

## 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。

運輸及房屋局局長負責房屋事務並身兼香港房屋委員會(房委會)主席，由房屋署署長提供協助。

房屋署在提供公共租住房屋(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。

截至十二月底，本港約有2 764 800個房屋單位，當中約808 300個屬公共租住單位<sup>註一</sup>、404 500個屬資助出售單位<sup>註二</sup>、1 552 000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。二零一六至一七年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算為295億元，約佔公共開支總額的5.9%。

### 長遠房屋策略

政府根據《長遠房屋策略》，採取供應主導的原則，以期逐步扭轉房屋供求失衡的局面。

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322個資助出售單位。

《長遠房屋策略》訂下三個主要方針，分別為：提供更多公屋，確保合理運用現有公屋資源；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。

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)，私營房屋供應目標則為18萬個單位。政府會每年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。

二零一七年建成的住宅單位約有31 840個，當中約17 800個是私營房屋單位(不包括村屋)，約14 040個是公營房屋單位(包括公屋和資助出售單位)。

## 房屋政策

政府主要通過房委會為未能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。房委會是以一般申請者(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。根據二零一七年十二月的預測，在二零一七至一八年度起的五年期內，將會興建約73 400個公屋單位及23 400個資助出售單位。

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的一手私人住宅單位供應量約為97 000個。

## 公共租住房屋

截至第四季，約有214萬人(佔本港人口的29%)在房委會和香港房屋協會(房協)<sup>註三</sup>轄下的公共租住單位居住。此外，約有155 100名一般公屋申請者及127 800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>註四</sup>為4.7年。

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。租金每兩年檢討一次，最近一次檢討於二零一六年七月完成。

註三 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。

註四 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。

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17 070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24 800個家庭繳交較高租金。

由於市民對公屋的需求持續，房委會先後在二零一六年十二月及二零一七年二月通過修訂“富戶政策”及相關的執行細節。經修訂的“富戶政策”在二零一七年十月開始實行。按修訂的“富戶政策”，凡入住公屋滿十年的租戶，須每兩年進行申報一次。家庭入息超逾訂定限額的租戶，須繳交額外租金。若租戶在本港擁有私人住宅物業，或其家庭入息超過入息限額五倍，或家庭總資產淨值超過入息限額100倍，或拒絕申報，便須遷離公屋單位。

### 屋邨清拆計劃

房委會於八月宣布清拆六座公屋樓宇。深水埗白田邨第九、第十及第十一座的目標清拆日期為二零二零年四月，而第十三座的目標清拆日期為二零二一年一月，影響共約2 280個住戶及十個商戶。黃大仙美東邨美寶樓及美東樓的目標清拆日期為二零二零年十一月，約630個住戶及26個商戶受影響。

### 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，主動勘察公屋單位的室內狀況，並即場進行小規模修葺或改善工程。二零一七年，房委會在33個屋邨合共約45 000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。房委會推行的屋邨改善計劃及加裝升降機項目，為居民提供良好的居住環境和優化屋邨範圍內的行人通道設施。

### 房屋編配

二零一七年，房委會編配了約22 000個公屋單位，其中約16 000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3 700個編配給由於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家庭、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、家庭人數及所選擇的地區獲編配公屋。至於非長者一人申請者在配額及計分制下獲配公屋的優先次序，則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。二零一七年，約有780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

政府興建資助出售單位，以回應中低收入家庭自置居所的訴求。第三批共2 057個新建居屋單位在三月預售，並於二零一七年十月全部售出，單位預計在二零一八至一九年度落成。

房協於十月預售第三批共620個資助出售單位。

房委會推出的擴展居屋第二市場至白表買家臨時計劃<sup>註五</sup>協助約4 000名申請者在第二市場自置居所，並促進資助出售單位的流轉。房委會經檢討後，把臨時計劃恆常化為“白表居屋第二市場計劃”(白居二)。白居二每年配額2 500個，將與“出售居屋單位2018”一併於二零一八年第一季推出。

### 綠表置居先導計劃

房委會選取位於新蒲崗的公屋發展項目景泰苑為綠表置居先導計劃(綠置居)項目，於二零一六年出售予“綠表”人士<sup>註六</sup>。該項目獲超額認購近18倍，857個單位全數售出。根據十月發表的《施政報告》，政府建議在未來新建的公營房屋提供更多綠置居單位。房委會預期在二零一八年年初完成檢討先導項目的成效。

### 港人首次置業先導計劃

十月發表的《施政報告》公布，為了讓中產家庭在樓價持續上升下能重燃置業希望，政府在不影響公營房屋供應的前提下，打算推出“港人首次置業先導計劃”，作為資助自置居所的一個新類別。

政府的初步構思是通過地契條款，要求發展商在其擁有或從政府購買得來的土地上作混合發展，即除興建私人樓宇外，亦須設計、興建及出售指定數目的“首置”單位予合資格人士。政府建議於二零一八年年末前在賣地表中推售一幅位於觀塘安達臣道的住宅用地，提供約1 000個“首置”單位。

註五 “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取得綠表資格證明書的公屋申請者。

### 為長者居民而設的特別安排

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。

### 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，政府實施各項需求管理措施，包括額外印花稅、買家印花稅、雙倍從價印花稅，以及新住宅印花稅。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。二零一七年，一手住宅物業銷售監管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38 300個，公司牌照持有人約有3 600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](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)