

香港房屋委員會

居者有其屋小組委員會議事備忘錄

2002 年居者有其屋計劃及自置居所貸款計劃申請人統計調查

目的

在 2002 年度就居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）及自置居所貸款計劃（下稱「自置貸款計劃」）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是項統計調查，以便作出時間數列分析。本年度的統計調查對象是**居屋計劃第二十三期甲¹**及**2001/2002 年度自置貸款計劃²**的所有合資格申請人。我們抽樣選取了 3 000 名居屋計劃及自置貸款計劃申請人，並成功訪問了其中約 2 550 人，回應率達 85%。

分析

3. 現按以下範疇作出分析：

- (a) 申請人的特徵；
- (b) 申請人的住屋計劃；及
- (c) 單身白表申請人的特徵。

4. 上次（2001 年）統計調查的有關結果在適當地方以括號標示，以便進行趨勢分析。**附件**載列簡要的趨勢分析及一輯圖表，顯示 1999、2000、2001 及 2002 年度統計調查的若干選取統計數字，以供參考。

¹ 在設計上，這項統計調查是以有關年度最後一期居屋銷售計劃的合資格申請人為對象。由於政府在 2001 年 9 月宣布停售居屋，2001/2002 年度內最後一期居屋銷售計劃是在 2001 年 5 月推出的居屋計劃第二十三期甲。

² 2001/2002 年度自置貸款計劃申請人指在 2001 年 4 月 1 日至 2002 年 3 月 31 日期間提出申請的申請人。2001/2002 年度名額的有效期限雖已延長至超逾 2002 年 3 月 31 日，但 2002 年 3 月 31 日以後提出申請的申請人不包括在內。

統計調查結果

居屋計劃及自置貸款計劃申請人的特徵

(a) 概述

5. 在居屋計劃第二十三期甲，白表申請人佔全部申請人的 74%。2001/02 年度自置貸款計劃申請人當中，綠表申請人約佔 72%。自置貸款計劃綠表申請人所佔比例較高，可能是因為綠表申請人可獲得的貸款額遠高於白表申請人可獲得的貸款額，而且綠表申請人可利用貸款在居屋第二市場置業。（表 1）

表 1：合資格申請人按申請資格劃分的分布

	居屋計劃第二十三期甲	2001/02 年度自置貸款計劃
白表	74% (80%)	28% (36%)
綠表	26% (20%)	72% (64%)
總計	100%	100%

6. 就合資格申請人而言，白表申請人當中，單身申請人所佔比例略逾一半，綠表申請人則幾乎有 90% 是家庭申請人。若按所申請的計劃種類分析，自置貸款計劃白表申請人以家庭申請人為主，居屋計劃白表申請人則過半是單身申請人，原因之一可能是在自置貸款計劃下，單身申請人可得的補助金或貸款，只及家庭申請人可得的一半。（表 2）

表 2：合資格申請人按申請資格及家庭組合的分布

	居屋計劃第二十三期甲			2001/02 年度自置貸款計劃			合計		
	單身	家庭	總數	單身 ³	家庭	總數	單身	家庭	總數
白表	56% (59%)	44% (41%)	100%	29% (54%)	71% (46%)	100%	52% (57%)	48% (43%)	100%
綠表	11% (8%)	89% (92%)	100%	11% (7%)	89% (93%)	100%	11% (7%)	89% (93%)	100%
合計	44% (49%)	56% (51%)	100%	16% (24%)	84% (76%)	100%	36% (41%)	64% (59%)	100%

³ 2000/01 年度自置貸款計劃白表單身申請人所佔比例較高，部分原因可能是由 2000/01 年度起，房委會准許單身人士申請自置貸款計劃。

(b) 社會經濟特徵

7. 綠表申請人一般較白表申請人年長，而且家庭人數較多。若按所申請的計劃種類分析，自置貸款計劃申請人的家庭入息一般高於居屋申請人。我們曾比較居屋計劃及自置貸款計劃申請人的社會經濟特徵，比較結果撮載於下表。（表 3）

表 3：社會經濟特徵

	居屋計劃		自置貸款計劃	
	白表	綠表	白表	綠表
申請人的平均年齡（歲）	31 (31)	50 (50)	32 (32)	45 (47)
申請人的平均家庭人數 ⁴				
全部申請人	2.1 (1.7)	3.5 (3.4)	2.3 (1.7)	3.3 (3.4)
不包括單身申請人	2.7 (2.6)	3.7 (3.6)	2.7 (2.5)	3.5 (3.5)
每月家庭入息中位數 ⁵				
全部申請人	14,000元 (14,000元)	17,000元 (20,000元)	15,200元 (15,000元)	20,000元 (21,000元)
不包括單身申請人	18,500元 (20,000元)	18,000元 (21,000元)	19,000元 (22,000元)	20,000元 (21,000元)

⁴ 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，家庭人數指在購得單位居住的家庭成員數目。

⁵ 在 2001/02 年度及 2000/01 年度的統計調查中，家庭入息分別指 2002 年 5 月及 2001 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，家庭入息指在購得單位居住的家庭成員的總入息。

(c) 提出申請時的住屋情況

8. 若按住屋種類分析，約有一半白表申請人在提出申請時居住在公共租住房屋⁶或資助出售單位。綠表申請人在公共租住房屋的居住年期平均為18年。提出申請時，白表申請人的家庭人數一般較綠表申請人為多，每人平均居住面積亦較大。（表4）

表4：提出申請時的住屋情況

	居屋計劃		自置貸款計劃	
	白表	綠表	白表	綠表
<u>住屋的種類</u>				
公共租住房屋	36% (36%)	89% (96%)	38% (34%)	83% (86%)
資助出售單位	13% (19%)	* (1%)	13% (19%)	2% (2%)
其他	51% (45%)	11% (3%)	49% (47%)	15% (12%)
總計	100%	100%	100%	100%
<u>居住權所屬種類</u>				
全租	56% (51%)	95% (97%)	68% (58%)	93% (93%)
其他家庭成員擁有	40% (43%)	3% (1%)	28% (34%)	4% (3%)
其他	4% (6%)	2% (2%)	4% (8%)	3% (4%)
總計	100%	100%	100%	100%
<u>每人平均居住面積</u>				
(以平方米計算的實用面積)	11.2 (11.3)	9.5 (9.9)	12.7 (13.2)	10.4 (10.8)
<u>家庭平均人數</u>				
	4.5 (4.3)	3.8 (3.4)	3.9 (4.0)	3.6 (3.5)
<u>居於公共租住房屋的申請人居於公共租住房屋的年期</u>				
不足10年	不適用	17% (14%)	不適用	20% (10%)
10年至20年以下	不適用	37% (24%)	不適用	35% (35%)
20年至30年以下	不適用	30% (27%)	不適用	32% (20%)
30年或以上	不適用	16% (35%)	不適用	13% (35%)
總計	不適用	100%	不適用	100%
<u>平均(年)</u>				
	不適用	18 (22)	不適用	18 (22)

* 不足0.5%

⁶ 非戶主的公屋租戶，可利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。

申請人的住屋計劃

(a) 置業的原因

9. 綠表申請人大部分是爲了「改善生活」和因爲「現居單位地方細小」而置業，白表申請人則以「渴望置業」和「改善生活」爲置業的兩個主要原因。值得注意的是，以「資助計劃具吸引力」爲置業原因的自置貸款計劃申請人(16%)，較居屋申請人(4%)爲多。大體而言，申請人選購單位時，主要考慮價錢和地點。居屋申請人表示有意購買的單位，都是兩房或三房單位，實用面積平均約爲 50 平方米。申請人的住屋意願統計數字撮載於下表。(表 5)

表 5：置業的原因

	居屋計劃		自置貸款計劃	
	白表	綠表	白表	綠表
<u>置業的主要原因</u>				
(可選多項)				
改善生活	40% (29%)	64% (52%)	34% (25%)	53% (42%)
現居單位面積細小	31% (33%)	57% (55%)	25% (25%)	42% (52%)
渴望置業	54% (44%)	31% (11%)	50% (48%)	23% (12%)
家庭人數增加	22% (23%)	6% (5%)	26% (26%)	7% (5%)
樓價低廉	11% (16%)	7% (8%)	19% (20%)	14% (9%)
資助計劃具吸引力	4% (3%)	4% (6%)	13% (8%)	17% (12%)
現居單位素質欠佳	4% (2%)	15% (12%)	3% (3%)	12% (10%)
<u>選購單位的主要考慮因素</u>				
(可選多項)				
樓價	73% (77%)	74% (69%)	78% (89%)	77% (77%)
地點	75% (73%)	74% (59%)	70% (81%)	66% (70%)
交通	47% (47%)	47% (47%)	49% (44%)	44% (36%)
單位面積	16% (16%)	19% (27%)	17% (23%)	20% (32%)
座向／樓層	19% (18%)	21% (24%)	8% (5%)	9% (13%)
屋苑設施	12% (13%)	10% (10%)	18% (7%)	14% (6%)
單位素質	6% (9%)	8% (9%)	12% (12%)	15% (14%)
<u>屬意的居屋單位面積的平均數</u>				
<u>(以平方米計算的實用面積)</u>	51 (50)	54 (54)	不適用 (不適用)	不適用 (不適用)
<u>屬意的居屋單位房間數目的</u>				
<u>平均數 (個)</u>	2.4 (2.4)	2.7 (2.7)	不適用 (不適用)	不適用 (不適用)

(b) 居屋計劃及自置貸款計劃之間的取捨

10. 居屋計劃第二十三期甲及 2001/02 年度自置貸款計劃的合資格申請人共 26 000 名，其中 3% 同時申請該兩個計劃。這些申請人之中，擬選擇自置貸款計劃的申請人佔較高比例（分別佔白表申請人和綠表申請人的 49% 及 41%）。只申請居屋計劃的申請人當中，約三分之一不清楚自置貸款計劃的詳情。只申請自置貸款計劃的申請人則以「選擇較多」及「私人住宅單位素質較佳」為不參加居屋計劃的主要原因。此外，綠表申請人只申請自置貸款計劃的另一原因，是擬在居屋第二市場置業。（表 6）

表 6：居屋計劃及自置貸款計劃之間的取捨

<u>同時申請兩個計劃的申請人擬選擇的房屋計劃</u>	<u>白表</u>	<u>綠表</u>
自置貸款計劃	49% (36%)	41% (44%)
居屋計劃	41% (46%)	37% (37%)
沒有偏好	10% (18%)	22% (19%)
總計	100%	100%
<u>只申請居屋計劃的主要原因</u>		
(可選多項)		
居屋單位的售價較為吸引	50% (57%)	57% (59%)
不清楚自置貸款計劃的詳情	37% (38%)	34% (29%)
居屋單位室內設計優良／實用	19% (6%)	18% (5%)
居屋單位面積較大	15% (3%)	18% (6%)
<u>只申請自置貸款計劃的主要原因</u>		
(可選多項)		
自置貸款計劃在單位地點方面提供較多選擇	31% (36%)	41% (45%)
私人樓宇素質較佳	37% (37%)	27% (26%)
私人樓宇管理較佳	21% (7%)	10% (6%)
擬在居屋第二市場置業	不適用	20% (12%)
居屋單位售價高昂／不合理	17% (11%)	19% (16%)
私人樓宇較能保值	19% (8%)	9% (10%)
自置貸款計劃在單位類型方面提供較多選擇	17% (14%)	14% (14%)
較多單位可供選擇	13% (5%)	13% (6%)

(c) 成功申請人的負擔能力

11. 成功申請人購買的單位，樓價大部分介乎 100 萬元與 150 萬元之間。他們平均約以入息的三分之一償還銀行按揭和自置居所計劃貸款。購買單位後的裝修費方面，裝修費與樓價比例中位數介乎 6.8% 與 8.3% 之間。居屋計劃及自置貸款計劃的成功申請人的負擔能力比較數字撮載於下表。（表 7）

表 7：成功申請人的負擔能力

	<u>居屋計劃</u>		<u>自置貸款計劃</u>	
	<u>白表</u>	<u>綠表</u>	<u>白表</u>	<u>綠表</u>
<u>樓價（元）</u>				
800,000 或以下	6%	8%	15%	18%
800,001 – 1,000,000	20%	15%	29%	19%
1,000,001 – 1,500,000	64%	53%	42%	39%
1,500,001 – 2,000,000	10%	24%	10%	14%
2,000,000 以上	-	-	4%	10%
總計	100%	100%	100%	100%
中位數	120 萬元 (110 萬元)	130 萬元 (120 萬元)	110 萬元 (130 萬元)	120 萬元 (130 萬元)
<u>單位面積</u> (以平方米計算的實用面積)				
不足 40	5%	4%	15%	6%
40 至 50 以下	45%	25%	40%	19%
50 至 60 以下	14%	24%	28%	24%
60 或以上	36%	47%	17%	51%
總計	100%	100%	100%	100%
平均數 (以平方米計算的實用面積)	53 (50)	55 (52)	50 (49)	60 (59)
<u>首期中位數</u>				
包括自置貸款	不適用 (不適用)	不適用 (不適用)	41 萬元 (55 萬元)	66 萬元 (83 萬元)
不包括自置貸款	12 萬元 (12 萬元)	8 萬元 (8 萬元)	3 萬元 (10 萬元)	10 萬元 (10 萬元)
<u>首期與樓價比例中位數</u>				
包括自置貸款	不適用 (不適用)	不適用 (不適用)	37% (44%)	55% (70%)
不包括自置貸款	10% (10%)	6% (6%)	4% (10%)	9% (9%)
<u>按揭還款中位數</u> (包括自置貸款的還款額)				
	5,200 元 (6,500 元)	6,000 元 (7,000 元)	6,300 元 (7,900 元)	6,700 元 (7,200 元)
<u>按揭與入息比例中位數</u> (包括自置貸款的還款額)				
	31% (33%)	31% (30%)	36% (40%)	30% (33%)
<u>裝修費與樓價比例中位數</u> (包括購買家具的費用)				
	7.4%	8.3%	6.8%	6.8%

(d) 不成功申請人未來的住屋計劃

12. 不成功申請人當中，只有 48%有意在兩年內置業，這些準樓宇買家大部分都表示會申請政府的各類資助自置居所計劃。無意在兩年內置業的不成功申請人，主要以「收入減少／無法負擔置業開支」及「現正失業／預期被解僱」為不置業的原因。（表 8）

表 8：不成功申請人未來的住屋計劃

是否有意在兩年內置業		
是	48%	(67%)
- 會否申請資助計劃		
會	92%	(75%)
不會	8%	(25%)
否	40%	(21%)
未決定	12%	(12%)
總計	100%	
<u>衡量有意在兩年內透過資助計劃置業的人士的負擔能力</u>		
可以負擔的樓價中位數	110 萬元	(110 萬元)
可以負擔的首期中位數	12 萬元	(11 萬元)
可以負擔的按揭還款中位數	5,300 元	(7,000 元)
<u>無意在兩年內置業的主要原因</u>		
(可選多項)		
收入減少／無法負擔置業開支	56%	(45%)
現正失業／預期被解僱	31%	(14%)
避免造成財政負擔	17%	(19%)
已置業	13%	(18%)
預期樓價下跌	11%	(3%)
樓價不合理	7%	(13%)

單身白表申請人的特徵

13. 白表申請人當中，約 52%為單身申請人。值得注意的是，大部分單身白表申請人在提出申請時均與家人同住。從住屋類型方面分析，頗大比例的單身申請人當時居於公共租住房屋或資助出售單位。居屋計劃及自置貸款計劃單身白表申請人的特徵比較撮載於下表。（表 9）

表 9：單身白表申請人的特徵

	<u>居屋計劃</u>	<u>自置貸款計劃</u>
<u>入息中位數</u> ⁷	12,000 元 (12,000 元)	10,000 元 (12,000 元)
<u>平均年齡 (歲)</u>	28 (29)	30 (31)
<u>提出申請時的家庭人數</u>		
1 人	3% (7%)	13% (12%)
2 人或以上	97% (93%)	87% (88%)
總計	100%	100%
<u>提出申請時的住屋類型</u>		
公共租住房屋	41% (44%)	47% (38%)
資助出售單位	17% (21%)	18% (20%)
其他	42% (35%)	35% (42%)
總計	100%	100%
<u>提出申請時的每人平均居住面積</u> (以平方米計算每人的實用面積)	11.3 (11.9)	12.8 (13.4)
<u>選購單位的樓價中位數</u> (成功申請人)	110 萬元 (110 萬元)	100 萬元 (110 萬元)
<u>選購單位的平均面積</u> (以平方米計算的實用面積) (成功申請人)	52 (50)	43 (42)
<u>有親屬協助置業的申請人比例</u> (成功申請人)		
首期	43% (42%)	26% (25%)
按揭還款	22% (30%)	10% (16%)

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) 統計調查結果再次證實，近期趨勢為居屋申請人當中，以白表申請人為主（74%）。自置貸款計劃則對綠表申請人較具吸引力，在所有申請人當中，綠表申請人佔 72%（表 1）；

⁷ 在 2001/02 年度及 2000/01 年度的統計調查中，入息分別指 2002 年 5 月及 2001 年 5 月的入息，而非提出申請時的入息。此外，入息不一定等同於申請人的入息。就成功的申請人而言，入息指在所購買單位居住的家庭成員的總入息。

- (b) 自置貸款計劃白表申請人以家庭申請人為主，居屋計劃白表申請人則大部分是單身申請人，原因之一可能是在自置貸款計劃下，單身申請人可得的補助金或貸款，只及家庭申請人可得的半數（表 2）；
- (c) 自置貸款計劃申請人的家庭入息，一般高於居屋申請人的家庭入息（表 3）；
- (d) 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」，白表申請人的主要原因則是「渴望置業」。自置貸款計劃申請人當中，以「資助計劃具吸引力」為置業主要原因的百分比，遠高於居屋申請人以此為置業主要原因的百分比（表 5）；
- (e) 只申請自置貸款計劃的申請人當中，約 20% 以「擬在居屋第二市場置業」為不申請居屋計劃的主要原因（表 6），這可能也是自置貸款計劃較受綠表申請人歡迎的另一原因（表 1）；
- (f) 申請人平均約以入息的三分之一償還銀行按揭和自置居所計劃貸款（表 7）；
- (g) 無意在兩年內置業的不成功申請人，大部分以擔憂職業沒有保障及對樓市缺乏信心為不置業的原因（表 8）；及
- (h) 大部分單身白表申請人在提出申請時均與家人同住，而且頗大比例居住在公共租住房屋或資助出售單位（表 9）。

徵詢意見

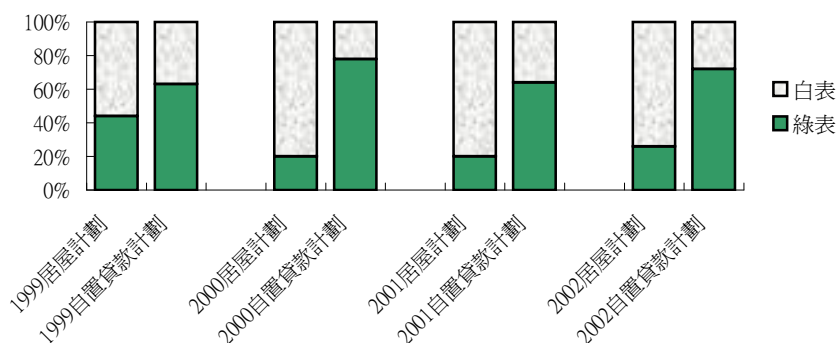
- 15. 本文件提交各委員參考。

居者有其屋小組委員會秘書麥池漢
電話：2761 7465
傳真：2761 0019

檔號：HD 2153/1 V
日期：2003 年 2 月 10 日

歷年來各項資料的比較

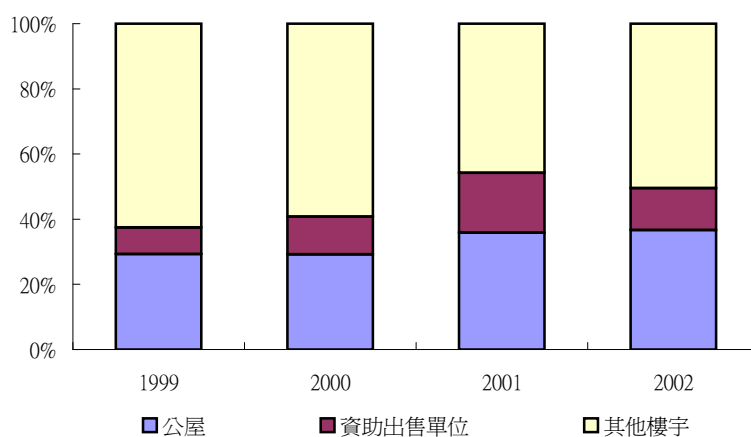
(A) 綠表及白表申請人的分布



觀察：

過去4年，自置貸款計劃申請人以綠表申請人為主，所佔百分比維持在高水平，介乎63%至78%。另一方面，在2000年至2002年的3年內，白表申請人約佔居屋申請人總數的四分之三。不過，下面的圖表(B)顯示，這些白表申請人當中，申請時居於公共租住房屋者佔了頗大比例。

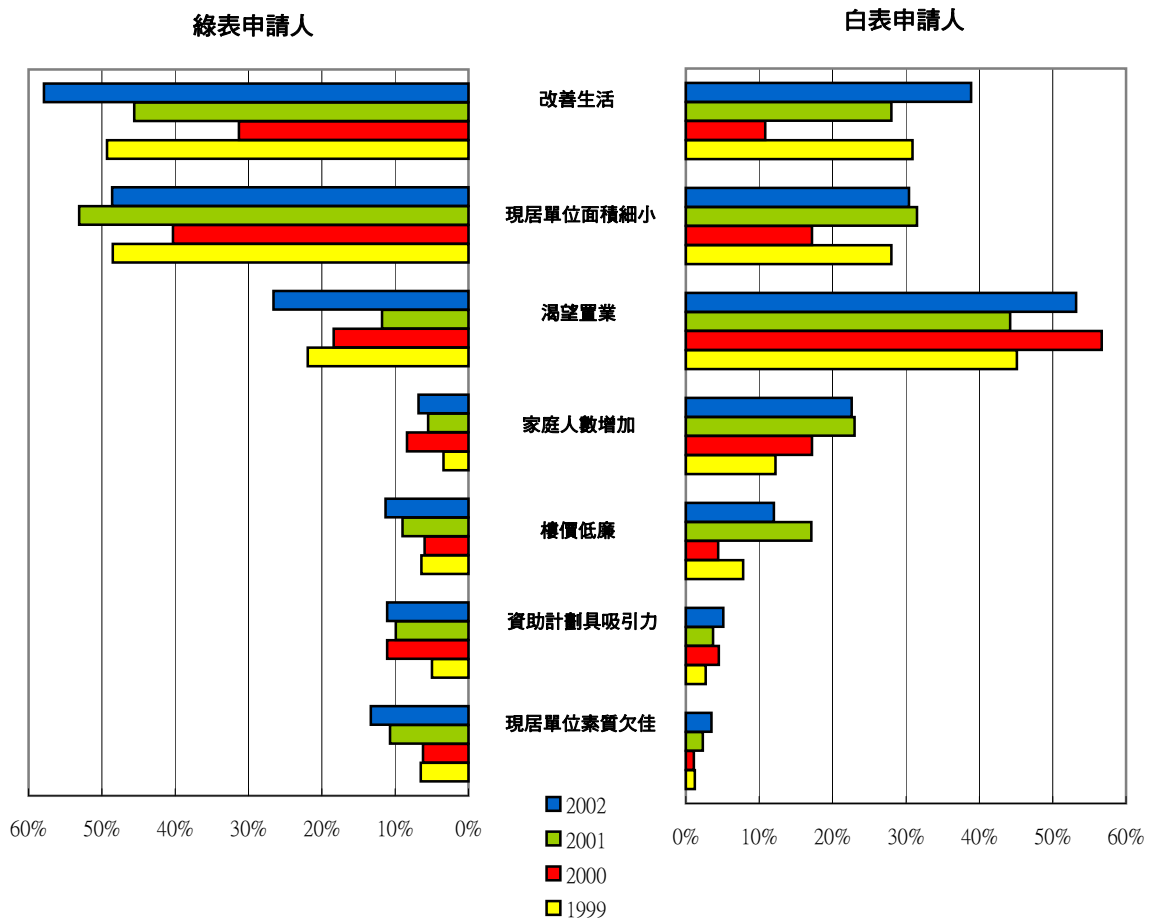
(B) 白表申請人提出申請時的住屋類型



觀察：

在提出申請時，居於公共租住房屋的申請人所佔百分比由1999年的29%增加至2002年的36%，顯示有上升趨勢。

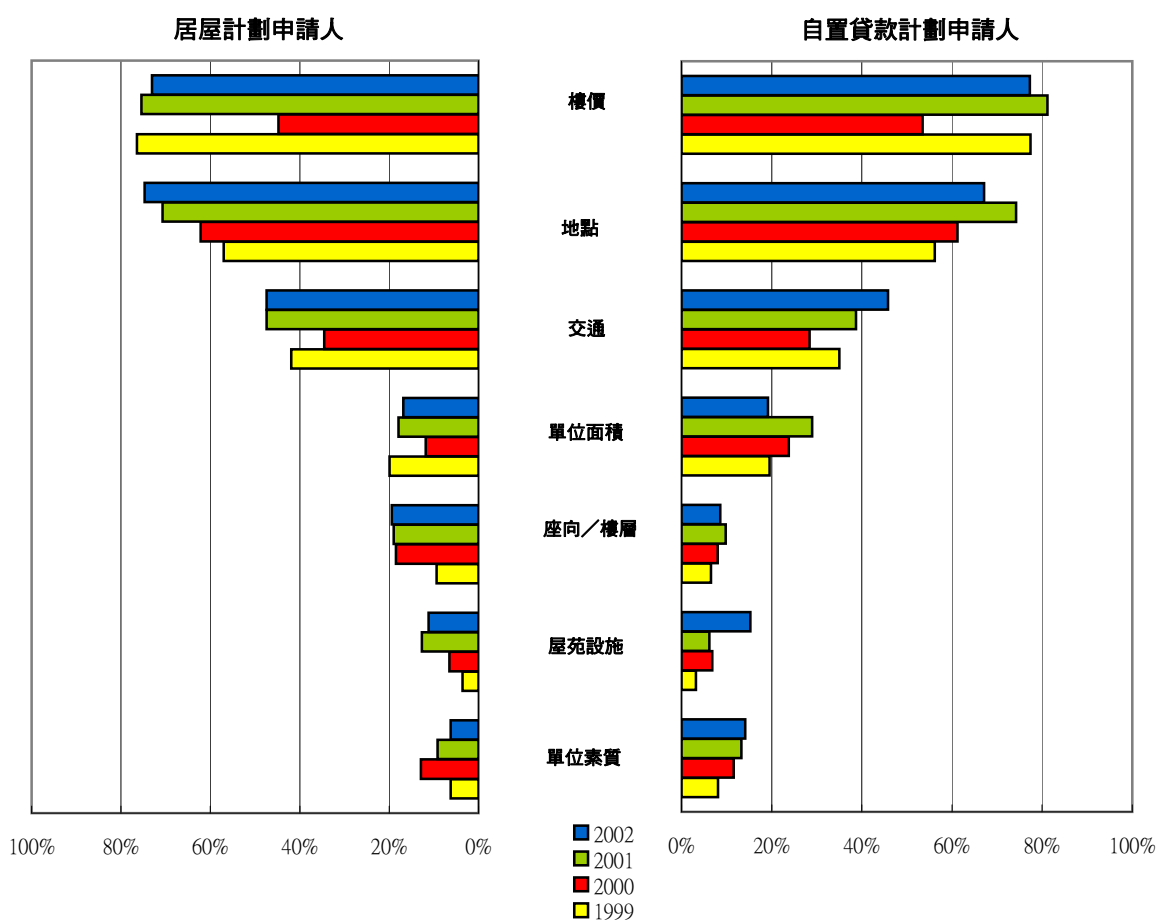
(C) 置業的主要原因



觀察：

白表及綠表申請人置業的主要原因各有不同。白表申請人仍以「渴望置業」為置業的主要原因，綠表申請人則以「改善生活」和「現居單位面積細小」為置業的主要原因。

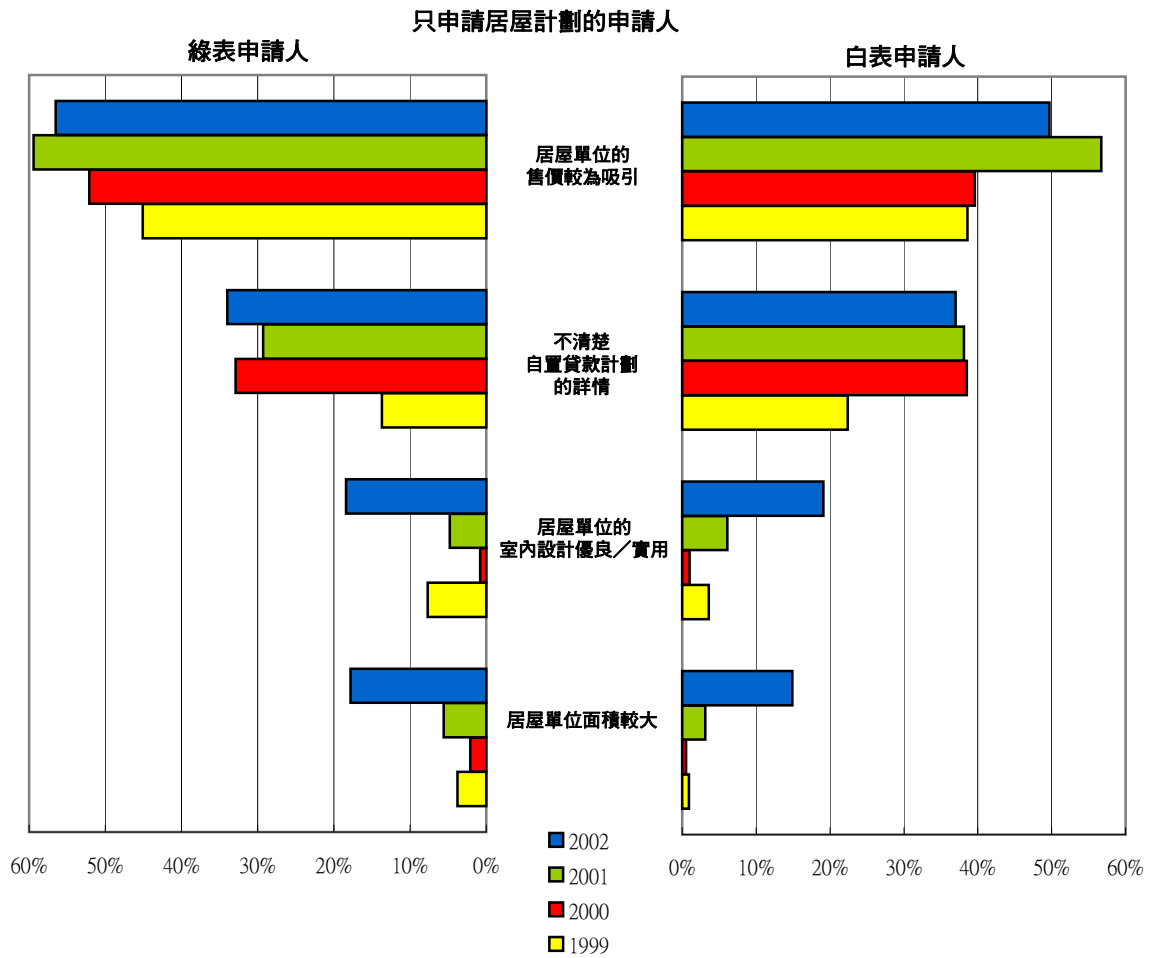
(D) 選購單位的主要考慮因素



觀察：

兩個計劃的申請人選購單位時所考慮的主要因素大致相同。過去4年，「樓價」及「地點」仍是申請人選擇單位的兩大考慮因素，其次是「交通」。以「交通」為主要考慮因素的申請人所佔的百分比不斷增加，由2000年的33%增加至2002年的47%。此外，以「樓價」為主要考慮因素的申請人所佔的百分比，亦由2000年的47%，顯著上升至2002年的75%。

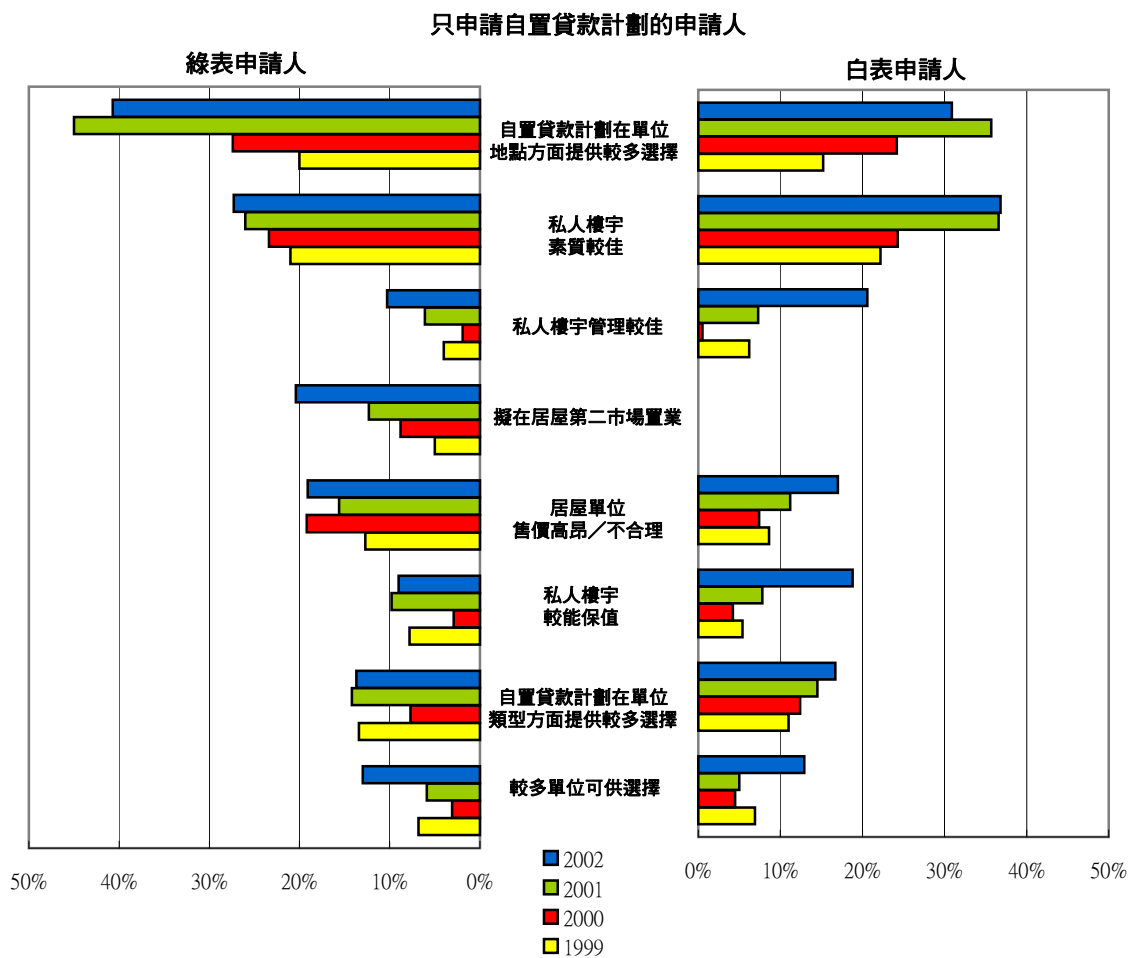
(E) 只申請居屋計劃的主要原因



觀察：

居屋計劃申請人不申請自置貸款計劃的最主要原因是「居屋單位的售價較為吸引」，不過，這項因素所佔的百分比，已由2001年的57%，輕微下降至2002年的51%。

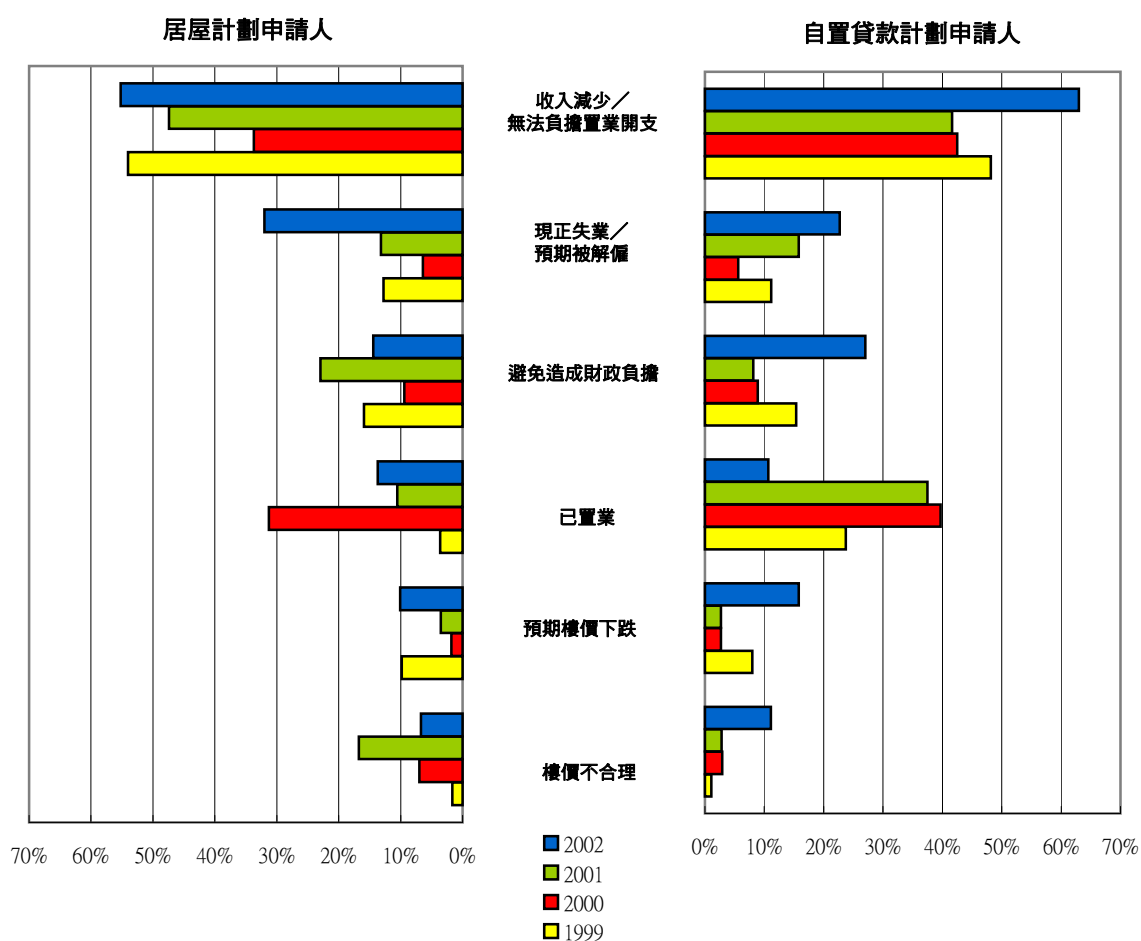
(F) 只申請自置貸款計劃的主要原因



觀察：

大部分自置貸款計劃申請人均認為此計劃在單位地點方面有較多選擇。在過去4年，此項因素所佔的百分比大幅上升，由1999年的18%增加至2002年的38%。值得注意的是，自置貸款計劃綠表申請人當中，擬在居屋第二市場置業者所佔的比例，已由1999年的5%，大幅上升至2002年的20%。

(G) 不成功申請人無意在兩年內置業的主要原因



觀察：

無意在兩年內置業的不成功申請人，不置業的主要原因是「收入減少／無法負擔置業開支」，選擇此項原因的比例，由2000年的最低點(37%)，上升至2002年的最高點(56%)。值得注意的是，在2000年及2001年，這些申請人當中約有40%以「已置業」為主要原因，但到了2002年，這項原因所佔的百分比大幅下降至11%。另一方面，在2002年，以「現正失業／預期被解僱」、「避免造成財政負擔」、「預期樓價下跌」及「樓價不合理」為不置業原因的，所佔百分比均有上升。