



中大香港亞太研究所民調：

逾六成市民撐樓市「辣招」 看淡樓市者增多

社會近期有輿論要求撤銷樓市「辣招」，或至少作出某種放寬，惟香港中文大學（中大）香港亞太研究所最近一項調查卻發現，超過六成市民支持樓市「辣招」維持不變，分別有四成多至五成多人認為，不應豁免港人公司或慈善團體之「買家印花稅」與及購買工商物業的「雙倍印花稅」。此外，調查亦顯示，約九成人認為現時樓價仍過高。若與過去兩次同類調查比較，看淡樓市的受訪者有漸次增多之勢。

香港亞太研究所最近以電話調查方式，成功調問了 821 名 18 歲或以上的香港居民，以了解他們對樓市「辣招」及樓市升跌預期的看法。結果顯示，62.6%的受訪者認為，「額外印花稅」、「買家印花稅」及「雙倍印花稅」這些被形容為「辣招」的措施，應維持不變，支持收緊的有 14.1%，主張放寬的有 13.0%，要求撤銷的則最少，只有 4.0%（見附表一）。

社會上有輿論主張，應對樓市「辣招」作出一些寬免，如豁免港人公司或慈善團體的「買家印花稅」，或豁免購買工商物業的「雙倍印花稅」等。不過，調查卻發現，稍多於一半受訪市民（52.7%）不同意豁免港人公司購買住宅樓宇的「買家印花稅」，同意的只有 20.1%，而表示「一半半」的則有 24.4%。同樣地，不同意豁免慈善團體的「買家印花稅」的受訪市民亦相對較多，佔 42.8%，同意的有 31.3%，22.0%則表示「一半半」。在豁免工商物業的「雙倍印花稅」問題上，不同意的亦稍多於一半，有 51.6%，同意的只有 19.2%，而表示「一半半」的則有 23.6%（見附表二）。

調查亦發現，17.7%的受訪市民認為，「額外印花稅」、「買家印花稅」及「雙倍印花稅」的措施對抑壓樓價上升有很大效果，感到效果頗大的則有 33.0%，可是，亦有 36.3%認為效果很小，更有 6.5%認為完全沒有效果（見附表三）。

此外，這次調查亦訪問了市民對樓價高低升跌的看法。結果顯示，近九成（89.2%）受訪市民感到現時樓價水平過高，不過，有關比率已較今年 3 月及去年 8 月的同類調查有所下降，分別低了 5.8%和 1.5%，認為樓價水平合適的則佔 7.3%，較上兩次調查分別上升了 6.6%和 1.5%，而表示過低的有 1.2%，較過去兩次調查分別下跌了 2.0%和上升了 0.8%（見附表四）。

負責調查的研究人員指出，絕大多數市民認為現時樓價過高，正好解釋了為甚麼多數人希望樓市「辣招」維持不變，亦同時解釋了為甚麼超過四成（42.8%）市民認為三項「辣招」對抑壓樓價上升成效很少或甚至效果全無。如現時撤銷或放寬「辣招」，或許會令樓市短期亢奮，令樓價再度急升，這應非普羅市民所願。

此外，調查亦發現，約一半（50.2%）受訪市民認為未來一年樓價將會和現時差不多，較過去兩次調查分別上升 3.8%和 1.9%；估計下跌的有 28.9%，較上兩次調查亦分別上升 2.2%和 18.3%；預料樓價上升的則有 15.0%，較過往兩次調查分別下降 4.9%和 14.7%（見附表五）。換句話說，和過往兩次調查比較，雖仍有較多受訪市民認為樓市將平穩發展，但看淡樓市的比率逐步增加，而看好的卻漸次減少。

在那些認為樓價在未來一年將會下跌的受訪者中，較多人估計樓價將下跌半成至少於一成（37.6%）或一成至少於兩成（31.2%），結果趨勢和 3 月份調查的分別不算很大（見附表六）。而認為樓價將上升的受訪者中，則有較多人相信樓價將上升半成至少於一成（42.3%）。若與 3 月份調查比較，可見即使估計樓價上升的受訪者，其態度也轉

趨審慎，預料樓價上升一成以下的兩項百分比（少於 5% 及 5% 至少於 10%）都較 3 月份調查有所上升；相反地，估計樓價上升一成至少於三成的兩項百分比（10 至少於 20% 及 20 至少於 30%）則較 3 月份有所下降（見附表七）。

是次調查於 2013 年 9 月 23 日至 25 日晚上進行，成功回應率為 45.9%。以 821 個成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在正或負 3.42% 以內（可信度設於 95%）。

中大香港亞太研究所電話調查研究室
二零一三年十月二日

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）、副研究員葉仲茵博士（電話：3943 1396）、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：對樓市「辣招」的態度（百分比）

	百分比
撤銷	4.0
放寬	13.0
收緊	14.1
維持不變	62.6
不知道／很難說	6.2
(樣本數)	(821)

題目：「對於『額外印花稅』、『買家印花稅』同埋『雙倍印花稅』呢啲措施，你認為政府依家應該撤銷、放寬、收緊，定係維持不變呢？」

附表二：對不同豁免建議的意見（百分比）

	不同意	一半半	同意	不知道／ 很難說	(樣本數)
豁免港人公司購買住宅樓宇「買家印花稅」	52.7	24.4	20.1	2.8	(821)
豁免慈善團體購買住宅樓宇「買家印花稅」	42.8	22.0	31.3	3.9	(821)
豁免購買工商物業的「雙倍印花稅」	51.6	23.6	19.2	5.5	(821)

題目：「有意見認為，政府應該豁免港人公司購買住宅樓宇嘅『買家印花稅』，請問你同唔同意呢個做法呢？係同意、不同意、定係一半半呢？」

題目：「有意見認為，政府應該豁免慈善團體購買住宅樓宇嘅『買家印花稅』，請問你同唔同意呢個做法呢？係同意、不同意、定係一半半呢？」

題目：「有意見認為，政府應該豁免購買工商物業嘅『雙倍印花稅』，請問你同唔同意呢個做法呢？係同意、不同意、定係一半半呢？」

附表三：樓市「辣招」對壓抑樓價上升的效果（百分比）

	百分比
完全沒有	6.5
很小	36.3
頗大	33.0
很大	17.7
不知道／很難說	6.6
(樣本數)	(821)

題目：「你認為政府推出嘅『額外印花稅』、『買家印花稅』同埋『雙倍印花稅』措施，對壓抑本地樓價上升有幾大效果呢？係完全冇、好少、幾大定好大呢？」

附表四：現時香港的樓價水平（百分比）

	2013年9月	2013年3月	2012年8月
過高	89.2	95.0	90.7
合適	7.3	0.7	5.8
過低	1.2	3.2	0.4
不知道／很難說	2.3	1.2	3.1
(樣本數)	(821)	(753)	(744)

2013年9月題目：「你認為現時香港嘅樓價水平係過高、過低定係合適呢？」

2013年3月題目：「你認為現時香港嘅住宅樓價水平係過高、過低定係合適呢？」

2012年8月題目：「你認為現時香港嘅樓價水平係過高、過低定係合適呢？」

附表五：對未來一年樓價的看法（百分比）

	2013年9月	2013年3月	2012年8月
上升	15.0	19.9	29.7
下跌	28.9	26.7	10.6
差不多	50.2	46.4	48.3
不知道／很難說	5.9	6.9	11.4
(樣本數)	(820)	(752)	(744)

2013年9月題目：「你認為未來一年嘅樓價會上升、下跌，定係同依家差唔多呢？」

2013年3月題目：「你認為未來一年嘅住宅樓價會上升、下跌，定係同依家差唔多呢？」

2012年8月題目：「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？」

附表六：未來一年樓價會下跌多少（百分比）【只問預計樓價下跌的受訪者】

	2013年9月	2013年3月
少於 5%	12.2	12.4
5 至少於 10%	37.6	33.3
10 至少於 20%	31.2	35.3
20 至少於 30%	8.4	7.5
30%或以上	5.1	6.0
不知道／很難說	5.5	5.5
(樣本數)	(237)	(201)

2013年9月題目：「咁你認為未來一年樓價會下跌幾多呢？」

2013年3月題目：「咁你認為未來一年住宅樓價會下跌幾多呢？」

附表七：未來一年樓價會上升多少（百分比）【只問預計樓價上升的受訪者】

	2013年9月	2013年3月
少於 5%	15.4	12.7
5 至少於 10%	42.3	36.7
10 至少於 20%	15.4	24.0
20 至少於 30%	7.3	13.3
30%或以上	8.1	6.7
不知道／很難說	11.4	12.7
(樣本數)	(123)	(150)

2013年9月題目：「咁你認為未來一年樓價會上升幾多呢？」

2013年3月題目：「咁你認為未來一年住宅樓價會上升幾多呢？」

**Survey Findings on Views on Property Cooling Measures and
Property Prices of Hong Kong
Released by Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies at CUHK**

A telephone survey was conducted from 23 to 25 September by Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies, The Chinese University of Hong Kong (CUHK) to study the public views on property cooling measures introduced by the government in October 2012 and February 2013 and the level of property prices of Hong Kong. 821 respondents aged 18 or above were successfully interviewed, with a response rate of 45.9%. The sampling error is + or -3.42% at a confidence level of 95%.

Major findings are summarized as follows:

While over three-fifths of the respondents (62.6%) said that Special Stamp Duty (SSD), Buyer's Stamp Duty (BSD), and Double Stamp Duty (DSD) should be kept in their current forms, 14.1% wanted them to be strengthened further. In contrast, 13.0% of the respondents hoped them to be loosened and only 4.0% called for their withdrawal. As for the effectiveness of these property cooling measures in curbing the rising trend of property prices, about half of the respondents viewed them as very effective (17.7%) and quite effective (33.0%). Over one-third (36.3%) thought that these measures produced mild results and 6.5% said that they did not see any effect.

The respondents were also asked if they would agree with the government to introduce waivers for some of these measures. First, while half of them (52.7%) disagreed with granting exemptions to companies owned by Hong Kong residents from paying BSD if they are buying residential properties, 20.1% approved. One quarter (24.4%) answered "half-half". Second and likewise, half of the respondents (51.6%) expressed disapproval of applying exemptions from paying DSD for purchasing commercial and industrial properties and one-fifths (19.2%) agreed. A quarter (23.6%) neither agreed nor disagreed. Third, although two-fifths of the respondents (42.8%) disapproved the proposal of exempting charities from paying BSD when buying residential properties, 31.3% expressed their support. 22.0% said "half-half".

In terms of their views on the current level of property prices, while an overwhelming majority (89.2%) thought it as too high, only 1.2% of the respondents felt otherwise seeing it as too low. 7.3% said that the current level was appropriate. The researchers also solicited respondents' opinion on their predicted property prices over the next year. Half of them (50.2%) thought that the price level would remain at the current level. 15% predicted a rise and 28.9% indicated a

fall. Among those expecting a rise, 15.4%, 42.3%, 15.4%, 7.3%, and 8.1% thought that the property prices would increase by less than 5%, 5-<10%, 10-<20%, 20-<30%, and at least 30% in the next year respectively. And among those predicting a fall, 12.2%, 37.6%, 31.2%, 8.4%, and 5.1% thought the decrease would be in the ranges of less than 5%, 5-<10%, 10-<20%, 20-<30%, and at least 30% respectively.

Media Contacts: Dr. ZHENG Wan-tai Victor, Research Fellow (Tel: 3943 1341); Dr. IP Chung-yan Joanne, Research Associate (Tel: 3943 1396); Mr. SHUM Kwok-cheung, Project Officer (Tel: 2603 6891); Mr. YIP Tin-sang, Research Associate (Tel: 3929 3005)