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。

截至二零二五年第四季，本港约有3 085 600个房屋单位，当中约886 000个属资助租住房屋单位[注一]，466 300个属资助出售单位[注二]，1 733 300个属私人楼宇单位。香港约有28%人口居于资助租住房屋单位，另有约15%居于资助出售单位。

二零二五至二六年度在房屋方面的公共开支预算约为598亿元，占公共开支总额6.8%。

房屋政策

政府通过房委会和香港房屋协会(房协)[注三]，为未能负担租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋。房委会和房协亦出售资助出售单位，协助中低收入家庭置业。

根据政府的公营房屋预测建屋量，截至十二月，预计二零二五至二六年度约有11 300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落成；在二零二六至二七年度至二零三零至三一年度的五年期内，则预计会有约115 000个公屋／绿置居单位及六万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、香港房屋协会辖下的租住单位，以及房屋局辖下的“简约公屋”单位。

注二 不包括市区重建局提供的单位。

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。

根据有关策略，政府每年更新长远房屋需求推算，制定逐年延展的十年房屋供应目标。在更新需求推算时会顾及随时间而改变的各种社会、经济及市场情况，并按需要适时作出调整。

二零二四年是政府公布有关策略的十周年。为确保有关策略能与时并进，房屋局在二零二四年的年度更新中，已全面检视有关策略，并提出三个优化方向：持续以供应主导和灵活变通原则，增加房屋供应；确保善用公屋资源，鼓励公屋租户向上流动；以及完善置业阶梯，促进青年置业。

政府已觅得足够土地兴建公营房屋单位，以满足在二零二六至二七年度至二零三五至三六年度的十年期内供应294 000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126 000个单位。

在未来十年，房委会以逐步迈向60：40的比例作为规划基础，兴建公屋／绿置居单位和其他资助出售单位，以增加市民置业的机会。因此，上述294 000个单位的公营房屋供应目标，会包括176 000个公屋／绿置居单位及118 000个其他资助出售单位。

房委会已推出多项政策措施，从供应、销售、财务安排等多方面协助市民实现置业梦想，尤以青年为然。

二零二五年建成的住宅单位约有51 200个，当中约18 400个是私人住宅单位(不包括村屋)，约23 300个传统公营房屋单位，而“简约公屋”单位则有约9 500个。

“简约公屋”

为填补短期公营房屋供应不足的缺口，尽快改善居于不适切居所者的生活环境和质素，政府主导兴建“简约公屋”，目标是在二零二七至二八年度前建成约三万个单位。

约9 500个单位已在二零二五年落成，涵盖四个新建项目(元朗攸壆路、牛头角彩兴路、启德世运道(第一期)及屯门青福里)，以及两个校舍改装项目(上水彩园路及观塘顺安道)。此外，由校舍改建的九龙湾彩石里项目于二零二六年三月落成，提供约150个单位。二零二六年及二零二七年年初预计分别有约20 300个及200个单位相继落成。

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，超出原先二万个单位的目标。截至十二月底，已有逾19 700个单位可供有迫切住屋需要的人士申请，并预计有约1 400个单位在二零二六年上半年提供。

"简朴房"规管制度

本届政府决心解决累积多年的劣质"剏房"问题，行政长官在二零二四年《施政报告》中首次公布《简朴房条例》。该条例于二零二五年九月下旬获立法会通过，以立法方式制定"简朴房"规管制度。该制度于二零二六年三月一日生效，按"先登记、后执法"的原则推展。住宅楼宇分间单位须符合居住环境最低标准，包括最低面积、最低高度、消防安全、结构安全、独立厕所、供水要求、照明通风，以及独立水电表，并获认证为"简朴房"，方可合法出租作居住用途。

现有分间单位的业主／营运者在《简朴房条例》生效起的一年内登记，可享有宽限期，即共48个月过渡安排(由二零二六年三月一日至二零二七年二月二十八日的12个月登记期，加上由二零二七年三月一日至二零三零年二月二十八日的36个月宽限期)，逐步把其单位改装至符合"简朴房"规管制度的要求，以获取"简朴房"认证。房屋局不会"一刀切"即时执法，而是在登记期结束后(即二零二七年三月一日开始)，有序地就违法出租无登记／无认证的分间单位采取执法行动，最终取缔劣质"剏房"。与此同时，房屋局辖下的六支分间单位区域服务队会持续为分间单位住户提供全方位的支援，务求受影响的住户不至流离失所。

分间单位租务管制

分间单位租务管制根据《业主与租客(综合)条例》第IVA部实施，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和在续租时任意加租。

资助租住房屋

二零二五年第四季，约有210万人(占本港人口的28%)居于房委会、房协及房屋局辖下886 000个公共租住单位和"简约公屋"单位。

申请与编配

截至十二月底，约有106 300宗一般公屋申请和81 500宗配额及计分制下的非长者一人申请。过去12个月，获安排入住传统公屋或"简约公屋"的一般申请者的公屋综合轮候时间[注四]为5.1年。

注四 公屋综合轮候时间是指在过去12个月获安排入住传统公屋或"简约公屋"的一般申请者(即家庭申请者及长者一人申请者)的轮候时间平均数，但不适用于配额及计分制下的非长者一人申请者。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，又或申请者在狱中服刑)。

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而定，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厘定。所有申请者必须符合申请资格。

房委会在二零二五年编配约28 200个公屋单位，其中约22 700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，3 300个编配给基于各种原因调迁的现有公屋租户。其馀2 200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，合资格申请者若拣选受欢迎程度较低的单位，可较快获编配公屋。二零二五年，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，或与其他高龄人士一起参加共享颐年优先配屋计划。该等计划的合资格长者申请者的申请较一般家庭申请者的申请优先获得处理。截至十二月底，长者一人申请者的公屋综合轮候时间为3.5年。房委会亦鼓励家庭与年长亲属同住公屋单位。

房委会通过于二零二四年实施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初生婴儿的公屋家庭申请，均可获缩减一年轮候时间。截至二零二五年十二月底，约有6 500宗公屋申请通过该计划获缩减一年轮候时间，其中约930宗申请已获编配公屋。

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。截至十二月底，公屋单位的月租介乎539元至6,295元不等，平均月租为2,519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(上调一成)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。截至十二月底，约有22 800个家庭受惠。

房委会实施富户政策[注五]，向经济条件较佳的租户收取额外租金，而另一方面亦鼓励他们购买资助出售单位，向上流动，令公屋资源能集中分配给住屋需要较为迫切的人士。截至十二月底，约有48 000个家庭缴交额外租金。

为加快公屋单位流转，房委会在三月二十一日通过收紧富户政策和理顺执行细节，提高富户的额外租金，以减少对他们的资助。

家庭入息超逾现行公屋入息限额两倍但不高于三倍的住户，须缴交2.5倍净租金另加差饷；家庭入息超逾现行公屋入息限额三倍但不高于四倍的住户，须缴交3.5倍净租金另加差饷；家庭入息超逾现行公屋入息限额四倍但不高于五倍的住户，则须缴交4.5倍净租金另加差饷。此外，公屋租户在两个申报周期(即合共四年)的入息水平超逾公屋入息限额四倍但不多于五倍，必须迁出公屋单位。

新租金水平在十月的申报周期开始实施，按新额外租金水平缴交租金的首批公屋富户由二零二六年十月一日起缴交新额外租金。

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整个流程的决策过程，提升项目管理效率。房委会已于12个新建公营房屋工程项目的施工阶段使用该平台，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。

房委会已研发第二代“组装合成”建筑法，并开始在处于设计及规划阶段的合适项目中应用，以进一步提升建屋效率。

房屋局与纳米及先进材料研发院于七月十七日签署合作备忘录，旨在把该院在先进材料领域的尖端专业技术与房委会作为公营房屋验证平台的优势结合，加速新型建筑材料的验证应用，并通过专利保护与商业化机制，建立可持续的科技发展模式，支持香港发展成为区域知识产权贸易中心。

共筑 · 智能峰会

房屋局及房委会于十一月四日至七日举办共筑 · 智能峰会，以“智能助建屋　共筑展未来”为主题，邀请全球超过15个国家和城市的公共房屋领域的专家、学者及业界领袖参与。活动包括专题研讨会，以及到珠海“组装合成”厂房和香港“组装合成”工地实地考察。

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。

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。为进一步提升公屋居民的幸福感，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／或小型改善工程、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

五个接收屋村均进入施工阶段，全部项目正如期进行。

房委会继续举办不同的工作坊和发出华富村居民通讯，推动华富社区参与。此外，房委会举办“华富小舖日”，提倡保留屋村文化特色，延续小店情怀，并协助村内特色店铺和小商户继续服务街坊。

彩虹村重建计划

房委会在二零二四年公布彩虹村第一期重建的清拆及安置安排后，随即在村内成立了社区服务队，专责与预计于二零二八年迁出的住户保持沟通。

年内，房委会也主动接触各持份者，为未来开展参与活动做好准备。相关工作包括举办会议和探访，与地区团体建立共识，以及设立彩虹生活馆，与租户保持沟通。接收屋村的建造工程正如期进行。

马头围村重建计划的社区参与

房委会自一月起就马头围村重建计划启动一连串社区参与活动，推动社区参与。此外，房委会于五月设立马头围村重建资讯站，提供多用途空间，以供发放重建计划的资讯和举办社区参与活动。

房委会在进行马头围村重建研究时参考了来自政府部门、居民、区议员和非政府机构的意见，其后根据研究结果在十二月公布马头围村的重建安排，以进一步谘询九龙城区议会。

西环村重建计划的社区参与

房委会自六月起展开多项西环村重建计划的社区参与活动，设立西环村资讯馆和西环村展示角，安排多个导赏活动，并发出居民通讯，以收集各持份者的意见和发放重建计划的资讯。

房委会于二零二六年一月就清拆及迁置安排谘询中西区区议会。

"幸福设计"指引

"幸福设计"指引于二零二四年推出后，已广泛应用于多个新建公营房屋项目。举例来说，屯门显发村及业旺村率先实践幸福设计理念，设有流动服务区、康体共乐空间、共享空间、长者友善设施、长幼共融的绿化空间等。

该等设计令居民在舒适、互动和充满关怀的环境中生活。初步观察显示，相关设计不仅改善屋村环境，更有效促进居民互动交流，加强社区凝聚力。

为优化公共屋村的居住环境，房委会已选定五条现有屋村作为在五年内推行幸福设计概念的试点。就该等屋村所进行的谘询工作已经完成。改善工程于二零二五年分阶段展开，并预计在二零二七年完成。

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。截至二零二五年第四季，约有155 760个租置计划单位已经售出。租置计划回收单位在居屋／绿置居销售计划中推售。新一批约350个租置计划回收单位安排在"出售绿表置居计划单位2024"中推售，选楼程序于二零二五年十一月开始。

绿表置居计划

绿置居旨在协助经济能力较佳的绿表申请者[注六]踏上置业阶梯。"出售绿表置居计划单位2024"(包括约2 600个新建绿置居单位)的选楼程序于二零二五年十一月开始。

居者有其屋计划

"出售居者有其屋计划单位2024"(包括约7 100个新建居屋单位)已于二零二五年八月完成选楼程序。

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。

由“出售居者有其屋计划单位2024”开始，房委会在每次推售资助出售单位时，会预留约四成新单位的配额，给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抽签和优先选楼。资助出售单位销售计划家庭申请者凡有于二零二三年十月二十五日或之后出生的婴儿，而该等子女在销售计划申请截止日期时为三岁或以下，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[注七]的置业诉求。二零二五年《施政报告》公布，房委会由下一期(即“白表居屋第二市场计划2025”)起把白居二配额进一步增加1 000个至7 000个，新增配额的一半拨予40岁以下的青年家庭及一人申请者。

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而又未能负担私人楼宇的较高收入人士，满足他们的置业期望。市区重建局的首两个项目共售出超过600个单位。

一手住宅物业的销售

《一手住宅物业销售条例》和一手住宅物业销售监管局的工作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。二零二五年，该局的人员检视了约30 150份销售相关文件，并巡查售楼处及示范单位约660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。该局的职能亦包括发出执业指引通告和推动消费者教育。截至年底，本港约有37 740个个人牌照持有人，而公司牌照持有人则约有3 950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

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。