

**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: Sung Yun-wing, PhD(*Minn.*),  
Professor, Department of Economics

香港市民對新房屋政策的態度  
社會階層矛盾的轉移

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

# 香港市民對新房屋政策的態度

## 社會階層矛盾的轉移

楊汝萬  
王家英

香港中文大學  
香港亞太研究所

# 香港市民對新房屋政策的態度

## 社會階層矛盾的轉移

### 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

本研究由電訊盈科有限公司資助，謹此致謝。

© 楊汝萬 王家英 2003

ISBN 962-441-132-8

版權所有 不准翻印

### 引言

眾所周知，房屋政策一直是香港的重大經濟民生政策之一。有鑒於此，回歸之後，香港中文大學香港亞太研究所即就特區政府的房屋政策進行持續性的民意調查研究，也於一九九八年中舉辦了一次公共政策論壇，並將調查的結果和論壇的討論意見，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；楊汝萬，1998；楊汝萬、王家英，2001，2002）。

二零零二年十一月，針對近年不斷下滑、對香港經濟造成沉重壓力的樓市，政府一口氣推出了九項房屋政策措施穩定樓市。在有關措施推出之後，很多學者和專家隨即指出，這些措施不純然是為了穩定樓價，而更標誌著特區政府的房屋政策將從公營房屋主導轉向私營房屋主導的重大調整。<sup>1</sup> 房屋及規劃地政局局長孫明揚也公開承認這一點。<sup>2</sup>

為了瞭解香港市民對新房屋政策措施的態度和有關措施推出後他們對樓市前景的看法，我們於二零零二年十一月二十五日至二十七日，進行了一項民意調查，以電話隨機抽樣方式，成功訪問了 1,021 位香港 18 歲或以上的成年市民，系統地探討了他們的相關意見。<sup>3</sup> 調查的初步結果其後更發表於由香港亞太研究所舉辦的一個公共政策論壇之中。該論壇題為「從穩定樓市措施看房屋政策的銳變」，在二零零二年十二月十四日舉行。顧名思義，論壇的目的是深入探討新措施對香港的房屋政策所可能帶來的變動與影響，而有關的民意調查結果，則陳述了市民的觀點，以作為論壇展開的一個引介和焦點。出席者

除了孫明揚局長外，還有多位長期研究或參與香港房屋政策制定的學者和專家。整個論壇的討論相當熱烈，當天香港的主要電子媒體和翌日的報章也作出了廣泛的報道。對於該論壇的討論詳情和重要結論，香港亞太研究所將另有專論報告。本文旨在對發表於該論壇的民意調查結果，作出深入和系統性的分析，以求較全面地顯現市民如何看待新房屋政策和未來香港整體樓市的前景。除特別注明外，文中所援引的數據，均直接來自該調查的結果。

我們的調查分為六個部分，包括市民對新房屋政策措施的支持度和信心、對其他房屋措施或理念的看法、對整體房屋政策的滿意度、對當前和未來樓市的看法、對經濟前景的看法和置業的意欲。在分析時，我們除了梳理受訪者對不同議題的各種態度外，也會探討他們的社經背景對有關態度的影響。

### 受訪者的社經背景

在分析受訪者的相關態度及看法之前，讓我們先瞭解一下他們的社經背景分布。有關結果臚列於表一。

在總數 1,021 位受訪者中，有 48.9% 是男性，而女性則佔 51.1%。

在年齡方面，有 1,011 位受訪者透露了他們的年齡，當中有 27.9% 在 18 歲至 30 歲之間，51.8% 在 31 歲至 50 歲之間，而在 51 歲或以上的有 20.3%。

此外，有 1,010 位受訪者顯示了他們的教育程度，當中有 17.8% 屬小學或以下程度，58.9% 屬中學程度，以及 23.3% 屬大專或以上程度。

至於在家戶每月收入方面，在總數 876 位透露了他們的家戶每月收入的受訪者中，有 19.4% 表示他們的收入在一萬港元以下，表示在一萬至少於四萬港元之間的有 62.2%，而表示月入四萬港元或以上的有 18.4%。

表一：受訪者的社經背景分布 (%)

|        |             |        |
|--------|-------------|--------|
| 性別     | 男           | 48.9   |
|        | 女           | 51.1   |
|        | (N)         | (1021) |
| 年齡     | 18-30 歲     | 27.9   |
|        | 31-50 歲     | 51.8   |
|        | 51 歲或以上     | 20.3   |
|        | (N)         | (1011) |
| 教育程度   | 小學或以下       | 17.8   |
|        | 中學          | 58.9   |
|        | 大專或以上       | 23.3   |
|        | (N)         | (1010) |
| 家戶每月收入 | 1 萬以下       | 19.4   |
|        | 1 萬至少於 4 萬  | 62.2   |
|        | 4 萬或以上      | 18.4   |
|        | (N)         | (876)  |
| 工作狀況   | 沒有工作        | 41.4   |
|        | 有工作         | 58.6   |
|        | (N)         | (1013) |
| 職業     | 行政/專業/輔助專業  | 31.7   |
|        | 文職/銷售       | 39.2   |
|        | 技工/司機/低技術員工 | 29.1   |
|        | (N)         | (574)  |
| 房屋類型   | 私人樓宇        | 43.6   |
|        | 居屋/夾屋       | 18.2   |
|        | 公屋          | 38.2   |
|        | (N)         | (1005) |
| 居所業權   | 自置          | 57.3   |
|        | 租住          | 42.2   |
|        | 其他          | .5     |
|        | (N)         | (1006) |
| 負資產    | 否           | 76.3   |
|        | 是           | 23.7   |
|        | (N)         | (545)  |

在工作狀況方面，有 1,013 位受訪者對此一提問作出回答，當中有 41.4% 表示沒有工作，而表示有工作的有 58.6%。在那些表示有工作的受訪者中，共有 574 位願意對他們的職業作出進一步的說明，當中有 31.7% 指他們的職業屬於行政／專業／輔助專業，39.2% 指屬於文職／銷售，而指屬於技工／司機／低技術員工的有 29.1%。

在居住房屋類型方面，在總數 1,005 位對此提問作出具體回答的受訪者中，有 43.6% 表示居住於私人樓宇，表示居住於房屋委員會（房委會）或房屋協會資助出售單位（即居屋／夾屋）的有 18.2%，而表示居住於公營租住房屋的有 38.2%。

對於居所業權，在總數 1,006 位對此提問作出具體回答的受訪者中，有 57.3% 表示其居所乃自置物業，表示屬於租住性質的有 42.2%，而表示屬其他性質（如宿舍）的有 .5%。

最後，在居住於自置居所的受訪者中，共有 545 位對其居所是否屬負資產的問題作出了回答，當中有 76.3% 表示他們的自置居所並非負資產，而表示是負資產的有 23.7%。

綜合而言，由於政府的人口普查數據並沒有涵括上述各個社經變項，又或與我們的調查的提問方式有異，因此無法全面評估是次調查樣本有否存在嚴重偏差。但若僅就性別一項與二零零一年人口普查結果比較，偏差極小，<sup>4</sup> 反映出是次調查樣本還是有相當的代表性。

### 對新房屋政策措施的支持度和信心

對於政府推出的新房屋政策措施，外界普遍視為是政府全力穩定不斷下滑的樓市的決心之舉，而政府也不諱言這一點，特首董建華甚至多番公開表示希望未來樓價能平穩發展，甚至緩步上升，以減緩通縮的壓力。<sup>5</sup> 對於有關措施，市民有何看法呢？表二顯示，在總數九項措施中，有四項取得過半數受訪者的贊同，包括「政府將繼續提供出租公屋，但實際數量將按

照具體情況逐年調整」（64.5%）、「政府將繼續透過提供置業貸款，協助有意置業人士在私人市場購買單位」（75.2%）、「政府將放寬私樓租務管制」（65%）和「政府將取消兩項防止炒樓的措施，即不再限制私樓內部認購單位數目，以及取消每名買家只可購買一個單位及兩個車位的限制」（56.6%）。

另有兩項措施表示贊成的受訪者多於表示不贊成的受訪者，即「政府將會停止定期賣地，同時暫停土地儲備表勾地至二零零三年底，而日後新土地只會透過勾地供應」（贊同者佔 45% 而不贊同者佔 38.2%），以及「暫停鐵路沿線土地招標，直至二零零三年底都不會推出鐵路沿線上蓋物業」（贊同者佔 45.3% 而不贊同者佔 38.7%）。

至於不贊同者多於贊同者的措施則有三項，分別是「政府將停建及停售居屋」（不贊同者佔 66.9% 而贊同者佔 27.6%）、「政府將全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃」（不贊同者佔 46.5% 而贊同者佔 38.7%），以及「政府將終止發售公屋」（不贊同者佔 62.7% 而贊同者佔 31.4%）。

從上述的結果中，顯而易見，市民對新措施並非照單全收，尤其是對於停建及停售居屋和終止發售公屋，他們大多數均持不贊同的態度。

表三의 交互表列分析顯示，受訪者的社經背景，對上述的態度也多少造成影響。有關的影響包括：

（一）相對於男性，女性受訪者較贊成政府停止定期賣地和暫停土地儲備表勾地至二零零三年底；以及較贊成政府繼續透過提供置業貸款，協助有意置業人士在私人市場購買單位。

（二）相對於其他年齡組別的人士，年齡在 30 歲或以下的受訪者，較贊成政府繼續透過提供置業貸款，協助有意置業人士在私人市場購買單位。與此同時，年齡愈輕的受訪者，愈贊成政府放寬私樓租務管制。

表二：對新房屋政策措施的支持度 (%)

|                          |        |                   |        |
|--------------------------|--------|-------------------|--------|
| 停止定期賣地，暫停勾地，日後新土地只透過勾地供應 |        | 停止由公私營機構合作的混合發展計劃 |        |
| 完全不贊成                    | 2.4    | 完全不贊成             | 3.0    |
| 不贊成                      | 35.8   | 不贊成               | 43.5   |
| 贊成                       | 44.1   | 贊成                | 37.4   |
| 非常贊成                     | .9     | 非常贊成              | 1.3    |
| 不知道/很難說                  | 16.8   | 不知道/很難說           | 14.8   |
| (N)                      | (1021) | (N)               | (1021) |
| 暫停鐵路沿線土地招標，暫停推出鐵路沿線上蓋物業  |        | 終止發售公屋            |        |
| 完全不贊成                    | 2.4    | 完全不贊成             | 8.3    |
| 不贊成                      | 36.3   | 不贊成               | 54.4   |
| 贊成                       | 44.8   | 贊成                | 29.5   |
| 非常贊成                     | .5     | 非常贊成              | 1.9    |
| 不知道/很難說                  | 16.0   | 不知道/很難說           | 6.0    |
| (N)                      | (1021) | (N)               | (1021) |
| 繼續提供出租公屋，但數量按情況逐年調整      |        | 放寬私樓租務管制          |        |
| 完全不贊成                    | 2.5    | 完全不贊成             | 2.2    |
| 不贊成                      | 24.9   | 不贊成               | 21.3   |
| 贊成                       | 63.7   | 贊成                | 63.0   |
| 非常贊成                     | .8     | 非常贊成              | 2.0    |
| 不知道/很難說                  | 8.1    | 不知道/很難說           | 11.7   |
| (N)                      | (1021) | (N)               | (1021) |
| 停建及停售居屋                  |        | 取消兩項防止炒樓的措施       |        |
| 完全不贊成                    | 9.4    | 完全不贊成             | 3.1    |
| 不贊成                      | 57.5   | 不贊成               | 29.0   |
| 贊成                       | 26.8   | 贊成                | 55.1   |
| 非常贊成                     | .8     | 非常贊成              | 1.5    |
| 不知道/很難說                  | 5.5    | 不知道/很難說           | 11.3   |
| (N)                      | (1021) | (N)               | (1019) |
| 繼續提供置業貸款，協助市民在私人市場置業     |        |                   |        |
| 完全不贊成                    | 1.8    |                   |        |
| 不贊成                      | 16.4   |                   |        |
| 贊成                       | 72.3   |                   |        |
| 非常贊成                     | 2.9    |                   |        |
| 不知道/很難說                  | 6.7    |                   |        |
| (N)                      | (1021) |                   |        |

(三) 相對於其他較低教育程度的人士，具大專或以上教育程度的受訪者，較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按具體情況逐年調整。另一方面，教育程度愈高的受訪者，愈

表三：不同社經背景受訪者對新房屋政策措施的支持度 (%)

|                          | 性別       |       | 年齡       |       |       | 教育程度     |       |       |
|--------------------------|----------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|
|                          | 男        | 女     | ≤30      | 31-50 | ≥51   | 小學或以下    | 中學    | 大專或以上 |
| 停止定期賣地，暫停勾地，日後新土地只透過勾地供應 |          |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成                      | 49.9     | 41.7  | 39.7     | 48.4  | 47.7  | 52.4     | 45.9  | 41.7  |
| 贊成                       | 50.1     | 58.3  | 60.3     | 51.6  | 52.3  | 47.6     | 54.1  | 58.3  |
| (N)                      | (439)    | (410) | (237)    | (455) | (151) | (124)    | (505) | (211) |
| χ <sup>2</sup>           | 5.710*   |       | 5.005    |       |       | 3.617    |       |       |
| 暫停鐵路沿線土地招標，暫停推出鐵路沿線上蓋物業  |          |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成                      | 45.5     | 46.8  | 44.8     | 45.1  | 50.0  | 52.8     | 45.3  | 43.4  |
| 贊成                       | 54.5     | 53.2  | 55.2     | 54.9  | 50.0  | 47.2     | 54.7  | 56.6  |
| (N)                      | (448)    | (410) | (252)    | (448) | (152) | (127)    | (512) | (212) |
| χ <sup>2</sup>           | .144     |       | 1.261    |       |       | 3.009    |       |       |
| 繼續提供出租公屋，但數量按情況逐年調整      |          |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成                      | 31.7     | 28.1  | 26.3     | 30.8  | 31.5  | 32.2     | 32.1  | 21.7  |
| 贊成                       | 68.3     | 71.9  | 73.7     | 69.2  | 68.5  | 67.8     | 67.9  | 78.3  |
| (N)                      | (458)    | (480) | (274)    | (487) | (168) | (146)    | (563) | (221) |
| χ <sup>2</sup>           | 1.398    |       | 2.094    |       |       | 8.797*   |       |       |
| 停建及停售居屋                  |          |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成                      | 70.7     | 70.8  | 70.5     | 70.6  | 70.9  | 79.4     | 70.8  | 64.2  |
| 贊成                       | 29.3     | 29.2  | 29.5     | 29.4  | 29.1  | 20.6     | 29.2  | 35.8  |
| (N)                      | (478)    | (487) | (271)    | (504) | (182) | (160)    | (569) | (226) |
| χ <sup>2</sup>           | .002     |       | .008     |       |       | 10.480** |       |       |
| 繼續提供置業貸款，協助市民在私人市場置業     |          |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成                      | 24.8     | 14.1  | 10.6     | 22.7  | 23.1  | 22.8     | 17.8  | 20.2  |
| 贊成                       | 75.2     | 85.9  | 89.4     | 77.3  | 76.9  | 77.2     | 82.2  | 79.8  |
| (N)                      | (471)    | (482) | (274)    | (498) | (173) | (149)    | (567) | (228) |
| χ <sup>2</sup>           | 17.541** |       | 18.692** |       |       | 2.102    |       |       |

| 職業      |       | 家戶收入 <sup>1</sup> |       |       | 房屋類型 <sup>2</sup> |       | 居所業權     |       | 負資產      |       |
|---------|-------|-------------------|-------|-------|-------------------|-------|----------|-------|----------|-------|
| 行政專業    | 非行政專業 | 低                 | 中     | 高     | 私樓                | 公屋    | 自置       | 租住    | 否        | 是     |
| 44.3    | 47.3  | 49.3              | 46.9  | 46.4  | 43.9              | 48.9  | 43.1     | 49.7  | 46.3     | 31.3  |
| 55.7    | 52.7  | 50.7              | 53.1  | 53.6  | 56.1              | 51.1  | 56.9     | 50.3  | 53.7     | 68.7  |
| (167)   | (330) | (138)             | (461) | (140) | (529)             | (315) | (497)    | (346) | (356)    | (115) |
| .391    |       | .294              |       |       | 2.015             |       | 3.637    |       | 8.041**  |       |
| 39.2    | 46.6  | 48.6              | 46.2  | 44.3  | 43.3              | 50.6  | 43.6     | 49.6  | 46.8     | 30.6  |
| 60.8    | 53.4  | 51.4              | 53.8  | 55.7  | 56.7              | 49.4  | 56.4     | 50.4  | 53.2     | 69.4  |
| (166)   | (343) | (142)             | (468) | (140) | (536)             | (318) | (493)    | (359) | (359)    | (111) |
| 2.545   |       | .532              |       |       | 4.335*            |       | 2.981    |       | 9.041**  |       |
| 24.0    | 31.5  | 31.5              | 31.7  | 14.2  | 25.5              | 36.8  | 24.1     | 37.5  | 26.0     | 20.0  |
| 76.0    | 68.5  | 68.5              | 68.3  | 85.8  | 74.5              | 63.2  | 75.9     | 62.5  | 74.0     | 80.0  |
| (171)   | (368) | (149)             | (514) | (148) | (576)             | (353) | (535)    | (392) | (389)    | (120) |
| 3.220   |       | 18.160**          |       |       | 13.370**          |       | 19.393** |       | 1.761    |       |
| 59.1    | 72.0  | 76.3              | 73.6  | 57.2  | 64.0              | 81.8  | 65.3     | 78.2  | 68.3     | 52.5  |
| 40.9    | 28.0  | 23.8              | 26.4  | 42.8  | 36.0              | 18.2  | 34.7     | 21.8  | 31.7     | 47.5  |
| (176)   | (379) | (160)             | (518) | (152) | (595)             | (362) | (550)    | (404) | (398)    | (122) |
| 9.239** |       | 17.792**          |       |       | 34.200**          |       | 18.862** |       | 10.302** |       |
| 21.3    | 20.5  | 19.1              | 16.5  | 23.2  | 20.3              | 17.6  | 20.8     | 17.4  | 19.8     | 20.2  |
| 78.7    | 79.5  | 80.9              | 83.5  | 76.8  | 79.7              | 82.4  | 79.2     | 82.6  | 80.2     | 79.8  |
| (178)   | (376) | (152)             | (514) | (155) | (595)             | (352) | (554)    | (390) | (404)    | (119) |
| .056    |       | 3.650             |       |       | 1.051             |       | 1.616    |       | .008     |       |

表三：不同社經背景受訪者對新房屋政策措施的支持度（續）

|             | 性別    |       | 年齡       |       |       | 教育程度     |       |       |
|-------------|-------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|
|             | 男     | 女     | ≤30      | 31-50 | ≥51   | 小學或以下    | 中學    | 大專或以上 |
| 停止混合發展計劃    |       |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成         | 54.3  | 54.9  | 56.5     | 52.8  | 56.0  | 67.4     | 55.0  | 45.6  |
| 贊成          | 45.7  | 45.1  | 43.5     | 47.2  | 44.0  | 32.6     | 45.0  | 54.4  |
| (N)         | (438) | (432) | (248)    | (464) | (150) | (129)    | (516) | (215) |
| $\chi^2$    | .024  |       | 1.053    |       |       | 15.672** |       |       |
| 終止發售公屋      |       |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成         | 65.2  | 68.0  | 69.2     | 65.1  | 65.7  | 76.5     | 68.4  | 55.5  |
| 贊成          | 34.8  | 32.0  | 30.8     | 34.9  | 34.3  | 23.5     | 31.6  | 44.5  |
| (N)         | (469) | (491) | (276)    | (493) | (181) | (153)    | (567) | (229) |
| $\chi^2$    | .834  |       | 1.374    |       |       | 20.333** |       |       |
| 放寬私樓租務管制    |       |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成         | 25.2  | 27.8  | 19.5     | 26.9  | 34.1  | 43.4     | 25.6  | 18.0  |
| 贊成          | 74.8  | 72.2  | 80.5     | 73.1  | 65.9  | 56.6     | 74.4  | 82.0  |
| (N)         | (456) | (446) | (261)    | (468) | (164) | (136)    | (536) | (222) |
| $\chi^2$    | .773  |       | 11.494** |       |       | 28.409** |       |       |
| 取消兩項防止炒樓的措施 |       |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成         | 39.2  | 33.4  | 37.7     | 34.4  | 38.3  | 36.1     | 37.9  | 32.6  |
| 贊成          | 60.8  | 66.6  | 62.3     | 65.6  | 61.7  | 63.9     | 62.1  | 67.4  |
| (N)         | (446) | (458) | (268)    | (465) | (162) | (144)    | (523) | (227) |
| $\chi^2$    | 3.324 |       | 1.200    |       |       | 1.896    |       |       |

\* p &lt; .05 ; \*\* p &lt; .01 。

注：1. 低 = 月收入一萬港元以下；中 = 月收入一萬至少於四萬港元；  
高 = 月收入四萬港元或以上。下同。

2. 私樓包括居屋／夾屋；公屋包括出售公屋。下同。

| 職業       |       | 家戶收入 <sup>1</sup> |       |       | 房屋類型 <sup>2</sup> |       | 居所業權     |       | 負資產     |       |
|----------|-------|-------------------|-------|-------|-------------------|-------|----------|-------|---------|-------|
| 行政專業     | 非行政專業 | 低                 | 中     | 高     | 私樓                | 公屋    | 自置       | 租住    | 否       | 是     |
| 42.4     | 56.6  | 61.2              | 55.8  | 39.6  | 48.6              | 64.8  | 49.8     | 61.6  | 51.9    | 43.9  |
| 57.6     | 43.4  | 38.8              | 44.2  | 60.4  | 51.4              | 35.2  | 50.2     | 38.4  | 48.1    | 56.1  |
| (172)    | (348) | (134)             | (477) | (144) | (547)             | (318) | (508)    | (354) | (368)   | (114) |
| 9.255**  |       | 15.383**          |       |       | 21.159**          |       | 11.678** |       | 2.252   |       |
| 52.8     | 70.3  | 73.7              | 69.5  | 48.1  | 60.1              | 77.2  | 59.8     | 75.9  | 63.5    | 48.0  |
| 47.2     | 29.7  | 26.3              | 30.5  | 51.9  | 39.9              | 22.8  | 40.2     | 24.1  | 36.5    | 52.0  |
| (176)    | (370) | (156)             | (511) | (154) | (587)             | (360) | (545)    | (399) | (394)   | (123) |
| 15.854** |       | 29.077**          |       |       | 29.299**          |       | 26.933** |       | 9.347** |       |
| 16.8     | 26.4  | 36.5              | 25.6  | 16.2  | 23.6              | 31.1  | 23.1     | 30.8  | 23.9    | 23.3  |
| 83.2     | 73.6  | 63.5              | 74.4  | 83.8  | 76.4              | 68.9  | 76.9     | 69.2  | 76.1    | 76.7  |
| (173)    | (356) | (148)             | (488) | (148) | (564)             | (331) | (519)    | (373) | (372)   | (120) |
| 6.065*   |       | 15.898**          |       |       | 6.102*            |       | 6.648*   |       | .018    |       |
| 34.5     | 38.5  | 40.5              | 33.3  | 34.9  | 36.2              | 35.9  | 34.7     | 38.1  | 36.9    | 30.4  |
| 65.5     | 61.5  | 59.5              | 66.7  | 65.1  | 63.8              | 64.1  | 65.3     | 61.9  | 63.1    | 69.6  |
| (177)    | (353) | (148)             | (487) | (152) | (572)             | (326) | (525)    | (370) | (385)   | (115) |
| .834     |       | 2.644             |       |       | .008              |       | 1.114    |       | 1.610   |       |

贊成政府停建及停售居屋；愈贊成政府全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃；愈贊成政府終止發售公屋；以及愈贊成政府放寬私樓租務管制。

（四）相對於其他職業人士，屬行政／專業／輔助專業的受訪者，較贊成政府停建及停售居屋；較贊成政府全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃；較贊成政府終止發售公屋；以及較贊成政府放寬私樓租務管制。

（五）相對於家戶收入較低的人士，高家戶收入（月收入四萬港元或以上，下同）的受訪者，較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按照具體情況逐年調整。此外，家戶收入愈高的受訪者，愈贊成政府停建及停售居屋；愈贊成政府全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃；愈贊成政府終止發售公屋；以及愈贊成政府放寬私樓租務管制。

（六）相對於居住於公屋的人士，居住於私人樓宇（包括夾屋和居屋，下同）的受訪者，較贊成暫停鐵路沿線土地招標，直至二零零三年底都不推出鐵路沿線上蓋物業；較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按照具體情況逐年調整；較贊成政府停建及停售居屋；較贊成政府全面停止由房委會、房屋協會和私人發展商合作的混合發展計劃；較贊成政府終止發售公屋；以及較贊成政府放寬私樓租務管制。

（七）相對於租住居所的人士，居住於自置物業的受訪者，較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按照具體情況逐年調整；較贊成政府停建及停售居屋；較贊成政府全面停止由房委會、房屋協會和私人發展商合作的混合發展計劃；較贊成政府終止發售公屋；以及較贊成政府放寬私樓租務管制。

（八）相對於非負資產人士，負資產的受訪者較贊成政府停止定期賣地，同時暫停土地儲備表勾地至二零零三年底；較贊成暫停鐵路沿線土地招標，直至二零零三年底都不推出鐵路沿線上蓋物業；較贊成政府停建及停售居屋；以及較贊成政府終止發售公屋。

若將上述的交互表列分析結果作綜合的解讀，不難發現，教育程度較高、行政／專業／輔助專業、家戶收入較高、居住於私人樓宇、自置居所及負資產的受訪者，也就是一般的所謂中產階層，明顯地較支持政府的新房屋政策措施。這可能是他們與政府的立場一樣，較希望樓價能在現水平穩定下來甚至逐步向上攀升有關。歸根究底，中產階層是樓價暴跌的最大受害者（Lau, 1999:367）。同理，由於基層市民多屬現時以公營房屋為主導的房屋政策的主要受惠者，他們對有意淡化政府對公營房屋的承擔的新房屋政策措施存有較多的保留，並不難理解。

此外，從表四可見，過半數的受訪者（58.8%）表示對上述九項房屋政策措施穩定樓市沒有信心，表示有信心的只有不足三成（27.3%），反映出市民對政府的新政策措施的信心仍相對地薄弱。

表五的交互表列分析發現，年齡愈高、教育程度愈低和非行政專業的受訪者，對新房屋政策措施穩定樓市愈沒有信心。

### 對其他房屋措施或理念的看法

調查也同時探討了市民對一些社會經常討論的房屋措施或理念的看法，而結果則列於表六。首先，有 38.4% 的受訪者仍認為房屋發展應以公營房屋為主導，但也有 35.6% 認為應以私營房屋為主導。有關結果顯示市民對未來房屋發展路向的態度頗為分歧。其次，對於一直纏繞香港樓市和經濟的負資產問題，有過半數的受訪者（53.1%）認為政府沒有需要出手幫助樓宇負資產人士，認為有需要的有 38.3%。明顯地，社會的主流看法是傾向認為政府不應出手幫助樓宇負資產人士。其三，同樣有過半數的受訪者（50.1%）不贊成減少政府興建公屋負擔而擴大輪候公屋人士租金津貼租住私人樓宇，表示贊成的有 44.8%。

表四：對新房屋政策措施穩定樓市的信心 (%)

|         |        |
|---------|--------|
| 完全沒有信心  | 8.1    |
| 沒有信心    | 50.7   |
| 有信心     | 26.0   |
| 非常有信心   | 1.3    |
| 不知道/很難說 | 13.9   |
| (N)     | (1020) |

表五：不同社經背景受訪者對新房屋政策措施的信心 (%)

|      |       | 沒有信心 | 有信心  | (N)   | $\chi^2$ |
|------|-------|------|------|-------|----------|
| 性別   | 男     | 66.9 | 33.1 | (432) | .814     |
|      | 女     | 69.7 | 30.3 | (446) |          |
| 年齡   | ≤30   | 58.5 | 41.5 | (253) | 15.493** |
|      | 31-50 | 71.9 | 28.1 | (462) |          |
|      | ≥51   | 73.0 | 27.0 | (159) |          |
| 教育程度 | 小學或以下 | 79.6 | 20.4 | (137) | 13.991** |
|      | 中學    | 68.6 | 31.4 | (525) |          |
|      | 大專或以上 | 60.5 | 39.5 | (210) |          |
| 職業   | 行政專業  | 63.0 | 37.0 | (165) | 4.415*   |
|      | 非行政專業 | 72.2 | 27.8 | (342) |          |
| 家戶收入 | 低     | 72.2 | 27.8 | (144) | 3.037    |
|      | 中     | 69.1 | 30.9 | (473) |          |
|      | 高     | 63.1 | 36.9 | (149) |          |
| 房屋類型 | 私樓    | 67.2 | 32.8 | (542) | .764     |
|      | 公屋    | 70.0 | 30.0 | (330) |          |
| 居所業權 | 自置    | 66.2 | 33.8 | (512) | 2.366    |
|      | 租住    | 71.1 | 28.9 | (357) |          |
| 負資產  | 否     | 67.0 | 33.0 | (370) | .965     |
|      | 是     | 62.1 | 37.9 | (116) |          |

\* p &lt; .05; \*\* p &lt; .01。

表六：對其他房屋措施或理念的看法 (%)

|                     | 2001年5月 | 2002年11月 |
|---------------------|---------|----------|
| 房屋發展的主導             |         |          |
| 公營房屋                | —       | 38.4     |
| 私營房屋                | —       | 35.6     |
| 不知道/很難說             | —       | 26.0     |
| (N)                 | —       | (1018)   |
| 政府幫助負資產人士           |         |          |
| 完全沒有需要              | 15.5    | 12.0     |
| 沒有需要                | 49.8    | 41.1     |
| 有需要                 | 25.7    | 35.0     |
| 非常有需要               | 2.6     | 3.3      |
| 不知道/很難說             | 6.4     | 8.5      |
| (N)                 | (998)   | (1019)   |
| 減少興建公屋，擴大輪候公屋人士租金津貼 |         |          |
| 完全不贊成               | —       | 5.9      |
| 不贊成                 | —       | 44.2     |
| 贊成                  | —       | 43.2     |
| 非常贊成                | —       | 1.6      |
| 不知道/很難說             | —       | 5.1      |
| (N)                 | —       | (1017)   |

資料來源：2001年的調查資料來自楊汝萬、王家英（2001：22）。

至於受訪者的社經背景的影響方面，表七的交互表列分析結果有如下的發現：

（一）相對於男性，女性受訪者較認為政府有需要出手幫助樓宇負資產人士。

（二）年齡愈輕的受訪者，愈認為房屋發展應以私營房屋為主導；愈認為政府有需要出手幫助樓宇負資產人士；以及愈

表七：不同社經背景受訪者對房屋措施或理念的看法 (%)

|                     | 性別      |       | 年齡       |       |       | 教育程度     |       |       |
|---------------------|---------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|
|                     | 男       | 女     | ≤30      | 31-50 | ≥51   | 小學或以下    | 中學    | 大專或以上 |
| 房屋發展的主導             |         |       |          |       |       |          |       |       |
| 公營房屋                | 50.4    | 53.5  | 43.9     | 50.9  | 68.6  | 81.3     | 55.0  | 24.2  |
| 私營房屋                | 49.6    | 46.5  | 56.1     | 49.1  | 31.4  | 18.7     | 45.0  | 75.8  |
| (N)                 | (379)   | (374) | (228)    | (385) | (137) | (123)    | (447) | (178) |
| $\chi^2$            | .715    |       | 21.385** |       |       | 99.240** |       |       |
| 政府幫助負資產人士           |         |       |          |       |       |          |       |       |
| 沒有需要                | 62.5    | 53.5  | 46.3     | 61.6  | 65.7  | 60.5     | 53.3  | 67.0  |
| 有需要                 | 37.5    | 46.5  | 53.7     | 38.4  | 34.3  | 39.5     | 46.7  | 33.0  |
| (N)                 | (467)   | (465) | (270)    | (479) | (175) | (147)    | (553) | (224) |
| $\chi^2$            | 7.713** |       | 21.969** |       |       | 12.665** |       |       |
| 減少興建公屋，擴大輪候公屋人士租金津貼 |         |       |          |       |       |          |       |       |
| 不贊成                 | 54.8    | 50.9  | 39.5     | 54.1  | 68.5  | 61.3     | 50.1  | 53.3  |
| 贊成                  | 45.2    | 49.1  | 60.5     | 45.9  | 31.5  | 38.7     | 49.9  | 46.7  |
| (N)                 | (482)   | (483) | (271)    | (505) | (181) | (155)    | (575) | (225) |
| $\chi^2$            | 1.428   |       | 37.507** |       |       | 6.199*   |       |       |

\* p &lt; .05 ; \*\* p &lt; .01 。

贊成減少政府興建公屋負擔而擴大輪候公屋人士租金津貼租住私人樓宇。

(三) 教育程度愈高的受訪者，愈認為房屋發展應以私營房屋為主導。此外，具中學教育程度的受訪者，相對於其他教育程度的人士，較認為政府有需要出手幫助樓宇負資產人士；以及較贊成減少政府興建公屋負擔而擴大輪候公屋人士租金津貼租住私人樓宇。

| 職業       |       | 家戶收入     |       |       | 房屋類型     |       | 居所業權     |       | 負資產      |       |
|----------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| 行政專業     | 非行政專業 | 低        | 中     | 高     | 私樓       | 公屋    | 自置       | 租住    | 否        | 是     |
| 18.5     | 56.0  | 70.1     | 54.1  | 23.2  | 40.4     | 70.4  | 40.2     | 68.4  | 42.8     | 34.7  |
| 81.5     | 44.0  | 29.9     | 45.9  | 76.8  | 59.6     | 29.6  | 59.8     | 31.6  | 57.2     | 65.3  |
| (135)    | (293) | (137)    | (401) | (125) | (458)    | (291) | (433)    | (313) | (318)    | (95)  |
| 52.576** |       | 60.103** |       |       | 64.399** |       | 57.825** |       | 1.951    |       |
| 65.1     | 58.6  | 54.2     | 56.7  | 66.0  | 58.0     | 57.8  | 58.2     | 57.4  | 61.3     | 45.2  |
| 34.9     | 41.4  | 45.8     | 43.3  | 34.0  | 42.0     | 42.2  | 41.8     | 42.6  | 38.7     | 54.8  |
| (175)    | (367) | (153)    | (499) | (156) | (579)    | (348) | (546)    | (378) | (393)    | (124) |
| 2.137    |       | 5.349    |       |       | .007     |       | .064     |       | 10.072** |       |
| 49.4     | 54.1  | 49.7     | 51.3  | 56.4  | 54.8     | 49.6  | 54.9     | 49.5  | 55.0     | 55.2  |
| 50.6     | 45.9  | 50.3     | 48.7  | 43.6  | 45.2     | 50.4  | 45.1     | 50.5  | 45.0     | 44.8  |
| (176)    | (379) | (157)    | (520) | (156) | (595)    | (365) | (552)    | (404) | (398)    | (125) |
| 1.046    |       | 1.643    |       |       | 2.455    |       | 2.715    |       | .001     |       |

(四) 相對於其他職業的人士，屬於行政／專業／輔助專業的受訪者，較認為房屋發展應以私營房屋為主導，而且兩者之間的傾向性，對立情況相當明顯。

(五) 家戶收入愈高的受訪者，愈認為房屋發展應以私營房屋為主導。

(六) 居住於私人樓宇的受訪者，相對於居住於公屋的人士，較認為房屋發展應以私營房屋為主導，而且兩者之間的傾向性，對立情況也相當明顯。

(七) 相對於租住居所的人士，自置居所的受訪者，較認為房屋發展應以私營房屋為主導。同樣地，兩者之間的傾向性，對立情況相當清晰。

(八) 負資產的受訪者較非負資產的受訪者傾向認為政府有需要出手幫助樓宇負資產人士，而兩者之間的傾向性，也出現明顯的對立。

上述結果最值得注意的地方是，能力較強、屬於中層和上層社會的市民較認同房屋發展應以私營房屋為主導，而能力較弱、屬於社會基層的市民則較強調公營房屋在房屋發展中的角色，兩者之間如何調和，對政府來說無疑是一項重大的挑戰。

### 對整體房屋政策的滿意度

對於整體的房屋政策，有 58.1% 的受訪者表示不滿意或非常不滿意，較二零零一年五月進行的同類調查上升了近一成，而表示滿意或非常滿意的只有 29.7%，較二零零一年五月下跌了超過一成（見表八）。有關數據說明，在過去一年多，市民對政府房屋政策的不滿，有惡化的趨勢。而且值得注意的是，政府的新穩定樓市措施，對舒緩市民在房屋政策上的不滿，似乎並沒有帶來立竿見影的效果。

表八：對整體房屋政策的滿意度（%）

|         | 2001 年 5 月 | 2002 年 11 月 |
|---------|------------|-------------|
| 非常不滿意   | 8.2        | 9.4         |
| 不滿意     | 41.3       | 48.7        |
| 滿意      | 39.5       | 29.1        |
| 非常滿意    | 1.1        | .6          |
| 不知道/很難說 | 9.8        | 12.2        |
| (N)     | (1009)     | (1021)      |

資料來源：2001 年的調查資料來自楊汝萬、王家英（2001：22）。

雖然如此，市民對整體房屋政策的不滿，也因他們的社經背景，而出現不同程度的差異，這可從表九得到反映。有關的差異主要有三：

(一) 年齡介乎 31 歲至 50 歲的受訪者，較其他年齡組別的受訪者，更不滿意政府的整體房屋政策。

(二) 屬於行政／專業／輔助專業的受訪者，也較其他職業的受訪者，更不滿意政府的整體房屋政策。

(三) 居住於私人樓宇的受訪者，較居住於公屋的受訪者，同樣地顯得更不滿意政府的整體房屋政策。

由於上述的受訪者多屬中產階層的主要構成者，他們對政府整體房屋政策較為強烈的不滿，多少反映出回歸之後樓市持續下跌，使得中產階層深受資產不斷萎縮之苦的客觀事實，而有關的事實，亦已對政府的施政和認受性，造成沉重的壓力（Wong, 2002）。

### 對當前和未來樓市的看法

在整體樓價方面，表十顯示，有 47.3% 的受訪者認為現時的整體樓價適中，較二零零一年五月的 50.3% 下降了 3%，表示過高的有 32.3%，與二零零一年五月的 33.8% 相近，而表示過低的則有 13.7%，較二零零一年五月的 8.2% 上升了 5.5%。簡言之，儘管有近半數的市民認為目前的整體樓價適中，但仍有不少人士認為過高，而且有關的比例高出認為過低的人士近兩倍。

至於對未來兩年整體樓價的看法，有過半數的受訪者（50.3%）認為同現時差不多，認為會上升的有 16.4%，而認為會下跌的有 26.3%，反映市民對未來兩年的樓價仍抱持中間而稍稍偏於負面的態度。

就表十一的交互表列分析結果看，受訪者的社經背景對他們對當前整體樓價的看法的影響較為全面和突出，但對未來兩

表九：不同社經背景受訪者對整體房屋政策的滿意度 (%)

|      |       | 不滿意  | 滿意   | (N)   | $\chi^2$ |
|------|-------|------|------|-------|----------|
| 性別   | 男     | 66.7 | 33.3 | (445) | .123     |
|      | 女     | 65.6 | 34.4 | (451) |          |
| 年齡   | ≤30   | 58.9 | 41.1 | (253) | 8.668*   |
|      | 31-50 | 69.7 | 30.3 | (466) |          |
|      | ≥51   | 66.9 | 33.1 | (169) |          |
| 教育程度 | 小學或以下 | 62.8 | 37.2 | (145) | 1.768    |
|      | 中學    | 66.0 | 34.0 | (521) |          |
|      | 大專或以上 | 69.4 | 30.6 | (222) |          |
| 職業   | 行政專業  | 74.4 | 25.6 | (172) | 4.939*   |
|      | 非行政專業 | 64.8 | 35.2 | (349) |          |
| 家戶收入 | 低     | 66.7 | 33.3 | (141) | 2.219    |
|      | 中     | 65.0 | 35.0 | (489) |          |
|      | 高     | 71.6 | 28.4 | (148) |          |
| 房屋類型 | 私樓    | 70.4 | 29.6 | (544) | 12.115** |
|      | 公屋    | 59.0 | 41.0 | (339) |          |
| 居所業權 | 自置    | 68.8 | 31.2 | (506) | 3.813    |
|      | 租住    | 62.5 | 37.5 | (373) |          |
| 負資產  | 否     | 66.8 | 33.2 | (364) | 3.122    |
|      | 是     | 75.4 | 24.6 | (118) |          |

\* p &lt; .05 ; \*\* p &lt; .01 。

年整體樓價的看法的影響，則相當輕微。具體地說，男性、具小學或以下教育程度、非行政／專業／輔助專業、家戶收入較低、居住於公屋、租住居所和非負資產的受訪者，較傾向認為目前整體的樓價過高。至於對未來兩年整體樓價的看法，在眾多社經背景變項中，只有性別呈現顯著的差異，即女性受訪者較男性受訪者傾向認為未來兩年的樓價同現時差不多。

表十：對當前和未來兩年整體樓價的看法 (%)

|              | 2001 年 5 月 | 2002 年 11 月 |
|--------------|------------|-------------|
| 對當前整體樓價的看法   |            |             |
| 過低           | 8.2        | 13.7        |
| 適中           | 50.3       | 47.3        |
| 過高           | 33.8       | 32.3        |
| 不知道/很難說      | 7.6        | 6.7         |
| (N)          | (1009)     | (1021)      |
| 對未來兩年整體樓價的看法 |            |             |
| 下降           | —          | 26.3        |
| 同現時差不多       | —          | 50.3        |
| 上升           | —          | 16.4        |
| 不知道/很難說      | —          | 7.0         |
| (N)          | —          | (1021)      |

資料來源：2001 年的調查資料來自楊汝萬、王家英（2001：22）。

### 對經濟前景的看法

對於未來兩年的經濟前景，大多數的受訪者（75.4%）表示不樂觀或完全不樂觀，表示樂觀或非常樂觀的只有 17.9%（見表十二）。就有關數據而言，市民對於未來兩年的經濟前景，仍明顯普遍流露出悲觀的情緒。

此外，表十三的交互表列分析結果顯示，在各項社經背景變項中，只有年齡一項對經濟前景的看法造成顯著的差異，也就是 30 歲或以下的受訪者，相對於其他年齡組別的人士，較看好未來兩年香港的經濟前景。

表十一：不同社經背景受訪者對當前和未來樓市的看法（%）

|              | 性別     |       | 年齡    |       |       | 教育程度     |       |       |
|--------------|--------|-------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|
|              | 男      | 女     | ≤30   | 31-50 | ≥51   | 小學或以下    | 中學    | 大專或以上 |
| 對當前整體樓價的看法   |        |       |       |       |       |          |       |       |
| 過低           | 15.8   | 13.6  | 12.8  | 15.7  | 15.5  | 7.4      | 14.1  | 21.5  |
| 適中           | 46.3   | 55.0  | 51.8  | 53.4  | 42.5  | 47.3     | 52.6  | 49.1  |
| 過高           | 38.0   | 31.4  | 35.4  | 30.8  | 42.0  | 45.3     | 33.3  | 29.4  |
| (N)          | (469)  | (484) | (274) | (496) | (174) | (148)    | (567) | (228) |
| $\chi^2$     | 7.242* |       | 8.968 |       |       | 20.254** |       |       |
| 對未來兩年整體樓價的看法 |        |       |       |       |       |          |       |       |
| 下降           | 29.4   | 27.3  | 23.6  | 29.3  | 31.1  | 35.4     | 26.0  | 28.1  |
| 同現時差不多       | 49.8   | 58.3  | 56.2  | 54.8  | 50.9  | 50.3     | 56.0  | 53.2  |
| 上升           | 20.8   | 14.5  | 20.3  | 15.9  | 18.0  | 14.3     | 18.0  | 18.6  |
| (N)          | (466)  | (484) | (276) | (498) | (167) | (147)    | (562) | (231) |
| $\chi^2$     | 8.984* |       | 5.403 |       |       | 5.559    |       |       |

\* p &lt; .05；\*\* p &lt; .01。

## 置業的意欲

在置業的意欲上，表十四透露，有 82.1% 的受訪者表示沒有打算於未來兩年在香港買樓或換樓，較二零零一年五月的 75.7% 上升了 6.4%，表示有打算的有 9.8%，較二零零一年五月下降了 7.3%，而表示考慮中的有 5.9%，與二零零一年五月的 6.4% 相近。從數據的比較可見，市民未來兩年的置業意欲仍相對低沉，而且較二零零一年五月還差。

另一方面，有 88.7% 的受訪者表示沒有打算於未來兩年在中國大陸買樓，較二零零一年五月的 85.7% 上升了 3%，表示

| 職業     |       | 家戶收入     |       |       | 房屋類型     |       | 居所業權     |       | 負資產      |       |
|--------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| 行政專業   | 非行政專業 | 低        | 中     | 高     | 私樓       | 公屋    | 自置       | 租住    | 否        | 是     |
| 22.2   | 13.0  | 7.5      | 14.5  | 23.3  | 19.8     | 5.5   | 20.6     | 6.0   | 17.2     | 32.5  |
| 47.8   | 50.9  | 49.0     | 54.1  | 47.8  | 50.9     | 50.4  | 50.6     | 51.2  | 49.5     | 55.3  |
| 30.0   | 36.0  | 43.5     | 31.4  | 28.9  | 29.2     | 44.1  | 28.8     | 42.9  | 33.3     | 12.2  |
| (180)  | (369) | (147)    | (516) | (159) | (595)    | (345) | (553)    | (385) | (402)    | (123) |
| 7.949* |       | 20.244** |       |       | 44.575** |       | 46.398** |       | 26.144** |       |
| 31.1   | 27.0  | 27.8     | 26.1  | 34.6  | 27.2     | 29.7  | 26.7     | 29.8  | 28.7     | 20.0  |
| 48.9   | 55.6  | 53.0     | 57.2  | 50.0  | 56.8     | 50.1  | 56.7     | 51.2  | 55.2     | 60.8  |
| 20.0   | 17.4  | 19.2     | 16.7  | 15.4  | 16.0     | 20.2  | 16.6     | 19.0  | 16.1     | 19.2  |
| (180)  | (374) | (151)    | (514) | (156) | (592)    | (347) | (547)    | (389) | (397)    | (120) |
| 2.209  |       | 5.087    |       |       | 4.362    |       | 2.802    |       | 3.655    |       |

有打算的有 4.8%，較二零零一年下降了 4.9%，而表示考慮中的有 5.1%，較二零零一年的 4.2% 微升了約 1%。

若結合上述兩項數據分析，不難發現，不論在香港還是大陸，市民未來兩年的置業意欲仍然頗為消極，而且較二零零一年五月時更為負面。這樣消極的置業意欲，基本上與前述他們對未來兩年經濟前景的悲觀看法頗為一致，前後呼應。

表十五的交互表列分析結果顯示，年齡愈輕、教育程度愈高、家戶收入愈高和租住居所的受訪者，較有意欲在未來兩年在香港買樓或換樓。與此同時，男性和具中學教育程度的受訪者，較有意欲在未來兩年在中國大陸買樓。

表十二：對未來兩年經濟前景的看法 (%)

|         |        |
|---------|--------|
| 完全不樂觀   | 13.0   |
| 不樂觀     | 62.4   |
| 樂觀      | 17.3   |
| 非常樂觀    | .6     |
| 不知道/很難說 | 6.7    |
| (N)     | (1021) |

表十三：不同社經背景受訪者對經濟前景的看法 (%)

|      |       | 不樂觀  | 樂觀   | (N)   | $\chi^2$ |
|------|-------|------|------|-------|----------|
| 性別   | 男     | 79.2 | 20.8 | (466) | 1.529    |
|      | 女     | 82.3 | 17.7 | (487) |          |
| 年齡   | ≤30   | 71.4 | 28.6 | (266) | 20.833** |
|      | 31-50 | 84.7 | 15.3 | (490) |          |
|      | ≥51   | 83.7 | 16.3 | (190) |          |
| 教育程度 | 小學或以下 | 82.4 | 17.6 | (165) | .977     |
|      | 中學    | 80.9 | 19.1 | (560) |          |
|      | 大專或以上 | 78.5 | 21.5 | (219) |          |
| 職業   | 行政專業  | 81.1 | 18.9 | (169) | .003     |
|      | 非行政專業 | 80.9 | 19.1 | (371) |          |
| 家戶收入 | 低     | 82.2 | 17.8 | (163) | .380     |
|      | 中     | 81.0 | 19.0 | (511) |          |
|      | 高     | 83.1 | 16.9 | (148) |          |
| 房屋類型 | 私樓    | 81.2 | 18.8 | (575) | .252     |
|      | 公屋    | 79.9 | 20.1 | (363) |          |
| 居所業權 | 自置    | 82.3 | 17.7 | (536) | 1.938    |
|      | 租住    | 78.6 | 21.4 | (398) |          |
| 負資產  | 否     | 83.4 | 16.6 | (385) | .958     |
|      | 是     | 79.5 | 20.5 | (122) |          |

\*\* p &lt; .01。

表十四：未來兩年的置業意欲 (%)

|                 | 2001年5月 | 2002年11月 |
|-----------------|---------|----------|
| 未來兩年在香港買樓或換樓的計劃 |         |          |
| 沒有              | 75.7    | 82.1     |
| 有               | 17.1    | 9.8      |
| 考慮中             | 6.4     | 5.9      |
| 不知道/很難說         | .8      | 2.2      |
| (N)             | (998)   | (1008)   |
| 未來兩年在中國大陸買樓的計劃  |         |          |
| 沒有              | 85.7    | 88.7     |
| 有               | 9.7     | 4.8      |
| 考慮中             | 4.2     | 5.1      |
| 不知道/很難說         | .4      | 1.5      |
| (N)             | (997)   | (1007)   |

資料來源：2001年的調查資料來自楊汝萬、王家英（2001：31）。

## 結論

本文根據一項電話調查資料，系統地探討了市民對特區政府的新房屋政策和樓市前景的態度。本文發現：（一）市民對新房屋政策措施並非照單全收，尤其是對於停建及停售居屋和終止發售公屋，他們大多數均持不贊同的態度。（二）市民對新房屋政策措施穩定樓市的信心，也大多沒有信心。（三）交互表列分析顯示，一般的所謂中產階層明顯地較支持政府的新房屋政策措施，對有關措施穩定樓市的信心，也相對較高。（四）市民對未來房屋發展應以公營房屋主導還是私營房屋主導仍然相當分歧，而分歧的背後，卻突顯出嚴重的社會階層對立：中產階層多認同私營房屋主導，而基層市民則多認同公營房屋主導。（五）大多數市民均不滿政府的整體房屋政策，

表十五：不同社經背景受訪者對未來置業的意欲 (%)

|                 | 性別      |       | 年齡       |       |       | 教育程度     |       |       |
|-----------------|---------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|
|                 | 男       | 女     | ≤30      | 31-50 | ≥51   | 小學或以下    | 中學    | 大專或以上 |
| 未來兩年在香港買樓或換樓的計劃 |         |       |          |       |       |          |       |       |
| 沒有              | 84.6    | 83.3  | 80.3     | 83.4  | 91.5  | 94.7     | 83.1  | 78.9  |
| 有/正考慮           | 15.4    | 16.7  | 19.7     | 16.6  | 8.5   | 5.3      | 16.9  | 21.1  |
| (N)             | (482)   | (504) | (279)    | (501) | (199) | (170)    | (580) | (228) |
| $\chi^2$        | .316    |       | 11.292** |       |       | 19.307** |       |       |
| 未來兩年在中國大陸買樓的計劃  |         |       |          |       |       |          |       |       |
| 沒有              | 87.0    | 92.9  | 87.8     | 89.8  | 94.4  | 95.9     | 87.8  | 91.4  |
| 有/正考慮           | 13.0    | 7.1   | 12.2     | 10.2  | 5.6   | 4.1      | 12.2  | 8.6   |
| (N)             | (486)   | (506) | (278)    | (511) | (197) | (170)    | (583) | (233) |
| $\chi^2$        | 9.438** |       | 5.879    |       |       | 10.180** |       |       |

\* p &lt; .05 ; \*\* p &lt; .01 。

當中又以中產階層為甚。此外，市民的有關不滿，較二零零一年有惡化的趨勢。（六）市民對目前的整體樓價和未來兩年的整體樓價均抱持中性但稍稍偏向悲觀的看法。（七）市民對未來兩年的經濟前景普遍流露出悲觀的情緒。（八）不論在香港還是在中國大陸，市民在未來兩年的置業意欲均不強烈，而且較二零零一年為差。

總言之，從上述的發現看，現階段市民對政府的新房屋政策措施，仍有不同的意見，而且整體上對其穩定樓市的能力，也缺乏信心。這種缺乏信心的表現，很可能與他們對未來兩年經濟前景普遍感到悲觀有關，而後者也壓抑了他們的置業意欲。若然這判斷屬實，要重建市民對樓市的信心，除了要耐心等待新措施發揮預期的效用之外，相信最終還是要根本地扭轉

| 職業    |       | 家戶收入     |       |       | 房屋類型  |       | 居所業權   |       | 負資產   |       |
|-------|-------|----------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 行政專業  | 非行政專業 | 低        | 中     | 高     | 私樓    | 公屋    | 自置     | 租住    | 否     | 是     |
| 79.4  | 82.2  | 92.0     | 83.5  | 76.4  | 83.7  | 84.5  | 86.2   | 80.9  | 84.9  | 91.3  |
| 20.6  | 17.8  | 8.0      | 16.5  | 23.6  | 16.3  | 15.5  | 13.8   | 19.1  | 15.1  | 8.7   |
| (175) | (381) | (162)    | (533) | (157) | (609) | (374) | (566)  | (414) | (410) | (127) |
| .585  |       | 14.292** |       |       | .097  |       | 4.995* |       | 3.446 |       |
| 88.3  | 88.3  | 92.7     | 89.9  | 87.5  | 90.1  | 89.8  | 90.5   | 89.2  | 90.3  | 93.0  |
| 11.7  | 11.7  | 7.3      | 10.1  | 12.5  | 9.9   | 10.2  | 9.5    | 10.8  | 9.7   | 7.0   |
| (180) | (385) | (165)    | (535) | (160) | (614) | (374) | (571)  | (415) | (413) | (128) |
| .000  |       | 2.480    |       |       | .013  |       | .511   |       | .836  |       |

香港現時的經濟頹局，讓經濟的重新興旺帶動樓市的健康發展（楊汝萬，2000）。在這過程中，由於新政策措施觸動不同社會階層的利益分配，尤其是基層市民，他們似乎感到政府正在偏離對他們的房屋承擔，向中層和上層社會的利益訴求妥協，政府能否有效說服基層市民新房屋政策並沒有損害他們的利益，而是惠及全體社會的理性調整，這考驗的不僅是新房屋政策的成敗，也同時是社會各個階層之間的和諧。

## 注釋

1. 參看《文匯報》，2002年11月14日，版A01；《香港商報》，2002年11月14日，版A01。

2. 在新措施推出後，孫明揚多次強調政府今後將盡量讓市場決定未來樓市的發展。
3. 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執行。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 6,500 個電話號碼；為了使未刊載的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。調查於二零零二年十一月二十五日至二十七日，每晚六時至十時進行。在 6,500 個電話樣本中，有 1,206 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 2,489 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 2,805 個，當中有 995 個拒絕受訪，其他問題有 604 個，另外有 185 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 1,021 人。排除無適合的受訪者，是次調查的成功回應率為 50.6%。以 95% 的可信度推估，抽樣誤差約在正和負 3.07% 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。
4. 根據二零零一年香港人口普查結果，男性人口佔總人口的 48.97%，而女性人口則佔 51.03%（政府統計處，2002：2-3）。
5. 參看《明報》，2002 年 9 月 25 日，版 A06；《大公報》，2002 年 11 月 22 日，版 A01。

## 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。

- 政府統計處。2002。《二零零一年人口普查：主要統計表》。香港：政府印務局。
- 楊汝萬。1998。《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。
- 楊汝萬。2000。〈房屋政策〉，載劉兆佳編，《香港二十一世紀藍圖》。香港：中文大學出版社，頁 195-205。
- 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。
- 楊汝萬、王家英。2002。《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》。香港：香港中文大學香港亞太研究所。
- Lau, Siu-kai. 1999. "The Rise and Decline of Political Support for the Hong Kong Special Administrative Region Government," *Government and Opposition*, 34(3):352-71.
- Wong, Timothy Ka-ying. 2002. "The Changing Public Perception of the Chief Executive," in Lau Siu-kai ed., *The First Tung Chee-hwa Administration: The First Five Years of the Hong Kong Administrative Region*. Hong Kong: The Chinese University Press, pp. 375-97.

## 香港市民對新房屋政策的態度

### 社會階層矛盾的轉移

#### 摘要

本文根據一項電話調查資料，系統地探討了市民對特區政府於二零零二年十一月宣布的新房屋政策和樓市前景的態度。本文發現：（一）市民對新房屋政策措施並非照單全收，尤其是對於停建及停售居屋和終止發售公屋，他們大多數均持不贊同的態度。（二）市民對新房屋政策措施穩定樓市的信心，也大多沒有信心。（三）交互表列分析顯示，一般的所謂中產階層明顯地較支持政府的新房屋政策措施，對有關措施穩定樓市的信心，也相對較高。（四）市民對未來房屋發展應以公營房屋主導還是私營房屋主導仍然相當分歧，而分歧的背後，卻突顯出嚴重的社會階層對立：中產階層多認同私營房屋主導，而基層市民則多認同公營房屋主導。（五）大多數市民均不滿政府的整體房屋政策，當中又以中產階層為甚。此外，市民的有關不滿，較二零零一年有惡化的趨勢。（六）市民對目前的整體樓價和未來兩年的整體樓價均抱持中性但稍稍偏向悲觀的看法。（七）市民對未來兩年的經濟前景普遍流露出悲觀的情緒。（八）不論在香港還是在中國大陸，市民在未來兩年的置業意欲均不強烈，而且較二零零一年為差。

## **Hong Kong People's Attitudes towards the New Housing Policy**

### **A Shift in Class Conflict**

**Yue-man Yeung**

**Timothy Ka-ying Wong**

#### **Abstract**

Based on data from a telephone survey, this paper systematically examines Hong Kong people's attitudes towards the new housing policy measures announced in November 2002 and the prospects for the local real estate market. The results revealed that: (1) People are not unanimously positive about the new housing policy measures. In particular, they largely take an opposing stance on the issue of terminating sales of public rental and Home Ownership Scheme flats. (2) People are skeptical about the ability of the new measures to stabilize property prices. (3) Middle class people are relatively more supportive of the new measures and are more confident that these measures can stabilize property prices. (4) The views of people diverge on the issue of the mode of housing development, and the divergence underlines the existence of a major class conflict in Hong Kong: while the middle class favours the domination of private housing, the grassroots emphasize the pivotal role of public housing. (5) The majority of people, notably the middle class, are dissatisfied with the government's housing policy. (6) People slightly downplay the current housing prices and the future property market. (7) Looking ahead, people are quite pessimistic about Hong Kong's economic development in the coming two years. (8) People do not have a strong intention to purchase property in Hong Kong or mainland China, and this intention is weaker compared with the survey data of a year ago.