

差餉物業估價署

《香港物業報告 2026》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

2025 年私人住宅的落成量为 18 450 个单位，较 2024 年减少 24%。年内，49%的落成量位于九龙，36%位于新界和 15%位于港岛。按地区计，九龙城为主要供应地区，占整体落成量的 28%，其次是西贡，占 11%，深水埗和大埔则各占 9%。

单位入住量为 19 370 个，较去年高 12%。2025 年年底空置量占总存量的 4.3%，相当于 56 080 个单位。在这些空置单位中，约 7 120 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。

2026 和 2027 年的预测落成量分别为 16 980 和 15 360 个单位。在 2026 年，58%的落成量将来自新界，当中大埔占 19%，西贡则占 15%。在 2027 年，新界将继续成为主要供应区域，占总落成量的 51%。按地区计，九龙城、北区和屯门将分别提供 34%、19%和 18%的预计总落成量。

在 2025 年本地经济增长蓬勃、本地金融市场表现强劲和利率下调的支持下，市场气氛良好，住宅销售市场复苏。2025 年的交投量较前一年上升 18%。以 2024 年第四季与 2025 年第四季相比，住宅售价经过连续三年跌势后录得 2.5%温和升幅，而同期住宅租金上升 4.1%。

私人写字楼

2025 年私人写字楼的落成量急升至 299 000 平方米，而绝大部分来自甲级写字楼，相等于 289 000 平方米，当中 182 000 平方米来自油尖旺。在 2025 年，只有中西区和油尖旺为乙级写字楼提供 10 000 平方米的总落成量，而丙级写字楼并无落成量。

年内，写字楼的整体使用量录得正数 4 000 平方米，当中甲级写字楼使用量录得正数 97 000 平方米，但乙级和丙级写字楼分别录得负数 65 000 平方米和负数 28 000 平方米。年底整体空置率上升至 17.6%，相当于 2 386 000 平方米。甲级、乙级和丙级写字楼的空置率分别为 18.4%、17.4%和 12.9%，而核心地区的甲级写字楼空置率介乎 11.1%至 18.5%不等，当中以尖沙咀及中区的空置率为较低。

2026 和 2027 年的写字楼预测落成量分别为 143 000 平方米和 125 000 平方米。在 2026 年，湾仔供应的甲级写字楼将占市场最大份额，约为预计总落成量 109 000 平方米的 58%。在 2027 年，油尖旺将提供最多甲级写字楼，占预测落成量 78 000 平方米的 60%。2026 和 2027 年乙级写字楼的落成量将分别为 34 000 平方米和 47 000 平方米。丙级写字楼于 2026 年将仅有少量落成，而 2027 年将不会有落成量。

随着利率下调，金融及专业服务业扩充以及大型科技公司在香港设立或扩展业务，写字楼市场气氛普遍改善。2025 年的交投量较前一年上升 71%。然而，过去数年的大量供应持续对写字楼市场构成压力。以 2024 年第四季与 2025 年第四季相比，写字楼售价下跌 13.6%，当中甲级、乙级和丙级写字楼售价分别下跌 11.9%、18.1%和 12.8%。同期，写字楼租金下跌 3.2%，当中甲级、乙级和丙级写字楼租金分别录得 4.0%、2.6%和 1.7%的跌幅。

私人商业楼宇

2025 年私人商业楼宇的落成量较 2024 年多，增至 97 000 平方米，其中绝大部分由九龙和港岛供应，共占 96%。年内录得负数 50 000 平方米的使用量，而年底空置率为 12.5%，相当于 1 491 000 平方米。

预计 2026 年的落成量将下降至 73 000 平方米，当中湾仔为主要供应区，占预计落成量的 28%。到 2027 年，落成量将稍为上升至 75 000 平方米，其中大部分来自九龙城，占总落成量的 41%。

尽管举办众多盛事及国际会议促进私人消费增长和访港旅游业持续复苏，在市民和旅客的消费模式有所转变之下，零售业楼宇市场依然低迷。以 2024 年第四季与 2025 年第四季相比，零售业楼宇的售价录得 12.7% 的跌幅，而同期租金下跌 4.5%。

私人分层工厂大厦

2025 年私人分层工厂大厦的落成量为 44 000 平方米，当中深水埗和荃湾共占总落成量的 68%。使用量仍为负数，达 114 000 平方米。年底空置率微升至 7.6%，相当于 1 231 000 平方米。

预计 2026 和 2027 年的落成量将分别增至 79 000 平方米和 123 000 平方米。

虽然分层工厂大厦销售市场在 2025 年重拾动力，交投量回升 34%，但需求依然疲弱，对售价构成压力。以 2024 年第四季与 2025 年第四季相比，售价下跌 15.2%。而同期租金亦录得 3.0% 的轻微跌幅。

私人工贸大厦

2025 年并无私人工贸大厦落成。使用量转为负数 15 000 平方米，年底空置率为 14.9%，相当于 74 000 平方米。

预料这类物业在 2026 和 2027 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量#	14 390	21 170	13 850	24 260	18 450	[16 980]	[15 360]
入住量*	14 110	14 010	15 670	17 310	19 370		
空置量	50 160	54 970	52 150	57 900	56 080		
%☆	4.1	4.4	4.1	4.5	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。

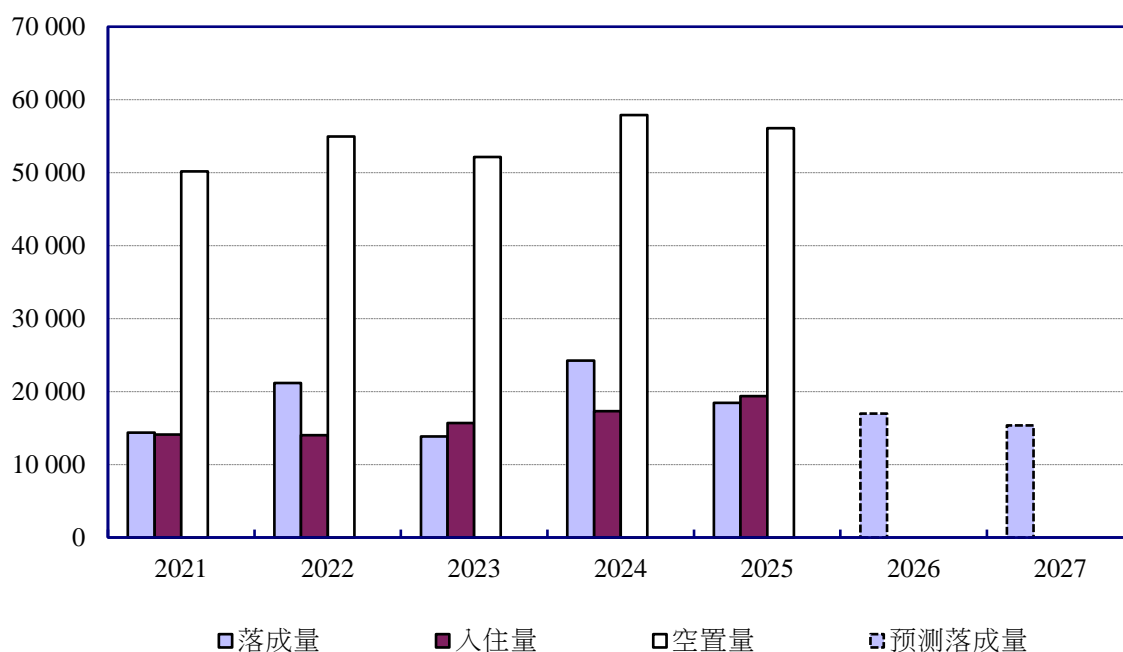
2025年起的预测落成量包括港人首次置业（首置）项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量#	14 020	19 600	13 530	22 780	17 670	[16 430]	[15 160]
入住量*	14 100	13 100	17 510	13 960	18 440		
空置量	42 860	47 080	42 280	49 940	48 330		
%☆	3.8	4.1	3.6	4.2	4.0		

数字不包括村屋。

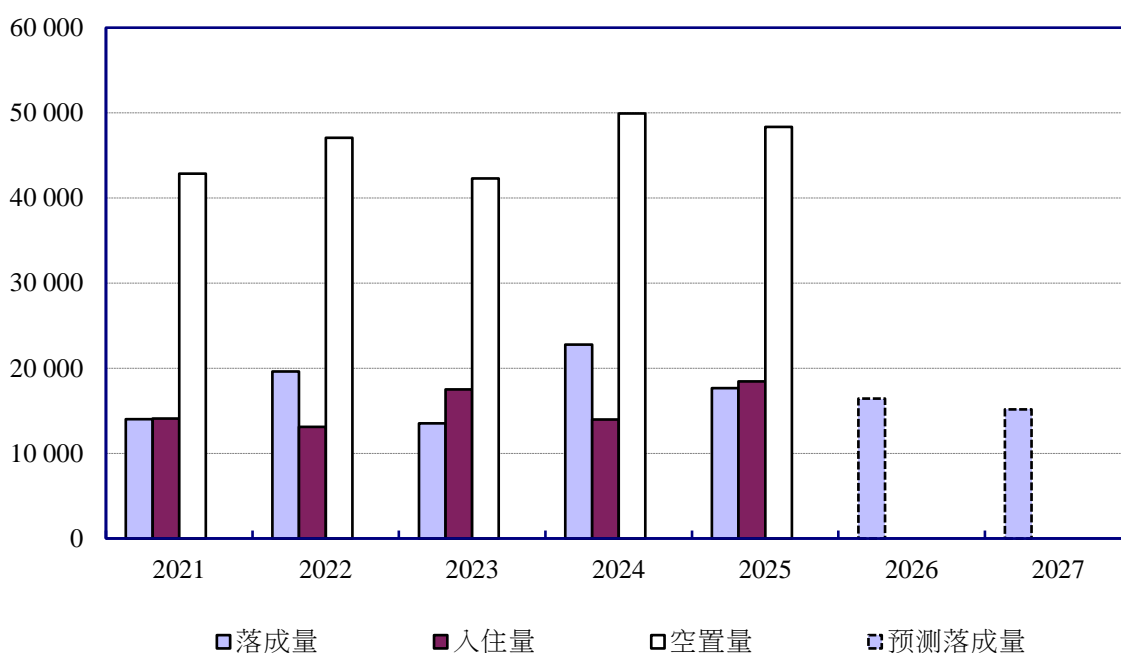
2025 年起的预测落成量包括港人首次置业（首置）项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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）。

☆ 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量#	370	1 570	320	1 480	780	[550]	[200]
入住量*	10	910	-1 840	3 350	930		
空置量	7 300	7 890	9 870	7 960	7 750		
%☆	7.5	8.0	10.0	8.0	7.7		

数字不包括村屋。

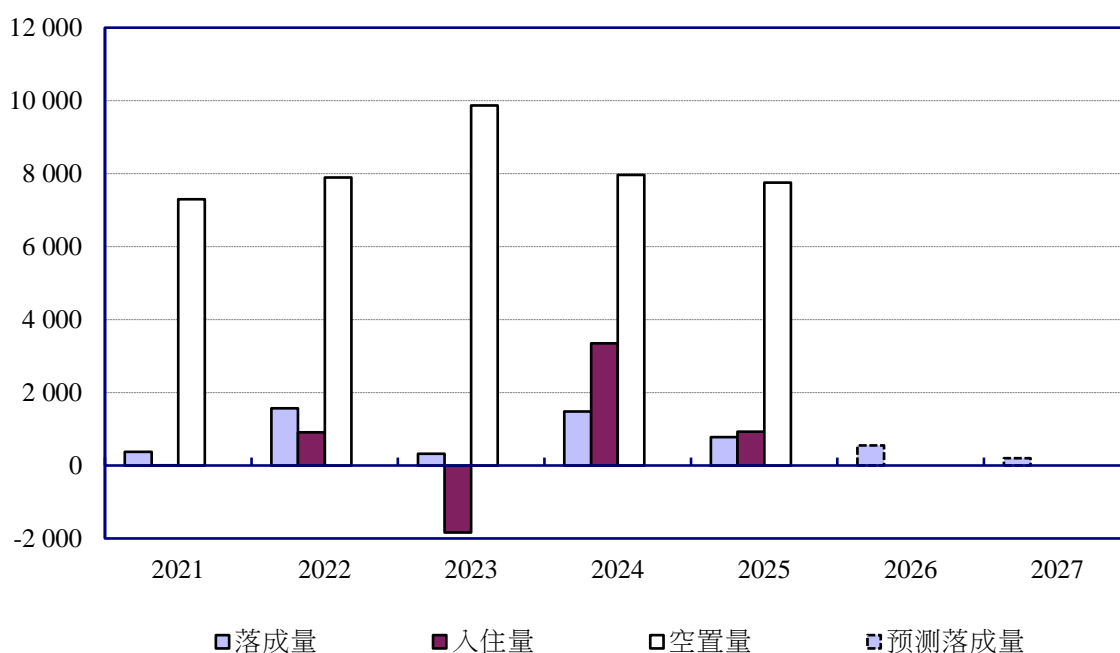
2025 年起的预测落成量包括港人首次置业（首置）项目下预计落成的资助出售房屋。

* 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	70	351	159	147	299	[143]	[125]
使用量* (千平方米)	-40	19	41	-59	4		
空置量 (千平方米)	1 541	1 860	1 960	2 166	2 386		
%☆	12.3	14.4	14.9	16.3	17.6		

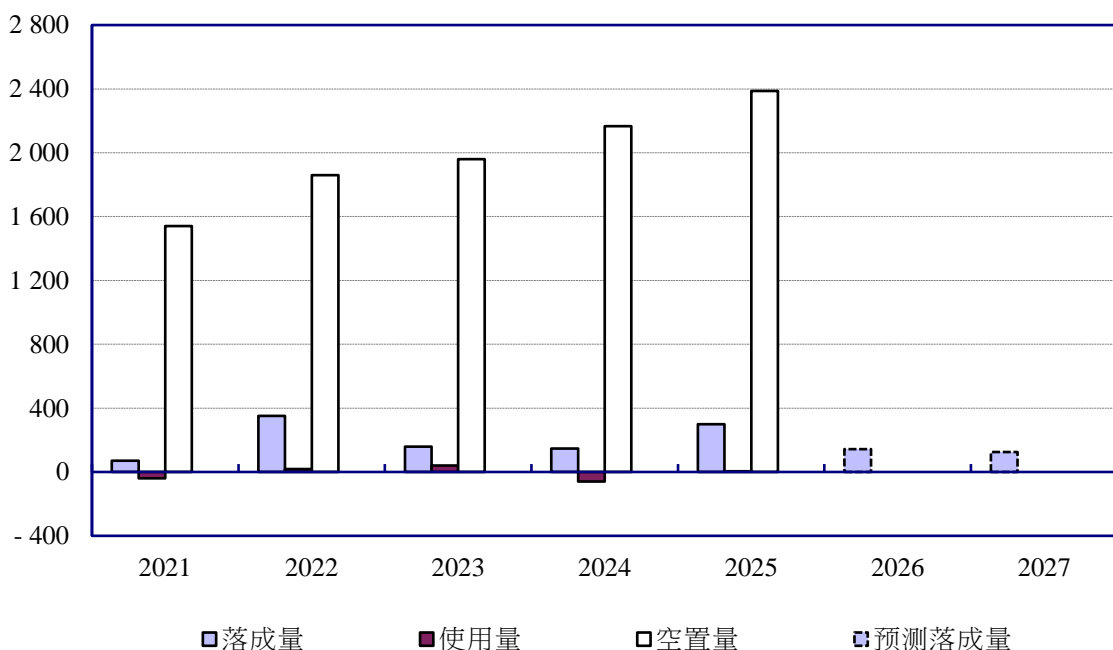
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

甲级 落成量、使用量及空置量

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	49	299	144	146	289	[109]	[78]
使用量* (千平方米)	- 18	42	45	- 4	97		
空置量 (千平方米)	1 023	1 280	1 377	1 528	1 666		
%☆	12.5	15.1	16.0	17.4	18.4		

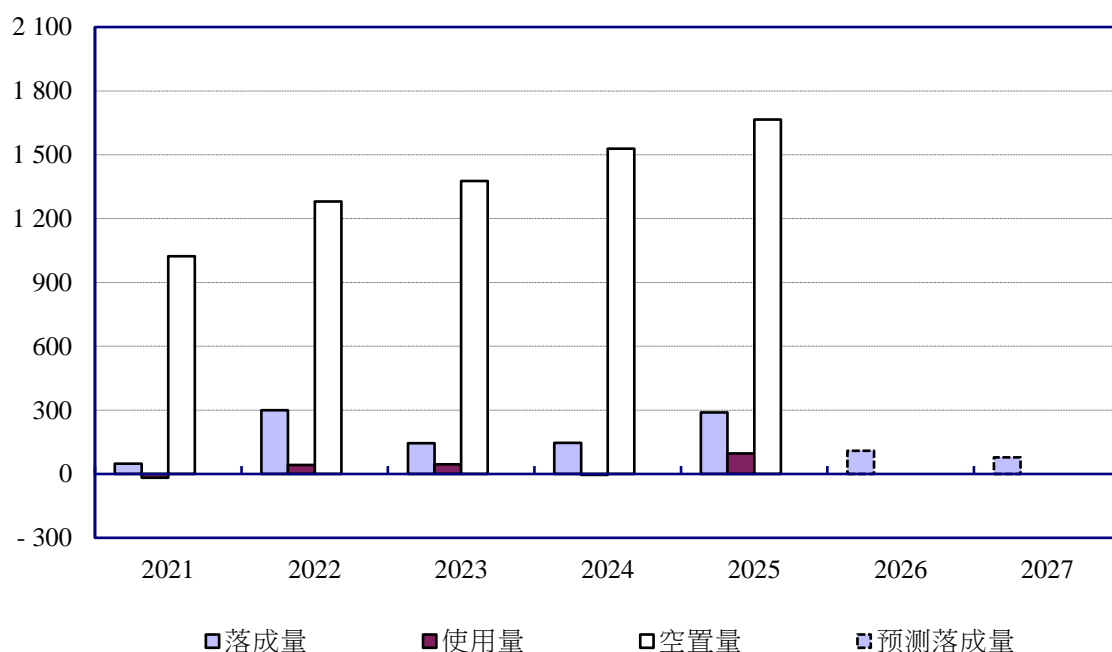
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	21	50	14	0	10	[34]	[47]
使用量* (千平方米)	- 22	- 32	- 2	- 26	- 65		
空置量 (千平方米)	380	450	450	475	529		
%☆	13.1	15.1	14.9	15.6	17.4		

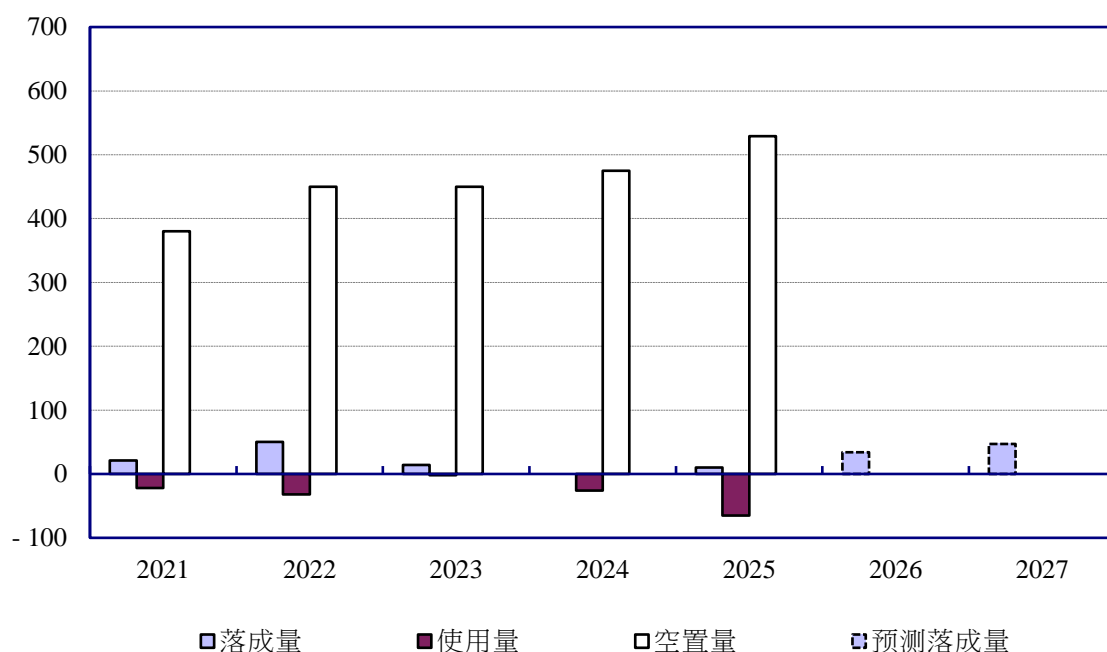
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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

丙级 落成量、使用量及空置量

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	0	2	1	1	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	0	9	-2	-29	-28		
空置量 (千平方米)	138	130	133	163	191		
%☆	9.3	8.8	9.0	11.0	12.9		

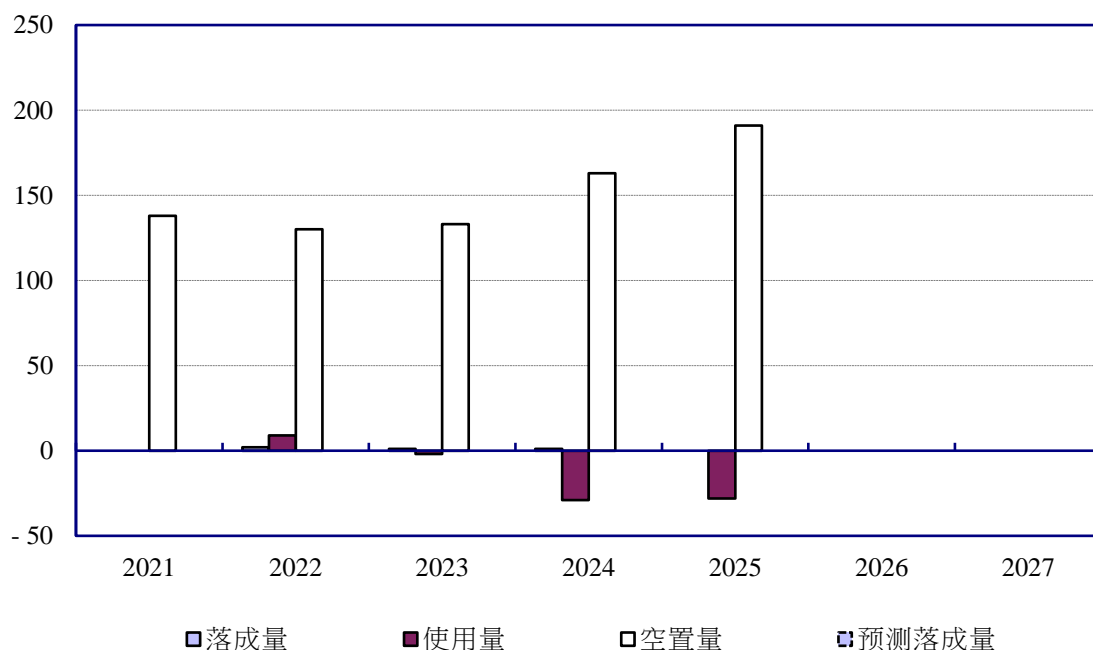
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 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)



私人商业楼宇

落成量、使用量及空置量

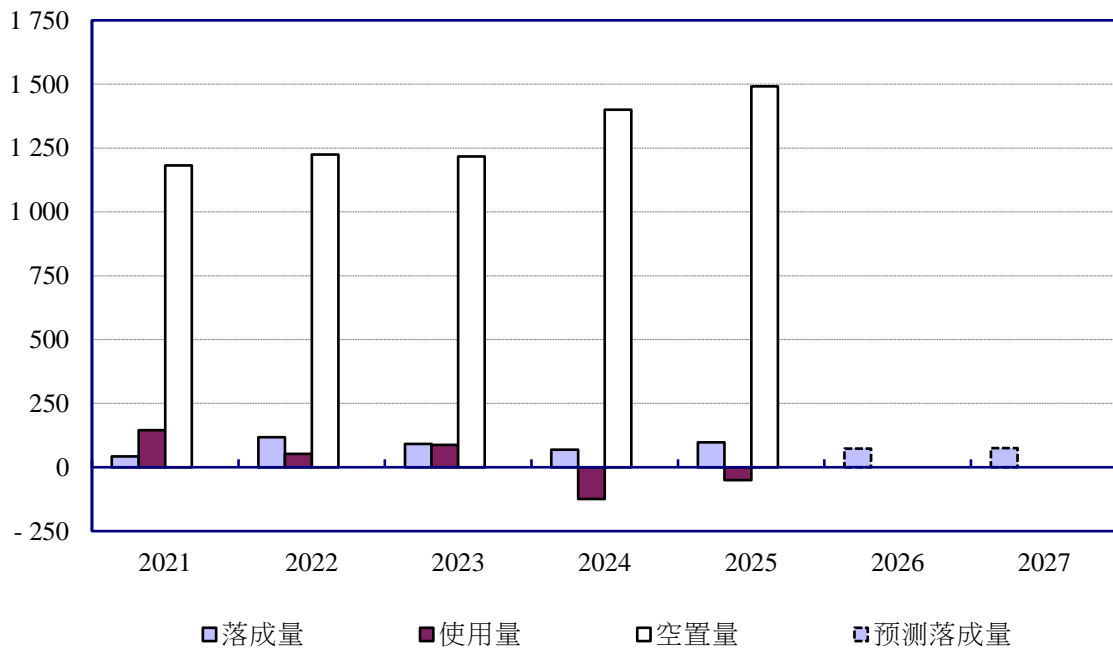
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	42	118	91	69	97	[73]	[75]
使用量* (千平方米)	145	52	87	- 124	- 50		
空置量 (千平方米)	1 182	1 224	1 217	1 400	1 491		
%☆	10.2	10.5	10.3	11.8	12.5		

* 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

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

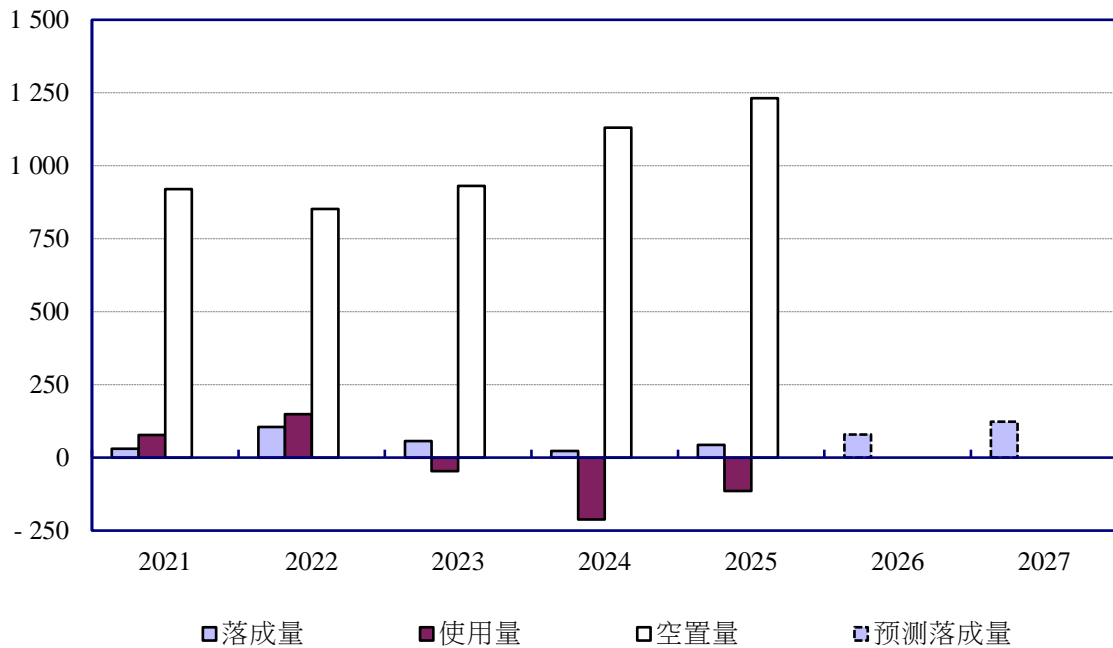
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	30	105	57	23	44	[79]	[123]
使用量* (千平方米)	77	149	-46	-212	-114		
空置量 (千平方米)	920	852	931	1 130	1 231		
%☆	5.7	5.3	5.7	7.0	7.6		

* 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

楼面面积 (千平方米)



私人工贸大厦

落成量、使用量及空置量

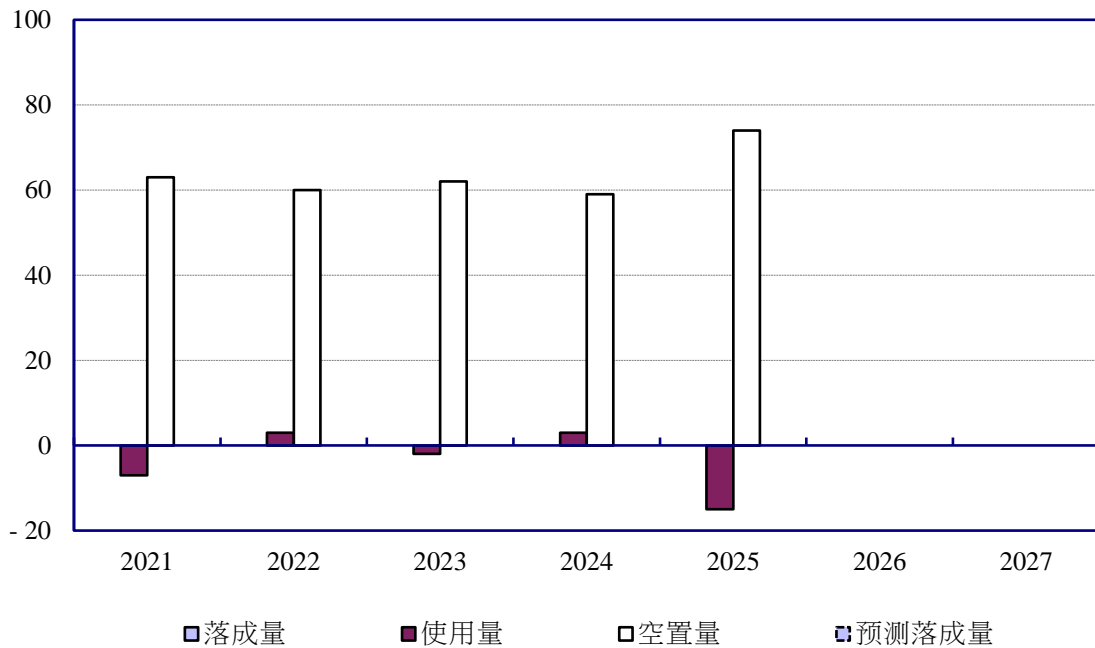
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	-7	3	-2	3	-15		
空置量 (千平方米)	63	60	62	59	74		
%☆	11.5	11.3	11.9	11.9	14.9		

* 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

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
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	292.8	267.5	291.5
	十二月	290.4	266.9	289.2
2025	一月	288.6	262.9	287.2
	二月	287.0	261.7	285.6
	三月	286.4	260.2	284.9
	四月	288.0	261.6	286.5
	五月	288.0	261.4	286.5
	六月	288.2	262.0	286.7
	七月	289.7	262.5	288.1
	八月	290.3	263.3	288.8
	九月	295.1	266.2	293.4
	十月	296.5	269.7	294.9
	十一月*	300.5	270.1	298.7
	十二月*	301.6	270.6	299.8

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

- (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	2024	2025			
	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)	291.8	287.3	288.1	291.7	299.5
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	266.9	261.6	261.7	264.0	270.1
整体	290.6	285.9	286.6	290.1	297.8

非住宅楼宇	2024	2025			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	321.6	(310.2)	(298.5)@	(289.4)	283.2
乙级	365.0	342.8	327.8	312.2	(298.8)
丙级	354.8	341.6	329.1	316.2	309.3
整体	342.1	326.3	314.0@	302.6	295.5
零售业楼宇：	390.2	380.6	365.1	351.3	340.8
分层工厂大厦：	674.9	666.8	635.1	605.7	572.1

* 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。

@ 2025 年第二季的售价指数不包括 2025 年 5 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	2024	2025			
	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)	196.2	196.9	198.5	203.1	204.3
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	146.9	147.0	148.4	150.3	151.7
整体	192.4	193.0	194.7	199.0	200.2

非住宅楼宇	2024	2025			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	216.0	214.1	210.5	207.7	207.3
乙级	220.2	218.2	216.6	215.8	214.5
丙级	210.5	207.7	207.4	207.2	206.9
整体	216.3	214.3	211.8	210.0	209.4
零售业楼宇：	161.3	157.7	157.3	156.3	154.0
分层工厂大厦：	213.3	211.3	211.1	208.1	206.8

* 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。

二零二五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>2025年第四季*</u> <u>2024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)	2.6	4.1
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	1.2	3.3
整体	2.5	4.1
写字楼： 甲级	-11.9	-4.0
乙级	-18.1	-2.6
丙级	-12.8	-1.7
整体	-13.6	-3.2
零售业楼宇：	-12.7	-4.5
分层工厂大厦：	-15.2	-3.0

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。