

第八章

房屋

解决住屋问题，是政府的首要工作。为处理这项重点工作，政府已于七月成立“土地及房屋供应统筹组”和“公营房屋项目行动工作组”，督导和监察造地至建屋所涉及的各个环节。统筹组和工作组已向行政长官提交首份报告。

一如二零二二年《施政报告》所述，行政长官已接纳该两份报告，并订定一系列重点策略和目标，全力提量、提速、提效、提质，推高未来五年的公营房屋供应量，缩短公共租住房屋的轮候时间。新措施包括推出“简约公屋”，尽快协助居于不切合房屋人士；推出提前上楼计划，加快落成一些公共租住房屋单位，让市民分阶段迁入落成单位；以及推出先导计划，鼓励私人发展商参与兴建资助出售单位。

《长远房屋策略2022年周年进度报告》已于十月公布。根据最新推算，二零二三／二四年度至二零三二／三三年度的十年期总房屋供应目标为43万个单位，公私营房屋新供应比例维持在70：30。政府已觅得足够土地，以兴建约36万个公营房屋单位，可满足未来十年约301 000个公营房屋单位的需求。

为尽快填补短期公营房屋供应不足的缺口，政府会利用短期内未有长远发展计划的政府土地和私人土地，以标准简约设计和“组装合成”建筑法兴建“简约公屋”单位，目标是在二零二七至二八年度或之前兴建约三万个单位。

结合“简约公屋”和传统公共租住房屋的潜力，政府的目标是在四年内把“公屋综合轮候时间”由约六年缩短至约四年半。

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，由房屋署署长协助执行职务。

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，为房委会及辖下小组委员会提供秘书处和行政支援。房屋局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。

截至二零二二年第四季，本港约有2 974 700个房屋单位，当中约858 900个属公屋单位^{注一}、439 000个属资助出售单位^{注二}和1 675 000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。

二零二二至二三年度房屋方面的公共开支预算约为449亿元，占公共开支总额5.3%。

房屋政策

政府主要通过房委会，分别向未能负担租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋，以及向中低收入家庭提供资助出售单位，实现他们的置业愿望。

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，房委会预计在二零二二至二三年度会兴建约3 700个公屋／绿表置居计划(绿置居)单位及6 900个其他资助出售单位；在二零二三至二四年度起计的五年期内，则预计会兴建约76 300个公屋／绿置居单位及34 700个其他资助出售单位。

在私营房屋方面，政府的政策是维持住宅物业市场健康发展。

《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，以解决房屋供求失衡的问题。

《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。

注一 包括房委会辖下的公屋和中转房屋单位，以及香港房屋协会辖下的租住单位。

注二 不包括市区重建局提供的单位。

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。十月，政府公布二零二三／二四年度至二零三二／三三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在70：30。公营房屋供应的目标为301 000个单位，包括21万个公屋／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。政府已觅得足够土地，兴建约36万个公营房屋单位，可满足未来十年约301 000个公营房屋单位的需求。二零二二年建成的住宅单位约有30 700个，当中约21 200个是私人住宅单位(不包括村屋)，约19 300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

政府于二零二一年推出现金津贴试行计划，以支援合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压力。截至年底，政府已向约84 000个住户发放合共约25.3亿元现金津贴。

“简约公屋”

为尽快填补短期公营房屋供应不足的缺口，政府在十月公布，计划利用短期内未有长远发展计划的政府土地和私人土地兴建“简约公屋”，目标是在未来五年内，以标准简约设计和“组装合成”建筑法兴建约三万个单位。

随着“简约公屋”的发展，政府已推出“公屋综合轮候时间”指数，更好地反映政府透过提供不同类型的资助租赁住房，以改善市民的居住条件的成效。该指数计算一般申请者首次获编配传统公屋或“简约公屋”单位的综合轮候时间。

过渡性房屋

过渡性房屋旨在通过善用短期闲置土地及处所，协助居于不适宜居所的市民。截至十二月，政府已觅得土地提供超过二万个过渡性房屋单位，当中逾5 500个单位已投入服务或完成服务；约15 200个单位正在兴建或已招标；以及约70个单位已展开前期工程。

分间单位租务管制

《业主与租客(综合)条例》第IVA部已于一月二十二日生效，就分间单位(俗称“劏房”)实施租务管制。该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

二零二二年第四季，约有220万人(占本港人口的三成)居于房委会和香港房屋协会(房协)^{注三}辖下858 900个公共租住单位。

申请与编配

截至二零二二年第四季，约有133 700宗一般公屋申请及96 200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^{注四}为五年半。

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，则根据其年龄、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。

房委会在二零二二年编配了约34 000个公屋单位，其中约28 800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3 600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。二零二二年，约有1 600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，或与其他高龄人士参加共享颐年优先配屋计划。这些计划的合资格长者申请者比一般家庭申请者较早获得处理。截至二零二二年第四季，长者一人申请者的平均轮候时间为3.9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，平均月租为2,278元。租金每两年检讨一次，按租户整体家庭收入的变动来调整。公屋租金由十月一日起上调1.17%。考虑到2019冠状病毒病疫情造成的经济困难，房委会通过向公屋租户提供特别纾困措施，在租金调整后首12个月，宽免租户须缴付的额外租金。下次租金检讨会在二零二四年年中进行。

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)。

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22 900个家庭受惠。

房委会自二零二零年五月起推行一项临时纾困措施，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，该项措施已五度延长至二零二二年十二月。自措施实施以来，累计获批的申请合共有1 751宗。

房委会实施富户政策^{注五}，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32 000个家庭缴交额外租金。

维持公营房屋库存

维修保养计划

房委会采取全面的策略，以维持现有公共屋村的质量，并因应公共屋村的生命周期，推行各项维修保养计划和改善工程，以确保公共屋村的楼宇结构安全、为公屋单位提供适时保养，以及为住户提供与时并进和切合所需的屋村设施。透过这些计划和工程，不但确保住户享有安全和舒适的居住环境，更可使公共房屋的使用年期和经济效益得以维持。

运用创新科技发展公营房屋

房委会于二零二二年更新了建筑信息模拟技术标准和指引，以便与建筑界的最新模拟技术标准与应用保持一致。房委会已建立建筑信息模拟技术培训短片库，让员工可随时参照建筑信息模拟技术应用、获取建筑信息模拟技术知识和提升技巧。房委会把衍生式设计及实境摄制等技术与建筑信息模拟技术结合，应用在特定项目的规划、设计和建造阶段，从而提升工作效率及可建造性。

年内推出了“房署新居智入伙”系统，为租户提供网上申报新入伙屋村内损坏项目的服务。“物料测试申请应用程序”亦已推出，以支援驻工地人员，加强管理工地的物料测试程序。

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。此外，建筑工地已陆续引入各类机器人，以评核服务表现。

注五 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，又或拒绝申报，便须迁离公屋单位。

二零二零年至二零二二年期间，七个公营房屋项目试用了人工智能支援并附设摄影机的小型无人机，制作实景模型，从建筑物外部影像找出裂缝和其他欠妥之处。现时，有关安排已在新公营房屋项目全面实施。

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)单位2022”于二月推售，涉及约8 900个新建单位，合资格申请者由十一月起获邀选楼。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。截至二零二二年第三季，约151 500个租置计划单位已经售出。从租置计划回收的单位已在居屋／绿置居销售计划下推售。首批约800个租置计划回收单位已在“出售绿置居单位2020/21”下推售；第二批约500个租置计划回收单位已在“出售居屋单位2022”下推售。

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^{注六}的置业诉求。政府于二月同时推出“白居二2022”和“出售居屋单位2022”，并把前者的配额维持在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^{注七}置业。“出售绿置居单位2020/21”(包括约2 100个新建绿置居单位、约500个“出售绿置居单位2019”的未售或重售单位，以及约800个租置计划回收单位)于五月完成选楼程序。“出售绿置居单位2022”约4 700个新建绿置居单位于九月推售，并于十二月进行搅珠。

港人首次置业项目

港人首次置业(首置)项目的目标，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，以回应他们的置业期望。除了马头围道首个“首置”项目“焕然懿居”下售出的493个单位，另外五个正在推展的项目将提供超过6 000个单位。

私人楼宇

为确保住宅物业市场健康发展，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。

注六 白表申请者指非公屋租户并符合资格购买资助出售单位的人士。

注七 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。

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，旨在遏抑短期投机活动、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。

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。二零二二年，该局的人员检视了约17 530份销售相关文件，并巡查售楼处及示范单位约540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广消费者教育。截至年底，本港约有41 110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

房屋局：www.hb.gov.hk