

差餉物業估價署
《香港物業報告 2018》初步統計數字

詞彙釋義

為方便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使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。
- **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。部分空置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。此外，正在裝修的單位亦界定為空置。
- **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

2017 年私人住宅的落成量增加 22% 至 17 790 個單位，當中 54% 位於新界，38% 位於九龍，8% 位於港島。按地區計，元朗、九龍城和西貢這三個地區提供最多新單位，佔落成量的 58%。

單位入住量為 16 950 個，較去年高出 43%。2017 年年底空置量微跌 0.1% 至總存量的 3.7%，相當於 42 940 個單位。在這些空置單位中，約 9 370 個單位於佔用許可證發出後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。

2018 和 2019 年的預測落成量分別為 18 130 個和 20 370 個。在 2018 年，49% 的落成量將來自新界。按地區計，九龍城和荃灣將分別供應 25% 和 17% 新單位。在 2019 年，新界仍然提供最多新單位，佔總供應量的 64%。按地區計，西貢和大埔將分別提供 19% 和 16%。

自 2017 年 5 月香港金融管理局推出新一輪的物業按揭貸款宏觀審慎監管措施後，住宅物業市場的銷售出現輕微調整。全年而言，住宅物業市場大致保持暢旺，售價和租金年內均有增長。與第三季相比，第四季的售價和租金分別上升 2.7% 和 1.0%。第四季的私人住宅整體售價較 2016 年同季上升 13.8%，整體租金在同期亦上升 8.2%。

私人寫字樓

2017 年私人寫字樓的落成量為 198 000 平方米，較 2016 年高出 29%。甲級寫字樓的落成量為 186 000 平方米，當中 39%來自觀塘。乙級寫字樓的落成量為 10 000 平方米，主要來自中西區。

年內，寫字樓的整體使用量大跌 77%至 23 000 平方米。甲級寫字樓的使用量錄得正數 49 000 平方米，乙級寫字樓的使用量則為負數 26 000 平方米。年底空置量增至 9.5%，相當於 1 120 000 平方米。甲級寫字樓的空置率上升至 9.6%，乙級寫字樓增至 10.4%，丙級寫字樓則維持在 7.0%。按分區計，尖沙咀的甲級寫字樓錄得雙位數字的空置率。

預計 2018 年的新供應將微跌至 181 000 平方米，但在 2019 年將再回升至 252 000 平方米。2018 年甲級寫字樓的落成量將有 178 000 平方米，主要集中於東區和觀塘，佔預計供應量的 77%。2019 年甲級寫字樓落成量將有 226 000 平方米，沙田和觀塘合共提供 65%。乙級寫字樓於 2018 年的預測落成量偏低，只有 1 000 平方米，但在 2019 年將增至 23 000 平方米。丙級寫字樓在 2018 和 2019 年將分別有 2 000 平方米和 3 000 平方米樓面面積落成。

寫字樓售價在 2017 年急升，租金同樣錄得升幅。市場交投強勁反彈。2016 年第四季及 2017 年第四季之間，整體寫字樓售價急升 17.5%，而甲級、乙級和丙級寫字樓售價亦分別錄得 18.8%、15.5%和 16.8%的增幅。在同期，整體寫字樓租金上升 5.0%，而甲級、乙級和丙級寫字樓亦各錄得 5.6%、3.4%和 4.7%的升幅。

私人商業樓宇

2017 年私人商業樓宇的落成量下跌 15%至 105 000 平方米，九龍獨佔當中的 40%。年內使用量變至正數 77 000 平方米，而空置率仍然維持 9.0%不變，相當於 1 014 000 平方米。

預計 2018 年私人商業樓宇的落成量會增至 169 000 平方米，以荃灣供應最多，佔預計供應量的 27%。至 2019 年，落成量將達 104 000 平方米，當中油尖旺和荃灣將為主要供應區，佔總供應量的 43%。

私人零售業樓宇的售價和租金在 2017 年均呈升勢，以 2016 年的第四季與 2017 年的第四季相比，兩者分別錄得 7.5% 和 3.3% 的升幅，交投活動亦顯著增加。

私人分層工廠大廈

2017 年私人分層工廠大廈的落成量上升至 23 000 平方米，大部分來自葵青。使用量再次錄得負數至 120 000 平方米。年底空置量微升至 6.1%，相當於 1 012 000 平方米。

2018 年的落成量將升至 79 000 平方米，但於 2019 年將回落至 34 000 平方米。

工業樓宇市場在 2017 年普遍復蘇。以 2016 年第四季與 2017 年第四季相比，售價攀升 15.7%，租金亦上揚 5.9%。市場交投活躍，成交宗數接近 2016 年的兩倍。

私人工貿大廈

2017 年並無私人工貿大廈落成。使用量轉為正數 11 000 平方米，空置率降至 7.4%，即 41 000 平方米。

預測這類大廈在 2018 和 2019 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量	8 250	15 720	11 300 [#]	14 600	17 790	[18 130]	[20 370]
入住量*	8 060	16 520	10 530	11 880	16 950		
空置量	46 570	43 260	42 040	43 660	42 940		
%☆	4.1	3.8	3.7	3.8	3.7		

「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」等計劃所建成的單位。

數字不包括村屋。

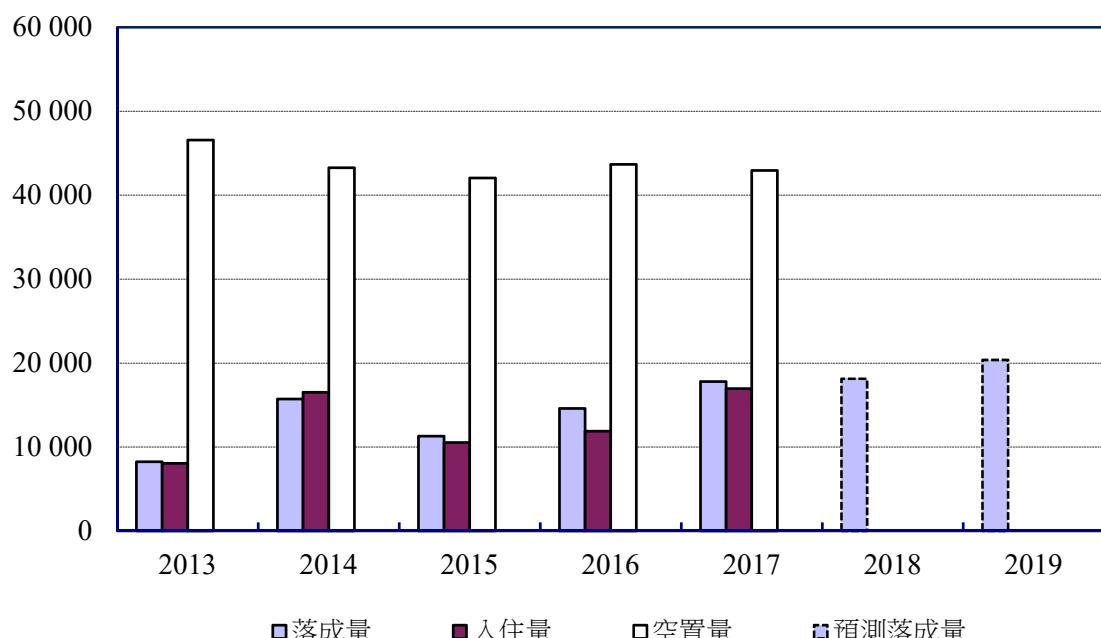
2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。

* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量	7 310	14 810	9 380 [#]	12 520	16 350	[16 010]	[18 670]
入住量*	6 390	14 210	8 970	11 040	14 860		
空置量	38 210	36 370	34 830	35 240	35 310		
% [☆]	3.7	3.5	3.3	3.3	3.3		

數字不包括村屋。

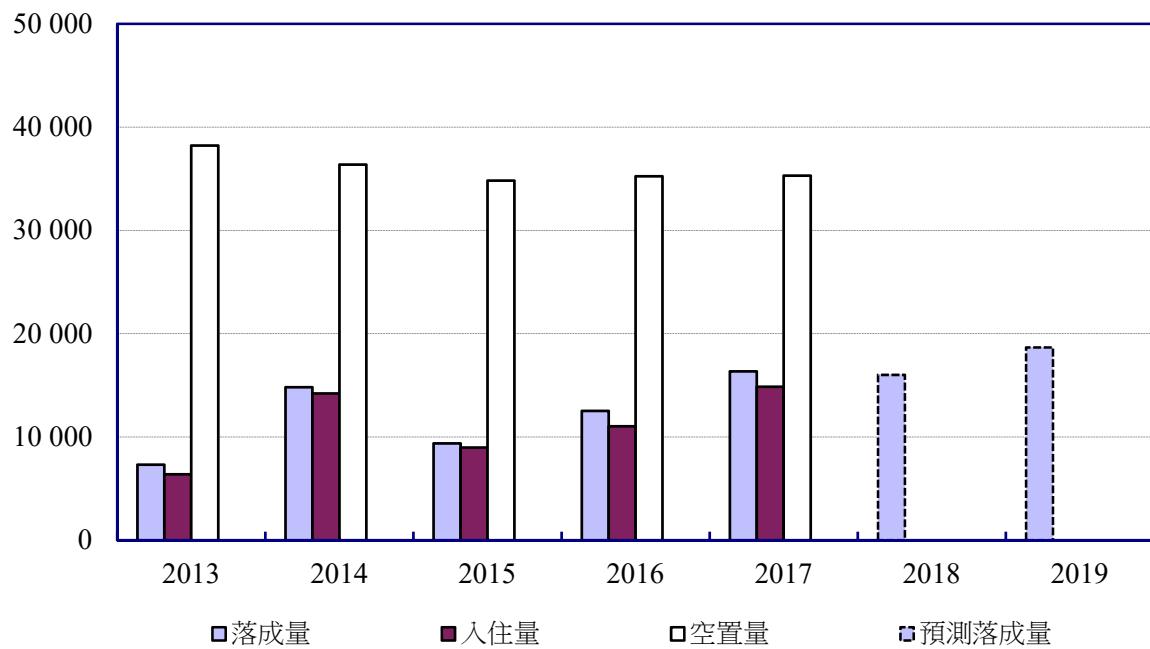
2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。

* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量	940	910	1 920	2 080	1 440	[2 120]	[1 700]
入住量*	1 670	2 310	1 560	840	2 090		
空置量	8 360	6 890	7 210	8 420	7 630		
%☆	9.7	7.9	8.1	9.2	8.2		

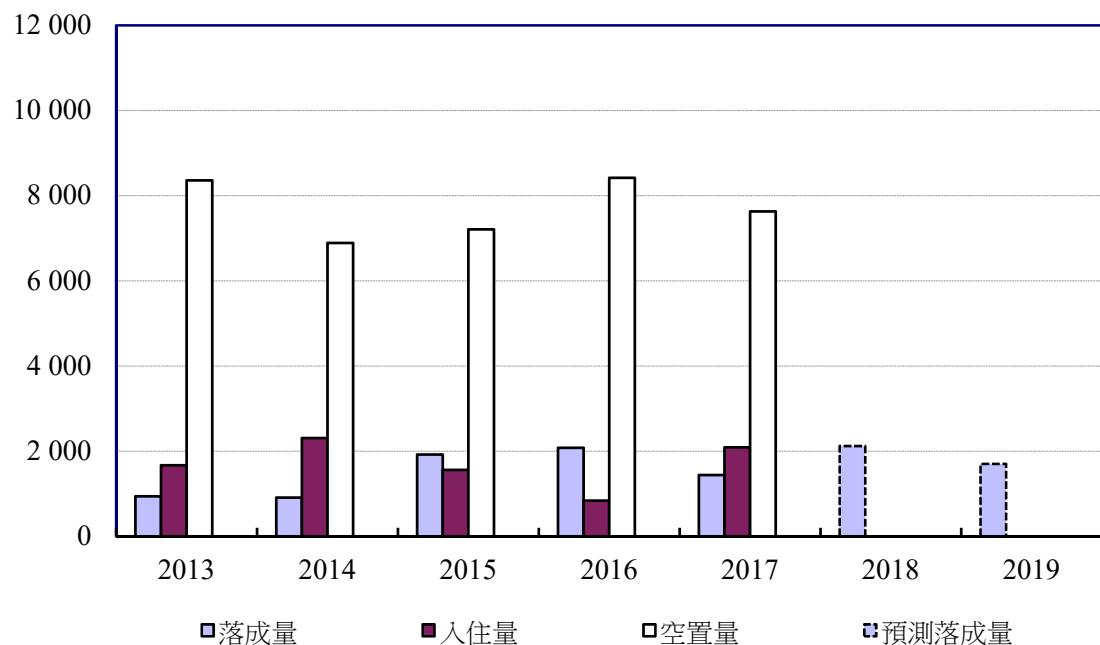
數字不包括村屋。

* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量 (千平方米)	123	104	165	153	198	[181]	[252]
使用量* (千平方米)	- 17	153	27	98	23		
空置量 (千平方米)	764	693	899	946	1 120		
%☆	7.0	6.3	8.0	8.2	9.5		

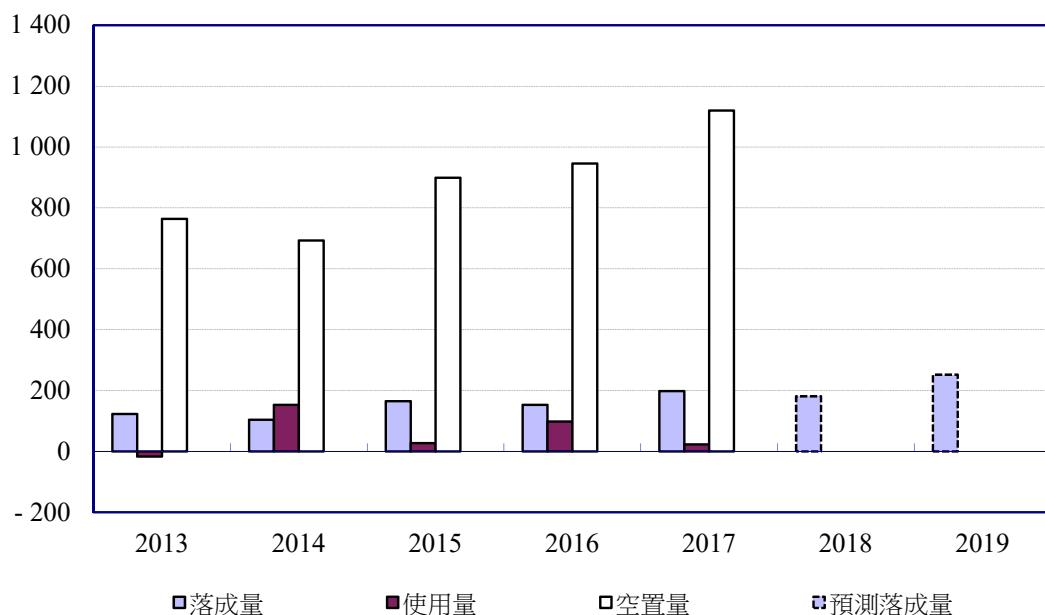
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量 (千平方米)	97	86	124	142	186	[178]	[226]
使用量* (千平方米)	12	116	15	108	49		
空置量 (千平方米)	502	455	558	592	730		
%☆	7.2	6.4	7.8	8.0	9.6		

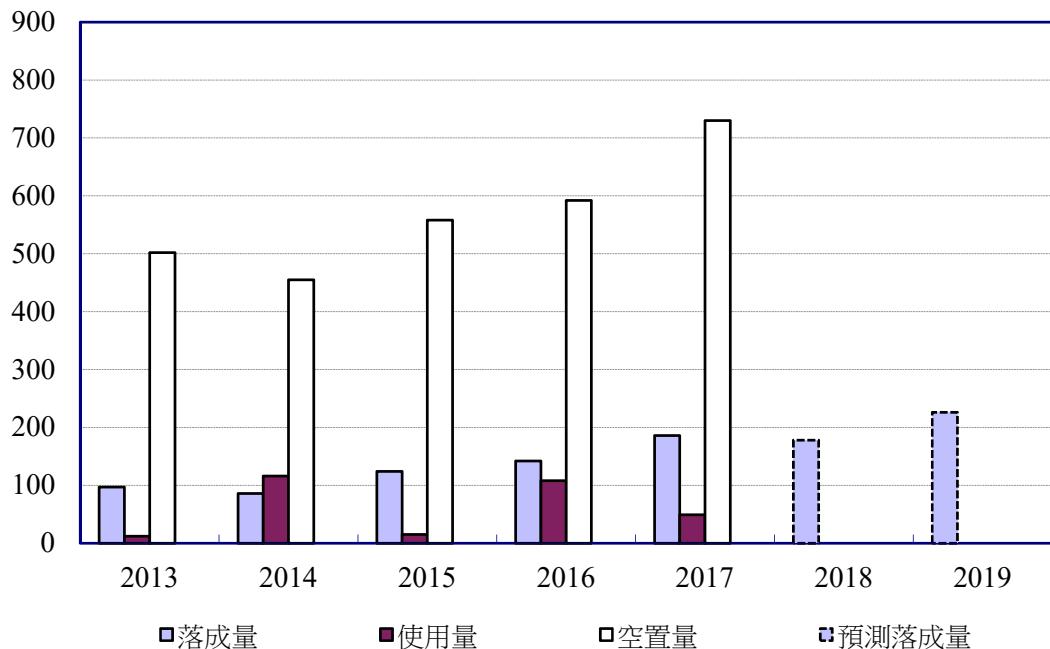
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量 (千平方米)	25	14	41	11	10	[1]	[23]
使用量* (千平方米)	- 15	37	24	- 6	- 26		
空置量 (千平方米)	170	146	234	250	286		
%☆	6.8	5.8	8.9	9.4	10.4		

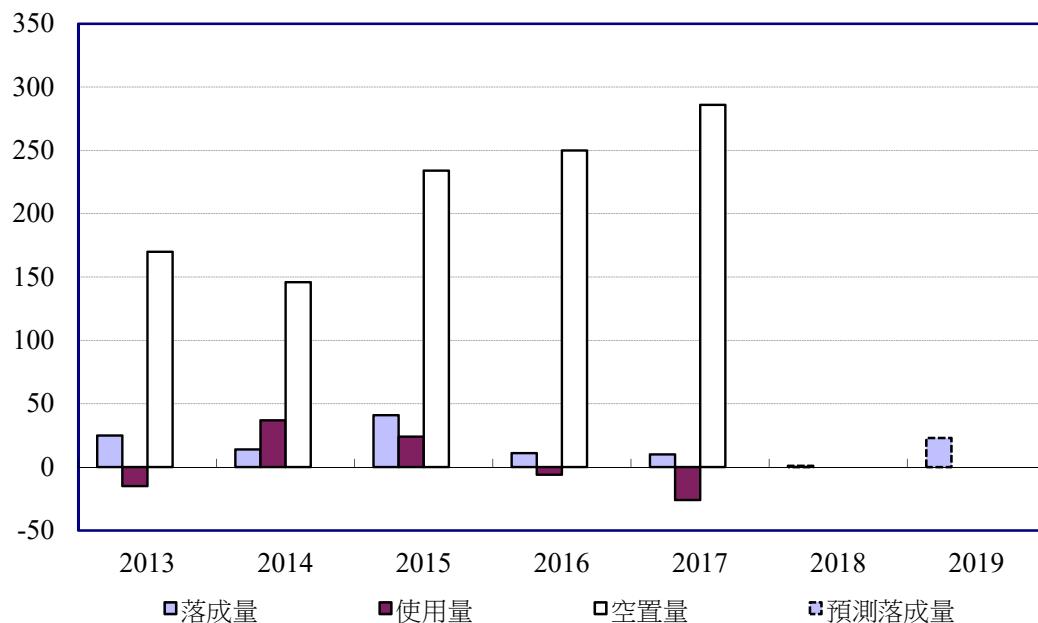
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量 (千平方米)	1	4	0	0	2	[2]	[3]
使用量* (千平方米)	- 14	0	- 12	- 4	0		
空置量 (千平方米)	92	92	107	104	104		
%☆	6.1	6.2	7.2	7.0	7.0		

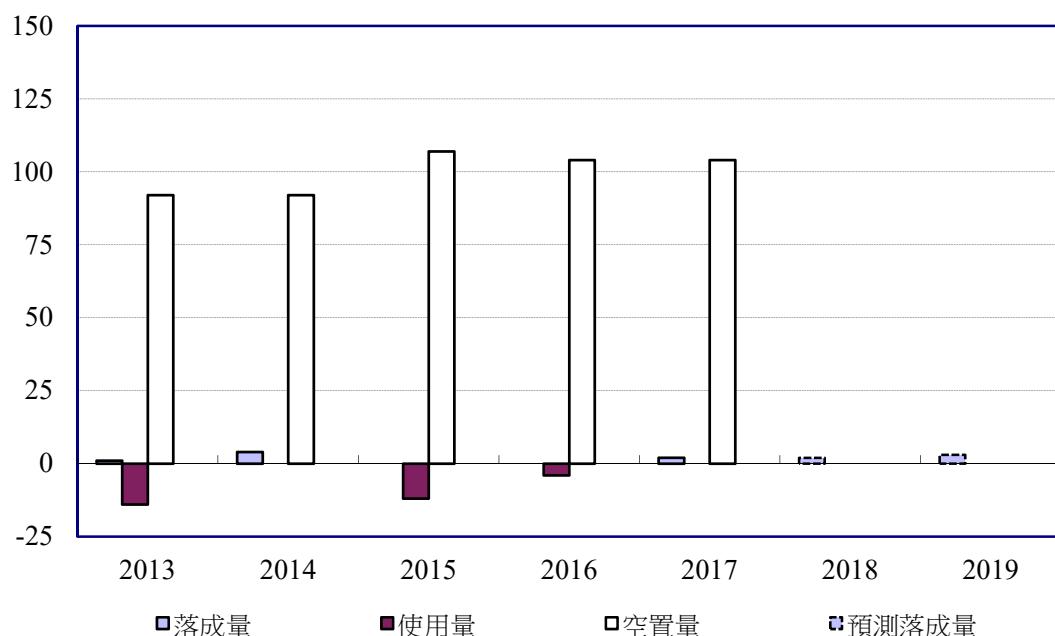
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

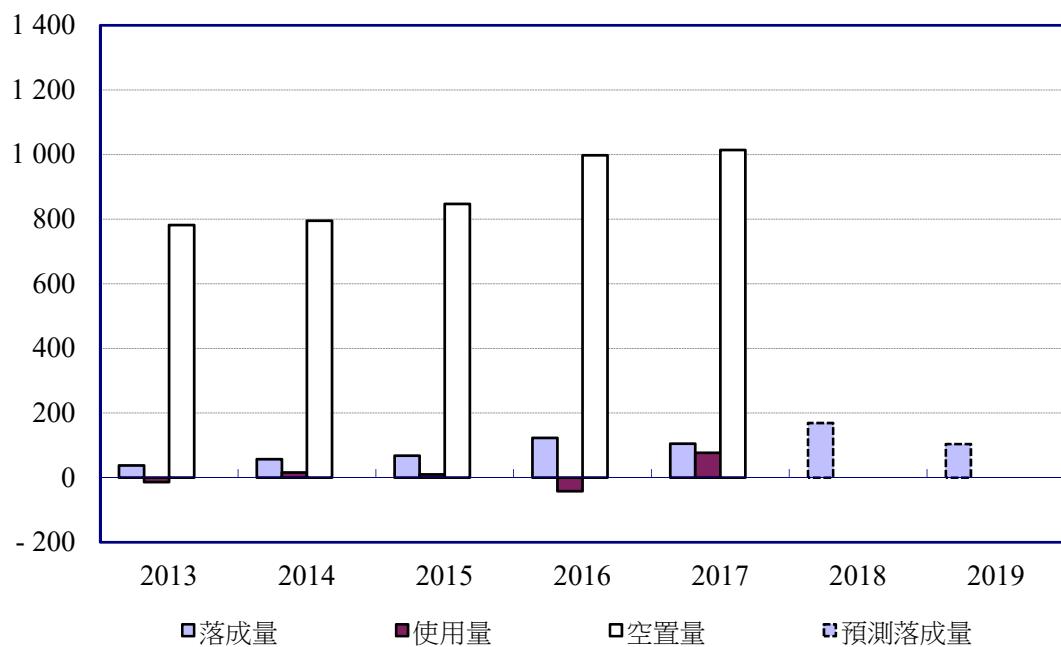
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量 (千平方米)	38	57	68	123	105	[169]	[104]
使用量* (千平方米)	- 14	16	10	- 42	77		
空置量 (千平方米)	782	795	847	998	1 014		
%☆	7.2	7.3	7.7	9.0	9.0		

* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。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)



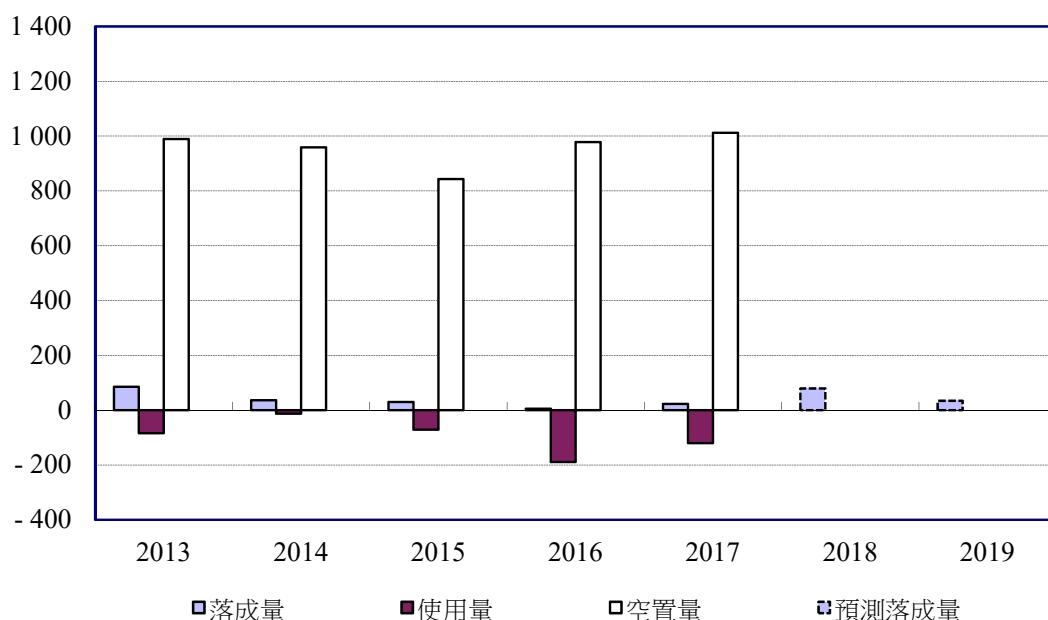
私人分層工廠大廈

落成量、使用量及空置量

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量 (千平方米)	85	36	30	5	23	[79]	[34]
使用量* (千平方米)	- 84	- 13	- 71	- 189	- 120		
空置量 (千平方米)	989	959	843	978	1 012		
%☆	5.8	5.6	5.0	5.8	6.1		

- * 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。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

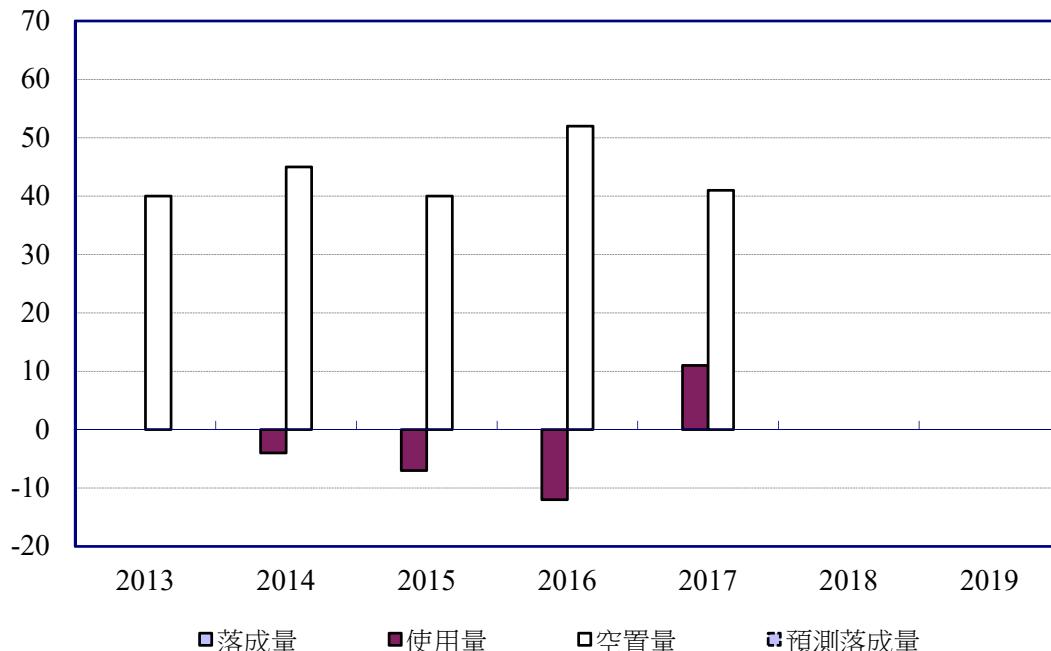
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	0	- 4	- 7	- 12	11		
空置量 (千平方米)	40	45	40	52	41		
%☆	6.8	7.5	6.8	8.9	7.4		

* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。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
2016	一月	280.1	260.3	279.0
	二月	274.5	259.5	273.7
	三月	272.1	258.0	271.4
	四月	274.0	259.4	273.3
	五月	276.5	262.3	275.8
	六月	277.1	263.1	276.4
	七月	282.5	265.0	281.7
	八月	288.5	265.9	287.4
	九月	297.2	273.8	296.2
	十月	305.5	278.2	304.3
	十一月	307.9	280.2	306.7
	十二月	308.7	280.0	307.4
2017	一月	311.0	281.4	309.7
	二月	315.4	284.1	314.0
	三月	322.8	286.5	321.2
	四月	331.9	290.1	330.0
	五月	335.5	294.8	333.6
	六月	338.1	297.2	336.1
	七月	339.5	297.8	337.5
	八月	341.8	300.0	339.7
	九月	342.9	301.1	340.8
	十月	346.4	302.3	344.2
	十一月*	349.7	307.2	347.7
	十二月*	355.1	312.5	353.0

* 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	2016	2017			
	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)	307.4	316.4	335.2	341.4	350.4
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	279.5	284.0	294.0	299.6	307.3
整體	306.1	315.0	333.2	339.3	348.3

非住宅樓宇	2016	2017			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	401.8	428.4	443.0	452.7	477.5
乙級	467.6	513.7	521.5	523.9	540.3
丙級	456.0	478.4	504.6	512.0	532.8
整體	434.3	464.8	483.6	489.0	510.4
零售業樓宇：	534.4	546.7	550.9	563.4	574.7
分層工廠大廈：	709.2	736.3	769.2	788.2	820.3

* 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	2016	2017			
	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)	175.8	179.9	184.9	188.7	190.8
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	145.0	146.8	150.2	152.1	151.3
整體	172.8	176.8	181.5	185.1	186.9

非住宅樓宇	2016	2017			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	239.6	243.9	247.2	251.2	253.1
乙級	232.5	234.8	236.3	238.8	240.3
丙級	215.6	215.4	220.5	225.0	225.8
整體	234.0	237.1	240.3	244.1	245.7
零售業樓宇：	179.4	180.2	181.2	183.5	185.3
分層工廠大廈：	184.1	185.9	188.1	192.8	194.9

* 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。

二零一七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>2017年第四季*</u>	
	售價	租金
住宅樓宇： 中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	14.0	8.5
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	9.9	4.3
整體	13.8	8.2
寫字樓： 甲級	18.8	5.6
乙級	15.5	3.4
丙級	16.8	4.7
整體	17.5	5.0
零售業樓宇：	7.5	3.3
分層工廠大廈：	15.7	5.9

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。