

2023 年九龍東商業機構的統計調查

- 行政摘要 -

2025 年 4 月

統計圖目錄

		頁數
圖 2.1	在不同地區及樓宇類別的機構數目	3
圖 2.2	主要從事的行業	4
圖 2.3	現址的首五項職能／業務	7
圖 2.4	現址的內部樓面面積	10
圖 2.5	現址的每月租金	10
圖 2.6	服務對象／客戶的所在地	12
圖 2.7	在九龍東設置工作地點的源由	13
圖 2.8	搬離原址／不在原址整合的原因	15
圖 2.9	選擇現址／在現址整合的原因	16
圖 2.10	比較現址與原址	17
圖 2.11	影響選址的因素的重要程度	18
圖 2.12	就現時所在地點各項因素的滿意程度	19
圖 2.13	在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性	20
圖 2.14	預期搬離現址的原因	22
圖 2.15	如果將來遷址會選擇的香港地區	23
圖 2.16	在 2019 冠狀病毒病疫情期間對工作模式／工作空間安排有否作出轉變	24
圖 2.17	在 2019 冠狀病毒病疫情後有否作出不同工作模式／工作空間安排	25
圖 3.1	製造業 - 樓宇類別	27
圖 3.2	製造業 - 地區	27
圖 3.3	製造業 - 製造業活動詳情	28
圖 3.4	製造業 - 現址的主要職能／業務	29
圖 3.5	製造業 - 在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性	31
圖 3.6	製造業 - 搬離現址的首兩項主要原因	31
圖 3.7	「FIRE」行業 - 樓宇類別	33
圖 3.8	「FIRE」行業 - 地區	33
圖 3.9	「FIRE」行業 - 現址的主要職能／業務	34
圖 3.10	「FIRE」行業 - 在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性	36
圖 3.11	「FIRE」行業 - 搬離現址的首兩項主要原因	36
圖 3.12	潛在創新及科技初創企業 - 樓宇類別	37
圖 3.13	潛在創新及科技初創企業 - 地區	37
圖 3.14	潛在創新及科技初創企業 - 現址的主要職能／業務	38

		頁數
圖 3.15	潛在創新及科技初創企業 - 在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性	40
圖 3.16	潛在創新及科技初創企業 - 搬離現址的首兩項主要原因	40
圖 3.17	藝術、文化及創意用途 - 樓宇類別	41
圖 3.18	藝術、文化及創意用途 - 地區	41
圖 3.19	藝術、文化及創意用途 - 現址的主要職能／業務	42
圖 3.20	藝術、文化及創意用途 - 在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性	44
圖 3.21	藝術、文化及創意用途 - 搬離現址的首兩項主要原因	44
圖 3.22	共用工作空間或商務中心 - 樓宇類別	45
圖 3.23	共用工作空間或商務中心 - 地區	45
圖 3.24	共用工作空間或商務中心 - 行業	46
圖 3.25	共用工作空間或商務中心 - 在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性	48
圖 3.26	共用工作空間或商務中心 - 搬離現址的首兩項主要原因	48
圖 4.1	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 不同地區及樓宇類別的機構數目及百分比	60

統計表目錄

		頁數
表 2.1	主要從事的行業 - 按樓宇類別劃分	6
表 2.2	現址的主要職能／業務 - 按樓宇類別劃分	8
表 2.3	在現址工作的員工數目 - 按樓宇類別劃分	9
表 2.4	估計所有商業機構的總內部樓面面積 - 按平方尺(括號內數字為平方米) - 按樓宇類別及行業劃分	11
表 2.5	在九龍東設置工作地點的源由 - 按樓宇類別劃分	14
表 2.6	在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性 - 按樓宇類別劃分	20
表 2.7	在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性 - 按在九龍東設置工作地點的源由劃分	21
表 3.1	製造業 - 現址的每月租金	30
表 3.2	「FIRE」行業 - 現址的每月租金	35
表 3.3	潛在創新及科技初創企業 - 現址的每月租金	39
表 3.4	藝術、文化及創意用途 - 現址的每月租金	43
表 3.5	共用工作空間或商務中心 - 現址的每月租金	47
表 3.6	整幢改裝樓宇 - 在現址開業年期 - 按樓宇類別劃分	49
表 3.7	整幢改裝樓宇 - 原址的所在地 - 按樓宇類別劃分	50-51
表 3.8	整幢改裝樓宇 - 由香港另一地址搬遷／整合現址的類別 - 按樓宇類別劃分	51
表 3.9	整幢改裝樓宇 - 影響選擇樓宇的因素的重要程度 - 按樓宇類別劃分	52
表 3.10	整幢改裝樓宇 - 現址的內部樓面面積 - 按樓宇類別劃分	53
表 3.11	整幢改裝樓宇 - 主要從事的行業 - 按樓宇類別劃分	54
表 3.12	整幢改裝樓宇 - 現址的主要職能／業務 - 按樓宇類別劃分	55
表 3.13	整幢改裝樓宇 - 對現時所在樓宇各項因素的滿意程度 - 按樓宇類別劃分	56
表 3.14	整幢改裝樓宇 - 預期搬離現址的最主要因素及原因 - 按樓宇類別劃分	57-58
表 3.15	整幢改裝樓宇 - 如果將來遷址會優先考慮的樓宇類別 - 按樓宇類別劃分	58
表 4.1	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 樓宇類別及地區	60
表 4.2	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 主要從事的行業	61
表 4.3	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 現址的主要職能／業務	62
表 4.4	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 從事「製造業」的機構現址的主要職能／業務	63
表 4.5	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 從事「藝術、文化及創意用途」的機構現址的主要職能／業務	64
表 4.6	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 在整幢改裝樓宇的機構現址的主要職能／業務	65
表 4.7	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 現址的每月租金	65
表 4.8	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 在九龍東設置工作地點的源由	66
表 4.9	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 首 3 項選擇現址／在現址整合的原因	66

		頁數
表 4.10	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 對現時所在樓宇各項因素及整體的滿意程度	68-69
表 4.11	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 商業機構預計在未來 5 年的轉變	70
表 4.12	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性	70
表 4.13	與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 如果將來遷址會選擇的地區	71

前言

1. 自 2011-12 年《施政報告》宣佈「起動九龍東」措施以轉型九龍東為香港另一個核心商業區，九龍東進行了許多發展及重建活動。在 2011 年(2011 年統計調查)及 2018 年(2018 年統計調查)分別進行了兩次涵蓋觀塘及九龍灣商貿區商業機構的統計調查，以瞭解九龍東內的商業機構的概況。鑒於環球和本地經濟環境，以及 2019 冠狀病毒病疫情的影響，為應對新的工作模式，商業空間的利用及要求可能已經改變。為更瞭解商業空間需求的潛在變化和影響，2023 年就這兩個商貿區進行了一個更新的統計調查(2023 年統計調查)。統計調查結果亦可幫助瞭解九龍東轉型為香港第二核心商業區過程中特定商業機構的組成，尤其是「FIRE」行業¹、中小企業，以及創新及科技初創企業的概況。

九龍東轉型為香港第二核心商業區

2. 2023 年統計調查與 2011 年及 2018 年統計調查比較，位於辦公室樓宇及整幢改裝樓宇的商業機構的百分比逐漸由 2011 年統計調查的約 11% 增加至 2018 年統計調查的 22% 及進一步增加至 2023 年統計調查的 29%。這一趨勢在觀塘商貿區尤為明顯，辦公室樓宇內的商業機構位於該區的百分比增加了一倍，由 2011 年統計調查的約 32% 增加至 2018 年及 2023 年兩個統計調查的 64%。

3. 2023 年統計調查與 2011 年及 2018 年統計調查比較，從事「進出口貿易及批發以及零售業」及「製造業」的商業

機構的比例呈下降趨勢。另一方面，從事「銀行及金融服務以及保險業」、「地產以及專業及商業服務」、「電訊服務及資訊科技服務」、「出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動」及「社會及個人服務」的商業機構的比例則呈上升趨勢。

4. 特別是從事「FIRE」行業的機構大幅增加，由 2011 年統計調查的約 6% 增加至 2018 年統計調查的 19%，及進一步增加至 2023 年統計調查的 23%，較 2011 年統計調查增加近四倍。

5. 這轉型亦可由位於九龍東商業機構的主要職能／業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」、「策劃管理」及「財務／資產管理」的增長反映出來，由 2011 年統計調查分別為約 59%、11% 和 11%，增加至 2018 年統計調查分別為約 66%、30% 和 14%，及穩步地增加至 2023 年統計調查分別為約 69%、57% 及 32%。

6. 總括而言，從觀察所得九龍東已成功實現其轉型為第二核心商業區的願景。

各種各樣商業活動位於不同樓宇類別

7. 在九龍東甲級寫字樓有較高百分比從事「銀行及金融服務以及保險業」。而就其他樓宇類別而言，由於「進出口貿易及批發以及零售業」與「地產以及專業及商業服務」是九龍東（實際上亦為全港）最主要的兩大打行業界別，因此它們在 2023 年統計調查的機構中佔比

¹ 「FIRE」行業是指「銀行及金融服務以及保險業」及「地產以及專業及商業服務」行業界別下的商業機構。

最大。然而，九龍東容納了各類型樓宇，以支援形形色色的其他商業活動。

8. 就甲級寫字樓而言，從事「銀行及金融服務以及保險業」的機構佔比最大，其主要職能／業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」及「財務／資產管理」及「財務／資產管理」。

9. 值得注意的是，在乙級寫字樓、整幢改裝樓宇及工業-辦公室樓宇的商業機構有較高百分比從事「電訊服務及資訊科技服務」。儘管該行業並非是全港的主導行業，該行業在九龍東的機構佔比相對較高，顯示出該行業在第二核心商業區聚集，這現象頗為獨特。

10. 在乙級寫字樓中，有一定比例的商業機構從事「銀行及金融服務以及保險業」。在整幢改裝樓宇中，有部分商業機構從事「社會及個人服務」，而在工業-辦公室樓宇中，從事「製造業」的機構也佔一定比例。

11. 工業樓宇仍維持其主要角色，容納從事「製造業」及「建造業」的商業機構。值得注意的是，從事「出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動」的機構也佔工業樓宇的一定比例。

中小型商業機構

12. 九龍東容納了許多中小型商業機構。約 98% 的商業機構在現址工作的員工數目少於 50 人。近 60% 及 29% 的商業機構的內部樓面面積分別低於 1 000 平方呎及 1 000 至 2 999 平方呎。至於每月租金，約 29% 及 36% 的商業機構每

月分別支付港幣 \$10,000 以下及港幣 \$10,000 至 \$29,999 的租金。

方便程度與配套設施

13. 由於有港鐵觀塘線、巴士及小巴路線覆蓋以及完善的道路及行人路網絡，超過 60% 的商業機構非常／頗滿意「往本地交通服務的方便程度」這選址因素。超過 50% 的商業機構非常／頗滿意「是否鄰近商業輔助服務」、「租金/樓價」、及「九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)」、「零售店鋪及食肆的選擇」及「整體營運成本」。事實上，超過半數的商業機構認為上述因素為非常／頗重要影響他們選擇辦公地點的因素。

環境質素與尊貴／優越因素

14. 在進行 2011 年統計調查時，九龍東仍然坐落大量工業樓宇，大多數商業機構不滿意「周圍環境質素、綠化及美化工程」及「地點尊貴／優越」這兩方面。在 2018 年及 2023 年統計調查中，對這兩方面表示非常／頗滿意的百分比有所增加，這方面的改善在觀塘商貿區尤為明顯。

成本與樓面面積要求

15. 另一方面，「租金貴／樓價貴／營運成本高」及「沒有合適單位／地方不夠用」為九龍東的商業機構表示離開現址的兩個主要原因。然而，絕大部分(約 92%)的商業機構表示，如果將來遷址，仍會選擇九龍東，許多機構亦表示「租金／樓價／營運成本較低」、「整體交通較方便」及「有合適單位／地方足夠應用」為最重要原因。

「FIRE」行業

16. 接近一半在九龍東從事「FIRE」行業的商業機構位於辦公室樓宇(46.1%)，而超過 70%位於觀塘商貿區。內部樓面面積的平均數及中位數分別為 1 029 平方尺及 250 平方尺。有鑑於九龍東相對「租金／樓價／營運成本較低」及「整體交通較方便」，有較高百分比(約 89%)的商業機構表示，如果將來遷址，會選擇留在九龍東。

潛在創新及科技初創企業

17. 在九龍東從事「潛在創新及科技初創企業」的商業機構主要位於整幢改裝樓宇及辦公室樓宇(約 81%)，以及超過 90%位於觀塘商貿區。內部樓面面積的平均數及中位數分別為 1 066 平方尺及 50 平方尺。有鑑於九龍東相對「租金／樓價／營運成本較低」，有非常高百分比(約 97%)的商業機構表示，如果將來遷址，會選擇留在九龍東。

共用工作空間或商務中心

18. 共用工作空間或商務中心自 2018 年逐漸在九龍東出現，他們大部分在現址開業少於 5 年。與 2018 年統計調查不同，當時這些商業機構主要位於工業樓宇(約 36%)和辦公室樓宇(約 33%)；而在 2023 年統計調查這些商業機構有超過 80%位於整幢改裝樓宇(約 44%)及辦公室樓宇(約 39%)，位於工業樓宇的百分比在 2023 年統計調查則下跌至 8.6%；而這些商業機構絕大多數(超過 90%)位於觀塘商貿區。他們主要從事「進出口

貿易及批發以及零售業」、「地產以及專業及商業服務」及「電訊服務及資訊科技服務」。內部樓面面積的平均數及中位數分別為 269 平方尺及 20 平方尺。主要的選址因素為「租金／樓價／營運成本較低」、「有合適單位／地方足夠應用」及「往本地交通服務方便／地點方便」。超過一半的商業機構對現址非常／頗滿意。

藝術、文化及創意用途

19. 大部分在九龍東從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構位於工業樓宇(超過 80%)，而超過 70%位於觀塘商貿區。內部樓面面積的平均數及中位數分別為 1 129 平方尺及 700 平方尺。有鑑於九龍東相對「租金／樓價／營運成本較低」及「整體交通較方便」，有較高百分比(約 91%)的商業機構表示，如果將來遷址，會選擇留在九龍東。

20. 2023 年統計調查結果的更詳細分析可參閱本報告的後續章節，提供了在 2023 年統計調查期間九龍東商業機構概況的縮影。

行政摘要

1. 調查目的及方法

1.1 背景及調查目的

1.1.1 2011-12 年《施政報告》宣佈採用富遠見、相互協調的綜合模式，加快把九龍東²轉型為另一個核心商業區(第二核心商業區)，以支持香港的經濟發展。在過去十多年，九龍東的土地用途急速轉變，特別是商業／辦公室發展陸續湧現³。於 2012 年至 2022 年期間，九龍東第二核心商業區的新辦公樓面面積佔全港新增辦公樓面面積顯著的比例(平均每年約 40%)。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》將九龍東定位為香港的第二核心商業區，為維港都會區提供穩定的辦公樓供應，以滿足經濟樓面需求並支持經濟增長。

1.1.2 規劃署分別於 2011 年及 2018 年進行了兩次涵蓋觀塘及九龍灣商貿區商業機構的統計調查，以瞭解九龍東內的商業機構的概況。鑒於全球和本地經濟環境，以及 2019 冠狀病毒病疫情的影響，為應對新的工作模式，商業空間的利用及要求可能已經改變。為更瞭解商業空間需求的潛在變化和影響，香港特區政府發展局轄下的起動九龍東辦事處於 2023 年 8 月委託米奧特資料搜集中心(米奧特)進行了「2023 年九龍東商業機構的統計調查」(2023 年統計調查)。統計調查結果亦可幫助瞭解九龍東轉型為香港第二核心商業區過程中，特定商業機構的組成，尤其是「FIRE」行業、中小企業，以及創新及科技初創企業的概況。

² 九龍東第二核心商業區包括啟德發展區、觀塘商貿區、九龍灣商貿區及新蒲崗商貿區。然而，在 2023 年統計調查範圍只涵蓋機構聚集的觀塘及九龍灣商貿區，與 2011 年及 2018 年統計調查的範圍相同，此涵蓋範圍在本報告統稱為九龍東。

³ 截至 2024 年 12 月，九龍東第二核心商業區的商業／辦公樓面面積約為 370 萬平方米，較 2011 年 12 月的約 170 萬平方米增加了一倍多。

1.2 調查方法

1.2.1 2023 年統計調查涵蓋了 2022 年 12 月在機構單位記錄庫內已登記而位於九龍東的工業樓宇、工業-辦公室樓宇、辦公室樓宇，以及整幢改裝樓宇⁴內的商業機構。根據機構單位記錄庫的記錄，調查範圍(見附錄 I)內共有 37 568 間已登記的商業機構⁵。在機構單位記錄庫內登記的機構中，合共有 14 067 間機構被抽選，並補充加上尚未在機構單位記錄庫內登記的 16 間位於觀塘商貿區一座新落成樓宇的機構以及 3 間新成立的創新及科技相關機構，總共有 14 086 間機構被抽選作調查樣本⁶。

1.2.2 問卷調查(見附錄 II)以面對面訪問、電話訪問或自填問卷形式於 2023 年 12 月 11 日至 2024 年 4 月 19 日期間進行，合共成功訪問 7 634 間機構。根據是項調查的結果，位於九龍東調查範圍內的機構總數估算為 30 377 間。

⁴ 整幢改裝樓宇是指自2010年起以活化整體舊有工業樓宇的政策措施實施後已完成整幢改裝工程的樓宇。

⁵ 所有位於酒店大樓、巴士站、露天停車場和學校的商業機構均被撇除。此外，所有位於大廈指定商用平台／樓層或商場內的食肆、零售店舖及娛樂場所的商業機構均被撇除。

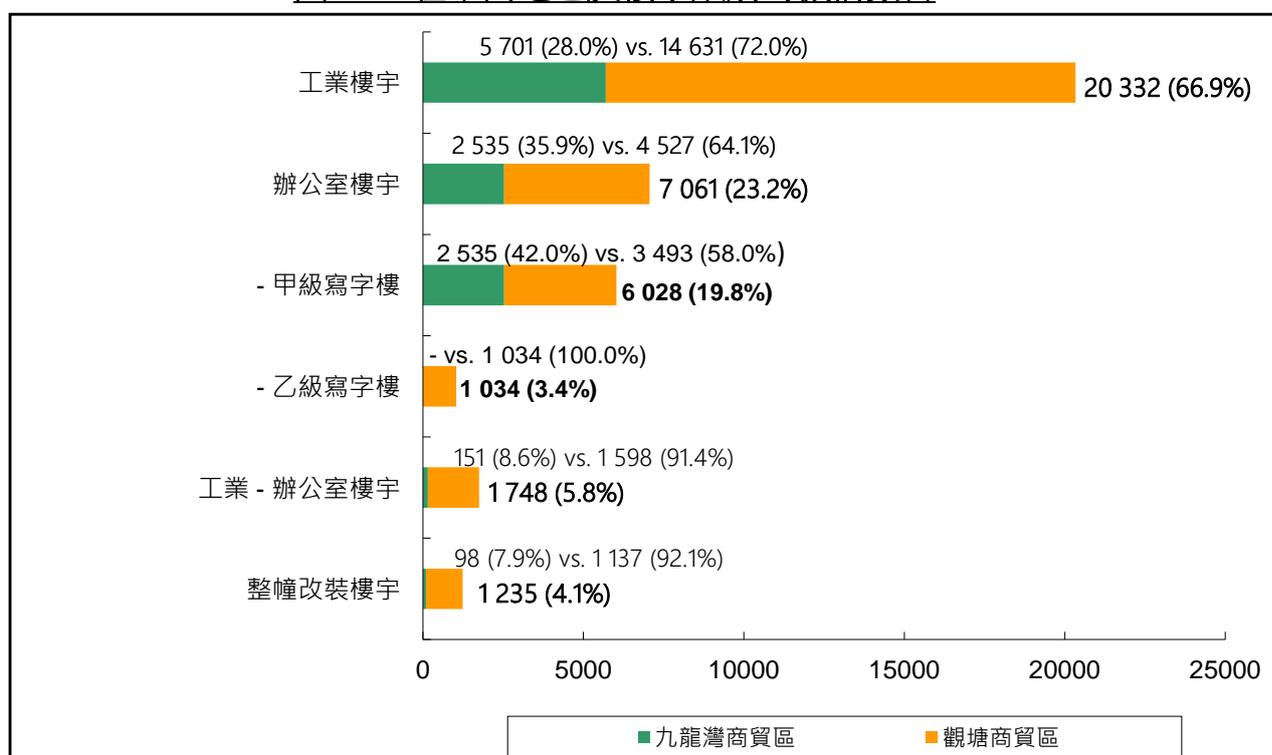
⁶ 由於部分公司在香港可能設有多於一個工作／營運地點(例如總辦事處、分公司或分行)，因此本調查中的「機構」只指在抽樣地址營運的單位。

2. 主要調查結果摘要 ^{7 8}

2.1 樓宇及地區資料

2.1.1 在 30 377 間商業機構中，三分之二(66.9%)位於工業樓宇，而 23.2%位於辦公室樓宇。72.1%位於觀塘商貿區，而 27.9%則位於九龍灣商貿區。大部分位於乙級寫字樓、工業-辦公室樓宇、整幢改裝樓宇以及工業樓宇的商業機構位於觀塘商貿區(分別為 100.0%、92.1%、91.4%及 72.0%)；但位於甲級寫字樓的商業機構，兩個地區之間的差異則較小(58.0%位於觀塘商貿區對比 42.0%位於九龍灣商貿區)。(圖 2.1)

圖2.1：在不同地區及樓宇類別的機構數目



基數：所有商業機構(30 377)

參考：B_Type & P_Area

⁷ 是項調查搜集所得的資料，包括實際數據及商業機構提供的意見，均只反映在九龍東被抽選的樣本商業機構的業務情況。此外，應注意調查結果只反映調查期間的情況。

⁸ 在本行政摘要中，由於進位關係，部分數字的總和或不等於總數；就某些可選多項的題目而言，個別回應數目的總和或會大於整體機構數目。此外，從較少基數得出的數字可能有較大的樣本誤差。

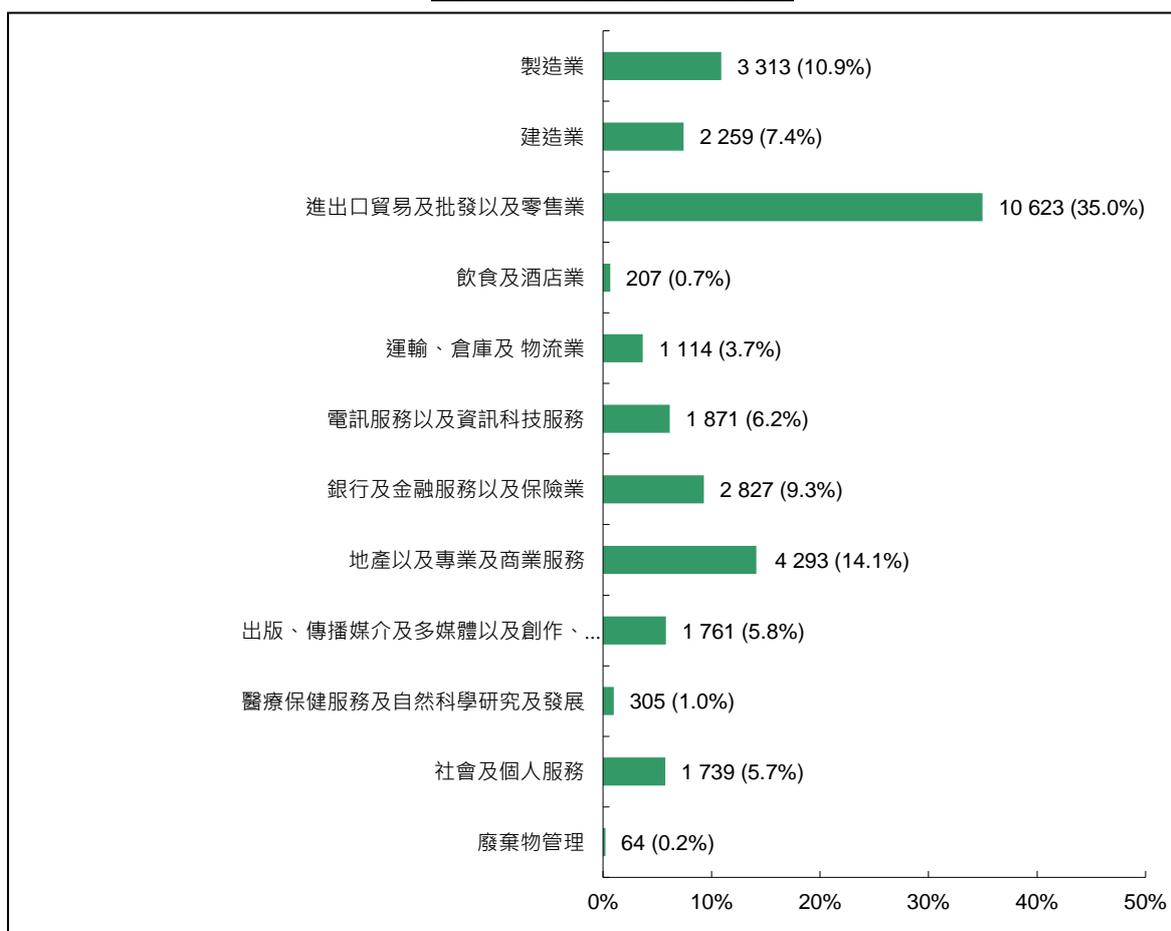
2.2 機構特徵

行業

2.2.1 九龍東支援多元化的行業。圖 2.2 顯示在九龍東的商業機構從事以下行業：

- 進出口貿易及批發以及零售業(35.0%)；
- 地產以及專業及商業服務(14.1%)；
- 製造業(10.9%)；
- 銀行及金融服務以及保險業(9.3%)；
- 建造業(7.4%)；
- 電訊服務及資訊科技服務(6.2%)；
- 出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動(5.8%)；以及
- 社會及個人服務(5.7%)。

圖2.2：主要從事的行業



基數：所有商業機構(30 377)

註釋：「地產以及專業及商業服務」是指地產(包括地產發展、物業代理、物業管理)以及專業及商業服務(包括建築、測量及工程顧問服務，技術測試及分析，廣告及市場研究，科學研究及發展(自然科學研究及發展除外)，法律及會計等)。

「廢棄物管理」是指產品和物料的回收服務，例如電子零件、金屬、塑膠及紙張等。

參考： A1

其他觀察：

以機構數目來說，「進出口貿易及批發以及零售業」與「地產以及專業及商業服務」為九龍東兩大主導行業，情況與全港相同。

在九龍東的商業機構總數中，「銀行及金融服務以及保險業」佔 9.3%，較全港整體佔比為高。由於九龍東相對傳統商業區容納的行業界別更為多元化，因此相關佔比相對傳統中環商業區為低。值得注意的是，在調查期間確認到有相當數量從事「銀行及金融服務以及保險業」的商業機構(52.4%)為個別保險代理在合作的保險公司所設立的辦事處／工作站。這也引證了九龍東近年吸引多間大型保險公司進駐。

亦值得一提，儘管「電訊服務及資訊科技服務」並非全港的主導行業，然而在九龍東該行業的佔比較高，反映該行業在第二核心商業區逐漸凝聚。

在「製造業」方面，由於在觀塘及九龍灣現存相當數量的工業大廈，因此從事「製造業」的機構在九龍東佔比仍較高。

2.2.2 行業分佈在不同樓宇類別中有所不同(表 2.1)：

- 在甲級寫字樓的商業機構中，從事「銀行及金融服務以及保險」的百分比最高(34.4%)，其次是「進出口貿易及批發以及零售業」(24.9%)及「地產以及專業及商業服務」(14.5%)。
- 在乙級寫字樓的商業機構中，從事「進出口貿易及批發以及零售業」(32.7%)及「地產以及專業及商業服務」(21.6%)的百分比比較高，其次是「電訊服務以及資訊科技服務」(12.2%)，亦有一定比例從事「銀行及金融服務以及保險」(10.3%)。
- 與乙級寫字樓相同，在整幢改裝樓宇的商業機構中，從事「進出口貿易及批發以及零售業」(35.0%)及「地產以及專業及商業服務」(20.9%)的百分比比較高，其次是「電訊服務以及資訊科技服務」(11.3%)。不過，值得一提的是，亦有一定比例的商業機構從事「社會及個人服務」(7.9%)。
- 與乙級寫字樓及整幢改裝樓宇相同，在工業-辦公室樓宇的商業機構中，從事「進出口貿易及批發以及零售業」(42.8%)及「地產以及專業及商業服務」(13.8%)的百分比比較高，其次是「電訊服務以及資訊科技服務」(12.6%)，而亦有一定比例從事「製造業」(7.3%)和「建造業」(6.9%)。
- 除「進出口貿易及批發以及零售業」(37.6%)及「地產以及專業及商業服務」(13.1%)行業外，工業樓宇維持其主要角色，容納大多數從事「製造業」(13.6%)及「建造業」(8.8%)的商業機構，而其主要職能／業務為「倉庫／儲存」、「客

戶服務／電話中心」及「工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)」。值得注意的是，也有一定比例的商業機構從事「出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動」(7.0%)。

表 2.1 主要從事的行業 – 按樓宇類別劃分

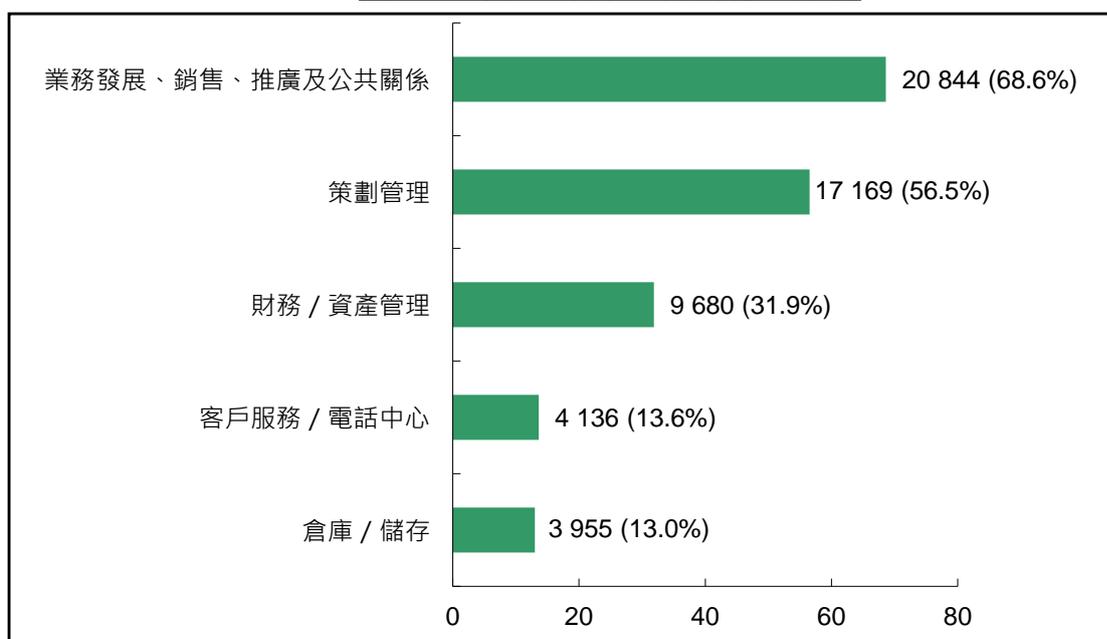
	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
製造業	2 775	13.6	90	7.3	389	5.5	321	5.3	68	6.6	59	3.4	3 313	10.9
建造業	1 785	8.8	85	6.9	274	3.9	250	4.1	23	2.3	116	6.6	2 259	7.4
進出口貿易及批發以及零售業	7 644	37.6	529	42.8	1 839	26.0	1 501	24.9	338	32.7	611	35.0	10 623	35.0
飲食及酒店業	149	0.7	7	0.5	33	0.5	24	0.4	10	0.9	19	1.1	207	0.7
運輸、倉庫及物流業	781	3.8	33	2.7	240	3.4	191	3.2	49	4.8	60	3.4	1 114	3.7
電訊服務以及資訊科技服務	1 007	5.0	156	12.6	510	7.2	383	6.4	126	12.2	198	11.3	1 871	6.2
銀行及金融服務以及保險業	531	2.6	44	3.6	2 182	30.9	2 075	34.4	106	10.3	71	4.1	2 827	9.3
• 在合作的保險公司設立辦事處／工作站的保險代理	-	-	-	-	1 480	21.0	1 480	24.6	-	-	-	-	1 480	4.9
• 銀行及金融服務以及保險業(撇除保險代理)	531	2.6	44	3.6	702	9.9	595	9.9	106	10.3	71	4.1	1 347	4.4
地產以及專業及商業服務	2 660	13.1	170	13.8	1 097	15.5	874	14.5	223	21.6	365	20.9	4 293	14.1
出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動	1 418	7.0	44	3.6	206	2.9	166	2.8	40	3.9	92	5.3	1 761	5.8
醫療保健服務及自然科學研究及發展	207	1.0	26	2.1	54	0.8	50	0.8	3	0.3	18	1.1	305	1.0
社會及個人服務	1 324	6.5	48	3.9	228	3.2	182	3.0	46	4.5	139	7.9	1 739	5.7
廢棄物管理	53	0.3	2	0.1	9	0.1	9	0.1	-	-	-	-	64	0.2
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0

基數：所有商業機構
參考：A1

主要職能／業務

2.2.3 商業機構的五項主要職能或業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(68.6%)、「策劃管理」(56.5%)、「財務／資產管理」(31.9%)、「客戶服務／電話中心」(13.6%)，以及「倉庫／儲存」(13.0%)。(圖 2.3)

圖2.3：現址的首五項職能／業務



基數：所有商業機構(30 377)

註釋：可選擇多項答案

參考：A2

2.2.4 現址的主要職能／業務在不同樓宇類別中有所不同(表 2.2)：

- 在工業樓宇的商業機構中，有較高百分比提及「倉庫／儲存」(18.9%)、「客戶服務／電話中心」(14.9%)、「工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)」(5.8%)及「文化及創作工作室」(3.3%)。
- 在工業-辦公室樓宇的商業機構中，有較高百分比提及「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(75.6%)及「技術支援(不包括數據／電腦中心)」(3.9%)。
- 在甲級寫字樓的商業機構中，有較高百分比提及「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(74.0%)及「財務／資產管理」(41.4%)。
- 在乙級寫字樓的商業機構中，有較高百分比提及「財務／資產管理」(41.9%)及「人力資源管理」(13.2%)。
- 在整幢改裝樓宇的商業機構中，有較高百分比提及「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(81.8%)及「財務／資產管理」(41.9%)。

表 2.2 現址的主要職能／業務 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別												整體	
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇			
	機構數目	%	機構數目	%	總數		甲級		乙級		機構數目	%		
機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	
業務發展、銷售、推廣及公共關係	13 318	65.5	934	75.6	5 162	73.1	4 463	74.0	699	67.6	1 429	81.8	20 844	68.6
策劃管理	11 868	58.4	661	53.5	3 561	50.4	2 950	48.9	611	59.1	1 079	61.7	17 169	56.5
財務／資產管理	5 783	28.4	235	19.0	2 929	41.5	2 496	41.4	433	41.9	732	41.9	9 680	31.9
客戶服務／電話中心	3 035	14.9	120	9.7	813	11.5	747	12.4	67	6.4	168	9.6	4 136	13.6
倉庫／儲存	3 837	18.9	24	1.9	49	0.7	47	0.8	2	0.1	46	2.6	3 955	13.0
人力資源管理	1 268	6.2	56	4.5	402	5.7	266	4.4	136	13.2	118	6.7	1 844	6.1
採購	829	4.1	61	4.9	256	3.6	193	3.2	63	6.1	103	5.9	1 249	4.1
工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)	1 169	5.8	1	0.1	6	0.1	6	0.1	-	-	-	-	1 176	3.9
陳列室	680	3.3	16	1.3	69	1.0	41	0.7	28	2.7	28	1.6	793	2.6
文化及創作工作室	673	3.3	7	0.6	53	0.7	48	0.8	5	0.5	20	1.2	753	2.5
運輸	282	1.4	24	2.0	98	1.4	88	1.5	10	0.9	24	1.4	428	1.4
培訓／教育中心	283	1.4	1	0.1	82	1.2	61	1.0	21	2.0	50	2.9	416	1.4
研發	239	1.2	31	2.5	83	1.2	68	1.1	15	1.5	29	1.7	383	1.3
技術支援(不包括數據／電腦中心)	156	0.8	48	3.9	135	1.9	112	1.9	23	2.2	26	1.5	365	1.2
數據／電腦中心	140	0.7	12	1.0	31	0.4	23	0.4	8	0.8	15	0.9	198	0.7
基數	20 332		1 235		7 061		6 028		1 034		1 748		30 377	

基數：所有商業機構
註釋：可選擇多項答案
參考：A2

在現址工作的員工數目

2.2.5 九龍東容納了不少中小型商業機構。98.1%的商業機構表示在現址工作的員工數目為少於 50 人⁹，當中 85.7%表示為 1 至 9 人，8.9%為 10 至 19 人，而 3.5%為 20 至 49 人。只有 1.9%表示在現址工作的員工數目為 50 人或以上。(表 2.3)

2.2.6 按樓宇類別分析顯示，在工業樓宇(72.2%)及整幢改裝樓宇(72.9%)的商業機構有較高百分比表示有 1 至 4 人在現址工作。另一方面，在甲級寫字樓的商業機構有稍高百分比(5.7%)表示有 50 人或以上在現址工作。(表 2.3)

⁹ 不包括沒有佔用樓面面積的員工，例如沒有指定工作位置或候命地點的外勤工作人員。

表 2.3 在現址工作的員工數目 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
1 - 4	14 674	72.2	729	59.1	4 656	65.9	3 995	66.3	661	63.9	1 275	72.9	21 333	70.2
5 - 9	3 371	16.6	235	19.1	925	13.1	736	12.2	188	18.2	175	10.0	4 705	15.5
10 - 19	1 660	8.2	173	14.0	690	9.8	583	9.7	107	10.4	167	9.5	2 689	8.9
20 - 49	461	2.3	83	6.8	438	6.2	370	6.1	68	6.6	79	4.5	1 062	3.5
50 - 99	121	0.6	12	1.0	190	2.7	181	3.0	9	0.8	45	2.6	367	1.2
≥100	47	0.2	2	0.2	163	2.3	162	2.7	2	0.1	8	0.5	220	0.7
平均數	5		7		12		13		6		7		7	
中位數	3		3		2		2		3		2		2	
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0

基數：所有商業機構

參考：A5

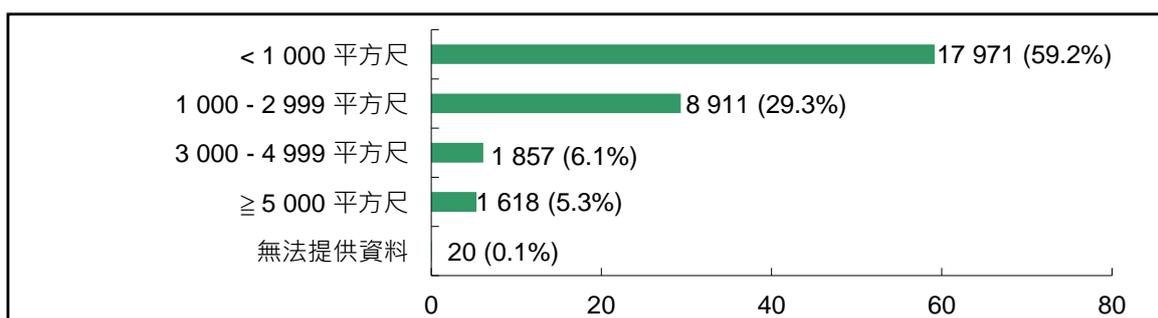
2.2.7 按行業分析顯示，從事「銀行及金融服務以及保險業」(85.5%)的商業機構有較高百分比表示有 1 至 4 人在現址工作，其次為從事「出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動」(78.7%)及「社會及個人服務」(78.1%)。其他行業的相應百分比為 52.3%至 71.5%。這是由於有相當數量的商業機構由保險代理所設立。若撇除這些由保險代理所設立的商業機構，從事「銀行及金融服務以及保險業」表示有 1 至 4 人在現址工作的百分比降至 77.4%。

內部樓面面積及每月租金

2.2.8 九龍東容納了各種各樣的單位類型。接近 60%的商業機構的內部樓面面積少於 1 000 平方尺(38.4%少於 500 平方尺及 20.8%為 500 至 999 平方尺)。29.3%的商業機構表示內部樓面面積為 1 000 至 2 999 平方尺，而 11.4%的商業機構表示內部樓面面積為 3 000 平方尺或以上。現址的內部樓面面積的平均數及中位數分別為 1 443 平方尺及 700 平方尺。(圖 2.4)

2.2.9 每月租金方面(不包括管理費)，有較高百分比的商業機構表示每月租金為港幣 \$10,000 以下(29.2%)及港幣 \$10,000 至 \$29,999(36.0%)。只有小部分機構(3.6%)表示每月租金為港幣 \$100,000 以上。(圖 2.5)

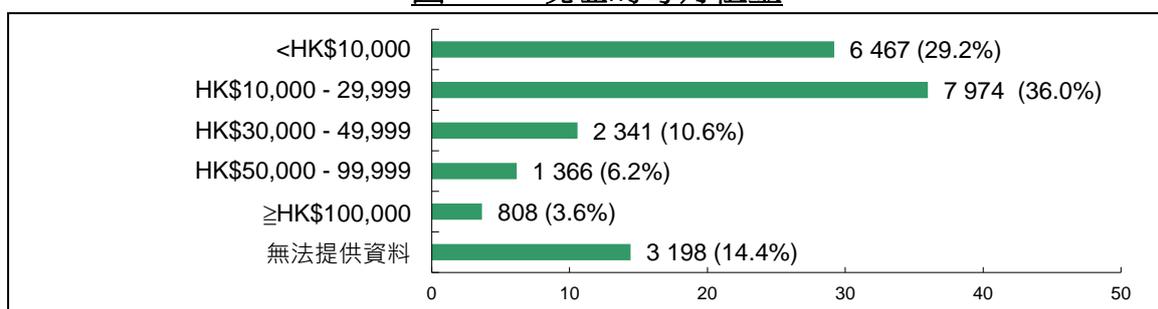
圖 2.4：現址的內部樓面面積



基數：所有商業機構(30 377)

參考：A4

圖 2.5：現址的每月租金



基數：租用現址的商業機構(22 154)

參考：A7b

2.2.10 按樓宇類別及行業進一步分析內部樓面面積顯示：

- 就平均內部樓面面積，在工業-辦公室樓宇(1 689 平方尺)及甲級寫字樓(1 684 平方尺)內的商業機構面積較大，其次為工業樓宇(1 400 平方尺)、整幢改裝樓宇(1 155 平方尺)及乙級寫字樓(1 096 平方尺)。
- 從事「運輸、倉庫及物流業」(2 354 平方尺)、「廢棄物管理」(2 094 平方尺)及「製造業」(1 999 平方尺)的商業機構的平均內部樓面面積相對較大，對比從事其他行業為 649 平方尺至 1 600 平方尺。

2.2.11 至於估計各行業中所有商業機構共佔用的總內部樓面面積，佔最大面積的行業為「進出口貿易及批發以及零售業」(16 521 596 平方尺/ 1 534 907 平方米)，其次為「製造業」(6 621 278 平方尺/ 615 137 平方米)及「地產以及專業及商業服務」(5 484 756 平方尺/ 509 551 平方米)。(表 2.4)

2.2.12 在 22 154 間租用現址的機構中，每月租金按不同樓宇類別及行業有顯著差別：

- 在整幢改裝樓宇(38.8%)及乙級寫字樓(36.3%)內的機構有較高百分比每月支付港幣\$10,000 以下的租金。

- 另一方面，在甲級寫字樓(10.7%)內的機構有較高百分比每月支付港幣 \$100,000 或以上租金。

表 2.4 估計所有商業機構的總內部樓面面積 - 按平方尺(括號內數字為平方米)- 按樓宇類別及行業劃分

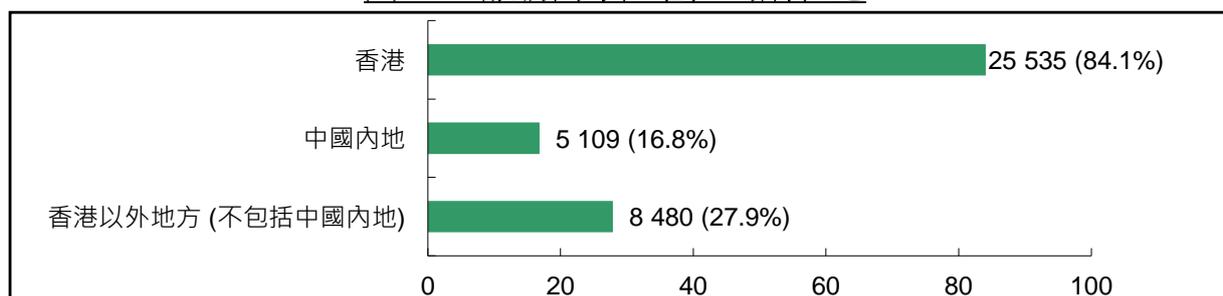
	樓宇類別						整體
	工業樓宇	工業-辦公室樓宇	辦公室樓宇			整幢改裝樓宇	
			總數	甲級	乙級		
製造業	5 336 400 (495 768)	134 016 (12 450)	965 004 (89 652)	892 002 (82 870)	73 003 (6 782)	185 857 (17 267)	6 621 278 (615 137)
建造業	1 777 799 (165 163)	144 202 (13 397)	1 130 010 (104 981)	1 106 580 (102 805)	23 430 (2 177)	126 286 (11 732)	3 178 297 (295 273)
進出口貿易及批發以及零售業	11 579 299 (1 075 752)	856 901 (79 609)	3 328 048 (309 186)	2 939 088 (273 050)	388 960 (36 136)	757 349 (70 360)	16 521 596 (1 534 907)
飲食及酒店業	194 935 (18 110)	1 973 (183)	33 955 (3 155)	11 455 (1 064)	22 500 (2 090)	33 029 (3 068)	263 891 (24 516)
運輸、倉庫及物流業	1 866 214 (173 377)	45 295 (4 208)	665 325 (61 811)	513 400 (47 696)	151 925 (14 114)	45 564 (4 233)	2 622 398 (243 629)
電訊服務及資訊科技服務	992 627 (92 218)	232 511 (21 601)	1 042 847 (96 884)	950 437 (88 298)	92 411 (8 585)	152 349 (14 154)	2 420 335 (224 856)
銀行及金融服務以及保險業	250 337 (23 257)	44 629 (4 146)	1 519 660 (141 181)	1 386 854 (128 843)	132 806 (12 338)	16 771 (1 558)	1 831 397 (170 142)
地產以及專業及商業服務	2 785 145 (258 748)	483 150 (44 886)	1 788 658 (166 172)	1 618 035 (150 320)	170 622 (15 851)	427 804 (39 744)	5 484 756 (509 551)
出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動	1 531 038 (142 238)	50 978 (4 736)	340 844 (31 665)	305 795 (28 409)	35 049 (3 256)	63 473 (5 897)	1 986 333 (184 536)
醫療保健服務及自然科學研究及發展	255 898 (23 774)	42 696 (3 967)	167 291 (15 542)	163 348 (15 176)	3 943 (366)	20 859 (1 938)	486 744 (45 220)
社會及個人服務	1 759 567 (163 469)	47 160 (4 381)	271 027 (25 179)	232 611 (21 610)	38 416 (3 569)	190 908 (17 736)	2 268 663 (210 766)
廢棄物管理	115 295 (10 711)	2 250 (209)	13 565 (1 260)	13 565 (1 260)	- (-)	- (-)	131 110 (12 181)
整體	28 444 555 (2 642 586)	2 085 760 (193 773)	11 266 236 (1 046 668)	10 133 171 (941 402)	1 133 065 (105 265)	2 020 249 (187 687)	43 816 799 (4 070 714)
基數	20 332	1 235	7 061	6 028	1 034	1 748	30 377

基數：所有商業機構
參考：A4
註釋：()括號內數字為平方米

服務對象／客戶的所在地

2.2.13 九龍東已逐漸轉型為一個服務香港以及面向世界的第二個核心商業區。被問到最能形容商業機構服務對象／客戶(例如客戶市場或總辦事處／分公司／分行)的所在地時，商業機構大多表示他們的服務對象／客戶主要在香港(84.1%)，當中79.5%為服務全港(即服務對象／客戶並非位於特定的地區)。另一方面，27.9%表示他們的服務對象／客戶在香港以外(不包括中國內地)，主要為歐洲(10.3%)及北美洲(9.3%)。16.8%表示他們的服務對象／客戶在中國內地，主要為深圳(10.9%)及廣州(8.3%)。(圖2.6)

圖2.6：服務對象／客戶的所在地



基數：所有商業機構(30 377)

註釋：可選擇多項答案

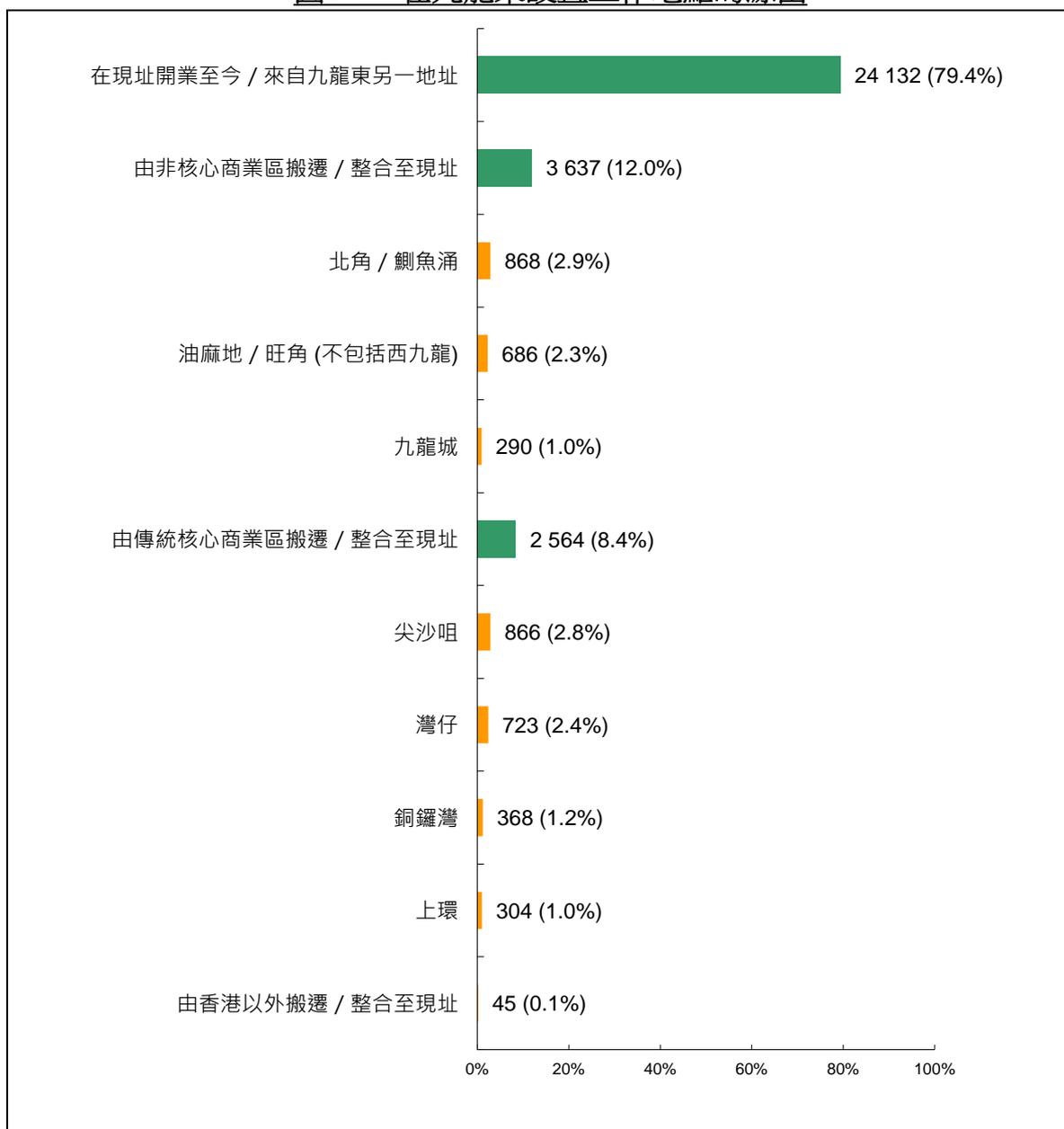
參考：A3

2.3 選擇現址的決定

在九龍東設置工作地點的源由

2.3.1 約五分之四(79.4%)的商業機構在現址開業至今或來自九龍東另一地址。12.0%由非核心商業區搬遷／整合至現址，而 8.4%由傳統核心商業區¹⁰搬遷／整合至現址。(圖2.7)

圖2.7：在九龍東設置工作地點的源由



基數：所有商業機(30 377)

註釋：沒有顯示少於1%機構就「原址的所在地」提及的明確地點

參考：B2+B3

¹⁰ 核心商業區包括中環，上環，金鐘，灣仔，銅鑼灣及尖沙咀。

2.3.2 在工業樓宇(83.3%)、整幢改裝樓宇(82.6%)及工業-辦公室樓宇(81.2%)內的商業機構有較高百分比在現址開業至今或來自九龍東另一地址。(表 2.5)

2.3.3 另一方面，在甲級寫字樓(20.9%)及乙級寫字樓(14.1%)內的商業機構有較高百分比由傳統核心商業區搬遷／整合至現址。(表 2.5)

表 2.5 在九龍東設置工作地點的源由 – 按樓宇類別劃分

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
在現址開業至今 ／來自九龍東 另一地址	16 931	83.3	1 003	81.2	4 753	67.3	3 974	65.9	779	75.4	1 444	82.6	24 132	79.4
由非核心商業區 搬遷／整合至 現址	2 407	11.8	136	11.0	893	12.6	790	13.1	103	10.0	201	11.5	3 637	12.0
北角／鰂魚涌 油麻地／旺角 (不包括西九 龍)	487	2.4	61	5.0	293	4.1	254	4.2	39	3.7	28	1.6	868	2.9
九龍城	150	0.7	26	2.1	78	1.1	73	1.2	5	0.5	36	2.1	290	1.0
荔枝角	216	1.1	6	0.5	40	0.6	39	0.7	1	0.1	6	0.4	269	0.9
葵青	219	1.1	6	0.5	28	0.4	16	0.3	12	1.2	10	0.6	264	0.9
由傳統核心商業 區搬遷／整合 至現址	966	4.8	93	7.5	1 404	19.9	1 258	20.9	146	14.1	100	5.7	2 564	8.4
尖沙咀	281	1.4	40	3.3	523	7.4	490	8.1	34	3.3	21	1.2	866	2.8
灣仔	295	1.5	24	1.9	356	5.0	304	5.0	51	5.0	49	2.8	723	2.4
銅鑼灣	83	0.4	3	0.2	274	3.9	257	4.3	17	1.7	8	0.5	368	1.2
上環	146	0.7	9	0.7	130	1.8	104	1.7	26	2.5	19	1.1	304	1.0
由香港以外搬遷 ／整合至現址	27	0.1	3	0.3	11	0.2	6	0.1	6	0.5	3	0.2	45	0.1
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0

基數：所有商業機構
註釋：沒有顯示少於1%機構就「原址的所在地」提及的明確地點
參考：B2+B3

搬離原址／不在原址整合的原因 (推動因素)

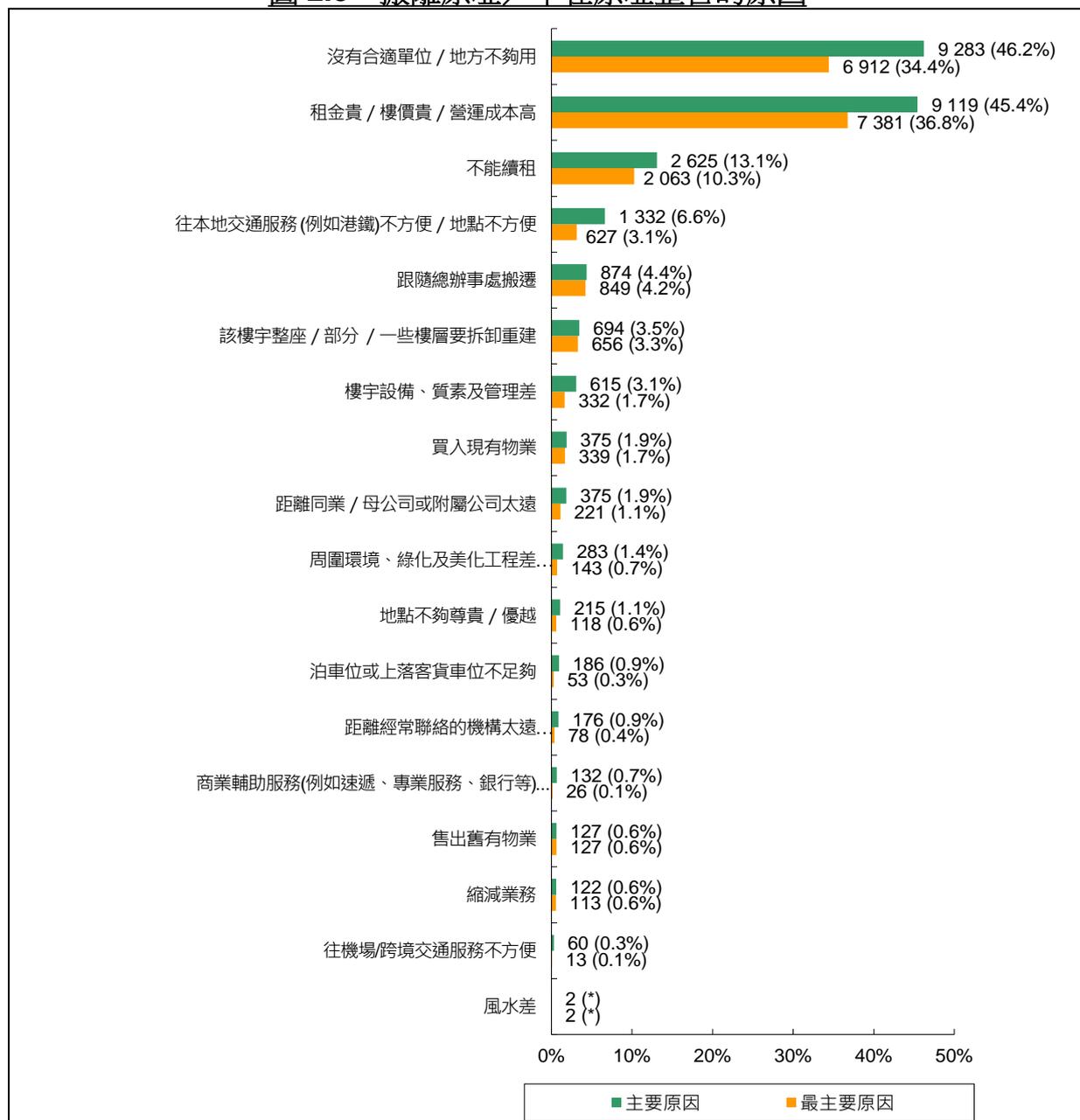
2.3.4 「成本」及「物業」為商業機構搬離原址／不在原址整合的主要因素。在 20 075 間由香港另一地址搬遷／整合至現址的商業機構中，首兩項搬離原址／不在原址整合的主要原因為：(圖 2.8)

- 沒有合適單位／地方不夠用(46.2%)
- 租金貴／樓價貴／營運成本高(45.4%)

2.3.5 在 2 564 間來自傳統核心商業區的商業機構中，「租金貴／樓價貴／營運成本高」(50.3%)為驅使這些商業機構搬離傳統核心商業區的最主要原因，其次為「沒有合適單位／地方不夠用」(20.7%)及「跟隨總辦事處搬遷」(11.5%)。

2.3.6 在 3 637 間來自非核心商業區的商業機構中，「租金貴／樓價貴／營運成本高」(36.4%)及「沒有合適單位／地方不夠用」(29.4%)為驅使這些商業機構搬離非核心商業區的首兩項最主要原因，其次為「往本地交通服務(例如港鐵)不方便／地點不方便」(10.6%)。

圖 2.8：搬離原址／不在原址整合的原因



基數：由香港另一地址搬遷／整合至現址的商業機構(20 075)

註釋：可選擇多項答案

* 少於0.05%

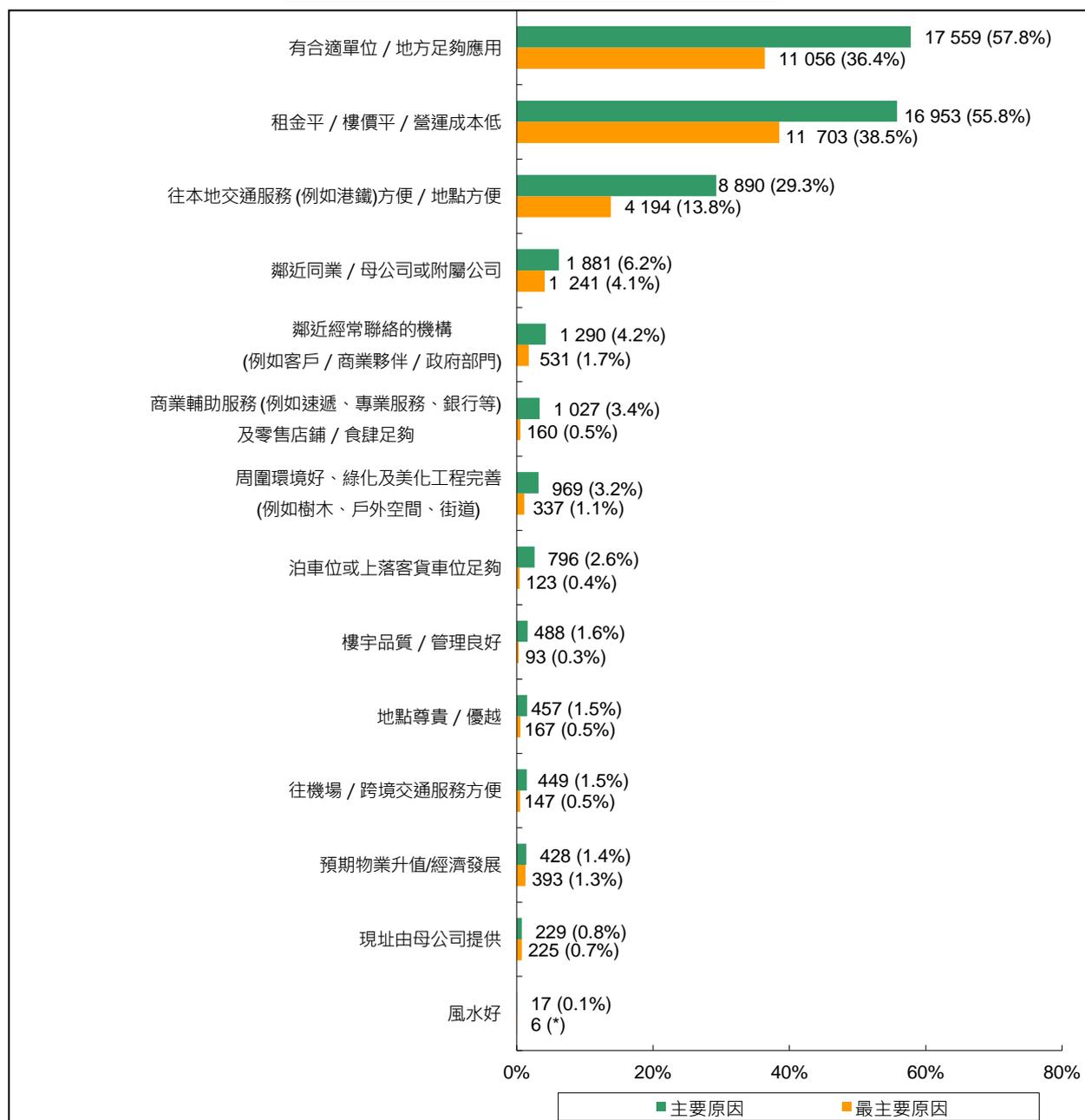
參考：B5a+b

選擇現址／在現址整合的原因 (拉動因素)

2.3.7 商業機構選擇現址／在現址整合的原因正好與搬離原址／不在原址整合的原因相反。首兩項選擇現址／在現址整合的主要原因為：(圖2.9)

- 有合適單位／地方足夠應用(57.8%)
- 租金便宜／樓價便宜／營運成本低(55.8%)

圖2.9：選擇現址／在現址整合的原因



基數：所有商業機構(30 377)

註釋：可選擇多項答案

* 少於0.05%

參考：B7a+b

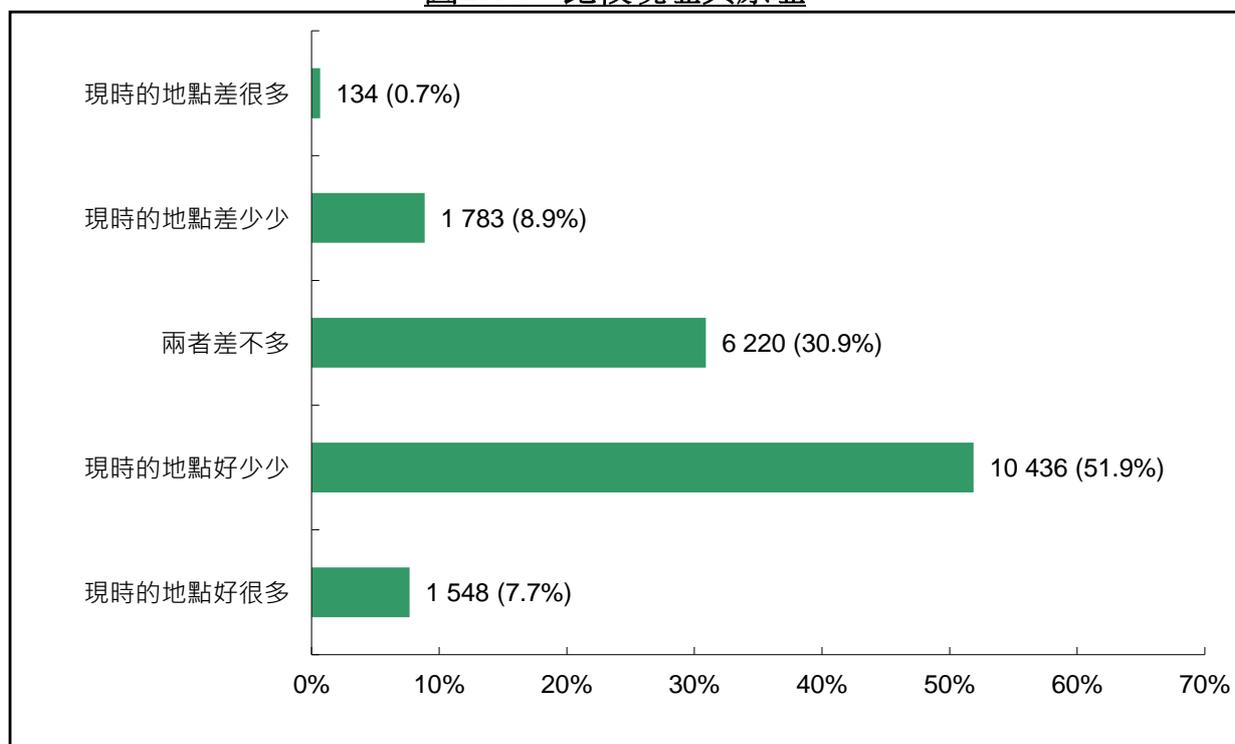
2.3.8 來自傳統核心商業區的商業機構(2 564 間機構)有較高百分比提及最主要原因為「租金平／樓價平／營運成本低」(51.0%)，其次為「有合適單位／地方足夠應用」(30.3%)。

2.3.9 除了「租金平／樓價平／營運成本低」(40.5%)及「有合適單位／地方足夠應用」(28.0%)的原因之外，來自非核心商業區的商業機構(3 637 間機構)有較高百分比提及「往本地交通服務方便(例如港鐵)／地點方便」(20.0%)。

比較現址與原址

2.3.10 在 20 121 間在香港或香港以外另一地址搬遷／整合至現址的機構中，59.6%認為現時的地點好很多／好少少。(圖 2.10)

圖2.10：比較現址與原址



基數：在另一地址搬到／整合到現址的商業機構(20 121)

參考：B6

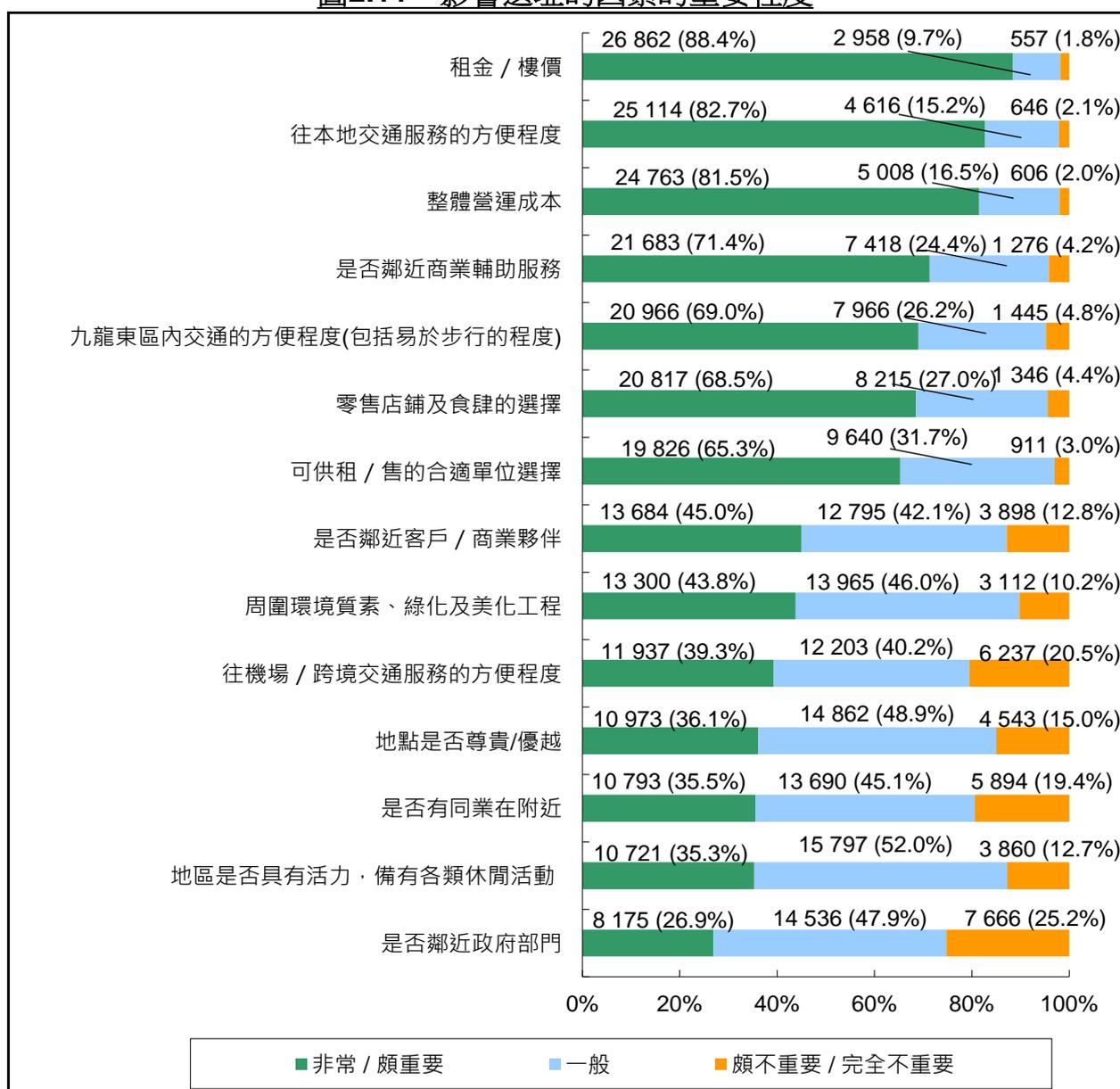
2.4 對現時所在地點的意見、未來的計劃及遷址的機會

影響選址的因素及對現址的滿意程度

2.4.1 所有機構均被問及各項影響他們選擇辦公地點因素的重要程度，並針對各項因素指出對現址的滿意程度。

2.4.2 有超過三分之二的商業機構認為「租金／樓價」(88.4%)、「往本地交通服務的方便程度」(82.7%)、「整體營運成本」(81.5%)、「是否鄰近商業輔助服務」(71.4%)、「九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)」(69.0%)、「零售店鋪及食肆的選擇」(68.5%)及「可供租／售的合適單位選擇」(65.3%)非常／頗重要。(圖 2.11)

圖2.11：影響選址的因素的重要程度

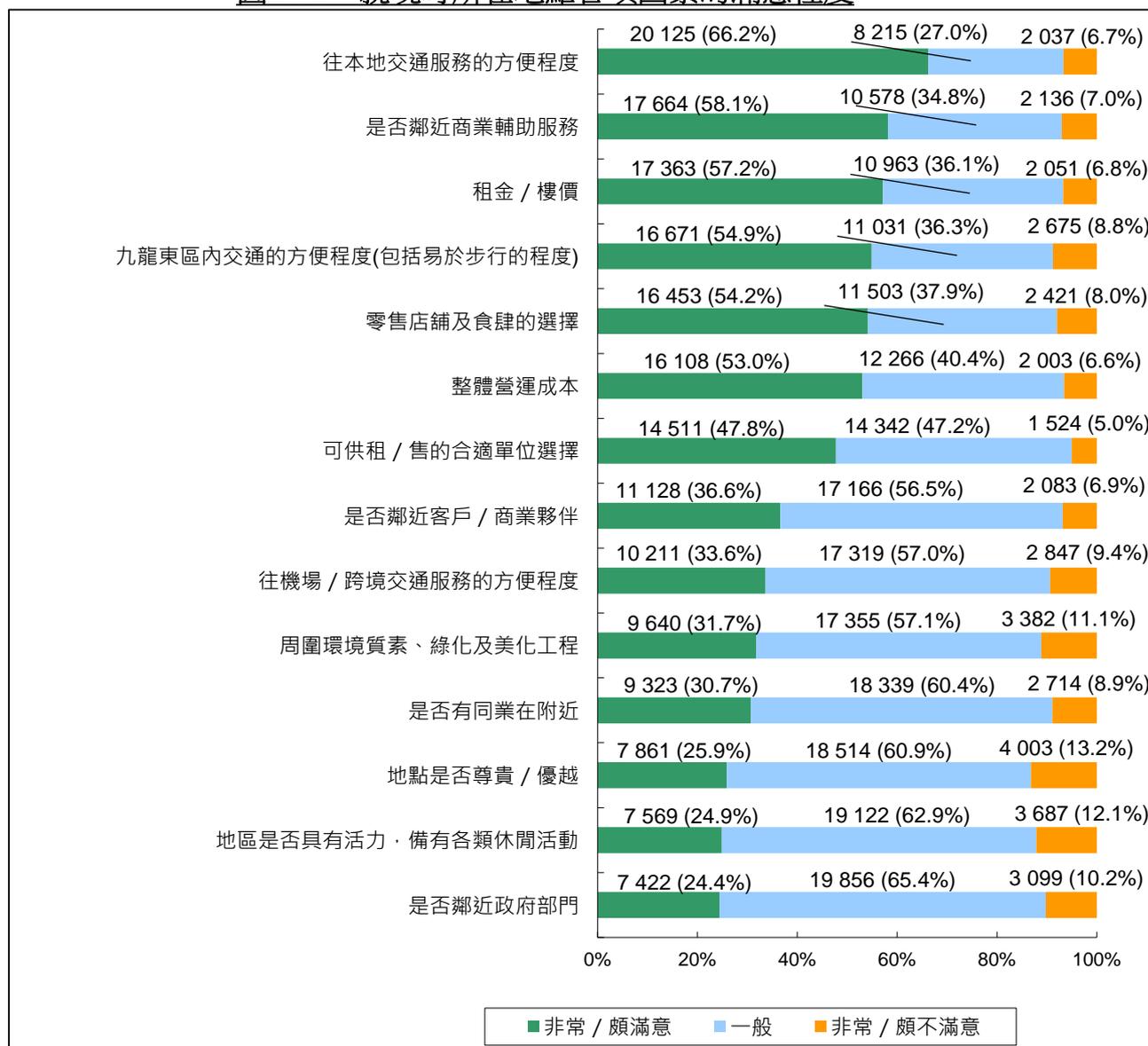


基數：所有商業機構(30 377)

參考：C1ai-C1axiv

2.4.3 就滿意程度而言，超過一半的商業機構非常／頗滿意「往本地交通服務的方便程度」(66.2%)、「是否鄰近商業輔助服務」(58.1%)、「租金／樓價」(57.2%)、「九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)」(54.9%)、「零售店舖及食肆的選擇」(54.2%)及「整體營運成本」(53.0%)，它們亦是商業機構認為非常／頗重要的六大選址因素。換句話說，九龍東在選擇地點的因素方面能夠滿足機構的需求。另一方面，只有四分之一的商業機構非常／頗滿意「地點是否尊貴／優越」(25.9%)、「地區是否具有活力，備有各類休閒活動」(24.9%)及「是否鄰近政府部門」(24.4%)。(圖2.12)

圖2.12：就現時所在地點各項因素的滿意程度



基數：所有商業機構(30 377)

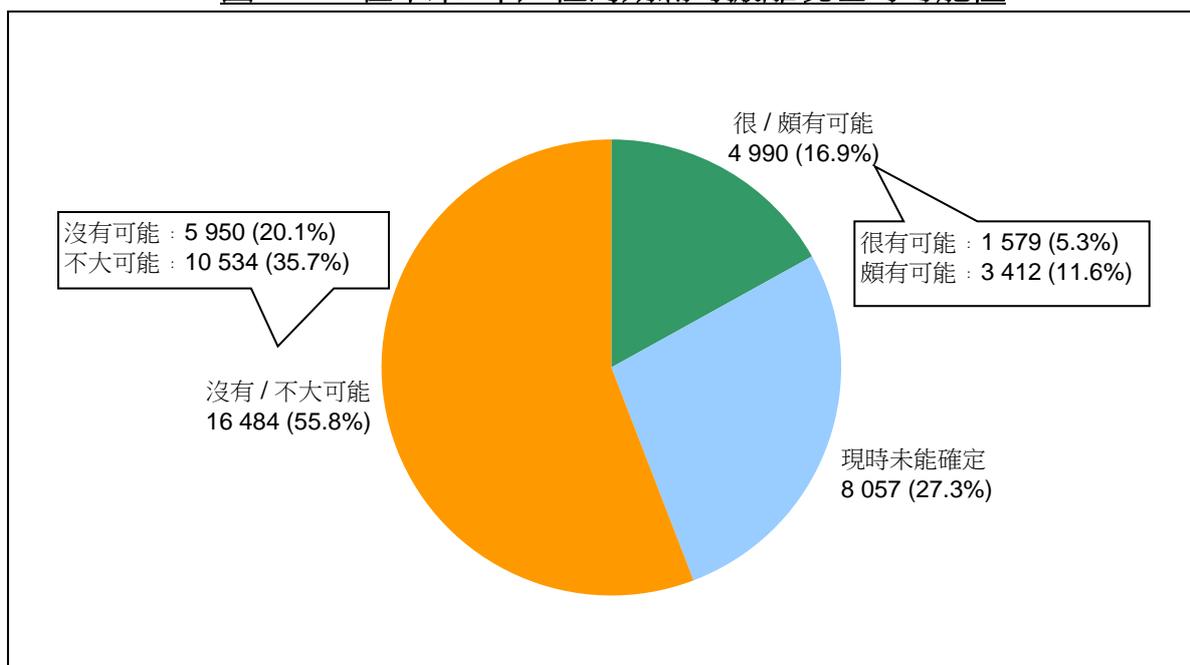
參考：C1bi-C1bxiv

2.4.4 值得注意的是，在九龍灣商貿區的機構(38.9%)比在觀塘商貿區的機構(29.0%)有較高百分比表示非常／頗滿意「周圍環境質素、綠化及美化工程」。相反地，對比九龍灣商貿區，觀塘商貿區的機構有較高百分比非常／頗滿意「往本地交通服務的方便程度」(68.2%對比 61.3%)、「租金／樓價」(59.0%對比 52.5%)及「零售店舖及食肆的選擇」(57.0%對比 46.9%)。

在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性

2.4.5 在 29 531 間預計不會結業的機構中， 55.8%預計在未來 5 年或租約期滿後沒有／不大可能搬離現時工作地點，而 16.9%表示很有／頗有可能搬離。其餘 27.3%機構表示現時未能確定。(圖2.13)

圖2.13：在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性



基數：預計不會結業的商業機構(29 531)
參考：C4

2.4.6 對比在其他類型樓宇的商業機構(介乎 12.0%至 14.1%)，在工業樓宇(18.6%)的商業機構有較高百分比表示預計在未來 5 年或租約期滿時很有／頗有可能搬離現址。(表 2.6)

表 2.6 在未來 5 年／租約期滿時搬離現時工作地點的可能性 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
	機構數目	%	機構數目	%	總數		甲級		乙級		機構數目	%	機構數目	%
沒有可能	4 340	22.1	286	23.5	1 124	16.1	815	13.7	309	30.0	200	11.6	5 950	20.1
不大可能	6 711	34.2	347	28.6	2 845	40.8	2 513	42.3	332	32.2	630	36.6	10 534	35.7
頗有可能	2 420	12.3	118	9.7	708	10.1	617	10.4	90	8.7	167	9.7	3 412	11.6
很有可能	1 233	6.3	46	3.8	260	3.7	223	3.8	37	3.6	39	2.3	1 579	5.3
現時未能確定	4 917	25.1	418	34.4	2 036	29.2	1 773	29.8	264	25.6	686	39.8	8 057	27.3
總結														
沒有／不大可能	11 052	56.3	633	52.1	3 969	56.9	3 329	56.0	641	62.1	830	48.2	16 484	55.8
很有／頗有可能	3 653	18.6	164	13.5	967	13.9	840	14.1	127	12.3	206	12.0	4 990	16.9
基數	19 621	100.0	1 215	100.0	6 973	100.0	5 942	100.0	1 031	100.0	1 722	100.0	29 531	100.0

基數：預計不會結業的商業機構
參考：C4

2.4.7 在現址開業至今或來自九龍東另一地址的商業機構(56.8%)有較高百分比表示預計在未來 5 年或租約期滿時沒有/不大可能搬離現址。(表 2.7)

表 2.7 在未來 5 年/租約期滿時搬離現時工作地點的可能性 - 按在九龍東設置工作地點的源由劃分

	在九龍東設置工作地點的源由								整體	
	在現址開業至今/來自九龍東另一地址		由傳統核心商業區搬遷/整合到現址		由非核心商業區搬遷/整合到現址		由香港以外搬遷/整合至現址			
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
沒有可能	4 823	20.6	437	17.3	685	19.5	6	12.3	5 950	20.1
不大可能	8 500	36.3	853	33.8	1 166	33.1	14	31.4	10 534	35.7
頗有可能	2 596	11.1	330	13.1	464	13.2	22	49.2	3 412	11.6
很有可能	1 219	5.2	92	3.6	267	7.6	-	-	1 579	5.3
現時未能確定	6 307	26.9	810	32.1	936	26.6	3	7.2	8 057	27.3
總結										
沒有/不大可能	13 323	56.8	1 290	51.2	1 851	52.6	20	43.7	16 484	55.8
很有/頗有可能	3 815	16.3	422	16.7	731	20.8	22	49.2	4 990	16.9
基數	23 445	100.0	2 523	100.0	3 518	100.0	45	100.0	29 531	100.0

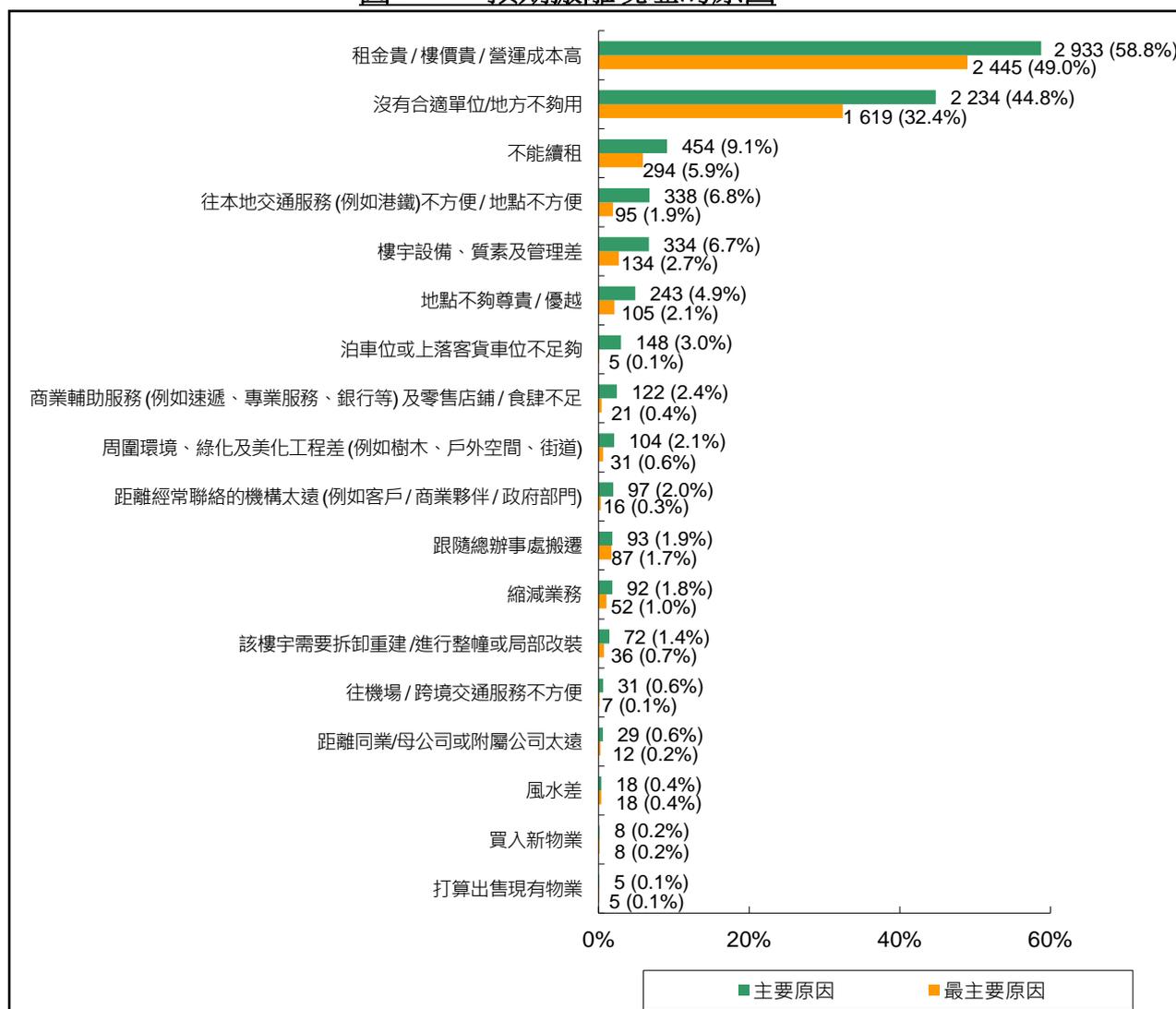
基數：預計不會結業的商業機構
參考：C4

離開現址的原因

2.4.8 「成本」及「物業」仍然是商業機構搬離現址的主要因素。在 4 990 間預計在未來 5 年或租約期滿後很有/頗有可能搬離現址的機構中，首兩項主要原因為：(圖 2.14)

- 租金貴/樓價貴/營運成本高(58.8%)
- 沒有合適單位/地方不夠用(44.8%)

圖2.14：預期搬離現址的原因



基數：預計在未來5年/租約期滿時很有/頗有可能搬離現址的商業機構(4 990)

註釋：可選擇多項答案

參考：C5a+b

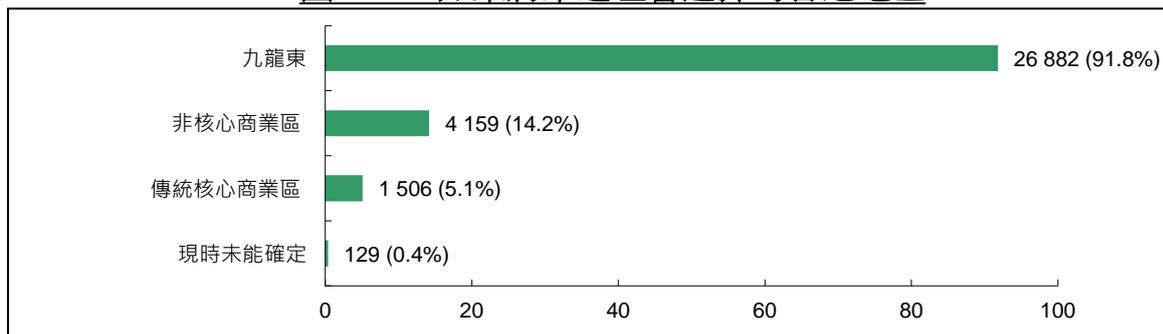
2.4.9 按在九龍東設置工作地點的源由進一步分析顯示，在現址開業至今或來自九龍東另一地址的商業機構(49.6%)及來自非核心商業區的商業機構(51.8%)有較高百分比提及預期搬離現址的最主要原因是「租金貴/樓價貴/營運成本高」。

2.4.10 另一方面，來自傳統核心商業區的商業機構有較高百分比提及的原因與「物業」(49.6%)相關。

將來遷址時會選擇的地點及考慮選擇該區的原因

2.4.11 在 29 279 間表示如果將來遷址時會選擇香港的機構中，絕大部分(91.8%)會最先考慮九龍東(即啟德發展區、觀塘商貿區和九龍灣商貿區)(若新蒲崗包括在九龍東第二核心商業區則增加至 92.5%)。14.2%會最先考慮非核心商業區及 5.1%會最先考慮傳統核心商業區。(圖2.15)

圖2.15：如果將來遷址會選擇的香港地區



基數：如果將來再遷址時會最先考慮香港的商業機構(29 279)

註釋：可選擇多項答案

參考：C7a+b

2.4.12 在該些表示如果／假設將來遷址時會最先考慮九龍東的商業機構中，最主要原因為「租金／樓價／營運成本較低」(44.7%)，其次為「整體交通較方便」(26.2%)及「有合適單位／地方足夠應用」(16.2%)。

2.4.13 在該些表示如果將來遷址時會最先考慮傳統核心商業區的商業機構中，最主要原因為「地點尊貴／優越」(33.6%)，其次為「整體交通較方便」(26.9%)、「租金／樓價／營運成本較低」(12.1%)及「鄰近經常聯絡的機構(例如客戶／商業夥伴／政府部門)」(12.9%)。

2.4.14 在該些表示如果將來遷址時會最先考慮非核心商業區(九龍東以外)的商業機構中，最主要原因為「租金／樓價／營運成本較低」(40.9%)，其次為「整體交通較方便」(28.2%)及「有合適單位／地方足夠應用」(12.0%)。

2.4.15 81.4%的商業機構表示如果將來遷址時他們只會考慮九龍東(如新蒲崗包括在九龍東第二核心商業區則為 84.3%)，4.7%只會考慮非核心商業區，2.3%只會考慮傳統核心商業區，而 11.2%表示會考慮多於一個地區。

2.4.16 進一步分析顯示，只會考慮九龍東的機構在以下組別中有較高百分比：

- 在工業-辦公室樓宇(90.2%)、整幢改裝樓宇(89.1%)及乙級寫字樓(87.4%)內的商業機構。
- 在現址開業至今／來自九龍東另一地址的機構(83.9%)。
- 從事「進出口貿易及批發以及零售業」的商業機構(86.9%；對比其他行業為70.5%至 82.9%)以及該些主要職能或業務為「數據／電腦中心」(87.8%)和「運輸」(87.6%)的商業機構。

2.4.17 以下組別商業機構有較高百分比只會考慮傳統核心商業區：

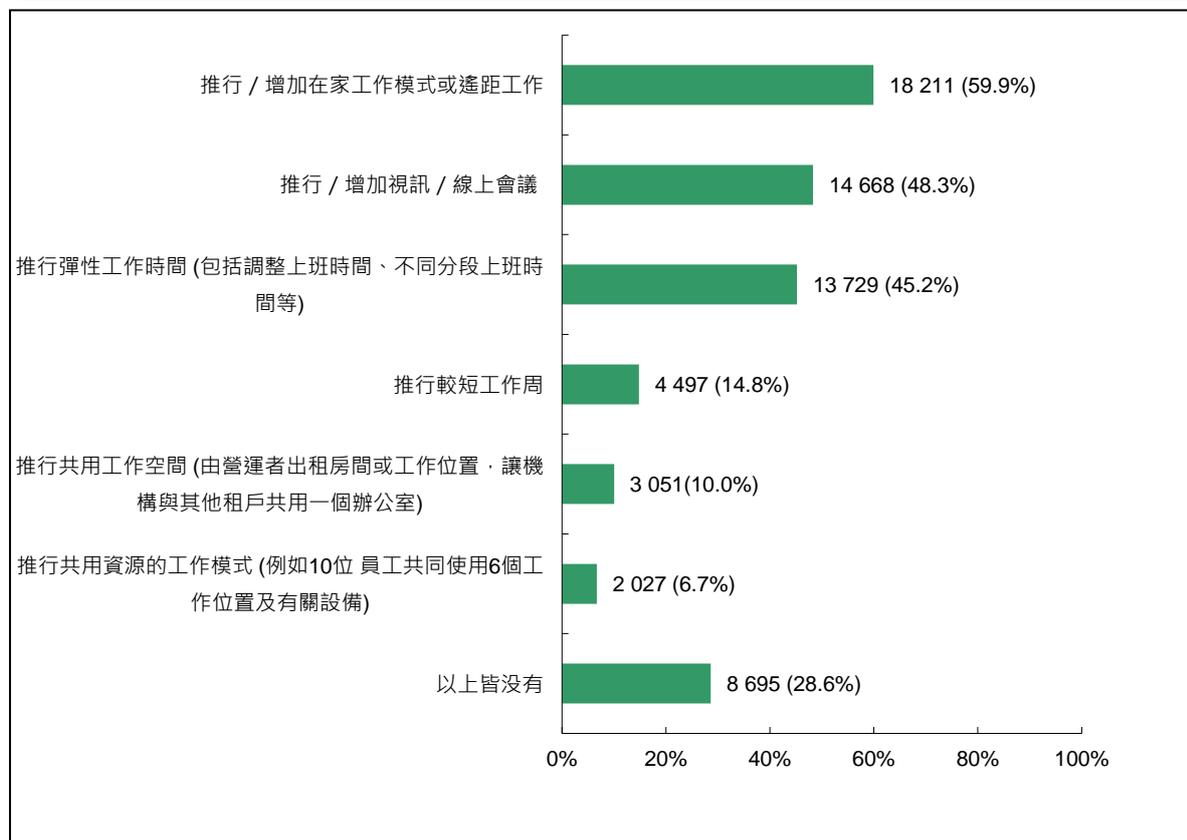
- 在甲級寫字樓內的商業機構(4.9%)。
- 來自傳統核心商業區的機構 6.0%。
- 從事「銀行及金融服務以及保險業」的商業機構(5.7%；對比其他行業為0.6%至3.7%)。

2.4.18 來自非核心商業區的機構有較高百分比只會考慮非核心商業區(7.8%；對比來自傳統核心商業區的機構為5.6%及在現址開業至今／來自九龍東另一地址的機構為4.0%)。

2.5 疫情帶來的工作模式／工作空間安排對辦公室空間需求的影響

2.5.1 約十分七(71.4%)的商業機構表示他們在2019冠狀病毒病疫情期間有採納改變工作模式／工作空間安排的措施，主要是「推行／增加在家工作模式或遙距工作」(59.9%)、「推行／增加視訊／線上會議」(48.3%)及「推行彈性工作時間(包括調整上班時間、不同分段上班時間等)」(45.2%)。(圖2.16)

圖2.16：在2019冠狀病毒病疫情期間對工作模式／工作空間安排有否作出轉變



基數：所有商業機構(30 377)

註釋：可選擇多項答案

參考：D1

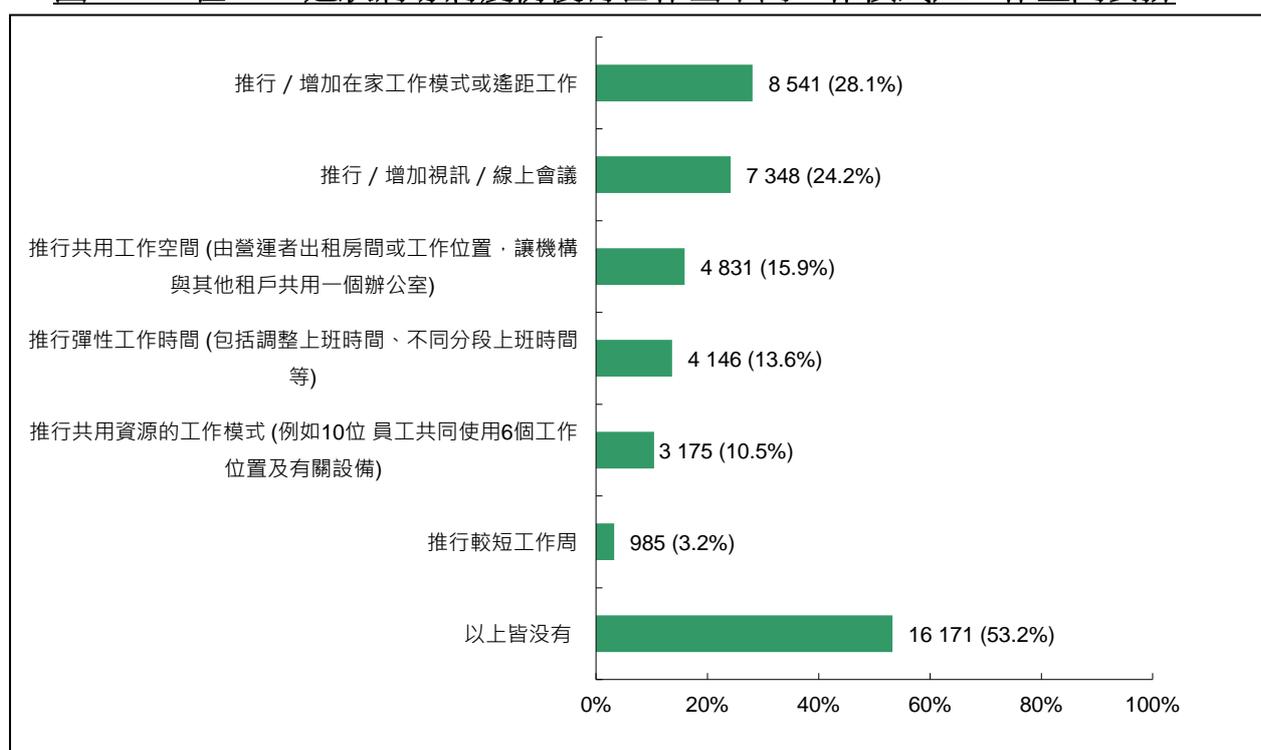
2.5.2 按樓宇類別及行業進一步分析顯示：

- 與在其他樓宇類別的商業機構比較，在甲級寫字樓內的商業機構有較高百分比表示在 2019 冠狀病毒病疫情期間有採納改變工作模式／工作空間安排的措施 (86.9%)，特別是「推行／增加在家工作模式或遙距工作」(77.5%)及「推行／增加視訊／線上會議」(66.9%)。
- 從事「電訊服務以及資訊科技服務」及「銀行及金融服務以及保險」的商業機構有較高百分比採納「推行／增加在家工作模式或遙距工作」(分別為 80.2%及 77.7%)及「推行／增加視訊／線上會議」(分別為 69.7%及 63.6%)。

2.5.3 在 2019 冠狀病毒病疫情期間採納改變工作模式／工作空間安排措施的 21 683 間商業機構中，絕大多數(93.5%)表示對辦公室空間需求保持不變，而 6.4%表示減少及 0.2%表示增加。

2.5.4 然而，少於一半(46.8%)的商業機構表示在 2019 冠狀病毒病疫情後有採納各種工作模式／工作空間安排，主要是「推行／增加在家工作模式或遙距工作」(28.1%)及「推行／增加視訊／線上會議」(24.2%)。10%-15%選擇「推行共用工作空間(由營運者出租房間或工作位置，讓機構與其他租戶共用一個辦公室)」(15.9%)、「推行彈性工作時間(包括調整上班時間、不同分段上班時間等)」(13.6%)和「推行共用資源的工作模式(例如 10 位 員工共同使用 6 個工作位置及有關設備)」(10.5%)。(圖 2.17)

圖2.17：在2019冠狀病毒病疫情後有否作出不同工作模式／工作空間安排



基數：所有商業機構(30 377)

註釋：可選擇多項答案

參考：D3

2.5.5 按樓宇類別及行業進一步分析顯示：

- 與在 2019 冠狀病毒病疫情期間的情況相似，在甲級寫字樓內的商業機構有相對較高百分比表示在疫情後有採納各種工作模式／工作空間安排，特別是「推行／增加視訊／線上會議」(44.0%)及「推行／增加在家工作模式或遙距工作」(39.5%)。
- 從事「銀行及金融服務以及保險」及「電訊服務以及資訊科技服務」的商業機構有較高百分比採納「推行／增加視訊／線上會議」(分別為 49.1%和 35.7%)及「推行／增加在家工作模式或遙距工作」(分別為 47.6%及 42.6%)。

2.5.6 在 2019 冠狀病毒病疫情後採納各種工作模式／工作空間安排的 14 207 間商業機構中，絕大多數(98.5%)表示辦公室空間需求保持不變，而 1.3%表示減少及 0.2%表示增加。

3. 特定界別的主要觀察

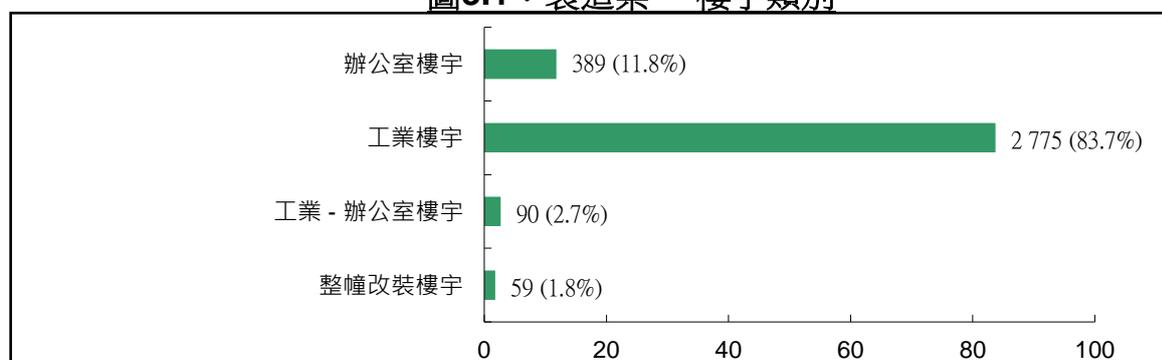
3A. 製造業

是項調查估算九龍東內約有 3 313 間從事「製造業」的商業機構。對其主要觀察摘要如下：

3A.1 樓宇及地區資料

3A.1.1 在 3 313 間從事「製造業」的商業機構中，83.7%位於工業樓宇，11.8%位於辦公室樓宇，2.7%位於工業-辦公室樓宇，而 1.8%位於整幢改裝樓宇。69.5%位於觀塘商貿區，而 30.5%位於九龍灣商貿區。(圖 3.1 及 3.2)

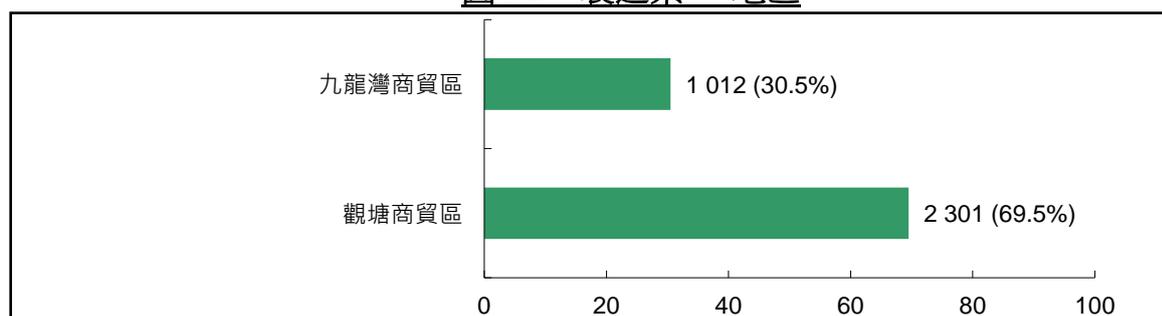
圖3.1：製造業 - 樓宇類別



基數：所有從事「製造業」的商業機構(3 313)

參考：B_Type

圖3.2：製造業 - 地區



基數：所有從事「製造業」的商業機構(3 313)

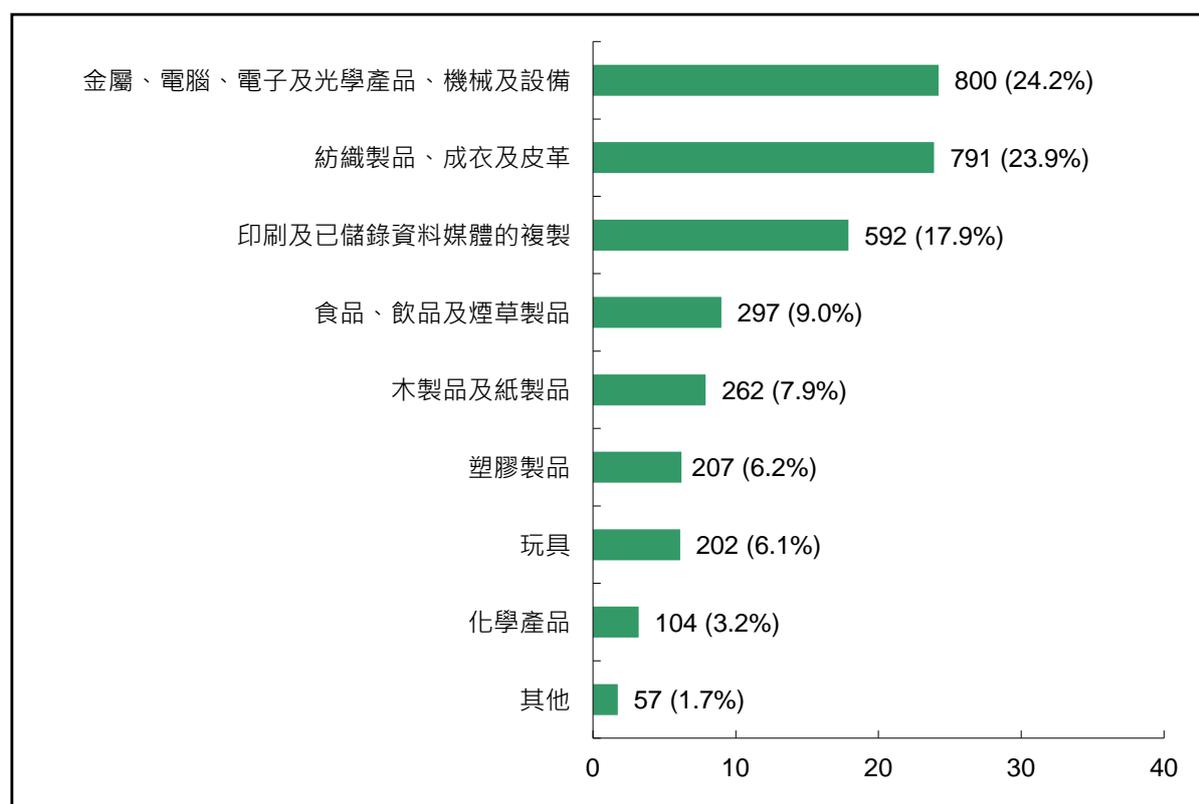
參考：P_Area

3A.2 機構特徵

製造業活動詳情

3A.2.1 從事「製造業」的商業機構主要的三種製造業活動為「金屬、電腦、電子及光學產品、機械及設備」(24.2%)、「紡織製品、成衣及皮革」(23.9%)及「印刷及已儲錄資料媒體的複製」(17.9%)。(圖3.3)

圖3.3：製造業 - 製造業活動詳情



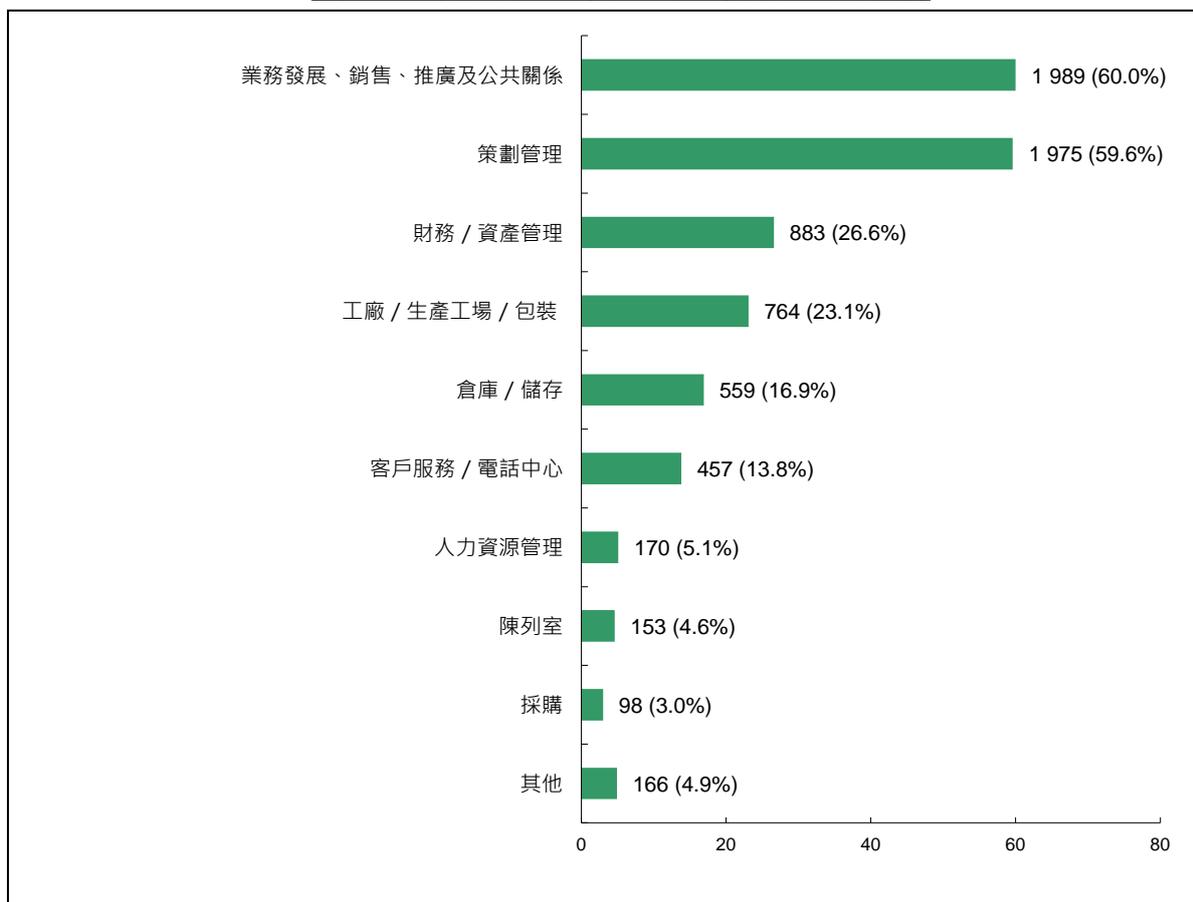
基數：所有從事「製造業」的商業機構(3 313)

參考：A1

主要職能／業務

3A.2.2 約 60% 商業機構表示現址的主要職能／業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(60.0%)及「策劃管理」(59.6%)，其次為「財務／資產管理」(26.6%)及「工廠／生產工場／包裝(包括食品加工以及水培生產及水產養殖場)」(23.1%)。(圖 3.4)

圖3.4：製造業 - 現址的主要職能／業務



基數：所有從事「製造業」的商業機構(3 313)

註釋：可選擇多項答案

參考：A2

內部樓面面積

3A.2.3 至於現址的內部樓面面積，平均數及中位數分別為 1 998 平方尺及 1 000 平方尺。

每月租金

3A.2.4 22.8%的商業機構表示，每月租金(不包括管理費)為港幣 \$10,000 以下。39.3% 表示每月租金為港幣\$10,000 至\$29,999，而 5.0%表示每月租金為港幣\$100,000 或以上。(表 3.1)

表 3.1 製造業 - 現址的每月租金

	製造業	
	機構數目	%
<HK\$5,000	263	12.3
HK\$5,000 – 9,999	226	10.5
HK\$10,000 – 29,999	843	39.3
HK\$30,000 – 49,999	278	13.0
HK\$50,000 – 69,999	74	3.5
HK\$70,000 – 99,999	31	1.5
HK\$100,000 – 149,999	47	2.2
HK\$150,000 – 199,999	27	1.3
≥ HK\$200,000	33	1.6
不便透露	320	14.9

基數：所有從事「製造業」及租用現址的商業機構(2 144)
參考：A7b

3A.3 選擇現址的決定

在現址開業年期

3A.3.1 從事「製造業」的商業機構在現址開業的年期一般較長。43.5%的商業機構在現址開業的年期為 10 年或以上。23.3%為 5 年至少於 10 年，27.0%為 2 年至少於 5 年，只有 6.2%的機構為少於 2 年。

在九龍東設置工作地點的源由

3A.3.2 81.7%在現址開業至今／來自九龍東另一地址，13.1%搬遷／整合自非核心商業區，而 4.9%搬遷／整合自傳統核心商業區。首 3 項選擇現址／在現址整合的因素為「有合適單位／地方足夠應用」(56.9%)、「租金平／樓價平／營運成本低」(55.4%)及「往本地交通服務(例如港鐵)方便／地點方便」(30.8%)。

3A.4 對現時所在地點的意見、未來的計劃及遷址的機會

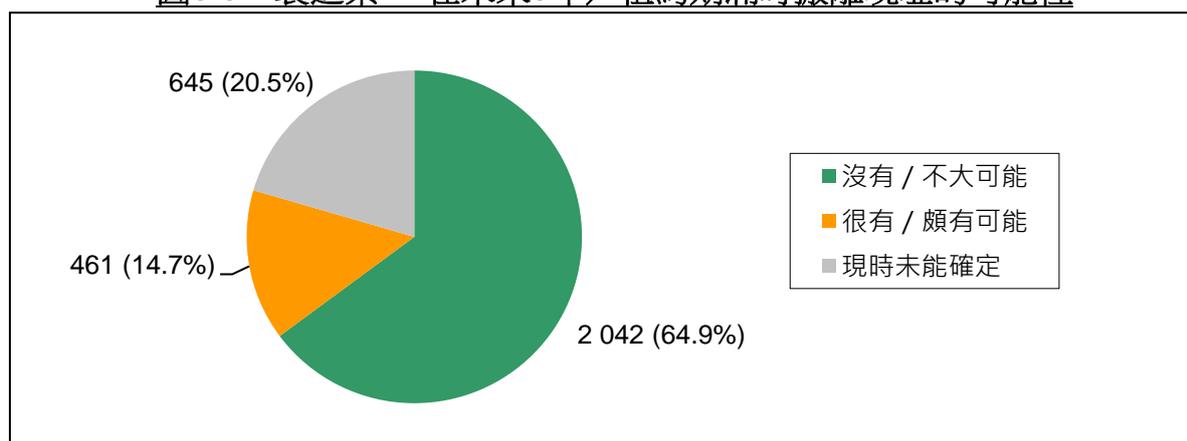
對現時所在地點的滿意程度

3A.4.1 總體而言，約 60% 從事「製造業」的商業機構對現時所在地點非常／頗滿意。只有 2.0% 表示非常／頗不滿意。當被問及各項影響選址因素的滿意程度時，超過 60% 的機構對「往本地交通服務的方便程度」(70.5%)及「九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)」(64.6%)表示非常／頗滿意。

在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性

3A.4.2 在 3 148 間預計不會結業的商業機構中，64.9% 預計在未來 5 年或租約期滿時沒有／不大可能搬離現址。14.7% 表示他們很有／頗有可能離開，主要因為「租金貴／樓價貴／營運成本高」(54.4%)及「沒有合適單位／地方不夠用」(37.6%)。(圖 3.5 及 3.6)

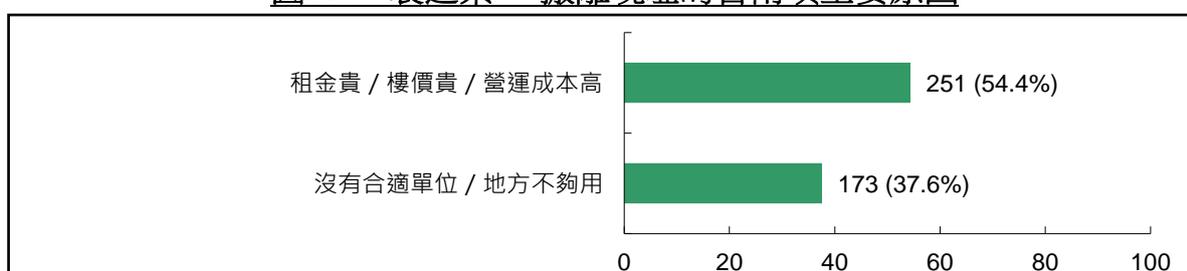
圖3.5：製造業 - 在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性



基數：所有從事「製造業」及預計在未來 5 年不會結業的商業機構(3 148)

參考：C4

圖3.6：製造業 - 搬離現址的首兩項主要原因



基數：所有從事「製造業」及預計在未來 5 年／租約期滿時很有／頗有可能搬離現址的商業機構(461)

註釋：可選擇多項答案

參考：C5a+b

如果將來遷址會選擇的地區

3A.4.3 在該些預計在未來 5 年不會結業的商業機構中，如果將來遷址，97.8%會考慮香港，當中 75.6%只會考慮九龍東(觀塘/九龍灣)，5.1%只會考慮非核心商業區，0.6%只會考慮傳統核心商業區，而 16.3%表示會考慮多於一個地區。2.2%會考慮香港以外地方。

2019 冠狀病毒病疫情後對現址辦公室空間需求的改變

3A.4.4 在 2019 冠狀病毒病疫情後有採納各種工作模式／工作空間安排的商業機構 (1 192 間)中，93.7%機構表示對辦公室空間需求保持不變，而 5.8%表示減少及 0.5%表示增加。

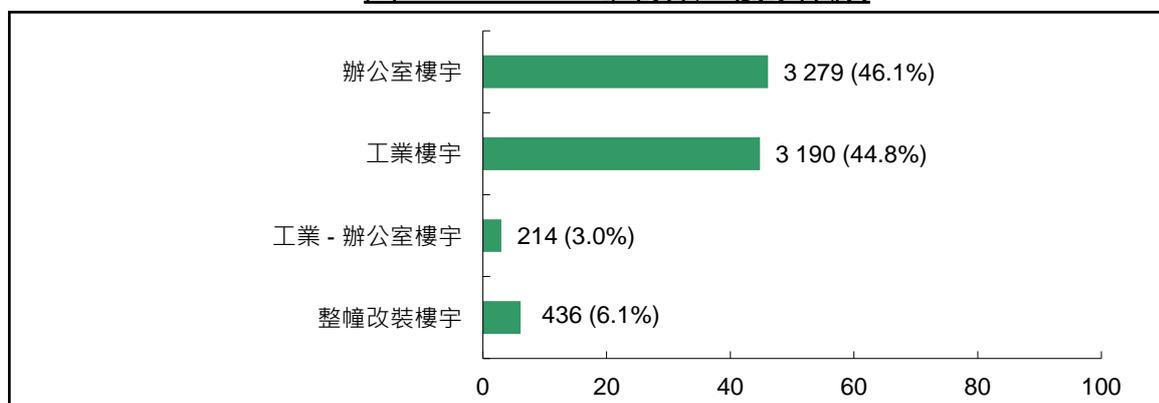
3B. 「FIRE」行業

為瞭解九龍東轉型為第二核心商業區過程中行業概況的變化，2023年統計調查新增了「FIRE」行業組別作分析，「FIRE」行業是指從事「銀行及金融服務以及保險業」以及「地產以及專業及商業服務」的機構。是項調查估算九龍東約有 7 120 間商業機構從事「FIRE」行業。對其主要觀察摘要如下：

3B.1 樓宇及地區資料

3B.1.1 在 7 120 間從事「FIRE」行業的商業機構中，46.1%位於辦公室樓宇，44.8%位於工業樓宇，6.1%位於整幢改裝樓宇及 3.0%位於工業-辦公室樓宇。76.0%位於觀塘商貿區，而 24.0%位於九龍灣商貿區。(圖 3.7 及 3.8)

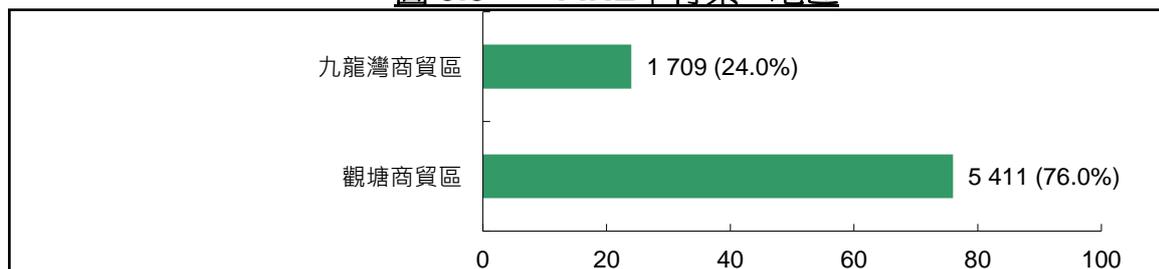
圖3.7：「FIRE」行業- 樓宇類別



基數：所有從事「FIRE」行業的商業機構(7 120)

參考：B_Type

圖 3.8：「FIRE」行業- 地區



基數：所有從事「FIRE」行業的商業機構(7 120)

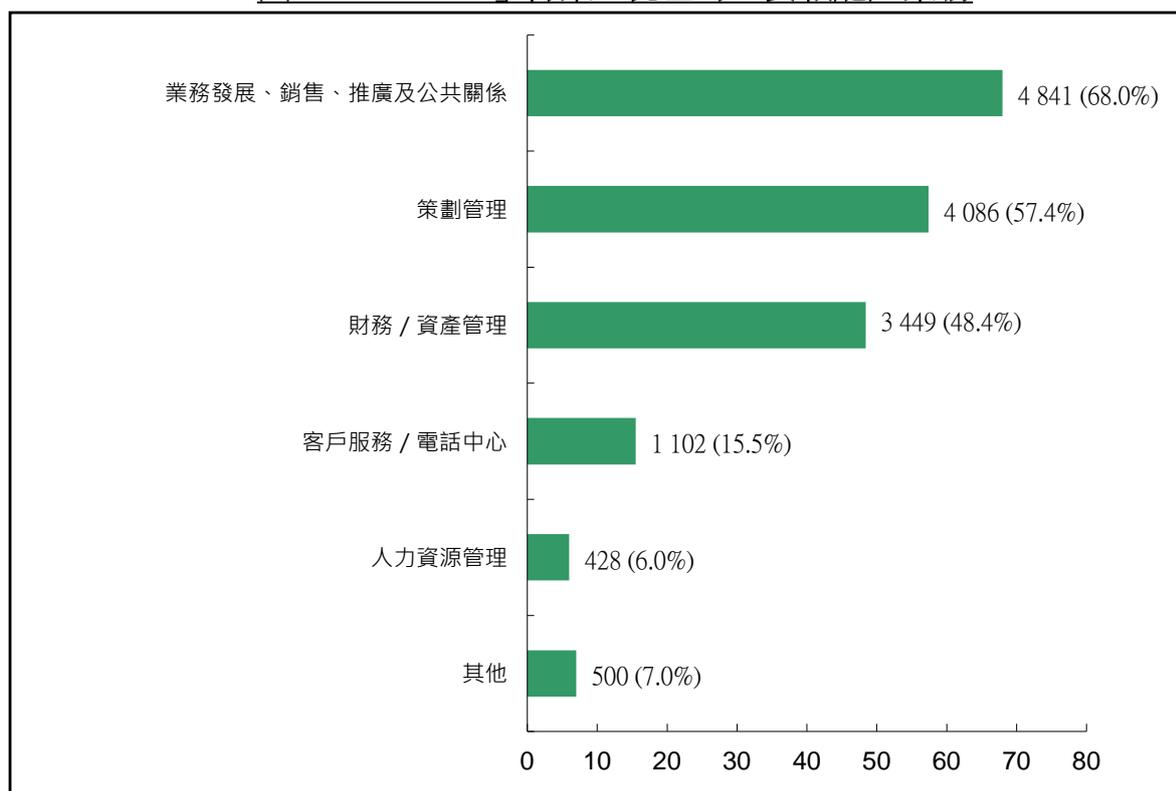
參考：P_Area

3B.2 機構特徵

主要職能／業務

3B.2.1 從事「FIRE」行業的商業機構的三項主要職能／業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(68.0%)、「策劃管理」(57.4%)及「財務／資產管理」(48.4%)。(圖3.9)

圖3.9：「FIRE」行業- 現址的主要職能／業務



基數：所有從事「FIRE」行業的商業機構(7 120)

註釋：可選擇多項答案

參考：A2

內部樓面面積

3B.2.2 至於現址的內部樓面面積，58.3%從事「FIRE」行業的商業機構表示內部樓面面積為500平方尺以下；15.1%為500至999平方尺；19.3%為1000至2999平方尺；7.3%為3000平方尺或以上。現址的內部樓面面積的平均數及中位數分別為1029平方尺及250平方尺。

每月租金

3B.2.3 36.3%表示每月租金(不包括管理費)為港幣\$10,000以下。29.8%表示每月租金為港幣\$10,000至\$29,999，而3.9%表示每月租金為港幣\$100,000或以上。(表3.2)

表 3.2 「FIRE」行業 – 現址的每月租金

	「FIRE」行業	
	機構數目	%
<HK\$5,000	1 053	24.1
HK\$5,000 – 9,999	533	12.2
HK\$10,000 – 29,999	1 304	29.8
HK\$30,000 – 49,999	330	7.6
HK\$50,000 – 69,999	127	2.9
HK\$70,000 – 99,999	60	1.4
HK\$100,000 – 149,999	67	1.5
HK\$150,000 – 199,999	24	0.6
≥ HK\$200,000	82	1.9
不便透露	790	18.1

基數：所有從事「FIRE」行業及租用現址的商業機構 (4 370)
參考：A7b

3B.3 選擇現址的決定

在現址開業年期

3B.3.1 在從事「FIRE」行業的商業機構中，11.2%在現址開業年期少於2年，35.5%為2年至少於5年，27.0%為5年至少於10年，只有26.4%開業10年或以上。

在九龍東設置工作地點的源由

3B.3.2 在從事「FIRE」行業的商業機構中，71.2%在現址開業至今或來自九龍東另一物業地址，17.3%搬遷／整合自傳統核心商業區，而11.5%搬遷／整合自非核心商業區。首三項選擇現址／在現址整合的原因為「租金平／樓價平／營運成本低」(52.7%)、「有合適單位／地方足夠應用」(50.1%)及「往本地交通服務(例如港鐵)方便／地點方便」(22.2%)。

3B.4 對現時所在地點的意見、未來的計劃及遷址的機會

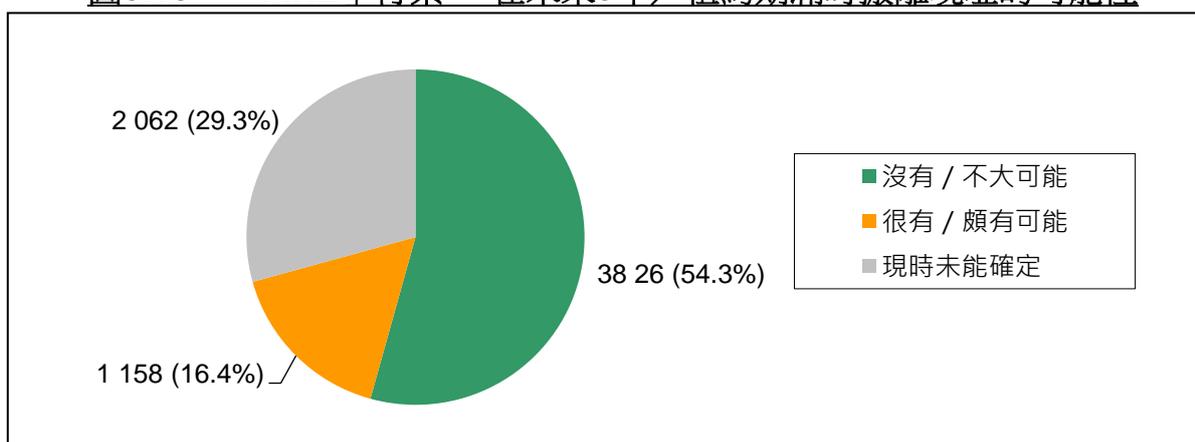
對現時所在地點的滿意程度

3B.4.1 總體而言，53.9%從事「FIRE」行業的商業機構對現時所在地點非常／頗滿意。只有1.9%表示非常／頗不滿意。當被問及各項影響選址因素的滿意程度時，超過60%的機構對「租金／樓價」(61.3%)及「往本地交通服務的方便程度」(61.0%)表示非常／頗滿意。

在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性

3B.4.2 在 7 046 間預計不會結業的商業機構中，54.3% 預計沒有／不大可能搬離現址。16.4% 表示他們很有／頗有可能離開，主要因為「沒有合適單位／地方不夠用」(50.5%) 及「租金貴／樓價貴／營運成本高」(48.9%)。(圖 3.10 及 3.11)

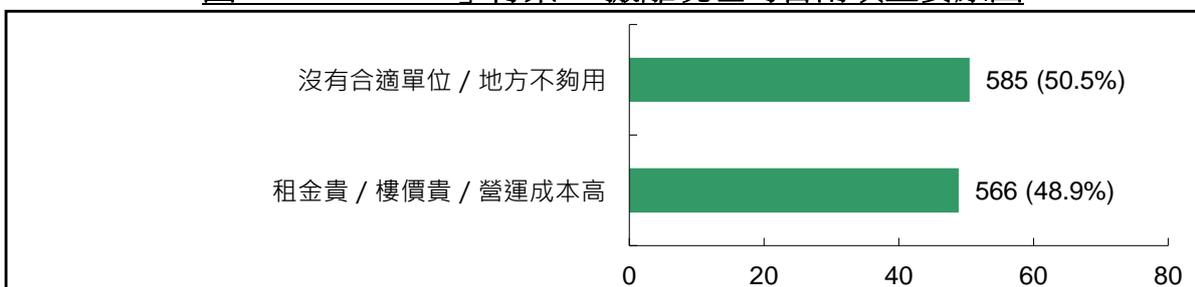
圖3.10：「FIRE」行業 - 在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性



基數：所有從事「FIRE」行業及預計在未來5年不會結業的商業機構(7 046)

參考：C4

圖3.11：「FIRE」行業 - 搬離現址的首兩項主要原因



基數：所有從事「FIRE」行業及預計在未來5年／租約期滿時很有／頗有可能搬離現址的商業機構(1 158)

註釋：可選擇多項答案

參考：C5a+b

如果將來遷址會選擇的地區

3B.4.3 在該些預計在未來5年不會結業的商業機構中，如果將來遷址，幾乎所有機構(99.4%)會考慮香港，當中76.9%只會考慮九龍東(觀塘/九龍灣)，4.4%只會考慮非核心商業區，4.1%只會考慮傳統核心商業區，而13.1%表示會考慮多於一個地區。

2019 冠狀病毒病疫情後對辦公室空間需求的改變

3B.4.4 在 2019 冠狀病毒病疫情後有採納各種工作模式／工作空間安排的商業機構(4 138 間)中，98.3%的機構表示辦公室空間需求保持不變，而1.4%表示減少及0.4%表示增加。

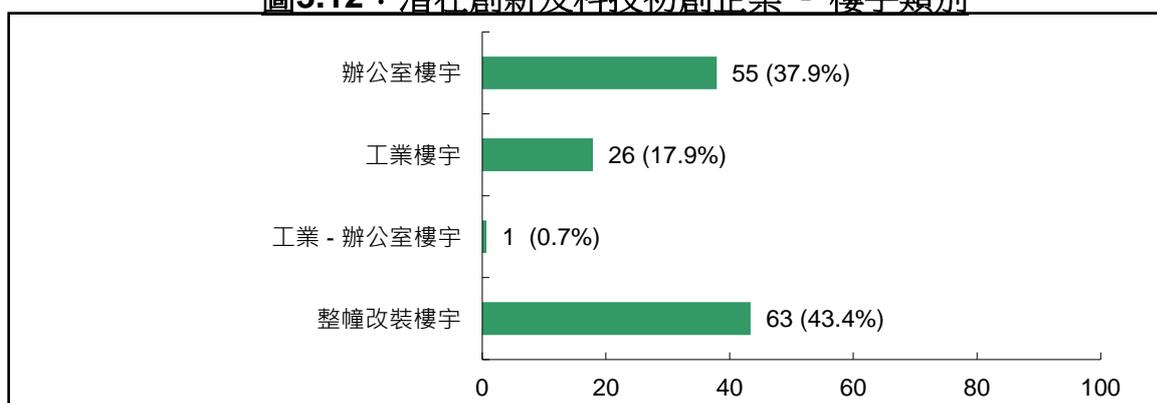
3C. 潛在創新及科技初創企業

為瞭解從事創新及科技初創企業的商业機構的概況，2023 年統計調查新增了一個特殊的行業組別「潛在創新及科技初創企業」¹¹作分析。這並非政府統計處機構單位記錄庫內明確界定的行業組別，而是為瞭解九龍東轉型為第二核心商業區時不斷演化的行業概況而特設。是項調查估算九龍東約有 145 間商業機構從事「潛在創新及科技初創企業」行業。對其主要觀察摘要如下：

3C.1 樓宇及地區資料

3C.1.1 在 145 間從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商业機構中，43.4%位於整幢改裝樓宇，37.9%位於辦公室樓宇，17.9%位於工業樓宇及 0.7%位於工業-辦公室樓宇。97.9%位於觀塘商貿區，而 2.1%位於九龍灣商貿區。(圖 3.12 及 3.13)

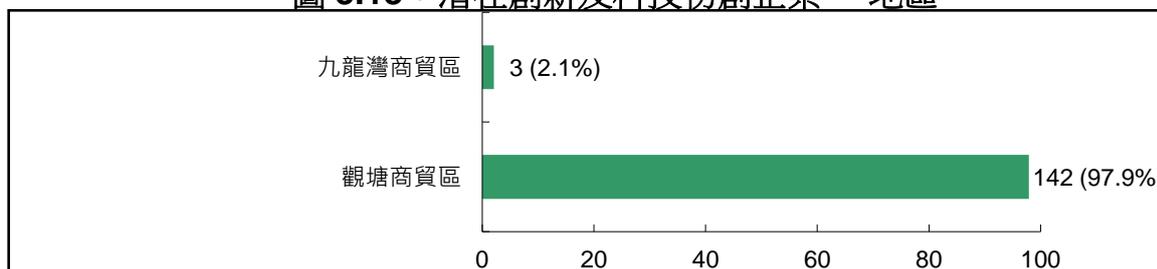
圖3.12：潛在創新及科技初創企業 - 樓宇類別



基數：所有從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商业機構(145)

參考：B_Type

圖 3.13：潛在創新及科技初創企業 - 地區



基數：所有從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商业機構(145)

參考：P_Area

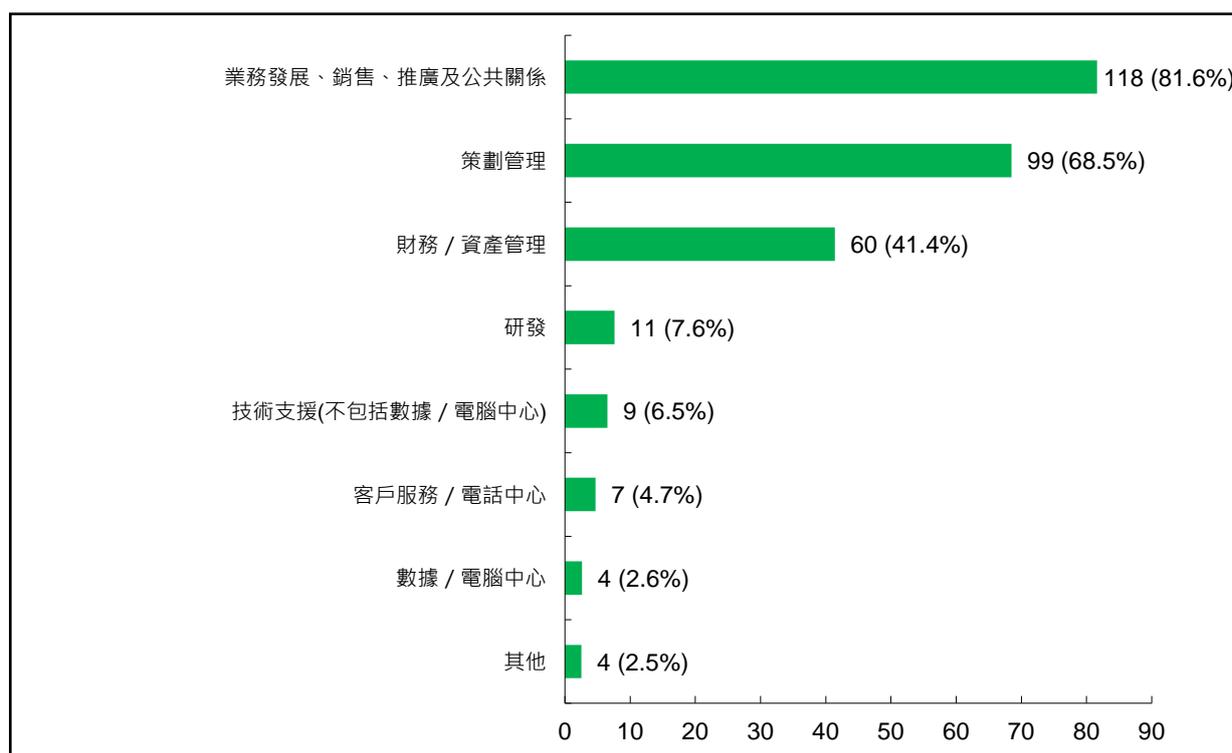
¹¹ 指從事「電訊服務及資訊科技服務」及「專業、科學及技術活動」行業而註冊地址位於共用工作空間的商业機構。

3C.2 機構特徵

最主要職能／業務

3C.2.1 為從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商業機構的三項主要職能／業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(81.6%)、「策劃管理」(68.5%)及「財務／資產管理」(41.4%)。(圖 3.14)

圖3.14：潛在創新及科技初創企業 - 現址的主要職能／業務



基數：所有從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商業機構(145)

註釋：可選擇多項答案

參考：A2

每月租金

3C.2.2 45.1%從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商業機構表示每月租金(不包括管理費)為港幣\$10,000 以下。5.1%表示每月租金為港幣\$10,000 至\$29,999，而 5.3%表示每月租金為港幣\$100,000 或以上。(表 3.3)

表 3.3 潛在創新及科技初創企業 – 現址的每月租金

	潛在創新及科技初創企業	
	機構數目	%
<HK\$5,000	31	27.1
HK\$5,000 – 9,999	20	18.1
HK\$10,000 – 29,999	6	5.1
HK\$30,000 – 49,999	4	3.7
HK\$50,000 – 69,999	4	3.5
HK\$70,000 – 99,999	2	2.0
HK\$100,000 – 149,999	-	-
HK\$150,000 – 199,999	1	0.9
≥ HK\$200,000	5	4.4
不便透露	40	35.2

基數：所有從事「潛在創新及科技初創企業」行業及租用現址的商業機構(113)
參考：A7b

3C.3 選擇現址的決定

在現址開業年期

3C.3.1 從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商業機構在現址開業的年期一般較短。16.6%從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商業機構在現址開業年期少於2年，42.2%為2年至少於5年，27.8%為5年至少於10年，而13.5%為10年或以上。

在九龍東設置工作地點的源由

3C.3.2 79.4%從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商業機構在現址開業至今或來自九龍東另一物業地址，17.5%搬遷／整合自非核心商業區，而3.1%搬遷／整合自傳統核心商業區。首三項選擇現址／在現址整合的原因為「租金平／樓價平／營運成本低」(75.3%)、「有合適單位／地方足夠應用」(52.4%)及「往本地交通服務(例如港鐵)方便／地點方便」(17.1%)。

3C.4 對現時所在地點的意見、未來的計劃及遷址的機會

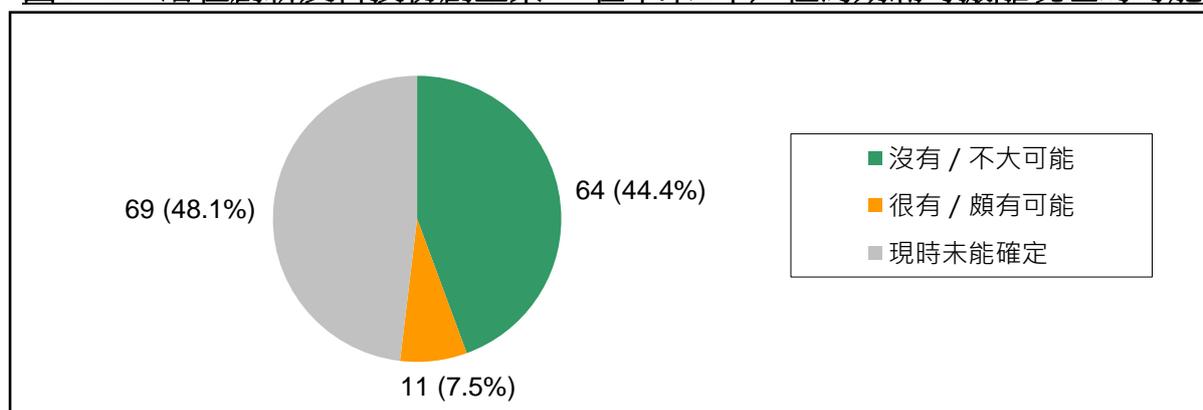
對現時所在地點的滿意程度

3C.4.1 總體而言，43.5%從事「潛在創新及科技初創企業」行業的商業機構對現時所在地點非常／頗滿意，而56.5%對現時所在地點持中立態度。當被問及各項影響選址因素的滿意程度時，超過60%機構對「九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)」(70.3%)及「是否鄰近商業輔助服務」(67.1%)表示非常／頗滿意。

在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性

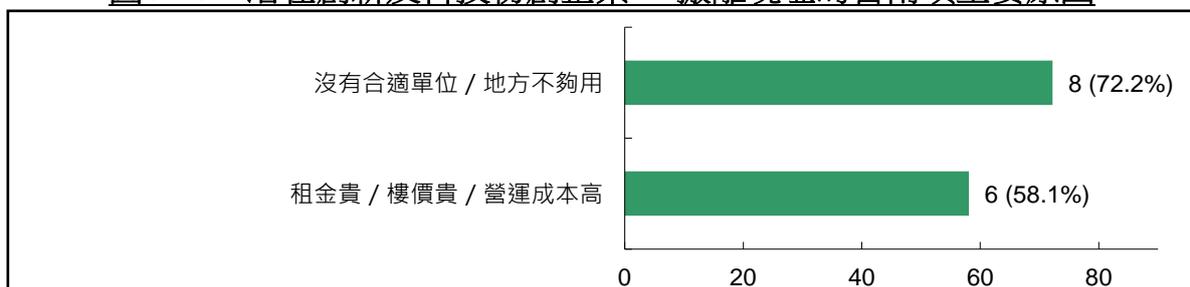
3C.4.2 在 144 間預計不會結業的商業機構中，44.4% 預計沒有／不大可能搬離現址。7.5% 表示他們很有／頗有可能離開，主要因為「沒有合適單位／地方不夠用」(72.2%) 及「租金貴／樓價貴／營運成本高」(58.1%)。(圖 3.15 及 3.16)

圖3.15：潛在創新及科技初創企業 - 在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性



基數：所有從事「潛在創新及科技初創企業」行業及預計在未來 5 年不會結業的商業機構(144)
參考：C4

圖3.16：潛在創新及科技初創企業 - 搬離現址的首兩項主要原因



基數：所有從事「潛在創新及科技初創企業」行業及預計在未來 5 年／租約期滿時很有／頗有可能搬離現址的商業機構(11)
註釋：可選擇多項答案
參考：C5a+b

如果將來遷址會選擇的地區

3C.4.3 在該些預計在未來 5 年不會結業的商業機構中，如果將來遷址，所有機構(100.0%)會考慮香港，當中 77.4% 只會考慮九龍東(觀塘／九龍灣)，1.8% 只會考慮非核心商業區，而 20.8% 表示會考慮多於一個地區。

2019 冠狀病毒病疫情後對辦公室空間需求的改變

3C.4.4 在 2019 冠狀病毒病疫情後有採納各種工作模式／工作空間安排的商業機構(107 間)中，所有(100%)表示對辦公室空間需求保持不變。

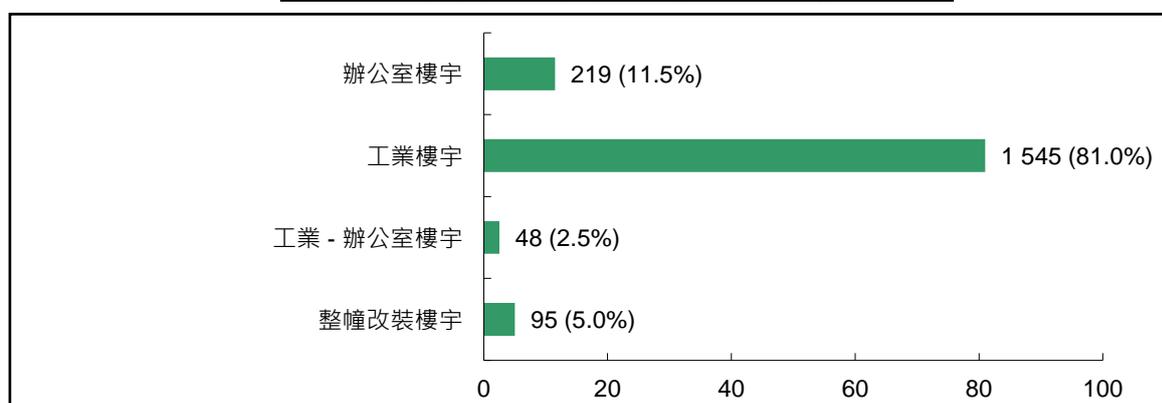
3D. 藝術、文化及創意用途

從事「藝術、文化及創意用途」的機構指從事「出版、傳播媒介、多媒體」或「創作、表演藝術活動及專門設計活動」行業的機構或其最主要職能／業務為「文化及創作工作室」的機構。是項調查估算約有 1 906 間商業機構從事藝術、文化及創意相關活動。對其主要觀察摘要如下：

3D.1 樓宇及地區資料

3D.1.1 在 1 906 間從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構中，81.0%位於工業樓宇，11.5%位於辦公室樓宇，5.0%位於整幢改裝樓宇及 2.5%位於工業-辦公室樓宇。71.9%位於觀塘商貿區，而 28.1%位於九龍灣商貿區。(圖 3.17 及 3.18)

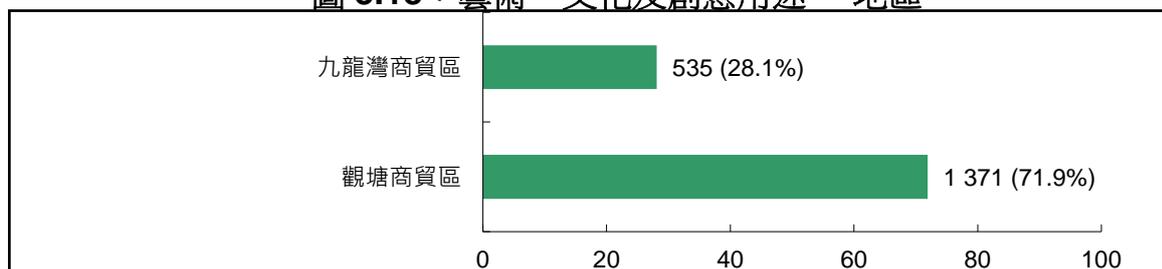
圖3.17：藝術、文化及創意用途 - 樓宇類別



基數：所有從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構(1 906)

參考：B_Type

圖 3.18：藝術、文化及創意用途 - 地區



基數：所有從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構(1 906)

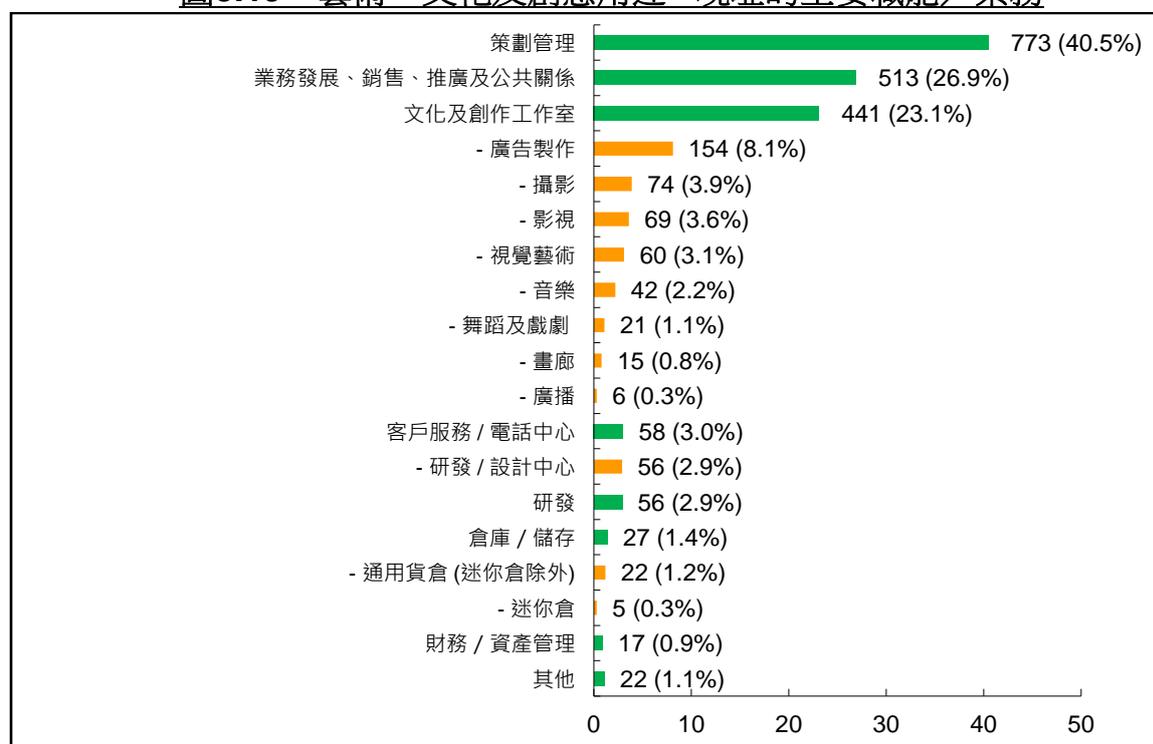
參考：P_Area

3D.2 機構特徵

最主要職能／業務

3D.2.1 40.5%從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構表示現址的最主要職能／業務為「策劃管理」，其次為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(26.9%)及「文化及創作工作室」(23.1%)。該些最主要職能／業務為「文化及創作工作室」的商業機構，其主要詳細職能／業務為廣告製作(8.1%)，攝影(3.9%)、影視(3.6%)及視覺藝術(3.1%)。(圖3.19)

圖3.19：藝術、文化及創意用途- 現址的主要職能／業務



基數：所有從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構(1 906)

參考：A2

內部樓面面積

3D.2.2 至於現址的內部樓面面積，35.1%的機構表示內部樓面面積為500平方尺以下，28.8%為500至999平方尺，28.0%為1000至2999平方尺，而7.6%為3000平方尺或以上。現址的內部樓面面積的平均數及中位數分別為1129平方尺及700平方尺。

每月租金

3D.2.3 25.4%表示每月租金(不包括管理費)為港幣\$10,000以下。49.0%表示每月租金為港幣\$10,000至\$29,999，而1.5%表示每月租金為港幣\$100,000或以上。(表3.4)

表 3.4 藝術、文化及創意用途 - 現址的每月租金

	藝術、文化及創意用途	
	機構數目	%
<HK\$5,000	205	12.3
HK\$5,000 – 9,999	218	13.1
HK\$10,000 – 29,999	816	49.0
HK\$30,000 – 49,999	125	7.5
HK\$50,000 – 69,999	39	2.4
HK\$70,000 – 99,999	25	1.5
HK\$100,000 – 149,999	9	0.5
HK\$150,000 – 199,999	3	0.2
≥ HK\$200,000	14	0.8
不便透露	211	12.7

基數：所有從事「藝術、文化及創意用途」及租用現址的商業機構(1 664)
參考：A7b

3D.3 選擇現址的決定

在現址開業年期

3D.3.1 從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構一般在現址開業年期少於 5 年。8.0%從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構在現址開業年期少於 2 年，44.2%為 2 年至少於 5 年，28.5%為 5 年至少於 10 年，而 19.3%為 10 年或以上。

在九龍東設置工作地點的源由

3D.3.2 76.5%在現址開業至今或來自九龍東另一物業地址，14.5%搬遷／整合自非核心商業區，而 9.0%搬遷／整合自傳統核心商業區。首三項選擇現址／在現址整合的原因為「租金平／樓價平／營運成本低」(60.8%)、「有合適單位／地方足夠應用」(58.1%)及「往本地交通服務(例如港鐵)方便／地點方便」(31.1%)。

3D.4 對現時所在地點的意見、未來的計劃及遷址的機會

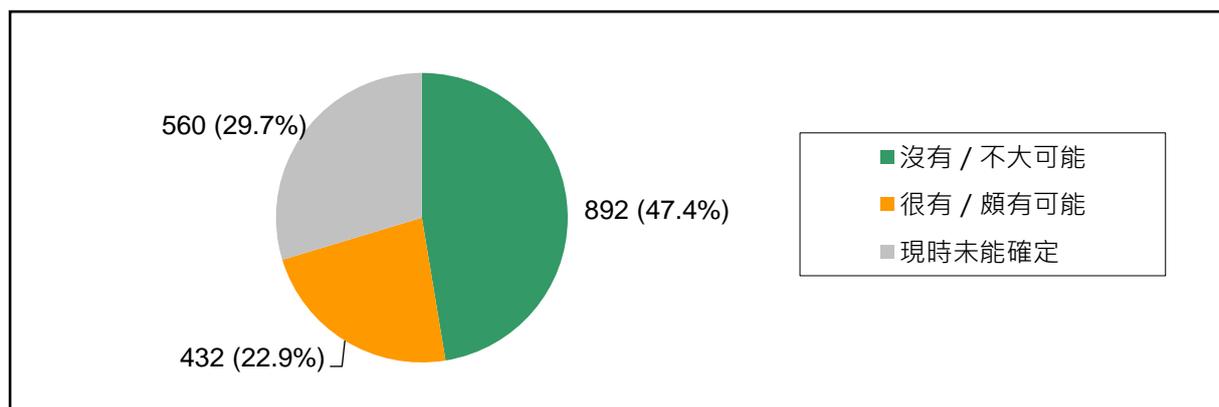
對現時所在地點的滿意程度

3D.4.1 總體而言，61.9%從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構對現時所在地點非常／頗滿意，而 36.7%對現時所在地點持中立態度。只有 1.4%表示非常／頗不滿意。當被問及各項影響選址因素的滿意程度時，超過 50%機構對「往本地交通服務的方便程度」(69.3%)、「是否鄰近商業輔助服務」(60.2%)、「租金／樓價」(57.6%)、「九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)」(56.5%)、「零售店鋪及食肆的選擇」(56.3%)及「整體營運成本」(53.8%)表示非常／頗滿意。

在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性

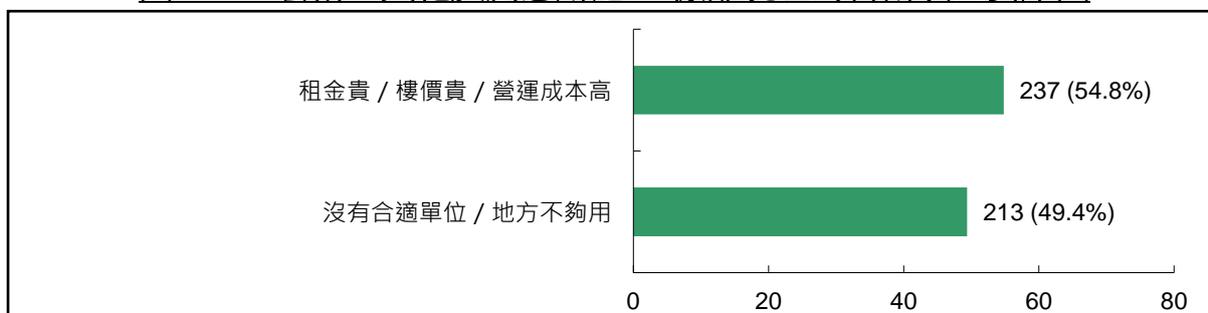
3D.4.2 在 1 884 間預計不會結業的商業機構中，47.4%預計沒有／不大可能在未來 5 年／租約期滿時搬離現址。22.9%表示他們很有／頗有可能搬離，主要因為「租金貴／樓價貴／營運成本高」(54.8%)及「沒有合適單位／地方不夠用」(49.4%)。(圖 3.20 及 3.21)

圖3.20：藝術、文化及創意用途 - 在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性



基數：所有從事「藝術、文化及創意用途」及預計在未來 5 年不會結業的商業機構(1 884)
參考：C4

圖3.21：藝術、文化及創意用途 - 搬離現址的首兩項主要原因



基數：從事「藝術、文化及創意用途」及預計在未來 5 年／租約期滿時很有／頗有可能搬離現址的商業機構(432)
註釋：可選擇多項答案
參考：C5a+b

如果將來遷址會選擇的地區

3D.4.3 在該些預計在未來 5 年不會結業的商業機構中，如果將來遷址，98.9%會考慮香港，當中 75.9%只會考慮九龍東，5.5%只會考慮非核心商業區，3.6%只會考慮傳統核心商業區，而 13.8%表示會考慮多於一個地區。

2019 冠狀病毒病疫情後對辦公室空間需求的改變

3D.4.4 在 2019 冠狀病毒病疫情後有採納各種工作模式／工作空間安排的商業機構 (1 059 間)中，98.6%的機構表示辦公室空間需求保持不變，而 1.2%表示減少及 0.1%表示增加。

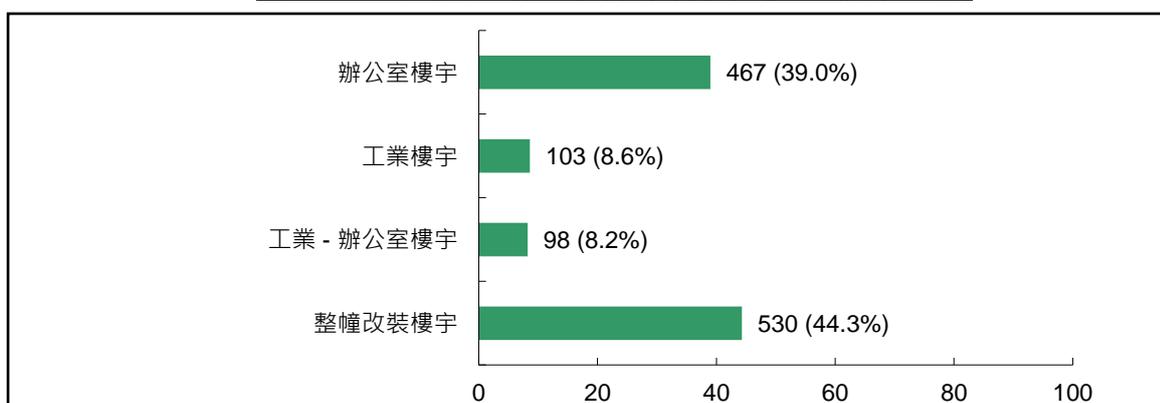
3E. 共用工作空間或商務中心

根據調查期間觀察，估計有 1 198 間商業機構位於共用工作空間或商務中心¹²。識別共用工作空間或商務中心的主要標準包括(i)設有營運商的接待處，為單位內的多個商業機構提供服務；或(ii)有跡象顯示商業機構正在營運共用工作空間／商業中心，並進一步透過案頭研究及／或向共用工作空間／商業中心的營運商核實。主要觀察摘要如下：

3E.1 樓宇及地區資料

3E.1.1 在 1 198 間位於共用工作空間或商務中心的商業機構中，44.3%位於整幢改裝樓宇，39.0%位於辦公室樓宇，8.6%位於工業樓宇，而 8.2%位於工業-辦公室樓宇。絕大部分(93.1%)位於觀塘商貿區，而只有 6.9%位於九龍灣商貿區。(圖 3.22 及 3.23)

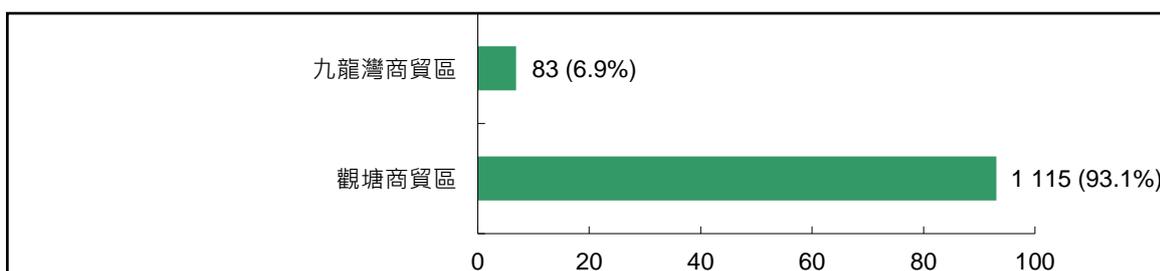
圖 3.22：共用工作空間或商務中心 - 樓宇類別



基數：所有位於共用工作空間或商務中心的商業機構(1 198)

參考：B_Type

圖 3.23：共用工作空間或商務中心 - 地區



基數：所有位於共用工作空間或商務中心的商業機構(1 198)

參考：P_Area

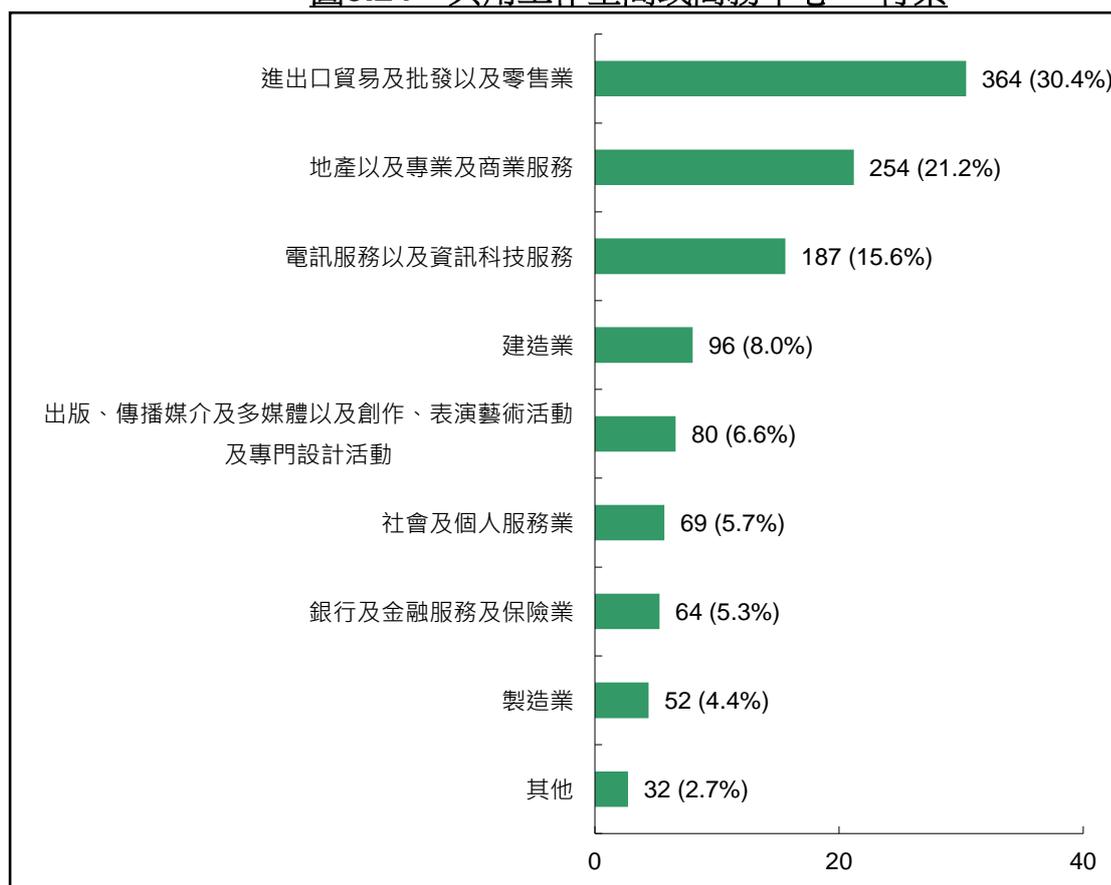
¹² 只有小部分(少於10%)同時識別為「潛在創新及科技初創企業」行業組別。

3E.2 機構特徵

行業

3E.2.1 就行業而言，30.4%的機構從事「進出口貿易及批發以及零售業」，其次為「地產以及專業及商業服務」(21.2%)及「電訊服務以及資訊科技服務」(15.6%)。(圖 3.24)

圖3.24：共用工作空間或商務中心 - 行業



基數：所有位於共用工作空間或商務中心的商業機構(1 198)

參考：A1

每月租金

3E.2.2 81.7%表示每月租金(不包括管理費)為港幣\$10,000 以下。7.2%表示每月租金為港幣\$10,000 至\$49 999，而 1.0%表示每月租金為港幣\$50,000 或以上。(表 3.5)

表 3.5 共用工作空間或商務中心 - 現址的每月租金

	共用工作空間或商務中心	
	機構數目	%
<HK\$5,000	655	66.4
HK\$5,000 – 9,999	151	15.3
HK\$10,000 – 29,999	63	6.4
HK\$30,000 – 49,999	8	0.8
HK\$50,000 – 69,999	5	0.5
HK\$70,000 – 99,999	-	-
HK\$100 000 – 149 999	2	0.2
HK\$150,000 – 199,999	1	0.1
≥ HK\$200,000	1	0.1
不便透露	100	10.2

基數：位於共用工作空間或商務中心及租用現址的商業機構(987)
參考：A7b

3E.3 選擇現址的決定

在現址開業年期

3E.3.1 11.2%位於共用工作空間或商務中心的商業機構在現址開業的年期為少於 2 年，48.0%為 2 年至少於 5 年，26.5%為 5 年至少於 10 年，只有 14.2%的商業機構開業 10 年或以上。

在九龍東設置工作地點的源由

3E.3.2 81.2%在九龍東現址開業至今或來自九龍東另一地址，14.1%搬遷／整合自傳統核心商業區，而 4.5%搬遷／整合自非核心商業區。首三項選擇現址／在現址整合的原因為「租金平／樓價平／營運成本低」(80.9%)、「有合適單位／地方足夠應用」(36.5%)及「往本地交通服務(例如港鐵)方便／地點方便」(13.1%)。

3E.4 對現時所在地點的意見、未來的計劃及遷址的機會

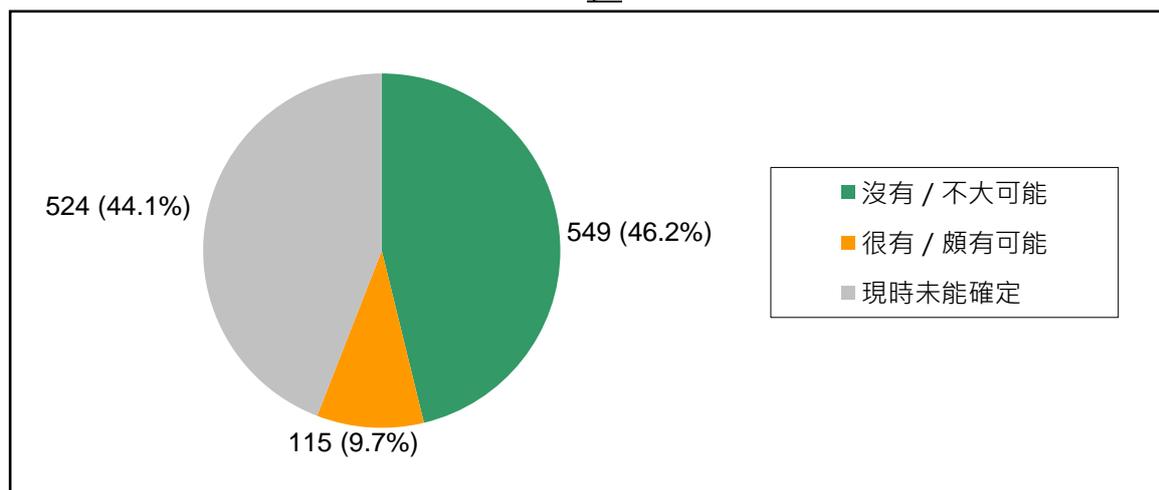
對現時所在地點的滿意程度

3E.4.1 總體而言，55.7%位於共用工作空間或商務中心的商業機構對現時所在地點非常／頗滿意，而 43.3%對現時所在地點持中立態度。只有 0.9%表示非常／頗不滿意。當被問及各項影響選址因素的滿意程度時，超過 50%商業機構對「九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)」(66.2%)、「是否鄰近商業輔助服務」(61.6%)、「租金／樓價」(61.5%)及「往本地交通服務的方便程度」(59.6%)非常／頗滿意。

在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性

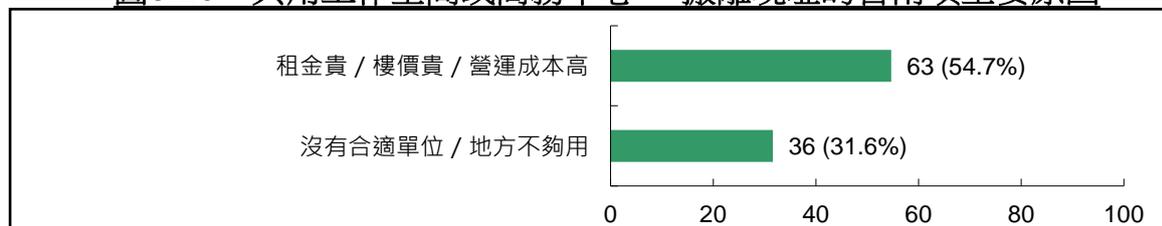
3E.4.2 在 1 188 間預計不會結業的商業機構中，46.2% 預計沒有／不大可能搬離現址。9.7% 表示他們很有／頗有可能搬離，主要因為「租金貴／樓價貴／營運成本高」(54.7%) 及「沒有合適單位／地方不夠用」(31.6%)。(圖 3.25 及 3.26)

圖3.25：共用工作空間或商務中心 - 在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性



基數：所有位於共用工作空間或商務中心及預計在未來 5 年不會結業的商業機構(1 188)
參考：C4

圖3.26：共用工作空間或商務中心 - 搬離現址的首兩項主要原因



基數：位於共用工作空間或商務中心及預計在未來 5 年／租約期滿時很有／頗有可能搬離現址的商業機構(115)
註釋：可選擇多項答案
參考：C5a+b

如果將來遷址會選擇的地區

3E.4.3 在該些預計在未來 5 年不會結業的商業機構中，如果將來遷址，99.4% 會考慮香港，當中 87.1% 只會考慮九龍東，3.6% 只會考慮非核心商業區，1.1% 只會考慮傳統核心商業區，而 7.5% 會考慮多於一個地區。

2019 冠狀病毒病疫情後對辦公室空間需求的改變

3E.4.4 在 2019 冠狀病毒病疫情後有採納各種工作模式／工作空間安排的商業機構 (842 間) 中，98.6% 機構表示辦公室空間需求保持不變，而 1.4% 表示減少。

3F. 整幢改裝樓宇

作為自 2018 年統計調查以作分析的樓宇類別，「整幢改裝樓宇」是指自 2010 年起以活化整體舊有工業樓宇的政策措施實施後已完成整幢改裝工程的樓宇。此樓宇類別內商業機構的主要機構特徵、機構對現時所在樓宇的意見及未來計劃以及疫情後的辦公室空間需求摘要如下：

3F.1 機構特徵

3F.1.1 估計位於整幢改裝樓宇內的商業機構一共有 1 748 間。他們絕大多數(91.4%)位於觀塘商貿區。

3F.1.2 在位於整幢改裝樓宇的商業機構中，約有 40%在現址開業 2 年至少於 5 年。與其他樓宇類別比較，有較高百分比(13.9%)的商業機構表示在現址開業少於 2 年(表 3.6)。與工業樓宇及工業-辦公室樓宇相類似，72.9%位於整幢改裝樓宇的商業機構是由九龍東的另一地址搬遷到現址(表 3.7)。然而，與位於工業樓宇的商業機構不同，位於整幢改裝樓宇的商業機構有較高百分比(51.9%)是由辦公室樓宇搬遷到現址(表 3.8)。

表 3.6 整幢改裝樓宇 - 在現址開業年期 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	
< 2 年	1 704	8.4	111	9.0	680	9.6	630	10.5	50	4.8	243	13.9	2 738	9.0
2 年至少於 5 年	6 923	34.0	400	32.4	2 643	37.4	2 197	36.5	446	43.1	713	40.8	10 679	35.2
5 年至少於 10 年	4 959	24.4	335	27.2	1 891	26.8	1 603	26.6	288	27.9	492	28.1	7 677	25.3
10 年或以上	6 747	33.2	388	31.4	1 847	26.2	1 597	26.5	250	24.2	301	17.2	9 283	30.6
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0

基數：所有商業機構
參考：B1

表 3.7 整幢改裝樓宇 - 原址的所在地 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
九龍東	9 499	73.6	603	72.2	2 956	56.2	2 548	55.4	408	61.6	817	72.9	13 875	69.0
觀塘 / 九龍灣	9 442	73.2	603	72.2	2 949	56.0	2 541	55.2	408	61.6	814	72.6	13 808	68.6
啟德	57	0.4	-	-	7	0.1	7	0.1	-	-	3	0.3	67	0.3
由非核心商業區	2 407	18.7	136	16.3	893	17.0	790	17.2	103	15.5	201	17.9	3 637	18.1
北角 / 鯪魚	487	3.8	61	7.3	293	5.6	254	5.5	39	5.8	28	2.5	868	4.3
油麻地 / 旺角 (不包括西九龍)	455	3.5	17	2.1	181	3.4	174	3.8	7	1.0	33	2.9	686	3.4
九龍城	150	1.2	26	3.1	78	1.5	73	1.6	5	0.7	36	3.2	290	1.4
荔枝角	216	1.7	6	0.7	40	0.8	39	0.9	1	0.2	6	0.6	269	1.3
葵青	219	1.7	6	0.8	28	0.5	16	0.3	12	1.9	10	0.9	264	1.3
沙田	125	1.0	7	0.8	67	1.3	67	1.5	-	-	15	1.3	214	1.1
新蒲崗	148	1.2	6	0.8	34	0.6	23	0.5	11	1.7	18	1.6	207	1.0
荃灣	114	0.9	-	-	52	1.0	44	0.9	8	1.2	14	1.2	179	0.9
西貢	97	0.8	2	0.2	19	0.4	16	0.3	3	0.4	20	1.7	137	0.7
深水埗	84	0.7	3	0.4	42	0.8	37	0.8	4	0.7	3	0.3	132	0.7
南區	82	0.6	-	-	27	0.5	15	0.3	12	1.9	3	0.3	112	0.6
屯門	53	0.4	-	-	10	0.2	10	0.2	-	-	-	-	63	0.3
北區	45	0.4	1	0.1	4	0.1	4	0.1	-	-	3	0.3	54	0.3
黃大仙	43	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	0.2
元朗	30	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	4	0.4	34	0.2
西區	21	0.2	-	-	9	0.2	9	0.2	-	-	2	0.2	32	0.2
大埔	19	0.1	-	-	9	0.2	9	0.2	-	-	1	0.1	29	0.1
離島	13	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	0.1
西九龍(例:九龍港鐵站)	6	*	-	-	1	*	1	*	-	-	4	0.4	11	0.1
基數	12 900	100.0	835	100.0	5 264	100.0	4 602	100.0	663	100.0	1 122	100.0	20 121	100.0

基數：由另一地址搬遷／整合至現址的商業機構
*少於 0.05%
參考：B3

表 3.7 整幢改裝樓宇 - 原址的所在地 - 按樓宇類別劃分(續)

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%		
傳統核心商業區	966	7.5	93	11.1	1 404	26.7	1 258	27.3	146	22.1	100	8.9	2 564	12.7
尖沙咀	281	2.2	40	4.8	523	9.9	490	10.6	34	5.1	21	1.9	866	4.3
灣仔	295	2.3	24	2.8	356	6.8	304	6.6	51	7.8	49	4.3	723	3.6
銅鑼灣	83	0.6	3	0.3	274	5.2	257	5.6	17	2.6	8	0.8	368	1.8
上環	146	1.1	9	1.0	130	2.5	104	2.3	26	3.9	19	1.7	304	1.5
中環	144	1.1	16	1.9	88	1.7	78	1.7	10	1.5	3	0.3	251	1.2
金鐘	17	0.1	2	0.2	33	0.6	25	0.5	8	1.3	-	-	52	0.3
香港以外	27	0.2	3	0.4	11	0.2	6	0.1	6	0.8	3	0.3	45	0.2
基數	12 900	100.0	835	100.0	5 264	100.0	4 602	100.0	663	100.0	1 122	100.0	20 121	100.0

基數：由香港另一地址搬遷／整合現址的商業機構
*少於 0.05%
參考：B3

表 3.8 整幢改裝樓宇 - 由香港另一地址搬遷／整合現址的類別 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%		
工業樓宇	8 559	66.5	88	10.5	337	6.4	265	5.8	72	11.0	218	19.5	9 201	45.8
辦公室樓宇	2 472	19.2	436	52.4	4 529	86.2	3 971	86.4	558	84.9	581	51.9	8 017	39.9
工業-辦公室樓宇	1 400	10.9	301	36.2	330	6.3	303	6.6	27	4.1	293	26.2	2 323	11.6
商店	312	2.4	2	0.2	43	0.8	43	0.9	-	-	6	0.5	362	1.8
住宅樓宇	84	0.7	-	-	12	0.2	12	0.3	-	-	11	1.0	108	0.5
不確定	40	0.3	6	0.7	3	*	3	0.1	-	-	6	0.6	54	0.3
非結構性建築物(如木屋、石屋、鐵皮屋等)	6	*	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0.3	9	*
基數	12 872	100.0	832	100.0	5 253	100.0	4 596	100.0	657	100.0	1 118	100.0	20 075	100.0

基數：由香港另一地址搬遷／整合現址的商業機構
註釋：*少於 0.05%
參考：B4

3F.2 對現時所在樓宇的意見及未來計劃

3F.2.1 從位於整幢改裝樓宇的商業機構的期望，可見此類樓宇不失為工業樓宇與甲級寫字樓之間的選擇(表 3.9)。就各項影響選擇樓宇因素的重要程度，對比工業樓宇，有較高百分比位於整幢改裝樓宇的商業機構認為「是否尊貴／優越」、「環保設計」及「有否配套設施在同一座大廈」重要，程度與位於甲級寫字樓的商業機構相似。

表 3.9 整幢改裝樓宇 - 影響選擇樓宇的因素的重要程度 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別												整體	
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇			
					總數		甲級		乙級					
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
<u>租金/樓價</u>														
非常/頗重要	17 533	86.2	1 095	88.7	6 017	85.2	5 129	85.1	887	85.8	1 554	88.9	26 199	86.2
一般	2 545	12.5	126	10.2	883	12.5	774	12.8	109	10.5	183	10.5	3 738	12.3
頗/完全不重要	254	1.2	13	1.1	162	2.3	124	2.1	37	3.6	12	0.7	441	1.5
<u>地方是否足夠應用</u>														
非常/頗重要	17 366	85.4	1 067	86.4	5 680	80.4	4 966	82.4	713	69.0	1 486	85.0	25 599	84.3
一般	2 785	13.7	157	12.8	1 274	18.0	971	16.1	303	29.3	239	13.7	4 456	14.7
頗/完全不重要	181	0.9	10	0.8	107	1.5	90	1.5	17	1.7	23	1.3	322	1.1
<u>尊貴/優越</u>														
非常/頗重要	6 286	30.9	600	48.6	4 241	60.1	3 658	60.7	583	56.4	1 106	63.3	12 233	40.3
一般	10 253	50.4	585	47.3	2 412	34.2	1 982	32.9	430	41.6	477	27.3	13 726	45.2
頗/完全不重要	3 794	18.7	50	4.1	409	5.8	388	6.4	21	2.1	165	9.4	4 418	14.5
<u>樓宇設備、質素及管理</u>														
非常/頗重要	14 255	70.1	944	76.4	5 192	73.5	4 406	73.1	786	76.1	1 193	68.2	21 584	71.1
一般	5 381	26.5	268	21.7	1 648	23.3	1 424	23.6	224	21.7	500	28.6	7 796	25.7
頗/完全不重要	696	3.4	23	1.9	222	3.1	199	3.3	23	2.2	56	3.2	997	3.3
<u>停車場/泊車位</u>														
非常/頗重要	9 419	46.3	649	52.6	3 836	54.3	3 226	53.5	610	59.0	902	51.6	14 807	48.7
一般	8 198	40.3	522	42.3	2 607	36.9	2 267	37.6	339	32.8	634	36.3	11 961	39.4
頗/完全不重要	2 715	13.4	64	5.2	618	8.8	534	8.9	84	8.1	212	12.1	3 609	11.9
<u>環保設計</u>														
非常/頗重要	6 908	34.0	580	46.9	3 744	53.0	3 176	52.7	568	55.0	932	53.3	12 164	40.0
一般	10 617	52.2	566	45.8	2 652	37.6	2 284	37.9	368	35.6	617	35.3	14 451	47.6
頗/完全不重要	2 808	13.8	89	7.2	665	9.4	568	9.4	97	9.4	200	11.4	3 763	12.4
<u>資訊科技設施</u>														
非常/頗重要	9 884	48.6	647	52.4	3 992	56.5	3 454	57.3	537	52.0	913	52.2	15 436	50.8
一般	8 379	41.2	489	39.6	2 619	37.1	2 230	37.0	389	37.6	640	36.6	12 128	39.9
頗/完全不重要	2 069	10.2	98	7.9	450	6.4	343	5.7	108	10.4	196	11.2	2 813	9.3
<u>有否配套設施在同一座大廈</u>														
非常/頗重要	8 391	41.3	556	45.0	4 038	57.2	3 436	57.0	602	58.2	944	54.0	13 928	45.9
一般	9 653	47.5	592	47.9	2 414	34.2	2 084	34.6	331	32.0	678	38.8	13 338	43.9
頗/完全不重要	2 289	11.3	87	7.1	609	8.6	508	8.4	101	9.8	126	7.2	3 111	10.2
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0
基數：所有商業機構 參考：C2ai-viii														

3F.2.2 然而，對比辦公室樓宇，亦有較高百分比位於整幢改裝樓宇的商業機構認為「租金／樓價」重要。此外，位於整幢改裝樓宇的商業機構的平均內部樓面面積相對較小(1 155 平方尺)(表 3.10)。

表 3.10 整幢改裝樓宇 - 現址的內部樓面面積 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別													
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇		整體	
					總數		甲級		乙級					
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%		
< 100 平方尺	1 142	5.6	121	9.8	2 192	31.0	2 016	33.4	176	17.0	554	31.7	4 008	13.2
100 – 199 平方尺	1 947	9.6	114	9.2	646	9.2	556	9.2	90	8.7	152	8.7	2 858	9.4
200 – 249 平方尺	1 141	5.6	82	6.7	287	4.1	243	4.0	44	4.3	52	3.0	1 563	5.1
250 – 499 平方尺	2 414	11.9	74	6.0	525	7.4	426	7.1	99	9.6	225	12.9	3 237	10.7
500 – 999 平方尺	5 040	24.8	242	19.6	731	10.4	578	9.6	153	14.8	290	16.6	6 304	20.8
1 000 – 2 999 平方尺	6 457	31.8	416	33.7	1 755	24.9	1 368	22.7	387	37.5	282	16.1	8 911	29.3
3 000 – 4 999 平方尺	1 240	6.1	110	8.9	410	5.8	347	5.8	63	6.1	97	5.5	1 857	6.1
5 000 – 9 999 平方尺	537	2.6	63	5.1	264	3.7	248	4.1	16	1.5	67	3.8	930	3.1
≥ 10 000 平方尺	403	2.0	12	1.0	243	3.4	237	3.9	6	0.5	30	1.7	688	2.3
不便透露	11	0.1	-	-	9	0.1	9	0.1	-	-	-	-	20	0.1
平均數(平方尺)	1 400		1 689		1 597		1 684		1 096		1 155		1 443	
中位數(平方尺)	720		850		400		300		875		333		700	
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0

基數：所有商業機構
參考：A4

3F.2.3 考慮到上述特點(即改裝工程在近年完成、大樓面面積)及位於整幢改裝樓宇的商業機構的期望(即租金／樓價較低、較佳樓宇設施、樓宇質素及管理、尊貴及具備配套設施在同一座大廈)，或許能夠解釋其行業構成和主要職能／業務與那些在乙級寫字樓的異同：

- 兩種樓宇類別均有較高百分比的商業機構從事「地產以及專業及商業服務」，但整幢改裝樓宇亦有較高百分比的商業機構從事「建造業」、「出版、傳播媒介、多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動」及「社會及個人服務」。(表 3.11)

表 3.11 整幢改裝樓宇 - 主要從事的行業 - 按樓宇類別

	樓宇類別												整體	
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇			
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%		
製造業	2 775	13.6	90	7.3	389	5.5	321	5.3	68	6.6	59	3.4	3 313	10.9
建造業	1 785	8.8	85	6.9	274	3.9	250	4.1	23	2.3	116	6.6	2 259	7.4
進出口貿易及批發以及零售業	7 644	37.6	529	42.8	1 839	26.0	1 501	24.9	338	32.7	611	35.0	10 623	35.0
飲食及酒店業	149	0.7	7	0.5	33	0.5	24	0.4	10	0.9	19	1.1	207	0.7
運輸、倉庫及物流業	781	3.8	33	2.7	240	3.4	191	3.2	49	4.8	60	3.4	1 114	3.7
電訊服務以及資訊科技服務	1 007	5.0	156	12.6	510	7.2	383	6.4	126	12.2	198	11.3	1 871	6.2
銀行及金融服務以及保險業	531	2.6	44	3.6	2 182	30.9	2 075	34.4	106	10.3	71	4.1	2 827	9.3
• 在合作的保險公司設立辦事處/工作站的保險代理	-	-	-	-	1 480	21.0	1 480	24.6	-	-	-	-	1 480	4.9
• 銀行及金融服務以及保險業(撇除保險代理)	531	2.6	44	3.6	702	9.9	595	9.9	106	10.3	71	4.1	1 347	4.4
地產以及專業及商業服務	2 660	13.1	170	13.8	1 097	15.5	874	14.5	223	21.6	365	20.9	4 293	14.1
出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動	1 418	7.0	44	3.6	206	2.9	166	2.8	40	3.9	92	5.3	1 761	5.8
醫療保健服務及自然科學研究及發展	207	1.0	26	2.1	54	0.8	50	0.8	3	0.3	18	1.1	305	1.0
社會及個人服務	1 324	6.5	48	3.9	228	3.2	182	3.0	46	4.5	139	7.9	1 739	5.7
廢棄物管理	53	0.3	2	0.1	9	0.1	9	0.1	-	-	-	-	64	0.2
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0

基數：所有商業機構
參考：A1

- 兩種樓宇類別均有較高百分比的商業機構的主要職能／業務為「採購」，但整幢改裝樓宇亦有較高百分比的商業機構的主要職能／業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」及「客戶服務／電話中心」。(表 3.12)

表 3.12 整幢改裝樓宇 - 現址的主要職能／業務 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別												整體	
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇			
	機構數目	%	機構數目	%	總數		甲級		乙級		機構數目	%	機構數目	%
業務發展、銷售、推廣及公共關係	13 318	65.5	934	75.6	5 162	73.1	4 463	74.0	699	67.6	1 429	81.8	20 844	68.6
策劃管理	11 868	58.4	661	53.5	3 561	50.4	2 950	48.9	611	59.1	1 079	61.7	17 169	56.5
財務／資產管理	5 783	28.4	235	19.0	2 929	41.5	2 496	41.4	433	41.9	732	41.9	9 680	31.9
客戶服務／電話中心	3 035	14.9	120	9.7	813	11.5	747	12.4	67	6.4	168	9.6	4 136	13.6
倉庫／儲存	3 837	18.9	24	1.9	49	0.7	47	0.8	2	0.1	46	2.6	3 955	13.0
人力資源管理	1 268	6.2	56	4.5	402	5.7	266	4.4	136	13.2	118	6.7	1 844	6.1
採購	829	4.1	61	4.9	256	3.6	193	3.2	63	6.1	103	5.9	1 249	4.1
工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)	1 169	5.8	1	0.1	6	0.1	6	0.1	-	-	-	-	1 176	3.9
陳列室	680	3.3	16	1.3	69	1.0	41	0.7	28	2.7	28	1.6	793	2.6
文化及創作工作室	673	3.3	7	0.6	53	0.7	48	0.8	5	0.5	20	1.2	753	2.5
運輸	282	1.4	24	2.0	98	1.4	88	1.5	10	0.9	24	1.4	428	1.4
培訓／教育中心	283	1.4	1	0.1	82	1.2	61	1.0	21	2.0	50	2.9	416	1.4
研發	239	1.2	31	2.5	83	1.2	68	1.1	15	1.5	29	1.7	383	1.3
技術支援(不包括數據／電腦中心)	156	0.8	48	3.9	135	1.9	112	1.9	23	2.2	26	1.5	365	1.2
數據／電腦中心	140	0.7	12	1.0	31	0.4	23	0.4	8	0.8	15	0.9	198	0.7
基數	20 332		1 235		7 061		6 028		1 034		1 748		30 377	

基數：所有商業機構
 註釋：可選擇多項答案
 參考：A2

3F.2.4 對比其他樓宇類別，位於整幢改裝樓宇的商業機構有較高百分比對「租金／樓價」、「樓宇設備、質素及管理」、「是否尊貴／優越」、「停車場／泊車位」、「環保設計」、「資訊科技設施」及「有否配套設施在同一座大廈」表示非常／頗滿意。(表 3.13)

表 3.13 整幢改裝樓宇 - 對現時所在樓宇各項因素的滿意程度 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別										整體			
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇								整幢改裝樓宇	
	機構 數目	%	機構 數目	%	總數 機構 數目	%	甲級 機構 數目	%	乙級 機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
租金／樓價														
非常／頗滿意	10 653	52.4	640	51.9	3 772	53.4	3 205	53.2	567	54.8	999	57.1	16 064	52.9
一般	7 798	38.4	532	43.1	2 966	42.0	2 584	42.9	382	36.9	611	34.9	11 907	39.2
非常／頗不滿意	1 882	9.3	62	5.0	323	4.6	238	3.9	85	8.2	139	8.0	2 406	7.9
地方是否足夠應用														
非常／頗滿意	13 204	64.9	730	59.1	4 245	60.1	3 690	61.2	555	53.7	1 022	58.5	19 201	63.2
一般	5 871	28.9	450	36.4	2 615	37.0	2 203	36.5	413	39.9	504	28.8	9 440	31.1
非常／頗不滿意	1 258	6.2	55	4.4	201	2.8	135	2.2	66	6.3	222	12.7	1 736	5.7
尊貴／優越														
非常／頗滿意	4 724	23.2	393	31.8	3 170	44.9	2 715	45.0	454	44.0	827	47.3	9 113	30.0
一般	12 548	61.7	688	55.7	3 577	50.7	3 067	50.9	510	49.3	705	40.3	17 518	57.7
非常／頗不滿意	3 061	15.1	154	12.5	315	4.5	245	4.1	69	6.7	216	12.4	3 746	12.3
樓宇設備、質素及管理														
非常／頗滿意	6 774	33.3	543	44.0	3 491	49.4	3 057	50.7	434	42.0	943	53.9	11 750	38.7
一般	9 804	48.2	572	46.3	3 174	44.9	2 651	44.0	523	50.6	591	33.8	14 141	46.6
非常／頗不滿意	3 755	18.5	120	9.7	397	5.6	320	5.3	77	7.4	214	12.3	4 486	14.8
停車場／泊車位														
非常／頗滿意	4 758	23.4	527	42.7	2 586	36.6	2 258	37.5	328	31.8	765	43.7	8 636	28.4
一般	10 572	52.0	591	47.8	3 599	51.0	3 058	50.7	541	52.4	679	38.9	15 442	50.8
非常／頗不滿意	5 002	24.6	117	9.5	876	12.4	712	11.8	164	15.9	304	17.4	6 299	20.7
環保設計														
非常／頗滿意	3 403	16.7	311	25.2	2 291	32.4	1 870	31.0	422	40.8	690	39.5	6 695	22.0
一般	12 761	62.8	660	53.4	4 183	59.2	3 702	61.4	480	46.5	819	46.9	18 423	60.6
非常／頗不滿意	4 168	20.5	264	21.4	588	8.3	456	7.6	132	12.7	239	13.7	5 259	17.3
資訊科技設施														
非常／頗滿意	5 226	25.7	291	23.5	2 352	33.3	2 038	33.8	314	30.4	677	38.7	8 546	28.1
一般	11 369	55.9	681	55.1	4 084	57.8	3 530	58.6	554	53.6	828	47.4	16 962	55.8
非常／頗不滿意	3 737	18.4	264	21.3	625	8.9	460	7.6	165	16.0	243	13.9	4 869	16.0
有否配套設施在同一座大廈														
非常／頗滿意	5 139	25.3	327	26.5	2 432	34.4	2 132	35.4	299	29.0	612	35.0	8 510	28.0
一般	11 555	56.8	655	53.0	3 735	52.9	3 160	52.4	575	55.6	895	51.2	16 840	55.4
非常／頗不滿意	3 638	17.9	253	20.5	895	12.7	736	12.2	159	15.4	242	13.8	5 027	16.5
基數	20 332	100.0	1 235	100.0	7 061	100.0	6 028	100.0	1 034	100.0	1 748	100.0	30 377	100.0
基數：所有商業機構 參考：C2bi-viii														

3F.2.5 至於該些位於整幢改裝樓宇而預計在未來 5 年或租約期滿時很有／頗有可能搬離現時工作地點的商業機構，「租金貴／樓價貴／營運成本高」及「沒有合適單位／地方不夠用」為最主要原因，但對比其他樓宇類別，亦有較高百分比的機構提及「不能續租」(表 3.14)。

表 3.14 整幢改裝樓宇 – 預期搬離現址的最主要因素及原因 – 按樓宇類別劃分

	樓宇類別												整體	
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇			
					總數		甲級		乙級					
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%		
成本	1 931	52.9	68	41.4	345	35.7	278	33.1	66	52.3	101	48.9	2 445	49.0
租金貴 / 樓價貴 / 營運成本高	1 931	52.9	68	41.4	345	35.7	278	33.1	66	52.3	101	48.9	2 445	49.0
物業	1 463	40.0	85	51.7	437	45.1	379	45.1	58	45.5	99	48.1	2 083	41.8
沒有合適單位/地方不夠用	1 116	30.6	67	41.1	363	37.5	316	37.6	47	37.4	72	35.1	1 619	32.4
不能續租	219	6.0	7	4.6	46	4.8	38	4.6	8	6.2	21	10.2	294	5.9
樓宇設備、質素及管理差	111	3.0	10	6.0	9	0.9	6	0.8	2	1.9	5	2.3	134	2.7
該樓宇需要拆卸重建 / 進行整幢或局部改裝	16	0.4	-	-	18	1.9	18	2.2	-	-	1	0.6	36	0.7
商業聚集的優勢	44	1.2	8	4.6	84	8.7	84	10.0	-	-	-	-	135	2.7
跟隨總辦事處搬遷	16	0.4	4	2.3	67	6.9	67	8.0	-	-	-	-	87	1.7
商業輔助服務(例如速遞、專業服務、銀行等)及零售店舖 / 食肆不足	19	0.5	-	-	1	0.1	1	0.2	-	-	-	-	21	0.4
距離經常聯絡的機構太遠(例如客戶 / 商業夥伴 / 政府部門)	9	0.2	4	2.3	3	0.3	3	0.4	-	-	-	-	16	0.3
距離同業/母公司或附屬公司太遠	-	-	-	-	12	1.3	12	1.5	-	-	-	-	12	0.2
交通方便程度及泊車設施	53	1.4	2	1.0	49	5.1	48	5.7	1	1.1	3	1.4	107	2.1
往本地交通服務(例如港鐵)不方便 / 地點不方便	48	1.3	2	1.0	45	4.7	44	5.2	1	1.1	-	-	95	1.9
往機場/跨境交通服務不方便	1	*	-	-	3	0.3	3	0.4	-	-	3	1.4	7	0.1
泊車位或上落客貨車位不足夠	4	0.1	-	-	1	0.1	1	0.1	-	-	-	-	5	0.1
基數	3 653	100.0	164	100.0	967	100.0	840	100.0	127	100.0	206	100.0	4 990	100.0

基數：預計在未來 5 年／租約期滿時很有／頗有可能搬離現址的商業機構
參考：C5a

表 3.14 整幢改裝樓宇 - 預期搬離現址的最主要因素及原因 - 按樓宇類別劃分(續)

	樓宇類別												整體	
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇			
					總數		甲級		乙級					
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%		
尊貴/優越	88	2.4	-	-	16	1.7	16	2.0	-	-	-	-	105	2.1
地點不夠尊貴 / 優越	88	2.4	-	-	16	1.7	16	2.0	-	-	-	-	105	2.1
環境及市容建設	17	0.5	2	1.2	12	1.3	12	1.5	-	-	-	-	31	0.6
周圍環境、綠化及美化工程差(例如樹木、戶外空間、街道)	17	0.5	2	1.2	12	1.3	12	1.5	-	-	-	-	31	0.6
其他	57	1.5	-	-	24	2.4	22	2.7	1	1.0	3	1.6	83	1.7
縮減業務	31	0.8	-	-	21	2.2	21	2.5	-	-	-	-	52	1.0
風水差	15	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1.6	18	0.4
買入新物業	5	0.1	-	-	3	0.3	1	0.1	1	1.0	-	-	8	0.2
打算出售現有物業	5	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	0.1
基數	3 653	100.0	164	100.0	967	100.0	840	100.0	127	100.0	206	100.0	4 990	100.0

基數：所有預計在未來 5 年或租約期滿時很有/頗有可能搬離現時工作地點的商業機構
 註釋：* 少於 0.05%
 參考：C5a

3F.2.6 如果將來遷址及會優先考慮香港，63.0%位於整幢改裝樓宇的商業機構會優先考慮辦公室樓宇，及 25.9%會優先考慮工業-辦公室樓宇(表 3.15)。

表 3.15 整幢改裝樓宇 - 如果將來遷址會優先考慮的樓宇類別 - 按樓宇類別劃分

	樓宇類別												整體	
	工業樓宇		工業-辦公室樓宇		辦公室樓宇						整幢改裝樓宇			
					總數		甲級		乙級					
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%		
工業樓宇	11 838	60.8	19	1.5	53	0.8	47	0.8	6	0.6	115	6.7	12 025	41.1
辦公室樓宇	2 261	11.6	642	52.9	6 432	93.4	5 526	94.0	906	90.0	1 081	63.0	10 416	35.6
工業-辦公室樓宇	3 877	19.9	485	40.0	170	2.5	148	2.5	21	2.1	445	25.9	4 976	17.0
商店	152	0.8	-	-	6	0.1	6	0.1	-	-	3	0.2	160	0.5
住宅樓宇	7	*	-	-	7	0.1	7	0.1	-	-	-	-	14	*
工業區/科技園區	6	*	-	-	1	*	1	*	-	-	-	-	8	*
現時未能確定	1 326	6.8	67	5.5	214	3.1	141	2.4	73	7.3	72	4.2	1 680	5.7
基數	19 467	100.0	1 213	100.0	6 883	100.0	5 876	100.0	1 007	100.0	1 716	100.0	29 279	100.0

基數：所有如果將來遷址/假設時會最先考慮香港的商業機構
 註釋：*少於 0.05%
 參考：C9

4. 與 2011 年及 2018 年九龍東商業機構統計調查的比較

自 2011 年及 2018 年兩輪九龍東商業機構的統計調查，九龍東已急速由一個原來以工業為重心的地區轉型為第二個核心商業區。為更瞭解轉型的狀況，是項統計調查亦與 2011 年及 2018 年統計調查的主要結果進行了比較¹³。比較結果的主要觀察摘要如下：

4.1 樓宇及地區資料

4.1.1 位於調查範圍內¹⁴的九龍東商業機構估計總數由 2011 年統計調查的 19 396 間增加至 2018 年統計調查的 27 136 間，並進一步增加至 2023 年統計調查的 30 377 間。當中，位於辦公室樓宇的機構數目(由 2011 年的 2 127 間增加至 2018 年的 5 238 間及 2023 年的 7 061 間)及位於整幢改裝樓宇的機構數目(由 2018 年的 706 間增加至 2023 年的 1 748 間)的增幅尤其顯著。商業機構總數的增加估計是由於小型商業機構的增加(例如個別保險代理在合作的保險公司所設立的辦事處／工作站、位於共用工作空間機構／商務中心的機構等)；工業大廈的新發展／重建所增加的樓面面積；以及將大型工場拆分／改裝為小型工作室。(表 4.1)

4.1.2 位於觀塘商貿區(由 2011 年的 14 212 間增加至 2018 年的 19 797 間及 2023 年的 21 893 間)及九龍灣商貿區(由 2011 年的 5 184 間增加至 2018 年的 7 339 間及 2023 年的 8 485 間)的商業機構數目均有所增加。(表 4.1)

4.1.3 進一步分析顯示，除位於甲級寫字樓的商業機構外，大部分均位於觀塘商貿區內不同樓宇類別。在 2011 年位於觀塘商貿區的甲級寫字樓內的商業機構百分比為 23.8%(450 間)，在 2018 年及 2023 年分別逐漸上升至 59.3%(2 742 間)及 58.0% (3 493 間)。另一方面，位於九龍灣商貿區的甲級寫字樓的商業機構百分比為 76.2%(1 445 間)，在 2018 年及 2023 年分別逐漸下降至 40.7%(1 884 間)及 42.0%(2 535 間)。(圖 4.1)

¹³ 在理解和比較 2023 年、2018 年和 2011 年統計調查的調查結果時，應注意到(i)2018 年與 2011 年統計調查所採用的抽樣和編制方法的不同；(ii)問題的措辭，用語的定義和預編碼答案的變化；及(iii)與轉型的早期階段相比，對第二個核心商業區期望的變化。

¹⁴ 統計調查的地理覆蓋範圍只存在少許差別，主要為撇除了 2011 年統計調查範圍內位於九龍灣的住宅地區，及包括啟德附近的一些現有工業及辦公室樓宇。

表 4.1 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 – 樓宇類別及地區

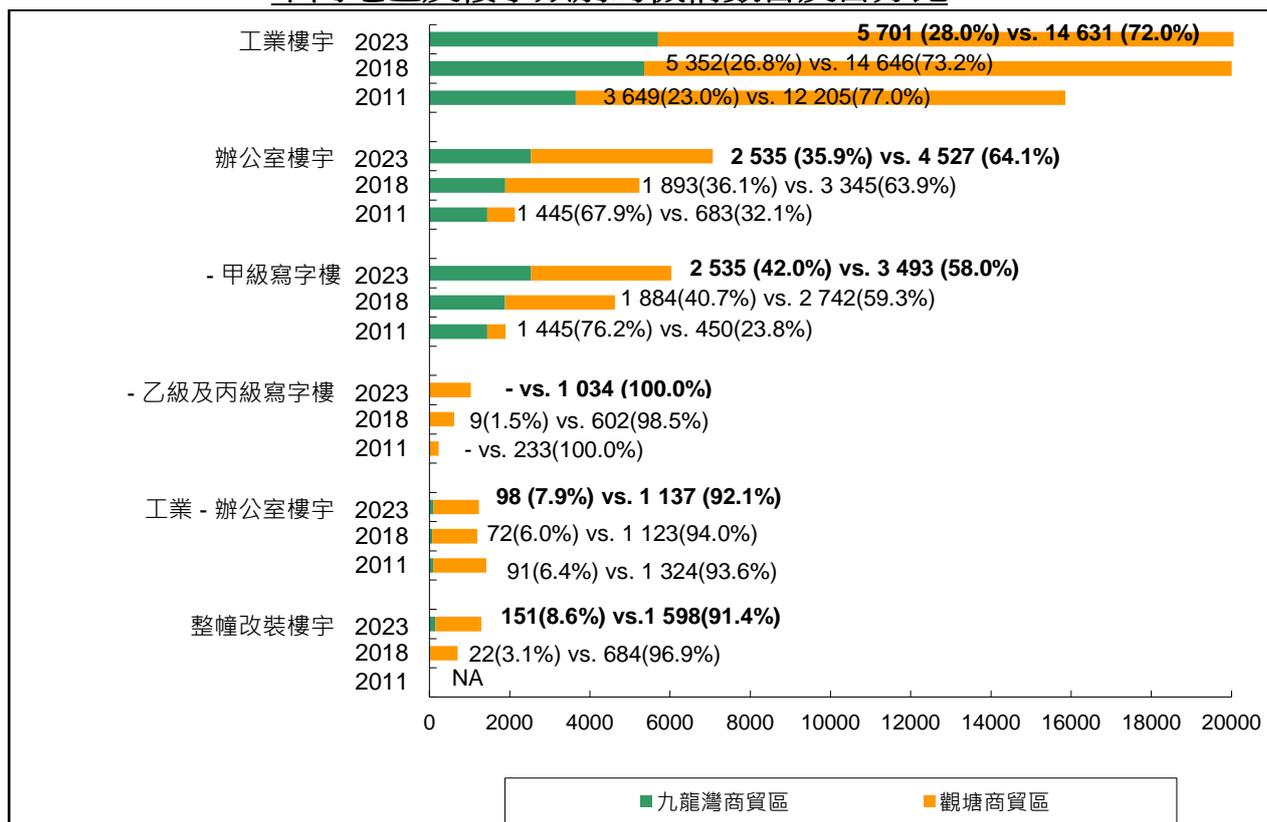
	整體					
	2011		2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
樓宇類別						
辦公室樓宇	2 127	11.0	5 238	19.3	7 061	23.2
工業-辦公室樓宇	1 415	7.3	1 195	4.4	1 235	4.1
工業樓宇	15 854	81.7	19 998	73.7	20 332	66.9
整幢改裝樓宇	N.A.	N.A.	706	2.6	1 748	5.8
地區						
九龍灣商貿區	5 184	26.7	7 339	27.0	8 485	27.9
觀塘商貿區	14 212	73.3	19 797	73.0	21 893	72.1

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及在 2018 年統計調查(27 136)及在 2023 年統計調查(30 377)的商業機構

註釋：「整幢改裝樓宇」是 2018 年統計調查新增的樓宇類別

參考：B_Type & P_Area

圖4.1：與2011年及2018年統計調查的對比 - 不同地區及樓宇類別的機構數目及百分比



基數：所有在2011年統計調查(19 396)及在2018年統計調查(27 136)及在2023年統計調查(30 377)的商業機構

參考：B_Type

4.2 機構特徵

行業及主要職能／業務

4.2.1 九龍東轉型為第二個核心商業區明顯體現於行業組合及其主要職能／業務。從事「進出口貿易及批發以及零售業」(由 2011 年的 53.4%減少至 2018 年的 39.2%及 2023 年的 35.0%)及「製造業」(由 2011 年的 18.6%減少至 2018 年的 14.0%及 2023 年的 10.9%)的商業機構的百分比呈下降趨勢。另一方面，從事以下行業的商業機構的百分比則呈上升趨勢：「地產以及專業及商業服務」(由 2011 年的 4.3%增加至 2018 年的 10.6%及 2023 年的 14.1%)、「銀行及金融服務以及保險業」(由 2011 年的 1.8%增加至 2018 年的 8.2%及 2023 年的 9.3%)、「電訊服務以及資訊科技服務」(由 2011 年的 3.2%增加至 2018 年的 5.0%及 2023 年的 6.2%)、「出版、傳播媒介及多媒體以及創作、表演藝術活動及專門設計活動」(由 2011 年的 4.5%增加至 2018 年的 5.3%及 2023 年的 5.8%)及「社會及個人服務」(由 2011 年的 1.9%增加至 2018 年的 4.3%及 2023 年的 5.7%)。特別是從事「FIRE」界別的機構顯著增加(由 2011 年約 6%增加至 2018 年的 19%，並進一步增加至 2023 年的 23%)，較 2011 年統計調查增加近四倍。(表 4.2)

表 4.2 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 主要從事的行業

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
製造業	3 613	18.6	3 795	14.0	3 313	10.9
建造業	1 305	6.7	2 031	7.5	2 259	7.4
進出口貿易及批發以及零售業	10 366	53.4	10 624	39.2	10 623	35.0
飲食及酒店業	89	0.5	206	0.8	207	0.7
運輸、倉庫及 物流業	937	4.8	1 096	4.0	1 114	3.7
電訊服務以及資訊科技服務	616	3.2	1 362	5.0	1 871	6.2
銀行及金融服務以及保險業	345	1.8	2 217	8.2	2 827	9.3
地產以及專業及商業服務	828	4.3	2 864	10.6	4 293	14.1
出版、傳播媒介及多媒體以及創作、 表演藝術活動及專門設計活動	880	4.5	1 448	5.3	1 761	5.8
醫療保健服務及自然科學研究及發展	45	0.2	245	0.9	305	1.0
社會及個人服務	373	1.9	1 180	4.3	1 739	5.7
廢棄物管理	-	-	68	0.3	64	0.2

基數：所有在2011年統計調查(19 396)及在2018年統計調查(27 136)及在2023年統計調查(30 377)的商業機構
參考：A1

4.2.2 商業機構的主要職能或業務為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(由 2011 年的 59.2% 增加至 2018 年的 66.1%，2023 年為 68.6%)、「策劃管理」(由 2011 年的 10.9% 增加至 2018 年的 29.5% 及 2023 年的 56.5%) 及「財務／資產管理」(由 2011 年的 11.3% 增加至 2018 年的 14.0% 及 2023 年的 31.9%) 的百分比呈上升趨勢。另一方面，商業機構的主要職能或業務為「倉庫／儲存」(由 2011 年的 11.5% 及 2018 年的 15.5% 減少至 2023 年的 13.0%)、「工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)」(由 2011 年的 13.4% 減少至 2018 年的 5.3% 及 2023 年的 3.9%) 及「運輸」(由 2011 年的 5.1% 減少至 2018 年的 3.3% 及 2023 年的 1.4%) 的百分比則呈下降趨勢。(表 4.3)

表 4.3 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 現址的主要職能／業務

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
策劃管理	2 114	10.9	7 999	29.5	17 169	56.5
業務發展、銷售、推廣及公共關係	11 487	59.2	17 947	66.1	20 844	68.6
財務 / 資產管理	2 198	11.3	3 806	14.0	9 680	31.9
倉庫 / 儲存	2 225	11.5	4 217	15.5	3 955	13.0
客戶服務 / 電話中心	1 448	7.5	4 070	15.0	4 136	13.6
工廠 / 生產工場 / 包裝(包括食品加工，及水培生 產及水產養殖場)	2 603	13.4	1 441	5.3	1 176	3.9
採購	3 294	17.0	2 930	10.8	1 249	4.1
文化及創作工作室	504	2.6	968	3.6	753	2.5
培訓／教育中心	146	0.8	411	1.5	416	1.4
陳列室	794	4.1	1 135	4.2	793	2.6
技術支援(不包括數據 / 電腦中心)	722	3.7	740	2.7	365	1.2
運輸	992	5.1	891	3.3	428	1.4
研發	488	2.5	931	3.4	383	1.3
人力資源管理	680	3.5	1 607	5.9	1 844	6.1
數據／電腦中心	123	0.6	185	0.7	198	0.7
餐飲服務	-	-	33	0.1	-	-

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及在 2018 年統計調查(27 136)及在 2023 年統計調查(30 377)的商業機構
 註釋：可選擇多項答案
 參考：A2

4.2.3 即使從事「製造業」的商業機構，其主要職能／業務亦由「工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)」(由 2011 年的 50.2%減少至 2018 年的 22.7%及 2023 年的 23.1%)轉變為「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(由 2011 年的 39.0%增加至 2018 年的 63.4%及 2023 年的 60.0%)、「策劃管理」(由 2011 年的 14.1%增加至 2018 年的 28.2%及 2023 年的 59.6%)及「財務／資產管理」(由 2011 年的 10.9%及 2018 年的 11.5%增加至 2023 年的 26.6%)。(表 4.4)

表 4.4 與 2011 及 2018 年統計調查的對比 - 從事「製造業」的機構現址的主要職能／業務

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
業務發展、銷售、推廣及公共關係	1 410	39.0	2 405	63.4	1 989	60.0
策劃管理	509	14.1	1 071	28.2	1 975	59.6
財務／資產管理	395	10.9	438	11.5	883	26.6
工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)	1 812	50.2	862	22.7	764	23.1
倉庫／儲存	394	10.9	628	16.6	559	16.9
客戶服務／電話中心	206	5.7	468	12.3	457	13.8
人力資源管理	159	4.4	212	5.6	170	5.1
陳列室	191	5.3	189	5.0	153	4.6
採購	402	11.1	406	10.7	98	3.0
研發	95	2.6	193	5.1	74	2.2
運輸	43	1.2	96	2.5	53	1.6
文化及創作工作室	14	0.4	11	0.3	28	0.8
技術支援(不包括數據／電腦中心)	40	1.1	77	2.0	8	0.2
數據／電腦中心	5	0.1	1	*	3	0.1
培訓／教育中心	-	-	9	0.2	-	-
餐飲服務	-	-	2	*	-	-

基數：所有在 2011 年統計調查(3 613)及在 2018 年統計調查(3 795)及在 2023 年統計調查(3 313)從事製造業的商業機構
 註釋：可選擇多項答案
 *少於 0.05%
 參考：A2

4.2.4 至於從事「藝術、文化及創意用途」的行業，商業機構作以下主要職能／業務的百分比有所增加：「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(由 2018 年的 28.1%增加至 2023 年的 60.6%)、「策劃管理」(由 2018 年的 14.3%增加至 2023 年的 53.2%)及「財務／資產管理」(由 2018 年的 1.3%增加至 2023 年的 19.8%)。另一方面，主要職能／業務為「文化及創作工作室」的商業機構的百分比則有所減少(由 2018 年的 43.4%減少至 2023 年的 34.7%)。(表 4.5)

表 4.5 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 從事「藝術、文化及創意用途」的機構現址的主要職能／業務

	整體			
	2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%
業務發展、銷售、推廣及公共關係	475	28.1	1 155	60.6
策劃管理	241	14.3	1 015	53.2
文化及創作工作室	734	43.4	661	34.7
財務／資產管理	21	1.3	378	19.8
客戶服務／電話中心	33	2.0	229	12.0
倉庫／儲存	24	1.4	162	8.5
人力資源管理	41	2.4	102	5.4
研發	80	4.7	86	4.5
陳列室	3	0.2	41	2.1
工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)	8	0.5	35	1.8
培訓／教育中心	14	0.8	14	0.7
技術支援(不包括數據／電腦中心)	13	0.8	5	0.3
採購	2	0.1	1	0.1

基數:所有在 2018 年統計調查(1 690)及在 2023 年統計調查(1 906)從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構
 註釋: 可選擇多項答案
 參考: A2

4.2.5 與上述情況一致，位於整幢改裝樓宇的商業機構，作以下主要職能／業務的百分比有所增加：「業務發展、銷售、推廣及公共關係」(由 2018 年的 66.5%增加至 2023 年 81.8%)、「策劃管理」(由 2018 年的 52.1%增加至 2023 年的 61.7%)及「財務／資產管理」(由 2018 年的 18.4%增加至 2023 年的 41.9%)。另一方面，主要職能／業務為「顧客服務／電話中心」的商業機構的百分比則有所減少(由 2018 年的 24.4%減少至 2023 年的 9.6%)。(表 4.6)

表 4.6 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 在整幢改裝樓宇的機構現址的主要職能／業務

	整體			
	2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%
業務發展、銷售、推廣及公共關係	470	66.5	1 429	81.8
策劃管理	368	52.1	1 079	61.7
財務／資產管理	130	18.4	732	41.9
客戶服務／電話中心	172	24.4	168	9.6
人力資源管理	73	10.4	118	6.7
採購	62	8.7	103	5.9
培訓／教育中心	30	4.3	50	2.9
倉庫／儲存	45	6.4	46	2.6
研發	37	5.3	29	1.7
陳列室	49	6.9	28	1.6
技術支援(不包括數據／電腦中心)	12	1.7	26	1.5
運輸	18	2.5	24	1.4
文化及創作工作室	11	1.6	20	1.2
數據／電腦中心	2	0.2	15	0.9
工廠／生產工場／包裝(包括食品加工，及水培生產及水產養殖場)	3	0.4	-	-
餐飲服務	3	0.4	-	-

基數：所有在 2018 年統計調查(706)及在 2023 年統計調查(1 748)在整幢改裝樓宇的機構
 註釋：可選擇多項答案
 參考：A2

每月租金

4.2.6 至於現址的每月租金，2018 年有所上升及 2023 年維持穩定。每月租金為港幣\$10,000 以下的商業機構的百分比有所減少¹⁵(由 2011 年的 48.3%減少至 2018 年的 26.3%及 2023 年的 29.2%)。而每月租金為港幣\$30,000 元及以上商業機構的百分比則有所增加(由 2011 年的 15.4%增加至 2018 年的 22.9%及 2023 年的 20.4%)。(表 4.7)

表 4.7 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 現址的每月租金

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
<HK\$10,000	6 442	48.3	5 212	26.3	6 467	29.2
HK\$10,000 – 29,999	4 828	36.2	7 553	38.1	7 974	36.0
HK\$30,000 – 49,999	984	7.4	2 220	11.2	2 341	10.6
HK\$50,000 – 99,999	724	5.4	1 288	6.5	1 366	6.2
≥HK\$100,000	347	2.6	1 026	5.2	808	3.6
不便透露	-	-	2 519	12.7	3 198	14.4

基數：所有在 2011 年統計調查(13 325)及 2018 年統計調查(19 818)及 2023 年統計調查(22 154)租用現址的商業機構
 參考：A7b

¹⁵ 注意數字並未就通貨膨脹率作出調整

4.3 選擇現址的決定

在九龍東設置工作地點的源由

4.3.1 與 2011 年及 2018 年統計調查比較，在現址開業至今或來自九龍東另一地址的商業機構的百分比有所上升(由 2011 年的 76.9% 至 2018 年的 74.1% 及 2023 年的 79.4%)(表 4.8)，而在現址開業超過 10 年的商業機構百分比亦有增長(由 2011 年的 27.3% 及 2018 年的 23.3% 上升至 2023 年的 30.6%)。

表 4.8 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 在九龍東設置工作地點的源由

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
在現址開業至今／來自九龍東另一地址	14 923	76.9	20 103	74.1	24 132	79.4
由非核心商業區搬遷／整合至現址	2 661	13.7	3 795	14.0	3 637	12.0
由傳統核心商業區搬遷／整合至現址	1 788	9.2	3 194	11.8	2 564	8.4
由香港以外搬遷／整合至現址	25	0.1	44	0.2	45	0.1

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及 2018 年統計調查(27 136)及 2023 年統計調查(30 377)的商業機構
參考：B2+B3

選擇現址／在現址整合的原因

4.3.2 在這三次的統計調查，首 3 項選擇現址／在現址整合的原因為「租金平／樓價平／營運成本低」(2011 年的 60.8%、2018 年的 55.7% 及 2023 年的 55.8%)、「有合適單位／地方足夠應用」(2011 年的 60.7%、2018 年的 59.2% 及 2023 年的 57.8%)及「往本地交通服務(例如港鐵)方便／地點方便」(2011 年的 36.2%、2018 年的 36.6% 及 2023 年的 29.3%)。(表 4.9)

表 4.9 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 首 3 項選擇現址／在現址整合的原因

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
有合適單位／地方足夠應用	11 773	60.7	16 057	59.2	17 559	57.8
租金平／樓價平／營運成本低	11 790	60.8	15 105	55.7	16 953	55.8
往本地交通服務(例如港鐵)方便／地點方便	7 022	36.2	9 944	36.6	8 890	29.3

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及 2018 年統計調查(27 136)及 2023 年統計調查(30 377)的商業機構
註釋：可選擇多項答案
參考：B7a+b

4.4 對現時所在地點的意見、未來的計劃及遷址的機會

對現時所在地點的滿意程度

4.4.1 對現時所在地點非常／頗滿意的商業機構的百分比，繼 2018 年下跌後，於 2023 年稍有回升(由 2011 年的 60.4% 至 2018 年的 49.0% 及 2023 年的 53.8%)，特別是對「租金／樓價」(由 2011 年的 58.9% 至 2018 年的 46.2% 及 2023 年的 57.2%)、「整體營運成本」(由 2011 年的 55.3% 至 2018 年的 43.9% 及 2023 年的 53.0%)及「可供租／售的合適單位選擇」(由 2011 年的 43.5% 至 2018 年的 39.5% 及 2023 年的 47.8%)。另外值得注意的是，對「周圍環境質素、綠化及美化工程」(2011 年為 17.0%、2018 年為 25.8% 及 2023 年為 31.7%)及「地點是否尊貴／優越」(2011 年為 15.2%、2018 年為 22.5% 及 2023 年為 25.9%)滿意的百分比呈上升趨勢。(表 4.10)

表 4.10 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 對現時所在樓宇各項因素及整體的滿意程度

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
<u>租金／樓價</u>						
非常／頗滿意	11 427	58.9	12 544	46.2	17 363	57.2
一般	6 848	35.3	11 807	43.5	10 963	36.1
非常／頗不滿意	1 121	5.8	2 784	10.3	2 051	6.8
沒有意見	-	-	2	*	-	-
<u>整體營運成本</u>						
非常／頗滿意	10 725	55.3	11 912	43.9	16 108	53.0
一般	7 715	39.8	13 151	48.5	12 266	40.4
非常／頗不滿意	956	4.9	2 069	7.6	2 003	6.6
沒有意見	-	-	5	*	-	-
<u>可供租／售的合適單位選擇</u>						
非常／頗滿意	8 440	43.5	10 730	39.5	14 511	47.8
一般	9 768	50.4	13 962	51.5	14 342	47.2
非常／頗不滿意	1 189	6.1	2 433	9.0	1 524	5.0
沒有意見	-	-	12	*	-	-
<u>往機場／跨境交通服務的方便程度</u>						
非常／頗滿意	6 953	35.8	8 844	32.6	10 211	33.6
一般	9 666	49.8	14 930	55.0	17 319	57.0
非常／頗不滿意	2 777	14.3	3 321	12.2	2 847	9.4
沒有意見	-	-	41	0.2	-	-
<u>往本地交通服務的方便程度</u>						
非常／頗滿意	13 484	69.5	16 502	60.8	20 125	66.2
一般	5 172	26.7	8 754	32.3	8 215	27.0
非常／頗不滿意	741	3.8	1 846	6.8	2 037	6.7
沒有意見	-	-	34	0.1	-	-
<u>九龍東區內交通的方便程度(包括易於步行的程度)</u>						
非常／頗滿意	-	-	14 072	51.9	16 671	54.9
一般	-	-	10 487	38.6	11 031	36.3
非常／頗不滿意	-	-	2 566	9.5	2 675	8.8
沒有意見	-	-	11	*	-	-
<u>是否鄰近客戶／商業夥伴</u>						
非常／頗滿意	7 312	37.7	9 765	36.0	11 128	36.6
一般	10 381	53.5	14 991	55.2	17 166	56.5
非常／頗不滿意	1 704	8.8	2 375	8.8	2 083	6.9
沒有意見	-	-	5	*	-	-
<u>是否鄰近政府部門</u>						
非常／頗滿意	3 629	18.7	6 817	25.1	7 422	24.4
一般	11 381	58.7	16 446	60.6	19 856	65.4
非常／頗不滿意	4 386	22.6	3 859	14.2	3 099	10.2
沒有意見	-	-	14	0.1	-	-
<u>是否有同業在附近</u>						
非常／頗滿意	5 508	28.4	7 850	28.9	9 323	30.7
一般	11 571	59.7	16 434	60.6	18 339	60.4
非常／頗不滿意	2 317	11.9	2 842	10.5	2 714	8.9
沒有意見	-	-	11	*	-	-

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及 2018 年統計調查(27 136)及 2023 年統計調查(30 377)的商業機構

註釋：* 少於 0.05%

參考：C1bi-C1bxiv

表 4.10 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 對現時所在樓宇各項因素及整體的滿意程度(續)

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
<u>是否鄰近商業輔助服務</u>						
非常／頗滿意	11 290	58.2	15 258	56.2	17 664	58.1
一般	6 773	34.9	9 759	36.0	10 578	34.8
非常／頗不滿意	1 334	6.9	2 118	7.8	2 136	7.0
沒有意見	-	-	1	*	-	-
<u>零售店舖及食肆的選擇</u>						
非常／頗滿意	9 126	47.1	12 886	47.5	16 453	54.2
一般	8 101	41.8	11 277	41.6	11 503	37.9
非常／頗不滿意	2 169	11.2	2 968	10.9	2 421	8.0
沒有意見	-	-	5	*	-	-
<u>周圍環境質素、綠化及美化工程</u>						
非常／頗滿意	3 299	17.0	7 007	25.8	9 640	31.7
一般	9 385	48.4	13 531	49.9	17 355	57.1
非常／頗不滿意	6 712	34.6	6 599	24.3	3 382	11.1
<u>地區是否具有活力，備有各類休閒活動</u>						
非常／頗滿意	-	-	6 134	22.6	7 569	24.9
一般	-	-	14 806	54.6	19 122	62.9
非常／頗不滿意	-	-	6 196	22.8	3 687	12.1
<u>地點是否尊貴/優越</u>						
非常／頗滿意	2 947	15.2	6 096	22.5	7 861	25.9
一般	10 557	54.4	16 068	59.2	18 514	60.9
非常／頗不滿意	5 892	30.4	4 960	18.3	4 003	13.2
沒有意見	-	-	12	*	-	-
<u>對現時所在樓宇整體的滿意程度</u>						
非常／頗滿意	11 722	60.4	13 295	49.0	16 339	53.8
一般	7 149	36.9	12 754	47.0	13 337	43.9
非常／頗不滿意	525	2.7	1 087	4.0	701	2.3

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及 2018 年統計調查(27 136)及 2023 年統計調查(30 377)的商業機構
註釋：* 少於 0.05%
參考：C1bi-C1bxiv & C1c

商業機構預計在未來5年的轉變

4.4.2 與 2011 年及 2018 年統計調查比較，預計會擴充業務的機構所佔百分比普遍增加(由 2011 年的 2.5%至 2018 年的 18.5%及 2023 年的 11.7%)。另一方面，預計會縮減業務的機構所佔百分比普遍下降(由 2011 年的 17.0%減少至 2018 年的 3.7%及 2023 年的 4.6%)。(表 4.11)

表 4.11 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 商業機構預計在未來 5 年的轉變

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
縮減業務	3 292	17.0	997	3.7	1 402	4.6
維持不變	10 212	52.6	13 924	51.3	16 493	54.3
擴充業務	492	2.5	5 018	18.5	3 567	11.7
現時未能確定	5 007	25.8	6 659	24.5	8 069	26.6
結業	393	2.0	539	2.0	846	2.8

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及 2018 年統計調查(27 136)及 2023 年統計調查(30 377)的商業機構
參考：C3

在未來5年／租約期滿時搬離現址的可能性

4.4.3 預計在未來 5 年不會結業的商業機構中，預計在未來 5 年或租約期滿時沒有／不大可能搬離現址¹⁶的百分比有所上升(由 2011 年的 47.4%增加至 2018 年的 51.0%及 2023 年的 55.8%)。(表 4.12)

表 4.12 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 在未來 5 年／租約期滿時搬離現址的可能性

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
沒有／不大可能	9 002	47.4	13 558	51.0	16 484	55.8
很有／頗有可能	3 409	17.9	5 671	21.3	4 990	16.9
現時未能確定	6 593	34.7	7 368	27.7	8 057	27.3

基數：所有在 2011 年統計調查(19 003)及 2018 年統計調查(26 597)及 2023 年統計調查(29 531)預計在未來 5 年不會結業的商業機構
參考：C4

¹⁶ 2011年的題目是基於「搬離現時樓宇」而不是「搬離現址」。

搬離現址的原因

4.4.4 預計在未來 5 年或租約期滿時很有／頗有可能搬離現址的商業機構中，在這三次統計調查均有較高百分比表示搬離的最主要原因為「租金貴／樓價貴／營運成本高」(2011 年的 49.5%，2018 年的 44.9% 及 2023 年的 49.0%) 及「沒有合適單位／地方不夠用」(2011 年的 34.4%，2018 年的 32.1% 及 2023 年的 32.4%)。

如果將來遷址會選擇的地區

4.4.5 預計在未來 5 年或租約期滿時不會結業的商業機構中，如果(或假設)將來遷址，考慮九龍東(觀塘／九龍灣)的百分比有所增加(由 2011 年的 84.5% 及 2018 年的 86.5% 增加至 2023 年的 89.6%)。(表 4.13)

表 4.13 與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 如果將來遷址會選擇的地區¹⁷

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構 數目	%	機構 數目	%	機構 數目	%
香港	18 292	96.3	26 115	98.2	29 279	99.1
九龍東	16 056	84.5	23 011	86.5	26 882	89.6
非核心商業區	NA	NA	5 439	20.4	4 159	13.7
傳統核心商業區	1 650	8.7	3 006	11.3	1 506	5.0
現時未能確定	420	2.2	54	0.2	129	0.4
摘要						
只會考慮九龍東	NA	NA	18 527	69.7	23 822	79.6
只會考慮非核心商業區	NA	NA	1 616	6.1	1 363	4.6
只會考慮傳統核心商業區	636	3.3	935	3.5	685	2.3
會考慮多於一個地區	NA	NA	4 983	18.7	3 280	10.7
現時未能確定	420	2.2	54	0.2	129	0.4
香港以外	712	3.7	482	1.8	252	0.9

基數：所有在 2011 年統計調查(19 003)及 2018 年統計調查(26 597)及 2023 年統計調查(29 531)預計在未來 5 年不會結業的商業機構
 註釋：可選擇多項答案
 參考：C7a+b

¹⁷ 由於採用的預設編碼答案分類不同，2011 年統計調查無法提供「非核心商業區」、「只會考慮九龍東」和「只會考慮非核心商業區」的數據。

5. 對辦公空間需求的主要觀察

5.1 在 2 564 間由傳統核心商業區搬遷至九龍東的商業機構中，50.3%認為「租金貴／樓價貴／營運成本高」是這些機構搬離傳統核心商業區的主導因素。這反映出與傳統核心商業區相比，九龍東能提供各種價格合適的優質物業和較新的甲級寫字樓¹⁸。對於那些較注重成本效益、尋求節省成本、或需以類近的預算升級辦公室的商業機構來說，九龍東仍然是一個理想的選擇。

5.2 在九龍東第二核心商業區，從事「FIRE」行業的商業機構的比例顯著增加，由 2011 年統計調查的約 6%增加至 2018 年統計調查的 19%，及進一步增加至 2023 年統計調查的 23%，較 2011 年統計調查增加近四倍。不但如此，從行業組合來看，與傳統核心商業區相比，九龍東在轉型為香港第二核心商業區的過程中容納更多元化的行業界別。某些行業可能基於營運成本及作業需求而有非常規的辦公室需求。

5.3 共用工作空間或商務中心自 2018 年逐漸在九龍東出現，他們大部分在現址開業少於 5 年。與 2018 年統計調查不同，當時這些商業機構主要位於工業樓宇(約 36%)和辦公室樓宇(約 33%)，而在 2023 年統計調查這些商業機構則有超過 80%位於整幢改裝樓宇(約 44%)及辦公室樓宇(約 39%)，工業樓宇的百分比在 2023 年統計調查則下跌至 8.6%，而這些商業機構絕大多數(超過 90%)位於觀塘商貿區。

5.4 就成本效益和內部裝置規格要求而言，整幢改裝樓宇對於創新及科技公司來說，是工業大廈和甲級寫字樓以外另一個理想且更平衡的選擇，因此有 43.4%的「潛在創新及科技初創企業」位於整幢改裝樓宇。鑒於九龍東有不少工業樓宇及整幢改裝樓宇，以及現行的優惠措施，預期這些相對較低租金的樓宇將繼續為初創企業提供一個良好的孵化平台。

5.5 至於從事「藝術、文化及創意用途」的商業機構，調查顯示在 1 906 間商業機構中，81.0%位於工業樓宇。這顯示透過工業樓宇免收豁免書費用等現行優惠措施¹⁹，以推動藝術、文化及創意用途的發展，可能會是拉動因素。

5.6 為瞭解過去數年疫情對辦公室空間需求趨勢的影響，受訪者被問及是否採用了新的工作模式，以及對辦公室空間需求有否變化。在疫情後採取具體措施的 14 207 間商業機構中，絕大多數(98.5%)表示辦公室空間需求保持不變，而 1.3%表示減少及 0.2%表示增加。事實上，疫情後的辦公室空間需求的影響可能因行業及樓宇類別而異。有別於傳統核心商業區，九龍東有各種價格相宜的優質物業及多元化行業組合，這可能使九龍東在應對新及／或不斷變化情況更具抗禦力，疫情後對辦公室空間需求的影響可能並不如想像般顯著。現時九龍東的辦公室空間需求正符合此情況。

¹⁸ 根據高力國際(2022)的數據，中環和九龍東的甲級寫字樓的平均樓齡分別為32年及13年。

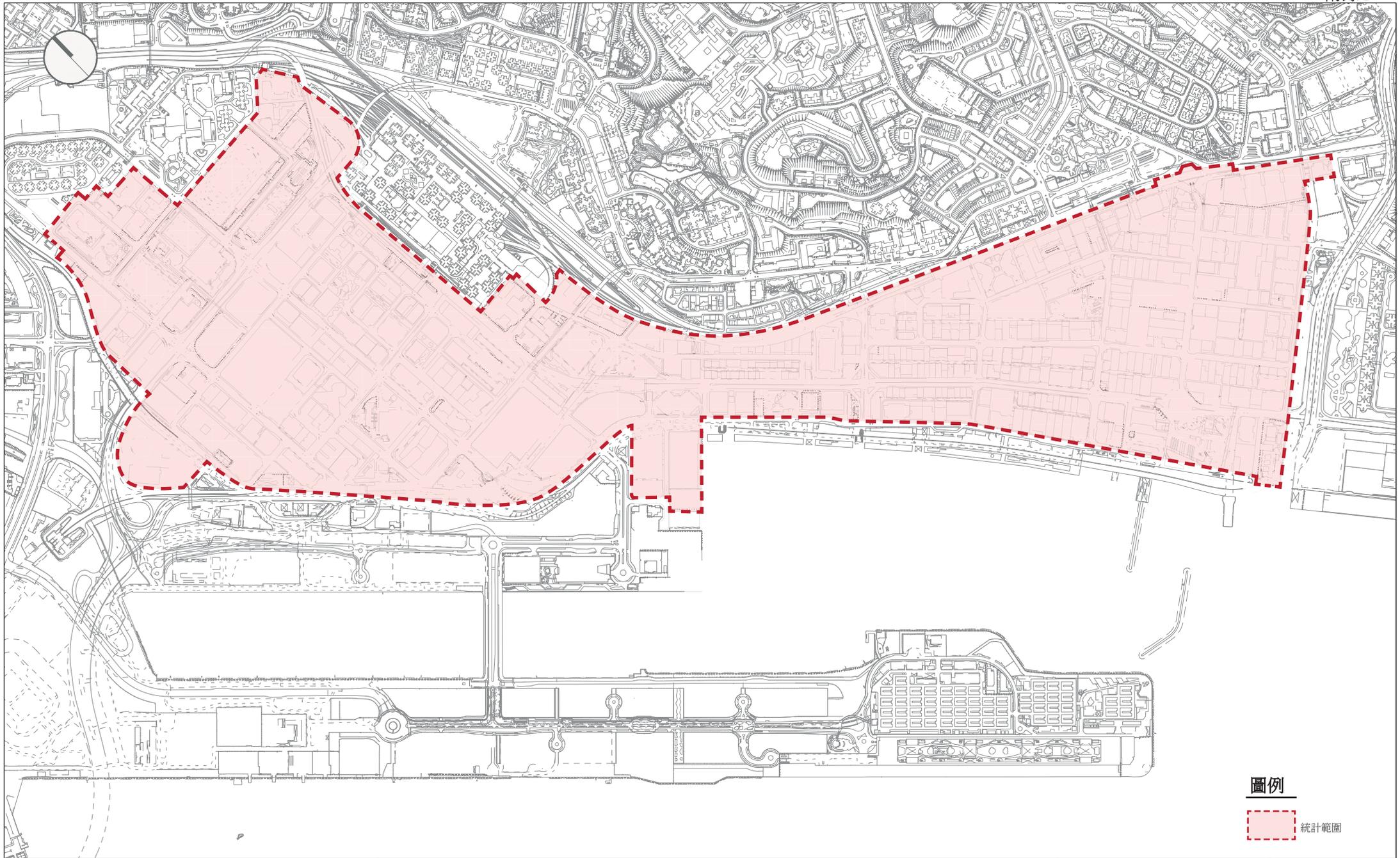
¹⁹ 自2019年起，政府推出寬免措施，透過豁免申請，允許工業樓宇的個別單位作以下用途，包括：(a)藝術工作室；(b)辦公室(視聽錄音室)；(c)辦公室(設計和媒體製作)；(d)辦公室(只供「指定創意產業」使用)；及(e)研究、設計及發展中心。

其他觀察：

九龍東甲級寫字樓的空置率一向較中環傳統核心商業區為高。由於環球經濟增長放緩，以及外圍和本地經濟前景面對各種不明朗因素，過去數年香港的寫字樓需求有所下跌。根據 2025 年 1 月發表的研究報告²⁰，截至 2024 年 12 月底，在九龍東及中環的甲級寫字樓的空置率分別約為 18.6% 及 11.6%。然而，值得注意的是，根據截至 2020 年 12 月底的相同統計數字，九龍東及中環的甲級寫字樓空置率分別約為 13.1% 及 3.6%。與疫情前相比，中環寫字樓的空置率增加了三倍以上，而九龍東寫字樓的空置率增幅可說是相對溫和。與傳統核心商業區相比，九龍東提供辦公室類型的多元化，可能是其較能抵禦此輪經濟週期衝擊的原因之一。事實上，因應市場狀況以及九龍東有更多具成本效益的全新甲級寫字樓供應，近來有部分大型商業機構已由傳統核心商業區搬遷至其他地區(包括九龍東第二核心商業區)。

²⁰ 研究報告為仲量聯行於 2025 年 1 月發布。

附錄



圖例

 統計範圍

**附錄 I -
2023年九龍東商業機構的統計調查 - 統計範圍**

發展局 起動九龍東辦事處

METRES 85 0 86 170 255 340 425 METRES

Scale 1:8500 @ A3

日期：19/04/2023

 發展局 起動九龍東辦事處 Energizing Kowloon East Office Development Bureau 香港特別行政區政府 The Government of the Hong Kong Special Administrative Region	S/N:
	訪員編號:
	問卷編號:

2023 年九龍東商業機構的統計調查

Survey on Business Establishments in Kowloon East 2023

發展局起動九龍東辦事處現正委託獨立市場研究公司米奧特資料搜集中心有限公司(米奧特)進行上述統計調查，目的是收集不同商業機構選址九龍東(在「起動九龍東」措施帶動下正轉型為香港第二個核心商業區)的意見及其業務運作上的需要，所搜集的資料將有助政府了解區內工商業活動的概況、機構選址的考慮因素、九龍東作為營商地點的優劣、以及需要加強及改善的地方。

懇請 貴機構的負責人 (管理層 / 行政董事 / 行政總經理) 回答這份問卷，於 **2024 年 1 月 31** 或之前將完成的問卷以傳真 (3900 1122) 或電郵 (bes2023@mov.com.hk) 交回米奧特。閣下所提供的公司及個人資料將會絕對保密，並只會用作綜合分析。多謝您的合作。如希望由米奧特進行上門訪問、電話訪問或收回填妥的問卷，或對問卷有任何疑問，敬請致電米奧特的熱線 3900 1277。

The Energizing Kowloon East Office of the Development Bureau has commissioned MOV Data Collection Center Limited (MOV), an independent market research company, to conduct the captioned survey. The survey aims to collect views of different business establishments on the choice of business location in Kowloon East (which is transforming into another core business district (CBD2) in Hong Kong under the Energizing Kowloon East initiative) and their operational needs. The survey findings will be useful for the Government to understand the profile of the industrial undertakings and other business establishments in the area, factors pertaining to the choice of location of business undertakings, advantages and disadvantages of Kowloon East as a choice of business location, as well as the aspects requiring enhancement or improvement measures.

We sincerely invite the person-in-charge of your company (management level / executive director / general manager) to complete the questionnaire and return it to MOV via fax (3900 1122) or email (bes2023@mov.com.hk) on or before **31 January 2024**. Please be assured that the company and personal information provided by your company will be kept strictly confidential, and will be analyzed on an aggregate basis. Thank you for your co-operation. If the person-in-charge prefers face-to-face interview, telephone interview or collection of completed questionnaire by MOV, or if you have any enquiries regarding the questionnaire, please call the hotline of MOV at 3900 1277.

填寫前請留意 Please note before answering :

若貴公司在香港有多於一個辦公地點 (例如總辦事處、其他辦公室或分行)，此調查中所指的「機構」只針對此地址的工作單位；否則，所指的就等於貴公司。

If your company has more than one work / operation locations (such as head office, sub-offices or branches) in Hong Kong, "establishment" in this survey refers **ONLY** to the unit working / operating in this address. Otherwise, it means the same as your company.

【請在所選答案的 加 “✓”】

【Please “✓” the appropriate box 】

A. 機構特徵

Establishment characteristics

A0. 請問貴機構何時成立？

When was your company/establishment set up?

₁ 2011 年或以前
2011 or before

₂ 2012-2017

₃ 2018-2023

A1. 請問貴機構**主要**從事以下哪一個行業？

Which of the following industry does your company / establishment **mainly** engage in?

- | | |
|--|---|
| <p><input type="checkbox"/>₁ 製造業
Manufacturing</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₀₁ 食品、飲品及煙草製品
 Food, beverages and tobacco</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₀₂ 紡織製品、成衣及皮革
 Textiles, wearing apparel and leather</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₀₃ 木製品及紙製品
 Wood products and paper products</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₀₄ 印刷及已儲錄資料媒體的複製
 Printing and reproduction of recorded media</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₀₅ 金屬、電腦、電子及光學產品、機械及設備
 Metal, computer, electronic and optical products,
 machinery and equipment</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₀₆ 其他 (請註明)
 Others (please specify) : _____</p> <p><input type="checkbox"/>₃ 進出口貿易及批發
Import / export trades and wholesale</p> <p><input type="checkbox"/>₅ 飲食及住宿
Restaurants & accommodation</p> <p><input type="checkbox"/>₇ 電訊服務
Telecommunications services</p> <p><input type="checkbox"/>₉ 銀行業及金融服務
Banking & financial services</p> <p><input type="checkbox"/>₁₁ 地產 (包括地產發展、物業代理、物業管理)
Real estate (incl. development, property
agency, property management)</p> <p><input type="checkbox"/>₁₃ 出版、傳播媒介、多媒體
Publishing, media, multi-media</p> <p><input type="checkbox"/>₁₅ 創作、表演藝術活動及專門設計活動
and specialized design activities
Creative and performing arts activities,
and specialized design activities</p> <p><input type="checkbox"/>₁₇ 個人服務
Personal services</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₇₁ 社會工作活動
 Social work activities</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₇₂ 電腦維修 Computer repair and maintenance</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₇₃ 個人或家庭用品維修
 Personal or households goods repair
 and maintenance</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₇₄ 車輛維修
 Vehicle repair and maintenance</p> <p> <input type="checkbox"/>₁₇₅ 其他 (請註明)
 Others (please specify) _____</p> | <p><input type="checkbox"/>₂ 專業及商業服務
Professional & business services</p> <p> <input type="checkbox"/>₂₀₁ 建築、測量及工程顧問服務
 Architectural, surveying and engineering <u>consultancy</u>
 services</p> <p> <input type="checkbox"/>₂₀₂ 技術測試及分析
 Technical testing and analysis</p> <p> <input type="checkbox"/>₂₀₃ 廣告及市場研究
 Advertising and market research</p> <p> <input type="checkbox"/>₂₀₄ 科學研究及發展 (自然科學研究及發展除外)
 Scientific research and development (excl. research
 and development on natural sciences)</p> <p> <input type="checkbox"/>₂₀₅ 法律
 Legal</p> <p> <input type="checkbox"/>₂₀₆ 會計
 Accounting</p> <p> <input type="checkbox"/>₂₀₇ 其他 (請註明)
 Others (please specify) : _____</p> <p><input type="checkbox"/>₄ 零售
Retail</p> <p><input type="checkbox"/>₆ 運輸、倉庫、物流業
Transportation, storage, logistics</p> <p><input type="checkbox"/>₈ 資訊科技服務
Information technology services</p> <p><input type="checkbox"/>₁₀ 保險業
Insurance</p> <p><input type="checkbox"/>₁₂ 建造業
Construction</p> <p><input type="checkbox"/>₁₄ 教育
Education</p> <p><input type="checkbox"/>₁₆ 醫療保健服務及自然科學研究及發展(例如生物技術及製藥)
Healthcare services, and research and development
on natural sciences (e.g. Biotechnology)</p> <p><input type="checkbox"/>₉₆ 其他 (請註明)
Others (please specify) : _____</p> |
|--|---|

A2. 貴機構最主要(及第二 / 第三主要(如有))的職務或工作範圍是甚麼?

What is the primary (and secondary / tertiary (if any)) function or operation of this establishment?

	最主要職務 或工作範圍 Primary function/ operation	第二主要職務 或工作範圍(如有) Secondary function/ operation (if any)	第三主要職務 或工作範圍(如有) Tertiary function/ operation (if any)
策劃管理 Strategic management	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
業務發展、銷售、推廣及公共關係 Business development, sales, marketing & public relations	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
財務 / 資產管理 Financial / asset management	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
客戶服務 / 電話中心 Customer service / call centre	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
人力資源管理 Human resources management	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
陳列室 Showroom	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
運輸 Transportation	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
採購 Sourcing & procurement	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
倉庫 / 儲存 Warehouse / storage	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
通用貨倉 (迷你倉除外) General warehouse (excl. mini-storages)	<input type="checkbox"/> 901	<input type="checkbox"/> 901	<input type="checkbox"/> 901
迷你倉 Mini-storages	<input type="checkbox"/> 902	<input type="checkbox"/> 902	<input type="checkbox"/> 902
冷藏庫 Cold storage	<input type="checkbox"/> 903	<input type="checkbox"/> 903	<input type="checkbox"/> 903
危險品倉庫 Dangerous goods godown	<input type="checkbox"/> 904	<input type="checkbox"/> 904	<input type="checkbox"/> 904
貨物裝卸及配送 Cargo handling and distribution	<input type="checkbox"/> 905	<input type="checkbox"/> 905	<input type="checkbox"/> 905
貨物組裝、加工及重新包裝 Cargo assembly, re-work & re-packaging	<input type="checkbox"/> 906	<input type="checkbox"/> 906	<input type="checkbox"/> 906
研發 Research & development (R&D)	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
研發 / 設計中心 R&D / Design centre	<input type="checkbox"/> 101	<input type="checkbox"/> 101	<input type="checkbox"/> 101
檢查 / 測試中心 Inspection / Test centre	<input type="checkbox"/> 102	<input type="checkbox"/> 102	<input type="checkbox"/> 102
工廠 / 生產工場 / 包裝 (包括食品加工、及水培生產及水產養殖場) Factory / workshop for production / packaging (incl. food processing, and hydroponics and aquaculture)	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11
文化及創作工作室 Cultural & creative workshop	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12
畫廊 Galleries	<input type="checkbox"/> 121	<input type="checkbox"/> 121	<input type="checkbox"/> 121
舞蹈及戲劇 Dance & drama	<input type="checkbox"/> 122	<input type="checkbox"/> 122	<input type="checkbox"/> 122
影視 Audio-visual	<input type="checkbox"/> 123	<input type="checkbox"/> 123	<input type="checkbox"/> 123
視覺藝術 Visual arts	<input type="checkbox"/> 124	<input type="checkbox"/> 124	<input type="checkbox"/> 124
攝影 Photography	<input type="checkbox"/> 125	<input type="checkbox"/> 125	<input type="checkbox"/> 125
音樂 Music	<input type="checkbox"/> 126	<input type="checkbox"/> 126	<input type="checkbox"/> 126
廣告製作 Advertising	<input type="checkbox"/> 127	<input type="checkbox"/> 127	<input type="checkbox"/> 127
廣播 Broadcasting	<input type="checkbox"/> 128	<input type="checkbox"/> 128	<input type="checkbox"/> 128
其他 (請註明) Others (please specify) :	<input type="checkbox"/> 129	<input type="checkbox"/> 129	<input type="checkbox"/> 129
	_____	_____	_____
數據 / 電腦中心 Data / computer centre	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13
技術支援 (不包括數據 / 電腦中心) Technical support (excl. data / computer centre)	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14
培訓 / 教育中心 Training centre / educational institution	<input type="checkbox"/> 15	<input type="checkbox"/> 15	<input type="checkbox"/> 15
其他 (請註明) Others (please specify) :	<input type="checkbox"/> 96	<input type="checkbox"/> 96	<input type="checkbox"/> 96
	_____	_____	_____

A3. 貴機構主要服務的對象 / 客戶位於以下哪一個地方? [可選多項]

Where is (are) the main serviced targets / clients of your establishment? [Can choose more than one answer]

港島 Hong Kong Island

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1 中環
Central | <input type="checkbox"/> 2 上環
Sheung Wan | <input type="checkbox"/> 3 金鐘
Admiralty | <input type="checkbox"/> 4 灣仔
Wan Chai |
| <input type="checkbox"/> 5 銅鑼灣
Causeway Bay | <input type="checkbox"/> 6 北角 / 鰂魚涌
North Point / Quarry Bay | <input type="checkbox"/> 7 西區
Western District | <input type="checkbox"/> 8 南區
Southern District |

九龍 Kowloon

- | | | | |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> 9 尖沙咀
Tsim Sha Tsui | <input type="checkbox"/> 10 油麻地 / 旺角 (不包括西九龍)
Yau Ma Tei / Mong Kok (excl. West Kowloon) | <input type="checkbox"/> 11 深水埗
Sham Shui Po | <input type="checkbox"/> 12 西九龍 (即港鐵九龍站)
West Kowloon (i.e. Kowloon Station of MTR) |
| <input type="checkbox"/> 13 九龍城
Kowloon City | <input type="checkbox"/> 14 觀塘 / 九龍灣
Kwun Tong / Kowloon Bay | <input type="checkbox"/> 15 黃大仙
Wong Tai Sin | <input type="checkbox"/> 25 啟德
Kai Tak |
| <input type="checkbox"/> 26 新蒲崗
San Po Kong | <input type="checkbox"/> 27 荔枝角
Lai Chi Kok | | |

新界 The New Territories

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> 16 荃灣
Tsuen Wan | <input type="checkbox"/> 17 葵青
Kwai Tsing | <input type="checkbox"/> 18 屯門
Tuen Mun | <input type="checkbox"/> 19 元朗
Yuen Long |
| <input type="checkbox"/> 20 北區
Northern District | <input type="checkbox"/> 21 大埔
Tai Po | <input type="checkbox"/> 22 沙田
Sha Tin | <input type="checkbox"/> 23 西貢
Sai Kung |
| <input type="checkbox"/> 24 離島
Islands | | | |
- 96 其他 (請註明)
Others (please specify) : _____

- 30 全港
Overall Hong Kong

香港以外 Outside Hong Kong

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> 51 深圳
Shenzhen | <input type="checkbox"/> 52 廣州
Guangzhou | <input type="checkbox"/> 53 大灣區的其他地區 (不包括深圳及廣州)
Other regions in Greater Bay Area (excl. Shenzhen & Guangzhou) | |
| <input type="checkbox"/> 54 上海
Shanghai | <input type="checkbox"/> 55 北京
Beijing | <input type="checkbox"/> 56 澳門
Macau | <input type="checkbox"/> 57 台灣
Taiwan |
| <input type="checkbox"/> 58 日本
Japan | <input type="checkbox"/> 59 新加坡
Singapore | <input type="checkbox"/> 60 南韓
South Korea | <input type="checkbox"/> 61 馬來西亞
Malaysia |
| <input type="checkbox"/> 62 越南
Vietnam | <input type="checkbox"/> 63 澳洲 / 紐西蘭
Australia / New Zealand | <input type="checkbox"/> 64 歐洲
Europe | <input type="checkbox"/> 65 北美洲 (美國, 加拿大)
North America (USA, Canada) |
- 96 其他 (請註明)
Others (please specify) : _____

A4. 貴機構在此地址的面積 (指內部樓面面積) 大約多少?

What is the estimated floor area (i.e. internal floor area) of this address occupied by your establishment?

_____ 平方尺 Sq.ft.

A5. 貴機構在此地點工作的員工數目是多少? (不包括沒有佔用樓面面積的員工, 例如沒有指定工作位置或候命地點的外勤工作人員)

How many persons are working in this work location? (excl. person(s) who does/do not occupy floor space, e.g. outdoor working staff without designated working / waiting area)

_____ 人 persons

A6. 貴機構有否以下工作模式 / 工作空間安排?

Does your establishment adopt the following work / work space arrangement?

- | | 有
Yes | 沒有
No |
|---|----------------------------|----------------------------|
| i) 在家工作模式 (即在家辦理所有原本在辦公室的工作)
Working from home (i.e. performing all tasks at home instead of in the office) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| ii) 共用資源的工作模式 (例如 10 位員工共同使用 6 個工作位置及有關設備)
Practice of hot desking (e.g. 10 employees sharing 6 common work stations & associated facilities) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| iii) 共用工作空間 (由營運者出租房間或工作位置, 讓機構與其他租戶共用一個辦公室)
Co-working space (i.e. the operator provides tenantable rooms or work stations for establishment to share an office with other tenants) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |

A7a. 此工作地點是自置還是租用的？

Does your establishment own or rent this work location?

₁ 自置的 → 去 A8

Own go to A8

₂ 租用的 → A7b. 每月租金大約多少？(不包括管理費)

Rent How much is the monthly rent approximately? (excl. management fee)

₀ 免租 Rent free

₆ HK\$70,000 – 99,999

₁ <HK\$5,000

₇ HK\$100,000 – 149,999

₂ HK\$5,000 – 9,999

₈ HK\$150,000 – 199,999

₃ HK\$10,000 – 29,999

₉ HK\$200,000+

₄ HK\$30,000 – 49,999

₉₇ 不便透露 Information cannot be provided

₅ HK\$50,000 – 69,999

A8. 此地址是否貴機構的總辦事處 (即直接管理貴機構的總部)？

Is this address the head office that directly manages or controls this establishment?

₁ 是 → 去 A10

₂ 不是 → 繼續 A9

Yes go to A10

No continue with A9

A9. 該總辦事處在何處？

Where is that head office?

港島 Hong Kong Island

₁ 中環

Central

₂ 上環

Sheung Wan

₃ 金鐘

Admiralty

₄ 灣仔

Wan Chai

₅ 銅鑼灣

Causeway Bay

₆ 北角 / 鯉魚涌

North Point / Quarry Bay

₇ 西區

Western District

₈ 南區

Southern District

九龍 Kowloon

₉ 尖沙咀

Tsim Sha Tsui

₁₀ 油麻地 / 旺角 (不包括西九龍)

Yau Ma Tei / Mong Kok (excl. West Kowloon)

₁₁ 深水埗

Sham Shui Po

₁₂ 西九龍 (即港鐵九龍站)

West Kowloon (i.e. Kowloon Station of MTR)

₁₃ 九龍城

Kowloon City

₁₄ 觀塘 / 九龍灣

Kwun Tong / Kowloon Bay

₁₅ 黃大仙

Wong Tai Sin

₂₅ 啟德

Kai Tak

₂₆ 新蒲崗

San Po Kong

₂₇ 荔枝角

Lai Chi Kok

新界 The New Territories

₁₆ 荃灣

Tsuen Wan

₁₇ 葵青

Kwai Tsing

₁₈ 屯門

Tuen Mun

₁₉ 元朗

Yuen Long

₂₀ 北區

Northern District

₂₁ 大埔

Tai Po

₂₂ 沙田

Sha Tin

₂₃ 西貢

Sai Kung

₂₄ 離島

Islands

₉₆ 其他 (請註明)

Others (please specify) : _____

香港以外 Outside Hong Kong

₅₁ 深圳

Shenzhen

₅₂ 廣州

Guangzhou

₅₃ 大灣區的其他地區 (不包括深圳及廣州)

Other regions in Greater Bay Area (excl. Shenzhen & Guangzhou)

₅₄ 上海

Shanghai

₅₅ 北京

Beijing

₅₆ 澳門

Macau

₅₇ 台灣

Taiwan

₅₈ 日本

Japan

₅₉ 新加坡

Singapore

₆₀ 南韓

South Korea

₆₁ 馬來西亞

Malaysia

₆₂ 越南

Vietnam

₆₃ 澳洲 / 紐西蘭

Australia / New Zealand

₆₄ 歐洲

Europe

₆₅ 北美洲 (美國, 加拿大)

North America

(USA, Canada)

₉₆ 其他 (請註明)

Others (please specify) : _____

A10. 貴機構在中國內地有沒有由貴機構管理的辦公地點？(例如分公司、分行、工廠等)

Does your establishment manage any office / work station in the Mainland China? (e.g. sub-office(s) / branch(es) / factory(ies))

₁ 有 →繼續 A11

Yes continue with A11

₂ 沒有 →去 B 部份

No go to Part B

A11. 在中國內地的哪個地方？[可選多項]

Which part(s) in the Mainland China? [Can choose more than one answer]

₁ 深圳

Shenzhen

₂ 廣州

Guangzhou

₃ 大灣區的其他地區 (不包括深圳及廣州)

Other regions in Greater Bay Area (excl. Shenzhen & Guangzhou)

₄ 上海

Shanghai

₅ 北京

Beijing

₉₆ 其他 (請註明)

Others (please specify) : _____

A12. 在中國內地的**主要**職務或工作範圍是甚麼？[若多於一項，請選最主要的 3 項]

What are the **main** function(s) or operation(s) in the Mainland China? [If more than one, please choose the major 3 items]

₁ 策劃管理

Strategic management

₂ 業務發展、銷售、推廣及公共關係

Business development, sales, marketing & public relations

₃ 財務 / 資產管理

Financial / asset management

₄ 客戶服務 / 電話中心

Customer service / call centre

₅ 人力資源管理

Human resources management

₆ 陳列室

Showroom

₇ 運輸

Transportation

₈ 採購

Sourcing & procurement

₉ 倉庫 / 儲存

Warehouse / storage

₁₀ 研發

Research & development

₁₁ 工廠 / 生產工場 / 包裝 (包括食品加工)

Factory / workshop for production / packaging (incl. food processing)

₁₂ 文化及創作工作室 (例如藝術 / 音樂 / 電影工作室)

Cultural & creative workshop (e.g. art / music / film studio)

₁₃ 數據 / 電腦中心

Data / computer centre

₁₄ 技術支援 (不包括數據 / 電腦中心)

Technical support (excl. data / computer centre)

₁₅ 培訓 / 教育中心

Training centre / educational institution

₉₆ 其他 (請註明)

Others (please specify) : _____

B. 選擇現址的決定及對現址的意見

Recent location decision & Views on present location

B1. 貴機構已在此地址開業多久？

How many years has your establishment been located in this address?

- 1 <2 年 Years 2 2 - <5 年 Years 3 5 - <10 年 Years 4 ≥ 10 年 Years

B2. 貴機構是於現址開業至今，還是由另一地址（香港或香港以外）搬遷/整合到這裡？

Was your establishment located here since setting up the business, or relocated / integrated from other address (within or outside HK)?

- 1 在現址開業至今
Located here since setting up the business → 去 B7
go to B7
- 2 由另一地址（香港或香港以外）搬遷/整合到這裡
Relocated / Integrated from other address (within or outside HK) → 繼續 B3
continue with B3

B3. 搬遷/整合前的工作地點在何處？[若多於一個地點，請選最主要的 1 個]

Where did this establishment move / integrate from? [If more than one location, please choose the major ONE]

港島 Hong Kong Island

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1 中環
Central | <input type="checkbox"/> 2 上環
Sheung Wan | <input type="checkbox"/> 3 金鐘
Admiralty |
| <input type="checkbox"/> 4 灣仔
Wan Chai | <input type="checkbox"/> 5 銅鑼灣
Causeway Bay | <input type="checkbox"/> 6 北角 / 鰂魚涌
North Point / Quarry Bay |
| <input type="checkbox"/> 7 西區
Western District | <input type="checkbox"/> 8 南區
Southern District | |

九龍 Kowloon

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> 9 尖沙咀
Tsim Sha Tsui | <input type="checkbox"/> 10 油麻地/旺角(不包括西九龍)
Yau Ma Tei / Mong Kok
(excl. West Kowloon) | <input type="checkbox"/> 11 深水埗
Sham Shui Po |
| <input type="checkbox"/> 12 西九龍(即港鐵九龍站)
West Kowloon (i.e.
Kowloon Station of MTR) | <input type="checkbox"/> 13 九龍城
Kowloon City | <input type="checkbox"/> 14 觀塘 / 九龍灣
Kwun Tong / Kowloon Bay |
| <input type="checkbox"/> 15 黃大仙
Wong Tai Sin | <input type="checkbox"/> 25 啟德
Kai Tak | <input type="checkbox"/> 26 新蒲崗
San Po Kong |
| <input type="checkbox"/> 27 荔枝角
Lai Chi Kok | | |

新界 The New Territories

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> 16 荃灣
Tsuen Wan | <input type="checkbox"/> 17 葵青
Kwai Tsing | <input type="checkbox"/> 18 屯門
Tuen Mun |
| <input type="checkbox"/> 19 元朗
Yuen Long | <input type="checkbox"/> 20 北區
Northern District | <input type="checkbox"/> 21 大埔
Tai Po |
| <input type="checkbox"/> 22 沙田
Sha Tin | <input type="checkbox"/> 23 西貢
Sai Kung | <input type="checkbox"/> 24 離島
Islands |
| <input type="checkbox"/> 96 其他(請註明)
Others (please specify) : | | |

→ 繼續 B4
continue with B4

香港以外 Outside Hong Kong

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> 51 深圳
Shenzhen | <input type="checkbox"/> 52 廣州
Guangzhou | <input type="checkbox"/> 53 大灣區的其他地區
(不包括深圳及廣州)
Other regions in Greater
Bay Area (excl. Shenzhen
& Guangzhou) |
| <input type="checkbox"/> 54 上海
Shanghai | <input type="checkbox"/> 55 北京
Beijing | <input type="checkbox"/> 56 澳門
Macau |
| <input type="checkbox"/> 57 台灣
Taiwan | <input type="checkbox"/> 58 日本
Japan | <input type="checkbox"/> 59 新加坡
Singapore |
| <input type="checkbox"/> 60 南韓
South Korea | <input type="checkbox"/> 61 馬來西亞
Malaysia | <input type="checkbox"/> 62 越南
Vietnam |
| <input type="checkbox"/> 63 澳洲 / 紐西蘭
Australia / New Zealand | <input type="checkbox"/> 64 歐洲
Europe | <input type="checkbox"/> 65 北美洲(美國,加拿大)
North America
(USA, Canada) |
| <input type="checkbox"/> 96 其他(請註明)
Others (please specify) : | | |

→ 去 B6
go to B6

B4. 搬遷/整合前在何種類型的樓宇辦公？

What type of building was this establishment previously located in / integrated from?

- ₁ 辦公室樓宇 Office building
₂ 工業樓宇 Industrial building
₃ 工業 - 辦公室樓宇 Industrial-office building
₉₆ 其他 Others (請註明 please specify) : _____
₉₈ 不確定 Uncertain (請提供地址 / 大廈名稱 please provide the address / building name) : _____

B5. 當時貴機構為何搬離舊址/不在原址整合？

Why did your establishment leave the previous work location or not integrate at the previous work location?

	最主要原因 The most important reason	其他原因 Other reasons [其他原因若多於一項，請選最主要的5項 If more than one other reason, please choose the major 5 items]
租金貴 / 樓價貴 / 營運成本高 High occupancy / operational cost	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
沒有合適單位 / 地方不夠用 / 整合後不同需要 Lack of suitable premises / Unable to meet floor space requirements / Changed needs after integration	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₂
往機場 / 跨境交通服務不方便 Poor accessibility to the airport / cross-boundary transport services	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₃
往本地交通服務 (例如港鐵) 不方便 / 地點不方便 Poor accessibility to local public transport (e.g. MTR) / Inconvenient location	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₄
泊車位或上落客貨車位不足夠 Inadequate parking or loading/unloading spaces	<input type="checkbox"/> ₅	<input type="checkbox"/> ₅
距離經常聯絡的機構太遠 (例如客戶 / 商業夥伴 / 政府部門) Far from regular contacts (e.g. clients / business partners / government departments)	<input type="checkbox"/> ₆	<input type="checkbox"/> ₆
距離同業 / 母公司或附屬公司太遠 Far from like business / parent or subsidiary companies	<input type="checkbox"/> ₇	<input type="checkbox"/> ₇
商業輔助服務 (例如速遞、專業服務、銀行等) 及零售店舖 / 食肆不足 Insufficient business supporting services (e.g. courier services, professional support services, banks, etc.) and retail / eating outlets	<input type="checkbox"/> ₈	<input type="checkbox"/> ₈
周圍環境、綠化及美化工程差 (例如樹木、戶外空間、街道) Poor environmental quality, amenities & landscaping (e.g. trees, open space, streets)	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₉
地點不夠尊貴 / 優越 Location not prestigious	<input type="checkbox"/> ₁₀	<input type="checkbox"/> ₁₀
跟隨總辦事處搬遷 Following the relocation of head office	<input type="checkbox"/> ₁₁	<input type="checkbox"/> ₁₁
該樓宇整座 / 部分 / 一些樓層要拆卸重建 Redevelopment of the whole, portion or floor(s) of the building	<input type="checkbox"/> ₁₂	<input type="checkbox"/> ₁₂
樓宇設備、質素及管理差 Poor building facilities, physical conditions & management	<input type="checkbox"/> ₁₃	<input type="checkbox"/> ₁₃
不能續租 Unable to renew the lease	<input type="checkbox"/> ₁₄	<input type="checkbox"/> ₁₄
其他 (請註明) Others (please specify) : _____	<input type="checkbox"/> ₉₆	<input type="checkbox"/> ₉₆

B6. 整體而言，你認為現址與舊址比較，較好還是較差？

Overall speaking, do you consider the present work location better or worse than the previous one?

現時的地點差很多 The present location is much worse	現時的地點差少少 The present location is a little worse	兩者差不多 More or less the same	現時的地點好少少 The present location is a little better	現時的地點好很多 The present location is much better
<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

B7. 當時貴機構為何選擇現址 / 在現址整合？

Why did your establishment choose the current work location or integrate at the current work location?

	最主要原因 The most important reason	其他原因 Other reasons [其他原因若多於一項，請選最主要的5項，請選最主要的5項] If more than one other reason, please choose the major 5 items]
租金平 / 樓價平 / 營運成本低 Low occupancy / operational cost	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
有合適單位 / 地方足夠應用 Availability of suitable premises / Capable to meet floor space requirements	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
往機場 / 跨境交通服務方便 Good accessibility to the airport / cross-boundary transport services	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
往本地交通服務 (例如港鐵) 方便 / 地點方便 Good accessibility to local public transport (e.g. MTR) / Convenient location	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
泊車位或上落客貨車位足夠 Adequate parking or loading/unloading spaces	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
鄰近經常聯絡的機構 (例如客戶 / 商業夥伴 / 政府部門) Proximity to regular contacts (e.g. clients / business partners / government departments)	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
鄰近同業 / 母公司或附屬公司 Proximity to like business / parent or subsidiary companies	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
商業輔助服務 (例如速遞、專業服務、銀行等) 及零售店舖 / 食肆足夠 Sufficient business supporting services (e.g. courier services, professional support services, banks, etc.) and retail / eating outlets	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
周圍環境好、綠化及美化工程完善 (例如樹木、戶外空間、街道) Good environmental quality, amenities & landscaping (e.g. trees, open space, streets)	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
地點尊貴/優越 Prestigious location	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
對九龍東發展前景有信心 Confidence in development prospects of Kowloon East	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11
其他 (請註明) Others (please specify) : _____	<input type="checkbox"/> 96	<input type="checkbox"/> 96

B8. 貴機構選擇現址與九龍東已發展的製造業有否關係？例如：

Is there any relationship for your establishment's choice of the current work location with the manufacturing industries established within Kowloon East? For example,

	是 Yes	否 No
<input type="checkbox"/> 1 有關係 With relationship		
i) 貴機構為九龍東製造業的產業升級轉型提供支援 Provides support for industrial upgrading and transformation of the manufacturing industries in Kowloon East	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
ii) 貴機構是九龍東製造業母公司的附屬子公司 Subsidiary to parent manufacturing industries in Kowloon East	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
iii) 貴機構正在與九龍東製造業合作進行創科項目 Collaboration with manufacturing industries in Kowloon East undertaking I&T projects	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
iii) 其他與九龍東製造業有關的原因 (請註明) Others reasons related to the manufacturing industries in Kowloon East (please specify) : _____		
<input type="checkbox"/> 2 沒有關係 No relationship		

C. 對現址的意見、未來的計劃及遷址的機會

Views on present location, Future plans & Potential for relocation

地點

Location

- C1. a. 請就下列因素是否影響貴機構選擇辦公地點的重要程度評分。
Please weigh the level of importance of the following factors in influencing the choice of location for your establishment.
- b. 請指出貴機構對現時所在地點在下列各項因素的滿意程度。
Please state the level of satisfaction for the present location in respect of each factor.

	a. 重要程度 Level of importance					b. 滿意程度 Level of satisfaction				
	完全不重要 Not important at all			非常重要 Very important		非常不滿意 Very dissatisfied			非常滿意 Very satisfied	
i) 租金/樓價 Occupancy cost (price or rent)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
ii) 整體營運成本 (例如 運輸 / 交通及倉庫) Operational cost in general (e.g. transportation & storage)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
iii) 可供租 / 售的合適單位選擇 Choices of suitable premises to buy / rent	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
iv) 往機場 / 跨境交通服務的方便程度 Accessibility to the airport / cross-boundary transport services	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
v) 往本地交通服務的方便程度 Accessibility to local public transport	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
vi) 九龍東區內交通的方便程度 (包括易於步行的程度) Accessibility within Kowloon East (including walkability)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
vii) 是否鄰近客戶 / 商業夥伴 Proximity to clients / business partners	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
viii) 是否鄰近政府部門 Proximity to government departments	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
ix) 是否有同業在附近 (包括母公司 / 附屬公司) Presence of like businesses (incl. parent / subsidiary companies)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
x) 是否鄰近商業輔助服務 (例如 速遞、會議設施、銀行、專業服務等) Proximity to business supporting services (e.g. courier services, conference facilities, banks, professional support services, etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
xi) 零售店舖及食肆的選擇 Choices of retail & eating outlets	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
xii) 周圍環境質素、綠化及美化工程 (例如 樹木、戶外空間、街道) Environmental quality, amenities & landscaping (e.g. trees, open space, streets)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
xiii) 地區是否具有活力、備有各類休閒活動 Vibrant location with various leisure activities and events	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
xiv) 地點是否尊貴/優越 Prestigious location	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

	非常不滿意 Very dissatisfied			非常滿意 Very satisfied	
C1. c. 整體而言，你對現時所在地點是否滿意？ Overall speaking, are you satisfied / dissatisfied with the present location?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

樓宇

Building

- C2. a. 請就下列因素是否影響貴機構選擇辦公樓宇的重要程度評分。
Please weigh the level of importance of the following factors in influencing your choice of **building**.
- b. 請指出貴機構對現時所在樓宇在下列各項因素的滿意程度。
Please state the level of satisfaction for the present **building** in respect of each factor.

	a. 重要程度 Level of importance					b. 滿意程度 Level of satisfaction				
	完全不重要 Not important at all		非常重要 Very important			非常不滿意 Very dissatisfied		非常滿意 Very satisfied		
i) 租金/樓價 Occupancy cost (price or rent)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
ii) 地方是否足夠應用 Ability to meet floor space requirements	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
iii) 是否尊貴 / 優越 Prestige	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
iv) 樓宇設備、質素及管理 Building facilities, physical conditions & management	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
v) 停車場 / 泊車位 Parking facilities	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
vi) 環保設計 (例如樓宇綠化措施及節約能源樓宇設計) Environmental-friendly design (e.g. greenery of building and energy-saving building design)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
vii) 資訊科技設施 IT facilities	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
viii) 有否配套設施在同一座大廈 (例如休憩設施、食肆、便利店等) Amenities in the same building (e.g. sitting-out areas, recreational facilities, eating outlets, convenience stores, etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

	非常不滿意 Very dissatisfied					非常滿意 Very satisfied				
C2. c. 整體而言，你對現時所在樓宇是否滿意？ Overall speaking, are you satisfied / dissatisfied with the present building?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

C3. 在未來 5 年，你預計貴機構在業務運作方面有何轉變？

In the coming 5 years, what kind of changes do you expect to take place in your establishment?

- | | | |
|--|---|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> ₃ 擴充業務 Expand in scope / volume | } | → 繼續 C4
continue with C4 |
| <input type="checkbox"/> ₂ 維持不變 Remain the same | | |
| <input type="checkbox"/> ₁ 縮減業務 Reduce in scope / volume | | |
| <input type="checkbox"/> ₈ 現時未能確定 Uncertain at this stage | | |
| <input type="checkbox"/> ₉ 結業 Wind up the business | | → 去 D 部份
go to Part D |

C4. 在未來 5 年 / 在租約期滿時，你預計貴機構 (或擴充的業務) 是否有機會搬離現址？

How likely will this establishment (or the expanded business) leave the present work location in the next 5 years or when the lease expires?

- | | | |
|--|---|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> ₄ 很有可能 Very likely | } | → 繼續 C5
continue with C5 |
| <input type="checkbox"/> ₃ 頗有可能 Quite likely | | |
| <input type="checkbox"/> ₂ 不大可能 Quite unlikely | } | → 去 C6
go to C6 |
| <input type="checkbox"/> ₁ 沒有可能 Very unlikely | | |
| <input type="checkbox"/> ₈ 現時未能確定 Uncertain at this stage | | |

C5. 為何會搬離現址？

Why will your establishment leave the present work location?

	最主要原因 The most important reason	其他原因 Other reasons [其他原因若多於一項，請選最主要的 5 項 If more than one other reason, please choose the major 5 items]
租金貴/樓價貴/營運成本高 High occupancy / operational cost	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
沒有合適單位/地方不夠用 Lack of suitable premises / Unable to meet floor space requirements	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₂
往機場/跨境交通服務不方便 Poor accessibility to the airport / cross-boundary transport services	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₃
往本地交通服務 (例如港鐵) 不方便 / 地點不方便 Poor accessibility to local public transport (e.g. MTR) / Inconvenient location	<input type="checkbox"/> ₄	<input type="checkbox"/> ₄
泊車位或上落客貨車位不足 Inadequate parking or loading/unloading spaces	<input type="checkbox"/> ₅	<input type="checkbox"/> ₅
距離經常聯絡的機構太遠 (例如客戶/商業夥伴/政府部門) Far from regular contacts (e.g. clients / business partners / government departments)	<input type="checkbox"/> ₆	<input type="checkbox"/> ₆
距離同業/母公司或附屬公司太遠 Far from like business / parent or subsidiary companies	<input type="checkbox"/> ₇	<input type="checkbox"/> ₇
商業輔助服務 (例如速遞、專業服務、銀行等) 及零售店舖/食肆不足 Insufficient business supporting services (e.g. courier services, professional support services, banks, etc.) and retail / eating outlets	<input type="checkbox"/> ₈	<input type="checkbox"/> ₈
周圍環境、綠化及美化工程差 (例如樹木、戶外空間、街道) Poor environmental quality, amenities & landscaping (e.g. trees, open space, streets)	<input type="checkbox"/> ₉	<input type="checkbox"/> ₉
地點不夠尊貴 / 優越 Location not prestigious	<input type="checkbox"/> ₁₀	<input type="checkbox"/> ₁₀
跟隨總辦事處搬遷 Following the relocation of head office	<input type="checkbox"/> ₁₁	<input type="checkbox"/> ₁₁
該樓宇需要拆卸重建 / 進行整幢或局部改裝 Redevelopment / partial or wholesale conversion of the building	<input type="checkbox"/> ₁₂	<input type="checkbox"/> ₁₂
樓宇設備、質素及管理差 Poor building facilities, physical conditions & management	<input type="checkbox"/> ₁₃	<input type="checkbox"/> ₁₃
不能續租 Unable to renew the lease	<input type="checkbox"/> ₁₄	<input type="checkbox"/> ₁₄
其他 (請註明) Others (please specify) : _____	<input type="checkbox"/> ₉₆	<input type="checkbox"/> ₉₆

C6. 如果(或假設)將來再遷址,你會最先考慮香港還是香港以外的地方?
If (or Assuming that) you decide to relocate this establishment in the future, will you prefer Hong Kong
or other places outside Hong Kong most?

1 香港 →繼續 C7
Hong Kong continue with C7

2 香港以外 →去 C11
Outside Hong Kong go to C11

C7. 你會考慮搬到香港何處?
Where will you consider moving to in Hong Kong?

	最先考慮 The most preferred	其他所有考慮 All other considerations [可選多項 Can choose more than one answer]
<u>港島</u> Hong Kong Island		
中環 Central	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
上環 Sheung Wan	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
金鐘 Admiralty	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
灣仔 Wan Chai	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
銅鑼灣 Causeway Bay	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
北角/鰂魚涌 North Point / Quarry Bay	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
西區 Western District	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
南區 Southern District	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
<u>九龍</u> Kowloon		
尖沙咀 Tsim Sha Tsui	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
油麻地/旺角(不包括西九龍) Yau Ma Tei / Mong Kok (excl. West Kowloon)	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
深水埗 Sham Shui Po	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11
西九龍(即港鐵九龍站) West Kowloon (i.e. Kowloon Station of MTR)	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12
九龍城 Kowloon City	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13
觀塘/九龍灣 Kwun Tong / Kowloon Bay	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14
黃大仙 Wong Tai Sin	<input type="checkbox"/> 15	<input type="checkbox"/> 15
啟德 Kai Tak	<input type="checkbox"/> 25	<input type="checkbox"/> 25
新蒲崗 San Po Kong	<input type="checkbox"/> 26	<input type="checkbox"/> 26
荔枝角 Lai Chi Kok	<input type="checkbox"/> 27	<input type="checkbox"/> 27
<u>新界</u> The New Territories		
荃灣 Tsuen Wan	<input type="checkbox"/> 16	<input type="checkbox"/> 16
葵青 Kwai Tsing	<input type="checkbox"/> 17	<input type="checkbox"/> 17
屯門 Tuen Mun	<input type="checkbox"/> 18	<input type="checkbox"/> 18
元朗 Yuen Long	<input type="checkbox"/> 19	<input type="checkbox"/> 19
北區 Northern District	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20
大埔 Tai Po	<input type="checkbox"/> 21	<input type="checkbox"/> 21
沙田 Sha Tin	<input type="checkbox"/> 22	<input type="checkbox"/> 22
西貢 Sai Kung	<input type="checkbox"/> 23	<input type="checkbox"/> 23
離島 Islands	<input type="checkbox"/> 24	<input type="checkbox"/> 24
其他(請註明) Others (please specify) : _____	<input type="checkbox"/> 96	<input type="checkbox"/> 96

C8. 為何會**最先考慮**選擇該處？
Why is that location **most preferred** by your establishment?

	最主要原因 The most important reason	其他原因 Other reasons [其他原因若多於一項，請選最主要的 5 項 If more than one other reason, please choose the major 5 items]
地點尊貴 / 優越 Prestigious location	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
租金 / 樓價 / 營運成本較低 Lower occupancy / operation cost	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
有合適單位 / 地方足夠應用 Availability of suitable premises / capable to meet floor space requirements	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
會選擇買入該物業，而該處的物業回報一般都較高 Prefer to own the premises and premises in that area generally have a higher return	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
整體交通較方便 Better accessibility in general	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
泊車位或上落客貨車位足夠 Adequate parking or loading/unloading spaces	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
鄰近經常聯絡的機構 (例如客戶 / 商業夥伴 / 政府部門) Proximity to regular contacts (e.g. clients / business partners / government departments)	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
鄰近同業 / 母公司或附屬公司 Proximity to like business / parent or subsidiary companies	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
商業輔助服務 (例如速遞、專業服務、銀行等) 及零售店舖 / 食肆足夠 Sufficient business supporting services (e.g. courier services, professional support services, banks, etc.) and retail / eating outlets	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
周圍環境較好 Better environmental quality	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
綠化及美化工程較好 Better amenities & landscaping	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11
能夠吸引有質素的員工 Able to attract quality staff	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12
其他 (請註明) Others (please specify) : _____	<input type="checkbox"/> 96	<input type="checkbox"/> 96

C9. 如果 (或假設) 將來再遷址，何種類型樓宇會獲你優先考慮？
If (or Assuming that) you decide to relocate this establishment in the future, what type of building do you most prefer moving to?

- ₁ 辦公室樓宇
Office building → 去 D 部份
go to Part D
- ₂ 工業樓宇
Industrial building → 繼續 C10
continue with C10
- ₃ 工業 - 辦公室樓宇
Industrial-office building
- ₉₆ 其他 (請註明)
Others (please specify) : _____ → 去 D 部份
go to Part D
- ₉₈ 現時未能確定
Uncertain at this stage

C10. 為何會優先考慮工業樓宇？[可選多項]
What is/are the reason(s) of most preferring moving to industrial building?[Can choose more than one answer]

- ₁ 租金平 / 樓價平 / 營運成本低
Low occupancy / operational cost
- ₂ 地方足夠應用
Capable to meet floor space requirements
- ₃ 樓底夠高
Capable to meet floor height requirements
- ₄ 工業安全設施足夠
Capable to meet industrial safety requirements
- ₅ 上 / 落貨設施足夠
Capable to meet loading / unloading requirement
- ₆ 環境合適 (例如業務運作會對樓宇其他使用者造成不便)
Suitable environment (e.g. operation would cause inconvenience to other users of the building)
- ₉₆ 其他 (請註明)
Others (please specify) : _____ → 去 D 部份
go to Part D

D2. 以上工作模式 / 工作空間安排的轉變有否導致貴機構在此地點的工作空間需求增加或減少？

Did the above change(s) in the work mode / work space arrangement induce any increase or decrease in office space demand of your establishment in this work location?

- 1 增加 Increase + % (請說明原因) _____
(Please state reasons) _____
- 2 維持不變 Remain the same
- 3 減少 Decrease - % (請說明原因) _____
(Please state reasons) _____

D3. 在 2019 冠狀病毒病疫情後(即由 2023 年至今) · 貴機構有否採納以下工作模式 / 工作空間安排？

Does your establishment adopt the following work mode / work space arrangement after the COVID-19 pandemic (i.e. since 2023)?

- 1 推行 / 增加在家工作模式或遙距工作
Implement / increase working from home or remotework
- 2 推行 / 增加視訊/線上會議
Implement / increase video conference/online meeting
- 3 推行彈性工作時間 (包括調整上班時間、不同分段上班時間等)
Implement flexible working hours (including adjustment of working hours, different working hour sections etc.)
- 4 推行較短工作周
Implement shorter working days per week
- 5 推行共用資源的工作模式 (例如 10 位員工共同使用 6 個工作位置及有關設備)
Implement the practice of hot desking (e.g. 10 employees sharing 6 common work stations & associated facilities)
- 6 推行共用工作空間 (由營運者出租房間或工作位置 · 讓機構與其他租戶共用一個辦公室)
Implement co-working space (i.e. the operator provides tenantable rooms or work stations for establishment to share an office with other tenants)
- 7 其他 (請註明)
Others (please specify) : _____
- 9 以上皆沒有
None of the above

→ 繼續 D4
continue with D4

→ 去 E 部份
go to Part E

D4. 你預計以上工作模式 / 工作空間安排會否導致貴機構在此地點的工作空間需求增加或減少？

Would the above work mode / work space arrangement induce any increase or decrease in office space demand of your establishment in this work location?

- 1 增加 Increase + % (請說明原因) _____
(Please state reasons) _____
- 2 維持不變 Remain the same
- 3 減少 Decrease - % (請說明原因) _____
(Please state reasons) _____

E. 填報本問卷人士的資料

Particulars of the person completing this questionnaire

公司名稱 Company name	
公司地址 Company address	

姓名 Name	職位 Position
電話 Tel. No.	傳真 Fax No.
電郵 Email	日期 Date

* 問卷結束 · 多謝合作 End of Questionnaire, Thank You *