

北京·香港住房保障交流座谈会

香港公共房屋发展 及运营管理经验

2011年10月20日





- 香港住房概览
- 香港房屋委员会及房屋署
- 公屋计划
- 申请公屋
- 公屋供应
- 公屋租金政策
- 财务安排及财政状况
- 规划及建筑设计
- 公屋管理



香港住房概览

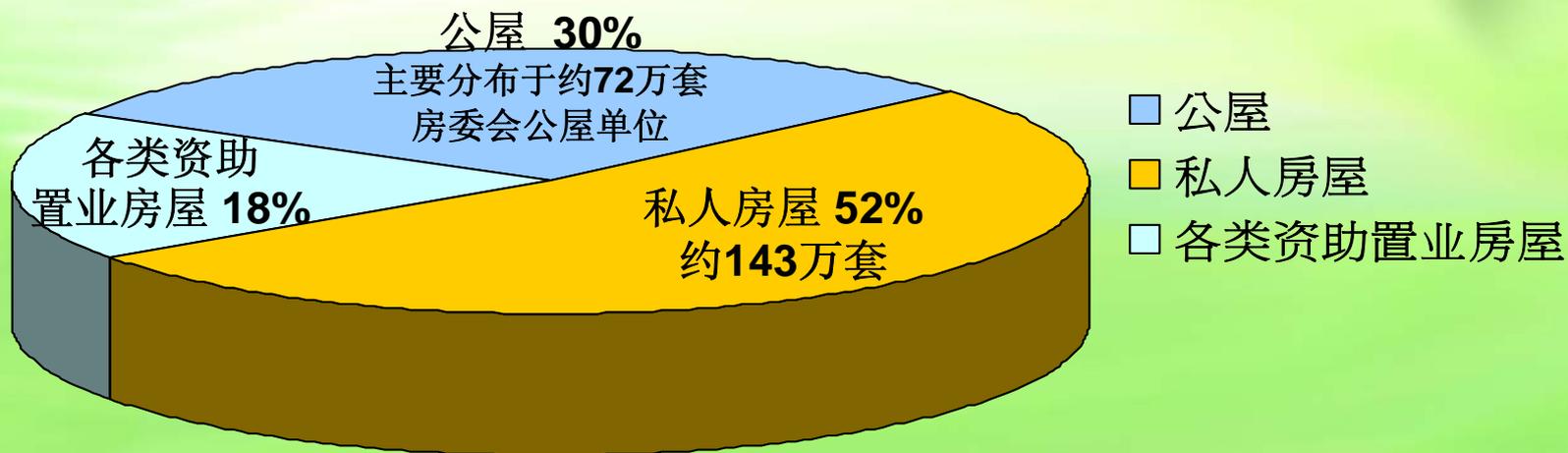
- 香港地少人多
- 人口700万
- 土地面积约1 100平方公里
- 约两成土地可供发展
- 住屋是重要民生议题





香港住房概览

700万人口居住于各类房屋的人口比例





香港房屋委员会

寮区大火
1953年



香港房屋委员会
成立
1973年



1954年
第一代公屋



2011年
公共屋邨住户
人口达二百万





香港房屋委员会

- 于1973年成立
- 制定和推行香港公共房屋计划
- 房屋政策的基石
 - 为不能负担私人房屋的低收入家庭提供公屋





房屋部門架构

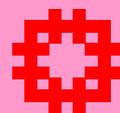
运输及房屋局局长 =

房委会主席



香港特别行政区政府
运输及房屋局

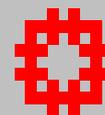
运输及房屋局常任秘书长(房屋)



香港房屋委员会

= 房屋署署长

= 房委会副主席



香港房屋署

房委会的执行机关



香港房屋委员会

- 除正、副主席外, 成员还包括两名官方及26名非官方委员
- 全部由行政长官委任
- 非官方委员来自社会各阶层及不同专业
 - 为房屋政策提供意见
 - 监察房屋署的运作





房屋署

- 为房委会执行机构，负责：
 - 策划
 - 兴建
 - 编配
 - 管理及
 - 其它行政工作
- 抱着“以人为本”的精神，服务居民





公屋计划

- 为低收入人士提供可负担的租住房屋
(类似保障房)
- 160个公共屋邨
72万套住房





申请公屋

- 符合申请资格及入息和资产限额
- 轮候册制度
- 公平和有秩序地分配公屋单位
- 约15万 6千宗申请轮候公屋
- 每年检讨轮候册入息和资产限额
- 政策目标：平均轮候时间大约3年
- 现时平均轮候时间约2年





2011/12 年度 公屋轮候册入息及资产限额

家庭人口	每月最高入息限额	总资产净值限额
1人	\$8,740	\$193,000
2人	\$13,410	\$260,000
3人	\$15,260	\$341,000
4人	\$18,560	\$397,000
5人	\$21,520	\$442,000
6人	\$25,040	\$478,000
7人	\$27,340	\$510,000
8人	\$28,950	\$535,000
9人	\$32,230	\$591,000
10人或以上	\$33,590	\$636,000

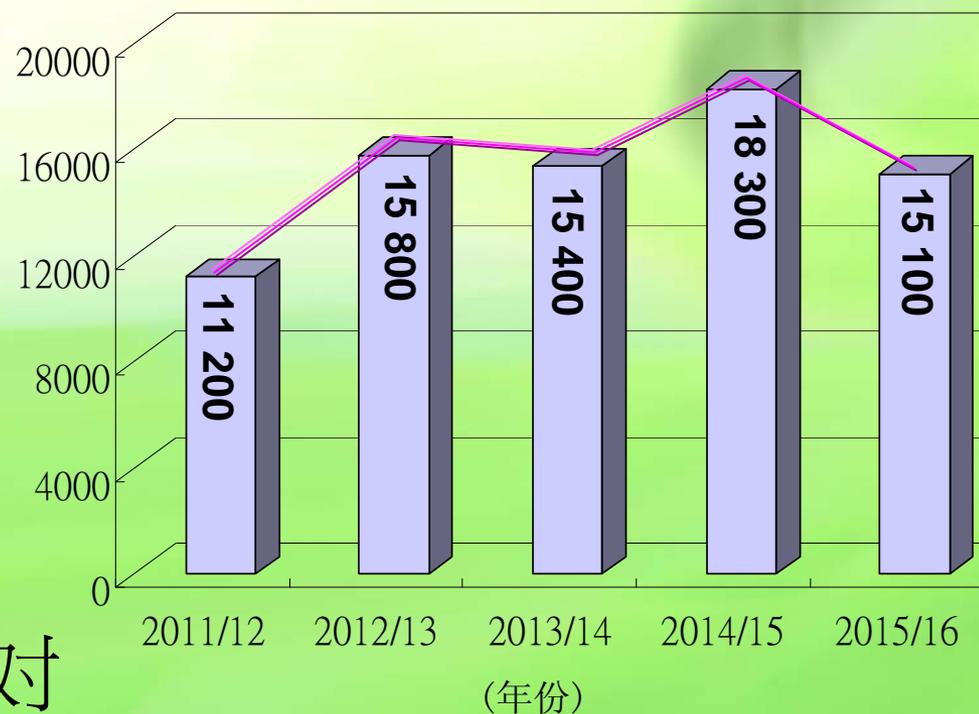


公屋供应

- 长期规划兴建公屋
- 未来5年内建成共7万5千套住房
- 每年平均建成约1万5千套住房
- 挑战
 - 土地供应紧张
 - 部份小区人士反对
- 回收现有住房亦为供应来源

(单位数目)

总数：75 800



2011/12 至 2015/16 公屋预计落成量



公屋供应

- 公屋的需求调整：
 - 人口及家庭增长的速度
 - 住户入息的分布
 - 公屋轮候册的最新情况
 - 重建及清拆计划等





公屋租金政策

- 订于住户所能负担的水平
- 视乎地区与单位大小而定
- 由港币 369元 至 3 451元
- 超过六成公屋租户每月只须缴付低于港币1 500元的租金
- 租金只占家庭收入约十分之一
- 约为私人楼宇租金四分之一至三分之一





財務安排及財政狀況

- 財政自主
 - 原始資本由政府提供，營運須自負盈虧
- 近年數字如下：

每年營運開支	約港幣 150 億元
預計每年綜合盈餘（連投資收益在內）	約港幣 40 億元

- 目前的現金及投資結餘約港幣700億元
- 約三分之一存放在香港金融管理局作保本投資



財務安排及財政狀況

- 兴建公屋的土地由政府无偿提供
 - 每套公屋住房的平均建筑成本港币44万元
 - 每年建筑开支约港币70亿元 (1万5千套公屋住房)
- 房委会财政健康
 - 有足够资源持续推行庞大的公屋计划

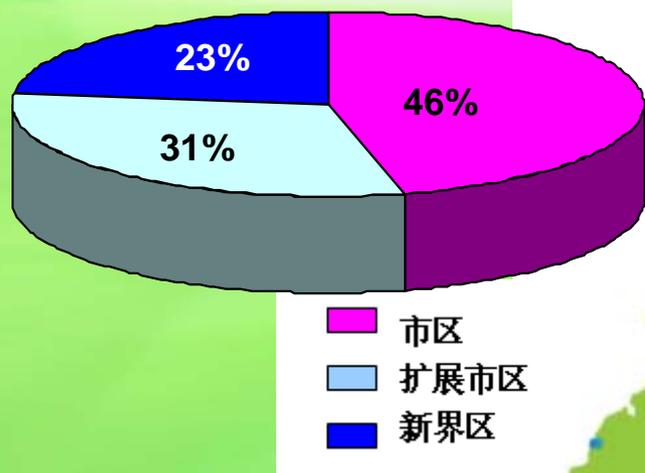




规划及建筑设计

● 采取公营和私营房屋平衡发展的策略

公共屋邨分布图





建设完善小区

公共屋邨的 社区设施和规划



启德区公屋发展规划
概念图



油丽商场



即将落成的商场 - 大本型



老人中心



菜市场



绿化休憩空间



学校



商场



屋邨广场



交通配套



球场



游乐设施



社区建设

- 以优惠租金将非住宅单位租给非政府组织及社会福利机构
- 为区内居民提供协助和支援
- 促进持续的社会服务



 東華三院方潤華長者鄰舍中心
T.W.G. Ho FONG YUN WAH NEIGHBOURHOOD ELDERLY CENTRE





规划及建筑设计

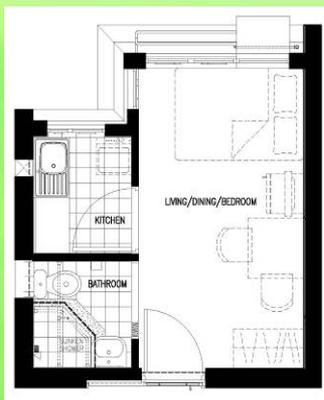
- 新建公共屋邨的绿化比率达三成
- 提供基础建设及完整交通配套





规划及建筑设计

- 公屋单元有不同面积及间格
- 配合不同家庭人数的需要



一/二人单元



二/三人单元



一睡房单元



两睡房单元



公屋管理

- 成立屋邨管理咨询委员会
- 鼓励住户参与屋邨
日常管理工作
- 促进与居民的沟通
- 培养居民对屋邨的归属感和
责任感





公屋管理

- 屋邨管理咨询委员会拨款伙拍非政府机构举办小区活动





谢谢

