

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，致力完善置業階梯；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，並兼任香港房屋委員會(房委會)的當然主席。

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，以房屋局常任秘書長／房屋署署長為首，負責興建和管理本港公營房屋。房屋局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。

截至二零二四年第四季，本港約有3 033 900個房屋單位，當中約866 500個屬公屋單位^{註一}，454 900個屬資助出售單位^{註二}，1 712 100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。

二零二四／二五年度房屋方面的公共開支預算約為541億元，佔公共開支總額6.5%。

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。

根據房委會的房屋建設計劃，截至十二月，預計二零二四／二五年度約有18 000個公屋／綠表置居計劃(綠置居)單位及11 300個其他資助出售單位落成；在二零二五／二六年度至二零二九／三零年度的五年期內，則預計會有約97 700個公屋／綠置居單位及45 400個其他資助出售單位落成。

政府提供各類資助出售單位，包括綠置居、居者有其屋計劃(居屋)及港人首次置業項目單位，致力完善置業階梯，滿足不同收入家庭的置業期望。

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》採用“供應主導”和“靈活變通”的原則，並確立三個主要策略方向：提供更多公屋單位，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；以及通過穩定的土地供應及適當的需求管理措施，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做法。

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，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況。

二零二四年是政府公布《長遠房屋策略》十周年。房屋局經檢視後，確定繼續採用“供應主導”和“靈活變通”的原則，以及按上述主要策略方向，逐步扭轉供求失衡的局面。為提供更多公屋單位及資助出售單位，房屋局提出三個優化方向：持續以“供應主導”和“靈活變通”原則，提升房屋供應；完善置業階梯，促進青年置業；以及確保善用公屋資源，鼓勵公屋租戶上流。

政府在十月公布已覓得足夠土地興建公營房屋單位，以滿足在二零二五／二六年度至二零三四／三五年度的十年期內供應308 000個公營房屋單位的目標。公私營房屋新供應比例維持在70：30，即私人樓宇供應目標為132 000個單位。

在未來十年，房委會將以邁向60：40的比例作為規劃基礎，以興建公屋／綠置居單位和其他資助出售單位。因此，上述308 000個單位的公營房屋供應目標，將包括185 000個公屋／綠置居單位及123 000個其他資助出售單位。

房委會將檢視有關資助出售單位的現行政策，以期更切合年青人的置業需求及完善置業階梯。

二零二四年建成的住宅單位約有43 200個，當中約24 300個是私人住宅單位(不包括村屋)，約18 900個是公營房屋單位。

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108 000個住戶發放合共約54億元現金津貼。

簡約公屋

為填補短期公營房屋供應不足的缺口，盡快改善居於不適切居所者的生活環境和質素，政府主導興建簡約公屋，目標是在二零二七／二八年度前建成約三萬個單位。

首批簡約公屋單位約有4 440個，位於元朗攸壆路和牛頭角彩興路，將於二零二五年第一季起陸續落成入伙。

過渡性房屋

過渡性房屋旨在善用短期閒置的土地及建築物，為有需要人士提供短期居所。政府已落實提供超過21 000個過渡性房屋單位，超出二萬個單位的目標。截至二零二四年年底，已有約18 400個單位可供有迫切住屋需要的人士申請，餘下約2 700個單位會在未來兩年內提供。

解決“劏房”問題

二零二三年成立的“解決劏房問題”工作組分別於八月和九月向行政長官提交報告和研究結果。其後，二零二四年《施政報告》宣布以立法方式制定住宅樓宇分間單位(俗稱“劏房”)的出租制度，只有符合標準的分間單位才會獲認證為“簡樸房”並獲准出租，以確保有關單位能提供合理和安全的居住環境。政府在十二月就“簡樸房”規管制度的建議方案展開為期兩個月的持份者諮詢。

《業主與租客(綜合)條例》第IVA部自二零二二年年初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

二零二四年第四季，約有216萬人(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866 500個公共租住單位。

申請與編配

截至二零二四年第四季，約有118 600宗一般公屋申請及86 200宗配額及計分制下的非長者一人申請。過去12個月，獲安排入住公屋的一般申請者的平均輪候時間^{註四}為5.3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。

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)。

房委會在二零二四年編配約29 700個公屋單位，其中約23 300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，4 100個編配給基於各種原因調遷的現有公屋租戶。其餘2 300個單位則編配給其他人士，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。二零二四年，約有1 400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。截至二零二四年第四季，長者一人申請者的平均輪候時間為3.4年。房委會亦鼓勵家庭與年長親屬同住公屋單位。

房委會於四月一日推出“家有初生優先配屋計劃”，凡有於二零二三年十月二十五日或之後出生的一歲或以下嬰兒的公屋家庭申請，均可獲縮減一年輪候時間。截至二零二四年十二月底，約有3 300個家庭受惠。

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。截至二零二四年第四季，公屋單位的月租介乎539元至6,295元不等，平均月租為2,525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10%)於二零二四年十月一日生效。考慮到社會經濟狀況、租金增幅、對公屋租戶的影響及房委會的財政狀況，房委會通過為公屋租戶推行特別寬免措施，在租金調整後的首三個月寬免租戶須繳交的額外租金。為確保善用房委會的財政資源，該寬免措施並不涵蓋富戶。下次租金檢討會在二零二六年年中進行。

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。截至二零二四年第四季，約有21 540個家庭受惠。

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。截至二零二四年第四季，約有42 260個家庭繳交額外租金。為打擊濫用公屋，確保善用公屋資源，房委會由二零二三年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(所有家庭成員均年滿60歲的全長者戶除外)，是否經常持續居於公屋單位，以及是否遵守與居住情況相關的租約條款。

^{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。

運用創新科技發展公營房屋

房委會繼續發展項目資訊管理及分析平台“智築目”，協助並加快公營房屋發展項目在不同階段的決策過程，提升項目管理效率。房委會將由明年起逐步於新建公營房屋工程項目使用該平台，善用三維數碼地圖和虛擬數碼模型，實踐工程項目數字化管理，務求提升速度、質量、效率和工地安全。

房委會已發展第二代“組裝合成”建築法，並搭建模擬單位，以檢視新設計的建築效益。房委會計劃更廣泛應用第二代“組裝合成”建築法，並會簡化現場組裝工序，保障施工安全。

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。為進一步增加公屋居民的幸福感，房委會在現有屋邨推行先導項目，把“幸福設計”指引的設計概念融入和落實於屋邨的改善工程中。先導項目包括外牆粉飾及小型屋邨改善工程、園景美化工程，以及具主題的改善工程。有關計劃和工程不但讓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。

華富邨重建計劃

房委會在三月公布華富邨重建計劃第1a期清拆計劃，隨後在十二月公布重建計劃第3期的提前清拆及遷置時間表。五個接收屋邨的工程正按計劃進行，其中三個已開始興建，另有兩個處於詳細設計階段。

房委會繼續推動華富社區參與，發放重建計劃的最新資訊，並設立一站式服務站“華富大廳”，提供多用途空間舉行展覽和活動，以及用作社區服務隊的辦公室。

彩虹邨重建計劃

彩虹邨重建研究根據來自政府政策局和部門、社區參與工作坊、非政府機構及問卷的意見，訂立四項指導原則。“彩虹生活館”展示重建相關資訊。

房委會於十二月公布彩虹邨重建計劃第1期的清拆及遷置安排。接收屋邨的工作正按計劃進行，並將於二零二五年第一季開始興建。

“幸福設計”指引

房委會於九月發布“幸福設計”指引，供日後設計新公營房屋及翻新現有屋邨時參考。該指引涵蓋八大概念，並衍生超過50項策略及逾170個設計建議。為推廣幸福設計概念和增強社區凝聚力，房屋局和房委會在九月七日至十五日舉辦“共築幸福·屋邨節”，活動包括社區藝術創作和專題研討會。

房委會已選定五個現有公屋屋邨作為實行幸福設計概念的試點，在五年內研究和落實進一步的改善措施，以營造更“幸福為本”的居住環境。

自置居所

租者置其屋計劃

現有的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。截至二零二四年第四季，約有154 570個租置計劃單位已經售出。租置計劃回收單位已在居屋／綠置居銷售計劃下推售。新一批租置計劃回收單位已安排在“出售居屋單位2024”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}踏上置業階梯。“出售綠置居單位2023”(包括約2 400個新建綠置居單位)於二零二四年十一月完成選樓程序。

居者有其屋計劃

“出售居屋單位2024”於十月接受申請，涉及超過7 100個新建單位，並於十二月進行攪珠。合資格申請者將於二零二五年第二季開始選樓。

由“出售居屋單位2024”開始，房委會在每次推售資助出售單位時，為“家有初生優先選樓計劃”和“家有長者優先選樓計劃”的合資格申請者預留約四成新單位的配額作攪珠及優先選樓。凡有於二零二三年十月二十五日或之後出生的嬰兒，而有關子女在銷售計劃申請截止日期時為三歲或以下的資助出售單位銷售計劃家庭申請者，均符合申請資格。

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。為支持青年購買資助出售單位，二零二四年《施政報告》宣布由下一期(即“白居二2024”)起增加1 500個配額，全數撥予40歲以下的青年家庭及一人申請者。

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。

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。

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。市區重建局的首兩個項目提供共753個單位。政府亦正推展另外數個項目，合共提供約5 000個單位。

私人樓宇

政府曾自二零一零年起逐步推出需求管理措施，以打擊短期炒賣活動及減少外來需求。及後房屋供求情況逐漸改善，經考慮整體經濟情況，政府自二月二十八日起全面撤銷有關措施，包括額外印花稅、買家印花稅及新住宅印花稅。

住宅物業的按揭成數上限於十月一律調整至七成，不論物業價值、是否自用或由公司持有，以及買家是否首次置業。供款與入息比率上限則調整為五成。

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旨在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。二零二四年，該局的人員檢視了約25 520份銷售相關文件，並巡查售樓處及示範單位約630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38 480個個人牌照持有人，而公司牌照持有人則約有3 970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