

差饷物业估价署

《香港物业报告 2025》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

2024 年私人住宅的落成量急增至 24 260 个单位，较 2023 年上升 75%。年内，48%的落成量位于新界，45%位于九龙和 7%位于港岛。按地区计，九龙城为主要供应地区，其次是元朗和屯门，合共占整体落成量的 66%。

单位入住量为 17 310 个，较去年高 10%。2024 年年底空置量占总存量的 4.5%，相当于 57 900 个单位。在这些空置单位中，约 14 260 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。

2025 和 2026 年的预测落成量分别为 20 860 和 20 100 个单位。在 2025 年，46%的落成量将来自九龙，当中单是九龙城便占预计总落成量的 26%。在 2026 年，新界将为主要供应区域，占总落成量的 69%，其中西贡将提供 27%，另外 16%将来自大埔。

所有需求管理措施在 2024 年第一季撤销，为住宅销售市场注入短暂动力。然而，在外围经济前景不明朗和资金流动性收紧的情况下，市场气氛审慎，住宅售价及后重拾跌势。不过，由于连续多次减息，加上按揭成数上限和供款与入息比率上限有所调整，销售市场在最后一季回稳。住宅售价最终连续三年录得跌幅，在 2024 年 12 月按年下跌 7.2%，但 2024 年交投量却较前一年上升 23%，主要原因是发展商在买家压抑多时的需求下采取了具竞争力的定价策略，以刺激一手巿场买卖宗数。不过，受惠于政府各项人才入境计划引入不少人才来港，加上「转买为租」的趋势，租赁市场的表现胜过销售巿场，2024 年 12 月住宅租金录得 3.3% 的按年升幅。

私人写字楼

2024 年私人写字楼的落成量轻微下跌至 147 000 平方米，而绝大部分来自甲级写字楼，落成量达 146 000 平方米；当中，62 000 平方米来自中西区。2024 年并无乙级写字楼落成，而丙级写字楼仅有约 1 000 平方米的些微落成量。

年内，写字楼的整体使用量录得负数 59 000 平方米。当中甲级、乙级和丙级写字楼分别占 4 000 平方米、26 000 平方米和 29 000 平方米。年底整体空置率上升至 16.3%，相当于 2 166 000 平方米。甲级、乙级和丙级写字楼的空置率分别为 17.4%、15.6% 和 11.0%，而所有分区的甲级写字楼空置率介乎 11.5% 至 17.7% 不等。

2025 年的预测落成量将大幅增加至 309 000 平方米，但到 2026 年将下跌至 116 000 平方米。在 2025 年，油尖旺将成为新落成甲级写字楼的主要供应地区，占预计总落成量 289 000 平方米的 62%。在 2026 年，湾仔和中西区将合共提供甲级写字楼的全部落成量，相当于 102 000 平方米。2025 和 2026 年乙级写字楼的落成量将分别为 20 000 平方米和 14 000 平方米。丙级写字楼于 2025 年将仅有少量落成，而 2026 年将不会有落成量。

外围环境不明朗、地缘政治紧张局势加剧和工作模式的转变而导致本港写字楼需求疲弱，加上过去数年写字楼已有大量供应，市场因而持续受压。以 2023 年第四季与 2024 年第四季相比，写字楼售价下跌 22.6%，当中甲级、乙级和丙级写字楼售价分别下跌 24.5%、19.5% 和 19.7%，而 2024 年年内交投量亦缩减 7%。同期，写字楼租金下跌 5.0%，当中甲级、乙级和丙级写字楼租金分别录得 4.8%、5.2% 和 5.3% 的跌幅。

私人商业楼宇

2024 年私人商业楼宇的落成量较 2023 年少，减至 69 000 平方米，其中绝大部分由九龙和港岛供应，共占 90%。年内录得负数 124 000 平方米的使用量，而年底空置率为 11.8%，相当于 1 400 000 平方米。

预计 2025 年的落成量将回升至 109 000 平方米，当中油尖旺为主要供应区，占预计落成量的 54%。到 2026 年，落成量将下跌至 62 000 平方米，其中湾仔提供总落成量的 27%。

尽管访港旅游业复苏和消费意欲改善，但由于市民和旅客的消费模式在过去一年有所转变，零售业楼宇市场表现欠佳。以 2023 年第四季与 2024 年第四季相比，零售业楼宇的售价录得 18.2% 的跌幅，而同期租金亦下跌 6.5%。

私人分层工厂大厦

2024 年私人分层工厂大厦的落成量锐减至 23 000 平方米，全部来自深水埗。使用量仍为负数，达 212 000 平方米。年底空置率进一步上升至 7.0%，相当于 1 130 000 平方米。

预计 2025 和 2026 年的落成量将分别增至 50 000 平方米和 77 000 平方米。

2024 年分层工厂大厦的买卖市场气氛低迷。以 2023 年第四季与 2024 年第四季相比，售价下跌 16.2%，而年内交投量亦缩减 13%。2024 年第四季的租金较 2023 年第四季虽下跌，但仅录得 2.8% 的轻微跌幅。

私人工贸大厦

2024 年并无私人工贸大厦落成。使用量转为正数 3 000 平方米，空置率维持在 11.9%，相当于 59 000 平方米。

预料这类物业在 2025 和 2026 年均不会有新落成量。

私人住宅

所有单位
落成量、入住量及空置量

单位数目

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 [#]	20 890	14 390	21 170	13 850	24 260	[20 860]	[20 100]
入住量*	12 550	14 110	14 010	15 670	17 310		
空置量	52 370	50 160	54 970	52 150	57 900		
% [☆]	4.3	4.1	4.4	4.1	4.5		

「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。

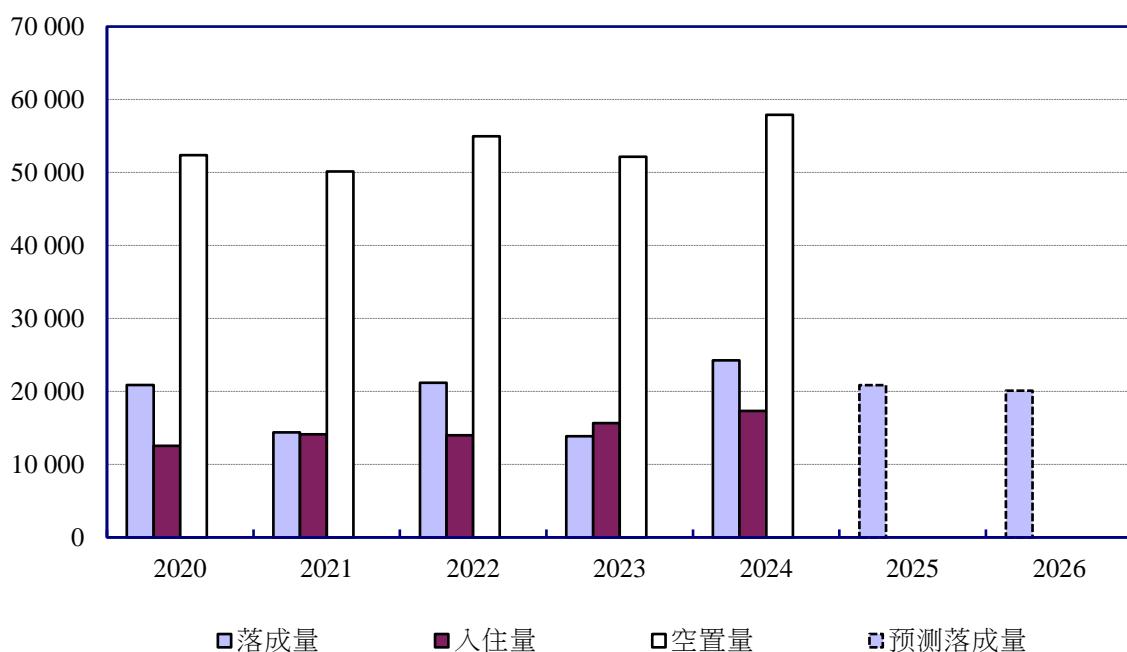
2025 年起的预测落成量包括港人首次置业（首置）项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 [#]	19 750	14 020	19 600	13 530	22 780	[20 010]	[19 630]
入住量*	10 790	14 100	13 100	17 510	13 950		
空置量	45 260	42 860	47 080	42 280	49 940		
% [☆]	4.0	3.8	4.1	3.6	4.2		

数字不包括村屋。

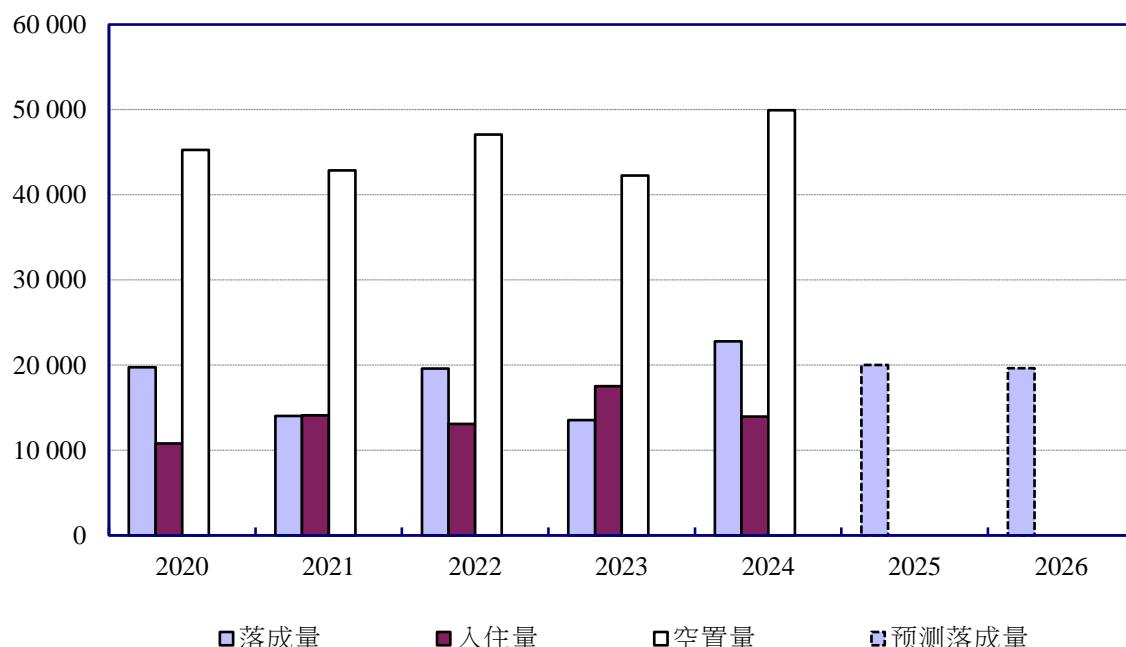
2025 年起的预测落成量包括港人首次置业（首置）项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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）。

☆ 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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 [#]	1 140	370	1 570	320	1 480	[850]	[470]
入住量*	1 760	10	910	- 1 840	3 350		
空置量	7 110	7 300	7 890	9 870	7 960		
% [☆]	7.3	7.5	8.0	10.0	8.0		

数字不包括村屋。

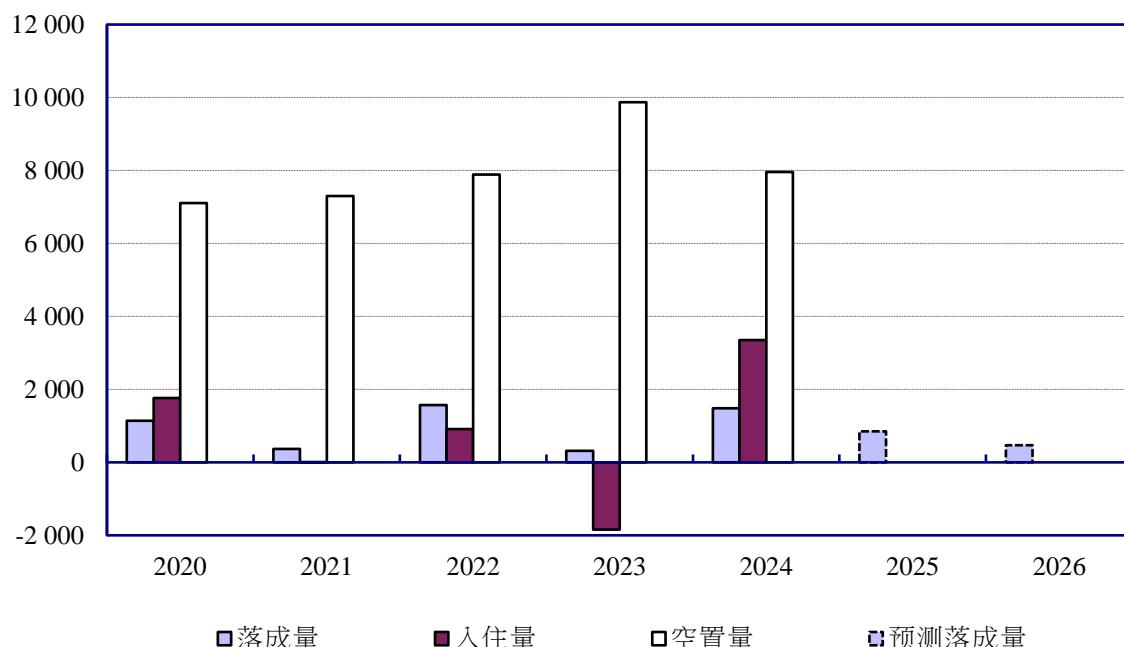
2025 年起的预测落成量包括港人首次置业 (首置) 项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	69	70	351	159	147	[309]	[116]
使用量* (千平方米)	- 286	- 40	19	41	- 59		
空置量 (千平方米)	1 434	1 541	1 860	1 960	2 166		
%☆	11.5	12.3	14.4	14.9	16.3		

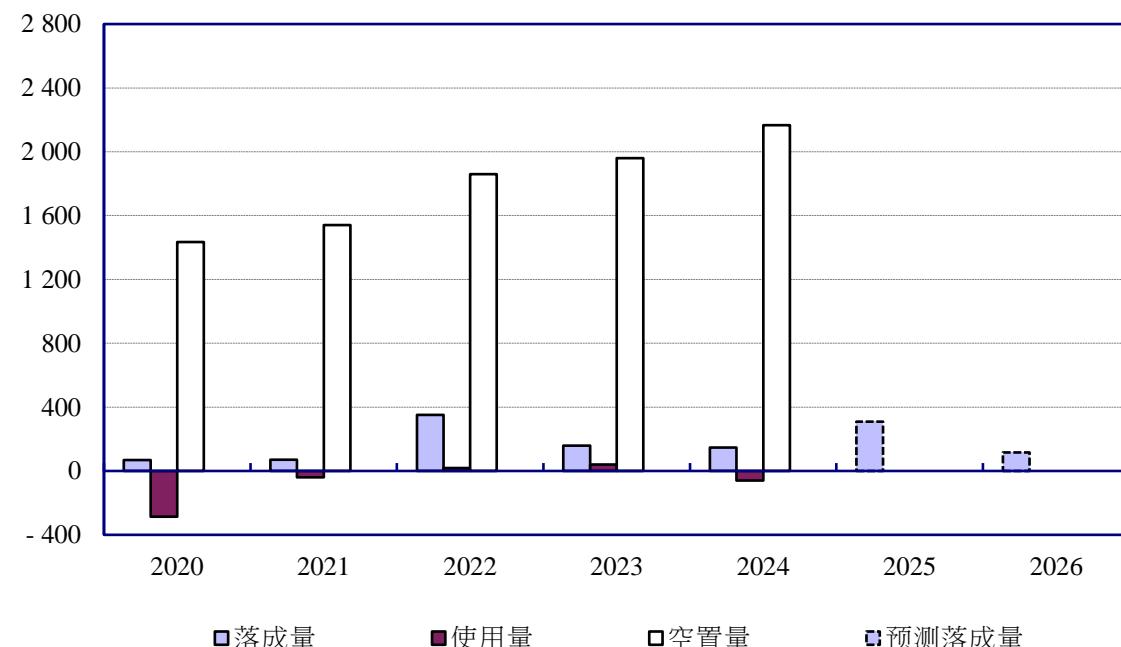
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	46	49	299	144	146	[289]	[102]
使用量* (千平方米)	- 189	- 18	42	45	- 4		
空置量 (千平方米)	955	1 023	1 280	1 377	1 528		
%☆	11.8	12.5	15.1	16.0	17.4		

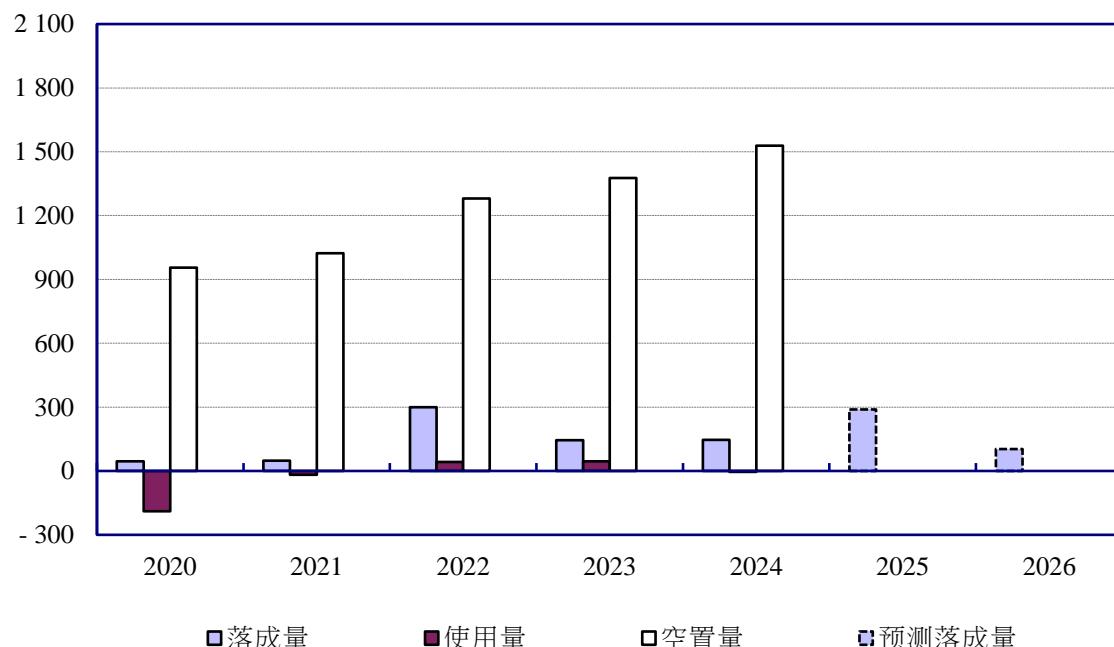
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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)



私人写字楼

乙级 落成量、使用量及空置量

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	23	21	50	14	0	[20]	[14]
使用量* (千平方米)	- 57	- 22	- 32	- 2	- 26		
空置量 (千平方米)	340	380	450	450	475		
%☆	11.9	13.1	15.1	14.9	15.6		

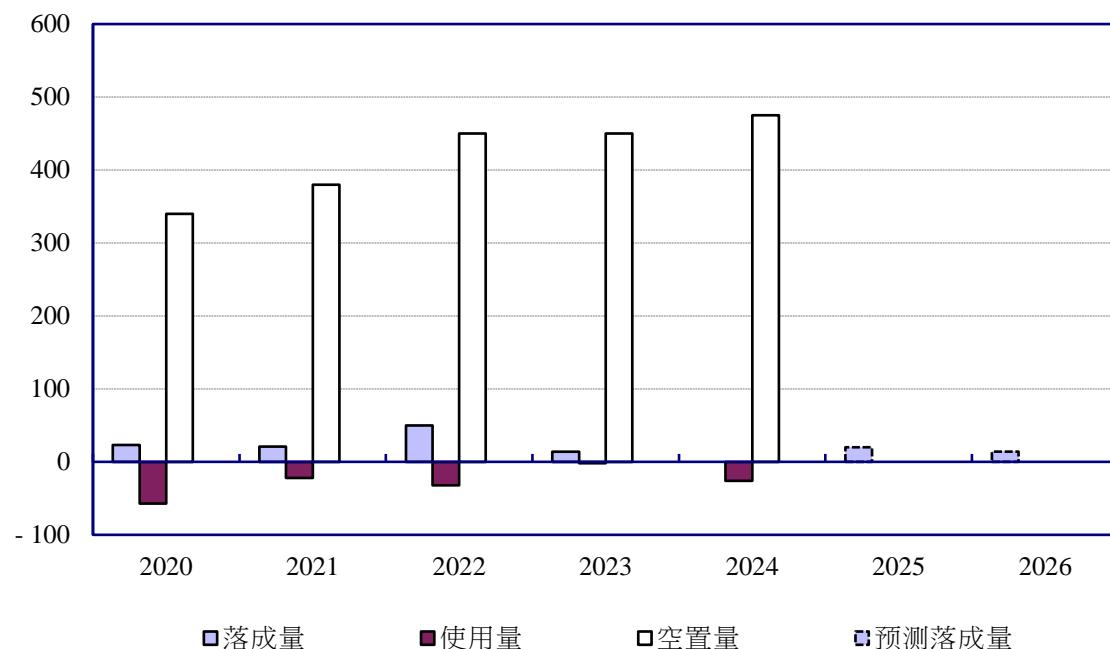
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	0	0	2	1	1	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 40	0	9	- 2	- 29		
空置量 (千平方米)	139	138	130	133	163		
%☆	9.4	9.3	8.8	9.0	11.0		

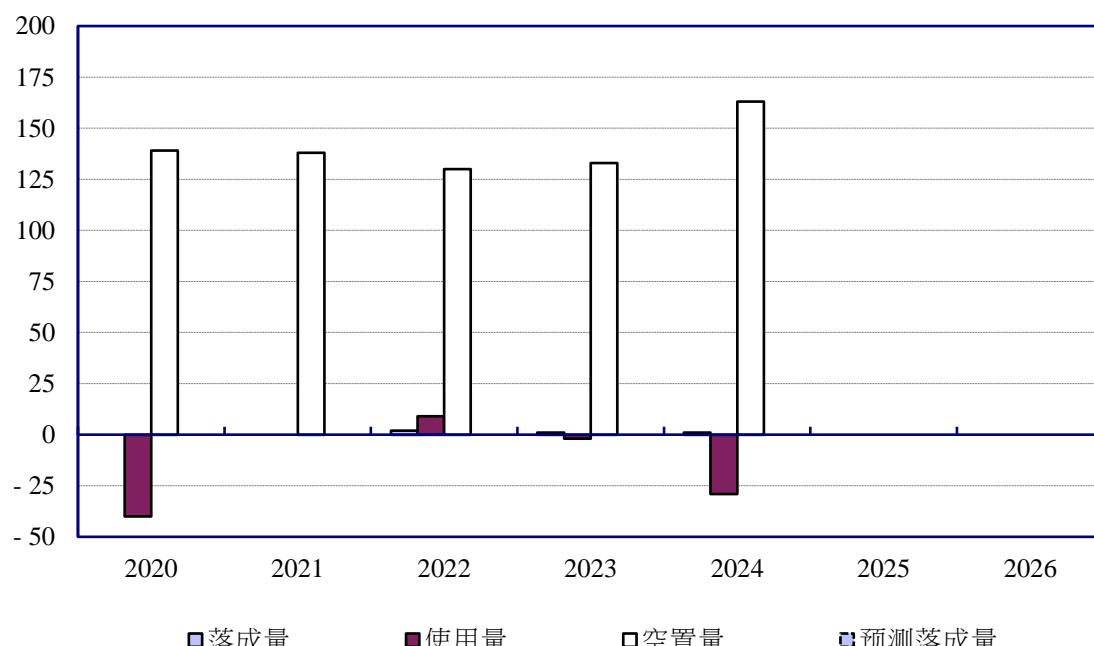
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

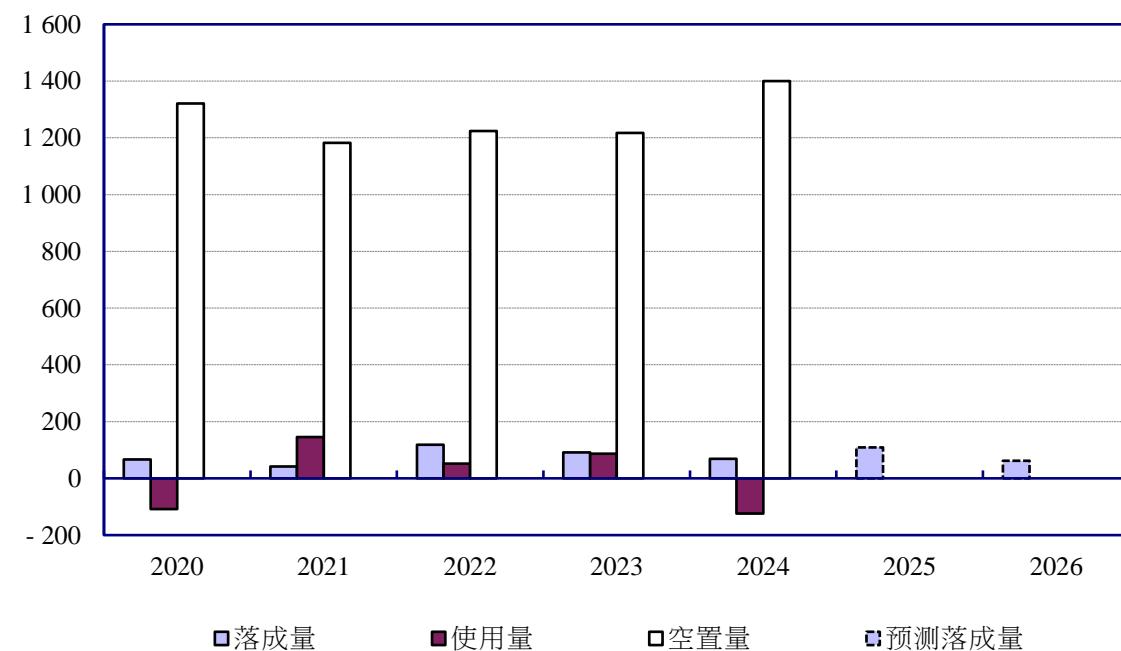
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	67	42	118	91	69	[109]	[62]
使用量* (千平方米)	- 108	145	52	87	- 124		
空置量 (千平方米)	1 321	1 182	1 224	1 217	1 400		
%☆	11.4	10.2	10.5	10.3	11.8		

* 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

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

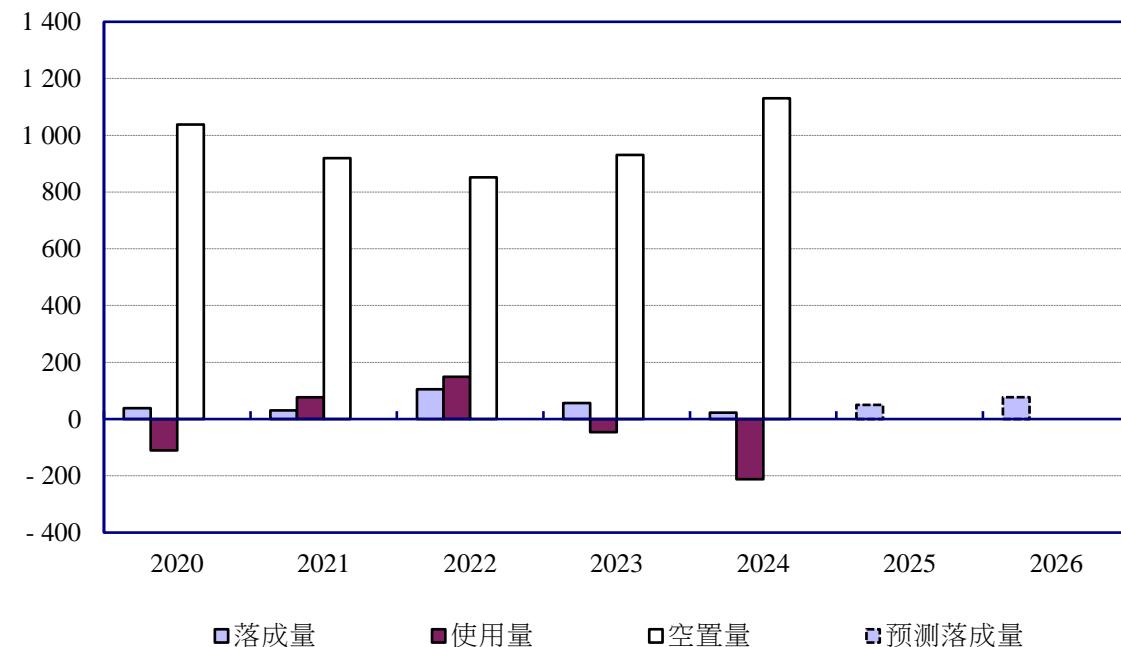
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	38	30	105	57	23	[50]	[77]
使用量* (千平方米)	- 110	77	149	- 46	- 212		
空置量 (千平方米)	1 038	920	852	931	1 130		
%☆	6.4	5.7	5.3	5.7	7.0		

* 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

楼面面积 (千平方米)



私人工贸大厦

落成量、使用量及空置量

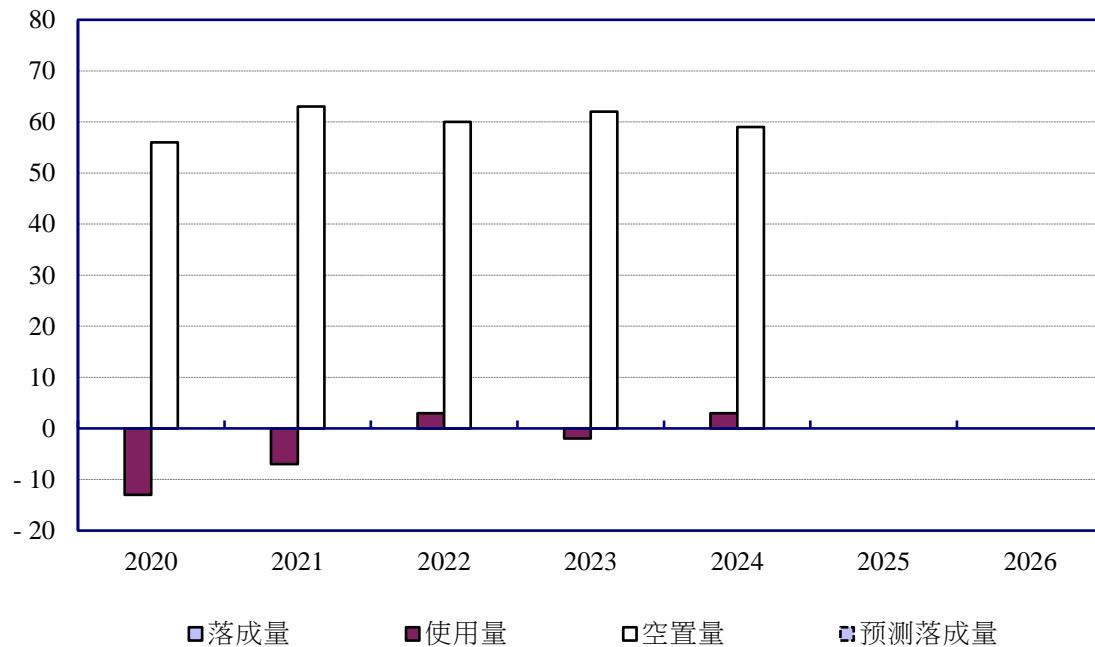
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 13	- 7	3	- 2	3		
空置量 (千平方米)	56	63	60	62	59		
%☆	10.2	11.5	11.3	11.9	11.9		

* 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
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	316.9	282.1	315.6
	十二月	312.6	280.5	311.3
2024	一月	308.6	278.0	307.3
	二月	303.7	274.2	302.4
	三月	309.4	278.8	308.1
	四月	311.0	282.2	309.6
	五月	306.8	278.8	305.5
	六月	303.7	277.7	302.5
	七月	298.9	273.7	297.6
	八月	293.2	269.0	292.0
	九月	289.2	264.7	287.9
	十月	292.3	266.4	291.0
	十一月*	292.7	267.5	291.4
	十二月*	290.2	266.4	288.9

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

- (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	2023		2024		
	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)	317.6	307.2	307.2	293.8	291.7
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	283.1	277.0	279.6	269.1	266.8
整体	316.3	305.9	305.9	292.5	290.4

非住宅楼宇	2023		2024		
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	(426.1)@	(397.3)	(359.8)@	(339.6)	321.6
乙级	(453.6)	(436.8)~	(406.7)	381.9	365.0
丙级	441.8	420.9	395.8	371.8	354.8
整体	441.8@	421.5~	386.2@	365.1	342.1
零售业楼宇：	472.9	458.1	435.2	408.3	386.6
分层工厂大厦：	805.2	760.7	738.0	698.3	674.8

* 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 年第四季的售价指数不包括 2023 年 10 及 12 月；

2024 年第二季的售价指数不包括 2024 年 4 月。

~ 2024 年第一季的售价指数不包括 2024 年 2 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，买卖日期以买卖合约所载日期为准。

租金指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2023		2024		
	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)	189.2	188.6	193.6	198.7	195.9
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	146.2	144.8	147.4	149.6	147.4
整体	185.6	184.9	189.8	194.7	192.1

非住宅楼宇	2023		2024		
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	227.0	225.1	221.0	216.4	216.1
乙级	231.8	228.9	225.1	222.3	219.8
丙级	222.6	216.3	213.6	212.6	210.7
整体	227.6	224.8	220.9	217.5	216.3
零售业楼宇：	172.8	169.1	166.1	164.3	161.5
分层工厂大厦：	220.5	217.5	215.7	215.7	214.3

* 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。

二零二四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>2024年第四季*</u> <u>2023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)	-8.2	3.5
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	-5.8	0.8
整体	-8.2	3.5
写字楼： 甲级	-24.5	-4.8
乙级	-19.5	-5.2
丙级	-19.7	-5.3
整体	-22.6	-5.0
零售业楼宇：	-18.2	-6.5
分层工厂大厦：	-16.2	-2.8

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。