

第十一章

房屋

政府的政策目標是協助基層市民入住公共租住房屋，滿足基本住屋需求；讓市民按自己的條件和負擔能力，選擇安居之所；提供資助出售單位，建構房屋階梯；以及維持私人物業市場穩健發展，優先照顧香港永久性居民的需要。

二零一四年十二月，本港約有266萬個房屋單位，當中約78萬個屬公共租住單位^{註一}、40萬個屬資助出售單位、149萬個屬私營房屋單位。香港約有29%人口居於公共租住單位，另有17%居於資助出售單位。

長遠房屋策略

政府在二零一四年十二月公布長遠房屋策略，改變政策方針，採取以供應為主導的策略，以期扭轉目前房屋供求失衡的局面。

長遠房屋策略分三大主線：(一)加建公共租住房屋(公屋)，確保現有公屋資源得以善用；(二)提供更多資助出售單位，豐富資助自置居所的形式並促進現有單位流轉；以及(三)維持平穩的土地供應和推行適當的需求管理措施，以穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業的銷售和租務方面推廣良好做法。

政府採用長遠房屋策略督導委員會建議的方法，更新了長遠房屋需求的推算，並將二零一五／一六至二零二四／二五年度的十年總房屋供應目標訂為48萬個單位，當中公私營房屋供應的比例為60:40，即公營房屋供應目標為29萬個單位(20萬個公屋單位及九萬個資助出售單位)，私營房屋供應目標則為19萬個單位。為保持靈活性，政府每年會檢討長遠房屋需求推算，並按此訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以反映實際情況的轉變。

^{註一} 包括香港房屋委員會轄下的公共租住房屋和中轉房屋，以及香港房屋協會轄下的租住房屋。

房屋政策

政府主要通過香港房屋委員會^{註二}為沒有能力租住私人樓宇的低收入人士提供公屋，並以維持一般申請者(即家庭及長者一人申請者)平均約三年獲首次編配公屋為目標。

房委會設有逐年延展的公營房屋建設計劃，以達到公營房屋供應目標。根據於二零一四年十二月發表的最新公營房屋建設計劃，在二零一四至一五年度起的五年內，將會興建約77 100個公屋單位及10 600個居者有其屋計劃單位。

政府的政策是維持私人物業市場穩健發展。截至十二月底，政府預計未來三至四年，一手私人住宅的供應量約為74 000個單位。

房屋用地供應督導小組由財政司司長擔任主席，負責全面統籌香港不同用途土地的開發和供應計劃，並因應需求變化，調整土地供應。

公營房屋架構

運輸及房屋局局長負責房屋事務並身兼房委會主席，由房屋署署長提供協助。

房屋署在提供公屋方面，集政策擬定和實務執行於一身。該署為房委會及其轄下小組委員會提供秘書處和行政支援。房屋署隸屬運輸及房屋局，負責監察私人房屋市場的發展，確保置業人士可得到準確、全面和具透明度的物業交易資料，以及統籌有關監管地產代理的政策事宜。

公共租住房屋

截至二零一四年十二月底，約有211萬人居住在房委會和香港房屋協會^{註三}轄下的公共租住單位，佔本港人口29%。

二零一三至一四年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算為207億元，約佔公共開支總額的4.5%。截至二零一四年十二月底，約有133 700名一般申請者及137 300名配額及計分制下的申請者。一般申請者的平均輪候時間^{註四}為3.2年。

註二 房委會是負責推行本港大部分公營房屋計劃的法定機構。房委會為無力租住私人樓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單位。房委會亦同時負責管理中轉房屋和臨時收容中心，為未能在短期內找到合適居所的家庭提供臨時住屋。

註三 房協是獨立非牟利機構，其主要職能之一是負責提供資助房屋，並以住戶可以負擔的租金租予特定類別人士。

註四 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括當中任何凍結時段(例如申請人尚未符合居港年期規定、申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請等)。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

租金政策

房委會的一貫政策，是把公屋租金定於可負擔的水平。公屋租金已包括差餉、管理和維修保養費用。二零一四年十二月，每個公屋單位的月租由315元至4,264元不等，平均租金約為1,700元。現行的租金調整機制以收入為基礎，根據租戶整體家庭收入的變動而上調或下調租金。公屋租金每兩年檢討一次，最近一次公屋租金檢討於二零一四年七月完成。

租金援助

房委會的租金援助計劃為有短暫經濟困難的公屋租戶提供援助。目前，該計劃向合資格的租戶減租25%或50%。截至十二月底，約有15 800個家庭受惠於這項援助計劃。

經濟條件較佳的租戶

經濟條件較佳的租戶須繳交較高租金。在十二月底，約有22 200個家庭繳交較高租金。此外，入住公屋十年或以上的租戶，須每兩年申報家庭入息一次。家庭入息超逾房委會訂定的限額或選擇不申報家庭入息的租戶，須繳交額外租金。總家庭入息和資產淨值均超逾訂定的入息和資產限額，或選擇不申報家庭資產的租戶，須遷出單位。

屋邨清拆計劃

白田邨第一、二、三和十二座的清拆工程在二零一四年四月完成，有900個家庭合共約2 900人獲得遷置。至於朗邊中轉房屋(共八座)的清拆項目，約有500個家庭合共約820人需要遷出，而截至十二月，其中230個家庭合共約360人已獲得遷置或已遷出。

可持續發展的公屋

房委會採取全面的生命周期維修保養策略，使公屋在經濟、社會及環境方面均可穩定持續發展。自房委會於二零零六年推出全方位維修計劃以來，已有約733 000個單位完成勘察，並即場進行了小規模修葺或改善工程，其中56個屋邨合共77 000個單位的勘察工作在二零一四年完成。

房委會又為建成接近或超過40年的公共屋邨推行全面結構勘察計劃，以確保樓宇安全，適宜居住，並在經濟效益上值得保留。

房委會持續推行屋邨改善計劃，為租戶提供優質的居住環境，並推行加裝升降機計劃，在屋邨內和行人天橋旁加裝升降機，方便居民出入。

房屋編配

二零一四年，房委會向不同類別的申請人編配了約27 400個公屋單位，其中約11 600個是全新單位、約15 800個是翻新單位。在這些單位當中，約有63%編配給一般申請者和

配額及計分制下的非長者一人申請者，約26%編配給因各種原因調遷的現居公屋租戶，約7%編配給獲體恤安置的人士，約3%編配給初級及退休公務員，少於1%編配給受屋邨清拆計劃影響的家庭。其餘獲編配單位的人士，包括受清拆寮屋和天台構築物影響的人士、受火災、天災和緊急事故影響的人士，以及其他申請人。

一般申請者均按照他們登記的先後次序和所選擇的地區獲編配公屋。對於非長者一人申請者，公屋單位會按照配額及計分制編配，申請人獲配公屋的優先次序，取決於申請人在登記時的年齡、已輪候時間，以及是否公屋居民。所有申請人必須符合居港年期的規定，並須通過全面經濟狀況審查和住宅業權審核，才可入住公屋。

為加快編配受歡迎程度較低的單位，房委會讓合資格的公屋申請者透過特快公屋編配計劃，揀選這類單位。二零一四年，約有1 330個家庭通過這項計劃獲編配公屋。

房委會也負責安置受政府部門清拆寮屋和天台構築物行動影響而又符合安置資格的人士。二零一四年，約有320個受清拆影響的家庭獲得安置。

自置居所

居者有其屋計劃

興建居屋是政府房屋政策的一部分，旨在回應中低收入家庭自置居所的訴求。首批涵蓋五個發展項目合共2 160個新建居屋單位預計於二零一六至一七年度落成，並已於二零一四年年底開始預售。

房委會於二零一四年年中推售85個位於大嶼山大澳天利苑的居屋單位，該屋苑由龍田邨一幢公屋大廈改建而成。房委會共收到約12 400份申請，所有單位已於九月售出。

房委會於二零一三年一月推出一項臨時計劃，讓5 000名合資格的白表申請人(即非公屋租戶但符合申請房委會資助出售單位資格的人士)於居屋第二市場購買未補價的單位。截至二零一四年十二月，有超過2 300名白表申請者透過這項計劃自置居所。為回應需求，房委會於十一月決定在二零一五年下半年額外提供2 500個配額，之後再就計劃進行全面檢討。

為有特別需要人士提供的住屋

單身長者可通過高齡單身人士優先配屋計劃申請公屋單位。此外，沒有親屬關係但願意同住的長者，也可通過共享頤年優先配屋計劃提出申請。截至二零一四年十二月，高齡申請者的平均輪候時間約為1.7年。房委會推行多項“天倫樂”計劃，鼓勵家庭與年長親屬同住公屋單位並給予照顧。

房屋單位落成量

二零一四年建成的住宅單位約有21 330個，當中約15 700個是私營房屋單位(不包括村屋)，約5 630個是房委會轄下的公屋單位。

配套基礎設施

政府按照既定計劃和適當安排，為建屋計劃提供所需的基礎設施。為免建屋計劃因欠缺基礎設施而受阻延，政府已加速進行這類工程，以確保工程如期竣工。二零一二年十二月，共有九項基礎設施工程處於不同的施工階段，預計總開支約為55億元。

私人樓宇

私人住宅物業市場

政府一直密切監察私人住宅物業市場的發展，慎防出現泡沫風險，以確保物業市場穩健發展。為了達到這個目標，政府推出多項措施，包括增加土地供應、遏抑物業投機活動、管理對住宅物業的需求、提高物業交易的透明度，以及防止按揭信貸過度擴張。

為應付過熱的樓市，政府在二零一二年十月加強額外印花稅和引入買家印花稅，以及在二零一三年二月推出雙倍從價印花稅。有關法例已分別於二零一四年二月及七月獲得通過。這些需求管理措施旨在遏抑投機活動，確保樓市健康平穩發展，並於當前房屋供應偏緊的情況下，優先照顧香港永久性居民的置居需要。

一手住宅物業的銷售

私人住宅物業發展商可向地政總署署長申請預售樓花同意書，把未建成的單位推出發售。地政總署在批准發展商的預售申請時，會要求申請人在售樓說明書及價單內提供指定的物業資料。

《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年全面實施。條例旨在令一手住宅物業的銷售更具透明度和更加公平、加強對消費者的保障，以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。為此，政府成立了一手住宅物業銷售監管局，以確保條例能夠有效實施。

地產代理

香港的住宅物業交易大多通過地產代理進行。地產代理的執業手法和操守，受《地產代理條例》及其附屬法例規管。所有從事地產代理工作的人士和公司，一律須領有地產代理監管局發出的牌照。二零一四年十二月三十一日，全港的個人牌照持有人約有35 500個，公司牌照持有人約有3 200個。地產代理監管局的主要職能包括發牌、頒布執業指引、巡查、調查投訴個案、對違規的持牌人作出紀律制裁、提供培訓，以及推行消費者教育。

網址

香港房屋委員會／房屋署：www.housingauthority.gov.hk

香港房屋協會：www.hkhs.com

運輸及房屋局：www.thb.gov.hk