經採取合理審慎態度後認為，市場資料自仲量聯行報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節內的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。我們相信，有關資料及統計數據的來源均為有關資料的合適來源，並已在摘錄及複製有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份，或已遺漏任何事實而致令有關資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成份。有關資料尚未經我們或任何獨家保薦人、獨家全球協調人、獨立賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或任何我們或彼等各自的董事、高級職員或代表或參與股份發售的任何其他人士獨立核實，且並不就其準確性發表任何聲明。由於可能具缺陷或無效的收集方式或已發佈資料與市場慣例之間的差異，本節及本招股章程其他章節內的事實及統計數據未必準確，或未必與就其他經濟體所編製的事實及統計數據可資比較。另外，吾等無法向閣下保證，有關資料及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度（視情況而定）呈列或編撰。因此，閣下不應過度依賴本招股章程所載的有關事實及統計數據。

### 緒言

就全球發售而言，我們已委聘獨立第三方仲量聯行編製行業研究報告以供本招股章程使用，而當中載有關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用200,000港元，而我們相信此乃與類似報告的市場收費貫徹一致。

仲量聯行為國際房地產顧問集團，提供各式各樣的服務，包括為橫跨房地產市場所有界別的估用人、投資者及發展商進行估值及諮詢。仲量聯行在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市均設有持牌辦事處。

就上市而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們的物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。仲量聯行通過兩個獨立於彼此之間的業務團隊提供服務。本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製，並認為資料及統計數據均屬可靠：

- 多份政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；及
- 仲量聯行的自有數據庫；

仲量聯行已依據下列假設：

- 本公司所提供的全部文件均屬真實及正確；
- 屋宇署、政府統計處、地政總署、規劃署及差餉物業估價署所提供的全部已發佈數據均屬真實及正確；及
- 倘自權威性公眾機構取得訂閱數據，仲量聯行將依賴有關機構的表面誠信及專業知識。

董事於採取合理審慎態度後確認，市場資料自仲量聯行編製行業研究報告日期以來概無任何不利變動，以致可能會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

## 香港經濟概覽

作為全球領先的國際金融中心之一，香港以資本主義經濟為本，並具備低稅率及自由貿易的特色。香港維持高度發展的資本主義經濟，自一九九五年起每年均獲選為全球經濟自由度指數最高的地方。香港為重要的國際金融及貿易中心，亦是亞太地區內企業總部集中度最高的地方之一。

香港經濟自二零一二年起溫和增長。香港的名義本地生產總值於二零一五年增加至24,030億港元，相當於按年增長率為2.4%（以二零一三年環比物量計算）。下表說明由二零一一年至二零一五年經挑選的香港經濟數據。

經挑選的香港經濟數據（二零一一年至二零一五年）

	二零一一年至 二零一五年					複合年增長率
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
名義本地生產總值 (十億港元) . . . . .	1,934	2,037	2,138	2,258	2,403	5.6%
較上一年變動(%)# . . . . .	4.8	1.7	3.0	2.7	2.4	2.9*
人均本地生產總值 (港元) . . . . .	273,550	284,720	297,462	311,836	328,854	4.7%

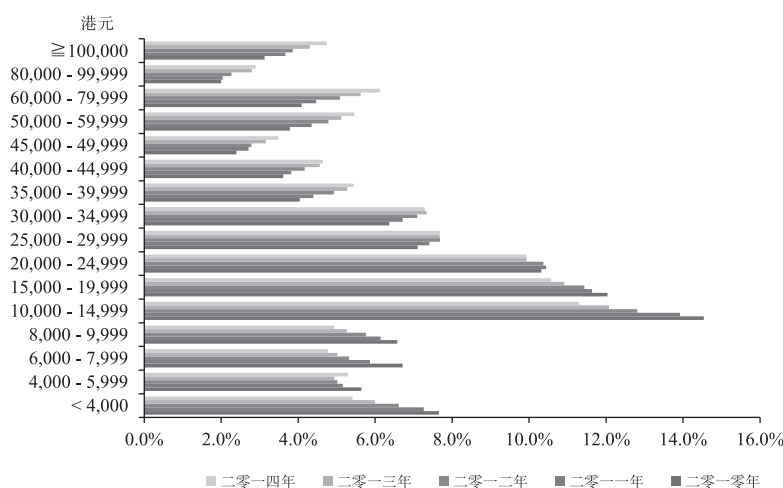
資料來源：香港政府統計處

附註：# 以二零一三年環比物量計算

\* 為算術平均值

於二零零九年及二零一零年，平均每月住戶開支一直跟隨收入趨勢，平穩增加至21,623港元，幾乎上升至每月收入的水平。下圖說明由二零一零年至二零一四年的每月住戶收入分佈。

每月住戶收入分佈（二零一零年至二零一四年）



資料來源：香港政府統計處

消費物價指數量度住戶普遍所購買的消費商品及服務的價格水平隨時間而變動的情況。消費物價指數的按年變動率是一個被廣泛應用的指標，反映影響消費者的通貨膨脹。下表說明自二零一一年至二零一五年的香港綜合消費物價指數。

## 香港綜合消費物價指數(二零一一年至二零一五年)

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	算術平均值
消費物價指數 . . . . .	106.0	110.3	115.1	120.2	123.8	115.1

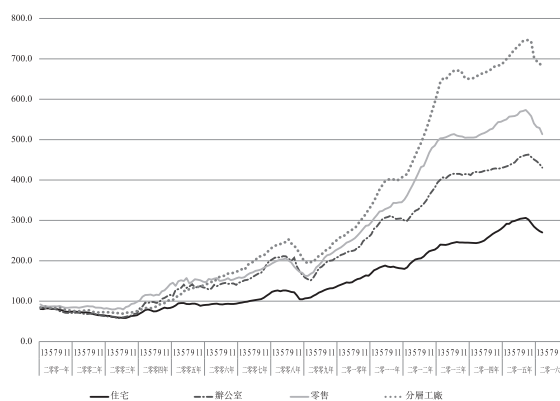
資料來源：香港政府統計處

附註：上一年 = 100

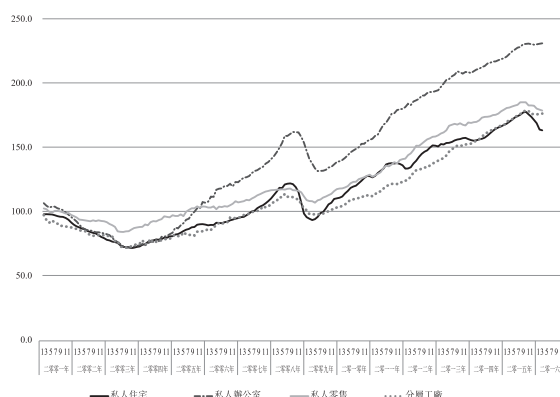
## 香港房地產市場概覽

普遍而言，香港的房地產市場可分類為住宅物業市場及非住宅物業市場。非住宅物業市場為香港房地產市場的重要部分，包括寫字樓、商業物業及工業物業。

### 香港物業市場的價格指數(一九九九年 = 100)



### 香港物業市場的租金指數(一九九九年 = 100)



資料來源：香港差餉物業估價署

來自香港政府的非住宅用土地供應有限，而香港政府於二零一一年至二零一五年間僅出售20幅土地，於二零一一年出售六幅土地，並於二零一五年出售六幅土地，為過往五年以來非住宅用途的最高土地數目。已落成及在建非住宅物業的建築面積於二零一二

## 行業概覽

年達到頂峰，達2.3百萬平方米。大部分非住宅物業乃來自舊物業重建。因此，強勁的經濟增長、低息環境及非住宅用途土地的結構性供應短缺對香港工業及商業物業市場帶來支持，令物業價格及租金於過往數年一直攀升，引起對非住宅物業的相關需求。

下表說明於二零一零年至二零一五年的香港房地產市場指標：

**香港房地產市場指標(二零一零年至二零一五年\*)**

							二零一零年至 二零一五年 複合年 增長率 %
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年*	
房地產投資(十億港元) . . . . .	28.8	36.6	42.2	47.7	60.2	不適用	20.3 <sup>#</sup>
已落成非住宅物業建築面積(平方米) . . . . .	908,492	822,536	1,506,140	849,936	776,792	822,696	-2.0
在建非住宅物業建築面積(平方米) . . . . .	992,346	465,669	791,889	625,375	715,786	1,147,833	3.0
已出售私人寫字樓建築面積 (平方米)(附註1)	300,432	257,025	231,452	127,484	90,905	115,456	-17.4
已出售非住宅物業 建築面積 . . . . .	300,089	193,946	242,088	107,699	84,713	66,220	-26.1
已出售私人商業物業建築面 積(平方米)(附註2)	910,200	820,773	958,369	468,794	313,193	323,109	-18.7
已出售私人分層工廠建築面 積(平方米)(附註3)							
私人寫字樓平均價格 (附註1)(每平方米港元)	114,538	137,888	158,240	176,847	180,527	194,816	11.2
非住宅物業平均價 格 . . . . .	262,491	339,696	418,331	437,139	418,035	443,759	11.0
私人商業物業平均價格 (附註2)(每平方米港元)	26,471	34,854	45,884	60,338	61,455	68,013	20.8
私人分層工廠平均價格 (附註3)(每平方米港元)							

資料來源：香港屋宇署、政府統計處及差餉物業估價署

附註： \* 暫時數據

# 二零一零年至二零一四年之複合年增長率

1. 私人寫字樓一般包括位於設計作私人商業／商貿用途的樓宇的寫字樓處所。
2. 私人商業物業一般包括設計或採用作私人商業用途的零售處所及其他處所，惟私人寫字樓及停車位除外。
3. 私人分層工廠一般包括設計作私人一般製造流程及用途的處所，包括直接與該等流程相關的配套寫字樓，並一般由發展商擬定作出售或出租。

天際中心及星星中心均為裝修更現代化及更高級的工業大廈，獲分類為新建工業大廈，即自二零一一年起竣工的私人分層工廠，不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。柴灣角物業擬重建為主要由工作室寫字樓組成的商業大廈，故屬於私人寫字樓類別。裕豐物業擬改裝為主要由工作室寫字樓(屬於私人寫字樓)組成的商業大廈，並具有平台、店舖、餐廳及停車位(屬於私人商業物業)。誠如上表所示，非住宅物業的供應正呈下跌趨勢，而非住宅物業的平均價格則正呈上升趨勢，顯示香港的非住宅物業需求高於其供應。

## 香港私人工業市場

### 香港私人工業市場概覽

香港工業大廈被定義為於其製造、改變、清潔、維修、裝飾、完成、出售前改裝、分解或拆除物品的大廈，或按建築物條例改造或改造為貨倉的大廈。具體而言，差餉物業估價署已定義私人工業為4個類別—私人分層工廠、私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。

私人分層工廠包括設計作一般製造程序及用途之處所，包括與有關程序直接關聯的寫字樓，並一般由發展商擬定作銷售或出租用途。如下文所描述，特殊廠房並不包括在內。由房屋委員會所建的類似處所並不包括在內。私人工貿大廈為設計或獲認可作工業大廈／寫字樓用途之建築面積。私人特殊廠房包括所有其他廠房處所，主要建築目的為用作特殊製造程序，一般由單一營運商佔用。私人貨倉處所包括設計或改裝為貨倉或冷藏庫用途的處所，並包括配套寫字樓。位於貨櫃碼頭的處所亦包括在內。

根據公開市場資料，於過往五年有12幢新建工業大廈竣工，同時於二零一三年四月至二零一四年六月期間，有476幢現有工業大廈位於劃為「工業」地帶的土地。新的工業大廈／分層工廠供應分散於九龍東、九龍西及新界西。於二零一五年十二月三十一日，根據差餉物業估價署的資料，工業大廈的總存量為約260百萬平方呎。於二零一五年竣工的私人分層工廠為約980,000平方呎，貢獻於二零一五年十二月三十一日的總存貨約0.4%。於二零一六年及二零一七竣工的項目數目預期分別減少至約137,000平方呎及約281,000平方呎。該等新建工業物業分佈於九龍及新界，即傳統工業地帶所在的地點。

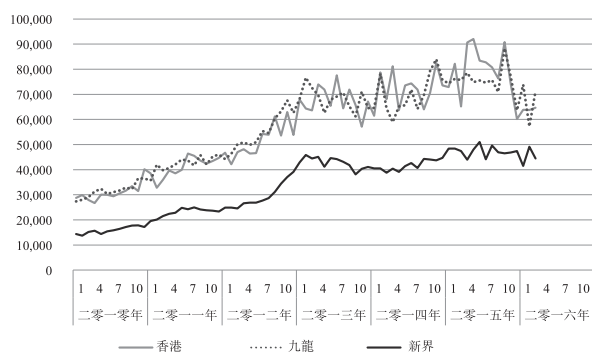
下表說明已售出私人分層工廠的建築面積及其平均價格：

已售私人分層工廠建築面積



資料來源：香港差餉物業估價署

私人分層工廠之平均售價



資料來源：香港差餉物業估價署

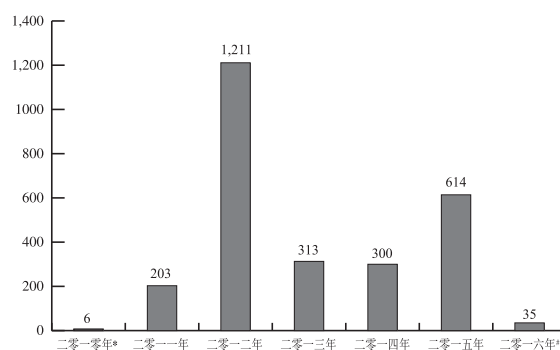
儘管於二零一六年有所下跌(其主要由於舊私人分層工廠及非新建私人分層工廠所致)，私人工業市場較香港整體市場而言相對穩定。由於私人分層工廠的平均售價於二零一零年至二零一五年期間普遍上升，加上潛在賣家對售價進一步上揚抱持樂觀態度，致令潛在買家與賣家之間的預期差距不斷加大，繼而減少完成交易的可能性。第二，根據差餉物業估價署的數據，私人分層工廠的供應於二零一零年至二零一六年期間一直下跌。私人分層工廠供應減少將導致觀察期間的交易量下跌。另外，收緊物業市場的冷卻措施(即於二零一三年二月實行雙倍印花稅)進一步增加交易成本。其觸發更多於公司層面而非直接轉讓物業資產進行的交易，而有關交易將不會記錄於源自差餉物業估價署的數據。

### 新建工業大廈的主要推動力

近年，非污染工業(包括生物科技、電子、環保、成衣)及物流業(如電子商貿及網上購物業務的貨倉)持續取代傳統工業，而該等行業均傾向於選擇較高級的工業大廈而非使用不足者。預期隨著香港政府推出一系列有利政策(如設計智優計劃、創新及科技基金及中小企資助計劃)，為中小型企業(中小企)及年輕企業家提供支持，對新建工業大廈的需求將繼續上升。

對該等工業大廈的需求維持穩定，於二零一零年四月至二零一六年四月初期間就自二零一一年起落成的新建工業大廈錄得超過2,600宗交易所證明。有關交易包括私人分層工廠但不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。於二零一二年錄得超過1,000宗交易，為該期間的頂峰。下圖說明二零一零年至二零一六年四月初期間新建工業大廈的成交宗數：

新建工業大廈的成交宗數



資料來源：公開市場資料

附註：包括私人分層工廠但不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。

\* 自二零一零年四月起成交

# 直至二零一六年四月初

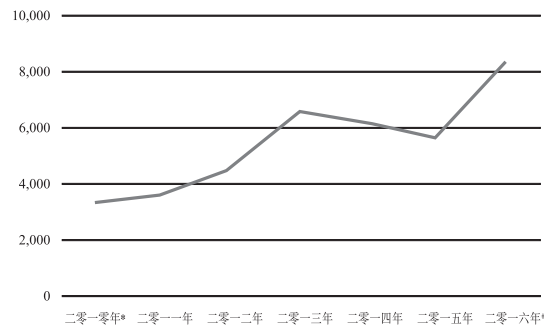
對新建工業大廈的穩定需求亦自有關位於長沙灣的新建工業大廈的近期交易可見一斑。據報，上述工業大廈中的所有單位均於二零一六年四月六日推出進行預售，並於二零一六年四月二十一日售清。此外，星星中心的281個單位自其於二零一五年九月二十一日推出進行預售以來20日內已經售清，而天際中心的157個單位則自二零一三年二月一日以來八日內售清。於二零一二年，位於荃灣的大型發展項目推出銷售，並佔二零一二年錄得的交易總數約80%。於二零一零年至二零一六年整段期間可觀察到新建工業大廈的成交宗數出現線性上升趨勢。



儘管於二零一四年有所下跌，新建工業大廈(包括一手及二手新建工業大廈)的平均售價於過往五年呈整體上升。該市場一直逐步回穩，而其後的平均售價已略有上升。此外，該等大廈的單位規模一般較傳統工業大廈的單位細小，而一筆過價格因而一般低於傳統工業大廈。

新建工業大廈的平均售價在很大程度上取決於特別特性，包括期內所售處所的質素及位置。二零一零年至二零一六年期間的平均售價變動可能乃由於所分析不同物業的特性差異所致。於二零一三年，位於長沙灣的新建工業大廈推出進行銷售，並錄得該年內的一般較高單位售價，乃主要由於其位置便利所致。此外，若干位於較高樓層並擁有較佳景觀的單位亦可能達到較高的交易單位價格。然而，於二零一零年至二零一六年整段期間可觀察到新建工業大廈的平均售價出現線性上升趨勢。下圖說明於二零一零年至二零一六年四月初期間內的新建工業大廈(包括一手及二手新建工業大廈)的平均售價：

**新建工業大廈的平均售價(每平方呎港元)**

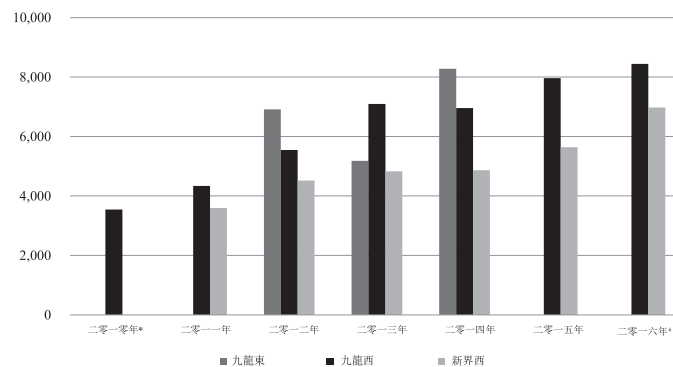


資料來源：公開市場資料

附註： 自二零一一年起落成  
 \* 自二零一零年四月起成交  
 # 直至二零一六年四月初

香港的新建工業大廈主要位於九龍東、九龍西及新界西地區。下圖說明於二零一零年四月至二零一六年四月初期間按地區劃分的一手及二手新建工業大廈的平均售價：

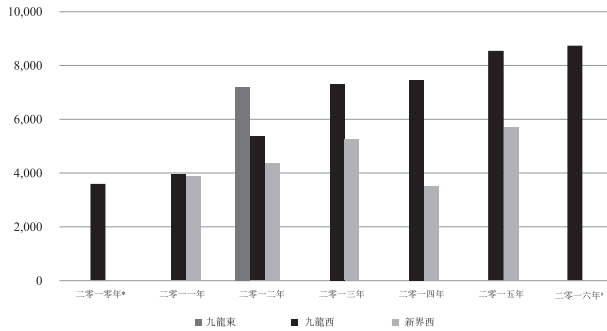
**按地區劃分的新建工業大廈售價分析**



資料來源：公開市場資料

附註： 自二零一一年起落成  
 \* 自二零一零年四月起成交  
 # 直至二零一六年四月初

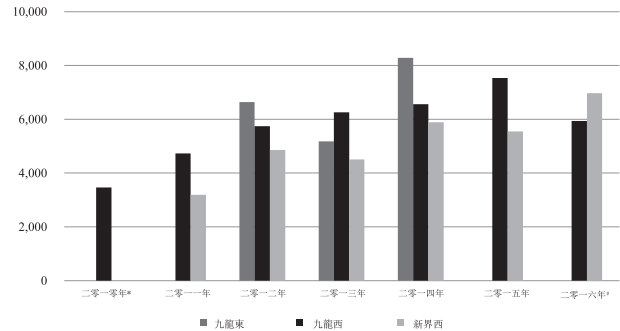
按地區劃分的新建工業大廈售價分析  
(一手)



資料來源：公開市場資料

附註：自二零一一年起落成  
\* 自二零一零年四月起成交  
# 直至二零一六年四月初

按地區劃分的新建工業大廈售價分析  
(二手)



資料來源：公開市場資料

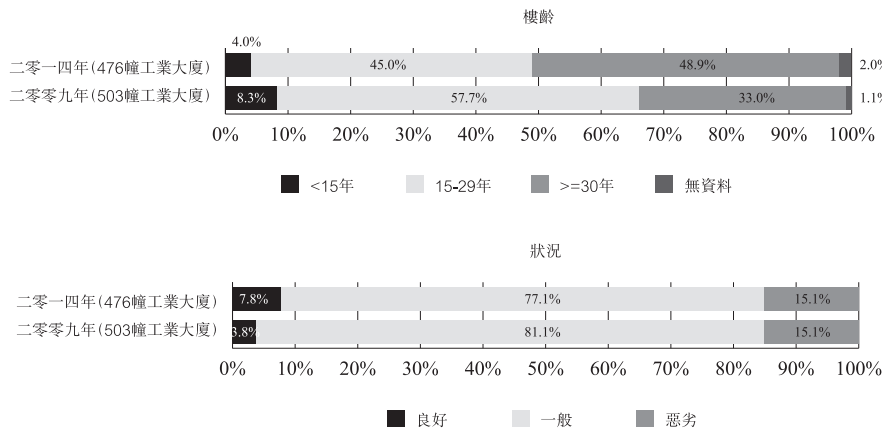
附註：自二零一一年起落成  
\* 自二零一零年四月起成交  
# 直至二零一六年四月初

此外，由於額外印花稅及買家印花稅並不適用於非住宅物業交易(包括新建工業大廈)，投資者可能會認為工業大廈的投資較住宅物業吸引，原因是交易成本相對較低及轉售時間限制較少。

### 新建工業大廈的發展用地供應

新工業大廈的供應非常有限，而老舊及使用不足的傳統工業大廈的存貨則相當大量，顯示重建工業大廈的巨大潛力。因此，工業大廈的發展潛力被視為穩定。根據仲量聯行報告的資料，於二零一四年，約48.9%或233幢大廈的樓齡為30年或以上、約45%或214幢大廈的樓齡介乎15至29年以及約4%或19幢大廈的樓齡為15年以下，而僅10幢大廈的樓齡為五年或以下。就狀況而言，於二零一四年，15.1%的工業大廈均處於差劣狀況。僅7.8%或37幢工業大廈狀況良好。下圖說明於「I」地帶的工業大廈的樓齡及狀況：

於「I」地帶的工業大廈樓齡及狀況



資料來源：香港規劃署



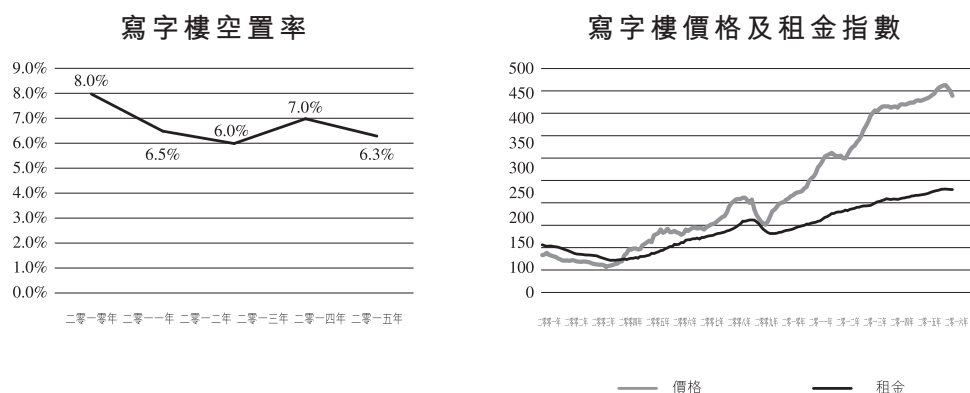
## 香港寫字樓市場

### 香港寫字樓市場概覽

工作室寫字樓為新式創新類型寫字樓，平均單位建築面積低於2,000平方呎，大廈規格良好及單位面積靈活，通常位於非CBD（非核心商業地區）及傳統工業區（已由「I」地帶重新分區至「OU(B)」地帶）。工作室寫字樓的特色為面積相對較小及提供獨立控制空調。

於二零一四年十二月三十一日（即差餉物業估價署最近公佈日期），寫字樓儲備的建築面積為約119百萬平方呎（相等於約11,060,700平方米）。寫字樓的空置率錄得普遍下跌的趨勢，於二零一零年至二零一四年的平均按年波動為4.2%。

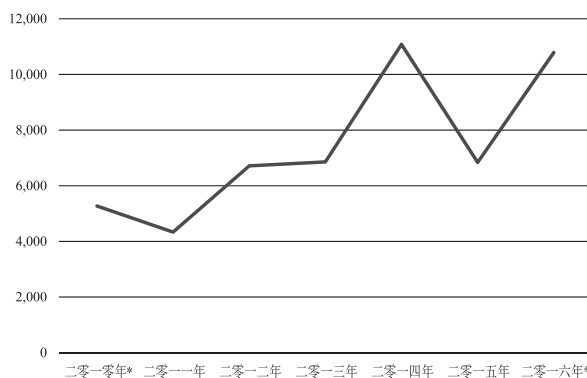
由二零一零年至二零一五年，寫字樓的整體價格及租金指數一直穩步上升。工作室寫字樓（作為寫字樓市場下的子界別）的價格及租金指數與整體寫字樓市場一致。



資料來源：香港差餉物業估價署

工作室寫字樓吸引不同類別客戶，該等客戶擬將其業務位於非CBD地區（即中環及金鐘以外的地區），如葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣，並享有更相宜的單位價格或租金。下圖顯示工作室寫字樓的每平方呎平均單位價格。

### 工作室寫字樓的平均單位價格



資料來源：公開市場資料

附註：自二零一一年起落成，建築面積少於2,000平方呎（不包括連停車位的成交）

\* 自二零一零年四月起成交

# 直至二零一六年四月初

工作室寫字樓的需求穩定，當中於過往5年的平均售價整體上不斷上升，特別是於二零一四年。儘管於二零一四年錄得頂峰後於二零一五年經歷回落，市場其後出現復甦，而平均售價已經逐漸上升。

### 寫字樓市場的主要推動力

工作室寫字樓用家主要為小規模專業顧問公司(如建築公司、工程公司、測量公司、規劃顧問公司、法律律師事務所、會計師樓)、小規模商業服務公司(如廣告代理、顧問及室內／室外設計寫字樓)及鄰近地區的配套服務(如補習學校及診所)。工作室寫字樓對此等小規模業務而言具吸引力，原因是工作室寫字樓相對便宜的寫字樓租金及單位面積靈活，加上獨立控制的空調配合靈活的工作時間，適合不同規模及各營運時間的業務，因此可為該等業務減省整體營運成本。

有利的政府政策亦推動對香港工作室寫字樓的需求，例如創意智優計劃促進如漫畫、動畫、遊戲及數碼娛樂等香港創意工業的發展，故此預期該界別對面積小及便宜的寫字樓空間的需求將仍然穩定。

此外，工作室寫字樓對財務要求較低亦吸引投資者，此乃由於工作室寫字樓的投資進入門檻較低及回報潛力高。

早於二零零一年，城市規劃委員會引入新土地分區一「OU(B)」地帶，容許傳統工業區作商業、寫字樓及非污染工業的混合用途。物業發展商可重建位於「OU(B)」地帶的舊工業大廈而毋須進行重新劃區申請，而這可帶來更多機會及縮短重建時間。工作室寫字樓有別於位於中環及金鐘等大都會地區核心商業區(「CBD」)的傳統高級寫字樓，其通常位於葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶，而該地帶的用途預計將包括寫字樓、商業、非污染工業、工業的行政及管理職能、進出口辦事處、研究、發展、培訓及設計。

### 工作室寫字樓的發展用地供應

工作室寫字樓的發展用地供應主要來自如葵涌、長沙灣、觀塘及九龍灣等「OU(B)」地帶的土地／樓宇。物業發展商可重建位於該等地帶的舊工業大廈而毋須進行重新分區申請，而這可帶來更多機會及縮短重建時間。

### 競爭格局

香港的物業市場(包括商業及工業物業市場)傳統上被少數大型本地發展商主導。然而，越來越多中小型地產發展商參與重建市場(即新建工業大廈及工作室寫字樓)，而該市場興旺且具增長潛力。地產發展商通常於土地收購、品牌認許、財務資源、價格、產品質量、服務質素及其他方面與其他市場參與者競爭。為於競爭激烈的環境中爭取市場份額，發展商建立不同種類的產品及品牌，以突出其市場定位及吸引不同類型的目標客戶。

## 行業概覽

根據仲量聯行報告，按自二零一一年起已竣工物業的總建築面積計：

### 私人工業市場(按總建築面積計)

編號	市場參與者	概約總建築面積 (平方呎)	項目	完成	地點	概約市場 份額
1	億京發展及策劃有限公司	1,226,529	興迅廣場 TML廣場 匯城集團大廈	二零一一年 二零一三年 二零一四年	長沙灣 荃灣 葵涌	41%
2	會德豐地產(香港)有限公司	585,082	ONE Midtown	二零一二年	荃灣	20%
3	新鴻基地產發展有限公司	336,052	環薈中心	二零一一年	長沙灣	11%
4	恒基兆業地產有限公司	253,256	Global Gateway Tower	二零一五年	長沙灣	8%
5	星星地產集團(開曼群島)有限公司	152,254	天際中心	二零一四年	葵涌	5%
6	第一集團控股有限公司	119,997	HTR 35 (FUN Tower)	二零一三年	觀塘	4%
7	新倫投資有限公司	116,114	創新科技中心	二零一二年	荃灣	4%
8	香港興業國際集團有限公司	93,623	DAN 6	二零一一年	荃灣	3%
9	嘉華國際集團有限公司	66,504	SOLO(必發道83號)	二零一三年	大角咀	2%
10	興勝創建控股有限公司	57,211	93 Bedford Road	二零一四年	大角咀	2%

資料來源：香港屋宇署及地政總署、城市規劃委員會及公開市場資料

附註：包括自二零一一年起竣工的私人分層工廠但不包括私人工貿大廈、私人特殊廠房及私人貨倉。

多項競爭優勢為我們成功的關鍵，並對我們的日後增長而言屬必要，包括(i)我們的物業發展項目均位於香港具可規發展潛力的地區，包括葵涌、荃灣及元朗；(ii)取得新項目及尋找香港物業／土地的能力；(iii)我們擁有一隊饒富經驗及穩定且商業觸覺極強的管理團隊，其可迅速回應市場需求；(iv)有效的項目管理及嚴格的品質監控；及(v)我們已經與地產代理建立業務關係，我們可透過該關係取得優質物業以作重建及投資。

儘管香港的物業市場並無明確的進入門檻，惟要成功投得發展用地、執行物業發展項目及出售物業發展項目單位，必需具有巨額的資本承擔、深厚的專業知識及豐富的市場知識。

### 私人工業及寫字樓市場的前景

對新建工業大廈及工作室寫字樓市場的需求處於穩健的增長模式，當中有關物業的需求相對穩定及供應相對有限。據規劃署所提出，於二零一四年十二月三十一日，8.6公頃的工業用地正待重新分區至其他用途，而另外29.2公頃的工業用地則正待持續研究以可能重新分區至其他非工業用途。發展位於工業及「OU(B)」地帶新建工業大廈及工作室寫字樓具有良好潛力，並視乎香港政府的措施及該兩個市場攀升中的需求。

由於我們的發展在很大程度上取決於市場氣氛及經濟的穩健增長，倘宏觀經濟環境出現突變及中國發展商湧現則可能對我們的發展帶來潛在挑戰。

### 原材料及土地的過往價格趨勢

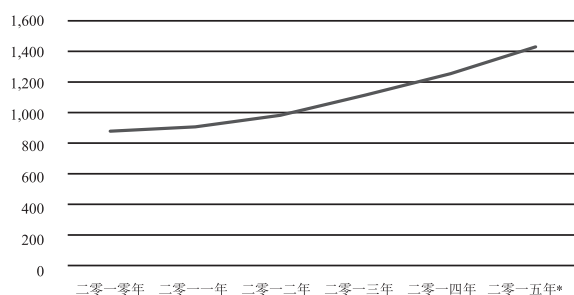
於過去五年，由於多項大型基建項目(如中環填海工程、港珠澳大橋、西九龍高速鐵路項目)推出，建築工人成本普遍上升。然而，於過去五年，軟鋼圓棒及高強度鋼筋等部分材料的價格有所下跌，乃主要由於該期間內的商品價格下跌所致。土地成本一般佔發展項目開支的最大百分比。土地供應短缺一直為香港房地產市場的核心問題，於二

## 行業概覽

零一零年僅出售一幅商業用地，而於二零一零年至二零一四年期間亦無出售任何工業用地。商業用地的價格由二零一一年的每平方米258,819港元上升至二零一五年的每平方米496,841港元，此期間內的複合年增長率為39.0%。由於每幅土地的單位價格因不同地積比率的限制及地點而有所差異，故土地價格有所波動。

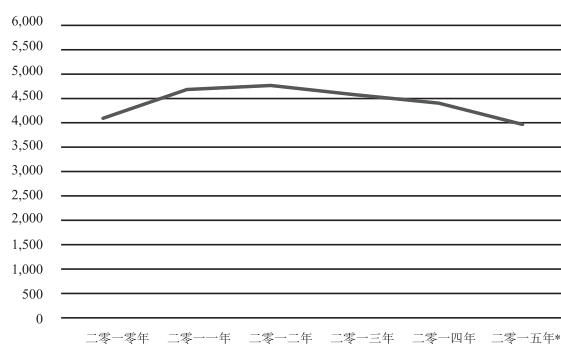
發展用地的成本一般佔發展項目的最大部分開支，而這乃與物業市場的趨勢一致。以下兩個圖表載列二零一零年至二零一四年間以及二零一五年(暫時數字)的香港勞工、建築材料及發展用地的成本(主要包括土地成本)。

建築工人平均每日工資(二零一零年至二零一五年\*)



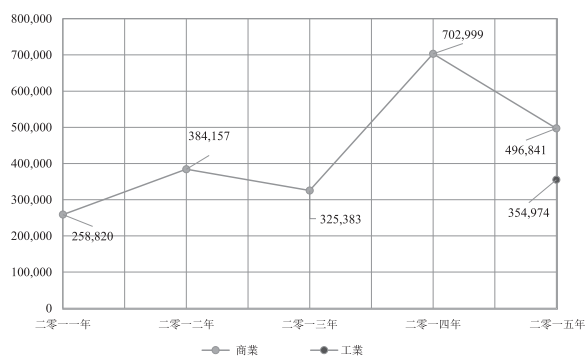
資料來源：香港地政總署  
附註：\*暫時數字

經挑選建築材料平均批發價格(二零一零年至二零一五年\*)



資料來源：香港地政總署  
附註：\*暫時數字

香港政府已售商業及工業用地的歷史價格(二零一零年至二零一五年)



資料來源：香港地政總署  
附註：暫時數字