



中大香港亞太研究所民調： 樓價升跌預期再度逆轉 近八成市民指現非買樓時機

香港中文大學（中大）香港亞太研究所最近一項電話調查發現，市民對樓價的升跌預期自 2013 年後再次出現逆轉，估計樓價未來一年將會下跌的市民，比例（約三成）再度高於預期樓價上升的市民（約一成四）。此外，接近八成的受訪市民認為，現時並非買樓的合適時機。

這項調查於 9 月 21 至 24 日晚上進行，成功訪問了 762 名 18 歲或以上的市民。結果顯示，31.0% 的受訪者估計，未來一年樓價將會下跌，認為樓價將上升的只有 13.9%，而預料樓價將會跟現時差不多的則有 45.8%。這種升跌預期剛好跟本年三月的同類調查結果倒轉，在三月的調查中，預期樓價上升的有 30.0%，估計下跌的有 12.4%。在 2013 年 3 月及 9 月的兩次調查中，估計未來一年樓價將下跌的人數都高於預期上升的人數。2014 年 8 月及 2015 年 3 月的調查則剛好相反，估計樓價將上升的比例比預期下跌的高。到了今次的調查，情況又再次逆轉，這也是自 2013 年 9 月調查後，再度出現預期樓市下跌的比例，較預期樓市上升為高的情況（見附表一）。

預計樓價在未來一年會下跌的受訪者中，較多人認為樓價將下跌半成至少於一成（36.9%）或一成至少於兩成（25.8%）（見附表二）。而估計樓價會上升的受訪者中，則有較多人預料樓價將上升半成至少於一成（43.4%）（見附表三）。

調查結果又顯示，77.3% 的受訪者認為，整體來說現時並非買樓的合適時機，只有 7.3%

覺得現時時機合適（見附表四）。同時，逾九成（91.9%）受訪者認為，現時香港樓價水平過高，只有 0.5% 表示合適，5.2% 認為過低（見附表五）。

不少論者認為，加息對樓市起關鍵作用，惟調查結果顯示，市民對此看法分歧，未有共識。對於有說法指，若銀行一旦落實加息，不論加息幅度或次數多少，樓價亦會下跌，有 37.5% 的受訪者同意這個觀點，不同意的也有 23.1%，30.4% 則表示「一半半」；對於另一相反觀點，即認為就算將來加息，幅度也不會大，亦不會加得頻密，有 26.9% 的受訪者表示同意，30.8% 不同意，32.3% 則表示「一半半」（見附表六）。

此外，有人認為，香港近期經濟開始轉差，樓價亦應隨之下跌，約四成半人（46.2%）同意這個說法，不同意的佔 19.3%，30.6% 則表示「一半半」。亦有觀點認為，現時市民仍有一定供樓負擔能力，故樓價不會輕易下跌。不過，42.0% 的受訪者表示不同意這種說法，同意的只有 23.0%，30.2% 感到「一半半」（見附表六）。

最後，關於未來三、四年將有超過八萬個私人樓宇單位的供應，令樓價可能回落的問題，只有 14.5% 的受訪者認同這個供應量能有效壓低樓價，認為不能壓低樓價的則有 45.0%，34.3% 則表示「一半半」（見附表七）。

是次調查的成功回應率為 40.0%，以 762 個成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在正或負 3.55% 以內（可信度設於 95%）。

中大香港亞太研究所電話調查研究室
二零一五年十月二日

傳媒查詢：中大香港亞太研究所助理所長鄭宏泰博士（電話：3943 1341）。

附表一：對未來一年樓價的看法（百分比）

	上升	下跌	差不多	不知道/ 很難說	(樣本數)
2012年8月	29.7	10.6	48.3	11.4	(744)
2013年3月	19.9	26.7	46.4	6.9	(752)
2013年9月	15.0	28.9	50.2	5.9	(820)
2014年8月	37.3	11.0	42.5	9.2	(738)
2015年3月	30.0	12.4	47.8	9.8	(703)
2015年9月	13.9	31.0	45.8	9.3	(762)

2015年9月及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？」

2015年3月題目：「你認為未來一年嘅香港樓價會上升、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？」

附表二：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】

	少於 5%	5 至少於 10%	10 至少於 20%	20 至少於 30%	30% 或以上	不知道/ 很難說	(樣本數)
2013年3月	12.4	33.3	35.3	7.5	6.0	5.5	(201)
2013年9月	12.2	37.6	31.2	8.4	5.1	5.5	(237)
2014年8月	9.9	48.1	24.7	6.2	7.4	3.7	(81)
2015年9月	8.1	36.9	25.8	9.7	6.4	13.1	(236)

2015年9月、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】

	少於 5%	5 至少於 10%	10 至少於 20%	20 至少於 30%	30% 或以上	不知道/ 很難說	(樣本數)
2013年3月	12.7	36.7	24	13.3	6.7	12.7	(150)
2013年9月	15.4	42.3	15.4	7.3	8.1	11.4	(123)
2014年8月	12.4	54.2	20.4	4	2.2	6.9	(275)
2015年9月	9.4	43.4	17.9	7.5	7.5	14.2	(106)

2015年9月、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：現時是否買樓的合適時機

	百分比
是	7.3
否	77.3
不知道／很難說	15.5
(樣本數)	(757)

題目：「整體嚟講，你認為依家係唔係買樓嘅合適時機呢？」

附表五：現時香港的樓價水平（百分比）

	過高	合適	過低	不知道／ 很難說	(樣本數)
2012年8月	90.7	5.8	0.4	3.1	(744)
2013年3月	95.0	0.7	3.2	1.2	(753)
2013年9月	89.2	7.3	1.2	2.3	(821)
2014年8月	90.4	6.6	0.4	2.6	(738)
2015年9月	91.9	0.5	5.3	2.4	(761)

2015年9月、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？」

附表六：加息及經濟環境對樓價影響（百分比）

	同意	一半半	不同意	不知道／ 很難說	(樣本數)
如果銀行一旦落實增加按揭利息，不論加多少息或加得多頻密，香港樓價都會下跌。	37.5	30.4	23.1	8.9	(762)
即使香港將來加息，加息幅度都不會大，亦不會加得頻密，所以不會影響到樓價下跌。	26.9	32.3	30.8	10.0	(762)
香港近期經濟環境開始轉差，樓價亦應該隨之下跌。	46.2	30.6	19.3	3.9	(762)
現時市民仍然有一定的供樓負擔能力，樓價是不會這麼容易下跌。	23.0	30.2	42.0	4.9	(762)

題目：「有人認為，『如果銀行一旦落實增加按揭利息，唔理加幾多息或加得幾頻密，香港樓價都會下跌。』你同唔同意呢種講法？係同意、一半半，定係唔同意呢？」

題目：「有人認為，『就算香港將來加息，加息幅度都唔會大，亦唔會加得好密，所以唔會影響到樓價下跌。』你同唔同意呢種講法？係同意、一半半，定係唔同意呢？」

題目：「有人認為，『香港近期經濟環境開始轉差，樓價亦應該隨之下跌。』你同唔同意呢種講法？係同意、一半半，定係唔同意呢？」

題目：「有人認為，『現時市民仍然有一定嘅供樓負擔能力，樓價係唔會咁容易下跌。』你同唔同意呢種講法？係同意、一半半，定係唔同意呢？」

附表七：未來三、四年私人樓宇單位供應量能否有效壓低樓價（百分比）

	百分比
能夠	14.5
一半半	34.3
不能夠	45.0
不知道／很難說	6.2
(樣本數)	(760)

題目：「喺未來三、四年，私人樓宇單位供應量將超過八萬個。你認為呢個供應量能唔能夠有效壓低樓價呢？係能夠、一半半，定係不能夠呢？」

Press Release

Survey Findings on Views on Property Prices in Hong Kong Released by Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies at CUHK

A telephone survey was conducted from 21 to 24 September 2015 by Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies, The Chinese University of Hong Kong (CUHK) to gauge public views on property prices in Hong Kong. 762 respondents aged 18 or above were successfully interviewed, with a response rate of 40.0%. The sampling error is + or -3.55% at a confidence level of 95%.

Major findings are summarized as follows:

In the current survey, the respondents were asked about their predictions of property prices in the coming year. More than two-fifths of the 762 respondents (45.8%) thought that the price level would remain at the current level, 31.0% predicted a fall, while 13.9% expected a rise. Among those predicting a fall (236 respondents), 8.1%, 36.9%, 25.8%, and 16.1% thought the decrease would be in the ranges of less than 5%, 5-<10%, 10-<20%, and at least 20%, respectively. Among those expecting a rise (106 respondents), 9.4%, 43.4%, 17.9%, and 15.0% thought that the property prices would increase by less than 5%, 5-<10%, 10-<20%, and at least 20% in the next year, respectively.

In the survey, the respondents were asked about their opinion on whether it is now an appropriate time to buy a flat. A majority of the respondents (77.3%) indicated that it is not an appropriate time, while 7.3% said it is. The survey also found that an overwhelming majority (91.9%) of respondents thought the current level of property prices are too high; only 5.3% of the respondents thought it is too low.

Concerning their perceptions of the impacts of potential interest rate increase, more than one-third (37.5%) of the respondents agreed that “If there is a rise in interest rate, the property prices will go down regardless of the magnitude or frequency of the increase,” whereas 23.1% disagreed. 30.4% said “in-between”. On the other hand, more than one-fourth (26.9%) of the respondents agreed that “Even if there is a rise in interest rate, property prices will not go down because the magnitude and frequency of the increase will be mild,” whereas 30.8% disagreed. 32.3% said “in-between”.

Meanwhile, 46.2% agreed that “As the economy of Hong Kong is deteriorating, the property prices should go down accordingly,” whereas 19.3% disagreed. 30.6% said “in-between”. More than two-fifth (42.0%) of the respondents disagreed that “As citizens in Hong Kong still have the ability to afford mortgage repayments to a certain extent, the property prices will not go down,” whereas 23.0% agreed. 30.2% said “in-between”.

The respondents were also asked about their views on the impact of the potential increase in housing supply in the coming three to four years on property prices. 45.5% of the respondents said it cannot suppress the rise of property prices, 14.5% showed the opposite view, while 34.3% answered “in-between”.

Media Contacts: Dr. ZHENG Wan-tai Victor, Assistant Director (Tel: 3943 1341).