

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2 807 200個房屋單位，當中約825 200個屬公共租住單位^{註一}、410 500個屬資助出售單位^{註二}、1 571 500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，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》，採取供應主導和靈活變通的策略，以解決供求失衡的問題。

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個單位。

三個策略性方向分別為：提供更多公屋，並確保合理運用現有資源；提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉；以及通過穩定的土地供應及需求管理措施，穩定住宅市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。

根據《長遠房屋策略》，政府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，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟和市場情況。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總房屋供應目標為45萬個單位，並把公營房屋新供應比例由60：40調整至70：30。因此，公營房屋供應目標為315 000個單位（包括22萬個公屋／綠表置居計劃（綠置居）單位及95 000個資助出售單位），而私營房屋供應目標則為135 000個單位。

二零一八年建成的住宅單位約有46 000個，當中約21 000個是私營房屋單位（不包括村屋），約25 000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。根據二零一八年十二月的預測，在二零一八至一九年度起的五年期內，將會興建約72 900個公屋／綠置居單位及24 600個資助出售單位。

政府的政策是維持住宅市場健康發展。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93 000個。

公共租住房屋

二零一八年第四季，約有218萬人（佔本港人口的29%）在房委會和香港房屋協會（房協）^{註三}轄下的公共租住單位居住。截至十二月底，約有150 200宗一般公屋申請及約117 400宗配額及計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間^{註四}為5.5年。

房委會的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。截至十二月，公屋單位的月租由380元至5,159元不等，平均租金約為2,070元。租金調整以租戶整體家庭收入的變動為基礎。租金每兩年檢討一次，最近一次檢討於二零一八年七月完成。

註三 房協是獨立非牟利機構，主要職能之一是以可負擔的租金和價格，為特定羣組提供資助房屋。

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，有18 277個家庭受惠。

經濟條件較佳的租戶

房委會實施富戶政策^{註五}，確保公屋資源能集中分配給較有迫切住屋需要的人士。經濟條件較佳的租戶須繳交額外租金。截至十二月底，約有27 100個家庭繳交額外租金。

屋邨清拆計劃

房委會轄下六座公屋樓宇將會清拆。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。受清拆影響的住戶已於二零一八年完成登記手續。

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。二零一八年，房委會在38個屋邨合共約59 000個單位完成勘察工作。

房委會為屋邨進行活化並提升各項設施，配合居民不斷轉變的需要，又推行加裝升降機計劃，改善行人通道設施，方便出入。房委會監察樓齡約40年及以上的公共屋邨，以確保樓宇結構安全及財政上可持續保存。

房屋編配

一般申請者按照登記輪候公屋的先後、家庭人數及所選擇地區，獲編配公屋單位。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，則根據申請者的年齡、輪候時間及是否居於公屋單位而定。所有申請者必須符合公屋申請資格，包括入息和資產限額、居港年期的規定，以及並無擁有香港住宅物業。

二零一八年，房委會編配了約30 200個公屋單位，其中約23 500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4 300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，以及受政府清拆行動、火災、天災或緊急事故影響的家庭。

根據特快公屋編配計劃，申請者揀選受歡迎程度較低的單位可較快獲編配公屋。二零一八年，約有660個家庭通過該計劃獲編配公屋。

^{註五} 富戶政策涵蓋房委會公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策。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。

為長者居民而設的特別安排

單身長者可經高齡單身人士優先配屋計劃，或可與其他沒有親屬關係但願意同住的高齡人士參加共享頤年優先配屋計劃，申請公屋。這些計劃的合資格申請比一般家庭申請較早獲得處理。截至十二月底，長者一人申請者的平均輪候時間約2.9年。房委會亦鼓勵家庭與年長親屬同住公屋單位。

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。出售居者有其屋計劃(居屋)單位2018於三月推售4 431個新建單位，但因應行政長官於六月公布修訂居屋的定價政策，房委會於七月通過調整這批單位的售價及收緊轉讓限制，並於十月重啟接受額外申請。選購單位會於二零一九年二月開始。這些單位預計於二零一八／一九至二零二零／二一年度落成。

此外，房協於六月預售的620個單位已全數售出。

白表居屋第二市場計劃

白表居屋第二市場計劃(白居二)於二零一七年納入恆常計劃，以回應白表申請者^{註六}對自置居所的期望。“白居二2018”於二零一八年三月推出，配額為2 500個。

綠表置居計劃

綠表置居計劃(綠置居)旨在協助較有能力的綠表申請者^{註七}循房屋階梯上移。綠置居納入恆常計劃後，首個項目位於長沙灣麗翠苑，有2 545個單位，在十二月開始接受申請，共接獲逾40 000份申請。

港人首次置業先導計劃

港人首次置業先導計劃(首置)的目標是在樓價高企的情況下，協助既不符合申請居屋資格又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，滿足他們的置業期望。二零一八年六月，政府宣布邀請市區重建局(市建局)將其位於馬頭圍道的重建項目改作首置先導項目，以測試行政長官在二零一七年十月《施政報告》中提出的首置概念。馬頭圍道項目可提供450個面積介乎24平方米(261平方呎)至47平方米(507平方呎)的首置單位。市建局於十二月公布折扣率為評估市值的38%。

註六 白表申請者為非現行公屋租戶而符合購買資助出售單位資格的人士。

註七 綠表申請者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。

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。為確保住宅市場健康發展，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，優先照顧香港永久性居民的置業需要。

向空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉

政府建議修訂《差餉條例》，就空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉。有關修訂會要求獲發佔用許可證達12個月或以上的一手私人住宅單位的發展商，每年向政府申報單位狀況。一手單位如在過去12個月內，有超過6個月的時間並未租出，便須繳付額外差餉。額外差餉會由差餉物業估價署按年徵收，金額為單位的應課差餉租值的200%。政府正草擬《差餉(修訂)條例草案》，以期盡快提交立法會。

修改預售樓花同意方案

為加強市場的透明度和對消費者的保障，政府已修改預售樓花同意方案，要求發展商不論以何種方式銷售樓花(包括招標及拍賣)，每次推售的住宅單位數目，均不能少於有關預售樓花同意書所涵蓋單位總數的20%。如果剩餘未賣出的單位數目少於總數的20%，發展商須一次過推售所有單位。新規定在六月二十九日生效，並適用於當時正在處理的預售樓花同意書申請及在該日之後收到的新申請。

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의 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。二零一八年，一手住宅物業銷售監管局人員已檢視相關銷售文件約67 300次，並巡查售樓處及示範單位約3 040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。地產代理監管局的主要職能亦包括制定執業指引、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。截至十二月底，個人牌照持有人約有40 150個，公司牌照持有人約有3 800個。

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