

## ***Chương 20: Cuộc sống ở Hồng Kông***

### ***Nhà ở công cộng***

Hồng Kông cung cấp nhà ở công cộng đầy đủ và giá cả phải chăng cho cư dân đủ điều kiện thông qua Cơ quan Nhà ở Hồng Kông (HKHA) và Hiệp hội Nhà ở Hồng Kông (HKHS). Bạn có thể đủ điều kiện để nộp đơn xin nhiều loại căn hộ nhà ở công cộng do hai tổ chức công cộng này cung cấp.

### **Các chương trình nhà ở do Cơ quan Nhà ở Hồng Kông cung cấp**

#### ***Nhà cho thuê công cộng***

Theo chính sách phân bổ nhà ở cho thuê công cộng (PRH) hiện hành, mức độ ưu tiên tương đối của việc phân bổ căn hộ so với Người nộp đơn chung (tức là người nộp đơn là gia đình và người cao tuổi) được xác định theo nguyên tắc phân bổ hợp lý Tài nguyên PRH và tuân thủ nghiêm ngặt theo thứ tự ngày đăng ký / số G Ngày tương đương (nếu có) của đơn đăng ký. Mức độ ưu tiên tương đối của việc phân bổ cố định cho Người không cao tuổi Ứng viên một người dựa trên số điểm mà Ứng viên đạt được theo Hệ thống hạn ngạch và điểm. Điểm càng cao thì đơn vị PRH sẽ được cung cấp cho Ứng viên càng sớm. Để phân phối công bằng các nguồn lực PRH, các đơn vị PRH được phân bổ cho những người nộp đơn bằng cách phân nhóm ngẫu nhiên trên máy tính theo quy mô gia đình của họ, lựa chọn quận và các tiêu chuẩn phân bổ PRH, và tùy thuộc vào tính khả dụng của các nguồn lực khi đơn đăng ký phải được phân bổ.

#### ***Tiêu chuẩn đủ điều kiện***

Nếu bạn từ 18 tuổi trở lên, bạn có thể nộp đơn xin PRH. Để đủ điều kiện nộp đơn, bạn và các thành viên gia đình phải cư trú tại Hồng Kông và có quyền nhập cảnh vào Hồng Kông mà không phải tuân theo bất kỳ điều kiện lưu trú nào (trừ các điều kiện liên quan đến giới hạn lưu trú).

Tất cả những người đã kết hôn được liệt kê trong đơn phải nộp đơn cùng với vợ/chồng của họ (trừ những người đã nộp đơn xin ly hôn lên tòa án, những người có vợ hoặc chồng không được cấp quyền sở hữu đất đai tại Hồng Kông hoặc những người góa bụa).

Với tư cách là người nộp đơn, bạn và các thành viên gia đình của bạn kể từ ngày ký đơn xin PRH cho đến ngày ký hợp đồng thuê mới căn hộ PRH được phân bổ theo đơn xin này **KHÔNG ĐƯỢC**:

- (i) sở hữu hoặc đồng sở hữu hoặc có quyền lợi đối với bất kỳ bất động sản trong nước nào tại Hồng Kông (bao gồm người thụ hưởng bất động sản của bất kỳ người đã khuất nào bao gồm bất kỳ bất động sản trong nước nào tại Hồng Kông). Bất động sản trong nước bao gồm bất kỳ bất động sản trong nước nào, bất động sản trong nước tư nhân chưa hoàn thiện, kết cấu mái nhà được Cơ quan Xây dựng chấp thuận, lô đất xây dựng trong nước và Khoản tài trợ Nhà nhỏ được Sở Đất đai chấp thuận; hoặc
- (ii) đã ký kết bất kỳ thỏa thuận nào (bao gồm thỏa thuận tạm thời) để mua bất kỳ bất động sản trong nước nào ở Hồng Kông; hoặc
- (iii) nắm giữ hơn 50% cổ phần trong một công ty sở hữu trực tiếp hoặc thông qua các công ty con của mình bất kỳ tài sản trong nước nào ở Hồng Kông.

Tổng thu nhập hộ gia đình hàng tháng và tổng giá trị tài sản ròng hộ gia đình của bạn không được vượt quá giới hạn do HKHA đặt ra. Các giới hạn đó phải được xem xét hàng năm.

Vào thời điểm phân bổ, ít nhất một nửa số thành viên gia đình có trong đơn phải sống ở Hồng Kông trong bảy năm và tất cả các thành viên gia đình phải vẫn đang sống ở Hồng Kông. Tất cả trẻ em dưới 18 tuổi, bất kể nơi sinh của chúng có cha mẹ đã sống ở Hồng Kông trong bảy năm, hoặc được sinh ra tại Hồng Kông với tư cách thường trú nhân đã được xác lập, được coi là đã đáp ứng yêu cầu cư trú bảy năm.

#### ***Tái định cư nhân đạo***

Compassionate Rehousing (CR) là một hình thức hỗ trợ nhà ở đặc biệt, nhằm mục đích cung cấp hỗ trợ nhà ở cho các cá nhân và gia đình có nhu cầu nhà ở dài hạn thực sự và cấp thiết nhưng do nhu cầu xã hội và y tế (nếu có) trong những trường hợp đặc biệt, không có phương tiện khả thi nào khác để giải quyết vấn đề nhà ở của họ. CR khác với đơn xin PRH chung. Nó phải được đánh giá toàn diện bởi các nhân viên xã hội chuyên nghiệp/người được phê duyệt. Sở Phúc lợi Xã hội (SWD) có trách nhiệm giới thiệu các trường hợp đủ điều kiện cho Sở Nhà ở (HD) để xin CR. Khi nhận được các khuyến nghị có liên quan, HD sẽ sắp xếp phân bổ cố định càng sớm càng tốt, sau khi hoàn thành các thủ tục thông thường.

### **Thông tin và thức mắc**

Vui lòng liên hệ với HKHA để biết thông tin cập nhật mới nhất về các chương trình nhà ở này. Bạn có thể gọi đến Đường dây nóng của Cơ quan Nhà ở theo số **2712 - 2712** hoặc truy cập HKHA /H D Trang web tại [www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk). Bạn cũng có thể gửi yêu cầu đến văn phòng sau:

The Hong Kong Housing Authority Customer Service Centre	Podium Level 2, Hong Kong Housing Authority Customer Service Centre, 3 Wang Tau Hom South Road, Kowloon (Lok Fu MTR Exit A)	Tel: 2712-2712
---	---	----------------

Mọi dịch vụ yêu cầu đều được cung cấp bằng tiếng Anh và tiếng Trung.

## **Các chương trình nhà ở do Hiệp hội nhà ở Hồng Kông cung cấp**

### **Nhà cho thuê**

Có 20 khu nhà cho thuê HKHS trên Đảo Hồng Kông, ở Cửu Long hoặc Tân Giới được nhóm vào khu nhà Nhóm A hoặc Nhóm B, và áp dụng các điều kiện đủ điều kiện về thu nhập khác nhau. Thành thạo, Hiệp hội Nhà ở Hồng Kông mời những người nộp đơn PRH trong một phạm vi số lượng đơn nhất định nộp đơn trực tiếp đến các căn hộ Nhóm A của HKHS để xin các căn hộ trống đang được quản lý. Đơn xin cho khu nhà Nhóm B đã đóng kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2011. Nếu bạn từ 60 tuổi trở lên, bạn cũng có thể đủ điều kiện để nộp đơn xin căn hộ dành cho người cao tuổi có thể có tại một số khu nhà cho thuê này.

### **Thông tin và ứng dụng**

Thông tin về các căn hộ HKHS và mẫu đơn đăng ký có sẵn tại Phần đơn đăng ký của HKHS :

Phần Ứng dụng , Hiệp hội Nhà ở Hồng Kông  
G/F, Dragon Centre, 23 Phố Wun Sha , Tai Hang, Hồng Kông  
(Điện thoại: **2894-3274** / Fax: 2890-5259)

Bạn cũng có thể gọi tới Đường dây nóng thông tin 24 giờ **2882-1717** hoặc truy cập trang web của HKHS tại [www.hkhs.com](http://www.hkhs.com).

## Các chương trình sở hữu nhà được trợ cấp do Cơ quan Nhà ở Hồng Kông cung cấp

Để đáp ứng nguyện vọng sở hữu nhà của cộng đồng, HKHA vận hành nhiều chương trình khác nhau để bán căn hộ được trợ cấp, bao gồm Chương trình sở hữu nhà (HOS), Chương trình mua nhà cho người thuê (TPS), Chương trình sở hữu nhà được trợ cấp Green Form (GSH), Chương trình thị trường thứ cấp HOS (SMS) và Chương trình thị trường thứ cấp White Form (WSM).

### ***Bán căn hộ HOS***

Chính phủ đã công bố việc khôi phục HOS vào năm 2011. Tổng cộng có hơn 41 300 căn hộ HOS mới đã được chào bán từ năm 2014 đến năm 2023. Chương trình bán căn hộ HOS năm 2023, cung cấp tổng cộng khoảng 9.200 căn hộ mới, đã được triển khai vào cuối tháng 7 năm 2023 với mức chiết khấu 38% cho các căn hộ, từ giá trị thị trường được đánh giá. Việc lựa chọn căn hộ bắt đầu từ tháng 1 năm 2024 và hoàn thành vào tháng 5 năm 2024. Các đặc điểm chính của thỏa thuận bán hàng bao gồm:

- Các căn hộ HOS đang mở cửa để những người nộp đơn xin Mẫu đơn Xanh (GF) (chủ yếu là người thuê nhà PR H và những người nộp đơn xin PRH đủ điều kiện) nộp đơn, và người nộp đơn theo mẫu đơn Trắng (WF).
- Theo thỏa thuận lựa chọn căn hộ hiện tại, những người nộp đơn là gia đình được ưu tiên hơn những người nộp đơn là một cá nhân và những người nộp đơn là gia đình hoặc một cá nhân sống tại các khu dân cư PRH bị ảnh hưởng bởi chương trình giải phóng mặt bằng của HKHA. Có quyền ưu tiên tuyệt đối so với những người nộp đơn theo diện gia đình khác hoặc những người nộp đơn theo diện một cá nhân.
- Các gia đình nộp đơn xin tham gia “Chương trình ưu tiên cho các gia đình có thành viên cao tuổi” sẽ được ưu tiên lựa chọn căn hộ hơn các gia đình nộp đơn khác. Bắt đầu từ HOS 2024, HKHA sẽ triển khai “Chương trình ưu tiên lựa chọn căn hộ cho các gia đình có trẻ sơ sinh” để tăng cơ hội cho các gia đình có trẻ sơ sinh mua được căn hộ bán được trợ cấp (SSF). Một hạn ngạch căn hộ sẽ được dành riêng để bỏ phiếu và lựa chọn căn hộ ưu tiên của các gia đình nộp đơn có trẻ sinh vào hoặc sau ngày 25 tháng 10 năm 2023 cho đến khi trẻ được ba tuổi. Trong mỗi đợt bán HOS hoặc GSH, 10% tổng số căn hộ sẽ được dành riêng cho mục đích ưu tiên lựa chọn.
- Khi nhận bàn giao căn hộ HOS đã mua hoặc ngày làm việc thứ 10 kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, tùy theo thời điểm nào đến trước, người thuê/hộ gia đình PRH phải giao lại căn hộ PRH của mình cho HK HA trong vòng 60 ngày.
- Giới hạn thu nhập và tài sản cho người nộp đơn xin WF được thiết lập theo phương pháp đã thiết lập.
- Có hiệu lực từ ngày bắt đầu nộp đơn của HOS 2023 (tức là ngày 31 tháng 7 năm 2023), người thuê PRH hoặc người thuê Bất động sản cho thuê của HKHS nộp đơn xin mua SSF với tư cách là người nộp đơn GF sẽ phải chịu cùng một hạn chế về quyền sở hữu bất động sản trong nước tại Hồng Kông hiện đang áp dụng cho người nộp đơn WF, tức là người nộp đơn GF không được sở hữu bất động sản trong nước tại Hồng Kông trong khoảng thời gian từ 24 tháng trước ngày đóng đơn đề nộp đơn cho đến thời điểm mua. Ngoài ra, người được cấp phép có thời hạn cố định của HA sẽ không còn đủ điều kiện để mua SSF với tư cách là người nộp đơn GF.
- Theo chính sách định giá của SSF thuộc HKHA được đưa ra vào năm 2018, mức chiết khấu áp dụng cho giá trị thị trường được thẩm định của các căn hộ HOS để bán được xác định dựa trên chuẩn mực khả năng chi trả, theo đó ít nhất 75% số căn hộ để bán có thể cho phép các hộ gia đình không phải là chủ sở hữu có thu nhập hộ gia đình trung bình hàng tháng chi không quá 40% thu nhập hàng tháng của họ để trả tiền thế chấp.

### ***Bán căn hộ GSH***

Theo thông báo của Tổng giám đốc điều hành trong Bài phát biểu chính sách năm 2015, HKHA đã thông qua việc giới thiệu GSH để bán cho những người nộp đơn xin GF, với mức giá được ấn định ở mức thấp hơn giá căn hộ HOS. Dự án thí điểm cung cấp tổng cộng 857 căn hộ với căn hộ được bán với mức giảm giá 40% của giá trị thị trường được đánh giá. HKHA đã hoàn tất việc xem xét chương trình và quyết định điều chỉnh GSH vào tháng 1 năm 2018 và xác nhận mức chiết khấu cho giá bán được thiết lập cho căn hộ GSH cao hơn 10% so với giá được xác định cho đợt bán HOS trước đó. HKHA đã đưa ra tổng cộng khoảng 15.400 căn hộ GS H mới để bán kể từ khi điều chỉnh GSH vào năm 2018. Việc bán căn hộ GSH năm 2023, cung cấp tổng cộng khoảng 2.400 căn hộ mới, được chào bán vào tháng 3 năm 2024 và việc bỏ phiếu được tổ chức vào tháng 6 năm 2024. Việc lựa chọn căn hộ dự kiến bắt đầu từ quý 3 đến quý 4 năm 2024.

### ***tin nhắn***

Tin nhắn SMS được thành lập vào năm 1997. Nó cho phép người thuê nhà ở công cộng và người giữ Giấy chứng nhận GF mua căn hộ được bán theo Chương trình tham gia của khu vực tư nhân (PSPS) / TPS / GSH (sau đây gọi chung là “căn hộ HOS”) mà không phải trả phí bảo hiểm. Việc ra mắt SMS làm tăng doanh thu của căn hộ HOS để giải quyết nhu cầu sở hữu nhà của các gia đình có thu nhập thấp đến trung bình. Ngoài việc cung cấp thêm nhiều lựa chọn cho người thuê nhà PRH và người sở hữu Giấy chứng nhận GF để sở hữu nhà, nhiều căn hộ PRH hơn có thể được thu hồi để phân bổ cho các gia đình có nhu cầu.

- Giao dịch trên thị trường thứ cấp HOS tương tự như giao dịch trên thị trường mở. Người mua và người bán có thể xử lý giao dịch trực tiếp hoặc thông qua đại lý bất động sản.
- Người mua căn hộ trên Thị trường thứ cấp HOS sẽ phải chịu trách nhiệm thanh toán phí bảo hiểm nếu họ bán, cho thuê hoặc chuyển nhượng căn hộ của mình trên thị trường mở trong tương lai, tùy thuộc vào hạn chế chuyển nhượng áp dụng cho căn hộ.
- Những hạng mục người sau đây có thể nộp đơn xin mua căn hộ tại SMS theo diện GF :
  1. Các hộ gia đình thuộc đơn vị PRH theo HK HA (trừ những người thuê nhà theo Hợp đồng thuê có điều kiện hoặc người được cấp phép thuê nhà theo tháng của đơn vị Nhà ở cho thuê chuyển tiếp HKHA);
  2. Các hộ gia đình thuộc Khu nhà cho thuê Nhóm A theo HKHS (trừ các hộ gia đình thuộc Khu nhà cho thuê Nhóm B hoặc người được cấp phép theo tháng của các đơn vị Nhà ở cho thuê chuyển tiếp HKHS);
  3. Cư dân được phép của Nhà ở tạm thời theo HK HA;
  4. Người sở hữu “Giấy chứng nhận GF – Chỉ áp dụng cho Chương trình thị trường thứ cấp HOS” hợp lệ do HKHA / Cơ quan đổi mới đô thị cấp;
  5. Người nhận Chương trình trợ cấp tiền thuê nhà cho người cao tuổi.

### ***WSM***

Vào năm 2013 và 2015, HKHA đã triển khai Chương trình tạm thời để cho phép những người nộp đơn xin WF đủ điều kiện mua căn hộ tại Thị trường thứ cấp HOS mà không phải trả phí bảo hiểm. Sau khi hoàn thành hai vòng của Chương trình tạm thời, hơn 40 000 người nộp đơn đã thành công đạt được quyền sở hữu nhà. HKHA đã xác nhận vào tháng 11 năm 2017 để hợp thức hóa Chương trình tạm thời thành WSM và áp dụng cùng một bộ tiêu chí đủ điều kiện cho cả Bán căn hộ HOS hàng năm và các bài tập WSM. WSM 2018 với hạn ngạch là 2 500 được ra mắt vào cuối tháng 3 năm 2018 và HKHA đã xác nhận tăng hạn ngạch hàng năm cho WSM 2019 lên 3 000. Trước phản ứng mạnh mẽ liên tục đối

với WSM, HKHA đã tăng thêm hạn ngạch cho WSM 2020 lên 4.500 và hạn ngạch tương tự được duy trì cho WSM 2022 và WSM 2023. WSM 2023 được triển khai cùng với Đợt bán căn hộ HOS 2023 vào cuối tháng 7 năm 2023. Thư chấp thuận đã được cấp cho những người nộp đơn thành công của WSM 2023 vào giữa tháng 3 năm 2024 thông báo cho họ nộp đơn xin Giấy chứng nhận đủ điều kiện để mua có thời hạn hiệu lực là 12 tháng.

### ***Bán căn hộ TPS chưa bán được***

Theo TPS, những người thuê nhà tại các khu nhà TPS có thể lựa chọn mua căn hộ cho thuê mà họ đang cư trú. Mặc dù không có khu nhà TPS mới nào được mở sau năm 2005, những người thuê nhà tại các khu nhà TPS vẫn có thể lựa chọn mua căn hộ của họ.

Theo Địa chỉ Chính sách năm 2019, HKHA đã tích cực chuẩn bị để đẩy nhanh việc bán các căn hộ TPS chưa bán được và chấp thuận đóng băng việc cho thuê các căn hộ cho thuê được thu hồi từ các khu nhà ở TPS, với mục đích đưa chúng ra bán trong tương lai. Vào tháng 7 năm 2020, HKHA đã chấp thuận đưa các căn hộ đã thu hồi này ra bán cho những người nộp đơn xin GF đủ điều kiện trong các đợt bán HOS và GSH theo cơ chế định giá TPS hiện hành và các hạn chế chuyển nhượng. Các ưu đãi bổ sung đã được cung cấp để khuyến khích những người thuê nhà TPS đang cư trú mua các căn hộ mà họ đang cư trú.

Có tính đến phản ứng bán hàng thỏa đáng của các căn hộ TPS đã thu hồi trong các đợt bán GSH 2020/21 và HOS 2022 và để đẩy nhanh việc bán các căn hộ chưa bán được tại các khu đô thị TPS, HKHA đã phê chuẩn vào tháng 6 năm 2023 việc hợp thức hóa việc bán các căn hộ TPS đã thu hồi. HKHA sẽ tiếp tục đưa các căn hộ TPS đã thu hồi ra bán trong các đợt bán HOS hoặc GSH và những người mua mục tiêu sẽ là những người có tình trạng GF, cũng như những người nộp đơn đủ điều kiện theo Chương trình phân bổ căn hộ nhanh (EFAS). Bất kỳ căn hộ TPS nào đã thu hồi vẫn chưa bán được vào cuối đợt bán HOS hoặc GSH sẽ được đưa ra bán trong đợt EFAS diễn ra ngay sau đó.

Khoảng 400 căn hộ TPS thu hồi đã được bán theo HOS 2023. Việc lựa chọn căn hộ bắt đầu từ tháng 1 năm 2024 và hoàn thành vào tháng 5 năm 2024. Một lô căn hộ TPS thu hồi mới đã được đưa ra bán theo GSH 2023 vào cuối tháng 3 năm 2024.