

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公屋，租金则定于可负担的水平。二零零八年一月一日起实施的《2007年房屋(修订)条例》，为租住公屋提供一个更具弹性的租金调整机制。在新机制下，公屋租金会根据租户家庭收入的变动而向上或向下调整。

在二零零八年十二月，本港约有 2 509 900 个房屋单位，当中约 733 500 个属租住公屋^{注一}、395 700 个属资助自置居所、1 380 800 个属私营房屋^{注二}。香港约有 29% 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)^{注三}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。房委会也协助政府把一般家庭(不包括非长者一人申请者)轮候租住公屋的平均时间，维持在三年左右。

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 由于进位原因，数字相加结果可能不等于所列总数。

注三 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

运输及房屋局局长负责整体房屋事务，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，是兼任房屋署署长并掌管房屋署的运输及房屋局常任秘书长(房屋)。

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，集政策拟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公屋，而且致力把一般家庭(不包括非长者一人申请者)轮候租住公屋的平均时间，维持在三年左右。房委会订定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，房委会和香港房屋协会(房屋协会)^{注四}辖下公共租住屋村的居民约有2 028 200人，占本港人口的29%。二零零八至零九年度，房委会在房屋方面的修订开支预算为156亿元，约占公共开支总额的4.7%。截至二零零八年年底，在房委会租住公屋轮候册等待入住租住公屋的家庭约有111 300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。

二零零八年一月一日起实施的《2007年房屋(修订)条例》，为租住公屋提供了一个以收入为基础的新租金调整机制。新机制根据租户家庭收入的变动而向上或向下调整租金；首次公屋租金检讨将于二零一零年进行，以后每两年检讨一次。

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。该计划历年来经过多次修订，让更多有需要的租户获得更适切的援助。现时合资格的租户可获减租25%或50%，而居于新型大厦的租户申请租金援助的居住期规定，已缩短至两年。在二零零八年十二月，约有11 480个家庭受惠于这项援助计划。

经济条件较佳的租户

按现行规定，经济条件较佳的租户须缴交较高的租金。在二零零八年年底，约有24 420个家庭缴交较高租金。此外，入住公屋逾十年、入息和资产净值都超逾房委

^{注四} 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。

会所定限额或选择不申报家庭资产的租户，必须迁出公屋单位。二零零八年，约有 560 个经济条件较佳的家庭通过各项资助自置居所计划置业安居，并把公屋单位交还房委会。

重建计划

二零零八年，房委会展开准备工作，安排受重建影响的牛头角下村(二区)居民中约 3 200 户迁往牛头角上村的新单位。大部分居民将于二零零九年五月陆续迁出旧屋村。牛头角下村(二区)是房委会整体重建计划下最后一个被清拆重建的屋村。房委会自一九八八年推行该计划以来，已重建了 559 幢公屋大厦，约有 188 300 个家庭的居住环境得以改善。

屋村清拆计划

分两期清拆苏屋村的工作继续进行，预计第一期的租户迁置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，合共约 13 400 人。截至二零零八年年底，约有 3 400 个受影响的家庭(包括第一、二期的租户)获得迁置。

清拆东头(一)村第 22 座的工作在二零零八年一月开始，预计在二零一二年完成，涉及的家庭约 900 个，人数约 1 400 人。

葵盛东村中转房屋第 12 座在二零零八年七月开始清拆，预计在二零一零年完成，涉及的家庭约 200 个，合共约 600 人。

可持续的公屋

为确保公屋资源可持续发展，房委会引入了“屋村生命周期”的概念，以照顾屋村居民的需要。房委会在二零零六年展开“全方位维修计划”，采用积极主动的方式，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、加紧研究和发展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，利用影片、海报和单张讲解有关知识，藉以宣传这项维修计划。截至二零零八年年底，“全方位维修计划”的服务已在 66 个公共屋村顺利展开。

房委会又为楼龄接近或超过 40 年的公共屋村楼宇推行“全面结构勘察计划”，运作良好。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。至今有十个屋村的勘察工作已经完成；除了当中两个屋村需要拆卸外，其余八个屋村正进行所需的改善工程，以确保屋村楼宇的使用期可延长 15 年或以上。房委会计划在未来十年勘察和修缮另外 32 个高龄公共屋村。

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。

房屋编配

二零零八年，房委会和房屋协会共提供约 37 010 个租住公屋单位，编配给各类别的申请人，其中约 19 820 个是新单位、17 190 个是翻新单位。这些单位有 61.2% 编配给公屋轮候册申请人，0.1% 编配给受房委会整体重建计划影响的租户，7.9% 编配给受屋村清拆计划影响的家庭，1.4% 编配给初级公务员，另有 23.8% 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，以及其他申请人。

对于一般申请人，公屋编配会按照他们在轮候册登记的先后次序和所选择地区而进行。对于非长者的一人申请者，公屋单位会按照配额及计分制编配，各申请者获配公屋的优先次序，视乎他们所得分数的相对高低而定。申请者的分数，取决于他们的年龄、已轮候时间，以及他们是否公屋居民。申请人除不得拥有住宅物业和必须符合居港年期的规定外，还须通过全面经济状况审查，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，约有 2 120 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寮屋和违例天台构筑物行动影响，而又符合安置资格的人士。二零零八年，约有 250 名受清拆影响人士获得安置。

自置居所

出售资助房屋单位

政府以往通过各项资助自置居所计划，把超过 458 100^{注五} 个单位，以折扣价出售给合格的家庭。这些计划包括房委会的居者有其屋计划／私人机构参建居屋计划，以及租者置其屋计划等。为配合政府的房屋政策，房委会已于近年停止上述计划，以便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。

为了处理约 16 700 个剩馀的居者有其屋计划单位，房委会在二零零六年制订了出售这些单位的暂定计划，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。第一至四期合共约 12 600 个单位已在二零零七和二零零八年推出发售。

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。此外，两名或以上没有亲属关系但愿意同住的长者，可通过共享颐年优先配屋计划提出申请。

房委会也把单身长者申请人的平均轮候时间缩短至 1.2 年。

^{注五} 包括房屋协会出售的单位。自一九七八年以来售出的 458 100 个单位中，截至二零零八年十二月底约有 63 800 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。

为鼓励个别家庭与家中长者同住公屋单位并给予照顾，房委会在二零零八年十月通过以新的“天伦乐优先配屋计划”取代现有计划。新计划将于二零零九年一月一日生效。

房屋供应

二零零八年建成的住宅单位约 35 200 个，当中约 8 800 个是私营房屋单位 (不包括村屋)、26 400 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 11 项基础设施工程处于不同的施工阶段，预计总开支约为 52 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的成交量及成交价在二零零八年上半年持续上升；其后，由于受到环球金融危机的冲击，住宅物业市场在二零零八年第三季开始下滑。截至二零零八年十二月，全年已登记的私人住宅成交量约为 95 900 宗，较二零零七年下跌了 22%。二零零八年年底的私人住宅价格指数和租金指数，分别较二零零七年同期下跌 12% 及 11%。

地产代理

香港的住宅物业交易，大多通过地产代理进行。自一九九九年一月一日起，所有从事地产代理工作的人士和公司，一律须向地产代理监管局领取牌照。在二零零八年年底，全港约有 23 270 个人牌照持有人，以及 1 660 家持牌地产代理公司。监管局在一九九七年成立，主要职能是发牌、颁布执业指引、巡查、调查投诉个案、对违规的从业员作出纪律制裁、提供培训和推行公众教育，藉以提升地产代理的服务水平，加强对消费者的保障，以及提倡公开、公平和诚实的物业交易。地产代理的执业手法和操守，都受《地产代理条例》及其附属法例所规管。

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。地政总署在批准发展商的申请时，会规定发展商必须在售楼书内提供指定的物业资料。此外，香港地产建设商会也设立了一套自我监管机制，通过发出指引，要求会员在售楼书内提供适当资料。有关指引不时作出更新。

二零零八年十月十日，地政总署在预售楼花同意方案下正式统一了“实用面积”的定义。由该日起，经地政总署在同意方案下新批出的预售楼花项目，必须在售楼书中采用该定义。统一后的“实用面积”是指单位的主体面积，以及露台和工作平台面积的总和。至于物业其他地方的面积，例如窗台等，则须逐项列出，不应包括在“实

用面积”之内。商会也在同日发出指引，要求发展商在售楼书中采用统一定义的“实用面积”，并使用标准格式的价单范本。

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