



中大香港亞太研究所民調： 市民對樓價升跌預期逆轉

香港中文大學（中大）香港亞太研究所最新一項調查發現，高達九成半的受訪市民認為現時樓價水平過高，較去年八月的同類調查得出的九成還要高。不過，自政府近期推出多項遏抑樓價措施及部分銀行主動加息後，市民對樓價升跌的預期似乎開始逆轉，估計未來一年樓價將會上升的百分比，較去年八月有所下降，而預料樓價會下調的則有所上升，認為樓價下跌的百分比開始較預期上升的多。負責調查的研究人員認為，政府遏抑樓價的措施似漸見成效。

是項調查於上星期進行，以電話調查方式成功訪問了 753 名 18 歲或以上的市民，結果顯示，95.0%的受訪者認為現時的住宅樓價水平過高，較去年八月份的同類調查上升了 4.3 個百分點，表示過低的只有 3.2%，亦較去年八月份上升 2.8 個百分點（見附表一）。

在樓價的升跌預期方面，若與去年八月的調查比較，則似乎出現了逆轉之勢，雖然兩次調查均有接近一半的受訪者認為，未來一年的樓價將和現時差不多，但今次的調查卻顯示，估計樓價下跌的受訪者百分比較上升的多，這調查結果跟去年八月的調查剛好相反。在今次調查中，26.7%的受訪者認為，未來一年的樓價將會下跌，較去年八月顯著上升了 16.1 個百分點；估計樓價上升的則有 19.9%，較去年八月下降 9.8 個百分點（見附表二）。

認為樓價在未來一年將會上升的受訪者中，較多人估計樓價可再上升半成至少於一成（36.7%）（見附表三）；而認為樓價會下降的受訪者中，則有較多人預料樓價將下跌一成至少於兩成（35.3%）或半成至少於一成（33.3%）（見附表四）。

由於政府近期推出了雙倍印花稅率等幾項措施，部分銀行也提高了按揭利率，調查就此詢問市民對這幾項措施對遏抑樓價的效果。結果顯示，雖然分別有五成半至六成的受訪者認為，這些措施對壓抑樓價上升的成效很少或甚至完全沒有作用，但亦有三成多的受訪者表示該等措施效用頗大或很大，其中尤以雙倍印花稅率的效果相對較高，有38.9%的受訪者認為其效果頗大或很大，其次為金管局上月推出的收緊樓宇按揭措施（36.6%），再者為部分銀行上調新造按揭利率四分一厘的行動（32.3%），成效相對小的為政府取消勾地機制，只有30.9%的受訪者表示這項措施對壓抑樓價上升的效果頗大或很大（見附表五）。

負責調查的研究人員認為，政府近半年推出的多項遏抑樓市措施，累積起來似已發揮一定效力，部分市民已開始改變樓價只升不跌的心態，樓市似已進入平穩或調整階段。政府此時宜靜觀其變，暫時無須急於推出新一輪打擊樓價措施。

是次調查於2013年3月18日至20日晚上進行，成功回應率為46.8%，以753個成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在正或負3.57%以內（可信度設於95%）。

中大香港亞太研究所電話調查研究室
二零一三年三月二十七日

傳媒查詢：中大香港亞太研究所研究員鄭宏泰博士（電話：3943 1341）、項目研究主任沈國祥先生（電話：2603 6891）、副研究員葉天生先生（電話：3929 3005）或副研究員葉仲茵博士（電話：3943 1396）。

附表一：現時香港住宅樓價水平（百分比）

	2013年3月	2012年8月
過高	95.0	90.7
合適	0.7	5.8
過低	3.2	0.4
不知道／很難說	1.2	3.1
(樣本數)	(753)	(744)

2013年3月題目：「你認為現時香港嘅住宅樓價水平係過高、過低定係合適呢？」

2012年8月題目：「你認為現時香港嘅樓價水平係過高、過低定係合適呢？」

附表二：對未來一年的住宅樓價看法（百分比）

	2013年3月	2012年8月
上升	19.9	29.7
下跌	26.7	10.6
差不多	46.4	48.3
不知道／很難說	6.9	11.4
(樣本數)	(752)	(744)

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？」

附表三：未來一年住宅樓價會上升多少（百分比）【只問回答上升的受訪者】

	百分比
少於5%	12.7
5至少於10%	36.7
10至少於20%	24.0
20至少於30%	13.3
30%或以上	6.7
不知道／很難說	12.7
(樣本數)	(150)

題目：「咁你認為未來一年住宅樓價會上升幾多呢？」

附表四：未來一年住宅樓價下跌多少（百分比）【只問回答下跌的受訪者】

	百分比
少於 5%	12.4
5 至少於 10%	33.3
10 至少於 20%	35.3
20 至少於 30%	7.5
30%或以上	6.0
不知道／很難說	5.5
(樣本數)	(201)

題目：「咁你認為未來一年住宅樓價會下跌幾多呢？」

附表五：不同措施對壓抑本地住宅樓價上升的效果（百分比）

	完全冇	很少	頗大	很大	不知道／ 很難說	(樣本數)
雙倍印花稅率	5.7	48.6	29.7	9.2	6.8	(753)
取消勾地機制，主動出售土地	9.6	50.1	27.3	3.6	9.4	(752)
金管局收緊樓宇按揭措施	6.0	48.6	30.8	5.8	8.8	(753)
部分銀行新造按揭利率上調四分一厘	7.0	54.9	27.0	5.3	5.7	(752)

題目：「你認為政府推出『雙倍印花稅率』對壓抑本地住宅樓價上升有幾大效果呢？係完全冇、好少、幾大，定係好大呢？」

題目：「你認為政府取消勾地機制，主動出售土地，對壓抑本地住宅樓價上升有幾大效果呢？係完全冇、好少、幾大定好大呢？」

題目：「金管局上個月推出收緊樓宇按揭措施，例如要求銀行收緊按揭貸款壓力測試條件，下調工商物業貸款嘅最高按揭成數等，你認為呢啲措施對壓抑本地住宅樓價上升有幾大效果呢？係完全冇、好少、幾大定好大呢？」

題目：「部分銀行剛宣佈將新造按揭利率上調四分一厘，你認為呢項調整對壓抑本地住宅樓價上升有幾大效果呢？係完全冇、好少、幾大定好大呢？」