

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

香港市民往中國內地
居住、工作及置業的意欲
內地與香港整合的影響

楊汝萬
王家英

香港亞太研究所



HONG KONG INSTITUTE OF ASIA-PACIFIC STUDIES

THE CHINESE UNIVERSITY OF HONG KONG

SHATIN, NEW TERRITORIES

HONG KONG

香港市民往中國內地
居住、工作及置業的意欲
內地與香港整合的影響

楊汝萬
王家英

香港中文大學
香港亞太研究所

香港市民往中國內地 居住、工作及置業的意欲 內地與香港整合的影響

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

本研究由香港中文大學社會科學及教育研究小組撥款資助，謹此致謝。

© 楊汝萬 王家英 2002

ISBN 962-441-126-3

版權所有 不准翻印

引言

由於涉及重大的經濟和民生問題，房屋發展一直受到香港社會高度關注，而特區政府也視之為重點政策，全力以赴。雖然如此，九七回歸之後，香港隨即受到亞洲金融風暴和其後全球經濟放緩的持續衝擊，內部泡沫經濟應聲而破。更為雪上加霜的是，在方興未艾的全球化和區域化浪潮的影響之下，本地經濟面臨種種結構調整和轉型的壓力，舉步為艱（雷鼎鳴，2000）。一時之間，香港經濟可謂內外交困，影響所及，橫跨經濟和民生兩大領域的房屋政策，也面對前所未有的挑戰。

其中的一項重大挑戰，無疑是回歸之後中國內地和香港兩地的迅速整合，特別是後者所引發的香港居民赴內地居住、工作及置業的熱潮。受到香港經濟持續低迷不振和內地經濟蓬勃發展兩方因素一推一拉的影響，這股熱潮不斷增溫，為香港房屋政策的定位和發展，造成巨大的困擾。

從研制政策的角度看，任何社會政策的制定，均不能脫離民意（Brown, 1985），房屋政策自不能例外。有鑒於此，回歸之後，香港中文大學香港亞太研究所即對特區政府的房屋政策進行定期的民意調查研究，並先後於一九九八年七月和二零零一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（王家英、楊汝萬，1998；楊汝萬、王家英，2001）。

在二零零一年的專論中，我們已察覺到興起中的內地與香港整合趨勢對未來香港房屋發展的可能影響，並特別指出：「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。」（楊汝萬、王家英，2001：30）然而，由於當時的研究重點並非內地與香港整合對香港房屋發展的影響，故此有關專論雖然注意到上述問題，但並沒有足夠數據作出深入探討和分析。在此期間，雖也有機構就市民在內地居住狀況及意欲進行調查，如政府規劃署（2001）於二零零一年第二季所進行的「香港居民在中國內地居住的情況及意向」調查，但主要集中在對已在內地或有意在內地居住或置業的香港家庭的數字作出調查及評估，而非較全面和系統地探討香港市民往內地流動的背景（內地與香港整合）和性質，特別是兩者之間的關係。

為了較全面地瞭解內地與香港整合對香港房屋發展的種種影響，我們於二零零二年二月四日至六日，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 1,023 位 18 歲或以上的成年市民，系統地詢問了他們赴內地居住、工作及置業的現況和意欲。¹ 調查結果曾於二零零二年三月七日召開記者會作出簡報，反應相當熱烈。² 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，作出系統性的分析，以求較全面地掌握內地與香港整合對香港房屋政策的影響。

我們的調查分為六個部分，包括市民對內地與香港兩地經濟發展前景的評估、對內地與香港整合的看法、對香港樓價的評估、對往內地居住的態度、對往內地工作的意欲和對在內地置業的態度。前三個部分旨在探討香港市民向中國內地方面流動的一些重要背景，而後三部分則為他們向中國內地方面流動的性質（包括居住、工作及置業）。在分析時，我們不僅會分

析受訪者的社經背景對上述各個層面的影響，也會探討各個層面之間的關係，以求最終能夠顯明內地與香港整合對香港房屋發展特別是港人在內地置業的影響。

對內地與香港兩地經濟發展前景的評估

香港市民往中國內地的流動，可能受到他們對內地與香港兩地經濟發展前景的評估所影響，故此瞭解後者，也應有助我們更確切地把握前者。表一顯示，市民對未來五年香港的經濟發展前景並不樂觀，表示不樂觀／非常不樂觀的受訪者高達 63.6%，較表示樂觀／非常樂觀的高出約一倍。相反，市民對未來五年內地的經濟發展前景則相當樂觀，表示樂觀／非常樂觀的受訪者達 80.4%，較表示不樂觀／非常不樂觀的多出數倍。

交互表列分析發現（見表二），年齡介乎 31 至 50 歲和在職的受訪者，對未來五年香港經濟發展前景較感到不樂觀。另一方面，年逾 50 歲和教育程度較低（小學或以下）的受訪者，對未來五年中國內地的經濟發展前景，也較感到不樂觀。

對內地與香港整合的看法

在內地與香港整合方面，調查特別詢問了受訪者對現時內地與香港經濟融合的步伐、對現時內地與香港經濟融合的最主要障礙，以及對政府實施 24 小時通關等的意見。從表三可見，大多數受訪者（54.4%）認為現時內地與香港經濟融合的步伐適中，而認為太慢的有 22.5%，較認為太快的高出近一成。

至於內地與香港經濟融合的主要障礙，最多受訪者回答的依次是兩地經濟、政治、文化、制度、教育水平、語言、生活習慣等差異太大（31.9%）、兩地各有打算、互相競爭

表一：對未來五年香港及內地經濟發展前景的評估 (%)

香港經濟發展前景	
非常不樂觀	7.8
不樂觀	55.8
樂觀	30.5
非常樂觀	0.9
不知道/很難說	5.0
(N)	(1023)
內地經濟發展前景	
非常不樂觀	0.7
不樂觀	12.8
樂觀	71.5
非常樂觀	8.9
不知道/很難說	6.2
(N)	(1023)

(15.2%) 和兩地政府溝通不足 (7.8%)。回答不知道／很難說的也高達 35.7%，反映出市民對有關課題的認識仍然頗為不足（見表三）。

此外，對於兩地實施 24 小時通關的看法，有 47.1% 的受訪者表示不贊成／非常不贊成，較表示贊成／非常贊成的輕微多出了 4.1%。簡言之，市民對現時內地與香港整合的步伐多持適中的看法，認為太快或太慢的人士只屬少數，而且他們對內地與香港兩地實施 24 小時通關仍有一定的保留，背後原因，應主要是他們認為兩地差異過大，太快速的整合會危害到香港或他們的利益（見表三）。

表四的交互表列分析結果顯示，女性的受訪者較傾向認為現時內地與香港經濟融合的步伐適中，而教育程度越高的受訪

表二：不同社經背景受訪者對未來五年香港及內地經濟發展前景的評估 (%)

	性別	年齡			教育			家庭月收入			居住房屋類型			工作			
		男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人	居屋/公屋	沒有工作	有工作	
香港經濟發展前景																	
不樂觀	64.8	68.9	58.8	73.1	65.3	70.5	66.5	66.5	66.5	71.5	68.7	66.5	68.1	65.8	66.7	63.1	69.8
樂觀	35.2	31.1	41.2	26.9	34.7	29.5	33.5	33.5	33.5	28.5	31.3	33.5	31.9	34.2	33.3	36.9	30.2
(N)	(458)	(514)	(318)	(498)	(150)	(139)	(627)	(203)	(203)	(137)	(409)	(260)	(470)	(196)	(291)	(390)	(580)
χ^2	1.773		18.245**				0.862			1.055			0.375			4.815*	
內地經濟發展前景																	
不樂觀	12.1	16.4	14.3	12.3	20.8	24.0	13.4	11.0	11.0	19.7	13.8	10.8	12.2	16.2	16.7	17.0	12.5
樂觀	87.9	83.6	85.7	87.7	79.2	76.0	86.6	89.0	89.0	80.3	86.2	89.2	87.8	83.8	83.3	83.0	87.5
(N)	(455)	(505)	(321)	(486)	(149)	(129)	(619)	(209)	(209)	(132)	(412)	(260)	(460)	(197)	(287)	(382)	(576)
χ^2	3.676		6.648*				12.209**			5.865			3.649			3.822	

* p < 0.05; ** p < 0.01。

表三：對內地與香港整合的看法 (%)

經濟融合步伐	
太慢	22.5
適中	54.4
太快	12.7
不知道/很難說	10.4
(N)	(1023)
經濟融合的最主要障礙 ¹	
兩地經濟、政治、文化、制度、教育水平、語言、生活習慣等差異太大	31.9
兩地各有打算、互相競爭	15.2
兩地政府溝通不足	7.8
內地太過落後	2.7
香港人/政府過於固步自封	1.8
其他	2.7
沒有障礙	5.1
不知道/很難說	35.7
(N)	(1049)
政府實施 24 小時通關	
非常不贊成	9.3
不贊成	37.8
贊成	37.7
非常贊成	5.3
不知道/很難說	9.9
(N)	(1023)

注：1. 開放式問題，可回答多項。百分比是以有效樣本數為基數。

表四：不同社經背景受訪者對內地與香港整合的看法 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入			居住房屋類型		工作				
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人	居屋/公屋 夾屋	沒有工作	有工作	
經濟融合步伐																
太慢	26.9	23.4	26.3	24.4	24.1	20.3	24.6	29.4	23.7	26.5	26.2	23.6	29.5	24.5	24.1	25.7
適中	55.9	65.3	61.3	60.6	59.9	56.1	62.1	59.7	61.9	60.2	59.9	61.5	60.1	59.6	62.7	59.4
太快	17.2	11.4	12.4	15.0	16.1	23.6	13.2	10.9	14.4	13.3	13.9	14.9	10.4	15.9	13.2	14.9
(N)	(442)	(475)	(315)	(459)	(137)	(123)	(589)	(201)	(118)	(392)	(252)	(444)	(183)	(277)	(365)	(549)
χ^2	9.952**			1.656			12.824*			0.437			4.490		1.115	
政府實施 24 小時通關																
不贊成	39.4	63.8	43.6	56.5	57.2	72.4	53.3	37.5	53.7	56.1	47.2	50.8	50.0	57.4	58.7	48.0
贊成	60.6	36.2	56.4	43.5	42.8	27.6	46.7	62.5	46.3	43.9	52.8	49.2	50.0	42.6	41.3	52.0
(N)	(436)	(486)	(305)	(476)	(138)	(123)	(597)	(200)	(123)	(396)	(254)	(447)	(184)	(277)	(375)	(546)
χ^2	54.559**		13.980**				37.623**			4.871			3.651		10.168**	

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

者則越傾向認為有關發展的步伐太慢。在實施兩地 24 小時通關方面，女性、31 歲或以上、教育程度越低和沒有工作的受訪者，較傾向持不贊成的態度。

對香港樓價的評估

很多論者認為，香港樓價若然太高，會迫使部分無力解決居住問題的基層市民流向內地，包括到內地居住、工作及置業。究竟市民對現時香港樓價有何看法呢？表五顯示，有 48.8% 的受訪者認為現時香港樓價適中，但認為太貴的也高達 41.8%，較認為太便宜的高出近十倍。換言之，儘管回歸之後香港樓價已大幅下跌超過一半，但整體而言，市民還是認為現時香港樓價稍為偏貴。

從表六的交互表列分析可見，年齡介乎 31 至 50 歲和居住於私人房屋的市民較其他人士有較高比例認為現時香港樓價太過便宜，主要原因，或許是有關類別的人士大多收入穩定、較具置業實力，又或已是置業者，不願樓價進一步下跌。

對往內地居住的態度

對於往內地居住的態度，調查分別就受訪者的現況及意欲作出詢問。首先，就現況而言，香港市民長期在內地居住的情

表五：對現時香港樓價的評價 (%)

太便宜	4.8
適中	48.8
太貴	41.8
不知道/很難說	4.6
(N)	(1020)

表六：不同社經背景受訪者對現時香港樓價的評價 (%)

	性別	年齡			教育			家庭月收入				居住房屋類型			工作		
		男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人	居屋/夾屋	公屋	沒有工作	有工作
太便宜		4.6	5.4	2.8	7.2	2.0	4.4	5.2	4.9	3.0	5.4	5.7	7.6	4.1	1.7	4.1	5.7
適中		47.8	54.2	50.5	52.5	49.3	52.2	52.5	46.3	41.4	53.2	51.3	55.0	53.8	43.9	52.4	50.3
太貴		47.6	40.4	46.7	40.2	48.7	43.4	42.2	48.8	55.6	41.5	42.9	37.4	42.1	54.3	43.5	44.0
(N)		(458)	(515)	(319)	(497)	(150)	(136)	(630)	(203)	(133)	(410)	(261)	(471)	(197)	(289)	(391)	(579)
χ ²		5.142		13.963**				2.866			8.944		29.252**			1.426	

** p < 0.01 -

況並不普遍。只有 2% 的受訪者表示在過去半年曾在內地居住三個月或以上，³ 表示完全沒有或少過一星期的則高達 77%（見表七）。當然，有關數字極可能低估了實際情況，原因是在內地長期居住的市民很可能因身在內地而無法在我們的調查中反映出來。

其次，就往內地定居的意欲而言，香港市民的態度也不強烈，只有 4% 的受訪者表示未來五年有意到內地定居，⁴ 表示無意的則高達 92.4%（見表七）。不過，有關數字同樣可能低估現實情況，因為那些經常回內地居住且有意在未來五年回內地定居的人士，很可能因身在內地而無法在我們的訪問進行期間接受訪問。

此外，交互表列分析發現，男性和年齡越長的受訪者在過去半年有較多在內地居住的經驗。而男性和小學或以下教育程度的受訪者，有打算在未來五年往內地定居的比例較其他人士為高（見表八）。

受訪者有意往內地定居的原因主要是內地生活指數較低和準備往內地工作或發展，分別佔 39% 和 26.8%（見表九）。其他相對沒有那麼重要的原因還包括自己想搬往內地長住（9.8%）、家人想搬往內地長住（9.8%）、香港生活艱難（9.8%）和內地居住環境較好（7.3%）。

至於受訪者無意往內地定居的原因，則主要是內地生活條件較差／自己或家人不喜歡（38.8%）、自己或家人在香港工作或讀書（37.4%）和在香港已生根不會離開（23.9%）（見表九）。

在有意未來五年往內地居住的受訪者中，其定居地的首選是廣東省內其他地方（不包括深圳市和廣州市），佔 36.6%，然後是深圳市，佔 17.1%，再然後是上海市，佔 14.6%。廣州市和北京市則分別排第四和第五位（見表十）。上海市的吸引力竟高於鄰近香港的廣州市，多少反映出近年上海高速發展所形成的「上海熱」對香港市民產生的強大魅力。

表七：在內地居住的現況與意欲（%）

過去半年在內地居住的情況	
完全沒有	54.9
少過一星期	22.1
一星期至少過一個月	16.3
一個月至少過兩個月	3.1
兩個月至少過三個月	1.6
三個月或以上	2.0
(N)	(1023)
未來五年往內地定居的意欲	
沒有	92.4
有	4.0
不知道/未決定	3.6
(N)	(1023)

對往內地工作的意欲

就香港市民往內地工作的意欲看，調查結果顯示並不太過薄弱，有 11.4% 的受訪者表示有打算未來五年往內地工作，表示沒有打算的有 79.2%（見表十一）。值得注意的是，另有 2% 的受訪者表示他們現已在內地工作。同樣地，實際的數字可能更高，因為現已在內地工作的市民在調查期間可能仍身在內地，沒有在調查中反映出來。

交互表列分析發現，男性、年紀較輕、教育程度較高、收入較高和在職的受訪者，較傾向打算未來五年往內地工作（見表十二）。

受訪者已經或有意在內地工作的原因主要有三，包括內地發展機會大（69.3%）、香港經濟環境太差或本地就業不足

表八：不同社經背景受訪者在內地居住的現況與意欲 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型		工作					
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人夾屋	居屋/公屋	沒有工作	有工作		
過去半年在內地居住的情況																
沒有	51.1	58.3	60.1	54.1	47.7	57.1	54.9	54.0	54.7	58.1	51.9	55.6	54.6	53.8	55.2	54.9
有	48.9	41.7	39.9	45.9	52.3	42.9	45.1	46.0	45.3	41.9	48.1	44.4	45.4	46.2	44.8	45.1
(N)	(481)	(542)	(326)	(518)	(172)	(154)	(654)	(211)	(148)	(427)	(268)	(489)	(205)	(312)	(417)	(603)
χ^2	5.276*			7.368*			0.368			2.619			0.249			0.007
未來五年往內地定居的意欲																
沒有	93.8	97.6	96.2	96.6	92.7	92.5	97.1	94.2	94.3	97.1	95.8	95.6	97.5	95.9	95.8	95.9
有	6.2	2.4	3.8	3.4	7.3	7.5	2.9	5.8	5.7	2.9	4.2	4.4	2.5	4.1	4.2	4.1
(N)	(455)	(531)	(312)	(502)	(165)	(147)	(628)	(208)	(140)	(410)	(263)	(475)	(199)	(296)	(401)	(582)
χ^2	8.443**			4.808			8.038*			2.356			1.378			0.008

* p < 0.05; ** p < 0.01。

表九：未來五年有意與無意往內地定居的原因 (%)

有意往內地定居的原因	
內地生活指數較低	39.0
準備往內地工作或發展	26.8
自己想搬往內地長住	9.8
家人(如父母)想搬往內地長住	9.8
香港生活艱難	9.8
內地居住環境較好	7.3
作為度假休息之用	2.4
想體驗內地的生活	2.4
(N)	(44)
無意往內地定居的原因	
內地生活條件較差/自己或家人不喜歡	38.8
自己或家人在香港工作或讀書	37.4
在香港已生根不會離開	23.9
沒有需要	4.4
其他	5.6
不知道/很難說	3.1
(N)	(1070)

注：開放式問題，可回答多項。百分比是以有效樣本數為基數。

表十：有意往內地定居的受訪者對定居地區的選擇 (%)

上海市	14.6
北京市	4.9
深圳市	17.1
廣州市	9.8
廣東省內其他地方	36.6
廣東省外其他地方	7.3
不知道/很難說	9.8
(N)	(41)

表十一：未來五年往內地工作的意欲 (%)

沒有打算	79.2
有打算	11.4
現在已在內地工作	2.0
不知道/很難說	7.4
(N)	(1023)

(22.6%)，以及公司調派或公司要搬往內地 (11.7%) (見表十三)。

相對而言，受訪者無意往內地工作的原因較為多元化，其中最多人表示的是在香港已有工作 (31.4%)，然後依次是不夠競爭或沒有人請 (23%)、自己或家人不喜歡內地 (12.1%)、不想離開家人 (8.6%)、內地居住或工作條件差 (8.5%)、年紀大或已經退休或行將退休 (8.3%)，以及主婦或不曾投身職業市場 (5.4%) (見表十三)。

對於有意往內地工作的受訪者，他們可以接受的薪金水平主要在 5,000 至 20,000 港元之間 (共佔 61.3%)，當中又以 10,000 至 15,000 港元最為受訪者所接受 (34.3%) (見表十四)。他們對在內地工作地區的選擇，則主要集中於深圳市和廣州市以外的廣東省內地方 (32.1%)、上海市 (22.6%)、深圳市 (16.1%) 和廣州市 (8%) (見表十五)。上海市的吸引力竟然高於鄰近香港的深圳市和廣州市，再次證明近年興起的「上海熱」不僅吸引香港市民往上海定居，也成為他們往內地工作的熱點。

對在內地置業的態度

對於市民在內地置業的態度，調查的重點包括兩方面，一是現況，另一是意欲。首先，表十六顯示，現時香港市民在內

表十二：不同社經背景受訪者未來五年往內地工作的意欲 (%)

	性別		年齡		教育			家庭月收入			居住房屋類型			工作		
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人	居屋/公屋夾屋	沒有工作	有工作	
沒有打算	79.0	91.3	77.9	86.7	95.2	97.9	88.0	68.6	95.0	86.7	79.6	84.7	83.4	88.7	89.7	82.6
有打算	21.0	8.7	22.1	13.3	4.8	2.1	12.0	31.4	5.0	13.3	20.4	15.3	16.6	11.3	10.3	17.4
(N)	(442)	(505)	(298)	(475)	(168)	(144)	(606)	(194)	(140)	(392)	(255)	(457)	(193)	(283)	(389)	(556)
χ^2	28.949**		27.400**				65.725**			18.128**			3.258		9.474**	

** p < 0.01。

表十三：已經、有意及無意在內地工作的原因（%）

已經或有意在內地工作的原因	
內地發展機會大	69.3
香港經濟環境太差/本地就業不足	22.6
公司調派/公司要搬往內地	11.7
內地工作或生活條件較佳	3.5
內地生活水平低	1.5
(N)	(149)
無意在內地工作的原因	
在香港已有工作	31.4
不夠競爭/沒有人請	23.0
自己或家人不喜歡內地	12.1
不想離開家人	8.6
內地居住或工作條件差	8.5
年紀大/已經或行將退休	8.3
主婦/不會投身職業市場	5.4
其他	6.0
不知道/很難說	3.5
(N)	(868)

注：開放式問題，可回答多項。百分比是以有效樣本數為基數。

表十四：有意往內地工作者可以接受的薪金水平（%）

5000 港元以下	2.2
5000 至 10000 港元以下	14.6
10000 至 15000 港元以下	34.3
15000 至 20000 港元以下	12.4
20000 至 25000 港元以下	8.8
25000 港元或以上	13.1
不知道/很難說	14.6
(N)	(137)

表十五：有意往內地工作者對工作地區的選擇（%）

上海市	22.6
北京市	6.6
深圳市	16.1
廣州市	8.0
廣東省內其他地方	32.1
廣東省外其他地方	1.5
沒有所謂/任何地方	4.4
不知道/很難說	8.8
(N)	(137)

表十六：受訪者或其家人在內地置業的現況（%）

沒有	72.8
自己購買	6.9
家人購買	18.0
自己及家人合資購買	2.1
不知道/很難說	0.2
(N)	(1023)

地置業的情況頗為普遍，表示自己或家人有在內地置業的受訪者高達 27%。⁵ 交互表列分析顯示，中學或以上程度及沒有工作的受訪者或其家人較多在內地擁有物業（表十七）。

此外，物業擁有者在內地擁有的物業主要在一間（71.3%）至兩間（19.3%）之間。物業的用途主要包括自住（47.1%）、度假（39.9%）和出租（13%）。物業單位面積集中於 500 至 1,250 平方呎之間，共佔 69.1%，尤以 750 至 1,000

表十七：不同社經背景受訪者或其家人在內地置業的現況 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入			居住房屋類型		工作				
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人 夾屋	公屋	沒有 工作	有 工作	
沒有購買	75.7	70.6	70.5	72.9	76.7	81.2	71.5	71.1	74.8	74.2	70.1	70.3	73.5	75.9	69.1	75.5
有購買	24.3	29.4	29.5	27.1	23.3	18.8	28.5	28.9	25.2	25.8	29.9	29.7	26.5	24.1	30.9	24.5
(N)	(481)	(540)	(325)	(517)	(172)	(154)	(652)	(211)	(147)	(426)	(268)	(489)	(204)	(311)	(417)	(601)
χ^2	3.381		2.251				6.346*		1.655			3.024			5.225*	

* p < 0.05。

平方呎最受歡迎 (32%)。價格方面則以港幣 50 萬元以下為主，共佔 62.4%。而置業地區則集中於鄰近的廣東省地區，包括深圳市 (23.9%)、廣州市 (12.7%) 和廣東省內其他地方 (53.3%)，共佔 89.9% (見表十八)。

其次，對於在內地置業的意欲，香港市民的態度不算太強，但也不太弱，有 11% 的受訪者表示未來五年有意在內地置業，⁶ 表示無意的則有 85.6% (見表十九)。根據交互表列分析結果，男性、教育程度較高、收入較高和在職的受訪者，較傾向表示未來五年有意在內地置業 (見表二十)。

受訪者有意在內地置業的原因主要有四，包括內地樓價便宜 (42.5%)、準備往內地工作或發展 (18.6%)、作為度假休息之用 (15%) 和內地居住環境較好 (14.2%) (見表二十一)。

受訪者無意在內地置業的原因則主要有三，包括覺得沒有需要 (44.7%)、不喜歡內地或對內地的制度或前景沒信心 (28.9%) 和沒有錢 (21.3%) (見表二十一)。

對於有意在內地置業的受訪者，他們較喜歡面積約 500 至 1,250 平方呎的住宅單位，共佔 80.5%；他們的買樓預算多在港幣 50 萬元以下，達 61.1%；他們置業地區的選擇主要集中於深圳市 (32.7%)、廣州市 (9.7%)、上海市 (8.8%) 和廣東省內其他地方 (38.9%) (見表二十二)。值得注意的是，上海市成為廣東省以外港人置業的首選，再一次透露出未來上海對香港的磁吸作用。

兩地經濟發展前景、兩地整合和香港樓價 對往內地定居、工作及置業現況和意欲的影響

究竟市民對內地與香港兩地經濟發展前景、內地與香港整合步伐和香港樓價現況的看法，有否影響到他們往內地定居、工作或置業的態度呢？表二十三、表二十四和表二十五臚列出

表十八：受訪者或其家人在內地擁有物業的情況 (%)

數量	
一間	71.3
兩間	19.3
三間	5.1
四間或以上	3.3
不知道/很難說	1.1
(N)	(275)
用途 ¹	
自住	47.1
度假	39.9
出租	13.0
給親屬居住	7.2
投資保值	2.2
作為員工宿舍	0.4
儲存貨物	0.4
不知道/很難說	0.4
(N)	(305)
面積	
500 平方呎以下	4.0
500 至 750 平方呎以下	16.0
750 至 1000 平方呎以下	32.0
1000 至 1250 平方呎以下	21.1
1250 平方呎或以上	15.7
不知道/很難說	11.3
(N)	(275)

表十八：受訪者或其家人在內地擁有物業的情況 (續)

價格	
25 萬港元以下	29.9
25 至 50 萬港元以下	32.5
50 至 75 萬港元以下	7.7
75 萬港元或以上	7.0
不知道/很難說	23.0
(N)	(274)
地區	
上海市	1.4
北京市	0.4
深圳市	23.9
廣州市	12.7
廣東省內其他地方	53.3
廣東省外其他地方	5.8
不知道/很難說	2.5
(N)	(276)

注：1. 開放式問題，可回答多項。百分比是以有效樣本數為基數。

表十九：未來五年在內地置業的意欲 (%)

沒有	85.6
有	11.0
不知道/未決定	3.3
(N)	(1023)

表二十：不同社經背景受訪者未來五年在內地置業的意欲 (%)

	性別		年齡		教育			家庭月收入			居住房屋類型		工作		
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人夾屋	居屋/公屋	沒有工作	有工作
沒有	82.2	94.1	90.1	86.2	92.3	96.1	87.8	85.1	94.4	88.1	82.8	86.5	92.0	90.0	84.3
有	17.8	5.9	9.9	13.8	7.7	3.9	12.2	14.9	5.6	11.9	17.2	13.5	8.0	10.0	15.7
(N)	(461)	(528)	(313)	(500)	(169)	(152)	(631)	(202)	(142)	(412)	(261)	(475)	(199)	(299)	(405) (581)
χ^2	34.532**		5.786				11.078**		11.612**			4.825			24.616**

** p < 0.01。

表二十一：有意與無意在內地置業的原因 (%)

有意在內地置業的原因	
內地樓價便宜	42.5
準備往內地工作或發展	18.6
作為度假休息之用	15.0
內地居住環境較好	14.2
內地房屋有升值潛力	4.4
自己想搬往內地長住	3.5
內地有發展前景	3.5
內地的生活費低	3.5
方便在內地工作	3.5
留給退休時住	3.5
家人(如父母)想搬往內地	1.8
其他	4.5
不知道/很難說	0.9
(N)	(135)
無意在內地置業的原因	
覺得沒有需要	44.7
不喜歡內地/對內地的制度或前景沒信心	28.9
沒有錢	21.3
其他	12.7
不知道/很難說	2.7
(N)	(965)

注：開放式問題，可回答多項。百分比是以有效樣本數為基數。

表二十二：有意在內地置業者對單位面積、價格和地區的選擇 (%)

面積	
500 平方呎以下	1.8
500 至 750 平方呎以下	14.2
750 至 1000 平方呎以下	32.7
1000 至 1250 平方呎以下	33.6
1250 平方呎或以上	12.5
不知道/很難說	5.3
(N)	(113)
價格	
25 萬港元以下	19.5
25 至 50 萬港元以下	41.6
50 至 75 萬港元以下	10.6
75 至 100 萬港元以下	8.8
100 萬港元或以上	8.1
不知道/很難說	11.5
(N)	(113)
地區	
上海市	8.8
北京市	4.4
深圳市	32.7
廣州市	9.7
廣東省內其他地方	38.9
不知道/很難說	5.3
(N)	(113)

表二十三：兩地經濟發展前景、兩地整合和香港樓價與往內地定居的關係 (%)

	未來五年有否打算往內地定居		
	沒有	有	(N)
未來五年香港經濟發展前景			
不樂觀	95.7	4.3	(622)
樂觀	96.2	3.8	(315)
χ^2	0.148		
未來五年內地經濟發展前景			
不樂觀	96.2	3.8	(133)
樂觀	95.6	4.4	(794)
χ^2	0.116		
內地與香港整合的步伐			
太慢	96.8	3.2	(222)
適中	96.1	3.9	(541)
太快	93.5	6.5	(123)
χ^2	2.397		
24 小時通關			
不贊成	98.1	1.9	(467)
贊成	94.4	5.6	(426)
χ^2	8.600**		
香港樓價			
太便宜	100.0	0.0	(48)
適中	96.9	3.1	(482)
太貴	94.1	5.9	(410)
χ^2	6.377*		

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

表二十四：兩地經濟發展前景、兩地整合和香港樓價
與往內地工作的關係 (%)

	未來五年有否打算往內地工作		
	沒有	有	(N)
未來五年香港經濟發展前景			
不樂觀	86.1	13.9	(599)
樂觀	83.7	16.3	(301)
χ^2	0.939		
未來五年內地經濟發展前景			
不樂觀	88.4	11.6	(129)
樂觀	84.3	15.7	(760)
χ^2	1.399		
內地與香港整合的步伐			
太慢	78.0	22.0	(214)
適中	88.5	11.5	(514)
太快	79.3	20.7	(121)
χ^2	15.686**		
24 小時通關			
不贊成	89.3	10.7	(447)
贊成	80.8	19.2	(406)
χ^2	12.134**		
香港樓價			
太便宜	95.7	4.3	(46)
適中	87.3	12.7	(465)
太貴	82.1	17.9	(390)
χ^2	8.776*		

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。表二十五：兩地經濟發展前景、兩地整合和香港樓價
與在內地置業的關係 (%)

	自己或家人 有否在內地置業			自己有否打算 未來五年在內地置業		
	沒有	有	(N)	沒有	有	(N)
未來五年香港經濟發展前景						
不樂觀	73.2	26.8	(649)	88.1	11.9	(628)
樂觀	70.1	29.9	(321)	88.2	11.8	(313)
χ^2	1.025			0.003		
未來五年內地經濟發展前景						
不樂觀	74.5	25.5	(137)	91.2	8.8	(136)
樂觀	71.7	28.3	(821)	87.6	12.4	(793)
χ^2	0.429			1.389		
內地與香港整合的步伐						
太慢	71.3	28.7	(230)	84.8	15.2	(224)
適中	71.9	28.1	(555)	89.1	10.9	(540)
太快	76.9	23.1	(130)	90.3	9.7	(124)
χ^2	1.541			3.383		
24 小時通關						
不贊成	73.0	27.0	(481)	92.0	8.0	(474)
贊成	72.0	28.0	(439)	83.6	16.4	(422)
χ^2	0.113			14.744**		
香港樓價						
太便宜	73.5	26.5	(49)	83.3	16.7	(48)
適中	74.8	25.2	(497)	91.0	9.0	(489)
太貴	69.9	30.1	(425)	86.0	14.0	(407)
χ^2	2.861			6.750**		

** $p < 0.01$ 。

相關的交互表列分析結果。從有關的結果可見：（一）市民對未來五年內地與香港經濟前景的評估，對他們往內地定居、工作或置業完全沒有產生顯著的影響。（二）內地與香港整合的步伐只對往內地工作的意欲造成影響，亦即是認為內地與香港整合步伐適中的市民，表示未來五年沒有打算往內地工作的比例較其他人士為高。（三）贊成 24 小時通關的市民，表示有意在未來五年往內地定居、工作和置業的比例較其他人士為高。（四）認為現時香港樓價太貴的市民，較傾向表示有意在未來五年往內地定居和工作；而認為現時香港樓價適中的市民，則較不傾向在未來五年在內地置業。

往內地定居、工作與置業現況和意欲之間的關係

最後，市民往內地定居、工作與置業的現況和意欲之間，究竟有否存在某些特別的關係呢？交互表列分析顯示，有打算往內地定居的受訪者，其自己或家人較多在內地擁有物業，也較傾向打算未來五年在內地置業。此外，有打算往內地工作的受訪者，也較傾向打算未來五年在內地置業（見表二十六）。最後，有打算未來五年往內地工作的受訪者，亦較傾向打算未來五年往內地定居（見表二十七）。總括而言，受訪者往內地定居的意欲，與他們往內地工作的意欲與在內地置業現況和意欲之間，呈現出頗為密切的因果關係，當中尤以往內地工作意欲對在內地置業意欲的影響更見顯著。

結語

本文根據香港中文大學香港亞太研究所於二零零二年二月進行的一項電話民意調查資料，系統地探討了內地與香港整合對香港市民往內地居住、工作及置業的影響。本文發現：

表二十六：往內地定居和工作的意欲與在內地置業現況和意欲的關係（%）

	自己或家人 有否在內地置業			自己有否打算 未來五年在內地置業		
	沒有	有	(N)	沒有	有	(N)
未來五年有否打算往內地定居						
沒有	74.1	25.9	(943)	90.4	9.6	(925)
有	56.1	43.9	(41)	56.4	43.6	(39)
χ^2	6.536*			44.120**		
未來五年有否打算往內地工作						
沒有	73.5	26.5	(808)	92.7	7.3	(793)
有	68.6	31.4	(137)	64.1	35.9	(128)
χ^2	1.421			90.143**		

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

表二十七：往內地工作的意欲與往內地定居的關係（%）

	未來五年有否打算往內地定居		
	沒有	有	(N)
未來五年有否打算往內地工作			
沒有	98.0	2.0	(795)
有	81.9	18.1	(127)
χ^2	70.049**		

** $p < 0.01$ 。

（一）市民對未來五年香港經濟發展前景頗為悲觀，但對未來五年內地經濟發展前景卻相當樂觀。（二）市民多認為現時內地與香港經濟融合的步伐適中，但對內地與香港兩地實施 24

小時通關則相對有所保留。(三)仍有約四成二的市民認為現時香港樓價太貴，雖較認為適中的四成九市民為少，但較認為太便宜的市民卻高出近十倍。(四)市民現時在內地置業的情況已頗為普遍，高達二成七的受訪者表示其自己或家人有在內地置業。此外，他們未來五年在內地置業的興趣也不太弱，有一成一的受訪者表示未來五年有意在內地置業，這無疑將對香港的房地產市場構成一定的壓力。(五)香港市民對往內地定居的興趣較為薄弱，只有百分之四的受訪者表示未來五年有意往內地定居，反映出大多數有意在內地置業的香港市民，其置業的目的，並非為往內地定居作準備。(六)市民往內地工作的意欲並不算太弱，有一成一的受訪者表示未來五年有意往內地工作。(七)贊成 24 小時通關的市民較有意在未來五年往內地定居、工作和置業，而認為現時香港樓價太貴的市民又較有意在未來五年往內地定居和工作。就有關的發現而言，若然未來內地與香港兩地 24 小時通關真的實現而香港的樓價又持續高企不下，香港市民往內地流動的趨勢必然進一步加劇。(八)由於有意未來五年往內地工作的市民同時頗傾向未來五年在內地置業，隨著港人北上工作熱潮升溫，香港市民北上置業的風潮亦有可能越捲越盛，值得特區政府決策當局多加注意，妥善因應。

注釋

1. 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 18 歲或以上的家庭成員作為訪問對象。調查於二零零二年二月四日至六日，每晚六時至十時半進行。在 7,000 個電話樣本中，有 2,549 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 2,185 個無人接聽（經兩次不同時間嘗試）。最後成功接觸住戶的樣本數目為 2,266 個，當中有 940 個拒絕受訪，而其他問題有 56 個，另外有 247 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 1,023 人。排除無適合的受訪者，是次調查的成功回應率為 52.1%。以百分之九十五的可信度推估，抽樣誤差約在正和負 3.06% 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。

2. 當天的香港主要電子媒體和翌日的報章對該調查結果均有作出不同角度的報道。
3. 我們的調查數字較規劃署（2001）的調查所得的 0.8% 為高，原因可能是雙方的調查方法有異所致。規劃署所採用的調查方法是住戶訪問，而我們採用的調查方法則是電話訪問。
4. 規劃署（2001）的調查所得數字是 1.2%，也較我們的調查數字為低，而且規劃署設定的未來年限是十年而非我們的五年。
5. 規劃署（2001）的調查所得數字是 7.9%，遠遠低於我們的調查數字，可能原因與注 3 相同。
6. 我們在二零零一年進行的調查所得數字是 9.7%，稍低於這次調查所得數字（楊汝萬、王家英，2001：31）。但前者設定的未來年限是兩年而非這次調查的五年，未必可以有效比較。

參考書目

- 王家英、楊汝萬。1998。《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。
- 規劃署。2001。《主題性住戶統計調查：香港居民在中國內地居住的情況及意向 — 摘要》，www.info.gov.hk/planning/p_study/comp_s/th_s/chi/THS_Cover_Chi.htm。
- 楊汝萬、王家英。2001。《特區政府房屋政策評估：香港市民的觀點》。香港：香港中文大學香港亞太研究所。
- 雷鼎鳴。2000。「香港的經濟轉型」，載劉兆佳編，《香港21世紀藍圖》。香港：中文大學出版社，頁65-76。
- Brown, P. (ed.). 1985. *Mental Health Care and Social Policy*. Boston: Routledge & Kegan Paul.

香港市民往中國內地居住、工作及置業的意欲 內地與香港整合的影響

摘要

本文根據一項電話調查資料，系統地探討了中國內地與香港整合對香港市民往內地居住、工作及置業的影響。本文發現：（一）市民對未來五年香港經濟發展前景頗為悲觀，但對未來五年內地經濟發展前景卻相當樂觀。（二）市民多認為現時兩地經濟融合的步伐適中，但對兩地實施24小時通關則相對有所保留。（三）仍有約四成二的市民認為現時香港樓價太貴，雖較認為適中的四成九市民為少，但較認為太便宜的市民卻高出近十倍。（四）市民現時在內地置業的情況已頗為普遍，高達二成七的受訪者表示其自己或家人有在內地置業，另有一成一的受訪者表示未來五年有意在內地置業，這無疑將對香港的房地產市場構成一定的壓力。（五）只有百分之四的受訪者表示未來五年有意往內地定居，反映出大多數有意在內地置業的香港市民，其置業的目的，並非為往內地定居作準備。（六）市民往內地工作的意欲並不算太弱，有一成一的受訪者表示未來五年有意往內地工作。（七）贊成24小時通關的市民較有意在未來五年往內地定居、工作和置業，而認為現時香港樓價太貴的市民又較有意在未來五年往內地定居和工作。就有關的發現而言，若然未來兩地24小時通關真的實現而香港的樓價又持續高企不下，香港市民往內地流動的趨勢必然進一步加劇。（八）由於有意未來五年往內地工作的市民同時頗傾向未來五年在內地置業，隨著港人北上工作熱潮升溫，香港市民北上置業的風潮亦有可能越捲越盛，值得注意。

Hong Kong People's Attitudes towards Living, Working and Purchasing Property in Mainland China

The Impact of Mainland-Hong Kong Integration

Yue-man Yeung
Timothy Ka-ying Wong

Abstract

Based on data from a telephone survey, this paper systematically examines the impact of mainland-Hong Kong integration on Hong Kong people's attitudes towards living, working and purchasing property in mainland China. The results have revealed that: (1) Looking ahead to the coming five years, people are quite pessimistic about Hong Kong's economic development, but they are very optimistic about the mainland's. (2) While people largely believe that the current pace of economic integration between the mainland and Hong Kong is appropriate, they have reservations about the proposal for 24-hour cross-border opening. (3) Some 42% of respondents still think that current property prices in Hong Kong are too high. Only around 5% of respondents think property is too cheap. (4) Some 27% of the respondents or their family members have bought property on the mainland, and another 11% have indicated their intention to purchase property there in the coming five years. Such a trend will inevitably create pressure on the local real estate market. (5) Only 4% of respondents intend to settle on the mainland in the coming five years, reflecting that the majority of those who have purchased or intend to purchase property on the mainland do not prepare themselves to settle on the mainland. (6)

Some 11% of respondents are prepared to work on the mainland in the coming five years. This percentage cannot be considered small. (7) People who support 24-hour cross-border opening show a stronger intention to live, work and purchase property on the mainland in the coming five years. Those who think current property prices in Hong Kong are too high are also more willing to live and work on the mainland in the coming five years. These results imply that if 24-hour cross-border opening is implemented and if property prices remain at current levels, the trend of population mobility from Hong Kong to the mainland is likely to intensify. (8) People who intend to work on the mainland show a stronger desire to purchase property there in the coming five years. Hence, if the number of people working in the north continues to rise, the number of people purchasing property there will also rise.