

差餉物業估價署

《香港物業報告 2019》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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量 / 使用量內）。
- **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。正在裝修的單位會界定為空置。
- 入住量和空置量跟發展商已售出的單位數量（即一手市場交易數字）或仍然由發展商持有的單位數量（即已落成但未售出單位）並無關係。
- 落成量、入住量和空置量並不包括村屋。

私人住宅

2018 年私人住宅的落成量增加 18% 至 20 970 個單位，創下自 2005 年以來的新高。當中 56% 位於新界，28% 位於九龍，16% 位於港島。按地區計，九龍城、西貢和荃灣這三個地區提供最多新單位，合共佔整體落成量的 66%。

單位入住量為 11 620 個，較去年低 31%。2018 年年底空置量上升至總存量的 4.3%，相當於 51 430 個單位。在這些空置單位中，約 11 240 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。

2019 和 2020 年的預測單位落成量分別為 20 420 個和 20 180 個。在 2019 年，66% 的落成量將來自新界。按地區計，西貢和大埔將分別供應 20% 和 16% 新單位。在 2020 年，新界仍然提供最多新單位，佔總供應量的 62%。按地區計，大埔將提供 21% 新單位，屯門另提供 15% 新單位。

住宅物業市場在 2018 年上半年保持暢旺，市場對新項目的銷售反應熱烈，加上受樂觀氣氛刺激，住宅售價在首七個月內飆升 11.9%。然而，市場在下半年出現調整，受多項不確定因素影響，包括美國與中國的貿易摩擦、美國持續加息、本地最優惠貸款利率在 9 月上調，和環球股票市場波動。住宅售價在 8 月回落，為維持了 28 個月的上升趨勢畫上句號，至年底售價的跌幅達 9.0%。租賃市場在將近年底時亦失去動力。與第三季相比，第四季的售價和租金分別下跌 6.2% 和少於 1.0%。然而，第四季的私人住宅整體售價較 2017 年同季上升 5.9%，整體租金在同期亦上升 4.6%。

私人寫字樓

2018 年私人寫字樓的落成量為 179 000 平方米，較 2017 年低 10%。甲級寫字樓的落成量為 178 000 平方米，當中 39% 來自觀塘和 38% 來自東區。乙級寫字樓的落成量為 1 000 平方米，全部來自北區。

年內，寫字樓的整體使用量激增至 266 000 平方米。甲級和乙級寫字樓的使用量分別錄得正數 234 000 平方米和 35 000 平方米。年底空置量跌至 8.6%，相當於 1 032 000 平方米。甲級寫字樓的空置率下跌至 8.7%，乙級寫字樓降至 9.0%，丙級寫字樓則微升至 7.2%。按分區計，北角／鰂魚涌的甲級寫字樓錄得雙位數字的空置率。

預計 2019 年的新供應將飆升至 285 000 平方米，但在 2020 年將急跌至 66 000 平方米。2019 年甲級寫字樓的落成量將有 257 000 平方米，主要集中於觀塘，佔預計供應量的 50%。2020 年甲級寫字樓落成量將有 48 000 平方米，荃灣和西貢合共提供 82%。乙級寫字樓於 2019 年的落成量將增至 23 000 平方米，但在 2020 年將下滑至 18 000 平方米。2019 年丙級寫字樓的落成量將有 5 000 平方米，而在 2020 年則只有少量落成。

寫字樓售價和租金在 2018 年急升，但由於市場前景受利率上升和中美貿易戰帶來的不明朗因素所籠罩，打擊了對優質寫字樓的需求，因此售價和租金在年底時回軟。以 2017 年的第四季與 2018 年的第四季相比，整體寫字樓售價急升 13.3%，甲級、乙級和丙級寫字樓售價的增幅分別為 23.9%、8.3% 和 4.8%。同期，整體寫字樓租金增長 4.1%，甲級、乙級和丙級寫字樓租金亦各錄得 4.8%、3.8% 和 3.0% 的升幅。

私人商業樓宇

2018 年私人商業樓宇的落成量增加 19% 至 125 000 平方米，新界佔當中的 48%。年內使用量放緩至 46 000 平方米，而空置率則微升至 9.4%，相當於 1 077 000 平方米。

預計 2019 年私人商業樓宇的落成量會減至 99 000 平方米，以油尖旺和離島供應最多，各佔預計供應量的 26%。至 2020 年，落成量將達 135 000 平方米，當中西貢、荃灣和灣仔將為主要供應區，佔總供應量的 56%。

私人零售業樓宇的售價和租金在 2018 年均呈升勢，以 2017 年的第四季與 2018 年的第四季相比，兩者分別錄得 4.3% 和 1.8% 的升幅。交投量在將近年底時略為下跌。

私人分層工廠大廈

2018 年私人分層工廠大廈的落成量上升至 41 000 平方米，主要來自觀塘和深水埗。使用量錄得負數至 8 000 平方米。年底空置量微升至 6.3%，相當於 1 029 000 平方米。

2019 年的落成量將微升至 47 000 平方米，並於 2020 年進一步升至 65 000 平方米。

工業樓宇市場在 2018 年的氣氛樂觀。以 2017 年的第四季與 2018 年的第四季相比，售價攀升 10.4%，租金亦上揚 5.1%。市場交投仍然活躍，但成交宗數較 2017 年稍遜。

私人工貿大廈

2018 年並無私人工貿大廈落成。使用量轉至負數 11 000 平方米，空置率升至 9.3%，即 51 000 平方米。

預料這類物業在 2019 和 2020 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量	15 720	11 300 [#]	14 600	17 790	20 970	[20 420]	[20 180]
入住量*	16 520	10 530	11 880	16 950	11 620		
空置量	43 260	42 040	43 660	42 940	51 430		
%☆	3.8	3.7	3.8	3.7	4.3		

「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。

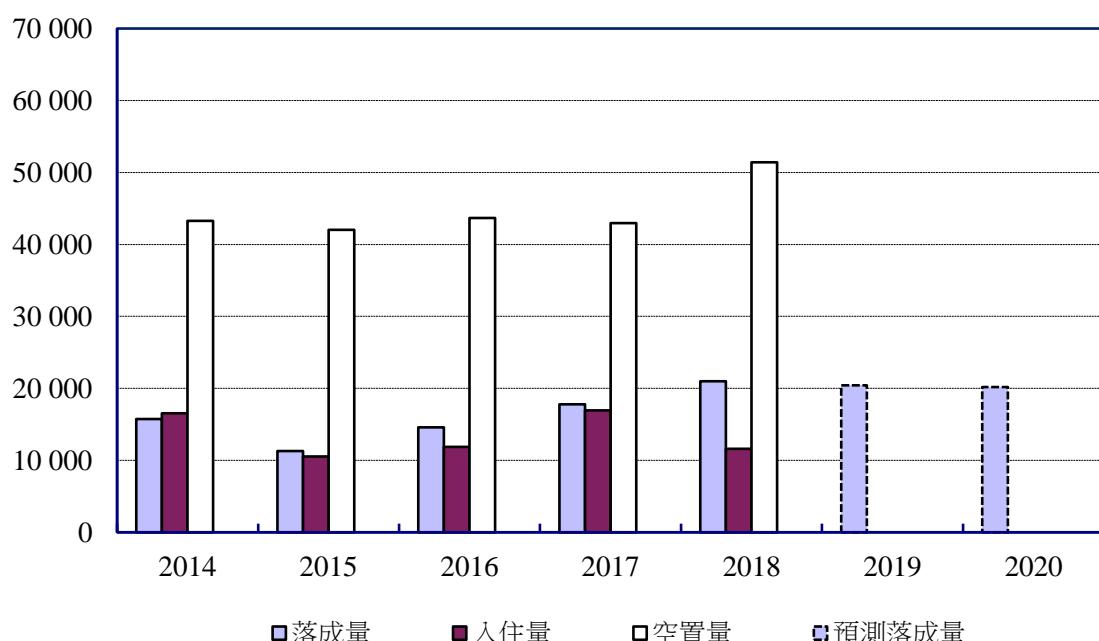
2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。

* 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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

☆ 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量	14 810	9 380 [#]	12 520	16 350	18 860	[18 700]	[18 790]
入住量*	14 210	8 970	11 040	14 860	11 080		
空置量	36 370	34 830	35 240	35 310	42 340		
%☆	3.5	3.3	3.3	3.3	3.9		

數字不包括村屋。

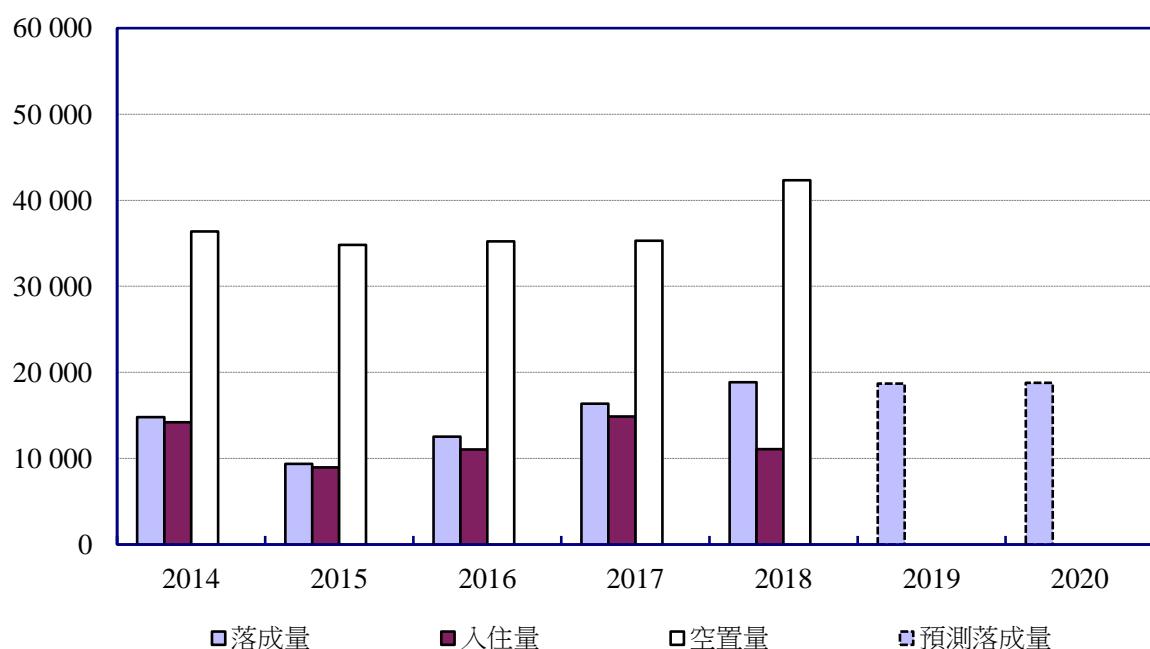
2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。

* 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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

☆ 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量	910	1 920	2 080	1 440	2 110	[1 720]	[1 390]
入住量*	2 310	1 560	840	2 090	540		
空置量	6 890	7 210	8 420	7 630	9 090		
%☆	7.9	8.1	9.2	8.2	9.6		

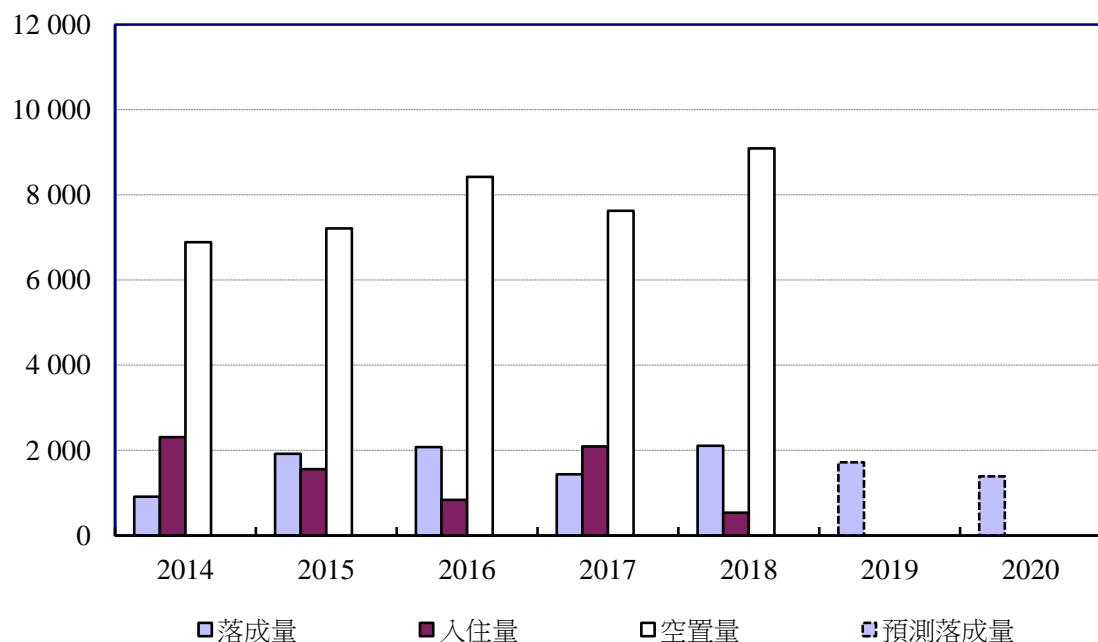
數字不包括村屋。

* 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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

☆ 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 (千平方米)	104	165	153	198	179	[285]	[66]
使用量* (千平方米)	153	27	98	23	266		
空置量 (千平方米)	693	899	946	1 120	1 032		
%☆	6.3	8.0	8.2	9.5	8.6		

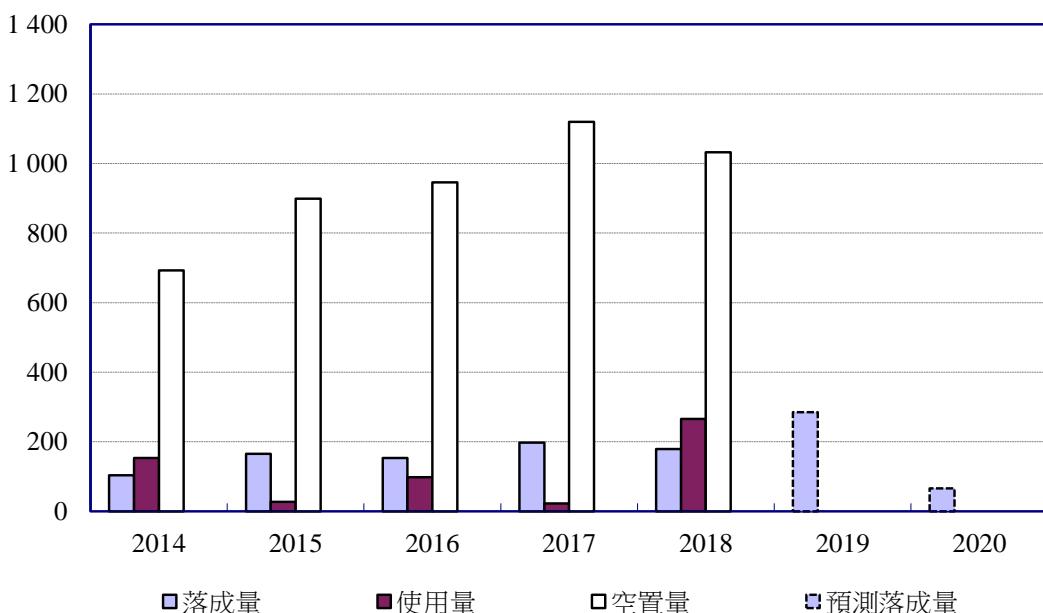
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。

☆ 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 (千平方米)	86	124	142	186	178	[257]	[48]
使用量* (千平方米)	116	15	108	49	234		
空置量 (千平方米)	455	558	592	730	674		
%☆	6.4	7.8	8.0	9.6	8.7		

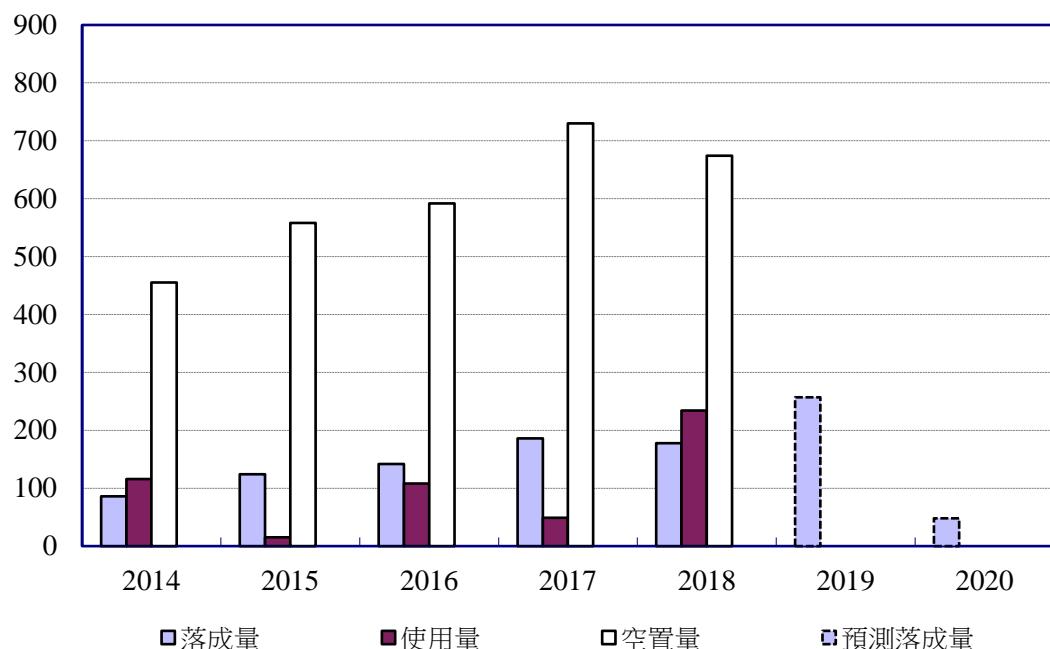
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。

☆ 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 (千平方米)	14	41	11	10	1	[23]	[18]
使用量* (千平方米)	37	24	- 6	- 26	35		
空置量 (千平方米)	146	234	250	286	252		
%☆	5.8	8.9	9.4	10.4	9.0		

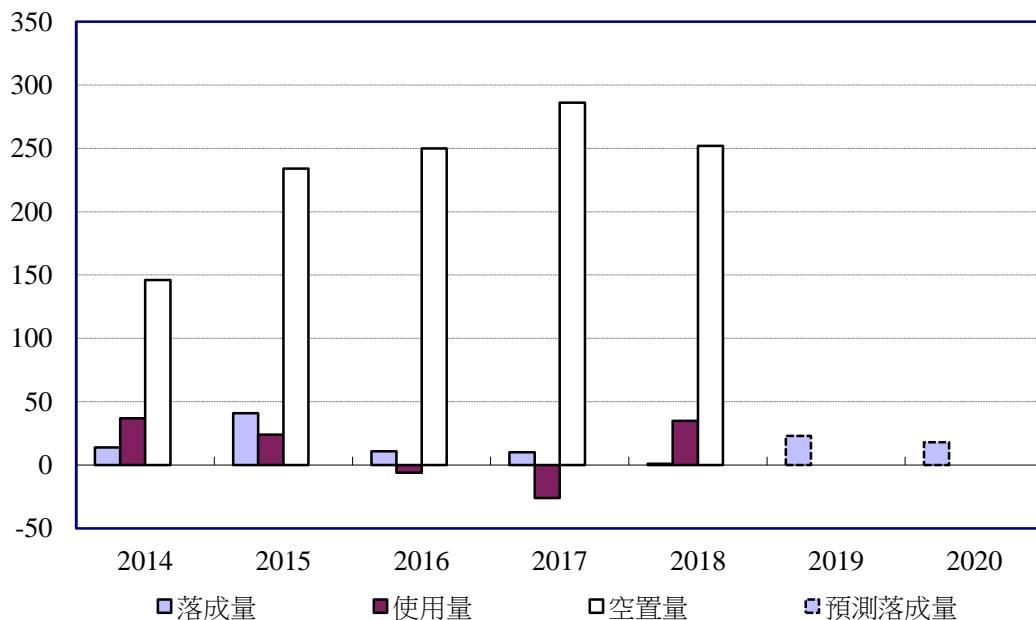
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 (千平方米)	4	0	0	2	0	[5]	[0]
使用量* (千平方米)	0	- 12	- 4	0	- 3		
空置量 (千平方米)	92	107	104	104	106		
%☆	6.2	7.2	7.0	7.0	7.2		

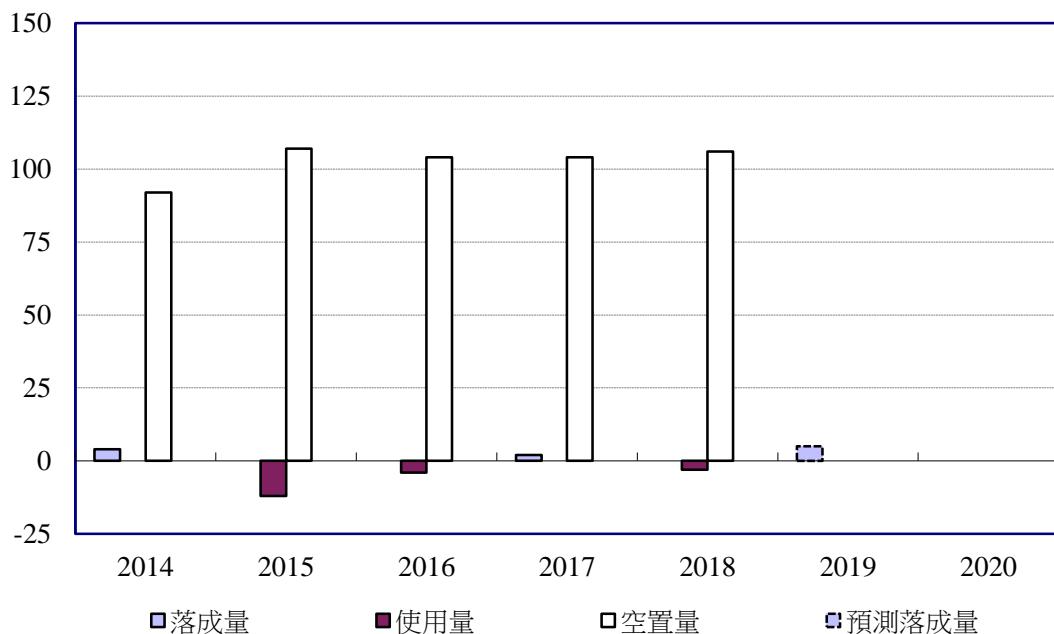
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

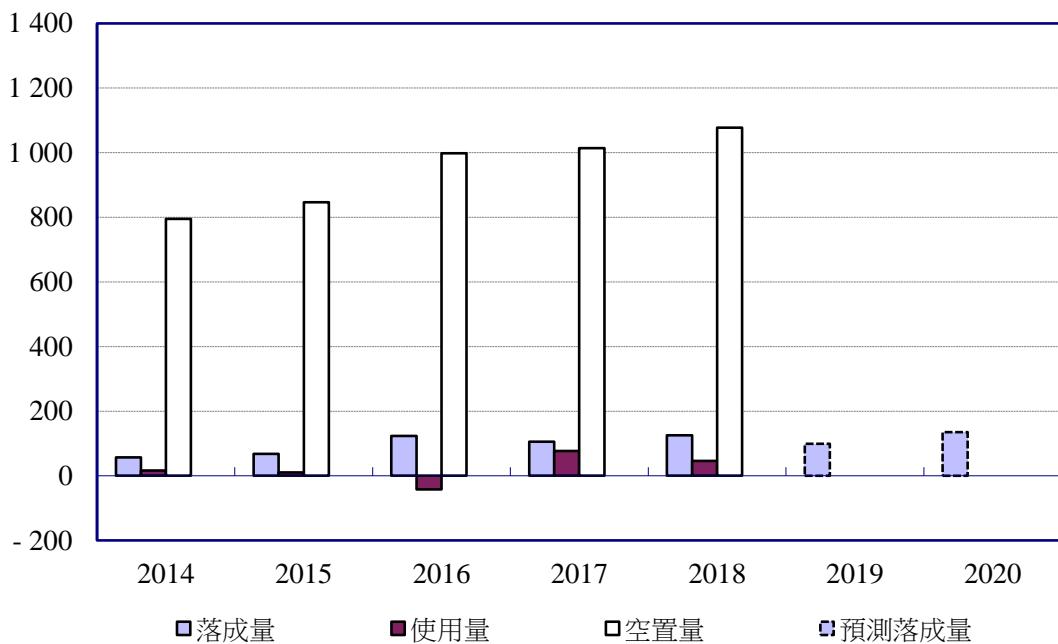
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 (千平方米)	57	68	123	105	125	[99]	[135]
使用量* (千平方米)	16	10	- 42	77	46		
空置量 (千平方米)	795	847	998	1 014	1 077		
%☆	7.3	7.7	9.0	9.0	9.4		

* 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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。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

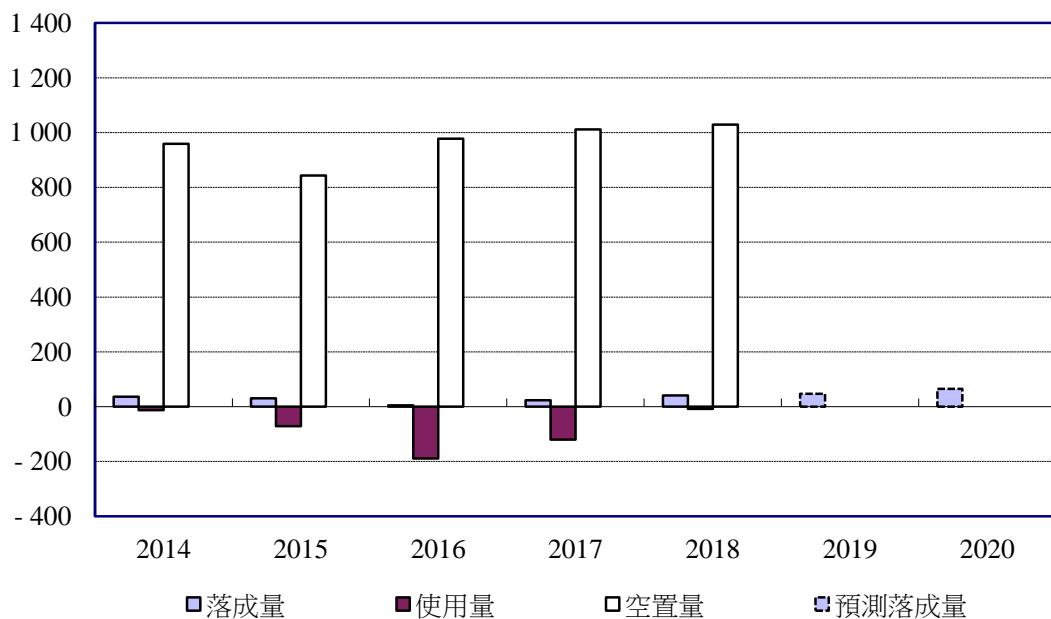
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 (千平方米)	36	30	5	23	41	[47]	[65]
使用量* (千平方米)	- 13	- 71	- 189	- 120	- 8		
空置量 (千平方米)	959	843	978	1 012	1 029		
%☆	5.6	5.0	5.8	6.1	6.3		

* 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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。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

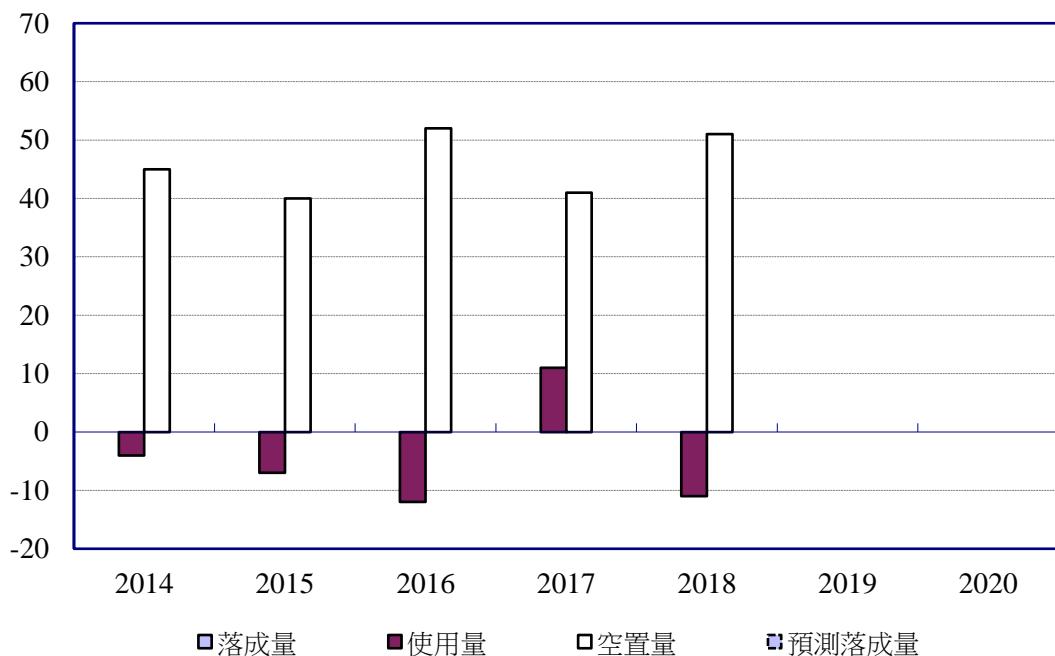
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 4	- 7	- 12	11	- 11		
空置量 (千平方米)	45	40	52	41	51		
%☆	7.5	6.8	8.9	7.4	9.3		

* 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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。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
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	349.2	307.4	347.2
	十二月	354.7	312.6	352.7
2018	一月	360.5	316.7	358.4
	二月	366.9	317.7	364.5
	三月	372.6	318.5	370.0
	四月	379.8	321.3	377.0
	五月	386.2	326.7	383.4
	六月	394.1	331.8	391.1
	七月	397.8	332.9	394.8
	八月	397.7	331.7	394.6
	九月	392.7	324.4	389.4
	十月	381.9	316.5	378.7
	十一月*	370.4	311.4	367.5
	十二月*	361.7	309.1	359.2

* 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	2017	2018			
	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)	350.1	366.7	386.7	396.1	371.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	307.4	317.6	326.6	329.7	312.3
整體	348.0	364.3	383.8	392.9	368.5

非住宅樓宇	2017	2018			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	478.3	493.7	525.3	550.4	(592.7)
乙級	540.3	554.7	578.4	604.0	585.1
丙級	534.5	539.5	553.9	574.3	560.1
整體	511.1	522.8	546.9	572.2	578.9
零售業樓宇：	573.6	584.0	589.0	595.5	598.3
分層工廠大廈：	818.6	850.6	887.6	911.7	903.6

* 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	2017	2018			
	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)	191.1	191.9	196.0	200.5	199.8
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	151.4	152.1	154.5	158.3	157.6
整體	187.1	187.9	191.9	196.3	195.7

非住宅樓宇	2017	2018			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	253.1	253.7	261.1	263.8	265.2
乙級	240.4	243.4	245.5	246.9	249.6
丙級	225.8	225.6	224.8	230.0	232.5
整體	245.7	246.8	251.4	253.9	255.8
零售業樓宇：	185.0	185.4	186.6	187.8	188.3
分層工廠大廈：	195.9	197.1	202.1	204.6	205.8

* 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。

二零一八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>2018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)	6.1	4.6
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	1.6	4.1
整體	5.9	4.6
寫字樓： 甲級	23.9	4.8
乙級	8.3	3.8
丙級	4.8	3.0
整體	13.3	4.1
零售業樓宇：	4.3	1.8
分層工廠大廈：	10.4	5.1

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。