

香港特別行政區政府中央政策組

資助市民自置居所公眾諮詢

之

焦點小組會議

香港理工大學  
公共政策研究所

2010年9月

# 目錄

	頁
行政摘要.....	i
1. 引言.....	1
2. 顧問工作.....	1
2.1 研究目的.....	1
2.2 研究範圍.....	1
3. 研究方法.....	2
3.1 焦點小組參加者的徵募.....	2
3.2 焦點小組數量.....	4
3.3 開展焦點小組會議.....	5
3.4 焦點小組會議的討論大綱.....	6
3.5 關鍵問題.....	6
3.6 焦點小組會議的時間表.....	8
3.7 資料分析.....	9
4. 結果.....	11
4.1 焦點小組參加者.....	11
4.2 所表達意見的分類.....	12
4.3 所收集意見的撮要.....	16
主題1: 為何資助市民自置居所? .....	17
主題2: 應協助哪些人士? .....	24
主題3: 以哪種形式協助? .....	30
主題4: 其他提出事項.....	38
5. 結果分析.....	41
5.1 背景.....	41
5.2 對意見頻數的分析.....	41
5.3 應否資助市民自置居所? .....	41
5.4 應協助哪些人士? .....	42

5.5	以哪種形式協助？	42
5.6	其他意見	44
6.	結論	44
	附錄	45
	附錄 1: 公共政策研究所為本研究組成團隊的架構	46
	附錄 2: 焦點小組討論的邀請函式樣	47
	附錄 3: 焦點小組討論的討論大綱	49
	附錄 4: 參加者的背景	52

## 圖表

	頁
圖表 1: 類別 I 焦點小組的獲選屋邨 .....	3
圖表 2: 類別 II 焦點小組的獲選屋苑 .....	3
圖表 3: 類別 III 及 IV 焦點小組的獲選屋苑 .....	4
圖表 4: 不同類別參加者的組成 (按住屋情況排列) .....	5
圖表 5: 焦點小組會議主持人名單 .....	6
圖表 6: 焦點小組會議的時間表 .....	8
圖表 7: 分析架構的構建及編碼過程 .....	10
圖表 8: 參加者數量 (按住屋情況及焦點小組排列) .....	11
圖表 9: 參加者的總體統計數據 .....	11
圖表 10: 所收集意見分析架構的示意圖 .....	13
圖表 11: 四個主要意見主題 (按多少排列) .....	14
圖表 12: 首 5 個意見類別 (按多少排列) .....	15
圖表 13: 首 10 個意見次類別 (按多少排列) .....	15
圖表 14: 參加者的整體背景 .....	52
圖表 15: 類別 I 焦點小組參加者的背景 .....	52
圖表 16: 類別 II 焦點小組參加者的背景 .....	53
圖表 17: 類別 III 焦點小組參加者的背景 .....	53
圖表 18: 類別 IV 焦點小組參加者的背景 .....	54

## 行政摘要

1. 2010年5月，香港特別行政區政府運輸及房屋局開展了「資助市民自置居所公眾諮詢」。
2. 作為諮詢活動的一部分，香港理工大學公共政策研究所獲香港特別行政區政府委託，就此議題舉行一系列焦點小組討論。

### 研究目的

3. 本研究的目的為：
  - (a) 透過焦點小組會議，向處於不同住屋情況及不同年齡組別的參加者，就資助市民自置居所的議題蒐集平衡和深入的意見；及
  - (b) 討論以下關鍵問題：(i)為何資助市民自置居所？(ii)應協助哪些人士？及(iii)以哪種形式協助？

### 研究範圍

4. 本研究以公眾而並非專業人士或特別關注團體為對象。分析了2010年7月底至9月初舉行的16個焦點小組的資料。每個焦點小組的參加者由公共政策研究所根據預定的準則徵募。

### 研究方法

#### 焦點小組參加者的徵募

5. 公共政策研究所透過隨機抽樣方式，根據預設的準則及一套客觀的標準獨立地從不同住屋情況的居民中甄選參加者。
6. 為確保蒐集人口中不同相關界別的意見，甄選過程中也考慮了其他特徵 -- 包括居於公共租住房屋（公屋）的年期、年齡、性別、地區，以及是否與父母同住等。

7. 基於本研究的目的，住屋情況分為以下四個類別：
- (a) 類別 I：公共租住房屋（公屋）居民；
  - (b) 類別 II：受資助房屋的業主，包括從第一或第二市場計劃購置居者有其屋（居屋）單位的人士，以及其他資助房屋的住戶，譬如夾心階層住屋計劃；
  - (c) 類別 III：私人住宅單位的業主；及
  - (d) 類別 IV：私人住宅單位的租戶，最近兩年不曾擁有任何私人住宅單位。

### 資料分析

- 8. 本研究採用一個資料推動方法，從所收集的數據衍生出分析架構。
- 9. 以一個示意圖勾劃出所收集的不同主題和意見類別的等級及關係。
- 10. 每個焦點小組會議所表達的意見被組成「文字單位」。「文字單位」是一個詞組、一句句子或一連串句子，代表參加者的一個論點。
- 11. 顧問團隊的顧問將根據已確立的主題、類別及次類別，為焦點小組會議紀要內所表達的每一個意見編碼。
- 12. NUDIST（非數值型結構化資料的索引搜索和理論構建）是一套質性資料分析電腦軟件，根據分析架構內的特定類別或次類別去組織、分析和總結被編碼的資料，並以一個矩陣形式展示。

## 結果

### 焦點小組參加者

13. 16 焦點小組會議共 271 名人士參加。住屋情況類別 I、II、III 及 IV 的參加人數分別為 69、67、116 及 19，其背景如下：

性別		年齡組別							單位業主	與父母同住
男	女	18 歲以下	18-30	31-45	46-60	61-70	70 歲以上	不詳		
165	106	2	21	60	103	49	21	15	145	52

## 結果分析

14. 以下摘錄了本研究所收集焦點小組參加者對關鍵問題的意見。各主題、類別及次類別文字單位的頻數將於以下段落以括號顯示。

### *應否資助市民自置居所？*

15. 此問題獲得充份討論，此主題錄得 404 個文字單位。討論圍繞資助自置居所的政策目標（227）及自置居所應否獲得資助（168）。
16. 政策目標方面，被經常提及的意見包括：興建多些公屋（33）；構建社會和諧及收窄入息差距（31）；調整賣地及土地使用政策（29）；以及把資助自置居所政策融入於香港的長遠房屋政策（22）。
17. 應否資助自置居所方面，大部分所收錄的意見表示反對（116 反對、35 支持）。主要原因包括：政府應該確保所有人有其居所，但它沒有責任資助自置居所；過往的計劃使許多人落得「負資產」處境；以及資助將引致物業價格上升。支持有關政策的論點包括：有關政策可以帶來正面的社會效益；若沒有資助政策，許多市民尤其年輕人將不能夠購買其居所；以及資助自置居所計劃都需要還款予政府，因此有持續性。
18. 類別 I（公屋居民）、類別 III（私人住宅業主）及類別 IV（私人住宅租戶）參加者的大部分意見反對資助自置居所。類別 II 參加者（居屋業主）的意見較其他三個類別分歧。詳情如下：類別 I 參加者（17 反對、5 贊成），類別 II 參加者（18 反對、16 贊成），類別 III 參加者（60 反對、11 贊成）及類別 IV 參加者（21 反對、3 贊成）。

### *應協助哪些人士？*

19. 雖然許多參加者反對資助自置居所的政策，但在假設有資助自置居所政策的情況下，關於應協助哪些人士的討論也相當多（254）。討論圍繞住屋情況（59）、家庭狀況（43）、年齡組別（36）、入息組別（34）及社會階層（33）。
20. 在所發表的意見中，協助不符合申請公屋的資格但也未能負擔自置居所的「夾心階層」人士／家庭，獲得普遍支持（12 支持、0 反對），協助新婚夫婦（14 支持、2 反對）、基層人士／低收入家庭（13 支持、3 反對）、「80 後」一代（12 支持、5 反對）、以及每月按揭供款佔其收入高至一個不合理百分比的人士／家庭（10 支持、1 反對）也獲得支持。

21. 關於公屋居民應否獲得資助，意見出現分歧（15 支持、15 反對）。贊成者認為資助公屋居民自置居所能夠騰出更多公屋單位予有需要的人士。反對者認為公屋居民已經獲得照顧，不應該再獲得其他資助。
22. 除了應否協助公屋居民一項外，各類別參加者對大部分議題均沒有明顯的組別差異。類別 I 參加者（公屋居民）的意見比其他三個類別參加者較為傾向協助公屋居民置業。

### *以哪種形式協助？*

23. 以哪種形式協助方面，雖然大部分所發表的意見反對資助自置居所的政策，但在假設有資助自置居所政策的情況下，仍有不少圍繞以哪種形式協助的討論（414）。
24. 復建居屋獲得強烈的支持（70 贊成、18 反對）。支持復建居屋的論點包括其可負擔性、使更多公屋居民能夠騰出其單位，以及政府能夠因應市場情況調節其供應量等。一些參加者強調活化二手市場的重要性，以及居屋應該包含不同等級的單位，以適應不同入息家庭的需要。反對復建居屋者認為居屋干預了市場，以往曾導致不良後果，興建單位需時，資源應用於興建更多公屋，以及年輕人應該透過努力實踐其置業目標而不是依賴政府。
25. 在所發表的意見中，為轉售資助單位設定限制獲得普遍支持（33 支持、0 反對），包括規定最低自住年期、制定購買者的資格及違反規定的罰則等。就受資助申請者的資格所發表的意見中，在香港最少居住滿七年（一些參加者倡導所有家庭成員都應該符合此規定）獲得普遍支持（27 支持、1 反對）。對受資助置業的申請者進行某形式的資產審查也獲得支持（16 支持、1 反對）。受助者必須是首次置業人士獲得普遍支持（14 支持、0 反對）。
26. 許多參加者（5 支持、28 反對）反對直接金錢資助，擔心它引致物業價格上升。
27. 租者置其屋計劃獲得支持（20 支持、5 反對），因為它可以為政府帶來收入，可用於興建更多公屋。
28. 為中產人士興建不同類型的資助房屋（包括可供租賃單位）獲得支持（15 支持、0 反對）。
29. 政府為合資格人士提供貸款（低息或定息）獲得一些支持（10 支持、3 反對）。
30. 對首次置業貸款計劃的意見較為分歧（9 支持、7 反對）。反對者擔心計劃會加劇物業價格上升。

31. 一些參加者提出較新穎的建議，包括先租後買計劃、置業儲蓄戶口、按揭保險及使用強制性公積金置業，該等建議未獲強烈支持。
32. 四個類別中，參加者的大部分意見支持復建居屋。詳情如下：類別 I 參加者（14 贊成、5 反對），類別 II 參加者（16 贊成、4 反對），類別 III 參加者（36 贊成、7 反對）及類別 IV 參加者（4 贊成、2 反對）。
33. 四個類別中，參加者的大部分意見支持為轉售資助房屋設定限制。詳情如下：類別 I 參加者（9 贊成、0 反對），類別 II 參加者（3 贊成、0 反對），類別 III 參加者（20 贊成、0 反對）及類別 IV 參加者（1 贊成、0 反對）。
34. 類別 I、II 及 III 中，參加者的大部分意見反對直接資助公屋居民。類別 IV 沒有意見。詳情如下：類別 I 參加者（1 贊成、2 反對），類別 II 參加者（1 贊成、5 反對），類別 III 參加者（0 贊成、21 反對）及類別 IV 參加者（沒有意見）。
35. 申請者需要在香港居住滿七年的資格及對申請者進行資產審查的意見，大部分來自類別 II（居屋業主）及 III（私人物業業主）。大部分有關首次置業的規定來自類別 III 的參加者。大部分支持租者置其屋計劃的意見來自類別 I 的參加者。大部分支持為中產人士提供更廣泛等級資助房屋的意見來自類別 III 的參加者。類別 III 參加者對政府貸款的意見比較分歧。大部分反對首次置業貸款的意見來自類別 III 的參加者。

## 其他意見

36. 有些意見（12）提及政府與地產發展商的關係。另有一些意見（11）評論公眾諮詢活動，包括「資助」一詞的定義。一些意見（10）提及新加坡、澳洲及美國的外國例子。

## 結論

37. 16 個焦點小組中，有不少反對資助自置居所的意見。
38. 但結果顯示假如要制定一套資助自置居所政策，對不符合申請公屋資格但又未能在私營市場置業的「夾心階層」人士／家庭提供協助獲得普遍支持。協助新婚夫婦也獲支持
39. 結果亦顯示假如要制定一套資助自置居所的政策，復建居屋獲得強烈的支持，但要引入對轉售資助房屋的限制，以及包括申請人在香港最少居住滿七年，進行資產審查及必須是首次置業的規定。

40. 構建社會和諧的措施獲得強烈支持，包括興建更多公屋，以及就此而檢討香港的長遠土地及房屋政策。

## 1. 引言

- 1.1 運輸及房屋局於 2010 年 5 月開展「資助市民自置居所公眾諮詢」，諮詢於 2010 年 9 月 17 日結束。
- 1.2 作為諮詢活動的一部分，香港理工大學公共政策研究所獲香港特別行政區政府委託進行焦點小組研究，蒐集不同住屋情況及不同年齡組別參加者的意見。本研究由阮博文教授領導。公共政策研究所為本研究組成的研究團隊見於**附錄 1**。
- 1.3 此報告描述本焦點小組研究的目的、範圍、方法及結果。

## 2. 顧問工作

### 2.1 研究目的

- 2.1.1 本研究的目的為：
  - (a) 透過焦點小組會議，向處於不同住屋情況及不同年齡組別的參加者，就資助市民自置居所的議題蒐集平衡和深入的意見；及
  - (b) 討論以下關鍵問題：*(i)*為何資助市民自置居所？*(ii)*應協助哪些人士？及*(iii)*以哪種形式協助？

### 2.2 研究範圍

- 2.2.1 本研究以公眾而並非以專業人士或特別關注團體為對象，對象包括業主相對居於租住房屋的人士，以及居於私營房屋的人士相對居於資助房屋的人士。本研究分析了於 2010 年 7 月底至 9 月初所舉行 16 場焦點小組的資料。

### 3. 研究方法

#### 3.1 焦點小組參加者的徵募

3.1.1 公共政策研究所透過隨機抽樣方式，根據預設的準則及一套客觀的標準獨立地甄選不同住屋情況的參加者。

3.1.2 基於本研究的目的，住屋情況根據兩項參數界定：(1) 屋於公營房屋或私營房屋；及(2)擁有物業或租賃。

3.1.3 基於本研究的目的，住屋情況分為以下四個類別：

- (a) 類別 I：公共租住房屋（公屋）居民；
- (b) 類別 II：受資助房屋的業主，包括從第一或第二市場計劃購置居者有其屋（居屋）單位的人士，以及其他資助房屋的住戶，譬如夾心階層住屋計劃；
- (c) 類別 III：私人住宅單位的業主；及
- (d) 類別 IV：私人住宅單位的租戶，最近兩年不曾擁有任何私人住宅單位。

3.1.4 為確保蒐集人口中不同相關界別的意見，選取過程中也考慮其他特徵 -- 包括居於公屋的年期、年齡、性別、地區，以及是否與父母同住等。

#### 徵募類別 I 和 II 的參加者

3.1.5 徵募類別 I 和 II 住屋情況的參加者時利用了香港房屋署（房屋署）的行政紀錄。參加者是透過以下過程甄選：

- (a) 按地區（港島、九龍、新界東及新界西）劃分屋邨；
- (b) 每區中，甄選擁有最多住戶（但典型）的屋邨；及
- (c) 選取兩個較新的屋邨，以居於公屋年期少於 10 年者為目標住戶。

3.1.6 住屋情況類型 II 方面，一些鄰近的小型屋苑以統合方式處理。

3.1.7 公共政策研究所從房屋署的行政紀錄中，獨立地從每一個屋邨選取約 2,000 個住戶。該等住戶獲發函（見附錄 2）邀請，參加一個於鄰近地方舉行的焦點小組會議。有意參加的回應者需要提供基本的人口資料。公共政策研究所根據所收集的人口資料，並考慮年齡、性別及是否與父母同住等特徵，獨立地為每個會議甄選最少 8 位參加者。

3.1.8 圖表 1 和 2 按地區列出類別 I 和 II 焦點小組會議的目標獲選屋邨。

圖表 1: 類別 I 焦點小組的獲選屋邨

地區	香港島	九龍	新界東	新界西
居住相關屋邨的年期	< 10 年	>= 10 年	< 10 年	>= 10 年
獲選屋邨 (地區)	愛東 (東區)	彩虹 (黃大仙)	健明 (西貢)	友愛 (屯門)

圖表 2: 類別 II 焦點小組的獲選屋苑

地區	香港島	九龍	新界東	新界西
市場	第二市場	第一市場	第二市場	第一市場
獲選屋邨 (地區)	富怡花園 富景花園 富欣花園 曉翠苑 佳翠苑 (東區)	曉麗苑 (觀塘)	錦豐苑 錦禧苑 錦龍苑 錦鞍苑 錦泰苑 錦英苑 富寶花園 (沙田)	天盛苑 (元朗)

### 徵募類別 III 和 IV 的參加者

3.1.9 類別 III 和 IV 焦點小組的參加者乃根據單位大小或等級而從一些屋苑中徵募，即是高級、中型及小型。至少選取一個屋邨或一組鄰近的屋邨。圖表 3 顯示獲選的私人屋苑。

圖表 3: 類別 III 及 IV 焦點小組的獲選屋苑

地區		香港島	九龍	新界東	新界西
類別 III					
單位 規模 ／ 等級	高級 住宅	禮頓山* (跑馬地)	擎天半島 凱旋門 君臨天下 漾日居 天璽 (九龍站)	-	-
	中型	太古城 (太古城)	黃埔花園 (紅磡)	-	-
	小型	-	-	大埔中心 (大埔)	嘉湖山莊 (天水圍)
類別 IV					
單位 規模 ／ 等級	中型	太古城 (太古城)	-	-	-
	小型	-	-	-	嘉湖山莊* (天水圍)

\* 原定為禮頓山業主及嘉湖山莊租戶各舉行一場焦點小組，但該兩組的回應者均低於目標人數。其後透過方便抽樣方式，分別徵募符合準則的人士參加了兩場會議。

- 3.1.10 每個獲選的屋苑（或一組獲選的屋苑）獲發 2,000 封邀請函（見附錄 2）。有意參加的回應者需要提供基本的人口資料。公共政策研究所根據所收集的人口資料，並考慮年齡、性別及是否與父母同住等特徵，獨立地為每個會議甄選最少 8 位參加者。
- 3.1.11 若果所徵募的參加者少於最少 8 人的目標數量，將在第二輪徵募中使用方便抽樣方式。

## 3.2 焦點小組數量

3.2.1 為確保涵蓋廣泛的議題，每個住屋情況最少舉行兩個焦點小組，希望一個小組遺漏的議題由另一小組補缺。擬召開 16 場焦點小組，另加兩場備用場次。詳情摘錄於圖表 4：

- (a) 類別 I：4 場，包括 2 場為居於公屋少於 10 年的參加者及 2 場為居於公屋超過 10 年的參加者而設；
- (b) 類別 II：4 場，包括 2 場為從第一市場購買受資助房屋計劃的參加者，以及 2 場為從第二市場計劃購買有關單位的參加者；
- (c) 類別 III：6 場，包括不同規模／等級的私人住宅單位的業主組成，各 2 場；

- (d) 類別 IV：2 場，由最近兩年不曾擁有任何私人住宅單位的私人住宅租戶組成；及
- (e) 2 場備用場次，準備在某些類型參加者未能適當代表一個組的時候舉行會議。

圖表 4: 不同類別參加者的組成（按住屋情況排列）

焦點小組場次	住屋情況	其他主要特徵
1	I	居住年期少於 10 年的租戶
2		
3		居住年期 10 年或以上的租戶
4		
5	II	受資助房屋的業主 (第一市場)
6		
7		受資助房屋的業主 (第二市場計劃)
8		
9	III	高級住宅的業主
10		
11		中型住宅的業主
12		
13		
14	小型住宅的業主	
15		
16	IV	最近兩年不曾擁有任何私人住宅單位的私人住宅單位租戶
17	備用場次	
18		

3.2.2 若果首輪徵募的參加者數量少於目標數量，將按協議在第二輪徵募中使用方便抽樣方式。

3.2.3 採取組別的組合是爲了蒐集不同住屋情況居民的意見。介於每小組的參加者人數較少，不宜把某焦點小組的意見引伸至代表該住屋情況的居民。

### 3.3 開展焦點小組會議

3.3.1 每場會議一般歷時約兩小時。

3.3.2 每場會議包括最少 8 名參加者。

3.3.3 每場會議由一名具備房屋政策或相關範疇專門知識的資深學者主持。主持人的名單見於圖表 5：

圖表 5: 焦點小組會議主持人名單

號數	姓名	機構／部門
1	李鏐教授	理工大學公共政策研究所首席策略員
2	陳漢雲教授	理工大學建築及房地產學系教授
3	許智文教授	理工大學建築及房地產學系教授
4	黃君華教授	理工大學建築及房地產學系教授
5	石丹理教授	理工大學應用社會科學系講座教授
6	李健正教授	理工大學應用社會科學系教授
7	駱湛才博士	理工大學公共政策研究所項目經理

3.3.4 顧問團隊的另一位成員擔任紀錄者。所有會議均被錄音。

3.3.5 為促進參與，採取了以下措施：

- (a) 會議一般於平日晚上（約於晚上 7 時 30 分開始）、週末或週日下午舉行；及
- (b) 焦點小組會議的場地為香港理工大學校園或一個鄰近目標參加者居所的合適場地（如：社區中心、會所等）。

### 3.4 焦點小組會議的討論大綱

3.4.1 主持人在主持每個焦點小組時採用了討論大綱（見附錄 3）。大綱列出一些供主持人參考的基本問題，主持人將以互動方式促使參加者討論其他問題。公共政策研究所並有一名研究員列席，以確保討論依循討論大綱進行。

### 3.5 關鍵問題

3.5.1 以下是根據運輸及房屋局的「諮詢框架」制定，每次會議中向參加者提出的關鍵問題。關鍵問題 2 及 3 方面，參加者獲邀討論應協助哪些人士及以哪種形式協助時，不論參加者是否同意應該資助自置居所，均假設了會有一套資助自置居所政策。

### **關鍵問題 1：為何資助市民自置居所？**

- (a) 若要資助市民自置居所，政策目標為何？
- (b) 能夠負擔在私營市場購置居所的人士，是否應繼續依靠其自己的能力及借助市場上提供的工具，去達成他們置業的願望？
- (c) 透過一群面對不同居住狀況和屬不同年齡組別的回應者，就資助市民自政府是否應充當更積極的角色，以資助不能負擔在私人市場自置居所的市民？
- (d) 有關資助自置居所的建議，能否長期持續發展，而不只是解決短期問題？

### **關鍵問題 2：應協助哪些人士？**

- (a) 為合理使用公共資源，無論以任何形式由政府資助自置居所，是否應把目標定於介乎公屋資格上限外，或私營物業市場之間，而長遠而言必須能負擔購置居所的人士？這些人士是否多年來一直儲蓄，但仍然未能在私營市場置業？
- (b) 如果提供任何形式的資助置業，政府是否只應資助某一個收入組別及如何界定這個組別？社會上還有其他組別，只資助這個組別的理據為何？
- (c) 如果確實可以辨別出須協助的組別，應否考慮採用某些準則／限制？
- (d) 不論以任何形式協助，均須考慮是否應一如既往優先給予公屋居民及其他有綠表資格人士，以加快公屋的流轉，騰空公屋單位給有需要的低收入家庭。

### **關鍵問題 3：以哪種形式協助？**

- (a) 哪種形式協助能較符合以上提出的考慮因素（即對土地資源的影響、資助房屋由籌建至完工所需的時間、可持續性、和善用公共資源等因素）？
- (b) 可否參考以往計劃的準則／限制，例如：住宅物業審查（在過往一段時間未曾擁有物業）、在香港居住滿七年、參照適用於白表居屋申請人的入息和資產、入住有關單位的規定等等？
- (c) 是否須採納其他準則，包括：限制轉售、限制出租、須屬首次置業、須屬無法負擔首期一群（現時已經有按揭保險計劃的情況下，是哪些人士？）、年輕家庭（即以年齡區分目標組別）等等？

### 3.6 焦點小組會議的時間表

3.6.1 圖表 6 列出 16 個焦點小組會議的時間表。

圖表 6: 焦點小組會議的時間表

住屋情況	焦點小組場次	日期	時間	主要特點	獲選屋邨／屋苑	寄出邀請函的數量	參加者的實際數量
I	1	16/8/2010	下午 7:30 – 9:30	居住年期少於 10 年的租戶	健明 (西貢)	2,000	12
	2	20/8/2010	下午 7:30 – 9:30		愛東 (東區)	2,000	25
	3	19/8/2010	下午 7:30 – 9:30	居住年期 10 年或以上的租戶	彩虹 (黃大仙)	2,000	18
	4	25/8/2010	下午 7:30 – 9:30		友愛 (屯門)	2,000	14
II	5	22/8/2010	下午 7:30 – 9:30	居屋計劃單位的業主 (第一市場)	天盛苑 (元朗)	2,000	9
	6	23/8/2010	下午 7:30 – 9:30		曉麗苑 (觀塘)	2,000	21
	7	18/8/2010	下午 7:30 – 9:30	居屋計劃單位的業主 (第二市場)	富怡花園 富景花園 富欣花園 曉翠苑 佳翠苑 (東區)	1,444	22
	8	22/8/2010	下午 7:30 – 9:30		錦豐苑 錦禧苑 錦龍苑 錦鞍苑 錦泰苑 錦英苑 富寶花園 (沙田)	1,846	15
III	9	21/8/2010	下午 2:30 – 4:30	高級住宅的業主	香港島內的多個屋苑	544* (最終採用方便抽樣)	16
	10	24/8/2010	下午 7:30 – 9:30		擎天半島 凱旋門 君臨天下 濠日居 天璽 (九龍站)	2,000	15
	11	29/7/2010	下午 7:30 – 9:30	中型住宅的業主	黃埔花園 (紅磡)	2,000	22
	12	14/8/2010	下午 7:30 – 9:30		太古城 (太古城)	2,000	19
	13	9/8/2010	下午 7:30 – 9:30	小型住宅的業主	嘉湖山莊 (天水圍)	2,000	25
	14	13/8/2010	下午 7:30 – 9:30		大埔中心 (大埔)	2,000	19
IV	15	10/8/2010	下午 7:30 – 9:30	最近兩年不曾擁有任何私人住宅單位的私人住宅單位租戶	嘉湖山莊 (天水圍)	2,000	9
	16	4/9/2010	下午 2:30 – 4:30		不同地區的多個屋苑	方便抽樣	10
總計：						27,834	271

\* 為原定的獲選屋苑（禮頓山）寄出了 544 封邀請函，但僅一位人士回覆。該焦點小組會議其後透過方便抽樣方式，徵募香港島內多個高級私人屋苑的業主參加。

### 3.7 資料分析

- 3.7.1 本研究採用一套嚴謹的內容分析方法，分析了 16 個焦點小組所收集的質性意見，並透過一套質性資料分析軟件的協助，對資料進行可量化而客觀的評審。
- 3.7.2 本研究採用一個資料推動方法 – 紮根理論(Grounded Theory)<sup>1</sup> – 從所收集的數據中衍生一個分析架構。以下描述分析架構的構建和資料分析的程序，並於圖表 7 闡明。
- 3.7.3 所有相關材料（包括語音檔案、焦點小組會議的紀要）被上載至一個內部開發的「網上焦點小組管理系統」，以促進資料分享、內容審閱、內容批核及整體項目管理。「網上焦點小組管理系統」需要密碼登入，限於顧問團隊內的部分成員使用。
- 3.7.4 以一個示意圖勾劃出所收集的不同主題<sup>2</sup>和意見類別<sup>3</sup>的等級及關係。
- 3.7.5 分析架構經過多次修改，以確保收集的所有意見獲全面涵蓋。
- 3.7.6 每個焦點小組會議的意見均被組成「文字單位」。「文字單位」是一個詞組、一句或一連串句子代表參加者在焦點小組中所表達的一個論點。被多次提及的意見會有較多的文字單位數量。若果同一名參加者多次重覆同一個觀點，重覆的意見將不予點算。
- 3.7.7 顧問團隊的顧問將根據已確立的主題及類別，為焦點小組會議紀要內所表達的每一個意見編碼。
- 3.7.8 每份已編碼的文件由另一位團隊成員審閱，並對部分文件採用雙盲編碼程序，以保證編碼質素。
- 3.7.9 NUDIST（非數值型結構化資料的索引搜索和理論構建）是一套質性資料分析電腦軟件，根據分析架構內的特定類別去組織、分析和總結被編碼的資料，並以一個矩陣形式展示。
- 3.7.10 軟件會陳列出不同方面的主要意見的評論摘錄，顧問團隊成員其後為特定類別或次類別撰寫「重點撮要」。
- 3.7.11 為確保「重點撮要」具代表性及並無遺漏，將隨機檢查文件，與「重點撮要」所反映的意見相互比較。

---

1. 紮根理論方法是一個系統化的質性研究方法，強調在研究過程中由數據衍生理論，以數據推動分析架構的構建及其後的分析過程。

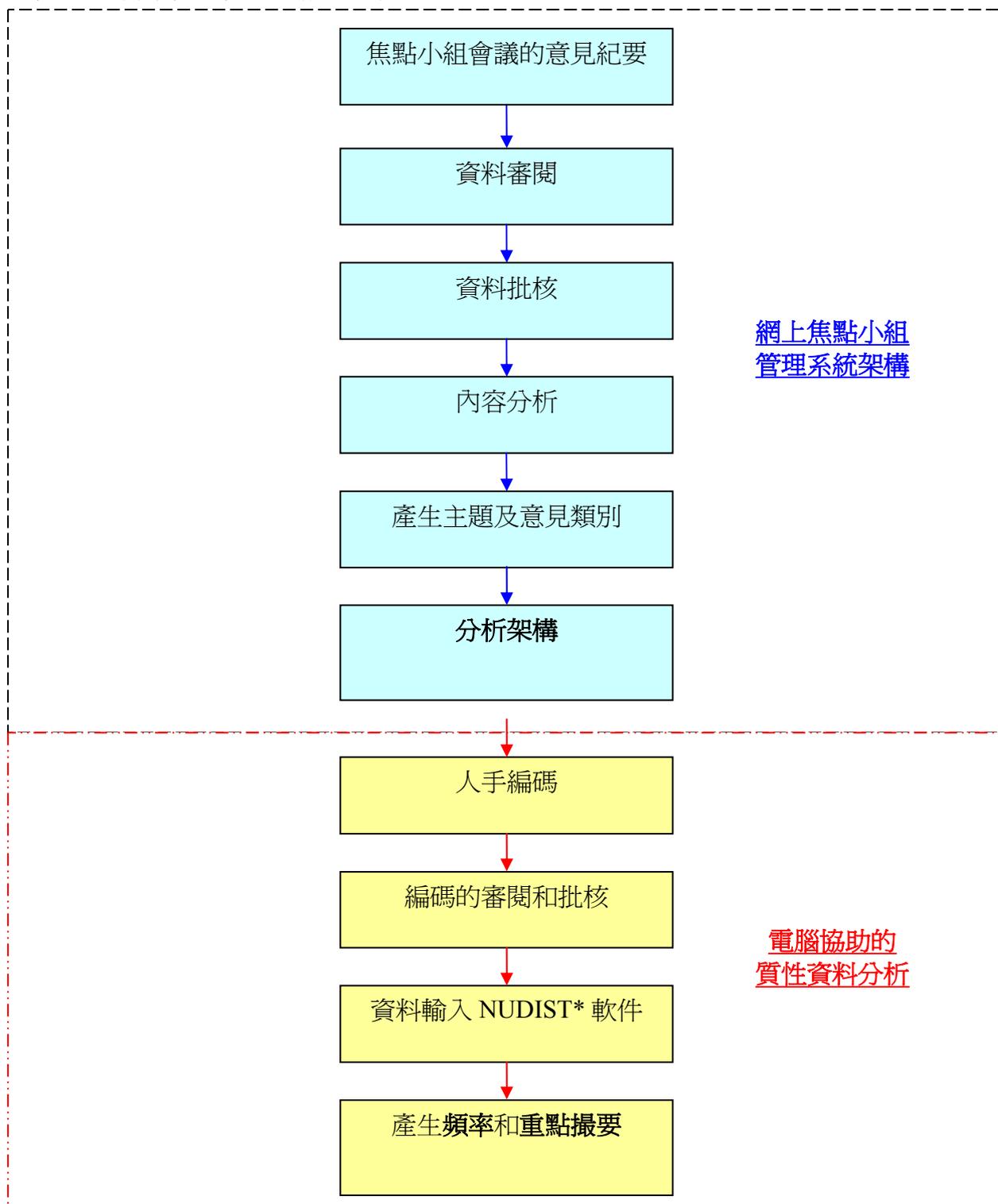
2. 「主題」是一個明確的題目，包含了在質性研究中回應者的意見。

3. 意見「類別」是在特定主題下的一組意見，擁有某些共同特徵。

3.7.12 列出分析架構內每個意見類別的頻數。

3.7.13 草擬觀察。

圖表 7: 分析架構的構建及編碼過程



\* 非數值型結構化資料的索引搜索和理論構建 – 一套用於質性資料分析的電腦軟件

## 4. 結果

### 4.1 焦點小組參加者

4.1.1 16 焦點小組會議共有 271 名人士參加。每場焦點小組的參加人數見於圖表 8。住屋情況類別 I、II、III 及 IV 的參加人數分別為 69、67、116 及 19。圖表 9 摘錄了參加者的統計數據。每個焦點小組參加者的背景見於附錄 4。

圖表 8: 參加者數量 (按住屋情況及焦點小組排列)

住屋情況	焦點小組場次	其他主要特徵	參加者數量	小計
I	1	居住年期少於 10 年的租戶	12	37
	2		25	
	3	居住年期 10 年或以上的租戶	18	32
	4		14	
II	5	居屋計劃單位的業主 (第一市場)	9	30
	6		21	
	7	居屋計劃單位的業主 (第二市場)	22	37
	8		15	
III	9	高級住宅的業主	16	31
	10		15	
	11	中型住宅的業主	22	41
	12		19	
	13	小型住宅的業主	25	44
	14		19	
IV	15	最近兩年不曾擁有任何私人住宅單位的私人住宅單位租戶	9	19
	16		10	
總計:			271	271

圖表 9: 參加者的總體統計數據

性別		年齡組別							單位業主	與父母同住
男	女	18 歲以下	18-30	31-45	46-60	61-70	70 歲以上	不詳*		
165	106	2	21	60	103	49	21	15	145	52

\* 參加者沒有提供有關資料。

註:

1. 參加者的總數為 271 人；及
2. 31-45 年齡組別內 60 名參加者中，其中 20 人與父母同住。

### 其中兩組透過方便抽樣方式徵募

- 4.1.2 其中兩個小組的參加者未能達到 8 名參加者的最少目標數量 – (1) 以類別 III 為目標的焦點小組，即禮頓山高級住宅單位的業主，及(2) 以類別 IV 為目標的焦點小組，即太古城私人中型住宅單位的租戶。為此，其後透過方便抽樣方式在香港理工大學校園舉行了兩場新的小組 -- 邀請符合準則的參加者參與討論。

### 其中一組的 5 名參加者不符合既定標準

- 4.1.3 其中於天水圍嘉湖山莊舉行而以私人小型單位租戶為目標的類別 IV 焦點小組有 5 名身為業主的參加者，另 9 名參加者為租戶。所以 5 名業主參加者的意見其後從紀要中刪除。

## **4.2 所表達意見的分類**

- 4.2.1 根據焦點小組內所表達的意見，構建了一個包括 4 個主題、34 個類別及 93 個次類別的分析架構（**圖表 10**）。

圖表 10: 所收集意見分析架構的示意圖<sup>4</sup>

1.為何資助市民自置居所？	2.應協助哪些人士？	3.以哪種形式協助？	4.其他提出事項
1.1 對資助自置居所建議的整體意見	2.1 按入息	3.1 復建居屋	4.1 公眾諮詢活動
1.2 政策目標	2.2 按年齡	3.2 提供其他資助居屋(如:夾心階層住屋等)	4.2 政府與發展商的關係
1.3 關於為何資助市民自置居所的其他意見	2.3 按家庭狀況	3.3 先租後買計劃	4.3 發展商的角色
	2.4 按住屋情況	3.4 長者屋計劃	4.4 外國經驗(一般)
	2.5 按財務負擔	3.5 合作社房屋計劃	4.5 其他意見
	2.6 按社會階層	3.6 以樓換樓	
	2.7 計分制	3.7 租者置其屋計劃	
	2.8 關於應協助哪些人士的其他意見	3.8 首次置業貸款計劃	
		3.9 放寬綠表申請資格	
		3.10 放寬白表申請資格	
		3.11 提供直接金錢資助	
		3.12 提供稅務優惠	
		3.13 政府貸款	
		3.14 商業貸款	
		3.15 強化按揭保險計劃	
		3.16 放寬強積金用作置業用途	
		3.17 規定/限制	
		3.18 關於以哪種形式協助的其他意見	

圖示

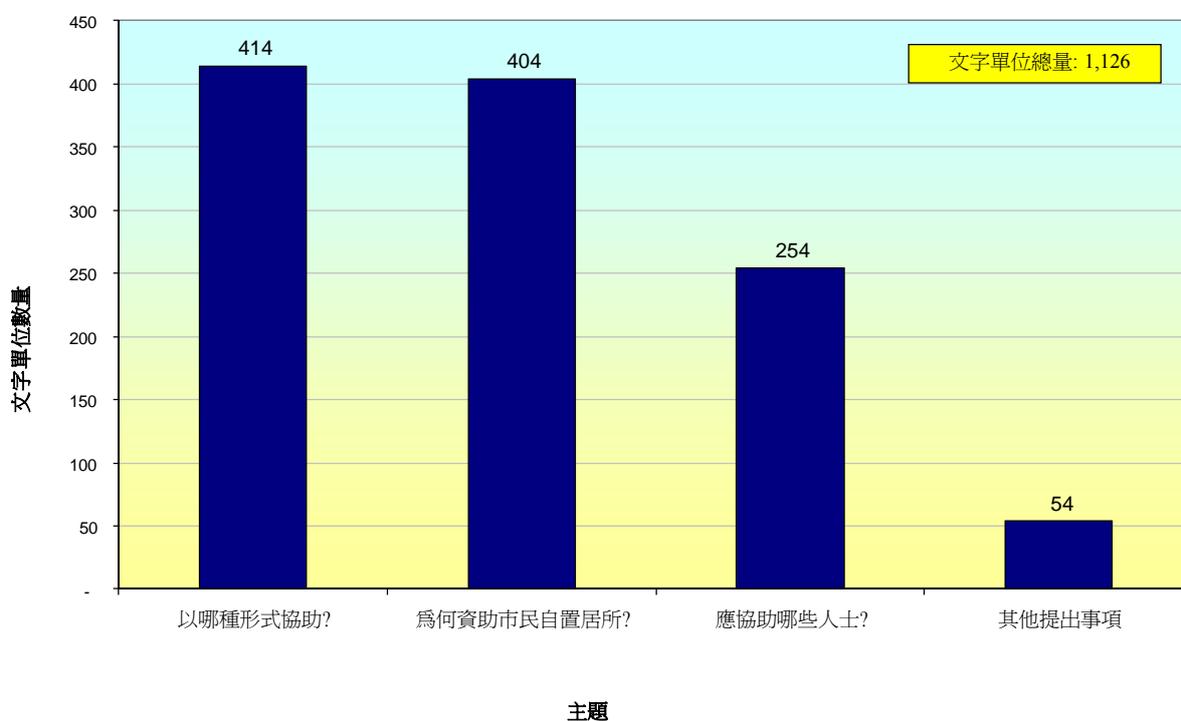
主題

類別

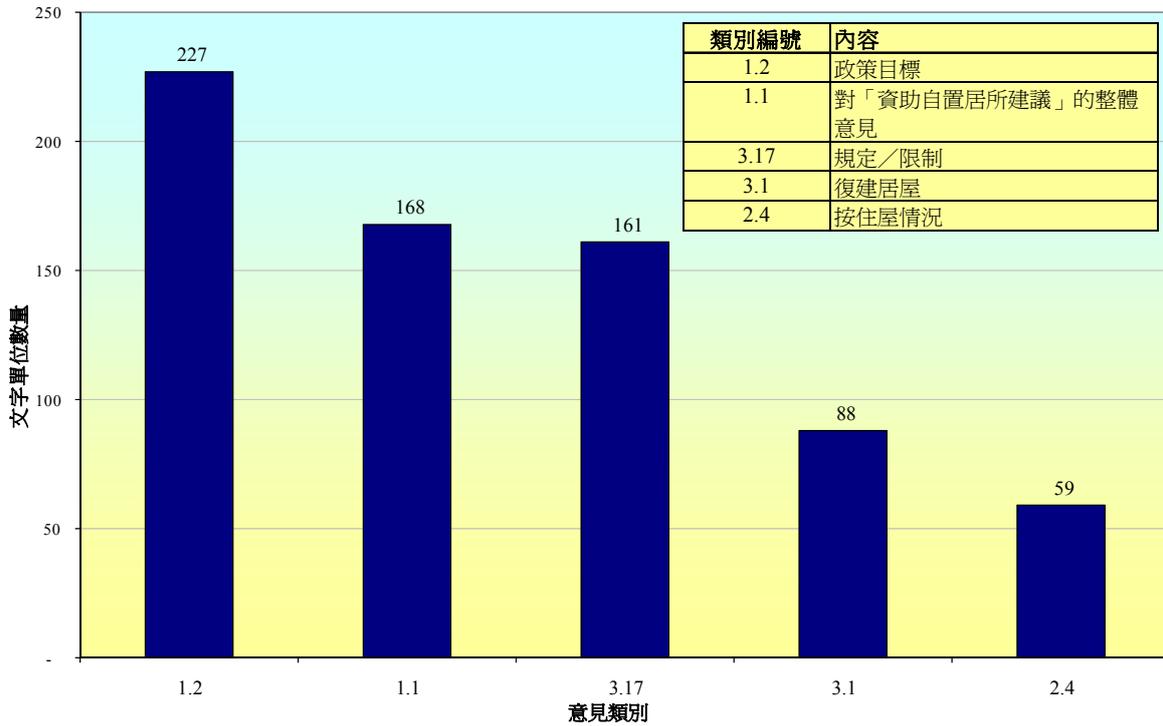
4. 此圖表是一個簡略示意圖，僅顯示 4 個主題（綠色格）及 34 個意見類別（黃色格）。

- 4.2.2 透過 NUDIST 電腦軟件，構建一個包含在焦點小組表達而具代表性的意見的資料庫。
- 4.2.3 此外，對每個主題、類別及次類別的「文字單位」進行頻數點算。圖表 11 的棒形圖顯示按主題頻數排列的意見分佈。圖表 12 顯示按類別排列的意見分佈，而圖表 13 顯示按次類別排列的意見分佈。

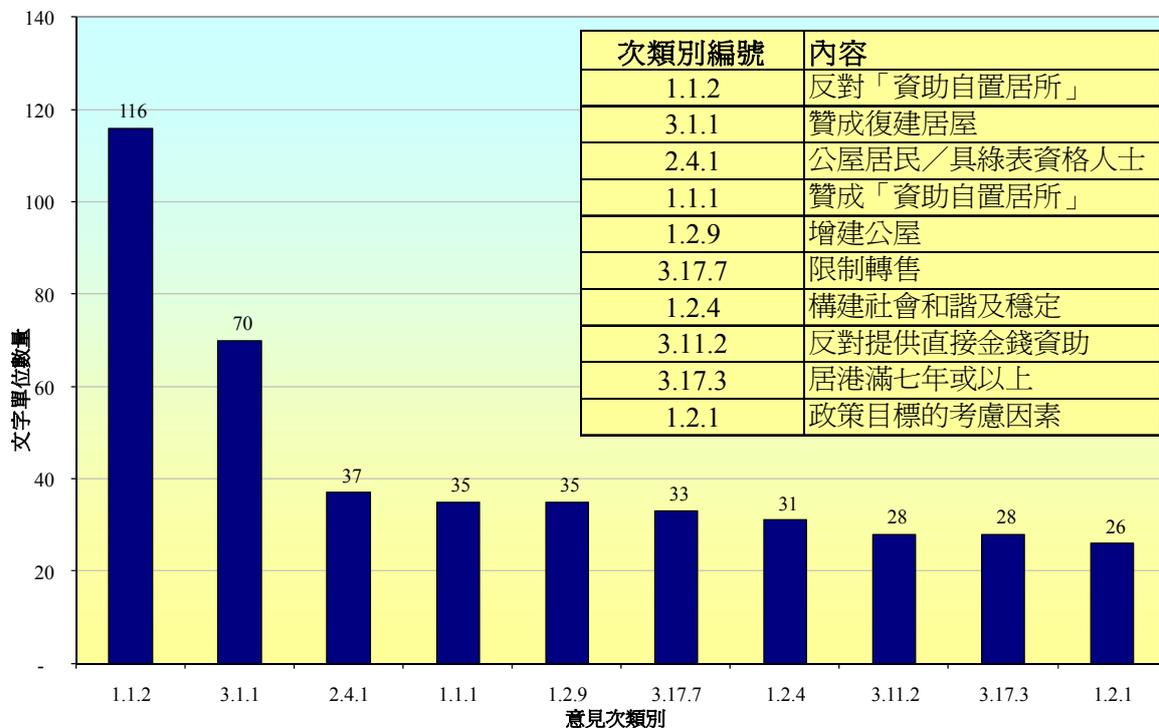
圖表 11: 四個主要意見主題（按多少排列）



圖表 12: 首 5 個意見類別 (按多少排列)



圖表 13: 首 10 個意見次類別 (按多少排列)



### 4.3 所收集意見的撮要

- 4.3.1 本節摘錄各主題下的類別或次類別，以「重點撮要」形式錄取的回應。如上文所述，意見會被組成「文字單位」-- 即以一個詞組、一句或一連串句子代表參加者在焦點小組中所表達的一個論點。「重點撮要」是代表「文字單位」或一組類似「文字單位」的陳述。「文字單位數量」是某一個特定意見被提及的次數（以下顯示於括號內）。被多次提及的意見會有較多的文字單位數量。若同一個參加者多次重覆某一個意見，該覆述的意見不予計算。在某類別內的意見將以「重點撮要」方式展示。若同一類別內的意見相當類似，不論已記錄「文字單位」的多少，所得出「重點撮要」的數量便會較少；相反，如果在某類別內的意見較為分散，「重點撮要」的數量便會較多。
- 4.3.2 以下各節先介紹一個概覽，包含主題下不同類別及意見的分布，並介紹每類別下的「重點撮要」。文字單位數量較多的類別會先被介紹。

## 主題 1: 為何資助市民自置居所?

(404 文字單位)

### 意見類別:

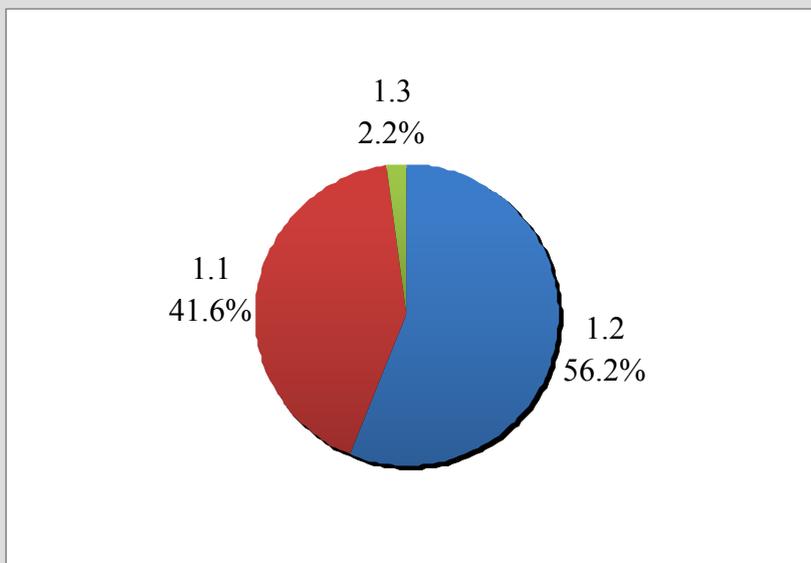
#### 概覽

對「資助自置居所建議」的整體意見 (編號: 1.1, 168 文字單位)

政策目標 (編號: 1.2, 227 文字單位)

關於「為何資助市民自置居所」的其他意見 (編號: 1.3, 9 文字單位)

### 意見分佈:



## 概覽

- 4.3.3 此主題收集了 404 個文字單位，並且以錄得文字單位的數量在四個主題中排行第二。「政策目標」、「對資助自置居所的整體意見」及「關於資助自置居所的其他意見」等三個意見類別依次佔此主題所有文字單位的 56.2%、41.6%及 2.2%。
- 4.3.4 就「為何資助市民自置居所」的關鍵問題，反對的意見比贊成的多（116 對 35）。大部分來自類別 I（公屋居民）、類別 III（私人住宅業主）及類別 IV（私人住宅租戶）參加者的意見反對資助，而來自類別 II（居屋業主）參加者的意見則較為分歧。
- 4.3.5 以下是在各類別內有代表性或具指標性意見的重點撮要。各類別內次類別的次序按所錄得文字單位的數量由多至少排列。

### 對「資助自置居所建議」的整體意見（編號：1.1，168 文字單位）

#### 贊成「資助自置居所建議」（編號：1.1.1，35 文字單位）

- 4.3.6 贊成「資助市民自置居所」的原因如下：
- (a) 資助自置居所是好的政策方向，而資助計劃有先例可援。可以改善政策並增加透明度。
  - (b) 家庭觀念對中國人尤其重要。政府應該協助市民安居樂業。
  - (c) 衣、食、住、行、教育是市民的基本需要，政府需要為市民解決居住問題。
  - (d) 動用公帑亦無妨，取之於民、用之於民，因為資助置業涉及的還款最終也會回歸庫房。
  - (e) 隨著樓價飆升，市民難以負擔置業的首期。
  - (f) 基於資產增值效應，當置業者增加，樓價上升將收窄貧富懸殊。
  - (g) 年輕人的收入低但仍超於申請公屋的入息限額，是以資助自置居所是一個理想的安排。
  - (h) 私人物業的租戶需要面對加租及非自願遷出所租住單位的問題，所以自置居所是理想及需要的。

4.3.7 贊成「資助市民自置居所」，但需要留意以下事項：

- (a) 需要制定明確的規定。
- (b) 避免直接金錢資助。
- (c) 應該包括一些限制，例如：入息審查、限制出售、限制資助物業的類型等。

#### **反對「資助自置居所建議」(編號：1.1.2，116 文字單位)**

4.3.8 反對「資助市民自置居所」的原因如下：

- (a) 以往的資助計劃是失敗的，曾製造出不少「負資產」。再者，公共資源有限而資助涉及龐大金額，資助計劃未必可以持續。
- (b) 政府不必確保每一個市民都擁有物業；相反地，政府應該確保人人有其居所。
- (c) 資助市民投資將會使需求增加，導致樓價上升及助長炒賣風氣，最終得益的是發展商。
- (d) 政府毋須確保每一位市民都擁有物業，否則對哪些透過自身努力才能置業的市民不公平。
- (e) 政府需要提供基本保障，但這不代表政府需要資助置業。
- (f) 香港是一個自由、公平的社會，未能負擔私人樓宇的人士可以租住房屋。政府不應干預。
- (g) 資助自置居所與安居樂業是兩回事。
- (h) 置業是一種投資，政府不應該資助置業。

4.3.9 政府可以考慮以下協助方式：

- (a) 與發展商合作，讓其承擔更大的社會責任。
- (b) 擴大申請居屋的資格，例如提高入息標準，使不同收入的人士可以選擇不同等級的房屋。
- (c) 加快舊區重建。
- (d) 延長物業按揭貸款的還款期。
- (e) 為市民租住房屋提供協助。

4.3.10 其他反對政府資助市民自置居所的原因如下：

- (a) 經濟及物業市場均有週期，樓價下滑的時候，已置業的市民或會陷入困境。
- (b) 資助只會導致一少撮人得益，對納稅人不公平。
- (c) 政府不應該優待年輕人，因為他們已經透過資助教育獲益。
- (d) 當樓價下滑時，以往的自置居所計劃產生了不良效果。

### ***對「資助自置居所建議」的其他整體意見(編號：1.1.3，17 文字單位)***

4.3.11 若果政府真的提供資助，需要考慮以下事宜：

- (a) 房屋政策需要長遠，其制定過程需要迅速，並必須解燃眉之急。
- (b) 資助樓宇的類型需要多元化，以配合不同家庭的需要，以及不同訴求及背景人士的需要。
- (c) 政府應該監察，公屋居民是否循公屋、居屋至私人物業的途徑上移。

### **政策目標(編號：1.2，227 文字單位)**

#### ***調節物業市場(編號：1.2.8，56 文字單位)***

##### **調整土地政策**

4.3.12 對調整土地政策作為資助自置居所以外的選擇的相關意見如下：

- (a) 現時房屋的供求不均，政府應該恢復定期拍賣及檢討勾地制度，包括從勾地表撥出更多土地。
- (b) 改善勾地制度。方法之一是推出更多可供勾出的土地，方法之二是先由地政署選取一些未有發展商感興趣的土地，交由房屋署興建有關單位。
- (c) 應該在地契作出一些規定，例如把較大的土地分拆成較小的土地，為基層及中產人士興建一些可供負擔的單位。
- (d) 更新舊居屋單位。
- (e) 政府應該增加土地供應。

4.3.13 地價過高乃政府做成。香港約七成土地是綠化地方，鐵路站旁也有不少土地。

4.3.14 政府高價賣地，不斷推高樓價，也從買賣契約、差餉等衍生收入。

### 調整信貸安排

4.3.15 銀行應該把借款比率從現時按揭貸款的七成提高至樓價的八、九成。

### 徵收物業資增值稅

4.3.16 政府可以考慮徵收樓宇增值稅，以壓抑炒賣。

### 限制非本地居民投資

4.3.17 政府應該對物業市場引入限制。一些物業應該限制於香港居民，而另一些開放予非本地居民。

4.3.18 政府應該檢討「資本投資者入境計劃」，提高現時 650 萬港元的資本門檻。

### 其他調節方法

4.3.19 加快舊區重建。

4.3.20 政府可以作為按揭貸款的保證人。

### 增建公屋(編號：1.2.9，35 文字單位)

4.3.21 關於公屋的相關意見及建議如下：

- (a) 公屋應該繼續存在，因它們使默默工作的低收入市民儲蓄購買自己的物業。
- (b) 增建公屋需要按部就班地進行。
- (c) 政府應該提高申請公屋的入息限額。
- (d) 應該考慮為「夾心階層」人士及年輕專業人士興建一些質量較好的公屋。

4.3.22 興建更多公屋可能影響香港房屋協會的收入。

### 考慮因素(編號：1.2.1，34 文字單位)

#### 整體考慮

4.3.23 政府應該根據人口及福利研究，制定整體及長遠的政策。

#### 公平

4.3.24 政府資助人人有均等機會享有，只協助某組別並不公平。

### **個人責任**

- 4.3.25 置業是一種權利，但每個人應該為達致其居住目標而承擔責任，而不是依賴政府或納稅人。
- 4.3.26 現時部分「80後」、「90後」沒有責任感和承擔能力，連自置居所也認為是他人的責任。

### **其他考慮因素**

- 4.3.27 資助政策應該與時並進。
- 4.3.28 資助計劃應該可持續，否則當經濟變壞或受資助人士出現財務問題時，便變成「好心做壞事」。

### **構建社會和諧及穩定(編號：1.2.4，31文字單位)**

- 4.3.29 資助自置居所的目標應該是社會和諧及穩定，市民得以安居樂業。原因如下：
- (a) 家庭於中國社會是重要的。
  - (b) 目標是能夠照顧草根階層，以拉近貧富懸殊，解決社會不同階層人士之間的矛盾，減少社會分化，以及推動和諧社會。
  - (c) 安居樂業能夠促進衛生、安定和繁榮，以及為市民帶來希望。

### **制定長遠房屋政策(編號：1.2.7，22文字單位)**

- 4.3.30 政府應該主動制定可持續的房屋政策，有助解決年輕人的居住問題。
- 4.3.31 政府在制定長遠房屋政策時，應該注意以下事項：
- (a) 政府的定位要清晰。
  - (b) 需要進行公眾諮詢。
  - (c) 考慮相關的長者及生育政策。
  - (d) 政策要有持續性，不要推出不久便取消。
  - (e) 政府資源的使用要具效益。例如：不要在昂貴的地段興建居屋。
  - (f) 現時房屋政策僵化。許多房屋沒有人居住，而其他需要房屋者卻沒有合適的房屋，而且公屋的入息限額太低。

### **人人有屋住(編號：1.2.2，12文字單位)**

- 4.3.32 資助自置居所的目標應該是「人人有屋住」。原因如下：

- (a) 符合中國人希望「有瓦遮頭」的傳統觀念。
- (b) 與所有市民平等的概念一致。
- (c) 它增加歸屬感。

#### **改善居住環境(編號：1.2.6，9 文字單位)**

4.3.33 政策目標應該是改善居住環境，原因如下：

- (a) 為公屋居民循公屋、居屋至私人物業的途徑上移，提升居住質素。
- (b) 居屋的居住質素有待改善；應當為租住「板間房」的人士及基層人士提供公屋。
- (c) 許多新婚夫婦的開支大，他們在改善居住環境前需要協助。

#### **下一代能夠置業(編號：1.2.5，3 文字單位)**

4.3.34 資助自置居所的政策目標應該是使下一代有能力自行置業。年輕一代的開支大，難以兼顧居住和生兒育女的問題，所以需要資助。

#### **家家擁有一層樓(編號：1.2.3，1 文字單位)**

4.3.35 如果個人負擔能力許可，每個家庭應該擁有一層樓。

#### **關於政策目標的其他意見(編號：1.2.10，32 文字單位)**

4.3.36 政府應該檢討為公屋富戶而設的雙倍租金政策，因它可以促使年輕一代搬離公屋，留下的長者處境淒涼。

4.3.37 政府應該集中其資源，以解決人口老化的燃眉之急。

4.3.38 因為香港的出生率低，是以政府應該分階段推行政策。

#### **關於「為何資助市民自置居所」的其他意見(編號：1.3，9 文字單位)**

4.3.39 政府的房屋政策飄忽，被地產商主導，令市民無所適從。

4.3.40 物業價格上升使許多年青人成為「夾心階層」的一員而未能夠置業。這可能引致社會的不穩定。

4.3.41 因為置業是投資行為，政府應該衡量所涉及的風險。

## 主題 2: 應協助哪些人士?

(254 文字單位)

### 意見類別:

#### 概覽

按住屋情況 (編號: 2.4, 59 文字單位)

按家庭狀況 (編號: 2.3, 43 文字單位)

按年齡 (編號: 2.2, 36 文字單位)

按入息 (編號: 2.1, 34 文字單位)

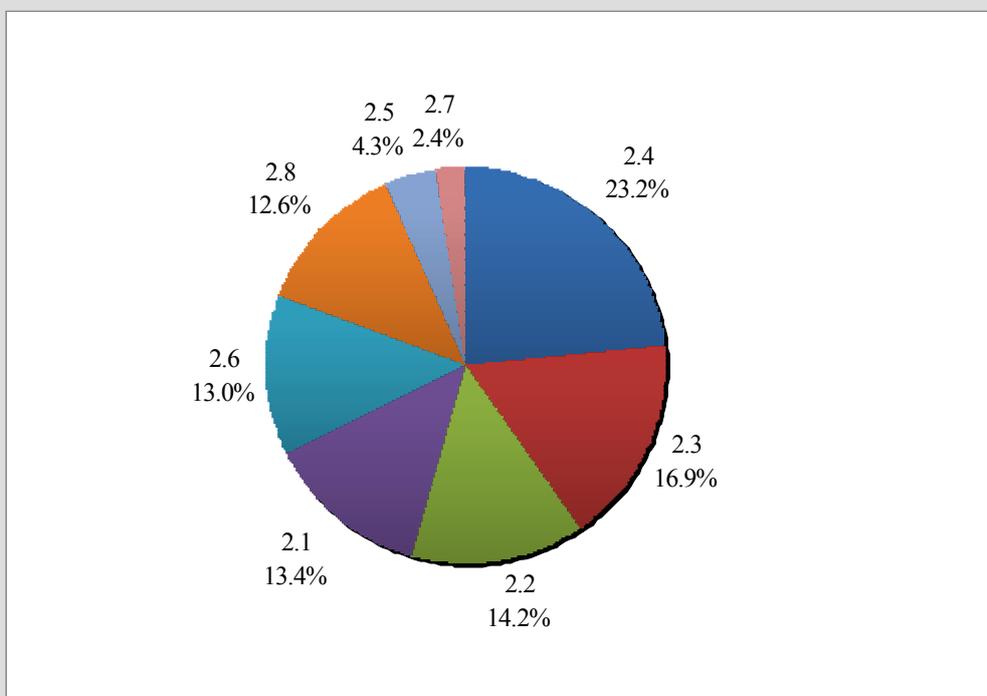
按社會階層 (編號: 2.6, 33 文字單位)

按財務負擔 (編號: 2.5, 11 文字單位)

按計分制 (編號: 2.7, 6 文字單位)

關於「應協助哪些人士」的其他意見 (編號: 2.8, 32 文字單位)

### 意見分佈:



## 概覽

- 4.3.42 此主題收集了 254 個文字單位，並且以錄得文字單位的數量在四個主題中排行第三。「按住屋情況」、「按家庭狀況」及「按年齡」等首三個意見類別依次佔此主題所有文字單位的 23.2%、16.9%及 14.2%。
- 4.3.43 以此主題內文字單位的數量計算，「按住屋情況」(23.2%)排行第一，而「按計分制」(2.4%)在八個類別中排行最後。
- 4.3.44 就「應協助哪些人士」的關鍵問題，沒有一個市民組別獲得壓倒性的支持。普遍支持協助夾心階層家庭——哪些不符合公屋資格而未能負擔在私營市場置業的人士。協助剛結婚夫婦也獲普遍支持。除了類別 I（公屋居民）屬意支持公屋居民之外，四個類別參加者就「應協助哪些人士」的意見沒有顯著差異。
- 4.3.45 以下是在各類別內有代表性或具指標性意見的重點撮要。各類別內次類別的次序按所錄得文字單位的數量由多至少排列。

## **按住屋情況 (編號：2.4，59 文字單位)**

### **公屋居民／具綠表資格人士 (編號：2.4.1，37 文字單位)**

- 4.3.46 應優先資助公屋居民及具綠表資格的人士；更要為公屋富戶或「夾心階層」人士提供津貼購買私人物業，騰出公屋予有需要家庭，加快公屋流轉。
- 4.3.47 因為公屋住戶及有綠表資格人士已享受政府資助，不應再享受資助。應全數資助白表人士。
- 4.3.48 公屋富戶既然有經濟能力，不應再享受資助。同時，應採用制度終止入息超過上限住戶的租約。

### **超過申請公屋資格，但現時無力負擔購買在第二市場居屋或私人物業的人(編號：2.4.3，12 文字單位)**

- 4.3.49 應該協助入息在現有公屋入息限額以上，而未能負擔中小型樓宇的「夾心階層」人士。

### **私人物業租戶 (編號：2.4.2，4 文字單位)**

- 4.3.50 資助應該根據還款能力和需要，而不是申請人居於公共房屋與否。

### **擠迫戶 (編號：2.4.4，2 文字單位)**

- 4.3.51 應該優先資助擠逼戶，即現有單位已經不足夠居住的人士。

**關於住屋情況的其他意見 (編號：2.4.5，4 文字單位)**

4.3.52 應調節綠表人士和白表申請者的比例，提高白表申請人的比例。

**按家庭狀況 (編號：2.3，43 文字單位)**

**新婚夫婦／有子女的家庭 (編號：2.3.1，19 文字單位)**

4.3.53 準備結婚或新婚而開支大的人士應獲資助。

4.3.54 與父母同住的人士應獲優先資助。

4.3.55 應提供房屋，以較低租金租給中產人士及剛結婚的人，讓他們能夠儲蓄置業。

4.3.56 資助的要求不能涉及婚姻狀況及有子如的家庭，否則會構成歧視。

**單身人士／單親家庭 (編號：2.3.4，10 文字單位)**

4.3.57 不應將婚姻狀況作為限制條件，反而單身及單親家庭都應該獲得政府資助的平等機會。

4.3.58 部分單身人士的經濟能力較強，不應優先考慮資助。

**與父母同住人士 (編號：2.3.3，7 文字單位)**

4.3.59 與子女同住的長者應獲優先。

4.3.60 與父母同住的夫婦應獲優先。

**供養父母人士 (編號：2.3.2，2 文字單位)**

4.3.61 公屋制度迫使年青一代搬離家園，而許多人於搬離不久便陷入經濟困難。

4.3.62 既然香港的稅制鼓勵市民供養其父母，房屋政策也應支援供養父母的家庭，讓它們有優先的置業資助。

**關於家庭狀況的其他意見 (編號：2.3.5，5 文字單位)**

4.3.63 公共房屋應該採用單身和家庭單位的混合模式。

**按年齡 (編號：2.2，36 文字單位)**

**「80 後」人士 (編號：2.2.1，17 文字單位)**

4.3.64 「80 後」人士應獲資助，因為他們大學畢業十年後或以上才能儲足首期。

4.3.65 居住問題不單是「80後」所面對的問題。

4.3.66 「80後」、「90後」人士的還款能力薄弱；以往也接受了不少政府的資助。

#### **退休人士／長者(編號：2.2.3，11 文字單位)**

4.3.67 即將退休、已經退休及對社會有貢獻的人士應獲協助。

4.3.68 協助長者解決其居住問題的形式不少，不一定是置業，因為他們可能寧願租住房屋。

#### **30歲以上人士(編號：2.2.2，4 文字單位)**

4.3.69 年齡介乎35至45歲的人士應獲協助。

4.3.70 這組別的人士是否需要資助實在存疑，因為當中許多人可能已經置業或申請了公屋。

#### **關於年齡的其他意見(編號：2.2.5，4 文字單位)**

4.3.71 不應該以年齡為標準。

4.3.72 所有成年人均合資格申請資助房屋。

4.3.73 不僅向「夾心階層」提供中產屋，也向長者提供。

#### **按入息(編號：2.1，34 文字單位)**

##### **供款佔月入某比例(編號：2.1.1，11 文字單位)**

4.3.74 應該以入息為標準資助自置居所，應該審核申請人的入息能否負擔首期。

4.3.75 反對以入息界定目標組別，它不是一個好指標。

##### **家庭月入低於35,000元(編號：2.1.2，11 文字單位)**

4.3.76 家庭及年輕人月入35,000元或以下應獲協助，但反對以公帑直接資助。

4.3.77 個人入息近三萬者是高薪人士，不應從公共資源獲益。

##### **關於入息的其他意見(編號：2.1.3，12 文字單位)**

4.3.78 應該把資源分配予基層人士及「夾心階層」，並制定優先次序。

4.3.79 低入息人士的還款能力太薄弱。

4.3.80 故意少賺以符合申請資格的人士不應獲任何資助。

### **按社會階層 (編號：2.6，33 文字單位)**

#### ***基層人士(如：低收入人士、租住板間房人士) (編號：2.6.3，16 文字單位)***

- 4.3.81 首要資助最低收入人士、經濟困難人士。
- 4.3.82 基層市民、「夾心階層」以及未曾享受政府任何福利的人士應該獲得資助。
- 4.3.83 因為政府資源有限，建議協助有即時置業需要的人。
- 4.3.84 居於籠屋的人士只需要租屋，並不需要置業。

#### ***中產人士／專業人士(編號：2.6.1，10 文字單位)***

- 4.3.85 中產人士或專業人士應獲資助，他們不符合許多政府福利，但他們需要納稅，許多未能負擔置業。
- 4.3.86 政府應提供租賃房屋，租予中產人士及新婚夫婦，讓他們有機會儲蓄置業。
- 4.3.87 學生已經接受了政府的資助，不應再獲資助。
- 4.3.88 高薪的專業人士或中產人士不應該獲得資助。
- 4.3.89 只有香港永久性居民及對香港有貢獻的人士才應該獲得資助。

#### ***薪俸稅納稅人 (編號：2.6.2，6 文字單位)***

- 4.3.90 應資助哪些有繳納稅款而沒能力置業的人士，資助額則以有關人士以往繳納的總稅款計算。
- 4.3.91 反對以納稅款額作為準則，因為資助應該協助有需要的人士。

#### ***關於社會階層的其他意見 (編號：2.6.4，1 文字單位)***

- 4.3.92 協助中低收入的人士能夠帶來心身安寧，促使他們發奮工作。

### **按財務負擔 (編號：2.5，11 文字單位)**

#### ***無法負擔首期人士(編號：2.5.1，4 文字單位)***

- 4.3.93 有一些香港人有能力供樓但無能力負擔首期，他們應該獲得免息貸款。
- 4.3.94 即使資助了首期，若將來利息跳升，日後將出現未能償還供款的問題。

#### ***無法負擔供款人士(編號：2.5.2，3 文字單位)***

- 4.3.95 供款佔一個兩人家庭收入四成者應獲資助。

4.3.96 資助沒有能力還款的人，只會增加其負擔。

**關於財務負擔的其他意見(編號：2.5.3，4 文字單位)**

4.3.97 政府應該資助哪些有能力還款的人。

**按計分制(編號：2.7，6 文字單位)**

4.3.98 應該採用計分制決定優先次序。不同組別的市民可以符合資助的資格，不同組別特徵獲給與不同分數。該等特徵包括：入息、與父母同住或有子女的家庭等。

**關於「應協助哪些人士」的其他意見(編號：2.8，32 文字單位)**

4.3.99 應協助那些能夠對社會作出貢獻或能夠節省政府資源的人士。

4.3.100 不應資助已購買私樓人士，但不應以年齡、家庭狀況、單親或單身作為限制的基準。

4.3.101 應資助「夾心階層」、與長者父母同住的人士，以及哪些未能符合居屋申請資格但又沒有足夠金錢購買私人物業的人。

4.3.102 物業類型包括公屋及居屋的種類應多元化，以配合社會不同階層人士的需要。

4.3.103 推行的自置居所政策時要有彈性。

4.3.104 應該對不同資助房屋計劃進行全面檢討，包括總結過往經驗。

### 主題 3: 以哪種形式協助?

(414 文字單位)

#### 意見類別:

##### 概覽

復建居屋 (編號: 3.1, 88 文字單位)

提供直接金錢資助 (編號: 3.11, 30 文字單位)

租者置其屋計劃 (編號: 3.7, 25 文字單位)

首次置業貸款計劃 (編號: 3.8, 16 文字單位)

提供其他資助房屋 (如: 夾心階層住屋等) (編號: 3.2, 15 文字單位)

政府貸款 (如: 免息、低息、定息、擔保等) (編號: 3.13, 13 文字單位)

以樓換樓 (編號: 3.6, 9 文字單位)

放寬強積金用作置業用途 (編號: 3.16, 7 文字單位)

先租後買計劃 (編號: 3.3, 6 文字單位)

提供稅務優惠 (編號: 3.12, 5 文字單位)

長者屋計劃 (編號: 3.4, 3 文字單位)

強化按揭保險計劃 (編號: 3.15, 2 文字單位)

合作社房屋計劃 (編號: 3.5, 2 文字單位)

放寬綠表申請資格 (編號: 3.9, 1 文字單位)

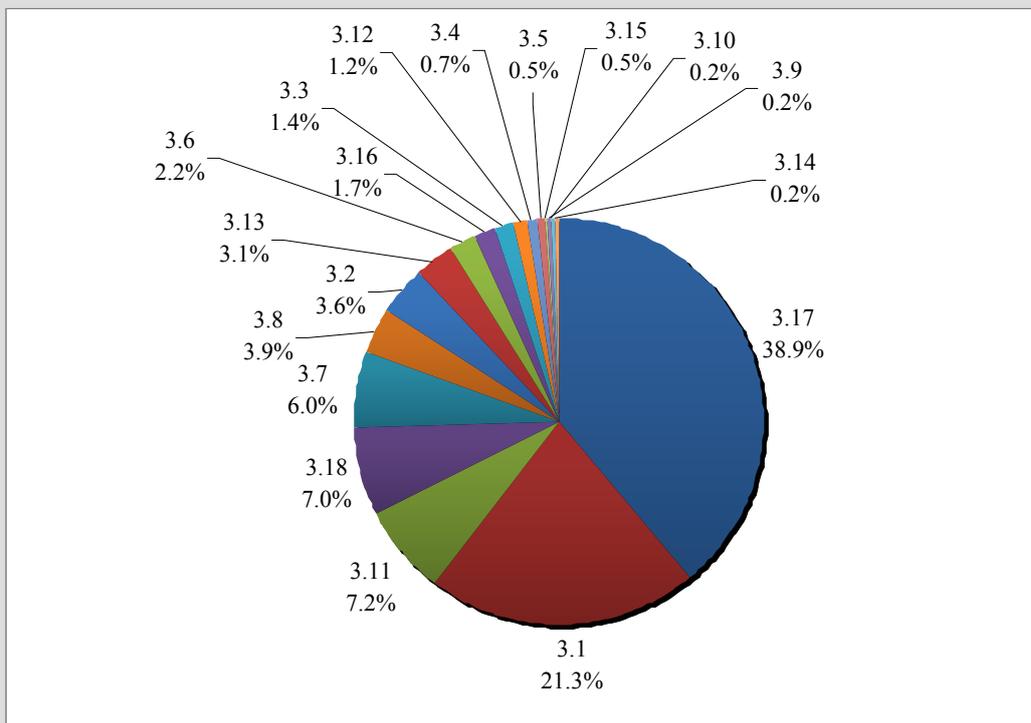
放寬白表申請資格 (編號: 3.10, 1 文字單位)

商業貸款 (編號: 3.14, 1 文字單位)

規定/限制 (編號: 3.17, 161 文字單位)

關於「以哪種形式協助」的其他意見 (編號: 3.18, 29 文字單位)

## 意見分佈:



## 概覽

- 4.3.105 此主題收集了 414 個文字單位，並且以錄得文字單位的數量在四個主題中排行第一。「規定／限制」、「復建居屋」及「直接金錢資助」等首三個意見類別依次佔此主題所有文字單位的 38.9%、21.3%及 7.2%。
- 4.3.106 以此主題內文字單位的數量計算，「規定／限制」（38.9%）排行第一；在十八個類別中，最後的三個類別是「放寬綠表申請資格」、「放寬白表申請資格」及「商業貸款」（三個類別均為 0.2%）。
- 4.3.107 就「以哪種形式協助」的關鍵問題，復建居屋獲最多支持。金錢資助獲普遍反對。對受資助物業設定轉售限制獲普遍支持。四個類別的參加者就上述議題的意見並沒有顯著差異。頗多意見（主要來自類別 II（居屋業主）及類別 III（私人住宅業主））屬意合資格者必須是香港永久性居民。
- 4.3.108 以下是在各類別內有代表性或具指標性意見的重點撮要。各類別內次類別的次序按所錄得文字單位的數量由多至少排列。

## 復建居屋（編號：3.1，88 文字單位）

### **贊成（編號：3.1.1，70 文字單位）**

- 4.3.109 資助形式應該是提供居屋。因為居屋比私營市場物業的價格低，可有效解決市民的居住問題。當買家不能負擔供款時，政府可重新接收單位。當買家要遷出，必須以當年的購入價回售給政府。
- 4.3.110 有居屋單位時，公屋居民可以購買居屋單位，增加公屋庫的存量。
- 4.3.111 政府應該適應市場需要適量復建居屋，以穩定樓市。
- 4.3.112 應允許發展商參與復建居屋，把居屋分成不同級別，以迎合不同入息水平市民的需要。
- 4.3.113 政府應該復建居屋，以解決年青人及「夾心階層」的住房需求。

### **反對（編號：3.1.2，18 個文字單位）**

- 4.3.114 復建居屋需時太長，不能解決燃眉之急。政府不應該等待復建居屋，而應該在私營市場購入樓宇。
- 4.3.115 過量興建居屋將對物業市場有害。
- 4.3.116 興建居屋涉及大量支出及努力，而效果不彰。政府不應再興建居屋，使用納稅人的金錢應該更具效率。
- 4.3.117 復建居屋的目的是慫恿年青人置業，但政府不想承擔負面後果。
- 4.3.118 市民應該透過自身奮鬥達成置業的目標，而非依靠政府的資助。
- 4.3.119 與其復建居屋，不如多建公屋。
- 4.3.120 居屋未必能夠解決香港的房屋問題。

## 提供直接金錢資助（編號：3.11，30 文字單位）

### **贊成（編號：3.11.1，2 文字單位）**

- 4.3.121 政府應該以金錢資助市民置業。

### **反對（編號：3.11.2，28 文字單位）**

- 4.3.122 直接以金錢資助可能導致不良後果，例如破產。
- 4.3.123 反對以公帑資助置業，因它只會鼓勵炒賣，令地產商受惠並推高樓價。所以宜採用其他協助方式，例如復建居屋。

### 租者置其屋計劃（編號：3.7，25 文字單位）

#### *贊成（編號：3.7.1，20 文字單位）*

- 4.3.124 政府應該出售公屋單位，以有關收入再建公屋。應允許以分期付款方式購買公屋單位。
- 4.3.125 政府應該在住戶入住前訂明有關公屋單位是可供購買。應容許轉售已購入的公屋單位，以騰出更多公屋單位予有需要人士。

#### *反對（編號：3.7.2，5 文字單位）*

- 4.3.126 市民擔心太嚴格的管理和治安問題。
- 4.3.127 免費送公屋單位給公屋居民的做法不切實際，對社會資源的分配構成不公。

### 首次置業貸款計劃（編號：3.8，16 文字單位）

#### *贊成（編號：3.8.1，9 文字單位）*

- 4.3.128 政府應該資助首次置業的人士。
- 4.3.129 資助形式可以是一次性或分期。

#### *反對（編號：3.8.2，7 文字單位）*

- 4.3.130 資助首次置業計劃只會令樓價上升，引致不少計劃持有人擁有「負資產」。

### 提供其他資助房屋(如：夾心階層住屋等)（編號：3.2，15 文字單位）

- 4.3.131 興建一些價值較高的樓宇用於出租。
- 4.3.132 興建公屋予中產人士。
- 4.3.133 興建中轉屋。

### 政府貸款(如：免息、低息、定息、擔保等)（編號：3.13，13 文字單位）

#### *贊成（編號：3.13.1，10 文字單位）*

- 4.3.134 可考慮免息、低息、定息貸款。

4.3.135 可以考慮延長還款期。

**反對 (編號：3.13.2, 3 文字單位)**

4.3.136 三成貸款申請人沒有還款，應考慮以市場價格折讓的機制。

**以樓換樓 (編號：3.6, 9 文字單位)**

**贊成 (編號：3.6.1, 6 文字單位)**

4.3.137 活化居屋政策，以及容許「以樓換樓」。

4.3.138 政府應該提供一些誘因，以推廣「以樓換樓」計劃。

**反對 (編號：3.6.2, 3 文字單位)**

4.3.139 「以樓換樓」無助於騰出更多居屋。

**放寬強積金用作置業用途 (編號：3.16, 7 文字單位)**

**贊成 (編號：3.16.1, 6 文字單位)**

4.3.140 支持使用強制性公積金自置居所。

**反對 (編號：3.16.2, 1 文字單位)**

4.3.141 強積金的設立是為了退休生活，不應讓市民利用強積金自置居所，因其退休生活的質素會下降。

**先租後買計劃 (編號：3.3, 6 文字單位)**

4.3.142 應容許公屋居民以合理的價格購買其單位。

4.3.143 政府應興建兩類公營房屋：第一類只供出租，第二類可供購買。

4.3.144 政府應設立專門的首期儲蓄戶口。市民將其部分入息儲於一個戶口，戶口可供扣稅或提供利息。

**提供稅務優惠 (編號：3.12, 5 文字單位)**

4.3.145 支持放寬現行供樓利息豁免稅款的規定。

4.3.146 支持置業豁免稅項。

#### 長者屋計劃（編號：3.4，3 文字單位）

4.3.147 政府應為長者興建一些單位。

#### 強化按揭保險計劃（編號：3.15，2 文字單位）

4.3.148 當銀行考慮延長按揭年期時，政府可以作為擔保人。

#### 合作社房屋計劃（編號：3.5，2 文字單位）

4.3.149 應為市民提供類似公務員合作社房屋計劃的單位。

#### 放寬綠表申請資格（編號：3.9，1 文字單位）

4.3.150 支持放寬綠表的申請限制。

#### 放寬白表申請資格（編號：3.10，1 文字單位）

4.3.151 支持放寬白表的申請限制。

#### 商業貸款（編號：3.14，1 文字單位）

4.3.152 政府可以與銀行商討，提高貸款的上限。

#### 規定／限制（編號：3.17，161 文字單位）

##### 限制轉售（編號：3.17.6，33 文字單位）

4.3.153 設立禁售期，於期內轉售或出租需要罰款，以防止炒賣。

4.3.154 應該有轉售限制，例如限定只可轉售予永久性居民或合資格的申請者。出售有關物業的利潤應該全數歸於政府或與政府分攤。

**居港滿七年或以上（編號：3.17.3，28 文字單位）**

4.3.155 所有家庭成員包括成人和兒童都必須在香港居住滿七年。

4.3.156 年滿 21 歲的在香港居住滿七年的香港永久性居民，並且在香港連續居住 2-3 年才有資格。

4.3.157 應該至少在香港居住滿十年。

**資產審查（編號：3.17.2，17 文字單位）**

4.3.158 應推行資產及入息審查。

**首次置業（編號：3.17.8，14 文字單位）**

4.3.159 首次置業人士應獲資助。

**物業售價（編號：3.17.10，9 文字單位）**

4.3.160 受資助房屋的價格不能太高。

**資助單位回購（編號：3.17.12，9 文字單位）**

4.3.161 政府可用成本價將單位回購，是以可以減低「負資產」或破產的風險。

**限制出租（編號：3.17.7，7 文字單位）**

4.3.162 出租、分租應予禁止，避免住客藉資助房屋圖利。

**參考白表居屋申請人的資格（編號：3.17.4，6 文字單位）**

4.3.163 政府應參考白表居屋申請人的入息和資產資格，但要求應該比以往寬鬆。

4.3.164 受資助者必須是在職人士，也應該審查受資助者的還款能力。

**自住（編號：3.17.5，6 文字單位）**

4.3.165 應該有自住的規定。

**住宅物業審查（如：在過往一段時間未曾擁有物業）（編號：3.17.1，5 文字單位）**

4.3.166 資助申請人在過往十年未曾在私人市場擁有物業。

4.3.167 資助申請人在過往三至五年未曾擁有物業。

**房屋類型（如：居屋、夾屋、私人物業等）（編號：3.17.9，4 文字單位）**

4.3.168 應該根據申請人的入息水平制定資助房屋的大小。

4.3.169 不應該向購置私人物業提供資助。

4.3.170 應同時資助居屋單位及私人物業。

**資助金額 (編號：3.17.11, 4 文字單位)**

4.3.171 專家應根據個人的實際情況，制定合理的資助限額。

4.3.172 每年應該有一個配額的限制，政府所提供的年度資助總額不變。

**每個家庭購買物業的數量 (編號：3.17.13, 3 文字單位)**

4.3.173 應該以家庭作為資助單位，而每個家庭只可以購買一套物業。

4.3.174 應該限制透過資助自置居所計劃購買物業的次數。

**對規定/限制的其他意見 (編號：3.17.14, 16 文字單位)**

4.3.175 已使用首次置業的受益人不能夠再申請資助。

4.3.176 不應該對申請人申請資助的次數設定任何限制。

4.3.177 應該訂立條款，訂明違反資助規定的後果。

4.3.178 為了保障居屋的業主，政府在重建居屋時就其責任訂立有關條款。

**關於「以哪種形式協助」的其他意見 (編號：3.18, 29 文字單位)**

4.3.179 政府應考慮以樓花形式出售居屋。

4.3.180 政府應興建受租金管制的房屋。

4.3.181 政府應活化居屋市場，並把樓宇更新大行動擴展至所有居屋屋苑。

4.3.182 資助時應以由物業價格決定，而不是以抽籤方式決定。資助自置居所應採用一套計分制。

4.3.183 中小型單位有其需求。政府應規定地產商興建中小型的樓宇，並為該等單位的價格定出上限。

## 主題 4: 其他提出事項

(54 文字單位)

### 意見類別:

#### 概覽

公眾諮詢活動 (編碼：4.1， 24 文字單位)

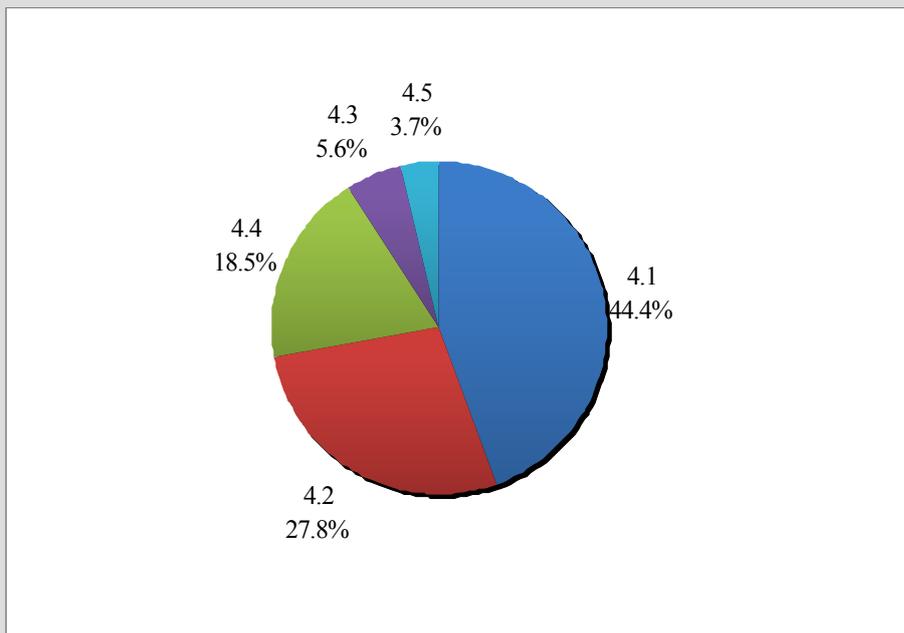
政府與發展商的關係 (編碼：4.2， 15 文字單位)

外國經驗 (一般) (編碼：4.4， 10 文字單位)

發展商的角色 (編碼：4.3， 3 文字單位)

其他意見 (編碼：4.5， 2 文字單位)

### 意見分佈:



## **概覽**

- 4.3.184 此主題收集了 54 個文字單位，並且以錄得文字單位的數量在四個主題中排行第四。「公眾諮詢活動」、「政府與發展商的關係」及「外國經驗（一般）」等首三個意見類別依次佔此主題所有文字單位的 44.4%、27.8%及 18.5%。
- 4.3.185 以此主題內文字單位的數量計算，「公眾諮詢活動」(44.4%)排行第一，而「其他意見」(3.7%)在五個類別中排行最後。
- 4.3.186 以下是在各類別內有代表性或具指標性意見的重點撮要。各類別內次類別的次序按所錄得文字單位的數量由多至少排列。

## **公眾諮詢活動 (編碼：4.1，24 文字單位)**

### ***諮詢活動的重點 (編碼：4.1.1，11 文字單位)***

- 4.3.187 議題不應是「資助」而是「協助」；再者「自置居所」一詞欠清晰，誤解必須要置業，並把房屋看成一件商品。所以應先考慮「協助哪些人士？」，繼而考慮「以哪種形式協助？」及「為何資助市民自置居所？」。
- 4.3.188 提出「為何資助市民自置居所？」這問題，代表政府有意資助自置居所；但在推行這政策時，政府需要面對「錢從何來？」的問題。
- 4.3.189 樓價高企影響了公眾要求安居樂業的訴求，而且政府應面對的是民生問題，而不是資助自置居所問題。

### ***政府的立場／方案 (編碼：4.1.2，8 文字單位)***

- 4.3.190 不應假設自置居所必須獲得資助。許多人未能「上樓」，皆因居屋單位的數量不足。
- 4.3.191 政府進行置業的諮詢期間，卻推出昂貴土地推高樓價，結果令市民更難置業。
- 4.3.192 政府所提出的「資助自置居所」問題，只是眾多問題的其中一個。政府應就有關議題作出整體檢討。
- 4.3.193 與其依靠勾地制度，政府應重奪土地供應的控制權，以增加住宅單位的供應及理順物業市場。

### ***關於公眾諮詢活動的其他意見 (編碼：4.1.3，5 文字單位)***

- 4.3.194 政府在不滿聲音出現後才進行諮詢。

### **政府與發展商的關係 (編碼：4.2， 15 文字單位)**

- 4.3.195 因為香港人口稠密而政府收入由賣地補貼，所以政府必須顧及投資者的利益。而任由「私人物業／私人屋苑」於自由市場發展，才能產生金錢做基礎建設，例如興建多些公屋、居屋等。
- 4.3.196 因政府依靠賣地來維持收支平衡，所以受地產商牽制而不願意與它們對著幹。但是，這情況推高了樓價。
- 4.3.197 因復建居屋需時兩、三年，地產商可以推高樓價，使基層人士未能自置居所。因此，政府應適當地規管發展物業的類型。
- 4.3.198 政府應與私人發展商合作興建房屋，以加快房屋計劃、活化房屋，並為「夾心階層」提供合適的住房。

### **外國經驗 (一般) (編碼：4.4， 10 文字單位)**

- 4.3.199 政府應參考新加坡的房屋政策。只要市民有固定工作，他們就有能力自置居所。
- 4.3.200 新加坡居民可以使用其中央公積金購買組屋，而炒風不太熾熱。
- 4.3.201 澳洲及美國的資助置業計劃並非為了增加購買力，而是在經濟低迷時製造需求。
- 4.3.202 參照三藩市，房屋的還款期是 15 年。如果成功轉售，需要與貸款機構按年期分攤利潤；分攤比例與年期成反比例。

### **發展商的角色 (編碼：4.3， 3 文字單位)**

- 4.3.203 發展商依靠興建豪宅而求取鉅利、壟斷市場及引致波動。
- 4.3.204 香港的發展商出售單位，並不是以香港人為目標。

### **其他意見 (編碼：4.5， 2 文字單位)**

- 4.3.205 此「資助自置居所」政策應該馬上推行，不要再拖。
- 4.3.206 政府的公屋租金政策要求住客繳付倍半或雙倍租金，使第二代難以供養其父母。

## 5. 結果分析

### 5.1 背景

5.1.1 本章總結第四章所陳述的結果，探討焦點小組參加者對本研究各關鍵問題的意見，與相關證據互相引證，並比較不同住屋情況參加者的意見。以下首先探討一些涉及研究方法的問題。

### 5.2 對意見頻數的分析

5.2.1 本研究根據焦點小組會議紀要摘取「文字單位」，把參加者的意見分類。各主題、類別及次類別相關文字單位的頻數，顯示於以下段落的括號內。必須指出，解讀本研究的頻數時需要審慎。雖然焦點小組的整體組合包含了不同性別、年齡及居住地區的人士，但基於數據的數量相對較少，不應該以它進行統計上的推論。本研究中支持或反對某些建議的高頻數，不一定存在於整體人口中。要聲稱在整體人口中存在一個類似的百分比，一般需要透過其他數據的印證。

### 5.3 應否資助市民自置居所？

5.3.1 此問題獲得充份討論，此主題錄得 404 個文字單位。討論圍繞資助自置居所的政策目標（227）及自置居所應否獲得資助（168）。

5.3.2 政策目標方面，被經常提及的意見包括：興建多些公屋（33）；構建社會和諧及收窄入息差距（31）；調整賣地及土地使用政策（29）；以及把資助自置居所政策融入於香港的長遠房屋政策（22）。

5.3.3 應否資助自置居所方面，大部分所收錄的意見表示反對（116 反對、35 支持）。主要原因包括：政府應該確保所有人有其居所，但它沒有責任資助自置居所；過往的計劃使許多人落得「負資產」處境；以及資助將引致物業價格上升。支持有關政策的論點包括：有關政策可以帶來正面的社會效益；若沒有資助政策，許多市民尤其年輕人將不能夠購買其居所；以及資助自置居所計劃都需要還款予政府，因此有持續性。

5.3.4 類別 I（公屋居民）、類別 III（私人住宅業主）及類別 IV（私人住宅租戶）參加者的大部分意見反對資助自置居所。類別 II 參加者（居屋業主）的意見較其他三個類別分歧。詳情如下：類別 I 參加者（17 反對、5 贊成），類別 II 參加者（18 反對、16 贊成），類別 III 參加者（60 反對、11 贊成）及類別 IV 參加者（21 反對、3 贊成）。

## 5.4 應協助哪些人士？

- 5.4.1 雖然許多參加者反對資助自置居所的政策，但在假設有資助自置居所政策的情況下，關於應協助哪些人士的討論也相當多（254）。討論圍繞住居處境（59）、家庭狀況（43）、年齡組別（36）、入息組別（34）及社會階層（33）。
- 5.4.2 在所發表的意見中，協助不符合申請公屋的資格但也未能負擔自置居所的「夾心階層」人士／家庭獲得普遍支持（12 支持、0 反對），協助新婚夫婦（14 支持、2 反對）、基層人士／低收入家庭（13 支持、3 反對）、「80 後」一代（12 支持、5 反對）、以及每月按揭供款佔其收入高至一個不合理百分比的人士／家庭（10 支持、1 反對）也獲得支持。
- 5.4.3 關於公屋居民應否獲得資助，意見出現分歧（15 支持、15 反對）。贊成者認為資助公屋居民自置居所能夠騰出更多公屋單位予有需要的人士。反對者認為公屋居民已經獲得照顧，不應該再獲得其他資助。
- 5.4.4 除了應否協助公屋居民一項外，各類別參加者對大部分議題均沒有明顯的組別差異。類別 I 參加者（公屋居民）的意見比其他三個類別參加者較為傾向協助公屋居民置業。

## 5.5 以哪種形式協助？

- 5.5.1 以哪種形式協助方面，雖然大部分所發表的意見反對資助自置居所的政策，但在假設有資助自置居所政策的情況下，仍有不少圍繞以哪種形式協助的討論（414）。
- 5.5.2 復建居屋獲得強烈的支持（70 贊成、18 反對）。支持復建居屋的論點包括其可負擔性、使更多公屋居民能夠騰出其單位，以及政府能夠因應市場情況調節其供應量等。一些參加者強調活化二手市場的重要性，以及居屋應該包含不同等級的單位，以適應不同入息家庭的需要。反對復建屋居者認為居屋干預了市場，以往曾導致不良後果，興建單位需時，資源應用於興建更多公屋，以及年輕人應該透過努力實踐其置業目標而不是依賴政府。
- 5.5.3 在所發表的意見中，為轉售資助單位設定限制獲得普遍支持（33 支持、0 反對），包括規定最低自住年期、制定購買者的資格及違反規定的罰則等。就受資助申請者的資格所發表的意見中，在香港最少居住滿七年（一些參加者倡導所有家庭成員都應該符合此規定）獲得普遍支持（27 支持、1 反對）。對受資助置業的申請者進行某形式的資產審查也獲得支持（16 支持、1 反對）。受助者必須是首次置業人士獲得普遍支持（14 支持、0 反對）。

- 5.5.4 許多參加者（2 支持、28 反對）反對直接金錢資助，擔心它引致物業價格上升。
- 5.5.5 租者置其屋計劃獲得支持（20 支持、5 反對），因為它可以為政府帶來收入，可用於興建更多公屋。
- 5.5.6 為中產人士興建不同類型的資助房屋（包括可供租賃單位）獲得支持（15 支持、0 反對）。
- 5.5.7 政府為合資格人士提供貸款（低息或定息）獲得一些支持（10 支持、3 反對）。
- 5.5.8 對首次置業貸款計劃的意見較為分歧（9 支持、7 反對）。反對者擔心計劃會加劇物業價格上升。
- 5.5.9 一些參加者提出較新穎的建議，包括先租後買計劃、置業儲蓄戶口、按揭保險及使用強制性公積金置業，該等建議未獲強烈支持。
- 5.5.10 四個類別中，參加者的大部分意見支持復建居屋。詳情如下：類別 I 參加者（14 贊成、5 反對），類別 II 參加者（16 贊成、4 反對），類別 III 參加者（36 贊成、7 反對）及類別 IV 參加者（4 贊成、2 反對）。
- 5.5.11 四個類別中，參加者的大部分意見支持為轉售資助房屋設定限制。詳情如下：類別 I 參加者（9 贊成、0 反對），類別 II 參加者（3 贊成、0 反對），類別 III 參加者（20 贊成、0 反對）及類別 IV 參加者（1 贊成、0 反對）。
- 5.5.12 類別 I、II 及 III 中，參加者的大部分意見反對直接資助公屋居民。類別 IV 沒有意見。詳情如下：類別 I 參加者（1 贊成、2 反對），類別 II 參加者（1 贊成、5 反對），類別 III 參加者（0 贊成、21 反對）及類別 IV 參加者（沒有意見）。
- 5.5.13 申請者需要在香港居住滿七年的資格及對申請者進行資產審查的意見，大部分來自類別 II（居屋業主）及 III（私人物業業主）。大部分有關首次置業的規定來自類別 III 的參加者。大部分支持租者置其屋計劃的意見來自類別 I 的參加者。大部分支持為中產人士提供更廣泛等級資助房屋的意見來自類別 III 的參加者。類別 III 參加者對政府貸款的意見比較分歧。大部分反對首次置業貸款的意見來自類別 III 的參加者。

## 5.6 其他意見

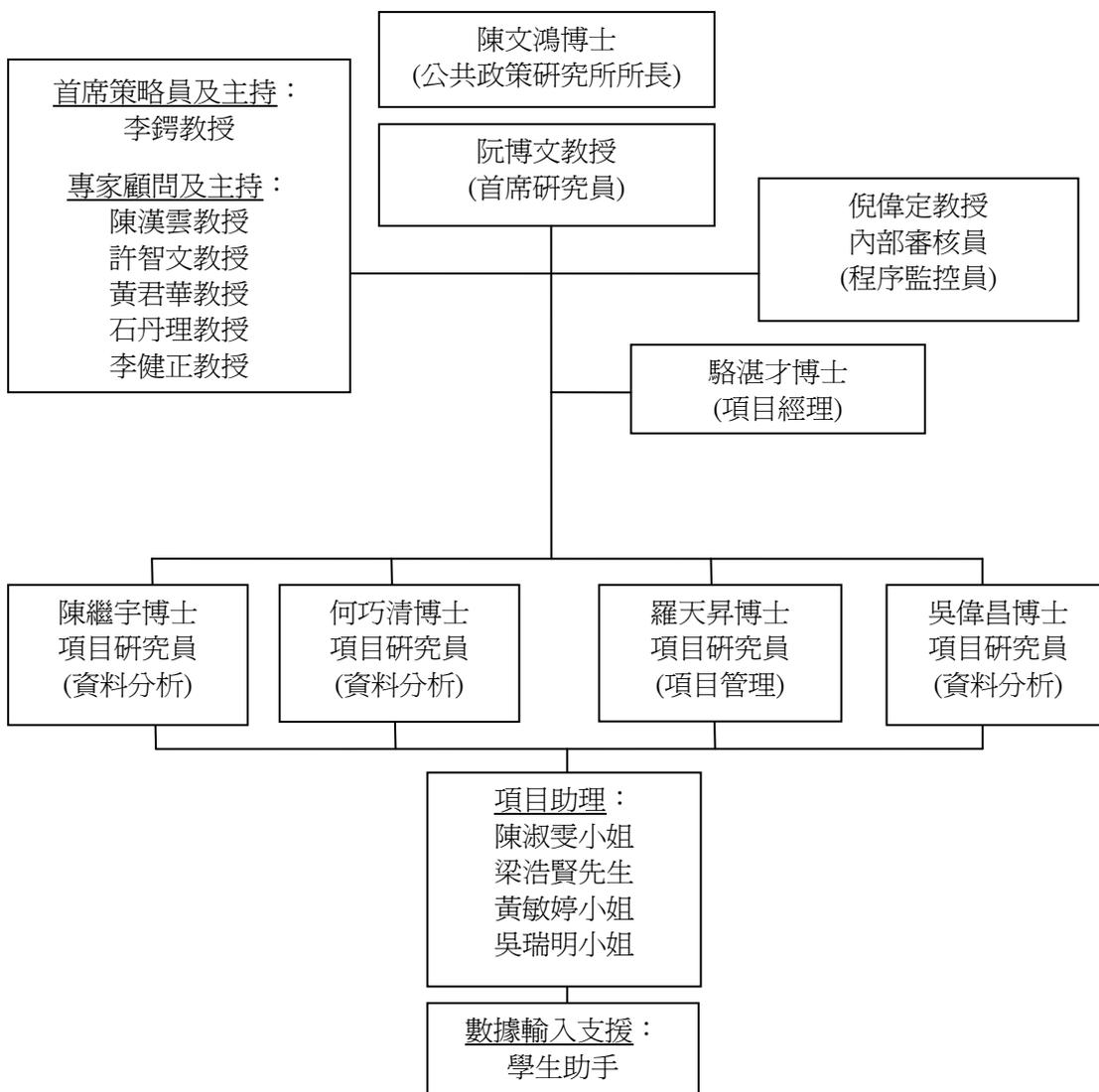
- 5.6.1 有些意見（12）提及政府與地產發展商的關係。另有一些意見（11）評論公眾諮詢活動，包括「資助」一詞的定義。一些意見（10）提及新加坡、澳洲及美國的外國例子。

## 6. 結論

- 6.1 16個焦點小組中，有不少反對資助自置居所的意見。
- 6.2 但結果顯示假如要制定一套資助自置居所的政策，對不符合申請公屋資格但又未能在私營市場置業的「夾心階層」人士／家庭提供協助獲得普遍支持。協助新婚夫婦也獲支持。
- 6.3 結果亦顯示假如要制定一套資助自置居所的政策，復建居屋獲得強烈的支持，但要引入對轉售資助房屋的限制，以及包括申請人在香港最少居住滿七年，進行資產審查及必須是首次置業的規定。
- 6.4 構建社會和諧的措施獲得強烈支持，包括興建更多公屋，以及就此而檢討香港的長遠土地及房屋政策。

## 附錄

附錄 1: 公共政策研究所為本研究組成團隊的架構



## 附錄 2: 焦點小組討論的邀請函式樣

編號：T3-2001

貴住戶：

### 邀請參與「資助市民自置居所」公眾諮詢焦點小組討論

本研究所受香港特區政府中央政策組委託，就「資助市民自置居所」的課題舉行多場焦點小組討論會。現透過隨機抽樣方式選中 貴住戶，誠邀業主(或其代表)參加。

置業是人生的重要決定，需要考慮許多因素。不同住屋情況的居民對現行的政策工具（如：居屋計劃、購屋貸款計劃等）、影響置業的因素及誰應該受惠等議題可能有不同的看法。就此，特區政府正進行「資助市民自置居所」公眾諮詢，範圍包括三個關鍵問題：一、為何資助市民自置居所？二、應協助哪些人士？；三、以哪種形式協助？

本研究所是香港理工大學屬下獨立運作的研究機構，負責為焦點小組搜集意見並撰寫獨立報告，呈交政府考慮，協助制定相關政策。

現誠邀 閣下參加討論會，就「資助市民自置居所」發表意見。詳情如下：

日期：2010年8月24日（星期二）

時間：下午7時30分 - 9時30分

地點：xxx（敬備簡單茶點）

參與者發表的意見只用作綜合評估，個人資料絕對不會公開。

若 閣下答應參加，請填妥隨附的回條，並於二零一零年八月十八日或之前以郵寄（附免郵費的回郵信封）、傳真（號碼：2364-1962）或電郵（[rplok@polyu.edu.hk](mailto:rplok@polyu.edu.hk)）擲回本研究所。如有任何意見，歡迎隨時致電（電話：3400-3873）與駱博士聯絡。敬頌

夏安！

香港理工大學公共政策研究所

---

謹啓

二零一零年八月十日

編號：T3-2001

致：香港理工大學公共政策研究所

(地址：九龍紅磡香港理工大學 T 座 4 樓 TU435 室

傳真：2364-1962

電郵：rplok@polyu.edu.hk)

## 回條

### 「資助市民自置居所」公眾諮詢焦點小組討論

本人願意參加以下的「資助市民自置居所」焦點小組討論會：

日期：2010年8月24日（星期二）

時間：下午7時30分 - 9時30分

地點：xxx

姓名：\_\_\_\_\_先生／小姐\*

電話：\_\_\_\_\_ 電郵：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

年齡\*：  18 歲以下  18-30  31-45  46-60  61-70  70 歲以上

是否上述住址的業主\*？  是  否

上述住址是否 貴戶的自置物業\*？  是  否

是否與父／母同住\*？  是  否

\* 請選擇其中一項

### 附錄 3: 焦點小組討論的討論大綱

## 「資助市民自置居所公眾諮詢」 焦點小組討論會 討論大綱

日期：2010 年 X 月 X 日（星期 X）

時間：7:30 pm - 9:30 pm

地點：x x x

#### **A. 簡介（8 分鐘）【7:30 pm - 7:38 pm】**

1. 首先歡迎大家參加這個焦點小組討論會，我是理工大學的 x x x，是今天的主持。
2. 我們受香港特區政府中央政策組委託，希望了解香港市民（尤其是〔公屋居民／居屋或受資助房屋的居民／私人樓的業主／私人樓的租客\*〕）對「資助市民自置居所」的看法。今次所收集的意見，將由理工大學獨立整理，寫報告給政府考慮，幫助政府制定相關政策。
3. 今日不是一個正式的會議，所以大家可以輕鬆一點；旁邊有一些簡單食物和飲品，請各位自便。
4. 我們沒有固定的休息時間；如果要去洗手間，也請隨便。
5. 以下是一些注意事項：
  - 所謂焦點小組，是想聽取不同而深入的意見；
  - 因為每個人的看法都可能不同，所以意見沒有「對」、「錯」之分；
  - 如果你的意見與其他人不同，是無所謂的，總之發表個人意見就可以；
  - 我會提出一些問題，希望每一位就每個問題都發表意見，長短無拘；
  - 為免混亂，當其他人發言時，請等候；
  - 為方便我的同事準確紀錄大家的意見，避免誤解，我們會錄音；
  - 請放心，討論的資料絕對保密，只會用作今次研究的用途；
  - 大家的名字及個人資料絕對不會出現在報告裡。

#### **B. 討論範圍（2 分鐘）【7:38 pm - 7:40 pm】**

1. 當局正就「資助市民自置居所」進行諮詢，諮詢將於 2010 年 9 月 17 日結束。
2. 我們討論的範疇分三個部分：

第一部分：為何資助市民買樓（即是「自置居所」）？

第二部分：應協助哪些人？

第三部分：以哪些形式協助？

3. 以下我們逐個部分討論。

### **C. 為何資助市民買樓？（35分鐘）【7:40 pm - 8:15pm】**

再強調，第一部分集中討論「為何資助市民買樓」，我們第二、三部分先至討論「應該協助哪一類人」及「用什麼形式」：

1. 如果要資助市民買樓，政策目標應該是什麼？（例如：「人人有屋住」、「人人有層樓」等）
2. 對於哪些能夠負擔買私人樓的人，政府有什麼角色？（例如：a. 不干預，繼續靠他們自己的能力及市場工具，自己買樓？b. 還是擔當更加積極的角色？什麼角色？）
3. 對於哪些負擔不起買私人樓的人，政府應不應該擔當更加積極的角色？（什麼角色？）
4. 有人話：「資助自置居所」的建議，只能夠解決短期的問題，不能夠支持長期持續的發展（例如：能否解決長遠的房屋問題？用來資助的金錢能不能夠持續？）。你們有什麼看法？

\*\* 就「為何資助市民買樓」方面，有冇補充？

### **D. 應協助哪些人士？（35分鐘）【8:15 pm - 8:50 pm】**

第二部分集中討論「應協助哪些人士」：

1. 社會上有一個講法，應該資助哪些超過申請公屋資格，可以在第二市場買居屋或者私人樓的人。你們有什麼看法？
2. 如果真的資助人買樓，政府應該資助哪一類（所謂「組別」）人？
  - 組別：例如：收入、年齡、家庭狀況、住屋情況等
  - 界定準則：例如：
    - 收入 — 多少入息？
    - 年齡 — 多少歲？年齡組別？年輕家庭？
    - 家庭狀況 — 有子女？供養父母？
    - 住屋情況 — 公屋居民？綠表人士？私人樓租戶？
    - 負擔首期的能力 — 在現時有按揭保險計劃的情況下，是哪些人？
    - 其他準則 — 有冇其他準則需要考慮？有什麼建議？
  - 理據：為何只是資助這類人？有什麼原因？

3. 社會上有一個講法，要優先資助公屋居民及有綠表資格的人，加快公屋流轉，騰出單位俾有需要的低收入家庭。你們有什麼看法？

\*\* 就「應該資助哪一類人」方面，有冇補充？

### **E. 以哪些形式協助？（35分鐘）【8:50 pm - 9:25 pm】**

第三部分集中討論「以哪些形式協助」：

1. 第一部分提及資助的「政策目標」，第二部分提及必須協助的人、準則及原因。如是者，它們對以下因素有什麼影響？
  - 對土地資源的影響
  - 興建資助房屋需要時間（有什麼看法？）
  - 可持續性（例如：資助的金錢能否長遠持續？）
  - 對善用公共資源有什麼影響？
  - 其他因素（有冇其他因素需要考慮？有什麼建議？）
2. 在設計資助計劃的時候，除了以上的準則，應不應該加入以下規定／限制？
  - 進行住宅物業審查（在過往一段時間未曾擁有物業）
  - 在香港居住滿七年
  - 參考白表居屋申請人的入息和資產資格
  - 入住有關單位的規定（live-in requirement）
  - 限制轉售
  - 限制出租
  - 必須是首次置業
  - 其他規定／限制（有冇其他規定／限制需要考慮？有什麼建議？）

\*\* 就「用什麼形式協助」方面，有冇補充？

### **F. 結束（2分鐘）【9:25 pm - 9:27 pm】**

1. 最後，關於剛才的討論，有哪一位想補充？
2. 非常感謝大家參加，給了很多寶貴的意見。謝謝！

- 完 -

## 附錄 4: 參加者的背景

圖表 14: 參加者的整體背景

居住處境	性別		年齡組別							是否有關單位的業主			是否與父母同住		
	男	女	18歲以下	18-30	31-45	46-60	61-70	70歲以上	不詳*	是	否	不詳*	是	否	不詳*
I	37	32	-	6	6	24	15	11	7	-	-	-	12	44	13
II	29	38	1	8	19	24	8	6	1	47	18	2	20	45	2
III	87	29	1	5	29	46	24	4	7	98	12	6	16	94	6
IV	12	7	-	2	6	9	2	-	-	-	19	-	4	15	-
總計:	165	106	2	21	60	103	49	21	15	145	49	8	52	198	21

\* 參加者沒有提供有關資料。

圖表 15: 類別 I 焦點小組參加者的背景

焦點小組場次	性別		年齡組別							是否有關單位的業主			是否與父母同住		
	男	女	18歲以下	18-30	31-45	46-60	61-70	70歲以上	不詳*	是	否	不詳*	是	否	不詳*
1	9	3	-	2	-	7	3	-	-	不適用	不適用	不適用	1	11	-
2	11	14	-	-	3	9	5	6	2	不適用	不適用	不適用	3	18	4
3	7	11	-	1	-	5	3	4	5	不適用	不適用	不適用	3	8	7
4	10	4	-	3	3	3	4	1	-	不適用	不適用	不適用	5	7	2
總計:	37	32	-	6	6	24	15	11	7	-	-	-	12	44	13

\* 參加者沒有提供有關資料。

圖表 16: 類別 II 焦點小組參加者的背景

焦點 小組 場次	性別		年齡組別							是否有關單位的業主			是否與父母同住		
	男	女	18 歲 以下	18- 30	31- 45	46- 60	61- 70	70 歲以 上	不詳*	是	否	不詳*	是	否	不詳*
5	2	7	-	1	2	2	3	-	1	7	2	-	4	4	1
6	7	14		2	8	9	2	-	-	15	5	1	5	16	-
7	12	10	1	3	6	7	1	4	-	15	7	-	8	13	1
8	8	7	-	2	3	6	2	2	-	10	4	1	3	12	-
總計:	29	38	1	8	19	24	8	6	1	47	18	2	20	45	2

\* 參加者沒有提供有關資料。

圖表 17: 類別 III 焦點小組參加者的背景

焦點 小組 場次	性別		年齡組別							是否有關單位的業主			是否與父母同住		
	男	女	18 歲 以下	18- 30	31- 45	46- 60	61- 70	70 歲以 上	不詳*	是	否	不詳*	是	否	不詳*
9	11	5	-	-	6	5	3	2	-	13	3	-	2	14	-
10	13	2	-	-	5	8	2	-	-	15	-	-	1	14	-
11	14	8	-	1	3	7	9	-	2	19	1	2	2	18	2
12	13	6	-	2	2	10	2	1	2	16	2	1	6	11	2
13	19	6	-	-	6	10	7	-	2	22	1	2	2	21	2
14	17	2	1	2	7	6	1	1	1	13	5	1	3	16	-
總計:	87	29	1	5	29	46	24	4	7	98	12	6	16	94	6

\* 參加者沒有提供有關資料。

圖表 18: 類別 IV 焦點小組參加者的背景

焦點 小組 場次	性別		年齡組別							是否有關單位的業主			是否與父母同住		
	男	女	18 歲 以下	18- 30	31- 45	46- 60	61- 70	70 歲以 上	不詳*	是	否	不詳*	是	否	不詳*
15	3	6	-	2	2	4	1	-	-	-	9	-	2	7	-
16	9	1	-	-	4	5	1	-	-	-	10	-	2	8	-
總計:	12	7	-	2	6	9	2	-	-	-	19	-	4	15	-

\* 參加者沒有提供有關資料。