



## 中大亞太所民調：九成人稱樓價過高、 市民對政府落實房策欠信心

香港中文大學（中大）香港亞太研究所最新的調查發現，約九成市民認為現時香港樓價水平過高，更有約三成人相信，在梁振英政府管治下，未來一年的樓價仍會繼續上升。

香港亞太研究所上星期進行了一項電話調查，成功訪問了 744 名 18 歲或以上的市民，以探討他們對樓價及對梁振英參選特首政綱中幾項房屋措施的看法。結果發現，90.7%的受訪者認為現時樓價過高，表示過低的只有 0.4%，另有 5.8%的人則感到適中（見附表一）。

調查又顯示，48.3%的受訪者估計，在梁振英政府的管治下，未來一年的樓價將會與現時差不多。不過，亦有約三成（29.7%）受訪者相信樓價將會上升，而認為會下跌的只有 10.6%（見附表二）。若從受訪者的背景看，男性、三十歲或以下、大專或以上學歷、自認為中上層／上層以及租住私人樓宇的受訪者，較其他組別的人士更傾向相信未來一年樓價將會上漲（見附表三）。

負責調查的研究人員認為，房屋是最多香港人關注的其中一個議題，現時九成人認為樓價為高，且只有約一成人相信未來一年的樓價在梁振英的管治下將會下降，顯示市民對政府紓緩或平抑過高樓價的決心和能力缺乏信心。若市民因樓價居高不下而產生更多怨氣，最終將打擊政府本已低迷的民望和威信。

梁振英在他的特首參選政綱中曾提出了「港人港地」、加快興建公屋及容許居屋白表申請者免補地價購買居屋等三項房屋措施，調查亦就此三項措施詢問了受訪者的意見。結果顯示，三項措施都得到過半數受訪者的贊同，其中以未來五年加快興建共七萬五千個公屋單位的政策最受支持，有 80.6%的受訪者表示贊成，不贊成的只有 5.4%；「港人港地」政策則有 61.2%的受訪者贊成，不贊成的有 7.7%；而每年於居屋白表申請者中抽出五千個名額，容許其免補地價購買居屋的措施則支持度稍遜，有 52.4%表示贊成，而反對者亦是三項中最多的，表示不贊成的有 25.0%（見附表四）。

受訪者雖普遍支持這些政策，但對政策成效則較多持懷疑態度。只有 22.1%的受訪者認為「港人港地」政策可以解決中產階層住屋問題，回答不可以的有 27.5%，感到「一半半」的，更有 43.9%。在居屋白表申請者免補地價購買居屋的政策上，亦只有 24.2%的受訪者同意，該政策可以解決合資格購買居屋市民的住屋問題，認為不可以的有 32.3%，表示「一半半」的有 38.8%。在加快興建公屋的政策上，表示這項措施能解決基層市民住屋問題的受訪者相對前兩項多，唯仍少於半數，有 46.7%，指不可以解決相關問題的亦相對較少，有 12.8%（見附表五）。

此外，受訪者對能否落實相關政策的信心亦普遍不大。38.7%的受訪者表示，對梁振英能否在未來五年落實「港人港地」政策沒有信心，信心「一半半」的則有 42.7%，表示有信心的只有 14.4%。同樣地，亦有多達 31.3%的受訪者坦承，對梁振英在未來五年落實加快興建公屋政策沒信心，感到信心「一半半」的有 45.0%，表示有信心的只有 21.7%（見附表六）。

研究人員認為，房屋政策問題錯綜複雜，不是單靠一兩項個別政策便可完全解決，市民對以上措施的效果存疑，實在是可以理解的。然而，由於梁振英上台時民望已不高，加上問責團隊不少成員較多屬陌生面孔，從政及公職表現未見經傳，換

屆之初又爆出一些醜聞，市民對其管治信心較低可想而知。由是之故，即使多數市民基本上贊同梁振英的幾項房屋政策，但對其能否真正落實仍信心較弱，值得關注。研究人員建議，梁振英政府的當務之急，應是從速建立市民對政府的信心與支持。否則，即使有好的治港良策，也可能會因為政府缺乏市民信賴與支持，令政策推行時事倍功半。

這項調查於 2012 年 8 月 22 日至 26 日晚上進行，成功回應率為 47.3%。以 744 個成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在正或負 3.59% 以內（可信度設於 95%）。

中大香港亞太研究所電話調查研究室  
二零一二年八月二十九日

---

傳媒查詢：中大香港亞太研究所研究員鄭宏泰博士（電話：3943 1341）、項目研究主任沈國祥先生（電話：2603 6891）或副研究員葉天生先生（電話：3929 3005）。

附表一：對現時香港樓價水平的意見（%）

	百分比
過高	90.7
合適	5.8
過低	0.4
不知道／很難說	3.1
(樣本數)	(744)

題目：「你認為現時香港嘅樓價水平係過高、過低定係合適呢？」

附表二：對梁振英政府管治下未來一年樓價的看法（%）

	百分比
上升	29.7
差不多	48.3
下跌	10.6
不知道／很難說	11.4
(樣本數)	(744)

題目：「未來一年喺梁振英政府嘅管治下，你認為樓價會上升、下跌，定係同依家差唔多呢？」

附表三：對未來一年樓價看法的社經背景差異 (%)

		上升	差不多	下跌	不知道/ 很難說	(樣本數)
性別	男	34.6	44.3	10.8	10.2	(332)
	女	25.7	51.5	10.4	12.4	(412)
年齡	30歲或以下	34.1	50.4	8.5	7.0	(129)
	31歲-50歲	32.1	49.1	10.7	8.0	(336)
	51歲或以上	24.7	45.8	11.8	17.7	(271)
教育程度	小學或以下	20.2	48.9	12.8	18.1	(94)
	中學	25.8	51.6	11.2	11.5	(384)
	大專或以上	38.8	43.3	9.1	8.7	(263)
主觀社會階層	下層/中下層	29.4	49.0	9.4	12.2	(394)
	中層	29.9	49.4	12.5	8.1	(271)
	中上層/上層	32.7	47.3	12.7	7.3	(55)
住屋類型	租公營房屋	25.7	50.6	11.0	12.7	(237)
	租私人房屋	39.5	35.8	8.6	16.0	(81)
	自置房屋	30.0	49.6	11.0	9.4	(417)

附表四：是否贊成梁振英在其特首參選政綱中提出的房屋政策 (%)

	不贊成	一半半	贊成	不知道/ 很難說	(樣本數)
『港人港地』政策	7.7	26.4	61.2	4.7	(743)
於未來五年加快興建總共七萬五千個公屋單位	5.4	12.4	80.6	1.6	(744)
每年在居屋白表申請者中抽出五千個名額，容許他們在二手市場免補地價購買居屋	25.0	19.1	52.4	3.5	(743)

題目：「梁振英喺佢嘅特首參選政綱表示要研究推出『港人港地』政策，你贊唔贊成呢項政策呢？係不贊成、贊成，定係一半半呢？」

題目：「梁振英喺佢嘅特首參選政綱表示，要喺未來五年加快興建總共七萬五千個公屋單位，你贊唔贊成呢項政策呢？係不贊成、贊成，定係一半半呢？」

題目：「梁振英已經宣佈每年喺『居屋白表申請者』之中抽出五千個名額，容許佢地喺二手市場免補地價購買居屋，你贊唔贊成呢項政策呢？係不贊成、贊成，定係一半半呢？」

附表五：政策能否解決個別階層住屋問題（%）

	不可以	一半半	可以	不知道／ 很難說	(樣本數)
『港人港地』政策可否解決中產階層住屋問題	27.5	43.9	22.1	6.6	(743)
加快興建公屋可否解決基層市民住屋問題	12.8	37.0	46.7	3.5	(743)
容許居屋白表申請者在二手市場免補地價購買居屋，可否解決合資格購買居屋市民住屋問題	32.3	38.8	24.2	4.7	(744)

題目：「你認為呢項政策可唔可以解決中產階層嘅住屋問題呢？係不可以、可以、定係一半半呢？」

題目：「你認為呢項政策可唔可以解決基層市民嘅住屋問題呢？係不可以、可以、定係一半半呢？」

題目：「你認為呢項政策可唔可以解決合資格購買居屋市民嘅住屋問題呢？係不可以、可以、定係一半半呢？」

附表六：對梁振英可以在未來五年內落實政策的信心（%）

	無信心	一半半	有信心	不知道／ 很難說	(樣本數)
『港人港地』政策	38.7	42.7	14.4	4.2	(742)
於未來五年加快興建總共七萬五千個公屋單位	31.3	45.0	21.1	2.6	(744)

『港人港地』題目：「你有冇信心梁振英可以喺未來五年內落實推行呢項政策呢？係無信心、有信心，定係一半半呢？」

加快興建公屋題目：「你有冇信心梁振英可以喺未來五年內落實推行呢項政策呢？係無信心、有信心，定係一半半呢？」