

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2 807 200个房屋单位，当中约825 200个属公共租住单位^{注一}、410 500个属资助出售单位^{注二}、1 571 500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，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》，采取供应主导和灵活变通的策略，以解决供求失衡的问题。

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个单位。

三个策略性方向分别为：提供更多公屋，并确保合理运用现有资源；提供更多资助出售单位，进一步丰富资助自置居所的形式，促进现有单位的市场流转；以及通过稳定的土地供应及需求管理措施，稳定住宅市场，并在私人住宅物业销售和租务上推动良好做法。

根据《长远房屋策略》，政府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，以顾及随时间而改变的各种社会、经济和市场情况。十二月，政府公布二零一九／二零至二零二八／二九年度的十年期总房屋供应目标为45万个单位，并把公私营房屋新供应比例由60：40调整至70：30。因此，公营房屋供应目标为315 000个单位（包括22万个公屋／绿表置居计划（绿置居）单位及95 000个资助出售单位），而私营房屋供应目标则为135 000个单位。

二零一八年建成的住宅单位约有46 000个，当中约21 000个是私营房屋单位（不包括村屋），约25 000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。根据二零一八年十二月的预测，在二零一八至一九年度起的五年期内，将会兴建约72 900个公屋／绿置居单位及24 600个资助出售单位。

政府的政策是维持住宅市场健康发展。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93 000个。

公共租住房屋

二零一八年第四季，约有218万人（占本港人口的29%）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。截至十二月底，约有150 200宗一般公屋申请及约117 400宗配额及计分制下的非长者一人申请。一般申请者的平均轮候时间^{注四}为5.5年。

房委会的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。截至十二月，公屋单位的月租由380元至5,159元不等，平均租金约为2,070元。租金调整以租户整体家庭收入的变动为基础。租金每两年检讨一次，最近一次检讨于二零一八年七月完成。

注三 房协是独立非牟利机构，主要职能之一是以可负担的租金和价格，为特定群组提供资助房屋。

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，有18 277个家庭受惠。

经济条件较佳的租户

房委会实施富户政策^{注五}，确保公屋资源能集中分配给较有迫切住屋需要的人士。经济条件较佳的租户须缴交额外租金。截至十二月底，约有27 100个家庭缴交额外租金。

屋村清拆计划

房委会辖下六座公屋楼宇将会清拆。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。受清拆影响的住户已于二零一八年完成登记手续。

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。二零一八年，房委会在38个屋村合共约59 000个单位完成勘察工作。

房委会为屋村进行活化并提升各项设施，配合居民不断转变的需要，又推行加装升降机计划，改善行人通道设施，方便出入。房委会监察楼龄约40年及以上的公共屋村，以确保楼宇结构安全及财政上可持续保存。

房屋编配

一般申请者按照登记轮候公屋的先后、家庭人数及所选择地区，获编配公屋单位。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，则根据申请者的年龄、轮候时间及是否居于公屋单位而定。所有申请者必须符合公屋申请资格，包括入息和资产限额、居港年期的规定，以及并无拥有香港住宅物业。

二零一八年，房委会编配了约30 200个公屋单位，其中约23 500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4 300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，以及受政府清拆行动、火灾、天灾或紧急事故影响的家庭。

根据特快公屋编配计划，申请者拣选受欢迎程度较低的单位可较快获编配公屋。二零一八年，约有660个家庭通过该计划获编配公屋。

^{注五} 富户政策涵盖房委会公屋住户资助政策及维护公屋资源的合理分配政策。凡入住公屋满十年的租户，须每两年进行申报一次。家庭入息超过订定限额的租户，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。

为长者居民而设的特别安排

单身长者可经高龄单身人士优先配屋计划，或可与其他没有亲属关系但愿意同住的高龄人士参加共享颐年优先配屋计划，申请公屋。这些计划的合资格申请比一般家庭申请较早获得处理。截至十二月底，长者一人申请者的平均轮候时间约2.9年。房委会亦鼓励家庭与年长亲属同住公屋单位。

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。出售居者有其屋计划(居屋)单位2018年三月推售4 431个新建单位，但因应行政长官于六月公布修订居屋的定价政策，房委会于七月通过调整这批单位的售价及收紧转让限制，并于十月重启接受额外申请。选购单位会于二零一九年二月开始。这些单位预计于二零一八/一九至二零二零/二一年度落成。

此外，房协于六月预售的620个单位已全数售出。

白表居屋第二市场计划

白表居屋第二市场计划(白居二)于二零一七年纳入恒常计划，以回应白表申请者^{注六}对自置居所的期望。“白居二2018”于二零一八年三月推出，配额为2 500个。

绿表置居计划

绿表置居计划(绿置居)旨在协助较有能力的绿表申请者^{注七}循房屋阶梯上移。绿置居纳入恒常计划后，首个项目位于长沙湾丽翠苑，有2 545个单位，在十二月开始接受申请，共接获逾40 000份申请。

港人首次置业先导计划

港人首次置业先导计划(首置)的目标是在楼价高企的情况下，协助既不符合申请居屋资格又未能负担私营房屋的较高收入家庭，满足他们的置业期望。二零一八年六月，政府宣布邀请市区重建局(市建局)将其位于马头围道的重建项目改作首置先导项目，以测试行政长官在二零一七年十月《施政报告》中提出的首置概念。马头围道项目可提供450个面积介乎24平方米(261平方呎)至47平方米(507平方呎)的首置单位。市建局于十二月公布折扣率为评估市值的38%。

注六 白表申请者为非现行公屋租户而符合购买资助出售单位资格的人士。

注七 绿表申请者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。

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。为确保住宅市场健康发展，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，优先照顾香港永久性居民的置业需要。

向空置的一手私人住宅单位徵收额外差饷

政府建议修订《差饷条例》，就空置的一手私人住宅单位徵收额外差饷。有关修订会要求获发占用许可证达12个月或以上的一手私人住宅单位的发展商，每年向政府申报单位状况。一手单位如在过去12个月内，有超过6个月的时间并未租出，便须缴付额外差饷。额外差饷会由差饷物业估价署按年徵收，金额为单位的应课差饷租值的200%。政府正草拟《差饷(修订)条例草案》，以期尽快提交立法会。

修改预售楼花同意方案

为加强市场的透明度和对消费者的保障，政府已修改预售楼花同意方案，要求发展商不论以何种方式销售楼花(包括招标及拍卖)，每次推售的住宅单位数目，均不能少于有关预售楼花同意书所涵盖单位总数的20%。如果剩馀未卖出的单位数目少于总数的20%，发展商须一次过推售所有单位。新规定在六月二十九日生效，并适用于当时正在处理的预售楼花同意书申请及在该日之后收到的新申请。

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。二零一八年，一手住宅物业销售监管局人员已检视相关销售文件约67 300次，并巡查售楼处及示范单位约3 040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。地产代理监管局的主要职能亦包括制定执业指引、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。截至十二月底，个人牌照持有人约有40 150个，公司牌照持有人约有3 800个。

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