



## 中大香港亞太研究所民調： 市民對未來一年樓價預期分歧明顯 近七成半人指現時非買樓時機

香港住宅房屋價格近十年來在低息環境下整體保持升勢。隨著全球經濟漸見復甦，美國聯邦儲備系統進入加息周期。為了解市民對香港住宅房屋價格走勢的預期，以及過去十年不斷攀升的樓價對普通市民生活的影響，香港中文大學（中大）香港亞太研究所（亞太所）最近進行了一項電話調查，發現預期未來一年住宅房屋價格會上升、下跌或者變化不大的市民同樣接近三成，說明市民對樓價發展的預期，呈現了明顯分歧。另一方面，調查也發現近七成半人指現在不是買樓的合適時機。

是次調查在 2017 年 12 月 15 日至 21 日晚上進行，共成功訪問了 706 位 18 歲或以上的香港市民。調查詢問了市民對現時住宅樓價的看法和對未來一年住宅樓價的預期。近九成（89.8%）受訪市民認為現時香港住宅樓價水平「過高」，認為「合適」的市民只有 4.2%（見附表一）。近七成半（74.2%）市民認為現在不是買樓的合適時機，僅 6.9% 市民持相反看法（見附表二）。對未來一年樓價持「上升」、「下跌」或「差不多」預期的市民，分別有 29.2%，27.8% 和 29.3%（見附表三）。三個數字相近，顯示市民對未來一年樓價的預期有顯著分歧。

當被問及近來香港樓價持續上升對個人的影響，有三成七（37%）的受訪市民表示高樓價帶來「壞處多些」，「好壞參半」的有三成五（35.3%），認為「好處多些」的不足一成（7.8%）。然而，調查亦發現，租住或居住在自置單位的市民對高樓價帶來的影響有不同的回應。近六成（56.8%）租住單位市民認為高樓價對個人生活「壞處多些」，近兩成半（24.7%）則認為「好壞參半」；但居住在自置單位的市民中，超過四成（42.4%）認為高樓價對個人生活「好壞參半」，而認為「壞處多些」的則近兩成半（24.6%）（見附表四）。

調查進一步詢問高樓價對生活的具體影響。一如所料，近九成（89.3%）租住單位市民完全沒有感覺高樓價帶來財富增加，而超過五成（52.9%）的自置單位市民也有相同感覺；惟居住在自置單位的市民感覺財富「有一些」增加的，則約三成二（32.3%），租住單位市民有相同感覺的只有約一成（10.3%）（見附表五）。另一方面，在樓價上升的情況下，約八成三（82.7%）租住單位市民完全沒有可以「放膽消費」的感覺，約六成六（66.4%）自置單位市民亦是如此，但自置單位市民感到可以「有些放膽消費」的

比率，則約有兩成四（23.8%）（見附表六）。約三成二（32.1%）租住單位市民感到在樓價上升下生活負擔「有一些」加重，而超過四成（41.8%）的自置單位市民則完全沒有感覺生活負擔加重（見附表七）。同樣地，約三成四（34.3%）的租住單位市民感到有些需要減少日常開支，而近六成（57.4%）的自置單位市民則完全沒有感到要減少日常開支（見附表八）。以上的調查結果說明，高樓價並沒讓大多數市民感受到相應的財富增加，雖然較多自置單位市民的生活負擔沒有加重，但亦有較多租住單位市民一定程度上感受到生活負擔加重，甚至需要減少日常開支。

針對居住在不同類別的租住單位和自置單位的市民，調查還詢問了租金和按揭供款負擔（「供樓」）的狀況。在租金負擔方面，租住公營房屋的市民表示「非常重」和「有些重」的比率為 24.7%，表示「不太重」和「完全不重」的則佔 62.1%，餘下 13.2%以「不知道/很難說」作答。然而，租住私人房屋的市民表示「非常重」和「有些重」的比率高達 85.4%，表示「不太重」和「完全不重」的則只佔 13.5%，餘下 1.1%以「不知道/很難說」作答（見附表九）。由此可見，在高樓價下，租金負擔對租住私人房屋市民壓力較大。

在供樓負擔方面，住於自置公營房屋者，表示「非常重」和「有些重」的比率為 52.4%，表示「不太重」或「完全不重」者則佔 42.9%，餘下 4.8%以「不知道/很難說」作答。居於自置私人房屋者，表示「非常重」和「有些重」的比率為 57.8%，表示「不太重」或「完全不重」者則佔 39.6%，餘下 2.5%以「不知道/很難說」作答（見附表十）。即是說自置私人房屋者的供樓負擔較自置公營房屋者大。

調查還針對不同時間入市的自置單位市民，以了解其供樓負擔的狀況。結果顯示，九成六（95.5%）五年內購入現住單位的市民以及七成半（74.5%）在五年或以上至十年以內購入現住單位的市民尚「未供完」按揭，十年或以前購入現住單位的市民，「未供完」的比率則僅佔 24.4%而已（見附表十一）。結果說明近十年高樓價和低息環境下，相比十年前入市的市民，較多在近十年內入市的市民未完成供款。

超過七成（71.4%）五年內購入現住單位的市民，感覺供樓負擔「非常重」（38.1%）或「有些重」（33.3%），五年或以上至十年以內購入，以及十年或以前購入者，表示了相同感覺的比率，則為六成六（65.7%）及五成（50%）（見附表十二）。結果說明愈近入市者，愈多感覺供樓負擔重。

本次調查的樣本中租住公營房屋的市民比率為 25.9%，租住私人房屋的比率為 12.6%，居住自置公營房屋的比率為 16.1%，居住自置私人房屋的比率為 44.6%（見附表十三）。

是次調查成功回應率為 37.7%，以 706 個成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差

約在正或負 3.69 個百分點以內（可信度置於 95%）。

中大香港亞太研究所電話調查研究室

二零一八年一月十二日

---

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：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)
2016年11月	90.4	4.9	0.3	4.4	(720)
<b>2017年12月</b>	<b>89.8</b>	<b>4.2</b>	<b>0.6</b>	<b>5.4</b>	<b>(706)</b>

2017年12月、2016年11月、2015年9月、2014年8月、2013年9月及2012年8月題目：「你認為現時香港嘅住宅樓價水平係過高，過低定係合適呢？」

2013年3月題目：「你認為現時香港住宅樓價水平係過高、過低定係合適呢？」

附表二：現時是否買樓的合適時機（百分比）

	2017年12月	2016年11月	2015年9月
是	<b>6.9</b>	8.6	7.3
否	<b>74.2</b>	71.5	77.3
不知道/很難說	<b>18.8</b>	19.9	15.5
(樣本數)	<b>(706)</b>	(720)	(757)

題目：「整體嚟講，你認為依家係唔係買樓嘅合適時機呢？」

附表三：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)
2016年11月	25.0	26.3	35.4	13.3	(720)
<b>2017年12月</b>	<b>29.2</b>	<b>27.8</b>	<b>29.3</b>	<b>13.7</b>	<b>(706)</b>

2017年12月、2016年11月、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？」

附表四：租住或自置單位人士對樓價上升的個人影響評估差異（百分比）〔註1〕

	租住單位	自置單位	總體
樓價上升對個人影響〔註2〕			
好處多些	0.7	12.4	7.8
壞處多些	56.8	24.6	37.0
好壞參半	24.7	42.4	35.3
無影響	11.4	14.8	13.7
不知道/很難說	6.3	5.9	6.2
(樣本數)	(271)	(427)	(706)

題目：「近年香港樓價持續上升對你個人嘅影響係好處多啲、壞處多啲，定係好壞參半呢？」

註1：報稱居住於「其他」的受訪市民僅6人，本表未有納入計算。其他相關表格亦作相同處理。

註2：經卡方檢驗，發現租住或自置單位與樓價對個人整體影響的評估有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表五：租住或自置單位人士感覺財富增加的程度差異（百分比）

		租住單位	自置單位	總體
感覺財富增加〔註〕	完全沒有	89.3	52.9	67.0
	有一些	10.3	32.3	23.8
	頗大	0.0	7.3	4.5
	非常大	0.0	5.9	3.5
	不知道/很難說	0.4	1.6	1.1
	(樣本數)	(271)	(427)	(706)

題目：「樓價上升有幾大程度令你感到財富增加咗呢？係冇、有啲、幾大、定係好大呢？」

註：經卡方檢驗，發現租住或自置單位與感覺財富增加的程度有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表六：租住或自置單位人士感覺可以放膽消費的程度差異（百分比）

		租住單位	自置單位	總體
感到可以放膽消費〔註〕	完全沒有	82.7	66.4	72.6
	有一些	8.9	23.8	17.9
	頗大	1.5	4.0	3.3
	非常大	1.5	2.6	2.1
	不知道/很難說	5.5	3.3	4.1
	(樣本數)	(271)	(425)	(704)

題目：「樓價上升有幾大程度令你感到可以放膽消費呢？係冇、有啲、幾大、定係好大呢？」

註：經卡方檢驗，發現租住或自置單位與感到可以放膽消費的程度有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表七：租住或自置單位人士感覺生活負擔加重的程度差異（百分比）

		租住單位	自置單位	總體
感到生活負擔加重〔註〕	完全沒有	22.5	41.8	34.3
	有一些	32.1	36.2	34.8
	頗大	25.5	12.4	17.4
	非常大	17.3	7.7	11.3
	不知道/很難說	2.6	1.9	2.1
	(樣本數)	(271)	(426)	(705)

題目：「樓價上升有幾大程度令你感到生活負擔加重咗呢？係冇、有啲、幾大、定係好大呢？」

註：經卡方檢驗，發現租住或自置單位與感到生活負擔加重的程度有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表八：租住或自置單位人士感覺到要減少日常開支的程度差異（百分比）

		租住單位	自置單位	總體
感到要減少日常開支〔註〕	完全沒有	29.9	57.4	47.0
	有一些	34.3	25.1	28.5
	頗大	15.9	9.1	11.6
	非常大	15.1	6.1	9.6
	不知道/很難說	4.8	2.3	3.3
	(樣本數)	(271)	(427)	(706)

題目：「樓價上升有幾大程度令你感到需要減少日常開支呢？係冇、有啲、幾大、定係好大呢？」

註：經卡方檢驗，發現租住或自置單位與感到要減少日常開支的程度有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表九：不同租住單位住戶租金負擔差異（百分比）

		租住公營房屋	租住私人房屋
租金負擔〔註〕	非常重	7.1	29.2
	有些重	17.6	56.2
	不太重	53.3	10.1
	完全不重	8.8	3.4
	不知道/很難說	13.2	1.1
	(樣本數)	(182)	(89)

題目：「你覺得依家住緊單位嘅租金對你屋企嘅負擔有幾重？係非常唔重、唔算重、幾重、定係非常重呢？」

註：經卡方檢驗，發現租住公營或私人單位與租金負擔程度有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表十：不同自置單位供樓負擔差異（百分比）

		自置公營房屋	自置私人房屋
供樓負擔	非常重	9.5	19.0
	有些重	42.9	38.8
	不太重	38.1	32.2
	完全不重	4.8	7.4
	不知道/很難說	4.8	2.5
	(樣本數)	(21)	(121)

題目：「你覺得依家供樓對你屋企嘅負擔有幾重？係非常唔重、唔算重、幾重、定係非常重呢？」

附表十一：購買單位時間與供樓狀態（百分比）

	少於 5 年	5 年至少於 10 年	10 年或以上
是否供完〔註〕 未供完	95.5	74.5	24.4
已供完	4.5	23.4	69.0
一筆過付款，沒供款	0.0	0.0	2.3
不知道/很難說	0.0	2.1	4.3
（樣本數）	(22)	(47)	(352)

題目：「你依家住緊嘅單位買咗幾耐時間？」

題目：「你依家住緊嘅單位供晒款未？」

註：經卡方檢驗，發現購買單位時間與供樓狀態有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表十二：購買單位時間與供樓負擔程度差異（百分比）

	少於 5 年	5 年至少於 10 年	10 年或以上
供樓負擔〔註〕 非常重	38.1	34.3	5.8
有些重	33.3	31.4	44.2
不太重	23.8	25.7	38.4
完全不重	4.8	8.6	7.0
不知道/很難說	0.0	0.0	4.7
（樣本數）	(21)	(35)	(86)

題目：「你依家住緊嘅單位供晒款未？」

題目：「你覺得依家供樓對你屋企嘅負擔有幾重？係非常唔重、唔算重、幾重、定係非常重呢？」

註：經卡方檢驗，發現購買單位時間與供樓負擔程度有顯著相關〔 $p < 0.05$ 〕

附表十三：現時居住單位類型（百分比）

	百分比
租住公營房屋	25.9
租住私人房屋	12.6
自置公營房屋	16.1
自置私人房屋	44.6
其他	0.9
（樣本數）	(704)

題目：「你依家住緊嘅單位係買嘅定係租嘅呢？係公營嘅、定係私人房屋呢？」



## **Press Release**

### **Survey Finding on Views about Property Prices in Hong Kong Released by Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies at CUHK**

A telephone survey was conducted from 15 to 21 December 2017 by the Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies, The Chinese University of Hong Kong (CUHK) to study public views on the level of property prices in Hong Kong and its influence on residents' livelihood in recent years. 706 respondents aged 18 or above were successfully interviewed, with a response rate of 37.7%. The sampling error is estimated at plus or minus 3.69 percentage points at a confidence level of 95%.

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

With the prolonged "low interest rate" in Hong Kong and the rest of world over the past ten years, prices of residential properties in Hong Kong have kept rising. As the world economy is recovering gradually and the United States has started raising the federal funds target rate, the survey intended to look into public views on the current and future property prices in Hong Kong. An overwhelming majority (89.8%) of the respondents said the current level of prices was too high, only 4.2% of respondents said it was acceptable. A majority of the respondents (74.2%) did not think it was an opportune time to buy a property right now. Only 6.9% thought otherwise. The respondents were asked about their expectation of the level of property prices in the coming year in Hong Kong. 29.2% believed that it would go up, 27.8% believed it would go down while 29.3% expected it would be about the same as the current price level, indicating diverging views by the public.

The survey also looked into how residents' livelihood was influenced by the high price level of residential properties in Hong Kong. In general, 37% of the respondents felt more negative effects, 35.3% felt mixed effects. Only 7.8% felt more positive effects. The views of tenants living in rented residence (renters hereafter) or tenants in self-owned residences (owners hereafter) were diverged. 56.8% of renters felt more negative effects and 24.7% felt mixed effects. 42.4% of owners felt mixed effects, while 24.6% of them felt more negative effects.

To probe into specific influences, the survey found an overwhelming majority (89.3%) of renters did not feel any increase in their wealth. A majority (52.9%) of owners also had the same feeling. Only a third (32.3%) of the owners felt somewhat increase in their wealth. When asked whether they could spend generously, 82.7% of renters

didn't think so, while 66.4% of the owners shared similar view. Only a fourth (23.8%) of the owners felt to some extent they could. 74.9% of the renters felt the increased burden of livelihood caused by the increasing property prices (including respondents answered "somewhat", "much" or "very much"), while 56.3% of the owners felt the same. 65.3% of the renters said that they felt the need to reduce their daily spending (including respondents answered "somewhat", "much" or "very much"), while only 40.3% of owners felt the same need. The results indicated that high property prices only had a modest wealth-increasing effect to the owners while renters felt greater living burdens than owners.

The Burden from paying rent or mortgage installment was another source of stress for the public. Over half (53.3%) of the renters of public housing did not feel much of the burden, while 85.4% of renters of private housing felt "somewhat" (56.2%) or "very much" (29.2%) of the burden. Mortgage installment was "somewhat" (42.9%) or "very much" (9.5%) heavy to 52.4% of the owners of public housing, while 57.8% of owners of private housing felt the installment was "somewhat" (38.8%) or "very much" (19.0%) heavy. The results indicated a heavier burden of paying rent by renters of private housing and of paying installment by owners of private housing.

The timing of buying property was a factor influencing the level of paying burden for the owners. An overwhelming majority (95.5%) of the property owners who bought their property within five years and three fourths (74.5%) of the property owners who bought their property between five and ten years had not finished paying their mortgage. However, only 24.4% of the owners who bought property ten or more years ago were still paying installment. The burden of paying mortgage was "very much" (38.1%) or "somewhat" (33.3%) heavy to 71.4% of owners who made the purchase within five years. The same levels of burden were felt by two thirds (65.7%) of owners bought property in recent five to ten years and to half (50%) of owners bought property more than ten years ago. The results indicated those who bought the property in recent ten years felt heavier burden of paying installment and less of them had finished mortgage than owners over recent ten years.

The distribution of types of tenants in the surveys included renters of public housing (25.9%), renters of private housing (12.6%), owners of public housing (16.1%) and owners of private housing (44.6%).