

私人住宅一手市場供應統計數字 (截至 2022 年 9 月 30 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。

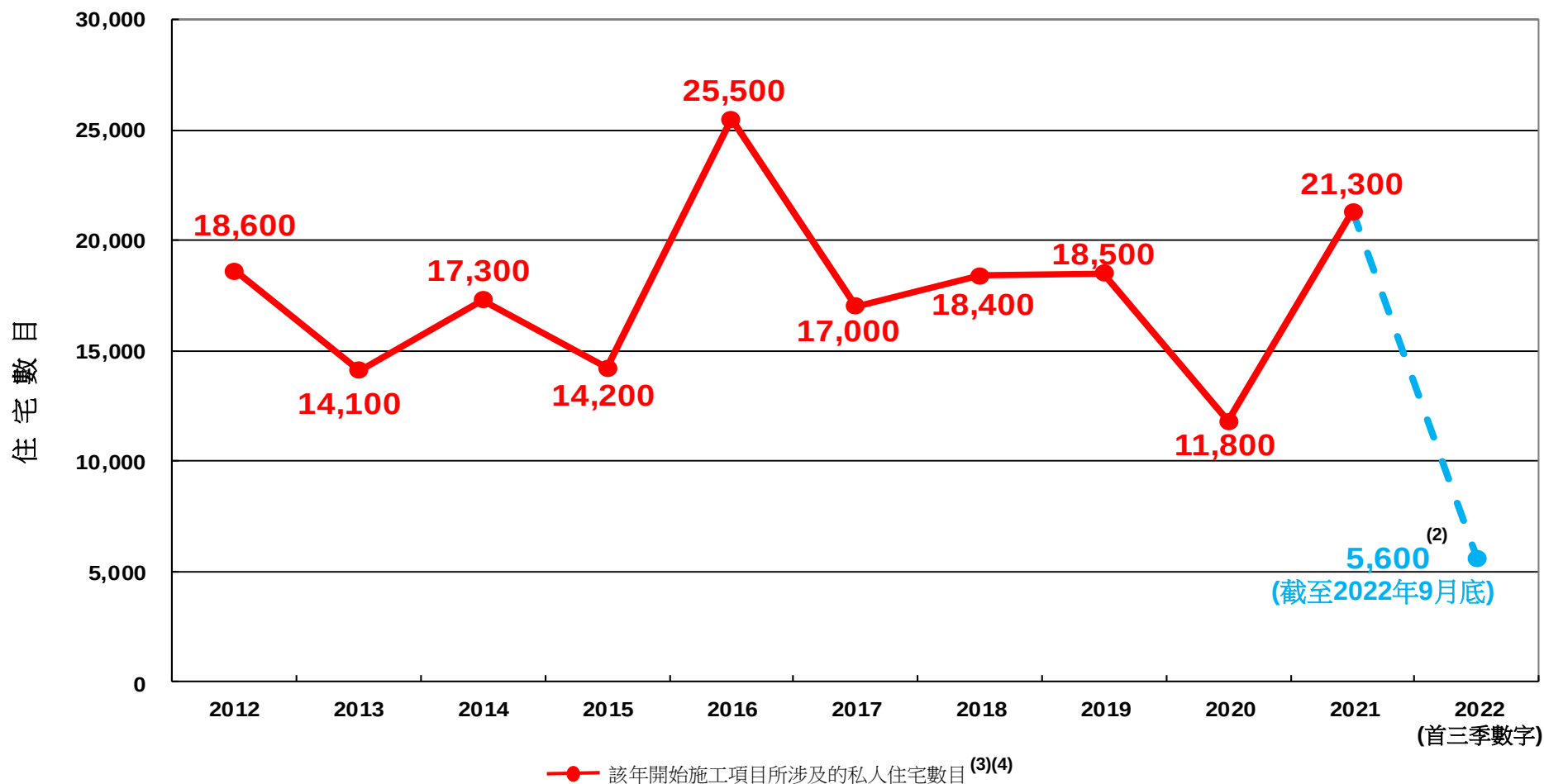


(3) 建築中項目 - 已開始地基工程(如屬鐵路物業則指已開始上蓋工程)的項目，包括來自上述(2)的項目及無須更改地契的私人住宅重建項目 (參閱圖表一和三)。



(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)。

開始施工的私人住宅數量⁽¹⁾ (截至2022年9月30日)



(1) 不包括村屋。

(2) 截至2022年9月底的臨時數字，其他年份是全年數字。

(3) 施工指(i)已開始地基工程；及(ii)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有所修訂。

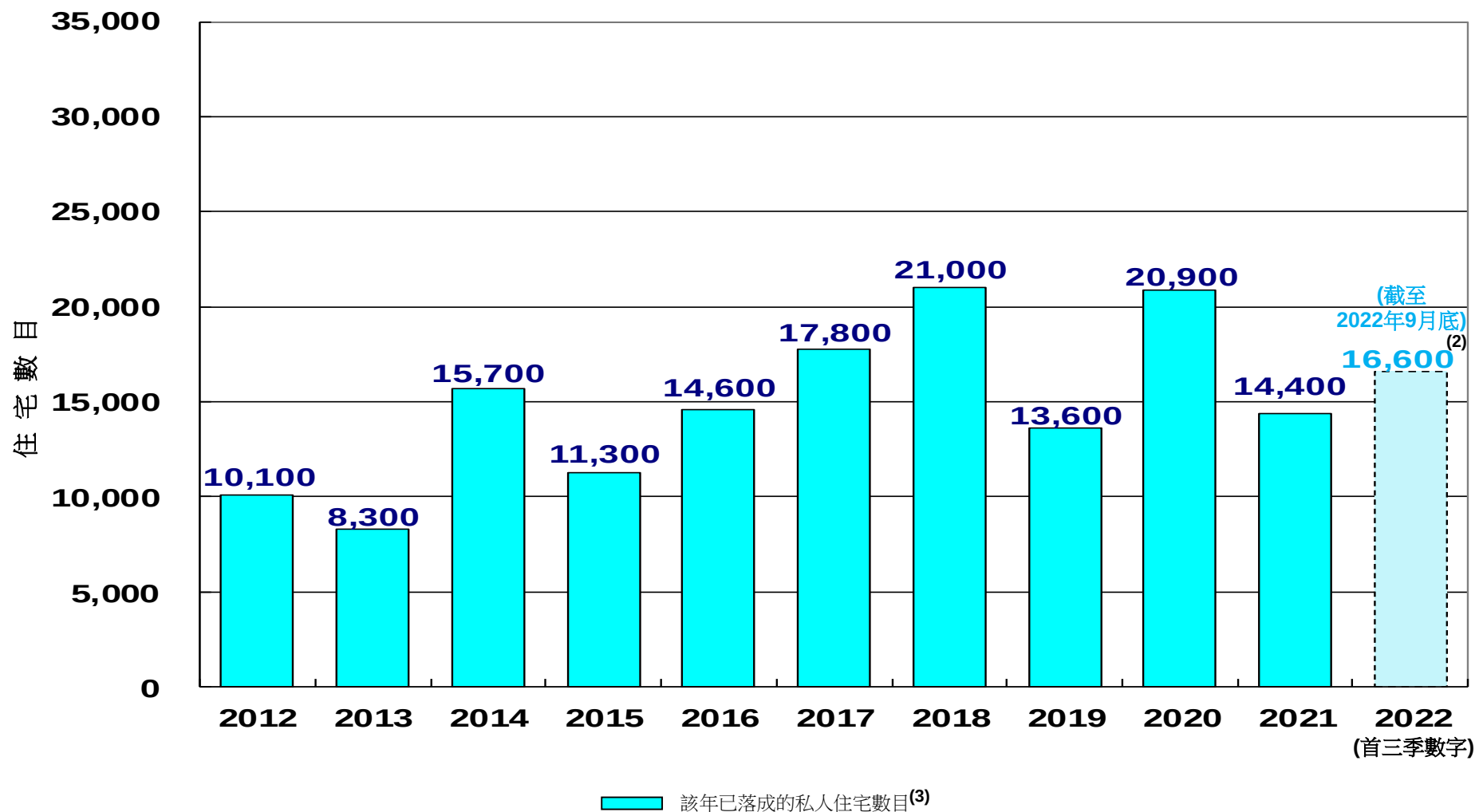
(4) 數字概約至最近百位數。

[2022年詳細數據，請在此按](#)

圖表一列出 2012 年至 2022 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）。

已落成的私人住宅數量⁽¹⁾ (截至2022年9月30日)

(1) 不包括村屋。

(2) 截至2022年9月底的臨時數字，其他年份是全年數字。根據差餉物業估價署公布的《香港物業報告2022》，2022年的預測落成量為22,851個單位。

(3) 數字概約至最近百位數。

[2022年詳細數據，請在此按](#)

圖表二列出 2012 年至 2022 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已落成但仍未售出的單位、建築中但未作預售的單位，以及在已批土地上可隨時動工的單位數目⁽¹⁾⁽²⁾。

數字反映在未來三至四年間可提供的一手私人住宅單位數目，包括：

(甲) 已落成樓宇但仍未售出的單位數目 ⁽³⁾ ;	15,000 個
(乙) 建築中的單位數目	+ 73,000 個
減去：已預售單位數目;	- 10,000 個
(丙) 已批出土地上可隨時動工的單位數目:	+ 17,000 個
合共: 95,000 個⁽²⁾	

在未來三至四年間大約可提供 **95,000 個單位**。

以上數字只反映在2022年9月30日可見的情況，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。

註解:

(1) 不包括村屋。

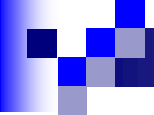
(2) 數字概約至最近千位數。由於進位原因，數字相加結果未必等於所列總數。

(3) 包括2015年至今已落成樓宇。

[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	◆ 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）。	◆ 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	◆ 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。	◆ 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。這數字是指已獲屋宇署發出「入伙紙」的私人住宅單位數目。

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 但仍未售出的單位 (「貨尾」)	◆ 已落成樓宇但仍未售出的單位 (圖表三) 數字是指自 2015 年落成的私人住宅而仍未售出的單位。	◆ 差餉物業估價署 - 空置量 (刊載在部門的香港物業報告)。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<u>未被使用單位</u>的數目。這些單位可能包括因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) 建築中單位 扣除預售單位	◆ 建築中單位扣除預售單位 (圖表三) 數字是指建築中而仍未售出的單位。這些單位將是一手市場的未來供應。	◆ 不適用。
(5) 已批出土地 上可隨時動 工的單位	◆ 已批出土地上可隨時動工的單位 (圖表三) 數字是指政府已賣出的住宅土地、香港鐵路有限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。	◆ 地政總署： ● 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 - 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。

開始施工的私人住宅數量⁽¹⁾ (截至2022年9月30日)

	在2022年開始施工項目所涉及的 私人住宅數目 ⁽²⁾⁽³⁾
2022年第一季	3,800
2022年第二季	400
2022年第三季	1,400
2022年第四季	未知
2022年累計⁽⁴⁾	5,600

(1) 不包括村屋。

(2) 施工指(i)已開始地基工程；及(ii)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。

(3) 數字概約至最近百位數。

(4) 截至9月底的臨時數字。

[返回圖表一](#)[進入下一個圖表](#)

已落成的私人住宅數量⁽¹⁾ (截至2022年9月30日)

	在2022年落成的私人住宅數目 ⁽²⁾
2022年第一季度	8,100
2022年第二季	4,000
2022年第三季	4,500
2022年第四季	未知
2022年累計⁽³⁾	16,600

(1) 不包括村屋。

(2) 數字概約至最近百位數。

(3) 截至9月底的臨時數字。

[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2022年9月30日)

落成年份		已落成樓宇但仍未售出的私人住宅數目
2020年前		5,000
2020		2,200
2021		2,200
2022 ⁽¹⁾		5,300
總數 ⁽²⁾	概約至最近百位數	14,700
	概約至最近千位數	15,000

(1) 截至9月底的臨時數字。

(2) 在 14,700 個一手「貨尾」單位中，估算約有 2,700 個單位 (18%) 屬發展商自用或用作出租(例如作服務式公寓)。

(乙) 建築中但仍未售出或未發售的私人住宅數目 (截至2022年9月30日)

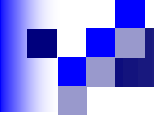
開始施工 年份	建築中的 私人住宅數目 ⁽¹⁾⁽²⁾ (i)	已預售的 私人住宅數目 ⁽²⁾ (ii)	建築中但仍未售出或未 發售的私人住宅數目 ⁽²⁾ (iii) = (i) - (ii)
2020年前	33,000	8,000	25,000
2020	14,000	0	14,000
2021	21,000	2,000	19,000
2022 ⁽³⁾	5,000	0	5,000
總數	73,000	10,000	63,000

(1) 上述數字反映2022年9月30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；以及
- 乙) 部份單位已在截數日或以前落成。

(2) 數字概約至最近千位數。

(3) 截至9月底的臨時數字。



完 結