

香港市民往中國內地 居住、工作及置業的意欲

內地與香港整合的影響

楊汝萬
王家英

香港亞太研究所

香港市民往中國內地
居住、工作及置業的意欲
內地與香港整合的影響

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

本研究由香港中文大學社會科學及教育研究小組撥款資助，謹此致謝。

© 楊汝萬 王家英 2002

ISBN 962-441-126-3

版權所有 不准翻印

香港市民往中國內地 居住、工作及置業的意欲

內地與香港整合的影響

引言

由於涉及重大的經濟和民生問題，房屋發展一直受到香港社會高度關注，而特區政府也視之為重點政策，全力以赴。雖然如此，九七回歸之後，香港隨即受到亞洲金融風暴和其後全球經濟放緩的持續衝擊，內部泡沫經濟應聲而破。更為雪上加霜的是，在方興未艾的全球化和區域化浪潮的影響之下，本地經濟面臨種種結構調整和轉型的壓力，舉步為艱（雷鼎鳴，2000）。一時之間，香港經濟可謂內外交困，影響所及，橫跨經濟和民生兩大領域的房屋政策，也面對前所未有的挑戰。

其中的一項重大挑戰，無疑是回歸之後中國內地和香港兩地的迅速整合，特別是後者所引發的香港居民赴內地居住、工作及置業的熱潮。受到香港經濟持續低迷不振和內地經濟蓬勃發展兩方因素一推一拉的影響，這股熱潮不斷增溫，為香港房屋政策的定位和發展，造成巨大的困擾。

從研制政策的角度看，任何社會政策的制定，均不能脫離民意（Brown, 1985），房屋政策自不能例外。有鑒於此，回歸之後，香港中文大學香港亞太研究所即對特區政府的房屋政策進行定期的民意調查研究，並先後於一九九八年七月和二零零一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（王家英、楊汝萬，1998；楊汝萬、王家英，2001）。

2 香港市民往中國內地居住、工作及置業的意欲

在二零零一年的專論中，我們已察覺到興起中的內地與香港整合趨勢對未來香港房屋發展的可能影響，並特別指出：「有約一成的受訪者表示有打算在未來兩年在中國大陸置業，表示在考慮中的亦有四個百分點。此外，有近一成三的受訪者表示已在中國大陸置業。這股日趨興旺的大陸置業潮，相信無可避免地會對香港樓市造成壓力，特區政府和私人地產商應多加注意。」（楊汝萬、王家英，2001：30）然而，由於當時的研究重點並非內地與香港整合對香港房屋發展的影響，故此有關專論雖然注意到上述問題，但並沒有足夠數據作出深入探討和分析。在此期間，雖也有機構就市民在內地居住狀況及意欲進行調查，如政府規劃署（2001）於二零零一年第二季所進行的「香港居民在中國內地居住的情況及意向」調查，但主要集中於對已在內地或有意在內地居住或置業的香港家庭的數字作出調查及評估，而非較全面和系統地探討香港市民往內地流動的背景（內地與香港整合）和性質，特別是兩者之間的關係。

爲了較全面地瞭解內地與香港整合對香港房屋發展的種種影響，我們於二零零二年二月四日至六日，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 1,023 位 18 歲或以上的成年市民，系統地詢問了他們赴內地居住、工作及置業的現況和意欲。¹ 調查結果曾於二零零二年三月七日召開記者會作出簡報，反應相當熱烈。² 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，作出系統性的分析，以求較全面地掌握內地與香港整合對香港房屋政策的影響。

我們的調查分爲六個部分，包括市民對內地與香港兩地經濟發展前景的評估、對內地與香港整合的看法、對香港樓價的評估、對往內地居住的態度、對往內地工作的意欲和對在內地置業的態度。前三個部分旨在探討香港市民向中國內地方面流動的一些重要背景，而後三部分則爲他們向中國內地方面流動的性質（包括居住、工作及置業）。在分析時，我們不僅會分

析受訪者的社經背景對上述各個層面的影響，也會探討各個層面之間的關係，以求最終能夠顯明內地與香港整合對香港房屋發展特別是港人在內地置業的影響。

對內地與香港兩地經濟發展前景的評估

香港市民往中國內地的流動，可能受到他們對內地與香港兩地經濟發展前景的評估所影響，故此瞭解後者，也應有助我們更確切地把握前者。表一顯示，市民對未來五年香港的經濟發展前景並不樂觀，表示不樂觀／非常不樂觀的受訪者高達 63.6%，較表示樂觀／非常樂觀的高出約一倍。相反，市民對未來五年內地的經濟發展前景則相當樂觀，表示樂觀／非常樂觀的受訪者達 80.4%，較表示不樂觀／非常不樂觀的多出數倍。

交互表列分析發現（見表二），年齡介乎 31 至 50 歲和在職的受訪者，對未來五年香港經濟發展前景較感到不樂觀。另一方面，年逾 50 歲和教育程度較低（小學或以下）的受訪者，對未來五年中國內地的經濟發展前景，也較感到不樂觀。

對內地與香港整合的看法

在內地與香港整合方面，調查特別詢問了受訪者對現時內地與香港經濟融合的步伐、對現時內地與香港經濟融合的最主要障礙，以及對政府實施 24 小時通關等的意見。從表三可見，大多數受訪者（54.4%）認為現時內地與香港經濟融合的步伐適中，而認為太慢的有 22.5%，較認為太快的高出近一成。

至於內地與香港經濟融合的主要障礙，最多受訪者回答的依次是兩地經濟、政治、文化、制度、教育水平、語言、生活習慣等差異太大（31.9%）、兩地各有打算、互相競爭

4 香港市民往中國內地居住、工作及置業的意欲

表一：對未來五年香港及內地經濟發展前景的評估（%）

香港經濟發展前景	
非常不樂觀	7.8
不樂觀	55.8
樂觀	30.5
非常樂觀	0.9
不知道/很難說	5.0
(N)	(1023)
內地經濟發展前景	
非常不樂觀	0.7
不樂觀	12.8
樂觀	71.5
非常樂觀	8.9
不知道/很難說	6.2
(N)	(1023)

（15.2%）和兩地政府溝通不足（7.8%）。回答不知道／很難說的也高達 35.7%，反映出市民對有關課題的認識仍然頗為不足（見表三）。

此外，對於兩地實施 24 小時通關的看法，有 47.1% 的受訪者表示不贊成／非常不贊成，較表示贊成／非常贊成的輕微多出了 4.1%。簡言之，市民對現時內地與香港整合的步伐多持適中的看法，認為太快或太慢的人士只屬少數，而且他們對內地與香港兩地實施 24 小時通關仍有一定的保留，背後原因，應主要是他們認為兩地差異過大，太快速的整合會危害到香港或他們的利益（見表三）。

表四的交互表列分析結果顯示，女性的受訪者較傾向認為現時內地與香港經濟融合的步伐適中，而教育程度越高的受訪

表二：不同社經背景受訪者對未來五年香港及內地經濟發展前景的評估 (%)

性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型		工作						
男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人夾屋	公屋	沒有工作	有工作		
香港經濟發展前景																
不樂觀	64.8	68.9	58.8	73.1	65.3	70.5	66.5	66.5	71.5	68.7	66.5	68.1	65.8	66.7	63.1	69.8
樂觀	35.2	31.1	41.2	26.9	34.7	29.5	33.5	33.5	28.5	31.3	33.5	31.9	34.2	33.3	36.9	30.2
(N)	(458)	(514)	(318)	(498)	(150)	(139)	(627)	(203)	(137)	(409)	(260)	(470)	(196)	(291)	(390)	(580)
χ ²	1.773	18.245**					0.862			1.055		0.375			4.815*	
內地經濟發展前景																
不樂觀	12.1	16.4	14.3	12.3	20.8	24.0	13.4	11.0	19.7	13.8	10.8	12.2	16.2	16.7	17.0	12.5
樂觀	87.9	83.6	85.7	87.7	79.2	76.0	86.6	89.0	80.3	86.2	89.2	87.8	83.8	83.3	83.0	87.5
(N)	(455)	(505)	(321)	(486)	(149)	(129)	(619)	(209)	(132)	(412)	(260)	(460)	(197)	(287)	(382)	(576)
χ ²	3.676	6.648*					12.209**			5.865		3.649			3.822	

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

6 香港市民往中國內地居住、工作及置業的意欲

表三：對內地與香港整合的看法（%）

經濟融合步伐	
太慢	22.5
適中	54.4
太快	12.7
不知道/很難說	10.4
(N)	(1023)
經濟融合的最主要障礙 ¹	
兩地經濟、政治、文化、制度、教育水平、 語言、生活習慣等差異太大	31.9
兩地各有打算、互相競爭	15.2
兩地政府溝通不足	7.8
內地太過落後	2.7
香港人/政府過於固步自封	1.8
其他	2.7
沒有障礙	5.1
不知道/很難說	35.7
(N)	(1049)
政府實施 24 小時通關	
非常不贊成	9.3
不贊成	37.8
贊成	37.7
非常贊成	5.3
不知道/很難說	9.9
(N)	(1023)

注：1. 開放式問題，可回答多項。百分比是以有效樣本數為基數。

表四：不同社經背景受訪者對內地與香港整合的看法 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型		工作				
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人	居屋/公屋夾屋	沒有工作	有工作	
經濟融合步伐															
太慢	26.9	23.4	26.3	24.4	24.1	20.3	24.6	29.4	23.7	26.5	26.2	23.6	29.5	24.5	25.7
適中	55.9	65.3	61.3	60.6	59.9	56.1	62.1	59.7	61.9	60.2	59.9	61.5	60.1	59.6	59.4
太快	17.2	11.4	12.4	15.0	16.1	23.6	13.2	10.9	14.4	13.3	13.9	14.9	10.4	15.9	14.9
(N)	(442)	(475)	(315)	(459)	(137)	(123)	(589)	(201)	(118)	(392)	(252)	(444)	(183)	(277)	(549)
χ^2	9.952**		1.656				12.824*		0.437			4.490			1.115
政府實施24小時通關															
不贊成	39.4	63.8	43.6	56.5	57.2	72.4	53.3	37.5	53.7	56.1	47.2	50.8	50.0	57.4	48.0
贊成	60.6	36.2	56.4	43.5	42.8	27.6	46.7	62.5	46.3	43.9	52.8	49.2	50.0	42.6	52.0
(N)	(436)	(486)	(305)	(476)	(138)	(123)	(597)	(200)	(123)	(396)	(254)	(447)	(184)	(277)	(546)
χ^2	54.559**		13.980**				37.623**		4.871			3.651			10.168**

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

8 香港市民往中國內地居住、工作及置業的意欲

者則越傾向認為有關發展的步伐太慢。在實施兩地 24 小時通關方面，女性、31 歲或以上、教育程度越低和沒有工作的受訪者，較傾向持不贊成的態度。

對香港樓價的評估

很多論者認為，香港樓價若然太高，會迫使部分無力解決居住問題的基層市民流向內地，包括到內地居住、工作及置業。究竟市民對現時香港樓價有何看法呢？表五顯示，有 48.8% 的受訪者認為現時香港樓價適中，但認為太貴的也高達 41.8%，較認為太便宜的高出近十倍。換言之，儘管回歸之後香港樓價已大幅下跌超過一半，但整體而言，市民還是認為現時香港樓價稍為偏貴。

從表六的交互表列分析可見，年齡介乎 31 至 50 歲和居住於私人房屋的市民較其他人士有較高比例認為現時香港樓價太過便宜，主要原因，或許是有關類別的人士大多收入穩定、較具置業實力，又或已是置業者，不願樓價進一步下跌。

對往內地居住的態度

對於往內地居住的態度，調查分別就受訪者的現況及意欲作出詢問。首先，就現況而言，香港市民長期在內地居住的情

表五：對現時香港樓價的評價（%）

太便宜	4.8
適中	48.8
太貴	41.8
不知道/很難說	4.6
(N)	(1020)

表六：不同社經背景受訪者對現時香港樓價的評價 (%)

	性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型		工作					
	男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學	專上或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人	居屋/夾屋	公屋	沒有工作	有工作
太便宜	4.6	5.4	2.8	7.2	2.0	4.4	5.2	4.9	3.0	5.4	5.7	7.6	4.1	1.7	4.1	5.7
適中	47.8	54.2	50.5	52.5	49.3	52.2	52.5	46.3	41.4	53.2	51.3	55.0	53.8	43.9	52.4	50.3
太貴	47.6	40.4	46.7	40.2	48.7	43.4	42.2	48.8	55.6	41.5	42.9	37.4	42.1	54.3	43.5	44.0
(N)	(458)	(515)	(319)	(497)	(150)	(136)	(630)	(203)	(133)	(410)	(261)	(471)	(197)	(289)	(391)	(579)
χ^2	5.142		13.963**				2.866			8.944		29.252**				1.426

** p < 0.01。

10 香港市民往中國內地居住、工作及置業的意欲

況並不普遍。只有 2% 的受訪者表示在過去半年曾在內地居住三個月或以上，³ 表示完全沒有或少過一星期的則高達 77%（見表七）。當然，有關數字極可能低估了實際情況，原因是在內地長期居住的市民很可能因身在內地而無法在我們的調查中反映出來。

其次，就往內地定居的意欲而言，香港市民的態度也不強烈，只有 4% 的受訪者表示未來五年有意到內地定居，⁴ 表示無意的則高達 92.4%（見表七）。不過，有關數字同樣可能低估現實情況，因為那些經常回內地居住且有意在未來五年回內地定居的人士，很可能因身在內地而無法在我們的訪問進行期間接受訪問。

此外，交互表列分析發現，男性和年齡越長的受訪者在過去半年有較多在內地居住的經驗。而男性和小學或以下教育程度的受訪者，有打算在未來五年往內地定居的比例較其他人士為高（見表八）。

受訪者有意往內地定居的原因主要是內地生活指數較低和準備往內地工作或發展，分別佔 39% 和 26.8%（見表九）。其他相對沒有那麼重要的原因還包括自己想搬往內地長住（9.8%）、家人想搬往內地長住（9.8%）、香港生活艱難（9.8%）和內地居住環境較好（7.3%）。

至於受訪者無意往內地定居的原因，則主要是內地生活條件較差／自己或家人不喜歡（38.8%）、自己或家人在香港工作或讀書（37.4%）和在香港已生根不會離開（23.9%）（見表九）。

在有意未來五年往內地居住的受訪者中，其定居地的首選是廣東省內其他地方（不包括深圳市和廣州市），佔 36.6%，然後是深圳市，佔 17.1%，再然後是上海市，佔 14.6%。廣州市和北京市則分別排第四和第五位（見表十）。上海市的吸引力竟高於鄰近香港的廣州市，多少反映出近年上海高速發展所形成的「上海熱」對香港市民產生的強大魅力。

表七：在內地居住的現況與意欲（%）

過去半年在內地居住的情況	
完全沒有	54.9
少過一星期	22.1
一星期至少過一個月	16.3
一個月至少過兩個月	3.1
兩個月至少過三個月	1.6
三個月或以上	2.0
(N)	(1023)
未來五年往內地定居的意欲	
沒有	92.4
有	4.0
不知道/未決定	3.6
(N)	(1023)

對往內地工作的意欲

就香港市民往內地工作的意欲看，調查結果顯示並不太過薄弱，有 11.4% 的受訪者表示有打算未來五年往內地工作，表示沒有打算的有 79.2%（見表十一）。值得注意的是，另有 2% 的受訪者表示他們現已在內地工作。同樣地，實際的數字可能更高，因為現已在內地工作的市民在調查期間可能仍身在內地，沒有在調查中反映出來。

交互表列分析發現，男性、年紀較輕、教育程度較高、收入較高和在職的受訪者，較傾向打算未來五年往內地工作（見表十二）。

受訪者已經或有意在內地工作的原因主要有三，包括內地發展機會大（69.3%）、香港經濟環境太差或本地就業不足

表八：不同社經背景受訪者在內地居住的現況與意欲 (%)

性別		年齡		教育		家庭月收入		居住房屋類型		工作						
男	女	≤30	31-50	≥51	小學或以下	中學或以上	1萬以下	1-4萬	4萬以上	私人夾屋	公屋	沒有工作	有工作			
過去半年在內地居住的情況																
沒有	51.1	58.3	60.1	54.1	47.7	57.1	54.9	54.7	58.1	51.9	55.6	54.6	53.8	55.2	54.9	
有	48.9	41.7	39.9	45.9	52.3	42.9	45.1	45.3	41.9	48.1	44.4	45.4	46.2	44.8	45.1	
(N)	(481)	(542)	(326)	(518)	(172)	(154)	(654)	(148)	(427)	(268)	(489)	(205)	(312)	(417)	(603)	
χ^2	5.276*		7.368*				0.368		2.619		0.249			0.007		
未來五年往內地定居的意欲																
沒有	93.8	97.6	96.2	96.6	92.7	92.5	97.1	94.2	94.3	97.1	95.8	95.6	97.5	95.9	95.8	95.9
有	6.2	2.4	3.8	3.4	7.3	7.5	2.9	5.8	5.7	2.9	4.2	4.4	2.5	4.1	4.2	4.1
(N)	(455)	(531)	(312)	(502)	(165)	(147)	(628)	(208)	(140)	(410)	(263)	(475)	(199)	(296)	(401)	(582)
χ^2	8.443**		4.808				8.038*		2.356		1.378			0.008		

* $p < 0.05$; ** $p < 0.01$ 。

表九：未來五年有意與無意往內地定居的原因（%）

有意往內地定居的原因	
內地生活指數較低	39.0
準備往內地工作或發展	26.8
自己想搬往內地長住	9.8
家人(如父母)想搬往內地長住	9.8
香港生活艱難	9.8
內地居住環境較好	7.3
作為度假休息之用	2.4
想體驗內地的生活	2.4
(N)	(44)
無意往內地定居的原因	
內地生活條件較差/自己或家人不喜歡	38.8
自己或家人在香港工作或讀書	37.4
在香港已生根不會離開	23.9
沒有需要	4.4
其他	5.6
不知道/很難說	3.1
(N)	(1070)

注：開放式問題，可回答多項。百分比是以有效樣本數為基數。

表十：有意往內地定居的受訪者對定居地區的選擇（%）

上海市	14.6
北京市	4.9
深圳市	17.1
廣州市	9.8
廣東省內其他地方	36.6
廣東省外其他地方	7.3
不知道/很難說	9.8
(N)	(41)

表十一：未來五年往內地工作的意欲（%）

沒有打算	79.2
有打算	11.4
現在已在內地工作	2.0
不知道/很難說	7.4
(N)	(1023)

（22.6%），以及公司調派或公司要搬往內地（11.7%）（見表十三）。

相對而言，受訪者無意往內地工作的原因較為多元化，其中最多人表示的是在香港已有工作（31.4%），然後依次是不夠競爭或沒有人請（23%）、自己或家人不喜歡內地（12.1%）、不想離開家人（8.6%）、內地居住或工作條件差（8.5%）、年紀大或已經退休或行將退休（8.3%），以及主婦或不會投身職業市場（5.4%）（見表十三）。

對於有意往內地工作的受訪者，他們可以接受的薪金水平主要在 5,000 至 20,000 港元之間（共佔 61.3%），當中又以 10,000 至 15,000 港元最為受訪者所接受（34.3%）（見表十四）。他們對在內地工作地區的選擇，則主要集中於深圳市和廣州市以外的廣東省內地方（32.1%）、上海市（22.6%）、深圳市（16.1%）和廣州市（8%）（見表十五）。上海市的吸引力竟然高於鄰近香港的深圳市和廣州市，再次證明近年興起的「上海熱」不僅吸引香港市民往上海定居，也成為他們往內地工作的熱點。

對在內地置業的態度

對於市民在內地置業的態度，調查的重點包括兩方面，一是現況，另一是意欲。首先，表十六顯示，現時香港市民在內