

## 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公屋，租金則定於可負擔的水平。二零零八年一月一日起實施的《2007年房屋(修訂)條例》，為租住公屋提供一個更具彈性的租金調整機制。在新機制下，公屋租金會根據租戶家庭收入的變動而向上或向下調整。

在二零零八年十二月，本港約有 2 509 900 個房屋單位，當中約 733 500 個屬租住公屋<sup>註一</sup>、395 700 個屬資助自置居所、1 380 800 個屬私營房屋<sup>註二</sup>。香港約有 29% 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>註三</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。房委會也協助政府把一般家庭(不包括非長者一人申請者)輪候租住公屋的平均時間，維持在三年左右。

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 由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

註三 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

運輸及房屋局局長負責整體房屋事務，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，是兼任房屋署署長並掌管房屋署的運輸及房屋局常任秘書長(房屋)。

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，集政策擬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公屋，而且致力把一般家庭(不包括非長者一人申請者)輪候租住公屋的平均時間，維持在三年左右。房委會訂定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，房委會和香港房屋協會(房屋協會)<sup>註四</sup>轄下公共租住屋邨的居民約有2 028 200人，佔本港人口的29%。二零零八至零九年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算為156億元，約佔公共開支總額的4.7%。截至二零零八年年底，在房委會租住公屋輪候冊等待入住租住公屋的家庭約有111 300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。

二零零八年一月一日起實施的《2007年房屋(修訂)條例》，為租住公屋提供了一個以收入為基礎的新租金調整機制。新機制根據租戶家庭收入的變動而向上或向下調整租金；首次公屋租金檢討將於二零一零年進行，以後每兩年檢討一次。

### 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。該計劃歷年來經過多次修訂，讓更多有需要的租戶獲得更適切的援助。現時合資格的租戶可獲減租25%或50%，而居於新型大廈的租戶申請租金援助的居住期規定，已縮短至兩年。在二零零八年十二月，約有11 480個家庭受惠於這項援助計劃。

### 經濟條件較佳的租戶

按現行規定，經濟條件較佳的租戶須繳交較高的租金。在二零零八年年底，約有24 420個家庭繳交較高租金。此外，入住公屋逾十年、入息和資產淨值都超逾房委

<sup>註四</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。

會所定限額或選擇不申報家庭資產的租戶，必須遷出公屋單位。二零零八年，約有 560 個經濟條件較佳的家庭通過各項資助自置居所計劃置業安居，並把公屋單位交還房委會。

### 重建計劃

二零零八年，房委會展開準備工作，安排受重建影響的牛頭角下邨（二區）居民中約 3 200 戶遷往牛頭角上邨的新單位。大部分居民將於二零零九年五月陸續遷出舊屋邨。牛頭角下邨（二區）是房委會整體重建計劃下最後一個被清拆重建的屋邨。房委會自一九八八年推行該計劃以來，已重建了 559 幢公屋大廈，約有 188 300 個家庭的居住環境得以改善。

### 屋邨清拆計劃

分兩期清拆蘇屋邨的工作繼續進行，預計第一期的租戶遷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 個，合共約 13 400 人。截至二零零八年年底，約有 3 400 個受影響的家庭（包括第一、二期的租戶）獲得遷置。

清拆東頭（一）邨第 22 座的工作在二零零八年一月開始，預計在二零一二年完成，涉及的家庭約 900 個，人數約 1 400 人。

葵盛東邨中轉房屋第 12 座在二零零八年七月開始清拆，預計在二零一零年完成，涉及的家庭約 200 個，合共約 600 人。

### 可持續的公屋

為確保公屋資源可持續發展，房委會引入了“屋邨生命周期”的概念，以照顧屋邨居民的需要。房委會在二零零六年展開“全方位維修計劃”，採用積極主動的方式，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，房委會在大窩口邨關設“維修教育徑”，並在其他公共屋邨設置流動維修教育亭，利用影片、海報和單張講解有關知識，藉以宣傳這項維修計劃。截至二零零八年年底，“全方位維修計劃”的服務已在 66 個公共屋邨順利展開。

房委會又為樓齡接近或超過 40 年的公共屋邨樓宇推行“全面結構勘察計劃”，運作良好。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。至今有十個屋邨的勘察工作已經完成；除了當中兩個屋邨需要拆卸外，其餘八個屋邨正進行所需的改善工程，以確保屋邨樓宇的使用期可延長 15 年或以上。房委會計劃在未來十年勘察和修繕另外 32 個高齡公共屋邨。

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。

## 房屋編配

二零零八年，房委會和房屋協會共提供約 37 010 個租住公屋單位，編配給各類別的申請人，其中約 19 820 個是新單位、17 190 個是翻新單位。這些單位有 61.2% 編配給公屋輪候冊申請人，0.1% 編配給受房委會整體重建計劃影響的租戶，7.9% 編配給受屋邨清拆計劃影響的家庭，1.4% 編配給初級公務員，另有 23.8% 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，以及其他申請人。

對於一般申請人，公屋編配會按照他們在輪候冊登記的先後次序和所選擇地區而進行。對於非長者的一人申請者，公屋單位會按照配額及計分制編配，各申請者獲配公屋的優先次序，視乎他們所得分數的相對高低而定。申請者的分數，取決於他們的年齡、已輪候時間，以及他們是否公屋居民。申請人除不得擁有住宅物業和必須符合居港年期的規定外，還須通過全面經濟狀況審查，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，約有 2 120 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寮屋和違例天台構築物行動影響，而又符合安置資格的人士。二零零八年，約有 250 名受清拆影響人士獲得安置。

## 自置居所

### 出售資助房屋單位

政府以往通過各項資助自置居所計劃，把超過 458 100<sup>註五</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／私人機構參建居屋計劃，以及租者置其屋計劃等。為配合政府的房屋政策，房委會已於近年停止上述計劃，以便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。

為了處理約 16 700 個剩餘的居者有其屋計劃單位，房委會在二零零六年制訂了出售這些單位的暫定計劃，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。第一至四期合共約 12 600 個單位已在二零零七和二零零八年推出發售。

### 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。此外，兩名或以上沒有親屬關係但願意同住的長者，可通過共享頤年優先配屋計劃提出申請。

房委會也把單身長者申請人的平均輪候時間縮短至 1.2 年。

<sup>註五</sup> 包括房屋協會出售的單位。自一九七八年以來售出的 458 100 個單位中，截至二零零八年十二月底約有 63 800 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。

為鼓勵個別家庭與家中長者同住公屋單位並給予照顧，房委會在二零零八年十月通過以新的“天倫樂優先配屋計劃”取代現有計劃。新計劃將於二零零九年一月一日生效。

## 房屋供應

二零零八年建成的住宅單位約 35 200 個，當中約 8 800 個是私營房屋單位 (不包括村屋)、26 400 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 11 項基礎設施工程處於不同的施工階段，預計總開支約為 52 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的成交量及成交價在二零零八年上半年持續上升；其後，由於受到環球金融危機的衝擊，住宅物業市場在二零零八年第三季開始下滑。截至二零零八年十二月，全年已登記的私人住宅成交量約為 95 900 宗，較二零零七年下跌了 22%。二零零八年年底的私人住宅價格指數和租金指數，分別較二零零七年同期下跌 12% 及 11%。

## 地產代理

香港的住宅物業交易，大多通過地產代理進行。自一九九九年一月一日起，所有從事地產代理工作的人士和公司，一律須向地產代理監管局領取牌照。在二零零八年年底，全港約有 23 270 個個人牌照持有人，以及 1 660 家持牌地產代理公司。監管局在一九九七年成立，主要職能是發牌、頒布執業指引、巡查、調查投訴個案、對違規的從業員作出紀律制裁、提供培訓和推行公眾教育，藉以提升地產代理的服務水平，加強對消費者的保障，以及提倡公開、公平和誠實的物業交易。地產代理的執業手法和操守，都受《地產代理條例》及其附屬法例所規管。

## 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。地政總署在批准發展商的申請時，會規定發展商必須在售樓書內提供指定的物業資料。此外，香港地產建設商會也設立了一套自我監管機制，通過發出指引，要求會員在售樓書內提供適當資料。有關指引不時作出更新。

二零零八年十月十日，地政總署在預售樓花同意方案下正式統一了“實用面積”的定義。由該日起，經地政總署在同意方案下新批出的預售樓花項目，必須在售樓書中採用該定義。統一後的“實用面積”是指單位的主體面積，以及露台和工作平台面積的總和。至於物業其他地方的面積，例如窗台等，則須逐項列出，不應包括在“實

用面積”之內。商會也在同日發出指引，要求發展商在售樓書中採用統一定義的“實用面積”，並使用標準格式的價單範本。

#### 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)