公屋聯會　　西九新動力　　香港青年協進會

青年住屋需求問卷調查報告

二〇一〇年八月十九日

目　錄

一、前言　P.2

二、研究目標　P.2

三、調查方法　P.2

四、調查結果　P.3-P.12

五、分析及總結　P.12-P.13

六、建議　P.14

七、問卷樣本　P.15

1 前言:

1997 年 10 月香港特區政府承諾，長遠房屋政策目標，即每年房屋供應 8.5 萬間(公營 5 萬間、私營 3.5 萬間)，7 成市民自置居所及公屋平均輪候縮到 3 年。其後香港受亞洲金融風暴影響，經濟逆轉，樓市下滑。原受到各階層歡迎的房屋政策，尤其是 8.5 萬目標成為眾矢之的。

2002 年 11 月，政府宣佈無限期停建居屋，取消 7 成自置居所目標，摒棄長遠房屋策略，只餘下平均輪候 3 年入住公屋承諾。2005 年 9 月房委會推出非長者單身人士計分制，將非長者單身人士，拼棄於平均輪候三年的承諾之外。

近數年來，由於整體房屋供應短缺，公屋由 1997 年至 2002 年平均年建 28,297 間、居屋年建 18,801 間，減少至現在每年興建公屋只為 1.5 萬間；私樓 2008 年及 2009 年落成量分別為 10,500 間及 7,200 間, 是數十年來最低水平。加上內地資金來港炒賣，地產商將中小型單位豪宅化，市民置業安居越來越困難。為此我們在二〇一〇年六月至七月期間，進行了一項《青年住屋需求的問卷調查》，了解青年對住屋需求的意見，以便向政府反映，改善有關政策。

2 研究目標：

是項研究題目為《青年住屋需求調查》，目標如下：

2.1 了解 18 歲至 40 歲青年現時的居住狀況；

2.2 對私人樓價負擔能力的意見；

2.3 政府政策能否幫到市民及長遠解決住屋問題的方法；

2.4 按照自己的負擔能力將來的住屋出路；

2.5 若要置業怎樣解決首期款項問題

3 調查方法

3.1 調查採用簡單間格隨機抽樣方式，通過調查員直接訪問受訪者，對象為 18 歲至 40 歲的青年。

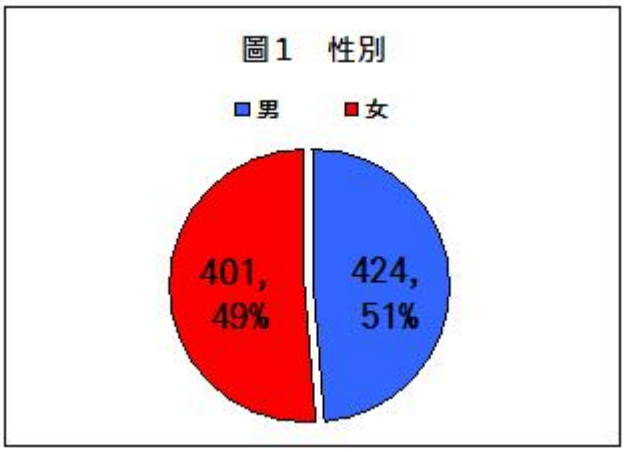
3.2 在 2010 年 6 月 16 日至 7 月 10 日，分別在銅鑼灣、九龍塘、紅磡、旺角、沙田、葵芳等地點進行街頭訪問，共取得 825 份有效樣本。

4　調查結果

一、受訪者基本資料（圖 1）

4.1.1　是次成功訪問的 825 名被訪者中，男女分別各佔 51%及 49%。

4.1.2　統計被訪者回應各項問題時，並無將男女性別分別統計。

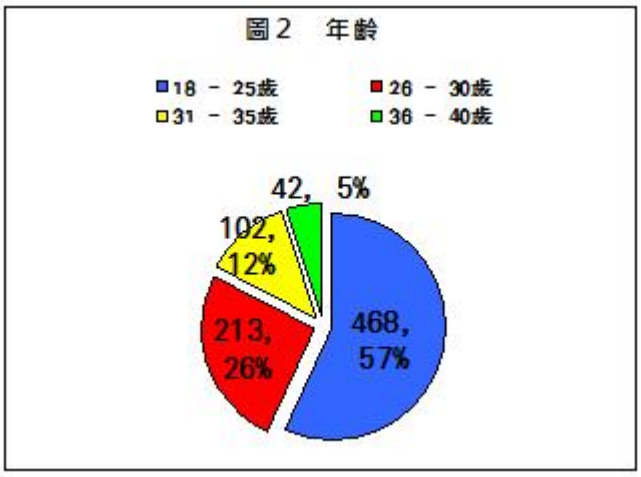


二、被訪者的年齡分佈（圖 2）

4.2.1　被訪者大部份(57%)為 18 歲至 25 歲年齡組別;26 歲至 30 歲佔 26%; 31 歲至 35 歲佔 12%；36 歲至 40 歲佔 5%。

4.2.2　被訪者各年齡組別人數，並無事先擬定，只是隨機進行。

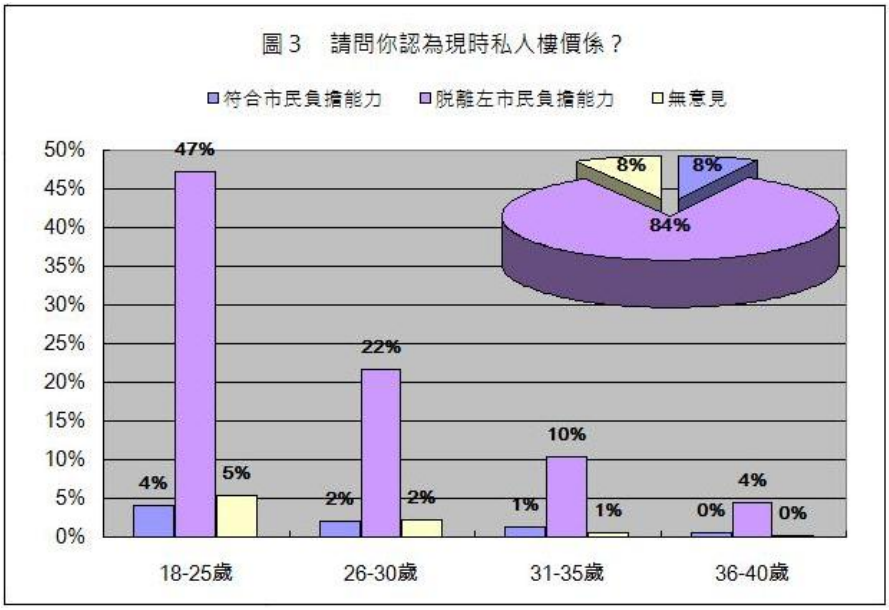
4.2.3　被訪者有效樣本，年齡介乎 18 歲至 40 歲，即 18 歲以下及 40 歲以上不被列為調查對象。



三、被訪者對現時私人樓價的意見（圖 3）

4.3.1　825 名受訪者當中，絕大多數(84%)被訪者表示現時樓價脫離市民負擔能力，其中 36 歲至 40 歲年齡組別的被訪者尤為強烈（88%）。

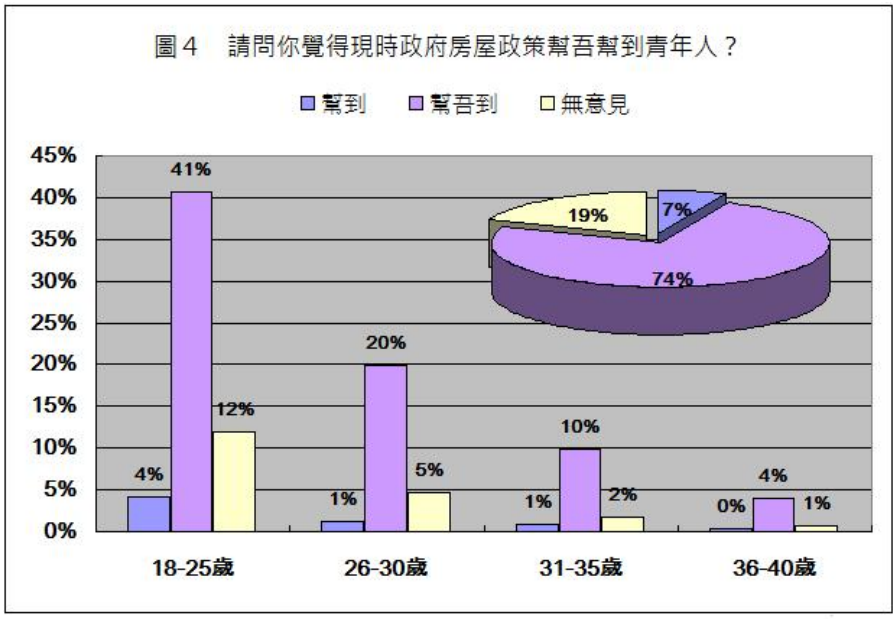
4.3.2　只有 8%表示合理，符合市民負擔能力；有 8%表示沒意見。



四、被訪者對現時政府房屋政策的意見

4.4.1　絕大多數(74%)被訪者認為現時政府房屋政策幫唔到年青人，此點年齡組別越大越為強烈。

4.4.2　表示能幫到的只佔 7%；沒表示意見佔 19%。（圖 4）



五、被訪者認為政府房屋政策不能幫到青年人的原因（圖 5）

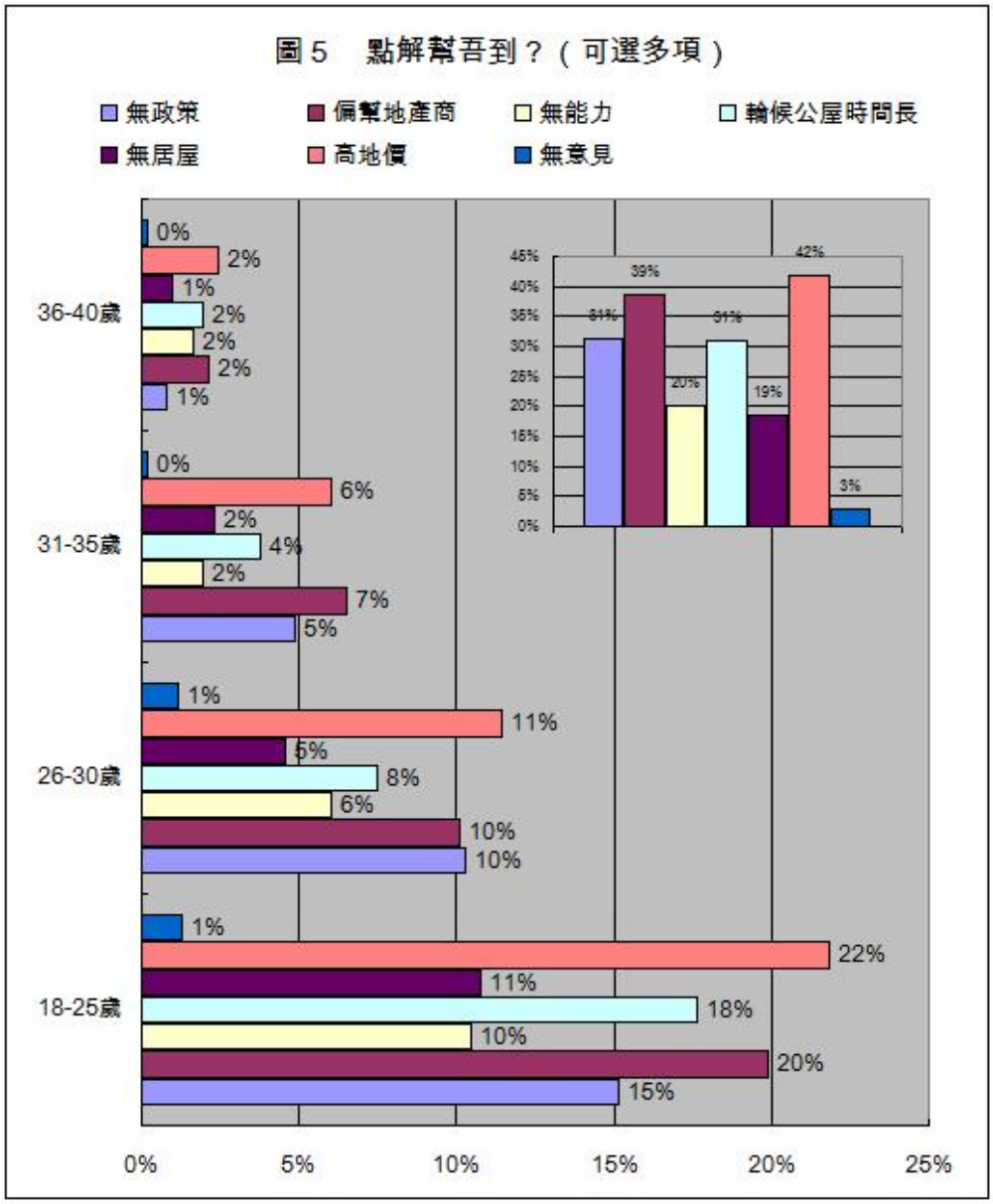
4.5.1　被訪者認為政府幫不到年青人的 613 人中，有 42%認為係政府高地價政策，此點年齡組別越大越強烈；

4.5.2　有 39%認為政府偏幫地產商；

4.5.3　有 31%認為政府根本沒政策；

4.5.4　被訪者有 20%表示政府無能力；

4.5.5　此外分別有 31%及 19%認為輪候公屋時間長及政府停建居屋。

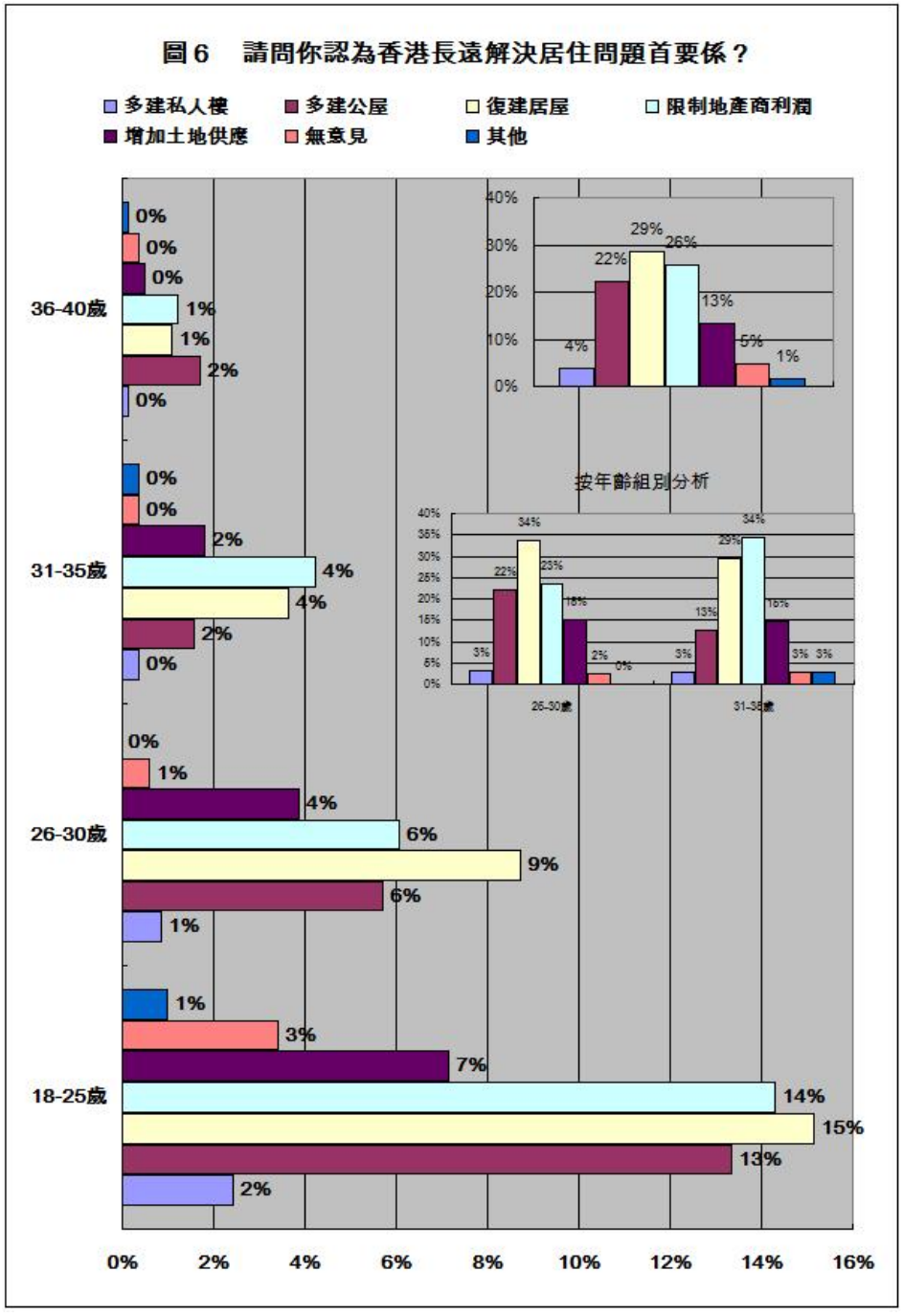


六、被訪者對香港長遠解決居住問題的意見（圖 6）

4.6.1　在回答解決香港長遠居住問題時，有 51%表示要多建公屋及復建居屋（22%及 29%），其中 26 歲至 30 歲年齡組別對復建居屋尤為強烈達 34%。

4.6.2　有 26%表示要限制地產商利潤，31 歲至 35 歲年齡組別，回應更達 34%。

4.6.3　此外，有 13%被訪者表示要增加土地供應；只有 4%表示贊成多建私樓。

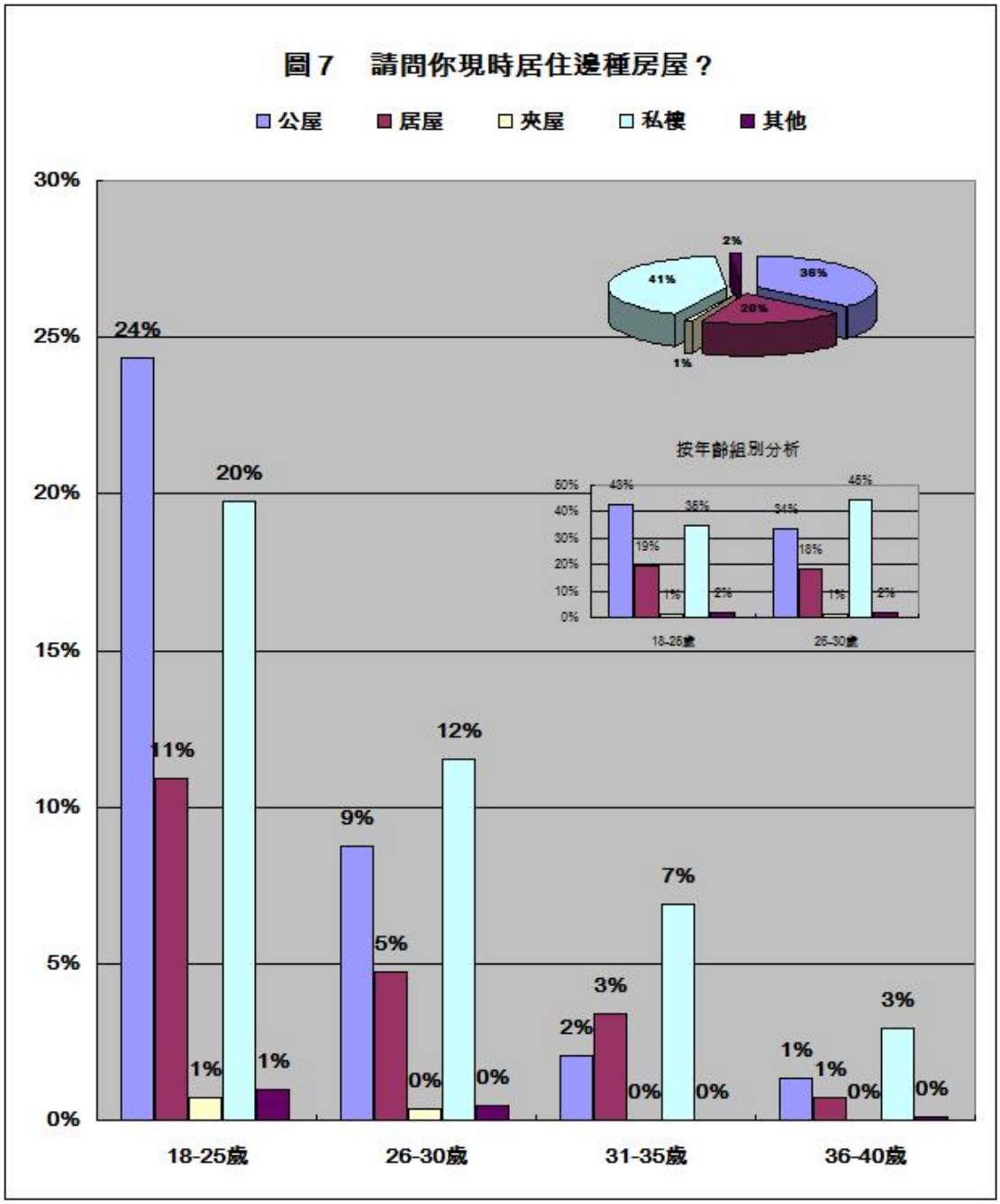


七、被訪者現時的住屋類型（圖 7）

4.7.1　被訪的 825 人中，有 41%居住在私人樓宇，年齡組別越大的越多人居住在私人樓宇。

4.7.2　表示居住在資助房屋的共有 57%，包括：公屋 36%、居屋 20%、夾屋 1%。

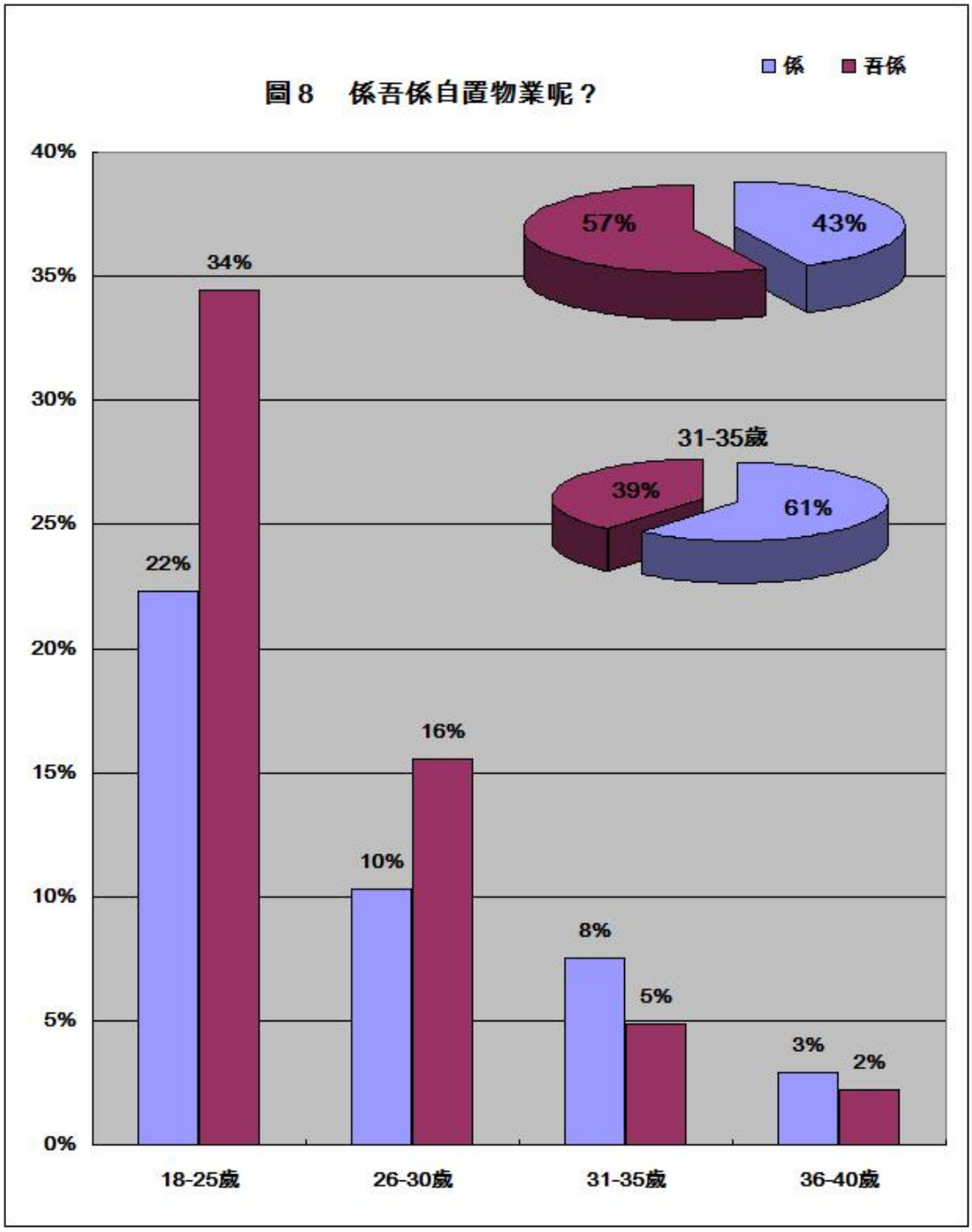
4.7.3　年齡組別 18 歲至 25 歲及 26 歲至 30 歲的被訪者分別有 43%及 34%居住在公屋。



八、被訪者是否居於自置居所（圖 8）

4.8.1　被訪者有 57%表示現居住於自置物業，其中 31 歲至 35 歲年齡組別有 61%居於自置物業。

4.8.2　有 43%被訪者表示非住在自置物業。

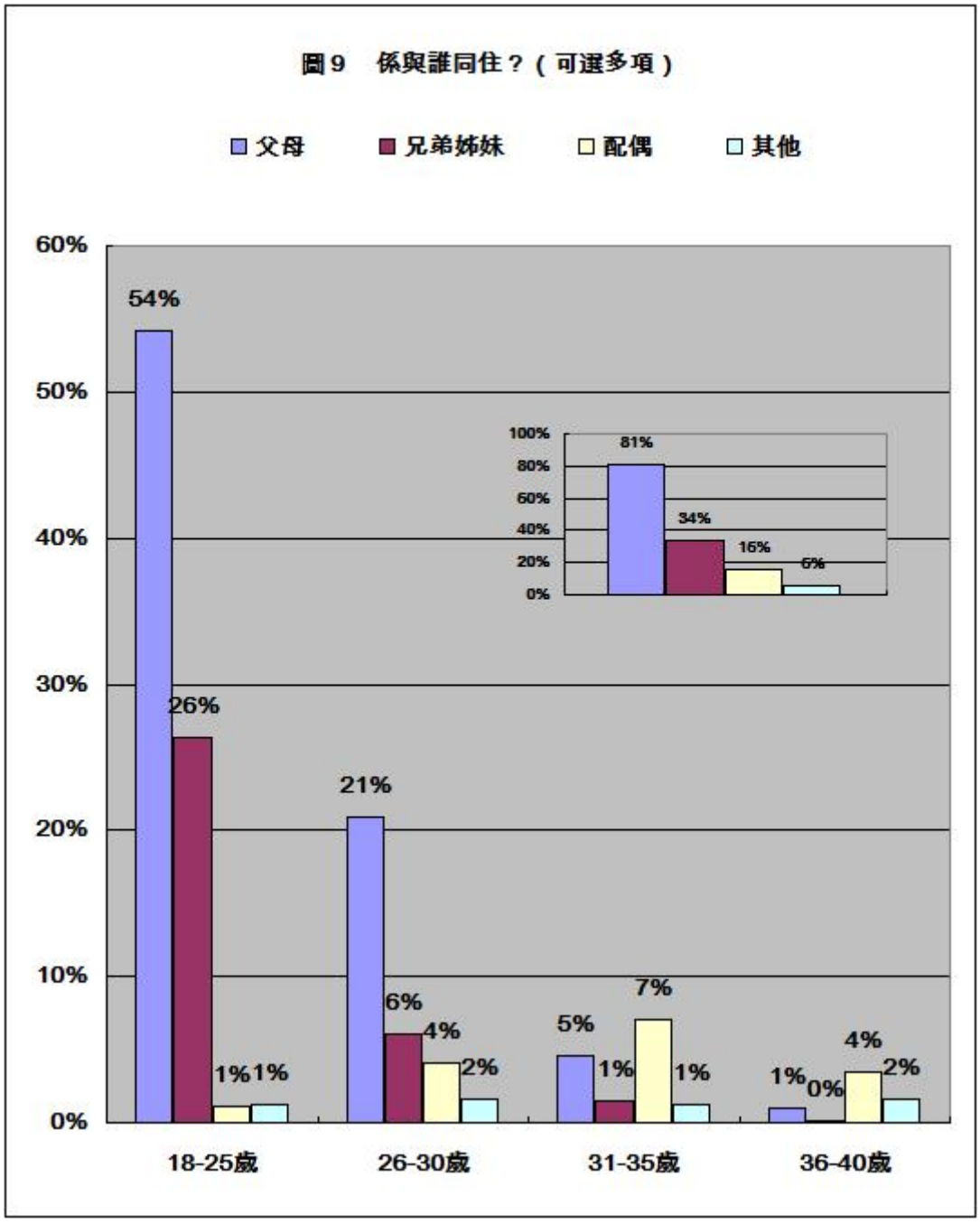


九、被訪者現時的居住狀況（圖 9）

4.9.1　被訪者大部份 81%是與父母同住，年齡組別越小與父母同住比率越大。

4.9.2　與兄弟姊妹同住有 34%，年齡組別越大與兄弟姊妹同住的情況越少。

4.9.3　年齡組別越大，與配偶同住的機會越大。

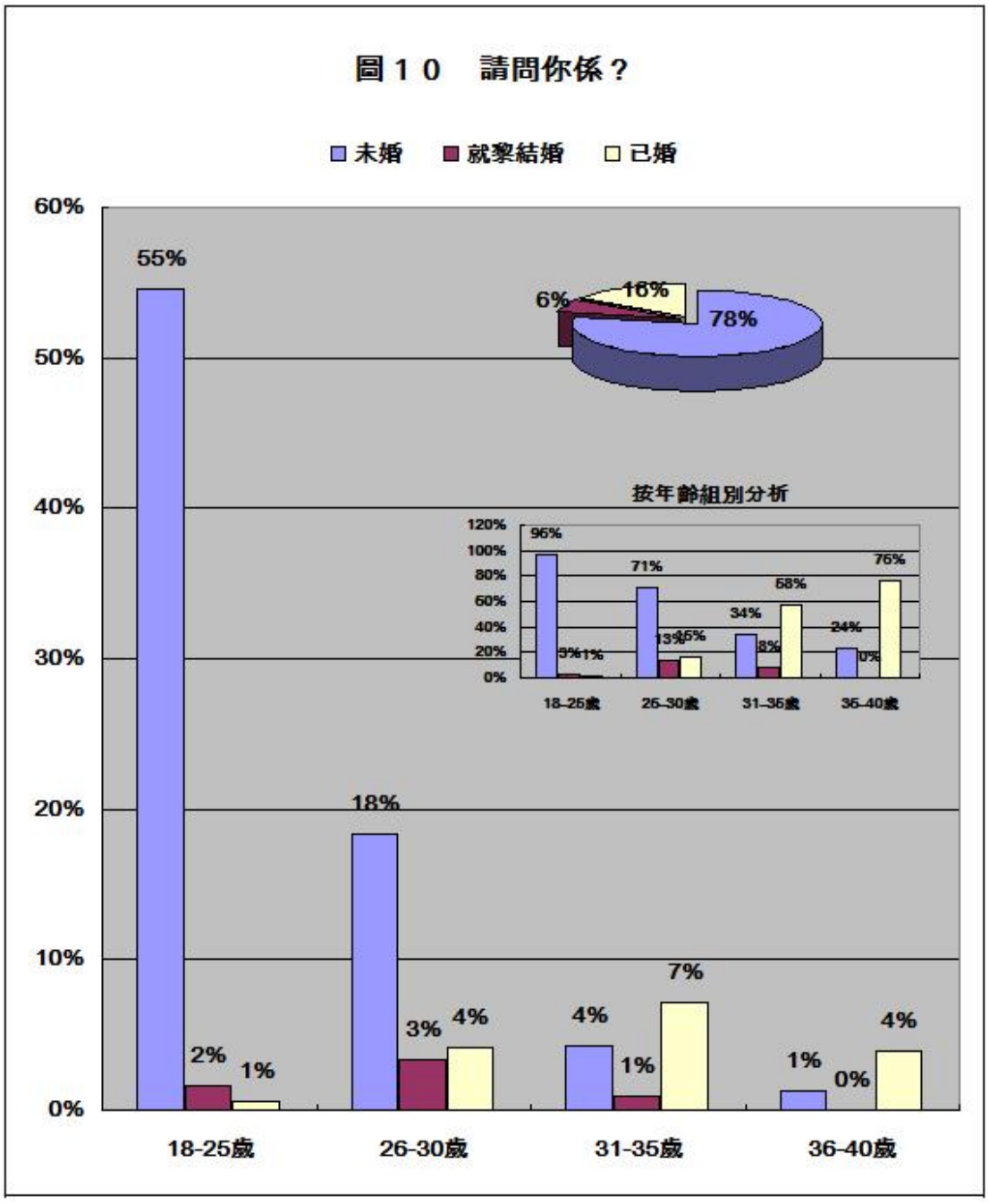


十、被訪者的婚姻狀況（圖 10）

4.10.1　大部份被訪者 78%表示未婚，年齡組別越大，未婚的機會越少，其中 18 歲至 25 歲組別未婚達 96%，已婚只有 1%。

4.10.2　表示就黎結婚的只佔 6%。

4.10.3　表示已婚的有 16%，其中 31 歲至 35 歲及 36 歲至 40 歲年齡組別，分別有 58%及 75%。



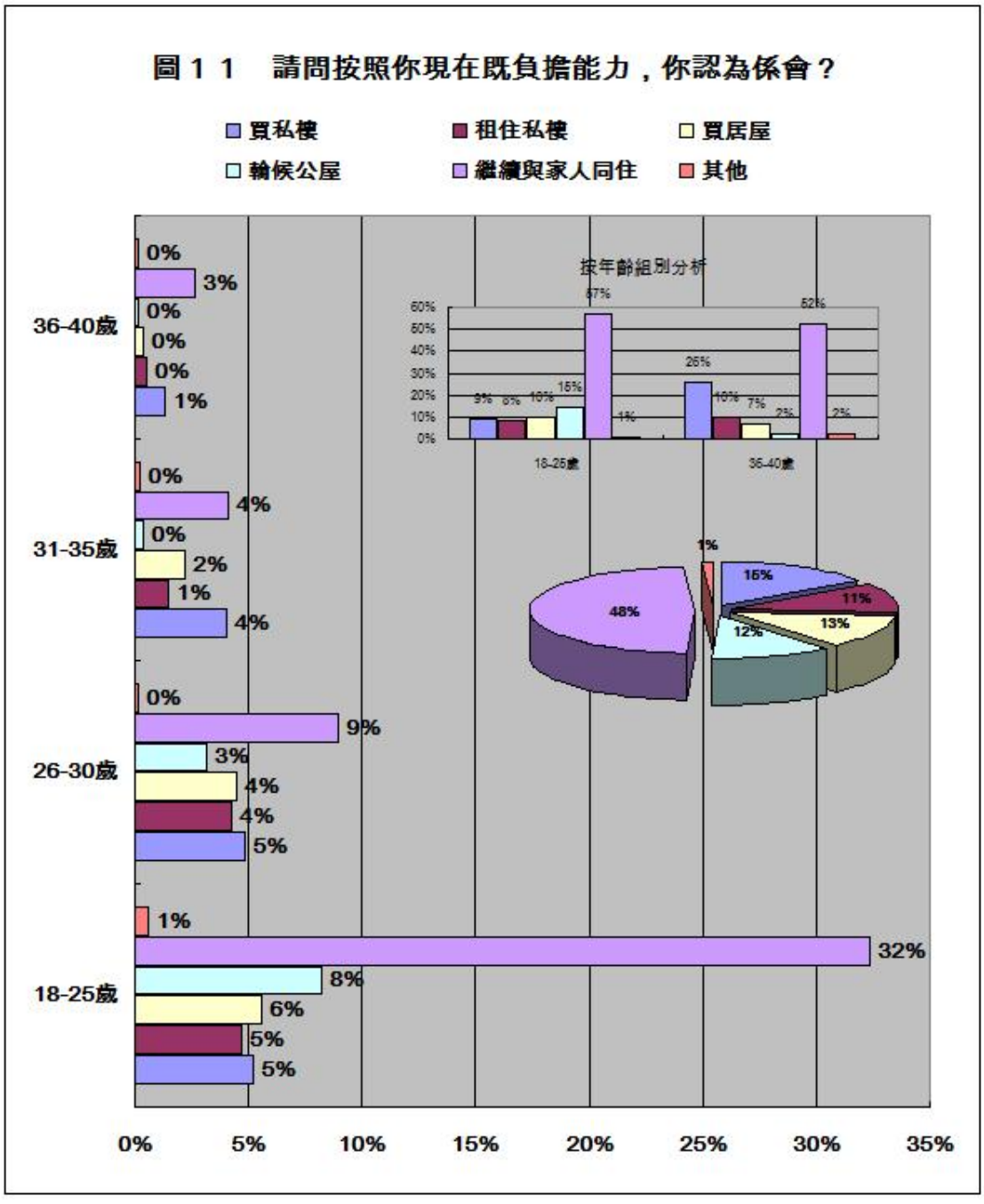
十一、被訪者對未來住屋的打算（圖 11）

4.11.1　被訪者有 48%表示會繼續與家人同住，其中 18 歲至 25 歲及 36 歲至 40 歲年齡組別，則分別有 57%及 52%。

4.11.2　表示買或租私樓的分別有 15%及 11%。

4.11.3　表示會買居屋的佔 13%。

4.11.4　表示輪候公屋的被訪者有 12%。



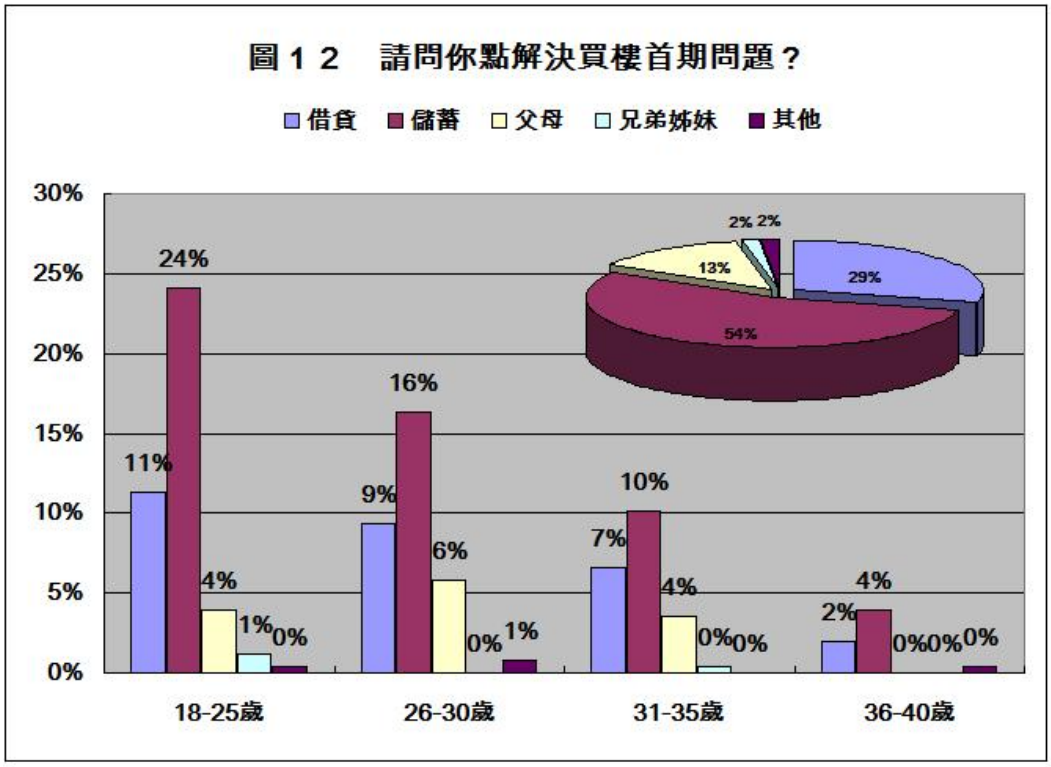
十二、被訪者買樓，怎樣解決首期問題（圖 12）

4.12.1　257 名被訪者中，有 54%表示靠儲蓄，其中 26 歲至 40 歲三個年齡組別，數據分別為 16%、10%及 4%。

4.12.2　29%表示靠借貸解決首期。

4.12.3　表示靠父母的只佔 13%。

4.12.4　被訪者中只有 4 人表示會向兄弟姊妹商借解決買樓首期費用。



5 分析及總結：

5.1　現時私人樓價已脫離市民的負擔能力（圖 3）

84%受訪者認為現時私人樓價已脫離市民的負擔能力，只有 8%受訪者認為是符合市民的負擔能力。調查結果顯示，絕大多數青年認為現時私人樓價已脫離市民的負擔能力，他們對樓市的看法正反映時下青年對樓價的無奈。

5.2　現時政府的房屋政策未能惠及青年（圖 4）

74%受訪者認為現時政府的房屋政策未能幫到青年人，受訪者認為當中

原因，主要歸咎於政府的高地價政策及偏幫地產商，認為政府能幫到的受訪者只有 7%。顯然大部份青年認為政府並沒有照顧了他們住屋的需要，與當年相比，現時政府確實沒有為青年提供針對性的支援政策。調查結果反映民意與政府政策有不少差距，若政府不妥善處理，可能會令青年怨氣累積，對管治威信造成打擊。

5.3 政府房屋政策幫不到青年人的原因（圖 5）

調查結果顯示，42%青年認為政府高地價政策，使樓市水漲船高，樓價飆升，加上共有 50%青年認為輪候公屋難及停建居屋；39%青年認為政府偏幫地產商，有官商鈎結的印象。在本港這樣一個自由經濟城市，政府不可能亦不會限制私人企業賺取利潤，但不少青年有這樣想法，顯示青年認為樓價高企的原因是地產商「抬價」所致，所以要求政府限制地產商利潤，這種想法會否逐步演變成「仇商」情緒，值得社會各界關注。另外，自房委會推行非長者輪候公屋計分制，使青年入住公屋更難。

5.4 增加公營房屋供應成青年對政府的期望（圖 6）

超過一半的受訪者，希望政府復建居屋及多建公屋以長遠解決住屋問題，分別佔 29%和 22%，要求政府限制地產商利潤以壓制樓價的佔 26%，希望政府增加土地供應及多建私人樓的分別佔 13%及 4%。調查結果顯示，礙於現時樓價高企，青年對政府增加公型房屋供應的期望日增。這些因素基本上與一般市民的看法相若，顯示政府在樓市的調節上並未有發揮應有的作用，青年認為政府在這方面應做到更多。

5.5 青年隨着年齡增長，脫離父母自組家庭（圖 9）

調查顯示，18-25 歲青年人有 81%表示未婚及與父母同住，而 36 歲以上只餘 1%會與父母同住。估計大多數的青年人隨着年齡的增長、結婚，會有新增的房屋需求。

5.6 不少青年礙於現時樓價高企，選擇繼續與家人同住（圖 11）

接近一半的受訪者（48%）認為按照自己現在的負擔能力，會選擇繼續與家人同住，打算置業的佔 28%，其中打算買私樓和買居屋的分別佔 15%和 13%，另外打算輪候公屋和租私人樓的分別佔 12%和 11%。而打算置業的受訪者當中，54%打算自己儲蓄解決首期問題，通過借貸的佔

29%，向家裡籌集的佔 15%。調查結果顯示，礙於現時樓價高企，不少受訪者唯有選擇繼續與家人同住。

5.7 青年對如何解決買樓首期心中無數（圖 12）

在 825 名有效問卷中，只有 257 名（31%）對此題作答，54%表示靠儲蓄，靠父母只佔 13%。實際上香港樓價高企，買樓越來越難，不少青年組織新家庭而置業，大多數是靠父母資助解決買樓的首期款項。

6 建議：

6.1 政府應全面檢討房屋政策，重新制訂《長遠房屋策略》，除了增加土地供應外，政府應增加公屋供應，由年建 1.5 萬間增加至 2 萬間；

6.2 房委會應取消輪候公屋非長者單身人士計分制，使青年人輪候公屋，有公平的上樓機會；

6.3 政府應復建居屋，每年興建 6 千間左右，使到部份不合資格入住公屋，又買不起私人樓宇的家庭，有一個置業機會。政府復建居屋可以更實在增加居住單位供應，紓緩房屋短缺困境；

6.4 放寬白表家庭與綠表家庭一樣，可以向居屋第二市場購買單位；

6.5 政府可在復建居屋和私人樓宇供應充足的情況下，恢復置業貸款計劃，協助解決購樓首期款項，以協助青年有置業機會；

6.6 當局可擴大定期賣地的範圍，將一些較偏遠、地價較低的地皮推出拍賣，藉以增加中下價單位的供應；

6.7 本港在規管售樓資訊方面遠遠落後於其他國家及地區，內地城市如廣州、上海等，早在數年前已設立「網上房地產」網站，將各開發商的所有經營信息例如樓盤面積、出售單位數、地理位置、開發商背景等資料公諸網站，購樓人士可以在網站上得悉有關資訊。本港應參考有關措施，保障市民置業的公平權利，防止樓市被人為扭曲，加強監管和處罰不良的銷售手法。