

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2005 年居者有其屋計劃二手單位買家統計調查

目的

本文件旨在報告居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）¹ 二手單位買家統計調查的結果。

背景

2. 為配合持續進行的政策檢討及制定工作，自 1997 年起，統計組就居屋計劃二手單位買家的概況及社會經濟特徵進行統計調查²。2005 年的統計調查對象，是所有於 2003 年 4 月 1 日至 2005 年 3 月 31 日期間在居屋公開市場及第二市場購買³ 二手單位的買家。

3. 這項統計調查以面談方式在選定的居屋單位內進行。在 2005 年 7 月 8 日至 8 月 14 日期間，我們成功訪問 851 名買家⁴，回應率為 85%。

¹ 就這項統計調查而言，居屋單位指房屋委員會興建的居屋計劃、私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）、可租可買計劃、重建置業計劃及中等入息家庭房屋計劃的單位。

² 居屋計劃二手單位買家統計調查在 1997 年至 1999 年間每年進行一次，由 2001 年起，改為每兩年進行一次。

³ 在居屋公開市場方面，成交個案指已向土地註冊處為買賣合約登記的單位（成交日期指送遞註冊文件日期）。這做法與土地註冊處計算住宅樓宇交易宗數的方法一致。在居屋第二市場方面，成交個案是根據備存行政記錄中，已向房委會取得提名通知書的單位（成交日期指發出提名通知書的日期）。

⁴ 統計調查期間，在公開市場及第二市場成交的居屋單位中，分別有大約 11.8% 及 0.6% 的單位不是由業主自住。為方便工作，這些單位被列為非統計調查對象，不會用作統計分析。

居屋市場的二手成交個案

4. 居屋公開市場及第二市場在過去四年的成交量，以及在兩個市場所成交居屋單位的特點，概列於下文第 5 至第 8 段，以資比較。

成交量

5. 居屋公開市場的成交量，於 2001/02 年度約有 3 700 宗，2003/04 年度約有 4 400 宗，至 2004/05 年度，則飆升至大約 5 900 宗。居屋第二市場的交投卻頗為淡靜，由 2001/02 年度的 2 900 宗，減至 2004/05 年度大約 1 800 宗。（見表 1）

表 1：2001/02 至 2004/05 年度的居屋單位成交量

年度	居屋公開市場	居屋第二市場
2001/02	3 700	2 900
2002/03	3 300	2 200
2003/04	4 400	2 300
2004/05	5 900	1 800

樓價

6. 隨着私人物業市場轉好，與 2003/04 年度比較，兩個市場的居屋單位成交價在 2004/05 年度均有上升。居屋公開市場成交單位的平均售價，由 2003/04 年度的 80 萬港元，升至 2004/05 年度的 101 萬港元。居屋第二市場成交單位的平均售價，亦由 2003/04 年度的 81 萬港元，升至 2004/05 年度的 98 萬港元。（見表 2）

表 2：按樓價劃分在 2001/02 至 2004/05 年度成交的居屋單位

樓價 (百萬港元)	居屋公開市場				居屋第二市場			
	01/02	02/03	03/04	04/05	01/02	02/03	03/04	04/05
< 0.75	20%	31%	46%	22%	19%	29%	45%	26%
0.75 - < 1	30%	34%	33%	32%	35%	37%	32%	30%
1 - < 1.25	28%	23%	15%	24%	28%	23%	16%	25%
1.25 - < 1.5	14%	9%	5%	14%	14%	9%	6%	12%
1.5 +	7%	3%	1%	8%	5%	2%	1%	7%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均樓價 (百萬港元)	1.01	0.90	0.80	1.01	1.00	0.90	0.81	0.98

註：各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

樓齡

7. 在公開市場成交的居屋單位，一般較在居屋第二市場成交的為舊。在過去四個財政年度，居屋公開市場成交的單位中，約有 70% 樓齡為 11 至 20 年，而在居屋第二市場成交的單位，逾 70% 樓齡在 10 年或以下。2004/05 年度，在居屋公開市場成交的單位，平均樓齡為 16 年，

而在居屋第二市場成交的，則為 8 年。（見表 3）

表 3：按樓齡劃分在 2001/02 至 2004/05 年度成交的居屋單位

樓齡 (年)	居屋公開市場				居屋第二市場			
	01/02	02/03	03/04	04/05	01/02	02/03	03/04	04/05
2-4	—	—	—	—	19%	12%	13%	24%
5-10	18%	14%	17%	15%	58%	61%	61%	51%
11-15	35%	36%	32%	34%	19%	20%	19%	21%
16-20	41%	37%	37%	33%	4%	6%	6%	3%
21+	6%	13%	14%	18%	0%	0%	<0.5%	1%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均樓齡 (年)	15	16	16	16	8	9	9	8

註：各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

單位面積

8. 在單位面積方面，在公開市場成交的居屋單位，面積相對較在居屋第二市場成交的單位小。在居屋公開市場成交的單位，約有 40% 實用面積少於 40 平方米，而在居屋第二市場成交的單位，實用面積大多在 50 平方米或以上（逾 60%）。2004/05 年度，在居屋公開市場和第二市場成交的單位，平均實用面積分別為 44 平方米及 51 平方米。（見表 4）

表 4：按單位面積劃分在 2001/02 至 2004/05 年度成交的居屋單位

單位面積 (以平方米 計算的實用 面積)	居屋公開市場				居屋第二市場			
	01/02	02/03	03/04	04/05	01/02	02/03	03/04	04/05
<40	41%	40%	39%	37%	14%	13%	13%	11%
40 - <50	35%	34%	34%	33%	25%	23%	25%	26%
50+	24%	26%	27%	29%	62%	64%	62%	63%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均單位面 積 (以平方米 計算的實用 面積)	43	43	44	44	50	50	50	51

註：各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

統計調查結果

9. 統計調查結果的分析，主要集中在以下範疇：
- (a) 居屋計劃二手單位買家的特徵；
 - (b) 居屋計劃二手單位買家購樓前的住屋情況；
 - (c) 居屋計劃二手單位買家的住屋意願；
 - (d) 居屋計劃二手單位買家的負擔能力；
 - (e) 居屋計劃二手單位買家的未來住屋計劃；以及
 - (f) 對物業市場前景的看法。

這次統計調查的主要結果，與之前多次統計調查的相關結果，載列於本文件**附件**，以資比較。

(a) 居屋計劃二手單位買家的特徵

年齡

10. 居屋公開市場單位的買家，約 34% 年齡介乎 35 至 44 歲，其次是 25 至 34 歲（32%）及 45 至 54 歲（23%）。至於居屋第二市場單位的買家，約 30% 年齡介乎 35 至 44 歲，其次是 45 至 54 歲（26%）及 55 歲或以上（24%）。居屋公開市場的買家較居屋第二市場的年輕，前者的平均年齡為 40 歲，後者為 46 歲。

家庭人數

11. 居屋公開市場單位買家的家庭人數，大部分為二人（35%）至三人（30%），而居屋第二市場單位買家的家庭人數，大多為三人（32%）至四人（33%）。居屋公開市場單位買家的平均家庭人數（2.8 人），較居屋第二市場單位買家的平均家庭人數（3.3 人）為少。

教育程度

12. 大部分（55%）居屋公開市場單位買家達高中／預科教育程度，19% 達專上教育程度。至於居屋第二市場單位的買家，達高中／預科或以上教育程度者的比例（達高中／預科教育程度者佔 42%，達專上教育程度者佔 11%），明顯較居屋公開市場單位買家的為小。

家庭入息

13. 統計調查結果顯示，家庭入息達 2 萬元或以上的居屋公開市場及居屋第二市場單位買家，分別約有 60% 及 52%。居屋公開市場及第

二市場單位的買家，在家庭入息方面差異不大，兩個市場買家的家庭入息中位數分別是 21,700 元及 20,000 元。

組織新家庭的居屋單位買家比例

14. 關於組織新家庭的居屋單位買家所佔的比例，約半數（51%）居屋公開市場單位買家組織了新家庭，而這類買家佔居屋第二市場單位買家約 25%。

每人平均居住面積

15. 居屋公開市場及第二市場單位買家的新置居所，以實用面積計算，每人平均居住面積分別是 18.6 平方米及 17.3 平方米。與購樓前的居所比較，兩類單位買家的每人平均居住面積均大幅增加，平均來說，居屋公開市場單位買家增加 38%，居屋第二市場單位買家則增加 70%。

16. 2003/04 至 2004/05 年度居屋公開市場二手單位買家與第二市場二手單位買家特徵的比較，載於表 5。

**表 5：居屋計劃二手單位買家的特徵（2003 年 4 月至 2005 年 3 月）
（進行統計調查時的資料）**

買家年齡 ⁽¹⁾	居屋公開市場	居屋第二市場
18 - 24	4%	2%
25 - 34	32%	19%
35 - 44	34%	30%
45 - 54	23%	26%
55+	7%	24%
總計	100%	100%
平均年齡	40	46
家庭人數		
1	10%	5%
2	35%	18%
3	30%	32%
4	19%	33%
5+	7%	11%
總計	100%	100%
平均家庭人數	2.8	3.3
買家的教育程度⁽¹⁾		
專上教育	19%	11%
高中／預科	55%	42%
初中	16%	22%
小學	9%	21%

未受教育／幼稚園／不詳	1%	4%
總計	100%	100%
家庭每月入息（港元）		
<20,000	40%	48%
20,000 - <30,000	37%	33%
30,000 - <40,000	15%	14%
40,000+	9%	5%
總計	100%	100%
家庭每月入息中位數（港元）	21,700	20,000

表 5（續）：居屋計劃二手單位買家的特徵（2003 年 4 月至 2005 年 3 月）

組織新家庭	居屋公開市場	居屋第二市場
沒有組織新家庭	49%	75%
組織新家庭	51%	25%
總計	100%	100%
每人平均居住面積 （以平方米計算的實用面積）		
購樓前的居所	13.5	10.2
目前的居所 （改善程度）	18.6 （+38%）	17.3 （+70%）

註：居屋計劃二手單位買家（不包括「組織新家庭」一項）的特徵，指買家在統計調查進行時的狀況。

各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

(1) 買家指居屋單位的主要業主。

(b) 居屋計劃二手單位買家購樓前的住屋情況

購樓前的居所住用權

17. 有關居屋單位買家購樓前的居所住用權方面，約 44% 的居屋公開市場單位買家在購買單位前是全租住客，而這類買家佔居屋第二市場單位買家約 92%。

購樓前的住屋種類

18. 一如所料，大部分（83%）居屋第二市場單位買家原居於公共租住房屋（下稱「公屋」），居住在私人永久房屋的有 15%。交還公屋單位以購買居屋第二市場單位的買家，住在公屋的年期平均為 17 年。至於居屋公開市場單位買家，購樓前住在私人永久房屋的約有 53%，住在公屋的有 21%。

原居單位的處置

19. 關於原居單位的處置方法，居屋公開市場單位買家的原居單位由其他家人居住的有 46%，將單位交還業主的有 28%，出售單位的有 20%。另一方面，大部分（86%）居屋第二市場單位買家將原居單位交還業主⁵，單位由其他家人居住的有 12%。

20. 2003/04 至 2004/05 年度居屋公開市場二手單位買家與第二市場二手單位買家在購樓前住屋情況方面的比較，載於表 6。

表 6：居屋計劃二手單位買家購樓前的住屋情況（2003 年 4 月至 2005 年 3 月）

買家 ⁽¹⁾ 購樓前居所的住用權	居屋公開市場	居屋第二市場
全租住客	44%	92%
自住業主	55%	6%
其他 ⁽²⁾	1%	2%
總計	100%	100%
買家⁽¹⁾購樓前的住屋種類		
公共租住房屋	21%	83%
資助出售單位	25%	1%
私人永久房屋	53%	15%
其他（臨時房屋）	1%	1%
總計	100%	100%
在公屋居住的平均年期 （適用於交還公屋單位以購買居屋 第二市場單位的買家）	不適用	17
處置原居單位的常見方法		
由家人居住	46%	12%
交還業主	28%	86%
出售	20%	1%
其他 ⁽³⁾	7%	2%
總計	100%	100%

註：各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

(1) 買家指居屋單位的主要業主。

(2) 其他包括「合租住客」、「三房客」及「免租住客」。

(3) 其他包括「間中居住」、「已經／將會拆卸」、「出租」、「空置」、「給其他人居住」。

(c) 居屋計劃二手單位買家的住屋意願

⁵ 很多居屋第二市場單位買家都是公屋租戶，他們必須將其公屋單位交還房委會，方可在居屋第二市場購買單位。

購買單位的原因

21. 兩類買家購買居屋計劃二手單位的原因相若，最常見的原因是「渴望置業」（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 59% 及 48%）、「以前的居所面積細小」（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 38% 及 50%）及「改善生活」（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 31% 及 45%）。

選購單位的主要考慮因素

22. 兩個市場的居屋單位買家均指出，「樓價」（兩者均有 82%）是選購單位時的主要考慮因素，其次是「地區」（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 68% 及 73%）及「交通」（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 45% 及 52%）。

不購買私人樓宇單位的原因

23. 居屋公開市場及第二市場單位買家不在私人物業市場購買單位，最常見的原因是「居屋單位的售價較私人樓宇單位低」（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 79% 及 84%），以及「不能負擔私人樓宇單位」（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 49% 及 67%）。

不購買居屋公開市場單位的原因（適用於居屋第二市場單位買家）

24. 居屋第二市場單位買家表示，他們不購買居屋公開市場的二手單位，主要原因是居屋第二市場單位的樓價較低，或買家在購買第二市場單位時無須繳付補價（91%）。

不購買居屋第二市場單位的原因（適用於居屋公開市場單位買家）

25. 居屋公開市場單位買家不購買居屋第二市場的二手單位，主要是因為他們不合資格購買居屋第二市場的單位（67%）。

即使沒有購屋貸款也交還公屋單位以購買居屋第二市場單位的原因

26. 2004 年 7 月，房委會終止置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」），買家再不能透過置業貸款計劃購買居屋第二市場單位。在未能透過置業貸款計劃購買居屋第二市場單位的買家方面，他們放棄公屋單位以購買居屋第二市場單位的最常見原因，是「為了改善生活／不想住在公屋」（69%）、「可享有折扣優惠」（29%）及「不願繳付市值／倍半／雙倍租金」（16%）。

27. 2003/04 至 2004/05 年度居屋公開市場二手單位買家與第二市場二手單位買家在住屋意願方面的比較，載於**表 7**。

表 7：居屋計劃二手單位買家的住屋意願（2003 年 4 月至 2005 年 3 月）

購買單位的三大原因 ⁽¹⁾	居屋公開市場	居屋第二市場
渴望置業	59%	48%
以前的居所面積細小	38%	50%
改善生活	31%	45%
選購單位的三大考慮因素⁽¹⁾		
樓價	82%	82%
地區	68%	73%
交通	45%	52%
不購買私人樓宇單位的三大原因⁽¹⁾		
居屋單位的售價較私人樓宇單位低	79%	84%
不能負擔私人樓宇單位	49%	67%
單位面積較大	24%	15%
不購買居屋公開市場單位的三大原因^{(1)、(2)}		
樓價較低／無須繳付補價	不適用	91%
地區合適	不適用	34%
單位合適	不適用	15%
不購買居屋第二市場單位的三大原因^{(1)、(3)}		
不合資格購買第二市場單位	67%	不適用
地區合適	22%	不適用
樓價較合理	16%	不適用
沒有置業貸款計劃資助仍放棄公屋以購買居屋第二市場單位的三大原因^{(4)、(5)}		
爲了改善生活／不想住在公屋	不適用	69%
可享有折扣優惠	不適用	29%
不願繳付高昂租金 （繳付市值／倍半／雙倍租金）	不適用	16%

註：(1) 可選多個答案，每名受訪者最多可提出三個原因。

(2) 只包括居屋第二市場單位買家。

(3) 只包括居屋公開市場單位買家。

(4) 只包括未能透過置業貸款計劃購買單位的居屋第二市場買家。

(5) 可選多個答案，每名受訪者最多可提出兩個原因。

(d) 居屋計劃二手單位買家的負擔能力

付款方式及按揭還款期

28. 居屋公開市場單位的買家中，約有 85% 安排了按揭，按揭還款期平均為 17 年。安排了按揭的居屋第二市場單位買家比例較高，達 96%，但其按揭還款期較短，平均為 13 年。

貸款與樓價比例

29. 在安排了按揭的居屋公開市場單位買家中，貸款與樓價比例為 70% 或以下的，約佔 42%；71% 至 90% 的，佔 40%；91% 或以上的，佔 19%。居屋第二市場單位買家的貸款與樓價比例一般較高，貸款與樓價比例為 70% 或以下的，約佔 26%；71% 至 90% 的，佔 38%；91% 或以上的，佔 36%。居屋第二市場單位買家的貸款與樓價比例較高，部分原因是在第二市場出售的居屋單位可獲按揭還款保證，以及居屋第二市場買家參與政府貸款計劃的比例較大。

每月按揭還款及按揭還款與入息比例

30. 平均來說，居屋公開市場單位買家的每月按揭還款為 4,400 元，較居屋第二市場單位買家的每月 4,100 元為高。

31. 至於按揭還款與入息的比例，居屋公開市場及第二市場單位買家的按揭還款與入息比例中位數同樣是 20%。按揭還款與入息比例為 40% 或以上的居屋公開市場及第二市場單位買家，分別約有 7% 及 13%。

32. 2003/04 至 2004/05 年度居屋公開市場二手單位買家與第二市場二手單位買家在負擔能力方面的比較，載於**表 8**。

表 8：居屋計劃二手單位買家的負擔能力（2003 年 4 月至 2005 年 3 月）

付款方式	居屋公開市場	居屋第二市場
分期付款	85%	96%
一次過付款	15%	4%
總計	100%	100%
按揭還款期⁽¹⁾（年）		
< 10	5%	19%
10 - <15	22%	36%
15 - <20	28%	25%
20 - <25	36%	19%
25+	9%	1%
總計	100%	100%
平均按揭還款期（年）	17	13
貸款與樓價比例^{(1)、(2)}		
≤70%	42%	26%
71% - 90%	40%	38%
91%+	19%	36%
總計	100%	100%
平均貸款與樓價比例	76%	80%
每月按揭還款中位數⁽¹⁾（港元）		
	4,400	4,100
按揭還款與入息比例^{(1)、(3)}		
<20%	48%	49%
20% - <40%	45%	38%
40%+	7%	13%
總計	100%	100%
按揭還款與入息比例中位數	20%	20%

註：各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

(1) 只包括以分期付款購買新置單位的居屋單位買家。

(2) 貸款包括政府貸款（如適用）。

(3) 按揭還款指支付銀行貸款及（如適用）政府貸款的款額，但不包括政府按揭還款補助金。

(e) 居屋計劃二手單位買家的未來住屋計劃

是否有意在未來一年繳付補價（適用於居屋第二市場買家）

33. 大部分（99.5%）居屋第二市場單位買家表示無意在未來一年繳付單位補價。

是否有意在未來一年出售所購居屋單位

34. 關於是否有意在未來一年出售居屋單位方面，表示沒有此打算的居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 94% 及 99%，反映出這些居屋單位買家主要是用家而非投資者。

35. 2003/04 至 2004/05 年度居屋公開市場二手單位買家與第二市場二手單位買家在未來住屋計劃方面的比較，載於表 9。

表 9：居屋計劃二手單位買家的未來住屋計劃（2003 年 4 月至 2005 年 3 月）

是否有意在未來一年繳付補價 ⁽¹⁾	居屋公開市場	居屋第二市場
是	不適用	0.5%
否	不適用	99.5%
總計	不適用	100%
是否有意在未來一年出售居屋單位		
是	3%	1%
否	94%	99%
未決定／不知道	3%	<0.5%
總計	100%	100%

註：各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

(1) 只包括居屋第二市場單位買家。

(f) 對物業市場前景的看法

對物業市場前景的看法

36. 對物業市場感樂觀的居屋公開市場單位買家約有 60%，態度中立的有 28%；居屋第二市場單位買家的有關百分比相若，分別為 53% 及 23%。

對未來兩年物業市場趨勢的看法

37. 關於買家在購買居屋單位時所預期的樓價變動，預期隨後兩年樓價上升的居屋公開市場及第二市場單位買家分別約有 59% 及 52%，而大約四分之一買家（居屋公開市場及第二市場單位買家分別有 26% 及 28%）預期隨後兩年的樓價穩定。

對未來五年物業市場趨勢的看法

38. 關於香港物業市場在未來五年的展望，大部分居屋單位買家感到樂觀。預期樓價上升的居屋單位買家（包括公開市場及第二市場的買家）約有 61%，認為樓價穩定的有 28%。

39. 居屋公開市場及第二市場單位買家在對物業市場前景的看法上的比較，載於表 10。

表 10：對香港物業市場前景的看法（2003 年 4 月至 2005 年 3 月）

對未來兩年香港物業市場的看法 (購買單位時)	居屋公開市場	居屋第二市場
非常樂觀	5%	6%
樂觀	55%	47%
一般	28%	23%
悲觀	1%	7%
非常悲觀	0%	1%
沒有意見／不知道	12%	17%
總計	100%	100%
對未來兩年物業市場趨勢的看法 (購買單位時)		
上升	59%	52%
穩定	26%	28%
下跌	2%	4%
沒有意見／不知道	13%	16%
總計	100%	100%
對未來五年物業市場趨勢的看法		
上升	61%	61%
穩定	28%	28%
下跌	2%	3%
沒有意見／不知道	8%	9%
總計	100%	100%

註：各項百分比以四捨五入方式顯示，相加後數值未必等於 100%。

主要統計調查結果摘要

40. 上述統計調查的主要結果概述如下：

- (a) 總括來說，與居屋第二市場單位買家比較，居屋公開市場單位買家較年輕、家庭人數較少、教育程度及家庭入息較高。與以前的居所比較，兩類單位買家的每人平均居住面積均大幅增加，分別是居屋公開市場單位買家增加 38%，居屋第二市場單位買家增加 70%（見表 5）；
- (b) 關於買家以前的住屋情況，大部分（83%）居屋第二市場單位買家以前住在公屋，約 53% 居屋公開市場單位買家以前住在私人永久房屋。交回公屋單位以購買居屋第二市場單位的買家在購買單位前，平均在公屋居住了 17 年（見表 6）；
- (c) 居屋公開市場及第二市場單位買家不在私人物業市場購買單位的主要原因是「居屋單位的售價較私人樓宇單位低」（居

屋公開市場及第二市場單位買家分別有 79% 及 84%)。至於在沒有置業貸款計劃資助下交回公屋單位以購買居屋第二市場單位的買家，他們放棄公屋單位的最常見原因，是「爲了改善生活／不想住在公屋」(69%) (**見表 7**)；

- (d) 統計調查結果顯示，居屋公開市場及第二市場單位買家的貸款與樓價比例中位數分別是 76% 及 80%。居屋公開市場及第二市場單位買家的按揭還款與入息比例中位數均爲 20% (**見表 8**)；
- (e) 大部分居屋公開市場單位買家 (94%) 及第二市場單位買家 (99%) 表示，他們無意在未來一年出售其居屋單位，反映出這些居屋單位買家主要是用家而非投資者 (**見表 9**)；以及
- (f) 逾半居屋公開市場單位買家 (60%) 及第二市場單位買家 (53%) 在購買居屋單位時對物業市場感樂觀。至於他們對未來五年物業市場的展望，預期樓價上升的居屋公開市場及第二市場單位買家約有 61%，認爲樓價穩定的有 28% (**見表 10**)。

提交參考

- 41. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書徐靜芳

電話：2761 6834

傳真：2761 0019

檔號：HD 2143/38 II

(策略處)

日期：2006 年 2 月 6 日

統計數字摘要

	居屋計劃二手單位買家									
	公開市場					第二市場				
	97年7月 至 98年6月	98年7月 至 99年6月	99年7月 至 01年6月	01年7月 至 03年3月	03年4月 至 05年3月	97年7月 至 98年6月	98年7月 至 99年6月	99年7月 至 01年6月	01年7月 至 03年3月	03年4月 至 05年3月
(a) 居屋計劃二手單位買家的特徵 (進行統計調查時的資料)										
買家的平均年齡	36	38	39	38	40	43	42	44	44	46
平均家庭人數	2.8	3.4	3.0	2.7	2.8	3.8	3.7	3.5	3.3	3.3
組織新家庭的百分比	37%	35%	41%	51%	51%	21%	14%	23%	28%	25%
每人平均居住面積 (以平方米計算的 實用面積)										
— 購樓前的居所	14.6	11.3	12.5	13.9	13.5	7.9	8.2	9.3	9.7	10.2
— 目前的居所 (改善程度)	18.8 (+29%)	15.2 (+35%)	17.8 (+42%)	19.5 (+40%)	18.6 (+38%)	14.5 (+84%)	14.5 (+77%)	15.9 (+71%)	17.7 (+82%)	17.3 (+70%)
家庭每月入息中位數 (港元)	40,000	30,300	25,000	19,000	21,700	32,000	24,800	21,500	19,800	20,000
(b) 居屋計劃二手單位買家購樓前的住屋情況										
購樓前的住屋種類										
— 公共租住房屋	17%	17%	18%	23%	21%	97%	94%	87%	81%	83%
— 資助出售單位	29%	23%	30%	18%	25%	—	1%	2%	5%	1%
— 私人永久房屋	50%	58%	52%	58%	53%	1%	4%	9%	14%	15%
處置原居單位的 常見方法										
— 給家人居住	32%	33%	35%	41%	46%	<0.5%	1%	4%	8%	12%
— 交還業主	13%	27%	35%	34%	28%	99%	99%	93%	90%	86%
— 出售	46%	33%	18%	15%	20%	—	—	—	1%	1%

	居屋計劃二手單位買家									
	公開市場					第二市場				
	97年7月 至 98年6月	98年7月 至 99年6月	99年7月 至 01年6月	01年7月 至 03年3月	03年4月 至 05年3月	97年7月 至 98年6月	98年7月 至 99年6月	99年7月 至 01年6月	01年7月 至 03年3月	03年4月 至 05年3月
(c) 居屋計劃二手單位買家的住屋意願										
購買單位的三大原因 ⁽¹⁾										
— 渴望置業	25%	53%	41%	47%	59%	26%	41%	29%	40%	48%
— 以前的居所面積細小	32%	38%	48%	37%	38%	44%	61%	51%	52%	50%
— 改善生活	41%	46%	33%	26%	31%	58%	41%	57%	47%	45%
選購單位的三大考慮因素 ⁽¹⁾										
— 樓價	不適用	78%	68%	74%	82%	不適用	83%	60%	73%	82%
— 地區	不適用	54%	71%	73%	68%	不適用	60%	75%	69%	73%
— 交通	不適用	31%	48%	44%	45%	不適用	26%	44%	42%	52%
不購買私人樓宇單位的三大原因 ⁽¹⁾										
— 居屋單位的售價較私人樓宇單位低	68%	87%	68%	80%	79%	79%	79%	79%	86%	84%
— 不能負擔私人樓宇單位	31%	46%	55%	32%	49%	52%	65%	62%	39%	67%
— 單位面積較大	7%	28%	35%	14%	24%	5%	18%	22%	12%	15%

	居屋計劃二手單位買家									
	公開市場					第二市場				
	97年7月 至 98年6月	98年7月 至 99年6月	99年7月 至 01年6月	01年7月 至 03年3月	03年4月 至 05年3月	97年7月 至 98年6月	98年7月 至 99年6月	99年7月 至 01年6月	01年7月 至 03年3月	03年4月 至 05年3月
(d) 居屋計劃二手買家的負擔能力										
平均按揭 ⁽²⁾ 還款期 (年)	18	16	17	17	17	19	16	16	15	13
每月按揭 ⁽²⁾⁽³⁾ 還款 中位數 (港元) (只適用於安排了按揭 的買家)	13,000	9,000	7,200	4,600	4,400	12,000	8,000	7,100	5,000	4,100
按揭還款 ⁽²⁾⁽³⁾ 與入息比 例中位數(%) (只適用於安排了按揭 的買家)	33%	30%	30%	24%	20%	37%	31%	32%	24%	20%

註：居屋計劃二手單位買家統計調查在 1997 年至 1999 年間每年進行一次，由 2001 年起，改每年進行一次。此外，由 2005 年的統計調查開始，統計調查範圍的參照期，開首月份及終結月份分別改為四月和三月。

「不適用」表示沒有資料，「—」表示沒有數字。

- (1) 每名受訪者最多可提出三個原因。三大原因是指在最近一次統計調查中最多受訪者選取的原因。
- (2) 只包括以分期付款購買單位的居屋單位買家。
- (3) 按揭還款指支付銀行貸款及（如適用）政府貸款的款額，但不包括政府按揭還款補助金。