अध्याय 20: हांगकांग में रहन-सहन

सार्वजनिक आवास

हांगकांग Hong Kong Housing Authority (HKHA) और Hong Kong Housing Society (HKHS) के माध्यम से पात्र निवासियों को पर्याप्त एवं सस्ते सार्वजनिक आवास प्रदान करता है। आप इन दोनों सार्वजनिक संगठनों द्वारा पेश किए जाने वाले विभिन्न प्रकार के सार्वजनिक आवास के लिए आवेदन करने के पात्र हो सकते हैं।

Hong Kong Housing Authority द्वारा प्रस्तुत आवास योजनाएं

किराए का सार्वजनिक आवास

चूंकि किराये के सार्वजनिक फ़्लैट की भारी मांग है, इसलिए HKHA ने एक प्रणाली कायम की है जिसके द्वारा सामान्य आवेदकों (अर्थात परिवार और बुजुर्ग एकल आवेदक) को उनके रजिस्ट्रेशन के क्रम, परिवार के आकार, किराये के सार्वजनिक आवास (PRH) आवंटन मानकों और जिलों के चुनाव के अनुसार याद्दच्छिक कंप्यूटर बैचिंग के द्वारा किराये पर यूनिट की पेशकश की जाती है। पात्र एकल लेकिन गैर-बुजुर्ग लोगों के लिए फ्लैट्स का आवंटन तय किए वार्षिक कोटा तथा कोटा एवं अंक प्रणाली के अंतर्गत उनके द्वारा अर्जित अंकों के द्वारा निर्धारित किया जाता है।

पात्रता मानदंड

यदि आपकी आयु 18 साल या अधिक है तो आप PRH के लिए आवेदन कर सकते हैं। पात्र आवेदक होने के लिए, आपको और आपके परिवार के सदस्यों को हांगकांग में निवास होना चाहिए और ठहराव की और ठहराव की किन्हीं शर्तों (ठहराव की सीमा से संबंधित शर्तों के अलावा) के शर्ताधीन हुए बिना हांगकांग में रहने का अधिकार होना चाहिए।

आवेदन पत्र में सूचीबद्ध सभी विवाहित व्यक्तियों को उनके जीवनसाथियों के साथ एक साथ आवेदन करना चाहिए (तलाकशुदा, तलाक की प्रक्रिया से गुजर रहे व्यक्तियों, ऐसे व्यक्ति जिनके जीवनसाथी ने उनको हांगकांग में लैंड की अनुमति नहीं दी है या विधवा/विधुर को छोड़कर)।

आवेदक के रूप में, आप तथा आपके परिवार के सदस्यों के पास PRH अवेद्सं फॉर्म पूरा करने की तिथि से आवेदन के परिणामस्वरूप आवंटित PRH फ़्लैट के किराएदारी समझौते पर हस्ताक्षर होने की तिथि तक:

(i) हांगकांग में स्वयं या सह-स्वामित्व की कोई संपत्ति नहीं होनी चाहिए या उसमें कोई हित नहीं होना चाहिए (उदहारण के लिए: ट्रस्टी, निष्पादक, व्यवस्थापक या लाभार्थी जिसका हांगकांग में किसी घरेलु संपत्ति में कोई हित है वह आवेदन प्रस्तुत करने का पात्र नहीं होगा); या

(ii) हांगकांग में कोई घरेलु संपत्ति खरीदने के लिए कोई समझौता (अस्थायी समझौते सहित) नहीं किया होना चाहिए; या

(iii) ऐसी कंपनी में 50% से अधिक शेयर नहीं होने चाहिए, जिसका, सीधे या किसी अनुषंगी कंपनी के माध्यम से हांगकांग में किसी घरेलू संपत्ति में कोई हिस्सा हो। घरेलू संपत्ति में कोई भी घरेलू संपत्ति, अपूर्ण निजी घरेलू संपत्ति, छत पर संरचना जिसे भवन प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया हो, घरेलु भवन के लॉट और हांगकांग में भूमि विभाग द्वारा अनुमोदित छोटे घर के लिए अनुदान शामिल है।

आपकी और आपके परिवार के सदस्यों की कुल मासिक आय और कुल निवल आस्तियों का मूल्य आय तथा HKHA द्वारा तय कुल निवल आस्ति मूल्य की सीमाओं से अधिक नहीं होना चाहिए। ये सीमाएं वार्षिक समीक्षा के शर्ताधीन हैं।

आवंटन के समय, आवेदन में शामिल परिवार के कम-से-कम आधे सदस्यों का निवास सात साल से हांगकांग में होना चाहिए और परिवार के सभी सदस्य अभी भी हांगकांग में रह रहे हों। 18 साल से कम आयु के सभी बच्चे, उनके जन्म स्थान से निरपेक्ष रहते हुए और उनके माता या पिता सात साल से हांगकांग में रहते हैं, या स्थायी निवासी के स्थापित दर्जे के साथ हांगकांग में जन्मे बच्चों को सात साल से निवास की शर्त पूरा करने वाला माना जाता है।

अनुकंपा पुर्नआवासन

अनुकंपा पुर्नआवासन (CR) विशेष आवास सहायता का एक रूप है। जिन्हें दीर्घकालिक आवास की वास्तविक एवं तत्काल आवश्यकता है लेकिन विशिष्ट परिस्थितियों के अंतर्गत उनकी सामाजिक एवं चिकित्सा संबंधी जरूरतों के कारण, उनके पास आवास की समस्या का समाधान करने का कोई साध्य उपाय नहीं है वे संबंधित कल्याण सेवाओं या सहायता के लिए सामाजिक कल्याण विभाग (SWD) से संपर्क कर सकते हैं। SWD प्रत्येक मामले का आकलन करेगा और पात्रों मामलों की CR. के लिए Housing Department (HD) को सिफाारिश करेगा। संबंधित सिफारिशें प्राप्त होने पर HD नियमित प्रक्रियाएं पूरी करने के बाद पात्र मामले के लिए यथाशीघ्र फ्लैट आवंटन के लिए व्यवस्था करेगा।

सूचना और पूछताछ

इस आवासन योजनाओं पर नवीनतम अपडेट प्राप्त करने के लिए HKHA से संपर्क करें। आप आवास प्राधिकरण की हॉटलाइन **2712-2712** पर कॉल कर सकते हैं, या HKHA/HD वेबसाइट www.housingauthority.gov.hk. पर विजिट कर सकते हैं। निम्न कार्यालयों में भी पूछताछ की जा सकती है:

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)	टेली : 2712-2712

सभी पूछताछ सेवाएं अंग्रेजी तथा चीनी भाषा में उपलब्ध करवाई जाती हैं।

Hong Kong Housing Society द्वारा प्रस्तुत आवास योजनाएं

किराये के आवास

HKHS की 20 किराये की संपदाएं हांगकांग द्वीप पर, या कोवलून में या नए क्षेत्रों में हैं जिन्हें समूह ए या समूह बी संपदाओं में समूहबद्ध किया गया है ओर जिसके लिए अलग-अलग आय पात्रता लागू होती है। समय-समय पर, Hong Kong Housing Society इसके प्रशासन के अंतर्गत उपलब्ध खाली फ्लैट्स के लिए HKHS के समूह ए के फ्लैट्स के लिए एक निश्चित संख्या में सीधे आवेदन आमंत्रित करती है। समूह बी संपदाओं के लिए आवेदन 1 जुलाई 2011 से बंद कर दिए गए थे। यदि आपकी आयु 60 साल या अधिक है तो आप भी बुजुर्ग व्यक्तियों के लिए फ़्लैट हेतु आवेदन करने के पात्र हो सकते हैं जो इनमें से कुछ किराये की संपदाओं में उपलब्ध हो सकते हैं।

सूचना और आवेदन

HKHS फ्लैट्स और आवेदन फॉर्म के बारे में सूचना HKHS के आवेदन सेक्शन में उपलब्ध हैं:

Applications Section, Hong Kong Housing Society
G/F, Dragon Centre, 23 Wun Sha Street, Tai Hang, Hong Kong
(Tel: **2894-3274** / Fax: 2890-5259)

आप 24-घंटे सूचना हॉटलाइन **2882-1717** पर कॉल कर सकते हैं, या HKHA/HD वेबसाइट www.hkhs.com. पर भी विजिट कर सकते हैं।

Hong Kong Housing Authority द्वारा प्रस्तुत सब्सिडी युक्त गृह स्वामित्व योजना

समुदाय की गृह स्वामित्व महत्वाकांक्षाओं की प्रतिक्रिया में HKHA सब्सिडी यक्त फ्लैट्स की बिक्री के लिए विभिन्न योजनाएं संचालित करती है जिनमें the Home Ownership Scheme (HOS), the Tenants Purchase Scheme (TPS), the Green Form Subsidised Home Ownership Scheme (GSH), the HOS Secondary Market Scheme (SMS) and the White Form Secondary Market Scheme (WSM) शामिल हैं।

HOS फ्लैट्स की बिक्री

सरकार ने 2011 में HOS को फिर से चालू करने की घोषणा की है। कुल 16100 से से अधिक नए HOS फ्लैट्स की 2014, 2016, 2017, 2018 और 2019 में बिक्री के लिए पेशकश की गई है। बिक्री व्यवस्थाओं की मुख्य विशेषताओं में निम्नलिखित शामिल हैं:

- HOS फ्लैट्स ग्रीन फॉर्म (GF) वाले आवेदकों (जो मुख्यतः PRH किराएदार और पात्र PRH आवेदक हैं) और व्हाईट फॉर्म (WF) आवेदकों के लिए खुले हैं।

- स्थापित फ़्लैट चयन व्यवस्था के अनुसार, पारिवारिक घरों को एकल व्यक्ति वाले घरों की तुलना में प्राथमिकता दी जाती है और HKHA के मंजूरी कार्यक्रम द्वारा प्रभावित PRH संपदाओं में रहने वाले परिवारों या एकल व्यक्ति घरों को क्रमशः अन्य परिवारों या एकल व्यक्ति के घरों की तुलना में प्राथमिकता दी जाती है।

- अपने ख़रीदे हए HOS फ्लैट्स का कब्ज़ा लेने पर, या आवंटन के हस्ताक्षर के दिन से 10वें कार्यदिवस से, जो भी पहले हो, GF आवेदकों को उनके PRH यूनिट HKHA को 60 दिनों के अंदर सौंप देनी चाहिए।

- WF आवेदकों के लिए आय तथा आस्ति की सीमाओं को स्थापित पद्धति के अनुसार तय किया जाता है।

- सरकार ने 2018 में सब्सिडाइज्ड बिक्री फ्लैटों पर संशोधित मूल्य निर्धारण नीति की घोषणा की और आकलन किए गए बाजार मूल्य पर लागू की गई छूट का निर्धारण नए वहनीय बेंचमार्क के आधार पर यह सुनिश्चित करने के लिए किया कि बिक्री के लिए कम से कम 75% फ्लैट गैर-मालिक औसत मासिक घरेलू आय अर्जित करने वाले परिवारों के लिए सस्ते हों।

- HKHA 2007 के बाद से बेचे गए HOS फ्लैट्स के लिए सभी बायबैक ऑफर से इनकार कर देगा।

GSH फ्लैट्स की बिक्री

मुख्य कार्यकारी द्वारा अपने 2015 के पॉलिसी संबोधन में की गई घोषणा के अनुसरण में, HKHA ने GSH को लागू करने का समर्थन किया और San Po Kong में PRH विकास के फ्लैट्स का GF आवेदकों को विक्री के लिए चयन किया जिनके लिए मूल्य HOS फ्लैट्स की अपेक्षा कम रखा गया था। पायलट प्रोजेक्ट मे कुल 857 फ़्लैट आकलन किए गए बाजार मूल्यों से 40% छूट पर बेचे गए थे। HKHA ने स्कीम की समीक्षा की ओर जनवरी 2018 में GSH को नियमित करने का निर्णय लिया। HKHA ने अप्रेल 2018 में Cheung Sha Wan (i.e. Lai Tsui Court) में एक PRH डेवलपमेंट का GSH 2018 प्रोजेक्ट में बदलने का समर्थन किया। GSH फ्लैट्स के लिए निर्धारित बिक्री मूल्यों पर छूट पिछली HOS बिक्री में अपनाई गई छूट से 10% अतिरिक्त होगी। GSH 2018 कि अंतर्गत पहला नियमित प्रोजेक्ट (अर्थात Lai Tsui Court) कुल 2 545 फ्लैट उपलब्ध करवाए गए थे, इन फ्लैट्स की बिक्री 58% छूट के साथ की गई थी। मार्च 2019 में, HKHA ने दो PRH डेवलपमेंट Chai Wan और Tsing Yi (अर्थात Dip Tsui Court और Ching Fu Court) में GSH 2019 के अंतर्गत बिक्री करने हेतु बदलने का समर्थन किया, जिससे कुल 3 696 फ्लैट्स उपलब्ध करवाए, फ्लैट्स 51% छूट के साथ बेचे गए।

SMS

SMS की स्थापना 1997 में की गई थी। यह सार्वजनिक आवास के किराएदारों और GF प्रमाणपत्र धारकों को HOS/निजी क्षेत्र सहयोगिता योजना (PSPS) / किराएदारों के लिए खरीद योजना (TPS) के अंतर्गत बेचे गए फ्लैट्स को पहले आवंटन की तिथि से तीन साल के बाद किसी प्रीमियम का भुगतान किए बिना और स्वतंत्र रूप से मोलभाव किए मूल्य पर खरीदने में समर्थ करती है। SMS के लांच ने HOS फ्लैट्स के टर्नओवर में वृद्धि की ताकि निम्न- से मध्य-आय वर्ग के परिवारों की घर के स्वामित्व की जरूरतों को पूरा किया जाए। PRH किराएदारों और GF प्रमाणपत्र धारकों के लिए उनका अपना घर लेने के अधिक विकल्प उपलब्ध करवाने के बावजूद और PRH यूनिट जरूरतमंद परिवारों को आवंटित करने के लिए रीकवर की जा सकती हैं।

- HOS द्वितीयक बाजार में लेनदेन खुले बाजार के समान है। क्रेता और विक्रेता स्वतंत्र रूप से दाम का मोलभाव कर सकते हैं और सीधे या एजेंट के माध्यम से सौदा कर सकते हैं।

- HOS द्वितीयक बाजार में फ्लैट्स के क्रेता प्रीमियम के भुगतान के लिए जिम्मेदार होंगे यदि वे भविष्य में अपने फ्लैट्स को खुले बाजार में बेचते, किराये पर देते या निर्दिष्ट करते हैं।

- निम्नलिखित पाँच श्रेणियां के व्यक्ति GF दर्जे के तहत फ़्लैट खरीदने के लिए आवेदन कर सकती हैं:
  1. HKHA या HKHS के अंतर्गत आवास संपदाओं में घरेलु फ्लैट्स के किराएदार (सशर्त किराएदारी के तहत किराएदारों को छोड़कर);
  2. HKHA के अंतर्गत अंतरिम आवास के प्राधिकृत निवासी;
  3. आवास विभाग (HD) / Urban Renewal Authority द्वारा जारी किए गए GF प्रमाणपत्र धारक;
  4. बुजुर्गों के लिए किराया भत्ता योजना के प्राप्तकर्ता;
  5. संपदा सहायता ग्रेड का स्टाफ जो HD द्वारा जारी किए गए आश्वासन पत्र के धारक हैं।

WSM

2013 और 2015 में, HKHA ने एक अंतरिम स्कीम पात्र WF आवेदकों को HOS द्वीतियक बाजार में प्रीमियम का भुगतान किए बगैर फ्लैट खरीदने में सक्षम बनाने के लिए लांच की थी। अंतरिम स्कीम के दो राउंड सफलतापूर्वक पूरे होने के बाद 4 000 से अधिक आवेदकों ने सफलतापूर्वक घर का स्वामित्व हासिल कर लिया। HKHA ने नवंबर 2017 में अंतरिम स्कीम को नियमित करने का समर्थन किया और दोनों HOS फ्लैट्स की वार्षिक बिक्री और WSM के लिए एक समान पात्रता मानदंड लागू किया और इसे अपनाया गया। WSM 2018 को मार्च 2018 के अंत में 2,500 कोटा के साथ लांच किया गया और HKHA ने WSM 2019 के लिए वार्षिक कोटा में 3,000 तक वृद्धि का समर्थन किया। सफल आवेदकों को खरीद के लिए 12 माह की वैधता के साथ पात्रता प्रमाण-पत्र (CEP) हेतु आवेदन करने के लिए सूचित कर दिया गया।