

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；提供有资助的自置居所，
建构住屋阶梯；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。

二零一三年十二月，本港约有2 639 000个房屋单位，当中约780 300个属公共租住单位^{注一}、392 800个属资助出售单位、1 465 900个属私营房屋单位。香港约有29%人口居于公共租住单位，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^{注二}，为没有能力租住私人楼宇的低收入人士提供公共租住房屋，并把一般申请人平均轮候公屋的时间维持在三年左右。房委会设有逐年延展的公营房屋建设计划。根据于二零一三年十二月发表的最新公营房屋建设计划，在二零一三至一四年度起的五年内，将会兴建约82 000个公屋单位，以及在二零一六至一七年度起的四年内兴建约17 000个居者有其屋计划单位。为增加公屋的供应，行政长官于二零一三年《施政报告》中宣布，由二零一八年起五年内，总共兴建至少十万个公屋单位。

政府的政策是维持私人物业市场稳健发展。截至十二月底，政府预计未来三至四年，一手住宅物业市场可提供约71 000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。

注一 包括香港房屋委员会辖下的公共租住房屋和中转房屋，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，以及向无力购买私人楼宇的中低收入家庭提供居者有其屋单位。房委会亦同时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并身兼房委会主席，由房屋署署长提供协助。

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。房屋署隶属运输及房屋局，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

截至十二月底，约有209万人居住在房委会和香港房屋协会^{注三}辖下的公共租住单位，占本港人口29%。

二零一二至一三年度，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%。截至二零一三年十二月底，房委会的公屋轮候册上约有121 000名一般申请人及122 200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2.9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。二零一三年九月，每个公屋单位的月租由287元至3,877元不等，平均租金约为1,540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上调或下调租金。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为有短暂经济困难的公屋租户提供援助。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。截至十二月底，约有12 200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21 500个家庭缴交较高租金。此外，入住公屋满十年或以上的租户，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，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座的清拆工程于三月完成，约有850个家庭合共约1 700人获得迁置。白田村第一、第二、第三和第十二座的清拆工程预计在二零一四年四月完成，有900个家庭合共约2 900人需要迁出，其中880个家庭合共约2 800人在二零一三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，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开始，房委会于二零一三年在29个屋村展开勘察工作。

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，以确保楼宇安全，适宜居住，并在经济效益上值得保留。

房委会持续推行屋村改善计划，为租户提供优质的服务和居住环境，并推行加建升降机工程计划，在屋村内和行人天桥旁加建升降机，令居民出入更为方便。

房屋编配

二零一三年，房委会向不同类别的申请人编配了约29 200个公屋单位，其中约14 500个是全新单位、约14 700个是翻新单位。在这些单位当中，约有70%编配给公屋轮候册申请人，19%编配给调迁的现居租户(包括居住环境挤迫的租户)，约1%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，公屋单位会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，房委会让合资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。二零一三年，约有1 800个家庭通过这项计划获编配公屋。

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。二零一三年，约有190名受清拆影响的人士获得安置。

自置居所

居者有其屋计划

居屋计划是政府房屋政策的一部分，旨在回应中低收入家庭的置业诉求。二零一三年，政府承诺由二零一六至一七年度起的四年内提供约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。政府预计首批约2 200个居屋单位可于二零一六至一七年度落成，并计划于二零一四年年底预售有关单位。

为回应市民的置业需要，房委会于三月出售余下的全部832个剩餘居屋单位。房委会接获约14 200份申请，并于九月为所有单位完成签署买卖协议。

房委会于二零一三年一月推出一项临时措施，在首批新居屋单位于二零一六至一七年度落成前，每年让5 000名合格的白表申请人于居屋第二市场购买未补价的单位。房委会共接获约66 000份申请，其后分别于五月及十二月向两批成功申请人发出“批准信”。截至十二月底，约有920份“提名信”申请获批，这些成功申请人可于居屋第二市场购买未补价的单位。

为有特别需要人士提供的住屋

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。截至二零一三年十二月，单身长者申请公屋的平均轮候时间约为1.6年。房委会推行多项“天伦乐”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

二零一二至一三年度建成的住宅单位约有22 900个，当中约9 800个是私营房屋单位(不包括村屋)、约13 100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，以确保工程如期竣工。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，政府推出多项措施，包括增加土地供应、遏抑物业投机活动、管理对住宅物业的需求、提高物业交易的透明度，以及防止按揭信贷过度扩张。

政府除在二零一二年十月宣布引入买家印花税和增加额外印花税外，亦于二零一三年二月推出新一轮需求管理措施，包括增加从价印花税。这些措施旨在防止住宅物业市场再趋炽热，以免对宏观经济及金融体系的稳定带来重大风险；确保物业市场健康平稳发展，以促进本港整体的可持续发展；以及在房屋供应紧张的情况下，优先满足香港永久性居民的置居需要。

一手住宅物业的销售

私人住宅物业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。

《一手住宅物业销售条例》于二零一三年四月二十九日全面实施。条例旨在令一手住宅物业的销售更具透明度和更加公平、加强对消费者的保障，以及为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。为此，当局成立了一手住宅物业销售监管局，以确保条例能够有效实施。

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。二零一三年十二月三十一日，全港的个人牌照持有人约有36 000个，公司牌照持有人约有3 000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，以及推行消费者教育。

长远房屋策略

为解决香港的房屋问题，政府于二零一二年十月展开长远房屋策略检讨。长远房屋策略督导委员会于二零一三年九月三日至十二月二日进行公众咨询。督导委员会现正拟备咨询报告，并将于二零一四年年初提交政府。政府会考虑咨询报告和其他收集的意见，以制定长远房屋策略及相关政策措施。

网址

香港房屋委员会／房屋署：www.housingauthority.gov.hk

香港房屋协会：www.hkhs.com

运输及房屋局：www.thb.gov.hk