

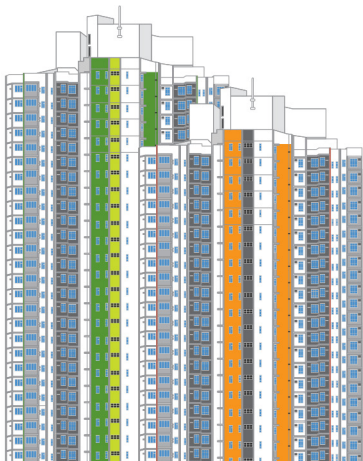
公屋居民對購買 居屋及綠置居意向調查 分析報告

2018年9月26日



目錄

前言	P. 1
1. 研究方法	P. 1
2. 基本資料	P. 1
3. 整體調整結果	P. 2
4. 總結	P. 9
5. 分析及建議	P.10
6. 表列數據	P.11
7. 基本資料	P.14



公屋居民對購買 居屋及綠置居意向調查 分析報告

公屋聯會 獅子山智庫 | 2018年9月26日



前言

公屋聯會與獅子山智庫於 2018 年 8 月 19 日至 9 月 2 日期間，進行了一項關於公屋居民對購買居屋及綠置居意向的意見調查，了解經政府於今年 6 月底修定了資助出售房屋定價機制後，公屋戶對於購買資助出售房屋的意向。

1. 研究方法

是次調查主要抽取房委會轄下不同樓齡的 18 條公共屋邨，其中新界區有 9 條屋邨、九龍區有 6 條屋邨，香港島有 3 條屋邨。

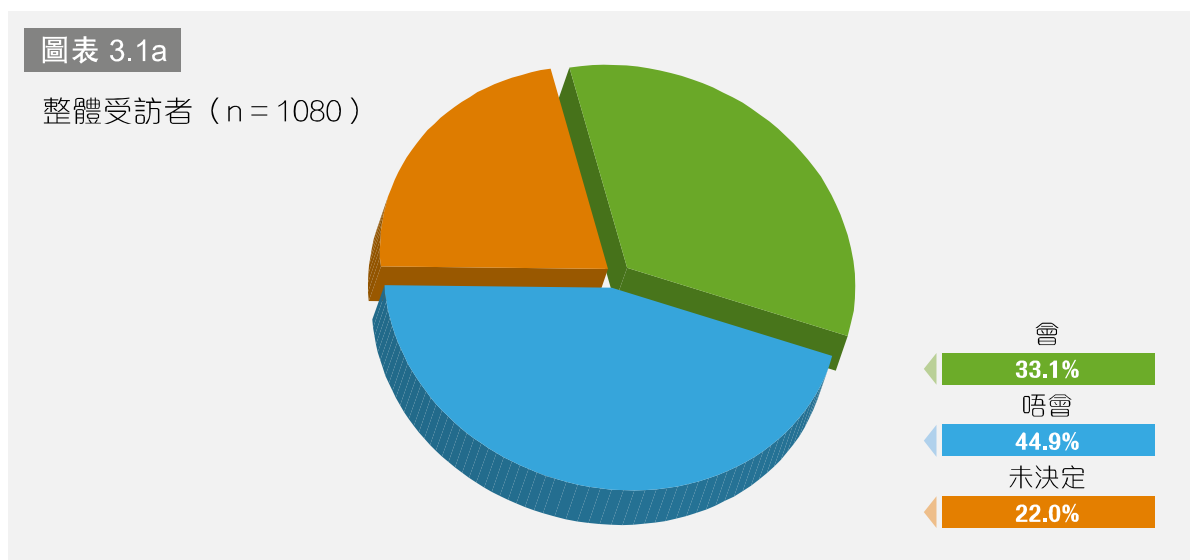
2. 基本資料

是次調查於 8 月 19 日至 9 月 2 日期間進行，成功訪問了 1,080 名公屋居民，包括公屋戶主及家庭成員。共訪問了 18 條公共屋邨的居民，包括：逸東邨、洪福邨、大窩口邨、葵聯邨、富泰邨、石圍角邨、富昌邨、柴灣邨、環翠邨、欣安邨、廣福邨、啟晴邨、牛頭角下邨、石排灣邨、彩虹邨、愛民邨、寶達邨及清河邨。

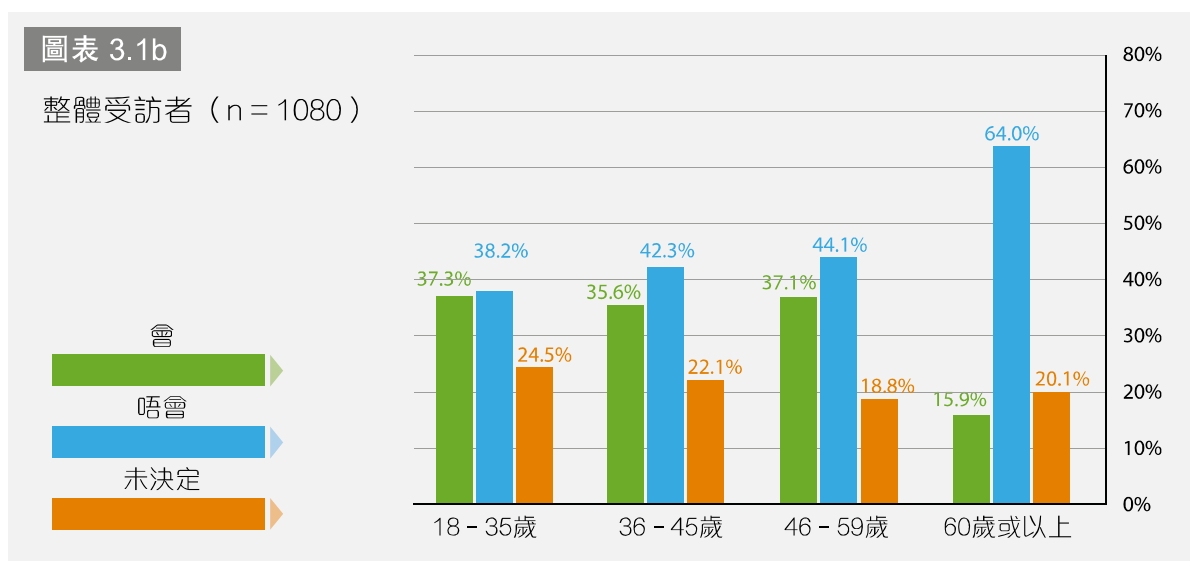
在立法會地區直選的五大選區中，分別按屋邨樓齡 10 年或以下、11 至 30 年及 31 年或以上，各選取 1 條屋邨進行調查。

3. 整體調查結果

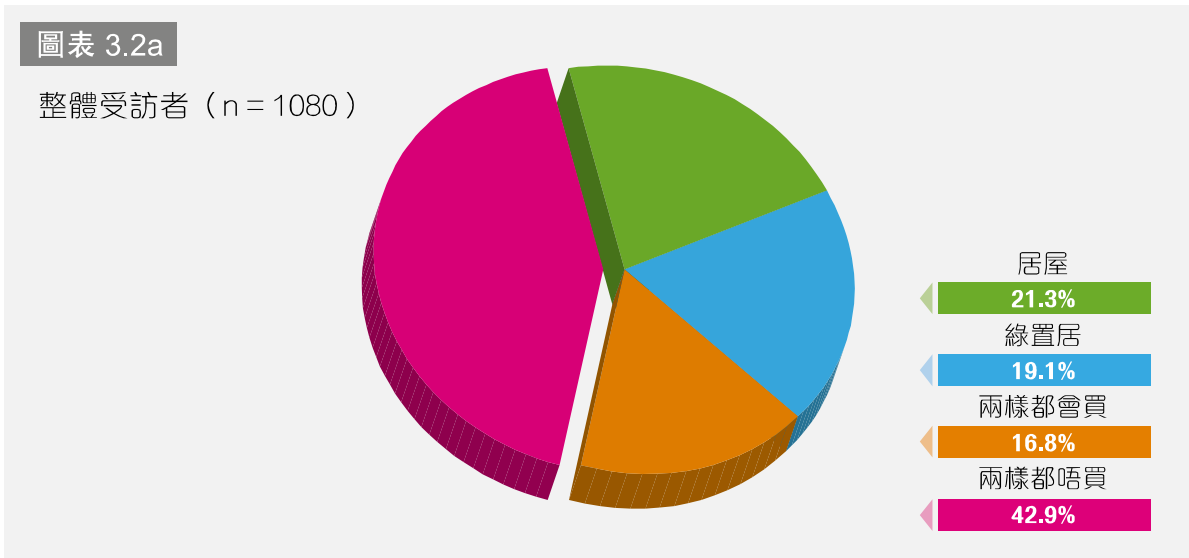
3.1. 問題 1. 政府調低居屋同綠置居既售價，你會唔會考慮買呢？



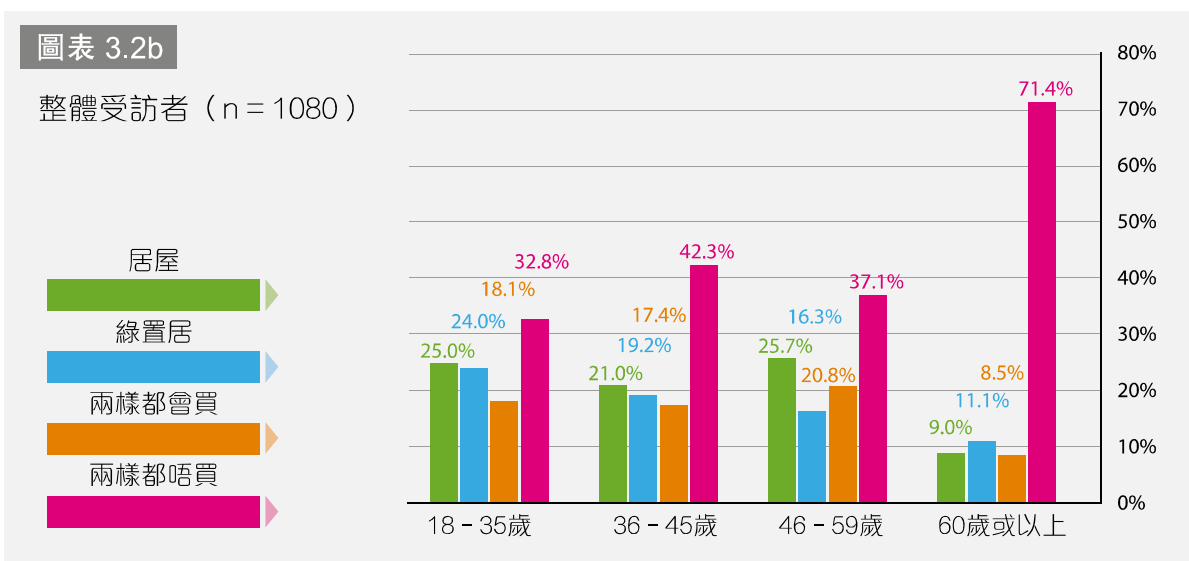
- 問及整體受訪者會否考慮買居屋及綠置居 (圖表 3.1a)，有 44.9%表示“唔會”，33.1%表示“會”，有 22.0%表示“未決定”；
- 在 18-35 歲的受訪者中，表示會考慮買居屋及綠置居的意向較高，有 37.3%，其次是 46-59 歲受訪者 (圖表 3.1b)，有 37.1%，及 36-45 歲受訪者，有 35.6%，最後為 60 歲或以上，有 15.9%。
- 有三份之一受訪者表示會考慮買資助出售房屋，反映公屋居民對於購買居屋及綠置居的意向不低。



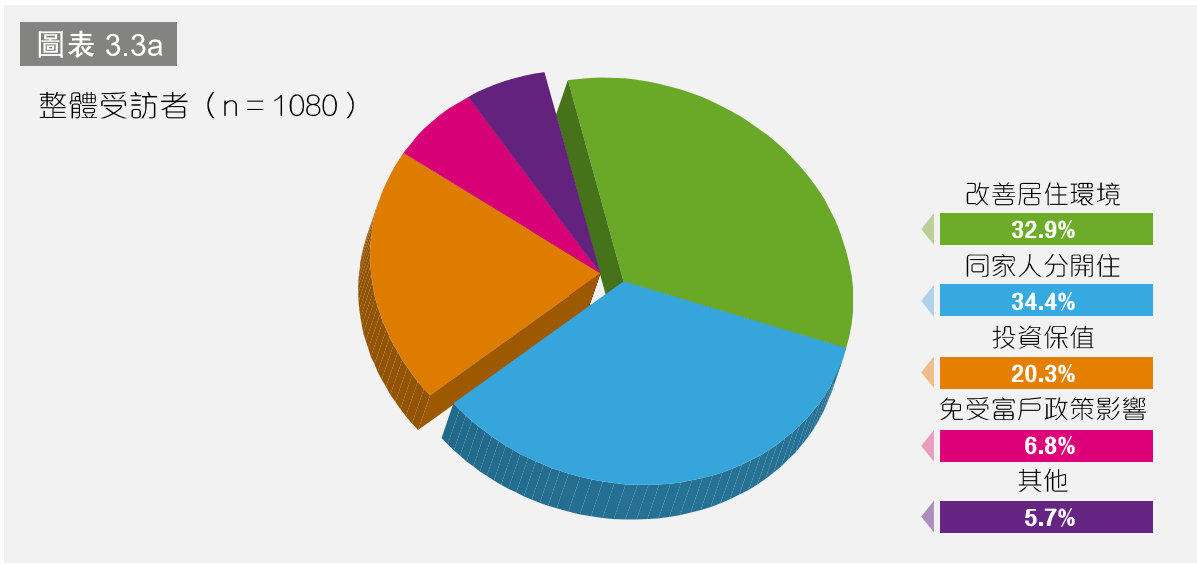
3.2. 問題 2. 如果俾你揀，你會選擇買居屋定係綠置居呢？



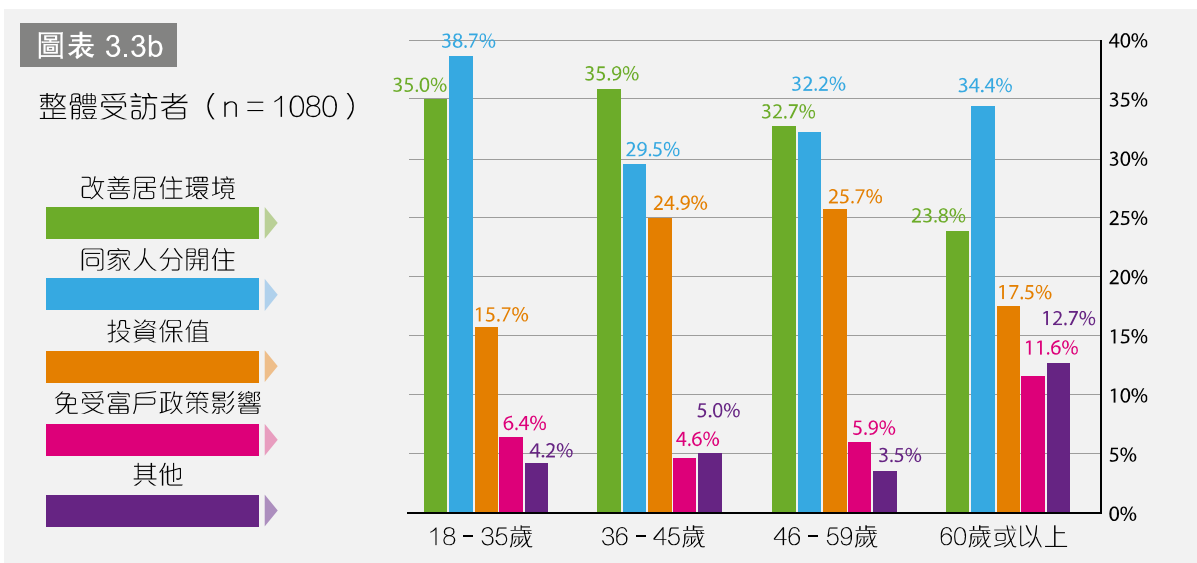
- 問及整體受訪者選擇買居屋還是綠置居的意見 (圖表 3.2a)，有 42.9% 表示“兩樣都唔買”，21.3% 表示會買“居屋”，19.1% 表示會買“綠置居”，有 16.8% 表示“兩樣都會買”。
- 反映公屋居民若購買資助出售房屋，居屋較受歡迎。



3.3. 問題 3.如果你買居屋同綠置居，主要原因會係咩呢？



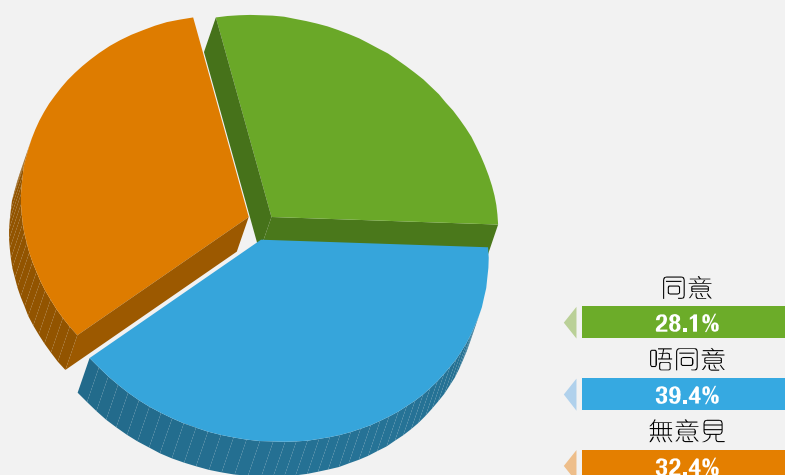
- 問及整體受訪者在購買居屋及綠置居的原因 (圖表 3.3a)，有 34.4%表示“同家人分開住”，32.9%表示“改善居住環境”，20.3%表示“投資保值”，6.8%表示“免受富戶政策影響”，5.7%表示“其他”；
- 以 18-35 歲及 60 歲或以上的受訪者(圖表 3.3b)，較多表示購買居屋等的原因是期望“同家人分開住”，而 36-45 歲及 46-59 歲受訪者表示購買原因為改善居住環境；
- 反映公屋居民主要以改善居住環境及“分戶”，作為購買資助出售房屋的主要原因，投資保值的因素也不少。



3.4. 問題 4. 若果日後居屋只係可以俾白表家庭買，綠置居就只可以俾綠表家庭買，
你同唔同意呢？

圖表 3.4a

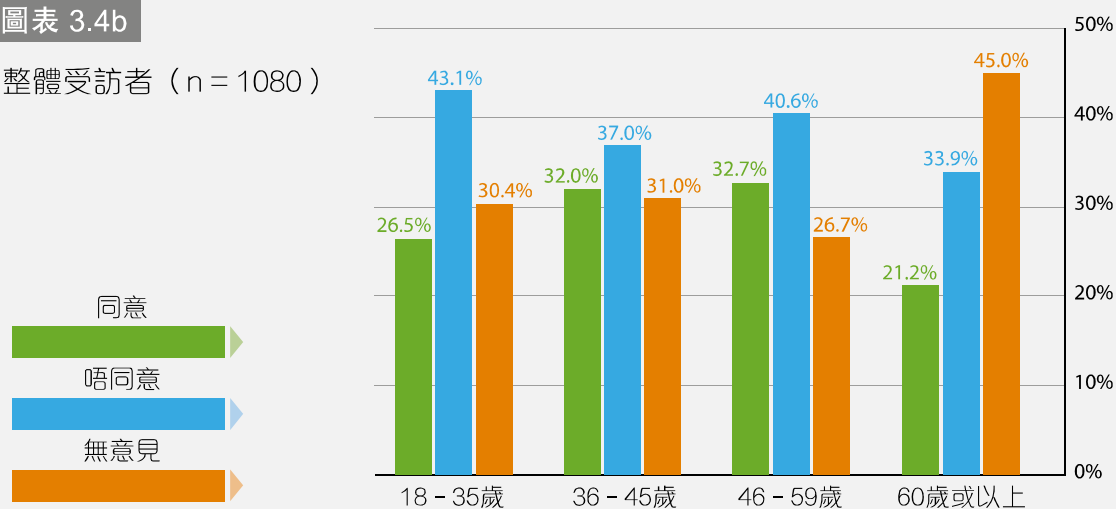
整體受訪者 (n = 1080)



- 問及整體受訪者對於綠白表人士分別購買居屋及綠置居的意見 (圖表 3.4a)，有 39.4% 表示“不同意”，28.1% 表示“同意”，無意見的有 32.4%；
- 以 18-35 歲及 46-59 歲受訪者不同意的比例較高 (圖表 3.4b)；
- 反映公屋居民較多不同意改變居屋、綠置居由全白表及全綠表家庭購買的建議。

圖表 3.4b

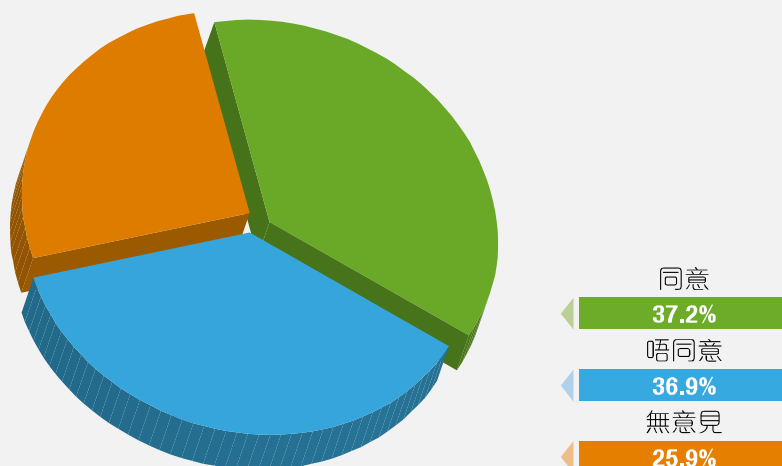
整體受訪者 (n = 1080)



3.5. 問題 5. 價錢平左，你同唔同意房委會應該收緊居屋及綠置居單位既轉售限制呢？

圖表 3.5a

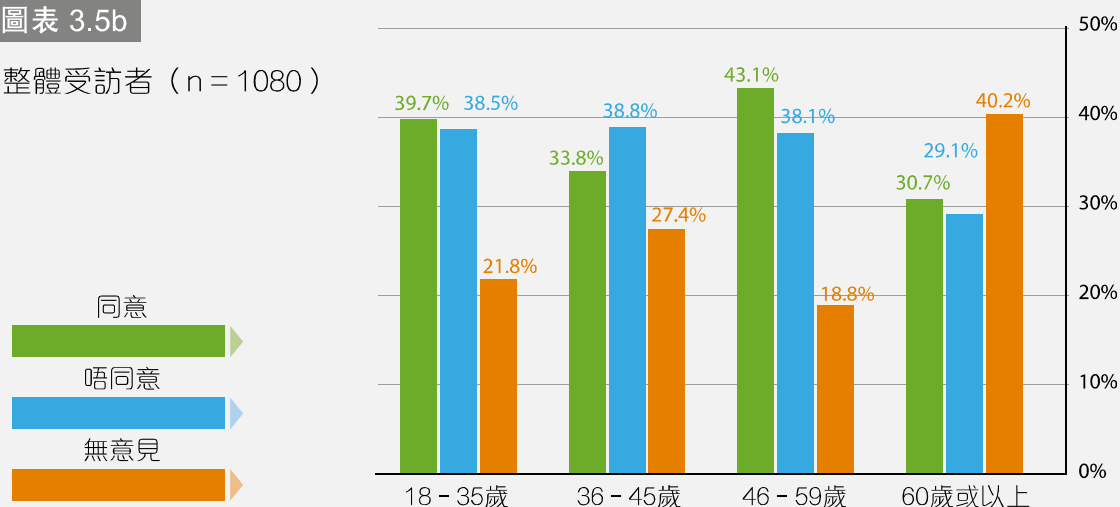
整體受訪者 (n = 1080)



- 問及整體受訪者是否同意收緊單位轉售限制 (圖表 3.5a)，有 37.2% 表示“同意”，而有 36.9% 表示“不同意”，25.9% 表示“無意見”；
- 反映公屋居民對於收緊轉售限制的正反意見相當接近。

圖表 3.5b

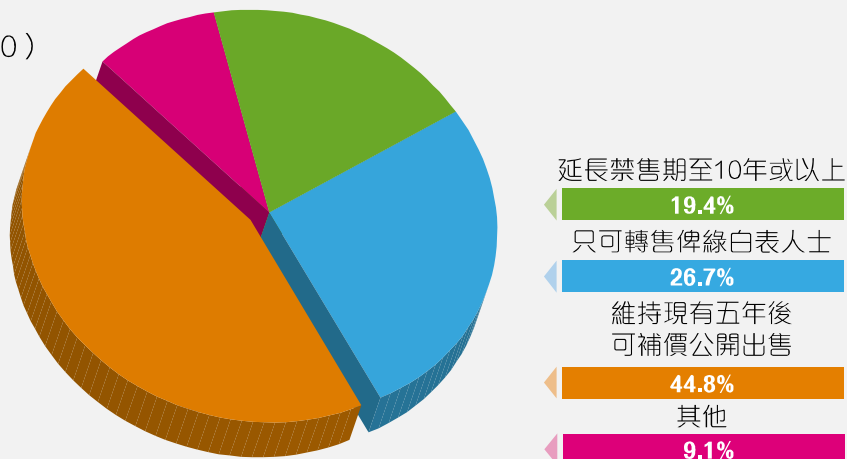
整體受訪者 (n = 1080)



3.6. 問題 6. 若果收緊居屋同綠置居單位既轉售限制，你會贊成邊個措施呢？

圖表 3.6a

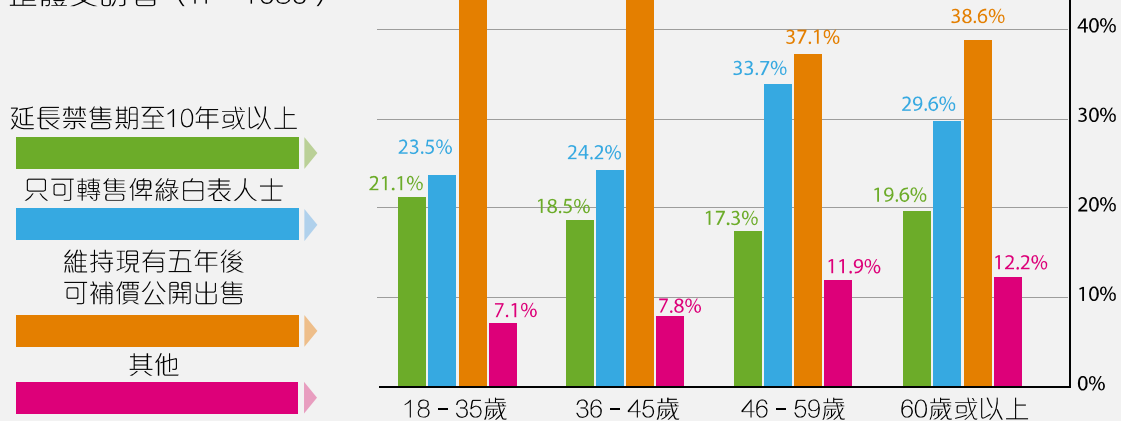
整體受訪者 (n = 1080)



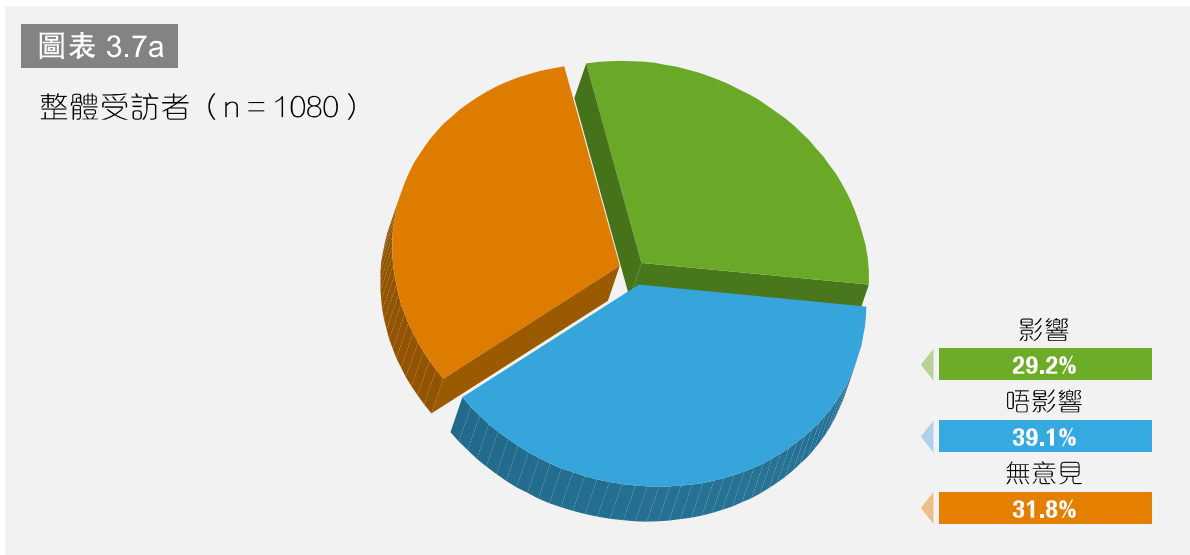
- 問及整體受訪者對於收緊轉售限制的意見 (圖表 3.6a)，有 44.8% 表示“維持現有五年後可補價公開出售”，26.7% 表示“只可售俾綠白表人士”，19.4% 表示“延長禁售期至 10 年或以上”；
- 以維持現有 5 年禁售期的意見較多，佔 44.8%，而其餘收緊轉售限制建議，合共亦有 46.1%，意見大致與是否同意收緊轉售限制的意見相若；
- 以 18-35 歲及 36-45 歲的受訪者對於維持現有五年後可補價公開出售的支持意見較高；
- 反映公屋居民較多支持繼續維持現有 5 年禁售期，並容許禁售期結束後公開補價。

圖表 3.6b

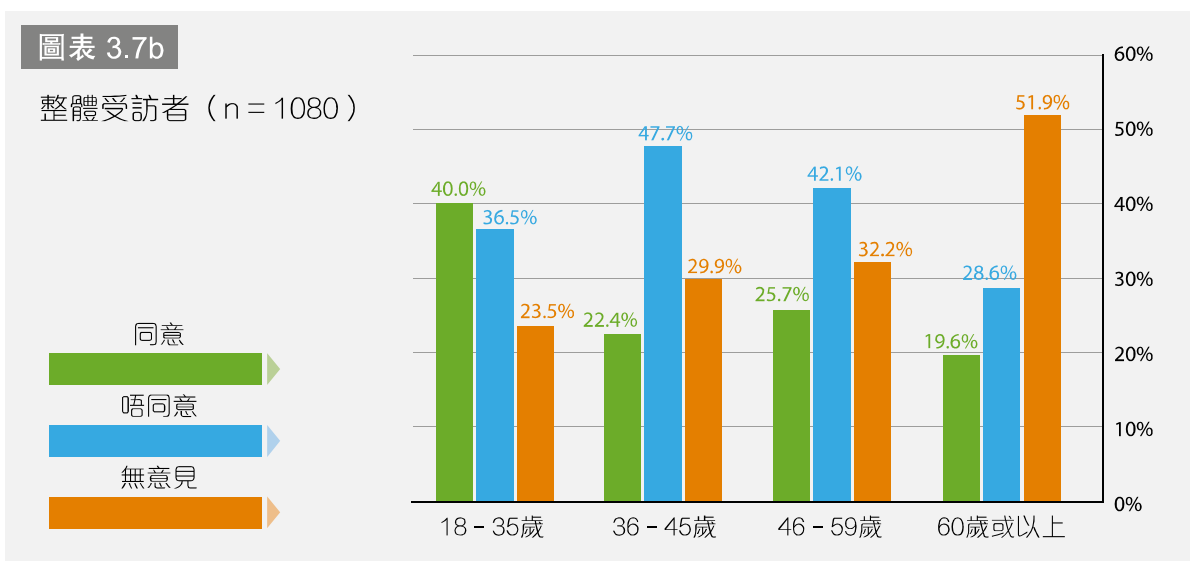
整體受訪者 (n = 1080)



3.7. 問題 7. 若果單位日後唔可以公開補價，只可以賣俾綠白表人士，會唔會影響你買居屋及綠置居既意欲呢？



- 問及整體受訪者對於單位只可轉售予綠白表人士會否影響購買意欲 (圖表 3.7a)，有 39.1% 表示“唔影響”，29.2% 表示“影響”，31.8% 表示“無意見”；
- 除 18-35 歲的受訪者較多認為影響外 (圖表 3.7b)，其他年齡組別受訪者較多表示“唔影響”；
- 反映若單位只可轉售予綠白表人士，對於公屋居民購買意欲並不造成較多影響。



4. 總結

- 4.1. 從調查結果顯示，有約三份一的受訪者表示考慮購買居屋及綠置居，而公屋戶主有 40.3% 表示會考慮，而公屋家庭成員則有 29.5% (見表 3.1c)。經政府調整資助出售房屋的售價後，相信會吸引更多“綠表”家庭購買有關單位，從而可收回公屋單位；
- 4.2. 從調查結果反映，公屋居民對於購買居屋的意欲稍高於綠置居；
- 4.3. 受訪者購買居屋及綠置居的主要原因，包括想改善居住環境，以及擁有獨立的居住空間，尤以 18-35 歲較青年的組別，期望與家人分開居住的原因較高；
- 4.4. 公屋戶受訪者較多不同意把居屋轉為白表申請者購買，綠表家庭只可購買綠置居，仍期望居屋可作為公屋戶向上流動的階梯之一；
- 4.5. 公屋戶受訪者對於收緊轉售限制正反意見相近，未有較側重的傾向；
- 4.6. 公屋戶較多贊成繼續維持現有的單位轉售限制，而其次意見則同意進一步收緊限制，包括只可轉售予綠白表人士，以及延長禁售期。而支持兩項轉售限制的支持度合共多於維持現有轉售限制的意見，維持現況與否的意見相近；
- 4.7. 問及若單位將來只可轉售予綠白表人士，有較多受訪者表示不會影響他們購買單位的意欲，但 18-35 歲受訪者則較多表示會有影響，估計措施或對樓宇的轉售升值能力有影響所致。

5. 分析及建議

- 5.1. 政府推出新房屋措施，改變資助出售房屋的定價機制，居屋由過去的七折降至五二折，售價更便宜，在調查結果中，有三份之一的受訪公屋戶表示會購買居屋、綠置居，需求較過去的為高。本會建議政府應調整《長策》公私營房屋比例至七三比，進一步增加公營房屋數量，並建議用作興建更多資助出售房屋，既確保置業元素，提供更多可負擔的購買樓房，同時亦可收回更多公屋單位再進行編配。
- 5.2. 對於購買居屋及綠置居的主要原因，主要期望改善居住環境。而從購買意欲來看，公屋戶稍多選擇折扣較低的居屋單位，或如與居屋居住面積、樓宇質素有關係，居屋具有一定的吸引力；房委會通過“綠置居”恆常化，但單位的設計仍然沿用公屋的規格，這減低公屋戶改善居住環境的期望，亦減低吸引力，應檢視“綠置居”作為房屋階梯，重新作出規劃，回應“綠表”家庭改善居住環境的置業需求；
- 5.3. 在居屋與綠置居的關係上，公屋戶仍對居屋有一定的購買意欲，而且房委會亦陸續推出綠置居項目，平衡需要，建議於下一期的居屋項目起，適量調整居屋綠白表的配額，由目前的 50:50，可調整至不少於 40:60，適量增加白表人士的配額，但仍保留一定比例的配額予綠表家庭。
- 5.4. 公屋戶對於轉售限制正反意見相若，有較多意見認為應繼續維持現有五年後可公開補價轉售的規定。不過，若然社會共識須進一步收緊轉售限制，稍多意見贊成只可轉售俾綠白表人士，較延長禁售期的為多；此外，從調查結果中反映，若落實有關措施，亦未有對公屋戶購買單位的意欲造成重大影響，本會建議政府及房委會若研究進一步收緊轉售限制，可參考有關意見。
- 5.5. 在年底發售的新一期“綠置居”，由於折扣更大，售價更平，建議應該收緊限制，參考先導計劃的方式，在首 5 年內規定只可轉售予綠表人士，令“綠置居”促進公屋戶的流轉的政策理念得以延續。
- 5.6. 若進一步收緊轉售限制，長遠涉及修改《房屋條例》，時間較長，對於資助出售房屋亦有重大的影響。建議房委會應展開相關政策的公眾諮詢工作，讓社會各界作充份討論為宜。

6. 表列數據

表 3.1b 政府調低居屋同綠置居既售價，你會唔會考慮買呢？

	會	唔會	未決定
18-35 歲	37.3%	38.2%	24.5%
36-45 歲	35.6%	42.3%	22.1%
46-59 歲	37.1%	44.1%	18.8%
60 歲或以上	15.9%	64.0%	20.1%

表 3.1c 政府調低居屋同綠置居既售價，你會唔會考慮買呢？

	會	唔會	未決定
公屋戶主	40.3%	47.6%	12.0%
公屋家庭成員	29.5%	43.6%	27.0%

表 3.2b 如果俾你揀，你會選擇買居屋定係綠置居呢？

	居屋	綠置居	兩樣都會買	兩樣都唔買
18-35 歲	25.0%	24.0%	18.1%	32.8%
36-45 歲	21.0%	19.2%	17.4%	42.3%
46-59 歲	25.7%	16.3%	20.8%	37.1%
60 歲或以上	9.0%	11.1%	8.5%	71.4%

表 3.2c 如果俾你揀，你會選擇買居屋定係綠置居呢？

	居屋	綠置居	兩樣都會買	兩樣都唔買
公屋戶主	18.8%	13.2%	24.4%	43.7%
公屋家庭成員	22.5%	22.0%	13.0%	42.5%

表 3.3b 如果你買居屋同綠置居，主要原因會係咩呢？

	改善 居住環境	同家人 分開住	投資保值	免受富戶 政策影響	其他
18-35 歲	35.0%	38.7%	15.7%	6.4%	4.2%
36-45 歲	35.9%	29.5%	24.9%	4.6%	5.0%
46-59 歲	32.7%	32.2%	25.7%	5.9%	3.5%
60 歲或以上	23.8%	34.4%	17.5%	11.6%	12.7%

表 3.3c 如果你買居屋同綠置居，主要原因會係咩呢？

	改善居住環境	同家人分開住	投資保值	免受富戶 政策影響	其他
公屋戶主	30.8%	35.0%	20.7%	7.3%	6.2%
公屋家庭成員	33.9%	34.0%	20.1%	6.5%	5.5%

表 3.4b 若果日後居屋只係可以俾白表家庭買，綠置居就只可以俾綠表家庭買，你同唔同意呢？

	同意	唔同意	無意見
18-35 歲	26.5%	43.1%	30.4%
36-45 歲	32.0%	37.0%	31.0%
46-59 歲	32.7%	40.6%	26.7%
60 歲或以上	21.2%	33.9%	45.0%

表 3.4c 若果日後居屋只係可以俾白表家庭買，綠置居就只可以俾綠表家庭買，你同唔同意呢？

	同意	唔同意	無意見
公屋戶主	28.3%	42.9%	28.9%
公屋家庭成員	28.1%	37.8%	34.2%

表 3.5b 價錢平左，你同唔同意房委會應該收緊居屋及綠置居單位既轉售限制呢？

	同意	唔同意	無意見
18-35 歲	39.7%	38.5%	21.8%
36-45 歲	33.8%	38.8%	27.4%
46-59 歲	43.1%	38.1%	18.8%
60 歲或以上	30.7%	29.1%	40.2%

表 3.5b 價錢平左，你同唔同意房委會應該收緊居屋及綠置居單位既轉售限制呢？

	同意	唔同意	無意見
公屋戶主	36.4%	40.3%	23.2%
公屋家庭成員	37.6%	35.1%	27.2%

表 3.6b 若果要收緊居屋同綠置居單位既轉售限制，你會贊成邊個措施呢？

	延長禁售期 至 10 年或以上	只可轉售 俾綠白表人士	維持現有五年後 可補價公開出售	其他
18-35 歲	21.1%	23.5%	48.3%	7.1%
36-45 歲	18.5%	24.2%	49.5%	7.8%
46-59 歲	17.3%	33.7%	37.1%	11.9%
60 歲或以上	19.6%	29.6%	38.6%	12.2%

表 3.6c 若果要收緊居屋同綠置居單位既轉售限制，你會贊成邊個措施呢？

	延長禁售期 至 10 年或以上	只可轉售 俾綠白表人士	維持現有五年後 可補價公開出售	其他
公屋戶主	18.2%	25.8%	46.5%	9.5%
公屋家庭成員	20.1%	27.1%	44.0%	8.9%

表 3.7b 若果單位日後唔可以公開補價，只可以賣俾綠白表人士，會唔會影響你買居屋同綠置居既意欲呢？

	影響	唔影響	無意見
18-35 歲	40.0%	36.5%	23.5%
36-45 歲	22.4%	47.7%	29.9%
46-59 歲	25.7%	42.1%	32.2%
60 歲或以上	19.6%	28.6%	51.9%

表 3.7c 若果單位日後唔可以公開補價，只可以賣俾綠白表人士，會唔會影響你買居屋同綠置居既意欲呢？

	影響	唔影響	無意見
公屋戶主	25.5%	43.7%	30.8%
公屋家庭成員	31.0%	36.8%	32.2%

7. 基本資料

年齡	頻數	百分比
18-35 歲	408	37.8
36-45 歲	281	26.0
46-59 歲	202	18.7
60 歲或以上	189	17.5

家庭入息大約係幾多	頻數	百分比
\$20,000 以下	167	15.5
\$20,001-\$30,000	354	32.8
\$30,001-\$40,000	329	30.5
\$40,000 以上	117	10.8
無收入或無穩定收入	113	10.5

性別	頻數	百分比
男	522	48.3
女	558	51.7

公共屋邨	頻數	百分比
逸東邨	60	5.6
洪福邨	60	5.6
大窩口邨	60	5.6
葵聯邨	60	5.6
富泰邨	60	5.6
石圍角邨	60	5.6
富昌邨	60	5.6
柴灣邨	60	5.6
環翠邨	60	5.6
欣安邨	60	5.6
廣福邨	60	5.6
啟晴邨	60	5.6
牛頭角下邨	60	5.6
石排灣邨	60	5.6
彩虹邨	60	5.6
愛民邨	60	5.6
寶達邨	60	5.6
清河邨	60	5.6

樓齡	頻數	百分比
10年或以下	360	33.3
11至30年	360	33.3
30年或以上	360	33.3

公屋居民對購買 居屋及綠置居意向調查 分析報告

公屋聯會 獅子山智庫 | 2018 年 9 月 26 日



 公屋聯會 |   www.hkph.org | 

公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
電話：2950 0291 電郵：info@hkph.org 網站：www.hkph.org

公屋聯會版權所有 ©