

私人住宅一手市場供應統計數字 (截至2004年12月31日)

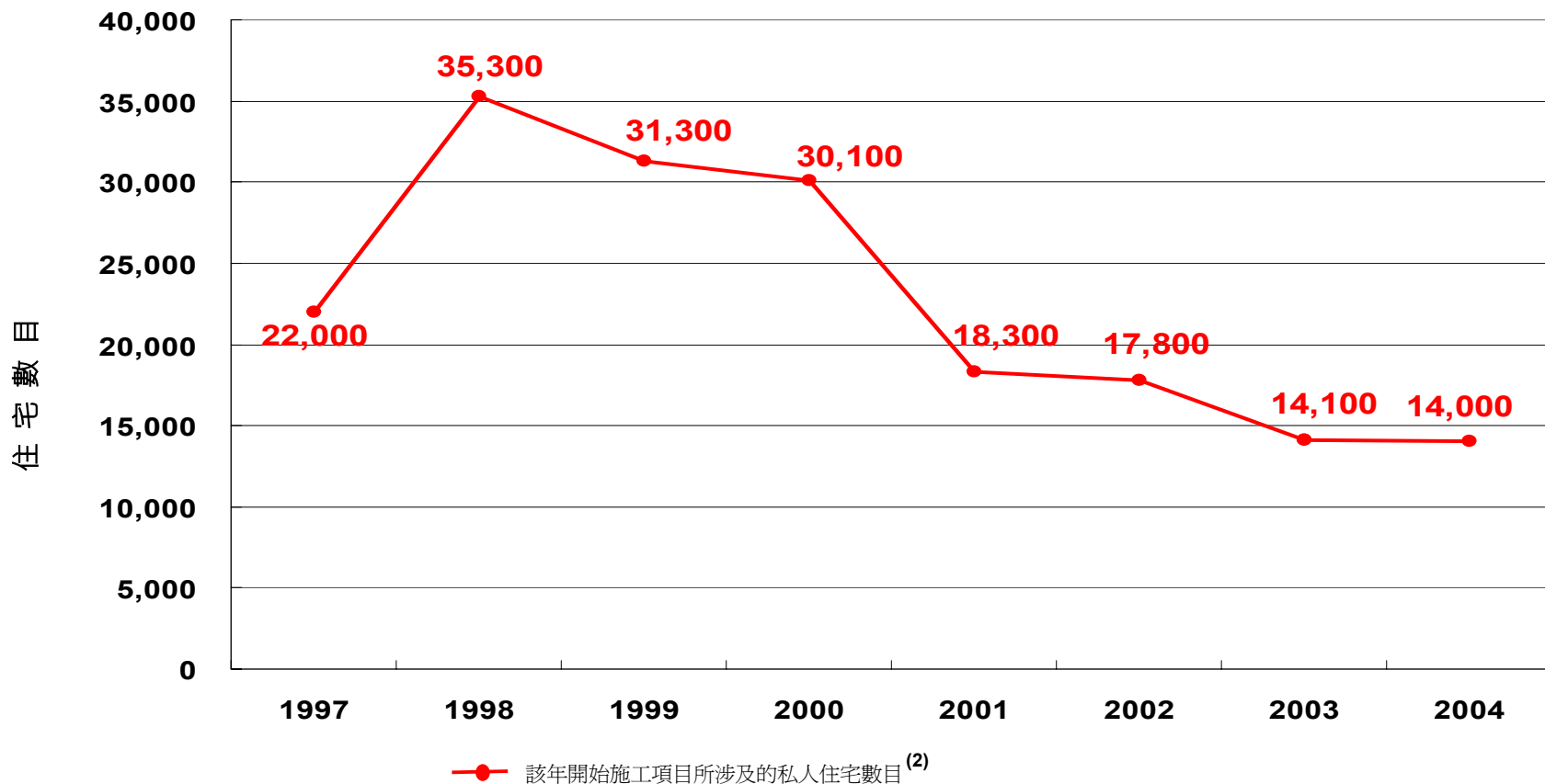
私人住宅的發展階段

(1) **潛在住宅土地供應「生地」** - 包括政府未售出的住宅土地、未批出合作發展商的鐵路和市區重建局(市建局)發展項目，及已獲規劃許可作為住宅用途但尚未與政府達成必須的土地契約更改或土地交換協議的私人土地。

(2) **已批出的土地但仍未動工「熟地」** - 包括政府已售出的住宅土地，及已與政府達成必須的土地契約更改或土地交換協議的鐵路/市建局發展項目和已獲規劃許可作為住宅用途的私人土地。這些項目可隨時動工。

(3) **建築中項目** - 已開始地基工程(如屬鐵路物業則指已開始上蓋工程)的項目，包括來自上述(2)的項目及無須更改地契的私人住宅重建項目(參閱圖表一和三)。

(4) **落成樓宇** - 已完工並獲發出佔用許可證的樓宇(參閱圖表二和三)。

私人住宅已施工的数量⁽¹⁾ (截至2004年12月31日)

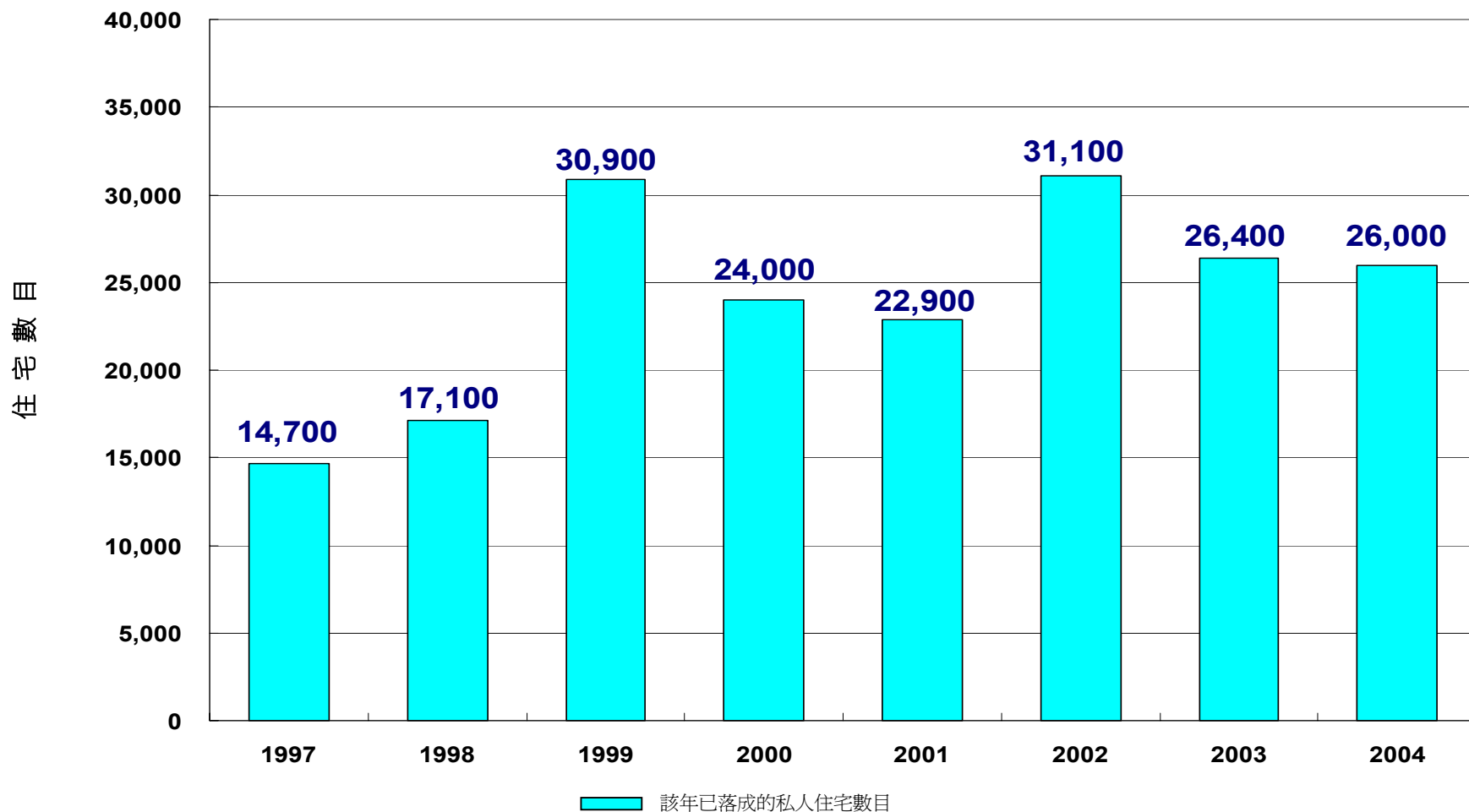
(1) 不包括村屋。

(2) 施工指(1)已開始地基工程及(2)鐵路物業已開始上蓋工程，這數字是根據首次施工時的發展資料。住宅數目可能在施工期間進行修訂。

圖表一列出1997年至2004年期間每年的私人住宅施工單位數目。

■私人住宅施工單位數目

數字是根據建築商向屋宇署提交的私人住宅項目地基動工通知的單位數目計算。位於鐵路車站或車廠上蓋的住宅項目，則以屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知的單位數目計算（因為地基工程早於興建鐵路車站或車廠時已一併完成）。

私人住宅已落成的數量⁽¹⁾ (截至2004年12月31日)

(1) 不包括村屋。

[2004年詳細數據，請在此按](#)

圖表二列出1997年至2004年期間每年的私人住宅落成單位數目。

■私人住宅落成單位數目

數字是指已獲屋宇署發出佔用許可證(俗稱「入伙紙」)的私人住宅單位數目。

圖表三列出現時在私人住宅一手市場可知的已落成但仍未售出和建築中的單位數目。

■ 在私人住宅一手市場已落成但仍未售出及建築中的單位數目(截至2004年12月31日)

數字反映私人住宅可自由買賣的單位數目，包括：

(甲) 已落成樓宇但仍未售出的單位數目 ⁽¹⁾ ;	15,000 個
(乙) 建築中單位數目	+ 47,000 個
減去：已預售單位數目;	- 6,000 個
	56,000 個⁽²⁾

但不包括村屋。

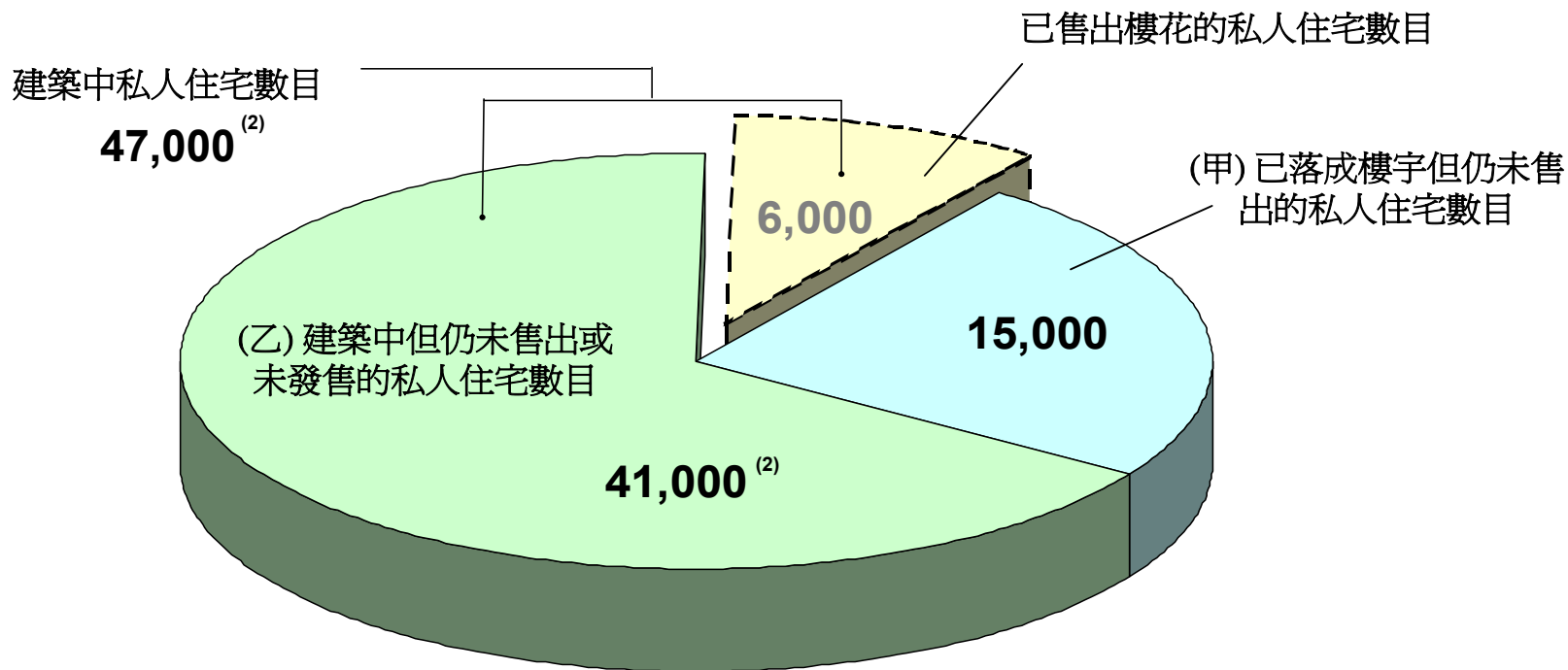
數字不代表對未來的預測，只反映在2004年12月31日可見的情況，該等數字會隨着時間改變。新私人住宅項目的建築期各有不同，視乎個別項目情況而定，一般而言需要二至五年不等。

註解：

(1) 包括1997年至今已落成樓宇。

(2) 這數字不包括已批出土地而仍未動工項目共約14,000個單位。

在私人住宅一手市場已落成但仍未售出及建築中的單位數目⁽¹⁾
(截至2004年12月31日)



(1) 不包括村屋。以上數字仍未包括已批出土地而仍未動工項目共約有14,000個單位。

(2) 臨時數字。

[詳細\(甲\)數據，請在此按](#)

[詳細\(乙\)數據，請在此按](#)

[完結](#)



附件

本網頁公布的私人住宅供應數據與其他部門公布相關數據的比較

	這網頁公布的數據	其他部門公布的相關數據
(1) 施工量	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 私人住宅施工單位數目（圖表一） 數字是根據建築商向屋宇署提交的私人住宅項目<u>地基動工通知</u>的單位數目計算。位於鐵路車站或車廠上蓋的住宅項目，則以屋宇署接獲<u>上蓋建築工程動工通知</u>的單位數目計算（因為地基工程早於興建鐵路車站或車廠時已一併完成）。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋宇署 - 獲發出施工同意書的上蓋建築工程（俗稱「開工紙」）(刊載在部門的「資料月報」)。一些私人機構的分析報告以「開工紙」為計算動工數目的基礎。要注意「開工紙」是有別於「動工通知」，獲發「開工紙」的項目不一定是隨即動工興建。項目開始動工前，必須向屋宇署提交「動工通知」。
(2) 落成量	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 私人住宅落成單位數目（圖表二） 數字是指已獲屋宇署發出<u>佔用許可證</u>(俗稱「入伙紙」)的私人住宅單位數目。這數字包括由資助出售房屋轉為私人住宅的單位。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋宇署 - 已竣工的新建住宅樓宇(刊載在部門的「資料月報」)。這數字除私人住宅樓宇外，亦包括各類資助房屋計劃。 ◆ 差餉物業估價署 - 私人住宅落成量(刊載在部門的「月結市場統計數字」)。這數字是指已獲屋宇署發出「入伙紙」的私人住宅單位數目，但不包括由資助出售房屋轉為私人住宅的單位。

本網頁公布的私人住宅供應數據與其他部門公布相關數據的比較

	這網頁公布的數據	其他部門公布的相關數據
(3) 已落成樓宇 但仍未售出的私人住宅 數目(貨尾)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 已落成樓宇但仍未售出的單位(圖表三)- 數字是指自 1997 年落成的私人住宅和由資助出售房屋轉為私人住宅而仍未售出的單位，這些單位隨時可以在一手市場發售。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 差餉物業估價署 - 空置量(刊載在部門的香港物業年報)。數字是指差餉物業估價署在年底進行私人住宅調查時得知未被使用單位的數目。這些單位可能包括因未獲發滿意紙或轉讓同意書而未能入住、裝修中或待租以致空置的單位。與私人住宅一手市場中由發展商持有已落成但仍未售出的私人住宅單位(「貨尾」)有所不同。
(4) 建築中但仍 未售出或未 發售的私人 住宅數目	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 數字是指由建築中的單位總數減去透過樓花售出的單位 (圖表三)。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 不適用。
(5) 已批出土地 而仍未動工 數目	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 已批出土地而仍未動工項目(圖表三註解) - 數字是指政府已賣出的住宅土地，兩間鐵路公司已批出的物業發展，市區重建局已批出的重建項目和新修訂的換地／契約住宅發展項目。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 地政總署： <ul style="list-style-type: none"> ● 賣地記錄 - 賣出的住宅土地，其中有些土地可能已開始施工。 ● 換地或契約修訂數目 - 這數字包括新修訂的換地或契約項目、再修訂現有的換地或契約項目、以及一些契約修訂而不涉及私人住宅數目。

私人住宅已施工的數量⁽¹⁾ (截至2004年12月31日)

	在2004年開始施工項目所涉及的 私人住宅數目 ⁽²⁾
2004年第一季度	5,400
2004年第二季度	2,000
2004年第三季度	5,600
2004年第四季	1,000
2004年總計	14,000

(1) 不包括村屋。

(2) 施工指(1)已開始地基工程及(2)鐵路物業已開始上蓋工程，這數字是根據首次施工時的發展資料。住宅數目可能在施工期間進行修訂。

[返回圖表一](#)[進入下一個圖表](#)

私人住宅已落成的數量⁽¹⁾ (截至2004年12月31日)

	在2004年落成的私人住宅數目
2004年第一季	4,400
2004年第二季	8,000
2004年第三季	6,700
2004年第四季	6,900
2004年總計	26,000

(1) 不包括村屋。

[返回圖表二](#)[進入下一個圖表](#)

(甲) 已落成樓宇但仍未售出的私人住宅數目 (截至2004年12月31日)

落成年份	已落成樓宇但仍未售出的私人住宅數目
2002年前	3,000
2002	1,000
2003	3,000
2004	8,000
總數	15,000

(乙) 建築中但仍未售出或未發售的私人住宅數目 (截至2004年12月31日)

施工年份	建築中私人住宅數目 ⁽¹⁾ (i)	已售出樓花的私人住宅 數目 (ii)	建築中但仍未售出或未 發售的私人住宅數目 (iii) = (i) - (ii)
2002年前	11,000	4,000	7,000
2002	10,000	1,000	9,000
2003	13,000	1,000	12,000
2004	13,000	0	13,000
總數	47,000⁽²⁾	6,000	41,000⁽²⁾

(1) 上述數字反映2004年12月31日所得的統計數據，不一定與圖表一列出的動工數字相同，主要有下列兩個原因：

甲) 圖表一列出的動工數字是根據開始動工時所提交的發展資料制備，因此是歷史性資料。在建築過程中(例如更改建築設計)，項目的單位數目或有增減。

乙) 部份單位已在截數日或以前落成。

(2) 臨時數字。



完結

[返回首頁](#)