

香港的私人住宅租賃市場

圖 1 — 按居所租住權劃分的住戶數目 (以年中計算)

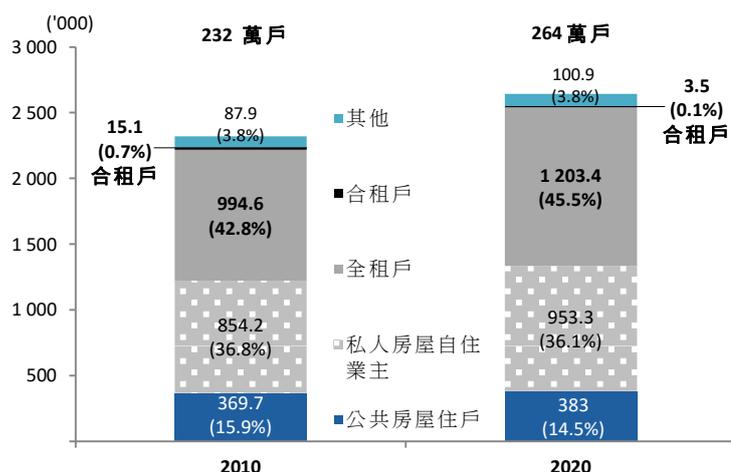


圖 2 — 私人房屋季度租金指數趨勢

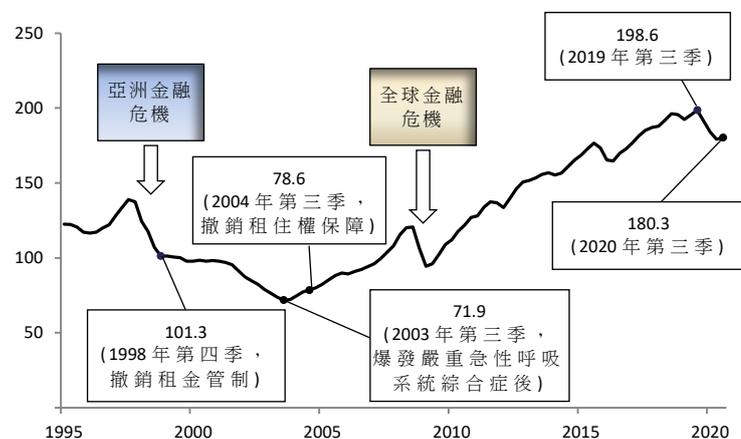


圖 3 — 不同面積私人房屋單位的每年平均租金

	少於 40 平方米	40-69.9 平方米	70-99.9 平方米	100-159.9 平方米	160 平方米或以上
	每平方米港元				
1999 年	193	197	248	274	307
2009 年	236	226	272	304	362
2019 年	507	432	450	458	468
1999 年 - 2009 年 變幅 (%)	43 (22%)	29 (15%)	24 (10%)	30 (11%)	55 (18%)
2009 年 - 2019 年 變幅 (%)	271 (115%)	206 (91%)	178 (65%)	154 (51%)	106 (29%)

重點

- 私人租住房屋("私人房屋")在房屋市場扮演重要角色，滿足了公共房屋無法應付的需求(例如設有經濟狀況審查的租住公屋)。在 2010 年，所有私人房屋住戶中，約有 994 600 個(42.8%)為全租戶，這數目在 2020 年增至 120 萬，佔所有住戶的 45.5%。另一方面，與他人共用一個單位的合租戶數則顯著減少(圖 1)。
- 雖然本港有近半人口居於私人房屋，但政府在 1998 年 12 月撤銷租務管制及在 2004 年 7 月取消租住權保障後，再無干預租金。私人房屋租金自此由市場力量調節。在過去 20 年，儘管市場出現若干波動，經濟亦曾下滑，租金仍呈上升趨勢，並在 2019 年第三季達至高峰，到第四季開始回落。受 2019 冠狀病毒病全球大流行影響，2020 年第三季租金指數下跌至 180.3，較 2019 年的高峰低 9.2%(圖 2)。
- 在不同面積單位中，小型單位(少於 40 平方米)的租金上升趨勢最為強勁。在 2009 年至 2019 年間，該等單位錄得 115% 的租金增幅。按單位呎價計算，小型單位租金在 2019 年達到最高位(平均每平方米 507 港元)(圖 3)。這項觀察亦似乎與分間樓宇單位呎租高企的報道一致，而政府正就後者考慮實施租金管制。

圖 4 — 新建私人住宅單位的落成量

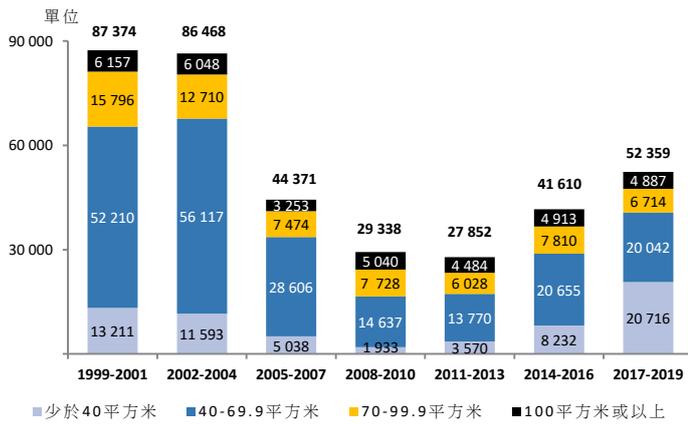


圖 5 — 新落成私人住宅單位的平均出租比例⁽¹⁾

	少於40平方米	40-69.9平方米	70-99.9平方米	100-159.9平方米	160平方米或以上	全部
1999年-2003年	14.4%	10.3%	13.0%	27.4%	66.7%	13.0%
2004年-2008年	34.5%	20.8%	18.2%	27.7%	66.8%	22.3%
2009年-2013年	52.3%	34.7%	30.9%	35.4%	45.1%	35.1%
2014年-2018年	50.4%	34.6%	26.5%	19.9%	37.8%	35.2%
2019年	46.1%	31.8%	26.2%	24.0%	44.1%	37.3%

註：(1) 出租比率是根據經差餉物業估價署估價的新落成單位的業主所申報的租賃情況計算出來。該署在2019年為13 372個單位進行估價。

圖 6 — 私人住宅物業市場回報率⁽¹⁾

	少於40平方米	40-69.9平方米	70-99.9平方米	100-159.9平方米	160平方米或以上
2000年	5.9%	5.0%	5.0%	4.9%	4.6%
2004年	5.3%	4.4%	4.0%	3.8%	3.3%
2008年	4.9%	4.2%	3.8%	3.7%	3.1%
2012年	3.5%	3.1%	2.8%	2.5%	2.2%
2016年	3.0%	2.7%	2.6%	2.4%	2.2%
2020年9月	2.4%	2.2%	2.1%	2.1%	1.9%

註：(1) 回報率是把"租金/應課差餉租值"的平均比率與"售價/應課差餉租值"的平均比率作比較後計算出來。

重點

- 私人房屋租金可受多種因素影響，例如新住宅單位的供應。這些單位的供應向來緊絀，被視為推高樓價的主要因素。自2000年代中期以來，新落成單位數目跌至低位，供應量直到2010年代中期才回升。新單位供應緊張的情況以40平方米以下的小型單位尤其嚴重，在2005年至2013年的9年間，每年只有數千個這類單位落成(圖4)。近年，新建小型單位的數目顯著增加。然而，市場上"納米單位"泛濫的情況令人關注。這些單位的呎價較高，但未必被認為是解決住屋問題的長遠辦法。
- 根據差餉物業估價署的統計數字，2019年新落成的私人住宅單位有37%出租，其餘由業主自住。事實上，整體出租比率在過去20年持續上升(圖5)，顯示業主較以往更屬意把新單位出租。同樣，這趨勢以小型單位較為明顯，而最大型單位則呈相反趨勢。
- 儘管新落成單位的出租比例有所增加，但樓價持續上升，或削弱了把單位出租的吸引力。以40平方米以下的小型單位來說，回報率已由2000年的5.9%下跌至2020年(8月)的2.4%(圖6)。較大型單位亦出現相同的下跌趨勢。至於160平方米或以上的單位，在2020年8月的回報率僅為1.9%。儘管如此，面對低息環境，加上香港住宅物業市場在2019冠狀病毒病疫情下似乎仍然堅韌，投資者或仍會熱衷於投資這些住宅物業。

數據來源：Rating and Valuation Department 及 Census and Statistics Department 的最新數據。

立法會秘書處
資訊服務部
資料研究組
2020年12月10日
電話：3919 3583

數據透視為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等數據透視作為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期數據透視的文件編號為 ISSH09/20-21。