

第十一章

房屋

政府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。

二零一一年十二月，本港約有 2 596 400 個房屋單位，當中約 761 200 個屬公共租住房屋^{註一}、390 400 個屬資助出售單位、1 444 800 個屬私營房屋^{註二}。香港約有 30% 人口居於公共租住房屋，另有 17% 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^{註三}，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，並計劃在二零一一／一二年度至二零一五／一六年度建造約 75 000 個公屋單位，即平均每年建造約 15 000 個單位。然而，這個並非硬指標；如有需要，這數字可予調整和增加，以把目標平均輪候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^{註四}轄下公共租住房屋的居民約有 2 100 000 人，佔本港人口的 30%。二零一一至一二年度，房委會在房屋方面的開支預算為 178 億元，約佔公共開支總額的 4.6%。截至二零一一年九月底，約有 165 300 名申請人在房委會公屋輪候冊等待入住公屋，而一般輪候冊申請人的平均輪候時間為 2.3 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 259 元至 3,525 元不等，二零一一年十二月的公屋平均月租為 1,397 元。

現行的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。公屋租金每兩年檢討一次，下次檢討預計在二零一二年第二季完成。

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。截至二零一一年十二月，約有 11 900 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。在二零一一年十二月底，約有 24 100 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，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 6 500 人。約有 1 400 個家庭合共約 3 700 人，已在二零一一年十二月底獲得遷置。清拆東頭一邨第 22 座的工作在二零零八年一月開始，將於二零一二年六月完

^{註四} 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。

成。須遷置的家庭約 900 個，合共約 1 500 人。約有 270 個家庭合共約 280 人，已在二零一一年十二月底獲得遷置。

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。177 個公共屋邨已在計劃的第一個周期進行修葺或改善工程。計劃的第二個周期在二零一一年展開，28 個屋邨在首年進行了類似的改善工程。

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。計劃正在進行中，至今已有 18 個屋邨完成勘察。

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

二零一一年，房委會和房協向不同類別的申請人編配了約 30 300 個公屋單位，其中約 14 500 個是全新單位、15 800 個是翻新單位。這些單位約有 63% 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）。其餘獲編配單位的人士，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”，讓合資格的公屋輪候冊申請人揀選這類單位。年內，約有 2 020 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。二零一一年，約有 170 名受清拆影響的人士獲得安置。

自置居所

復建居屋新政策

為回應中低收入家庭的置業訴求，政府推出復建居屋的新政策。新居屋計劃的對象是每月收入低於三萬元的家庭，主要是首次置業人士。

政府會撥地推行有關計劃，提供實用面積約為 400 至 500 平方呎的單位。由二零一六至一七年度起的四年內，合共提供逾 17 000 個單位，即每年提供 2 500 至 6 500 個單位。隨着土地供應增加，規劃目標會提高至每年平均 5 000 個單位，實際數量將視乎當時的需求而定。

房委會會負責興建新居屋計劃下的單位，預計首批單位可於二零一四或二零一五年預售。為此，房屋署已着手就沙田、荃灣和元朗的選址進行初步規劃和勘察，並會在短期內在其他選址開展同類工作。房委會將會釐定新居屋計劃的執行細節，包括綠表與非綠表申請人的配額比例、非綠表申請人入息及資產上限的準則、訂定可負擔售價的基準，以及單位日後的補價安排。

置安心資助房屋計劃

二零一零年，政府與房協合作推出“置安心資助房屋計劃”，協助有能力負擔按揭但無法繳付首期的家庭置業。政府又於二零一一年十月優化“置安心”計劃，讓合資格住戶可先租住“置安心”單位，然後以“封頂價”或當時市價（以較低者為準）購買單位。另外，住戶亦可一開始便以當時市價買入“置安心”單位。

政府將會提供約 5 000 個“置安心”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接受預租申請；第二批單位將會在沙田興建。

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。

單身長者可通過“高齡單身人士優先配屋計劃”申請公屋單位。此外，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。截至二零一一年九月，單身長者申請公屋的平均輪候時間約為 1.2 年。

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

二零一零至一一年度建成的住宅單位約有 27 000 個，當中約 12 000 個是私營房屋單位（不包括村屋）、約 15 000 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。目前共有九項基礎設施工程處於不同的施工階段，預計總開支約為 55 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。由二零一零年起，政府在四個範疇推行多項措施，以確保物業市場穩健發展。這四個範疇分別是：增加土地供應、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。

一手住宅樓宇的銷售

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，會要求申請人在售樓說明書及價單內提供指定的物業資料。此外，香港地產建設商會要求會員在提交申請時依從商會發出的指引。

運輸及房屋局於二零一零年十月成立督導委員會，就立法規管一手住宅物業的銷售提出建議。督導委員會於二零一一年十月向運輸及房屋局局長提交建議。有關規管銷售的法例擬稿已於二零一一年十一月發表，並展開為期兩個月的公眾諮詢。

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。截至二零一一年年底，全港約有個人牌照持有人 34 700 個，以及公司牌照持有人約 2 700 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

香港房屋委員會／房屋署：www.housingauthority.gov.hk

香港房屋協會：www.hkhs.com