

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 2015 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「2015 年居者有其屋計劃二手單位買家統計調查」的主要結果。

#### 背景

2. 居者有其屋計劃(下稱「居屋」)二手單位買家統計調查自 1997 年起進行，以蒐集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」指現正或打算居於所購單位的人士。2015 的年統計調查對象，涵蓋 2013 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日兩年期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 2015 年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)11-2/2/2 X  
(策略處)

發出日期：2016 年 11 月 30 日

## 2015 年居者有其屋計劃二手單位買家統計調查的主要結果

### 背景

在本報告中，居者有其屋（下稱「居屋」）計劃單位一般指房屋委員會（下稱「房委會」）在居屋計劃<sup>註1</sup>下發售的資助出售單位。買家可在公開市場或居屋第二市場（下稱「第二市場」）購買居屋二手單位。在公開市場出售的居屋單位不再受轉讓限制所規限，並可如私人住宅單位般買賣。這類居屋單位包括房委會在居屋計劃第三期乙<sup>註2</sup>之前售出的單位，以及已繳付補價的單位。第二市場的居屋單位則指房委會在 1997 年推出的居屋第二市場計劃（下稱「第二市場計劃」）下的單位。該計劃讓居屋和租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）單位的業主可在單位首次轉讓日起計的第三年起，把單位售予房委會或香港房屋協會公共租住房屋（下稱「公屋」）現有租戶、綠表資格證明書持有人和房委會指明的其他合資格人士，而無須繳付補價。在第二市場計劃購買未繳付補價單位的買家，如日後在公開市場出售單位，須承擔繳付補價的責任。

2. 為回應中低收入家庭的自置居所的訴求，房委會在 2013 年 1 月推出首輪擴展居屋第二市場至白表買家臨時計劃（下稱「臨時計劃」），讓 5 000 名白表申請者在居屋第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。首輪臨時計劃已於 2015 年 4 月底結束，共有 2 405 名白表買家購買了單位。

3. 在 2004/05 至 2014/15 年度期間，公開市場的成交量徘徊於 2010/11 年度的高峯 8 750 宗及 2013/14 年度的低位 2 694 宗之間。在 2014/15 年度，公開市場的居屋單位成交量為 4 083 宗。 [圖 1]

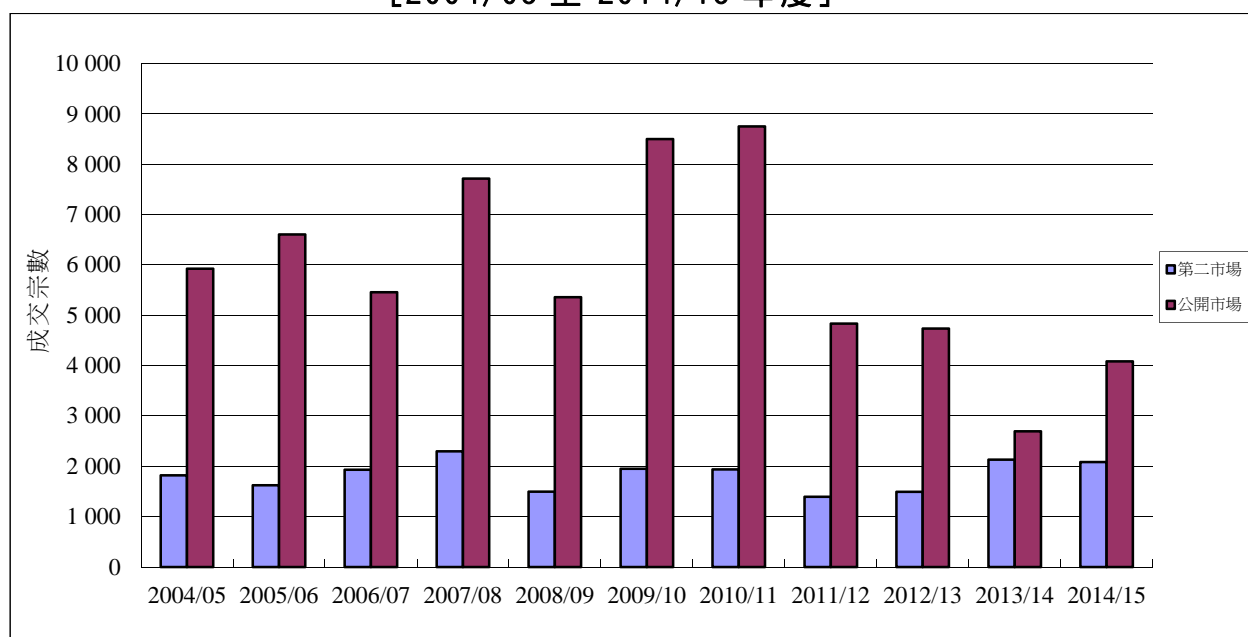
4. 2004/05 至 2012/13 年度期間，第二市場居屋單位的每年成交量介乎 1 394 宗至 2 298 宗，每年的平均成交量為 1 772 宗。自臨時計劃於 2013 年年中推出後，2013/14 至 2014/15 年度第二市場的平均成交量增至每年 2 108 宗。 [圖 1]

---

註1 在本報告中，「居屋計劃」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。讓公屋租戶購買現居單位的租置計劃則不包括在內。

註2 居屋計劃第三期乙之前（即 1982 年 2 月之前）售出的居屋單位均受轉售限制期所規限。這類居屋單位在轉售限制期屆滿後，業主可自由轉售單位，而無須繳付補價。

圖 1：公開市場和第二市場的居屋單位成交宗數  
[2004/05 至 2014/15 年度]



## 居屋二手單位買家統計調查

5. 居屋二手單位買家統計調查自 1997 年起進行，以蒐集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種類物業的原因，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。

6. 2015 年統計調查的對象，涵蓋下列於 2013 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日<sup>註 3</sup>購買居屋單位的自住買家：

- (a) 公開市場的自住買家；
- (b) 第二市場居屋單位的綠表買家；以及
- (c) 透過臨時計劃在第二市場購買居屋單位的白表買家。

7. 2015 年的統計調查於 2015 年 11 月至 2016 年 1 月期間進行，以面談訪問形式訪問了 1 609 名買家，包括 604 名公開市場買家和 1 005 名第二市場買家（包括 502 名綠表買家和 503 名白表買家）。統計調查的整體回應率為 79%。上文第 6(a)至(c)段所述各類別買家的回應率分別為 76%、80%和 81%。

註3 在 2013 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日期間，居屋單位在公開市場有 6 777 宗成交，第二市場有 4 215 宗成交(包括 2 177 名綠表買家和 2 038 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

8. 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 2013 年 4 月至 2015 年 3 月期間，約 56% 的公開市場居屋單位買家是首次置業買家，其餘 44% 為非首次置業買家。

### 年齡

9. 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。這兩類買家有超過三分之二的年齡在 40 歲以下，其年齡中位數分別為 33 歲和 34 歲。 [表 1]

10. 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，其年齡中位數分別為 41 歲和 45 歲。 [表 1]

表 1

年齡	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	19%	3%	7%	23%
30 至 39 歲	63%	35%	30%	54%
40 至 49 歲	13%	28%	21%	17%
50 至 59 歲	2%	25%	16%	6%
60 歲或以上	3%	9%	25%	1%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>中位數（歲）</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>34</b>

### 家庭人數

11. 大部分公開市場首次置業買家(73%)和 second 市場白表買家(66%)屬二人和三人家庭。 [表 2]

12. 公開市場非首次置業買家和 second 市場綠表買家的家庭人數分布相若，二人至四人家庭的分布頗為相似。 [表 2]

表 2

家庭人數	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
1 人	7%	7%	8%	3%
2 人	43%	23%	23%	31%
3 人	30%	32%	30%	35%
4 人	15%	30%	29%	23%
5 人或以上	4%	8%	11%	8%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>平均數 (人)</b>	<b>2.7</b>	<b>3.1</b>	<b>3.2</b>	<b>3.0</b>

### 每月家庭入息

13. 一般而言，公開市場買家的每月家庭入息較第二市場買家的為高。 [表 3]

14. 在各類買家中，以公開市場首次置業買家的每月家庭入息中位數最高（40,000 元）。 [表 3]

表 3

每月家庭入息	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	6%	12%	10%	3%
20,000 元至少於 30,000 元	13%	17%	24%	23%
30,000 元至少於 40,000 元	25%	22%	21%	31%
40,000 元至少於 50,000 元	22%	16%	20%	24%
50,000 元或以上	34%	33%	24%	19%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>中位數</b>	<b>40,000 元</b>	<b>37,500 元</b>	<b>35,400 元</b>	<b>35,800 元</b>

### 購買單位前所居住的房屋類別

15. 公開市場的首次置業買家和第二市場的白表買家在購買單位前所居住的房屋類別大致相似。他們大多居於私營房屋（59%的公開市場首次置業買家和 67%的第二市場白表買家）。 [表 4]

16. 大部分（89%）公開市場的非首次置業買家在購買單位前居於私營房屋。 [表 4]

表 4

購樓前的住屋類別	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家 <sup>註4</sup>	白表買家
房委會／房協的租住房屋	25%	2%	81%	18%
房委會／房協的資助出售單位	14%	9%	3%	14%
私營房屋	59%	89%	14%	67%
政府宿舍	2%	*	2%	-
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* 少於 0.5%

17. 原本為公屋戶主的第二市場買家，平均已居於公屋 16.4 年，當中有相當比例的買家（37%）已居於公屋 20 年或以上。 [表 5]

表 5

居住公屋年期	%
10 年以下	32%
10 年至少於 20 年	31%
20 年至少於 30 年	18%
30 年至少於 40 年	12%
40 年或以上	7%
<b>總計</b>	<b>100%</b>
<b>平均數（年）</b>	<b>16.4</b>

## 選擇購買居屋二手單位的原因

### 公開市場的買家

18. 公開市場的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。 [表 6]

註4 除現有公屋住戶和房委會中轉房屋的認可住客外，下述人士也合資格購買第二市場的居屋單位：(a)長者租金津貼計劃受惠者；(b)綠表資格證明書持有人，當中主要是已核實符合資格入住公屋的申請人；以及(c)持有由房委會發出的保證書的房屋署屋宇事務助理。

表 6

公開市場的買家選擇購買居屋二手單位而非私人住宅單位的原因*	首次置業買家	非首次置業買家
單位價格較低	77%	70%
單位實用率較高	27%	27%
地點較方便	26%	28%
單位面積較大（以價格相若的單位而言）	24%	31%

# 可選多項

### 第二市場的綠表買家

19. 第二市場的綠表買家在第二市場購買居屋二手單位後，須交還公屋單位／放棄獲編配公屋的機會。他們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「改善居住環境」。 [表 7]

表 7

第二市場的綠表買家選擇購買居屋二手單位而不繼續居於／輪候公屋單位的原因*	%
改善居住環境	60%
希望擁有自己物業	38%
與其他家庭成員住近一點／同住	16%
經濟環境改善	16%
單位選擇較多（例如以地點和單位面積而言）	8%
超出富戶政策所訂的入息／資產限額	7%

# 可選多項

### 第二市場的白表買家

#### (a) 參加臨時計劃的原因

20. 第二市場的白表買家參加首輪臨時計劃的主因，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

第二市場的白表買家參加臨時計劃的原因*	%
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	78%
不符合申請公屋資格	22%
居屋單位的實用率較高	22%
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	18%
等待新居屋單位銷售計劃太久	8%
較易為第二市場的居屋單位申請按揭貸款	8%

# 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

21. 第二市場的白表買家當中，約 15%曾申請公屋。他們選擇購買居屋二手單位而不輪候公屋的主要原因是「輪候時間長」。 [表 9 和表 10]

表 9

第二市場的白表買家 曾否申請公屋	%
曾經申請	15%
沒有申請	85%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

表 10

選擇購買居屋二手單位而不輪候公屋單位的原因*	%
輪候公屋單位時間太長	79%
不再符合資格申請公屋（例如已超出公屋入息／資產限額）	23%
希望擁有自己物業	19%
改善居住環境	17%
經濟環境改善	4%

# 可選多項

22. 另外 85%沒有申請公屋的第二市場白表買家[表 9]，他們選擇購買居屋二手單位的主要原因是「希望擁有自己物業」。 [表 11]



表 11

選擇購買居屋二手單位的原因#	%
希望擁有自己物業	67%
改善居住環境	51%
與其他家庭成員住近一點／同住	25%
舊居面積太小	15%
舊居租金太高／不合理	13%
經濟環境改善	13%
居於上班／上學地點附近	5%

# 可選多項

## B. 所購單位的特點

### 選擇單位時所考慮的因素

23. 不論是公開市場或第二市場的買家，「單位價格」是他們選擇單位時所考慮的主要因素。其次的主要考慮因素是「地點」和「單位面積」。  
[表 12]

表 12

考慮因素*	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	74%	73%	68%	74%
地點	51%	46%	46%	51%
單位面積	28%	33%	29%	33%
交通配套設施	27%	28%	31%	35%
居住環境	22%	19%	26%	19%
單位設計／間隔	16%	17%	11%	12%
樓宇質素	15%	10%	14%	12%
樓齡	9%	12%	17%	20%

# 可選多項

### 單位價格

24. 公開市場買家所購單位的價格，平均較第二市場買家所購單位的價格高。 [表 13]

25. 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 360 萬元和 320 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 310 萬元和 280 萬元）。  
[表 13]

26. 各類買家所購單位的每平方米售價亦有與上述相若的結果。  
[表 14]

表 13

單位價格	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
200 萬元以下	2%	2%	8%	12%
200 萬至少於 250 萬元	14%	7%	17%	25%
250 萬至少於 300 萬元	26%	19%	21%	29%
300 萬至少於 350 萬元	25%	20%	22%	20%
350 萬至少於 400 萬元	20%	23%	15%	8%
400 萬至少於 450 萬元	8%	11%	12%	4%
450 萬至少於 500 萬元	4%	9%	3%	2%
500 萬元或以上	1%	9%	1%	1%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>平均數</b>	<b>320 萬元</b>	<b>360 萬元</b>	<b>310 萬元</b>	<b>280 萬元</b>

表 14

每平方米售價 (每平方米 實用面積的價格)	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
45,000 元以下	2%	1%	17%	18%
45,000 元至少於 50,000 元	2%	2%	10%	7%
50,000 元至少於 60,000 元	13%	9%	20%	27%
60,000 元至少於 70,000 元	16%	18%	28%	30%
70,000 元至少於 80,000 元	25%	25%	16%	12%
80,000 元至少於 90,000 元	24%	22%	7%	4%
90,000 元或以上	18%	23%	2%	1%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>平均數</b>	<b>76, 500 元</b>	<b>78, 600 元</b>	<b>60, 100 元</b>	<b>58, 600 元</b>

## 地點

27. 買家購買的單位大部分位於市區和擴展市區。 [表 15]

28. 值得注意的是，第二市場買家所購買的單位在地區分布上與全港居屋單位的分布大致相若（即 37%在市區、33%在擴展市區和 30%在新界）。 [表 15]

表 15

地區 <sup>註5</sup>	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
市區	28%	31%	39%	39%
擴展市區	35%	40%	29%	36%
新界	38%	29%	32%	25%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

29. 超過 60%的公開市場買家所購單位，是位於與舊居相同的區議會地區。至於第二市場的買家，白表買家在舊居原區購買單位的百分比比較綠表買家為高（分別為 53%和 46%）。 [表 16]

表 16

所購單位的地區是否與舊居相同	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
相同	63%	61%	46%	53%
不同	37%	39%	54%	47%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 單位面積

30. 第二市場買家所購單位的面積平均較公開市場買家的為大。 [表 17]

31. 在公開市場，非首次置業買家所購單位的面積較首次置業買家的為大（分別為 46.1 平方米和 42.2 平方米）。在第二市場，綠表買家所購單位的面積較白表買家的為大（分別為 52.0 平方米和 48.0 平方米）。 [表 17]

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）

表 17

單位面積 (以實用面積計算)	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	44%	25%	9%	17%
40 至少於 50 平方米	35%	35%	24%	40%
50 至少於 60 平方米	19%	37%	49%	35%
60 平方米或以上	2%	4%	19%	9%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>平均數 (平方米)</b>	<b>42.2</b>	<b>46.1</b>	<b>52.0</b>	<b>48.0</b>

### 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

32. 市場上可供出售的居屋二手單位資料主要來自地產代理。  
[表 18]

表 18

資料來源	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	93%	91%	96%	95%
朋友／親戚／鄰居	3%	2%	2%	2%
互聯網	1%	1%	1%	1%
單位業主	2%	5%	1%	1%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 購買單位的途徑

33. 大部分 (超過 90%) 買家透過地產代理購買單位, 只有小部分從賣家直接購入單位。 [表 19]

表 19

購買單位的途徑	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	93%	92%	98%	97%
從單位業主直接購入	6%	7%	2%	3%
公開拍賣	1%	1%	-	-
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 物色所購單位的所需時間

34. 公開市場的首次置業買家平均需要 20 星期物色所購單位，較公開市場的非首次置業買家所需時間（15.7 星期）為長。 [表 20]

35. 平均來說，第二市場的綠表買家物色所購單位所需時間最長（22.3 星期）。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／放棄獲編配公屋單位的機會。 [表 20]

表 20

物色所購單位的 所需時間	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	13%	16%	8%	7%
4 星期至少於 8 星期	18%	24%	15%	15%
8 星期至少於 12 星期	13%	19%	14%	16%
12 星期至少於 16 星期	19%	14%	20%	21%
16 星期至少於 28 星期	25%	19%	23%	29%
28 星期或以上	12%	8%	18%	13%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>平均數（星期）</b>	<b>20.0</b>	<b>15.7</b>	<b>22.3</b>	<b>18.1</b>

## 購樓前參觀的單位數目

36. 大部分買家在購買單位前曾參觀至少四個單位。一般而言，第二市場的白表買家較其他類別的買家參觀更多單位。 [表 21]

表 21

購樓前參觀的 單位數目	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業 買家	非首次置業 買家	綠表買家	白表買家
3 個或以下	15%	23%	17%	11%
4 至 6 個	33%	32%	33%	27%
7 至 10 個	27%	24%	24%	31%
11 至 15 個	10%	8%	10%	12%
15 個以上	15%	12%	17%	20%
已忘記	1%	1%	*	-
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>中位數<sup>@</sup></b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

@ 不包括已忘記參觀單位數目的買家

\* 少於 0.5%

## 購樓前曾參觀的單位類別

37. 有相當比例的公開市場買家（71%首次置業買家和 59%非首次置業買家）在購買單位前曾參觀私人住宅單位。 [表 22]

38. 買家一般似乎對租置計劃單位興趣不大，只有 10%或以下的買家在購買單位前曾參觀租置計劃單位。原因或許是在可以買賣的房委會資助出售單位中，租置計劃單位所佔的比例較小。 [表 22]

表 22

購樓前曾參觀的 單位類別*	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業 買家	非首次置業 買家	綠表買家	白表買家
未補價的居屋單位	15%	12%	96%	97%
已補價的居屋單位	92%	93%	12%	10%
未補價的租置計劃單位	1%	*	5%	8%
已補價的租置計劃單位	4%	6%	1%	2%
私人住宅單位	71%	59%	13%	13%

# 可選多項

\* 少於 0.5%

## D. 財務安排

### 付款方式

39. 大多數買家均申請按揭貸款。公開市場非首次置業買家當中，約 19%買家以一次過付款方式購買單位。 [表 23]

表 23

付款方式	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	93%	81%	95%	97%
一次過付款	7%	19%	5%	3%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 為所購單位一次過付款的買家 — 資金來源

40. 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，他們的資金主要來自出售之前住宅物業所得的收益。 [表 24]

41. 其他類別買家的資金主要來自個人儲蓄，亦有相當比例的買家表示獲得父母、朋友及／或親戚的金錢資助，為所購單位一次過付款。 [表 24]

表 24

一次過付款的 資金來源*	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	83%	27%	81%	74%
出售之前住宅物業所得 收益	不適用	82%	4%	不適用
父母的金錢資助	51%	2%	12%	66%
朋友／親戚的金錢資助	-	4%	41%	20%

# 可選多項

### 申請按揭貸款的買家

#### 樓價首期的資金來源

42. 就申請按揭貸款購買單位的公開市場非首次置業買家而言，他們主要是以個人儲蓄(67%)和出售之前住宅物業所得的收益(51%)來支付樓價首期。 [表 25]

43. 其他類別買家的資金主要來自個人儲蓄，亦有相當比例的買家表示獲得父母、朋友及／或親戚的金錢資助來支付樓價首期。 [表 25]

表 25

樓價首期的 資金來源*	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	89%	67%	83%	90%
出售之前住宅物業所得 收益	不適用	51%	1%	不適用
父母的金錢資助	44%	8%	21%	46%
朋友／親戚的金錢資助	7%	2%	27%	11%

# 可選多項

#### 貸款額與樓價比例

44. 在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比例為高。 [表 26]

45. 在各類買家當中，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%)，第二市場白表買家的則最高(84%)。 [表 26]

表 26

貸款額與樓價比例	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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%	14%	4%	1%
50%至少於 60%	4%	11%	5%	2%
60%至少於 70%	20%	29%	10%	9%
70%至少於 80%	24%	25%	15%	13%
80%至少於 90%	26%	13%	25%	43%
90%至少於 95%	21%	8%	31%	32%
95%或以上	*	-	10%	*
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>平均數</b>	<b>77%</b>	<b>67%</b>	<b>82%</b>	<b>84%</b>

\* 少於 0.5%

### 按揭利率

46. 利用按揭貸款自置居所的公開市場買家當中，約 60%的買家選擇利率與最優惠貸款利率掛鈎的貸款計劃。40%的買家則選擇利率與香港銀行同業拆息掛鈎的計劃。 [表 27]

47. 大部分（超過 90%）利用按揭貸款自置居所的 second 市場買家選擇利率與最優惠貸款利率掛鈎的貸款計劃。 [表 27]

表 27

按揭利率類別	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	57%	61%	95%	94%
香港銀行同業拆息	41%	38%	5%	4%
定息按揭計劃	2%	*	*	2%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* 少於 0.5%

### 按揭還款期

48. 第二市場買家與公開市場買家兩者的按揭還款期大致相若。 [表 28]

49. 大部分的公開市場首次置業買家（80%）和 second 市場白表買家（74%）的按揭還款期超過 25 年。選擇按揭還款期達 25 年或以上的公開市場非首次置業買家和 second 市場綠表買家的比例則較低（分別為 63%和



60%)。於上文第 9 和第 10 段所述有關各類買家的不同年齡分布或可解釋這現象。 [表 28]

表 28

按揭還款期	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	2%	5%	4%	1%
15 至少於 20 年	2%	5%	10%	4%
20 至少於 25 年	16%	27%	26%	20%
25 至少於 30 年	29%	32%	55%	70%
30 年或以上	51%	31%	5%	4%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 每月按揭還款額與入息比例

50. 一般來說，相對於公開市場買家，第二市場買家的每月按揭還款額佔入息的比重較大。 [表 29]

51. 在所有類別的買家當中，第二市場綠表買家的每月按揭還款額與入息比例的中位數最高（33%）。 [表 29]

表 29

每月按揭還款額與入息比例	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業買家	非首次置業買家	綠表買家	白表買家
10%以下	2%	2%	1%	1%
10%至少於 20%	28%	25%	13%	14%
20%至少於 30%	41%	34%	30%	40%
30%至少於 40%	19%	23%	21%	25%
40%或以上	11%	16%	35%	19%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>中位數</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>	<b>28%</b>

### E. 裝修所購單位

#### 有否裝修所購單位

52. 超過 80%買家有裝修所購單位。這比例以第二市場的綠表買家最高（89%）。 [表 30]

表 30

有否裝修 所購單位	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業 買家	非首次置業 買家	綠表買家	白表買家
有	81%	81%	89%	86%
否	19%	19%	11%	14%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 裝修開支

53. 在有裝修單位的買家當中，大部分買家所花的裝修費少於樓價的 10%。 [表 31]

54. 概括而言，公開市場和第二市場買家裝修開支佔樓價的比例大致相同（分別為樓價的 5%和 6%）。 [表 31]

表 31

裝修開支相對 樓價的比例	公開市場的買家		第二市場的買家	
	首次置業 買家	非首次置業 買家	綠表買家	白表買家
3%以下	31%	32%	27%	30%
3%至少於 5%	20%	23%	19%	22%
5%至少於 10%	40%	33%	40%	35%
10%至少於 15%	8%	12%	12%	11%
15%或以上	1%	-	2%	2%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>平均數</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

### F. 未來住屋計劃

55. 當被問及未來住屋計劃時，大部分買家表示會繼續居於所購單位。一般而言，第二市場買家表示會繼續居於所購單位的比例較公開市場買家的為高。 [表 32]

56. 只有少部分公開市場買家（2%）表示他們計劃於未來三年內遷出單位。 [表 32]

表 32

居於所購單位的計劃	公開市場的買家		第二市場的買家	
	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	69%	74%	88%	85%
會遷出單位	12%	9%	3%	4%
- 3年內	2%	2%	*	-
- 3年後	9%	6%	2%	4%
不知道／未決定	19%	18%	9%	11%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* 少於 0.5%