

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2023 年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 2023 年居者有其屋計劃（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（下稱「房委會」）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。2023 年統計調查的對象涵蓋 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日這兩年間公開市場和第二市場的自住買家。

3. 我們在 2023 年統計調查中加入了一項補充統計調查，對象為獲房委會發出購買資格證明書後沒有申請提名信以在第二市場購買房委會資助出售單位的「白表居屋第二市場計劃 2020」申請者。該項統計調查旨在蒐集這批申請者概況的資料，並進一步了解他們不購買第二市場單位的原因。

提交參考

----- 4. 請委員備悉**附件甲**所載的 2023 年居屋二手單位買家統計調查的主要結果，以及**附件乙**所載的補充統計調查的主要結果。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ： HD(STAT)11-2/2/11 III
 （策略處）
發出日期： 2024年8月1日

2023 年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^{註 2}，以蒐集香港房屋委員會（下稱「房委會」）居屋^{註 3} 二手單位自住買家概況的統計資料，包括這些買家的社會經濟特徵、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。「自住買家」一詞指現正或打算居於所購單位的人士。

2. 2023 年統計調查的對象為下列於 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日購買居屋單位的自住買家^{註 4}：

- (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. 2023 年統計調查於 2023 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買家和第二市場綠表買家，並以電話形式訪問第二市場白表買家，合共訪問了約 1 500 名買家，包括 600 名公開市場買家和 900 名第二市場買家（即 500 名綠表買家和 400 名白表買家）。統計調查的整體回應率為 77%，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 75%、82% 和 75%。

註 1 由於四捨五入，本報告列表內個別項目的數字相加後可能與總數略有出入。

註 2 統計調查於 2000 年前每年進行一次，其後改為每兩年進行一次。

註 3 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。租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）及綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位並不包括在內。

註 4 在 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期間，居屋單位在公開市場約有 6 641 宗成交，在第二市場約有 5 481 宗成交（涉及 3 008 名綠表買家和 2 473 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。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 2021 年 4 月至 2023 年 3 月期間,約 78%在公開市場購買居屋單位的買家是首次置業,其餘 22%為非首次置業買家。有關比例與 2021 年統計調查的結果大致相若。

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齡一般較大。2021 年統計調查亦見相若的年齡模式。[表 1]

6. 在公開市場首次置業買家(59%)和第二市場白表買家(64%)當中,大部分買家的年齡在 40 歲以下,兩者的平均年齡均為 38 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 49 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	總計	綠表買家	白表買家	總計
30 歲以下	10%	-	8%	4%	12%	8%
30 至 40 歲以下	49%	17%	43%	23%	52%	36%
40 至 50 歲以下	27%	36%	29%	27%	23%	25%
50 至 60 歲以下	9%	22%	12%	19%	9%	15%
60 歲或以上	5%	25%	9%	27%	3%	16%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數 (歲)	38	49	41	50	38	44

- 沒有

家庭人數

7. 一人家庭在公開市場首次置業買家所佔的比例最高 (11%)，在第二市場白表買家所佔的比例則最低 (5%)。[表 2]

8. 如同 2021 統計調查所得，在各類買家中，第二市場綠表家庭買家的平均家庭人數 (3.5 人) 最多。[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	總計	綠表買家	白表買家	總計
一人	1 人	11%	8%	10%	9%	5%	7%
家庭	2 人或以上	89%	92%	90%	91%	95%	93%
	2 人	39%	27%	36%	16%	35%	25%
	3 人	26%	32%	27%	29%	30%	29%
	4 人	20%	26%	21%	30%	23%	27%
	5 人或以上	5%	6%	5%	16%	7%	12%
總計		100%	100%	100%	100%	100%	100%
家庭買家的平均數 (人)		2.9	3.1	3.0	3.5	3.0	3.3

購買單位前所居住的房屋類別

10. 公開市場非首次置業買家當中，大部分（87%）在購買單位前居於私營房屋。2021 統計調查亦見類似情況。[表 4]

11. 公開市場首次置業買家和第二市場白表買家當中，均有約 20%買家在購買其單位前居於房委會／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 2021 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	總計	綠表 買家 ^{註 5}	白表 買家	總計
房委會／房協的公共 租住房屋	20%	2%	16%	91%	20%	59%
房委會／房協的資助 出售單位	15%	11%	14%	2%	16%	8%
私營房屋	66%	87%	70%	7%	65%	33%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

註 5 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。

12. 從表 4 可見, 約 91% 的第二市場綠表買家原為公屋租戶。他們已居於公屋平均約 17 年。2021 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	28%
10 年至少於 20 年	31%
20 年至少於 30 年	27%
30 年至少於 40 年	9%
40 年或以上	5%
總計	100%
平均數 (年)	17

選擇購買居屋二手單位的原因

公開市場買家

13. 公開市場買家在選擇購買居屋二手單位而非私人住宅單位時, 主要考慮單位價格。這與 2021 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	總計
單位價格較低	84%	85%	84%
單位面積較大 (以價格相若的單位而言)	35%	33%	35%
單位實用率較高	33%	29%	32%
地點較方便 (例如較接近其他家庭成員/ 工作地點/學校)	30%	29%	30%

可選多項

第二市場綠表買家

14. 第二市場綠表買家選擇購買居屋二手單位而不繼續居於／輪候公屋單位，主要原因是希望改善居住環境。2021 統計調查亦觀察到類似情況。[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	80%
希望擁有自己物業	36%
經濟環境改善	20%
地點較方便（例如較接近其他家庭成員／ 工作地點／學校）	14%
超出富戶政策所訂的入息／資產限額	7%

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

15. 除了希望改善居住環境外，第二市場白表買家參加「白居二」的普遍原因，是由於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
改善居住環境	40%
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	39%
未能成功申請居屋單位	28%
居住面積太小（於申請時）	23%

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

16. 第二市場白表買家當中，約四分之一買家曾申請公屋。他們選擇購買居屋二手單位而不輪候公屋單位的主要原因，是公屋的輪候時間長。2021 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	25%
從未申請	75%
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	53%
希望擁有自己物業	30%
地點較方便 (例如較接近其他家庭成員 / 工作地點 / 學校)	25%
不再符合資格申請公屋 (例如已超出公屋入息 / 資產限額)	21%

可選多項

17. 從表 9 可見, 約 75% 的第二市場白表買家從未申請公屋。除了希望擁有自己的物業外, 地點和單位價格亦是他們選擇購買居屋二手單位的主要考慮因素。[表 11]

表 11

選擇購買居屋二手單位的原因 [#]	從未申請公屋的 第二市場白表買家
地點較方便 (例如較接近其他家庭成員 / 工作地點 / 學校)	53%
第二市場居屋單位的價格一般較合理 / 較易負擔	37%
希望擁有自己物業	32%
交通配套設施	20%

可選多項

B. 所購單位的特點

選擇單位時的考慮因素

18. 公開市場和第二市場買家均表示，地點和單位價格是他們選擇單位時的主要考慮因素。這與 2021 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	總計	綠表買家	白表買家	總計
地點	64%	58%	63%	63%	66%	64%
單位價格	64%	50%	61%	48%	65%	56%
交通配套設施	32%	26%	31%	28%	33%	30%
單位面積	28%	29%	28%	41%	20%	32%
居住環境	17%	29%	19%	17%	15%	16%
樓齡	8%	5%	7%	13%	15%	14%

可選多項

單位價格

19. 公開市場出售的單位與第二市場出售的單位存在價格差距。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為高。2021 統計調查亦觀察到類似的情況。[表 13 和表 14]

20. 在各類買家中，公開市場非首次置業買家所購單位的平均價格(550 萬元)最高。[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	總計	綠表買家	白表買家	總計
350 萬元以下	4%	2%	4%	10%	12%	11%
350 萬至少於 400 萬元	7%	3%	6%	10%	13%	11%
400 萬至少於 450 萬元	11%	12%	12%	15%	23%	19%
450 萬至少於 500 萬元	20%	19%	20%	20%	16%	18%
500 萬至少於 550 萬元	19%	15%	18%	12%	17%	14%
550 萬至少於 600 萬元	16%	15%	16%	9%	9%	9%
600 萬至少於 650 萬元	11%	14%	11%	10%	4%	7%
650 萬至少於 700 萬元	4%	8%	5%	8%	2%	6%
700 萬元或以上	7%	12%	8%	6%	3%	5%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數	520 萬元	550 萬元	530 萬元	500 萬元	460 萬元	490 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	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
70,000 元以下	3%	2%	2%	11%	7%	9%
70,000 元至少於 80,000 元	1%	*	1%	13%	12%	13%
80,000 元至少於 90,000 元	2%	1%	2%	19%	16%	17%
90,000 元至少於 100,000 元	8%	12%	9%	15%	14%	14%
100,000 元至少於 110,000 元	16%	17%	16%	14%	15%	14%
110,000 元至少於 120,000 元	20%	20%	20%	12%	16%	14%
120,000 元至少於 130,000 元	14%	17%	14%	9%	12%	10%
130,000 元至少於 140,000 元	15%	11%	14%	4%	5%	5%
140,000 元或以上	21%	22%	21%	3%	3%	3%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數	121,300 元	121,000 元	121,200 元	97,100 元	100,400 元	98,600 元

* 少於 0.5%

地點

21. 如同 2021 統計調查所得，在公開市場和第二市場買家所購的居屋二手居屋當中，逾 70% 位於市區和擴展市區。[表 15]

22. 值得注意的是，各類買家所購單位的地區分布與全港可供買賣居屋單位的地區分布大致相若（截至 2023 年 3 月，36% 單位位於市區，33% 位於擴展市區，31% 位於新界）。[表 15]

表 15

地區 ^{註 6}	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	總計	綠表買家	白表買家	總計
市區	36%	38%	37%	39%	35%	37%
擴展市區	34%	35%	34%	34%	38%	36%
新界	29%	27%	29%	27%	26%	27%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

23. 約 64% 的公開市場買家在其舊居的區議會分區內購買單位。第二市場買家的有關比例相對較低（41%）。2021 統計調查亦見相若情況。[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	總計	綠表買家	白表買家	總計
相同	65%	59%	64%	42%	39%	41%
不同	35%	41%	36%	58%	61%	59%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

註 6 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）及離島。

單位面積

24. 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。2021 統計調查亦見相若情況。[表 17]

25. 大部分第二市場綠表買家(93%)所購單位的面積至少有 40 平方米, 這類買家所購單位的平均面積(52.2 平方米), 是各類買家中最大的, 這可反映他們的家庭人數較多和希望改善居住環境的特徵。2021 統計調查亦見類似的相互關係。[表 2、表 7 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	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
40 平方米以下	37%	25%	34%	7%	21%	13%
40 至少於 50 平方米	37%	38%	37%	25%	46%	35%
50 至少於 60 平方米	24%	32%	26%	46%	21%	35%
60 平方米或以上	2%	5%	3%	22%	12%	17%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數 (平方米)	43.5	46.3	44.1	52.2	46.9	49.8

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

26. 大部份買家表示，他們主要從地產代理取得市場上可供出售居屋二手單位的資料。2021 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	總計	綠表買家	白表買家	總計
地產代理	88%	83%	87%	91%	83%	88%
互聯網	6%	8%	6%	6%	13%	10%
單位業主	4%	6%	5%	1%	*	1%
朋友／親戚／鄰居	2%	2%	2%	1%	2%	2%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* 少於 0.5%

購買單位前參觀的單位數目

28. 一般而言，第二市場買家較公開市場買家參觀更多單位。約四分之一的公開市場非首次置業買家在購買單位前曾參觀四個以下單位。這與 2021 統計調查結果相若。[表 20]

表 20

購買單位前 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	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
4 個以下	11%	25%	14%	10%	10%	10%
4 至 6 個	23%	23%	23%	20%	19%	20%
7 至 10 個	31%	31%	31%	31%	29%	30%
11 至 15 個	12%	9%	11%	13%	16%	14%
15 個以上	19%	10%	17%	21%	21%	21%
已忘記	3%	2%	3%	5%	4%	5%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數[@]	11	9	10	12	12	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

29. 公開市場首次置業買家需要最長時間 (23 個星期) 物色所購單位。第二市場綠表買家同樣謹慎 (需要 22 個星期), 這可能是因為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	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
4 星期以下	11%	19%	12%	8%	11%	9%
4 星期至少於 8 星期	13%	15%	13%	13%	15%	14%
8 星期至少於 12 星期	14%	16%	14%	15%	20%	17%
12 星期至少於 16 星期	16%	18%	17%	21%	19%	20%
16 星期至少於 20 星期	3%	4%	3%	7%	10%	8%
20 星期至少於 24 星期	1%	2%	1%	2%	1%	2%
24 星期至少於 28 星期	25%	15%	23%	21%	15%	18%
28 星期或以上	17%	11%	16%	13%	7%	10%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數 (星期)	23	17	22	22	15	18

購買單位前曾參觀的單位類別

30. 值得注意的是, 有相當比例的公開市場買家 (63%) 在購買單位前曾參觀私人住宅單位。這可能反映他們在考慮購買單位時, 並未排除購買私人住宅單位的可能性。2021 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 置業買家	非首次 置業買家	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
未補價的居屋單位	7%	5%	6%	98%	99%	98%
已補價的居屋單位	95%	92%	95%	10%	3%	7%
未補價的租置計劃單位	*	1%	*	6%	7%	7%
已補價的租置計劃單位	3%	5%	3%	*	1%	1%
私人住宅單位	63%	63%	63%	8%	7%	8%

可選多項

* 少於 0.5%

一次過付款購買單位的買家 — 資金來源

32. 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，其資金主要來自個人儲蓄(71%)和出售先前住宅物業所得的收益(56%)。2021 統計調查亦見類似模式。[表 24]

33. 至於其他以一次過付款方式購買單位的買家，其資金主要來自個人儲蓄。2021 統計調查亦見相若情況。值得注意的是，大部分第二市場買家亦獲得父母、子女、朋友及／或親戚的金錢資助。這與 2021 統計調查結果相若。[表 25]

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	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
個人儲蓄	85%	71%	78%	76%	83%	78%
父母、子女、朋友及／ 或親戚的金錢資助	55%	21%	39%	86%	92%	87%
出售先前住宅物業 所得收益	5%	56%	28%	不適用	不適用	不適用

可選多項

申請按揭貸款的買家

樓價首期的資金來源

34. 大體而言，申請按揭貸款的買家的首期資金來源，與一次過付清樓價的買家的資金來源大致相若。

35. 在公開市場以申請按揭貸款方式購買單位的非首次置業買家，主要是以個人儲蓄（77%）和出售先前住宅物業所得的收益（41%）支付樓價首期；其他類別買家則主要以個人儲蓄支付樓價首期。2021 統計調查亦見相若情況。[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	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
個人儲蓄	95%	77%	92%	85%	93%	89%
父母、子女、朋友及／或 親戚的金錢資助	51%	14%	44%	64%	72%	68%
出售先前住宅物業 所得收益	不適用	41%	8%	不適用	不適用	不適用

可選多項

貸款額與樓價比例

36. 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為高。2021 統計調查亦見觀察到類似情況。[表 26]

37. 平均貸款額與樓價比例或能反映不同類別買家的相對財政能力。在各類買家中，公開市場非首次置業買家的平均貸款額與樓價比例最低（66%），第二市場白表買家的相關比例最高（80%）。[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	總計	綠表買家	白表買家	總計
50%以下	3%	17%	6%	4%	3%	4%
50%至少於 60%	7%	9%	8%	8%	5%	7%
60%至少於 70%	17%	24%	18%	16%	12%	14%
70%至少於 80%	17%	14%	16%	14%	17%	15%
80%至少於 90%	28%	22%	27%	21%	30%	25%
90%至少於 95%	28%	13%	25%	26%	34%	30%
95%或以上	-	-	-	11%	-	6%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數	77%	66%	75%	77%	80%	79%

- 沒有

按揭利率

38. 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 2021 統計調查所得，大部分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	總計	綠表買家	白表買家	總計
最優惠貸款利率	37%	41%	38%	95%	89%	92%
香港銀行同業拆息	62%	57%	61%	5%	10%	7%
定息按揭計劃	*	2%	1%	*	1%	*
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* 少於 0.5%

按揭還款期

39. 公開市場買家所購單位的平均按揭還款期一般較第二市場買家的為長。2021 統計調查亦觀察到類似情。[表 28]

40. 如同 2021 統計調查所得，有相當部分的公開市場買家（71%）的按揭還款期為 30 年或以上。[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	總計	綠表買家	白表買家	總計
15 年以下	2%	6%	3%	3%	2%	2%
15 至少於 20 年	2%	4%	2%	16%	11%	14%
20 至少於 25 年	8%	10%	9%	27%	29%	28%
25 至少於 30 年	15%	19%	16%	42%	58%	49%
30 年或以上	73%	61%	71%	12%	1%	7%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均年數	28	26	28	23	23	23

每月按揭還款額與入息比例

41. 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。2021 統計調查亦見類似的模式。[表 29]

42. 在各類買家中，公開市場非首次置業買家的每月按揭還款額與入息比例中位數（34%）最低。[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	總計	綠表買家	白表買家	總計
20%以下	3%	12%	5%	4%	3%	4%
20%至少於 30%	24%	25%	24%	11%	13%	12%
30%至少於 40%	29%	27%	28%	24%	25%	24%
40%至少於 50%	37%	28%	35%	46%	48%	47%
50%或以上	8%	7%	8%	15%	11%	13%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
中位數	37%	34%	37%	43%	41%	42%

裝修開支

44. 有裝修單位的買家當中，大多數買家的裝修開支佔單位價格不足 10%。2021 統計調查亦見相若情況。[表 31]

45. 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	總計	綠表 買家	白表 買家	總計
3%以下	33%	29%	32%	27%	39%	32%
3%至少於 5%	20%	20%	20%	23%	18%	21%
5%至少於 10%	40%	41%	41%	36%	32%	34%
10%至少於 15%	6%	8%	6%	13%	8%	11%
15%或以上	1%	3%	1%	2%	2%	2%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均比例	5%	5%	5%	6%	5%	5%

獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的
「白表居屋第二市場計劃 2020」申請者
統計調查的主要結果^{註 1}

目的

我們就獲房屋委員會（下稱「房委會」）發出購買資格證明書後沒有申請提名信以在第二市場購買房委會資助出售單位^{註 2}的「白表居屋第二市場計劃 2020」（下稱「白居二 2020」）的申請者，進行了一項統計調查。本文件載述該項調查的主要結果。為反映更全面的情況，本文件亦適當地載述了以房委會行政記錄編製的統計數據。

背景

2. 「白居二 2020」設有 4 500 個配額，於 2020 年 9 月推出。共收到約 117 000 份申請，超額認購 25 倍。[表 1]

3. 根據「白居二」的規定，申請者必須申請購買資格證明書，方能與第二市場的賣家簽訂臨時買賣合約；然後須取得提名信，才可就第二市場購買的單位簽署正式買賣合約。房委會為「白居二 2020」發出共 3 813 份證明書，其後發出約 2 002 封提名信。[表 1]

表 1

	家庭類別		總計
	一人	家庭	
接獲的申請宗數	69 296	48 123	117 419
房委會發出購買資格證明書的數目	397	3 416	3 813
房委會發出提名信的數目	225	1 777	2 002

資料來源：數據根據房委會行政記錄編製

註 1 由於四捨五入，本報告列表內個別項目的數字相加後可能與總數略有出入。

註 2 包括房委會多項資助自置居所計劃（即居者有其屋計劃、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、可租可買計劃、綠表置居計劃和租者置其屋計劃）的單位。

4. 有 1 811 名「白居二 2020」申請者獲發購買資格證明書後，沒有申請提名信以在第二市場購買房委會的資助出售單位。為進一步了解這批申請者（在下文各段稱為「獲發購買資格證明書但沒有申領提名信的申請者」）不購買第二市場單位的原因，我們對其進行統計調查，蒐集申請者概況的資料及了解他們沒有在第二市場購買單位的原因。統計調查於 2023 年 10 月進行，以電話形式訪問約 300 名獲發購買資格證明書但沒有申領提名信的「白居二 2020」申請者。統計調查的回應率為 76%。

獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者概況

(a) 主要申請者的年齡（於申請時）

5. 在獲發購買資格證明書但沒有申領提名信的「白居二 2020」申請者當中，有相當比例（74%）在 40 歲以下，只有 2% 是 60 歲或以上。他們的平均年齡為 35 歲。家庭申請者較一人申請者年長。這與「白居二 2020」的成功買家的年齡分布大致相若。[表 2]

表 2

年齡	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者			「白居二 2020」的成功買家		
	一人	家庭	總計	一人	家庭	總計
20 歲以下	3%	1%	1%	3%	*	1%
20 至 30 歲以下	61%	24%	27%	62%	28%	31%
30 至 40 歲以下	30%	48%	46%	30%	49%	47%
40 至 50 歲以下	5%	19%	17%	4%	17%	15%
50 至 60 歲以下	1%	6%	6%	*	6%	5%
60 歲或以上	-	3%	2%	2%	1%	1%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%
平均數（歲）	28	36	35	29	35	34

資料來源：數據根據房委會行政記錄編製

* : 少於 0.5%

- : 沒有

(b) 家庭人數 (於申請時)

6. 在獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者當中, 大部分 (91%) 為家庭申請者, 平均家庭人數為 2.5 人。「白居二 2020」的成功買家亦見類似的家庭人數模式。[表 3]

表 3

家庭類別	家庭人數	獲發購買資格證明書 但沒有申領提名信的 「白居二 2020」申請者	「白居二 2020」 的成功買家
一人	1 人	9%	11%
家庭	2 人以上	91%	89%
	2 人	54%	52%
	3 人	25%	25%
	4 人	10%	10%
	5 人以上	1%	1%
總計		100%	100%
家庭申請者／買家 的平均數 (人)		2.5	2.6

資料來源：數據根據房委會行政記錄編製

(c) 家庭每月入息 (於統計調查時)

7. 在獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者當中, 大部分 (73%) 的家庭每月入息少於 60,000 元, 家庭每月入息中位數為 45,000 元。[表 4]

表 4

家庭每月入息 [^]	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的 「白居二 2020」申請者
20,000 元以下	2%
20,000 元至少於 30,000 元	10%
30,000 元至少於 40,000 元	19%
40,000 元至少於 50,000 元	25%
50,000 元至少於 60,000 元	17%
60,000 元至少於 70,000 元	10%
70,000 元至少於 80,000 元	6%
80,000 元或以上	11%
總計	100%
中位數	45,000 元

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

[^]：指進行統計調查時的家庭每月入息

(d) 房屋類型 (於申請時)

8. 在獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者當中, 逾半 (57%) 在提出申請時居於私營房屋, 約有 21% 居於公共租住房屋。若申請者居於公共租住房屋, 可被視為可能由原來家庭分拆的「分戶家庭」。^[表 5]

表 5

提出申請時的房屋類型	獲發購買資格證明書但沒有申領提名信的「白居二 2020」申請者
房委會／房協的公共租住房屋	21%
房委會／房協的資助出售單位	22%
私營房屋	57%
總計	100%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

取得購買資格證明書後沒有購買單位的原因

(a) 申請「白居二 2020」的原因

9. 獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的申請者表示，申請「白居二 2020」的主要原因是希望改善居住環境。另一個普遍提及的原因，是第二市場的單位售價較公開市場單位和私人住宅單位的售價為低。[表 6]

表 6

申請「白居二 2020」的原因 [#]	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者
為改善居住環境	43%
第二市場的單位售價普遍較公開市場單位和私人住宅單位的售價為低	36%
居所面積太小（於申請時）	23%
未能成功申請居屋單位	16%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項答案

(b) 取得購買資格證明書後在第二市場的參觀單位情況

10. 在獲發購買資格證明書但沒有申領提名信的「白居二 2020」申請者當中，大部分(75%)在取得購買資格證明書後曾在第二市場參觀單位。[表 7]

表 7

在取得購買資格證明書後有否在第二市場參觀單位	獲發購買資格證明書但沒有申領請提名信的「白居二 2020」申請者
有	75%
沒有	25%
總計	100%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

(c) 選購單位時的考慮因素

11. 獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者如在取得購買資格證明書後曾參觀單位，他們可視為有興趣在第二市場購買單位。他們在第二市場選購單位時，主要的考慮因素為售價和地點。[表 8]

表 8

考慮因素 [#]	在「白居二 2020」中獲發購買資格證明書但沒有申請提名信及在取得證明書後曾在第二市場參觀單位的申請者
單位售價	89%
地點	67%
單位面積	30%
樓齡	23%
交通配套設施	12%
居住環境	9%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項答案

(d) 沒有在第二市場購買單位的原因

12. 獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者，在取得購買資格證明書後沒有在第二市場購買單位的首要原因是第二市場的單位售價持續上升。[表 9]

表 9

沒有在第二市場購買單位的原因 [#]	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者
第二市場的單位售價持續上升	51%
在第二市場找不到合適單位	28%
第二市場的單位與私人住宅單位的售價相若	16%
在申請按揭貸款時遇到困難	12%
未能負擔首期	9%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項答案

13. 獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者被問及在取得購買資格證明書後為何沒有在第二市場購買單位時，約 12% 的申請者表示在申請按揭貸款時遇到困難（表 9）。這 12% 申請者所遇到的困難主要是銀行批出的按揭成數和按揭還款年期並不理想。[表 10]

表 10

申請按揭貸款時遇到的困難 [#]	在「白居二 2020」中獲發購買資格證明書 但沒有申請領提名信 而在申請按揭貸款時遇到困難的申請者
銀行提供的按揭成數太低	53%
銀行提供的按揭還款期太短	36%
銀行拒絕接受按揭貸款申請	11%
銀行的物業估價太低	3%
按揭貸款申請的批核時間太長	3%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項答案

未來住屋計劃

14. 於統計調查時，約 15% 獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的申請者稱已購買單位（表 11）。至於沒有購買單位的申請者，統計調查亦了解了他們的未來住屋計劃。

表 11

是否已購買單位	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的 「白居二 2020」申請者
是	15%
否	85%
總計	100%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

(a) 未來的新居屋單位

15. 那些沒有購買單位的申請者當中，有相當比例（69%）表示日後會申請購買新居屋單位。[表 12]

表 12

將來會否申請購買新居屋單位	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者
會	69%
不會	19%
不知道／未決定	12%
總計	100%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

(b) 第二市場的單位

16. 那些沒有購買單位的申請者當中，約 36% 的申請者表示將來會考慮申請「白居二」，以購買第二市場單位。他們大部分（85%）較想購買第二市場的居屋單位。[表 13 和表 14]

表 13

將來會否申請「白居二」	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者
會	36%
不會	51%
不知道／未決定	14%
總計	100%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

表 14

第二市場的單位類型 [#]	在「白居二 2020」中獲發購買資格證明書 但沒有申請提名信及計劃將來申請 「白居二」的申請者
居屋單位 ^{註 3}	85%
房協住宅發售計劃單位	39%
「綠置居」單位	30%
「租者置其屋」單位	18%
不知道／未決定	10%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項答案

17. 那些沒有購買單位的申請者當中，逾一半表示沒有計劃將來申請「白居二」，主要是因第二市場的單位售價不合理。[表 15]

表 15

將來不會申請「白居二」的原因 [#]	在「白居二 2020」中獲發證明書 但沒有申領提名信而日後 無計劃申請「白居二」的申請者
第二市場的單位售價不合理	69%
較易為新建單位申請按揭貸款	15%
較想入住新建單位	14%
較想購買私人住宅單位	6%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製

: 可選多項答案

註 3 包括居者有其屋計劃、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的單位。

(c) 私人住宅單位

18. 約 44% 沒有購買任何單位的申請者表示，日後會考慮購買私人住宅單位。[表 16]

表 16

將來會否考慮購買私人住宅單位	獲發購買資格證明書但沒有申請提名信的「白居二 2020」申請者
會	44%
不會	38%
不知道／未決定	18%
總計	100%

資料來源：數據根據房委會統計調查結果編製