

## 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。

二零一五年十二月底，本港約有270萬個房屋單位，當中約79萬個屬公共租住單位<sup>註一</sup>、40萬個屬資助出售單位、152萬個屬私營房屋單位。香港約有30%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》，採取以供應為主導的原則，以期逐步扭轉房屋供求失衡的局面。

《長遠房屋策略》的三個主要方針為：(一)加建公共租住房屋(公屋)，確保合理運用現有公屋資源；(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的市場流轉；以及(三)通過持續供應土地及適當的需求管理措施，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總房屋供應目標為46萬個單位，當中公私營房屋供應的比例維持60:40，即公營房屋供應目標為28萬個單位(20萬個公屋單位及八萬個資助出售單位)，私營房屋供應目標則為18萬個單位。政府每年會按最新的長遠房屋需求推算，更新逐年延展的十年房屋供應目標，以反映實際情況的轉變。

<sup>註一</sup> 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<sup>註二</sup>為未能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者(即家庭及長者一人申請者)平均約三年獲首次編配單位為長遠目標。

房委會設有逐年延展的公營房屋建設計劃，以實現公營房屋供應目標。在二零一五至一六年度起的五年間，將會興建約75 600個公屋單位及17 800個資助出售單位<sup>註三</sup>。

政府的政策是維持住宅物業市場穩健發展。截至十二月底，政府預計未來三至四年，一手私人住宅單位的供應量約為87 000個。

## 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，集政策擬訂和實務執行於一身。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

二零一五年第四季，約有215萬人(佔本港人口的30%)在房委會和香港房屋協會<sup>註四</sup>轄下的公共租住單位居住。此外，約有147 000名一般公屋申請者及143 700名配額及計分制下的非長者一人申請者。一般申請者的平均輪候時間<sup>註五</sup>為3.7年。

二零一四至一五年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算為237億元，約佔公共開支總額的5.4%。

## 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。二零一五年十二月，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租戶整體家庭收入的變動為基礎。公屋租金每兩年檢討一次，下一次檢討將於二零一六年年中進行。

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。房委會為未能負擔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資助出售房屋單位。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 資助出售單位主要為居者有其屋計劃的單位。

註四 香港房屋協會是獨立非牟利機構，主要職能之一是提供資助房屋租予特定類別人士，租金定於住戶可負擔的水平。

註五 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(例如申請者尚未符合居港年期規定；或申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請)。一般申請者的平均輪候時間，是指過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

### 租金援助

房委會設有租金援助計劃，為暫時有經濟困難的公屋租戶提供援助。根據計劃，合資格租戶可獲寬減25%或50%的租金。二零一五年十二月底，約有15 300個家庭受惠。

### 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。二零一五年十二月底，約有22 900個家庭繳交較高租金。凡入住公屋十年或以上的租戶，須每兩年申報家庭入息一次，而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。正繳交雙倍租金的租戶，若家庭總入息和資產淨值超逾訂定的入息和資產限額，或選擇不申報家庭資產，便須遷出單位。

### 屋邨清拆計劃

元朗朗邊中轉房屋的清拆項目，有504個家庭合共約850人需要遷出。截至二零一五年十二月，其中500個家庭合共約840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。房委會於二零零六年推出全方位維修計劃，至今約有797 000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39個屋邨合共59 000個單位的勘察工作在二零一五年完成。

房委會又為建成約40年的公共屋邨推行全面結構勘察計劃，以確保樓宇安全，並在經濟效益上值得保留。房委會亦推行屋邨改善計劃及加裝升降機計劃，分別為居民提供優質的居住環境和優化屋邨範圍內的行人通道設施。

### 房屋編配

二零一五年，房委會編配了約21 400個公屋單位，其中約9 300個是全新單位，約12 100個是翻新單位。在這些單位當中，約14 300個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4 600個編配給因各種原因調遷的現居公屋租戶，其餘單位則編配給其他類別的人士，例如“體恤安置”申請者、受政府清拆行動影響的人士、火災和天災災民，以及受緊急事故影響的人士。

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。至於非長者一人申請者，公屋單位會按照配額及計分制編配，申請者獲配公屋的優先次序，取決於申請者在登記時的年齡、輪候時間，以及是否公屋居民。所有申請者必須符合房委會有關居港年期的規定，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。

合資格的公屋申請者可以通過特快公屋編配計劃，揀選受歡迎程度較低的單位。二零一五年，約有1 040個家庭通過該計劃在較短時間內獲編配公屋。

二零一五年，約有240個合資格家庭因受政府清拆寮屋或天台構築物行動影響而獲得安置。

## 自置居所

### 資助出售房屋

為回應中低收入家庭自置居所的訴求，政府房屋政策的其中一環，是興建資助出售單位。首批新建居屋單位共2 160個，分布於五個發展項目。這些單位在二零一五年八月全部售出，預計可在二零一六至一七年度落成。

行政長官在二零一五年的《施政報告》宣布，已選定兩幅分別位於將軍澳和屯門的土地，交予香港房屋協會發展，提供約600個資助出售單位。

房委會於二零一三年推出一項臨時計劃，讓5 000名合資格的“白表”申請者(即非公屋租戶但符合房委會資助出售單位資格的人士)於居屋第二市場購買尚未繳付補價的單位。首輪計劃於二零一五年四月結束，逾2 400名申請者通過計劃自置居所。房委會在二零一五年八月推出新一輪計劃，提供2 500個配額。房委會收到約43 900份申請書，成功獲得配額的申請者於二零一六年年初獲發“批准信”。待新一輪計劃結束後，房委會便會進行全面檢討。

### 綠表置居先導計劃

行政長官在二零一五年的《施政報告》建議，房委會選擇合適的興建中公屋項目，以先導計劃形式出售予“綠表”人士<sup>註六</sup>，單位定價較傳統居屋低廉。二零一五年五月，房委會選取位於新蒲崗的公屋發展項目轉為綠表置居先導計劃項目。該項目可提供約860個單位，預計於二零一六年下半年預售，並於二零一七年年中入伙。

## 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入住公屋。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。二零一五年十二月，長者一人申請者的平均輪候時間約為2.1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以便互相照顧。

註六 “綠表”人士主要為現行公屋租戶，以及已通過詳細資格審查並將於約一年內獲編配單位的公屋申請者。

## 房屋單位落成量

二零一五年建成的住宅單位約有22 800個，當中約11 300個是私營房屋單位(不包括村屋)，約11 500個是公營房屋單位(包括公屋和資助出售單位)。

## 私人樓宇

政府一直監察住宅物業市場的情況，慎防出現泡沫風險，以確保物業市場穩健發展。為了實現這個目標，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。

為應付樓市過熱的情況，政府在二零一二年十月加強額外印花稅和開徵買家印花稅，又在二零一三年二月推出雙倍從價印花稅。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

《一手住宅物業銷售條例》的實施和一手住宅物業銷售監管局執行的工作，令一手住宅物業的銷售更具透明度和更加公平、加強了對消費者的保障，以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。

## 地產代理

香港的住宅物業交易大多數通過地產代理進行。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。凡從事地產代理工作的人士和公司，必須領有地產代理監管局發出的牌照。二零一五年十二月底，個人牌照持有人約有37 600個，公司牌照持有人約有3 300個。地產代理監管局的主要職能包括發牌、制定執業指引、巡查、調查投訴個案、懲處違規的持牌人、提供培訓，以及推動消費者教育。

## 網址

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

香港房屋協會：[www.hkhs.com](http://www.hkhs.com)

運輸及房屋局：[www.thb.gov.hk](http://www.thb.gov.hk)