

差餉物業估價署

《香港物業報告 2017》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

2016 年私人住宅的落成量增加 29% 至 14 600 個單位，當中 63% 位於新界，22% 位於九龍，15% 位於港島。按地區計，西貢、離島和元朗這三個地區提供最多新單位，合共佔整體落成量的 58%。

單位入住量為 11 880 個，低於年內的落成量。與 2015 年相比，2016 年年底空置量微升 0.1% 至總存量的 3.8%，相當於 43 660 個單位。在這些空置單位中，約 7 330 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。

2017 和 2018 年新單位的預測落成量分別為 17 120 個和 19 530 個。2017 年新落成的單位之中，60% 落成量將來自新界。按地區計，元朗和九龍城分別佔新供應量的 26% 和 22%。2018 年新界仍然提供最多新單位，佔總供應量的 43%。按地區計，九龍城將佔 25%，深水埗則佔 14%。

住宅物業市場在 2016 年年初整固。售價在第二季反彈，租金則在第三季上揚。與第三季相比，第四季的售價和租金分別上升 6.1% 和 1.6%。第四季的私人住宅整體售價較 2015 年同季上升 4.2%，整體租金在同期則錄得 0.5% 跌幅。

私人寫字樓

2016 年私人寫字樓的落成量為 153 000 平方米，較 2015 年減少 7%。甲級寫字樓的落成量為 142 000 平方米，當中約 35% 來自觀塘。乙級寫字樓的落成量則為 11 000 平方米，全部來自中西區。

年內，寫字樓的整體使用量急增至 98 000 平方米。只有甲級寫字樓的使用量錄得正數 108 000 平方米，乙級和丙級寫字樓的使用量則分別為負數 6 000 平方米和 4 000 平方米。年底空置量溫和增長至 8.2%，相當於 946 000 平方米。甲級寫字樓的空置率上升至 8.0%，乙級寫字樓增至 9.4%，丙級寫字樓則下降至 7.0%。不過，按分區計，位於中環和油麻地 / 旺角的甲級寫字樓空置率均下跌。

2017 年寫字樓落成量將增至 275 000 平方米，但 2018 年將大幅跌至 112 000 平方米。2017 年甲級寫字樓的落成量將有 250 000 平方米，主要集中於觀塘，佔預計供應量的 54%。2018 年甲級寫字樓落成量將有 103 000 平方米，單是東區已佔 71%。乙級寫字樓方面，2017 和 2018 年的預測落成量分別為 23 000 平方米和 4 000 平方米。丙級寫字樓在 2017 和 2018 年將分別有 2 000 平方米和 5 000 平方米樓面面積落成。

寫字樓售價在 2016 年首三季回落，至第四季回升。租金方面，2015 年的升勢則延續至 2016 年。以 2015 年的第四季與 2016 年的第四季相比，整體寫字樓售價下跌 5.6%，而甲級、乙級和丙級寫字樓售價分別錄得 3.2%、6.7% 和 7.0% 的跌幅。在同期，整體寫字樓租金上升 1.7%，而甲級、乙級和丙級寫字樓亦分別錄得 2.2%、1.3% 和 1.2% 的升幅。

私人商業樓宇

2016 年私人商業樓宇的落成量急增 81% 至 123 000 平方米，新界佔當中的一半。年內使用量變至負數 42 000 平方米，而空置率升至 9.0%，相當於 998 000 平方米。

預計 2017 年私人商業樓宇的落成量會維持相近水平為 126 000 平方米，單是荃灣便佔預計供應量的 23%。2018 年的落成量將升至 166 000 平方米，當中油尖旺將獨佔總供應量的 30%，另有 15% 和 14% 分別來自西貢和深水埗。

私人零售業樓宇的售價和租金在 2016 年大部分時間維持偏軟，及至第四季則開始上揚。然而，以 2015 年的第四季與 2016 年的第四季相比，卻仍分別錄得 3.9% 和 1.9% 的跌幅。

私人分層工廠大廈

2016 年私人分層工廠大廈的落成量急跌至 5 000 平方米，全部來自黃大仙。使用量再次錄得負數，並急增至 189 000 平方米。年底空置量攀升至 5.8%，相當於 978 000 平方米。

2017 和 2018 年私人分層工廠大廈的落成量將分別升至 40 000 平方米和 87 000 平方米。

2016 年，私人分層工廠大廈的銷售市場稍歷波動，但售價在 2016 年第四季開始反向回升。以 2015 年的第四季與 2016 年的第四季相比，售價下跌 3.3%，而租金則上升 3.5%。

私人工貿大廈

2016 年並無私人工貿大廈落成。使用量為負數 12 000 平方米，空置率增至 8.9%，即 52 000 平方米。

預測這類大廈在 2017 和 2018 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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量	10 150	8 250	15 720	11 280	14 600	[17 120]	[19 530]
入住量*	7 550	8 060	16 520	10 530	11 880		
空置量	48 000	46 570	43 260	42 040	43 660		
% ☆	4.3	4.1	3.8	3.7	3.8		

「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。

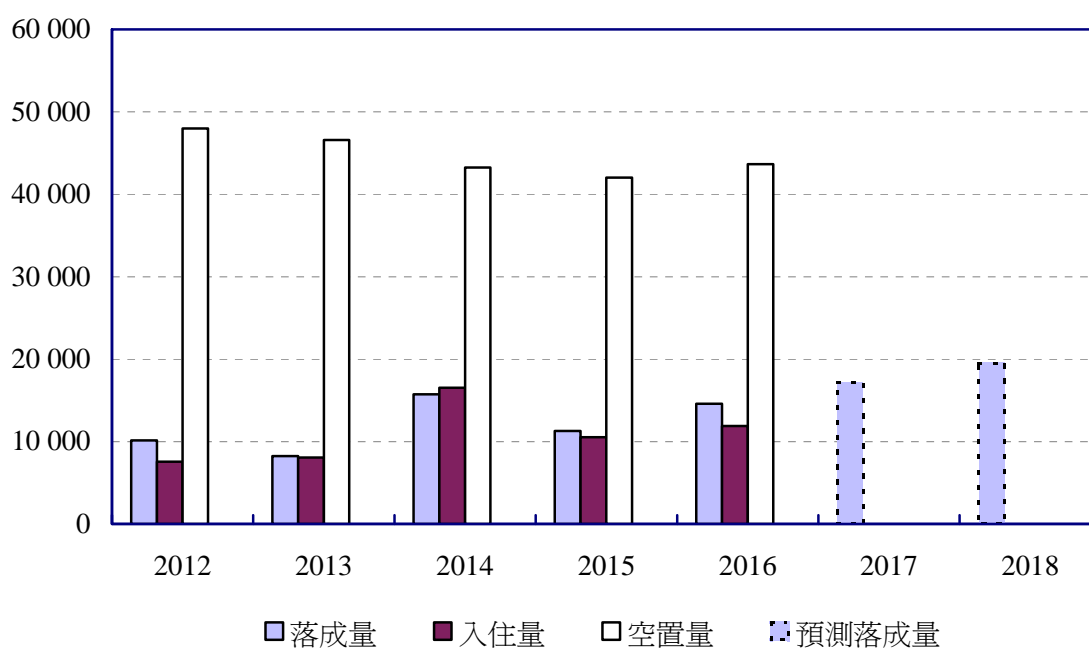
數字不包括村屋。

* 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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量	7 730	7 310	14 810	9 360	12 520	[15 620]	[17 360]
入住量*	6 680	6 390	14 210	8 970	11 040		
空置量	38 860	38 210	36 370	34 830	35 240		
% ☆	3.8	3.7	3.5	3.3	3.3		

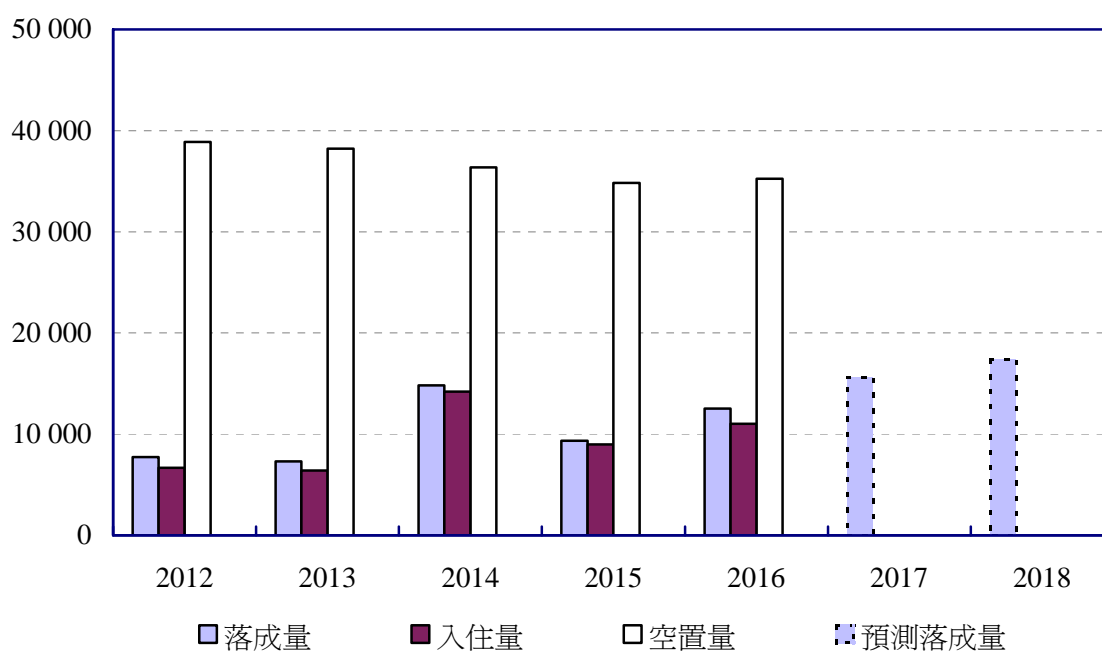
數字不包括村屋。

* 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

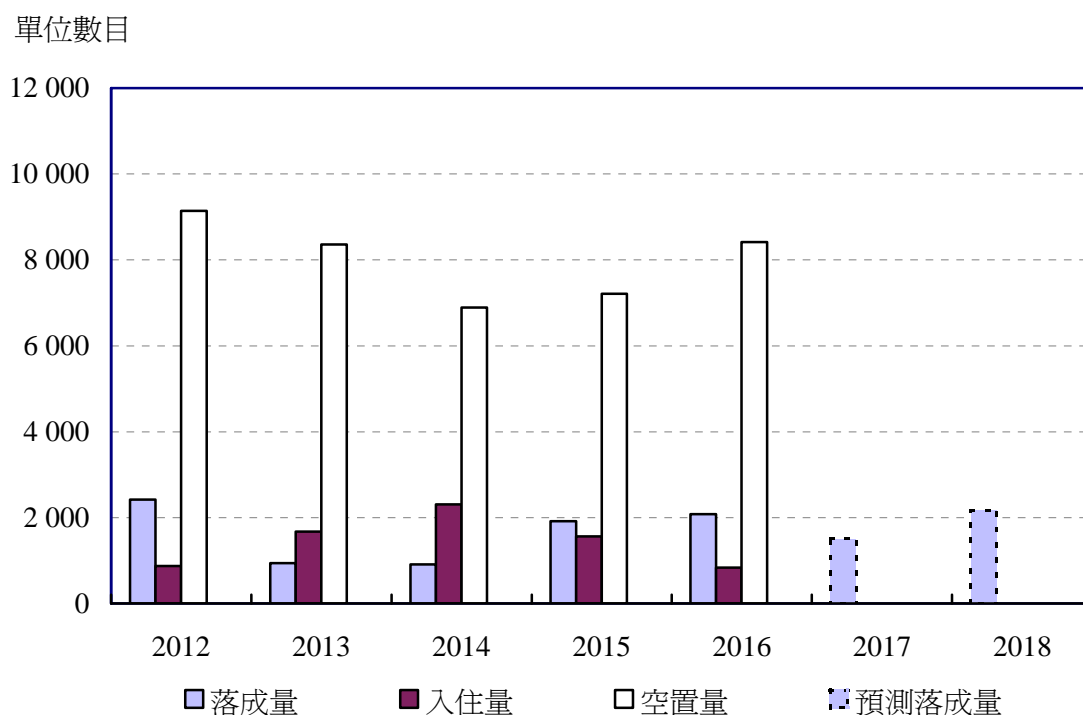
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量	2 420	940	910	1 920	2 080	[1 500]	[2 170]
入住量*	870	1 670	2 310	1 560	840		
空置量	9 140	8 360	6 890	7 210	8 420		
% ☆	10.7	9.7	7.9	8.1	9.2		

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



私人寫字樓

所有級別 落成量、使用量及空置量

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	136	123	104	165	153	[275]	[112]
使用量* (千平方米)	182	- 17	153	27	98		
空置量 (千平方米)	652	764	693	899	946		
% ☆	6.0	7.0	6.3	8.0	8.2		

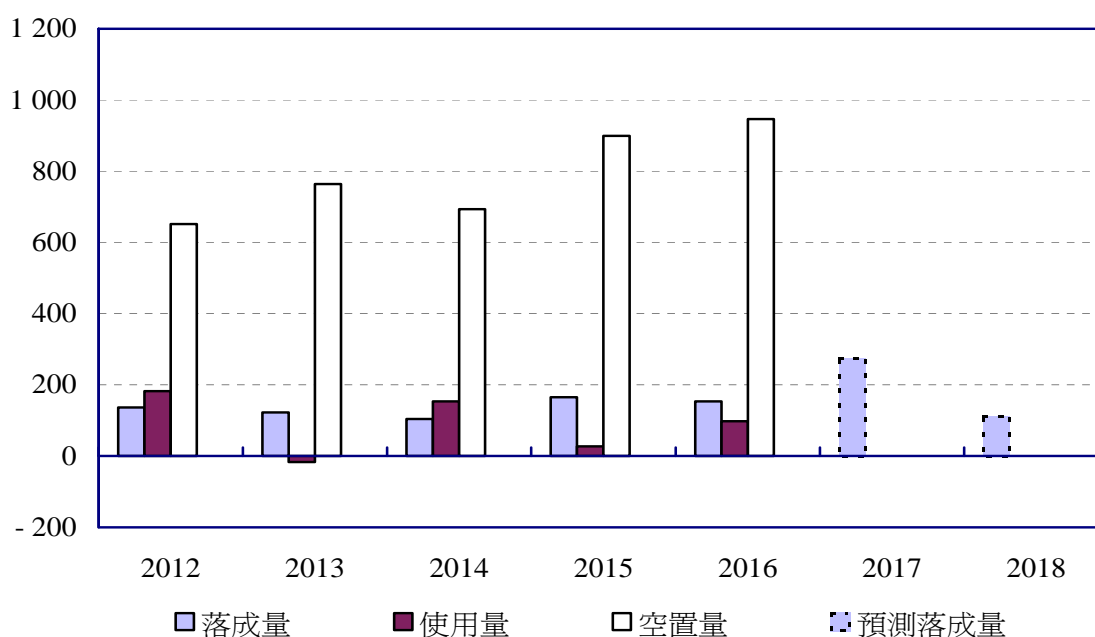
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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）



私人寫字樓

甲級 落成量、使用量及空置量

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	104	97	86	124	142	[250]	[103]
使用量* (千平方米)	134	12	116	15	108		
空置量 (千平方米)	418	502	455	558	592		
% ☆	6.1	7.2	6.4	7.8	8.0		

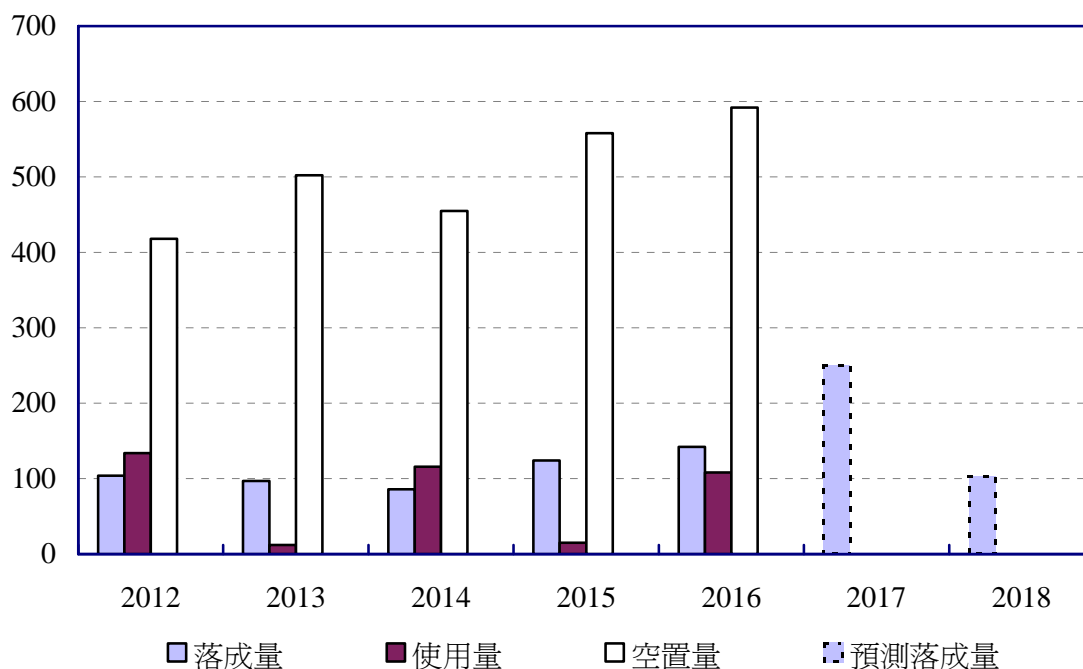
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。

☆ 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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	32	25	14	41	11	[23]	[4]
使用量* (千平方米)	40	- 15	37	24	- 6		
空置量 (千平方米)	153	170	146	234	250		
% ☆	6.1	6.8	5.8	8.9	9.4		

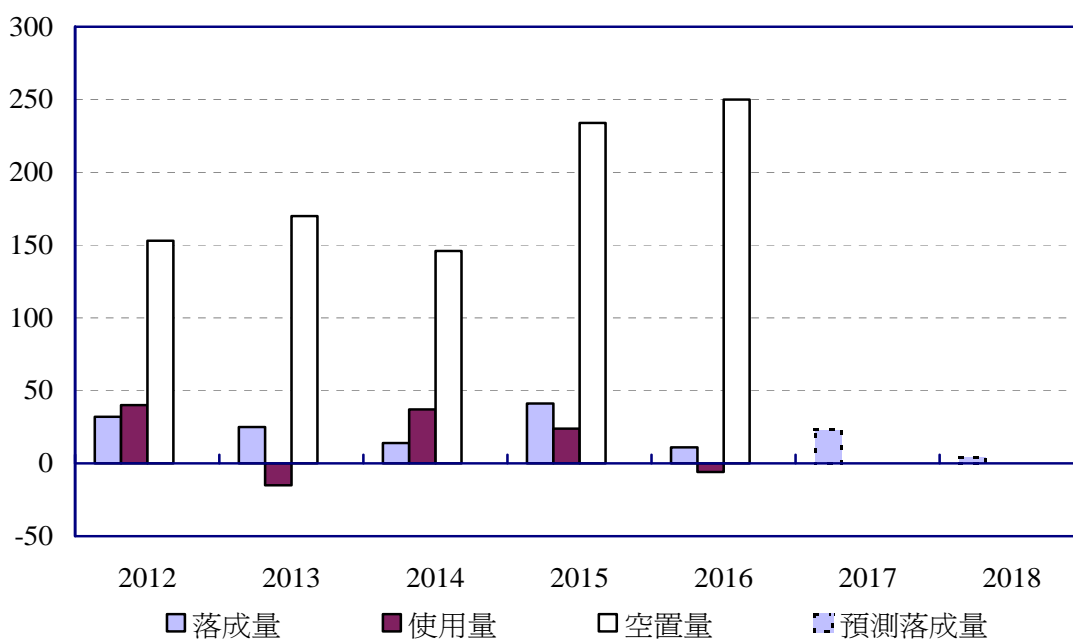
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	0	1	4	0	0	[2]	[5]
使用量* (千平方米)	8	- 14	0	- 12	- 4		
空置量 (千平方米)	81	92	92	107	104		
% ☆	5.4	6.1	6.2	7.2	7.0		

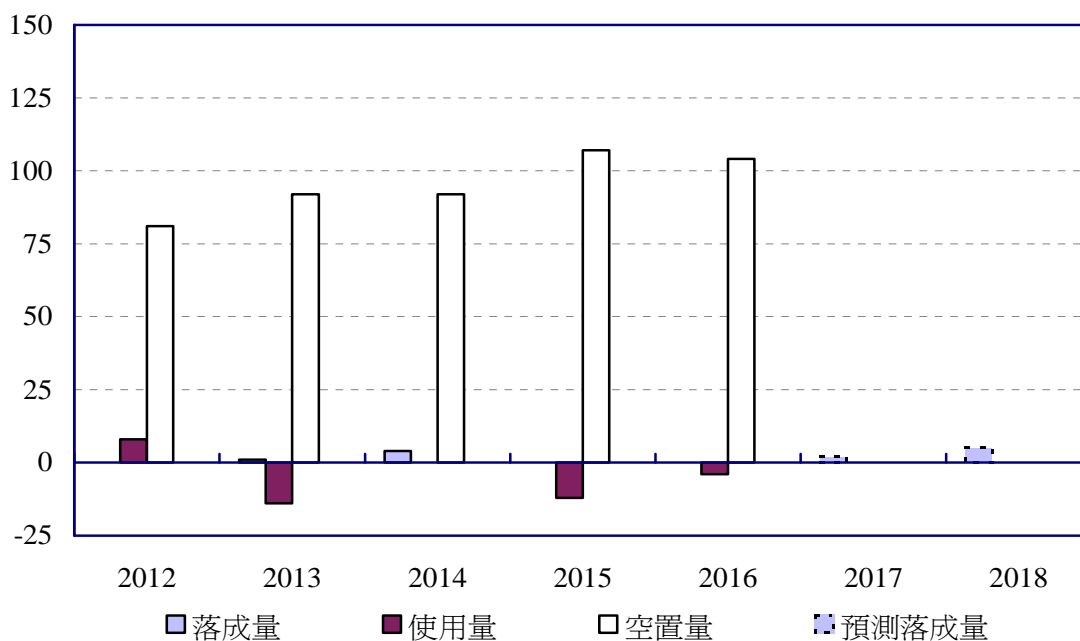
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減去該年拆卸量及年底空置量（如有整幢改裝的數字，已反映）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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）



私人商業樓宇

落成量、使用量及空置量

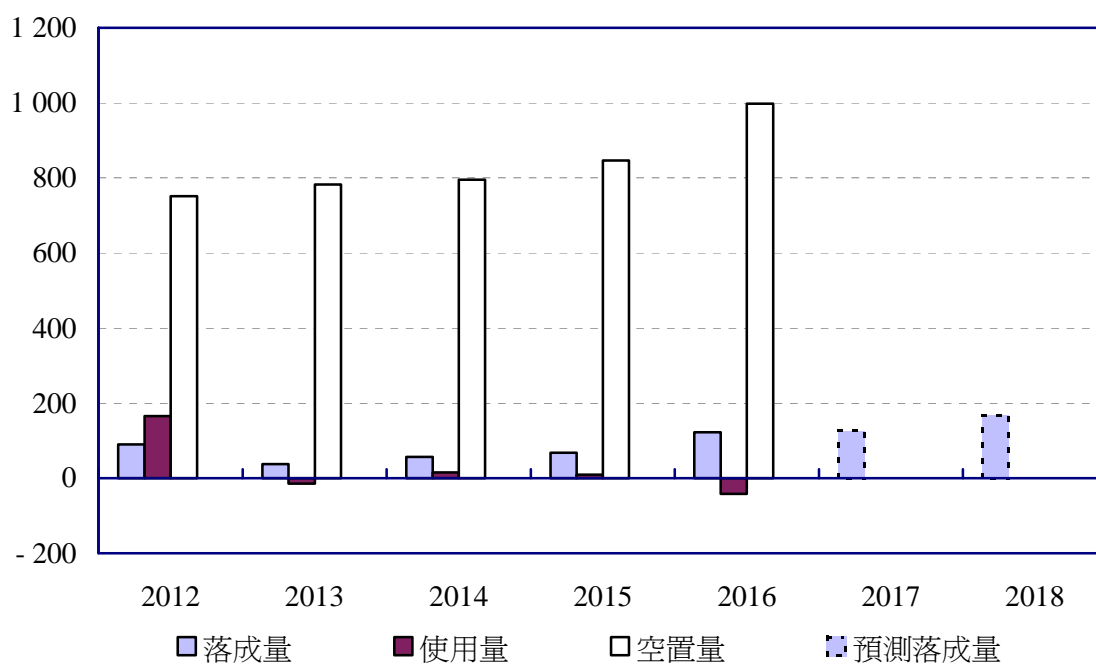
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	90	38	57	68	123	[126]	[166]
使用量* (千平方米)	165	- 14	16	10	- 42		
空置量 (千平方米)	752	782	795	847	998		
% ☆	6.9	7.2	7.3	7.7	9.0		

* 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)



私人分層工廠大廈

落成量、使用量及空置量

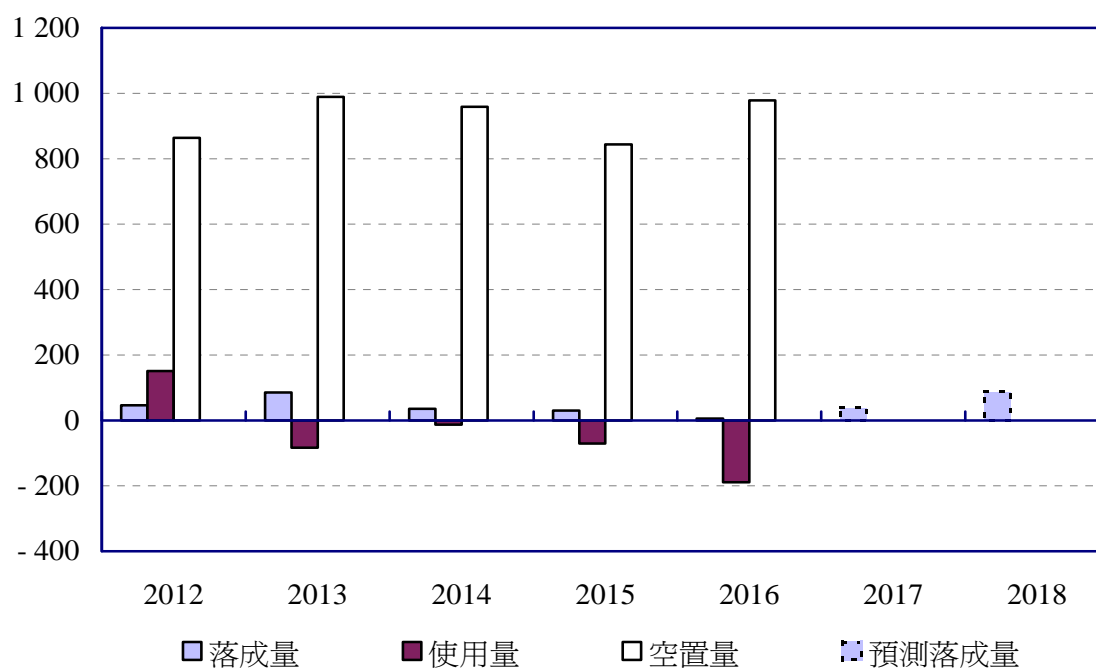
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	46	85	36	30	5	[40]	[87]
使用量* (千平方米)	151	- 84	- 13	- 71	- 189		
空置量 (千平方米)	864	989	959	843	978		
% ☆	5.0	5.8	5.6	5.0	5.8		

* 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）



私人工貿大廈

落成量、使用量及空置量

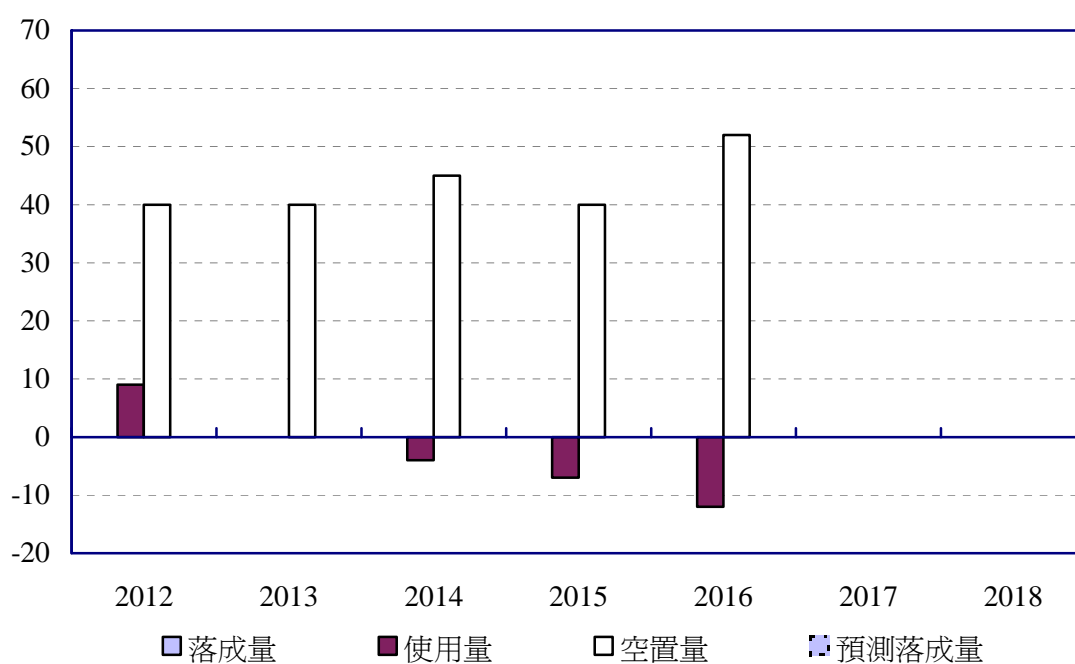
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	9	0	-4	-7	-12		
空置量 (千平方米)	40	40	45	40	52		
% ☆	6.7	6.8	7.5	6.8	8.9		

* 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

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
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	294.7	268.4	293.4
	十二月	286.2	262.2	285.0
2016	一月	280.1	260.3	279.0
	二月	274.5	259.5	273.7
	三月	272.1	258.0	271.4
	四月	274.0	259.4	273.3
	五月	276.5	262.3	275.8
	六月	277.1	263.1	276.4
	七月	282.5	265.0	281.7
	八月	288.5	265.9	287.4
	九月	297.2	273.8	296.2
	十月	305.5	278.2	304.3
	十一月*	307.9	280.4	306.6
	十二月*	308.4	279.5	307.1

* 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	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	294.9	275.6	275.9	289.4	307.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	267.2	259.3	261.6	268.2	279.4
整體	293.6	274.7	275.2	288.4	306.0

非住宅樓宇	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	413.6	404.4	398.5	395.6	400.4
乙級	498.8	(476.7)	445.8	438.2	465.6
丙級	483.3	457.7	429.8	435.6	449.5
整體	457.0	437.1	418.3	417.8	431.2
零售業樓宇：	554.7	533.5	525.7	512.8	533.2
分層工廠大廈：	731.2	687.0	692.6	681.6	707.2

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

() 表示少於 20 宗交易。

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	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	176.3	167.6	167.1	172.5	175.4
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	149.1	146.0	143.3	144.7	145.1
整體	173.5	165.4	164.8	169.8	172.6

非住宅樓宇	2015	2016			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	234.8	235.6	237.7	238.9	239.9
乙級	229.6	230.5	230.1	230.8	232.5
丙級	213.5	212.8	212.2	213.8	216.1
整體	230.2	230.7	231.7	232.8	234.2
零售業樓宇：	182.5	179.3	178.1	177.5	179.1
分層工廠大廈：	177.7	178.4	181.0	181.9	184.0

* 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。

二零一六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 (全港各區)	增減(%)*	
	<u>2016年第四季*</u>	
	2015年第四季	
	售價	租金
住宅樓宇： 中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	4.2	- 0.5
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	4.6	- 2.7
整體	4.2	- 0.5
寫字樓： 甲級	- 3.2	2.2
乙級	- 6.7	1.3
丙級	- 7.0	1.2
整體	- 5.6	1.7
零售業樓宇：	- 3.9	- 1.9
分層工廠大廈：	- 3.3	3.5

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。