

香港市民對新房屋政策的態度 社會階層矛盾的轉移

楊汝萬
王家英

香港亞太研究所

香港市民對新房屋政策的態度 社會階層矛盾的轉移

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

本研究由電訊盈科有限公司資助，謹此致謝。

© 楊汝萬 王家英 2003

ISBN 962-441-132-8

版權所有 不准翻印

香港市民對新房屋政策的態度

社會階層矛盾的轉移

引言

眾所周知，房屋政策一直是香港的重大經濟民生政策之一。有鑒於此，回歸之後，香港中文大學香港亞太研究所即就特區政府的房屋政策進行持續性的民意調查研究，也於一九九八年中舉辦了一次公共政策論壇，並將調查的結果和論壇的討論意見，系統地寫成專論，發表於香港亞太研究所研究專論系列（王家英、楊汝萬，1998；楊汝萬，1998；楊汝萬、王家英，2001，2002）。

二零零二年十一月，針對近年不斷下滑、對香港經濟造成沉重壓力的樓市，政府一口氣推出了九項房屋政策措施穩定樓市。在有關措施推出之後，很多學者和專家隨即指出，這些措施不純然是爲了穩定樓價，而更標誌著特區政府的房屋政策將從公營房屋主導轉向私營房屋主導的重大調整。¹ 房屋及規劃地政局局長孫明揚也公開承認這一點。²

爲了瞭解香港市民對新房屋政策措施的態度和有關措施推出後他們對樓市前景的看法，我們於二零零二年十一月二十五日至二十七日，進行了一項民意調查，以電話隨機抽樣方式，成功訪問了 1,021 位香港 18 歲或以上的成年市民，系統地探討了他們的相關意見。³ 調查的初步結果其後更發表於由香港亞太研究所舉辦的一個公共政策論壇之中。該論壇題爲「從穩定樓市措施看房屋政策的銳變」，在二零零二年十二月十四日舉行。顧名思義，論壇的目的是深入探討新措施對香港的房屋政策所可能帶來的變動與影響，而有關的民意調查結果，則陳述了市民的觀點，以作爲論壇展開的一個引介和焦點。出席者

2 香港市民對新房屋政策的態度

除了孫明揚局長外，還有多位長期研究或參與香港房屋政策制定的學者和專家。整個論壇的討論相當熱烈，當天香港的主要電子媒體和翌日的報章也作出了廣泛的報道。對於該論壇的討論詳情和重要結論，香港亞太研究所將另有專論報告。本文旨在對發表於該論壇的民意調查結果，作出深入和系統性的分析，以求較全面地顯現市民如何看待新房屋政策和未來香港整體樓市的前景。除特別注明外，文中所援引的數據，均直接來自該調查的結果。

我們的調查分為六個部分，包括市民對新房屋政策措施的支持度和信心、對其他房屋措施或理念的看法、對整體房屋政策的滿意度、對當前和未來樓市的看法、對經濟前景的看法和置業的意欲。在分析時，我們除了梳理受訪者對不同議題的各種態度外，也會探討他們的社經背景對有關態度的影響。

受訪者的社經背景

在分析受訪者的相關態度及看法之前，讓我們先瞭解一下他們的社經背景分布。有關結果臚列於表一。

在總數 1,021 位受訪者中，有 48.9% 是男性，而女性則佔 51.1%。

在年齡方面，有 1,011 位受訪者透露了他們的年齡，當中有 27.9% 在 18 歲至 30 歲之間，51.8% 在 31 歲至 50 歲之間，而在 51 歲或以上的有 20.3%。

此外，有 1,010 位受訪者顯示了他們的教育程度，當中有 17.8% 屬小學或以下程度，58.9% 屬中學程度，以及 23.3% 屬大專或以上程度。

至於在家戶每月收入方面，在總數 876 位透露了他們的家戶每月收入的受訪者中，有 19.4% 表示他們的收入在一萬港元以下，表示在一萬至少於四萬港元之間的有 62.2%，而表示月入四萬港元或以上的有 18.4%。

表一：受訪者的社經背景分布 (%)

性別	男	48.9
	女	51.1
	(N)	(1021)
年齡	18-30 歲	27.9
	31-50 歲	51.8
	51 歲或以上	20.3
	(N)	(1011)
教育程度	小學或以下	17.8
	中學	58.9
	大專或以上	23.3
	(N)	(1010)
家戶每月收入	1 萬以下	19.4
	1 萬至少於 4 萬	62.2
	4 萬或以上	18.4
	(N)	(876)
工作狀況	沒有工作	41.4
	有工作	58.6
	(N)	(1013)
職業	行政/專業/輔助專業	31.7
	文職/銷售	39.2
	技工/司機/低技術員工	29.1
	(N)	(574)
房屋類型	私人樓宇	43.6
	居屋/夾屋	18.2
	公屋	38.2
	(N)	(1005)
居所業權	自置	57.3
	租住	42.2
	其他	.5
	(N)	(1006)
負資產	否	76.3
	是	23.7
	(N)	(545)

4 香港市民對新房屋政策的態度

在工作狀況方面，有 1,013 位受訪者對此一提問作出回答，當中有 41.4% 表示沒有工作，而表示有工作的有 58.6%。在那些表示有工作的受訪者中，共有 574 位願意對他們的職業作出進一步的說明，當中有 31.7% 指他們的職業屬於行政／專業／輔助專業，39.2% 指屬於文職／銷售，而指屬於技工／司機／低技術員工的有 29.1%。

在居住房屋類型方面，在總數 1,005 位對此提問作出具體回答的受訪者中，有 43.6% 表示居住於私人樓宇，表示居住於房屋委員會（房委會）或房屋協會資助出售單位（即居屋／夾屋）的有 18.2%，而表示居住於公營租住房屋的有 38.2%。

對於居所業權，在總數 1,006 位對此提問作出具體回答的受訪者中，有 57.3% 表示其居所乃自置物業，表示屬於租住性質的有 42.2%，而表示屬其他性質（如宿舍）的有 .5%。

最後，在居住於自置居所的受訪者中，共有 545 位對其居所是否屬負資產的問題作出了回答，當中有 76.3% 表示他們的自置居所並非負資產，而表示是負資產的有 23.7%。

綜合而言，由於政府的人口普查數據並沒有涵括上述各個社經變項，又或與我們的調查的提問方式有異，因此無法全面評估是次調查樣本有否存在嚴重偏差。但若僅就性別一項與二零零一年人口普查結果比較，偏差極小，⁴ 反映出是次調查樣本還是有相當的代表性。

對新房屋政策措施的支持度和信心

對於政府推出的新房屋政策措施，外界普遍視為是政府全力穩定不斷下滑的樓市的決心之舉，而政府也不諱言這一點，特首董建華甚至多番公開表示希望未來樓價能平穩發展，甚至緩步上升，以減緩通縮的壓力。⁵ 對於有關措施，市民有何看法呢？表二顯示，在總數九項措施中，有四項取得過半數受訪者的贊同，包括「政府將繼續提供出租公屋，但實際數量將按

照具體情況逐年調整」（64.5%）、「政府將繼續透過提供置業貸款，協助有意置業人士在私人市場購買單位」（75.2%）、「政府將放寬私樓租務管制」（65%）和「政府將取消兩項防止炒樓的措施，即不再限制私樓內部認購單位數目，以及取消每名買家只可購買一個單位及兩個車位的限制」（56.6%）。

另有兩項措施表示贊成的受訪者多於表示不贊成的受訪者，即「政府將會停止定期賣地，同時暫停土地儲備表勾地至二零零三年底，而日後新土地只會透過勾地供應」（贊同者佔 45% 而不贊同者佔 38.2%），以及「暫停鐵路沿線土地招標，直至二零零三年底都不會推出鐵路沿線上蓋物業」（贊同者佔 45.3% 而不贊同者佔 38.7%）。

至於不贊同者多於贊同者的措施則有三項，分別是「政府將停建及停售居屋」（不贊同者佔 66.9% 而贊同者佔 27.6%）、「政府將全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃」（不贊同者佔 46.5% 而贊同者佔 38.7%），以及「政府將終止發售公屋」（不贊同者佔 62.7% 而贊同者佔 31.4%）。

從上述的結果中，顯而易見，市民對新措施並非照單全收，尤其是對於停建及停售居屋和終止發售公屋，他們大多數均持不贊同的態度。

表三의 交互表列分析顯示，受訪者的社經背景，對上述的態度也多少造成影響。有關的影響包括：

（一）相對於男性，女性受訪者較贊成政府停止定期賣地和暫停土地儲備表勾地至二零零三年底；以及較贊成政府繼續透過提供置業貸款，協助有意置業人士在私人市場購買單位。

（二）相對於其他年齡組別的人士，年齡在 30 歲或以下的受訪者，較贊成政府繼續透過提供置業貸款，協助有意置業人士在私人市場購買單位。與此同時，年齡愈輕的受訪者，愈贊成政府放寬私樓租務管制。

6 香港市民對新房屋政策的態度

表二：對新房屋政策措施的支持度（%）

停止定期賣地，暫停勾地，日後新土地只透過勾地供應	
完全不贊成	2.4
不贊成	35.8
贊成	44.1
非常贊成	.9
不知道/很難說	16.8
(N)	(1021)
暫停鐵路沿線土地招標，暫停推出鐵路沿線上蓋物業	
完全不贊成	2.4
不贊成	36.3
贊成	44.8
非常贊成	.5
不知道/很難說	16.0
(N)	(1021)
繼續提供出租公屋，但數量按情況逐年調整	
完全不贊成	2.5
不贊成	24.9
贊成	63.7
非常贊成	.8
不知道/很難說	8.1
(N)	(1021)
停建及停售居屋	
完全不贊成	9.4
不贊成	57.5
贊成	26.8
非常贊成	.8
不知道/很難說	5.5
(N)	(1021)
繼續提供置業貸款，協助市民在私人市場置業	
完全不贊成	1.8
不贊成	16.4
贊成	72.3
非常贊成	2.9
不知道/很難說	6.7
(N)	(1021)

 停止由公私營機構合作的混合發展計劃

完全不贊成	3.0
不贊成	43.5
贊成	37.4
非常贊成	1.3
不知道/很難說	14.8
(N)	(1021)

終止發售公屋

完全不贊成	8.3
不贊成	54.4
贊成	29.5
非常贊成	1.9
不知道/很難說	6.0
(N)	(1021)

放寬私樓租務管制

完全不贊成	2.2
不贊成	21.3
贊成	63.0
非常贊成	2.0
不知道/很難說	11.7
(N)	(1021)

取消兩項防止炒樓的措施

完全不贊成	3.1
不贊成	29.0
贊成	55.1
非常贊成	1.5
不知道/很難說	11.3
(N)	(1019)

(三) 相對於其他較低教育程度的人士，具大專或以上教育程度的受訪者，較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按具體情況逐年調整。另一方面，教育程度愈高的受訪者，愈

8 香港市民對新房屋政策的態度

表三：不同社經背景受訪者對新房屋政策措施的支持度（%）

	性別		年齡			教育程度		
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	大專或以上
停止定期賣地，暫停勾地，日後新土地只透過勾地供應								
不贊成	49.9	41.7	39.7	48.4	47.7	52.4	45.9	41.7
贊成	50.1	58.3	60.3	51.6	52.3	47.6	54.1	58.3
(N)	(439)	(410)	(237)	(455)	(151)	(124)	(505)	(211)
χ^2	5.710*		5.005			3.617		
暫停鐵路沿線土地招標，暫停推出鐵路沿線上蓋物業								
不贊成	45.5	46.8	44.8	45.1	50.0	52.8	45.3	43.4
贊成	54.5	53.2	55.2	54.9	50.0	47.2	54.7	56.6
(N)	(448)	(410)	(252)	(448)	(152)	(127)	(512)	(212)
χ^2	.144		1.261			3.009		
繼續提供出租公屋，但數量按情況逐年調整								
不贊成	31.7	28.1	26.3	30.8	31.5	32.2	32.1	21.7
贊成	68.3	71.9	73.7	69.2	68.5	67.8	67.9	78.3
(N)	(458)	(480)	(274)	(487)	(168)	(146)	(563)	(221)
χ^2	1.398		2.094			8.797*		
停建及停售居屋								
不贊成	70.7	70.8	70.5	70.6	70.9	79.4	70.8	64.2
贊成	29.3	29.2	29.5	29.4	29.1	20.6	29.2	35.8
(N)	(478)	(487)	(271)	(504)	(182)	(160)	(569)	(226)
χ^2	.002		.008			10.480**		
繼續提供置業貸款，協助市民在私人市場置業								
不贊成	24.8	14.1	10.6	22.7	23.1	22.8	17.8	20.2
贊成	75.2	85.9	89.4	77.3	76.9	77.2	82.2	79.8
(N)	(471)	(482)	(274)	(498)	(173)	(149)	(567)	(228)
χ^2	17.541**		18.692**			2.102		

職業		家戶收入 ¹			房屋類型 ²		居所業權		負資產	
行政專業	非行政專業	低	中	高	私樓	公屋	自置	租住	否	是
44.3	47.3	49.3	46.9	46.4	43.9	48.9	43.1	49.7	46.3	31.3
55.7	52.7	50.7	53.1	53.6	56.1	51.1	56.9	50.3	53.7	68.7
(167)	(330)	(138)	(461)	(140)	(529)	(315)	(497)	(346)	(356)	(115)
.391		.294			2.015		3.637		8.041**	
39.2	46.6	48.6	46.2	44.3	43.3	50.6	43.6	49.6	46.8	30.6
60.8	53.4	51.4	53.8	55.7	56.7	49.4	56.4	50.4	53.2	69.4
(166)	(343)	(142)	(468)	(140)	(536)	(318)	(493)	(359)	(359)	(111)
2.545		.532			4.335*		2.981		9.041**	
24.0	31.5	31.5	31.7	14.2	25.5	36.8	24.1	37.5	26.0	20.0
76.0	68.5	68.5	68.3	85.8	74.5	63.2	75.9	62.5	74.0	80.0
(171)	(368)	(149)	(514)	(148)	(576)	(353)	(535)	(392)	(389)	(120)
3.220		18.160**			13.370**		19.393**		1.761	
59.1	72.0	76.3	73.6	57.2	64.0	81.8	65.3	78.2	68.3	52.5
40.9	28.0	23.8	26.4	42.8	36.0	18.2	34.7	21.8	31.7	47.5
(176)	(379)	(160)	(518)	(152)	(595)	(362)	(550)	(404)	(398)	(122)
9.239**		17.792**			34.200**		18.862**		10.302**	
21.3	20.5	19.1	16.5	23.2	20.3	17.6	20.8	17.4	19.8	20.2
78.7	79.5	80.9	83.5	76.8	79.7	82.4	79.2	82.6	80.2	79.8
(178)	(376)	(152)	(514)	(155)	(595)	(352)	(554)	(390)	(404)	(119)
.056		3.650			1.051		1.616		.008	

表三：不同社經背景受訪者對新房屋政策措施的支持度（續）

	性別		年齡			教育程度		
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	大專或以上
停止混合發展計劃								
不贊成	54.3	54.9	56.5	52.8	56.0	67.4	55.0	45.6
贊成	45.7	45.1	43.5	47.2	44.0	32.6	45.0	54.4
(N)	(438)	(432)	(248)	(464)	(150)	(129)	(516)	(215)
χ^2	.024		1.053			15.672**		
終止發售公屋								
不贊成	65.2	68.0	69.2	65.1	65.7	76.5	68.4	55.5
贊成	34.8	32.0	30.8	34.9	34.3	23.5	31.6	44.5
(N)	(469)	(491)	(276)	(493)	(181)	(153)	(567)	(229)
χ^2	.834		1.374			20.333**		
放寬私樓租務管制								
不贊成	25.2	27.8	19.5	26.9	34.1	43.4	25.6	18.0
贊成	74.8	72.2	80.5	73.1	65.9	56.6	74.4	82.0
(N)	(456)	(446)	(261)	(468)	(164)	(136)	(536)	(222)
χ^2	.773		11.494**			28.409**		
取消兩項防止炒樓的措施								
不贊成	39.2	33.4	37.7	34.4	38.3	36.1	37.9	32.6
贊成	60.8	66.6	62.3	65.6	61.7	63.9	62.1	67.4
(N)	(446)	(458)	(268)	(465)	(162)	(144)	(523)	(227)
χ^2	3.324		1.200			1.896		

* $p < .05$; ** $p < .01$ 。

注：1. 低 = 月收入一萬港元以下；中 = 月收入一萬至少於四萬港元；
高 = 月收入四萬港元或以上。下同。

2. 私樓包括居屋／夾屋；公屋包括出售公屋。下同。

職業		家戶收入 ¹			房屋類型 ²		居所業權		負資產	
行政專業	非行政專業	低	中	高	私樓	公屋	自置	租住	否	是
42.4	56.6	61.2	55.8	39.6	48.6	64.8	49.8	61.6	51.9	43.9
57.6	43.4	38.8	44.2	60.4	51.4	35.2	50.2	38.4	48.1	56.1
(172)	(348)	(134)	(477)	(144)	(547)	(318)	(508)	(354)	(368)	(114)
9.255**		15.383**			21.159**		11.678**		2.252	
52.8	70.3	73.7	69.5	48.1	60.1	77.2	59.8	75.9	63.5	48.0
47.2	29.7	26.3	30.5	51.9	39.9	22.8	40.2	24.1	36.5	52.0
(176)	(370)	(156)	(511)	(154)	(587)	(360)	(545)	(399)	(394)	(123)
15.854**		29.077**			29.299**		26.933**		9.347**	
16.8	26.4	36.5	25.6	16.2	23.6	31.1	23.1	30.8	23.9	23.3
83.2	73.6	63.5	74.4	83.8	76.4	68.9	76.9	69.2	76.1	76.7
(173)	(356)	(148)	(488)	(148)	(564)	(331)	(519)	(373)	(372)	(120)
6.065*		15.898**			6.102*		6.648*		.018	
34.5	38.5	40.5	33.3	34.9	36.2	35.9	34.7	38.1	36.9	30.4
65.5	61.5	59.5	66.7	65.1	63.8	64.1	65.3	61.9	63.1	69.6
(177)	(353)	(148)	(487)	(152)	(572)	(326)	(525)	(370)	(385)	(115)
.834		2.644			.008		1.114		1.610	

贊成政府停建及停售居屋；愈贊成政府全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃；愈贊成政府終止發售公屋；以及愈贊成政府放寬私樓租務管制。

（四）相對於其他職業人士，屬行政／專業／輔助專業的受訪者，較贊成政府停建及停售居屋；較贊成政府全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃；較贊成政府終止發售公屋；以及較贊成政府放寬私樓租務管制。

（五）相對於家戶收入較低的人士，高家戶收入（月收入四萬港元或以上，下同）的受訪者，較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按照具體情況逐年調整。此外，家戶收入愈高的受訪者，愈贊成政府停建及停售居屋；愈贊成政府全面停止由房委會、房屋協會及私人發展商合作的混合發展計劃；愈贊成政府終止發售公屋；以及愈贊成政府放寬私樓租務管制。

（六）相對於居住於公屋的人士，居住於私人樓宇（包括夾屋和居屋，下同）的受訪者，較贊成暫停鐵路沿線土地招標，直至二零零三年底都不推出鐵路沿線上蓋物業；較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按照具體情況逐年調整；較贊成政府停建及停售居屋；較贊成政府全面停止由房委會、房屋協會和私人發展商合作的混合發展計劃；較贊成政府終止發售公屋；以及較贊成政府放寬私樓租務管制。

（七）相對於租住居所的人士，居住於自置物業的受訪者，較贊成政府繼續提供出租公屋，但實際數量按照具體情況逐年調整；較贊成政府停建及停售居屋；較贊成政府全面停止由房委會、房屋協會和私人發展商合作的混合發展計劃；較贊成政府終止發售公屋；以及較贊成政府放寬私樓租務管制。

（八）相對於非負資產人士，負資產的受訪者較贊成政府停止定期賣地，同時暫停土地儲備表勾地至二零零三年底；較贊成暫停鐵路沿線土地招標，直至二零零三年底都不推出鐵路沿線上蓋物業；較贊成政府停建及停售居屋；以及較贊成政府終止發售公屋。

若將上述的交互表列分析結果作綜合的解讀，不難發現，教育程度較高、行政／專業／輔助專業、家戶收入較高、居住於私人樓宇、自置居所及負資產的受訪者，也就是一般的所謂中產階層，明顯地較支持政府的新房屋政策措施。這可能是他們與政府的立場一樣，較希望樓價能在現水平穩定下來甚至逐步向上攀升有關。歸根究底，中產階層是樓價暴跌的最大受害者（Lau, 1999:367）。同理，由於基層市民多屬現時以公營房屋為主導的房屋政策的主要受惠者，他們對有意淡化政府對公營房屋的承擔的新房屋政策措施存有較多的保留，並不難理解。

此外，從表四可見，過半數的受訪者（58.8%）表示對上述九項房屋政策措施穩定樓市沒有信心，表示有信心的只有不足三成（27.3%），反映出市民對政府的新政策措施的信心仍相對地薄弱。

表五的交互表列分析發現，年齡愈高、教育程度愈低和非行政專業的受訪者，對新房屋政策措施穩定樓市愈沒有信心。

對其他房屋措施或理念的看法

調查也同時探討了市民對一些社會經常討論的房屋措施或理念的看法，而結果則列於表六。首先，有 38.4% 的受訪者仍認為房屋發展應以公營房屋為主導，但也有 35.6% 認為應以私營房屋為主導。有關結果顯示市民對未來房屋發展路向的態度頗為分歧。其次，對於一直纏繞香港樓市和經濟的負資產問題，有過半數的受訪者（53.1%）認為政府沒有需要出手幫助樓宇負資產人士，認為有需要的有 38.3%。明顯地，社會的主流看法是傾向認為政府不應出手幫助樓宇負資產人士。其三，同樣有過半數的受訪者（50.1%）不贊成減少政府興建公屋負擔而擴大輪候公屋人士租金津貼租住私人樓宇，表示贊成的有 44.8%。

表四：對新房屋政策措施穩定樓市的信心 (%)

完全沒有信心	8.1
沒有信心	50.7
有信心	26.0
非常有信心	1.3
不知道/很難說	13.9
(N)	(1020)

表五：不同社經背景受訪者對新房屋政策措施的信心 (%)

		沒有信心	有信心	(N)	χ^2
性別	男	66.9	33.1	(432)	.814
	女	69.7	30.3	(446)	
年齡	≤30	58.5	41.5	(253)	15.493**
	31-50	71.9	28.1	(462)	
	≥51	73.0	27.0	(159)	
教育程度	小學或以下	79.6	20.4	(137)	13.991**
	中學	68.6	31.4	(525)	
	大專或以上	60.5	39.5	(210)	
職業	行政專業	63.0	37.0	(165)	4.415*
	非行政專業	72.2	27.8	(342)	
家戶收入	低	72.2	27.8	(144)	3.037
	中	69.1	30.9	(473)	
	高	63.1	36.9	(149)	
房屋類型	私樓	67.2	32.8	(542)	.764
	公屋	70.0	30.0	(330)	
居所業權	自置	66.2	33.8	(512)	2.366
	租住	71.1	28.9	(357)	
負資產	否	67.0	33.0	(370)	.965
	是	62.1	37.9	(116)	

* $p < .05$; ** $p < .01$ 。