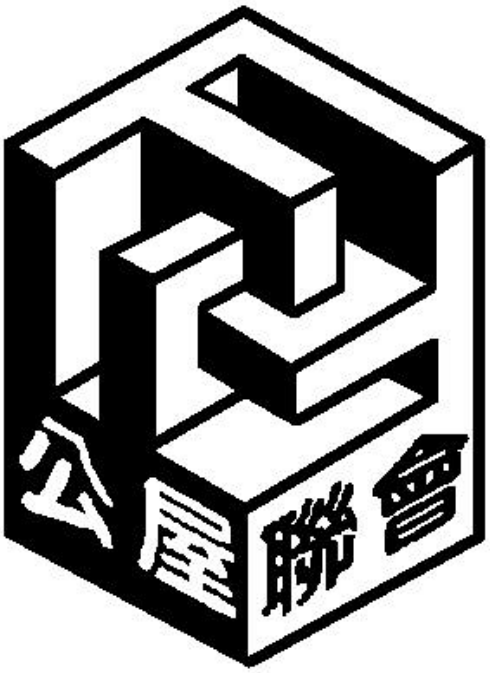
公屋聯會

停售公屋、居屋

問卷調查

報告書



公屋聯會秘書處

二〇〇二年十一月十日

目錄

1. 前言
2. 調查目標
3. 調查方法
4. 調查結果
5. 分析
6. 總結
7. 建議
8. 問卷樣本

1. 前言

1.1 1953 年香港開始公營房屋計劃，25 年後，即 1978 年推出“ 居者有其屋 ”（居屋計劃），至今已有 35 萬家庭住在居屋單位。當年居屋計劃的目標是為鼓勵經濟條件較佳的公屋住戶自置居所，以騰空公屋單位；及讓不符入住公屋資格但又沒有能力買私樓的中等入息家庭有機會置業安居。

1.2 1991 年房委會首次推行“ 出售公屋予住戶試驗計劃 ”，由於以居屋公式訂價，售價太高令反應冷淡，致計劃失敗。在 1992 年再次推出經修訂的“ 計劃 ”，但政府認為吸引力有限，而不獲支持。1997 年 10 月，政府提出十年內推出 25 萬個公屋單位，並以經調整後的重置成本訂價的“ 租者置其屋計劃 ”（租置計劃），由 1998 年至 2002 年共推五批出售單位，涉及 30 個屋邨，並已宣佈 2003 年會出售的 9 個屋邨，六批共約推出 18 萬單位。

1.3 1998 年香港經濟隨着亞洲金融風暴而下滑，至今樓價亦下跌六成左右。1997 年政府原受稱頌的三大房屋政策目標，變成眾矢之的，除縮短輪候至三年入住公屋外，“ 八萬五已不存在 ”及七成自置居所變成沒完成日期的目標；年建五萬公營房屋目標，亦忽然變成“ 五萬個資助機會 ”。政府的總房屋政策變成“ 穩定樓市 ”，為了托市不惜兩次停售居屋，減建居屋至每年不多於二千間，並將大量單位空置及轉為出租公屋。

1.4 政府近期一再放風，為了“ 穩定樓市 ”，再次提出停售居屋及不會出售和諧式公屋，並以“ 置業貸款 ”鼓勵市民置業和“ 攪活 ”居屋二手市場；為此，我們在 10 月 15 日至 11 月 7 日期間，進行問卷調查，以收集市民意見向政府反映。

2. 調查目標

2.1 了解市民是否贊成停售居屋及公屋；及

2.2 若然停售居屋及公屋，會否申請“ 置業貸款 ”購買其他樓宇；

2.3 若停售居屋及公屋，市民認為對樓市的影響；及

2.4 政府“ 托市 ”是否有助解決香港的經濟困境。

3. 調查方法

3.1 調查以隨機抽樣方法，採用一定的間格，由本會義務調查員在街道及上樓訪問住戶；

3.2 樣本包括：私人樓宇租客、業主及和諧式公屋及非和諧式公屋住戶及居屋業主；

3.3 調查問卷由本會自行設計。

表一　受訪戶數及類別

私樓租客	私樓業主	和諧式公屋	非和諧式公屋	居屋	總數
222	434	461	748	298	2163
10%	20%	21%	35%	14%	百份比

4. 調查結果

4.1 表二顯示：被訪者中有 57%（1232 戶）不贊成停售居屋，其中公屋居民尤為強烈達 68%，私樓租客及業主不贊成停售居屋，分別為 39%及 38%，贊成亦只分別為 11%及 22%。整體有 16%（350 戶）贊成停售及 6%（129 戶）認為應該減售，有 21%（446 戶）表示無意見。

表二問題 1　您是否贊成停售居屋？

類別	贊成	永遠停售	停售（年）					不贊成	減售	無意見
			0.5	1	2	3	5			
私樓租客	24(11%)	-	-	3	-	3	3	87(39%)	3(1%)	108(49%)
私樓業主	94(22%)	14	-	16	6	8	10	166(38%)	20(5%)	153(35%)
和諧式公屋	52(11%)	1	-	3		1	1	303(66%)	35(8%)	70(15%)
非和諧式公屋	86(11%)	19	1	12	9	17	6	518(69%)	39(5%)	103(14%)
居屋	94(32%)	18	-	24				160(54%)	32(11%)	12(4%)
總計	350	52	1	58	15	29	20	1232	129	446
百份比	16%	15%		17%	4%	8%	6%	57%	6%	21%

4.2 **表三顯示：有 57%（1228 戶）不贊成停售公屋，其中和諧式及非和諧式公屋戶，分別為 75%及 67%，只有 21%（453 戶）贊成停售，22%（472 戶）表示無意見。**

表三問題 2　您是否贊成停售公屋？

類別	贊成	不贊成	無意見
私樓租客	54(24%)	65(29%)	100(45%)
私樓業主	97(22%)	181(42%)	155(36%)
和諧式公屋	59(13%)	345(75%)	54(12%)
非和諧式公屋	117(16%)	501(67%)	127(17%)
居屋	126(42%)	136(46%)	36(12%)
總計（百份比）	453（21%）	1228（57%）	472（22%）

4.3 **表四顯示：被訪者中有超過一半 55%（1189 戶）不會申請「置業貸款」，有 22%（468 戶）無意見，只有 23%（499 戶）會申請，當中有 60%（300 戶）會買私樓，有 15%（74 戶）表示會買二手居屋，其餘 25%沒有作答。**

表四問題 3　若停售居屋及公屋，您會否申請「置業貸款」購買其他樓宇？

類別	會	買私樓	買二手居屋	不會	無意見
私樓租客	51(23%)	35	5	70(32%)	100(45%)
私樓業主	88(20%)	78	6	230(53%)	115(26%)
和諧式公屋	89(19%)	50	10	308(67%)	63(14%)
非和諧式公屋	181(24%)	77	33	436(58%)	130(17%)
居屋	90(30%)	60	20	145(49%)	60(20%)
總計（百份比）	499（23%）	300（60%）	74（15%）	1189（55%）	468（22%）

4.4 **表五顯示：被訪者中有 47%（1016 戶）認為停售居屋及公屋是托市，有 22%（468 戶）認為是穩定樓市，其餘 31%（673 戶）認為無影響。**

表五問題 4 您認為停售居屋及公屋對樓市有何影響？

類別	穩定樓市	托市	無影響
私樓租客	30(14%)	80(36%)	111(50%)
私樓業主	140(32%)	165(38%)	128(29%)
和諧式公屋	57(12%)	258(56%)	145(31%)
非和諧式公屋	135(18%)	393(53%)	219(29%)
居屋	106(36%)	120(40%)	70(23%)
總計（百份比）	468（22%）	1016（47%）	673（31%）

4.5 **表六顯示：被訪者的大多數 66%（1424 戶）認為政府托市不會有助解決香港的經濟困境，有 14%（302 戶）認為會解決，其餘 20%（433）無意見。**

表六問題 5 您認為政府托市能否有助解決香港的經濟困境？

類別	會	不會	無意見
私樓租客	12(5%)	92(41%)	116(52%)
私樓業主	70(16%)	310(71%)	52(12%)
和諧式公屋	34(7%)	321(70%)	106(23%)
非和諧式公屋	118(16%)	503(67%)	127(17%)
居屋	68(23%)	198(66%)	32(11%)
總計（百份比）	302（14%）	1424（66%）	433（20%）

5. 分析

5.1 是項調查對象，涵蓋私人樓宇租客、業主，公屋居民及居屋業主（表一）。共發出問卷 2400 份，有效樣本 90%（2163 戶）。私樓樣本以街頭訪問形式進行，公營房屋則以上樓訪問為主。

5.2 被抽樣的訪問對象，若不願意作答或再次到訪不遇，則其樣本作癈。

5.3 表二顯示：被訪者中有 57%（1232 戶）不贊成停售居屋，其中公屋住戶 68%反應強烈；私樓業主有 38%亦不贊成。整體表示贊成停售和減售居屋共有 22%（479 戶）。

5.4 表三：被訪者超過一半 57%（1228 戶）不贊成停售公屋，其中公屋戶有 68%，只有 21%（453 戶）贊成停售。

5.5 表四：若停售居屋及公屋，被訪者只有 23%（499 戶）會申請置業貸款，但超過一半 55%（1189 戶）表示不會申請，私樓業主本人是沒資格申請置業貸款計劃，部份表示會申請只表達其個人意願。

5.6 表五顯示：被訪者中，有 47%（1016 戶），認為停售居屋及公屋對樓市的影響是托市，亦有 31%（673 戶）認為停售居屋及公屋對樓市無影響。

5.7 表六顯示：大部份被訪者 66%（1424 戶）認為政府托市不會有助解決香港的經濟困境，其中私樓業主的大多數 71%（310 戶），亦表示不會。

6. 總結

6.1 概括調查結果，大部份公、私營房屋居民，達 57%以上，反對停售居屋及公屋。

6.2 若停售居屋及公屋，只有 23%住戶表示會申請“ 置業貸款 ”，有超過一半 55%，表示不會。

6.3 接近五成住戶 47%認為停售居屋及公屋是托市，而超過三成 31%認為無影

響。

6.4 絕大部份住戶 66%認為政府托市無助解決香港經濟困境。

7. 建議

7.1 政府不應停售居屋，更不應彊化訂出長遠供應數量，要按需求作出彈性供應，以起調節作用；及

7.2 居屋及出租公屋設計應增強彈性，以應需要快速轉為出售或出租用途。

7.3 “置業貸款”名額，不應多於居屋的供應量，以免房委會財政不良循環，及刺激置業的虛假需求。

7.4 政府應繼續出售公屋，並起碼要兌現至 2006 年出售 25 萬公屋單位的承諾，“租置計劃”應是所有公屋家庭的權利。

7.5 房委會應在 2004 年後首先出售混有舊型設計的最早期和諧式屋邨單位。

7.6 政府應集中精力改善本港的經濟環境、創造就業機會，放棄托樓市的本末倒置措施。

公屋聯會

停售公屋、居屋問卷調查

2002年10月

政府近期一再放風，為了穩定樓市，再次提出停售居屋及停止出售和諧式公屋，並以「置業貸款」鼓勵市民置業和〝搵活〞居屋二手市場；為此，我們特進行問卷調查，收集居民意見，以向政府反映及爭取合理權益。敬請各位支持！

請在答案上加上 ☑

本人居住在
- **□ 私樓（ □租客　□業主 ）**
- **□ 公屋（ □和諧式　□非和諧式公屋 ）**
- **□ 居屋**

1. **您是否贊成停售居屋？**

   □贊成　□不贊成　□減售　□無意見

   ↳（ □永遠停售　□暫時停售_____年 ）

2. **您是否贊成停售公屋？**

   □贊成　□不贊成　□無意見

3. **若停售居屋及公屋，您會否申請「置業貸款」購買其他樓宇？**

   □會　□不會　□無意見

   ↳（ □買私樓　□買二手居屋 ）

4. **您認為停售居屋及公屋對樓市有何影響？**

   □穩定樓市　□托市　□無影響

5. **您認為政府托市能否有助解決香港的經濟困境？**

   □會　□不會　□無意見

多謝閣下提供寶貴意見！

姓名：_____　聯絡電話：_____

地址：_____

所有資料　絕對保密