

第十二章

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；提供资助出售单位，建构房屋阶梯；以及维持住宅市场稳健发展，优先照顾香港永久性居民的需要。

二零一六年十二月底，本港约有273万个房屋单位，当中约80万个属公共租住单位^{注一}、40万个属资助出售单位^{注二}、153万个属私营房屋单位。香港约有29%人口居于公共租住单位，另有16%居于资助出售单位。

长远房屋策略

政府根据《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》订下三个主要方针，分别为：(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。

二零一六年十二月，政府公布二零一七至一八年度至二零二六至二七年度的十年期总房屋供应目标为46万个单位，当中公私营房屋供应比例维持60:40，即公营房屋供应目标为28万个单位(包括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。政府每年会更新长远房屋需求推算，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。

注二 不包括市区重建局于二零一五至一六年度一次过提供的323个资助出售单位。

二零一六年建成的住宅单位约有36 600个，当中约14 600个是私营房屋单位(不包括村屋)，约22 000个是公营房屋单位(包括公屋和资助出售单位)。

房屋政策

政府主要通过香港房屋委员会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五年公营房屋建设计划，以监察每个公营房屋项目的进度。根据二零一六年十二月的估算，在二零一六至一七年度起的五年期内，将会兴建约70 800个公屋单位及21 000个资助出售单位^{注三}。

政府的政策是维持住宅市场稳健发展。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94 000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。房屋署同时属运输及房屋局的房屋科，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。

房委会属法定机构，负责推行大部分公营房屋计划。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单位。房委会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住屋。

公共租住房屋

截至第四季，约有213万人(占本港人口的29%)^{注四}在房委会和香港房屋协会^{注四}辖下的公共租住单位居住。此外，约有148 800名一般公屋申请者及133 500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^{注五}为4.7年。

二零一五至一六年度，房委会在房屋方面的修订开支预算为305亿元，约占公共开支总额的6.6%。

注三 包括居者有其屋及绿表置居先导计划的单位。

注四 房协是独立非牟利机构，其中一项主要职能是以可负担的租金和价格，为特定类别人士提供资助房屋。

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，但不包括申请期间的任何冻结时段(例如申请者尚未符合居港年期规定；申请者正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请；或申请者在狱中服刑)。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。十二月，公屋单位的月租由346元至4,690元不等，平均租金约为1,880元。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，最近一次检讨于七月完成。

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。截至十二月底，约有16 700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。截至十二月底，约有23 700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。

房委会于十二月通过修订“富户政策”。经修订的“富户政策”将于二零一七年十月实行，以进一步确保有限的公共房屋资源得以合理分配。

屋村清拆计划

房委会在五月为元朗朗边中转房屋的504个家庭合共约850人完成迁出或迁置工作。

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。房委会根据全方位维修计划，主动勘察公屋单位，并即场进行小规模修葺或改善工程。二零一六年，房委会在24个屋村合共约38 000个单位完成勘察工作。

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项目，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

二零一六年，房委会编配了约29 400个公屋单位，其中约22 400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4 500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。

一般申请者按照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，则按照配额及计分制获编配公屋，申请者获配公屋的优先次序，取决于申请者的年龄、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，并通过详细入息及资产审查和住宅业权审核，才可入住公屋。

合格的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。二零一六年，约有980个家庭通过该计划在较短时间内获编配公屋。

自置居所

资助出售单位

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。第二批共2 657个新建居屋单位在二月预售时全部售出，并预计在二零一八年落成。

继二零一二年售出首批共988个资助出售单位后，房协于二零一六年预售第二批共1 020个资助出售单位，并已全部售出。房协将于二零一七年预售约600个单位。

房委会在二零一五年八月推出新一轮临时计划，让2 500名合格的“白表”申请者^{注六}于房委会居屋或房协住宅发售计划第二市场购买尚未缴付补价的单位。房委会收到约43 900份申请。截至二零一六年十二月底，约1 520名成功申请者已获发提名信。待计划在二零一七年上半年结束后，房委会会进行全面检讨，以厘定未来路向。

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发展项目，以先导计划形式出售予“绿表”人士^{注七}，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(绿置居)项目。该项目可提供857个单位，并于二零一六年十月预售。房委会收到约16 200份申请。项目预计于二零一七年年中入伙。在推出新蒲岗项目后，房委会会检讨计划的成效，以决定是否继续推出其他绿置居项目。

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。

截至十二月底，长者一人申请者的平均轮候时间约为2.6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 “白表”人士为非现行公屋租户而符合购买资助出售单位资格的申请者。

注七 “绿表”人士主要为现行公屋租户，以及已通过详细资格审查的公屋申请者。

私人楼宇

政府一直监察住宅市场的情况，慎防出现泡沫风险，以确保住宅市场稳健发展。为了实现这个目标，政府增加土地供应、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，政府在二零一二年加强额外印花税和开徵买家印花税，并在二零一三年推出双倍从价印花税，接着在二零一六年十一月进一步提高住宅物业交易的从价印花税。这些需求管理措施旨在遏抑投机活动、外来需求和投资需求，确保楼市健康平稳发展，并在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》与一手住宅物业销售监管局的职能，令一手住宅物业的销售更具透明度和更加公平，也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。《一手住宅物业销售条例》于二零一三年生效后，一手住宅物业销售监管局已检视相关销售文件约26 500次，并巡查售楼处及示范单位约2 950次。

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。截至十二月底，个人牌照持有人约有37 300个，公司牌照持有人约有3 400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、提供培训和推动消费者教育。

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