

差餉物業估價署

《香港物業報告 2020》初步統計數字

詞彙釋義

為方便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使用的樓面面積的淨增長額。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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量 / 使用量內）。
- **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。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。正在裝修的單位會界定為空置。
- **入住量**和**空置量**跟發展商已售出的單位數量（即一手市場交易數字）或仍然由發展商持有的單位數量（即已落成但未售出單位）**並無**關係。
- 落成量、入住量和空置量**並不**包括村屋。

私人住宅

2019 年私人住宅的落成量為 13 640 個單位，較去年減少 35%。當中 58% 位於新界，24% 位於九龍，18% 位於港島。按地區計，大埔、西貢和深水埗這三個地區提供最多新單位，合共佔整體落成量的 46%。

單位入住量為 19 280 個，較去年數字高 66%。2019 年年底空置量下降至總存量的 3.7%，相當於 44 890 個單位。在這些空置單位中，約 7 340 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。

2020 和 2021 年的預測單位落成量分別為 20 850 個和 18 920 個。2020 和 2021 年的落成量中，同樣有 67% 將來自新界。按地區計，在 2020 年，屯門和大埔將分別供應 23% 和 18% 新單位，而在 2021 年，西貢將提供 24% 新單位，元朗另提供 18% 新單位。

住宅物業市場方面，隨着市場氣氛轉好和準業主的持續需求，2019 年上半年的樓價和交投量均穩步增長。住宅售價在首五個月內飆升 10.4%，銷售量更於 5 月達到高峯。中美貿易摩擦於 5 月再度升溫，加上半年本地發生社會事件，市場氣氛轉趨審慎，但由於上半年的升幅甚為顯著，樓價全年因而仍錄得 5.4% 升幅。租賃市場自 3 月起逐步復蘇，但至 9 月開始有冷卻跡象。第二季和第三季的租金升幅受第四季的跌幅所抵銷，2019 年 12 月的整體租金按年稍跌 1.9%。

私人寫字樓

2019 年私人寫字樓的落成量激增 49%至 267 000 平方米，為 2008 年以來的歷史高位。甲級寫字樓的落成量為 242 000 平方米，當中 54% 來自觀塘，另有 23% 來自沙田。乙級寫字樓的落成量為 20 000 平方米，主要來自東區。丙級寫字樓的落成量為 4 800 平方米，幾乎全部來自中西區。

年內，寫字樓的整體使用量縮減至 147 000 平方米。甲級寫字樓的使用量錄得正數 169 000 平方米，而乙級和丙級寫字樓則分別錄得負數 20 000 平方米和負數 1 600 平方米。年底整體空置量微升至 9.0%，相當於 1 104 000 平方米。甲級、乙級和丙級寫字樓的空置率分別略增至 9.0%、9.7%和 7.5%。分區的甲級寫字樓維持單位數字的空置率。

預計 2020 年的新供應將大幅回落至 78 000 平方米，但在 2021 年將飆升至 293 000 平方米。2020 年甲級寫字樓的落成量將有 48 000 平方米，主要集中於荃灣，佔預計供應量的 49%。2021 年甲級寫字樓落成量將有 228 000 平方米，九龍城和東區合共提供 60%。乙級寫字樓於 2020 年的落成量將增至 30 000 平方米，並在 2021 年將進一步升至 60 000 平方米。2020 年將只有極少量丙級寫字樓落成，但 2021 年的落成量將回升至 5 000 平方米。

寫字樓售價在 2019 年出現下行走勢，而租金則相對穩定。寫字樓售價雖然在第二季經歷短暫反彈，但第四季的表现依然欠佳。縱使中美貿易談判臨近年底時進展理想，本地社會事件、經濟狀況轉差和環球經濟增長放緩所帶來的不明朗因素，均壓抑寫字樓市況。以 2018 年的第四季與 2019 年的第四季相比，整體寫字樓售價下跌

10.4%，甲級、乙級和丙級寫字樓售價的跌幅分別為 13.7%、1.0%和 5.8%。同期，整體寫字樓租金稍漲 1.1%，甲級和乙級寫字樓租金分別錄得 1.3%和 0.9%的輕微升幅，而丙級寫字樓則略跌 0.3%。

私人商業樓宇

2019 年私人商業樓宇的落成量減少 6% 至 118 000 平方米，新界佔當中的 47%。年內使用量縮減至 8 000 平方米，而空置率則微升至 10.1%，相當於 1 164 000 平方米。

預計 2020 年私人商業樓宇的落成量將略降至 105 000 平方米，以沙田和荃灣供應最多，共佔預計供應量的一半。至 2021 年，落成量將降至 98 000 平方米，當中九龍城和灣仔將為主要供應區，佔總供應量的 63%。

受第三季起零售市道轉差所拖累，私人零售業樓宇的售價和租金在 2019 年同告下跌，以 2018 年的第四季與 2019 年的第四季相比，兩者分別回落 15.0% 和 3.7%。交投量在下半年亦有所放緩。

私人分層工廠大廈

2019 年私人分層工廠大廈的落成量上升至 56 000 平方米，主要來自葵青和荃灣。使用量達 60 000 平方米。年底空置量回落至 5.9%，相當於 972 000 平方米。

落成量預計在 2020 年將微跌至 54 000 平方米，但會於 2021 年回升至 67 000 平方米。

工業樓宇在 2019 年面對不明朗的市況。以 2018 年的第四季與 2019 年的第四季相比，售價下跌 6.8%，租金則上升 1.6%。市場交投量自年內 3 月的高位後於 2019 年下半年便逐步回落。

私人工貿大廈

2019 年並無私人工貿大廈落成。使用量轉至正數 2 000 平方米，空置率輕微下跌至 9.0%，即 49 000 平方米。

預料這類物業在 2020 和 2021 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量	11 300 #	14 600	17 790	20 970	13 640	[20 850]	[18 920]
入住量*	10 530	11 880	16 950	11 620	19 280		
空置量	42 040	43 660	42 940	51 430	44 890		
%☆	3.7	3.8	3.7	4.3	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等計劃所建成的單位。

數字不包括村屋。

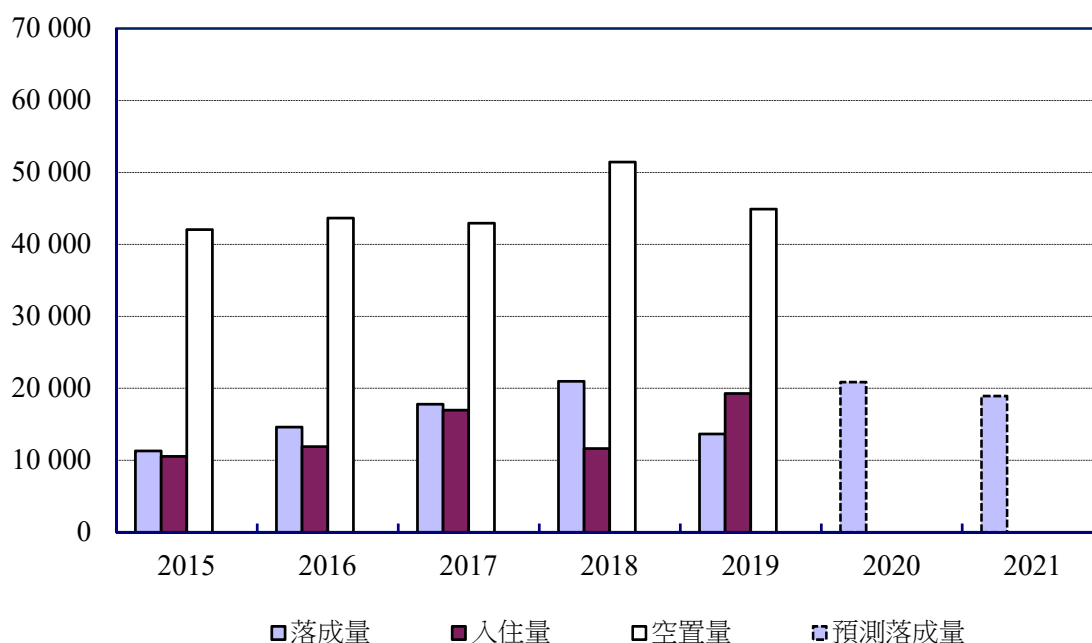
2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。

* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

☆ 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量	9 380 #	12 520	16 350	18 860	12 300	[19 620]	[17 660]
入住量*	8 970	11 040	14 860	11 080	16 750		
空置量	34 830	35 240	35 310	42 340	37 090		
%☆	3.3	3.3	3.3	3.9	3.3		

數字不包括村屋。

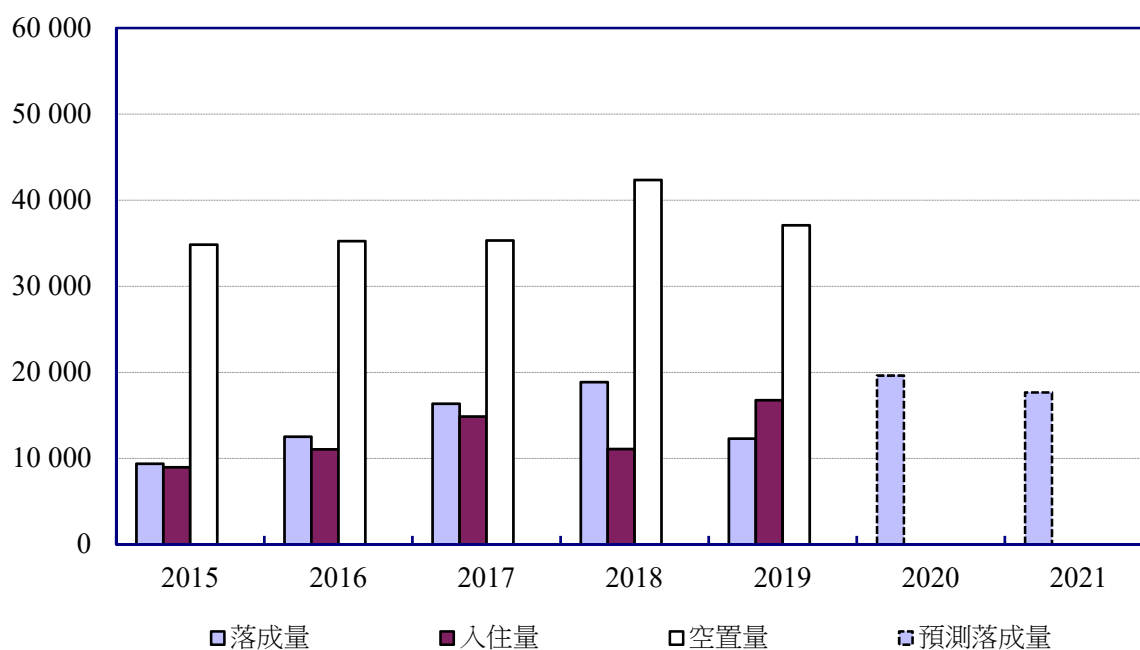
2015 年落成量包括在年內落成並預留為資助出售房屋，但其後於 2017 年以市價在公開市場發售的 16 個住宅單位。相關入住量和空置量的數字並沒有修正。

* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

☆ 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量	1 920	2 080	1 440	2 110	1 340	[1 240]	[1 260]
入住量*	1 560	840	2 090	540	2 530		
空置量	7 210	8 420	7 630	9 090	7 800		
%☆	8.1	9.2	8.2	9.6	8.1		

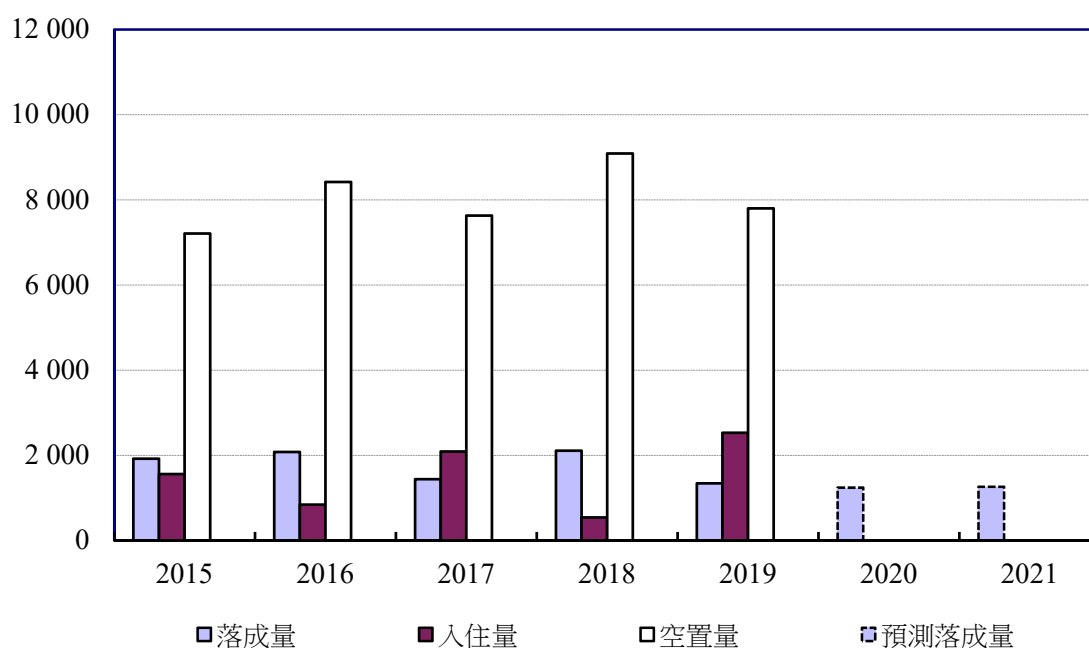
數字不包括村屋。

* 入住量指在報告年度內入住的單位數目的淨增長額。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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在入住量內）。

☆ 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量 (千平方米)	165	153	198	179	267	[78]	[293]
使用量* (千平方米)	27	98	23	266	147		
空置量 (千平方米)	899	946	1 120	1 032	1 104		
%☆	8.0	8.2	9.5	8.6	9.0		

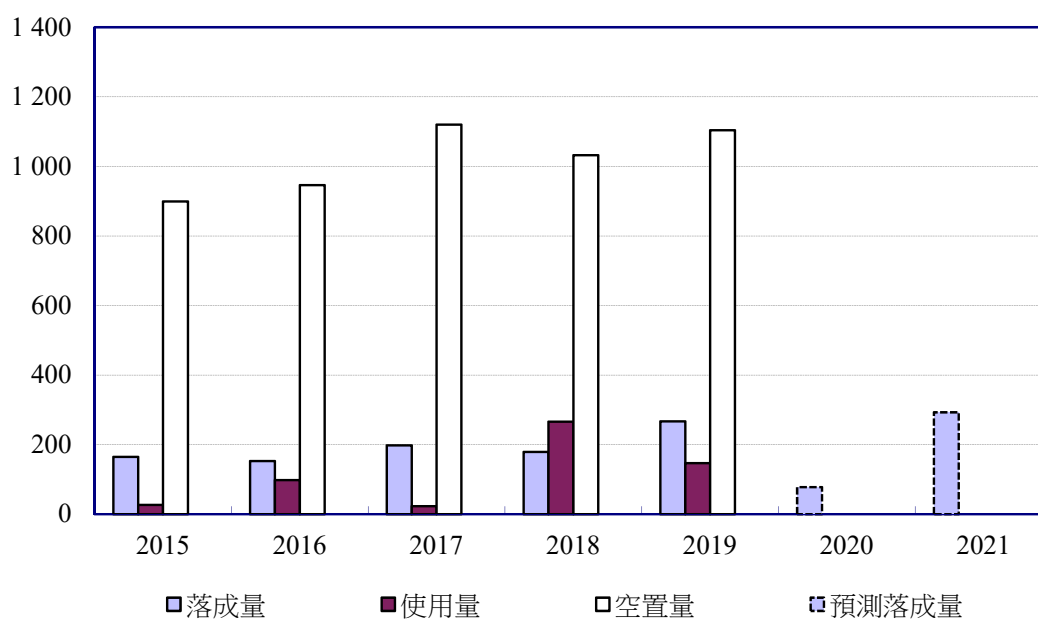
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。

☆ 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量 (千平方米)	124	142	186	178	242	[48]	[228]
使用量* (千平方米)	15	108	49	234	169		
空置量 (千平方米)	558	592	730	674	720		
%☆	7.8	8.0	9.6	8.7	9.0		

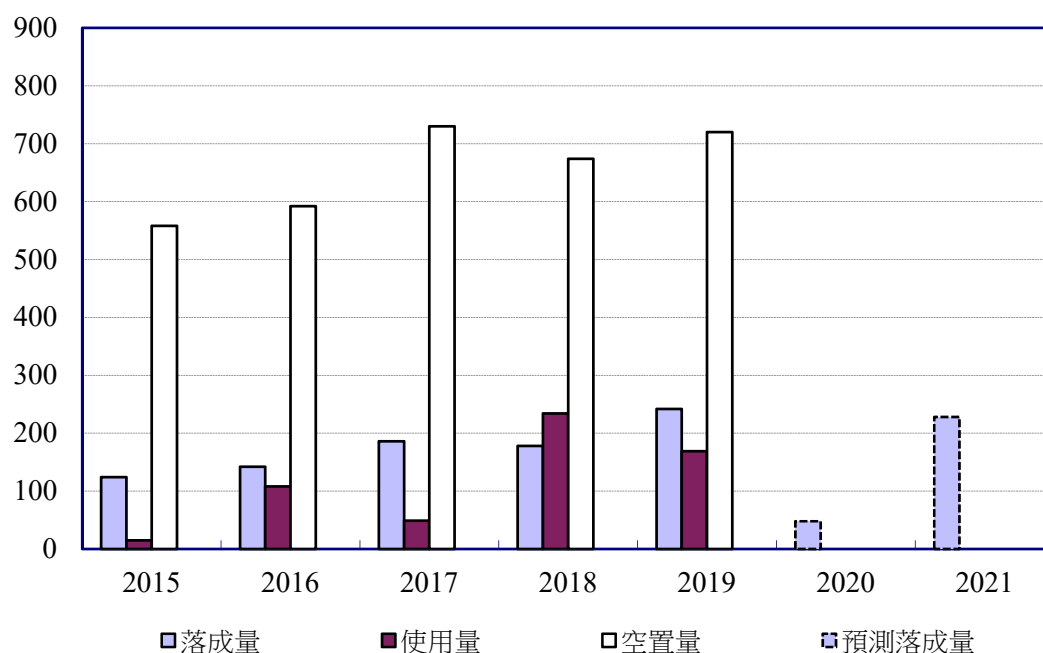
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。

☆ 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量 (千平方米)	41	11	10	1	20	[30]	[60]
使用量* (千平方米)	24	-6	-26	35	-20		
空置量 (千平方米)	234	250	286	252	273		
%☆	8.9	9.4	10.4	9.0	9.7		

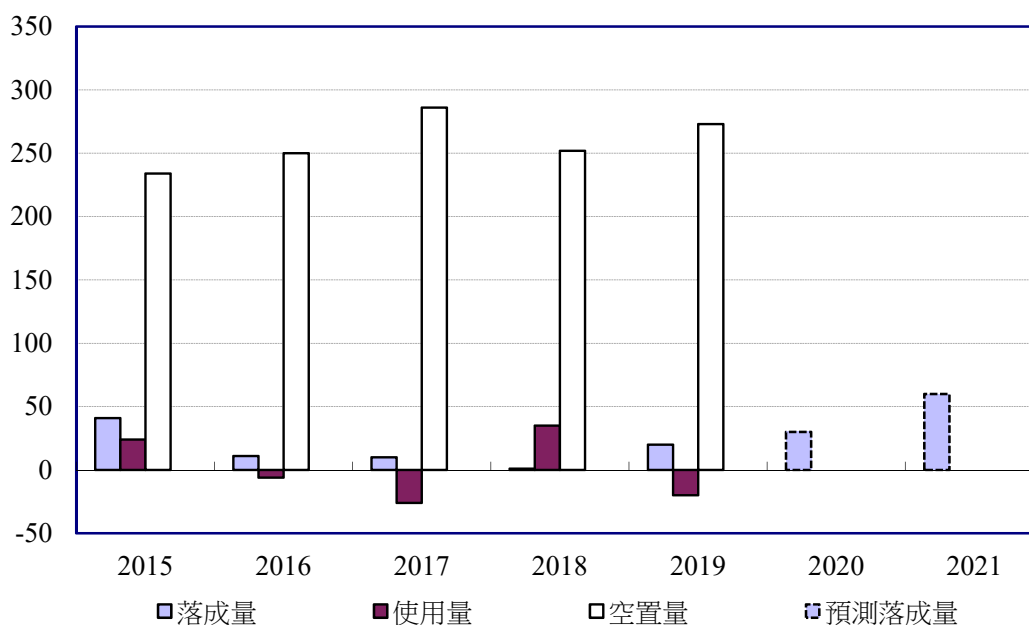
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量 (千平方米)	0	0	2	0	5	[0]	[5]
使用量* (千平方米)	-12	-4	0	-3	-2		
空置量 (千平方米)	107	104	104	106	111		
%☆	7.2	7.0	7.0	7.2	7.5		

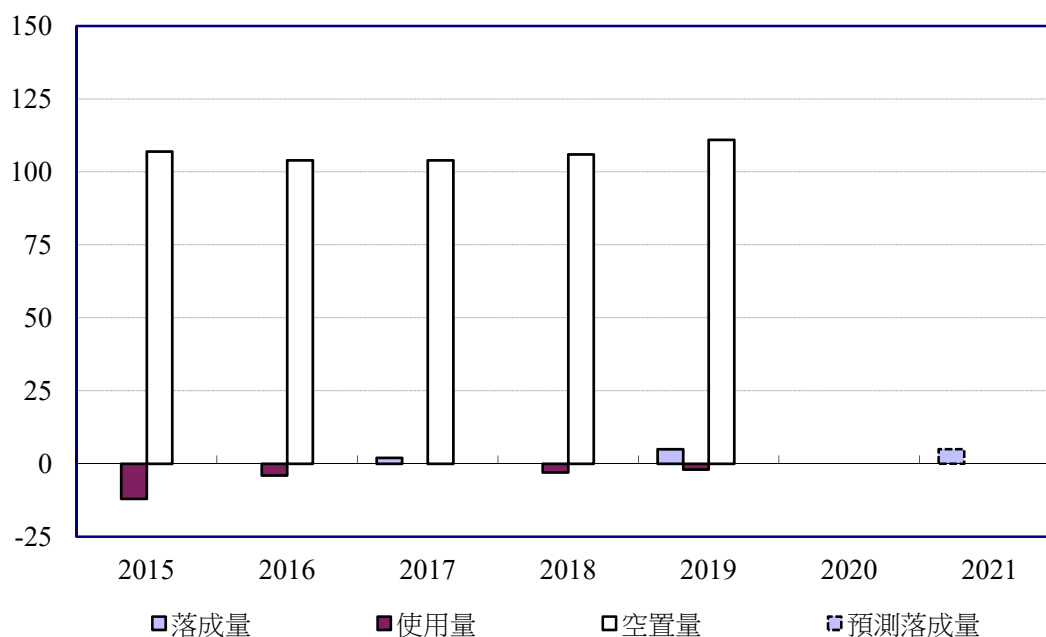
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

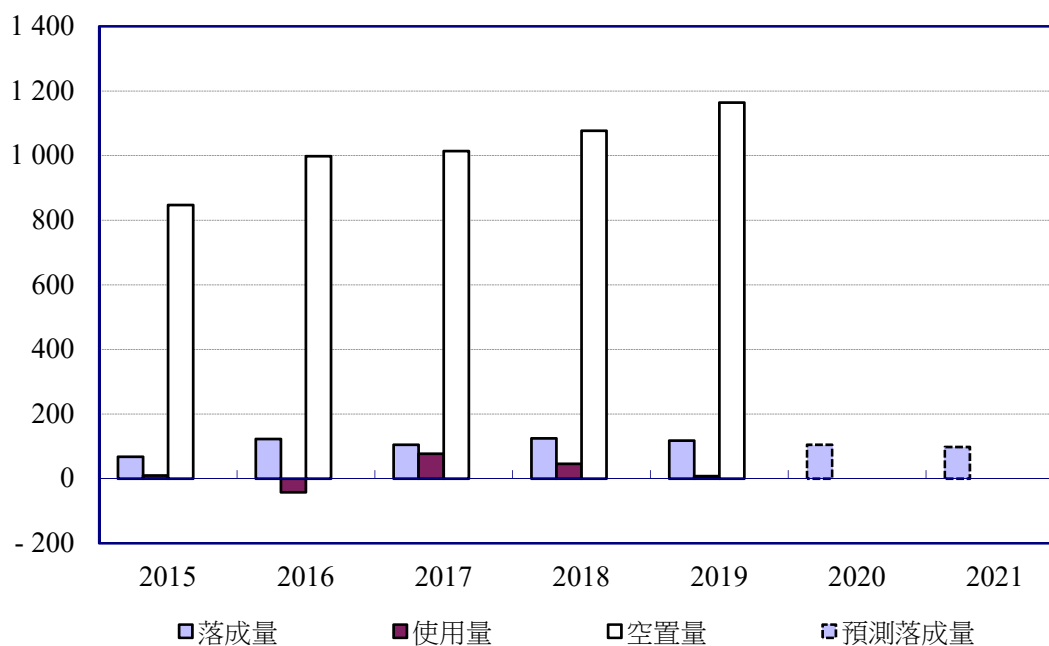
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量 (千平方米)	68	123	105	125	118	[105]	[98]
使用量* (千平方米)	10	- 42	77	46	8		
空置量 (千平方米)	847	998	1 014	1 077	1 164		
%☆	7.7	9.0	9.0	9.4	10.1		

* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。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

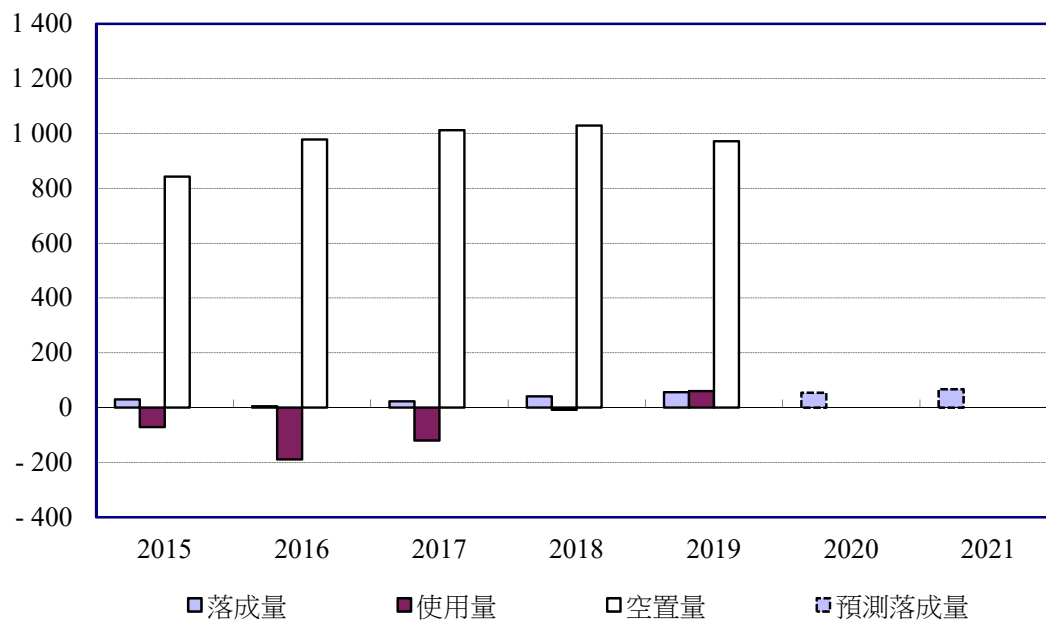
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量 (千平方米)	30	5	23	41	56	[54]	[67]
使用量* (千平方米)	- 71	- 189	- 120	- 8	60		
空置量 (千平方米)	843	978	1 012	1 029	972		
%☆	5.0	5.8	6.1	6.3	5.9		

* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。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

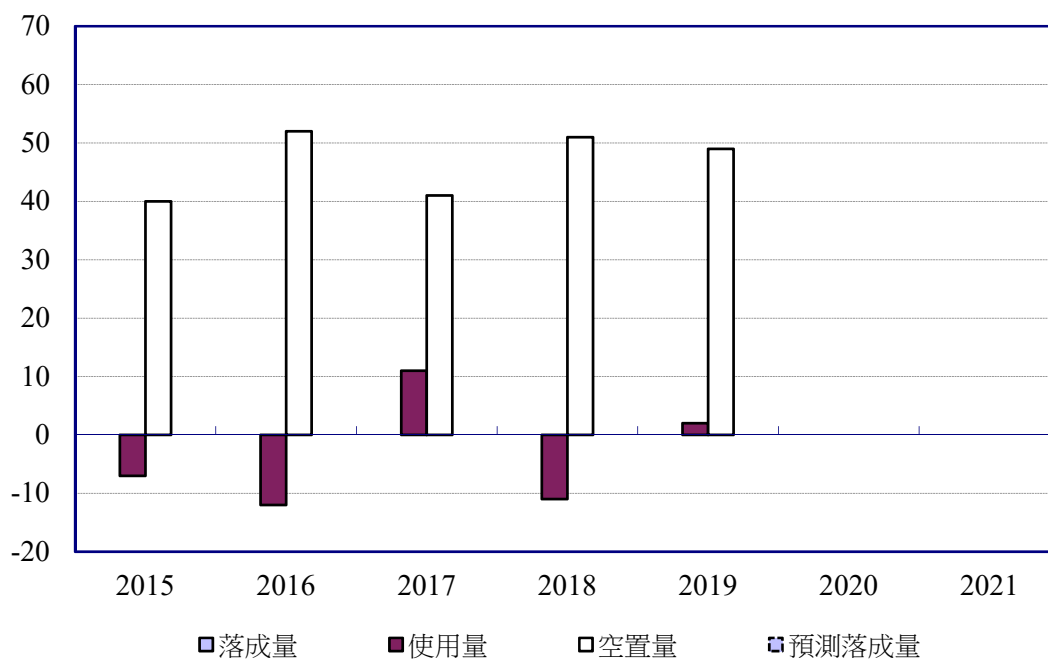
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	-7	-12	11	-11	2		
空置量 (千平方米)	40	52	41	51	49		
%☆	6.8	8.9	7.4	9.3	9.0		

* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。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（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。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
2018	一月	360.5	316.7	358.4
	二月	366.9	317.7	364.5
	三月	372.6	318.5	370.0
	四月	379.8	321.3	377.0
	五月	386.2	326.7	383.4
	六月	394.1	331.8	391.1
	七月	397.8	332.9	394.8
	八月	397.7	331.7	394.6
	九月	392.7	324.4	389.4
	十月	381.9	316.5	378.7
	十一月	369.8	310.0	366.8
	十二月	361.9	309.3	359.4
2019	一月	363.4	312.8	361.0
	二月	369.5	316.4	367.0
	三月	381.4	322.3	378.7
	四月	395.2	331.8	392.3
	五月	399.9	336.4	396.9
	六月	396.8	332.1	393.7
	七月	396.5	333.1	393.5
	八月	391.1	329.6	388.2
	九月	384.1	323.3	381.4
	十月	380.8	319.5	378.2
	十一月*	387.5	322.0	384.9
	十二月*	381.6	313.7	378.9

* 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	2018	2019			
	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)	371.2	371.4	397.3	390.6	383.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	311.9	317.2	333.4	328.7	318.4
整體	368.3	368.9	394.3	387.7	380.7

非住宅樓宇	2018	2019			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	(586.9)	537.8	534.8	520.3	(506.6)
乙級	585.1	545.2	580.3	615.8	(579.3)
丙級	560.0	536.2	581.4	582.9	527.5
整體	576.9	539.3	562.1	553.1	516.7
零售業樓宇：	597.5	572.8	573.5	544.1	507.8
分層工廠大廈：	902.2	889.1	928.4	886.4	840.9

* 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	2018	2019			
	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)	199.7	196.3	199.2	202.8	195.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	157.6	156.7	156.8	157.2	152.6
整體	195.6	192.4	195.3	198.6	191.4

非住宅樓宇	2018	2019			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	265.6	268.1	271.8	272.8	269.1
乙級	250.4	254.2	258.7	258.5	252.6
丙級	233.4	234.9	238.9	238.9	232.6
整體	256.4	259.3	263.5	264.1	259.3
零售業樓宇：	188.0	189.3	189.0	189.0	181.0
分層工廠大廈：	205.4	206.7	211.0	212.9	208.7

* 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(新訂租約是在半至一個月前；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。

二零一九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>2019年第四季*</u> 2018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)	3.3	-2.2
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	2.1	-3.2
整體	3.4	-2.1
寫字樓： 甲級	-13.7	1.3
乙級	-1.0	0.9
丙級	-5.8	-0.3
整體	-10.4	1.1
零售業樓宇：	-15.0	-3.7
分層工廠大廈：	-6.8	1.6

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。