

差餉物業估價署

《香港物業報告 2023》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

2022 年私人住宅的落成量為 21 170 個單位，較 2021 年高 47%。當中 61% 位於新界，27% 位於九龍，12% 位於港島。按地區計，九龍城、元朗和沙田這三個地區提供最多新單位，合共佔整體落成量的 49%。

單位入住量為 14 010 個，與去年相若。2022 年年底空置量輕微上升至總存量的 4.4%，相當於 54 970 個單位。在這些空置單位中，約 7 880 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。

2023 和 2024 年的預測落成量分別為 19 950 個和 26 970 個。在這兩年，九龍將會是供應量最多的區域，分別佔 2023 和 2024 年總供應量的 52% 和 47%，單是九龍城分別佔總供應量的 24% 和 33%。

在 2022 年全球經濟不明朗的情況下，受到加息、本地需求疲弱、市場信心減弱等因素影響，再加上同年上半年第五波新冠病毒疫情爆發，住宅售價於 2022 年 12 月按年顯著下跌 15.2%，儘管於同年 4 月曾短暫回升不足 1%。由於對租住物業的需求疲弱，2022 年住宅租金亦見偏軟；2022 年 12 月按年下跌 4.2%，但跌幅則相對溫和。

私人寫字樓

2022 年私人寫字樓的落成量激增至 351 000 平方米。甲級寫字樓的落成量為 299 000 平方米，主要分布在九龍城、觀塘和東區。乙級寫字樓的落成量為 50 000 平方米，主要來自觀塘和荃灣。丙級寫字樓僅有 2 000 平方米的少量落成量，當中的 1 000 平方米位於灣仔。

年內，寫字樓的整體使用量回升至正數 19 000 平方米。當中甲級和丙級寫字樓使用量分別錄得正數 42 000 平方米和 9 000 平方米，而乙級寫字樓則錄得負數 32 000 平方米。年底整體空置率上升至 14.4%，相當於 1 860 000 平方米。甲級和乙級寫字樓的空置率各為 15.1%，而丙級寫字樓的空置率則為 8.8%。除中區錄得 8.7% 的較低空置率外，所有分區的甲級寫字樓均錄得雙位數字的空置率。

2023 年的預測落成量將由去年的水平下降至 267 000 平方米，並於 2024 年進一步降至 106 000 平方米。2023 年甲級寫字樓的落成量將有 251 000 平方米，當中 38% 和 25% 的預計供應量分別來自深水埗和中西區。2024 年甲級寫字樓的落成量將有 87 000 平方米，主要來自觀塘，佔預計供應量的 49%。2023 年乙級寫字樓的落成量將有 15 000 平方米，並於 2024 年將輕微回升至 18 000 平方米。丙級寫字樓的落成量於 2023 和 2024 年將各有 1 000 平方米。

全球利率上升、地緣政治緊張局勢升溫以及 2022 年上半年第五波本地疫情爆發，令同年大部分時間的經濟前景變得黯淡，帶來市場的不確定性及導致寫字樓需求受壓。以 2021 年第四季與 2022 年第四季相比，售價錄得 3.0% 的跌幅，甲級、乙級和丙級寫字樓售價則分別下跌 4.9%、2.9% 和 7.6%。同期的寫字樓租金下跌 2.4%，甲級、乙級和丙級寫字樓租金則分別錄得 2.6%、2.2% 和 1.8% 的跌幅。

私人商業樓宇

2022 年私人商業樓宇的落成量從 2021 年急增至 118 000 平方米，九龍和新界合共佔當中的 88%。年內錄得正數 52 000 平方米的使用量，而年底空置率則維持在 10.5% 的高水平，相當於 1 224 000 平方米。

預計 2023 年的落成量將進一步上升至 147 000 平方米，當中以九龍城的落成量最高，佔預計供應量的 47%。2024 年的落成量將減少至 76 000 平方米，其中灣仔將成為主要供應區，佔總供應量的 30%。

年內，受到跨境旅遊限制和本地經濟狀況疲弱的不利影響，以 2021 年第四季與 2022 年第四季相比，零售業樓宇的售價和租金分別下跌 7.1% 和 5.0%，而交投量則於 2022 年驟跌 36%。

私人分層工廠大廈

2022 年私人分層工廠大廈的落成量增加至 105 000 平方米，而荃灣佔總供應量的 60%。使用量達正數 149 000 平方米。年底空置率下降至 5.3%，相當於 852 000 平方米。

預計 2023 年的落成量將下降至 103 000 平方米，並於 2024 年進一步縮減至 41 000 平方米。

2022 年分層工廠大廈的銷情受壓，交投量下跌 45%。以 2021 年第四季與 2022 年第四季相比，分層工廠大廈的售價下跌 5.3%，而租金則錄得 -0.2% 的些微變動。

私人工貿大廈

2022 年並無私人工貿大廈落成。使用量轉為正數 3 000 平方米，空置率則稍微下跌至 11.3%，即 60 000 平方米。

預料這類物業在 2023 和 2024 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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量	20 970	13 640 [#]	20 890	14 390	21 170	[19 950]	[26 970]
入住量*	11 620	19 280	12 550	14 110	14 010		
空置量	51 430	44 890	52 370	50 160	54 970		
%☆	4.3	3.7	4.3	4.1	4.4		

「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。

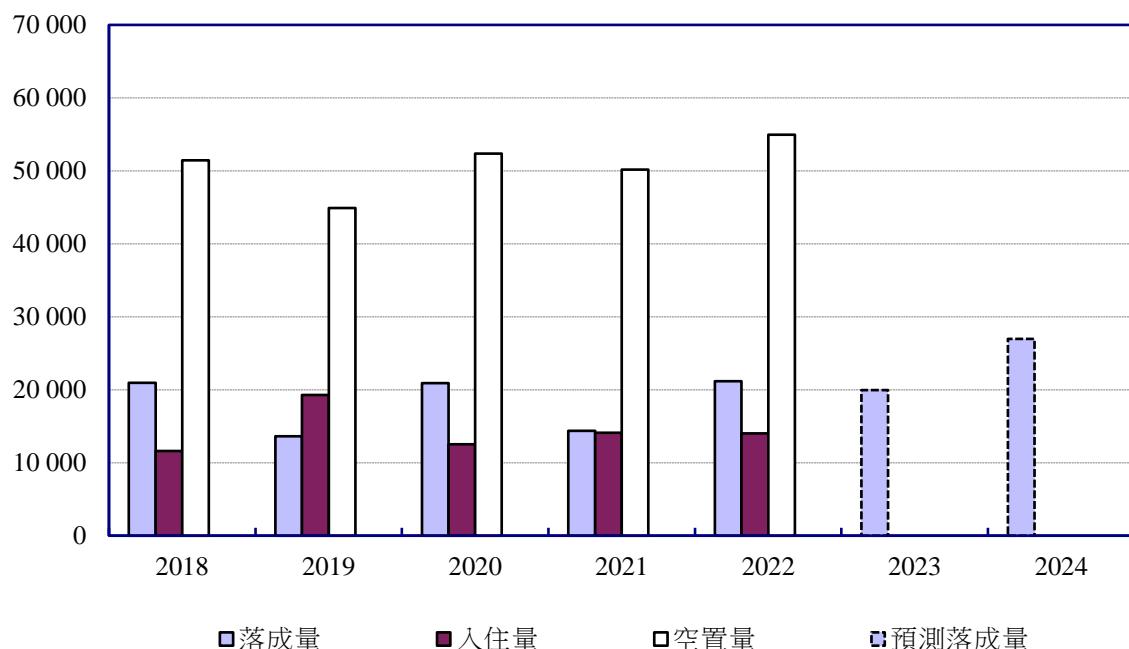
2019 年落成量包括在年內落成並預計以市價在公開市場發售，但其後於 2020 年轉為資助出售房屋的 43 個住宅單位。

* 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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量	18 860	12 300 [#]	19 750	14 020	19 600	[18 520]	[25 970]
入住量*	11 080	16 750	10 790	14 100	13 100		
空置量	42 340	37 090	45 260	42 860	47 080		
%☆	3.9	3.3	4.0	3.8	4.1		

數字不包括村屋。

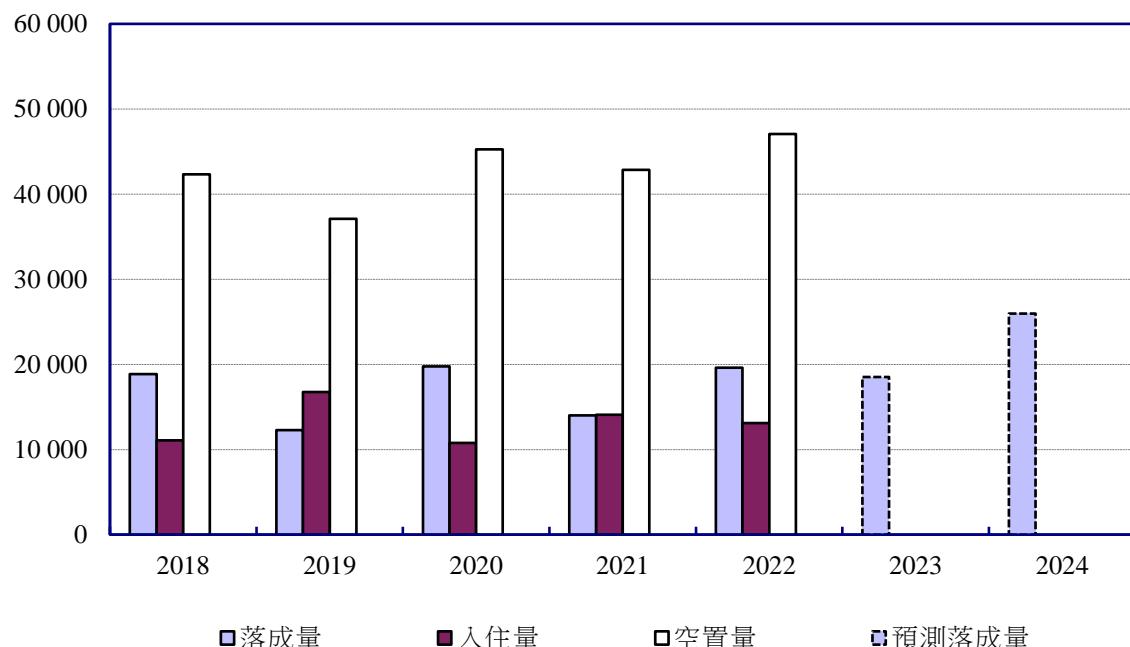
2019 年落成量包括在年內落成並預計以市價在公開市場發售，但其後於 2020 年轉為資助出售房屋的 43 個住宅單位。

* 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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量	2 110	1 340	1 140	370	1 570	[1 430]	[1 000]
入住量*	540	2 530	1 760	10	910		
空置量	9 090	7 800	7 110	7 300	7 890		
%☆	9.6	8.1	7.3	7.5	8.0		

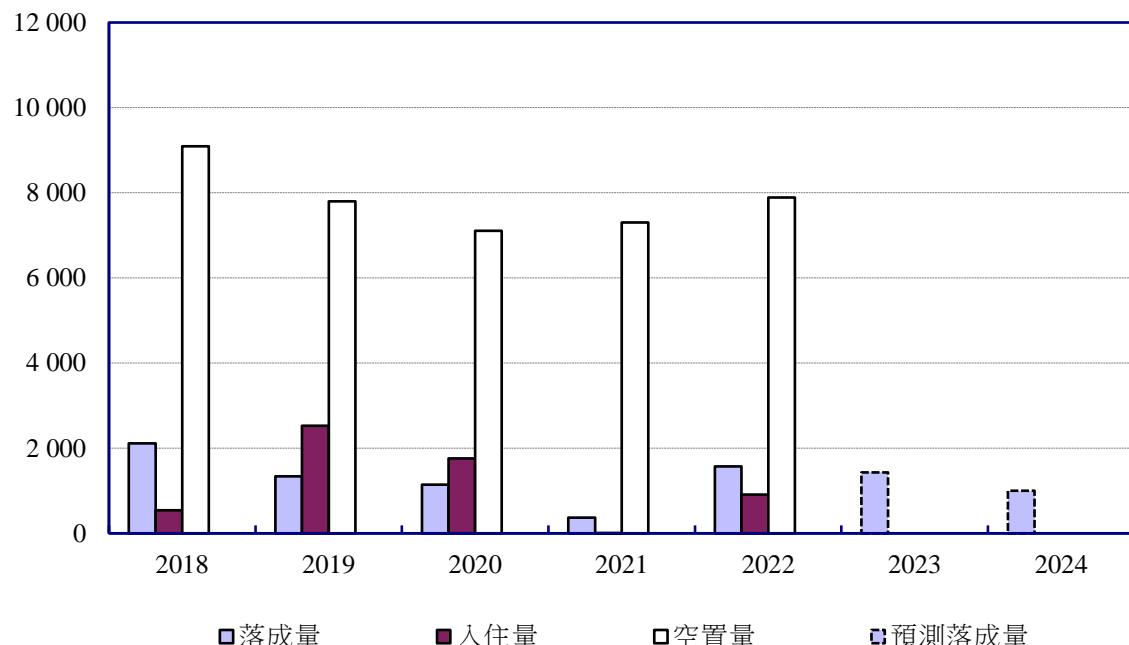
數字不包括村屋。

* 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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	179	267	69	70	351	[267]	[106]
使用量* (千平方米)	266	147	- 286	- 40	19		
空置量 (千平方米)	1 032	1 104	1 434	1 541	1 860		
%☆	8.6	9.0	11.5	12.3	14.4		

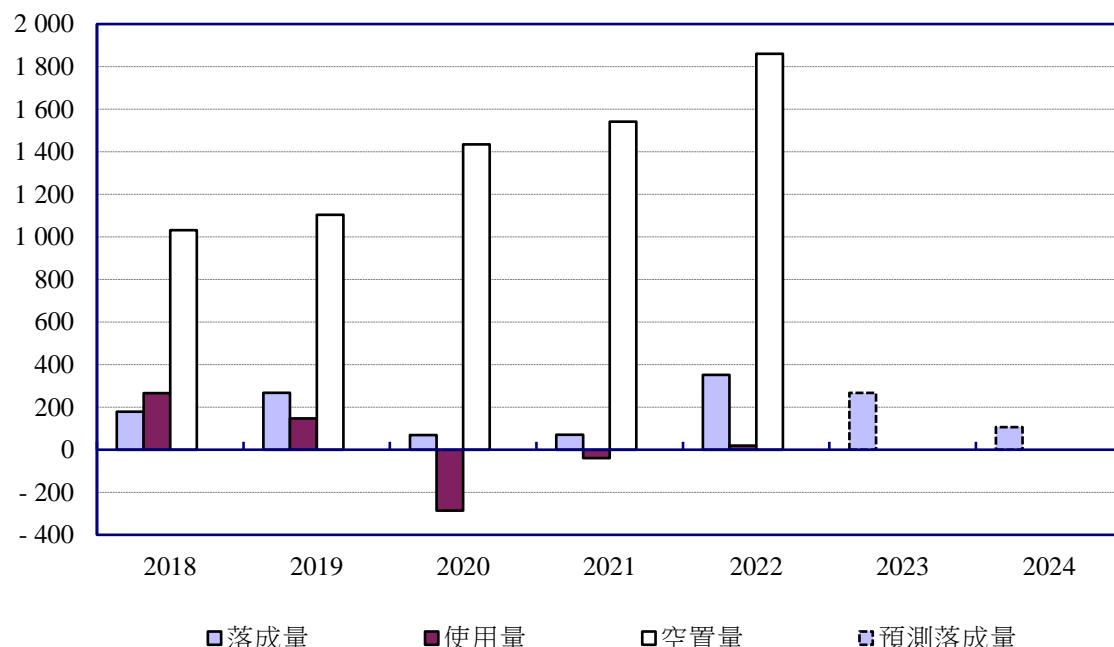
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

甲級 落成量、使用量及空置量

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	178	242	46	49	299	[251]	[87]
使用量* (千平方米)	234	169	- 189	- 18	42		
空置量 (千平方米)	674	720	955	1 023	1 280		
%☆	8.7	9.0	11.8	12.5	15.1		

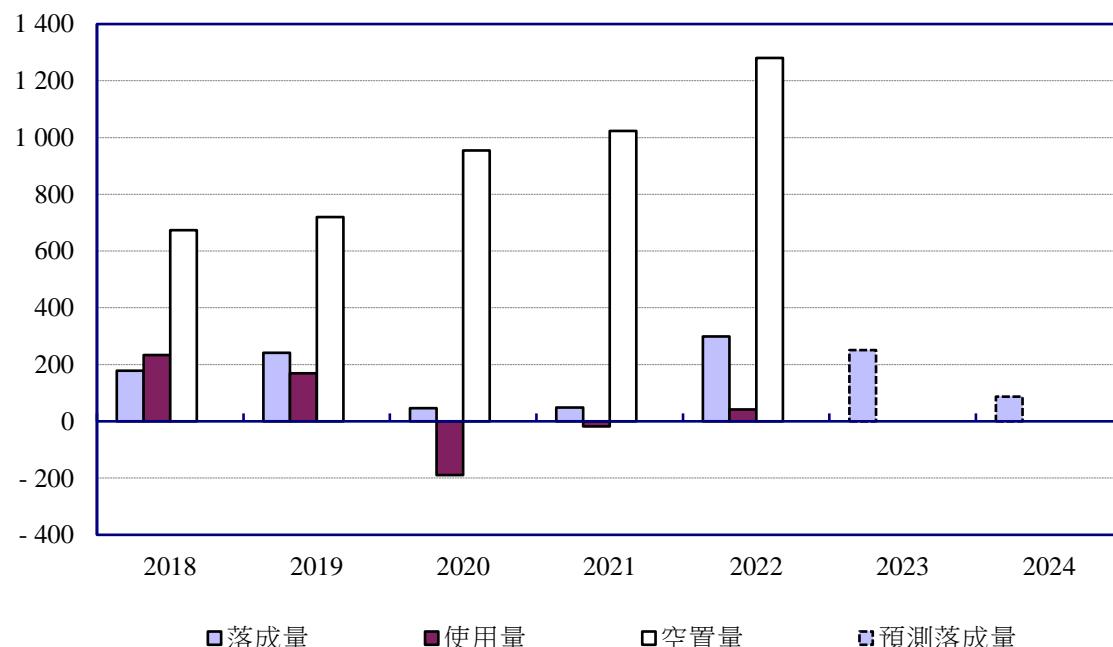
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	1	20	23	21	50	[15]	[18]
使用量* (千平方米)	35	- 20	- 57	- 22	- 32		
空置量 (千平方米)	252	273	340	380	450		
%☆	9.0	9.7	11.9	13.1	15.1		

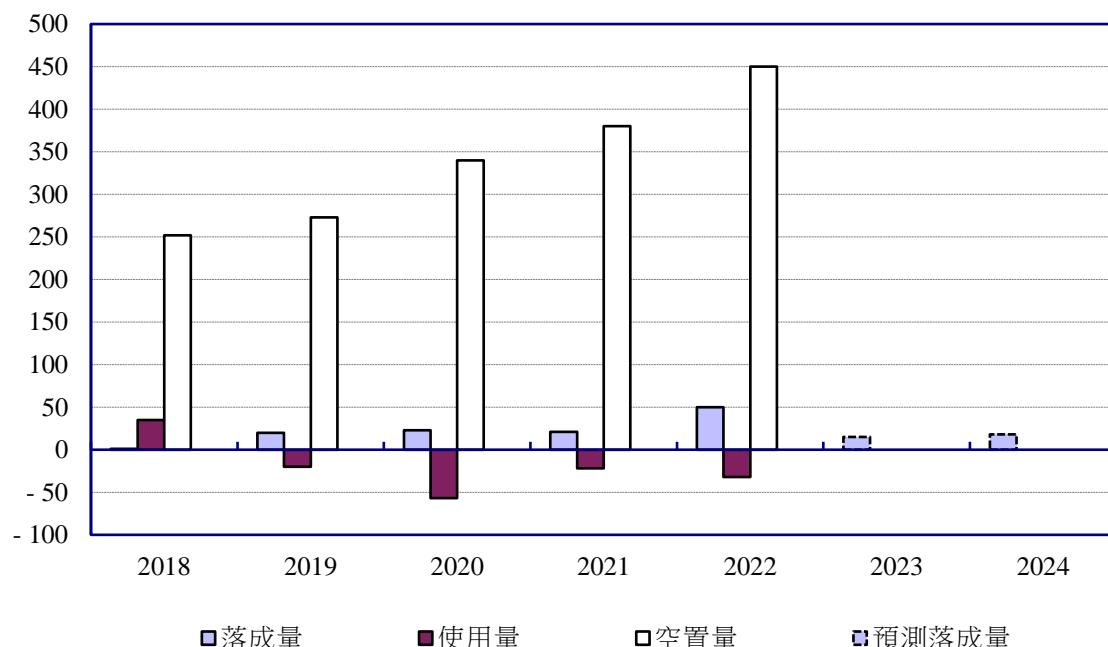
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	0	5	0	0	2	[1]	[1]
使用量* (千平方米)	- 3	- 2	- 40	0	9		
空置量 (千平方米)	106	111	139	138	130		
%☆	7.2	7.5	9.4	9.3	8.8		

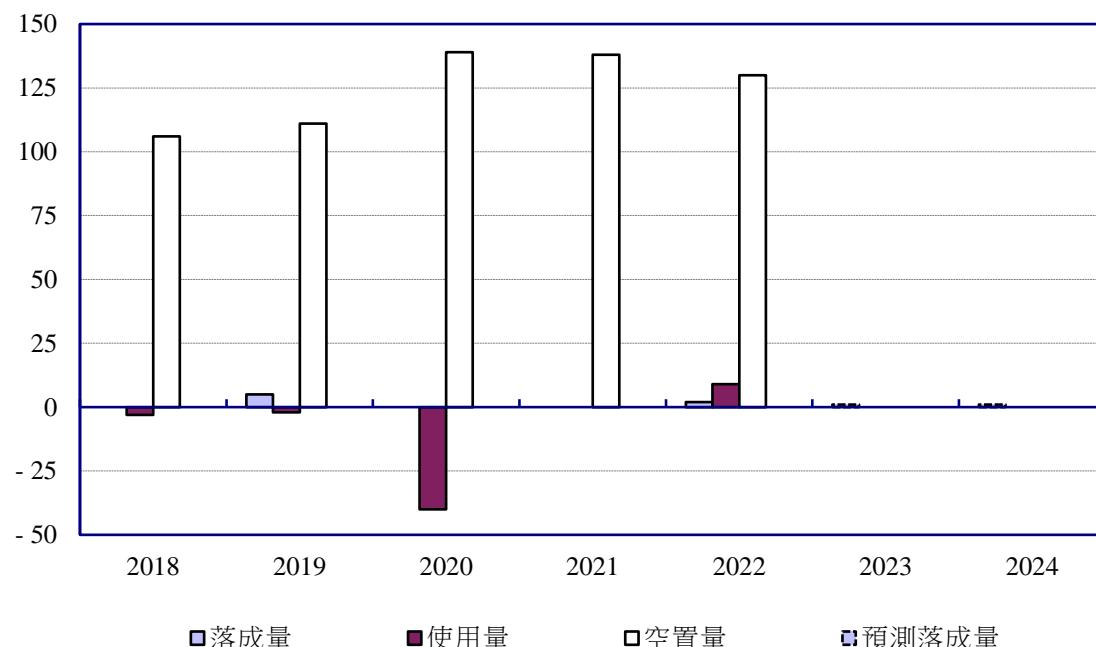
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

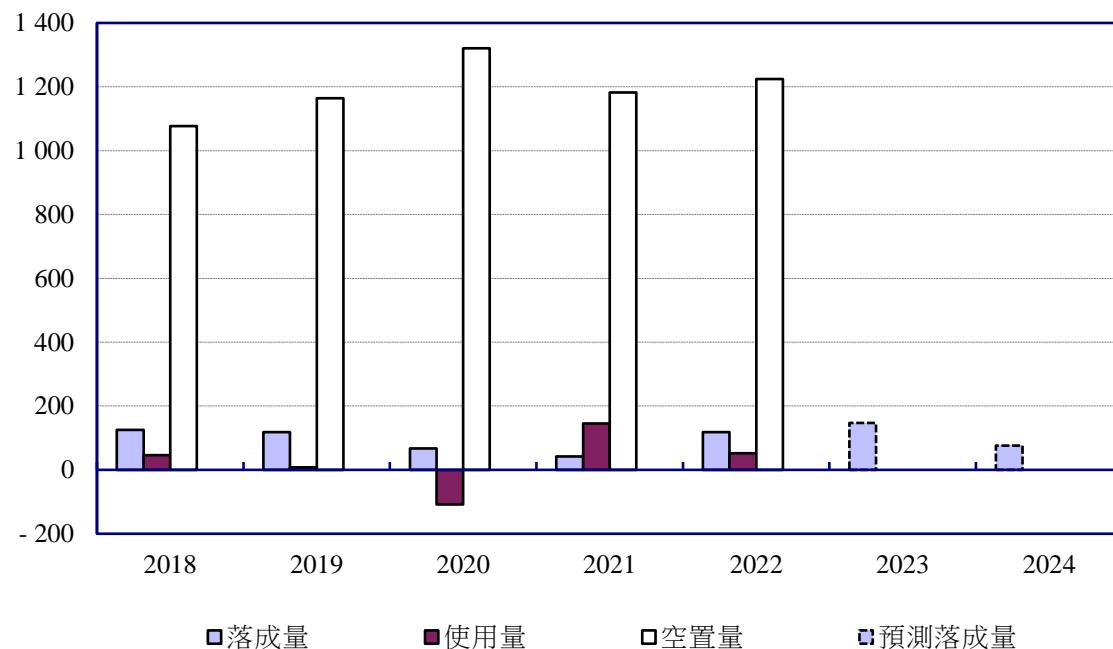
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	125	118	67	42	118	[147]	[76]
使用量* (千平方米)	46	8	- 108	145	52		
空置量 (千平方米)	1 077	1 164	1 321	1 182	1 224		
% [†]	9.4	10.1	11.4	10.2	10.5		

* 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

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

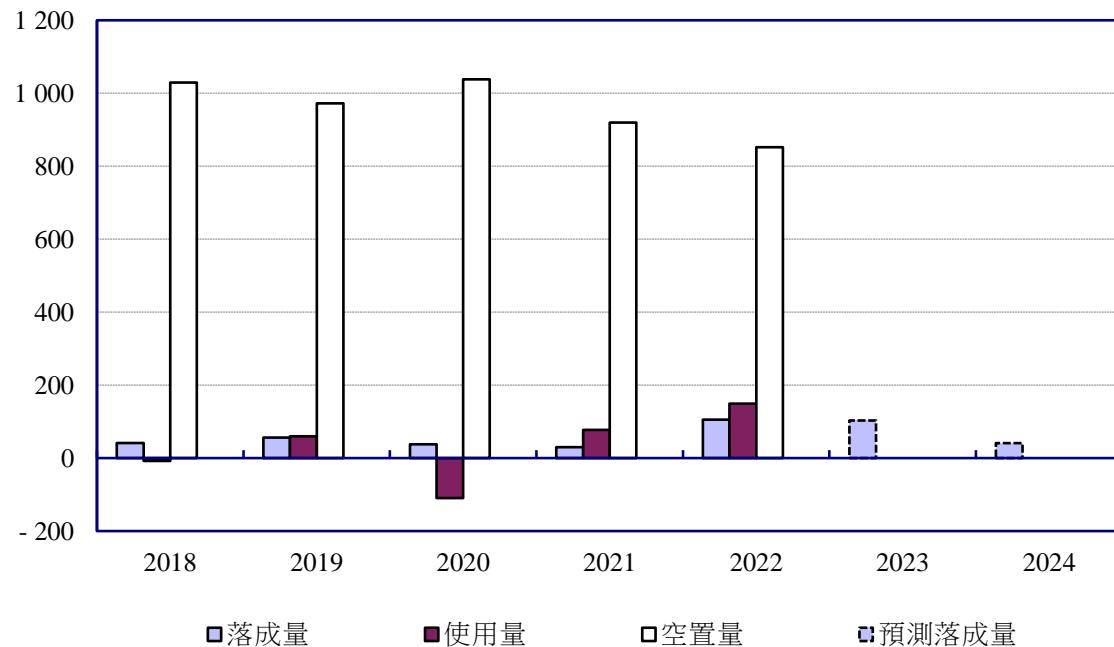
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	41	56	38	30	105	[103]	[41]
使用量* (千平方米)	- 8	60	- 110	77	149		
空置量 (千平方米)	1 029	972	1 038	920	852		
%☆	6.3	5.9	6.4	5.7	5.3		

* 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

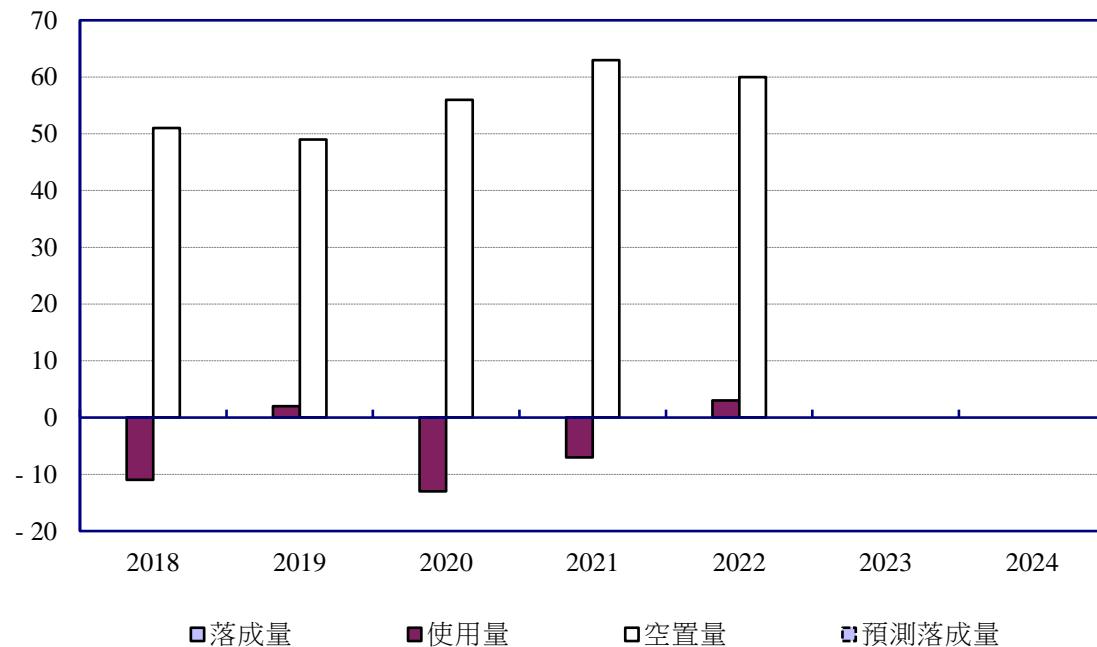
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	- 11	2	- 13	- 7	3		
空置量 (千平方米)	51	49	56	63	60		
%☆	9.3	9.0	10.2	11.5	11.3		

* 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
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	396.2	330.8	393.6
	十二月	396.7	326.0	393.9
2022	一月	393.8	321.6	390.8
	二月	386.6	314.4	383.6
	三月	384.6	308.0	381.4
	四月	388.0	314.1	385.0
	五月	388.2	319.7	385.5
	六月	384.6	314.7	381.8
	七月	379.0	315.1	376.5
	八月	370.6	310.8	368.2
	九月	362.4	310.4	360.3
	十月	351.9	308.2	350.2
	十一月*	339.8	303.5	338.4
	十二月*	335.3	302.5	334.1

* 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	2021	2022			
	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)	397.1	388.3	386.9	370.7	342.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	331.2	314.7	316.2	312.1	304.7
整體	394.5	385.3	384.1	368.3	340.9

非住宅樓宇	2021	2022			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓： 甲級	457.0	(492.8)@	(470.8)	(465.4)	(434.8)
乙級	541.8	516.2	521.5	(525.5)	(525.9)
丙級	519.4	520.9	515.6	506.3	479.7
整體	498.3	508.4@	500.1	499.6	483.3
零售業樓宇：	546.4	542.9	525.8	517.6	507.5
分層工廠大廈：	897.3	895.2	892.0	884.3	849.3

* 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。

@ 2022 年第一季的售價指數不包括 2022 年 3 月。

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	2021	2022			
	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)	187.1	183.2	180.7	182.1	179.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	147.0	147.2	146.2	141.9	141.8
整體	183.3	179.9	177.7	178.8	176.3

非住宅樓宇	2021	2022			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓： 甲級	237.2	233.9	231.4	232.8	231.0
乙級	234.8	233.2	231.2	232.5	229.7
丙級	223.6	219.4	216.3	218.9	219.5
整體	234.5	231.6	229.1	230.7	228.9
零售業樓宇：	175.5	170.1	165.2	165.9	166.7
分層工廠大廈：	214.5	210.6	208.8	214.4	214.0

* 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。

二零二二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>2022年第四季*</u> <u>2021年第四季</u>	
	售價	租金
住宅樓宇： 中 / 小型單位 (實用面積為 100 平方米以下)	-13.8	-4.2
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	-8.0	-3.5
整體	-13.6	-3.8
寫字樓： 甲級	-4.9	-2.6
乙級	-2.9	-2.2
丙級	-7.6	-1.8
整體	-3.0	-2.4
零售業樓宇：	-7.1	-5.0
分層工廠大廈：	-5.3	-0.2

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。