

第十二章

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；提供資助出售單位，建構房屋階梯；
以及維持住宅市場穩健發展，優先照顧香港永久性居民的需要。

二零一六年十二月底，本港約有273萬個房屋單位，當中約80萬個屬公共租住單位^{註一}、40萬個屬資助出售單位^{註二}、153萬個屬私營房屋單位。香港約有29%人口居於公共租住單位，另有16%居於資助出售單位。

長遠房屋策略

政府根據《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》訂下三個主要方針，分別為：(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。

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總房屋供應目標為46萬個單位，當中公私營房屋供應比例維持60:40，即公營房屋供應目標為28萬個單位(包括20萬個公屋單位及八萬個資助出售單位)，私營房屋供應目標為18萬個單位。政府每年會更新長遠房屋需求推算，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。

註二 不包括市區重建局於二零一五至一六年度一次過提供的323個資助出售單位。

二零一六年建成的住宅單位約有36 600個，當中約14 600個是私營房屋單位(不包括村屋)，約22 000個是公營房屋單位(包括公屋和資助出售單位)。

房屋政策

政府主要通過香港房屋委員會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五年公營房屋建設計劃，以監察每個公營房屋項目的進度。根據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內，將會興建約70 800個公屋單位及21 000個資助出售單位^{註三}。

政府的政策是維持住宅市場穩健發展。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94 000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。房屋署同時屬運輸及房屋局的房屋科，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。

房委會屬法定機構，負責推行大部分公營房屋計劃。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單位。房委會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住屋。

公共租住房屋

截至第四季，約有213萬人(佔本港人口的29%)在房委會和香港房屋協會^{註四}轄下的公共租住單位居住。此外，約有148 800名一般公屋申請者及133 500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^{註五}為4.7年。

二零一五至一六年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算為305億元，約佔公共開支總額的6.6%。

註三 包括居者有其屋及綠表置居先導計劃的單位。

註四 房協是獨立非牟利機構，其中一項主要職能是以可負擔的租金和價格，為特定類別人士提供資助房屋。

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，但不包括申請期間的任何凍結時段(例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；或申請者在獄中服刑)。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。十二月，公屋單位的月租由346元至4,690元不等，平均租金約為1,880元。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，最近一次檢討於七月完成。

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。截至十二月底，約有16 700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。截至十二月底，約有23 700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。

房委會於十二月通過修訂“富戶政策”。經修訂的“富戶政策”將於二零一七年十月實行，以進一步確保有限的公共房屋資源得以合理分配。

屋邨清拆計劃

房委會在五月為元朗朗邊中轉房屋的504個家庭合共約850人完成遷出或遷置工作。

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。房委會根據全方位維修計劃，主動勘察公屋單位，並即場進行小規模修葺或改善工程。二零一六年，房委會在24個屋邨合共約38 000個單位完成勘察工作。

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項目，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

二零一六年，房委會編配了約29 400個公屋單位，其中約22 400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4 500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。

一般申請者按照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，則按照配額及計分制獲編配公屋，申請者獲配公屋的優先次序，取決於申請者的年齡、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，並通過詳細入息及資產審查和住宅業權審核，才可入住公屋。

合資格的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。二零一六年，約有980個家庭通過該計劃在較短時間內獲編配公屋。

自置居所

資助出售單位

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。第二批共2 657個新建居屋單位在二月預售時全部售出，並預計在二零一八年落成。

繼二零一二年售出首批共988個資助出售單位後，房協於二零一六年預售第二批共1 020個資助出售單位，並已全部售出。房協將於二零一七年預售約600個單位。

房委會在二零一五年八月推出新一輪臨時計劃，讓2 500名合資格的“白表”申請者^{註六}於房委會居屋或房協住宅發售計劃第二市場購買尚未繳付補價的單位。房委會收到約43 900份申請。截至二零一六年十二月底，約1 520名成功申請者已獲發提名信。待計劃在二零一七年上半年結束後，房委會會進行全面檢討，以釐定未來路向。

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發展項目，以先導計劃形式出售予“綠表”人士^{註七}，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（綠置居）項目。該項目可提供857個單位，並於二零一六年十月預售。房委會收到約16 200份申請。項目預計於二零一七年年中入伙。在推出新蒲崗項目後，房委會會檢討計劃的成效，以決定是否繼續推出其他綠置居項目。

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。

截至十二月底，長者一人申請者的平均輪候時間約為2.6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 “白表”人士為非現行公屋租戶而符合購買資助出售單位資格的申請者。

註七 “綠表”人士主要為現行公屋租戶，以及已通過詳細資格審查的公屋申請者。

私人樓宇

政府一直監察住宅市場的情況，慎防出現泡沫風險，以確保住宅市場穩健發展。為了實現這個目標，政府增加土地供應、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，政府在二零一二年加強額外印花稅和開徵買家印花稅，並在二零一三年推出雙倍從價印花稅，接着在二零一六年十一月进一步提高住宅物業交易的從價印花稅。這些需求管理措施旨在遏抑投機活動、外來需求和投資需求，確保樓市健康平穩發展，並在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》與一手住宅物業銷售監管局的職能，令一手住宅物業的銷售更具透明度和更加公平，也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。《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年生效後，一手住宅物業銷售管理局已檢視相關銷售文件約26 500次，並巡查售樓處及示範單位約2 950次。

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。截至十二月底，個人牌照持有人約有37 300個，公司牌照持有人約有3 400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、提供培訓和推動消費者教育。

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