

# 差饷物业估价署

## 《香港物业报告 2022》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

2021 年私人住宅的落成量为 14 390 个单位，较 2020 年低 31%。当中 46% 位于新界，48% 位于九龙，6% 位于港岛。按地区计，西贡、九龙城和深水埗这三个地区提供最多新单位，合共占整体落成量的 67%。

单位入住量为 14 110 个，较去年数字多出 12%。2021 年年底空置量轻微下降至总存量的 4.1%，相当于 50 160 个单位。在这些空置单位中，约 5 180 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。

2022 和 2023 年的预测落成量分别为 22 850 个和 21 850 个。2022 年的落成量中，65% 将来自新界，当中沙田和元朗将分别供应 19% 和 13% 新单位。在 2023 年，新界仍然会是供应量最多的地区，占总供应量的 49%，而九龙城及元朗将分别提供 30% 和 19% 新单位。

在 2022 年年初本地第五波新冠病毒疫情来袭之前，2021 年住宅楼价重拾动力，主要由于本地疫情稳定，香港经济逐步复苏，加上低利率和稳固的用家需求所致。年内楼价徘徊在 -0.6% 至 1.2% 的每月变幅之间，于 9 月到达高峰，并于 2021 年 12 月以按年略升 3.6% 作结。在就业情况改善及殷切的用家需求支持下，2021 年 12 月的住宅租金录得 3.0% 的温和按年升幅。

## 私人写字楼

2021 年私人写字楼的落成量轻微增加至 70 000 平方米。甲级写字楼的落成量为 49 000 平方米，主要分布在深水埗和荃湾。乙级写字楼的落成量为 21 000 平方米，全部来自南区和湾仔。丙级写字楼仅有少量落成量，全部来自油尖旺。

年内写字楼的整体使用量缩减至负数约 40 000 平方米。当中甲级和乙级写字楼使用量分别录得负数 18 000 平方米和负数 22 000 平方米，而丙级写字楼则仅录得些微正数。年底整体空置量上升至 12.3%，相当于 1 541 000 平方米。甲级、乙级和丙级写字楼的空置率分别为 12.5%、13.1% 和 9.3%。除中区和北角／鲗鱼涌分区外，其余分区的甲级写字楼录得双位数字的空置率。

预计 2022 及 2023 年的落成量将分别为 350 000 平方米和 257 000 平方米。2022 年甲级写字楼的落成量将有 282 000 平方米，当中 27% 来自九龙城。2023 年甲级写字楼的落成量将有 230 000 平方米，主要来自深水埗，占预计供应量的 42%。2022 年乙级写字楼的落成量将有 67 000 平方米，但于 2023 年将下降至 25 000 平方米。丙级写字楼的落成量于 2022 年将有 1 000 平方米，并会于 2023 年进一步增至 2 000 平方米。

从 2020 年的低谷中复苏后，直至 2021 年第三季，市场气氛有所改善且经济前景乐观，写字楼售价于 2021 年收复部分失地。以 2020 年第四季与 2021 年第四季比较，整体售价录得 1.3% 的升幅，当中甲级、乙级和丙级写字楼售价分别上升 2.5%、3.4% 和 1.5%。同期整体写字楼租金平稳，仅录得 0.6% 的轻微升幅。同期，虽然乙级和丙级写字楼租金

分别录得 2.1% 和 1.9% 的轻微升幅，但甲级写字楼租金却下跌 0.4%，反映需求转弱，以及跨国企业和大型公司在全球经济不明朗的情况下对承租甲级写字楼持审慎态度。

## 私人商业楼宇

2021 年私人商业楼宇的落成量为 42 000 平方米，港岛和九龙合共占当中的 75%。年内录得正数 145 000 平方米的使用量，而空置率则下降至 10.2%，相当于 1 182 000 平方米。

预计 2022 年私人商业楼宇的落成量将回升至 179 000 平方米，但在 2023 年将减少至 143 000 平方米。九龙城在这两年将为主要供应区，分别占 2022 和 2023 年总供应量的 25% 和 48%。

随着 2021 年失业率回落及消费券计划推出，2021 年第四季零售业楼宇的价格及租金与 2020 年第四季相比分别显著上升 6.8% 及 4.6%。在 2020 年年底非住宅物业交易的双倍从价印花税撤销后，年内交投量与去年相比激增 73%，录得 2 189 宗交易。

## 私人分层工厂大厦

2021 年私人分层工厂大厦的落成量下降至 30 000 平方米，主要来自北区、荃湾和观塘。使用量达正数 77 000 平方米。年底空置量下降至 5.7%，相当于 920 000 平方米。

预计落成量在 2022 年将增加至 162 000 平方米，但将于 2023 年下降至 70 000 平方米。

2021 年分层工厂大厦的买卖市场明显较前一年活跃，交投量增加 72%。以 2020 年第四季与 2021 年第四季相比，售价和租金分别上升 10.0% 和 6.1%。

## 私人工贸大厦

2021 年并无私人工贸大厦落成。有别于分层工厂大厦的情况，私人工贸大厦的使用量维持于负数 7 000 平方米，空置率上升至 11.5%，即 63 000 平方米。

预料这类物业在 2022 和 2023 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量	17 790	20 970	13 640 <sup>#</sup>	20 890	14 390	[22 850]	[21 850]
入住量*	16 950	11 620	19 280	12 550	14 110		
空置量	42 940	51 430	44 890	52 370	50 160		
%☆	3.7	4.3	3.7	4.3	4.1		

「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。

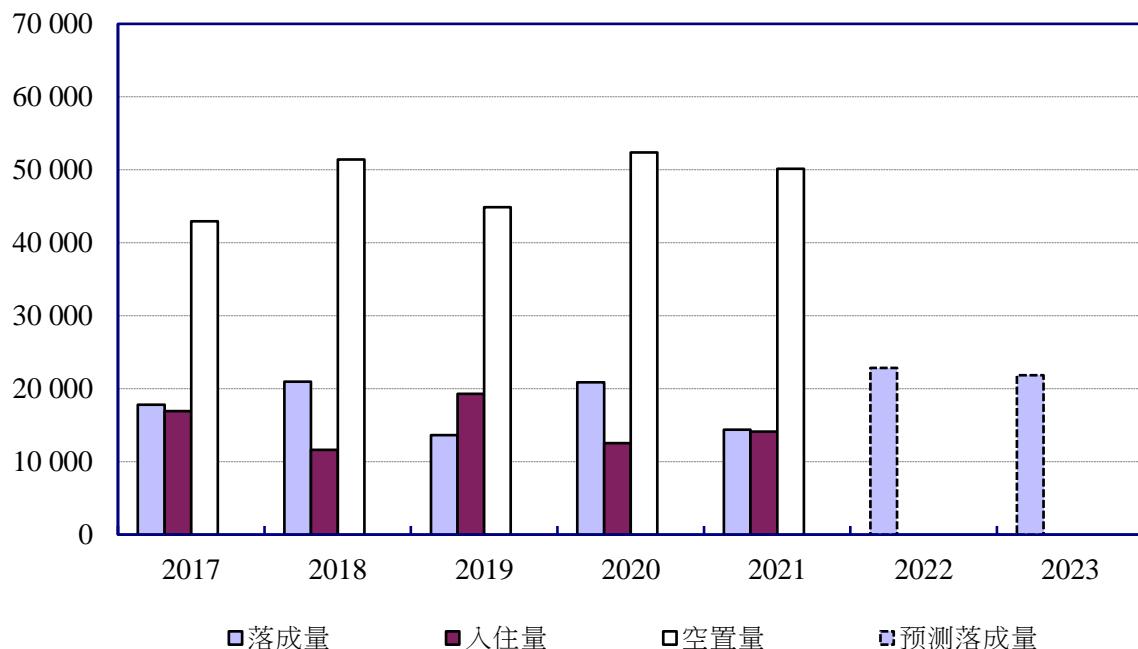
# 2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。

\* 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量	16 350	18 860	12 300 <sup>#</sup>	19 750	14 020	[21 100]	[20 490]
入住量*	14 860	11 080	16 750	10 790	14 100		
空置量	35 310	42 340	37 090	45 260	42 860		
%☆	3.3	3.9	3.3	4.0	3.8		

数字不包括村屋。

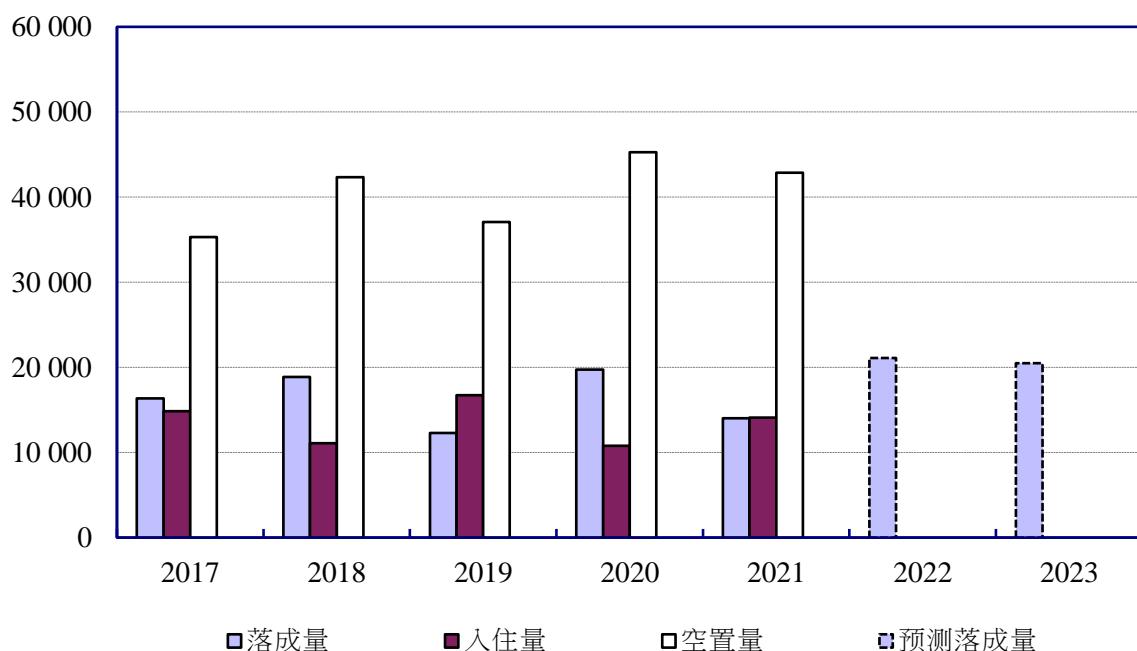
# 2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。

\* 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量	1 440	2 110	1 340	1 140	370	[1 750]	[1 360]
入住量*	2 090	540	2 530	1 760	10		
空置量	7 630	9 090	7 800	7 110	7 300		
%☆	8.2	9.6	8.1	7.3	7.5		

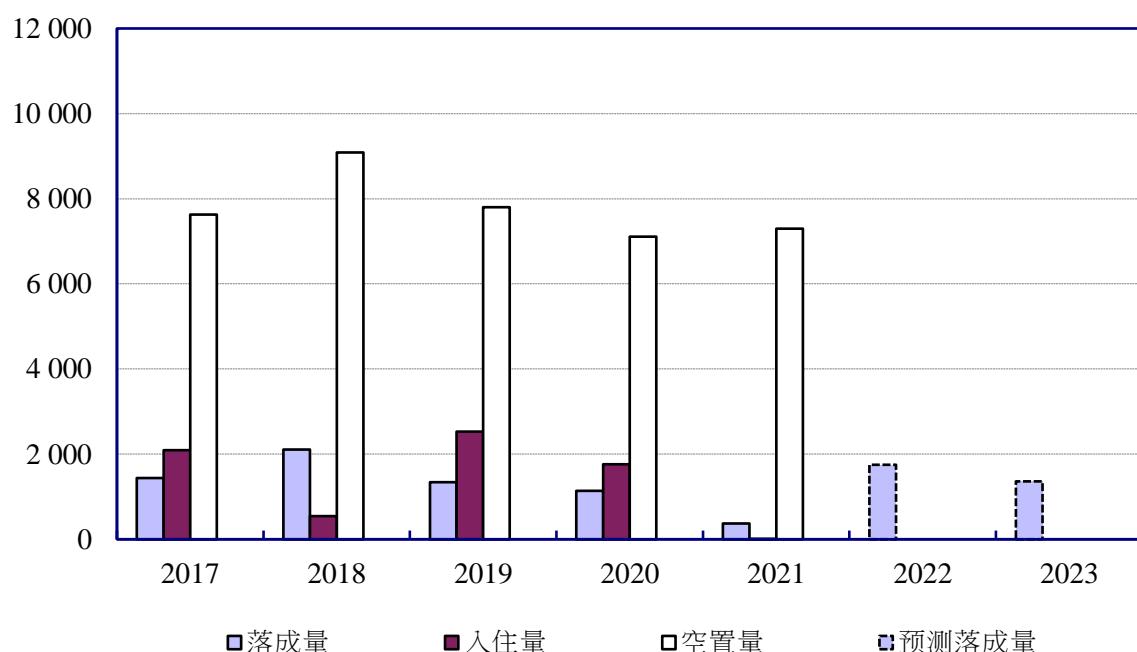
数字不包括村屋。

\* 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	198	179	267	69	70	[350]	[257]
使用量* (千平方米)	23	266	147	- 286	- 40		
空置量 (千平方米)	1 120	1 032	1 104	1 434	1 541		
%☆	9.5	8.6	9.0	11.5	12.3		

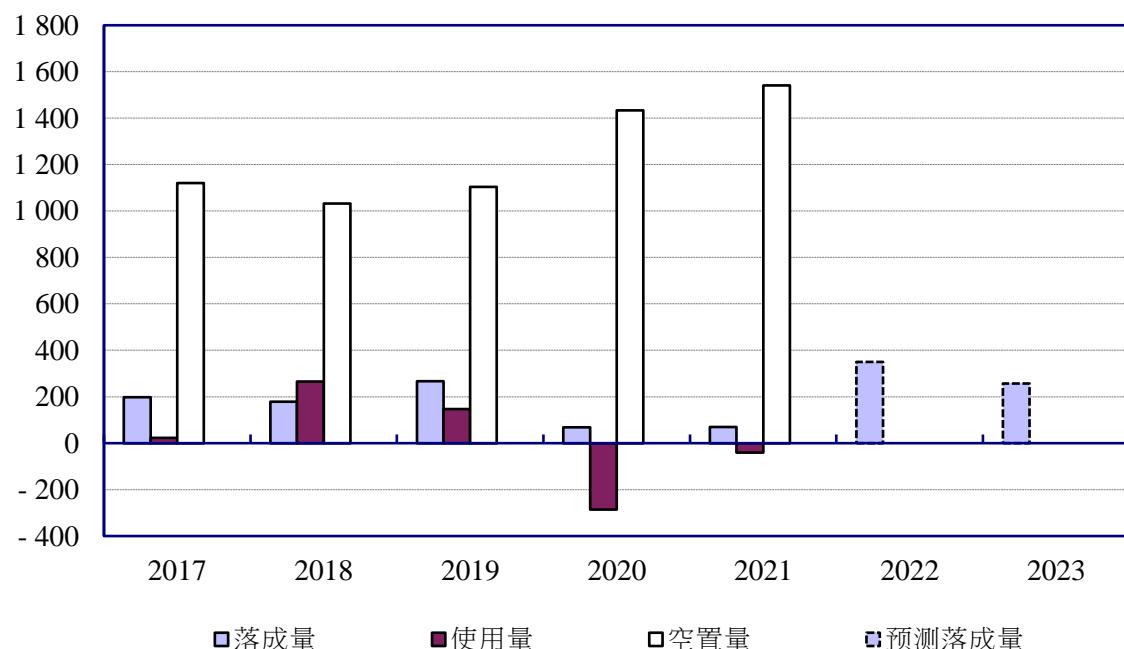
\* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	186	178	242	46	49	[282]	[230]
使用量* (千平方米)	49	234	169	- 189	- 18		
空置量 (千平方米)	730	674	720	955	1 023		
%☆	9.6	8.7	9.0	11.8	12.5		

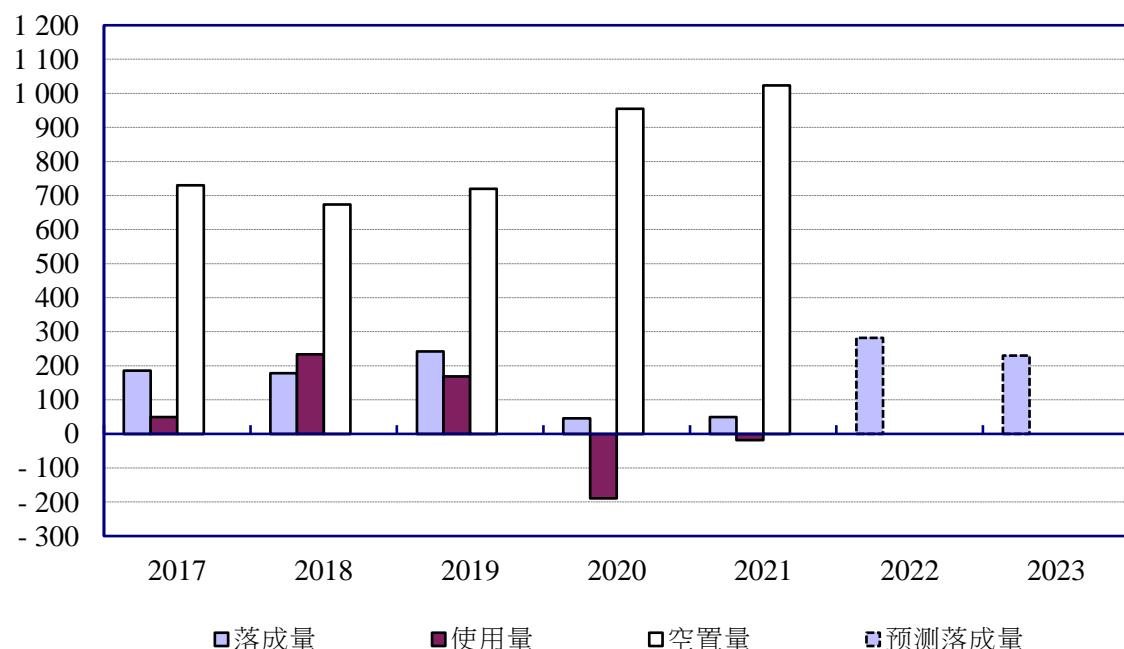
\* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

### 乙级 落成量、使用量及空置量

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	10	1	20	23	21	[67]	[25]
使用量* (千平方米)	- 26	35	- 20	- 57	- 22		
空置量 (千平方米)	286	252	273	340	380		
%☆	10.4	9.0	9.7	11.9	13.1		

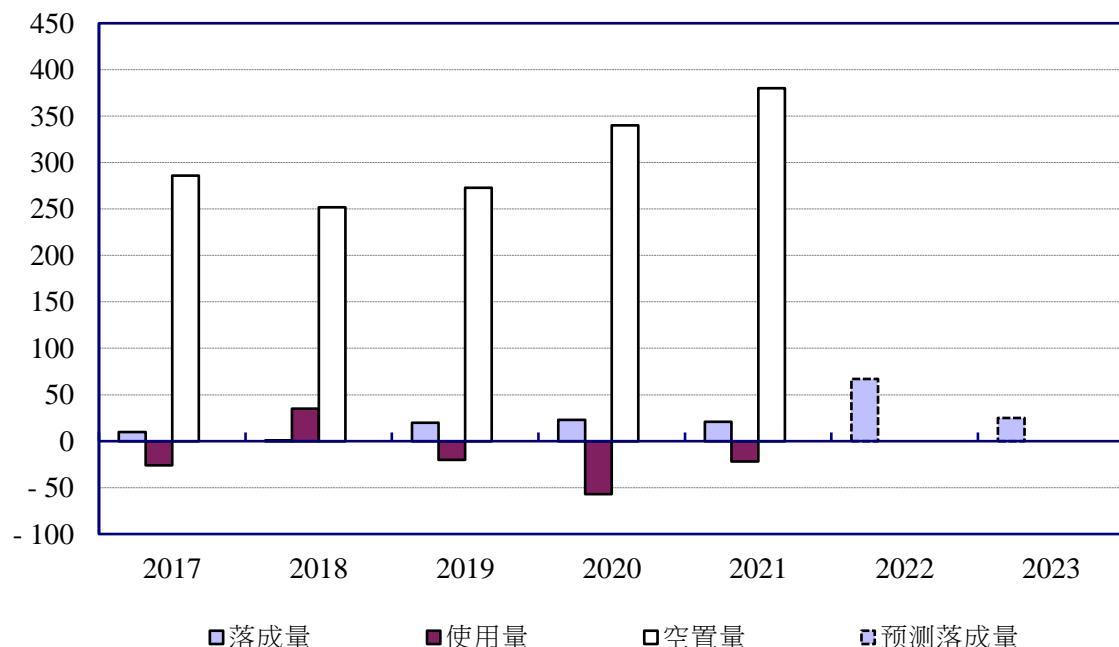
\* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	2	0	5	0	0	[1]	[2]
使用量* (千平方米)	0	-3	-2	-40	0		
空置量 (千平方米)	104	106	111	139	138		
%☆	7.0	7.2	7.5	9.4	9.3		

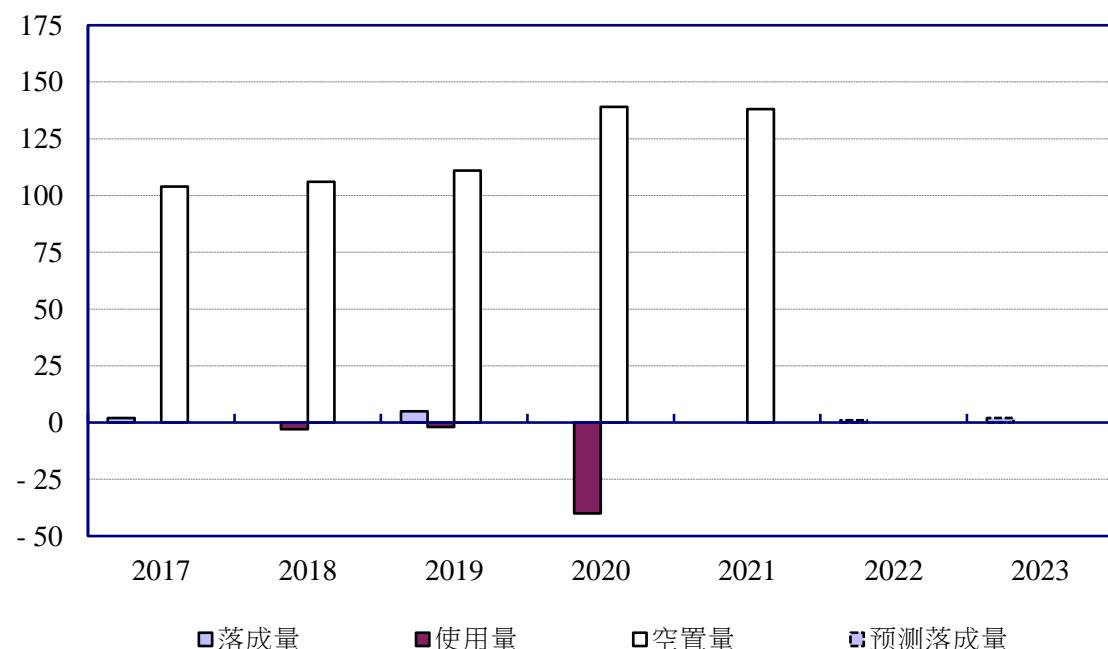
\* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

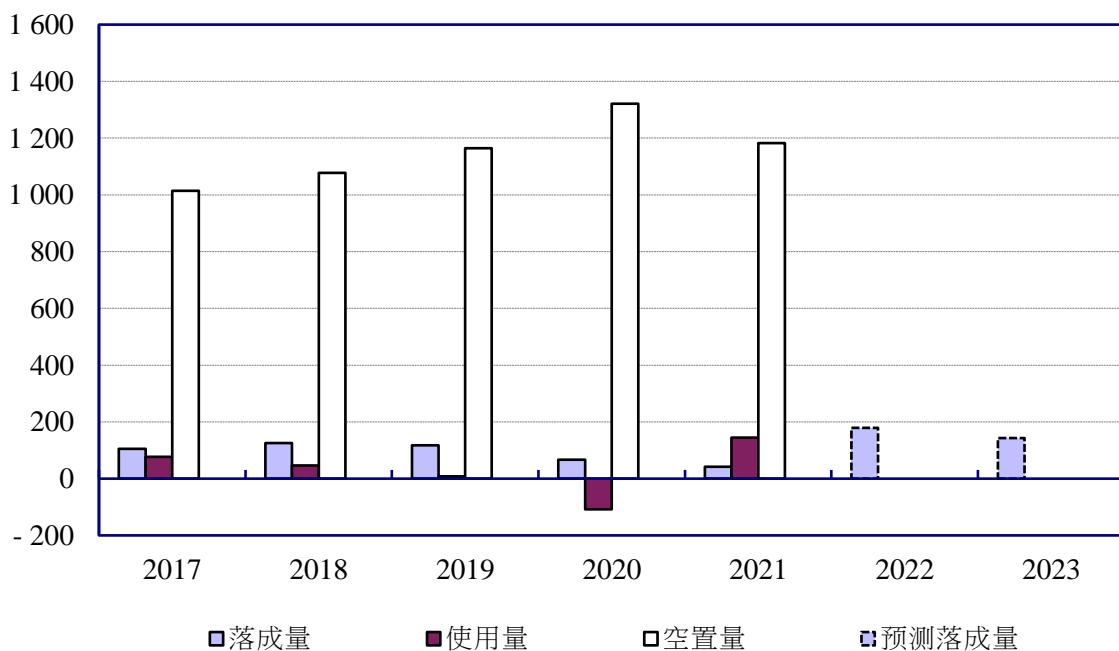
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	105	125	118	67	42	[179]	[143]
使用量* (千平方米)	77	46	8	- 108	145		
空置量 (千平方米)	1 014	1 077	1 164	1 321	1 182		
%☆	9.0	9.4	10.1	11.4	10.2		

\* 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)



## 私人分层工厂大厦

### 落成量、使用量及空置量

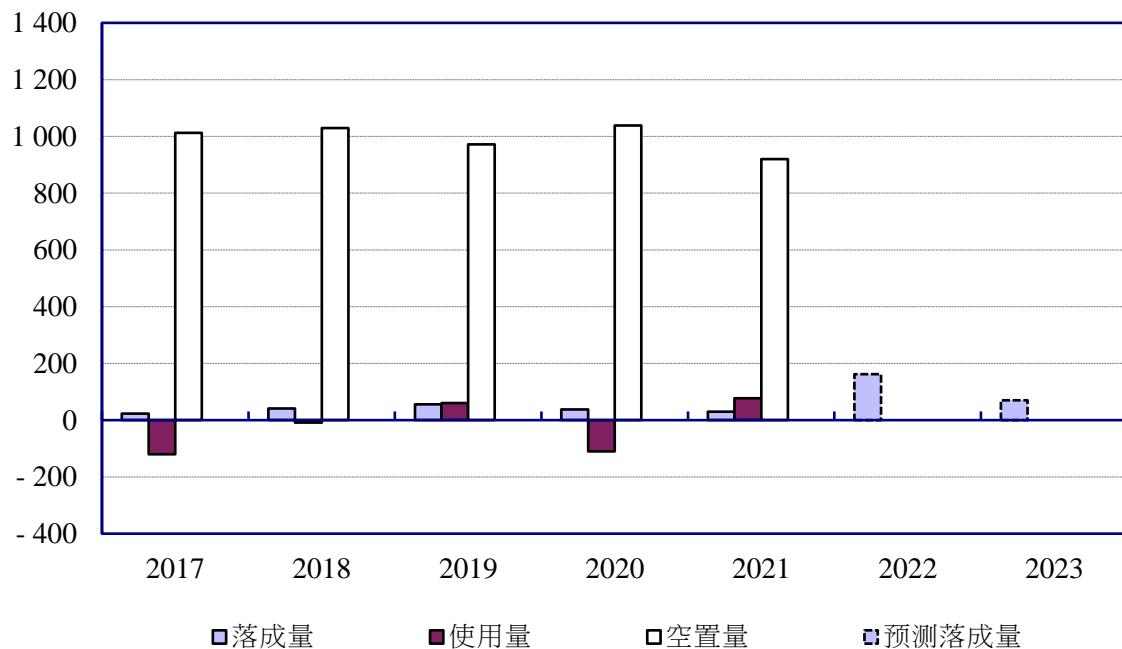
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	23	41	56	38	30	[162]	[70]
使用量* (千平方米)	- 120	- 8	60	- 110	77		
空置量 (千平方米)	1 012	1 029	972	1 038	920		
%☆	6.1	6.3	5.9	6.4	5.7		

\* 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

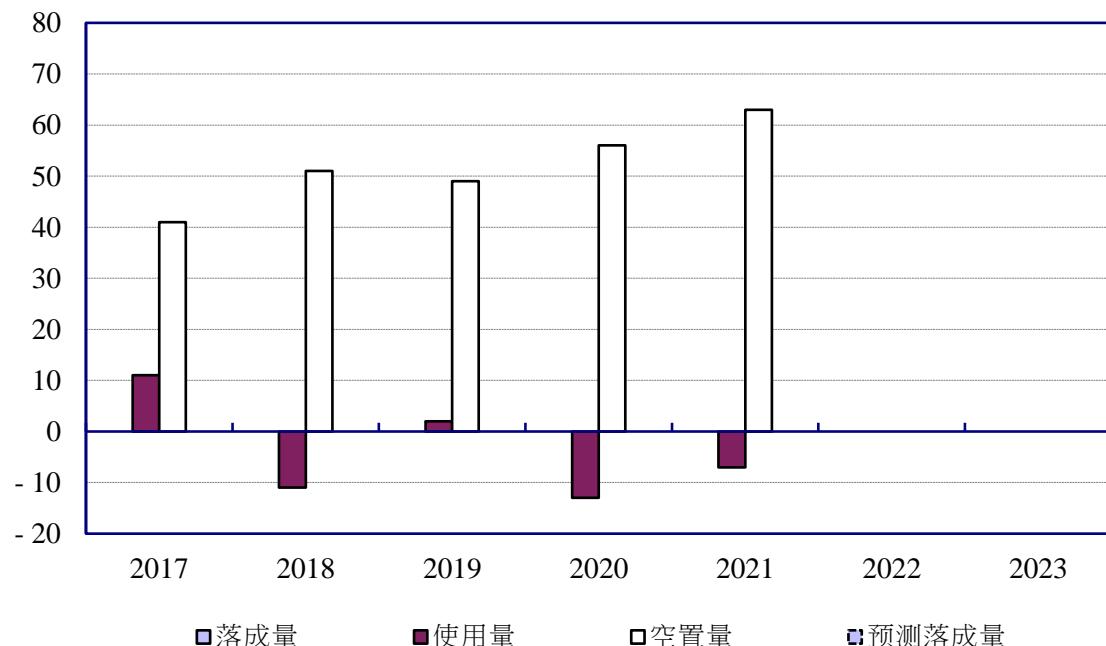
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	11	- 11	2	- 13	- 7		
空置量 (千平方米)	41	51	49	56	63		
%☆	7.4	9.3	9.0	10.2	11.5		

\* 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

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
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	383.2	310.5	380.6
	十二月	382.3	318.2	379.9
2021	一月	384.5	312.9	381.9
	二月	387.3	322.6	384.9
	三月	392.1	326.4	389.6
	四月	393.4	329.5	391.0
	五月	396.6	329.4	393.9
	六月	396.6	330.2	394.0
	七月	400.8	329.0	398.0
	八月	400.2	332.8	397.5
	九月	400.7	336.2	398.1
	十月	398.5	336.9	396.0
	十一月 *	396.3	330.9	393.7
	十二月 *	396.2	325.4	393.4

\* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

- (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	2020	2021			
	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)	383.1	388.0	395.5	400.6	397.0
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	312.6	320.6	329.7	332.7	331.1
整体	<b>380.6</b>	<b>385.5</b>	<b>393.0</b>	<b>397.9</b>	<b>394.4</b>

非住宅楼宇	2020	2021			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼： 甲级	444.8	460.5	462.0	450.5	455.7
乙级	524.1	525.8	550.7	579.4	541.8
丙级	506.8	515.0	515.7	522.6	514.6
整体	<b>490.0</b>	<b>499.5</b>	<b>505.2</b>	<b>506.7</b>	<b>496.2</b>
零售业楼宇：	511.1	526.7	537.8	562.7	545.8
分层工厂大厦：	817.1	852.9	878.5	887.2	898.9

\* 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	2020	2021			
	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)	181.6	179.0	182.3	186.7	186.7
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	143.0	140.7	143.9	144.3	147.5
整体	<b>177.8</b>	<b>175.1</b>	<b>178.4</b>	<b>182.4</b>	<b>182.9</b>

非住宅楼宇	2020	2021			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼： 甲级	237.2	237.3	236.1	237.3	236.2
乙级	230.6	232.7	231.5	233.4	235.4
丙级	218.8	215.2	218.0	224.4	223.0
整体	<b>232.6</b>	<b>232.7</b>	<b>232.0</b>	<b>234.2</b>	<b>233.9</b>
零售业楼宇：	168.8	169.2	170.9	172.5	176.5
分层工厂大厦：	202.5	201.0	207.1	212.4	214.8

\* 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。

## 二零二一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>2021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)	3.6	2.8
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	5.9	3.1
整体	<b>3.6</b>	<b>2.9</b>
写字楼： 甲级	2.5	-0.4
乙级	3.4	2.1
丙级	1.5	1.9
整体	<b>1.3</b>	<b>0.6</b>
零售业楼宇：	6.8	4.6
分层工厂大厦：	10.0	6.1

\* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。