

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事紀錄

2003 年居者有其屋綜合住戶統計調查

引言

本文件旨在報告 2003 年居者有其屋綜合住戶（下稱「居屋綜合住戶」）統計調查¹的有關結果。

背景

2. 為配合持續進行的政策檢討及制定工作，統計分組會定期對居屋住戶進行兩項統計調查，即自 1992 年起進行的居屋綜合住戶統計調查，以及自 1997 年起對居屋計劃二手單位買家進行的統計調查。居屋綜合住戶統計調查每年均會展開，以便蒐集有關居屋計劃單位住戶的社會經濟概況和住戶的意見。至於居屋計劃二手單位買家統計調查²則每兩年才進行一次，旨在蒐集居屋計劃二手單位在公開市場和居屋第二市場³的買家的特徵。

3. 居屋計劃二手單位買家的統計調查和居屋綜合住戶統計調查在 2003 年二合為一。我們抽樣選取了 3 000 名居屋單位住戶，其中包

¹ 在設計上，這項統計調查所指的居屋單位均為香港房屋委員會根據各項居屋銷售計劃出售的單位，有關計劃包括居屋計劃、私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）、中等入息家庭房屋計劃、可租可買計劃和重建置業計劃，但根據租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）出售的單位則不包括在內。

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

³ 目前居屋共有兩個市場，即公開市場及第二市場。居屋公開市場的單位可自由轉讓，但單位的樓齡必須計屆 5 年（由單位首次售出日期起計），而且原業主須向房屋委員會繳付所需的補價。居屋計劃第三期乙以前發售的單位亦可在公開市場出售。另外，居屋第二市場在 1997 年年中開始設立後，任何樓齡計滿兩年（由單位首次售出日期起計）的居屋單位，均可在第二市場轉售予公共租住房屋的現居租戶或準租戶，業主無須繳付補價。

括 1 000 名於 2001 年 4 月至 2003 年 3 月期間購買二手居屋單位的買家⁴。回應率為 85%。

分析

4. 分析主要集中在下列兩個範疇：

- (a) 居屋單位住戶的特徵 — 我們將可在公開市場出售⁵的居屋單位與其他居屋單位（下稱「資助出售單位」）的住戶的社會經濟特徵作出比較；以及
- (b) 居屋計劃二手單位買家的特徵 — 我們將居屋公開市場與居屋第二市場單位的二手買家作出比較。為方便作出趨勢分析，我們亦會列出以往統計調查的相關結果。

統計調查結果

(a) 居屋單位住戶的特徵

住戶特徵

5. 與居屋公開市場單位的住戶比較，資助出售單位住戶的家庭人口較多，而每人平均居住面積亦較小。此外，公開市場的單位中，有 13% 並非由業主自用。

6. 至於利息方面，居屋公開市場單位住戶的家庭利息一般較資助出售單位住戶的為高。兩類住戶的每月利息中位數分別為 20,000 元及 18,200 元。至於負擔能力方面，居屋公開市場單位住戶的按揭還款中位數及按揭還款與利息比例中位數分別為 6,300 元及 28.0%，較資助出售單位住戶的 5,500 元及 26.7% 為高。

⁴ 在設計上，這項統計調查所指的居屋計劃二手單位買家均曾於 2001 年 4 月至 2003 年 3 月期間在公開市場或第二市場購買居屋單位。在公開市場成交的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）。這個做法與土地註冊處計算住宅樓宇交易宗數的方法一致。第二市場方面，成交個案指在房委會備存行政記錄中已取得提名通知書的單位（單位成交日期指發出提名通知書的日期）。

⁵ 可以在居屋公開市場轉讓的單位指在居屋計劃第三期乙以前發售的居屋單位，或已繳付補價的居屋單位。由 2002 年第一季起，可於居屋公開市場轉讓的單位列為私人永久房屋，不再屬於資助出售單位。

表 1：居屋住戶的社會經濟特徵（2003 年 3 月情況）

	正在公開市場出售 的居屋單位住戶	資助出售 單位住戶
家庭人數		
1 至 2 人	36%	24%
3 至 4 人	53%	62%
5 人或以上	11%	14%
總計	100%	100%
平均家庭人數	3.1 人	3.4 人
每人居住面積（以平方米計算的實居住積）		
不足 10	14%	13%
10 至不足 20	61%	66%
20 或以上	25%	21%
總計	100%	100%
每人平均居住面積	17.6 平方米	16.7 平方米
住屋權		
單位有按揭的自住業主	53%	56%
單位沒有按揭的自住業主	33%	41%
租客／免租住客	13%	3%
總計	100%	100%
家庭每月入息（元）		
不足 10,000	18%	17%
10,000 至不足 20,000	32%	37%
20,000 或以上	51%	46%
總計	100%	100%
家庭每月入息中位數	20,000 元	18,200 元
每月按揭還款中位數 (只包括單位有按揭的自住業主)	6,300 元	5,500 元
按揭還款與入息比例中位數 (只包括單位有按揭的自住業主)	28.0%	26.7%

註：由於各項百分比會以四捨五入方式計算，相加後數值未必為總數。

對屋苑管理事務的意見

7. 與過去數年的調查結果相比，住戶對保安服務的質素、護衛員的責任感、公用地方的清潔衛生狀況、維修保養相關服務這四方面的滿意程度均有提高。當中，住戶對公用地方清潔衛生狀況的滿意程度的增幅最為顯著，感到滿意的住戶的百分比由 2002 年的 62% 增加至 2003 年的 70%。對這方面的服務表示不滿的住戶，主要是不滿「大廈內公用地方的清潔狀況」（50%）。有關詳情載於下頁表 2。

表 2：對屋苑管理事務和活動的意見

	2001 年	2002 年	2003 年
對保安措施質素的意見			
非常滿意／滿意	65%	69%	72%
普通	29%	28%	25%
不滿意／非常不滿意 ^(c)	6%	3%	3%
- 對出入口的管制	不適用	53%	51%
- 護衛員的工作表現	不適用	22%	24%
- 巡樓次數	不適用	6%	13%
對護衛員責任感的意見			
非常滿意／滿意	67%	69%	73%
普通	28%	28%	24%
不滿意／非常不滿意 ^(c)	5%	3%	3%
- 處理和跟進查詢／投訴的程序	不適用	12%	31%
- 工作態度差劣	不適用	38%	25%
- 工作效率	不適用	26%	22%
- 處理投訴的工作表現	不適用	19%	22%
對公共地方清潔和衛生狀況的意見			
非常滿意／滿意	60%	62%	70%
普通	30%	31%	23%
不滿意／非常不滿意 ^(c)	10%	7%	7%
公用地方的清潔狀況			
- 大廈內的公用地方	不適用	60%	50%
- 大廈外的公用地方	不適用	27%	36%
- 每日收集垃圾的安排	不適用	8%	10%
維修保養措施			
非常滿意／滿意	33%	50%	52%
普通	41%	39%	37%
不滿意／非常不滿意 ^(c)	26%	11%	11%
- 大廈內公用設施的維修保養	不適用	27%	35%
- 維修工程質素	不適用	37%	30%
- 等候維修的時間	不適用	28%	20%
- 屋苑內戶外公用設施的維修保養	不適用	8%	13%

註：(a) 「不適用」表示沒有相關資料，原因是我們在 2002 年以前並沒有蒐集這方面的統計資料。

(b) 數字包括所有於居屋單位居住的住戶。

(c) 受訪者如對屋苑管理事務表示不滿意／非常不滿意，他們會被追問主要對哪些方面感到不滿意。以斜體載列的數字表示受訪者不滿意的幾個主要事項的比率。

(b) 住屋計劃二手單位買家的特徵

住戶特徵

8. 居屋第二市場單位的二手買家一般較公開市場的二手買家年長。在 2001 年 7 月至 2003 年 3 月期間，大約半數的公開市場買家在購買單位後組織新家庭；第二市場買家組織新家庭的比率則較低，只有 28%。

9. 公開市場買家的人均居住面積大致上較第二市場買家的人均居住面積大。在 2001 年 7 月至 2003 年 3 月期間，公開市場買家和第二市場買家的每人平均居住實用面積，分別為 19.5 平方米和 17.7 平方米。然而，由於 80% 的第二市場買家從前居於公共租住房屋，故就人均居住面積這方面來說，第二市場買家得到的改善較公開市場買家顯著（見下頁第 11 段）。

10. 在 2001 年 7 月至 2003 年 3 月期間，居屋公開市場買家和居屋第二市場買家的家庭月入中位數相當接近，分別為 19,000 元和 19,800 元。公開市場單位買家的入息稍低，可能由於入息較高的買家有能力購買其他私人單位，因而沒有購買居屋公開市場的單位。過去數年，隨着住宅物業價格和按揭利率下降，公開市場買家的按揭還款與入息比例中位數已由 33% (1997 年 7 月至 1998 年 6 月) 下降至 24% (2001 年 7 月至 2003 年 3 月)。

11. 大部分 (81%) 第二市場的買家原居於公共租住房屋，而公開市場的買家之前則多數 (58%) 居於私人樓宇。這兩類買家處置原居單位的方法迥異。詳情載於下頁表 3。

表 3：住戶特徵（下述各段期間終結時情況）

	屋宇二級市場買家									
	公營市場					等二市場				
	96年 7月 至 97年 6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	96年 7月 至 97年 6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
買家的平均年齡 (歲)	38	36	38	39	38	不適用	43	42	44	44
平均家庭人數(人)										
- 以前的居所	4.0	3.8	4.2	4.0	3.7	不適用	4.2	3.9	3.9	3.7
- 目前的居所	3.1	2.8	3.4	3.0	2.7	不適用	3.8	3.7	3.5	3.3
組織新家庭的 百分比	35%	37%	35%	41%	51%	不適用	21%	14%	23%	28%
每人平均居住面積 (以平方米計算的 實居住面積)										
- 以前的居所	14.2	14.6	11.3	12.5	13.9	不適用	7.9	8.2	9.3	9.7
- 目前的居所	17.0	18.8	15.2	17.8	19.5	不適用	14.5	14.5	15.9	17.7
(改善程度)	(+20%)	(+29%)	(+35%)	(+42%)	(+40%)	不適用	(+84%)	(+77%)	(+71%)	(+82%)
家庭每月入息 中位數(元)	34,900	40,000	30,300	25,000	19,000	不適用	32,000	24,800	21,500	19,800
每月按揭還款^(a) 中位數(元) (只包括單位有按揭的買家)	10,400	13,000	9,000	7,200	4,600	不適用	12,000	8,000	7,100	5,000
按揭還款^(a)與入息 比例中位數(%) (只包括單位有按揭的買家)	28%	33%	30%	30%	24%	不適用	37%	31%	32%	24%

表 3 (續) : 住戶特徵 (下述各段期間終結時情況)

	房屋二手買家									
	公開市場					第二市場				
	96年 7月至 97年 6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	96年 7月至 97年 6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
樓宇的住屋種類										
- 公共租住房屋	20%	17%	17%	18%	23%	不適用	97%	94%	87%	81%
平均居住年期 (年)	(13)	(12)	(13)	(11)	(15)		(13)	(12)	(14)	(13)
- 資助出售單位	23%	29%	23%	30%	18%	不適用	-	1%	2%	5%
- 私人樓宇	56%	50%	58%	52%	58%	不適用	1%	4%	9%	14%
- 其他	1%	4%	2%	< 0.5%	1%	不適用	2%	1%	2%	1%
原住單位的處置										
- 出售	32%	46%	33%	18%	15%	不適用	-	-	-	1%
- 交回	28%	13%	27%	35%	34%	不適用	99%	99%	93%	90%
- 給家人居住	30%	32%	33%	35%	41%	不適用	<0.5%	1%	4%	8%
- 空置	4%	5%	4%	8%	6%	不適用	-	-	-	1%
- 其他	6%	4%	3%	3%	4%	不適用	1%	-	3%	1%

註：(a) 按揭還款指銀行貸款的還款，在適用的情況下，亦包括政府貸款的還款，但不包括政府按揭還款補助金。

(b) 註明「不適用」，原因是第二市場在 1997 年 6 月開始設立，而首宗交易於 1997 年 7 月才錄得。

置業行為

12. 公開市場買家和第二市場買家分別以「渴望置業」(47%)和「以前所住的地方細小」(52%)為置業的主要原因。

表 4：購買單位的 3 大原因

	居屋第二市場買家									
	第一市場					第二市場				
	96年 7月 至 97年 6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	96年 7月 至 97年 6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
渴望置業	22%	25%	53%	41%	47%	不適用	26%	41%	29%	40%
以前所住的地方 細小	36%	32%	38%	48%	37%	不適用	44%	61%	51%	52%
改善生活	37%	41%	46%	33%	26%	不適用	58%	41%	57%	47%

註：(a) 每名受訪者最多可選 3 個原因。

(b) 註明「不適用」，原因是第二市場在 1997 年 6 月開始運作，而首宗交易於 1997 年 7 月才錄得。

13. 居屋第二市場買家以「可以使用自置居所貸款計劃（下稱「自置貸款計劃」）／置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」）（47%）和「有更多地區／單位可供選擇」（45%）為不購買新居屋單位的兩大原因⁶。

表 5：不購買新居屋單位的 3 大原因

	居屋第二市場的買家			
	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
可以使用自置貸款計劃／ 置業貸款計劃	不適用	58%	70%	47%
有更多地區／單位可供 選擇	31%	58%	33%	45%
沒有合適的單位可供考慮	3%	17%	21%	18%

註：(a) 每名受訪者最多可選 3 個原因。

(b) 註明「不適用」，原因是自 98 年 7 月起，合資格的買家才可以申請自置貸款計劃購買第二市場的單位。

14. 居屋公開市場單位的買家不購買私人單位的主要原因是「居屋單位的售價較私人單位便宜」（80%）。

⁶ 正如本文件第 3 段所述，這次統計調查的對象是於 2001 年 4 月至 2003 年 3 月期間購買居屋二手單位的買家。雖然居屋單位由 2003 年起停售，但這次統計調查的受訪者在決定購買居屋二手單位時，仍然有機會購買新居屋單位。

表 6：不購買私人單位的 3 大原因

	居屋公開市場的買家				
	96年7月 至 97年6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
居屋單位的售價較私人單位便宜	77%	68%	87%	68%	80%
不能負擔私人單位	41%	31%	46%	55%	32%
單位間隔實用	10%	12%	18%	14%	15%

註：每名受訪者最多可選 3 個原因。

提述參考

15. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書黎婉儀

電話：2761 6834

傳真：2761 0019

檔號：HD 2140/43 IV

(屋邨管理處)

日期：2004年6月4日