

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；以及维持住宅物业市场稳健发展，
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公共租住房屋(公屋)，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，负责监察私人住宅物业市场，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。

截至年底，本港约有2 939 400个房屋单位，当中约848 000个属公屋单位^{注一}、436 100个属资助出售单位^{注二}和1 655 400个属私人楼宇单位。香港约有30%人口居于公屋单位，另有16%居于资助出售单位。

二零二一至二二年度房屋方面的公共开支预算约为421亿元^{注三}，占公共开支总额5.5%。

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。

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。

注三 《2021至22财政年度政府财政预算案补编及附录》的附录B第III部。

房委会会逐年修订其后五年的房屋建设计划，以监察每个项目的进度。截至十二月，房委会在二零二一至二二年度起计的五年期内，预计会兴建约69 000个公屋／绿表置居计划(绿置居)单位及27 800个其他资助出售单位。

政府的政策是维持住宅物业市场健康发展。截至年底，预计未来三至四年的一手私人住宅单位供应量约为98 000个。

《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。

《长远房屋策略》的三个目标为：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，稳定住宅物业市场，并在私人住宅物业销售和租务上推动良好运作模式。

根据有关策略，政府每年更新长远房屋需求推算，列出其后十年的房屋供应目标，以反映随时间而改变的各种社会、经济和市场转变。十二月，政府公布二零二二／二三至二零三一／三二年度的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／绿置居单位及91 000个其他资助出售单位，而私人楼宇供应目标则为129 000个单位。政府已觅得约350公顷土地兴建约330 000个公营房屋单位，可满足未来十年约301 000个公营房屋单位的需求。二零二一年建成的住宅单位约有30 700个，当中约14 400个是私人住宅单位(不包括村屋)，约16 300个是公营房屋单位。

政府近年推出多项措施，以协助居于不适宜居所的家庭。

现金津贴试行计划

政府于六月推出现金津贴试行计划，以支援资格的一般公屋申请住户，纾缓有关家庭因长时间轮候公屋而面对的生活困难。截至年底，我们已向约67 000个住户派发现金津贴。

过渡性房屋

过渡性房屋旨在通过善用闲置土地及处所，协助居于不适宜居所的市民。截至十二月，我们已觅得土地提供超过17 000个过渡性房屋单位，当中约2 000个单位正在营运，包括根据关爱基金拨款资助计划落实的约700个酒店和宾馆单位。现时有超过4 400个单位正在兴建中，另有多个项目已展开咨询、采购或招标程序，项目可提供逾11 200个单位。

分间单位租务管制

立法会在十月通过《2021年业主与租客(综合)(修订)条例草案》，实施分间单位(俗称“劏房”)租务管制。该条例草案由二零二二年一月二十二日起生效。修订条例规管分间单位的租赁，在不过度削弱分间单位业主的私人业权的情况下，为分间单位租客提供其殷切需要的租住权保障，避免业主在续租时任意加租。

公共租住房屋

二零二一年第四季，约有222万人(占本港人口的三成)居于房委会和香港房屋协会(房协)^{注四}辖下超过848 000个公共租住单位。

申请与编配

截至年底，约有152 000宗一般公屋申请及约有96 500宗配额及计分制下的非长者一人申请。过去12个月获安置入住公屋的一般申请者的平均轮候时间^{注五}为六年。

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的编配次序，则根据申请者的年龄、轮候时间及是否已居于公屋单位而定。所有申请者必须符合申请资格。

二零二一年，房委会编配了约25 000个公屋单位，其中约16 600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。二零二一年，约有1 200个家庭通过该计划获编配公屋。

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。截至年底，长者一人申请者的平均轮候时间约为四年。房委会亦鼓励家庭与年长亲属同住公屋单位。

租金水平和援助

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。截至年底，公屋单位的月租介乎485元至5,657元不等，平均租金为2,278元。租金

注四 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。

注五 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，但不包括申请期内的任何冻结时段(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等)。

每两年检讨一次，按租户整体家庭收入的变动来调整，下一次检讨将于二零二二年年中进行。

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。截至年底，约有25 300个家庭受惠。

房委会自二零二零年五月起推出一项临时措施，暂缓向因财政困难而未能及时缴交租金的租户发出迁出通知书。考虑到经济放缓，该项措施已三度延长至二零二二年三月。自措施实施以来，累计获批的申请合共有1 621宗。

房委会实施富户政策^{注六}，通过向经济条件较佳的租户收取额外租金，令公屋资源能集中分配给有较迫切住屋需要的人士。截至年底，约有33 000个家庭缴交额外租金。

维持公营房屋库存

维修保养计划

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年或以上历史的屋村，确保楼宇结构安全，在财政上持续稳健。房委会亦会勘察公屋单位内的情况，并安排所需的维修。

房委会为屋村进行活化并提升各项设施，以配合租户的需要，包括升降机现代化、无障碍通道，以及翻新大厦外墙和公用地方。

运用创新科技发展公营房屋

房委会发展及建筑处已更新“建筑信息模拟”标准和指引，制作新范本以支援不同工程项目，并扩充辖下“建筑信息模拟”物件资源库。我们要求承建商就性质复杂的建筑工程和地基工程投标提交四维短片。

二零二一年推出了两个已更新的流动应用程序，支援驻工地人员为每个住户单位作最后验收检查。此外，地基工程检查应用程序亦已推出，让驻工地人员在检查最常用的桩柱时记录检查过程。

建筑合约标书如有载述使用机器人髹漆墙壁、铺砌地砖和进行类似工作，而有关安排又能提升生产力、建屋质素、安全及环保表现，则标书会获得技术评分。

^{注六} 富户政策是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的统称。凡入住公屋满十年的租户，须每两年申报一次。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，或其家庭入息超过现行公共租赁住房入息限额（公屋入息限额）五倍，或家庭总资产净值超过现行公屋入息限额100倍，或拒绝申报，便须迁离公屋单位。

在马鞍山和柴湾两个公营房屋项目，试用了人工智能支援的航拍机，制作立体实景模型，以找出裂缝和其他欠妥之处。

自置居所

资助出售单位

政府提供资助出售单位，让中低收入家庭能置业。出售居者有其屋计划(居屋)2020于九月推售约7 000个新建及重售单位。此外，现有39个租者置其屋计划(租置计划)屋村的公屋租户可购买他们居住的单位。截至十二月底，约150 000个租置计划单位已经售出。从租置计划回收的单位会在居屋／绿置居销售计划下推售。“绿置居2020/21”销售计划已推售约800个租置计划回收单位。

白表居屋第二市场计划

白表居屋第二市场计划(白居二)旨在回应白表申请者^{注七}的置业诉求。政府于九月同时推出“白居二2020”和“出售居屋单位2020”，并把前者的名额由3 000个增至4 500个。

绿表置居计划

绿置居旨在协助较有经济能力的绿表申请者^{注八}置业。约2 100个新建绿置居单位，连同约500个“绿置居2019”的未售或重售单位及约800个租置计划回收单位于五月推售。搅珠已于八月进行，并于十月底开始选楼。

港人首次置业先导计划

港人首次置业先导计划的目标，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。除了马头围道首个先导项目下售出的493个单位，政府正推展另外三个项目，以提供超过3 000个单位。

私人楼宇

政府一直监察住宅物业市场的情况，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。

为了稳定住宅物业市场，政府实施各项需求管理措施，包括额外印花税、买家印花税和新住宅印花税，旨在遏抑投机活动、外来需求和投资需求，并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。

注七 白表申请者指非公屋租户并符合购买资助出售单位资格的人士。

注八 绿表申请者主要为公屋租户，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。

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，并为卖方提供公平的竞争环境。二零二一年，该局的人员检视了约23 290份销售相关文件，并巡查售楼处及示范单位约580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。地产代理监管局的职能亦包括制定执业指引和推动消费者教育。截至年底，本港约有42 060个人牌照持有人，而公司牌照持有人则约有3 940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