

## 第八章

# 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，致力完善置业阶梯；以及维持住宅物业市场稳健发展。

房屋局局长负责房屋事务，并兼任香港房屋委员会(房委会)的当然主席。

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，以房屋局常任秘书长／房屋署署长为首，负责兴建和管理本港公营房屋。房屋局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资讯，并统筹监管地产代理的政策事宜。

截至二零二四年第四季，本港约有3 033 900个房屋单位，当中约866 500个属公屋单位<sup>注一</sup>，454 900个属资助出售单位<sup>注二</sup>，1 712 100个属私人楼宇单位。香港约有29%人口居于公屋单位，另有约15%居于资助出售单位。

二零二四／二五年度房屋方面的公共开支预算约为541亿元，占公共开支总额6.5%。

## 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。房委会亦向中低收入家庭提供资助出售单位，实现他们的置业愿望。

根据房委会的房屋建设计划，截至十二月，预计二零二四／二五年度约有18 000个公屋／绿表置居计划(绿置居)单位及11 300个其他资助出售单位落成；在二零二五／二六年度至二零二九／三零年度的五年期内，则预计会有约97 700个公屋／绿置居单位及45 400个其他资助出售单位落成。

政府提供各类资助出售单位，包括绿置居、居者有其屋计划(居屋)及港人首次置业项目单位，致力完善置业阶梯，满足不同收入家庭的置业期望。

私营房屋方面，政府的政策是维持住宅物业市场稳健发展。

## 《长远房屋策略》

政府的《长远房屋策略》采用“供应主导”和“灵活变通”的原则，并确立三个主要策略方向：提供更多公屋单位，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，并促进现有单位的市场流转；以及通过稳定的土地供应及适当的需求管理措施，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做法。

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，以顾及随时间而改变的各种社会、经济及市场情况。

二零二四年是政府公布《长远房屋策略》十周年。房屋局经检视后，确定继续采用“供应主导”和“灵活变通”的原则，以及按上述主要策略方向，逐步扭转供求失衡的局面。为提供更多公屋单位及资助出售单位，房屋局提出三个优化方向：持续以“供应主导”和“灵活变通”原则，提升房屋供应；完善置业阶梯，促进青年置业；以及确保善用公屋资源，鼓励公屋租户上流。

政府在十月公布已觅得足够土地兴建公营房屋单位，以满足在二零二五／二六年度至二零三四／三五年度的十年期内供应308 000个公营房屋单位的目标。公私营房屋新供应比例维持在70：30，即私人楼宇供应目标为132 000个单位。

在未来十年，房委会将以迈向60：40的比例作为规划基础，以兴建公屋／绿置居单位和其他资助出售单位。因此，上述308 000个单位的公营房屋供应目标，将包括185 000个公屋／绿置居单位及123 000个其他资助出售单位。

房委会将检视有关资助出售单位的现行政策，以期更切合年青人的置业需求及完善置业阶梯。

二零二四年建成的住宅单位约有43 200个，当中约24 300个是私人住宅单位(不包括村屋)，约18 900个是公营房屋单位。

### **现金津贴试行计划**

现金津贴试行计划旨在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108 000个住户发放合共约54亿元现金津贴。

### **简约公屋**

为填补短期公营房屋供应不足的缺口，尽快改善居于不适当居所者的生活环境和质素，政府主导兴建简约公屋，目标是在二零二七／二八年度前建成约三万个单位。

首批简约公屋单位约有4 440个，位于元朗攸壆路和牛头角彩兴路，将于二零二五年第一季起陆续落成入伙。

## 过渡性房屋

过渡性房屋旨在善用短期闲置的土地及建筑物，为有需要人士提供短期居所。政府已落实提供超过21 000个过渡性房屋单位，超出二万个单位的目标。截至二零二四年年底，已有约18 400个单位可供有迫切住屋需要的人士申请，馀下约2 700个单位会在未来两年内提供。

## 解决“劏房”问题

二零二三年成立的“解决劏房问题”工作组分别于八月和九月向行政长官提交报告和研究结果。其后，二零二四年《施政报告》宣布以立法方式制定住宅楼宇分间单位(俗称“劏房”的出租制度，只有符合标准的分间单位才会获认证为“简朴房”并获准出租，以确保有关单位能提供合理和安全的居住环境。政府在十二月就“简朴房”规管制度的建议方案展开为期两个月的持份者谘询。

《业主与租客(综合)条例》第IVA部自二零二二年年初就分间单位实施租务管制，在不过度削弱分间单位业主的私人业权的情况下，为租客提供其殷切需要的租住权保障，并避免业主向租客滥收公用设施费用及在续租时任意加租。

## 公共租住房屋

二零二四年第四季，约有216万人(占本港人口的29%)居于房委会和香港房屋协会(房协)<sup>注三</sup>辖下866 500个公共租住单位。

## 申请与编配

截至二零二四年第四季，约有118 600宗一般公屋申请及86 200宗配额及计分制下的非长者一人申请。过去12个月，获安排入住公屋的一般申请者的平均轮候时间<sup>注四</sup>为5.3年。

一般申请者按照登记轮候公屋的先后、家庭人数及所选择区域获编配公屋单位。至于配额及计分制下的非长者一人申请者，编配次序则视乎所累积的分数，有关分数根据其登记公屋申请时的年龄、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。

<sup>注三</sup> 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。

<sup>注四</sup> 轮候时间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，申请者正等待家人来港团聚而要求暂缓申请，或申请者在狱中服刑等)。

房委会在二零二四年编配约29 700个公屋单位，其中约23 300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，4 100个编配给基于各种原因调迁的现有公屋租户。其馀2 300个单位则编配给其他人士，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。二零二四年，约有1 400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。截至二零二四年第四季，长者一人申请者的平均轮候时间为3.4年。房委会亦鼓励家庭与年长亲属同住公屋单位。

房委会于四月一日推出“家有初生优先配屋计划”，凡有于二零二三年十月二十五日或之后出生的一岁或以下婴儿的公屋家庭申请，均可获缩减一年轮候时间。截至二零二四年十二月底，约有3 300个家庭受惠。

### 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、管理费用和维修保养费用。截至二零二四年第四季，公屋单位的月租介乎539元至6,295元不等，平均月租为2,525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。公屋租金的最近一次调整(上调10%)于二零二四年十月一日生效。考虑到社会经济状况、租金增幅、对公屋租户的影响及房委会的财政状况，房委会通过为公屋租户推行特别宽免措施，在租金调整后的首三个月宽免租户须缴交的额外租金。为确保善用房委会的财政资源，该宽免措施并不涵盖富户。下次租金检讨会在二零二六年年中进行。

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。截至二零二四年第四季，约有21 540个家庭受惠。

房委会实施富户政策<sup>注五</sup>，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住屋需要较为迫切的人士。截至二零二四年第四季，约有42 260个家庭缴交额外租金。为打击滥用公屋，确保善用公屋资源，房委会由二零二三年起实施经优化的富户政策。公屋户主及其家庭成员必须每两年申报是否拥有香港住宅物业(所有家庭成员均年满60岁的全长者户除外)，是否经常持续居于公屋单位，以及是否遵守与居住情况相关的租约条款。

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，须定期申报入息、资产和是否拥有香港私人住宅物业。租户如拥有香港私人住宅物业，或家庭入息超过现行公屋入息限额五倍，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。

## 运用创新科技发展公营房屋

房委会继续发展项目资讯管理及分析平台“智筑目”，协助并加快公营房屋发展项目在不同阶段的决策过程，提升项目管理效率。房委会将由明年起逐步于新建公营房屋工程项目使用该平台，善用三维数码地图和虚拟数码模型，实践工程项目数字化管理，务求提升速度、质量、效率和工地安全。

房委会已发展第二代“组装合成”建筑法，并搭建模拟单位，以检视新设计的建筑效益。房委会计划更广泛应用第二代“组装合成”建筑法，并会简化现场组装工序，保障施工安全。

## 维持公营房屋库存

### 维修保养计划

房委会采取全面的维修保养策略，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。为进一步增加公屋居民的幸福感，房委会在现有屋村推行先导项目，把“幸福设计”指引的设计概念融入和落实于屋村的改善工程中。先导项目包括外墙粉饰及小型屋村改善工程、园景美化工程，以及具主题的改善工程。有关计划和工程不但让住户享有安全舒适的居住环境，更可使公共房屋的使用年期和经济效益得以维持。

### 华富村重建计划

房委会在三月公布华富村重建计划第1a期清拆计划，随后在十二月公布重建计划第3期的提前清拆及迁置时间表。五个接收屋村的工程正按计划进行，其中三个已开始兴建，另有两个处于详细设计阶段。

房委会继续推动华富社区参与，发放重建计划的最新资讯，并设立一站式服务站“华富大厅”，提供多用途空间举行展览和活动，以及用作社区服务队的办公室。

### 彩虹村重建计划

彩虹村重建研究根据来自政府政策局和部门、社区参与工作坊、非政府机构及问卷的意见，订立四项指导原则。“彩虹生活馆”展示重建相关资讯。

房委会于十二月公布彩虹村重建计划第1期的清拆及迁置安排。接收屋村的工作正按计划进行，并将于二零二五年第一季开始兴建。

## “幸福设计”指引

房委会于九月发布“幸福设计”指引，供日后设计新公营房屋及翻新现有屋村时参考。该指引涵盖八大概念，并衍生超过50项策略及逾170个设计建议。为推广幸福设计概念和增强社区凝聚力，房屋局和房委会在九月七日至十五日举办“共筑幸福·屋村节”，活动包括社区艺术创作和专题研讨会。

房委会已选定五个现有公屋屋村作为实行幸福设计概念的试点，在五年内研究和落实进一步的改善措施，以营造更“幸福为本”的居住环境。

## 自置居所

### 租者置其屋计划

现有的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。截至二零二四年第四季，约有154 570个租置计划单位已经售出。租置计划回收单位已在居屋／绿置居销售计划下推售。新一批租置计划回收单位已安排在“出售居屋单位2024”中推售。

### 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<sup>注六</sup>踏上置业阶梯。“出售绿置居单位2023”(包括约2 400个新建绿置居单位)于二零二四年十一月完成选楼程序。

### 居者有其屋计划

“出售居屋单位2024”于十月接受申请，涉及超过7 100个新建单位，并于十二月进行搅珠。合资格申请者将于二零二五年第二季开始选楼。

由“出售居屋单位2024”开始，房委会在每次推售资助出售单位时，为“家有初生优先选楼计划”和“家有长者优先选楼计划”的合资格申请者预留约四成新单位的配额作搅珠及优先选楼。凡有于二零二三年十月二十五日或之后出生的婴儿，而有关子女在销售计划申请截止日期时为三岁或以下的资助出售单位销售计划家庭申请者，均符合申请资格。

### 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<sup>注七</sup>的置业诉求。为支持青年购买资助出售单位，二零二四年《施政报告》宣布由下一期(即“白居二2024”)起增加1 500个配额，全数拨予40岁以下的青年家庭及一人申请者。

注六 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。

注七 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。

## 港人首次置业项目

港人首次置业项目的目标，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人士，回应他们的置业期望。市区重建局的首两个项目提供共753个单位。政府亦正推展另外数个项目，合共提供约5 000个单位。

## 私人楼宇

政府曾自二零一零年起逐步推出需求管理措施，以打击短期炒卖活动及减少外来需求。及后房屋供求情况逐渐改善，经考虑整体经济情况，政府自二月二十八日起全面撤销有关措施，包括额外印花税、买家印花税及新住宅印花税。

住宅物业的按揭成数上限于十月一律调整至七成，不论物业价值、是否自用或由公司持有，以及买家是否首次置业。供款与入息比率上限则调整为五成。

## 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旨在令一手住宅物业的销售更透明和更公平，加强对消费者的保障，并为卖方提供公平的竞争环境。二零二四年，该局的人员检视了约25 520份销售相关文件，并巡查售楼处及示范单位约630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38 480个个人牌照持有人，而公司牌照持有人则约有3 970个。

## 网址

香港房屋委员会／房屋署：[www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk)

香港房屋协会：[www.hkhs.com](http://www.hkhs.com)

房屋局：[www.hb.gov.hk](http://www.hb.gov.hk)