



香港亞太研究所

Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies

The Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies was established in September 1990 to promote multidisciplinary social science research on social, political and economic development. Research emphasis is placed on the role of Hong Kong in the Asia-Pacific region and the reciprocal effects of the development of Hong Kong and the Asia-Pacific region.

Director : Yeung Yue-man, PhD(*Chic.*), Professor of Geography
Associate Director : Lau Siu-kai, PhD(*Minn.*), Professor of Sociology

HK\$30.00
ISBN 962-441-117-4

特區政府房屋政策評估 香港市民的觀點

楊汝萬
王家英

Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies
The Chinese University of Hong Kong
Shatin, New Territories
Hong Kong

特區政府房屋政策評估
香港市民的觀點

楊汝萬
王家英

香港中文大學
香港亞太研究所

作者簡介

楊汝萬教授為香港中文大學香港亞太研究所所長、逸夫書院院長、地理學講座教授。

王家英博士為香港中文大學香港亞太研究所研究統籌員。

鳴謝

本研究為香港中文大學 Direct Grant for Research 所資助。

© 楊汝萬 王家英 2001

ISBN 962-441-117-4

版權所有 不准翻印

特區政府房屋政策評估

香港市民的觀點

引言

房屋問題一直是香港市民高度關注的問題。回歸之初，行政長官董建華為了紓緩回歸前樓價快速飆升對社會經濟造成的龐大壓力，在其首份施政報告中，提出了在未來十年內每年提供平均八萬五千個住宅單位的建屋目標，其他的目標是縮短輪候公屋的時間和大幅增加自置居所的比例。¹ 然而，其後香港受到亞洲金融風暴突如其來的衝擊，經濟大幅衰退，樓市的泡沫也戛然破滅。針對新的經濟形勢，特區政府被迫重新調整其房屋政策，推出連串穩定樓市措施，「八萬五」建屋目標也因樓市的急速逆轉而逐漸消聲匿跡，形存實亡。² 對於香港市民對特區政府的房屋政策的態度，香港亞太研究所素有進行定期的民意調查研究，並於一九九八年七月將有關調查結果，系統地寫成專論，發表於香港亞太研究所研究專論系列。³ 與此同時，香港亞太研究所也曾於同年五月召開房屋政策論壇，邀請相關政策策劃者、業界代表和學者等，作出主題對話，⁴ 並將對話內容整理出版。⁵

自房屋政策論壇舉行以來，不覺間又是三載。為了進一步瞭解香港市民對當前特區政府房屋政策的態度，香港亞太研究所於二零零一年五月十四日至十六日，再次進行了一項民意調查，以電話隨機抽樣方式，成功訪問了 1,009 位香港十八歲或以上的成年市民，系統地探討了他們對特區政府房屋政策

的態度。⁶ 探討的層面包括居屋政策、公屋政策、市區重建、首次置業貸款計劃、整體房屋政策、房屋政策的理念和香港樓市前景。調查結果曾於二零零一年六月一日召開的記者會中作出簡報，反應相當熱烈。⁷ 但由於媒體報道各有焦點，未能全面，本文旨在就是次調查結果，作出系統性的整理和分析，以求較全面地反映香港市民對當前特區政府房屋政策的態度與看法。

對居屋政策的態度

對於居屋政策，我們選擇了七項指標向受訪者作出詢問，包括：應否繼續興建居屋、對未來四年政府計劃每年平均興建約一萬五千個居屋單位的評估、⁸ 對居屋的價格、質素和管理服務的看法、對整體居屋政策的滿意度，以及是否贊成政府增加置業貸款名額給合資格人士去購買私人樓宇，而最終政府不再興建居屋。這些都是房地產泡沫爆破之後，較為市民所關注或爭議的議題，尤其是應否繼續興建居屋，更是政府和私人地產商之間的一項重要矛盾，後者認為政府應該盡量減建甚至停建居屋，以免影響樓市穩定。

首先，從表一可見，在政府應否繼續興建居屋問題上，大多數受訪者（約七成七）認為特區政府應該／非常應該繼續興建居屋，認為不應該／非常不應該的只有不足兩成，顯示政府的居屋政策雖經常受到地產商的質疑，但大體上為市民所強烈認同。對於未來四年政府計劃每年平均興建約一萬五千個居屋單位，過半數受訪者認為適中，認為太少的有一成七，認為太多的有一成九。而對於居屋的價格，有五成三認為合理，認為太昂貴的有三成半，而認為太便宜的只有不足三個百分點。上述三方數據顯明，市民十分肯定繼續興建居屋的必須性，對現時居屋的興建數量和定價，也普遍認為合理。

表一：對居屋政策的態度 (%)

	非常不應該	不應該	應該	非常應該	不知道	(樣本數)
繼續興建居屋	1.1	18.3	71.7	5.5	3.5	(1008)
未來四年每年平均興建約一萬五千個居屋單位	太少	適中	太多	不知道		(1007)
	16.9	50.8	19.3	13.0		
居屋價格	太便宜	合理	太昂貴	不知道		(1007)
	2.9	53.1	35.0	9.0		
居屋質素	非常不滿意	不滿意	滿意	非常滿意	不知道	(1008)
	6.6	43.0	37.4	0.9	12.1	
居屋管理服務	2.3	21.5	46.8	0.5	28.9	(1006)
居屋政策	2.9	38.5	47.7	0.0	10.9	(1006)
增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，最終停建居屋	非常不贊成	不贊成	贊成	非常贊成	不知道	(1007)
	7.2	55.5	27.5	1.8	7.9	

對於居屋的質素，有約五成的受訪者表示不滿意／非常不滿意，較表示滿意／非常滿意的高出約一成，反映出市民對居屋的質素頗有怨言。至於居屋的管理服務，表示不滿意／非常不滿意的受訪者有兩成四，較表示滿意／非常滿意的少了約兩成三。換言之，市民對居屋的管理服務相對地滿意，但對居屋的質素則相對地不滿。

就整體居屋政策而言，有約四成八的受訪者表示滿意，較表示不滿意／非常不滿意的高出約六個百分點，說明政府的居屋政策，基本上仍受到市民的支持。如果政府能針對居屋的質素問題和管理服務問題作出積極改善，市民對居屋政策的支持度應會進一步提高。

調查也詢問了受訪者是否贊成政府增加置業貸款名額給合資格人士去購買私人樓宇，而最終政府不再興建居屋。結果發現，大多數受訪者（約六成三）均表示不贊成／非常不贊成有關發展方向，表示贊成／非常贊成的只有兩成九，再次反映出市民對居屋的肯定與重視。

交互分析顯示（見表二），女性受訪者較男性受訪者傾向認為特區政府不應該繼續興建居屋；以及較傾向不滿意居屋的質素。

在年齡上，年齡三十歲或以下的受訪者較其他年齡組別的受訪者傾向認為未來四年政府計劃每年平均興建約一萬五千個居屋單位屬於適中的水平；較傾向認為居屋的價格合理；以及較傾向滿意居屋的質素。此外，年齡介乎三十一至五十歲的受訪者，對居屋政策較感到不滿。

在教育程度上，教育程度越高的受訪者越傾向認為居屋的價格合理或太便宜；越傾向滿意居屋的質素；越傾向滿意居屋的管理服務；越傾向不滿意居屋的政策；以及越傾向贊成增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，而最終政府不再

表二：不同社經背景受訪者對居屋政策的態度 (%)

	性別		年齡			教育			家庭月收入			居住房屋類型		
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	51歲或以上	小學或以下	中學	專上或以上	一萬以下	一萬至四萬	超過四萬	私人屋	公屋/夾屋	
繼續興建居屋														
不應該	17.3	22.5	20.1	20.0	20.0	15.1	19.8	23.8	15.8	17.5	28.9	27.6	15.1	11.9
應該	82.7	77.5	79.9	80.0	80.0	84.9	80.2	76.2	84.2	82.5	71.1	72.4	84.9	88.1
(樣本數)	(462)	(511)	(304)	(514)	(145)	(139)	(587)	(239)	(114)	(536)	(201)	(468)	(172)	(327)
χ^2	4.077*			0.110			4.290			13.158**			32.543**	
未來四年每年平均興建約一萬五千個居屋單位														
太少	21.7	17.2	19.7	19.1	20.2	17.6	20.4	17.8	15.3	21.0	16.0	17.2	19.4	22.9
適中	57.7	59.2	67.5	52.4	58.1	63.0	58.6	54.9	63.3	59.1	54.7	52.9	60.6	64.3
太多	20.6	23.6	12.8	28.5	21.8	19.3	21.0	27.2	21.4	20.0	29.3	29.9	20.0	12.8
(樣本數)	(423)	(453)	(289)	(456)	(124)	(119)	(538)	(213)	(98)	(491)	(181)	(418)	(155)	(297)
χ^2	3.316			26.534**			4.833			8.584			30.209**	

表二：不同社經背景受訪者對居屋政策的態度 (續)

	性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型	
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	小學或以下	中學或以上	一萬以下	一萬至四萬	私人屋	公屋夾屋
居屋價格										
太便宜	4.3	2.1	2.4	2.8	6.5	1.6	2.7	5.9	6.0	0.6
合理	58.1	58.6	72.9	52.6	48.4	48.1	59.1	62.4	54.6	57.2
太昂貴	37.6	39.2	24.7	44.5	45.2	50.4	38.2	32.3	42.3	42.2
(樣本數)	(442)	(474)	(291)	(492)	(124)	(129)	(555)	(226)	(97)	(434)
χ^2	3.640			40.626**			14.724**		6.443	25.241**
居屋質素										
不滿意	50.2	62.0	44.5	61.9	62.3	68.3	55.2	52.8	57.4	55.2
滿意	49.8	38.0	55.5	38.1	37.7	31.7	44.8	47.2	42.6	44.8
(樣本數)	(420)	(466)	(283)	(473)	(122)	(126)	(536)	(218)	(101)	(418)
χ^2	12.466**			23.870**			8.682*		2.738	0.334
居屋管理服務										
不滿意	30.2	36.5	28.3	35.5	35.5	44.6	31.5	31.1	36.7	38.3
滿意	69.8	63.5	71.7	64.5	64.5	55.4	68.5	68.9	63.3	61.7
(樣本數)	(351)	(364)	(244)	(372)	(93)	(101)	(444)	(167)	(90)	(313)
χ^2	3.227			3.757			6.738*		1.443	8.144*
居屋政策										
不滿意	47.5	45.4	42.8	50.7	37.1	42.2	44.3	54.0	36.2	48.3
滿意	52.5	54.6	57.2	49.3	62.9	57.8	55.7	46.0	63.8	51.7
(樣本數)	(442)	(454)	(283)	(473)	(132)	(128)	(539)	(224)	(105)	(429)
χ^2	0.411			9.650**			7.056*		7.655*	1.208
增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，最終停建居屋										
不贊成	69.8	66.7	65.6	69.8	70.0	76.3	68.6	63.6	65.1	60.6
贊成	30.2	33.3	34.4	30.2	30.0	23.7	31.4	36.4	34.9	39.4
(樣本數)	(444)	(483)	(294)	(497)	(130)	(131)	(560)	(231)	(106)	(444)
χ^2	1.060			1.646			6.253*		15.583**	25.725**

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

興建居屋。顯而易見，整體而言，教育程度較高的人士對居屋的價格、質素、管理服務等較不重視（也因此而較滿意），並且對居屋政策的存在也較持負面的態度。這可能與他們多屬於中、上社會階層人士，較少受惠於居屋政策有關。

在家庭收入上，家庭月收入越高的受訪者越傾向認為特區政府不應該繼續興建居屋；以及越傾向不滿意特區政府的居屋政策。背後原因，應與上述教育程度較高的人士的心態相似。此外，家庭月收入一萬至四萬的受訪者，則較其他受訪者傾向不贊成增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，而最終政府不再興建居屋。由於家庭月入一萬至四萬的人士最能受惠於居屋政策，他們較不願看見政府最終停建居屋，應一點也不難理解。

在居住房屋類型上，居住於居屋和公屋的受訪者，較居住於私人樓宇的受訪者傾向認為政府應該繼續興建居屋；較傾向認為政府計劃在未來四年每年平均興建約一萬五千個居屋單位屬於偏低或適中的水平；較傾向認為現時居屋價格太昂貴；以及較傾向不贊成政府增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，以便最終停建居屋。毫無疑問地，居住於居屋和公屋的人士較能受惠於政府的居屋政策，故此他們較肯定居屋政策，並較希望增加居屋的興建量和降低居屋的售價，自屬理所當然。此外，居住於居屋的受訪者，也較居住於公屋和私人樓宇的受訪者滿意居屋的管理服務。這點應很有參考價值，因為居住於居屋的人士才最有資格評價居屋的管理服務水平。

對公屋政策的態度

至於公屋政策，我們向受訪者詢問的層面包括應否繼續興建公屋、對未來四年政府計劃每年平均興建約二萬一千個出

租公屋單位的評價、⁹ 對公屋租金的評價、是否贊成政府現時推行的出售公屋計劃、對現時政府每年推出約二萬五千個出售公屋單位的評價、對出售公屋價格的評價、對公屋質素和管理服務的滿意度，以及對整體公屋政策的滿意度。這些問題，大體涵蓋了近年圍繞於政府公屋政策或措施的主要爭議或討論。結果臚列於表三。

在應否繼續興建公屋方面，高達九成的受訪者認為政府應該／非常應該，認為不應該／非常不應該的只有約七個百分點。就有關的數據而言，市民高度支持政府的公屋政策，不言而喻。

對於未來四年政府計劃每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位，過半數受訪者（五成五）認為適中，認為太少的有兩成三，而認為太多的有約一成。至於現時公屋租金水平，有高達六成四的受訪者認為合理，認為太高的有兩成三，而認為太低的有六個百分點。明顯地，無論對公屋的興建量或租金水平，主流民意基本上是認同的。

此外，有高達六成二的受訪者贊成／非常贊成政府現時推行的出售公屋計劃，不贊成／非常不贊成的只有約三成。對於現時政府每年推出約二萬五千個出售公屋單位，也有高達六成的受訪者認為合適，認為太慢的有約一成九，而認為太快的有一成。與此同時，對於現時出售公屋的價格水平，有五成六的受訪者表示合理，表示太高的有約一成四，而表示太低有約一成。

在公屋的質素方面，有四成八的受訪者表示滿意／非常滿意，較表示不滿意／非常不滿意的稍多了五個百分點。而對於公屋的管理服務，表示不滿意／非常不滿意的則有四成三，較表示滿意／非常滿意的稍多了約六個百分點。換言之，市民對公屋的質素相對地感到滿意，但對公屋的管理服務則相對地感到不滿。

表三：對公屋政策的態度 (%)

	非常不應該	不應該	應該	非常應該	不知道	(樣本數)
繼續興建公屋	0.2	7.0	74.4	15.7	2.7	(1005)
未來四年每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位	太少 23.2	適中 55.4		太多 9.8	不知道 11.7	(1002)
公屋租金	太低 6.1	合理 63.6		太高 22.7	不知道 7.6	(1001)
現時推行的出售公屋計劃	非常不贊成 3.6	不贊成 27.1	贊成 59.1	非常贊成 2.8	不知道 7.5	(1005)
現時每年推出約二萬五千個出售公屋單位	太慢 18.5	合適 60.0		太快 10.3	不知道 11.3	(622)
出售公屋價格	太低 10.7	合理 56.3		太高 13.7	不知道 19.3	(999)
公屋質素	非常不滿意 4.5	不滿意 38.2	滿意 47.5	非常滿意 0.5	不知道 9.3	(1004)
公屋管理服務	3.0	40.3	37.5	0.2	19.0	(1002)
公屋政策	2.2	32.7	54.3	0.5	10.3	(1000)

最後，對於政府的整體公屋政策，有過半數（五成五）的受訪者表示滿意／非常滿意，表示不滿意／非常不滿意的只有三成五，顯示市民對政府的整體公屋政策還是感到相對地滿意。

交互分析發現（見表四），女性受訪者較男性受訪者傾向認為政府不應該繼續興建公屋。至於年齡方面，年齡越輕的受訪者，越傾向認為公屋的租金水平合理；以及越傾向認為出售公屋的價格合理。與此同時，年齡介乎三十一歲至五十歲之間的受訪者，較其他年齡組別的受訪者傾向不贊成政府現時推行的出售公屋計劃；以及較傾向不滿意政府現時的公屋政策。

在教育程度上，教育程度越高的受訪者越傾向認為公屋的租金水平太低或合理；越傾向不贊成政府現時推行的出售公屋計劃；以及越傾向認為現時出售公屋的價格太低。此外，專上或以上教育程度的受訪者，較其他教育程度組別的受訪者傾向不滿意政府的整體公屋政策。綜合而言，教育程度較高的人士明顯較傾向收緊公屋政策，包括提高公屋租金水平和反對隨便賤價出售公屋，原因可能是他們大多並非公屋政策的直接受惠者，故此亦不希望政府在有關政策上花費太多的資源。

在家庭收入上，家庭月收入四萬以上的受訪者較傾向認為政府不應該繼續興建公屋。此外，家庭月收入越高的受訪者也越傾向認為未來四年政府計劃每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位的水平屬於偏高；越傾向認為公屋租金的水平偏低；越傾向不贊成政府現時推行的出售公屋計劃；以及越傾向認為現時出售公屋的價格屬於偏低。有關傾向與上述高教育程度的人士相似，而原因相信也大致雷同。

至於居住房屋類型方面，居住於公屋的受訪者，較居住於居屋和私人樓宇的受訪者傾向認為政府應該繼續興建公屋；

表四：不同社經背景受訪者對公屋政策的態度 (%)

	性別		年齡		教育			家庭月收入			居住房屋類型			
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	51歲或以上	小學或以下	中學或以上	一萬以下	一萬至四萬	超過四萬	私人屋	居屋/公屋夾屋		
繼續興建公屋														
不應該	4.9	9.6	9.3	6.1	4.8	4.1	7.0	8.7	7.1	5.6	10.8	9.4	7.6	3.6
應該	95.1	90.4	90.7	93.9	95.2	95.9	93.0	91.3	92.9	94.4	89.2	90.6	92.4	96.4
(樣本數)	(465)	(513)	(302)	(521)	(145)	(145)	(584)	(242)	(113)	(538)	(204)	(469)	(172)	(331)
χ^2	7.586**			4.067			2.870		6.149*			9.817**		
未來四年每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位														
太少	27.6	24.9	25.3	27.9	23.8	26.3	26.5	25.9	28.6	26.7	24.1	24.2	22.5	31.2
適中	62.3	63.1	63.0	61.0	67.7	65.4	63.2	59.4	65.7	64.5	55.2	59.7	68.1	63.7
太多	10.1	12.0	11.8	11.1	8.5	8.3	10.3	14.6	5.7	8.8	20.7	16.1	9.4	5.1
(樣本數)	(427)	(458)	(289)	(459)	(130)	(133)	(535)	(212)	(105)	(499)	(174)	(409)	(160)	(311)
χ^2	1.407			2.501			4.231		22.111**			25.625**		

公屋租金

太低	7.4	5.8	6.9	6.0	8.3	2.9	6.1	10.3	4.6	4.8	12.2	11.8	3.8	0.9
合理	67.1	70.5	77.2	68.1	54.5	57.7	68.6	76.8	57.4	69.4	79.3	73.9	72.8	60.2
太高	25.5	23.7	15.9	25.9	37.1	39.4	25.4	12.9	38.0	25.8	8.5	14.3	23.4	38.9
(樣本數)	(444)	(481)	(289)	(498)	(132)	(137)	(560)	(224)	(108)	(520)	(188)	(440)	(158)	(324)
χ^2	1.576		25.498**				37.007**		45.994**			87.295**		

現時推行的出售公屋計劃

不贊成	33.0	33.3	26.1	40.9	21.7	23.3	32.0	41.9	25.0	32.5	43.0	38.1	35.4	25.6
贊成	67.0	66.7	73.9	59.1	78.3	76.7	68.0	58.1	75.0	67.5	57.0	61.9	64.6	74.4
(樣本數)	(449)	(481)	(295)	(489)	(138)	(129)	(562)	(234)	(108)	(511)	(193)	(444)	(164)	(317)
χ^2	0.010		27.903**				14.025**		11.397**			13.418**		

現時每年推出約二萬五千個出售公屋單位

太慢	22.6	19.1	24.8	17.9	18.6	17.3	22.6	18.0	17.9	21.5	17.5	16.1	17.7	27.5
合適	63.7	71.3	65.2	70.6	65.1	69.1	66.5	69.5	73.1	67.2	68.0	70.2	67.7	64.5
太快	13.7	9.6	10.0	11.5	16.3	13.6	10.9	12.5	9.0	11.3	14.6	13.6	14.6	8.1
(樣本數)	(270)	(282)	(210)	(252)	(86)	(81)	(340)	(128)	(67)	(311)	(103)	(242)	(96)	(211)
χ^2	3.984		5.514				2.208		2.327			11.969*		

表四：不同社經背景受訪者對公屋政策的態度 (續)

	性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型	
	男	女	30歲 或以下	31歲至 50歲	小學或 以下	中學 或以上	一萬 以下	一萬至 四萬	私人 屋	公屋 夾屋
出售公屋價格										
太低	14.3	12.3	7.9	16.8	8.4	11.5	8.9	12.2	17.8	19.8
合理	66.9	72.3	78.7	66.9	66.4	72.0	65.6	72.9	66.1	63.7
太高	18.8	15.4	13.5	16.3	25.2	16.5	25.6	14.9	16.1	16.5
(樣本數)	(384)	(442)	(267)	(423)	(107)	(485)	(90)	(450)	(174)	(388)
χ^2	2.756			26.739**		16.608**		10.758*		43.154**
公屋質素										
不滿意	44.4	49.6	46.0	49.0	53.0	46.3	47.2	45.7	50.3	46.5
滿意	55.6	50.4	54.0	51.0	47.0	53.7	52.8	54.3	49.7	53.5
(樣本數)	(435)	(476)	(287)	(486)	(134)	(546)	(108)	(505)	(187)	(424)
χ^2	2.478			2.198		2.201		1.124		0.087
公屋管理服務										
不滿意	50.0	56.5	55.5	54.2	51.2	51.2	44.4	54.8	59.0	57.3
滿意	50.0	43.5	44.5	45.8	48.8	48.8	55.6	45.2	41.0	42.7
(樣本數)	(384)	(428)	(272)	(424)	(123)	(488)	(99)	(458)	(156)	(351)
χ^2	3.482			3.747		5.452		5.295		7.400*
公屋政策										
不滿意	38.1	39.7	35.9	44.0	38.4	34.9	34.3	38.3	44.4	40.8
滿意	61.9	60.3	64.1	56.0	61.6	65.1	65.7	61.7	55.6	59.2
(樣本數)	(436)	(461)	(284)	(480)	(125)	(538)	(105)	(496)	(189)	(426)
χ^2	0.248			14.798**		13.187**		3.409		6.534*

* p < 0.05; ** p < 0.01。

較傾向認為在未來四年政府計劃每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位的水平屬於偏低；較傾向認為現時公屋的租金水平太高；較傾向贊成政府現時推行的出售公屋計劃；較傾向認為政府現時每年推出約二萬五千個出售公屋單位的速度太慢；較傾向認為現時出售公屋的價格太高；較傾向滿意公屋的管理服務；以及較傾向滿意政府的公屋政策。由於居住於公屋的市民是政府公屋政策的直接受惠者，他們展現出較肯定和滿意公屋政策的態度，可謂相當自然。

對市區重建局的態度

最近政府正式成立了市區重建局，以便有效解決舊區重建的問題。我們的調查亦針對此一議題，詢問了受訪者的意見。結果發現（見表五），對於政府新近成立的市區重建局，市民對其能否有效解決舊區重建問題，抱有一定的疑慮。有約三成九的受訪者認為市區重建局不能夠／完全不能夠有效解決舊區重建問題，較認為能夠／完全能夠的高出五個百分點。不過，對於市區重建局收樓賠償基準定於同區七年樓齡單位，過

表五：對市區重建局的態度（%）

	完全 不能夠	不能夠	能夠	完全 能夠	不知道	（樣本數）
有效解決舊區 重建	2.2	36.5	34.0	0.2	27.1	(1003)
	太低	合理	太高	不知道		
收樓賠償基準	21.7	52.0	7.1	19.2		(1004)

半數（五成二）的受訪者認為合理，認為太低的只有兩成二，而認為太高的更只有七個百分點。

此外，從表六的交互分析結果可見，女性受訪者較男性受訪者傾向認為市區重建局收樓賠償基準定於同區七年樓齡單位屬於太低的水平；年逾五十歲的受訪者較其他年齡組別的受訪者傾向相信市區重建局能夠有效解決舊區重建的問題。至於教育程度、家庭收入和居住房屋類型對有關問題則無任何顯著的影響。

對首次置業貸款計劃的態度

首次置業貸款計劃是近年政府房屋政策中一項重要的措施，目的是幫助夾心階層人士置業。我們的調查亦詢問了受訪者對有關計劃及其措施的一些看法。

表七顯示，高達八成二的受訪者贊成／非常贊成政府現時推行的首次置業貸款計劃，不贊成／非常不贊成的只有一成二。此外，對於現時首次置業貸款計劃的低息貸款額定為家庭最多六十萬元、單身人士最多三十萬元，有約六成一的受訪者認為合適，認為太少的有兩成六，認為太多的有約七個百分點。而對於首次置業貸款計劃資格定為家庭每月收入不超過六萬元，而單身人士每月收入不超過二萬二千元，有約五成三的受訪者認為合適，認為太鬆的有約一成二，而認為太嚴的有三成。¹⁰ 綜合而言，市民明顯相當支持政府現時推行的首次置業貸款計劃，對其設定的貸款額和貸款資格，也多認為合適。

若進一步檢視交互分析的結果（見表八），可以看見，女性受訪者較男性受訪者傾向贊成政府現時推行的首次置業貸款計劃。年齡越大的受訪者越傾向不贊成政府現時推行的首次置業貸款計劃；以及越傾向認為首次置業貸款計劃的低息貸款

表六：不同社經背景受訪者對市區重建局的態度 (%)

	性別		年齡			教育			家庭月收入			居住房屋類型		
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	51歲或以上	小學或以下	中學	專上或以上	一萬以下	一萬至四萬	超過四萬	私人	居屋/公屋夾屋	
有效解決舊區重建														
不能夠	52.0	54.0	54.4	55.5	39.8	48.6	52.6	57.5	45.8	54.2	56.8	53.9	56.9	49.8
能夠	48.0	46.0	45.6	44.5	60.2	51.4	47.4	42.5	54.2	45.8	43.2	46.1	43.1	50.2
(樣本數)	(346)	(385)	(241)	(389)	(93)	(107)	(445)	(174)	(83)	(408)	(155)	(345)	(137)	(245)
χ^2	0.249		7.694*			2.252			2.717			1.974		
收樓賠償基準														
太低	23.0	30.7	30.9	24.8	26.2	31.7	25.1	29.1	32.6	26.7	24.3	25.8	26.3	29.6
合理	67.8	61.1	60.7	66.0	66.4	60.4	66.4	61.5	58.7	64.3	65.7	65.4	66.0	61.6
太高	9.3	8.3	8.5	9.2	7.5	7.9	8.6	9.4	8.7	9.0	9.9	8.8	7.7	8.8
(樣本數)	(400)	(411)	(272)	(424)	(107)	(101)	(491)	(213)	(92)	(446)	(181)	(399)	(156)	(250)
χ^2	6.048*		3.481			2.896			2.236			1.466		

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

表七：對首次置業貸款計劃的態度 (%)

	非常 不贊成	不贊成	贊成	非常 贊成	不知道	(樣本數)
整體計劃	0.8	11.1	77.8	3.8	6.5	(1002)
貸款額	太少	合適	太多	不知道		(1001)
	25.7	60.5	6.6	7.2		
貸款資格	太鬆	合適	太嚴	不知道		(998)
	11.5	52.8	30.2	5.5		

額太多。此外，居住於公屋的受訪者較居住於其他房屋類型的受訪者傾向認為首次置業貸款計劃的低息貸款額太少；以及較傾向認為首次置業貸款計劃的資格太嚴。而受訪者的教育程度和家庭收入對有關問題的看法則無顯著影響。

對整體房屋政策的態度

受訪者對政府各項房屋政策措施固然表達了不同的看法，但對政府整體的房屋政策，又有何評價呢？我們的調查特別就此詢問了受訪者的意見，並順帶探討了他們對一些較宏觀的房屋政策問題的看法，包括整體樓價孰高孰低、應否增加房屋政策方面的開支和政府有否需要出手幫助樓宇負資產的人士。

從表九可見，市民對特區政府的整體房屋政策頗為不滿，表示不滿意／非常不滿意的受訪者高達五成，較表示滿意／非常滿意的高出近九個百分點。¹¹ 至於整體樓價，有約五成

表八：不同社經背景受訪者對首次置業貸款計劃的態度 (%)

	性別		年齡		教育			家庭月收入			居住房屋類型			
	男	女	30歲 或以下	31歲至 50歲	51歲 或以上	小學或 以下	中學 專上或 以上	一萬 以下	一萬至 四萬	超過 四萬	私人 居屋/ 夾屋	公屋		
整體計劃														
不贊成	15.3	10.4	7.5	13.5	21.1	18.0	11.4	13.2	17.9	11.6	13.1	13.7	13.4	11.1
贊成	84.7	89.6	92.5	86.5	78.9	82.0	88.6	86.8	82.1	88.4	86.9	86.3	86.6	88.9
(樣本數)	(439)	(498)	(294)	(502)	(133)	(133)	(563)	(235)	(106)	(517)	(199)	(452)	(164)	(315)
χ^2	4.889*		15.908**				4.350			3.173			1.202	
貸款額														
太少	27.9	27.5	36.0	23.8	23.6	21.4	29.3	26.9	25.5	28.5	26.5	24.9	25.4	33.3
合適	63.0	67.2	61.0	67.3	65.9	70.6	64.2	65.0	67.6	64.8	64.3	65.7	66.9	63.1
太多	9.1	5.3	3.0	8.8	10.6	7.9	6.6	8.1	6.9	6.7	9.2	9.4	7.7	3.6
(樣本數)	(438)	(491)	(300)	(499)	(123)	(126)	(564)	(234)	(102)	(520)	(196)	(446)	(169)	(309)
χ^2	5.433		23.195**				3.690			1.716			14.246**	
貸款資格														
太鬆	13.7	10.8	8.7	14.1	12.4	8.9	12.3	14.0	7.5	12.0	16.2	15.1	12.9	7.9
合適	57.4	54.5	56.7	55.2	56.6	51.1	57.0	55.7	59.4	54.7	58.1	57.5	58.2	52.2
太嚴	28.8	34.7	34.6	30.6	31.0	40.0	30.6	30.2	33.0	33.3	25.8	27.4	28.8	39.9
(樣本數)	(444)	(499)	(298)	(509)	(129)	(135)	(568)	(235)	(106)	(523)	(198)	(449)	(170)	(318)
χ^2	4.510		5.573				5.824			7.514			19.059**	

* p < 0.05; ** p < 0.01。

表九：對特區政府整體房屋政策的態度（%）

	非常 不滿意	不滿意	滿意	非常 滿意	不知道	(樣本數)
整體房屋 政策	8.2	41.3	39.5	1.1	9.8	(1009)
	過低	適中	過高	不知道		
整體樓價	8.2	50.3	33.8	7.6		(1009)
	非常 不贊成	不贊成	贊成	非常 贊成	不知道	
不增加房屋 政策開支	3.4	48.7	38.6	1.1	8.3	(1009)
	完全 沒有需要	沒有 需要	有需要	完全 有需要	不知道	
幫助樓宇 負資產人士	15.5	49.8	25.7	2.6	6.4	(998)

的受訪者認為適中，但認為過高的仍高達三成四，較認為過低的多了兩成六。

也許是因為有不少人士認為整體樓價仍然相對地偏高，有五成二的受訪者不贊成／非常不贊成「政府在房屋政策方面的開支已經很多，不應該再增加」，較贊成／非常贊成的高出一成二。

對於樓市泡沫爆破後出現頗為嚴重的樓宇負資產問題，有六成半的受訪者認為政府沒有需要／完全沒有需要出手幫助樓宇負資產的人士，而認為有需要／完全有需要的只有兩成八，反映出市民多不希望政府以納稅人的錢解決樓宇負資產的問題。

交互分析顯示（見表十），女性受訪者較男性受訪者傾向認為政府有需要出手幫助樓宇負資產人士。年齡五十一歲或以上的受訪者較其他年齡組別的受訪者傾向滿意特區政府的整體房屋政策；以及較傾向認為現時整體樓價過高。此外，年齡越大的受訪者越傾向贊成政府不應該增加房屋政策方面的開支；而年齡三十歲或以下的受訪者則較其他年齡組別的受訪者傾向認為政府需要出手幫助樓宇負資產人士。

在教育程度上，專上或以上程度的受訪者較其他教育程度組別的受訪者傾向不滿意特區政府的整體房屋政策表現。而教育程度越高的受訪者則越傾向認為現時的整體樓價過低。在家庭收入上，家庭月收入越高的受訪者越傾向認為現時整體樓價過低。由於高教育程度的人士和高家庭收入的人士多擁有自置物業，他們希望樓價高些以增加其財富，無疑是人之常情。

最後，在居住房屋類型方面，居住於公屋的受訪者較居住於其他房屋類型的受訪者傾向滿意特區政府的整體房屋政策；較傾向認為現時整體樓價過高；以及較傾向不贊成政府凍結房屋政策方面的開支。

對房屋政策理念的態度

在對政府的房屋政策或措施展現出不同的態度或看法之外，市民對房屋政策的理念，又是否存在不同的形態呢？我們特別設計了四項環繞於福利主義問題的指標，藉此瞭解市民在房屋政策上的福利主義傾向的強弱程度。

從表十一可以發現，市民的福利主義傾向並不算強烈：有六成八的受訪者不願意／非常不願意多納稅給政府以增加房屋政策開支，表示願意／非常願意的只有兩成四；有六成三的受訪者認為政府只應幫助那些經濟能力差的市民解決住屋問

表十：不同社經背景受訪者對整體房屋政策的態度 (%)

	性別		年齡			教育			家庭月收入			居住房屋類型	
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	51歲或以上	小學或以下	中學或以上	專上或以上	一萬以下	一萬至四萬	超過四萬	私人屋	公屋夾屋
整體房屋政策													
不滿意	53.2	56.6	50.0	61.0	44.8	54.8	51.3	64.8	48.0	57.4	58.5	59.3	47.3
滿意	46.8	43.4	50.0	39.0	55.2	45.2	48.7	35.2	52.0	42.6	41.5	40.7	52.7
(樣本數)	(442)	(468)	(286)	(480)	(134)	(126)	(544)	(233)	(102)	(491)	(193)	(437)	(298)
χ^2	1.097		15.630**			12.076**			3.475			11.361**	
整體樓價													
過低	8.6	9.2	7.1	9.7	10.4	2.4	8.4	13.9	5.1	8.1	14.0	14.3	3.3
適中	52.2	56.7	58.8	55.4	42.5	50.0	56.2	53.2	48.0	53.9	61.0	55.5	46.9
過高	39.2	34.2	34.1	34.9	47.0	47.6	35.4	32.9	46.9	38.0	25.0	30.2	49.8
(樣本數)	(452)	(480)	(296)	(493)	(134)	(126)	(562)	(237)	(98)	(516)	(200)	(454)	(303)
χ^2	2.509		11.258*			18.956**			20.308**			56.677**	
不增加房屋政策開支													
不贊成	55.5	57.9	62.6	56.4	44.9	51.9	59.2	54.1	51.9	59.0	53.6	50.2	66.2
贊成	44.5	42.1	37.4	43.6	55.1	48.1	40.8	45.9	48.1	41.0	46.4	49.8	33.8
(樣本數)	(445)	(480)	(289)	(500)	(127)	(133)	(556)	(229)	(104)	(510)	(194)	(440)	(311)
χ^2	0.547		11.385**			3.244			2.838			19.049**	
幫助樓宇負資產人士													
沒有需要	73.2	66.7	61.7	73.3	73.0	67.4	68.8	72.6	69.6	69.4	75.6	71.3	66.3
需要	26.8	33.3	38.3	26.7	27.0	32.6	31.2	27.4	30.4	30.6	24.4	28.7	33.7
(樣本數)	(447)	(487)	(298)	(501)	(126)	(132)	(561)	(234)	(102)	(513)	(201)	(456)	(306)
χ^2	4.557*		12.522**			1.490			2.819			2.480	

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

表十一：對房屋政策理念的態度 (%)

	非常不願意	不願意	願意	非常願意	不知道	(樣本數)
多納稅以增加房屋政策開支	12.9	55.3	24.2	0.1	7.4	(998)
政府對市民居住需要的責任承擔	政府有責任為所有市民提供合適居所					
	32.5		政府只應幫助經濟能力差的市民解決住屋問題		不知道	
			63.4		4.1	(995)
最能夠解決市民房屋需要的途徑	自己同家人的努力					
	33.2	地產市場的自動調節	政府政策	全部都是	全部都不是	
		18.1	39.6	5.7	0.4	(995)
香港房屋發展的主導房屋類型	公營房屋					
	50.5	私營房屋	兩者並重		不知道	(999)

題，認為政府有責任為所有市民提供合適居所的只有約三成三；有五成一的受訪者選擇自己與家人的努力或地產市場的自動調節作為最能夠解決市民房屋需要的途徑，選擇政府政策的約有四成。

雖然如此，有約五成一的受訪者認為香港的房屋發展應以公營房屋為主導，認為應以私營房屋為主導的只有約二成七，反映出市民仍相當重視公營房屋作為解決他們「安居」問題的主導地位。¹²

就交互分析結果而言，表十二顯示，女性受訪者較男性受訪者傾向不願意多納稅給政府以增加房屋政策的開支。年齡五十一歲或以上的受訪者較其他年齡組別的受訪者傾向願意多納稅給政府以增加房屋政策的開支。此外，年齡越大的受訪者越傾向認為政府只應幫助那些經濟能力差的市民解決住屋問題；越傾向認為「自己同家人」是最能夠解決市民房屋需要的途徑；以及越傾向認為香港房屋發展應以公營房屋為主導。

在教育程度方面，教育程度越高的受訪者，越傾向不願意多納稅以增加房屋政策的開支；越傾向認為地產市場的自動調節最能解決市民的房屋需要；以及越傾向認為香港房屋發展應以私營房屋為主導。在家庭收入方面，家庭月收入越高的受訪者，越傾向不願意多納稅給政府以增加房屋政策的開支；越傾向認為地產市場的自動調節最能解決市民的房屋需要；以及越傾向認為香港房屋發展應以私營房屋為主導。而在居住房屋類型方面，居住於公屋的受訪者較居住於其他房屋類型的受訪者傾向願意多納稅給政府以增加房屋政策的開支；較傾向認為政府政策最能解決市民的房屋需要；以及較傾向認為香港房屋發展應以公營房屋為主導。明顯地，高教育程度和高家庭收入的人士與居住於公屋的人士在房屋政策理念上形成頗鮮明的對比，前者較重視市場，後者則較強調政府的角色。造成這差異

表十二：不同社經背景受訪者對房屋政策理念的態度 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入			居住房屋類型		
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	51歲或以上	小學或以下	中學或以上	一萬以下	一萬至四萬	超過四萬	私人屋	公屋/夾屋
多納稅以增加房屋政策開支												
不願意	68.8	78.2	74.2	75.4	63.7	65.6	72.0	81.4	62.7	72.5	80.2	78.0 78.4 64.7
願意	31.2	21.8	25.8	24.6	36.3	34.4	28.0	18.6	37.3	27.5	19.8	22.0 21.6 35.3
(樣本數)	(442)	(482)	(295)	(496)	(124)	(125)	(557)	(236)	(102)	(506)	(202)	(450) (162) (306)
χ^2	10.595**		7.096*			12.141**			10.844**			18.876**
政府對市民居住需要的責任承擔												
為所有市民	32.3	35.3	44.0	32.0	17.8	27.6	33.7	37.3	26.9	34.3	34.0	31.8 38.8 34.1
僅為經濟能力差者	67.7	64.7	56.0	68.0	82.2	72.4	66.3	62.7	73.1	65.7	66.0	68.2 61.2 65.9
(樣本數)	(445)	(499)	(298)	(512)	(135)	(134)	(578)	(236)	(108)	(527)	(200)	(456) (170) (323)
χ^2	0.933		29.969**			3.579			2.325			2.742
最能夠解決市民房屋需要的途徑												
自己同家人	35.4	37.6	26.3	38.2	53.1	51.5	36.2	28.4	43.4	34.8	32.5	37.2 35.3 36.4
地產市場	19.6	20.2	25.6	18.6	12.5	6.9	18.8	30.2	12.3	18.6	30.9	23.9 21.0 13.5
政府政策	45.0	42.3	48.1	43.2	34.4	41.5	45.0	41.4	44.3	46.6	36.6	38.9 43.7 50.2
(樣本數)	(438)	(466)	(285)	(484)	(128)	(130)	(547)	(222)	(106)	(500)	(191)	(435) (167) (297)
χ^2	0.701		30.570**			35.778**			19.843**			15.102**
香港房屋發展的主導房屋類型												
公營房屋	52.5	54.2	50.9	53.4	61.6	71.3	56.0	37.4	67.3	59.1	32.1	40.4 56.1 71.2
私營房屋	30.6	25.8	36.9	24.8	20.3	10.3	24.2	47.7	17.8	22.2	49.0	38.7 25.7 13.9
兩者並重	16.9	20.1	12.3	21.8	18.1	18.4	19.8	14.9	15.0	18.7	18.9	20.9 18.1 14.9
(樣本數)	(451)	(493)	(293)	(504)	(138)	(136)	(566)	(235)	(107)	(523)	(196)	(450) (171) (316)
χ^2	3.403		24.292**			72.650**			65.382**			77.634**

* p < 0.05; ** p < 0.01。

的原因，相信應是高教育和高家庭收入人士較能自食其力，因此也較少依賴政府以解決其房屋的需要；相反，居住於公屋的人士多為基層市民，是公營房屋的直接受惠者，故而較強調政府為他們解決房屋需要的角色。

對香港樓市的態度

最後，我們的調查亦探討了市民對香港樓市的看法。由於近年市民在大陸置業的情況日趨普遍，我們也同時詢問了他們在大陸置業的狀況與意欲。有關的數據應可幫助我們更全面地評估香港樓市的前景，從而使政府更能有效地制定符合市民需要的房屋政策。

首先，表十三顯示，對於香港樓市前景，有五成二的受訪者表示悲觀／非常悲觀，較表示樂觀／非常樂觀的高出一成六，反映市民對香港樓市前景的信心仍相對地薄弱。雖然如此，仍有約一成七的受訪者表示有打算在未來兩年在香港置業或換樓，表示在考慮中亦有六個百分點。

值得注意的是，也有約一成的受訪者表示有打算在未來兩年在中國大陸置業，表示在考慮中的亦有四個百分點。此外，有近一成三的受訪者表示已在中國大陸置業。這股日趨興旺的大陸置業潮，相信無可避免地會對香港樓市造成壓力，特區政府和私人地產商應多加注意。

從交互分析結果看（見表十四），性別對有關指標均無顯著影響。年齡三十歲或以下的受訪者較其他年齡組別的受訪者傾向表示對未來兩年的香港樓市前景感到樂觀；以及較傾向表示有在中國大陸置業。

在教育程度方面，小學或以下教育程度的受訪者較其他教育程度組別的受訪者傾向對未來兩年香港樓市前景感到悲

表十三：對香港樓市的態度（%）

	非常悲觀	悲觀	樂觀	非常樂觀	不知道	（樣本數）
未來兩年香港樓市前景	3.4	48.6	35.1	0.5	12.4	(998)
打算未來兩年在香港置業或換樓	沒有 75.7	有 17.1	考慮中 6.4	不知道 0.8		(998)
打算未來兩年在中國大陸置業	沒有 85.7	有 9.7	考慮中 4.2	不知道 0.4		(997)
在中國大陸置業	沒有 87.1	有 12.6	考慮中 0.3	不知道 0.3		(999)

觀；以及較傾向表示有打算未來兩年在香港置業或換樓。而在家庭收入方面，家庭月收入越低的受訪者越傾向表示有打算未來兩年在香港置業或換樓。教育程度較低和家庭月收入較低的人士均不約而同地較有意於未來兩年在香港置業，可能是他們本身多屬非物業擁有者，故此較希望藉現時地產低潮的時機達成他們的置業願望。

至於居住房屋類型方面，居住於公屋的受訪者較居住於其他房屋類型的受訪者傾向表示有在中國大陸置業，而居住於居屋的受訪者又較居住於私人房屋的受訪者傾向表示有在中國大陸置業。背後原因，大概是居住於公屋和居屋的人士多屬社會基層，未必有能力在香港置業，若然他們又想達成置業的願望，選擇在中國大陸置業便成為他們的現實出路。

表十四：不同社經背景受訪者對香港樓市的態度 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入			居住房屋類型				
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	51歲或以上	小學或以下	中學	專上或以上	一萬以下	一萬至四萬	超過四萬	私人夾屋	居屋/公屋	
未來兩年在香港樓市前景														
悲觀	58.3	60.3	43.6	66.5	69.5	70.6	57.9	57.3	57.6	58.8	62.4	61.3	60.5	56.1
樂觀	41.7	39.7	56.4	33.5	30.5	29.4	42.1	42.7	42.4	41.2	37.6	38.7	39.5	43.9
(樣本數)	(415)	(459)	(282)	(466)	(118)	(119)	(537)	(213)	(92)	(490)	(189)	(426)	(157)	(285)
χ^2	0.374		43.939**				7.068*		0.918			1.952		
打算未來兩年在香港置業或換樓														
沒有	20.0	14.8	21.3	16.1	12.7	8.6	16.8	23.7	11.3	15.0	28.1	19.7	15.3	14.6
有	73.4	78.8	74.0	76.4	80.7	84.1	76.4	71.0	80.9	78.1	66.5	74.1	79.5	77.6
考慮中	6.6	6.3	4.7	7.6	6.7	7.3	6.8	5.4	7.8	6.9	5.4	6.2	5.1	7.8
(樣本數)	(470)	(520)	(300)	(529)	(150)	(151)	(590)	(241)	(115)	(540)	(203)	(471)	(176)	(335)
χ^2	4.836		8.219				15.140**		21.165**			5.454		
打算未來兩年在中國大陸置業														
沒有	11.5	8.2	7.6	10.3	10.7	7.3	11.3	7.5	8.7	10.1	10.7	11.0	9.1	8.3
有	83.6	88.1	89.7	85.2	82.6	91.4	84.1	87.1	89.6	85.1	83.4	84.6	85.8	88.1
考慮中	4.9	3.6	2.7	4.5	6.7	1.3	4.6	5.4	1.7	4.8	5.9	4.4	5.1	3.6
(樣本數)	(470)	(523)	(301)	(532)	(149)	(151)	(593)	(241)	(115)	(542)	(205)	(473)	(176)	(336)
χ^2	4.226		6.415				8.368		3.406			2.517		
在中國大陸置業														
沒有	12.5	12.8	8.3	14.0	15.3	9.3	13.6	12.3	12.2	12.1	11.7	16.0	10.2	8.9
有	87.5	87.2	91.7	86.0	84.7	90.7	86.4	87.7	87.8	87.9	88.3	84.0	89.8	91.1
(樣本數)	(473)	(523)	(301)	(534)	(150)	(151)	(594)	(243)	(115)	(544)	(205)	(476)	(176)	(336)
χ^2	0.026		7.114*				2.103		0.028			9.942**		

* p < 0.05; ** p < 0.01。

結論

本文根據香港中文大學香港亞太研究所於二零零一年五月進行的一項電話調查資料，系統地探討了香港市民對當前特區政府的房屋政策的態度。本文發現：（一）市民頗為肯定政府的居屋政策，並普遍認為應繼續下去，儘管他們對居屋的質素有一定的保留。（二）市民普遍認同政府的公屋政策，而且多贊同政府的出售公屋計劃，但對公屋的管理服務則稍有不滿。（三）市民對新近成立的市區重建局能否有效解決舊區重建問題抱有一定的疑慮，但對於市區重建局收樓賠償基準定於同區七年樓齡單位則大體認同。（四）市民相當贊同政府現時推行的首次置業貸款計劃，對其設定的貸款額和申請資格，也多認為適中。（五）市民對特區政府的整體房屋政策頗有不滿，但對現時整體樓價水平，則有過半數的人士認為適中。

（六）市民的福利主義傾向並不算強烈，大多數人士不願意多納稅給政府以增加房屋政策開支，而且多強調政府只應幫助那些經濟能力差的市民解決住屋問題。然而，也有過半數市民認為香港的房屋發展應以公營房屋為主導，反映出他們對公營房屋作為解決市民「安居」問題的重視。（七）市民對未來兩年香港的樓市前景相對地悲觀，但仍然有兩成多的市民準備或考慮在未來兩年置業或換樓。值得注意的是，也有一成多的市民表示準備或考慮在中國大陸置業。這股不可忽視的大陸置業潮無可避免地會對香港的樓市發展帶來壓力。（八）交互分析顯示，基層市民（居住於公屋或居屋、低教育程度和低家庭收入人士）對特區政府的房屋政策較為滿意，不僅較肯定現時的居屋和公屋政策，而且較認為現時整體樓價偏高；相反，中層及中上層市民（居住於私人樓宇、高教育程度和高家庭收入人士）對特區政府的房屋政策較為不滿，不僅對特區政府的居屋

和公屋政策較有保留，也較傾向認為現時整體樓價過低。如何調和這兩股頗為矛盾對立的社會期望，肯定是特區政府房屋政策的一大考驗。

註釋

1. 董建華，《共創香港新紀元》，香港：政府印務局，1997，頁 15-21。
2. 行政長官董建華在二零零零年六月底回歸三週年前夕，曾向多家本地媒體記者表示因樓市形勢有變，「八萬五」政策已經「不存在」。
3. 王家英、楊汝萬，《香港特區政府的房屋政策：民意的趨向》，香港：香港中文大學香港亞太研究所，1998。
4. 論壇於一九九八年五月十三日在香港中文大學舉行，由楊汝萬擔任召集人，講者包括當時的香港房屋委員會主席王葛鳴女士、新鴻基地產發展有限公司副主席郭炳江先生和香港城市大學社會及公共行政學系劉國裕教授。
5. 楊汝萬，《安居樂業展明天：尋求公營與私營房屋進一步合作》，香港：香港中文大學香港亞太研究所，1998。
6. 是次調查由香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室負責籌劃及進行。此調查的抽樣方法分為兩個步驟。第一步，從最新的香港住宅電話簿（英文版）中隨機抽出 7,000 個電話號碼；為了使未刊載之住宅電話號碼也有機會被選中，我們將已抽選的電話號碼最後的兩個數字刪去，再配上由電腦產生的隨機數字，成為是次調查的樣本。第二步，當成功接觸住戶後，再按出生日期抽取其中一名十八歲或以上的家庭成員作為訪問對象。調查於二零零一年五月十四日至十六日，每晚六時至十時半進行。在 7,000 個

電話樣本中，有 2,363 個發現線路有問題（包括長鳴、傳真機等）或非住宅電話，另外有 1,661 個無人接聽（經兩次不同時間嘗試），還有 254 個最終沒有採用。最後成功接觸住戶的樣本數目為 2,722 個，當中有 959 個拒絕受訪，另外有 754 個無適合的受訪者（例如外籍人士或沒有成年人在家等等），最後成功訪問了 1,009 人。排除無適合的受訪者，是次調查的成功回應率為 51.3%。以百分之九十五的可信度推估，抽樣誤差約在正和負 3.08% 以內。由於香港家庭的電話安裝率高達 99.9%，整個調查樣本應有很高的代表性。

7. 當天的香港主要電子媒體和翌日的報章對該調查的結果均有作出不同角度的報道。
8. 資料來自香港房屋委員會網頁，見 <http://www.info.gov.hk/hd/chi/hd/next4.htm>。
9. 同上。
10. 根據香港房屋協會的公布，由二零零一年四月一日起首次置業貸款計劃申請人的入息上限已從原本家庭每月收入不超過六萬元調整為五萬元，而單身人士則從原本的二萬二千元調整為二萬元。我們的調查當時並沒有注意到此一調整，實是遺憾。不過，有鑑於對未調前的上限仍有三成的受訪者認為太嚴，可以推估，調整後的上限既進一步降低，認為太嚴的人士應只增不減。
11. 這數據與香港亞太研究所過去幾年對有關問題定期進行的電話民意調查結果十分相似。自一九九七年亞洲金融風暴爆發以來，香港市民對特區政府房屋政策的不滿意度一直高據不下，每次調查結果錄得的不滿意人數均在四成至五成之間。有關調查結果的初步報告收存於香港亞太研究所資料室。

12. 這結果與一九九八年的調查相近，顯示市民對公營房屋重視的一貫性。參看王家英、楊汝萬，《香港特區政府的房屋政策：民意的趨向》，頁 8-11。

特區政府房屋政策評估

香港市民的觀點

摘要

本文根據一項電話調查資料，系統地探討了香港市民對當前特區政府的房屋政策的態度。本文發現：（一）市民頗為肯定政府的居屋政策，但對居屋的質素則有一定的保留。

（二）市民普遍認同政府的公屋政策，但對公屋的管理服務則稍有不滿。（三）市民對新近成立的市區重建局能否有效解決舊區重建問題抱有一定的疑慮，但對於市區重建局收樓賠償基準定於同區七年樓齡單位則大體認同。（四）市民相當贊同政府現時推行的首次置業貸款計劃，對其設定的貸款額和申請資格，也多認為適中。（五）市民對特區政府的整體房屋政策頗有不滿，但對現時整體樓價水平，則有過半數的人士認為適中。（六）市民多不願意多納稅以增加房屋政策開支，並強調政府只應幫助那些經濟能力差的市民解決住屋問題。然而，也有過半數市民認為香港的房屋發展應以公營房屋為主導，反映出他們對公營房屋作為解決市民「安居」問題的重視。（七）市民對香港未來兩年的樓市前景相對地悲觀，但仍然有兩成多的市民準備或考慮在未來兩年置業或換樓。值得注意的是，也有一成多的市民表示準備或考慮在中國大陸置業。這股不可忽視的大陸置業潮無可避免地會對香港的樓市發展帶來壓力。

（八）交互分析顯示，基層市民對特區政府的房屋政策較為滿意，不僅較肯定現時的居屋和公屋政策，而且較認為現時整體樓價偏高；相反，中層及中上層市民對特區政府的房屋政策較為不滿，不僅對特區政府的居屋和公屋政策較有保留，也較傾

向認為現時整體樓價過低。如何調和這兩股頗為矛盾對立的社會期望，無疑是特區政府房屋政策的一大考驗。

Assessing the Hong Kong SAR Government's Housing Policy A Survey of Public Opinion

Yue-man Yeung
Timothy Ka-ying Wong

Abstract

Based on a telephone survey conducted by the Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies of The Chinese University of Hong Kong during 14-16 May 2001, this paper examines and analyses how people in Hong Kong perceive the SAR government's existing housing policy. The results have revealed that: (1) People are quite positive about the government's Home Ownership Scheme, even though they have reservations over the quality of the housing units built under this Scheme. (2) People are strongly supportive of the government's public housing policy, but they express some concern over its management and services. (3) Although people are relatively skeptical about whether the newly established Urban Renewal Authority can effectively solve urban renewal problems, they largely endorse the Authority's offer to determine compensation for properties designated for redevelopment by reference to the market value of similar seven-year old flats. (4) People widely welcome the government's Home Starter Loan Scheme, believing that the requirements and loan ceilings set under this Scheme are appropriate. (5) While people are relatively dissatisfied with the government's overall housing policy, most of them think the current level of housing prices is about right. (6) People are quite unwilling to pay more taxes to increase the government's expenditure on housing, maintaining that the government should limit its expenditure to those who are unable

to solve their own housing problems. (7) People are still relatively pessimistic about prospects for the real estate market over the next two years. Still, over 20 per cent of the respondents indicated their intention to buy a flat within the coming two years. Also noteworthy is the fact that more than one-tenth of the respondents indicated their intention to buy a flat on the mainland. Such a trend will inevitably create pressure on the local real estate market. (8) Cross-tabulation results indicate that grassroots classes are more satisfied with the government's housing policy and believe that the housing prices are still too high, while the middle and upper classes tend to show an opposite tendency. Achieving a balance between such conflicting social expectations poses a serious challenge to the SAR government.