

第十一章

房屋

政府的政策目标是协助基层市民入住公共租住房屋，满足基本住屋需求；让市民按自己的条件和负担能力，选择安居之所；提供资助出售单位，建构房屋阶梯；以及维持私人物业市场稳健发展，优先照顾香港永久性居民的需要。

二零一四年十二月，本港约有266万个房屋单位，当中约78万个属公共租住单位^{注一}、40万个属资助出售单位、149万个属私营房屋单位。香港约有29%人口居于公共租住单位，另有17%居于资助出售单位。

长远房屋策略

政府在二零一四年十二月公布长远房屋策略，改变政策方针，采取以供应为主导的策略，以期扭转目前房屋供求失衡的局面。

长远房屋策略分三大主线：(一)加建公共租住房屋(公屋)，确保现有公屋资源得以善用；(二)提供更多资助出售单位，丰富资助自置居所的形式并促进现有单位流转；以及(三)维持平稳的土地供应和推行适当的需求管理措施，以稳定住宅物业市场，并在私人住宅物业的销售和租务方面推广良好做法。

政府采用长远房屋策略督导委员会建议的方法，更新了长远房屋需求的推算，并将二零一五／一六至二零二四／二五年度的十年总房屋供应目标订为48万个单位，当中公私营房屋供应的比例为60:40，即公营房屋供应目标为29万个单位(20万个公屋单位及九万个资助出售单位)，私营房屋供应目标则为19万个单位。为保持灵活性，政府每年会检讨长远房屋需求推算，并按此订定逐年延展的十年房屋供应目标，以反映实际情况的转变。

^{注一} 包括香港房屋委员会辖下的公共租住房屋和中转房屋，以及香港房屋协会辖下的租住房屋。

房屋政策

政府主要通过香港房屋委员会^{注二}为没有能力租住私人楼宇的低收入人士提供公屋，并以维持一般申请者(即家庭及长者一人申请者)平均约三年获首次编配公屋为目标。

房委会设有逐年延展的公营房屋建设计划，以达到公营房屋供应目标。根据于二零一四年十二月发表的最新公营房屋建设计划，在二零一四至一五年度起的五年内，将会兴建约77 100个公屋单位及10 600个居者有其屋计划单位。

政府的政策是维持私人物业市场稳健发展。截至十二月底，政府预计未来三至四年，一手私人住宅的供应量约为74 000个单位。

房屋用地供应督导小组由财政司司长担任主席，负责全面统筹香港不同用途土地的开发和供应计划，并因应需求变化，调整土地供应。

公营房屋架构

运输及房屋局局长负责房屋事务并身兼房委会主席，由房屋署署长提供协助。

房屋署在提供公屋方面，集政策拟定和实务执行于一身。该署为房委会及其辖下小组委员会提供秘书处和行政支援。房屋署隶属运输及房屋局，负责监察私人房屋市场的发展，确保置业人士可得到准确、全面和具透明度的物业交易资料，以及统筹有关监管地产代理的政策事宜。

公共租住房屋

截至二零一四年十二月底，约有211万人居住在房委会和香港房屋协会^{注三}辖下的公共租住单位，占本港人口29%。

二零一三至一四年度，房委会在房屋方面的修订开支预算为207亿元，约占公共开支总额的4.5%。截至二零一四年十二月底，约有133 700名一般申请者及137 300名配额及计分制下的申请者。一般申请者的平均轮候时间^{注四}为3.2年。

注二 房委会是负责推行本港大部分公营房屋计划的法定机构。房委会为无力租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋，以及向中低收入家庭提供居者有其屋单位。房委会亦同时负责管理中转房屋和临时收容中心，为未能在短期内找到合适居所的家庭提供临时住屋。

注三 房协是独立非牟利机构，其主要职能之一是负责提供资助房屋，并以住户可以负担的租金租予特定类别人士。

注四 轮候时间是以公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括当中任何冻结时段(例如申请人尚未符合居港年期规定、申请人正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请等)。一般申请者的平均轮候时间，是指在过去12个月获安置入住公屋的一般申请者的轮候时间平均数。

租金政策

房委会的一贯政策，是把公屋租金定于可负担的水平。公屋租金已包括差饷、管理和维修保养费用。二零一四年十二月，每个公屋单位的月租由315元至4,264元不等，平均租金约为1,700元。现行的租金调整机制以收入为基础，根据租户整体家庭收入的变动而上调或下调租金。公屋租金每两年检讨一次，最近一次公屋租金检讨于二零一四年七月完成。

租金援助

房委会的租金援助计划为有短暂经济困难的公屋租户提供援助。目前，该计划向合格的租户减租25%或50%。截至十二月底，约有15 800个家庭受惠于这项援助计划。

经济条件较佳的租户

经济条件较佳的租户须缴交较高租金。在十二月底，约有22 200个家庭缴交较高租金。此外，入住公屋十年或以上的租户，须每两年申报家庭入息一次。家庭入息超逾房委会订定的限额或选择不申报家庭入息的租户，须缴交额外租金。总家庭入息和资产净值均超逾订定的入息和资产限额，或选择不申报家庭资产的租户，须迁出单位。

屋村清拆计划

白田村第一、二、三和十二座的清拆工程在二零一四年四月完成，有900个家庭合共约2 900人获得迁置。至于朗边中转房屋(共八座)的清拆项目，约有500个家庭合共约820人需要迁出，而截至十二月，其中230个家庭合共约360人已获得迁置或已迁出。

可持续发展的公屋

房委会采取全面的生命周期维修保养策略，使公屋在经济、社会及环境方面均可稳定持续发展。自房委会于二零零六年推出全方位维修计划以来，已有约733 000个单位完成勘察，并即场进行了小规模修葺或改善工程，其中56个屋村合共77 000个单位的勘察工作在二零一四年完成。

房委会又为建成接近或超过40年的公共屋村推行全面结构勘察计划，以确保楼宇安全，适宜居住，并在经济效益上值得保留。

房委会持续推行屋村改善计划，为租户提供优质的居住环境，并推行加装升降机计划，在屋村内和行人天桥旁加装升降机，方便居民出入。

房屋编配

二零一四年，房委会向不同类别的申请人编配了约27 400个公屋单位，其中约11 600个是全新单位、约15 800个是翻新单位。在这些单位当中，约有63%编配给一般申请者和

配额及计分制下的非长者一人申请者，约26%编配给因各种原因调迁的现居公屋租户，约7%编配给获体恤安置的人士，约3%编配给初级及退休公务员，少于1%编配给受屋村清拆计划影响的家庭。其余获编配单位的人士，包括受清拆寮屋和天台构筑物影响的人士、受火灾、天灾和紧急事故影响的人士，以及其他申请人。

一般申请者均按照他们登记的先后次序和所选择的地区获编配公屋。对于非长者一人申请者，公屋单位会按照配额及计分制编配，申请人获配公屋的优先次序，取决于申请人在登记时的年龄、已轮候时间，以及是否公屋居民。所有申请人必须符合居港年期的规定，并须通过全面经济状况审查和住宅业权审核，才可入住公屋。

为加快编配受欢迎程度较低的单位，房委会让合格的公屋申请者透过特快公屋编配计划，拣选这类单位。二零一四年，约有1 330个家庭通过这项计划获编配公屋。

房委会也负责安置受政府部门清拆寮屋和天台构筑物行动影响而又符合安置资格的人士。二零一四年，约有320个受清拆影响的家庭获得安置。

自置居所

居者有其屋计划

兴建居屋是政府房屋政策的一部分，旨在回应中低收入家庭自置居所的诉求。首批涵盖五个发展项目合共2 160个新建居屋单位预计于二零一六至一七年度落成，并已于二零一四年年底开始预售。

房委会于二零一四年年中推售85个位于大屿山大澳天利苑的居屋单位，该屋苑由龙田村一幢公屋大厦改建而成。房委会共收到约12 400份申请，所有单位已于九月售出。

房委会于二零一三年一月推出一项临时计划，让5 000名合格的白表申请人(即非公屋租户但符合申请房委会资助出售单位资格的人士)于居屋第二市场购买未补价的单位。截至二零一四年十二月，有超过2 300名白表申请者透过这项计划自置居所。为回应需求，房委会于十一月决定在二零一五年下半年额外提供2 500个配额，之后再就计划进行全面检讨。

为有特别需要人士提供的住屋

单身长者可通过高龄单身人士优先配屋计划申请公屋单位。此外，没有亲属关系但愿意同住的长者，也可通过共享颐年优先配屋计划提出申请。截至二零一四年十二月，高龄申请者的平均轮候时间约为1.7年。房委会推行多项“天伦乐”计划，鼓励家庭与年长亲属同住公屋单位并给予照顾。

房屋单位落成量

二零一四年建成的住宅单位约有21 330个，当中约15 700个是私营房屋单位(不包括村屋)，约5 630个是房委会辖下的公屋单位。

配套基础设施

政府按照既定计划和适当安排，为建屋计划提供所需的基础设施。为免建屋计划因欠缺基础设施而受阻延，政府已加速进行这类工程，以确保工程如期竣工。二零一二年十二月，共有九项基础设施工程处于不同的施工阶段，预计总开支约为55亿元。

私人楼宇

私人住宅物业市场

政府一直密切监察私人住宅物业市场的发展，慎防出现泡沫风险，以确保物业市场稳健发展。为了达到这个目标，政府推出多项措施，包括增加土地供应、遏抑物业投机活动、管理对住宅物业的需求、提高物业交易的透明度，以及防止按揭信贷过度扩张。

为应付过热的楼市，政府在二零一二年十月加强额外印花税和引入买家印花税，以及在二零一三年二月推出双倍从价印花税。有关法例已分别于二零一四年二月及七月获得通过。这些需求管理措施旨在遏抑投机活动，确保楼市健康平稳发展，并于当前房屋供应偏紧的情况下，优先照顾香港永久性居民的置居需要。

一手住宅物业的销售

私人住宅物业发展商可向地政总署署长申请预售楼花同意书，把未建成的单位推出发售。地政总署在批准发展商的预售申请时，会要求申请人在售楼说明书及价单内提供指定的物业资料。

《一手住宅物业销售条例》于二零一三年全面实施。条例旨在令一手住宅物业的销售更具透明度和更加公平、加强对消费者的保障，以及为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。为此，政府成立了一手住宅物业销售监管局，以确保条例能够有效实施。

地产代理

香港的住宅物业交易大多通过地产代理进行。地产代理的执业手法和操守，受《地产代理条例》及其附属法例规管。所有从事地产代理工作的人士和公司，一律须领有地产代理监管局发出的牌照。二零一四年十二月三十一日，全港的个人牌照持有人约有35 500个，公司牌照持有人约有3 200个。地产代理监管局的主要职能包括发牌、颁布执业指引、巡查、调查投诉个案、对违规的持牌人作出纪律制裁、提供培训，以及推行消费者教育。

网址

香港房屋委员会／房屋署：www.housingauthority.gov.hk

香港房屋协会：www.hkhs.com

运输及房屋局：www.thb.gov.hk