

## 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。

二零一五年十二月底，本港约有270万个房屋单位，当中约79万个属公共租住单位<sup>注一</sup>、40万个属资助出售单位、152万个属私营房屋单位。香港约有30%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》，采取以供应为主导的原则，以期逐步扭转房屋供求失衡的局面。

《长远房屋策略》的三个主要方针为：(一)加建公共租住房屋(公屋)，确保合理运用现有公屋资源；(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的市场流转；以及(三)通过持续供应土地及适当的需求管理措施，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。

政府在二零一五年十二月公布，二零一六/一七至二零二五/二六年度的最新十年总房屋供应目标为46万个单位，当中公私营房屋供应的比例维持60:40，即公营房屋供应目标为28万个单位(20万个公屋单位及八万个资助出售单位)，私营房屋供应目标则为18万个单位。政府每年会按最新的长远房屋需求推算，更新逐年延展的十年房屋供应目标，以反映实际情况的转变。

<sup>注一</sup> 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<sup>注二</sup>为未能负担租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋，并以一般申请者(即家庭及长者一人申请者)平均约三年获首次编配单位为长远目标。

房委会设有逐年延展的公营房屋建设计划，以实现公营房屋供应目标。在二零一五至一六年度起的五年间，将会兴建约75 600个公屋单位及17 800个资助出售单位<sup>注三</sup>。

政府的政策是维持住宅物业市场稳健发展。截至十二月底，政府预计未来三至四年，一手私人住宅单位的供应量约为87 000个。

## 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，集政策拟订和实务执行于一身。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

二零一五年第四季，约有215万人(占本港人口的30%)在房委会和香港房屋协会<sup>注四</sup>辖下的公共租住单位居住。此外，约有147 000名一般公屋申请者及143 700名配额及计分制下的非长者一人申请者。一般申请者的平均轮候时间<sup>注五</sup>为3.7年。

二零一四至一五年度，房委会在房屋方面的修订开支预算为237亿元，约占公共开支总额的5.4%。

## 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。二零一五年十二月，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租户整体家庭收入的变动为基础。公屋租金每两年检讨一次，下一次检讨将于二零一六年年中进行。

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。房委会为未能负担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资助出售房屋单位。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 资助出售单位主要为居者有其屋计划的单位。

注四 香港房屋协会是独立非牟利机构，主要职能之一是提供资助房屋租予特定类别人士，租金定于住户可负担的水平。

注五 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(例如申请者尚未符合居港年期规定；或申请者正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请)。一般申请者的平均轮候时间，是指过去12个月获安置入住公屋的一般申请者的轮候时间平均数。

### 租金援助

房委会设有租金援助计划，为暂时有经济困难的公屋租户提供援助。根据计划，合资格租户可获宽减25%或50%的租金。二零一五年十二月底，约有15 300个家庭受惠。

### 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。二零一五年十二月底，约有22 900个家庭缴交较高租金。凡入住公屋十年或以上的租户，须每两年申报家庭入息一次，而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。正缴交双倍租金的租户，若家庭总收入和资产净值超逾订定的入息和资产限额，或选择不申报家庭资产，便须迁出单位。

### 屋村清拆计划

元朗朗朗中转房屋的清拆项目，有504个家庭合共约850人需要迁出。截至二零一五年十二月，其中500个家庭合共约840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。房委会于二零零六年推出全方位维修计划，至今约有797 000个单位完成勘察，并即时进行了小规模修葺或改善工程，其中39个屋村合共59 000个单位的勘察工作在二零一五年完成。

房委会又为建成约40年的公共屋村推行全面结构勘察计划，以确保楼宇安全，并在经济效益上值得保留。房委会亦推行屋村改善计划及加装升降机计划，分别为居民提供优质的居住环境和优化屋村范围内的行人通道设施。

### 房屋编配

二零一五年，房委会编配了约21 400个公屋单位，其中约9 300个是全新单位，约12 100个是翻新单位。在这些单位当中，约14 300个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4 600个编配给因各种原因调迁的现居公屋租户，其余单位则编配给其他类别的人士，例如“体恤安置”申请者、受政府清拆行动影响的人士、火灾和天灾灾民，以及受紧急事故影响的人士。

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。至于非长者一人申请者，公屋单位会按照配额及计分制编配，申请者获配公屋的优先次序，取决于申请者在登记时的年龄、轮候时间，以及是否公屋居民。所有申请者必须符合房委会有关居港年期的规定，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。

合资格的公屋申请者可以通过特快公屋编配计划，拣选受欢迎程度较低的单位。二零一五年，约有1 040个家庭通过该计划在较短时间内获编配公屋。

二零一五年，约有240个合资格家庭因受政府清拆寮屋或天台构筑物行动影响而获得安置。

## 自置居所

### 资助出售房屋

为回应中低收入家庭自置居所的诉求，政府房屋政策的其中一环，是兴建资助出售单位。首批新建居屋单位共2 160个，分布于五个发展项目。这些单位在二零一五年八月全部售出，预计可在二零一六至一七年度落成。

行政长官在二零一五年的《施政报告》宣布，已选定两幅分别位于将军澳和屯门的土地，授予香港房屋协会发展，提供约600个资助出售单位。

房委会于二零一三年推出一项临时计划，让5 000名合格的“白表”申请者(即非公屋租户但符合房委会资助出售单位资格的人士)于居屋第二市场购买尚未缴付补价的单位。首轮计划于二零一五年四月结束，逾2 400名申请者通过计划自置居所。房委会在二零一五年八月推出新一轮计划，提供2 500个配额。房委会收到约43 900份申请书，成功获得配额的申请者于二零一六年年年初获发“批准信”。待新一轮计划结束后，房委会便会进行全面检讨。

### 绿表置居先导计划

行政长官在二零一五年的《施政报告》建议，房委会选择合适的兴建中公屋项目，以先导计划形式出售予“绿表”人士<sup>注六</sup>，单位定价较传统居屋低廉。二零一五年五月，房委会选取位于新蒲岗的公屋发展项目转为绿表置居先导计划项目。该项目可提供约860个单位，预计于二零一六年下半年预售，并于二零一七年年中入伙。

## 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入住公屋。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。二零一五年十二月，长者一人申请者的平均轮候时间约为2.1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以便互相照顾。

注六 “绿表”人士主要为现行公屋租户，以及已通过详细资格审查并将于约一年内获编配单位的公屋申请者。

## 房屋单位落成量

二零一五年建成的住宅单位约有22 800个，当中约11 300个是私营房屋单位(不包括村屋)，约11 500个是公营房屋单位(包括公屋和资助出售单位)。

## 私人楼宇

政府一直监察住宅物业市场的情况，慎防出现泡沫风险，以确保物业市场稳健发展。为了实现这个目标，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。

为应付楼市过热的情况，政府在二零一二年十月加强额外印花税和开徵买家印花税，又在二零一三年二月推出双倍从价印花税。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

《一手住宅物业销售条例》的实施和一手住宅物业销售监管局执行的工作，令一手住宅物业的销售更具透明度和更加公平、加强了对消费者的保障，以及为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。

## 地产代理

香港的住宅物业交易大多数通过地产代理进行。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。凡从事地产代理工作的人士和公司，必须领有地产代理监管局发出的牌照。二零一五年十二月底，个人牌照持有人约有37 600个，公司牌照持有人约有3 300个。地产代理监管局的主要职能包括发牌、制定执业指引、巡查、调查投诉个案、惩处违规的持牌人、提供培训，以及推动消费者教育。

## 网址

香港房屋委员会／房屋署：[www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk)

香港房屋协会：[www.hkhs.com](http://www.hkhs.com)

运输及房屋局：[www.thb.gov.hk](http://www.thb.gov.hk)