



## 中大香港亞太研究所民調：

### 九成市民指樓價過高 近四成估計仍可再升

香港中文大學（中大）香港亞太研究所（亞太所）最近一項調查發現，雖然九成市民認為現時樓價水平過高，但仍然有接近四成人相信，樓價未來一年仍然會繼續上升，估計樓價將會下跌的只稍多於一成。此外，相對較多人同意，應以加快舊區重建來增加住宅用地供應。

亞太所上星期以電話調查方式，成功訪問了 738 名 18 歲或以上的市民，以了解他們對樓價及增加住宅土地供應的看法。結果顯示，90.4%的受訪者表示，現時樓價水平過高，覺得合適的有 6.6%，認為樓價過低的則少於百分之一（0.4%）（見附表一）。

雖然絕大多數受訪者指現時樓價過高，但估計未來一年樓價將仍然會繼續攀升的亦接近四成（37.3%）。相反，預料樓價下降的只有 11.0%，而認為樓價將會和現時差不多的相對最多，佔 42.5%。若和去年 9 月的同類調查相比，受訪市民對升跌的預期剛好倒轉。去年 9 月調查中，估計樓價將上升的只有一成五，預料下降的接近三成（28.9%），相信樓價將差不多的則約佔一半（50.2%）（見附表二）。

在最近的調查中，在那些認為樓價將會上升的 37.3% (275 人) 受訪者之內，多於一半人（54.2%）相信樓價仍可上升半成至少於一成，20.4%更估計可上升一成至少於兩成（見附表三）。而認為樓價將下跌的 11.0% (81 人) 受訪者中，約一半人（48.1%）預料

樓價將下跌半成至少於一成，約四分之一（24.7%）估計樓價將下跌一成至少於兩成（見附表四）。

此外，這次調查亦發現，如要增加住宅用地供應，相對較多受訪者支持以加快舊區重建的方法達致，比率佔 33.1%，其次為將非住宅用地變更為住宅用地（25.8%），與及徵收新界私人土地，但不包括丁屋地（19.8%），於維港以外填海及提高住宅地發展密度的方法則較少受訪者支持，兩者皆少於百分之十（7.3%及 4.6%）（見附表五）。問及因增加住宅用地而可能帶來的一些負面影響時，差不多六成（59.6%）受訪者表示，不接受／非常不接受為了增加住宅土地而影響自然生態環境；稍多於一半（51.5%）受訪者不接受／非常不接受為此而提高發展密度，把樓宇建得更高或更密；至於為了增加住宅地供應而影響當地居民的原有生活方式及社區網絡，接受／非常接受者雖多於一半（55.1%），但亦有 36.3%表示不接受／非常不接受（見附表六）。

是次調查於 2014 年 8 月 19 日至 21 日晚上進行，成功回應率為 45.0%。以 738 個成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在正或負 3.61% 以內（可信度設於 95%）。

中大香港亞太研究所電話調查研究室  
二零一四年八月二十七日

---

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）

附表一：現時香港的樓價水平（百分比）

	2014年8月	2013年9月	2013年3月	2012年8月
過高	90.4	89.2	95.0	90.7
合適	6.6	7.3	0.7	5.8
過低	0.4	1.2	3.2	0.4
不知道／很難說	2.6	2.3	1.2	3.1
(樣本數)	(738)	(821)	(753)	(744)

2014年8月、2013年9月及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？」

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？」

附表二：對未來一年樓價的看法（百分比）

	2014年8月	2013年9月	2013年3月	2012年8月
上升	37.3	15.0	19.9	29.7
下跌	11.0	28.9	26.7	10.6
差不多	42.5	50.2	46.4	48.3
不知道／很難說	9.2	5.9	6.9	11.4
(樣本數)	(738)	(820)	(752)	(744)

2014年8月題目：「你認為樓價喺未來一年會上升、下跌定係同依家差唔多呢？」

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？」

附表三：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】

	2014年8月	2013年9月	2013年3月
少於5%	12.4	15.4	12.7
5至少於10%	54.2	42.3	36.7
10至少於20%	20.4	15.4	24.0
20至少於30%	4.0	7.3	13.3
30%或以上	2.2	8.1	6.7
不知道／很難說	6.9	11.4	12.7
(樣本數)	(275)	(123)	(150)

2014年8月、2013年3月題目：「咁你認為未來一年住宅樓價會上升幾多呢？」

2013年9月題目：「咁你認為未來一年樓價會上升幾多呢？」

附表四：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】

	2014年8月	2013年9月	2013年3月
少於5%	9.9	12.2	12.4
5至少於10%	48.1	37.6	33.3
10至少於20%	24.7	31.2	35.3
20至少於30%	6.2	8.4	7.5
30%或以上	7.4	5.1	6.0
不知道／很難說	3.7	5.5	5.5
(樣本數)	(81)	(237)	(201)

2014年8月、2013年3月題目：「咁你認為未來一年住宅樓價會下跌幾多呢？」

2013年9月題目：「咁你認為未來一年樓價會下跌幾多呢？」

附表五：最支持的增加住宅用地供應方法（百分比）

	百分比
加快重建舊區	33.1
將非住宅用地變更為住宅用地	25.8
徵收新界私人土地，但不包括丁屋地	19.8
在維港以外填海	7.3
提高住宅用地的發展密度	4.6
其他	3.5
不知道／很難說	5.8
(樣本數)	(737)

題目：「如果要增加住宅用地供應，你最支持以下邊種做法？」

附表六：增加住宅用地供應的影響（百分比）

	非常接受／ 接受	非常不接受／ 不接受	不知道／ 很難說	(樣本數)
為增加住宅用地供應，而影響自然生態環境。	32.9	59.6	7.5	(738)
為增加住宅用地供應，而要提高發展密度，將樓宇建高些或建密些。	41.6	51.5	6.9	(738)
為增加住宅用地供應，而影響當地居民原有生活方式及社區網絡。	55.1	36.3	8.5	(738)

題目：「如果為咗增加住宅用地供應，而影響自然生態環境。你接唔接受呢？係非常接受、接受、唔接受，定係非常唔接受呢？」

題目：「如果為咗增加住宅用地供應，而要提高發展密度，將啲樓起高啲或者起密啲。你接唔接受呢？係非常接受、接受、唔接受，定係非常唔接受呢？」

題目：「如果為咗增加住宅用地供應，而影響當地居民原有生活方式及社區網絡。你接唔接受呢？係非常接受、接受、唔接受，定係非常唔接受呢？」

## **CUHK Releases Survey Findings on Public's Views on Residential Land Supply and Property Prices of Hong Kong**

A telephone survey was conducted from 19 to 21 August 2014 by the Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies, The Chinese University of Hong Kong to study the public views on residential land supply and the level of property prices of Hong Kong. 738 respondents aged 18 or above were successfully interviewed, with a response rate of 45.0%. The sampling error is + or -3.61% at a confidence level of 95%.

### **Major findings are summarized as follows:**

The survey found that an overwhelming majority (90.4%) of respondents thought the current level of property prices are too high, only 0.4% of the respondents felt otherwise. 6.6% said that the current level was appropriate. Regarding their predictions of property prices in the coming year, two-fifths of them (42.5%) thought that the price level would remain at the current level. 37.3% predicted a rise and 11.0% predicted a fall. Among those expecting a rise (275 respondents), 12.4%, 54.2%, 20.4%, and 6.2% thought that the property prices would increase by less than 5%, 5-<10%, 10-<20%, and at least 20% in the next year respectively. And among those predicting a fall (81 respondents), 9.9%, 48.1%, 24.7%, and 13.6% thought the decrease would be in the ranges of less than 5%, 5-<10%, 10-<20%, and at least 20% respectively.

In the survey, respondents were asked about their opinion on increasing residential land supply. Among five ways of increasing residential land supply, expediting urban renewal was supported by a larger proportion (33.1%) of the respondents. 25.8% opted for converting non-residential land for residential use, 19.8% chose acquiring private land (excluding those for New Territories small houses) in the New Territories, 7.3% considered land reclamation outside Victoria Harbor, and 4.6% opted for increasing the density of development in residential land.

Concerning the impacts of increasing residential land supply, over half (55.1%) of the respondents accepted the impacts on ways of living and community network of the residents concerned, while 36.3% thought these impacts are “unacceptable” or “highly unacceptable”; 41.6% said it’s “acceptable” or “highly acceptable” to increase the density of development, while more than half of the respondents (51.5%) considered it “unacceptable or “highly unacceptable”. Less than one-third (32.9%) of the respondents accepted the effects on natural environment posed by boosting residential land supply, while 59.6% found it “unacceptable” or “highly unacceptable”.