

## 第十二章

# 房屋

政府的政策目标是为  
低收入家庭提供公共租住房屋，满足其基本住屋需求；  
提供资助出售单位，建构置业阶梯；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，由房屋署署长从旁协助。

房委会属法定机构，负责制定和推行公营房屋计划，旨在为有住屋需要的低收入家庭提供可负担的租住房屋，并向中低收入家庭提供资助出售单位，协助他们置业安居。

房屋署是房委会的执行机关，为房委会及其辖下小组委员会提供秘书处和行政支援。房屋署同时是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全面而准确的物业交易资料，并统筹监管地产代理的政策事宜。

截至二零一九年十二月底，本港约有2 853 300个房屋单位，当中约834 600个属公共租住单位<sup>注一</sup>、419 600个属资助出售单位<sup>注二</sup>、1 599 100个属私人楼宇单位。香港约有30%人口居于公共租住单位，另有15%居于资助出售单位。二零一八至一九年度，房委会在房屋方面的修订开支预算约为320亿元，占公共开支总额的5.6%。

### 《长远房屋策略》

政府的《长远房屋策略》以供应为主导，采取灵活变通的方式，以解决供求失衡的问题。

其三个策略方向分别为：提供更多公共租住房屋(公屋)单位，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

注一 包括房委会辖下的公屋和中转房屋，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。

转；以及透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。

根据有关策略，政府会每年更新长远房屋需求推算，胪列其后十年的房屋供应目标，以顾及随时间而改变的各种社会、经济和市场情况。二零一九年十二月，政府公布二零二零／二一至二零二九／二零年度十年期总房屋供应目标为43万个单位，并把公私营房屋新供应比例维持于70：30。因此，公营房屋供应的目标为301 000个单位，包括210 000个公屋／绿表置居计划(绿置居)单位及91 000个资助出售单位，而私人楼宇供应目标则为129 000个单位。

二零一九年建成的住宅单位约有29 600个，当中约13 600个是私人住宅单位(不包括村屋)，约16 000个是公营房屋单位(包括公屋和资助出售单位)。

## 房屋政策

政府主要透过房委会，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。

房委会会逐年修订其后五年的房屋建设计划，以监察每个公营房屋项目的进度。截至二零一九年十二月，房委会在二零一九至二零年度起计的五年期内，将会兴建约71 700个公屋和绿置居单位及23 700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

二零一九年第四季，约有220万人(占本港人口的30%)居于房委会和香港房屋协会(房协)<sup>注三</sup>辖下的公共租住单位。截至十二月底，约有151 900宗一般公屋申请及约108 500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<sup>注四</sup>为5.4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。截至十二月底，公屋单位的月租由433元至5,159元不等，平均租金为2,072元。租金会按租户整体家庭收入的变动来调整，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 房协属独立的非牟利机构，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25%或50%的租金宽减。截至十二月底，有18 900个家庭受惠。

### 经济条件较佳的租户

房委会实施富户政策<sup>注五</sup>，令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31 400个家庭缴交额外租金。

### 屋村清拆计划

房委会辖下有六座公屋楼宇将会清拆。深水埗白田村第九、第十及第十一座将于二零二零年四月清拆，而第十三座则于二零二一年一月清拆，影响约2 280个住户及十个商户。黄大仙美东村美宝楼及美东楼将于二零二零年十一月清拆，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，相关的安置工作现正进行。

### 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持续发展。房委会会监察有40年及以上历史的屋村，确保楼宇结构安全，在财政上能自给自足，亦会勘察公屋单位的室内情况，即场进行小规模修葺或改善工程。二零一九年，房委会为42个屋村合共约69 000个单位进行了勘察工作。

房委会为屋村进行活化并提升各项设施，以配合居民不断转变的需要，包括升降机更新计划、改善无障碍通道、提升康乐设施，以及翻新大厦外墙和公用地方。

### 公屋编配

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。

二零一九年，房委会编配了约27 700个公屋单位，其中约20 300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4 400个编配给由于各种原因调迁的现有公屋租户，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。二零一九年，约有880个家庭通过该计划获编配公屋。

<sup>注五</sup> 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。

### 为长者居民而设的特别安排

单身长者如欲申请公屋，可参加高龄单身人士优先配屋计划，或与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。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为三年。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2019年五月推售了4 871个新建单位，买家已于十二月开始拣选单位。部分项目的建筑工程已于二零一九年完成，其余的则预计于二零二零至二一年度完成。鉴于当局已修订居屋的定价政策，房委会遂于二零一八年十一月进一步收紧自二零一九年推出的资助出售单位转让限制。

### 白表居屋第二市场计划

房委会于二零一七年把白表居屋第二市场计划(白居二)常态化，以回应白表申请者<sup>注六</sup>对自置居所的期望。“白居二2018”于二零一八年三月推出2 500个名额，并于二零一九年三月把名额增至3 000个。

### 绿表置居计划

绿置居旨在协助较有能力的绿表申请者<sup>注七</sup>置业。绿置居常态化后推出的首个项目为长沙湾丽翠苑，并在二零一八年十二月开始接受申请，全部2 545个单位于二零一九年六月售罄。房委会于三月批准把位于柴湾和青衣的两个公屋项目改为绿置居项目，提供约3 700个单位，于二零一九年年底接受申请。

### 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，是协助既不符合申请居屋资格又未能负担私人楼宇的较高收入家庭，满足他们的置业期望。二零一八年，位于马头围道的第一个首置项目推出，以评估市值的62%出售450个单位，超额认购45倍，全部单位于二零一九年六月售罄。由于各界对首置概念反应正面，市民对首置单位需求殷切，行政长官于二零一九年十月的《施政报告》中宣布，政府将于二零二零年第一季度出售观塘安达臣道一幅用地，落实第二个首置先导项目，发展商除兴建私人住宅单位外，亦须兴建约1 000个首置单位，并以低于市价卖给政府指定的合资格人士。

注六 白表申请者为非现有公屋租户并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有公屋租户，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，在房屋供应紧张的情况下，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

二零一八年六月二十九日，政府宣布修订《差饷条例》，向空置的一手私人住宅单位徵收额外差饷，以鼓励这些单位尽快推出市场。二零一九年十月二十三日，政府向立法会提交《2019年差饷(修订)条例草案》，以供审批。

### 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，是要令一手住宅物业的销售更具透明度和更加公平，加强对消费者的保障，为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。二零一九年，一手住宅物业销售监管局人员已检视相关销售文件约19 940次，并巡查售楼处及示范单位约550次。

### 地产代理

香港的住宅物业交易大多数透过地产代理进行。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。地产代理监管局的职能亦包括制定执业指引和推动消费者教育。截至十二月底，本港约有39 520个人牌照持有人，而公司牌照持有人则约有3 840个。

### 网址

香港房屋委员会／房屋署：[www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk)

香港房屋协会：[www.hkhs.com](http://www.hkhs.com)

运输及房屋局：[www.thb.gov.hk](http://www.thb.gov.hk)