

專題 3.1

編訂物業價格和租金指數的方法*

官方的物業價格及租金指數是由差餉物業估價署編訂和按月公布的。目前，這兩項指數涵蓋四大類物業，即住宅物業、寫字樓、舖位和分層工廠大廈。下文會簡介這兩項指數的編訂方法，以方便使用這些指標分析市場變化。

普遍的誤解

根據已成交物業樓面面積的平均價格／租金(以下簡稱平均價格／租金)走勢來分析物業市場的表現，是頗常見的方法。然而，這個方法十分籠統，且可能會提供誤導性指標。主要原因是不同時期成交的物業，其質素和特點(例如樓層、景觀、位置和樓齡等)可能截然不同。這些差別所帶來的平均價格／租金變化，未必能反映市況的真實轉變。

為了更準確反映市場變化，就不同時期物業價格／租金作出的比較應盡可能扣除物業質素和特點方面的因素，而這方面可透過頻密修訂物業的潛在轉售／租賃價值而達到理想的效果。不過，有關估值工作會涉及龐大資源，推行上會有實際的困難。

按應課差餉租值方法編訂物業價格及租金指數

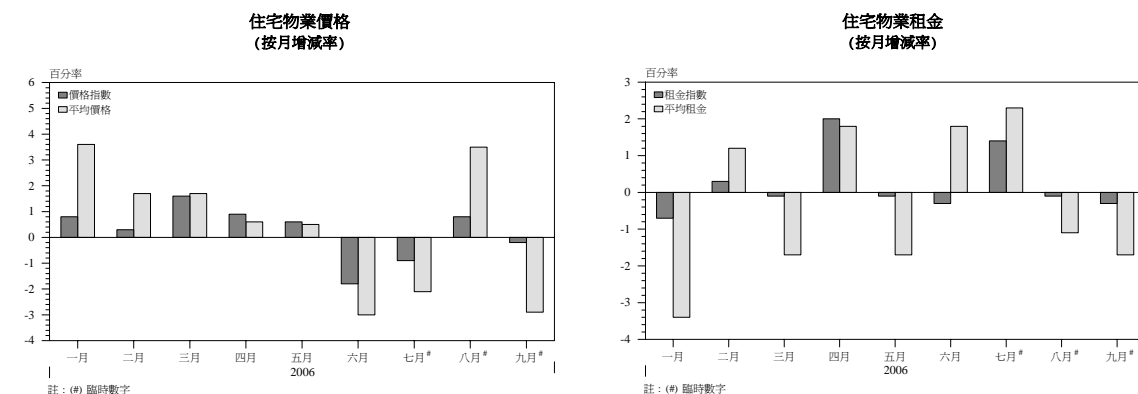
然而，差餉物業估價署目前採用的應課差餉租值方法，在技術上提供可行而又具經濟效益的解決途徑。這個方法主要以應課差餉租值為基礎，應課差餉租值是為徵收差餉用途而評估物業的公開市場全年租值。該署每年都會在同一日為所有已落成的物業檢討應課差餉租值，當中會充分考慮當前市況，和不同物業的質素和特點。應課差餉租值方法包括三個主要程序：

- (i) 把某一特定類別(按出售／租賃性質劃分和按主要物業類別劃分)的成交物業的價格／租金除以有關物業的應課差餉租值，以計算出該類別的“因數”。由於市場價格／租金和應課差餉租值已反映不同物業的質素分別，“因數”可有效為不同物業成交提供同類比較。
- (ii) 綜合同一時期和同一類別的所有成交物業的“因數”並按相同權數調整以計算出平均值，便得出該時期該類別的平均“因數”。
- (iii) 以某一物業類別在不同時期的平均“因數”計算出一個指數，以反映該類物業的價格／租金變動。

由於住宅物業及寫字樓有多於一個細分級別，因此，在編訂某類別住宅物業或寫字樓的綜合價格或租金指數時，程序(ii)會涉及加權調整步驟。有關權數會根據最近連續 12 個月內不同級別的住宅物業的成交宗數，以及不同級別的寫字樓的樓面面積而定，以撇除季節性的影響。

為方便說明，下圖將差餉物業估價署所編訂的物業價格／租金指數的近期按月變動，與平均價格／租金水平作出比較。大體來說，價格／租金指數呈現較穩定的走勢，與二零零六年迄今為止私人物業市場表現穩定的情況相符。另一方面，平均價格／租金的表現則較為波動，與實際情況不大吻合。

專題 3.1(續)



數據資料來源

有關物業價格的數據資料，是來自經差餉物業估價署審視作計算印花稅用的買賣交易資料，以及土地註冊處的《註冊摘要日誌》。至於物業租金的數據資料，主要來自有關人士向差餉物業估價署呈報的租務資料。

其他技術事宜和技術附註

價格指數並無涵蓋一手市場的買賣交易資料，主要原因有二。其一，大多數在一手市場買賣的物業尚未落成，因此未有評估應課差餉租值的數據。其二，發展商經常按其所訂的不同價格水平附送各種優惠，包括吸引的付款條款、利息津貼及現金回贈等，要就不同單位的價格作出同類比較會非常困難。

在分析用以編製租金指數的租金資料時，是根據淨額計算，即不包括差餉、管理費及其他費用。如向租客所收取的租金已包括這類開支，差餉物業估價署會對租金作出調整，以便就不同交易作同類比較。同樣地，如(差餉物業估價署獲悉)業主給予租客免租期，其影響亦會從租金數字中剔除。不過，對於合約並無註明的優惠，則因缺乏資料而無法作出調整。

物業價格和租金指數只是反映一般市場走勢的統計數據資料，因此不建議以該兩個指數取代就個別物業進行估價的做法。

(*) 本文章由差餉物業估價署與經濟分析部聯合編寫。