

第十一章

房屋

政府的房屋政策目标是协助基层市民入住公共房屋，满足他们的基本住屋需求；让市民按本身的条件和负担能力，选择安居之所，并鼓励他们自置居所；除兴建公屋外，亦资助市民自置居所，为市民提供置业阶梯，以及维持私人物业市场稳健发展，优先照顾香港永久性居民的需要。

二零一二年十二月，本港约有2 613 500个房屋单位，当中约766 300个属公共租住房屋^{注一}、390 600个属资助出售单位、1 456 600个属私营房屋。香港约有30%人口居于公屋，另有17%居于资助出售单位。

房屋政策

政府的目標是主要通过香港房屋委员会^{注二}，为没有能力租住私人楼宇的低收入人士提供公屋，并维持一般轮候册申请人轮候公屋的平均时间为大约三年。房委会设有逐年延展的公营房屋建设计划，并计划在二零一二／一三年度起的五年内，建造约75 000个公屋单位，以及在二零一六／一七年度起的四年内建造约17 000个居者有其屋计划的单位。

政府的政策是维持私人物业市场健康平稳发展。政府预计，在二零一二／一三年度不同来源的房屋土地供应量应足以兴建约20 000个私人住宅单位。在未来三至四年，私人住宅一手市场预计可提供约67 000个单位。

房屋用地供应督导小组由财政司司长担任主席，负责全面统筹香港不同用途土地的开发和供应计划，并因应需求变化，调整土地供应。

公营房屋架构

运输及房屋局局长负责房屋事务并身兼房委会主席，由房屋署署长提供协助。

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 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。

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。隶属运输及房屋局，该署并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

截至二零一二年十二月，房委会和香港房屋协会^{注三}辖下公共租住房屋的居民约有210万人，占本港人口30%。二零一二／一三年度，房委会在房屋方面的修订开支预算为99亿元，约占公共开支总额的4.9%。截至二零一二年九月底，房委会的公屋轮候册上约有110 400名一般申请人及100 000名配额及计分制下的非长者一人申请者。一般申请人的平均轮候时间为2.7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287元至3,877元不等。二零一二年九月的公屋平均月租为1,541元。现行的租金调整机制以收入为基础，根据租户整体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，下次检讨将于二零一四年进行。

租金援助

房委会的租金援助计划帮助有短暂经济困难的公屋租户。目前，该计划向合格的租户减租25%或50%。居于新型大厦的租户，须于单位住满两年才符合申请资格。截至十二月，约有12 300个家庭受惠于这项援助计划。

经济条件较佳的租户

经济条件较佳的租户须缴交较高租金。在十二月底，约有21 900个家庭缴交较高租金。此外，入住公屋逾十年的租户，须每两年申报家庭入息一次。家庭入息超逾房委会订定的限额或选择不申报家庭入息的租户，须缴交额外租金。总家庭入息和资产净值均超逾订定的入息和资产限额，或选择不申报家庭资产的租户，须迁出单位。

^{注三} 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。

屋村清拆计划

东头(一)村第22座住宅部分的清拆工程已于二零一二年九月完成，已有850个家庭合共约1 700人获得迁置。苏屋村第二期清拆计划已于十一月完成，已有2 400个家庭合共约6 400人获得迁置。白田村第一、第二、第三和第十二座的清拆计划已于四月展开，预计在二零一四年四月竣工，有900个家庭需要迁出，合共约2 900人受影响，其中130个家庭约600人已在二零一二年十一月底获得迁置。

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，勘察公屋单位，并即场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，二零一二年会在27个屋村进行勘察。

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。

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，并在屋村外围地方和没有升降机的楼宇推行加建升降机工程计划，令居民出入更为方便。

房屋编配

二零一二年，房委会向不同类别的申请人编配了约25 700个公屋单位，其中约12 400个是全新单位、约13 300个是翻新单位。这些单位约有58%编配给公屋轮候册申请人，有24%编配给调迁的现居租户(包括居住环境挤迫的租户)，约7%编配给受屋村清拆计划影响的家庭，以及约3%编配给初级公务员。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，公屋单位按照配额及计分制编配，申请人获配公屋的优先次序，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，并须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，房委会让合格的公屋轮候册申请人根据特快公屋编配计划，拣选这类单位。二零一二年，约有1 500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。二零一二年，约有120名受清拆影响的人士获得安置。

自置居所

居者有其屋计划

为回应中低收入家庭的置业诉求，居者有其屋计划已是政府房屋政策的常设部分。政府的目标是由二零一六／一七年度起的四年内提供共约17 000个居屋单位，并于其后每年平均兴建约5 000个居屋单位。政府已展开首批约2 100个居屋单位的预备工作，单位将于二零一六／一七年度落成，可于二零一四年年底推出预售。

为回应社会对置业的迫切需求，政府亦已决定于二零一三年三月出售余下的全部832个剩馀居屋单位。在出售这些剩馀居屋单位及未来的居屋单位时，当局会采用传统的居屋执行安排，包括有关单位的定价、缴付补价、白表申请人拥有住宅物业的限制及其入息和资产限额、按揭贷款保证，以及转售限制等。同时，政府亦推出了一项临时计划，在二零一六／一七年度首批新居屋单位落成前的过渡期内，每年让5 000名符合白表资格的人士，在居屋二级市场购买未补价的居屋。临时计划将于二零一三年接受申请。

提供予有特别需要人士的住屋安排

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。截至二零一二年九月，单身长者申请公屋的平均轮候时间约为1.4年。二零零九年推出的天伦乐优先配屋计划，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

二零一一／一二年度建成的住宅单位约有21 300个，当中约10 100个是私营房屋单位(不包括村屋)、约11 200个是房委会辖下的公屋单位。

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。二零一二年十二月，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风险，以确保物业市场稳健发展。为了达到这个目标，政府推出了多项措施，包括增加土地供应、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。

此外，政府亦在二零一二年十月宣布加强现行的额外印花税措施，并引入买家印花税。这些需求管理措施旨在防止住宅物业市场过分炽热，以免对宏观经济及金融体系的稳定带来重大风险；确保私人住宅物业市场健康平稳发展，以促进本港整体的可持续发展，并在当前的市场情况下，优先满足香港永久性居民(相对于非香港永久性居民而言)的置业需要。

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依从商会发出的指引。

为加强规管一手住宅物业的销售，政府在二零一二年六月制定《一手住宅物业销售条例》，条例会于二零一三年四月实施。运输及房屋局辖下会设立一手住宅物业销售监管局，专责执行该条例的规定。

地产代理

香港的住宅物业交易，大多通过地产代理进行。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。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。二零一二年十二月三十一日，全港约有个人牌照持有人36 400个，以及公司牌照持有人约2 900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。

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