

業主與租客（綜合）條例
對第 I 部管制租賃進行的調查

行政摘要

現時受第 I 部管制而整間租出的處所約有 465 間，涉及的住戶數目為 772，並有 2,053 人受到租務管制影響。

2. 平均管制租金為每月 2,378 元，相等於市值租金的 49.3%。床位的平均月租為 369 元，相等於市值租金的 73.8%。
3. 平均住戶收入為每月 10,667 元，租金平均佔收入的 16.4%。至於租用床位及房間的住戶，租金佔住戶收入的比率分別只是 9.0% 及 12.9%。
4. 預計 1997 年內約有 117 份租賃會在第 IV 部的管制下重訂，而要面對平均達 27.8% 的租金加幅。假若此等租賃繼續受第 I 部管制，加幅將會是 16.9%。

簡介

5. 為監察業主與租客（綜合）條例的執行情況，差餉物業估價署署長曾於本年四、五月份，全面調查所有第 I 部管制租賃。本署曾於 1992 年向受影響的住戶進行類似的調查。在今次的調查中，本署總共發出 644 份申報表格，收回 510 份，即 79.2%。本署向租客發出申報表格／問卷，並透過電話詢問及上門查訪蒐集補充資料。所得資料已分列於報告中各圖表內。申報表格及問卷的樣本，以及調查方法的摘要說明載於附件內。由於一些接受調查的人士可能會低報入息，故此參考有關住戶收入數字時應特別審慎。

述要

6. 有關第 I 部管制租賃及分租租賃的調查結果分析載於表 1 至 13。主要資料如下：
 - (a) 現時整間租出的第 I 部管制處所約有 465 間，主要分布於旺角、灣仔、長洲、長沙灣、黃大仙（表 1）。
 - (b) 平均管制租金為每月 2,378 元，相等於平均市值租金每月 4,826 元的 49.3%（表 1）。
 - (c) 若不包括沿收的舊租金（在 30 個月內並沒有增加）及偏低的租金（少於最低准許租金的 75%），平均管制租金達到平均市值租金的 80.1%（表 1A 及 2A）。
 - (d) 受管制處所的平均面積為 65.6 平方米，處所當中約有 70% 是面積少於 70 平方米的小型單位（表 2）。
 - (e) 約有 25% 的單位有超過一戶人居住，而每個單位的平均住戶數目為 1.6 戶（表 3）。
 - (f) 受影響的住戶約有 772 戶，每戶平均有 2.7 人。因此，約有 2,053 人受管制所影響。（表 4 及表 5）
【註釋：估計還有約 70 戶共 180 人向業主直接租住單位部分地方。】

- (g) 表 6 按各居所類別分析住戶的家庭人數。有 57% 的住戶只有一至兩個成員，只有 16% 的住戶有 4 個成員以上。
- (h) 表 7 所載的住戶年齡分析結果，顯示 70% 左右的住戶最少有一個成員介乎 15—59 歲之間。成員年齡全部在 70 歲或以上的住戶只佔 13%。
- (i) 表 8 列載各類居所的租金水平，當中顯示床位的平均月租為 369 元。約有 73% 床位租客繳付低於 400 元月租，而只有 3% 的床位租客繳付超過 1,000 元月租。
- (j) 表 9 按各居所類別分析管制租金與市值租金的比率。所得平均比率為 52.5%。除了 100 個租屋自住的主租客外，還有約 327 個住戶租住單位的分間部分，他們的管制租金佔市值租金一個稍高的比率。
- (k) 受第 I 部保障租客的平均住戶收入是每月 10,667 元。當中有半數住戶的每月收入是 8,000 元或以上。成員全部均為 60 歲或以上的住戶平均每月收入是 5,722 元。只有 12.4% 的住戶每月收入低於 4,000 元（表 10 及 11）。
- (l) 租用整個單位的租客每月平均住戶入息為 14,428 元，他們所繳租金平均只為入息的 15.5%（受第 IV 部保障的租客則大概繳付 30%）。床位及房間租客分別只是繳付入息的 9.0% 及 12.9% 作為租金（表 12 及 13）。

展望

7. 因有樓宇清拆、業主收回管有等因素，受管制租賃的數目正在下降。估計當第 I 部於 1996 年 12 月 31 日終止時，受管制處所的數目大約是 420 間。儘管第 I 部到時已經終止，這些處所仍會受到第 I 部剩餘條款保障。不過，到 1998 年 1 月，大部分處所將不會受到保障。

8. 表 14 列載租客在 1997 及 1998 年可能面對的租金加幅。在分析過程中，第 6(c) 段提及的沿收的舊租金及偏低的租金並沒有計算在內，因為該等租金不大可能會上調至條例准許的水平。1996 年到期上調的租金預計會上調至條例准許的水平。此外，市面租金的周年加幅假設將會是 10% 左右（表 15 顯示自 1981 年以來的住宅處所租金指數）。

9. 在 1997 年，到期轉為受第 IV 部管制的 117 間整間租出的處所，其租金平均加幅將會是每月 1,168 元左右，又或者是平均管制租金的 27.8%。但必須謹記，即使此等處所仍然受到第 I 部所保障，租金也必會增加。與按現行加租計算辦法而須繳付的租金比較，有關租客在 1997 年只須每月額外繳付 456 元或租金的 10.9%。

差餉物業估價署
1996 年 7 月

業主與租客（綜合）條例
對第 II 部管制租賃進行的調查

行政摘要

現時受第 II 部管制而整間租出的處所約有 18,997 間，涉及的住戶數目為 24,455 個，並有接近 74,000 人受到租務管制影響。

2. 平均管制租金為每月 5,277 元，相等於市值租金的 72%。床位的平均月租為 429 元，相等於市值租金的 75%。

3. 平均住戶收入為每月 15,166 元，租金平均佔收入的 27.7%。至於租用床位及房間的住戶，租金佔住戶收入的比率分別只是 8.2% 及 17.1%。

4. 預計 1997 年內約有 5,169 份租賃會在第 IV 部的管制下重訂，而要面對平均達 43.7% 的租金加幅。假若此等租賃繼續受第 II 部管制，加幅將會是 33.8%。

簡介

5. 為監察業主與租客（綜合）條例的執行情況，差餉物業估價署署長曾於本年四、五月份，全面調查所有第 II 部管制租賃。本署總共發出 25,070 份申報表格，收回 20,683 份，即 82.5%。本署又以隨機抽樣方式選出約八分之一第 II 部管制處所作詳細的調查。本署其後向租客發出申報表格／問卷，並透過電話詢問及上門查訪蒐集補充資料。所得資料已分列於報告中各圖表內。申報表格的樣本、問卷，以及調查方法的摘要說明載於附件內。由於一些接受調查的人士可能會低報入息，故此參考有關住戶收入數字時應特別審慎。

述要

6. 有關第 II 部管制租賃及分租租賃的調查結果分析載於表 1 至 13。主要資料如下：

- (a) 整間租出的第 II 部管制處所約有 18,997 間，主要分布於油麻地、灣仔、長沙灣、旺角、紅磡及北角（表 1）。
- (b) 平均管制租金為每月 5,277 元，相等於平均市值租金（每月 7,325 元）的 72%（表 1）。
- (c) 若不包括沿收的舊租金（在 30 個月內並沒有增加）及偏低的租金（少於最低准許租金的 75%），平均管制租金達到平均市值租金的 80.4%（表 1A 及 2A）。
- (d) 受管制處所的平均面積為 54.4 平方米，處所當中約有 84% 是面積少於 70 平方米的小型單位（表 2）。
- (e) 約有 35% 的單位有超過一戶人居住，而每個單位的平均住戶數目為兩戶（表 3）。但若不包括計算居住在這些第 II 部管制單位而受第 IV 部保障的住戶，平均的住戶數目則為 1.3 戶（表 3A）。
【註釋：第 II 部管制處所內有甚多受第 IV 部管制的分租租賃。】
- (f) 所有受第 II 部或第 IV 部保障的住戶，不論類別均納入表 3 內。住戶總數為 38,824 戶。扣除 24,455 個受第 II 部保障的住戶（表 4）後，調查所得的受第 IV 部保障住戶（所有均為受第 IV 部保障的分租客）數目為 14,369 戶。

(g) 受影響的住戶共 24,455 戶，平均每戶有 3 人。因此，約有 74,000 人受該等管制影響。

【註釋：估計還有約 2,000 戶共 4,000 人向業主直接租住單位部分地方。】

- (h) 表 6 按各居所類別分析住戶的家庭人數。近半數住戶只有一至兩個成員，只有 20% 的住戶有 4 個成員以上。
- (i) 表 7 所載的住戶年齡分析結果，顯示 75% 左右的住戶最少有一個成員介乎 15—59 歲之間。成員年齡全部在 70 歲或以上的住戶只佔 10%。
- (j) 表 8 列載各類居所的租金水平，當中顯示床位的平均月租為 429 元。約有 70% 床位租客繳付低於 500 元月租，而幾乎沒有床位租客繳付超過 1,000 元月租。
- (k) 表 9 按各居所類別分析管制租金與市值租金的比率。所得平均比率為 72%，恰巧與以整個單位計算出來的比率相同（表 1）。除了 5,888 個租屋自住的主租客外，還有約 6,450 個住戶租住單位的分間部分，他們的管制租金佔市值租金一個稍高的比率。
- (l) 受第 II 部保障租客的平均住戶收入是每月 15,166 元。有 62% 的住戶每月收入是 10,000 元或以上。成員全部均為 60 歲或以上的住戶平均每月收入是 9,157 元。只有 4.2% 的住戶每月收入低於 4,000 元（表 10 及 11）。
- (m) 租用整個單位的租客每月平均住戶入息為 20,248 元，他們所繳租金平均為入息的 26.9%（受第 IV 部保障的租客則大概繳付 30%）。床位及房間租客分別只是繳付入息的 8.2% 及 17.1% 作為租金（表 12 及 13）。

展望

7. 因有樓宇清拆、業主收回管有、按市值租金重新出租等因素，受管制租賃的數目正在下降。據資料分析顯示，自 1990 年起的數年間，受管制整間出租的處所，數字每年下降大約 15%（表 14）。估計當第 II 部於 1996 年 12 月 31 日終止時，受管制處所的數目大約是 17,000 間。估計到 1998 年 1 月，儘管第 II 部到時已經終止，仍有 6,500 個處所受到第 II 部剩餘條款保障。不過，到 1999 年 1 月，大部分處所將不會受到保障。

8. 表 15 列載租客在 1997、1998、1999 年可能面對的租金加幅。在分析過程中，第 6(c) 段提及的沿收的舊租金及偏低的租金並沒有計算在內，因為該等租金不大可能會上調至條例准許的水平。1996 年到期上調的租金假設會上調至條例准許的水平。此外，市面租金的周年加幅假設將會是 10% 左右（表 16 顯示自 1981 年以來的住宅處所租金指數）。

9. 在 1997 年，到期轉為受第 IV 部管制的 5,169 間整間租出的處所，其租金平均加幅將會是每月 2,529 元左右，又或者是平均管制租金的 43.7%。在 1998 年，加幅將會是每月 2,295 元或是管制租金的 36.1%，屆時將有 6,195 個處所會受到影響。但必須緊記，即使此等處所仍然受到第 II 部所保障，租金也必會增加。與按現行加租計算辦法而須繳付的租金比較，有關租客在 1997 年只須每月額外繳付 573 元或租金的 9.9%，以及在 1998 年每月額外繳付 456 元或租金的 7.2%。

差餉物業估價署
1996 年 7 月