

## 香港房屋委員會

### 資助房屋小組委員會議事紀錄

#### 2003 年自置居所貸款計劃及置業資助貸款計劃的統計調查

#### 目的

在 2003 年就自置居所貸款計劃（下稱「自置貸款計劃」）及置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」）申請人進行的統計調查業已完成，本文件旨在報告有關結果。

#### 背景

2. 為配合政策制定及檢討工作，署方於 1999 年首次就居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）及自置貸款計劃申請人的特徵進行統計調查。其後署方每年均進行同類統計調查，以便作出時間數列分析。由於居屋單位自 2003 年起停建及停售，因此我們決定不再蒐集有關居屋申請人的資料。本年度的統計調查對象是 2002/03 年度所有成功及不成功申請自置貸款／置業貸款的人士<sup>1</sup>。我們抽樣選出 1 200 名自置貸款計劃／置業貸款計劃申請人，並成功訪問了其中 1 021 人，回應率為 85%。

#### 概述

3. 根據行政檔案，我們在 2002/03 年度接獲約 12 200 宗自置貸款計劃／置業貸款計劃申請。在所有白表申請人當中，單身申請人佔 39%。至於選擇津貼形式方面，74%成功申請者選擇一次過免息貸款，26%選擇每月按揭還款補助金。與上年度相比，本年度有較多申請人選擇每月按揭還款補助金而不選擇免息貸款。

---

<sup>1</sup> 按照統計調查的設計，2002/03 年度成功及不成功申請自置貸款／置業貸款的人士是指(a)在 2002 年 4 月 1 日至 2002 年 12 月 31 日期間提出申請自置貸款而成功及不成功申請的人士，以及(b)在 2003 年 1 月 2 日至 2003 年 3 月 31 日期間提出申請置業貸款而成功及不成功申請的人士。雖然調查對象包括自置貸款計劃和置業貸款計劃申請人，但調查對象大多數（約 99%）為自置貸款計劃申請人。

表 1：接獲申請的分布及批出的貸款／總數

2002/03 年度接獲的單身貸款計劃／單親貸款計劃申請					
	單身		家庭		總數
綠表	11%	(11%)	89%	(89%)	100%
白表	39%	(31%)	61%	(69%)	100%
合計	25%	(17%)	75%	(83%)	100%

  

2002/03 年度批出的單身貸款計劃／單親貸款計劃貸款／總數										
	單身		家庭		總數	貸款	補助金	總數		
綠表	11%	(9%)	89%	(91%)	100%	66%	(86%)	34%	(14%)	100%
白表	27%	(21%)	73%	(79%)	100%	90%	(95%)	10%	(5%)	100%
合計	16%	(10%)	84%	(90%)	100%	74%	(87%)	26%	(13%)	100%

註：括號內的數字表示 2001/02 年度的百分比。

4. 現按以下範疇作出分析：

- (a) 社會經濟特徵；
- (b) 提出申請時的住屋情況；
- (c) 置業原因；
- (d) 成功申請人的負擔能力；
- (e) 成功申請人購買單位的類型；
- (f) 不成功申請人的未來住屋計劃；
- (g) 對按揭保險計劃的意見；以及
- (h) 單身白表申請人的特徵。

5. 為清楚顯示數據的變化，上次於 2002 年進行的統計調查的有關結果在適當地方以括號標示。

## 統計調查結果

### 申請人的特徵

#### 社會經濟特徵

6. 綠表申請人一般較白表申請人年長，而且家庭人數較多。白表申請人和綠表申請人的每月家庭入息中位數，分別為 16,000 元和 20,000 元。兩類申請人的社會經濟特徵比較，撮載於下頁表 2。

表 2：社會經濟特徵

	白表	綠表
申請人的平均年齡 (歲)	32 (32)	45 (45)
申請人的平均家庭人數 <sup>2</sup>		
全部申請人	1.9 (2.3)	3.0 (3.3)
不包括單身申請人	2.5 (2.7)	3.3 (3.5)
家庭年收入及資產總額 <sup>3</sup>		
全部申請人	16,000元 (15,200元)	20,000元 (20,000元)
不包括單身申請人	19,000元 (19,000元)	20,500元 (20,000元)

### 提出申請時的住屋情況

7. 至於申請人原先的住屋類型，約有一半白表申請人在提出申請時居住在公共租住房屋（下稱「公屋」）<sup>4</sup>或資助出售單位。在提出申請時，白表申請人的家庭成員的每人居住面積一般較綠表申請人為大；前者的實用面積為 12.4 平方米，後者則為 10.8 平方米。原居於公屋的綠表申請人，在公屋的平均居住年期為 20 年。

<sup>2</sup> 家庭人數不一定等同於申請表內所列家庭成員的數目。就成功的申請人而言，家庭人數指在所購單位居住的家庭成員數目。

<sup>3</sup> 在 2002/03 年度及 2001/02 年度的統計調查中，家庭入息分別指 2003 年 5 月及 2002 年 5 月的入息，而非提出申請時的入息。此外，家庭入息不一定等同於申請表內所列家庭成員的總入息。就成功的申請人而言，家庭入息指在所購單位居住的所有家庭成員的總入息。

<sup>4</sup> 非戶主的公屋租戶可使用白表申請房委會各項資助房屋計劃，但於透過房委會資助房屋計劃置業後，其公屋戶籍將被刪除。

表 3：提出申請時的住屋情況

	白表	綠表
<b>住屋的類型</b>		
公屋	32% (38%)	77% (83%)
資助出售單位	15% (13%)	3% (2%)
其他	53% (49%)	20% (15%)
總計	100%	100%
<b>居住權的屬種類</b>		
全租	59% (68%)	88% (93%)
其他家庭成員擁有	33% (28%)	8% (4%)
其他	8% (4%)	4% (3%)
總計	100%	100%
<b>每戶平均居住面積</b> (以平方米計算的實用面積)	12.4 (12.7)	10.8 (10.4)
<b>每座平均人數</b>	4.0 (3.9)	3.6 (3.6)
<b>居住公屋的申請人居住公屋的年期</b>		
不足 10 年	不適用	19% (20%)
10 年至 20 年以下	不適用	28% (35%)
20 年至 30 年以下	不適用	28% (32%)
30 年或以上	不適用	25% (13%)
總計	不適用	100%
平均 (年)	不適用	20 (18)

## 申請人的住屋計劃

### 置業原因

8. 綠表申請人和白表申請人置業的原因不同。綠表申請人最常列舉的兩個原因是「改善生活」和「現居單位面積細小」；白表申請人則為「渴望置業」和「家庭成員數目增加」。大體而言，申請人選購單位時，主要考慮「樓價」和「地點」，其次為「交通」。申請人的住屋意願統計數字，撮載於下列表 4。

表 4：置業的期望

	白表	綠表
<b>置業的主要期望</b>		
(可選多項)		
渴望置業	42% (50%)	21% (23%)
家庭成員數目增加	24% (26%)	10% (7%)
改善生活	22% (34%)	41% (53%)
現居單位面積細小	22% (25%)	39% (42%)
樓價低廉	17% (19%)	12% (14%)
不願支付不合理／昂貴租金	13% (6%)	9% (11%)
資助計劃具吸引力	11% (13%)	18% (17%)
<b>選擇單位時主要考慮因素</b>		
(可選多項)		
樓價	79% (78%)	77% (77%)
地點(地區)	72% (70%)	66% (66%)
交通	49% (49%)	52% (44%)
單位面積	15% (17%)	23% (20%)
樓齡	10% (13%)	6% (5%)
屋苑設施	7% (18%)	8% (14%)
單位質素	7% (12%)	5% (15%)

#### 成功的申請人的負擔能力

9. 一般來說，相比於白表申請人，綠表申請人購買的單位樓價較高和面積較大。在成功的白表申請人中，半數購買樓價在 100 萬元或以下的單位，而綠表申請人在這方面的相應數字則為 110 萬元或以下。至於所購單位的面積，大約 46% 的綠表成功申請人所購單位的實用面積為 60 平方米或以上，而大約 45% 的白表成功申請人所購單位的實用面積由 40 平方米至 50 平方米以下不等。成功申請人平均約以家庭入息的 33% (白表申請人) 和 25% (綠表申請人) 償還銀行按揭和政府貸款 (如適用者)。綠表和白表成功申請人的負擔能力比較數字撮載於下圖表 5。

表 5：成功申請人的負擔能力

	白表	綠表
<b>樓價 (元)</b>		
800,000 或以下	25%	21%
800,001 至 1,000,000	25%	21%
1,000,001 至 1,500,000	36%	31%
1,500,001 至 2,000,000	12%	16%
2,000,000 以上	2%	11%
總計	100%	100%
中位數	100 萬元 (110 萬元)	110 萬元 (120 萬元)
<b>單位面積</b> (以平方米計算的實用面積)		
不足 40	19%	5%
40 至 50 以下	45%	24%
50 至 60 以下	20%	25%
60 或以上	16%	46%
總計	100%	100%
平均數 (以平方米計算的實用面積)	48 (50)	58 (60)
<b>首期付款</b>		
包括自置貸款 / 置業貸款	41 萬元 (41 萬元)	57 萬元 (66 萬元)
不包括自置貸款 / 置業貸款	7 萬元 (3 萬元)	12 萬元 (10 萬元)
<b>首期按揭價比例</b>		
包括自置貸款 / 置業貸款	36% (37%)	42% (55%)
不包括自置貸款 / 置業貸款	7% (4%)	10% (9%)
<b>按揭淨款</b>		
[包括自置貸款 / 置業貸款的淨款額]	5,400 元 (6,300 元)	5,500 元 (6,700 元)
<b>按揭利率</b>		
[包括自置貸款 / 置業貸款的淨款額]	33% (36%)	25% (30%)

### 成功申請人購買單位的類型

10. 大約 45% 的綠表成功申請人購買了居屋第二市場的單位。而購買居屋第二市場單位的主要原因是「樓價較低」(96%)。至於不購買居屋第二市場單位的原因，大部分(51%)指私人樓宇質素較佳，其次是「不想日後支付補價」(29%)和「私人樓宇在地區方面選擇較多」(26%)。至於成功的白表申請人，大部分(78%)在私人物業市場購買二手樓宇。他們指出購買二手樓宇的原因，是「一手樓宇的樓價超逾他們的負擔能力」(53%)和「二手樓宇的樓價較低」(44%)。

表 6：成功申請人購買單位的類型

	三表	綠表
<b>購買一手或二手樓宇#</b>		
私人物業市場的一手樓宇	22%	21%
二手樓宇：私人物業市場	78%	34%
：居屋第二市場	不適用	45% (52%)
<b>購買住屋第二市場單位的主要原因#</b> (可選多項)		
樓價較低	不適用	96%
地點較合適	不適用	32%
設計／間隔較實用	不適用	6%
環境較佳	不適用	4%
<b>不購買住屋第二市場單位的主要原因</b> (可選多項)		
私人樓宇質素較佳	不適用	51% (67%)
不想日後支付補價	不適用	29% (19%)
私人樓宇在地區方面選擇較多	不適用	26% (28%)
私人樓宇較能保值	不適用	18% (28%)
私人樓宇較易買賣	不適用	18% (12%)
<b>在私人物業市場購買一手樓宇的主要原因#</b> (可選多項)		
想在新樓而非二手樓宇居住	45%	51%
節省裝修和維修保養的時間和費用	44%	34%
一手樓宇的樓價等於甚或低於二手樓宇	41%	40%
購買一手樓宇優惠較多	19%	19%
二手市場沒有合適單位	8%	3%
一手樓宇較能保值	6%	3%
一手樓宇質素較佳／設施較多	5%	5%
<b>在私人物業市場購買二手樓宇的主要原因#</b> (可選多項)		
一手樓宇的樓價超過他們的負擔能力	53%	35%
二手樓宇的樓價較低	44%	51%
二手樓宇在地區方面選擇較多	27%	33%
二手樓宇的實用面積較大	9%	13%
選樓期太短	9%	5%

註：# 在 2003 年調查新增的問題，故並無上次統計數字。

### 不成功申請人的未來住屋計劃

11. 在不成功申請人當中，只有 45%有意在兩年內置業，這些準樓宇買家當中，有 75%表示會申請置業貸款。無意在兩年內置業的不成功申請人當中，半數以「收入減少／無法負擔置業開支」為不置業的主要原因。

表 7：不成功申請人的未來住屋計劃

<b>是否考慮在私營物業</b>		
是		45% (48%)
- 會否申請置業貸款		
會	75% (92%)	
不會	25% (8%)	
否		37% (40%)
未決定		18% (12%)
總計		100%
<b>考慮在私營物業透過資助計劃置業的人士的負擔能力</b>		
可以負擔的樓價中位數		100 萬元 (110 萬元)
可以負擔的首期中位數		10 萬元 (12 萬元)
可以負擔的按揭還款中位數		5,500 元 (5,300 元)
<b>無意再在私營物業的主要原因</b>		
(可選多項)		
收入減少／無法負擔置業開支		52% (56%)
避免按揭還款造成財政負擔		23% (17%)
現正失業／預期會被解僱		14% (31%)
預期樓價下跌		14% (11%)
已置業		7% (13%)
希望保留公屋單位 (只限綠表申請人)		7% (4%)

### 對按揭保險計劃的意見

12. 自置貸款計劃／置業貸款計劃申請人被問及，如沒有該兩項計劃，他們置業時會否申請按揭保險計劃。調查結果顯示，如沒有自置貸款計劃／置業貸款計劃，59%白表申請人和 76%綠表申請人表示，置業時不會申請按揭保險計劃，主要原因為「按揭保險計劃的貸款並非免息／政府貸款是免息貸款」和「保費高昂／不願繳交保費」。

表 8：對按揭保險計劃的意見

	白表	綠表
<b>如沒有自置貸款計劃／置業貸款計劃，置業時會否申請按揭保險計劃<sup>#</sup></b>		
會	41%	24%
不會	59%	76%
<b>如沒有自置貸款計劃／置業貸款計劃，置業時不會申請按揭保險計劃的主要原因<sup>#</sup></b>		
(可選多項)		
按揭保險計劃的貸款並非免息／政府貸款是免息貸款	58%	58%
保費高昂／不願繳交保費	54%	54%
有能力支付首期	6%	6%
成功申請自置貸款／置業貸款者可選擇領取每月補助金	4%	6%
申請手續繁複	3%	6%

註：#在 2003 年調查新增的問題，故並無上次統計數字。

## 單表申請人的特徵

## 單表申請人的特徵

13. 白表申請人當中，約 39% 為單身人士。值得注意的是，大部分 (93%) 單身白表申請人在提出申請時均與家人同住。按住屋類型分析，他們頗大部分 (63%) 居於公屋或資助出售單位。

表 9：單表申請人的特徵

利息總數 <sup>5</sup>	11,000 元 (10,000 元)
平均年齡(歲)	29 (30)
<b>提出申請時的同住人數</b>	
1 人	7% (13%)
2 人或以上	93% (87%)
總計	100%
<b>提出申請時的住屋類型</b>	
公屋	43% (47%)
資助出售單位	20% (18%)
其他	37% (35%)
總計	100%
提出申請時的平均居住面積 (以平方米計算全家的實居住面積)	12.5 (12.8)
選擇單位的樓價總數 (成功申請人)	82 萬元 (100 萬元)
選擇單位的平均面積 (以平方米計算的實居住面積) (成功申請人)	46 (43)
<b>在按揭市場置業的申請人比例 (成功申請人)</b>	
首期	35% (26%)
按揭還款	10% (10%)

<sup>5</sup> 在 2002/03 年度及 2001/02 年度的統計調查中，利息分別指 2003 年 5 月及 2002 年 5 月的利息，而非提出申請時的利息。此外，利息不一定等同於申請人的利息。就成功的申請人而言，利息指在所購單位居住的所有家庭成員的總利息。

## 主要統計調查結果摘要

14. 上述統計調查的主要結果概述如下：

- (a) 自置貸款計劃／置業貸款計劃綠表申請人的家庭入息，一般高於白表申請人，前者的家庭入息為 20,000 元，後者則為 16,000 元（表 2）；
- (b) 原本居於公屋的綠表申請人，在公屋的平均居住年期為 20 年（表 3）；
- (c) 綠表申請人與白表申請人置業的主要原因有所不同。綠表申請人的主要原因是「改善生活」，而白表申請人的主要原因則是「渴望置業」（表 4）；
- (d) 成功的綠表申請人和白表申請人的按揭與入息比例中位數，分別為 25%和 33%（表 5）；
- (e) 綠表成功申請人有 45%購買了居屋第二市場的單位，白表成功申請人則有 78%在私人市場購置二手樓宇（表 6）；
- (f) 不成功申請者有 45%有意在未來兩年內置業，其中 75%表示日後置業時會申請置業貸款（表 7）；
- (g) 76%綠表申請人和 59%白表申請人表示，如沒有自置貸款計劃／置業貸款計劃，在置業時不會申請按揭保險計劃（表 8）；以及
- (h) 大部分(93%)單身白表申請人在提出申請時均與家人同住，而且頗大比例(63%)居於公屋或資助出售單位（表 9）。

## 提交參考

15. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書黎婉儀

電話：2761 6834

傳真：2761 0019

檔號：HD 2153/2 III

（策略處）

日期：2004 年 1 月 5 日