

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

房屋委員會在九十年代的工作進展

目的

本文件旨在向委員概述房屋委員會(房委會)在九十年代的工作進展。

背景

2. 房委會的兩項目標，是為有需要人士提供租住房屋，以及協助更多低收入家庭自置居所。政府在 1998 年發表的長遠房屋策略白皮書，亦重申這兩項目標。在邁進新紀元之際，我們應藉此機會總結房委會在過去十年的工作進展，以便籌劃未來的工作。

分析

3. 我們主要從三方面分析房委會的工作：
- (a) 提供可負擔的公營房屋；
 - (b) 為有需要人士提供租住公屋(公屋)；以及
 - (c) 協助更多市民自置居所。

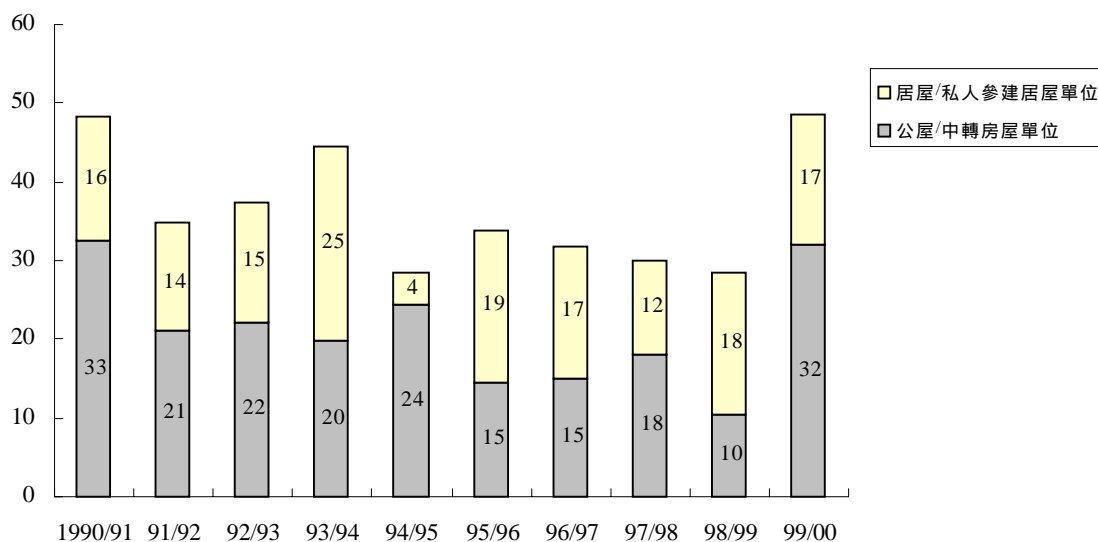
以下各項統計數字涵蓋 1990/91 年度至 1999/2000 年度的 10 年期間。這些統計數字均顯示有關財政年度完結時的情況。

提供可負擔的公營房屋

4. 過去十年，房委會共提供了 366 000 個新公營房屋單位，其中 210 000 個作租住用途，156 000 個作出售用途。由於以往土地供應不平均，每年的建屋量變動很大，由 1994/95 年度的 28 400 個單位至 1999/2000 年度的 48 500 個單位不等。

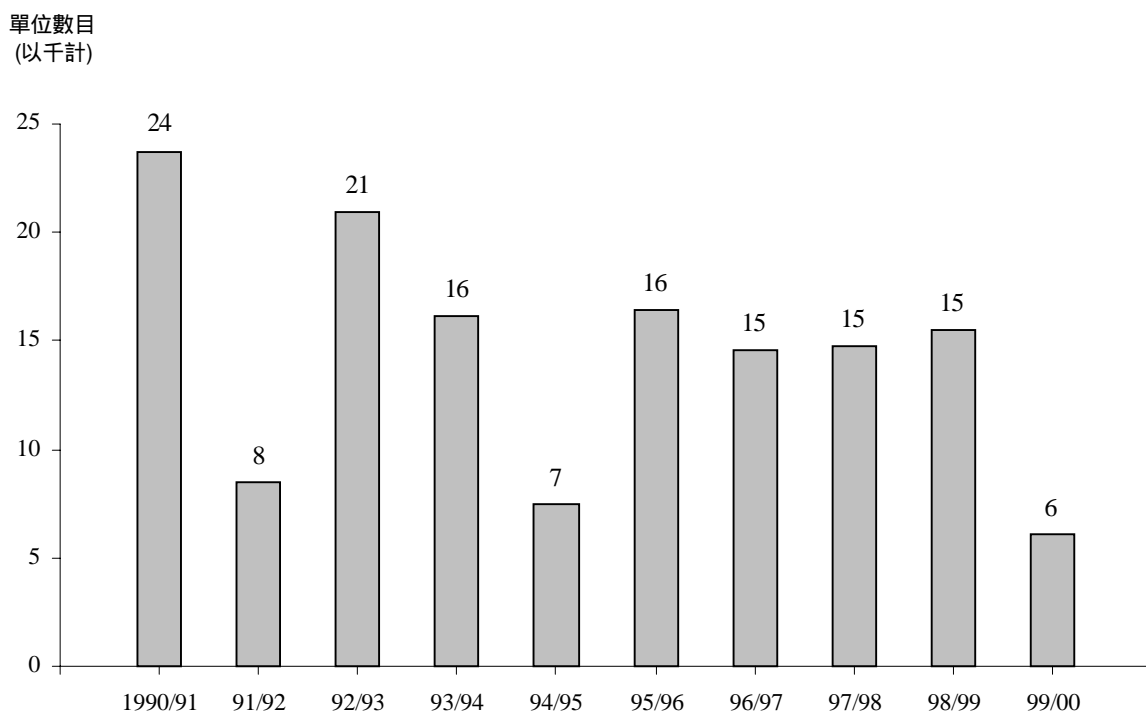
圖表1：房委會的建屋量

單位數目
(以千計)



5. 除了供應新的住屋單位外，房委會亦推行整體重建計劃，清拆舊的公屋大廈。在過去十年，房委會共清拆了 144 000 個公屋單位，受影響住戶均獲安置入住設施較佳的單位。整體重建計劃將於 2005 年年底前完成。之後，我們會視乎大廈結構狀況、經濟可行性及重建潛力，按需要選定須重建的公屋大廈。

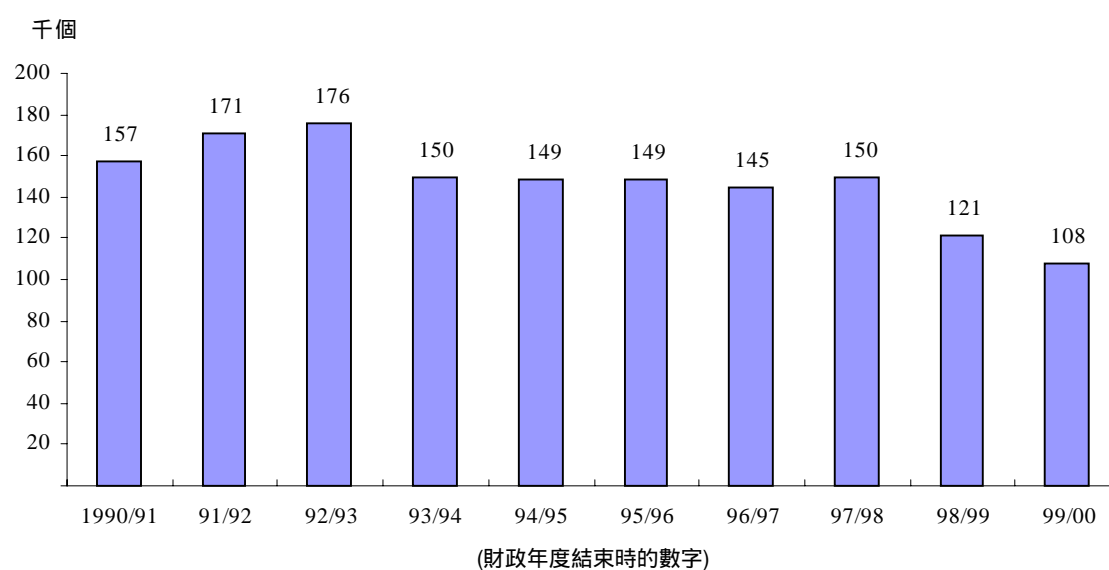
圖表2：整體重建計劃下清拆的單位數目



為有需要人士提供公屋

6. 房委會的主要工作目標，是為有需要人士提供負擔得來和合適的居所，最佳的成效指標自然就是在縮短輪候冊方面的進度。這十年期間，輪候冊上的有效申請數目遞減了三分之一，由 1991 年 3 月的 157 000 宗減至 2000 年 3 月的 108 000 宗，公屋的平均輪候時間亦由 9 年縮短至 5 年。

圖表 3：公屋輪候冊上有效申請數目

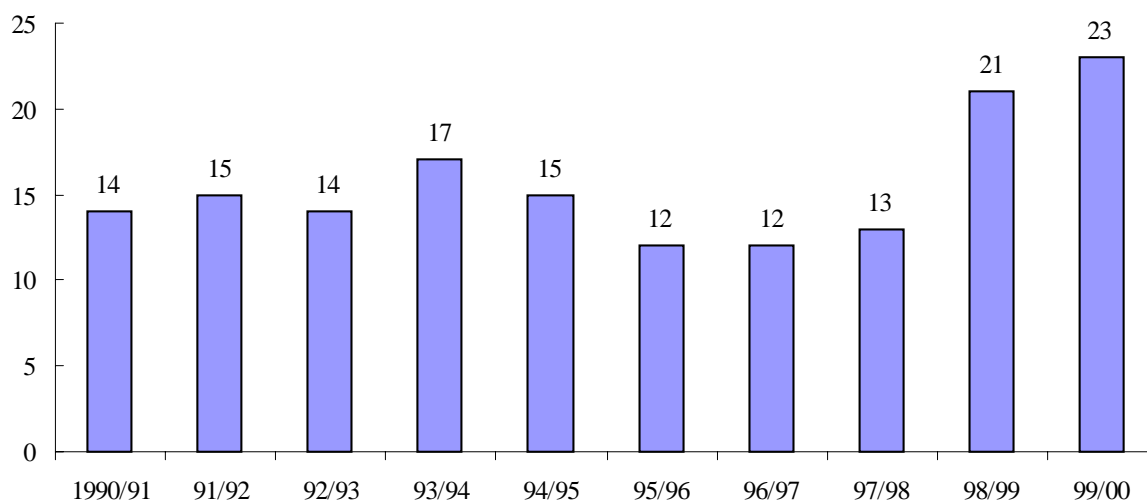


7. 由於我們增建房屋，並着重合理分配房屋資源，所以取得上述佳績。過去兩年，編配予輪候冊申請人的公屋單位數量增加逾50%。

圖表 4：編配予輪候冊申請人的公屋單位數目

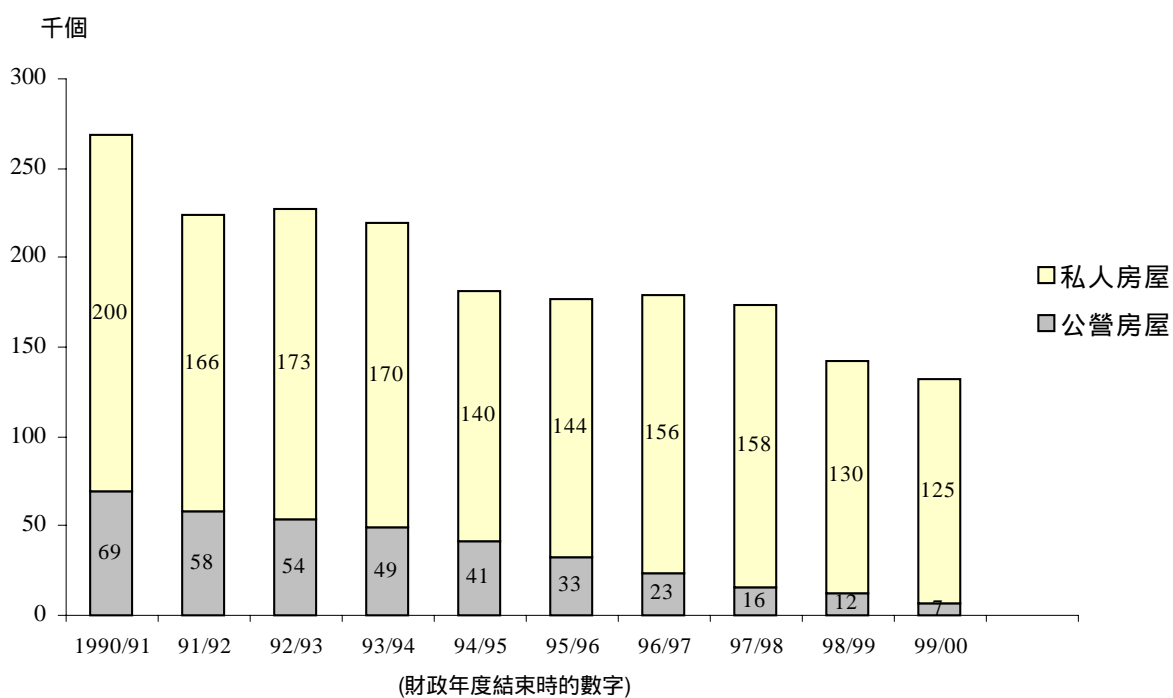
單位數目

(以千計)



8. 另一項相關基準數字，是居住環境欠佳的住戶^{註1} 數目減少了一半，由1991年3月的269 000戶減至2000年3月的132 000戶。

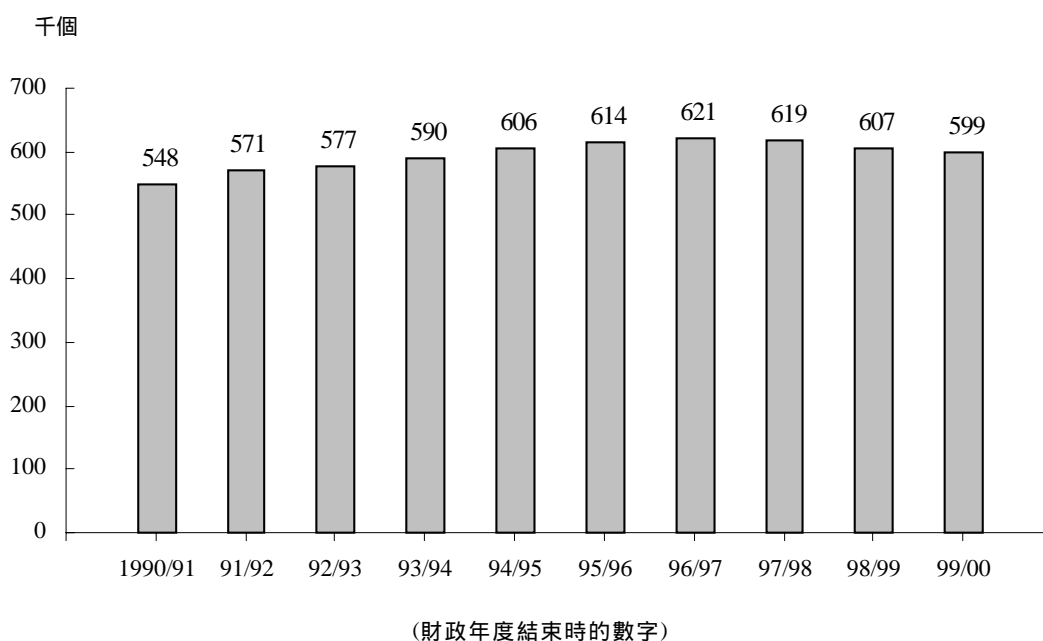
圖表5：居住環境欠佳的住戶數目



^{註1} 居住環境欠佳的住戶是指居於臨時或沒有獨立設備的搭建物，或與其他人士共住的住戶。

9. 這段期間，公屋住戶的數目頗為平穩，維持在 60 萬戶左右。房委會已積極推展多項措施，以增加公屋住戶的流動性，並在房屋階梯增設梯級，協助市民購買可以負擔的房屋。

圖表6：公屋住戶數目

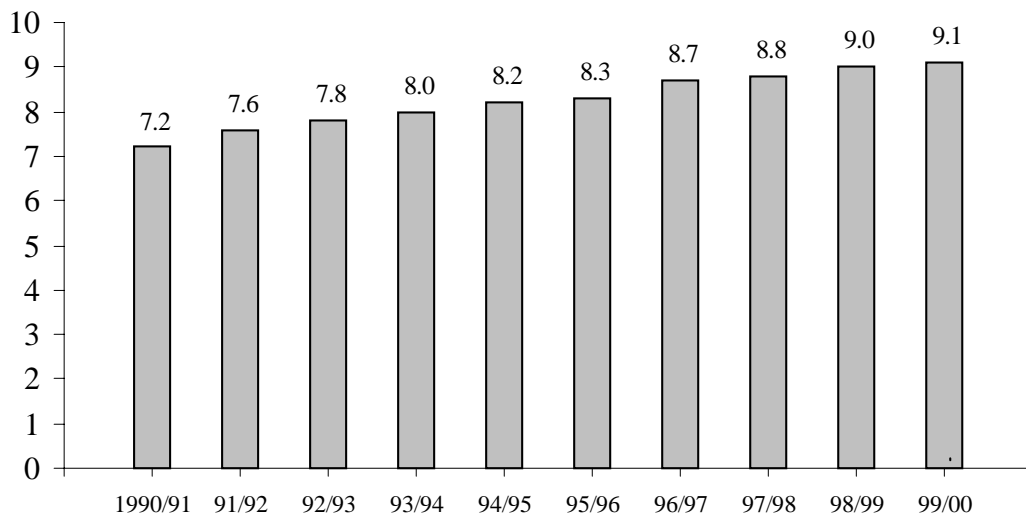


10. 隨着整體重建計劃的進行與新公屋陸續落成，公屋住戶的整體居住環境已持續得到改善。公屋住戶的人均居住面積中位數，已由 1991 年 3 月的 7.2 平方米室內樓面面積增至 2000 年 3 月的 9.1 平方米室內樓面面積。擠逼戶^{註 2} 在所有住戶中所佔的比例，亦由 1991 年 3 月的 17.6% 大幅下降至 2000 年 3 月的 3.7%。

^{註2} 擠逼戶是指居住面積低於每人 5.5 平方米室內樓面面積的住戶。

圖表7：公屋住戶的人均居住面積中位數

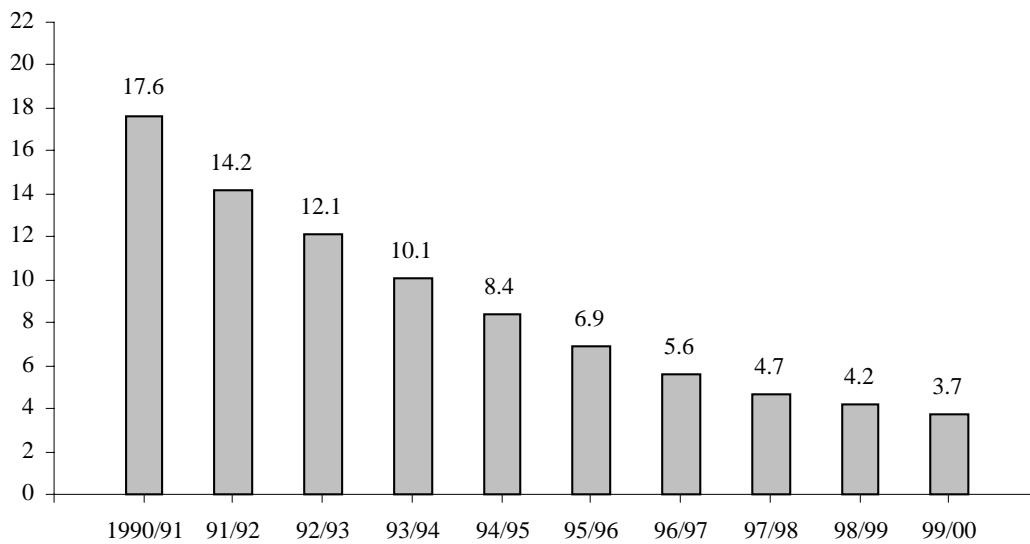
每人所佔平方米室內樓面面積



(財政年度結束時的數字)

圖表8：擠逼戶在公屋住戶中所佔比例

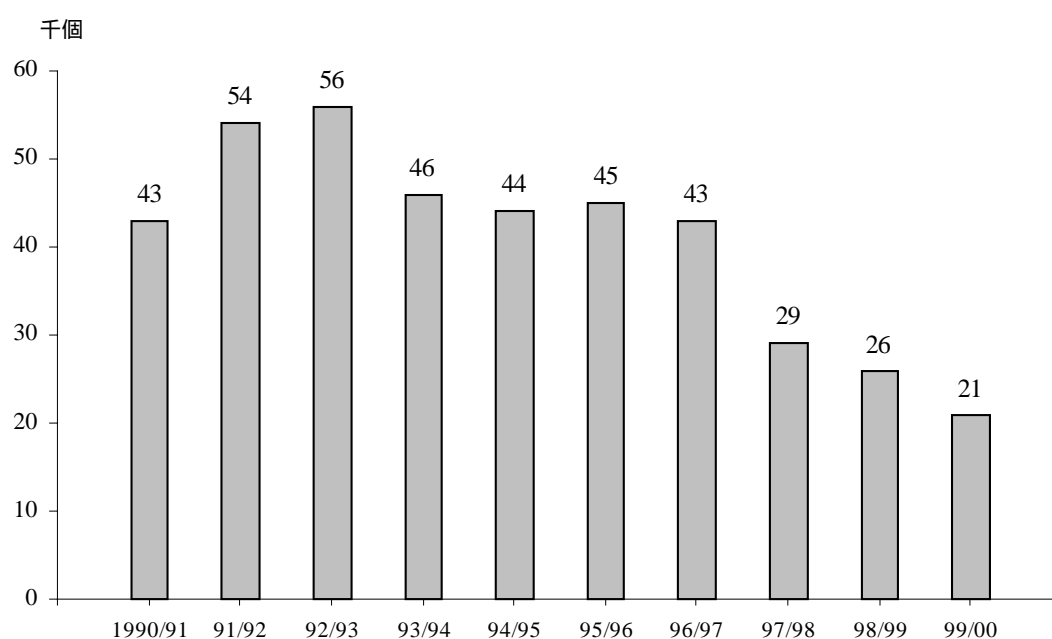
百分比



(財政年度結束時的百分比)

11. 另一方面，我們在公屋租戶資助政策^{註3}及維護公屋資源合理分配政策下^{註4}，更着重合理分配公屋資源，同時亦為公屋租戶推行多項自置居所措施，讓他們有更多的選擇，因此，公屋內須繳交額外租金的住戶的數目亦得以減少。經濟條件較佳住戶的流動性增加，有助騰出更多公屋單位，編配予更有需要的家庭。

圖表9：繳交額外租金的公屋租戶數目



(財政年度結束時的數字)

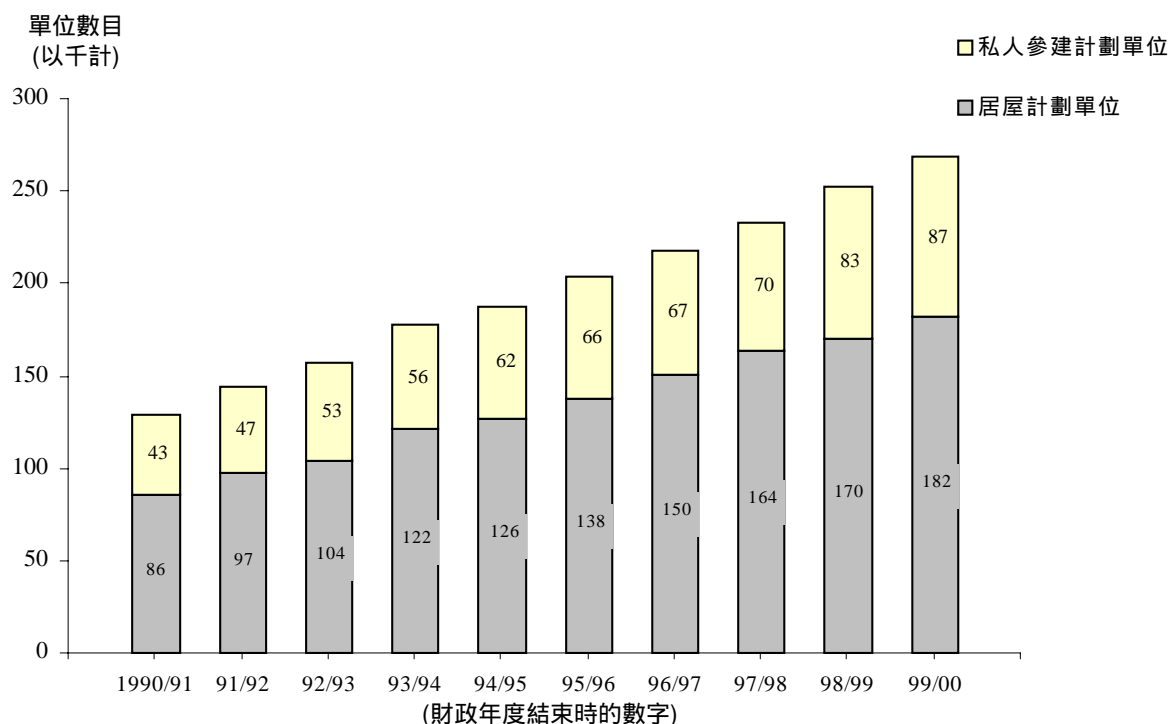
^{註3} 公屋租戶資助政策自1987年4月起實施，目的是確保房屋資助能給予真正有需要的人。根據該政策，在公屋居住滿十年的租戶，須兩年一次申報家庭入息。家庭入息超逾所定限額的租戶須繳付額外租金。

^{註4} 維護公屋資源合理分配政策於1996年6月實施。根據該政策，入息和淨資產值超逾所定上限的租戶，須繳交市值租金並於一年內遷出所住的公屋單位。

協助更多市民自置居所

12. 我們在九十年代為市民提供了更多自置居所的機遇，滿足了市民日益增加的自置居所需求。居者有其屋計劃(居屋計劃)及私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)的單位數量由 1991 年 3 月的 129 000 個，增至 2000 年 3 月的 269 000 個，增幅達一倍。

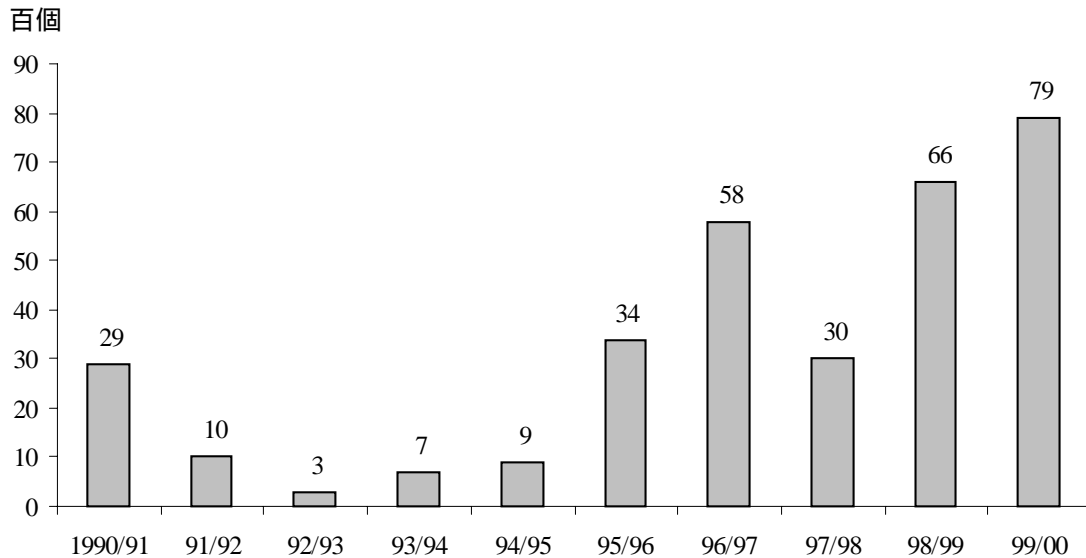
圖表10：居屋計劃/私人參建計劃的單位數目



13. 除了提供居屋/私人參建居屋單位外，房委會亦為合資格住戶提供更切合他們負擔能力及更多元化的自置居所計劃，讓他們有更多的選擇。這些計劃包括：

- (a) **自置居所貸款計劃(置居貸款計劃)**：由於我們推出更優惠的條款，並容許合資格住戶透過該計劃購買居屋第二市場單位，因此置居貸款的使用率大幅上升。在這十年內，我們透過置居貸款計劃，共批出 32 500 宗貸款及按揭還款補助金。

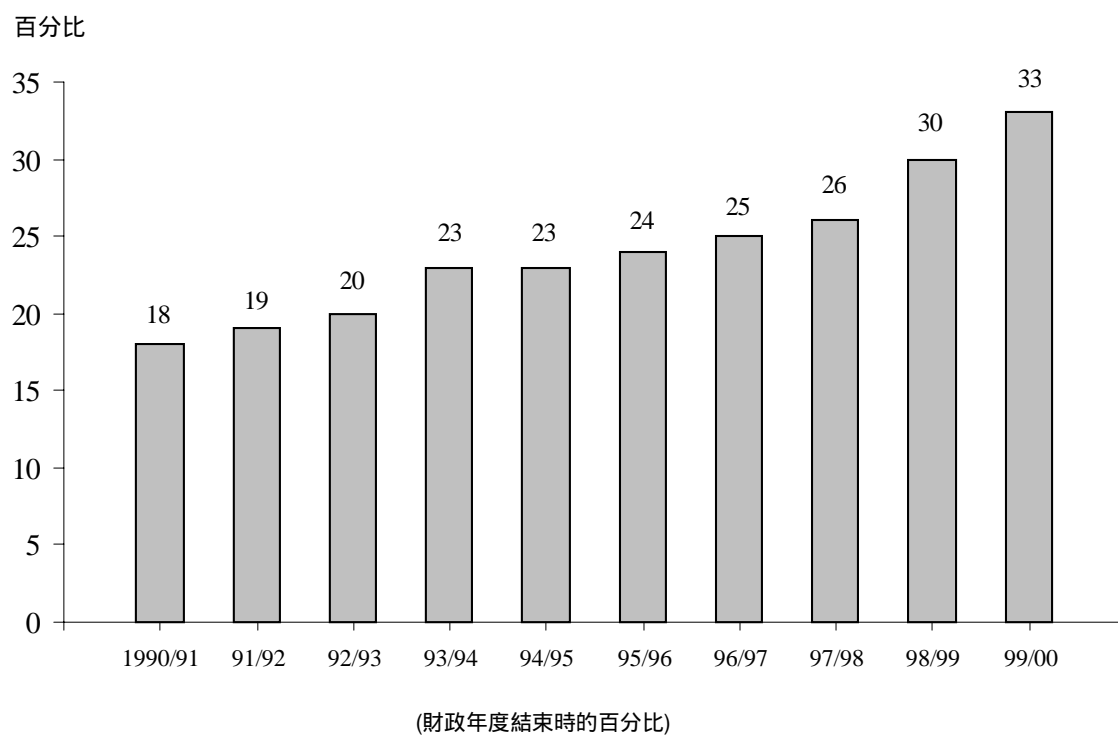
圖表 11：透過置居貸款計劃批出的貸款/補助金宗



- (b) **租者置其屋計劃(租置計劃)**：房委會在 1998 年年初推出租置計劃，讓租戶可以負擔得來的價錢購買現居單位。我們打算透過該計劃，每年提供 25 000 個自置居所的機會。至今，我們在首兩期計劃共推售了 54 100 個公屋單位，截至 2000 年 3 月，共售出 33 800 個單位。
- (c) **重建置業計劃(重置計劃)/可租可買計劃**：房委會分別在 1998 年及 1999 年推出重置計劃及可租可買計劃，協助受重建影響的公屋住戶及準租戶利用按揭還款補助金置業。截至 2000 年 3 月，已有超過 3 500 個住戶透過這兩項計劃成為業主。

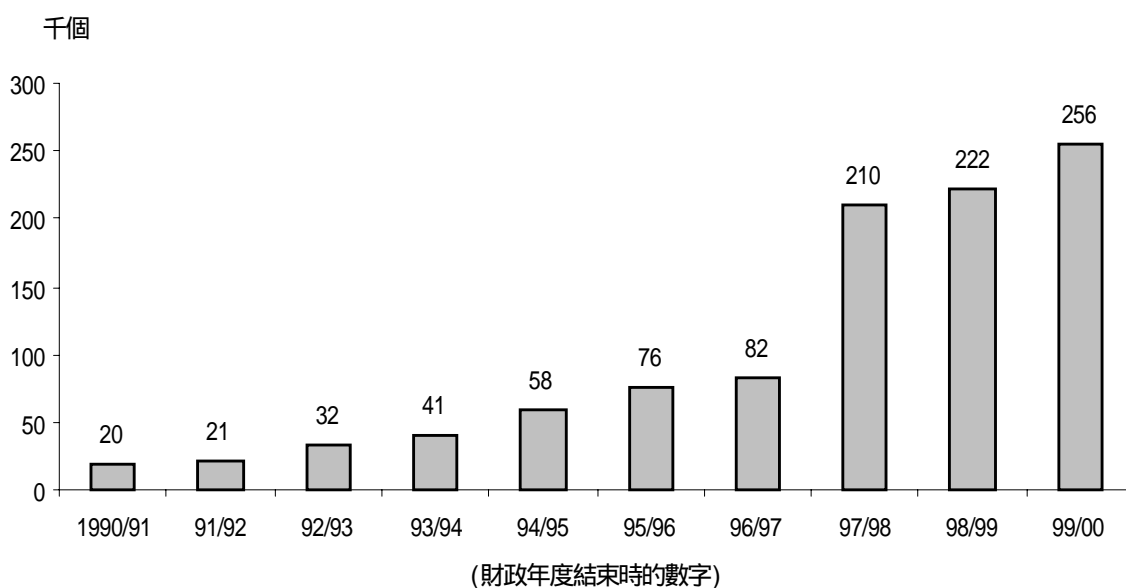
14. 在更多元化的自置居所策略下，公營房屋的自置居所比率已由 1991 年 3 月的 18% 穩步上升至 2000 年 3 月的 33%。

圖表12：公營房屋的自置居所比率



15. 此外，由房委會建造可供買賣的房屋單位數量^{註5}亦大幅增加，由1991年3月的20 000個單位增至2000年3月的256 000個單位。

圖表 13：房委會建造的可供買賣房屋單位



政策前瞻

16. 從上述統計數字可見，房委會在滿足本港市民的住屋需求方面，一直佔有重要地位。展望未來，我們還有很多任務要完成。房委會會繼續致力協助有需要人士，並以符合成本效益的方法，幫助更多合資格家庭自置居所。

17. 總結九十年代所得的經驗，我們在日後繼續創造佳績，須要多項政策的配合，包括：

^{註5} 房委會建造的可供買賣房屋單位包括根據現行轉售限制可在第二市場或公開市場買賣的居屋/私人參建居屋單位。

- (a) 確保政府穩定地供應足夠土地，以應付未來的住屋需求。由財政司司長領導的房屋用地供應督導委員會，一直在這方面協助房委會。穩定的土地供應不但協助房委會履行各項房屋方面的承諾，亦確保建造業能提供質素良好的樓宇。
- (b) 增加公屋住戶的流動性，加強合理分配公屋資源的措施，並為有需要人士提供更多協助。我們的目標，是要在 2003 年年底前，把平均的輪候公屋時間縮短至 3 年。
- (c) 根據不同顧客的需要，推出一系列配合得宜的自置居所計劃，協助更多市民購買負擔得來的房屋。
- (d) 更多借助私營機構的資源，以滿足房屋需求。我們將會研究為輪候冊上合資格的長者住戶提供租屋津貼的可行性，這與房委會提供更多置居貸款予準置業人士的既定政策方向配合。

討論

18. 請委員在 2000 年 11 月 16 日的房委會會議上，省悉上文第 4 至 15 段所述有關房委會在九十年代的工作進展。

---0---0---0---

檔號：HD(POL)4/7/1(C)

日期：2000 年 11 月 9 日