



公屋居民購買「綠置居」意向調查 分析報告

2016年7月27日



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
聯絡電話：2950 0291 電子郵件：info@hkph.org 網站：www.hkph.org

引言

1998年，特首董建華發表《建屋安民·邁向二十一世紀 – 香港長遠房屋策略白皮書》，提出三大政策目標，其中一項是要在2007年年底前，達至全港70%家庭擁有自置居所；及後提出多個資助置業政策，包括推行「租置計劃」及「可租可買」計劃等，以鼓勵更多公屋居民能夠置業，達成政策目標。

1998年初，香港受亞洲金融風暴影響，經濟下滑，樓市大跌，至2002年特區政府為“穩定樓市”，宣佈無限期停止「租置計劃」，停建停售居屋，公屋興建亦大幅減少。其後，經濟復甦及在需求積累的帶動下，私樓供應亦嚴重不足，引致樓價及租金飆升，市民置業更難，輪候冊家庭更高達28萬宗。雖然政府復售新居屋，但供應量少及價格偏高，公屋居民難以吸引及負擔。特首梁振英於《2015年施政報告》中，提出「綠表置居先導計劃」，出售新公屋；「認為應該有更多不同模式的資助出售單位，回應不同市民的需要」，房委會選定前新蒲崗分層工廠大廈南面用地興建的單幢公屋，並將於今年9月出售單位予「綠表」人士，政府謂定價比居屋低廉，以進一步完善房屋階梯，促進公屋流轉，協助公屋家庭置業。

為研究公屋家庭對於購買「綠置居」的意見，本會於今年5至6月期間，進行調查，並會將研究結果，提交特區政府及房委會作改善政策參考之用。

1. 研究方法

是次調查選取房委會轄下不同樓齡的19條公共屋邨(表14)，透過調查員以街頭隨機取樣訪問形式進行。問卷主要收集公屋居民(包括戶主或家庭成員)對於購買「綠置居」的意見(見附表)。

2. 基本資料

是次調查於2016年5至6月期間，在房委會轄下19條公共屋邨進行，於1,115份問卷中，共收回1,080份有效問卷，其中男性518人(48%)、女性562(52%)；戶主432人(40%)、非戶主648人(60%)(表9及11)。訪問屋邨包括：

新界區的包括：洪福邨、長宏邨、富泰邨、石圍角邨、水泉澳邨、清河邨、尚德邨及廣福邨；九龍區的包括：啟晴邨、富昌邨、何文田邨、愛民邨、牛頭角下邨、寶達邨、慈正邨、彩虹邨；港島區的包括：石排灣邨、小西灣邨及鴨脷洲邨。公共屋邨樓齡劃分為5年或以下、6-15年、16-30年及31年或以上共4個組別。(表13及14)

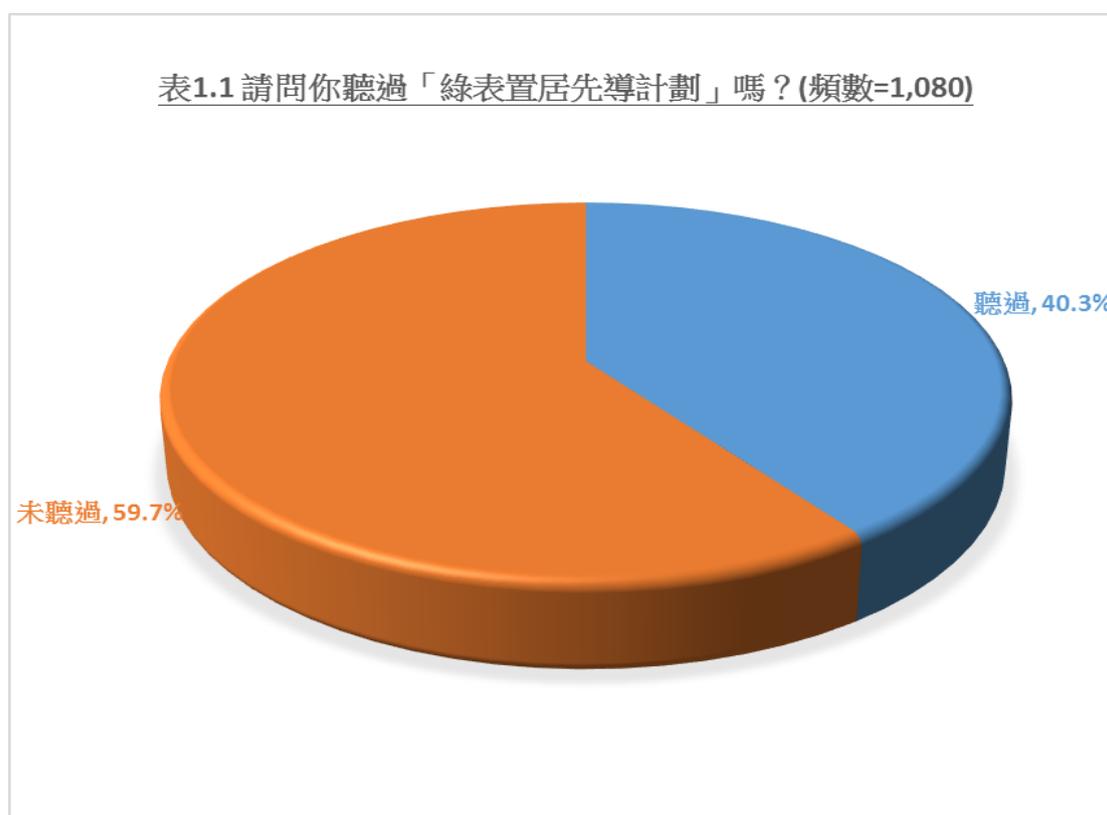
3. 調查結果

(註：由於四捨五入的關係，個別變項的百分率加起來可能不等於百分之一百。)

問題 1. 請問你聽過「綠表置居先導計劃」嗎？

表1.1 請問你聽過「綠表置居先導計劃」嗎？

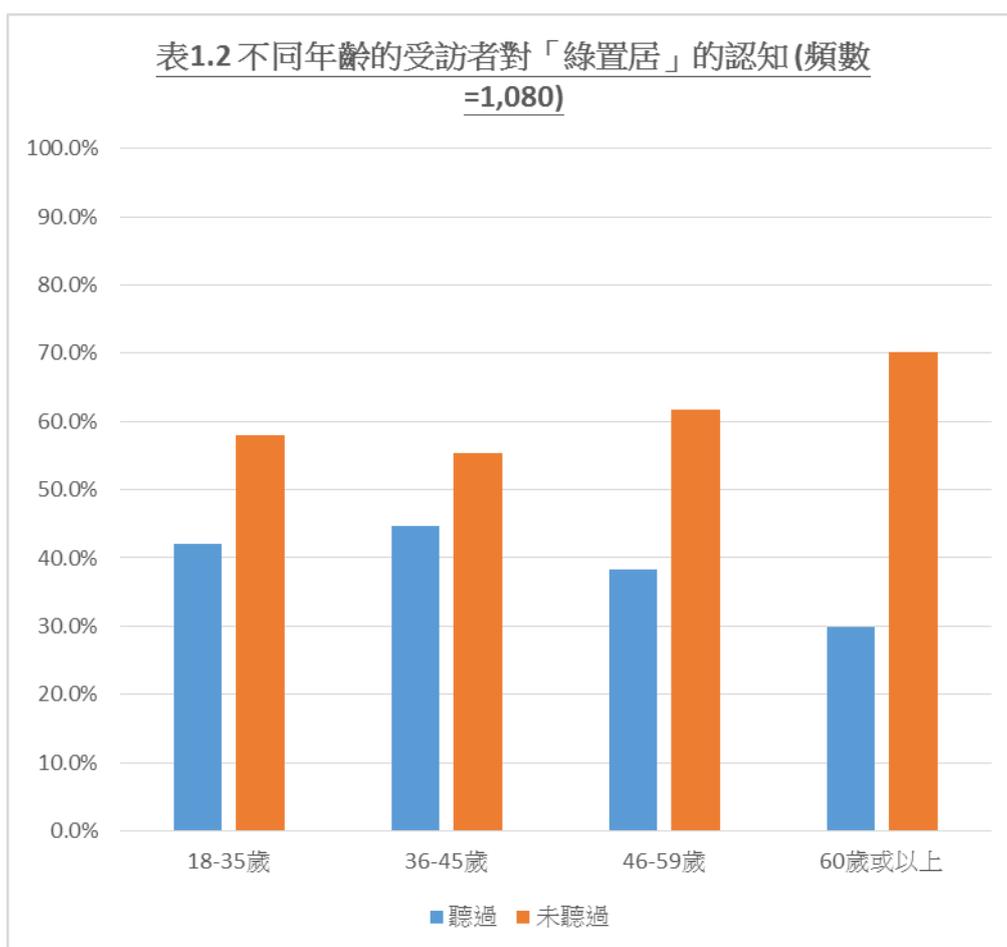
	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
聽過	435	40.3%	40.3%	40.3
未聽過	645	59.7%	59.7%	100.0
總數	1080	100.0%	100.0%	-



有40.3%的受訪者聽過「綠表置居先導計劃」，而有六成(59.7%)則未有聽過。(表1.1)

表1.2 不同年齡的受訪者對「綠置居」的認知

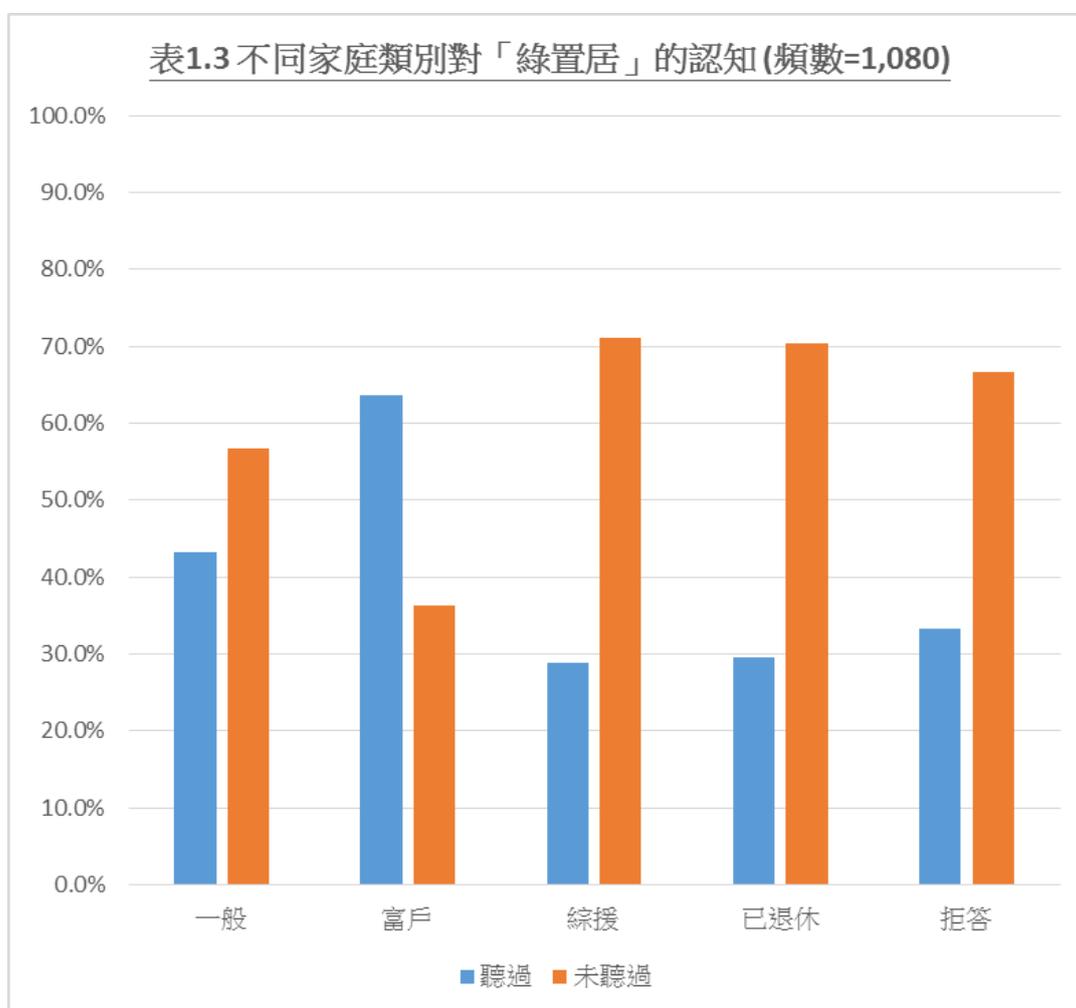
			年齡				總數
			18-35歲	36-45歲	46-59歲	60歲或以上	
請問你聽過 「綠表置居先導計劃」嗎？	聽 過	頻數	116	160	118	41	435
		% 與 年齡	42.0%	44.6%	38.3%	29.9%	40.3%
	未聽過	頻數	160	199	190	96	645
		% 與 年齡	58.0%	55.4%	61.7%	70.1%	59.7%
總 數	頻數	276	359	308	137	1080	
	% 與 年齡	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	



不同年齡人士對於聽過「綠置居」的比例各有不同，在18-35歲中有42%表示聽過，而36-45歲則最高，有44.6%，而46-59歲的有38.3%，60歲或以上只有29.9%，比例屬眾多年齡群中最少的。(表1.2)

表1.3 不同家庭類別對「綠置居」的認知

			你係屬於邊一類公屋家庭？					總數
			一般	富戶	綜援	已退休	拒答	
請問你聽過「綠表置居先導計劃」嗎？	聽過	頻數	311	21	24	21	58	435
		% 與你係屬於邊一類公屋家庭？	43.3%	63.6%	28.9%	29.6%	33.3%	40.3%
	未聽過	頻數	408	12	59	50	116	645
		% 與你係屬於邊一類公屋家庭？	56.7%	36.4%	71.1%	70.4%	66.7%	59.7%
總數	頻數	719	33	83	71	174	1080	
	% 與你係屬於邊一類公屋家庭？	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

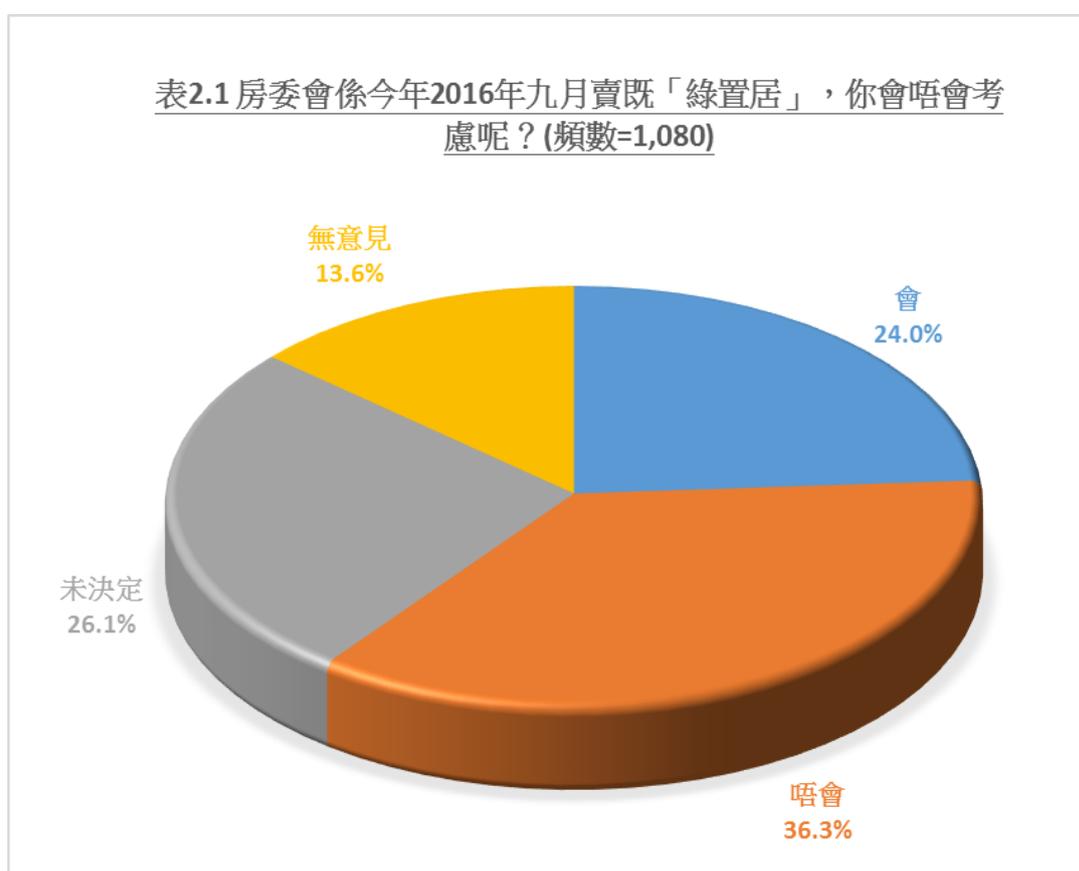


不同家庭類別對於聽過「綠置居」的比例亦有不同，有63.6%「富戶」家庭表示有聽過，而有43.3%一般家庭表示聽過；其他如綜援、已退休等家庭分別只有30%表示聽過。以「富戶」家庭聽過「綠置居」的比例最高。(表1.3)

問題2. 房委會係今年2016年九月賣既「綠置居」，你會唔會考慮呢？

表2.1 房委會係今年2016年九月賣既「綠置居」，你會唔會考慮呢？

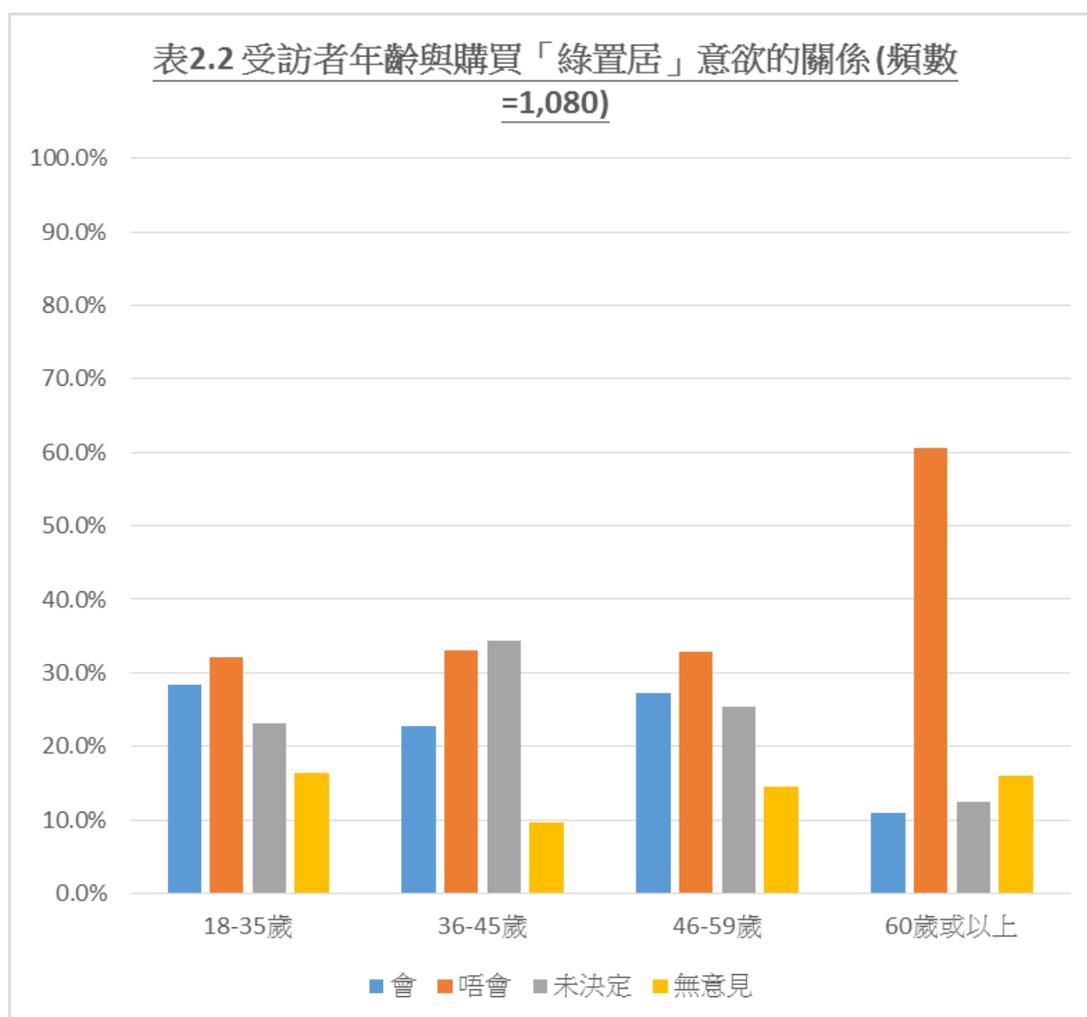
		頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
Valid	會	259	24.0%	24.0%	24.0%
	唔會	392	36.3%	36.3%	60.3%
	未決定	282	26.1%	26.1%	86.4%
	無意見	147	13.6%	13.6%	100.0%
	總數	1080	100.0%	100.0%	-



有24%的受訪者表示會考慮購買「綠置居」單位，而有36.3%(近四成)表示不會，有26.1%表示未決定，13.6%表示無意見。(表2.1)

表2.2 受訪者年齡與購買「綠置居」意欲的關係

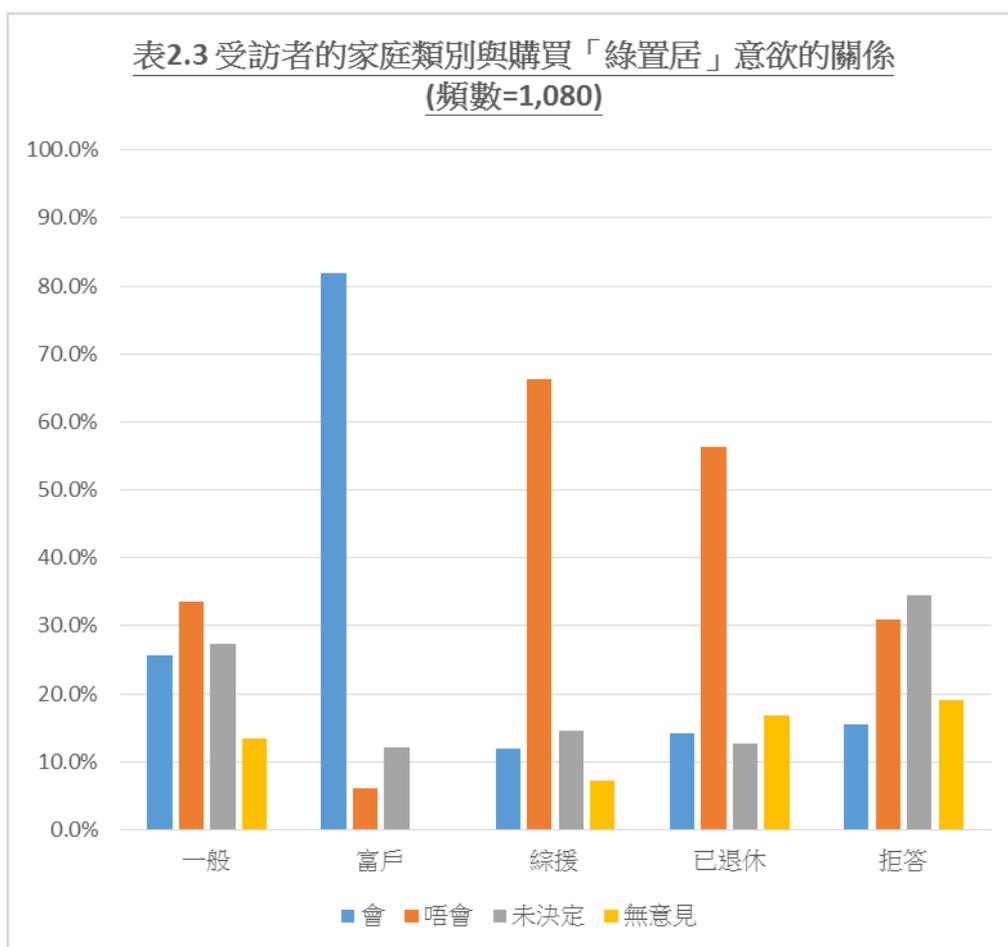
			年齡				總數
			18-35歲	36-45歲	46-59歲	60歲或以上	
房委會係今年2016年九月賣既「綠置居」，你會唔會考慮呢？	會	頻數	78	82	84	15	259
		% 與 年齡	28.3%	22.8%	27.3%	10.9%	24.0%
	唔會	頻數	89	119	101	83	392
		% 與 年齡	32.2%	33.1%	32.8%	60.6%	36.3%
	未決定	頻數	64	123	78	17	282
		% 與 年齡	23.2%	34.3%	25.3%	12.4%	26.1%
	無意見	頻數	45	35	45	22	147
		% 與 年齡	16.3%	9.7%	14.6%	16.1%	13.6%
總數	頻數	276	359	308	137	1080	
	% 與 年齡	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	



以年齡劃分，18-59歲的受訪者表示考慮會買、不買或未作決定的差別不大；而60歲或以上的受訪者則有10.9%表示會考慮，表示不會買達60.6%。(表2.2)

表2.3 受訪者的家庭類別與購買「綠置居」意欲的關係

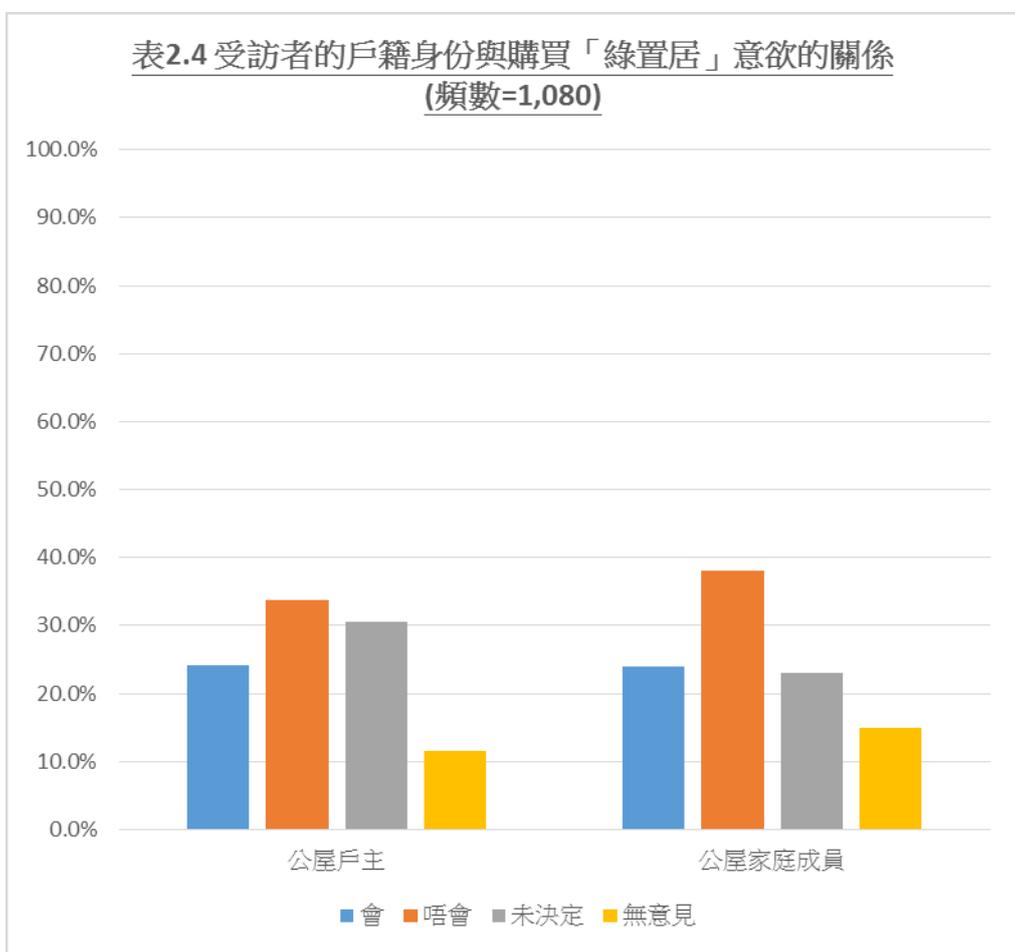
			你係屬於邊一類公屋家庭？					總數
			一般	富戶	綜援	已退休	拒答	
房委會係今年2016年九月 賣既「綠置居」， 你會唔會考慮呢？	會	頻數	185	27	10	10	27	259
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	25.7%	81.8%	12.0%	14.1%	15.5%	24.0%
	唔會	頻數	241	2	55	40	54	392
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	33.5%	6.1%	66.3%	56.3%	31.0%	36.3%
	未決定	頻數	197	4	12	9	60	282
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	27.4%	12.1%	14.5%	12.7%	34.5%	26.1%
	無意見	頻數	96	0	6	12	33	147
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	13.4%	.0%	7.2%	16.9%	19.0%	13.6%
	總數	頻數	719	33	83	71	174	1080
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



以「富戶」家庭的受訪者表示會買「綠置居」的意向較強烈，有81.8%；其次為一般家庭，有25.7%。而綜援、已退休的家庭分別有66.3%及56.3%表示不會購買。(表2.3)

表 2.4 受訪者的戶籍身份與購買「綠置居」意欲的關係

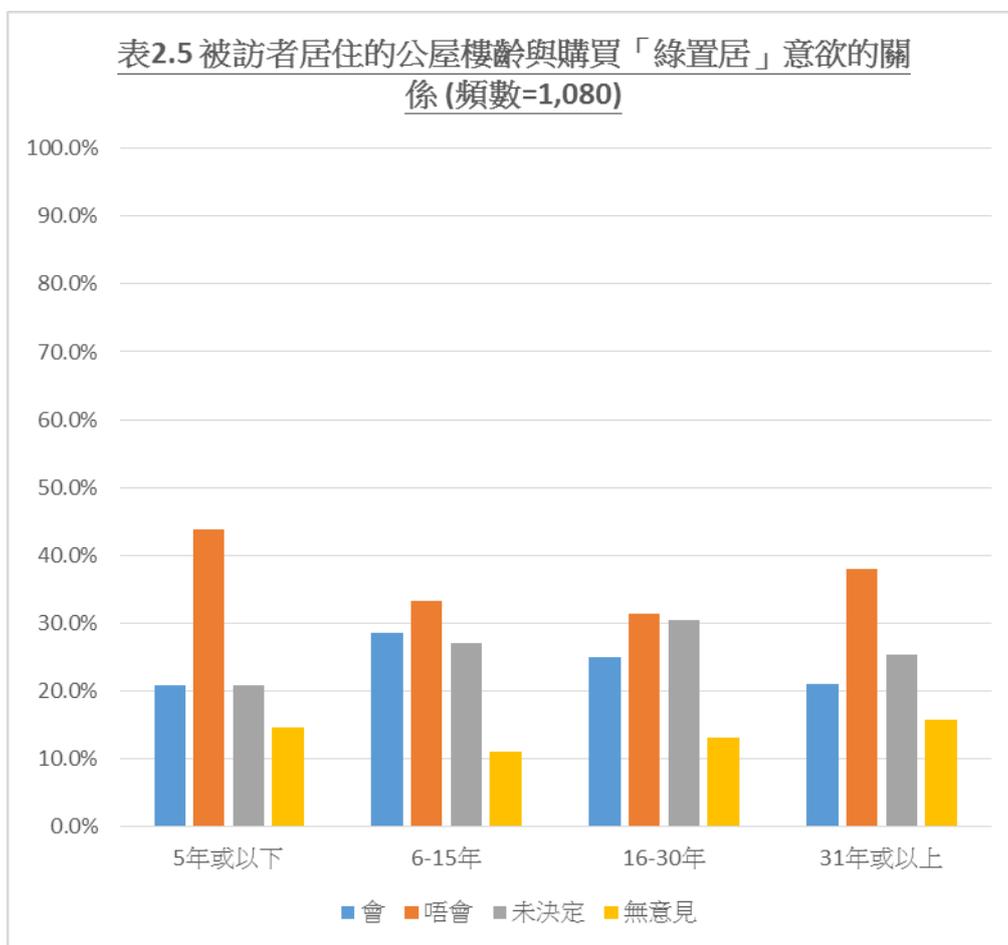
		請問你係		總數	
		公屋戶主	公屋家庭成員		
房委會係今年2016年九月 賣既「綠置居」， 你會唔會考慮呢？	會	頻數	104	155	259
		% 與 請問你係	24.1%	23.9%	24.0%
	唔會	頻數	146	246	392
		% 與 請問你係	33.8%	38.0%	36.3%
	未決定	頻數	132	150	282
		% 與 請問你係	30.6%	23.1%	26.1%
	無意見	頻數	50	97	147
		% 與 請問你係	11.6%	15.0%	13.6%
總數	頻數	432	648	1080	
	% 與 請問你係	100.0%	100.0%	100.0%	



公屋戶主及公屋家庭成員表示會買「綠置居」的意向分別為24.1%及23.9%，兩者意見較為接近。而以公屋戶主表示未決定的稍多，有30.6%。(表2.4)

表 2.5 受訪者居住的公屋樓齡與購買「綠置居」意欲的關係

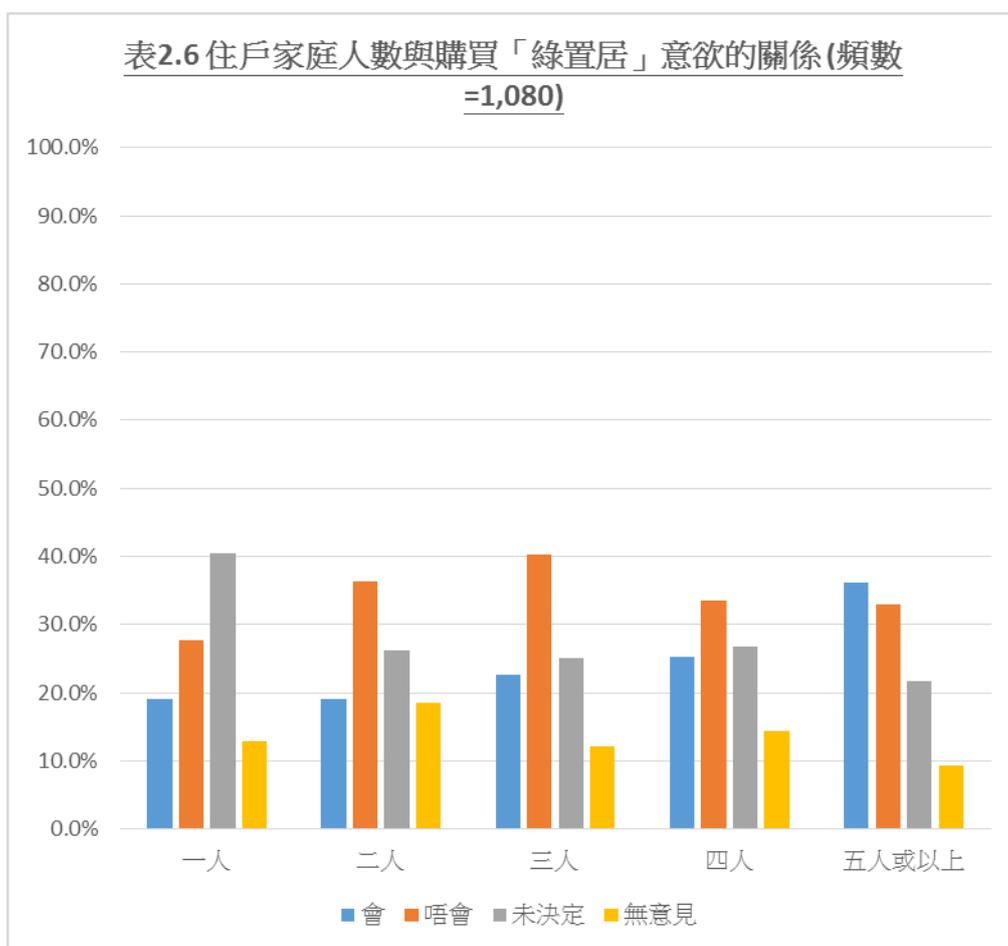
			屋邨樓齡				總數
			5年或以下	6-15年	16-30年	31年或以上	
房委會係今年2016年九月 賣既「綠置居」， 你會唔會考慮呢？	會	頻數	50	80	70	59	259
		% 與 屋邨樓齡	20.8%	28.6%	25.0%	21.1%	24.0%
	唔會	頻數	105	93	88	106	392
		% 與 屋邨樓齡	43.8%	33.2%	31.4%	37.9%	36.3%
	未決定	頻數	50	76	85	71	282
		% 與 屋邨樓齡	20.8%	27.1%	30.4%	25.4%	26.1%
	無意見	頻數	35	31	37	44	147
		% 與 屋邨樓齡	14.6%	11.1%	13.2%	15.7%	13.6%
	總數	頻數	240	280	280	280	1080
		% 與 屋邨樓齡	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



居於6-30年樓齡屋邨的受訪者購買「綠置居」的意欲稍高，分別有28.6%及25.0%。居住5年或以下及31年或以上的公屋戶會考慮購買「綠置居」的意欲較低，分別只有20.8%及21.1%。(表2.5)

表 2.6 住戶家庭人數與購買「綠置居」意欲的關係

		屋企總共有幾多人住呢？					總數	
		一人	二人	三人	四人	五人或以上		
房委會係今年 2016年九月賣既 「綠置居」， 你會唔會考慮呢？	會	頻數	9	32	97	86	35	259
		% 與 屋企 總共有幾多人住呢？	19.1%	19.0%	22.7%	25.3%	36.1%	24.0%
	唔會	頻數	13	61	172	114	32	392
		% 與 屋企 總共有幾多人住呢？	27.7%	36.3%	40.2%	33.5%	33.0%	36.3%
	未決定	頻數	19	44	107	91	21	282
		% 與 屋企 總共有幾多人住呢？	40.4%	26.2%	25.0%	26.8%	21.6%	26.1%
	無意見	頻數	6	31	52	49	9	147
		% 與 屋企 總共有幾多人住呢？	12.8%	18.5%	12.1%	14.4%	9.3%	13.6%
	總數	頻數	47	168	428	340	97	1080
		% 與 屋企 總共有幾多人住呢？	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

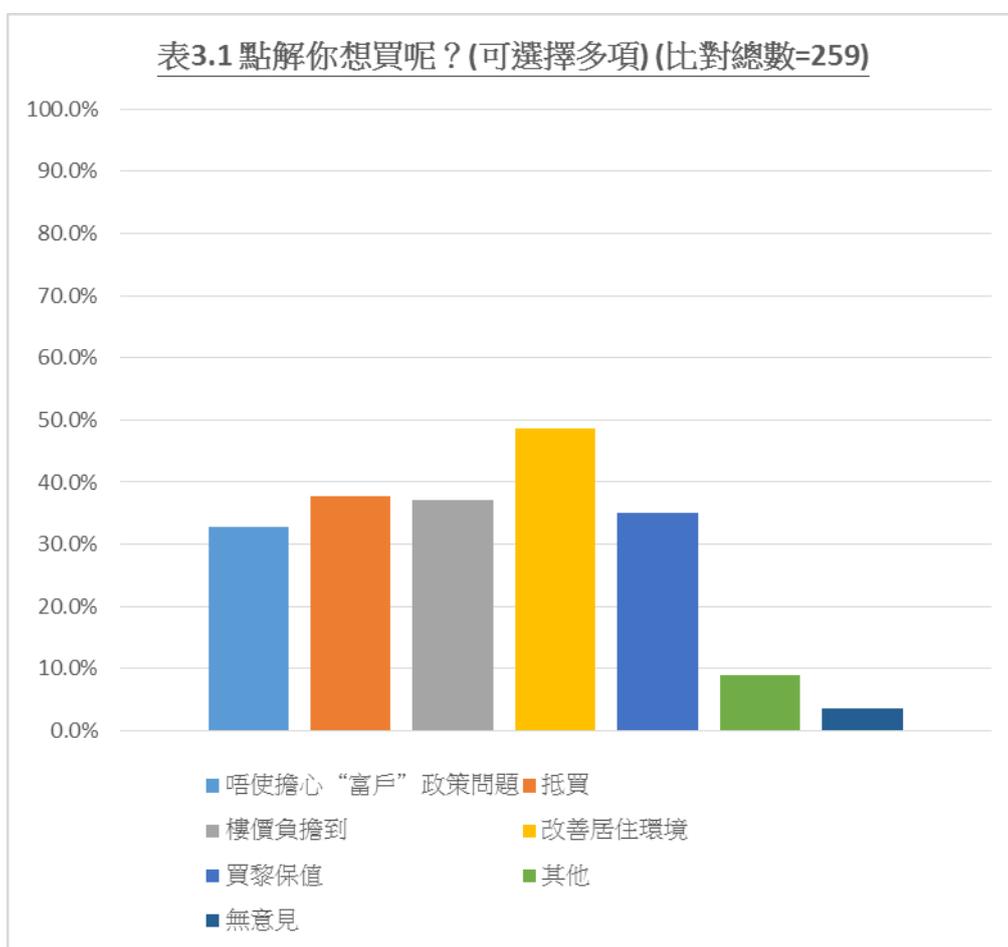


家庭人數愈多，購買「綠置居」的意欲便愈高。一人家庭的有 19.1%，而二人為 19.0%，三人為 22.7%，四人為 25.3%，而五人家庭則有 36.1%。(表 2.6)

問題 3. 點解你想買呢？

表3.1 點解你想買呢？(可選擇多項)

	頻數	百分比
唔使擔心“富戶”政策問題	85	32.8
抵買	98	37.8
樓價負擔到	96	37.1
改善居住環境	126	48.6
買黎保值	91	35.1
其他	23	8.9
無意見	9	3.5
比對總數	259	

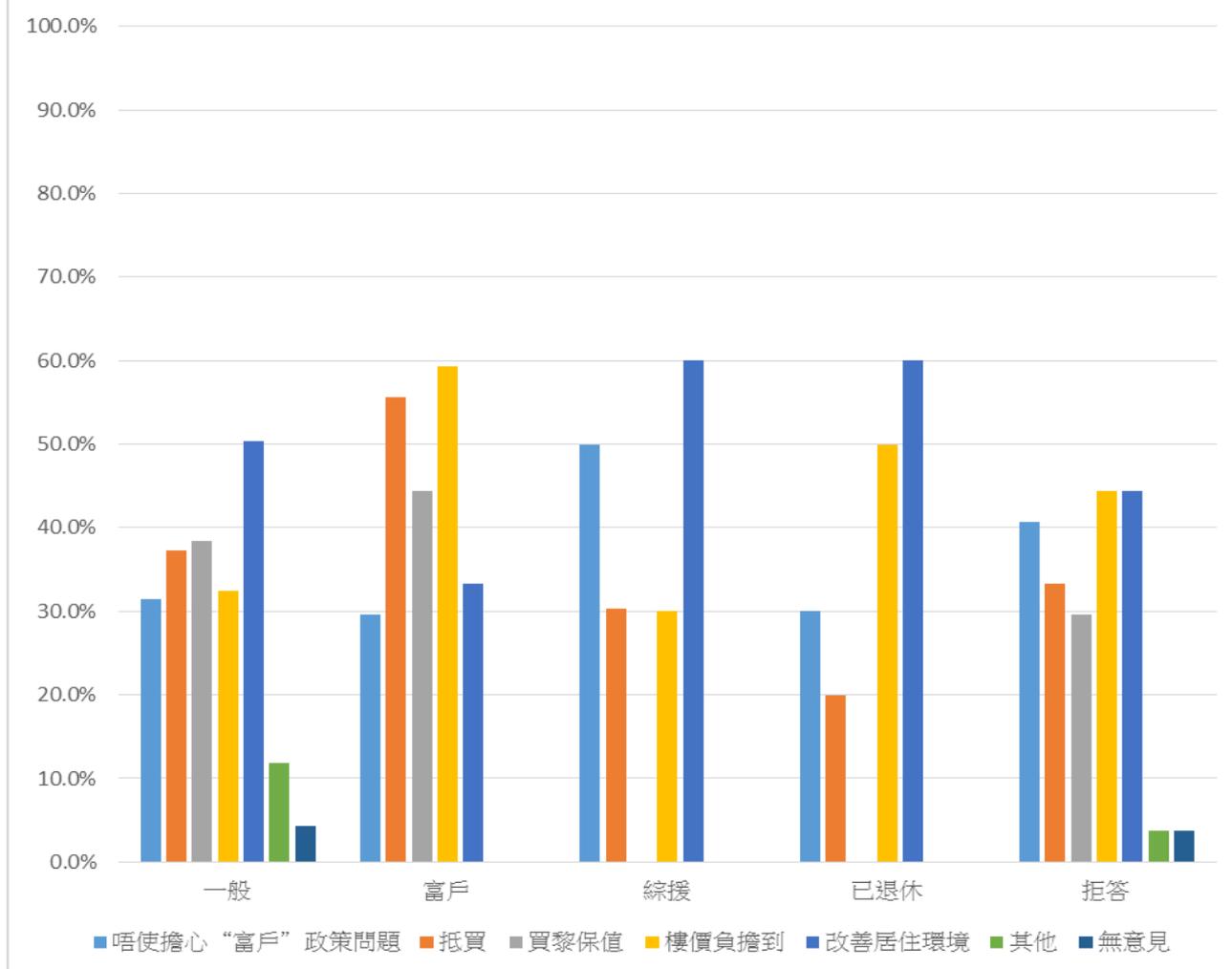


在考慮購買「綠置居」的受訪者中，有 48.6% 期望可以改善居住環境，其次為「抵買」(37.8%)、樓價負擔到(37.1%)、買黎保值(35.1%)、「唔使擔心富戶政策問題」(32.8%)等。(表 3.1)

表3.2 受訪者的家庭類別與想買「綠置居」的原因 (可選擇多項)

			你係屬於邊一類公屋家庭？				
			一般	富戶	綜援	已退休	拒答
點解你想買呢？	唔使擔心"富戶"	頻數	58	8	5	3	11
	政策問題	% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	31.4%	29.6%	50.0%	30.0%	40.7%
	抵 買	頻數	69	15	3	2	9
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	37.3%	55.6%	30.3%	20.0%	33.3%
	買黎保值	頻數	71	12	0	0	8
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	38.4%	44.4%	0.0%	0.0%	29.6%
	樓價負擔到	頻數	60	16	3	5	12
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	32.4%	59.3%	30.0%	50.0%	44.4%
	改善居住環境	頻數	93	9	6	6	12
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	50.3%	33.3%	60.0%	60.0%	44.4%
	其 他	頻數	22	0	0	0	1
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	11.9%	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%
	無意見	頻數	8	0	0	0	1
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	3.7%
比對總數 (259)	頻數	185	27	10	10	27	
	% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	71.4%	10.4%	3.9%	3.9%	10.4%	

表3.2被訪者的家庭類別與購買「綠置居」的原因(可選擇多項)(比對總數=259)

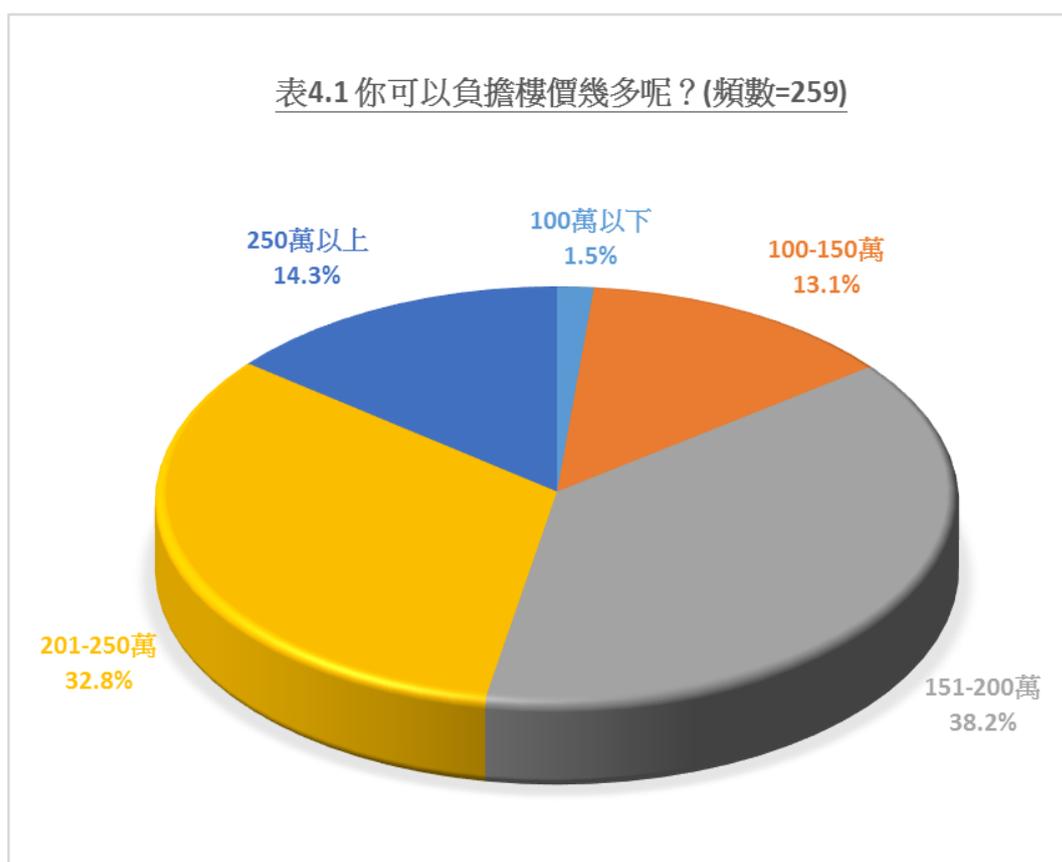


一般家庭購買「綠置居」的原因較多為改善居住環境，有50.3%；而在富戶家庭中，表示會購買的原因，是因為樓價可以負擔到(59.3%)、抵買(55.6%)、買黎保值(44.4%)等。而綜援及已退休家庭較多表示購買原因為改善居住環境。(表3.2)

問題 4. 你可以負擔樓價幾多呢？

表 4.1 你可以負擔樓價幾多呢？

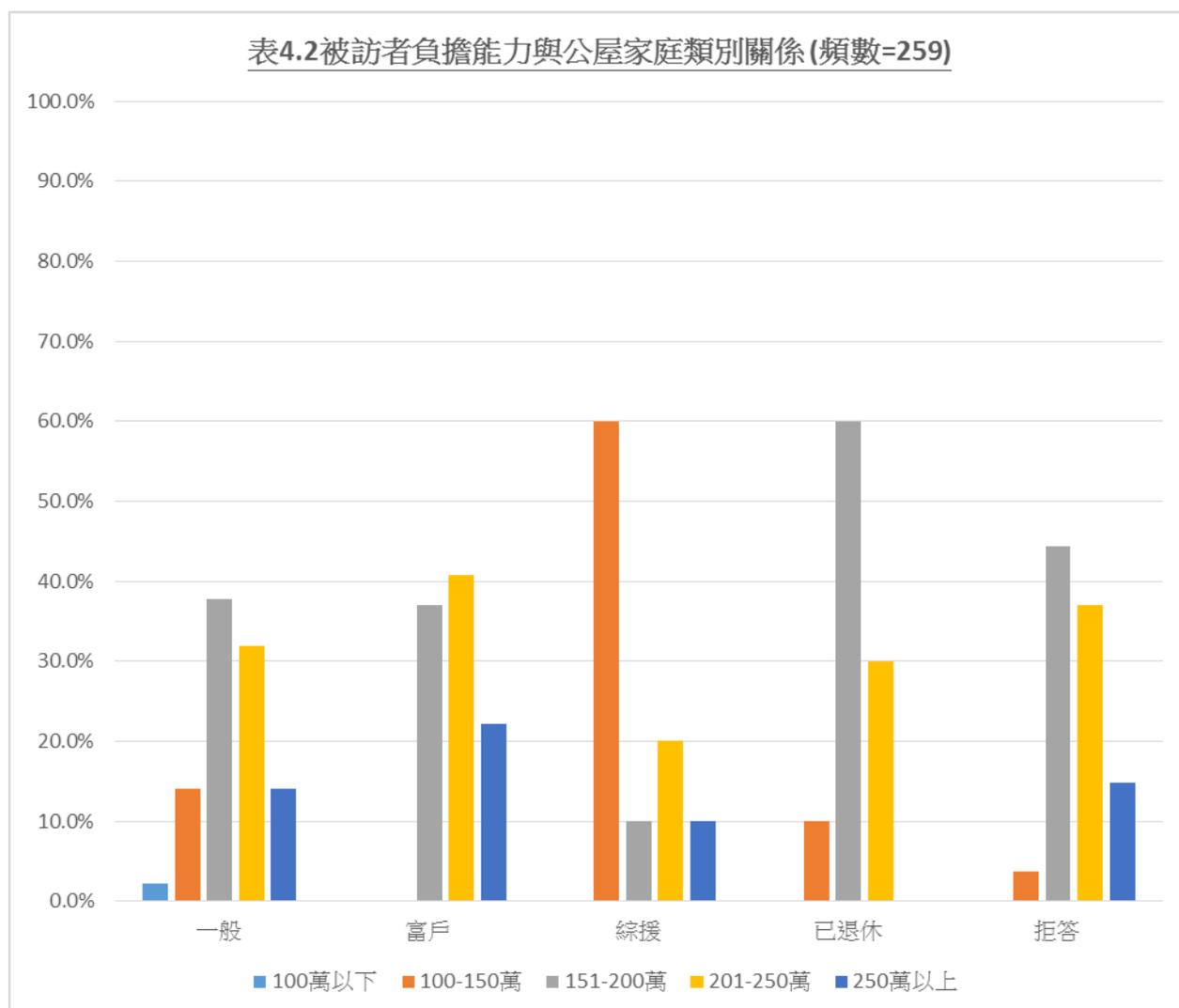
	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
100萬以下	4	1.5	1.5	1.5
100-150萬	34	13.1	13.1	14.6
151-200萬	99	38.2	38.2	52.8
201-250萬	85	32.8	32.8	85.6
250萬以上	37	14.3	14.3	100.0
總數	259	100.0	100.0	



受訪者表示，負擔能力為 100-150 萬的有 13.1%，而 151-200 萬的有 38.2%，201-250 萬的亦有 32.8%。較多受訪者認為負擔能力應為 151-200 萬。(表 4.1)

表 4.2 受訪者負擔能力與公屋家庭類別關係

			你係屬於邊一類公屋家庭？					總數
			一般	富戶	綜援	已退休	拒答	
你可以負擔樓價幾多呢？	100萬以下	頻數	4	0	0	0	0	4
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%
	100-150萬	頻數	26	0	6	1	1	34
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	14.1%	0.0%	60.0%	10.0%	3.7%	13.1%
	151-200萬	頻數	70	10	1	6	12	99
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	37.8%	37.0%	10.0%	60.0%	44.4%	38.2%
	201-250萬	頻數	59	11	2	3	10	85
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	31.9%	40.7%	20.0%	30.0%	37.0%	32.8%
	250萬以上	頻數	26	6	1	0	4	37
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	14.1%	22.2%	10.0%	0.0%	14.8%	14.3%
總 數	頻數	185	27	10	10	27	259	
	% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	71.4%	10.4%	3.9%	3.9%	10.4%	100.0%	

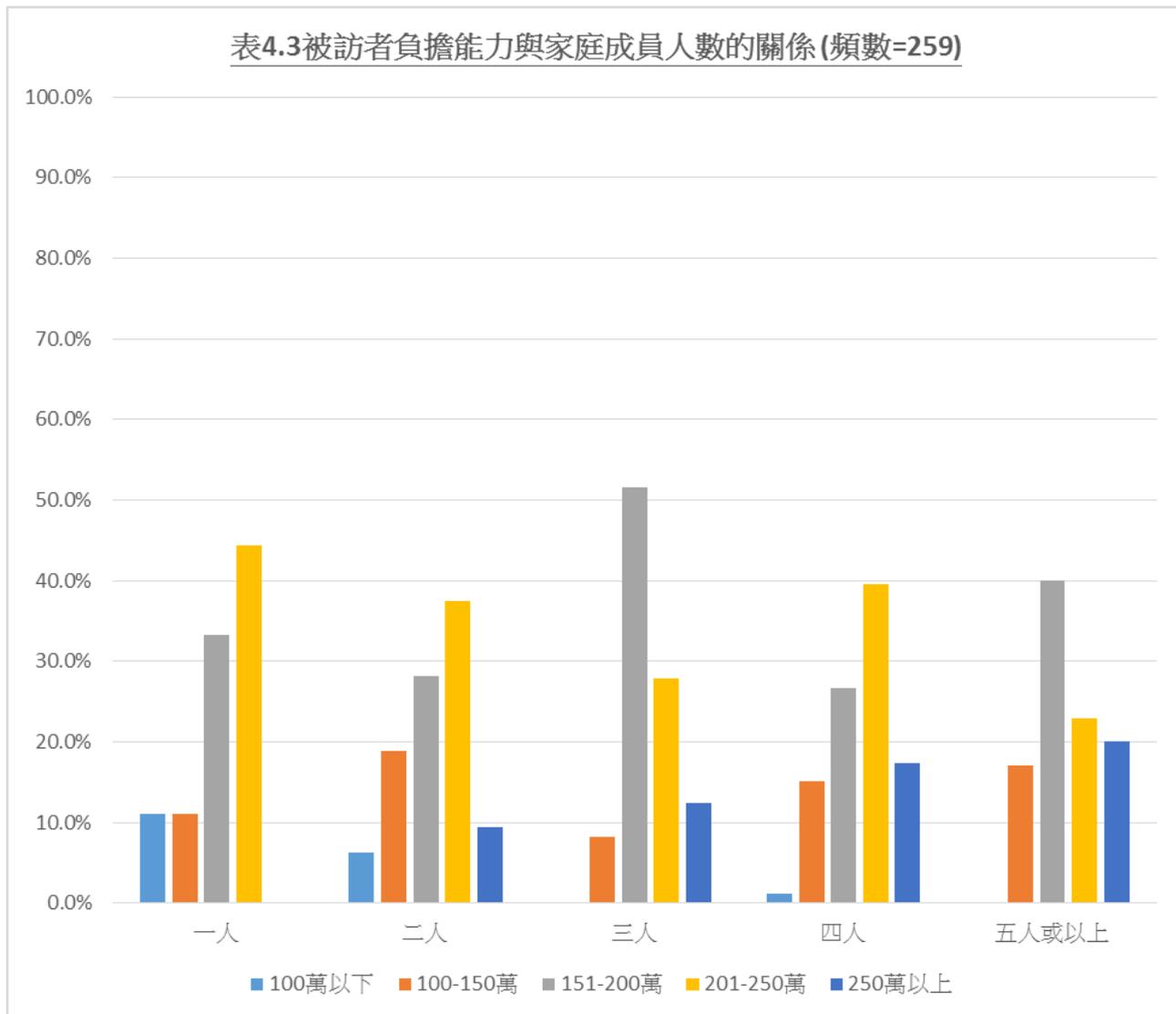


一般家庭較多認為可負擔「綠置居」樓價為 151-200 萬(37.8%)，其次為 201-250 萬 (31.9%)；而「富戶」家庭較多認為可負擔的樓價為 201-250 萬(40.7%)，其次為 151-200 萬 (37.0%)，顯示「富戶」家庭的負擔能力較一般家庭為高。(表 4.2)

表 4.3 受訪者負擔能力與家庭成員人數的關係

			屋企總共有幾多人住呢？					
			一人	二人	三人	四人	五人或以上	總數
你可以負擔樓價幾多呢？	100萬以下	頻數	1	2	0	1	0	4
		% 與 屋企總共有幾多人住呢？	11.1%	6.3%	0.0%	1.2%	0.0%	1.5%
	100-150萬	頻數	1	6	8	13	6	34
		% 與 屋企總共有幾多人住呢？	11.1%	18.8%	8.2%	15.1%	17.1%	13.1%
	151-200萬	頻數	3	9	50	23	14	99
		% 與 屋企總共有幾多人住呢？	33.3%	28.1%	51.5%	26.7%	40.0%	38.2%
	201-250萬	頻數	4	12	27	34	8	85
		% 與 屋企總共有幾多人住呢？	44.4%	37.5%	27.8%	39.5%	22.9%	32.8%
	250萬以上	頻數	0	3	12	15	7	37
		% 與 屋企總共有幾多人住呢？	0.0%	9.4%	12.4%	17.4%	20.0%	14.3%
	總數	頻數	9	32	97	86	35	259
		% 與 屋企總共有幾多人住呢？	3.5%	12.4%	37.5%	33.2%	13.5%	

表4.3被訪者負擔能力與家庭成員人數的關係(頻數=259)



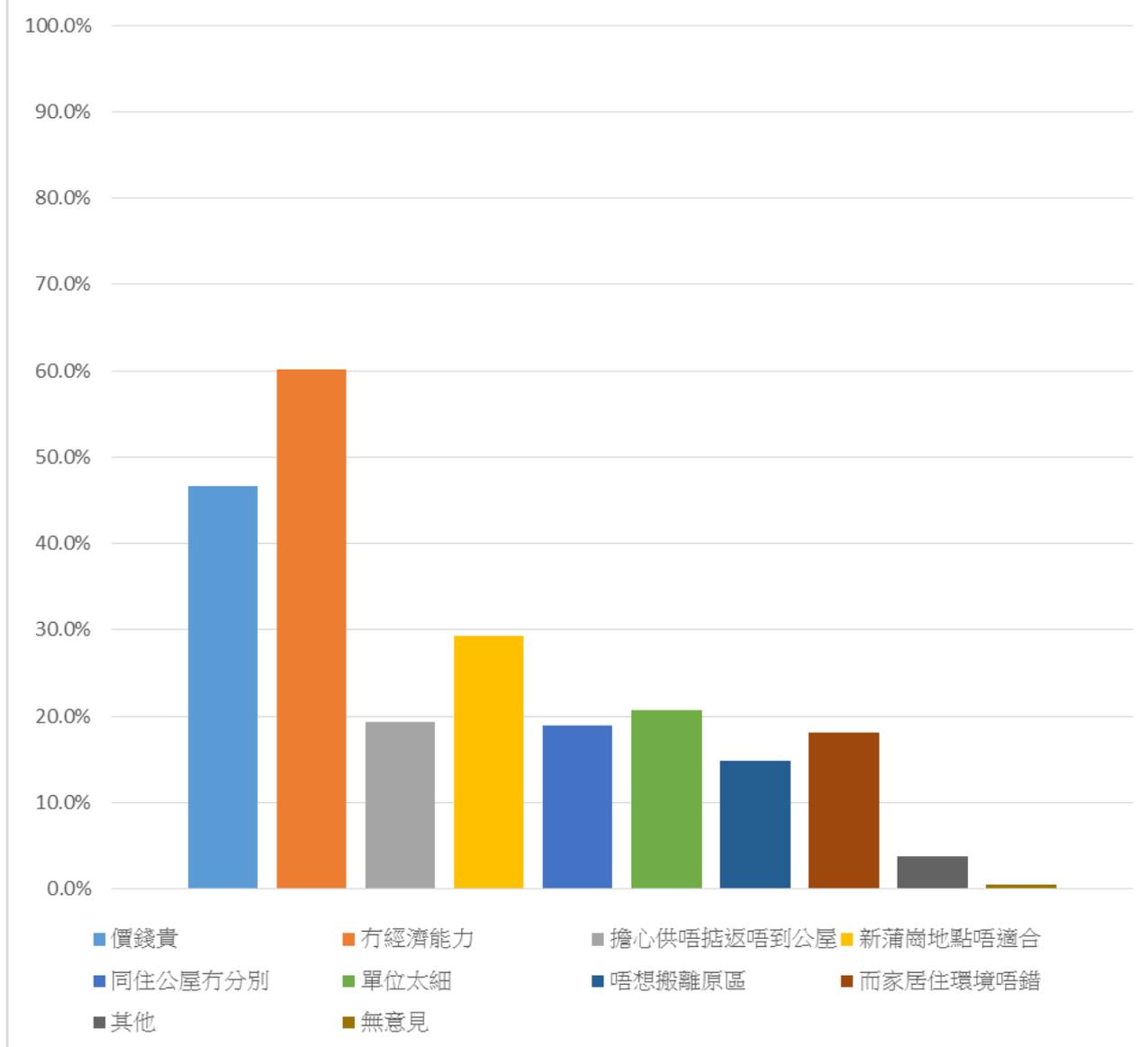
一人、二人及四人家庭認為可以負擔「綠置居」樓價為 201-250 萬，分別為 44.4%、37.5% 及 39.5%，其次為 151-200 萬，分為 33.3%、28.1%及 26.7%；而三人、五人或以上兩類家庭，則認為可以負擔樓價較多為 151-200 萬，分別為 51.5%及 40.0%，其次為 201-250 萬，分別為 27.8%及 22.9%。(表 4.3)

問題 5. 點解你唔想買呢？

表 5.1 點解你唔想買呢？(可選擇多項)

	頻數	百分比
價錢貴	183	46.7
冇經濟能力	236	60.2
擔心供唔掂返唔到公屋	76	19.4
新蒲崗地點唔適合	115	29.3
同住公屋冇分別	74	18.9
單位太細	81	20.7
唔想搬離原區	58	14.8
而家居住環境唔錯	71	18.1
其他	15	3.8
無意見	2	0.5
比對總數	392	

表5.1 點解你唔想買呢？(可選擇多項)(比對總數=392)

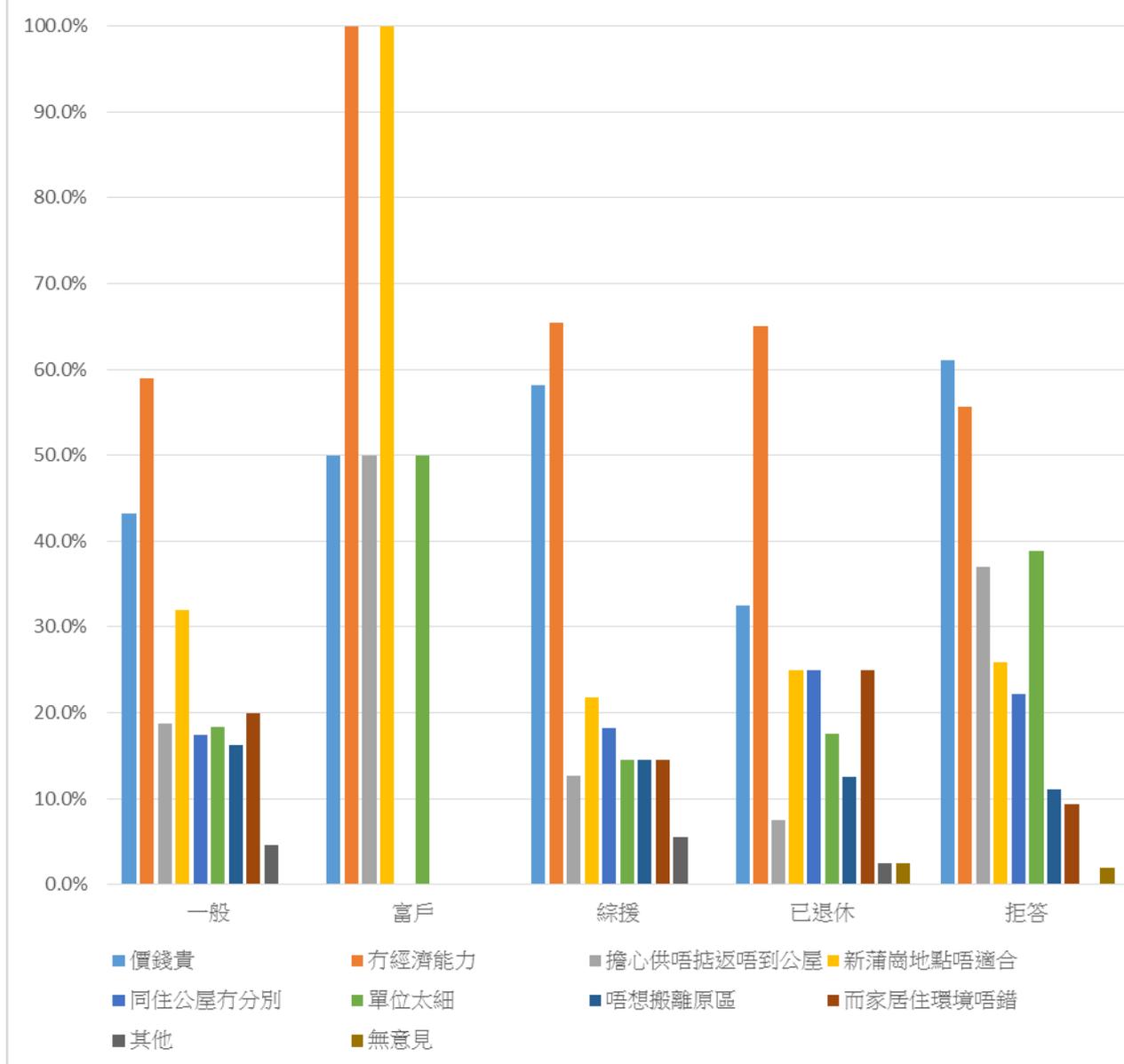


在表示不購買「綠置居」的受訪者中，有 60.2%認為無經濟能力購買，有 46.7%認為擔心價錢貴；此外，有 29.3%認為「新蒲崗地點唔適合」、單位太細(20.7%)、擔心供唔掂返唔到公屋(19.4%)、同住公屋冇分別(18.9%)、而家居住環境唔錯(18.1%)、唔想搬離原區(14.8%)等。(表 5.1)

表 5.2 不同家庭類別不想購買「綠置居」的原因 (可選擇多項)

		你係屬於邊一類公屋家庭？					
		一般	富戶	綜援	已退休	拒答	
點解你 唔想買呢？	價錢貴	頻數	104	1	32	13	33
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	43.2%	50.0%	58.2%	32.5%	61.1%
	冇經濟能力	頻數	142	2	36	26	30
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	58.9%	100.0%	65.5%	65.0%	55.6%
	擔心供唔掂 返唔到公屋	頻數	45	1	7	3	20
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	18.7%	50.0%	12.7%	7.5%	37.0%
	新蒲崗 地點唔適合	頻數	77	2	12	10	14
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	32.0%	100.0%	21.8%	25.0%	25.9%
	同住公屋冇分別	頻數	42	0	10	10	12
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	17.4%	0.0%	18.2%	25.0%	22.2%
	單位太細	頻數	44	1	8	7	21
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	18.3%	50.0%	14.5%	17.5%	38.9%
	唔想搬離原區	頻數	39	0	8	5	6
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	16.2%	0.0%	14.5%	12.5%	11.1%
	而家居住 環境唔錯	頻數	48	0	8	10	5
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	19.9%	0.0%	14.5%	25.0%	9.3%
	其 他	頻數	11	0	3	1	0
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	4.6%	0.0%	5.5%	2.5%	0.0%
	無意見	頻數	0	0	0	1	1
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	1.9%
比對總數(392)	頻數	241	2	55	40	54	
	% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	61.5%	0.5%	14.0%	10.2%	13.8%	

表5.2 不同家庭類別不想購買「綠置居」的原因？(可選擇多項)(比對總數=392)

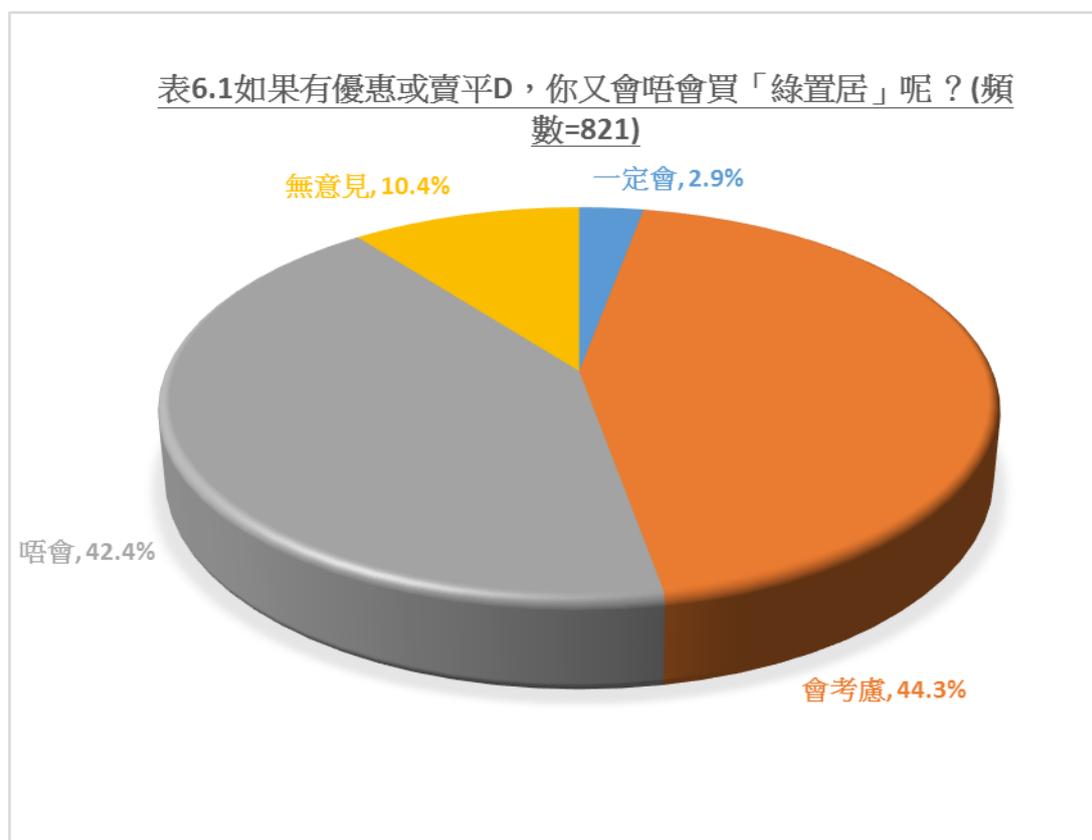


一般家庭認為不購買「綠置居」的原因主要是無經濟能力(58.9%)及價錢貴(43.2%)，新蒲崗地點唔適合有 32.0%。而綜援及已退休家庭則主要表示不購買「綠置居」的原因是無經濟能力。「富戶」家庭因數據較小，不作分析。(表 5.2)

問題 6. 如果有優惠或賣平 D，你又會唔會買「綠置居」呢？

表 6.1 如果有優惠或賣平 D，你又會唔會買「綠置居」呢？

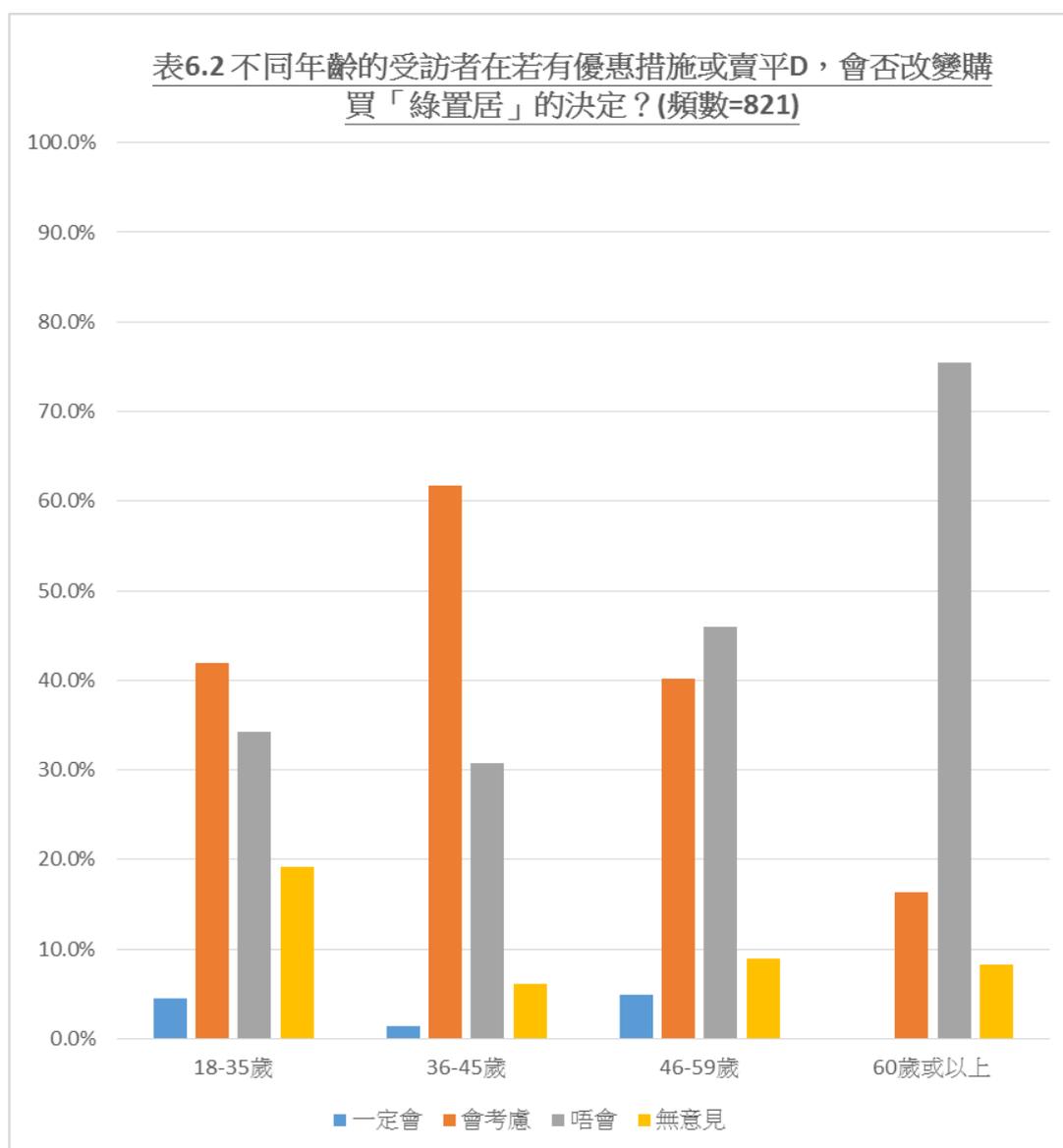
	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
一定會	24	2.9	2.9	2.9
會考慮	364	44.3	44.3	47.2
唔會	348	42.4	42.4	89.6
無意見	85	10.4	10.4	100.0
總數	821	100.0	100.0	



原表示不會、未決定購買或無意見的受訪者，假設提供優惠措施或賣平 D，則有 2.9% 改為表示一定會購買「綠置居」，另有 44.3% 改為表示會考慮，而有 42.4% 表示仍不會購買，10.4% 表示無意見。(表 6.1)

表6.2 不同年齡的受訪者在若有優惠措施或賣平D，會否改變購買「綠置居」的決定

		年齡				總數	
		18-35歲	36-45歲	46-59歲	60歲或以上		
如果有優惠或賣平D， 你又會唔會 買「綠置居」呢？	一定價	頻數	9	4	11	0	24
		% 與 年齡	4.5%	1.4%	4.9%	0.0%	2.9%
	會考慮	頻數	83	171	90	20	364
		% 與 年齡	41.9%	61.7%	40.2%	16.4%	44.3%
	唔 會	頻數	68	85	103	92	348
		% 與 年齡	34.3%	30.7%	46.0%	75.4%	42.4%
	無意見	頻數	38	17	20	10	85
		% 與 年齡	19.2%	6.1%	8.9%	8.2%	10.4%
總 數	頻數	198	277	224	122	821	
	% 與 年齡	21.4%	33.7%	27.3%	14.9%	100.0%	

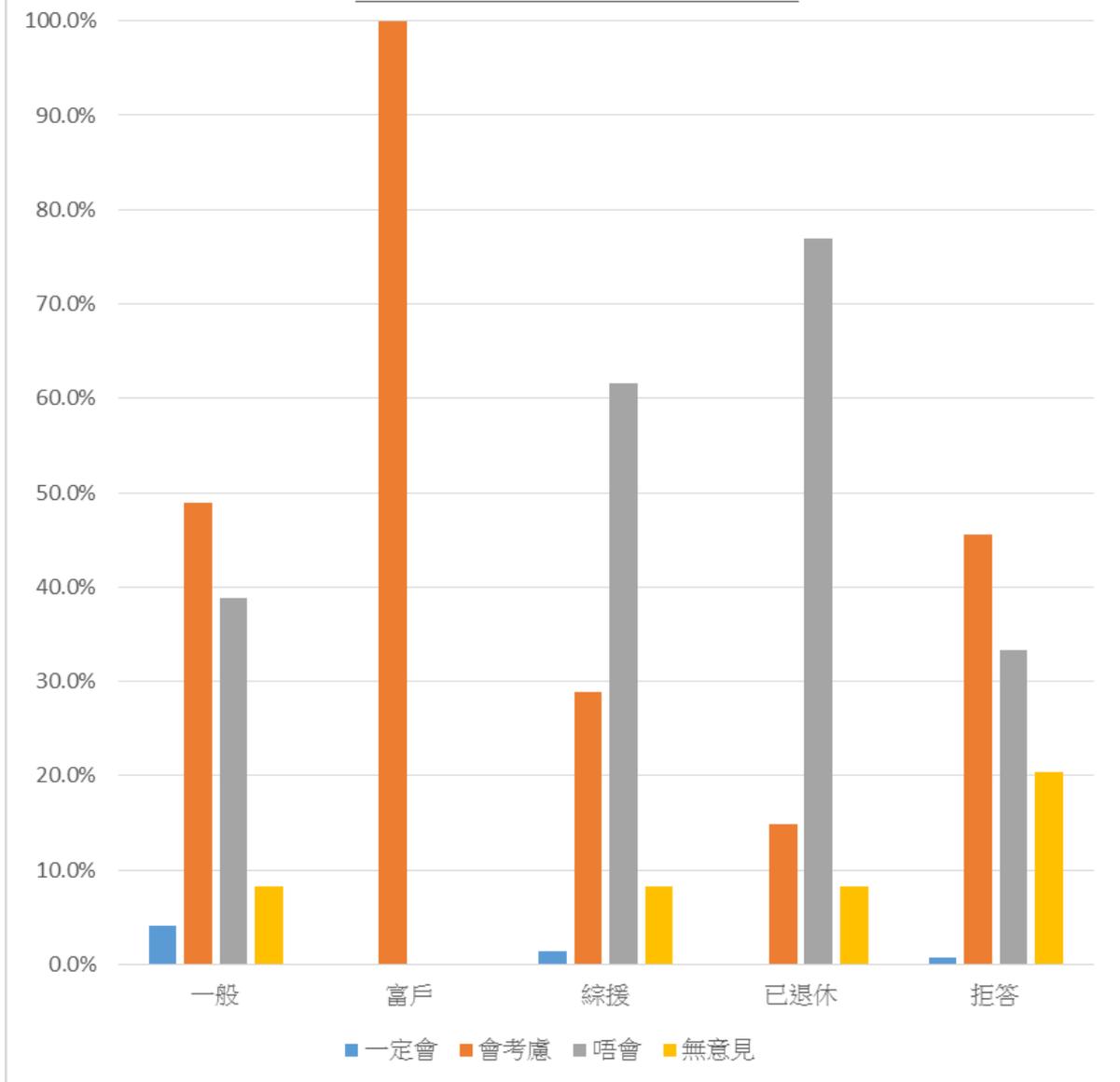


36-45 歲受訪者較多表示若有優惠措施，會考慮買「綠置居」，有 61.7%，其次是 18-35 歲(41.9%)、46-59 歲(40.2%)及 60 歲或以上(16.4%)；若提供優惠措施，36-45 歲受訪者有較強烈的購買意欲。(表 6.2)

表6.3 不同家庭類別在若有優惠措施或賣平D，會否改變購買「綠置居」的決定

			你係屬於邊一類公屋家庭？					總數
			一般	富戶	綜援	已退休	拒答	
如果 有優惠或賣平D， 你又會唔會買 「綠置居」呢？	一定會	頻數	22	0	1	0	1	24
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	4.1%	0.0%	1.4%	0.0%	0.7%	2.9%
	會考慮	頻數	261	6	21	9	67	364
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	48.9%	100.0%	28.8%	14.8%	45.6%	44.0%
	唔 會	頻數	207	0	45	47	49	348
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	38.8%	0.0%	61.6%	77.0%	33.3%	42.4%
	無意見	頻數	44	0	6	5	30	85
		% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	8.2%	0.0%	8.2%	8.2%	20.4%	10.4%
總 數	頻數	534	6	73	61	147	821	
	% 與 你係屬於 邊一類公屋家庭？	65.0%	0.7%	8.9%	7.4%	17.9%	100.0%	

表6.3 不同家庭類別在若有優惠措施或賣平D，會否改變購買「綠置居」的決定？(頻數=821)

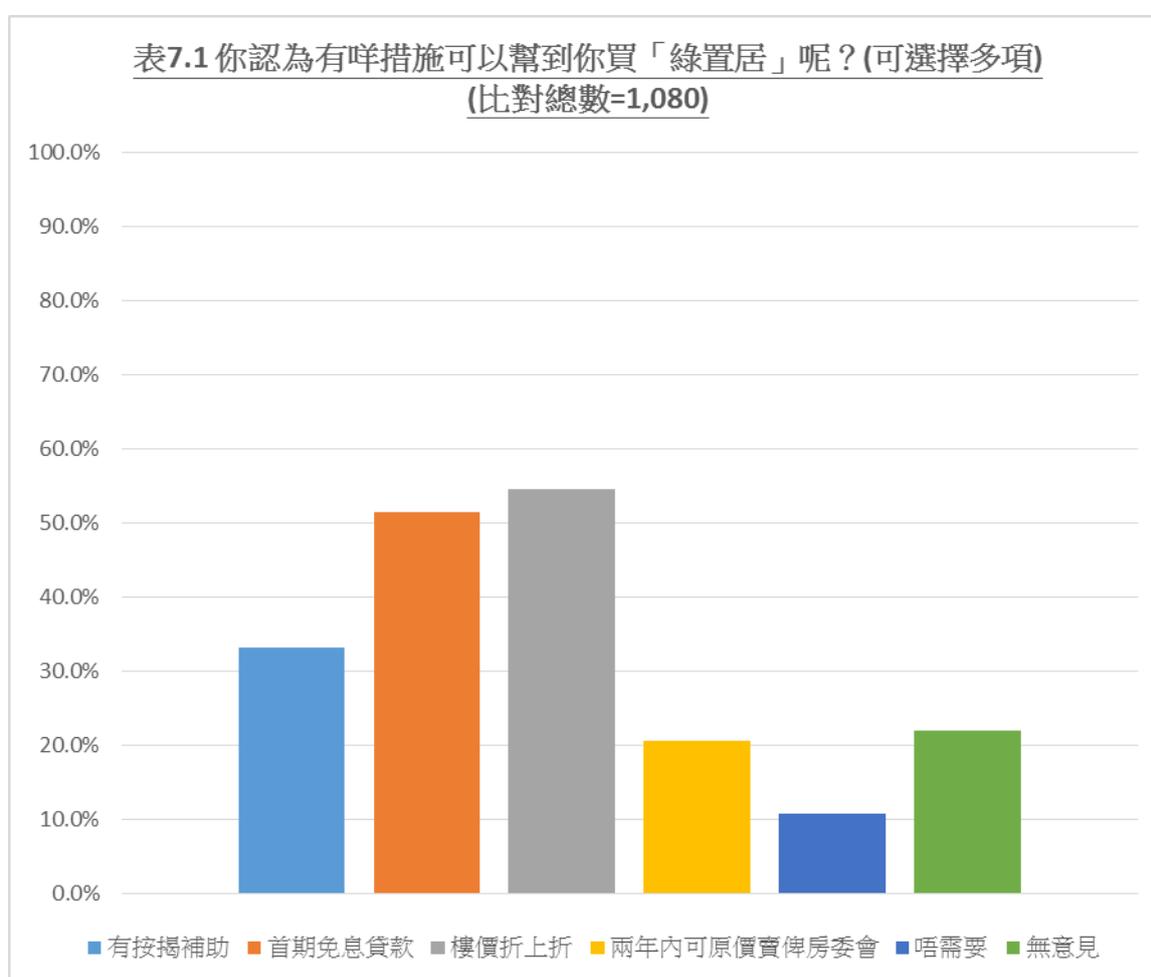


一般家庭若提供優惠措施，約有合共 53% 表示一定會及會考慮購買「綠置居」。而綜援及已退休家庭則仍分別有 61.6% 及 77% 表示不會購買。而「富戶」家庭因數據較小，不作比較。(表 6.3)

問題 7. 你認為有咩措施可以幫到買「綠置居」呢？

表 7.1 你認為有咩措施可以幫到買「綠置居」呢？(可選擇多項)

	頻數	百分比
有按揭補助	359	33.2
首期免息貸款	556	51.5
樓價折上折	589	54.5
兩年內可原價賣俾房委會	222	20.6
唔需要	116	10.7
無意見	238	22.0
比對總數	1080	

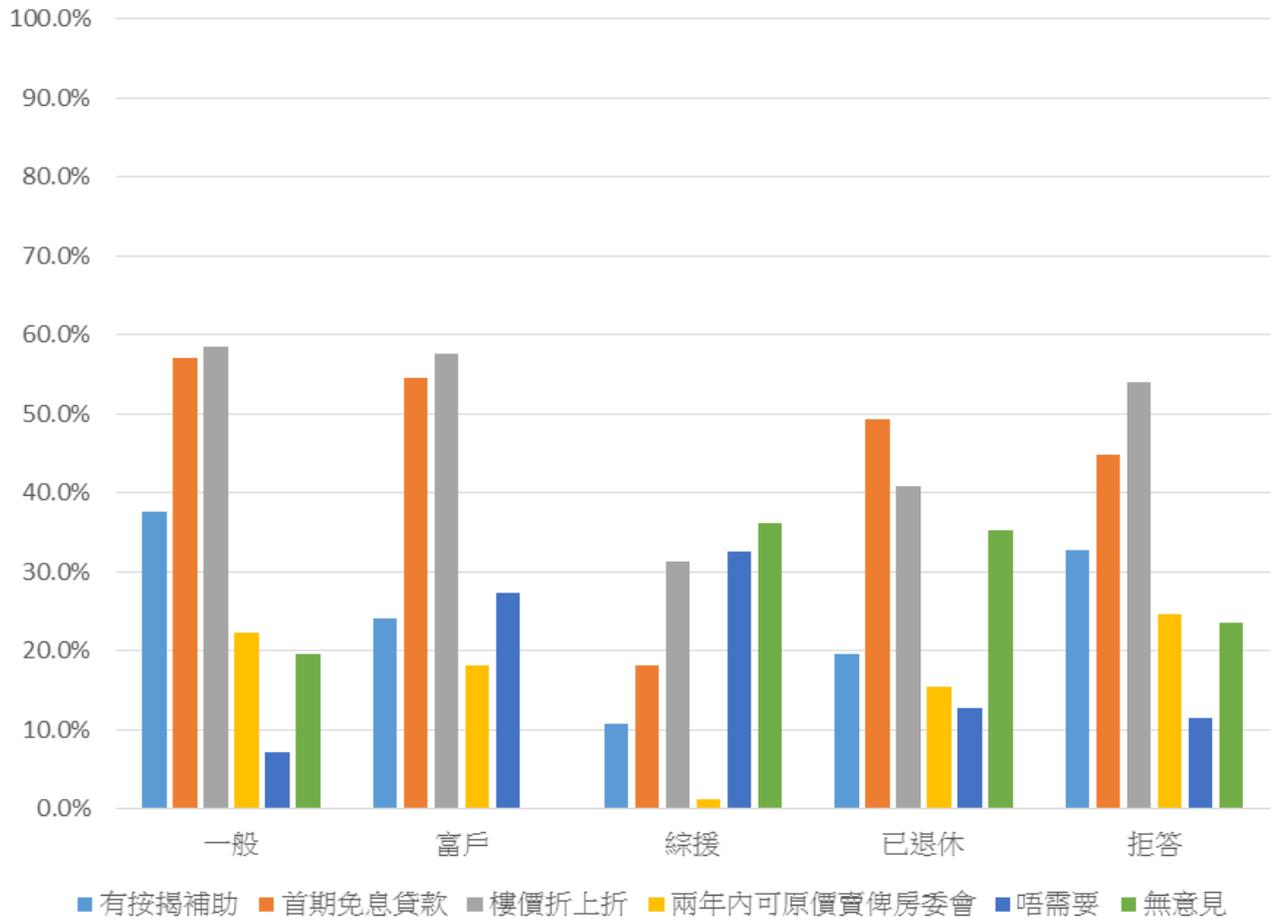


受訪者認為能夠協助購買「綠置居」的措施主要期望為提供「樓價折上折」，有 54.5%，其次為首期免息貸款(51.5%)、按揭補助(33.2%)、兩年內可原價賣俾房委會(20.6%)，認為無需要的有 10.7%，無意見則有 22%。(表 7.1)

表7.2 不同家庭類別認為有咩措施可以幫到買「綠置居」的意見 (可選擇多項)

		你係屬於邊一類公屋家庭？					
		一般	富戶	綜援	已退休	拒答	
點解你唔想買呢？	有按揭補助	頻數	271	8	9	14	57
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	37.7%	24.2%	10.8%	19.7%	32.8%
	首期免息貸款	頻數	410	18	15	35	78
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	57.0%	54.5%	18.1%	49.3%	44.8%
	樓價折上折	頻數	421	19	26	29	94
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	58.6%	57.6%	31.3%	40.8%	54.0%
	兩年內可原價 賣俾房委會	頻數	161	6	1	11	43
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	22.4%	18.2%	1.2%	15.5%	24.7%
	唔需要	頻數	51	9	27	9	20
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	7.1%	27.3%	32.5%	12.7%	11.5%
	無意見	頻數	142	0	30	25	41
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	19.7%	0.0%	36.1%	35.2%	23.6%
	比對總數(1080)	頻數	719	33	83	71	174
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	66.6%	3.1%	7.7%	6.6%	16.1%

表7.2 不同家庭類別認為有咩措施可以幫到購買「綠置居」的意見(可選擇多項)(比對總數=1,080)

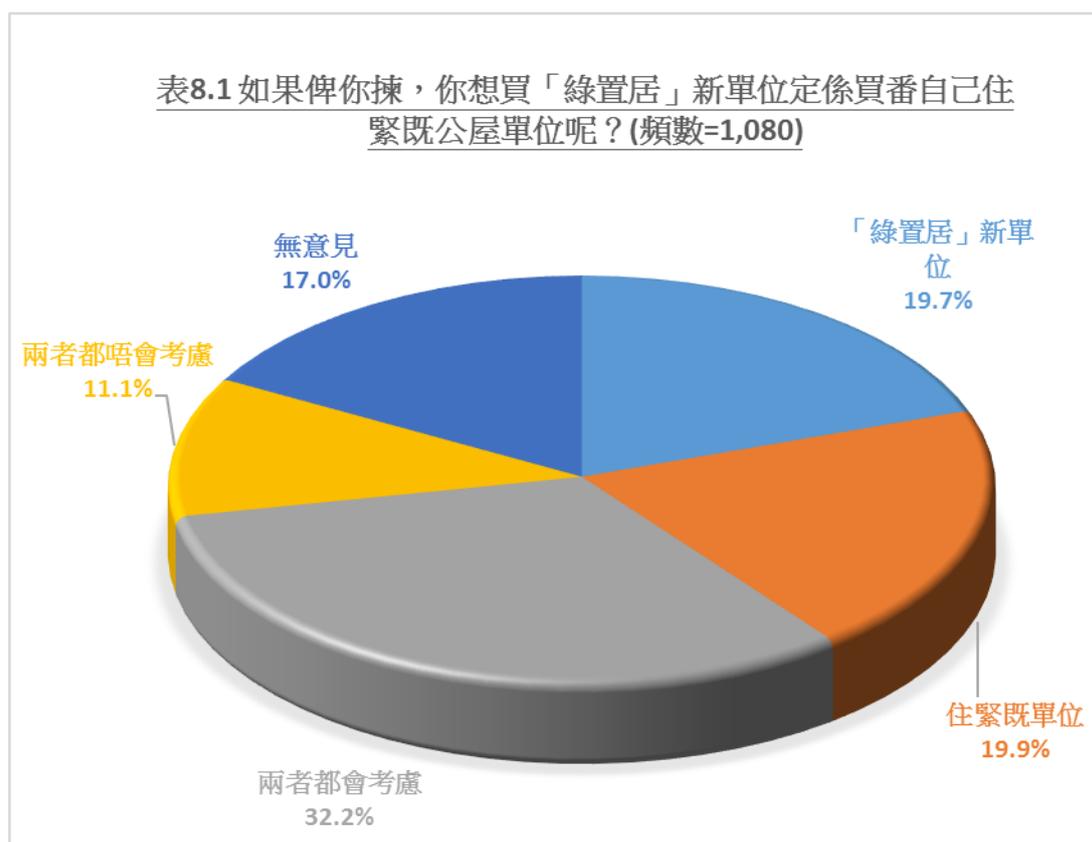


一般家庭較多認為可協助購買「綠置居」的措施是「樓價折上折」(58.6%)，其次是首期免息貸款(57.0%)；而在「富戶」家庭方面，亦以樓價折上折的為多，有 57.6%，其次是首期免息貸款(54.5%)。而在退休家庭方面，則以首期免息貸款的為多，有 49.3%，其次為樓價折上折(40.8%)。(表 7.2)

問題 8. 如果俾你揀，你想買「綠置居」新單位定係買番自己住緊既公屋單位呢？

表8.1 如果俾你揀，你想買「綠置居」新單位定係買番自己住緊既公屋單位呢？

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
「綠置居」新單位	213	19.7	19.7	19.7
住緊既單位	215	19.9	19.9	39.6
兩者都會考慮	348	32.2	32.2	71.9
兩者都唔會考慮	120	11.1	11.1	83.0
無意見	184	17.0	17.0	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

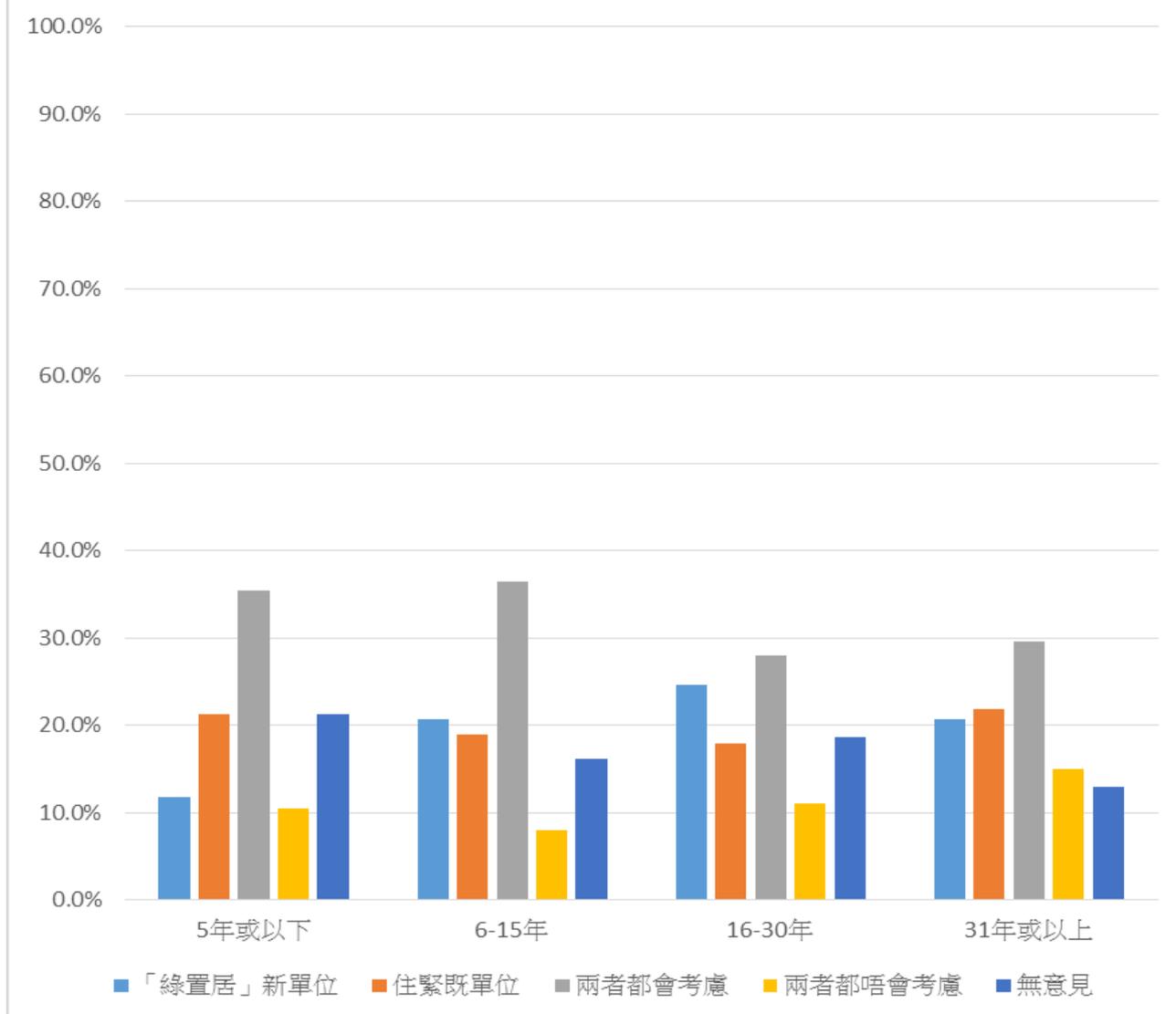


在「綠置居」與「租置計劃」的比較中，以同時考慮兩者的比例最高，有32.2%，而至於單選購「綠置居」或「租置」，意見亦相若，分別各有近20%。(表8.1)

表8.2 受訪者居住的公屋樓齡與購買「綠置居」或「租者置其屋」意欲的關係

			屋邨樓齡				總數
			5年或以下	6-15年	16-30年	31年或以上	
如果俾你揀，你想買「綠置居」新單位定係買番自己住緊既公屋單位呢？	「綠置居」新單位	頻數	28	58	69	58	213
		% 與 屋村樓齡	11.7%	20.7%	24.6%	20.7%	19.7%
	住緊既單位	頻數	51	53	50	61	215
		% 與 屋村樓齡	21.3%	18.9%	17.9%	21.8%	19.9%
	兩者都會考慮	頻數	85	102	78	83	348
		% 與 屋村樓齡	35.4%	36.4%	27.9%	29.6%	32.2%
	兩者都唔會考慮	頻數	25	22	31	42	120
		% 與 屋村樓齡	10.4%	7.9%	11.1%	15.0%	11.1%
	無意見	頻數	51	45	52	36	184
		% 與 屋村樓齡	21.3%	16.1%	18.6%	12.9%	17.0%
總 數	頻數	240	280	280	280	1080	
	% 與 屋村樓齡	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

表8.2 受訪者居住的公屋樓齡與購買「綠置居」或「租者置其屋」意欲的關係(頻數=1,080)

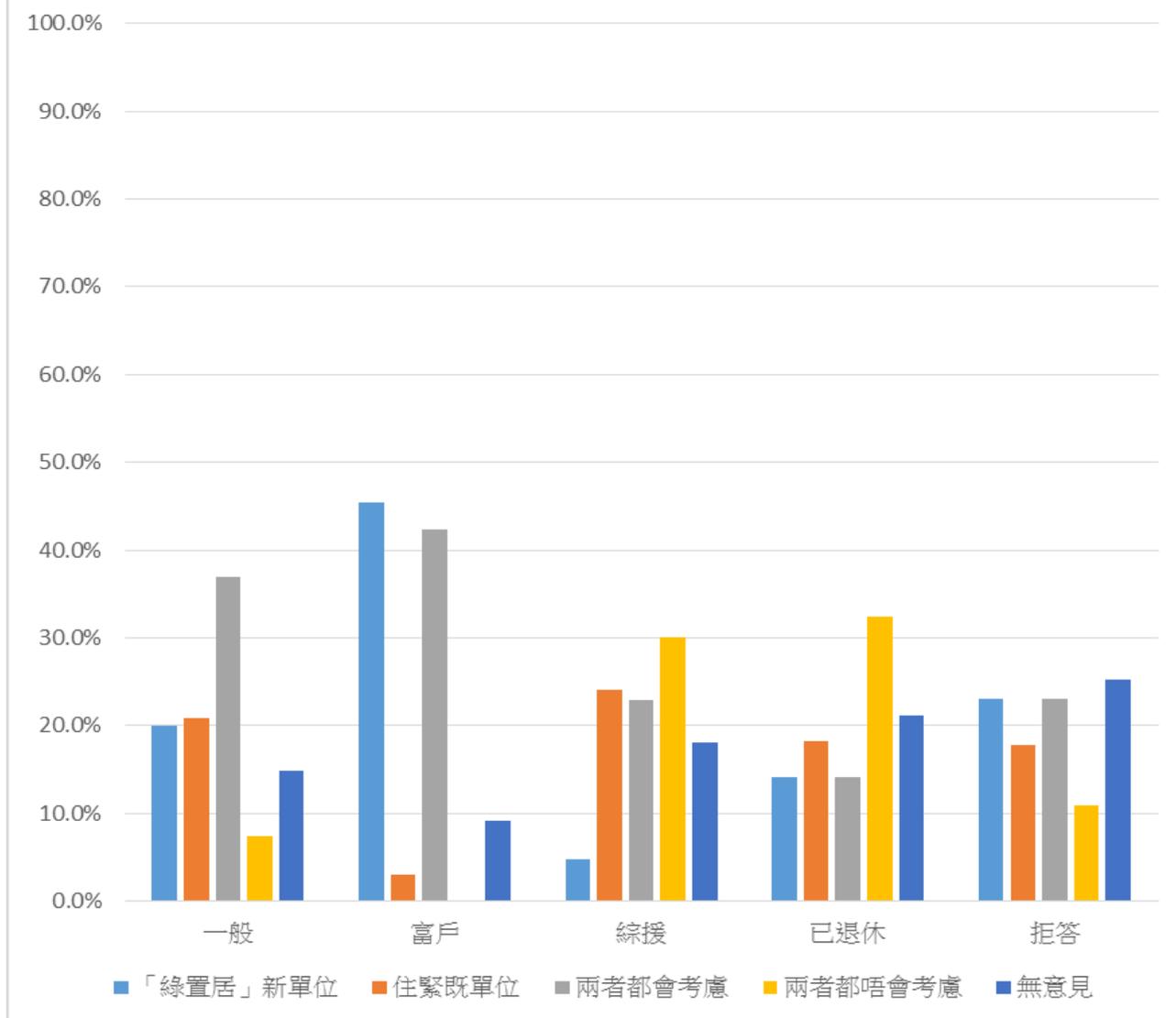


居住於5年或以下樓齡屋邨的受訪者，較多同時會考慮「租置」及「綠置居」，有35.4%，而其次為「租置」(21.3%)；而居於6-15年屋邨的受訪者，亦以同時考慮「租置」及「綠置居」的為多，有36.4%，其次是「綠置居」(20.7%)；而居於16-30年屋邨的受訪者，以同時考慮「租置」及「綠置居」最多27.9%，其次是「綠置居」(24.6%)；最後，居於31年或以上屋邨的受訪者，亦以同時考慮「租置」及「綠置居」的為多，有29.6%，其次為「租置」(21.8%)。在居於5年或以下、31年或以上屋邨的受訪者，較多傾向「租置」，而居於6-30年屋邨的受訪者，則較多傾向「綠置居」。

表8.3 不同家庭類別與購買「綠置居」或「租者置其屋」意欲的關係

			你係屬於邊一類公屋家庭？					總數
			一般	富戶	綜援	已退休	拒答	
如果俾你揀，你想買「綠置居」新單位定係買番自己住緊既公屋單位呢？	「綠置居」新單位	頻數	144	15	4	10	40	213
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	20.0%	45.5%	4.8%	14.1%	23.0%	19.7%
	住緊既單位	頻數	150	1	20	13	31	215
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	20.9%	3.0%	24.1%	18.3%	17.8%	19.9%
	兩者都會考慮	頻數	265	14	19	10	40	348
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	36.9%	42.4%	22.9%	14.1%	23.0%	32.2%
	兩者都唔會考慮	頻數	53	0	25	23	19	120
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	7.4%	.0%	30.1%	32.4%	10.9%	11.1%
	無意見	頻數	107	3	15	15	44	184
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	14.9%	9.1%	18.1%	21.1%	25.3%	17.0%
	總 數	頻數	719	33	83	71	174	1080
		% 與 你係屬於邊一類公屋家庭？	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表8.3 不同家庭類別與購買「綠置居」或「租者置其屋」意欲的關係 (頻數=1,080)



一般家庭表示會購買「租置」及「綠置居」的意見較為平均，各有 20%；而「富戶」家庭購買「綠置居」的意向較強烈，有 45.5%；而綜援及已退休家庭則較多表示不會考慮購買「租置」及「綠置居」，分別有 30.1%及 32.4%。(表 8.3)

4. 總結

- 4.1. 是次調查，為力求樣本分佈平均及符合公共屋邨居住人口比例的狀況，按目前立法會地區直選的五個區域，包括新界東、新界西、九龍東、九龍西及港島區等，以 4 個屋邨樓齡組別，包括 5 年或以下、6-15 年、16-30 年及 31 年或以上，各組隨機選取 1 條屋邨，因港島區未有 5 年或以下的樓齡組別，故只選取 19 條屋邨，期望以較全面的方式了解屋邨居民對於購買「綠居屋」的意見；
- 4.2. 在五區中，香港島、九龍西及九龍東的取樣比例各佔 11.1%，而新界東及新界西的取樣比例則各佔 33.3%。

5. 分析

- 5.1. 在表 1.1 顯示，於 1,080 位受訪者中，有近六成(59.7%)未聽過「綠置居先導計劃」；表示聽過的有 40.3%；
- 5.2. 在表 1.2 顯示，受訪者年齡介乎 60 歲或以上的，對「綠置居」認知最低，不足三成(29.9%)；
- 5.3. 在表 1.3 顯示，受訪者屬「富戶」的，對聽過「綠置居」的比例最高，達 63.6%；
- 5.4. 在表 2.1 顯示，有 24%的公屋居民，有意欲購買「綠置居」，36.3%則表示不會購買，若以目前 73 萬戶公屋家庭來計算，表示會購買「綠置居」的家庭比過去房屋署調查公屋家庭購買「居屋」的意欲較高；
- 5.5. 在表 2.2 分析中，表示會購買「綠置居」的受訪者，18-35 歲的組別有 28.3%，而 46-59 歲有 27.3%，36-45 歲的有 22.8%，60 歲或以上的只有 10.9%，顯示「綠置居」較受年輕一代以及中年人士的歡迎；
- 5.6. 在表 2.3 分析中，表示會購買「綠置居」的受訪者，「富戶」家庭有 81.8%表示會購買，其次為一般家庭(25.7%)。「富戶」家庭的購買意欲較高，相信是家庭負擔能力較高及與欲逃避「富戶政策」有關；
- 5.7. 在表 2.4 分析中，表示會購買「綠置居」的受訪者，公屋戶主與非戶主購買「綠置居」的意欲分別有 24.1%及 23.9%，表示不會的兩者間亦相若；
- 5.8. 在表 2.5 分析中，居於公共屋邨樓齡介乎 6-15 年及 16-30 年的受訪者，表示會購買「綠置居」的意欲會稍高，分別有 28.6%及 25.0%，相信這類屋邨家庭經過入住公屋一段較長的時間後，有一定積累及經濟能力有所提高，期望透過「綠置居」改善居住環境；
- 5.9. 在表 2.6 分析中，公屋家庭人數愈多，購買「綠置居」的意欲愈高，四人及五人以上家庭分別為 25.3%及 36.1%。所以「綠置居」亦供應多些大單位，以解決實際需要；
- 5.10. 在表 3.1 顯示，購買「綠置居」的主要原因，是希望改善居住環境(48.6%)，其次因抵買(37.8%)及負擔到(37.1%)，唔使擔心富戶政策(32.8%)；置業安居仍是公屋居民購買「綠置居」的主要目的；

- 5.11.在表 3.2 顯示，分析了不同家庭類別對想購買「綠置居」的原因，一般家庭有 50.3%為改善居住環境；「富戶」則有 59.3%表示樓價負擔到及抵買(55.6%)；
- 5.12.在表 4.1 顯示，受訪者近四成表示可以負擔「綠置居」的樓價為 151-200 萬，其次為 201-250 萬及 100-150 萬；
- 5.13.在表 4.2 顯示，分析了負擔能力與家庭類別的關係，一般家庭有 37.8%表示可負擔「綠置居」樓價，為 151-200 萬元；「富戶」則有 40.7%可負擔 201-250 萬元樓價；一般家庭的負擔能力較多為 151-200 萬；
- 5.14.在表 4.3 顯示，分析了住戶人數與負擔能力的關係，一人、二人及四人家庭認為可以負擔「綠置居」樓價為 201-250 萬元，分別為 44.4%、37.5%及 39.5%；而三人、五人或以上兩類家庭，則認為可以負擔樓價較多為 151-200 萬元，分別為 51.5%及 40.0%；概括來說，一、二人的家庭負擔能力為 201-250 萬元，而三人或以上的家庭，普遍負擔能力為 151-200 萬元；
- 5.15.在表 5.1 顯示，不購買「綠置居」的主要原因，認為無經濟能力佔 60.2%，其次是價錢貴(46.7%)，地點唔適合(29.3%)；
- 5.16.在表 5.2 顯示，不同家庭類別不想購買「綠置居」的理由，一般家庭主要認為無經濟能力(58.9%)，其次為價錢貴(43.2%)、地點不適合(32%)；綜援及已退休家庭分別有 65.5%及 65%表示無經濟能力；
- 5.17.在表 6.1 顯示，如向公屋居民提供誘因，有 44.3%改變購買「綠置居」，顯示有或沒有誘因對推行「綠置居」有相當大的影響；
- 5.18.在表 6.2 分析中，除了 60 歲或以上的受訪者(75.4%)不受增加“誘因”影響購買「綠置居」意欲外，其他的年齡組別都會受到增加“誘因”改變購買決定；
- 5.19.在表 6.3 顯示，一般家庭若提供優惠措施，會有 53%表示考慮或一定會購買「綠置居」；
- 5.20.在表 7.1 顯示，在優惠措施上，以樓價折上折(54.5%)及首期免息貸款(51.5%)為主要選擇，其次為按揭補助(33.2%)；受訪者期望售價較低，或提供免息貸款，以增加負擔能力；
- 5.21.在表 7.2 顯示，一般家庭較多認為折上折(58.6%)及首期免息貸款(57%)，而按揭補助及回購安排則分別為 37.7%及 22.4%；
- 5.22.在表 8.1 顯示，在選擇「綠置居」或「租置」單位方面，兩者意見亦較為相若(32.2%)；
- 5.23.在表 8.2 顯示，居於 5 年或以下、6-15 年樓齡的家庭，表示會同時考慮「綠置居」及「租置計劃」分別有 35.4%及 36.4%，比例最高；而選擇「租置計劃」的則以 5 年或以下、31 年或以上樓齡的家庭較多，分別有 21.3%及 21.8%；而選擇「綠置居」的以 16-30 年樓齡的家庭較多，有 24.6%；從上述資料分析，樓齡較新的屋邨，居民同時對於「租置計劃」及「綠置居」的意欲會較高，而只選擇「租置計劃」的以最新及最舊兩類屋邨為多；至於只選擇「綠置居」的以 16-30 年樓齡的屋邨較多。概括來說，「租置計劃」及「綠置居」的受歡迎程度相若，現居屋邨樓齡較短的或由於樓宇結構狀況良好，吸引公屋戶購回單位，而樓齡稍長的居民則期望透過購買「綠置居」改善居住環境；
- 5.24.在表 8.3 顯示，分析了不同家庭類別對選擇「綠置居」或「租置」的關係。一般家庭表示兩者都會考慮(36.9%)，“富戶”則為 42.4%，但只考慮“租置”的只為 3%。一般家庭考慮「綠置居」及「租置」各分別為 20%及 20.9%。

6. 建議

- 6.1. 香港房屋委員會(房委會)應加大力度宣傳「綠表置居先導計劃」；(表 2.1)
- 6.2. 售價應以一般家庭的負擔能力為依歸，即介乎 151-200 萬元為宜(表 4.3)；按揭供款應佔開支低於家庭入息比例的 35%；
- 6.3. 為提高「綠置居」的誘因及住戶負擔能力，可推行售價“折上折”¹、首期免息貸款、按揭補助及“回購安排”²等；
- 6.4. 「綠置居」應增加大單位供應(2-3 房單位)，以吸引環境擠迫及為改善居住環境的家庭購買(表 3.1 及 3.2)；
- 6.5. 「綠置居」應成為一個長期供應，補充居屋的不足，維持供應對象以「綠表」家庭為主。居屋則可逐步改為供應「白表」家庭為主；
- 6.6. 「綠置居」的繼續興建，應選擇鄰近市區的適中地點，亦可考慮在重建屋邨中撥出一定比例作「綠置居」(表 5.2)；
- 6.7. 鑑於土地短缺，房委會可在部份有發展空間的現有屋邨增建「綠置居」，主要供應當邨公屋家庭購買，以騰空現居的公屋單位予公屋輪候人士入住；
- 6.8. 政府應恢復「租者置其屋計劃」，作為重建房屋階梯的重要一環，以實踐過去政府的承諾³。(表 8.1)。

¹ 「租置計劃」在 1997 年 12 月推出，目的是在未來十年內協助最少 250,000 個居住在租住公屋的家庭以負擔得來的價錢購買其現居單位。這項計劃對於達成在 2007 年全港七成家庭擁有自置居所的目標起了很大的作用。在租置計劃的多重優惠安排下，居民如在首年購買單位，售價可按根據重置成本計算的折扣價再折減 60%，所得的「折上折」價可能只是市值的 12%。

² 「回購安排」即由單位首次售出日起計的兩年內，租置計劃單位業主必須首先按轉讓契據內的指明定價將單位售回房屋委員會。購樓時所獲得的特別折扣優惠實際金額，也須於回售時還給房委會。

³ 於 1998 年的《建屋安民·邁向二十一世紀 - 長遠房屋策略白皮書》中，特區政府提出“在未來十年，政府將會推出不少於 250,000 個公屋單位，出售予公屋租戶”。而根據房委會資料顯示，目前房委會轄下共有 39 條「租置屋邨」，截至 2015 年 7 月 31 日，可供出售的公屋單位數目為 183,993 個，已售出的有 132,460 個，佔 72%，未出售的仍有 51,533 個。已出售的目標佔政府承諾出售 25 萬個單位，為 53%。

7. 附表

表9. 性別

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
男	518	48.0	48.0	48.0
女	562	52.0	52.0	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

表10. 年齡

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
18-35歲	276	25.6	25.6	25.6
36-45歲	359	33.2	33.2	58.8
46-59歲	308	28.5	28.5	87.3
60歲或以上	137	12.7	12.7	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

表11. 請問你係

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
公屋戶主	432	40.0	40.0	40.0
公屋家庭成員	648	60.0	60.0	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

表12. 你係屬於邊一類公屋家庭？

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
一般	719	66.6	66.6	66.6
富戶	33	3.1	3.1	69.6
綜援	83	7.7	7.7	77.3
已退休	71	6.6	6.6	83.9
拒答	174	16.1	16.1	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

表13. 屋村樓齡

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
5年或以下	240	22.2	22.2	22.2
6-15年	280	25.9	25.9	48.1
16-30年	280	25.9	25.9	74.1
31年或以上	280	25.9	25.9	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

表14. 屋村名稱

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
寶達村	30	2.8	2.8	2.8
尚德村	90	8.3	8.3	11.1
水泉澳村	90	8.3	8.3	19.4
石排灣村	40	3.7	3.7	23.1
牛頭角下村	30	2.8	2.8	25.9
彩虹村	30	2.8	2.8	28.7
慈正村	30	2.8	2.8	31.5
啟晴村	30	2.8	2.8	34.3
何文田村	30	2.8	2.8	37.0
愛民村	30	2.8	2.8	39.8
富昌村	30	2.8	2.8	42.6
清河村	90	8.3	8.3	50.9
廣福村	90	8.3	8.3	59.3
長宏村	90	8.3	8.3	67.6
小西灣村	40	3.7	3.7	71.3
洪福村	90	8.3	8.3	79.6
富泰村	90	8.3	8.3	88.0
石圍角村	90	8.3	8.3	96.3
鴨利洲村	40	3.7	3.7	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

表15. 地區

	頻數	百分比	有效百分比	累計百分比
新界東	360	33.3	33.3	33.3
新界西	360	33.3	33.3	66.7
九龍東	120	11.1	11.1	77.8
九龍西	120	11.1	11.1	88.9
香港島	120	11.1	11.1	100.0
總數	1080	100.0	100.0	

日期/時間	地點	公屋居民對購買「綠置居」意向 問卷調查	訪問員
-------	----	--------------------------------	-----

你好！我地係公屋聯會既調查員，阻你 2 分鐘時間，做個關於「綠置居」既意見調查，唔該晒！問卷結果唔會洩露個人資料。

1. 請問你聽過「綠表置居先導計劃」嗎？

- 聽過 未聽過(訪問員補充：「綠置居」即係將部份新公屋轉為賣俾綠表(公屋家庭)既計劃，第一批係新蒲崗賣)

2. 房委會係今年 2016 年九月賣既「綠置居」，你會唔會考慮買呢？

- 會【轉答題 3】 唔會【轉答題 5】 未決定【轉答題 6】 無意見【轉答題 6】

3. 點解你想買呢？【可選擇多項】

- 唔使擔心“富戶”政策問題 抵買 樓價負擔到 改善居住環境
 買黎保值 其他(請註明)：_____ 無意見

4. 你可以負擔樓價幾多呢？【答後轉答題 7】

- 100 萬以下 100-150 萬 151-200 萬 201-250 萬 250 萬以上

5. 點解你唔想買呢？【可選擇多項】

- 價錢貴 冇經濟能力 擔心供唔掂返唔到公屋 新蒲崗地點唔適合
 同住公屋冇分別 單位太細 唔想搬離原區 而家居住環境唔錯
 其他(請註明)：_____ 無意見

6. 如果有優惠或賣平 D，你又會唔會買「綠置居」呢？

- 一定會 會考慮 唔會 無意見

7. 你認為有咩措施可以幫到你買「綠置居」呢？【可選擇多項】

- 有按揭補助 首期免息貸款 樓價折上折 兩年內可原價賣俾房委會
 唔需要 無意見

8. 如果俾你揀，你想買「綠置居」新單位定係買番自己住緊既公屋單位呢？

- 「綠置居」新單位 住緊既單位 兩者都會考慮 兩者都唔會考慮 無意見

受訪者資料

9. 性別 男 女
 10. 年齡 18-35 歲 36-45 歲 46-59 歲 60 歲或以上
 11. 請問你係 公屋戶主 公屋家庭成員
 12. 屋企總共有幾多人住呢？ 一人 二人 三人 四人 五人或以上
 13. 你係屬於邊一類公屋家庭？ 一般 富戶 綜援 已退休 拒答



公屋聯會網站



©公屋聯會版權所有