

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；提供有資助的自置居所，
建構住屋階梯；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。

二零一三年十二月，本港約有2 639 000個房屋單位，當中約780 300個屬公共租住單位^{註一}、392 800個屬資助出售單位、1 465 900個屬私營房屋單位。香港約有29%人口居於公共租住單位，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^{註二}，為沒有能力租住私人樓宇的低收入人士提供公共租住房屋，並把一般申請人平均輪候公屋的時間維持在三年左右。房委會設有逐年延展的公營房屋建設計劃。根據於二零一三年十二月發表的最新公營房屋建設計劃，在二零一三至一四年度起的五年內，將會興建約82 000個公屋單位，以及在二零一六至一七年度起的四年內興建約17 000個居者有其屋計劃單位。為增加公屋的供應，行政長官於二零一三年《施政報告》中宣布，由二零一八年起五年內，總共興建至少十萬個公屋單位。

政府的政策是維持私人物業市場穩健發展。截至十二月底，政府預計未來三至四年，一手住宅物業市場可提供約71 000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。

註一 包括香港房屋委員會轄下的公共租住房屋和中轉房屋，以及香港房屋協會轄下的租住房屋。

註二 房委會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，以及向無力購買私人樓宇的中低收入家庭提供居者有其屋單位。房委會亦同時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並身兼房委會主席，由房屋署署長提供協助。

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。房屋署隸屬運輸及房屋局，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

截至十二月底，約有209萬人居住在房委會和香港房屋協會^{註三}轄下的公共租住單位，佔本港人口29%。

二零一二至一三年度，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%。截至二零一三年十二月底，房委會的公屋輪候冊上約有121 000名一般申請人及122 200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2.9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。二零一三年九月，每個公屋單位的月租由287元至3,877元不等，平均租金約為1,540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上調或下調租金。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為有短暫經濟困難的公屋租戶提供援助。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。截至十二月底，約有12 200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21 500個家庭繳交較高租金。此外，入住公屋滿十年或以上的租戶，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。

註三 房協是獨立非牟利機構，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座的清拆工程於三月完成，約有850個家庭合共約1 700人獲得遷置。白田邨第一、第二、第三和第十二座的清拆工程預計在二零一四年四月完成，有900個家庭合共約2 900人需要遷出，其中880個家庭合共約2 800人在二零一三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，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開始，房委會於二零一三年在29個屋邨展開勘察工作。

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，以確保樓宇安全，適宜居住，並在經濟效益上值得保留。

房委會持續推行屋邨改善計劃，為租戶提供優質的服務和居住環境，並推行加建升降機工程計劃，在屋邨內和行人天橋旁加建升降機，令居民出入更為方便。

房屋編配

二零一三年，房委會向不同類別的申請人編配了約29 200個公屋單位，其中約14 500個是全新單位、約14 700個是翻新單位。在這些單位當中，約有70%編配給公屋輪候冊申請人，19%編配給調遷的現居租戶(包括居住環境擠迫的租戶)，約1%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，公屋單位會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。二零一三年，約有1 800個家庭通過這項計劃獲編配公屋。

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。二零一三年，約有190名受清拆影響的人士獲得安置。

自置居所

居者有其屋計劃

居屋計劃是政府房屋政策的一部分，旨在回應中低收入家庭的置業訴求。二零一三年，政府承諾由二零一六至一七年度起的四年內提供約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。政府預計首批約2 200個居屋單位可於二零一六至一七年度落成，並計劃於二零一四年年底預售有關單位。

為回應市民的置業需要，房委會於三月出售餘下的全部832個剩餘居屋單位。房委會接獲約14 200份申請，並於九月為所有單位完成簽署買賣協議。

房委會於二零一三年一月推出一項臨時措施，在首批新居屋單位於二零一六至一七年度落成前，每年讓5 000名合資格的白表申請人於居屋第二市場購買未補價的單位。房委會共接獲約66 000份申請，其後分別於五月及十二月向兩批成功申請人發出“批准信”。截至十二月底，約有920份“提名信”申請獲批，這些成功申請人可於居屋第二市場購買未補價的單位。

為有特別需要人士提供的住屋

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。截至二零一三年十二月，單身長者申請公屋的平均輪候時間約為1.6年。房委會推行多項“天倫樂”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

二零一二至一三年度建成的住宅單位約有22 900個，當中約9 800個是私營房屋單位(不包括村屋)、約13 100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，以確保工程如期竣工。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，政府推出多項措施，包括增加土地供應、遏抑物業投機活動、管理對住宅物業的需求、提高物業交易的透明度，以及防止按揭信貸過度擴張。

政府除在二零一二年十月宣布引入買家印花稅和增加額外印花稅外，亦於二零一三年二月推出新一輪需求管理措施，包括增加從價印花稅。這些措施旨在防止住宅物業市場再趨熾熱，以免對宏觀經濟及金融體系的穩定帶來重大風險；確保物業市場健康平穩發展，以促進本港整體的可持續發展；以及在房屋供應緊張的情況下，優先滿足香港永久性居民的置居需要。

一手住宅物業的銷售

私人住宅物業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。

《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月二十九日全面實施。條例旨在令一手住宅物業的銷售更具透明度和更加公平、加強對消費者的保障，以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。為此，當局成立了一手住宅物業銷售監管局，以確保條例能夠有效實施。

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。二零一三年十二月三十一日，全港的個人牌照持有人約有36 000個，公司牌照持有人約有3 000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，以及推行消費者教育。

長遠房屋策略

為解決香港的房屋問題，政府於二零一二年十月展開長遠房屋策略檢討。長遠房屋策略督導委員會於二零一三年九月三日至十二月二日進行公眾諮詢。督導委員會現正擬備諮詢報告，並將於二零一四年年初提交政府。政府會考慮諮詢報告和其他收集的意見，以制定長遠房屋策略及相關政策措施。

網址

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

香港房屋協會：www.hkhs.com

運輸及房屋局：www.thb.gov.hk