



房屋

房屋政策：香港的房屋政策现时由运输及房屋局局长负责制定、统筹和监察。房屋署为运输及房屋局提供支援，以及处理有关房屋的政策和事务。

政府的房屋政策是建基于下列三大原则。首先，政府的资助房屋政策，应以帮助没有能力租住私人楼宇的低收入家庭为重点。其次，政府应尽量减少干预私人物业市场。最后，政府应确保土地供应充足，并提供配套优良的基础设施，从而保持一个公平稳定的经营环境，让私人物业市场发展。

私营房屋及消费者保障：在满足市民的住屋需求方面，私营物业市场扮演着重要的角色。截至2008年12月底，本港有大约138万个私人住宅单位。政府的政策是尽量减少干预私人物业市场，以及维持一个公平和稳定的环境，让私人物业市场健康发展。政府亦定期公布私营房屋一手市场的房屋供应统计数字，以增加市场的透明度。

《地产代理条例》规定从事地产代理行业的人士/公司必须领取有关牌照。于1997年成立的地产代理监管局负责有关发牌工作、规管地产代理，以及提升地产代理行业的专业水平。

为确保有意购买未建成一手住宅物业的准买家可以获得适当的物业资料，地政总署的预售楼花同意方案规定发展商须在售楼书提供指定的物业资料，以及规管预售楼花的售楼安排。此外，香港地产建设商会（地产商会）建立了一套自我监管机制，要求其会员必须依照地产商会的指引，在售楼说明文件内提供充足及准确的资料。

推行公营房屋计划的机构：香港房屋委员会（房委会）于1973年成立，是负责推行本港大部分公营房屋计划的法定机构。至于香港房屋协会（房屋协会）则是一个独立的非牟利组织，于1948年成立，负责提供某些特定类别的公营房屋，协助满足市民的住屋需要。

租住公屋：为真正有住屋需要的人士提供协助，仍然是政府房屋政策的重心。截至2009年3月31日为止，约200万人（占人口的29%）居住于公共租住屋邨，而租住公屋单位的数目则约为733 300个。

政府会继续透过租住公屋计划，协助没有能力在私人市场租住适当居所的人士。政府致力把一般申请人轮候公屋的平均时间维持在三年左右。截至2009年6月底，在房委会公屋轮候册登记的家庭数目约为120 700个，轮候公屋的平均时间约为1.8年。

政府已推行下列措施，确保租住公屋得以编配予真正有需要的人士：

- 设置公屋轮候册，按照登记次序，向合资格的申请人编配新建或翻新的租住公屋单位；
- 非长者一人申请者会被纳入「配额及计分制」。制度下申请人会按其递交公屋申请书时的年龄、是否为公屋居民以及轮候时间而获发分数。较高分数的申请人会优先获编配租住公屋；
- 要符合资格，申请人及其家庭成员必须没有私人住宅物业，而且须接受包括入息及资产净值两方面的全面经济状况审查。在配房时，申请书内须至少一半家庭成员在香港住满七年及仍在香港居住。
- 公屋租住权不能自动世代相传。当租住公屋户主去世后，有关租约亦可批予户主配偶以外的单位内其他认可成员，但他们须接受全面入息及资产评审；以及
- 长期租户（即已在公屋住满10年或以上者）的入息与资产净值如高于指定限额，便须缴交较高租金或迁出其公屋单位。

房委会的一贯政策，是把租住公屋租金定于可负担水平。现时租住公屋的租金已包括差饷、管理和维修保养费用，租金介乎每月220元至3,370元不等，平均月租为1,320元。

2007年1月，政府向立法会提交了《2007年房屋（修订）条例草案》，以适用于房委会公屋的新租金调整机制，取代《房屋条例》（第283章）中租金与入息比例中位数10%的法定上限。《2007年房屋（修订）条例》于2007年6月获立法会通过，新调整机制已于2008年1月起实施。以收入为基础的新租金调整机制更具弹性，让租金调整与公屋家庭收入的变动挂钩，更能反映租户的负担能力，及有助香港公营房屋计划的持续发展。

资助自置居所：自1978年起，政府通过各项资助自置居所计划，共推出超过458 200个单位，以折扣价出售

给低收入和中等收入的家庭。这些资助房屋计划包括房委会的居者有其屋计划（居屋计划）、私人机构参建居屋计划（私人参建计划）和租者置其屋计划（租置计划）及房屋协会的住宅发售计划和夹心阶层住屋计划。

为支持政府的房屋政策，房委会自2003年起停建和停售居屋单位、终止私人参建计划，以及停售租置计划下的租住公屋单位。为处理剩余居屋单位，房委会于2006年初决定，由2007年起将约16 700个剩余居屋单位有秩序地分期推售。2007年1月至2008年12月，已分四期合共推出约12 600个剩余单位发售。

中转房屋：政府为基于种种原因而无家可归，但又暂时不符合入住永久公屋资格的人士，提供中转房屋。

长者的住屋安排：截至2009年3月底，在房委会及房屋协会辖下公屋居住的60岁或以上长者约有452 800人，占香港老年人口的39%。政府将继续通过各项配屋计划，为有需要的长者优先编配公屋。单身长者申请人轮候房委会公屋的平均时间约为1.2年。此外，房屋协会展开了「长者安居乐」住屋试验计划，以「终身租约」的形式，为合格的中等入息长者提供专为其需要而设计，并附设综合健康护理设施的房屋。

寮屋：透过推行清拆计划及妥善安置居民，近年寮屋人口和寮屋数目均逐步减少。自2002年12月起，受清拆寮屋行动影响的家庭的安置资格已获放宽。寮屋居民只要已在1982年登记的住宅寮屋居住满两年，并符合申请租住公屋的资格，便可在清拆时获配公屋。