



特區政府房屋政策評估 香港市民的觀點

楊汝萬
王家英

香
港
亞
太
研
究
所

Hong Kong Institute of Asia-Pacific Studies
The Chinese University of Hong Kong
Shatin, New Territories
Hong Kong

特區政府房屋政策評估

香港市民的觀點

楊汝萬
王家英

香港中文大學
香港亞太研究所



作者簡介

楊汝萬教授為香港中文大學香港亞太研究所所長、逸夫書院院長、地理學講座教授。

王家英博士為香港中文大學香港亞太研究所研究統籌員。

鳴謝

本研究為香港中文大學 Direct Grant for Research 所資助。

© 楊汝萬 王家英 2001

ISBN 962-441-117-4

版權所有 不准翻印

特區政府房屋政策評估

香港市民的觀點

引言

房屋問題一直是香港市民高度關注的問題。回歸之初，行政長官董建華爲了紓緩回歸前樓價快速飆升對社會經濟造成的龐大壓力，在其首份施政報告中，提出了在未來十年內每年提供平均八萬五千個住宅單位的建屋目標，其他的目標是縮短輪候公屋的時間和大幅增加自置居所的比例。¹ 然而，其後香港受到亞洲金融風暴突如其來的衝擊，經濟大幅衰退，樓市的泡沫也戛然破滅。針對新的經濟形勢，特區政府被迫重新調整其房屋政策，推出連串穩定樓市措施，「八萬五」建屋目標也因樓市的急速逆轉而逐漸消聲匿跡，形存實亡。² 對於香港市民對特區政府的房屋政策的態度，香港亞太研究所素有進行定期的民意調查研究，並於一九九八年七月將有關調查結果，系統地寫成專論，發表於香港亞太研究所研究專論系列。³ 與此同時，香港亞太研究所也曾於同年五月召開房屋政策論壇，邀請相關政策策劃者、業界代表和學者等，作出主題對話，⁴ 並將對話內容整理出版。⁵

自房屋政策論壇舉行以來，不覺間又是三載。爲了進一步瞭解香港市民對當前特區政府房屋政策的態度，香港亞太研究所於二零零一年五月十四日至十六日，再次進行了一項民意調查，以電話隨機抽樣方式，成功訪問了 1,009 位香港十八歲或以上的成年市民，系統地探討了他們對特區政府房屋政策

的態度。⁶ 探討的層面包括居屋政策、公屋政策、市區重建、首次置業貸款計劃、整體房屋政策、房屋政策的理念和香港樓市前景。調查結果曾於二零零一年六月一日召開的記者會中作出簡報，反應相當熱烈。⁷ 但由於媒體報道各有焦點，未能全面，本文旨在就是次調查結果，作出系統性的整理和分析，以求較全面地反映香港市民對當前特區政府房屋政策的態度與看法。

對居屋政策的態度

對於居屋政策，我們選擇了七項指標向受訪者作出詢問，包括：應否繼續興建居屋、對未來四年政府計劃每年平均興建約一萬五千個居屋單位的評估、⁸ 對居屋的價格、質素和管理服務的看法、對整體居屋政策的滿意度，以及是否贊成政府增加置業貸款名額給合資格人士去購買私人樓宇，而最終政府不再興建居屋。這些都是房地產泡沫爆破之後，較為市民所關注或爭議的議題，尤其是應否繼續興建居屋，更是政府和私人地產商之間的一項重要矛盾，後者認為政府應該盡量減建甚至停建居屋，以免影響樓市穩定。

首先，從表一可見，在政府應否繼續興建居屋問題上，大多數受訪者（約七成七）認為特區政府應該／非常應該繼續興建居屋，認為不應該／非常不應該的只有不足兩成，顯示政府的居屋政策雖經常受到地產商的質疑，但大體上為市民所強烈認同。對於未來四年政府計劃每年平均興建約一萬五千個居屋單位，過半數受訪者認為適中，認為太少的有一成七，認為太多的有一成九。而對於居屋的價格，有五成三認為合理，認為太昂貴的有三成半，而認為太便宜的只有不足三個百分點。上述三方數據顯明，市民十分肯定繼續興建居屋的必須性，對現時居屋的興建數量和定價，也普遍認為合理。

表一：對居屋政策的態度 (%)

	非常不應該	不應該	應該	非常應該	不知道	(樣本數)
繼續興建居屋	1.1	18.3	71.7	5.5	3.5	(1008)
未來四年每年平均興建約一萬五千個居屋單位	太少	適中	太多	不知道		
	16.9	50.8	19.3	13.0		(1007)
居屋價格	太便宜	合理	太昂貴	不知道		
	2.9	53.1	35.0	9.0		(1007)
居屋質素	非常不滿意	不滿意	滿意	非常滿意	不知道	
	6.6	43.0	37.4	0.9	12.1	(1008)
居屋管理服務	2.3	21.5	46.8	0.5	28.9	(1006)
居屋政策	2.9	38.5	47.7	0.0	10.9	(1006)
增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，最終停建居屋	非常不贊成	不贊成	贊成	非常贊成	不知道	
	7.2	55.5	27.5	1.8	7.9	(1007)

對於居屋的質素，有約五成的受訪者表示不滿意／非常不滿意，較表示滿意／非常滿意的高出約一成一，反映出市民對居屋的質素頗有怨言。至於居屋的管理服務，表示不滿意／非常不滿意的受訪者有兩成四，較表示滿意／非常滿意的少了約兩成三。換言之，市民對居屋的管理服務相對地滿意，但對居屋的質素則相對地不滿。

就整體居屋政策而言，有約四成八的受訪者表示滿意，較表示不滿意／非常不滿意的高出約六個百分點，說明政府的居屋政策，基本上仍受到市民的支持。如果政府能針對居屋的質素問題和管理服務問題作出積極改善，市民對居屋政策的支持度應會進一步提高。

調查也詢問了受訪者是否贊成政府增加置業貸款名額給合資格人士去購買私人樓宇，而最終政府不再興建居屋。結果發現，大多數受訪者（約六成三）均表示不贊成／非常不贊成有關發展方向，表示贊成／非常贊成的只有兩成九，再次反映出市民對居屋的肯定與重視。

交互分析顯示（見表二），女性受訪者較男性受訪者傾向認為特區政府不應該繼續興建居屋；以及較傾向不滿意居屋的質素。

在年齡上，年齡三十歲或以下的受訪者較其他年齡組別的受訪者傾向認為未來四年政府計劃每年平均興建約一萬五千個居屋單位屬於適中的水平；較傾向認為居屋的價格合理；以及較傾向滿意居屋的質素。此外，年齡介乎三十一至五十歲的受訪者，對居屋政策較感到不滿。

在教育程度上，教育程度越高的受訪者越傾向認為居屋的價格合理或太便宜；越傾向滿意居屋的質素；越傾向滿意居屋的管理服務；越傾向不滿意居屋的政策；以及越傾向贊成增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，而最終政府不再

表二：不同社經背景受訪者對居屋政策的態度 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型			
	男	女	30歲或以下	31歲至50歲	51歲或以上	小學或以下	中學或專上或以上	一萬以下	一萬至四萬	超過四萬	私人屋	公屋
繼續興建居屋												
不應該	17.3	22.5	20.1	20.0	20.0	15.1	19.8	23.8	15.8	17.5	28.9	11.9
應該	82.7	77.5	79.9	80.0	80.0	84.9	80.2	76.2	84.2	82.5	71.1	88.1
(樣本數)	(462)	(511)	(304)	(514)	(145)	(139)	(587)	(239)	(114)	(536)	(201)	(327)
χ^2	4.077*		0.110				4.290		13.158**			32.543**
未來四年每年平均興建約一萬五千個居屋單位												
太少	21.7	17.2	19.7	19.1	20.2	17.6	20.4	17.8	15.3	21.0	16.0	22.9
適中	57.7	59.2	67.5	52.4	58.1	63.0	58.6	54.9	63.3	59.1	54.7	64.3
太多	20.6	23.6	12.8	28.5	21.8	19.3	21.0	27.2	21.4	20.0	29.3	12.8
(樣本數)	(423)	(453)	(289)	(456)	(124)	(119)	(538)	(213)	(98)	(491)	(181)	(297)
χ^2	3.316		26.534**				4.833		8.584			30.209**

表二：不同社經背景受訪者對居屋政策的態度 (續)

	性別		年齡		教育			家庭月收入		居住房屋類型		
	男	女	30歲 或以下	31歲至 50歲	51歲 或以上	小學或 以下	中學 專上或 以上	一萬 以下	一萬至 四萬	超過 四萬	私人 屋	公屋 夾屋
居屋價格												
太便宜	4.3	2.1	2.4	2.8	6.5	1.6	2.7	5.3	3.1	2.7	5.9	0.6 0.7
合理	58.1	58.6	72.9	52.6	48.4	48.1	59.1	62.4	54.6	57.6	60.8	56.5 57.2
太昂貴	37.6	39.2	24.7	44.5	45.2	50.4	38.2	32.3	42.3	39.7	33.3	42.9 42.2
(樣本數)	(442)	(474)	(291)	(492)	(124)	(129)	(555)	(226)	(97)	(521)	(186)	(434) (170) (306)
χ^2	3.640		40.626**		14.724**		6.443		25.241**			
居屋質素												
不滿意	50.2	62.0	44.5	61.9	62.3	68.3	55.2	52.8	57.4	58.5	51.4	57.4 55.2 55.7
滿意	49.8	38.0	55.5	38.1	37.7	31.7	44.8	47.2	42.6	41.5	48.6	42.6 44.8 44.3
(樣本數)	(420)	(466)	(283)	(473)	(122)	(126)	(536)	(218)	(101)	(496)	(181)	(418) (172) (291)
χ^2	12.466**		23.870**		8.682*		2.738		0.334			

居屋管理服務

不滿意	30.2	36.5	28.3	35.5	35.5	44.6	31.5	31.1	36.7	33.2	29.2	38.3	25.5	31.8
滿意	69.8	63.5	71.7	64.5	64.5	55.4	68.5	68.9	63.3	66.8	70.8	61.7	74.5	68.2
(樣本數)	(351)	(364)	(244)	(372)	(93)	(101)	(444)	(167)	(90)	(410)	(137)	(313)	(157)	(242)
χ^2	3.227		3.757			6.738*				1.443			8.144*	

居屋政策

不滿意	47.5	45.4	42.8	50.7	37.1	42.2	44.3	54.0	36.2	46.0	52.9	48.3	44.3	44.7
滿意	52.5	54.6	57.2	49.3	62.9	57.8	55.7	46.0	63.8	54.0	47.1	51.7	55.7	55.3
(樣本數)	(442)	(454)	(283)	(473)	(132)	(128)	(539)	(224)	(105)	(496)	(187)	(429)	(167)	(295)
χ^2	0.411		9.650**			7.056*				7.655*			1.208	

增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，最終停建居屋

不贊成	69.8	66.7	65.6	69.8	70.0	76.3	68.6	63.6	65.1	72.9	57.6	60.6	72.5	77.5
贊成	30.2	33.3	34.4	30.2	30.0	23.7	31.4	36.4	34.9	27.1	42.4	39.4	27.5	22.5
(樣本數)	(444)	(483)	(294)	(497)	(130)	(131)	(560)	(231)	(106)	(516)	(191)	(444)	(171)	(307)
χ^2	1.060		1.646			6.253*				15.583**			25.725**	

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

興建居屋。顯而易見，整體而言，教育程度較高的人士對居屋的價格、質素、管理服務等較不重視（也因此而較滿意），並且對居屋政策的存在也較持負面的態度。這可能與他們多屬於中、上社會階層人士，較少受惠於居屋政策有關。

在家庭收入上，家庭月收入越高的受訪者越傾向認為特區政府不應該繼續興建居屋；以及越傾向不滿意特區政府的居屋政策。背後原因，應與上述教育程度較高的人士的心態相似。此外，家庭月收入一萬至四萬的受訪者，則較其他受訪者傾向不贊成增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，而最終政府不再興建居屋。由於家庭月入一萬至四萬的人士最能受惠於居屋政策，他們較不願看見政府最終停建居屋，應一點也不難理解。

在居住房屋類型上，居住於居屋和公屋的受訪者，較居住於私人樓宇的受訪者傾向認為政府應該繼續興建居屋；較傾向認為政府計劃在未來四年每年平均興建約一萬五千個居屋單位屬於偏低或適中的水平；較傾向認為現時居屋價格太昂貴；以及較傾向不贊成政府增加置業貸款名額給合資格人士購買私人樓宇，以便最終停建居屋。毫無疑問地，居住於居屋和公屋的人士較能受惠於政府的居屋政策，故此他們較肯定居屋政策，並較希望增加居屋的興建量和降低居屋的售價，自屬理所當然。此外，居住於居屋的受訪者，也較居住於公屋和私人樓宇的受訪者滿意居屋的管理服務。這點應很有參考價值，因為居住於居屋的人士才最有資格評價居屋的管理服務水平。

對公屋政策的態度

至於公屋政策，我們向受訪者詢問的層面包括應否繼續興建公屋、對未來四年政府計劃每年平均興建約二萬一千個出

租公屋單位的評價、⁹ 對公屋租金的評價、是否贊成政府現時推行的出售公屋計劃、對現時政府每年推出約二萬五千個出售公屋單位的評價、對出售公屋價格的評價、對公屋質素和管理服務的滿意度，以及對整體公屋政策的滿意度。這些問題，大體涵蓋了近年圍繞於政府公屋政策或措施的主要爭議或討論。結果臚列於表三。

在應否繼續興建公屋方面，高達九成的受訪者認為政府應該／非常應該，認為不應該／非常不應該的只有約七個百分點。就有關的數據而言，市民高度支持政府的公屋政策，不言而喻。

對於未來四年政府計劃每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位，過半數受訪者（五成五）認為適中，認為太少的有兩成三，而認為太多的有約一成。至於現時公屋租金水平，有高達六成四的受訪者認為合理，認為太高的有兩成三，而認為太低的有六個百分點。明顯地，無論對公屋的興建量或租金水平，主流民意基本上是認同的。

此外，有高達六成二的受訪者贊成／非常贊成政府現時推行的出售公屋計劃，不贊成／非常不贊成的只有約三成一。對於現時政府每年推出約二萬五千個出售公屋單位，也有高達六成的受訪者認為合適，認為太慢的有約一成九，而認為太快的有一成。與此同時，對於現時出售公屋的價格水平，有六成六的受訪者表示合理，表示太高的有約一成四，而表示太低有約一成。

在公屋的質素方面，有四成八的受訪者表示滿意／非常滿意，較表示不滿意／非常不滿意的稍多了五個百分點。而對於公屋的管理服務，表示不滿意／非常不滿意的則有四成三，較表示滿意／非常滿意的稍多了約六個百分點。換言之，市民對公屋的質素相對地感到滿意，但對公屋的管理服務則相對地感到不滿。

表三：對公屋政策的態度 (%)

繼續興建公屋	非常不應該					不應該					應該					非常應該					不知道					(樣本數)				
	0.2					7.0					74.4					15.7					2.7					(1005)				
未來四年每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位	太少					適中					太多					不知道					不知道					(1002)				
	23.2					55.4					9.8					11.7														
公屋租金	太低					合理					太高					不知道					不知道					(1001)				
	6.1					63.6					22.7					7.6														
現時推行的出售公屋計劃	非常不贊成					不贊成					贊成					非常贊成					不知道					(1005)				
	3.6					27.1					59.1					2.8					7.5									
現時每年推出約二萬五千個出售公屋單位	太慢					合適					太快					不知道					不知道					(622)				
	18.5					60.0					10.3					11.3														
出售公屋價格	太低					合理					太高					不知道					不知道					(999)				
	10.7					56.3					13.7					19.3														
公屋質素 公屋管理服務 公屋政策	非常不滿意					不滿意					滿意					非常滿意					不知道					(1004)				
	4.5					38.2					47.5					0.5					9.3									
	3.0					40.3					37.5					0.2					19.0					(1002)				
	2.2					32.7					54.3					0.5					10.3					(1000)				

最後，對於政府的整體公屋政策，有過半數（五成五）的受訪者表示滿意／非常滿意，表示不滿意／非常不滿意的只有三成五，顯示市民對政府的整體公屋政策還是感到相對地滿意。

交互分析發現（見表四），女性受訪者較男性受訪者傾向認為政府不應該繼續興建公屋。至於年齡方面，年齡越輕的受訪者，越傾向認為公屋的租金水平合理；以及越傾向認為出售公屋的價格合理。與此同時，年齡介乎三十一歲至五十歲之間的受訪者，較其他年齡組別的受訪者傾向不贊成政府現時推行的出售公屋計劃；以及較傾向不滿意政府現時的公屋政策。

在教育程度上，教育程度越高的受訪者越傾向認為公屋的租金水平太低或合理；越傾向不贊成政府現時推行的出售公屋計劃；以及越傾向認為現時出售公屋的價格太低。此外，專上或以上教育程度的受訪者，較其他教育程度組別的受訪者傾向不滿意政府的整體公屋政策。綜合而言，教育程度較高的人士明顯較傾向收緊公屋政策，包括提高公屋租金水平和反對隨便賤價出售公屋，原因可能是他們大多並非公屋政策的直接受惠者，故此亦不希望政府在有關政策上花費太多的資源。

在家庭收入上，家庭月收入四萬以上的受訪者較傾向認為政府不應該繼續興建公屋。此外，家庭月收入越高的受訪者也越傾向認為未來四年政府計劃每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位的水平屬於偏高；越傾向認為公屋租金的水平偏低；越傾向不贊成政府現時推行的出售公屋計劃；以及越傾向認為現時出售公屋的價格屬於偏低。有關傾向與上述高教育程度的人士相似，而原因相信也大致雷同。

至於居住房屋類型方面，居住於公屋的受訪者，較居住於居屋和私人樓宇的受訪者傾向認為政府應該繼續興建公屋；

表四：不同社經背景受訪者對公屋政策的態度 (%)

性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型						
男	女	30歲 或以下	31歲至 50歲	51歲 或以上	小學或 以下	中學 專上或 以上	一萬 以下	一萬至 四萬	超過 四萬	私人 夾屋	居屋/ 公屋			
繼續興建公屋														
不應該	4.9	9.6	9.3	6.1	4.8	4.1	7.0	8.7	7.1	5.6	10.8	9.4	7.6	3.6
應該	95.1	90.4	90.7	93.9	95.2	95.9	93.0	91.3	92.9	94.4	89.2	90.6	92.4	96.4
(樣本數)	(465)	(513)	(302)	(521)	(145)	(145)	(584)	(242)	(113)	(538)	(204)	(469)	(172)	(331)
χ^2	7.586**			4.067			2.870		6.149*				9.817**	
未來四年每年平均興建約二萬一千個出租公屋單位														
太少	27.6	24.9	25.3	27.9	23.8	26.3	26.5	25.9	28.6	26.7	24.1	24.2	22.5	31.2
適中	62.3	63.1	63.0	61.0	67.7	65.4	63.2	59.4	65.7	64.5	55.2	59.7	68.1	63.7
太多	10.1	12.0	11.8	11.1	8.5	8.3	10.3	14.6	5.7	8.8	20.7	16.1	9.4	5.1
(樣本數)	(427)	(458)	(289)	(459)	(130)	(133)	(535)	(212)	(105)	(499)	(174)	(409)	(160)	(311)
χ^2	1.407			2.501			4.231		22.111**				25.625**	

公屋租金

太低	7.4	5.8	6.9	6.0	8.3	2.9	6.1	10.3	4.6	4.8	12.2	11.8	3.8	0.9
合理	67.1	70.5	77.2	68.1	54.5	57.7	68.6	76.8	57.4	69.4	79.3	73.9	72.8	60.2
太高	25.5	23.7	15.9	25.9	37.1	39.4	25.4	12.9	38.0	25.8	8.5	14.3	23.4	38.9
(樣本數)	(444)	(481)	(289)	(498)	(132)	(137)	(560)	(224)	(108)	(520)	(188)	(440)	(158)	(324)
χ^2	1.576			25.498**			37.007**			45.994**				87.295**

現時推行的出售公屋計劃

不贊成	33.0	33.3	26.1	40.9	21.7	23.3	32.0	41.9	25.0	32.5	43.0	38.1	35.4	25.6
贊成	67.0	66.7	73.9	59.1	78.3	76.7	68.0	58.1	75.0	67.5	57.0	61.9	64.6	74.4
(樣本數)	(449)	(481)	(295)	(489)	(138)	(129)	(562)	(234)	(108)	(511)	(193)	(444)	(164)	(317)
χ^2	0.010			27.903**			14.025**			11.397**				13.418**

現時每年推出約二萬五千個出售公屋單位

太慢	22.6	19.1	24.8	17.9	18.6	17.3	22.6	18.0	17.9	21.5	17.5	16.1	17.7	27.5
合適	63.7	71.3	65.2	70.6	65.1	69.1	66.5	69.5	73.1	67.2	68.0	70.2	67.7	64.5
太快	13.7	9.6	10.0	11.5	16.3	13.6	10.9	12.5	9.0	11.3	14.6	13.6	14.6	8.1
(樣本數)	(270)	(282)	(210)	(252)	(86)	(81)	(340)	(128)	(67)	(311)	(103)	(242)	(96)	(211)
χ^2	3.984			5.514			2.208			2.327				11.969*

表四：不同社經背景受訪者對公屋政策的態度 (續)

	性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型					
	男	女	30歲 或以下	31歲至 50歲	51歲 或以上	小學或 以下	中學 以上	一萬 以下	一萬至 四萬	超過 四萬	私人 夾屋	居屋/ 公屋		
出售公屋價格														
太低	14.3	12.3	7.9	16.8	13.5	8.4	11.5	20.0	8.9	12.2	17.8	19.8	14.5	3.3
合理	66.9	72.3	78.7	66.9	57.7	66.4	72.0	66.2	65.6	72.9	66.1	63.7	75.2	75.5
太高	18.8	15.4	13.5	16.3	28.8	25.2	16.5	13.8	25.6	14.9	16.1	16.5	10.3	21.2
(樣本數)	(384)	(442)	(267)	(423)	(111)	(107)	(485)	(210)	(90)	(450)	(174)	(388)	(145)	(269)
χ^2	2.756		26.739**		16.608**		10.758*		43.154**					
公屋質素														
不滿意	44.4	49.6	46.0	49.0	42.0	53.0	46.3	45.6	47.2	45.7	50.3	46.5	47.2	47.5
滿意	55.6	50.4	54.0	51.0	58.0	47.0	53.7	54.4	52.8	54.3	49.7	53.5	52.8	52.5
(樣本數)	(435)	(476)	(287)	(486)	(131)	(134)	(546)	(226)	(108)	(505)	(187)	(424)	(159)	(324)
χ^2	2.478		2.198		2.201		1.124		0.087					