

第十二章

房屋

政府的政策目標是為
低收入家庭提供公共租住房屋，滿足其基本住屋需求；
提供資助出售單位，建構置業階梯；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，由房屋署署長從旁協助。

房委會屬法定機構，負責制定和推行公營房屋計劃，旨在為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔的租住房屋，並向中低收入家庭提供資助出售單位，協助他們置業安居。

房屋署是房委會的執行機關，為房委會及其轄下小組委員會提供秘書處和行政支援。房屋署同時是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全面而準確的物業交易資料，並統籌監管地產代理的政策事宜。

截至二零一九年十二月底，本港約有2 853 300個房屋單位，當中約834 600個屬公共租住單位^{註一}、419 600個屬資助出售單位^{註二}、1 599 100個屬私人樓宇單位。香港約有30%人口居於公共租住單位，另有15%居於資助出售單位。二零一八至一九年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算約為320億元，佔公共開支總額的5.6%。

《長遠房屋策略》

政府的《長遠房屋策略》以供應為主導，採取靈活變通的方式，以解決供求失衡的問題。

其三個策略方向分別為：提供更多公共租住房屋(公屋)單位，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

註一 包括房委會轄下的公屋和中轉房屋，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。

轉；以及透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。

根據有關策略，政府會每年更新長遠房屋需求推算，臚列其後十年的房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟和市場情況。二零一九年十二月，政府公布二零二零／二一至二零二九／三零年度的十年期總房屋供應目標為43萬個單位，並把公私營房屋新供應比例維持於70：30。因此，公營房屋供應的目標為301 000個單位，包括210 000個公屋／綠表置居計劃(綠置居)單位及91 000個資助出售單位，而私人樓宇供應目標則為129 000個單位。

二零一九年建成的住宅單位約有29 600個，當中約13 600個是私人住宅單位(不包括村屋)，約16 000個是公營房屋單位(包括公屋和資助出售單位)。

房屋政策

政府主要透過房委會，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。

房委會會逐年修訂其後五年的房屋建設計劃，以監察每個公營房屋項目的進度。截至二零一九年十二月，房委會在二零一九至二零年度起計的五年期內，將會興建約71 700個公屋和綠置居單位及23 700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

二零一九年第四季，約有220萬人(佔本港人口的30%)居於房委會和香港房屋協會(房協)^{註三}轄下的公共租住單位。截至十二月底，約有151 900宗一般公屋申請及約108 500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5.4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。截至十二月底，公屋單位的月租由433元至5,159元不等，平均租金為2,072元。租金會按租戶整體家庭收入的變動來調整，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 房協屬獨立的非牟利機構，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25%或50%的租金寬減。截至十二月底，有18 900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}，令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31 400個家庭繳交額外租金。

屋邨清拆計劃

房委會轄下有六座公屋樓宇將會清拆。深水埗白田邨第九、第十及第十一座將於二零二零年四月清拆，而第十三座則於二零二一年一月清拆，影響約2 280個住戶及十個商戶。黃大仙美東邨美寶樓及美東樓將於二零二零年十一月清拆，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，相關的安置工作現正進行。

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持續發展。房委會會監察有40年及以上歷史的屋邨，確保樓宇結構安全，在財政上能自給自足，亦會勘察公屋單位的室內情況，即場進行小規模修葺或改善工程。二零一九年，房委會為42個屋邨合共約69 000個單位進行了勘察工作。

房委會為屋邨進行活化並提升各項設施，以配合居民不斷轉變的需要，包括升降機更新計劃、改善無障礙通道、提升康樂設施，以及翻新大廈外牆和公用地方。

公屋編配

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。

二零一九年，房委會編配了約27 700個公屋單位，其中約20 300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4 400個編配給由於各種原因調遷的現有公屋租戶，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。二零一九年，約有880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

單身長者如欲申請公屋，可參加高齡單身人士優先配屋計劃，或與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。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為三年。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2019於五月推售了4 871個新建單位，買家已於十二月開始揀選單位。部分項目的建築工程已於二零一九年完成，其餘的則預計於二零二零至二一年度完成。鑑於當局已修訂居屋的定價政策，房委會遂於二零一八年十一月進一步收緊自二零一九年推出的資助出售單位轉讓限制。

白表居屋第二市場計劃

房委會於二零一七年把白表居屋第二市場計劃(白居二)恆常化，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2 500個名額，並於二零一九年三月把名額增至3 000個。

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}置業。綠置居恆常化後推出的首個項目為長沙灣麗翠苑，並在二零一八年十二月開始接受申請，全部2 545個單位於二零一九年六月售罄。房委會於三月批准把位於柴灣和青衣的兩個公屋項目改為綠置居項目，提供約3 700個單位，於二零一九年年底前接受申請。

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，是協助既不符合申請居屋資格又未能負擔私人樓宇的較高收入家庭，滿足他們的置業期望。二零一八年，位於馬頭圍道的第一個首置項目推出，以評估市值的62%出售450個單位，超額認購45倍，全部單位於二零一九年六月售罄。由於各界對首置概念反應正面，市民對首置單位需求殷切，行政長官於二零一九年十月的《施政報告》中宣布，政府將於二零二零年第一季出售觀塘安達臣道一幅用地，落實第二個首置先導項目，發展商除興建私人住宅單位外，亦須興建約1 000個首置單位，並以低於市價賣給政府指定的合資格人士。

註六 白表申請者為非現有公屋租戶並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有公屋租戶，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，在房屋供應緊張的情況下，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

二零一八年六月二十九日，政府宣布修訂《差餉條例》，向空置的一手私人住宅單位徵收額外差餉，以鼓勵這些單位盡快推出市場。二零一九年十月二十三日，政府向立法會提交《2019年差餉(修訂)條例草案》，以供審批。

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職能，是要令一手住宅物業的銷售更具透明度和更加公平，加強對消費者的保障，為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。二零一九年，一手住宅物業銷售監管局人員已檢視相關銷售文件約19 940次，並巡查售樓處及示範單位約550次。

地產代理

香港的住宅物業交易大多數透過地產代理進行。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。地產代理監管局的職能亦包括制定執業指引和推動消費者教育。截至十二月底，本港約有39 520個個人牌照持有人，而公司牌照持有人則約有3 840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