

**差餉物業估價署**  
**《香港物業報告 2014》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於佔用許可證發出後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(即未售出單位)的單位數量**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

2013 年私人住宅的單位落成量約為 8 250 個，是 2012 年落成量的 81%，當中約 82% 位於新界，12% 位於九龍，其餘 6% 位於港島。按地區計，元朗和西貢的供應量合共佔整體落成量的 65%。

單位入住量為 8 060 個，少於年內的落成量；然而，年底時空置量輕微下降至總存量的 4.1%，相當於 46 570 個單位，這是由於年內拆卸樓宇所致。在這 46 570 個單位中，約 1 410 個單位於佔用許可證發出後，因尚未獲發滿意紙或轉讓同意書而空置。

2014 年及 2015 年新單位的預測落成量分別約為 17 610 個和 12 660 個。2014 年新落成的單位之中，接近 61% 坐落於新界，荃灣、將軍澳及元朗，各佔新供應量的 12% 至 14%。在 2015 年，新界仍然是主要供應來源，佔新供應量的 58%，單就將軍澳而言，供應的單位數目佔落成量約 17%。

住宅售價在 2013 年首八個月繼續保持上升趨勢，但第四季開始回落，導致整體售價指數與 2012 年第四季相比按年上漲 9%；然而，租金在 2013 年維持穩定增長，整體而言，第四季的租金指數較 2012 年同期高 4%。

## 私人寫字樓

2013年私人寫字樓的落成量為123 000平方米，較2012年減少10%。甲級寫字樓的落成量為97 000平方米，當中約57%位於觀塘區，乙級寫字樓的落成量則為25 000平方米。

年內，寫字樓的整體使用量錄得負數17 000平方米，然而，甲級寫字樓的使用量實際上維持正數12 000平方米，乙級和丙級寫字樓則分別錄得負數15 000平方米和14 000平方米。由於新落成樓面面積的使用量偏低，年底空置量因而升至7%，相當於764 000平方米。甲、乙和丙級寫字樓的空置率分別攀升至7.2%、6.8%和6.1%。核心地區的寫字樓空置量保持相當穩定，唯獨尖沙咀的空置單位明顯增多。

預計2014年寫字樓落成量會增至148 000平方米，2015年倍增至277 000平方米。2014年甲級寫字樓的落成量預計為115 000平方米，全部集中於非核心地區，當中觀塘和沙田合共供應的樓面面積佔預計供應量約63%。2015年甲級寫字樓的落成量為253 000平方米，當中20%來自核心地區，45%來自觀塘。乙級寫字樓方面，2014年及2015年的預測落成量分別約為29 000平方米和21 000平方米；至於丙級寫字樓方面，估計2014年與2015年分別有4 000平方米和3 000平方米樓面面積落成。

寫字樓售價2013年上半年進一步上升，但第四季開始回軟。2013年第四季的甲級寫字樓售價較2012年同季上升6%，乙級及丙級寫字樓售價同期亦分別上漲13%和17%。寫字樓租金在2013年的走勢與售價相若，2013年第四季按年上升7%。第四季的甲級寫字樓租金指數與一年前相比上揚6%，乙級及丙級寫字樓的租金則分別錄得8%及11%升幅。

## 私人商業樓宇

2013 年私人商業樓宇的落成量為 38 000 平方米，少於 2012 年落成量的一半，其中 45%來自港島，而灣仔則獨佔總落成量的 30%。年內使用量錄得負數 14 000 平方米，空置量則升至 782 000 平方米，相當於總存量的 7.2%。

預計 2014 年的落成量會升至 63 000 平方米，單單北區便佔新供應量的 17%。2015 年的落成量將持續上升，達 97 000 平方米，當中 24%位於沙田，另外 16%和 17%則分別來自灣仔和尖沙咀。

年內私人商業樓宇的售價和租金升勢持續，唯至年底放緩。與 2012 年第四季相比，2013 年第四季的售價和租金均上升 6%。

## 私人分層工廠大廈

2013 年私人分層工廠大廈的落成量較 2012 年增加幾近一倍，達到 85 000 平方米，其中 82% 來自荃灣。使用量錄得負數 84 000 平方米，年底時空置量攀升至總存量的 5.8%。

2014 年私人分層工廠大廈的落成量預計為 35 000 平方米，2015 年會再有 30 000 平方米工廠大廈樓面落成。

年內，分層工廠大廈售價持續上揚，但到年底回落，令 2013 年第四季在售價最終較一年前同期上升 15%。不過，年內租金一直向上，2013 年第四季按年錄得 10% 增幅。

## 私人工貿大廈

2013 年並無私人工貿大廈落成，年內使用量錄得負數 300 平方米，至年底時空置量徘徊在 40 000 平方米左右，相當於總存量的 6.8%。

預測 2014 年和 2015 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

|      | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014     | 2015     |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
| 落成量  | 7 160  | 13 410 | 9 450  | 10 150 | 8 250  | [17 610] | [12 660] |
| 入住量* | 11 090 | 8 030  | 11 400 | 7 550  | 8 060  |          |          |
| 空置量  | 47 350 | 51 530 | 47 920 | 48 000 | 46 570 |          |          |
| %☆   | 4.3    | 4.7    | 4.3    | 4.3    | 4.1    |          |          |

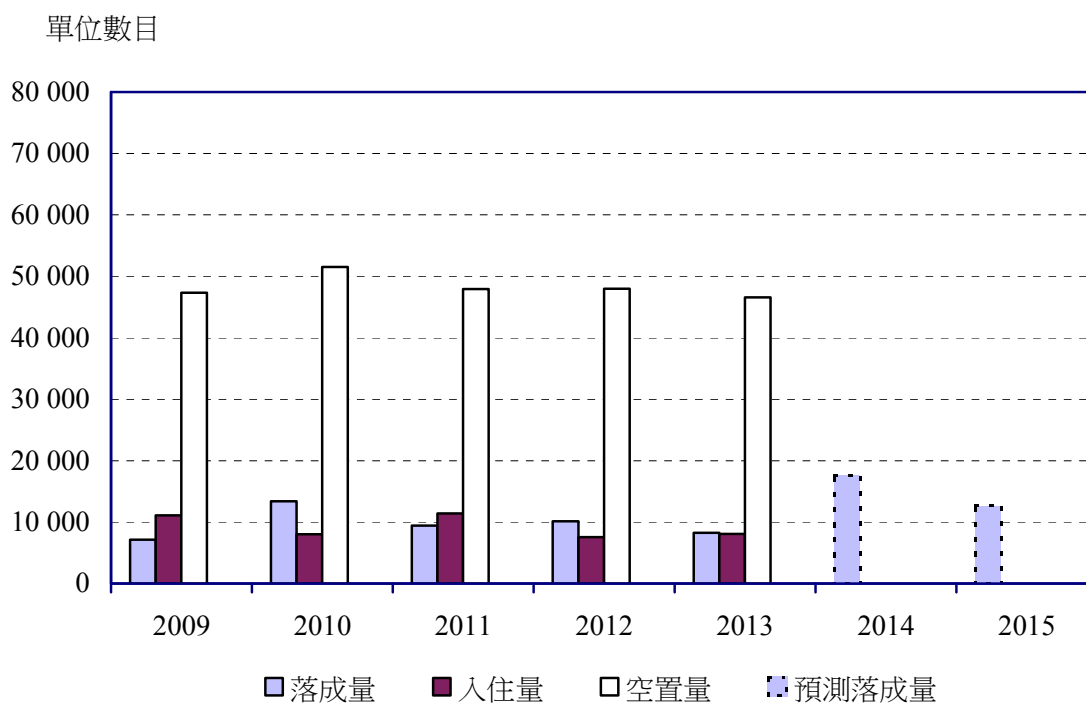
「私人住宅」不包括「居者有其屋」、「私人機構參建居屋」、「可租可買」、「租者置其屋」、「市區改善」、「住宅發售」及「夾心階層住屋」計劃所建成的單位。

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

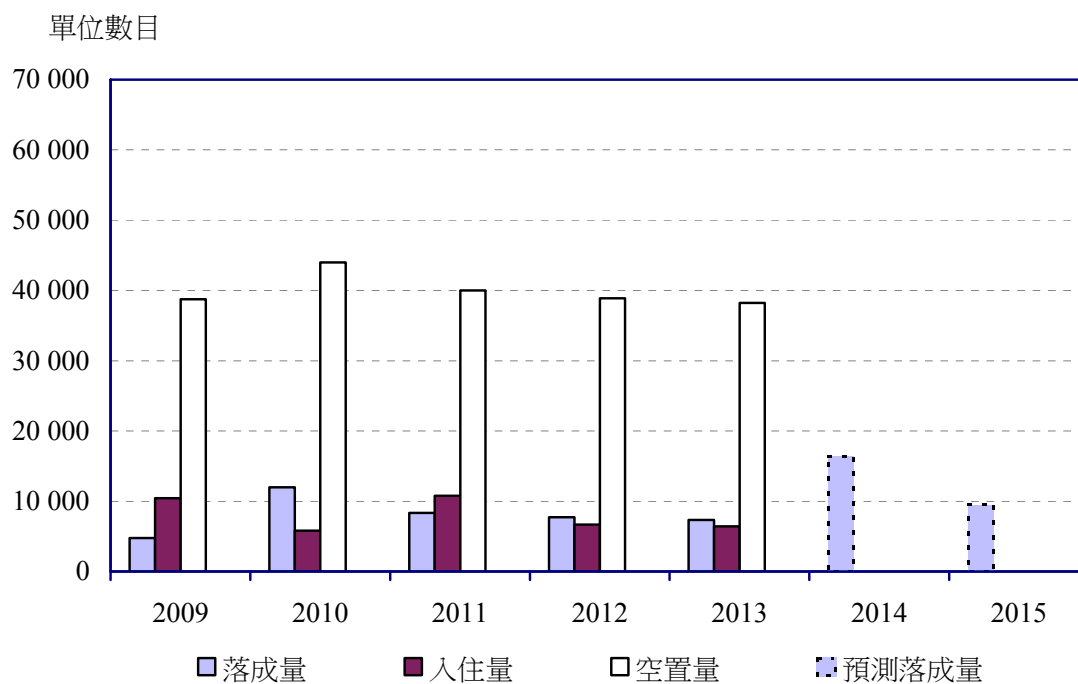
|      | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014     | 2015    |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|---------|
| 落成量  | 4 740  | 11 970 | 8 320  | 7 730  | 7 310  | [16 400] | [9 480] |
| 入住量* | 10 420 | 5 790  | 10 770 | 6 680  | 6 390  |          |         |
| 空置量  | 38 770 | 43 960 | 40 000 | 38 860 | 38 210 |          |         |
| %☆   | 3.8    | 4.3    | 3.9    | 3.8    | 3.7    |          |         |

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

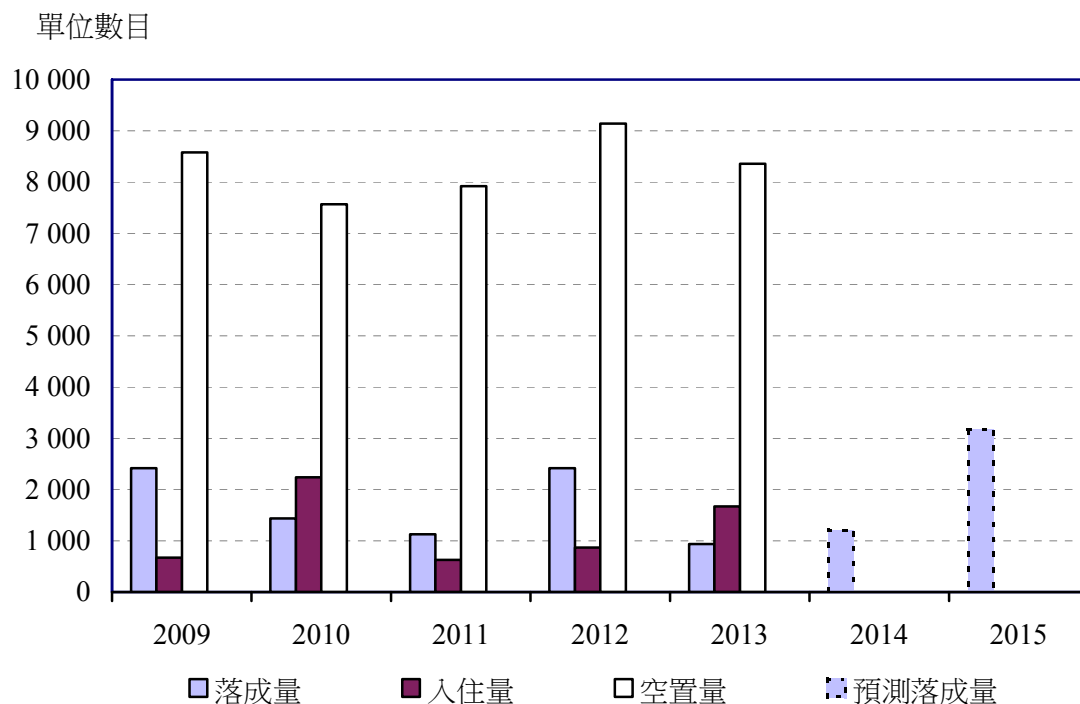
|      | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014    | 2015    |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|---------|
| 落成量  | 2 420 | 1 440 | 1 130 | 2 420 | 940   | [1 210] | [3 180] |
| 入住量* | 670   | 2 240 | 630   | 870   | 1 670 |         |         |
| 空置量  | 8 580 | 7 570 | 7 920 | 9 140 | 8 360 |         |         |
| %☆   | 10.5  | 9.2   | 9.5   | 10.7  | 9.7   |         |         |

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

|                | 2009  | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014  | 2015  |
|----------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 151   | 124  | 155  | 136  | 123  | [148] | [277] |
| 使用量*<br>(千平方米) | - 101 | 339  | 285  | 182  | - 17 |       |       |
| 空置量<br>(千平方米)  | 1 083 | 860  | 700  | 652  | 764  |       |       |
| %☆             | 10.3  | 8.0  | 6.5  | 6.0  | 7.0  |       |       |

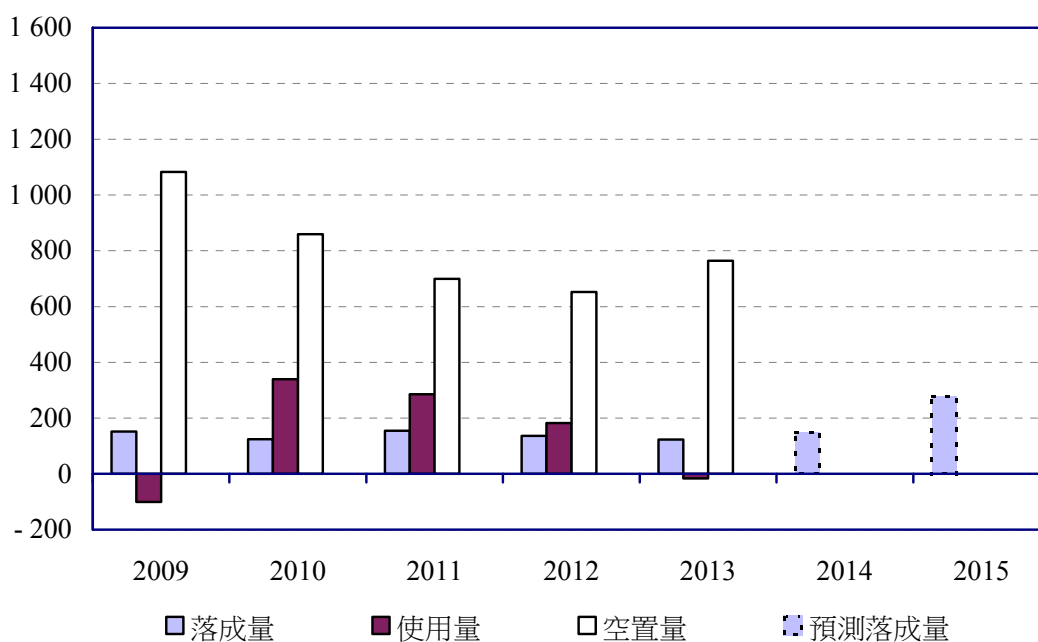
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

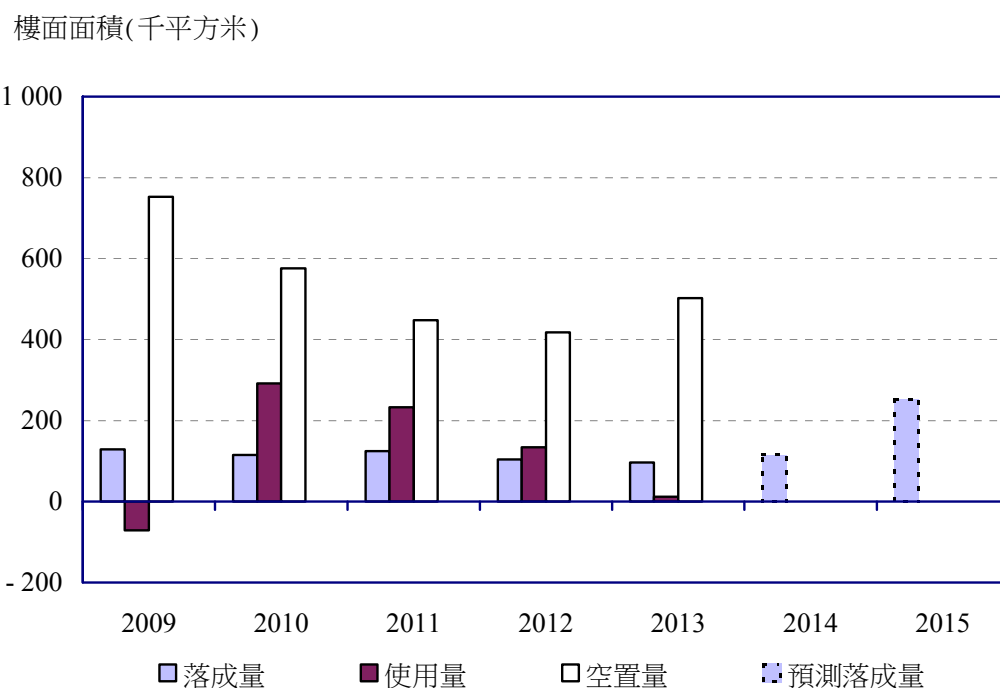
|                | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014  | 2015  |
|----------------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 129  | 115  | 125  | 104  | 97   | [115] | [253] |
| 使用量*<br>(千平方米) | - 71 | 292  | 233  | 134  | 12   |       |       |
| 空置量<br>(千平方米)  | 753  | 576  | 448  | 418  | 502  |       |       |
| %☆             | 11.5 | 8.5  | 6.6  | 6.1  | 7.2  |       |       |

\* 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

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。



## 私人寫字樓

### 乙級 落成量、使用量及空置量

|                | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 19   | 7    | 30   | 32   | 25   | [29] | [21] |
| 使用量*<br>(千平方米) | - 22 | 29   | 40   | 40   | - 15 |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 195  | 173  | 161  | 153  | 170  |      |      |
| %☆             | 8.0  | 7.1  | 6.6  | 6.1  | 6.8  |      |      |

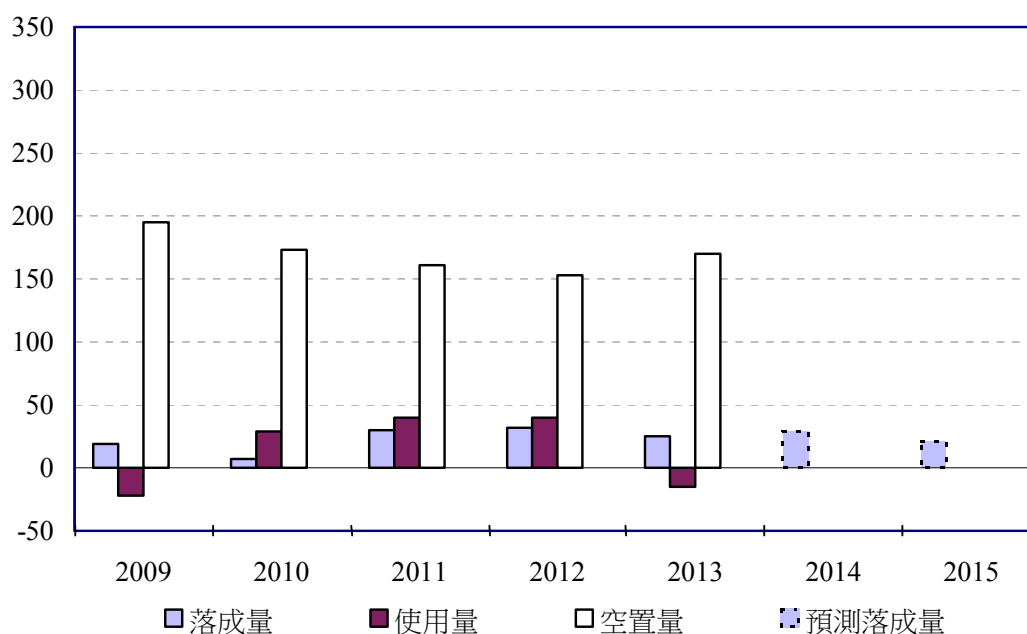
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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

|                | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 3    | 2    | 0    | 0    | 1    | [4]  | [3]  |
| 使用量*<br>(千平方米) | - 8  | 18   | 12   | 8    | - 14 |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 135  | 111  | 91   | 81   | 92   |      |      |
| %☆             | 8.9  | 7.3  | 6.0  | 5.4  | 6.1  |      |      |

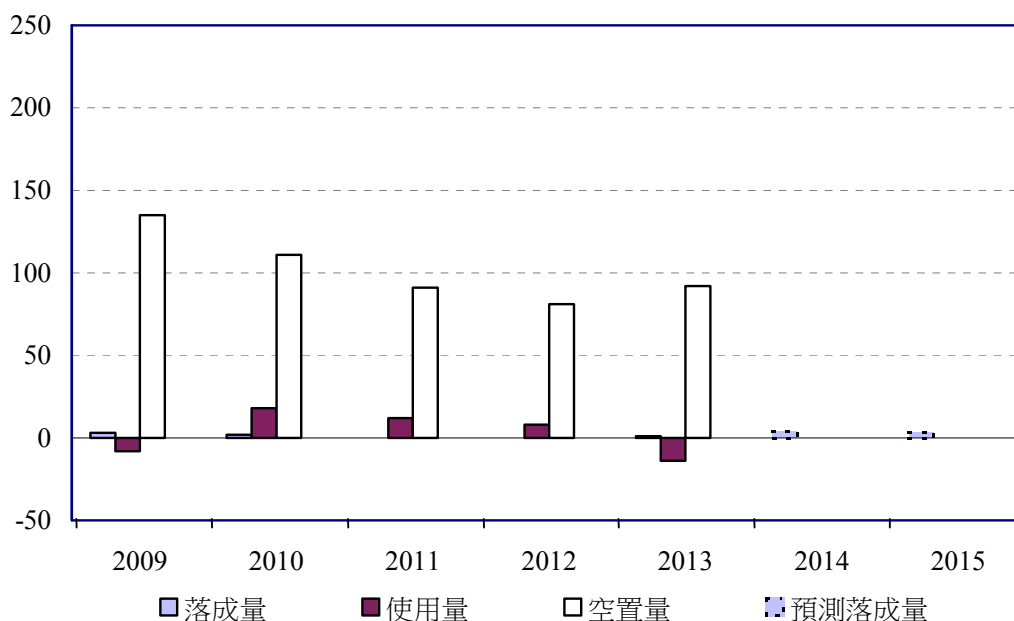
\* 使用量是指報告年份內使用的樓面面積淨增長額。計算方法是把年內落成量與年初空置量相加，然後減除年內拆卸量及年終空置量。負數顯示年內使用的樓面面積出現減少的情況。

☆ 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)



## 私人商業樓宇

### 落成量、使用量及空置量

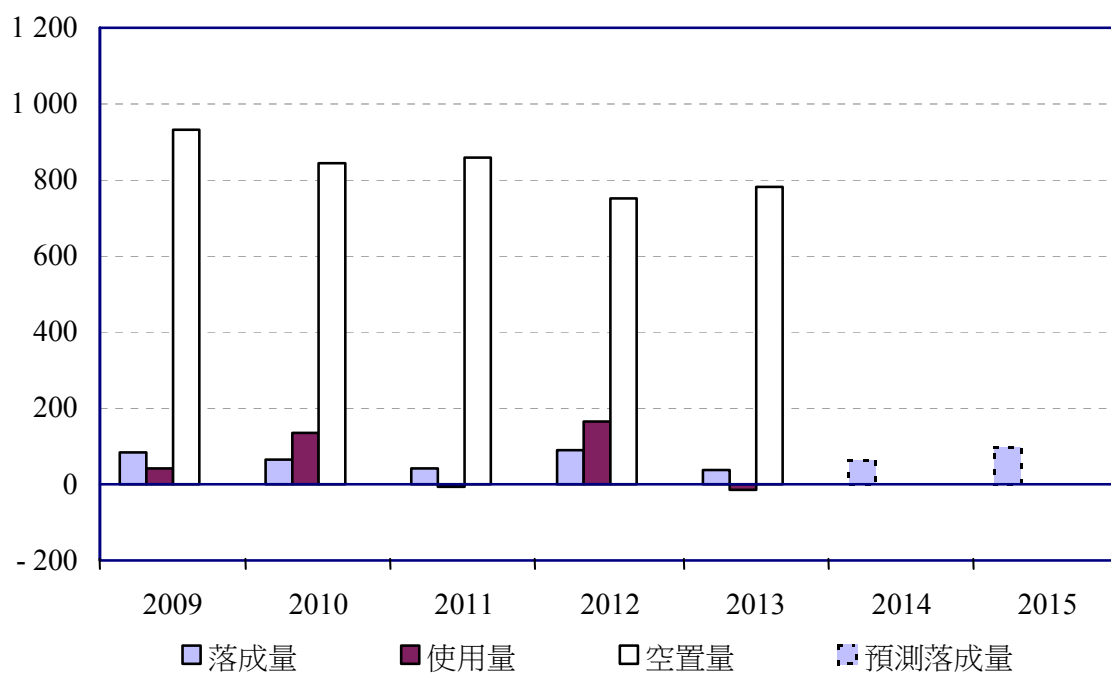
|                | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 84   | 65   | 42   | 90   | 38   | [63] | [97] |
| 使用量*<br>(千平方米) | 42   | 135  | -7   | 165  | -14  |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 932  | 844  | 859  | 752  | 782  |      |      |
| %☆             | 8.7  | 7.9  | 8.0  | 6.9  | 7.2  |      |      |

\* 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)



## 私人分層工廠大廈

### 落成量、使用量及空置量

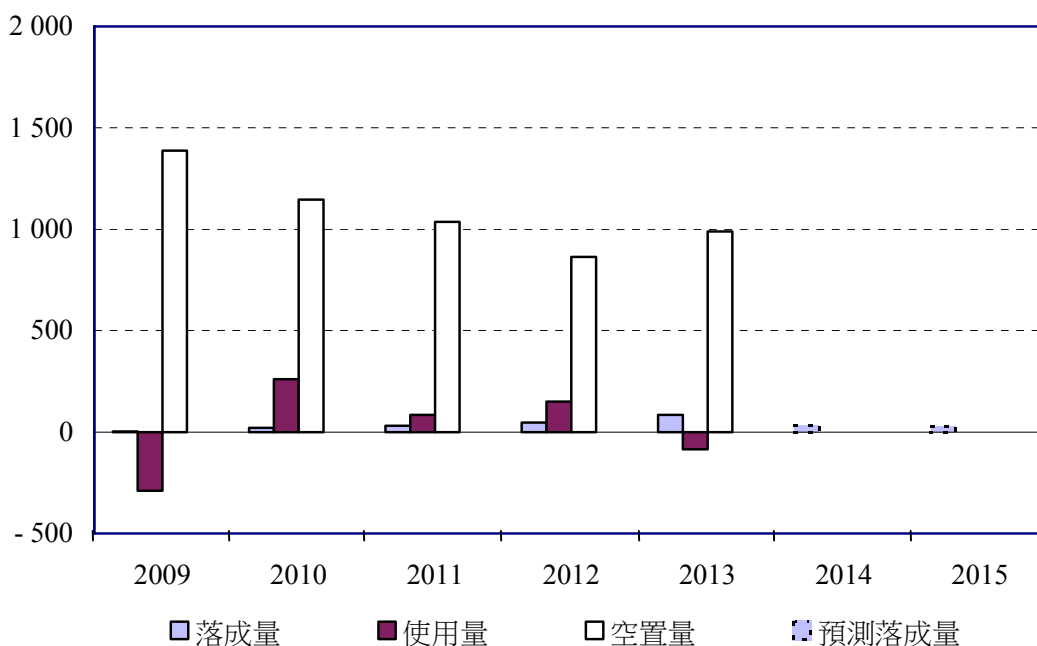
|                | 2009  | 2010  | 2011  | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 3     | 21    | 32    | 46   | 85   | [35] | [30] |
| 使用量*<br>(千平方米) | - 290 | 261   | 85    | 151  | - 84 |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 1 388 | 1 146 | 1 036 | 864  | 989  |      |      |
| %☆             | 8.0   | 6.7   | 6.0   | 5.0  | 5.8  |      |      |

\* 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

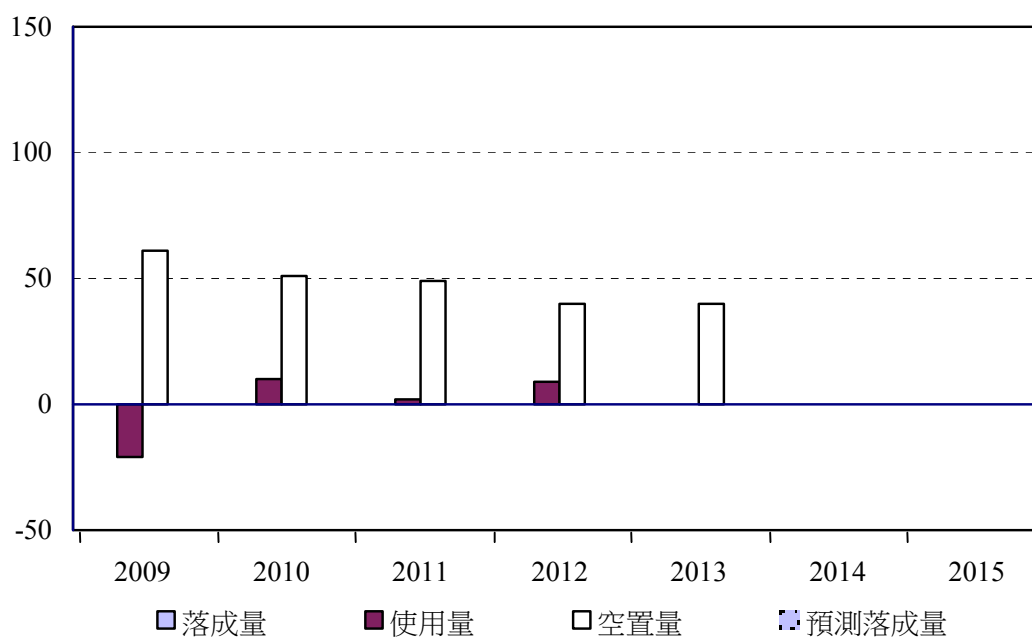
|                | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 落成量<br>(千平方米)  | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | [0]  | [0]  |
| 使用量*<br>(千平方米) | -21  | 10   | 2    | 9    | 0    |      |      |
| 空置量<br>(千平方米)  | 61   | 51   | 49   | 40   | 40   |      |      |
| %☆             | 10.0 | 8.6  | 8.2  | 6.7  | 6.8  |      |      |

\* 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 |
| 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       | 246.4   | 227.6 |
| 2013 | 一月       | 231.9       | 247.9   | 232.5 |
|      | 二月       | 239.5       | 254.5   | 240.0 |
|      | 三月       | 239.5       | 250.1   | 239.9 |
|      | 四月       | 238.9       | 250.9   | 239.4 |
|      | 五月       | 240.4       | 251.3   | 240.8 |
|      | 六月       | 243.1       | 247.7   | 243.3 |
|      | 七月       | 244.9       | 250.0   | 245.1 |
|      | 八月       | 246.1       | 251.3   | 246.3 |
|      | 九月       | 245.3       | 249.7   | 245.5 |
|      | 十月       | 245.3       | 249.1   | 245.4 |
|      | 十一月*     | 244.9       | 247.6   | 245.0 |
|      | 十二月*     | 245.1       | 247.3   | 245.2 |

\* 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                      | 2012         | 2013         |              |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                             | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季          | 第四季*         |
| 中/小型單位<br>(實用面積為 100 平方米以下) | 224.9        | 237.0        | 240.8        | 245.4        | 245.1        |
| 大型單位<br>(實用面積為 100 平方米或以上)  | 246.8        | 250.8        | 250.0        | 250.3        | 248.0        |
| <b>整體</b>                   | <b>225.7</b> | <b>237.5</b> | <b>241.2</b> | <b>245.6</b> | <b>245.2</b> |

| 非住宅樓宇     | 2012         | 2013         |              |              |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季*         | 第四季*         |
| 寫字樓： 甲級   | 352.2        | 379.3        | 384.1        | 378.3        | 374.3        |
| 乙級        | 389.4        | 419.9        | 435.0        | 440.0        | 441.3        |
| 丙級        | 379.0        | 411.5        | 423.4        | 444.5        | 443.8        |
| <b>整體</b> | <b>371.7</b> | <b>400.3</b> | <b>409.6</b> | <b>415.7</b> | <b>413.9</b> |
| 零售業樓宇：    | 477.4        | 501.3        | 509.0        | 510.6        | 504.2        |
| 分層工廠大廈：   | 570.0        | 636.7        | 657.8        | 671.3        | 657.2        |

\* 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                      | 2012         | 2013         |              |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                             | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季          | 第四季*         |
| 中/小型單位<br>(實用面積為 100 平方米以下) | 151.2        | 152.6        | 154.9        | 157.3        | 158.4        |
| 大型單位<br>(實用面積為 100 平方米或以上)  | 145.9        | 143.9        | 141.9        | 142.6        | 142.4        |
| <b>整體</b>                   | <b>150.7</b> | <b>151.7</b> | <b>153.5</b> | <b>155.8</b> | <b>156.8</b> |

| 非住宅樓宇     | 2012         | 2013         |              |              |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           | 第四季          | 第一季          | 第二季          | 第三季*         | 第四季*         |
| 寫字樓： 甲級   | 202.2        | 204.9        | 211.6        | 215.0        | 213.8        |
| 乙級        | 189.2        | 194.6        | 199.4        | 204.1        | 204.7        |
| 丙級        | 168.1        | 172.9        | 180.8        | 187.1        | 187.4        |
| <b>整體</b> | <b>193.2</b> | <b>196.9</b> | <b>203.5</b> | <b>208.0</b> | <b>207.5</b> |
| 零售業樓宇：    | 157.7        | 160.4        | 165.7        | 168.1        | 167.3        |
| 分層工廠大廈：   | 137.1        | 140.5        | 146.1        | 150.7        | 151.3        |

\* 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。

## 二零一三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<br>(全港各區)                | 增減(%)*<br><u>2013年第四季*</u><br>2012年第四季 |            |
|---------------------------------|--|------------|
|                                 | 售價                                     | 租金         |
| 住宅樓宇： 中/小型單位<br>(實用面積為100平方米以下) | 9.0                                    | 4.8        |
| 大型單位<br>(實用面積為100平方米或以上)        | 0.5                                    | -2.4       |
| <b>整體</b>                       | <b>8.6</b>                             | <b>4.0</b> |
| 寫字樓： 甲級                         | 6.3                                    | 5.7        |
| 乙級                              | 13.3                                   | 8.2        |
| 丙級                              | 17.1                                   | 11.5       |
| <b>整體</b>                       | <b>11.4</b>                            | <b>7.4</b> |
| 零售業樓宇：                          | 5.6                                    | 6.1        |
| 分層工廠大廈：                         | 15.3                                   | 10.4       |

\* 臨時數字 - 在取得更多資料分析後可能有所更改。