

差餉物業估價署

《香港物業報告 2026》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

2025 年私人住宅的落成量為 18 450 個單位，較 2024 年減少 24%。年內，49%的落成量位於九龍，36%位於新界和 15%位於港島。按地區計，九龍城為主要供應地區，佔整體落成量的 28%，其次是西貢，佔 11%，深水埗和大埔則各佔 9%。

單位入住量為 19 370 個，較去年高 12%。2025 年年底空置量佔總存量的 4.3%，相當於 56 080 個單位。在這些空置單位中，約 7 120 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。

2026 和 2027 年的預測落成量分別為 16 980 和 15 360 個單位。在 2026 年，58%的落成量將來自新界，當中大埔佔 19%，西貢則佔 15%。在 2027 年，新界將繼續成為主要供應區域，佔總落成量的 51%。按地區計，九龍城、北區和屯門將分別提供 34%、19%和 18%的預計總落成量。

在 2025 年本地經濟增長蓬勃、本地金融市場表現強勁和利率下調的支持下，市場氣氛良好，住宅銷售市場復蘇。2025 年的交投量較前一年上升 18%。以 2024 年第四季與 2025 年第四季相比，住宅售價經過連續三年跌勢後錄得 2.5%溫和升幅，而同期住宅租金上升 4.1%。

私人寫字樓

2025 年私人寫字樓的落成量急升至 299 000 平方米，而絕大部分來自甲級寫字樓，相等於 289 000 平方米，當中 182 000 平方米來自油尖旺。在 2025 年，只有中西區和油尖旺為乙級寫字樓提供 10 000 平方米的總落成量，而丙級寫字樓並無落成量。

年內，寫字樓的整體使用量錄得正數 4 000 平方米，當中甲級寫字樓使用量錄得正數 97 000 平方米，但乙級和丙級寫字樓分別錄得負數 65 000 平方米和負數 28 000 平方米。年底整體空置率上升至 17.6%，相當於 2 386 000 平方米。甲級、乙級和丙級寫字樓的空置率分別為 18.4%、17.4%和 12.9%，而核心地區的甲級寫字樓空置率介乎 11.1%至 18.5%不等，當中以尖沙咀及中區的空置率為較低。

2026 和 2027 年的寫字樓預測落成量分別為 143 000 平方米和 125 000 平方米。在 2026 年，灣仔供應的甲級寫字樓將佔市場最大份額，約為預計總落成量 109 000 平方米的 58%。在 2027 年，油尖旺將提供最多甲級寫字樓，佔預測落成量 78 000 平方米的 60%。2026 和 2027 年乙級寫字樓的落成量將分別為 34 000 平方米和 47 000 平方米。丙級寫字樓於 2026 年將僅有少量落成，而 2027 年將不會有落成量。

隨着利率下調，金融及專業服務業擴充以及大型科技公司在香港設立或擴展業務，寫字樓市場氣氛普遍改善。2025 年的交投量較前一年上升 71%。然而，過去數年的大量供應持續對寫字樓市場構成壓力。以 2024 年第四季與 2025 年第四季相比，寫字樓售價下跌 13.6%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓售價分別下跌 11.9%、18.1%和 12.8%。同期，寫字樓租金下跌 3.2%，當中甲級、乙級和丙級寫字樓租金分別錄得 4.0%、2.6%和 1.7%的跌幅。

私人商業樓宇

2025 年私人商業樓宇的落成量較 2024 年多，增至 97 000 平方米，其中絕大部分由九龍和港島供應，共佔 96%。年內錄得負數 50 000 平方米的使用量，而年底空置率為 12.5%，相當於 1 491 000 平方米。

預計 2026 年的落成量將下降至 73 000 平方米，當中灣仔為主要供應區，佔預計落成量的 28%。到 2027 年，落成量將稍為上升至 75 000 平方米，其中大部分來自九龍城，佔總落成量的 41%。

儘管舉辦眾多盛事及國際會議促進私人消費增長和訪港旅遊業持續復蘇，在市民和旅客的消費模式有所轉變之下，零售業樓宇市場依然低迷。以 2024 年第四季與 2025 年第四季相比，零售業樓宇的售價錄得 12.7% 的跌幅，而同期租金下跌 4.5%。

私人分層工廠大廈

2025 年私人分層工廠大廈的落成量為 44 000 平方米，當中深水埗和荃灣共佔總落成量的 68%。使用量仍為負數，達 114 000 平方米。年底空置率微升至 7.6%，相當於 1 231 000 平方米。

預計 2026 和 2027 年的落成量將分別增至 79 000 平方米和 123 000 平方米。

雖然分層工廠大廈銷售市場在 2025 年重拾動力，交投量回升 34%，但需求依然疲弱，對售價構成壓力。以 2024 年第四季與 2025 年第四季相比，售價下跌 15.2%。而同期租金亦錄得 3.0% 的輕微跌幅。

私人工貿大廈

2025 年並無私人工貿大廈落成。使用量轉為負數 15 000 平方米，年底空置率為 14.9%，相當於 74 000 平方米。

預料這類物業在 2026 和 2027 年均不會有新落成量。

私人住宅

所有單位 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量#	14 390	21 170	13 850	24 260	18 450	[16 980]	[15 360]
入住量*	14 110	14 010	15 670	17 310	19 370		
空置量	50 160	54 970	52 150	57 900	56 080		
%☆	4.1	4.4	4.1	4.5	4.3		

「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。

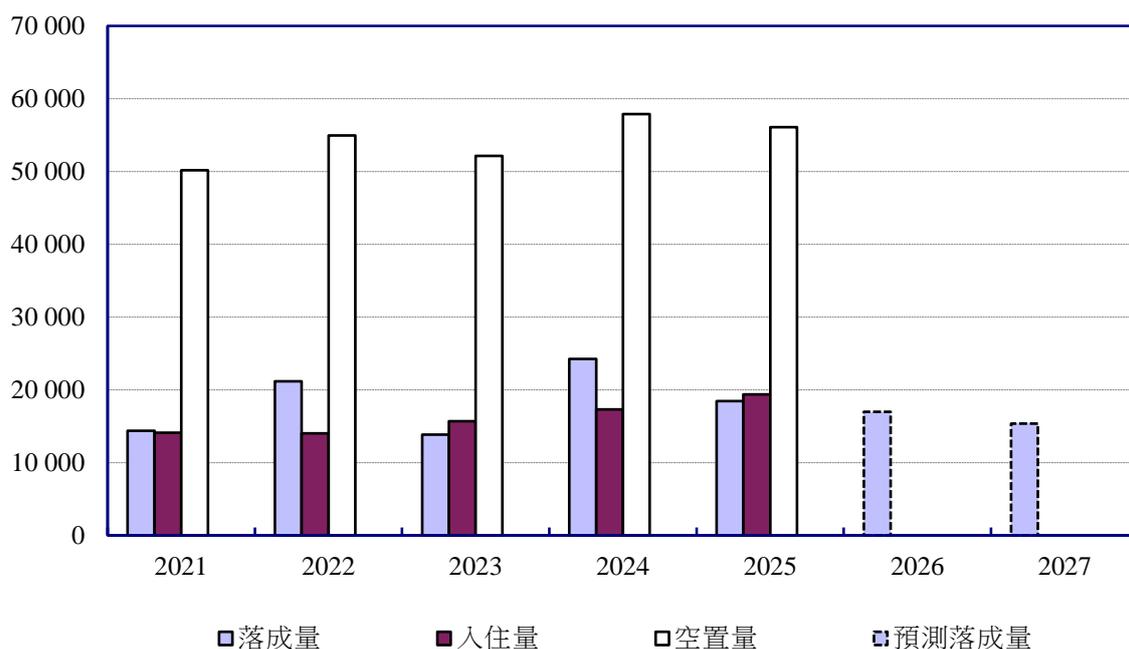
2025年起的預測落成量包括港人首次置業（首置）項目下預計落成的資助出售房屋。

* 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量#	14 020	19 600	13 530	22 780	17 670	[16 430]	[15 160]
入住量*	14 100	13 100	17 510	13 960	18 440		
空置量	42 860	47 080	42 280	49 940	48 330		
%☆	3.8	4.1	3.6	4.2	4.0		

數字不包括村屋。

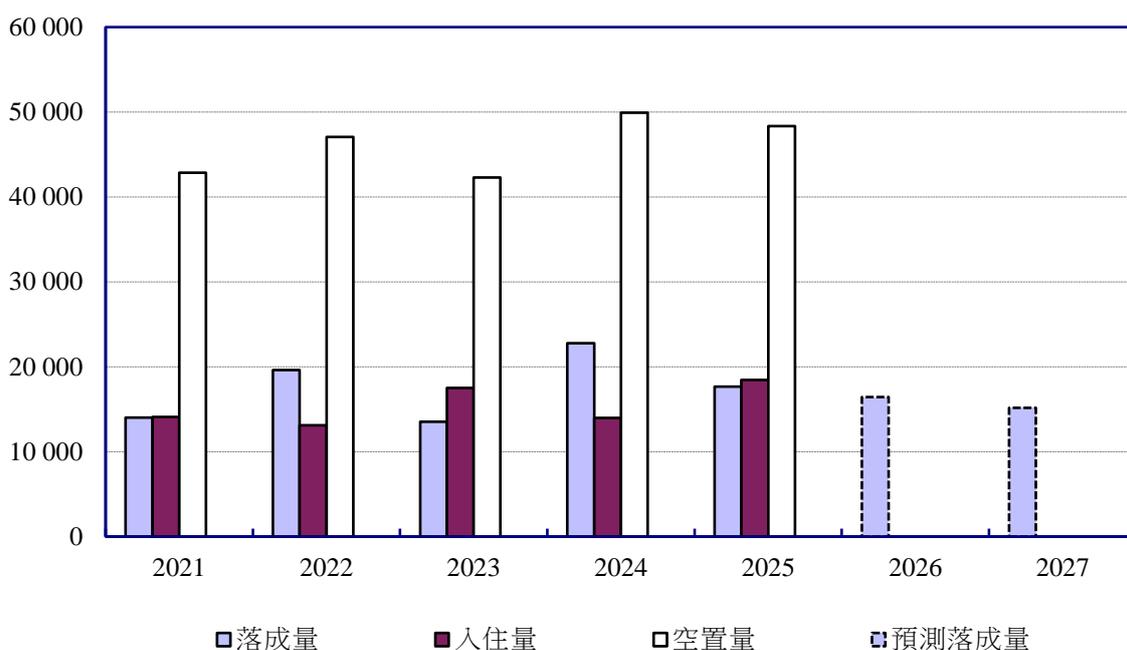
2025 年起的預測落成量包括港人首次置業 (首置) 項目下預計落成的資助出售房屋。

* 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量#	370	1 570	320	1 480	780	[550]	[200]
入住量*	10	910	- 1 840	3 350	930		
空置量	7 300	7 890	9 870	7 960	7 750		
%☆	7.5	8.0	10.0	8.0	7.7		

數字不包括村屋。

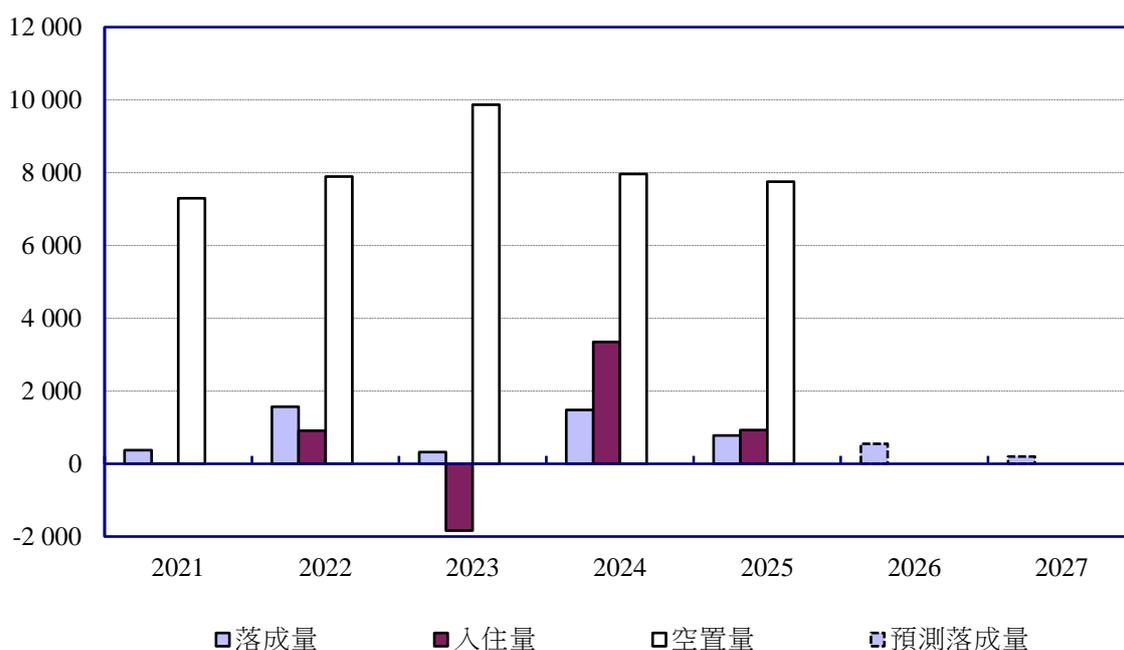
2025 年起的預測落成量包括港人首次置業 (首置) 項目下預計落成的資助出售房屋。

* 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)。負數顯示年內入住單位數目出現減少的情況。

☆ 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	70	351	159	147	299	[143]	[125]
使用量* (千平方米)	- 40	19	41	- 59	4		
空置量 (千平方米)	1 541	1 860	1 960	2 166	2 386		
%☆	12.3	14.4	14.9	16.3	17.6		

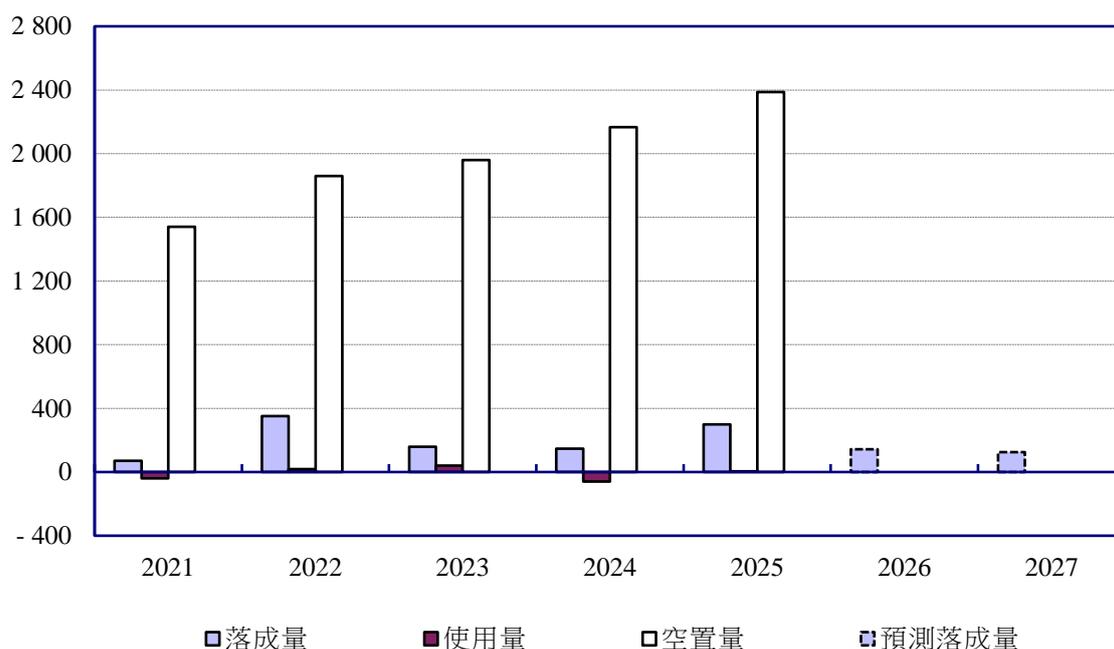
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	49	299	144	146	289	[109]	[78]
使用量* (千平方米)	- 18	42	45	- 4	97		
空置量 (千平方米)	1 023	1 280	1 377	1 528	1 666		
%☆	12.5	15.1	16.0	17.4	18.4		

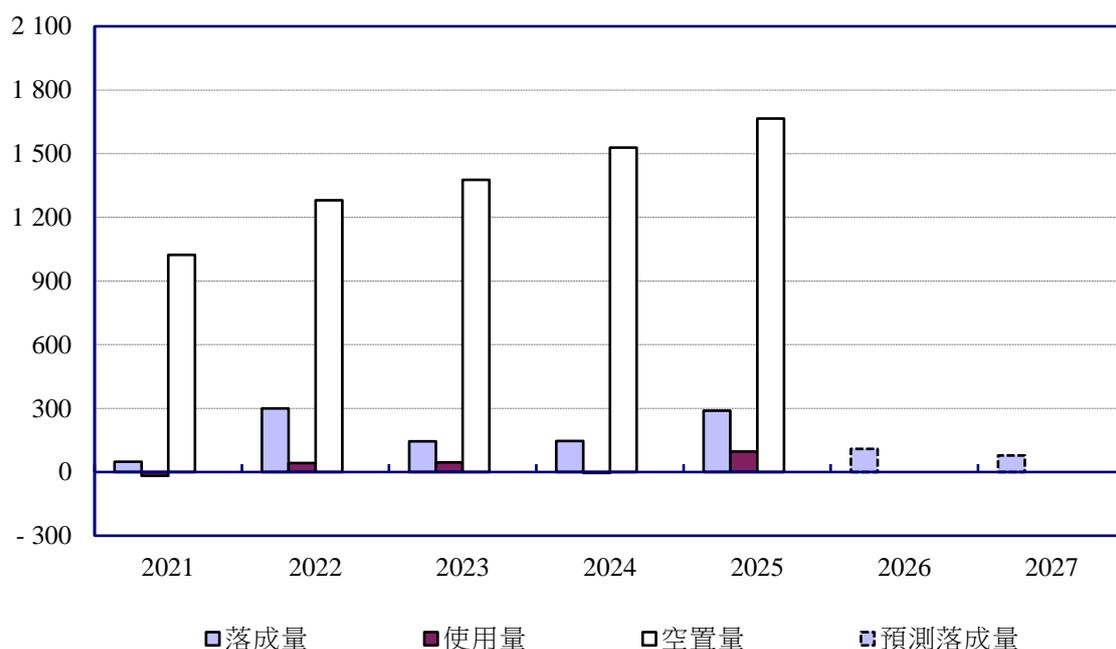
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

乙級 落成量、使用量及空置量

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	21	50	14	0	10	[34]	[47]
使用量* (千平方米)	- 22	- 32	- 2	- 26	- 65		
空置量 (千平方米)	380	450	450	475	529		
%☆	13.1	15.1	14.9	15.6	17.4		

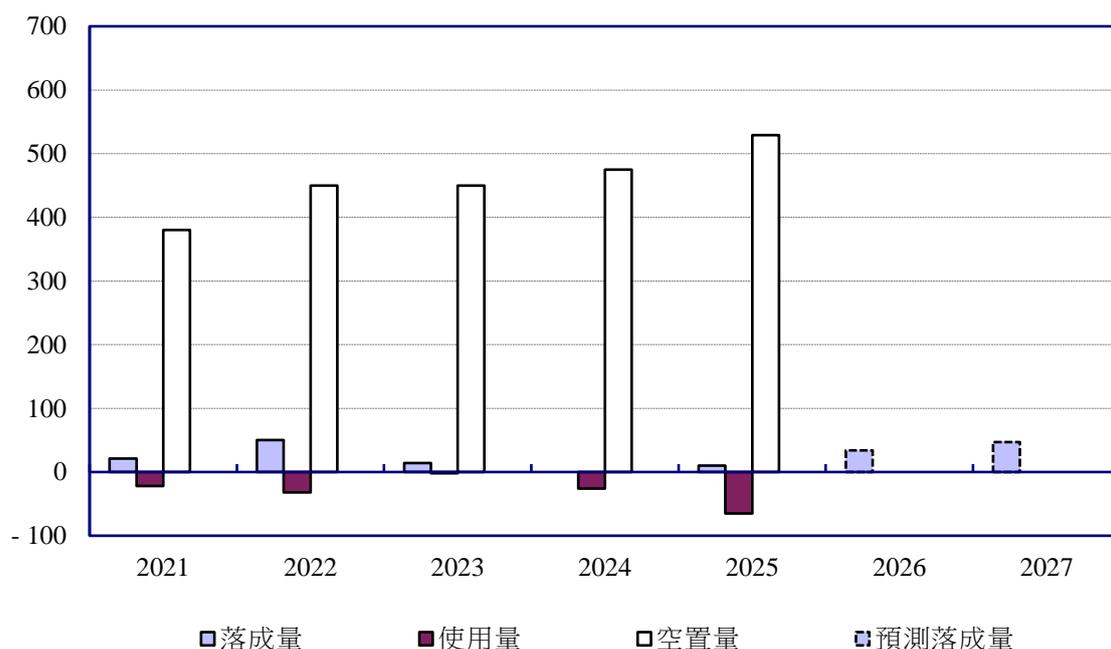
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

丙級 落成量、使用量及空置量

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	0	2	1	1	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	0	9	-2	-29	-28		
空置量 (千平方米)	138	130	133	163	191		
%☆	9.3	8.8	9.0	11.0	12.9		

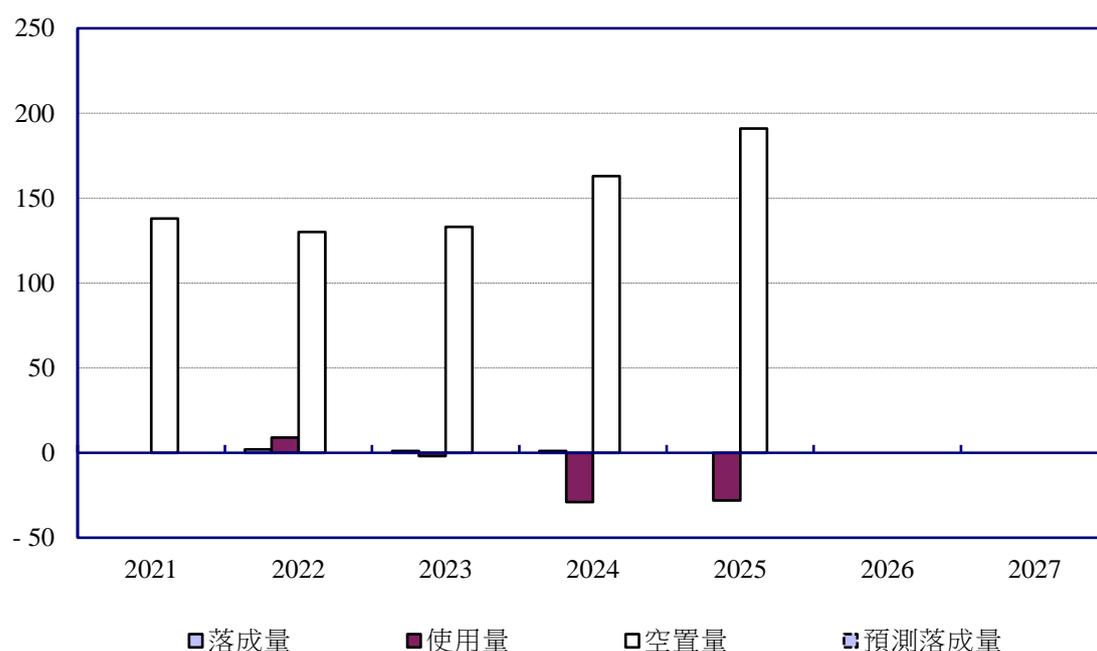
* 使用量指在報告年度內使用的樓面面積的淨增長額。計算方法是將年內落成量和年初的空置量相加，然後減去該年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改裝的物業，有關數字已反映在使用量內）。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[] 預測數字

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

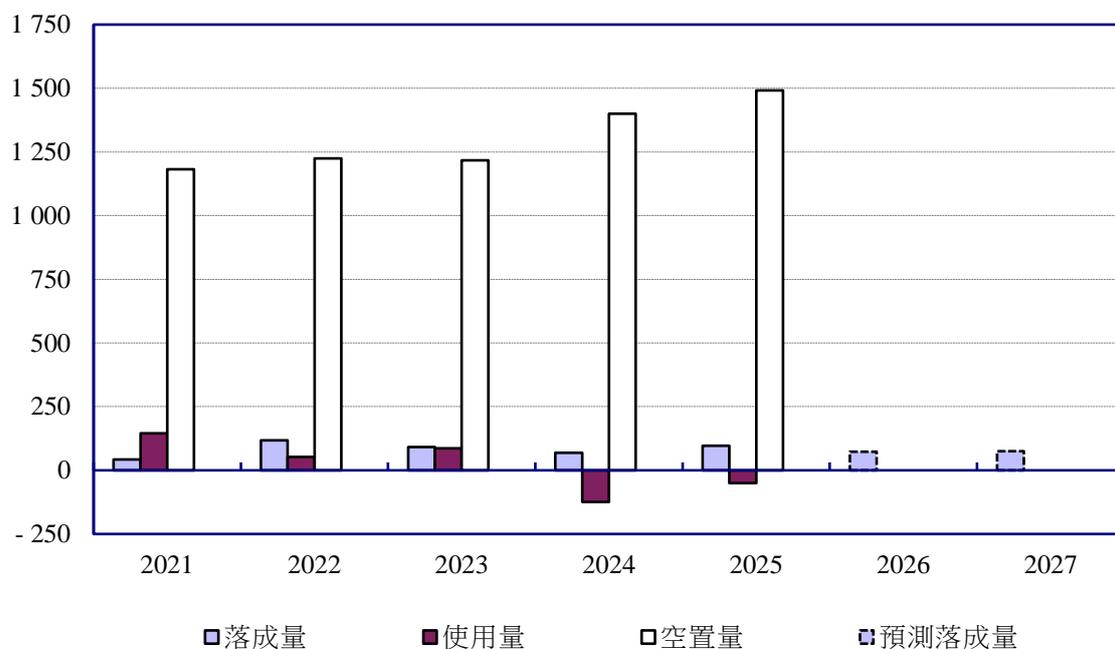
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	42	118	91	69	97	[73]	[75]
使用量* (千平方米)	145	52	87	- 124	- 50		
空置量 (千平方米)	1 182	1 224	1 217	1 400	1 491		
%☆	10.2	10.5	10.3	11.8	12.5		

* 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

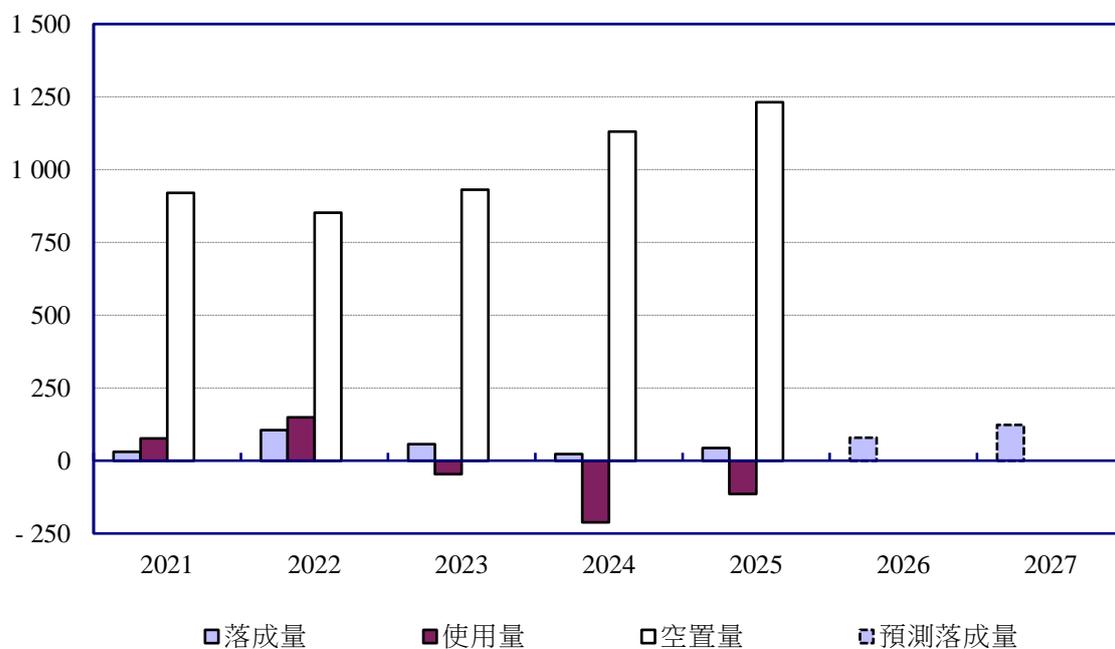
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	30	105	57	23	44	[79]	[123]
使用量* (千平方米)	77	149	- 46	- 212	- 114		
空置量 (千平方米)	920	852	931	1 130	1 231		
%☆	5.7	5.3	5.7	7.0	7.6		

* 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

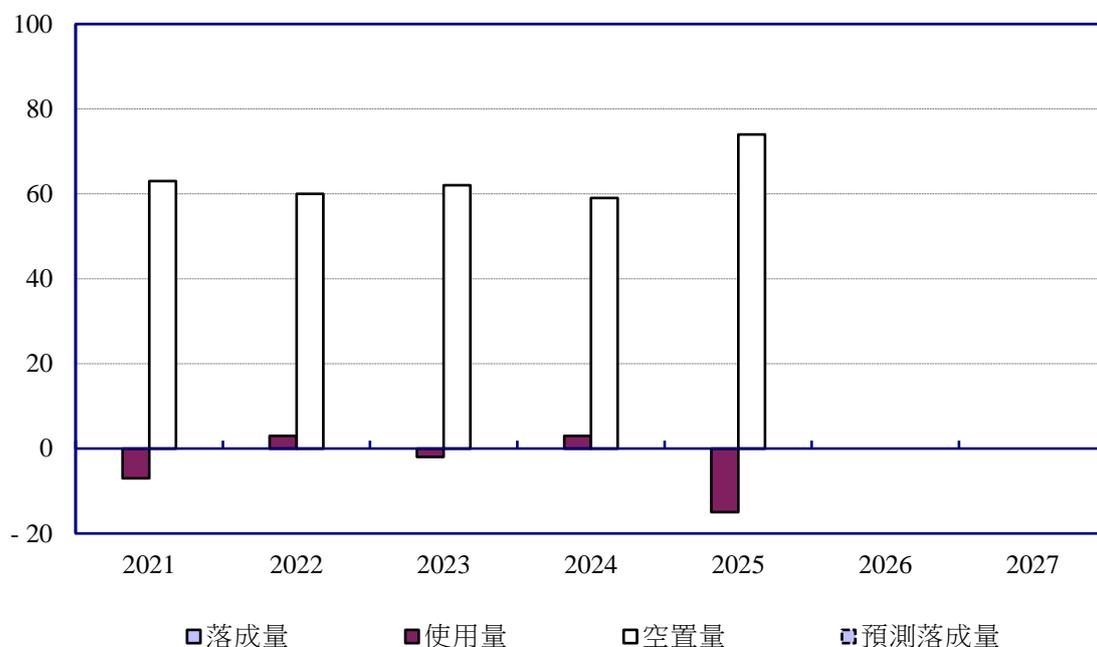
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	-7	3	-2	3	-15		
空置量 (千平方米)	63	60	62	59	74		
%☆	11.5	11.3	11.9	11.9	14.9		

* 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
2024	一月	308.6	278.0	307.3
	二月	303.7	274.2	302.4
	三月	309.4	278.8	308.1
	四月	311.0	282.2	309.6
	五月	306.8	278.8	305.5
	六月	303.7	277.7	302.5
	七月	298.9	273.7	297.6
	八月	293.2	269.0	292.0
	九月	289.2	264.7	287.9
	十月	292.3	266.4	291.0
	十一月	292.8	267.5	291.5
	十二月	290.4	266.9	289.2
2025	一月	288.6	262.9	287.2
	二月	287.0	261.7	285.6
	三月	286.4	260.2	284.9
	四月	288.0	261.6	286.5
	五月	288.0	261.4	286.5
	六月	288.2	262.0	286.7
	七月	289.7	262.5	288.1
	八月	290.3	263.3	288.8
	九月	295.1	266.2	293.4
	十月	296.5	269.7	294.9
	十一月*	300.5	270.1	298.7
	十二月*	301.6	270.6	299.8

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

技術附註：

- (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	2024	2025			
	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)	291.8	287.3	288.1	291.7	299.5
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	266.9	261.6	261.7	264.0	270.1
整體	290.6	285.9	286.6	290.1	297.8

非住宅樓宇	2024	2025			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓：					
甲級	321.6	(310.2)	(298.5)@	(289.4)	283.2
乙級	365.0	342.8	327.8	312.2	(298.8)
丙級	354.8	341.6	329.1	316.2	309.3
整體	342.1	326.3	314.0@	302.6	295.5
零售業樓宇：	390.2	380.6	365.1	351.3	340.8
分層工廠大廈：	674.9	666.8	635.1	605.7	572.1

* 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。

@ 2025 年第二季的售價指數不包括 2025 年 5 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	2024	2025			
	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)	196.2	196.9	198.5	203.1	204.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	146.9	147.0	148.4	150.3	151.7
整體	192.4	193.0	194.7	199.0	200.2

非住宅樓宇	2024	2025			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
寫字樓：					
甲級	216.0	214.1	210.5	207.7	207.3
乙級	220.2	218.2	216.6	215.8	214.5
丙級	210.5	207.7	207.4	207.2	206.9
整體	216.3	214.3	211.8	210.0	209.4
零售業樓宇：	161.3	157.7	157.3	156.3	154.0
分層工廠大廈：	213.3	211.3	211.1	208.1	206.8

* 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 (全港各區)	增減(%)*	
	<u>2025年第四季*</u> <u>2024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)	2.6	4.1
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	1.2	3.3
整體	2.5	4.1
寫字樓： 甲級	-11.9	-4.0
乙級	-18.1	-2.6
丙級	-12.8	-1.7
整體	-13.6	-3.2
零售業樓宇：	-12.7	-4.5
分層工廠大廈：	-15.2	-3.0

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。