

專題 3.1

近年物業的空置情況

二零零四和二零零五年的物業空置情況得到大幅減少，因經濟復蘇令物業銷售和租賃活動強勁回升。此外，早前建築活動放緩的滯後影響令樓宇的新供應量減少，也是原因之一。新落成樓宇空置的原因包括尚待完成入伙手續、修補樓宇缺漏和業主進行室內裝修等等。

私人住宅物業市場的空置單位數目由二零零三年的 68 800 個顯著下跌至二零零五年的 63 500 個，空置率(即空置私人住宅單位佔私人住宅單位總存量的比例)由 6.8% 跌至 6.0%。空置情況得以改善部分歸因於購買意欲自二零零三年年中以來明顯反彈，從而使單位的吸納量在二零零四和零五年兩年超逾單位的建成量。另一原因是租賃活動在這兩年間同時上升。除需求因素外，單位建成量由二零零三年的 26 400 個減少至二零零五年的 17 300 個，也是住宅物業空置率下降的另一原因；由於新物業的空置率相對來說較高，新單位供應量減少拉低了整體樓宇的空置率。

私人住宅物業的建成量、吸納量和空置情況

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>
		(單位數目(另行顯示除外))			
年內的建成量 ^(a)	26 260	31 050	26 400	26 040	17 320
年內的吸納量 ^(b)	19 320	18 240	22 490	31 400	17 450
年終的空置單位數目 ^(c)	60 410	65 270	68 780	64 250	63 540
(佔樓宇總存量的百分率)	(5.7)	(6.6)	(6.8)	(6.2)	(6.0)

註：(a) 建成量包括根據政府發出的入伙紙而被視作已落成的樓宇，代表計入落成物業總存量的新供應單位。二零零一年的數字包括村屋，但其後數字則不包括在內。

(b) 吸納量是指在檢討年份內已入住物業總存量的淨變動。這個數目是把該年的建成量加年初時的空置單位數目，再減年內的拆卸單位數目及年終時的空置單位數目而得出的。

(c) 空置單位數目指未實際入住的單位，正進行裝修的單位歸類為空置單位。部分單位空置可能是因為未獲發完工證或未取得轉讓同意書而未能入住。

專題 3.1(續)

然而，豪宅物業市場大型單位的空置率由二零零三年的 8.0% 上升至二零零五年的 9.9%。儘管售樓活動興旺，但近年大型單位的吸納速度較慢，這相信是由於投資者和投機者積極參與豪宅買賣所致。此外，大型單位的空置率持續較中、小型單位的空置率為高，這點亦值得留意。由於豪宅物業涉及較大金額，較大型單位在轉售和租賃前的空置期通常會較長，而較大樓面面積亦令翻新和裝修所需的時間普遍較長，同樣導致空置率較高。

至於私人非住宅物業方面，樓宇空置在二零零四和零五年的改善情況更為顯著。與住宅物業的情況一致，由於購買和租賃意欲復蘇令需求增加，加上樓宇新供應因建成量減少而下跌，導致空置情況得以改善。不過，需求量的上升幅度更為強勁，這與非住宅物業需求在多年來較易受經濟周期影響的情況相符。

在主要非住宅物業當中，寫字樓的整體空置率由二零零三年的 14.0%，下降至二零零五年的 8.7%，為十年以來的最低位，而甲級寫字樓更跌至 8.1% 的較低水平。同期間，分層工廠大廈的空置率也由 10.6% 顯著下跌至 7.3%。然而，舖位的空置率只由 10.8% 微跌至 10.3%。非全面資料顯示，雖然商場舖位的空置情況普遍得到改善，但街上零售舖位的空置情況變化則相反，這很可能是因近年舖位的二手銷售市場興旺，但買賣都只集中於街上的零售舖位而非商場舖位有關。由於在銷售活動中樓宇業權轉讓前後不時會有一段時間空置，可能令街上零售舖位的空置情況因而有所增加。

主要私人非住宅物業的建成量、吸納量和空置情況

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>
	(千平方米(另行顯示除外))				
年內建成量					
寫字樓	76	166	299	279	34
舖位*	132	138	118	91	111
分層工廠大廈	30	3	0	1	0
年內吸納量					
寫字樓	3	0.2	118	373	420
舖位	37	-110	54	66	139
分層工廠大廈	-447	82	-107	329	219
年終空置單位數目					
寫字樓	1 012	1 175	1 334	1 240	854
(佔樓宇總存量的百分率)	(11.1)	(12.6)	(14.0)	(12.7)	(8.7)
舖位*	751	991	1 002	1 019	980
(佔樓宇總存量的百分率)	(8.2)	(10.7)	(10.8)	(10.8)	(10.3)
分層工廠大廈	1 923	1 840	1 844	1 512	1 273
(佔樓宇總存量的百分率)	(10.9)	(10.5)	(10.6)	(8.7)	(7.3)

註：建成量、吸納量和空置單位的定義與住宅物業所採用的相同。

(*) 建成量和空置數目包括一小部分是設計或改裝作商業用途的非零售業樓宇，但特定用途的寫字樓不包括在內。