



檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求

顧問最後報告

2017年1月



檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求

顧問最後報告

由 ICF Consulting Services Hong Kong Limited 聯同

CEPA, PPS, AECOM 亞洲有限公司提交報告

日期: 2017 年 1 月 26 日

工作編號: J60300046

ICF Consulting Services Hong Kong Limited

恆山中心 19 樓
皇后大道東 145 號
灣仔
香港

電話 +852 2868 6980

傳真 +852 2530 4302

hongkong@icf.com

www.icf.com

文件監督

文件名稱	檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求
工作編號	J60300046
草擬者	Simon Quail
審核者	Kim Tsang
日期	2017 年 1 月 26 日

本報告由 ICF Consulting Services Hong Kong Ltd 根據香港特別行政區政府規劃署相關合約所草擬，版權屬香港特別行政區政府規劃署所擁有。任何人在未取得香港特別行政區政府規劃署的特別書面許可前，均不可將本報告的全部或部分內容複製或交予任何人士或其他組織。

ICF 在編制報告的過程中已使用合理能力和謹慎地審核客戶或第三方所提供的資料的準確性和完整性。然而 ICF 無法保證這些由客戶或第三方提供的資料的準確性或完整性，也不能保證其適用於任何目的。ICF 不會承擔在本項目過程或包括在本項目或報告中，由 ICF 使用客戶或第三方提供的不準確或不完整的資料而直接或間接產生的任何法律、商業或其他責任。

目錄

顧問最後報告

1	引言	1
2	需求模型	4
3	需求及供應評估	11
4	總結及建議	21

顧問最後報告

1 引言

本中文譯本只供參考。如英文原文與本中文譯本有任何抵觸或歧義，則以英文原文為準。

背景

香港特別行政區政府規劃署(以下簡稱規劃署)於 2014 年 4 月委託顧問公司進行名為「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」的研究(以下簡稱「檢討研究」)，以配合全港發展策略的檢討(即《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(以下簡稱《香港 2030+》))。檢討研究的目標如下：

- 因應最新經濟情況和科技發展，檢討甲級寫字樓、商貿和工業用地的土地用途分類方法，並在有需要時作適當修訂。土地用途的分類方法應配合市場主導而非政策主導的用途，政府會另外檢討政策主導的用途。同時應促成建立及運用可靠、簡單而穩妥的預測模型，以便評估短期至長期的樓面和土地需求；
- 根據經修訂的土地用途分類方法，檢討及更新有關甲級寫字樓、商貿和工業用地的土地需求預測；
- 為規劃署的《2014 年全港工業用地分區研究》提供有關工業樓面面積和土地需求的短期預測，以備考慮保留或是改劃工業用地¹。有關需求預測涵蓋在工業樓宇常見的用途，包括製造業、物流及倉儲，以及在工業樓宇內日漸增多的數據中心；及
- 檢討供應情況，擬訂概括空間策略來應付短期、中期以至長期的預測需求，並物色一些具潛力的用地以應付預期的供應短缺情況。

檢討研究的主要顧問為 ICF，另有三個協辦顧問，分別為 AECOM 亞洲有限公司、Professional Property Services Limited 及 Cambridge Economic Policy Associates (以下合稱為「顧問」)。

土地用途分類方法

檢討研究審視了在 2007 年完成的《香港 2030：規劃遠景與策略》(以下簡稱《香港 2030》)中製訂的土地用途分類方法，以確保檢討研究採用適當的分類方法。審視過程中考慮了《香港 2030》所採用的理據、市場主導和政策主導的土地需求差別，以及可用數據對分類程度的影響。

審視所得的主要結果是把《香港 2030》所採用的三個類別(即商業核心區甲級寫字樓、一般商貿及特殊工業)增加至五個類別，當中涉及把「一般商貿」細分為「非商業核心區甲級寫字樓」、「工業」和「一般商貿」。其他修改建議包括剔除「房屋委員會的分層工廠大廈」(因為缺乏數據)，以及剔除由政策主導的土地用途，例如香港科學園和工業邨。

根據經修訂的經濟土地用途分類方法，檢討研究採用了下列五類市場主導用途作短期、中期和長期的土地需求預測：

- **商業核心區甲級寫字樓：**這類別包含商業核心區內的甲級寫字樓。它們通常位於城市的運輸系統樞紐，並被視為優越的地區。這些地區具有優質的公共空間及足夠的高增值經濟活動和服務，以及相應的輔助行業和設施。這類寫字樓通常雲集了金融財務業、高增值商貿和需要與顧客直接接觸的專業服務行業，以及跨國公司的總部。就建築規格而言，這些寫字樓一般裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊。短期而言，商業核心區涵蓋上環、中環、灣仔、銅鑼灣和尖沙咀(包括佐敦道以南的西九龍填海區)。中、長期方面，商業核心區的甲級寫字樓供應則額外包括在九龍東的第二個商業核心區(即啟德發展區及九龍灣和觀塘商貿區)的發展項目²。

¹ 「2014 年全港工業用地分區研究」已於 2015 年 8 月完成，報告可於規劃署網頁瀏覽 http://www.pland.gov.hk/pland/en/p_study/comp_s/industrial_report_2014/index.htm。

² 鑑於需要足夠的時間才可將九龍東發展成為一個可在規模和協同效應方面媲美現有商業核心區的區域，九龍東區只會在中期及往後的時間才被視為商業核心區。

- **非商業核心區甲級寫字樓：** 這類別包含位於商業核心區以外的甲級寫字樓，這類寫字樓或許未能受惠於群集效應所帶來的好處。這類樓宇通常被大商業機構用作支援 / 後勤 / 分公司的辦公室，或供一些講求成本效益或需要設在獨特地點的公司使用。與商業核心區甲級寫字樓一樣，非商業核心區甲級寫字樓的建築規格一般裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊。
- **一般商貿：** 這類別包含非甲級寫字樓，以及一些不涉及工業生產且對樓面空間要求具彈性的商貿活動。一般類別的研究和開發，以及檢測和認證均屬此類別。這類活動選擇樓面時易受租金價格影響。現時一般商貿用途主要位於工業或工貿樓宇，其次是在非甲級的寫字樓。
- **工業：** 這個類別包含製造業、倉儲和其他工業活動，但不包括「特殊工業」。一般物流 / 倉儲(包括一般倉庫及貨倉用途)均屬這個類別。現代物流³設施則不屬此類，它們被歸入「特殊工業」。
- **特殊工業：** 這個類別包括因特定環境或其他考慮，而對地點及 / 或作業具特定要求的工業。有關用途一般需要設置在對建築物規格較嚴格(例如較高負重量、較高樓底、較廣闊整層樓面、較可靠並附有後備供應的電力供應，以及無塵環境)的特定處所。數據中心、現代物流、特殊類別的研究與開發，以及檢測和認證均屬此類別。

根據上述建議的土地用途分類方法，顧問為短、中和長期的預測建立了適當的模型，務求能估算在預測期內應為各種經濟用途預留多少土地。

為了向《2014年全港工業用地分區研究》及資訊科技總監辦公室提供數據，顧問特別額外為物流、數據中心及製造業進行了短期的需求預測（至2023年）。由於缺乏數據及考慮到其準確性，顧問並未就這三類用途作更長遠的預測。

現時與就業相關的物業

根據差餉物業估價署的記錄，截至2015年底為止，主要與就業相關的物業（包括私人寫字樓、私人工貿大廈、私人分層工廠大廈、私人貨倉和私人特殊廠房⁴）的總存量約為47.2百萬平方米總樓面面積⁵。相比2001年底（即上一輪類似檢討進行時）的情況，有關的總存量在十四年間只增加約4%（約1.9百萬平方米總樓面面積）（圖1.1）。私人分層工廠大廈仍是與就業相關物業的最大類別，佔相關總存量近50%。雖然當局已大規模將「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「住宅（戊類）」地帶和其他非工業用途地帶，私人分層工廠大廈的總存量只由2001年約23.4百萬平方米總樓面面積，輕微下跌至2015年約22.5百萬平方米總樓面面積（十四年間減少約4%）。新增供應主要屬甲級寫字樓，其總存量由2001年約6.9百萬平方米總樓面面積增至2015年約9.6百萬平方米總樓面面積（十四年間約增加39%）。

³ 現代物流業沒有標準定義，但一般包含倉儲業務以外的高增值服務。當中可能包括更多的商業責任（例如付運物品追縱或產品服務和維修的管理），或提供綜合包裝 / 末段工序服務（例如最後元件裝配、包裝、修正標籤語言和插入有關標籤、確定產品是否符合終端市場的規例，以及零售產品的付運），務求讓產品流程有效順暢。

⁴ 差餉物業估價署就不同物業類別的定義如下：

私人寫字樓： 包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。寫字樓分為以下各級：甲級（新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；大堂與通道裝潢講究及寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好的載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施）；乙級（設計一般但裝修質素良好；間隔具彈性；整層樓面面積中等；大堂面積適中；設有中央或獨立空氣調節系統；升降機設備足夠；管理妥善；不一定有泊車設施）；及丙級（設計簡單及有基本裝修；間隔彈性較小；整層樓面面積狹小；大堂只有基本設施；一般並無中央空氣調節系統；升降機僅夠使用或不敷應用；管理服務屬最低至一般水平；並無泊車設施）。

私人工貿大廈： 設計或獲證明作工貿用途的樓面面積。

私人分層工廠大廈： 包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途（包括寫字樓）而建設，並通常由發展商出售或出租的樓宇。此類物業並不包括下述的特殊廠房。房屋委員會興建的工廠樓宇也不包括在內。

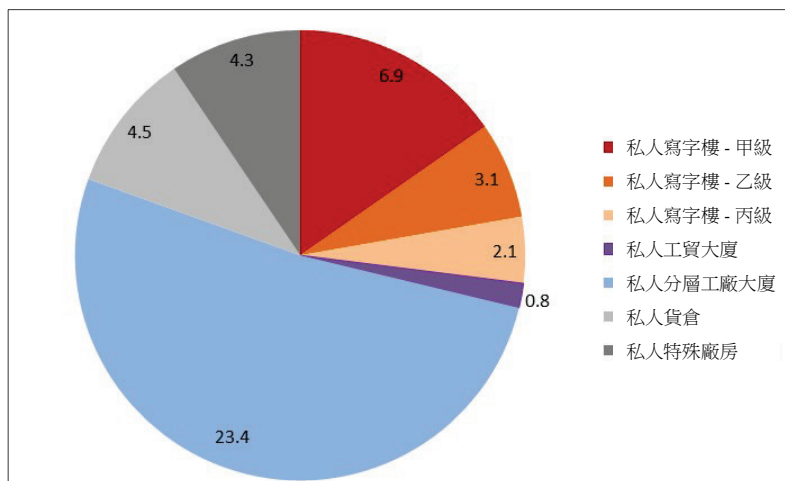
私人貨倉： 包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇及其附屬寫字樓，並包括位於貨櫃碼頭區內的樓宇。

私人特殊廠房： 包括所有其他廠房，主要是為特殊製造業而建的廠房，每間廠房通常由一名廠東使用。

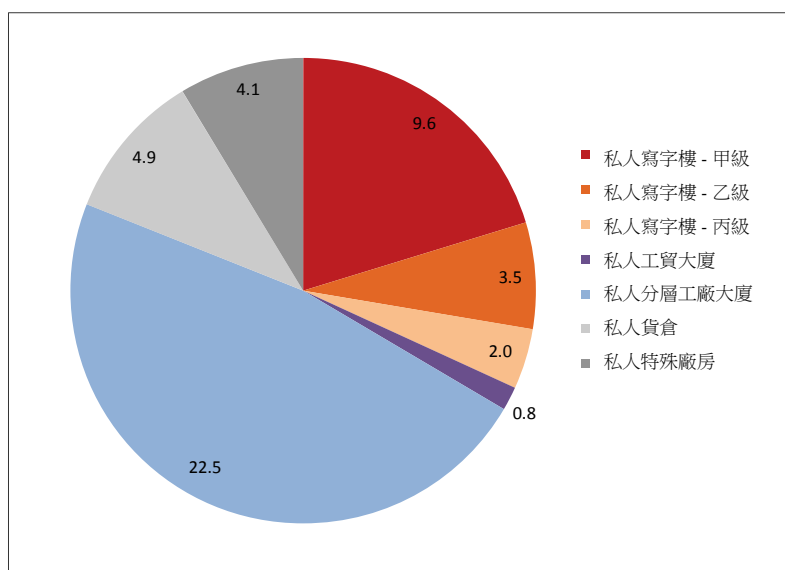
⁵ 根據差餉物業估價署出版的《香港物業報告》中之「內部樓面面積」而估算得出的，假設內部樓面面積 / 總樓面面積之間的轉換比率為0.75。

圖 1.1 2001 年與 2015 年主要與就業相關物業供應的比較

2001 年底的總存量：45.3 百萬平方米總樓面面積



2015 年底的數量：47.2 百萬平方米總樓面面積



數據來源：根據差餉物業估價署的「內部樓面面積」而估算得出的

2 需求模型

檢討研究採用了兩種模型方式。「界別模型」以從下而上的方式來預測三個特定用途（即物流、數據中心及製造業）直至 2023 年的短期需求；而「整體需求模型」則以從上而下的預測方式來推算短、中長期至 2041 年不同物業類別整體就業樓面面積的需求。這兩種模型方式的詳情如下：

- 特定用途在未來十年（至 2023 年）的樓面需求預測（界別模型）

界別模型	模型輸出的數據
物流樓面需求模型	<ul style="list-style-type: none"> - 現代物流業和一般物流／倉儲用途的樓面短期需求預測 - 上述一般物流／倉儲用途預測當中，在分層工廠大廈的樓面短期需求預測
數據中心樓面需求模型	數據中心用途的樓面短期需求預測
製造業樓面需求模型（只適用於分層工廠大廈）	分層工廠大廈內製造業的樓面短期需求預測

- 短期、中期及長期分別至 2023、2033 及 2041 年的總就業樓面預測（整體需求模型）

整體需求模型	模型輸出的數據
整體就業樓面需求模型(有兩個選項)： <ul style="list-style-type: none"> ■ 計量經濟模型 ■ 人口就業模型 	短／中／長期的整體用途預測會按下列土地用途類別細分： <ul style="list-style-type: none"> ■ 商業核心區甲級寫字樓 ■ 非商業核心區甲級寫字樓 ■ 一般商貿 ■ 工業（製造業及一般物流／倉儲業均屬此類別） ■ 特殊工業（現代物流設施及數據中心業均屬此類別）

界別模型預測

界別模型 – 樓面需求結果

各類用途的樓面需求結果是以個別界別模型而得出的。物流樓面需求模型考慮現有的物流用途、對本地用途的未來需求推動因素(例如實質本地生產總值的增長)，以及進出口用途(例如空運貨物量的增長)來推算現代物流及一般物流／倉儲用途的樓面需求。而數據中心樓面需求模型的推算則會考慮有關的基線存量，以及影響數據中心樓面需求的相關因素（例如電力消耗及伺服器機架尺寸的可能趨勢）。最後，製造業樓面需求模型是計算現有及過去就業和樓面需求之間的彈性而推算對製造業樓面的需求。所有的樓面需求推算均已根據表 2.1 所顯示的自然空置率而作調整，以容許更多存量作緩衝，應付市場在配對時出現的阻力⁶。預計除了製造業會持續萎縮外，所有相關的用途都會有所增長。隨著貨物進出口量及電子商貿的持續增長，以及香港作為物流中心的優勢(其策略位置、自由港地位、健全的法律制度及世界級的運輸基建)，物流和倉儲的需求預期會有所增加。這些新增需求大部分是來自對現代物流設施的需求，因為物流業需要專作物流用途的建築物來提高效率。

⁶ 自然空置率是個基準比率，用作反映物業市場在均衡狀態中「自然地」出現的空置情況。這是由於各類樓面在配對最適合的租戶時會出現阻力。因此，若要應付某個特定水平的需求，便需要額外的供應作緩衝，才能令市場有效率地運作。

近年，業界對數據中心的需求大幅增長。香港強而有力的數據保護措施及理想的地理位置會繼續令我們成為金融服務業和中國大陸企業設立數據中心的首選地點。考慮到香港製造業在過去二十年都持續萎縮，並預計這個趨勢在短期內亦不會改變，我們預測直至 2023 年為止的十年期間，製造業對樓面的需求會相對平穩（只輕微下跌）。

表 2.1 2018 年和 2023 年累積的額外樓面需求（與 2013 年比較）（按平方米計算之總樓面面積）

	空置率調整 ⁷	2018	2023
一般物流／倉儲需求	5%	477,000	886,000
現代物流需求	5%	844,000	1,756,000
數據中心需求 ⁸	6%	237,000	474,000
製造業需求（在分層工廠大廈內）	8%	-56,000	-98,000

界別模型 – 土地需求結果

各種特定用途的淨土地需求均羅列於下列的表 2.2。

應予注意的是，這些預測數字都是根據在參考最新規劃發展項目而得出的假設地積比率估算的淨地盤面積。它們並未包括道路網絡和其他支援基礎設施的土地需求。此外，其他因素(例如地盤扣減因素和地盤限制等)都會對實際土地需求有所影響。由於這些因素在每個地盤都有所不同，因此檢討研究只列出地盤淨面積，亦是最低的土地需求。

從這些預測可見，現代物流業在短期內需要最多額外土地，即至 2023 年額外需要 44 公頃土地。一般物流／倉儲至 2023 年只需要額外 9 公頃土地，因為這類樓宇均有較高的地積比率。一如現代物流設施，數據中心的密度一般都較分層工廠大廈低，因此亦需要較多土地。

表 2.2 2018 年和 2023 年累積的額外土地需求（與 2013 年比較）（按公頃計算之地盤淨面積）

	2018	2023
一般物流／倉儲需求	5	9
現代物流需求	21	44
數據中心需求	6	12
製造業需求（在分層工廠大廈內）	-1	-1

⁷ 空置率調整參考了 20 年間各類物業所錄得的平均空置率及顧問的專業判斷。

⁸ 數據中心的需求包括市場主導和政策主導的需求，因為這個類別難以將兩者分開。數據中心的發展一直都很依賴工業邨（例如將軍澳）的撥地，其未來增長亦可能需要依賴持續提供的可供發展土地。

推算就業樓面的整體需求模型

整體需求模型採用了兩種模型方式，即計量經濟模型及人口就業模型。計量經濟模型考慮樓面需求與香港和廣東省本地生產總值的實質增長率之間的關係，並就可能積累的潛在需求作出調整(以下會進一步解釋)⁹。模型的主要基礎在於香港和廣東省之間的密切經濟聯繫，而這些聯繫更會從不同產業的支援辦公室空間及支援跨境貿易的物流／倉儲空間兩方面影響香港對就業土地的需求。另一方面，勞動力及勞工密度則對人口就業模型的推算有較多影響。

在評估模型的實用性時，以本地生產總值為本的計量經濟模型相對人口就業模型較穩健及對長遠規劃較為合適。勞動人口下跌的趨勢¹⁰是前所未有的，亦不利於香港的經濟發展。勞動人口下跌的趨勢更可能隨未來的政策轉變而有所改變。作為前瞻性的長遠規劃，未來的樓面空間需求最好不受這些因素限制。

由於現時就業類樓面的空置率偏低，部分需求可能會因可用樓面不足而無法滿足。因此，「真正」需求可能因為供應不足而有所低估。基於這個原因，計量經濟模型已根據現時空置率及假設自然空置率(即正常的市場阻力)作出調整，藉此反映潛在需求。

計量經濟模型為相關變數輸入了最合適估計值，以得出「基本情景」預測數據。另外，模型亦設定了「高增長情景」和「低增長情景」以作比較¹¹。

- 「高增長情景」假設香港及廣東省相對於「基本情景」有較強的經濟增長、較高的勞動力需求，以及較多需要樓面的高增值服務業發展。
- 「低增長情景」假設香港及廣東省相對於「基本情景」經濟增長較疲弱、勞動力需求較低，以及較少需要樓面的高增值服務業發展。

由於預留土地需時，因此在規劃時應高瞻遠矚，同時亦考慮到審慎用地的原則，因此建議以「基本情景」下的樓面面積需求預留土地，然後視乎實際情況作適當調整。同時，應在短期至中期定期進行檢討，以評估及監察樓面面積需求走勢的變化。

圖 2.1 顯示計量經濟模型所預測的三個情景。

⁹ $\Delta \log(\text{Floorspace})_t = \alpha + \beta_1 \Delta \log(\text{HKGDP})_t + \beta_2 \Delta \Delta \log(\text{GDGDP})_t + \mu_t$

$$\mu_t = \theta_1 \varepsilon_{t-1} + \varepsilon_t$$

$\Delta \log$ 表示對數差，相近於百分比的轉變（或增長率）。對 β_1 的解讀是香港實際本地生產總值的1%增長導致樓面面積增加 β_1 %。 $\Delta \Delta \log$ 或對數差的差別相近於增長率的變化。有關結果會因應積壓的潛在需求再作調整。

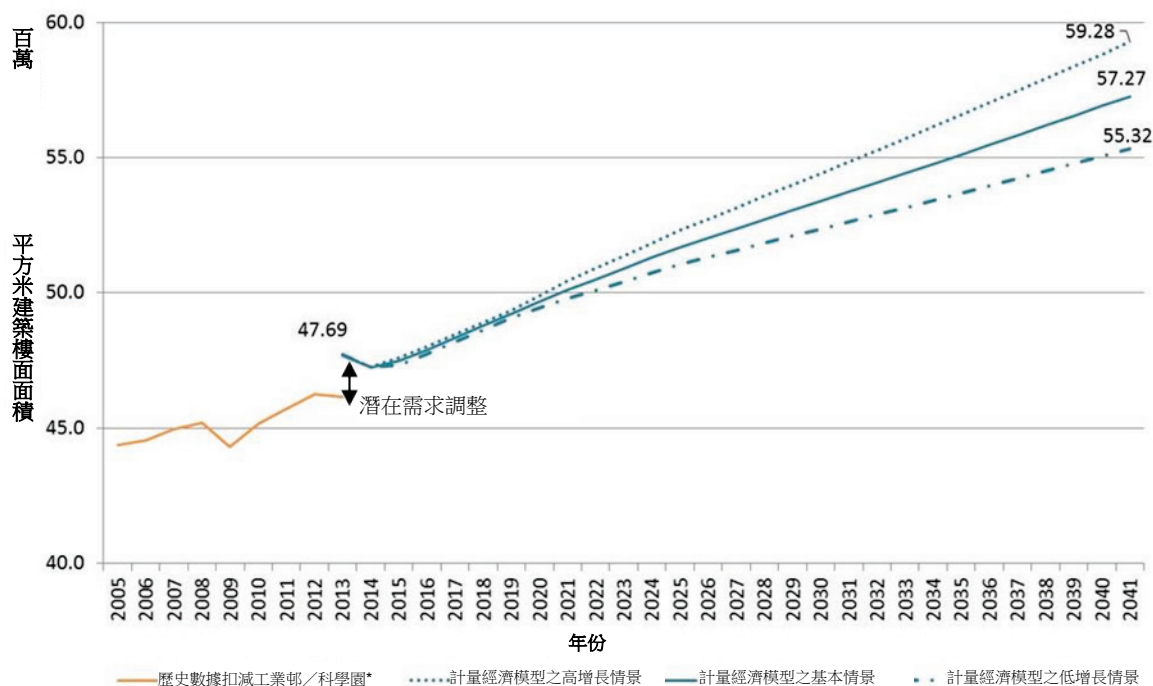
¹⁰ 根據政府統計處 2015 年 10 月出版的《2015 年至 2064 年香港勞動人口推算》，勞動人口預計於 2018 年開始下跌。

¹¹ 「基本情景」假設香港實質本地生產總值的增長率為(i)2014 年 2.5%、(ii)2015 年 2%(即政府預測的 1-3%的中間點)、(iii)2016-19 年 3.5%，以及(iv)2020-21 年 3.5%、2022-25 年 3%和 2026-41 年 2.5%(即長遠財政計劃工作小組的基準預測假設)。而假設廣東實質本地生產總值的增長率為(i)2013-2023 年逐步由 8.5%轉至 6.5%，以及(ii)由 2024 年起的增長每年作-0.1 個百分點的轉變，至 2041 年的 4.5%。

「高增長情景」假設香港實質本地生產總值的增長率為(i)2014 年及 2016-19 年與「基本情景」相同、(ii)2015 年 3%，以及(iii)2020 年及以後的增長比「基本情景」每年高 0.5 個百分點。而假設廣東實質本地生產總值的增長率為(i)由 2013-2023 年逐步由 8.5%轉至 6.8%，以及(ii)由 2024 年起的增長每年作-0.1 個百分點的轉變，2041 年的 5%。

「低增長情景」假設香港實質本地生產總值的增長率為(i)2014 年及 2016-19 年與「基本情景」相同、(ii)2015 年 1%，以及(iii)2020 年及以後的增長比「基本情景」每年低 0.5 個百分點。而假設廣東實質本地生產總值的增長率為(i)由 2013-2023 年逐步由 8.5%轉至 5.8%，以及(ii)由 2024 年起的增長每年作-0.1 個百分點的轉變，至 2041 年的 4%。

圖 2.1 計量經濟模型的結果



*歷史數據並不包括工業邨和科學園的數據

按照預測類別的細分整體樓面面積預測結果

由於計量經濟模型所提供的是整體樓面面積估算，故需按照上文所述的土地用途類別再進行細分。

市場力量和政策措施均會影響土地用途的細分方式。**表 2.3** 所展示的細分方式已考慮了這兩項因素。在甲級寫字樓方面，香港的持續發展，以及本港作為金融中心、「中國門戶」和內地與國際間「超級聯繫人」的強大優勢，將會繼續吸引外國及國內公司在香港設立區域總部。現代物流業需求的預測增長將會是「特殊工業」增長的主要動力。由於「工業」的基線存量相對較多，儘管一般物流／倉儲用途的需求有所增長，其增長所佔的份額相對較輕微。「一般商貿」的減少反映了其他土地用途類別對樓面面積的競爭，以及工業樓宇被改作價值較高的用途的情況。

表 2.3 整體預測結果的建議分類份額

	2013 (基線)	短期 (2023)	中期 (2033)	長期 (2041)
商業核心區甲級寫字樓 ¹²	10.5%	11.7%	12.9%	14.1%
非商業核心區甲級寫字樓 ¹³	9.9%	9.9%	10.4%	10.9%
一般商貿 ¹⁴	32.8%	28.5%	26.4%	24.3%
工業 ¹⁵	34.7%	34.7%	34.9%	35.1%
特殊工業 ¹⁶	12.1%	15.2%	15.4%	15.6%

註：表內數字可能會因為湊整的關係而未能相加成 100%。

整體需求模型 – 樓面需求結果

本章節顯示計量經濟模型在整個預測期間所得出的累積額外樓面面積需求，當中已把整體預測結果按土地用途類別細分及以空置率作調整。**表 2.4** 展示了有關的推算結果，就個別土地用途而言，「商業核心區甲級寫字樓」、「工業」和「特殊工業」的增幅最大。

憑藉香港在專業服務的競爭優勢，以及內地積極的長遠經濟政策措施（例如廣東省自由貿易區和「一帶一路」策略），香港具有很大的潛力成為大珠三角地區的金融和商業樞紐，並在資本投資和服務方面擔當內地與世界之間「超級聯繫人」的角色。故此預期甲級寫字樓的需求會有所增長。長遠而言，「工業」和「特殊工業」的樓面面積亦會有所增加，主要是來自現代物流業需求的增長，其次是一般倉儲業需求的增長。而寫字樓和工業的樓面面積增長會取代「一般商貿」，令其 2041 年的樓面面積減少逾 1.7 百萬平方米。

¹² 由於在港中國金融服務企業的擴張加上與人民幣相關金融服務的增加，以及預期中國和非中國跨國企業在港的規模有所增長，導致核心和非核心商業辦公空間需求的增加，故假設每十年約有 1.2 個百分點的增幅(並取代一些一般商貿)。

¹³ 與上述提及商業核心區甲級寫字樓的因素類近，但由於非商業核心區甲級寫字樓預計需要一些時間來建立集聚效應，才能使增長較為明顯，故假設中期和長期每十年約有 0.5 個百分點的增幅(並取代一些一般商貿)。

¹⁴ 假設一般商貿是一個具彈性的類別，其份額會根據其他土地用途的相對要求而增加或收縮。其下降趨勢預計由工業（因一般物流 / 倉儲需求增長）、特殊工業（特別是現代物流）和甲級寫字樓所取代。

¹⁵ 假設份額在短期內保持平穩，這是由於一般物流 / 倉儲設施的需求增長，同時製造業的活動則相應減少。預計中長期會有增長趨勢，主要是源自一般物流 / 倉儲的持續需求。

¹⁶ 假設上升趨勢主要源自現代物流需求的增長，背後由本地及廣東省的經濟增長所帶動。此外，發展具增值物流服務的區域配送中心亦會推動現代物流樓面的需求。

表 2.4 計量經濟模型（基本情景）按類別細分後於 2023 年、2033 年和 2041 年的累積新增樓面需求（與 2013 年相比）（百萬平方米總樓面面積）

	空置率調整 ⁷	2023	2033	2041
商業核心區甲級寫字樓	10%	0.97	2.04	3.11
非商業核心區甲級寫字樓	10%	0.33	0.95	1.54
一般商貿	10%	-1.11	-1.25	-1.71
工業	8%	1.09	2.41	3.52
特殊工業	6%	1.93	2.56	3.10
合計	-	3.20	6.72	9.57

註：上述數字可能有湊整誤差。

整體需求模型 – 土地需求結果

在轉換成所需土地後，計量經濟模型預計全港到 2041 年需要額外 138 公頃的就業類土地（表 2.5）。

與界別模型的情況相似，表 2.5 的預測數字都是根據在參考最新規劃發展項目而得出的假設地積比率估算的淨地盤面積。它們並未包括道路網絡和其他支援基建設施的土地需求。此外，其他因素(例如地盤扣減因素和地盤限制等)都會對實際土地需求有所影響。由於這些因素在每個地盤都有所不同，因此檢討研究只列出地盤淨面積，亦是最低的土地需求。

表 2.5 計量經濟模型（基本情景）預測於 2023 年、2033 年和 2041 年的累積新增地盤淨面積（與 2013 年相比）（公頃）

	2023	2033	2041
商業核心區甲級寫字樓	8	17	26
非商業核心區甲級寫字樓	3	8	13
一般商貿	-10	-11	-16
工業	11	25	37
特殊工業	48	64	78
合計	60	103	138

註：上述數字可能有湊整誤差。

需求與供應預測的比較

表 2.6 提供現有及根據計量經濟模型所預計的樓面面積需求，將會與供應預測比較，以推算每個土地用途的剩餘／短缺情況。

表 2.6 現在及未來潛在就業用途總樓面面積需求的概要（百萬平方米）

	現有需求	短期需求 (至 2023 年)	中期需求 (至 2033 年)	長期需求 (至 2041 年)
商業核心區甲級寫字樓	5.1	6.0	7.1	8.2
非商業核心區甲級寫字樓	4.8	5.1	5.7	6.3
一般商貿	15.8	14.7	14.5	14.1
工業	16.5	17.5	18.9	20.0
特殊工業	5.6	7.5	8.2	8.7
合計	47.8	50.8	54.4	57.3

註：上述數字可能有湊整誤差。

3 供應及需求評估

供應預測

表 3.1 列出就業用途現有供應及未來的主要潛在供應¹⁷。

表 3.1 就業用途的現有和未來潛在供應概要（百萬平方米總樓面面積）

	現有供應	短期潛在供應 (至 2023 年)	中期潛在供應 (至 2033 年)	長期潛在供應 (至 2041 年)
商業核心區甲級寫字樓 ⁽¹⁾	4.9	5.6	6.8	7.1
非商業核心區甲級寫字樓	4.5	5.6	7.5	7.6
甲級寫字樓合計	9.4	11.2	14.3	14.7
一般商貿	15.9 ¹⁸	16.1	17.5	17.6
工業	16.5	16.7	15.2	14.9
特殊工業合計	3.2	4.2	5.4	8.0
特殊工業 - 現代物流	1.6	2.1	--	--
特殊工業 - 數據中心	0.4	0.7	--	--

(1) 短期而言，商業核心區涵蓋上環、中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀（包括佐敦道以南的西九龍填海區）。在中期至長期方面，則額外包括九龍東第二個商業核心區的發展項目。

以下為已知或已規劃的主要發展項目。

商業核心區甲級寫字樓

短期而言，直至 2023 年有數項已規劃／進行中的主要發展項目，會令商業核心區甲級寫字樓樓面的供應增至 5.6 百萬平方米。這些短期內的新供應主要來自現有商業核心區的重建項目，以及在西九龍的新發展項目。在中期至長期方面，主要供應來自灣仔政府合署的重建和九龍東第二個商業核心區的發展項目，會令總供應量增至約 7.1 百萬平方米。

非商業核心區甲級寫字樓

非商業核心區甲級寫字樓的短期供應主要包括啟德、九龍灣和觀塘的發展項目，預計會令供應量增加逾 1 百萬平方米。在中期至長期方面，主要供應來自東涌新市鎮的擴展，洪水橋新發展區，及現有工業用地的潛在重建。這預計將供應進一步增加 2 百萬平方米，令 2041 年的總供應達到約 7.6 百萬平方米。

一般商貿

短期而言，位於長沙灣和葵涌的用地會出售作一般商貿用途，提供約 28,000 平方米的樓面面積。在中至長期方面，東涌新市鎮的擴展和洪水橋新發展區的已規劃商業用途地帶，及現有工業存量的潛在重建，預計會在 2041 年時令總供應量增至約 17.6 百萬平方米。

¹⁷ 未來潛在供應包括主要研究提出的發展建議，以及已規劃／已承諾的發展項目，例如古洞北新發展區、洪水橋新發展區、元朗南發展計劃、啟德發展計劃、西九文化區等。主要的重建項目的假設也一併考慮。然而，土地是否可用及有關計劃的實際實施時間表均有待確定。

¹⁸ 約 9% 或 1.43 百萬的「一般商貿」用途在《2014 年全港工業用地分區研究》被分類為「其他用途」。

工業

工業方面，位於粉嶺、葵涌／荃灣及火炭的「工業」用地會是短期的潛在工業樓面供應。在中期至長期方面，預計會有更多工業空間被重建為較高價值的用途，因此工業樓面面積的供應量預計會從 2023 年時的 16.7 百萬平方米，減少至 2041 年時的 14.9 百萬平方米。

特殊工業

特殊工業的短期新供應包括多幅政府近期出售指定供現代物流發展的用地。而中期和長期的進一步增供應則來自各項已規劃的主要發展項目，包括古洞北和洪水橋新發展區、港珠澳大橋香港口岸上蓋發展項目、屯門 40 區和 46 區，以及落馬洲河套區¹⁹。這些項目在中期和長期合共會提供 3.9 百萬平方米的新樓面面積。

供應和需求評估概覽

各類土地用途類別的供應和需求情況已根據計量經濟模型的基本情景作出評估，有關概要列於下文的表 3.2。

表 3.2 經濟土地用途之供應及需求情況評估結果概要

		短期 (至 2023 年)	中期 (至 2033 年)	長期 (至 2041 年)
		減去主要已落實／已規劃／規劃工作大致完成的供應後的盈餘或短缺		
		淨土地面積（公頃）和總樓面面積（平方米）		
甲級寫字樓	商業核心區	短缺：4.0 公頃 (0.48 百萬平方米)	短缺：2.6 公頃 (0.31 百萬平方米)	短缺：8.9 公頃 (1.06 百萬平方米)
	非商業核心區	盈餘：4.6 公頃 (0.55 百萬平方米)	盈餘：15.1 公頃 (1.81 百萬平方米)	盈餘：10.5 公頃 (1.26 百萬平方米)
	整體	盈餘：0.6 公頃 (0.07 百萬平方米)	盈餘：12.5 公頃 (1.50 百萬平方米)	盈餘：1.6 公頃 (0.20 百萬平方米)
一般商貿		盈餘：12.9 公頃 (1.42 百萬平方米)	盈餘：27.1 公頃 (2.98 百萬平方米)	盈餘：32.3 公頃 (3.55 百萬平方米)
工業		短缺：8.4 公頃 (0.80 百萬平方米)	短缺：38.0 公頃 (3.61 百萬平方米)	短缺：53.6 公頃 (5.09 百萬平方米)
特殊工業		短缺：84.6 公頃 (3.39 百萬平方米)	短缺：70.0 公頃 (2.80 百萬平方米)	短缺：17.4 公頃 (0.70 百萬平方米)
土地短缺總面積(地盤淨面積) ⁽¹⁾		97.0 公頃	110.6 公頃	79.9 公頃

(1) 土地短缺總面積是商業核心區甲級寫字樓用地、工業用地和特殊工業用地土地短缺面積的總和。

註：表內數字可能會因為湊整的關係而未能相加至總和數值。

各類土地用途類別由現在至長期的供求狀況見圖 3.1 至 3.5。

檢討研究發現，商業核心區甲級寫字樓、工業和特殊工業都會在整個推算期內出現短缺情況。另一方面，在整個推算期內，非商業核心區甲級寫字樓和一般商貿都會出現剩餘情況。長遠而言，估計需要額外約 80 公頃土地（地盤淨面積計）以應付短缺。下文摘述短期供應和需求比較的概況。

¹⁹ 包括 411,000 平方米高新科技研發 / 文化創意產業的樓面面積。

圖 3.1 商業核心區甲級寫字樓樓面的供求狀況

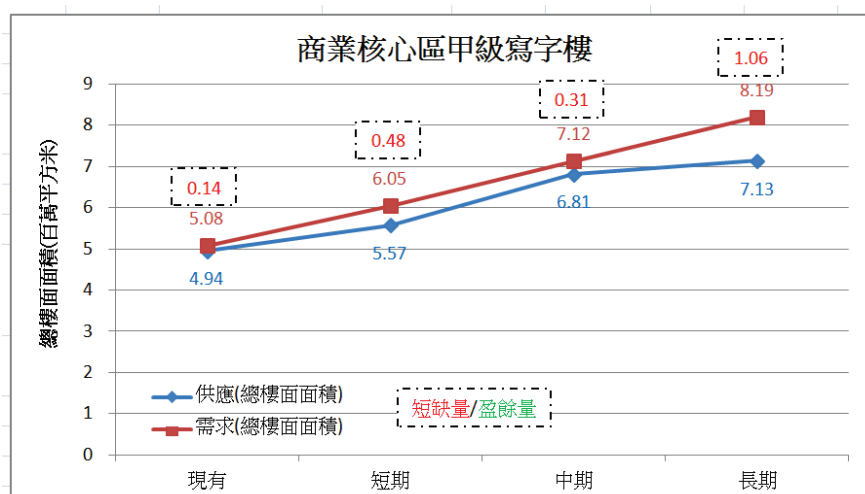


圖 3.2 非商業核心區甲級寫字樓樓面的供求狀況

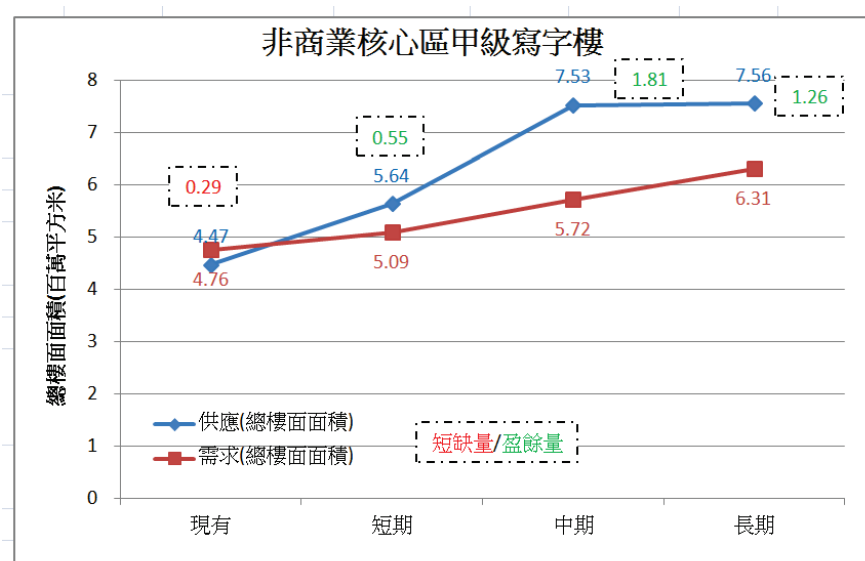


圖 3.3 一般商貿樓面的供求狀況

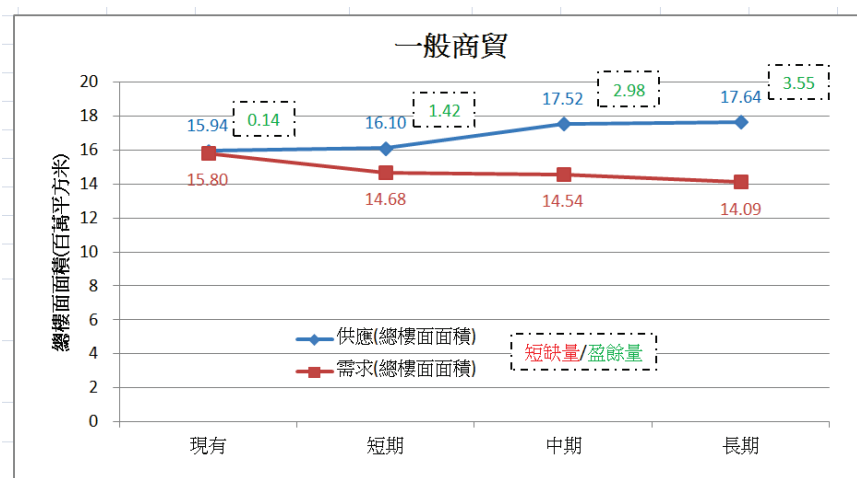


圖 3.4 工業樓面的供求狀況

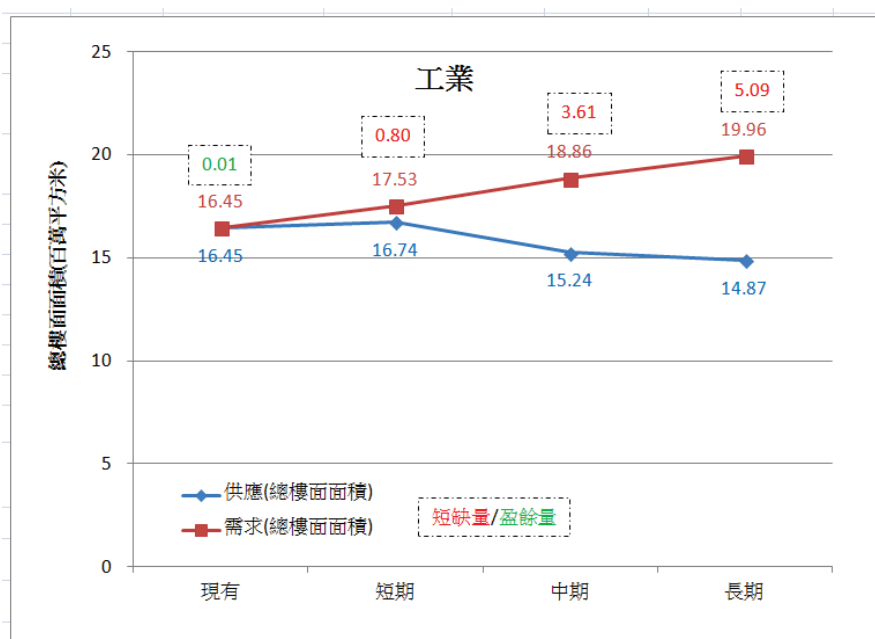
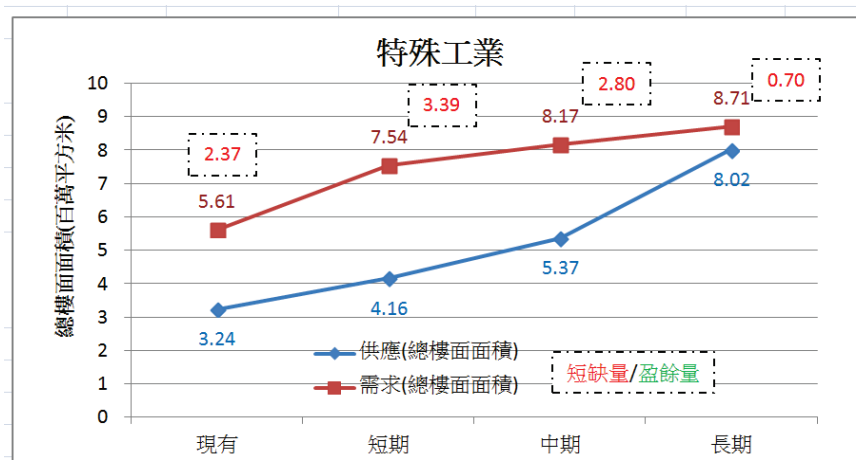


圖 3.5 特殊工業樓面的供求狀況



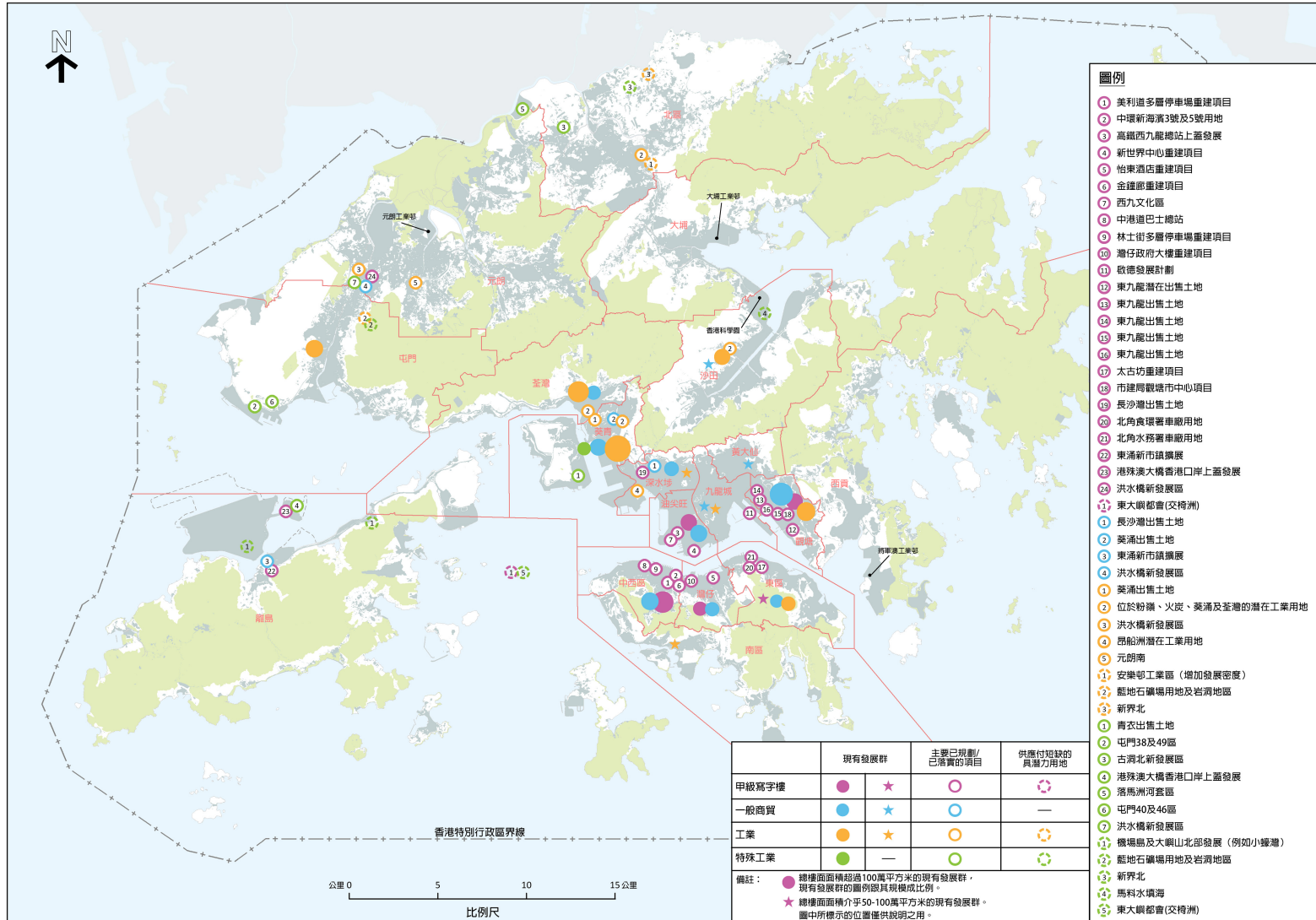
短期供應和需求評估概覽

在比較短期供應和需求的推算結果後發現，多個就業類土地用途類別都出現短缺情況，其中包括商業核心區甲級寫字樓、工業和特殊工業。下文摘述了有關短期供應和需求的比較結果：

- 商業核心區甲級寫字樓現時短缺了約 0.14 百萬平方米總樓面面積。按照推算，香港的整體經濟會有所增長，而且金融服務業亦會因為中央政府的促進經濟政策（例如「一帶一路」及亞洲基礎建設投資銀行(亞投行)）而推續發展，因此，對於商業核心區甲級寫字樓的需求預計會穩定增加。雖然短期內預計會有多個商業核心區甲級寫字樓項目落成（例如位於西九龍廣深港高速鐵路總站的上蓋發展、金鐘廊和美利道多層停車場重建計劃），但預計，到 2023 年依然會有約 0.48 百萬平方米總樓面面積的短缺。
- 非商業核心區甲級寫字樓現時有約 0.29 百萬平方米總樓面面積的短缺。雖然預計需求會穩步上揚，但在短期內會有多個項目提供供應（包括啟德發展計劃、位於觀塘和九龍灣商貿區的數幅政府出售土地，以及太古坊和觀塘市中心的重建計劃），預計至 2023 年會約有 0.55 百萬平方米總樓面面積的盈餘。
- 一般商貿現時約有 0.14 百萬平方米總樓面面積的盈餘，預計會在短期內增至約 1.42 百萬平方米。而供應則保持平穩，只增加約 0.16 百萬平方米，主要來自現有工業大廈的重建項目和位於長沙灣及葵涌的政府出售土地。由於這類用途對位置並不敏感且無選址限，所以在需求方面預計會減少約 1.12 百萬平方米的總樓面面積。
- 工業的需求在短期內預計會有相當的增幅，主要來自一般物流／倉儲用途。雖然在葵涌有一幅政府招標土地及在荃灣、火炭和粉嶺有其他潛在的工業用地，預計仍會約有 0.80 百萬平方米總樓面面積的短缺。
- 特殊工業現時約有 2.37 百萬平方米總樓面面積的短缺，預計會在短期內增至約 3.39 百萬平方米。預計受現代物流業發展的帶動，有關需求會顯著增加。在供應方面，除了在青衣和屯門有數幅物流用地和一些可發展數據中心的用地外，新增的土地相當有限。

主要已規劃／已落實／具潛力作甲級寫字樓、一般商貿、工業和特殊工業發展的用地見圖 3.6。

圖 3.6 主要已規劃 / 已落實 / 具潛力作甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業發展的用地



中期及長期供應和需求評估概覽

中期而言，預計會有多個主要項目開展，可為多個就業用途提供新的供應。

- 預計商業核心區甲級寫字樓的需求會持續而穩定地增加。在供應方面，估計在中期及長期會合共增加約 **1.24** 百萬平方米總樓面面積（主要來自分階段進行的啟德發展計劃）。預料短缺的情況會從中期的約 **0.31** 百萬平方米總樓面面積，擴大至長期的約 **1.06** 百萬平方米。
- 預計在中期至長期整段期間，非商業核心區甲級寫字樓的需求會穩定增加。在供應方面，數個已規劃的主要項目，例如洪水橋新發展區、東涌新市鎮擴展及港珠澳大橋香港口岸的上蓋發展，都會提供中期的供應。此外，重建現有工業大廈亦會是另一個重要的供應來源。預計在中期和長期，分別會約有 **1.81** 百萬平方米和約 **1.26** 百萬平方米的總樓面面積盈餘。值得注意的是，在現實中，在這類型的寫字樓中可以找到相當數量的服務行業，例如診所和健康 / 美容場所，甚至一些教育 / 宗教機構。這些用途的需求在這次的推算中並未作考慮。因此，非商業核心區甲級寫字樓的實際盈餘可能會較少。
- 一般商貿在中期和長期都有盈餘，因為工業大廈的重建，以及洪水橋新發展區和東涌新市鎮擴展的新寫字樓發展項目，都持續令供應增加。估計在中期和長期，分別會約有 **2.98** 百萬平方米和約 **3.55** 百萬平方米的盈餘。由於供應過多，預計市場力量會令一般商貿樓面的租值下降。由於工業樓面面積的需求會增加（請參閱下一段），最終可能令比現有趨勢較少的工業大廈進行重建，結果引致一般商貿的盈餘比預期少。
- 在工業方面，預計工業樓面面積需求會增加，加上工業大廈會持續被取代或重建作非工業用途，因此，供求之間的缺口預計會持續擴闊。雖然洪水橋新發展區，元朗南和昂船洲都會有新的供應，預計在中期及長期仍分別約有 **3.61** 百萬平方米和約 **5.09** 百萬平方米總樓面面積的短缺。鑑於工業樓面面積持續短缺，加上一般商貿樓面持續出現盈餘（請參閱上一段），將來進行重建的工業大廈或有所減少。
- 在特殊工業方面，預料中期至長期的需求都會穩定增加。同時，由於多個已規劃的發展項目會相繼落實，包括古洞北和洪水橋新發展區、港珠澳大橋香港口岸上蓋發展計劃、屯門 **40** 區和 **46** 區，以及落馬洲河套區，預料供應會追上需求。預計中期和長期的供應短缺幅度，會分別收窄至大約 **2.80** 百萬平方米和約 **0.70** 百萬平方米總樓面面積。

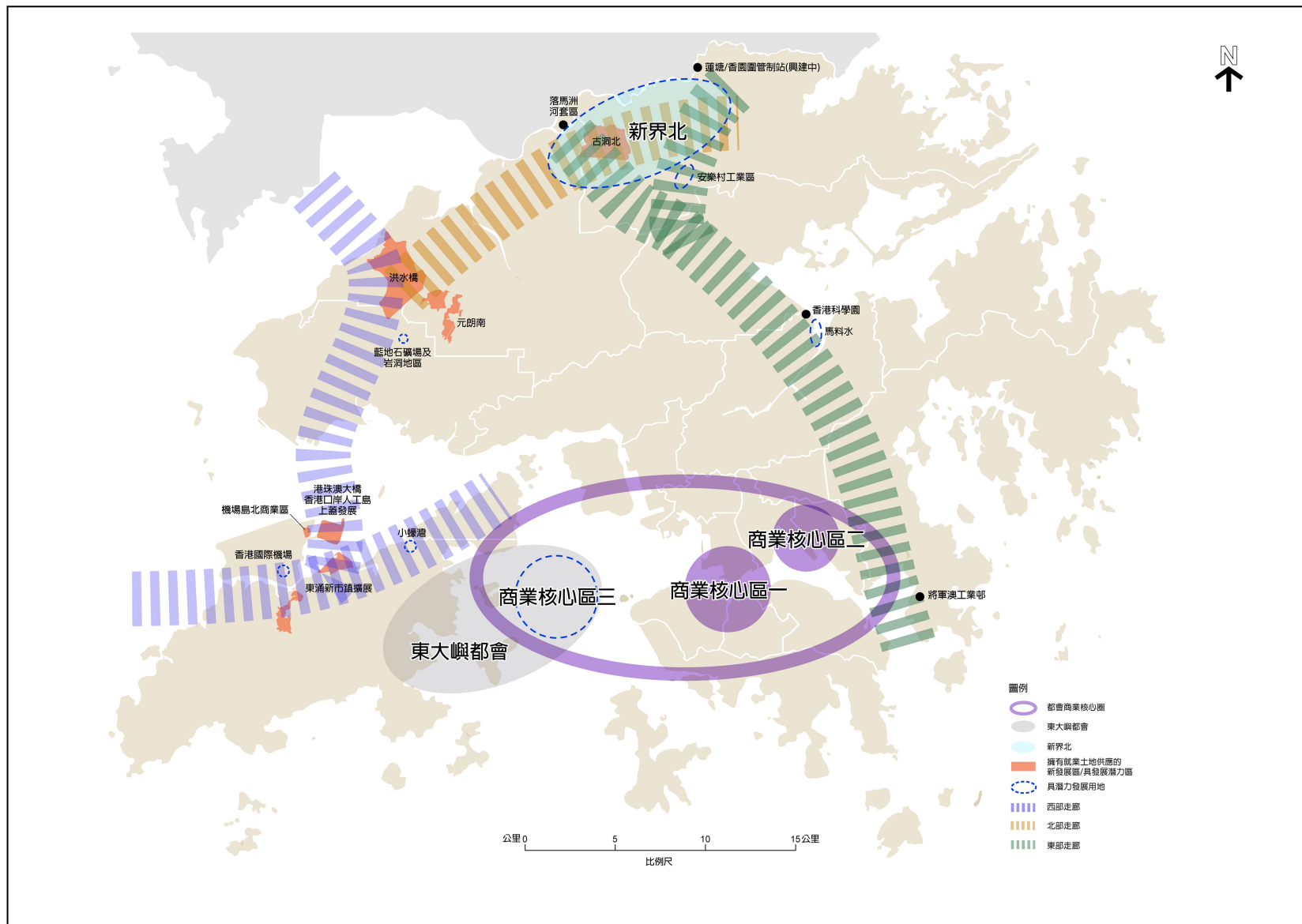
建議的概括空間策略

檢討研究在考慮多項因素後，建議了一些概括空間策略，把焦點放在一個商業核心圈和三條主軸上。相關考慮因素包括：有關供應和需求的評估、現有 / 已規劃 / 已承諾發展項目和運輸基礎設施的空間分布情況、兩個政府正進行研究的長遠策略增長區（即東大嶼都會和新界北）、香港新發展樞紐在本地和區域範圍內的地理優勢，以及其他相關因素（例如香港的環境 / 生態敏感地區）（圖 3.7）。

都會商業核心圈

這個核心圈涵蓋仍會是香港中心的傳統的商業核心區和九龍東第二個商業核心區，以及日後於東大嶼都會發展成的第三個商業核心區。東大嶼都會可以成為香港島附近的市區核心延展部分，並利用北大嶼山新經濟基礎設施。三個商業核心區可以分別發揮各自功能而互補不足。傳統的商業核心區可能會集中於高增值的金融服務業和先進的工商業支援服務，而九龍東的第二個商業核心區可為對成本較敏感的企業提供另一個地點選擇。東大嶼都會的第三個商業核心區則可提供現代、創新和優質的樓宇，從而塑造出一個金融及工商業支援服務樞紐，一方面與機場和香港的區域功能保持緊密聯繫，同時亦可以利用大嶼山的新經濟基礎設施。在九龍東發展第二個商業核心區和在東大嶼都會發展第三個商業核心區的規劃構思，是希望可以在市區以外的地方提供更多可以產生經濟活動和就業機會的土地用途，務求能調整現時職位與住所不平衡的情況，特別是在新界地區。

圖 3.7 建議的概括空間策略



西部走廊

香港的西部有各種現存和未來的策略性運輸基建設施（例如現有的香港國際機場和深港西部通道，以及興建中／規劃中的屯門至赤鱗角連接路、港珠澳大橋和機場三跑道系統），這區會成為香港首屈一指的國際及區域門廊。加上區內的策略性經濟發展項目，例如機場的北商業區、港珠澳大橋香港口岸的上蓋發展計劃、東涌新市鎮擴展計劃的商貿／商業樞紐、洪水橋新發展區內的商業／物流業發展，以及屯門西的物流業用途，均會令這個位置優越的西部經濟走廊受惠於廣東自由貿易區和「一帶一路」在日後所帶來的經濟發展機遇。而新界西北部的龐大人口亦會提供所需的勞動力。

東部走廊

這條東部走廊包括香港東部高科技和知識型行業的新發展項目，例如位於將軍澳、沙田、古洞北及落馬洲河套區的數據中心、研究及開發、創新科技和其他相關用途。這條走廊亦能加強將軍澳工業邨、科學園及各高等教育機構的現有發展和設施。正如 2016 年施政報告所述，會考慮把一幅位於的蓮塘／香園圍口岸附近的土地發展為科學園／工業邨。可能進行的馬料水填海區及搬遷沙田污水處理廠後所騰出的用地，都有潛力作研究與開發、高等教育、房屋及／或其他用途提供發展潛力。這條走廊亦在九龍東的第二個商業核心區附近，將為科技業界的發展提供支援。

北部走廊

北部走廊基本上涵蓋邊境地區。它位處於一個策略性位置：區內有六個現有口岸²⁰和興建中的蓮塘／香園圍口岸；同時亦毗鄰精於研究與開發和科技發展的深圳。這條軸從落馬洲伸展至日後的蓮塘／香園圍口岸，最適合提供空間作倉儲、研究與開發和其他物流輔助行業之用，亦有助促進新興行業的發展，並為現時和未來社區創造就業機會。這條走廊亦包括正進行研究作住宅、商業和工業發展的新界北。

具潛力可供解決短缺土地用途類別的用地

根據上述建議的概括空間策略，檢討研究為商業核心區甲級寫字樓、工業和特殊工業提出下列具潛力可供解決短缺的用地，以應付上文所述的短缺情況。

商業核心區甲級寫字樓

香港的競爭力相當取決於吸引跨國企業在港設立辦公室，特別是開設地區總部的能力。由於區域及跨國企業通常都希望把辦公室設於位置優越的黃金地段，它們大都不願選擇商業核心區以外的地點。因此，能適時地提供足夠商業核心區甲級寫字樓，才是香港繼續吸引跨國企業進駐的重要因素。我們所以必須提供足夠空間應付持續的強勁需求。

在都會商業核心圈內的東大嶼都會建議成為第三個商業核心區，可提供具潛力的解決用地以應付 9 公頃的長期短缺。東大嶼都會距離香港島西面只有約 4 公里，可有效率地連接現有商業核心區，既能強化兩個毗鄰維多利亞港的現有商業核心區，亦能為全港創造一個新的都會平台。由於東大嶼都會是在新填海的土地上進行發展，因此極具靈活性，可以引入嶄新的規劃理念及智慧城市和低碳的概念。

工業及特殊工業

由於全港合適而即時可用的土地很有限，因此難以在短期內填補所有短缺。在中期和長期方面，可以透過下列建議補足土地供應：

²⁰ 現有六個口岸為深圳灣口岸、落馬洲支線、落馬洲、羅湖、沙頭角及文錦渡。

- 粉嶺安樂村（增加現有工業區的發展密度）－《2014 年全港工業用地分區研究》建議放寬粉嶺安樂村「工業」地帶在分區計劃大綱圖中的發展限制，務求能增加工業樓面面積的供應和更好地運用土地資源²¹。
- 新界北－根據正進行研究而物色到潛在發展區的規模，以及其毗鄰邊界的位置，新界北有潛力發展成一個包括普通和特殊工業的樞紐，主要集中在與跨境有關的業務／作業。這將帶來協同作用和聚集效應，令新界北成為現代工業和高科技就業的增長區，並能為現有和未來人口創造足夠就業機會。
- 東大嶼都會－東大嶼都會具備大規模發展的潛力，政府把它定位為第三個商業核心區，亦可提供部分土地應付低污染工業／特殊工業的需要。東大嶼都會亦可藉機場和香港西部區域運輸建設設施的地理優勢進行智能生產及現代物流活動。這有利於策略增長區更平衡及自給自足地發展。
- 藍地石礦場及岩洞地區－由於藍地石礦場位於屯門和元朗新市鎮之間，並在其他潛在發展項目附近，例如洪水橋及元朗南，令該用地有良好的發展潛力及充足的勞動力支援。在石礦場的開採合約在 2022 年完成後，該用地及毗連的岩洞地區有潛力作工業和特殊工業用途。
- 機場島及北大嶼山－機場島及北大嶼山（如小蠔灣）部分未發展的土地有潛力作現代物流發展，以把握空運貨物日益增加所帶來的商機，特別在三跑道系統完成後。
- 擬議馬料水填海－這項擬議填海項目在名為《優化土地供應策略－維港以外填海及發展岩洞》的研究中提出。由於該處鄰近科學園和香港中文大學，亦位於東部走廊上，所以有關用地很適合發展高科技和無污染的特殊工業，以及支援科技產業發展的數據中心。
- 正進行《香港新石礦場選址－可行性研究》建議的可能新石礦場用地－已物色的石礦場用地可在考慮在關閉後進行長遠的物流發展，但有待更深入研究。在實施方面，應探討將未來的石礦場分階段關閉和復修，以便能更早交出可供發展的土地。

²¹ 就安樂村「工業」地帶的優化措施包括將相關的建築物高度限制由 25 米放寬至 65 米（不包括地下室），有關改動已於 2016 年 1 月刊登憲報。

4 總結及建議

預計在未來數十年間，香港的本地生產總值會持續增長但勞動人口則會減少，分別以勞動人口和本地生產總值作為主要推動因素的長遠就業樓面模型會出現不同的推算結果。主要根據本地生產總值的計量經濟模型顯示整體就業類樓面面積需求會持續增長。

從規劃角度而言，檢討研究建議應較側重計量經濟模型所推算的需求預測 – 因為預留土地需時很長，故在規劃時應高瞻遠矚，先為較高的樓面需求預留土地，然後視乎需要再加以調整。應該在短期至中期的期間進行定期檢討，以評估樓面需求走勢的變化。

在比較需求和供應的預測結果後發現，商業核心區甲級寫字樓、工業和特殊工業的樓面在短期、中期和長期都會出短缺情況。長遠而言，估計合共需要額外 **80 公頃** 土地才能填補短缺。

檢討研究建議四項概括空間策略來解決長遠供應不足的情況：

- **都會商業核心圈**：這個核心圈包括傳統商業核心區和九龍東第二個商業核心區，它們仍會是香港的中心；而東大嶼都會長遠會發展成為第三個商業核心區。
- **西部走廊**：香港的西部有各種現存和未來的策略性運輸基建設施，會令該區成為香港首屈一指的國際及區域門廊。區內的策略性經濟發展項目亦令這個位置優越的西部走廊可以受惠於廣東自由貿易區和「一帶一路」在日後所帶來的經濟機遇。
- **東部走廊**：這條走廊會包括香港東部高科技和知識型行業的新發展項目，包括位於將軍澳、沙田、古洞北和落馬洲河套區的數據中心、研究及開發設施、創新科技及其他相關用途。
- **北部走廊**：北部走廊基本上涵蓋西軸心和東軸心之間的邊境地區。它位處一個策略性位置：區內有六個現有口岸和一個擬建口岸；同時亦毗鄰精於研究與開發和科技發展的深圳。

檢討研究也在這些概括策略中，建議了一系列有關商業核心區甲級寫字樓、工業和特殊工業的項目及可供解決短缺的用地。

除了概括空間策略之外，檢討研究亦提供了下列各項主要結果和建議，以應付香港整體就業用地供應的需要：

- 在甲級寫字樓方面，商業核心區和非商業核心區的甲級寫字樓樓面空間，在一定程度上是可以互換的，主要視乎市場租值而定。商業核心區甲級寫字樓的短缺情況會透過市場力量帶動租值上揚，因而令無力負擔的使用者轉移至非商業核心區的甲級寫字樓。在短期和中期而言，這種情形有助紓緩商業核心區甲級寫字樓的短缺情況。另一方面，一些甲級寫字樓用家如跨國企業會對辦公室的地點比較敏感，它們即租金上升亦較傾向留在商業核心區，以享受優越的位置及／或協同效應。因此，確保商業核心區甲級寫字樓有持續供應，對留住這群用家甚為重要。
- 鑑於工業和特殊工業土地供應短缺的情況（主要由物流業造成），有必要保留現有「工業」地帶，特別是那些較活躍的工業區，以應付短期至長期的需求。另一方面，應著手物色可作工業用途的新用地，並採取適當措施，以便更好地使用那些未被善用的「工業」用地，務求能夠增加供應。
- 檢討研究明白有關經濟用地的需求不能單透過提供土地來解決。為更好及更快地利用已物色的解決用地，政府應提供足夠的「拉力因素」或誘因，藉以吸引市場開發這些地區。
- 應在規劃制度中提供更多彈性，以便業界能夠更快地對市場變化作出反應。舉例說，特殊工業的土地供應，可以靈活地規劃來配合不同類別的特殊工業的使用，例如現代物流、數據中心和研究與開發用途。此外，應定期檢討土地需求的情況，以緊貼市場狀況。
- 儘管上述建議了不少潛在解決用地，但兩個策略增長區仍是不可或缺的，因為它們提供足夠的土地作全面發展，而非在已發展地區的零散用地。這對於新商業核心區的形成，以及就商業活動的集群而產生的協同和聚集效應特別重要。
- 在物色解決用地以滿足經濟樓面面積短缺時，應考慮其他土地需求評估，技術評估和其他因素（如成本效益和與其他發展的協調性）。

- 不能預測的技術突破、商業模式和生產方式上的轉變，以及政策和社會／經濟結構上的變化，都可能對未來的需求和土地用途規劃有所影響。因此要對需求持續進行監測，以便跟上最新市場情況，並及時作出反應。
- 在運用計量經濟模型作長遠預測時，應留意其局限性，而趨勢比預測數字會更有參考價值。