

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局  
香港九龍何文田  
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau  
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,  
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS 1/1-55/1/8  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049  
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處秘書長  
(經辦人：韓律科女士)

韓女士：

房屋事務委員會  
長遠房屋策略小組委員會

二零一三年三月二十日會議跟進事項

謝謝你於二零一三年三月二十二日的電郵，轉達謝偉銓議員的查詢，經諮詢各相關決策局及部門後，我們的綜合回覆如下－

私人物業市場的資料

2. 政府一向密切監察私人住宅物業市場，而相關政府部門亦一直從不同渠道收集房屋相關資料。舉例而言，土地註冊處保存市場交易的註冊記錄；稅務局根據所收到的加蓋印花申請，收集相關資料；而差餉物業估價署則有就不同單位類別作出統計。政府會參考所有相關數據，監察私人住宅物業市場，並於有需要時候推出合適措施，確保其健康平穩發展。

3. 有關住宅物業交易數字、私人住宅單位落成量、私人住宅售價指數的數據、最優惠貸款利率及平均按揭利率，以及住宅物業負擔比率於 2003 至 2012 年的數據載列於附件一至五。

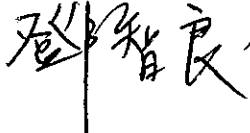
4. 居者有其屋計劃（居屋）單位的出售亦有助回應社會上的置居需求。由香港房屋委員會（房委會）出售的居屋數目，以及過去十年未補地價居屋於居屋第二市場的交易數字載列於附件六。

### 公共租住房屋的資料

5. 2003/04 至 2011/12 年度，按公共租住房屋（公屋）單位面積劃分，房委會每年所編配的單位數目載列於附件七。

6. 我們會以每年度的公屋單位數量，包括可供編配的現有單位及新建的公屋單位，滿足該年度申請人對不同類型及面積的公屋單位的需求。由於不同類型的公屋單位均有不同的編配範圍，因此我們不能把不同家庭人數的公屋申請與獲編配的公屋單位面積直接比較。房委會會按既定的編配標準，為不同人口數目的住戶分配合適的單位。

運輸及房屋局局長

( 鄧智良  代行 )

二零一三年五月二十一日

### 副本抄送：

財經事務及庫務局助理秘書長(財經事務)(5)2

私人住宅物業交易數字<sup>註1</sup>  
(根據送交土地註冊處註冊的買賣合約)

年份	一手市場		二手市場		總計	
	合約數字	合約價值 (百萬元)	合約數字	合約價值 (百萬元)	合約數字	合約價值 (百萬元)
2003	26 498	73,048	45 078	80,531	71 576	153,578
2004	25 694	97,763	74 936	178,973	100 630	276,735
2005	15 994	93,208	87 368	219,623	103 362	312,832
2006	13 986	57,725	68 486	174,302	82 472	232,026
2007	20 123	122,470	103 452	311,562	123 575	434,033
2008	11 046	77,331	84 885	266,494	95 931	343,827
2009	16 161	119,222	98 931	306,616	115 092	425,840
2010	13 646	129,703	122 132	430,983	135 778	560,686
2011	10 880	130,885	73 582	311,638	84 462	442,527
2012	12 968	130,968	68 365	321,308	81 333	452,275

註

1. 由於四捨五入關係，合約價值的數字加起來可能不等於總計。土地註冊處網頁已提供以上的資料。

已加蓋印花稅的住宅物業交易數字

年份	買賣協議總數 <sup>註1</sup>	確認人和短期轉售個案		
		短期(2年內)轉售個案	確認人轉售	總數
2003	81 330	5 874	1 601	7 475
2004	115 183	15 676	5 704	21 380
2005	119 773	19 318	5 720	25 038
2006	96 634	12 361	2 565	14 926
2007	142 602	16 769	3 974	20 743
2008	110 474	19 308	4 955	24 263
2009	132 775	20 623	4 050	24 673
2010	155 723	27 610	3 718	31 328
2011	96 034	17 123	883	18 006
2012	91 264	7 633	296	7 929

註

1. 此為稅務局於有關時期收到的加蓋印花稅申請。

## 私人住宅 - 單位落成量及售價指數

年份	單位落成量	各類單位售價指數 (全港) (1999 = 100) <sup>註1</sup>					
		A	B	C	D	E	所有類別
2003	26 397	59.7	61.1	65.3	70.2	76.2	61.6
2004	26 036	72.7	77.2	87.8	96.5	106.6	78.0
2005	17 321	84.9	91.3	106.6	119.1	131.3	92.0
2006	16 579	86.6	91.6	108.0	121.0	137.6	92.7
2007	10 471	98.5	100.5	119.6	138.0	161.5	103.5
2008	8 776	117.6	116.1	138.5	157.2	183.6	120.5
2009	7 157	120.3	117.2	135.1	153.4	177.1	121.3
2010	13 405	152.5	144.4	166.2	187.5	215.0	150.9
2011	9 449	187.3	173.8	193.8	213.3	241.7	182.1
2012 <sup>註2</sup>	10 149	217.5	195.5	208.3	255.9	260.8	206.1

資料來源：差餉物業估價署

## 註

- A 類單位：實用面積為 40 平方米以下

B 類單位：實用面積為 40-66.9 平方米

C 類單位：實用面積為 70-99.9 平方米

D 類單位：實用面積為 100-159.9 平方米

E 類單位：實用面積為 160 平方米或以上
- 臨時數字

私人住宅物業負擔比率

年份	負擔比率 (%) <sup>註1</sup>			
	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度
<b>2003</b>	21.3	20.0	19.8	21.1
<b>2004</b>	25.7	25.2	25.5	27.0
<b>2005</b>	30.1	32.1	35.9	36.1
<b>2006</b>	37.3	36.4	37.0	36.4
<b>2007</b>	36.9	37.0	37.8	38.5
<b>2008</b>	38.7	35.9	34.7	31.7
<b>2009</b>	33.9	34.2	36.6	38.2
<b>2010</b>	42.1	41.6	42.2	44.6
<b>2011</b>	48.8	47.0	45.9	45.7
<b>2012</b>	46.6	46.9	50.3	52.3 <sup>註2</sup>

資料來源：差餉物業估價署、政府統計處及香港金融管理局

註

- 負擔比率是指於二手市場購買一個實用面積 45 平方米單位的按揭供款相對住戶入息中位數(不包括居於公營房屋的住戶)的比例，按揭貸款為樓宇估值的七成，以最新平均按揭利率，分 20 年攤還計算出來。
- 臨時數字

## 最優惠貸款利率及平均按揭利率

年份	最優惠貸款利率 (%) <sup>註 1</sup>											
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
2003	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2004	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.03	5.13	5.05	5.00
2005	5.00	5.00	5.09	5.25	5.40	5.75	6.27	6.67	6.82	7.00	7.47	7.64
2006	7.75	7.75	7.77	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	7.80	7.75
2007	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.66	7.50	7.10	6.85
2008	6.56	5.75	5.56	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.25	5.08	5.00
2009	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2010	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2011	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2012	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

年份	平均按揭利率(%) <sup>註2</sup>											
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2003	2.62	2.63	2.58	2.57	2.58	2.58	2.56	2.55	2.53	2.50	2.50	2.49
2004	2.48	2.48	2.49	2.51	2.51	2.51	2.50	2.47	2.49	2.55	2.48	2.43
2005	2.42	2.42	2.49	2.78	3.03	3.44	4.13	4.52	4.67	4.91	5.35	5.49
2006	5.61	5.59	5.46	5.68	5.65	5.64	5.64	5.58	5.57	5.56	5.36	5.30
2007	5.31	5.29	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.28	5.19	5.02	4.63	4.38
2008	4.09	3.28	3.09	2.80	2.80	2.81	2.84	2.84	2.85	3.00	3.20	3.27
2009	3.31	3.19	2.92	2.70	2.57	2.56	2.54	2.53	2.54	2.54	2.36	2.36
2010	2.35	2.37	2.39	2.42	2.49	2.50	2.52	2.62	2.66	2.62	2.71	2.65
2011	2.75	2.58	2.59	2.59	2.53	2.52	2.51	2.47	2.45	2.63	2.68	2.67
2012	2.63	2.57	2.41	2.34	2.33	2.33	2.34	2.32	2.31	2.30	2.31	2.32

資料來源：香港金融管理局

註

1. 最優惠貸款利率是指香港上海滙豐銀行所報的利率。
2. 「平均按揭利率」是根據金融管理局每月進行的住宅按揭統計調查編製而成，只供參考用途。它只反映最優惠利率按揭計劃的利率情況，因此未必全面，尤其是在其他按揭計劃(包括拆息按揭和定息按揭等)相對活躍時，如 2009 年至 2011 年間，它有機會大幅偏離真實情況。



房委會出售的居屋數目及居屋第二市場的交易數字

年份	房委會出售的居屋單位 <sup>註1</sup>	居屋第二市場 (居屋第二市場未補地價居屋的交 易數字) <sup>註2</sup>
2003	-	2 338
2004	-	2 002
2005	-	1 579
2006	-	1 719
2007	6 307	2 505
2008	4 970	1 587
2009	1 392	1 777
2010	3 252	2 002
2011	-	1 443
2012	-	1 582

註

1. 數字以各期出售剩餘居屋單位的申請時間為準。由房委會出售的居屋單位交易數字包括在出售後撤回的個案。因此，房委會可能將同一單位出售多於一次。
2. 居屋第二市場未繳付補價的居屋單位的交易數字以房委會的行政紀錄為依據。同一居屋單位可能於居屋第二市場上涉及多於一宗交易。

房屋委員會按公屋單位面積劃分的編配數字<sup>註1</sup> (2002/03 至 2011/12 年度)

室內樓面面積 (平方米)	年度/公屋單位的編配數目								
	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
20 以下	9 860	6 970	10 670	8 220	6 120	8 890	9 360	7 600	8 120
20-29.9	6 750	7 120	9 410	8 700	6 180	10 500	10 340	7 530	10 560
30-39.9	16 180	13 150	17 540	9 350	8 310	17 960	13 330	8 600	10 700
40 或以上	5 980	7 000	3 350	2 480	2 130	2 090	2 360	1 560	1 760
<b>總數<sup>註2</sup></b>	<b>38 770</b>	<b>34 230</b>	<b>40 970</b>	<b>28 750</b>	<b>22 740</b>	<b>39 450</b>	<b>35 390</b>	<b>25 280</b>	<b>31 150</b>

註

1. 由於四捨五入的關係，數字相加未必等於總數。
2. 房委會公屋單位的編配數目包括編配予公屋輪候冊申請人和其他申請人(包括體恤安置計劃下的人士；公屋住戶調遷和初級公務員及退休公務員等)。