

差饷物业估价署

《香港物业报告 2021》初步统计数字

词汇释义

为方便读者理解本报告的统计数字，现说明所用词汇的定义如下：

- **落成量**指获发占用许可证的楼宇数量。
- **入住量 / 使用量**指在报告年度内入住的单位数目或使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在入住量 / 使用量内）。
- **空置量**指在年终统计调查时，实际上未有使用的单位数目或楼面面积。部分空置住宅单位于占用许可证发出后仍未获发满意纸或转让同意书。正在装修的单位会界定为空置。
- 入住量和空置量跟发展商已售出的单位数量（即一手市场交易数字）或仍然由发展商持有的单位数量（即已落成但未售出单位）**并无关系**。
- 落成量、入住量和空置量**并不包括村屋**。

私人住宅

2020 年私人住宅的落成量为 20 890 个单位，较 2019 年高出 53%。当中 74% 位于新界，19% 位于九龙，7% 位于港岛。按地区计，屯门、大埔和元朗这三个地区提供最多新单位，合共占整体落成量的 55%。

单位入住量为 12 550 个，较去年数字少 35%。2020 年年底空置量升至总存量的 4.3%，相当于 52 370 个单位。在这些空置单位中，约 10 350 个单位于占用许可证发出后，尚未获发满意纸或转让同意书。

2021 和 2022 年的预测落成量分别为 18 230 个和 19 980 个。2021 年的落成量中，55% 将来自新界，当中西贡和屯门将分别供应 25% 和 15% 新单位。在 2022 年，新界仍然是供应量最多的地区，占总供应量的 60%。沙田将提供 21% 新单位，而九龙城将另提供 20% 新单位。

尽管受新型冠状病毒疫情影响及经济前景暗淡，本地低息环境和殷切用家需求均为住宅物业市场带来支持，住宅售价和交投量因此在年内大致保持平稳。楼价在全年徘徊浮动并于 6 月达到高峰，但按年只微跌 0.5%。随着经济放缓及高失业率削弱了租客的负担能力，业主普遍愿意接受较大幅度的减租。2020 年 12 月的整体租金按年下跌 6.1%。

私人写字楼

私人写字楼于 2020 年的落成量收缩至 69 000 平方米。甲级写字楼的落成量为 46 000 平方米，分布在荃湾、西贡和油尖旺。乙级写字楼的落成量为 23 000 平方米，主要来自沙田。丙级写字楼仅有少量落成量，全部来自湾仔。

年内，写字楼的整体使用量下跌至负数 286 000 平方米。当中甲级、乙级和丙级写字楼分别录得负数 189 000 平方米、负数 57 000 平方米和负数 40 000 平方米。年底整体空置量上升至 11.5%，相当于 1 434 000 平方米。甲级、乙级和丙级写字楼的空置率分别升至 11.8%、11.9% 和 9.4%。尖沙咀、上环和湾仔 / 铜锣湾分区的甲级写字楼录得双位数字的空置率。

预计 2021 年的落成量为 71 000 平方米，与 2020 年相若，但在 2022 年将反弹至 275 000 平方米。2021 年甲级写字楼的落成量将有 45 000 平方米，主要来自深水埗，占预计供应量的 75%。2022 年甲级写字楼落成量将有 185 000 平方米，观塘和东区合共提供 69%。乙级写字楼于 2021 年的落成量将有 21 000 平方米，但在 2022 年将飙升至 90 000 平方米。丙级写字楼的落成量于 2021 年将增至 5 000 平方米，但 2022 年将只有少量落成。

写字楼售价在年内每月均经历大幅波动，而以 2019 年第四季与 2020 年第四季相比急挫 5.9% 作结。中美紧张关系和严峻疫情均令环球经济状况转差，并压抑本地写字楼市况。以 2019 年第四季与 2020 年第四季相比，甲级、乙级和丙级写字楼售价跌幅分别为 12.2%、9.6% 和

6.1%。同期，整体写字楼租金亦下跌 10.0%，甲级、乙级和丙级写字楼租金分别录得 11.4%、8.5%和 6.0%的跌幅。

私人商业楼宇

2020 年私人商业楼宇的落成量减至 67 000 平方米，新界占当中的 48%。年内录得负数 108 000 平方米的使用量，而空置率则攀升至 11.4%，相当于 1 321 000 平方米。

预计 2021 年私人商业楼宇的落成量将进一步下降至 53 000 平方米，以湾仔供应最多，占预计供应量的 30%。至 2022 年，落成量将升至 173 000 平方米，当中九龙城和沙田将为主要供应区，占总供应量的 56%。

在零售市道疲弱、经济气氛欠佳和旅游业相关活动减少的情况下，私人零售业楼宇的租金在 2019 年第四季与 2020 年第四季相比下回落 7.4%，而售价则大致保持平稳。年内交投量与去年相比没有改善迹象。

私人分层工厂大厦

2020 年私人分层工厂大厦的落成量下降至 38 000 平方米，主要来自屯门、观塘和南区。使用量达负数 110 000 平方米。年底空置量上升至 6.4%，相当于 1 038 000 平方米。

预计落成量在 2021 年将增加至 68 000 平方米，并于 2022 年进一步上升至 173 000 平方米。

2020 年分层工厂大厦的市场交投较前一年更为疲弱。以 2019 年第四季与 2020 年第四季相比，售价和租金分别下跌 2.8% 和 0.9%。

私人工贸大厦

2020 年并无私人工贸大厦落成。与分层工厂大厦情况相若，私人工贸大厦的使用量转至负数 13 000 平方米，空置率上升至 10.2%，即 56 000 平方米。

预料这类物业在 2021 和 2022 年均不会有新供应。

私人住宅

所有单位
落成量、入住量及空置量

	单位数目						
	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、私人机构参建居屋、可租可买、租者置其屋、市区改善、住宅发售及夹心阶层住屋等计划所建成的单位。

数字不包括村屋。

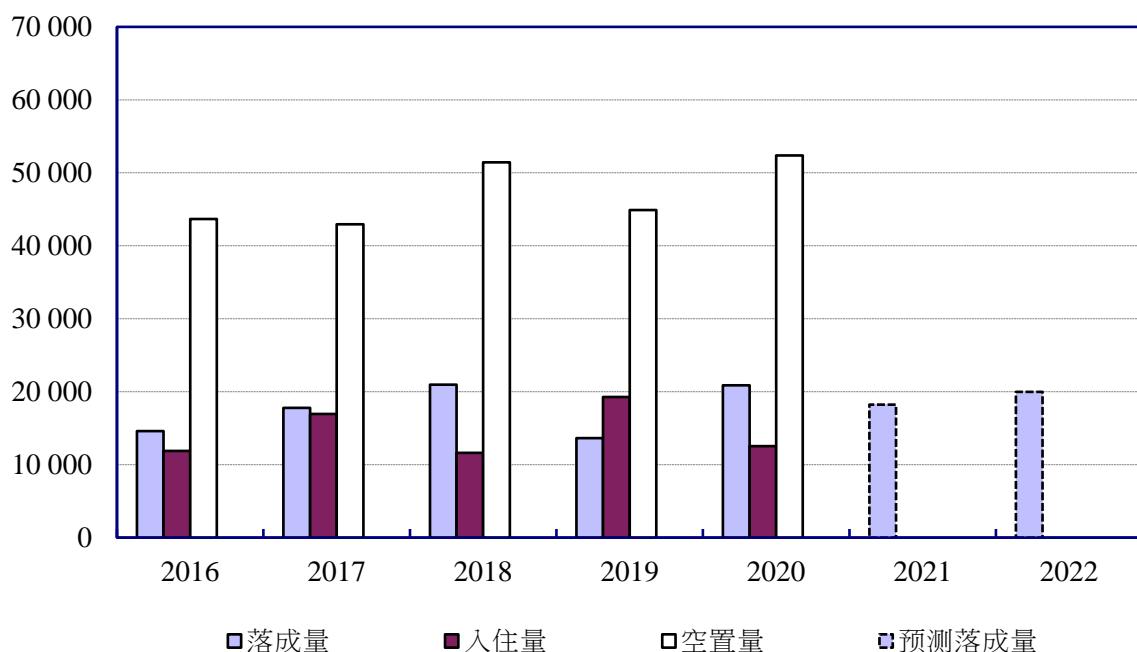
2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。

* 入住量指在报告年度内入住的单位数目的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在入住量内）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人住宅

中 / 小型单位 (实用面积少于 100 平方米)

落成量、入住量及空置量

单位数目

	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		

数字不包括村屋。

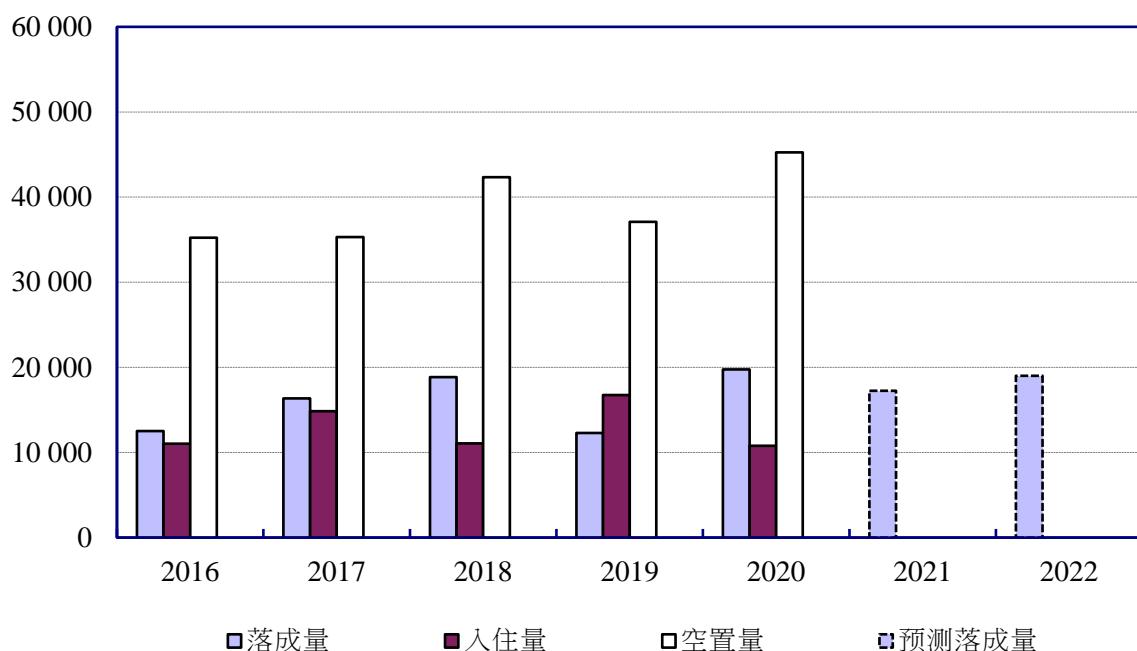
2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。

* 入住量指在报告年度内入住的单位数目的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在入住量内）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人住宅

大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)

落成量、入住量及空置量

单位数目

	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		

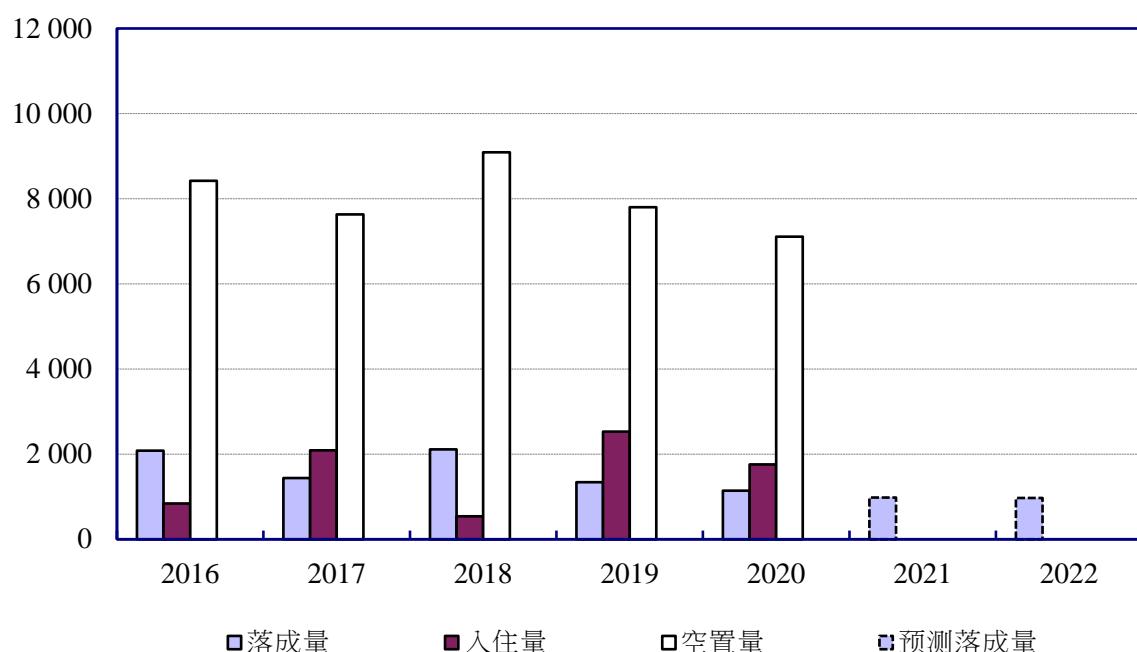
数字不包括村屋。

* 入住量指在报告年度内入住的单位数目的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在入住量内）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人写字楼

所有级别 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		

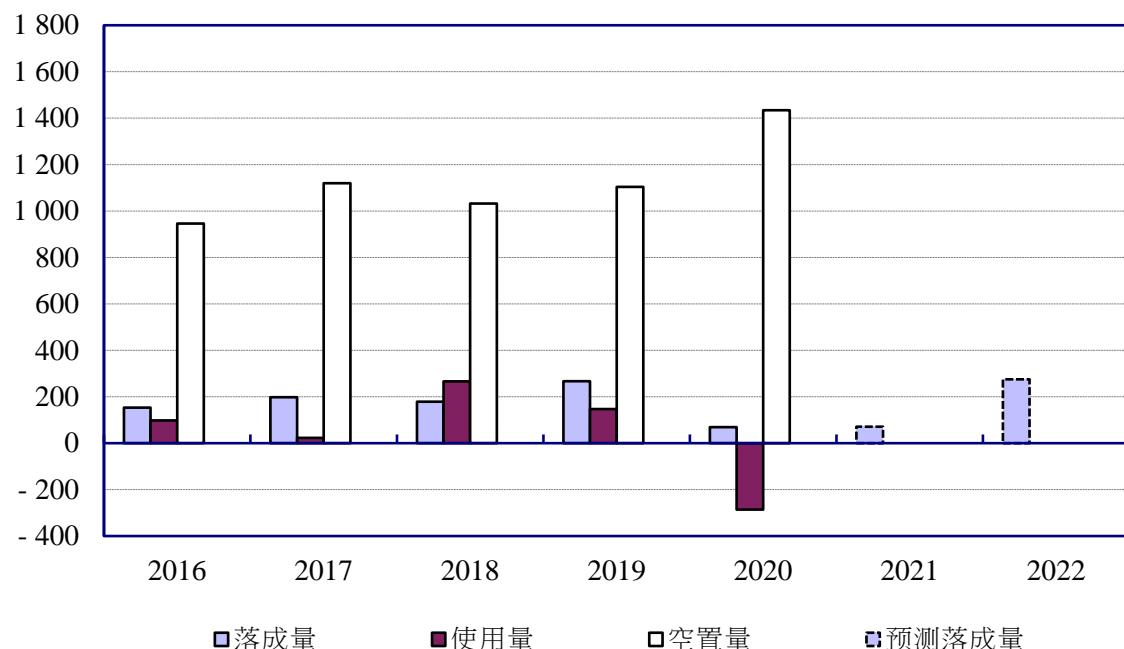
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人写字楼

甲级 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		

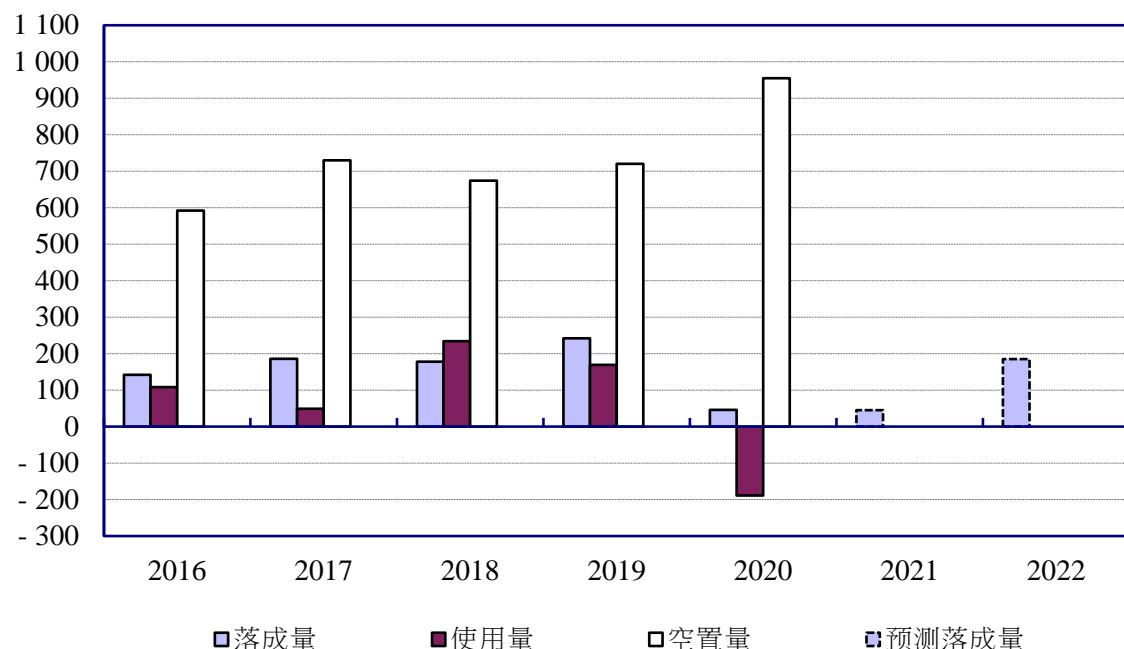
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人写字楼

乙级 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		

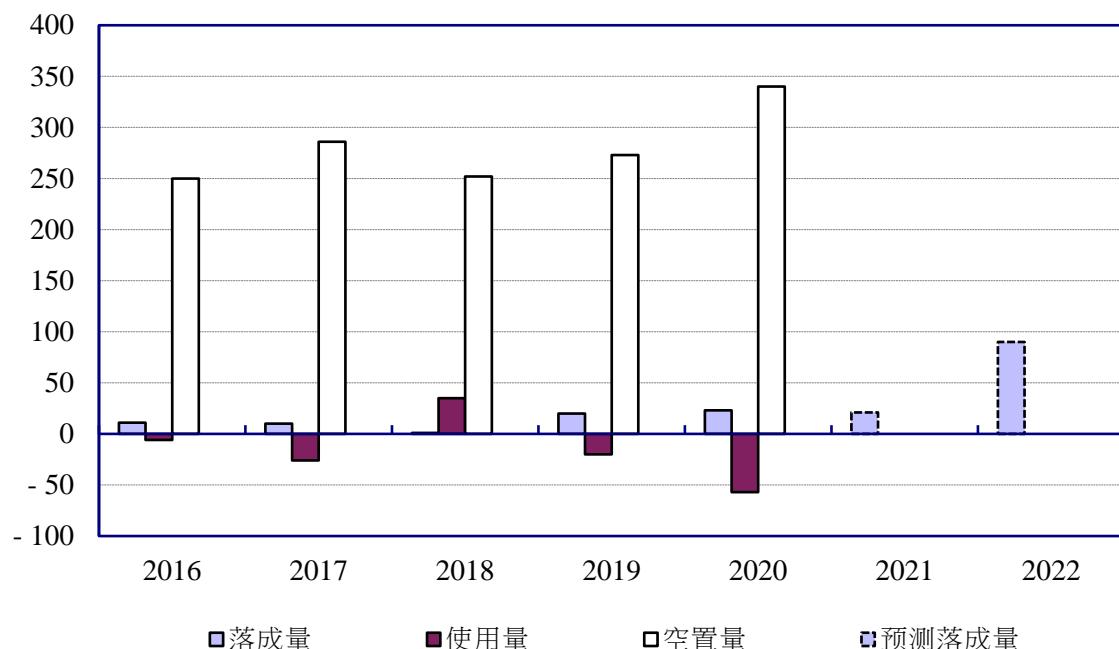
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人写字楼

丙级 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		

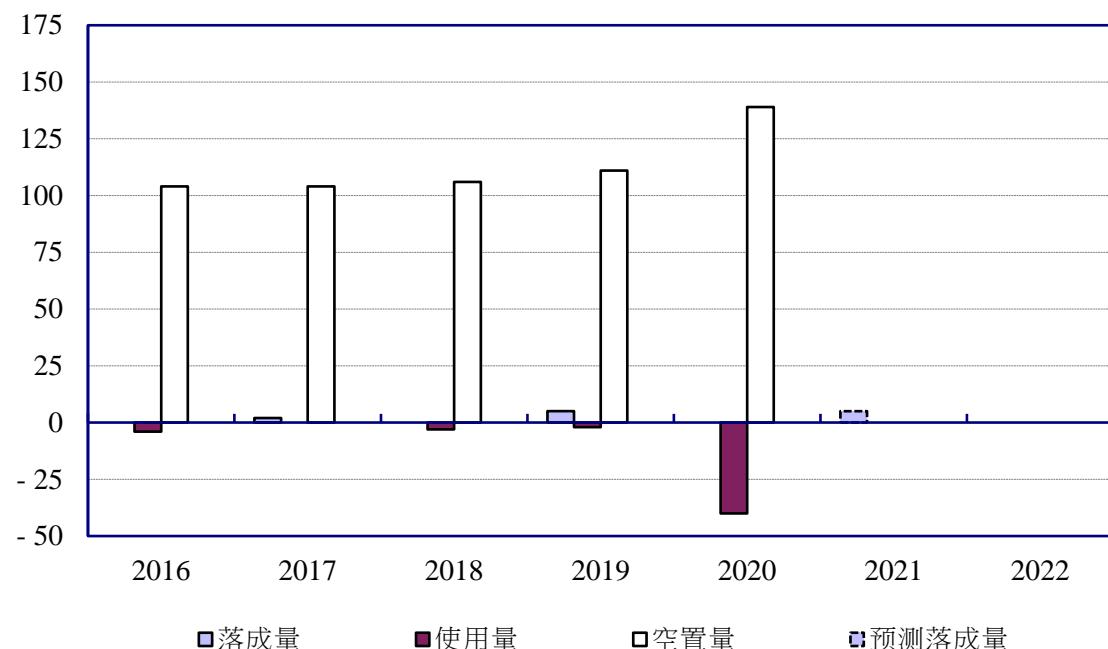
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人商业楼宇

落成量、使用量及空置量

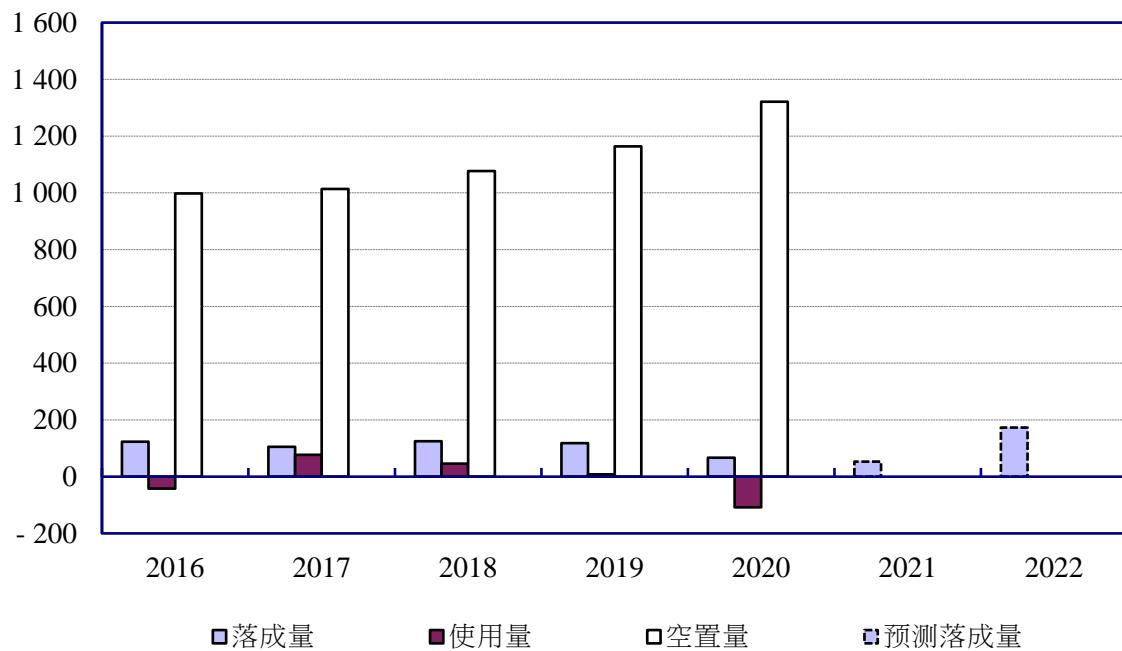
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	123	105	125	118	67	[53]	[173]
使用量* (千平方米)	- 42	77	46	8	- 108		
空置量 (千平方米)	998	1 014	1 077	1 164	1 321		
%☆	9.0	9.0	9.4	10.1	11.4		

* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人分层工厂大厦

落成量、使用量及空置量

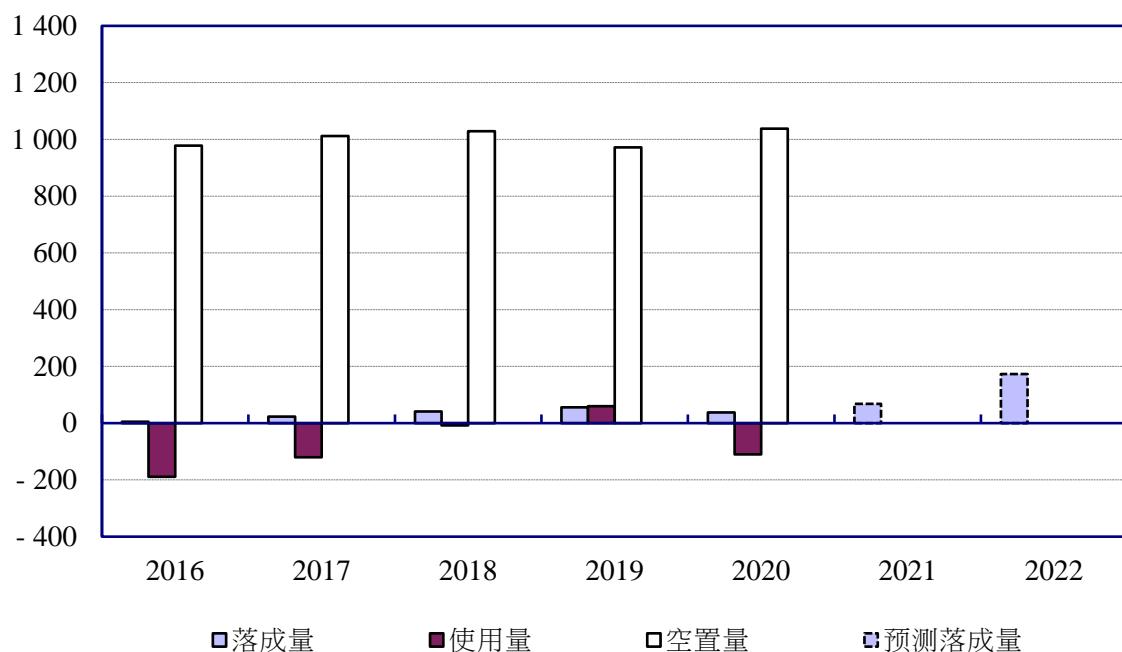
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	5	23	41	56	38	[68]	[173]
使用量* (千平方米)	- 189	- 120	- 8	60	- 110		
空置量 (千平方米)	978	1 012	1 029	972	1 038		
%☆	5.8	6.1	6.3	5.9	6.4		

* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人工贸大厦

落成量、使用量及空置量

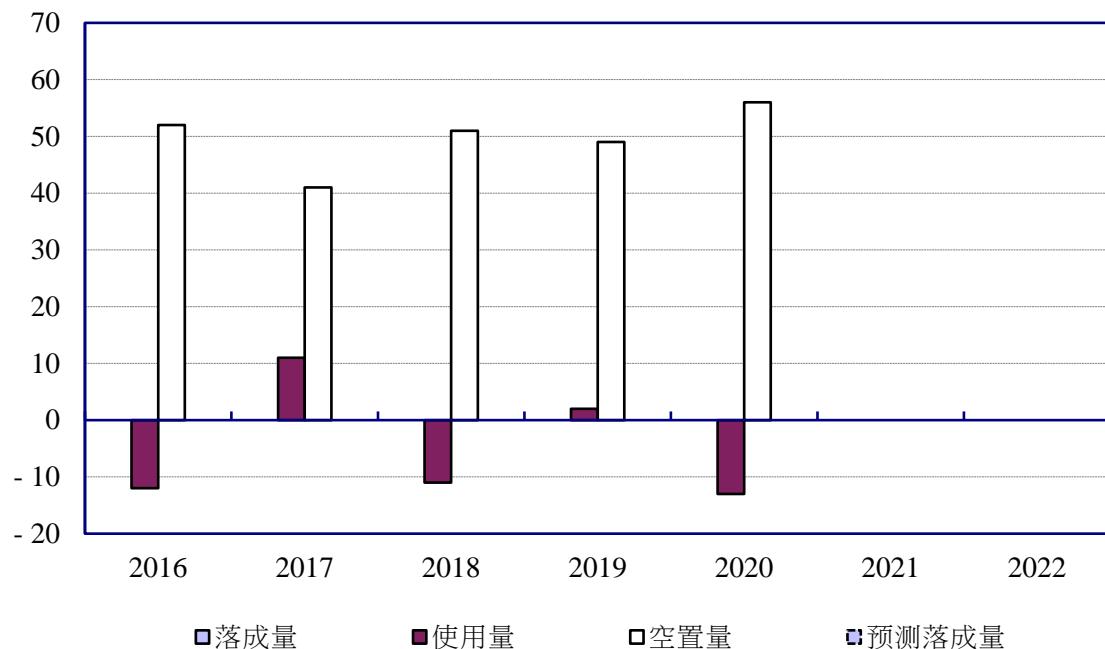
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 12	11	- 11	2	- 13		
空置量 (千平方米)	52	41	51	49	56		
%☆	8.9	7.4	9.3	9.0	10.2		

* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人住宅的每月售价指数
(1999 = 100)

年	月	中 / 小型单位	大型单位	整体
1997	十月 (高峰点)	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

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

- (i) 实用面积少于 100 平方米的单位属中 / 小型单位。实用面积为 100 平方米或以上的单位属大型单位。
- (ii) 以上指数是根据已落成物业在二手市场的买卖售价而作出的分析结果来计算。买卖日期以签署买卖合约的日期为准，通常是达成临时协议后二至三个星期。

售价指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2019	2020			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	383.6	379.8	385.8	385.8	383.0
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	318.1	314.3	317.3	317.9	312.0
整体	380.9	377.2	383.4	383.5	380.5

非住宅楼宇	2019	2020			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	(506.6)	(459.8)	(432.0)	(425.4)	444.8
乙级	(579.8)	(568.1)	517.0	522.2	524.1
丙级	532.3	513.3	523.1	513.9	499.7
整体	517.4	477.1	451.4	456.8	487.0
零售业楼宇：	508.3	524.9	527.5	512.0	509.4
分层工厂大厦：	844.1	841.0	829.7	816.5	820.4

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

() 表示少于 20 宗交易。

技术附注：

以上指数是根据已落成物业在二手市场的买卖售价而作出的分析结果来计算。任何楼龄及地区的楼宇一律纳入分析范围。一般来说，买卖日期以买卖合约所载日期为准。

租金指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2019	2020			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	195.3	187.8	182.9	184.3	182.3
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	152.1	148.0	143.8	142.5	143.7
整体	191.3	184.1	179.2	180.2	178.4

非住宅楼宇	2019	2020			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	268.1	263.2	252.6	246.4	237.6
乙级	252.8	246.7	238.9	230.7	231.2
丙级	232.4	225.4	216.5	217.3	218.4
整体	258.7	253.1	243.4	237.7	232.9
零售业楼宇：	181.5	174.1	167.9	168.9	168.1
分层工厂大厦：	208.2	200.9	198.8	199.9	206.4

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

以上指数是根据已落成物业所收租金的分析结果来计算。任何楼龄及地区的楼宇一律纳入分析范围。一般来说，生效日期以租赁协议的生效日期为准。不过，租金通常在较早日期议定（新订租约是在半至一个月前；续订租约，则在一至三个月前）。如有免租期的资料亦会计算在内。

二零二零年售价及租金的变动

(根据附录 B 及 C 的指数计算)

私人物业类别 (全港各区)	增减(%)*	
	<u>2020年第四季*</u>	
	售价	租金
住宅楼宇： 中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	-0.2	-6.7
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	-1.9	-5.5
整体	-0.1	-6.7
写字楼： 甲级	-12.2	-11.4
乙级	-9.6	-8.5
丙级	-6.1	-6.0
整体	-5.9	-10.0
零售业楼宇：	0.2	-7.4
分层工厂大厦：	-2.8	-0.9

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。