



房屋

房屋政策：香港的房屋政策現時由運輸及房屋局局長負責制定、統籌和監察。房屋署為運輸及房屋局提供支援，以及處理有關房屋的政策和事務。

政府的房屋政策是建基於下列三大原則。首先，政府的資助房屋政策，應以幫助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭為重點。其次，政府應盡量減少干預私人物業市場。最後，政府應確保土地供應充足，並提供配套優良的基礎設施，從而保持一個公平穩定的經營環境，讓私人物業市場發展。

私營房屋及消費者保障：在滿足市民的住屋需求方面，私營物業市場扮演着重要的角色。截至2008年12月底，本港有大約138萬個私人住宅單位。政府的政策是盡量減少干預私人物業市場，以及維持一個公平和穩定的環境，讓私人物業市場健康發展。政府亦定期公布私營房屋一手市場的房屋供應統計數字，以增加市場的透明度。

《地產代理條例》規定從事地產代理行業的人士／公司必須領取有關牌照。於1997年成立的地產代理監管局負責有關發牌工作、規管地產代理，以及提升地產代理行業的專業水平。

為確保有意購買未建成一手住宅物業的準買家可以獲得適當的物業資料，地政總署的預售樓花同意方案規定發展商須在售樓書提供指定的物業資料，以及規管預售樓花的售樓安排。此外，香港地產建設商會（地產商會）建立了一套自我監管機制，要求其會員必須依照地產商會的指引，在售樓說明文件內提供充足及準確的資料。

推行公營房屋計劃的機構：香港房屋委員會（房委會）於1973年成立，是負責推行本港大部分公營房屋計劃的法定機構。至於香港房屋協會（房屋協會）則是一個獨立的非牟利組織，於1948年成立，負責提供某些特定類別的公營房屋，協助滿足市民的住屋需要。

租住公屋：為真正有住屋需要的人士提供協助，仍然是政府房屋政策的重心。截至2009年3月31日為止，約200萬人（佔人口的29%）居住於公共租住屋邨，而租住公屋單位的數目則約為733 300個。

政府會繼續透過租住公屋計劃，協助沒有能力在私人市場租住適當居所的人士。政府致力把一般申請人輪候公屋的平均時間維持在三年左右。截至2009年6月底，在房委會公屋輪候冊登記的家庭數目約為120 700個，輪候公屋的平均時間約為1.8年。

政府已推行下列措施，確保租住公屋得以編配予真正有需要的人士：

- 設置公屋輪候冊，按照登記次序，向合資格的申請人編配新建或翻新的租住公屋單位；
- 非長者一人申請者會被納入「配額及計分制」。制度下申請人會按其遞交公屋申請書時的年齡、是否為公屋居民以及輪候時間而獲發分數。較高分數的申請人會優先獲編配租住公屋；
- 要符合資格，申請人及其家庭成員必須沒有私人住宅物業，而且須接受包括入息及資產淨值兩方面的全面經濟狀況審查。在配房時，申請書內須至少一半家庭成員在香港住滿七年及仍在香港居住。
- 公屋租住權不能自動世代相傳。當租住公屋戶主去世後，有關租約亦可批予戶主配偶以外的單位內其他認可成員，但他們須接受全面入息及資產評審；以及
- 長期租戶（即已在公屋住滿10年或以上者）的入息與資產淨值如高於指定限額，便須繳交較高租金或遷出其公屋單位。

房委會的一貫政策，是把租住公屋租金定於可負擔水平。現時租住公屋的租金已包括差餉、管理和維修保養費用，租金介乎每月220元至3,370元不等，平均月租為1,320元。

2007年1月，政府向立法會提交了《2007年房屋（修訂）條例草案》，以適用於房委會公屋的新租金調整機制，取代《房屋條例》（第283章）中租金與入息比例中位數10%的法定上限。《2007年房屋（修訂）條例》於2007年6月獲立法會通過，新調整機制已於2008年1月起實施。以收入為基礎的新租金調整機制更具彈性，讓租金調整與公屋家庭收入的變動掛鈎，更能反映租戶的負擔能力，及有助香港公營房屋計劃的持續發展。

資助自置居所：自1978年起，政府通過各項資助自置居所計劃，共推出超過458 200個單位，以折扣價出售

給低收入和中等收入的家庭。這些資助房屋計劃包括房委會的居者有其屋計劃（居屋計劃）、私人機構參建居屋計劃（私人參建計劃）和租者置其屋計劃（租置計劃）及房屋協會的住宅發售計劃和夾心階層住屋計劃。

為支持政府的房屋政策，房委會自2003年起停建和停售居屋單位、終止私人參建計劃，以及停售租置計劃下的租住公屋單位。為處理剩餘居屋單位，房委會於2006年初決定，由2007年起將約16 700個剩餘居屋單位有秩序地分期推售。2007年1月至2008年12月，已分四期合共推出約12 600個剩餘單位發售。

中轉房屋：政府為基於種種原因而無家可歸，但又暫時不符合入住永久公屋資格的人士，提供中轉房屋。

長者的住屋安排：截至2009年3月底，在房委會及房屋協會轄下公屋居住的60歲或以上長者約有452 800人，佔香港老年人口的39%。政府將繼續通過各項配屋計劃，為有需要的長者優先編配公屋。單身長者申請人輪候房委會公屋的平均時間約為1.2年。此外，房屋協會展開了「長者安居樂」住屋試驗計劃，以「終身租約」的形式，為合資格的中等入息長者提供專為其需要而設計，並附設綜合健康護理設施的房屋。

寮屋：透過推行清拆計劃及妥善安置居民，近年寮屋人口和寮屋數目均逐步減少。自2002年12月起，受清拆寮屋行動影響的家庭的安置資格已獲放寬。寮屋居民只要已在1982年登記的住宅寮屋居住滿兩年，並符合申請租住公屋的資格，便可在清拆時獲配公屋。