

第十一章

房屋

政府确保所有没有能力负担私人楼宇租金的人士，都有机会入住资助租住房屋，而租金则定于可负担的水平。年内通过了新法例，让当局可根据公屋租户家庭收入的变动而向上或向下调整租金，使租金调整架构更为灵活。新法例会由二零零八年一月一日起生效。

截至二零零七年十二月，本港共有 2 483 700 个房屋单位，当中 711 300 个属租住公屋^{注一}、397 900 个属资助自置居所、1 374 500 个属私营房屋。香港约有 30% 人口居于租住公屋，另有 18% 居于资助自置居所。

房屋政策

二零零二年，当时的房屋及规划地政局局长发表房屋政策声明，当中阐述的房屋政策建基于下列三大原则：

- 政府的资助房屋政策，应着重帮助没有能力租住私人楼宇的低收入家庭；
- 政府应尽量减少干预私人物业市场；以及
- 政府应确保土地供应充足和提供配套优良的基建设施，从而维持公平和稳定的环境，让物业市场持续健康发展。

依据政府的房屋政策，香港房屋委员会(房委会)^{注二}的首要角色，是为没有能力租住私人楼宇的人士提供资助租住公屋。房委会已停止各项资助自置居所计划，并在二零零五年十一月把领汇房地产投资信托基金上市，拆售辖下 180 项零售和停车场设施。

注一 包括香港房屋委员会辖下的租住公屋和中转房屋，以及香港房屋协会辖下的租住房屋。

注二 房委会在一九七三年成立，是负责推行本港大部分公营房屋计划的法定机构。房委会为无力租住私人楼宇的低收入家庭提供租住公屋，同时也负责管理中转房屋和临时收容中心，为未能在短期内找到合适居所的家庭提供临时住屋。

公营房屋架构

随着政府总部各决策局在二零零七年七月一日重组，运输及房屋局局长取代了房屋及规划地政局局长，成为负责整体房屋事务的主要官员，同时也担任房委会主席一职。协助运输及房屋局局长处理职务的是运输及房屋局常任秘书长（房屋），他同时兼任房屋署署长，掌管房屋署。

房屋署在提供租住公屋和评核各类公屋资助计划的资格准则等方面，集政策制定和实务执行于一身。该署也为房委会及其辖下小组委员会提供秘书处和行政支援。运输及房屋局的房屋科负责监察私人房屋市场的发展，并统筹有关监管地产代理的政策事宜。

租住公屋

政府确保所有不能负担租住私人居所的人士，都有机会入住资助租住公屋，而且又致力把租住公屋的平均轮候时间维持在三年左右。房委会设立了持续推行的租住公屋建设计划，并按住屋需求和租户的流转情况等因素，定期调整租住公屋单位的确实建屋量。

目前，房委会或香港房屋协会（房屋协会）^{注三}辖下公共租住屋村的居民约有 2 046 900 人，占本港人口的 30%。二零零七至零八年度，房委会在房屋方面的修订开支预算为 148 亿元，约占公共开支总额的 5.8%。截至二零零七年年底，在房委会租住公屋轮候册等待入住租住公屋的家庭有 110 800 个，平均轮候时间约为 1.9 年。

租金政策

房委会的一贯政策，是把租住公屋租金定于可负担的水平。现时租住公屋租金已包括差饷、管理和维修保养费用，月租由 220 元至 3,370 元不等，平均月租为 1,320 元。

二零零七年一月，政府向立法会提交《2007 年房屋（修订）条例草案》，以适用于房委会辖下租住公屋的新租金调整机制，取代《房屋条例》所订租金与入息比例中位数 10% 的法定上限。随着条例草案在二零零七年六月获立法会通过，新机制会由二零零八年一月一日起实施。新机制以收入为基础，根据租户的家庭收入变动而向上或向下调整租金。这个更灵活的架构可更准确反映租户的负担能力，并有助促进公营房屋计划的长远持续发展。

租金援助

房委会在一九九二年推出租金援助计划，帮助有短暂经济困难的公屋租户。合资格租户可获减租 25% 或 50%。为协助更多有需要的家庭，房委会在二零零二年十月修订这项计划，放宽长者租户的申请资格，并容许受重建影响的合资格租户，在调迁后即可即时申请租金援助。二零零六年三月，房委会进一步放宽非长者租户的申请资格，

^{注三} 房屋协会是独立非牟利机构，在一九四八年成立，负责提供资助房屋，并以住户可以负担的租金租予特定类别人士。

让他们得到与长者租户相若的援助，可获减租 25%。房委会又把租金与入息比例的下限相应降低，并把旧型公屋租户必须住满三年才可申请租金援助的规定一并撤销。

二零零七年八月，房委会再次修订租金与入息比例和入息限额的资格准则，让更多有需要的租户获得更适切的援助。同时，新型公屋大厦租户申请租金援助的居住期规定，由三年缩短至两年。旧型公屋大厦非长者租援户也像长者租援户一样，可获豁免遵守须迁往租金较廉宜单位的规定。截至二零零七年年底，因这项计划而受惠的家庭约有 43 300 个。

扩展收租服务

公屋租户以往可通过自动转帐、缴费灵、银行自动柜员机或房屋署屋村办事处缴交每月的租金。由二零零七年三月起，租户还可随时到便利店缴交租金。由五月起，收租服务再扩展至港铁车站的客务中心。

经济条件较佳的租户

经济条件较佳的租户须缴交较高的租金。截至二零零七年十二月底，共有 22 400 个家庭正缴交较高租金。年内，推行这项政策所节省的资助金额约达 2.21 亿元。此外，入住公屋逾十年、入息和资产净值都超逾指定限额或选择不申报家庭资产的租户，必须迁出公屋单位。年内，有 1 120 个经济条件较佳的租户把公屋单位交还房委会，当中有 794 个家庭参加了各项资助自置居所计划，置业安居。

重建计划

二零零七年，房委会为受重建影响的黄竹坑村和牛头角下村（二区）居民中约 1 800 户作出迁置安排。房委会自一九八八年推行整体重建计划以来，已重建了 559 幢屋村大厦，约有 188 300 个家庭的居住环境得以改善。

屋村清拆计划

二零零六年三月，房委会宣布分两期清拆苏屋村，预计第一期的租户迁置工作在二零零九年四月完成，第二期在二零一二年四月完成，涉及的家庭有 5 000 个，共 13 400 人。二零零七年，约有 270 个受影响的家庭（包括第一、二期的租户）获得迁置。

可持续的公屋资源

为确保公屋资源可持续发展，房委会在二零零六年推出“全方位维修计划”，采用创新和积极主动的方式，为公屋提供妥善的维修保养服务。房委会委派的“家居维修大使”会探访公屋住户，彻底勘察单位，然后即时安排小规模修葺或改善工程。“全方位维修计划”还包括其他措施，例如建立单位维修资料库、加紧研究和改善楼宇质量检测方法及维修技术，以及设立维修热线等。此外，为协助公屋住户保养家居，房委会在大窝口村辟设维修教育径，并在其他公共屋村设置流动维修教育亭，利用海报和单张讲解有关知识，藉以宣传这项维修计划。截至二零零七年年底，“家居维修大使”为 18 个公共屋村约八万个租住单位进行了彻底勘察和维修工作。

房委会为楼龄 40 年或以上的公共屋村楼宇推行“全面结构勘察计划”，进展非常顺利。这项计划的目的是评核楼宇在结构上是否安全，以及在经济效益上是否值得继续保留。截至二零零七年年底，六个屋村的勘察工作已经完成。除了一个屋村需要拆卸外，其余五个屋村现正进行所需的改善工程，以确保屋村楼宇的使用期可延长最少 15 年。

此外，房委会也持续推行屋村改善计划，为租户提供优良的服务和居住环境。计划包括为视障人士安装特别设施、加设升降机、改善照明系统，以及提供休憩和园林设施。

房屋编配

二零零七年，房委会和房屋协会共提供 24 878 个租住公屋单位，编配给各类别的申请人，其中 6 176 个是新单位，另有 18 702 个是翻新单位。这些单位有 60% 编配给公屋轮候册申请人，6.7% 编配给受房委会整体重建计划影响的租户，0.4% 编配给受屋村清拆计划影响的家庭，2.3% 编配给初级公务员，另有 22.1% 编配给调迁的现居租户（包括纾缓挤迫居住环境的租户）。其余获编配单位的包括火灾和天灾灾民、社会福利署建议给予体恤安置的人士，以及其他类别的申请人。

对于一般申请人，公屋单位会按照他们登记的先后次序和所选择地区而编配。对于非长者的一人申请者，公屋单位会按配额和计分制编配，而计分制则以申请者的年龄、轮候时间，以及是否已属公屋租户来决定优先次序。申请人除不得拥有住宅物业和必须符合居港年期规定外，还须通过经济状况审查，才可入住租住公屋。为加快租出受欢迎程度较低的单位，房委会不时把这类单位拨入特快公屋编配计划，让合格的公屋轮候册申请人拣选。年内，共有 3 586 个家庭通过这项计划获编配单位。

房委会也负责安置受政府部门清拆违例寮屋和天台构筑物行动影响，而又符合安置资格的人士。二零零七年，共有 220 名受清拆影响人士获得安置。

自置居所

出售资助房屋单位

由一九七八年起，政府通过各项资助自置居所计划，共推出超过 452 100^{注四} 个单位，以折扣价出售给合资格的家庭。这些计划包括房委会的居者有其屋计划（居屋计划）／私人机构参建居屋计划（私人参建计划），以及租者置其屋计划（租置计划）等。为配合政府的现行房屋政策，房委会集中资源为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供协助。房委会在推出第六期租置计划后已停止该计划，并在二零零三年终止私人参建计划，以及停建和停售居屋计划单位。

为了处理约 16 600 个剩馀居屋单位，房委会在二零零六年制订了出售这些居屋单位的计划，在二零零七年起的三年内分期发售，每期 2 000 至 3 000 个单位。采取

^{注四} 包括房屋协会出售的单位。自一九七八年以来售出的 452 100 个单位中，截至二零零七年十二月底有 60 600 个可在公开市场买卖，而根据现行定义，这些单位不计算入资助出售单位类别内。

这项安排，是要避免一次过把大量单位推出，并尽量减少对私人住宅市场可能造成的影响。首两期合共 6 900 个单位 (包括 600 个由房屋协会兴建的单位) 在二零零七年顺利推出。

有特别需要人士的住屋安排

行政长官在《施政报告》中承诺，会推动家庭作为社会核心的主流价值观，并给予长者特别照顾。房委会的租住公屋编配和管理政策，正与这个政策目标配合。

长者如选择独居，可通过高龄单身人士优先配屋计划申请租住公屋单位。在二零零七年年底，单身长者申请人的平均轮候时间为 1.3 年。此外，两名或以上愿意同住的长者，也可通过共享颐年优先配屋计划提出申请，如选择新界区单位，一般可在两年内获编配公屋单位。

房委会目前推行两项优先编配租住公屋的计划，鼓励个别家庭与家中长者同住并给予照顾。申请人如选择与年老父母或受供养亲属同住，或选择住在年老父母或受供养亲属附近，并且愿意迁入市区以外任何地区的公共屋村，轮候时间会缩短。

房屋供应

年内建成的住宅单位共 17 900 个，当中约 10 500 个是私营房屋单位 (不包括村屋)，7 400 个是租住公屋单位。

配套基础设施

政府按照既定计划和适当安排，为建屋计划提供所需的基础设施。为免建屋计划因欠缺基础设施而受阻延，政府已加速进行这类工程，以确保如期竣工。目前共有 13 项基础设施工程处于不同的施工阶段，预计总开支约为 56 亿元。

私人楼宇

私人住宅物业市场

一手和二手私人住宅物业市场的成交量在二零零七年首三季稳步上升，随着住宅按揭利率下降，第四季成交量录得较显著的升幅。二零零七年，已登记的私人住宅成交量为 123 600 宗。二零零七年年底录得的私人住宅价格指数和私人住宅整体租金指数，分别较二零零六年上升了 24% 和 15%。

地产代理

地产代理监管局是独立法定机构，负责地产代理的发牌和规管事宜。根据《地产代理条例》及《地产代理 (发牌) 规例》，所有地产代理一律须领牌才可执业。

《地产代理常规 (一般责任及香港住宅物业) 规例》和《地产代理 (裁定佣金争议) 规例》，也规管地产代理行业。前者为持牌地产代理制定执业的操守、责任和常规，后者在地产代理监管局调解地产代理与顾客之间的佣金及费用争议方面，订定规则和

程序。此外，《地产代理(登记裁定及上诉)规例》，也就不满监管局的裁定而向地方法院上诉的程序订定条文。

未建成住宅楼宇的销售

私人住宅单位的发展商，可向地政总署署长申请预售楼花同意书，把未建成的单位推出发售。香港地产建设商会已设立一套自我监管机制，并发出指引，要求会员在价目表及售楼说明书内提供充足和准确的资料。有关指引不时更新。二零零七年，商会发出了更周全的指引，要求发展商在价目表内披露单位的实用面积，同时列出露台、窗台、工作平台等设施的面积。商会与政府、消费者委员会及地产代理监管局一直紧密联系，确保自我监管机制运作顺畅，并在有需要时加以改善。

网址

运输及房屋局：www.thb.gov.hk

香港房屋委员会／房屋署：www.housingauthority.gov.hk

香港房屋协会：www.hkhs.com