

致：立法會發展事務委會及環境事務委員會全體委員

各位委員：

善用棕地滿足基層住屋需要 保護香港珍貴自然環境

綠色和平關注土地供應專責小組將市民住屋「貴、細、擠」的處境，單純歸因於缺乏土地，及提出填海、開發郊野公園邊陲地等永久破壞環境的選項。香港房屋問題成因多樣，投機炒賣便是樓價高企的其中一項重要原因，假如政府無視現實，我們擔心即使移山填海，恐怕新增土地資源也落不到真正有需要的市民手上，更賠上珍貴自然環境。

綠色和平近日委託中大亞太研究所，以隨機抽樣方式，電話訪問一千多名成市民，九成二受訪者認為現時住宅樓價已超過一般人的負擔能力。此外，六成二受訪者表示無信心政府增加土地後，住宅樓價會回復至一般人可負擔水平，當中超過一半指熱錢炒賣將繼續推高樓價，令他們無信心。

目前有 21 萬人蝸居劏房，公屋平均輪候時間衝破 5 年，但開發郊野公園需時 15 至 18 年，填海造地需時 10 年，遠水無法救近火。綠色和平認為政府當務之急，是收回棕地、粉嶺高爾夫球場等私人遊樂場地契約用地，重新規劃興公屋，滿足基層需要。自然環境也是市民生活質素的重要元素，在有其他土地興建房屋的情況下，政府不能貿然開發郊野公園和填海。

隨附是中大亞太研究所的調查報告和相關新聞稿。

祝安好！

綠色和平項目主任

朱江

2018 年 5 月 16 日

即時發佈
新聞稿

六成二市民無信心覓地令樓價回復可負擔水平 綠色和平促請政府收棕地建公屋 保衛郊野公園

2018年5月9日 香港 綠色和平今日發表《市民對置業態度意見調查》（下稱調查），六成二受訪市民表示無信心政府增加土地後，住宅樓價會回復至一般人可負擔水平，而當中逾半更認為熱錢炒賣將繼續推高樓價。

綠色和平較早前委託中大亞太研究所，在4月26日至5月4日期間，以隨機抽樣方式，電話訪問1,003名18歲或以上香港永久居民，了解他們對置業的態度和住宅樓價的看法，以及政府增加土地應對樓價上升的意見。

調查顯示，六成多受訪者認為置業主要目的是了自住，認為主要為了投資保值的則有一成多，而認同兩者皆是（自住需要，投資保值）的有近二成五受訪者認同。此外，九成二受訪者認為現時住宅樓價已超過一般人的負擔能力，「炒賣活動」、「土地供應不足」、「市民置業需求大」、「銀行按揭利率低」等是受訪者認為導致住宅樓價上升的主要原因。

綠色和平項目主任朱江批評：「政府一直將房屋問題只歸咎於土地不足，但調查顯示民意認為炒賣活動亦是香港樓價高企的重要原因，不少市民甚至無信心增加土地後樓價會回復至可負擔水平。政府迴避炒賣問題，亦未有善用已有土地，例如棕地，以應付短期興建公屋的迫切需要，反而一意孤行考慮填海和開發郊野公園等永久破壞環境的選項，難以令公眾信服。」

朱江續指，填海和開發郊野公園需時超過10年，若政府堅決解決基層市民住屋問題，便應盡快糾正當下規劃不公的問題，透過收回棕地、粉嶺高爾夫球場等私人會所用地、善用閒置用地等方法「做啱個餅」。

他補充：「行政長官林鄭月娥聲稱收回私人農地和棕地，可能招致司法覆核拖慢發展，這只是藉口。《收回土地條例》賦予政府權力為公共用途收回私人土地，政府在過往20年亦曾169次引用條例收地，其中11例便是為了興建公營房屋。」

房產發展研究中心創辦人姚松炎指出，無證據顯示土地供應量與樓價有必然關係，他批評政府透過增加土地應對高樓價是捉錯用神。2012/13年度至2016/17年度，政府賣出作私人房屋的土地，估計可興建約5.1萬個單位，比前5個財政年度多逾一倍；2016至17年度

私人房屋土地供應，估計可興建超過 1.9 萬個單位，連續三年超過長遠房屋策略督導委員會的年度目標。

姚松炎說，雖然私人住宅土地供應在近年增加了，但樓價不跌反升。他解釋，自從 2008 年金融風暴後，香港跟隨美國減息，加上全球量化寬鬆，香港低息環境吸引超過相等於 1 萬億港元熱錢流入炒高各種資產，才是目前樓價高企的主因。

調查又顯示，近七成受訪者認同「要安居就要有自己的物業」，超過一半同意「置業是人生重要目標」，但亦有多達七成半同意「在香港，置業需要人生作出好多犧牲，例如長期受供樓壓力、推遲結婚等」。

理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華認為市民為了置業犧牲很多，現象不健康。他指出，租樓需面對加租、業主收回單位等不明朗因素，令人覺得置業是安居的唯一選擇，但熱錢炒賣推高樓價，令市民置業愈來愈難，尤其年輕人可能想實踐其他目標，不希望那麼早便背負供樓壓力。他建議政府應考慮透過實施租金管制、保障租住權等方法，讓市民有其他選擇滿足住屋需要。

綠色和平強調，政府提倡的「做大個餅」，增加土地供應，無助解決房屋問題。政府必須對症下藥，「做啱個餅」，制定短期措施，例如計劃公營房屋時間表，並制定長遠發展藍圖，無須貿然開發郊野公園等不可逆轉的天然資源。

傳媒聯絡

綠色和平項目主任 朱江

電話：██████████

電郵：████████████████████

綠色和平媒體與推廣主任 楊日輝

電話：██████████

電郵：████████████████████



香港中文大學香港亞太研究所

電話調查研究室

市民對置業態度意見調查

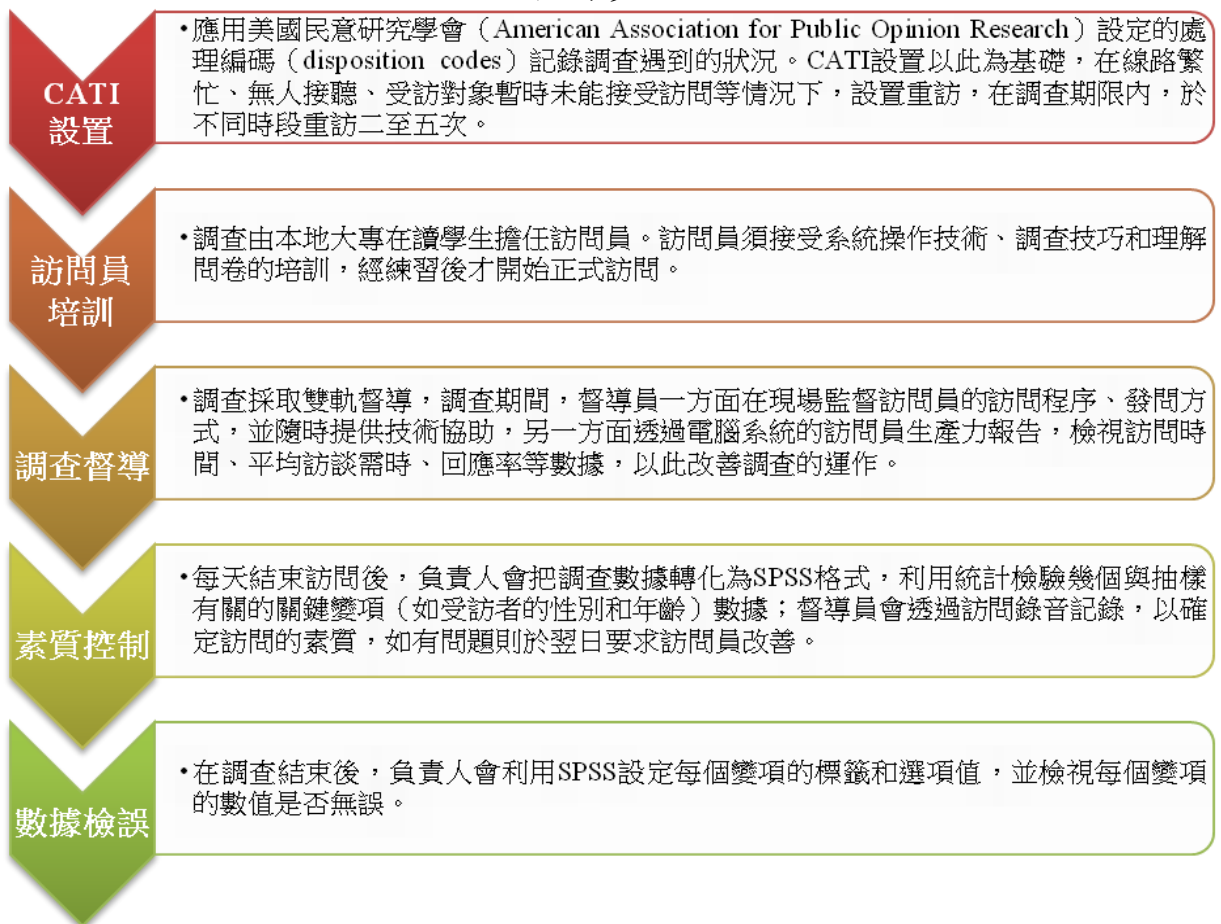
二零一八年四月二十六日至五月日

(版權屬綠色和平，任何節錄或複印須經該組織授權)

調查概況及抽樣方法

- 調查日期：2018年4月26日至5月4日（晚上6時15分至10時15分）。
- 執行機構：香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室。
- 調查對象：18歲或以上、操粵語或普通話、家中裝有固網電話的香港居民。
- 調查方法：以電腦輔助電話訪問系統（Computer-Assisted Telephone Interviewing, CATI）進行資料蒐集工作。
- 抽樣方法：為確保調查樣本的代表性，調查採取兩階段的隨機抽樣。第一階段是電話號碼的抽選。首先，在通訊事務管理局公布的《香港電訊服務號碼計劃》中，把已分配予電訊商的固網電話號碼（Fixed Network Numbers）的前4個號碼作為種籽前置號碼，配合4個隨機產生的後置號碼組合成抽樣框架，再從框架中隨機抽出號碼成為是次調查的樣本。第二階段是受訪者的抽選，當成功接觸住戶後，再以隨機方法選取其中一名符合調查資格的家庭成員作為訪問對象。

執行步驟



電話撥號結果

電話號碼總數		50,000
A. 確定為不合資格個案		37,242
傳真號碼	958	
無效電話（包括長鳴）	35,430	
非住宅	728	
無合適受訪者	54	
其他（包括聲稱電話錯誤、電話轉駁等）	72	
B. 未能界定資格個案		10,190
線路繁忙	1,690	
無人接聽	4,584	
電話錄音（未確定是否住宅）	1,976	
線路被阻／需要密碼／通訊障礙	125	
語言問題	123	
接通即掛線（未確定是否住宅或是否有合適受訪者）	1,692	
C. 未能成功訪問個案		1,565
部分完成 [P]	0	
其他家庭成員拒絕（未抽樣／已確定是住宅） [R]	1349	
獲選者拒絕 [R]	131	
獲選者訪問中途拒絕 [R]	22	
獲選者不在／住宅電話錄音 [NC]	34	
獲選者不適直接受訪問（包括殘障、患病） [O]	29	
D. 成功訪問 [I]		1,003

- **回應率：39.1%**

以美國民意研究學會的回應率公式五（RR5）計算：

$$RR5 = I / [(I + P) + (R + NC + O)] = 39.1\%$$

其中：

I = Complete interview 完成

P = Partial interview 部分完成

R = Refusal and break-off 合適受訪者拒絕

NC = Non-contact 未能接觸到獲選者

O = Others 其他

- **樣本誤差：± 3.09 個百分點**

以 1,003 這個成功樣本數對母體進行推論，假設受推論的變項為二項分配時，其樣本標準差為 0.0158；若將可信度（confidence level）設於 95%，推論百分比變項時最大可能樣本誤差為 ± 3.09 個百分點以內。

- **數據加權：**

為了調查數據更能反映香港人口分佈的真實情況，數據在進行分析時依香港政府統計處公布的 2017 年年中 18 歲或以上性別及年齡分佈（扣除外籍家庭傭工 FDHs）作加權（weighting）處理，有關詳情參閱附件一。

- **數字的捨入：**

由於數據經加權處理，會出現數字四捨五入的情況，統計表內個別項目數字相加後可能與總數略有出入。

調查結果〔一〕(頻數及百分比分佈)

【為了調查資料更能反映香港人口分佈的真實情況，資料數據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2017年年中18歲或以上性別及年齡分佈（扣除外籍家庭傭工FDHs）為基礎，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2017年年中人口的分佈。有關詳情參閱附件。此外，由於加權進位（rounding）的原因，經加權處理的樣本總數與未經加權處理樣本數會有少許出入。】

Q1 「『喺香港，要安居就要有自己嘅物業』，你有幾同意呢個講法呢？」【讀出1-4】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常同意	159	15.9	15.9
2. 同意	518	51.7	51.7
3. 不同意	249	24.9	24.9
4. 非常不同意	7	0.7	0.7
7. 一半半【不讀出】	51	5.1	5.1
8. 唔知道／好難講	18	1.8	1.8
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 0

Q2 「『喺香港，置業需要人生作出好多嘅犧牲，例如長期受供樓壓力、推遲結婚等』，你有幾同意呢？」【讀出1-4】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常同意	303	30.2	30.2
2. 同意	455	45.4	45.4
3. 不同意	159	15.9	15.9
4. 非常不同意	10	1.0	1.0
7. 一半半【不讀出】	51	5.1	5.1
8. 唔知道／好難講	25	2.5	2.5
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 0

Q3 「『置業係你嘅重要人生目標』，你有幾同意呢個講法呢？」【讀出 1-4】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常同意	103	10.3	10.3
2. 同意	432	43.1	43.1
3. 不同意	353	35.2	35.2
4. 非常不同意	21	2.1	2.1
7. 一半半【不讀出】	67	6.7	6.7
8. 唔知道／好難講	27	2.7	2.7
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 0

Q4 「對你嚟講，置業嘅主要目的係為咗自住需要多啲，定係投資保值多啲呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 自住需要	615	61.4	61.4
2. 投資保值	106	10.6	10.6
3. 兩者皆是【不讀出】	249	24.8	24.8
4. 兩者皆不是／其他【不讀出】	3	0.3	0.3
8. 唔知道／好難講	29	2.9	2.9
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 0

Q5「你同意現時香港住宅樓價已經超過一般人嘅負擔能力嗎？」【讀出 1-4】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常同意	649	64.7	64.7
2. 同意	278	27.7	27.7
3. 不同意	27	2.7	2.7
4. 非常不同意	2	0.2	0.2
7. 一半半【不讀出】	22	2.2	2.2
8. 唔知道／好難講	25	2.5	2.5
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 0

Q6「你認為邊兩項因素係導致香港住宅樓價上升嘅最重要因素呢？」
【讀出 1-5，最多可選兩項】

	頻數	以有效樣本數 為基數之百分比
1. 銀行按揭利率低	144	14.4
2. 炒賣活動	485	48.4
3. 土地供應不足	606	60.4
4. 市民置業自住需求大	349	34.8
11. 其他：起樓時間太長／樓宇供應太慢	2	0.2
12. 其他：人口增長太快／人太多／ 其他國家移民太多	9	0.9
13. 其他：容許太多大陸新移民來港	3	0.3
14. 其他：越來越多大陸人來港買業／ 大部份樓的被內地人買咗	4	0.4
15. 其他：政府阻止樓價上升政策失效／ 政府辣招失效	2	0.2
16. 其他：政府唔敢收地起屋／政府偏袒地產商	3	0.3
17. 其他：政府規劃不足／政府不作為而做成的	12	1.2
18. 其他：政府高地價政策	1	0.1
19. 其他：成本上升（人工高，材料等等）	1	0.1
20. 其他：舊樓重建太慢	1	0.1
21. 其他：高樓價環境不易改變	1	0.1

	頻數	以有效樣本數 為基數之百分比
66. 其他：以上皆是	5	0.5
88. 唔知道／好難講	111	11.1
總計	1739	173.4

有效樣本 1003 缺值樣本 0

註：由於答案多於一項，總計百分比超過100%。

Q7「你覺得將買賣單位用作投資炒賣同住宅樓價不斷上升有幾大關係呢？如果 0 分代表完全無關係至 10 分代表非常有關係，5 分為一半半，你會俾幾多分呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
0. 0分（完全無關係）	4	0.4	0.5
1. 1分	1	0.1	0.1
2. 2分	8	0.8	0.9
3. 3分	5	0.5	0.5
4. 4分	35	3.5	3.7
5. 5分（一半半）	110	10.9	11.7
6. 6分	134	13.3	14.3
7. 7分	121	12.1	13.0
8. 8分	202	20.2	21.6
9. 9分	199	19.8	21.2
10 10分（非常有關係）	117	11.7	12.5
88. 唔知道／好難講	67	6.7	缺值
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 937 缺值樣本 67 平均分 (mean)：7.42；標準差 (S.D.)：1.879

註：計算平均分時，「88. 唔知道／好難講」的樣本不包括在內，下同。

Q8「你覺得土地供應不足同住宅樓價不斷上升有幾大關係呢？0至10分，你會俾幾多分呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
0. 0分（完全無關係）	6	0.6	0.7
1. 1分	3	0.3	0.3
2. 2分	2	0.2	0.2
3. 3分	15	1.5	1.6
4. 4分	52	5.2	5.6
5. 5分（一半半）	126	12.6	13.6
6. 6分	120	11.9	12.8
7. 7分	150	15.0	16.1
8. 8分	189	18.8	20.3
9. 9分	148	14.8	15.9
10 10分（非常有關係）	120	12.0	12.9
88. 唔知道／好難講	72	7.2	缺值
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 931 缺值樣本 72 平均分 (mean) : 7.20 ; 標準差 (S.D.) : 1.971
 註：計算平均分時，「88. 唔知道／好難講」的樣本不包括在內，下同。

Q9「政府表示需要增加土供應對住宅樓價不斷上升問題，你對增加土地供應對能夠令住宅樓價回復至一般人可負擔嘅水平有幾大信心呢？係非常有信心、有信心、無信心，定係非常無信心呢？」【讀出1-4】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常有信心【跳問EDU】	14	1.4	1.4
2. 有信心【跳問EDU】	184	18.4	18.4
3. 無信心【續問Q10】	517	51.6	51.6
4. 非常無信心【續問Q10】	104	10.3	10.3
7. 一半半【不讀出】【跳問EDU】	103	10.3	10.3
8. 唔知道／好難講【跳問EDU】	81	8.1	8.1
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1001 缺值樣本 5

Q10 「你無信心最主要原因係乜嘢呢？」

【讀出 1-6，可選多項】

【此題只問 Q9 回答無信心／非常無信心的受訪者】

	頻數	以有效樣本數 為基數之百分比
1. 土地供應對樓價升跌影響有限／ 土地供應與樓價無關	105	16.9
2. 熱錢、炒賣會繼續推高樓價	312	50.2
3. 政府唔會俾樓價大跌／樓價大跌會影響政府民望	163	26.3
4. 地產商主導咗市場／地產商唔會俾樓價大跌	182	29.4
5. 市民置業需求太大／市場已累積了太多的需求	217	35.0
11. 其他：香港根本唔夠地／香港土地不足	23	3.8
12. 其他：人口增長太快／香港人太多	5	0.8
13. 其他：容許太多大陸新移民來港	3	0.4
14. 其他：越來越多大陸人來港買業	4	0.7
15. 其他：政府阻止樓價上升政策失效	1	0.2
16. 其他：政府唔敢得罪地產商	4	0.6
17. 其他：政府無能／政府冇承擔	12	2.0
18. 其他：自由行造成	2	0.3
19. 其他：各方不會放棄自身利益	1	0.2
20. 其他：之前樓價升得太高，供應多了只會令樓 價回落少少	1	0.1
88. 無意見／不知道	28	4.4
總計	1064	171.3

有效樣本 621 缺值樣本 0

註：由於答案多於一項，總計百分比超過100%。

受訪者個人背景資料

EDU 「請問你嘅教育程度去到邊呢？」【讀出1-6】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 無受教育或幼稚園	34	3.4	3.4
2. 小學	112	11.2	11.2
3. 初中（中一至中三）	124	12.4	12.4
4. 高中（中四至中七）	314	31.3	31.4
5. 大專非學士（包括文憑／副學士／IVE等）	115	11.4	11.5
6. 大專學士或以上（包括大學學士／碩士／博士等）	301	30.0	30.1
9. 拒絕回答	3	0.3	缺值
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 3

HTYPE 「你住緊呢度係公屋、居屋，定係私人樓呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 公屋（包括臨屋、中轉屋）	286	28.5	28.7
2. 居屋（包括房協出售房屋如夾屋）	142	14.2	14.3
3. 私人樓（包括村屋等）	569	56.7	57.0
4. 其他（包括宿舍）（註明）	1	0.1	0.1
9. 拒絕回答	4	0.4	缺值
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 999 缺值樣本 4

RENT 「你住緊呢間屋係租定係買嘅呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 租【跳問WORK】	417	41.6	41.7
2. 買【續問OWNER】	582	58.0	58.3
9. 拒絕回答【跳問WORK】	4	0.4	缺值
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 999 缺值樣本 4

OWNER 「你係唔係呢間屋嘅業主呢？」
【此題只問居住在自置私人樓的受訪者】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 係	321	32.0	55.2
2. 唔係	261	26.0	44.8
總計	582	100.0	100.0

有效樣本 582 缺值樣本 0

WORK 「請問你現時係唔係在職人士呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非在職人士【續問NONWORK】	442	44.1	44.2
2. 在職人士【跳問HINCOME】	558	55.6	55.8
9. 拒絕回答【跳問HINCOME】	3	0.3	缺值
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1000 缺值樣本 3

NONWORK 「咁你係學生、主理家務、退休，定係待業人士呢？」

【此題只問非在職受訪者】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 學生	78	7.8	17.7
2. 主理家務	96	9.6	21.8
3. 退休	234	23.3	53.2
4. 待業／失業／因病沒有工作	32	3.2	7.3
9. 拒絕回答	2	0.2	缺值
總計	442	100.0	100.0

有效樣本 440 缺值樣本 2

HINCOME 「請問你每個月嘅家庭總收入大約有幾多呢？」【讀出1-6】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 一萬以下	104	10.4	11.2
2. 一萬至二萬以下	183	18.2	19.6
3. 二萬至三萬以下	184	18.4	19.8
4. 三萬至五萬以下	212	21.1	22.7
5. 五萬至十萬以下	126	12.6	13.5
6. 十萬或以上	35	3.5	3.8
88. 不知道	88	8.8	9.5
99. 拒絕回答	70	7.0	缺值
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 933 缺值樣本 70

AGE 「請問你屬於以下邊個年齡組別呢？」【讀出1-6】

	頻數	百分比	有效百分比
1. 18至29歲	169	16.8	16.8
2. 30至39歲	165	16.5	16.5
3. 40至49歲	176	17.5	17.5
4. 50至59歲	204	20.4	20.4
5. 60至69歲	155	15.4	15.4
6. 70歲或以上	134	13.4	13.4
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 994 缺值樣本 12

SEX 受訪者性別

	頻數	百分比	有效百分比
1. 男	475	47.3	47.3
2. 女	528	52.7	52.7
總計	1003	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 0

附錄一：有關調查資料加權的說明

為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2017年年中18歲或以上性別及年齡分佈（扣除外籍家庭傭工FDHs）為基礎，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2017年年中人口的分佈。有關資料表列如下：

年齡組	2017年年中 人口分佈 (%)		電話調查(%)		加權因子	
	男 (A)	女 (B)	男 (C)	女 (D)	男 (A÷C)	女 (B÷D)
18至29歲	8.42	8.4	8.37	7.88	1.00597372	1.06598985
30至39歲	7.62	8.86	5.98	8.77	1.27424749	1.01026226
40至49歲	7.82	9.69	9.07	9.67	0.86218302	1.00206825
50至59歲	9.76	10.63	10.07	11.47	0.96921549	0.92676548
60至69歲	7.66	7.78	7.18	8.57	1.06685237	0.90781797
70歲或以上	6.05	7.3	5.18	7.78	1.16795367	0.93830334