

一九八四年物業檢討報告

差餉物業估價署署長范禮今（星期四）日表示，去年各類樓宇使用量增加，顯出本港內部需求殷切。

他是在剛出版的「一九八四年物業檢討報告」中，作出以上評論。

該份由差餉物業估價署編製的報告，提供截至一九八三年十二月三十一日為止的一年內，物業市場各主要類別樓宇在供應、空置、使用、租金及樓價等方面的變動情形。

報告書現已在政府刊物銷售處公開發售，每本六十五元。

概論

范禮在證實本年較早時所公佈的初步數字時稱，一九八三年內各類樓宇使用量的增加顯示本港內部需求殷切。他相信發展商踏實的態度「此點可由他們的銷售政策及修訂一九八四年預測供應數字反映出來」會使多類樓宇的空置量進一步減少，並使市場供求情況較為均衡。

他指出，在過去一年租金及樓價的進一步下跌，無疑令使用量增加。到年底時，小型住宅樓宇及地點適中的工廠單位的市況已見漸趨穩定，同時，市場前景普遍改善，對其他類別樓宇樓價及租金的下跌似可能產生緩和作用。

住宅樓宇（所有單位）

（單位數目）		空置量佔總數量的百分比		
供應量	使用量			
一九八二年	二三，九〇〇	一九，六〇〇	三一，七〇〇	六・〇
一九八三年	二三，九〇〇	二七，八〇〇	二五，五〇〇	四・七
一九八四年	（二〇，二〇〇）			

雖然一九八四年的預測供應數字已作出修訂，減少至約二萬個單位，但預料在一九八五年供應量會約略多於三萬五千個，打破歷年紀錄。

一九八三年的使用量大幅增加，幾達二萬八千個單位，同時，空置量下降至佔總數量的百分之四點七，一年前則為百分之六。

過去一年租金指數下跌百分之十五。但一般而言，到下半年時小型住宅單位已呈現若干程度的穩定。樓價指數再下跌百分之二十一。

住宅樓宇（一百方米及以上的大型單位）

（單位數目）		空置量佔總數量的百分比		
供應量	使用量			
一九八二年	二，五〇〇	一，二〇〇	三，八〇〇	九・一
一九八三年	二，六〇〇	一，八〇〇	四，四〇〇	九・九
一九八四年	（二，一〇〇）			

雖然一九八三年的使用量約達一千八百個單位，打破歷年紀錄，但去年供應量的高水平使空置量增加至幾達總數量的百分之十。

預料一九八四及一九八五年度的供應量仍大，而修訂預測數字顯示每年有超過二千個單位供應。

年內D類及E類單位的租金指數分別下跌百分之二十及百分之十五，同時，合併樓價指數下跌百分之二十八。

商業樓宇

(以一千平方米為單位)

年份	供應量	使用量	空置量	空置量佔樓宇面積總數量的百分比
一九八二年	三六八	一九八	五四五	一〇·七
一九八三年	二七〇	二四三	五四一	一〇·一
一九八四年	(一七五)			

正如近數年的情況一樣，一九八三年供應單位大部份屬商場舖位。現時看來，一九八四年供應量可能遠較以前所預測的數量為低。

一九八三年使用量大有改善，故空置樓宇數量較一年前略有下降。有關此點，值得注意者為空置單位大部份位於落成較久的大廈內。

年內商店舖位租金指數下跌百分之十二，樓價指數下跌百分之十五。

寫字樓

(以一千平方米為單位)

年份	供應量	使用量	空置量	空置量佔樓宇面積總數量的百分比
一九八二年	五四六	二五三	五七三	一七·六
一九八三年	五九一	三七一	七九三	三〇·六
一九八四年	(二三三)			

一九八三年供應量創下新紀錄，同時，雖然年內的使用量亦創下紀錄，但空置量增至近八十萬平方米，即相等於該年年底樓宇面積總數量的百分之二十。

現時預測一九八四年供應量為二十三萬三千平方米，一九八五年為四十四萬七千方米。後者預料會有逾半數為甲級寫字樓，而其中超過百分之九十五位於港島。

年內租金指數下跌百分之十六。樓價指數劇跌約百分之四十三，雖然該指數準確地反映出數宗已記錄在案的交易情況，但該項跌幅應有可能部份與一九八二年的情況有關，原因是當時的樓價指數僅下跌百分之二。

分層工廠大廈

(以一千平方米為單位)

	供應量	使用量	空置量	空置量佔樓宇面積總數量的百分比
一九八二年	一, 〇四一	五七一	一, 二一九	一〇. 五
一九八三年	六二一	七二七	一, 〇八九	八. 九
一九八四年	「五三三」			

一九八三年供應量遠低於近數年的供應量，一九八四及八五年的預測數字顯示，多項發展計劃的興建進度已作出大幅度修改。

由於使用量增加而供應量減少，故空置量下降至略低於樓宇面積總數量的百分之九，而一年前則為百分之十點五。

年內市區租金指數下跌百分之二十一，樓價指數下跌百分之十五。

范禮總結稱，一九八三年物業市場若干類樓宇的表現乃前景的吉兆，並表示復甦可期。小型住宅單位的情形尤其如此，而利率繼續偏低以及發展商的踏實手法均為重要因素。

大型單位的情形則相反，雖然一九八四及一九八五年的預測供應量已告減小，但最近前景比較上仍不光明。惟是，由於該等單位數目較少，故如使用量繼續處於高水平，或政治或經濟方面發生重大變化，均可迅速改變供求之間的均衡狀況。

商業樓宇及分層工廠大廈方面，使用量增加的情況令人鼓舞，顯然租金及樓價的下降刺激到需求。但該兩類樓宇仍有缺點——情況較顯著的是管理較差的商場大廈及落成已久而服務設施不足的工廠大廈——該等缺點可能減低早日復甦的希望。

寫字樓空置量處於高水平，以及一九八四及一九八五年的預測供應數字似乎亦可能使市況無法早日復甦。有關此等樓宇，問題在於歷史較悠久的商業中心區內管理較不完善的大廈，及在已建立的商業中心區以外的大廈，空置情況日趨嚴重。

鑑於過去一年出租樓宇市場較前穩定，同時，樓價進一步回軟，范禮認為一般而言，與其他在本港投資的方式比較，目前在物業上的收益頗富吸引力。

進一步資料

如欲獲得進一步的資料，可致電差餉物業估價署韋格事（電話：五一七九五七六一四）或楊志強（電話：五七九五七六二九）查詢。

九龍城政務處紅磡新分處開幕

九龍城政務處一間新分處今日（星期四）正式開幕，以應付政務處日益增加的工作量。

兩層高的紅磡分處位於寶其利街八十一至八十五號，總面積為一百七十平方米，較舊分處大四十平方米。

政務專員鍾悟思在開幕儀式中致詞時稱，紅磡分處諮詢處是九龍城政務處最忙碌的一個諮詢處，平均每個工作日處理超過三百宗查詢。

他說：「此外，分處的職員負責紅磡區內現有的八十四個互助委員會和五十二個業主立案法團的聯絡工作，並協助它們舉辦社區建設活動，以及找出地方上的問題和研究解決辦法。」

他續說，諮詢處周圍地方較以前寬敞，而職員的工作環境亦大為改善。

他說：「紅磡分處是九龍城區第一個設有會議室的分處，可容納三十至三十五人，此項設施相信會大大加強政府與市民間的聯絡。」

「隨着新分處的開幕，紅磡在地方行政上又向前跨進一大步。」

舊紅磡分處設於蕪湖街三十二號，已有十年以上歷史。

開幕典禮並有舞獅助興。其他嘉賓有區議員黃榮標、胡盛孫及蒲炳榮。

: : : : : : : :

編輯注意：紅磡分處開幕的圖片經由政府新聞處圖片傳真機發出。

西貢官地招租

地政署現正招標短期承租西貢一幅官地。該土地面積約三千二百三十一平方米，位於西貢了口。

該土地可作露天貨倉用，租期先定一年，其後按季續約，截標日期為五月十一日。

投標表格、通告及章程等可於下列地點索取：港島花園道美利大廈六樓地政署；九龍上海街二百五十號油蔴地停車場大廈十一樓九龍西區地政處；九龍新蒲崗太子道六百九十二號新蒲崗政府合署西貢地政處。

上述地點亦備有有關之圖則供查閱。

編輯注意：

機場電力站高壓設備合約簽訂

機電工程署署長歐志平將於明日（星期五）簽署一份八百三十萬元合約，為香港國際機場一座電力站供應及安裝高壓設備。

簽約儀式將於下午二時三十分在港島加路連山道九十八號九樓機電工程署會議廳舉行。歡迎派員訪攝。

沙田城門河畔 建行人散步區

政府今日（星期四）批出一份價值二千四百萬元之工程合約，在沙田城門河岸建行人散步區。

該份合約由沙田新市鎮拓展工程處處長周子京及中國建築工程公司之代表簽署。

行人散步區位於城門河之兩岸，由乙明邨至銀禧體育中心，共長逾四公里。闊度七至二十米。

每個行人散步區都建有行人徑及單車徑，並在多處不同地點設有單車停泊處及休息地點，並且會廣植樹木。

工程並包括興建多個休憩處。此等休憩處之設施有小食亭、兒童遊戲地方及公廁，環境亦加以美化。

此外，在沙田中央公園對開之城門河亦闢為划艇區。

有關工程將於短期內展開，需時一年完成。

屆時，此等設施將成為新市鎮內範圍廣闊之行人及單車徑系統之一部份。

編輯注意：

管制車輛黑煙運動

由環境保護處、運輸署和警務處合辦為期一月之管制車輛黑煙運動，將於五月一日（星期二）展開。

在運動期間，當局將會調動額外汽車廢氣檢查隊，加強突擊檢查噴出過量黑煙的車輛。

噴出黑煙的車主除會接獲定額罰款通知書外，運輸署可能需車主將其車輛送交檢查。

一項旨在提高對觸犯此例之定額罰款法例亦已在擬備中。

有關管制車輛黑煙運動之詳情，將於四月三十日（星期一）向按照安排前往環境保護處參觀之新聞界宣佈。

歡迎派員出席。新聞界代表應於星期一下午二時十五分前抵達尖沙咀麼地道六十八號帝國中心十二樓環境保護處會議室集合。

首席環境保護主任（空氣）陳偉鴻將會講述有關汽車黑煙所造成之干擾和危險。稍後將會安排新聞界到九龍灣參觀汽車檢驗中心及一隊汽車廢氣檢查隊在附近工作之情況。

屆時將有專車接送新聞界。

港督前赴北京
繼續參加會談

港督尤德爵士今日（星期四）下午離港前往北京，參加中、英雙方就香港前途進行之第十三輪會談。

在機場送行者，有布政司夏鼎基爵士、立法局首席非官守議員羅保及新華社香港分社副總編輯譚幹。

陪同港督前往北京者為政治顧問麥若彬與政府即時傳譯總主任鄭仰平。

：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：

編輯注意：港督離港新聞圖片，經傳真機發放。

油蔴地及屯門區議會明日開會

油蔴地區議員將於明日（星期五）下午舉行的區議會會議上，討論咸美頓街與登打士街範圍內一幅空地之用途。

區議員會考慮將該幅面積二千四百平方米之空地撥予油蔴區康樂體育會作為興建網球場之用。

他們並會討論街市街休憩處及窩打老道與衛理道路口之兩項美化計劃。

該兩項計劃估計分別需費九萬元及五萬元進行。

區議員並會聆聽有關人員講述社區中心的修訂設計標準及設施、廉政公署澤豐分處之工作計劃、垃圾投訴熱綫電話及區議會本財政年度之財政預算草案。

明日上午，屯門區議員將於區議會會議上討論區內所提供的中學學位。

區議員並會就區議會轄下之「屯門漁民子弟教育問題」工作小組所提交之報告發表意見。

議程之其他項目包括討論明年區議會選舉屯門區之擬設投票站、區內地方之命名及區議會撥款。

歡迎市民旁聽屯門區議會會議，凡有興趣旁聽者，請致電區議會辦事處預留座位，電話：〇一八四三八〇一。

編輯注意：

歡迎派員訪攝區議會會議：

(一)屯門區議會會議於明日（星期五）上午十時在新安街富益商業大廈區議會辦事處會議室舉行；及

(二)油蔴地區議會會議於明日（星期五）下午三時在彌敦道四九〇—四九二號合發商業中心二樓政務處會議室舉行。

接載新聞界前往屯門的政府車 A M 五七九七，將於是日上午八時五十分由九龍公眾碼頭開出。

觀塘區設更多學生溫習室

由明（星期五）晚開始，觀塘區將開設多五個溫習室，共提供五百個座位予學生溫習功課。

這些溫習室分別位於高超道邨錫安青年中心、佐敦谷街坊福利會、翠屏道基督教家庭服務中心、觀塘道感恩堂及秀茂坪路德會平安堂。

溫習室之開放時間由星期一至星期六每晚七時至十時，直至六月廿六日止。

現時，觀塘區由各政府部門、市政局及志願機構提供的溫習室座位共有四千零二十一個。

觀塘區議會撥款一萬九千元，以提供這五百個溫習室座位。

區議會發言人今日說：「由於觀塘區市民有約七成半居住在公共屋邨，區內學生是很需要寧靜的地方溫習功課，尤其是在考試期間。」

「因此，區議會透過轄下之社會服務委員會決定撥款，為學生提供溫習室座位。」

他說，選擇該等中心及教堂是由於它們很容易便能改設為溫習室，而且志願團體亦願意負責管理工作。

編輯注意：

全港業餘歌唱大賽旺角區初賽

全港十八區業餘歌唱大賽旺角區初賽將於星期六（四月廿八日）下午八時在福全街陳慶社區服務中心舉行，參與初賽者十二人。

這十二人是從旺角區報名參加比賽的二百多名青年中，經過一連多次試音後選出。

旺角是第五個舉行全港十八區業餘歌唱大賽的地區。這項比賽是鼓勵居民參與明年區議會選舉的宣傳活動其中一部分。

旺角區歌唱比賽的評判是區議員何非池、香港電台唱片節目主持人譚偉華及寶麗金唱片公司的代表。

業餘歌唱大賽是由十八區政務處、香港電台及星島報業有限公司聯合主辦。

歡迎新聞界派員訪攝旺角區歌唱比賽。

威爾斯醫院首期啓用
急症室服務九月開辦

沙田威爾斯親王醫院將於星期一（四月卅日）開始第一期服務。

醫務衛生署發言人今日（星期四）稱，但該醫院的急症室要在今年九月當第二期服務開始時才投入服務。

他提醒新界居民注意，如果需要緊急醫療服務，應使用現有的急症設施，例如設在粉嶺醫院、瑪嘉烈醫院、元朗博愛醫院、荃灣戴麟趾夫人分科診所及大埔賽馬會診所的急症室。

香港自由港口地位

需要強大有效海關

香港海關總監莊敦賢今（星期四）日強調，香港是一個自由港口，享有國際貿易自由，所以需要一個強大而有效率的海關。

莊氏在特許船務經紀人學會的午餐會上致詞時指出，香港獨特的「自由港口地位」與別的不同，對本港的工商業至為重要。

他說：「本港沒有一般的關稅制度，對各類入口貨品徵收稅項。然而，香港對四類貨品徵稅，其中三項——即各種酒類、煙草及汽車用燃油——是政府稅收的重要來源。

「第四類應課稅品為甲醇，政府對這項貨品徵稅，主要要實施管制，以免被人濫用來製造假酒，危害公眾健康。」

莊氏續說，便是沒有對自由港口地位一另一一般的限制。最重要的特點，便是沒有對貨物進出口實施一另一一般的限制。最

件。他說：「限制貨物進出口定必涉及大量官方規定的進出口商應該因此而感到欣慰。」

近年來應課稅品的稅收對本港整體稅收日形重要。

莊敦賢說：「一九八三年財政預算案對烟酒稅作頗大幅度的增加，今年並對酒類徵收從價稅，這些新措施令海關在這方面所擔任的角色有極大的改變。海關所徵收的稅款增加至總稅收的約百分之十五，因此在管制及執行等工作更加重要。」

他指出，在一九八二年增加稅率之前，購稅的事件很少，只有一些輕微事件，旅客多帶一些烟，酒入境。

他說：「大幅度加稅後，有些人便不顧一切的鋌而走險，企圖逃避海關的管制。但可幸海關所實行的一切鋌而走險已能成功地解決這方面的問題。」

除了負責徵收稅款外，香港海關亦負責執行二十多條條例，工作範圍非常廣泛。其中大部份有關禁制及限制某些特別貨品的進出口。實施這些限制的目的，主要是保障市民的健康及安全，及執行香港所簽署的國際公約及與貿易夥伴簽署的協議。

莊敦賢說：「對絕大部份奉公守法的香港商人來說，香港海關的工作是方便了香港進行貿易而非妨礙貿易。基本上，這些限制並非由香港訂定，香港海關有責任去確保這些管制能有效地執行，但當我們執行這些管制的時候，只是要確保能遵守法律規定，絕不會對貿易作不必要的干預。」

旺角道設限制區

運輸署宣佈，由星期六（四月二十八日）上午十時起，旺角道由與塘尾道交界處起東延約五十米之一段東行車道，將劃為限制區，每日由上午七時至下午七時實施。

除專利巴士及經運輸署書面特許者外，其他車輛一律禁止在限制區內上落乘客或裝卸貨物。