

差餉物業估價署
《香港物業報告 2013》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

2012 年私人住宅的單位落成量約為 10 150 個，較 2011 年增加 7%，當中約 49% 位於新界，34% 位於九龍，其餘 17% 位於港島。按地區計，大埔和屯門的供應量合共佔整體落成量的 24%。

2012 年的單位入住量為 7 550 個，少於年內的落成量；然而，年底時空置量停留於 4.3%，相當於 48 000 個單位，這是由於年內拆卸樓宇所致。約 5 960 個空置單位由於未獲發滿意紙或轉讓同意書而未能入住。

2013 年及 2014 年新單位的預測落成量分別約為 13 550 個和 15 820 個。2013 年新落成的單位之中，接近 83% 坐落於新界，將軍澳及元朗各佔 25%。預計 2014 年新界所佔的比率降至 56%，元朗和荃灣的供應量共佔落成量的 27% 左右。

住宅售價 2011 年下半年短暫整固後，2012 年重現升勢，增幅顯著。2012 年第四季的整体售價指數較一年前上漲 24%；租金亦隨樓價上升，整體而言，第四季的租金指數較 2011 年同期高 10% (見附錄 A 至 C)。

私人寫字樓

2012 年私人寫字樓的落成量為 136 000 平方米，較 2011 年減少 13%。甲級寫字樓的落成量為 104 000 平方米，當中約 31% 位於港島核心地區，乙級寫字樓的落成量則為 32 000 平方米。

寫字樓的整體使用量減少至 182 000 平方米，其中甲、乙及丙級寫字樓使用量分別為 134 000 平方米、40 000 平方米和 8 000 平方米。由於年內的使用量高於落成量，整體空置量微降至 6%，相當於 652 000 平方米；甲、乙和丙級寫字樓的空置率分別下跌至 6.1%、6.1% 和 5.4%。觀塘甲級寫字樓的空置量明顯下跌，港島核心地區寫字樓空置量則相應增加。

預計 2013 年寫字樓落成量會增至 158 000 平方米，2014 年上升至 159 000 平方米。2013 年甲級寫字樓的落成量預計為 123 000 平方米，主要集中於非核心地區，當中觀塘佔預計供應量約 45%。2014 年甲級寫字樓的落成量為 132 000 平方米，觀塘仍佔新供應量的 77%。乙級寫字樓方面，2013 年及 2014 年的預測落成量分別約為 31 000 平方米和 21 000 平方米；至於丙級寫字樓方面，估計 2013 年與 2014 年分別有 4 000 平方米和 6 000 平方米落成。

寫字樓售價經年初調整之後，第二季開始重見升勢。2012 年第四季的甲級寫字樓售價較 2011 年同季上升 14%，乙級及丙級寫字樓售價同期亦分別急升 23% 和 26%。寫字樓租金亦逐季攀升，但升幅稍遜售價，第四季的甲級寫字樓租金指數與一年前相比上揚 7%，乙級及丙級寫字樓的租金均錄得 9% 升幅。

私人商業樓宇

2012 年私人商業樓宇的落成量為 90 000 平方米，是 2011 年落成量的兩倍，其中 45% 來自港島，灣仔本身便佔總落成量的 30%。使用量約為 165 000 平方米，空置量則跌至 752 000 平方米，相當於總存量的 6.9%。

預計 2013 年的落成量會跌至 58 000 平方米，灣仔佔新供應量的 27%，2014 年的落成量將維持在相若水平，達 60 000 平方米。預計落成量當中約 51% 位於九龍，其中深水埗和觀塘合共佔總供應量的 30%。灣仔繼續佔落成量的 21%。

年內私人商業樓宇的售價和租金升勢持續，與 2011 年第四季相比，2012 年第四季的售價飆升 38%，租金同時躍升 13%。

私人分層工廠大廈

2012 年私人分層工廠大廈的落成量顯著增加，達到 46 000 平方米，全部來自荃灣；使用量約為 151 000 平方米，年底時空置量下跌至總存量的 5%。

2013 年私人分層工廠大廈的落成量預計為 16 000 平方米，2014 年會再有 35 000 平方米的落成量。

年內，分層工廠大廈售價持續上揚，2012 年第四季售價與一年前同期相比，累積增幅達 41%，租金亦按年上升 12%。

私人工貿大廈

2012 年並無私人工貿大廈落成，年內使用量為 9 000 平方米，2012 年底時空置量跌至總存量的 6.7%，相當於 40 000 平方米。

2013 年和 2014 年這類大廈均不會有新供應。

私人住宅

所有單位 落成量、入住量及空置量

單位數目

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量	8 780	7 160	13 410	9 450	10 150	[13 550]	[15 820]
入住量*	6 890	11 090	8 030	11 400	7 550		
空置量	52 940	47 350	51 530	47 920	48 000		
%☆	4.9	4.3	4.7	4.3	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。

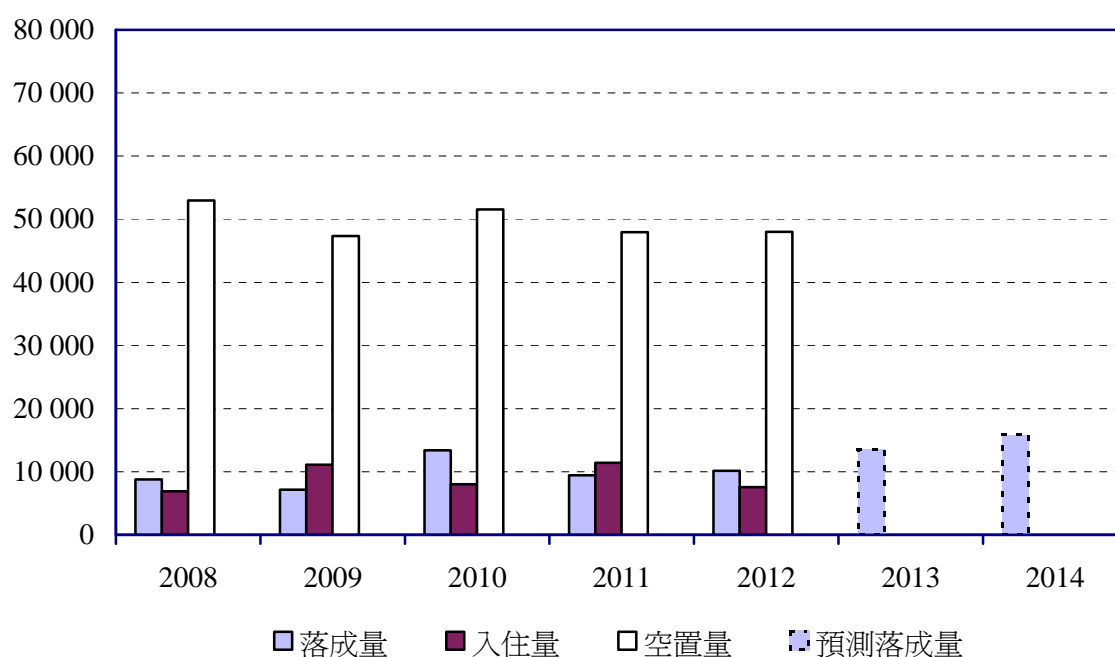
數字不包括村屋。

* 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]

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

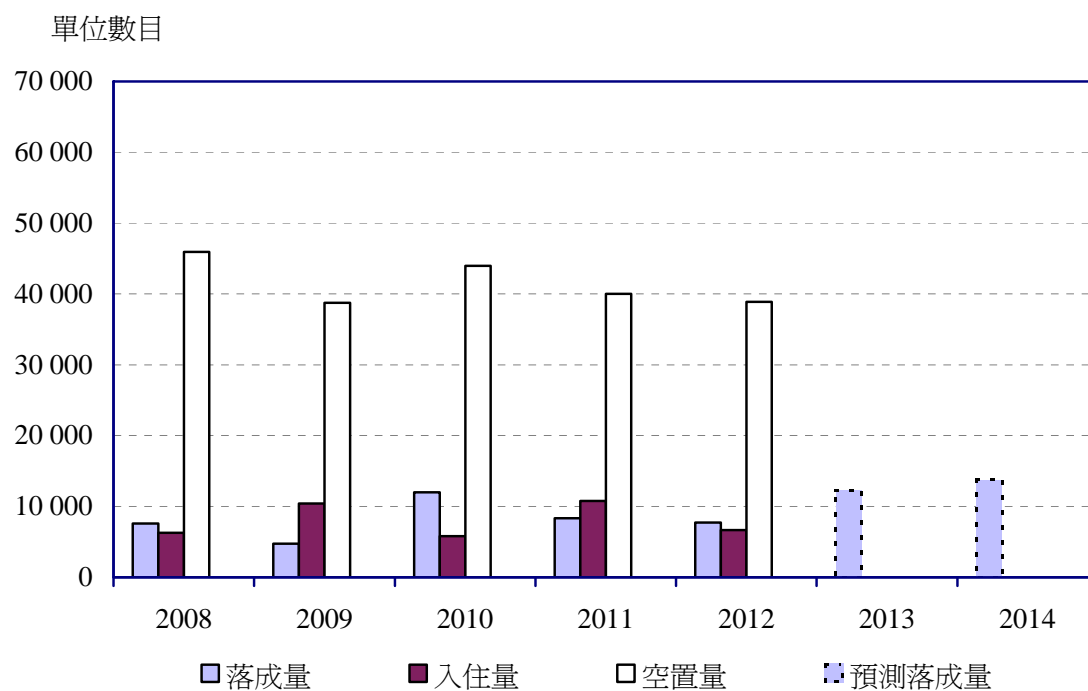
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量	7 600	4 740	11 970	8 320	7 730	[12 270]	[13 750]
入住量*	6 290	10 420	5 790	10 770	6 680		
空置量	45 950	38 770	43 960	40 000	38 860		
% ☆	4.6	3.8	4.3	3.9	3.8		

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

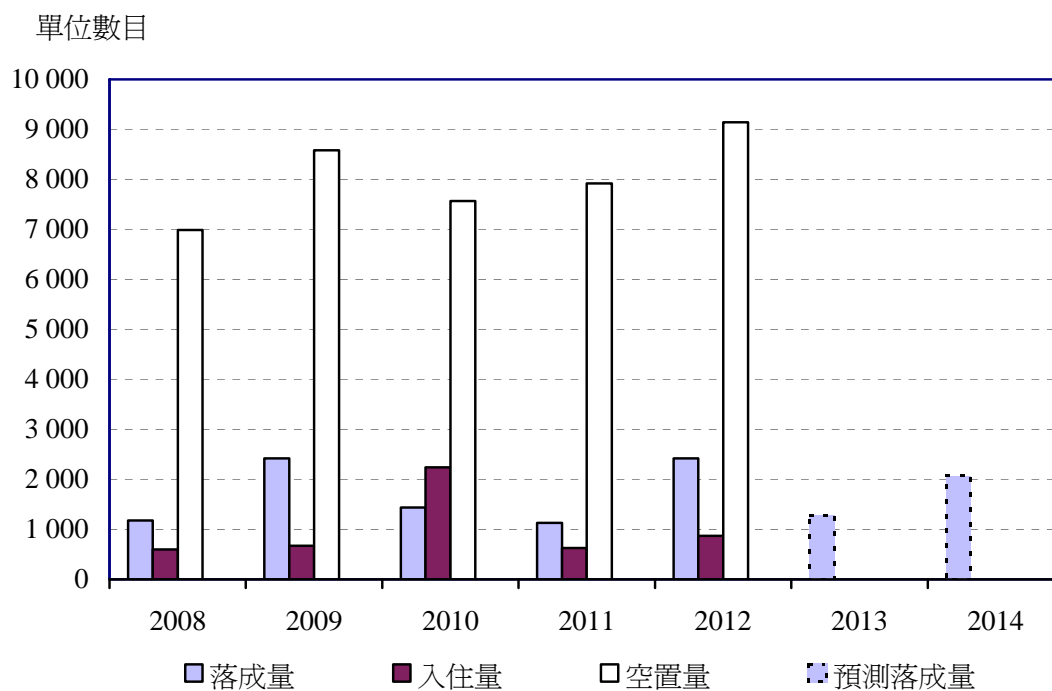
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量	1 180	2 420	1 440	1 130	2 420	[1 280]	[2 070]
入住量*	600	670	2 240	630	870		
空置量	6 990	8 580	7 570	7 920	9 140		
%☆	8.8	10.5	9.2	9.5	10.7		

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量 (千平方米)	341	151	124	155	136	[158]	[159]
使用量* (千平方米)	345	- 101	339	285	182		
空置量 (千平方米)	873	1 083	860	700	652		
% ☆	8.4	10.3	8.0	6.5	6.0		

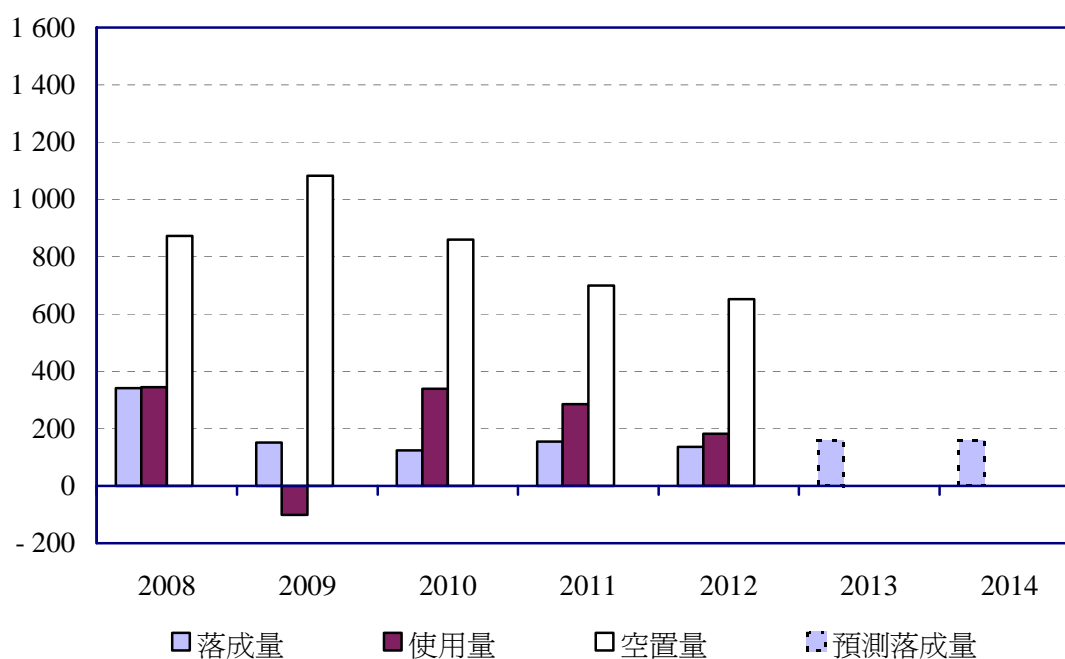
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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)



私人寫字樓

甲級 落成量、使用量及空置量

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量 (千平方米)	331	129	115	125	104	[123]	[132]
使用量* (千平方米)	350	- 71	292	233	134		
空置量 (千平方米)	571	753	576	448	418		
% ☆	8.9	11.5	8.5	6.6	6.1		

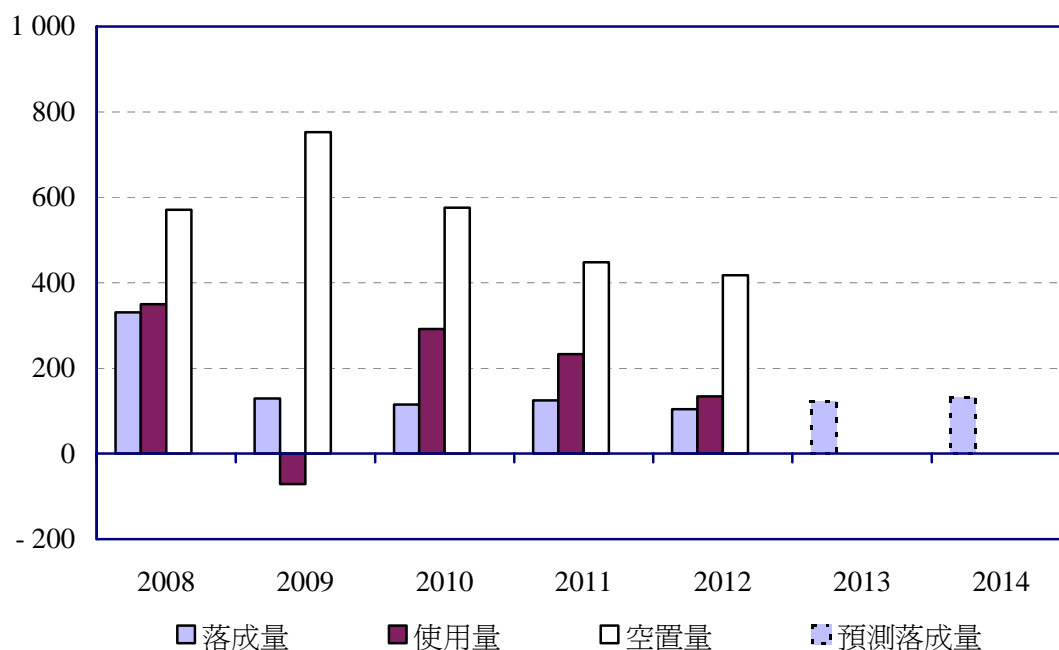
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量 (千平方米)	9	19	7	30	32	[31]	[21]
使用量* (千平方米)	3	- 22	29	40	40		
空置量 (千平方米)	168	195	173	161	153		
% ☆	6.9	8.0	7.1	6.6	6.1		

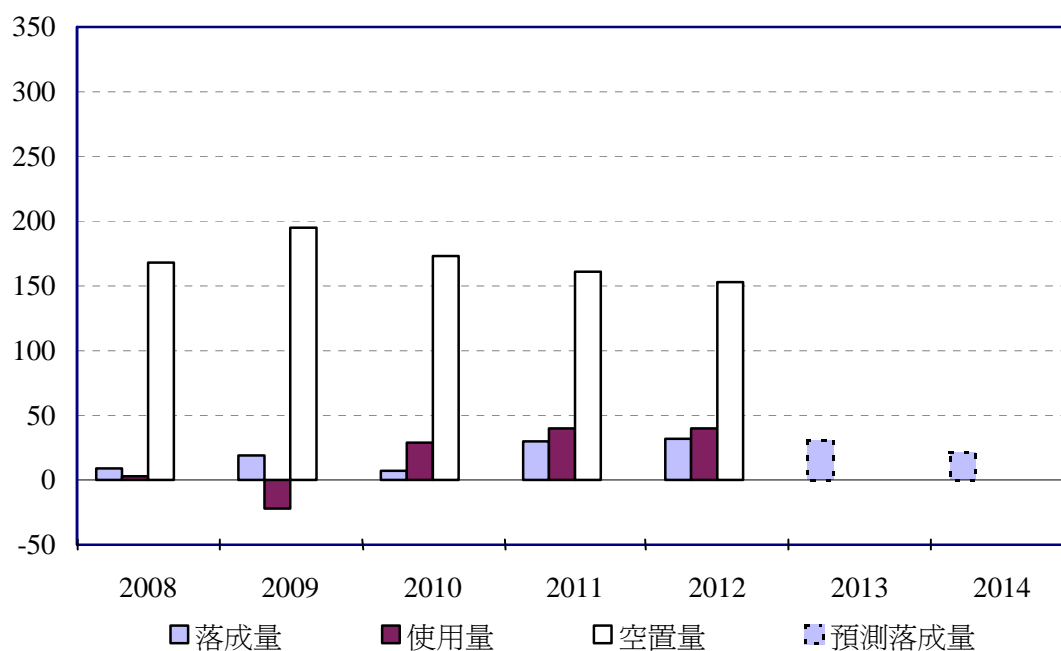
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量 (千平方米)	1	3	2	0	0	[4]	[6]
使用量* (千平方米)	- 8	- 8	18	12	8		
空置量 (千平方米)	134	135	111	91	81		
% ☆	8.6	8.9	7.3	6.0	5.4		

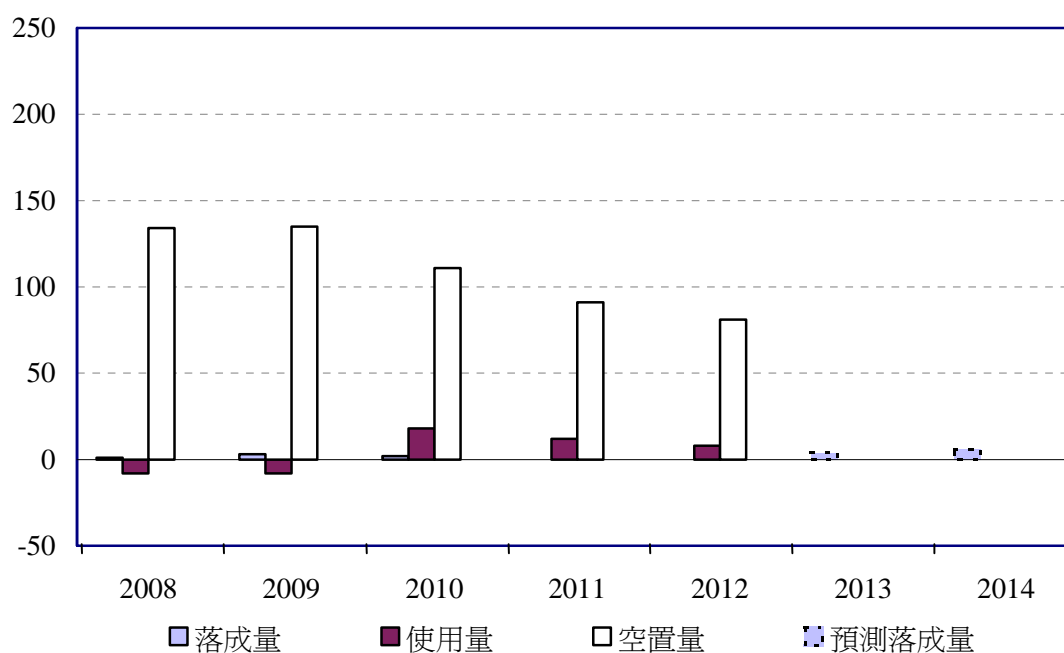
* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

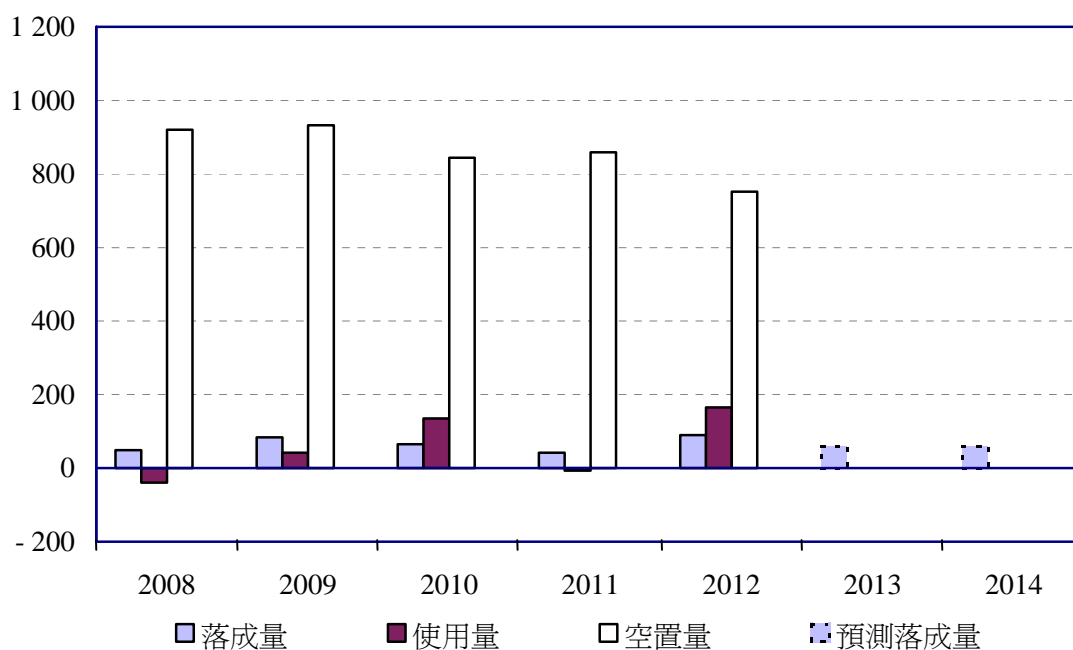
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量 (千平方米)	49	84	65	42	90	[58]	[60]
使用量* (千平方米)	-39	42	135	-7	165		
空置量 (千平方米)	920	932	844	859	752		
% ☆	8.7	8.7	7.9	8.0	6.9		

* 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)



私人分層工廠大廈

落成量、使用量及空置量

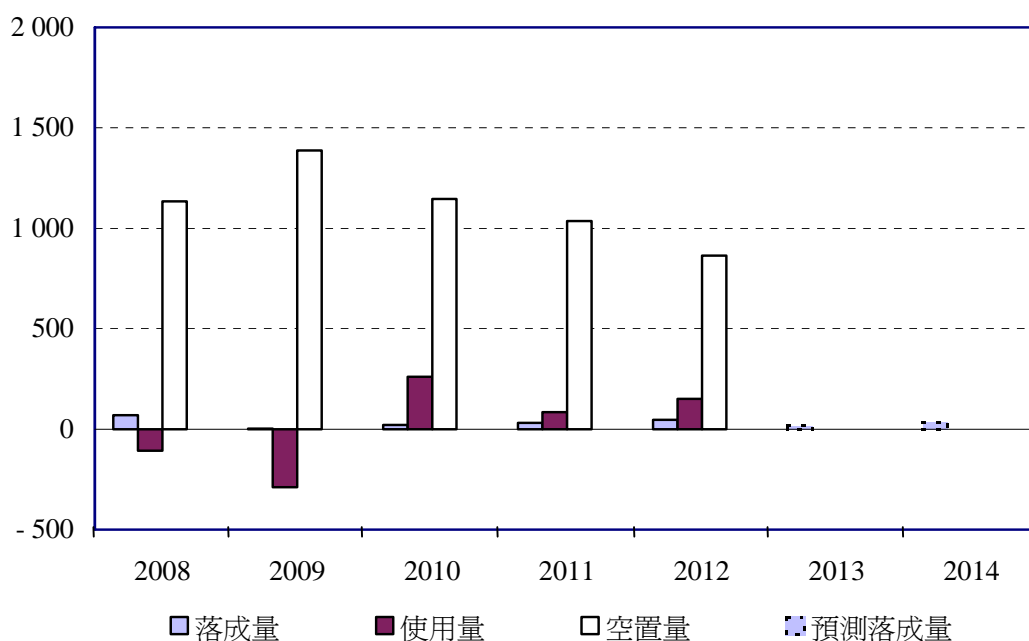
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量 (千平方米)	70	3	21	32	46	[16]	[35]
使用量* (千平方米)	-107	-290	261	85	151		
空置量 (千平方米)	1 134	1 388	1 146	1 036	864		
% ☆	6.5	8.0	6.7	6.0	5.0		

* 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]

樓面面積(千平方米)



私人工貿大廈

落成量、使用量及空置量

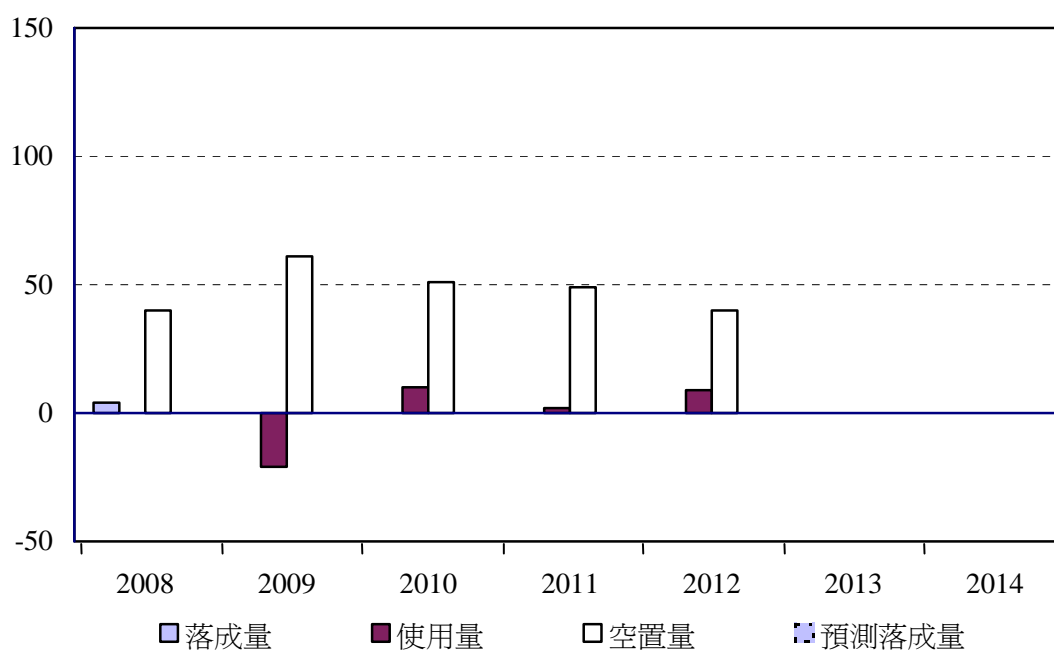
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
落成量 (千平方米)	4	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	0	- 21	10	2	9		
空置量 (千平方米)	40	61	51	49	40		
% ☆	6.5	10.0	8.6	8.2	6.7		

* 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
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	179.8	217.2	181.1
2012	一月	178.6	211.8	179.8
	二月	182.7	215.4	183.8
	三月	191.2	221.6	192.2
	四月	197.5	228.2	198.5
	五月	202.1	234.2	203.2
	六月	204.0	238.3	205.1
	七月	204.9	239.8	206.1
	八月	209.7	240.4	210.8
	九月	216.8	243.6	217.8
	十月	222.8	246.9	223.7
	十一月	225.1	247.0	225.9
	十二月*	226.8	246.6	227.5

* 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	2011	2012			
	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)	180.8	184.2	201.2	210.5	224.9
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	218.7	216.3	233.6	241.3	246.8
整體	182.1	185.3	202.3	211.6	225.7

非住宅樓宇	2011	2012			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	303.3	297.6	310.4	325.8	346.1
乙級	313.5	312.5	336.5	359.6	384.6
丙級	298.1	299.3	326.0	345.1	376.0
整體	304.4	302.1	322.8	341.9	367.2
零售業樓宇：	344.2	363.2	402.1	439.1	476.5
分層工廠大廈：	401.9	418.7	461.4	509.2	567.9

* 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	2011	2012			
	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)	136.4	133.3	139.7	146.6	151.3
大型單位 (實用面積為 100 平方米或以上)	140.0	137.6	139.9	142.8	145.9
整體	136.8	133.6	139.7	146.2	150.7

非住宅樓宇	2011	2012			
	第四季	第一季	第二季	第三季*	第四季*
寫字樓： 甲級	188.8	190.9	194.9	199.7	201.6
乙級	173.2	177.7	181.5	186.6	189.2
丙級	153.6	157.6	162.7	165.4	167.4
整體	179.4	182.6	186.5	190.8	192.7
零售業樓宇：	139.3	143.3	149.9	154.3	157.4
分層工廠大廈：	122.2	125.1	131.5	133.9	137.1

* 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。

二零一二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>2012年第四季*</u> 2011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)	24.4	10.9
大型單位 (實用面積為100平方米或以上)	12.8	4.2
整體	23.9	10.2
寫字樓： 甲級	14.1	6.8
乙級	22.7	9.2
丙級	26.1	9.0
整體	20.6	7.4
零售業樓宇：	38.4	13.0
分層工廠大廈：	41.3	12.2

* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。