

#### 注意事項

香港房屋發展：  
萌芽期：四十年代中後期至六十年代。  
發展期：七十年代。  
興盛期：八十年代。  
下滑期：千禧年代至 2003 年。  
恢復期：2004 年後。

## 三 香港房屋發展的歷程



社會和經濟發展有一定的軌跡和循環，而市民對房屋的需求，亦受到相關的社會和經濟因素所影響。透過以下介紹的香港房屋發展歷史，可幫助學生明白樓市也有盛衰的循環、各種影響市民房屋需要的因素，以及政府和房協等機構，透過為有需要者提供不同的房屋計劃，扮演平衡市場供求的角色。

### 四十年代中後期

#### 1

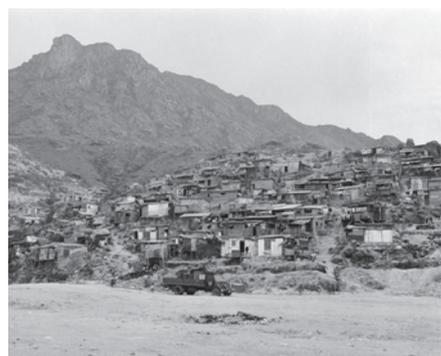
亞洲電視製作：「解密百年香港——廉租屋邨」  
【約 10 分鐘】

#### 注意事項

講述房屋發展歷史，目的是讓學生明瞭，房屋需要與社會環境的變化息息相關。

#### 社會狀況

- 香港經歷了第二次世界大戰，社會一片頹垣敗瓦，60 萬人口當中，四份之一人無家可歸。
- 內地社會動盪，大批難民湧入香港，人口於數年內增至 210 萬。
- 天台上的僭建房屋和山坡上的寮屋數量激增，產生衛生問題，構成火災危險。



當年於黃大仙馬仔坑的臨時木屋區  
(圖片來源：香港房屋委員會)

#### 當時一般市民對房屋的需求

- 一個「有瓦遮頭」的棲身之所。

#### 政府及房協如何配合市民的住屋需求

##### 政府

- 面對當時百廢待興，社會欠缺足夠的資源優先處理房屋問題。

##### 房協

- 1948 年，倫敦市長透過「空襲救災基金」向香港福利議會捐出 14,000 英鎊，由香港聖公會何明華會督倡導成立香港房屋協會，協助解決香港的房屋問題。1951 年，香港房屋協會根據香港條例第 1059 章成為法定團體。
- 房協成立為一家非牟利機構，為工人家庭、難民、及大量寮屋居民提供符合人道主義原則的居所。

## 五十年代

### 社會狀況

- 中國內地新移民不斷流入香港，他們亟需居所，令香港、九龍及新界各地出現大量非法僭建的房屋。
- 1953年平安夜，九龍石硤尾寮屋區大火，超過5萬名居民一夜間失去家園。
- 其後數年，這類火災經常發生，加上夏天的颱風及大雨，造成洪水、崩塌和山泥傾瀉，大批災民湧現。



石硤尾寮屋區大火令不少人痛失家園  
(圖片來源：政府新聞處)

### 當時一般市民對房屋的需求

- 經歷火災和雨災的災民，亟需政府提供即時的安身之所。
- 火災和天災令市民明白，僭建房屋和寮屋並不是長期而安穩的居所，他們希望得到一個較優質的永久居所。

2

房委會製作：  
「香港公共房屋發展」  
(第一節)  
【約3分鐘】

### 政府及房協如何配合市民的住屋需求

#### 政府

- 1954年2月，工務局在石硤尾災場原地興建樓高兩層的臨時建築，安置無家可歸的災民。
- 同年，政府斥資興建多層徙置大廈，以安置受天災和清拆行動影響的寮屋居民，並成立徙置事務署，有系統地展開徙置計劃。
- 成立半獨立的香港屋宇建設委員會，興建廉租屋，為非寮屋戶的中下收入家庭提供居所。

3

房委會製作：  
「公屋歷史印記——石硤尾的歲月」  
【約17分鐘】

**注意事項**  
五十年代標誌着公營房屋的誕生。

#### 房協

- 在石硤尾大火發生之前一年，亦即1952年，房協已在深水埗建成第一個出租屋邨——上李屋，共提供360個單位，容納近1,900名租戶。
- 上李屋內大部份單位設有獨立廚房、花灑和衛生間，樓宇四周有花園圍繞，有簡單的兒童遊樂設施，而租金卻只佔租戶家庭總收入的五份之一，標誌着香港公共房屋發展的雛型。



上李屋的外貌及居住環境

## 六十年代

### 社會狀況

- 1960 年，已有 50 萬人入住徙置大廈，但同時仍有 60 多萬人居住在寮屋，可見寮屋問題尚未因徙置計劃的出現而得到解決。

### 當時一般市民對房屋的需求

- 仍然居住在僭建房屋及寮屋的居民，希望盡快「上樓」。
- 已入住徙置大廈的市民，則渴望進一步改善居住環境；經濟能力較佳者，開始選擇購買私人樓宇。



環境擠迫的徙置區  
(圖片來源：政府新聞處)



雙層床成為整個家庭的「家」



興建中的香港仔漁光村



1969 年的美孚新邨  
(圖片來源：政府新聞處)

### 政府、房協及私人地產商如何配合市民的住屋需求

#### 政府

- 政府於 1964 年公佈白皮書，推出臨時房屋計劃，加快徙置區及廉租屋的建屋速度，以應付社會龐大的需求。

#### 房協

- 由 1960 年至 1970 年，房協在港島、九龍及新界興建了 8 個出租屋邨，共提供超過 18,000 個單位。

#### 私人發展商

- 地產市道日漸暢旺，地產商開始興建大型的私人屋苑（如 1966 年開始發售的美孚新邨），配以完善的設備（如泊車位、商場等），與公營屋邨有明顯的分別，樓宇價格亦有一定的距離。



房委會製作：  
「公屋歷史印  
記——早期公  
屋模擬單位」  
【共三節，每  
節約 1 分鐘】

## 七十年代

### 社會狀況

- ✱ 出口製造業發展蓬勃，香港經濟起飛，市民生活水平亦大大提高。

### 當時一般市民對房屋的需求

- ✱ 七十年代初，內地新移民對房屋的需求仍然很大。
- ✱ 徙置區居住環境擠迫，人口密集。
- ✱ 七十年代中期，約 45% 人口住在公共房屋。
- ✱ 七十年代末期，隨着經濟的改善，生活漸趨穩定，市民亦開始對自己的居所有更高的要求，渴望購買物業，並改善居住環境。
- ✱ 不少市民的薪金超過申請公屋入息上限，卻難以負擔購買私人住宅物業。



1975 年的元朗邨  
(圖片來源：香港房屋委員會)

### 政府、房協及私人地產商如何配合市民的住屋需求

#### 政府

- ✱ 1972 年，當時的港督麥理浩爵士發表了「十年建屋大計」，希望在未來 10 年，為 180 萬香港居民提供設備齊全及有合理環境的居所。
- ✱ 七十年代中期開始發展新市鎮，以配合興建大規模的公共屋邨，將市民遷離日漸擠迫的市區。
- ✱ 1978 年，第一期「居者有其屋」計劃的 6 個屋苑單位推出發售，以較私人樓宇低廉的價錢出售，協助市民自置物業。



房委會製作：  
「香港公共房屋發展」  
(第二節)  
【約 3 分鐘】

#### 房協

- ✱ 1974 年，房協於堅尼地城開展首個「市區改善計劃」項目，將舊樓拆卸重建，以改善社區環境。

#### 私人發展商

- ✱ 受惠於香港的經濟增長，樓市蓬勃發展，一個又一個大型私人屋苑相繼落成。



位於西營盤的美新樓，是房協首個「市區改善計劃」項目

## 八十年代

### 社會狀況

- ✱ 經濟發展迅速，令人口有明顯的增長，八十年代初，人口已超過 510 萬。
- ✱ 1987 年「十年建屋大計」完結時，政府共建了可供 150 萬人居住的單位，與當初訂下的目標已經很接近，但仍然未能全面解決市民的住屋問題。

### 當時一般市民對房屋的需求

- ✱ 公屋租金廉宜，為低收入住戶解決居住問題，因此公眾對公屋的需求，並沒有因為居屋的出現及私人樓宇數目增加而減少。
- ✱ 希望自置居所，擁有屬於自己的「安樂窩」。



不少市民排隊索取居屋申請表  
(圖片來源：香港房屋委員會)

### 政府、房協及私人地產商如何配合市民的住屋需求

#### 政府

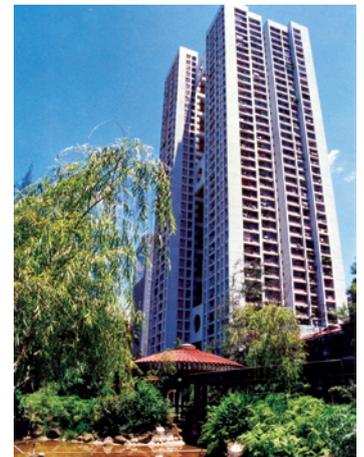
- ✱ 1982 年，政府決定將「十年建屋大計」延長 5 年，以完成尚未達到的建屋目標。
- ✱ 1987 年，政府推出「長遠房屋策略」(1987-2001)，表明除了繼續提供公營的租住房屋外，亦會提供置業資助，使有能力的公屋租戶及中下收入的家庭能夠自置居所。

#### 房協

- ✱ 1987 年，房協開展「住宅發售計劃」，以優惠價格將住宅單位出售予居住於房協屋邨的租戶，以及符合政府「居者有其屋」計劃申請資格的人士，令更多市民可以自置物業。

#### 私人發展商

- ✱ 有充裕資金的市民開始購買物業作投資，令私人樓宇的需求增加，發展商遂不斷興建新樓，在 1980 - 1989 年間共推出 29.4 萬個住宅單位\*。



祈德尊新邨是房協首個「住宅發售計劃」的屋苑

\*資料來源  
差餉物業估價署《香港物業報告》

## 九十年代

### 社會狀況

- \* 承接八十年代中後期的樓市炒賣風氣，樓價不斷飆升，很多市民的積蓄追不上樓宇的升幅，無法置業。
- \* 但九十年代末期的金融風暴，令物業價格在往後幾年下跌達六成，不少物業頓成「負資產」。

### 當時一般市民對房屋的需求

- \* 1997 年前樓價急劇上升，很多市民憂慮無法置業。
- \* 輪候公屋人數眾多，而且輪候時間很長（當時一般家庭需輪候達 6 年）。



市民仔細研究居屋單位的模型  
（圖片來源：香港房屋委員會）

### 政府、房協及私人地產商如何配合市民的住屋需求

#### 政府

- \* 1997 年，政府宣佈十年房屋計劃，提出年建 85,000 個單位、公屋平均輪候時間縮短至 3 年，以及七成家庭自置居所的三大房屋政策目標。
- \* 1998 年，房委會推出「租者置其屋」計劃，讓公屋租戶以能夠負擔的價格購買他們所租住的單位。
- \* 1999 年，更推出「可租可買計劃」，讓公屋輪候冊上的準租戶可以自由選擇購買或租住公屋單位。

#### 房協

- \* 1993 年，房協推出「夾心階層」住屋計劃，興建出售單位，並以優惠價格發售予中等入息家庭，幫助不合資格申請公屋和居屋，卻沒有能力購買私人樓宇的人士，達成置業心願。
- \* 政府委託房協推行「夾心階層」住屋貸款計劃，協助有意自置居所的中等入息家庭購置私人樓宇。此計劃在 1993 至 1997 年分 6 期推出，受惠家庭超過 5,700 個。
- \* 1998 年獲政府委託推行「首次置業貸款計劃」，為合資格的市民提供低息置業貸款。
- \* 金融風暴後樓價下滑，房協於 1998 年停止興建「夾屋」，部份已落成的單位亦擱置出售。

#### 私人發展商

- \* 1997 年以前，樓價飆升，物業供不應求，故物業發售價格亦不斷提升。
- \* 其後，受到亞洲金融風暴衝擊，地產市道插水式下滑，負資產業主激增，地產商的建屋速度因而減慢，樓宇售價亦開始下調。

## 千禧年代至今

### 社會狀況（經濟下滑期）

- \* 受 1997 年的金融風暴所影響，經濟泡沫爆破，香港經濟由高峰迅速下滑，再加上 2003 年的 SARS 事件，令樓價大跌，不少物業變成「負資產」，市民對購買物業的意欲也顯著下降。

### 當時一般市民對房屋的需求

- \* 「負資產」家庭在自己的物業價格大跌的時候，每月仍然要向銀行供款還債，實在十分吃力。
- \* 全球經濟不景氣，很多公司因而裁員甚至倒閉。某些「負資產」家庭的經濟支柱於此時失業，或被大幅減薪，而無法償還樓宇供款，銀行收回其物業拍賣，部份業主失去物業，還要向銀行還債。

### 政府、房協及私人地產商如何配合市民的住屋需求

#### 政府

- \* 2002 年，政府宣佈停建及停售居屋，並終止「租者置其屋」計劃，以減少市面上的樓宇供應。

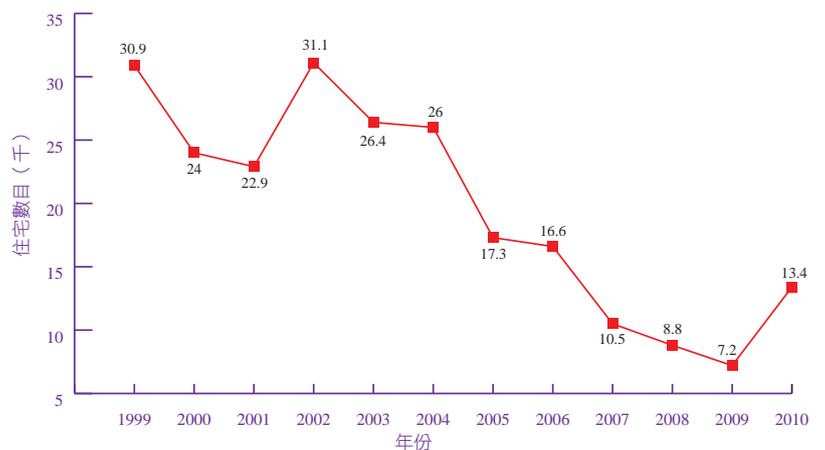
#### 房協

- \* 「首次置業貸款計劃」於 2002 年終止申請。
- \* 由於樓市下滑，「夾心階層」住屋計劃停止推行，已建成的其中 3 個「夾屋」屋苑，於 2000 年獲准改作私人樓宇，以市價發售。

#### 私人發展商

- \* 市民置業意欲低，令發展商的建屋步伐放緩，又以提供折扣或二按等方式促銷。

私人住宅落成數目



資料來源：香港運輸及房屋局 —— 《私人住宅一手市場供應統計數字》

## 千禧年代至今

### 社會狀況（經濟復甦期）

- \* 物業價格於 2004 年開始恢復上升趨勢。
- \* 2008 年開始，內地不斷有資金流入香港的樓市，成為樓價持續上升的原因之一。
- \* 2008 年的環球金融危機，引致經濟動盪，隨之而來是通脹加劇，樓價與租金上漲。



新落成的豪宅價格愈來愈高

### 一般市民對房屋的需求

- \* 樓價不斷的上升，令市民難以置業。
- \* 不合資格申請公屋的中低收入家庭，亦難以負擔市場上的合適居所。

### 政府、房協及私人地產商如何配合市民的住屋需求

#### 政府

- \* 2007 年，房委會開始分批推售「居者有其屋」計劃的剩餘單位。
- \* 針對樓市過熱，政府在 2010 年推行一系列新措施，例如增加印花稅、收緊按揭、增加土地及住宅供應。
- \* 2011 年 10 月，政府發表施政報告，宣佈推出「新居屋計劃」，回應中低收入家庭的置業訴求；又提出開拓土地資源，確保有足夠土地供應，以達致每年平均可提供 40,000 個各類型住宅單位。

#### 房協

- \* 2010 年，房協分批出售「夾心階層」住屋計劃餘下的 800 多個單位。
- \* 2010 年末，房協受政府委託推行「置安心」資助房屋計劃，協助夾心階層置業，將提供「實而不華」的中小型單位，讓合資格的市民先租後買，第一個位於青衣的項目預計可於 2012 年接受預租申請。
- \* 2011 年 10 月，政府的施政報告宣佈優化「置安心」計劃，由「先租後買」改為「可租可買」。



房協出售「夾心階層」住屋計劃剩餘單位，市民排隊參觀示範單位

#### 私人發展商

- \* 大量內地資金開始投資香港的物業市場，在熾熱的炒風下，香港的物業價格不斷上漲，有新落成的豪宅單位曾創出 70,000 元一平方呎的天價。

4  
香港電台製作：  
「鏗鏘集——  
樓價比天高」  
【共 2 節，每  
節約 11 分鐘】