

## 香港房屋委員會

### 居者有其屋小組委員會議事備忘錄

### 租者置其屋計劃第二期的售樓分析

#### 目的

本文件旨在向委員匯報租者置其屋計劃(租置計劃)第二期的售樓分析結果。

#### 背景

2. 截至 2000 年 7 月 26 日為止，租置計劃第二期 6 個屋邨(分別為竹園北邨、田景邨、翠灣邨、德田邨、華明邨和耀安邨)共 27 161 個租戶當中，有 18 259 戶(67.23%)已購買了他們的現居公屋單位，成為業主。署方已對銷售結果進行分析，結果分別載於附件 A 至 E。

附件 A：根據單位種類/面積進行的售樓分析

附件 B：根據大廈類型進行的售樓分析

附件 C：根據樓層高低進行的售樓分析

附件 D：根據定價進行的售樓分析

附件 E：購樓者的人口資料分析

#### 單位種類 / 面積

3. 一般而言，單位面積愈大，銷售百分比便愈高。大單位(41 平方米或以上)的銷售百分比超過 80%，而 1 人和 2 人單位方面則分別低於 6%和 16%，這與計劃第一期的情況十分相似。在計劃第一期，售出的大單位超過 80%，而 1 人和 2 人單位的銷售數字分別只得 13.67%和 20.55%。

4. 小單位的住客大多數為高齡單身人士或夫婦，他們的置業需求不大，意欲也較低，而且他們的財政狀況普遍比不上其他可能有超過一名家庭成員賺取收入的家庭。此外，有些高齡人士可能需要倚賴社會保障援助金(綜援)過活，導致小單位的銷售情況較差。

## 大廈類型

5. Y 型大廈的受歡迎程度證實仍然較長型大廈為高。Y3 型和 Y4 型大廈單位的銷售百分比約達 70%，而新長型大廈單位則只有 44%。長型大廈的銷售數字偏低，主要原因是這些大廈的單位全部在 35 平方米(實用面積)以下，這正好與大單位較受歡迎的分析結果脛合。有些租戶即使經濟上負擔得來，也寧願選擇維持租戶身分，以等待其他資助置業機會，例如居者有其屋計劃和自置居所貸款計劃等。

## 樓層高低

6. 樓層高低明顯並非租置計劃屋邨租戶認購單位與否的主要決定因素。雖然高層單位一般較受歡迎，但高層(20 樓以上)、中層(11 至 20 樓)和低層(10 樓或以下)單位的銷售百分比分別不大，這情況與計劃第一期非常相似。租置計劃單位定價時，已考慮到樓層高低的因素，因此低層單位實際上也是物有所值。

## 定價

7. 計劃第二期全部 6 個屋邨的單位的銷售百分比均隨着定價而提升。面積較大的單位，雖然售價較高，卻更受租戶歡迎。這個銷售模式同樣與計劃第一期的情況相似。

## 人口資料分析

8. 共同業權在計劃第二期同樣極為普遍。18 259 個已售出的單位中，以共同業權方式購買的佔 74.20%(計劃第一期的數字為 71.37%)。共同業權人之間的年齡差距達 20 年以上的情況，在市區屋邨(竹園北邨、德田邨、翠灣邨)佔 35.26%，在新界屋邨(田景邨、華明邨、耀安邨)則只佔 8.44%，顯示由父母與子女共同擁有業權的情況在市區屋邨較為普遍。共同業權人之間的年齡差距如在 10 年以下，他們很可能是夫婦關係，這情況在市區屋邨佔 56.90%，在新界屋邨則佔 84.20%。

9. 上述計劃第二期由父母與子女組成的共同業權和由夫婦組成的共同業權所佔的百分比(分別為 22.47%和 77.53%)，與計劃第一期分別為 23.52%和 76.48%的數字相當接近，箇中原因可透過分析租戶來源來解釋。三個市區屋邨的租戶多數來自須進行重建的舊屋邨，其中擴大家庭所佔比率較高。至於建於新市鎮的新界屋邨租戶，則以輪候冊申請人居多，他們多數來自較年輕的家庭。

10. 業權人的年齡分布情況顯示，業權人的年齡多在 38 至 47 歲之間(39.81%)，屬於這一年齡組別的人士，事業上已有一定基礎，家庭收入亦較為穩定。另外屬於 28 至 37 歲、48 至 57 歲和 57 歲以上這 3 個年齡組別的業權人所佔的百分比則較為接近，由 14.91%至 21.44%不等，情況與計劃第一期相似(介乎 38 至 47 歲之間的業權人佔 43.62%，其餘 3 個年齡組別的業權人所佔的百分比則由 15.13%至 20.48%不等)。年齡在 27 歲或以下的業權人所佔的百分比，在兩期計劃中均屬小數，在第二期佔 3.96%，在第一期則佔 3.72%。

#### 提交參考

11. 本文件提交委員參考。如委員認為有需要，可於下次居者有其屋小組委員會會議上提出討論。

居有其屋小組委員會秘書尹一鳴  
電話：2761 5035  
傳真：2761 0019

檔號：HD(AM)TPS 2/14/1

日期：2000 年 9 月 14 日