

差餉物業估價署

《香港物業報告 2024》初步統計數字

詞匯釋義

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

2023 年私人住宅的落成量为 13 850 个单位，较 2022 年减少 35%。年内，50%的落成单位位于九龙，44%位于新界，6%位于港岛。按地区计，九龙城为主要供应地区，其次为屯门，这两区落成量合共占整体落成量的 40%。

单位入住量为 15 670 个，较去年高 12%。2023 年年底空置量微跌至总存量的 4.1%，相当于 52 150 个单位。在这些空置单位中，约 5 040 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。

2024 和 2025 年的预测落成量分别为 22 270 和 25 530 个单位，供应量主要集中在九龙和新界。在这两年的新供应中，九龙城分别占总供应量的 26% 和 27%。

在金融状况收紧、外围经济前景不明朗、本地需求疲软和市场气氛审慎的情况下，住宅售价虽然在 2023 年首四个月曾轻微回升，但在 2023 年 12 月仍按年下跌 7.0%，全年交投量亦按年减少 5%。相反，在各项人才入境计划的驱动下，租赁市场表现向好，2023 年 12 月住宅租金录得 6.0%的按年升幅。

私人写字楼

2023 年私人写字楼的落成量显著下跌至 159 000 平方米。甲级写字楼的落成量为 144 000 平方米，其中大部分来自深水埗。乙级写字楼的落成量为 14 000 平方米，主要分布在观塘和湾仔。丙级写字楼仅有 1 000 平方米的少量落成量。

年内，写字楼的整体使用量为 41 000 平方米。当中甲级写字楼使用量为正数 45 000 平方米，而乙级和丙级写字楼使用量则各录得负数 2 000 平方米。年底整体空置率上升至 14.9%，相当于 1 960 000 平方米。甲级、乙级和丙级写字楼的空置率分别为 16.0%、14.9%和 9.0%。所有分区的甲级写字楼空置率均录得双位数字，介乎 10.0%至 17.3%不等。

2024 年的预测落成量为 156 000 平方米，与上年的落成量相若。到 2025 年，预测落成量将下跌至 136 000 平方米。在 2024 和 2025 年，中西区将成为新落成甲级写字楼的主要供应地区，落成量分别占预计总供应量 146 000 平方米和 127 000 平方米的 43%和 40%。2024 和 2025 年乙级写字楼的落成量将均为 9 000 平方米，而这两年丙级写字楼将仅有少量落成量。

虽然本地经济有明显增长，但利率相对偏高和地缘政治紧张局势加剧，导致 2023 年写字楼市场需求疲弱、气氛偏软。以 2022 年第四季与 2023 年第四季相比，写字楼售价下跌 7.8%，当中甲级、乙级和丙级写字楼售价分别录得 2.0%、11.5%和 7.9%的跌幅。同期，业主提供灵活的租赁安排抑制写字楼租金，租金录得 0.7%的轻微跌幅。甲级写字楼租金微跌 1.7%，乙级和丙级写字楼租金则分别微升 0.7%和 0.6%。

私人商业楼宇

2023 年私人商业楼宇的落成量从 2022 年减少至 91 000 平方米，其中大部分由九龙供应，占 62%。年内录得正数 87 000 平方米的使用量，而年底空置率为 10.3%，相当于 1 217 000 平方米。

预计 2024 年的落成量将减少至 78 000 平方米，当中湾仔为主要供应区，占预计供应量的 36%。到 2025 年，落成量将上升至 89 000 平方米，其中九龙城的供应最多，占总供应量的 33%。

由于预期疫情过后访港旅游业强劲复苏及消费意欲改善，以 2022 年第四季与 2023 年第四季相比，零售业楼宇的租金上升 3.7%。然而，由于利率相对偏高，以及本地居民和旅客的消费模式有所转变，2023 年买卖市场仍然低迷。以 2022 年第四季与 2023 年第四季相比，零售业楼宇的售价下跌 6.8%，而交投量则于 2023 年进一步下跌 20%。

私人分层工厂大厦

2023 年私人分层工厂大厦的落成量减半至 57 000 平方米，而西贡和葵青合共占总供应量的 88%。使用量转为负数 46 000 平方米。年底空置率微升至 5.7%，相当于 931 000 平方米。

预计 2024 和 2025 年的落成量将分别维持在 55 000 平方米和 52 000 平方米的稳定水平。

2023 年分层工厂大厦的买卖市场表现欠佳。以 2022 年第四季与 2023 年第四季相比，分层工厂大厦的售价下跌 5.1%，而年内交投量则下跌 7%。相反，以 2022 年第四季与 2023 年第四季相比，租金录得 3.5% 的温和升幅。

私人工贸大厦

2023 年并无私人工贸大厦落成。使用量转为负数 1 900 平方米，空置率则上升至 11.9%，即 62 000 平方米。

预料这类物业在 2024 和 2025 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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量#	13 640	20 890	14 390	21 170	13 850	[22 270]	[25 530]
入住量*	19 280	12 550	14 110	14 010	15 670		
空置量	44 890	52 370	50 160	54 970	52 150		
%☆	3.7	4.3	4.1	4.4	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。

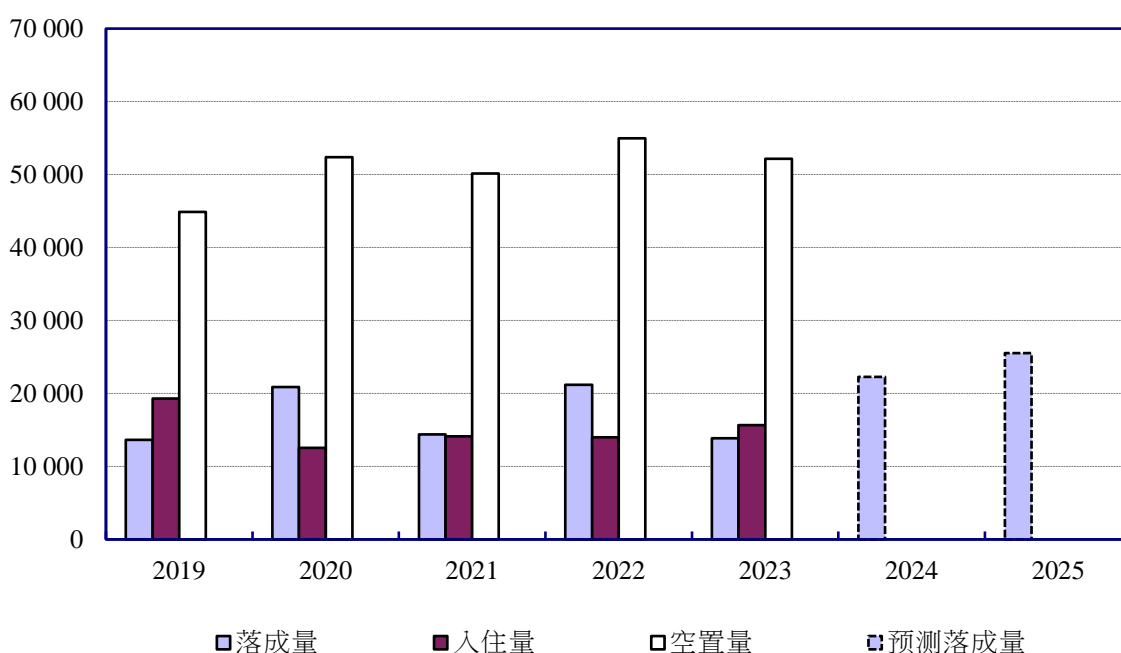
2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。2025 年起的预测落成量包括港人首次置业（首置）项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量#	12 300	19 750	14 020	19 600	13 530	[20 920]	[24 390]
入住量*	16 750	10 790	14 100	13 100	17 510		
空置量	37 090	45 260	42 860	47 080	42 280		
%☆	3.3	4.0	3.8	4.1	3.6		

数字不包括村屋。

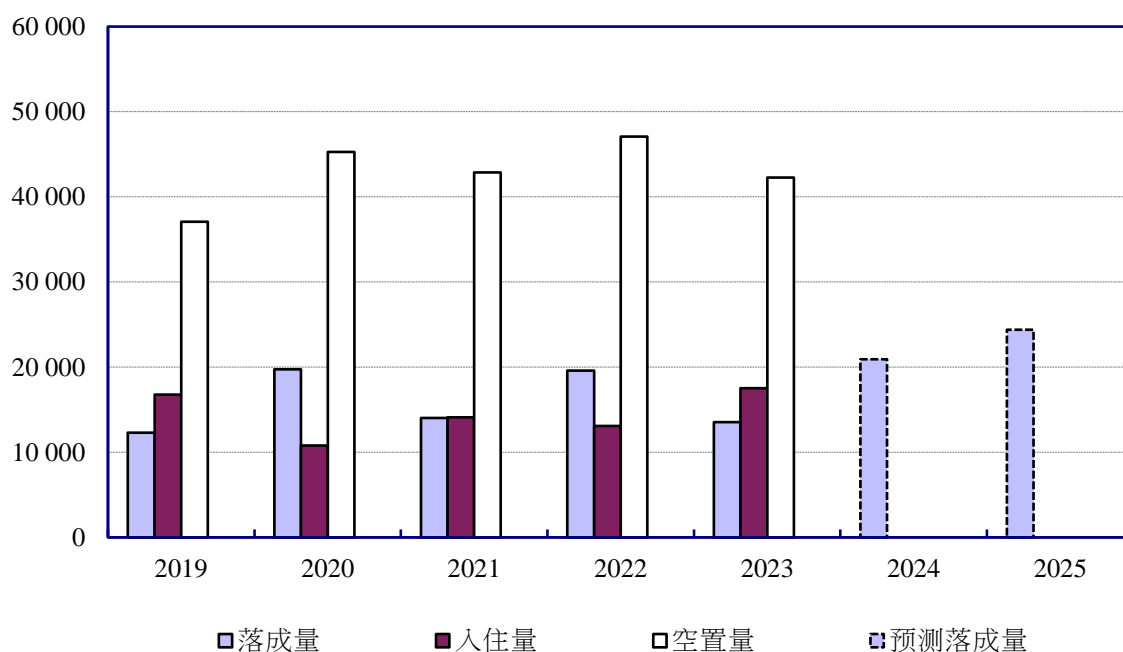
2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。2025 年起的预测落成量包括港人首次置业（首置）项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量#	1 340	1 140	370	1 570	320	[1 350]	[1 140]
入住量*	2 530	1 760	10	910	- 1 840		
空置量	7 800	7 110	7 300	7 890	9 870		
%☆	8.1	7.3	7.5	8.0	10.0		

数字不包括村屋。

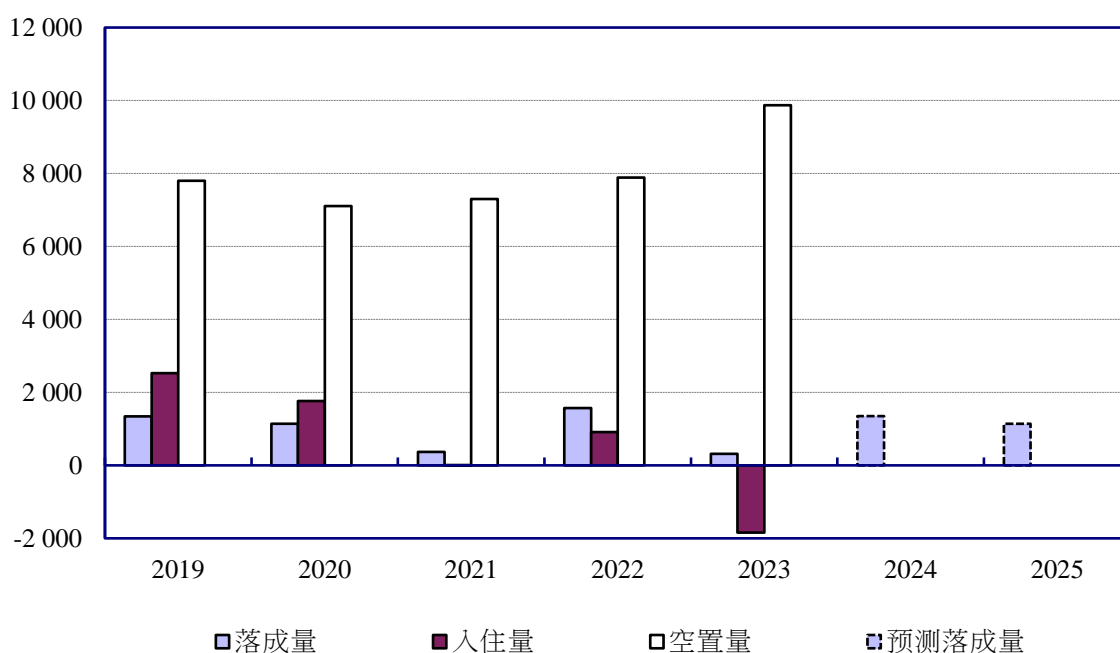
2025 年起的预测落成量包括港人首次置业 (首置) 项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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)。负数显示年内入住单位数目出现减少的情况。

☆ 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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量 (千平方米)	267	69	70	351	159	[156]	[136]
使用量* (千平方米)	147	- 286	- 40	19	41		
空置量 (千平方米)	1 104	1 434	1 541	1 860	1 960		
%☆	9.0	11.5	12.3	14.4	14.9		

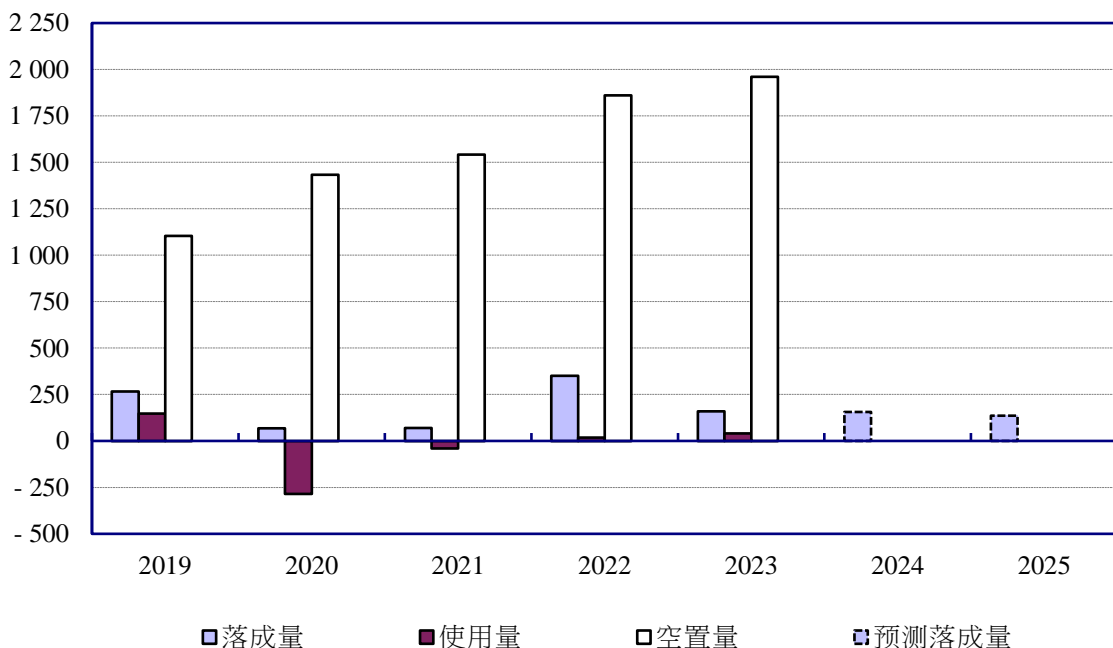
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

甲级 落成量、使用量及空置量

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量 (千平方米)	242	46	49	299	144	[146]	[127]
使用量* (千平方米)	169	- 189	- 18	42	45		
空置量 (千平方米)	720	955	1 023	1 280	1 377		
%☆	9.0	11.8	12.5	15.1	16.0		

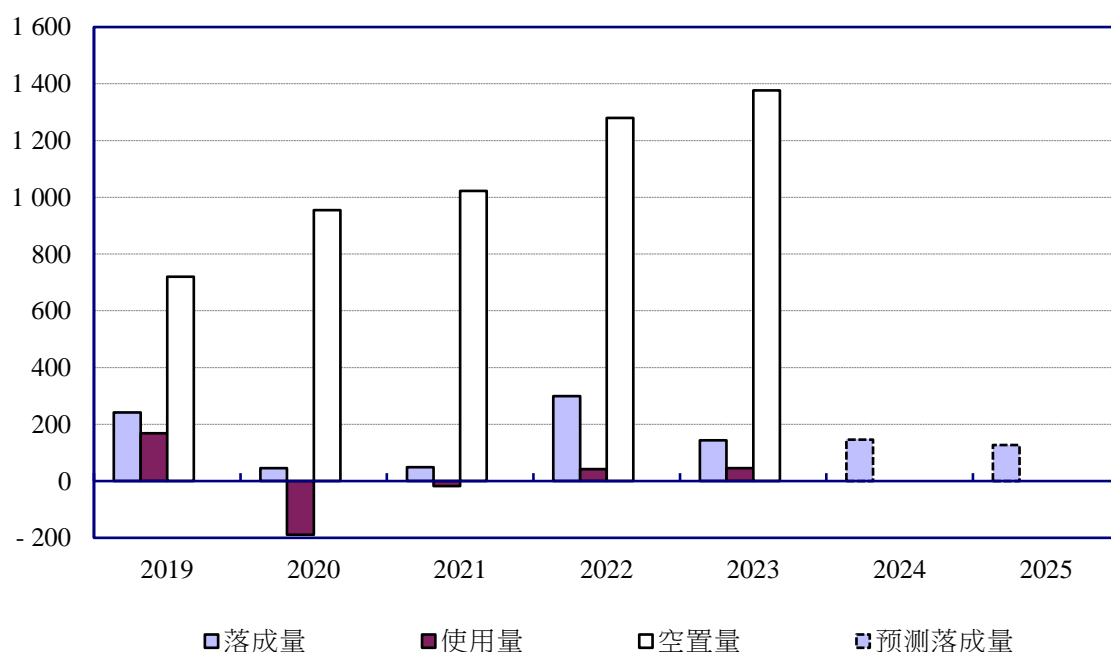
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量 (千平方米)	20	23	21	50	14	[9]	[9]
使用量* (千平方米)	-20	-57	-22	-32	-2		
空置量 (千平方米)	273	340	380	450	450		
%☆	9.7	11.9	13.1	15.1	14.9		

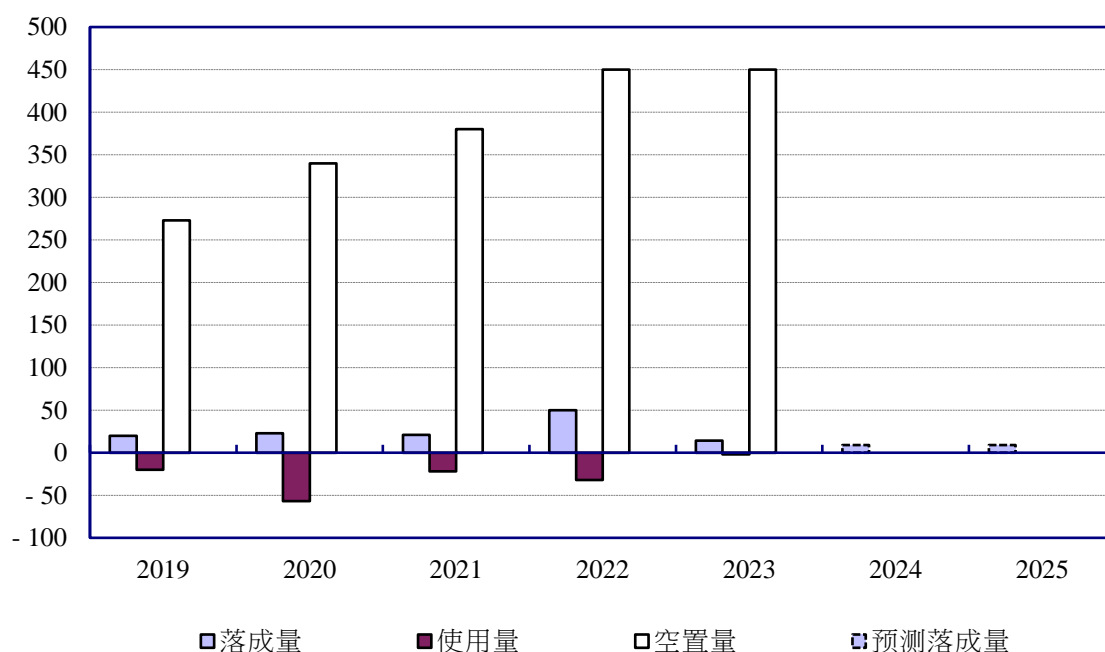
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量 (千平方米)	5	0	0	2	1	[1]	[0]
使用量* (千平方米)	-2	-40	0	9	-2		
空置量 (千平方米)	111	139	138	130	133		
%☆	7.5	9.4	9.3	8.8	9.0		

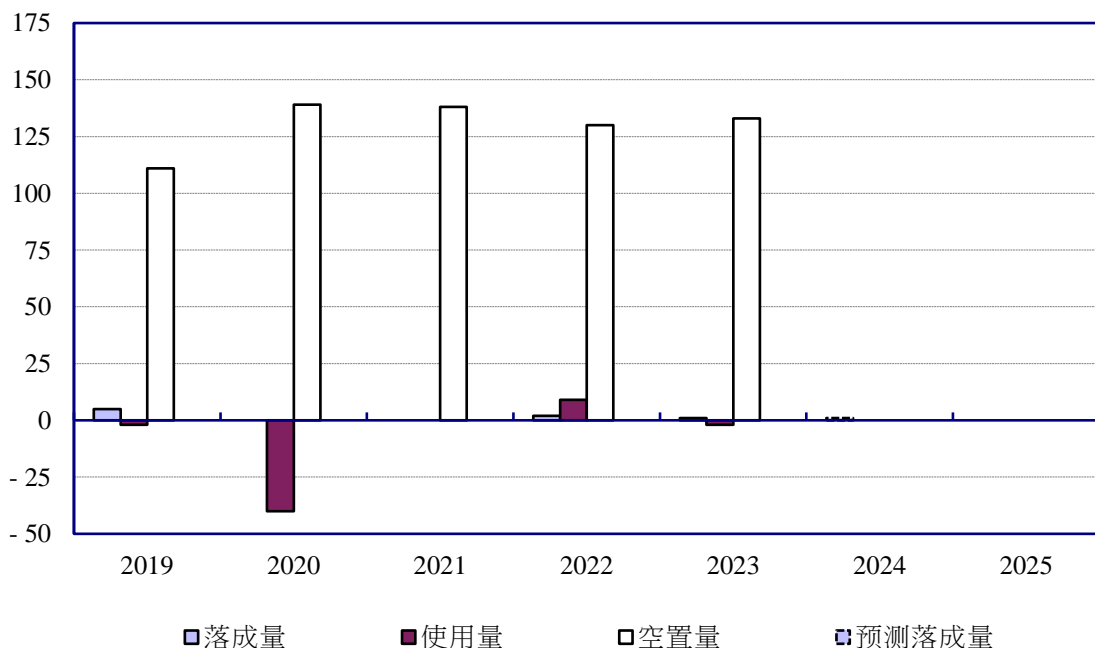
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

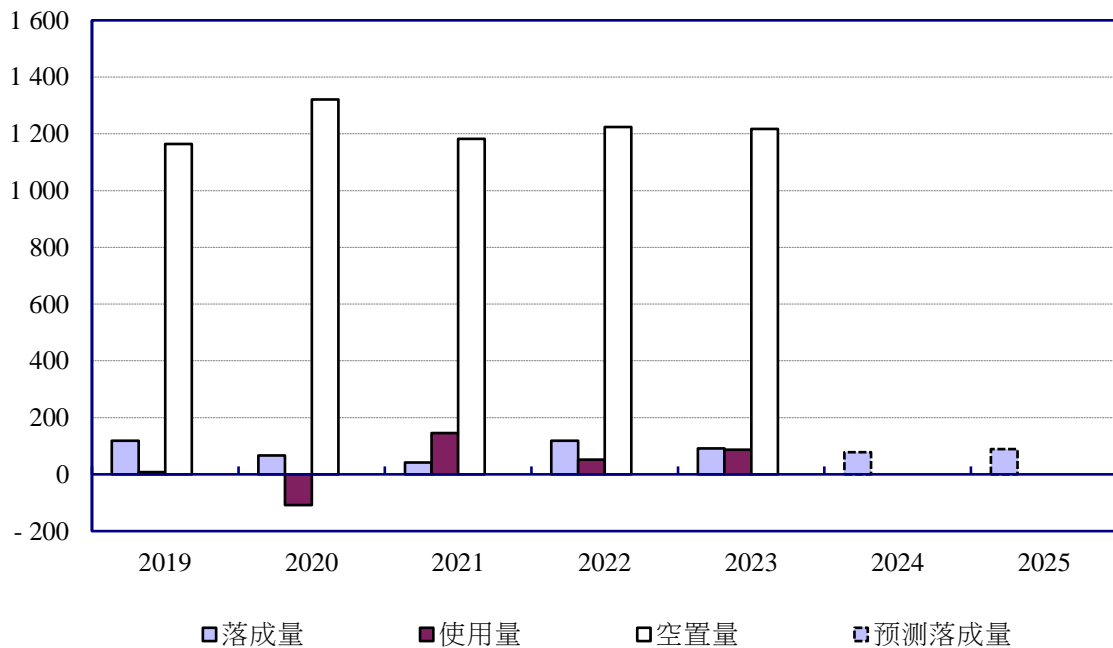
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量 (千平方米)	118	67	42	118	91	[78]	[89]
使用量* (千平方米)	8	- 108	145	52	87		
空置量 (千平方米)	1 164	1 321	1 182	1 224	1 217		
%☆	10.1	11.4	10.2	10.5	10.3		

* 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

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

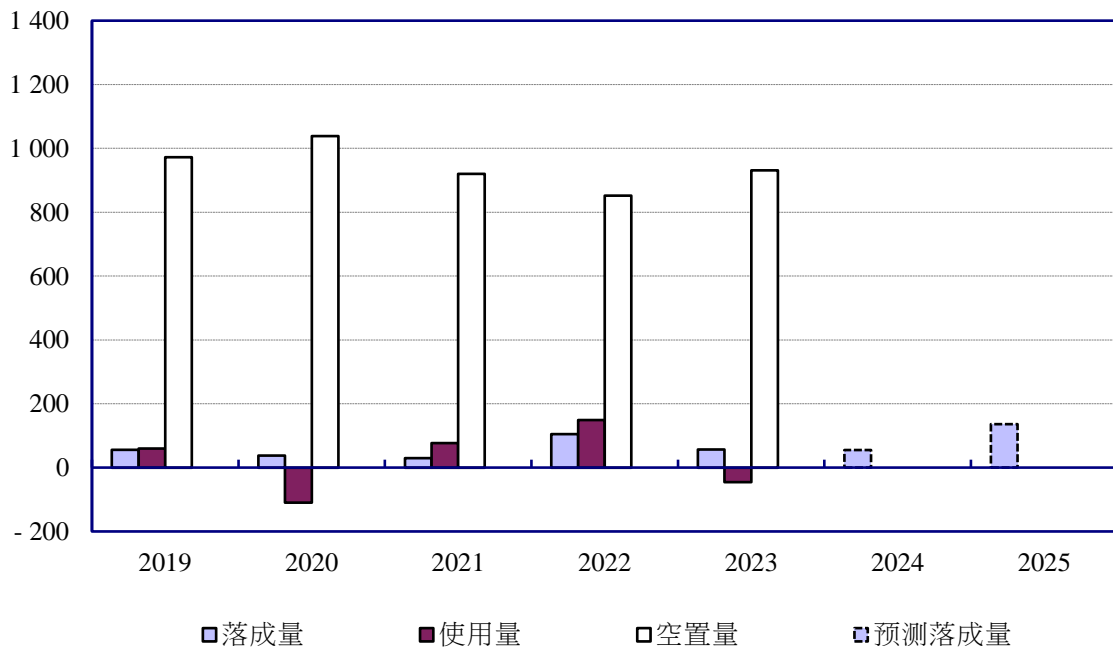
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量 (千平方米)	56	38	30	105	57	[55]	[52]
使用量* (千平方米)	60	- 110	77	149	- 46		
空置量 (千平方米)	972	1 038	920	852	931		
%☆	5.9	6.4	5.7	5.3	5.7		

* 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

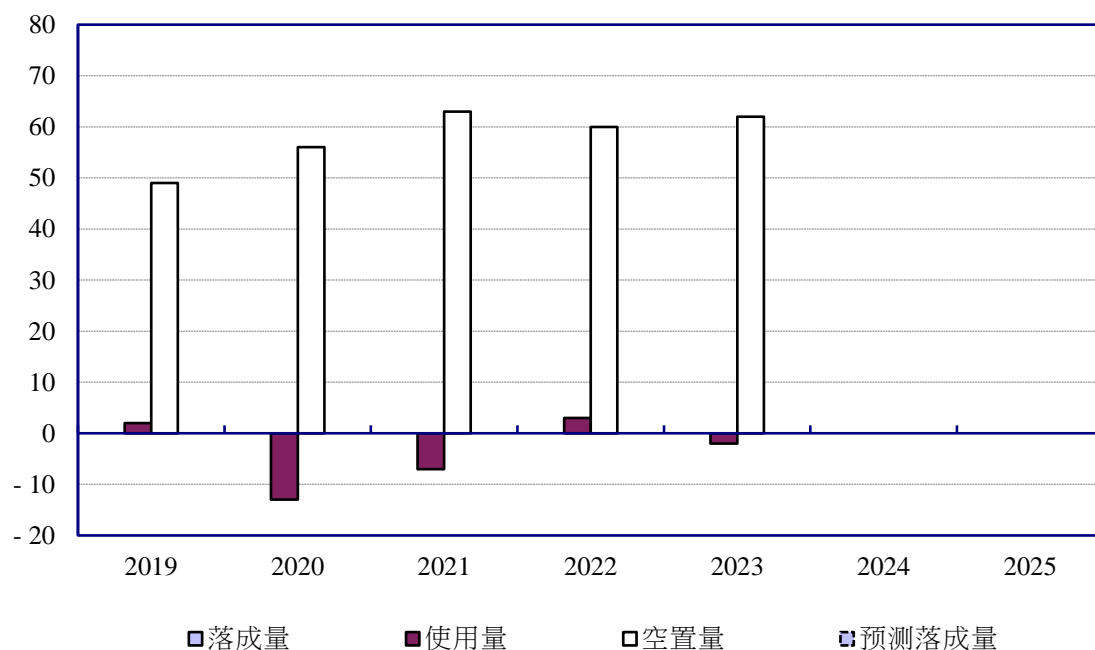
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	2	-13	-7	3	-2		
空置量 (千平方米)	49	56	63	60	62		
%☆	9.0	10.2	11.5	11.3	11.9		

* 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

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
2022	一月	393.8	321.6	390.8
	二月	386.6	314.4	383.6
	三月	384.6	308.0	381.4
	四月	388.0	314.1	385.0
	五月	388.2	319.7	385.5
	六月	384.6	314.7	381.8
	七月	379.0	315.1	376.5
	八月	370.6	310.8	368.2
	九月	362.4	310.4	360.3
	十月	351.9	308.2	350.2
	十一月	339.6	303.5	338.2
	十二月	335.9	301.4	334.7
2023	一月	339.6	303.3	338.3
	二月	348.3	305.7	346.8
	三月	353.7	309.8	352.3
	四月	355.7	314.3	354.2
	五月	351.9	308.7	350.4
	六月	349.0	304.4	347.3
	七月	345.5	302.9	344.0
	八月	338.4	297.1	337.0
	九月	330.5	292.1	329.1
	十月	323.3	286.7	322.0
	十一月*	317.2	282.1	315.9
	十二月*	312.7	279.2	311.3

* 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	2022	2023			
	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)	342.5	347.2	352.2	338.1	317.7
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	304.4	306.3	309.1	297.4	282.7
整体	341.0	345.8	350.6	336.7	316.4

非住宅楼宇	2022	2023			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	(434.8)	443.9	438.6	(430.8)@	(426.1)@
乙级	(512.8)	496.7	513.6	477.4	(453.6)
丙级	479.7	478.0	480.3	465.6	441.8
整体	479.1	473.9	474.4	462.8@	441.8@
零售业楼宇：	505.9	488.0	499.0	493.3	471.4
分层工厂大厦：	849.6	860.1	861.7	842.2	806.2

* 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。

@ 2023 年第三季的售价指数不包括 2023 年 8 月 及 9 月；

2023 年第四季的售价指数不包括 2023 年 10 月 及 12 月。

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，买卖日期以买卖合同所载日期为准。

租金指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2022	2023			
	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)	179.7	178.0	182.9	187.5	189.2
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	141.4	140.2	144.4	145.7	146.3
整体	176.6	175.0	179.8	184.0	185.6

非住宅楼宇	2022	2023			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	230.4	228.4	227.9	227.2	226.4
乙级	229.5	228.5	231.1	233.5	231.0
丙级	219.4	218.0	220.7	224.7	220.7
整体	228.5	226.8	227.7	228.6	226.8
零售业楼宇：	166.9	167.5	170.4	172.8	173.1
分层工厂大厦：	213.9	214.5	218.0	221.3	221.3

* 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。

二零二三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>2023年第四季*</u> <u>2022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)	-7.2	5.3
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	-7.1	3.5
整体	-7.2	5.1
写字楼： 甲级	-2.0	-1.7
乙级	-11.5	0.7
丙级	-7.9	0.6
整体	-7.8	-0.7
零售业楼宇：	-6.8	3.7
分层工厂大厦：	-5.1	3.5

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。