

## 差餉物業估價署 《香港物業報告 2016》初步統計數字

### 詞彙釋義

為協助讀者理解本報告的統計數字，現說明所用詞彙的定義如下：

- **落成量**指獲發佔用許可證的樓宇數量。
- **入住量 / 使用量**指在報告年度內入住的單位數目或樓面面積的淨增長額，計算方法是將年內落成量與年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。
- **空置量**指在年終統計調查時，實際上未有使用的單位數目或樓面面積。有一點必須留意，就是當中部分空置住宅單位於佔用許可證發出後仍未獲發滿意紙或轉讓同意書。此外，正在裝修的單位亦界定為空置。
- 另一點須注意的，是**入住量**和**空置量**跟發展商已售出（即一手市場買賣）或仍然持有（即未售出單位）的單位數量**並無**關係。
- 落成量、入住量和空置量**並不**包括村屋在內。

## 私人住宅

2015 年私人住宅的落成量減少 28% 至 11 280 個單位，當中約 61% 位於新界，17% 位於九龍，22% 位於港島。按地區計，沙田、離島和灣仔這三個地區提供最多新單位，合共佔整體落成量的 44%。

單位入住量為 10 530 個，略低於年內的落成量。年底空置量微降至總存量的 3.7%，相當於 42 040 個單位。在這些空置單位中，約 7 210 個單位於佔用許可證發出後，尚未獲發滿意紙或轉讓同意書。

2016 年和 2017 年新單位的預測落成量分別約為 18 200 個和 17 930 個。2016 年新落成的單位之中，68% 落成量將來自新界。按地區計，元朗和西貢分別佔新供應量的 29% 和 21%。2017 年新落成的單位主要位於九龍，佔總供應量的 43%。按地區計，單是九龍城已佔 24%，西貢則佔 17%。

住宅物業市場在 2015 年上半年大致維持暢旺，售價和租金均在第三季見頂，隨後在第四季分別下跌 4% 和 2%。不過，2015 年第四季的私人住宅售價和租金與去年同期相比，仍分別錄得 7% 和 5% 增幅。

## 私人寫字樓

2015 年私人寫字樓的落成量為 165 000 平方米，較 2014 年增加 59%。甲級寫字樓的落成量為 124 000 平方米，當中約 62% 來自觀塘。乙級寫字樓的落成量則為 41 000 平方米。

年內，寫字樓的整體使用量下降至 27 000 平方米。甲級和乙級寫字樓分別錄得正數 15 000 平方米和 24 000 平方米，而丙級寫字樓的使用量則為負數 12 000 平方米。年底空置量急增至 8.0%，相當於 899 000 平方米。甲級寫字樓的空置率增加至 7.8%，乙級寫字樓增至 8.9%，而丙級寫字樓則上升至 7.2%。不過，按分區而言，位於上環和灣仔／銅鑼灣的甲級寫字樓空置率均下跌。

2016 年寫字樓落成量增至 199 000 平方米，及至 2017 年升至 232 000 平方米。2016 年甲級寫字樓的落成量將有 175 000 平方米，主要集中於九龍，供應的樓面面積佔預計供應量的 64%。2017 年甲級寫字樓的落成量將有 215 000 平方米，單是觀塘已佔 63%。乙級寫字樓方面，2016 年和 2017 年的預測落成量分別約為 22 000 平方米和 16 000 平方米。丙級寫字樓在 2016 年和 2017 年將分別有 2 000 平方米和 1 000 平方米樓面面積落成。

寫字樓售價和租金在 2015 年首三季上揚，至第四季顯示回落跡象。然而，比較 2014 年及 2015 年的第四季的整體寫字樓售價，仍錄得 7% 增長。2015 年最後一季甲級寫字樓售價較 2014 年同季上升 10%，而乙級和丙級寫字樓售價同期則錄得 8% 升幅。比較 2014 年及 2015 年的第四季，整體寫字樓租金同樣上升 6%，各級寫字樓的租金均錄得 6% 升幅。

## 私人商業樓宇

2015 年私人商業樓宇的落成量為 68 000 平方米，九龍和新界分別提供其中的 44% 和 32%。年內使用量維持正數達 10 000 平方米，空置率則升至 7.7%，相當於 847 000 平方米。

預計 2016 年會有更多私人商業樓宇落成，總落成量為 126 000 平方米，其中元朗的落成量急增至 40 000 平方米。2017 年的落成量將減至 93 000 平方米，當中西貢將獨佔總供應量的 19%，另外 16% 和 14% 則分別來自油尖旺和沙田。

私人零售業樓宇的售價和租金在 2015 年首三季均錄得溫和增長，及至第四季則下跌。然而，比較 2014 年及 2015 年的第四季，仍然錄得 3% 的增幅。

## 私人分層工廠大廈

2015 年私人分層工廠大廈的落成量下跌至 30 000 平方米，當中 82% 來自深水埗。使用量再次為負數達 71 000 平方米。年底空置量進一步跌至 5.0%，相當於 843 000 平方米。

2016 年和 2017 年私人分層工廠大廈的落成量會先驟降至 13 000 平方米，繼而上升至 26 000 平方米。

與其他樓宇類別一樣，分層工廠大廈的售價和租金的增長趨勢在 2015 年第四季開始調頭向下。然而，比較 2014 年及 2015 年的第四季，售價和租金同樣上升 7%。

## 私人工貿大廈

2015 年並無私人工貿大廈落成。年內使用量為負數 7 000 平方米，空置率減至 6.8%，即 40 000 平方米。

預測這類大廈在 2016 年和 2017 年均不會有新供應。

## 私人住宅

### 所有單位 落成量、入住量及空置量

單位數目

|      | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016     | 2017     |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
| 落成量  | 9 450  | 10 150 | 8 250  | 15 720 | 11 280 | [18 200] | [17 930] |
| 入住量* | 11 400 | 7 550  | 8 060  | 16 520 | 10 530 |          |          |
| 空置量  | 47 920 | 48 000 | 46 570 | 43 260 | 42 040 |          |          |
| % ☆  | 4.3    | 4.3    | 4.1    | 3.8    | 3.7    |          |          |

「私人住宅」不包括「居者有其屋」、「私人機構參建居屋」、「可租可買」、「租者置其屋」、「市區改善」、「住宅發售」及「夾心階層住屋」計劃所建成的單位。

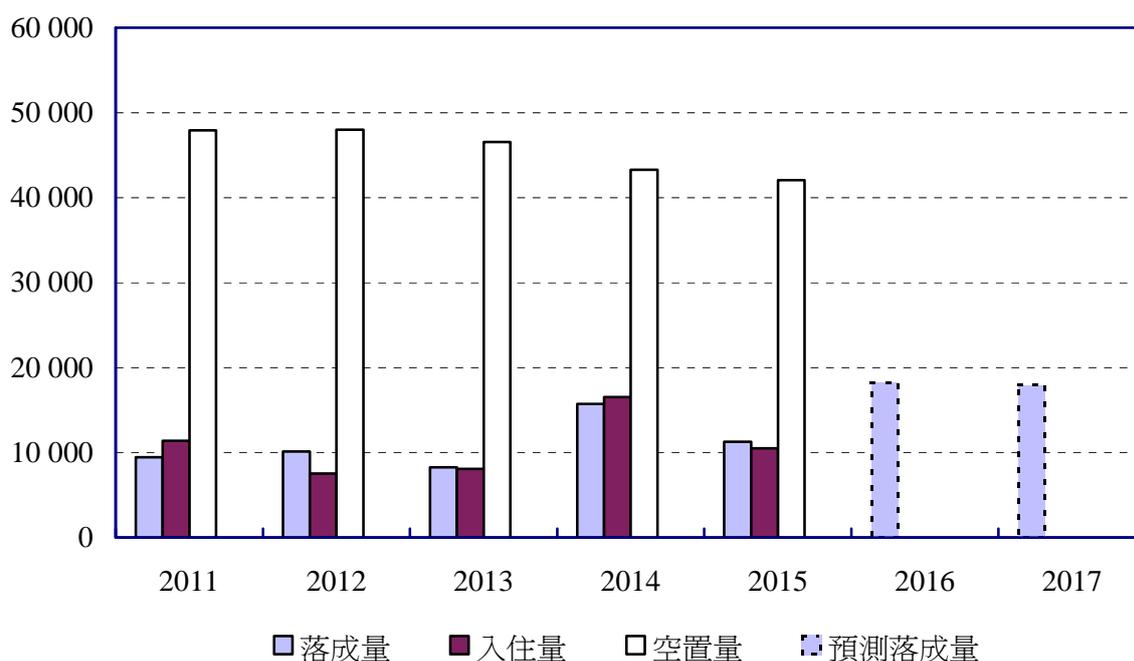
數字不包括村屋。

\* 入住量是指報告年份內入住的單位數目淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

單位數目



# 私人住宅

## 中 / 小型單位 (實用面積少於 100 平方米) 落成量、入住量及空置量

單位數目

|      | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016     | 2017     |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
| 落成量  | 8 320  | 7 730  | 7 310  | 14 810 | 9 360  | [15 540] | [16 020] |
| 入住量* | 10 770 | 6 680  | 6 390  | 14 210 | 8 970  |          |          |
| 空置量  | 40 000 | 38 860 | 38 210 | 36 370 | 34 830 |          |          |
| % ☆  | 3.9    | 3.8    | 3.7    | 3.5    | 3.3    |          |          |

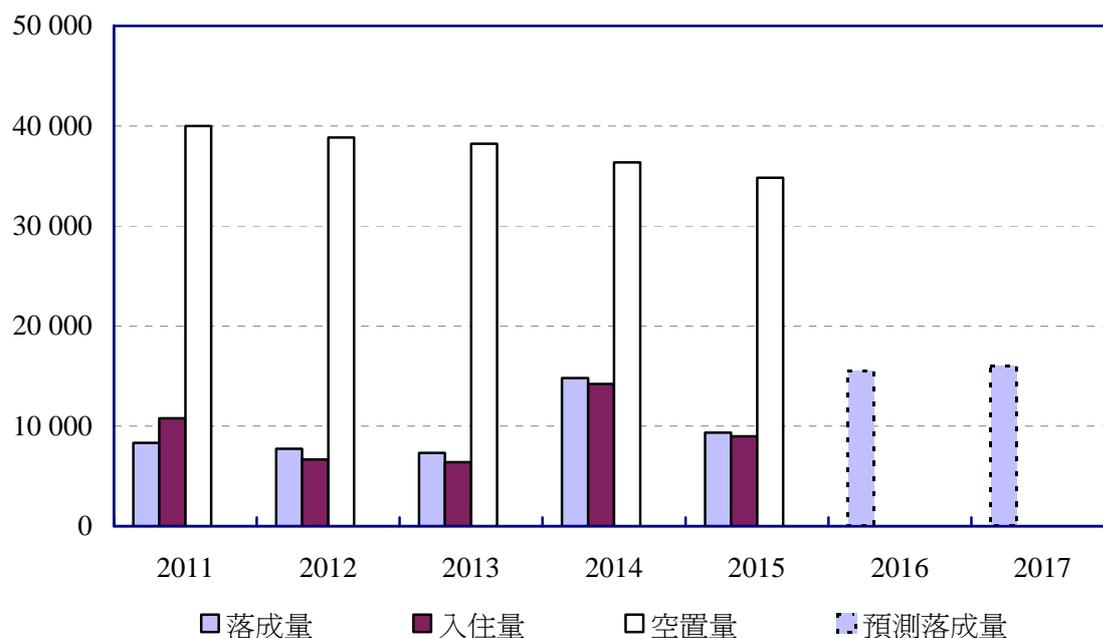
數字不包括村屋。

\* 入住量是指報告年份內入住的單位數目淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

單位數目



# 私人住宅

## 大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上) 落成量、入住量及空置量

單位數目

|      | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016    | 2017    |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|
| 落成量  | 1 130 | 2 420 | 940   | 910   | 1 920 | [2 660] | [1 910] |
| 入住量* | 630   | 870   | 1 670 | 2 310 | 1 560 |         |         |
| 空置量  | 7 920 | 9 140 | 8 360 | 6 890 | 7 210 |         |         |
| % ☆  | 9.5   | 10.7  | 9.7   | 7.9   | 8.1   |         |         |

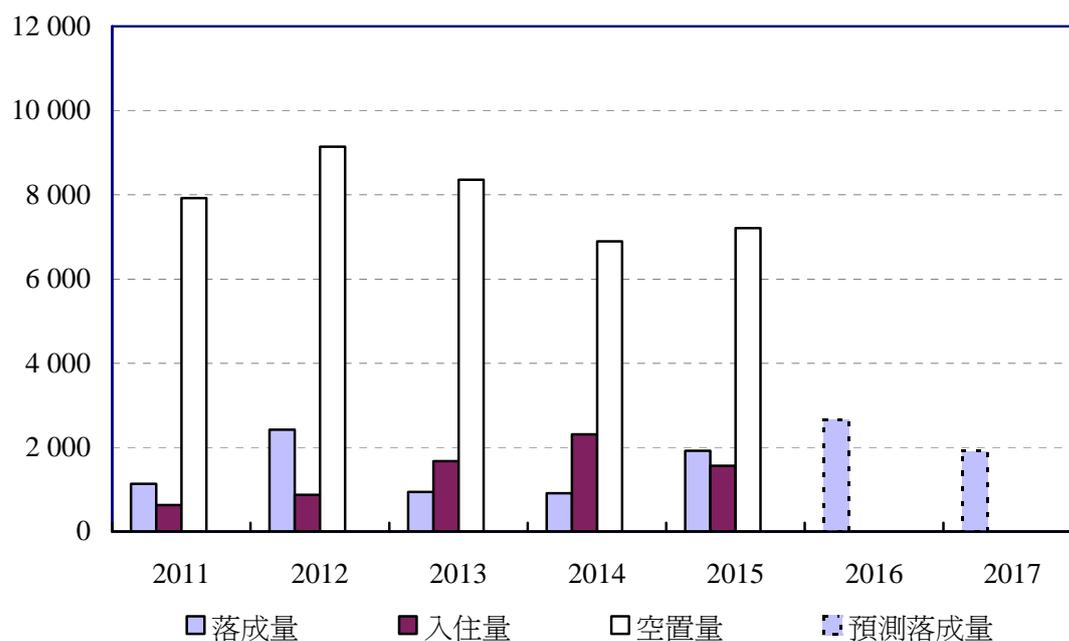
數字不包括村屋。

\* 入住量是指報告年份內入住的單位數目淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

單位數目



## 私人寫字樓

### 所有級別 落成量、使用量及空置量

|                | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016  | 2017  |
|----------------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 155  | 136  | 123  | 104  | 165  | [199] | [232] |
| 使用量*<br>(千平方米) | 285  | 182  | - 17 | 153  | 27   |       |       |
| 空置量<br>(千平方米)  | 700  | 652  | 764  | 693  | 899  |       |       |
| % ☆            | 6.5  | 6.0  | 7.0  | 6.3  | 8.0  |       |       |

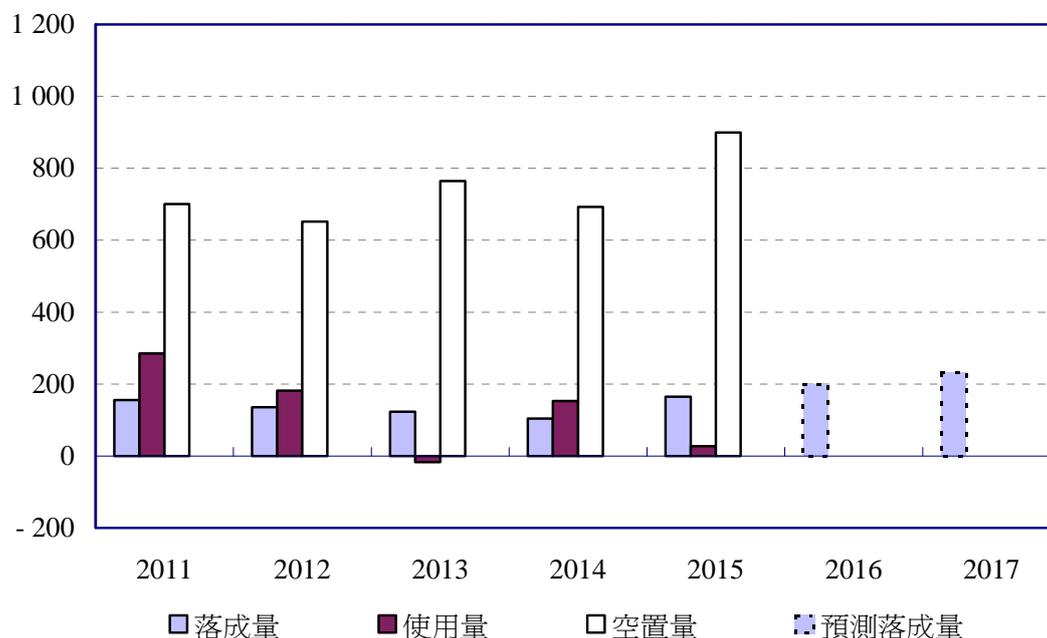
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積（千平方米）



# 私人寫字樓

## 甲級 落成量、使用量及空置量

|                | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016  | 2017  |
|----------------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 125  | 104  | 97   | 86   | 124  | [175] | [215] |
| 使用量*<br>(千平方米) | 233  | 134  | 12   | 116  | 15   |       |       |
| 空置量<br>(千平方米)  | 448  | 418  | 502  | 455  | 558  |       |       |
| % ☆            | 6.6  | 6.1  | 7.2  | 6.4  | 7.8  |       |       |

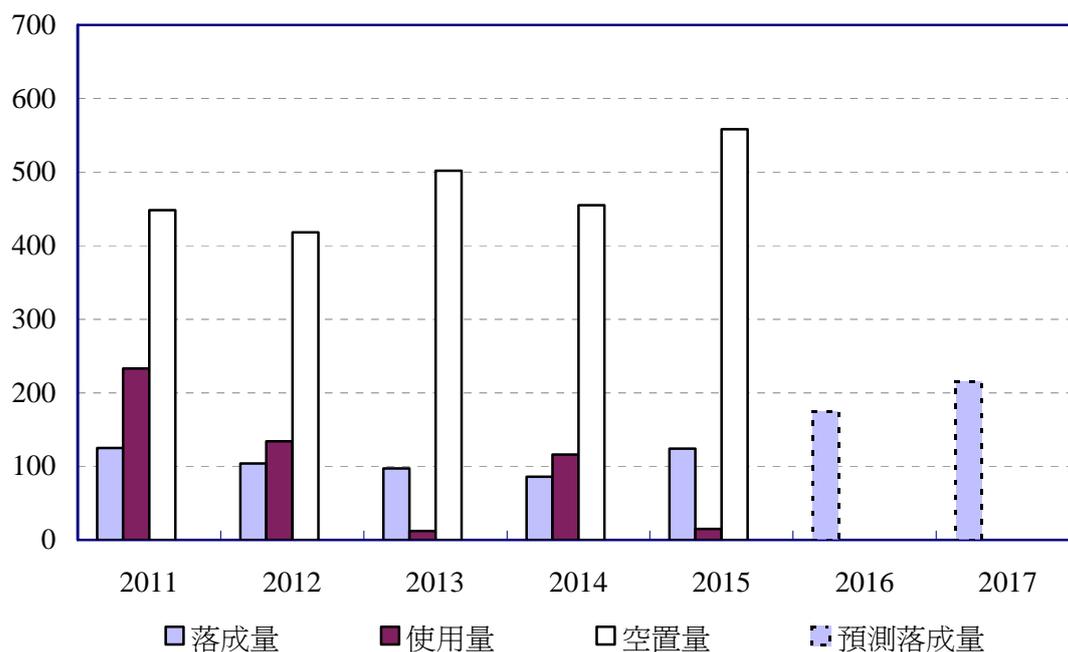
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積 (千平方米)



# 私人寫字樓

## 乙級 落成量、使用量及空置量

|                | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 30   | 32   | 25   | 14   | 41   | [22] | [16] |
| 使用量*<br>(千平方米) | 40   | 40   | - 15 | 37   | 24   |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 161  | 153  | 170  | 146  | 234  |      |      |
| % ☆            | 6.6  | 6.1  | 6.8  | 5.8  | 8.9  |      |      |

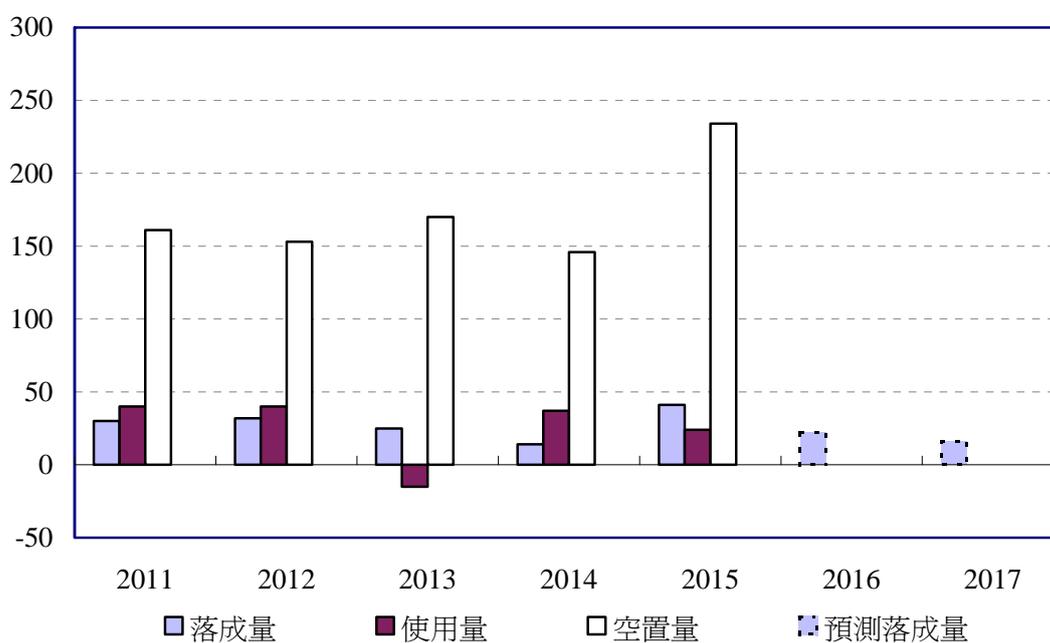
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積 (千平方米)



# 私人寫字樓

## 丙級 落成量、使用量及空置量

|                | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 0    | 0    | 1    | 4    | 0    | [2]  | [1]  |
| 使用量*<br>(千平方米) | 12   | 8    | - 14 | 0    | - 12 |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 91   | 81   | 92   | 92   | 107  |      |      |
| % ☆            | 6.0  | 5.4  | 6.1  | 6.2  | 7.2  |      |      |

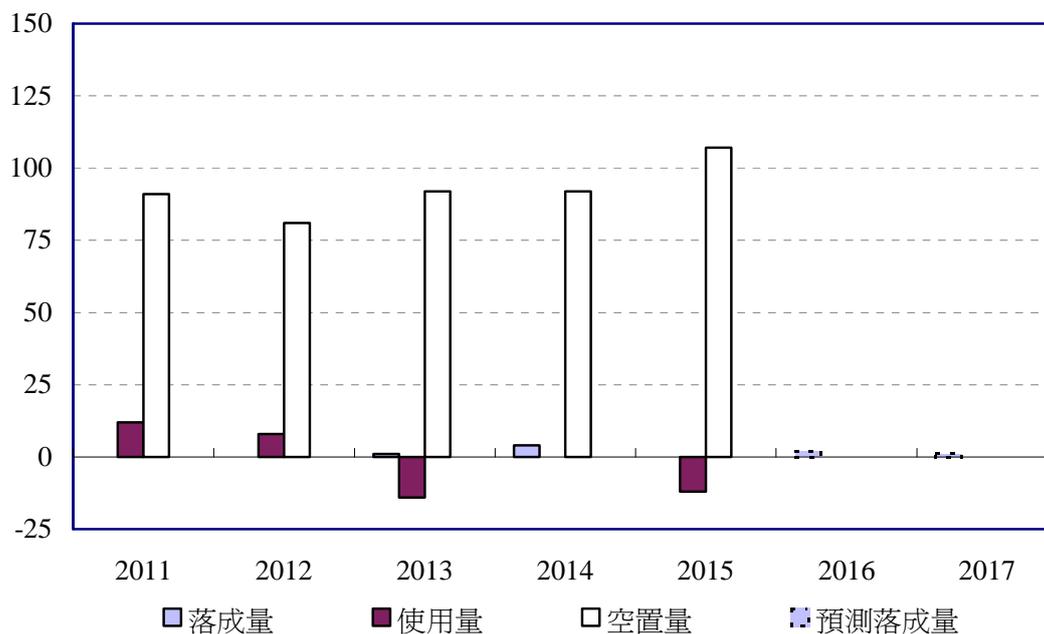
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

註：劃分寫字樓級別所採用的準則，主要反映建築、裝修、設備及管理方面的質素。地點並非劃分準則。

樓面面積（千平方米）



# 私人商業樓宇

## 落成量、使用量及空置量

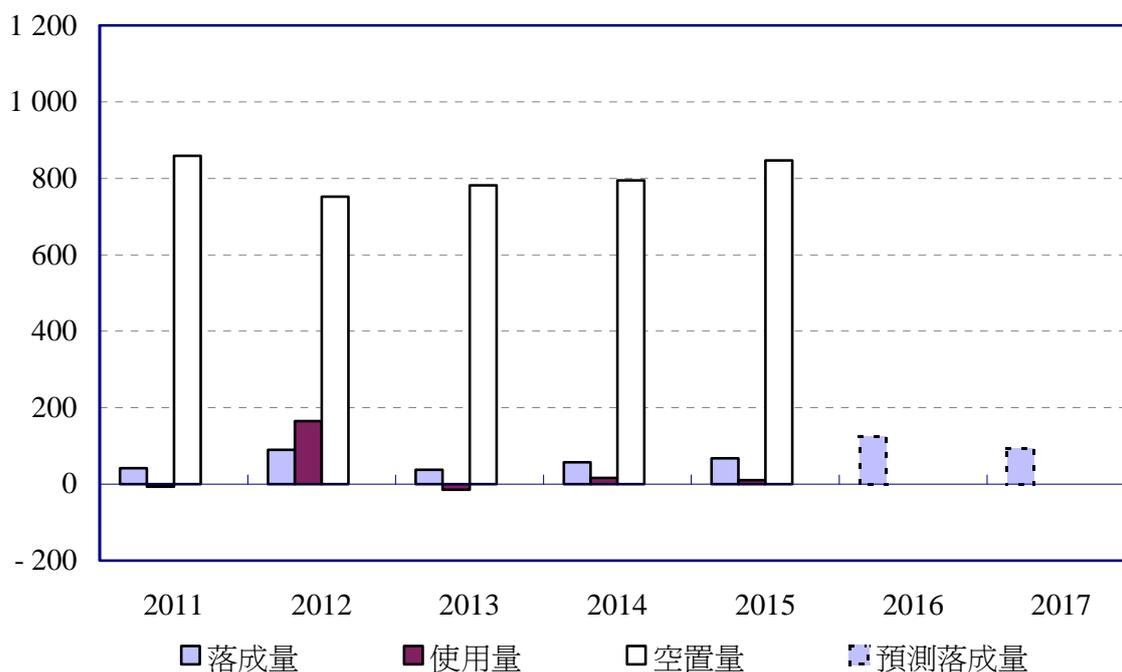
|                | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016  | 2017 |
|----------------|------|------|------|------|------|-------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 42   | 90   | 38   | 57   | 68   | [126] | [93] |
| 使用量*<br>(千平方米) | -7   | 165  | -14  | 16   | 10   |       |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 859  | 752  | 782  | 795  | 847  |       |      |
| % ☆            | 8.0  | 6.9  | 7.2  | 7.3  | 7.7  |       |      |

\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

樓面面積 (千平方米)



# 私人分層工廠大廈

## 落成量、使用量及空置量

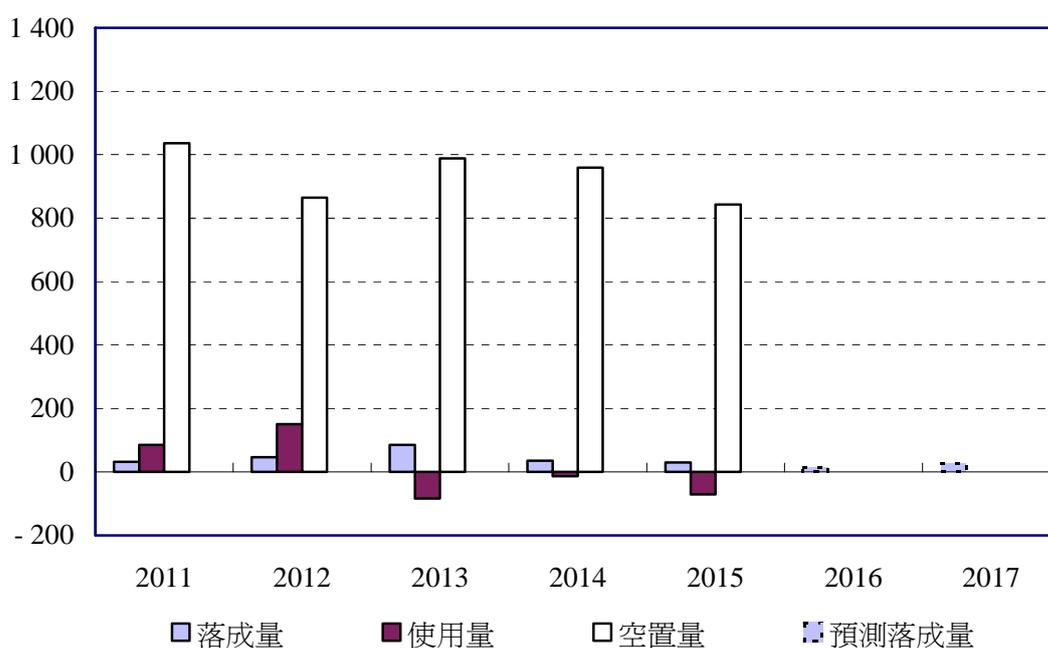
|                | 2011  | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------|-------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 32    | 46   | 85   | 36   | 30   | [13] | [26] |
| 使用量*<br>(千平方米) | 85    | 151  | - 84 | - 13 | - 71 |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 1 036 | 864  | 989  | 959  | 843  |      |      |
| % ☆            | 6.0   | 5.0  | 5.8  | 5.6  | 5.0  |      |      |

\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

樓面面積（千平方米）



# 私人工貿大廈

## 落成量、使用量及空置量

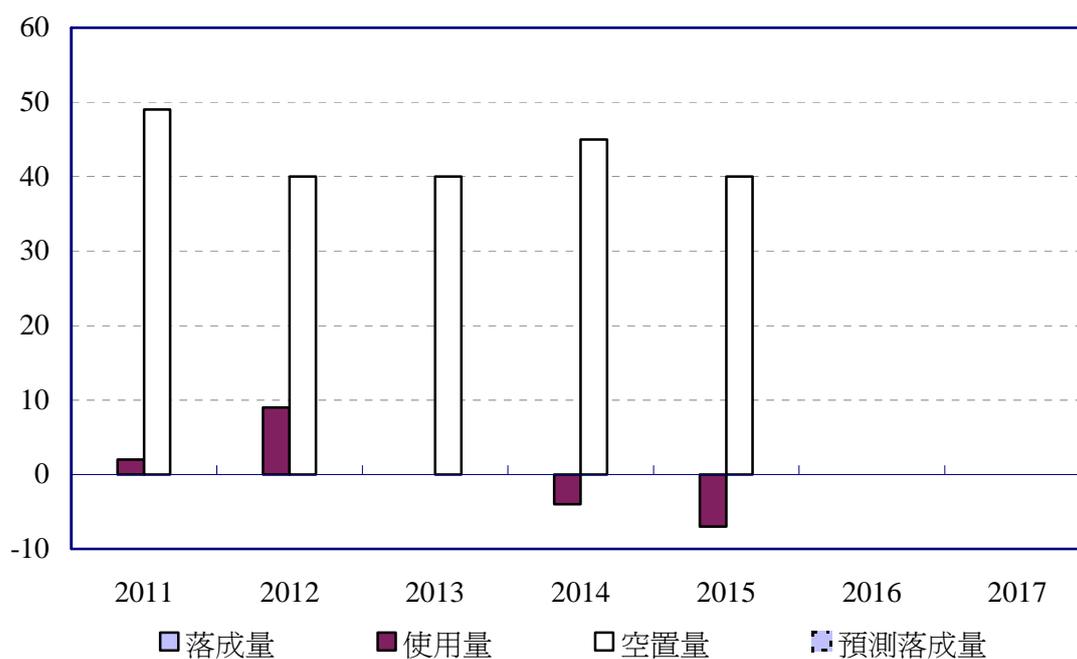
|                | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | [0]  | [0]  |
| 使用量*<br>(千平方米) | 2    | 9    | 0    | -4   | -7   |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 49   | 40   | 40   | 45   | 40   |      |      |
| % ☆            | 8.2  | 6.7  | 6.8  | 7.5  | 6.8  |      |      |

\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[ ] 預測數字

樓面面積 (千平方米)



## 住宅的每月售價指數

(1999 = 100)

| 年    | 月        | 中 / 小型單位 | 大型單位  | 整體    |
|------|----------|----------|-------|-------|
| 1997 | 十月 (高峰點) | 172.3    | 183.4 | 172.9 |
| 2014 | 一月       | 244.7    | 246.6 | 244.7 |
|      | 二月       | 244.3    | 244.5 | 244.3 |
|      | 三月       | 243.7    | 244.2 | 243.7 |
|      | 四月       | 245.0    | 245.8 | 245.0 |
|      | 五月       | 247.4    | 247.1 | 247.4 |
|      | 六月       | 250.3    | 250.3 | 250.3 |
|      | 七月       | 256.6    | 251.5 | 256.4 |
|      | 八月       | 261.5    | 254.5 | 261.2 |
|      | 九月       | 266.7    | 257.6 | 266.3 |
|      | 十月       | 270.9    | 260.2 | 270.5 |
|      | 十一月      | 274.7    | 261.3 | 274.1 |
|      | 十二月      | 278.9    | 263.6 | 278.3 |
| 2015 | 一月       | 285.3    | 267.0 | 284.6 |
|      | 二月       | 292.3    | 271.1 | 291.5 |
|      | 三月       | 292.3    | 271.6 | 291.5 |
|      | 四月       | 298.4    | 274.1 | 297.4 |
|      | 五月       | 299.9    | 275.3 | 298.8 |
|      | 六月       | 302.3    | 278.3 | 301.3 |
|      | 七月       | 305.3    | 279.0 | 304.1 |
|      | 八月       | 306.6    | 279.7 | 305.3 |
|      | 九月       | 307.3    | 281.2 | 306.1 |
|      | 十月       | 303.9    | 271.0 | 302.3 |
|      | 十一月*     | 294.8    | 267.6 | 293.4 |
|      | 十二月*     | 286.3    | 261.7 | 285.1 |

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

## 技術附註：

- (i) 實用面積少於 100 平方米的單位屬中 / 小型單位。實用面積為 100 平方米或以上的單位屬大型單位。
- (ii) 以上指數是根據已落成物業在二手市場的買賣售價而作出的分析結果來計算。買賣日期以簽署買賣合約的日期為準，通常是達成臨時協議後二至三個星期。

## 售價指數

(1999 = 100)

| 私人住宅樓宇                        | 2014         | 2015         |              |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                               | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季          | 第四季*         |
| 中 / 小型單位<br>(實用面積為 100 平方米以下) | 274.8        | 290.0        | 300.2        | 306.4        | 295.0        |
| 大型單位<br>(實用面積為 100 平方米或以上)    | 261.7        | 269.9        | 275.9        | 280.0        | 266.8        |
| <b>整體</b>                     | <b>274.3</b> | <b>289.2</b> | <b>299.2</b> | <b>305.2</b> | <b>293.6</b> |

| 非住宅樓宇     | 2014         | 2015         |              |              |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季*         | 第四季*         |
| 寫字樓： 甲級   | 375.9        | 382.5        | 395.2        | 413.0        | 413.5        |
| 乙級        | 459.0        | 466.7        | 478.4        | 497.0        | 497.3        |
| 丙級        | 449.5        | 456.2        | 471.8        | 484.8        | 483.1        |
| <b>整體</b> | <b>428.7</b> | <b>433.8</b> | <b>445.2</b> | <b>459.6</b> | <b>456.7</b> |
| 零售業樓宇：    | 541.3        | 551.7        | 559.3        | 570.9        | 554.7        |
| 分層工廠大廈：   | 683.5        | 699.2        | 722.9        | 742.1        | 731.1        |

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

技術附註：

以上指數是根據已落成物業在二手市場的買賣售價而作出的分析結果來計算。任何樓齡及地區的樓宇一律納入分析範圍。一般來說，買賣日期以買賣合約所載日期為準。

## 租金指數

(1999 = 100)

| 私人住宅樓宇                        | 2014         | 2015         |              |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                               | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季          | 第四季*         |
| 中 / 小型單位<br>(實用面積為 100 平方米以下) | 167.8        | 171.1        | 175.8        | 179.6        | 176.4        |
| 大型單位<br>(實用面積為 100 平方米或以上)    | 144.6        | 146.8        | 148.6        | 150.9        | 149.3        |
| <b>整體</b>                     | <b>165.3</b> | <b>168.5</b> | <b>172.8</b> | <b>176.6</b> | <b>173.5</b> |

| 非住宅樓宇     | 2014         | 2015         |              |              |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季*         | 第四季*         |
| 寫字樓： 甲級   | 222.6        | 224.9        | 230.2        | 233.8        | 234.9        |
| 乙級        | 216.0        | 220.1        | 225.4        | 229.2        | 229.6        |
| 丙級        | 201.7        | 204.9        | 210.9        | 214.5        | 213.9        |
| <b>整體</b> | <b>217.7</b> | <b>220.8</b> | <b>226.0</b> | <b>229.6</b> | <b>230.3</b> |
| 零售業樓宇：    | 176.4        | 180.2        | 182.4        | 184.8        | 180.8        |
| 分層工廠大廈：   | 165.8        | 169.2        | 173.2        | 177.3        | 176.6        |

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

## 技術附註：

以上指數是根據已落成物業所收租金的分析結果來計算。任何樓齡及地區的樓宇一律納入分析範圍。一般來說，生效日期以租賃協議的生效日期為準。不過，租金通常在較早日期議定(新訂租約在二至四個星期前；續訂租約，則在一至三個月前)。如有免租期的資料亦會計算在內。

## 二零一五年售價及租金的變動

(根據附錄 B 及 C 的指數計算)

| 私人物業類別<br>(全港各區)                    | 增減(%)*<br><u>2015年第四季*</u><br>2014年第四季 |            |
|-------------------------------------|--|------------|
|                                     | 售價                                     | 租金         |
| 住宅樓宇： 中 / 小型單位<br>(實用面積為 100 平方米以下) | 7.4                                    | 5.1        |
| 大型單位<br>(實用面積為 100 平方米或以上)          | 1.9                                    | 3.3        |
| <b>整體</b>                           | <b>7.0</b>                             | <b>5.0</b> |
| 寫字樓： 甲級                             | 10.0                                   | 5.5        |
| 乙級                                  | 8.3                                    | 6.3        |
| 丙級                                  | 7.5                                    | 6.0        |
| <b>整體</b>                           | <b>6.5</b>                             | <b>5.8</b> |
| 零售業樓宇：                              | 2.5                                    | 2.5        |
| 分層工廠大廈：                             | 7.0                                    | 6.5        |

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。