



致新聞編輯

新聞稿

香港中文大學香港亞太研究所公布

「市民對香港房屋土地供應及發展的看法」調查結果

為探討市民對香港土地供應及發展的看法，香港中文大學（中大）香港亞太研究所最近進行了一項電話訪問，以了解市民就以下問題的意見，包括：(1) 各種增加房屋土地供應的方法、(2) 增加房屋土地所帶來的各種影響，以及 (3) 發展房屋土地時應優先採用的原則。此外，是次調查亦問及市民對新界東北新發展區計劃的看法。研究人員希望藉此研究結果，更全面地了解香港市民對土地價值及房屋土地供應與發展的看法，並協助政府及關心本港房屋發展的人士，在探討香港往後土地規劃與興建樓房時所要注意的原則及緩急優次。

調查結果

1. 受訪者對香港房屋土地供應量的看法

當受訪者被問到「現時香港的房屋土地是否足夠」時，超過七成（72.2%）的受訪者表示非常不足夠（19.7%）或不足夠（52.5%）。而認為足夠的只有二成多（23.3%）【表 1】。

2. 有關增加房屋土地的方法

在各種增加房屋土地供應的方法中，最多受訪者贊成「加快重建舊區」（92.3%），其次為「將部分原先非住宅用地改變成為房屋土地」（76.7%）、「將污水處理廠搬往岩洞以騰空土地」（75.5%）、「儘量提高新界新市鎮的發展密度」（75.2%），以及「於新界徵收私人土地，但不包括丁屋地」（70.3%）。而少於半數受訪者贊成「於維港以外填海」（40.4%）和「提高市區的發展密度」（29.5%）【表 2】。

3. 對增加房屋土地所帶來影響的接受程度

當受訪者被問到對增加房屋土地各種影響的接受程度時，最多人表示接受「提高賠償金額去收樓收地」（57.2%）；對其餘影響的接受程度均少於三分之一，包括：「破壞當地居民的原有生活方式及社區網絡」（31.9%）、「減少綠化地帶」（30.0%）、「提高發展密度，令居住環境更擠迫」（20.1%）及「對自然生態造成負面影響」（18.6%）【表 3】。

4. 發展房屋土地要考慮的因素

在發展房屋土地時，最多受訪者贊成要優先「規劃完備的社區設施」（94.2%），其次為「為當地居民提供就業及經濟機會」（90.2%）、「為不同階層人士提供居所」（89.5%）及「培育居民對社區的歸屬感」（83.2%）和「儘量提高發展密度，以增加可建房屋單位數量」（66.6%）【表 4】。

5. 對開發新界東北新發展區的看法

超過八成（82.3%）的受訪者贊成開發新界東北新發展區【表 5】，贊成的主要原因是「可增加土地或房屋供應」【表 6】；而不贊成的有 13.3%，原因包括：「反對破壞歷史文化遺址或生態自然資源／希望保留鄉郊地帶」、「反對破壞當地居民的家園或生活方式／反對拆村」和「反對中港融合」等【表 7】。

接近四成（39.6%）的受訪者認為「保留當地的歷史文化遺址及生態自然資源」是探討新界東北新發展區時最優先要考慮的因素；23.5%表示「合理地處理賠償及安置」、17.9%指出「保留當地居民的生活方式及社區網絡」及 11.3%認為「儘量提高發展密度以增加可建房屋單位數量」為需要最先考慮的準則【表 8】。

約四分三之受訪者（76.2%）表示有留意政府打算開發新界東北新發展區的報導【表 9】。

結論

1. 主流意見認為現時本港房屋土地不足，而加快重建舊區、將污水處理廠搬往岩洞以騰空土地、將部分原先非住宅用地改變成為房屋土地、儘量提高新界新市鎮的發展密度和於新界徵收土地都是市民普遍支持的增加房屋土地的方法。
2. 為了增加房屋土地，市民會接受「提高賠償金額去收樓收地」，但不接受因房屋土地發展所產生的其他各種影響。
3. 港人重視社區環境，認為發展房屋時要考慮完備的社區設施、當地就業及經濟機會、社區組成、歸屬感等因素。

是次研究由中大地理與資源管理學系伍世良教授及中大香港亞太研究所所長張妙清教授主持，並獲中大香港亞太研究所社會與政治發展研究中心資助。中大香港亞太研究所電話調查研究室於本年 3 月 25 日至 4 月 3 日期間，以電話隨機抽樣方式，成功訪問了 1,001 名十八歲或以上能操粵語或普通話的香港居民，回應率為 46.4%。若將可信度（confidence level）設於 95%，推論調查樣本的變項可能出現 ± 3.10% 以內的誤差。為了使調查資料更能反映香港人口分布的真實情況，資料進行分析時都配以加權（weighting）處理。

二零一三年六月十七日

表 1. 對香港房屋土地是否足夠的看法 (%)

香港房屋土地是否足夠	
非常足夠	1.4
足夠	21.9
不足夠	52.5
非常不足夠	19.7
不知道／好難講	4.5
樣本數	(1001)

表 2. 對各種增加房屋土地方法的意見 (%) (樣本數 = 1001)

	非常贊成	贊成	不贊成	非常 不贊成	不知道／ 好難講	拒絕回答
加快重建舊區	32.0	60.3	5.6	1.2	0.9	--
將污水處理廠搬往岩洞以騰空土地	17.1	58.4	12.3	1.6	10.5	0.1
將部分原先非住宅用地改變成為房屋土地	16.5	60.2	16.1	2.0	5.1	--
儘量提高新界新市鎮的發展密度	14.3	60.9	19.4	2.6	2.7	--
於新界徵收私人土地，但不包括丁屋地	10.7	59.6	20.8	3.0	5.9	--
於維港以外填海	7.5	32.9	38.4	18.2	2.9	0.1
提高市區的發展密度	2.6	26.9	56.4	11.2	2.9	--

表 3. 對增加房屋土地所帶來各種影響的接受程度 (%) (樣本數 = 1001)

	非常接受	接受	不接受	非常 不接受	不知道/ 好難講	拒絕回答
如果為了增加房屋土地供應，而要提高賠償金額去收樓收地。	2.9	54.3	29.1	7.0	6.7	--
如果為了增加房屋土地供應，而要減少綠化地帶。	1.5	28.5	49.3	17.8	2.9	--
如果為了增加房屋土地供應，而要破壞當地居民的原有生活方式及社區網絡。	1.4	30.5	49.6	12.9	5.6	--
如果為了增加房屋土地供應，而對自然生態造成負面的影響。	1.2	17.4	49.1	29.1	3.1	0.1
如果為了增加房屋土地供應，而要提高發展密度，令居住環境更擠迫。	0.4	19.7	56.0	22.3	1.6	0.1

表 4. 對發展房屋土地所採用各種原則的看法 (%) (樣本數 = 1001)

	非常贊成	贊成	不贊成	非常 不贊成	不知道/ 好難講	拒絕回答
要優先考慮如何規劃完備的社區設施	32.2	62.0	3.6	0.1	1.9	0.2
要優先考慮如何為當地居民提供就業及經濟機會	29.5	60.7	6.1	0.8	2.9	--
要優先考慮如何為不同階層人士提供居所	26.9	62.6	5.6	0.8	4.1	--
要優先考慮如何培育居民對社區的歸屬感	17.8	65.4	10.7	0.7	5.3	0.2
要優先考慮如何儘量提高發展密度，以增加可建房屋單位數量	9.5	57.1	25.6	2.2	5.5	0.1

表 5. 對開發新界東北新發展區的意見 (%)

是否贊成開發新界東北新發展區	
非常贊成	23.8
贊成	58.5
不贊成	10.5
非常不贊成	2.8
不知道／好難講	4.3
拒絕回答	0.1
樣本數	(1001)

表 6. 贊成開發新界東北新發展區的原因 (%)

贊成原因	
可增加土地或房屋供應	82.2
可增加休憩空間／提供優質、舒適居住環境	3.1
可增加經濟或就業機會	2.8
其他(包括受訪者提出多於以上一項的贊成原因)	8.4
不知道／好難講	3.0
拒絕回答	0.4
樣本數	(824)

表 7. 反對開發新界東北新發展區的原因 (%)

反對原因	
反對破壞歷史文化遺址或生態自然資源／希望保留鄉郊地帶	30.9
反對破壞當地居民的家園或生活方式／反對拆村	14.8
反對中港融合	10.4
認為香港已有足夠房屋或土地	9.4
反對有關政府或／和地產商的原因	7.3
認為有其他增加土地供應的方法	4.0
反對過度發展／認為現時已很擠迫	3.8
有關安置、賠償或收地安排的考慮	3.4
認為新界東北新發展區計劃的規劃或配套不完善	3.3
受訪者提出多於以上一項的反對原因	2.9
其他	7.3
不知道／好難講	2.5
樣本數	(134)

表 8. 對開發新界東北新發展區時要優先考慮項目的意見 (%)

要優先考慮項目	
保留當地的歷史文化遺址及生態自然資源	39.6
合理地處理賠償及安置	23.5
保留當地居民的生活方式及社區網絡	17.9
儘量提高發展密度，以增加可建房屋單位數量	11.3
其他（包括受訪者提出多於以上一項的考慮項目）	4.2
不知道／好難講	3.1
拒絕回答	0.3
樣本數	(1001)

表 9. 是否有留意政府打算開發新界東北新發展區的報導 (%)

是否有留意有關報導	
非常留意	6.5
留意	69.7
不留意	20.2
非常不留意	1.9
不知道／好難講	1.8
樣本數	(1001)