

## 第十一章

# 房屋

政府致力協助有需要的家庭入住合適而能力可負擔的居所。沒有能力租住私人樓宇的人士，可申請公共租住房屋。

二零一零年十二月，本港約有 2 569 000 個房屋單位，當中約 746 800 個屬公共租住房屋<sup>註一</sup>、391 000 個屬資助出售單位、1 431 200 個屬私營房屋<sup>註二</sup>。香港約有 30% 人口居於公共租住房屋，另有 18% 居於資助出售單位。

### 房屋政策

政府的目標是主要通過香港房屋委員會<sup>註三</sup>，為沒有能力租住私人樓宇的低收入人士提供公屋，並致力把一般輪候冊申請者輪候公屋的平均時間，維持在三年左右。

房委會制定了持續推展的公屋建設計劃，並計劃在二零一零／一一年度至二零一四／一五年度建造約 75 000 個公屋單位，即平均每年建造約 15 000 個單位。這些單位建成後，連同回收單位，房委會應可把一般輪候冊申請者輪候公屋的平均時間維持在三年左右。

政府的私營房屋政策，是確保私人物業市場穩健發展，並提高銷售一手私人住宅物業的透明度。政府定下目標，在未來十年供應足夠土地，以供每年興建約兩萬個私人住宅單位。

房屋用地供應督導小組由財政司司長擔任主席，負責協調各相關決策局及部門的工作，確保土地供應穩定充足，以興建公營和私營房屋，包括中小型單位。

註一 包括香港房屋委員會轄下的公屋和中轉房屋，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房屋事務，同時也擔任房委會主席一職。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)協助局長處理職務，並兼任房屋署署長。

房屋署在提供公屋方面，集政策擬定和實務執行於一身。該署為房委會及其轄下小組委員會提供秘書處和行政支援。運輸及房屋局轄下房屋署負責監察私人房屋市場的發展，確保置業人士可得到準確、全面和具透明度的物業交易資料，以及統籌有關監管地產代理的政策事宜。

### 公共租住房屋

目前，房委會和香港房屋協會<sup>註四</sup>轄下公共租住屋邨的居民約有 2 071 200 人，佔本港人口的 30%。二零一零至一一年度，房委會在房屋方面的開支預算為 161 億元，約佔公共開支總額的 5%。截至二零一零年十二月月底，在房委會公屋輪候冊等待入住公屋的家庭約有 145 000 個，而一般輪候冊申請人於二零一零年獲編配公屋的平均輪候時間為兩年。

### 租金政策

房委會的一貫政策，是把公屋租金定於可負擔的水平。公屋租金已包括差餉、管理和維修保養費用，月租由 260 元至 3,530 元不等，二零一零年十二月的公屋平均月租為 1,400 元。

新租金調整機制以收入為基礎，根據租戶家庭收入的變動而向上或向下調整租金。在新機制下，首次公屋租金檢討已於二零一零年進行，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。現時合資格的租戶可獲減租 25% 或 50%。居於新型大廈的租戶，須住滿兩年才合資格。截至二零一零年十二月，約有 11 800 個家庭受惠於這項援助計劃。

### 經濟條件較佳的租戶

按照現行政策，經濟條件較佳的租戶須繳交較高租金。在二零一零年十二月底，約有 25 200 個家庭繳交較高租金。此外，入住公屋逾十年的租戶，倘家庭入息和資產淨值均超逾房委會訂定的資助入息限額和資產淨值限額，必須遷出單位。選擇不申報家庭資產的租戶，則須把公屋單位交還房委會。

### 屋邨清拆計劃

蘇屋邨第二期清拆計劃預計於二零一二年四月完成，須搬遷的家庭有 2 400 個，合共約 6 300 人。二零一零年，約有 1 300 個家庭獲得遷置。

<sup>註四</sup>房協是獨立非牟利機構，在一九四八年成立，其主要職能之一是負責提供資助房屋，並以住戶可以負擔的租金租予特定類別人士。

清拆東頭一邨第 22 座的工作在二零零八年一月開始，將於二零一二年完成。該座住有約 900 個家庭，合共約 1 500 人。葵盛東邨中轉房屋第 12 座的清拆工作在二零零八年七月開始，二零一零年八月完成，遷出的家庭約 200 個，合共約 600 人。

### 可持續發展的公屋

房委會採取全面的生命周期維修保養策略，使公屋在經濟、社會及環境方面均可穩定持續發展。房委會在二零零六年展開“全方位維修計劃”，委派“家居維修大使”勘察公屋單位，並即時安排小規模修葺或改善工程。截至二零一零年年底，房委會已在 177 個公共屋邨推行這項維修計劃。

房委會又為建成接近或超過 40 年的公共屋邨推行“全面結構勘察計劃”，以確保樓宇可供安全居住，以及在經濟效益上值得繼續保留。至今已有 14 個屋邨完成勘察工作，當中兩個屋邨須予拆卸，其餘 12 個屋邨須進行改善工程，務求令屋邨樓宇的使用期延長最少 15 年。房委會將會勘察和維修另外 28 個高齡公共屋邨。

房委會持續推行“屋邨改善計劃”，為租戶提供優良的服務和居住環境，並在沒有升降機的樓宇內部和外圍地方推行加建升降機工程計劃，令居民出入更方便。

### 房屋編配

二零一零年，房委會和房協向不同類別的申請人編配了約 27 560 個公屋單位，其中約 11 410 個是新單位、16 150 個是回收單位。這些單位約有 61% 編配給公屋輪候冊申請人，不足 1% 編配給受屋邨清拆計劃影響的家庭，約 3% 編配給初級公務員，另有 25% 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受清拆寮屋和天台構築物影響的人士、受火災、天災和緊急事故影響的人士、社會福利署建議給予體恤安置的人士，以及其他申請人。

所有申請人均會按照他們在公屋輪候冊登記的先後次序和所選擇的地區獲編配公屋，但非長者的一人申請者除外。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，各申請人獲配公屋的優先次序，視乎申請人所得分數而定，而分數取決於申請人在登記時的年齡、已輪候時間，以及是否公屋居民。所有申請人必須符合居港年期的規定，並通過“全面經濟狀況審查”和“住宅業權審核”，才可入住公屋。

為加快編配受歡迎程度較低的單位，房委會推出“特快公屋編配計劃”，提供這類單位讓合資格的公屋輪候冊申請人揀選。年內，約有 1 550 個家庭通過這項計劃獲編配公屋單位。

房委會也負責安置受政府部門清拆寮屋和天台構築物行動影響，而又符合安置資格的人士。年內，約有 360 名受上述清拆影響的人士獲得安置。

## 自置居所

### 資助出售單位

政府以往通過各項資助自置居所計劃，把約 463 000 個資助出售單位，以折扣價出售給合資格的家庭。這些計劃包括居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃，以及租者置其屋計劃。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公屋。

房委會分期推售剩餘的居屋單位，自二零零七年起已推出六期銷售計劃。此外，房協出售了剩餘的住宅發售計劃單位。截至二零一零年年底，合共售出 17 000 個居屋和住宅發售計劃下的剩餘單位。

年內，政府與房協合作推行一項計劃，協助有能力長遠負擔按揭但目前無法繳付首期的有意置業家庭。該計劃名為“置安心資助房屋計劃”，是當局就資助市民自置居所進行公眾諮詢後推出的。置安心計劃只是提供緩衝作用，推行這計劃並不表示政府再度更直接參與物業市場。

政府已在青衣、鑽石山、沙田、大埔、屯門和其他地區預留土地，用作興建約 5 000 個置安心計劃單位。首批約 1 000 個單位會在青衣興建，預計在二零一四年落成，並於二零一二年年底進行預租申請，而另一批單位則會在沙田興建。政府會為計劃物色更多合適的用地。

### 提供予有特別需要人士的住屋安排

行政長官在《施政報告》中承諾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。房委會的公屋編配和管理政策，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，也可通過“共享頤年優先配屋計劃”提出申請。

二零一零年，房委會把單身長者申請人的平均輪候時間維持在一年左右。

二零零九年推出的“天倫樂優先配屋計劃”繼續鼓勵家庭與年長親屬同住公屋單位並給予照顧。

### 房屋單位落成量

二零一零年建成的住宅單位約有 19 800 個，當中約 13 400 個是私營房屋單位(不包括村屋)、6 400 個是公屋單位。

### 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 56 億元。

## 私人樓宇

### 私人住宅物業市場

政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，慎防物業市場出現泡沫。二零一零年二月、四月、八月、十月及十一月，政府從四方面推行多項措施，以確保物業市場穩建發展。這四方面是：從根本着手增加供應、遏抑物業投機活動、提高物業交易的透明度，以及防止按揭信貸過度擴張。

### 未建成住宅樓宇的銷售

私人住宅物業的發展商，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預售申請時，會訂立若干規定，包括發展商必須在售樓說明書及價單內提供指定的物業資料。此外，香港地產建設商會發出指引，要求會員遵守類似規定。

政府推行了多項措施，提高一手私人住宅物業銷售的透明度，令價單、售樓說明書、銷售安排和交易資料更為清晰，示範單位更能反映實況。為進一步加強對一手住宅物業銷售的規管，運輸及房屋局已成立“立法規管一手住宅物業銷售督導委員會”，就立法規管這類物業的銷售，向運輸及房屋局局長提交建議。督導委員會的有關工作預期於二零一一年十月完成，當局隨後會發表白皮書，就督導委員會的建議徵詢公眾的意見。

### 地產代理

香港的住宅物業交易，大多通過地產代理進行。所有從事地產代理工作的人士和公司，一律須領有地產代理監管局發出的牌照。截至二零一零年年底，全港約有個人牌照持有人 31 300 個，以及公司牌照持有人約 2 400 個。地產代理監管局的主要職能包括發牌、頒布執業指引、巡查、調查投訴個案、對違規的持牌人作出紀律制裁、提供培訓和推行消費者教育。

地產代理的執業手法和操守，受《地產代理條例》及其附屬法例規管。

### 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)