



## 1. 引言

1.1 香港由房屋委員會("房委會")負責興建的公共房屋存量中，現時多達 226 000 個單位的樓齡超逾 35 年，<sup>1</sup>當中包括分布於 62 個屋邨內的 192 000 個公共租住房屋("公屋")單位及 27 個屋邨內的 34 000 個資助出售房屋單位。<sup>2</sup>由於居於該等高齡單位的居民經常投訴樓宇結構退化和單位破舊，社會有意見促請當局加快更新相關單位，這可透過(a)翻新或(b)直接拆卸及重建兩種方式進行，而這更新訴求對公屋單位尤為強烈。<sup>3</sup>儘管政府認同透過重建計劃興建更高密度樓宇，"在長遠而言可增加公屋供應"，不過它現時卻面對公屋單位嚴重短缺的問題，未能於短期至中期安置遷置居民。<sup>4</sup>因此，政府在 2019 年底公布的長遠房屋策略最新進度報告中，重申政府目前的整體更新政策主要以翻新為主。<sup>5</sup>然而，審計署報告卻顯示翻新服務未如理想，特別是維修質素方面。<sup>6</sup>

1.2 應郭偉強議員的委託，資料研究組就選定地方公營房屋的更新政策進行研究，縱然全球相關措施的公開資料相當有限。<sup>7</sup>

<sup>1</sup> 香港的鋼筋混凝土結構樓宇設計，使用年限約為 50 年。然而，樓宇設計、選址及保養狀況亦會影響樓宇壽命。房委會現時以 35 年樓齡為門檻，定期發布高齡單位的數據。請參閱 Development Bureau (2010)及 GovHK (2016)。

<sup>2</sup> 房委會是香港公共房屋的最大供應者，同佔公屋單位及資助出售房屋單位存量的比例高達 96%。(而樓齡 35 年以上的單位，則分別佔兩者的 24%及 10%)。餘下的 4%則由香港房屋協會("房協")提供。本文集中探討房委會轄下公屋單位及資助出售房屋單位的更新政策。

<sup>3</sup> 大體而言，房屋更新包括(a)翻新(即保養及維修現有單位)及(b)重建(即拆卸現有單位而興建新單位)。

<sup>4</sup> 以最近一項研究為例，假使重建 19 個高齡公共屋邨，在 10 年的施工期完成後，原址的公屋單位供應估計可由 65 900 個單位增倍至 200 900 個單位，增幅高達 2 倍。然而，房委會須先從現時供應有限的公屋單位中，撥出大量單位安置受影響的租戶。請參閱香港經濟民生聯盟 (2019 年)。

<sup>5</sup> Transport and Housing Bureau (1998、2014 及 2019)。

<sup>6</sup> Audit Commission (2016)。

<sup>7</sup> 快速瀏覽相關文獻後，顯示曾經大規模更新公共房屋的國家寥寥無幾，部分原因是全球公共房屋的供應規模相對有限。再者，不少地方的公共房屋仍未老舊至需要更新。

本文選定新加坡及倫敦作進一步研究，因為(a)新加坡和倫敦分別有 79%和 24%人口居住在公共房屋，規模與香港的 45%<sup>8</sup> 呈現一定的可比性；及(b)兩地在過去 20 年均有推出公共房屋的更新政策。此外，有鑑新加坡的公共房屋偏重資助出售房屋單位，而倫敦則偏重公屋單位，兩地可就該兩類房屋單位的更新政策，提供互相比照的參考經驗。本資料摘要會先審視近年房委會的公共房屋更新政策(包括翻新及重建公屋及資助出售房屋單位)，繼而討論倫敦公屋單位的更新政策，再轉述新加坡資助出售房屋單位的更新政策。

## 2. 香港近年的公營房屋更新政策

2.1 2019 年，香港房委會興建的公屋單位及資助出售房屋單位存量分別有 793 000 個及 336 000 個，住戶分佔本地人口的 28%及 15%。然而，公共房屋在過去 20 年急速老化；加上亞洲金融危機爆發後，政府在 2002 年重新定位其房屋政策，令新落成單位數目期後銳減。<sup>9</sup> 反映房屋老化的趨勢，樓齡超過 35 年的公屋單位比例，由 2009 年的 6%激增至 2019 年的 24%，增幅高達 3 倍(圖 1)。當中更有 33 個屋邨共 143 500 個單位落成於 1952-1979 年期間，樓齡高達 40-67 年。同樣地，資助出售房屋中樓齡超過 35 年的單位數目，由 2009 年沒有任何單位增至 2019 年的 10%。<sup>10</sup> 不少居民投訴這些較高樓齡屋邨存在安全風險，而且居住環境欠佳，例如(a)結構安全減退；(b)滲水；(c)混凝土剝落；及(d)設計過時，而且配套設施不多。展望未來，由於大量房屋單位於 1984-1993 年期間落成(約佔公屋單位存量的 18%及資助出售房屋單位存量的 53%)，它們的樓齡將於 2028 年增至 35 年的門檻，預期公共房屋老化步伐在未來 10 年會加快。

---

<sup>8</sup> 此數字包括房協管理的公共房屋單位居民。

<sup>9</sup> 香港的房屋政策在 2002 年重新定位，透過包括減少公共房屋供應等措施，旨在恢復本地失衡的物業市場。因此，在 2009-2018 年期間的年均落成公屋量只有 13 400 個單位，較 1999-2008 年期間的相應 23 000 個單位，銳減 42%。而資助出售房屋期間亦停建逾 10 年。

<sup>10</sup> 根據房屋署的建議，高樓齡屋邨的單位數目是根據房委會的"尋找屋邨"網頁估算。請參閱 Housing Authority (2019)。

**圖 1 —— 2009 年至 2019 年期間房委會興建的公屋及資助出售房屋單位<sup>(a)</sup>樓齡分布**

	2009	2014	2019
<b>1. 公屋單位總數('000)</b>	<b>694</b>	<b>744</b>	<b>793</b>
- 樓齡超過 35 年的單位('000)	40 (5.8%) <sup>(b)</sup>	68 (9.1%)	192 (24.2%)
- 樓齡 26 年至 35 年的單位('000)	165 (23.8%)	210 (28.2%)	145 (18.3%)
- 樓齡 25 年及以下的單位('000)	489 (70.5%)	466 (62.6%)	456 (57.5%)
<b>2. 資助出售房屋單位總數('000)</b>	<b>324</b>	<b>324</b>	<b>336</b>
- 樓齡超過 35 年的單位('000)	無	無	34 (10.1%)
- 樓齡 26 年至 35 年的單位('000)	34 (10.5%)	91 (28.1%)	179 (53.3%)
- 樓齡 25 年及以下的單位('000)	290 (89.5%)	233 (71.9%)	123 (36.6%)

註：(a) 資助出售房屋單位包括房委會主理的居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃、中等入息家庭房屋計劃及綠表置居計劃。

(b) 括號內的數字分別是房委會興建公屋單位及資助出售房屋單位數目的百分比。經四捨五入後，各項百分比的總和未必等同 100%。

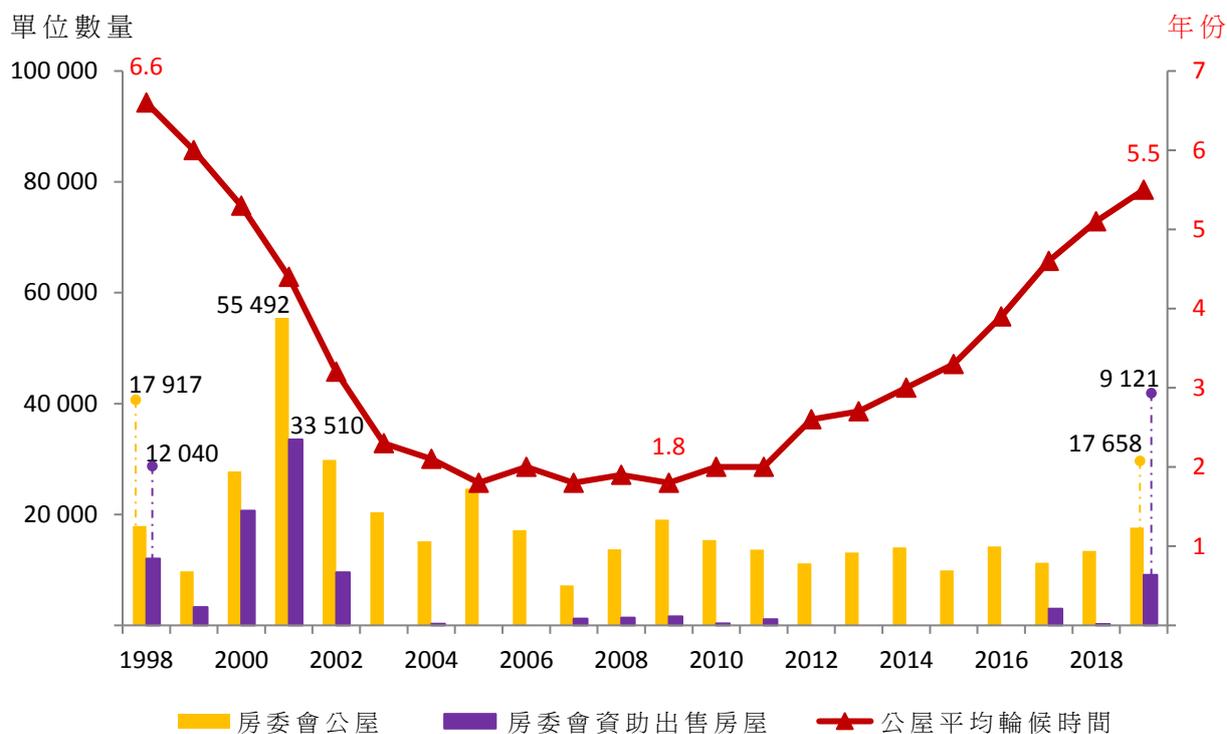
資料來源：Census and Statistics Department 及 Housing Authority。

2.2 **整體更新政策**方面，政府在 1980 年代末主要以重建舊式公屋單位為主，因此在 1988-2010 年間透過"整體重建計劃"大規模拆卸 244 000 個公屋單位。<sup>11</sup> 這些須重建單位在 1988 年底約佔公屋單位總數的 42%。然而，**更新政策其後由重建改為翻新**，部份由於整體公屋單位供應在過去 15 年持續緊張所致(圖 2)。若然新建公屋單位用作安置遷置居民，短期內將削減把相關單位編配給一般公屋申請人。事實上，一般公屋申請人的平均輪候時間已由 2009 年的 1.8 年，增加兩倍至 2019 年的 5.5 年。加上現行政策要把受影響的家庭遷置於重建地點附近，減低了重建計劃的靈活性。在此背景下，儘管市民強烈要求當局透過重建計劃興建更高密度的樓宇，以增加長遠公屋單位的供應，並改善高樓齡屋邨居民的生活

<sup>11</sup> 政府在 1988 年推出"整體重建計劃"，拆卸 1973 年前落成的 57 個屋邨共 566 座大廈，因為(a) 這些樓宇有嚴重的結構性問題；及(b) 缺乏獨立設施如私人廁所及足夠的生活空間。"整體重建計劃"規模龐大，橫跨逾 20 年(即 1988-2010 年度)，並將 630 000 名居民重新安置在較新及較現代化的屋邨。請參閱 Audit Commission (2014)。

環境，政府在 2014 年 12 月公布的最新"長遠房屋策略中"重申其政策立場，表明只會"按個別屋邨的情況"，選擇性地進行重建。<sup>12</sup>

**圖 2 —— 1998 年至 2019 年期間每年公共房屋供應量及申請人平均輪候時間**



資料來源：Census and Statistics Department 及 Housing Authority。

2.3 具體**公屋翻新政策**方面，由房委會承擔的不論樓齡的所有公屋單位保養開支在過去 10 年累計增加 64%，至 2019 年的 35 億港元，佔房委會的年度支出約 14.5% (圖 3)。針對高齡公屋單位，房委會基於下列三大計劃，致力以具成本效益的方式延長其壽命：

<sup>12</sup> Transport and Housing Bureau (1998 及 2014)。

- (a) 2005 年推出**"全面結構勘察計劃"**，以 15 年為一周期，為選定高齡公共屋邨(接近 40 年或 40 年以上)，評估其結構狀況及維修工程的成本效益，並於需要時安排結構鞏固工程。房委會主要按屋邨的(i) 最新情況及(ii) 大廈樓齡，將之列入勘察計劃時間表。若在進行例行維修時發現樓宇情況惡化，當局亦會彈性考慮有關樓宇是否需要拆卸重建。2005-2018 年期間，該計劃首輪涵蓋的 42 個高樓齡屋邨的結構均屬安全。當中的 40 個屋邨，維修工程相信可延長樓宇壽命 15 年以上，沒有重建的迫切性。<sup>13</sup> 至於另外兩個屋邨(即蘇屋邨及東頭邨)，樓宇狀況已無法維修，拆卸重建更符合成本效益，而相關工程現已展開。第二輪的**"全面結構勘察計劃"**將在 2018-2032 年間展開，目標為 71 個高齡公共屋邨(即 1993 年前落成的屋邨，包括首輪涵蓋的屋邨)進行檢查；
- (b) 2006 年推出**"全方位維修計劃"**，按 5 年的滾動周期，為樓齡 10 年或以上的公屋單位，主動勘察單位的室內狀況，並維修單位的破損地方(如混凝土剝落、滲水和排水設施)，並優先處理較舊的屋邨。房委會全數承擔**"全方位維修計劃"**的費用。2006-2016 年期間，該維修計劃累計已服務 763 000 個單位，總保養費用達 16 億港元，每個單位的平均費用為 2,150 港元；<sup>14</sup> 及
- (c) 根據 2008 年推出的**"日常家居維修服務"**，不論單位樓齡，所有公屋租戶均可要求房屋署為單位進行小型維修，費用亦由房委會全數承擔。2011-2016 年期間，房屋署用於日常家居維修服務的開支為 18 億港元，每個單位的平均費用是 498 港元。<sup>15</sup>

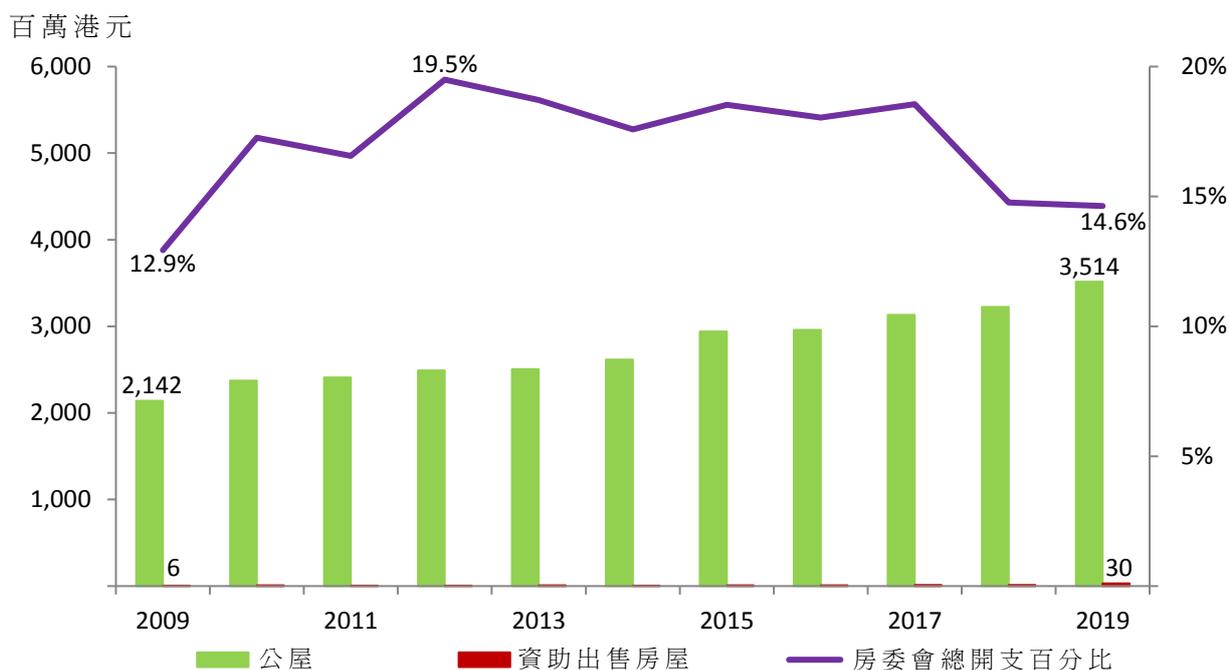
---

<sup>13</sup> 2016 年，就**"全面結構勘察計劃"**下涵蓋的 40 個高樓齡屋邨，審計署選定了其中 14 個屋邨的平均維修費用，進行調查。該 14 個高樓齡屋邨共 52 700 個單位，整體維修成本是 3 億 5,500 萬港元，每個單位的平均維修費用為 6,700 港元。請參閱 Audit Commission (2016)。

<sup>14</sup> Audit Commission (2016)。

<sup>15</sup> Audit Commission (2016)。

**圖 3 —— 房委會公屋單位及資助出售房屋單位每年保養開支**



資料來源：Housing Authority。

2.4 至於**資助出售房屋單位的翻新政策**方面，自 2000 年起，房委會為購買資助出售房屋單位的業主提供長達 10 年的**"樓宇結構安全保證"**，保證樓宇的**"整體結構穩定完整，並負責所有結構修葺工作"**。然而，保證期屆滿後，資助出售房屋的業主須自行負責所有翻新費用，情況與香港其他私人物業的業主相若。因此，儘管房委會的資助出售房屋的每年保養開支在 2009-2019 年間增加 4 倍至 3,000 萬港元，但它僅為公屋相應保養開支的不足 0.8%(上文圖 3)。

2.5 關於**公屋重建政策**，房委會在 2011 年的**"重建高樓齡公共租住屋邨優化政策"**下，訂定了四大基本原則，主要考慮(a)樓宇的結構狀況；(b)修葺工程的成本效益；(c)重建屋邨附近是否有合適的遷置資源；及(d)原址重建的潛力。<sup>16</sup> 2013 年，房委會確定轄下共有 22 個樓齡長達 34-61 年的非拆售高齡屋邨，具有重建潛力。不過，截至 2019 年只有 3 個屋邨(包括華富(一)邨和(二)邨及美東邨)共 7 000 個單位有具體的重建時間表 (圖 4)。<sup>17</sup> 其餘分布於

<sup>16</sup> GovHK (2019)。

<sup>17</sup> 2009-2018 年期間，房委會及房協共拆卸 12 100 個公共房屋單位，年均僅 1 210 個單位。展望 2020-2029 年，預計每年平均拆卸 2 400 個單位。兩者皆遠低於**"整體重建計劃"**在 1988-2010 年期間的累計 244 000 個單位的拆卸量。請參閱 Transport and Housing Bureau (2019)。

19 個高齡屋邨的 58 900 個單位則"結構安全"，只需進行修葺便可繼續居住。重建進度緩慢，很大程度是由於公屋單位持續短缺。房委會為受重建計劃影響的租戶提供兩大選項，分別是(a) 遷置至鄰近或其他地區的公屋單位；或(b) 優先自資購買資助出售房屋。房委會並成立社區服務隊，為遷置租戶提供支援服務。<sup>18</sup>

**圖 4 —— 2019 年 22 個樓齡達 40 年至 67 年的非分拆高樓齡公共屋邨**

屋邨	屋邨大廈最早的落成年份	高樓齡單位數目
模範	1952	700
西環	1958	600
馬頭圍	1962	2 100
和樂	1962	1 900
彩虹	1962	7 400
福來	1963	3 100
<b>華富(一)<sup>(1)</sup></b>	<b>1967</b>	<b>4 800</b>
<b>華富(二)<sup>(1)</sup></b>	<b>1970</b>	<b>4 300</b>
坪石	1970	4 600
<b>美東<sup>(1)</sup></b>	<b>1974</b>	<b>700</b>
葵盛西	1975	5 300
荔景	1975	4 200
梨木樹(二)	1975	3 400
興華(二)	1976	3 600
麗瑤	1976	2 800
南山	1977	2 800
長青	1977	4 900
漁灣	1977	2 200
彩雲(二)	1978	2 900
富山	1978	1 600
象山	1978	1 600
石硤尾	1979	3 200

註：(1) 這 3 個屋邨預定進行重建，其餘 19 個屋邨則會翻新，讓居民繼續居住。  
資料來源：Housing Authority。

<sup>18</sup> Housing Authority (2014)。

2.6 至於**資助出售房屋屋邨的重建政策**，房委會目前並未宣布任何計劃，一方面大概由於相關樓宇的樓齡仍然較低，另一方面亦因為該等屋邨大多由業主立案法團管理。

2.7 本港公共房屋更新的主要關注事項可總結如下：**首先**，儘管當局已推行上述在翻新措施，現時仍不時有居民報稱高齡公共屋邨存在結構安全的問題(如混凝土剝落)。<sup>19</sup> **其次**，社會持續有倡議加快重建步伐，以善用未盡其用的土地，縮短公屋單位未來的輪候時間。<sup>20</sup> **再者**，關於同區遷置居民的安排，審計署指出相關政策會"嚴重妨礙房屋署的配屋安排"及阻礙"善用土地和資源"，限制了未來推行重建計劃的靈活性。<sup>21</sup> **最後**，鑒於資助出售房屋單位漸趨老化，多達一成單位的樓齡將接近 40 年，近年亦有嶄新意見，建議當局為此類房屋單位制訂一套專門的更新政策。<sup>22</sup>

### 3. 倫敦的公共房屋更新政策

3.1 2018 年，倫敦約有 812 000 個公共房屋單位，由地區議會或私人註冊供應商提供，佔全市房屋單位總數的 23%。<sup>23</sup> 以歐洲標準而言，這個數目可算相當龐大。不過，倫敦的公共房屋住戶比例，卻由 1981 年的 35% 高位穩步下跌至 2018 年的 23%。部分由於倫敦居民的置業意欲，自 1990 年代初開始逐漸提高相關(圖 5)。最重要的是，倫敦的公共房屋主要是以"可負擔租金"或"社宅租金"租予有需要的家庭。<sup>24</sup> 至於透過 1980 年推出的"置業權計劃"購買公屋單位的租戶，相關單位不再視為公共房屋，而買家亦須"負責保養房屋的一切費用，包括定期維修、大型結構修葺及改善工程"。<sup>25</sup> 由於倫敦的公共房屋主要為公屋單位，本部分集中論述當地的公屋更新政策。

---

<sup>19</sup> 蘋果日報(2018 年)及東方日報(2019 年)。

<sup>20</sup> 香港經濟民生聯盟 (2019 年)。

<sup>21</sup> Audit Commission (2014)。

<sup>22</sup> 太陽報 (2012 年)。

<sup>23</sup> 英格蘭的公共房屋的正式名稱為"社會房屋"。除地區議會外，政府註冊的私人註冊供應商(主要為非牟利房屋協會)亦可作為社會房屋業主，提供公屋單位。請參閱 Regulator of Social Housing (2019)。

<sup>24</sup> "可負擔租金"指以市值租金 80% 將社會房屋出租予租客，而"社宅租金"的相關折扣更高，以照顧低收入家庭的需要。請參閱 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019)。

<sup>25</sup> 根據"置業權計劃"，社宅租客可以補貼價格買下其租住公屋。有關公屋單位其後將不再由地區議會管理。

3.2 根據相當有限的**倫敦公共房屋整體樓齡分布**資料，估計在1965年前落成的社會房屋單位(樓齡至少50年)，佔2016年公共房屋單位存量約45%，而另有31%的樓齡為30-50年。由於高齡單位的保養成本日高、樓宇質素欠佳、居住環境變差及社區犯罪率上升，倫敦現正面對更新公共房屋的龐大壓力。

**圖 5 —— 2008 年至 2016 年期間倫敦公共房屋的樓齡分布<sup>(a)</sup>**

	2008	2013	2016
<b>1. 倫敦公屋單位數目('000)</b>	<b>793</b>	<b>812</b>	<b>812</b>
- 1965年前落成的單位('000)	-	393 (48.4%) <sup>(b)</sup>	369 (45.4%)
- 1965年至1990年期間落成的單位('000)	-	263 (32.4%)	250 (30.8%)
- 1990年後落成的單位('000)	-	156 (19.2%)	193 (23.8%)

註：(a) 最新數據為2016年的數據。

(b) 括弧內數據為佔倫敦公屋單位總數的百分比。

資料來源：Ministry of Housing, Communities and Local Government 及 Greater London Authority。

3.3 **整體更新政策**方面，英國在1988年修訂了《住宅法》。由於當時的英國保守黨政府在首相戴卓爾夫人領導下，地區議會面對撥款不足的問題，因此要將相當數量的公共房屋單位分階段由地方政府轉移給私人註冊供應商。<sup>26</sup>按當時想法，在公私營合作模式下，私人註冊供應商有更大的財務彈性，而且更有條件推行公共房屋更新計劃。倫敦自1988年起在一些貧困地區推行零散的國家更新計劃，但計劃進度一直平平。因此，英國一方面在2000年推出"安居計劃"進行大型翻新，另一方面於2014年推出"屋邨更新計劃"，以圖加快重建步伐。與香港情況類似，倫敦的公共房屋重建計劃規模有限，在1997-2017年期間累計僅重建了187個屋邨下共47 800個公屋單位，僅佔2017年公共房屋存量的6%。<sup>27</sup>

<sup>26</sup> 1980年代末，戴卓爾政府大幅收緊地區議會的社會房屋供應。而地區議會亦不可動用地方稅款，資助社會房屋及投入撥款興建新公屋。與此相反，私人註冊供應商在資金方面有更大靈活性，包括可尋求銀行貸款。

<sup>27</sup> London Tenants Federation (2017)。

3.4 至於具體的**翻新政策**，英國發表了一份綠皮書，旨在改善高齡房屋的居住環境及促進居民的社區凝聚力，並將更新英格蘭的房屋訂為優先工作。<sup>28</sup> 因此，當局於 2000 年在全英格蘭推行為期 10 年的"安居計劃"。在 2001-2011 年期間，英格蘭翻新多達 140 萬個的較舊公屋單位，總開支高達 400 億英鎊(4,000 億港元)，但倫敦地區相關開支的細分數字則不詳。<sup>29</sup> 當局於 2011 年推出"安居計劃"的跟進項目，旨在翻新上一輪"安居計劃"並未完成或涵蓋的較舊單位。概括而言，"安居計劃"有以下主要特點：

(a) **訂立適用於在全英格蘭的法定"安居標準"**：2000 年，"安居計劃"就所有公共房屋訂立法定的"安居標準"。根據 2006 年更新的相關標準，它包括：(i) 最低房屋衛生及保安水平；(ii) 合理的維修狀況；(iii) 合理的現代生活設施(如更換使用滿 20 年的廚房及 30 年的廁所)；及(iv) 合理舒適的室溫。<sup>30</sup> 部分個案的翻新工程或會超出法定水平，視乎租客的意願及可用資源的限度。2006-2009 年期間，地區議會推行的"安居計劃"獲得的整體滿意度(評級為"良好"或"卓越")高達 70%，而私人註冊供應商推行的"安居計劃"則為 52%。此外，倫敦未達法定"安居標準"的居所在 2001-2018 年間銳減 87%至 41 800 個單位；

(b) **居民需承擔的維修費用上限**：在"安居計劃"下，雖然地區議會及私人註冊供應商負責承擔主要修葺工程的費用，但居民亦要分擔部分修葺費用及未來的保養費用。<sup>31</sup> 地區議會通常設立獨立管理公司，方便推行改善房屋保養計劃，或將其社會房屋單位轉移給私人註冊供應商，以便達致上述目的。<sup>32</sup> 英國政府

---

<sup>28</sup> 綠皮書"質素與選擇：給所有人一個安樂窩"在 2000 年發表，當中包含四大優先處理項目：(a) 將現有單位提升至安居水平；(b) 重建居住環境欠佳的地區；(c) 增加新建公共房屋；及(d) 改善房屋服務。請參閱 House of Commons (2010)。

<sup>29</sup> 2002 年，"安居計劃"在擴展至涵蓋英格蘭私人樓宇的弱勢住戶。此舉旨在讓所有公共房屋住戶及 70%的私人樓宇弱勢住戶，在 2010 年前可達至"安居標準"。然而，由於計劃出現延誤及資源緊絀，倫敦在 2010 年只有 80%的公共房屋達標。請參考 House of Commons (2010)及 National Audit Office (2010)。

<sup>30</sup> "安居標準"的基準較低，旨在確保公屋單位符合基本條件，而據報大部分房屋協會自費採用較高的標準。

<sup>31</sup> 2017 年，"安居計劃"下每個位於倫敦的單位平均費用為 7,872 英鎊(78,720 港元)。

<sup>32</sup> National Audit Office (2010)。

在 2014 年訂定了為期 5 年的維修費用上限(倫敦每個單位為 15,000 英鎊(150,000 港元))，確保社會房屋業主不會就房屋修葺向租客徵收"不合理的收費"；<sup>33</sup> 及

- (c) **"安居計劃"後續長期保養計劃**：地區議會的屋邨完成"安居計劃"後，為確保屋邨長期維持"安居標準"，須制訂為期 30 年的業務計劃方案。<sup>34</sup>

3.5 **重建政策**方面，英國政府在 2016 年 12 月制訂屋邨更新全國性策略("全國性策略")，加快重建高樓齡的公共屋邨。這是政府因應當地貧困社區的社會騷亂而採取的措施，事緣倫敦曾於 2011 年 8 月爆發騷亂，引發國會於 2011 年 11 月就有關屋邨更新情況進行調查。<sup>35</sup> 此外，政府亦考慮到重建老舊屋邨，可增加公共房屋供應的潛力。<sup>36</sup> 然而，"全國性策略"只為地方政府提供了更新屋邨的概念指引，執行細節不多。英國政府承諾在 2014-2017 年間為屋邨以借貸方式提供合共 5 億 5,000 萬英鎊(55 億港元)的撥款，以便更新計劃項目在未來數年取得所需資金。<sup>37</sup> 在"全國性策略"下，倫敦政府制訂了當地的重建政策，詳情綜述如下：

- (a) **倫敦更新指引**：2018 年 2 月，倫敦市長發表了"屋邨更新良好作業指引"，就多個範疇提供詳細指引(如房屋單位設計、本地社區參與及賠償與遷置方案)，以規範倫敦公共房屋的重建規劃及程序；<sup>38</sup>

---

<sup>33</sup> Dunton (2015)。

<sup>34</sup> House of Commons (2010)。

<sup>35</sup> 住在高齡公共屋邨的貧困社群，被指是導致倫敦及英格蘭其他地區於 2011 年 8 月 6-11 日爆發騷亂的其中一個因素。騷亂事件造成 5 人死亡及至少 16 人受傷。請參考 The Guardian (2011)及 House of Commons (2011)。

<sup>36</sup> 根據政府在 2016 年進行的一項研究，將公共屋邨重建為更高密度樓宇的設計可在倫敦額外增加多達 360 000 個單位。請參閱 Savills (2016)。

<sup>37</sup> 2017 年，英格蘭超過 100 個屋邨可以借貸形式申請撥款。自 2016 年以來，倫敦合共獲撥約 6,500 萬英鎊(6 億 5,000 萬港元)。請參閱 GovUK (2014)。

<sup>38</sup> GovUK (2016)及 Greater London Authority (2018a)。

**(b) 維持房屋價格在現有居民可負擔的水平：**在 1980 年代及 1990 年代推行的早期更新項目，令市民關注到"社區貴族化"的問題，令原居於當地的草根階層，不能負擔重建後的租金水平，被較富裕的居民擠出市場。<sup>39</sup> 為回應公眾的關注，倫敦市長在 2018 年 5 月發表倫敦房屋策略，承諾在重建地點採用以同類單位舊換新方式，進行公共房屋單位的替換。換言之，公共租住單位必須以同一租金水平及面積的單位作替換，或在考慮有關居民的意願下，在指定的有關屋邨提供不同類型的替換單位；<sup>40</sup>

**(c) 提升重建的透明度及促進社區參與：**在 1990 年代推行的早期重建計劃，有意見指發展商或社會房屋業主沒有尊重居民意願，造成非自願迫遷或賠償不足的問題。為解決此問題，所有發展商均須在屋邨重建方案的早期討論中，提交居民約章，清楚列明發展商對居民的承諾及居民權益。

土地業主亦須委聘獨立顧問，為居民提供支援服務。至於倫敦市內已申請市長撥款的重建計劃方案，由 2018 年 7 月起必須進行居民投票。<sup>41</sup> 被居民否決的建議書，經修改後會再讓居民表決批准，確保項目經諮詢後符合當地社區的需要。市長亦保留可在規劃階段按需要檢討項目的權利；<sup>42</sup>

**(d) 為現有居民提供更多遷置安排：**所有現居於社會房屋的租客(不論是永久或固定年期租約)，均有權選擇返回倫敦市內的重建屋邨居住，另亦可獲提供至少兩個符合其需要的遷置選擇，包括(i) 由私人註冊供應商管理的鄰近地區單位及其他地區的單位；及(ii) 讓租客買下新遷置單位的部分業權(25%至 75%)；及

---

<sup>39</sup> 根據倫敦議會房屋委員會在 2015 年的研究，50 個屋邨約 30 000 個公屋單位於過去 10 年曾經更新。重建地點的公屋單位總數接近倍增，但同時淨減了約 8 000 個社會租住房屋單位，令人關注到"社區貴族化"的問題。請參閱 The Guardian (2014a 及 2014b)及 London Assembly (2015)。

<sup>40</sup> Greater London Authority (2018b)。

<sup>41</sup> 居民投票安排適用於在倫敦拆卸任何公屋單位及興建 150 個或以上單位的更新項目。

<sup>42</sup> GovUK (2016)及 Greater London Authority (2018a)。

- (e) **向公屋單位業主提供多項經濟誘因**：公共房屋住客若同時是單位業主(如"置業權計劃"的買家)，社會房屋業主須提供公平的賠償方案，讓業主可(i) 留居重建屋邨；或(ii) 遷居附近地區。當中亦包括為受影響人士的物業進行獨立估價，以及為居民提供一系列置業選擇(如提早購回)。

3.6 倫敦公共房屋更新政策似乎在翻新方面取得顯著成效。例如，在推行"安居計劃"後，未符法定"安居標準"的公共房屋單位比例由 2001 年的 41%大幅減低至 2017 年的 12%。<sup>43</sup> 事實上，關乎"安居計劃"的國會調查及國家審計亦確認了"安居計劃"對居民居住環境的貢獻。<sup>44</sup> 就重建老舊屋邨而言，加強社區參與的措施對解決早期有關"社區貴族化"的關注亦有一定成果，自 2018 年 7 月開始，倫敦已有 7 個重建項目進行了居民投票。<sup>45</sup> 至於重建項目的資金缺口問題，在 2017 年 6 月格蘭菲塔致命大火後，有報道指中央政府及倫敦政府正商討如何縮窄資金缺口。<sup>46</sup>

## 4. 新加坡的公共房屋更新政策

4.1 新加坡有多達 103 萬住戶，居住在建屋發展局("建屋局")的公共房屋單位，佔當地人口 79%。最堪注意的是，新加坡自 1960 年起致力提倡自置居所，公共房屋單位因此以資助出售房屋為主。<sup>47</sup> 當地提供優厚的經濟誘因，鼓勵合資格家庭購買建屋局單位("組屋")，例如(a) 提供優惠的大額市價折扣；(b) 准許市民提取中央公積金的積存供款購置居所；及(c) 提供各項津貼及貸款。<sup>48</sup> 因此，新加坡幾乎所有(94%)組屋均為資助出售房屋

---

<sup>43</sup> Greater London Authority (2019)。

<sup>44</sup> House of Commons (2010)及 National Audit Office (2010)。

<sup>45</sup> Mayor of London (2019)。

<sup>46</sup> 2017 年 6 月 14 日，倫敦西區一幢在 1967 年興建的 24 層公共屋邨大廈格蘭菲塔起火，造成 72 人死亡和 70 人受傷。這是英國戰後以來最嚴重的民居火災，令公眾關注高樓齡公共屋邨的樓宇安全。倫敦市長亦指示若改善工程未能提高樓宇的安全，便須拆卸/重置有關的老舊樓宇。

<sup>47</sup> 新加坡鼓勵自置居所，目的是培養國民的身份認同感。此外，置業可為市民提供經濟保障，免受勞工市場出現下行逆境和不明朗因素影響。當市民年老時，其物業亦可發揮退休保障作用。請參閱 Ng (2017)。

<sup>48</sup> Legislative Council Secretariat (2013)。

單位，公屋單位只佔少數。<sup>49</sup> 本節所載建屋局的更新政策，亦因而集中論述資助出售房屋單位。

4.2 關於新加坡組屋的樓齡分布，當地約 548 000 個建於 1986 年前的單位樓齡目前至少已達 34 年，佔組屋單位總數 52%，相較 2010 年只有 26%，現時比例已增加一倍(圖 6)。展望未來，樓齡 35 年及以上單位的比例，預期在 2028 年前進一步升至 71%。與香港情況類似，新加坡的**整體更新政策**着重於翻新，自 1990 年代初以來已惠及逾 410 000 個老舊單位。然而，若重建後可透過興建較高密度樓宇以容納更多居民，當地亦會嘗試推行重建計劃。不過，當地的重建規模相當有限。

圖 6 —— 2010 年至 2017 年期間新加坡組屋樓齡分布<sup>(a)</sup>

	2010	2015	2017
<b>1. 組屋總數('000)</b>	<b>895</b>	<b>980</b>	<b>1 056</b>
- 樓齡 35 年及以上的單位('000)	228 (25.5%) <sup>(b)</sup>	359 (36.6%)	548 (51.9%)
- 樓齡 25 年至 34 年的單位('000)	320 (35.8%)	309 (31.5%)	219 (18.6%)
- 樓齡少於 25 年的單位('000)	347 (38.8%)	312 (31.8%)	289 (27.4%)

註：(a) 2017 年的數字是最新統計數字。

(b) 括號的數字代表佔公共房屋單位總數百分比。由於四捨五入關係，相加後的百分比未必等於 100%。

資料來源：Singapore Department of Statistics 及 Housing and Development Board。

4.3 具體的**翻新政策**方面，建屋局在 2007 年 8 月首度推出"家居改進計劃"，為樓齡約 30 年的組屋進行結構修葺及室內翻新。<sup>50</sup> 建屋局其後表示它將推行強化"家居改進計劃"，目標是在 2028 年前維修樓齡 60-70 年的單位。最新的"家居改進計劃"主要特點如下：

<sup>49</sup> 新加坡的資助出售房屋單位，正式名稱為"居者有其屋單位"。

<sup>50</sup> "家居改進計劃"旨在取代前總理吳作棟在 1992 年推行的"主要翻新計劃"。後者旨在為高樓齡組屋進行維修及家居改善工程，據報當地約有 131 000 個住戶受惠於"主要翻新計劃"。

- (a) **每 30 年保證翻新一次**：根據"家居改進計劃"，建屋局承諾在每個組屋單位壽命周期內進行兩次改善工程，在組屋樓齡達到約 30 年後，將進行第一次工程，而在樓齡約 60 年時，則進行第二次工程；
- (b) **兩類改善工程**："家居改進計劃"包括兩類改善工程。首先及最重要的是**重點改善工程**，涵蓋排污管、混凝土剝落、結構裂縫與電力供應，以確保高樓齡單位狀況良好。第二，**優質改善工程**則提供各類改善選項(例如新廁所、浴室、門、鐵閘和長者設施改善工程)，以滿足居民的個別需要；
- (c) **巨額補貼**：有別於香港的資助出售房屋單位，新加坡的資助出售房屋單位即使樓齡滿 10 年後，政府仍會承擔其維修開支。建屋局會全數支付重點改善工程的費用，居民選擇進行的改善工程則按攤分成本的基準收費。由於補貼率高達 87.5%至 95%，每個住戶整體只須支付 630-1,575 新加坡元(3,616-9,041 港元)的維修費用，金額視乎單位面積而定。<sup>51</sup> 2009-2019 年期間，國家發展部每年用於"家居改進計劃"的總開支平均為 2 億 9,200 萬新加坡元(17 億港元)，佔該部門的預算開支的 29%(圖 7)；
- (d) **社區認同**：為爭取受"家居改進計劃"影響的老舊屋邨居民認同，在維修工程展開前，會進行居民投票，以鼓勵社區參與；及
- (e) **住戶在改善工程期間無須遷離**：為盡量減少對居民的滋擾，所有室內改善工程均致力在 10 個工作日內完工。在施工期內，居民仍可在單位內居住，並可獲提供臨時廁所和浴室，以便在晚上使用。<sup>52</sup>

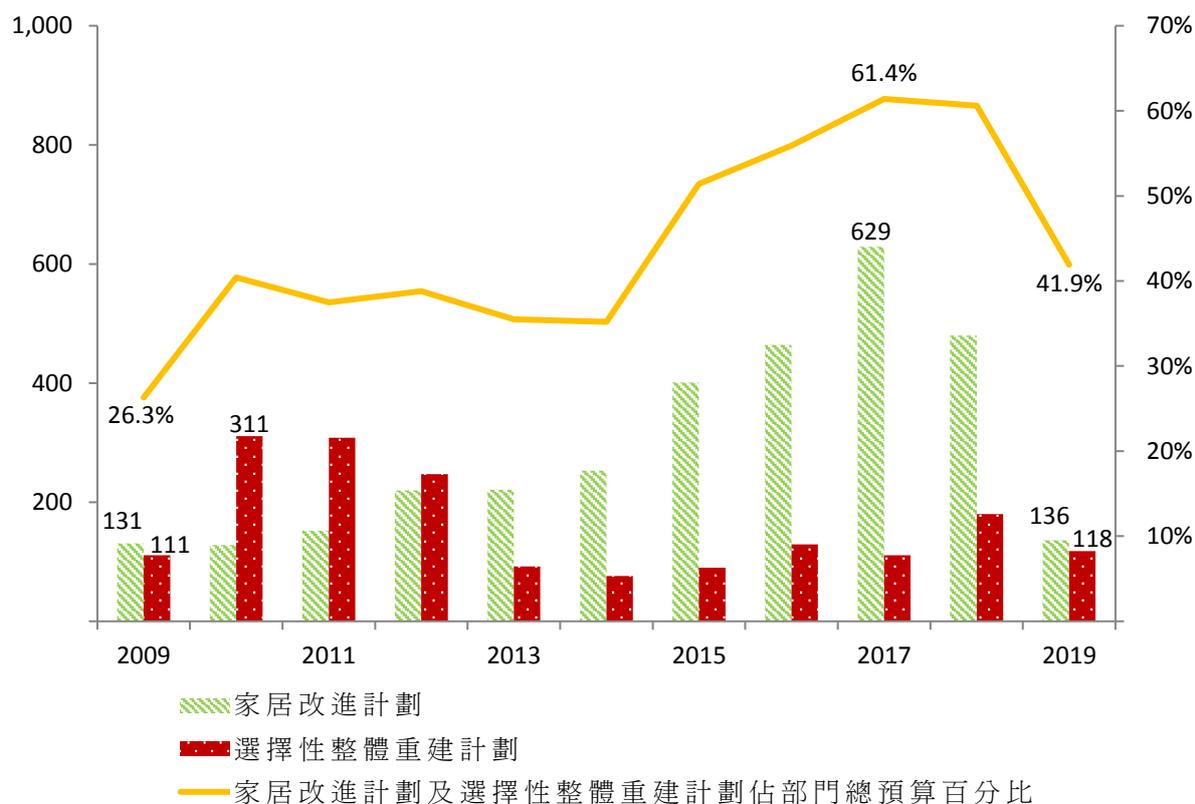
---

<sup>51</sup> 租住公屋長者居民的所有改善項目費用將由政府承擔。如沒有補貼，每個單位業主須支付的翻新開支可達 25,000 新加坡元(143,500 港元)。請參閱 Parliament of Singapore (2018)。

<sup>52</sup> Parliament of Singapore (2016b)。

圖 7 —— 2009 年至 2019 年期間新加坡建屋局的公共房屋更新開支

百萬新加坡元



資料來源：Ministry of National Development。

4.4 **重建政策**方面，前總理吳作棟在 1995 年 8 月推出"選擇性整體重建計劃"，對象為重建潛力較高的組屋，考慮因素包括用地密度、財務可行性和附近是否有用地安置居民。如上文所述，當地在過去 25 年嚴格篩選重建計劃，而且規模有限，主要局限於鄰近地鐵站的黃金地段或土地使用率偏低的高齡屋邨。<sup>53</sup> 1995-2017 年間，20 年內僅選擇性重建 77 幅用地，拆卸了 4 萬個單位，而該計劃另有 4 個項目仍在施工中。<sup>54</sup> "選擇性整體重建計劃"的主要特點概述如下：

<sup>53</sup> Parliament of Singapore (2016a)及 National Library Board (2019)。

<sup>54</sup> CNA (2017)。

- (a) **優厚的居民補償方案**：建屋局一直提供具吸引力的補償方案，以爭取居民支持重建。**首先**，由私人市場專業估值師組成的獨立小組會評估組屋單位市值，補償金額將按此釐定。<sup>55</sup> **第二**，補償金額完全足夠讓受影響居民在同區以補貼價格購入面積相若的新組屋。**第三**，建屋局不僅支付搬遷和裝修開支，亦向居民提供各種安置福利(例如購置指定組屋作遷置用途，可獲發一次性津貼 30,000 新加坡元(172,200 港元)、免繳費用和徵費，或享有補價優惠)。<sup>56</sup> **第四**，相對於新加坡樓齡接近 99 年契約期的現有高齡組屋單位(其貶值幅度因此亦較大)，受影響居民樂於遷往重新計算 99 年契約期的新單位。

2009-2019 年期間，國家發展部每年重建開支平均為 1 億 6,100 萬新加坡元(9 億 2,400 萬港元)，佔該部門預算開支約 16%(上文圖 7)；

- (b) **保留地方社區連繫**："選擇性整體重建計劃"嘗試保留地方社區居民的緊密連繫。例如，建屋局會在原有居所附近提供遷置單位。此外。自 2008 年起，當地推出"聯合選購計劃"，容許最多 6 個受計劃影響的住戶一起預購新遷置單位，保持社區鄰里關係；<sup>57</sup> 及
- (c) **專責團隊跟進重建需要**：建屋局設立專責團隊協助居民處理補償及安置方案的事宜。該局亦進行調查，評估居民對新遷置單位設計及居住體驗的意見。

4.5 上述更新措施似有助改善新加坡高齡公共房屋的居住質素。**首先**，"家居改進計劃"的翻新政策確保每個組屋單位每隔 30 年均會定期接受一次徹底檢查及維修。**第二**，"選擇性整體重建計劃"的重建政策備受居民歡迎。根據 2001 年以來進行的居民調查，85%至 90%的受影響居民對計劃感到滿意。<sup>58</sup> 大部分受訪者認同社區鄰里關係得以保持，而重建後的生活環境亦得以改善。

<sup>55</sup> 估值的考慮因素包括地點、面積、樓層及保養狀況。

<sup>56</sup> 如居民選擇以補償款項購置私人物業，則只會獲發特惠補償金。請參閱 Housing and Development Board (2019)。

<sup>57</sup> Parliament of Singapore (2017)。

<sup>58</sup> 這項調查會評估(a) 居民適應新居的程度；(b)對"選擇性整體重建計劃"的滿意度；及(c)對社區連繫的影響。

**第三**，鑒於"家居改進計劃"及"選擇性整體重建計劃"兩者反應理想，新加坡政府在 2018 年推出新的更新計劃。除上述次輪"家居改進計劃"外，李顯龍總理在 2018 年 8 月推出"自願提早重建計劃"，容許樓齡 70 年或以上的組屋單位業主投票決定，是否向政府出售單位作重建用途。<sup>59</sup>

## 5. 觀察所得

5.1 本文提及 3 個選定地方的公共房屋更新政策，因應當地的獨特環境而不盡相同。不過，它們全皆以樓宇翻新為最優先的政策考慮。拆卸及重建高齡屋邨，是不常見的個別性及審慎選擇決定，取決於多項因素，包括(a) 重建潛力；(b) 可供遷置的單位數量；及(c) 保留遷置居民的社區鄰里關係。

5.2 **香港**的公共房屋急速老化，35 年以上的高樓齡公屋單位所佔比例，在 2009 年至 2019 年期間由 6%增加至 24%，同期資助出售房屋的高齡單位比例則由零增加至 10%。公共房屋更新的主要關注事項包括：(a) 已翻新公屋的結構安全及質素；(b) 由於公屋單位嚴重短缺，拖慢高齡公共屋邨的重建步伐；及(c) 高齡資助出售房屋屋邨在 10 年保證期屆滿後，沒有任何更新計劃。

5.3 **倫敦**的公共房屋以公屋單位為主，其翻新政策特點包括：(a) 以法定的"安居標準"為參照基準；及(b) 制訂為期 30 年的業務規劃方案，以確保未來持續達到"安居標準"。公屋重建方面，當局提供具誘因的遷置及賠償方案，以維繫現有居民的緊密社區關係。

---

<sup>59</sup> "自願提早重建計劃"將於未來 20 年推行。根據該計劃，在"選擇性整體重建計劃"未有涵蓋的舊組屋屋邨，除了等候 99 年契約期屆滿前的單位貶值外，居民亦可利用出售單位所得的款項購置新單位。由於"自願提早重建計劃"僅推出 1 年，現時評估其成效仍為時尚早。

5.4 **新加坡**的公共房屋以資助出售房屋為主，其翻新政策的特點包括：(a) 即使在單位出售 10 年後，政府仍會一次性支付單位的"家居改進計劃"的主要維修開支；(b) 容許居民以攤分成本的方式，額外提出個別改善工程的要求；及(c) 承諾每隔 30 年就每間組屋進行改善工程。重建政策方面，當地對現有居民提供優厚的補償方案，並容許最多 6 個住戶一起預購新單位，保持社區鄰里關係。

---

立法會秘書處  
資訊服務部  
資料研究組  
梁志傑  
2020 年 2 月 19 日  
電話：2871 2129

---

資料摘要為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期資料摘要的文件編號為 IN03/19-20。

## 參考資料

### 香港

1. Audit Commission. (2000) *Comprehensive Redevelopment Programme of the Housing Authority. Report No. 35, Ch. 12.* Available from: [https://www.aud.gov.hk/pdf\\_e/e35ch12.pdf](https://www.aud.gov.hk/pdf_e/e35ch12.pdf) [Accessed February 2020].
2. Audit Commission. (2014) *Planning, construction and redevelopment of public rental housing flats. Report No. 62, Ch. 2.* Available from: [https://www.aud.gov.hk/eng/pubpr\\_arpt/rpt\\_62.htm](https://www.aud.gov.hk/eng/pubpr_arpt/rpt_62.htm) [Accessed February 2020].
3. Audit Commission. (2016) *Maintenance and safety-related improvements of public rental housing flats. Report No. 67, Ch. 1.* Available from: [https://www.aud.gov.hk/eng/pubpr\\_arpt/rpt\\_67.htm](https://www.aud.gov.hk/eng/pubpr_arpt/rpt_67.htm) [Accessed February 2020].
4. Census and Statistics Department. (various years) *Hong Kong Annual Digest of Statistics.* Available from: <https://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp460.jsp?productCode=B1010003> [Accessed February 2020].
5. Development Bureau. (2010) *Legislative Council Brief: Measures to Enhance Building Safety in Hong Kong.* DEVB(PL-CR) 12/2010. Available from: [https://www.devb.gov.hk/filemanager/en/Content\\_3/LegCo%20Brief%20-%20Building%20Safety%20\(final%20eng\).pdf](https://www.devb.gov.hk/filemanager/en/Content_3/LegCo%20Brief%20-%20Building%20Safety%20(final%20eng).pdf) [Accessed February 2020].
6. GovHK. (2016) *LCQ15: Progress of the Comprehensive Structural Investigation Programme.* Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201605/04/P201605040374.htm> [Accessed February 2020].
7. GovHK. (2019) *LCQ15: Principles for redevelopment of public rental housing estates.* Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201905/08/P2019050800330.htm> [Accessed February 2020].

8. Housing Authority. (2014) *Policy on Redevelopment: Your Questions, our Answers*. Available from: [https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/publications-and-statistics/Leaflet\\_Eng\\_web03.pdf](https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/publications-and-statistics/Leaflet_Eng_web03.pdf) [Accessed February 2020].
9. Housing Authority. (2018) *Memorandum for the Hong Kong Housing Authority: Implementation of Comprehensive Structural Investigation Programme between 2018 and 2032*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/HA34-18-EN.pdf> [Accessed February 2020].
10. Housing Authority. (2019) *Housing in Figures 2019*. Available from: <https://www.thb.gov.hk/eng/psp/publications/housing/HI F2019.pdf> [Accessed February 2020].
11. Housing Authority. (various years) *Annual reports*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/publications-and-statistics/publication-archive/index.html> [Accessed February 2020].
12. The Standard. (2017) *Plans to rebuild six estate blocks get nod*. Available from: <http://www.thestandard.com.hk/section-news.php?id=186914&sid=4> [Accessed February 2020].
13. Transport and Housing Bureau. (1998) *Homes for Hong Kong People into the 21<sup>st</sup> Century: A White Paper on Long Term Housing Strategy in Hong Kong*. Available from: <https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/issues/LTHS.pdf> [Accessed February 2020].
14. Transport and Housing Bureau. (2014) *Long Term Housing Strategy*. Available from: <https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LT HS201412.pdf> [Accessed February 2020].
15. Transport and Housing Bureau. (2019) *Long Term Housing Strategy Annual Progress Report 2019*. Available from: [https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LTHS\\_Annual\\_Progress\\_Report\\_2019.pdf](https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2019.pdf) [Accessed February 2020].

16. 《石硤尾邨塌石屎 居民恐慌》，《蘋果日報》，2018年5月21日，網址：<https://hk.news.appledaily.com/local/daily/article/20180521/20396966> [於2020年2月登入]。
17. 《為家中幼兒洗澡遇天花石屎剝落 彩虹邨居民促重建》，《東方日報》，2019年9月20日，網址：[https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20190920/bkn-20190920154635868-0920\\_00822\\_001.html](https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20190920/bkn-20190920154635868-0920_00822_001.html) [於2020年2月登入]。
18. 香港經濟民生聯盟：《推動公屋重建研究報告》，2019年，網址：<https://www.bpahk.org/wp-content/uploads/2019/09/附件：經民聯《推動公屋重建研究報告》.pdf> [於2020年2月登入]。
19. 《倡居屋限住50年收回重建》，《太陽報》，2012年2月10日，網址：[http://the-sun.on.cc/cnt/news/20120210/00407\\_037.html](http://the-sun.on.cc/cnt/news/20120210/00407_037.html) [於2020年2月登入]。

## 倫敦

20. Dunton, J. (2015) *Boris allocates £145m in Decent Homes cash*. Available from: <https://www.building.co.uk/news/boris-allocates-145m-in-decent-homes-cash/5073291.article> [Accessed February 2020].
21. G15. (2016) *Meeting the challenge of urban renewal: The G15's contribution to regenerating London's estates*. Available from: <https://greatplaces.housing.org.uk/resources/meeting-the-challenge-of-urban-renewal-the-g15s-contribution-to-regenerating-londons-estates> [Accessed February 2020].
22. GovUK. (2014) *Estate Regeneration Programme*. Available from: <https://www.gov.uk/government/publications/estate-regeneration-programme> [Accessed February 2020].
23. GovUK. (2016) *Estate Regeneration National Strategy*. Available from: <https://www.gov.uk/guidance/estate-regeneration-national-strategy> [Accessed February 2020].

25. Greater London Authority. (2014) *Decent Homes: Backlog Funding for Council Landlords 15-16*. Available from: [https://www.london.gov.uk/sites/default/files/gla\\_migrate\\_files\\_destinati on/2730-1.pdf](https://www.london.gov.uk/sites/default/files/gla_migrate_files_destinati on/2730-1.pdf) [Accessed February 2020].
  
26. Greater London Authority. (2015) *Knock it Down or Do it Up? The challenge of estate regeneration*. Available from: [https://www.london.gov.uk/sites/default/files/gla\\_migrate\\_files\\_destinati on/KnockItDownOrDoltUp\\_0.pdf](https://www.london.gov.uk/sites/default/files/gla_migrate_files_destinati on/KnockItDownOrDoltUp_0.pdf) [Accessed February 2020].
  
27. Greater London Authority. (2018a) *Better homes for local people: The Mayor's Good Practice Guide to Estate Regeneration*. Available from: <https://www.london.gov.uk/sites/default/files/better-homes-for-local-people-the-mayors-good-practice-guide-to-estate-regeneration.pdf> [Accessed February 2020].
  
28. Greater London Authority. (2018b) *London Housing Strategy*. Available from: [https://www.london.gov.uk/sites/default/files/2018\\_lhs\\_l ondon\\_housing\\_strategy.pdf](https://www.london.gov.uk/sites/default/files/2018_lhs_l ondon_housing_strategy.pdf) [Accessed February 2020].
  
29. Greater London Authority. (2019) *Housing in London 2019*. Available from: <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london> [Accessed February 2020].
  
30. House of Commons. (2010) *Beyond Decent Homes*. Communities and Local Government Committee, Fourth Report of Session 2009–10, Volume I. Available from: <https://publications.parliament.uk/pa/cm200910/cmselect /cmcomloc/60/60i.pdf> [Accessed February 2020].
  
31. House of Commons. (2011) *Regeneration*. Communities and Local Government Committee, Sixth Report of Session 2010–12, Volume I. Available from: <https://publications.parliament.uk/pa/cm201012/cmselect /cmcomloc/1014/1014.pdf> [Accessed February 2020].
  
32. Koessl, G. (2017) *Estate Regeneration in London: Politics and Protest*. Available from: <https://www.metropolitiques.eu/Estate-Regeneration-in-London.html> [Accessed February 2020].
  
33. London Tenants Federation. (2017) *Councils Estate collated data*. Available from: [https://www.london.gov.uk/sites/default/files/ad\\_112\\_co uncils\\_estate\\_collated\\_data\\_27.11.17.xlsx](https://www.london.gov.uk/sites/default/files/ad_112_co uncils_estate_collated_data_27.11.17.xlsx) [Accessed February 2020].

34. Mayor of London. (2019) *Estate Regeneration - Data*. Available from: <https://www.london.gov.uk/what-we-do/housing-and-land/increasing-housing-supply/estate-regeneration-data> [Accessed February 2020].
35. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2019) *Your Right to Buy Your Home*. Available from: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/793269/Your\\_Right\\_to\\_Buy\\_Your\\_Home\\_A\\_Guide\\_-\\_2019.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/793269/Your_Right_to_Buy_Your_Home_A_Guide_-_2019.pdf) [Accessed February 2020].
36. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (various years) *English Housing Survey*. Available from: <https://www.gov.uk/government/collections/english-housing-survey-live-tables#stock-profile> [Accessed February 2020].
37. Ministry of Housing, Communities and Local Government. (various years) *Local authority housing data*. Available from: <https://www.gov.uk/government/collections/local-authority-housing-data> [Accessed February 2020].
38. National Audit Office. (2010) *The Decent Homes Programme*. Available from: <https://www.nao.org.uk/wp-content/uploads/2010/01/0910212.pdf> [Accessed February 2020].
39. Regulator of Social Housing. (2019) *Becoming a registered provider*. Available from: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/801982/Becoming\\_a\\_registered\\_provider.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/801982/Becoming_a_registered_provider.pdf) [Accessed February 2020].
40. Regulator of Social Housing. (various years) *Statistical Data Return*. Available from: <https://www.gov.uk/government/collections/statistical-data-return-statistical-releases> [Accessed February 2020].
41. Savills. (2016) *Completing London's Streets*. Available from: <https://pdf.euro.savills.co.uk/uk/residential---other/completing-london-streets-080116.pdf> [Accessed February 2020].
42. The Guardian. (2011) *Reality check: were estates to blame for the riots?* Available from: <https://www.theguardian.com/politics/reality-check-with-polly-curtis/2011/sep/15/reality-check-estates-riots> [Accessed February 2020].

43. The Guardian. (2014a) *Regenerating Southwark: urban renewal prompts social cleansing fears*. Available from: <https://www.theguardian.com/society/2014/oct/07/southwark-london-regeneration-urban-renewal-social-cleansing-fears> [Accessed February 2020].
44. The Guardian. (2014b) *The truth about gentrification: regeneration or con trick?* Available from: <https://www.theguardian.com/society/2014/may/18/-sp-truth-about-gentrification-how-woodberry-down-became-woodberry-park> [Accessed February 2020].

## 新加坡

45. Chia, J. (2018) *Taking Stock of Singapore's Public Housing Renewal*. Available from: [https://lkyspp.nus.edu.sg/docs/default-source/case-studies/singapore-s-public-housing-renewal-\(sers\).pdf?sfvrsn=aefb7a0a\\_2](https://lkyspp.nus.edu.sg/docs/default-source/case-studies/singapore-s-public-housing-renewal-(sers).pdf?sfvrsn=aefb7a0a_2) [Accessed February 2020].
46. CNA. (2017) *Not all older flats eligible for en bloc: Lawrence Wong*. Available from: <https://www.channelnewsasia.com/news/not-all-older-flats-eligible-for-en-bloc-lawrence-wong-8593076> [Accessed February 2020].
47. Housing and Development Board. (2019) *SERS and Upgrading Programmes*. Available from: <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/living-in-an-hdb-flat/sers-and-upgrading-programmes> [Accessed February 2020].
48. Housing and Development Board. (various years) *Annual report*. Available from: <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/about-us/news-and-publications/annual-reports> [Accessed February 2020].
49. Legislative Council Secretariat. (2013) *Information Note on Public Housing in Singapore*. LC Paper No. IN26/12-13. [Accessed February 2020].
50. Ministry of National Development. (various years) *Expenditure Estimates for Budget*.
51. National Library Board. (2019) *Selective En Bloc Redevelopment Scheme is introduced*. Available from: <http://eresources.nlb.gov.sg/history/events/fd76d-7bac-4303-a302-97d01dbb0286> [Accessed February 2020].

52. Ng, K.H. (2017) *Public housing policy in Singapore*. Available from: <https://lkyspp.nus.edu.sg/gia/article/public-housing-policy-in-singapore> [Accessed February 2020].
53. Parliament of Singapore. (2016a) *Criteria for priority under Selective En Bloc Redevelopment Scheme*. Available from: <https://sprs.parl.gov.sg/search/sprs3topic?reportid=written-answer-3160> [Accessed February 2020].
54. Parliament of Singapore. (2016b) *Ensuring quality of works done for Home Improvement Programme*. Available from: <https://sprs.parl.gov.sg/search/sprs3topic?reportid=written-answer-na-2746> [Accessed February 2020].
55. Parliament of Singapore. (2017) *Impact of Selective En Bloc Redevelopment Scheme (SERS) on community social capital*. Available from: <https://sprs.parl.gov.sg/search/sprs3topic?reportid=written-answer-3406> [Accessed February 2020].
56. Parliament of Singapore. (2018) *Amount spent by HDB in Upgrading Programme for Homeowners in 2017 compared to 2007*. Available from: <https://sprs.parl.gov.sg/search/sprs3topic?reportid=written-answer-na-262> [Accessed February 2020].