

未來@香港民調報告第六號

香港房屋問題意見調查(二)

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捨，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，有何取捨，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捨，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。

房屋問題，是歷屆政府重視的問題，上屆和本屆政府，都視房屋問題為政府施政重中之重。本屆政府透過土地供應專責小組，正展開公眾諮詢活動，就不同土地供應選項的利弊和相對優次進行討論；討論的結果，將對本港的房屋問題有深遠影響！未來@香港亦決定就房屋問題，進行第二次民意調查¹，並比較兩次民意調查，希望對凝聚社會最大共識，有正面促進作用。

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，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。

整體情況

比對兩年前的民意調查，絕大部份受訪者，仍然認為在住屋問題上，政府責任重大。兩次調查，都有超過百分之九十的受訪者，認同房屋最主要的功用，是滿足住屋需要，而不是投資需要。兩次調查，亦有超過百分之七十的被訪者，認為政府應該增加居住在公共房屋(公屋以及居屋)的人口比例。再者，兩年間，仍然有超過百分之七十的被訪者，認為政府應增加居住在資助出售房屋的比例。

¹上次調查是在二零一五年十一月五日至十二日進行。

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

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

加大力度，增加土地供應

是次調查亦發現，絕大部份被訪者(百分之八十四)認同政府有責任滿足市民起碼的居所。

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

如以年齡組別分析被訪者對房屋的需求，我們發現，較年輕的受訪者，對房屋的需求最大，在調查中，百分之九十七的從十八歲至二十九歲的被訪者，認為政府有責任，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。從三十歲以上，亦有百分之八十六點五的被訪者，同意政府有這項責任。

		Age			Total
		18 to 29	30 to 49	50 or above	
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？	有責任	96.6%	86.5%	86.5%	88.2%
	沒有責任	3.4%	13.5%	13.5%	11.8%
Total		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

雖然贊成政府應該居住在公共租住單位的人口比例，與贊成增加居住在資助出售房屋的人口比例的被訪者數目相同；不同的年齡組別，對房屋需求的判斷，稍為不同。

在贊成政府應該增加居住在公共租住單位的人口比例的被訪者中，其中在年齡為五十歲以上，佔該組別的百分之八十點四。其次為三十歲至四十九歲；相對地人數百分比最低，來自青年人。十八歲至二十九歲的被訪者中，只有百分之六十六，認為政府應該增加居住在公共租住單位的人口比例。

	Age			Total
	18 to 29	30 to 49	50 or above	
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？				
增加	66.0%	79.5%	80.4%	77.7%
保持不變	26.8%	14.6%	13.7%	16.2%
減少	7.3%	5.9%	5.9%	6.1%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

再者，兩次民調，都顯示接近一半(四十九點多) 被訪者認為在有足夠配套的前題下，市區重建應應該提高人口密度，增加居住在市區的人數。

11. 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？

	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 ($\alpha = 0.05$)。

我們因此認為，政府有必要針對社會對住房的強力要求，下定決心，加大力度，務求在長、中和短期內，採多管齊下和有效方法，大面積地增加土地供應，從而增加房屋供應。

分割市場：創造市民上樓機會、進一步限制市民將自住房屋作為投資用途

除了增大力度，為市民增建公屋、居屋等，我們明白政府透過各項政策，增加市民上樓機會，必然涉及這批物業轉到真正私人市場作投資用途這問題。為此，我們設計了下列問題，了解被訪者對上述問題的取態。

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
與合符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

在資助首置房屋的銷售價格制訂問題上，絕大部份受訪者即共百分之七十五點八，贊成與合符資格人士的負擔能力掛鉤或與樓宇成本掛鉤。贊成與私人市場掛鉤的被訪者，只有百分之七點七。

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

在決定符合資格人士購買資助首置房屋的優先次序這一問題上，最多人支持的選項，是以居住環境惡劣程度決定，獲百分之三十三受訪者支持。其次為抽籤，獲百分之二十七點三的受訪者支持。支持以輪候時間決定的被訪者，有二十六點一。支持以價高者得方式決定的，只有百分之三。

被訪者在支持政府調整政策，以鼓勵和支持更多人租或買公營住房的同時，亦支持政府進一步限制這些樓宇投到自由私營市場。

如下圖所示，超過八成的被訪者，認為資助首置房屋除了自住之外，不應該容許該單位出租。贊成容許出租的，只有約百分之十四。反映大部份市民並不贊成資助房屋作為投資用途。

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

此外，較多受訪者(即百分之三十二點二)支持在買入新的資助首置房屋單位之後，應該在十年之後才容許轉售。支持五年後才容許轉售的，只有百分之二十二點八。把所有被訪者的建議計算在內，平均的轉售年期為九點八年。

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	

即使在轉售時，超過一半的被訪者，都認同參考轉售時其他資助首置房屋的價格，賣回給政府(百分之四十點二)，或是賣給其他合符資格的人士(百分之三十三點三)。兩者相加合共占百分之七十三點五。贊成可在補地價後，在私人市場出售的，只有百分之十四點一。

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

限於民調本質的限制，是次民調未能在土地供應專責小組提供的多項選擇中，找到市民對不同選項的意見。但本次民調卻在兩項重要問題上，確信有民意基礎。

第一是希望政府加大力度，創造市民上樓機會。我們的民調顯示，絕大部份市民認同政府要滿足市民購買或租住樓宇的責任。市民亦認同在若干條件滿足下，市區重建應提高人口密度。這反映了市民願意在增加土地，提高房屋供應的大前提下，與社會協調配合。

我們因此認為政府在上述情況下，應加大力度，創造條件，切實去思考為大型的造地計劃如填海等創造條件。

第二，是分割市場，讓更多人可以透過租、買的方法，住進公營房屋單位；與此同時，政府亦應把居屋等與私人市場分割。房屋可以用以自住的必需品，亦可以是賺取收入和資產增值的投資物品。

本民調發現，市民支持政府以更貼近市民收入的價格，向政府購買首置房屋，而不是市場價格的折扣；同時，市民亦接受一個較現行更高的條件，規管將來出售有關樓宇的安排。因此一方面普羅大眾可安居樂業，又可讓有能力及願意承擔風險的在私人市場自由買賣；而不會因政府的民生考慮而影響投資計劃。

我們認為，把居屋等與私人市場分割的時機已到。讓一部份市民，透過這方法，可以滿足部份市民希望置業的需求，從而部份解決香港的住屋問題。

我們樂意與社會各方和政府，就上述意見交流，並尋求更大共識。