

# 逾半市民對樓市新辣招成效存疑

近日金管局推出新一輪收緊按揭的樓市新辣招，引起了社會上廣泛的討論。香港研究協會就此於 3 月 2 至 5 日展開全港隨機抽樣電話訪問，成功訪問了 1098 名十八歲或以上市民，以了解市民對樓市現況的意見。調查亦透過與過去同類調查部分結果作比較，以進一步了解市民對樓市現況意見的變化。調查結果顯示：

## 1. 六成三市民認為樓市存泡沫

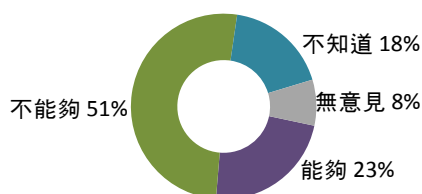
六成三受訪者表示現時樓市「有」出現泡沫，較 2013 年初的調查跌百分之八；而表示「沒有」的則佔兩成，較上次升百分之五；反映仍有大部分市民認為樓市發展處於不健康階段；但需注意的是，表示樓市有出現泡沫的比例有所下降，反映部分市民逐步消化樓價不斷攀升的現況，對樓市泡沫的警覺性有所降低，情況值得關注！

另外，六成二（-3%）受訪者表示政府現時的土地政策「不能夠」配合社會發展的需要，而表示「能夠」的則佔兩成（-2%），反映大部分市民仍對政府的土地政策未感滿意。

## 2. 逾半市民對樓市新辣招成效存疑

金管局將 700 萬元以下物業的按揭成數降低至六成，合共有四成七受訪者對此表示「非常贊成」及「較贊成」，而表示「完全不贊成」及「不太贊成」的則合共佔四成六，反映市民對上述措施意見分歧。

然而，有五成一受訪者卻表示金管局推出三項樓市新辣招「不能夠」有效令樓市降溫【圖一】，而表示「能夠」的則佔兩成三，反映多數市民認為「加辣措施」長遠不足以有效壓抑樓市交投氣氛，相信與金管局過往多輪辣招仍未能遏止樓價升勢有關。



【圖一】受訪者認為金管局推出三項樓市新辣招能否有效令樓市降溫

## 3. 逾七成首置準買家「上車」受新辣招影響

調查亦進一步了解有置業計劃人士（即準買家）對樓市現況的意見。合共有六成六受訪準買家表示金管局推出三項樓市新辣招對其置業計劃有「很大影響」及「較大影響」，而表示「沒有影響」及「影響不大」的則合共佔三成二；進一步交叉分析顯示，更合共有七成二現時沒有擁有物業而有置業計劃的受訪人士（即首置準買家）對此表示很大及較大影響，反映新辣招對首次置業人士的「上車」計劃造成較明顯的打擊。

此外，有六成四受訪準買家表示自己現時「沒有」能力置業，亦有五成七表示近期樓價的走勢令其置業「意欲減少」。進一步交叉分析顯示，有七成四首置準買家認為自己現時沒有能力置業，反映現時樓價水平已脫離大部分準買家，尤其是首置準買家的負擔能力。

## 4. 結語

房屋政策是本屆特區政府的施政重點，金管局的新一輪物業市場逆周期管理措施或可提升銀行風險管理和抗震能力，但調查結果同時顯示新措施對不少用家的置業計劃造成影響。香港研究協會負責人呼籲特區政府，密切監察新辣招推出後物業市場氣氛，適時調整樓市管理措施的力度，為樓市的健康發展創造條件。協會亦促請政府，積極完善現行土地政策，以配合社會可持續發展的需求，營造更有利市民安居樂業的條件，締造更宜居的香港。

附件：調查結果分析圖表（共三頁）

發稿機構：香港研究協會（HKRA）

聯絡人：麥燕薇小姐

電話：3119 8883

電郵：info@rahk.org

發稿日期：2015 年 3 月 6 日

傳真：2137 3839

網址：www.rahk.org