文件編號：SHC 13/2022

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2021 居者有其屋計劃二手單位買家統計調查的主要結果

目的

本文件載述 2021 居者有其屋計劃（下稱「居屋」）二手單位買家統計調查的主要結果，供委員參閱。

背景

2. 居屋二手單位買家統計調查自 1997 年起定期進行，以蒐集香港房屋委員會居屋二手單位自住買家的概況，包括社會經濟特徵、購買單位自住和購買居屋單位而非其他類型物業的原因，以及購買單位的財務安排等統計資料。「自住買家」一詞指現正或打算居於所購單位的人士。2021 統計調查對象涵蓋 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日兩年間公開市場和第二市場的自住買家。

提交參考

--------- 3. 請委員備悉**附錄**所載的 2021 居屋二手單位買家統計調查的主要結果。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ：HD(STAT)11-2/2/10 II
（策略處）
發出日期：2022 年 5 月 30 日

2021 居者有其屋計劃二手單位買家統計調查的主要結果[註1]

背景

居者有其屋計劃（下稱「居屋」）二手單位買家統計調查自1997年起定期進行，以蒐集香港房屋委員會（下稱「房委會」）居屋[註2]二手單位自住買家的概況，包括社會經濟特徵、購買單位自住和購買居屋單位而非其他類型物業的原因，以及購買單位的財務安排等統計資料。「自住買家」指現正或打算居於所購單位的人士。

2. 2021 統計調查的對象涵蓋下列於 2019 年 4 月 1 日至 2021年3月 31 日購買居屋單位的自住買家[註3]：

(a) 公開市場的自住買家；以及

(b) 第二市場的綠表買家和白表買家。

3. 2021 統計調查於 2021 年 10 月至 12 月期間進行。我們透過家訪以面談形式訪問公開市場和第二市場的綠表買家，並以電話訪談形式訪問第二市場白表買家，合共訪問了 1 503 名買家，包括 601 名公開市場買家和 902 名第二市場買家（500 名綠表買家和 402 名白表買家）。統計調查的整體回應率為 78%，公開市場買家、第二市場綠表買家和第二市場白表買家的回應率分別為 76%、83%和 77%。

註1 由於四捨五入關係，本報告統計表內個別項目的數字加起來可能與總計略有出入。

註2 在本報告中，「居屋」是一個統稱，所指計劃亦包括房委會其他資助自置居所計劃，即私人機構參建居屋計劃、中等入息家庭房屋計劃、重建置業計劃和可租可買計劃。不過，讓公屋租戶購買現居單位的租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）並不包括在內。

註3 在 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日期間，居屋單位在公開市場有 6 068 宗成交，在第二市場有 3 520 宗成交（包括 2 318 名綠表買家和 1 202 名白表買家）。

A. 居屋二手單位自住買家的特徵

首次置業買家

4. 在第二市場購買居屋二手單位的買家原則上全屬首次置業人士。在公開市場的買家則可分為首次置業買家或曾經購置住宅物業的自住買家（即非首次置業買家）。根據統計調查結果，在 2019 年 4 月至 2021年 3月期間，約 75%在公開市場購買居屋單位的買家是首次置業，其餘 25%為非首次置業買家。有關比例與 2019 統計調查結果大致相若。

年齡

5. 公開市場首次置業買家和第二市場白表買家一般較其他類別買家年輕。相比之下，公開市場非首次置業買家和第二市場綠表買家的年紀一般較大。2019 統計調查亦見類似的年齡模式。[表 1]

6. 約四分之三的公開市場首次置業買家和第二市場白表買家的年齡在 40 歲以下，兩者的平均年齡均為 36 歲。公開市場非首次置業買家和第二市場綠表買家的平均年齡分別為 48 歲和 50 歲。[表 1]

表 1

年齡	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
30 歲以下	14%	-	7%	18%
30 至 40 歲以下	61%	31%	25%	57%
40 至 50 歲以下	19%	23%	23%	19%
50 至 60 歲以下	5%	24%	17%	4%
60 歲或以上	1%	22%	29%	2%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數（歲）	36	48	50	36

- 沒有

家庭人數

7. 如同 2019 統計調查所得，少於 10%的居屋二手單位買家屬一人家庭。[表 2]

8. 家庭買家方面，公開市場非首次置業買家和第二市場綠表買家的平均家庭人數一般較公開市場首次置業買家和第二市場白表買家的家庭人數為多。2019 統計調查亦見類似的家庭人數模式。[表 2]

表 2

家庭類別	**家庭人數**	**公開市場買家**		**第二市場買家**	
		首次置業買家	**非首次置業買家**	**綠表買家**	**白表買家**
一人	1 人	5%	7%	8%	7%
家庭	2 人或以上	95%	93%	92%	93%
	2 人	*36%*	*23%*	*21%*	*32%*
	3 人	*32%*	*29%*	*27%*	*33%*
	4 人	*21%*	*29%*	*27%*	*23%*
	5 人或以上	*6%*	*13%*	*17%*	*4%*
總計		**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
家庭買家的平均人數		3.0	3.3	3.5	3.0

每月家庭入息

9. 第二市場綠表買家的每月家庭入息中位數（52,500 元）在所有類別買家中最高。就 2019 統計調查而言，各類買家的每月家庭入息中位數大致相若（50,000 元）。[表 3]

表 3

每月家庭入息	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
20,000 元以下	1%	7%	1%	1%
20,000 元至少於 30,000 元	3%	7%	4%	4%
30,000 元至少於 40,000 元	11%	9%	8%	14%
40,000 元至少於 50,000 元	17%	23%	21%	29%
50,000 元至少於 60,000 元	24%	25%	24%	32%
60,000 元至少於 70,000 元	18%	8%	19%	11%
70,000 元至少於 80,000 元	10%	5%	11%	4%
80,000 元或以上	16%	15%	13%	4%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
中位數（元）	50,000	50,000	52,500	50,000

10. 公開市場非首次置業買家和第二市場綠表買家的年齡一般較大，家庭人數亦較多。在所有類別買家中，第二市場綠表買家的經濟能力相對較高。[表 1、表 2 和表 3]

購買單位前所居住的房屋類別

11. 大部分（超過 90%）公開市場非首次置業買家在購買單位前居於私營房屋。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 4]

12. 公開市場首次置業買家和第二市場白表買家當中，均有約 21%在購買單位前居於房委會／香港房屋協會（下稱「房協」）的公共租住房屋（下稱「公屋」）。他們可被視為公屋的「分戶家庭」。有關比例與 2019 統計調查結果大致相若。[表 4]

表 4

購買單位前所居住的房屋類別	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家[註 4]	白表買家
房委會／房協的公共租住房屋	21%	1%	91%	21%
房委會／房協的資助出售單位	15%	6%	1%	18%
私營房屋	64%	93%	8%	62%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

註 4 包括：(a) 房委會或房協轄下屋邨住宅單位的租戶；(b) 房委會轄下中轉房屋的認可居民；(c) 長者租金津貼計劃的受惠者；(d) 房屋署綠表資格證明書持有人；以及(e) 持有由房屋署簽發的保證書的屋宇事務助理職系人員。

13. 約 91%的第二市場綠表買家原為公屋租戶[表 4]，並已居於公屋平均約 16 年。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 5]

表 5

居住公屋年期	原為公屋租戶的第二市場綠表買家
10 年以下	34%
10 年至少於 20 年	28%
20 年至少於 30 年	22%
30 年至少於 40 年	10%
40 年或以上	6%
總計	**100%**
平均數（年）	15.8

選擇購買居屋二手單位的原因

公開市場買家

14. 公開市場買家選擇購買居屋二手單位而非私人住宅單位的主要考慮因素是價格。此類買家一般列舉的考慮因素與 2019 統計調查所得大致相同。[表 6]

表 6

選擇購買居屋二手單位而非私人住宅單位的原因#	公開市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家
單位價格較低	84%	79%
地點較方便	33%	33%
單位面積較大（以價格相若的單位而言）	29%	26%
單位實用率較高	27%	23%

可選多項

第二市場綠表買家

15. 第二市場綠表買家選擇在第二市場購買居屋二手單位而不繼續居於／輪候公屋單位的主因是希望改善居住環境。此類買家一般列舉的主要考慮因素與 2019 統計調查所得大致相同。[表 7]

表 7

選擇購買居屋二手單位而不繼續居於／輪候公屋單位的原因#	**過往居於／曾申請公屋的第二市場綠表買家**
改善居住環境	75%
希望擁有自己物業	40%
經濟環境改善	19%
較接近其他家庭成員／工作地點／學校	17%
超出富戶政策所訂的入息／資產限額	11%

可選多項

第二市場白表買家

(a) 參加白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）的原因

16. 如同 2019 統計調查所得，第二市場白表買家參加「白居二」的主因是第二市場居屋單位的價格較公開市場居屋單位和私人住宅單位的價格為低。[表 8]

表 8

參加「白居二」的原因#	**第二市場白表買家**
第二市場居屋單位的價格一般較公開市場居屋單位和私人住宅單位的價格為低	84%
居屋單位的實用率較私人住宅單位為高	12%
第二市場居屋單位的首期一般較公開市場居屋單位和私人住宅單位的首期為低	12%
購買第二市場的居屋單位較易申請按揭貸款	11%

可選多項

(b) 選擇購買居屋二手單位而不輪候公屋單位的原因

17. 第二市場白表買家當中，約 21%曾申請公屋。他們選擇購買居屋二手單位而不輪候編配公屋單位的主因是公屋的輪候時間長。2019統計調查亦觀察到類似情況。[表 9 和表 10]

表 9

曾否申請公屋	**第二市場白表買家**
曾經申請	21%
從未申請	79%
總計	**100%**

表 10

選擇購買居屋二手單位而不輪候公屋單位的原因#	**曾申請公屋的第二市場白表買家**
輪候公屋單位的時間太長	67%
不再符合資格申請公屋（例如已超出公屋入息／資產限額）	37%
希望擁有自己物業	24%
改善居住環境	12%

可選多項

18. 有 79%的第二市場白表買家沒有申請公屋 [表 9]。當中，有相當比例的買家表示選擇購買居屋二手單位的主要原因是「希望擁有自己物業」。這與 2019 統計調查結果大致相若。[表 11]

表 11

選擇購買居屋二手單位的原因#	**未曾申請公屋的第二市場白表買家**
希望擁有自己物業	51%
改善居住環境	25%
居屋屋苑地點合適	23%
第二市場居屋單位的價格一般較合理／較易負擔	22%

可選多項

B. 所購單位的特點

選擇單位時的考慮因素

19. 公開市場和第二市場買家均表示「單位價格」和「地點」是他們選擇單位時的主要考慮因素。其他較普遍的考慮因素包括「單位面積」和「交通配套設施」。這與 2019 統計調查結果相若。[表 12]

表 12

考慮因素#	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
單位價格	57%	61%	58%	60%
地點	56%	53%	62%	59%
單位面積	25%	29%	41%	22%
交通配套設施	29%	27%	26%	24%
居住環境	27%	23%	19%	11%
樓齡	10%	7%	13%	13%

可選多項

單位價格

20. 公開市場買家所購單位的價格（和每平方米售價）一般較第二市場買家所購單位的為高，反映這類買家的經濟能力較佳。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 13 和表 14]

21. 在公開市場，非首次置業買家所購單位的平均價格較首次置業買家的為高（分別為 580 萬元和 540 萬元）。在第二市場，綠表買家所購單位的平均價格較白表買家的為高（分別為 540 萬元和 470 萬元）。[表 13]

表 13

單位價格	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
350 萬元以下	1%	3%	5%	9%
350 萬至少於 400 萬元	4%	3%	8%	15%
400 萬至少於 450 萬元	11%	5%	9%	22%
450 萬至少於 500 萬元	19%	13%	17%	16%
500 萬至少於 550 萬元	18%	17%	17%	16%
550 萬至少於 600 萬元	17%	20%	13%	10%
600 萬至少於 650 萬元	14%	14%	8%	6%
650 萬至少於 700 萬元	7%	7%	9%	2%
700 萬元或以上	9%	17%	13%	3%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數	540 萬元	580 萬元	540 萬元	470 萬元

表 14

每平方米售價（每平方米實用面積的價格）	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
70,000 元以下	1%	3%	3%	4%
70,000 元至少於 80,000 元	1%	*	10%	16%
80,000 元至少於 90,000 元	2%	1%	16%	17%
90,000 元至少於 100,000 元	5%	7%	15%	13%
100,000 元至少於 110,000 元	13%	17%	17%	15%
110,000 元至少於 120,000 元	16%	14%	13%	15%
120,000 元至少於 130,000 元	16%	13%	15%	9%
130,000 元至少於 140,000 元	16%	17%	9%	8%
140,000 元或以上	30%	29%	3%	2%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數	127,300 元	125,300 元	104,300 元	100,500 元

* 少於 0.5%

地點

22. 如同 2019 統計調查所得，公開市場和第二市場買家所購的二手居屋單位大致平均分布於市區、擴展市區和新界。[表 15]

23. 值得注意的是，第二市場買家所購單位在地區分布上與全港可供買賣的居屋單位分布大致相若（截至 2021 年 3 月，35%在市區、33%在擴展市區和 31%在新界）。[表 15]

表 15

地區[註 5]	**公開市場買家**		**第二市場買家**	
	首次置業買家	**非首次置業買家**	**綠表買家**	**白表買家**
市區	40%	42%	44%	30%
擴展市區	28%	30%	33%	37%
新界	31%	28%	23%	33%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

24. 約三分之二的公開市場買家在其舊居的區議會分區內購買單位。這與 2019 統計調查結果相若。第二市場買家的有關比例相對較低，而 2019 統計調查亦見類似情況。[表 16]

表 16

所購單位的地區是否與舊居相同	**公開市場買家**		**第二市場買家**	
	首次置業買家	**非首次置業買家**	**綠表買家**	**白表買家**
相同	70%	69%	42%	50%
不同	30%	31%	58%	50%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

註 5 市區 ：中西區、灣仔、東區、南區、油尖旺、深水埗、九龍城、黃大仙及觀塘
擴展市區：葵青、荃灣、沙田、將軍澳及東涌
新界 ：屯門、元朗、北區、大埔、西貢（不包括將軍澳）

單位面積

25. 第二市場買家所購單位的平均面積較公開市場買家的為大。2019統計調查亦見相若情況。[表 17]

26. 在公開市場，非首次置業買家所購單位的平均面積較首次置業買家的為大（分別為 46.4 平方米和 43.4 平方米）。在第二市場，綠表買家所購單位的平均面積較白表買家的為大（分別為 52.2 平方米和 47.6平方米）。[表 17]

27. 公開市場非首次置業買家和第二市場綠表買家一般購買較大的單位。這符合他們家庭人數較多的共同特徵。2019 統計調查亦見類似的相互關係。[表 2 和表 17]

表 17

單位面積（以實用面積計算）	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
40 平方米以下	38%	25%	8%	19%
40 至少於 50 平方米	39%	32%	24%	40%
50 至少於 60 平方米	19%	39%	46%	31%
60 平方米或以上	4%	4%	22%	10%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數（平方米）	43.4	46.4	52.2	47.6

C. 物色居屋二手單位的經驗

市場上可供出售單位的資料來源

28. 買家表示，地產代理是市場上可供出售的居屋二手單位的主要資料來源。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 18]

表 18

資料來源	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
地產代理	92%	87%	93%	89%
單位業主	3%	7%	*	–
互聯網	3%	2%	5%	9%
朋友／親戚／鄰居	2%	5%	2%	2%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

* 少於 0.5%
– 沒有

購買單位的途徑

29. 如同 2019 統計調查所得，大多數買家經地產代理購買單位。值得注意的是，約 11%的公開市場非首次置業買家從賣方直接購入單位。[表 19]

表 19

購買單位的途徑	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
地產代理	96%	89%	99%	98%
從單位業主直接購入	3%	11%	1%	1%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

購買單位前參觀的單位數目

30. 大部分買家在購買單位前曾參觀至少四個單位。一般而言，第二市場白表買家較其他類別的買家參觀更多單位。這與 2019 統計調查結果相若。[表 20]

表 20

購買單位前曾參觀的單位數目	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
4 個以下	16%	27%	12%	7%
4 至 6 個	20%	27%	27%	25%
7 至 10 個	30%	25%	30%	33%
11 至 15 個	14%	9%	13%	11%
15 個以上	19%	9%	16%	20%
已忘記	2%	4%	2%	4%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數[@]（單位數目）	11	7	11	12

@ 不包括已忘記參觀單位數目的買家

物色所購單位所需時間

31. 公開市場首次置業買家平均需要 21.2 個星期物色所購單位，而非首次置業買家則平均需要 15.5 個星期（他們平均參觀約 7 個單位，數目在所有類別買家當中最少）。2019 統計調查亦見類似模式。[表 21]

32. 如同 2019 統計調查所得，第二市場綠表買家平均需要最長時間（24.8 個星期）物色所購單位。他們相對謹慎的原因，可能是他們在第二市場購買單位後，須交還公屋單位或放棄日後獲編公屋的機會。[表 21]

表 21

物色所購單位所需時間	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
4 星期以下	12%	19%	6%	7%
4 星期至少於 8 星期	14%	11%	13%	10%
8 星期至少於 12 星期	11%	17%	12%	15%
12 星期至少於 16 星期	14%	23%	17%	17%
16 星期至少於 20 星期	5%	6%	7%	9%
20 星期至少於 24 星期	2%	*	2%	3%
24 星期至少於 28 星期	28%	17%	23%	20%
28 星期或以上	14%	7%	20%	19%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數（星期）	21.2	15.5	24.8	20.4

* 少於 0.5%

購買單位前曾參觀的單位類別

33. 除居屋二手單位外，有相當比例的公開市場買家（62%的首次置業買家和 50%的非首次置業買家）在購買單位前曾參觀私人住宅單位。2019 統計調查亦見相若情況。[表 22]

表 22

購買單位前曾參觀的單位類別#	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
未補價的居屋單位	8%	9%	97%	100%
已補價的居屋單位	95%	92%	9%	8%
未補價的租置計劃單位	*	1%	7%	11%
已補價的租置計劃單位	2%	2%	2%	4%
私人住宅單位	62%	51%	10%	11%

可選多項
* 少於 0.5%

D. 財務安排

付款方式

34. 大多數買家有申請按揭貸款。公開市場非首次置業買家當中，約 25%以一次過付款方式購買單位。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 23]

表 23

付款方式	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
按揭貸款	95%	75%	94%	98%
一次過付款	5%	25%	6%	2%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

為所購單位一次過付款的買家－資金來源

35. 在公開市場，以一次過付款方式購買單位的非首次置業買家的資金主要來自出售先前住宅物業所得的收益。2019 統計調查亦有類似結果。[表 24]

36. 對於其他以一次過付款方式購買單位的買家而言，他們的資金主要來自個人儲蓄，亦有第二市場綠表買家是得到來自父母和子女的金錢資助。第二市場白表買家當中，有相當比例表示從父母、朋友和／或親戚得到金錢資助，為所購單位一次過付款。[表 24]

表 24

一次過付款的資金來源#	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
個人儲蓄	82%	55%	77%	71%
出售先前住宅物業所得收益	不適用	71%	–	–
父母的金錢資助	45%	5%	42%	43%
子女的金錢資助	–	–	32%	–
朋友／親戚的金錢資助	18%	5%	29%	29%

可選多項
– 沒有

申請按揭貸款的買家

樓價首期的資金來源

37. 在公開市場，申請按揭貸款購買單位的非首次置業買家主要是以個人儲蓄（78%）和出售先前住宅物業所得的收益（47%）支付樓價首期。2019 統計調查亦有類似結果。[表 25]

38. 其他類別的買家主要以個人儲蓄支付樓價首期，亦有相當比例的買家表示金錢資助來自父母、子女、朋友和／或親戚。[表 25]

表 25

樓價首期的資金來源#	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
個人儲蓄	94%	78%	87%	88%
出售先前住宅物業所得收益	不適用	47%	–	不適用
父母的金錢資助	41%	6%	25%	55%
子女的金錢資助	*	4%	23%	1%
朋友／親戚的金錢資助	3%	1%	9%	10%

可選多項
– 沒有
* 少於 0.5%

貸款額與樓價比例

39. 申請按揭貸款的買家當中，第二市場買家的貸款額與樓價比例普遍較公開市場買家的為高。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 26]

40. 各類買家當中，公開市場非首次置業買家的平均貸款額與樓價比例最低（67%），第二市場綠表買家的則最高（82%）。相關比例與 2019 統計調查結果大致相若。[表 26]

表 26

貸款額與樓價比例	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
50%以下	4%	9%	3%	3%
50%至少於 60%	7%	22%	5%	5%
60%至少於 70%	13%	18%	11%	13%
70%至少於 80%	24%	21%	11%	16%
80%至少於 90%	41%	27%	24%	46%
90%至少於 95%	12%	4%	43%	17%
95%或以上	–	–	4%	–
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數	76%	67%	82%	80%

– 沒有

按揭利率

41. 申請按揭貸款購買單位的買家當中，公開市場買家大多選擇利率與香港銀行同業拆息掛鈎的按揭計劃。如同 2019 統計調查所得，大部分（超過 90%）的第二市場買家則選擇利率與最優惠貸款利率掛鈎的按揭計劃。[表 27]

表 27

按揭利率類別	**公開市場買家**		**第二市場買家**	
	首次置業買家	**非首次置業買家**	**綠表買家**	**白表買家**
最優惠貸款利率	24%	29%	92%	93%
香港銀行同業拆息	76%	71%	7%	5%
定息按揭計劃	1%	1%	1%	3%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

按揭還款期

42. 公開市場和第二市場所購單位的按揭還款期平均超過20年。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 28]

43. 公開市場首次置業買家當中，大部分（93%）的按揭還款期為 25 年或以上。如同 2019 統計調查所得，此比例為各類買家中最高。[表 28]

表 28

按揭還款期	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
15 年以下	1%	2%	4%	1%
15 至少於 20 年	1%	8%	10%	7%
20 至少於 25 年	5%	12%	26%	31%
25 至少於 30 年	17%	22%	60%	61%
30 年或以上	76%	56%	–	–
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均數（年）	28	26	23	23

– 沒有

每月按揭還款額與入息比例

44. 相對於公開市場買家，第二市場買家的每月按揭還款額佔其入息的比例一般較大。2019 統計調查亦見類似的模式。[表 29]

45. 概括而言，第二市場買家的每月按揭還款額與入息比例中位數約為 40%，公開市場買家的相關比例中位數則約為 30%。[表 29]

表 29

每月按揭還款額與入息比例	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
10%以下	*	1%	*	–
10%至少於 20%	12%	9%	3%	3%
20%至少於 30%	35%	27%	12%	16%
30%至少於 40%	32%	35%	26%	33%
40%至少於 50%	18%	27%	47%	38%
50%或以上	2%	2%	12%	10%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
中位數	30%	33%	42%	38%

* 少於 0.5%
– 沒有

E. 裝修所購單位

有否裝修所購單位

46. 大部分公開市場和第二市場買家（79%至 92%不等）有裝修所購單位。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 30]

表 30

有否裝修所購單位	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
有	87%	79%	92%	85%
沒有	13%	21%	8%	15%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

裝修開支

47. 有裝修單位的買家當中，大多數所花的裝修費少於單位價格的 10%。2019 統計調查亦觀察到類似。[表 31]

48. 概括而言，公開市場買家和第二市場買家的平均裝修開支佔單位價格的比例大致相同（約為單位價格的 5%）。[表 31]

表 31

裝修開支 相對單位價格的比例	公開市場買家		第二市場買家	
	首次 置業買家	非首次 置業買家	綠表 買家	白表 買家
3%以下	37%	33%	31%	30%
3%至少於 5%	19%	21%	20%	26%
5%至少於 10%	41%	42%	40%	37%
10%至少於 15%	3%	4%	8%	6%
15%或以上	–	–	*	1%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
平均比例	5%	5%	5%	5%

* 少於 0.5%
– 沒有

F. 未來住屋計劃

49. 當被問及未來住屋計劃時，大部分買家（73%至 88%不等）表示會繼續居於所購單位。第二市場買家的比例一般較公開市場買家的為高。2019 統計調查亦觀察到類似情況。[表 32]

表 32

居於所購單位的計劃	公開市場買家		第二市場買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
會繼續居於單位	73%	76%	88%	82%
會遷出單位	8%	5%	2%	6%
不知道／未決定	20%	19%	10%	12%
總計	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**