

差餉物業估價署

《香港物業報告 2015》初步統計數字

詞彙釋義

為協助讀者理解本報告的統計數字，現說明所用詞彙的定義如下：

- **落成量**指獲發佔用許可證的樓宇數量。
- **入住量 / 使用量**指在報告年度內入住的單位數目或樓面面積的淨增長額，計算方法是將年內落成量與年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量。
- **空置量**指在年終統計調查時，實際上未有使用的單位數目或樓面面積。有一點必須留意，就是當中部分住宅單位於佔用許可證發出後仍未獲發滿意紙或轉讓同意書而空置。此外，正在裝修的單位亦界定為空置。
- 另一點須注意的，是**入住量**和**空置量**跟發展商已售出(即一手市場買賣)或仍然持有(即未售出單位)的單位數量**並無**關係。
- 落成量、入住量和空置量**並不**包括村屋在內。

私人住宅

2014年私人住宅的落成量增加90%至15 720個單位，當中約67%位於新界，21%位於九龍，其餘12%位於港島。按地區計，荃灣、元朗和西貢的供應量合共佔整體落成量的42%。

單位入住量為16 520個，多於年內的落成量；然而，年底空置量連續第四年下降，跌至總存量的3.8%，相當於43 260個單位。在這43 260個單位中，約7 130個單位於佔用許可證發出後，因尚未獲發滿意紙或轉讓同意書而空置。

2015及2016年新單位的預測落成量分別約為13 290和20 140個。2015年新落成的單位之中，一半落成量將坐落於新界。按地區計，沙田和九龍城分別佔新供應量的16%和19%。2016年新界的新供應量將增至71%，當中西貢和元朗分別佔落成量的24%和26%。

住宅物業售價自四月起攀升及普遍持續上揚，2014年第四季的整體售價指數與2013年第四季相比，增加12%。租金亦自四月開始上升，第四季的整體租金指數較2013年同期上升5%。

私人寫字樓

2014年私人寫字樓的落成量為104 000平方米，較2013年減少16%。甲級寫字樓的落成量為86 000平方米，當中約69%位於沙田和荃灣，乙級寫字樓的落成量則為14 000平方米。

年內，寫字樓的整體使用量轉為正數，達到153 000平方米，當中大多為甲級寫字樓，使用量達116 000平方米，而乙級寫字樓使用量為37 000平方米。由於使用量增加，年底空置量因而減至6.3%，相當於693 000平方米。甲級和乙級寫字樓的空置率分別降至6.4%和5.8%，丙級寫字樓的空置率則略升至6.2%。位於中區、灣仔／銅鑼灣和尖沙咀等核心地區的寫字樓空置量均下跌。

預計2015年寫字樓落成量會急增至219 000平方米，及至2016年將回落至170 000平方米。2015年甲級寫字樓的落成量預計為171 000平方米，主要集中於九龍，供應的樓面面積佔預計供應量的75%。2016年甲級寫字樓的落成量為150 000平方米，單是觀塘已佔35%。乙級寫字樓方面，2015及2016年的預測落成量分別約為48 000和14 000平方米。至於丙級寫字樓方面，預計2015年並無寫字樓落成，2016年則有6 000平方米樓面面積落成。

第四季的整體寫字樓售價與2013年同期相比，錄得4%的溫和增長。2014年最後一季甲級寫字樓售價維持與2013年同季的水平相若，乙級和丙級寫字樓售價同期則分別增加4%和1%。2014年第四季與2013年同期之間，整體寫字樓租金同樣上升4%，甲、乙和丙級寫字樓的租金分別錄得3%、5%和7%升幅。

私人商業樓宇

2014 年私人商業樓宇的落成量為 57 000 平方米，九龍和新界分別提供其中的 40% 和 38%。年內使用量回復正數，達到 16 000 平方米，空置率則微升至 7.3 %，相當於 795 000 平方米。

預計 2015 年會有更多私人商業樓宇落成，總落成量為 103 000 平方米，其中灣仔的落成量急增至 22 000 平方米。2016 年的落成量將再升至 121 000 平方米，當中元朗將獨佔總供應量的 25%，另外 16% 和 14% 則分別來自西貢和中西區。

零售業樓宇的售價和租金在 2014 年繼續攀升，2014 年第四季的售價和租金與 2013 年同期比較，分別錄得 7% 和 5% 的增幅。

私人分層工廠大廈

2014 年私人分層工廠大廈的落成量降至 36 000 平方米，當中 76% 來自葵青。使用量有所上升，但仍錄得負數 13 000 平方米，年底空置量跌至總存量的 5.6%。

2015 和 2016 年私人分層工廠大廈的落成量預計分別下降至 27 000 和 29 000 平方米。

售價和租金在 2014 年全年持續上揚。與去年同期相比，2014 年第四季在售價上升 4%，租金則錄得 9% 增長。

私人工貿大廈

2014 年並無私人工貿大廈落成。年內使用量錄得負數 4 000 平方米，空置率增至 7.5%，達 45 000 平方米。

預測這類大廈在 2015 和 2016 年均不會有新供應。

私人住宅

所有單位 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量	13 410	9 450	10 150	8 250	15 720	[13 290]	[20 140]
入住量*	8 030	11 400	7 550	8 060	16 520		
空置量	51 530	47 920	48 000	46 570	43 260		
% ☆	4.7	4.3	4.3	4.1	3.8		

「私人住宅」不包括「居者有其屋」、「私人機構參建居屋」、「可租可買」、「租者置其屋」、「市區改善」、「住宅發售」及「夾心階層住屋」計劃所建成的單位。

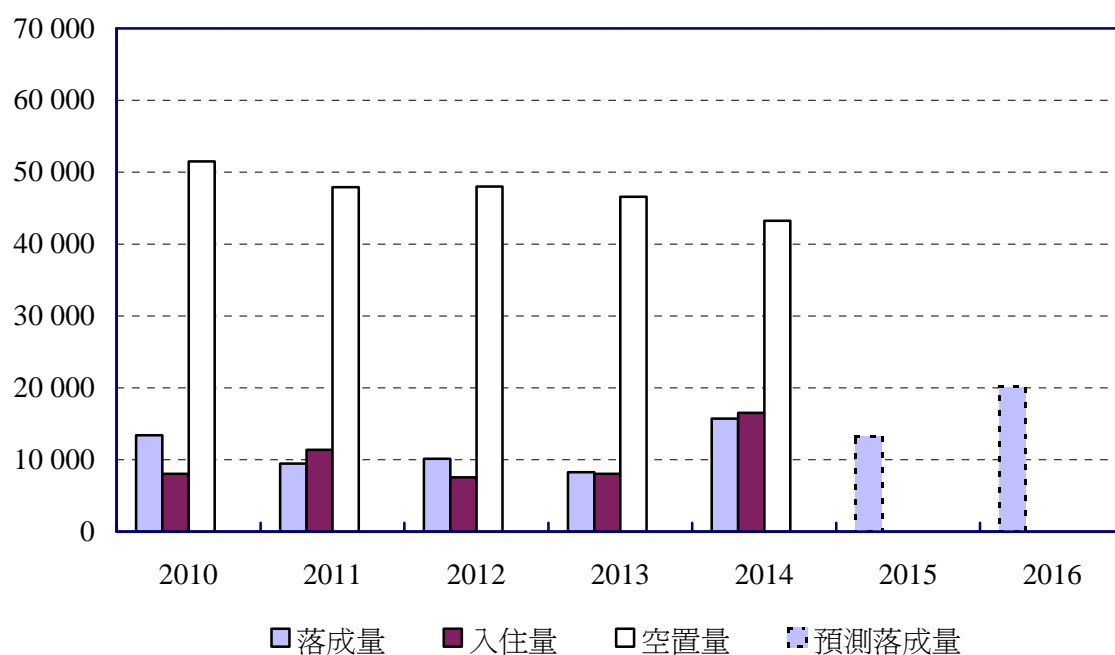
數字不包括村屋。

* 入住量是指報告年份內入住的單位數目淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

單位數目



私人住宅

中 / 小型單位(實用面積少於 100 平方米) 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量	11 970	8 320	7 730	7 310	14 810	[10 190]	[18 330]
入住量*	5 790	10 770	6 680	6 390	14 210		
空置量	43 960	40 000	38 860	38 210	36 370		
% ☆	4.3	3.9	3.8	3.7	3.5		

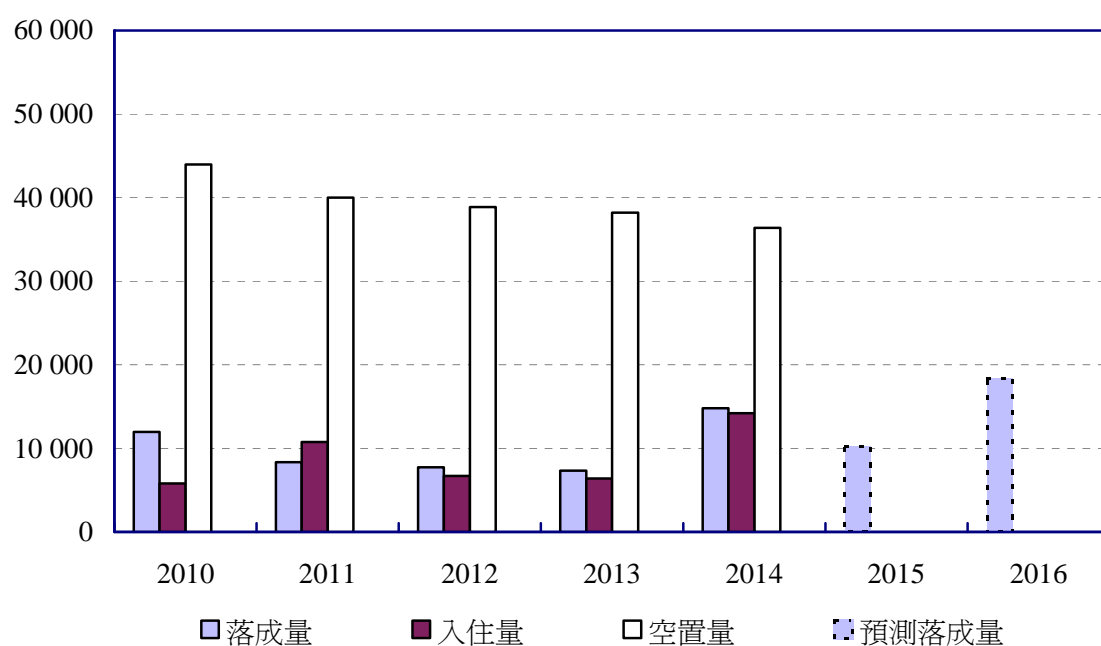
數字不包括村屋。

* 入住量是指報告年份內入住的單位數目淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

單位數目



私人住宅

大型單位(實用面積為 100 平方米或以上) 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量	1 440	1 130	2 420	940	910	[3 100]	[1 810]
入住量*	2 240	630	870	1 670	2 310		
空置量	7 570	7 920	9 140	8 360	6 890		
% ☆	9.2	9.5	10.7	9.7	7.9		

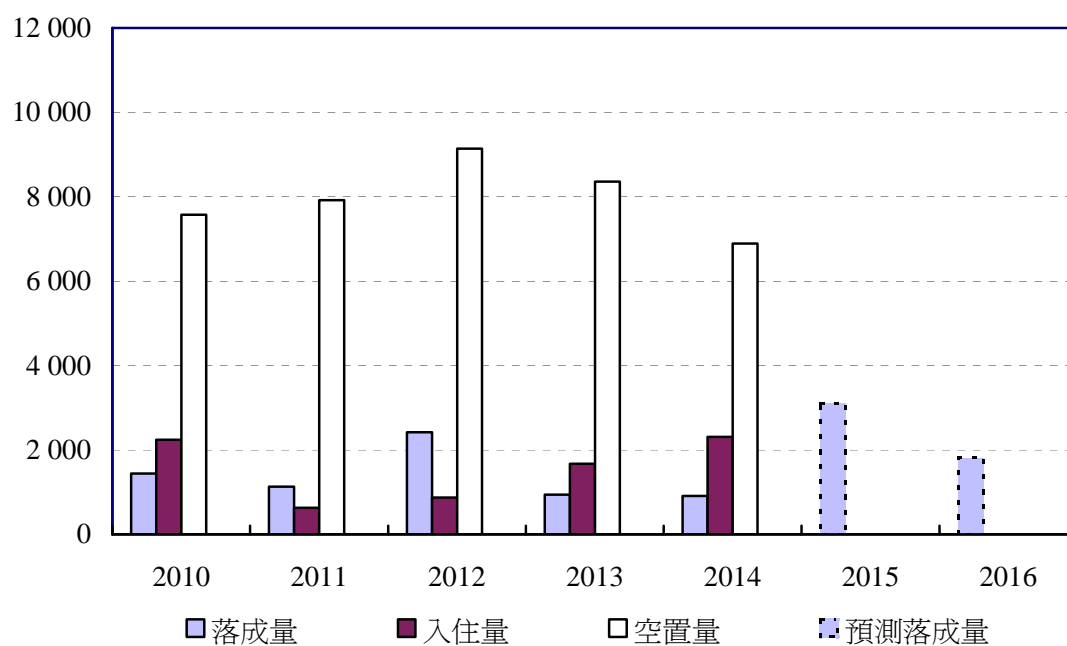
數字不包括村屋。

* 入住量是指報告年份內入住的單位數目淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

單位數目



私人寫字樓

所有級別 落成量、使用量及空置量

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量 (千平方米)	124	155	136	123	104	[219]	[170]
使用量* (千平方米)	339	285	182	- 17	153		
空置量 (千平方米)	860	700	652	764	693		
% ☆	8.0	6.5	6.0	7.0	6.3		

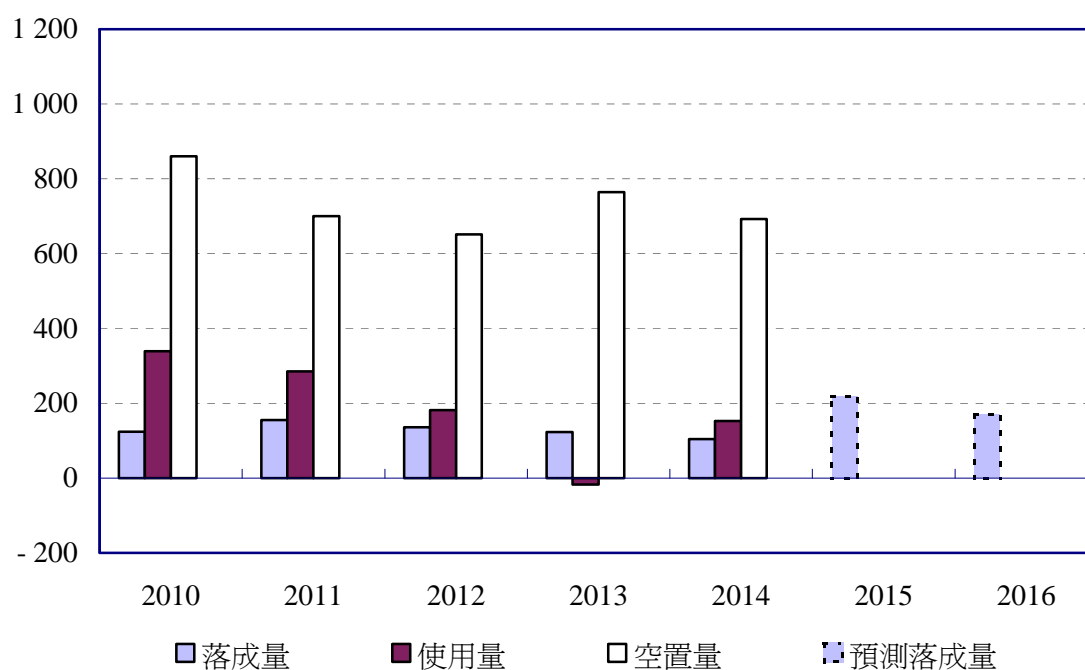
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積(千平方米)



私人寫字樓

甲級 落成量、使用量及空置量

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量 (千平方米)	115	125	104	97	86	[171]	[150]
使用量* (千平方米)	292	233	134	12	116		
空置量 (千平方米)	576	448	418	502	455		
% ☆	8.5	6.6	6.1	7.2	6.4		

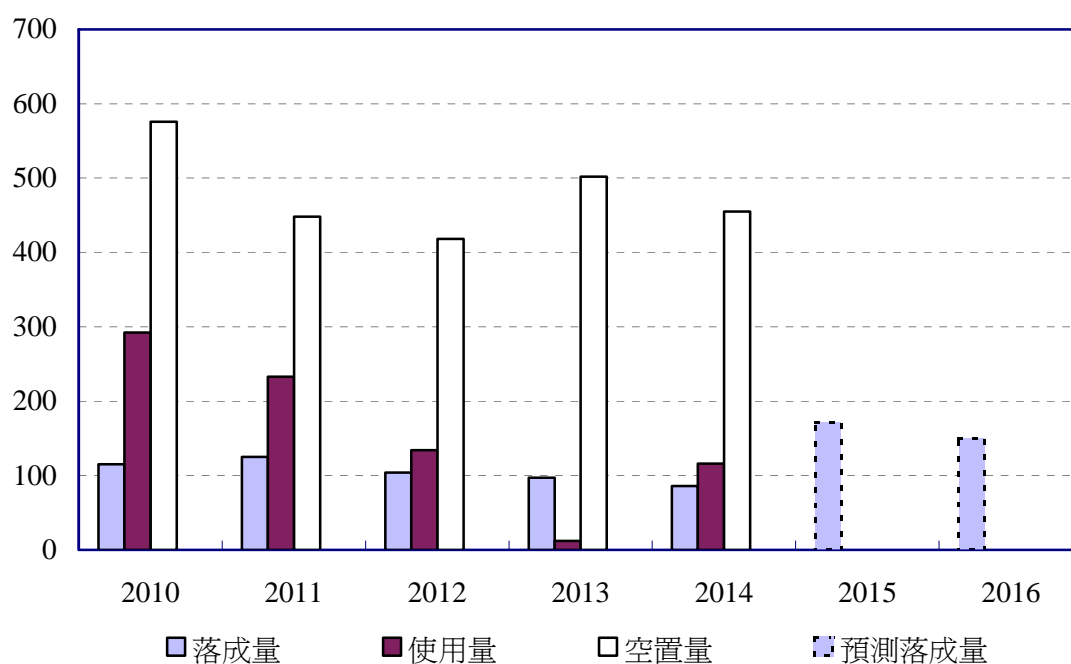
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積(千平方米)



私人寫字樓

乙級 落成量、使用量及空置量

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量 (千平方米)	7	30	32	25	14	[48]	[14]
使用量* (千平方米)	29	40	40	- 15	37		
空置量 (千平方米)	173	161	153	170	146		
% ☆	7.1	6.6	6.1	6.8	5.8		

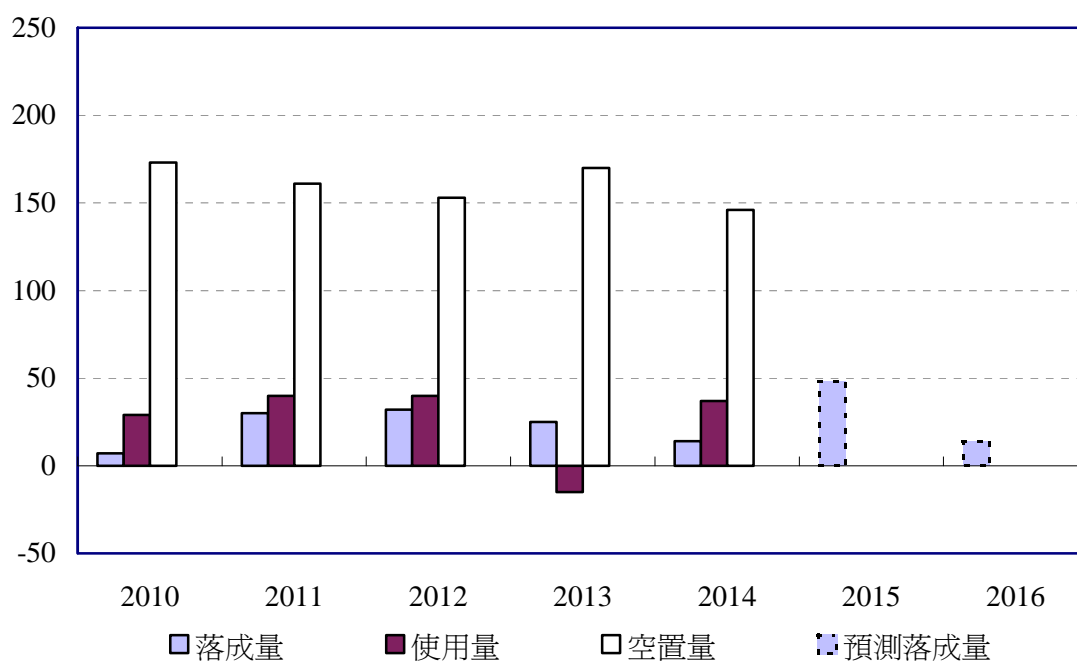
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積(千平方米)



私人寫字樓

丙級 落成量、使用量及空置量

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量 (千平方米)	2	0	0	1	4	[0]	[6]
使用量* (千平方米)	18	12	8	- 14	0		
空置量 (千平方米)	111	91	81	92	92		
% ☆	7.3	6.0	5.4	6.1	6.2		

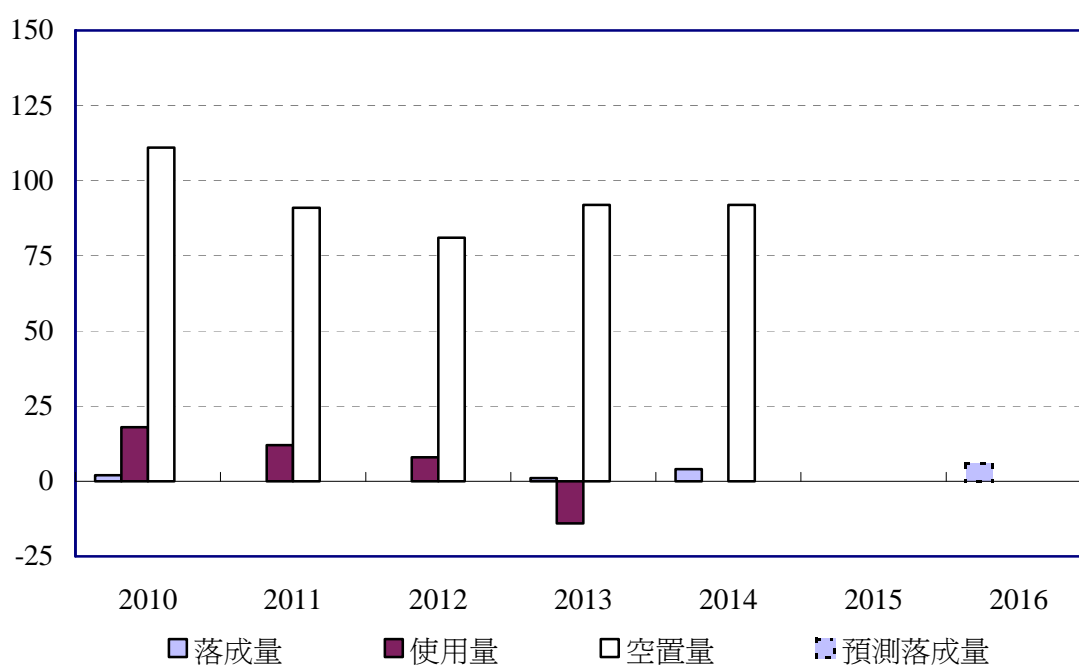
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積(千平方米)



私人商業樓宇

落成量、使用量及空置量

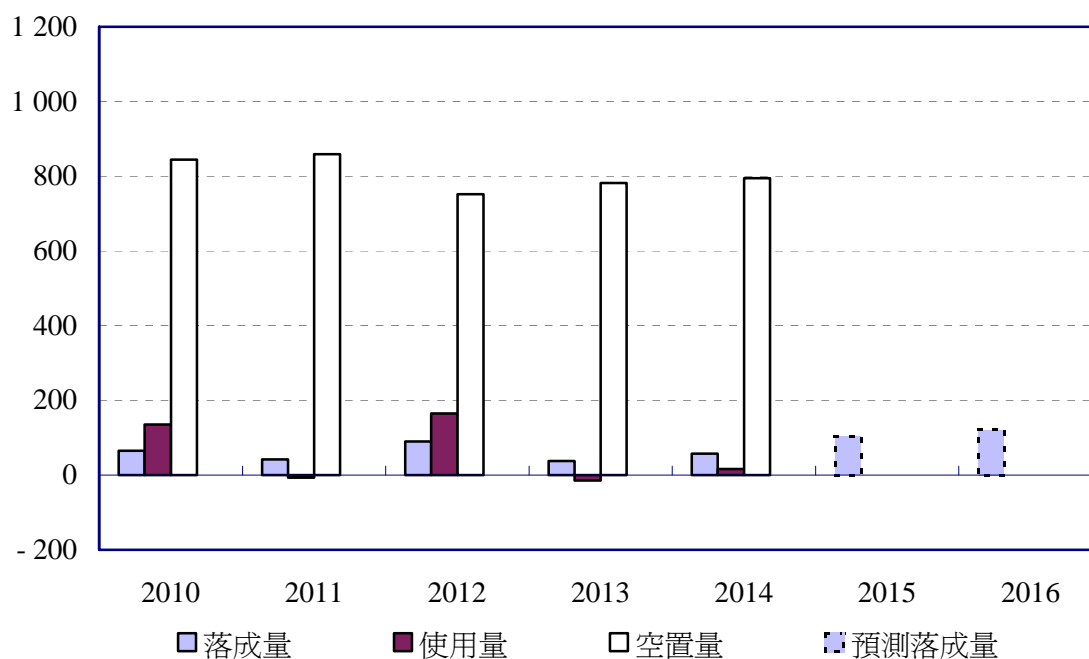
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量 (千平方米)	65	42	90	38	57	[103]	[121]
使用量* (千平方米)	135	-7	165	-14	16		
空置量 (千平方米)	844	859	752	782	795		
% ☆	7.9	8.0	6.9	7.2	7.3		

* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

樓面面積(千平方米)



私人分層工廠大廈

落成量、使用量及空置量

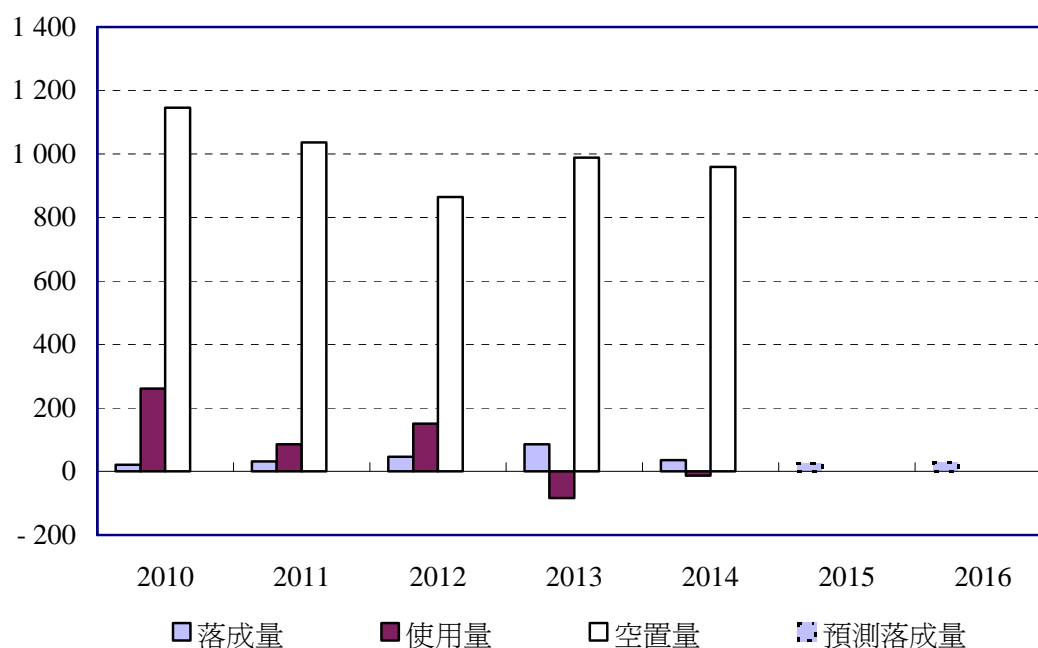
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量 (千平方米)	21	32	46	85	36	[27]	[29]
使用量* (千平方米)	261	85	151	- 84	- 13		
空置量 (千平方米)	1 146	1 036	864	989	959		
% ☆	6.7	6.0	5.0	5.8	5.6		

* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

樓面面積(千平方米)



私人工貿大廈

落成量、使用量及空置量

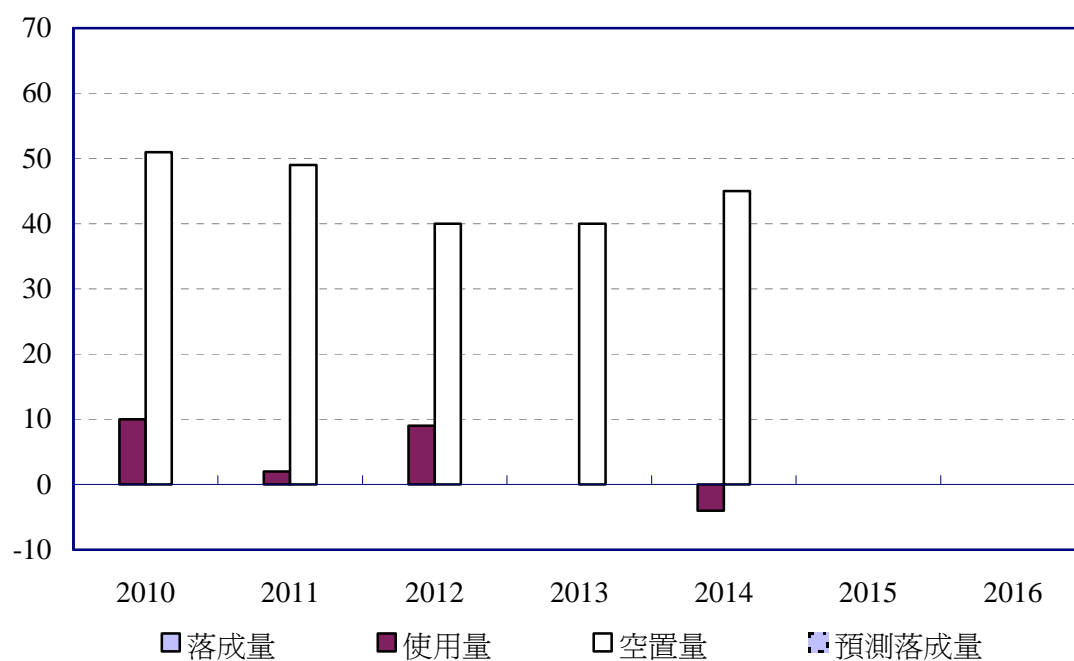
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	10	2	9	0	-4		
空置量 (千平方米)	51	49	40	40	45		
% ☆	8.6	8.2	6.7	6.8	7.5		

* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

樓面面積(千平方米)



住宅的每月售價指數

(1999 = 100)

年	月	中 / 小型單位	大型單位	整體
1997	十月 (高峰點)	172.3	183.4	172.9
2013	一月	231.9	247.9	232.5
	二月	239.5	254.5	240.0
	三月	239.5	250.1	239.9
	四月	238.9	250.9	239.4
	五月	240.4	251.3	240.8
	六月	243.1	247.7	243.3
	七月	244.9	250.0	245.1
	八月	246.1	251.3	246.3
	九月	245.3	249.7	245.5
	十月	245.3	249.1	245.4
	十一月	244.9	247.7	245.0
	十二月	245.0	247.8	245.1
2014	一月	244.7	246.6	244.7
	二月	244.3	244.5	244.3
	三月	243.7	244.2	243.7
	四月	245.0	245.8	245.0
	五月	247.4	247.1	247.4
	六月	250.3	250.3	250.3
	七月	256.6	251.5	256.4
	八月	261.5	254.5	261.2
	九月	266.7	257.6	266.3
	十月	270.9	260.2	270.5
	十一月*	274.7	261.4	274.2
	十二月*	278.8	262.9	278.2

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

技術附註

- (i) 實用面積少於100平方米的單位屬中 / 小型單位。實用面積為100平方米或以上的單位屬大型單位。
- (ii) 以上指數是根據已落成物業在二手市場的買賣售價而作出的分析結果來計算。買賣日期以簽署買賣合約的日期為準，通常是達成臨時協議後二至三個星期。

售價指數

(1999 = 100)

私人住宅樓宇	2013	2014			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	245.1	244.2	247.6	261.6	274.8
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	248.2	245.1	247.7	254.5	261.5
整體	245.2	244.2	247.6	261.3	274.3

非住宅樓宇	2013	2014			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	374.8	(372.7)	373.0	375.3	376.4
乙級	442.1	439.8	443.0	452.9	459.1
丙級	443.4	439.9	442.0	445.4	449.5
整體	414.1	417.2	420.8	425.2	428.8
零售業樓宇：	505.9	505.5	513.7	523.0	539.9
分層工廠大廈：	655.9	653.2	662.4	672.9	684.2

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

() 表示少於 20 宗交易。

技術附註

以上指數是根據已落成物業在二手市場的買賣售價而作出的分析結果來計算。任何樓齡及地區的樓宇一律納入分析範圍。一般來說，買賣日期以買賣合約所載日期為準。

租金指數

(1999 = 100)

私人住宅樓宇	2013	2014			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	158.5	157.0	158.5	163.2	167.7
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	142.3	141.0	140.8	142.3	144.6
整體	156.8	155.3	156.6	160.9	165.2

非住宅樓宇	2013	2014			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	214.6	214.6	217.6	221.2	221.8
乙級	204.6	207.8	210.6	214.1	215.2
丙級	188.0	190.0	193.9	197.5	201.2
整體	208.1	209.1	212.2	215.8	216.9
零售業樓宇：	167.9	169.3	172.5	174.2	175.8
分層工廠大廈：	151.8	153.9	158.2	162.6	165.1

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

技術附註

以上指數是根據已落成物業所收租金的分析結果來計算。任何樓齡及地區的樓宇一律納入分析範圍。一般來說，生效日期以租賃協議的生效日期為準。不過，租金通常在較早日期議定(新訂租約在二至四個星期前；續訂租約，則在一至三個月前)。如有免租期的資料亦會計算在內。

二零一四年售價及租金的變動

(根據附錄 B 及 C 的指數計算)

私人物業類別 (全港各區)	增減(%)* <u>2014年第四季*</u> 2013年第四季	
	售價	租金
住宅樓宇： 中 / 小型單位 (實用面積為100平方米以下)	12.1	5.8
大型單位 (實用面積為100平方米或以上)	5.4	1.6
整體	11.9	5.4
寫字樓： 甲級	0.4	3.4
乙級	3.8	5.2
丙級	1.4	7.0
整體	3.5	4.2
零售業樓宇：	6.7	4.7
分層工廠大廈：	4.3	8.8

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。