

表一：對現時樓市的看法（%）

	2010	2009
1.1 現時私人樓宇樓價已經超越一般人的負擔能力		
不同意/非常不同意	7.0	7.7
一半半	7.8	15.8
同意/非常同意	83.4	74.6
不知道/很難說	1.7	1.9
（樣本數）	（1364）	（1011）
1.2 造成本港現時樓價上升的最主要原因		
特區政府政策（註1）	18.7	14.9
部分地產商造市和炒作	36.7	41.1
長期低息環境	7.3	7.3
熱錢炒作	23.5	24.5
其他	7.9	6.7
不知道/很難說	6.0	5.5
（樣本數）	（1364）	（1011）
1.3 現時最影響市民置業的條件		
市民的負擔能力（註2）	53.3	57.4
地產市道週期	11.6	20.1
政府政策	24.4	15.0
三者都是	4.7	3.5
三者都不是	0.8	0.3
其他	2.0	1.8
不知道/很難說	3.1	1.9
（樣本數）	（1364）	（1011）

註1：2009年調查該問題的答案選項為：特區政府實行高地價政策；2010年調查該問題的答案選項為：政府的土地及房屋政策。

註2：2009年調查該問題的答案選項為：自己與家人的負擔能力；2010年調查該問題的答案選項為：市民的負擔能力。

表二：對現時樓市的看法與政府公佈新措施前後比較（%）（註1）

	公佈壓抑 炒樓措施前	公佈壓抑 炒樓措施後
2.1 現時私人樓宇樓價已經超越一般人的負擔能力		
不同意/非常不同意	6.6	7.9
一半半	8.1	7.2
同意/非常同意	83.3	83.7
不知道/很難說	2.0	1.2
（樣本數）	（946）	（418）
2.2 造成本港現時樓價上升的最主要原因		
特區政府政策	19.9	16.1
部分地產商造市和炒作	37.6	34.8
長期低息環境	6.6	8.9
熱錢炒作	21.8	27.3
其他	7.9	7.7
不知道/很難說	6.2	5.3
（樣本數）	（946）	（417）
2.3 現時最影響市民置業的條件		
市民的負擔能力	52.8	54.5
地產市道週期	12.9	8.6
政府政策	23.5	26.3
三者都是	4.8	4.5
三者都不是	0.7	1.2
其他	2.0	2.2
不知道/很難說	3.3	2.6
（樣本數）	（947）	（418）

註1： 調查進行期間政府於11月19日突然公佈壓抑炒樓新措施，「公佈前」指11月15至19日，而「公佈後」指11月22至24日。

表三：未來兩年計劃置業或買樓與政府公佈新措施前後比較（%）

	整體 樣本數	公佈壓抑 炒樓措施 前	公佈壓抑 炒樓措施 後
沒有計劃	81.2	81.4	80.6
有計劃	15.7	15.6	15.8
考慮中/未決定/很難說	3.2	3.0	3.6
（樣本數）	（1364）	（946）	（418）

表四：不同社經背景對未來兩年計劃置業或買樓的態度（%）

	居住單位		年齡			個人月入			
	業主	租客	18-29	30-49	50歲 或以上	一萬 以下	一萬至二 萬四以下	二萬四至 四萬以下	四萬或 以上
沒有計劃	79.5	83.8	84.0	73.7	87.0	87.4	75.9	67.7	63.9
有計劃	17.6	13.1	14.8	21.5	10.5	9.6	20.2	28.2	28.9
考慮/未定/ 難說	2.9	3.0	1.1	4.8	2.6	3.0	3.9	4.0	7.2
（樣本 數）	（818 ）	（526 ）	（263 ）	（539 ）	（545 ）	（198）	（307）	（124）	（83）
χ^2	4.834		36.151***			27.133***			

*** $p < 0.001$ 。

表五：對置業自住的態度（%）

	不同意/ 非常 不同意	一半半	同意/ 非常 同意	不知道/ 很難說	（樣本 數）
5.1 有自置物業是人生重要目標					
2010	13.3	27.6	57.7	1.4	（1364）
2009	--	--	--	--	--
5.2 今時今日，在香港有自置物業 是生活保障與成功的象徵					
2010	17.8	30.0	50.0	2.3	（1364）
2009	19.2	31.3	47.1	2.5	（1011）
5.3 今時今日，在香港有自置物業 是中產階級的象徵					
2010	30.1	24.3	42.4	3.2	（1364）
2009	28.8	24.3	44.4	2.5	（1011）
5.4 長遠來說，買樓比交租好					
2010	11.6	13.4	71.7	3.3	（1364）
2009	14.2	16.8	67.1	1.9	（1011）
5.5 買樓其實是好大風險的投資， 例如有機會成為負資產					
2010	24.8	26.5	44.1	4.6	（1364）
2009	31.2	29.3	35.7	3.8	（1011）
5.6 擁有自置物業要花很多錢做 維修與保養					
2010	22.7	25.8	47.2	4.4	（1364）
2009	21.5	27.9	48.9	1.7	（1011）

表六：對政府滿足居住需要及承擔責任的理解（%）

	沒責任/ 完全 沒責任	一半半	有責任/ 有非常 大責任	不知道/ 很難說	（樣本 數）
6.1 政府為低下階層家庭解決居住問題					
2010	6.0	26.3	65.5	2.2	（1364）
2009	8.0	19.7	71.6	0.8	（1011）
6.2 政府協助新婚夫婦購買第一個物業自住					
2010	35.5	34.6	24.7	5.3	（1364）
2009	--	--	--	--	--
6.3 政府協助一般市民置業（註1）					
2010	21.1	38.8	34.1	6.0	（1364）
2009	17.8	34.7	45.2	2.3	（1011）

註1：2009年調查該問題的問題法為：「你認為政府有幾大責任去協助市民置業呢？」；
2010年調查該問題的問題法為：「你認為政府有幾大責任去協助一般市民置業呢？」。

表七：市民對政府土地和房屋政策的評估（%）

	不贊成/ 非常 不贊成	一半半	贊成/ 非常 贊成	不知道/ 很難說	（樣本 數）
7.1 建議在維港以外適度填海，以增加土地供應	54.5	15.3	25.4	4.8	（1364）
7.2 市區重建政策，可以達到改善居民居住環境目標	18.3	28.4	47.0	6.3	（1364）
7.3 市區現有工業用地改變為住宅用途	8.8	20.5	67.8	2.8	（1364）
7.4 置安心資助房屋計劃	29.9	29.6	33.4	7.2	（1364）
7.5 有『置安心』計劃，政府就不需要復建居屋	71.5	11.5	10.1	6.9	（1364）
7.6 『置安心』計劃可以幫助夾心階層置業	30.3	32.7	27.3	9.7	（1364）
7.7 立法規管一手樓宇銷售，包括以實用面積作為公佈呎價唯一標準	4.5	9.7	79.1	6.7	（1364）

表八：未來土地供應的兩個主要建議的看法

	百分比
以勾地表為主，輔以主動賣地	12.6
恢復定期公開賣地	70.1
不知道/很難說	17.3
(樣本數)	(1364)

表九：對壓止炒賣本港房地產措施的意見(%)

	業主	租客	整體百分比
9.1 非香港永久居民只准許購買一仟二佰萬以上的私人物業			
不贊成/非常不贊成	23.3	20.8	22.3
一半半	15.1	14.7	15.0
贊成/非常贊成	56.4	54.1	55.5
不知道/很難說	5.1	10.5	7.2
(樣本數)	(819)	(525)	(1344)
9.2 降低購買第二間或以上私人物業的按揭貸款成數(即少於七成)			
不贊成/非常不贊成	23.7	15.5	20.6
一半半	17.1	20.8	18.5
贊成/非常贊成	54.7	53.0	54.1
不知道/很難說	4.5	10.7	6.9
(樣本數)	(579)	(355)	(934)
9.3 針對短期物業炒賣(例如在買入物業一年之內轉賣)，徵收物業增值稅或者提高印花稅			
不贊成/非常不贊成	15.3	14.6	15.1
一半半	11.0	8.7	10.2
贊成/非常贊成	70.3	69.3	69.9
不知道/很難說	3.3	7.3	4.8
(樣本數)	(580)	(355)	(935)

表十：對政府壓止炒賣本港房地產新措施的意見（註1）（%）

	業主	租客	整體 百分比
10.1 收緊銀行按揭貸款成數，八百萬至一仟二百萬以上的物業，分別降至六成與五成			
不贊成/非常不贊成	13.0	12.9	12.9
一半半	14.6	15.8	15.1
贊成/非常贊成	67.4	63.2	65.6
不知道/很難說	5.0	8.2	6.3
（樣本數）	（239）	（171）	（410）
10.2 針對短期物業炒賣（例如在買入物業二年之內轉賣），依轉售時間徵收『額外印花稅』（由5%至最高15%）			
不贊成/非常不贊成	10.5	11.0	10.7
一半半	12.6	11.0	11.9
贊成/非常贊成	72.0	70.9	71.5
不知道/很難說	5.0	7.0	5.8
（樣本數）	（239）	（172）	（411）

註1：調查進行期間政府於11月19日突然推出新壓抑炒樓措施，我們隨即將問卷修改以配合政府新壓抑炒樓措施的新形勢，所以有關問題分為「政府公佈新措施之前」（即11月15至19日）及「政府公佈新措施之後」（即11月22至24日）兩部份。

附錄一：有關調查資料加權的說明

爲了調查資料更能反映香港人口分佈的真實情況，資料進行分析時都配以加權（weighting）處理。加權因子主要按香港政府統計處公布的 2010 年年中 18 歲或以上性別及年齡分佈（臨時數字）爲基礎，將調查中所得的有關分佈與人口統計的分佈作比例性調整，以便使調查的性別及年齡分佈接近 2010 年年中人口的分佈。有關資料表列如下：

年齡組	電話調查（%）		2010 年年中 人口分佈（%）		加權因子	
	男 (A)	女 (B)	男 (C)	女 (D)	男 (C÷A)	女 (D÷B)
18-19	1.56	1.71	1.51	1.41	0.970	0.826
20-24	3.12	3.05	3.63	3.88	1.162	1.273
25-29	2.08	2.60	3.89	5.21	1.869	2.003
30-34	3.64	4.16	3.78	5.39	1.037	1.294
35-39	4.68	5.27	4.05	5.64	0.865	1.069
40-44	6.54	8.02	4.25	5.59	0.650	0.697
45-49	4.75	8.17	5.22	6.06	1.099	0.742
50-54	6.09	8.47	5.23	5.36	0.858	0.632
55-59	3.49	4.90	4.12	4.16	1.179	0.849
60-64	3.49	4.98	3.16	3.09	0.904	0.620
65-69	2.60	1.78	1.99	1.80	0.765	1.011
70 或以上	3.19	1.63	5.16	6.45	1.615	3.943
拒答*	--	--	--	--	1.016	0.987

* 爲了減少缺值個案，拒答年齡的受訪者的加權因子依 2010 年年中性別分佈比例調整。