

## 立法會房屋事務委員會

### 現屆政府組織架構下 推行房屋以及規劃地政政策的情況

#### 目的

本文件旨在簡介在現行組織架構下，運輸及房屋局和發展局如何推行房屋和規劃地政的政策。

#### 概況

2. 現屆政府的組織圖載列於附件一。運輸及房屋局隸屬於政務司司長，而發展局則隸屬於財政司司長。

3. 運輸及房屋局由運輸及房屋局局長掌管，負責房屋以及各類交通（包括航空、航運、陸路和水上交通，及物流發展）的政策。就房屋政策方面的職責，運輸及房屋局轄下的房屋署由運輸及房屋局常任秘書長（房屋）兼房屋署署長領導，協助運輸及房屋局局長處理所有與房屋有關的政策及事務。房屋署亦是香港房屋委員會（房委會）的執行機構。房委會為現時負責釐定和推行本港公共房屋計劃的法定機構。運輸及房屋局局長及運輸及房屋局常任秘書長（房屋）兼房屋署署長分別為房委會的主席及副主席。

4. 發展局由發展局局長掌管，負責土地管理及用途規劃、樓宇安全、市區更新、基建發展、工務計劃、食水供應及與發展有關的文物保育工作等方面的政策範疇。就土地管理及用途規劃、樓宇安全及市區更新政策方面的職責，發展局轄下的規劃地政科由發展局常任秘書長（規劃及地政）領導，協助發展局局長處理該等相關政策及事務。

#### 組織架構

##### 運輸及房屋局轄下的房屋署

5. 運輸及房屋局轄下的房屋署下設四個處別，包括策略處、發展及建築處、屋邨管理處以及機構事務處，分別負責以下不同房屋政策範疇的工作：

- (i) 策略處 — 由運輸及房屋局副秘書長（房屋）兼房屋署副署長（策略）領導，負責制定公營及私營房屋政策及策略；
- (ii) 發展及建築處 — 由房屋署副署長（發展及建築）領導，負責執行及監察公營房屋建設計劃，並制訂規劃、設計和建造等策略；及負責制定機構的採購、安全及環境管理策略和監察其執行情況；
- (iii) 屋邨管理處 — 由房屋署副署長（屋邨管理）領導，負責督導房委會公共租住屋邨及非住宅物業的管理及保養事宜；以及
- (iv) 機構事務處 — 由房屋署副署長（機構事務）領導，負責房屋署的行政、法律事務、財務、資訊科技、資訊及社區關係的政策、以及向房委會提供秘書支援。

此外，為處理立法規管一手住宅物業銷售的工作，運輸及房屋局在 2011 年 12 月成立了一個有時限並由運輸及房屋局副秘書長（特別職務）領導的特別職務組。房屋署現時的組織圖載列於附件二。

#### 發展局轄下的規劃地政科

6. 發展局轄下的規劃地政科設有兩個部別，包括地政及規劃部及市區更新及屋宇部，分別負責以下不同規劃地政政策範疇的工作：

- (i) 地政及規劃部 — 由發展局副秘書長（規劃及地政）1 領導，負責土地的供應和審批及相關政策、土地用途規劃政策及策略、大型發展項目的跨部門統籌工作，與維多利亞港有關的規劃政策及地政事宜，以及規劃地政科的行政及資源管理；以及

- (ii) 市區更新及屋宇部 — 由發展局副秘書長(規劃及地政)<sup>2</sup> 領導，負責市區更新政策及《市區重建策略》、市區重建局的政策及相關事宜、樓宇政策及相關立法事宜、有關土地註冊的政策及立法事宜以及監督和策導屋宇署及土地註冊處的運作。

規畫地政科現時的組織圖載列於附件三。

### 運輸及房屋局就房屋方面的政策目標

7. 運輸及房屋局現時的主要房屋政策目標包括確保物業市場持續健康及穩定地發展，讓一手私人住宅物業的銷售可以在一個公平及高透明度的環境下進行，以及為無法負擔租住私人單位的低收入人士提供租住公屋，並維持一般輪候冊申請者的平均輪候時間於三年左右。

### 發展局轄下的規畫地政科的政策目標

8. 發展局轄下的規畫地政科現時的主要政策目標包括透過有效的土地用途規劃及穩定而充足的土地供應，促進香港持續發展；盡量善用土地資源，使土地管理制度保持高效率；使土地註冊制度以有效率的方式運作；推廣和確保樓宇安全與適時維修以及透過改善舊區的建築環境和居住條件，全面落實市區更新政策。

### 運輸及房屋局就房屋方面現時的工作重點

9. 運輸及房屋局就房屋方面現時的工作重點如下：

(a) 落實立法規管一手住宅物業銷售

10. 運輸及房屋局一直密切監察發展商就一手住宅物業（特別是未建成住宅物業）銷售方面所作的安排，並透過不同的機構，制訂和實施多項行政措施，當中包括地政總署的「預售樓花同意方案」、香港地產建設商會（商會）發出的售樓指引、地產代理監管局對地產代理業界進行的規管，以及由消費者委員會負責進行的消費

者教育工作。在過去幾年，運輸及房屋局透過「同意方案」和商會發出的指引，推出了多項措施，進一步提高未落成住宅的物業資料和交易資料的透明度和清晰度。當中包括於 2008 年 10 月統一了「實用面積」的定義，以及於 2010 年 6 月實施針對售樓說明書、價單、示範單位和披露交易資料的「九招十二式」。

11. 為進一步加強對一手住宅物業的規管，行政長官在 2010 年的《施政報告》中表示，運輸及房屋局會成立督導委員會，具體討論立法規管一手住宅物業銷售的事宜，並在一年內提供切實可行的建議。督導委員會在 2011 年 10 月就立法建議完成了詳細的討論並向運輸及房屋局提出了具體的建議，以供局方考慮。運輸及房屋局其後亦以白紙草案的形式就立法建議進行了公眾諮詢，並已於 2012 年 3 月把參考了公眾諮詢意見的《一手住宅物業銷售條例草案》送交立法會審議。立法會相關的法案委員會現正審議該《條例草案》，而該《條例草案》是運輸及房屋局重中之重的工作。運輸及房屋局會繼續與立法會緊密配合，以期《條例草案》可盡快獲得通過。

(b) 維持公屋平均輪候時間約三年的目標

12. 政府現時透過房委會為有真正住屋需要但又無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供租住公屋。房委會負責興建及管理公屋，以維持一般輪候冊申請者（「配額及計分制」下的非長者一人申請者除外）平均輪候時間於三年左右的政策目標。截至 2011 年 12 月底，公屋輪候冊一般申請者的平均輪候時間為 2.5 年。

13. 根據房委會的公營房屋建設計劃，由 2011/12 年起五年，預測的新建租住公屋量合共約 75 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位。但每年平均 15 000 個單位並不是硬指標。房委會會就輪候冊最新情況，檢視公屋整體供應及需求情況，以訂定所需新建單位數量，以繼續維持一般公屋平均輪候時間的目標。

(c) 推展新居屋計劃

14. 為回應中低收入家庭在目前市場環境下的置業訴求，行政長官在 2011 年的《施政報告》中提出復建居屋的政策。新居屋計劃會由房委會負責，其對象是每月收入低於三萬元，主要是屬首次置業人士的家庭。計劃會提供實用面積約四百至五百平方呎的單位，以可負擔的樓價出售，售價將與合資格家庭的供樓能力掛勾。

15. 房委會及房屋署正積極進行新居屋計劃的相關籌備工作，並採取特別的措施去加快完成首批新居屋項目的前期規劃、勘探、設計以及諮詢相關區議會的工作。房委會轄下相關的小組委員會亦已就新居屋計劃的具體執行細節展開討論。根據現階段已經物色到的土地，規劃目標為由 2016 至 2017 年起四年總共提供超過 17 000 個有關單位；而首批新居屋單位預期可於 2014 或 2015 年進行預售。

(d) 推行置安心計劃

16. 為協助長遠有能力置業，但未能儲蓄到足夠首期的家庭，行政長官在 2010 年的《施政報告》中提出，政府會與香港房屋協會（房協）合作，推出原先建基於「先租後買」概念的「置安心」計劃，讓這些合資格的家庭可先以當時的市值租金租住「置安心」單位，讓他們可以積聚資金用作將來置業之用。這項計劃是房屋階梯中的其中一個選擇。而 2011 年的《施政報告》亦為「置安心」計劃引入優化措施。除建議的「先租後買」模式外，亦會提供「可租可買」的選擇，讓參加計劃者無須經過租住期便可以市價直接購買「置安心」單位。另一個優化措施，是選擇「先租後買」的人士，在指定期限內可以「置安心」單位的「封頂價」或當時的市價購買有關單位，以較低者為準。這項優化措施確保參加人士不會因為樓價上升而打亂置業計劃，亦能為儲蓄計劃定下較明確的目標。

17. 運輸及房屋局與房協一直保持緊密合作，積極推行「置安心」計劃，目前進展良好。位於青衣青綠街的首個「置安心」項目預計可於 2014 年落成，並會於今年第四季開始接受預租申請。

(e) 推展重建高樓齡公營房屋計劃

18. 為提供穩定及充足的公屋用地，行政長官在2011年的《施政報告》中提出，政府會透過開發新土地，以及探討在不影響環境質素的情況下，適當地增加公營房屋的密度和地積比率，以達至新建公屋單位供應的目標。隨後，房委會於2011年就重建高樓齡公營房屋的政策作出微調，通過「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」。

19. 房委會在考慮是否清拆及重建高樓齡的公營房屋時，會根據全面結構勘察的結果，考慮結構安全和修葺方案的經濟效益外，並會研究其重建後的發展潛力和有否合適的遷置資源，務求能兼顧現有樓宇的可持續使用和舊屋邨的重建潛力。因此，房委會會不時檢討個別高樓齡的公營房屋的重建需要及發展潛力，以訂定屋邨重建計劃的可行性及時間表。白田邨正是首個房委會引用重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策的方案。目前，房屋署除就個別屋邨進行一籃子的詳細研究，包括各項技術及環境影響評估、地區的整體規劃、都市設計和發展密度外，亦正與相關政府部門和政策局溝通聯絡，就區內社區、社會福利、運輸和教育等各項設施進行磋商。當達成共識後，將適時確立個別屋邨的重建可行性。

**發展局轄下的規劃地政科的現時的工作重點**

20. 發展局轄下的規劃地政科現時的工作重點如下：

- (i) 透過一系列措施增加私人房屋土地供應；
- (ii) 推展尚未招標的西鐵物業發展項目，以增加中小型單位的供應；
- (iii) 與深圳當局共同探討共同開發落馬洲河套地區的可行方案和其他跨界發展事宜的研究和規劃工作；

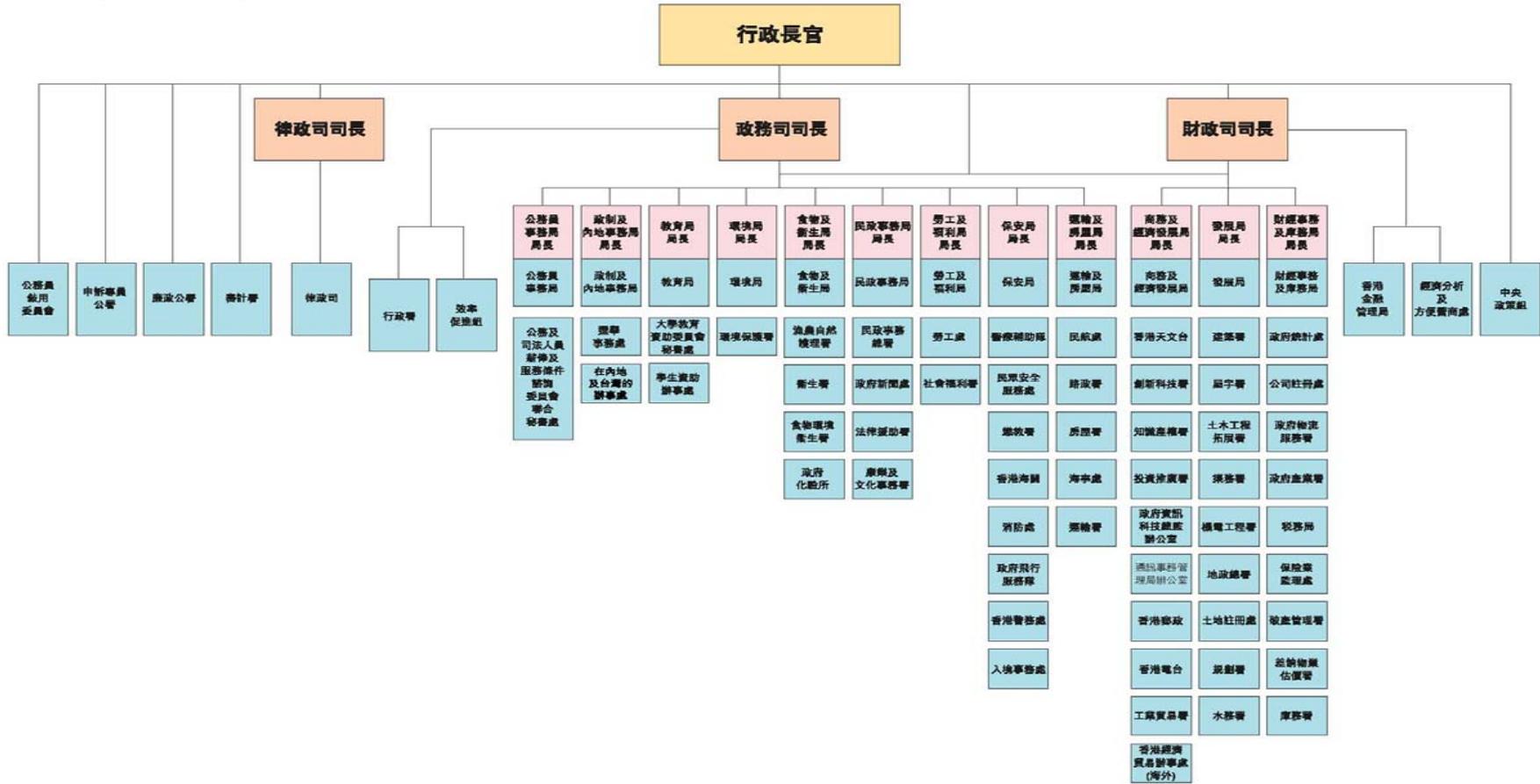
- (iv) 為「新界東北新發展區規劃及工程研究」及「洪水橋新發展區規劃及工程研究」提供政策督導及進行監督；
- (v) 貫徹我們保護維多利亞港及優化海濱，以供市民及遊客享用的目標；
- (vi) 為「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究」及「元朗南發展的規劃及工程研究」提供政策督導；
- (vii) 監察為締造優質及可持續建築環境而提出的一系列新措施的實施；
- (viii) 監察為加強本港樓宇安全而提出，涵蓋立法、執法、對業主的協助和宣傳及公眾教育的一系列新措施的實施；
- (ix) 跟進多項立法建議，以加強本港的樓宇安全；
- (x) 監察新《市區重建策略》的推行情況，以及市建局以其他模式進行重建的進展；
- (xi) 監察和檢討為重新發展而強制售賣調解先導計劃的推行情況，以及為協助可能受影響的舊樓業主而設的外展服務先導計劃的推行情況；以及
- (xii) 監察落實對新界豁免管制屋宇上違例建築工程的執法政策。

運輸及房屋局  
發展局  
二零一二年五月



# 香港特別行政區政府組織圖

(二〇二二年五月四日)



房屋署的現行組織圖

(截至2012年5月)

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)/房屋署署長

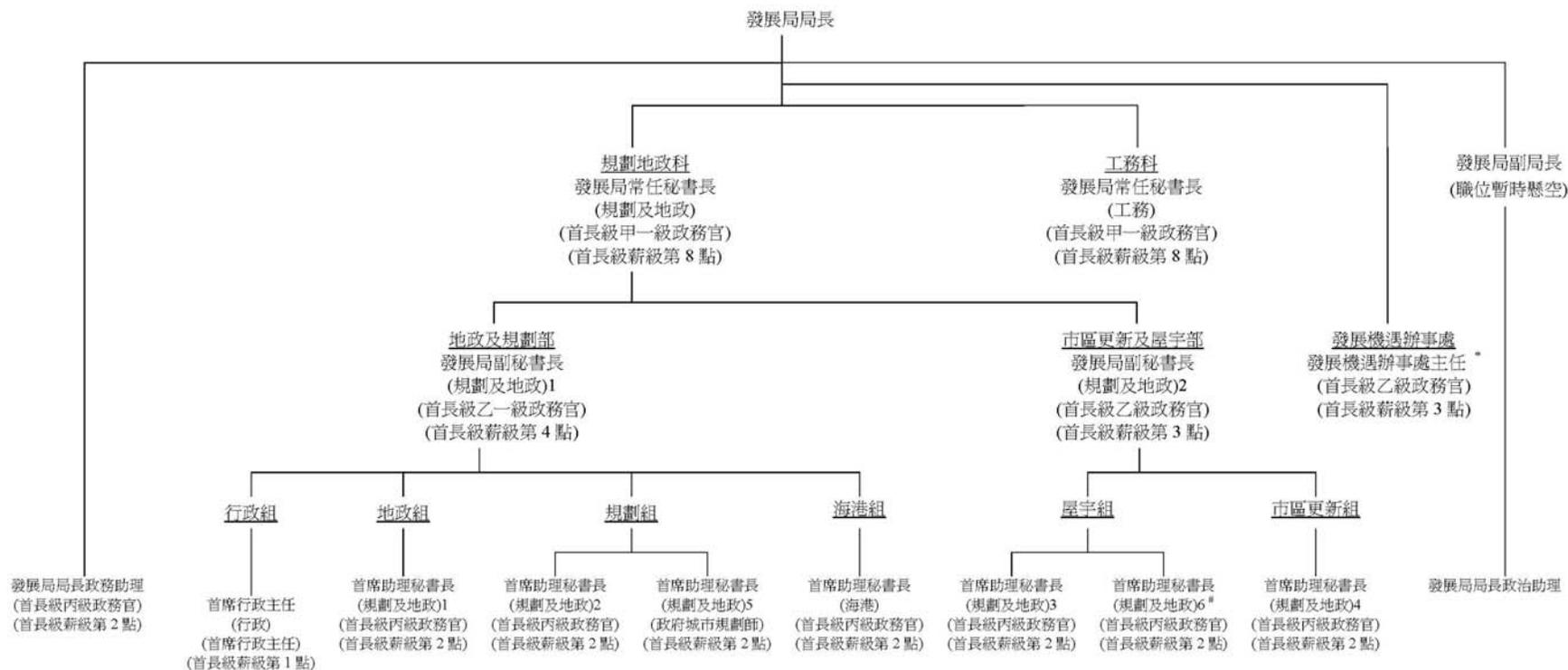
(首長級甲一級政務官)(首長級薪級第8點)-



說明:

- \* 這些職位,除一般的部門職銜外,亦附以局為職銜,以便更準確反映其職務主要涉及政策
- Δ 以兼任形式調配往獨立審裁組的職位
- ▲ 暫時調配往獨立審裁組的職位
- \* 房屋委員會合約職位
- # 編外職位

發展局規劃地政科的現行組織圖



\* 編外職位將在 2012 年 6 月 30 日到期後撤銷  
# 向公務員事務局借調的職位