



立法會秘書處  
資料研究組

## 資料摘要

# 選定地方的租戶購置房屋計劃

IN06/19-20

## 1. 引言

1.1 在香港，不少家庭均期望自置居所。置業可令市民感到安穩，經濟上有所保障，更可透過樓價長遠升值而累積財富。然而，過去十多年，本港物業價格幾乎不停上升，<sup>1</sup> 較低收入家庭普遍難以負擔。因此，社會不斷有意見要求政府推出各種措施，協助較低收入家庭實現自置居所的願望，當中包括重推租者置其屋計劃("租置計劃")。租置計劃在 1998 年推出，但已在 2005 年終止。在租置計劃下，選定公共租住房屋("公屋")屋邨的現居租戶可獲准以優惠價購買所住單位。

1.2 在已發展經濟體中，向現居租戶出售公共房屋的政策措施並不常見。雖然歐洲某些地方訂有政策措施或計劃，容許將公共/社會房屋售予現居租戶，<sup>2</sup> 但這些計劃大多規模較小，推行模式亦各異。與香港租置計劃最接近的項目，是英國自 1980 年起在英格蘭推行的社會房屋購買權計劃("購買權計劃") (Right to Buy Scheme)。該計劃備受當地居民歡迎，有效提高自置居所比率。

1.3 應柯創盛議員的委託，資料研究組擬備本資料摘要，扼要論述選定地方為促進公屋租戶/較低收入家庭自置居所而採取的做法/措施。本摘要先研究香港租置計劃的運作和影響，以及該計劃的最新發展，繼而探討選定地方的相關自置居所計劃，再詳細討論英格蘭的購買權計劃。選定地方自置居所計劃的主要特點載於**附錄 I**，而**附錄 II** 則比較香港與英格蘭兩地的租戶購置房屋計劃。

<sup>1</sup> 本地私人住宅售價指數由 2009 年 12 月的 134.7 上升至 2019 年 12 月的 378.9，升幅幾近 3 倍。請參閱 Rating and Valuation Department (2020)。

<sup>2</sup> 這些計劃旨在鼓勵租戶自置居所及為政府帶來額外資源以改善或興建新的公共/社會房屋。請參閱 Housing Europe (2011)。

## 2. 香港的租者置其屋計劃

2.1 在香港，為照顧低收入家庭的住屋需要，興建公屋一直是政府最重要的房屋政策之一。<sup>3</sup> 在 1998 年，香港房屋委員會("房委會")<sup>4</sup> 推出租置計劃，讓選定公屋屋邨的現居租戶可以優惠價購買其公屋單位，這是當屆政府推行的一項措施，<sup>5</sup> 以配合實現在 10 年內達至 70%自置居所比率的政策目標。租置計劃的最終目標是(a)提供個人經濟保障與培養市民對社區的歸屬感；及(b)加強社會穩定。當租置計劃推出時，本港約有 165 個公屋屋邨，為 228 萬人提供約 67 萬個單位。<sup>6</sup> 租置計劃在 1999 年至 2005 年間分 6 期推行，涵蓋 39 個公屋屋邨約 184 000 個單位。<sup>7</sup> 該 39 個租置計劃屋邨的資料載於**附錄 III**。

2.2 香港在 1998 年亞洲金融風暴後，經濟急轉直下，觸發其後數年物業價格大跌。為振興疲弱的物業市場，政府在 2002 年改變其房屋政策定位，宣布退出作為發展商的角色，集中為低收入家庭提供公屋。當時政府亦一併宣布推出 9 項措施，包括停止賣地、停建及停售居者有其屋("居屋")單位及其他資助出售單位。

2.3 為配合不再直接提供資助出售房屋的整體策略，房委會於 2005 年 8 月推出租置計劃第六期乙後，決定終止該計劃。然而，租置計劃下 39 個參與屋邨的現居租戶仍可選擇購買其現居單位。下文各段會論述租置計劃的現行運作情況、重推計劃的建議及相關問題/關注事項，以及有關建議的近期發展。

---

<sup>3</sup> 截至 2019 年 3 月，公屋單位佔本港永久性房屋單位數量約 29%，為約 800 100 人提供居所，佔住戶總數 31%。請參閱 Census and Statistics Department (2020)及 Transport and Housing Bureau (2019b)。

<sup>4</sup> 房委會是於 1973 年成立的法定組織，負責制訂和推行本港的公營房屋計劃，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要，從而達至政府的政策目標。

<sup>5</sup> 政府推出的其他措施包括增加資助自置居所單位的供應、向首次置業人士提供貸款，用以支付首期及相關支出。

<sup>6</sup> 截至 1998 年 3 月底的數字。請參閱 Hong Kong Housing Authority Annual Report 1997-1998 (1998)。

<sup>7</sup> 租置計劃首 5 期每期共出售 6 個選定屋邨約 26 000 至 28 000 個公屋單位。最後一期分為第六期甲及乙，共出售 9 個屋邨約 49 000 個公屋單位。

## 租者置其屋計劃的運作

### 資格準則及折扣優惠

2.4 租置計劃下 39 個選定屋邨內所有單位均可供出售，但租給長者居住的單位及小單位大廈、供福利用途的單位及與其他單位共用設施(例如廁所和廚房)的單位則除外。房委會並無就購買人的家庭入息、成員人數及自置物業狀況設定限制。購買人及其家庭成員必須是房委會轄下公屋屋邨的認可住客，且必須沒有違反現居公屋租約上的任何條款。在購買人購得租置計劃的單位後，其入住公屋單位的租約會自動終止。

2.5 租置計劃單位是以低於單位評定市值的折扣價出售。<sup>8</sup> 單位定價以**重置成本**<sup>9</sup> 為基礎，並會因應單位地點、樓齡及其他相關因素調整。此外，在租約首兩年購買單位的公屋租戶可獲額外折扣。<sup>10</sup> 購買人或可獲提供高達單位買價 100%的按揭貸款，還款期可長達 25 年。至於租置計劃單位的轉售，業主在由單位首次售出日起計兩年後，<sup>11</sup> 才可以自行議價方式轉售予居屋/私人參建居屋計劃單位第二市場("居屋第二市場")計劃<sup>12</sup> 或白表居屋第二市場("白居二")計劃<sup>13</sup> 的合資格買家，而**毋須繳付補價**。

---

<sup>8</sup> 根據 City University of Hong Kong (2017)，租置計劃單位以相等於評定市值約 70% 的折扣優惠出售。

<sup>9</sup> 重置成本包括建築成本、發展成本及其他相關開支。

<sup>10</sup> 目前，新租戶如在租約生效日起計兩年內購買租置計劃單位，可享有"特別折扣優惠"。首年可享全額特別折扣優惠(指明定價的 35%)，第二年可享半額特別折扣優惠(17.5%)。

<sup>11</sup> 由單位首次售出日起計的兩年內，租置計劃單位業主只能以轉讓契據內的指明定價將單位售回房委會。

<sup>12</sup> 房委會在 1997 年推出居屋第二市場計劃，涵蓋"綠表"買家(主要是現有公屋租戶和輪候冊上合資格申請人)，旨在增加居屋單位的流轉量及騰出公屋單位，編配予有需要的家庭。"綠表"買家可選購由首次出售日期起計第三年的居屋/私人參建居屋/租置計劃單位。

<sup>13</sup> 房委會於 2013 年推出白居二臨時計劃，把居屋第二市場擴展至"白表"買家，這類買家屬"非綠表"買家，並符合指定申請資格，包括入息和資產限額及並無擁有任何香港住宅樓宇。房委會在 2018 年起將白居二計劃恆常化。

此外，租置計劃單位業主向房委會繳付補價<sup>14</sup>後，可在公開市場出售、出租或轉讓其單位。<sup>15</sup>

### 租者置其屋計劃的反應

2.6 房委會在 1998 年至 2005 年間推行租置計劃，涵蓋 39 個選定公屋屋邨的現居租戶，之後再無納入其他屋邨。截至 2006 年 3 月底，39 個租置計劃屋邨在房委會管理的 190 個公屋屋邨中佔 21%，<sup>16</sup> 而 **184 000 個出售租置計劃單位**在 786 438 個公屋單位總數(包括已出售及未出售的租置計劃單位)中約佔 23%。<sup>17</sup> 由於單位以甚高的折扣率出售，租置計劃深受現居租戶歡迎。加上近年私人物業價格上升，截至 2019 年 3 月底，租置計劃下共售出 141 500 個單位，佔可出售單位總數 77%，<sup>18</sup> 而餘下 42 500 個 (23%) 未出售租置計劃單位則佔現有公屋單位總數約 5%。在 1998 年至 2019 年期間，租置計劃已出售單位數目及公屋單位數目(包括未出售的租置計劃單位)載列於圖 1。

---

<sup>14</sup> 補價按單位在補價時的市值以購入時的折扣率計算。

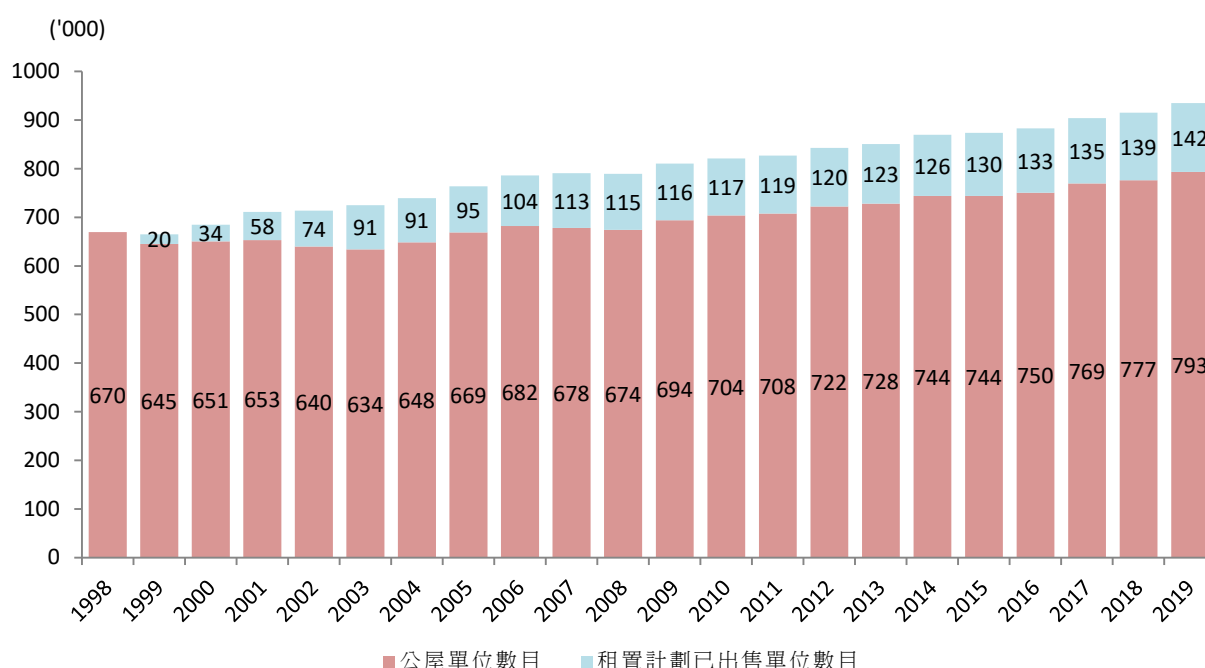
<sup>15</sup> 由單位首次售出日起計的第 3 至第 5 年，租置計劃單位業主可以當時評定市值扣除該單位原來購買時獲得的折扣計算出來的回購價把單位售回房委會。如房委會拒絕業主的回售申請，業主才可在向房委會繳付補價後在公開市場出售、出租或轉讓其單位。

<sup>16</sup> 數字包括所有租置計劃屋邨及其他非租置計劃公屋屋邨。

<sup>17</sup> 請參閱 Hong Kong Housing Authority Annual Report 2005-2006 (2006)。

<sup>18</sup> 請參閱 Hong Kong Housing Authority Annual Report 2018-2019 (2019)。

圖 1 —— 1998 年至 2019 年期間<sup>(1)</sup>租置計劃已出售單位數目<sup>(2)</sup>及公屋單位數目<sup>(3)</sup>



註： (1) 截至每年 3 月底數字。

(2) 租置計劃已出售單位數目包括可在公開市場買賣的單位(已補價單位)，但不包括售回房委會的單位。

(3) 公屋單位數目包括租置計劃屋邨的未出售單位。

資料來源：Hong Kong Housing Authority Annual Reports (various years)。

## 重推租者置其屋計劃的建議

2.7 鑒於樓價不斷上升，社會上一直有意見促請政府考慮重推租置計劃及其他資助自置居所的計劃，以幫助較低收入家庭實現置業願望。<sup>19</sup> 根據學術界及政黨進行的調查，大部分受訪的現有公屋租戶或正輪候公屋人士均支持政府向現居租戶出售公屋單位的建議，或表示有意購買公屋單位。<sup>20</sup> 根據房委會最近在 2019 年進行的調查，25%居於租置計劃屋邨的公屋租戶受訪者有興趣購買其現居單位，比率高於 2017 年的 19%。<sup>21</sup>

<sup>19</sup> 請參閱 Legislative Council Secretariat (2009)、GovHK (2012)及 Our Hong Kong Foundation (2017 及 2019b)。

<sup>20</sup> 請參閱 City University of Hong Kong (2017)、香港 01 (2019)及晴報(2019)。

<sup>21</sup> 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2019b)。

## 租者置其屋計劃的效益/正面影響

2.8 有關持份者在建議重推租置計劃時，指出推行該計劃可帶來以下的正面社會經濟影響：<sup>22</sup>

- (a) **有助較低收入家庭自置居所及收窄業主與非業主之間的貧富差距**——公屋租戶以優惠價購買租置計劃單位，並可在樓市上升時出售單位，得享物業增值的財富效果。然而，業主在**公開市場**轉售租置計劃單位時，須向房委會補價。業主需繳付的補價按其物業市值評估，而由於補價須一筆過繳付，或會窒礙租置計劃單位的流轉量及業主在置業階梯向上流動的機會。<sup>23</sup> 因此，有建議提出在重推租置計劃時，固定以單位出售時的市值計算補價，令補價不會跟隨市值上升；
- (b) **更有效運用公營房屋資源**——現行公屋申請政策<sup>24</sup> 及富戶政策<sup>25</sup> 被認為是促使現居公屋租戶分戶的因素，推高了公屋及私營租住房屋的需求。讓公屋租戶購買其單位，或有助鼓勵家庭成員繼續同住，從而更有效善用公屋資源。這情況可反映於資助出售房屋(包括租置計劃單位)的平均住戶人數，在 2019 年為 3.1 人，高於公屋住戶的 2.7 人；<sup>26</sup>
- (c) **促進社會穩定**——有學者指出，由於租置計劃住戶無須再接受富戶政策的經濟審查，有助提高租置計劃住戶成員的勞動人口參與率。<sup>27</sup> 此外，在租置計劃下，

---

<sup>22</sup> 請參閱 Our Hong Kong Foundation (2017)、團結香港基金(2019)及蘋果日報(2019)。

<sup>23</sup> 截至 2017 年 3 月，在約 135 000 個租置計劃單位中，只有 1.5%單位的買家已繳付補價。請參閱 Our Hong Kong Foundation (2017)。

<sup>24</sup> 例如，根據指定優先配屋計劃，長者申請人不論是否居於公屋單位，均可在較短輪候時間內獲分配公屋。

<sup>25</sup> 在富戶政策下，凡在公屋住滿 10 年的租戶，須每兩年申報入息及資產一次。住戶的家庭收入如超逾指定入息限額，須繳交倍半或兩倍淨租金另加差餉。由 2017 年 10 月的申報周期開始，如公屋住戶在香港擁有住宅物業，或家庭入息或總資產淨值超出指定入息或資產限額，便須遷離其公屋單位。公屋租戶為免家庭入息超出限額，或會刪除已就業年輕家庭成員的公屋戶籍。

<sup>26</sup> 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2019b)。

<sup>27</sup> 請參閱王于漸：《租置計劃推出二十年對勞工市場的影響》，2019 年。

住戶再沒有分戶動機，年輕的成年家庭成員因而會較可能與父母同住；<sup>28</sup> 及

- (d) **提升房委會的財政營運能力**——房委會一直資助興建公屋單位，在 1998-1999 年度至 2018-2019 年度期間，房委會的租住房屋業務錄得 139 億港元累計運作赤字。租置計劃在 1998-1999 年度至 2018-2019 年度期間錄得 178 億港元的累計運作盈餘，有助分擔房委會的營運開支。<sup>29</sup>

### *重推租者置其屋計劃的問題及關注事項*

2.9 政府在過去 10 年採取了一系列措施，致力重建置業階梯，並照顧較低收入人士的置業需要，當中包括公屋租戶。這些措施包括(a)在 2011 年復建居屋；(b)在 2013 年推出白居二計劃；<sup>30</sup> 及(c)在 2016 年推出綠表置居計劃("綠置居")。<sup>31</sup> 首兩輪白居二計劃在 2015 年至 2017 年間完成，有超過 4 000 名申請人得以自置居所。在 2018 年，本港共售出約 7 000 個居屋及綠置居單位，在 2019 年總共亦有約 8 600 個居屋及綠置居單位出售。至於重推租置計劃，政府預計重推該計劃會導致在短期內可供編配的公屋單位數目減少，再考慮到租置計劃屋邨的管理和保養問題，因此對重推建議有所保留。

#### (A) 預期回收再編配的公共租住房屋單位數目會因重推租置計劃而減少

2.10 除了每年新建單位外，回收單位亦是重要的公屋供應來源。過去數年，本港每年平均可淨回收的單位數目超過 8 000 個，來源包括租戶自願交還單位或購買資助出售房屋後退回

---

<sup>28</sup> 請參閱王于漸：《租置計劃推出二十年對家庭穩定性所起的作用》，2019 年。

<sup>29</sup> 請參閱 Hong Kong Housing Authority Annual Reports (various years)。

<sup>30</sup> 根據白居二計劃，符合指定資格的白表買家可在二手市場購買房委會及香港房屋協會的資助出售房屋，而該等單位的賣家毋須繳付補價。每輪白居二計劃均訂有配額，在 2018 年及 2019 年分別為 2 500 及 3 000 個。

<sup>31</sup> 根據綠置居，房委會將選定新公屋單位以低於居屋單位的價格售予綠表申請人(主要是現有公屋租戶及已通過資格審核的公屋申請人)。在 2019 年最新一期綠置居，單位折扣率為 51%，而 2019 年居屋單位的折扣率為 41%。

單位。<sup>32</sup> 在 2010-2011 年度至 2018-2019 年度期間，翻新公屋單位<sup>33</sup> 在編配予公屋申請人的單位中，所佔比例為 41%(請參閱圖 2)。<sup>34</sup> 然而，公屋申請數目由 2010-2011 年度約 152 500 宗大幅上升至 2018-2019 年度的 254 600 宗，公屋供應(包括新建及回收單位)的數量卻未能滿足需求。期內，一般申請人等候配屋的平均輪候時間由 2.0 年增加至 5.5 年，與房委會的平均 3 年輪候時間目標相去甚遠。因此，政府關注到重推租置計劃會影響回收單位再作編配的供應，從而進一步延長申請人輪候編配公屋的時間。

**圖 2 —— 2010-2011 年度至 2018-2019 年度期間公共租住房屋申請及編配數目<sup>(1)</sup>**

|                                  | 2010-2011      | 2012-2013      | 2014-2015      | 2016-2017      | 2018-2019      |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>申請數目</b>                      |                |                |                |                |                |
| - 一般申請 <sup>(2)</sup>            | 89 100         | 116 900        | 137 900        | 147 300        | 146 300        |
| - 配額及計分制下的非長者一人申請 <sup>(3)</sup> | 63 400         | 111 500        | 140 600        | 128 600        | 108 300        |
| - <b>總數</b>                      | <b>152 500</b> | <b>228 400</b> | <b>278 500</b> | <b>275 900</b> | <b>254 600</b> |
| <b>編配予一般申請人及非長者一人申請人的公屋單位數目</b>  |                |                |                |                |                |
| - 新建單位                           | 7 246          | 7 154          | 4 200          | 18 955         | 19 567         |
| - 翻新單位                           | 8 654          | 8 397          | 9 191          | 7 563          | 7 322          |
| - <b>總數</b>                      | <b>15 900</b>  | <b>15 551</b>  | <b>13 391</b>  | <b>26 518</b>  | <b>26 889</b>  |

註：(1) 數字截至每年 3 月 31 日。

(2) 數字包括家庭及長者一人申請個案。

(3) 房委會在 2005 年 9 月推出配額及計分制，目的是理順和重訂編配公屋予非長者一人申請人的優先次序。

資料來源：Hong Kong Housing Authority (2015)、Hong Kong Housing Authority (2018)及 Hong Kong Housing Authority Estimated Public Rental Housing Allocation (various years)。

<sup>32</sup> 請參閱 Hong Kong Housing Authority (2019c)。

<sup>33</sup> 所有回收單位在重新批租前須予翻新，使其內部裝飾和裝修達到準租戶可接受的水平。

<sup>34</sup> 請參閱 Hong Kong Housing Authority Estimated Public Rental Housing Allocation (various years)。



## (B) 租者置其屋計劃屋邨的管理和保養事宜

2.11 據政府表示，在租置計劃屋邨，單位業主與房委會租戶共住同一屋邨，造成屋邨管理和保養問題，是政府考慮重推租置計劃的主要障礙之一。在租置計劃屋邨裏，房委會的屋邨管理政策未能全面執行。例如，房委會只能處理租置計劃屋邨租戶在單位內的不當行為，例如在居所囤積大量垃圾、高空擲物等，而未能規管屋邨內公共地方的不當行為，例如棄置垃圾，因為這些範圍屬業主立案法團管理。<sup>35</sup> 此外，房屋署在租置計劃屋邨處理同一幢大廈內同時涉及出售和出租單位的維修工程上(如水管滲漏)亦曾遇上困難。然而，部分人士建議當局採取措施解決以上問題，例如增加政府對維修基金的撥款。<sup>36</sup>

### 近期發展

2.12 行政長官最近在 2019 年施政報告中宣布一系列措施，以照顧較低收入家庭的房屋需要，包括由房委會加快出售約 42 000 個未出售的租置計劃單位。<sup>37</sup> 然而，政府在近期已推出增加公營房屋供應的措施，當局表示會待整體公營房屋供應能大致滿足市民需求後，才檢視重推租置計劃的可行性。<sup>38, 39</sup>

## 3. 選定地方的自置居所計劃

3.1 在歐洲，英格蘭、愛爾蘭、奧地利及瑞典等地均有政策措施或計劃，推動居於地方當局或房屋協會(即非牟利社會房屋提供機構)屬下社會或公共租住房屋的租戶自置居所。在亞洲，

---

<sup>35</sup> 與私人屋苑相同，租置計劃屋邨由業主立案法團根據公契及相關法例管理。租置計劃屋邨的業主立案法團會全權負責屋邨公共地方及設施的管理及保養。作為租置計劃屋邨的業主之一，房委會除按業權管理分數支付管理費外，亦有委派房屋署代表參與法團事務。

<sup>36</sup> 房委會為每個租置計劃屋邨設立維修基金及一次過注入數額相等於每一住宅單位 14,000 港元的款項，以支付屋邨出售後的維修工程費用。

<sup>37</sup> 請參閱 Transport and Housing Bureau (2019a)。

<sup>38</sup> 增加公營房屋供應的措施，包括：在 2019-2020 年度至 2028-2029 年度的 10 年期間，公私營房屋新供應比例由 60:40 調整至 70:30；及(b)改撥 9 幅私營房屋用地作公營房屋發展，提供約 11 000 個單位。

<sup>39</sup> 請參閱 GovHK (2019)。

新加坡以公營出售單位回應當地居民的房屋需求。這些措施/計劃旨在滿足租戶的置業期望，令他們得以累積財富，及/或籌取資金，將社會房屋銷售收益用於興建新的社會房屋單位或提供其他房屋支援。然而，上述地方鼓勵自置居所的方法和措施各有不同。英格蘭的購買權計劃與本港租置計劃較相近，下節會詳細討論。下文各段將扼要論述愛爾蘭、奧地利、瑞典及新加坡各地政策特點。

## 愛爾蘭

3.2 愛爾蘭政府在 1973 年推出全國性的租戶購置房屋計劃，以優惠價出售公營房屋 (council houses) 予現居租戶。該計劃有效將置業率由 1971 年的 70.8% 提高至 1991 年的 79.3%，亦有助於不同社會階層之間，維持較平均的置業與樓房財富分布比率。<sup>40</sup>

3.3 隨着社會房屋銷售量在過去 20 年逐漸下跌，<sup>41</sup> 加上置業率持續下降，愛爾蘭政府在 2016 年引入改革後的**購置房屋遞增計劃** (incremental purchase scheme)，供現居租戶購買所住的公營房屋。根據該計劃，購買社會房屋的**折扣率** (即 60%、50% 或 40%) **與租戶入息水平掛鈎**，意即較低收入租戶可獲較高折扣，從而可及早登上置業階梯。<sup>42</sup>

3.4 當地會就售出的公營房屋收取遞增費用 (incremental charge)，金額等於所提供的折扣優惠。這項費用按房屋總值的 2% 每年遞減，因此在指明年期後，所須繳交費用會減至零。如買家在指明收費期內轉售物業，<sup>43</sup> 將要向地方當局支付物業餘下的遞增費用。但如買家在**收費期屆滿後轉售物業，將無須支付任何上述費用**，因為遞增費用會隨收費期結束而減至零。這個安排可鼓勵買

---

<sup>40</sup> 請參閱 Norris, M. and Fahey, T. (2011)。

<sup>41</sup> 在 1990 年，租戶購置房屋計劃售出 5 000 多個房屋單位。然而，在 2003 年至 2012 年間，銷售數目跌至每年平均約 1 000 個單位。期內售予租戶的社會房屋數目下降，原因是準買家失業人數上升及難以獲批貸款。請參閱 Department of Housing, Planning and Local Government (2012)、Public Policy.IE (2019) 及 UCD Geary Institute (2013)。

<sup>42</sup> 愛爾蘭在 2012 年推出另一項類似計劃，名為租戶購置公寓計劃 (Tenant Purchase of Apartments Scheme)。當地屋苑如有至少 5 個公寓住宅單位，並符合指定準則，以及獲得至少 65% 租戶同意，屋苑內單位將可供租戶購買。

<sup>43</sup> 例如，如折扣率為 60%，收費期為 30 年；如折扣率為 50%，收費期為 25 年；至於獲 40% 折扣售出的房屋，收費期則為 20 年。

家購置物業後，在社區居住一段合理時間。自購置房屋遞增計劃推出後，當地公營房屋的銷售量輕微上升。

## 奧地利

3.5 **奧地利**政府在 1990 年代中推出**購買權計劃**，主要適用於各個房屋協會管理的新建社會房屋。該計劃是當地推行新社會房屋項目的資金來源之一，相關房屋協會將以按金形式向準租戶收取"出資款項"(capital contribution)，有關款項將透過減租退還予租戶。<sup>44</sup>根據此購買權計劃，繳付較高出資款項<sup>45</sup>的準租戶在 10 年租期後將獲授購買權選項，以優惠價購買他們所住的單位。<sup>46</sup>

3.6 然而，在購買權計劃下，自住業主和租戶入住同一幢社會房屋樓宇而衍生的管理問題受到居民關注。此外，面積較大和質素較佳的單位有較大機會吸引租戶購買，逐漸剩下質素較遜的單位由房屋協會負責管理，而這些單位的租戶一般收入較低，不會選擇購買單位。

## 瑞典

3.7 有別於其他歐洲國家，**瑞典**推行全民房屋政策，向所有居民提供公共租住房屋，而不論其經濟狀況。公共租住房屋物業由市政府公屋公司("公屋公司")興建及管理，這類公司按"類近商業的原則"營運，與私營房屋公司公平競爭。瑞典購買權計劃的運作形式，是將公屋公司的公共租住房屋**轉為合作社房屋**。<sup>47</sup>

3.8 根據轉型安排，如獲得三分之二租戶同意，公屋公司房屋的租戶可成立合作社。<sup>48</sup>合作社負責與公屋公司商討全面收購相關物業的事宜，收購金額按市價或優惠價釐定。合作社房屋的

---

<sup>44</sup> 如租戶遷出，將獲發還最初支付的出資款項，但金額會逐年扣減 1%。未能支付出資款項的住戶可獲得政府的免息貸款。

<sup>45</sup> 在 2018 年，選擇購買權選項的租戶須就每平方米面積支付超過 70 歐羅(648 港元)的出資款項。請參閱 Mundt, A. (2018)。

<sup>46</sup> 根據一項在 2012 年年底至 2013 年年初進行的調查，約有 25%至 30%現居租戶透過購買權計劃購置居所。請參閱 European Social Housing Observatory (2013)。

<sup>47</sup> 合作社房屋出現於 1920 年代，該類房屋數目在 1980 年代開始增加。

<sup>48</sup> 不同意轉型的租戶，在轉型後可向相關合作社租住其現居房屋單位。

業主是合作社成員，在支付首期後將擁有購入單位的永久租住權，並須每月繳付費用，以支付合作社的所有開支，包括按揭款項、營運開支與維修儲備款項。合作社房屋的業主可隨時以市價出售其租住權。

3.9 自 1990 年代起，把公屋公司物業轉為合作社房屋的個案在瑞典各大城市逐漸增多，這可部分歸因於當地的租金管制制度。<sup>49</sup> 在該制度下，租金會定於市值水平以下，因而限制了公屋公司的收入。由於私營租住物業亦受政府租金管制，因此在私營租住市場，有關物業轉為合作社房屋的類似個案時有出現。<sup>50, 51</sup> 然而，當地有意見關注到，各大城市的不同地區會因公屋單位轉為合作社房屋而衍生"社區中產階層化"的現象，令收入較低的居民被迫遷離原住社區，以致城市社區出現貧富兩極化的問題。<sup>52</sup>

## 新加坡

3.10 早於 1964 年，新加坡已推出**居者有其屋計劃**("居屋計劃")，以培養市民對國家的歸屬感和促進社會穩定。低收入居民可透過居屋計劃以可負擔價格向政府購買公營出售單位，地契期為 99 年。自此，當地售出約 100 萬個公營出售單位，佔房屋總數約 70%。在 2018-2019 年度，新加坡約有 78% 居住人口居於公營出售單位。由於居屋計劃成效顯著，2019 年新加坡住戶中高達 91% 為自住業主，比率遠高於香港及其他多個已發展經濟體。

3.11 在居屋計劃下，新加坡政府採取一系列措施，推動更多居民自置居所。<sup>53</sup> 這些措施包括：(a) 建立充裕土地儲備用於公共房屋發展；(b) 實施預購組屋 (build-to-order) 制度，讓建屋發展局 ("建屋局")<sup>54</sup> 可根據當前市況靈活調整單位興建數量；及 (c) 推行多項財政支援計劃，協助較低收入家庭購置居所，例如准許居民

---

<sup>49</sup> 當地業主及租戶代表每年會按用戶價值的原則商討公共租住房屋租金水平。

<sup>50</sup> 私營租住物業的租金受政府規管，相對於質素相近的公共租住房屋，私營物業只能收取同等或稍高的租金。

<sup>51</sup> 根據 Terner Center for Housing Innovation (2017)，合作社房屋包括由公營及私營租住房屋轉型的房屋，以及新建項目，在 2015 年佔房屋總數量 23%，高於 1990 年的 17%。

<sup>52</sup> 請參閱 Gustafsson, J. et al. (2019)。

<sup>53</sup> 請參閱 Legislative Council Secretariat (2013) 及 Housing and Development Board (2020)。

<sup>54</sup> 建屋局是新加坡的公共房屋機構，負責規劃、推展及管理公共房屋計劃。

提取中央公積金("公積金")存款，用於支付首期及每月按揭供款。<sup>55</sup> 然而，有意見關注到，如買家動用過多公積金存款購買房屋，退休後的財政狀況可能變得不安穩。隨着建屋局所售單位的樓齡逐步接近 99 年地契期，業主亦關注物業或會因此而貶值。<sup>56</sup>

3.12 新加坡近期的綜合房屋項目可同時提供出售和出租單位，<sup>57</sup> 以促進社區融和。在 2018 年落成的 Marsiling Greenview 是建屋局 3 個綜合項目之一，在同一幢樓宇混合供應出租和出售單位。未來數年亦有另外兩個類似項目落成。由於建屋局負責為全部公營出售和出租物業提供屋苑行政、房屋管理和單位保養服務，這類綜合屋苑的物業管理一直不成問題。至於建屋局屋苑的公用地方管理，當地成立**市鎮理事會**，負責監察相關的保養維修及改善工程。<sup>58</sup>

## 4. 英格蘭的社會房屋購買權計劃

4.1 在英格蘭，地方當局與房屋協會<sup>59</sup> (統稱社會房屋營運機構)自 20 世紀初已向有需要的住戶提供社會房屋。<sup>60</sup> 英格蘭的社會房屋單位數目在 1979 年升至約 550 萬個的高峰，佔房屋單位總數約 31%。<sup>61</sup> 當時戴卓爾夫人領導的保守黨政府在 1980 年制定《1980 年房屋法》(Housing Act 1980)，推行購買權計劃，<sup>62</sup>

---

<sup>55</sup> 公積金是當地強制社會保障儲蓄計劃，資金來自僱主及僱員供款。

<sup>56</sup> 請參閱 CNA (2018)。

<sup>57</sup> 建屋局亦有提供公共租住房屋，作為安全網，供沒有其他房屋選擇的合資格低收入家庭入住。截至 2019 年 3 月，建屋局共提供 63 000 個公共租住房屋單位，大部分位於指定樓宇。

<sup>58</sup> 市鎮理事會是自治法定機構，根據《市鎮理事會法令》(Town Councils Act) 成立。市鎮理事會由民選國會議員領導，負責在議員個別選區管理建屋局屋苑的公共地方，居民亦會參與決策。現時，新加坡共有 16 個市鎮理事會。

<sup>59</sup> 房屋協會亦稱為"註冊社會房屋營運機構"或"社會房屋註冊私營供應機構"，是非牟利機構，在英格蘭提供租金相宜的社會房屋。

<sup>60</sup> 社會房屋會以較低租金按長期租約出租予有需要居民。社會房屋的租金按當地居民的入息水平、物業所在位置及其狀況而定。

<sup>61</sup> 請參閱 Gov.UK (2020)。

<sup>62</sup> 英國北愛爾蘭在 1979 年推出類似的購買權計劃，蘇格蘭及威爾斯則在 1980 年各自推行其購買權計劃。上述各地的購買權計劃與英格蘭的計劃略有分別，例如折扣率不同。然而，蘇格蘭及威爾斯分別在 2016 年及 2019 年撤銷其購買權計劃，因為兩地市民對社會房屋的需求持續上升，但填補已售出單位的進度緩慢，撤銷有關計劃能紓緩社會房屋供應緊張所帶來的市場壓力。

**在法律上授權**合資格社會房屋租戶以優惠價購買現居單位，藉以履行 1979 年保守黨政綱宣言中所作的承諾。該計劃自推出以來，一直備受當地居民歡迎，是英格蘭協助較低收入家庭自置居所，以及提高置業率的最重要政策。

### 資格準則及折扣優惠

4.2 購買權計劃的特點在於涵蓋**廣泛的社會房屋租戶**，包括(a)居於地方當局管理的社會房屋(即公營房屋)或房屋協會管理的房屋，並獲授永久租約<sup>63</sup>的租戶(secure tenants)；及(b)過往居住於公營房屋並獲授永久租約，但已調遷到房屋協會所管理房屋的租戶。合資格租戶可行使法律權利，購買現居社會房屋單位，但須符合**訂明資格準則**，包括：(a)買家租住社會房屋至少**3年**；<sup>64</sup>(b)購入的單位必須是買家主要居所，單位內的設施齊全；及(c)買家並無任何債務問題或曾被法庭命令遷離物業。至於居於房屋協會管理的房屋而沒有購買權的租戶，當中部分合資格租戶<sup>65</sup>可根據收購權計劃(Right to Acquire Scheme)按較低折扣購置居所，另外一些租戶則可透過共享業權計劃(Shared Ownership Scheme)購置居所，但不享有任何折扣優惠。<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> 在 1989 年 1 月 15 日前，公營房屋及房屋協會所管理房屋的所有租戶均獲授永久租約(secure tenancy)。在 1989 年 1 月 15 日或之後，房屋協會的房屋租約主要是保證租約(assured tenancy)或固定年期租約(fixed term tenancy)，有關租戶不會納入購買權計劃。簽訂永久租約及保證租約的租戶可享有類似權利，例如終身租約及可與另一社會房屋租戶交換單位。然而，持有保證租約的租戶無權在購買權計劃下購買其所住房屋單位。

<sup>64</sup> 租期資格在過去 40 年曾數度調整，以控制合資格行使購買權的租戶數目。最近一次調整在 2015 年 5 月進行，當時將租期資格由 5 年減至 3 年。

<sup>65</sup> 如租戶入住的房屋是由房屋協會在 1997 年 4 月 1 日後以政府的社會房屋津貼興建或購入，則租戶根據收購權計劃(Right to Acquire Scheme)可獲授收購權。

<sup>66</sup> 合資格租戶可購買 25%至 75%業權，餘下份額則以租金支付。共享業權物業是按租契持有。買家每次可增加 10%業權，並只能在全數擁有 100%業權後，才可在公開市場出售物業。這項計劃有助積蓄較少的租戶起步登上置業階梯。

4.3 購買權計劃的**折扣率隨租期調升**。過去多年來，折扣率根據時任政府的政策方向和當時經濟及房屋市場狀況調整，以控制或鼓勵合資格租戶行使購買權。<sup>67</sup> 按現行折扣優惠規則，居於**洋房單位**的合資格租戶在租期 3 至 5 年後，可獲 35%折扣，其後每多住一年可額外享有 1%折扣，上限為 70%。居於**公寓單位**的合資格租戶在租期首 3 至 5 年，則可獲 50%折扣，其後每多住一年可額外享有 2%折扣，上限為 70%。然而，折扣款項總額設有上限，如單位位於倫敦，上限為 110,500 英鎊(113 萬港元)，其他房屋單位的上限則為 82,800 英鎊(848,000 港元)。<sup>68</sup>

4.4 如屬新建或新收購物業，或物業曾進行改善、維修或保養工程，折扣優惠或會按"成本底價"(cost floor)規則下調。根據有關規則，如扣除折扣後，物業購買價低於"成本底價"期內<sup>69</sup> 用於建築、收購、維修或保養的開支，折扣率將會下調。此舉旨在確保物業購買價不會低於地方當局或房屋協會在"成本底價"期內用於個別物業的開支。

4.5 在轉售以購買權購入的物業方面，買家只會在**購入 5 年內轉售物業**的情況下，才須**償還折扣款項**。如在首年轉售物業，須按原本所享有折扣率的 100%計算償還款項，其後每持有物業多一年，折扣率即可減少 20%。這表示買家如在 5 年後轉售物業，則無須償還任何折扣款項。轉售物業時，須償還的折扣款項，將按轉售價值的某個百分率計算，而不會計算任何改善工程的價值。

4.6 買家以購買權購入物業的 10 年內，如擬在公開市場出售物業，在法律上有責任優先要約前業主或區內另一社會房屋營運機構以市價回購物業。如回購要約在 8 星期內未獲接納，物業業主即可在公開市場出售其物業。不論相關社會房屋營運機構是否回購該物業，只要業主在買入物業的 5 年內轉售物業，即有責任根據購買權計劃的有關規定償還折扣款項。

---

<sup>67</sup> 例如，當地分別在 2012 年及 2014 年作出重大改動，調高折扣款項上限，以鼓勵合資格租戶行使購買權。

<sup>68</sup> 自 2015 年 4 月起，英格蘭每年根據消費物價指數的變動調整最高折扣款額。

<sup>69</sup> 如社會房屋營運機構在 2012 年 4 月 2 日後興建或購入相關房屋單位，"成本底價"期為 15 年，如屬該指明日期前興建或購入的物業，有關期限為 10 年。

## 已售物業的保養

4.7 由於所有公寓單位及部分洋房單位以長期租契形式售出，<sup>70</sup> 社會房屋營運機構須負責保養物業、公共地方及相關設施。租契持有人須向有關機構支付：(a) 每年 10 英鎊(102 港元)的象徵式租金；及(b) 服務費用，涵蓋日常保養的全年費用及按需要進行的大型維修工程的開支。<sup>71</sup> 至於根據購買權計劃作為永久業權物業<sup>72</sup> 出售的洋房單位，買家基本上須負責屋宇的所有維修及保養開支。

## 購買權計劃的反應

4.8 購買權計劃廣受社會房屋租戶歡迎，過去 40 年，該計劃已出售約 200 萬個社會房屋單位，有助將英格蘭業主自住物業比率由 1980 年的 57% 推高至 2018 年的 63%。<sup>73</sup> 在該計劃推出首 10 年，當地每年平均售出 97 000 個社會房屋單位。銷售數目在 1982-1983 年度升至高峰，約售出 170 000 個單位，佔當時社會房屋單位數量約 3%。自 1990 年代起，銷售數目逐步放緩，並隨折扣率的改動及經濟狀況而變動。<sup>74</sup> 在 2017-2018 年度調高折扣率後，單位銷售轉趨活躍，上升至約 21 000 個單位，在約 400 萬個社會房屋單位中佔 0.5%。在 2017-2018 年度，買家購買公營房屋單位平均享有 42% 折扣率，而購買房屋協會所管理房屋的折扣率平均為 51%。<sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> 租契可訂有固定年期，一般為 125 年。以長期租契形式售出的物業所在土地由社會房屋營運機構擁有，在租契屆滿時，物業業權將回歸有關機構所有。租契持有人可在租契生效期內任何時間出售其物業。購買物業的人士，實際上是付款承繼租契的餘下有效期。

<sup>71</sup> 相關社會房屋營運機構在出售物業前須預算租契首 5 年期間的服務費用，包括改善工程的開支，而有關機構在首 5 年期內收取的費用不可超出預算金額。然而，當地並無特別限制 5 年期後可收取的維修費用。

<sup>72</sup> 如屬永久業權物業，買家可擁有物業和物業所在的土地。

<sup>73</sup> 請參閱 Gov.UK (2020)。

<sup>74</sup> 隨着 2008 年爆發全球金融危機，英格蘭的社會房屋銷售數目在 2008-2009 年度跌至低位，只售出不足 10 000 個單位。

<sup>75</sup> 請參閱 Ministry of Housing, Communities & Local Government (2018)。



## 購買權計劃的效益/正面影響

4.9 除了提高英格蘭業主自住物業的比率外，購買權計劃亦為置業人士帶來重大**經濟得益**，實際金額視乎物業類型、地點與當地房屋市場的動向而定。根據雪菲爾哈倫大學 (Sheffield Hallam University) 在 2015 年進行的研究<sup>76</sup> ("雪菲爾研究")，在購買權計劃下購買所住的社會房屋單位對不少租戶來說具有吸引力，因為以折扣價購入單位，所需的按揭還款與月租款項的金額差距不大，尤其在實際租金上升時更是如此。此外，行使購買權的租戶將來清還按揭款項後，便無須再繳付按揭欠款；如該租戶繼續承租單位則須終生納租。

4.10 根據雪菲爾研究，英格蘭政府透過購買權計劃將**財富再分配**予購買者，是**促進財富累積**的重要政策。直至 2010 年代初，透過行使購買權進行的交易所累積的折扣款項介乎 1,500 億英鎊(18,020 億港元)至 2,000 億英鎊(24,020 億港元)，佔財富總額 3%至 4%。在 2000 年至 2018 年間，英格蘭及威爾斯據報約有 53 000 名業主轉售以購買權購入的單位，總共賺得 50 億英鎊(520 億港元)利潤，每名業主平均所得利潤為 94,000 英鎊(983,000 港元)。<sup>77</sup> 雖然部分購買者在償還按揭款項時，可能面對困難，而物業在多年後或會衍生意料之外的維修開支，但大部分購買者在行使購買權後，財富均出現增值。

4.11 雪菲爾研究亦顯示，購買權計劃為地方當局及房屋協會帶來**資本收益**，可用以資助公共服務及/或再投資於興建新的社會房屋或翻新現有房屋。截至 2010-2011 年度，以購買權進行的物業銷售錄得約 450 億英鎊(5,620 億港元)總資本收益，是英國最大的私有化計劃之一。

## 購買權計劃的問題及關注事項

4.12 自購買權計劃推行以來，反對的論點主要指該計劃會**耗用社會房屋單位**、**減少回收再出租的房屋單位數目**，以及**填補已出售房屋單位的進度過慢及數量不足**，以致未能滿足公眾對社會房屋

---

<sup>76</sup> 請參閱 Centre for Regional Economic and Social Research, Sheffield Hallam University (2015)。

<sup>77</sup> 請參閱 BBC.com (2019)。

日增的需求。事實上，英格蘭社會房屋數目佔房屋單位總數的比例，已由 1980 年的 31%(550 萬個單位)跌至 2018 年的 17%(400 萬個單位)。<sup>78</sup> 公營房屋方面，在 2017-2018 年度，地方當局只租出 108 300 個單位，其中 62%(66 900 個單位)是租予新租戶。<sup>79</sup> 出租單位總數在 2017-2018 年度只佔公營房屋總數的 7%，低於 2001 年的 12%，反映在已有的房屋單位中租戶的流轉量下降。然而，截至 2018 年 4 月 1 日，英格蘭有 111 萬個住戶仍在輪候公營房屋，<sup>80</sup> 當中約 311 000 個住戶據報已輪候 5 年以上。<sup>81</sup>

4.13 由於持份者關注到當地回收再出租的房屋單位數目減少，以及填補已出售房屋單位的進度過慢/數量不足，政府自 2012 年起推出優化購買權計劃，採取**一換一替換機制**，以補充按購買權售出的單位。<sup>82</sup> 在優化購買權計劃下，政府向行使購買權的買家提供更高折扣率，並作出承諾，當地透過購買權出售房屋的收益，將用於資助興建填補單位。<sup>83</sup> 在 2012 年至 2018 年間，計及落成的新建築項目，英格蘭的社會房屋數目穩步增加約 48 000 個單位。儘管如此，近年的單位填補進度落後於替換機制下所定的目標，<sup>84</sup> 亦有意見提出批評，指填補的社會房屋單位不一定在原區興建，亦未必是同一類型的替換單位。

4.14 至於購買權計劃對物業市場的影響，據雪菲爾研究觀察所得，當地有漸多**透過購買權購入的單位轉售到私人租務市場**，原因可能是購買作出租(buy-to-let)的買家願意及有能力負擔較高價格購買轉售單位。<sup>85</sup> 在轉售房屋單位中，部分單位流入私人租務

---

<sup>78</sup> 在 2018 年的社會房屋總數量中，39%單位由地方當局提供，61%由房屋協會提供。請參閱 Gov.UK (2020)。

<sup>79</sup> 請參閱 Ministry of Housing, Communities & Local Government (2019a)。

<sup>80</sup> 各地方當局須制訂編配計劃，釐定編配社會房屋的優次及程序，並須合理優先編配予主要弱勢群體，例如無家者及有健康問題或需要福利支援的人士。

<sup>81</sup> 請參閱 Independent (2018)。

<sup>82</sup> 一換一替換機制主要適用於優化購買權計劃下額外出售的房屋單位，目標是在 3 年內於全國填補這些房屋單位。

<sup>83</sup> 在 2012 年前，政府並無承諾填補按購買權出售的單位，而購買權計劃的收益可用作再投資興建社會房屋或提供其他服務。

<sup>84</sup> 在 2018 年 9 月，當地尚欠約 2 300 個房屋單位，才足以填補在 2012-2013 年度至 2015-2016 年度期間透過購買權計劃額外出售的單位。請參閱 House of Commons Library (2018)。

<sup>85</sup> 請參閱 Centre for Regional Economic and Social Research, Sheffield Hallam University (2015) 及 Murie, A. (2016)。

市場，出租予合資格領取房屋津貼的住戶。<sup>86</sup> 由於私人租務市場的租金較社會房屋為高，相對於將同樣的房屋單位以社會房屋出租予租戶，地方當局須承擔的開支會較高。

4.15 對社會房屋營運機構來說，購買權計劃亦會衍生物業管理問題。由於以購買權購入物業的業主與社會房屋租戶共住同一屋苑，削弱了有關營運機構管理房屋及社區鄰里事務的能力，亦令重建屋苑工程難以有效進行。<sup>87</sup> 至於按租契持有的物業，租契持有人一般希望盡量削減短期開支，但社會房屋營運機構和租戶卻着眼於維修工程的質素和價值，或會引發矛盾衝突。事實上，在購買權計劃推行初年，常有租契持有人投訴服務費用高昂。然而，若租契持有人有需要，社會房屋營運機構亦有協助他們支付維修、保養或改善工程所涉及的服務費用，方式包括提供貸款或行使酌情權調低或豁免服務費用等。<sup>88</sup>

4.16 至於購買權計劃的社會影響，由於透過該計劃出售的房屋單位往往比較吸引，並位於較熱門地區，較低收入租戶因而只能聚居於較不受歡迎的地區，以致減弱了地區社群的多元融合。

## 近期發展

4.17 由於購買權計劃有助促進較低收入家庭置業及累積財富，保守黨政府在 2016 年至 2018 年間於選定地區試行自願性質的購買權計劃，<sup>89</sup> 對象是與房屋協會簽訂保證租約而未有獲授購買權的租戶。根據該計劃，房屋協會可決定是否向有興趣置業的相關租戶出售其現居單位，或以相同折扣率向租戶提供其他可出售的房屋單位。政府會承擔提供上述折扣所涉及的款項，而房屋協會將利用銷售收益，投資於社會房屋供應，雙方共同作出承擔，致力在全國供應新房屋單位，用以替補每個售出的單位。

---

<sup>86</sup> 房屋津貼是以現金形式發放予合資格的有需要居民，例如失業或低收入人士。

<sup>87</sup> 請參閱 Centre for Regional Economic and Social Research, Sheffield Hallam University (2015)。

<sup>88</sup> 請參閱 Murie, A. (2016)。

<sup>89</sup> 英格蘭政府在 2015 年原擬擴大購買權的適用範圍至所有與房屋協會簽訂保證租約的租戶。然而，各房屋協會深切關注到有關計劃對融資的影響，因為這些協會主要依賴所擁有的房屋資產向私人貸款商融資。根據最後的折衷方案，房屋協會與政府達成協議，擴大購買權適用範圍的計劃改以自願性質推行，而不會立法推行。

4.18 鑒於自願購買權計劃試行成功，英格蘭政府最近計劃在其他地區推行有關計劃。此外，政府亦計劃微調共享業權計劃，讓房屋協會新物業項目的租戶在沒有折扣優惠下，購買其居所的業權，份額可低至 10%；而購買者可逐步增加其業權份額，長遠可全數擁有該物業的業權。

## 5. 結語

5.1 向現居租戶出售公共/社會房屋單位的政策，有助促進較低收入家庭自置居所，置業人士可藉此累積財富，從而感到經濟安穩，而社會亦因此更見穩定。此外，個別措施/計劃亦為出售單位的主責房屋當局帶來收益，可用作再投資於公共/社會房屋項目，或提供其他公共服務。

5.2 然而，租戶購置房屋計劃亦在多方面引起關注。此類計劃難免會耗用原可編配予有需要居民的公共/社會房屋單位，而且要替補已出售的房屋單位，亦需要相當的時間及土地資源。此外，單位業主與租戶在同一樓宇共住，衍生了物業管理問題，加上公共/社會房屋單位的"剩餘"效應(residualization)，亦令持份者感到關注。"剩餘"效應導致只餘下一些質素較差或位於較不受歡迎地區的社會房屋單位，可供編配予較貧窮家庭。

5.3 儘管租戶購置房屋計劃具爭議性，香港及此研究涵蓋的海外地方均推行不同措施，以鼓勵更多公共/社會房屋租戶自置居所。香港、英格蘭及愛爾蘭推行的租戶購置房屋計劃均容許公共/社會房屋租戶以優惠價購置其所住居所。然而，英格蘭及愛爾蘭與香港所推行的計劃亦有差別，兩地訂有較詳細的框架，以規管折扣率、物業轉售及償還折扣款項的事宜。這反映兩地積極提供誘因，以推動居民置業、鼓勵買家在購入的物業居住一段合理時間，及/或提高以購買權購買物業的流轉量。

5.4 在愛爾蘭，購買社會房屋的折扣率(即 60%、50%或 40%)與租戶入息水平掛鈎，意即較低收入租戶可獲較高折扣，從而可及早登上置業階梯。買家如在指明收費期屆滿後轉售物業，將無須支付任何費用，例如，假設折扣率為 60%，收費期為 30 年。這項安排旨在鼓勵置業人士在購入的物業居住一段合理時間。在英格蘭，購買權計劃的特點包括：(a)折扣率隨租期調升，並訂有個別

上限；及(b)只在購入首 5 年內要求轉售的買家償還折扣款項，藉以提高以購買權購買物業的流轉量。

5.5 因應持份者關注到耗用社會房屋單位的問題，英格蘭在經優化的購買權計劃下，採取一換一替換機制，以補充按購買權售出的單位。社會房屋營運機構會為以長期租契形式售出的物業進行保養工程，為減低業主的拒抗，有關機構會以貸款、酌情豁免或調低服務費用等方式，協助有需要的業主。

5.6 此研究涵蓋的海外地方為鼓勵較低收入家庭自置居所而採取的其他措施包括：

- (a) 英格蘭的共享業權計劃，對象是沒有購買權及未有足夠積蓄購買全數房屋業權的社會房屋租戶；
- (b) 奧地利的購買權計劃，社會房屋租戶可根據該計劃，在租期開始時向相關房屋協會支付出資款項，以購入購買權選項，並在 10 年租期後行使購買權；
- (c) 瑞典的轉型計劃，在該計劃下，如獲得三分之二租戶同意，公共租住房屋的租戶可成立合作社，並與相關公屋公司商討，將物業轉為合作社房屋；及
- (d) 新加坡的居者有其屋計劃，低收入居民可透過該計劃以可負擔價格購買公營出售單位，地契期為 99 年。

---

立法會秘書處  
資訊服務部  
資料研究組  
鄭慧明  
2020 年 3 月 16 日  
電話：2871 2122

---

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 IN06/19-20。

## 選定地方促進較低收入家庭自置居所的措施

|             | 愛爾蘭   | 奧地利  | 瑞典   | 新加坡  |
|-------------|---|--|--|--|
| 人口          | <ul style="list-style-type: none"> <li>截至 2019 年 4 月，492 萬。</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>截至 2018 年 1 月，882 萬。</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>截至 2019 年 11 月，1 032 萬。</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>截至 2019 年年中，570 萬。</li> </ul>   |
| 住戶數目        | <ul style="list-style-type: none"> <li>截至 2017 年 6 月，174 萬。</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2017 年，389 萬。</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2018 年，466 萬。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2018 年，133 萬。</li> </ul>  |
| 公共/社會租住房屋數目 | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2017 年，約 176 000 個社會房屋單位，佔房屋單位總數約 9%。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2017 年，逾 900 000 個社會房屋單位，佔房屋單位總數約 24%。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2017 年，市政府公屋公司("公屋公司")擁有約 880 000 個房屋單位，佔房屋單位總數 18%。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>截至 2019 年 3 月，約 63 000 個公共租住房屋單位，佔房屋總數約 4%。</li> <li>另有 100 萬個公營出售單位，佔房屋單位總數約 70%。</li> </ul> |
| 自住業主比率      | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2016 年，佔住戶 67.6%。</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2017 年，佔人口 55%。</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2018 年，佔房屋單位 64.7%。</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2018 年，佔住戶 91.0%。</li> </ul>  |

## 選定地方促進較低收入家庭自置居所的措施

|                 | 愛爾蘭  | 奧地利   | 瑞典   | 新加坡   |
|-----------------|--|---|--|---|
| 推動較低收入家庭自置居所的措施 | <ul style="list-style-type: none"> <li>自 1973 年起推出全國性租戶購置房屋計劃，准許社會房屋租戶自置居所。</li> <li>自 2016 年起引入改革後的租戶購置房屋計劃，給予買家的折扣率與入息水平掛鈎，買家如在 20、25 或 30 年指明收費期後轉售物業，將無須償還折扣款項。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>部分新社會房屋物業的準租戶如在租期開始時向相關房屋協會支付指定水平的出資款項，在 10 年租期後可獲授購買權選項，以優惠價購買他們所住的單位。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>如獲得三分之二租戶同意，公屋公司所建公共租住房屋的租戶可成立合作社，並與相關公屋公司商討，將物業轉為合作社房屋。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>推行居者有其屋計劃，讓低收入居民以可負擔價格購買公營出售單位，地契期為 99 年。</li> </ul>     |
| 實施措施的成果         | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 2000 年前顯著有效提高置業率，但在過去 20 年，該計劃的吸引力漸減。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>約 25%至 30%現居租戶最終購買其單位。面積較大和質素較佳的單位有較大機會吸引租戶購買。</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>合作社房屋佔房屋總數的比率，由 1990 年的 17%升至 2015 年的 23%。</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>約 78%居住人口居於公營出售單位。</li> <li>住戶的自住業主比率是全球最高之一。</li> </ul> |

選定地方促進較低收入家庭自置居所的措施

|         | 愛爾蘭   | 奧地利  | 瑞典  | 新加坡  |
|---------|---|--|---|--|
| 問題及關注事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>導致可編配予有需要居民的社會房屋數目減少。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>自住業主與租戶共住同一幢樓宇，衍生管理問題；以及"剩餘"效應 (residualization)，只剩下質素較遜的社會房屋單位供較貧窮住戶入住。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>較貧窮人士被迫遷離有大量公共房屋轉型的地區，令社區貧富更趨兩極化。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>如買家動用過多公積金存款購買房屋，或會影響退休後的財政狀況；隨着建屋局所售單位的樓齡逐步接近 99 年地契期，物業或會貶值。</li> </ul> |



## 香港及英格蘭的租戶購置房屋計劃

|                | 香港  | 英格蘭  |
|----------------|---|--|
| <b>A. 背景資料</b> |   |  |
| 人口             | • 截至 2019 年年中，752 萬。  | • 截至 2018 年年中，5 598 萬。   |
| 住戶數目           | • 截至 2019 年年中，264 萬。  | • 在 2017 年，2 270 萬。  |
| 按業權類型劃分的房屋數目   | • 截至 2019 年 3 月底，282 萬個永久性房屋單位，當中：<br>(a) 29% 屬公屋單位；<br>(b) 15% 屬資助出售單位；及<br>(c) 56% 屬私人房屋單位。 | • 截至 2018 年 3 月底，2 420 萬個房屋單位，當中：<br>(a) 17% 屬社會房屋單位；<br>(b) 20% 屬私人租住房屋單位；及<br>(c) 63% 屬業主自住單位(包括私人單位及以購買權購入的單位)。 |
| 公共/社會租住房屋數目    | • 截至 2019 年 3 月底，房委會管理約 793 000 個公屋單位。  | • 截至 2018 年 3 月底，地方當局管理約 160 萬個社會房屋單位，各房屋協會則管理約 250 萬個單位。  |
| 自住業主比率         | • 自置居所住戶佔家庭住戶總數目的比率，由 1998 年的 46.6% 微升至 2018 年的 49.2%。  | • 業主自住房屋單位佔房屋數量的比率，由 1980 年的 57% 升至 2018 年的 63%。   |
| 公共/社會租住房屋申請數目  | • 截至 2019 年 3 月底，輪候冊上有 254 600 宗申請，當中 57% 屬一般申請。  | • 截至 2018 年 4 月 1 日，共有 111 萬個住戶輪候由地方當局管理的社會房屋。   |
| 公共/社會租住房屋輪候時間  | • 在 2018-2019 年度，一般申請人的平均輪候配屋時間是 5.5 年。   | • 在 2018 年，約 311 000 個住戶已輪候公營房屋超過 5 年。   |

## 香港及英格蘭的租戶購置房屋計劃

|                    | 香港   | 英格蘭  |
|--------------------|--|--|
| <b>B. 租戶購置房屋計劃</b> |  |  |
| 推出年份               | <ul style="list-style-type: none"> <li>在 1998 年推出，但在 2005 年中止。</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1980 年。</li> </ul>  |
| 政策目標               | <ul style="list-style-type: none"> <li>支持當時提高自置居所比率及加強社會穩定的政策目標。</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>協助較低收入家庭自置居所及提高自置居所比率。</li> </ul>   |
| 涵蓋範圍               | <ul style="list-style-type: none"> <li>租置計劃 39 個選定屋邨約 184 000 個單位。</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>所有公營房屋單位和房屋協會管理的部分單位。</li> </ul>  |
| 對象                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>39 個租置計劃屋邨的現居租戶。</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>所有簽訂永久租約的公營房屋租戶及房屋協會的租戶，或過往簽訂公營房屋永久租約，但已調遷到房屋協會所管理房屋的租戶。</li> </ul>   |
| 資格準則               | <ul style="list-style-type: none"> <li>買家及其家庭成員必須為房委會公屋屋邨的住客，必須沒有違反現居單位的任何租約條款。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>購買權買家須符合訂明資格準則，包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 租住社會房屋至少 3 年；</li> <li>(b) 並無任何債務問題或曾被法庭命令遷離物業；及</li> <li>(c) 購入的單位必須是買家主要居所，單位內的設施齊全。</li> </ul> </li> </ul> |

## 香港及英格蘭的租戶購置房屋計劃

|                       | 香港  | 英格蘭   |
|-----------------------|---|---|
| <b>B. 租戶購置房屋計劃(續)</b> |   |   |
| 定價                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>指明定價按相關單位的經調整重置成本計算，在租約首兩年購買單位的租戶可獲額外折扣。</li> <li>購買價格一般是單位評估市值約 20%至 30%。</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>折扣率由 35%至最高 70%，視乎租期而定，但折扣款項總額訂有指明上限，每年根據消費物價指數的變動調整。</li> </ul>   |
| 轉售安排                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>由單位首次售出日起計的兩年後，業主可轉售予居屋第二市場計劃或白居二計劃的合資格買家，而毋須繳付補價；或在向房委會繳付補價後於公開市場出售、出租或轉讓單位。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>以購買權購入物業的買家只會在購入 5 年內轉售物業的情況下，才須償還折扣款項。</li> <li>買家購入物業的 10 年內，如擬轉售物業，須優先要約前業主或區內另一社會房屋營運機構以市價回購物業。如要約被拒，物業即可在公開市場出售。</li> </ul> |
| 售出單位數量                | <ul style="list-style-type: none"> <li>截至 2019 年 3 月底，售出約 141 500 個單位，佔租置計劃出售單位總存量 77%。</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>自 1980 年起，售出約 200 萬個社會房屋單位。</li> </ul>   |
| 效益/正面影響               | <ul style="list-style-type: none"> <li>促進較低收入家庭置業及累積財富；</li> <li>更有效運用公營房屋資源；</li> <li>促進社會穩定；及</li> <li>提升房委會的財政營運能力。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>以購買權購入物業的買家長遠上可節省房屋開支和累積財富；及</li> <li>為地方當局與房屋協會帶來資本收益。</li> </ul>   |

香港及英格蘭的租戶購置房屋計劃

|                             | 香港   | 英格蘭  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>B. 租戶購置房屋計劃(續)</b>       |  |  |
| 問題及關注事項                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>回收再作編配的公屋單位數目預期會因重推租置計劃而減少；及租置計劃屋邨的管理及保養問題。</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>填補已出售社會房屋單位的進度過慢，以致未能滿足公眾對社會房屋日增的需求。</li> <li>有漸多透過購買權購入的單位轉售到私人租務市場，當局為居於這類轉售物業的較低收入家庭提供房屋津貼而需承擔更多開支。</li> <li>削弱社會房屋營運機構管理房屋及社區鄰里事務的能力。</li> <li>減弱較不受歡迎社會房屋地區社群的多元融合。</li> </ul> |
| 近期發展                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>政府計劃加快出售約 42 000 個未出售的租置計劃單位。</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>自願性質的購買權計劃適用於簽訂保證租約的社會房屋租戶，政府擬將該計劃擴大至英格蘭其他地區，並推出經微調後的共享業權計劃，對象是房屋協會新物業項目的租戶。</li> </ul>   |
| <b>C. 推動較低收入家庭自置居所的其他措施</b> |  |  |
| 其他措施/計劃                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>透過居屋及綠置居協助較低收入家庭購買房委會及香港房屋協會的資助出售房屋；或可透過居屋第二市場計劃及白居二計劃在第二市場置業。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>沒有購買權但符合指明資格準則的社會房屋租戶可透過收購權計劃 (Right to Acquire Scheme) 或共享業權計劃 (Shared Ownership Scheme) 購置居所。</li> </ul>  |

## 租者置其屋計劃屋邨名單

| 屋邨名稱      | 推出日期 | 可出售單位 |
|-----------|------|-------|
| <b>香港</b> |      |       |
| 華貴邨       | 1998 | 3 217 |
| 翠灣邨       | 1999 | 2 340 |
| 峰華邨       | 2000 | 1 149 |
| 利東邨       | 2004 | 7 239 |
| <b>九龍</b> |      |       |
| 鳳德邨       | 1998 | 5 313 |
| 竹園北邨      | 1999 | 6 736 |
| 德田邨       | 1999 | 5 133 |
| 彩霞邨       | 2000 | 2 229 |
| 黃大仙下邨(I)  | 2001 | 4 720 |
| 興田邨       | 2001 | 2 448 |
| 東頭(II)邨   | 2002 | 6 565 |
| 翠屏(北)邨    | 2002 | 6 183 |
| 李鄭屋邨      | 2002 | 4 826 |
| 南昌邨       | 2005 | 1 898 |
| <b>新界</b> |      |       |
| 恆安邨       | 1998 | 5 910 |
| 運頭塘邨      | 1998 | 2 650 |
| 長安邨       | 1998 | 7 338 |
| 建生邨       | 1998 | 2 652 |
| 耀安邨       | 1999 | 4 798 |
| 華明邨       | 1999 | 5 260 |

## 租者置其屋計劃屋邨名單

| 屋邨名稱         | 推出日期 | 可出售單位數目        |
|--------------|------|----------------|
| <b>新界(續)</b> |      |                |
| 田景邨          | 1999 | 3 196          |
| 顯徑邨          | 2000 | 5 876          |
| 天平邨          | 2000 | 5 700          |
| 太和邨          | 2000 | 6 865          |
| 富亨邨          | 2000 | 5 746          |
| 景林邨          | 2001 | 4 951          |
| 廣源邨          | 2001 | 4 414          |
| 青衣邨          | 2001 | 3 216          |
| 良景邨          | 2001 | 6 844          |
| 博康邨          | 2002 | 5 465          |
| 太平邨          | 2002 | 1 429          |
| 葵興邨          | 2002 | 1 528          |
| 寶林邨          | 2004 | 5 008          |
| 祥華邨          | 2004 | 5 120          |
| 山景邨          | 2004 | 8 644          |
| 富善邨          | 2005 | 5 504          |
| 長發邨          | 2005 | 2 511          |
| 翠林邨          | 2006 | 4 932          |
| 朗屏邨          | 2006 | 8 483          |
| <b>總數</b>    | --   | <b>184 036</b> |

資料來源：Hong Kong Housing Authority (2019a)。

## 參考資料

### 香港

1. Audit Commission. (2013) *Director of Audit's reports – Report No. 61 Chapter 3: Allocation and utilisation of public rental housing flats*. Available from: [https://www.aud.gov.hk/pdf\\_e/e61ch03.pdf](https://www.aud.gov.hk/pdf_e/e61ch03.pdf) [Accessed March 2020].
2. Census and Statistics Department. (2020) *Population Estimates – Publications and Tables*. Available from: <https://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp150.jsp> [Accessed March 2020].
3. City University of Hong Kong. (2017) *Tenant Purchase, Assisted Home Ownership and Social and Residential Mobility*. Available from: [https://www.pico.gov.hk/doc/en/research\\_report\(PDF\)/2015\\_A1\\_026\\_15\\_D\\_Final\\_Report\\_Prof\\_F Forrest.pdf](https://www.pico.gov.hk/doc/en/research_report(PDF)/2015_A1_026_15_D_Final_Report_Prof_F Forrest.pdf) [Accessed March 2020].
4. GovHK. (2012) *Press Releases – LCQ3: Tenants Purchase Scheme*. 31 October. Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201210/31/P201210310311.htm> [Accessed March 2020].
5. GovHK. (2018) *Press Releases – LCQ17: Flats sold under Tenants Purchase Scheme*. 6 June. Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201806/06/P2018060600387.htm> [Accessed March 2020].
6. GovHK. (2019) *Press Releases – LCQ20: Accelerating the sale of flats under Tenants Purchase Scheme*. 13 November. Available from: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201911/13/P2019111300393.htm?fontSize=1> [Accessed March 2020].
7. Hong Kong Housing Authority. (2015) *Memorandum for the Subsidised Housing Committee of the Hong Kong Housing Authority – Survey on Public Rental Housing Applicants 2015*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC54-15.pdf> [Accessed March 2020].

8. Hong Kong Housing Authority. (2018) *Memorandum for the Subsidised Housing Committee of the Hong Kong Housing Authority – Major Findings of the Survey on Public Rental Housing Applicants 2018*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC68-18EN.pdf> [Accessed March 2020].
9. Hong Kong Housing Authority. (2019a) *Buying a Flat under TPS*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/home-ownership/buying-a-flat-under-tps/index.html> [Accessed March 2020].
10. Hong Kong Housing Authority. (2019b) *Memorandum for the Subsidised Housing Committee of the Hong Kong Housing Authority - Public Housing Recurrent Survey 2019*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC61-19EN.pdf> [Accessed March 2020].
11. Hong Kong Housing Authority. (2019c) *Memorandum for the Subsidised Housing Committee of the Hong Kong Housing Authority – Special Analysis of the Housing Situation of General Applicants for Public Rental Housing as at end-June 2019*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC62-19EN.pdf> [Accessed March 2020].
12. Hong Kong Housing Authority. (2019d) *Publications and Statistics*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/publications-and-statistics/index.html> [Accessed March 2020].
13. Hong Kong Housing Authority. (various years) *Annual Reports*.
14. Hong Kong Housing Authority. (various years) *Estimated Public Rental Housing Allocation*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/housing-authority/ha-paper-library/index.html> [Accessed March 2020].
15. Legislative Council Secretariat. (2009) *Background brief on the proposal to re-launch the Home Ownership Scheme and Tenants Purchase Scheme*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for information on 2 February 2009. LC Paper No. CB(1)669/08-09(04).



16. Our Hong Kong Foundation. (2017) *Land and Housing Policy Research Series 3: Housing Policy Reform to Narrow Wealth Gap – Urgent Formation of Land to Improve People's Livelihood*. Available from: [https://www.ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/ohkf\\_land\\_and\\_housing\\_2017\\_en\\_17102017.pdf](https://www.ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/ohkf_land_and_housing_2017_en_17102017.pdf) [Accessed March 2020].
17. Our Hong Kong Foundation. (2019a) *Land and Housing Policy Advocacy Series 4: Hanging on the Housing Supply Cliff – Are There Any More Bandages Around?* Available from: [https://ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/20190415\\_LandAdvocacy\\_EN.pdf](https://ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/20190415_LandAdvocacy_EN.pdf) [Accessed March 2020].
18. Our Hong Kong Foundation. (2019b) *Vision of Universal Affordable Housing in Hong Kong – Policy Recommendation Outline*. Available from: [https://ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/OHKF\\_Housing\\_Proposal\\_ExeSum\\_20191011\\_EN\\_web.pdf](https://ourhkfoundation.org.hk/sites/default/files/media/pdf/OHKF_Housing_Proposal_ExeSum_20191011_EN_web.pdf) [Accessed March 2020].
19. Rating and Valuation Department. (2020) *Property Market Statistics*. Available from: [https://www.rvd.gov.hk/en/property\\_market\\_statistics/index.html](https://www.rvd.gov.hk/en/property_market_statistics/index.html) [Accessed March 2020].
20. The Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China. (2019) *The Chief Executive's 2019 Policy Address*. Available from: <https://www.policyaddress.gov.hk/2019/eng/pdf/PA2019.pdf> [Accessed March 2020].
21. Transport and Housing Bureau. (2007) *Home Ownership Scheme and Tenants Purchase Scheme*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 7 January 2008. LC Paper No. CB(1)506/07-08(06).
22. Transport and Housing Bureau. (2018) *Policies and measures consummating the housing ladder*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 5 November 2018. LC Paper No. CB(1)120/18-19(03).
23. Transport and Housing Bureau. (2019a) *Housing-related Initiatives in the Chief Executive's 2019 Policy Address and Policy Address Supplement*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 8 November 2019. LC Paper No. CB(1)32/19-20(01).

24. Transport and Housing Bureau. (2019b) *Housing in Figures 2019*. Available from: <https://www.thb.gov.hk/eng/psp/publications/housing/HIF2019.pdf> [Accessed March 2020].
25. Transport and Housing Bureau. (2019c) *Public Housing Construction Programme 2019-20 to 2023-24*. Paper submitted to the Panel on Housing of the Legislative Council for discussion on 2 December 2019. LC Paper No. CB(1)183/19-20(03).
26. 王于漸：《租置計劃推出二十年對勞工市場的影響》，2019年，網址：<https://wangyujian.hku.hk/?p=10230&lang=zh-hant> [於2020年3月登入]。
27. 王于漸：《租置計劃推出二十年對家庭穩定性所起的作用》，2019年，網址：<http://wangyujian.hku.hk/?p=10303&lang=zh-hant> [於2020年3月登入]。
28. 香港 01：《政黨調查：近六成人願買公屋單位 倡政府重推租置計劃》，2019年5月28日，網址：<https://www.hk01.com/社會新聞/333894/政黨調查-近六成人願買公屋單位-倡政府重推租置計劃> [於2020年3月登入]。
29. 晴報：《港府擬重推租置計劃售餘下4萬單位 9成公屋戶支持》，2019年9月6日，網址：<https://skypost.ulifestyle.com.hk/article/2445426/港府擬重推租置計劃%20售餘下4萬單位%209成公屋戶支持> [於2020年3月登入]。
30. 團結香港基金：《藏富於民 重推「租置計劃 2.0」》，2019年，網址：<https://www.ourhkfoundation.org.hk/zh-hant/report/31/房屋/藏富於民-重推「租置計劃 2.0」> [於2020年3月登入]。
31. 蘋果日報：《多事之秋 亡羊補牢》，2019年9月11日，網址：<https://hk.appledaily.com/finance/20190910/HYIBWJMEEG32GT6QRVEUXNWGLQ/> [於2020年3月登入]。

## 愛爾蘭

32. *Central Statistics Office*. (2019) Available from: <https://www.cso.ie/en/> [Accessed March 2020].
33. Citizens Information Board. (2018) *Buying a local authority house or flat*. Available from: [https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local\\_authority\\_and\\_social\\_housing/buying\\_your\\_local\\_authority\\_house.html](https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local_authority_and_social_housing/buying_your_local_authority_house.html) [Accessed March 2020].
34. Department of Housing, Planning and Local Government. (2012) *Minister O'Sullivan Moves To Reform Tenant Purchase Schemes*. Available from: <https://www.housing.gov.ie/housing/home-ownership/tenant-purchase-scheme/minister-osullivan-moves-reform-tenant-purchase> [Accessed March 2020].
35. Department of Housing, Planning and Local Government. (2015) *New Incremental Tenant Purchase Scheme*. Available from: <https://www.housing.gov.ie/housing/home-ownership/tenant-purchase-scheme/new-incremental-tenant-purchase-scheme> [Accessed March 2020].
36. Norris, M. and Fahey, T. (2011) *From asset based welfare to welfare housing? The changing function of social housing in Ireland*. Available from: <https://researchrepository.ucd.ie/handle/10197/2971> [Accessed March 2020].
37. Public Policy.IE. (2019) *Housing: Social Housing Outputs and Stock*. Available from: <http://publicpolicy.ie/papers/housing-social-housing-outputs-and-stock/> [Accessed March 2020].
38. UCD Geary Institute. (2013) *Varieties of home ownership: Ireland's transition from a socialised to a marketised policy regime*. Available from: <https://www.ucd.ie/geary/static/publications/workingpapers/gearywp201306.pdf> [Accessed March 2020].

## 奥地利

39. Australian Housing and Urban Research Institute. (2012) *International measures to channel investment towards affordable rental housing: Austrian case study*. Available from: [https://www.ahuri.edu.au/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0014/3119/AHURI\\_Research\\_Paper\\_International\\_measures\\_to\\_channel\\_investment\\_towards\\_affordable\\_rental\\_housing\\_Austrian\\_case\\_study.pdf](https://www.ahuri.edu.au/__data/assets/pdf_file/0014/3119/AHURI_Research_Paper_International_measures_to_channel_investment_towards_affordable_rental_housing_Austrian_case_study.pdf) [Accessed March 2020].
40. Mundt, A. (2018) *Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria* in 2018. Available from: [https://www.researchgate.net/publication/326131079\\_Privileged\\_but\\_Challenged\\_The\\_State\\_of\\_Social\\_Housing\\_in\\_Austria\\_in\\_2018](https://www.researchgate.net/publication/326131079_Privileged_but_Challenged_The_State_of_Social_Housing_in_Austria_in_2018) [Accessed March 2020].
41. *Statistics Austria*. (2020) Available from: [https://www.statistik.at/web\\_en/statistics/index.html](https://www.statistik.at/web_en/statistics/index.html) [Accessed March 2020].

## 瑞典

42. Armerin, F. and Song, H. S. (undated) *Valuing the Housing Cooperative Conversion Option*. Available from: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:248814/FULLTEXT01.pdf> [Accessed March 2020].
43. Gustafsson, J. et al. (2019) *The right to stay put: resistance and organizing in the wake of changing housing policies in Sweden*. Available from: [https://radicalhousingjournal.org/wp-content/uploads/2019/09/RHJ\\_Issue-1.2\\_14\\_Update\\_Gustafsson-et-al\\_191-200.pdf](https://radicalhousingjournal.org/wp-content/uploads/2019/09/RHJ_Issue-1.2_14_Update_Gustafsson-et-al_191-200.pdf) [Accessed March 2020].
44. *Statistics Sweden*. (2020) Available from: <https://www.scb.se/en/> [Accessed March 2020].
45. Turner Center for Housing Innovation, UC Berkeley. (2017) *Housing in Sweden: An overview*. Available from: [http://turnercenter.berkeley.edu/uploads/Swedish\\_Housing\\_System\\_Memo.pdf](http://turnercenter.berkeley.edu/uploads/Swedish_Housing_System_Memo.pdf) [Accessed March 2020].

## 新加坡

46. CNA. (2018) *Commentary: An over-emphasis on home ownership can come at a cost to society. Time for a review of public housing policy.* 17 June. Available from: <https://www.channelnewsasia.com/news/commentary/emphasis-home-ownership-hdb-lease-review-of-public-housing-10423116> [Accessed March 2020].
47. *Housing & Development Board.* (2020) Available from: <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/homepage> [Accessed March 2020].
48. Legislative Council Secretariat. (2013) *Information Note on Public housing in Singapore.* LC Paper No. IN26/12-13.
49. *Singapore Department of Statistics.* (2020) Available from: <https://www.singstat.gov.sg/> [Accessed March 2020].
50. The Straits Times. (2018) *Parliament: HDB to go one step further to integrate rental and sold flats in same block, says Lawrence Wong.* 17 May. Available from: <https://www.straitstimes.com/politics/parliament-hdb-to-go-one-step-further-to-integrate-rental-and-sold-flats-in-same-block> [Accessed March 2020].

## 英格蘭

51. BBC.com. (2019) *Right to Buy homes re-sold since 2000 made £6.4bn in profit.* Available from: <https://www.bbc.com/lnp/sdu/sdu-coverage/right-to-buy> [Accessed March 2020].
52. Centre for Regional Economic and Social Research, Sheffield Hallam University. (2015) *The Impact of the Existing Right to Buy and the Implications for the Proposed Extension of Right to Buy to Housing Associations.* Available from: <https://www.parliament.uk/documents/commons-committees/communities-and-local-government/Full-Report-for-Select-Committee-141015final.pdf> [Accessed March 2020].
53. Gov.UK. (2020) *Live tables on dwelling stock (including vacants).* Available from: <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants> [Accessed March 2020].

54. House of Commons. (2016) *Housing associations and the Right to Buy*. Available from: <https://publications.parliament.uk/pa/cm201516/cmselect/cmcomloc/370/370.pdf> [Accessed March 2020].
55. House of Commons Library. (2015) *Extending the Right to Buy (England)*. Available from: [http://www.arch-housing.org.uk/media/77260/hoc\\_extending\\_rtb.pdf](http://www.arch-housing.org.uk/media/77260/hoc_extending_rtb.pdf) [Accessed March 2020].
56. House of Commons Library. (2017) *Comparison of Right to Buy policies in England, Scotland, Wales and Northern Ireland*. Available from: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP-7174> [Accessed March 2020].
57. House of Commons Library. (2018) *Introducing a voluntary Right to Buy for housing association tenants in England*. Available from: <https://researchbriefings.parliament.uk/ResearchBriefing/Summary/CBP-7224> [Accessed March 2020].
58. Independent. (2018) *More than 100,000 families waiting more than a decade for social housing, figures show*. Available from: <https://www.independent.co.uk/news/uk/home-news/social-housing-uk-family-wait-homeless-shelter-accommodation-a8389926.html> [Accessed March 2020].
59. Jones, C. and Murie, A. (2006) *The Right to Buy: Analysis & evaluation of a housing policy*. Oxford, Blackwell Publishing Ltd.
60. Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2018) *Social Housing Sales: 2017-18, England*. Available from: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/759590/Social\\_Housing\\_Sales\\_2017-18.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/759590/Social_Housing_Sales_2017-18.pdf) [Accessed March 2020].
61. Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2019a) *Local authority housing statistics: Year ending March 2018, England*. Available from: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/773079/Local\\_Authority\\_Housing\\_Statistics\\_England\\_year\\_ending\\_March\\_2018.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/773079/Local_Authority_Housing_Statistics_England_year_ending_March_2018.pdf) [Accessed March 2020].

62. Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2019b) *Your Right to Buy Your Home: A guide for tenants of councils, new towns and registered social landlords including housing associations*. 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 March 2020].
63. Murie, A. (2016) *The Right to Buy: Selling off Public and Social Housing*. Bristol, Policy Press.

### 其他

64. European Social Housing Observatory. (2013) *Study on Financing of Social Housing in 6 European countries*. Available from: <http://www.housingeurope.eu/resource-369/financing-of-social-housing> [Accessed March 2020].
65. Housing Europe. (2011) *Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*. Available from: <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012> [Accessed March 2020].
66. Housing Europe. (2019) *The State of Housing in the EU 2019*. Available from: <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019> [Accessed March 2020].
67. London School of Economics and Political Science. (2007) *Social Housing in Europe*. Available from: <http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Social-Housing-in-Europe-I.pdf> [Accessed March 2020].
68. Swedish Institute for European Policy Studies. (2015) *Social housing in Europe*. Available from: [http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez\\_Social%20housing%20in%20Europe\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf) [Accessed March 2020].