

## 市民對 2011 年財政預算及樓價問題意見調查

2011 年 2 月 16 日

### 引言

2011/12 年度的財政預算案即將於本月月底發表，新論壇遂於 1 月 26 日至 2 月 1 日，成功訪問了 999 名市民，以了解他們對預算案的意見。此外，針對目前市民關心的住屋問題，問卷也訪問了受訪者對目前置業及房屋政策的意見

### 調查結果

#### 1. 預算案急需處理通脹問題

- 對於快將公佈的財政預算案，大部分受訪者(46%)均表示沒什麼期望，只有 9.9%表示有很大期望，33.9%表示有些期望。(見表 1)
- 約四成受訪者(40.8%)認為，今次財政預算案，政府最需要處理通脹的問題，其次為貧富懸殊的問題(31.7%)及樓價太高的問題(23.1%)。(見表 2)
- 中產受訪者中，通脹仍是最多人認為是預算案首要處理的問題(43.7%)，其次是樓價問題(28.6%)，之後才是處理貧富懸殊問題(24%)。(見表 2)
- 面對政府今年巨額的財政盈餘，三成受訪者(33.3%)認為應用於長期的社會福利，兩成受訪者(20.4%)認為用於一次過的派糖措施上。(見表 3)

#### 2. 六成受訪者認為生活較去年差

- 在有工作的受訪者中，不足四成人(37.1%)於去年曾獲加薪，有薪加的人士中，大部份也只獲加薪約 1-5%。(見表 4)
- 雖然去年經濟增長估計達 6.5%，但六成受訪者認為現在的生活較去年差，中產人士也有約五成人(53.9%)認為生活較往年差。(見表 5a)
- 在中產人士中，有樓者與租樓者的生活也有差別，67.7%租樓者認為生活較往年差，但有樓者只有 49.4%。(見表 5b)

#### 3. 樓市繼續升 住房中產難負擔

- 過去一年，樓價與租金一直上升，分別約有七成和六成的受訪者認為，現時香港的樓價和租金，連中產人士都難以負擔，中產受訪者中，也分別有 77.6%和 65.2%表示認同。而在租樓居住的中產者中，認為樓價和租金過高的，更



高達八成及七成。(見表 6a, 表 6b, 表 7a, 表 7b)

- 樓價高企的主要原因，42.2%受訪者認為是內地人來港買樓所致，其次是現時政府土地供應不足(19.4%)。(見表 13)
- 六成的受訪者(61.6%)也預期，未來一年的樓價會繼續升，認為會下跌的，只有 5.7%。(見表 14)

#### 4. 政府有責任助市民 加大對房屋投入

- 在目前的經濟環境下，五成多的受訪者(54.4%)認為，政府有責任解決中產人士的置業問題。(見表 8)
- 對於目前房屋佔政府的公共開支只有 5.6%，較 2001 年度的約 15%低，七成受訪者(70.2%)認為，政府有需要加大對房屋的投入。(見表 12)
- 對於早前施政報告提出的置安心計劃能否幫助中產人士置業，多數受訪者(43.4%)認為只是有些幫助，認為無幫助的也有 32.4%。(見表 11)
- 對於設立租金免稅額，以減輕租樓居住的中產人士之負擔，45.8%受訪者表示支持。在租樓的中產人士中，支持的比例更高達 56.3%。(見表 9a, 表 9b)
- 另外，有 75.5%的受訪者支持政府復建居屋，以協助中產人士解決住屋問題，中產人士也有 73.9%表示支持，租樓的中產人士中更有八成人(81.3%)支持。(見表 10a, 表 10b)

### 總結及建議

#### 1. 善用盈餘 紓緩通脹 改善貧富懸殊

近期通脹升溫，物價指數錄得近年 3.1%的高位。受人民幣升值、內地通脹持續、租金上升等因素影響，香港通脹問題未來定必加劇。此外，雖然去年香港經濟錄得不錯增長，但未能令全港市民受惠，不少受訪者的工資均未有提升。工資增長遲滯，通脹不斷加劇，市民可謂腹背受敵，生活壓力大增。

故此，政府在財政盈餘估計高達 700 億的情況下，預算案必須認真回應市民訴求，提出惠及各階層的紓困措施，如：電費補貼、寬免差餉、調高免稅額、增設私人醫療保險免稅額等等，協助中產及基層人士抗通脹。另一方面，除了一次性的紓困措施外，政府也應有效利用財政盈餘，從改善教育、福利等方面著手，制訂長遠政策，紓緩貧富懸殊的問題。

#### 2. 加推措施 協助中產解決住屋問題

近年樓價高企，租金也隨之上升，對一些無物業要租住房屋的中產人士增添壓



力。根據調查，多達六成中產租樓人士感到現時生活較往年艱難，比例較有物業者高兩成。新論壇的經濟信心指數也顯示，無物業中產家庭的財政狀況較有物業家庭者差，兩者的差距更隨樓價上升不斷擴大。施政報告推出的置安心計劃，並未能令中產市民安心置業，政府在協助市民解決居住的問題上，應考慮加推措施，例如增設租金免稅額、復建居屋等。

### 3. 檢討房屋政策 加大對房屋投入

預期樓市的升勢持續，單靠一、兩次打擊樓市的措施去遏抑樓價，只是短期處理手段。自 2001 年度開始，用於房屋政策上的公共開支一直下跌，2001 年度房屋佔總公共開支 15.1%，達 434 億，但到 2010 年度，就跌至 180 億，只佔總開支 5.6%，因此，政府應考慮增加房屋的開支，加大投入力度，增加土地供應，提高住宅供應量，以穩定樓價。長遠而言，政府也應檢討目前的房屋政策，制訂一套清晰明確且具持續性房屋政策，滿足不同階層的住屋需要。

#### 數據列表

	有好大期望	有 d 期望	無乜期望	無意見	總數
基層	11.7%	34.3%	43.1%	10.8%	591 (100%)
中產階層	7.8%	32.9%	49.9%	9.4%	371 (100%)
上層	2.7%	37.8%	54.1%	5.4%	37 (100%)
整體	9.9%	33.9%	46%	10.1%	999 (100%)

	通脹問題	樓價太高	貧富懸殊	其他以上無講的問題	無意見	總數
基層	39.4%	19.1%	36.9%	2.5%	2%	591 (100%)
中產階層	43.7%	28.6%	24%	2.2%	1.6%	371 (100%)
上層	35.1%	32.4%	27%	2.7%	2.7%	37 (100%)
整體	40.8%	23.1%	31.7%	2.4%	1.9%	999 (100%)

	用於一次過派糖	用於長期社會福利	用來發展經濟	用作財政儲備	樣樣都要用 d	無意見	總數
基層	23.7%	35.2%	14.7%	1.9%	23.2%	1.4%	591 (100%)
中產階層	15.4%	32.1%	17%	4.3%	29.6%	1.6%	371 (100%)
上層	18.9%	16.2%	29.7%	2.7%	32.4%	0	37 (100%)
整體	20.4%	33.3%	16.1%	2.8%	25.9%	1.4%	999 (100%)

表 4 你係過去既一年，有無人工加呢？（剔除表示無工作人士）

	無人工加	加 1-5%	加 6-10%	加 11%以上	總數
基層	72.4%	25.4%	0.7%	1.5%	591 (100%)
中產階層	54.8%	37.4%	5%	2.7%	371 (100%)
上層	33.3%	55.6%	3.7%	7.4%	37 (100%)
整體	62.9%	32%	2.7%	2.3%	518 (100%)

表 5a 有估計指，香港去年既經濟增長有 6.5%，係經濟增長下，你感覺依家既生活同 2010 年年頭比較，係好左，係定差左呢？

	好左	差左	無分別	無意見	總數
基層	7.6%	64.6%	23.2%	4.6%	591 (100%)
中產階層	14.3%	53.9%	27.2%	4.6%	371 (100%)
上層	18.9%	45.9%	35.1%	0	37 (100%)
整體	10.5%	60%	25.1%	4.4%	999 (100%)

表 5b 有估計指，香港去年既經濟增長有 6.5%，係經濟增長下，你感覺依家既生活同 2010 年年頭比較，係好左，係定差左呢？(只限中產的受訪者)

	好左	差左	無分別	無意見	總數
租樓人士	13.5%	67.7%	15.6%	3.1%	96 (100%)
自置物業人士	14.6%	49.4%	31.5%	4.5%	267 (100%)
唔知道	12.5%	37.5%	25%	25%	8 (100%)
整體	14.3%	53.9%	27.2%	4.6%	371 (100%)

表 6a 你同唔同意，依家香港既樓價，高到連一 d 中產人士都好難負擔呢？

	同意	唔同意	好難講，視乎邊一區	無意見	總數
基層	74.8%	9.3%	12.2%	3.7%	591 (100%)
中產階層	77.6%	7.8%	13.7%	0.8%	371 (100%)
上層	59.5%	16.2%	21.6%	2.7%	37 (100%)
整體	75.3%	9%	13.1%	2.6%	999 (100%)

表 6b 你同唔同意，依家香港既樓價，高到連一 d 中產人士都好難負擔呢？(只限中產的受訪者)

	同意	唔同意	好難講，視乎邊一區	無意見	總數
租樓人士	85.4%	2.1%	10.4%	2.1%	96 (100%)
自置物業人士	75.7%	9.7%	14.2%	0.4%	267 (100%)
唔知道	50%	12.5%	37.5%	0	8 (100%)
整體	77.6%	7.8%	13.7%	0.8%	371 (100%)

表 7a 你同唔同意，依家香港既租金，高到連一 d 中產人士都好難負擔呢？

	同意	唔同意	好難講，視乎邊一區	無意見	總數
基層	67%	9.5%	20.1%	3.4%	591 (100%)
中產階層	65.2%	10.2%	22.6%	1.9%	371 (100%)
上層	43.2%	27%	27%	2.7%	37 (100%)
整體	65.5%	10.4%	21.3%	2.8%	999 (100%)

表 7b 你同唔同意，依家香港既租金，高到連一 d 中產人士都好難負擔呢？(只限中產的受訪者)

	同意	唔同意	好難講，視乎邊一區	無意見	總數
租樓人士	77.1%	6.3%	16.7%	0	96 (100%)
自置物業人士	60.7%	12%	25.1%	2.2%	267 (100%)
唔知道	75%	0	12.5%	12.5%	8 (100%)
整體	65.2%	10.2%	22.6%	1.9%	371 (100%)

表 8 你認為，係依家既經濟環境下，政府有無責任，幫助中產人士解決居住問題？

	有責任	無責任	好難講	唔清楚，無意見	總數
基層	54.3%	18.3%	18.6%	8.8%	591 (100%)
中產階層	55.5%	18.3%	21.3%	4.9%	371 (100%)
上層	43.2%	35.1%	18.9%	2.7%	37 (100%)
整體	54.4%	18.9%	19.6%	7.1%	999 (100%)

表 9a 你支唔支持，政府設立租金免稅額，俾一租緊樓既中產人士，減輕佢地既租樓負擔呢？

	支持	唔支持	好難講，要視乎情況	唔清楚，無意見	總數
基層	46.2%	22.2%	26.2%	5.4%	591 (100%)
中產階層	45%	26.4%	22.6%	5.9%	371 (100%)
上層	48.6%	37.8%	10.8%	2.7%	37 (100%)
整體	45.8%	24.3%	24.3%	5.5%	999 (100%)

表 9b 你支唔支持，政府設立租金免稅額，俾一租緊樓既中產人士，減輕佢地既租樓負擔呢？(只限中產的受訪者)

	支持	唔支持	好難講，要視乎情況	唔清楚，無意見	總數
租樓人士	56.3%	15.6%	22.9%	5.2%	96 (100%)
自置物業人士	41.2%	30.3%	22.5%	6%	267 (100%)
唔知道	37.5%	25%	25%	12.5%	8 (100%)
整體	45%	26.4%	22.6%	5.9%	371 (100%)

表 10a 你支唔支持，政府復建居屋，協助中產人士既住屋問題呢？

	支持	唔支持	好難講，要視乎數量同細節	唔清楚，無意見	總數
基層	77.7%	6.8%	13.7%	1.9%	591 (100%)
中產階層	73.9%	10.5%	13.2%	2.4%	371 (100%)
上層	56.8%	18.9%	18.9%	5.4%	37 (100%)
整體	75.5%	8.6%	13.7%	2.2%	999 (100%)

表 10b 你支唔支持，政府復建居屋，協助中產人士既住屋問題呢？(只限中產的受訪者)

	支持	唔支持	好難講，要視乎數量同細節	唔清楚，無意見	總數
租樓人士	81.3%	5.2%	10.4%	3.1%	96 (100%)
自置物業人士	71.5%	12.4%	14.2%	1.9%	267 (100%)
唔知道	62.5%	12.5%	12.5%	12.5%	8 (100%)
整體	73.9%	10.5%	13.2%	2.4%	371 (100%)

表 11 政府推出既置安心計劃，對於協助解決中產人士既住屋問題，有幾大幫助呢？

	有好大幫助	有 d 幫助	無幫助	唔清楚，無意見	總數
基層	11%	41.1%	30.3%	17.6%	591 (100%)
中產階層	6.2%	46.6%	35.8%	11.3%	371 (100%)
上層	8.1%	48.6%	32.4%	10.8%	37 (100%)
整體	9.1%	43.4%	32.4%	15%	999 (100%)

表 12 政府係 2001 年度既財政預算，房屋開支佔公共開支約 15%，但到左 2010 年度，房屋開支就只係佔 5.6%。你認為，政府有冇需要加大對房屋的投入，增加房屋開支呢？

	有需要	無需要	好難講	唔清楚，無意見	總數
基層	71.1%	7.4%	13%	8.5%	591 (100%)
中產階層	69.5%	7%	16.2%	7.3%	371 (100%)
上層	62.2%	32.4%	2.7%	2.7%	37 (100%)
整體	70.2%	8.2%	13.8%	7.8%	999 (100%)

表 13 有人話，香港樓價居高不下既原因，包括有政府土地供應不足；太多內地人黎香港買樓；香港依家利息太低；同埋市面有太多熱錢等原因，咁你認為，邊個先係樓價高企既最主要原因呢？

	政府土地供應不足	內地人黎香港買樓	利息太低	市面有太多熱錢	樣樣有 d	好難講，無意見	總數
基層	19.3%	45.2%	8.1%	6.6%	18.6%	2.2%	591 (100%)
中產階層	18.6%	39.4%	9.7%	9.7%	21.8%	0.8%	371 (100%)
上層	29.7%	29.7%	0	8.1%	29.7%	2.7%	37 (100%)
整體	19.4%	42.2%	8.4%	7.8%	20.2%	1.7%	999 (100%)

表 14 你認為香港既樓價，係未來一年，會繼續升，定係會平穩，定係會跌呢？

	會升	平穩	會跌	無意見	總數
基層	61.4%	21.2%	5.4%	12.2%	591 (100%)
中產階層	61.7%	26.4%	6.2%	5.7%	371 (100%)
上層	62.2%	27%	8.1%	2.7%	37 (100%)
整體	61.6%	23.3%	5.7%	9.4%	999 (100%)

受訪者背景資料

教育程度			
	小學或以下	中學或預科	大專或以上
人數 (%)	219 (21.9%)	537 (53.8%)	243 (24.3%)

每月家庭總收入				
	2 萬元以下	2 萬至 4 萬	4 萬至 7 萬	7 萬元以上
人數 (%)	591 (59.2%)	295 (29.5%)	76 (7.6%)	37 (3.7%)

自我界定階層				
	基層	中層	上層	唔知道
人數 (%)	648 (64.9%)	241 (24.1%)	9 (0.9%)	101 (10.1%)

性別		
	男	女
人數 (%)	449 (44.9%)	550 (55.1%)

年齡組別						
	15-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-80
人數 (%)	118 (11.8%)	80 (8%)	146 (14.6%)	242 (24.2%)	250 (25%)	163 (16.3%)