

## 未來@香港民調報告第二號

### 香港房屋問題

二〇一五年十一月二十九日

過去幾年，社會各界就不同社會範疇如房屋、福利、勞工等，出現過不少爭論。不少團體提出不同方案。這些方案，有不同的側重點和取舍，部份方案亦有民意調查，亦有其他方案透過社會運動及社會媒體等，來爭取社會人士的支持。但往往香港市民對一些社會、經濟和民生中的關鍵問題，有何取舍，在社會並未有廣泛討論。

有見於此，一群關心社會事務的人士走在一起，組成「未來@香港」。未來@香港不屬於任何派別，亦不會組織政團。對於個別社會政策，成員之間可能有不同的看法。但我們都願意以個人名義集資，委託嶺南大學公共管治研究部進行民意調查，務求提供獨立的數據，促進政府和社會各界對相關問題的更深入討論。一系列的民調，目的不是找出個別方案有多少支持或反對，而是在於瞭解和分析市民就各重要社會問題中不同的兩難之處如何取舍，從而促進和倡議社會作出理性的討論和決策。我們亦樂意與政府和社會各界就各相關課題交流和討論。

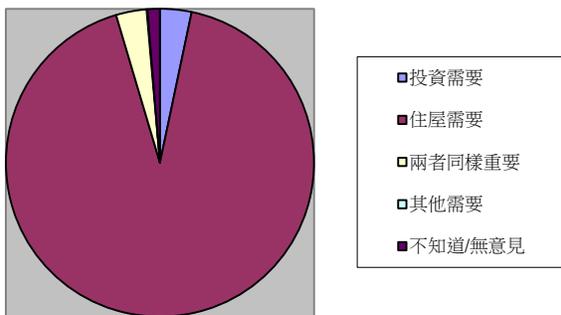
這是我們的第二份民調報告，主題為「香港房屋問題」，調查涵蓋了市民對住屋質素的評價、住屋前景的看法、政府的房屋政策、以及如何增加土地供應等等的問題。電話民意調查委託嶺南大學公共管治研究部，在二零一五年十一月五日至十二日晚上進行，並以18歲或以上的香港永久居民為訪問對象。本次民調所用的電話號碼是以隨機抽樣方式於電話簿中抽出，然後再把電話號碼的最後兩位數字以隨機數字代替；在接通電話後，我們在住戶內再以隨機抽樣方式選取一名合資格的被訪者。我們最後完成共1,031份問卷，回應率是33.4%，在95%信心水準下，抽樣誤差約為±3.0個百分點。

## 分析結果

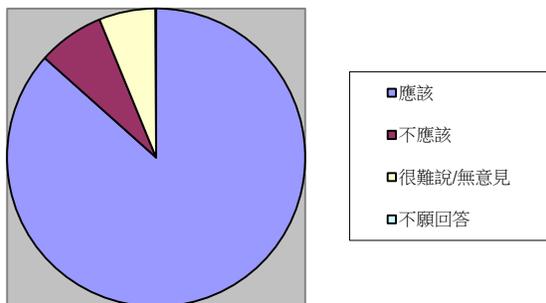
### 一、超過 9 成受訪市民視房屋為住屋需要，而非投資需要

本調查結果顯示香港市民在房屋問題上，有些地方的看法頗為一致，超過 9 成受訪者指出房屋的最主要功能是滿足市民的住屋需要，相反認為是主要滿足投資需要的只有約 6% (圖一)。對於要滿足市民的住屋需要，市民對政府有很高的期望，近 9 成的人認同特區政府房屋政策的重點 應該包括提供適切的居所(decent housing)(圖二)，可能因為這樣，超過 7 成的市民希望政府能夠增加居住在公共房屋(公屋以及居屋)的人口比例(圖三)，超過 6 成的人認為政府應該幫助市民買樓(圖四)，近 5 成的受訪者認為長期租住私樓不化算，而且有加租、迫遷的可能，因此一定要買樓。這種意見反映出，市民想買樓不一定因為想享受樓宇價格升值的好處，「得恒產，可安居」可能是一個更重要的考慮。

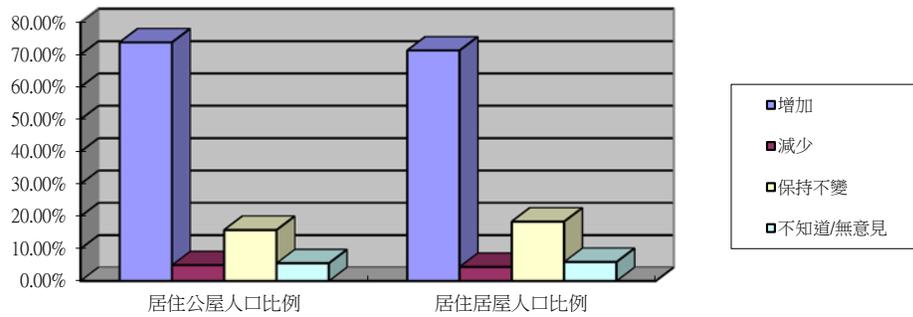
圖一：你認為房屋最主要是滿足市民的投資需要、住屋需要、還是其他需要？



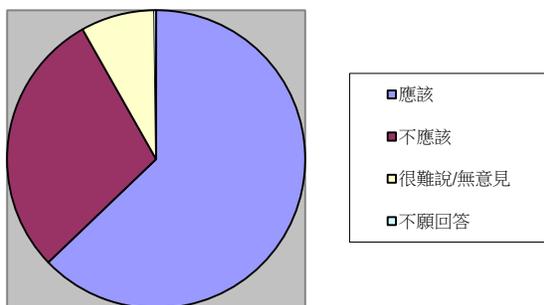
圖二：你認為特區政府的重點應不應該包括令所有市民都可以有適切居所居住？



圖三：你認為政府應該增加、減少，還是保持不變公營房屋人口比例？



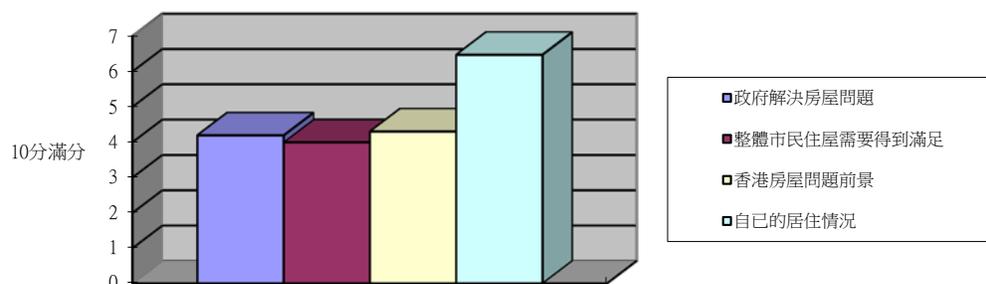
圖四:你認為特區政府房屋政策重點，應不應該包括協助市民買樓?



## 二、市民對特區政府房屋政策評價不高

雖然市民對政府期望很高，但我們的調查同時發現市民對特區政府解決房屋問題的評價卻不高，以 0 分為「表現非常差」、10 分為「表現非常好」，平均得分只有 4.19 分，而受訪者對於整體市民的住屋需求得到滿足以及香港房屋問題的前景看法也偏向負面，平均得分只有 3.99 分以及 4.3 分，而給予較低分的人，就以年輕人以及自稱泛民主派的人較多。然而，有趣及值得留意的一點是，當受訪者被問及對自己居住情況的評分時，絕大部分的人都給予 5 分或以上的評級，平均分數高達 6.47 分(圖五)，這個發現與我們上一份有关香港前景民調報告結果脛合，市民對於自身处境的評估，較整體社會樂觀。

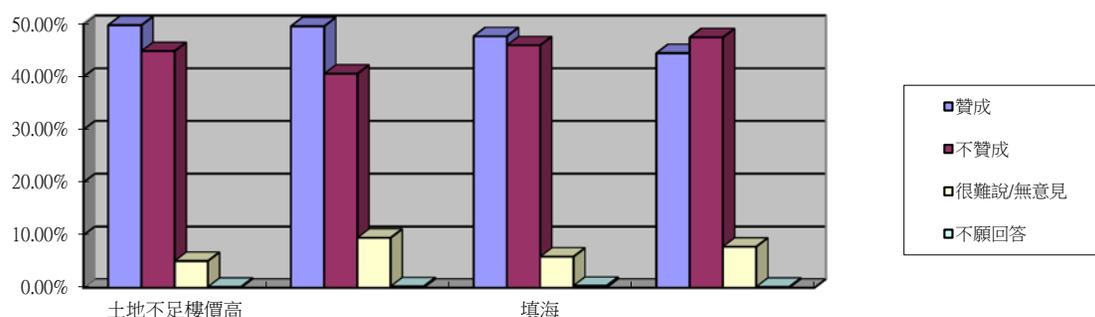
圖五：市民對房屋問題的評價



### 三、增加土地供應方式市民無共識

本屆特區政府一直強調土地供應不足是香港過去幾年樓價飆升的主因，但我們的調查發現，同意這個說法的市民只有不夠一半，而對於填海、更改郊野公園土地用途、以及提高市區重建後的人口密度來增加土地供應，市民的看法亦頗為分歧（圖六），當中較年輕以及自稱泛民主派的人會較傾向反對填海以及更改郊野公園用途，相反較年長以及自稱建制派的人，則會較傾向支持。

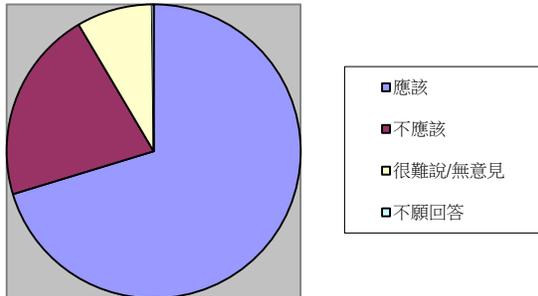
圖六：市民對增加土地供應方式看法分歧



### 四、大多數人同意遏止樓市炒賣措施

近 7 成受訪者認為過去 3 年香港物業市場炒樓情況嚴重，過半數認為政府的遏止市場過熱措施並未足夠，7 成市民認同應限制外來投資者在香港買樓（圖七）。5 成 7 的市民贊成政府的樓市需求管理措施的目的是要令樓價降至市民可以負擔的水平，而認為要保持樓市平穩發展的市民，也有 3 成 4。

圖七：你認為政府應不應該限制外來投資者在香港買樓？



## 總結和建議

總括來說，調查結果清楚顯示一個共識：即房屋對香港市民來說，首先是一個住所而不是投資的工具。市民都想有一個安居的住所，也期待特區政府在住屋方面扮演吃重的角色。我們認為政府可以在規劃中明確提高居住在公營房屋的人口比例，現時居住在公營房屋的人口比例是 45.6%（當中公屋 29.1%、居屋 16.5%），而根據長遠房屋策略督導委員會以及運輸及房屋局的建議，香港在未來 10 年將會供應 48 萬個住宅單位，當中 6 成是公營房屋（20 萬個出租公屋單位、9 萬個資助出售房屋單位），此數目或未必能夠滿足市民的殷切需求。

調查亦反映出社會對於如何增加土地供應存有嚴重分歧，但這分歧衞時亦預示了政策的方向。在解決市民住屋需要的大前題下，政府有需要更積極地協調當下看似紛紜的意見，和各界坐下來一同尋求揉大家都能夠接受的折衷方案，譬如考慮提高土地利用密度，更好地規劃市區土地以及鄉郊丁地的使用模式，在設計政策時尤要注意具體細節對不同考慮的影響，正視市民對安居的合理期待，通過調整公私營房屋的比例，達致安居、保育和發展的均衡。

