

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 2009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2009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. 自1997年起<sup>註1</sup>，有關二手居屋單位買家的統計調查定期進行，以蒐集該類置業人士的社會及經濟概況的統計資料，以及他們購買單位的財務安排。因此，本統計調查只涵蓋購置單位作自住用途的買家。由於居屋第二市場（下稱「第二市場」）的買家無須繳付補價，而所購的單位必須作自住用途，故此該類買家全部納入為統計調查的對象。至於居屋公開市場（下稱「公開市場」）的二手買家，凡將購置單位作投資用途（包括將單位出租），均不納入為統計調查之範圍。

3. 2009年統計調查的對象，涵蓋2007年4月1日至2009年3月31日兩年期間第二市場和公開市場的買家。統計調查在選定的居屋單位內以面訪形式進行。是次統計調查共抽取大約1770名買家，並在2009年10月至12月期間，成功完成約1520個訪問，回應率為86%。

#### 提交參考

4. 請委員覽閱**附件**所載的2009年居屋二手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：HD2143/38IV  
（策略處）

發出日期：2010年12月14日

---

註1 統計調查在1997至1999年期間每年進行一次。自2001年起，改為每兩年進行一次。

## 2009 年居屋二手單位買家統計調查

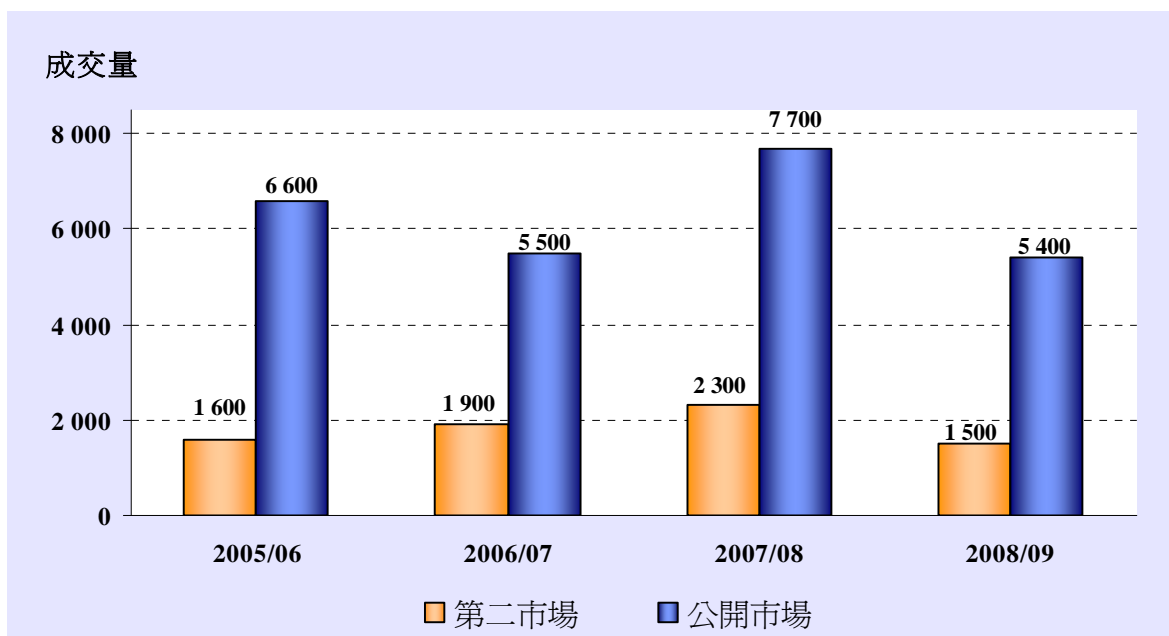
### 主要統計調查結果

#### 引言

根據由 1997 年開始的居屋第二市場計劃，未向房委會繳付補價的二手居屋單位可在第二市場售予公屋住戶或綠表資格證明書持有人。與此同時，已繳付補價的居屋單位則可在公開市場售予任何買家。

2. 2007/08 和 2008/09 年度第二市場居屋單位的成交量分別為 2 300 和 1 500 宗；而在 2005/06 和 2006/07 年度則分別為 1 600 和 1 900 宗。同樣地，公開市場的居屋單位成交宗數每年都持續變動，由 2006/07 年度的 5 500 宗增至 2007/08 年度的 7 700 宗，再回落至 2008/09 年度的 5 400 宗。由 2005/06 至 2008/09 年度的四年期間，第二市場和公開市場的平均成交量分別為 1 800 和 6 300 宗。（圖 1）

圖 1：第二市場和公開市場的二手居屋單位的成交量



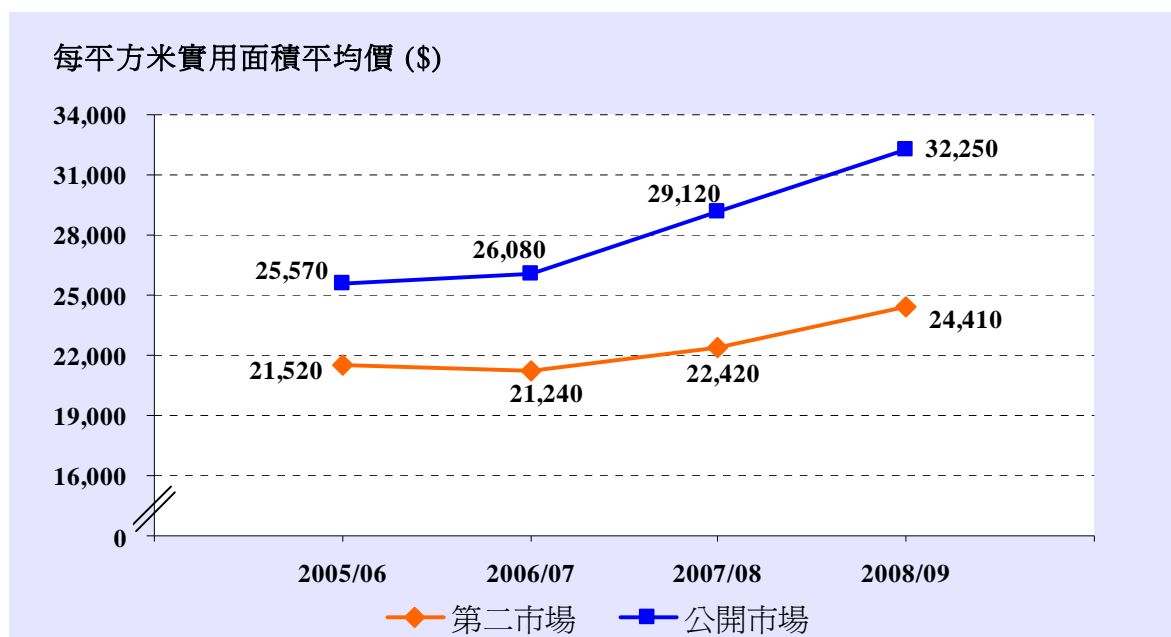
3. 在 2005/06 至 2008/09 年度期間，第二市場的二手居屋單位平均成交價由 110 萬元升至 126 萬元，升幅為 15%。同期內，公開市場二手居屋單位平均成交價由 113 萬元升至 140 萬元，升幅約為 24%。在 2008/09 年度，第二市場和公開市場成交價少於 200 萬元的單位分別有 94% 和 90%。（表 1）

**表 1：第二市場和公開市場的居屋單位成交價分布**

	<b>2005/06</b>	<b>2006/07</b>	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>
<b><u>第二市場</u></b>				
少於 100 萬元	44%	47%	41%	34%
100 萬元至少於 125 萬元	20%	20%	21%	18%
125 萬元至少於 150 萬元	19%	17%	18%	19%
150 萬元至少於 175 萬元	12%	11%	12%	12%
175 萬元至少於 200 萬元	4%	5%	6%	11%
200 萬元或以上	1%	1%	2%	6%
總計	100%	100%	100%	100%
<b>單位平均成交價（百萬元）</b>	<b>1.10</b>	<b>1.09</b>	<b>1.14</b>	<b>1.26</b>
<b><u>公開市場</u></b>				
少於 100 萬元	39%	38%	28%	20%
100 萬元至少於 125 萬元	28%	29%	23%	18%
125 萬元至少於 150 萬元	17%	17%	23%	23%
150 萬元至少於 175 萬元	9%	9%	14%	18%
175 萬元至少於 200 萬元	4%	4%	7%	10%
200 萬元或以上	3%	3%	5%	10%
總計	100%	100%	100%	100%
<b>單位平均成交價（百萬元）</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>	<b>1.27</b>	<b>1.40</b>

4. 就居屋單位每平方米實用面積的平均價而言，第二市場的平均成交價由 2005/06 年度的 21,520 元，上升至 2008/09 年度的 24,410 元，升幅為 13%。同期內，公開市場的平均價則上升 26%，由 25,570 元升至 32,250 元。（圖 2）

圖 2：第二市場和公開市場二手居屋單位每平方米平均價  
（以每平方米實用面積計算）



## 統計調查結果

5. 2009 年居屋二手單位買家統計調查的對象是 2007 年 4 月至 2009 年 3 月兩個財政年度期間購置二手居屋單位的自住買家。下文載述統計調查<sup>1</sup>的主要結果，並按需要臚列 2007 年統計調查的結果，以作比較。

<sup>1</sup> 2007 年統計調查的對象是在 2005 年 4 月至 2007 年 3 月期間第二市場和公開市場的買家。

## 二手居屋單位買家的特徵

### 年齡

6. 第二市場買家的平均年齡較大。在 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間，第二市場買家的年齡中位數是 45 歲，而公開市場買家則是 41 歲。（圖 3 和表 2）

圖 3：第二市場和公開市場二手居屋單位買家的年齡中位數

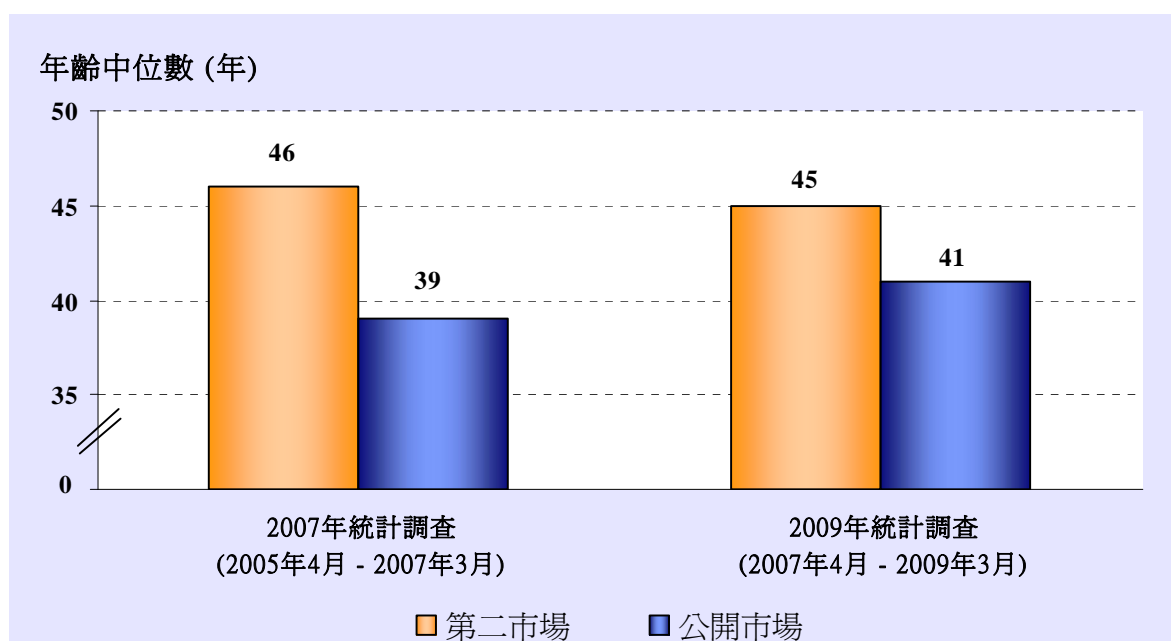


表 2：二手居屋單位買家的年齡分布

年齡	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
30 歲以下	10%	16%	10%	13%
30 至 39 歲	22%	38%	23%	34%
40 至 49 歲	29%	24%	30%	26%
50 至 59 歲	17%	15%	17%	16%
60 歲或以上	22%	8%	20%	10%
總計	100%	100%	100%	100%
中位數 (年歲)	46	39	45	41

## 家庭人數

7. 在 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間，第二市場買家的平均家庭人數為 3.2 人，公開市場買家的平均家庭人數則有 2.7 人。在第二市場買家之中，一人或二人家庭佔 27%，而接近半數的公開市場買家屬於這類小家庭（即一人或二人家庭）。（表 3）

表 3：二手居屋單位買家的家庭人數分布

家庭人數	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
1 人	7%	11%	5%	12%
2 人	24%	38%	23%	34%
3 人	27%	27%	33%	28%
4 人	28%	20%	26%	21%
5 人或以上	13%	5%	13%	4%
總計	100%	100%	100%	100%
平均數 (人數)	3.2	2.7	3.2	2.7

## 家庭入息

8. 一般而言，公開市場買家的入息較高。公開市場和第二市場買家的家庭入息中位數分別為 25,000 和 23,800 元。（表 4）

表 4：二手居屋單位買家的家庭入息分布

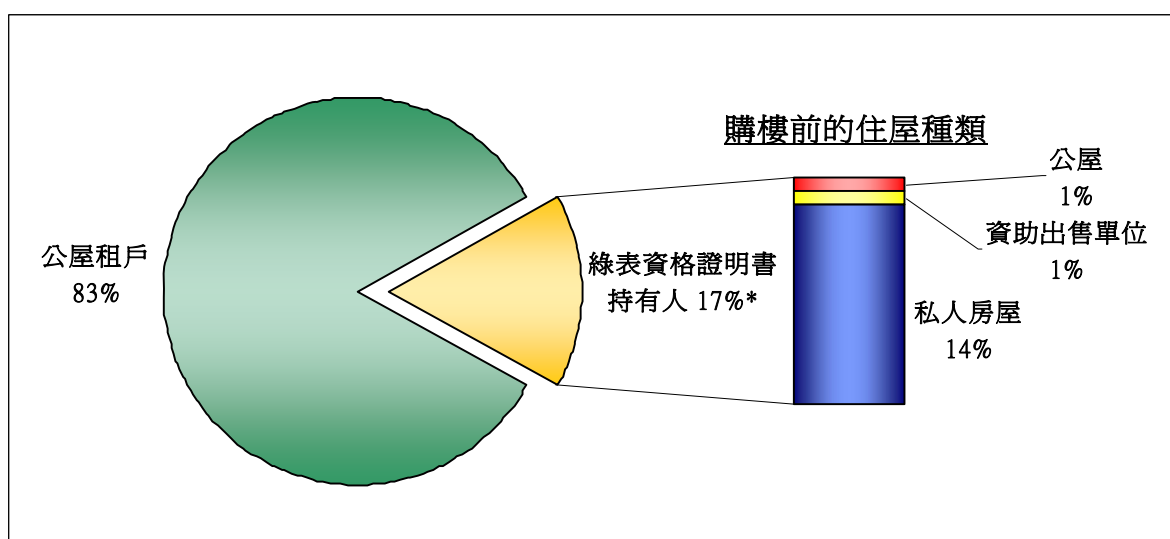
每月家庭入息	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
10,000 元以下	11%	8%	8%	8%
10,000 元至少於 20,000 元	31%	20%	28%	19%
20,000 元至少於 30,000 元	29%	27%	27%	34%
30,000 元至少於 40,000 元	15%	20%	19%	19%
40,000 元或以上	14%	24%	17%	20%
總計	100%	100%	100%	100%
中位數	21,000 元	26,800 元	23,800 元	25,000 元

## 購樓前的居住情況

### 住屋種類

9. 在第二市場買家之中，83% 是公屋租戶，須在購買居屋單位後交還公屋單位。餘下 17% 是在公屋、資助出售單位或私人房屋居住的綠表資格證明書持有人<sup>2</sup>。（圖 4(a)）

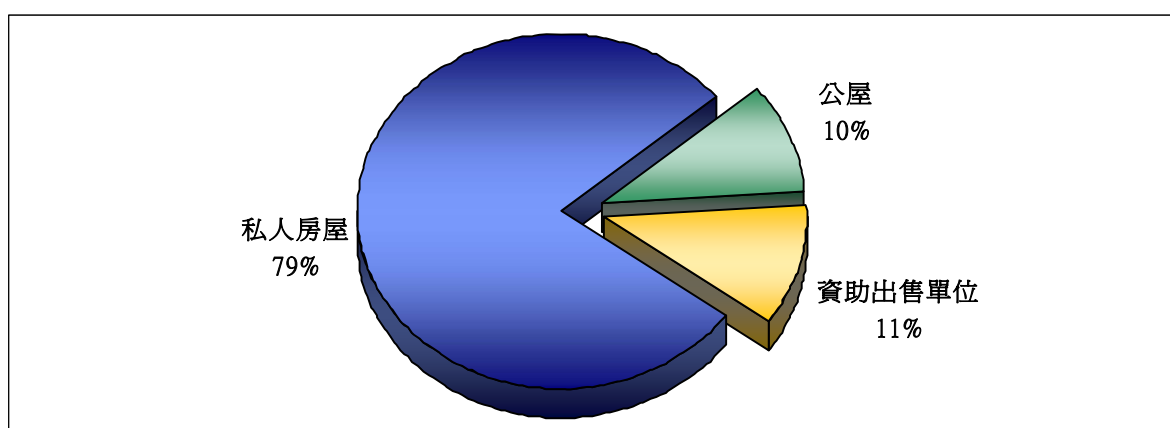
圖 4(a)：第二市場買家購樓前的住屋種類分布



\*由於進位關係，個別數字之和可能不等於其總數。

10. 在公開市場之中，有接近五分之四（79%）的買家在購樓前居於私人房屋，居於公屋和資助出售單位的分別佔 10% 和 11%。（圖 4(b)）

圖 4(b)：公開市場買家購樓前的住屋種類分布



<sup>2</sup> 綠表資格證明書持有人主要包括在輪候冊上已核實合資格入住公屋，並可於一年內獲編配公屋單位的申請人。

## 第二市場買家的公屋居住年期

11. 第二市場買家中的前公屋租戶平均居住了 18 年，居住 20 年或以上的佔超過 40%。（表 5）

**表 5：第二市場買家的公屋居住年期分布**

公屋居住年期	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)	2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)
5 年以下	14%	17%
5 年至少於 10 年	12%	12%
10 年至少於 15 年	17%	16%
15 年至少於 20 年	10%	10%
20 年至少於 25 年	15%	12%
25 年至少於 30 年	10%	9%
30 年或以上	22%	23%
總計	100%	100%
平均數（年期）	18	18

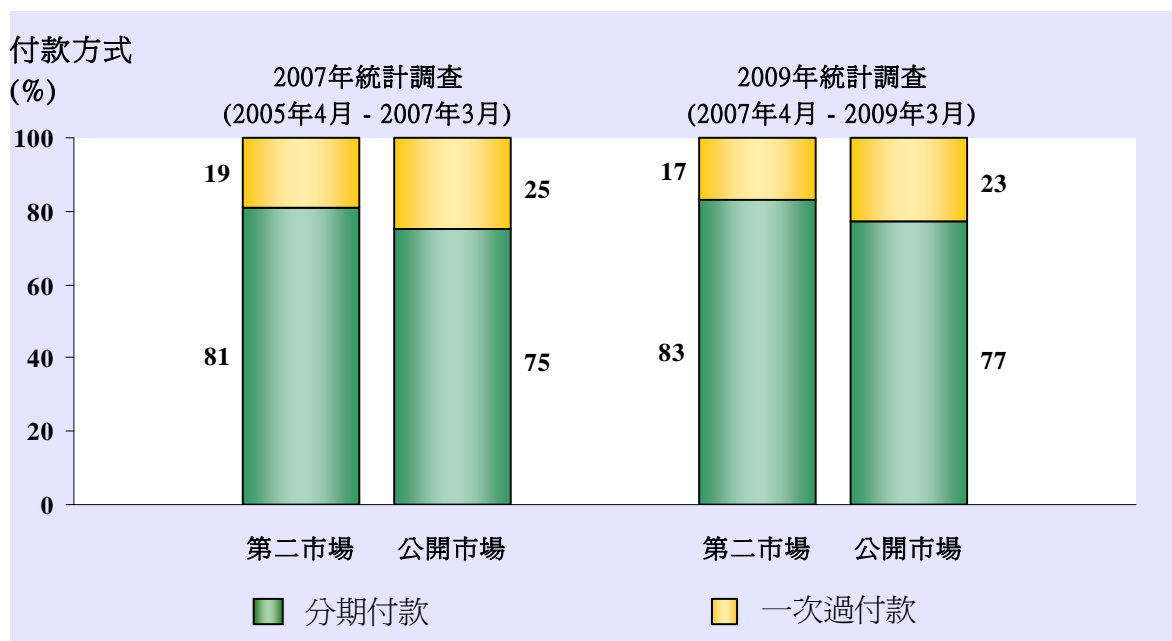
## **財務安排**

### 付款方式

12. 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間，在公開市場和第二市場以一次過付款購買二手居屋單位的買家分別為 23% 和 17%。（圖 5）



圖 5：二手居屋單位按付款方式劃分的成交量



支付首期款項或樓價的資金來源

13. 資金來源方面，大部分第二市場和公開市場的買家均表示是以個人儲蓄來支付樓價或首期款項。此外，有相當大比例的第二市場和公開市場買家表示獲家人資助。（表 6）

表 6：支付首期款項或樓價的資金來源\*

	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
儲蓄	83%	75%	93%	82%
家人協助	47%	28%	38%	21%
出售舊物業	3%	25%	2%	25%

\* 最多可選擇兩項

按揭還款期

14. 第二市場和公開市場買家的按揭還款期維持相對平穩。第二市場買家的平均還款期約為 14 年，而公開市場買家的平均還款期則為 18 至 19 年左右。（圖 6 和表 7）

圖 6：第二市場和公開市場二手居屋單位買家的按揭平均還款期

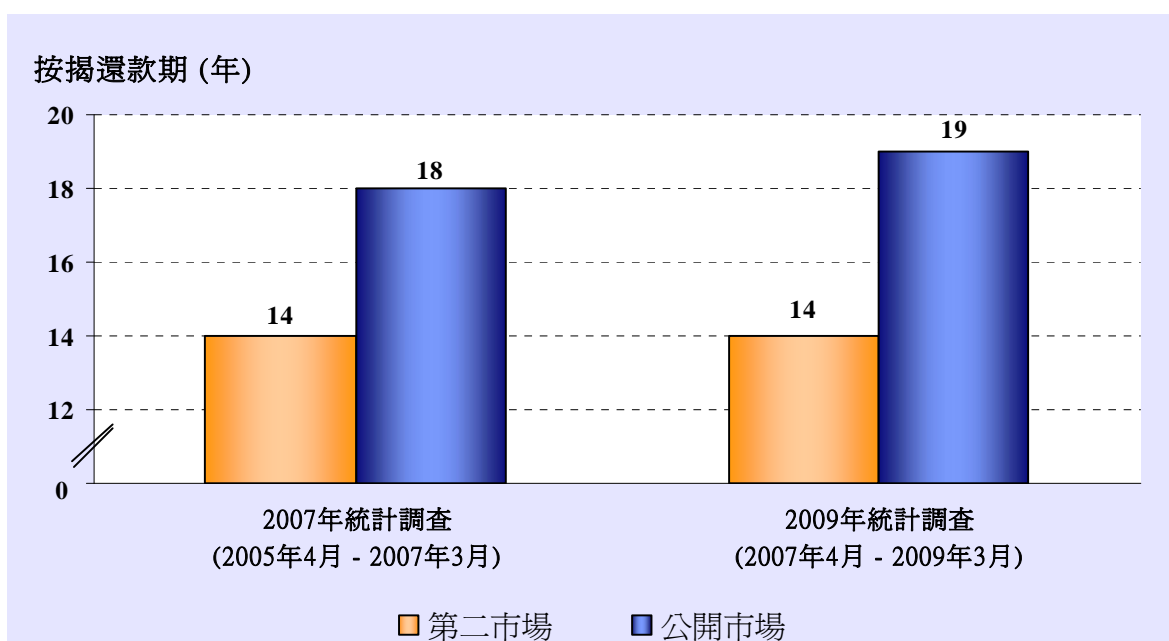


表 7：二手居屋單位買家的按揭還款期

按揭還款期	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
10 年或以下	26%	20%	29%	13%
多於 10 年至 15 年	39%	18%	39%	23%
多於 15 年至 20 年	33%	39%	29%	42%
多於 20 年至 25 年	1%	16%	3%	16%
多於 25 年至 30 年	0%	7%	0%	7%
總計	100%	100%	100%	100%
平均數 (年期)	14	18	14	19

### 貸款額與樓價比例

15. 相對於公開市場買家，第二市場買家的貸款額佔樓價的比例較高。在 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間，第二市場買家的平均貸款額為樓價的 75%，公開市場買家的則為 71%。事實上，在第二市場，貸款額超過樓價 70% 的買家有 61%，而公開市場買家則只有 43%。（表 8）

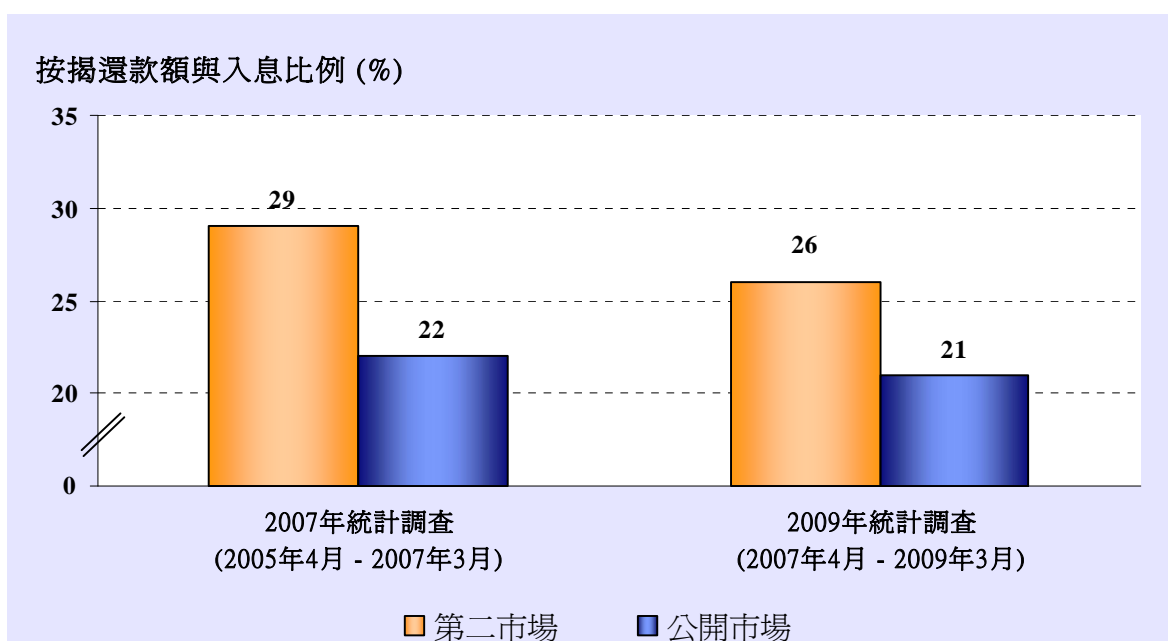
**表 8：二手居屋單位買家的貸款額與樓價比例**

	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
70% 或以下	34%	46%	39%	57%
70% 以上	66%	54%	61%	43%
總計	100%	100%	100%	100%
平均數	77%	73%	75%	71%

按揭還款額與入息比例

16. 一般來說，第二市場買家的按揭還款額佔入息的比例相對較高。在 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間，第二市場買家的按揭還款額與入息比例中位數是 26%，公開市場買家的中位數則是 21%。2005 年 4 月至 2007 年 3 月期間，兩者的中位數分別是 29% 和 22%。（圖 7 和表 9）

**圖 7：第二市場和公開市場二手居屋單位買家的按揭還款額與入息比例中位數**



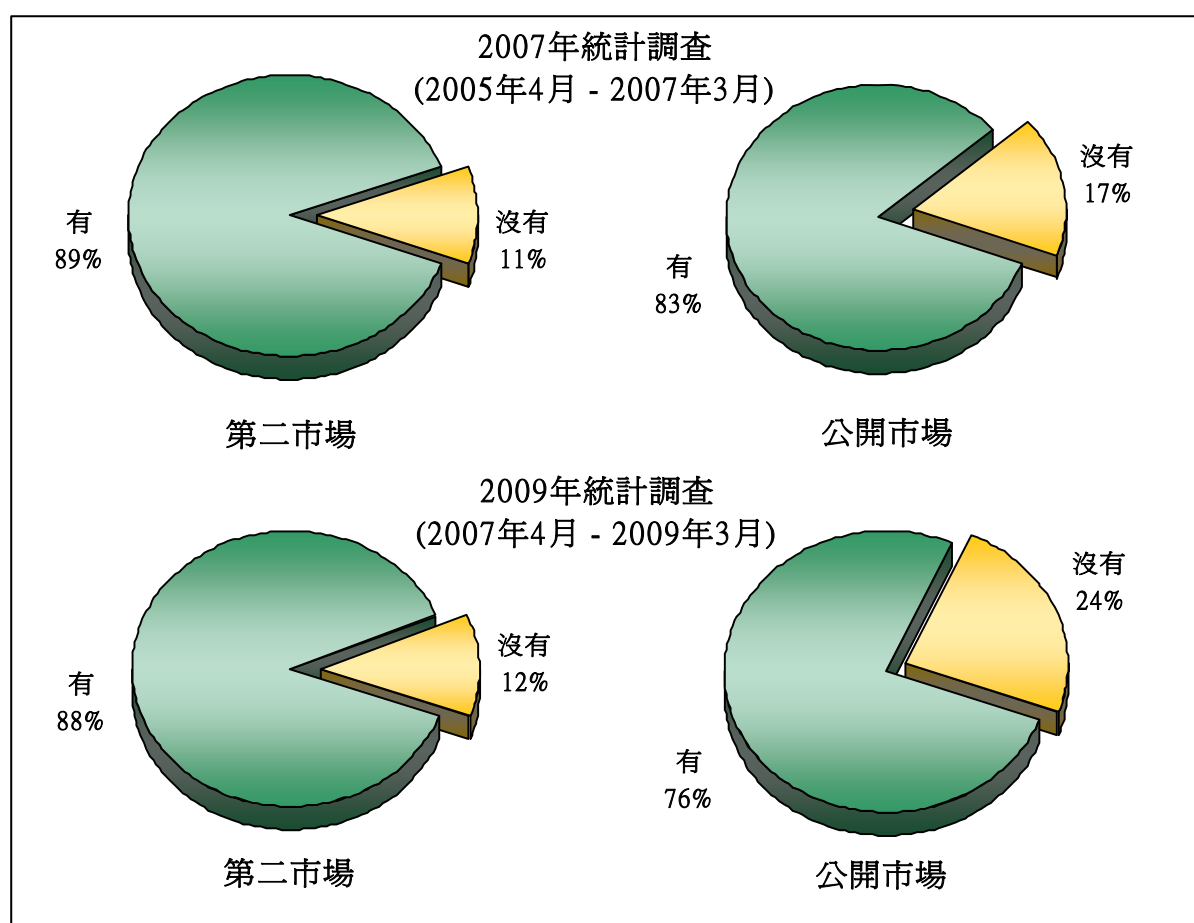
**表 9：二手居屋單位買家的按揭還款額與入息比例**

	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
20% 以下	24%	42%	32%	46%
20% 至少於 40%	48%	47%	46%	45%
40% 或以上	28%	11%	22%	8%
總計	100%	100%	100%	100%
中位數	29%	22%	26%	21%

### 裝修開支

17. 大約 90% 的第二市場買家有為其新單位裝修，公開市場買家則約有 80%。(圖 8)

**圖 8：二手居屋單位買家有否為新單位裝修**



18. 在有為單位裝修的買家之中，約有 90% 以少於樓價 15% 的款項進行裝修工程。（表 10）

**表 10：第二市場和公開市場買家\*的裝修開支**

	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
平均支出	74,600 元	91,100 元	88,400 元	99,400 元
所佔樓價比例 的分布				
5% 以下	45%	40%	38%	40%
5% 至少於 10%	26%	29%	32%	31%
10% 至少於 15%	16%	19%	18%	19%
15% 至少於 20%	8%	9%	7%	7%
20% 或以上	4%	4%	4%	2%
總計	100%	100%	100%	100%

\*指有裝修新單位的買家

### 入伙時間

19. 第二市場買家由收樓至入伙的時間中位數為 1.3 個月，公開市場買家的則為 1.5 個月。（表 11）

**表 11：第二市場和公開市場買家由收樓至入伙的時間**

由收樓至入伙的時間*	2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場
1 個月以下	27%	28%
1 個月至少於 2 個月	44%	31%
2 個月至少於 3 個月	21%	21%
3 個月至少於 4 個月	5%	10%
4 個月或以上	4%	10%
總計	100%	100%
中位數 (月數)	1.3	1.5

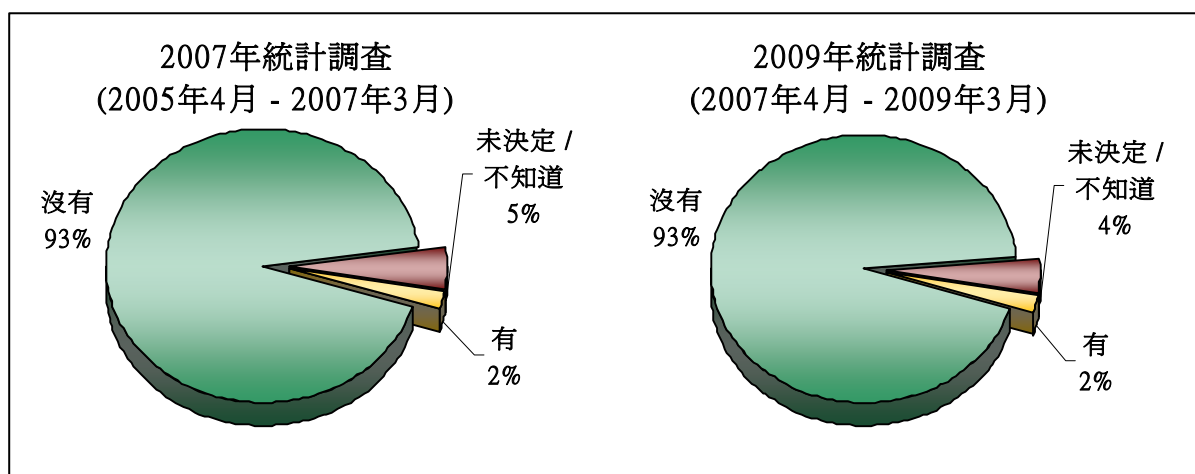
\*於 2009 年統計調查的新增問題

## 二手居屋單位買家的未來住屋計劃

### 繳付補價的意向

20. 第二市場買家甚少計劃在隨後三年繳付補價。在 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間的第二市場買家之中，只有 2% 表示會在隨後三年繳付補價。（圖 9）

圖 9：第二市場買家在隨後三年繳付補價的意向



### 在二手物業市場出售居屋單位的意向

21. 此外，在 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間，有 1% 第二市場買家表示會在隨後三年出售其二手居屋單位，而公開市場買家則有 9% 有這個意向。（表 12）

表 12：第二市場和公開市場買家在隨後三年出售其單位的意向

	2007 年統計調查 (2005 年 4 月至 2007 年 3 月)		2009 年統計調查 (2007 年 4 月至 2009 年 3 月)	
	第二市場	公開市場	第二市場	公開市場
有意出售	2%	10%	1%	9%
無意出售	94%	83%	93%	77%
未決定 / 不知道	4%	8%	6%	14%
總計	100%	100%	100%	100%

## 摘要

22. 2007/08 和 2008/09 年度第二市場的居屋單位成交量分別為 2 300 和 1 500 宗，在公開市場則分別為 7 700 和 5 400 宗。（第 2 段）

23. 2008/09 年度在第二市場和公開市場成交的居屋單位，分別有 94% 和 90% 的成交價少於 200 萬元。在該年度成交的居屋單位，第二市場和公開市場以每平方米實用面積計算的平均價分別為 24,410 和 32,250 元。（第 3 和第 4 段）

24. 第二市場買家的年齡一般較公開市場買家為大，家庭人數亦較多。（第 6 和第 7 段）

25. 公開市場買家的入息高於第二市場買家。（第 8 段）

26. 在第二市場買家之中，83% 是公屋租戶，須在購買居屋單位後交還其公屋單位。餘下 17% 的買家是在公屋、資助出售單位或私人房屋居住的綠表資格證明書持有人。（第 9 段）

27. 在公開市場之中，有接近五分之四（79%）的買家居於私人房屋，居於公屋和資助出售單位的分別佔 10% 和 11%。（第 10 段）

28. 第二市場買家中的前公屋租戶平均在公屋居住了 18 年。（第 11 段）

29. 約五分之一的第二市場和公開市場買家以一次過付款形式購買二手居屋單位。（第 12 段）

30. 支付樓價和首期款項的資金來源主要來自「儲蓄」，其次為「家人協助」。（第 13 段）

31. 第二市場和公開市場買家的按揭還款期維持相對平穩。第二市場買家的平均還款期約為 14 年，公開市場買家的平均還款期則是 18 至 19 年左右。（第 14 段）

32. 在 2007 年 4 月至 2009 年 3 月期間，第二市場和公開市場買家的平均貸款額分別為樓價的 75% 和 71%。（第 15 段）

33. 在 2007 年 4 月至 2009 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 26% 和 21%。（第 16 段）

34. 第二市場和公開市場的大部分買家都有為其新單位裝修，當中約有 90% 的買家以少於樓價 15% 的款項進行裝修工程。第二市場和公開市場買家的由收樓至入伙時間分別為 1.3 和 1.5 個月。（第 17、第 18 和第 19 段）

35. 只有 2% 的第二市場買家表示計劃在隨後三年繳付補價。（第 20 段）

36. 1% 的第二市場買家和 9% 的公開市場買家表示會在隨後三年出售其二手居屋單位。（第 21 段）