

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事紀錄

2004 年置業資助貸款計劃的調查統計調查

目 的

由於政府為房屋政策重新定位，故房屋委員會（下稱「房委會」）決定不再提供各種形式的資助自置居所計劃，其中包括置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」）。本文件旨在載列署方對最後一批置業貸款計劃申請人進行最後一次統計調查的結果，供委員參考。

背 景

2. 自 1999 年起，我們開始就自置居所貸款計劃（下稱「自置貸款計劃」）申請人的特徵每年進行統計調查。2003 年 1 月，自置貸款計劃為置業貸款計劃所取代。政府其後為房屋政策重新定位，房委會隨之檢討置業貸款計劃，並於 2003 年 11 月中止該計劃。然而，為作出完整的時間數列分析，我們已對最後一批置業貸款計劃申請人進行最後一次的統計調查。

3. 這次統計調查的對象是 2003 年 4 月 1 日至 2004 年 7 月 31 日期間所有成功及不成功申請置業貸款的人士¹。我們抽樣選出 1 014 名置業貸款計劃申請人，並成功訪問了其中 866 人，回應率為 85%。

¹ 按照統計調查的設計，這次統計調查的對象為 2003 年 4 月 1 日至 2004 年 7 月 31 日期間成功及不成功申請置業貸款的人士。雖然置業貸款計劃在 2003 年 11 月後已不再接受新的申請，但計劃中止後署方仍得繼續處理部分置業貸款申請。為確保大部分的申請在調查時已有結果，是次統計調查的參考期因而延長至 2004 年 7 月 31 日。成功申請人是指 2003 年 4 月 1 日至 2004 年 7 月 31 日期間獲批貸款／補助金的申請人；不成功申請人則是指 2003 年 4 月 1 日至 2004 年 7 月 31 日期間申請被拒的合資格申請人。不合資格的置業貸款計劃申請人，以及其申請於 2004 年 7 月底仍在處理階段的申請人，均不包括在是次統計調查之內。

置業貸款計劃的概述

4. 根據行政檔案，我們在 2003 年 1 月 2 日至 2004 年 4 月 15 日期間接獲 14 286 宗置業貸款計劃申請²。截至 2004 年 9 月 30 日，我們共批出 4 232 宗貸款及 4 688 宗按揭還款補助金³。在白表和綠表申請人當中，單身人士分別約佔 41% 和 13%。至於資助形式方面，選擇領取每月按揭還款補助金的成功申請人有上升趨勢，尤其是綠表的成功申請人，他們選擇每月按揭還款補助金的比例由 2002 年的 28% 急升至 2003/04 年度的 69%。究其原因，可能是在按揭息率低企的環境下，每月按揭還款補助金較為吸引，而綠表申請人負擔首期的能力亦相對較高。

表 1：所接獲的申請和批出貸款／補助金的分析

2003 年 1 月 2 日至 2004 年 4 月 15 日期間接獲的置業貸款計劃申請						
	單身	家庭	總數			
綠表	13% (11%)	87% (89%)	100%			
白表	41% (38%)	59% (62%)	100%			
合計	28% (21%)	72% (79%)	100%			
2003 年 1 月 2 日至 2004 年 9 月 30 日期間批出的置業貸款計劃貸款／補助金						
	單身	家庭	總數	貸款	補助金	總數
綠表	11% (11%)	89% (89%)	100%	31% (72%)	69% (28%)	100%
白表	35% (24%)	65% (76%)	100%	64% (92%)	36% (8%)	100%
合計	23% (15%)	77% (85%)	100%	47% (79%)	53% (21%)	100%

註：括號內的數字為 2002 年 1 月至 12 月期間自置貸款計劃的相應百分比。

綜合調查結果

5. 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；

² SHC 46/2003 號文件在 2003 年 11 月 26 日獲通過後，署方於 2003 年 11 月 27 日停止接受置業貸款計劃的申請，惟根據公務員配額提出的申請除外。2004 年 4 月 15 日，署方亦停止接受根據公務員配額提出的申請。

³ 截至 2004 年 9 月 30 日，有效的原則上批准書共有 108 份。

- (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。

6. 上次於 2003 年進行的統計調查的有關結果在適當地方以括號標示，以供比較。然而，由於上次的統計調查主要以自置貸款計劃申請人為對象，而這次的統計調查對象則為置業貸款計劃申請人⁴，故這兩次統計調查的部分結果或無法比較。

申請人的特徵

(a) 社會經濟特徵

7. 綠表申請人遠較白表申請人年長，前者的平均年齡為 48 歲，後者則平均 31 歲。此外，綠表申請人的每月家庭入息中位數亦較白表申請人的為高，分別是 19,900 元及 15,000 元，部分原因與綠表申請人的家庭人數較多有關：綠表申請人平均有 3.1 名家庭成員，白表申請人則平均只有 1.8 名家庭成員。兩類申請人的社會經濟特徵比較，撮載於下文表 2。

⁴ 兩項貸款計劃的主要特點如下：

	自置貸款計劃(2002/03 年度)		置業貸款計劃(2003/04 年度)	
家庭資產限額： (白表申請人)：				
<u>家庭人數</u>	<u>入息限額</u>	<u>資產限額</u>	<u>入息限額</u>	<u>資產限額</u>
單身人士	12,500 元	300,000 元	11,500 元	240,000 元
2 至 5 人	25,000 元	600,000 元	23,000 元	480,000 元
貸款資助形式^(a)：	<u>綠表</u>	<u>白表</u>	<u>綠表及白表</u>	
分 20 年付還的基本貸款額	500,000 元	310,000 元	390,000 元	
分 13 年付還的較高貸款額	660,000 元	410,000 元	530,000 元	
分 48 個月發放的每月按揭還款補助金額	4,200 元	2,800 元	3,800 元	

註：(a) 有關數字為家庭申請人所得的貸款及補助金金額。單身人士的貸款及補助金金額為家庭申請人的一半

表 2：社會經濟特徵

	<u>白表</u>	<u>綠表</u>
申請人的平均年齡 (歲)	31 (32)	48 (45)
申請人的平均家庭成員數^(a)		
全部申請人	1.8 (1.9)	3.1 (3.0)
不包括單身申請人	2.3 (2.5)	3.4 (3.3)
家庭成員的總家庭入息^(b)		
全部申請人	15,000元 (16,000元)	19,900元 (20,000元)
不包括單身申請人	18,000元 (19,000元)	20,000元 (20,500元)

註：

- (a) 家庭人數不一定等同於申請表內所列家庭成員的數目。就成功申請人而言，家庭人數指在所購單位居住的家庭成員數目。
- (b) 在 2004 年及 2003 年的統計調查中，家庭入息分別指 2004 年 8 月及 2003 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。

(b) 提出申請時的住屋情況

8. 約有 49%白表申請人在提出申請時居於公共租住房屋（下稱「公屋」）⁵ 或資助出售單位。居住權方面，白表申請人在提出申請時，約有 53%為全租租戶，41%則住在由其他家庭成員擁有的單位。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；以實用面積計，前者為 12.7 平方米，後者則為 11.3 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 19 年。（表 3）

⁵ 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

住屋類型	白表	綠表
公屋	30% (32%)	84% (77%)
資助出售單位	19% (15%)	3% (3%)
其他	51% (53%)	14% (20%)
總計 ^(a)	100%	100%
住屋權屬種類		
全租	53% (59%)	92% (88%)
其他家庭成員擁有	41% (33%)	6% (8%)
其他	6% (8%)	2% (4%)
總計	100%	100%
每戶平均住屋面積 (以平方米計算的實用面積)	12.7 (12.4)	11.3 (10.8)
家庭平均人數	4.0 (4.0)	3.6 (3.6)
居住公屋的申請人及住公屋的年期		
不足 10 年	不適用	23% (19%)
10 年至 20 年以下	不適用	29% (28%)
20 年至 30 年以下	不適用	28% (28%)
30 年或以上	不適用	20% (25%)
總計	不適用	100%
平均數 (年)	不適用	19 (20)

註：(a) 由於進位原因，故有關百分比的相加結果或不等於 100%。

申請人的住屋計劃

(c) 置業原因

9. 綠表申請人和白表申請人置業的原因有所不同。綠表申請人最常列舉的兩個原因是「改善生活」（47%）和「現居單位面積細小」（46%）；白表申請人的置業原因則以「渴望置業」（47%）和「資助計劃具吸引力」（34%）居多。列舉「資助計劃具吸引力」為置業原因的白表申請人，比率由 2003 年的 11% 增加至 2004 年的 34%，原因可能是白表申請人透過置業貸款計劃取得的貸款及補助金，較舊有的自置貸款計劃為多。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」。（表 4）

表 4：置業的單位

	白表	綠表
置業的主要原因 (可選多項)		
渴望置業	47% (42%)	23% (21%)
資助計劃具吸引力	34% (11%)	30% (18%)
家庭成員數目增加	30% (24%)	8% (10%)
改善生活	29% (22%)	47% (41%)
現居單位面積細小	28% (22%)	46% (39%)
樓價低廉	25% (17%)	16% (12%)
選擇單位時主要考慮因素 (可選多項)		
樓價	86% (79%)	79% (77%)
地點(地區)	68% (72%)	67% (66%)
交通	44% (49%)	42% (52%)
單位面積	19% (15%)	26% (23%)
單位質素	12% (7%)	7% (5%)

(d) 成功申請人的負擔能力

10. 白表和綠表成功申請人所購買的單位樓價相若，半數的成功申請人均購買樓價 100 萬元或以下的單位。不過，綠表成功申請人購買的單位，面積則一般較白表成功申請人所購買的為大：約有 51% 的綠表成功申請人購買實用面積 60 平方米或以上的單位，但選擇購買這類單位的白表成功申請人卻只有 18%，比率遠低於綠表成功申請人。

11. 白表和綠表成功申請人所採用的按揭安排有所不同。白表和綠表成功申請人平均分別支付 390,000 元和 345,000 元作首期（當中包括置業貸款計劃的貸款額，如適用）。雖然白表成功申請人所支付的首期較多，但綠表申請人的每月還款額（平均 3,300 元）卻較白表申請人的（平均 4,700 元）為低。這主要是由於大部分綠表成功申請人選擇領取每月按揭還款補助金，而大部分白表成功申請人則選擇一筆過的免息貸款。白表和綠表成功申請人償還銀行按揭及置業資助貸款計劃貸款（如適用）的款項，平均分別約佔家庭入息的 27% 和 17%。白表和綠表成功申請人的負擔能力比較數字撮載於下文表 5。

表 5：成功申請人的負擔能力

	綠表	綠表
樓價 (元)		
800,000 或以下	26%	33%
800,001 至 1,000,000	24%	21%
1,000,001 至 1,500,000	34%	29%
1,500,001 至 2,000,000	12%	11%
2,000,000 以上	4%	6%
總計	100%	100%
中位數	100 萬元 (100 萬元)	100 萬元 (110 萬元)
單位面積 (以平方米計算的實用面積)		
不足 40	21%	5%
40 至 50 以下	39%	23%
50 至 60 以下	22%	21%
60 或以上	18%	51%
總計	100%	100%
平均數 (以平方米計算的實用面積)	50(48)	60(58)
首置單位位數		
包括置業貸款	39 萬元 (41 萬元)	34.5 萬元 (57 萬元)
不包括置業貸款	11.55 萬元 (7 萬元)	15.9 萬元 (12 萬元)
首置與樓價比例位數		
包括置業貸款	36% (36%)	31% (42%)
不包括置業貸款	10% (7%)	17% (10%)
按揭還款位數 (包括置業貸款的還款額)	4,700 元 (5,400 元)	3,300 元 (5,500 元)
按揭利率比例位數 (包括置業貸款的還款額)	27% (33%)	17% (25%)

(e) 成功申請人購買單位的類型

12. 大約 58% 的綠表成功申請人購買了居屋第二市場的單位，這類買家表示，購買該類單位的主要原因是「樓價較低」(90%)。至於購買其他樓宇單位的綠表成功申請人，大部分指不購買居屋第二市場單位的原因是「私人樓宇質素較佳」(56%)，其次是「私人樓宇較能保值」(27%)。至於成功的白表申請人，71%在私人物業市場購買二手樓宇，餘下 29%則購買一手樓宇。購買二手樓宇的成功申請人指在二手市場置業，主要原因是「二手樓宇的樓價較低」(70%)。(表 6)

表 6：成功人士購買單位的類型

	主表	續表
購買一手樓宇		
私人物業市場的一手樓宇	29% (22%)	16% (21%)
二手樓宇：私人物業市場	71% (78%)	26% (34%)
：居屋第二市場	不適用	58% (45%)
購買全屋第二市場單位的主要原因		
(可選多項)		
樓價較低	不適用	90% (96%)
地點較合適	不適用	43% (32%)
設計／間隔較實用	不適用	22% (6%)
環境較佳	不適用	9% (4%)
不購買全屋第二市場單位的主要原因		
(可選多項)		
私人樓宇質素較佳	不適用	56% (51%)
私人樓宇較能保值	不適用	27% (18%)
不想日後支付補價	不適用	20% (29%)
私人樓宇在地區方面選擇較多	不適用	17% (26%)
私人樓宇較易買賣	不適用	17% (18%)
在私人物業市場購買一手樓宇的主要原因		
(可選多項)		
節省裝修和維修保養的時間和費用	49% (44%)	27% (34%)
一手樓宇的樓價等於甚或低於二手樓宇	48% (41%)	27% (40%)
想在新樓而非二手樓宇居住	41% (45%)	52% (51%)
一手樓宇質素較佳／設施較多	39% (5%)	40% (5%)
購買一手樓宇優惠較多	25% (19%)	29% (19%)
一手樓宇較能保值	19% (6%)	19% (3%)
二手市場沒有合適單位	14% (8%)	10% (3%)
在私人物業市場購買二手樓宇的主要原因		
(可選多項)		
二手樓宇的樓價較低	70% (44%)	59% (51%)
一手樓宇的樓價超逾他們的負擔能力	47% (53%)	39% (35%)
二手樓宇在地區方面選擇較多	18% (27%)	28% (33%)
二手樓宇的實用面積較大	17% (9%)	16% (13%)

(f) 不成功申請人的未來住屋計劃

13. 在不成功申請人當中，大約有 59% 無意在兩年內置業，原因主要是「收入減少／無法負擔置業開支」（39%），以及「置業貸款計劃中止」（37%）。（表 7）

表 7：不成功申請人的未來住屋計劃

是否有意在兩年內置業	
是	32% (45%)
否	59% (37%)
未決定	10% (18%)
總計 ^(a)	100%
有意在兩年內透過貸款計劃置業的人士的負擔能力	
可以負擔的樓價中位數	120 萬元 (100 萬元)
可以負擔的首期中位數	15 萬元 (10 萬元)
可以負擔的按揭還款中位數	5,000 元 (5,500 元)
無意在兩年內置業的主要原因 (可選多項)	
收入減少／無法負擔置業開支	39% (52%)
置業貸款計劃中止	37% (不適用)
樓價過高	20% (3%)
避免按揭還款造成財政負擔	15% (23%)
現正失業／預期會被解僱	12% (14%)

註：(a) 由於進位原因，故有關百分比的相加結果或不等於 100%。

(g) 對按揭保險計劃的意見

14. 置業貸款計劃申請人被問及，如沒有該項計劃，他們置業時會否申請按揭保險計劃。調查結果顯示，61% 白表申請人和 78% 綠表申請人表示不會申請，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）

表 8：對按揭保險計劃的意見

	白表	綠表
在沒有置業貸款計劃，置業時會否申請按揭保險計劃		
會	39% (41%)	22% (24%)
不會	61% (59%)	78% (76%)
在沒有置業貸款計劃，置業時不會申請按揭保險計劃的主要原因		
(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	68% (58%)	62% (58%)
保費高昂／不願繳交保費	48% (54%)	42% (54%)
成功申請自置貸款／置業貸款者可選擇領取每月補助金	12% (4%)	22% (6%)
對申請手續不了解	11% (4%)	14% (4%)

(h) 單身白表申請人的特徵

15. 白表申請人當中，約 41% 為單身人士。單身白表申請人的平均年齡為 29 歲。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%) 在提出申請時居於公屋或資助出售單位。單身白表申請人的特徵及負擔能力撮載於表 9。

表 9：提出申請人的特徵

入息中位數 ^(a)	11,000 元 (11,000 元)
年齡(歲)	
25 歲以下	16% (20%)
25 至不足 30 歲	54% (45%)
30 至不足 40 歲	23% (30%)
40 歲或以上	7% (5%)
總計	100%
平均數	29 歲 (29 歲)
提出申請時的家人人數	
1 人	7% (7%)
2 人或以上	93% (93%)
總計	100%
提出申請時的住屋類別	
公屋	40% (43%)
資助出售單位	23% (20%)
其他	38% (37%)
總計 ^(b)	100%
提出申請時的每戶平均居住面積 (以平方米計算的實用面積)	13.1 (12.5)
成功申請人	
選擇單位的樓價(元)	
800,000 或以下	39% (47%)
800,001 至 1,000,000	25% (28%)
1,000,001 至 1,500,000	32% (23%)
1,500,001 至 2,000,000	4% (1%)
2,000,000 以上	0% (1%)
總計	100%
中位數	88 萬元 (82 萬元)
選擇單位的面積(以平方米計算的實用面積)	
不足 40	26% (29%)
40 至 50 以下	41% (39%)
50 至 60 以下	22% (18%)
60 或以上	11% (14%)
總計	100%
平均數(以平方米計算的實用面積)	46 (46)
在按揭市場置業的申請人比例	
首期	56% (35%)
按揭還款	11% (10%)

註：(a) 在 2004 年及 2003 年的統計調查中，入息分別指 2004 年 8 月及 2003 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，入息指在所購單位居住的所有家庭成員的總入息。

(b) 由於進位原因，故有關百分比的相加結果或不等於 100%。

主要統計調查結果摘要

16. 上述統計調查的主要結果概述如下：

- (a) 綠表申請人的每月家庭入息中位數較白表申請人的為高，分別是 19,900 元和 15,000 元，這與綠表申請人的家庭人數較多有關：綠表申請人平均有 3.1 名家庭成員，白表申請人則平均只有 1.8 名家庭成員（表 2）；
- (b) 白表申請人的每人平均居住面積（12.7 平方米的實用面積）比綠表申請人的每人平均居住面積（11.3 平方米的實用面積）為大（表 3）；
- (c) 綠表申請人置業的原因主要是希望改善生活（47%），而白表申請人則指主要原因是「渴望置業」（47%）（表 4）；
- (d) 成功的綠表申請人的按揭還款與入息比例中位數為 17%，遠低於成功的白表申請人的 27%。究其原因，部分是由於成功的綠表申請人選擇每月按揭還款補助金的比例（69%）較成功的白表申請人所選擇的比例（36%）為高（表 1 及表 5）；
- (e) 綠表成功申請人當中，選擇在居屋第二市場置業的比在私人市場置業的為多，約有 58% 購買了居屋第二市場的單位，原因主要是「樓價較低」（90%）（表 6）；
- (f) 與去年的統計調查結果比較，本年有較多（59%）不成功申請者表示無意在兩年內置業（表 7）；
- (g) 有關申請人對按揭保險計劃的意見方面，白表和綠表申請人分別約有 61% 和 78% 表示如沒有置業貸款計劃，在置業時不會申請按揭保險計劃（表 8）；以及
- (h) 大約有 63% 單身白表申請人在提出申請時居於公屋或資助出售單位，56% 成功的單身白表申請人獲親屬協助支付首期（表 9）。

提 交 參 考

17. 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 2153/3 III
(屋邨管理處)
日 期：2005 年 2 月 25 日