

澳門青年的 住屋期望 2022

研究報告



澳門中華新青年協會
Associação de Nova Juventude Chinesa de Macau
Macao New Chinese Youth Association

2022年12月



目錄

目錄	2
研究團隊成員	3
行政摘要 Executive Summary	4
第一章 引言及研究設計	10
第二章 主要發現和調查結果	20
第三章 政策建議	45

資助：



研究為“澳門青年專題報告 2022：青年社會流動政策研究項目”子項目之一。

研究得到澳門基金會的資助，特此鳴謝

研究團隊成員

首席研究員

陳智榮 梁俊傑

研究員

張嘉敏 李君豪

顧問成員

雷振宇 容家俊

行政摘要 Executive Summary

研究背景與目的

澳門中華新青年協會長期以來關注青年置業困境，“上樓難”已成為青年發展遇到的重要痛點。社會上一直有意見認為，青年人的收入水平無力追上私人樓宇售價的升幅。新青協一直提倡要以政策“組合拳”的方式，推出不同類型的房屋政策，有的放矢，有針對性地解決不同人群，特別是青年的置業需求。

為提出符合青年期望的青年房屋政策，新青協一直推動以實證為本的公共房屋政策研究，就青年房屋議題開展專題調研。澳門中華新青年協會（新青協）分別在 2020 年和 2021 年開展過同類型的定量（2020 年問卷數據）和質性研究（2021 年焦點小組訪談結果）。研究結果反映，青年直言澳門私人樓宇價格過高、不合理，首期難儲仍然是青年實現置業夢想的最大痛點。

在過往的基礎上，新青協在今年 9 月至 12 月開展“澳門青年的住屋期望研究 2022”，聚焦關注當代澳門青年向上流動的主要障礙——“上樓難”，重點探析在新的公共房屋政策和疫下經濟環境的變動下，青年對未來置業的考慮、對特定公共房屋政策的意見及置業決定對其社會流動的影響。在研究方法上，研究團隊結合專家訪談重新設計問卷，通過科學研究收集青年意見，從青年置業痛點出發，提出符合青年期望的青年房屋政策建議，在政策設計上減輕置業對澳門青年向上流動造成的障礙。

是次研究得到澳門基金會的贊助，特此鳴謝。

主要結果

研究採用了結構性問題調查，以街頭隨機問卷方式進行，成功收回問卷 672 份，其中有效問卷 608 份，問卷有效率為 90.5 %。以 608 份成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在

± 3.97% 以內（可信度設於 95%）。街頭問卷調查於 2022 年 11 月 26 日、27 日和 12 月 4 日在全澳各區進行，對象是 18 - 34 歲的澳門居民。

- ◆ 兩成半（25.3%）澳門青年對現時居所沒有任何不滿。設施陳舊、景觀欠佳是受訪者對現時居所的主要不滿之處，佔比分別為兩成三（23.2%）及兩成（20.4%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：社區配套不足（19.6%）、屋苑設施不足（18.6%）、住屋空間擠迫（17.3%）、缺乏私人空間（16.1%）及租金 / 供款負擔重（12.2%）。
- ◆ 調查中兩成四（24%）受訪青年已經置業，另有兩成七（26.5%）人表示期望在「0-5 年內置業」，「期望 6-10 年內置業」的青年佔比為一成六（15.8%），「期望 10 年後置業」的受訪者僅 8.1%，而一成九（19.2%）青年表示「沒有置業打算」。
- ◆ 整體而言，兩成八（27.6%）青年認為「未來兩年，本澳樓宇價格將會下跌」，相反僅兩成半（25%）受訪者認為樓價將會上升，可見認為未來兩年樓價呈下降趨勢的受訪者多於判斷樓價將上升者。另有近三成九（38.8%）受訪者認為「未來兩年樓價將維持現狀」。
- ◆ 首期難儲、就業前景不樂觀和每月供款額度高是受訪本澳青年認為現時置業的最大窒礙，佔比分別為六成三（62.8%）、五成三（53.5%）及三成七（36.8%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：供款年期長（23.7%）、政府幫扶不足（21.2%）等。
- ◆ 四成二（42.3%）受訪者認為自身首次置業的首期來自於「自身或與伴侶積蓄」，前者佔比近三成（29.6%）、後者則佔近一成三（12.7%）。另有四成一（41.3%）青年認為首次置業的首期來源自「親朋幫忙」，其中兩成三（23.4%）受訪者表示需要「長輩借出」，近一成四（13.8%）人則表示由「長輩贈與」。
- ◆ 近四成二（41.8%）本澳青年表示能接受的最長置業供款年限為「10-20 年內」，其中揀選「16-20 年內」的受訪者佔比為兩成四（24%）、為所有選項之冠。另外，三

成半（34.6%）青年表示能接受的最長置業供款年限為「20–30 年內」，其中「20–25 年內」及「25–30 年內」的佔比同為一成七（17.3%）。

- ◆ 三成六（35.9%）受訪青年表示能接受的最高每月供款額度為「家庭總收入 31 – 40%」。近三成（29.8%）青年則認為最高每月供款額度為「家庭總收入 21 – 30%」，另有一成四（14.5%）認同為「家庭總收入 41 – 50%」。
- ◆ 六成九（69.1%）青年認為「超級市場」為居所五分鐘步行距離內必要的社區設施、位居所有選項之首，「餐廳食肆」和「停車設施」的佔比則分別為四成四（43.6%）及三成九（38.7%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：公園休憩設施（29.3%）、醫療設施（29.1%）、運動場地（22.2%）及購物中心（19.7%）。
- ◆ 六成（60.4%）受訪青年認為「交通便利」是他們置業時主要考慮的社區因素，另有四成八（47.5%）及三成半（35.2%）青年視「環境衛生」及「地理位置」為置業時主要考慮的社區因素。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：治安（31.4%）、噪音防治（28.3%）、公共設施（23.4%）。
- ◆ 近半（49.7%）受訪者對於「置業是我成婚前的主要考慮」明確表示同意，僅一成半（15.5%）持相反意見。另外，六成半（64.8%）青年同意「置業是我和伴侶生育前的主要考慮」，僅一成（10.8%）人明確表示不同意相關說法。
- ◆ 三成三（32.6%）受訪青年曾以申請者身份申請社屋、經屋，近三成（29.6%）受訪者表示「未來有打算申請」，另有三成（30.4%）未曾以申請者身份申請政府公共房屋項目，未來亦「沒有打算申請」。
- ◆ 在公共房屋政策的滿意度上，三成四（33.6%）受訪青年滿意特區政府的公共房屋政策，持相反意見者佔比為兩成二（21.9%）。受訪者對於「特區政府在房屋議題上重視青年意見」意見分歧，各有兩成九（29.1%）青年明確表示認同或不認同相關說法；

更甚的是三成半（34.7）本澳青年不認為「特區政府現時的房屋政策有助青年上樓」，反之只有兩成七（27.1%）認同相關說法。

- ◆ 在公共房屋的售價上，四成六（46.1%）本澳青年認為價格應與「居民入息」掛鈎，認同公屋售價應與「市場價格」及「成本價格」掛鈎的受訪者佔比則分別為兩成半（25.3%）及兩成（19.7%）。
- ◆ 在夾心房屋相關議題上，六成半（65.5%）受訪青年認為其評分標準「應貼合青年家庭特質」。除此以外，逾五成（50.2%）受訪者對「一人申請者可申請兩房單位」表示認同，不同意相關說法者佔比不足兩成（19.1%）。超過六成二（62.4%）青年對「多次輪候（公共房屋而未中籤）的申請者可獲得額外加分」明確表示認同。最後，在夾心房屋的售價上，三成六（35.9%）青年表示其售價應為相鄰同類型樓宇「市場價格 51 – 60%」，近三成受訪者認為售價應為「市場價格 50% 或以下」，另有近兩成（19.4%）青年認為售價應落在「市場價格 61 – 70%」。

政策建議

- ◆ **建議一：落實五階梯房策，採用「組合拳」有針對性地解決青年的置業訴求。**

特區政府年內公布了《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》，確立本屆政府以“五階梯房屋”作為房屋問題基本政策，並為特區未來十年的房屋政策定調。研究中明確“房屋首先是用來住的”的清晰定位，並對各個階梯房屋的定義、制度特點、對應人群和政策背景做了系統性梳理，總結了澳門房屋發展現存的四大問題，是特區政府對整體房屋政策一次重要的“把脈問診”。

不同類型的青年住屋期望各有不同，政府有責任透過綜合的公共房屋政策，為不同階層人士提供居所。政府要推出新類型房屋，構建置業階梯，讓不同的政策工具有的放矢，有針對性地解決不同人群的置業需求。本研究發現，首期難儲、就業前景不樂觀和每月供款額度高仍然是受訪本澳青年認為現時置業的最大窒礙，政府要認真審視數據，充分考慮居民的置業負擔能力，陸續落實各階梯房屋政策的細節，建立完整、有目標、有方向的政策體系，採用「組合拳」精準回應不同群體的住房需求，保障澳門居民住有所居。

- ◆ **建議二：盡快推出夾心階層房屋，解決青年及夾心階層的置業困境**

政府要盡快完成《夾心階層住房方案》的立法工作，全速推動包括偉龍馬路在內夾心房屋的興建與出售，解決青年及夾心階層的置業困境。

青年作為夾心房屋的主要政策對象，一直期望政府能釋出更多“先導性夾心房屋計劃”細節，並在夾心房屋政策設計中關顧青年期望，以重燃青年置業安居的期望。研究發現，六成半（65.5%）受訪青年認為其評分標準「應貼合青年家庭特質」。除此

以外，逾五成（50.2%）受訪者對「一人申請者可申請兩房單位」表示認同。超過六成二（62.4%）青年對「多次輪候（公共房屋而未中籤）的申請者可獲得額外加分」明確表示認同。政府在制定夾心房屋的准入條件時，應考慮納入有關意見。

◆ **建議三：關顧青年對理想社區的想象，完善公共房屋配套，打造新型社區**

研究發現，青年認為「超級市場」為居所五分鐘步行距離內必要的社區設施、位居所有選項之首，「餐廳食肆」和「停車設施」的佔比則分別為四成四（43.6%）及三成九（38.7%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：公園休憩設施（29.3%）、醫療設施（29.1%）、運動場地（22.2%）及購物中心（19.7%），和過去同類型的研究相近，亦與 2021 年開展的質性研究相呼應。

因此，建議政府在未來的公共房屋政策和設計中，要充分關顧報告中提及澳門青年對住屋、置業的期望及訴求，在規劃層面做好選址工作，完善公共房屋單位、商舖和配套的設計，打造符合青年人期望的新型社區，致力改善住屋環境，令居民能安居樂業。

第一章 引言及研究設計

引言

澳門中華新青年協會長期以來關注青年置業困境，“上樓難”已成為青年發展遇到的重要痛點。社會上一直有意見認為，青年人的收入水平無力追上私人樓宇售價的升幅。新青協一直提倡要以政策“組合拳”的方式，推出不同類型的房屋政策，有的放矢，有針對性地解決不同人群，特別是青年的置業需求。

為提出符合青年期望的青年房屋政策，新青協一直推動以實證為本的公共房屋政策研究，就青年房屋議題開展專題調研。澳門中華新青年協會（新青協）分別在 2020 年和 2021 年開展過同類型的定量（2020 年問卷數據）和質性研究（2021 年焦點小組訪談結果）。

在 2020 年的定量研究中，研究團隊有主要以下幾點發現：

- ◆ 近九成（89.9%）青年直言澳門私人樓宇價格過高。同時，只有一成七（17.0%）青年認為，澳門未來 2 年的樓價會呈下降趨勢。超過七成（71.9%）青年表示澳門青年不能夠負擔現時澳門的樓價。其中，近三成（29.9%）受訪青年表達「完全不能夠」。
- ◆ 有六成四（63.7%）受訪青年表示，「樓價過高」、「首期難儲」兩者皆是青年置業的主要障礙。認為「兩者皆不是」澳門青年置業的主要障礙者，不足百分之三（2.6%）。
- ◆ 近八成（78.8%）受訪青年已置業或有置業的規劃。其中，約三成（29.9%）受訪青年表示將在 0 - 5 年內置業。
- ◆ 只有不足一成（9.5%）的受訪者明確不同意「澳門青年是樓奴」。其中，月收入在 20,000 - 29,999 元（68.0%），及社會中層以下者（67.0%）明確同意的比例顯著高於其他人士。

- ◆ 只有一成四（14.3%）青年明確不同意「家人在經濟上的資助是澳門青年購置樓宇的必要條件」，五成三（53.4%）受訪者明確表達「同意」。其中，月收入在 20,000 - 29,999 元者（63.1%）明確同意的比例顯著高於其他人士。
- ◆ 只有一成六（16.3%）青年明確不同意「人生中必須擁有一套物業」這一說法，近六成（58.6%）受訪者明確表達「同意」。其中，月收入在 30,000 - 39,999 元者（73.5%），及自認社會階層屬中層或以上者（64.5%），明確同意的比例顯著高於其他人士。
- ◆ 近三分之二（65.0%）的受訪青年認為，相較 10 年前，澳門青年現時的人均居住面積減少了。其中，35 - 44 歲（75.9%）、月收入 30,000 元 - 39,999 元（86.6%），及同居 / 已婚者（70.2%），認為人均面積相較 10 年前減少的比例顯著高於其他人士。
- ◆ 超過半數（52.0%）青年在個人合理負擔水平下，想購入兩房單位。同時，超過四成（41.8%）受訪青年想購入三房或以上單位。只有極少數（6.1%）青年想購入開放式或一房單位。其中，35 - 44 歲（52.6%），及同居 / 已婚者（53.7%），想購入三房或以上單位的比例顯著高於其他人士。
- ◆ 對於一個設於具電梯樓宇的兩房一廳單位，受訪青年對其合理售價的評估意見相對分散：三成二（32.1%）受訪青年認為合理售價在 3,000,000 - 3,999,999 元；兩成四（24.1%）受訪青年認為合理售價在 2,999,999 元或以下；兩成三（23.4%）受訪青年認為合理售價在 4,000,000 - 4,999,999 元。
- ◆ 五成八（57.7%）受訪青年表示，曾經以申請者身份申請過（27.8%），或未來有打算（29.9%）申請公共房屋。其中，18 - 24 歲者（72.2%），及 25 - 29 歲者（65.9%），曾申請或未來有打算申請的比例顯著高於其他人士。
- ◆ 近四成（38.8%）受訪青年明確不滿特區政府的房屋政策，高於滿意的一成八（18.4%）。其中，30 - 34 歲者（50.0%），及月收入 30,000 - 39,999 元者（52.9%），不滿意的比

例顯著高於其他人士。

- ◆ 超過半數受訪者（56.4%）對「五個置業階梯」沒有明確意見。在有確定意見的受訪者中，同意「五個置業階梯」構想能解決澳門的房屋問題者高於不同意者。其中，自認社會階層屬中層或以上者，明確同意「五個置業階梯」構想能解決澳門的房屋問題者的比例顯著高於其他人士。
- ◆ 只有一成四（14.4%）的受訪青年明確不同意「政府有責任為不同階層人士提供居所」，明確同意者佔比超過半數（55.7%）。
- ◆ 不足半數（49.1%）的受訪青年表示對現時居所滿意。在評價現時居所為「完全不滿意」、「不滿意」和「一般」的受訪青年（n=357）中，他們的主要不滿在：住屋環境擠迫（44.3%）、缺乏私人空間（43.1%）和租金貴 / 供款負擔重（20.2%）。

其後在 2021 年的焦點小組訪談中，研究團隊又有主要以下幾點發現：

- ◆ 絕大部分青年認同現時樓價過高、不合理。薪酬的升幅遠未能追上樓價的升幅，一般的青年根本難以負擔現時本澳的樓價。有受訪者明言，收入與樓按供款支出的比例不合理，對於收入在入息中位數以下的青年，供款壓力較大。縱向比較上，樓價升幅超過十倍，對比通脹率的升幅遠遠不合理。另有受訪者稱，新建單位“越起越細”，但價格卻一樣昂貴。
- ◆ “首期難儲”仍然是青年實現置業夢想的最大痛點。相較“供款金額高”、“供款年期長”，“首期難儲”是較多受訪者所認為置業的最大難關。有受訪者表示，樓價高直接的後果就是“首期大”，青年人尤其是剛畢業的社會新鮮人，普遍難以“一筆過”支付首期金額。另外，也有受訪者表示必須要家人的資金支持方能“儲足首期”置業。
- ◆ 家人、伴侶和政府政策是澳門青年置業的重要支持，當中又以家人的支持最獲受訪青年認同。有受訪者表示，家人的支持相當重要，尤其對初入職場的青年而言，家人可

以墊支首期協助自己“上車”。有受訪者則表示，現時獨自一人在澳門置業有難度，若有伴侶的經濟和精神支持，一起供款問題不大。較年長的受訪者更多認為政府政策的配合至關重要，尤其體現在按揭成數限制、利息補貼政策（如四厘補貼）和調控樓市的特別稅項（額外印花稅、特別印花稅、取得印花稅）。

- ◆ 在樓價高企的社會現狀下，“置業”仍然被普遍認為是人生必經的階段。相較租賃物業居住，受訪青年大多仍然優先選擇置業，尤其在組織家庭後，只有少部分受訪者能接受“租一世屋”。置業帶來的安全感、穩定性與資產的可傳承性，都是青年認可置業必要性的重要考量。有不少受訪者表示，“租樓不如供樓”，認為供樓等同儲錢，且未來房屋業權會屬於自己，且能夠傳承予下一代。有受訪者明確表示不能接受租屋的不穩定性，指出租屋或易被業主迫遷，經常搬屋會帶來麻煩。同時，也有受訪者表示，置業為自己帶來安全感和責任感，令自己不會輕言放棄全職工作。
- ◆ 大部分受訪青年期望能在 50 歲前完成供款，理想的供款年限大多表示在 15 - 20 年或 20 - 25 年。理想而言，絕大部分青年都不想有過長的供款年限，並希望能在退休前一段較長時間享受“無供款壓力”的生活。不過，也有少部分受訪青年表示，在利率較低的今天，供款年期愈長愈好，以便手持現金作其他投資增值。
- ◆ 受訪青年理想的每月的供款額度不超過家庭總收入的三分之一。大部分受訪青年理想的供款比例落在收入四分之一、十分之三和三分之一，認為該比例相對合理。有少部分受訪青年接受較高的供款額度，能接受供款在其家庭月收入五成或以上。
- ◆ 受訪青年偏好面積較大的單位。同時，不少受訪青年，尤其是較年輕的受訪者，認為“陽台”是其理想家居的必備元素。相當一部分受訪青年願意為陽台犧牲室內的單位面積，甚至願意為了陽台而付出較高的樓價。有受訪者表示，陽台會為家居帶來更大的空間感和舒適度，在採光和通風上有優勢，而且便於晾曬衣服。

- ◆ 停車場是另一個受訪青年希望其理想家居必備的元素，尤其是對於有駕駛習慣的受訪青年。有受訪者認為即使所住樓宇未設有停車場，仍期望在屋苑步行距離以內能有停車場可供其使用。一般而言，受訪青年能接受 5 - 10 分鐘內的步行距離。其他受訪青年認為理想家居的必要元素有屋苑綠化、良好的物業管理、通風採光好，及被允許飼養寵物。
- ◆ 社區配套是受訪者置業的重要考量因素。受訪青年主要認為，理想社區內應配有超市、食肆、公園、停車場和公交配套。對於育有小孩的受訪者，則大多著重校網的分布，認為社區內要設有學校。有受訪者表示，社區超市能便於補給生活用品，必須存在。另外，有受訪者表示，社區內設有公園能夠使自己在閒時跑步、散步。亦有受訪青年提出，社區內要設有五金行、電影院等配套。
- ◆ 受訪青年偏好發展成熟、規劃完善、配套完整的新型社區，尤其是離島區的大型屋苑社區。他們表示，氹仔有學校區和大型公園，購物、用膳、停泊車方便，而且靜中帶旺，區內屋苑管理質素佳，是選擇氹仔作為理想社區的主要原因。不過，也有部分受訪者不願每日往來氹仔澳門，而偏好在澳門半島的傳統民生區置業，如高士德、筷子基社區，認為這些社區有街坊生活氣息，且交通和社區配套（食肆、街市、圖書館）成熟。
- ◆ 低窪地區的水浸問題備受關注，多名受訪者明言不會選擇在受水浸影響區域置業，只有極少部分受訪者不介意在受水浸影響區域置業。有住在受水浸影響區的受訪者表示，除非價格異常低，否則不再考慮在該區置業。另有受訪者稱，澳門水浸問題年年都出現，若然自住不能接受。
- ◆ 相當一部分受訪青年並不抗拒居於唐樓，尤其是一人獨居在唐樓。然而，當受訪青年考慮要和父母輩一同居住，或有生育需要時，則會對缺乏電梯的唐樓有一定抗拒。研究發現，曾居住在唐樓的受訪者若在過往唐樓中生活舒適則較大程度接受唐樓，若過

往經歷不佳則對唐樓格外抗拒。對唐樓抗拒的受訪者，主要認為唐樓一般高度不高，易受到噪音滋擾，另外樓宇缺乏管理實體，因而容易衍生公共衛生問題，嚴重影響生活質量。

- ◆ 普遍而言，受訪青年對公共房屋政策的了解程度有限。只有少部分受訪青年表示了解經屋政策，也有一部分受訪青年表示對經屋政策略知一二。了解“夾心住房政策”詳情的受訪青年更遠比經屋少。
- ◆ 對於新法下的經濟房屋，一部分受訪青年對“經屋永遠姓經”有所保留，認為相關規定或令經屋資產缺乏抗通脹能力，難達到“階梯向上流動”的效果。有受訪者表示，規定變相令購買人“一筆過繳付租金”，未來單位即使在禁售期後售回政府，該筆資金在通脹的大背景下，難以在未來用作首期或二次置業。有受訪者也擔憂未來裝修和還原單位所付出的額外成本，認為在未來長遠而言，經屋制度設計杜絕了經屋持有人向上流動的可能。
- ◆ 然而，對於新法下的經濟房屋，有一部分青年則認為對有“自住”需求，收入亦未能購入私人物業的青年置業者而言，新法設計合理。有受訪者非常認同新法，指出經屋就是給有需要的居民居住，新制度能夠幫助真正有需要的人置業。有受訪者表示，對於擁有自住需求的人來說，經屋環境已有所改善，應能夠接受“住一世”。
- ◆ 對於夾心房屋，受訪青年對政策持有較強的正面態度，並期望夾屋落成後能精確對焦現時青年在置業安居上的困難。受訪青年普遍期望政府盡快釋出夾屋的定價、准入條件、質量、配套和選址，做好宣講工作，助力青年向上流動。有受訪青年表示，現時夾屋政策比經屋更具青年屬性，更能適合現時本澳青年需要，對青年人有較大吸引力。另外，也有受訪青年表示，夾屋政策能否成功取決於供應量，若有充足而穩定的供應，或可實現穩定樓市作用，解決青年置業難題。

- ◆ 在“都市更新”項目上，受訪青年著重開展都市更新的區分，部分舊區的刻版印象令受訪青年卻步。有不少受訪者明言不喜歡祐漢社區，除非價錢異常便宜，否則不會考慮。總括而言，大部分受訪青年認為區分是購買都市更新項目物業最重要的考量因素。
- ◆ 大多數受訪青年看好“新城填海區”的發展，認為規劃理想，但仍要有充足誘因以吸引市民到新城居住和生活，例如在樓宇價格和社區配套上創設誘因。有受訪者明言，政府要跟進好新社區的配套建設，不能讓配套變成“無限期等待”。另外，也有受訪青年擔憂土地沉降導致的樓宇質量問題，因而對在新城填海區置業持觀望態度。

結合過去的研究成果，在過往的基礎上，新青協在今年9月至12月開展“澳門青年的住屋期望研究2022”，聚焦關注當代澳門青年向上流動的主要障礙——“上樓難”，重點探析在新的公共房屋政策和疫下經濟環境的變動下，青年對未來置業的考慮、對特定公共房屋政策的意見及置業決定對其社會流動的影響。在研究方法上，研究團隊結合專家訪談重新設計問卷，通過科學研究收集青年意見，從青年置業痛點出發，提出符合青年期望的青年房屋政策建議，在政策設計上減輕置業對澳門青年向上流動造成的障礙。

是次研究得到澳門基金會的贊助，特此鳴謝。

研究問題

就上述情況，研究團隊提出下列幾個研究問題：

- ◆ 置業對阻礙青年向上流動的約束有多大？對於不同社經背景的青年，其感受是否存在顯著的差異？
- ◆ 青年對置業的主要看法是甚麼？對未來置業有多少信心？置業最需要獲得的支持是哪些？
- ◆ 青年在當下社會經濟環境下置業的主要壓力和考慮有哪一些？

- ◆ 青年對特定公共房屋，尤其是對夾心房屋政策有何觀感、評價和期望？
- ◆ 政府如何釋放青年置業壓力，助力青年向上流動？

研究對象和方法

研究對象

本研究的主要研究對象為定居於澳門，年齡介乎 18—34 歲的澳門居民。

研究團隊期望透過不同受訪者的問卷回應，評估青年在當下社會經濟環境下置業的主要壓力和考慮。同時，結合《經濟房屋法》的修訂及夾心房屋的立法進程，了解青年對特定公共房屋，尤其是對夾心房屋政策的觀感、評價和期望，以及對公共房屋的意見。研究團隊亦會分析不同年齡、性別、收入、婚姻狀況和社會階層的青年對於置業和住房政策意見的主要異同，並就設計合適的房屋政策釋放青年置業壓力此一重要課題，提出政策建議。

研究方法

是次研究將採用量性與質性相結合的方法進行，當中包括下列幾種研究方法：

- ◆ **文獻研究法：**

文獻研究的特色在於透過蒐集一手文獻或二手研究，精準、全面地對研究的對象進行分析、解讀。由於文獻的類型、形式、資料收集方法各有不同，運用文獻研究法前必須收集豐富而多元的文本，繼而進行歸納、統整，最後透過整理、描述、分類、詮釋等步驟，分析事件或現象的背景、成因、影響與意義等因素。

文獻研究法的優勢在於費用低、能用於研究不能接觸的對象以及進行縱貫分析等。研究團隊蒐集澳門房屋政策文件和相關法律法規、實證研究和新聞材料，並作為了設計結構性問題的重要參考。

◆ 問卷調查法：

問卷調查的使用由來已久，社會學家保羅·拉扎斯菲爾德（Paul Lazarsfeld）在上世紀 30、40 年代經已正式在社人科學研究上運用這種方法。問卷調查同樣是社會科學領域中最普及、最常用的資料收集方法，用作測量受訪者的意願、偏好、特徵、態度和行為。問卷調查的優勢在於省時省力、具有匿名性特質、以及便於分析等等，因此研究團隊透過結構性問卷，配以街頭隨機抽樣的方式展開相關調查。

研究採用了結構性問題調查，以街頭隨機問卷方式進行，成功收回問卷 672 份，其中有效問卷 608 份，問卷有效率為 90.5%。以 608 份成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在 ± 3.97% 以內（可信度設於 95%）。街頭問卷調查於 2022 年 11 月 26 日、27 日和 12 月 4 日在全澳各區進行，對象是 18 - 34 歲的澳門居民。

◆ 深入訪談法：

是次研究的深入訪談部分訪問五位對本澳房屋政策有認識的專家學者和持分者，訪問時間在 2022 年進行，研究團隊在訪談前預先訂定一份訪談大綱，主要圍繞四大討論範疇，當中包括：一、對現時本地房屋市場供需關係的看法；二、對澳門青年置業壓力的評價；三、現時協助青年置業主要政策的困境及挑戰；四、對政府未來推行房屋政策的期望。研究團隊利用訪談資料，設計結構性問卷，並作為問卷的補充視角，為政策建議提供參考。

深入訪談的受訪者基本資料如下：

代號	性別	職業 / 社會身分
A	女	公共房屋事務委員會成員
B	男	本地地產發展商主管人員
C	男	澳門高校教授、教研人員
D	男	澳門高校教授、教研人員
E	男	資深房地產中介人

第二章 主要發現和調查結果

調查設計及執行概況

研究團隊期望透過不同受訪者的問卷回應，評估青年在當下社會經濟環境下置業的主要壓力和考慮。同時，結合《經濟房屋法》的修訂及夾心房屋的立法進程，了解青年對特定公共房屋，尤其是對夾心房屋政策的觀感、評價和期望，以及對公共房屋的意見。研究團隊亦會分析不同年齡、性別、收入、婚姻狀況和社會階層的青年對於置業和住房政策意見的主要異同，並就設計合適的房屋政策釋放青年置業壓力此一重要課題，提出政策建議。

本研究的對象是 18—34 歲，操廣東話或普通話的澳門青年。

研究採用了結構性問題調查，以街頭隨機問卷方式進行，成功收回問卷 672 份，其中有效問卷 608 份，問卷有效率為 90.5 %。以 608 份成功樣本數推算，百分比變項的抽樣誤差約在 ± 3.97% 以內（可信度設於 95%）。街頭問卷調查於 2022 年 11 月 26 日、27 日和 12 月 4 日在全澳各區進行，對象是 18 - 34 歲的澳門居民。

在統計檢定上，本報告以交叉分析檢定不同社經背景群體對房屋政策的看法的異同，卡方檢驗的顯著水平定於 .05（在圖表中以 * 號表示，** 號代表 $p < 0.01$ ，*** 號代表 $p < 0.001$ ）。另外，百分比低於 10% 的答項，如非特別注明，一般作合併處理或不納入交叉分析。在數字的捨入上，由於四捨五入，統計表內個別項目數字相加後可能與總數略有出入。

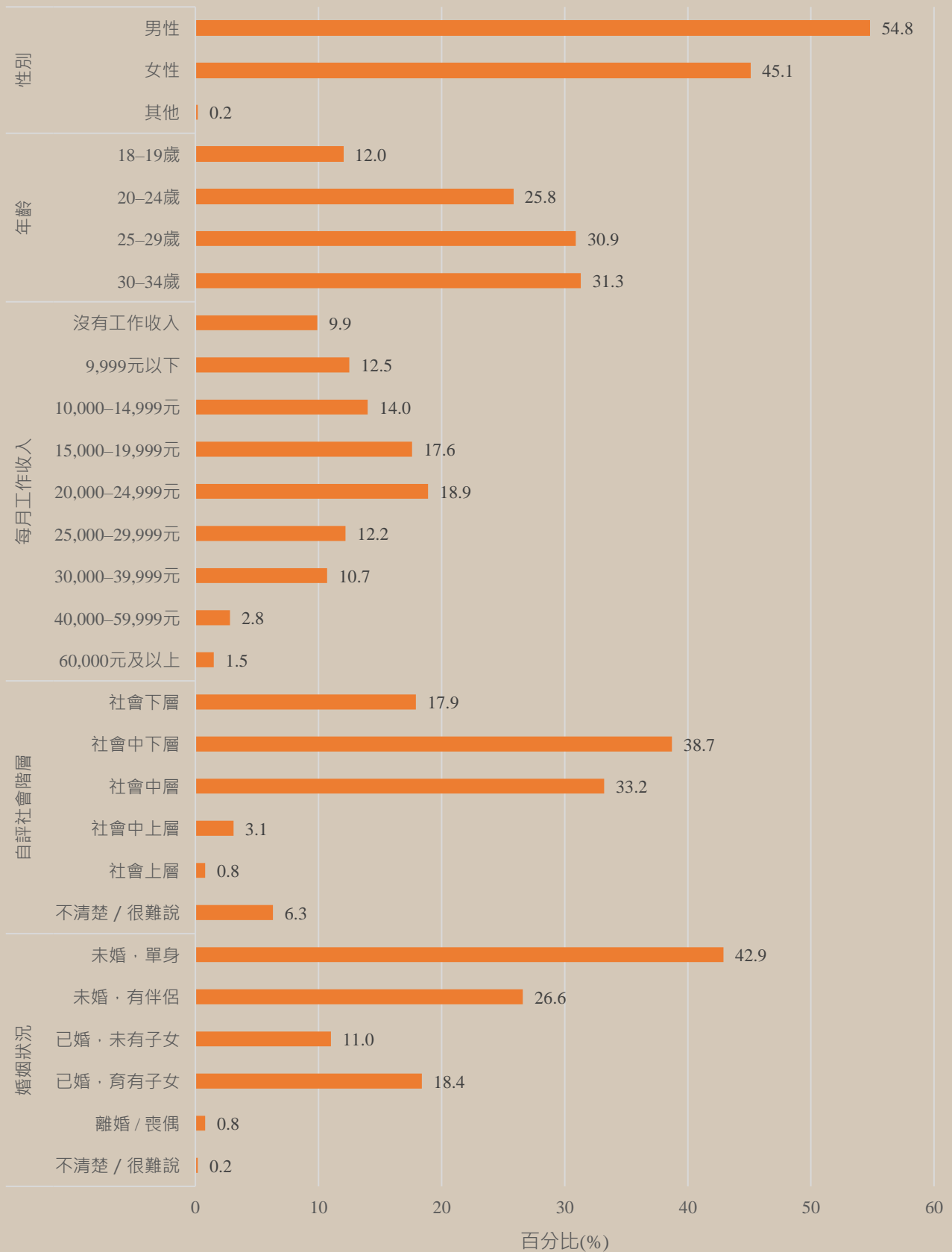
分析社群差異的社經背景變項包括：性別、學歷、年齡、工作收入、對公共服務的滿意度和使用一戶通的頻率。如非特別注明，本研究的受訪者社經背景按如下方法劃分：

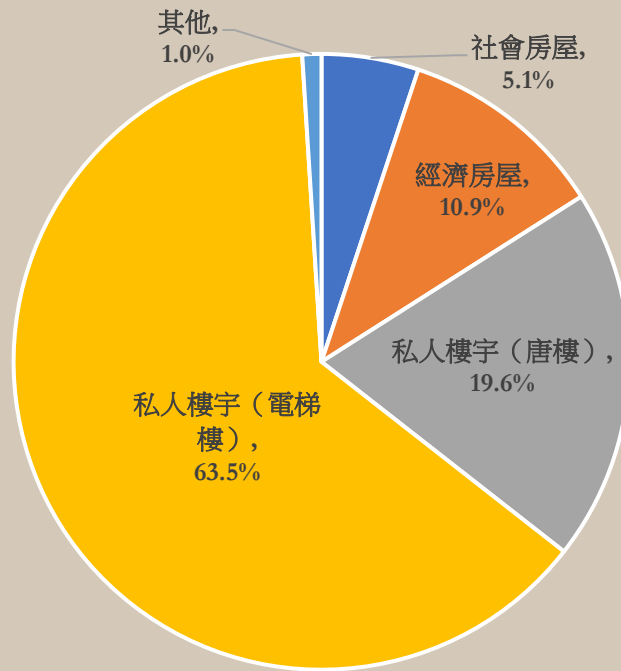
- ◆ 性別：男性、女性
- ◆ 年齡：18—19 歲、20—24 歲、25—29 歲、30—34 歲

- ◆ 工作收入：9,999 元以下、10,000-14,999 元、15,000-19,999 元、20,000-29,999 元、30,000 元及以上
- ◆ 自評社會階層：社會下層或中下層、社會中層或以上
- ◆ 婚姻狀況：未婚單身、未婚有伴侶、已婚未育有子女、已婚育有子女

調查樣本的社經背景簡列於圖 4.1。

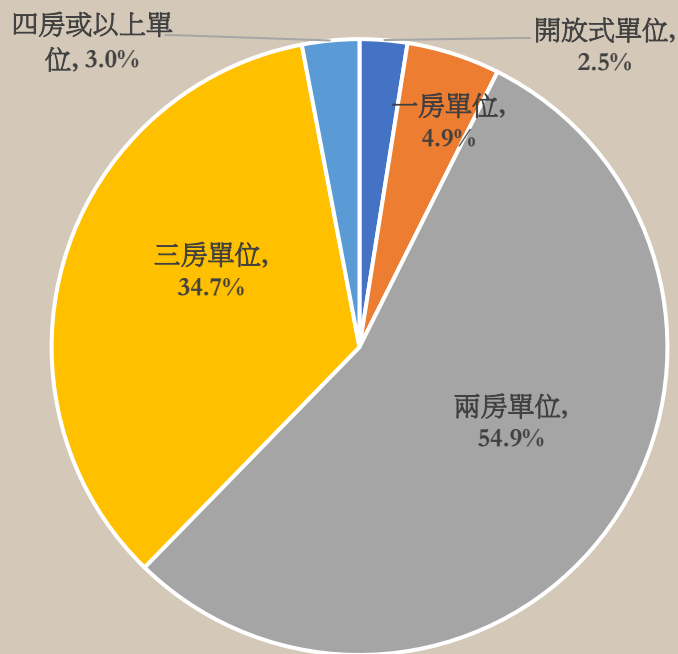
圖 4.1：調查樣本的社經背景分布 (%)





(n=608)

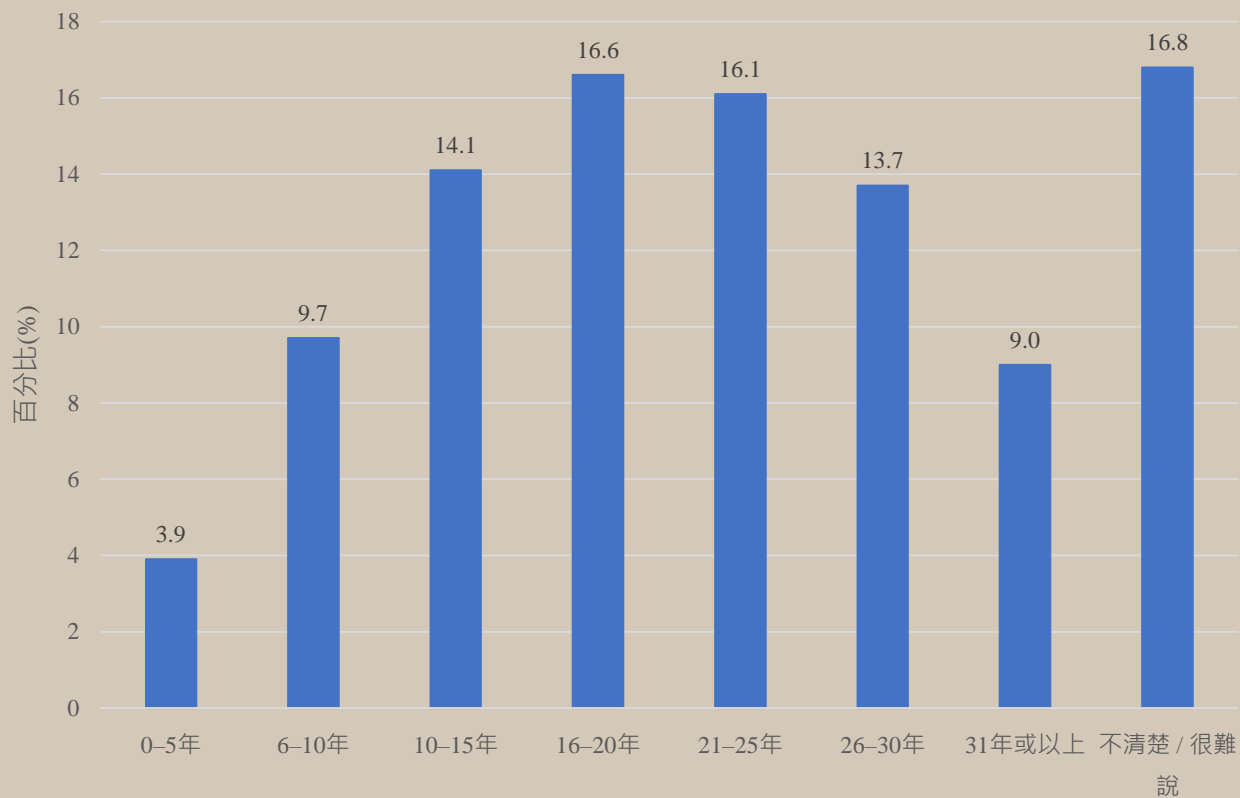
■ 社會房屋 ■ 經濟房屋 ■ 私人樓宇（唐樓） ■ 私人樓宇（電梯樓） ■ 其他



(n=608)

■ 開放式單位 ■ 一房單位 ■ 兩房單位 ■ 三房單位 ■ 四房或以上單位

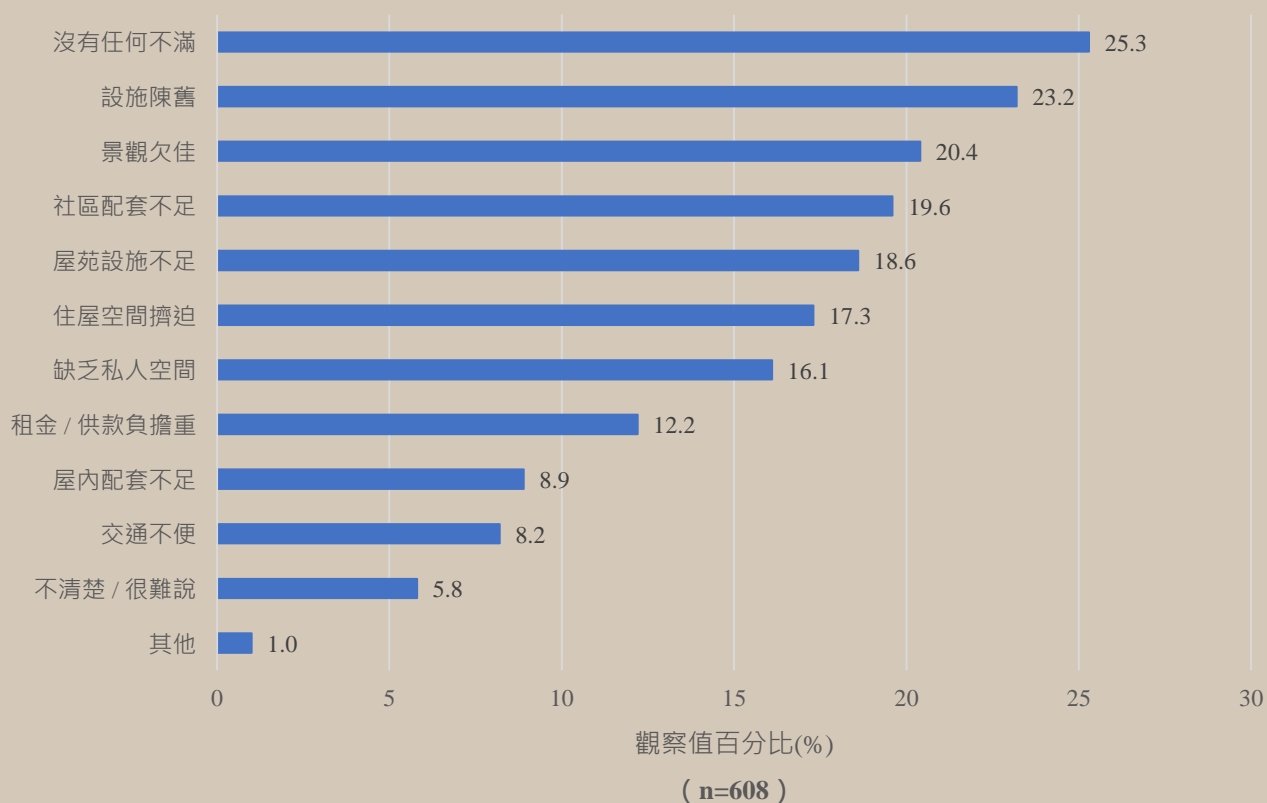
圖 4.2：受訪者主要居所所在樓宇的樓齡（%）



對居所的不滿

兩成半（25.3%）澳門青年對現時居所沒有任何不滿。設施陳舊、景觀欠佳是受訪者對現時居所的主要不滿之處，佔比分別為兩成三（23.2%）及兩成（20.4%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：社區配套不足（19.6%）、屋苑設施不足（18.6%）、住屋空間擠迫（17.3%）、缺乏私人空間（16.1%）及租金 / 供款負擔重（12.2%）。

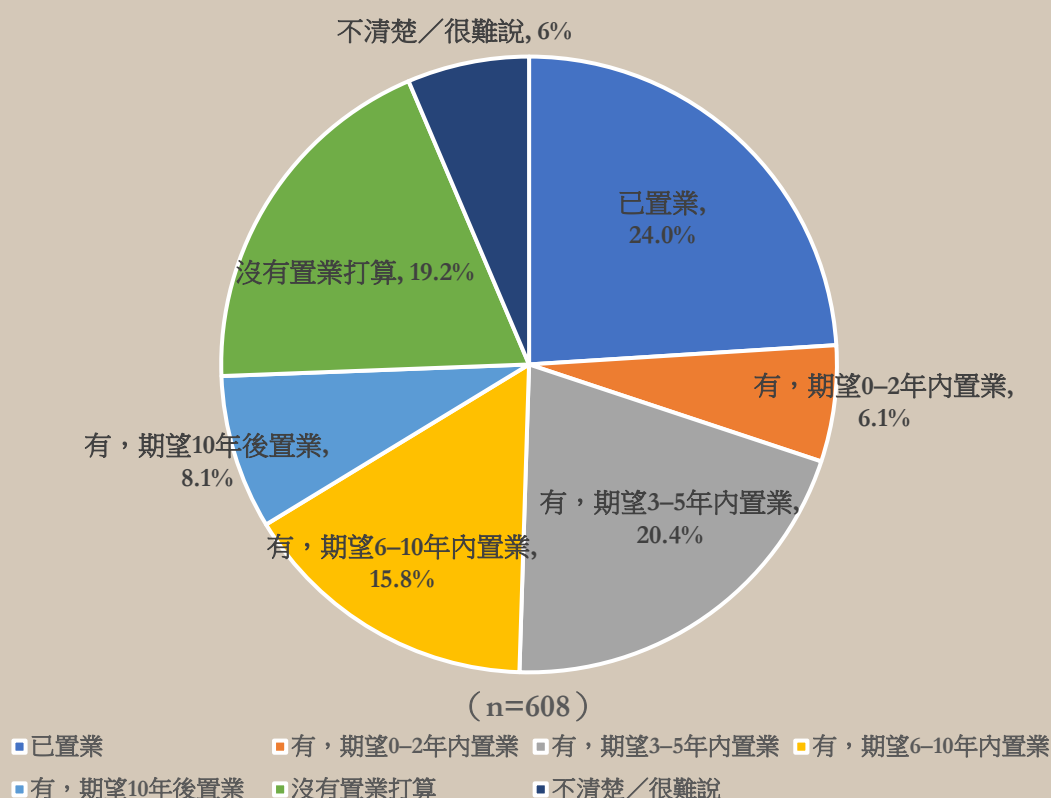
圖 4.3：你對現時主要居所的不滿之處有（多選，最多可選三項）



對自置物業的打算

調查中兩成四（24%）受訪青年已經置業，另有兩成七（26.5%）人表示期望在「0 - 5 年內置業」，「期望 6 - 10 年內置業」的青年佔比為一成六（15.8%），「期望 10 年後置業」的受訪者僅 8.1%，而一成九（19.2%）青年表示「沒有置業打算」。

圖 4.4：你有沒有自置物業的打算？



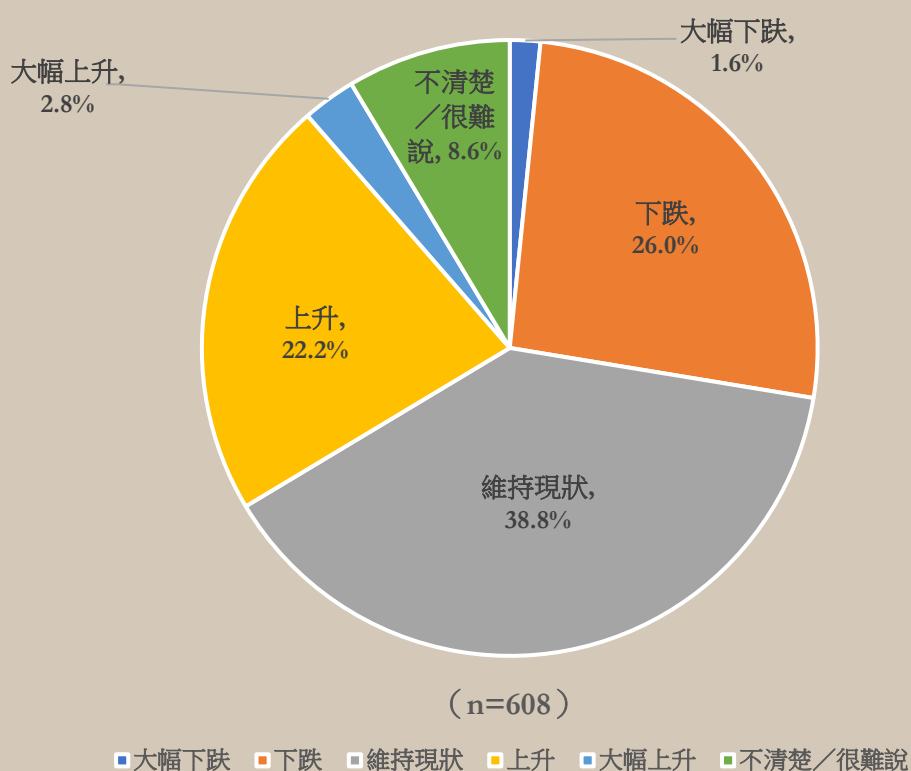
社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 年齡***、工作收入***、自評社會階層***、婚姻狀況***

對樓市的看法

整體而言，兩成八（27.6%）青年認為「未來兩年，本澳樓宇價格將會下跌」，相反僅兩成半（25%）受訪者認為樓價將會上升，可見認為未來兩年樓價呈下降趨勢的受訪者多於判斷樓價將上升者。另有近三成九（38.8%）受訪者認為「未來兩年樓價將維持現狀」。

圖 4.5：未來兩年，你認為本澳的樓宇價格會：



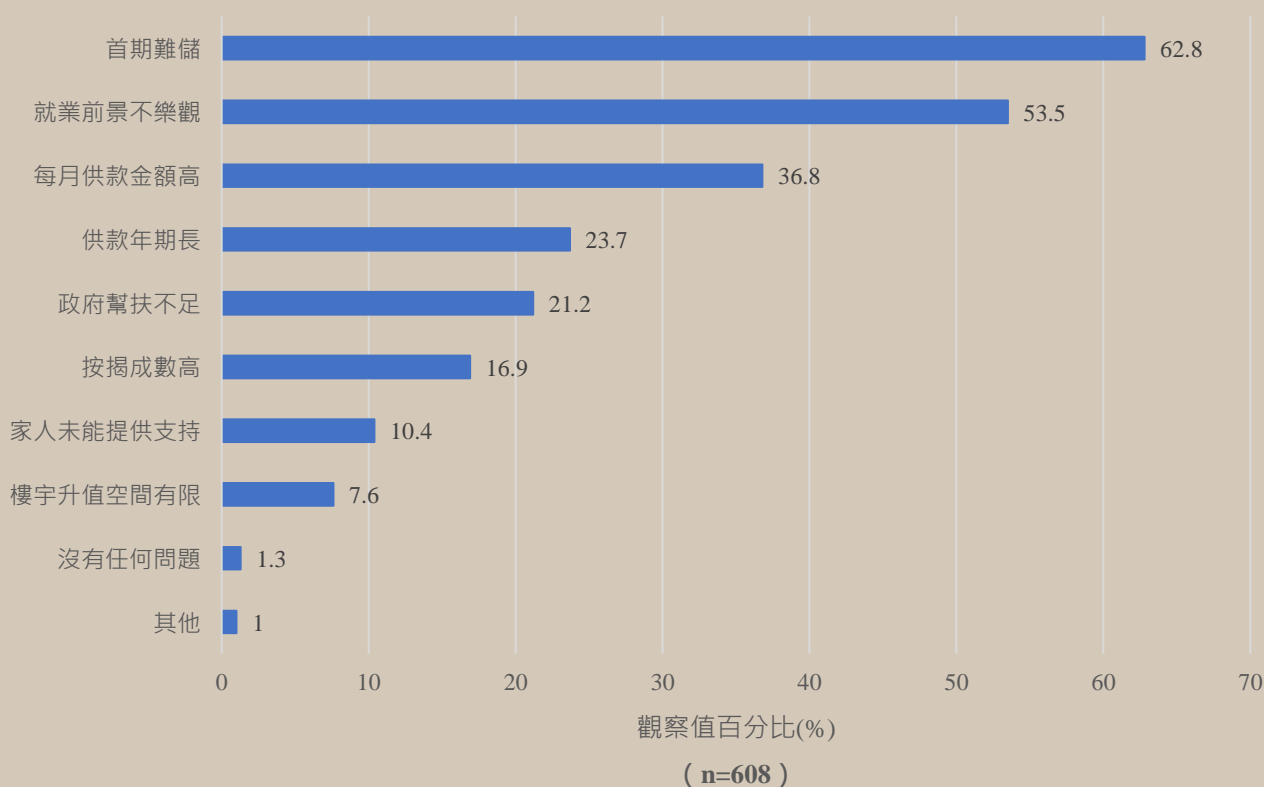
社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 年齡***、工作收入**、婚姻狀況**

窒礙置業的因素

首期難儲、就業前景不樂觀和每月供款額度高是受訪本澳青年認為現時置業的最大窒礙，佔比分別為六成三（62.8%）、五成三（53.5%）及三成七（36.8%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：供款年期長（23.7%）、政府幫扶不足（21.2%）等。

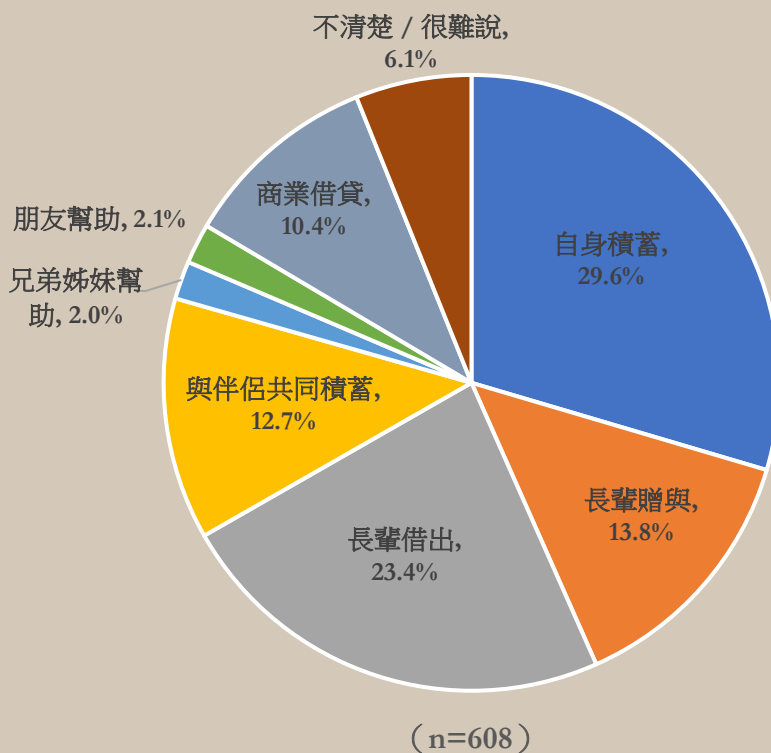
圖 4.6：總體而言，你認為現時本澳青年置業的最大問題是（多選，最多可選三項）



置業資金的來源

四成二（42.3%）受訪者認為自身首次置業的首期來自於「自身或與伴侶積蓄」，前者佔比近三成（29.6%）、後者則佔近一成三（12.7%）。另有四成一（41.3%）青年認為首次置業的首期來源自「親朋幫忙」，其中兩成三（23.4%）受訪者表示需要「長輩借出」，近一成四（13.8%）人則表示由「長輩贈與」。

圖 4.7：就你個人而言，你認為你首次置業的首期主要來自：



■ 自身積蓄 ■ 長輩贈與 ■ 長輩借出 ■ 與伴侶共同積蓄 ■ 兄弟姊妹幫助 ■ 朋友幫助 ■ 商業借貸 ■ 不清楚 / 很難說

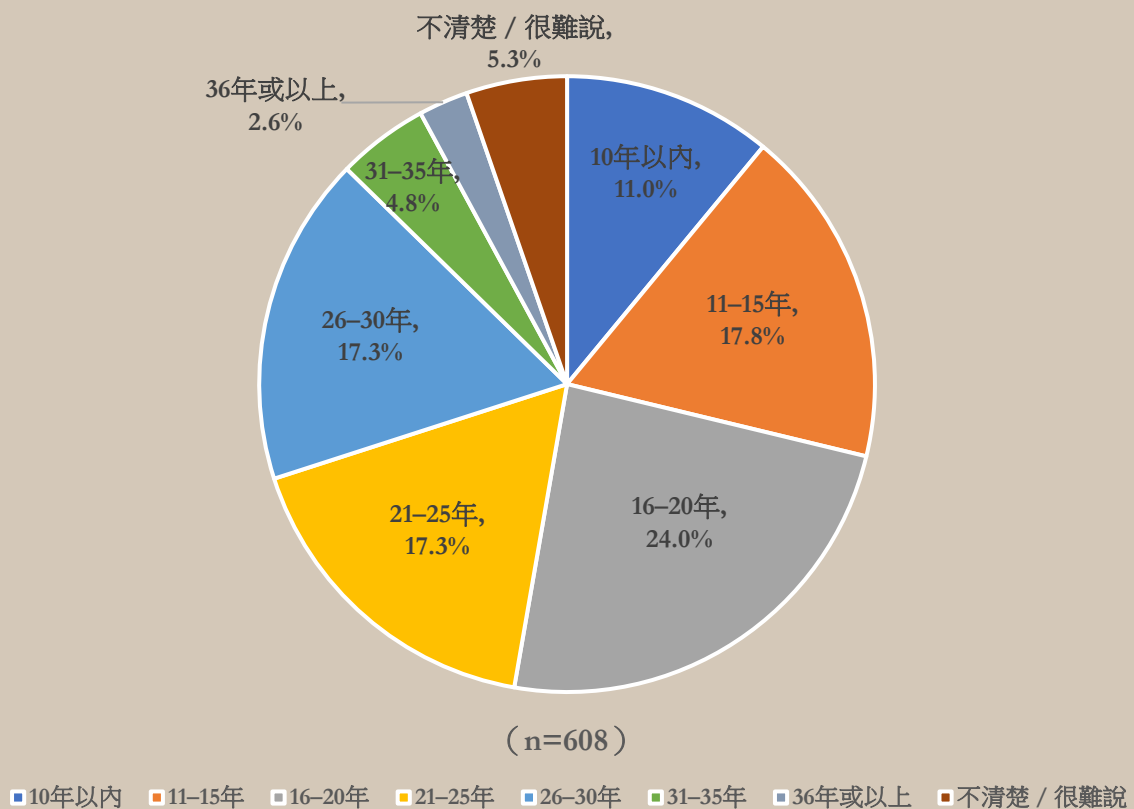
社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 性別*

供款的年期和金額

近四成二（41.8%）本澳青年表示能接受的最長置業供款年限為「10 - 20 年內」，其中揀選「16 - 20 年內」的受訪者佔比為兩成四（24%）、為所有選項之冠。另外，三成半（34.6%）青年表示能接受的最長置業供款年限為「20 - 30 年內」，其中「20 - 25 年內」及「25 - 30 年內」的佔比同為一成七（17.3%）。

圖 4.8：就你個人而言，你能接受的最長置業供款年限是：

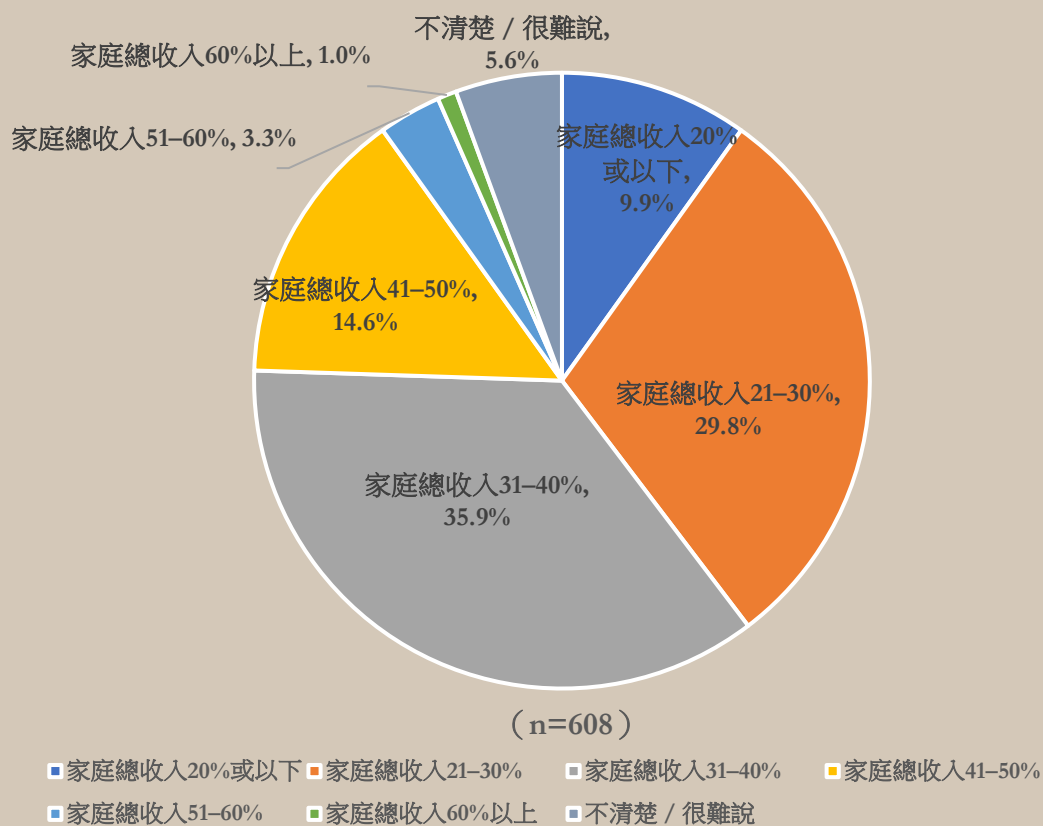


社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 年齡***、工作收入***、婚姻狀況**

三成六（35.9%）受訪青年表示能接受的最高每月供款額度為「家庭總收入 31 - 40%」。近三成（29.8%）青年則認為最高每月供款額度為「家庭總收入 21 - 30%」，另有一成四（14.5%）認同為「家庭總收入 41 - 50%」。

圖 4.9：就你個人而言，你能接受的最高每月供款額度是：



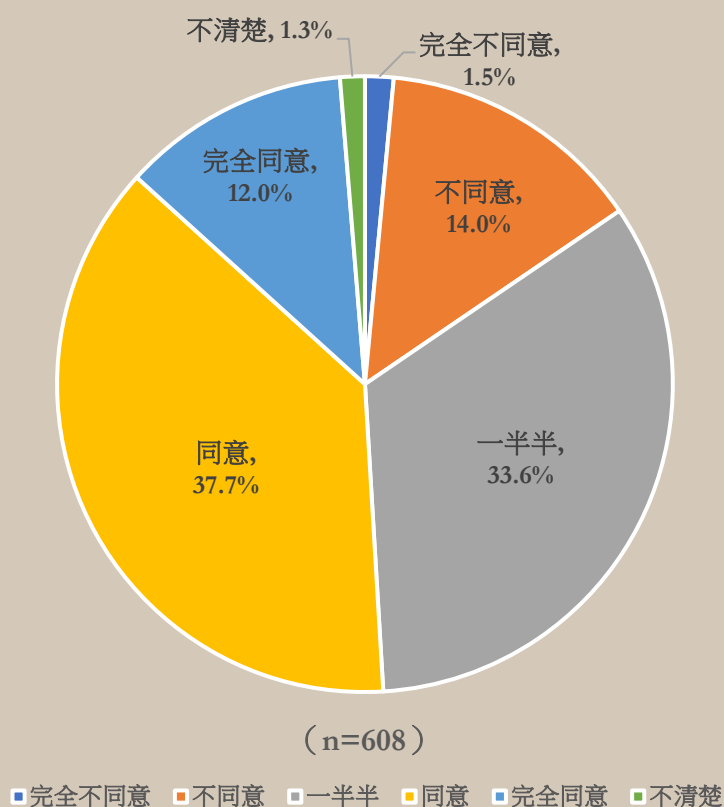
社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 性別**、工作收入**

置業與成婚和生育

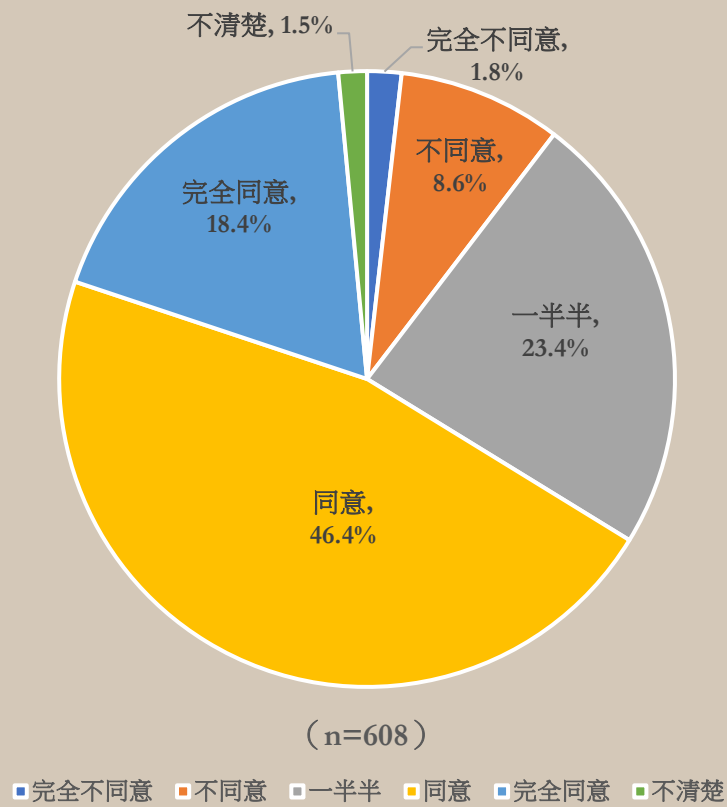
近半(49.7%)受訪者對於「置業是我成婚前的主要考慮」明確表示同意，僅一成半(15.5%)持相反意見。另外，六成半(64.8%)青年同意「置業是我和伴侶生育前的主要考慮」，僅一成一(10.8%)人明確表示不同意相關說法。

圖 4.10：你有多大程度同意以下句子：置業是我成婚前的主要考慮：



社群差異主要見於如下回應的比例：無

圖 4.11：你有多大程度同意以下句子：置業是我和伴侶生育前的主要考慮

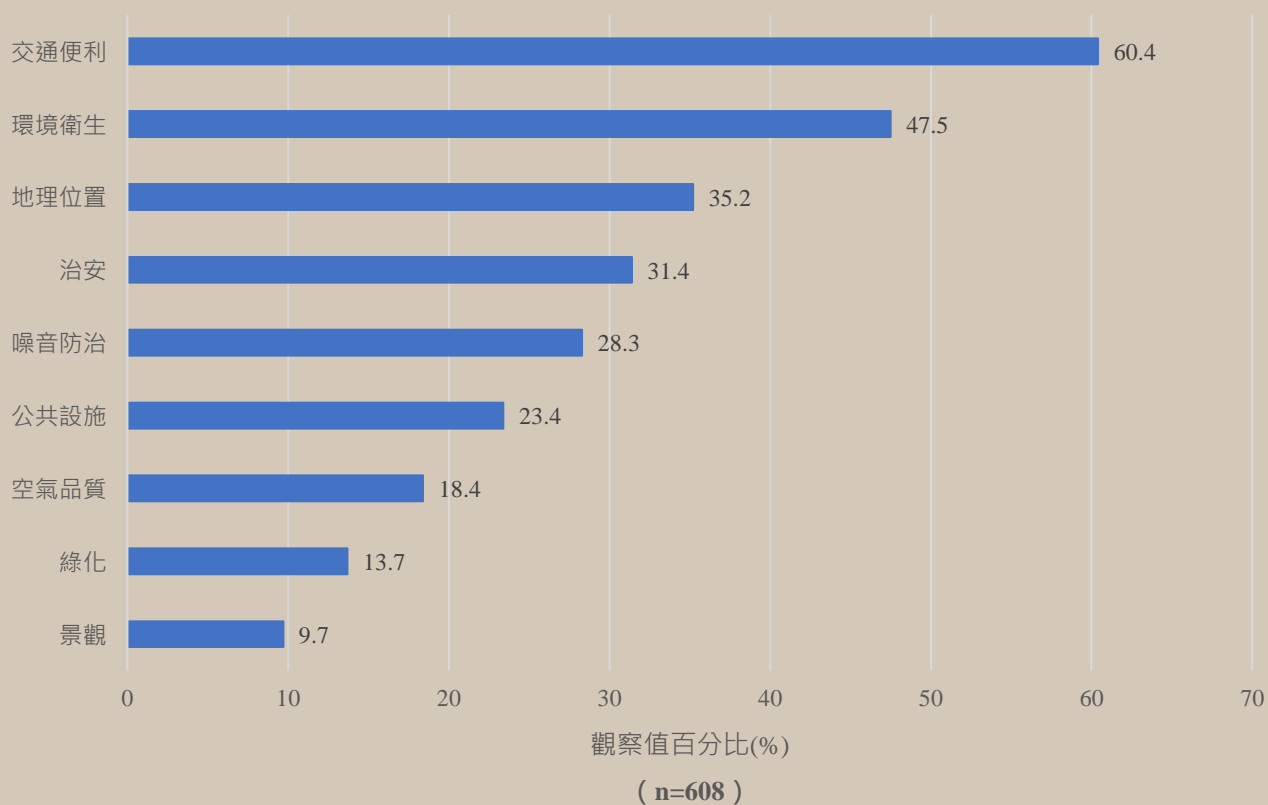


社群差異主要見於如下回應的比例：無

青年的理想社區

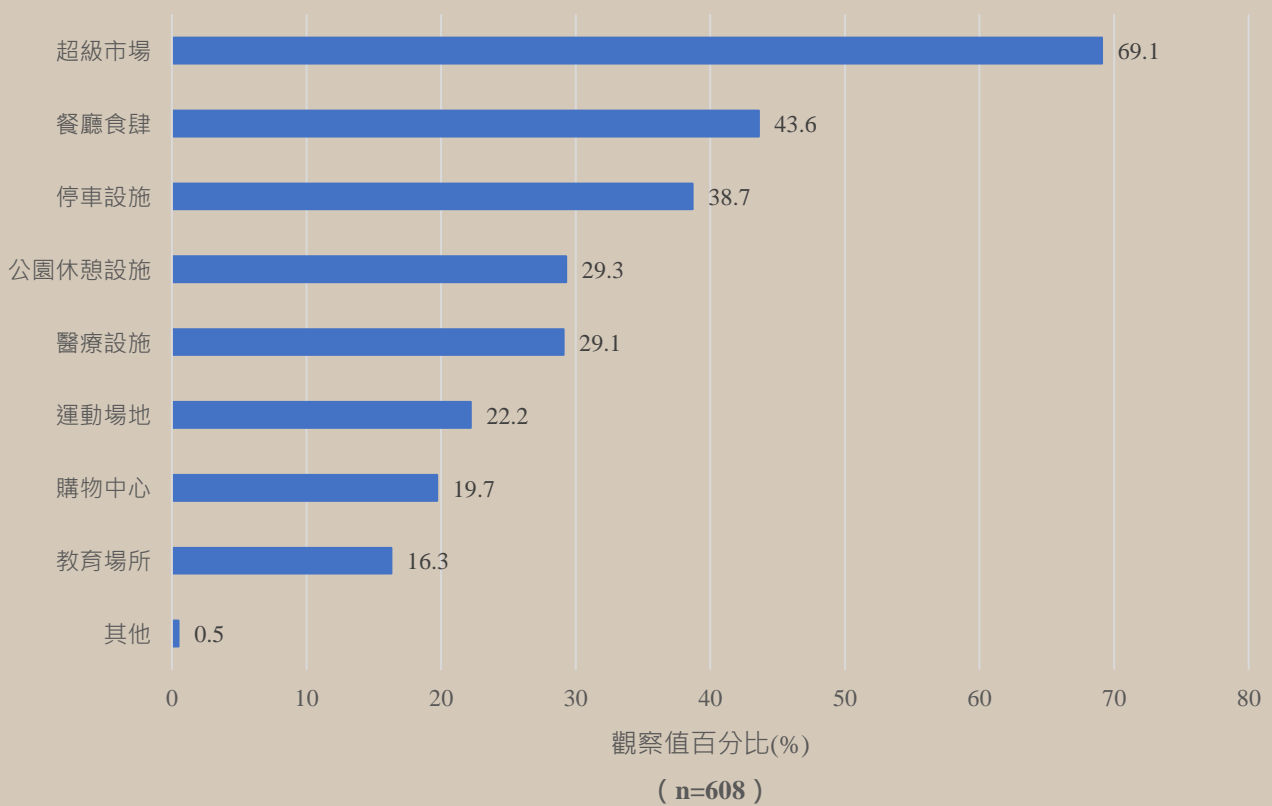
六成（60.4%）受訪青年認為「交通便利」是他們置業時主要考慮的社區因素，另有四成八（47.5%）及三成半（35.2%）青年視「環境衛生」及「地理位置」為置業時主要考慮的社區因素。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：治安（31.4%）、噪音防治（28.3%）、公共設施（23.4%）。

圖 4.12：在置業時，你最主要考慮的社區因素有（多選，最多可選三項）：



六成九（69.1%）青年認為「超級市場」為居所五分鐘步行距離內必要的社區設施、位居所有選項之首，「餐廳食肆」和「停車設施」的佔比則分別為四成四（43.6%）及三成九（38.7%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：公園休憩設施（29.3%）、醫療設施（29.1%）、運動場地（22.2%）及購物中心（19.7%）。

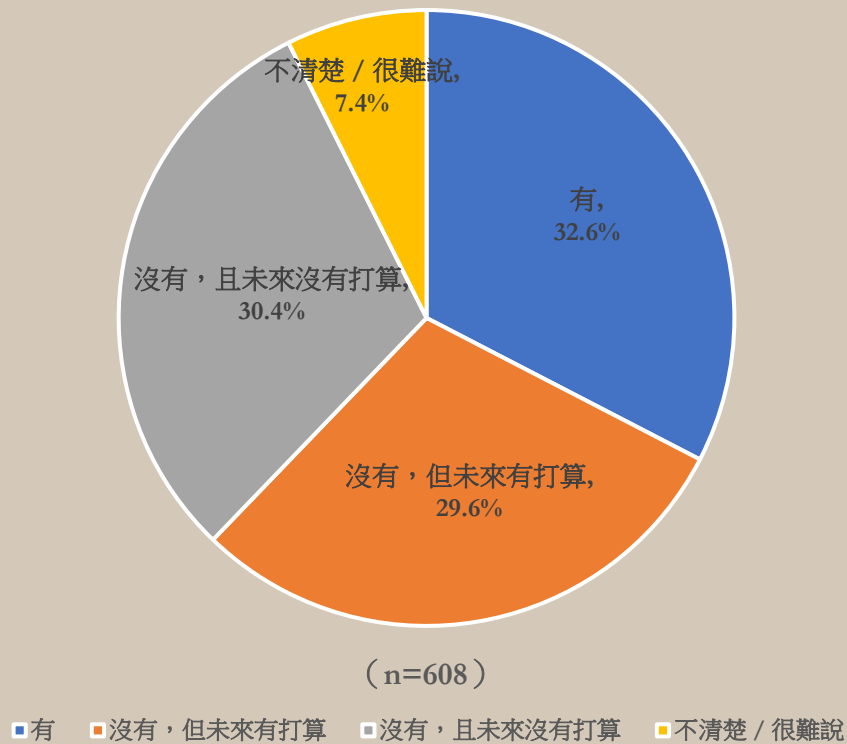
圖 4.13：在你主要居所五分鐘步行距離內，以下哪些社區設施你認為有必要設置（多選，最多可選三項）：



公共房屋：申請意願

三成三（32.6%）受訪青年曾以申請者身份申請社屋、經屋，近三成（29.6%）受訪者表示「未來有打算申請」，另有三成（30.4%）未曾以申請者身份申請政府公共房屋項目，未來亦「沒有打算申請」。

圖 4.14：你曾否以申請者身分申請政府公共房屋項目（社屋、經屋）？



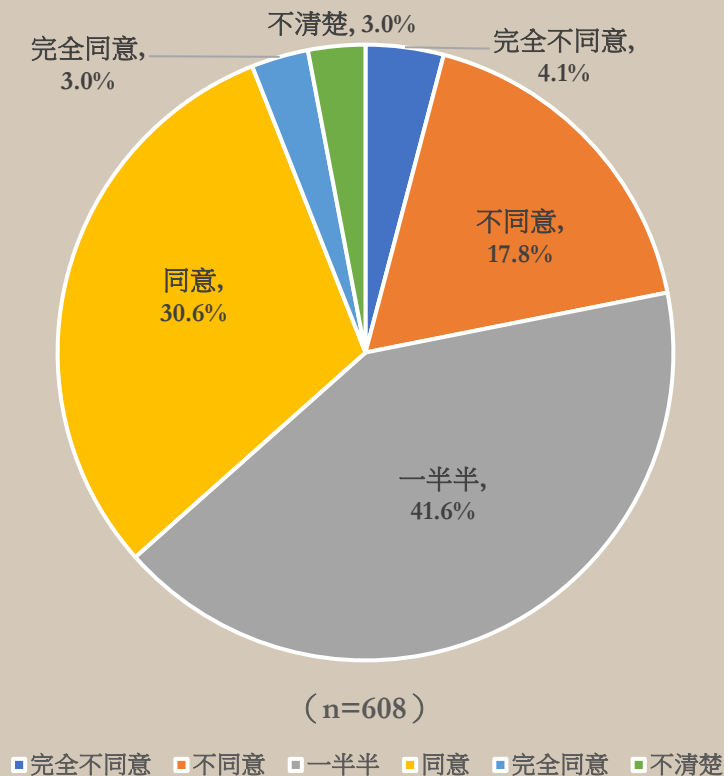
社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 年齡***、工作收入**、自評社會階層**、婚姻狀況***

公共房屋：青年滿意度

在公共房屋政策的滿意度上，三成四（33.6%）受訪青年滿意特區政府的公共房屋政策，持相反意見者佔比為兩成二（21.9%）。受訪者對於「特區政府在房屋議題上重視青年意見」意見分歧，各有兩成九（29.1%）青年明確表示認同或不認同相關說法；更甚的是三成半（34.7%）本澳青年不認為「特區政府現時的房屋政策有助青年上樓」，反之只有兩成七（27.1%）認同相關說法。

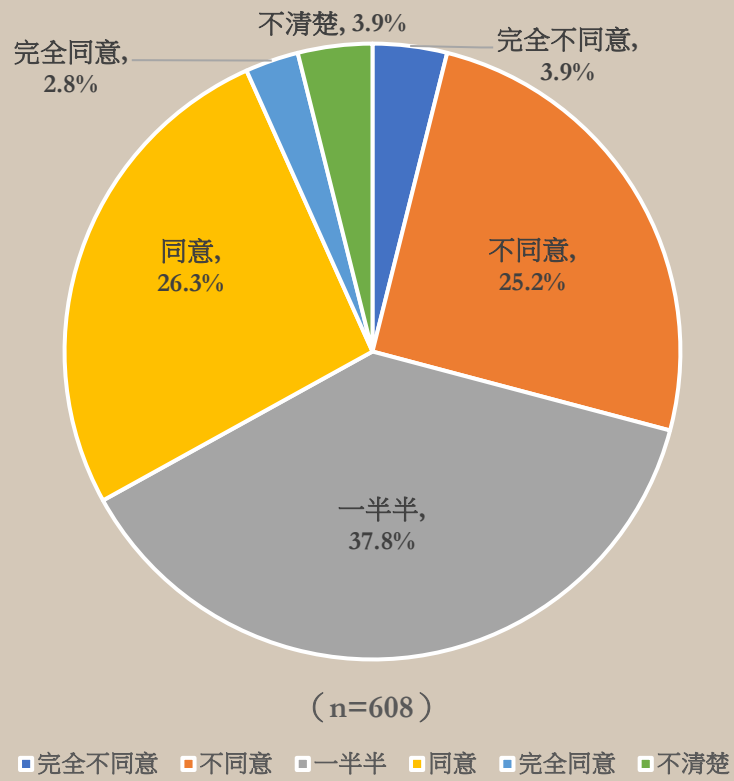
圖 4.15：你有多大程度同意以下句子：我整體滿意特區政府的公共房屋政策



社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 性別*、年齡***、工作收入*、自評社會階層***

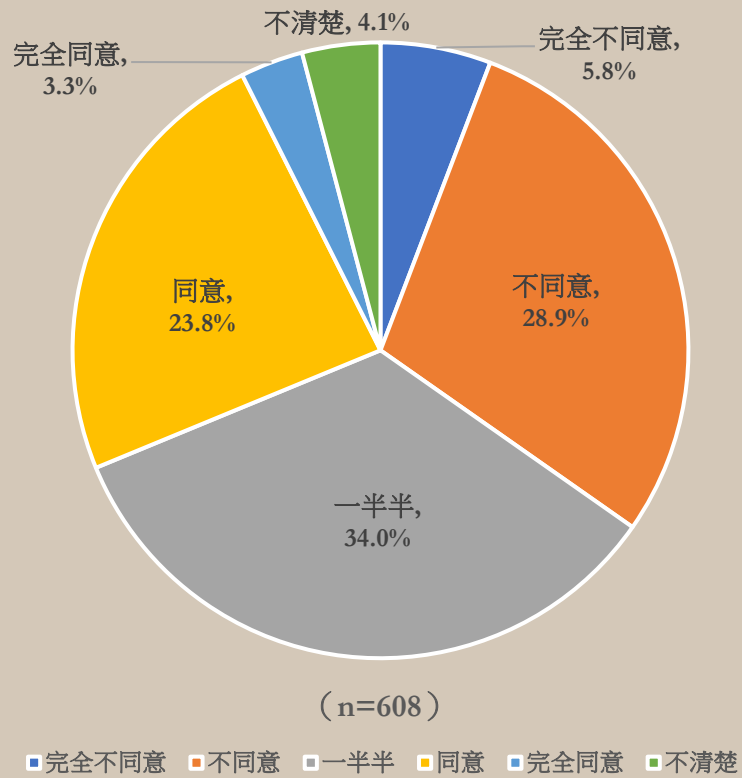
圖 4.16：特區政府在房屋議題上重視青年意見



社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 性別*、年齡***、工作收入*、自評社會階層**

圖 4.17：特區政府現時的房屋政策能幫助青年上樓



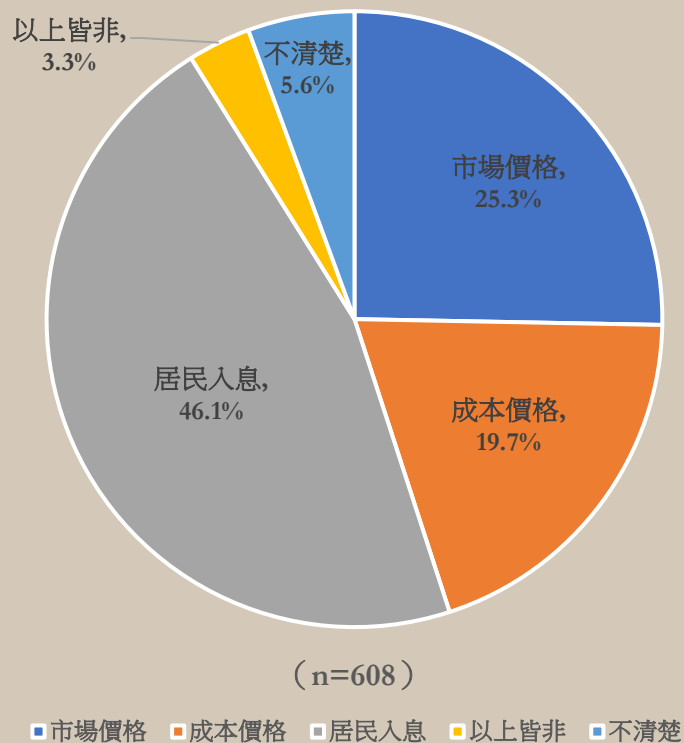
社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 年齡***、工作收入*、自評社會階層**

公共房屋：售價

在公共房屋的售價上，四成六（46.1%）本澳青年認為價格應與「居民入息」掛鉤，認同公屋售價應與「市場價格」及「成本價格」掛鉤的受訪者佔比則分別為兩成半（25.3%）及兩成（19.7%）。

圖 4.18：對你個人而言，你認為公共房屋的售價應與下列哪些因素掛鉤？



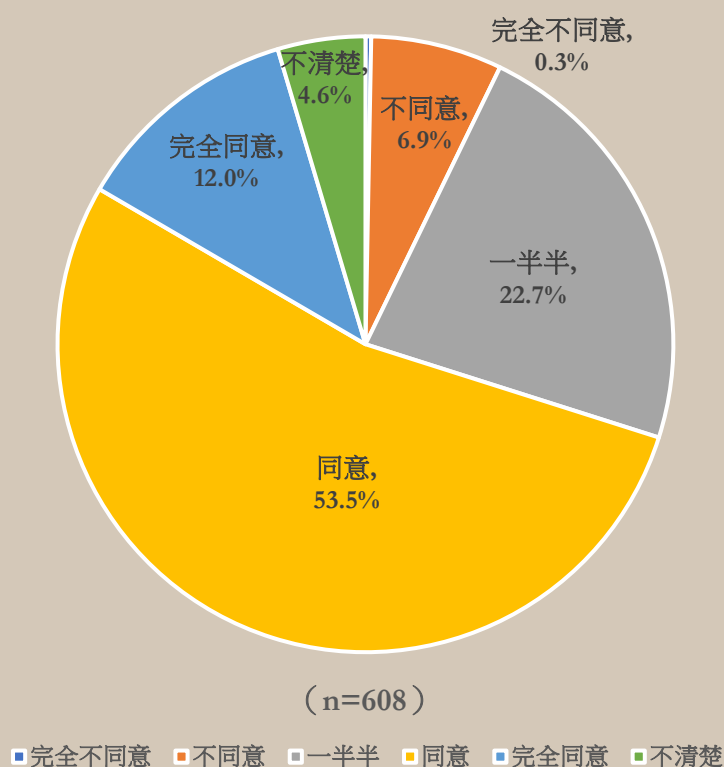
社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 年齡*、工作收入*

夾心房屋議題

在夾心房屋相關議題上，六成半（65.5%）受訪青年認為其評分標準「應貼合青年家庭特質」。除此以外，逾五成（50.2%）受訪者對「一人申請者可申請兩房單位」表示認同，不同意相關說法者佔比不足兩成（19.1%）。超過六成二（62.4%）青年對「多次輪候（公共房屋而未中籤）的申請者可獲得額外加分」明確表示認同。最後，在夾心房屋的售價上，三成六（35.9%）青年表示其售價應為相鄰同類型樓宇「市場價格 51 - 60%」，近三成受訪者認為售價應為「市場價格 50%或以下」，另有近兩成（19.4%）青年認為售價應落在「市場價格 61 - 70%」。

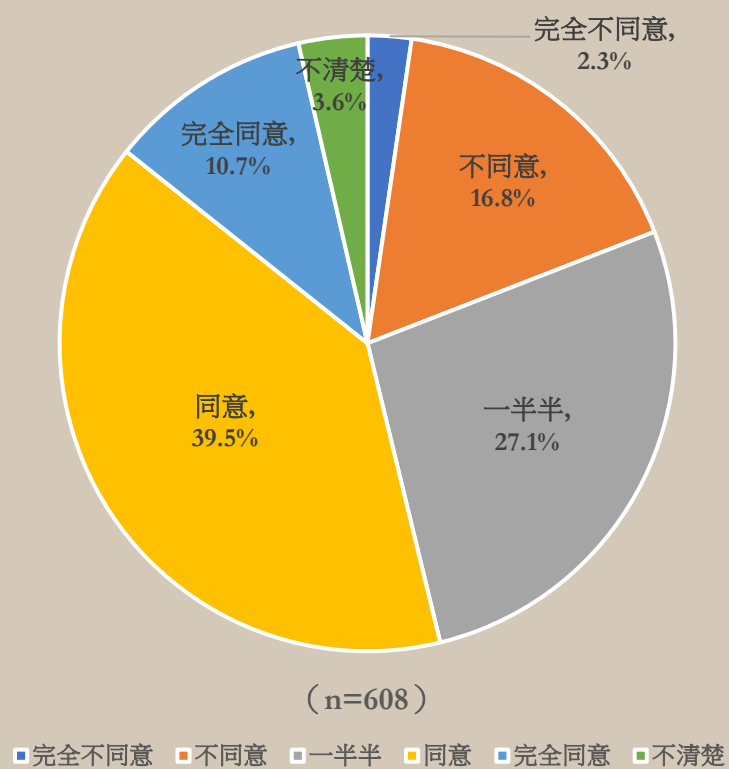
圖 4.19：你有多大程度同意以下句子：夾心房屋的評分準則應貼合青年家庭特質



社群差異主要見於如下回應的比例：

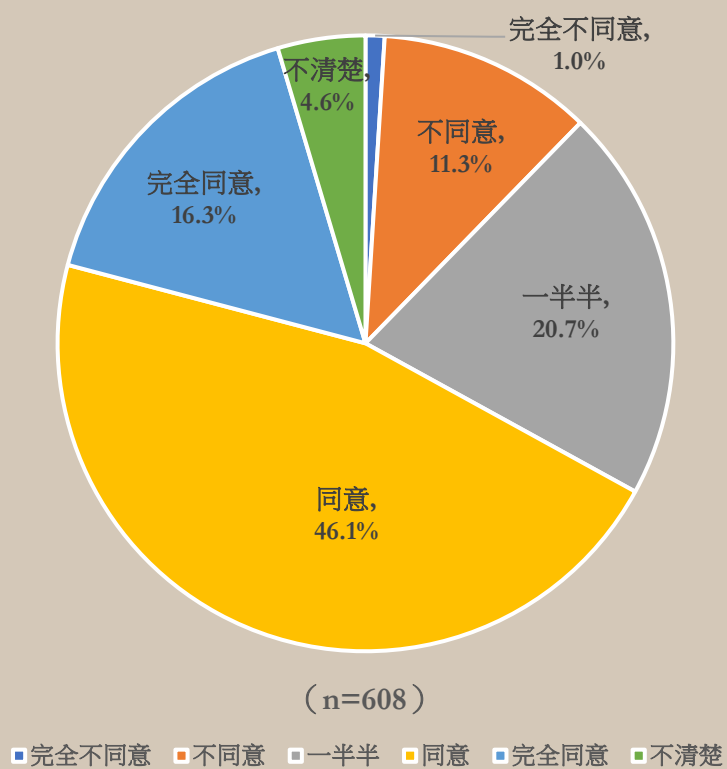
- ◆ 婚姻狀況**

圖 4.20：你有多大程度同意以下句子：一人申請者可申請兩房單位



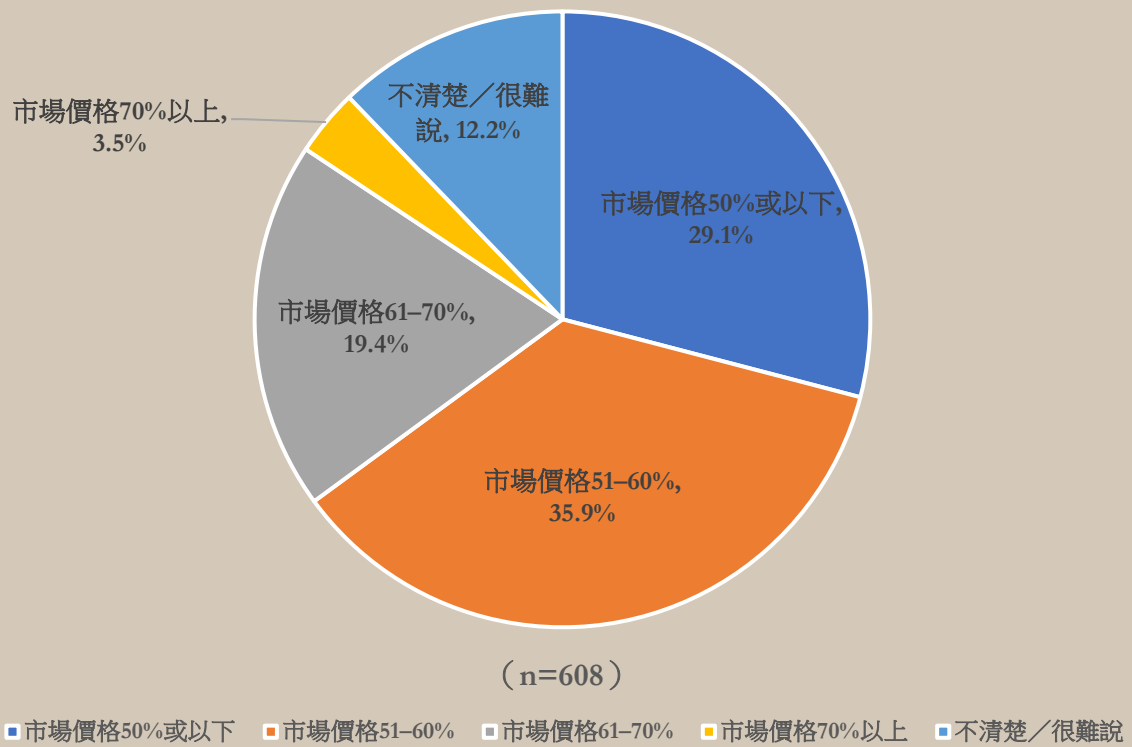
- ◆ 社群差異主要見於如下回應的比例：無

圖 4.21：你有多大程度同意以下句子：多次輪候的申請者可獲得額外加分



社群差異主要見於如下回應的比例：無

圖 4.22：就你個人而言，你認為“夾心房屋”的售價應該是相鄰同類型樓宇市場價格的：



社群差異主要見於如下回應的比例：

- ◆ 自評社會階層***

第三章 政策建議

基於受訪青年所表達的觀感與意向，本研究提出以下政策建議，以供政府及社會各界參考。

建議一：落實五階梯房策 採用「組合拳」有針對性地解決青年的置業訴求。



特區政府年內公布了《澳門特別行政區居住用途房屋政策研究》，確立本屆政府以“五階梯房屋”作為房屋問題基本政策，並為特區未來十年的房屋政策定調。研究中明確“房屋首先是用來住的”的清晰定位，並對各個階梯房屋的定義、制度特點、對應人群和政策背景做了系統性梳理，總結了澳門房屋發展現存的四大問題，是特區政府對整體房屋政策一次重要的“把脈問診”。

不同類型的青年住屋期望各有不同，政府有責任透過綜合的公共房屋政策，為不同階層人士提供居所。政府要推出新類型房屋，構建置業階梯，讓不同的政策工具有的放矢，有針對性地解決不同人群的置業需求。本研究發現，首期難儲、就業前景不樂觀和每月供款額度高仍然是受訪本澳青年認為現時置業的最大窒礙，政府要認真審視數據，充分考慮居民的置業負擔能力，陸續落實各階梯房屋政策的細節，建立完整、有目標、有方向的政策體系，採用「組合拳」精準回應不同群體的住房需求，保障澳門居民住有所居。

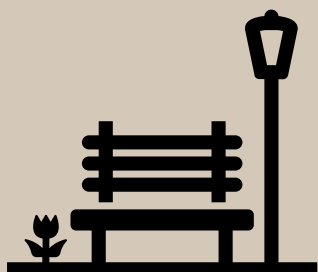
建議二：盡快推出夾心階層房屋 解決青年及夾心階層的置業困境

政府要盡快完成《夾心階層住房方案》的立法工作，全速推動包括偉龍馬路在內夾心房屋的興建與出售，解決青年及夾心階層的置業困境。

青年作為夾心房屋的主要政策對象，一直期望政府能釋出更多“先導性夾心房屋計劃”細節，並在夾心房屋政策設計中關顧青年期望，以重燃青年置業安居的期望。研究發現，六成半（65.5%）受訪青年認為其評分標準「應貼合青年家庭特質」。除此以外，逾五成（50.2%）受訪者對「一人申請者可申請兩房單位」表示認同。超過六成二（62.4%）青年對「多次輪候（公共房屋而未中籤）的申請者可獲得額外加分」明確表示認同。政府在制定夾心房屋的准入條件時，應考慮納入有關意見。



建議三：關顧青年對理想社區的想象 完善公共房屋配套，打造新型社區



研究發現，青年認為「超級市場」為居所五分鐘步行距離內必要的社區設施、位居所有選項之首，「餐廳食肆」和「停車設施」的佔比則分別為四成四（43.6%）及三成九（38.7%）。其餘較多受訪者選擇的選項，依次為：公園休憩設施（29.3%）、醫療設施（29.1%）、運動場地（22.2%）及購物中心（19.7%），和過去同類型的研究相近，

亦與 2021 年開展的質性研究相呼應。

因此，建議政府在未來的公共房屋政策和設計中，要充分關顧報告中提及澳門青年對住屋、置業的期望及訴求，在規劃層面做好選址工作，完善公共房屋單位、商舖和配套的設計，打造符合青年人期望的新型社區，致力改善住屋環境，令居民能安居樂業。



澳門中華新青年協會

Associação de Nova Juventude Chinesa de Macau

Macao New Chinese Youth Association