

## 第十一章

# 房屋

政府確保所有沒有能力負擔私人樓宇租金的人士，都有機會入住資助租住房屋，而租金則定於可負擔的水平。年內通過了新法例，讓當局可根據公屋租戶家庭收入的變動而向上或向下調整租金，使租金調整架構更為靈活。新法例會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 個房屋單位，當中 711 300 個屬租住公屋<sup>註一</sup>、397 900 個屬資助自置居所、1 374 500 個屬私營房屋。香港約有 30% 人口居於租住公屋，另有 18% 居於資助自置居所。

### 房屋政策

二零零二年，當時的房屋及規劃地政局局長發表房屋政策聲明，當中闡述的房屋政策建基於下列三大原則：

- 政府的資助房屋政策，應着重幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭；
- 政府應盡量減少干預私人物業市場；以及
- 政府應確保土地供應充足和提供配套優良的基建設施，從而維持公平和穩定的環境，讓物業市場持續健康發展。

依據政府的房屋政策，香港房屋委員會(房委會)<sup>註二</sup>的首要角色，是為沒有能力租住私人樓宇的人士提供資助租住公屋。房委會已停止各項資助自置居所計劃，並在二零零五年十一月把領匯房地產投資信託基金上市，拆售轄下 180 項零售和停車場設施。

註一 包括香港房屋委員會轄下的租住公屋和中轉房屋，以及香港房屋協會轄下的租住房屋。

註二 房委會在一九七三年成立，是負責推行本港大部分公營房屋計劃的法定機構。房委會為無力租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋，同時也負責管理中轉房屋和臨時收容中心，為未能在短期內找到合適居所的家庭提供臨時住屋。

## 公營房屋架構

隨着政府總部各決策局在二零零七年七月一日重組，運輸及房屋局局長取代了房屋及規劃地政局局長，成為負責整體房屋事務的主要官員，同時也擔任房委會主席一職。協助運輸及房屋局局長處理職務的是運輸及房屋局常任秘書長(房屋)，他同時兼任房屋署署長，掌管房屋署。

房屋署在提供租住公屋和評核各類公屋資助計劃的資格準則等方面，集政策制定和實務執行於一身。該署也為房委會及其轄下小組委員會提供秘書處和行政支援。運輸及房屋局的房屋科負責監察私人房屋市場的發展，並統籌有關監管地產代理的政策事宜。

## 租住公屋

政府確保所有不能負擔租住私人居所的人士，都有機會入住資助租住公屋，而且又致力把租住公屋的平均輪候時間維持在三年左右。房委會設立了持續推行的租住公屋建設計劃，並按住屋需求和租戶的流轉情況等因素，定期調整租住公屋單位的確實建屋量。

目前，房委會或香港房屋協會(房屋協會)<sup>註三</sup>轄下公共租住屋邨的居民約有 2 046 900 人，佔本港人口的 30%。二零零七至零八年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算為 148 億元，約佔公共開支總額的 5.8%。截至二零零七年年底，在房委會租住公屋輪候冊等待入住租住公屋的家庭有 110 800 個，平均輪候時間約為 1.9 年。

## 租金政策

房委會的一貫政策，是把租住公屋租金定於可負擔的水平。現時租住公屋租金已包括差餉、管理和維修保養費用，月租由 220 元至 3,370 元不等，平均月租為 1,320 元。

二零零七年一月，政府向立法會提交《2007 年房屋(修訂)條例草案》，以適用於房委會轄下租住公屋的新租金調整機制，取代《房屋條例》所訂租金與入息比例中位數 10% 的法定上限。隨着條例草案在二零零七年六月獲立法會通過，新機制會由二零零八年一月一日起實施。新機制以收入為基礎，根據租戶的家庭收入變動而向上或向下調整租金。這個更靈活的架構可更準確反映租戶的負擔能力，並有助促進公營房屋計劃的長遠持續發展。

## 租金援助

房委會在一九九二年推出租金援助計劃，幫助有短暫經濟困難的公屋租戶。合資格租戶可獲減租 25% 或 50%。為協助更多有需要的家庭，房委會在二零零二年十月修訂這項計劃，放寬長者租戶的申請資格，並容許受重建影響的合資格租戶，在調遷後可即時申請租金援助。二零零六年三月，房委會進一步放寬非長者租戶的申請資格，

<sup>註三</sup> 房屋協會是獨立非牟利機構，在一九四八年成立，負責提供資助房屋，並以住戶可以負擔的租金租予特定類別人士。

讓他們得到與長者租戶相若的援助，可獲減租 25%。房委會又把租金與入息比例的下限相應降低，並把舊型公屋租戶必須住滿三年才可申請租金援助的規定一併撤銷。

二零零七年八月，房委會再次修訂租金與入息比例和入息限額的資格準則，讓更多有需要的租戶獲得更適切的援助。同時，新型公屋大廈租戶申請租金援助的居住期規定，由三年縮短至兩年。舊型公屋大廈非長者租援戶也像長者租援戶一樣，可獲豁免遵守須遷往租金較廉宜單位的規定。截至二零零七年年底，因這項計劃而受惠的家庭約有 43 300 個。

### 擴展收租服務

公屋租戶以往可通過自動轉帳、繳費靈、銀行自動櫃員機或房屋署屋邨辦事處繳交每月的租金。由二零零七年三月起，租戶還可隨時到便利店繳交租金。由五月起，收租服務再擴展至港鐵車站的客務中心。

### 經濟條件較佳的租戶

經濟條件較佳的租戶須繳交較高的租金。截至二零零七年十二月底，共有 22 400 個家庭正繳交較高租金。年內，推行這項政策所節省的資助金額約達 2.21 億元。此外，入住公屋逾十年、入息和資產淨值都超逾指定限額或選擇不申報家庭資產的租戶，必須遷出公屋單位。年內，有 1 120 個經濟條件較佳的租戶把公屋單位交還房委會，當中有 794 個家庭參加了各項資助自置居所計劃，置業安居。

### 重建計劃

二零零七年，房委會為受重建影響的黃竹坑邨和牛頭角下邨 (二區) 居民中約 1 800 戶作出遷置安排。房委會自一九八八年推行整體重建計劃以來，已重建了 559 幢屋邨大廈，約有 188 300 個家庭的居住環境得以改善。

### 屋邨清拆計劃

二零零六年三月，房委會宣布分兩期清拆蘇屋邨，預計第一期的租戶遷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 個，共 13 400 人。二零零七年，約有 270 個受影響的家庭 (包括第一、二期的租戶) 獲得遷置。

### 可持續的公屋資源

為確保公屋資源可持續發展，房委會在二零零六年推出“全方位維修計劃”，採用創新和積極主動的方式，為公屋提供妥善的維修保養服務。房委會委派的“家居維修大使”會探訪公屋住戶，徹底勘察單位，然後即時安排小規模修葺或改善工程。“全方位維修計劃”還包括其他措施，例如建立單位維修資料庫、加緊研究和發展樓宇質量檢測方法及維修技術，以及設立維修熱線等。此外，為協助公屋住戶保養家居，房委會在太窩口邨關設維修教育徑，並在其他公共屋邨設置流動維修教育亭，利用海報和單張講解有關知識，藉以宣傳這項維修計劃。截至二零零七年年底，“家居維修大使”為 18 個公共屋邨約八萬個租住單位進行了徹底勘察和維修工作。

房委會為樓齡 40 年或以上的公共屋邨樓宇推行“全面結構勘察計劃”，進展非常順利。這項計劃的目的是評核樓宇在結構上是否安全，以及在經濟效益上是否值得繼續保留。截至二零零七年年底，六個屋邨的勘察工作已經完成。除了一個屋邨需要拆卸外，其餘五個屋邨現正進行所需的改善工程，以確保屋邨樓宇的使用期可延長最少 15 年。

此外，房委會也持續推行屋邨改善計劃，為租戶提供優良的服務和居住環境。計劃包括為視障人士安裝特別設施、加設升降機、改善照明系統，以及提供休憩和園林設施。

### 房屋編配

二零零七年，房委會和房屋協會共提供 24 878 個租住公屋單位，編配給各類別的申請人，其中 6 176 個是新單位，另有 18 702 個是翻新單位。這些單位有 60% 編配給公屋輪候冊申請人，6.7% 編配給受房委會整體重建計劃影響的租戶，0.4% 編配給受屋邨清拆計劃影響的家庭，2.3% 編配給初級公務員，另有 22.1% 編配給調遷的現居租戶（包括紓緩擠迫居住環境的租戶）。其餘獲編配單位的包括火災和天災災民、社會福利署建議給予體恤安置的人士，以及其他類別的申請人。

對於一般申請人，公屋單位會按照他們登記的先後次序和所選擇地區而編配。對於非長者的一人申請者，公屋單位會按配額和計分制編配，而計分制則以申請者的年齡、輪候時間，以及是否已屬公屋租戶來決定優先次序。申請人除不得擁有住宅物業和必須符合居港年期規定外，還須通過經濟狀況審查，才可入住租住公屋。為加快租出受歡迎程度較低的單位，房委會不時把這類單位撥入特快公屋編配計劃，讓合資格的公屋輪候冊申請人揀選。年內，共有 3 586 個家庭通過這項計劃獲編配單位。

房委會也負責安置受政府部門清拆違例寮屋和天台構築物行動影響，而又符合安置資格的人士。二零零七年，共有 220 名受清拆影響人士獲得安置。

### 自置居所

#### 出售資助房屋單位

由一九七八年起，政府通過各項資助自置居所計劃，共推出超過 452 100<sup>註四</sup>個單位，以折扣價出售給合資格的家庭。這些計劃包括房委會的居者有其屋計劃（居屋計劃）／私人機構參建居屋計劃（私人參建計劃），以及租者置其屋計劃（租置計劃）等。為配合政府的現行房屋政策，房委會集中資源為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供協助。房委會在推出第六期租置計劃後已停止該計劃，並在二零零三年終止私人參建計劃，以及停建和停售居屋計劃單位。

為了處理約 16 600 個剩餘居屋單位，房委會在二零零六年制訂了出售這些居屋單位的計劃，在二零零七年起的三年內分期發售，每期 2 000 至 3 000 個單位。採取

<sup>註四</sup> 包括房屋協會出售的單位。自一九七八年以來售出的 452 100 個單位中，截至二零零七年十二月底有 60 600 個可在公開市場買賣，而根據現行定義，這些單位不計算入資助出售單位類別內。

這項安排，是要避免一次過把大量單位推出，並盡量減少對私人住宅市場可能造成的影響。首兩期合共 6 900 個單位 (包括 600 個由房屋協會興建的單位) 在二零零七年順利推出。

### 有特別需要人士的住屋安排

行政長官在《施政報告》中承諾，會推動家庭作為社會核心的主流價值觀，並給予長者特別照顧。房委會的租住公屋編配和管理政策，正與這個政策目標配合。

長者如選擇獨居，可通過高齡單身人士優先配屋計劃申請租住公屋單位。在二零零七年年尾，單身長者申請人的平均輪候時間為 1.3 年。此外，兩名或以上願意同住的長者，也可通過共享頤年優先配屋計劃提出申請，如選擇新界區單位，一般可在兩年內獲編配公屋單位。

房委會目前推行兩項優先編配租住公屋的計劃，鼓勵個別家庭與家中長者同住並給予照顧。申請人如選擇與年老父母或受供養親屬同住，或選擇住在年老父母或受供養親屬附近，並且願意遷入市區以外任何地區的公共屋邨，輪候時間會縮短。

### 房屋供應

年內建成的住宅單位共 17 900 個，當中約 10 500 個是私營房屋單位 (不包括村屋)，7 400 個是租住公屋單位。

### 配套基礎設施

政府按照既定計劃和適當安排，為建屋計劃提供所需的基礎設施。為免建屋計劃因欠缺基礎設施而受阻延，政府已加速進行這類工程，以確保如期竣工。目前共有 13 項基礎設施工程處於不同的施工階段，預計總開支約為 56 億元。

### 私人樓宇

#### 私人住宅物業市場

一手和二手私人住宅物業市場的成交量在二零零七年首三季穩步上升，隨着住宅按揭利率下降，第四季成交量錄得較顯著的升幅。二零零七年，已登記的私人住宅成交量為 123 600 宗。二零零七年年尾錄得的私人住宅價格指數和私人住宅整體租金指數，分別較二零零六年上升了 24% 和 15%。

#### 地產代理

地產代理監管局是獨立法定機構，負責地產代理的發牌和規管事宜。根據《地產代理條例》及《地產代理 (發牌) 規例》，所有地產代理一律須領牌才可執業。

《地產代理常規 (一般責任及香港住宅物業) 規例》和《地產代理 (裁定佣金爭議) 規例》，也規管地產代理行業。前者為持牌地產代理制定執業的操守、責任和常規，後者在地產代理監管局調解地產代理與顧客之間的佣金及費用爭議方面，訂定規則和

程序。此外，《地產代理(登記裁定及上訴)規例》，也就不滿監管局的裁定而向地方法院上訴的程序訂定條文。

### 未建成住宅樓宇的銷售

私人住宅單位的發展商，可向地政總署署長申請預售樓花同意書，把未建成的單位推出發售。香港地產建設商會已設立一套自我監管機制，並發出指引，要求會員在價目表及售樓說明書內提供充足和準確的資料。有關指引不時更新。二零零七年，商會發出了更周全的指引，要求發展商在價目表內披露單位的實用面積，同時列出露台、窗台、工作平台等設施的面積。商會與政府、消費者委員會及地產代理監管局一直緊密聯繫，確保自我監管機制運作順暢，並在有需要時加以改善。

### 網址

運輸及房屋局：[www.thb.gov.hk](http://www.thb.gov.hk)

香港房屋委員會／房屋署：[www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk)

香港房屋協會：[www.hkhs.com](http://www.hkhs.com)