

差餉物業估價署

《香港物業報告 2022》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

2021年私人住宅的落成量為14 390個單位，較2020年低31%。當中46%位於新界，48%位於九龍，6%位於港島。按地區計，西貢、九龍城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67%。

單位入住量為14 110個，較去年數字多出12%。2021年年底空置量輕微下降至總存量的4.1%，相當於50 160個單位。在這些空置單位中，約5 180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。

2022和2023年的預測落成量分別為22 850個和21 850個。2022年的落成量中，65%將來自新界，當中沙田和元朗將分別供應19%和13%新單位。在2023年，新界仍然會是供應量最多的地區，佔總供應量的49%，而九龍城及元朗將分別提供30%和19%新單位。

在2022年年初本地第五波新冠病毒疫情來襲之前，2021年住宅樓價重拾動力，主要由於本地疫情穩定，香港經濟逐步復蘇，加上低利率和穩固的用家需求所致。年內樓價徘徊在-0.6%至1.2%的每月變幅之間，於9月到達高峰，並於2021年12月以按年略升3.6%作結。在就業情況改善及殷切的用家需求支持下，2021年12月的住宅租金錄得3.0%的溫和按年升幅。

私人寫字樓

2021 年私人寫字樓的落成量輕微增加至 70 000 平方米。甲級寫字樓的落成量為 49 000 平方米，主要分布在深水埗和荃灣。乙級寫字樓的落成量為 21 000 平方米，全部來自南區和灣仔。丙級寫字樓僅有少量落成量，全部來自油尖旺。

年內寫字樓的整體使用量縮減至負數約 40 000 平方米。當中甲級和乙級寫字樓使用量分別錄得負數 18 000 平方米和負數 22 000 平方米，而丙級寫字樓則僅錄得些微正數。年底整體空置量上升至 12.3%，相當於 1 541 000 平方米。甲級、乙級和丙級寫字樓的空置率分別為 12.5%、13.1%和 9.3%。除中區和北角／鰂魚涌分區外，其餘分區的甲級寫字樓錄得雙位數字的空置率。

預計 2022 及 2023 年的落成量將分別為 350 000 平方米和 257 000 平方米。2022 年甲級寫字樓的落成量將有 282 000 平方米，當中 27%來自九龍城。2023 年甲級寫字樓的落成量將有 230 000 平方米，主要來自深水埗，佔預計供應量的 42%。2022 年乙級寫字樓的落成量將有 67 000 平方米，但於 2023 年將下降至 25 000 平方米。丙級寫字樓的落成量於 2022 年將有 1 000 平方米，並會於 2023 年進一步增至 2 000 平方米。

從 2020 年的低谷中復蘇後，直至 2021 年第三季，市場氣氛有所改善且經濟前景樂觀，寫字樓售價於 2021 年收復部分失地。以 2020 年第四季與 2021 年第四季比較，整體售價錄得 1.3%的升幅，當中甲級、乙級和丙級寫字樓售價分別上升 2.5%、3.4%和 1.5%。同期整體寫字樓租金平穩，僅錄得 0.6%的輕微升幅。同期，雖然乙級和丙級寫字樓租金

分別錄得 2.1%和 1.9%的輕微升幅，但甲級寫字樓租金卻下跌 0.4%，反映需求轉弱，以及跨國企業和大型公司在全球經濟不明朗的情況下對承租甲級寫字樓持審慎態度。

私人商業樓宇

2021 年私人商業樓宇的落成量為 42 000 平方米，港島和九龍合共佔當中的 75%。年內錄得正數 145 000 平方米的使用量，而空置率則下降至 10.2%，相當於 1 182 000 平方米。

預計 2022 年私人商業樓宇的落成量將回升至 179 000 平方米，但在 2023 年將減少至 143 000 平方米。九龍城在這兩年將為主要供應區，分別佔 2022 和 2023 年總供應量的 25%和 48%。

隨着 2021 年失業率回落及消費券計劃推出，2021 年第四季零售業樓宇的價格及租金與 2020 年第四季相比分別顯著上升 6.8%及 4.6%。在 2020 年年底非住宅物業交易的雙倍從價印花稅撤銷後，年內交投量與去年相比激增 73%，錄得 2 189 宗交易。

私人分層工廠大廈

2021 年私人分層工廠大廈的落成量下降至 30 000 平方米，主要來自北區、荃灣和觀塘。使用量達正數 77 000 平方米。年底空置量下降至 5.7%，相當於 920 000 平方米。

預計落成量在 2022 年將增加至 162 000 平方米，但將於 2023 年下降至 70 000 平方米。

2021 年分層工廠大廈的買賣市場明顯較前一年活躍，交投量增加 72%。以 2020 年第四季與 2021 年第四季相比，售價和租金分別上升 10.0%和 6.1%。

私人工貿大廈

2021 年並無私人工貿大廈落成。有別於分層工廠大廈的情況，私人工貿大廈的使用量維持於負數 7 000 平方米，空置率上升至 11.5%，即 63 000 平方米。

預料這類物業在 2022 和 2023 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量	17 790	20 970	13 640 #	20 890	14 390	[22 850]	[21 850]
入住量*	16 950	11 620	19 280	12 550	14 110		
空置量	42 940	51 430	44 890	52 370	50 160		
%☆	3.7	4.3	3.7	4.3	4.1		

「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畫所建成的單位。

數位不包括村屋。

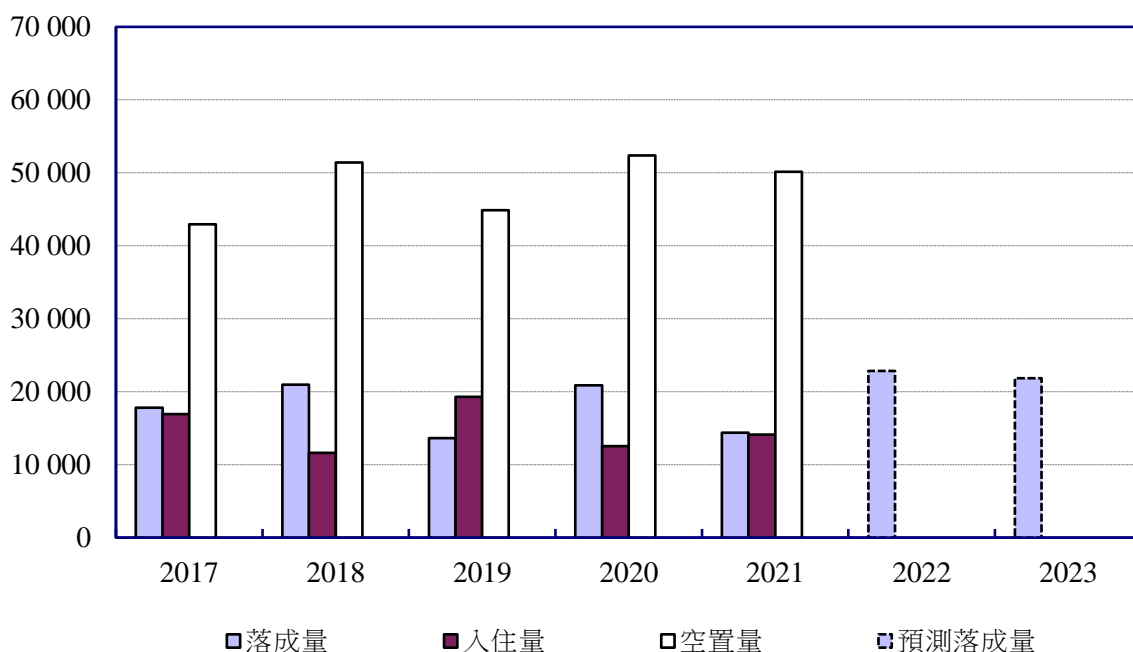
2019 年落成量包括在年內落成並預計以市價在公開市場發售，但其後於 2020 年轉為資助出售房屋的 43 個住宅單位。

* 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）。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量	16 350	18 860	12 300 #	19 750	14 020	[21 100]	[20 490]
入住量*	14 860	11 080	16 750	10 790	14 100		
空置量	35 310	42 340	37 090	45 260	42 860		
%☆	3.3	3.9	3.3	4.0	3.8		

數位不包括村屋。

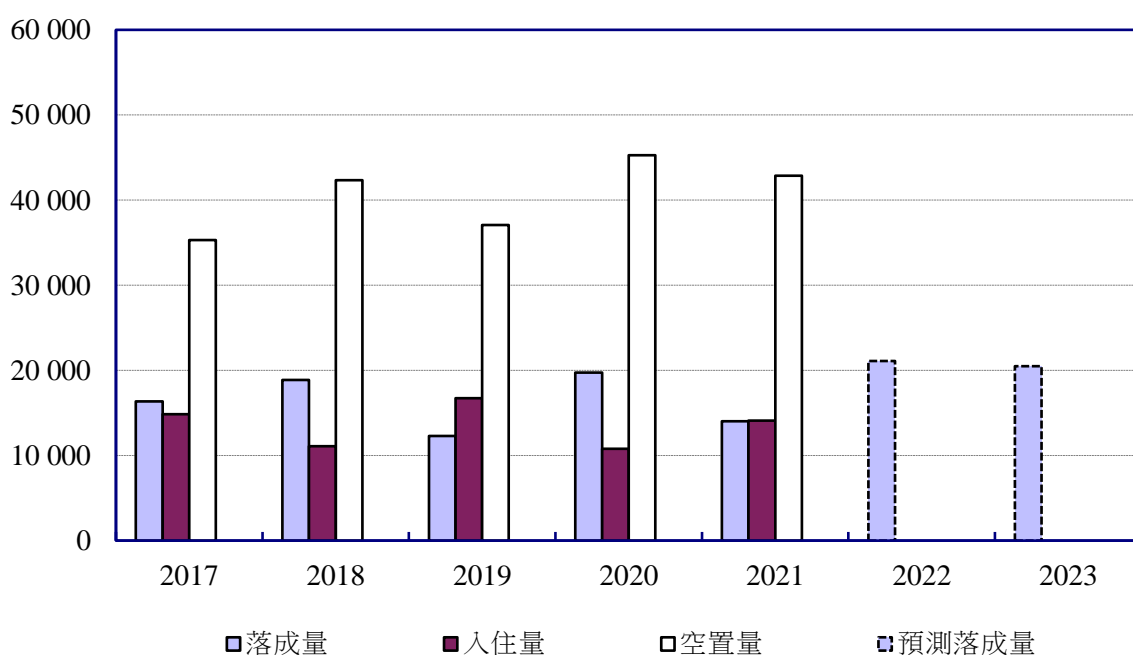
2019 年落成量包括在年內落成並預計以市價在公開市場發售，但其後於 2020 年轉為資助出售房屋的 43 個住宅單位。

* 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）。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量	1 440	2 110	1 340	1 140	370	[1 750]	[1 360]
入住量*	2 090	540	2 530	1 760	10		
空置量	7 630	9 090	7 800	7 110	7 300		
%☆	8.2	9.6	8.1	7.3	7.5		

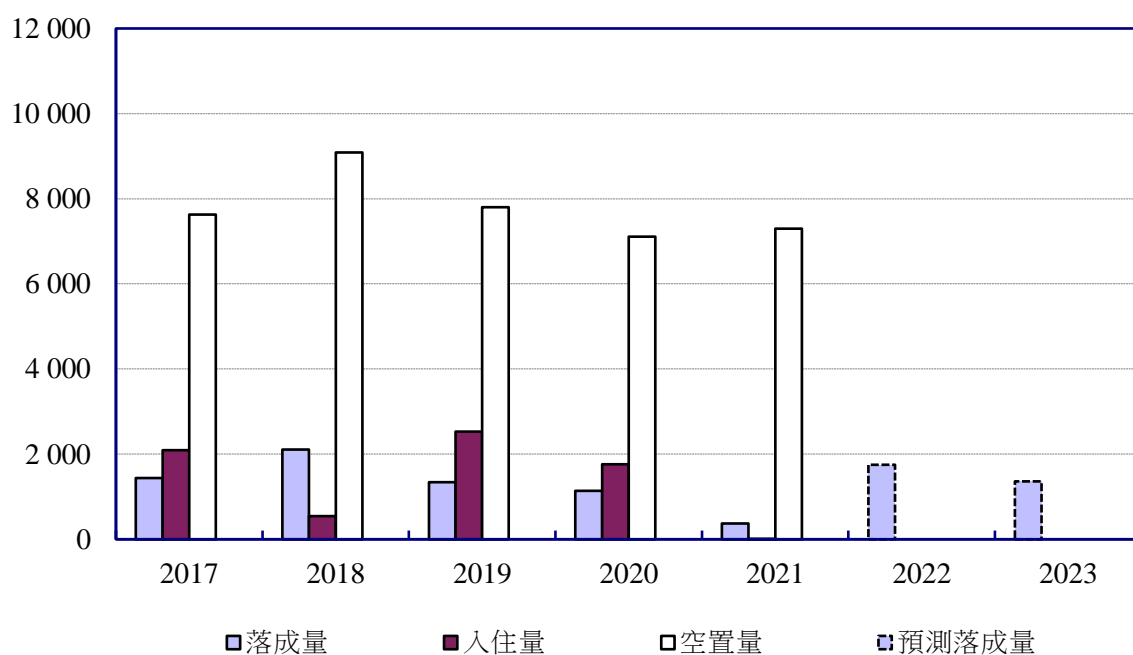
數位不包括村屋。

* 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）。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	198	179	267	69	70	[350]	[257]
使用量* (千平方米)	23	266	147	- 286	- 40		
空置量 (千平方米)	1 120	1 032	1 104	1 434	1 541		
%☆	9.5	8.6	9.0	11.5	12.3		

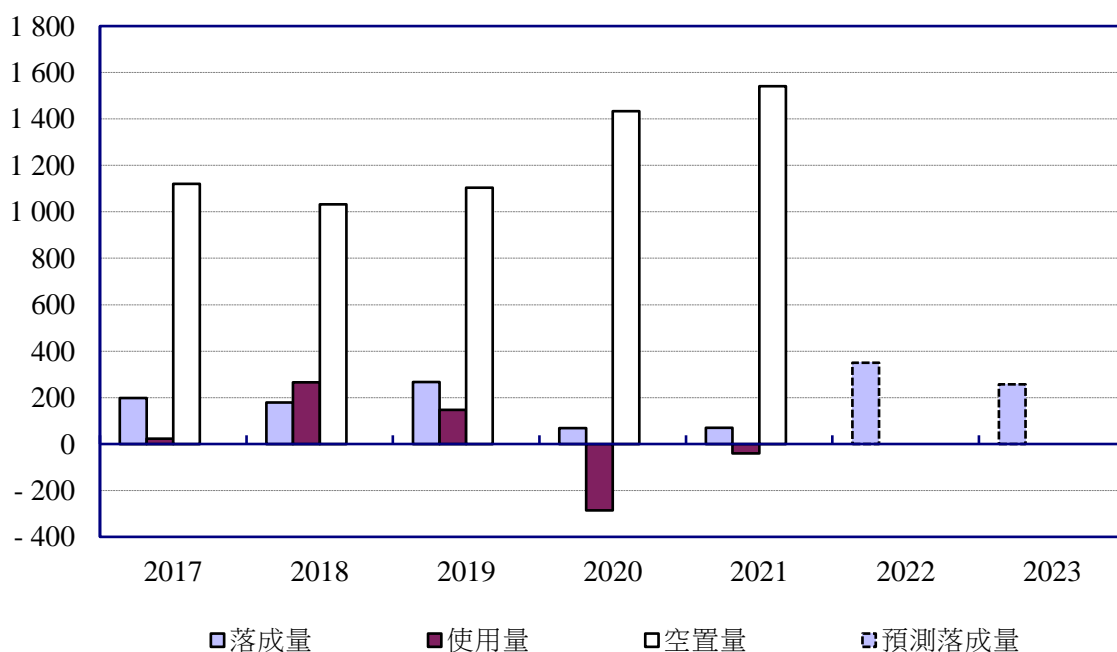
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	186	178	242	46	49	[282]	[230]
使用量* (千平方米)	49	234	169	- 189	- 18		
空置量 (千平方米)	730	674	720	955	1 023		
%☆	9.6	8.7	9.0	11.8	12.5		

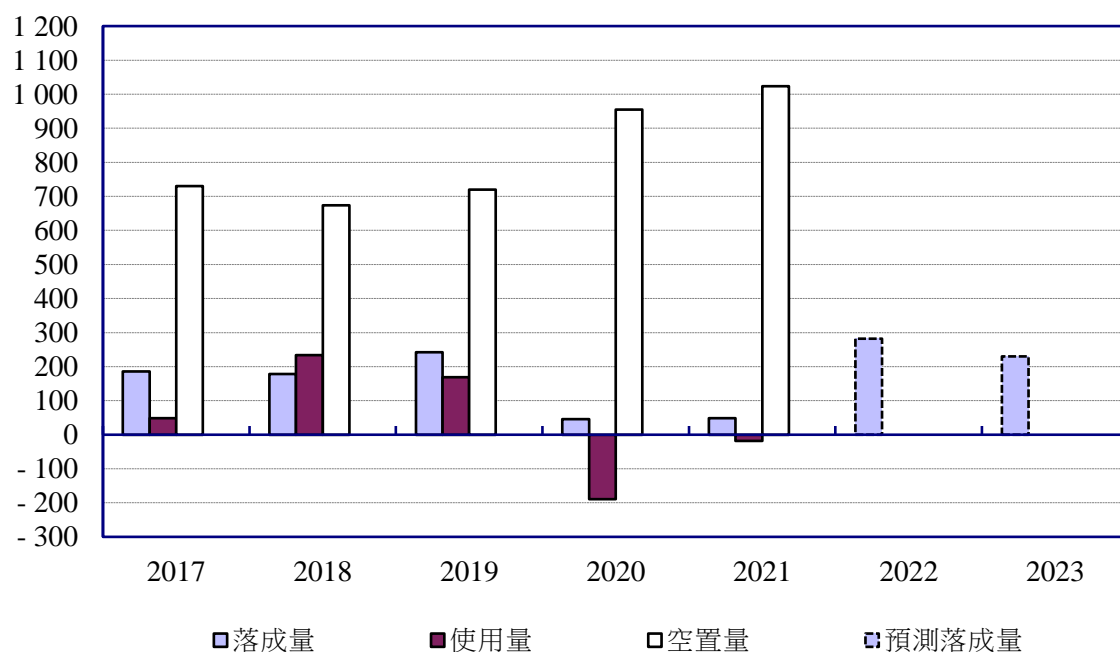
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	10	1	20	23	21	[67]	[25]
使用量* (千平方米)	-26	35	-20	-57	-22		
空置量 (千平方米)	286	252	273	340	380		
%☆	10.4	9.0	9.7	11.9	13.1		

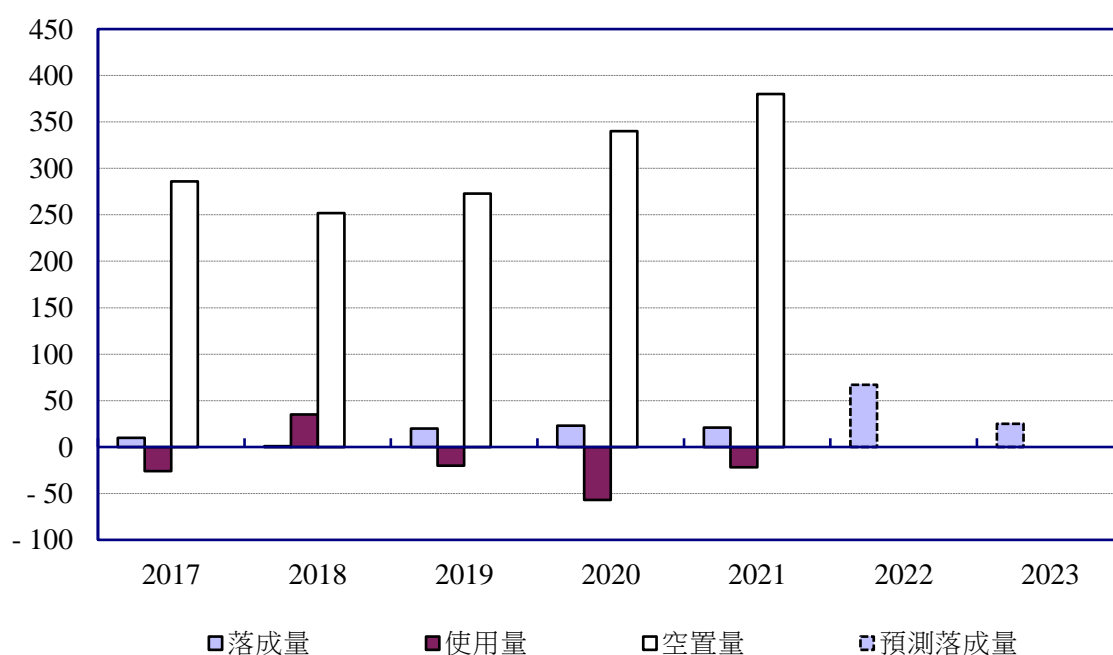
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	2	0	5	0	0	[1]	[2]
使用量* (千平方米)	0	-3	-2	-40	0		
空置量 (千平方米)	104	106	111	139	138		
%☆	7.0	7.2	7.5	9.4	9.3		

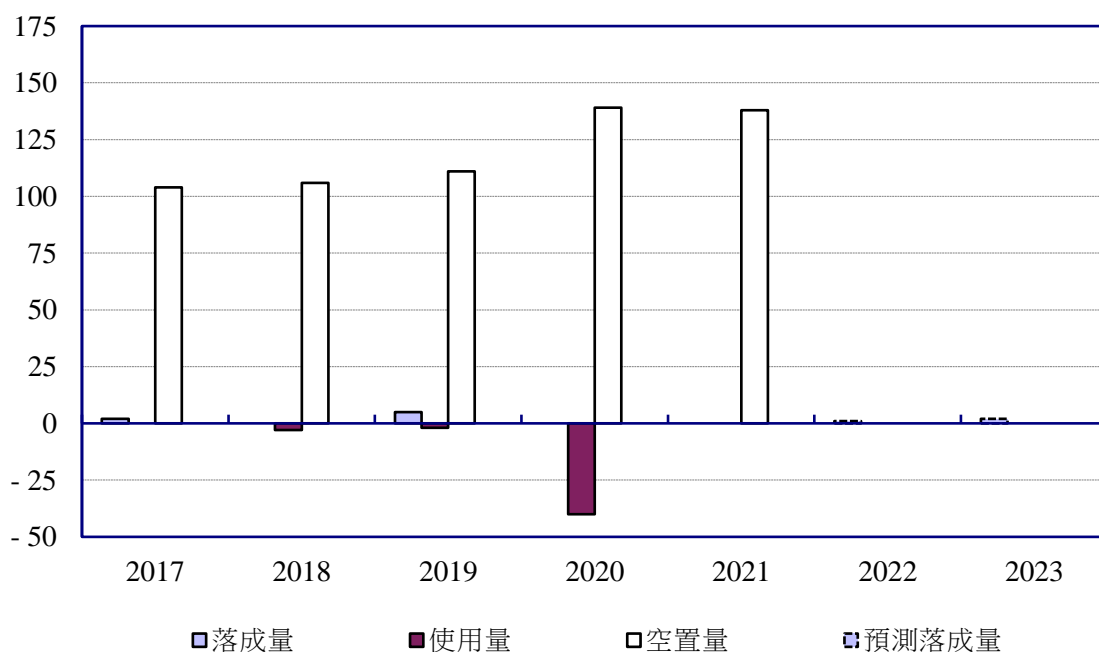
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

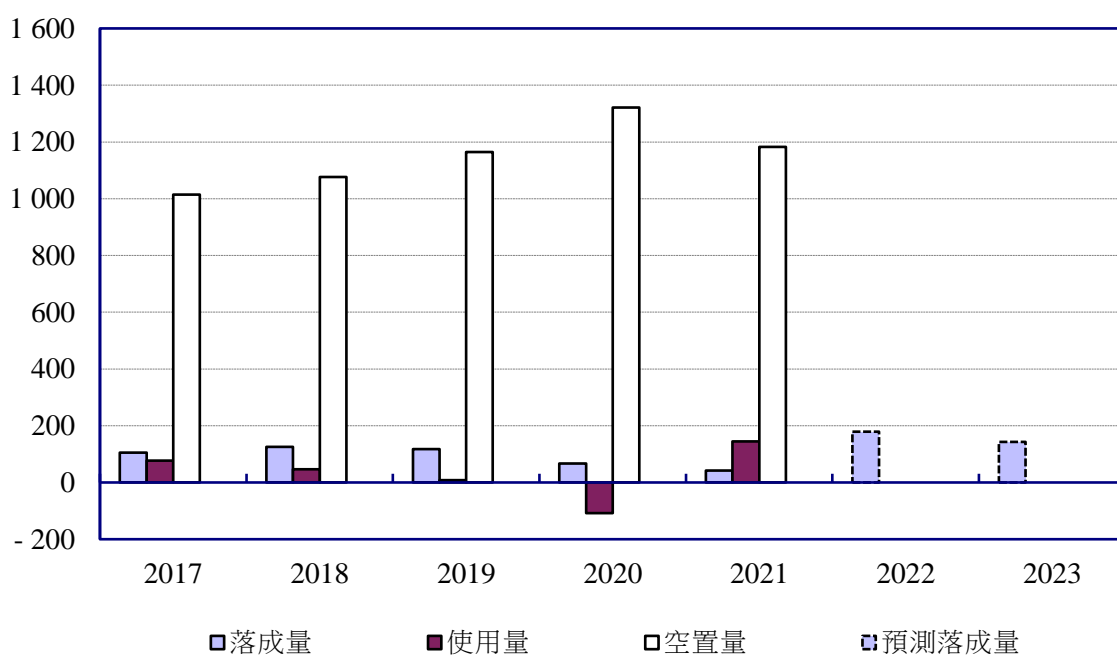
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	105	125	118	67	42	[179]	[143]
使用量* (千平方米)	77	46	8	- 108	145		
空置量 (千平方米)	1 014	1 077	1 164	1 321	1 182		
%☆	9.0	9.4	10.1	11.4	10.2		

* 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。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

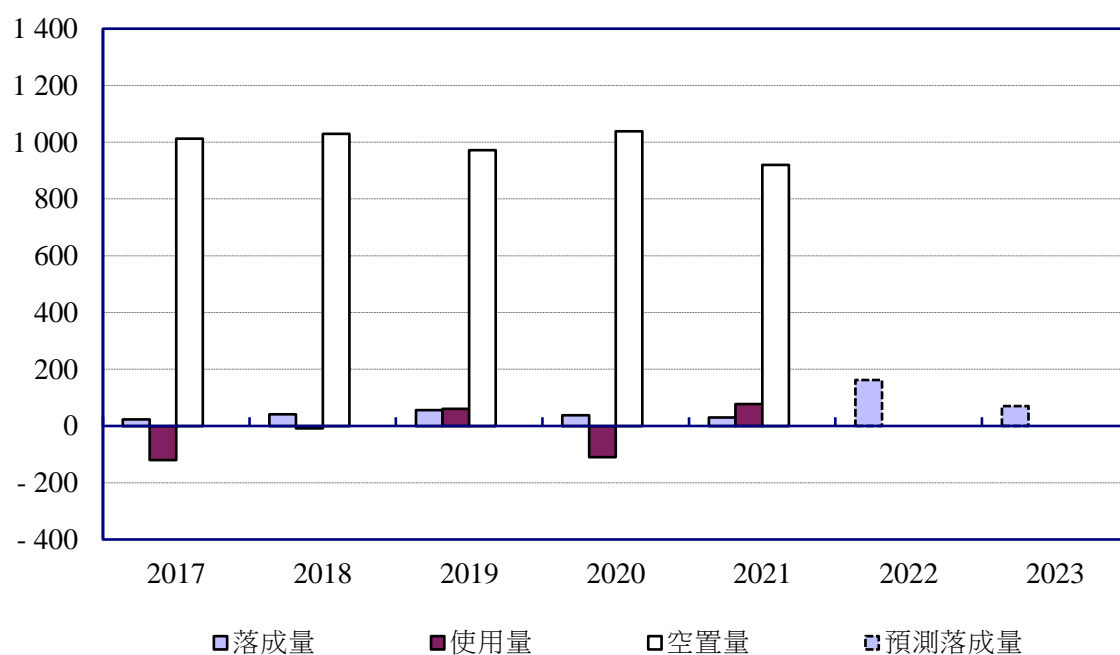
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	23	41	56	38	30	[162]	[70]
使用量* (千平方米)	- 120	- 8	60	- 110	77		
空置量 (千平方米)	1 012	1 029	972	1 038	920		
%☆	6.1	6.3	5.9	6.4	5.7		

* 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。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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

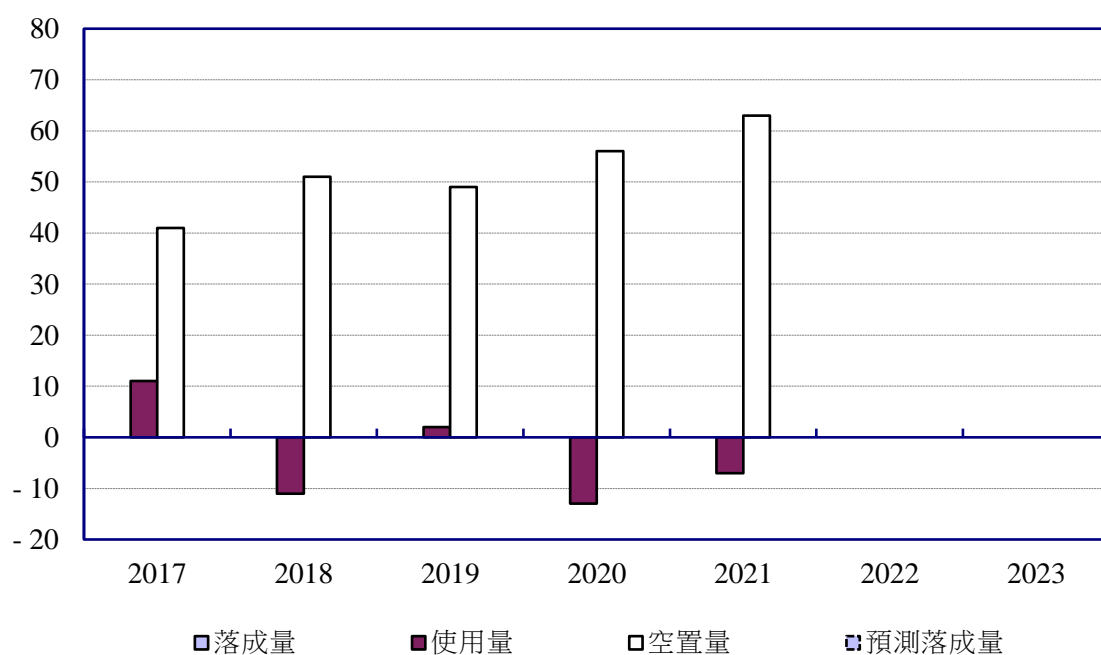
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	11	-11	2	-13	-7		
空置量 (千平方米)	41	51	49	56	63		
%☆	7.4	9.3	9.0	10.2	11.5		

* 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。

☆ 年底空置量占總存量的百分率。

[] 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
2020	一月	382.3	317.6	379.7
	二月	375.9	313.0	373.4
	三月	381.1	312.3	378.4
	四月	379.9	310.3	377.5
	五月	388.5	317.4	386.1
	六月	388.9	324.3	386.7
	七月	387.7	320.4	385.4
	八月	384.2	319.3	382.0
	九月	385.5	314.0	383.1
	十月	383.9	309.0	381.3
	十一月	383.2	310.5	380.6
	十二月	382.3	318.2	379.9
2021	一月	384.5	312.9	381.9
	二月	387.3	322.6	384.9
	三月	392.1	326.4	389.6
	四月	393.4	329.5	391.0
	五月	396.6	329.4	393.9
	六月	396.6	330.2	394.0
	七月	400.8	329.0	398.0
	八月	400.2	332.8	397.5
	九月	400.7	336.2	398.1
	十月	398.5	336.9	396.0
	十一月*	396.3	330.9	393.7
	十二月*	396.2	325.4	393.4

* 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	2020	2021			
	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)	383.1	388.0	395.5	400.6	397.0
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	312.6	320.6	329.7	332.7	331.1
整體	380.6	385.5	393.0	397.9	394.4

非住宅樓宇	2020	2021			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓：					
甲級	444.8	460.5	462.0	450.5	455.7
乙級	524.1	525.8	550.7	579.4	541.8
丙級	506.8	515.0	515.7	522.6	514.6
整體	490.0	499.5	505.2	506.7	496.2
零售業樓宇：	511.1	526.7	537.8	562.7	545.8
分層工廠大廈：	817.1	852.9	878.5	887.2	898.9

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

技術附註：

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	2020	2021			
	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)	181.6	179.0	182.3	186.7	186.7
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	143.0	140.7	143.9	144.3	147.5
整體	177.8	175.1	178.4	182.4	182.9

非住宅樓宇	2020	2021			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓：					
甲級	237.2	237.3	236.1	237.3	236.2
乙級	230.6	232.7	231.5	233.4	235.4
丙級	218.8	215.2	218.0	224.4	223.0
整體	232.6	232.7	232.0	234.2	233.9
零售業樓宇：	168.8	169.2	170.9	172.5	176.5
分層工廠大廈：	202.5	201.0	207.1	212.4	214.8

* 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。

二零二一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>2021年第四季*</u> 2020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)	3.6	2.8
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	5.9	3.1
整體	3.6	2.9
寫字樓：		
甲級	2.5	-0.4
乙級	3.4	2.1
丙級	1.5	1.9
整體	1.3	0.6
零售業樓宇：	6.8	4.6
分層工廠大廈：	10.0	6.1

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。