

## 新論壇

# 香港人對住屋的期望調查報告

2014年8月7日

### 前言

最近有發展商推出僅百多呎上車盤，亦有網民發表九十後輪公屋的「貼士」而引起爭論，再次帶起香港熾熱的房屋問題。為了解市民對於房屋問題的意見，新論壇於2014年6月15日至7月16日期間，用音頻電話隨機抽樣，成功訪問了1,103名市民，有關主要結果如下：

#### 1. 上樓意欲高：近半認同上樓屬必要 有樓方能結婚成中產

- 扣除已經擁有物業的四成受訪者後，53.2%的受訪者表示「有想過買樓」（見表一），當中18-30歲及31-40歲的受訪者分別有72.1%及69.2%表示有「想過買樓」，反映年輕受訪者的置業意欲較高。
- 被問到「**買樓上車是否人生必要一步**」，51.6%的受訪者表示認同（「非常認同」27.0%，「認同」24.6%），表示「唔認同」及「非常唔認同」的分別有11.0%及1.6%。（見表二）
- 關於「**是否擁有物業才算是中產人士**」，40.2%受訪者表示「認同」此說法（「非常認同」18.2%，「認同」22.0%），表示「唔認同」及「非常唔認同」的分別只有21.1%及5.7%。（見表三）
- 至於「**是否要買樓才可以結婚**」，40.2%受訪者表示「認同」此說法（「非常認同」17.7%，「認同」22.5%），表示「唔認同」及「非常唔認同」的分別有20.2%及5.4%。（見表四）
- 不過，當被問到「**年輕人剛開始工作就想買樓是否過於理想**」時，51.7%受訪者表示「認同」此說法（「非常認同」25.5%，「認同」26.2%），表示「唔認同」及「非常唔認同」的分別有12.2%及5.2%。（見表五）

#### 2. 上車方法：逾半望靠自己不靠親友 近半認同輪候公屋

- 在表示有想過買樓的受訪者中，**54.9%希望可以自己儲錢付首期**，希望「父母或親友借錢資助」的則只有4.8%，而希望自己儲錢加上父母或親友借錢付首期的也有25.5%。（見表六）至於當問及剛工作的年青人儲多少年錢可以支付首期，6.8%受訪者預料需1-5年，42.3%認為5-10年，27.6%認為是10-15

年。(見表七)

- 除了靠自己能力外，有 46.0%受訪者認同「**年輕人應該先找人工較低的工作去排隊輪候公屋**」這個說法(「非常認同」24.7%，「認同」21.3%)，18.7%及 6.3%表示「唔認同」及「非常唔認同」。(見表八)

### 3. 宏觀環境：「樓價太貴」為難置業首因 六成人認為住屋問題會更困難

- 56.6%受訪者認為年青人置業最大問題在於「樓價太貴，無可能負擔到」，15.9%認為「人工加得少，物價又貴，令佢地儲唔到錢」，10.4%認為「主要係無錢俾首期」，認為年青人要求太高的受訪者則只有 9.2%。可見認為目前樓價太貴，是受訪者的對房屋問題的主要看法。(見表九)
- 問到**對香港未來住屋問題的看法**，60.6%預料「將會愈嚟愈困難」，23.8%認為「會同依家差唔多」，認為「將會愈嚟愈輕鬆」的只有 4.0%。反映受訪者對房屋問題並不樂觀。(見表十)

## 總結及建議

調查發現，近半受訪者認同上樓的重要，認為買樓是人生必要一步，要先買樓才可以結婚，以及有樓才可算是「中產」的說法，可見上車的需求會不斷持續和累積。至於上車的方法，過半受訪者希望可以自己儲錢付首期，但亦有四成多受訪者認同，年輕人應該先找人工較低的工作去排隊輪候公屋，反映部份人願意犧牲工作的發展來換取輪候公屋的資格，可見社會對房屋需求之殷切。事實上，在調查亦發現，樓價太貴是他們認為不能上車的主因，而最令人擔心的是，有六成多受訪者，應為香港房屋問題將來愈來愈差，反映他們的看法是十分悲觀。

### i. 增建公營房屋 刻不容緩

2014 年的施政報告提及，未來 10 年公私營房屋會維持在 4:6 的數量，但即使計劃能夠順利完成，也只能提供 20 萬的出租公屋。然而截至二〇一四年六月底的最新一季公屋申請數目已突破 25.5 萬，一般申請者的平均輪候時間為 3.0 年。若要計算未來的申請，出租公屋的供應在可見將來仍然未能滿足需求。

另外，調查發現，有部份受訪者同意犧牲工作的發展來換取輪候公屋的資格，相信這是目前樓價太高，青年人置業無望之下的一個無奈選擇。然而，這個選擇，無疑會阻礙青年人的事業發展，這些房屋需求亦未必是原來的公屋政策所能顧及。

因此，新論壇認為政府應該加快進行現有的建屋計劃，並考慮調整興建公營房屋的比例，一來回應急需解決的住屋需求，二來希望透過增加公營房屋的供應，長遠令私營市場自然調節，讓市民更容易負擔，讓更多有意轉換住屋環境的人能更輕易「上車」，並增加公私營房屋的流動性。政府亦應研究降低申請出租公屋及

居屋的門檻，讓更多市民受惠。

## ii. 對房屋需求之合理期望

雖然擁有自己物業是很多年輕人的心願，但在現時的樓市狀況，上車的負擔確是遠遠超出一般年輕人的能力範圍，如果在置業上太過急進，除了為自己添加額外的壓力，造成額外心理負擔，也會對日常生活造成頗大困擾。根據網上求職網站 CT good jobs 的資料，本港應屆大學畢業生起薪點為\$1.2萬元。若要購買一間價值300萬的住宅，按揭95%，分30年期還款，首期連印花稅及經紀費用合共需22.5萬，若按揭65%，分30年期，首期連印花稅及經紀費用合共則需112萬。現時一般大學生還有學債負擔，要他們儲蓄一定數目之首期，實在是十分困難，故此，青年人也要調節自己對房屋需求之期望。

### 表列數據

表一：你有冇諗過買樓呢？

	頻次*	百分比 (%)
有諗過	357	53.2
冇諗過	314	46.8

\*扣除擁有物業的受訪者

表二：有意見認為，買樓上車是人生嘅必要一步，你有幾認同呢種睇法？

	頻次	百分比 (%)
非常認同	298	27
認同	271	24.6
中立	346	31.4
唔認同	121	11
非常唔認同	18	1.6
唔清楚，無意見	49	4.4

表三：有意見認為，擁有自置嘅物業，先算係「中產人士」，你又有幾認同呢種睇法？

	頻次	百分比 (%)
非常認同	201	18.2
認同	243	22
中立	329	29.8
唔認同	233	21.1
非常唔認同	63	5.7
唔清楚，無意見	34	3.1

**表四：有意見認為，買到樓先可以結婚，無自己既樓，就好難結婚，你有幾認同呢種睇法？**

	頻次	百分比 (%)
非常認同	195	17.7
認同	248	22.5
中立	350	31.7
唔認同	223	20.2
非常唔認同	60	5.4
唔清楚，無意見	27	2.4

**表五：有人話，以前啲人都好難買到樓，依家有啲年青人出黎做野無耐就話想買樓，係太過理想化，咁你有又幾認同呢種講法呢？**

	頻次	百分比 (%)
非常認同	281	25.5
認同	289	26.2
中立	315	28.6
唔認同	135	12.2
非常唔認同	57	5.2
唔清楚，無意見	26	2.4

**表六：如果買樓，你會用咩方式，去儲夠首期既錢呢？**

	頻次*	百分比 (%)
自己儲錢	196	54.9
父母或親友借錢資助	17	4.8
兩種方法都有	91	25.5
其他方法	39	10.9
唔清楚，無意見	14	3.9

\*未有物業而想置業的受訪者

**表七：你認為一個啱啱出嚟社會工作嘅年青人，大約要用幾多先儲到錢俾首期呢？**

	頻次	百分比 (%)
1-5 年	75	6.8
5-10 年	467	42.3
10-15 年	304	27.6
15-20 年	76	6.9
20 年以上	60	5.4
點儲都無可能	78	7.1
唔清楚，冇意見	43	3.9

**表八：有人話，剛剛出嚟社會工作嘅年輕人，寧願要搵少啲錢，都要排隊輪左公屋先，咁你有冇幾認同呢種講法呢？**

	頻次	百分比 (%)
非常認同	272	24.7
認同	235	21.3
中立	295	26.7
唔認同	206	18.7
非常唔認同	69	6.3
唔清楚，無意見	26	2.4

**表九：你認為年青人買唔到樓，最大嘅問題係？**

	頻次	百分比 (%)
係佢地要求太高	102	9.2
樓價太貴，無可能負擔到	624	56.6
人工加得少，物價又貴，令佢地儲唔到錢	175	15.9
主要係無錢俾首期	115	10.4
其他以上無講嘅原因	56	5.1
唔清楚，冇意見	31	2.8

**表十：你預料將來香港人所遇到嘅住屋問題會係點？**

	頻次	百分比 (%)
將會愈嚟愈困難	668	60.6
會同依家差唔多	263	23.8
將會愈嚟愈輕鬆	44	4
唔清楚，冇意見	128	11.6

受訪者背景資料

請問你依家嘅住屋情況係？

	頻次	百分比 (%)
住嘍自己買嘅物業	432	39.2
自己租樓住	333	30.2
住嘍父母或者屋企人嘅物業	189	17.1
住嘍父母或者屋企人租嘅單位	149	13.5

請問你覺得自己屬於邊個階層呢？

	頻次	百分比 (%)
基層	582	52.8
中產	248	22.5
上層	40	3.6
唔清楚，冇意見	233	21.1

請問你嘅教育程度係？

	頻次	百分比 (%)
小學或以下	186	16.9
中學或預科	534	48.4
大專或以上	383	34.7

請問你嘅性別係？

	頻次	百分比 (%)
女	661	59.9
男	442	40.1

請問你今年幾多歲？

	頻次	百分比 (%)
18-30 歲	243	22.0
31-40 歲	159	14.4
41-50 歲	195	17.7
51-60 歲	250	22.7
60 歲或以上	256	23.2