

**香港房屋委員會**  
**房屋委員會議事備忘錄**  
**公營房屋住戶概況**

## 目的

本文件旨在告知委員公營房屋住戶的最新概況。

## 背景

2. 房屋署(房署)不時分析公營房屋住戶的社會經濟特色，為制訂及檢討公營房屋政策，提供重要的資料。分析結果每年提交一次，供委員參考。
3. 我們已完成 2000 年度住戶最新概況的分析工作，資料來源主要有以下三個：
  - (a) 房署的行政記錄；
  - (b) 政府統計處的綜合住戶統計調查；以及
  - (c) 房署在 2000 年 1 月及 2 月進行的 2000 年度綜合住戶抽樣統計訪問，對象包括共 5 000 名住戶，其中 3 000 名為租住公屋(公屋)住戶、800 名為租者置其屋計劃(租置計劃)住戶，其餘 1 200 名為居者有其計劃(居屋計劃)住戶。整體回應率為 92%。

除非另有訂明，否則所有分析只反映 2000 年首季的情況。我們集中分析兩類住戶，即居於公屋、租置單位及居屋的一般住戶，以及新入住公屋及居屋的住戶。

## 一般住戶概況

### 家庭人數及組合

4. 租置住戶的平均家庭人數較其他住戶為多：

- (a) 公屋：3.5 人
- (b) 租置：4.0 人
- (c) 居屋：3.5 人

(資料來源：房委會的行政記錄及綜合住戶統計調查)

5. 家庭組合方面，大部分的公營房屋住戶是單一核心家庭，即夫婦連或不連子女。一人住戶多居於公屋。

	單一核心家庭住戶	擴大核心家庭住戶(即由一個核心家庭與其他有關人士組成)	由兩個或以上核心家庭組成的住戶	一人住戶	其他非核心家庭住戶
(a) 公屋	68.2%	12.2%	5.3%	10.5%	3.8%
(b) 租置	78.2%	13.1%	4.5%	1.4%	2.8%
(c) 居屋	76.1%	11.0%	5.2%	4.9%	2.8%

(資料來源：綜合住戶統計調查)

### 居住年期及家庭成員年齡

6. 公屋住戶在現居單位的平均居住年期最長：

- (a) 公屋：11.2 年
- (b) 租置：9.2 年
- (c) 居屋：7.3 年

(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

在公屋居住最久的 10% 公屋住戶，平均居住年期為 29 年。

7. 公屋住戶的戶主普遍較其他住戶的戶主年長：

- (a) 公屋：51 歲
- (b) 租置：47 歲
- (c) 居屋：45 歲

(資料來源：綜合住戶統計調查)

8. 公屋長者住戶(所有家庭成員均為 60 歲或以上)的百分比偏高：

- (a) 公屋：12.9%
- (b) 租置：2.6%
- (c) 居屋：4.3%

(資料來源：綜合住戶統計調查)

## 居住密度

9. 居屋住戶的居住密度中位數在三類住戶之中是最低的。1至2人小家庭的居住面積一般較3人或以上大家庭的為大。一般來說，在現居單位居住年期較長的公屋和居屋住戶，居住密度也較高。

	居住密度中位數(每人平均室內樓面面積)				
	整體	1-2人家庭	3人或以上家庭	居於現時單位年期少於10年	居於現時單位年期10年或以上
(a) 公屋	9.1平方米	15.0平方米	8.3平方米	10.0平方米	8.4平方米
(b) 租置	9.1平方米	16.5平方米	9.1平方米	-	-
(c) 居屋	12.2平方米	22.9平方米	11.4平方米	12.4平方米	11.7平方米

(資料來源：房署的行政記錄及綜合住戶抽樣統計訪問)

## 入息及住屋開支

10. 居屋住戶平均每家庭有較多成員賺取入息。公營房屋住戶平均每戶有入息的人數為：

- (a) 公屋：1.5 人
- (b) 租置：1.7 人
- (c) 居屋：1.8 人

(資料來源：綜合住戶統計調查)

11. 在三類住戶之中，居屋住戶收入最高。公屋和租置計劃1至2人小家庭的每月入息中位數遠低於3人或以上大家庭。公屋住戶的入息與他們居於公屋的年期屬正向相關。

	每月入息中位數 <sup>1</sup>				
	整體	1-2人家庭	3人或以上家庭	居住年期少於10年	居住年期10年或以上
(a) 公屋	12,500元	5,800元	15,000元	10,000元	13,700元
(b) 租置	17,000元	8,700元	18,000元	-	-
(c) 居屋	20,700元	16,000元	22,000元	23,100元	20,000元

(資料來源：綜合住戶統計調查及房署綜合住戶抽樣統計訪問)

12. 公屋住戶的租金中位數是1,200元。73%的公屋住戶每月所繳租金不足1,500元，租金與入息比例中位數是9.9%。繳付額外租金的租戶方面，租金中位數是2,000元，租金與入息比例中位數則是6.3%。

註 1：1999/2000 財政年度數據。

13. 大部分居屋住戶(62.1%)和租置住戶(55.7%)仍須償還按揭貸款。倘不計及無須償還按揭貸款的住戶，居屋住戶與租置住戶的按揭還款與入息比例中位數分別為 28%及 13.3%，每月按揭還款中位數分別為 2,300 元及 7,000 元。

### 新近入住單位的住戶的居住環境

14. 本節集中闡述在現居所居住不足 4 年的住戶的居住環境。

#### 居住地區流動性

15. 新近入住公屋的住戶之中，四分之三在獲安置前是居於同一地區的。居屋住戶之中，則近一半是遷自其他地區。

房屋類別	搬遷後居住地區	
	同一地區 <sup>2</sup>	其他地區 <sup>2</sup>
(a) 公屋	76.9%	23.1%
(b) 居屋	52.9%	47.1%

(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

#### 前居房屋類別

16. 新近入住公屋及居屋的住戶，約一半在搬遷前居於公屋。

現居房屋類別	前居房屋類別	
	租住公屋(%)	私人永久房屋(%)
(a) 公屋	48.0%	35.4%
(b) 居屋	52.6%	41.8%

(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

#### 分戶

17. 在新入住公屋或居屋單位的住戶中，逾四分之一是從另一住戶分戶出來的：

(a) 公屋：27.5%

(b) 居屋：26.6%

(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

註 2：港島、九龍、擴展市區及新界其餘地方。

## 居住環境

18. 大部分住戶在入住公屋或居屋後，居住環境都有所改善。約40%新近入住公屋單位的住戶先前的居住環境欠佳<sup>3</sup>，居屋住戶屬這種情況的較少：

(a) 公屋：43.6%

(b) 居屋：7.4%

(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

19. 85.2%的公屋住戶和77.3%的居屋住戶現居於較大單位。他們的居住密度中位數分別增加了89.5%及45.3%。

	入住前居住密度中位數 (室內樓面面積 每人若干平方米)	入住後居住密度中位數 (室內樓面面積 每人若干平方米)	轉變 (%)
(a) 公屋	5.7	10.8	+89.5
(b) 居屋	8.6	12.5	+45.3

(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

## 住屋開支<sup>4</sup>

20. 新入住公屋或居屋的住戶，在住屋開支方面均有所增加，而居屋住戶的增幅比公屋住戶為大。

	入住前 <sup>5</sup>		入住後 <sup>5</sup>	
	租金/按揭 還款中位數	住屋開支與 入息比例中位數	租金/按揭 還款中位數	住屋開支與 入息比例中位數
(a) 公屋	900 元	10.0%	1,400 元	14.5%
(b) 居屋	1,500 元	10.0%	8,300 元	33.9%

(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

21. 公屋住戶獲安置後，其中64.2%的住屋開支與入息比例上升了。不過，對安置前居於私人永久房屋的住戶而言，這個比例則由26.7%銳減至13.8%。至於居屋住戶，有94.9%仍須償還按揭貸款。

22. 1991/92 年度至 1999/00 年度期間，居屋和公屋住戶的平均家庭人數、居住密度中位數、住戶入息中位數、租金中位數、租金與入息比例中位數、按揭還款中位數及按揭還款與入息比例中位數的趨勢分析，載於附件，供委員參考。

註 3：居於無獨立設備的單位、臨時搭建物或與其他住戶共住。

註 4：住屋開支只包括租金或按揭還款。

註 5：毋須繳付按揭還款或租金的住戶不計在內。

## 總結

23. 本文件的主要結論如下：

- (a) 相比之下，公屋住戶較為年長，經濟條件較差。他們在現居單位的居住年期較長，而長者住戶的比例亦遠遠較大(12.9%)。公屋住戶的每月家庭入息中位數約為 12,500 元，而居住密度中位數則為每人室內樓面面積 9.1 平方米。
- (b) 與公屋住戶相比，租置住戶較為年輕，經濟條件亦較佳。他們在現居單位居住不足 10 年，戶主大都為中年人。只有 2.6% 的租置住戶為長者住戶。他們的居住密度中位數與公屋住戶相近，而每月家庭入息中位數則為 17,000 元。
- (c) 在三類住戶中，居屋住戶大致上是最年輕，而經濟條件亦是最佳的。他們在現居單位的平均居住年期為 7 年，戶主的平均年齡為 45 歲，長者住戶佔 4.3%。居屋住戶的居住密度中位數為每人室內樓面面積 12.2 平方米，而每月家庭入息中位數則為 20,700 元。
- (d) 大部分居屋及租置住戶均須繳付按揭還款。須付按揭還款的居屋住戶的住屋開支較公屋及租置住戶為高，他們的按揭還款中位數為 7,000 元，而按揭還款與入息比例中位數則為 28%。
- (e) 接近半數新入住居屋的住戶遷離他們的原居地區。這些住戶中約有 95% 須繳付按揭還款。居屋住戶的住屋開支增幅遠較公屋住戶為高。至於原居於私人樓宇的新公屋住戶，在獲安置後，住屋開支已由 26.7% 下降至 13.8%。
- (f) 新入住居屋及公屋的住戶在居住環境方面，無論以生活水平或居住密度來說，均大為改善。約有 40% 的新公屋住戶先前的居住環境欠佳。他們現時的居住密度中位數提高了接近 90%。

## 提交參考

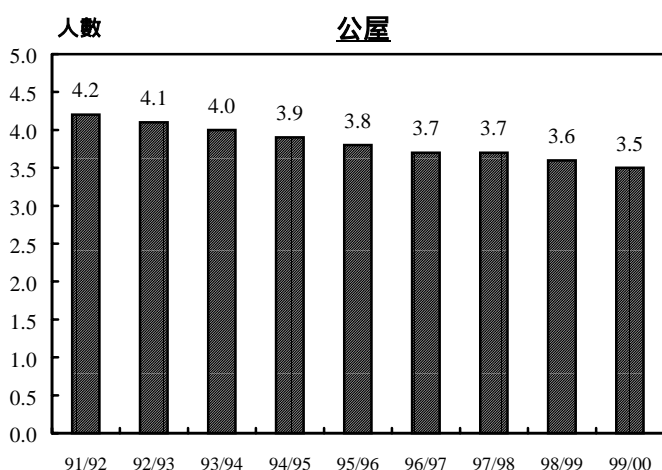
24. 本文件提交委員參考。

副本送：居者有其屋小組委員會委員  
租住房屋小組委員會委員

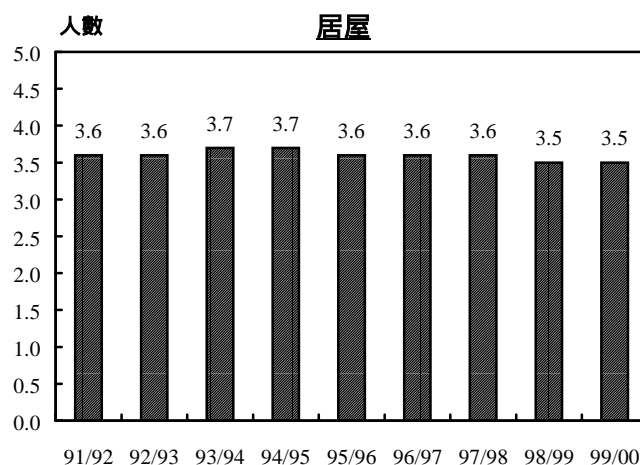
檔號：HD 2143/21

日期：2000年9月18日

### 平均家庭人數

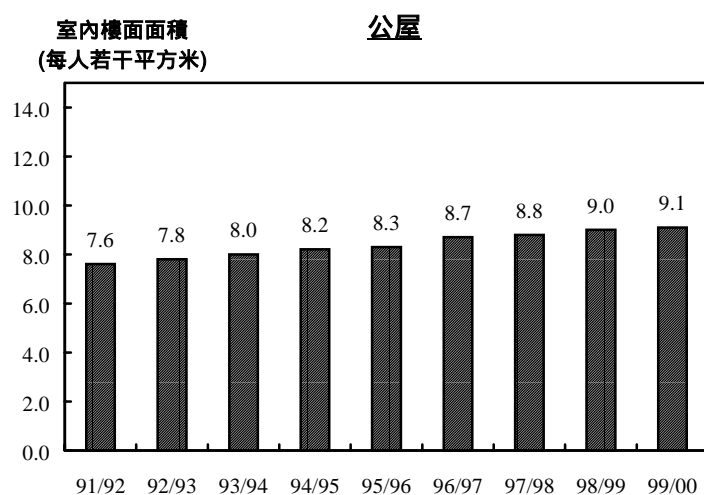


(資料來源：房署行政記錄)

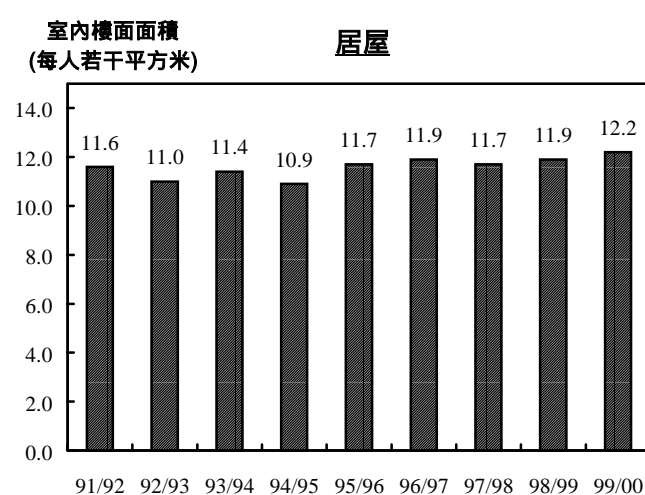


(資料來源：綜合住戶統計調查)

### 居住密度中位數

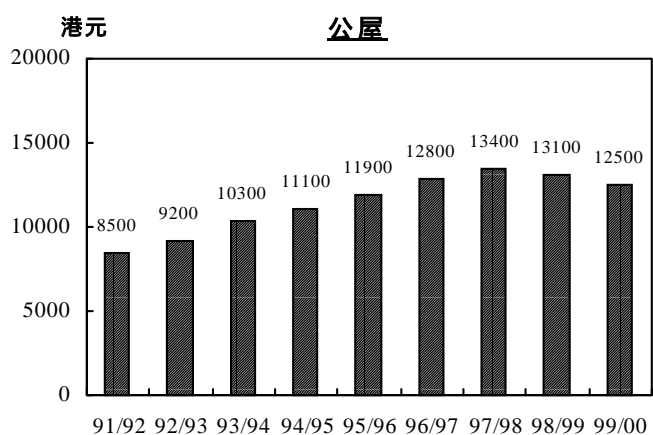


(資料來源：房署行政記錄)

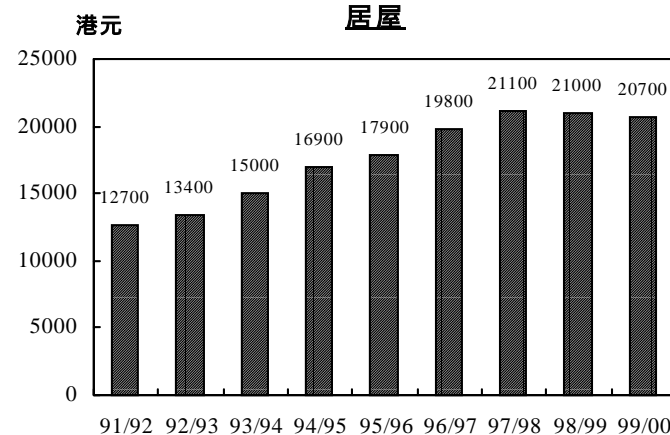


(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

### 住戶入息中位數



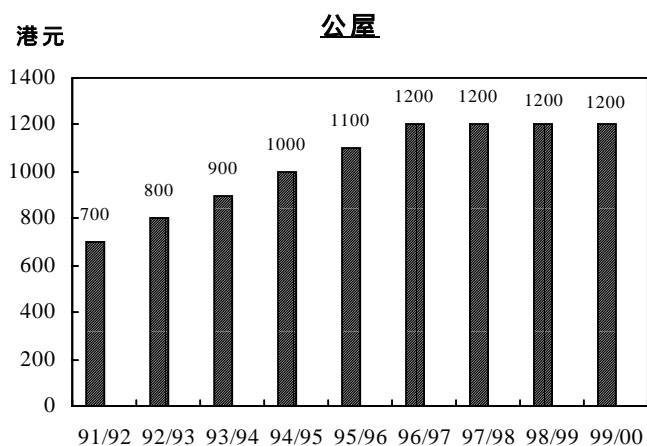
(資料來源：綜合住戶統計調查)



(資料來源：綜合住戶統計調查)

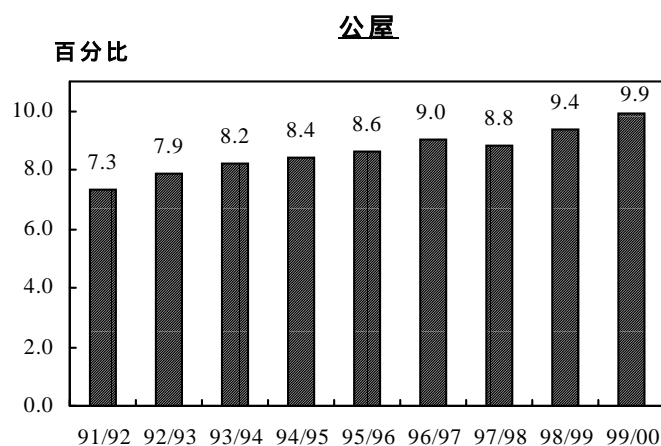


## 月租中位數



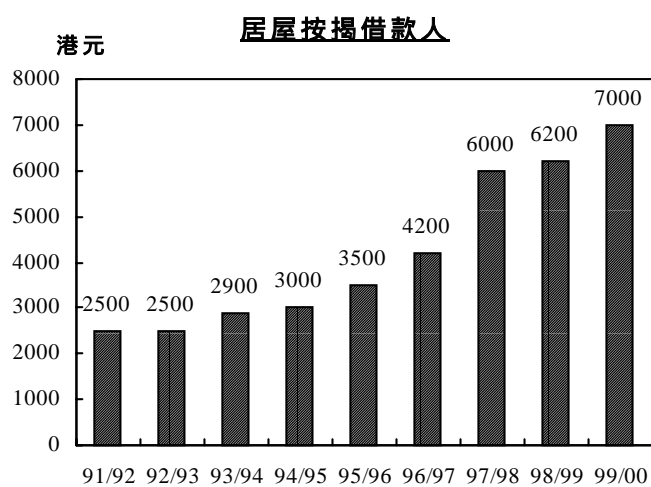
(資料來源：房署行政記錄)

## 租金與入息比例中位數



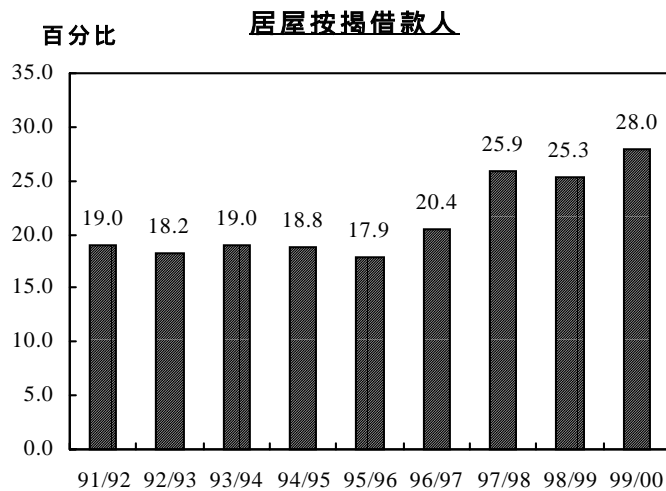
(資料來源：綜合住戶統計調查)

## 每月按揭還款中位數



(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)

## 按揭還款與入息比例中位數



(資料來源：房署綜合住戶抽樣統計訪問)