


# 私人住宅一手市场供应统计数字 (截至 2015 年 9 月 30 日)



## 私人住宅的发展阶段

(1) 潜在住宅土地供应「生地」 - 包括政府未售出的住宅土地、未批出合作发展商的铁路和市区重建局(市建局)发展项目，及已获规划许可作为住宅用途但尚未与政府达成必须的土地契约更改或土地交换协议的私人土地。

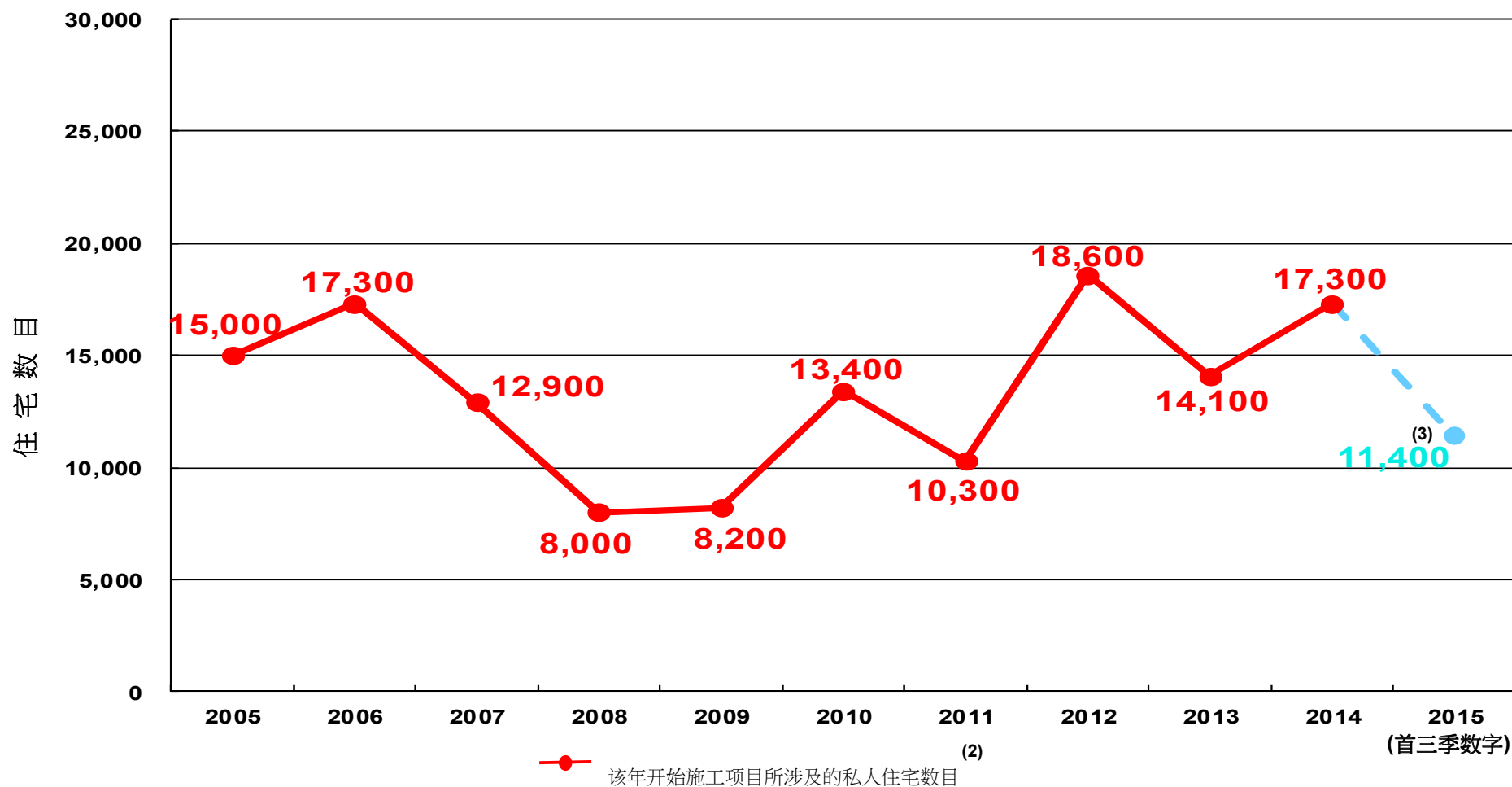
(2) 已批出的土地但仍未动工「熟地」 - 包括政府已售出的住宅土地，及已与政府达成必须的土地契约更改或土地交换协议的铁路/市建局发展项目和已获规划许可作为住宅用途的私人土地。这些项目可随时动工。

(3) 建筑中项目 - 已开始地基工程(如属铁路物业则指已开始上盖工程)的项目，包括来自上述(2)的项目及无须更改地契的私人住宅重建项目 (参阅图表一和三)。

(4) 落成楼宇 - 已完工并获发出占用许可证的楼宇 (参阅图表二和三)。

与其他部门公布相关数据比较，请在此按

## 私人住宅已施工的数量<sup>(1)</sup> (截至2015年9月30日)



(1) 不包括村屋。

(2) 施工指(1)已开始地基工程；及(2)铁路物业已开始上盖工程。这数字是根据首次施工时的发展资料，住宅数目可能在施工期间进行修订。

(3) 截至2015年9月底的临时数字，其他年份是全年数字。

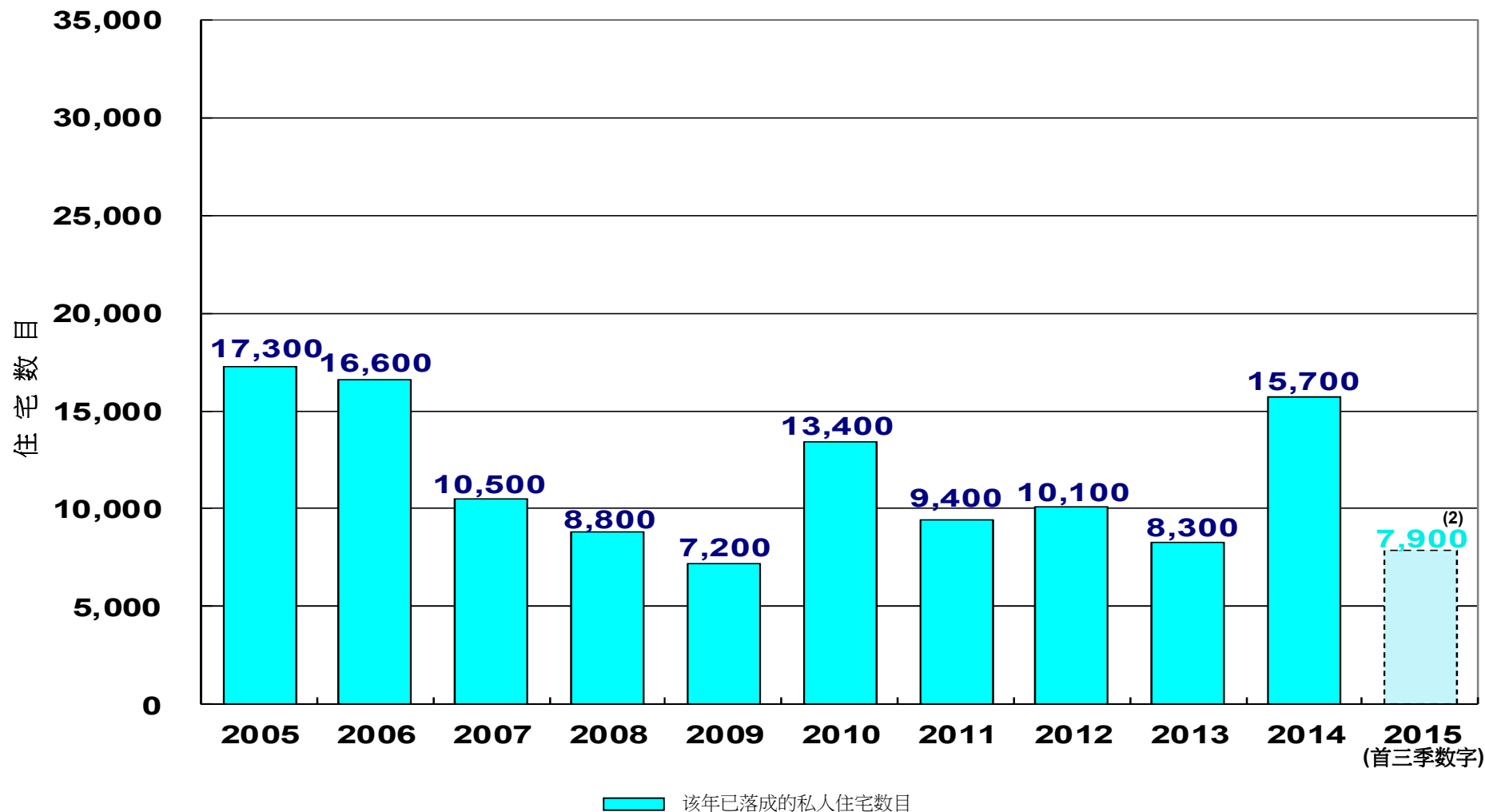
[2015年详细数据，请在此按](#)

图表一列出 2005 年至 2015 年期间每年的私人住宅施工单位数目。

### ■私人住宅施工单位数目

数字是根据建筑商向屋宇署提交的私人住宅项目地基动工通知的单位数目计算。位于铁路车站或车厂上盖的住宅项目，则以屋宇署接获上盖建筑工程动工通知的单位数目计算（因为地基工程早于兴建铁路车站或车厂时已一并完成）。

私人住宅已落成的数量<sup>(1)</sup> (截至2015年9月30日)



(1) 不包括村屋

(2) 截至2015年9月底的临时数字，其他年份是全年数字。根据差饷物业估价署在2014年底的预测，2015年的落成量为13,290个单位。

[2015年详细数据，请在此按](#)

图表二列出 2005 年至 2015 年期间每年的私人住宅落成单位数目。

### ■ 私人住宅落成单位数目

数字是指已获屋宇署发出占用许可证（俗称「入伙紙」）的私人住宅单位数目。

图表三列出现时在私人住宅一手市场可知已落成但仍未售出、在建筑中的及已批出土地并可随时动工的单位数目<sup>(1)</sup>。

数字反映在未来三至四年间可提供的私人住宅单位数目，包括：

(甲) 已落成楼宇但仍未售出的单位数目 <sup>(2)</sup> ;	5,000 个
(乙) 建筑中的单位数目	+ 65,000 个
减去：已预售单位数目;	- 10,000 个
(丙) 已批出土地并可随时动工的项目:	+ 26,000 个
	<b>合共: 86,000 个</b>

在未来三至四年间大约可提供 86,000 个单位。

以上数字只反映在2015年9月30日可见的情况，数字会随着时间改变，不代表对未来的预测。新私人住宅项目的建筑期各有不同，视乎个别项目情况而定。

批注:

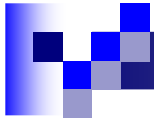
(1) 不包括村屋。

(2) 包括2008年至今已落成楼宇。

[详细\(甲\)数据，请在此按](#)

[详细\(乙\)数据，请在此按](#)

[完结](#)



# 附件



## 本网页公布的私人住宅供应数据与其他部门公布相关数据的比较

	这网页公布的数据	其他部门公布的相关数据
<b>(1) 施工量</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>私人住宅施工单位数目 (图表一)</b> 数字是根据建筑商向屋宇署提交的私人住宅项目<u>地基动工通知</u>的单位数目计算。位于铁路车站或车厂上盖的住宅项目,则以屋宇署接获<u>上盖建筑工程动工通知</u>的单位数目计算 (因为地基工程早于兴建铁路车站或车厂时已一并完成)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>屋宇署 - 获发出施工同意书的上盖建筑工程 (俗称「开工纸」) (刊载在部门的「数据月报」)</b>。一些私人机构的分析报告以「开工纸」为计算动工数目的基础。 要注意「开工纸」是有别于「动工通知」, 获发「开工纸」的项目不一定是随即动工兴建。项目开始动工前, 必须向屋宇署提交「动工通知」。</li> </ul>
<b>(2) 落成量</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>私人住宅落成单位数目 (图表二)</b> 数字是指已获屋宇署发出<u>占用许可证</u>(俗称「入伙纸」)的私人住宅单位数目。这数字包括由资助出售房屋转为私人住宅的单位。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>屋宇署 - 已竣工的新建住宅楼宇(刊载在部门的「数据月报」)</b>。这数字除私人住宅楼宇外, 亦包括各类资助房屋计划。</li> <li>◆ <b>差饷物业估价署 - 私人住宅落成量</b>。这数字是指已获屋宇署发出「入伙纸」的私人住宅单位数目, 但不包括 2004 年前由资助出售房屋转为私人住宅的单位。</li> </ul>

## 本网页公布的私人住宅供应数据与其他部门公布相关数据的比较

	这网页公布的数据	其他部门公布的相关数据
(3) 已落成楼宇 但仍未售出的 私人住宅 数目(货尾)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 已落成楼宇但仍未售出的单位(图表三)- 数字是指自2008年落成的私人住宅和由资助出售房屋转为私人住宅而仍未售出的单位, 这些单位随时可以在一手市场发售。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 差饷物业估价署 - 空置量 (刊载在部门的香港物业年报)。数字是指差饷物业估价署在年底进行私人住宅调查时得知未被使用单位的数目。这些单位可能包括因未获发满意纸或转让同意书而未能入住、装修中或待租以致空置的单位。与私人住宅一手市场中由发展商持有已落成但仍未售出的私人住宅单位(「货尾」)有所不同。</li> </ul>
(4) 建筑中单位 扣除预售单 位	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 建筑中单位扣除预售单位(图表三) - 数字是指在建筑中而仍未售出的单位, 这些单位将是一手市场的未来供应。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 不适用。</li> </ul>
(5) 已批出土地 并可随时动 工的项目	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 已批出土地并可随时动工的项目(图表三) - 数字是指政府已卖出的住宅土地, 香港铁路有限公司已批出的物业发展, 市区重建局已批出的重建项目和新修订的换地/ 契约住宅发展项目。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 地政总署:           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 卖地记录 - 卖出的住宅土地, 其中有些土地可能已开始施工。</li> <li>● 换地或契约修订数目 - 这数字包括新修订的换地或契约项目、再修订现有的换地或契约项目、以及一些契约修订而不涉及私人住宅数目。</li> </ul> </li> </ul>

## 私人住宅已施工的数量<sup>(1)</sup> (截至2015年9月30日)

	在2015年开始施工项目所涉及的 私人住宅数目 <sup>(2)</sup>
2015年第一季度	2,000
2015年第二季度	5,900
2015年第三季度	3,500
2015年第四季	未知
<b>2015年累计<sup>(3)</sup></b>	<b>11,400</b>

(1) 不包括村屋。

(2) 施工指(1)已开始地基工程；及(2)铁路物业已开始上盖工程。这数字是根据首次施工时的发展资料，住宅数目可能在施工期间进行修订。

(3) 截至9月底的临时数字。

[返回图表一](#)[进入下一个图表](#)

## 私人住宅已落成的数量<sup>(1)</sup> (截至2015年9月30日)

	在2015年落成的私人住宅数目
2015年第一季度	900
2015年第二季度	4,200
2015年第三季度	2,800
2015年第四季	未知
<b>2015年累计<sup>(2)</sup></b>	<b>7,900</b>

(1) 不包括村屋。

(2) 截至9月底的临时数字。

[返回图表二](#)[进入下一个图表](#)

**(甲) 已落成楼宇但仍未售出的私人住宅数目 (截至2015年9月30日)**

落成年份	已落成楼宇但仍未售出的私人住宅数目
2013年前	2,000
2013	*
2014	1,000
2015 <sup>(1)</sup>	2,000
<b>总数</b>	<b>5,000</b>

\* 只有数百，不足整合至千位数。

(1) 截至9月底的临时数字。

## (乙) 建筑中但仍未售出或未发售的私人住宅数目 (截至2015年9月30日)

施工年份	建筑中私人住宅数目 <sup>(1)</sup> (i)	已售出楼花的 私人住宅数目 (ii)	建筑中但仍未售出或未 发售的私人住宅数目 (iii) = (i) - (ii)
2013年前	21,000	7,000	14,000
2013	13,000	2,000	11,000
2014	19,000	1,000	18,000
2015 <sup>(2)</sup>	12,000	0	12,000
<b>总数</b>	<b>65,000</b>	<b>10,000</b>	<b>55,000</b>

(1) 上述数字反映2015年9月30日所得的统计数据，不一定与图表一列出的动工数字相同，主要有两个原因：

甲) 图表一列出的动工数字是根据开始动工时所提交的发展资料制备，因此是历史性数据。在建筑过程中(例如更改建筑设计)，项目的单位数目或有增减；以及  
乙) 部份单位已在截数日或以前落成。

(2) 截至9月底的临时数字。



完 结

[返回首页](#)