

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公共租住房屋(公屋)，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2 939 400個房屋單位，當中約848 000個屬公屋單位^{註一}、436 100個屬資助出售單位^{註二}和1 655 400個屬私人樓宇單位。香港約有30%人口居於公屋單位，另有16%居於資助出售單位。

二零二一至二二年度房屋方面的公共開支預算約為421億元^{註三}，佔公共開支總額5.5%。

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。

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。

註三 《2021至22財政年度政府財政預算案補編及附錄》的附錄B第III部。

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，房委會在二零二一至二二年度起計的五年期內，預計會興建約69 000個公屋／綠表置居計劃(綠置居)單位及27 800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98 000個。

《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》的三個目標為：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，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好運作模式。

根據有關策略，政府每年更新長遠房屋需求推算，列出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，政府公布二零二二／二三至二零三一／三二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。政府已覓得約350公頃土地興建約330 000個公營房屋單位，可滿足未來十年約301 000個公營房屋單位的需求。二零二一年建成的住宅單位約有30 700個，當中約14 400個是私人住宅單位(不包括村屋)，約16 300個是公營房屋單位。

政府近年推出多項措施，以協助居於不適切居所的家庭。

現金津貼試行計劃

政府於六月推出現金津貼試行計劃，以支援合資格的一般公屋申請住戶，紓緩有關家庭因長時間輪候公屋而面對的生活困難。截至年底，我們已向約67 000個住戶派發現金津貼。

過渡性房屋

過渡性房屋旨在通過善用閒置土地及處所，協助居於不適切居所的市民。截至十二月，我們已覓得土地提供超過17 000個過渡性房屋單位，當中約2 000個單位正在營運，包括根據關愛基金撥款資助計劃落實的約700個酒店和賓館單位。現時有超過4 400個單位正在興建中，另有多個項目已展開諮詢、採購或招標程序，項目可提供逾11 200個單位。

分間單位租務管制

立法會在十月通過《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，實施分間單位(俗稱“劏房”)租務管制。該條例草案由二零二二年一月二十二日起生效。修訂條例規管分間單位的租賃，在不過度削弱分間單位業主的私人業權的情況下，為分間單位租客提供其殷切需要的租住權保障，避免業主在續租時任意加租。

公共租住房屋

二零二一年第四季，約有222萬人(佔本港人口的三成)居於房委會和香港房屋協會(房協)^{註四}轄下超過848 000個公共租住單位。

申請與編配

截至年底，約有152 000宗一般公屋申請及約有96 500宗配額及計分制下的非長者一人申請。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^{註五}為六年。

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申請資格。

二零二一年，房委會編配了約25 000個公屋單位，其中約16 600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。二零二一年，約有1 200個家庭通過該計劃獲編配公屋。

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四年。房委會亦鼓勵家庭與年長親屬同住公屋單位。

租金水平和援助

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，公屋單位的月租介乎485元至5,657元不等，平均租金為2,278元。租金

註四 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。

註五 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，但不包括申請期內的任何凍結時段(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等)。

每兩年檢討一次，按租戶整體家庭收入的變動來調整，下一次檢討將於二零二二年年中進行。

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25 300個家庭受惠。

房委會自二零二零年五月起推出一項臨時措施，暫緩向因財政困難而未能及時繳交租金的租戶發出遷出通知書。考慮到經濟放緩，該項措施已三度延長至二零二二年三月。自措施實施以來，累計獲批的申請合共有1 621宗。

房委會實施富戶政策^{註六}，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33 000個家庭繳交額外租金。

維持公營房屋庫存

維修保養計劃

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年或以上歷史的屋邨，確保樓宇結構安全，在財政上持續穩健。房委會亦會勘察公屋單位內的情況，並安排所需的維修。

房委會為屋邨進行活化並提升各項設施，以配合租戶的需要，包括升降機現代化、無障礙通道，以及翻新大廈外牆和公用地方。

運用創新科技發展公營房屋

房委會發展及建築處已更新“建築信息模擬”標準和指引，製作新範本以支援不同工程項目，並擴充轄下“建築信息模擬”物件資源庫。我們要求承建商就性質複雜的建築工程和地基工程投標提交四維短片。

二零二一年推出了兩個已更新的流動應用程式，支援駐工地人員為每個住戶單位作最後驗收檢查。此外，地基工程檢查應用程式亦已推出，讓駐工地人員在檢查最常用的樁柱時記錄檢查過程。

建築合約標書如有載述使用機器人髹漆牆壁、鋪砌地磚和進行類似工作，而有關安排又能提升生產力、建屋質素、安全及環保表現，則標書會獲得技術評分。

^{註六} 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。

在馬鞍山和柴灣兩個公營房屋項目，試用了人工智能支援的航拍機，製作立體實景模型，以找出裂縫和其他欠妥之處。

自置居所

資助出售單位

政府提供資助出售單位，讓中低收入家庭能置業。出售居者有其屋計劃(居屋)2020於九月推售約7 000個新建及重售單位。此外，現有39個租者置其屋計劃(租置計劃)屋邨的公屋租戶可購買他們居住的單位。截至十二月底，約150 000個租置計劃單位已經售出。從租置計劃回收的單位會在居屋／綠置居銷售計劃下推售。“綠置居2020/21”銷售計劃已推售約800個租置計劃回收單位。

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^{註七}的置業訴求。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經濟能力的綠表申請者^{註八}置業。約2 100個新建綠置居單位，連同約500個“綠置居2019”的未售或重售單位及約800個租置計劃回收單位於五月推售。攬珠已於八月進行，並於十月底開始選樓。

港人首次置業先導計劃

港人首次置業先導計劃的目標，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。除了馬頭圍道首個先導項目下售出的493個單位，政府正推展另外三個項目，以提供超過3 000個單位。

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。

註七 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。

註八 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。

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的職能，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。二零二一年，該局的人員檢視了約23 290份銷售相關文件，並巡查售樓處及示範單位約580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42 060個個人牌照持有人，而公司牌照持有人則約有3 940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