

# 差餉物業估價署署長



1995 - 1996  
年報

一九九五至九六財政年度  
差餉物業估價署年報

差餉物業估價署署長胡道輝  
ISO, JP, FRICS, FHKIS

## 匯 率

除另有說明外，本報告書所用的「元」均指港元。自 1983 年 10 月 17 日起，政府透過一項有關發行紙幣的措施，將港元與美元聯繫，以 7.8 港元兌 1 美元為固定匯率。

## 目 錄

	頁數
正文	
第 1 節	序言
	1
第 2 節	評估差餉
估價冊	3
保存及修訂估價冊	4
建議、反對及上訴	4
差餉徵收率	5
差餉寬減及按供水情況扣減差餉	6
差餉收入	7
退還差餉	7
差餉欠款	8
編配門牌號數	8
第 3 節	提供估價服務及物業資料
印花稅	10
遺產稅	11
為其他政府部門提供估價服務	11
為可續期土地契約評估新地租	12
為根據中英聯合聲明附件三而延續的不可續期土 地契約評估地租	12
提供物業資料	13
樓宇名稱	14

<b>第 4 節</b>	<b>租務事宜</b>	
	業主與租客（綜合）條例	15
	諮詢及調解服務	15
	提供租金資料	16
	監察收樓令	16
	已拆卸建築物（原址重新發展）條例所規定的賠償	16
<b>第 5 節</b>	<b>職員及公共關係</b>	
	行政及職員培訓	17
	職員關係	18
	服務社會	19
	社交及康樂	19
	國際聯系	19
<b>第 6 節</b>	<b>前瞻</b>	
	資訊系統策略	21
	擴大電話資訊服務範圍	21
	1997-98 年度全面重估應課差餉租值	22
	其他	22
<b>附 表</b>		
	<b>評估差餉</b>	
1	各區域及地區的應課差餉租值	
2	各區域及地區的已估價物業數量	
3	各區域及地區已估價物業的平均應課差餉租值	
4	應課差餉租值及已估價物業數量	— A 類及 B 類私人住宅
5		— C 類及 D 類私人住宅
6		— E 類及雜類私人住宅
7		— 私人住宅物業
8		— 公屋住宅物業
9		— 地下舖位
10		— 地下商場、地庫及樓上舖位
11		— 商業樓宇
12		— 寫字樓
13		— 工廠大廈

- 14 — 貨倉
- 15 — 酒店、戲院及劇場
- 16 — 學校、康樂會及會所、社區及福利用途樓宇
- 17 — 雜類物業
- 18 各類物業的應課差餉租值
- 19 按應課差餉租值劃分已估價物業
- 20 按應課差餉租值劃分私人住宅物業
- 21 差餉估價建議書、反對書及上訴

### 租務事宜

- 22 業主與租客（綜合）條例 – 第一部  
就戰前樓宇發出的證明書及批署或核准的協議書
- 23 業主與租客（綜合）條例 – 第二及第四部  
就戰後樓宇發出的證明書及批署的通知書／協議書
- 24 業主與租客（綜合）條例 – 第二部（戰後樓宇）  
1995-96 年度收到的通知書及發出的證明書，以及 1991-92 至 1995-96  
年度依批准加租額作出調整後的平均租金佔市值租金的百分率

### 附 錄

- A 高級首長級人員
- B 在外間委員會擔任成員的高級首長級人員
- C 差餉物業估價署組織架構表
- D 本署的編制及實際人數
- E 本署職員參加的政府訓練課程
- F 技術附註
- G 各區域及地區
- H 刊物

### 圖 則

- 1 港島及九龍地區
- 2 新界區

## 第 1 節：序 言

1. 這年度是差餉物業估價署的一個里程碑，因為 1995 年 5 月 23 日是本港制定首條差餉條例的 150 週年紀念日。徵收差餉原本是用作支付警隊的開支，但其後政府開徵了額外的差餉，用以支付街燈照明、食水供應及消防服務的費用。其後本港在 1888 年開始徵收合併的差餉。
2. 1995 年差餉（修訂）條例於 1995 年 4 月制定，該條例各部分亦先後於 1995 年 5 月 12 日、7 月 1 日及 8 月 1 日開始實施。
3. 這修訂條例其中一項主要的影響，便是在 1995 年 7 月 1 日將過往由庫務署署長負責的差餉發單及處理帳目的工作，改為由本署署長接管。庫務署也有 62 位職員於同日轉職至本署。是次職務移交旨在組成一個專責處理所有差餉事務的部門，藉以改善向市民提供的服務。然而，實際收取差餉繳款的部門仍是庫務署。
4. 另一項主要改革，在於使臨時估價的生效日期規範化。新訂差餉條例之下的差餉（臨時估價生效日期）規例於 1995 年 8 月 1 日起生效。根據這規例，新落成的住宅物業在佔用許可證或合格證明書發出日期起計第 90 日，便須評估差餉。至於非住宅物業方面，臨時估價生效日期是有關文件發出日期起計第 180 日，或是有關物業的首次佔用日期（以較早者為準）。
5. 空置非住宅物業可獲退還半數已繳差餉的政策，已於 1995 年 7 月 1 日取消。然而，空置的無上蓋物的土地以及因政府申請獲法院頒令而空置的物業，則仍會獲全數退還已繳的差餉。此外，修訂條例更引入了一些輕微修訂，以使現時有關評估差餉、送達通知書及提出上訴等程序變得更為精簡。
6. 在 1995-96 年度，根據資訊系統策略而發展的 12 個系統中，已有 4 個得以順利設置。徵收差餉系統亦於 1996 年 6 月運作，取代了以往由庫務署沿用的系統。其他各個系統預計將於 1998 年底前陸續完成。
7. 為要按中英聯合聲明附件三的規定評估及徵收有關物業的地租，本署仍致力於草擬相關法例的工作，有關法例將於 1997 年 6 月生效，屆時將有

大量土地契約只須繳交應課差餉租值的 3%作為地租，便可續期。評估及徵收的工作同時需要發展一個主要的電腦系統，發展所需資金亦已於 1996 年 4 月獲財務委員會批准撥款。

8. 除此以外，本署現正檢討業主與租客(綜合)條例，以便改進現有程序。

9. 差餉物業估價署的工作主要分為 3 類，即評估差餉、提供估價服務及物業資料，以及處理租務事宜，在第 2、3 及 4 節的內文及附表已有概述。此外，附表 1 至 24 分析 1995-96 年度評估差餉及租務方面的工作；第 5 節簡介與職員有關的事項；而第 6 節「前瞻」則扼要說明本署計劃改善的服務，以及面對的主要工作。

## 第 2 節：評估差餉

### 估價冊

10. 差餉物業估價署署長負責編製物業估價冊以供徵收差餉之用。為了按市值的租金模式公平分配差餉的負擔，本署定期全面重估應課差餉租值，以反映不同種類物業租值的變動。最近期的一次全面重估應課差餉租值在 1993-94 年度進行，所評定的應課差餉租值是根據 1993 年 7 月 1 日的租金水平計算，並於 1994 年 4 月 1 日開始生效。下一次全面重估應課差餉租值將於 1996-97 年度進行，新估值並將於 1997 年 4 月 1 日開始生效。

11. 根據香港法例第 116 章差餉條例的規定，估價冊共分兩冊，即市政局地區及區域市政局地區各一冊。估價冊載錄所有已評估差餉的物業及其應課差餉租值。

12. 下表列出 1996 年 4 月 1 日生效的估價冊內已估價物業數量及應課差餉租值總值：

	已估價物業		應課差餉租值	
	數量	%	(千元)	%
港島	434 777	29.5	100 557 528	36.9
九龍	220 805	15.0	43 355 750	15.9
新九龍	242 086	16.4	45 030 261	16.5
市政局地區	897 668	60.9	188 943 539	69.4*
新界	576 816	39.1	83 360 274	30.6
區域市政局地區	576 816	39.1	83 360 274	30.6
總數	1 474 484	100.0	272 303 813	100.0

\* 由於以四捨五入計算，所以總數表面上出現誤差。

## 保存及更新估價冊

13. 保存及修訂估價冊資料的有關工作，包括加入新建樓宇及須首次繳納差餉的物業，刪除已拆卸樓宇及毋須再繳納差餉的物業；刪除曾作結構更改物業的原有估價及加入重新評定的估價。實行修訂估價冊的程序時須要「臨時估價」及「刪除估價」。

14. 以下為 1995-96 年度的臨時估價及刪除估價數據：

	臨時估價		刪除估價	
	數量	應課差餉租值 (千元)	應課差餉租值	
			數量	(千元)
港島	23 598	7 322 762	4 406	3 462 355
九龍	7 065	2 371 870	1 855	1 602 837
新九龍	8 569	2 602 611	1 461	1 779 536
新界	54 686	7 136 644	1 664	1 675 684
總數	93 918	19 433 889*	9 386	8 520 411*

\* 由於以四捨五入計算，所以總數表面上出現誤差。

## 建議、反對及上訴

15. 反對估價冊內所載資料的人士，可於每年 4 月及 5 月份內將修改估價冊的建議書送達本署署長。在全面重估應課差餉租值的年份，市民可於新估價冊公布後，即時遞交修改新估價冊建議書，而毋須等待新應課差餉租值在 4 月 1 日生效後才遞交。新估價冊通常會在生效前一個月，即 3 月份公布。

16. 如要就臨時估價、刪除估價或更正估價冊內資料提出反對，差餉繳納人可於本署署長發出有關通知書的日期起計 28 日內，提交反對書。根據 1995 年差餉（修訂）條例，由 1995 年 7 月 1 日起，提出反對的期限已經延長，不再是以前規定的 21 日。
17. 在上述兩種情況下，本署的專業人員都會詳細考慮所有建議書及反對書。如果沒有收到撤銷通知書或不曾達成修改協議，署長會發出「決定通知書」。
18. 接獲決定通知書後，差餉繳納人如不滿署長的決定，可在決定通知書發出日期起計 28 日內向土地審裁處提出上訴。在此情況下，本署的專業人員會提出證據支持估價冊內所列的應課差餉租值，並會以差餉物業估價署專家證人的身份出席土地審裁處的聆訊。
19. 表 21 詳列過往 5 年所處理的建議書、反對書及上訴數量。

### 差餉徵收率

20. 差餉是根據應課差餉租值乘以一個百分率而徵收的。現時的總徵收率為 5.5%，是一般差餉徵收率加上市政局或區域市政局差餉徵收率（視地區而定）。總徵收率自 1991-92 年度以來都沒有更改。
21. 下表列有立法局於 1994 年議決的 1995-96 年度差餉徵收率分配方式：

	一般差餉 差餉 %	市政局 差餉 %	區域市政局 差餉 %	合計 %
市政局地區	2.7	2.8	-	5.5
區域市政局地區	1.1	-	4.4	5.5

## 差餉寬減及按供水情況扣減差餉

22. 為了緩和部分應課差餉租值大幅上升對應繳差餉額所產生的影響，立法局議決在 1994-95 及 1995-96 年度再度推行差餉寬減計劃，亦即設定「增幅上限」，確保所有物業的應繳差餉額不會較對上一個年度的應繳差餉額增加超過 20%。該計劃已於 1996 年 4 月 1 日終止。

23. 任何物業如只獲政府輸水管供應未經清濾的淡水，則每年繳交的差餉額可獲扣減 7.5%；如沒有淡水供應，則每年繳交的差餉額可獲扣減 15%。下表列出在 1996 年 4 月 1 日時，這些按供水情況獲扣減差餉物業的數量及應課差餉租值總值：

	應繳差餉 獲扣減 7.5%		應繳差餉 獲扣減 15%	
	數量	應課差餉租值 (千元)	數量	應課差餉租值 (千元)
港島	1	31	46	16 594
九龍	-	-	-	-
新九龍	-	-	3	805
新界	10 892	776 185	6 993	1 141 162
總數	10 893	776 216	7 042	1 158 561

## 差餉收入

24. 經扣除退還的差餉款項後，1995-96 年度的差餉收入淨額開列如下：

	一般差餉 差餉 (百萬元)	市政局 差餉 (百萬元)	區域市政局 差餉 (百萬元)	合計 (百萬元)
市政局地區	4 952	5 135	-	10 087
區域市政局地區	852	-	3 408	4 260
總數	5 804	5 135	3 408	14 347

## 退還差餉

25. 在某些情況下，差餉繳納人可就 1995 年 7 月 1 日之前空置的非住宅物業，申請退還半數已繳差餉。本署收到差餉繳納人交來的物業空置通知書後，會派員到有關物業進行視察。如發現物業確實空置，本署便會建議退還差餉。隨後退還差餉的申請亦會按此建議辦理。1995 年差餉(修訂)條例規定，由 1995 年 7 月 1 日起取消退還空置非住宅物業的半數已繳差餉。不過，空置及無上蓋物的土地及因政府獲法庭頒令而空置的樓宇，仍然可獲退還全部已繳的差餉。下頁的表內列出本署在過去五年的視察次數、處理申請的數量及退還的差餉金額。

年度	視察次數	申請數量	退還差餉總金額 (百萬元)
1991-92	45 552	37 839	50.80
1992-93	45 037	31 307	68.20
1993-94	56 085	38 546	79.30
1994-95	66 914	49 623	102.20
1995-96*	18 707	45 379	101.50

\*退還半數已繳差餉的政策已於 1995 年 7 月 1 日開始取消。

### 差餉欠款

26. 由於差餉發單及處理帳目的職務已由本署署長於 1995 年 7 月 1 日接管，所以本署已成為專責所有差餉事宜(包括追討差餉欠款)的單一部門，為差餉繳納人服務。在 1995-96 年度本署處理了 27 333 宗差餉欠款的個案。以 1995 年 4 月 1 日計，共有 63 443 項每季差餉尚未清繳，拖欠的款額約為 5 800 萬元。以 1996 年 3 月 31 日結算，尚未清繳的差餉共有 77 131 項，涉及款額約 9 200 萬元。

### 編配門牌號數

27. 建築物條例規定，差餉物業估價署署長主管編配全港樓宇門牌號數的工作。差餉物業估價署由 1990 年起，接替當時的屋宇地政署負起編配新界區門牌號數的責任。在本年度內，本署已為市區 387 幢樓宇及鄉郊地區 3 119 幢樓宇編配門牌號數。

28. 本署在進行一般的差餉評估工作期間，會同時為樓宇編配門牌號數。新建樓宇在落成前便會獲編配門牌號數。本署經常呼籲市民在大廈入口正確展示門牌號數，並每隔數年展開有關的宣傳運動。最近一次編配門牌號數的宣傳運動於 1996 年 3 月推行，當時本署曾向地下非住宅物業的業主及差餉繳納人發出約 80 000 份宣傳單張。

29. 本署除了日常替已實施編配門牌號數地區的新建樓宇編定門牌號數外，還有系統地為以往沒有正式門牌號數的新界鄉郊地區編配正式的門牌號數。

### 第 3 節：提供估價服務及物業資料

#### 印花稅

30. 本署審查房產物業的轉讓，然後向印花稅署署長（由稅務局局長兼任）提供估值方面的意見。本署會評估契約所載的物業價值是否可以接受為釐定印花稅的根據，若認為所申報的轉讓價值不可接受，便會建議一個恰當的估價。那些並無訂明價值的物業轉讓，亦會由本署進行估價。

31. 下表顯示過去 5 年有關此類工作的數量：

年度	估價個案數量		
	須審查及估價 個案數量	申報的轉讓 價值偏低	並沒有註明 轉讓價值
1991-92	174 214	12 605	5 030
1992-93	173 939	15 417	4 971
1993-94	154 586	9 344	3 673
1994-95	122 576	11 345	4 651
1995-96	110 615	11 853	5 875

## 遺產稅

32. 本署向遺產稅署署長（由稅務局局長兼任）建議恰當的物業價值，作為釐定遺產稅的根據。
33. 年內，共有 1 797 宗個案交由本署評定估值，所涉及的物業共 4 083 個。
34. 下表開列過去 5 年本署處理遺產稅工作的數據：

年度	個案數量	經估價物業數量
1991-92	1 565	3 108
1992-93	1 746	3 484
1993-94	1 714	3 217
1994-95	1 931	4 180
1995-96	1 997	4 483

## 為其他政府部門提供估價服務

35. 本署在過去 5 年為各政府部門及半官方機構提供其他一般估價服務的個案數量如下：

年度	租值意見	物業估價	利得稅
1991-92	3 839	345	177
1992-93	5 220	268	221
1993-94	5 133	186	239
1994-95	7 358	111	337
1995-96	6 170	99	652

## 爲可續期土地契約評估新地租

36. 根據官契條例（香港法例第 40 章）規定，可續期土地契約於續期後所繳納的新地租，應爲該幅土地上物業在續期當日的應課差餉租值的 3%。只有當土地重新發展後，新地租才會修訂爲新建築物應課差餉租值的 3%。

37. 本署的職責包括爲「續期」及「重新發展」個案提供新地租額給庫務署，以及答覆市民查詢。

38. 於過去 5 年，經本署處理的個案數量及經本署評估的應課差餉租值總值如下：

年度	續期		重新發展	
	已估價物業 數量	應課差餉租值 總值 (百萬元)	已估價物業 數量	應課差餉租值 總值 (百萬元)
1991-92	762	65	2 882	146
1992-93	1 422	383	3 187	378
1993-94	3 617	503	3 347	342
1994-95	1 300	270	4 320	369
1995-96	2 908	969	2 914	387

## 爲根據中英聯合聲明附件三而延續的不可續期土地契約評估地租

39. 根據聯合聲明附件三的規定，除短期租賃及特殊用途契約外，所有在 1997 年 6 月 30 日前到期而沒有續期權利的土地契約，可以毋須額外補付地價而續期至 2047 年 6 月 30 日。不過，由續期之日起，政府將會每年徵收相等於物業當日應課差餉租值的 3% 作爲地租，其後地租額並會按應課差餉租值的變動而同步調整。

40. 本署一直以來均負責評定釐定地租時必需的應課差餉租值。本署在過去 4 年向地政總署提供的應課差餉租值總值及所涉物業數量開列如下：

年度	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (百萬元)
1992-93	3 442	565
1993-94	3 426	579
1994-95	3 451	809
1995-96	3 396	842

41. 此外，本署正致力於草擬法例，定出有關 1997 年 6 月 28 日起根據當時應課差餉租值的 3%來評估及徵收地租的規定。法例將主要適用於因附件三而得以續期至 2047 年的新九龍及新界土地契約，並擬由本署署長負責徵新地租。由於有不少土地因豁免評估差餉或其他原因而從未經本署按差餉條例來評定應課差餉租值，所以本署已着手對該等土地進行核正及評定應課差餉租值。預料將有約 100 萬項物業須繳納新地租。

## 提供物業資料

42. 由於本署在進行差餉估價及物業估價的過程中收集到廣泛的物業資料，所以成為政府在物業市場事宜上的首席顧問。本署定期修訂多項統計數據，並分發給其他政府部門及決策科。此外，本署亦會應各科及各部門的要求，進行特別的研究及分析。

43. 本署為協助政府制定政策而進行的物業研究及市場監察工作在過往數年來明顯增多。在 1995-96 年度，本署致力提供上述資料給房屋科及協助該科作設立房屋資料綜合系統的可行性研究。這個系統將會集合土地供應、房屋產量及物業市場的詳細資料，以便監察全港的房屋發展。由本署、規劃署、地政總署、屋宇署、房屋署、稅務局、土地註冊處及其他各決策科輸入的資料，已由房屋科加以統籌。

44. 本署每年出版一期「香港物業檢討報告」，檢討在過往一年物業市場的情況，並預測未來兩年的樓宇供應量。該報告在政府刊物銷售處公開發售，至於 1996 年的磁碟版本則可到本署購買。此外，本署每季出版一期「香港物業檢討報告 — 每季補編」，供市民免費索取。市民同時可以使用本署的 24 小時自動電話查詢服務，以圖文傳真方式取得物業市場統計數字及其他資料。

## 樓宇名稱

45. 本署編製及修訂「樓宇名稱」一書，詳列全港樓宇的中英文名稱及地址，幫助市民、緊急服務人員、郵政局及其他政府部門找出各樓宇的地址。該書在政府刊物銷售處發售。該書將於 1996 年底印備新版。

## 第 4 節：租務事宜

### 業主與租客（綜合）條例

46. 本署負責施行業主與租客（綜合）條例的規定。該條例為住宅物業租客提供租住權保障，並管制某些租賃的加租額。表 22 及 23 總述本署就條例第一、二及四部執行的主要工作。表 24 分析本署就第二部租賃收到的通知書及發出的證明書數量。

47. 1993 年業主與租客(綜合)(修訂)條例落實政府政策，在情況許可下盡早逐步取消租金管制。條例規定第一部及第二部租賃的最低租金水平由 1995 年 7 月 1 日起分別調整至物業市值租金的 80% 及 85%，並於 1996 年 7 月 1 日進一步上調至 90%。

48. 因收回物業重建而須按條例第二及四部向租客支付的法定賠償金額，已於 1996 年 3 月 28 日經立法局通過決議案修訂，由 1996 年 4 月 3 日起生效。計算賠償金額的新方法，是以物業的應課差餉租值為基礎，按級調整其倍數計算。租客現時會獲得較前大幅增加的賠償金額。

### 諮詢及調解服務

49. 本署為市民提供全面的租務諮詢服務。租務主任不僅會在本署禮頓道辦事處解答市民查詢，而且每星期更會前往多個政務處解答有關租務的詢問。本署亦會就租務糾紛提供調解服務。

50. 本署於 1995-96 年度內，曾處理約 83 500 宗查詢，其中 11 000 宗經由本署每周派往政務處當值的租務主任處理。

## 提供租金資料

51. 這項服務在 1994 年 8 月推出。根據業主與租客（綜合）條例第四部的規定，住宅物業的業主及租客，可在現行租賃屆滿之前，自由協議續訂租賃。若雙方未能就租金達成協議，則可向土地審裁處申請裁定新租金。裁定的租金應是若將有關物業出租時，可取得的合理租金，亦即市值租金。在許多情況下，業主與租客未能就租金達成圓滿協議，主要是因為缺乏可供參考的租金資料。

52. 為協助土地審裁處申請中的訴訟雙方，本署會以收費形式，提供最多 6 項鄰近同類物業的租金資料。申請資料的人士必須是根據條例第四部向土地審裁處申請授與新租賃的其中一方。此外，已獲授權的專業顧問亦可申請。在 1995-96 年度，本署總共處理 460 宗這類申請。

## 監察收樓令

53. 如業主以自住或重建理由獲土地審裁處頒發收回管有令，本署會定期對有關物業進行監察。若有需要，本署會採取適當行動以執行有關規定。

## 已拆卸建築物（原址重新發展）條例所規定的賠償

54. 為協助其他政府部門及土地審裁處處理已拆卸建築物（原址重新發展）條例所規定的賠償安排，本署會應有關部門及機關的要求，提供危樓內住客佔用面積及詳細的租賃資料。

## 第 5 節：職員及公共關係

### 行政及職員培訓

55. 附錄 C 是本署的組織架構表。附錄 D 則列出 1995 年 4 月 1 日及 1996 年 4 月 1 日的編制及實際人數，並加以比較。人數上升的主要原因是：1995 年 7 月 1 日有 63 個職位及 62 位職員由庫務署調至本署；及本署需增聘 30 位職員為附件三計劃核定物業並評估物業價值。

56. 1995-96 年度的薪俸開支（不包括長俸、旅費、宿舍等）、部門支出和非經常帳目開支達 2.194 億元，上一年度則為 1.92 億元。

57. 1995-96 年度內，有一名專業職系海外僱員於約滿後離開本署。因此，海外專業人員所佔的比率由去年的 20% 下跌至 18%。另有兩名海外專業人員轉以本地合約聘用。

58. 作為拓展職員職業前途的一項安排，副署長曾到北京參加由清華大學主辦為期 6 周的中國事務課程。此外，一名助理署長曾到澳洲墨爾本參加由 Monash Mt. Eliza 商學院主辦為期 4 周的行政策略課程，以及一名高級物業估價測量師曾到美國參加由加里福尼亞大學柏克來學院主辦為期 5 個月的公共政策課程。

59. 109 名技術職系人員獲署方批准進修假期，以準備參加摩利臣山工業學院及香港理工大學開辦的估價及物業管理兼讀證書或高級證書課程的考試。此外，另有 21 名職員獲批准進修假期，以準備專業考試。

60. 年內，共有 10 名職員合格通過英國列丁大學開辦的物業管理函授課程的各部分考試。其中 1 名通過第一(甲)部分、2 名通過第一(乙)部分、4 名通過第二部分，另外 3 名通過第三部分。此外，共有 6 名職員獲甄選為英國皇家特許測量師學會會員，並合資格成為香港測量師學會專業會員。

61. 本署職員培訓組籌辦了一連串的內部訓練課程，包括為初級專業人員、技術職系人員而設的研討會、基本物業調查課程、錄影帶放映及自學電腦課程。參加上述訓練課程及研討會的職員，共有 760 人次。職員培訓組還為 28 名準備考取專業資格的人員安排了 4 次簡報會，以及為 144 名新聘職員舉辦了 6 個入職研討會。此外，本署的電腦科亦舉辦了各項電腦系統培訓課程，參與者共有 740 人次。
62. 本署參加公務員訓練處(最近已改組為公務員培訓處)開辦的各項訓練課程，共有 763 人次。附錄 E 詳列了這些訓練課程的名稱及出席人數。
63. 部門公務員建議書審核委員會曾評選 18 份由員工撰寫的「使命宣言」提案。其中 5 份作品獲得表揚，每位創作者亦獲署方頒發小額現金作為獎勵。
64. 本署自 1994 年 2 月起，已在署內實行環保主管計劃，包括推行一連串環保措施，以期節約資源和保護環境。年內總共收集得 26 521 公斤廢紙作循環再用。

## 職員關係

65. 本署的高級管理階層深知良好職員關係的重要性，盡力為每位員工提供下情上達的溝通渠道。
66. 由職方、管方及公務員事務科代表所組成的部門協商委員會是其中一個溝通渠道。委員會每 3 個月開會一次，商討影響職員福利的事項，並就所提出的事宜迅速採取行動。
67. 本署署長親自與職員舉行溝通會議，以消除在日常沉重的工作壓力底下，彼此間難免產生的隔膜。署長在 1996 年年初舉行了 6 次溝通會議，分批會見各職系及職級的代表。
68. 署長每季向所有職員發出中／英文版的通訊，定期匯報本署須優先處理的工作及工作上的進展。署長亦會藉着該通訊表揚個別有貢獻及成就的職員，並對新加入的職員表示歡迎，以及向離開本署的職員道別。
69. 本署曾於 1996 年 2 月舉行晚宴，讓資深的專業人員歡迎所有在去年獲香港測量師學會／英國皇家測量師學會會員資格的同事加入他們的專業行差餉物業估價署

列。這個晚宴提供了難忘的機會，讓出席的職員共聚一堂及分享經驗。

## 服務社會

70. 在 1995-96 年度服務承諾所列的 12 個工作項目中，有 10 項達到或超越所定的服務水平及目標。1996-97 年度的服務承諾單張載錄了這些服務成績，也簡單地介紹了本署 1996-97 年度的服務承諾。

71. 為了使地產界人士盡快知道對本署工作有所影響的法例或政策變動，本署每半年出版一冊刊物「差餉物業估價署通訊」，分發給各有關人士。

72. 本署於 1995 年 3 月 27 日推出一項 24 小時電話資訊服務，透過預錄聲帶提供有關差餉及租務的資料。使用這項服務的人士亦可選擇以圖文傳真機接收上述資料及物業市場統計數字。這個電話資訊系統可讓市民知道與他們有關的政策與程序上的改變。市民只須採用音頻電話致電 2881 1033 便可使用這項服務。

## 社交及康樂

73. 本署的康樂社去年籌辦了一連串不同類型的社交及康樂活動，包括陸運會、各類型比賽、康體訓練班、國畫書法班及作品展覽，以及「歡樂家庭日」。

74. 康樂社的經費來自員工福利基金、會員費及各項活動參加者所繳交的費用。

75. 為支持公益金，本署在公務員慈善步行活動中籌得超逾 26 000 元，並在便服日籌得超逾 6 000 元。

## 國際聯系

76. 為了確保專業知識和技術不會落後於國際水平，本署經常與其他國家房地產物業估價專業團體及機關保持密切聯系。這些國家包括英聯邦國家及中華人民共和國。本署不時派代表往這些國家進行交流訪問，以及接待他們的代表到訪本署。

77. 澳洲估價署的首長及愛爾蘭估價署署長分別於 1995 年 6 月及 1996 年 2 月到訪本署。他們對本署的新電腦系統及可以應付每 3 年重估差餉一次特別感到興趣。

78. 1995 年 10 月，本署署長應邀率領一個小型代表團，到北京及上海訪問土地管理局及建設部房地產業司。這是本署首次到中國訪問，團員知道了一些中國房地產發展的近況及與土地有關的其他資訊。

79. 本署署長、差餉估值顧問及助理署長(行政及職員培訓)又出席於 1996 年 2 月 11 至 16 日在紐西蘭基督城舉行的第 7 屆英聯邦估價機關首長會議。與會的 37 位代表來自 17 個英聯邦國家的物業估價機關，均為首長級或高級專業人員，並就「世界經濟因素對公營機關估價工作的影響」這個大會主題交換了意見。另有 7 位(其中包括中華人民共和國的代表)觀察員也出席了該次會議。本署署長聯同地政署署長，在會上發表了一篇演詞，題目為「轉變中的香港」，講述香港經濟與物業市場自 1970 年代以來的發展，以及對未來的展望。本署的差餉估值顧問更聯同來自加拿大，紐西蘭及新加坡的代表，發表了一篇題目為「評定國際物業估價質素準則」的演詞。這個會議為本署提供非常寶貴的機會，使本署可與其他與會國家代表機關分享經驗、知識以及解決難題的技巧。

---

## 第 6 節：前 瞻

---

### 資訊系統策略

80. 資訊系統策略已局部推行。在策略全面落實之後，本署將會有電腦化的綜合物業資料庫與估價及徵收差餉系統。
81. 本署在 1994 年 4 月開始發展 12 個主要策略項目，其中 7 個項目將於 1996-97 年完結之前運作，餘下的項目現正積極發展之中。所有項目的預計完成日期為 1998 年底。
82. 此外，在 1996 年 4 月，本署獲撥款發展附件三地租系統。這個發展中的系統應可於 1997 年 6 月之前運作。

### 擴大電話資訊服務範圍

83. 本署在 1994-95 年度裝置的 24 小時電話資訊系統已擴展功能，加入有關發出差餉單及徵收差餉的最新資料。新功能已於 1996 年 7 月啓用。
84. 電話資訊系統將於 1996 年底增設以普通話提供資訊。這個系統更會於 1997 年 7 月之前增強功能，處理有關 1997-98 年度全面重估差餉及附件三地租的查詢。
85. 連接物業資料庫的自動電話查詢系統「資訊熱綫」，將於 1996 年底啓用。市民只須繳付費用，便可利用這個系統透過電話或傳真機，索取有關住宅物業樓齡及實用面積的資料。

## **1997-98 年度全面重估應課差餉租值**

86. 本署將會重新調配資源以進行重估全港物業應課差餉租值的工作。申報物業表格已於 1996 年 7 月 1 日發給差餉繳納人以收集各類型物業的租金及租賃資料。

## **其 他**

87. 其他多項跨越未來數年的主要工作有：引進法例處理附件三地租；為尙未評估差餉的物業（主要在新界區）進行估價，配合 1997 年開始徵收附件三地租；及全面修訂業主與租客（綜合）條例。

表1

**1992 至 1996 年度  
各區域及地區的應課差餉租值\***

(千元)

	1992	1993	1994	1995	1996
西區	4 515 502	4 686 767	7 132 037	6 694 253	7 066 502
上環	4 257 355	4 472 712	5 980 559	6 012 577	6 050 807
中區	12 987 242	13 438 764	15 473 404	15 423 133	15 404 062
灣仔	7 787 703	8 308 337	11 126 788	11 220 504	12 370 309
半山區	5 761 648	6 261 346	9 030 844	9 119 030	10 119 589
山頂	1 222 168	1 341 140	1 719 736	1 809 451	1 838 473
銅鑼灣	7 863 750	7 898 908	10 977 487	10 963 258	11 325 848
北角	11 808 901	12 447 391	17 099 089	17 483 803	17 578 255
筲箕灣	4 588 696	4 761 787	6 593 253	7 090 096	7 518 794
香港仔	4 131 768	4 320 062	5 693 647	5 858 959	6 265 579
南區	3 063 294	3 391 589	4 695 053	4 695 288	5 019 310
港島	<b>67 988 028#</b>	<b>71 328 802#</b>	<b>95 521 897</b>	<b>96 370 352</b>	<b>100 557 528</b>
尖沙咀	12 676 366	12 957 587	15 936 342	16 092 143	16 237 703
油麻地	4 874 239	5 042 800	7 458 364	7 431 163	7 622 830
旺角	3 524 400	3 621 597	5 102 371	5 132 294	5 283 875
紅磡	7 040 638	7 203 447	9 444 889	9 484 666	9 568 345
何文田	3 225 330	3 305 317	4 535 796	4 552 176	4 642 997
九龍	<b>31 340 973</b>	<b>32 130 748</b>	<b>42 477 762</b>	<b>42 692 443#</b>	<b>43 355 750</b>
長沙灣	7 306 100	7 431 461	10 001 976	10 104 189	10 503 598
石硶尾	2 092 562	2 143 878	2 790 950	3 031 216	3 155 167
九龍塘	1 555 379	1 585 964	2 212 433	2 219 997	2 241 946
黃大仙	7 321 473	7 766 741	10 664 190	10 693 068	10 564 628
觀塘	12 033 275	13 134 403	17 827 403	18 262 491	18 564 922
新九龍	<b>30 308 791#</b>	<b>32 062 447</b>	<b>43 496 952</b>	<b>44 310 960#</b>	<b>45 030 261</b>
荃灣	19 501 389	20 329 618	29 803 947	30 215 985	31 781 784
屯門	6 441 090	7 019 039	9 225 178	9 594 856	10 036 897
元朗	2 546 527	2 695 835	4 292 966	5 128 431	5 557 899
北區	1 460 853	1 783 267	2 977 412	3 270 531	3 853 937
大埔	3 317 010	3 756 506	6 004 110	6 151 464	6 387 601
沙田	10 753 416	11 669 902	16 792 625	17 088 732	17 984 114
西貢	2 321 393	2 560 216	3 895 393	4 271 941	4 981 621
離島	1 615 848	1 704 704	2 658 232	2 615 564	2 776 421
新界	<b>47 957 525#</b>	<b>51 519 087</b>	<b>75 649 861#</b>	<b>78 337 503#</b>	<b>83 360 274</b>
總數	<b>177 595 316#</b>	<b>187 041 083#</b>	<b>257 146 472</b>	<b>261 711 257#</b>	<b>272 303 813</b>

\* 以每年四月一日的數字為準。

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

表2

1992 至 1996 年度  
各區域及地區的已估價物業數量 \*

	1992	1993	1994	1995	1996
西區	42 999	44 893	45 086	45 224	48 143
上環	27 973	29 041	29 151	29 115	29 982
中區	17 373	17 402	18 013	18 239	18 444
灣仔	40 300	41 398	42 315	42 282	43 587
半山區	28 780	31 374	32 281	33 239	37 880
山頂	2 584	2 945	2 906	3 067	3 134
銅鑼灣	35 260	36 119	37 234	38 488	39 787
北角	102 328	105 618	106 214	108 596	110 360
筲箕灣	44 885	45 819	46 952	52 377	53 527
香港仔	25 815	28 646	32 670	33 860	37 104
南區	8 804	10 106	11 550	11 470	12 829
港島	377 101	393 361	404 372	415 957	434 777
尖沙咀	33 926	34 502	34 752	35 544	36 558
油麻地	45 242	46 717	47 023	47 726	48 729
旺角	42 788	43 377	43 772	44 255	45 086
紅磡	61 287	63 014	63 242	64 510	65 907
何文田	23 012	23 680	23 608	23 782	24 525
九龍	206 255	211 290	212 397	215 817	220 805
長沙灣	70 018	71 263	72 186	73 372	74 583
石硶尾	7 192	7 441	8 763	10 381	11 337
九龍塘	10 404	10 474	10 509	10 528	10 558
黃大仙	39 363	42 137	43 047	43 848	44 742
觀塘	79 076	89 448	94 682	97 016	100 866
新九龍	206 053	220 763	229 187	235 145	242 086
荃灣	121 499	132 674	139 143	145 288	150 333
屯門	70 715	78 767	83 752	91 473	101 966
元朗	38 832	40 134	48 930	53 469	59 053
北區	15 333	20 569	23 010	27 701	35 985
大埔	31 951	38 606	44 956	45 725	49 025
沙田	90 107	99 796	103 969	112 394	121 229
西貢	20 156	24 176	25 869	26 820	34 392
離島	20 569	21 732	22 890	23 287	24 833
新界	409 162	456 454	492 519	526 157	576 816
總數	1 198 571	1 281 868	1 338 475	1 393 076	1 474 484

\* 以每年四月一日的數字為準。

1992至1996年度  
各區域及地區已估價物業的平均應課差餉租值 \*

(元)

	1992	1993	1994	1995	1996
西區	105 014	104 399	158 187	148 024	146 782
上環	152 195	154 014	205 158	206 511	201 815
中區	747 553	772 254	859 013	845 613	835 180
灣仔	193 243	200 694	262 951	265 373	283 807
半山區	200 196	199 571	279 757	274 347	267 149
山頂	472 975	455 396	591 788	589 974	586 622
銅鑼灣	223 022	218 691	294 824	284 849	284 662
北角	115 402	117 853	160 987	160 999	159 281
筲箕灣	102 232	103 926	140 425	135 367	140 467
香港仔	160 053	150 809	174 278	173 035	168 865
南區	347 943	335 602	406 498	409 354	391 247
港島	<b>180 291</b>	<b>181 332</b>	<b>236 223</b>	<b>231 683</b>	<b>231 285</b>
尖沙咀	373 648	375 560	458 573	452 739	444 163
油麻地	107 737	107 944	158 611	155 705	156 433
旺角	82 369	83 491	116 567	115 971	117 195
紅磡	114 880	114 315	149 345	147 026	145 179
何文田	140 159	139 583	192 130	191 413	189 317
九龍	<b>151 953</b>	<b>152 069</b>	<b>199 992</b>	<b>197 818</b>	<b>196 353</b>
長沙灣	104 346	104 282	138 558	137 712	140 831
石硤尾	290 957	288 117	318 493	291 997	278 307
九龍塘	149 498	151 419	210 527	210 866	212 346
黃大仙	185 999	184 321	247 734	243 867	236 123
觀塘	152 174	146 838	188 287	188 242	184 055
新九龍	<b>147 092</b>	<b>145 235</b>	<b>189 788</b>	<b>188 441</b>	<b>186 009</b>
荃灣	160 507	153 230	214 197	207 973	211 409
屯門	91 085	89 111	110 149	104 893	98 434
元朗	65 578	67 171	87 737	95 914	94 117
北區	95 275	86 697	129 396	118 065	107 098
大埔	103 816	97 304	133 555	134 532	130 293
沙田	119 341	116 938	161 516	152 043	148 348
西貢	115 171	105 899	150 582	159 282	144 848
離島	78 557	78 442	116 131	112 319	111 804
新界	<b>117 209</b>	<b>112 868</b>	<b>153 598</b>	<b>148 886</b>	<b>144 518</b>
總數	<b>148 172</b>	<b>145 913</b>	<b>192 119</b>	<b>187 866</b>	<b>184 677</b>

\* 以每年四月一日的數字為準。

表4

**A類及B類私人住宅  
在1996年4月1日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	<b>A類</b>			<b>B類</b>		
	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (千元)	每月平均 應課差餉租值 (元)	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (千元)	每月平均 應課差餉租值 (元)
西區	27 099	1 798 722	5 531	12 441	1 126 396	7 545
上環	8 805	582 066	5 509	3 601	308 490	7 139
中區	1 756	126 593	6 008	1 703	230 402	11 274
灣仔	14 976	1 063 707	5 919	10 877	980 825	7 515
半山區	1 821	185 564	8 492	5 462	950 809	14 506
山頂	-	-	-	3	455	12 650
銅鑼灣	4 747	406 603	7 138	10 797	1 365 712	10 541
北角	21 508	1 494 824	5 792	49 366	6 053 032	10 218
筲箕灣	15 904	981 514	5 143	22 231	2 096 910	7 860
香港仔	7 585	467 058	5 131	17 606	1 689 271	7 996
南區	431	29 270	5 659	509	76 021	12 446
港島	<b>104 632</b>	<b>7 135 921</b>	<b>5 683</b>	<b>134 596</b>	<b>14 878 325#</b>	<b>9 212</b>
尖沙咀	4 771	401 180	7 007	7 396	853 532	9 617
油麻地	14 971	843 442	4 695	16 358	1 101 495	5 611
旺角	18 572	994 826	4 464	13 795	855 476	5 168
紅磡	24 095	1 409 827	4 876	24 066	1 943 684	6 730
何文田	1 741	139 074	6 657	5 528	692 597	10 441
九龍	<b>64 150</b>	<b>3 788 349</b>	<b>4 921</b>	<b>67 143</b>	<b>5 446 784</b>	<b>6 760</b>
長沙灣	22 525	1 268 324	4 692	27 040	2 135 194	6 580
石硶尾	839	46 059	4 575	2 051	320 082	13 005
九龍塘	63	6 057	8 012	1 452	200 566	11 511
黃大仙	19 525	1 149 101	4 904	12 654	995 381	6 555
觀塘	26 256	1 590 197	5 047	38 389	3 476 518	7 547
新九龍	<b>69 208</b>	<b>4 059 738</b>	<b>4 888</b>	<b>81 586</b>	<b>7 127 740#</b>	<b>7 280</b>
荃灣	32 532	1 732 986	4 439	52 665	4 187 175	6 625
屯門	27 412	1 066 176	3 241	44 625	2 342 923	4 375
元朗	13 892	458 860	2 753	23 121	1 018 802	3 672
北區	9 388	422 274	3 748	16 172	930 305	4 794
大埔	16 629	855 121	4 285	21 466	1 423 379	5 526
沙田	33 576	2 034 771	5 050	44 833	3 967 354	7 374
西貢	6 769	330 745	4 072	19 426	1 475 017	6 328
離島	8 847	240 674	2 267	8 889	515 546	4 833
新界	<b>149 045</b>	<b>7 141 607</b>	<b>3 993</b>	<b>231 197</b>	<b>15 860 501</b>	<b>5 717</b>
總數	<b>387 035</b>	<b>22 125 614#</b>	<b>4 764</b>	<b>514 522</b>	<b>43 313 351#</b>	<b>7 015</b>

包括居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃的住宅單位。

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

**C類及D類私人住宅  
在1996年4月1日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	<u>C類</u>			<u>D類</u>		
	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (千元)	每月平均 應課差餉租值 (元)	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (千元)	每月平均 應課差餉租值 (元)
西區	796	112 659	11 794	268	46 475	14 451
上環	421	71 380	14 129	145	38 493	22 122
中區	289	120 249	34 674	282	168 308	49 737
灣仔	1 200	213 715	14 841	438	135 929	25 862
半山區	6 028	1 426 943	19 727	7 558	2 600 067	28 668
山頂	32	9 134	23 786	386	176 751	38 159
銅鑼灣	5 186	1 079 559	17 347	5 180	1 631 855	26 252
北角	14 357	2 913 385	16 910	4 946	1 419 511	23 917
筲箕灣	1 391	204 575	12 256	59	6 481	9 153
香港仔	2 280	337 792	12 346	269	70 212	21 751
南區	665	242 038	30 331	2 322	1 071 581	38 458
港島	<b>32 645</b>	<b>6 731 429</b>	<b>17 183</b>	<b>21 853</b>	<b>7 365 662#</b>	<b>28 088</b>
尖沙咀	2 826	469 828	13 854	801	175 013	18 208
油麻地	2 135	199 251	7 777	207	47 263	19 027
旺角	1 637	132 512	6 746	203	25 601	10 509
紅磡	5 155	731 564	11 826	318	29 844	7 821
何文田	5 840	1 098 010	15 668	3 718	930 308	20 851
九龍	<b>17 593</b>	<b>2 631 166#</b>	<b>12 463</b>	<b>5 247</b>	<b>1 208 029</b>	<b>19 186</b>
長沙灣	4 586	522 176	9 489	1 092	208 687	15 925
石硶尾	1 595	352 774	18 431	962	354 792	30 734
九龍塘	2 022	390 190	16 081	2 128	544 944	21 340
黃大仙	873	72 117	6 884	146	18 607	10 620
觀塘	651	71 739	9 183	93	24 582	22 027
新九龍	<b>9 727</b>	<b>1 408 996</b>	<b>12 071</b>	<b>4 421</b>	<b>1 151 612</b>	<b>21 707</b>
荃灣	2 822	350 621	10 354	889	216 290	20 275
屯門	2 583	269 193	8 685	956	184 564	16 088
元朗	6 240	626 072	8 361	1 606	207 662	10 775
北區	982	52 876	4 487	364	37 257	8 530
大埔	1 256	140 996	9 355	1 223	334 510	22 793
沙田	4 177	698 100	13 927	2 352	559 929	19 839
西貢	918	111 548	10 126	1 420	414 333	24 315
離島	2 607	287 837	9 201	1 444	291 039	16 796
新界	<b>21 585</b>	<b>2 537 243</b>	<b>9 796</b>	<b>10 254</b>	<b>2 245 584</b>	<b>18 250</b>
總數	<b>81 550</b>	<b>13 308 834</b>	<b>13 600</b>	<b>41 775</b>	<b>11 970 887</b>	<b>23 880</b>

C類包括居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃的住宅單位。

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

表6

**E類及雜類私人住宅  
在1996年4月1日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	E類			雜類		
	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (千元)	每月平均 應課差餉租值 (元)	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (千元)	每月平均 應課差餉租值 (元)
西區 上環 中區 灣仔 半山區 山頂 銅鑼灣 北角 筲箕灣 香港仔 南區	2	513	21 375	107	6 402	4 986
	13	5 792	37 127	67	3 040	3 781
	123	92 844	62 902	26	1 583	5 073
	23	18 346	66 470	137	7 034	4 278
	5 123	3 166 872	51 514	39	10 616	22 684
	1 883	1 500 768	66 417	2	772	32 150
	1 214	724 466	49 730	74	6 645	7 483
	434	173 116	33 240	126	12 106	8 007
	27	15 700	48 456	23	1 541	5 583
	4	12 786	266 375*	35	9 212	21 933
	3 944	2 964 116	62 629	9	6 769	62 679
港島	12 790	8 675 318#	56 524	645	65 720	8 491
尖沙咀 油麻地 旺角 紅磡 何文田	167	118 268	59 016	40	5 424	11 299
	23	6 741	24 424	349	15 218	3 634
	22	3 857	14 608	211	7 146	2 822
	2	426	17 750	88	5 413	5 126
	572	279 516	40 722	44	10 403	19 704
九龍	786	408 807#	43 343	732	43 603#	4 964
長沙灣 石硤尾 九龍塘 黃大仙 觀塘	40	10 270	21 396	549	13 311	2 020
	128	61 946	40 330	19	4 036	17 703
	729	411 552	47 045	48	4 702	8 164
	14	3 246	19 321	239	11 645	4 060
	7	6 560	78 100*	150	9 575	5 320
新九龍	918	493 575#	44 805	1 005	43 269	3 588
荃灣 屯門 元朗 北區 大埔 沙田 西貢 離島	255	79 260	25 902	747	47 577	5 308
	407	124 672	25 527	152	5 773	3 165
	485	58 234	10 006	389	9 810	2 102
	216	29 082	11 220	364	7 083	1 622
	886	365 706	34 397	92	3 655	3 311
	856	317 241	30 884	166	7 163	3 596
	1 713	785 322	38 204	48	3 772	6 549
	521	154 577	24 724	63	861	1 140
新界	5 339	1 914 094	29 876	2 021	85 695#	3 534
總數	19 833	11 491 793#	48 286	4 403	238 287	4 510

\* 由於有部分已估價物業由多個單位組成，所以平均數被拉高。

# 由於已四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

私人住宅物業 +  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量

	已估價物業數量	應課差餉租值總值 (千元)	每月平均 應課差餉租值 (元)
西區	40 606	3 084 764	6 331
上環	12 985	1 006 220	6 458
中區	4 153	738 397	14 817
灣仔	27 514	2 412 521	7 307
半山區	25 992	8 330 256	26 708
山頂	2 304	1 687 109	61 021
銅鑼灣	27 124	5 208 195	16 001
北角	90 611	12 053 869	11 086
筲箕灣	39 612	3 305 180	6 953
香港仔	27 744	2 577 119	7 741
南區	7 871	4 383 025	46 405
港島	<b>306 516</b>	<b>44 786 655</b>	<b>12 176</b>
尖沙咀	15 961	2 017 822	10 535
油麻地	33 694	2 198 193	5 437
旺角	34 229	2 012 271	4 899
紅磡	53 636	4 115 345	6 394
何文田	17 399	3 139 505	15 037
九龍	<b>154 919</b>	<b>13 483 135#</b>	<b>7 253</b>
長沙灣	55 283	4 144 650	6 248
石硶尾	5 575	1 135 654	16 975
九龍塘	6 394	1 553 309	20 244
黃大仙	33 212	2 238 451	5 617
觀塘	65 396	5 169 597	6 588
新九龍	<b>165 860</b>	<b>14 241 661</b>	<b>7 155</b>
荃灣	89 163	6 566 331	6 137
屯門	75 983	3 987 527	4 373
元朗	45 344	2 369 630	4 355
北區	27 122	1 471 795	4 522
大埔	41 460	3 119 712	6 271
沙田	85 794	7 577 395	7 360
西貢	30 246	3 116 965	8 588
離島	22 308	1 489 673	5 565
新界	<b>417 420</b>	<b>29 699 028</b>	<b>5 929</b>
總數	<b>1 044 715</b>	<b>102 210 479</b>	<b>8 153</b>

+ 不包括停車位。

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

表8

公屋住宅物業 +  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量

	已估價物業數量	單位數量	應課差餉租值總值 (千元)	每單位每月平均 應課差餉租值 (元)
西區 銅鑼灣 北角 筲箕灣 香港仔 南區	10 3 444 71 57 4	2 153 2 677 4 356 31 046 35 317 658	86 447 155 266 291 303 1 687 249 1 502 456 49 459	3 346 4 833 5 573 4 529 3 545 6 264
港島	<b>589</b>	<b>76 207</b>	<b>3 772 180</b>	<b>4 125</b>
油麻地 紅磡 何文田	668 19 44	668 6 526 16 637	44 193 297 987 694 961	5 513 3 805 3 481
九龍	<b>731</b>	<b>23 831</b>	<b>1 037 140#</b>	<b>3 627</b>
長沙灣 石硤尾 黃大仙 觀塘	37 116 162 185	11 023 32 185 78 968 110 438	486 120 1 342 058 3 669 899 3 979 020	3 675 3 475 3 873 3 002
新九龍	<b>500</b>	<b>232 614</b>	<b>9 477 097</b>	<b>3 395</b>
荃灣 屯門 元朗 北區 大埔 沙田 西貢 離島	688 68 50 52 41 116 29 29	111 714 57 809 30 326 23 243 31 799 69 351 18 272 1 086	4 239 479 1 496 311 895 752 827 915 1 370 512 3 491 296 878 352 30 176	3 162 2 157 2 461 2 968 3 592 4 195 4 006 2 316
新界	<b>1 073</b>	<b>343 600</b>	<b>13 229 793</b>	<b>3 209</b>
總數	<b>2 893</b>	<b>676 252</b>	<b>27 516 211#</b>	<b>3 391</b>

+ 不包括停車位。

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

**地 下 鋪 位**  
**在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	已估價物業數量	合計內部樓面 面積 (千平方米)	應課差餉租值 總值 (千元)	平均內部樓面 面積 (平方米)	每月平均 應課差餉租值 (元)	每平方米每月平均 應課差餉租值 (元／平方米)
西區 上環 中區 灣仔 半山區 山頂 銅鑼灣 北角 筲箕灣 香港仔 南區	2 626	152	579 390	58	18 386	318
	2 329	131	827 169	56	29 597	526
	909	65	969 199	72	88 852	1 242
	2 837	157	1 610 565	55	47 308	853
	256	15	47 901	57	15 593	275
	11	1	10 040	114	76 064	667
	1 418	86	1 145 711	61	67 331	1 107
	2 981	184	1 076 514	62	30 094	487
	1 529	78	336 146	51	18 321	360
	1 036	63	287 528	61	23 128	380
	156	9	117 164	60	62 588	1 043
港島	<b>16 088</b>	<b>942#</b>	<b>7 007 327</b>	<b>59</b>	<b>36 297</b>	<b>620</b>
尖沙咀 油麻地 旺角 紅磡 何文田	2 238	134	2 460 362	60	91 613	1 532
	3 805	180	2 304 721	47	50 476	1 066
	3 683	190	1 371 906	52	31 041	601
	4 092	256	1 216 108	63	24 766	395
	535	34	181 400	63	28 255	446
九龍	<b>14 353</b>	<b>795#</b>	<b>7 534 497</b>	<b>55</b>	<b>43 745</b>	<b>790</b>
長沙灣 石硶尾 九龍塘 黃大仙 觀塘	4 889	283	1 871 560	58	31 901	551
	634	28	86 395	45	11 356	255
	27	1	4 032	50	12 444	250
	2 781	164	795 886	59	23 849	405
	3 364	177	966 695	53	23 947	455
新九龍	<b>11 695</b>	<b>653</b>	<b>3 724 567#</b>	<b>56</b>	<b>26 540</b>	<b>475</b>
荃灣 屯門 元朗 北區 大埔 沙田 西貢 離島	3 755	227	1 162 469	60	25 798	427
	1 861	97	386 468	52	17 306	331
	3 840	184	705 584	48	15 312	320
	1 373	85	313 891	62	19 051	309
	1 218	81	344 493	67	23 570	354
	1 114	72	404 689	65	30 273	468
	693	37	113 163	54	13 608	252
	1 676	79	106 055	47	5 273	112
新界	<b>15 530</b>	<b>862</b>	<b>3 536 811#</b>	<b>55</b>	<b>18 978</b>	<b>342</b>
總數	<b>57 666</b>	<b>3 251#</b>	<b>21 803 202</b>	<b>56</b>	<b>31 508</b>	<b>559</b>

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

表10

**地下商場、地庫及樓上舖位  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	已估價物業數量	合計內部樓面 面積 (千平方米)	應課差餉租值 總值 (千元)	平均內部樓面 面積 (平方米)	每月平均 應課差餉租值 (元)	每平方米每月平均 應課差餉租值 (元／平方米)
西區	588	20	61 229	34	8 678	254
上環	766	26	105 576	34	11 486	333
中區	1 920	144	1 574 726	75	68 347	910
灣仔	1 214	126	787 417	104	54 051	520
半山區	32	6	14 535	173	37 852	218
山頂	80	7	29 173	89	30 389	343
銅鑼灣	1 105	56	504 626	51	38 056	751
北角	2 634	123	458 557	47	14 508	310
筲箕灣	1 485	51	206 148	34	11 568	336
香港仔	556	31	124 133	56	18 605	335
南區	30	5	27 139	174	75 387	434
港島	<b>10 410</b>	<b>596#</b>	<b>3 893 259</b>	<b>57</b>	<b>31 166</b>	<b>544</b>
尖沙咀	5 204	342	2 739 613	66	43 870	667
油麻地	1 605	53	403 656	33	20 958	636
旺角	1 339	29	193 097	22	12 018	547
紅磡	1 495	50	189 184	33	10 545	316
何文田	82	7	17 560	85	17 846	209
九龍	<b>9 725</b>	<b>482#</b>	<b>3 543 111#</b>	<b>50</b>	<b>30 361</b>	<b>613</b>
長沙灣	2 198	64	399 567	29	15 149	519
石硤尾	454	15	35 259	33	6 472	196
九龍塘	55	6	23 450	107	35 530	333
黃大仙 *	1 094	81	745 399	74	56 779	764
觀塘	1 832	105	566 504	57	25 769	449
新九龍	<b>5 633</b>	<b>272#</b>	<b>1 770 178#</b>	<b>48</b>	<b>26 188</b>	<b>543</b>
荃灣	4 138	238	940 105	57	18 932	330
屯門	2 647	136	418 594	51	13 178	257
元朗	1 720	62	168 136	36	8 146	228
北區	734	37	176 131	51	19 997	395
大埔	1 279	68	265 092	53	17 272	324
沙田	2 190	170	923 888	77	35 156	454
西貢	585	25	65 878	42	9 384	223
離島	50	7	14 878	147	24 797	169
新界	<b>13 343</b>	<b>742#</b>	<b>2 972 702</b>	<b>56</b>	<b>18 566</b>	<b>334</b>
總數	<b>39 111</b>	<b>2 091#</b>	<b>12 179 249#</b>	<b>53</b>	<b>25 950</b>	<b>485</b>

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

\* 黃大仙區的數字包括香港國際機場內的已估價舖位。

商 業 樓 宇  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量

	已估價物業數量	合計內部樓面 面積 (千平方米)	應課差餉租值 總值 (千元)	平均內部樓面 面積 (平方米)	每月平均 應課差餉租值 (元)	每平方米每月平均 應課差餉租值 (元／平方米)
西區	817	104	186 608	127	19 034	149
	1 345	169	592 269	126	36 696	292
	394	302	2 061 914	767	436 107	569
	1 342	259	1 001 413	193	62 184	323
	64	8	21 660	129	28 203	219
	1	1	4 200	1 194	350 000	293
	439	183	1 098 913	417	208 602	500
	660	181	488 234	274	61 646	225
	411	66	135 067	162	27 386	169
	234	68	134 946	293	48 058	164
	43	9	48 439	206	93 874	456
	<b>5 750</b>	<b>1 352#</b>	<b>5 773 664#</b>	<b>235</b>	<b>83 676</b>	<b>356</b>
港島	1 102	321	1 979 584	291	149 696	514
	1 310	242	1 060 819	185	67 482	365
	1 103	145	423 952	131	32 030	244
	515	121	283 511	236	45 876	195
	138	42	91 963	301	55 533	184
九龍	<b>4 168</b>	<b>871</b>	<b>3 839 828#</b>	<b>209</b>	<b>76 772</b>	<b>367</b>
長沙灣	1 276	193	442 691	152	28 911	191
	8	6	12 326	786	128 400	163
	9	7	21 696	761	200 889	264
	336	106	286 953	315	71 169	226
	275	120	374 299	437	113 424	259
	<b>1 904</b>	<b>433#</b>	<b>1 137 965</b>	<b>227</b>	<b>49 806</b>	<b>219</b>
新界	397	213	398 869	536	83 726	156
	152	113	159 784	744	87 601	118
	367	101	147 140	275	33 411	121
	49	21	45 971	432	78 183	181
	140	49	74 782	349	44 513	128
	65	79	181 382	1 211	232 541	192
	25	17	32 498	665	108 326	163
	57	9	12 031	162	17 589	109
新界	<b>1 252</b>	<b>601#</b>	<b>1 052 457</b>	<b>480</b>	<b>70 052</b>	<b>146</b>
總數	<b>13 074</b>	<b>3 257</b>	<b>11 803 914</b>	<b>249</b>	<b>75 238</b>	<b>302</b>

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

表12

寫字樓  
在1996年4月1日的應課差餉租值及已估價物業數量

	已估價物業數量	合計內部樓面 面積 (千平方米)	應課差餉租值 總值 (千元)	平均內部樓面 面積 (平方米)	每月平均 應課差餉租值 (元)	每平方米每月平均 應課差餉租值 (元／平方米)
西區	1 094	73	210 195	67	16 011	239
	11 593	723	2 453 282	62	17 635	283
	9 224	1 595	9 142 414	173	82 596	478
	8 422	1 227	5 372 537	146	53 160	365
	2 293	359	1 655 136	156	60 152	384
	2 249	352	1 207 055	157	44 726	285
	273	14	30 639	50	9 353	186
	192	8	19 794	41	8 591	210
港島	35 340	4 351	20 091 051#	123	47 376	385
尖沙咀	10 134	1 015	4 506 166	100	37 055	370
	6 289	285	1 094 432	45	14 502	320
	1 750	106	384 249	61	18 298	301
	832	82	238 394	99	23 878	241
	1	6	11 160	5 811	930 000	160
九龍	19 006	1 495#	6 234 400#	79	27 335	348
長沙灣	1 161	106	309 653	91	22 226	244
	33	20	44 872	596	113 314	190
	3	2	4 884	655	135 667	207
	116	67	236 532	578	169 923	294
	767	157	472 936	204	51 384	251
新九龍	2 080	351#	1 068 877	169	42 824	254
荃灣	1 501	142	437 804	94	24 306	257
	80	8	6 203	105	6 462	61
	450	23	30 941	51	5 730	112
	5	1	557	104	9 280	89
	57	6	9 146	101	13 371	132
	376	57	150 174	150	33 283	221
	1	1	264	536	22 000	41
新界	2 470	237#	635 089	96	21 427	224
總數	58 896	6 434	28 029 417	109	39 659	363

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

工 廠 大 廈  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量

	已估價物業數量	合計內部樓面 面積 (千平方米)	應課差餉租值 總值 (千元)	平均內部樓面 面積 (平方米)	每月平均 應課差餉租值 (元)	每平方米每月平均 應課差餉租值 (元／平方米)
西區 北角 筲箕灣 香港仔	518 1 441 4 560 4 215	114 543 914 855	132 118 1 081 432 1 237 128 976 121	219 377 200 203	21 254 62 539 22 608 19 299	97 166 113 95
港島	10 734	2 426	3 426 798#	226	26 604	118
旺角 紅磡	2 171 2 867	420 993	558 296 1 380 620	194 346	21 430 40 130	111 116
九龍	5 038	1 414#	1 938 917#	281	32 072	114
長沙灣 石硶尾 黃大仙 觀塘	4 933 9 2 475 17 853	1 208 9 861 3 924	1 837 458 12 684 833 967 4 936 592	245 1 031 348 220	31 040 117 444 28 080 23 043	127 114 81 105
新九龍	25 270	6 002	7 620 701	238	25 131	106
荃灣 屯門 元朗 北區 大埔 沙田 西貢 離島	26 164 6 543 990 1 739 335 9 455 14 22	6 188 1 626 563 292 837 1 241 65 4	5 834 271 957 445 416 619 296 013 738 431 1 724 962 58 014 1 092	237 249 568 168 2 500 131 4 640 173	18 582 12 194 35 069 14 185 183 689 15 203 345 321 4 136	79 49 62 84 73 116 74 24
新界	45 262	10 817#	10 026 847	239	18 461	77
總數	86 304	20 659	23 013 264#	239	22 221	93

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

表14

**貨 倉**  
**在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	已估價物業數量	合計內部樓面 面積 (千平方米)	應課差餉租值 總值 (千元)	平均內部樓面 面積 (平方米)	每月平均 應課差餉租值 (元)	每平方米每月平均 應課差餉租值 (元／平方米)
西區 上環 北角 筲箕灣 香港仔	33 1 25 9 12	17 + 48 85 31	16 938 276 60 770 80 664 31 392	511 447 1 916 9 410 2 546	42 773 23 000 202 566 746 889 218 000	84 51 106 79 86
港島	80	180#	190 040	2 256	197 958	88
尖沙咀 旺角 紅磡	3 6 115	58 5 59	56 640 7 080 98 257	19 433 879 516	1 573 333 98 333 71 201	81 112 138
九龍	124	123#	161 977	991	108 856	110
長沙灣 黃大仙 觀塘	57 5 170	156 6 307	184 975 5 424 369 265	2 733 1 212 1 807	270 431 90 400 181 012	99 75 100
新九龍	232	469	559 664	2 022	201 029	99
荃灣 屯門 元朗 北區 沙田 西貢	899 8 28 32 120 2	1 724 84 41 97 392 3	2 115 055 59 070 23 243 81 171 464 568 1 908	1 918 10 524 1 478 3 043 3 264 1 411	196 056 615 313 69 177 211 383 322 617 79 500	102 58 47 69 99 56
新界	1 089	2 342#	2 745 016#	2 150	210 056	98
總數	1 525	3 114	3 656 697	2 042	199 819	98

+ 不足 500 平方米。

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

**酒店、戲院及劇場  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	酒店				戲院及劇場			
	已估價物業 數量	應課差餉租值 總值 (千元)	房間數量	每個房間平均 應課差餉租值 (元)	已估價物業 數量	應課差餉租值 總值 (千元)	座位數量	每個座位平均 應課差餉租值 (元)
西區	-	-	-	-	2	1 653	1 422	1 162
中區	7	424 380	3 490	121 599	2	19 380	2 392	8 102
灣仔	12	306 678	4 264	71 923	8	51 186	6 224	8 224
半山區	1	3 900	137	28 467	-	-	-	-
銅鑼灣	5	182 400	2 483	73 460	6	27 072	4 252	6 367
北角	4	87 240	1 665	52 396	6	25 869	7 124	3 631
筲箕灣	-	-	-	-	5	5 505	4 264	1 291
香港仔	-	-	-	-	4	6 375	3 550	1 796
港島	<b>29</b>	<b>1 004 598</b>	<b>12 039</b>	<b>83 445</b>	<b>33</b>	<b>137 040</b>	<b>29 228</b>	<b>4 689</b>
尖沙咀	34	1 263 460	13 871	91 086	8	41 988	5 876	7 146
油麻地	10	132 696	2 311	57 419	8	64 995	9 207	7 059
旺角	2	29 160	575	50 713	1	9 252	1 920	4 819
紅磡	-	-	-	-	6	21 408	6 453	3 318
何文田	1	28 200	487	57 906	-	-	-	-
九龍	<b>47</b>	<b>1 453 516</b>	<b>17 244</b>	<b>84 291</b>	<b>23</b>	<b>137 643</b>	<b>23 456</b>	<b>5 868</b>
長沙灣	-	-	-	-	8	24 810	5 881	4 219
石硶尾	-	-	-	-	1	522	997	524
黃大仙	1	42 000	381	110 236	5	13 233	6 044	2 189
觀塘	-	-	-	-	13	30 330	13 621	2 227
新九龍	<b>1</b>	<b>42 000</b>	<b>381</b>	<b>110 236</b>	<b>27</b>	<b>68 895</b>	<b>26 543</b>	<b>2 596</b>
荃灣	1	36 600	898	40 757	14	34 179	12 245	2 791
屯門	1	12 960	448	28 929	5	17 304	5 330	3 247
元朗	-	-	-	-	9	12 546	6 428	1 952
北區	-	-	-	-	4	7 218	3 573	2 020
大埔	-	-	-	-	4	9 825	3 566	2 755
沙田	2	44 400	1 270	34 961	5	26 016	4 767	5 458
離島	3	4 380	212	20 660	2	261	1 054	248
新界	<b>7</b>	<b>98 340</b>	<b>2 828</b>	<b>34 774</b>	<b>43</b>	<b>107 349</b>	<b>36 963</b>	<b>2 904</b>
總數	<b>84</b>	<b>2 598 454</b>	<b>32 492</b>	<b>79 972</b>	<b>126</b>	<b>450 927</b>	<b>116 190</b>	<b>3 881</b>

表16

**學校、康樂會及會所、社區及福利用途樓宇  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	學校				康樂會及會所		社區及福利用途樓宇	
	已估價物業 數量	應課差餉 租值總值 (千元)	批准學位 數量	每個學位平均 應課差餉租值 (元)	已估價物業 數量	應課差餉 租值總值 (千元)	已估價物業 數量	應課差餉 租值總值 (千元)
西區	17	45 684	13 190	3 464	-	-	21	11 784
上環	9	21 792	6 683	3 261	-	-	12	49 422
中區	7	14 580	5 290	2 756	-	-	10	11 244
灣仔	18	62 136	12 084	5 142	-	-	34	74 661
半山區	24	124 716	24 748	5 039	2	6 624	52	160 152
山頂	5	40 200	8 149	4 933	-	-	3	19 338
銅鑼灣	38	110 748	27 285	4 059	12	94 116	35	91 170
北角	49	208 980	41 944	4 982	1	3 348	27	15 179
筲箕灣	38	132 696	25 314	5 242	1	3 060	89	44 501
香港仔	35	143 160	28 181	5 080	3	25 716	97	89 387
南區	15	100 500	8 464	11 874	10	46 511	13	14 731
港島	255	1 005 192	201 332	4 993	29	179 375	393	581 568#
尖沙咀	6	18 192	6 019	3 022	4	23 340	10	23 076
油麻地	21	68 112	17 483	3 896	9	10 979	22	87 210
旺角	18	69 000	17 442	3 956	-	-	16	19 050
紅磡	20	42 168	10 318	4 087	1	9 072	21	22 473
何文田	46	207 568	40 520	5 123	-	-	53	63 410
九龍	111	405 040	91 782	4 413	14	43 391	122	215 219
長沙灣	27	88 037	24 002	3 668	-	-	58	102 559
石硶尾	46	248 226	39 649	6 261	1	5 364	112	50 290
九龍塘	58	238 032	38 695	6 151	2	6 660	14	45 630
黃大仙	59	226 800	54 680	4 148	1	984	213	153 627
觀塘	87	358 650	115 847	3 096	-	-	237	133 845
新九龍	277	1 159 745	272 873	4 250	4	13 008	634	485 951
荃灣	123	397 763	107 102	3 714	4	12 918	288	189 599
屯門	83	229 523	71 228	3 222	2	12 816	183	83 311
元朗	93	138 726	56 254	2 466	3	4 980	108	52 264
北區	57	75 734	33 675	2 249	2	62 160	70	30 573
大埔	59	117 949	38 918	3 031	2	4 152	104	63 077
沙田	92	377 772	88 907	4 249	4	55 614	199	124 084
西貢	37	62 005	22 314	2 779	7	37 764	95	46 937
離島	36	12 787	10 440	1 225	4	27 324	64	12 338
新界	580	1 412 258#	428 838	3 293	28	217 728	1 111	602 182#
總數	1 223	3 982 235	994 825	4 003	75	453 502	2 260	1 884 921#

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

**雜類物業  
在 1996 年 4 月 1 日的應課差餉租值及已估價物業數量**

	油站		廣告位		停車位(住宅)		停車位(非住宅)		雜類物業	
	已估價物業 數量	應課差餉 租值總值 (千元)								
西區	1	1 020	2	2 760	1 178	34 398	75	8 246	448	2 596 868
上環	-	-	7	2 965	365	7 721	271	50 772	232	930 303
中區	2	10 824	11	23 382	387	8 659	907	217 841	485	185 539
灣仔	6	31 080	71	75 169	392	8 653	1 248	183 698	332	385 562
半山區	4	9 924	-	-	11 169	204 516	16	1 168	229	1 183 621
山頂	3	6 552	-	-	706	12 105	1	6 084	18	22 900
銅鑼灣	5	23 664	63	23 351	6 702	121 914	138	84 911	327	792 010
北角	5	22 932	17	12 016	7 060	165 827	1 553	173 604	467	133 420
筲箕灣	3	17 844	37	369	3 445	91 791	1 302	51 993	634	151 274
香港仔	6	22 044	11	779	482	61 317	1 161	74 738	1 224	179 362
南區	6	9 179	-	-	4 557	66 380	2	996	113	149 018
港島	41	155 063	219	140 790#	36 443	783 281	6 674	854 051	4 509	6 709 877
尖沙咀	2	7 272	72	66 367	230	7 339	352	228 007	1 158	793 052
油麻地	-	-	15	3 592	271	5 240	45	48 379	608	80 394
旺角	8	28 596	12	3 778	131	4 735	105	44 381	301	117 926
紅磡	7	20 616	32	20 291	415	45 090	1 354	96 343	392	1 466 065
何文田	8	37 260	6	570	5 643	85 973	23	9 360	502	63 705
九龍	25	93 744	137	94 598	6 690	148 377	1 879	426 470	2 961	2 521 142
長沙灣	14	58 368	12	2 522	2 323	59 533	854	117 882	904	359 904
石硶尾	2	4 860	-	-	3 309	77 103	36	7 854	982	87 664
九龍塘	2	13 560	3	353	3 694	38 304	70	4 903	179	282 431
黃大仙	4	34 968	45	20 089	1 134	81 595	488	95 221	2 372	1 071 955
觀塘	10	76 260	33	5 992	4 747	178 612	3 604	229 209	2 143	707 541
新九龍	32	188 016	93	28 956	15 207	435 146#	5 052	455 070#	6 580	2 509 494#
荃灣	13	106 008	40	2 614	10 607	253 692	8 095	392 615	3 696	8 613 836
屯門	12	47 040	9	2 465	9 755	116 788	2 379	90 398	2 043	1 947 117
元朗	24	53 862	5	228	2 647	30 955	344	36 140	2 642	461 342
北區	8	25 596	-	-	2 143	26 342	331	47 633	1 900	358 154
大埔	8	25 414	2	540	2 832	57 081	295	35 533	1 097	148 208
沙田	9	67 812	38	14 791	15 859	258 142	3 183	191 495	2 442	1 898 472
西貢	8	31 571	19	287	1 743	28 217	22	28 006	819	476 284
離島	6	3 684	3	31	7	47	2	256	500	1 060 283
新界	88	360 987	116	20 955#	45 593	771 264	14 651	822 076	15 139	14 963 695#
總數	186	797 810	565	285 299	103 933	2 138 068	28 256	2 557 667	29 189	26 704 209#

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

表18

**1992至1996年度  
各類物業的應課差餉租值 \***

(佔應課差餉租值總值的百分率)

	1992	1993	1994	1995	1996
私人住宅	46.4+	47.0+	47.1+	47.9+	48.5+
舖位及商業樓宇	16.6	16.3	17.2	17.1	16.8
寫字樓	11.3	11.5	10.1	10.2	10.3
工廠大廈	10.1	10.0	8.7	8.6	8.5
貨倉	1.0	1.1	1.2	1.3	1.3
其他物業	14.6	14.1	15.7	14.9	14.6
	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

\* 以每年四月一日的數字為準。

+ 包括住宅物業的停車位。

表19

**按應課差餉租值劃分  
1996年4月1日的已估價物業**

應課差餉租值 (元)	港島	九龍	新九龍	新界	總數		
	已估價 物業數量	已估價 物業數量	已估價 物業數量	已估價 物業數量	已估價 物業數量	%	累積%
2 601 - 9 999	2 747	2 193	5 722	27 532	38 194	2.6	2.6
10 000 - 19 999	31 447	6 033	12 781	40 820	91 081	6.2	8.8
20 000 - 29 999	9 168	3 288	6 243	21 406	40 105	2.7	11.5
30 000 - 39 999	7 759	11 021	9 117	51 900	79 797	5.4	16.9
40 000 - 49 999	19 099	25 904	18 170	75 008	138 181	9.4	26.3
50 000 - 59 999	29 983	29 015	29 727	87 118	175 843	11.9	38.2
60 000 - 69 999	41 580	25 132	33 599	67 291	167 602	11.4	49.6
70 000 - 79 999	33 224	16 637	23 623	48 571	122 055	8.3	57.9
80 000 - 89 999	29 040	11 602	16 792	36 110	93 544	6.3	64.2
90 000 - 99 999	27 984	11 257	14 054	24 633	77 928	5.3	69.5
100 000 - 119 999	35 886	13 026	17 940	22 942	89 794	6.1	75.6
120 000 - 139 999	28 397	8 390	9 917	14 253	60 957	4.1	79.7
140 000 - 159 999	19 712	9 567	6 965	9 833	46 077	3.1	82.8
160 000 - 179 999	13 625	6 206	3 959	6 114	29 904	2.0	84.8
180 000 - 199 999	13 123	5 806	4 171	6 384	29 484	2.0	86.8
200 000 - 249 999	20 456	9 319	8 096	8 944	46 815	3.2	90.0
250 000 - 299 999	14 667	5 142	4 200	6 076	30 085	2.0	92.0
300 000 - 349 999	11 877	3 694	3 538	4 126	23 235	1.6	93.6
350 000 - 399 999	6 474	2 367	1 977	3 029	13 847	0.9	94.5
400 000 - 449 999	5 650	1 976	1 703	2 018	11 347	0.8	95.3
450 000 - 499 999	4 728	1 736	1 424	1 990	9 878	0.7	96.0
500 000 - 599 999	6 403	2 334	1 829	2 307	12 873	0.9	96.9
600 000 - 749 999	6 503	2 196	1 685	1 948	12 332	0.8	97.7
750 000 - 999 999	5 249	2 091	1 346	1 500	10 186	0.7	98.4
1 000 000 - 1 499 999	3 846	1 849	1 237	1 435	8 367	0.6	99.0
1 500 000 - 1 999 999	1 780	916	588	850	4 134	0.3	99.3
2 000 000 - 2 999 999	1 615	896	489	937	3 937	0.3	99.6
3 000 000 - 9 999 999	2 318	1 013	729	1 072	5 132	0.3	99.9
10 000 000 - 99 999 999	427	193	460	652	1 732	0.1	100.0
100 000 000 - 999 999 999	9	6	5	13	33	*	100.0
999 999 999 以上	1	0	0	4	5	*	100.0
<b>總數</b>	<b>434 777</b>	<b>220 805</b>	<b>242 086</b>	<b>576 816</b>	<b>1 474 484</b>	<b>100.0</b>	-

\* 低於 0.05%。

按應課差餉租值劃分  
1996年4月1日的私人住宅物業

應課差餉租值 (元)	港島	九龍	新九龍	新界	總數			
	已估價 物業數量	已估價 物業數量	已估價 物業數量	已估價 物業數量	已估價 物業數量	%	佔已估價 住宅物業的 百分率(累積)	佔全部 已估價物業的 百分率(累積) +
2 601 - 9 999	2 056	1 629	4 645	24 906	33 236	2.9	2.9	2.3
10 000 - 19 999	28 720	5 149	9 617	30 600	74 086	6.4	9.3	7.3
20 000 - 29 999	5 550	2 114	1 561	12 457	21 682	1.9	11.2	8.7
30 000 - 39 999	4 352	8 792	5 877	45 801	64 822	5.6	16.8	13.1
40 000 - 49 999	16 261	24 052	16 417	68 865	125 595	10.9	27.7	21.7
50 000 - 59 999	27 358	27 404	28 016	80 579	163 357	14.2	41.9	32.7
60 000 - 69 999	37 701	22 444	31 697	61 762	153 604	13.3	55.2	43.2
70 000 - 79 999	29 555	14 658	21 792	43 397	109 402	9.5	64.7	50.6
80 000 - 89 999	25 705	9 535	15 081	30 968	81 289	7.0	71.7	56.1
90 000 - 99 999	24 338	9 136	12 035	19 215	64 724	5.6	77.3	60.5
100 000 - 119 999	30 557	9 699	14 400	15 653	70 309	6.1	83.4	65.3
120 000 - 139 999	23 098	5 397	6 655	8 092	43 242	3.8	87.2	68.2
140 000 - 159 999	15 157	6 574	4 037	5 488	31 256	2.7	89.9	70.3
160 000 - 179 999	10 474	4 216	1 590	2 805	19 085	1.7	91.6	71.6
180 000 - 199 999	9 316	3 398	1 633	2 703	17 050	1.5	93.1	72.8
200 000 - 249 999	14 214	4 810	3 838	3 303	26 165	2.3	95.4	74.5
250 000 - 299 999	10 179	1 656	1 187	2 480	15 502	1.3	96.7	75.6
300 000 - 349 999	8 191	764	886	1 668	11 509	1.0	97.7	76.4
350 000 - 399 999	3 798	279	279	1 374	5 730	0.5	98.2	76.7
400 000 - 449 999	3 498	216	293	767	4 774	0.4	98.6	77.1
450 000 - 499 999	2 709	87	104	816	3 716	0.3	98.9	77.3
500 000 - 599 999	3 805	205	150	799	4 959	0.4	99.3	77.7
600 000 - 749 999	3 623	51	56	278	4 008	0.3	99.6	77.9
750 000 - 999 999	2 097	43	78	95	2 313	0.2	99.8	78.1
1 000 000 - 1 499 999	898	11	82	59	1 050	0.1	99.9	78.2
1 500 000 - 1 999 999	214	7	18	27	266	*	99.9	78.2
2 000 000 - 2 999 999	120	5	13	37	175	*	99.9	78.2
3 000 000 - 9 999 999	47	8	31	35	121	*	99.9	78.2
10 000 000 - 99 999 999	13	2	4	5	24	*	99.9	78.2
<b>總數</b>	<b>343 604</b>	<b>162 341</b>	<b>182 072</b>	<b>465 034</b>	<b>1 153 051</b>	<b>100.0#</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* 低於 0.05%。

+ 已估價住宅物業佔全部已估價物業的百分率。

# 由於以四捨五入計算，所以表面上出現誤差。

**1991-92 年度至 1995-96 年度的  
差餉估價建議書、反對書及上訴**

	1991-92 <sup>(1)</sup>	1992-93	1993-94	1994-95 <sup>(1)</sup>	1995-96
<b>建議書</b>					
年內共收	34 621	3 832	291	18 821	1 949
處理完畢：					
作實 <sup>(2)</sup>	NA	NA	181	14 216	1 518
削減應課差餉租值	3 568	344	72	2 268	351
其他 <sup>(3)</sup>	<u>NA</u>	<u>NA</u>	<u>38</u>	<u>2 337</u>	<u>80</u>
	34 621	3 832	291	18 821	1 949
<b>反對書</b>					
年初所餘	96	5 232	1 033	-	2 535
年內共收	20 360	7 846	1 263	19 850	5 336
處理完畢：					
建議臨時估價、刪除或更正估價作實	NA	NA	1 809	14 815	5 390
削減應課差餉租值	1 648	4 004	208	1 549	663
其他 <sup>(3)</sup>	<u>NA</u>	<u>NA</u>	<u>279</u>	<u>951</u>	<u>530</u>
	15 224	12 045	2 296	17 315	6 583
<b>上訴</b>					
年初所餘	2	223	153	181	144
年內共收	254	15	36	118	52
處理完畢：					
作實 <sup>(2)</sup>	-	2	-	-	-
削減應課差餉租值	20	25	5	25	1
其他 <sup>(4)</sup>	<u>13</u>	<u>58</u>	<u>3</u>	<u>130</u>	<u>135</u>
	33	85	8	155	136

註： (1) 重新評估的應課差餉租值分別於 1991 年 4 月 1 日及 1994 年 4 月 1 日起生效。

(2) 此欄包括估價作實的個案。

(3) 此欄包括無效、反對人自行撤銷反對或修改並不關乎應課差餉租值的個案，例如：修改物業名稱或刪除估價。

(4) 此欄包括上訴人自行撤銷上訴、遭土地審裁處駁回或修改並不關乎應課差餉租值的個案。

(5) 「NA」表示數據不詳。

業主與租客（綜合）條例 —— 第一部  
就戰前樓宇發出的證明書及批署或核准的協議書

表22

(份)

年度	加租證明書 *	覆核加租證明書 *	標準租金證明書	市值租金證明書	第一部適用 與否裁決書	有關第 18 條 的協議書	有關第 28 條 的協議書
1991 - 92	-	-	45	2	41	26	1
1992 - 93	-	-	27	0	47	85	2
1993 - 94	16	1	30	0	60	48	2
1994 - 95	43	2	17	1	18	39	1
1995 - 96	46	0	29	1	50	22	0

\* 由 1993 年 7 月起新增的項目。

業主與租客（綜合）條例 —— 第二及第四部  
就戰後樓宇發出的證明書及批署的通知書／協議書

表23

(份)

年度	第四部的新出租／重訂協議通知書	第二及第四部的主要用途證明書	第二部的加租證明書	第二部的覆核加租證明書	第二部的放棄租賃協議書	第二部的協議更改租金通知書
1991 - 92	22 428	249	11 448	294	592	851
1992 - 93	23 200	202	11 024	224	638	787
1993 - 94	23 876	91	8 727	144	626	535
1994 - 95	23 919	134	9 163	189	486	564
1995 - 96	24 786	75	7 458	198	306	430

表24

## 業主與租客（綜合）條例 —— 第二部（戰後樓宇）

住宅處所	1995-96 年度 收到的通知書及發出的證明書 *		1991-92 至 1995-96 年度 依批准加租額作出調整後的平均租金佔市值租金的百分率				
	協議加租 (份)	批准加租 (份)	年度				
			1991-92 (%)	1992-93 (%)	1993-94 (%)	1994-95 (%)	1995-96 (%)
A 類（不超過 39.9 平方米）	81	1 684	76	79	81	82	88
B 類（40.0 - 69.9 平方米）	220	4 180	76	76	79	82	88
C 類（70.0 - 99.9 平方米）	65	898	75	75	80	81	87
D 類（100.0 - 159.9 平方米）	18	178	76	77	81	81	87
E 類（159.9 平方米以上）	2	6	77	74	84	76	88

\* 不包括分租樓宇／單位等個案。

## 高級首長級人員

署長 : 胡道輝 ISO, JP, FRICS, FHKIS

副署長 : 黃振韶 JP, ARICS, FHKIS

差餉估值顧問 : 史偉信 Dip. Urb. Val., MBA,  
MS (Hons), ANZIV

助理署長 : 莫錦鈞 JP, FRICS, FHKIS  
(行政及職員培訓)

助理署長 : 老興忠 JP, FRICS, FHKIS  
(差餉及物業估價事務)

助理署長 : 許富賢 JP, FRICS, FHKIS  
(租務管制及專責事務)

## 在外間委員會擔任成員的高級首長級人員

職位	委員會名稱	身份
署長	宿舍編配委員會	主席
	聯合聲明附件三徵收地租策劃小組	委員
副署長	經濟發展工作小組	* 代表委員
	監察物業市場工作小組	* 代表委員
	房屋協會 屋邨管理小組委員會 發展小組委員會	副主席 專責小組委員
差餉估值顧問	資訊科技署諮詢聯絡小組	委員
助理署長 (租務管制及 專責事務)	聯合聲明附件三徵收地租策劃小組 香港測量師學會	委員 榮譽司庫
助理署長 (差餉及物業 估價事務)	房屋需求研究工作小組	委員

( \* 代表署長 )

差餉物業估價署  
組織架構表

1996年4月1日

差餉物業估價署署長

副署長

助理署長

(差餉及物業估價事務)

助理署長

(租務管制及專責事務)

助理署長

(行政及職員培訓)

差餉估值顧問

港島區  
估價  
事務科

九龍區(包  
括新九龍)  
估價事務科

新界區  
估價  
事務科

差餉及物業  
估價  
事務科

特殊物業  
估價  
事務科

新界區  
(鄉郊計劃)  
估價事務科

租務  
管制科

支援  
服務科

行政科

電腦科

首席物業  
估價測量師

高級物業  
估價測量師

高級庫務  
會計師

總行政  
主任

物業估價  
測量師

物業估價  
測量師

物業估價  
測量師

物業估價  
測量師

物業估價  
測量師

高級租務  
主任

物業估價  
測量師

物業估價  
測量師

高級會計  
主任

高級行政  
主任

技術人員

技術人員

技術人員

技術人員

技術人員

租務主任及  
技術人員

技術、翻譯  
及統計人員

技術及  
繪圖人員

行政主任

行政主任

文書及一般職系人員

## 本署的編制及實際人數

	<u>於 95年 4月 1日</u>		<u>於 96年 4月 1日</u>		<u>增加／減少</u>	
	<u>編制</u>	<u>實際人數</u>	<u>編制</u>	<u>實際人數</u>	<u>編制</u>	<u>實際人數</u>
署長	1	1	1	1	-	-
副署長	1	1	1	1	-	-
差餉估值顧問	1	1	1	1	-	-
助理署長	3	3	3	3	-	-
首席物業估價測量師	8	8	9	7	+ 1	- 1
高級物業估價測量師	28	24	28	24	-	-
物業估價測量師	58	50	61	55	+ 3	+ 5
助理物業估價測量師	7	5	7	7	-	+ 2
首席物業估價員	16	10	18	11	+ 2	+ 1
高級物業估價員	62	53	68	45	+ 6	- 8
物業估價員／見習物業估價員	216	215	251	271	+35	+56
一級／二級／三級物業估價助理	7	7	6	6	- 1	- 1
高級租務主任	5	4	5	4	-	-
一級租務主任	14	14	14	14	-	-
二級租務主任	11	5	11	1	-	- 4
物業調查員	41	40	23	24	-18	-16
高級統計主任	-	-	1	-	+ 1	-
一級統計主任	1	1	1	1	-	-
二級統計主任	2	2	2	2	-	-
高級技術員	2	2	3	3	+ 1	+ 1
技術員／見習技術員	11	10	13	12	+ 2	+ 2
描摹員	2	2	2	2	-	-
總行政主任	1	1	1	1	-	-
高級行政主任	1	1	1	1	-	-
一級行政主任	2	-	2	1	-	+ 1
二級行政主任	1	3	1	2	-	- 1
一級中文主任	1	1	1	1	-	-
二級中文主任	3	3	3	3	-	-
繕校員	2	2	2	2	-	-
高級私人秘書	1	1	1	1	-	-
一級私人秘書	4	4	5	5	+ 1	+ 1
二級私人秘書	9	6	11	8	+ 2	+ 2
機密檔案室助理	1	-	1	-	-	-
打字督導員	2	2	2	2	-	-
高級打字員	3	3	3	3	-	-
打字員	12	17	15	18	+ 3	+ 1

附錄 D  
(續)

	於 95年 4月 1日		於 96年 4月 1日		增加／減少	
	編制	實際人數	編制	實際人數	編制	實際人數
文書主任	4	3	10	10	+ 6	+ 7
一級文書	25	23	33	34	+ 8	+11
二級文書	99	96	123	119	+24	+23
助理文員	76	75	86	87	+10	+12
一級物料供應員	1	1	1	1	-	-
二級物料供應員	-	1	-	-	-	- 1
助理物料供應員	1	1	1	1	-	-
物料供應服務員	1	1	1	1	-	-
高級庫務會計師	-	-	1	-	+ 1	-
庫務會計師	-	-	-	1	-	+ 1
高級會計主任	1	1	2	1	+ 1	-
一級會計主任	-	-	1	2	+ 1	+ 2
二級會計主任	-	-	1	1	+ 1	+ 1
執達主任助理	-	-	4	3	+ 4	+ 3
電話接線生	1	1	1	1	-	-
司機	9	9	10	10	+ 1	+ 1
辦公室助理	26	24	27	25	+ 1	+ 1
二級工人	3	3	3	3	-	-
高級電腦操作員	-	-	1	1	+ 1	+ 1
一級電腦操作員	1	1	2	2	+ 1	+ 1
二級電腦操作員／見習電腦操作員	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>+ 1</u>	<u>+ 1</u>
小計	<b>790</b>	<b>744</b>	<b>889</b>	<b>849</b>	<b>+99</b>	<b>+105</b>
<b>額外人員</b>						
首席物業估價測量師	1	-	-	-	- 1	-
高級物業估價測量師	1	-	-	-	- 1	-
物業估價測量師	-	-	1	1	+ 1	+ 1
首席物業估價員	1	-	-	-	- 1	-
高級租務主任	-	-	1	1	+ 1	+ 1
一級租務主任	2	1	-	-	- 2	- 1
一級私人秘書	1	1	-	-	- 1	- 1
二級私人秘書	2	-	1	1	- 1	+ 1
一級機密檔案室助理	1	1	1	1	-	-
文書主任	-	-	1	-	+ 1	-
一級文員	-	-	1	1	+ 1	+ 1
二級文員	1	-	4	3	+ 3	+ 3
繕校員	1	1	1	1	-	-
一級電腦操作員	1	1	1	-	-	- 1
二級工人	3	3	3	3	-	-
一級物料供應員	1	-	-	-	- 1	-
二級物料供應員	1	1	1	1	-	-
司機	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>+ 3</u>	<u>+ 3</u>
小計	<b><u>18</u></b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>20</u></b>	<b><u>17</u></b>	<b><u>+ 2</u></b>	<b><u>+ 7</u></b>
總數	<b>808</b>	<b>754</b>	<b>909</b>	<b>866</b>	<b>+101</b>	<b>+112</b>

### 本署職員參加的政府訓練課程

課程	出席職員人數	修讀期 (日)
<u>首長級人員研討會</u>		
<b>人力資源管理策略結合公司策略 —地下鐵路公司的經驗(DHRM3/95)</b>	1	½
<b>爭取持續改善工作的承諾</b>	1	½
<b>人力資源管理最佳實踐：</b>		
<b>人力籌劃</b>	1	½
<b>職員關係</b>	1	½
<b>領導策略性改變</b>	3	½
<b>改善服務的人事管理技巧</b>	3	½
<b>為服務為本的公營事業進行推廣</b>	2	½
<b>應付傳媒技巧訓練</b>	4	2
<b>首長級人員微型電腦課程：單元甲</b>	1	½
<b>爭取職員的承諾</b>	2	½
<b>遠見、使命、價值觀研討會</b>	2	½
<b>策略性人力資源管理系列：多重因素架構的人力資源效益</b>	1	½
<b>後鄧時代的政治發展</b>	3	1
<b>中國市場改革的成績及前景</b>	3	½
<b>中國人民共和國中央與各省的關係</b>	3	½

課程	出席職員人數	修讀期 (日)
<u>高級人員研討會</u>		
行政法	2	½
基本法	16	½
人權法	9	½
中港相互影響	7	3
經濟轉變中的中國公務員	1	½
中國公務員制度	1	½
中國事務課程	8	3
中、美、台關係的發展	1	1
中華人民共和國在 1995-96 年度的經濟發展	1	½
<u>資訊科技應用研討會：</u>		
業務流程創新－管理層的角度	4	1
人力資源資訊系統	3	½
管理資訊系統	4	½
辦公室自動化	2	½
中國事務導論	3	3
中華人民共和國國企改革與鄉鎮企業的發展	3	1
中華人民共和國財務制度的改革與發展	2	½
SSC 工作表現管理講座	1	½
中國市場改革的成績及前景	3	½
中華人民共和國中央與各省的關係	8	½

課程	出席職員人數	修讀期 (日)
<u>高級人員研討會(續)</u>		
中華人民共和國的公務員制度	6	½
香港特別行政區基本法	1	½
人民解放軍在中國政壇及未來香港特區	6	½
政府中杆當的角色		
後鄧時代：對經濟政策及對港、台的影響	9	½
中華人民共和國國企改革與農村改革	2	½
過渡期政府：1997 前後的管治困難	8	½
香港的清華課程	2	3
<u>管理技巧訓練課程</u>		
督導人員基本課程	1	6
主持會議的技巧	2	2
舉行甄選面試的技巧	3	2
策略性及綜合性人事管理方法	1	5
領導整體達至成功	1	2
談判技巧	2	2
談判技巧檢討班	1	½
集體合作外展課程	1	10
實效管理報告：必備技巧	1	2
財務管理課程	11	2

課程	出席職員人數	修讀期 (日)
<b>管理技巧訓練課程(續)</b>		
為行政主任而設的人力資源管理訓練課程：		
管理人手、應付轉變	1	5
現代領導技巧	2	2
應付轉變研習班	2	2
管理技巧課程	2	4
管理技巧課程檢討	1	½
如何應付工作壓力	2	2
工作表現管理課程	1	2
督導管理課程	41	3
整體合作成功之道	1	3
培訓技巧課程	1	3
部門培訓主任研習班	1	4
為行政主任而設的職員紀律研訊研習班	1	2
<b>語文及傳意課程</b>		
正寫正讀(粵音)	5	2
準確撰寫要訣	66	5
高級撰寫技巧(特為本署舉辦)	22	4
備忘錄及書信撰寫技巧	20	4
報告撰寫技巧	2	2½
高級技術職員的文件撰寫技巧	24	4

課程	出席職員人數	修讀期 (日)
<u>語文及傳意課程</u>		
委員會秘書的文件撰寫技巧	2	2½
中文公文的撰寫技巧	38	3
如何處理他人撰寫的文件	4	3
工作評核研習班	9	4
演說技巧課程	3	2
人力調配研習班	1	1
公文語法研習班	25	3
常用公文的寫作技巧	38	2
簡明撰寫要訣	16	3
中文會議紀錄的撰寫技巧	2	3
高級普通話證書課程	7	10
基本普通話	2	13.5
高級普通話課程	1	10
基本普通話課程	2	13.5
初級普通話課程	19	7
初級普通話自學指引班(第 I 部分)	50	½
初級普通話自學指引班(第 II 部分)	50	½
普通話電話應對技巧	8	1
實用普通話	3	7
漢語拼音	9	3
中級普通話課程	4	7
外藉僱員部分時間制初級廣東話課程	1	15

課程	出席職員人數	修讀期 (日)
<u>語文及傳意課程（續）</u>		
外籍僱員部分時間制中級廣東話課程	1	15
電話應對技巧	8	1
簡體字的研習	12	2
工具書的運用	3	2
<u>電腦課程</u>		
倉頡輸入法初學者課程	6	½
中文視窗系統初學者課程	1	1
為秘書職系而設的中文文書處理課程	2	2½
為文書職系而設的 MS Excel for Windows	2	1
電腦訓練課程		
d Base 基本課程	2	2
DOS 6	5	½
Eten 初學者課程	5	½
電腦人事資料系統經驗交流研習班	1	1
FOXPRO for WIN	2	2
FOXPRO for Windows	2	1
DOS 入門（第 6 版）	3	1
中文電腦系統簡介	3	2
中文文書處理入門	2	2
私人電腦入門	12	1

課程	出席職員人數	修讀期 (日)
<u>電腦課程(續)</u>		
Harvard Graphics for Windows 入門	1	1
視窗系統 3.1 入門	6	1
為行政主任而設的微型電腦入門課程	1	3
MS-DOS 初學者課程	5	1
Worksheet & Graphics	2	2
X Base 基本課程	1	2
X Base 程式編寫	1	3 ½
<u>其他</u>		
二級文員基本訓練課程	3	3
為文書主任而設的英語研習班	1	10
行政主任基本訓練課程	1	4
新招聘助理文員入職課程	7	2
管理與督導	1	4
二級私人秘書／打字員入職課程	1	3
為私人秘書而設的秘書技巧訓練課程	3	3
為文員而設的督導發展課程	1	3

## 技術附註

見於本年報內的下述用語，除另有註明外，其意思如下：

**(1) 樓面面積**

面積以平方米計算。住宅單位的樓面面積即該單位的「實用面積」。「實用面積」是指單位獨佔的樓面面積，這包括露台及走廊，但不包括樓梯、升降機槽、渠管、大堂及公用廁所等公用地方。量度「實用面積」時，應由圍繞該單位的外牆向外的一面或分隔毗連單位的牆壁的中間點量起。窗台、天井、花園、庭院、平台、車位等地方不包括在內。

非住宅樓宇的樓面面積即其「內部樓面面積」。「內部樓面面積」是指單位內部的全部面積，量度時應由圍繞該單位的外牆（或分隔毗連單位的牆壁）向內的一面量起。

**(2) 物業類別**

住宅：

- (a) 私人住宅單位 – 設有獨立廚房和浴室（及／或廁所）的獨立居住單位。居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃、市區改善計劃和住宅發售計劃的住宅單位，均屬這一類別。

住宅單位可按樓面面積再分類如下：

- A 類單位 – 實用面積不超過39.9平方米。
- B 類單位 – 實用面積為40至69.9平方米。
- C 類單位 – 實用面積為70至99.9平方米。
- D 類單位 – 實用面積為100至159.9平方米。
- E 類單位 – 實用面積不少於160平方米。

- (b) 公屋住宅單位 – 由香港房屋委員會、香港房屋協會和香港平民屋宇公司興建的租住單位。
- (c) 雜類住宅單位 – 包括用作住宅用途的閣仔、天台構築物等。
- (d) 停車位（住宅） – 位於主要作住宅用途樓宇內的停車位。

非住宅：

- (a) 地下舖位 – 面向街道、經設計或改建作零售業用途，並實際用作這用途的地下物業。
- (b) 地下商場、地庫及樓上舖位 – 經設計或改建作零售業用途，並實際用作這用途的物業，但不包括面向街道的地下舖位。
- (c) 商業樓宇 – 經設計及改建作商業用途的物業。但不包括地下舖位、地下商場、地庫、樓上舖位或寫字樓。餐廳、百貨公司等均屬此類。
- (d) 寫字樓 – 商用樓宇內的物業，但不包括綜合用途樓宇內的非住宅單位。
- (e) 工廠 – 經設計作製造業生產工序用的物業。
- (f) 貨倉 – 經設計或改建作貨倉或冷藏庫的物業。
- (g) 酒店 – 可包括該物業單位的必需構成部分，如餐廳、酒吧等。
- (h) 戲院及劇場 – 可包括該物業單位的必需構成部分，如餐廳、小食店等。
- (i) 學校 – 經設計或在結構上改建作教育用途，並實際用作這用途的物業。
- (j) 康樂會及會所
- (k) 社區及福利用途樓宇 – 經設計及用作診療所、街坊會、教堂、齋堂、老人院、訓練中心、福利中心、青年會、女青年會、孤兒院等用途的物業。
- (l) 油站
- (m) 廣告位 – 指那些並非屬另一物業單位必需構成部分的廣告位，故須獨立估價。
- (n) 停車位（非住宅） – 位於主要作非住宅用途樓宇內的停車位。
- (o) 雜類物業 – 不屬於上述任何類別的物業。

(3) 租金

本書所載租金全部以港元計算，通常不包括差餉及服務費在內。

## 各區域及地區

區域	地區	區界以內的分區名稱	規劃統計小區
港島	西區	堅尼地城、石塘咀、西營盤	1.1.1, 1.1.2, 1.1.6
	上環		1.1.3, 1.1.4, 1.1.5
	中區		1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4
	灣仔		1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5
	半山區	薄扶林	1.4.0, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.7.1
	山頂		1.8.1, 1.8.2, 1.8.3, 1.8.4
	銅鑼灣	大坑、跑馬地、渣甸山、掃桿埔、東角	1.4.4, 1.4.5, 1.4.6, 1.4.7, 1.4.8, 1.4.9
	北角	鰂魚涌	1.5.1, 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7
	筲箕灣	西灣河、柴灣	1.6.1, 1.6.2, 1.6.3, 1.6.4, 1.6.5, 1.6.6
	香港仔	薄扶林村、鴨脷洲、黃竹坑	1.7.2, 1.7.3, 1.7.4, 1.7.5
	南區	深水灣、壽臣山、淺水灣、赤柱、大潭、石澳	1.9.0, 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3, 1.9.4, 1.9.5, 1.9.6, 1.9.7, 1.9.8, 1.9.9
九龍	尖沙咀	紅磡填海區	2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6
	油麻地	京士柏	2.2.0, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9
	旺角	大角咀、昂船洲	2.2.1, 2.2.2, 2.6.9
	紅磡	土瓜灣、馬頭角	2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5
	何文田	馬頭圍、嘉道理山	2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.4.6
新九龍	長沙灣	荔枝角、深水埗	2.6.0(p), 2.6.1, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7
	石硤尾	蘇屋、大坑東、大坑西、又一村	2.6.2, 2.6.3, 2.6.8
	九龍塘		2.7.1, 2.7.2
	黃大仙	九龍城、新蒲崗、啓德、東頭、橫頭磡、樂富、大磡、鑽石山、慈雲山、竹園、牛池灣	2.8.1, 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4, 2.8.5, 2.8.6, 2.8.7, 2.8.8, 2.8.9
	觀塘	牛頭角、佐敦谷、九龍灣、秀茂坪、藍田、茶果嶺、油塘	2.8.0, 2.9.0, 2.9.1, 2.9.2, 2.9.3, 2.9.4, 2.9.5, 2.9.7, 2.9.8
新界	荃灣	葵涌、青衣、牙鷹洲、汀九、深井、青龍頭	2.6.0(p), 3.1.0, 3.2.0, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6(p), 3.4.0(p), 3.5.0, 3.5.1, 4.1.3(p), 7.3.3(p), 7.6.1(p)

(p) = 部分

## 附錄 G (續)

## 各區域及地區

區域	地區	區界以內的分區名稱	規劃統計小區
新界 (續)	屯門	大欖、掃管笏、青山灣、藍地	3.3.6(p), 3.4.0(p), 4.1.1, 4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.1.5, 4.1.6, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.4.1, 4.4.2(p), 5.1.2(p), 5.1.9(p), 5.3.1(p)
	元朗	廈村、屏山、橋頭圍、大生圍、新田、洪水橋、錦田、石崗、八鄉、流浮山、天水圍	4.1.2(p), 4.1.3(p), 4.1.4(p), 4.4.2(p), 5.1.0, 5.1.1, 5.1.2(p), 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.8, 5.1.9(p), 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.2.8, 5.2.9, 5.3.1(p), 5.3.2, 5.3.3, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.5(p), 5.4.6, 6.1.0(p)
	北區	粉嶺、聯和墟、安樂村、和合石、鶴藪、上水、石湖墟、金錢、營盤、天平山、古洞、打鼓嶺、坪輦、沙頭角、吉澳洲	5.4.5(p), 6.1.0(p), 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6, 6.2.7, 6.2.8, 6.2.9, 6.3.1(p), 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.3, 7.1.1(p), 7.2.2(p)
	大埔	大埔墟、大埔滘、康樂園、大尾篤、烏蛟騰、塔門洲	6.3.1(p), 7.1.1(p), 7.1.2, 7.2.0, 7.2.1, 7.2.2(p), 7.2.3, 7.2.4, 7.2.5, 7.2.6, 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9(p), 7.4.1, 7.4.2(p), 7.4.3, 7.4.4(p), 7.5.1, 7.5.3(p), 7.5.7(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.2.3(p)
	沙田	大圍、火炭、馬料水、赤泥坪、烏溪沙	7.2.9(p), 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3(p), 7.4.4(p), 7.5.3(p), 7.5.4, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.7(p), 7.5.8, 7.5.9, 7.6.1(p), 7.6.2(p), 8.2.3(p)
	西貢	清水灣、蠔涌、白沙灣、西貢公路、大網仔、南圍、竹角、沙角尾、東龍、井欄樹、坑口、將軍澳、銀線灣、調景嶺	7.4.2(p), 7.6.2(p), 8.1.1(p), 8.1.2(p), 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3(p), 8.2.4, 8.2.5, 8.2.6, 8.2.7, 8.2.8, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4, 8.3.5, 8.3.6, 8.3.7, 8.3.8, 8.3.9
	離島	長洲、坪洲、大嶼山、馬灣、南丫島、索罟群島、石鼓洲、喜靈洲、蒲台群島	9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.2.0, 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 9.4.1, 9.4.2, 9.4.3, 9.4.4, 9.5.0, 9.6.1, 9.6.2, 9.6.3, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6

(p) = 部分

## 刊 物

以下為本署出版的刊物：

### 公開發售

香港物業檢討報告

樓宇名稱

### 其他供公眾閱覽的刊物

年報

差餉物業估價署通訊

差餉物業估價署服務承諾

香港差餉的歷史

差餉物業估價署歷年發展

差餉物業估價署簡介

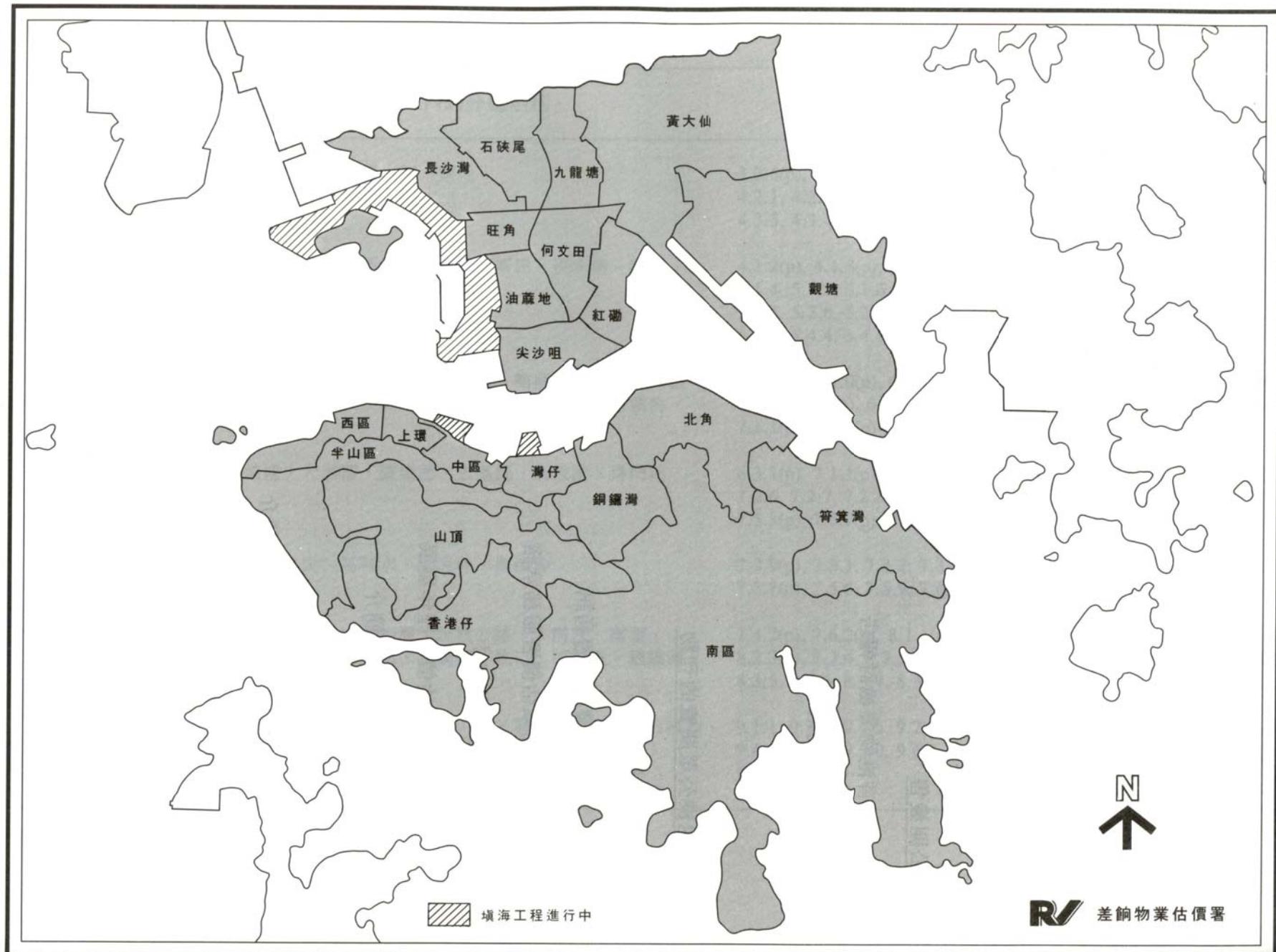
差餉說明書

業主與租客（綜合）條例簡介

香港物業檢討報告 — 每季補編

# 港島及九龍地區

圖一



新界地區

圖二

