

## 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；以及維持住宅物業市場穩健發展，  
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，負責監察私人住宅物業市場，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。

截至年底，本港約有2 904 800個房屋單位，當中約842 200個屬公共租住單位<sup>註一</sup>、427 500個屬資助出售單位<sup>註二</sup>和1 634 900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。二零一九至二零年度，房委會在房屋方面的修訂開支預算約為300億元，佔公共開支的4.7%。

### 《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。

《長遠房屋策略》的三個方向為：(1)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；(2)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

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。

的市場流轉；以及(3)通過穩定的土地供應及需求管理措施，穩定住宅物業市場，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，以反映隨時間而改變的各種社會、經濟和市場轉變。十二月，政府公布二零二一／二二至二零三零／三一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個其他資助出售單位，而私人樓宇供應目標則為129 000個單位。政府已物色330公頃土地，可提供316 000個公營房屋單位，足以達到未來十年提供301 000個公營房屋單位的目標。

二零二零年建成的住宅單位約有35 100個，當中約20 900個是私人住宅單位(不包括村屋)，約14 200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。

房委會會逐年修訂其後五年的房屋建設計劃，以監察每個項目的進度。截至十二月，房委會在二零二零至二一年度起計的五年期內，預計會興建約67 100個公屋和綠置居單位及28 100個其他資助出售單位。

政府的政策是維持住宅物業市場健康發展。截至年底，預計未來三至四年的一手私人住宅單位供應量約為92 000個。

### 公共租住房屋

二零二零年第四季，約有221萬人(佔本港人口的三成)居於房委會和香港房屋協會<sup>註三</sup>(房協)轄下的公共租住單位。截至年底，約有153 900宗一般公屋申請及約99 500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<sup>註四</sup>為5.7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。截至年底，公屋單位的月租由485元至5,657元不等，平均租金為2,274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，最近一次檢討於二零二零年七月完成。

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平均輪候時間。

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。截至年底，約有23 300個家庭受惠。

為了減輕公屋租戶在疫情期間的財政負擔，政府於一月及七月為居於房委會及房協公共租住單位的較低收入住戶繳交租金，約有79萬戶受惠。此外，房委會於七月通過二零二零年公屋租金檢討的結果，但亦同時批准於二零二零年九月及二零二一年九月為公屋租戶提供租金寬免。

### 經濟條件較佳的租戶

房委會實施富戶政策<sup>註五</sup>，通過向經濟條件較佳的租戶收取額外租金，令公屋資源能集中分配給有較迫切住屋需要的人士。截至年底，約有32 000個家庭繳交額外租金。

### 屋邨清拆計劃

房委會計劃清拆轄下六座公屋樓宇。深水埗白田邨第九、第十及第十一座將於二零二一年十一月清拆，而第十三座則於二零二二年二月清拆，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二零二一年四月清拆，約630個住戶及26個商戶受影響。受影響住戶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。

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的編配次序，則根據申請者的年齡、輪候時間及是否已居於公屋單位而定。所有申請者必須符合公屋申請資格。

二零二零年，房委會編配了約19 500個公屋單位，其中約13 400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3 600個編配給由於各種原因調遷的現有公屋

<sup>註五</sup> 富戶政策是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的統稱。凡入住公屋滿十年的租戶，須每兩年申報一次。家庭入息超過訂定限額的租戶，須繳交額外租金。若租戶在本港擁有私人住宅物業，或其家庭入息超過現行公共租住房屋入息限額(公屋入息限額)五倍，或家庭總資產淨值超過現行公屋入息限額100倍，或拒絕申報，便須遷離公屋單位。

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。二零二零年，約有960個家庭通過該計劃獲編配公屋。

### 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。截至年底，長者一人申請者的平均輪候時間約為3.4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，讓中低收入家庭能自置居所。六月，出售居者有其屋計劃(居屋)單位2019的4 871個新建單位全數售罄，而該計劃在二零二零年推出的約7 000個新單位，則於九月開始接受申請。

### 白表居屋第二市場計劃

白表居屋第二市場計劃(白居二)旨在回應白表申請者<sup>註六</sup>對自置居所的期望。政府於九月同時推出“白居二2020”和出售居屋單位2020，並把前者的名額由3 000個增至4 500個。

### 綠表置居計劃

綠置居旨在協助較有能力的綠表申請者<sup>註七</sup>置業。柴灣和青衣兩個綠置居項目的揀樓工作已於十二月完成，這兩個項目原為公屋項目，提供約3 700個單位以供出售。

### 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。政府於五月以招標形式售出安達臣道一幅私人住宅用地，以落實第二個首置先導項目。

註六 白表申請者指非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

政府一直監察住宅物業市場的情況，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。

為了穩定住宅物業市場，政府實施各項需求管理措施，包括額外印花稅、買家印花稅和新住宅印花稅，旨在遏抑投機活動、外來需求和投資需求，並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。

### 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，並為賣方提供公平的競爭環境。二零二零年，該局的人員檢視了約14 480份銷售相關文件，並巡查售樓處及示範單位約450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。地產代理監管局的職能亦包括制定執業指引和推動消費者教育。截至年底，本港約有40 800個個人牌照持有人，而公司牌照持有人則約有3 900個。

### 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)