



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16樓

敬啟者：

執行概要

i. 購物者背景資料分析

零售設施之購物者背景資料載於按地區(定義見本報告第一節)劃分之表A。在本報告中,「購物者」指(並限於)零售設施所在之公共屋邨之人口(約佔香港人口之31%),不包括毗鄰公共屋邨和私人樓宇之住戶。然而,部份較大型零售設施之購物人流已伸延至其他公共屋邨之住戶及私人樓宇之住戶。

一般而言,零售設施之購物者相對於香港整體購物者而言,較為年長及不太富裕。相對香港整體人口而言,零售設施之購物者佔15至44歲的傳統較高消費年齡組別之人口比例一般較低。就年齡而言,新市鎮購物者傾向較為年輕,而經已發展成熟市區之購物者則較為年長。

零售設施購物者之每月家庭收入中位數,約為香港整體家庭收入中位數之84%。零售設施購物者中,家庭收入中位數最高之地區為港島,就新市鎮而言,則為將軍澳及沙田。

30%之購物者家庭擁有自置物業,而香港整體而言則有54%家庭擁有物業,這意味著雖然平均家庭收入較低,但約70%之購物者家庭之收入當中,有80%至90%可用作非住屋相關開支,而自住業主家庭用於非住屋相關開支之百分比,約為家庭收入中位數之70%,相比之下公共屋邨家庭較為優勝。

自住業主購物者比例最高之地區為沙田及粉嶺/上水/大埔,反映出該等地區整體趨勢。租金佔收入水平最低之地區為上水/粉嶺/大埔。

表A：
按地區劃分之零售設施購物者資料

	港島		九龍中		九龍東		九龍西		沙田／ 馬鞍山		粉嶺／ 上水／大埔		荃灣／ 葵涌／ 青衣／東涌		元朗／ 天水圍		零售 設施合計		全港
	現有人口 ⁽¹⁾	未來人口(二零零八年) ⁽¹⁾	現有家庭住戶 ⁽¹⁾	現有自住業主家庭住戶比例 ⁽¹⁾	零至十四歲	十五至二十九歲	三十至四十四歲	四十五至五十九歲	六十歲及以上	現有每月家庭收入中位數 ⁽¹⁾	租金佔收入比例中位數 ⁽¹⁾	將軍澳	沙田／ 馬鞍山	粉嶺／ 上水／大埔	將軍澳	葵涌／ 葵涌／ 青衣／東涌	屯門	元朗／ 天水圍	
現有人口 ⁽¹⁾	169,400	314,900	276,100	75,200	255,700	242,700	139,500	309,000	196,400	163,800	2,142,600	6,835,600 ⁽²⁾							
未來人口(二零零八年) ⁽¹⁾	165,900	296,400	296,300	82,700	266,500	242,500	139,800	302,900	222,600	154,900	2,170,500	7,058,900 ⁽³⁾							
現有家庭住戶 ⁽¹⁾	50,400	98,700	89,400	25,400	76,300	69,800	41,100	92,900	65,400	48,500	657,800	2,222,500 ⁽²⁾							
現有自住業主家庭住戶比例 ⁽¹⁾	19.3%	28.1%	27.2%	21.9%	43.6%	44.5%	30.6%	17.5%	30.7%	27.1%	29.7%	54.1% ⁽²⁾							
年齡背景資料 ⁽¹⁾ ：																			
零至十四歲	11.2%	11.6%	12.2%	12.9%	12.1%	13.9%	18.8%	14.5%	15.7%	21.8%	14%	15.2% ⁽²⁾							
十五至二十九歲	24.4%	19.0%	20.2%	18.3%	26.2%	29.6%	24.7%	23.1%	26.4%	23.4%	23.6%	20.1% ⁽²⁾							
三十至四十四歲	21.2%	24.6%	24.1%	21.1%	20.8%	19.2%	23.5%	23.1%	21.2%	26.4%	22.6%	28.0% ⁽²⁾							
四十五至五十九歲	23.5%	20.1%	20.1%	20.6%	24.6%	25.0%	22.5%	21.4%	24.8%	19.1%	22.2%	21.6% ⁽²⁾							
六十歲及以上	19.7%	24.7%	23.4%	27.0%	16.3%	12.3%	10.5%	18.0%	12.0%	9.3%	17.6%	15.1% ⁽²⁾							
現有每月家庭收入中位數 ⁽¹⁾	16,200港元	12,600港元	12,300港元	12,300港元	14,200港元	13,000港元	15,000港元	12,500港元	11,500港元	12,000港元	13,000港元	15,500港元 ⁽²⁾							
租金佔收入比例中位數 ⁽¹⁾	13.3%	16.2%	17.4%	17.4%	13.5%	10.7%	15.1%	15.3%	11.9%	14.3%	14.4%	15.1% ⁽⁴⁾							

附註：

- (1) 資料來源：香港房屋委員會。
- (2) 資料來源：政府統計處二零零四年人口及住戶統計資料。
- (3) 資料來源：規劃署二零零四年至二零一三年人口分佈推算。
- (4) 資料來源：二零零一年人口普查，政府統計處。

ii. 競爭情況分析

表B載有零售設施之競爭分析及與私營零售設施樓面面積之同等參數指標。零售設施之總內部樓面面積佔香港總零售設施樓面面積約9.1%。許多零售設施乃充當其所在公共屋邨之本區商場，其人均樓面面積比率較低。相比之下，私營零售商場通常較大，服務人流較多，主要零售商場人流包括大批辦公室工作人口及海外旅客。人流增加，說明港島、九龍西和九龍中等地區之所得比率較高。

值得注意的是，部份地區的零售設施空置率低於可比較私營零售商場，當中以將軍澳、九龍東和元朗／天水圍等地區尤其明顯。

物業顧問已估計至二零零八年底前將會落成之新增私營零售設施樓面面積。評估結果與人口增長預測一併用以計算本報告內所分析各地區之未來零售設施人均樓面面積之比率。據分析顯示，期內九龍西、九龍東、將軍澳及青衣、葵涌及荃灣之零售設施樓面面積增幅可能最大，惟因新增供應量將被該等地區之預期人口增長所抵銷，預計該等地區之零售設施人均樓面面積將保持相對穩定。然而，該等地區內仍可能有局部地區出現零售設施樓面面積供應過剩之情況。根據目前預計之新增零售設施落成情況，零售設施人均樓面面積整體預計將保持相對穩定，直至二零零八年底前，零售設施樓面面積不大會形成供求嚴重失衡之情況。

表B：

物業顧問對各地區競爭情況的分析

	港島	九龍中	九龍東	九龍西	沙田/ 馬鞍山	上水/ 粉嶺/大埔	將軍澳	葵涌/ 葵青/東涌	屯門	元朗/ 天水圍	合計
零售設施樓面面積 (內部樓面面積) ⁽¹⁾⁽⁷⁾	71,046 平方米	162,105 平方米	125,010 平方米	32,223 平方米	129,907 平方米	91,975 平方米	63,085 平方米	118,639 平方米	99,334 平方米	67,317 平方米	960,641 平方米
零售設施樓面面積 (內部樓面面積) 佔各區總零售設施供應面積 之百分比 ⁽²⁾	2.3%	15.8%	20.4%	1.2%	28.3%	19.9%	22.9%	11.6%	24.4%	14.9%	9.1%
零售設施空置率 ⁽³⁾⁽⁷⁾	6.1%	8.5%	9.6%	12%	7.5%	8.9%	5.7%	8.9%	6.4%	3.5%	7.8%
私營設施空置率 ⁽⁸⁾	8.4%	11.2%	21.9%	10.5%	7.1%	5.9%	16.5%	16.9%	10.6%	8.8%	10.8%
零售設施每平方呎平均租金水平 ⁽²⁾⁽⁷⁾	265港元	260港元	326港元	192港元	240港元	236港元	335港元	266港元	231港元	340港元	269港元
私營設施每平方呎平均租金水平 ⁽²⁾⁽⁸⁾	884港元	1,015港元	1,015港元	1,015港元	669港元	669港元	669港元	669港元	669港元	669港元	887港元
零售設施人均樓面面積 (內部樓面面積) ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	0.4平方米	0.5平方米	0.5平方米	0.4平方米	0.5平方米	0.4平方米	0.5平方米	0.4平方米	0.5平方米	0.4平方米	0.4平方米
私營零售設施人均樓面面積 ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	2.4平方米	1.1平方米	0.8平方米	3.9平方米	0.5平方米	0.6平方米	0.5平方米	1.0平方米	0.6平方米	0.7平方米	1.4平方米
至二零零八年之建議私營設施供應量 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾	7,000 平方米	55,000 平方米	66,400 平方米	103,000 平方米	—	—	58,000 平方米	60,000 平方米	—	15,000 平方米	364,400 平方米
未來零售設施人均樓面面積 (內部樓面面積) ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	0.4平方米	0.5平方米	0.4平方米	0.4平方米	0.5平方米	0.4平方米	0.5平方米	0.4平方米	0.4平方米	0.4平方米	0.4平方米
未來私營零售設施人均樓面面積 ⁽⁶⁾⁽¹¹⁾	2.4平方米	1.2平方米	0.9平方米	3.9平方米	0.5平方米	0.6平方米	0.6平方米	1.0平方米	0.6平方米	0.7平方米	1.4平方米

附註：

- (1) 物業顧問已計入截至二零零五年九月三十日止零售設施內之所有樓面面積，附屬樓面面積除外。
- (2) 零售設施之樓面面積 (內部樓面面積) 以截至二零零五年九月三十日。各地區的總私營零售設施供應量截至二零零四年十二月三十一日止，以差餉物業估價署二零零五年香港物業報告另加零售設施樓面面積 (內部樓面面積)，以及香港房屋協會零售設施樓面面積為根據。房屋協會為非政府機構，旨在滿足香港低收入居民在住屋及相關服務方面之需求。
- (3) 列示截至二零零四年十二月三十一日止之空置率，與差餉物業估價署二零零五年香港物業報告列示二零零四年全年之數字作比較。
- (4) 不包括非按市場租金租出之政府/福利機構用地及幼稚園租金。價值指二零零五年七月三十一日之基本租金。
- (5) 此處所述之人均指零售設施所在之公共屋邨住戶。
- (6) 僅包括預期於二零零八年底前落成且面積大於5,000平方米之商場，根據內部樓面面積計算，根據內部樓面面積與建築樓面面積之比例為0.65。
- (7) 資料來源：香港房委會。
- (8) 資料來源：差餉物業估價署二零零五年香港物業報告。
- (9) 資料來源：政府統計處二零零四年人口及住戶統計資料。
- (10) 資料來源：物業顧問之內部樓面面積評估。
- (11) 資料來源：規劃署二零零四年至二零零一三年人口分佈推算。

1. 緒言

本報告顯示零售設施之背景資料、購物者背景資料及競爭情況分析。

提供以下地區的資料（「地區」）：

- 港島
- 九龍中
- 九龍東
- 九龍西
- 上水至粉嶺至大埔
- 沙田至馬鞍山
- 將軍澳
- 屯門
- 荃灣至葵涌至青衣至東涌
- 元朗至天水圍

定義

除非內文另有規定，否則本報告所用詞彙，與有關發售領匯房地產投資信託基金單位之發售通函（本報告為其中一部份）所界定者具相同涵義。

「《香港2030》」指政府公佈之規劃遠景與策略。

本報告圖表內所用資料來源及定義

現有購物者背景資料

就本報告內載列各地區「現有購物者背景資料」之圖表而言：

「購物者」指截至二零零五年六月有關地區零售設施之購物者；

「現有人口」、「每月家庭收入中位數」、「現有年齡背景資料」及「現有自住業主家庭住戶比例」數字摘自政府統計處出版之「二零零四年人口及住戶統計資料」；

購物者之「未來人口」數字摘自二零零四年六月之香港房委會人口預測；

購物者之「現有年齡背景資料」、「每月家庭收入中位數」及「租金佔收入比例中位數」數字摘自二零零四年六月香港房委會內部記錄，與政府統計處所出版涵蓋二零零四年上半年之「二零零四年人口及住戶統計資料」作比較；

各地區之「現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數」及「租金佔收入比例中位數」數字摘自二零零一年香港人口普查。

競爭

就本報告內載列各地區「競爭情況分析」之圖表而言：

零售設施之「總樓面面積（內部樓面面積）」數字包括各地區之全部零售設施樓面面積，但不包括輔助部份，有關數字摘自香港房委會內部記錄；

私營商場之「總樓面面積(內部樓面面積)」數字截至二零零四年底，摘自政府差餉物業估價署所編製之「二零零五年香港物業報告」；

零售設施之「空置率」摘自香港房委會內部記錄，列示之數字截至二零零四年十二月三十一日，與政府差餉物業估價署所編製涵蓋二零零四年全年之「二零零四年香港物業報告」作比較；

零售設施之「內部樓面面積之每平方米平均租金水平」數字不包括非按市場租金租出之政府／福利機構用地及幼稚園，乃摘自二零零五年七月三十一日香港房委會內部記錄；

私營商場之「內部樓面面積之每平方米平均租金水平」摘自政府差餉物業估價署所編製之「二零零五年香港物業報告」，列示港島、九龍或新界(如適用)之數字；

零售設施之「現有人均樓面面積」及「未來人均樓面面積」乃將總內部樓面面積分別除以現有「住戶」及「未來住戶」人數計算；

「住戶」指地區零售設施所在之公共屋邨之現有人口；

「未來住戶」是二零零八年中地區零售設施所在之公共屋邨之人口估計數字，摘自香港房委會內部記錄；

某地區之「私營零售設施人均樓面面積」數字乃將私營零售設施內部樓面面積除以地區現有人口計算，乃摘自政府統計處出版之「二零零四年人口及住戶統計」報告；

私營商場之「建議私營設施供應量」數字只包括5,000平方米以上且預期於二零零八年底落成之商場，並假設內部樓面面積與建築樓面面積之比率為0.65，乃摘自物業顧問所編製之數字；

某地區之「未來私營設施人均樓面面積」數字乃將現有及建議私營設施供應量除以地區二零零八年中之人口預測計算，乃摘自政府規劃處出版之「二零零四年至二零一三年之人口分佈推算」。

2. 港島

2.1 背景

港島(在本報告本節又稱「地區」)有若干具地方性及區域性意義之活動，包括商業中心地區、政府及行政活動、大型私營零售商場及多個旅客及訪客景點。該等活動大部份集中在港島北岸，而零售設施則聚集於地區之東面及南面。大致上，雖然香港正在進行中環填海第三期及計劃進行灣仔發展第二期填海工程，但政府的港島規劃意向並無構思發展大型新地區。

雖然現時只有港島北岸提供地下鐵服務，然而港島所有地區(包括零售設施)之公共交通仍然十分方便。隨著中環至灣仔繞道工程及東區走廊連接路計劃及北港島線擬將進行，相信北岸之交通將會有所改善。

地鐵最近獲政府批准進行西港島線之詳細規劃，以及繼續研究擬興建之南港島線計劃。《香港2030》假設南港島線或7號幹線(為地區之西區提供額外容納能力之新道路)將於二零二零年落成。倘該等建議得以實施，南區及相關零售設施之交通將會得到改善。

2.2 購物者背景資料

於地區內使用零售設施之購物者佔港島較小部份，佔港島整體人口之14%及其家庭住戶數目之12%（見表1）。此比例預期不會有重大改變，原因是根據規劃署編製之《二零零四年至二零一三年之人口分佈推算》顯示，直至二零零八年中，港島之人口預測會保持穩定，地區之預測購物者人口會輕微減少。

整體而言，相對港島其他地區之購物者而言，地區之零售設施購物者較為年長及不太富裕。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，為45%，而就地區整體而言，則幾近48%。

購物者家庭住戶每月收入中位數僅為地區整體每月家庭收入中位數之79%，購物者租金佔收入比例中位數亦較低，顯示購物者家庭收入大部份可用作非住屋相關開支。一如預料，相對該地區而言，購物者家庭擁有自住居所比例較少。

表1：現有購物者背景資料—零售設施與地區之比較（港島）

	零售設施之購物者	地區
現有人口	169,400	1,251,200
未來人口（二零零八年）	165,900	1,249,900
現有家庭住戶	50,400	417,600
現有自住業主家庭住戶比例	19.3%	59.6%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	11.2%	13.6%
十五歲至二十九歲	24.4%	18.9%
三十歲至四十四歲	21.2%	28.8%
四十五歲至五十九歲	23.5%	22.4%
六十歲及以上	19.7%	16.1%
現有每月家庭收入中位數（港元）	16,200	20,460
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	28.6%
租金佔收入比例中位數	13.3%	18.5%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源

2.3 競爭

地區之零售設施佔港島零售總樓面面積約2.3%及集中於港島東面及南面。赤柱廣場是地區內唯一超過10,000平方米之零售設施。地區內其他零售設施大部份較小及一般為區內人口服務。因此，地區內零售設施之人均樓面面積為0.4平方米，遠低於私營商場之2.4平方米。地區內零售設施空置率（6.1%）與私營水平（8.4%）相去不遠。

第VIII-9頁圖1顯示港島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。

港島東北岸之零售設施面對位於港島地鐵沿線、大型、吸引力高及四通八達之私營商場之重大競爭。靠南之零售設施位置偏遠，港島地鐵沿線私營商場因公共交通便利，利用巴士或小巴即

可在合理範圍內輕易到達，因此，尤其適合週末外遊。赤柱廣場屬例外情況，隨著整體旅客數目增加，加上赤柱旅客設施正進行多方面改善工程，相信赤柱廣場應可從中受惠。大幅增加赤柱商用面積之範圍受制於規劃控制。

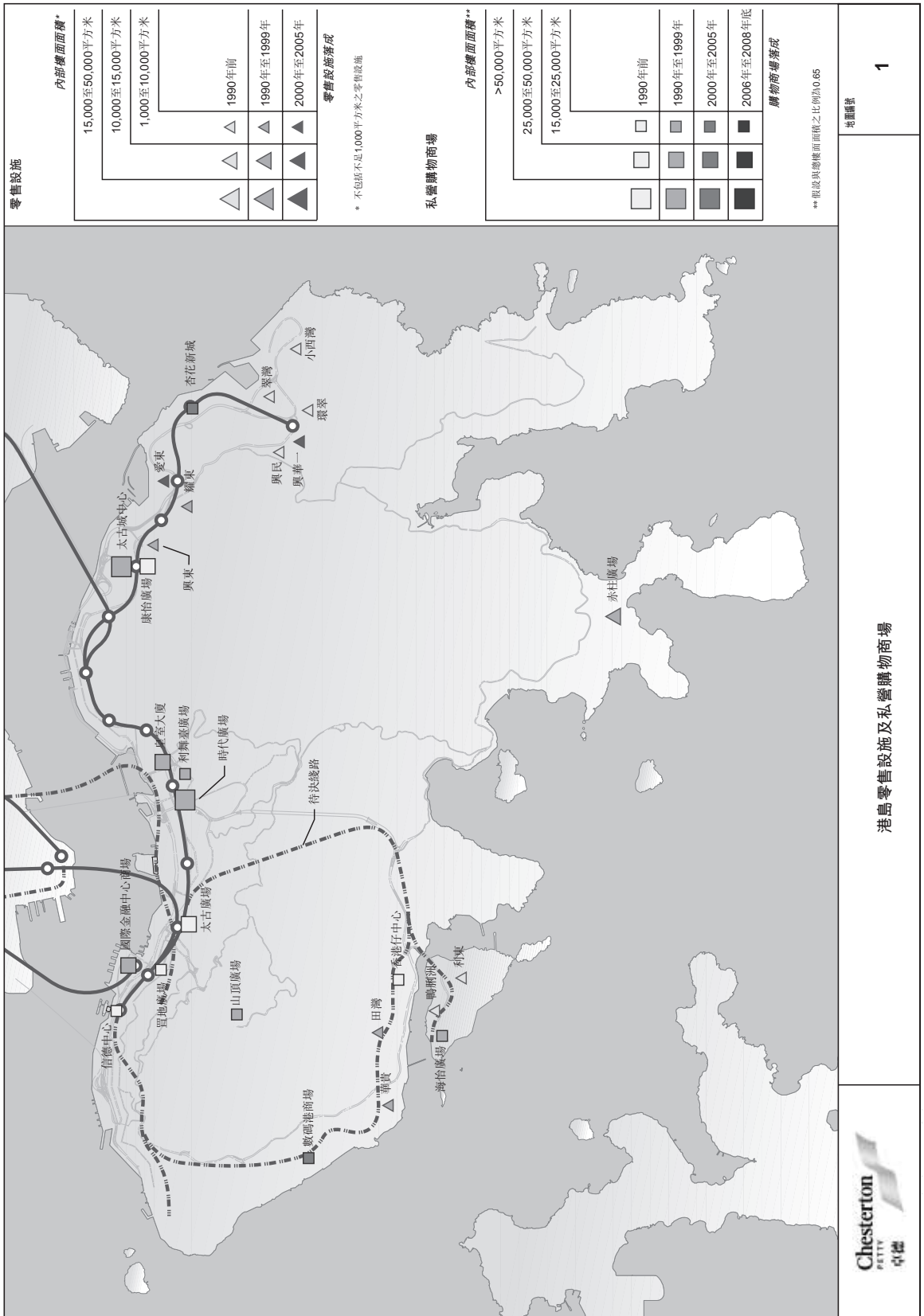
預期直至二零零八年底，新增私營商場面積相對較少。新商場包括位於中環置地廣場及銅鑼灣世貿中心擬進行之小型擴建項目。

表2：競爭 — 零售設施與私營商場比較(港島)

	零售設施	私營商場
總樓面面積(內部樓面面積)	71,046平方米	3,043,100平方米
空置率	6.1%	8.4%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	265港元	884港元
現有人均樓面面積	0.4平方米	2.4平方米
至二零零八年前之擬建新供應量(內部樓面面積)	—	7,000平方米
未來人均樓面面積(內部樓面面積)	0.4平方米	2.4平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源



3. 九龍中

3.1 背景

九龍中(於本報告本節又稱「地區」)之特點是集合高密度公共房屋、私人房屋及前工業地區於一身。公共房屋主要集中在黃大仙。較舊的私人住宅開發區一般位於九龍城，其中紅磡至土瓜灣區已由政府指定為市區重建目標區域。新蒲崗工業區逐漸轉作商業用途。

九龍中包括前啟德國際機場，現稱為東南九龍發展。雖然政府現正為縮小填海範圍而對東南九龍發展計劃進行檢討，但預期該計劃完成時將有260,000名計劃人口。無論檢討結果如何，預計長遠而言，地區公共房屋及私人房屋之人口以及有關設施亦會顯著增加。

港島、九龍及新界大部份地區均可輕易到達該地區。策略性道路走廊包括龍翔道、觀塘道、大老山隧道及太子道東。觀塘地鐵亦為地區服務。

《香港2030》假設於二零二零年前落實中九龍路線／T2路／西岸公路。該等道路將可疏道地區之直通交通，應可紓緩交通擠塞問題。地區之交通將可透過推行多項對鐵路網絡進行持續改善工程而得以改善。沙田至中環環線計劃經鑽石山交匯處及東南九龍發展之各地鐵站貫通該地區。

3.2 購物者背景資料

使用地區零售設施之購物者佔九龍中一大部份，佔九龍中人口之39%及住戶數目之38%(見表3)。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》，預測九龍中人口至二零零八年中將會減少2.1%。然而，長遠而言，由於預期東南九龍發展中將有重建項目，而大部份重建集中於九龍城，預料該地區人口將會有所增長。待對東南九龍發展進行檢討後，預期公共及私人房屋會踏入初期發展。預期地區其他地方之人口不會有大幅增長。

整體而言，相對九龍中其他地方之購物者而言，該地區之零售設施購物者較為年長及不太富裕。年齡在60歲以上的人數比例較多，佔25%，而就該地區整體而言，則佔20%。

購物者每月家庭收入中位數佔整個地區每月家庭收入中位數之85%，購物者租金佔收入比例中位數與整個地區則大致相若，顯示購物者較大部份家庭收入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小，佔28%，而就整個地區而言，自住業主家庭住戶比例則為50%。

表3：現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較(九龍中)

	零售設施之購物者	地區
現有人口	314,900	804,000
未來人口(二零零八年)	296,400	786,800
現有家庭住戶	98,700	257,000
現有自住業主家庭住戶比例	28.1%	50.3%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	11.6%	13.9%
十五歲至二十九歲	19.0%	18.0%
三十歲至四十四歲	24.6%	27.2%
四十五歲至五十九歲	20.1%	20.8%
六十歲及以上	24.7%	20.1%
現有每月家庭收入中位數(港元)	12,600	14,880
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	28.9%
租金佔收入比例中位數	16.2%	15.9%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源

3.3 競爭

地區零售設施佔九龍中總零售設施樓面面積15.8%。雖然九龍城設有兩項設施，但該地區大部份零售設施均集中於黃大仙。地區內最大型之零售設施為樂富中心，內部樓面面積達40,000平方米，屬區域購物商場。黃大仙、愛民、慈樂及彩雲均設有其他大型零售設施。地區內零售設施之人均樓面面積為0.5平方米，較私營商場之1.1平方米為低。地區之零售設施空置率(8.5%)亦略低於私營水平(11.2%)。

第VIII-13頁圖2顯示九龍中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落成、內部樓面面積超過5,000平方米之擬建商場之未來供應量。

地區有兩大組零售設施：(i)黃大仙之零售設施，可經地鐵觀塘線直達或鄰近黃大仙的合理範圍內；及(ii)位於九龍城區內兩項零售設施。黃大仙區內多項零售設施均可乘搭地鐵直達，因此擁有龐大潛在人流，但也同時面對來自大型私營商場之激烈競爭，例如荷里活廣場及九龍塘又一城。由於部份商場貼近，人流重疊，形成地區內部份零售設施互相競爭。龍翔中心屬例外情況，該中心與香港一重要旅遊景點且文化意義深遠之黃大仙祠近在咫尺。隨着中國內地旅客可以個人身份訪港，中國旅客人數日漸增加，為此地區締造特有商機。

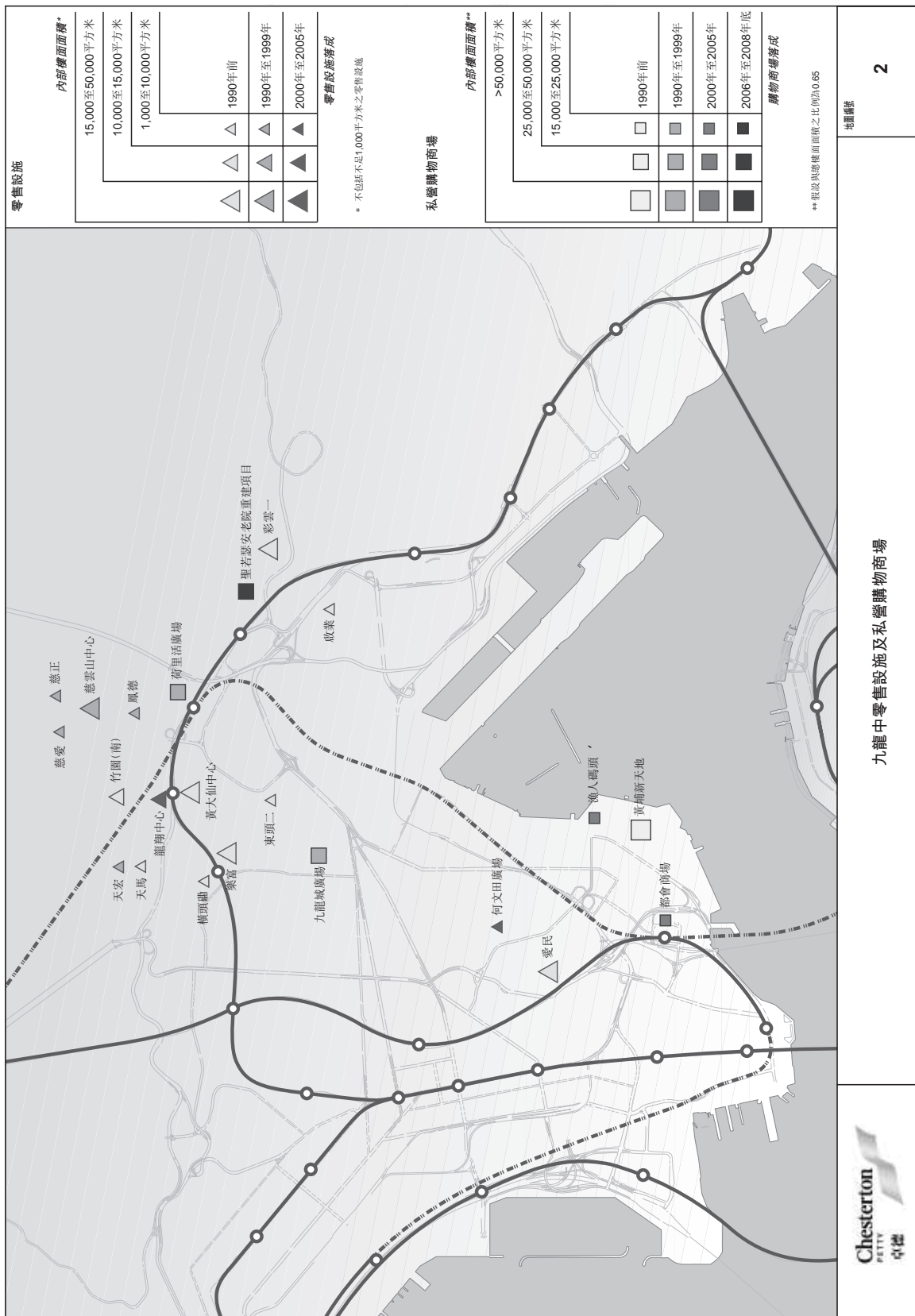
預期在九龍中開發之最大型新建商場是鄰近彩虹地鐵站(近九龍東)之聖若瑟安老院重建項目，該項目之建築樓面面積預期約為53,900平方米。

表四：競爭 — 零售設施與私營商場比較(九龍中)

	零售設施	私營商場
總樓面面積(內部樓面面積)	162,105平方米	850,200平方米
空置率	8.5%	11.2%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	260港元	1,015港元
現有人均樓面面積	0.5平方米	1.1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	1.2平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源



九龍中零售設施及私營購物商場



地圖編號

2

4. 九龍東

4.1 背景

九龍東(於本報告本節又稱「地區」)之特點是集合高密度公共及私人房屋，以及九龍灣、觀塘及油塘之大型工業區於一身。大致上，觀塘道東北地區由住宅發展項目組成，而觀塘道西南地區則為前工業及船廠區。隨著經濟不斷轉型，加上法定分區制鼓勵新用途及鄰近地鐵站，全新次要商業中心正在前工業區出現。在放寬機場高度限制及推行大型公共房屋重建計劃，地區出現大量重建活動。

預期地區的住宅發展項目將會增加，原因是重建現有公共屋邨及市區重建局重建觀塘市中心所致。

港島、九龍及新界大部份地區可輕易直達地區。服務該區的地下鐵路包括觀塘線及以將軍澳為交匯處的將軍澳線。策略性道路走廊包括觀塘道、東區海底隧道及將軍澳公路／隧道。

《香港2030》假設九龍中路線／T2路／西岸公路於二零二零年前完工。該等道路將可加強地區與西九龍填海區、東南九龍發展及將軍澳之連繫。

4.2 購物者背景資料

使用地區零售設施之購物者佔九龍東大部份比例，佔九龍東整體人口48%及佔家庭住戶數目47%(見表5)。根據規劃署製備之《二零零四年至二零一三年人口分佈推算》，直至二零零八年中，預期九龍東人口將會上升約6%。

一般而言，相對九龍東其他地區之購物者，地區之零售設施購物者較為年長及不太富裕。年齡在60歲以上的人數比例較多，佔23%，而就地區整體而言，則佔21%。

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相若，購物者租金佔收入比例中位數實際上較該地區之租金佔收入比例中位數為高，為17%，而該地區之整體租金佔收入比例中位數則為15%。購物者之自住業主家庭住戶比例為27%較地區內其他地方為低，而該地區其他地方之比例則為40%。

表5：現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較（九龍東）

	零售設施之購物者	地區
現有人口	276,100	571,400
未來人口（二零零八年）	296,300	603,400
現有家庭住戶	89,400	189,500
現有自住業主家庭住戶比例	27.2%	39.2%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	12.2%	13.9%
十五歲至二十九歲	20.2%	18.8%
三十歲至四十四歲	24.1%	26.3%
四十五歲至五十九歲	20.1%	20.2%
六十歲及以上	23.4%	20.7%
現有每月家庭收入中位數（港元）	12,300	13,100
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	29.4%
租金佔收入比例中位數	17.4%	15.1%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源

4.3 競爭

地區之零售設施約佔九龍東總零售設施樓面面積之20.4%。該地區之零售設施主要位於觀塘道以北，地鐵或短程巴士可以直達。秀茂坪是最大及最新的設施之一，其內部樓面面積約15,000平方米。地區內零售設施之人均樓面面積為0.5平方米，較私營商場0.8平方米為低，反映其功能以服務區內為主。該地區之零售設施空置率（9.6%）遠低於私營水平（21.9%）。

第VIII-16頁圖3顯示九龍東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。

多個主要私營購物商場位於九龍東，乘搭地鐵即可直達。就人流水平及品牌零售商數目而言，最惹人注目的是德福廣場及最近開業之 APM 商場。多個主要私營零售商場雖然位於地區以外，但可由地區輕易到達，包括荷里活廣場及又一城。隨著計劃在地區內興建更多商場，爭奪高消費家庭住戶之競爭將會更加激烈。

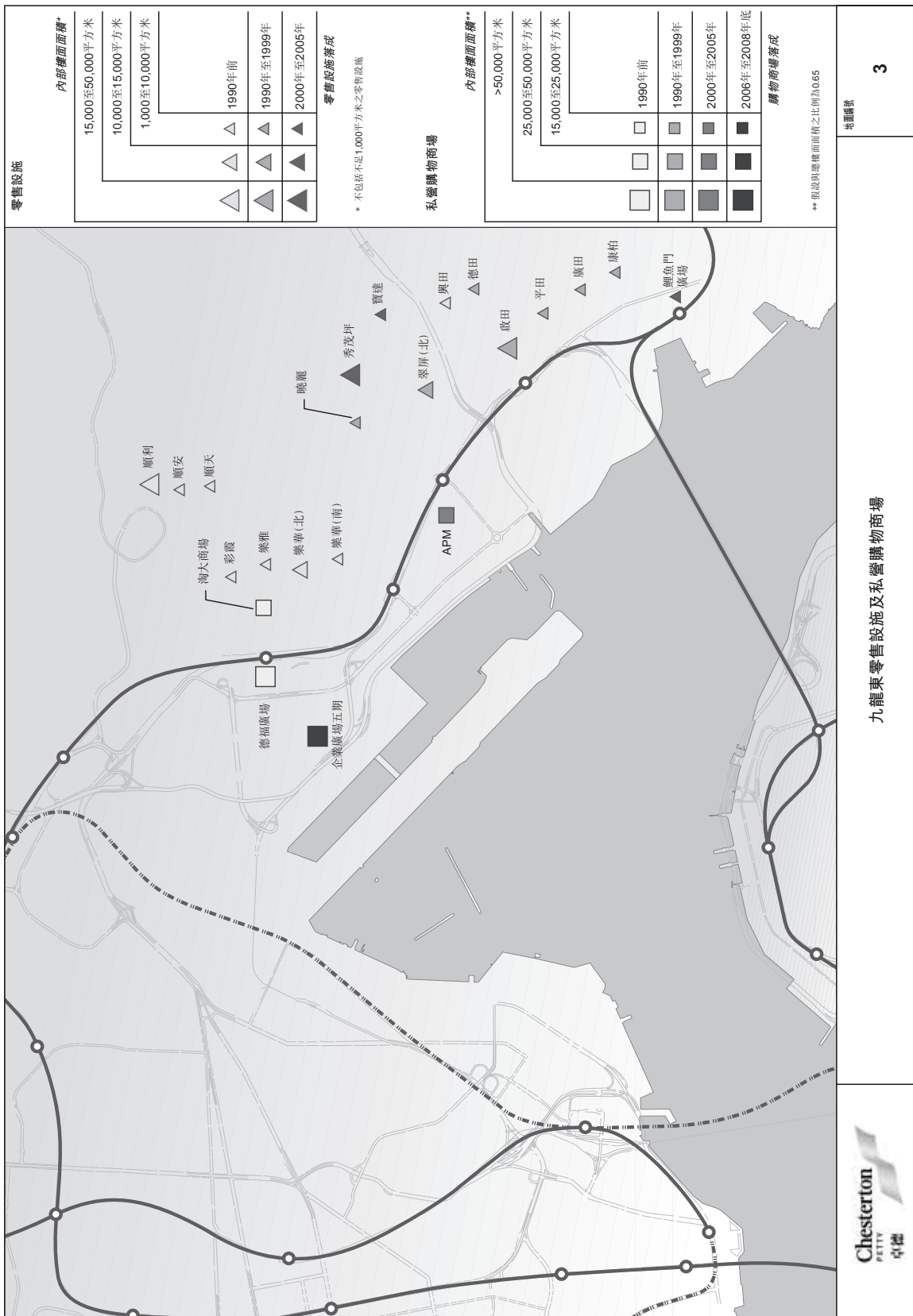
九龍灣企業廣場五期（「Megabox」）完工，預期直至二零零八年底九龍東將會發展建築樓面面積超過100,000平方米之用地。

表6：競爭 — 零售設施與私營商場比較（九龍東）

	零售設施	私營商場
總樓面面積（內部樓面面積）	125,010平方米	478,900平方米
空置率	9.6%	21.9%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	326港元	1,015港元
現有人均樓面面積	0.5平方米	0.8平方米
至二零零八年前之擬建新供應量（內部樓面面積）	—	66,400平方米
未來人均樓面面積（內部樓面面積）	0.4平方米	0.9平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源



地圖編號

九龍東零售設施及私營購物商場

3



5. 九龍西

5.1 背景

九龍西(於本報告本節又稱「地區」)包括香港尖沙咀商業中心區，擁有商業及旅遊功能。九龍西亦包括彌敦道及旺角等著名購物區，以及旺角和深水埗多條市場街。地區其餘地方大部分由油麻地、旺角及深水埗等舊式住宅區組成。在深水埗地鐵站附近，大埔道與通州街交界之地區已指定為市區重建目標地區。

隨著公共房屋重建計劃持續展開，預期地區將會經歷重大變化，市區重建計劃由市區重建局及房屋協會執行，長沙灣工業區繼續轉型為次要商業中心，而西九龍填海區亦正興建新住宅項目。

九龍西的公共交通便利，包括地鐵荃灣線、巴士及小巴服務。西九龍區設有機場快線及地鐵東涌線，隨著九龍南環線之興建，相信整體交通將會得到改善。九龍南環線是西鐵南昌站之延伸，將會連接九廣鐵路至尖沙咀。九龍南環線興建工程計劃於二零零五年底動工，並於二零零九年初左右完工。

東鐵最近向南伸延1.1公里，由紅磡伸延至尖東新站，與地鐵荃灣線交匯，連接鄰近主要商場。

《香港2030》假設九龍中路線於二零二零年前落成。該等路線將可加強地區與西九龍填海區、東南九龍發展及將軍澳之連繫，應可紓緩地區之交通擠塞情況。

5.2 購物者背景資料

使用地區零售設施之購物者佔九龍西較小部份，佔九龍西整體人口及家庭住戶數目11%(見表7)。根據規劃署編製之《二零零四年至二零一三年人口分佈推算》，直至二零零八年中，預期九龍西人口將會上升4%，主要由於西九龍填海區持續發展，以及香港房委會進行之發展項目所致。

一般而言，相對地區其他地方之購物者，地區零售設施之購物者較為年長。傳統較高消費年齡組別(十五歲至四十四歲)之人數比例較低，佔39%，而就地區整體而言，則佔47%。

購物者每月家庭收入中位數實際上與地區之每月家庭收入中位數相若，茲因地區內大批低收入居民居於舊式私人房屋。購物者租金佔收入比例中位數為17%，低於地區之整體租金佔收入比例中位數21%，意味購物者家庭大部份收入可用作非住屋相關開支。一如預料，相對整個地區而言，自住業主家庭住戶比例為22%，較整個地區之自住業主家庭住戶比例54%為低。

表7：現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較（九龍西）

	零售設施之購物者	地區
現有人口	75,200	657,600
未來人口（二零零八年）	82,700	686,000
現有家庭住戶	25,400	230,000
現有自住業主家庭住戶比例	21.9%	53.7%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	12.9%	13.0%
十五歲至二十九歲	18.3%	19.7%
三十歲至四十四歲	21.1%	27.0%
四十五歲至五十九歲	20.6%	22.2%
六十歲及以上	27.0%	18.1%
現有每月家庭收入中位數（港元）	12,300	13,230
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	31.9%
租金佔收入比例中位數	17.4%	21.1%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源

5.3 競爭

地區內零售設施僅佔九龍西零售總樓面面積1%以上。油尖旺只有一間零售設施，其餘分佈於深水埗區。零售設施之人均樓面面積為0.4平方米，較私營商場3.9平方米為低，反映其功能以服務區內為主。地區零售設施空置率（12%）較私營水平（10.5%）為高。

第VIII-19頁圖4顯示九龍西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。

旺角／尖沙咀屬於較舊的成熟核心區，成功吸引遊客及香港各區的購物者。該區設有多間食肆和娛樂店舖，加上最近實行人專用區計劃，購物環境得到改善。最近開業之私營商場朗豪坊已成為旺角新焦點，帶旺西洋菜街一帶其他活動。西九龍填海區及周邊地區亦正發展成為新區。於深水埗區內，長沙灣廣場及西九龍中心已成為地區性私營購物商場。然而，奧海城仍為地區之主要私營商場，因群聚效應及鄰近地鐵而受惠。

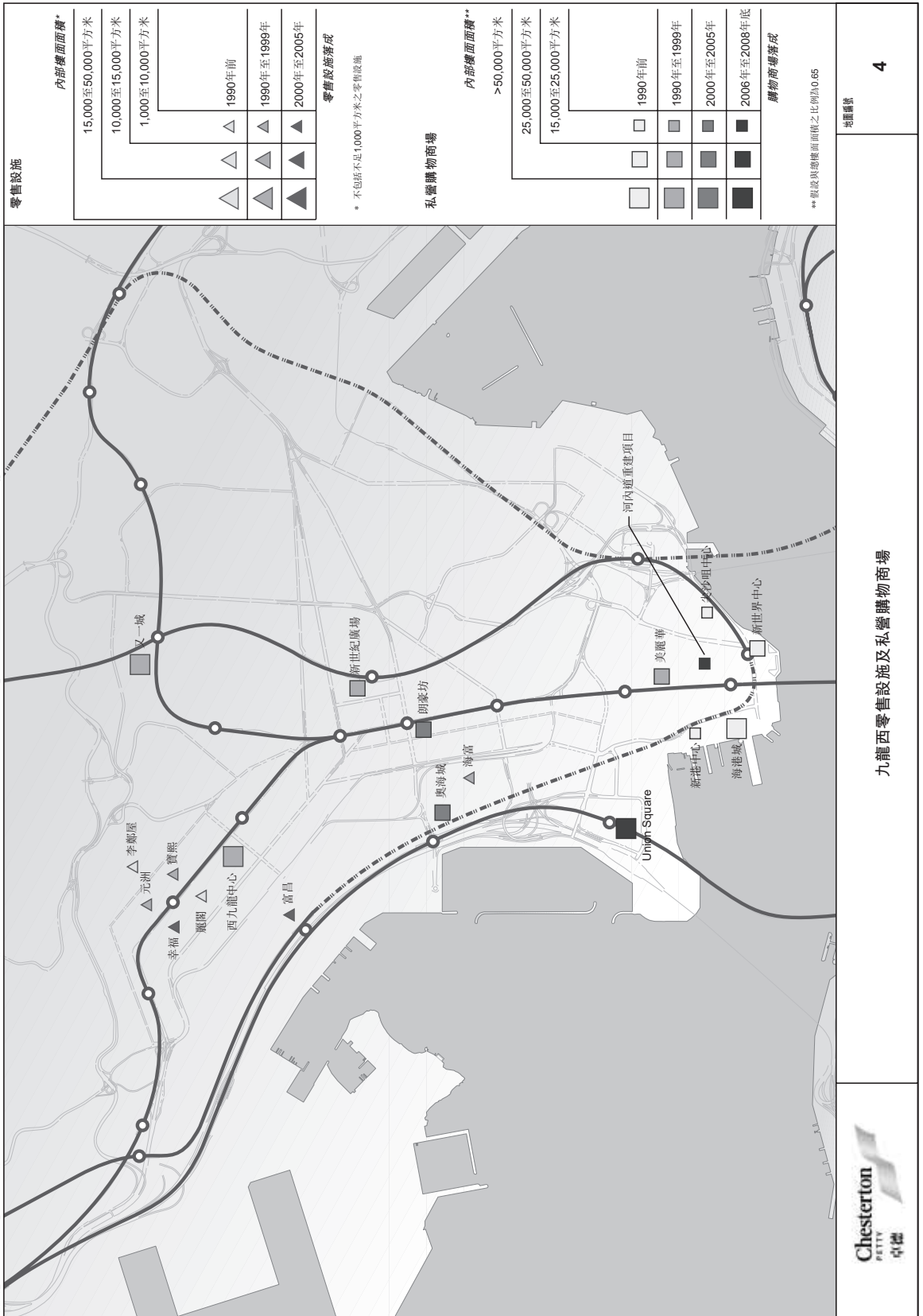
預期直至二零零八年底，九龍西將會發展私人零售設施建築樓面面積超過158,000平方米，潛在之供過於求情況備受關注。預期於海輝道、河內道及九龍站（「Union Square」）將會發展大型私營商場。

表8：競爭 — 零售設施與私營商場比較（九龍西）

	零售設施	私營商場
總樓面面積（內部樓面面積）	32,223平方米	2,553,100平方米
空置率	12%	10.5%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	192港元	1,015港元
現有人均樓面面積	0.4平方米	3.9平方米
至二零零八年前之擬建新供應量（內部樓面面積）	—	103,100平方米
未來人均樓面面積（內部樓面面積）	0.4平方米	3.9平方米

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源



九龍西零售設施及私營購物商場

地圖編號
4



6. 粉嶺／上水／大埔

6.1 背景

本報告本節所指「地區」主要包括粉嶺／上水及大埔之新市鎮。地區被視為香港之「科技走廊」，包括香港科技大學、科學園及大埔工業村在粉嶺／上水擬建發展的一個新地區。本是政府《新界東北區規劃及發展研究》之一部份，但此建議似乎已暫時擱置。

地區公共交通方便，位處九廣鐵路東鐵沿線，東鐵為一郊區鐵路及往中國內地主要鐵路。上水至落馬洲支線將現有東鐵從上水北面分出，至靠近深圳邊境（「邊境」）之新落馬洲終點站。一條行人天橋將會跨越深圳河，把新站與邊境另一邊的黃崗連接。預期支線會在二零零七年興建完成。

政府之《鐵路發展策略》提出長遠發展建議，建議提出興建區域快線，以將邊境與香港市區連接及提供少站及快捷之區內服務（及可能提供直通車服務）。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，並擬修建一條較短直線，使之與內地鐵路相連。

6.2 購物者背景資料

使用地區零售設施之購物者佔該地區較大部份，佔該地區人口之41%及佔家庭住戶數目之38%（見表9）。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，預期粉嶺／上水／大埔之人口將會上升4%。假設上文6.1所指之擬建新發展地區不會進行，則人口增長實際上或會低於規劃署預期。預期人口增長主要位於粉嶺／上水。

一般而言，相對該地區其他地區之購物者，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明顯。

購物者每月家庭收入中位數為該地區整體之每月家庭收入中位數之87%。購物者租金佔收入比例中位數實際上較整個地區之租金佔收入比例中位數為低，約為11%，而整個地區之租金佔收入比例中位數則為超過12%，顯示購物者和非購物者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相對較高（45%），而地區之自住業主家庭住戶比例則為63%。

表9：現有購物者背景資料 — 零售設施與地區之比較（上水／粉嶺／大埔）

	零售設施之購物者	地區
現有人口	242,700	595,900
未來人口（二零零八年）	242,500	619,600
現有家庭住戶	69,800	184,600
現有自住業主家庭住戶比例	44.5%	63.1%
現有年齡背景資料：		
零歲至十四歲	13.9%	16.0%
十五歲至二十九歲	29.6%	22.8%
三十歲至四十四歲	19.2%	26.8%
四十五歲至五十九歲	25.0%	23.1%
六十歲及以上	12.3%	11.2%
現有每月家庭收入中位數（港元）	13,000	15,000
現有按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	不適用	25.6%
租金佔收入比例中位數	10.7%	12.3%

附註：

參考本報告第1節所載定義及資料來源。

6.3 競爭

該地區零售設施佔粉嶺／上水／大埔零售總樓面面積約19.9%，有兩大組零售設施：(i)大埔新市鎮之零售設施及(ii)粉嶺／上水之零售設施。雖然地區零售設施規模一般較小，但太元及太和商場佔地各超過10,000平方米。人均樓面面積為0.4平方米，較私營商場的0.6平方米為低。地區內零售設施之空置率(8.9%)較私營水平(5.9%)為高。

第VIII-22頁圖5顯示零售設施及位於粉嶺／上水／大埔之私營商場之地點、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。

大埔超級城屬於舊式私營地區購物商場，在大埔佔據優勢。粉嶺最大型商場是上水廣場及毗鄰九廣鐵路車站之商場。該等商場相比核心商業區之商場較舊、質量較低，而且擁有較少品牌零售商，反映了該等新市鎮之收入水平及年齡概況。

預期截至二零零八年底，預期私營商場面積不會增加。

表10：競爭 — 零售設施與私營商場之比較（粉嶺／上水／大埔）

	零售設施	私營商場
總樓面面積（內部樓面面積）	91,975平方米	368,900平方米
空置率	8.9%	5.9%
內部樓面面積之每平方米平均租金水平	236港元	669港元
現有人均樓面面積	0.4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

