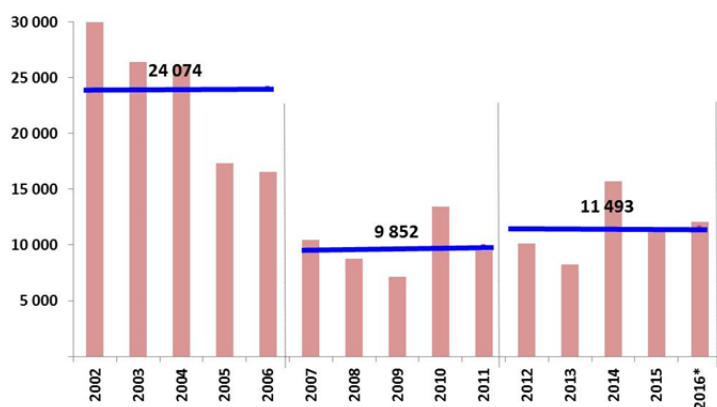




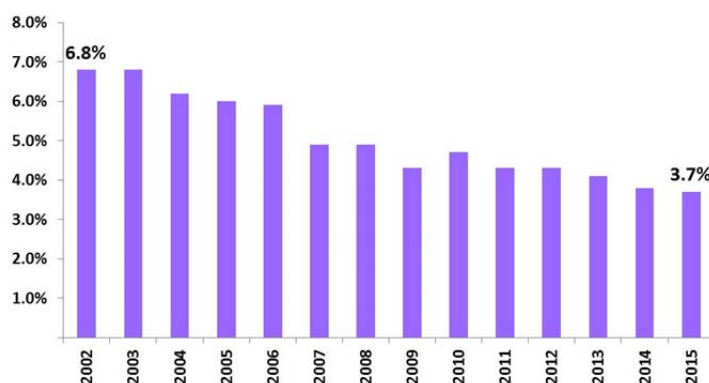
私人房屋

圖 1 — 私人住宅單位落成量



* 截至 2016 年 11 月的數據。

圖 2 — 私人住宅單位空置率[^]



[^] 空置單位是指在差餉物業估價署進行統計調查時，實際上沒有人居住的單位，包括正進行裝修及有待業主或租客入住的單位。

圖 3 — 私人單位售價及租金(二手市場)

實用面積	指數	2002年-2008年	2009年-2015年	2016年 (1月-11月)
小於 40 平方米	售價	+73%	+172%	+9%
	租金	+39%	+84%	+2%
40-69.9 平方米	售價	+65%	+141%	+10%
	租金	+37%	+77%	+2%
70-99.9 平方米	售價	+93%	+96%	+10%
	租金	+40%	+57%	-2%
100 平方米或以上	售價	+109%	+72%	+8%
	租金	+49%	+37%	-2%
整體	售價	+72%	+145%	+10%
	租金	+39%	+72%	+1%

重點

- 私人房屋在滿足市民的住屋需求方面擔當重要角色。目前，全港約有 53% 住戶居住在私人房屋。在 1990 年代末至 2000 年代初，本港物業市場大幅下滑，以致政府在 2003 年至 2009 年間，一度暫停主動賣地。
- 直至 2010 年，隨着房屋需求不斷增加和樓價上升，政府遂開始增加土地供應以興建房屋。近年，新單位落成量呈溫和增長，在 2012 年至 2016 年間的新增單位數目平均約為每年 11 490 個(圖 1)。
- 空置私人單位佔整體私人單位數目的百分比，由 2002 年的 6.8% 下降至 2015 年的 3.7% 低位，反映新住宅單位的供應相當緊絀(圖 2)。
- 住宅物業市場供應緊絀，加上用家和投資需求殷切，導致近年樓價急升，在 2009 年至 2015 年間，整體樓價攀升 145% (圖 3)，而實用面積小於 40 平方米單位的樓價在同期的升幅達 172%。至於單位租金方面，在 2009 年至 2015 年間亦呈上升趨勢，面積小於 40 平方米單位的租金錄得較大的升幅。

私人房屋(續)

圖 4 — 住宅樓宇買賣合約

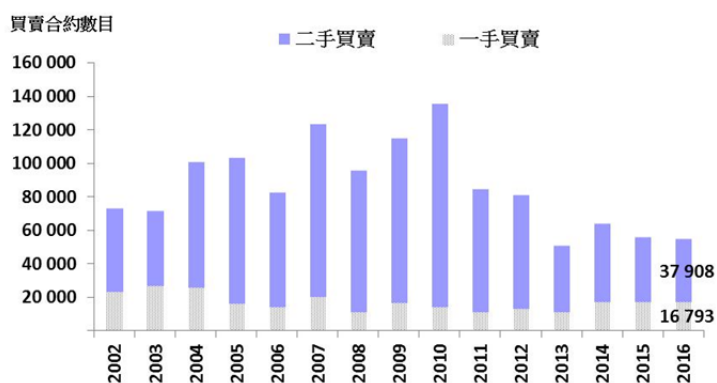


圖 5 — 按實用面積劃分的私人住宅單位落成量的百分比分布

實用面積	2009年	2011年	2013年	2015年	2016年 (1月11月)
小於40平方米	5%	7%	17%	19%	26%
40-69.9平方米	42%	49%	57%	45%	47%
70-99.9平方米	19%	33%	15%	19%	10%
100平方米或以上	34%	12%	11%	17%	17%
私人住宅單位落成量	7 157	9 449	8 254	11 280	12 062

圖 6 — 私人房屋單位供應量推算



未來 3 至 4 年的新供應量：94 000 個單位，約 70% 為實用面積小於 700 平方呎 (約 65 平方米) 的中小型單位。

重點

- 為遏抑過熱的住宅物業市場，政府在過去數年先後推出多輪需求管理措施，包括最新一輪調高住宅物業交易印花稅的措施。在這些需求管理措施下，住宅樓宇買賣合約數目明顯縮減(圖 4)。
- 近年，市場上實用面積小於 40 平方米的新小型單位湧現(圖 5)。鑒於面積較大單位的樓價上升不少，加上小型單位的按揭條款較佳，市民較能負擔購買小型單位。目前，就合資格的首次置業買家而言，樓價為 400 萬港元或以下單位的最高按揭成數可高達九成。
- 根據 10 年長遠房屋策略，政府維持在 2017-2018 年度至 2026-2027 年度期間供應 18 萬個私人房屋單位的目標(圖 6)。按照政府最新推算數字，預計在未來 3 至 4 年會有 94 000 個新單位陸續落成。

數據來源：Development Bureau、Land Registry、Transport and Housing Bureau 及 Rating and Valuation Department 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2017 年 1 月 26 日
電話：2871 2122

數據透視是為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應被視為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會("行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期數據透視的文件編號為 ISSH19/16-17。