

## 第十一章

# 房屋

政府的房屋政策目標是協助基層市民入住公共房屋，滿足他們的基本住屋需求；讓市民按本身的條件和負擔能力，選擇安居之所，並鼓勵他們自置居所；除興建公屋外，亦資助市民自置居所，為市民提供置業階梯，以及維持私人物業市場穩健發展，優先照顧香港永久性居民的需要。

二零一二年十二月，本港約有2 613 500個房屋單位，當中約766 300個屬公共租住房屋<sup>註一</sup>、390 600個屬資助出售單位、1 456 600個屬私營房屋。香港約有30%人口居於公屋，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<sup>註二</sup>，為沒有能力租住私人樓宇的低收入人士提供公屋，並維持一般輪候冊申請人輪候公屋的平均時間為大約三年。房委會設有逐年延展的公營房屋建設計劃，並計劃在二零一二／一三年度起的五年內，建造約75 000個公屋單位，以及在二零一六／一七年度起的四年內建造約17 000個居者有其屋計劃的單位。

政府的政策是維持私人物業市場健康平穩發展。政府預計，在二零一二／一三年度不同來源的房屋土地供應量應足以興建約20 000個私人住宅單位。在未來三至四年，私人住宅一手市場預計可提供約67 000個單位。

房屋用地供應督導小組由財政司司長擔任主席，負責全面統籌香港不同用途土地的開發和供應計劃，並因應需求變化，調整土地供應。

### 公營房屋架構

運輸及房屋局局長負責房屋事務並身兼房委會主席，由房屋署署長提供協助。

<sup>註一</sup> 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。

<sup>註二</sup> 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。

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。隸屬運輸及房屋局，該署並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

截至二零一二年十二月，房委會和香港房屋協會<sup>註三</sup>轄下公共租住房屋的居民約有210萬人，佔本港人口30%。二零一二／一三年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算為99億元，約佔公共開支總額的4.9%。截至二零一二年九月底，房委會的公屋輪候冊上約有110 400名一般申請人及100 000名配額及計分制下的非長者一人申請者。一般申請人的平均輪候時間為2.7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287元至3,877元不等。二零一二年九月的公屋平均月租為1,541元。現行的租金調整機制以收入為基礎，根據租戶整體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，下次檢討將於二零一四年進行。

## 租金援助

房委會的租金援助計劃幫助有短暫經濟困難的公屋租戶。目前，該計劃向合資格的租戶減租25%或50%。居於新型大廈的租戶，須於單位住滿兩年才符合申請資格。截至十二月，約有12 300個家庭受惠於這項援助計劃。

## 經濟條件較佳的租戶

經濟條件較佳的租戶須繳交較高租金。在十二月底，約有21 900個家庭繳交較高租金。此外，入住公屋逾十年的租戶，須每兩年申報家庭入息一次。家庭入息超逾房委會訂定的限額或選擇不申報家庭入息的租戶，須繳交額外租金。總家庭入息和資產淨值均超逾訂定的入息和資產限額，或選擇不申報家庭資產的租戶，須遷出單位。

<sup>註三</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。

### 屋邨清拆計劃

東頭(一)邨第22座住宅部分的清拆工程已於二零一二年九月完成，已有850個家庭合共約1 700人獲得遷置。蘇屋邨第二期清拆計劃已於十一月完成，已有2 400個家庭合共約6 400人獲得遷置。白田邨第一、第二、第三和第十二座的清拆計劃已於四月展開，預計在二零一四年四月竣工，有900個家庭需要遷出，合共約2 900人受影響，其中130個家庭約600人已在二零一二年十一月底獲得遷置。

### 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，勘察公屋單位，並即場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，二零一二年會在27個屋邨進行勘察。

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。

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，並在屋邨外圍地方和沒有升降機的樓宇推行加建升降機工程計劃，令居民出入更為方便。

### 房屋編配

二零一二年，房委會向不同類別的申請人編配了約25 700個公屋單位，其中約12 400個是全新單位、約13 300個是翻新單位。這些單位約有58%編配給公屋輪候冊申請人，有24%編配給調遷的現居租戶(包括居住環境擠迫的租戶)，約7%編配給受屋邨清拆計劃影響的家庭，以及約3%編配給初級公務員。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，公屋單位按照配額及計分制編配，申請人獲配公屋的優先次序，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，並須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，房委會讓合資格的公屋輪候冊申請人根據特快公屋編配計劃，揀選這類單位。二零一二年，約有1 500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。二零一二年，約有120名受清拆影響的人士獲得安置。

## 自置居所

### *居者有其屋計劃*

為回應中低收入家庭的置業訴求，居者有其屋計劃已是政府房屋政策的常設部分。政府的目標是由二零一六／一七年度起的四年內提供共約17 000個居屋單位，並於其後每年平均興建約5 000個居屋單位。政府已展開首批約2 100個居屋單位的預備工作，單位將於二零一六／一七年度落成，可於二零一四年年底推出預售。

為回應社會對置業的迫切需求，政府亦已決定於二零一三年三月出售餘下的全部832個剩餘居屋單位。在出售這些剩餘居屋單位及未來的居屋單位時，當局會採用傳統的居屋執行安排，包括有關單位的定價、繳付補價、白表申請人擁有住宅物業的限制及其入息和資產限額、按揭貸款保證，以及轉售限制等。同時，政府亦推出了一項臨時計劃，在二零一六／一七年度首批新居屋單位落成前的過渡期內，每年讓5 000名符合白表資格的人士，在居屋第二市場購買未補價的居屋。臨時計劃將於二零一三年接受申請。

### 提供予有特別需要人士的住屋安排

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。截至二零一二年九月，單身長者申請公屋的平均輪候時間約為1.4年。二零零九年推出的天倫樂優先配屋計劃，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

二零一一／一二年度建成的住宅單位約有21 300個，當中約10 100個是私營房屋單位(不包括村屋)、約11 200個是房委會轄下的公屋單位。

### *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。二零一二年十二月，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風險，以確保物業市場穩健發展。為了達到這個目標，政府推出了多項措施，包括增加土地供應、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。

此外，政府亦在二零一二年十月宣布加強現行的額外印花稅措施，並引入買家印花稅。這些需求管理措施旨在防止住宅物業市場過分熾熱，以免對宏觀經濟及金融體系的穩定帶來重大風險；確保私人住宅物業市場健康平穩發展，以促進本港整體的可持續發展，並在當前的市場情況下，優先滿足香港永久性居民（相對於非香港永久性居民而言）的置業需要。

### 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。

為加強規管一手住宅物業的銷售，政府在二零一二年六月制定《一手住宅物業銷售條例》，條例會於二零一三年四月實施。運輸及房屋局轄下會設立一手住宅物業銷售監管局，專責執行該條例的規定。

### 地產代理

香港的住宅物業交易，大多通過地產代理進行。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。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。二零一二年十二月三十一日，全港約有個人牌照持有人36 400個，以及公司牌照持有人約2 900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。

### 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)