

嶺南大學
公共管治研究部

香港房屋問題意見調查

-- 報告 --

呈交

未來@香港

二零一五年十一月

目錄

撮要	1
1. 調查目的和方法	3
2. 調查結果	4
2.1. 房屋滿足住屋需要	4
2.2 政府房屋政策	6
2.3 買樓與租樓	12
2.4 土地供應	14
2.5 炒樓、物業市場過熱	20
2.6 總體評價	23
3. 小結	26
附表	28
附件：問卷	43

香港房屋問題意見調查

撮要

這次電話民意調查由未來@香港委託嶺南大學公共管治研究部進行，其目的是了解公眾對香港房屋問題的意見。是次民意調查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。本次民調所使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% 信心水平下，抽樣誤差約為 ± 3.0 個百分點。

本調查主要分為六部分：(1) 房屋滿足住屋需要；(2) 政府房屋政策；(3) 買樓與租樓；(4) 土地供應；(5) 炒樓、物業市場過熱；(6) 總體評價。

在房屋滿足住屋需要方面，(1) 當被問及房屋最主要是滿足市民的投資需要、住屋需要，還是其他需要時，有超過九成的被訪者表示最主要是滿足市民的住屋需要；(2) 被訪者對現時香港整體市民的住屋需要得到滿足的程度的平均評分是 3.99 分(0 分表示「非常小程度得到滿足」，10 分表示「非常大程度得到滿足」)。

在政府房屋政策方面，(1) 有近九成的被訪者表示特區政府房屋政策的重點，應該包括令所有市民都可以有適切居所 (decent housing) 居住，不論是公屋、私樓，租屋還是買樓；(2) 同時有超過七成的被訪者表示政府應該增加居住在公共租住單位和居屋的人口比例；(3) 有超過六成的被訪者表示贊成「政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要」，三成則表示贊成「政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展」；(4) 五成多的被訪者表示贊成樓市需求管理「措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平」，三成多則表示贊成「措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展」；(5) 五成多的被訪者表示政府在考慮推出土地拍賣時，應該考慮賣地收入如何影響財政收入，三成表示不應該。

在買樓與租樓方面，(1) 有六成多的被訪者表示特區政府房屋政策的重點應該包括協助市民買樓，近三成表示不應該；(2) 近五成表示贊成「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」，近三成表示贊成「現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題」。

在土地供應方面，(1) 有五成的被訪者表示土地供應不足，是香港樓價高企的最主要原因，四成五表示不是；(2) 有五成的被訪者表示在有足夠配套的前題下，市區重建應該提高人口密度，增加居住在市區的人數，約四成表示不應該；(3) 各有近一半的被訪者表示「可以」和「不可以」用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應；(4) 各有近一半的被訪者表示「可以」和「不可以」將部分郊野公園用地更改為住宅用地，來增加可建住宅單位的土地供應；(5) 有近七成的被訪者表示現時香港的土地供應問題解決得不成功，而當這些被訪者被追問土地供應問題未能成功解決，哪一方要負最大責任時，其中近六成表示是「政府」，一成七表示是「地產商」。

在炒樓、物業市場過熱方面，(1) 有近七成的被訪者表示在過去3年物業市場炒樓情況嚴重；(2) 有七成的被訪者表示政府應該限制外來投資者在香港買樓；(3) 有六成多的被訪者表示政府遏止物業市場過熱的措施不足夠，近三成表示足夠。

在總體評價方面，(1) 被訪者對這一屆特區政府在解決房屋問題的表現的總體平均評分是 4.19 分 (0 分表示「表現非常差」，10 分表示「表現非常好」)；(2) 被訪者對香港房屋問題的前景的總體平均評分是 4.30 分 (0 分表示「變得非常差」，10 分表示「變得非常好」，5 分表示「不好不差」)；(3) 被訪者對自己居住情況的滿意程度的平均評分是 6.47 分 (0 分表示「非常不滿意」，10 分表示「非常滿意」)。

*** *** ***

香港房屋問題意見調查

1. 調查目的和方法

這次電話民意調查由未來@香港委託嶺南大學公共管治研究部進行，其目的是了解公眾對香港房屋問題的意見。是次民意調查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。本次民調所使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% 信心水平下，抽樣誤差約為 ± 3.0 個百分點。

本調查主要分為六部分：(1) 房屋滿足住屋需要；(2) 政府房屋政策；(3) 買樓與租樓；(4) 土地供應；(5) 炒樓、物業市場過熱；(6) 總體評價。

為避免問題某些字眼或子句在同一問題的出現次序，影響被訪者的答案，本調查採取隨機原則來處理，即由電腦隨機決定相關字眼或子句在同一問題的出現次序。此外，為避免正面表述還是反面表述問題內容，影響被訪者的答案，本調查採取隨機原則來處理，即由電腦隨機決定相關問題內容是正面表述還是反面表述。

2. 調查結果¹

2.1 房屋滿足住屋需要

2.1.1 房屋最主要是滿足市民的甚麼需要

當被問及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²時，有九成二(92.1%)的被訪者表示最主要是滿足市民的住屋需要，只有百分之三(3.3%)表示是投資需要，百分之三(3.2%)表示投資需要和住屋需要同樣重要(見附表1)。

交叉表列分析顯示³，(1) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示房屋最主要是滿足市民的住屋需要，而居住在私人樓宇的則較傾向表示投資需要和住屋需要同樣重要(p 值為 0.022)；(2) 18 – 29 歲的被訪者較傾向表示房屋最主要是滿足市民的投資需要(p 值為 0.000)；(3) 低收入的被訪者較傾向表示房屋最主要是滿足市民的住屋需要，而高收入的則較傾向表示投資需要和住屋需要同樣重要(p 值為 0.011)；(4) 女性被訪者較傾向表示房屋最主要是滿足市民的住屋需要(p 值為 0.024)。

¹ 除被訪者的背景資料(附表 23 – 30)外，本報告列出的數據，均已根據被訪者的性別和年齡作加權處理。

² 為避免問題某些字眼或子句在同一問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目中的兩種需要有不同的出現次序：「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？」以及「你認為房屋最主要是滿足市民的住屋需要、投資需要，還是其他需要？」，由電腦隨機決定採用哪一種出現次序。

³ 為方便分析，我們把被訪者的居所區分為 2 個組別：出租和自置房屋；把被訪者的居所區分為 2 個組別：公共房屋(包括公屋、居屋和夾屋)和私人樓宇；根據被訪者在未來兩年有沒有打算買樓，把他們區分為 3 個組別：有打算買樓、沒有打算買樓、未決定會否買樓；把被訪者的年齡區分為 3 個組別：18 – 29 歲、30 – 49 歲、50 歲或以上；把教育程度區分為 3 個組別：小學或以下、中學或預科、專上教育(包括文憑/證書課程、副學士、學位課程或以上)；把個人平均收入區分為 4 個組別：沒有收入、低收入(\$9,999 或以下)、中收入(\$10,000 – 29,999)、高收入(\$30,000 或以上)；把就業情況區分為 2 個組別：有工作(全職或兼職工作)、沒有工作(失業、學生、家庭主婦、退休)；把自稱的政治傾向區分為 3 個組別：自稱「建制派」、自稱「泛民主派」、「兩者都不是」(即自稱既不是「建制派」、也不是「泛民主派」)。

2.1.2 住屋需要的滿足程度

當被要求對現時香港整體市民的住屋需要有多大程度得到滿足作評估時(0分表示「非常小程度得到滿足」,10分表示「非常大程度得到滿足」),有五成四(54.0%)被訪者的評分是0-4分,兩成(19.9%)的評分是5分,兩成二(21.5%)的評分是6-10分;平均評分是3.99分,中位數評分是4分,眾數評分是5分(見附表2)。

我們利用方差分析(ANOVA)⁴,研究不同社會經濟組別中的不同子組別的平均評分是否相同。調查結果顯示,(1)低收入者的被訪者的平均評分較高,而中收入者的平均評分則較低(p 值為0.010);(2)自稱「建制派」的被訪者的平均評分較高,而自稱「泛民主派」的平均評分則較低(p 值為0.016)。

⁴ 對被訪者背景的組別區分,與交叉表列分析的組別區分相同。見注3。

2.2 政府房屋政策

2.2.1 房屋政策：應令所有市民有適切居所居住？

當被問及特區政府房屋政策的重點，應否包括令所有市民都可以有適切居所 (**decent housing**) 居住，不論是公屋、私樓，租屋還是買樓時，有八成七 (86.7%) 的被訪者表示應該，百分之七 (7.2%) 表示不應該 (見附表 3)。

交叉表列分析顯示，被訪者對特區政府房屋政策的重點應否該包括令所有市民都可以有適切居所 (**decent housing**) 居住的看法，與他們的社會經濟背景，並沒有顯著的統計關係。

2.2.2 居住在公共租住單位的人口比例：增加、減少，還是保持不變⁵？

當被問及政府應該增加、減少居住在公共租住單位的人口比例，還是讓比例保持不變⁶時，有七成四(73.8%)的被訪者表示應該增加，一成六(15.8%)表示應該保持不變，只有百分之五(4.9%)表示應該減少(見附表4)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在出租房屋的被訪者較傾向表示政府應該增加居住在公共租住單位的人口比例，而居住在自置樓宇的則較傾向表示比例應該保持不變(p 值為 0.001)；(2) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示政府應該增加居住在公共租住單位的人口比例(p 值為 0.012)；(3) 預科或以下學歷的被訪者較傾向表示政府應該增加居住在公共租住單位的人口比例，而專上學歷的則較傾向表示比例應該保持不變(p 值為 0.012)；(4) 男性被訪者較傾向表示政府應該讓居住在公共租住單位的人口比例保持不變，而女性的則較傾向表示比例應該增加(p 值為 0.011)。

⁵ 為避免問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目與2.2.3段中的題目的出現次序，由電腦隨機決定。

⁶ 為避免問題某些字眼或子句在同一問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目中的兩個關鍵字眼「增加」和「減少」有不同的出現次序：「你認為政府應該增加、減少，還是保持不變居住在公共租住單位的人口比例？」以及「你認為政府應該減少、增加，還是保持不變居住在公共租住單位的人口比例？」，由電腦隨機決定採用哪一種出現次序。

2.2.3 居住在居屋的人口比例：增加、減少，還是保持不變⁷？

當被問及政府應該增加、減少居住在居屋的人口比例，還是讓比例保持不變⁸時，有七成一(71.3%)的被訪者表示應該增加，一成八(18.4%)表示應該保持不變，只有百分之四(4.4%)表示應該減少(見附表5)。

交叉表列分析顯示，(1)居住在公共房屋的被訪者較傾向表示政府應該增加居住在居屋的人口比例(p 值為0.007)；(2)男性被訪者較傾向表示政府應該讓居住在居屋的人口比例保持不變，而女性的則較傾向表示比例應該增加(p 值為0.000)。

⁷ 為避免問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目與2.2.2段中的題目的出現次序，由電腦隨機決定。

⁸ 為避免問題某些字眼或子句在同一問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目中的兩個關鍵字眼「增加」和「減少」有不同的出現次序：「你認為政府應該增加、減少，還是保持不變居住在居屋的人口比例？」以及「你認為政府應該減少、增加，還是保持不變居住在居屋的人口比例？」，由電腦隨機決定採用哪一種出現次序。

2.2.4 盡量增加土地供應，還是維持平穩的土地供應？

我們向被訪者讀出兩種意見：「政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要。」以及「政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展。」，然後詢問被訪者較贊成哪一種意見。⁹ 調查結果顯示，有六成三(62.9%)的被訪者表示贊成「盡量增加土地供應」的前一種意見，三成(30.3%)表示贊成「維持平穩的土地供應」的後一種意見(見附表 6)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在出租房屋的被訪者較傾向表示贊成「盡量增加土地供應」的前一種意見，而居住在自置樓宇的則較傾向表示贊成「維持平穩的土地供應」的後一種意見 (p 值為 0.000)；(2) 低收入的被訪者較傾向表示贊成「盡量增加土地供應」的前一種意見，而高收入的則較傾向表示贊成「維持平穩的土地供應」的後一種意見 (p 值為 0.020)；(3) 自稱「泛民主派」和自稱「建制派」的被訪者，均較傾向表示贊成「盡量增加土地供應」的前一種意見 (p 值為 0.039)。

⁹ 為避免問題某些字眼或子句在同一問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目中的兩種意見有不同的出現次序：「有意見認為，政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要。也有意見認為，政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展。你較贊成哪一種意見？」以及「有意見認為，政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展。也有意見認為，政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要。你較贊成哪一種意見？」，由電腦隨機決定採用哪一種出現次序。

2.2.5 樓市需求管理措施的目的：使樓價降至市民可以負擔的水平，還是保持樓市的平穩發展？

政府不時都有推出樓市需求管理措施，例如雙辣招、限制按揭成數。我們向被訪者讀出兩種意見：「措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平。」以及「措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展。」，然後詢問被訪者較贊成哪一種意見。¹⁰ 調查結果顯示，有五成七(57.0%)的被訪者表示贊成「使樓價降至市民可以負擔的水平」的前一種意見，三成四(33.8%)表示贊成「保持樓市的平穩發展」的後一種意見(見附表 7)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在出租房屋的被訪者較傾向表示贊成「使樓價降至市民可以負擔的水平」的前一種意見，而居住在自置樓宇的則較傾向表示贊成「保持樓市的平穩發展」的後一種意見 (p 值為 0.017)；(2) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示贊成「使樓價降至市民可以負擔的水平」的前一種意見，而居住在私人樓宇的則較傾向表示贊成「保持樓市的平穩發展」的後一種意見 (p 值為 0.004)；(3) 小學或以下學歷的被訪者較傾向表示贊成「使樓價降至市民可以負擔的水平」的前一種意見，而專上學歷的則較傾向表示贊成「保持樓市的平穩發展」的後一種意見 (p 值為 0.037)；(4) 沒有工作的被訪者較傾向表示兩種意見都不贊成 (p 值為 0.006)。

¹⁰ 為避免問題某些字眼或子句在同一問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目中的兩種意見有不同的出現次序：「政府不時都有推出樓市需求管理措施，例如雙辣招、限制按揭成數。有意見認為，措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平。也有意見認為，措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展。你較贊成哪一種意見？」以及「政府不時都有推出樓市需求管理措施，例如雙辣招、限制按揭成數。有意見認為，措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展。也有意見認為，措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平。你較贊成哪一種意見？」，由電腦隨機決定採用哪一種出現次序。

2.2.6 拍賣土地，應否考慮賣地收入如何影響財政收入？

當被問及政府在考慮推出土地拍賣時，應否考慮賣地收入如何影響財政收入時，有五成三(52.8%)的被訪者表示應該，三成(29.9%)表示不應該(見附表 8)。

交叉表列分析顯示，(1) 小學或以下學歷的被訪者較傾向表示政府在考慮推出土地拍賣時，不應該考慮賣地收入如何影響財政收入(p 值為 0.042)；(2) 男性的被訪者較傾向表示政府在考慮推出土地拍賣時，不應該考慮賣地收入如何影響財政收入，而女性的則較傾向表示應該(p 值為 0.017)。

2.3 買樓與租樓

2.3.1 房屋政策：應否包括協助市民買樓？

當被問及特區政府房屋政策的重點應否包括協助市民買樓時，有六成三(62.9%)的被訪者表示應該，兩成九(29.0%)表示不應該(見附表 9)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在出租房屋的被訪者較傾向表示特區政府房屋政策的重點應該包括協助市民買樓，而居住在自置樓宇的則較傾向表示不應該 (p 值為 0.000)；(2) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示特區政府房屋政策的重點應該包括協助市民買樓，而居住在私人樓宇的則較傾向表示不應該 (p 值為 0.017)；(3) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示特區政府房屋政策的重點應該包括協助市民買樓，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示不應該 (p 值為 0.002)；(4) 低收入的被訪者較傾向表示特區政府房屋政策的重點應該包括協助市民買樓，而高收入的則較傾向表示不應該 (p 值為 0.000)；(5) 男性的被訪者較傾向表示特區政府房屋政策的重點不應該包括協助市民買樓，而女性的則較傾向表示應該 (p 值為 0.000)。

2.3.2 一定要買樓，還是長期租住私樓並沒有問題？

我們向被訪者讀出兩種意見：「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。」以及「現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題。」，然後詢問被訪者較贊成哪一種意見。¹¹ 調查結果顯示，有四成九(48.8%)的被訪者表示贊成「一定要買樓」的前一種意見，兩成八(28.4%)表示贊成「長期租住私樓並沒有問題」的後一種意見(見附表 10)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示贊成「一定要買樓」的前一種意見，而居住在私人樓宇的則較傾向表示贊成「長期租住私樓並沒有問題」的後一種意見(p 值為 0.045)；(2) 年齡 18-49 歲的被訪者較傾向表示贊成「一定要買樓」的前一種意見，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示兩種意見都不贊成(p 值為 0.000)；(3) 預科或中學學歷的被訪者較傾向表示贊成「一定要買樓」的前一種意見，而專上學歷的則較傾向表示贊成「長期租住私樓並沒有問題」的後一種意見(p 值為 0.016)；(4) 沒有收入的被訪者較傾向表示兩種意見都不贊成，而中、低收入的則較傾向表示贊成「一定要買樓」的前一種意見(p 值為 0.012)；(5) 有工作的被訪者較傾向表示贊成「一定要買樓」的前一種意見，而沒有工作的則較傾向表示兩種意見都不贊成(p 值為 0.001)。

¹¹ 為避免問題某些字眼或子句在同一問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目中的兩種意見有不同的出現次序：「意見認為，現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題。也有意見認為，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。你較贊成哪一種意見？」以及「有意見認為，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。也有意見認為，現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題。你較贊成哪一種意見？」，由電腦隨機決定採用哪一種出現次序。

2.4 土地供應

2.4.1 土地供應不足是香港樓價高企的最主要原因？

有五成(49.8%)的被訪者表示土地供應不足，是香港樓價高企的最主要原因，四成五(44.9%)表示不是(見附表 11)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在出租房屋的被訪者較傾向表示土地供應不足是香港樓價高企的最主要原因，而居住在自置樓宇的則較傾向表示不是 (p 值為 0.009)；(2) 有打算在未來兩年買樓和未決定在未來兩年是否買樓的被訪者，均較傾向表示土地供應不足是香港樓價高企的最主要原因(p 值為 0.031)；(3) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示土地供應不足不是香港樓價高企的最主要原因，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示是 (p 值為 0.000)；(4) 預科或以下學歷的被訪者較傾向表示土地供應不足是香港樓價高企的最主要原因，而專上學歷的則較傾向表示不是 (p 值為 0.000)；(5) 自稱「建制派」的被訪者較傾向表示土地供應不足是香港樓價高企的最主要原因，而自稱「泛民主派」的則較傾向表示不是 (p 值為 0.007)。

2.4.2 市區重建應否提高人口密度，增加居住在市區的人數？

當被問及在有足夠配套的前題下，市區重建應否提高人口密度，增加居住在市區的人數時，有五成(49.6%)的被訪者表示應該，四成一(40.6%)表示不應該(見附表12)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示市區重建應該增加居住在市區的人數，而居住在私人樓宇的則較傾向表示不應該(p 值為 0.009)；(2) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示市區重建不應該增加居住在市區的人數，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示應該(p 值為 0.017)；(3) 預科或以下學歷的被訪者較傾向表示市區重建應該增加居住在市區的人數，而專上學歷的則較傾向表示不應該(p 值為 0.000)；(4) 低收入的被訪者較傾向表示市區重建應該增加居住在市區的人數，而高收入的則較傾向表示不應該(p 值為 0.004)。

2.4.3 可否用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應？

我們詢問被訪者是否贊成：可以用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應。¹² 調查結果顯示，有四成八(47.7%)的被訪者表示贊成，四成六(46.0%)表示不贊成(見附表13)。

交叉表列分析顯示，(1) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示不可以用填海的方法來增加可建住宅單位的土地供應，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示可以 (p 值為 0.000)；(2) 男性的被訪者較傾向表示可以用填海的方法來增加可建住宅單位的土地供應，而女性的則較傾向表示不可以 (p 值為 0.000)；(3) 自稱「建制派」的被訪者較傾向表示可以用填海的方法來增加可建住宅單位的土地供應，而自稱「泛民主派」和自稱「兩者都不是」的則較傾向表示不可以 (p 值為 0.000)。

¹² 為避免正面表述還是反面表述問題內容，影響被訪者的答案，本段題目有正、反面兩個表述：「有意見認為：可以用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應。你是否贊成這種意見？」以及「有意見認為，不可以用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應。你是否贊成這種意見？」，由電腦隨機決定採用哪一種表述。

2.4.4 可否將部分郊野公園用地更改為住宅用地，來增加可建住宅單位的土地供應？

我們詢問被訪者是否贊成：可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地，來增加可建住宅單位的土地供應。¹³ 調查結果顯示，有四成五(44.5%)的被訪者表示贊成，四成八(47.5%)表示不贊成(見附表 14)。

交叉表列分析顯示，(1) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示不可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地來增加可建住宅單位的土地供應，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示可以 (p 值為 0.000)；(2) 小學或以下學歷的被訪者較傾向表示可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地來增加可建住宅單位的土地供應，而專上學歷的則較傾向表示不可以 (p 值為 0.011)；(3) 高收入和低收入被訪者較傾向表示可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地來增加可建住宅單位的土地供應，而中收入的則較傾向表示不可以 (p 值為 0.039)；(4) 男性的被訪者較傾向表示可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地來增加可建住宅單位的土地供應，而女性的則較傾向表示不可以 (p 值為 0.007)；(5) 自稱「建制派」的被訪者較傾向表示可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地來增加可建住宅單位的土地供應，而自稱「泛民主派」的則較傾向表示不可以 (p 值為 0.000)。

¹³ 為避免正面表述還是反面表述問題內容，影響被訪者的答案，本段題目有正、反面兩個表述：「有意見認為：可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地，來增加可建住宅單位的土地供應。你是否贊成這種意見？」以及「有意見認為，不可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地，來增加可建住宅單位的土地供應。你是否贊成這種意見？」，由電腦隨機決定採用哪一種表述。

2.4.5 土地供應問題解決得成不成功？

當被問及現時香港的土地供應問題解決得成不成功時，有六成八(67.6%)的被訪者表示不成功，兩成(20.0%)表示「一半一半」，只有百分之七(6.8%)表示成功(見附表 15)。

交叉表列分析顯示，(1)未決定在未來兩年是否買樓的被訪者在被問及現時香港的土地供應問題解決得成不成功時，較傾向表示「一半一半」(p 值為 0.016)；(2)年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示現時香港的土地供應問題解決得不成功，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示「一半一半」(p 值為 0.003)；(3)小學或以下學歷的被訪者較傾向表示現時香港的土地供應問題解決得成功或表示「一半一半」，而專上學歷的則較傾向表示不成功(p 值為 0.000)；(4)沒有收入的被訪者較傾向表示「一半一半」，而中收入的則較傾向表示現時香港的土地供應問題解決得不成功(p 值為 0.021)；(5)有工作的被訪者較傾向表示現時香港的土地供應問題解決得不成功，而沒有工作的則較傾向表示「一半一半」(p 值為 0.002)；(6)自稱「建制派」的被訪者較傾向表示「一半一半」，而自稱「泛民主派」的則較傾向表示現時香港的土地供應問題解決得不成功(p 值為 0.000)。

2.4.6 土地供應問題解決得不成功，哪一方要負最大責任？

當在 2.4.4 段中表示現時香港的土地供應問題解決得不成功的被訪者被追問土地供應問題未能成功解決，哪一方要負最大責任時，有五成七(57.1%) 表示要負最大責任是「政府」，一成七(16.6%) 表示是「地產商」(見附表 16)。

交叉表列分析顯示，(1) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示「地產商」要對現時香港土地供應問題解決得不成功負最大責任，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示「環保人士」要負最大責任 (p 值為 0.004)；(2) 低收入的被訪者較傾向表示「地產商」或「自然限制」要對現時香港土地供應問題解決得不成功負最大責任，而高收入的則較傾向表示「政府」或「環保人士」要負最大責任 (p 值為 0.015)；(3) 有工作的被訪者較傾向表示「政府」要對現時香港土地供應問題解決得不成功負最大責任 (p 值為 0.030)；(4) 自稱「建制派」的被訪者較傾向表示「環保人士」或「地區人士」要對現時香港土地供應問題解決得不成功負最大責任，而自稱「泛民主派」和自稱「兩者都不是」的則較傾向表示「政府」要負最大責任 (p 值為 0.000)。

2.5 炒樓、物業市場過熱

2.5.1 物業市場炒樓情況是否嚴重？

當被問及在過去 3 年物業市場炒樓情況是否嚴重時，有六成九 (68.5%) 的被訪者表示嚴重，一成四 (13.9%) 表示不嚴重，一成 (9.5%) 表示「一半一半」(見附表 17)。

交叉表列分析顯示，(1) 居住在出租房屋的被訪者較傾向表示過去 3 年物業市場炒樓情況嚴重，而居住在自置樓宇的則較傾向表示不嚴重 (p 值為 0.000)；(2) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示過去 3 年物業市場炒樓情況嚴重，而居住在私人樓宇的則較傾向表示不嚴重 (p 值為 0.001)；(3) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示過去 3 年物業市場炒樓情況嚴重 (p 值為 0.001)；(4) 低收入的被訪者較傾向表示過去 3 年物業市場炒樓情況嚴重，而高收入的則較傾向表示不嚴重 (p 值為 0.032)。

2.5.2 應否限制外來投資者在香港買樓？

當被問及政府應否限制外來投資者在香港買樓時，有七成(70.3%)的被訪者表示應該，兩成一(21.2%)表示不應該(見附表 18)。

交叉表列分析顯示，(1)居住在公共房屋的被訪者較傾向表示政府應該限制外來投資者在香港買樓，而居住在私人樓宇的則較傾向表示不應該 (p 值為 0.007)；(2)男性的被訪者較傾向表示政府不應該限制外來投資者在香港買樓，而女性的則較傾向表示應該 (p 值為 0.000)；(3)自稱「建制派」的被訪者較傾向表示政府不應該限制外來投資者在香港買樓，而自稱「泛民主派」的則較傾向表示應該 (p 值為 0.005)。

2.5.3 政府遏止物業市場過熱的措施是否足夠？

當被問及政府遏止物業市場過熱的措施是否足夠時，有五成五(54.6%)的被訪者表示不足夠，兩成八(27.8%)表示足夠(見附表 19)。

交叉表列分析顯示，(1)居住在出租房屋的被訪者較傾向表示政府遏止物業市場過熱的措施不足夠，而居住在自置樓宇的則較傾向表示足夠 (p 值為 0.000)；(2)居住在公共房屋的被訪者較傾向表示政府遏止物業市場過熱的措施不足夠，而居住在私人樓宇的則較傾向表示足夠 (p 值為 0.000)；(3)年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示政府遏止物業市場過熱的措施不足夠，年齡 30-49 歲的較傾向足夠，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示足夠或「一半一半」 (p 值為 0.000)；(4)當小學或以下學歷的被訪者當被問及政府遏止物業市場過熱的措施是否足夠時，較傾向表示「一半一半」 (p 值為 0.004)；(5)中收入的被訪者較傾向表示政府遏止物業市場過熱的措施不足夠，而高收入的則較傾向表示足夠 (p 值為 0.004)；(6)男性的被訪者較傾向表示政府遏止物業市場過熱的措施足夠，而女性的則較傾向表示不足夠 (p 值為 0.000)；(7)自稱「建制派」的被訪者較傾向表示政府遏止物業市場過熱的措施足夠，而自稱「泛民主派」的則較傾向表示不足夠 (p 值為 0.000)。

2.6 總體評價

2.6.1 特區政府在解決房屋問題的表現

當被要求對這一屆特區政府在解決房屋問題的表現作總體評估時(0分表示「表現非常差」,10分表示「表現非常好」),有四成六(46.0%)被訪者的評分是0-4分,兩成四(24.1%)的評分是5分,兩成七(26.8%)的評分是6-10分;平均評分是4.19分,中位數評分是5分,眾數評分是5分(見附表20)。

我們利用方差分析(ANOVA),研究不同社會經濟組別中的不同子組別的平均評分是否相同。調查結果顯示,(1)18-29歲的被訪者的平均評分較低,而50歲或以上的平均評分則較高(p 值為0.000);(2)無收入的被訪者的平均評分較高,而低收入者的平均評分則較低(p 值為0.039);(3)有工作的被訪者的平均評分較低,而沒工作的平均評分則較高(p 值為0.012);(4)自稱「建制派」的被訪者的平均評分較高,自稱「泛民主派」的平均評分則較低(p 值為0.000)。

2.6.2 香港房屋問題的前景

當被要求對香港房屋問題的前景作總體評估時 (0 分表示「變得非常差」，10 分表示「變得非常好」，5 分表示「不好不差」)，有三成九(38.9%) 被訪者的評分是 0 – 4 分，三成五(35.1%) 的評分是 5 分，兩成一(20.8%) 的評分是 6 – 10 分；平均評分是 4.30 分，中位數評分是 5 分，眾數評分是 5 分 (見附表 21)。

我們利用方差分析 (ANOVA)，研究不同社會經濟組別中的不同子組別的平均評分是否相同。調查結果顯示，(1) 未決定在未來兩年會否買樓的被訪者的平均評分較高 (p 值為 0.033)；(2) 有工作的被訪者的平均評分較低，而沒工作的平均評分則較高 (p 值為 0.019)；(3) 自稱「建制派」的被訪者的平均評分較高，自稱「泛民主派」的平均評分則較低 (p 值為 0.000)。

2.6.3 被訪者對自己居住情況的滿意程度

當被要求對自己居住情況的滿意程度作評估時 (0 分表示「非常不滿意」，10 分表示「非常滿意」)，有一成七(16.6%) 被訪者的評分是 0 – 4 分，一成八(18.1%) 的評分是 5 分，六成五(64.5%) 的評分是 6 – 10 分；平均評分是 6.47 分，中位數評分是 7 分，眾數評分是 5 分(見附表 22)。

我們利用方差分析 (ANOVA)，研究不同社會經濟組別中的不同子組別的平均評分是否相同。調查結果顯示，(1) 居住在租來房屋的被訪者的平均評分較低，而居住在自置房屋的平均評分則較高 (p 值為 0.000)；(2) 居住在公共房屋的被訪者的平均評分較低，而居住在私人樓宇的平均評分則較高 (p 值為 0.000)；(3) 30-49 歲的被訪者的平均評分較低，而 50 歲或以上的平均評分則較高 (p 值為 0.000)；(4) 無收入和高收入的被訪者的平均評分較高，而中、低收入的平均評分則較低 (p 值為 0.000)；(5) 有工作的被訪者的平均評分較低，而沒工作的平均評分則較高 (p 值為 0.000)；(6) 自稱「建制派」的被訪者的平均評分較高，自稱「泛民主派」和自稱「兩者都不是」的平均評分則較低 (p 值為 0.000)。

3. 小結

在房屋滿足住屋需要方面，(1) 當被問及房屋最主要是滿足市民的投資需要、住屋需要，還是其他需要時，有超過九成的被訪者表示最主要是滿足市民的住屋需要；(2) 被訪者對現時香港整體市民的住屋需要得到滿足的程度的平均評分是 3.99 分 (0 分表示「非常小程度得到滿足」，10 分表示「非常大程度得到滿足」) (見第 2.1.1 – 2.1.2 段)。

在政府房屋政策方面，(1) 有近九成的被訪者表示特區政府房屋政策的重點，應該包括令所有市民都可以有適切居所 (decent housing) 居住，不論是公屋、私樓，租屋還是買樓；(2) 同時有超過七成的被訪者表示政府應該增加居住在公共租住單位和居屋的人口比例；(3) 有超過六成的被訪者表示贊成「政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要」，三成則表示贊成「政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展」；(4) 五成多的被訪者表示贊成樓市需求管理「措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平」，三成多則表示贊成「措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展」；(5) 五成多的被訪者表示政府在考慮推出土地拍賣時，應該考慮賣地收入如何影響財政收入，三成表示不應該 (見第 2.2.1 – 2.2.6 段)。

在買樓與租樓方面，(1) 有六成多的被訪者表示特區政府房屋政策的重點應該包括協助市民買樓，近三成表示不應該；(2) 近五成表示贊成「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」，近三成表示贊成「現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題」(見第 2.3.1 – 2.3.2 段)。

在土地供應方面，(1)有五成的被訪者表示土地供應不足，是香港樓價高企的最主要原因，四成五表示不是；(2)有五成的被訪者表示在有足夠配套的前題下，市區重建應該提高人口密度，增加居住在市區的人數，約四成表示不應該；(3)各有近一半的被訪者表示「可以」和「不可以」用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應；(4)各有近一半的被訪者表示「可以」和「不可以」將部分郊野公園用地更改為住宅用地，來增加可建住宅單位的土地供應；(5)有近七成的被訪者表示現時香港的土地供應問題解決不成功，而當這些被訪者被追問土地供應問題未能成功解決，哪一方要負最大責任時，其中近六成表示是「政府」，一成七表示是「地產商」(見第 2.4.1 – 2.4.6 段)。

在炒樓、物業市場過熱方面，(1)有近七成的被訪者表示在過去 3 年物業市場炒樓情況嚴重；(2)有七成的被訪者表示政府應該限制外來投資者在香港買樓；(3)有五成多的被訪者表示政府遏止物業市場過熱的措施不足夠，近三成表示足夠(見第 2.5.1 – 2.5.3 段)。

在總體評價方面，(1)被訪者對這一屆特區政府在解決房屋問題的表現的總體平均評分是 4.19 分(0 分表示「表現非常差」，10 分表示「表現非常好」)；(2)被訪者對香港房屋問題的前景的總體平均評分是 4.30 分(0 分表示「變得非常差」，10 分表示「變得非常好」，5 分表示「不好不差」)；(3)被訪者對自己居住情況的滿意程度的平均評分是 6.47 分(0 分表示「非常不滿意」，10 分表示「非常滿意」)(見第 2.6.1 – 2.6.3 段)。

*** *** ***

附表

除被訪者背景資料（附表 23 – 30）外，以下附表顯示的數據，均已根據被訪者年齡和性別作加權處理。

1. 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？

	頻數	百分比
投資需要	34	3.3
住屋需要	949	92.1
投資/ 住屋需要同樣重要	33	3.2
其他需要	1	0.1
不知道/無意見	13	1.3
總數	1,031	100.0

2. 你認為現時香港整體市民的住屋需要，有多大程度得到滿足？

0 分表示「非常小程度得到滿足」，10 分表示「非常大程度得到滿足」。

	頻數	百分比
0 分	141	13.7
1 分	36	3.5
2 分	81	7.8
3 分	183	17.8
4 分	116	11.2
5 分	206	19.9
6 分	80	7.7
7 分	47	4.6
8 分	30	2.9
9 分	6	0.6
10 分	58	5.6
不知道 / 無意見	46	4.4
不願回答	1	0.1
總數	1,031	100.0
平均評分	3.99	

3. 你認為特區政府房屋政策的重點，應不應該包括：令所有市民都可以有適切居所 (decent housing) 居住，不論是公屋、私樓，租屋還是買樓？

	頻數	百分比
應該	894	86.7
不應該	74	7.2
很難說/無意見	62	6.1
不願回答	1	0.1
總數	1,031	100.0

4. 你認為政府應該增加、減少，還是保持不變居住在公共租住單位的人口比例？

	頻數	百分比
增加	761	73.8
減少	51	4.9
保持不變	162	15.8
不知道/無意見	57	5.5
總數	1,031	100.0

5. 你認為政府應該增加、減少，還是保持不變居住在居屋的人口比例？

	頻數	百分比
增加	735	71.3
減少	45	4.4
保持不變	190	18.4
不知道/無意見	61	5.9
總數	1,031	100.0

6. 有意見認為，政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要。
也有意見認為，政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展。
你較贊成哪一種意見？

	頻數	百分比
前一種意見	649	62.9
後一種意見	312	30.3
兩種意見都不贊成	39	3.8
不知道/無意見	27	2.6
不願回答	4	0.4
總數	1,031	100.0

7. 政府不時都有推出樓市需求管理措施，例如雙辣招、限制按揭成數。
有意見認為，措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平。
也有意見認為，措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展。
你較贊成哪一種意見？

	頻數	百分比
前一種意見	587	57.0
後一種意見	348	33.8
兩種意見都不贊成	52	5.1
不知道/無意見	42	4.1
不願回答	1	0.1
總數	1,031	100.0

8. 你認為政府在考慮推出土地拍賣時，應不應該考慮賣地收入如何影響財政收入？

	頻數	百分比
應該	545	52.8
不應該	308	29.9
很難說/無意見	176	17.0
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0

9. 你認為特區政府房屋政策的重點，應不應該包括：協助市民買樓？

	頻數	百分比
應該	649	62.9
不應該	299	29.0
很難說/無意見	82	8.0
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0

10. 有意見認為，現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題。也有意見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。你較贊成哪一種意見？

	頻數	百分比
前一種意見	293	28.4
後一種意見	503	48.8
兩種意見都不贊成	157	15.2
不知道/無意見	75	7.2
不願回答	3	0.3
總數	1,031	100.0

11. 你認為土地供應不足，是不是香港樓價高企的最主要原因？

	頻數	百分比
是	514	49.8
不是	463	44.9
很難說/無意見	53	5.1
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0

12. 你認為在有足夠配套的前題下，市區重建應不應該提高人口密度，增加居住在市區的人數？

	頻數	百分比
應該	511	49.6
不應該	419	40.6
很難說/無意見	98	9.5
不願回答	3	0.3
總數	1,031	100.0

13. 有意見認為，可以用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應。你是否贊成這種意見？

	頻數	百分比
贊成	492	47.7
不贊成	474	46.0
很難說/無意見	61	5.9
不願回答	4	0.4
總數	1,031	100.0

14. 有意見認為，可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地，來增加可建住宅單位的土地供應。你是否贊成這種意見？

	頻數	百分比
贊成	459	44.5
不贊成	489	47.5
很難說/無意見	81	7.8
不願回答	3	0.2
總數	1,031	100.0

15. 你認為現時香港的土地供應問題，解決得成不成功？

	頻數	百分比
成功	70	6.8
不成功	697	67.6
一半一半	206	20.0
不知道/無意見	57	5.6
不願回答	1	0.1
總數	1,031	100.0

16. 你認為現時香港的土地供應問題未能成功解決，哪一方要負最大責任？
[只限在表 15 表示現時香港的土地供應問題解決得不成功的被訪者回答]

	頻數	百分比
政府	398	57.1
地產商	116	16.6
環保人士	50	7.2
地區人士	45	6.5
自然限制	16	2.3
其他	40	5.7
不知道/無意見	30	4.3
不願回答	2	0.3
總數	697	100.0

17. 你認為在過去 3 年，物業市場炒樓情況嚴不嚴重？

	頻數	百分比
嚴重	706	68.5
不嚴重	143	13.9
一半一半	98	9.5
不知道/無意見	82	7.9
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0

18. 你認為政府應不應該限制外來投資者在香港買樓？

	頻數	百分比
應該	724	70.3
不應該	219	21.2
很難說/無意見	86	8.3
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0

19. 你認為政府遏止物業市場過熱的措施足不足夠？

	頻數	百分比
足夠	287	27.8
不足夠	563	54.6
一半一半	99	9.6
不知道/無意見	80	7.7
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0

20. 總體來說，你認為這一屆特區政府在解決房屋問題的表現如何？

0 分表示「表現非常差」，10 分表示「表現非常好」。

	頻數	百分比
0 分	136	13.2
1 分	40	3.9
2 分	63	6.2
3 分	114	11.1
4 分	121	11.8
5 分	249	24.1
6 分	118	11.4
7 分	83	8.1
8 分	40	3.9
9 分	8	0.8
10 分	27	2.6
不知道 / 無意見	29	2.8
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0
平均評分	4.19	

21. 總體來說，你認為香港房屋問題的前景，是會變得愈來愈好、愈來愈差，還是不好不差？ 0 分表示「變得非常差」，10 分表示「變得非常好」，5 分表示「不好不差」。

	頻數	百分比
0 分	120	11.6
1 分	20	1.9
2 分	60	5.8
3 分	100	9.7
4 分	102	9.9
5 分	362	35.1
6 分	81	7.9
7 分	68	6.6
8 分	33	3.2
9 分	3	0.3
10 分	29	2.8
不知道 / 無意見	52	5.1
不願回答	2	0.2
總數	1,031	100.0
平均評分	4.30	

22. 你對自己的居住情況，有幾滿意？

0 分表示「非常不滿意」，10 分表示「非常滿意」。

	頻數	百分比
0 分	42	4.1
1 分	4	0.4
2 分	14	1.4
3 分	50	4.9
4 分	60	5.8
5 分	186	18.1
6 分	111	10.8
7 分	179	17.4
8 分	182	17.7
9 分	42	4.1
10 分	150	14.6
不知道 / 無意見	7	0.7
不願回答	2	0.1
總數	1,031	100.0
平均評分	6.47	

23. 請問你是住在哪類房屋？

	頻數	百分比
公屋（租）	309	30.0
公屋（自置）	53	5.1
居屋（租）	21	2.0
居屋（自置）	152	14.7
夾屋（租）	5	0.5
夾屋（自置）	3	0.3
私人樓宇，包括村屋（租）	105	10.2
私人樓宇，包括村屋（自置）	350	33.9
石屋、木屋、臨屋（租）	6	0.6
石屋、木屋（自置）	1	0.1
其他	15	1.5
不知道	4	0.4
拒絕回答	7	0.7
總數	1,031	100.0

24. 請問你在未來兩年，有沒有打算買樓？

	頻數	百分比
有	135	13.1
沒有	846	82.1
未決定	50	4.8
總數	1,031	100.0

25. 在討論香港政治的時候，有「建制派」和「泛民主派」的分別。一般來說，你較傾向建制派還是泛民主派？

	頻數	百分比
建制派	190	18.4
泛民主派	222	21.5
兩者都不是	503	48.8
不知道 / 無意見	99	9.6
不願回答	17	1.6
總數	1,031	100.0

26. 被訪者年齡

	頻數	百分比
18-19歲	43	4.2
20-24歲	59	5.7
25-29歲	55	5.3
30-34歲	49	4.8
35-39歲	55	5.3
40-44歲	97	9.4
45-49歲	91	8.8
50-54歲	164	15.9
55-59歲	89	8.6
60-64歲	120	11.6
65歲或以上	209	20.3
總數	1,031	100.0

27. 被訪者教育程度

	頻數	百分比
無接受正規教育	27	2.6
小學	135	13.1
中一至中三	145	14.1
中四至中六 [新制]	27	2.6
中四至中五 [舊制]	206	20.0
中六至中七 [舊制]	106	10.3
文憑/證書課程 [非學位]	54	5.2
副學士課程	26	2.5
學位課程 [包括碩士、博士等]	274	26.6
其他	4	0.4
不願回答	27	2.6
總數	1,031	100.0

28. 被訪者每月平均個人收入

	頻數	百分比
無收入	426	41.3
\$4,999	29	2.8
\$5,000 - 9,999	39	3.8
\$10,000 - 14,999	105	10.2
\$15,000 - 19,999	67	6.5
\$20,000 - 29,999	111	10.8
\$30,000 - 39,999	56	5.4
\$40,000 - 49,999	26	2.5
\$50,000或 以上	54	5.2
無固定收入	35	3.4
不願回答	83	8.1
總數	1,031	100.0

29. 被訪者的就業情況

	頻數	百分比
全職工作	453	43.9
兼職工作	61	5.9
失業、待業	22	2.1
學生	68	6.6
家庭主婦	111	10.8
退休	300	29.1
不願回答	16	1.6
總數	1,031	100.0

30. 被訪者的性別

	頻數	百分比
男	441	42.8
女	590	57.2
總數	1,031	100.0

*** **

附件：問卷

你好！我係 嶺南大學 打來的。現正進行一項意見調查。

請問府上的 電話號碼 是否 XXXX XXXX (電話)？

請問府上有多少名 18 歲或以上的 香港居民 呢？

有，直接輸入合格者人數，並找電腦所抽取的那個人來訪問

沒有，說謝謝，中止訪問，按 ESC

[電腦隨機選問 Q.1a 和 Q.1b 中的一題]

1a. 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？

[盡量 要被訪者 選擇其中一個答案]

- (1) 投資需要 (2) 住屋需要 (3) 投資/ 住屋需要同樣重要
(4) 其他需要：_____

(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

1b. 你認為房屋最主要是滿足市民的住屋需要、投資需要，還是其他需要？

- (1) 住屋需要 (2) 投資需要 (3) 住屋/投資需要同樣重要
(4) 其他需要：_____

(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

2. 你認為現時香港整體市民的住屋需要，有多大程度得到滿足？

0 分 表示「非常小程度得到滿足」，10 分 表示「非常大程度得到滿足」。

— — 分 [00 – 10]

(97) 不知道 / 無意見 (98) 不願回答

現時，特區政府的 長遠房屋策略，包括三方面：加建公屋、提供更多資助出售單位，即居屋，以及 維持平穩的土地供應和推行適當的需求管理措施。

3. 你認為特區政府房屋政策的重點，應不應該包括：

令所有市民都可以有適切居所 (decent housing) 居住，
不論是公屋、私樓，租屋還是買樓？

- (1) 應該 (2) 不應該
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

截至 2014 年，本港人口約有 29% 居住在公共租住單位，約有16% 是居住在資助出售房屋，即居屋。

[Q.4、Q.5 出現次序隨機]

[電腦隨機選問 Q.4a 和 Q.4b 中的一題]

[電腦隨機選問 Q.5a 和 Q.5b 中的一題]

4a. 你認為政府應該增加、減少，還是保持不變

居住在公共租住單位的人口比例？

- (1) 增加 (2) 減少 (3) 保持不變
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

4b. 你認為政府應該減少、增加，還是保持不變

居住在公共租住單位的人口比例？

- (1) 減少 (2) 增加 (3) 保持不變
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

5a. 你認為政府應該增加、減少，還是保持不變居住在居屋的人口比例？

- (1) 增加 (2) 減少 (3) 保持不變
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

5b. 你認為政府應該減少、增加，還是保持不變居住在居屋的人口比例？

- (1) 減少 (2) 增加 (3) 保持不變
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

[電腦隨機選問 Q.6a 和 Q.6b 中的一題]

6a. 有意見認為，政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要。

也有意見認為，政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展。

你較贊成哪一種意見？

- (1) 前一種意見 (2) 後一種意見 (3) 兩種意見都不贊成
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

- 6b. 有意見認為，政府應該維持平穩的土地供應，以保持樓市的平穩發展。
也有意見認為，政府應該盡量增加土地供應，以滿足市民的住屋需要。
你較贊成哪一種意見？
- (1) 前一種意見 (2) 後一種意見 (3) 兩種意見都不贊成
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

[電腦隨機選問 Q.7a 和 Q.7b 中的一題]

- 7a. 政府不時都有推出樓市需求管理措施，例如雙辣招、限制按揭成數。
有意見認為，措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平。
也有意見認為，措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展。
你較贊成哪一種意見？
- (1) 前一種意見 (2) 後一種意見 (3) 兩種意見都不贊成
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

- 7b. 政府不時都有推出樓市需求管理措施，例如雙辣招、限制按揭成數。
有意見認為，措施的目的，應該是保持樓市的平穩發展。
也有意見認為，措施的目的，應該是要使樓價降至市民可以負擔的水平。
你較贊成哪一種意見？
- (1) 前一種意見 (2) 後一種意見 (3) 兩種意見都不贊成
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

8. 你認為政府在考慮推出土地拍賣時，應不應該考慮賣地收入如何影響財政收入？
- (1) 應該 (2) 不應該
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答
9. 你認為特區政府房屋政策的重點，應不應該包括：協助市民買樓？
- (1) 應該 (2) 不應該
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

[電腦隨機選問 Q.10a 和 Q.10b 中的一題]

10a. 有意見認為，現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題。
也有意見認為，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。

你較贊成哪一種意見？

- (1) 前一種意見 (2) 後一種意見 (3) 兩種意見都不贊成
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

10b. 有意見認為，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。

也有意見認為，現時樓價貴，買不到樓可以長期租住私樓，並沒有甚麼問題。
你較贊成哪一種意見？

- (1) 前一種意見 (2) 後一種意見 (3) 兩種意見都不贊成
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

11. 你認為土地供應不足，是不是香港樓價高企的最主要原因？

- (1) 是 (2) 不是
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

12. 你認為在有足夠配套的前題下，

市區重建 應不應該 提高人口密度，增加居住在市區的人數？

- (1) 應該 (2) 不應該
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

[電腦隨機選問 Q.13a 和 Q.13b 中的一題]

13a. 有意見認為，可以用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應。
你是否贊成這種意見？

- (1) 贊成 (2) 不贊成
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

13b. 有意見認為，不可以用填海的方法，來增加可建住宅單位的土地供應。
你是否贊成這種意見？

- (1) 贊成 (2) 不贊成
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

[電腦隨機選問 Q.14a 和 Q.14b 中的一題]

14a. 有意見認為，可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地，
來增加可建住宅單位的土地供應。

你是否贊成這種意見？

- (1) 贊成 (2) 不贊成
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

14b. 有意見認為，不可以將部分郊野公園用地更改為住宅用地，
來增加可建住宅單位的土地供應。

你是否贊成這種意見？

- (1) 贊成 (2) 不贊成
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

15. 你認為土地供應問題，解決得成不成功？

- (1) 成功 (2) 不成功 (3) 一半一半
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

16. [只限在 Q.15 選擇「不成功」的被訪者回答]

你認為土地供應問題未能成功解決，哪一方 要負 最大責任：
是 __、__、__、__、__，還是其他？

[答案 1 – 5 出現次序隨機] [按出現次序讀出答案 1 – 5]

- (1) 政府 (2) 地產商 (3) 地區人士
(4) 環保人士 (5) 自然限制 (6) 其他：_____
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

17. 你認為在過去 3 年，物業市場炒樓情況嚴不嚴重？

- (1) 嚴重 (2) 不嚴重 (3) 一半一半
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

18. 你認為政府應不應該限制外來投資者在香港買樓？

- (1) 應該 (2) 不應該
(7) 很難說/無意見 (8) 不願回答

19. 你認為政府 遏止物業市場過熱的措施足不足夠？

- (1) 足夠 (2) 不足夠 (3) 一半一半
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

20. 總體來說，你認為這一屆特區政府在解決房屋問題的表現如何？

0 分表示「表現非常差」，10 分表示「表現非常好」。

— — 分 [00 – 10]

(97) 不知道 / 無意見

(98) 不願回答

21. 總體來說，你認為香港房屋問題的前景，

是會變得愈來愈好、愈來愈差，還是不好不差？

0 分表示「變得非常差」，10 分表示「變得非常好」，5 分表示「不好不差」。

— — 分 [00 – 10]

(97) 不知道 / 無意見

(98) 不願回答

22. 你對自己的居住情況，有幾滿意？

0 分表示「非常不滿意」，10 分表示「非常滿意」。

— — 分 [00 – 10]

(97) 不知道 / 無意見

(98) 不願回答

23. 請問你是住在哪類房屋？

(01) 公屋（租）

(02) 公屋（自置）

(03) 居屋（租）

(04) 居屋（自置）

(05) 夾屋（租）

(06) 夾屋（自置）

(07) 私人樓宇，包括村屋（租）

(08) 私人樓宇，包括村屋（自置）

(09) 石屋、木屋、臨屋（租）

(10) 石屋、木屋（自置）

(11) 其他，請說明：_____

(97) 不知道

(98) 拒絕回答

24. 請問你在未來兩年，有沒有打算買樓？

(1) 有

(2) 沒有

(3) 未決定

(8) 不願回答

[電腦隨機選問 Q.25a 和 Q.25b 中的一題]

25a. 在討論香港政治的時候，有「建制派」和「泛民主派」的分別。

一般來說，你較傾向建制派、泛民主派？

(1) 建制派

(2) 泛民主派

(3) 兩者都不是

(7) 不知道 / 無意見

(8) 不願回答

25b. 在討論香港政治的時候，有「泛民主派」和「建制派」的分別。
一般來說，你較傾向泛民主派、建制派？

- (1) 泛民主派 (2) 建制派 (3) 兩者都不是
(7) 不知道 / 無意見 (8) 不願回答

26. 請問你的年齡大約是

- (01) 18-19 歲 (02) 20-24 歲 (03) 25-29 歲
(04) 30-34 歲 (05) 35-39 歲 (06) 40-44 歲
(07) 45-49 歲 (08) 50-54 歲 (09) 55-59 歲
(10) 60-64 歲 (11) 65 歲或以上
(98) 不願回答

27. 請問你的教育程度是

- (01) 無接受正規教育 (02) 小學
(03) 中一至中三 (04) 中四至中六 [新制]
(05) 中四至中五 [舊制] (06) 中六至中七 [舊制]
(07) 文憑/證書課程 [非學位] (08) 副學士課程
(09) 學位課程 [包括碩士、博士等] (10) 其他
(98) 不願回答

28. 請問你的個人收入，每個月平均是多少？

- (00) 無收入
(01) \$4,999 或以下 (02) \$5,000 - 9,999
(03) \$10,000 - 14,999 (04) \$15,000 - 19,999
(05) \$20,000 - 29,999 (06) \$30,000 - 39,999
(07) \$40,000 - 49,999 (08) \$50,000 或以上
(09) 無固定收入
(98) 不願回答

29. 請問你的就業情況是

- (1) 全職工作 (2) 兼職工作 (3) 失業、待業
(4) 學生 (5) 家庭主婦 (6) 退休
(8) 不願回答

-- 訪問已經完結，多謝您接受訪問 --