公屋居民購買新居屋意向調查結果

意見分析及建議報告

2014 年 11 月 7 日

總辦事處：九龍觀塘成業街 30 號華富工貿中心 3 字樓 6 室　　電話：2950 0291　　傳真：2950 0276

公屋居民購買新居屋意向調查結果

引言

自 2011 年特區政府落實復建居屋後，會於今年 12 月發售新一期樓花，房委會將於 11 月 10 日內擬定售價或其他相關的措施。過去，房委會曾透過各種措施，包括按揭資助計劃及自置居所貸款計劃等，鼓勵公屋戶購買居屋，從而騰出公屋單位編配予其他輪候者，促進公屋的流轉，居屋起著房屋階梯重要作用。自 2002 年，公私營房屋供應大幅減少，其後私人樓價飆升，遠超市民的負擔能力。為研究公屋家庭對購買新居屋的意欲，本會於今年 9 至 10 月期間，進行了有關調查，並會將研究結果，提交政府及房屋委員會，以改善政策。

1. 研究方法

是次調查主要抽取房委會轄下不同樓齡的 33 個公共屋邨，其中新界區 18 個、九龍區 12 個，港島區 3 個，以街頭隨機抽樣訪問形式進行。問卷主要是收集公屋居民對於購買新居屋的意向。

2. 基本資料

是次調查於 2014 年 9 月至 10 月期間，在房委會轄下 33 個公共屋邨進行，共收回 1,216 份問卷，訪問屋邨包括：

新界區：象山邨、葵涌邨、葵盛東邨、葵芳邨、長康邨、福來邨、石圍角邨、友愛邨、欣安邨、天恆邨、大興邨、禾輋邨、清河邨、天悅邨、天華邨、天耀邨、天瑞邨、梨木樹邨

九龍區：竹園南邨、彩德邨、坪石邨、彩虹邨、秀茂坪邨、富昌邨、榮昌邨、寶達邨、啟晴邨、愛民邨、德朗邨、海麗邨

港島區：田灣邨、小西灣邨、華富邨

圖 2.1. 新界區 18 個公共屋邨受訪樣本及所佔百分比

新界區	象山邨	葵涌邨	葵盛東邨	葵芳邨	長康邨	福來邨	石圍角邨	友愛邨	欣安邨
	21	70	40	41	50	20	45	60	21
	1.7%	5.8%	3.3%	3.4%	4.1%	1.6%	3.7%	4.9%	1.7%
	天恆邨	大興邨	禾輋邨	清河邨	天悅邨	天華邨	天耀邨	天瑞邨	梨木樹邨
	35	50	41	40	21	32	30	31	30
	2.9%	4.1%	3.4%	3.3%	1.7%	2.6%	2.5%	2.5%	2.5%

圖 2.2. 九龍區 12 個公共屋邨受訪樣本及所佔百分比

九龍區	竹園南邨	彩德邨	坪石邨	彩虹邨	秀茂坪邨	富昌邨	榮昌邨	寶達邨	啟晴邨
	35	35	36	45	70	35	7	57	29
	2.9%	2.9%	3.0%	3.7%	5.8%	2.9%	0.6%	4.7%	2.4%
	愛民邨	德朗邨	海麗邨						
	29	45	30						
	2.4%	3.7%	2.5%						

圖 2.3. 港島區 3 個公共屋邨受訪樣本及所佔百分比

港島區	田灣邨	小西灣	華富邨
	20	35	30
	1.6%	2.9%	2.5%

圖 2.4. 受訪者家庭人口情況

包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？	樣本	百分比
一人	100	8.2%
二人	251	20.6%
三人	409	33.6%
四人	281	23.1%
四人以上	169	13.9%
無填寫	6	0.5%
總數	**1,216**	**100%**

圖 2.5. 受訪地區樣本數量

受訪地區	樣本	百分比
新界	678	55.8%
九龍	454	37.3%
香港島	84	6.9%
總數	**1,216**	**100%**

圖 2.6. 受訪者在租約位置

受訪者類別	樣本	百分比
公屋戶主	540	44.4%
公屋內其他家庭成員	653	54.7%
無填寫	23	1.9%
總數	**1,216**	**100%**

圖 2.7. 受訪屋邨樓齡

受訪屋邨樓齡	樣本	百分比
0-10 年	212	17.4%
11-20 年	340	28.0%
21-30 年	207	17.0%
30 年以上	457	37.6%
總數	**1,216**	**100%**

圖 2.8. 受訪者年齡分佈

受訪者年齡	樣本	百分比
18-35 歲	272	22.4%
36-45 歲	330	27.1%
46-60 歲	340	28.0%
60 歲以上	269	22.1%
無填寫	5	0.4%
總數	**1,216**	**100%**

圖 2.9. 受訪者性別比例

受訪者性別	樣本	百分比
男	550	45.2%
女	647	53.2%
無填寫	19	1.6%
總數	**1,216**	**100%**

3. 調查結果

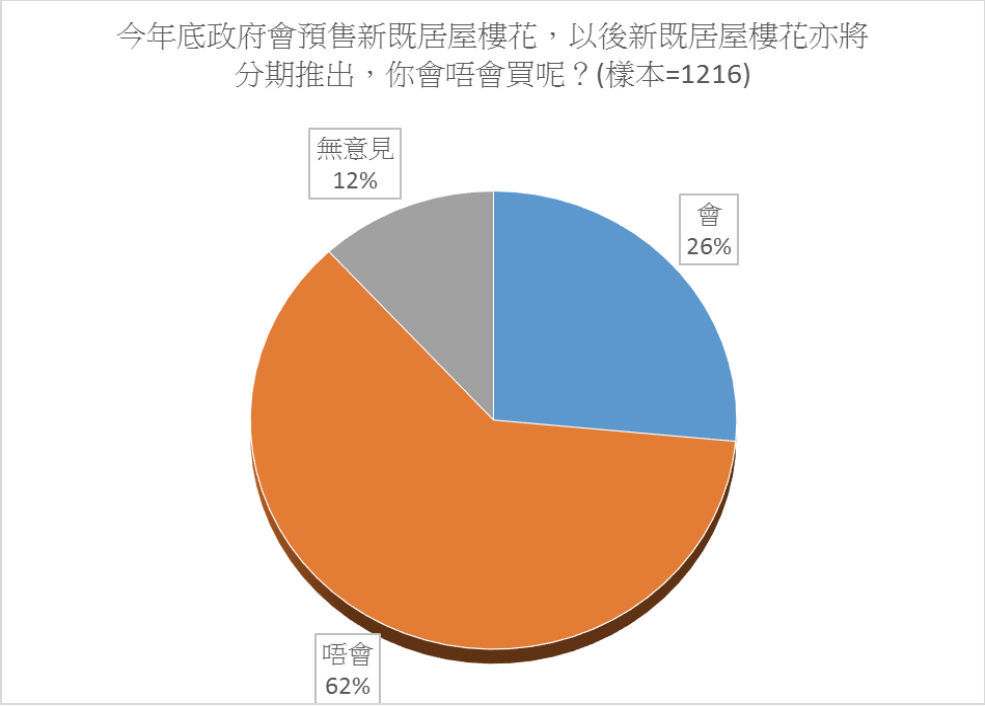
3.1 大多數受訪者不考慮購買新居屋 (圖 3.1.1)

在是次調查中，有 750 位受訪公屋居民，表示不會購買新的居屋樓花，佔 61.7%，只有 26.5% 表示會購買，而有 11.8%受訪者表示無意見，反映大多數受訪者不考慮購買新居屋。

圖 3.1.1.

今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？	樣本	百分比
會	322	26.5%
唔會	750	61.7%
無意見	144	11.8%
總數	**1,216**	**100%**

圖 3.1.1.



3.2 較多表示購買居屋的原因是想改善居住環境 (圖 3.2.1.)

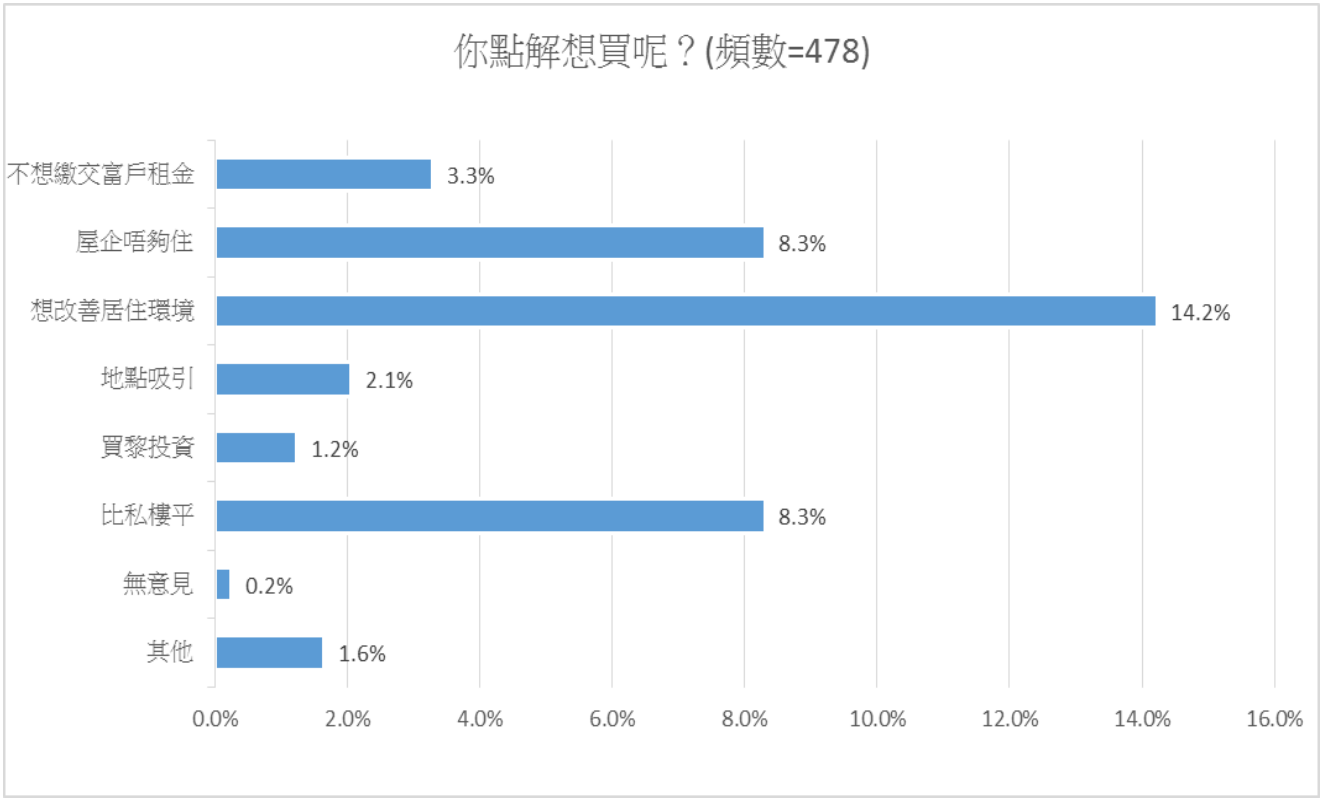
在表示購買復建居屋的受訪者中，基於多項選擇的關係，共有 478 人次作出選擇。當中，較多表示會購買的原因是「想改善居住環境」，佔 14.2%；其次是「比私樓平」及「屋企唔夠住」，各佔 8.3%；較少數認為「不想繳交富戶租金」的佔 3.3%，「地點吸引」及「買黎投資」的分別佔 2.1% 及 1.2%，其他意見的佔 1.6%，無意見的只佔 0.2%。結果顯示出較多受訪者期望透過購買居屋，以改善目前的居住環境及「屋企唔夠住」的問題，共 22.5%。

圖 3.2.1.

你點解想買呢？(可選多項)	頻數	百分比
不想繳交富戶租金	40	3.3%
屋企唔夠住	101	8.3%
想改善居住環境	173	14.2%
地點吸引	25	2.1%
買黎投資	15	1.2%
比私樓平	101	8.3%
無意見	3	0.2%
其他	20	1.6%
總數	**478**	

註：因多項選擇關係，每選項百分比均以該頻數除以受訪者計算，故相加不會是 100%。

圖 3.2.1.



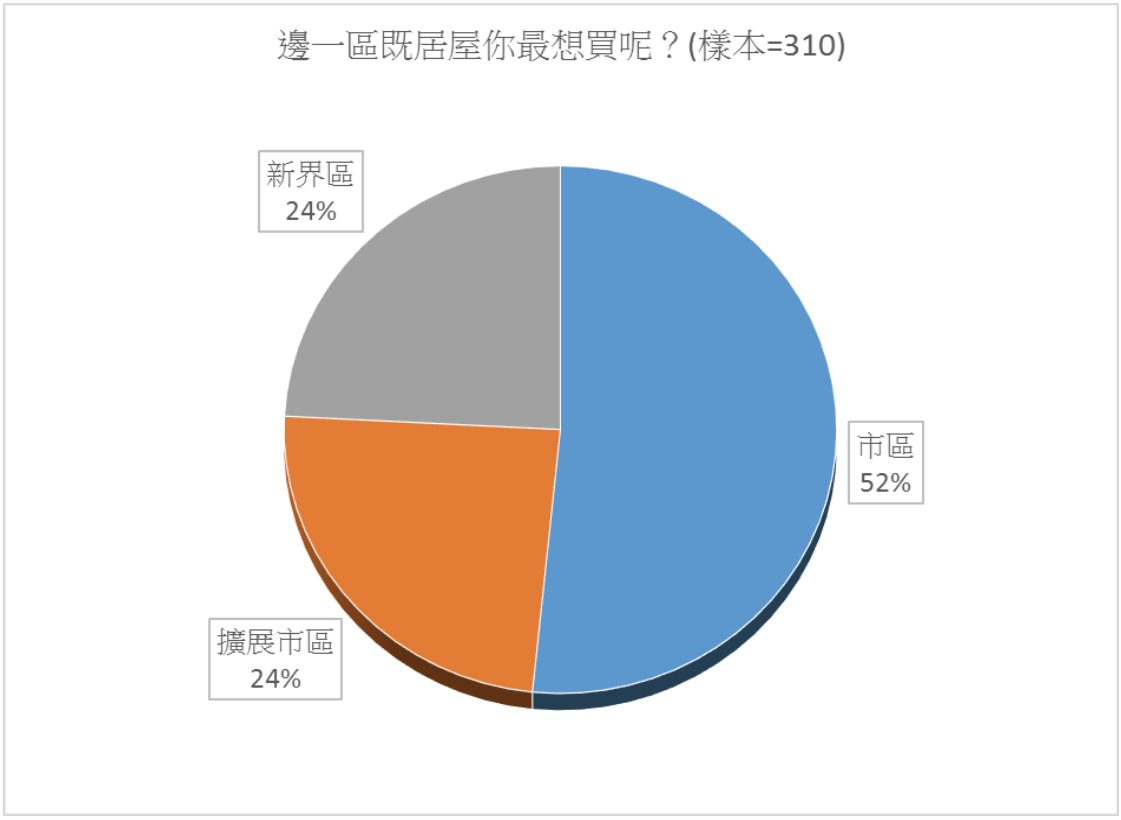
3.3 逾半受訪者欲購買位於市區的居屋單位 (圖 3.3.1.)

在表示購買居屋的受訪者中，共有 310 人回答此題目。當中，有逾半受訪者表示最想購買位於市區的居屋單位，佔 51.6%；其次分別於擴展市區及新界區，各佔 24.2%。這顯示出較多期望購買位於市區的居屋單位。

圖 3.3.1.

邊一區既居屋你最想買呢？	樣本	百分比
市區	160	51.6%
擴展市區	75	24.2%
新界區	75	24.2%
總數	**310**	**100%**

圖 3.3.1.



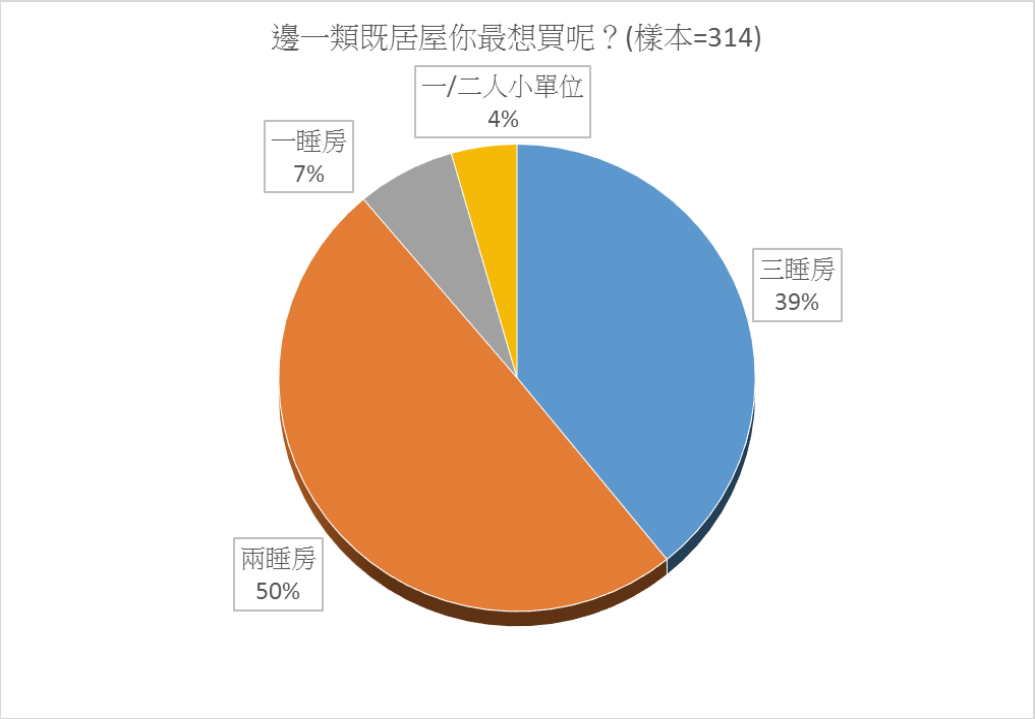
3.4 較多受訪者欲購買較大面積的居屋單位 (圖 3.4.1.)

在表示購買居屋的受訪者中，共有 314 人回答此題目。當中，有近半受訪者最想購買「兩睡房」單位，佔 49.7%；其次是「三睡房」單位，佔 39.2%；「一睡房」及「一/二人小單位」分別佔 6.7%及 4.5%。這反映出受訪者欲購買較大面積的居屋單位，不歡迎「一睡房」及「一/二人小單位」[1]。

圖 3.4.1.

邊一類既居屋你最想買呢？	樣本	百分比
三睡房	123	39.2%
兩睡房	156	49.7%
一睡房	21	6.7%
一/二人小單位	14	4.5%
總數	**314**	**100%**

圖 3.4.1.



[1] 根據香港房屋委員會於 2002 的《新和諧式大廈租住單位的編配標準》文件中，列出各類型單位的室內樓面面積平方米，包括：小型單位為 17.40/17.81；1 睡房單位為 30.34；2 睡房單位為 39.74，3 睡房單位為 49.06。

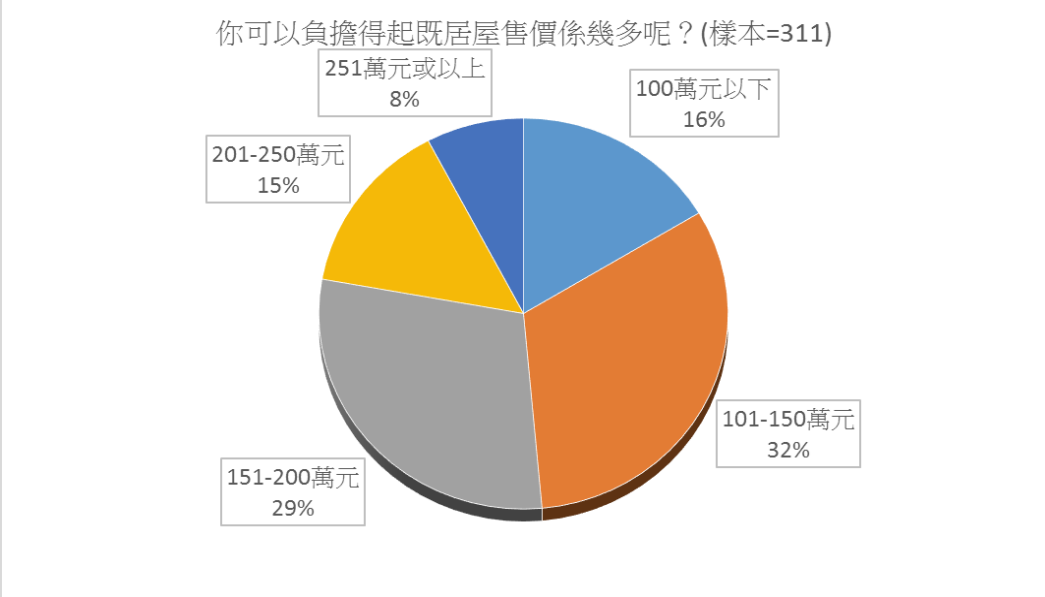
3.5 較多受訪者能夠負擔居屋樓價限於 200 萬元內 (圖 3.5.1)

在表示購買居屋的受訪者中，有 311 人回答此題目。當中，表示可以負擔的居屋樓價介乎 101 至 150 萬元的，有 32.2%；其次，能夠負擔價額介乎 151-200 萬元的，佔 29.3%；而表示可負擔 100 萬元以下的，佔 16.4%，合共 77.9%。大多數受訪者反映的負擔能力為 200 萬元以內。而以 101-150 萬元的為多，能夠負擔 201 至 250 萬，以及 251 萬元或以上的，共佔 22.2%。

圖 3.5.1.

你可以負擔得起既居屋售價係幾多呢？	樣本	百分比
100 萬元或以下	51	16.4%
101-150 萬元	100	32.2%
151-200 萬元	91	29.3%
201-250 萬元	45	14.5%
251 萬元或以上	24	7.7%
總數	**311**	**100%**

圖 3.5.1.



3.6 較多受訪者不購買復建居屋的原因是擔心難以支付供款 (圖 3.6.1.)

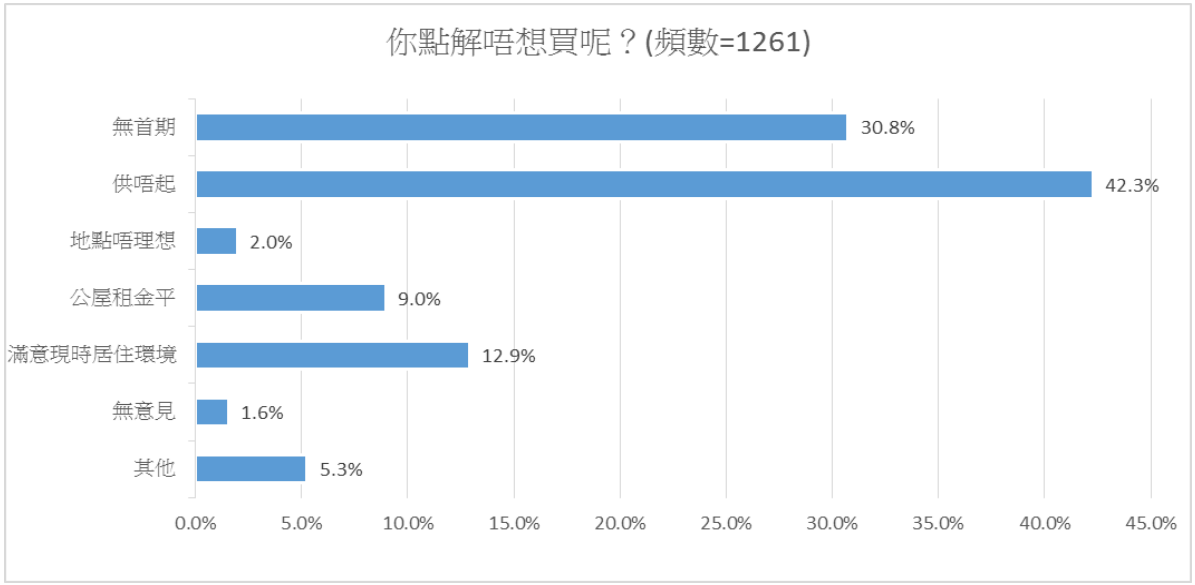
在表示不考慮購買復建居屋的受訪者中，基於多項選擇的關係，共有 1,261 人次作選擇。當中，較多意見認為不購買的原因，是擔心「供唔起」，佔 42.3%；其次是「無首期」，佔 30.8%；再者，是「滿意現時居住環境」，佔 12.9%；其餘包括「公屋租金平」，佔 9.0%、「地點唔理想」，佔 2.0%，無意見的佔 1.6%，其他的則佔 5.3%。這反映出受訪者均因經濟能力不足而放棄購買居屋。

圖 3.6.1.

你點解唔想買呢？(可選多項)	頻數	百分比
無首期	374	30.8%
供唔起	514	42.3%
地點唔理想	24	2.0%
公屋租金平	109	9.0%
滿意現時居住環境	157	12.9%
無意見	19	1.6%
其他	64	5.3%
總數	**1,261**	

註：因多項選擇關係，每選項百分比均以該頻數除以受訪者計算，故相加不會是 100%。

圖 3.6.1.



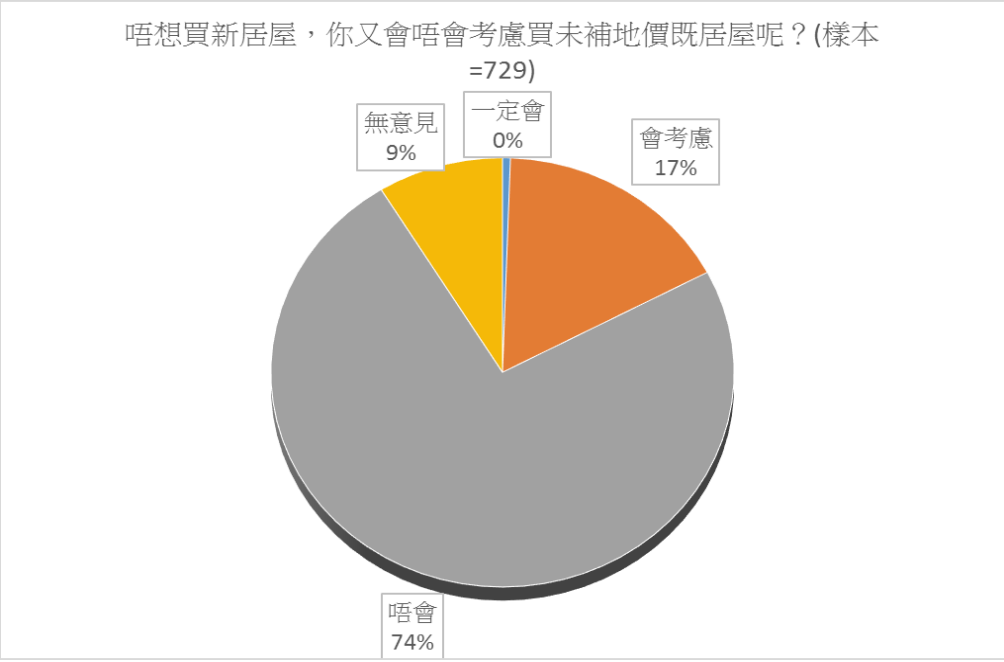
3.7 不購買居屋的受訪者，較多不考慮購買未補地價居屋 (圖 3.7.1.)

在表示不考慮購買復建居屋的受訪者中，較多的表示不會改而購買未補地價居屋，佔 73.9%；而表示會考慮的有 16.7%，表示一定會的只有 0.5%，無意見的則有 8.8%。這清楚反映不購買新居屋的受訪者，亦同樣傾向不購買未補地價的居屋。

圖 3.7.1.

唔想買新居屋，你又會唔會考慮買未補地價既居屋呢？	樣本	百分比
一定會	4	0.5%
會考慮	122	16.7%
唔會	539	73.9%
無意見	64	8.8%
總數	**729**	**100.0%**

圖 3.7.1.



3.8 較多受訪者期望落實首期免息貸款等協助措施 (圖 3.8.1.)

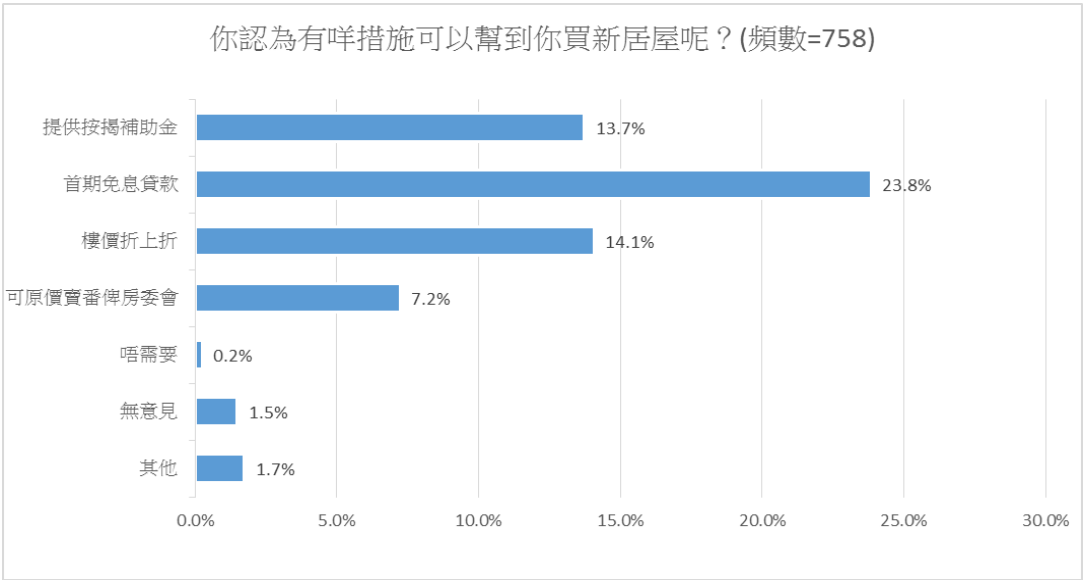
在表示有意購買居屋的受訪者中，基於多項選擇的關係，共有 758 人次作選擇。當中，表示期望有「首期免息貸款」的受訪者較多，佔 23.8%；其次為「提供按揭補助金」的有 13.7%，以及提供「樓價折上折」，佔 14.1%；無意見及其他的分別佔 1.5%及 1.7%，表示不需要的只佔 0.2%。這清楚顯示出，受訪者較期望獲「首期免息貸款」資助，佔 23.8%，其次是「樓價折上折」優惠，佔 14.1%，再者是「提供按揭補助金」，佔 13.7%；而「可原價賣番俾房委會」，則佔 7.2%。這顯示出大多數受訪者希望在置業方面，獲得額外的資助，共 51.6%，透過購買居屋達成首次置業目標。

圖 3.8.1.

你認為有咩措施可以幫到你買新居屋呢？(可選多項)	頻數	百分比
提供按揭補助金	167	13.7%
首期免息貸款	290	23.8%
樓價折上折	171	14.1%
可原價賣番俾房委會	88	7.2%
唔需要	3	0.2%
無意見	18	1.5%
其他	21	1.7%
總數	**758**	

註：因多項選擇關係，每選項百分比均以該頻數除以受訪者計算，故相加不會是 100%。

圖 3.8.1.



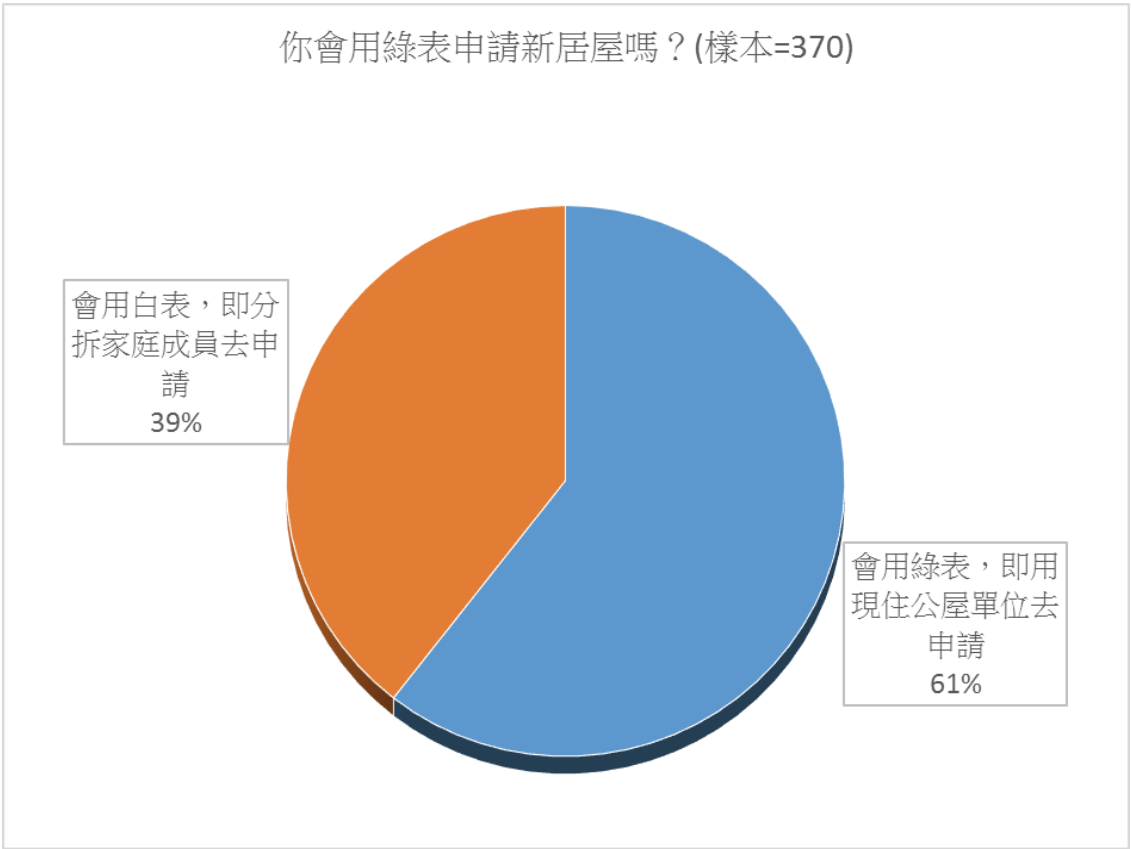
3.9 較多受訪者打算以綠表申請新居屋 (圖 3.9.1)

在表示考慮購買居屋的受訪者中，有 370 名回答此題目。當中，有 60.5%受訪者表示，會考慮以綠表，即公屋戶主的身份購買新居屋，而有 39.5%的受訪者，表示會以白表，即公屋戶家庭內其他成員以作申請。

圖 3.9.1.

你會用綠表申請新居屋嗎？	樣本	百分比
會用綠表，即用現住公屋單位去申請	224	60.5%
會用白表，即分拆家庭成員去申請	146	39.5%
總數	**370**	**100.0%**

圖 3.9.1.



4. 結果分析

4.1. 顯示公屋戶購買新居屋的意欲不高 (圖 3.1)

在是次調查顯示，有 26.5%受訪居民表示，會考慮購買今次及日後的居屋單位，比例高於房委會《2014 年公營房屋住戶綜合統計調查》中只有 8%公屋戶會購買居屋的數字，而有逾六成表示不會購買；公屋戶不購買居屋的原因，在於擔心首期及樓宇供款的負擔(圖 3.6.1.)，令他們卻步。因此，公屋戶購買居屋的意欲並不高。

4.2. 新居屋售價未符公屋居民的負擔能力 (圖 4.2.1.)

據資料顯示，年底預售的新居屋，位於荃灣、沙田、青衣及元朗等四個地區，維持市值七折定價，由 190 萬至 320 萬不等，打破了歷年來一手居屋呎價紀綠，最高達到每呎 6,385 元。從調查結果顯示，公屋戶的承擔能力，較多以 200 萬元內，預售的居屋單位訂價過高，明顯並非吸引非「富戶」的公屋家庭購買，綠表與白表的比例為 60 比 40，公屋戶名額佔多，仍難吸引公屋家庭購買。

圖 4.2.1.分析，較年青的受訪者，能夠負擔新居屋售價的能力較低，負擔能力多介乎於 101 至 150 萬元；而 46 歲以上的受訪者，負擔能力較多可至 151 至 200 萬元；這意味新居屋樓花推出時，年青家庭較難以負擔購買。

圖4.2.1.

你可以負擔得起既居屋售價係幾多呢？ * 年齡 Crosstabulation

			年齡				
			18歲-35歲	36歲-45歲	46歲-60歲	60歲以上	Total
你可以負擔得起既居屋售價係幾多呢？	100萬元或以下	Count	19	20	6	5	50
		% within 年齡	19.6%	18.9%	7.5%	18.5%	16.1%
	101-150萬元	Count	35	38	23	4	100
		% within 年齡	36.1%	35.8%	28.8%	14.8%	32.3%
	151-200萬元	Count	24	27	31	9	91
		% within 年齡	24.7%	25.5%	38.8%	33.3%	29.4%
	201-250萬元	Count	12	17	12	4	45
		% within 年齡	12.4%	16.0%	15.0%	14.8%	14.5%
	251萬元或以上	Count	7	4	8	5	24
		% within 年齡	7.2%	3.8%	10.0%	18.5%	7.7%
Total		Count	97	106	80	27	310
		% within 年齡	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

4.3. 青年購買新居屋的意欲高於其他年齡組別 (圖 4.3.1)

調查結果分析，購買居屋的意欲隨著年齡的增長而減少。在圖 4.3.1 中，18 歲-35 歲類別的青年人，表示會購買的佔 38.2%，其次的是 36 歲-45 歲，佔 32.1%，而 46 歲-60 歲的佔 24.4%，60 歲以上的只佔 10.4%。這顯示出在居屋預售中，青年人的購買意欲較其他年齡組別的為高。現時的居屋政策卻將單身人士的「揀樓」機會放至最後，亦未有給青年人配額，或其他資助。

圖 4.3.1.

今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？ * 年齡 Crosstabulation

			年齡				Total
			18歲-35歲	36歲-45歲	46歲-60歲	60歲以上	
今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？	會	Count	104	106	83	28	321
		% within 年齡	38.2%	32.1%	24.4%	10.4%	26.5%
	唔會	Count	131	191	233	192	747
		% within 年齡	48.2%	57.9%	68.5%	71.4%	61.7%
	無意見	Count	37	33	24	49	143
		% within 年齡	13.6%	10.0%	7.1%	18.2%	11.8%
Total		Count	272	330	340	269	1211
		% within 年齡	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

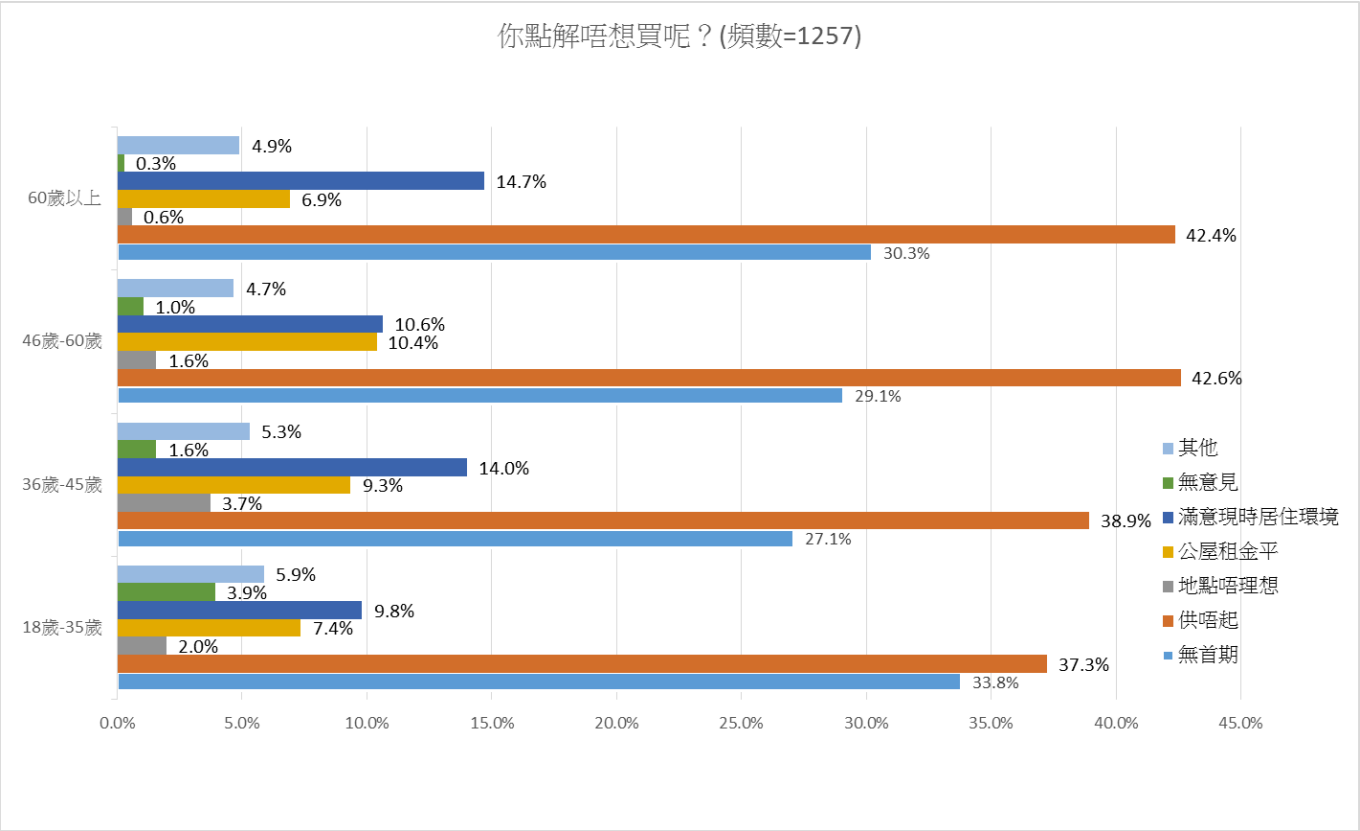
4.4. 公屋戶不欲購買居屋的主要原因是擔心供樓的負擔 (圖 4.4.1.)

調查結果顯示，公屋戶主要擔心「供唔起」；而且，在結果分析中，年長的受訪者表示較擔心「供唔起」的為多，46 歲-60 歲的有 42.6%，而 60 歲以上的則有 42.4%；而在青年方面，對於擔心「無首期」的因素則較其他年齡組別的反多，有 33.8%，較其他的為高。

你點解唔想買呢？(可選多項)*年齡 Crosstabulation

	18 歲-35 歲	36 歲-45 歲	46 歲-60 歲	60 歲以上
無首期	69	87	112	105
	33.8%	27.1%	29.1%	30.3%
供唔起	76	125	164	147
	37.3%	38.9%	42.6%	42.4%
地點唔理想	4	12	6	2
	2.0%	3.7%	1.6%	0.6%
公屋租金平	15	30	40	24
	7.4%	9.3%	10.4%	6.9%
滿意現時居住環境	20	45	41	51
	9.8%	14.0%	10.6%	14.7%
無意見	8	5	4	1
	3.9%	1.6%	1.0%	0.3%
其他	12	17	18	17
	5.9%	5.3%	4.7%	4.9%
頻數	**204**	**321**	**385**	**347**

圖 4.4.1.



4.5. 公屋綠表申請者較白表申請者為多

圖 3.9.1.資料顯示，超過 60.5%公屋戶以綠表購買居屋，而 39.5%會以白表購買。可能未來供應居屋數量不多，以綠表申請機會較白表為高；而近四成的公屋戶以白表認購，反映出住戶可能透過白表申請居屋，以解決分戶的需要。若房委會加大綠表的“誘因”，可進一步增加公屋戶以綠表資格(交還公屋)的比率。

4.6. 公屋戶期望透過首期免息貸款等措施購買居屋 (圖 4.6.1.)

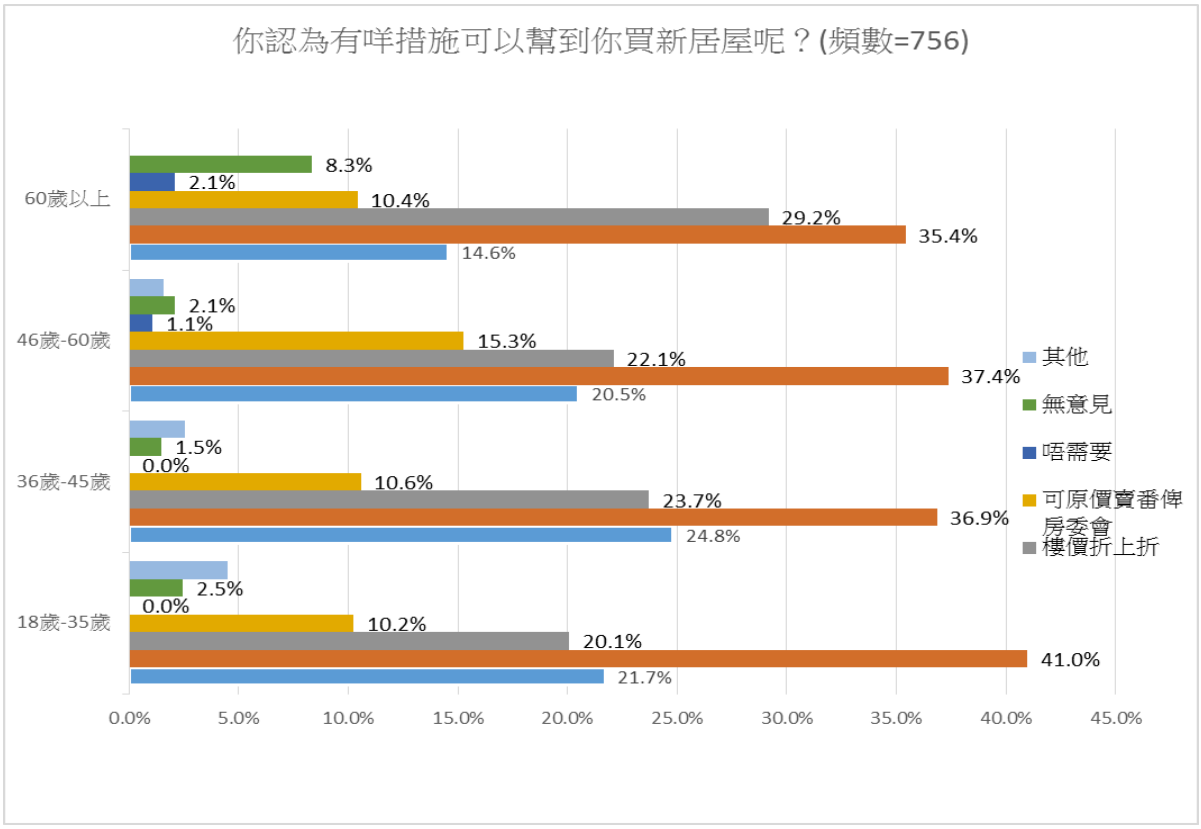
調查結果顯示出，公屋戶主要期望政府透過首期免息貸款協助購買居屋；而且，介乎 18 歲至 35 歲的青年人，對於首期貸款的措施期望較高，有 41%，與其他年齡類別的為高；而對於樓價方面，年長的人士則較期望提供樓價折上折的優惠，介乎 60 歲以上的有 29.2%，較其他年齡組別稍高。

圖 4.6.1.

你認為有咩措施可以幫到你買新居屋呢？(可選多項)*年齡 Crosstabulation

	18 歲-35 歲	36 歲-45 歲	46 歲-60 歲	60 歲以上
提供按揭補助	53	68	39	7
	21.7%	24.8%	20.5%	14.6%
首期免息貸款	100	101	71	17
	41.0%	36.9%	37.4%	35.4%
樓價折上折	49	65	42	14
	20.1%	23.7%	22.1%	29.2%
可原價賣番俾房委會	25	29	29	5
	10.2%	10.6%	15.3%	10.4%
唔需要	0	0	2	1
	0.0%	0.0%	1.1%	2.1%
無意見	6	4	4	4
	2.5%	1.5%	2.1%	8.3%
其他	11	7	3	0
	4.5%	2.6%	1.6%	0.0%
頻數	**244**	**274**	**190**	**48**

圖 4.6.1.


你認為有咩措施可以幫到你買新居屋呢？(頻數=756)
60歲以上
46歲-60歲
36歲-45歲
18歲-35歲
8.3%
2.1%
10.4%
29.2%
35.4%
14.6%
2.1%
1.1%
15.3%
22.1%
37.4%
20.5%
1.5%
0.0%
10.6%
23.7%
36.9%
24.8%
2.5%
0.0%
10.2%
20.1%
41.0%
21.7%
其他
無意見
唔需要
可原價賣番俾房委會
樓價折上折
0.0%
5.0%
10.0%
15.0%
20.0%
25.0%
30.0%
35.0%
40.0%
45.0%

4.7. 居住舊型屋邨的居民較新屋邨購買居屋的意欲為高 (圖 4.7.1.)

在調查結果中，對不同樓齡的屋邨作分析，包括 0-10 年、11-20 年、21-30 年及 30 年以上。在上述樓齡屋邨中，以居住於 21-30 年樓齡的受訪者，購買居屋的意欲最高，佔 31.0%；其次是居於 11-20 年樓齡以上的受訪者，佔 28.8%；再者，是居於 30 年樓齡以上的，佔 25.4%，最後是居住於 0-10 年樓齡，只有 19.8%。這亦反映出較高樓齡的公共屋邨，居民較傾向透過購買新居屋，以改善居住環境。

圖 4.7.1.

今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？ * 樓齡分類 Crosstabulation

			樓齡分類				
			0-10年	11-20年	21-30年	30年以上	Total
今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？	會	Count	42	98	66	116	322
		% within 樓齡分類	19.8%	28.8%	31.9%	25.4%	26.5%
	唔會	Count	132	189	122	307	750
		% within 樓齡分類	62.3%	55.6%	58.9%	67.2%	61.7%
	無意見	Count	38	53	19	34	144
		% within 樓齡分類	17.9%	15.6%	9.2%	7.4%	11.8%
Total		Count	212	340	207	457	1216
		% within 樓齡分類	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

.

4.8. 人口較多的家庭購買居屋的意欲較高 (圖 4.8.1.)

經調查結果分析，購買居屋的意欲隨著家庭人口的增加而增多。在圖 4.7.1.中，單身人士欲購買居屋的只佔 9%，二人家庭較高，佔 17.1%，而三人家庭的有 25.9%，四人家庭的佔 35.2%，而四人以上的大家庭則有 38.5%，這反映出人口較多的家庭，透過買新居屋以改善居住環境的意欲較高。一般而言，家庭人口較多的家庭收入，可能較高。

圖 4.8.1.

今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？ * 包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？ Crosstabulation

			包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？					
			一人	二人	三人	四人	四人以上	Total
今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？	會	Count	9	43	106	99	65	322
		% within 包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？	9.0%	17.1%	25.9%	35.2%	38.5%	26.6%
	唔會	Count	60	180	256	154	95	745
		% within 包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？	60.0%	71.7%	62.6%	54.8%	56.2%	61.6%
	無意見	Count	31	28	47	28	9	143
		% within 包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？	31.0%	11.2%	11.5%	10.0%	5.3%	11.8%
Total		Count	100	251	409	281	169	1210
		% within 包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

5. 總結

5.1. 是項調查，樣本力求分佈平均，由於採用隨機抽樣，及以面對面形式作訪問。相信會真實地反映了被訪者對問題的看法，樣本中有少部分未有統計性別，是一缺失，但應不致影響調查的可信性。此外，調查未有跟進被訪者若在增加購買居屋的誘因後，會否較為考慮購買居屋；

5.2. 是項調查，有 26.5%的公屋戶，有意欲購買居屋單位，較房委會過去的調查 8%為高，亦為需要跟進分析的問題；

5.3. 有超過五成(51.6%)的公屋戶表示會選擇購買市區的居屋單位，而且會選擇面積較大的單位，調查亦顯示公屋家庭人口越多，購買居屋的意欲越高。上述資料顯示，公屋戶的期望及選擇，與房委會未來居屋的供應的實際情況，可能出現落差，因為房委會未來的供應大部分為中小型單位，並集中於新界及拓展市區。房委會有需要在市區增加居屋供應及增加較大單位的數量；

5.4. 調查顯示，大部分的公屋戶負擔能力，是居屋樓價 200 萬元以下，而今年底預售的居屋樓花，按市值七折後，最平亦約為 190 萬元，超過公屋被訪者認為的負擔能力。要推動公屋的流動，需要設法提高住戶負擔能力，房委會需要實施或恢復過去行之有效的措施，如直接降低售價、提供按揭資助、提高折扣率、樓價折上折、首期免息貸款及延長還款期等；

5.5. 調查顯示，超過六成(60.5%)住戶以綠表資格購買居屋，另有接近四成(39.5%)以白表分戶形式購買。房委會應加大誘因，鼓勵更多住戶以綠表資格購買居屋，以騰空公屋單位予輪候家庭。

5.6. 調查顯示，樓齡 10 年以下的新住戶，購買居屋的意欲不高，只佔 19.8%；樓齡介乎 21-30 年的住戶購買意欲最高。資料顯示，大體上較高樓齡的公屋戶，越想通過購買居屋，以改善居住環境，加上家庭收入會較新樓(10 年以下)的公屋戶為高，新公屋戶亦沒有改善居住環境的迫切性；

5.7. 分析顯示，購買居屋的意欲，會隨著年齡增長而減低，反映購買居屋的決定，會取決於公屋戶的經濟能力。安居樂業的理想隨著社會經濟的發展，上一代的公屋戶會安於現狀，而公屋新一代，或相當多的年輕一代，置業成為安居的最終選擇。現今的房屋政策，卻將年青人放於供應的末端，甚至是拒於門外。房委會售賣新居屋亦沒有給年輕單身人士名額，更說不上有其他的資助措施。房委會可以進一步延長居屋的供樓期，以近乎“以租代供”的形式協助年青家庭購買居屋單位；

5.8. 房委會應改變量度居屋負擔能力的標準，因為若不斷提高白表家庭的入息限額，而房委會以白表最高收入家庭能選購今期居屋的一半單位，及供款佔家庭入息 40%以下，可以將居屋售價不斷提高，所以量度負擔能力的標準需要改革，才切合實際需要。

6. 建議

6.1. 改革居屋負擔能力的量度標準，以上一期居屋白表申請人的家庭入息中位數，量度居屋的負擔能力，並降低購買居屋的住屋開支佔家庭入息比率，由 40%降底至 35%；

6.2. 反對居屋與市值掛鈎；

6.3. 降低居屋售價，將新居屋的折扣率提高至六折或以上(居屋曾調高至可選擇四、五、六折)；

6.4. 綠表家庭購買居屋折上折，即在原有折扣基礎上再打折，以鼓勵公屋戶購買居屋；

6.5. 恢復按揭資助政策，將限於重建戶的資格擴至一般公屋戶；

6.6. 對公屋戶實施居屋首期免息貸款計劃；

6.7. 延長供款期，“以租代供”，解決包括青年家庭的置業理想；

6.8. 為了可增加供應，可放寬部分土地的地積比率，釋放私人土地潛力，恢復或改良推行新的私人參建居屋計劃；

6.9. 可在地積比率較低及有空間的公共屋邨，增建面積較大的居屋，以優先及優惠價格售予當邨公屋戶，以達即時增加供應及騰空公屋單位目的；

6.10. 可將部分市區公屋單位轉為居屋出售，優先售予綠表公屋戶家庭；

6.11. 隨著日後居屋供應持續增加，可進一步延長出售居屋遠期樓花的年期。

公屋聯會

總辦事處：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　圖文傳真：2950 0276
網　　站：http://www.hkph.org　電子郵件：info@hkph.org

時間	地點

公屋居民購買新居屋意向問卷調查

訪問員

您好！阻你幾分鐘時間，做個民意調查。請放心，問卷不會洩露個人資料。

1. 今年底政府會預售新既居屋樓花，以後新既居屋樓花亦將分期推出，你會唔會買呢？
☐ 會【轉答題 2】　☐ 唔會【轉答題 6】　☐ 無意見【轉答題 8】

2. 你點解想買呢？【可選多項】
☐ 不想繳交富戶租金　☐ 屋企唔夠住　☐ 想改善居住環境　☐ 地點吸引　☐ 買黎投資
☐ 比私樓平　☐ 無意見　☐ 其他_____

3. 邊一區既居屋你最想買呢？
☐ 市區　☐ 擴展市區(如沙田、荃灣等)　☐ 新界區

4. 邊一類既居屋你最想買呢？
☐ 三睡房　☐ 兩睡房　☐ 一睡房　☐ 一/二人小單位

5. 你可以負擔得起既居屋售價係幾多呢？【答後轉答題 8】
☐ 100 萬元或以下　☐ 101-150 萬元　☐ 151-200 萬元　☐ 201-250 萬元　☐ 251 萬元或以上

6. 你點解唔想買呢？【可選多項】
☐ 無首期　☐ 供唔起　☐ 地點唔理想　☐ 公屋租金平　☐ 滿意現時居住環境
☐ 無意見　☐ 其他_____

7. 唔想買新居屋，你又會唔會考慮買未補地價既居屋呢？【答後轉答題 10】
☐ 一定會　☐ 會考慮　☐ 唔會　☐ 無意見

8. 你認為有咩措施可以幫到你買新居屋呢？【可選多項】
☐ 提供按揭補助金　☐ 首期免息貸款　☐ 樓價折上折　☐ 可原價賣番俾房委會
☐ 唔需要　☐ 無意見　☐ 其他_____

9. 你會用綠表申請新居屋嗎？
☐ 會用綠表，即用現住公屋單位去申請　☐ 會用白表，即分拆家庭成員去申請

10. 包括你本人，現時同你一齊住的家庭成員有幾位呢？
☐ 一人　☐ 二人　☐ 三人　☐ 四人　☐ 四人以上

11. 請問你係？
☐ 公屋戶主　☐ 公屋內其他家庭成員

(多謝你接受訪問，拜拜！)【問卷完】

受訪者資料　本部份由訪問員填寫
性別：☐ 男　☐ 女　年齡：☐ 18 歲-35 歲　☐ 36 歲-45 歲　☐ 46 歲-60 歲　☐ 60 歲以上

地區：☐ 新界　☐ 九龍　☐ 香港島　公共屋邨：_____