

## 第十一章

# 房屋

政府协助有需要的家庭入住合适而能力可负担的居所。没有能力租住私人楼宇的人士，可申请公共租住房屋。

二零一一年十二月，本港约有 2 596 400 个房屋单位，当中约 761 200 个属公共租住房屋<sup>注一</sup>、390 400 个属资助出售单位、1 444 800 个属私营房屋<sup>注二</sup>。香港约有 30% 人口居于公共租住房屋，另有 17% 居于资助出售单位。

### 房屋政策

政府的目标是主要通过香港房屋委员会<sup>注三</sup>，为没有能力租住私人楼宇的低收入人士提供公屋，并致力把一般轮候册申请者轮候公屋的平均时间，维持在三年左右。

房委会制定了持续推展的公屋建设计划，并计划在二零一一／一二年度至二零一五／一六年度建造约 75 000 个公屋单位，即平均每年建造约 15 000 个单位。然而，这个并非硬指标；如有需要，这数字可予调整和增加，以把目标平均轮候时间维持在三年左右。

政府的私营房屋政策，是确保私人物业市场稳健发展，并提高销售一手私人住宅物业的透明度。政府定下目标，在未来十年供应足够土地，以供每年兴建约两万个私人住宅单位。

房屋用地供应督导小组由财政司司长担任主席，负责协调各相关决策局及部门的工作，确保土地供应稳定充足，以兴建公营和私营房屋，包括中小型单位。

注一 包括香港房屋委员会辖下的公屋和中转房屋，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房屋事务，同时也担任房委会主席一职。运输及房屋局常任秘书长(房屋)协助局长处理职务，并兼任房屋署署长。

房屋署在提供公屋方面，集政策拟定和实务执行于一身。该署为房委会及其辖下小组委员会提供秘书处和行政支援。运输及房屋局辖下房屋署负责监察私人房屋市场的发展，确保置业人士可得到准确、全面和具透明度的物业交易资料，以及统筹有关监管地产代理的政策事宜。

## 公共租住房屋

目前，房委会和香港房屋协会<sup>注四</sup>辖下公共租住房屋的居民约有 2 100 000 人，占本港人口的 30%。二零一一至一二年度，房委会在房屋方面的开支预算为 178 亿元，约占公共开支总额的 4.6%。截至二零一一年九月底，约有 165 300 名申请人在房委会公屋轮候册等待入住公屋，而一般轮候册申请人的平均轮候时间为 2.3 年。

## 租金政策

房委会的一贯政策，是把公屋租金定于可负担的水平。公屋租金已包括差饷、管理和维修保养费用，月租由 259 元至 3,525 元不等，二零一一年十二月的公屋平均月租为 1,397 元。

现行的租金调整机制以收入为基础，根据租户家庭收入的变动而向上或向下调整租金。公屋租金每两年检讨一次，下次检讨预计在二零一二年第二季完成。

## 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。现时合格的租户可获减租 25% 或 50%。居于新型大厦的租户，须住满两年才合格。截至二零一一年十二月，约有 11 900 个家庭受惠于这项援助计划。

## 经济条件较佳的租户

按照现行政策，经济条件较佳的租户须缴交较高租金。在二零一一年十二月底，约有 24 100 个家庭缴交较高租金。此外，入住公屋逾十年的租户，倘家庭入息和资产净值均超逾房委会订定的资助入息限额和资产净值限额，必须迁出单位。选择不申报家庭资产的租户，须把公屋单位交还房委会。

## 屋村清拆计划

苏屋村第二期清拆计划预计于二零一二年四月完成，须搬迁的家庭有 2 400 个，合共约 6 500 人。约有 1 400 个家庭合共约 3 700 人，已在二零一一年十二月底获得迁置。清拆东头一村第 22 座的工作在二零零八年一月开始，将于二零一二年六月完

<sup>注四</sup> 房协是独立非牟利机构，在一九四八年成立，其主要职能之一是负责提供资助房屋，并以住户可以负担的租金租予特定类别人士。

成。须迁置的家庭约 900 个，合共约 1 500 人。约有 270 个家庭合共约 280 人，已在二零一一年十二月底获得迁置。

### 可持续发展的公屋

房委会采取全面的生命周期维修保养策略，使公屋在经济、社会及环境方面均可稳定持续发展。房委会在二零零六年展开“全方位维修计划”，委派“家居维修大使”勘察公屋单位，并即时安排小规模修葺或改善工程。177 个公共屋村已在计划的第一个周期进行修葺或改善工程。计划的第二个周期在二零一一年展开，28 个屋村在首年进行了类似的改善工程。

房委会又为建成接近或超过 40 年的公共屋村推行“全面结构勘察计划”，以确保楼宇可供安全居住，以及在经济效益上值得继续保留。计划正在进行中，至今已有 18 个屋村完成勘察。

房委会持续推行“屋村改善计划”，为租户提供优良的服务和居住环境，并在没有升降机的楼宇内部和外围地方推行加建升降机工程计划，令居民出入更方便。

### 房屋编配

二零一一年，房委会和房协向不同类别的申请人编配了约 30 300 个公屋单位，其中约 14 500 个是全新单位、15 800 个是翻新单位。这些单位约有 63% 编配给公屋轮候册申请人，不足 1% 编配给受屋村清拆计划影响的家庭，约 3% 编配给初级公务员，另有 25% 编配给调迁的现居租户（包括纾缓挤迫居住环境的租户）。其余获编配单位的人士，包括受清拆寮屋和天台构筑物影响的人士、受火灾、天灾和紧急事故影响的人士、社会福利署建议给予体恤安置的人士，以及其他申请人。

所有申请人均按照他们在公屋轮候册登记的先后次序和所选择的地区获编配公屋，但非长者的一人申请者除外。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，各申请人获配公屋的优先次序，视乎申请人所得分数而定，而分数取决于申请人在登记时的年龄、已轮候时间，以及是否公屋居民。所有申请人必须符合居港年期的规定，并通过“全面经济状况审查”和“住宅业权审核”，才可入住公屋。

为加快编配受欢迎程度较低的单位，房委会推出“特快公屋编配计划”，让合格的公屋轮候册申请人拣选这类单位。年内，约有 2 020 个家庭通过这项计划获编配公屋单位。

房委会也负责安置受政府部门清拆寮屋和天台构筑物行动影响，而又符合安置资格的人士。二零一一年，约有 170 名受清拆影响的人士获得安置。

### 自置居所

#### 复建居屋新政策

为回应中低收入家庭的置业诉求，政府推出复建居屋的新政策。新居屋计划的对象是每月收入低于三万元的家庭，主要是首次置业人士。

政府会拨地推行有关计划，提供实用面积约为 400 至 500 平方呎的单位。由二零一六至一七年度起的四年内，合共提供逾 17 000 个单位，即每年提供 2 500 至 6 500 个单位。随着土地供应增加，规划目标会提高至每年平均 5 000 个单位，实际数量将视乎当时的需求而定。

房委会会负责兴建新居屋计划下的单位，预计首批单位可于二零一四或二零一五年预售。为此，房屋署已着手就沙田、荃湾和元朗的选址进行初步规划和勘察，并会在短期内在其他选址开展同类工作。房委会将会厘定新居屋计划的执行细节，包括绿表与非绿表申请人的配额比例、非绿表申请人入息及资产上限的准则、订定可负担售价的基准，以及单位日后的补价安排。

### 置安心资助房屋计划

二零一零年，政府与房协合作推出“置安心资助房屋计划”，协助有能力负担按揭但无法缴付首期的家庭置业。政府又于二零一一年十月优化“置安心”计划，让合资格住户可先租住“置安心”单位，然后以“封顶价”或当时市价(以较低者为准)购买单位。另外，住户亦可一开始便以当时市价买入“置安心”单位。

政府将会提供约 5 000 个“置安心”单位。首批约 1 000 个单位会在青衣兴建，预计在二零一四年落成，并于二零一二年年底接受预租申请；第二批单位将会在沙田兴建。

### 提供予有特别需要人士的住屋安排

行政长官在《施政报告》中承诺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。房委会的公屋编配和管理政策，与这个政策目标配合。

单身长者可通过“高龄单身人士优先配屋计划”申请公屋单位。此外，没有亲属关系但愿意同住的长者，也可通过“共享颐年优先配屋计划”提出申请。截至二零一一年九月，单身长者申请公屋的平均轮候时间约为 1.2 年。

二零零九年推出的“天伦乐优先配屋计划”继续鼓励家庭与年长亲属同住公屋单位并给予照顾。

### 房屋单位落成量

二零一零至一一年度建成的住宅单位约有 27 000 个，当中约 12 000 个是私营房屋单位(不包括村屋)、约 15 000 个是公屋单位。

### 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。目前共有九项基础设施工程处于不同的施工阶段，预计总开支约为 55 亿元。

## 私人楼宇

### 私人住宅物业市场

政府一直密切监察私人住宅物业市场的发展，慎防物业市场出现泡沫。由二零一零年起，政府在四个范畴推行多项措施，以确保物业市场稳健发展。这四个范畴分别是：增加土地供应、遏抑物业投机活动、提高物业交易的透明度，以及防止按揭信贷过度扩张。

### 一手住宅楼宇的销售

私人住宅物业的发展商，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预售申请时，会要求申请人在售楼说明书及价单内提供指定的物业资料。此外，香港地产建设商会要求会员在提交申请时遵从商会发出的指引。

运输及房屋局于二零一零年十月成立督导委员会，就立法规管一手住宅物业的销售提出建议。督导委员会于二零一一年十月向运输及房屋局局长提交建议。有关规管销售的法例拟稿已于二零一一年十一月发表，并展开为期两个月的公众咨询。

### 地产代理

香港的住宅物业交易，大多通过地产代理进行。所有从事地产代理工作的人士和公司，一律须领有地产代理监管局发出的牌照。截至二零一一年年底，全港约有个人牌照持有人 34 700 个，以及公司牌照持有人约 2 700 个。地产代理监管局的主要职能包括发牌、颁布执业指引、巡查、调查投诉个案、对违规的持牌人作出纪律制裁、提供培训和推行消费者教育。

地产代理的执业手法和操守，受《地产代理条例》及其附属法例规管。

### 网址

运输及房屋局：[www.thb.gov.hk](http://www.thb.gov.hk)

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

香港房屋协会：[www.hkhs.com](http://www.hkhs.com)