

房屋需求模式研究報告

一九九六年十月

劉騏嘉小姐
胡志華先生
李敏儀女士
李兆麟先生

立法局秘書處
資料研究及圖書館服務部

香港中區雪廠街11號
中區政府合署西座4字樓
電話：(852) 2869 7735
圖文傳真：(852) 2525 0990

目 錄

	頁
研究報告摘要	
表I - 各房屋需要類別的住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率的假設和估計	
第1部 —— 引言	1
背景	1
目的	1
研究方法	1
第2部 —— 一九九六年房屋需求工作小組研究模式	2
一九九六年房屋需求工作小組研究模式	2
模式結構	2
與一九八七年模式的比較	3
房屋需要	3
住戶需要衍生率	4
入住公營或私營房屋比率	8
一九九六年房屋需求工作小組研究模式應關注的事項	11
總覽	11
住戶需要衍生率	13
入住公營或私營房屋比率	16
其他事項	18
附錄1	19
附錄2	20
圖1	21
參考資料	22

研究報告摘要

1. 一九九六年六月，立法局房屋事務委員會要求資料研究及圖書館服務部就房屋需求模式及房屋需要進行研究。本研究報告專注研究房屋需求模式。為獲取所需資料，本部已覆閱有關文獻、與學者進行討論，以及向本港各政府部門及研究組織查詢。本研究報告是根據從上述來源蒐集所得的資料而撰寫的。
2. 房屋需求模式是根據現行房屋政策估計未來房屋需求時的一項規劃工具。該模式分為四個步驟——推算整體房屋需要、把房屋需要劃分為公營房屋和私營房屋、根據公營與私營房屋需要計算房屋需求，及估計公營與私營房屋的建屋需求。
3. 房屋需求模式採用由下至上的方法進行評估。房屋需要包含四個類別，計為新的房屋需要、衍生的房屋需要、其他房屋需要及房屋需要的減少和遷移。
4. 各項估計的準確程度視乎數據的質素而定。由於某些大型調查結果尚未公布，現有的估計主要是根據以往的數據作出。假若人口及經濟環境出現轉變，各項估計的準確程度可能受到影響。
5. 房屋需求模式所作的假設是否正確，對各項估計的準確程度是十分重要的。部分住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率的假設並無統計數據支持(表I)。另外，某些住戶需要衍生率的假設，是根據以往趨勢的延續而作出(表I)。
6. 部分類別的住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率是根據某個時間的數據作出估計，然後再進行推算。然而，上述數據可能跟隨某些趨勢，以致住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率的數值因而可能受到影響。這些類別包括初婚的住戶需要衍生率、離婚的住戶需要衍生率，以及未擴展單核心家庭住戶、擴展單核心家庭住戶、多核心家庭住戶、有適當居所的私營房屋非自住業主和居住環境欠佳住戶的入住公營或私營房屋比率(表I)。
7. 每一個類別的比重均會影響房屋需要的推算結果，但當局未有提供這些類別的比重。據房屋科所述，初婚及重建公營房屋是兩個最重要的類別，佔房屋需要總額一半以上。假若獲得有關比重的資料，會有助於了解整體房屋需求模式及每個類別的重要性。
8. 經濟增長及物業價格指數等經濟變數並非模式中的參數，同時亦假定這些經濟變數跟隨以往趨勢，但並沒有說明「以往趨勢」所指的確實時期。若選取不同的時期作出估計，所得的結果會有所不同。

表1 —— 各房屋需要類別的住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率的假設和估計

房屋需要類別	沒有統計數據 支持的假設		根據以往趨勢的 延續作出的假設		根據某個時間的數據 作出的估計	
	住戶需要 衍生率	入住公營或 私營房屋比率	住戶需要 衍生率	入住私營或公營 房屋比率	住戶需要 衍生率	入住私營或公營 房屋比率
初婚	✓	✓			✓	
再婚	✓	✓				
離婚	✓	✓			✓	
從中國來港的合法移民	✓	✓				
外地來港人士	✓	✓				
未擴展的單核心家庭住戶分戶	✓		✓			✓
擴展的單核心家庭住戶分戶	✓		✓			✓
多核心家庭住戶分戶			✓			✓
清拆臨時房屋區及平房區						
清拆寮屋						
緊急事故、天災和體恤困境個案						
重建公營房屋						
重建私營房屋						
有適當居所的私營房屋非自住業主						✓
居住環境欠佳的住戶			✓			✓
有適當居所的租住公屋住戶						
香港居民外流的實數	✓	✓				

房屋需求模式研究報告

第1部 —— 引言

1 背景

1.1 一九九六年六月，立法局房屋事務委員會成立長遠房屋策略檢討工作小組¹，對長遠房屋策略檢討進行研究和監察工作。議員要求立法局秘書處資料研究及圖書館服務部就房屋需求模式及房屋需要展開研究。本研究報告專注於探討房屋需求模式。至於房屋需要的問題，則在另一份研究報告中有所闡述。

2 目的

2.1 本報告旨在對房屋需求模式加以分析及評論，以助議員研究長遠房屋策略。

3 研究方法

3.1 為獲取所需的資料和統計數據，本部已覆閱有關文獻，例如研究報告、立法局會議正式紀錄及立法局文件。此外，本部亦曾與學者進行討論，並向房屋科、房屋署、政府統計處、差餉物業估價署、消費者委員會、財經事務科及本港研究機構查詢²。

3.2 本研究報告是根據從上述來源蒐集所得的資料而撰寫的。

¹ 一九九六年七月，長遠房屋策略檢討工作小組改名為長遠房屋策略檢討小組委員會。

² 本部亦曾嘗試向新加坡當局搜集房屋需求模式的資料，這些機構分別為新加坡國家發展部、建屋發展局，以及新加坡駐港專員公署。然而，新加坡當局以資料須予保密和性質敏感為理由，不願提供所需資料。

第2部 —— 一九九六年房屋需求工作小組研究模式

4 一九九六年房屋需求工作小組研究模式

模式結構

4.1 一九九六年房屋需求工作小組研究模式(下稱「一九九六模式」)是根據現行房屋政策估計未來房屋需求時作規劃用的一項工具。該規劃模式分為下列四個步驟：

- (i) 推算整體房屋需要；
- (ii) 把房屋需要劃分為公營房屋和私營房屋兩類；
- (iii) 根據公營與私營房屋需要計算房屋需求量；及
- (iv) 估計公營與私營房屋的建屋需求量。

模式結構載於圖1。

4.2 第一步是計算在從二零零五至零六年這十年期間的整體房屋需要。據房屋科文件顯示，房屋需要的定義是需要適當居所的家庭(包括現有家庭及新家庭)數目。有適當居所的家庭是指居住在用永久物料建成且有獨立設備的住所的家庭。由於並非所有可能需要住屋的家庭均選擇另覓居所，因此須用住戶需要衍生率³來估計這十年的整體房屋需要。

4.3 第二步是用入住公營或私營房屋比率，把整體房屋需要劃分為公營及私營房屋需要兩類。公營房屋泛指各類資助房屋，私營房屋則指在沒有政府提供資助下興建的私人房屋。

4.4 第三步是把房屋需要轉化為房屋需求量。房屋需求量的定義是實際尋覓居所的家庭數目。在公營房屋方面，房屋需求量假設與房屋需要相同。在私營房屋方面，房屋需求量受負擔能力限制，故須用一個轉換因數計算。

³ 住戶需要衍生率是房屋科採用的術語。本部對住戶需要衍生率的評論載於5.9段至5.20段。

4.5 第四步是把房屋需求量轉化為建屋需求量。在公營房屋方面，建屋需求量假設與房屋需求量相同，但實際建屋量的數額會乘以一個建屋量容差，以確保建屋計劃日後可能出現延誤時仍能滿足房屋需求量。在私營房屋方面，當局訂出一個建屋比率，以便在訂定建屋需求量時，把用作第二居所的單位、空置單位及非住宅用途的單位數目亦計算在內。

與一九八七年模式的比較

4.6 與一九八七年的模式比較，一九九六模式更為精密，較有彈性。一九九六模式分為四個房屋需要類別；此等類別可再分為17個類別，每個類別均有本身的住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率。相對而言，一九八七年的模式除了那些因重建、清拆及緊急事故和天災而產生的衍生房屋需要外，僅得一個新設的住戶類別。

4.7 一九九六模式能適應不同的政策及預測的轉變(例如人口增長和經濟增長)，且可按照政府的政策目標、可供運用的資源及發展的優先次序，就不同的假設進行測試。

房屋需要

4.8 一九九六模式採用由下至上的方法進行評估，並分為下列四個房屋需要類別(再分為17個類別)：

(i) 新的房屋需要

1. 初婚⁴
2. 再婚⁴
3. 離婚⁴
4. 從中國來港的合法移民
5. 外地來港人士
6. 未擴展的單核心家庭住戶分戶⁵
7. 擴展的單核心家庭住戶分戶⁵
8. 多核心家庭住戶分戶⁵

⁴ 附錄1顯示初婚個案數目於一九八六至九五年期間為三萬一千宗至四萬宗不等。至於再婚及離婚個案數目，整體來說均有上升的趨勢。

⁵ 未擴展的單核心家庭住戶、擴展的單核心家庭住戶及多核心家庭住戶的定義載於附錄2。

(ii) 衍生的房屋需要

- 9. 清拆臨時房屋區及平房區
- 10. 清拆寮屋
- 11. 緊急事故、天災及體恤困境個案
- 12. 重建公營房屋
- 13. 重建私營房屋

(iii) 其他房屋需要

- 14. 有適當居所的私營房屋非自住業主
- 15. 居住環境欠佳的住戶

(iv) 房屋需要的減少和遷移

- 16. 有適當居所的租住公屋住戶
- 17. 香港居民外流的實數

4.9 房屋科答覆本部提問，指出初婚(第1個類別)及重建公營房屋(第12個類別)是兩個最重要的類別。初步研究結果顯示，這兩個類別佔房屋需要總額一半以上。

住戶需要衍生率

4.10 表1載列各類別住戶需要衍生率的範圍：

- (i) 資料來源；
- (ii) 敘述；
- (iii) 假設；及
- (iv) 住戶需要衍生率的數值。

表1 —— 房屋需要的住戶需要衍生率

新的房屋需要	
初婚	
<p>根據一九九一年人口普查， 在40歲以下的已婚人士中，70%居於未擴展的單核心家庭。 (第1項假設：10%已另有居所) $70\% \times 0.9 = 63\%$ 其餘30%居於大家庭。 (第2項假設：有一半選擇另覓居所) $30\% \times 0.5 = 15\%$</p>	
住戶需要衍生率：78%	
再婚	
(第3項假設：在再婚人士中，25%並無另設居所) 住戶需要衍生率：25%	
離婚	
<p>根據一九九一年人口普查， 在離婚人士中，54%屬於單人住戶或未擴展的單核心家庭住戶的戶主。 (第4項假設：50%是由原先的住戶組成) $54\% \times 0.5 = 27\%$</p>	
住戶需要衍生率：27%	
從中國來港的合法移民	
<p>根據政府統計處對過往所得數據進行的分析， 在從中國來港的合法移民中，17%在港並無親屬，或屬於來港與父母團聚的成年人。因此，此等人士可能產生的房屋需要 = $365 \times 150 \times 17\% = 9,125$。 (第5項假設：其餘83%來港後並無房屋需要) (第6項假設：在9,125名有房屋需要的移民中，20%選擇與親人同住，意指其餘80%有即時的房屋需要)</p>	
住戶需要衍生率：80%	
備註：由於大家庭分戶或有意改善居住環境，這些與親屬團聚的家庭日後亦可能有房屋需要。	
外地來港人士	
(第7項假設：所有外地來港人士均有房屋需要) 住戶需要衍生率：100%	

新的房屋需要	
未擴展的單核心家庭住戶及擴展的單核心家庭住戶分戶	
(第8項假設：未擴展的單核心家庭住戶及擴展的單核心家庭住戶分戶後，只會組成單人住戶)	
根據一九八一至九一年期間的趨勢， 單人住戶的增幅每年平均為4,500個，約佔全部未擴展的單核心家庭住戶及擴展的單核心家庭住戶總數的1%。	
(第9項假設：一九九五至二零零五年期間的增幅維持於相若水平)	
住戶需要衍生率：未擴展的單核心家庭住戶及擴展的單核心家庭住戶總數的1%	
多核心家庭住戶分戶	
根據一九八九至九一年期間的數字， 多核心家庭住戶的數目保持在頗穩定的水平，約有75,000戶，約佔全部多核心家庭住戶總數的10%。	
(第10項假設：一九九五至二零零五年期間的數字維持不變)	
住戶需要衍生率：多核心家庭住戶總數的10%	

衍生的房屋需要	
重建公營房屋	
根據現行重建計劃及過去的統計數字， 住戶需要衍生率：有待房屋署提供	
重建私營房屋	
根據土地發展公司、香港房屋協會及過往的清拆趨勢， 住戶需要衍生率：100%	

其他房屋需要
有適當居所的私營房屋非自住業主
根據一九九一年人口普查， 住戶需要衍生率：有適當居所的非自住業主總數的3%
居住環境欠佳的住戶
根據一九八五至九四年期間的趨勢， 每年遷往其他類別單位的比率為全部居住環境欠佳住戶總數的4%。 (第11項假設：4%的每年遷移比率於一九九五至二零零五年期間維持不變) 住戶需要衍生率：全部居住環境欠佳住戶總數的4%

房屋需要的減少和遷移
有適當居所的租住公屋住戶
根據居者有其屋(以下簡稱「居屋」)計劃「綠表」申請人的成功率， 每年有1.7%的租住公屋住戶遷往居屋單位。 根據以往租住公屋住戶自願交還租住單位的比率， 每年有0.3%的租住公屋住戶遷往私營房屋單位。 住戶需要衍生率：2% 備註：根據房屋科的答覆，由於上述住戶交還的單位可編配予名列輪候公屋登記冊上的其他住戶，故有關的遷移並不會產生額外的房屋需要。因此，該項住戶需要衍生率可視為一項遷移率。
香港居民外流的實數
(第12項假設：20%的移民保留其單位) 住戶需要衍生率：80%

資料來源：房屋科

入住公營或私營房屋比率

4.11 表2載列各類別入住公營或私營房屋比率的範圍：

- (i) 資料來源；
- (ii) 敘述；
- (iii) 假設；及
- (iv) 入住公營或私營房屋比率的數值。

4.12 入住公營或私營房屋比率把房屋需要劃分為公營房屋和私營房屋兩類，前者再分為租住公屋和居屋⁶。因此，入住公營或私營房屋比率是租住公屋：居屋：私營房屋三者間的比率。

⁶ 就入住公營或私營房屋比率而言，居屋包括居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃及夾心階層房屋計劃。

表2 —— 房屋需要的入住公營或私營房屋比率

新的房屋需要
初婚
(第13項假設：租住公屋：居屋：私營房屋比率為25%：25%：50%) 租住公屋：居屋：私營房屋 = 25%：25%：50%
再婚
(第14項假設：租住公屋：居屋：私營房屋比率為25%：25%：50%) 租住公屋：居屋：私營房屋 = 25%：25%：50%
離婚
(第15項假設：租住公屋：居屋：私營房屋比率為25%：25%：50%) 租住公屋：居屋：私營房屋 = 25%：25%：50%
從中國來港的合法移民
(第16項假設：租住公屋：居屋：私營房屋比率為25%：25%：50%) 租住公屋：居屋：私營房屋 = 25%：25%：50%
外地來港人士
(第17項假設：租住公屋：居屋：私營房屋比率為0%：0%：100%) 租住公屋：居屋：私營房屋 = 0%：0%：100%
未擴展的單核心家庭住戶分戶
根據一九九一年人口普查， 租住公屋：居屋：私營房屋 = 22%：0%：78% 備註：由於現時一人住戶沒有資格申請居屋，因此在居屋方面的房屋需要為零。
擴展的單核心家庭住戶分戶
根據一九九一年人口普查， 租住公屋：居屋：私營房屋 = 35%：0%：65%（年輕未婚單身人士的入住比率） 租住公屋：居屋：私營房屋 = 97%：0%：3%（年老未婚單身人士的入住比率） 備註：由於現時一人住戶沒有資格申請居屋，因此在居屋方面的房屋需要為零。
多核心家庭住戶分戶
根據一九九一年人口普查， 租住公屋：居屋：私營房屋 = 49%：34%：17%

衍生的房屋需要
重建公營房屋
根據香港房屋委員會的統計數字， 租住公屋：居屋：私營房屋 = 92%：8%：0%
重建私營房屋
根據一九九四年(第二季)綜合住戶統計， 租住公屋：居屋：私營房屋 = 21%：40%：39%

其他房屋需要
有適當居所的私營房屋非自住業主
根據一九九一年人口普查， 租住公屋：居屋：私營房屋 = 16%：35%：49%
居住環境欠佳的住戶
根據一九九一年人口普查， 租住公屋：居屋：私營房屋 = 42%：51%：7%

房屋需要的減少和遷移
香港居民外流的實數
(第18項假設：租住公屋：居屋：私營房屋比率為5%：15%：80%) 租住公屋：居屋：私營房屋 = 5%：15%：80%

資料來源：房屋科

5 一九九六年房屋需求工作小組研究模式應關注的事項

總覽

數據質素

5.1 一九九六模式是一項規劃工具，用以估計未來房屋需求及制訂房屋政策。各項預測的準確程度視乎數據的質素而定。鑑於一九九六年中期人口統計及住戶的住屋意願調查兩項大型調查須分別待至一九九六年年底及一九九七年年初才公布結果，現有的估計主要是根據以往的數據作出。假若人口及經濟環境出現轉變，各項估計的準確程度可能受到影響。

各項假設的正確程度

5.2 一九九六模式的部分假設並無統計數據支持，包括表1(房屋需要的住戶需要衍生率)所列的第1至4、第6至8和第12項假設，及表2(房屋需要的入住公營或私營房屋比率)中第13至18項假設。此外，表1所列的第9至11項假設，是根據以往趨勢的延續而作出。假若這些趨勢有轉變時，各項估計的準確性可能受到影響。

根據某個時間的數據作出的估計

5.3 部分類別的住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率是根據某個時間的數據作出估計，並據此進行推算。然而，上述數據可能跟隨某個趨勢，住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率的數值亦可能因而受到影響。這些類別的住戶需要衍生率及入住公營或私營房屋比率包括初婚的住戶需要衍生率(第5.9至5.10段)；離婚的住戶需要衍生率(第5.11至5.13段)；未擴展的單核心家庭住戶、擴展的單核心家庭住戶和多核心家庭住戶的入住公營或私營房屋比率(第5.26段)；以及有適當居所的私營房屋非自住業主和居住環境欠佳住戶的入住公營或私營房屋比率(第5.27段)。

各個類別的比重

5.4 每一個類別的比重均會影響推算所得的整體房屋需要。某些類別的比重可計算為該類別的推算房屋需要佔所推算的整體房屋需要的比重。然而，房屋科的文件卻未有載列這些類別的比重。根據房屋科答覆本部，指出初婚及重建公營房屋兩個類別佔房屋需要總額一半以上。假如獲得有關比重的資料，會有助了解整個房屋需求模式及每個類別的重要性。

社會經濟變數及所指的時期

5.5 據房屋科文件所載，經濟增長及物業價格指數等經濟變數並非模式中的參數，同時亦假定這些變數跟隨以往趨勢，但並沒有說明「以往趨勢」所指的時期。如明確說明以往趨勢所指的時期，將有助研究該模式。

5.6 舉例而言，本地生產總值的實質增長於一九九零至九五年期間每年平均為5.5%，但在一九八五至九五年期間每年平均增長卻為6.5%。因此，假若模式採用不同時期的數據進行推算，所得的房屋需求將會不同。

5.7 同時，在住宅物業價格方面，A類住宅單位⁷價格指數的每年平均增幅於一九九零至九五年期間為16.7%，而在一九八五至九五年期間則為18.0%。若選取不同的時期進行研究，分析結果亦會不同。

5.8 此外，入息增長亦因不同的入息組別而有異。堅尼系數⁸由一九八一年的0.451增至一九八六年的0.453，再於一九九一年增至0.476。此趨勢顯示本港的入息分配愈趨不均，影響不同面積的住宅樓宇的需求。

⁷ 據差餉物業估價署表示，A類住宅單位指實用面積不超過39.9平方米的單位。

⁸ 據政府統計處表示，堅尼系數是以數學方式顯示入息分配不平等程度的一項數字。堅尼系數的數值介乎於零和一之間，零表示完全平等，一表示完全不平等。

住戶需要衍生率

初婚

5.9 初婚是模式中兩個最重要的類別之一，初婚的住戶需要衍生率估計為78%，此數字是由下述兩項數字相加所得：

- (i) 在40歲以下的已婚人士中，約有70%居於未擴展的單核心家庭(根據一九九一年人口普查)，並假設其中10%已有居所 $70\% \times 0.9 = 63\%$
- (ii) 其餘30%居於大家庭，並假設當中有一半選擇另覓居所 $30\% \times 0.5 = 15\%$

5.10 然而，就(i)項數字而言，居於未擴展單核心家庭的40歲以下已婚人士百分比⁹並不是固定的。根據政府統計處提供的數字，該百分比每五年上升四至六個百分點(表3)。如這趨勢持續上升，住戶需要衍生率便需予以調整。

表3 —— 居於未擴展的單核心家庭的40歲以下已婚人士所佔百分比

	一九八一年	一九八六年	一九九一年
居於未擴展的單核心家庭的40歲以下已婚人士所佔百分比	63%	69%	73%

資料來源：政府統計處

⁹ 據政府統計處資料顯示，在其所編製有關已婚人士的統計資料中，夫婦二人的年齡均在40歲以下。在一九九一年的人口普查中，住戶內的已婚人士是否夫婦，可透過配偶序數加以確定。然而，一九八一年人口普查及一九八六年中期人口統計並無使用上述序數，故只能根據顯示家庭關係的資料大概確定已婚人士是否夫妻。如一名男子為某戶主的兒子，而一名女子又為該戶主的媳婦，無論兩人是否夫妻，政府統計處編製一九八一年人口普查及一九八六年中期人口統計的資料時，均把他們視作夫妻。因此，從一九八一年人口普查及一九八六年中期人口統計所得居於未擴展的單核心家庭的40歲以下已婚人士所佔百分比，必須小心運用。

離婚

5.11 離婚的住戶需要衍生率估計為27%。此數字是由下述兩項數字相乘所得：

- (i) 在離婚人士中，有54%屬於單人住戶或是未擴展單核心家庭住戶的戶主(根據一九九一年人口普查)；及
- (ii) 假設第(i)項所述住戶中有50%是由原先的住戶組成。

5.12 然而，在離婚人士中，單人住戶或未擴展單核心家庭住戶的戶主所佔百分比有上升趨勢(表4)。同樣，如該百分比持續上升，住戶需要衍生率便需予以調整。

表4 —— 屬於單人住戶或未擴展單核心家庭住戶戶主的離婚人士所佔百分比

	一九八一年	一九八六年	一九九一年
屬於單人住戶或未擴展單核心家庭住戶戶主的離婚人士所佔百分比	46.3%	51.5%	53.9%

資料來源：政府統計處

5.13 如上文註釋4所述，離婚個案數目由一九八六年的4,257宗增至一九九五年的9,404宗。此外，由一九九六年六月起，當局已簡化離婚程序，此舉或會影響日後的離婚數字以至房屋需要。

從中國來港的合法移民

5.14 據房屋科文件所載，從中國來港的合法移民中，有17%在港並無親屬，或屬於來港與父母團聚的成年人，並繼而假設在這些移民有20%選擇與親人同住。因此，此類別所產生的房屋需要為7,300個單位(即 $80\% \times 17\% \times 365 \times 150 = 7,300$)。然而，當局卻未解釋如何作出有20%的移民選擇與親人同住此項假設。

5.15 據房屋科文件所載，從中國來港的合法移民中，有83%假設為來港後並無房屋需要，但此項假設仍需更多統計數據支持。房屋需求量的預測將因而受到影響。

未擴展單核心家庭住戶及擴展單核心家庭住戶分戶

5.16 根據房屋科答覆本部，指出當局假設未擴展單核心家庭住戶及擴展單核心家庭住戶分戶後，只會組成單人住戶。然而，此等住戶分戶後所組成的住戶，不僅局限於單人住戶，惟模式並未把人數不同的其他住戶計算在內。

5.17 此外，當局假設在一九九五至二零零五年期間，單人住戶數目的增幅仍然維持於相若水平。此項假設仍需更多統計數據支持。

重建公營房屋

5.18 據房屋科表示，重建公營房屋是模式中兩個最重要的類別之一，該住戶需要衍生率仍有待房屋署提供。因此，本部在現階段難以就此類別置評。

居住環境欠佳的住戶

5.19 根據一九八五至九四年的趨勢，居住環境欠佳住戶每年遷往其他單位的比率是4%。當局假設該比率在一九九五至二零零五年期間維持不變。此項假設仍需進一步證明和解釋。

香港居民外流的實數

5.20 當局假設20%移民保留其單位，以供其餘家庭成員居住，住戶需要衍生率因而為80%。然而，此項假設並無統計數據支持。

入住公營或私營房屋比率

初婚、再婚、離婚及從中國來港的合法移民

5.21 此等類別的入住租住公屋：居屋：私營房屋比率假設為25%：25%：50%。然而，此項假設並無統計數據支持。

5.22 根據一九九四年綜合住戶統計，把家庭總入息水平與入住公營房屋的人息限額相互對比，所得的入住公營或私營房屋比率為63%：37%。據房屋科文件所載：

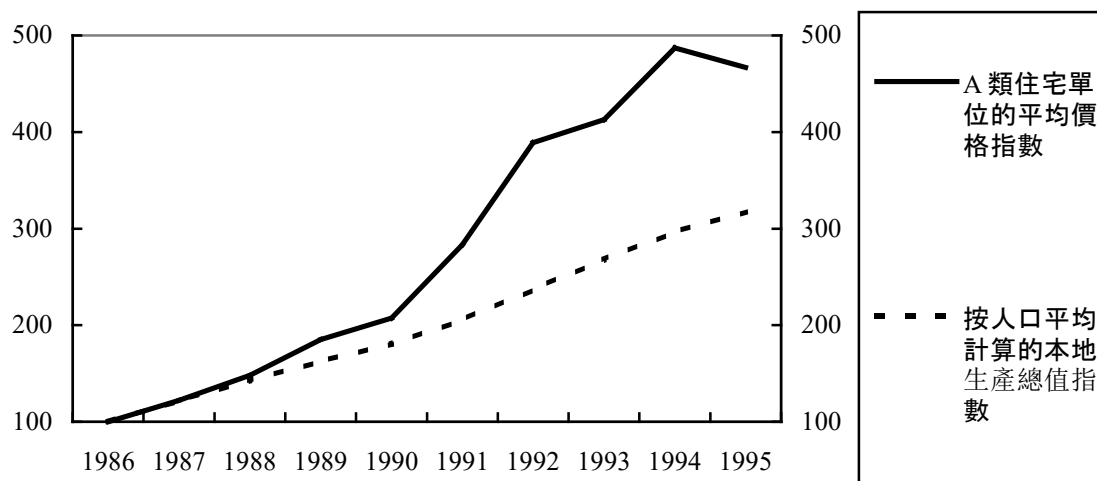
「一些合資格入住公營房屋的家庭選擇購買私營房屋作為居所，因此，房屋需求工作小組假設入住公營或私營房屋比率為50%：50%。」

5.23 然而，市民能否購買私營房屋作為居所，須視乎其負擔能力而定，而負擔能力受兩項因素限制。

5.24 首先，自一九九一年年底起，當局將按揭貸款額的上限設定為物業成交價或物業估價的70%，以較低者為準。根據差餉物業估價署資料顯示，一九九五年新界的A類住宅單位售價平均為每平方米港幣39,680元。以一個35平方米的單位為例，售價便約為港幣140萬元。所需的首期約為港幣417,000元，再加上釐印費及律師費用等支出，所需費用合共港幣450,000元左右。

5.25 其次，過去十年間，私人住宅物業價格增幅較平均入息增幅為高。圖表1顯示A類住宅單位的平均價格指數與按人口平均計算的本地生產總值指數，兩項指數均以一九八六年為基數。

圖表1 —— A類住宅單位的平均價格指數及按人口平均計算的本地生產總值指數（一九八六年的指數為100）



資料來源：政府統計處及差餉物業估價署

未擴展單核心家庭住戶、擴展單核心家庭住戶及多核心家庭住戶分戶

5.26 此等類別的入住公營或私營房屋比率是按照一九九一年人口普查計算所得。房屋科答覆本部，指出未能提供一九八一年人口普查及一九八六年中期人口統計的相關數據。因此，本部難以按趨勢評估入住公營或私營房屋的比率。

有適當居所的私營房屋非自住業主及居住環境欠佳的住戶

5.27 此等類別的入住公營或私營房屋比率是根據一九九一年人口普查計算所得。據房屋科文件所載，一九八一年人口普查及一九八六年中期人口統計均無提供這些數據。因此，本部難以按趨勢評估入住公營或私營房屋的比率。

香港居民外流的實數

5.28 此等類別的入住租住公屋：居屋：私營房屋比率假設為5%：15%：80%。然而，此項假設並無統計數據支持。

其他事項

建屋量容差及建屋比率

5.29 當局把公營房屋需求量轉化為建屋需求量時，會把實際的建屋量酌量增加5%，以確保建屋計劃日後可能出現延誤時仍能滿足房屋需求量。在私營房屋方面，當局訂出一個15%的建屋比率，以便在訂定建屋需求量時，把用作第二居所的單位、空置單位及非住宅用途的單位亦計算在內。在釐定建屋量容差及建屋比率，仍需更多統計數據支持。

住戶平均人數

5.30 影響房屋需要的另一個因數是住戶平均人數持續下降(表5)，住戶平均人數由一九八一年的3.9人下降至一九九六年的3.2人，這會引致所需房屋的數目增加。

表5 —— 住戶平均人數

	一九八一年	一九八六年	一九九一年	一九九六年
住戶平均人數	3.9	3.7	3.4	3.2

資料來源：政府統計處

附錄1 —— 初婚、再婚及離婚個案數目

	初婚	再婚	離婚
一九八六年	34088	3333	4257
一九八七年	39960	3600	5055
一九八八年	37380	4072	5098
一九八九年	33959	4255	5507
一九九〇年	37581	4616	5551
一九九一年	34522	4892	6295
一九九二年	38065	5193	5650
一九九三年	34394	5204	7454
一九九四年	31348	5309	7735
一九九五年	32033	5287	9404

資料來源：政府統計處

附錄2 —— 未擴展的單核心家庭住戶、擴展的單核心家庭住戶及多核心家庭住戶的定義

未擴展的單核心家庭住戶指由下列人士組成的住戶：

- (i) 已婚人士；
- (ii) 有一名或以上從未結婚子女的已婚人士；及
- (iii) 有一名或以上從未結婚子女的單親人士。

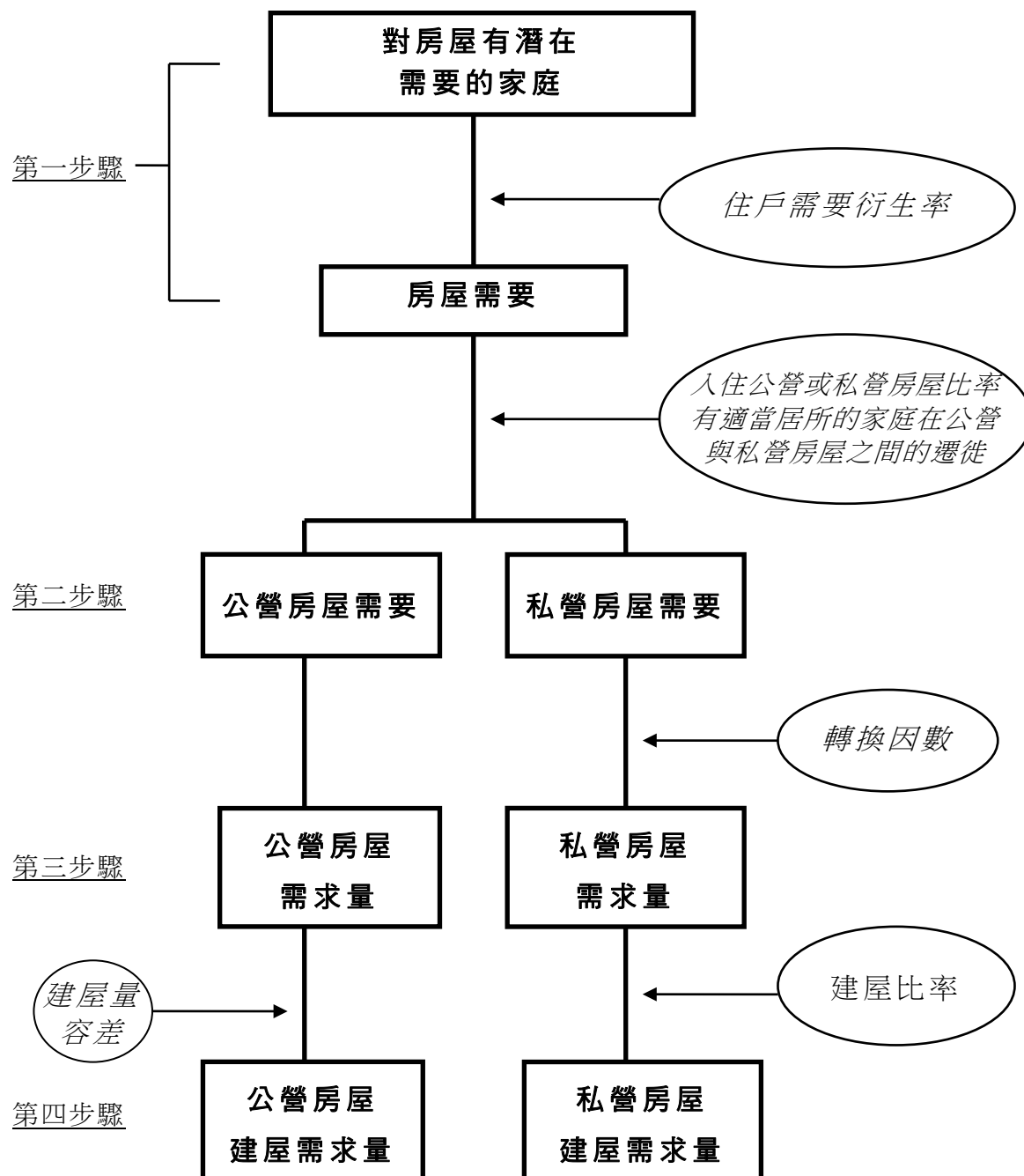
擴展的單核心家庭住戶可分為垂直擴展或平向擴展的單核心家庭：

- (i) 垂直擴展的單核心家庭 —— 由一個家庭核心及一名或以上不同代的親屬組成的住戶。此類住戶可包括或不包括其他屬同一代的親屬。
- (ii) 平向擴展的單核心家庭 —— 由一個家庭核心及一名或以上同一代的親屬組成的住戶。此類住戶並無其他屬於另一代的親屬。

多核心家庭住戶指由兩個或以上家庭核心組成的住戶。此等家庭核心的成員可能有或可能沒有親屬關係。

資料來源：政府統計處

圖1 —— 一九九六年房屋需求工作小組研究模式結構



資料來源：房屋科

參考資料

1. 《長遠房屋策略中期檢討報告》，香港房屋委員會出版，1993年10月。
2. 《長遠房屋策略中期檢討最後報告》，香港房屋委員會出版，1994年6月。
3. 《香港統計年刊一九九五年版》，政府統計處出版。
4. 《一九九〇至九一年度香港房屋委員會年報》及《一九九四至九五年度香港房屋委員會年報》，香港房屋委員會出版。
5. 《香港物業檢討報告1996》，差餉物業估價署出版。
6. 《萬民安居，任重道遠》(Housing for Millions, The Challenge Ahead)，一九九六年五月二十至二十三日房屋會議演辭匯編，香港房屋委員會出版。
7. 《香港私人住宅物業市場 —— 安得廣廈千萬間？》，消費者委員會出版，香港，1996年7月11日。
8. 《長遠房屋策略政策說明書》，香港房屋委員會，1987年4月。
9. 一九九一年人口普查，政府統計處出版。
10. The Other Hong Kong Report，中文大學出版社出版，(1989-1995年版)。