

差餉物業估價署

《香港物業報告 2021》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

2020 年私人住宅的落成量為 20 890 個單位，較 2019 年高出 53%。當中 74% 位於新界，19% 位於九龍，7% 位於港島。按地區計，屯門、大埔和元朗這三個地區提供最多新單位，合共佔整體落成量的 55%。

單位入住量為 12 550 個，較去年數字少 35%。2020 年年底空置量升至總存量的 4.3%，相當於 52 370 個單位。在這些空置單位中，約 10 350 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。

2021 和 2022 年的預測落成量分別為 18 230 個和 19 980 個。2021 年的落成量中，55% 將來自新界，當中西貢和屯門將分別供應 25% 和 15% 新單位。在 2022 年，新界仍然是供應量最多的地區，佔總供應量的 60%。沙田將提供 21% 新單位，而九龍城將另提供 20% 新單位。

儘管受新型冠狀病毒疫情影響及經濟前景暗淡，本地低息環境和殷切用家需求均為住宅物業市場帶來支持，住宅售價和交投量因此在年內大致保持平穩。樓價在全年徘徊浮動並於 6 月達到高峰，但按年只微跌 0.5%。隨著經濟放緩及高失業率削弱了租客的負擔能力，業主普遍願意接受較大幅度的減租。2020 年 12 月的整體租金按年下跌 6.1%。

私人寫字樓

私人寫字樓於 2020 年的落成量收縮至 69 000 平方米。甲級寫字樓的落成量為 46 000 平方米，分布在荃灣、西貢和油尖旺。乙級寫字樓的落成量為 23 000 平方米，主要來自沙田。丙級寫字樓僅有少量落成量，全部來自灣仔。

年內，寫字樓的整體使用量下跌至負數 286 000 平方米。當中甲級、乙級和丙級寫字樓分別錄得負數 189 000 平方米、負數 57 000 平方米和負數 40 000 平方米。年底整體空置量上升至 11.5%，相當於 1 434 000 平方米。甲級、乙級和丙級寫字樓的空置率分別升至 11.8%、11.9% 和 9.4%。尖沙咀、上環和灣仔 / 銅鑼灣分區的甲級寫字樓錄得雙位數字的空置率。

預計 2021 年的落成量為 71 000 平方米，與 2020 年相若，但在 2022 年將反彈至 275 000 平方米。2021 年甲級寫字樓的落成量將有 45 000 平方米，主要來自深水埗，佔預計供應量的 75%。2022 年甲級寫字樓落成量將有 185 000 平方米，觀塘和東區合共提供 69%。乙級寫字樓於 2021 年的落成量將有 21 000 平方米，但在 2022 年將飆升至 90 000 平方米。丙級寫字樓的落成量於 2021 年將增至 5 000 平方米，但 2022 年將只有少量落成。

寫字樓售價在年內每月均經歷大幅波動，而以 2019 年第四季與 2020 年第四季相比急挫 5.9% 作結。中美緊張關係和嚴峻疫情均令環球經濟狀況轉差，並壓抑本地寫字樓市況。以 2019 年第四季與 2020 年第四季相比，甲級、乙級和丙級寫字樓售價跌幅分別為 12.2%、9.6% 和

6.1%。同期，整體寫字樓租金亦下跌 10.0%，甲級、乙級和丙級寫字樓租金分別錄得 11.4%、8.5%和 6.0%的跌幅。

私人商業樓宇

2020 年私人商業樓宇的落成量減至 67 000 平方米，新界佔當中的 48%。年內錄得負數 108 000 平方米的使用量，而空置率則攀升至 11.4%，相當於 1 321 000 平方米。

預計 2021 年私人商業樓宇的落成量將進一步下降至 53 000 平方米，以灣仔供應最多，佔預計供應量的 30%。至 2022 年，落成量將升至 173 000 平方米，當中九龍城和沙田將為主要供應區，佔總供應量的 56%。

在零售市道疲弱、經濟氣氛欠佳和旅遊業相關活動減少的情況下，私人零售業樓宇的租金在 2019 年第四季與 2020 年第四季相比下回落 7.4%，而售價則大致保持平穩。年內交投量與去年相比沒有改善跡象。

私人分層工廠大廈

2020 年私人分層工廠大廈的落成量下降至 38 000 平方米，主要來自屯門、觀塘和南區。使用量達負數 110 000 平方米。年底空置量上升至 6.4%，相當於 1 038 000 平方米。

預計落成量在 2021 年將增加至 68 000 平方米，並於 2022 年進一步上升至 173 000 平方米。

2020 年分層工廠大廈的市場交投較前一年更為疲弱。以 2019 年第四季與 2020 年第四季相比，售價和租金分別下跌 2.8% 和 0.9%。

私人工貿大廈

2020 年並無私人工貿大廈落成。與分層工廠大廈情況相若，私人工貿大廈的使用量轉至負數 13 000 平方米，空置率上升至 10.2%，即 56 000 平方米。

預料這類物業在 2021 和 2022 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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量	14 600	17 790	20 970	13 640 [#]	20 890	[18 230]	[19 980]
入住量*	11 880	16 950	11 620	19 280	12 550		
空置量	43 660	42 940	51 430	44 890	52 370		
%☆	3.8	3.7	4.3	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畫所建成的單位。

數位不包括村屋。

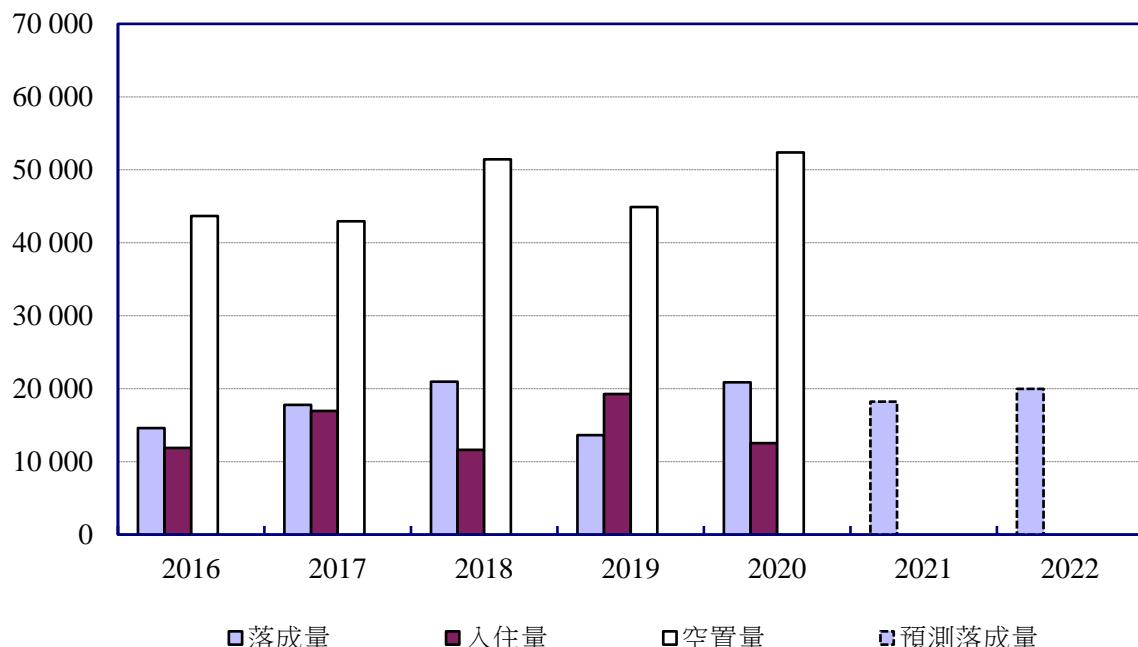
2019 年落成量包括在年內落成並預計以市價在公開市場發售，但其後於 2020 年轉為資助出售房屋的 43 個住宅單位。

* 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）。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量	12 520	16 350	18 860	12 300 [#]	19 750	[17 250]	[19 010]
入住量*	11 040	14 860	11 080	16 750	10 790		
空置量	35 240	35 310	42 340	37 090	45 260		
%☆	3.3	3.3	3.9	3.3	4.0		

數位不包括村屋。

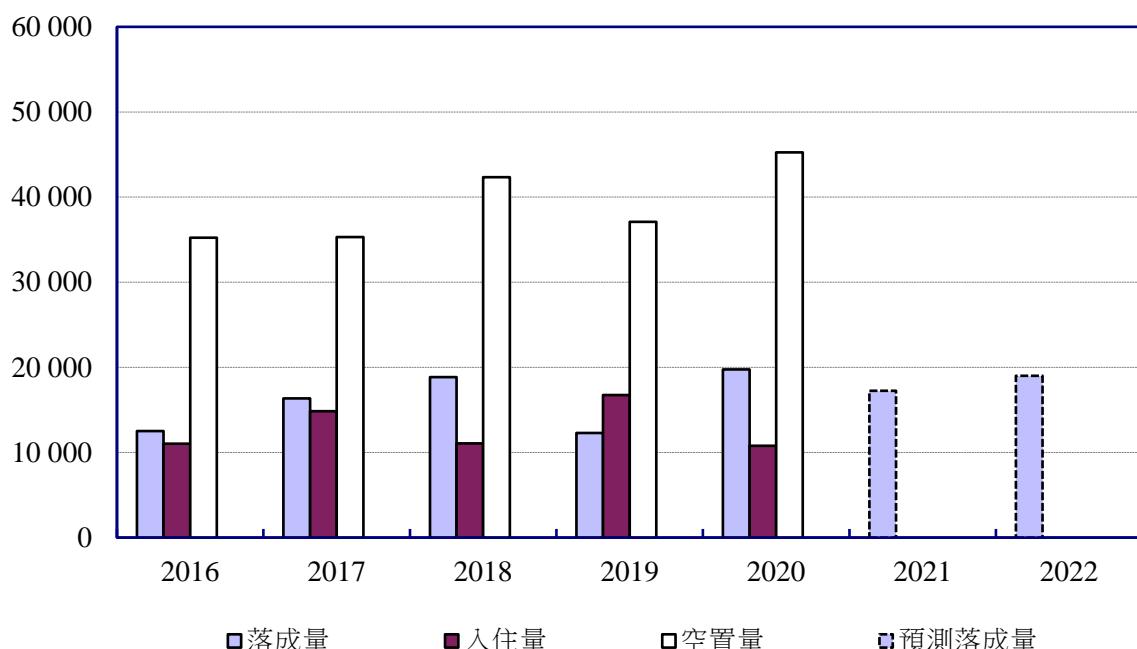
2019 年落成量包括在年內落成並預計以市價在公開市場發售，但其後於 2020 年轉為資助出售房屋的 43 個住宅單位。

* 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）。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量	2 080	1 440	2 110	1 340	1 140	[980]	[970]
入住量*	840	2 090	540	2 530	1 760		
空置量	8 420	7 630	9 090	7 800	7 110		
%☆	9.2	8.2	9.6	8.1	7.3		

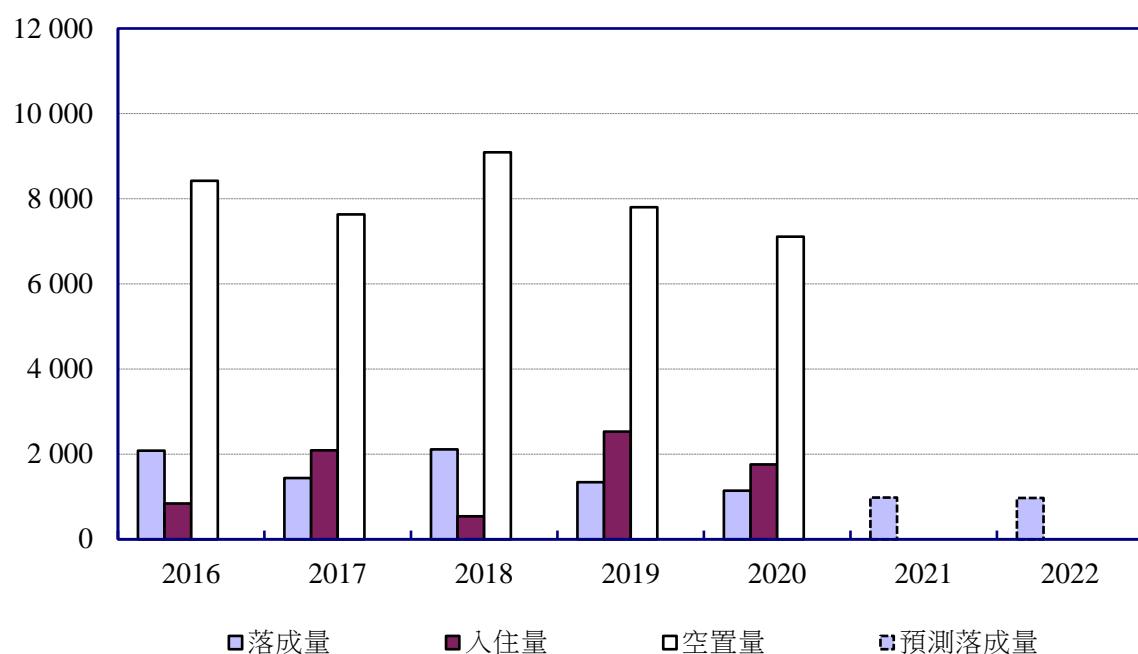
數位不包括村屋。

* 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）。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	153	198	179	267	69	[71]	[275]
使用量* (千平方米)	98	23	266	147	- 286		
空置量 (千平方米)	946	1 120	1 032	1 104	1 434		
%☆	8.2	9.5	8.6	9.0	11.5		

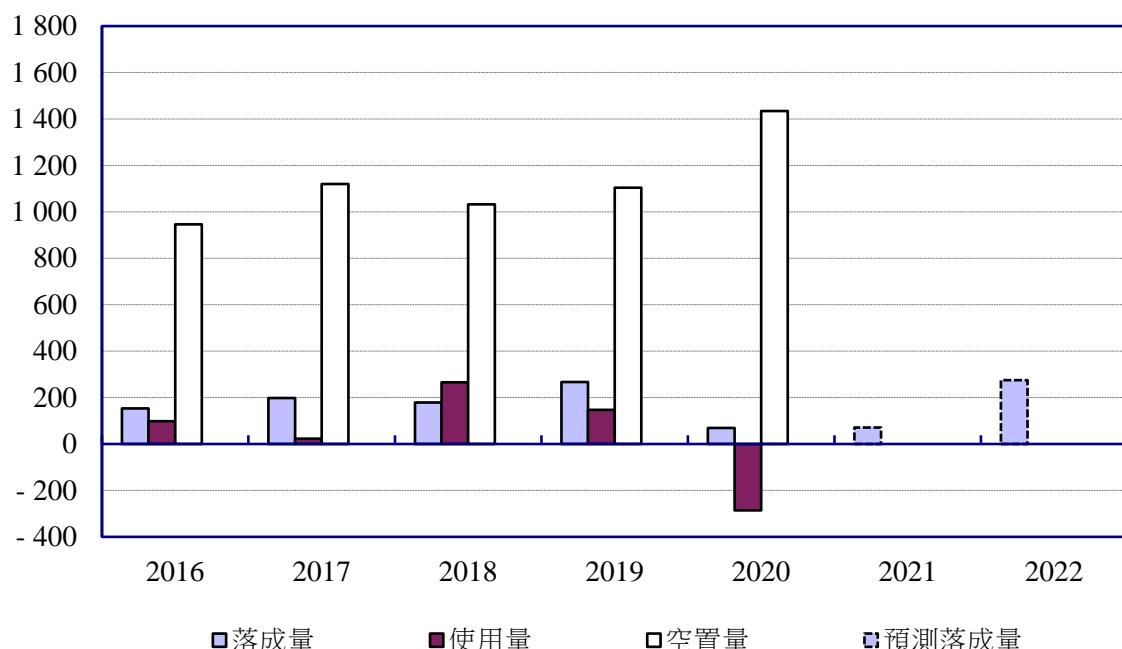
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	142	186	178	242	46	[45]	[185]
使用量* (千平方米)	108	49	234	169	- 189		
空置量 (千平方米)	592	730	674	720	955		
%☆	8.0	9.6	8.7	9.0	11.8		

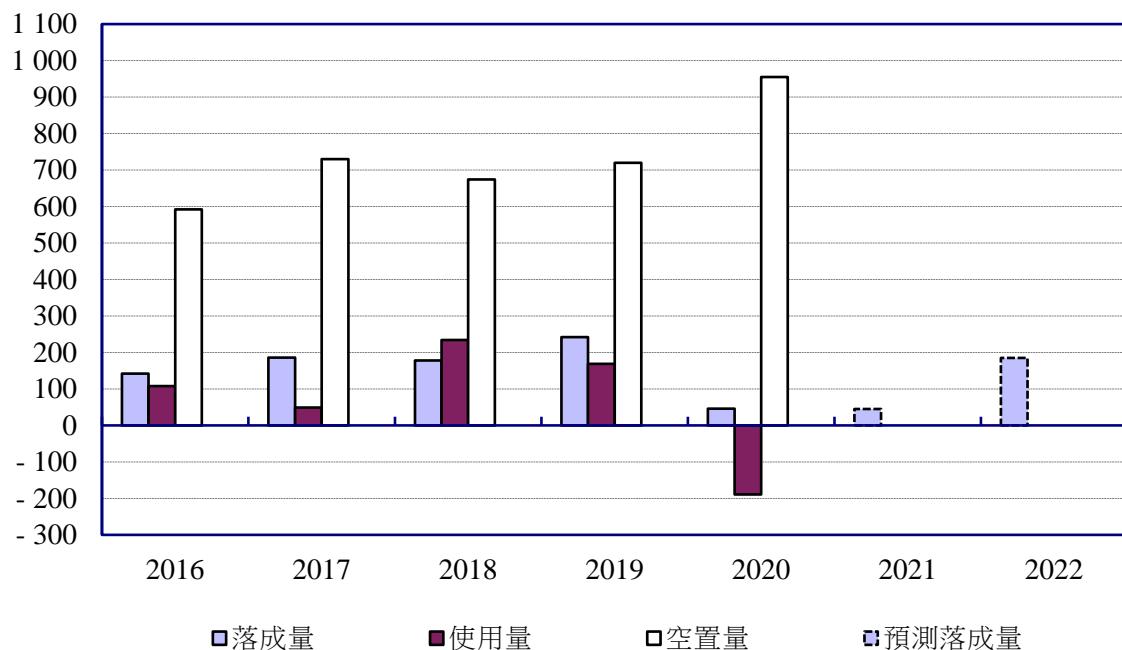
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	11	10	1	20	23	[21]	[90]
使用量* (千平方米)	- 6	- 26	35	- 20	- 57		
空置量 (千平方米)	250	286	252	273	340		
%☆	9.4	10.4	9.0	9.7	11.9		

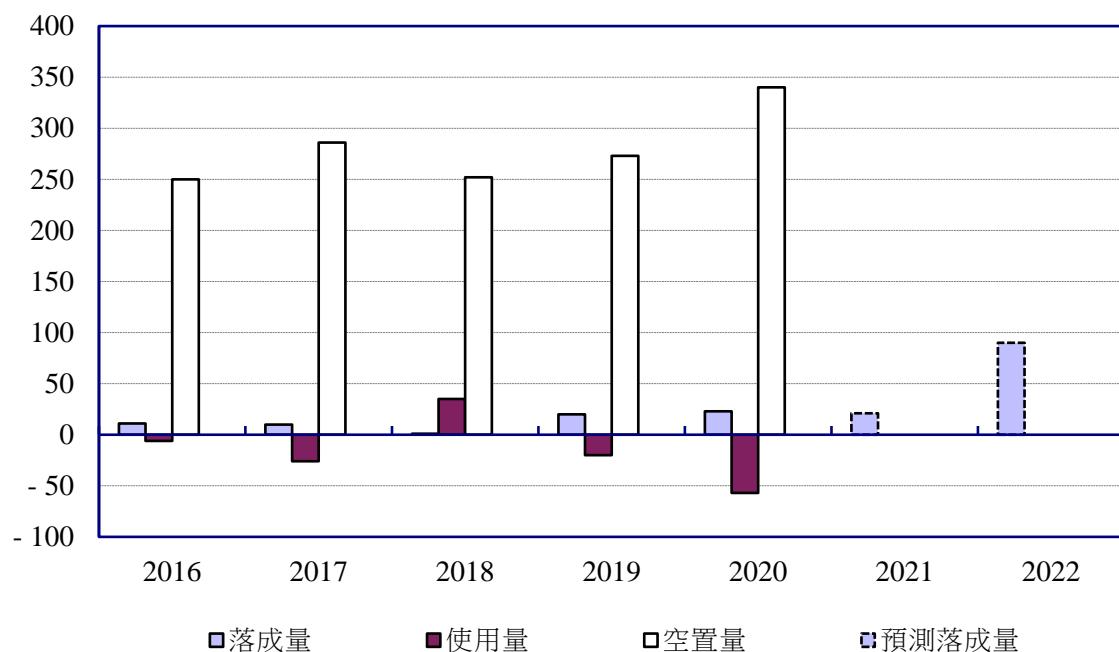
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	0	2	0	5	0	[5]	[0]
使用量* (千平方米)	- 4	0	- 3	- 2	- 40		
空置量 (千平方米)	104	104	106	111	139		
%☆	7.0	7.0	7.2	7.5	9.4		

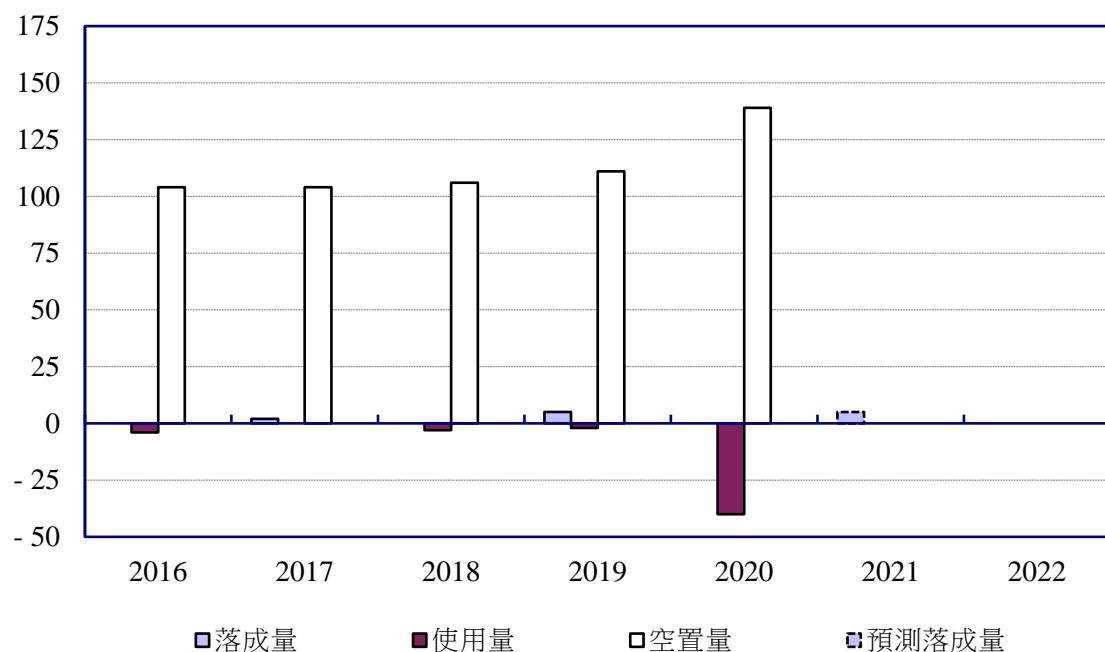
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

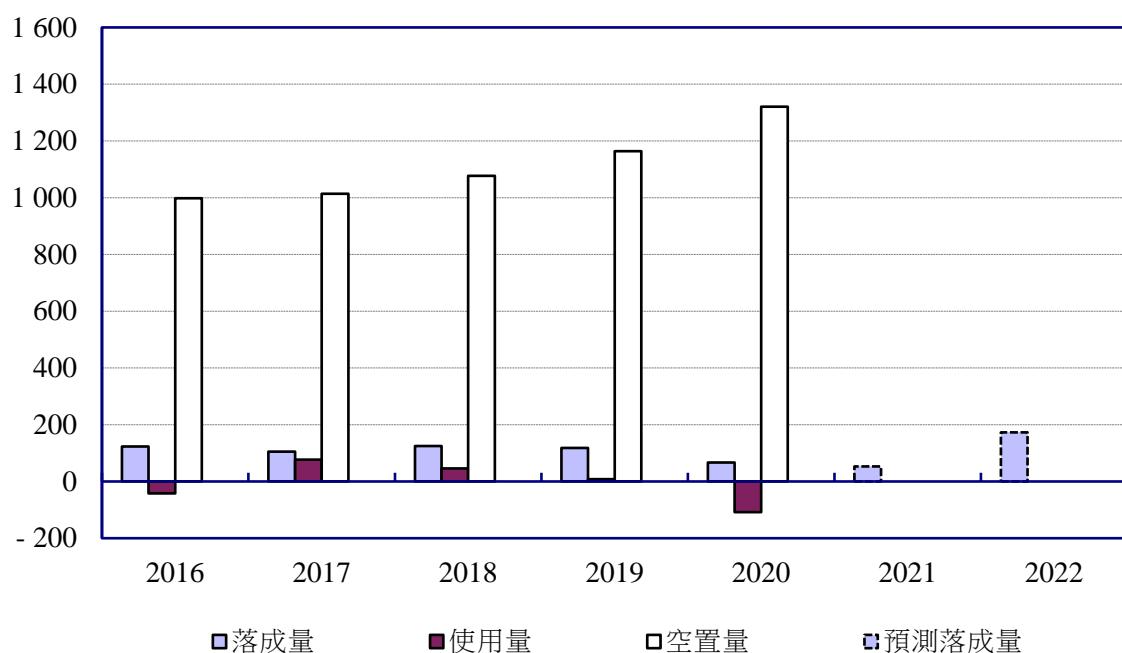
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	123	105	125	118	67	[53]	[173]
使用量* (千平方米)	- 42	77	46	8	- 108		
空置量 (千平方米)	998	1 014	1 077	1 164	1 321		
%☆	9.0	9.0	9.4	10.1	11.4		

* 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。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

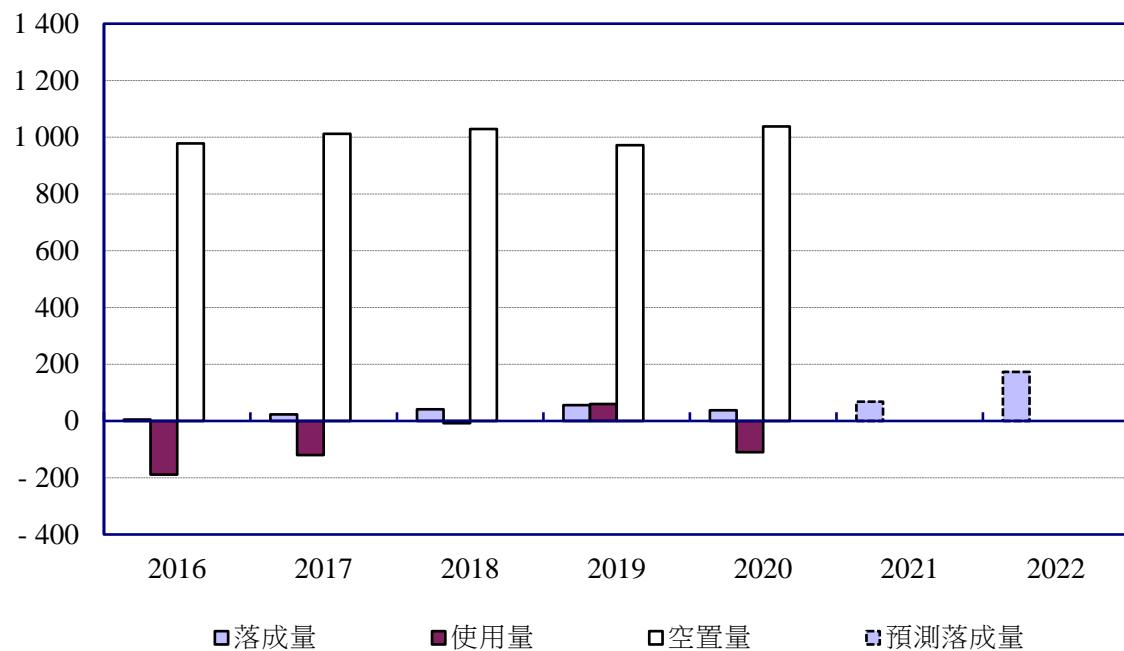
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	5	23	41	56	38	[68]	[173]
使用量* (千平方米)	- 189	- 120	- 8	60	- 110		
空置量 (千平方米)	978	1 012	1 029	972	1 038		
%☆	5.8	6.1	6.3	5.9	6.4		

* 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。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

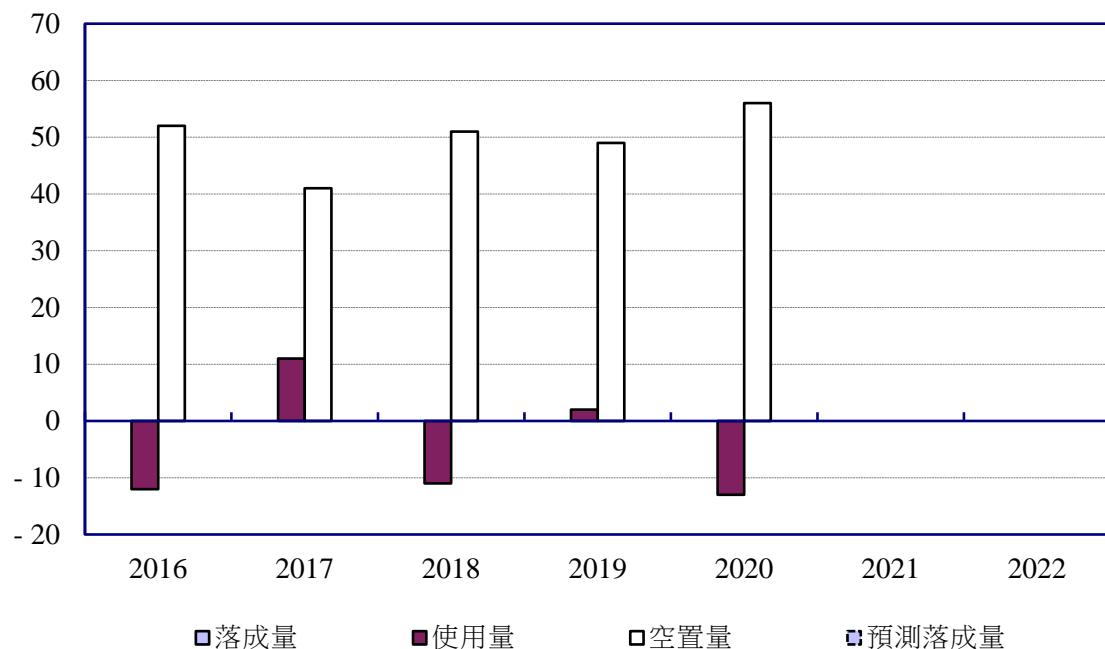
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 12	11	- 11	2	- 13		
空置量 (千平方米)	52	41	51	49	56		
%☆	8.9	7.4	9.3	9.0	10.2		

* 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。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 預測數字

樓面面積 (千平方米)



私人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
2019	一月	363.4	312.8	361.0
	二月	369.5	316.4	367.0
	三月	381.4	322.3	378.7
	四月	395.2	331.8	392.3
	五月	399.9	336.4	396.9
	六月	396.8	332.1	393.7
	七月	396.5	333.1	393.5
	八月	391.1	329.6	388.2
	九月	384.1	323.3	381.4
	十月	380.8	319.5	378.2
	十一月	388.0	321.7	385.3
	十二月	382.0	313.2	379.2
2020	一月	382.3	317.6	379.7
	二月	375.9	313.0	373.4
	三月	381.1	312.3	378.4
	四月	379.9	310.3	377.5
	五月	388.5	317.4	386.1
	六月	388.9	324.3	386.7
	七月	387.7	320.4	385.4
	八月	384.2	319.3	382.0
	九月	385.5	314.0	383.1
	十月	383.9	309.0	381.3
	十一月 *	383.3	310.5	380.7
	十二月 *	381.9	316.6	379.5

* 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	2019	2020			
	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)	383.6	379.8	385.8	385.8	383.0
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	318.1	314.3	317.3	317.9	312.0
整體	380.9	377.2	383.4	383.5	380.5

非住宅樓宇	2019	2020			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓：					
甲級	(506.6)	(459.8)	(432.0)	(425.4)	444.8
乙級	(579.8)	(568.1)	517.0	522.2	524.1
丙級	532.3	513.3	523.1	513.9	499.7
整體	517.4	477.1	451.4	456.8	487.0
零售業樓宇：	508.3	524.9	527.5	512.0	509.4
分層工廠大廈：	844.1	841.0	829.7	816.5	820.4

* 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	2019	2020			
	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)	195.3	187.8	182.9	184.3	182.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	152.1	148.0	143.8	142.5	143.7
整體	191.3	184.1	179.2	180.2	178.4

非住宅樓宇	2019	2020			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓： 甲級	268.1	263.2	252.6	246.4	237.6
乙級	252.8	246.7	238.9	230.7	231.2
丙級	232.4	225.4	216.5	217.3	218.4
整體	258.7	253.1	243.4	237.7	232.9
零售業樓宇：	181.5	174.1	167.9	168.9	168.1
分層工廠大廈：	208.2	200.9	198.8	199.9	206.4

* 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（新訂租約是在半至一個月前；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。

二零二零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>2020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)	-0.2	-6.7
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	-1.9	-5.5
整體	-0.1	-6.7
寫字樓： 甲級	-12.2	-11.4
乙級	-9.6	-8.5
丙級	-6.1	-6.0
整體	-5.9	-10.0
零售業樓宇：	0.2	-7.4
分層工廠大廈：	-2.8	-0.9

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。