

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。

运输及房屋局局长负责房屋事务并身兼香港房屋委员会(房委会)主席，由房屋署署长提供协助。

房屋署在提供公共租住房屋(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。

截至十二月底，本港约有2 764 800个房屋单位，当中约808 300个属公共租住单位^{注一}、404 500个属资助出售单位^{注二}、1 552 000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。二零一六至一七年度，房委会在房屋方面的修订开支预算为295亿元，约占公共开支总额的5.9%。

长远房屋策略

政府根据《长远房屋策略》，采取供应主导的原则，以期逐步扭转房屋供求失衡的局面。

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322个资助出售单位。

《长远房屋策略》订下三个主要方针，分别为：提供更多公屋，确保合理运用现有公屋资源；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。

十二月，政府公布二零一八／一九年度至二零二七／二八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。政府会每年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。

二零一七年建成的住宅单位约有31 840个，当中约17 800个是私营房屋单位(不包括村屋)，约14 040个是公营房屋单位(包括公屋和资助出售单位)。

房屋政策

政府主要通过房委会为未能负担租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋。房委会是以一般申请者(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。根据二零一七年十二月的预测，在二零一七至一八年度起的五年期内，将会兴建约73 400个公屋单位及23 400个资助出售单位。

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的一手私人住宅单位供应量约为97 000个。

公共租住房屋

截至第四季，约有214万人(占本港人口的29%)^{注三}在房委会和香港房屋协会(房协)^{注三}辖下的公共租住单位居住。此外，约有155 100名一般公屋申请者及127 800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^{注四}为4.7年。

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。租金每两年检讨一次，最近一次检讨于二零一六年七月完成。

注三 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。

注四 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。

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17 070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24 800个家庭缴交较高租金。

由于市民对公屋的需求持续，房委会先后在二零一六年十二月及二零一七年二月通过修订“富户政策”及相关的执行细节。经修订的“富户政策”在二零一七年十月开始实行。按修订的“富户政策”，凡入住公屋满十年的租户，须每两年进行申报一次。家庭入息超逾订定限额的租户，须缴交额外租金。若租户在本港拥有私人住宅物业，或其家庭入息超过入息限额五倍，或家庭总资产净值超过入息限额100倍，或拒绝申报，便须迁离公屋单位。

屋村清拆计划

房委会于八月宣布清拆六座公屋楼宇。深水埗白田村第九、第十及第十一座的目标清拆日期为二零二零年四月，而第十三座的目标清拆日期为二零二一年一月，影响共约2 280个住户及十个商户。黄大仙美东村美宝楼及美东楼的目标清拆日期为二零二零年十一月，约630个住户及26个商户受影响。

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，主动勘察公屋单位的室内状况，并即场进行小规模修葺或改善工程。二零一七年，房委会在33个屋村合共约45 000个单位完成勘察工作。

房委会又为建成交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。房委会推行的屋村改善计划及加装升降机项目，为居民提供良好的居住环境和优化屋村范围内的行人通道设施。

房屋编配

二零一七年，房委会编配了约22 000个公屋单位，其中约16 000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3 700个编配给由于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家庭、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、家庭人数及所选择的地区获编配公屋。至于非长者一人申请者在配额及计分制下获配公屋的优先次序，则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。

合资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。二零一七年，约有780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

政府兴建资助出售单位，以回应中低收入家庭自置居所的诉求。第三批共2 057个新建居屋单位在三月预售，并于二零一七年十月全部售出，单位预计在二零一八至一九年度落成。

房协于十月预售第三批共620个资助出售单位。

房委会推出的扩展居屋第二市场至白表买家临时计划^{注五}协助约4 000名申请者在第二市场自置居所，并促进资助出售单位的流转。房委会经检讨后，把临时计划恒常化为“白表居屋第二市场计划”(白居二)。白居二每年配额2 500个，将与“出售居屋单位2018”一并于二零一八年第一季推出。

绿表置居先导计划

房委会选取位于新蒲岗的公屋发展项目景泰苑为绿表置居先导计划(绿置居)项目，于二零一六年出售予“绿表”人士^{注六}。该项目获超额认购近18倍，857个单位全数售出。根据十月发表的《施政报告》，政府建议在未来新建的公营房屋提供更多绿置居单位。房委会预期在二零一八年年初完成检讨先导项目的成效。

港人首次置业先导计划

十月发表的《施政报告》公布，为了让中产家庭在楼价持续上升下能重燃置业希望，政府在不影响公营房屋供应的前提下，打算推出“港人首次置业先导计划”，作为资助自置居所的一个新类别。

政府的初步构思是通过地契条款，要求发展商在其拥有或从政府购买得来的土地上作混合发展，即除兴建私人楼宇外，亦须设计、兴建及出售指定数目的“首置”单位予合资格人士。政府建议于二零一八年年末前在卖地表中推售一幅位于观塘安达臣道的住宅用地，提供约1 000个“首置”单位。

注五 “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取得绿表资格证明书的公屋申请者。

为长者居民而设的特别安排

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。

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，政府实施各项需求管理措施，包括额外印花税、买家印花税、双倍从价印花税，以及新住宅印花税。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。二零一七年，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38 300个，公司牌照持有人约有3 600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