

技術附註

1. 物業類別

樓宇一般是按佔用許可證（俗稱入伙紙）上註明的用途分類，除非本署得悉樓宇其後在結構上有所更改。本署沒有特別調查樓宇現時的用途，也沒有嘗試辨別那些住宅樓宇是用作非住宅用途，或那些非住宅樓宇是用作住宅用途。

1.1 私人住宅單位，是指設有專用煮食設施、浴室和廁所的獨立居住單位，並按樓面面積分類如下：

- A 類單位 - 實用面積少於 40 平方米
- B 類單位 - 實用面積為 40 至 69.9 平方米
- C 類單位 - 實用面積為 70 至 99.9 平方米
- D 類單位 - 實用面積為 100 至 159.9 平方米
- E 類單位 - 實用面積為 160 平方米或以上

統計數字並不包括公共房屋發展項目，即私人機構參建居屋、居者有其屋、可租可買、重建置業、夾心階層住屋、市區改善和住宅發售等計劃興建的住宅單位。此外，香港房屋委員會與香港房屋協會興建的出租屋邨、租者置其屋計劃下售出的單位，以及政府所擁有的宿舍，亦不包括在內。解放軍及醫院管理局轄下的宿舍、公用事業機構物業的附設宿舍、私營機構宿舍（包括教育院校的學生宿舍）、酒店和旅舍也不包括在內。自 2002 年起，樓宇總存量、落成量、入住量及空置量不包括村屋的統計數字。

1.2 私人寫字樓包括商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅用途單位。寫字樓分為以下各級：

- 甲級 - 新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；大堂與通道裝潢講究及寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好的載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有泊車設施。
- 乙級 - 設計一般但裝修質素良好；間隔具彈性；整層樓面面積中等；大堂面積適中；設有中央或獨立空氣調節系統；升降機設備足夠；管理妥善；不一定有泊車設施。
- 丙級 - 設計簡單及有基本裝修；間隔彈性較小；整層樓面面積狹小；大堂只有基本設施；一般並無中央空氣調節系統；升降機僅夠使用或不敷應用；管理服務屬最低至一般水平；並無泊車設施。

寫字樓的所在地點並不影響等級。屬香港特別行政區政府所有並由政府產業署管理的寫字樓並不包括在本報告內。

- 1.3 私人商業樓宇包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇，亦不包括車位。香港房屋委員會和香港房屋協會所持有的商業樓宇並不包括在內。自香港房屋委員會於 2005 年年底把旗下部分商業樓宇分拆出售予領展房地產投資信託基金（領展）後，這些分拆出售的物業已歸入私人物業類別。2006 年及之後的統計數字已包括這類別物業的數據在內。讀者把報告年度內的統計數字跟 2005 年及之前的統計數字作比較時，要特別留意有關轉變。
- 1.4 私人分層工廠大廈包括為一般製造業工序及與該等工序有直接關係的用途（包括寫字樓）而建設的樓宇。此類物業並不包括下述的私人特殊廠房。香港房屋委員會興建的工廠樓宇也不包括在內。
- 1.5 私人工貿大廈包括設計或獲證明作工貿用途的物業。
- 1.6 私人特殊廠房包括所有其他廠房，主要是為特殊製造業而建的廠房，每間廠房通常由一名廠東使用。
- 1.7 私人貨倉包括設計或改建作倉庫或冷藏庫的樓宇及其附屬寫字樓，並包括位於貨櫃碼頭區內的樓宇。

2. 樓面面積

住宅單位的樓面面積是以「實用面積」來計算。「實用面積」是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。窗台、平台、天台、梯屋、閣樓、花園、前庭、天井、冷氣機房、冷氣機平台、花槽及車位並不包括在內。

非住宅樓宇的面積是以「內部樓面面積」來計算，量度範圍是有關單位牆壁及／或與毗連單位的共用牆向內的一面所圍繞的全部面積。

3. 樓宇總存量

私人住宅和非住宅樓宇的總存量，都是以某一指定日期的差餉估價記錄為根據。

各類物業的總存量並不包括上文第 1 段所述的公營房屋數字。私人商業樓宇的總存量亦包括私人機構參建居屋計劃的商業樓宇面積。

4. 落成量

私人樓宇的落成量是指獲發佔用許可證的樓宇數量。

各類物業的落成量並不包括上文第 1 段所述的公營房屋落成量。

5. 預測數量

這是指在本年度的落成量預測數字。住宅樓宇是以單位數目計算，非住宅樓宇則以內部樓面總面積計算。

本署是根據屋宇署的統計數字、建築師及發展商提供的圖則及資料、專業估計及／或實地視察所得的資料，就全港各已知的物業發展項目及重建地盤計算預測落成量。

上文第 1 段所述的公營房屋發展項目並不包括在內。

6. 空置量

空置量是指在年底進行普查時，實際上未被佔用的單位數目（在非住宅物業而言是樓面面積）。正在裝修的物業均界定為空置。此外，有些單位在佔用許可證發出後，因未獲發滿意紙或轉讓同意書而空置。讀者應注意，**空置量與物業是否由發展商持有無關**。即使是已售出的物業也可能仍然空置，有待業主或租客日後佔用。空置量數字涵蓋總存量，並非單指新發展項目。

所有樓宇的空置量，都是在年底進行樓宇普查後計算出來的，但在 2018 年前落成並已評估差餉的住宅樓宇則另有處理方法。空置物業數據是向大廈管理處、業主和佔用人蒐集，或本署派員視察而獲得的。

在 2018 年前落成並已評估差餉的住宅樓宇，其空置量是根據抽樣調查該等樓宇 3% 的單位所得結果來推算的。

7. 入住量／使用量

住宅樓宇的入住量，是指在報告年度內**入住**的單位數目淨增長額；非住宅樓宇的使用量，則是年內**使用**的樓面面積淨增長額。

有關數字的計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量。負數顯示入住單位數目／使用樓面面積出現減少的情況。

與空置量一樣，入住量／使用量與發展商已售出的單位數目或樓面面積（即一手市場交易數字）無關，故不應與新建物業的銷售混為一談。

8. 平均租金和售價

本署會分析新訂租約的租金資料，以計算在租金生效月份的平均租金。就非住宅樓宇而言，分析資料包括續租時議定的租金，而生效日期即為租賃協議的生效日期。不過，租金一般是在較早的日期議定（新訂租約是在半至一個月前，續訂租約是在一至三個月前）。由 2006 年年中起，零售業樓宇的租金資料包括由領展所持有的物業（詳情可參考上文第 1.3 段）。

本署從多個不同的來源獲得租金資料，包括按照《業主與租客（綜合）條例》的規定所遞交的新租約通知書、按照《差餉條例》與《地租（評估及徵收）條例》的規定而發出的物業詳情申報表、業主和租客的來信，以及本署職員進行實地視察時所得的資料。

分析租金時，是根據淨額計算，即不包括差餉、管理費及其他費用。

計算平均售價時，本署會分析經過審查以釐定印花稅的樓宇交易資料。惟下列類別樓宇交易並不會用作分析：不被接納用作釐定印花稅的樓宇買賣、涉及不同類別物業的買賣、未獲評估差餉的樓宇、並非交吉出售的住宅樓宇，以及住宅樓宇的首次買賣。買賣日期以簽署買賣合約的日期為準。如沒有買賣合約，買賣日期則根據轉讓契約的簽署日期。一般而言，買賣合約日期是在達成臨時協議後二至三周。

有關平均租金和售價的分析，只供一般參考用途。該些平均租金和售價並非旨在應用於某特定物業上。某段時期的水平，主要取決於期內出租或出售物業的特點，包括樓宇質素及位置。因此，在不同時期內出現的變化，可能是因為在兩個時段所分析的不同物業的質素有所差異，而**不應**一概而論視之為該時段中在價值方面的整體變化。相對而言，租金與售價指數能較準確地反映價值的轉變。再者，括

號中的數字乃由有限的交易宗數推算而來，使用這些數字時應特別小心。

新近數個月的租金與售價數字，均屬臨時性質，有待本署取得更多資料後再作分析。

租金和售價的統計數字，包括村屋，以及政府資助房屋單位在業權轉讓限制期屆滿及向有關機構繳付補價後，在公開市場的租賃和買賣。這方面與樓宇總存量和落成量所涵蓋的物業有所不同。

9. 租金和售價指數

如上文解釋，不同時期的平均租金及售價會有差異，這不單可能因為價值有變，也可能由於樓宇的質素有所改變。不過，制訂租金及售價指數，正是用來衡量在樓宇質素不變的情況下，租金及售價的轉變。因此，即使在同一時期，指數的轉變也可能跟平均租金及售價的轉變不同。

計算租金和售價指數所根據的資料，跟用以計算平均租金和售價的數據相同。以指數衡量價值轉變時，是根據租金或售價除以有關物業的應課差餉租值所得的「因數」，而非根據每平方米樓面面積的租金或售價計算。物業的應課差餉租值是假設物業在指定日期空置出租時，估計全年可得的市值租金。實際上，利用應課差餉租值，不但考慮到樓面面積，也顧及到不同物業在質素上的其他差別。

如應課差餉租值在全面重估後有所變更，新應課差餉租值會調算至舊應課差餉租值的水平，以便指數數列得以連貫。

成分指數（即某類別或級別物業的指數）是從分析所有在某指定期間內的交易結果計算出來的。各類樓宇的綜合指數，是將成分指數按**加權**平均法計算而得出。制訂各類非住宅樓宇綜合指數時所使用的權數，是根據該月份及之前 11 個月內有關類型樓宇的總樓面面積計算的。至於住宅樓宇，其租金和售價指數的權數，則是根據該月份及之前 11 個月內進行的交易數目計算出來。

本報告提供每月、每季和每年指數。每季及每年指數都是有關時期內每月指數的平均數。

指數（尤其是租金指數）未必能充分顯示出市場轉變的幅度。雖然所有租金都是按淨額分析（參考上文第 8 段），但本署無法得知的其他「等同租值」租約條件，是不會相應地調算在內的。例如在租賃市場受壓時，業主通常都會給予租客一些優惠，包括整修樓宇或延長免租期等。如果為反映標準租約條件而調算租金，在

指數下降時，經調算的租金很可能低於所報的租金。在指數上升時，情況則相反。

10. 較受歡迎屋苑的售價指數

這指數是根據獲選作分析的樓宇單位的買賣合約所載的售價來分析計算。在 2020 年及之後獲選作分析的屋苑與以往所選的略有不同，包括：

港島 — 碧瑤灣、比華利山、賽西湖大廈、置富花園、會景閣、帝景園、嘉亨灣、杏花邨、陽明山莊、光明臺、港運城、藍灣半島、康怡花園、逸濤灣、深灣 9 號、浪琴園、帝后華庭、貝沙灣及貝沙灣南灣、雍景臺、深灣軒、海怡半島、太古城、寶翠園、渣甸山名門、禮頓山、泓都、紅山半島、樂陶苑；

九龍 — 淘大花園、泓景臺、半山壹號、星河明居、翔龍灣、君滙港、海濱南岸、維港灣、帝庭園、麗港城、海逸豪園、昇悅居、曼克頓山、美孚新邨、港灣豪庭、畢架山一號、又一居、柏景灣、半島豪庭、滙景花園、擎天半島、德福花園、帝峯·皇殿、譽·港灣、漾日居、黃埔新邨、黃埔花園；

新界 — 愛琴海岸、星堤、碧堤半島、麗城花園、映灣園、栢慧豪園、瓏門、爵悅庭、沙田第一城、藍天海岸、滌濤山、牽晴間、愉景灣、愉景新城、粉嶺中心、名城、花都廣場、金獅花園、香港黃金海岸、康樂園、嘉湖山莊、銀湖·天峰、日出康城-領都、日出康城-首都、匡湖居、新都城、都會駅、維景灣畔、天宇海、加州花園、將軍澳中心、珀麗灣、疊茵庭、藍澄灣、海濱花園、駿景園、御皇庭、加州豪園、浪翠園、太湖花園、新屯門中心、新港城、帝琴灣、大興花園、大埔中心、峻滢、比華利山別墅、御龍山、采葉庭、尚悅、溱岸 8 號、豫豐花園、盈翠半島、荃灣中心、屯門市廣場、雅典居、灝景灣、新時代中城、新時代廣場。

樓宇樣本中每個物業組別的成分指數，是根據物業的售價除以有關物業的應課差餉租值所得的結果計算出來。每個物業組別的綜合指數是成分指數的加權平均數，而 2021 年的權數是根據 2020 年內的交易宗數而釐定。

11. 物業市場回報率

回報率是把「租金／應課差餉租值」的平均比率與「售價／應課差餉租值」的平均比率作比較後計算出來的。租金分析與售價分析所涵蓋的物業可能並不相同。因此，這方面的數字只能顯示普遍的物業回報率及市場趨勢。

12. 樓宇買賣

住宅樓宇買賣的統計數字來自土地註冊處，是根據在有關時期內送交土地註冊處作**登記**的住宅樓宇買賣合約而編製。至於非住宅樓宇的買賣統計數字，本署是根據土地註冊處的交易記錄及稅務局用以釐定印花稅的交易資料加以分析。與土地註冊處的住宅樓宇買賣統計數字不同，每段有關時期的非住宅樓宇買賣統計數字，是根據**買賣合約的簽署日期**（如沒有買賣合約，則根據轉讓契約的簽署日期），而並非送交土地註冊處登記的日期。

13. 四捨五入

由於數字四捨五入，所以表內個別項目的總和與所示的總數可能有些微差別。