

差餉物業估價署

《香港物業報告 2023》初步統計數字

詞匯釋義

为方便读者理解本报告的统计数字，现说明所用词汇的定义如下：

- **落成量**指获发占用许可证的楼宇数量。
- **入住量 / 使用量**指在报告年度内入住的单位数目或使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在**入住量 / 使用量**内）。
- **空置量**指在年终统计调查时，实际上未有使用的单位数目或楼面面积。部分空置住宅单位于占用许可证发出后仍未获发满意纸或转让同意书。正在装修的单位会界定为空置。
- **入住量**和**空置量**跟发展商已售出的单位数量（即一手市场交易数字）或仍然由发展商持有的单位数量（即已落成但未售出单位）**并无**关系。
- 落成量、入住量和空置量**并不包括**村屋。

私人住宅

2022 年私人住宅的落成量为 21 170 个单位，较 2021 年高 47%。当中 61% 位于新界，27% 位于九龙，12% 位于港岛。按地区计，九龙城、元朗和沙田这三个地区提供最多新单位，合共占整体落成量的 49%。

单位入住量为 14 010 个，与去年相若。2022 年年底空置量轻微上升至总存量的 4.4%，相当于 54 970 个单位。在这些空置单位中，约 7 880 个单位于占用许可证发出后，尚未获发满意纸或转让同意书。

2023 和 2024 年的预测落成量分别为 19 950 个和 26 970 个。在这两年，九龙将会是供应量最多的区域，分别占 2023 和 2024 年总供应量的 52% 和 47%，单是九龙城分别占总供应量的 24% 和 33%。

在 2022 年全球经济不明朗的情况下，受到加息、本地需求疲弱、市场信心减弱等因素影响，再加上同年上半年第五波新冠病毒疫情爆发，住宅售价于 2022 年 12 月按年显著下跌 15.2%，尽管于同年 4 月曾短暂回升不足 1%。由于对租住物业的需求疲弱，2022 年住宅租金亦见偏软；2022 年 12 月按年下跌 4.2%，但跌幅则相对温和。

私人写字楼

2022 年私人写字楼的落成量激增至 351 000 平方米。甲级写字楼的落成量为 299 000 平方米，主要分布在九龙城、观塘和东区。乙级写字楼的落成量为 50 000 平方米，主要来自观塘和荃湾。丙级写字楼仅有 2 000 平方米的少量落成量，当中的 1 000 平方米位于湾仔。

年内，写字楼的整体使用量回升至正数 19 000 平方米。当中甲级和丙级写字楼使用量分别录得正数 42 000 平方米和 9 000 平方米，而乙级写字楼则录得负数 32 000 平方米。年底整体空置率上升至 14.4%，相当于 1 860 000 平方米。甲级和乙级写字楼的空置率各为 15.1%，而丙级写字楼的空置率则为 8.8%。除中区录得 8.7% 的较低空置率外，所有分区的甲级写字楼均录得双位数字的空置率。

2023 年的预测落成量将由去年的水平下降至 267 000 平方米，并于 2024 年进一步降至 106 000 平方米。2023 年甲级写字楼的落成量将有 251 000 平方米，当中 38% 和 25% 的预计供应量分别来自深水埗和中西区。2024 年甲级写字楼的落成量将有 87 000 平方米，主要来自观塘，占预计供应量的 49%。2023 年乙级写字楼的落成量将有 15 000 平方米，并于 2024 年将轻微回升至 18 000 平方米。丙级写字楼的落成量于 2023 和 2024 年将各有 1 000 平方米。

全球利率上升、地缘政治紧张局势升温以及 2022 年上半年第五波本地疫情爆发，令同年大部分时间的经济前景变得黯淡，带来市场的不确定性及导致写字楼需求受压。以 2021 年第四季与 2022 年第四季相比，售价录得 3.0% 的跌幅，甲级、乙级和丙级写字楼售价则分别下跌 4.9%、2.9% 和 7.6%。同期的写字楼租金下跌 2.4%，甲级、乙级和丙级写字楼租金则分别录得 2.6%、2.2% 和 1.8% 的跌幅。

私人商业楼宇

2022 年私人商业楼宇的落成量从 2021 年急增至 118 000 平方米，九龙和新界合共占当中的 88%。年内录得正数 52 000 平方米的使用量，而年底空置率则维持在 10.5% 的高水平，相当于 1 224 000 平方米。

预计 2023 年的落成量将进一步上升至 147 000 平方米，当中以九龙城的落成量最高，占预计供应量的 47%。2024 年的落成量将减少至 76 000 平方米，其中湾仔将成为主要供应区，占总供应量的 30%。

年内，受到跨境旅游限制和本地经济状况疲弱的不利影响，以 2021 年第四季与 2022 年第四季相比，零售业楼宇的售价和租金分别下跌 7.1% 和 5.0%，而交投量则于 2022 年骤跌 36%。

私人分层工厂大厦

2022 年私人分层工厂大厦的落成量增加至 105 000 平方米，而荃湾占总供应量的 60%。使用量达正数 149 000 平方米。年底空置率下降至 5.3%，相当于 852 000 平方米。

预计 2023 年的落成量将下降至 103 000 平方米，并于 2024 年进一步缩减至 41 000 平方米。

2022 年分层工厂大厦的销情受压，交投量下跌 45%。以 2021 年第四季与 2022 年第四季相比，分层工厂大厦的售价下跌 5.3%，而租金则录得 -0.2% 的些微变动。

私人工贸大厦

2022 年并无私人工贸大厦落成。使用量转为正数 3 000 平方米，空置率则稍微下跌至 11.3%，即 60 000 平方米。

预料这类物业在 2023 和 2024 年均不会有新供应。

私人住宅

所有单位 落成量、入住量及空置量

单位数目

	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、私人机构参建居屋、可租可买、租者置其屋、市区改善、住宅发售及夹心阶层住屋等计划所建成的单位。

数字不包括村屋。

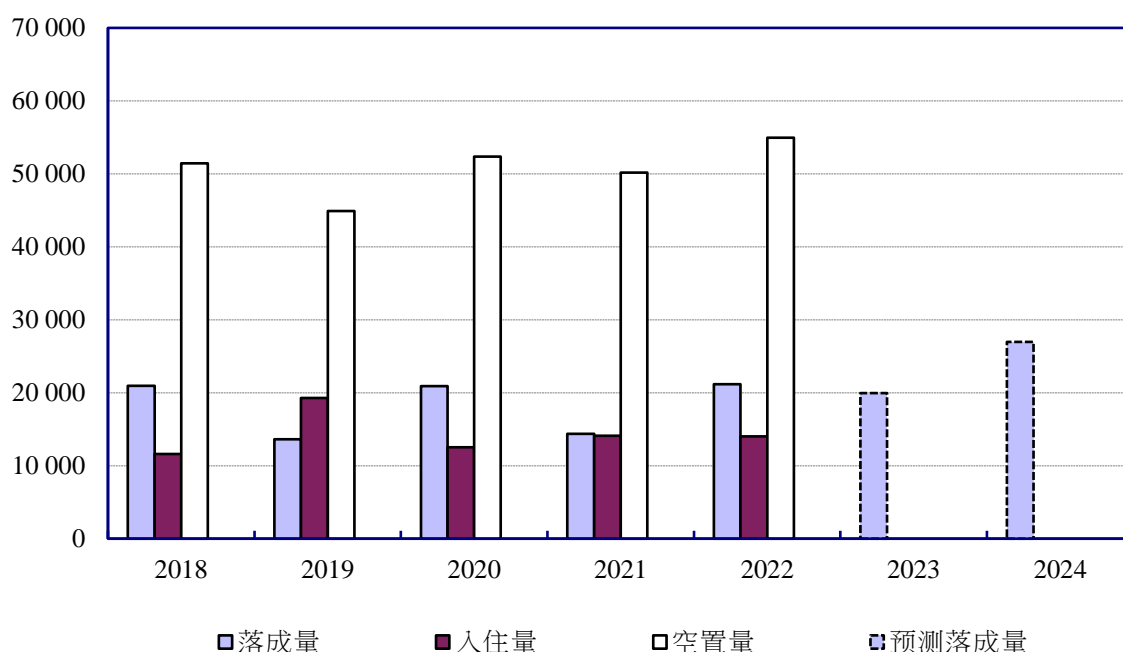
2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。

* 入住量指在报告年度内入住的单位数目的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在入住量内）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人住宅

中 / 小型单位 (实用面积少于 100 平方米) 落成量、入住量及空置量

单位数目

	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		

数字不包括村屋。

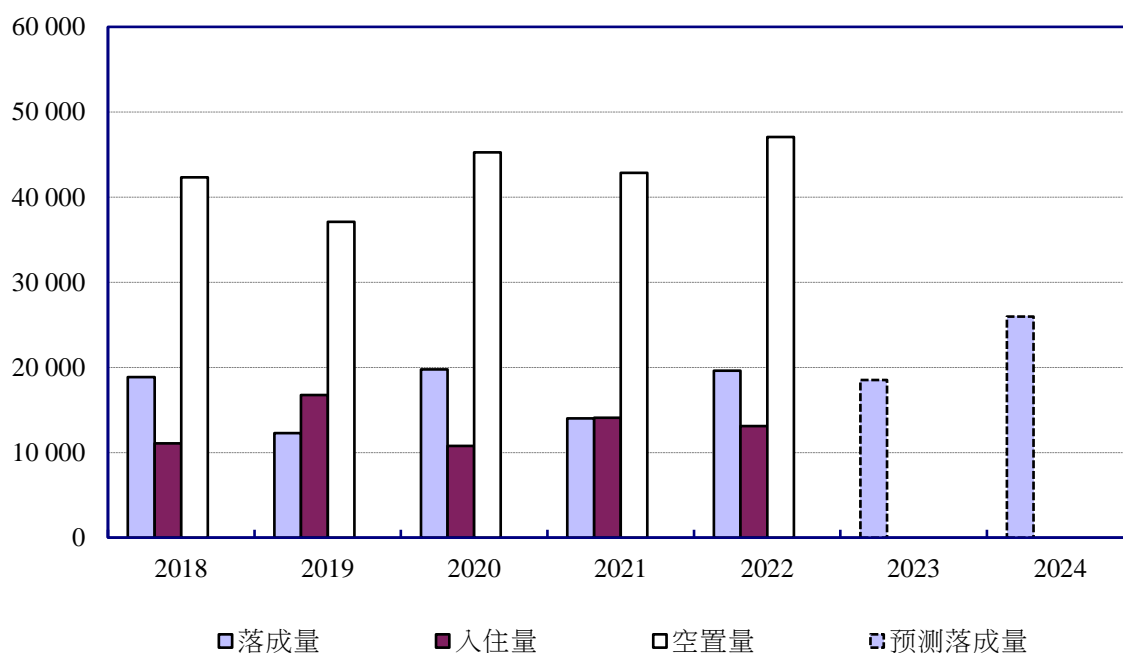
2019 年落成量包括在年内落成并预计以市价在公开市场发售，但其后于 2020 年转为资助出售房屋的 43 个住宅单位。

* 入住量指在报告年度内入住的单位数目的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在入住量内）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人住宅

大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上) 落成量、入住量及空置量

单位数目

	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		

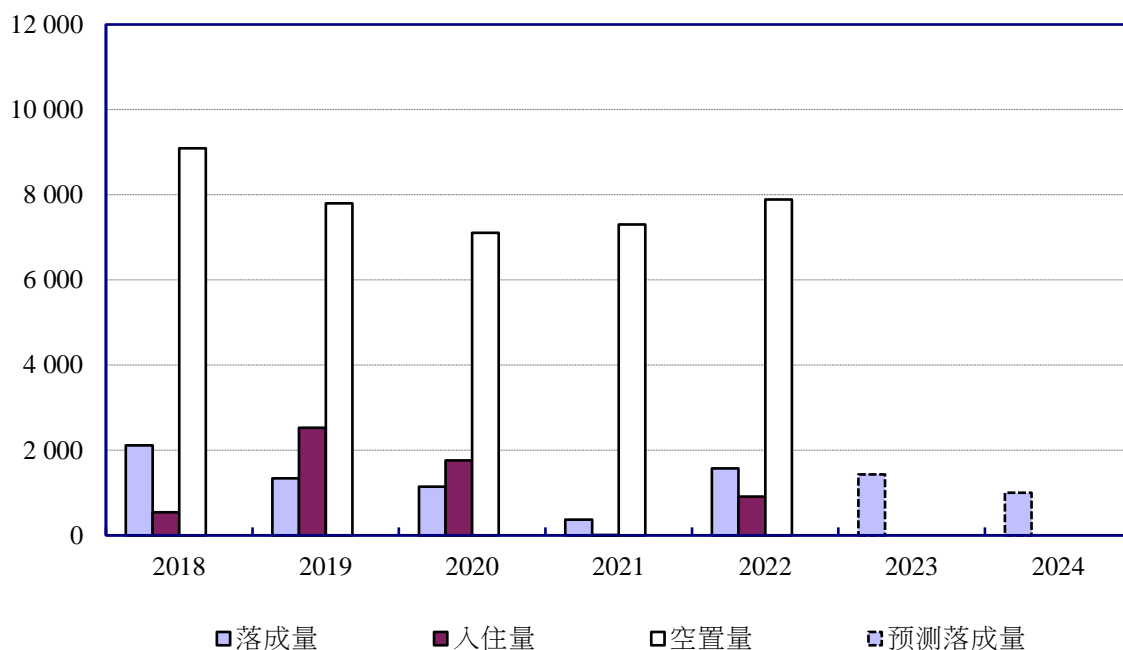
数字不包括村屋。

* 入住量指在报告年度内入住的单位数目的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在入住量内）。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

单位数目



私人写字楼

所有级别 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		

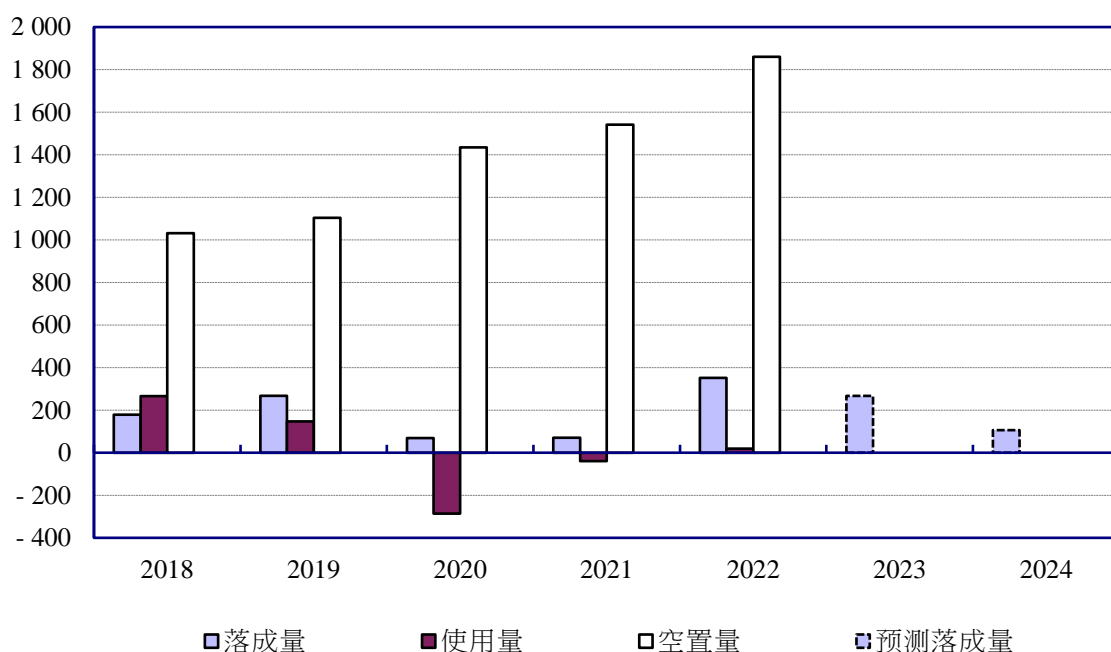
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人写字楼

甲级 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		

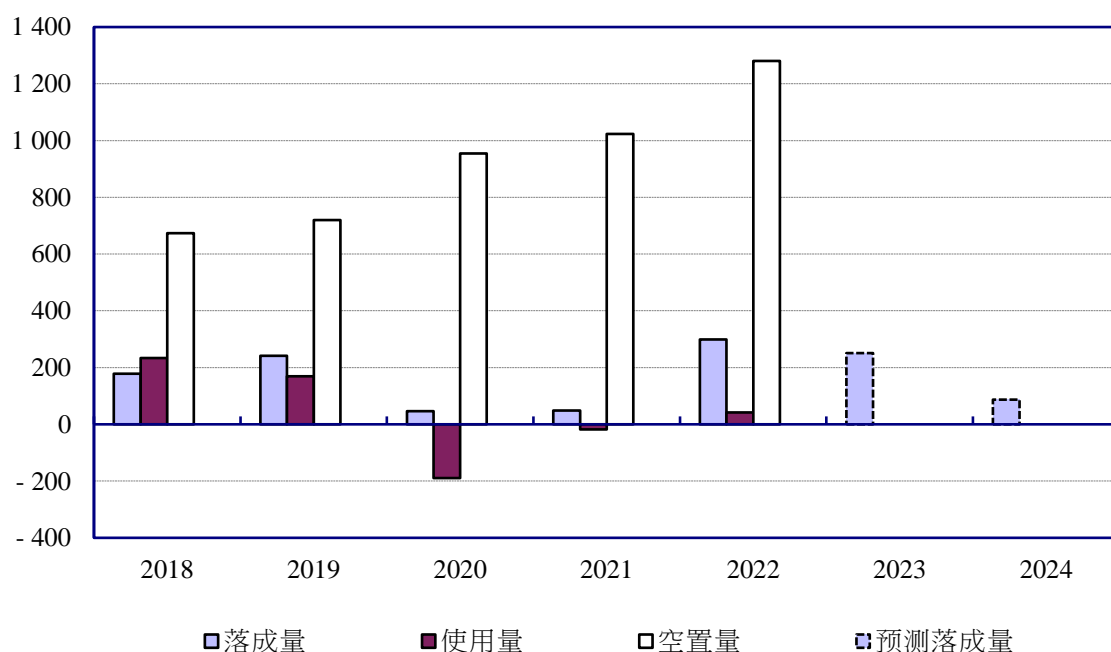
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人写字楼

乙级 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		

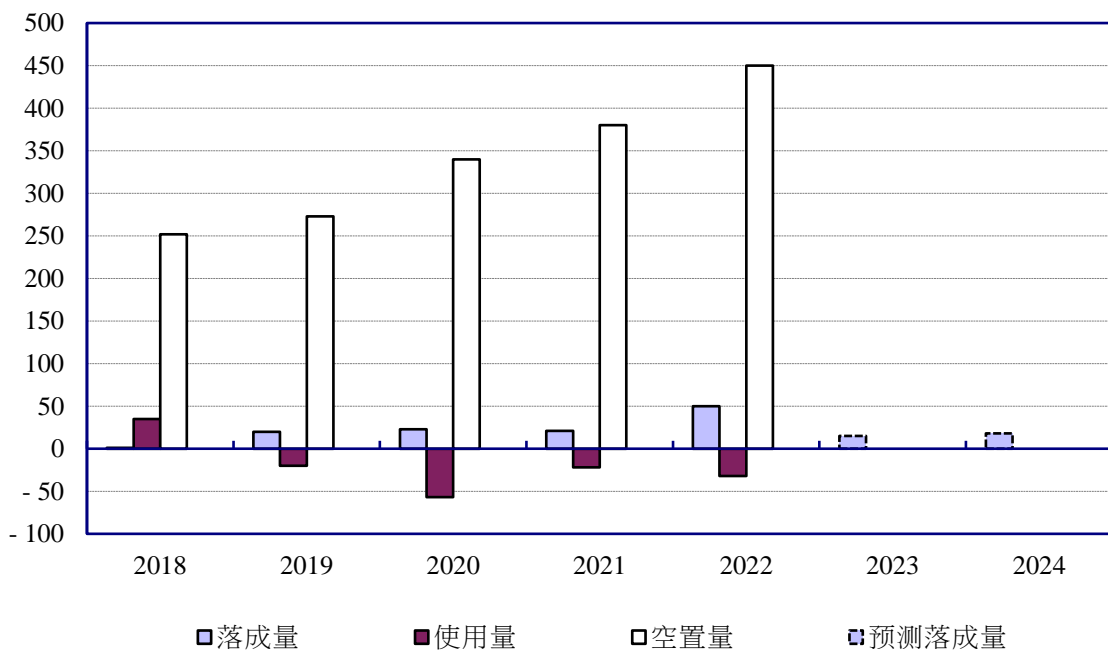
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人写字楼

丙级 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		

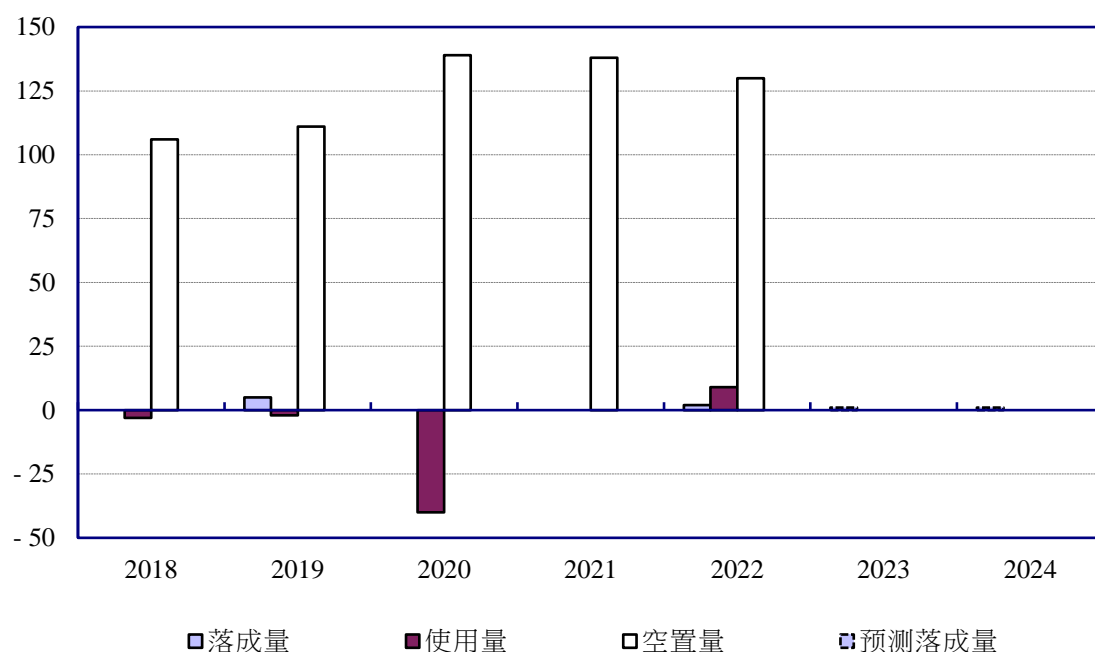
* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

注：划分写字楼级别所采用的准则，主要反映建筑、装修、设备及管理方面的质素。地点并非划分准则。

楼面面积 (千平方米)



私人商业楼宇

落成量、使用量及空置量

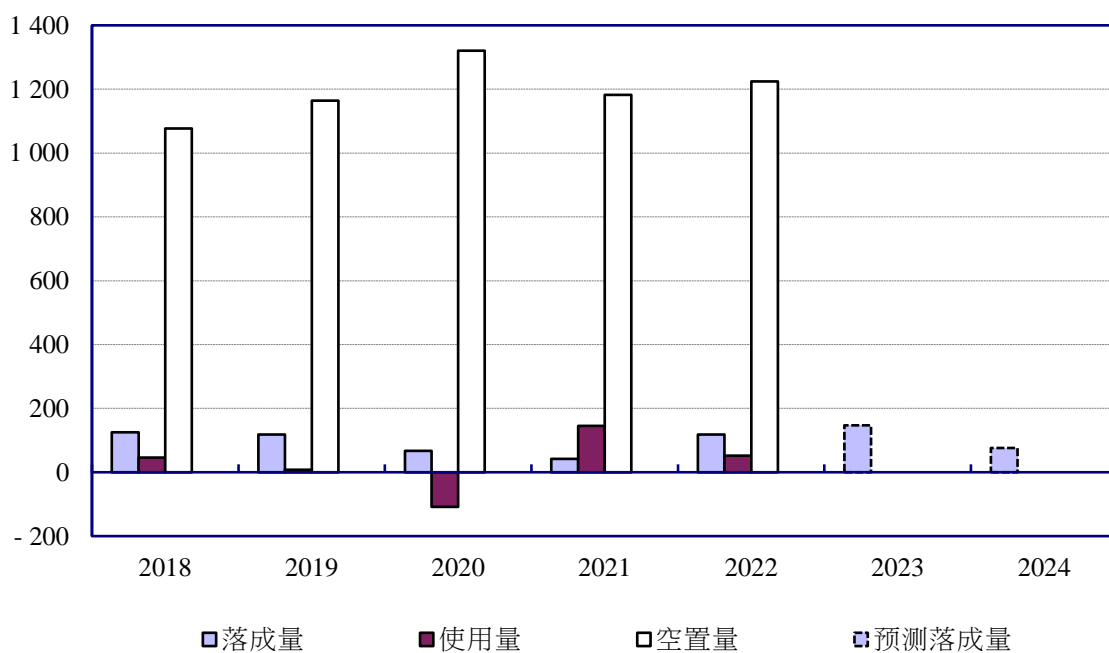
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	125	118	67	42	118	[147]	[76]
使用量* (千平方米)	46	8	- 108	145	52		
空置量 (千平方米)	1 077	1 164	1 321	1 182	1 224		
%☆	9.4	10.1	11.4	10.2	10.5		

* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人分层工厂大厦

落成量、使用量及空置量

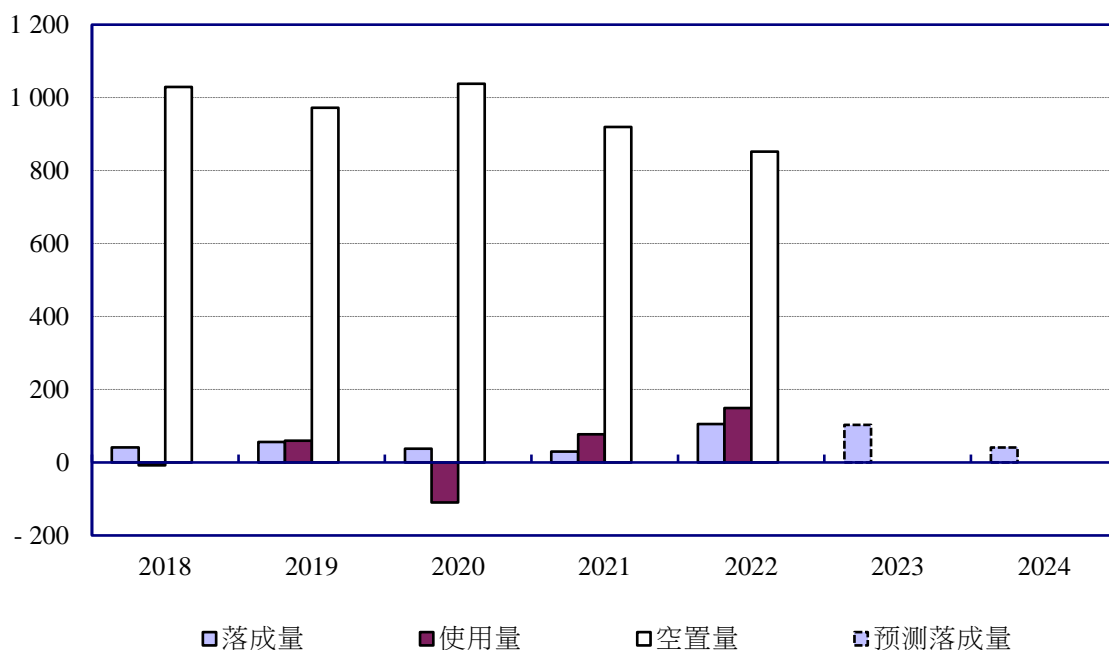
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	41	56	38	30	105	[103]	[41]
使用量* (千平方米)	- 8	60	- 110	77	149		
空置量 (千平方米)	1 029	972	1 038	920	852		
%☆	6.3	5.9	6.4	5.7	5.3		

* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人工贸大厦

落成量、使用量及空置量

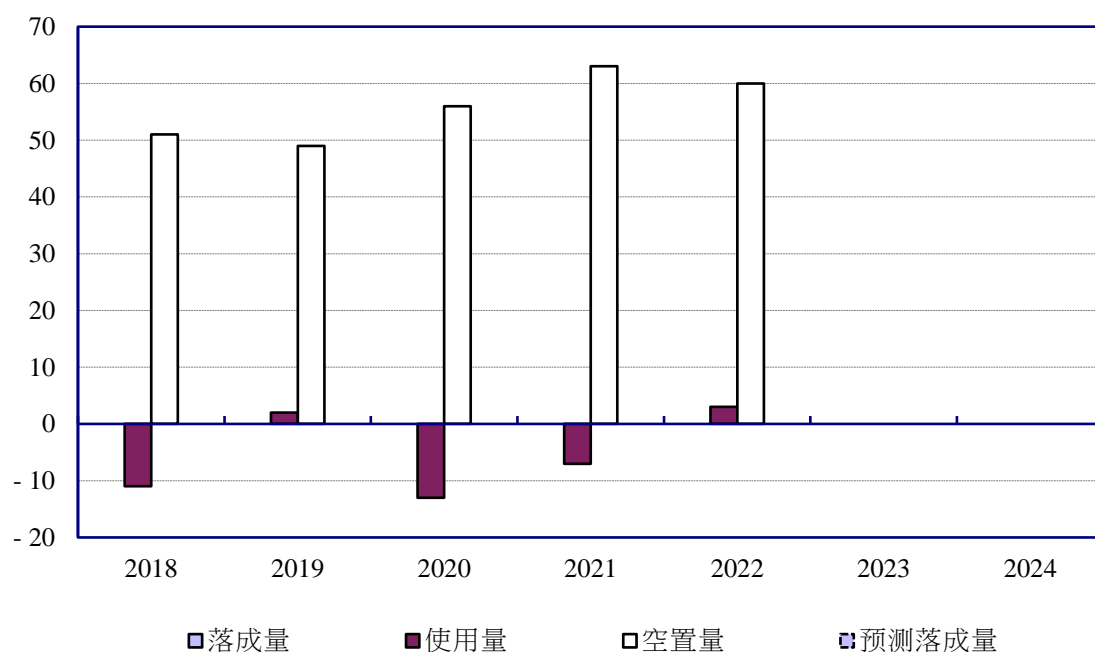
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
落成量 (千平方米)	0	0	0	0	0	[0]	[0]
使用量* (千平方米)	-11	2	-13	-7	3		
空置量 (千平方米)	51	49	56	63	60		
%☆	9.3	9.0	10.2	11.5	11.3		

* 使用量指在报告年度内使用的楼面面积的净增长额。计算方法是将年内落成量和年初的空置量相加，然后减去该年的拆卸量和年底空置量（如有整幢改装的物业，有关数字已反映在使用量内）。负数显示年内使用的楼面面积出现减少的情况。

☆ 年底空置量占总存量的百分率。

[] 预测数字

楼面面积 (千平方米)



私人住宅的每月售价指数

(1999 = 100)

年	月	中 / 小型单位	大型单位	整体
1997	十月 (高峰点)	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

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

- (i) 实用面积少于 100 平方米的单位属中 / 小型单位。实用面积为 100 平方米或以上的单位属大型单位。
- (ii) 以上指数是根据已落成物业在二手市场的买卖售价而作出的分析结果来计算。买卖日期以签署买卖合约的日期为准，通常是达成临时协议后二至三个星期。

售价指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2021	2022			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	397.1	388.3	386.9	370.7	342.3
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	331.2	314.7	316.2	312.1	304.7
整体	394.5	385.3	384.1	368.3	340.9

非住宅楼宇	2021	2022			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	457.0	(492.8)@	(470.8)	(465.4)	(434.8)
乙级	541.8	516.2	521.5	(525.5)	(525.9)
丙级	519.4	520.9	515.6	506.3	479.7
整体	498.3	508.4@	500.1	499.6	483.3
零售业楼宇：	546.4	542.9	525.8	517.6	507.5
分层工厂大厦：	897.3	895.2	892.0	884.3	849.3

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

() 表示少于 20 宗交易。

@ 2022 年第一季的售价指数不包括 2022 年 3 月。

技术附注：

以上指数是根据已落成物业在二手市场的买卖售价而作出的分析结果来计算。任何楼龄及地区的楼宇一律纳入分析范围。一般来说，买卖日期以买卖合同所载日期为准。

租金指数

(1999 = 100)

私人住宅楼宇	2021	2022			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	187.1	183.2	180.7	182.1	179.3
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	147.0	147.2	146.2	141.9	141.8
整体	183.3	179.9	177.7	178.8	176.3

非住宅楼宇	2021	2022			
	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季*
写字楼：					
甲级	237.2	233.9	231.4	232.8	231.0
乙级	234.8	233.2	231.2	232.5	229.7
丙级	223.6	219.4	216.3	218.9	219.5
整体	234.5	231.6	229.1	230.7	228.9
零售业楼宇：	175.5	170.1	165.2	165.9	166.7
分层工厂大厦：	214.5	210.6	208.8	214.4	214.0

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。

技术附注：

以上指数是根据已落成物业所收租金的分析结果来计算。任何楼龄及地区的楼宇一律纳入分析范围。一般来说，生效日期以租赁协议的生效日期为准。不过，租金通常在较早日期议定（新订租约是在半至一个月前；续订租约，则在一至三个月前）。如有免租期的资料亦会计算在内。

二零二二年售价及租金的变动

(根据附录 B 及 C 的指数计算)

私人物业类别 (全港各区)	增减(%)*	
	<u>2022年第四季*</u> <u>2021年第四季</u>	
	售价	租金
住宅楼宇： 中 / 小型单位 (实用面积为 100 平方米以下)	-13.8	-4.2
大型单位 (实用面积为 100 平方米或以上)	-8.0	-3.5
整体	-13.6	-3.8
写字楼： 甲级	-4.9	-2.6
乙级	-2.9	-2.2
丙级	-7.6	-1.8
整体	-3.0	-2.4
零售业楼宇：	-7.1	-5.0
分层工厂大厦：	-5.3	-0.2

* 临时数字 - 在取得更多资料分析后可能有所更改。