

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2007 年居者有其屋計劃二手單位買家統計調查

目的

本文件旨在報告 2007 年居者有其屋計劃（下稱「居屋」）二手單位買家統計調查的結果。

背景

2. 為配合持續進行的政策檢討及制定工作，自 1997 年起^{註1}，有關二手居屋單位買家的統計調查定期進行。2007 年統計調查的對象包括所有在 2005 年 4 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日期間，在居屋公開市場（下稱「公開市場」）及居屋第二市場（下稱「第二市場」）購買二手居屋單位的買家^{註2}。

3. 這項統計調查以當面訪問形式，在被選定的居屋單位內進行。共抽樣選取了大約 1 800 名買家，並在 2007 年 9 月 6 日至 11 月 2 日期間，成功訪問約 1 500 名買家^{註3}，回應率為 86%。

註1 二手居屋單位買家統計調查在 1997 至 1999 期間每年進行一次。由 2001 年起，改為每兩年進行一次。

註2 在居屋公開市場方面，成交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），這做法與土地註冊處計算住宅樓宇交易宗數的方法一致。在居屋第二市場方面，成交個案是根據備存行政記錄中，已向房委會取得提名通知書的單位（成交日期指發出提名通知書的日期）。

註3 本統計調查只包括購買物業以作自住用途的買家。最後，共成功訪問 806 名第二市場買家及 694 名公開市場買家。

提交參考

4. 請委員覽閱**附錄**所載的 2007 年二手居屋單位買家統計調查結果。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HD(STAT) 11-2/2/2 IV
（策略處）
日期：2008 年 5 月 26 日

2007 年二手居屋單位買家統計調查結果

成交概要

2005/06 及 2006/07 年度居屋公開市場的成交量分別為 6 600 及 5 500 宗。而第二市場於 2005/06 及 2006/07 年度的成交量則分別為 1 600 及 1 900 宗。

表 1：2001/02 至 2006/07 年度第二市場和公開市場的居屋單位成交量

財政年度	公開市場	第二市場
2001/02	3 700	2 900
2002/03	3 300	2 200
2003/04	4 400	2 300
2004/05	5 900	1 800
2005/06	6 600	1 600
2006/07	5 500	1 900

2. 居屋第二市場單位的平均成交價，由 2001/02 年度的 100 萬元，上升至 2006/07 年度的 109 萬元，升幅為 9%。同期內，公開市場居屋單位的平均成交價則上升 12%，由 101 萬元升至 113 萬元。

表 2：2001/02 至 2006/07 年度在第二市場和公開市場的居屋單位成交價

	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07
第二市場單位成交價						
少於 75 萬元	19%	29%	45%	26%	18%	22%
75 萬元至少於 100 萬元	35%	37%	32%	30%	27%	24%
100 萬元至少於 125 萬元	28%	23%	16%	25%	20%	20%
125 萬元至少於 150 萬元	14%	9%	6%	12%	19%	17%
150 萬元或以上	5%	2%	1%	7%	16%	17%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	100 萬元	90 萬元	81 萬元	98 萬元	110 萬元	109 萬元
公開市場單位成交價						
少於 75 萬元	20%	31%	46%	22%	15%	14%
75 萬元至少於 100 萬元	30%	34%	33%	32%	24%	24%
100 萬元至少於 125 萬元	28%	23%	15%	24%	28%	29%
125 萬元至少於 150 萬元	14%	9%	5%	14%	17%	17%
150 萬元或以上	7%	3%	1%	8%	16%	16%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	101 萬元	90 萬元	80 萬元	101 萬元	113 萬元	113 萬元

主要統計調查結果^{註1}

二手居屋單位買家的特徵

3. 過去數年之間，第二市場和公開市場買家的平均年齡均穩步上升。第二市場買家的平均年齡由 01 年 7 月至 03 年 3 月的 44 歲上升至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 50 歲。而公開市場買家的平均年齡由 01 年 7 月至 03 年 3 月的 38 歲上升至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 42 歲。相比之下，公開市場買家較第二市場買家年輕。

4. 公開市場買家之中，擁有專上教育程度的佔 31%，而相對而言，第二市場買家中，擁有有關學歷的有 16%。平均家庭人數方面，公開市場買家為 2.7，而第二市場買家為 3.2。

註1 較早的統計調查結果(即 2003 年及 2005 年)會因應載列，以資比較。

5. 第二市場買家的家庭入息中位數，由 03 年 4 月至 05 年 3 月的 20,000 元微增至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 21,000 元。同一期間，公開市場買家的家庭入息中位數，則由 21,700 元增至 26,800 元，增幅為 23.5%。

表 3：二手居屋單位買家的特徵

	01 年 7 月至 03 年 3 月		03 年 4 月至 05 年 3 月		05 年 4 月至 07 年 3 月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
年齡 (歲)						
30 以下	12%	24%	11%	20%	10%	16%
30 至 39	27%	34%	24%	33%	22%	38%
40 至 49	33%	25%	28%	28%	29%	24%
50 至 59	20%	13%	23%	15%	17%	15%
60 或以上	9%	3%	14%	4%	22%	8%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	44	38	46	40	50	42
家庭人數						
1 人	7%	14%	5%	10%	7%	11%
2 人	17%	34%	18%	35%	24%	38%
3 人	30%	24%	32%	30%	27%	27%
4 人	35%	22%	33%	19%	28%	20%
5 人或以上	11%	6%	11%	7%	13%	5%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	3.3	2.7	3.3	2.8	3.2	2.7
教育程度^(a)						
未受教育／幼稚園／不詳			4%	1%	9%	2%
小學			21%	9%	18%	6%
初中			22%	16%	21%	15%
高中／預科或同等程度			42%	55%	36%	47%
專上教育			11%	19%	16%	31%
總計			100%	100%	100%	100%

... 續下頁

	01年7月至 03年3月		03年4月至 05年3月		05年4月至 07年3月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
家庭每月入息						
10,000元以下	11%	11%	9%	7%	11%	8%
10,000元至少於20,000元	39%	42%	39%	33%	31%	20%
20,000元至少於30,000元	32%	27%	33%	37%	29%	27%
30,000元至少於40,000元	12%	12%	14%	15%	15%	20%
40,000元或以上	6%	8%	5%	9%	14%	24%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
中位數	19,800元	19,000元	20,000元	21,700元	21,000元	26,800元

(a) 自2005年統計調查起的新增問題。

購樓前的居住情況

6. 在05年4月至07年3月期間的第二市場買家中，原居於公共租住房屋（下稱「公屋」）和私人房屋的，分別佔86%和13%。相對而言，在公開市場買家之中，只有13%是原公屋居民，而居住在資助出售單位和私人房屋的分別佔19%和69%。無論是第二市場或公開市場買家，其中屬原公屋居民的，平均已在公屋居住了約18年。

7. 此外，原公屋居民在公開市場買家中所佔的比例，由01年7月至03年3月的23%下降至05年4月至07年3月的13%。

8. 原居單位的處置方法方面，在05年4月至07年3月期間的所有公開市場買家之中，40%把原居單位交給其他家人居住，出售單位的有30%，把單位交還業主的有22%。另一方面，大部分（90%或約3 200名）第二市場單位買家把原居單位交還業主^{註2}，把單位交給其他家人居住的有7%。

註2 身為公屋租戶的第二市場單位買家須把公屋單位交還房委會。

表 4：二手居屋單位買家購樓前的居住情況

	01年7月至 03年3月		03年4月至 05年3月		05年4月至 07年3月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
購樓前的住屋種類						
公屋	81%	23%	83%	21%	86%	13%
資助出售單位	5%	18%	1%	25%	1%	19%
私人永久房屋	14%	58%	15%	53%	11%	67%
其他 ^(a)	1%	1%	1%	1%	2%	2%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
購樓前的住用權						
自住業主	7%	44%	6%	55%	5%	64%
全租住客	91%	52%	92%	44%	93%	33%
其他 ^(b)	2%	4%	2%	1%	2%	4%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
公屋居住的年期 (只適用於原居於公屋的買家)						
10年以下	23%	17%	24%	8%	26%	13%
10年至少於15年	17%	18%	18%	35%	17%	12%
15年至少於20年	20%	18%	16%	18%	10%	26%
20年至少於30年	25%	40%	28%	24%	25%	37%
30年或以下	15%	8%	14%	14%	22%	12%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	17	17	17	18	18	18
處置原居單位的方法						
給其他家人居住	8%	41%	12%	46%	7%	40%
交還業主	90%	34%	86%	28%	90%	22%
出售	1%	15%	1%	20%	1%	30%
其他 ^(c)	1%	10%	2%	7%	2%	9%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(a) 包括天台搭建物、非住宅樓宇、香港以外的地方和船隻等。

(b) 包括「合租／分租住客」、「免租住客」和「僱主提供居所的住客」。

(c) 包括「間中居住」、「出租」、「空置」和「給其他人居住」。

購買二手居屋單位的原因

9. 第二市場買家最常提出的購買二手居屋單位的原因是「舊居所面積細小」，其次兩項主要原因是「渴望置業」和「改善居住環境／經濟條件改善」。公開市場買家則表示，「渴望置業」是他們購買二手居屋單位的最重要原因，其次的兩項重要原因是「舊居所面積細小」和「改善居住環境／經濟條件改善」。

10. 當被問及選購單位的主要考慮因素時，公開市場和第二市場買家均表示，他們最關注的是「樓價」、「地點」和「交通」。

表 5：購買二手居屋單位的原因

	01年7月至 03年3月		03年4月至 05年3月		05年4月至 07年3月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
購買二手居屋單位的原因^(a)						
舊居所面積細小	52%	37%	50%	38%	37%	28%
渴望置業	40%	47%	48%	59%	36%	46%
改善居住環境／經濟條件改善	47%	26%	45%	31%	35%	24%
居住在較接近親戚的地方	8%	5%	7%	13%	11%	13%
舊居所質素差	7%	5%	15%	8%	10%	4%
舊居所租金不合理／不想繳付高昂租金	7%	4%	11%	6%	9%	6%
家庭人數增加	4%	13%	5%	17%	6%	16%
購買二手居屋單位的主要考慮因素^(a)						
樓價	73%	74%	82%	82%	61%	66%
地點	69%	73%	73%	68%	58%	61%
交通	42%	44%	52%	45%	40%	44%
單位面積	22%	19%	22%	25%	17%	22%
單位方向／層數	9%	6%	8%	10%	12%	12%
設施	6%	5%	9%	9%	7%	9%

(a) 最多可選擇三項。

不購買「租置單位」的原因

11. 約 6% 第二市場單位買家原居住於「租置」屋邨。他們大多認為租置單位面積過小而沒有購買。在這些買家中，約七成 (71%) 指出「單位面積細小」為他們不購買租置單位的原因。

表 6：不購買租置單位的原因（05 年 4 月至 07 年 3 月）

不購買租置單位的原因 ^(a) (只適用於過去居住在租置屋邨的第二市場單位買家)	第二市場
單位面積細小	71%
質素差	24%
不喜歡該單位／屋邨／地區	22%
改善居住環境	20%
不想再在公屋居住	8%
不知道售樓日期	6%

(a) 最多可選擇三項。

不購買私人住宅單位的原因

12. 第二市場和公開市場買家最常提出的購買二手居屋單位而不選購私人樓宇單位的兩項原因是「樓價較低」和「不能負擔私人樓宇單位」。在 05 年 4 月至 07 年 3 月的公開市場買家中，有 72% 表示選擇購買居屋二手單位而非私人樓宇單位的主要原因是二手居屋「樓價較低」。

表 7：不購買私人住宅單位的原因

原因 ^(a)	01 年 7 月至 03 年 3 月		03 年 4 月至 05 年 3 月		05 年 4 月至 07 年 3 月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
樓價較低	86%	80%	84%	79%	78%	72%
不能負擔私人樓宇單位	39%	32%	67%	49%	47%	31%
單位面積較大	12%	14%	15%	24%	9%	21%
首期付款額較低	11%	4%	7%	4%	8%	4%
單位間隔較佳	10%	15%	11%	21%	4%	17%
環境佳	5%	8%	8%	18%	4%	13%

(a) 最多可選擇三項。

對第二市場與公開市場居屋單位的選擇取向

13. 逾 90% 的第二市場買家表示，他們沒有在公開市場購買二手居屋單位是由於第二市場單位售價較低，或他們在第二市場購買居屋單位時無須繳付補價。至於公開市場買家方面，約有 70% 表示他們並不合資格在第二市場購買居屋單位。

表 8a：第二市場買家不在公開市場購買居屋單位的原因

原因 ^(a)	03 年 4 月至 05 年 3 月	05 年 4 月至 07 年 3 月
樓價較低／無須繳付補價	91%	91%
地點合適	34%	13%
首期付款額較低	14%	12%
單位合適	15%	6%
樓齡較低	9%	4%
交通便利	10%	4%

(a)最多可選擇三項。

表 8b：公開市場買家不在第二市場購買居屋單位的原因

原因 ^(a)	03 年 4 月至 05 年 3 月	05 年 4 月至 07 年 3 月
不合資格	67%	71%
地點合適	22%	15%
單位合適	11%	12%
樓價較合理	16%	10%
日後無須繳付補價	11%	8%
交通便利	7%	4%
想保留公屋單位	9%	4%

(a)最多可選擇三項。

財政安排

14. 過去數年間，第二市場和公開市場單位買家之中，以一次過付款購買二手居屋單位的比例有所上升。第二市場買家之中，這個比例由 01 年 7 月至 03 年 3 月的 1% 上升至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 19%，而同期間，公開市場買家之中，這個比例則由 11% 上升至 25%。

15. 支付樓價或首期款項的資金來源方面，大部分的第二市場和公開市場買家均表示是以本身的儲蓄購買單位。在第二市場買家中，約有 47% 獲家人協助；至於公開市場買家中，有 28% 獲家人協助。另外，有大約 25% 的公開市場買家是以出售其他單位所得的資金來支付樓價或首期款項。

表 9：購買二手居屋單位的財政安排

	01 年 7 月至 03 年 3 月		03 年 4 月至 05 年 3 月		05 年 4 月至 07 年 3 月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
付款方式						
分期付款	99%	89%	96%	85%	81%	75%
一次過付款	1%	11%	4%	15%	19%	25%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
支付首期款項或 樓價的資金來源^(a)						
儲蓄					83%	75%
家人協助					47%	28%
出售舊物業					3%	25%

(a) 於 2007 年統計調查新增的問題。最多可選擇兩項。

16. 至於按揭安排方面，在 05 年 4 月至 07 年 3 月期間的第二市場和公開市場買家所採用的按揭還款期，平均分別為 14 年和 18 年。公開市場買家之中，採取以 25 年或以上償還按揭貸款的，由 03 年 4 月至 05 年 3 月佔 9% 上升至 05 年 4 月至 07 年 3 月佔 21%。

17. 第二市場買家的貸款額與樓價比例的平均數由 01 年 7 月至 03 年 3 月的 86% 下降至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 77%。而同期公開市場買家的比例平均數則由 78% 下降至 73%。

18. 第二市場買家的平均首期付款額由 01 年 7 月至 03 年 3 月的 131,000 元增加至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 257,000 元，增幅為 96%；同期公開市場買家的首期付款額則平均增加 58%。

19. 在 05 年 4 月至 07 年 3 月期間，第二市場和公開市場買家的按揭還款額與入息比例中位數，分別為 29% 和 22%，相對而言，於 03 年 4 月至 05 年 3 月期間，兩類買家的中位數均為 20%。

表 10：二手居屋單位買家的按揭安排

	01 年 7 月至 03 年 3 月		03 年 4 月至 05 年 3 月		05 年 4 月至 07 年 3 月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
按揭還款期						
10 年以下	13%	5%	19%	5%	11%	4%
10 年至少於 15 年	43%	20%	36%	22%	35%	20%
15 年至少於 20 年	10%	25%	25%	28%	40%	17%
20 年至少於 25 年	33%	43%	19%	36%	13%	38%
25 年或以上	1%	8%	1%	9%	1%	21%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	15	17	13	17	14	18
已付首期款項						
100,000 元以下	61%	33%	46%	25%	29%	14%
100,000 元至少於 200,000 元	15%	18%	19%	23%	24%	16%
200,000 元至少於 300,000 元	7%	18%	12%	18%	11%	16%
300,000 元至少於 500,000 元	12%	20%	15%	25%	18%	33%
500,000 元或以上	5%	11%	8%	9%	19%	21%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	131,000 元	213,000 元	180,000 元	231,000 元	257,000 元	337,000 元
貸款額與樓價比例^(a)						
70% 或以下	17%	39%	26%	42%	36%	52%
71% 至 90%	30%	32%	38%	40%	39%	35%
91% 或以上	53%	29%	36%	19%	25%	12%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均	86%	78%	80%	76%	77%	73%

... 續下頁

...接上頁

	01年7月至 03年3月		03年4月至 05年3月		05年4月至 07年3月	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
按揭還款額與入息比例^(b)						
20%以下	32%	36%	49%	48%	24%	42%
20%至少於40%	48%	51%	38%	45%	48%	47%
40%或以上	20%	12%	13%	7%	28%	11%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
中位數	24%	24%	20%	20%	29%	22%

(a) 2003年和2005年統計調查所得的數字，包括買家從資助貸款計劃（即自置居所貸款計劃／置業資助貸款計劃）借得的政府貸款。所有資助貸款計劃已於2004年7月終止。

(b) 2003年和2005年統計調查所得的數字，指支付銀行貸款及（如適用）政府貸款的款額，但不包括政府按揭還款補助金。

裝修、業權轉讓和按揭契據所需費用

20. 在05年4月至07年3月期間的買家之中，接近十分之九（89%）的第二市場買家和83%的公開市場買家均為其新單位裝修。在這兩類買家中，約有90%以少於樓價15%的款項進行裝修工程。

表 11：裝修、業權轉讓和按揭契據所需費用（05年4月至07年3月）

	第二市場	公開市場
有否為新單位裝修		
有	89%	83%
沒有	11%	17%
總計	100%	100%

...續下頁

	第二市場	公開市場
裝修費用（適用於已為新單位裝修的買家）		
平均開支	74,600 元	91,100 元
<u>按所佔樓價比例的分佈</u>		
5%以下	45%	40%
5%至少於 10%	26%	29%
10%至少於 15%	16%	19%
15%至少於 20%	8%	9%
20%或以上	4%	4%
總計	100%	100%
業權轉讓和按揭契據所需費用		
3,000 元以下	4%	4%
3,000 元至少於 5,000 元	29%	34%
5,000 元至少於 7,000 元	48%	47%
7,000 元至少於 10,000 元	14%	10%
10,000 元或以上	6%	6%
總計	100%	100%
平均	5,800 元	5,700 元

二手居屋單位買家的未來住屋計劃

21. 93% 的第二市場買家表示，無意在未來三年繳付單位補價。此外，只有 2% 的第二市場買家和 10% 的公開市場買家表示，會在未來三年出售他們的二手居屋單位。

表 12：二手居屋單位買家的未來住屋計劃（05 年 4 月至 07 年 3 月）

	第二市場	公開市場
是否有意在未來三年繳付補價^(a)		
是	2%	
否	93%	
未決定／不知道	5%	
總計	100%	

... 續下頁

	第二市場	公開市場
是否有意在未來三年出售二手居屋單位		
是	2%	10%
否	94%	83%
未決定／不知道	4%	8%
總計	100%	100%

(a) 只適用於第二市場買家。

統計調查結果摘要

22. 第二市場買家的家庭入息中位數，由 03 年 4 月至 05 年 3 月的 20,000 元增至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 21,000 元，增幅為 5%。同期間，公開市場買家的家庭入息中位數，則由 21,700 元增至 26,800 元，增幅為 23.5%。
(第 5 段)

23. 原公屋居民佔公開市場買家的比例，由 01 年 7 月至 03 年 3 月的 23% 下降至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 13%。
(第 7 段)

24. 最多買家提及的三個購買二手居屋單位的原因是「渴望置業」、「舊居所面積細小」和「改善居住環境／經濟條件改善」。
(第 9 段)

25. 在 05 年 4 月至 07 年 3 月的公開市場買家中，72% 指出「樓價較低」是他們購買二手居屋單位而不選擇私人樓宇單位的主要原因。
(第 12 段)

26. 第二市場和公開市場買家之中，以一次過付款購買二手居屋單位的比例，分別由 01 年 7 月至 03 年 3 月的 1% 和 11% 上升至 05 年 4 月至 07 年 3 月的 19% 和 25%。
(第 14 段)

27. 在 05 年 4 月至 07 年 3 月期間，第二市場和公開市場買家的按揭還款額與入息比例中位數，分別為 29% 和 22%，而在 03 年 4 月至 05 年 3 月期間，兩類買家的比例中位數均為 20%。
(第 19 段)

28. 逾十分之九 (93%) 的第二市場買家表示，無意在未來三年繳付單位補價。
(第 21 段)