

香港房屋問題意見調查(二)

-- 報告 --

呈交
未來@香港

嶺南大學
公共管治研究部

2018年8月

目錄

撮要	1
1. 調查目的和方法	4
2. 調查結果	5
2.1 基本問題	5
2.2 資助首置房屋	10
2.3 市區重建：應否提高人口密度，增加居住在市區的人數？	14
2.4 總體評價	15
3. 小結.....	18
附表	20
附件：問卷	33

香港房屋問題意見調查 (二)

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某些房屋問題的意見，以及與2015年進行過的調查結果作比較。是次民意調查在二零一八年七月二十三日至三十一日進行¹，並以18歲或以上的香港居民為訪問對象。本次民調所使用的電話號碼是以隨機抽樣方式於本部門的電話號碼庫中抽出，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1,048份問卷，回應率是33.9%，在95%信心水平下，抽樣誤差約為±3.0個百分點。

本調查主要分為四部分：(1) 基本問題；(2) 資助首置房屋；(3) 市區重建；和 (4) 總體評價。

房屋滿足甚麼需要方面：

- 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。

政府在房屋的責任方面：

- 有八成五的被訪者表示政府有責任令所有香港永久居民，不論租或者買，都能夠有滿足起碼條件的居所。
- 有五成三的被訪者表示政府有責任資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主。

¹ 上次調查是在二零一五年十一月五日至十二日進行。

居住在公營房屋的人口比例方面：

- 有七成三的被訪者表示政府應該增加居住在公共租住單位的人口比例。
- 有七成一的被訪者表示政府應該增加居住在資助出售房屋的人口比例。

資助首置房屋方面：

- **銷售價格**。有六成的被訪者表示資助首置房屋的銷售價格應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤，一成六表示售價應該與樓宇的建築成本掛鉤，百分之八表示售價應該與私人市場樓價掛鉤。
- **購買的優先次序**。有三成三的被訪者表示應該以居住環境惡劣程度決定符合資格人士購買資助首置房屋的優先次序，兩成七表示應該以抽籤決定優先次序，兩成六表示應該以輪候時間決定優先次序，也有百分之三表示應該以價高者得方式決定優先次序。
- **除自住外應否容許出租**。有八成二的被訪者表示資助首置房屋除了自住之外，不應該容許該單位出租，一成四表示應該容許。
- **限制轉售年期**。有兩成三的被訪者回答 5 年，三成二回答 10 年，一成五回答 16 年或以上；回答的平均轉售年期是 9.8 年。
- **轉售價格和對象**。有四成的被訪者表示轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府，三成三表示應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他符合資格的人士，一成四表示應該在補地價後，在私人市場出售。

市區重建應否提高人口密度方面：

- 有五成的被訪者表示在有足夠配套的前提下，市區重建應該提高人口密度，增加居住在市區的人數，三成七表示不應該。

總體評價方面：

- **香港房屋問題的前景**。被訪者以 0 至 10 分對香港房屋問題的前景作總體評分(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」)。他們的平均評分是 3.87 分。
- **住屋需要的滿足程度**。被訪者以 0 至 10 分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」)。他們的平均評分是 3.53 分。
- **自己居住情況的滿意程度**。被訪者以 0 至 10 分對自己居住情況的滿意程度作評分(0 分表示「非常不滿意」，10 分表示「非常滿意」)。他們的平均評分是 6.46 分。

*** *** ***

香港房屋問題意見調查 (二)

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某些房屋問題的意見，以及與2015年進行過的調查結果作比較。是次民意調查在二零一八年七月二十三日至三十一日進行²，並以18歲或以上的香港居民為訪問對象。本次民調所使用的電話號碼是以隨機抽樣方式於本部門的電話號碼庫中抽出，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1,048份問卷，回應率是33.9%，在95%信心水平下，抽樣誤差約為±3.0個百分點。

本調查主要分為四部分：(1) 基本問題；(2) 資助首置房屋；(3) 市區重建；和 (4) 總體評價。

為方便比較，我們同時列出今次和上次調查的結果。

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。

² 上次調查是在二零一五年十一月五日至十二日進行。

2. 調查結果³

2.1 基本問題

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⁴時，有九成二(91.5%)的被訪者表示最主要是滿足市民的住屋需要，只有百分之四(3.7%)表示是投資需要，百分之三(3.0%)表示投資需要和住屋需要同樣重要(見附表1)。

經統計顯著性檢定(t 檢定)，這次與上次調查的答案的百分比，並不存在統計學上的顯著差異(見附表1)。

交叉表列分析顯示：⁵

(1) 在未來兩年，有打算買樓或未決定是否買樓的被訪者較傾向表示房屋的投資需要和住屋需要同樣重要(p 值為0.001)；和

(2) 男性被訪者較傾向表示房屋的投資需要和住屋需要同樣重要，而女性被訪者則較傾向表示房屋最主要是滿足市民的住屋需要(p 值為0.001)。

³ 除被訪者的背景資料(附表16 – 24)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。

⁴ 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。

⁵ 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；把被訪者的出生地區分為2個組別：香港出生、非香港出生；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)。

2.1.2 政府有責任令所有香港永久居民都有滿足起碼條件的居所？

當被問及政府是否有責任令所有香港永久居民，不論租或者買，都有滿足起碼條件的居所時，有八成五(84.9%)的被訪者表示有責任，一成一(11.4%)表示沒有責任(見附表 2)。

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有責任令所有香港永久居民都有滿足起碼條件的居所，而居住在自置樓宇的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.014)；

(2) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示政府有責任令所有香港永久居民都有滿足起碼條件的居所，而居住在私人樓宇的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.000)；

(3) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示政府有責任令所有香港永久居民都有滿足起碼條件的居所，而年齡 30 歲或以上的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.001)；

(4) 中、低收入的被訪者較傾向表示政府有責任令所有香港永久居民都有滿足起碼條件的居所，而高收入的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.001)；和

(5) 有工作的被訪者較傾向表示政府有責任令所有香港永久居民都有滿足起碼條件的居所，而沒有工作的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.048)。

2.1.3 政府有責任資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主？

當被問及政府是否有責任資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主時，有五成三(53.1%)的被訪者表示有責任，三成九(38.5%)表示沒有責任(見附3)。

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有責任資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主，而居住在私人樓宇的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.000)；

(2) 在未來兩年，沒有打算買樓的被訪者較傾向表示政府有責任資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主，而有打算買樓或未決定是否買樓的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.022)；

(3) 香港出生的被訪者較傾向表示政府沒有責任資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主，而非香港出生的則較傾向表示政府有責任 (p 值為 0.002)；

(4) 小學教育程度的被訪者較傾向表示政府有責任令所有香港永久居民有滿足起碼條件的居所，而專上教育程度的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.005)；和

(5) 中、低收入的被訪者較傾向表示政府有責任令所有香港永久居民有滿足起碼條件的居所，而高收入的則較傾向表示政府沒有責任 (p 值為 0.000)。

2.1.4 居住在公共租住單位的人口比例：增加、減少，還是保持不變？⁶

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時⁷，有七成三(72.5%)的被訪者表示應該增加，一成五(15.1%)表示應該保持不變，只有百分之六(5.7%)表示應該減少(見附表4)。

經統計顯著性檢定(*t* 檢定)，這次與上次調查的答案的百分比，並不存在統計學上的顯著差異(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 0.008)；
- (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，而居住在私人樓宇的則較傾向表示比例應該保持不變(*p* 值為 0.005)；
- (3) 非香港出生的被訪者較傾向表示政府應該減少居住在公共租住單位的人口比例(*p* 值為 0.018)；
- (4) 年齡 18-29 歲的被訪者較傾向表示政府應該保持居住在公共租住單位的人口比例不變，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示比例應該增加(*p* 值為 0.002)；
- (5) 小學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 0.010)；和
- (6) 低收入的被訪者較傾向表示政府應該減少居住在公共租住單位的人口比例，中收入的較傾向表示比例應該增加，而高收入的則較傾向表示比例應該保持不變(*p* 值為 0.000)。

⁶ 為避免問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目的出現次序，由電腦隨機決定。

⁷ 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。

2.1.5 居住在資助出售房屋的人口比例：增加、減少，還是保持不變？⁸

當被問及政府應該增加、減少居住在資助出售房屋的人口比例，還是讓比例保持不變時⁹，有七成一(71.3%)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(4.7%)表示應該減少(見附表5)。

經統計顯著性檢定(*t* 檢定)，這次與上次調查的答案的百分比，並不存在統計學上的顯著差異(見附表5)。

交叉表列分析顯示：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資助出售房屋的人口比例，而居住在私人樓宇的則較傾向表示比例應該保持不變(*p* 值為 0.025)。

⁸ 為避免問題的出現次序，影響被訪者的答案，本段題目的出現次序，由電腦隨機決定。

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資助出售房屋的人口比例？」以及「你認為政府應該減少、增加，還是保持不變居住在資助出售房屋的人口比例？」，由電腦隨機決定採用哪一種出現次序。

2.2 資助首置房屋

2.2.1 資助首置房屋的銷售價格

有六成 (59.5%) 的被訪者表示資助首置房屋的銷售價格應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤，一成六 (16.3%) 表示售價應該與樓宇的建築成本掛鉤，百分之八 (7.7%) 表示售價應該與私人市場樓價掛鉤，也有一成 (9.8%) 表示三者都不應該 (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資助首置房屋的銷售價格應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤 (p 值為 0.001)；
- (2) 居住在公共房屋的被訪者較傾向表示資助首置房屋的銷售價格應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤，而居住在私人樓宇的則較傾向表示售價應該與私人市場樓價掛鉤 (p 值為 0.000)；
- (3) 年齡 30-49 歲的被訪者較傾向表示資助首置房屋的銷售價格應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示售價應該與樓宇的建築成本掛鉤 (p 值為 0.000)；
- (4) 低、高收入的被訪者較傾向表示資助首置房屋的銷售價格應該與私人市場樓價掛鉤，中收入的較傾向表示售價應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤，而沒有收入的則較傾向表示三者都不應該 (p 值為 0.002)；
- (5) 沒有工作的被訪者較傾向表示三者都不應該 (p 值為 0.007)；和
- (6) 男性被訪者較傾向表示資助首置房屋的銷售價格應該與樓宇的建築成本掛鉤，而女性則較傾向表示售價應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤 (p 值為 0.000)。

2.2.2 購買資助首置房屋的優先次序

有三成三(33.0%)的被訪者表示應該以居住環境惡劣程度決定符合資格人士購買資助首置房屋的優先次序，兩成七(27.3%)表示應該以抽籤決定優先次序，兩成六(26.1%)表示應該以輪候時間決定優先次序，也有百分之三(3.0%)表示應該以價高者得方式決定優先次序(見附表7)。

交叉表列分析顯示：居住在出租房屋的被訪者較傾向表示應該以抽籤決定符合資格人士購買資助首置房屋的優先次序，而居住在自置樓宇的則較傾向表示應該以居住環境惡劣程度決定優先次序(p 值為 0.007)。

2.2.3 資助首置房屋應否容許出租

有八成二(81.7%)的被訪者表示資助首置房屋除了自住之外，不應該容許該單位出租，一成四(14.3%)表示應該容許(見附表8)。

交叉表列分析顯示：18-29 歲的被訪者較傾向表示資助首置房屋除了自住之外，應該容許該單位出租序(p 值為 0.013)。

2.2.4 資助首置房屋的限制轉售年期

當被問到在買入新的資助首置房屋單位之後，應該在多少年之後才容許轉售時，有兩成三 (22.8%) 的被訪者回答 5 年，三成二 (32.2%) 回答 10 年，一成五 (14.9%) 回答 16 年或以上，也有一成四 (14.4%) 表示「不知道/無意見」；回答的平均轉售年期是 9.8 年，中位數和眾數轉售年期均是 10 年(見附表 9)。

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回答的平均限制轉售年期是否相同，結果顯示：

- (1) 在未來兩年，有打算買樓的被訪者較傾向回答較短年期，而未決定是否買樓的則較傾向回答較長年期 (p 值為 0.041)；和
- (2) 18-49 歲的被訪者較傾向回答較短年期，而 50 歲或以上的則較傾向回答較長年期 (p 值為 0.000)；(3) 男性被訪者較傾向回答較長年期，而女性被訪者則較傾向回答較短年期 (p 值為 0.003)。

2.2.5 資助首置房屋的轉售價格和對象

有四成(40.2%)的被訪者表示轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府，三成三(33.3%)表示應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他合符資格的人士，一成四(14.1%)表示應該在補地價後，在私人市場出售，也有百分之六(5.8%)表示三者都不應該(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轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他合符資格的人士，而居住在私人樓宇的則較傾向表示應該賣回給政府 (p 值為 0.024)；

(2) 年齡 18-49 歲的被訪者較傾向表示轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他合符資格的人士，而年齡 50 歲或以上的則較傾向表示應該賣回給政府 (p 值為 0.000)；

(3) 小學或以下學歷的被訪者較傾向表示轉售資助首置房屋時，應該在補地價後，在私人市場出售，或參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府，而專上學歷的則較傾向表示應該賣給其他合符資格的人士 (p 值為 0.021)；

(4) 沒有收入的被訪者較傾向表示轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府，低收入的較傾向表示應該在補地價後，在私人市場出售，或參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府，中收入的較傾向表示應該在補地價後，在私人市場出售，或參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他合符資格的人士，而高收入的則較傾向表示應該賣回給政府 (p 值為 0.000)；

(5) 有工作的被訪者較傾向表示轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他合符資格的人士，而沒有工作的則較傾向表示應該賣回給政府 (p 值為 0.002)；和

(6) 男性被訪者較傾向表示轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府，而女性被訪者則較傾向表示應該賣給其他合符資格的人士 (p 值為 0.006)。

2.3 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提下，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(49.8%)的被訪者表示應該，三成七(37.0%)表示不應該，也有一成三(12.5%)表示「很難說/無意見」(見附表 11)。

經統計顯著性檢定 (t 檢定)，與上次調查相比，這次調查表示「很難說/無意見」的被訪者百分比顯著上升，從上次的 9.5% 上升至今次的 12.5% (見附表 11)。

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在有足夠配套的前提下，市區重建應該提高人口密度，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 0.000)；

(2) 年齡 18-49 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 0.010)；

(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)；和

(4) 沒有收入和中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，而低、高收入的則較傾向表示不應該 (p 值為 0.011)。

2.4 總體評價

2.4.1 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」),有四成八(48.2%)被訪者的評分是0-4分,兩成七(26.7%)的評分是5分,一成九(19.1%)的評分是6-10分;平均評分是3.87分,中位數評分是4分,眾數評分是5分(見附表12)。

經統計顯著性檢定(t 檢定),與上次調查相比,這次調查對香港房屋問題的前景的平均評分顯著下跌,從上次的4.30分下跌至今次的3.87分(見附表12)。

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,結果顯示:

- (1) 居住在出租房屋的被訪者的平均評分較低,而居住在自置樓宇的平均評分則較高(p 值為0.016);
- (2) 在香港出生的被訪者的平均評分較低,而非香港出生的平均評分則較高(p 值為0.001);
- (3) 18-29歲的被訪者的平均評分較低(p 值為0.038);和
- (4) 男性被訪者的平均評分較低,而女性被訪者的平均評分則較低(p 值為0.044)。

2.4.2 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」),有六成二(61.5%)被訪者的評分是0-4分,兩成(20.4%)的評分是5分,一成二(11.8%)的評分是6-10分;平均評分是3.53分,中位數評分是3分,眾數評分是5分(見附表13)。

經統計顯著性檢定(t 檢定),與上次調查相比,這次調查對現時香港整體市民住屋需要的滿足程度的平均評分顯著下跌,從上次的3.99分下跌至今次的3.53分(見附表13)。

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,結果顯示:

- (1) 居住在出租房屋的被訪者的平均評分較低,而居住在自置樓宇的平均評分則較高(p 值為0.015);
- (2) 在香港出生的被訪者的平均評分較低,而非香港出生的平均評分則較高(p 值為0.04);
- (3) 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);
- (4) 小學或以下學歷的被訪者的平均評分較高,而專上學歷的平均評分則較低(p 值為0.002);
- (5) 沒有收入和低收入的被訪者的平均評分較高,而中收入的平均評分則較低(p 值為0.003);和
- (6) 有工作的被訪者的平均評分較低,而沒有工作的平均評分則較高(p 值為0.002)。

2.4.3 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」),有一成五(14.9%)被訪者的評分是0-4分,一成七(17.4%)的評分是5分,六成六(65.5%)的評分是6-10分;平均評分是6.46分,中位數評分是7分,眾數評分是7分(見附表14)。

經統計顯著性檢定(t 檢定),這次與上次調查被訪者對自己居住情況的滿意程度的平均評分,並不存在統計學上的顯著差異(見附表14)。

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,結果顯示:

- (1) 居住在出租房屋的被訪者的平均評分較低,而居住在自置樓宇的平均評分則較高(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) 在未來兩年,有打算買樓的被訪者的平均評分較低,而沒有打算買樓的平均評分則較高(p 值為0.000);
- (4) 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);
- (5) 無收入和高收入的被訪者的平均評分較高,而中、低收入者的平均評分則較低(p 值為0.000);和
- (6) 有工作的被訪者的平均評分較低,而沒有工作的平均評分則較高(p 值為0.000)。

3. 小結

房屋滿足甚麼需要方面：

- 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（見第 2.1.1 段）。

政府在房屋的責任方面：

- 有八成五的被訪者表示政府有責任令所有香港永久居民，不論租或者買，都能夠有滿足起碼條件的居所（見第 2.1.2 段）。
- 有五成三的被訪者表示政府有責任資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主（見第 2.1.3 段）。

居住在公營房屋的人口比例方面：

- 有七成三的被訪者表示政府應該增加居住在公共租住單位的人口比例（見第 2.1.4 段）。
- 有七成一的被訪者表示政府應該增加居住在資助出售房屋的人口比例（見第 2.1.5 段）。

資助首置房屋方面：

- **銷售價格**。有六成的被訪者表示資助首置房屋的銷售價格應該與符合資格人士的負擔能力掛鉤，一成六表示售價應該與樓宇的建築成本掛鉤，百分之八表示售價應該與私人市場樓價掛鉤（見第 2.2.1 段）。
- **購買的優先次序**。有三成三的被訪者表示應該以居住環境惡劣程度決定符合資格人士購買資助首置房屋的優先次序，兩成七表示應該以抽籤決定優先次序，兩成六表示應該以輪候時間決定優先次序，也有百分之三表示應該以價高者得方式決定優先次序（見第 2.2.2 段）。
- **除自住外應否容許出租**。有八成二的被訪者表示資助首置房屋除了自住之外，不應該容許該單位出租，一成四表示應該容許（見第 2.2.3 段）。

- **限制轉售年期**。有兩成三的被訪者回答 5 年，三成二回答 10 年，一成五回答 16 年或以上；回答的平均轉售年期是 9.8 年(見第 2.2.4 段)。
- **轉售價格和對象**。有四成的被訪者表示轉售資助首置房屋時，應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府，三成三表示應該參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他合符資格的人士，一成四表示應該在補地價後，在私人市場出售(見第 2.2.5 段)。

市區重建應否提高人口密度方面：

- 有五成的被訪者表示在有足夠配套的前提下，市區重建應該提高人口密度，增加居住在市區的人數，三成七表示不應該(見第 2.3 段)。

總體評價方面：

- **香港房屋問題的前景**。被訪者以 0 至 10 分對香港房屋問題的前景作總體評分(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」)。他們的平均評分是 3.87 分(見第 2.4.1 段)。
- **住屋需要的滿足程度**。被訪者以 0 至 10 分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」)。他們的平均評分是 3.53 分(見第 2.4.2 段)。
- **自己居住情況的滿意程度**。被訪者以 0 至 10 分對自己居住情況的滿意程度作評分(0 分表示「非常不滿意」，10 分表示「非常滿意」)。他們的平均評分是 6.46 分(見第 2.4.3 段)。

*** **

附表

除被訪者背景資料(附表 16 – 24)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?

	2015 年調查	本次調查
住屋需要	92.1	91.5
投資需要	3.3	3.7
投資/ 住屋需要同樣重要	3.2	3.0
其他需要	0.1	0.4
不知道/無意見	1.3	1.4
總百分比	100.0	100.0
總頻數	1,031	1,048

2. 你認為政府有沒有責任,令所有香港永久居民,不論租或者買,都能夠有滿足起碼條件的居所?

	頻數	百分比
有責任	889	84.9
沒有責任	119	11.4
不知道/無意見	38	3.6
不願回答	1	0.1
總數	1,048	100.0

3. 你認為政府有沒有責任，資助一般收入的香港永久居民，令他們一生之中可以有一次成為業主？

	頻數	百分比
有責任	556	53.1
沒有責任	403	38.5
不知道/無意見	85	8.1
不願回答	4	0.4
總數	1,048	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？

	2015年調查	本次調查
增加	73.8	72.5
減少	4.9	5.7
保持不變	15.8	15.1
不知道/無意見	5.5	6.1
不願回答	0.0	0.5
總百分比	100.0	100.0
總頻數	1,031	1,048

5. 你認為政府應該增加、減少，還是保持不變居住在資助出售房屋的人口比例？

	2015年調查	本次調查
增加	71.3	71.3
減少	4.4	4.7
保持不變	18.4	15.8
不知道/無意見	5.9	7.8
不願回答	0.0	0.5
總百分比	100.0	100.0
總頻數	1,031	1,048

6. 你認為資助首置房屋的銷售價格，應該 ____、____、____，抑或是三者都不應該？

	頻數	百分比
與符合資格人士的負擔能力掛鉤	623	59.5
與樓宇的建築成本掛鉤	170	16.3
與私人市場樓價掛鉤	81	7.7
三者都不應該	102	9.8
不知道/無意見	67	6.4
不願回答	3	0.3
總數	1,048	100.0

7. 你認為應該以甚麼方式，決定符合資格人士購買資助首置房屋的優先次序？是 ____、____、____、____，抑或是以其他方式決定？

	頻數	百分比
以居住環境惡劣程度決定	346	33.0
以抽籤決定	286	27.3
以輪候時間決定	273	26.1
以價高者得方式決定	32	3.0
以其他方式決定	51	4.9
不知道/無意見	54	5.1
不願回答	6	0.6
總數	1,048	100.0

8. 你認為資助首置房屋除了自住之外，應不應該容許該單位出租？

	頻數	百分比
應該	150	14.3
不應該	856	81.7
不知道/無意見	38	3.6
不願回答	4	0.4
總數	1,048	100.0

9. 你認為在買入新的資助首置房屋單位之後，應該在多少年之後才容許轉售？

	頻數	百分比
1 年	11	1.0
2 年	15	1.5
3 年	27	2.6
4 年	8	0.7
5 年	239	22.8
6 年	13	1.2
7 年	29	2.8
8 年	17	1.6
9 年	1	0.1
10 年	338	32.2
11 年	1	0.1
12 年	1	0.1
13 年	3	0.3
15 年	21	2.0
16 年或以上	157	14.9
不知道 / 無意見	151	14.4
不願回答	18	1.7
總數	1,048	100.0
平均轉售年期	9.8	
中位數轉售年期	10	
眾數轉售年期	10	

10. 你認為轉售資助首置房屋時，應該 ____、____、____，抑或是三者都不應該？

	頻數	百分比
參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府	421	40.2
參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他合符資格的人士	349	33.3
在補地價後，在私人市場出售	148	14.1
三者都不應該	60	5.8
不知道/無意見	62	5.9
不願回答	9	0.8
總數	1,048	100.0

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

	2015 年調查	本次調查
應該	49.6	49.8
不應該	40.6	37.0
很難說/無意見	9.5	12.5*
不願回答	0.3	0.7
總百分比	100.0	100.0
總頻數	1,031	1,048

* 本次與 2015 年調查的百分比存在顯著差別 ($\alpha = 0.05$)。

12. 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」。

	2015 年調查	本次調查
0	11.6	14.6
1	1.9	4.0
2	5.8	7.9
3	9.7	11.5
4	9.9	10.3
5	35.1	26.7
6	7.9	8.6
7	6.6	5.4
8	3.2	2.4
9	0.3	0.6
10	2.8	2.1
不知道 / 無意見	5.1	5.2
不願回答	0.2	0.7
總百分比	100.0	100.0
總頻數	1,031	1,048
平均評分	4.30	3.87*
中位數評分	5	4
眾數評分	5	5

* 本次與上次調查的平均評分存在顯著差別 ($\alpha = 0.05$)。

13. 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」。

	2015 年調查	本次調查
0	13.7	12.5
1	3.5	5.1
2	7.8	10.2
3	17.8	19.5
4	11.2	14.3
5	19.9	20.4
6	7.7	5.0
7	4.6	2.2
8	2.9	2.2
9	0.6	0.1
10	5.6	2.4
不知道 / 無意見	4.4	5.2
不願回答	0.1	1.0
總百分比	100.0	100.0
總頻數	1,031	1,048
平均評分	3.99	3.53*
中位數評分	4	3
眾數評分	5	5

* 本次與上次調查的平均評分存在顯著差別 ($\alpha = 0.05$)。

15. 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」。

	2015 年調查	本次調查
0	4.1	3.3
1	0.4	1.4
2	1.4	1.3
3	4.9	4.7
4	5.8	4.2
5	18.1	17.4
6	10.8	10.8
7	17.4	20.0
8	17.7	19.1
9	4.1	4.3
10	14.6	11.4
不知道 / 無意見	0.7	1.6
不願回答	0.1	0.6
總百分比	100.0	100.0
總頻數	1,031	1,048
平均評分	6.47	6.46
中位數評分	7	7
眾數評分	5	7

16. 請問你是住在哪類房屋？

	頻數	百分比
公屋(租)	302	28.8
公屋(自置)	47	4.5
居屋(租)	23	2.2
居屋(自置)	166	15.8
夾屋(租)	1	0.1
夾屋(自置)	4	0.4
私人樓宇, 包括村屋(租)	88	8.4
私人樓宇, 包括村屋(自置)	354	33.8
石屋、木屋、臨屋(租)	9	0.9
石屋、木屋(自置)	3	0.3
其他	19	1.8
不知道	8	0.8
不願回答	24	2.3
總數	1,048	100.0

17. 請問你在未來兩年, 有沒有打算買樓？

	頻數	百分比
有	101	9.6
沒有	897	85.6
未決定	36	3.4
不願回答	14	1.3
總數	1,048	100.0

18. 請問你是否在香港出生？

	頻數	百分比
是	710	67.7
不是	327	31.2
不願回答	11	1.0
總數	1,048	100.0

19. 請問你來了香港幾多年？

[只限在表 18 中回答「不是」在香港出生的被訪者回答。]

	頻數	百分比
1-9 年	11	3.4
10-19 年	19	5.8
20-29 年	44	13.5
30-39 年	56	17.1
40-49 年	65	19.9
50-59 年	46	14.1
60-69 年	44	13.5
70-79 年	16	4.9
80 年或以上	11	3.4
忘記了	10	3.1
不願回答	5	1.5
總數	1,048	100.0

20. 被訪者年齡

	頻數	百分比
18-19歲	48	4.6
20-24歲	43	4.1
25-29歲	42	4.0
30-34歲	41	3.9
35-39歲	41	3.9
40-44歲	73	7.0
45-49歲	55	5.2
50-54歲	152	14.5
55-59歲	111	10.6
60-64歲	129	12.3
65歲或以上	313	29.9
總數	1,048	100.0

21. 被訪者教育程度

	頻數	百分比
無接受正規教育	45	4.3
小學	157	15.0
中一至中三	155	14.8
中四至中六 [新制]	38	3.6
中四至中五 [舊制]	172	16.4
中六至中七 [舊制]	116	11.1
文憑/證書課程 [非學位]	37	3.5
副學士課程	17	1.6
學位課程 [包括碩士、博士等]	279	26.6
其他	5	0.5
不願回答	27	2.6
總數	1,048	100.0

22. 被訪者每月平均個人收入

	頻數	百分比
無收入	432	41.2
\$4,999	22	2.1
\$5,000 - 9,999	42	4.0
\$10,000 - 14,999	73	7.0
\$15,000 - 19,999	51	4.9
\$20,000 - 29,999	98	9.4
\$30,000 - 39,999	62	5.9
\$40,000 - 49,999	33	3.1
\$50,000或 以上	71	6.8
無固定收入	54	5.2
不願回答	110	10.5
總數	1,048	100.0

23. 被訪者的就業情況

	頻數	百分比
全職工作	429	40.9
兼職工作	69	6.6
失業、待業	17	1.6
學生	51	4.9
家庭主婦	80	7.6
退休	376	35.9
不願回答	26	2.5
總數	1,048	100.0

24. 被訪者的性別

	頻數	百分比
男	427	40.7
女	621	59.3
總數	1,048	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

[Q.1、Q.2 出現次序隨機]

[電腦隨機 選擇發問 Q.1、Q.2 其中一題]

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？

[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

2. 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

3. 你認為 政府 有沒有責任，令所有 香港永久居民，不論租或者買，
都能夠有 滿足起碼條件 的居所？

- (1) 有責任
- (2) 沒有責任
- (7) 不知道/無意見
- (8) 不願回答

4. 你認為 政府 有沒有責任，資助 一般收入的 香港永久居民，令他們 一生之中 可以有一次成為業主？

- (1) 有責任 (2) 沒有責任
(7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

截至 2016 年底，

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。

[Q.5 - Q.8 出現次序隨機]

[電腦隨機 選擇發問 Q.5、Q.6 其中一題]

[電腦隨機 選擇發問 Q.7、Q.8 其中一題]

5. 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

6. 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

7. 你認為 政府 應該 增加、減少，還是 保持不變 居住在 資助出售房屋 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

8. 你認為 政府 應該 減少、增加，還是 保持不變 居住在 資助出售房屋 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

現在想問一些關於 資助首置房屋 的問題。

這裡講的 資助首置房屋，是指 以後 政府資助符合資格人士第一次買樓，而不包括 在此之前的資助出售房屋。

9. 你認為 資助首置房屋 的銷售價格，應該 ____、____、____，抑或是三者都不應該？

[答案 1-3 出現次序隨機] [請按出現次序讀出答案 1-3]

[只選一個答案]

- (1) 與 私人市場樓價 掛鉤 (2) 與 符合資格人士的 負擔能力 掛鉤
 (3) 與 樓宇的 建築成本 掛鉤 (4) 三者都不應該
 (7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

10. 你認為 應該 以甚麼方式，決定 符合資格人士 購買資助首置房屋 的優先次序？是 ____、____、____、____，抑或是 以其他方式決定？

[答案 1-4 出現次序隨機] [請按出現次序讀出答案 1-4]

- (1) 以抽籤決定 (2) 以輪候時間決定
 (3) 以居住環境惡劣程度決定 (4) 以價高者得決定
 (5) 以其他方式決定：_____

- (7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

11. 你認為 資助首置房屋 除了 自住 之外，應不應該 容許 該單位出租？

- (1) 應該 (2) 不應該
 (7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

12. 你認為在買入新的資助首置房屋單位之後，應該在多少年之後才容許轉售？

__ __ 年 [01-15]

(16) 16 年或以上

- (97) 不知道/無意見 (98) 不願回答

13. 你認為 轉售 資助首置房屋 時，應該 ____、____、____，抑或是 三者都不應該？

[答案 1-3 出現次序隨機] [請按出現次序讀出答案 1-3]

- (1) 在補地價後，在私人市場出售
 (2) 參考 轉售時其他資助首置房屋的價格，賣給其他符合資格的人士
 (3) 參考 轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府
 (4) 三者都不應該
 (7) 不知道/無意見 (8) 不願回答

14. 你認為 在 有足夠配套 的前提下，
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
15. 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
16. 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
17. 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
18. 請問你是住在 哪類房屋？
(01) 公屋(租) (02) 租置公屋(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
19. 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

20. 請問你是否在香港出生？

- (1) 是 [跳至第 22 題]
- (2) 否
- (7) 不知道 [跳至第 22 題]
- (8) 不願回答 [跳至第 22 題]

21. 請問你 來了香港 幾多年？

__ __ 年 [01 - 80]

- (81) 80 年以上
- (97) 忘記了 (98) 不願回答

22. 請問您的 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

23. 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

24. 請問您的 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

25. 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 --