



# 香港樓奴指數

## 調查分析報告

2018年11月4日



公屋聯會

FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

合作機構 香港01 | 香港大學民意研究計劃





# 目錄

前言	P. 2
1. 研究方法	P. 2
2. 基本資料	P. 2
3. 樓奴指數	P. 3
4. 整體調查結果	P. 4
5. 綜合分析	P. 29
6. 建議	P. 31
7. 個人資料	P. 33



# 前言

公屋聯會與《香港 01》共同委託香港大學民意研究計劃進行“樓奴意見調查”。調查於 2018 年 10 月 11 日至 10 月 25 日期間進行，以了解 18 至 45 歲操粵語的香港居民（除本地通常居住住所外，沒有持有其他住所物業，包括海外物業）對於住屋的意見。

## 1 研究方法

調查委託香港大學民意研究計劃進行，由真實訪員以電腦隨機抽樣電話訪問形式進行（包括家居號碼和手提號碼），受訪目標為本港 18 至 45 歲的香港居民。

## 2 基本資料

是次調查於 10 月 11 日至 10 月 25 日期間進行，成功訪問了 508 名受訪者。實效回應比率為 53.6%，標準誤差少於 2.2%，在 95% 置信水平下，各個百分比的標準誤差為少於正負 4.4%。

### 3 樓奴指數

“香港樓奴指數”的數據來自於公屋聯會與《香港 01》共同委託香港大學民意研究計劃的“樓奴民調”。“樓奴”指數由兩大元素組成，包括：1.根據民調結果計算出各類樓奴佔所屬類別人士的比例；2.市民對自己是否“樓奴”的認同感，兩者各佔指數一半<sup>1</sup>。

指數以 0 至 100 分標示，0 分表示香港人絕不認同自己是樓奴、沒有房屋問題；100 分表示香港人認為絕對是樓奴，飽受房屋問題困擾。指數概念與衡量貧窮問題的堅尼系數(0-1)相似，現時香港堅尼系數為 0.539，已屬全球最高。“香港樓奴指數”(0-100)為 45.5 分，意味不少香港人正飽受房屋問題困擾。

經計算，2018 年“香港樓奴指數”為 45.5 分，包括“樓奴”人士比例為 49.6 分，及“樓奴”情感指數為 41.4 分。

---

<sup>1</sup> 詳細計算方法如下：

A. 各類樓奴佔所屬類別人士的比例 (佔香港樓奴指數 50%，4 類樓奴各佔香港樓奴指數 12.5%)

供奴：供樓開支佔家庭入息 30%或以上人士，佔所有供樓受訪者的比例；

租奴：供樓開支佔家庭入息 30%或以上人士，佔所有租樓受訪者的比例；

上車奴：儲蓄首期金額佔個人入息 30%或以上人士，佔表示未來有意置業者的比例；

佛系樓奴：於問卷中表示同意“我無論如何都儲唔到首期”或“我即使比到首期，都供唔起抵押貸款”其中一項者，佔 1.於問卷調查中表示未來無意搬離現時住所；2.沒有未來置業計劃；3.沒有儲蓄首期計劃人士的比例。各類樓奴的比例會按照問卷調查中各樓奴類別的人數基礎按比例作調整，以反映實際情況。調整計算方法：樓奴人數佔該類別的比例 × 該類別樓奴佔整體受訪者的比例

B. 市民對自己是否樓奴的情感度 (佔香港樓奴指數 50%)

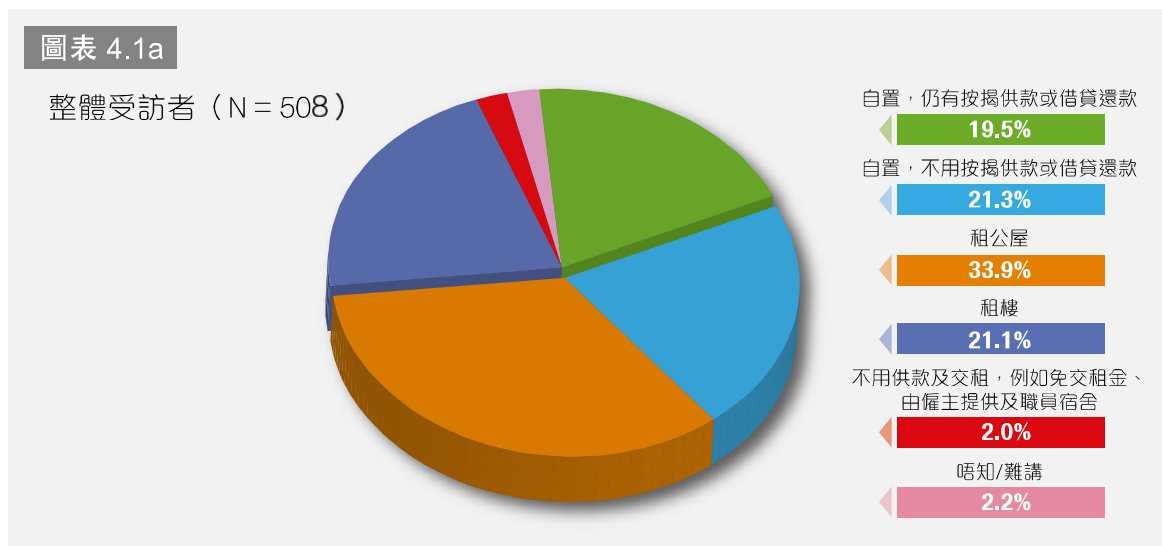
根據民調中第 10 題問題「有意見指“樓奴”係被住屋問題綁死、被剝奪人生選擇及降低生活質素既香港人。你認為自己係唔係樓奴？請用 0 至 100 分表示，0 分代表絕對唔係樓奴，50 分代表一半半，100 分代表絕對係樓奴。你俾幾多分自己？」所有受訪者的平均分計算。平均分為 41.4。

樓奴指數計算方程式：

樓奴人士比例【供奴 (17.95% × 14.13%) + 租奴 (38.82% × 15.40%) + 上車奴 (65.38% × 23.55%) + 佛系樓奴 (54.83% × 46.92%)】× 100 = 49.6，樓奴情感指數 = 41.4，樓奴指數為【(49.6 + 41.4) / 2】 = 45.5。

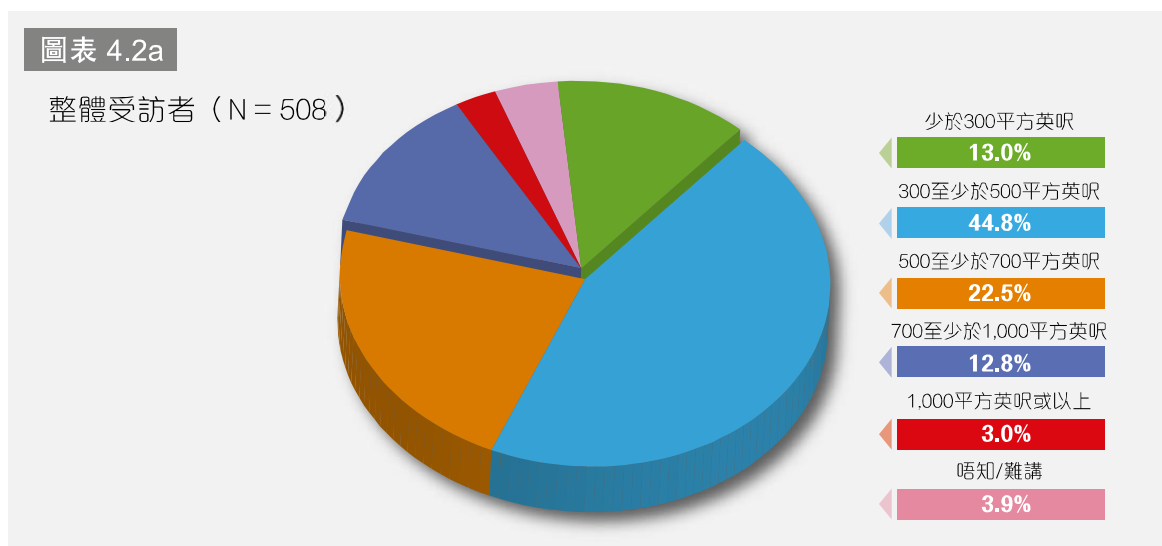
## 4 整體調查結果

### 4.1 【問題 1】請問你現時常住住所係



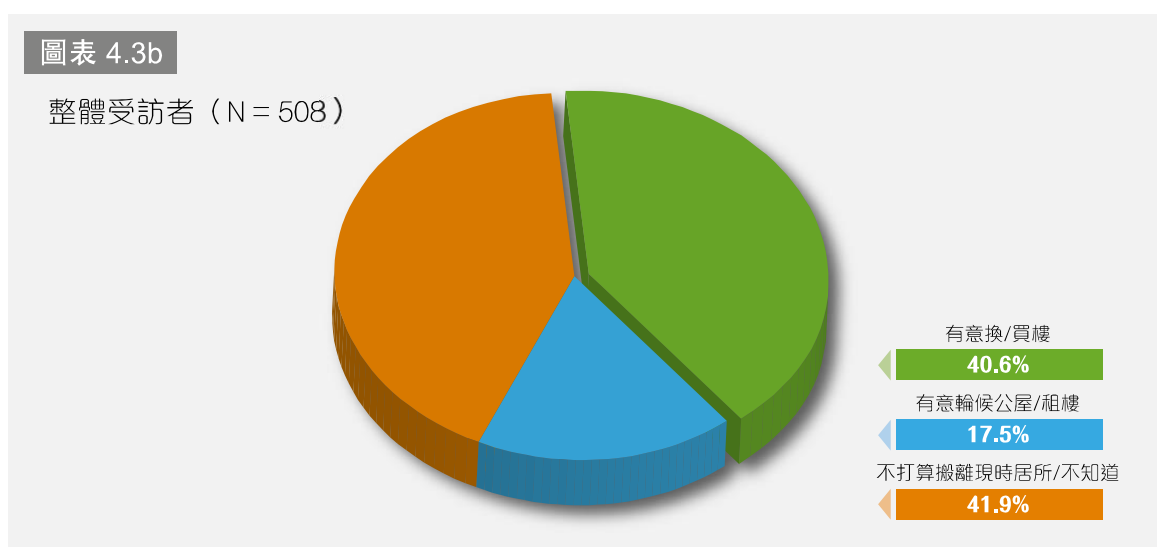
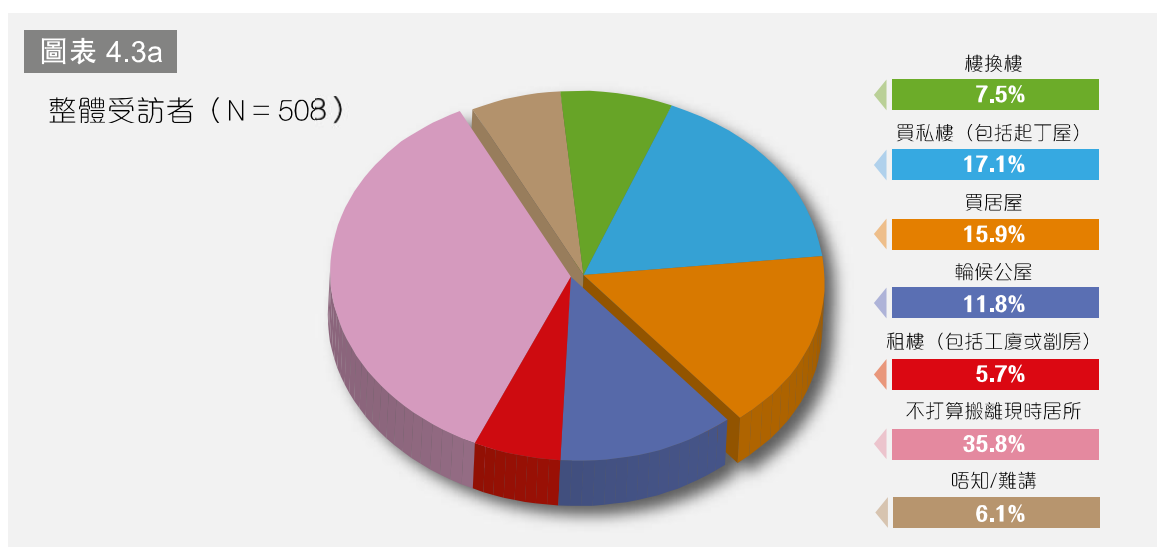
- 問及受訪者現時常住的居所，19.5%表示“自置，仍有按揭供款或借貸還款”，21.3%表示“自置，不用按揭供款或借貸還款”，33.9%表示“租公屋”，21.1%表示“租樓”（見圖表 4.1a）。

4.2 **【問題 2】** 咁你現時常住住所既實用面積有幾多平方英尺？  
〔註：10 平方英尺等於約 1 平方米〕



- 問及受訪者現時常住住所的實用面積尺寸，13.0%表示“少於 300 平方英尺”，44.8%表示為“300 至少於 500 平方英尺”，22.5%表示“500 至少於 700 平方英尺”，12.8%表示“700 至少於 1,000 平方英尺”，3.0%表示“1,000 平方英尺或以上” (見圖表 4.2a)；
- 據統計結果分析，受訪者現時常住住所的實用面積的平均數為 482.4 平方英尺。

### 4.3 【問題 3】你有無打算最遲係十年八載後搬離現時居所？如果會，你會選擇：



**表 4.3c** 你有無打算最遲係十年八載後搬離現時居所

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
樓換樓	3.1%	5.5%	8.9%	9.1%
買私樓(包括起丁屋)	12.5%	17.6%	16.8%	17.3%
買居屋	12.5%	24.2%	15.2%	5.5%
輪候公屋	12.5%	10.3%	14.7%	10.0%
租樓(包括工廈或劏房)	0.0%	8.5%	4.7%	5.5%
不打算搬離現時居所	50.0%	28.5%	33.0%	48.2%
唔知/難講	9.4%	5.5%	6.8%	4.5%

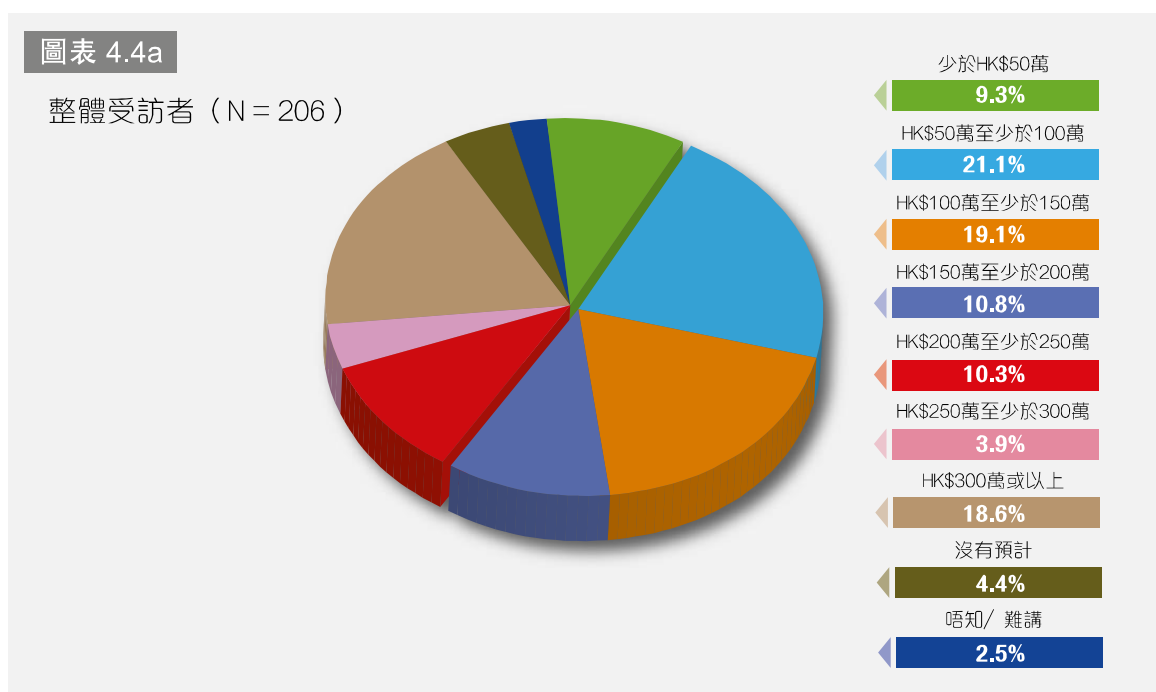


表 4.3d 你有無打算最遲係十年八載後搬離現時居所

	自置， 仍有按揭供 款或借貸還 款	自置， 不用按揭 供款或借 貸還款	租公屋	租樓	不用供款 及交租	唔知/難 講
樓換樓	25.3%	6.5%	2.9%	0.9%	0.0%	0.0%
買私樓 (包括起丁屋)	18.2%	22.2%	11.0%	20.6%	20.0%	18.2%
買居屋	5.1%	20.4%	20.9%	14.0%	20.0%	9.1%
輪候公屋	5.1%	8.3%	12.8%	19.6%	20.0%	9.1%
租樓 (包括工廈或劏房)	2.0%	4.6%	3.5%	15.0%	0.0%	0.0%
不打算搬離 現時居所	43.4%	34.3%	43.0%	17.8%	40.0%	36.4%
唔知/難講	1.0%	3.7%	5.8%	12.1%	0.0%	27.3%

- 問及受訪者若打算日後搬離現時居所，會選擇哪種居所，7.5%表示“樓換樓”，17.1%表示“買私樓”，15.9%表示“買居屋”，11.8%表示“輪候公屋”，5.7%表示“租樓”，而 35.8%表示“不打算搬離現時居所”(見圖表 4.3a)；
- 綜合數據顯示，有 40.6%受訪者表示“有意換/買樓”，17.5%表示“有意輪候公屋/租樓”，41.9%表示“不打算搬離現有居所”/不知道，表示願意搬離現有居所的受訪者稍多，佔 58.1%，而不打算搬離的有 41.9% (見圖表 4.3b)；
- 從不同年齡群組分析，18-19 歲受訪者最多表示“不打算搬離現時居所”，有 50%，其餘 40-45 歲有 48.2%，30-39 歲有 33.0%，最後 20-29 歲有 28.5%，而在 20-29 歲及 30-39 歲年齡群組中，換樓及買樓的意欲較其他年齡群組的為高 (見表 4.3c)；
- 從不同居所的受訪者分析，以“尚有供款的自置物業”及“租公屋”的受訪者表示“不打算搬離現時居所”的比例最高，分別有 43.4%及 43.0% (見表 4.3d)。

#### 4.4 【問題 4】你預計因為置業而付出既首期連雜費開支要幾多錢？



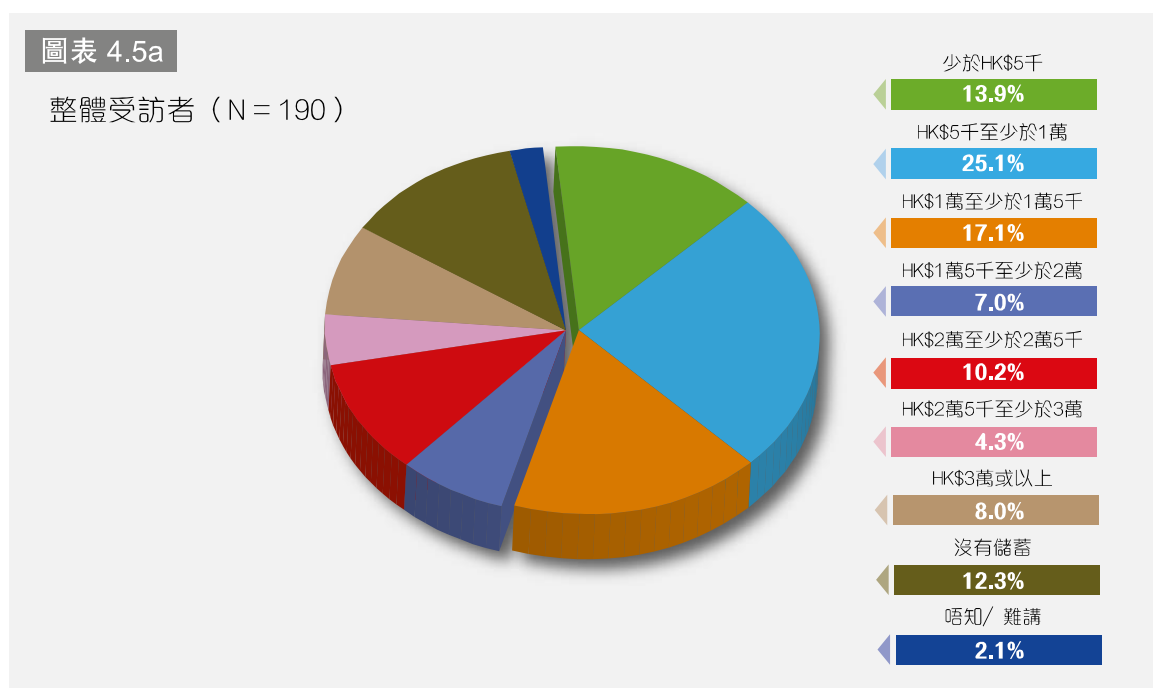
**表 4.4b** 你預計因為置業而付出的首期連雜費開支要幾多錢

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
少於\$HK50 萬	0.0%	10.4%	10.4%	8.6%
HK\$50 萬至少於 100 萬	44.4%	24.7%	20.8%	5.7%
HK\$100 萬至少於 150 萬	11.1%	24.7%	20.8%	5.7%
HK\$150 萬至少於 200 萬	0.0%	13.0%	9.1%	14.3%
HK\$200 萬至少於 250 萬	22.2%	11.7%	10.4%	5.7%
HK\$250 萬至少於 300 萬	11.1%	0.0%	3.9%	11.4%
HK\$300 萬或以上	0.0%	11.7%	20.8%	34.3%
沒有預計	0.0%	3.9%	2.6%	5.7%
唔知/難講	11.1%	0.0%	1.3%	8.6%

- 問及有意換樓/買樓的受訪者，預計因置業而付出的首期及雜費開支金額，有 9.3%表示“少於 50 萬元”，21.1%表示“50 萬至少於 100 萬元”，19.1%表示“100 萬至少於 150 萬元”，10.8%表示“150 萬至少於 200 萬元”，10.3%表示“200 萬至少於 250 萬元”，3.9%表示“250 萬至少於 300 萬元”，18.6%表示“300 萬元或以上”，4.4%表示“沒有預計”，以“50 萬至少於 100 萬元”的為最多 (見圖表 4.4a)；

- 據統計結果分析，受訪者預計因置業而付出首期連雜費開支平均金額，為 174.3 萬元；
- 從不同年齡群組分析，18-19 歲受訪者最多表示預計“50 萬至少於 100 萬元”，有 44.4%，20-29 歲分別各有 24.7% 預計“50 至少於 100 萬元”及“100 萬至少於 150 萬元”，而 30 至 39 歲亦分別各有 20.8% 表示預計“50 至少於 100 萬元”、“100 萬至少於 150 萬元”及“300 萬元或以上”，而 40-45 歲最多有 34.3% 表示預計“300 萬元或以上”（見表 4.4b）。

#### 4.5 【問題 5】咁你平均每月儲幾多錢去做首期？



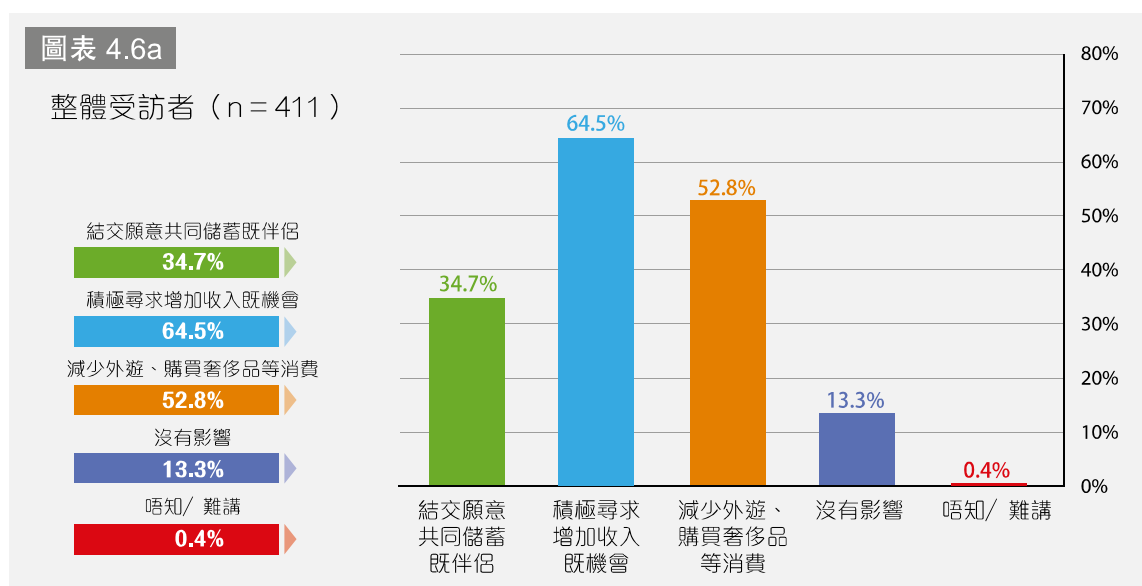
**表 4.5b** 咁你平均每月儲蓄幾多錢去做首期

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
少於 HK\$5 千	50.0%	20.3%	6.8%	6.9%
HK\$5 千至少於 1 萬	25.0%	35.1%	20.3%	10.3%
HK\$1 萬至少於 1 萬 5 千	12.5%	13.5%	20.3%	20.7%
HK1 萬 5 千至少於 2 萬	0.0%	6.8%	9.5%	3.4%
HK2 萬至少於 2 萬 5 千	12.5%	9.5%	9.5%	13.8%
HK2 萬 5 千至少於 3 萬	0.0%	2.7%	6.8%	0.0%
HK3 萬或以上	0.0%	4.1%	8.1%	20.7%
沒有儲蓄	0.0%	8.1%	16.2%	17.2%
唔知/難講	0.0%	0.0%	2.7%	6.9%

- 問及有意換樓/買樓的受訪者，平均每月儲錢作樓宇首期的情況，有 13.9%表示“少於 5 千”，25.1%表示“5 千至少於 1 萬元”，17.1%表示“1 萬至少於 1 萬 5 千”，7%表示“1 萬 5 千至少於 2 萬”，10.2%表示“2 萬至少於 2 萬 5 千”，4.3%表示“2 萬 5 千至少於 3 萬”，8%表示“3 萬或以上”，而 12.3%表示“沒有儲蓄”，當中以儲蓄“5 千至少於 1 萬”的為多（見圖表 4.5a）；

- 據統計果分析，受訪者每月平均儲蓄作首期金額的平均數，為\$13,574.8；
- 從不同年齡群組分析，18-19 歲受訪者最多每月儲蓄金額作首期的為“少於 5 千”，有 50.0%，而 20-29 歲受訪者則最多為“5 千至少於 1 萬”，有 35.1%，而 30-39 歲受訪者分別各有 20.3%表示“5 千至少於 1 萬”及“1 萬至少於 1 萬 5 千”，而 40-45 歲受訪者亦分別有 20.7%表示“1 萬至少於 1 萬 5 千”及“3 萬或以上”，較年長的受訪者儲蓄能力相對較高 (見表 4.5b)。

#### 4.6 【問題 6】現時樓價水平對你既生活有冇造成以下影響？



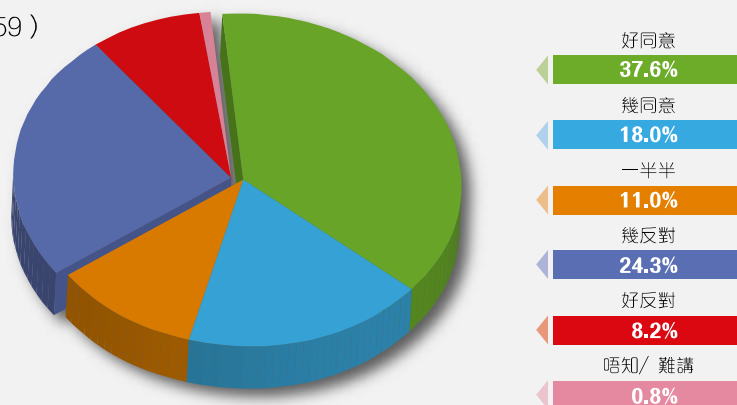
- 問及有意買樓、輪候公屋/租樓的受訪者，現時樓價對於生活造成的影響，64.5%表示“積極尋求增加收入的機會”，52.8%表示“減少外遊、購買奢侈品等消費”，34.7%表示“結交願意共同儲蓄的伴侶”，13.3%表示“沒有影響”（見圖表 4.6a）。

## 4.7 【問題 7】 你有幾同意或者反對以下既句子？

### 4.7.1 我無論如何都儲唔到首期

圖表 4.7.1a

整體受訪者 (N = 259)



圖表 4.7.1b

整體受訪者 (N = 259)

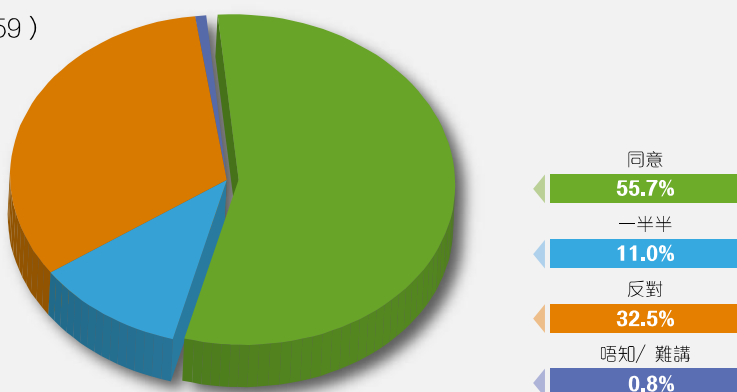


表 4.7.1c 我無論如何都儲唔到首期

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
同意	45.0%	47.0%	61.3%	60.9%
一半半	0.0%	12.1%	11.8%	11.6%
反對	50.0%	39.4%	26.9%	27.5%
唔知/難講	5.0%	1.5%	0.0%	0.0%

- 問及不打算搬離居所、沒有計劃/儲蓄買樓的受訪者對於“我無論如何都儲唔到首期”的認同程度，55.7%表示“同意”，11.0%表示“一半半”，32.5%表示“反對”（見圖表 4.7.1b）；
- 從不同年齡群組分析，隨著年齡愈大，對有關說法的同意度普遍愈高，而在18-19歲中，則表示“反對”的有50%，稍多於“同意”（見表 4.7.1c）。



#### 4.7.2我即使比到首期，都供唔起抵押貸款

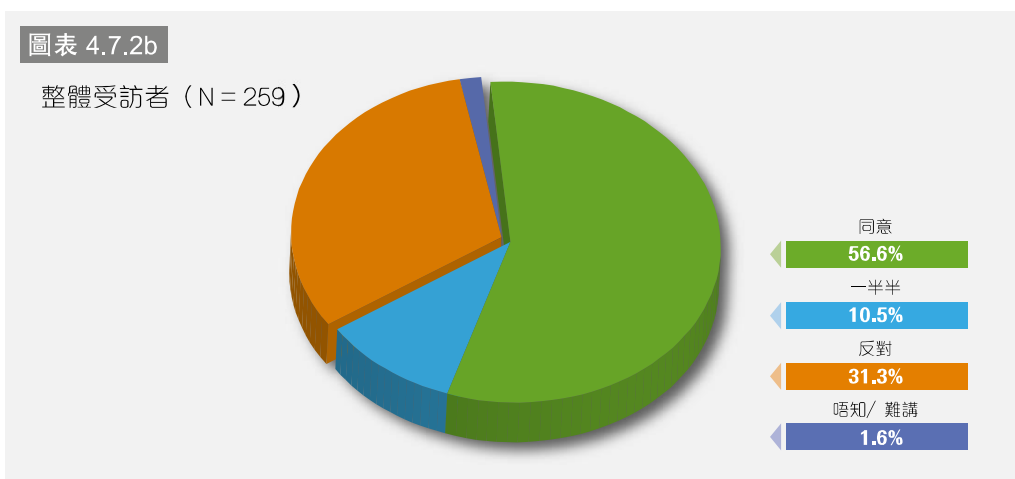
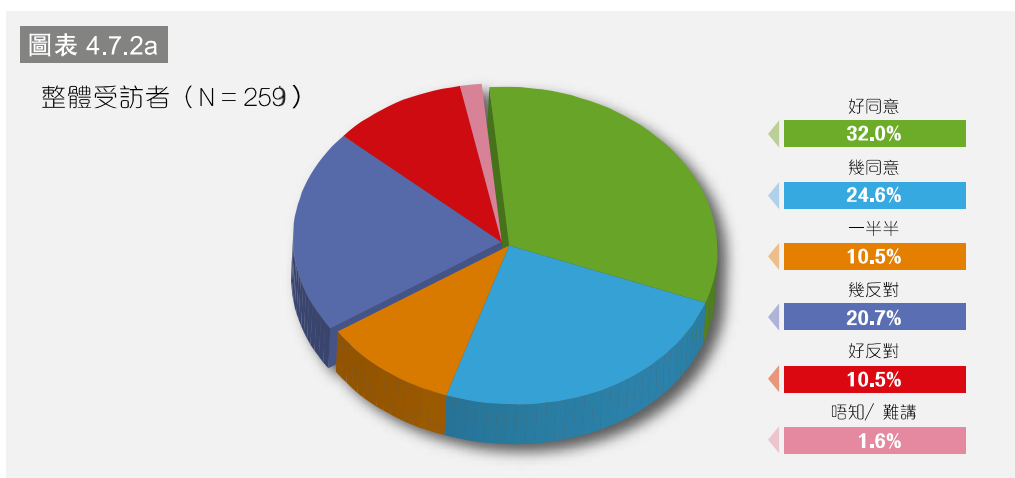
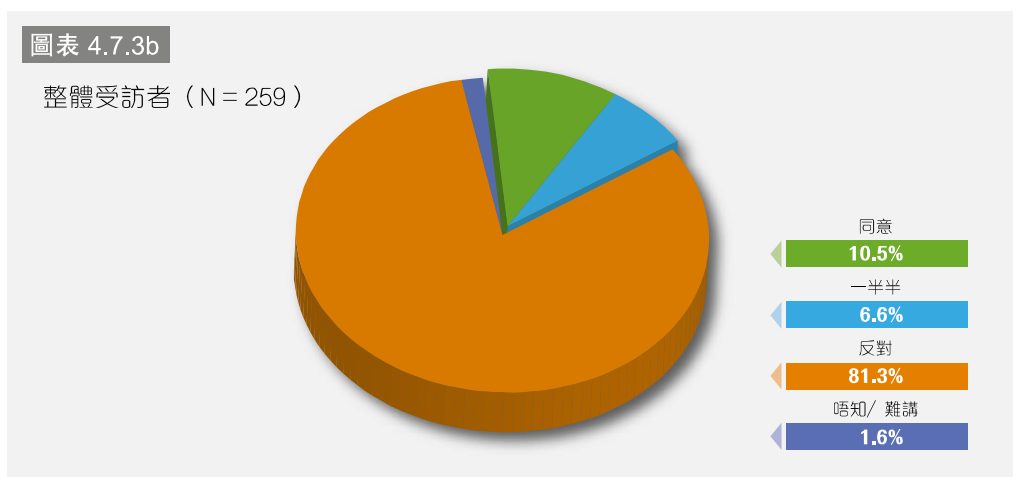
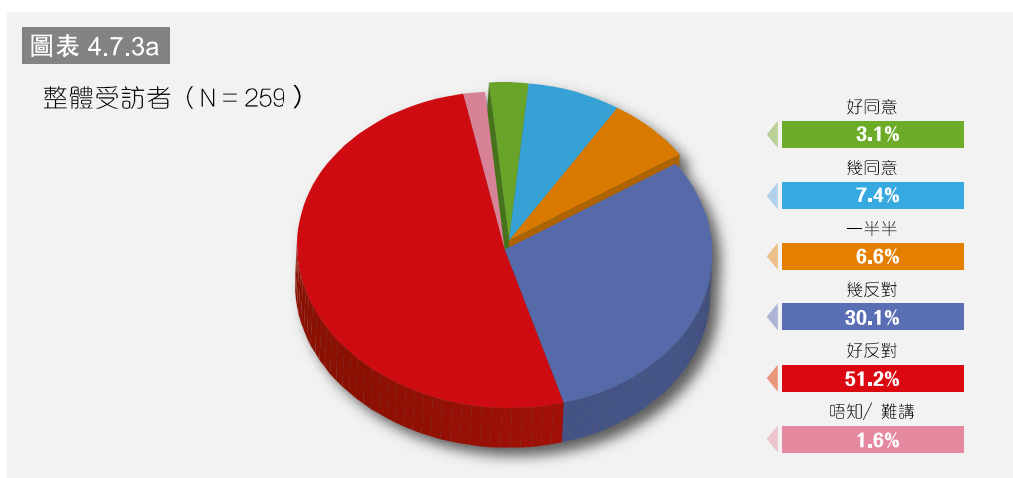


表 4.7.2c 我即使比到首期，都供唔起抵押貸款

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
同意	35.0%	59.1%	58.1%	57.1%
一半半	15.0%	15.2%	8.6%	8.6%
反對	50.0%	25.8%	30.1%	32.9%
唔知/難講	0.0%	0.0%	3.2%	1.4%

- 問及不打算搬離居所、沒有計劃/儲蓄買樓的受訪者對於“我即使比到首期，都供唔起抵押貸款”的認同程度，56.6%表示“同意”，10.5%表示“一半半”，31.3%表示“反對”（見圖表 4.7.2b）；
- 從不同年齡群組分析，稍年長的受訪者對有關說法同意度較高，而在 18-19 歲中，表示“反對”的有 50%，較多於“同意”（見表 4.7.2c）。

### 4.7.3 我有父母財政支持，無需自己儲蓄



**表 4.7.3c** 我有父母財政支持，無需自己儲蓄

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
同意	20.0%	15.2%	8.6%	7.1%
一半半	15.0%	9.1%	5.4%	4.3%
反對	65.0%	74.2%	86.0%	87.1%
唔知/難講	0.0%	1.5%	0.0%	1.4%

- 問及不打算搬離居所、沒有計劃/儲蓄買樓的受訪者對於“我有父母財政支持，無需自己儲蓄”的認同程度，10.5%表示“同意”，6.6%表示“一半半”，81.3%表示“反對”（見圖表 4.7.3b）；
- 從不同年齡群組分析，隨著年齡愈大，反對有關的說法愈高（見表 4.7.3c）。

#### 4.7.4 喺現時經濟環境，住公屋比租私樓或買樓更好

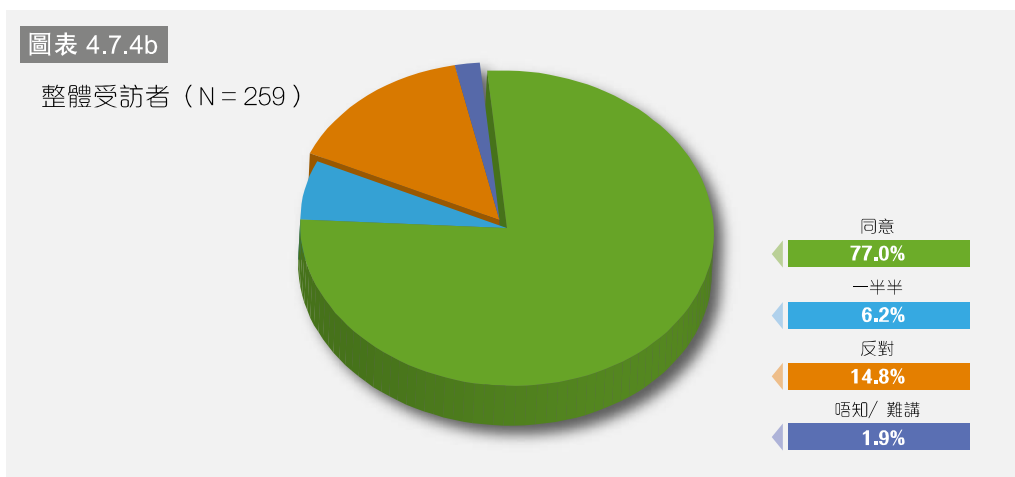
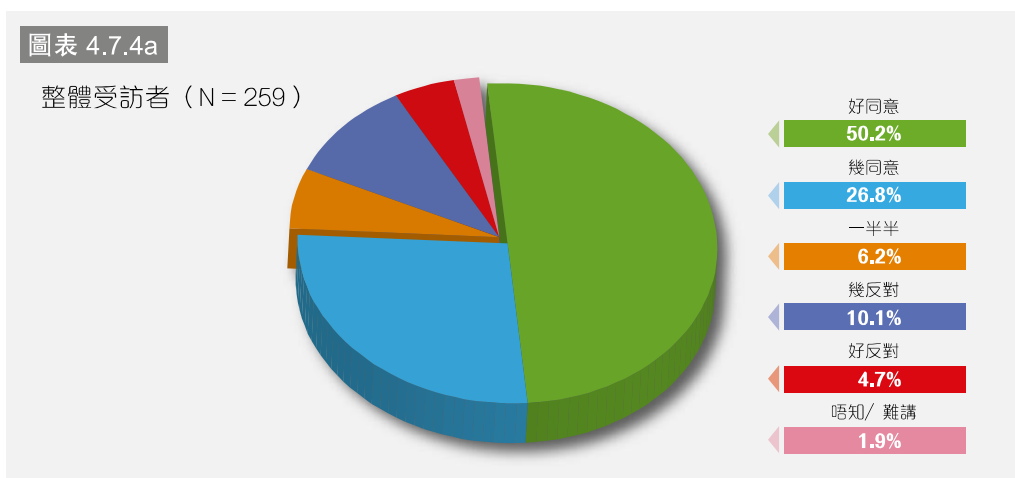
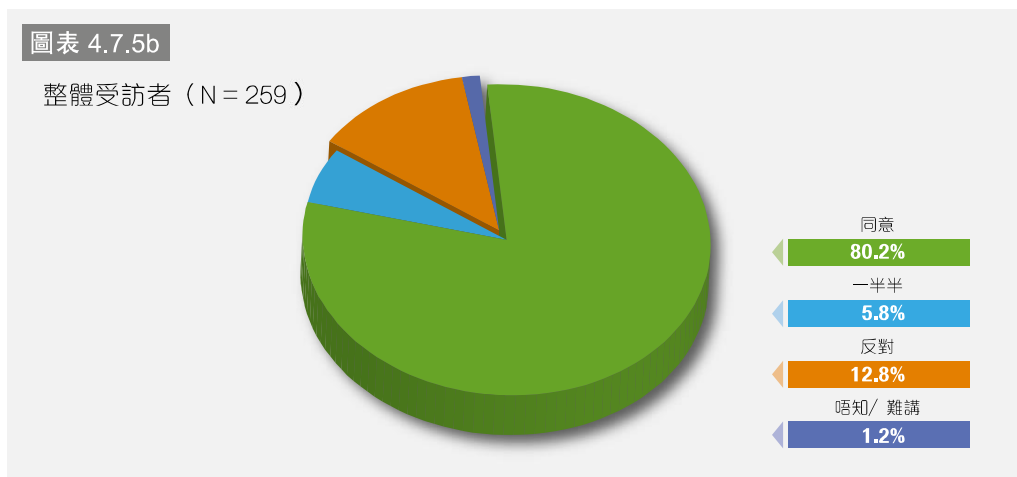
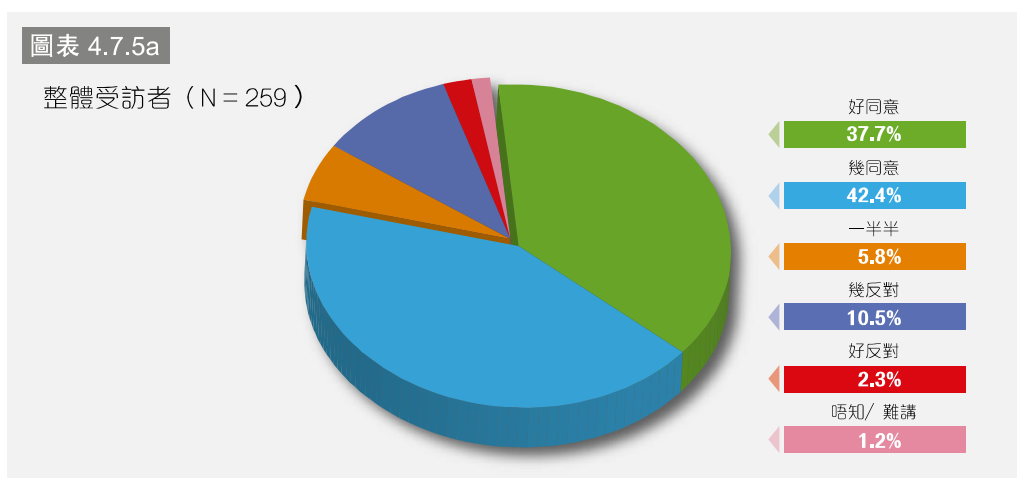


表 4.7.4c 喺現時經濟環境，住公屋比租私樓或買樓更好

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
同意	80.0%	68.2%	81.7%	78.9%
一半半	0.0%	6.1%	5.4%	8.5%
反對	20.0%	24.2%	10.8%	9.9%
唔知/難講	0.0%	1.5%	2.2%	2.8%

- 問及不打算搬離居所、沒有計劃/儲蓄買樓的受訪者對於“喺現時經濟環境，住公屋比租私樓或買樓更好”的認同程度，77.0%表示“同意”，6.2%表示“一半半”，14.8%表示“反對”（見圖表 4.7.4b）；
- 從不同年齡群組分析，18-19 歲、30-39 歲及 40-45 歲的受訪者對說法表示同意的較高，平均近 80%（見表 4.7.4c）。

#### 4.7.5 買樓唔係我唯一選擇



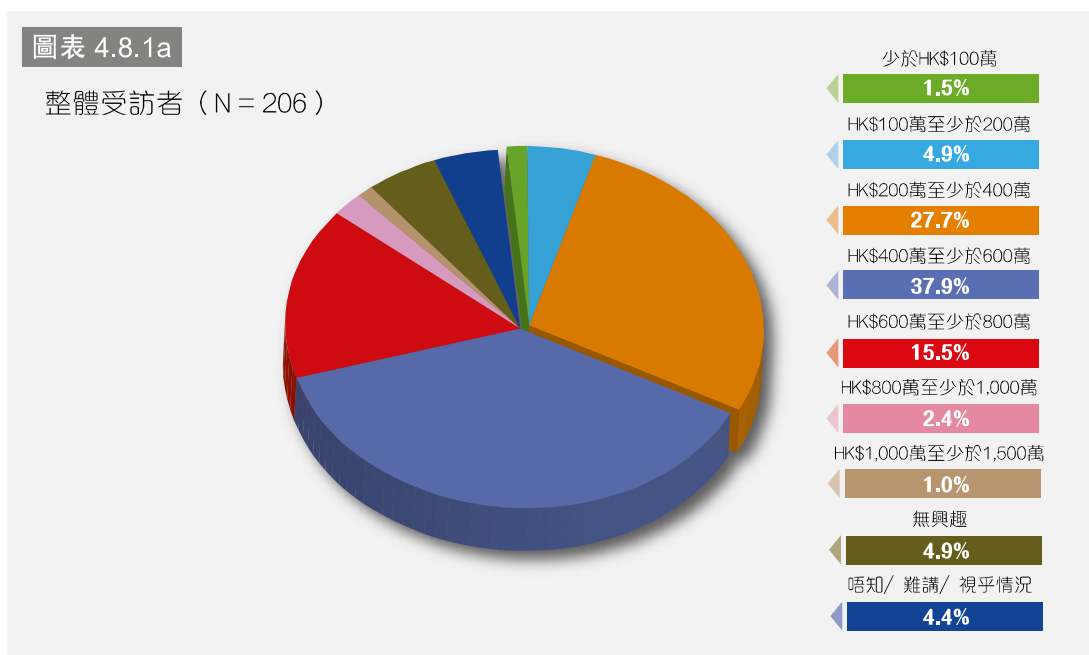
**表 4.7.5c 買樓唔係我唯一選擇**

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
同意	75.0%	75.8%	87.1%	74.6%
一半半	5.0%	9.1%	2.2%	8.5%
反對	20.0%	13.6%	8.6%	16.9%
唔知/難講	0.0%	1.5%	2.2%	0.0%

- 問及不打算搬離居所、沒有計劃/儲蓄買樓的受訪者對於“買樓唔係我唯一選擇”的認同程度，80.2%表示“同意”，5.8%表示“一半半”，12.8%表示“反對”（見圖表 4.7.5b）；
- 從不同年齡群組分析，30-39 歲的受訪者對說法表示同意的最高，接近 90%（見表 4.7.5c）。

4.8 **【問題 8】** 係唔考慮自己負擔能力下，你願意比幾多錢（購買/月租）一個沙田第一城實用面積 500 呎既單位？

4.8.1 係唔考慮自己負擔能力下，你願意比幾多錢（購買）一個沙田第一城實用面積 500 呎既單位？



**表 4.8.1b** 係唔考慮自己負擔能力下，你願意比幾多錢（購買）一個沙田第一城實用面積 500 呎的單位

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
少於 HK\$100 萬	0.0%	3.8%	0.0%	0.0%
HK\$100 萬至少於 200 萬	0.0%	6.4%	5.1%	2.9%
HK\$200 萬至少於 400 萬	11.1%	21.8%	28.2%	40.0%
HK\$400 萬至少於 600 萬	55.6%	37.2%	43.6%	22.9%
HK\$600 萬至少於 800 萬	33.3%	15.4%	12.8%	17.1%
HK\$800 萬至少於 1,000 萬	0.0%	3.8%	1.3%	2.9%
HK\$1,000 萬至少於 1,500 萬	0.0%	2.6%	0.0%	0.0%
無興趣	0.0%	6.4%	3.8%	5.7%
唔知/難講/視乎情況	0.0%	2.6%	5.1%	8.6%

- 問及有意換樓/買樓的受訪者，在不考慮自己負擔能力下可付的樓價，有1.5%表示願付樓價“少於100萬元”，4.9%表示“100至少於200萬元”，27.7%表示“200至少於400萬元”，37.9%表示“400至少於600萬元”，15.5%表示“600至少於800萬元”，2.4%表示“800至少於1,000萬元”，1.0%表示“1,000萬至少於1,500萬元”，4.9%表示“無興趣”，以“400至少於600萬元”為最多(見圖表4.8.1a)；
- 據統計結果分析，在不考慮自己負擔能力下，受訪者願付樓價的平均數，為444.9萬元；
- 從不同年齡群組分析，隨年齡愈大，願付低於樓價400萬單位的受訪者愈多，相反，願付高於樓價400萬單位的受訪者下降(見表4.8.1b)。

#### 4.8.2 喺唔考慮自己負擔能力下，你願意比幾多錢（月租）一個沙田第一城實用面積 500 呎既單位？

圖表 4.8.2a

整體受訪者（N = 89）

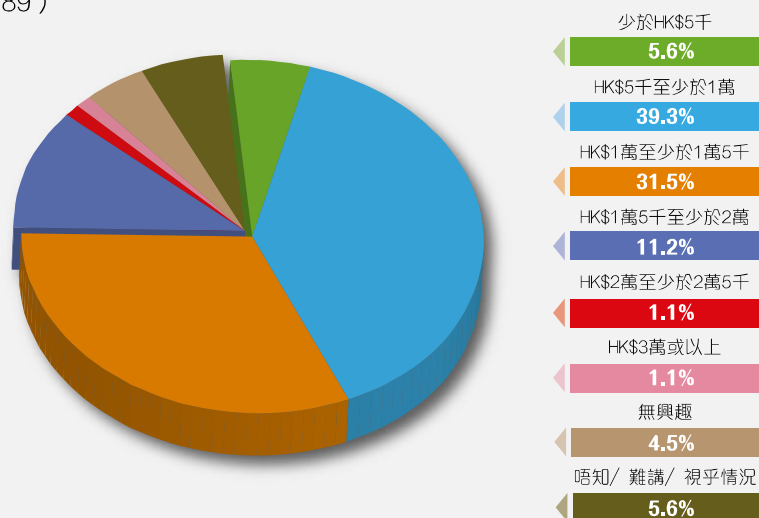


表 4.8.2b 喺唔考慮自己負擔能力下，你願意比幾多錢（月租）一個沙田第一城實用面積 500 呎的單位

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
少於 HK\$5 千	25.0%	3.2%	5.4%	5.9%
HK\$5 千至少於 1 萬	0.0%	45.2%	29.7%	58.8%
HK\$1 萬至少於 1 萬 5 千	0.0%	35.5%	40.5%	11.8%
HK\$1 萬 5 千至少於 2 萬	25.0%	6.5%	16.2%	5.9%
HK\$2 萬至少於 2 萬 5 千	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%
HK\$3 萬或以上	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%
無興趣	0.0%	3.2%	8.1%	0.0%
唔知/難講/視乎情況	50.0%	3.2%	0.0%	11.8%

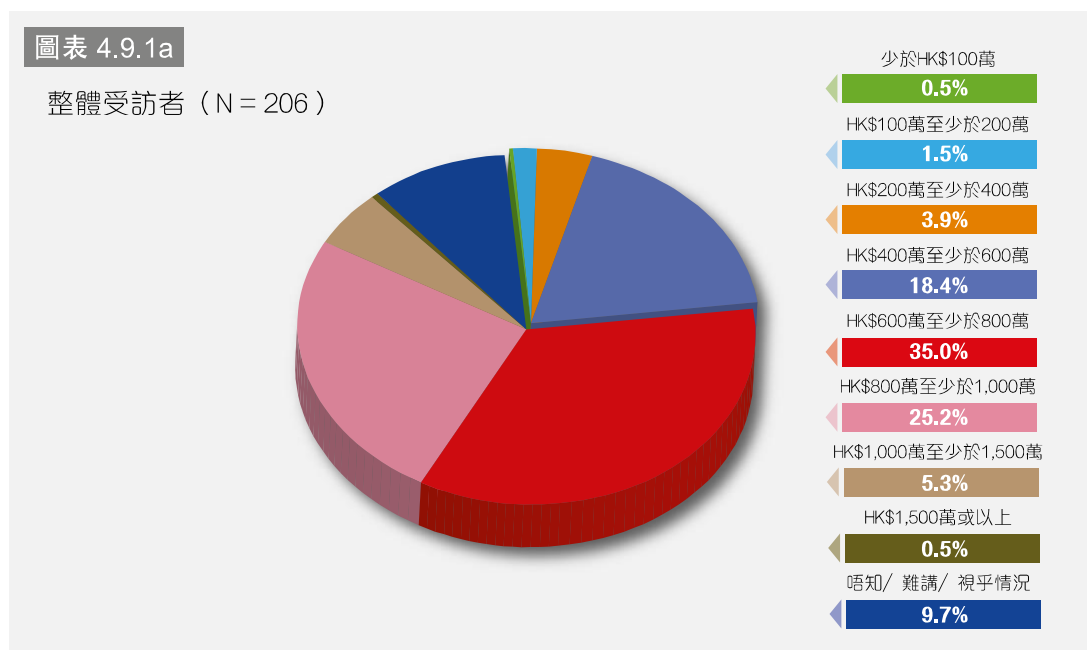
- 問及有意換樓/買樓的受訪者，在不考慮自己負擔能力下可付的租金，有 5.6% 表示“少於 5 千元”，39.3% 表示“5 千至少於 1 萬”，31.5% 表示“1 萬至少於 1 萬 5 千”，11.2% 表示“1 萬 5 千至少於 2 萬”，1.1% 表示“2 萬至少於 2 萬 5 千”，1.1% 表示“3 萬或以上”，4.5% 表示“無興趣”，以“5 千至 1 萬元”為最多（見圖表 4.8.2a）；

- 據統計結果分析，在不考慮自己負擔能力下，受訪者可付的單位租金平均數，為\$9,962.3 元；
- 從不同年齡群組分析，30-39 歲受訪者願付較高的租金(見表 4.8.2b)。



4.9 **【問題 9】你認為現時一個沙田第一城實用面積 500 呎單位既實際  
〔樓價/月租〕係幾多？**

4.9.1 **你認為現時一個沙田第一城實用面積 500 呎單位既實際〔樓價〕係幾多？**



**表 4.9.1b** 你認為現時一個沙田第一城實用面積 500 呎單位的實際  
〔樓價〕係幾多

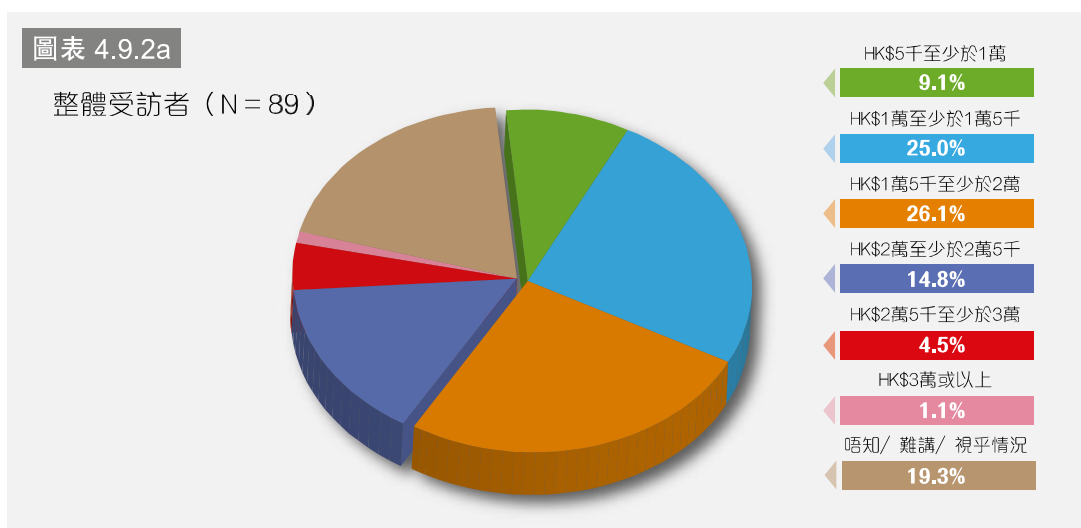
	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
HK\$100 萬至少於 200 萬	0.0%	2.6%	1.3%	0.0%
HK\$200 萬至少於 400 萬	0.0%	1.3%	5.1%	8.6%
HK\$400 萬至少於 600 萬	33.3%	17.9%	14.1%	22.9%
HK\$600 萬至少於 800 萬	33.3%	35.9%	34.6%	37.1%
HK\$800 萬至少於 1,000 萬	22.2%	21.8%	29.5%	25.7%
HK\$1,000 萬至少於 1,500 萬	11.1%	10.3%	2.6%	0.0%
HK\$1,500 萬或以上	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%
唔知/難講/視乎情況	0.0%	9.0%	12.8%	5.7%

- 問及有意換樓/買樓的受訪者，估計實際單位的樓價，0.5%表示樓價“少於 100 萬元”，1.5%表示“100 萬至少於 200 萬”，3.9%表示“200 萬至少於 400 萬”，18.4%表示“400 萬至少於 600 萬”，35.0%表示“600 萬至少於 800 萬”，25.2%表示“800 萬至少於 1,000 萬”，5.3%表示“1,000 萬至少於 1,500 萬”，0.5%表示“1,500 萬或以上”，9.7%表示“無興趣”，以估計樓價“600 萬至少於 800 萬”為最多 (見圖表 4.9.1a)；<sup>2</sup>
- 據統計結果分析，受訪者認為有關單位的實際樓價平均數，為 706.3 萬元(見表 4.9.1b)。

---

<sup>2</sup> 沙田第一城單位成交資料：於 2018 年 10 月 12 日，7 座中層實用面積 515 呎單位，售價為 763 萬元，呎價\$14,616。(資料來源：中原地產)。

#### 4.9.2 你認為現時一個沙田第一城實用面積 500 呎單位既實際〔月租〕係幾多？



**表 4.9.2b** 你認為現時一個沙田第一城實用面積 500 呎單位的實際〔月租〕係幾多？

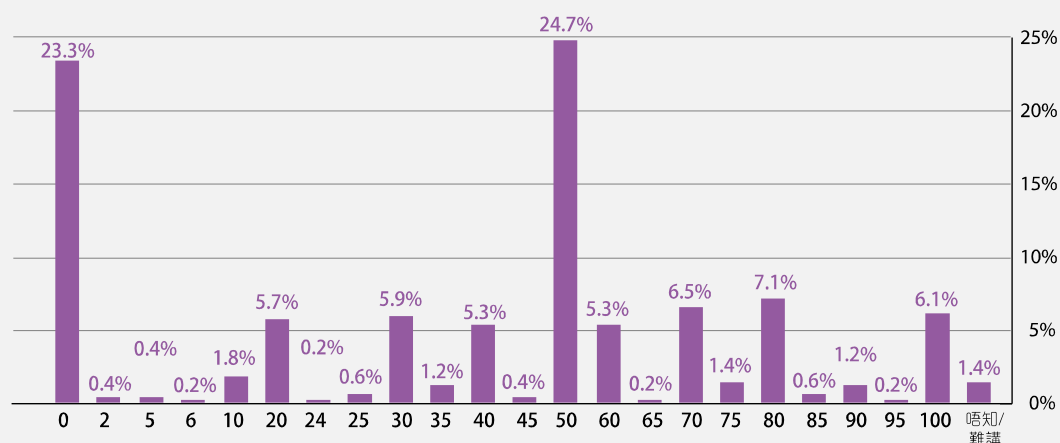
	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
HK\$5 千至少於 1 萬	25.0%	3.3%	5.4%	23.5%
HK\$1 萬至少於 1 萬 5 千	25.0%	26.7%	27.0%	17.6%
HK\$1 萬 5 千至少於 2 萬	0.0%	33.3%	29.7%	11.8%
HK\$2 萬至少於 2 萬 5 千	25.0%	20.0%	13.5%	5.9%
HK\$2 萬 5 千至少於 3 萬	25.0%	6.7%	2.7%	0.0%
HK\$3 萬或以上	0.0	0.0%	0.0%	5.9%
唔知/難講/視乎情況	0.0	10.0%	21.6%	35.3%

- 問及有意換樓/買樓的受訪者，估計有關單位的租金，9.1%表示“5千至少於1萬元”，25.0%表示“1萬至少於1萬5千”，26.1%表示“1萬5千至少於2萬”，14.8%表示“2萬至少於2萬5千”，4.5%表示“2萬5千至少於3萬”，1.1%表示“3萬或以上”，以“1萬5千至少於2萬元”為最多（見圖表 4.9.2a）；<sup>3</sup>
- 據統計結果分析，受訪者認為有關單位的實際租金平均數，為 \$15,865.9 元。

<sup>3</sup> 沙田第一城單位成交資料：於 2018 年 10 月 18 日，11 座中層實用面積 484 呎單位，租金為 \$18,500，呎租 \$38。（資料來源：中原地產）。

4.10 【問題 10】有意見指“樓奴”係被住屋問題綁死、被剝奪人生選擇及降低生活質素既香港人。你認為自己係唔係樓奴？請用 0-100 分表示，0 分代表絕對唔係樓奴，50 分代表一半半，100 分代表絕對係樓奴。你俾幾多分自己？

圖表 4.10a 樓奴分數 (n = 508)



圖表 4.10b

樓奴分數  
【綜合數據】(n = 508)

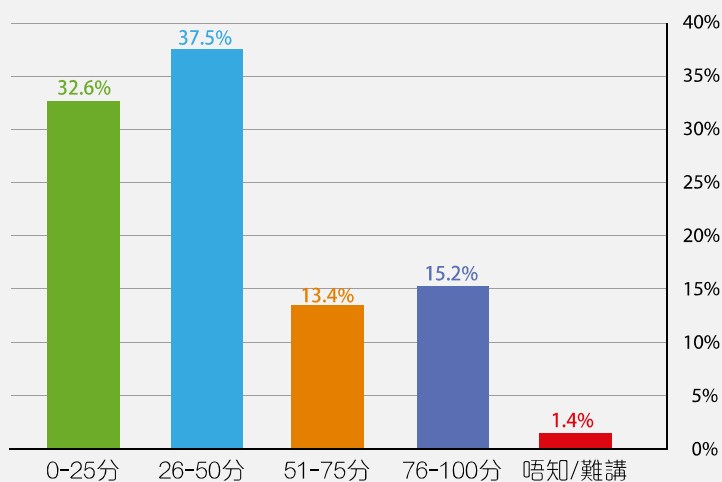
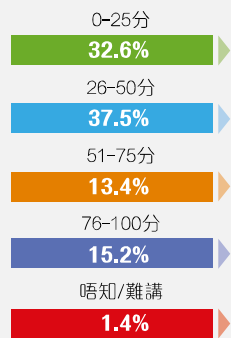


表 4.10c 受訪者樓奴分數

	18-19 歲	20-29 歲	30-39 歲	40-45 歲
0-25 分	43.7%	29.2%	27.1%	41.7%
26-50 分	31.2%	38.4%	40.3%	33.6%
51-75 分	18.8%	15.8%	13.5%	9.0%
76-100 分	6.3%	15.8%	16.2%	14.5%

表 4.10d 受訪者樓奴分數

	自置， 仍有按揭 供款或借 貸還款	自置， 不用按揭供 款或借貸還 款	租公屋	租樓	不用供款及 交租
0-25 分	21.2%	35.2%	39.0%	27.3%	60.0%
26-50 分	46.5%	39.7%	35.0%	33.0%	20.0%
51-75 分	14.1%	14.8%	11.1%	16.0%	10.0%
76-100 分	18.2%	10.1%	12.3%	21.7%	10.0%

表 4.10e 受訪者樓奴分數

	自置，仍有按 揭供款或借 貸還款	自置，不用按 揭供款或借 貸還款	租公屋	租樓	不用供款 及交租	難講
0	8.5%	23.9%	45.3%	16.2%	5.1%	0.9%
2	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
5	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
6	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
10	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
20	24.1%	20.7%	27.6%	24.1%	0.0%	3.4%
24	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
25	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%
30	20.0%	30.0%	40.0%	10.0%	0.0%	0.0%
35	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%
40	14.8%	18.5%	25.9%	37.0%	0.0%	3.7%
45	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
50	28.0%	20.0%	32.0%	17.6%	0.0%	2.4%
60	33.3%	22.2%	29.6%	14.8%	0.0%	0.0%
65	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
70	12.1%	15.2%	30.3%	36.4%	3.0%	3.0%
75	14.3%	57.1%	14.3%	14.3%	0.0%	0.0%
80	27.8%	13.9%	19.4%	33.3%	0.0%	5.6%
85	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%
90	16.7%	0.0%	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%
95	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
100	22.6%	16.1%	19.4%	35.5%	3.2%	3.2%
唔知/難講	0.0%	0.0%	71.4%	28.6%	0.0%	0.0%

- 問及受訪者對於“樓奴”的情感，表示 0-25 分的比例有 32.6%，26-50 分的有 37.5%，51-75 分的有 13.4%，而 76-100 分的則有 15.2%，有近三成受訪者的樓奴情感分數為 50 分以上(見圖表 4.10b)；
- 根據統計結果分析，受訪者表示的“樓奴”情感指數，平均為 41.4 分；
- 從不同年齡的群組分析，以 20-29 歲受訪者介乎 51-100 的樓奴情感分數比例最高，有 31.6%，而 30-39 歲的受訪者情感分數介乎 51-100 的比例則有 29.6%(見表 4.10c)；
- 從不同居所的受訪者分析，以租樓受訪者介乎 51-100 的樓奴情感分數比例最高，有 37.7%，其餘為仍有按物業按揭供款的受訪者，有 32.3%，這兩類受訪者均超過三成。除居於特別的住所(不用供款及交租)外，以完成樓宇按揭供款及租公屋的受訪者，樓奴情感分數介乎 0-50 分的為最多，顯示住屋負擔較輕(見表 4.10d)；
- 從不同評分的受訪者中，樓奴情感分數為 0 分的比例，以租公屋的受訪者為最多，有 45.3%，評分 50 分比例亦是租公屋的受訪者較多，有 32.0%，而評分 100 分的比例則以租樓的受訪者最高，有 35.5%(見表 4.10e)。

## 5 綜合分析

- 5.1 有近六成受訪者打算日後搬離現有居所，主要欲透過換樓或買樓的方式(40.6%)，而有部分則期望透過輪候公屋或以租樓的方式搬離居所(17.5%)(見第 6 頁，圖表 4.3b)；
- 5.2 有六成表示有意換樓/買樓的受訪者均認為，因置業而須付的樓宇首期及雜費不少於 100 萬元或以上 (見第 8 頁，圖表 4.4a)；
- 5.3 有近五成表示有意換樓/買樓的受訪者，平均每月儲蓄 1 萬元或以上作為購買樓宇的首期之用 (見第 10 頁，圖表 4.5a)；
- 5.4 儲蓄首期上樓時間頗長，有意買樓/換樓的受訪者表示，每月儲蓄首期的平均數為\$13,574.8；然而，預計因置業而付出的首期連雜費開支金額平均數為 174.3 萬元，即大約平均須要儲蓄不少於 128 個月才能達成目標，時間相當漫長；
- 5.5 有超過一半沒有計劃買樓/不打算搬離居所的受訪者，對於儲蓄首期及應付樓宇供款感到悲觀 (見第 13 頁，見表 4.7.1c 及見第 15 頁，表 4.7.2c)；
- 5.6 在沒有計劃買樓/不打算搬離居所的受訪者，年青受訪者對於將來置業較其他年齡群組樂觀，包括在儲蓄首期、應付樓宇供款以及家庭財政支持 (見第 13 頁，表 4.7.1c、第 15 頁，表 4.7.2c 及第 16 頁，表 4.7.3c)；
- 5.7 約八成沒有計劃置業的受訪者，並不認為買樓是唯一的選擇，認同租住公屋遠較租私樓或買樓為好 (見第 17 頁，表 4.7.4c 及第 18 頁，表 4.7.5c)；
- 5.8 在有意換樓/買樓的受訪者中，隨年齡增長認為可負擔樓價的能力逐步下跌(見第 19 頁，表 4.8.1b)；
- 5.9 受訪者對於願付樓價及租金與實際估計有明顯落差。在樓宇售價方面，估計的實際樓價較願付的樓價平均高出 58.8%(願付樓價平均數為 444.9 萬元，估計實際樓價平均數為 706.3 萬元)；而在樓宇租金方面，估計的實際租金亦較願付的租金平均高出 59.3%(願付租金平均數為\$9,962.3，估計實際租金平均數為\$15,865.9)，兩者差距均高出近六成；

- 5.10 以中青年人士(20-29 歲及 30-39 歲)的“樓奴”情感指數較其他年齡群組為高(見第 26 頁，表 4.10c)；
- 5.11 以“租樓”及“仍有物業按揭供款”的受訪者“樓奴”情感較其他為高，而居於公屋及完成物業按揭供款的受訪者“樓奴”情感指數較其他為低(見第 26 頁，表 4.10c 及第 27 頁，表 4.10e)；



## 6 建議

- 6.1 增加公營房屋供應量：根據調查結果，受訪者認為在目前樓價超出市民負擔能力的情況下，住公屋遠較租私樓或買樓為好，並且，在“樓奴”情感中，給予“0”分的比例亦以租公屋的受訪者為高。要解決住屋的需要，出租公屋擔當非常重要的作用。唯根據房委會早前公佈的公營房屋建設計劃，於 2018/19 至 2022/23 年期間，出租公屋供應量仍然維持平均每年 1.5 萬間，與《長策》目標 2 萬間仍有相當距離。此外，最新公屋平均輪候時間高達 5.3 年，很大機會短期內衝破 6 年，較“三年上樓”承諾多出一倍，形勢嚴峻。建議透過調撥公私營房屋比例至七三比，增加更多公營房屋供應量，並應把“綠置居”視為出租公屋的做法別走，優先確保出租公屋的供應量。
- 6.2 定出恢復“三年上樓”時間表：自 2013 至 2017 年期間，公屋一般申請者的新申請宗數，平均每年約為 2.5 萬宗(未計及非長者一人申請者)，唯現時輪候人龍達 27 萬宗，未來每年平均只得 1.5 萬間，計及平均每年剩回收的 7,000 個公屋單位，只得 2.2 萬間。若要未來十年內消化輪候人龍及抵銷新申請宗數的增長，至少每年實際供應量須由目前的 1.5 萬間，平均額外增加不少於 3 萬個單位，否則輪候時間只會“高於未算高”。建議政府根據整體供應及需求考慮，訂出恢復“三年上樓”的時間表，爭取社會各界支持政府覓地建屋，讓社會共同承擔責任。
- 6.3 逐步恢復單身人士“三樓上樓”承諾：於 2013 年，長策會曾建議訂出路線圖，把平均輪候“三年上樓”循序漸進擴展至年逾 35 歲的單身人士，唯房委會至今仍杳無音訊。房委會於 2005 年強行實施“配額及計分制”，對單身人士輪候公屋造成不公。數據顯示，由 2013 至 2017 年期間，新申請的公屋人數不斷下跌，由 2013 年的 31,000 宗大幅下至降至 2017 年的 10,800 宗，跌幅 65.2%，當中更以 30 歲以下的跌幅更高，高達 72.3%；本會建議，在未來公屋供應量回穩之時，至少達到《長策》建議的目標，便應陸續恢復單身人士“三年上樓”的承諾，單身不應被視為“原罪”。
- 6.4 優化租務政策：“樓奴”評分較高的多為租樓的受訪者，本會建議可透過優化租務政策，回應訴求。房協早前推出“未補價資助出售房屋出租計劃”，唯反應一般，在《施政報告》中亦建議房委會參與計劃。本會建議優化計劃，放寬須與業主共住的規定，容許出租整個單位，並且可放寬合資格的申請者合租單位的彈性，包括單身人士，增加計劃的吸引力。

- 6.5 恢復房協“乙類”屋邨供應，豐富房屋階梯：目前除了房委會提供出租公屋外，房協亦提供了甲類及乙類的租住屋邨選擇，後者的申請人息及資產限額稍高於甲類屋邨，本會建議應適量增加乙類屋邨的供應，豐富房屋階梯。
- 6.6 增加元多化的青年房屋選擇：政府推動的青年宿舍計劃，目的為青年人提供居住空間外，亦可增加儲蓄，為未來的住屋作打算，但目前供應量有限，杯水車薪，除增加青年宿舍供應量外，也應優化租金水平及租賃年期的規定；此外，留意到有民間機構正推廣青年共享生活的方式(共居空間)，透過改裝“舊唐樓”提供青年宿位。“共居”強調的是透過共享生活方式，青年彼此間可交流經歷、知識及建立良好的人際網絡，相信可為青年人提供多一個住屋的選擇，建議政府可多推動發展，如設立配對基金推動官商合作，增加供應。
- 6.7 放寬置業援助措施：在調查結果中，有意換樓或買樓的受訪者每月平均儲蓄的金額，與預計的首期目標有相當大的距離。建議政府應針對首次置業人士提供協助措施，如提高樓宇按揭成數，以及豁免徵收從價印花稅等，減低首次置業人士的置業成本。此外，可適度恢復首次置業貸款計劃，參考目前房委會居屋申請者人息及資產限額的規定，每期如提供不多於 500 個名額；此外，也應收緊有關單位的轉售限制，參考過去計劃的做法，收緊轉售期至不少於五年，以減低投機炒賣的情況發生。
- 6.8 優化居屋政策：在調查結果中，有意換樓或買樓的受訪者中，有一成多表示會買居屋，與買私樓的意欲相近。特首林鄭月娥在 6 月修訂了居屋的定價機制，樓價較過去的平，在最新一期重啟居屋申請後，連同早前已遞交的申請表，估計共收到約 30 萬份，創了歷史新高。而且，2014 年復售居屋後，白表申請者的超額比例相當高；再者，房委會亦通過“綠置居”恆常化，建議應調高居屋白表的配額比例，增加購買機會；此外，在最新一期的“白居二”計劃中，房委會收到約 6.1 萬份申請表，超額 23 倍，反應相當熱烈。建議可適量增加“白居二”名額每年至不少於 3,000 個，並增加單身人士的配額比例(目前家庭與單身者比例為 9:1)，讓包括青年人在內的單身者，有更多置業的機會。

## 7.個人資料

性別	頻數	百分比
男	267	52.6
女	241	47.4

年齡	頻數	百分比
18-19 歲	32	6.3
20-29 歲	165	32.5
30-39 歲	191	37.6
40-45 歲	110	21.7
拒答	10	2.0

教育程度	頻數	百分比
小學或以下	7	1.4
初中(中一至中三)	35	6.9
高中 (中四至中七/DSE/毅進)	119	23.4
專上教育：非學位課程 (包括文憑/證書/副學位課程)	65	12.8
專上教育：學位課程 (包括學士學位/研究院)	278	54.7
拒答	4	0.8

職位	頻數	百分比
行政及專業人員	146	28.7
文職及服務人員	173	34.1
勞動工人	45	8.9
學生	69	13.6
料理家務者/家庭主婦	39	7.7
失業/待業/其他非在職	17	3.3
其他	16	3.1
拒答	3	0.6

唔計家庭傭工，你現時常住住所共有幾多人？

	頻數	百分比
1	17	3.3
2	72	14.2
3	161	31.7
4	171	33.7
5	58	11.4
6	22	4.3
7	3	0.6
8	3	0.6
拒答	1	0.2

你既住所平均每月供款/租金係幾多

	頻數	百分比
少於 HK\$5 千	184	36.2
HK\$5 千至少於 1 萬	65	12.8
HK\$1 萬至少於 1 萬 5 千	58	11.4
HK\$1 萬 5 千至少於 2 萬	24	4.7
HK\$2 萬至少於 2 萬 5 千	10	2.0
HK\$2 萬 5 千至少於 3 萬	4	0.8
HK3 萬或以上	9	1.8
無需供款/租金/已供斷	112	22.0
拒答	42	8.3

你每月平均工作收入係幾多？

	頻數	百分比
HK\$10,000 以下	72	14.2
HK\$10,000-19,999	126	24.8
HK\$20,000-29,999	102	20.1
HK\$30,000-39,999	49	9.6
HK\$40,000-49,999	25	4.9
HK\$50,000 或以上	42	8.3
不穩定	3	0.6
沒有收入	52	10.2
拒答	37	7.3

你每月平均家庭總收入係幾多？

	頻數	百分比
HK\$10,000 以下	14	2.8
HK\$10,000-19,999	54	10.6
HK\$20,000-29,999	80	15.7
HK\$30,000-39,999	59	11.6
HK\$40,000-49,999	66	13.0
HK\$50,000 或以上	140	27.6
不穩定	8	1.6
沒有收入	6	1.2
拒答	81	15.9







# 香港樓奴指數

## 調查分析報告

2018年11月4日

公屋聯會

合作機構

香港01

香港大學民意研究計劃

 公屋聯會 | 

 [www.hkph.org](http://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 • 香港01 版權所有 ©