

第八章

房屋

解決住屋問題，是政府的首要工作。為處理這項重點工作，政府已於七月成立“土地及房屋供應統籌組”和“公營房屋項目行動工作組”，督導和監察造地至建屋所涉及的各個環節。統籌組和工作組已向行政長官提交首份報告。

一如二零二二年《施政報告》所述，行政長官已接納該兩份報告，並訂定一系列重點策略和目標，全力提量、提速、提效、提質，推高未來五年的公營房屋供應量，縮短公共租住房屋的輪候時間。新措施包括推出“簡約公屋”，盡快協助居於不適切房屋人士；推出提前上樓計劃，加快落成一些公共租住房屋單位，讓市民分階段遷入落成單位；以及推出先導計劃，鼓勵私人發展商參與興建資助出售單位。

《長遠房屋策略2022年周年進度報告》已於十月公布。根據最新推算，二零二三／二四年度至二零三二／三三年度的十年期總房屋供應目標為43萬個單位，公私營房屋新供應比例維持在70：30。政府已覓得足夠土地，以興建約36萬個公營房屋單位，可滿足未來十年約301 000個公營房屋單位的需求。

為盡快填補短期公營房屋供應不足的缺口，政府會利用短期內未有長遠發展計劃的政府土地和私人土地，以標準簡約設計和“組裝合成”建築法興建“簡約公屋”單位，目標是在二零二七至二八年度或之前興建約三萬個單位。

結合“簡約公屋”和傳統公共租住房屋的潛力，政府的目標是在四年內把“公屋綜合輪候時間”由約六年縮短至約四年半。

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，由房屋署署長協助執行職務。

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，為房委會及轄下小組委員會提供秘書處和行政支援。房屋局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。

截至二零二二年第四季，本港約有2 974 700個房屋單位，當中約858 900個屬公屋單位^{註一}、439 000個屬資助出售單位^{註二}和1 675 000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。

二零二二至二三年度房屋方面的公共開支預算約為449億元，佔公共開支總額5.3%。

房屋政策

政府主要通過房委會，分別向未能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，以及向中低收入家庭提供資助出售單位，實現他們的置業願望。

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，房委會預計在二零二二至二三年度會興建約3 700個公屋／綠表置居計劃(綠置居)單位及6 900個其他資助出售單位；在二零二三至二四年度起計的五年期內，則預計會興建約76 300個公屋／綠置居單位及34 700個其他資助出售單位。

在私營房屋方面，政府的政策是維持住宅物業市場健康發展。

《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，以解決房屋供求失衡的問題。

《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。

註一 包括房委會轄下的公屋和中轉房屋單位，以及香港房屋協會轄下的租住單位。

註二 不包括市區重建局提供的單位。

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在70：30。公營房屋供應的目標為301 000個單位，包括21萬個公屋／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。政府已覓得足夠土地，興建約36萬個公營房屋單位，可滿足未來十年約301 000個公營房屋單位的需求。二零二二年建成的住宅單位約有30 700個，當中約21 200個是私人住宅單位(不包括村屋)，約19 300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

政府於二零二一年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壓力。截至年底，政府已向約84 000個住戶發放合共約25.3億元現金津貼。

“簡約公屋”

為盡快填補短期公營房屋供應不足的缺口，政府在十月公布，計劃利用短期內未有長遠發展計劃的政府土地和私人土地興建“簡約公屋”，目標是在未來五年內，以標準簡約設計和“組裝合成”建築法興建約三萬個單位。

隨着“簡約公屋”的發展，政府已推出“公屋綜合輪候時間”指數，更好地反映政府透過提供不同類型的資助租住房屋，以改善市民的居住條件的成效。該指數計算一般申請者首次獲編配傳統公屋或“簡約公屋”單位的綜合輪候時間。

過渡性房屋

過渡性房屋旨在通過善用短期閒置土地及處所，協助居於不適切居所的市民。截至十二月，政府已覓得土地提供超過二萬個過渡性房屋單位，當中逾5 500個單位已投入服務或完成服務；約15 200個單位正在興建或已招標；以及約70個單位已展開前期工程。

分間單位租務管制

《業主與租客(綜合)條例》第IVA部已於一月二十二日生效，就分間單位(俗稱“劏房”)實施租務管制。該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

二零二二年第四季，約有220萬人(佔本港人口的三成)居於房委會和香港房屋協會(房協)^{註三}轄下858 900個公共租住單位。

申請與編配

截至二零二二年第四季，約有133 700宗一般公屋申請及96 200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^{註四}為五年半。

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，則根據其年齡、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。

房委會在二零二二年編配了約34 000個公屋單位，其中約28 800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。二零二二年，約有1 600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，或與其他高齡人士參加共享頤年優先配屋計劃。這些計劃的合資格長者申請者比一般家庭申請者較早獲得處理。截至二零二二年第四季，長者一人申請者的平均輪候時間為3.9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，平均月租為2,278元。租金每兩年檢討一次，按租戶整體家庭收入的變動來調整。公屋租金由十月一日起上調1.17%。考慮到2019冠狀病毒病疫情造成的經濟困難，房委會通過向公屋租戶提供特別紓困措施，在租金調整後首12個月，寬免租戶須繳付的額外租金。下次租金檢討會在二零二四年年中進行。

^{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)。

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22 900個家庭受惠。

房委會自二零二零年五月起推行一項臨時紓困措施，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，該項措施已五度延長至二零二二年十二月。自措施實施以來，累計獲批的申請合共有1 751宗。

房委會實施富戶政策^{註五}，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。

維持公營房屋庫存

維修保養計劃

房委會採取全面的策略，以維持現有公共屋邨的質量，並因應公共屋邨的生命周期，推行各項維修保養計劃和改善工程，以確保公共屋邨的樓宇結構安全、為公屋單位提供適時保養，以及為住戶提供與時並進和切合所需的屋邨設施。透過這些計劃和工程，不但確保住戶享有安全和舒適的居住環境，更可使公共房屋的使用年期和經濟效益得以維持。

運用創新科技發展公營房屋

房委會於二零二二年更新了建築信息模擬技術標準和指引，以便與建築業界的最新模擬技術標準與應用保持一致。房委會已建立建築信息模擬技術培訓短片庫，讓員工可隨時參照建築信息模擬技術應用、獲取建築信息模擬技術知識和提升技巧。房委會把衍生式設計及實境攝製等技術與建築信息模擬技術結合，應用在特定項目的規劃、設計和建造階段，從而提升工作效率及可建造性。

年內推出了“房署新居智入伙”系統，為租戶提供網上申報新入伙屋邨內損壞項目的服務。“物料測試申請應用程式”亦已推出，以支援駐工地人員，加強管理工地的物料測試程序。

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。此外，建築工地已陸續引入各類機器人，以評核服務表現。

^{註五} 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，又或拒絕申報，便須遷離公屋單位。

二零二零年至二零二二年期間，七個公營房屋項目試用了人工智能支援並附設攝影機的小型無人機，製作實景模型，從建築物外部影像找出裂縫和其他欠妥之處。現時，有關安排已在新公營房屋項目全面實施。

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)單位2022”於二月推售，涉及約8 900個新建單位，合資格申請者由十一月起獲邀選樓。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。截至二零二二年第三季，約151 500個租置計劃單位已經售出。從租置計劃回收的單位已在居屋／綠置居銷售計劃下推售。首批約800個租置計劃回收單位已在“出售綠置居單位2020/21”下推售；第二批約500個租置計劃回收單位已在“出售居屋單位2022”下推售。

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^{註六}的置業訴求。政府於二月同時推出“白居二2022”和“出售居屋單位2022”，並把前者的配額維持在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^{註七}置業。“出售綠置居單位2020/21”(包括約2 100個新建綠置居單位、約500個“出售綠置居單位2019”的未售或重售單位，以及約800個租置計劃回收單位)於五月完成選樓程序。“出售綠置居單位2022”約4 700個新建綠置居單位於九月推售，並於十二月進行攬珠。

港人首次置業項目

港人首次置業(首置)項目的目標，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，以回應他們的置業期望。除了馬頭圍道首個“首置”項目“煥然懿居”下售出的493個單位，另外五個正在推展的項目將提供超過6 000個單位。

私人樓宇

為確保住宅物業市場健康發展，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。

註六 白表申請者指非公屋租戶並符合資格購買資助出售單位的人士。

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。

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，旨在遏抑短期投機活動、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。二零二二年，該局的人員檢視了約17 530份銷售相關文件，並巡查售樓處及示範單位約540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廣消費者教育。截至年底，本港約有41 110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

房屋局：www.hb.gov.hk