

**差餉物業估價署**  
**《香港物業報告 2012》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終空置量。
- **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，就是當中部分住宅單位仍未獲發滿意紙或轉讓同意書，因而未能使用。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)或仍然持有的單位(即未售出單位)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

2011 年私人住宅的落成量為 9 450 個，較 2010 年減少 30%，當中 72% 位於新界，17% 位於九龍，其餘 11% 位於港島。按地區計，沙田有最多新單位落成，佔整體落成量的 29%；其次為將軍澳，佔整體落成量 26%。

2011 年的入住量為 11 400 個，較 2010 年增加 42%，因此年底時空置量減至 47 920 個，相當於總存量的 4.3%，其中約 3 800 個空置單位由於未獲發滿意紙或轉讓同意書而未能入住。

2012 年及 2013 年新單位的預測落成量分別約為 11 890 個和 14 930 個。2012 年新落成的單位約 54% 坐落於新界，當中沙田及屯門分別佔 16% 和 11%。預計 2013 年的新單位主要仍然來自新界，佔 87%，其中將軍澳及元朗分別約佔落成量 28% 和 24%。

在低息環境下，加上經濟充滿活力，住宅市場價格去年首半年繼續向上，但到第三季開始掉頭回落。2011 年第四季的整體售價指數與 2010 年同期比較，錄得 12% 的升幅；租金亦跟隨售價攀升，但升幅在第三季開始放緩，2011 年第四季的租金指數較 2010 年同期上升 8% (見附錄 A 至 C)。

## 私人寫字樓

2011年私人寫字樓的落成量為155 000平方米，較2010年增加25%。甲級寫字樓的落成量為125 000平方米，全部位於非核心寫字樓區，乙級寫字樓的落成量則為30 000平方米。

寫字樓的整體使用量輕微下降至285 000平方米，其中甲、乙及丙級寫字樓分別為233 000平方米、40 000平方米和12 000平方米。空置量回落至700 000平方米，下跌1.5%，達到6.5%；甲、乙和丙級寫字樓的空置率分別下跌至6.6%、6.6%和6%。

至於寫字樓未來的落成量方面，預計2012年會維持於153 000平方米左右，2013年微跌至116 000平方米。2012年甲級寫字樓的落成量預計約為105 000平方米，主要集中於非核心寫字樓區，當中葵涌和觀塘約佔預計供應量的70%；而2013年甲級寫字樓的落成量會減至95 000平方米，當中56%來自觀塘。乙級寫字樓方面，2012年及2013年的預測落成量分別約為48 000平方米和18 000平方米；丙級寫字樓到2013年才有3 000平方米落成。

2011年首兩季寫字樓售價升勢持續，但隨後放緩。2011年第四季甲級寫字樓售價較2010年同期上升16%，乙級及丙級寫字樓售價亦分別上升22%和24%。年內寫字樓租金亦同樣上升，但升幅至第四季輕微收窄，2011年第四季的甲級寫字樓租金指數較上年同期錄得20%升幅，乙級及丙級寫字樓的租金亦分別上升11%和10%。

## 私人商業樓宇

2011 年私人商業樓宇的落成量為 42 000 平方米，較 2010 年下跌 35%，將軍澳的供應量佔 32%。使用量錄得 7 000 平方米的負增長，空置量則保持平穩，佔總存量的 8%，達 859 000 平方米。

預計 2012 年的落成量會大增至 111 000 平方米，灣仔佔 25%，而 2013 年的落成量將減至 52 000 平方米，其中近半來自香港島，灣仔仍佔 30%。

年內私人商業樓宇的售價和租金持續上揚，與 2010 年第四季相比，2011 年第四季急增 19%，租金亦上升了 9%。

## 私人分層工廠大廈

2011 年私人分層工廠大廈的落成量顯著增加，達到 32 000 平方米，主要來自深水埗兩個發展項目；使用量約為 85 000 平方米，年底時空置量下跌至總存量的 6%。

2012 年分層工廠大廈的落成量預計會增至 48 000 平方米，2013 年則為 27 000 平方米。

這類大廈的售價踏入 2011 年繼續拾級而上，至第三季失去上升動力。2011 年第四季的售價較上年同期攀升 27%，租金則較 2010 年同期上升 8%。

## 私人工貿大廈

2011 年並無私人工貿大廈落成，使用量增加至 2 000 平方米，年底時空置量微跌至 49 000 平方米，相當於總存量的 8.2%。

這類大廈在 2012 年和 2013 年均不大可能有新供應。

## 私人住宅

### 所有單位 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量	10 470	8 780	7 160	13 410	9 450	[11 890]	[14 930]
入住量*	19 850	6 890	11 090	8 030	11 400		
空置量	52 470	52 940	47 350	51 530	47 920		
%☆	4.9	4.9	4.3	4.7	4.3		

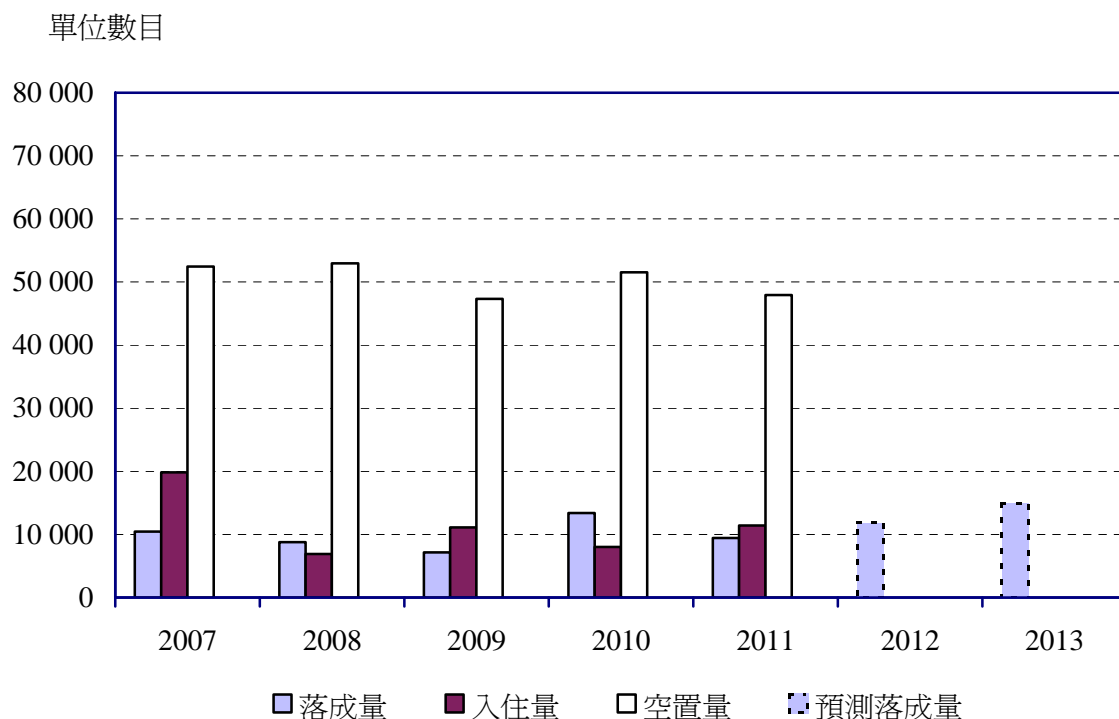
「私人住宅」不包括「居者有其屋」、「私人機構參建居屋」、「可租可買」、「租者置其屋」、「市區改善」、「住宅發售」及「夾心階層住屋」計劃所建成的單位。

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，然後減除年內拆卸量及年終空置量。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[預測數字]



## 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

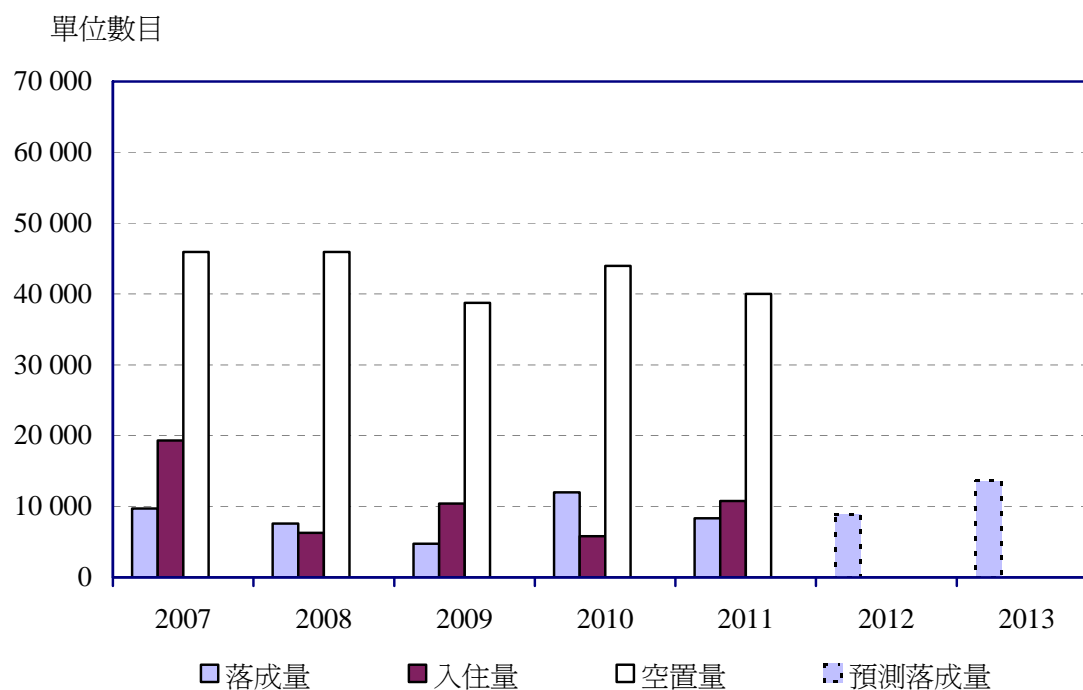
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量	9 730	7 600	4 740	11 970	8 320	[8 870]	[13 590]
入住量*	19 300	6 290	10 420	5 790	10 770		
空置量	45 920	45 950	38 770	43 960	40 000		
%☆	4.6	4.6	3.8	4.3	3.9		

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，然後減除年內拆卸量及年終空置量。

☆ 年底空置量佔總存量的百分率。

[預測數字]



## 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

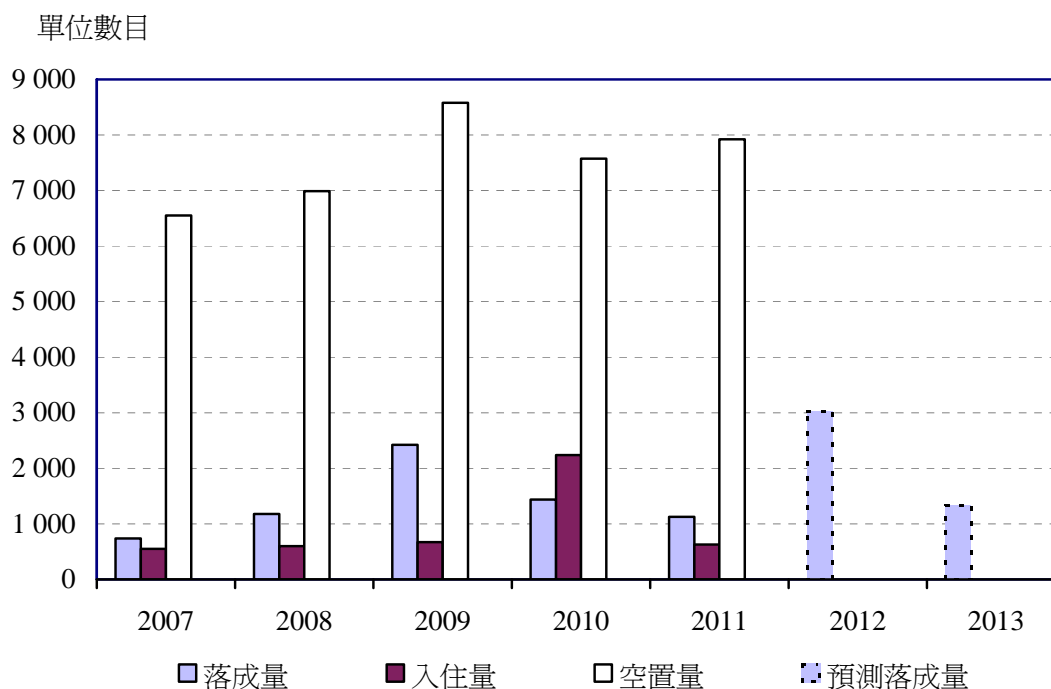
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量	740	1 180	2 420	1 440	1 130	[3 020]	[1 340]
入住量*	550	600	670	2 240	630		
空置量	6 550	6 990	8 580	7 570	7 920		
%☆	8.4	8.8	10.5	9.2	9.5		

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，然後減除年內拆卸量及年終空置量。

☆ 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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量 (千平方米)	320	341	151	124	155	[153]	[116]
使用量* (千平方米)	170	345	- 101	339	285		
空置量 (千平方米)	901	873	1 083	860	700		
% ☆	8.9	8.4	10.3	8.0	6.5		

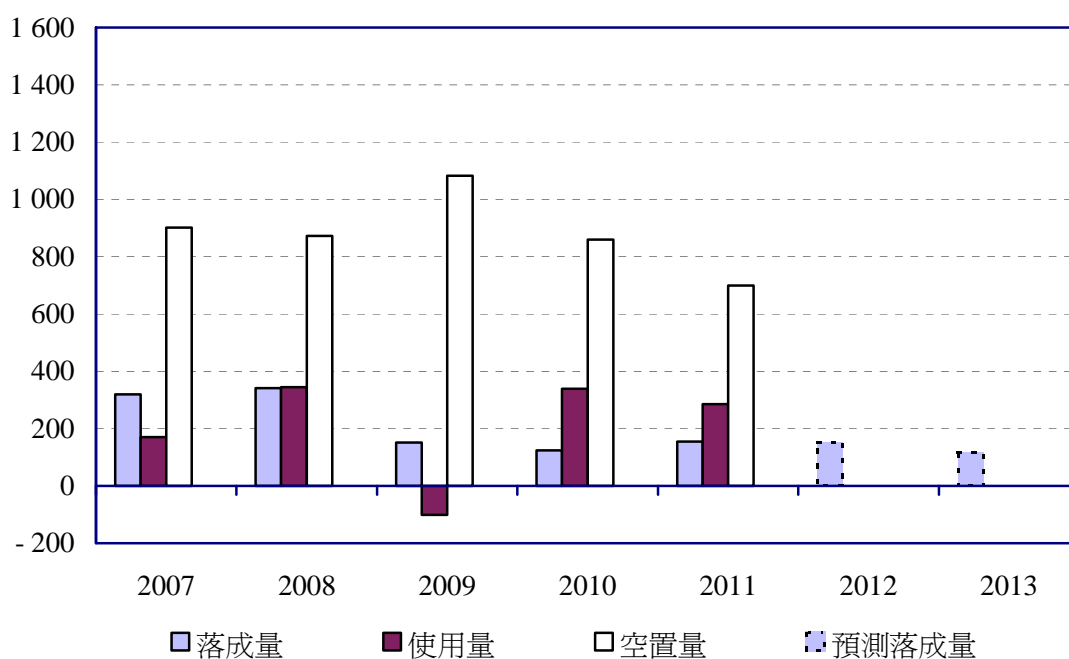
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量 (千平方米)	286	331	129	115	125	[105]	[95]
使用量* (千平方米)	140	350	- 71	292	233		
空置量 (千平方米)	589	571	753	576	448		
% ☆	9.7	8.9	11.5	8.5	6.6		

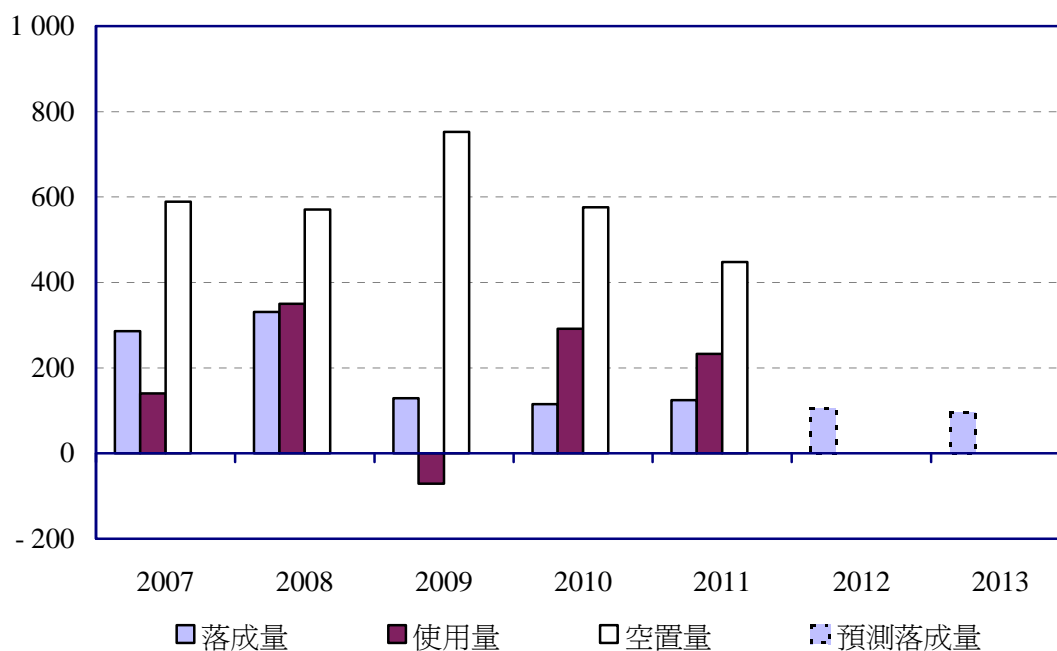
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量 (千平方米)	31	9	19	7	30	[48]	[18]
使用量* (千平方米)	14	3	- 22	29	40		
空置量 (千平方米)	181	168	195	173	161		
%☆	7.3	6.9	8.0	7.1	6.6		

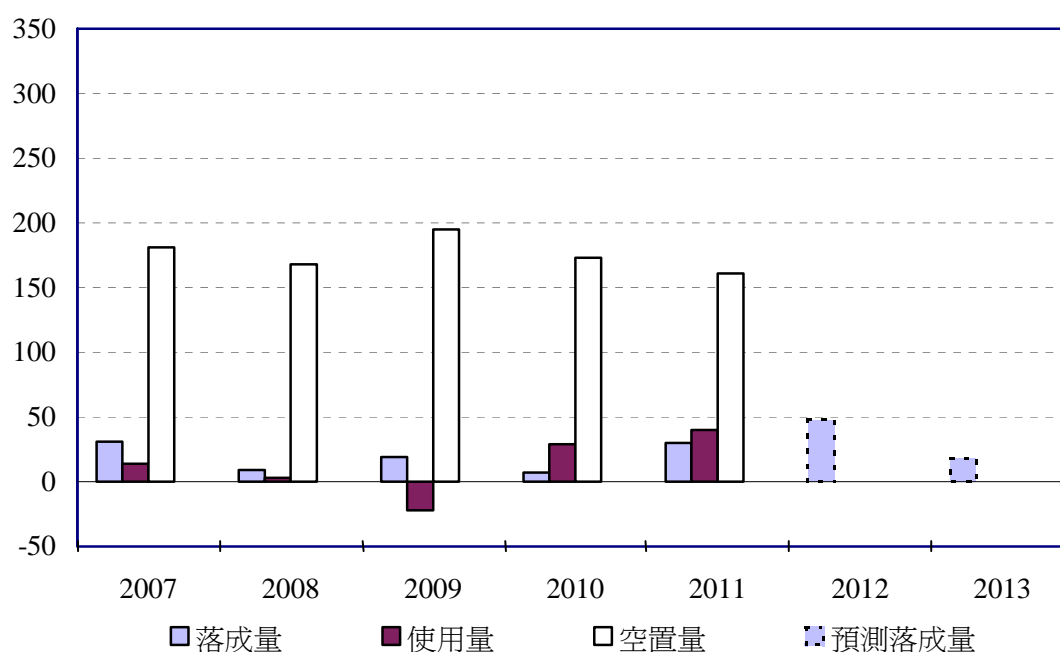
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量 (千平方米)	3	1	3	2	0	[0]	[3]
使用量* (千平方米)	16	- 8	- 8	18	12		
空置量 (千平方米)	131	134	135	111	91		
% ☆	8.4	8.6	8.9	7.3	6.0		

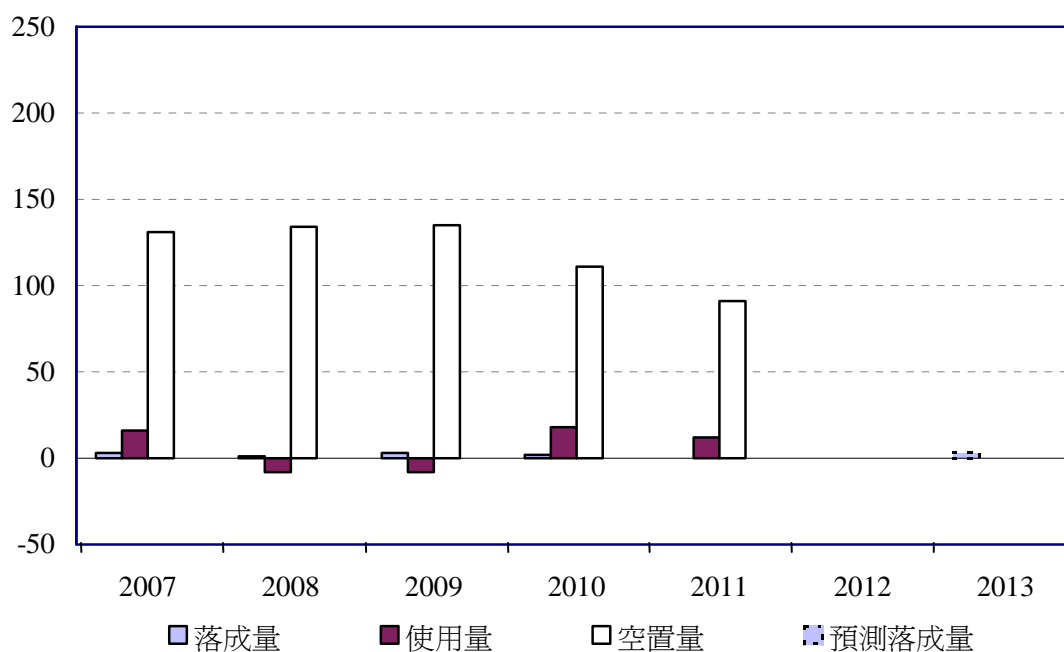
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

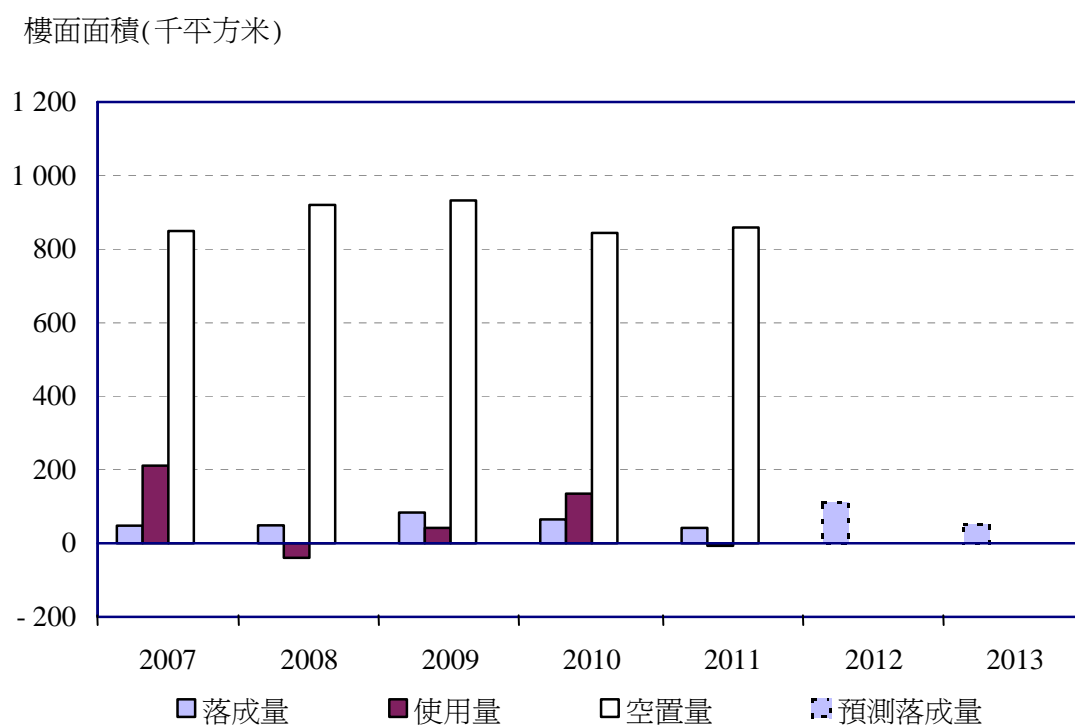
### 落成量、使用量及空置量

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量 (千平方米)	48	49	84	65	42	[111]	[52]
使用量* (千平方米)	211	-39	42	135	-7		
空置量 (千平方米)	849	920	932	844	859		
% ☆	8.1	8.7	8.7	7.9	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，然後減除年內拆卸量及年終空置量。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]



## 私人分層工廠大廈

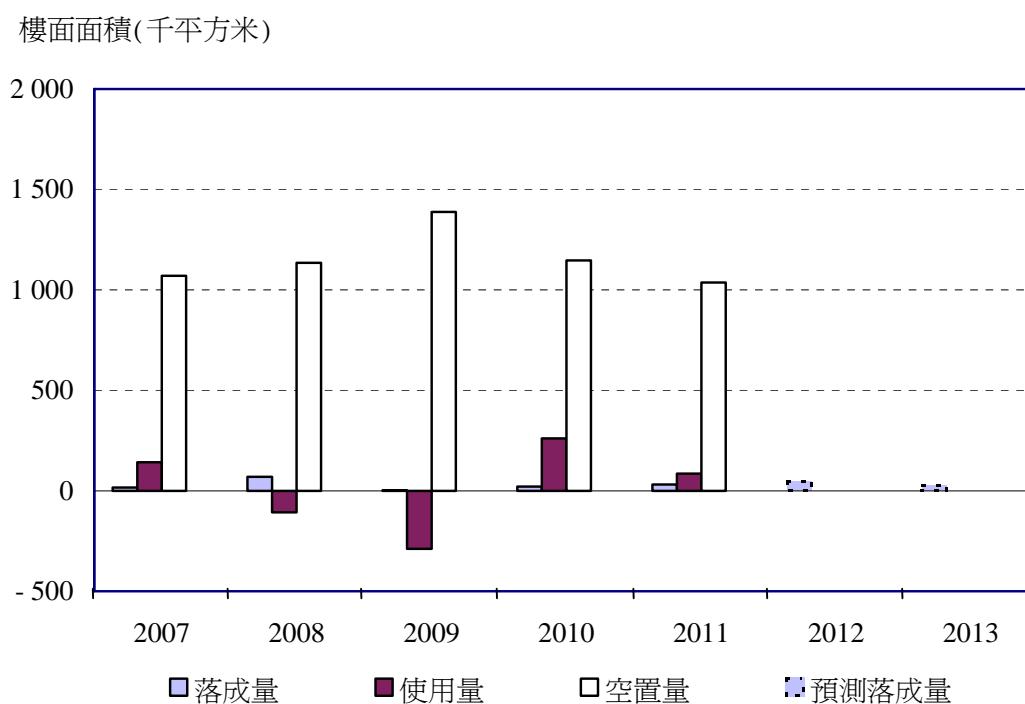
### 落成量、使用量及空置量

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量 (千平方米)	16	70	3	21	32	[48]	[27]
使用量* (千平方米)	141	- 107	- 290	261	85		
空置量 (千平方米)	1 070	1 134	1 388	1 146	1 036		
%☆	6.2	6.5	8.0	6.7	6.0		

\* 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，然後減除年內拆卸量及年終空置量。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]



## 私人工貿大廈

### 落成量、使用量及空置量

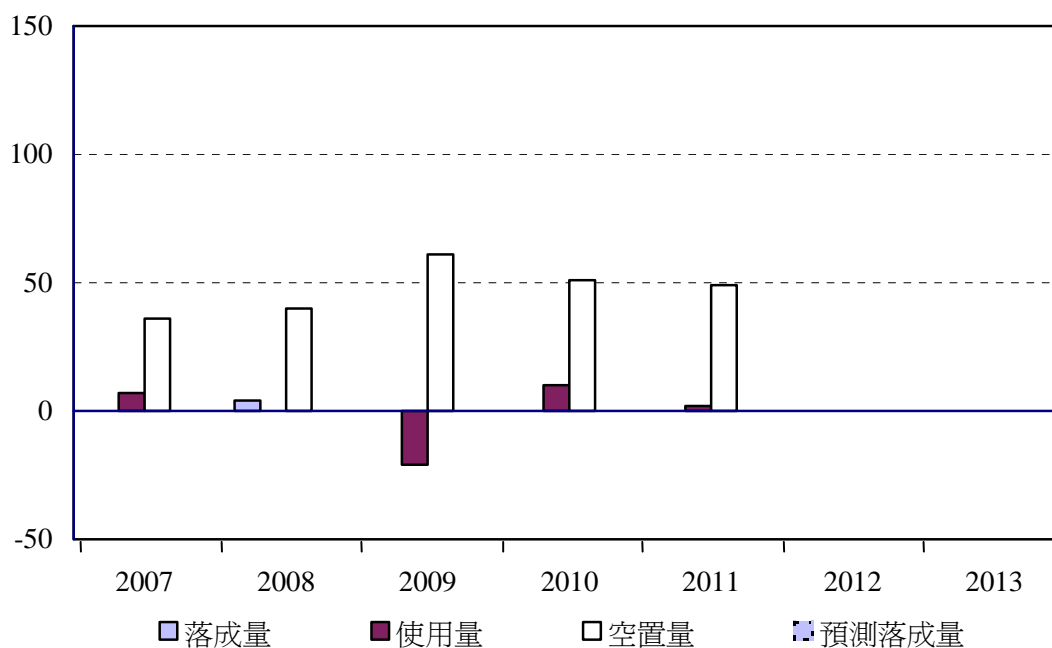
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
落成量 (千平方米)	0	4	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	7	0	- 21	10	2		
空置量 (千平方米)	36	40	61	51	49		
% ☆	5.8	6.5	10.0	8.6	8.2		

\* 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，然後減除年內拆卸量及年終空置量。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
2010	一月	136.5	181.4	138.3
	二月	139.0	182.6	140.7
	三月	141.6	189.9	143.4
	四月	144.9	190.5	146.6
	五月	144.2	187.8	145.8
	六月	145.4	188.9	146.9
	七月	149.7	195.1	151.3
	八月	153.4	197.6	154.9
	九月	154.5	201.3	156.1
	十月	158.7	202.6	160.2
	十一月	162.3	204.8	163.7
	十二月	161.6	202.7	163.0
2011	一月	168.1	210.2	169.5
	二月	175.2	212.1	176.4
	三月	178.3	215.8	179.5
	四月	182.0	222.2	183.3
	五月	184.6	225.3	185.9
	六月	186.8	228.4	188.1
	七月	184.1	225.5	185.5
	八月	183.3	221.2	184.5
	九月	184.5	219.7	185.6
	十月	181.9	220.9	183.2
	十一月	180.7	217.9	182.0
	十二月*	179.5	217.2	180.8

\* 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2至3個星期。



## 售價指數

(1999 = 100)

私人住宅樓宇	2010	2011			
	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)	160.9	173.9	184.5	184.0	180.7
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	203.4	212.7	225.3	222.1	218.7
<b>整體</b>	<b>162.3</b>	<b>175.1</b>	<b>185.8</b>	<b>185.2</b>	<b>182.0</b>

非住宅樓宇	2010	2011			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	261.8	283.9	305.5	312.2	303.2
乙級	257.2	280.7	310.5	315.0	314.6
丙級	239.7	262.6	286.1	299.7	297.8
<b>整體</b>	<b>253.8</b>	<b>276.7</b>	<b>301.2</b>	<b>309.3</b>	<b>304.6</b>
零售業樓宇：	284.4	304.6	324.6	333.1	339.2
分層工廠大廈：	316.4	349.0	387.2	401.5	401.1

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。

## 技術附註

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	2010	2011			
	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)	126.4	127.4	133.2	136.9	136.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	132.9	134.4	140.2	142.3	140.4
<b>整體</b>	<b>127.0</b>	<b>128.0</b>	<b>133.8</b>	<b>137.4</b>	<b>136.7</b>

非住宅樓宇	2010	2011			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	157.6	163.0	172.8	183.4	188.5
乙級	155.9	158.7	165.0	169.6	173.1
丙級	139.2	140.1	145.7	151.3	153.3
<b>整體</b>	<b>154.3</b>	<b>158.4</b>	<b>166.7</b>	<b>174.9</b>	<b>179.1</b>
零售業樓宇：	127.6	128.0	133.2	136.6	139.0
分層工廠大廈：	112.5	113.4	117.5	121.1	121.9

\* 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2至4個星期前；續訂租約，則在1至3個月前)。如有免租期的資料亦會計算在內。

二零一一年售價及租金的變動  
(根據附錄 B & C 的指數計算)

私人物業類別 (全港各區)	增減(%)* <u>2011年第四季*</u> 2010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)	12.3	7.8
大型單位 (實用面積為100平方米或以上)	7.5	5.6
<b>整體</b>	<b>12.1</b>	<b>7.6</b>
寫字樓： 甲級	15.8	19.6
乙級	22.3	11.0
丙級	24.2	10.1
<b>整體</b>	<b>20.0</b>	<b>16.1</b>
零售業樓宇：	19.3	8.9
分層工廠大廈：	26.8	8.4

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。