

第八章

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。

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資訊，並統籌監管地產代理的政策事宜。

截至二零二三年第四季，本港約有2 995 200個房屋單位，當中約856 700個屬公屋單位^{註一}，447 800個屬資助出售單位^{註二}，1 690 700個屬私人樓宇單位。香港約有29%人口居於公屋單位，另有約15%居於資助出售單位。

二零二三／二四年度房屋方面的公共開支預算約為514億元，佔公共開支總額6.3%。

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。房委會亦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，房委會預計在二零二三／二四年度興建約12 800個公屋／綠表置居計劃(綠置居)單位及200個其他資助出售單位；在二零二四／二五年度起計的五年期內，則預計會興建約87 500個公屋／綠置居單位及39 500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穩健發展。

《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，並促進現有單位的市場流轉；以及通過

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。

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、經濟及市場情況。十月，政府公布二零二四／二五年度至二零三三／三四年度的十年期總房屋供應目標為44萬個單位，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308 000個單位，包括216 000個公屋／綠置居單位及92 000個其他資助出售單位，而私人樓宇供應目標則為132 000個單位。政府已覓得足夠土地興建公營房屋單位，可滿足未來十年的公營房屋需求。二零二三年建成的住宅單位約有23 400個，當中約13 900個是私人住宅單位(不包括村屋)，約9 500個是公營房屋單位。

政府近年推出多項措施，協助居於不適切居所的家庭。

現金津貼試行計劃

現金津貼試行計劃旨在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96 000個住戶發放合共約40億元現金津貼。

“簡約公屋”

為盡快填補短期公營房屋供應不足的缺口，政府會利用短期內並未落實長遠發展計劃的政府土地和私人土地興建“簡約公屋”，目標是在二零二七／二八年度前完成興建約三萬個單位。

隨着“簡約公屋”的發展，政府已推出“公屋綜合輪候時間”指數，更好地反映政府提供不同類型的資助租住房屋，以改善市民居住條件的成效。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

過渡性房屋旨在善用短期閒置的土地及處所，協助居於不適切居所的市民。政府已覓得土地提供超過21 000個過渡性房屋單位，超出二萬個單位的目標。截至二零二三年年底，約有9 400個單位已投入服務，另有10 600個單位預計會在二零二四年落成啓用，餘下約1 000個單位亦會在二零二五年第一季落成。

解決分間單位問題

行政長官於十月宣布成立“解決劏房問題”工作組，研究分間單位(俗稱“劏房”)問題。該工作組會就分間單位居住環境的最低標準、如何取締不合最低標準的分間單位和防止該類單位再增加，以及有序解決該問題的方案提出建議。此外，《業主與租客(綜合)條例》第IVA部就分間單位實施租務管制，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，並避免業主向租客濫收公用設施費用及在續租時任意加租。

公共租住房屋

二零二三年第四季，約有218萬人(佔本港人口的29%)居於房委會和香港房屋協會(房協)^{註三}轄下856 700個公共租住單位。

申請與編配

截至二零二三年第四季，約有129 400宗一般公屋申請及92 300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5.8年。

一般申請者按照登記輪候公屋的先後、家庭人數及所選擇區域，獲編配公屋單位。至於配額及計分制下的非長者一人申請者，編配次序則視乎申請者所累積的分數，有關分數根據其登記公屋申請時的年齡、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。

房委會在二零二三年編配了約19 800個公屋單位，其中約14 800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3 700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。二零二三年，約有1 700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。截至二零二三年第四季，長者一人申請者的平均輪候時間為四年。房委會亦鼓勵家庭與年長親屬同住公屋單位。

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，申請者正等待家人來港團聚而要求暫緩申請，或申請者在獄中服刑等)。

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、管理費用和維修保養費用。截至二零二三年第四季，公屋單位的月租介乎490元至5,723元不等，平均月租為2,298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。公屋租金的最近一次調整(上調1.17%)於二零二二年十月一日生效。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。

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。截至二零二三年第四季，約有22 250個家庭受惠。

房委會自二零二零年五月起推行臨時紓困措施，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。該項措施已七度延長至二零二三年十二月，自實施以來，獲批的申請累計有1 807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住屋需要較為迫切的人士。截至年底，約有35 900個家庭繳交額外租金。為打擊濫用公屋，確保善用公屋資源，房委會由十月一日起實施經優化的富戶政策。公屋戶主及其家庭成員必須每兩年申報是否擁有香港住宅物業，是否經常持續居於公屋單位內，以及是否遵守與居住情況相關的租約條款。

維持公營房屋庫存

維修保養計劃

房委會採取全面的維修保養策略，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。這些計劃和工程，不但確保住戶享有安全舒適的居住環境，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

房委會研發的項目資訊管理及分析平台“智築目”為雲端技術數碼管理平台，利用三維數碼地圖和數字孿生技術，使公營房屋發展項目在不同階段的決策過程得以加快，並提升項目管理效率。

^{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，須定期申報入息、資產和是否擁有香港私人住宅物業。租戶如擁有香港私人住宅物業，或家庭入息超過現行公屋入息限額五倍，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。

房委會現正研發第二代“組裝合成”建築法，並在工地搭建模擬單位，評估由廠房生產至工地現場組裝的成效。

華富邨重建的公眾參與

房委會邀請華富邨的租戶和非政府機構及鄰近學校，參與二月和六月有關設計事宜的兩個工作坊，讓他們就接收屋邨的規劃、設計和配套設施表達意見和期望。房委會為此出版通訊，內容包括舉辦工作坊的始末、租戶的回應和重建計劃的最新情況，並在三月派發給華富邨所有租戶。

重建高樓齡公共屋邨

二零二二年《施政報告》建議房委會在目前正進行的十個重建項目外，多選一個公共屋邨進行研究，房委會於是就彩虹邨展開重建研究。

彩虹邨重建預計可提供約9 200個單位，即淨增加約1 800個單位。此外，政府可利用重建計劃提供的契機，改善彩虹交匯處及毗鄰一帶的道路交通及行人網絡。

自置居所

租者置其屋計劃

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。截至二零二三年第四季，約有153 000個租置計劃單位已經售出。租置計劃回收單位已在居者有其屋計劃(居屋)／綠置居銷售計劃下推售。鑑於租置計劃回收單位在銷售計劃中反應正面，為加快出售租置計劃屋邨的未售單位，房委會於二零二三年六月決定在居屋／綠置居銷售計劃下恆常化出售租置計劃回收單位。新一批約400個該類單位正在“出售居屋單位2023”中推售。

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^{註六}置業。“出售綠置居單位2022”(包括約4 700個新建綠置居單位)於二零二三年六月完成選樓程序。

居者有其屋計劃

政府提供資助出售單位，讓中低收入家庭能夠置業。“出售居屋單位2023”於七月接受申請，涉及約9 200個新建單位，並於十月進行攪珠，合資格申請者將於二零二四年第一季開始選樓。

^{註六} 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。

白表居屋第二市場計劃

白表居屋第二市場計劃旨在回應白表申請者^{註七}的置業訴求。政府於七月同時推出“白表居屋第二市場計劃2023”和“出售居屋單位2023”，並把前者的配額維持在4 500個。

港人首次置業項目

港人首次置業項目的目標，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人士，回應他們的置業期望。市區重建局首兩個港人首次置業項目提供共753個單位。政府亦正推展另外四個項目，合共提供超過5 800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。

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。這些措施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。十月發表的二零二三年《施政報告》宣布調整這些措施，即時生效。有關調整包括把額外印花稅適用的轉售期由三年縮短至兩年；買家印花稅和新住宅印花稅的稅率由15%減至7.5%；以及為外來人才的置業印花稅實施“先免後徵”。

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^{註七}的職能，是要令一手住宅物業的銷售更透明和更公平，加強對消費者的保障，並為賣方提供公平的競爭環境。二零二三年，該局的人員檢視了約20 330份銷售相關文件，並巡查售樓處及示範單位約600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39 580個個人牌照持有人，而公司牌照持有人則約有3 990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

^{註七} 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。