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。

截至二零二五年第四季，本港約有3 085 600個房屋單位，當中約886 000個屬資助租住房屋單位[註一]，466 300個屬資助出售單位[註二]，1 733 300個屬私人樓宇單位。香港約有28%人口居於資助租住房屋單位，另有約15%居於資助出售單位。

二零二五至二六年度在房屋方面的公共開支預算約為598億元，佔公共開支總額6.8%。

房屋政策

政府通過房委會和香港房屋協會(房協)[註三]，為未能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。房委會和房協亦出售資助出售單位，協助中低收入家庭置業。

根據政府的公營房屋預測建屋量，截至十二月，預計二零二五至二六年度約有11 300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內，則預計會有約115 000個公屋／綠置居單位及六萬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、香港房屋協會轄下的租住單位，以及房屋局轄下的"簡約公屋"單位。

註二 不包括市區重建局提供的單位。

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。

根據有關策略，政府每年更新長遠房屋需求推算，制定逐年延展的十年房屋供應目標。在更新需求推算時會顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。

二零二四年是政府公布有關策略的十周年。為確保有關策略能與時並進，房屋局在二零二四年的年度更新中，已全面檢視有關策略，並提出三個優化方向：持續以供應主導和靈活變通原則，增加房屋供應；確保善用公屋資源，鼓勵公屋租戶向上流動；以及完善置業階梯，促進青年置業。

政府已覓得足夠土地興建公營房屋單位，以滿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內供應294 000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126 000個單位。

在未來十年，房委會以逐步邁向60：40的比例作為規劃基礎，興建公屋／綠置居單位和其他資助出售單位，以增加市民置業的機會。因此，上述294 000個單位的公營房屋供應目標，會包括176 000個公屋／綠置居單位及118 000個其他資助出售單位。

房委會已推出多項政策措施，從供應、銷售、財務安排等多方面協助市民實現置業夢想，尤以青年為然。

二零二五年建成的住宅單位約有51 200個，當中約18 400個是私人住宅單位(不包括村屋)，約23 300個傳統公營房屋單位，而“簡約公屋”單位則有約9 500個。

“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”，目標是在二零二七至二八年度前建成約三萬個單位。

約9 500個單位已在二零二五年落成，涵蓋四個新建項目(元朗攸壆路、牛頭角彩興路、啟德世運道(第一期)及屯門青福里)，以及兩個校舍改裝項目(上水彩園路及觀塘順安道)。此外，由校舍改建的九龍灣彩石里項目於二零二六年三月落成，提供約150個單位。二零二六年及二零二七年年初預計分別有約20 300個及200個單位相繼落成。

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，超出原先二萬個單位的目標。截至十二月底，已有逾19 700個單位可供有迫切住屋需要的人士申請，並預計有約1 400個單位在二零二六年上半年提供。

"簡樸房"規管制度

本屆政府決心解決累積多年的劣質"劏房"問題，行政長官在二零二四年《施政報告》中首次公布《簡樸房條例》。該條例於二零二五年九月下旬獲立法會通過，以立法方式制定"簡樸房"規管制度。該制度於二零二六年三月一日生效，按"先登記、後執法"的原則推展。住宅樓宇分間單位須符合居住環境最低標準，包括最低面積、最低高度、消防安全、結構安全、獨立廁所、供水要求、照明通風，以及獨立水電錶，並獲認證為"簡樸房"，方可合法出租作居住用途。

現有分間單位的業主／營運者在《簡樸房條例》生效起的一年內登記，可享有寬限期，即共48個月過渡安排(由二零二六年三月一日至二零二七年二月二十八日的12個月登記期，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個月寬限期)，逐步把其單位改裝至符合"簡樸房"規管制度的要求，以獲取"簡樸房"認證。房屋局不會"一刀切"即時執法，而是在登記期結束後(即二零二七年三月一日開始)，有序地就違法出租無登記／無認證的分間單位採取執法行動，最終取締劣質"劏房"。與此同時，房屋局轄下的六支分間單位區域服務隊會持續為分間單位住戶提供全方位的支援，務求受影響的住戶不至流離失所。

分間單位租務管制

分間單位租務管制根據《業主與租客(綜合)條例》第IVA部實施，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和在續租時任意加租。

資助租住房屋

二零二五年第四季，約有210萬人(佔本港人口的28%)居於房委會、房協及房屋局轄下886 000個公共租住單位和"簡約公屋"單位。

申請與編配

截至十二月底，約有106 300宗一般公屋申請和81 500宗配額及計分制下的非長者一人申請。過去12個月，獲安排入住傳統公屋或"簡約公屋"的一般申請者的公屋綜合輪候時間[註四]為5.1年。

註四 公屋綜合輪候時間是指在過去12個月獲安排入住傳統公屋或"簡約公屋"的一般申請者(即家庭申請者及長者一人申請者)的輪候時間平均數，但不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者。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，又或申請者在獄中服刑)。

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而定，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釐定。所有申請者必須符合申請資格。

房委會在二零二五年編配約28 200個公屋單位，其中約22 700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，3 300個編配給基於各種原因調遷的現有公屋租戶。其餘2 200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，合資格申請者若揀選受歡迎程度較低的單位，可較快獲編配公屋。二零二五年，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，或與其他高齡人士一起參加共享頤年優先配屋計劃。該等計劃的合資格長者申請者的申請較一般家庭申請者的申請優先獲得處理。截至十二月底，長者一人申請者的公屋綜合輪候時間為3.5年。房委會亦鼓勵家庭與年長親屬同住公屋單位。

房委會通過於二零二四年實施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初生嬰兒的公屋家庭申請，均可獲縮減一年輪候時間。截至二零二五年十二月底，約有6 500宗公屋申請通過該計劃獲縮減一年輪候時間，其中約930宗申請已獲編配公屋。

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。截至十二月底，公屋單位的月租介乎539元至6,295元不等，平均月租為2,519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(上調一成)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。截至十二月底，約有22 800個家庭受惠。

房委會實施富戶政策[註五]，向經濟條件較佳的租戶收取額外租金，而另一方面亦鼓勵他們購買資助出售單位，向上流動，令公屋資源能集中分配給住屋需要較為迫切的人士。截至十二月底，約有48 000個家庭繳交額外租金。

為加快公屋單位流轉，房委會在三月二十一日通過收緊富戶政策和理順執行細節，提高富戶的額外租金，以減少對他們的資助。

家庭入息超逾現行公屋入息限額兩倍但不高於三倍的住戶，須繳交2.5倍淨租金另加差餉；家庭入息超逾現行公屋入息限額三倍但不高於四倍的住戶，須繳交3.5倍淨租金另加差餉；家庭入息超逾現行公屋入息限額四倍但不高於五倍的住戶，則須繳交4.5倍淨租金另加差餉。此外，公屋租戶在兩個申報周期(即合共四年)的入息水平超逾公屋入息限額四倍但不多於五倍，必須遷出公屋單位。

新租金水平在十月的申報周期開始實施，按新額外租金水平繳交租金的首批公屋富戶由二零二六年十月一日起繳交新額外租金。

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整個流程的決策過程，提升項目管理效率。房委會已於12個新建公營房屋工程項目的施工階段使用該平台，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。

房委會已研發第二代“組裝合成”建築法，並開始在處於設計及規劃階段的合適項目中應用，以進一步提升建屋效率。

房屋局與納米及先進材料研發院於七月十七日簽署合作備忘錄，旨在把該院在先進材料領域的尖端專業技術與房委會作為公營房屋驗證平台的優勢結合，加速新型建築材料的驗證應用，並通過專利保護與商業化機制，建立可持續的科技發展模式，支持香港發展成為區域知識產權貿易中心。

共築．智能峰會

房屋局及房委會於十一月四日至七日舉辦共築．智能峰會，以“智能助建屋　共築展未來”為主題，邀請全球超過15個國家和城市的公共房屋領域的專家、學者及業界領袖參與。活動包括專題研討會，以及到珠海“組裝合成”廠房和香港“組裝合成”工地實地考察。

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。

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。為進一步提升公屋居民的幸福感，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／或小型改善工程、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

五個接收屋邨均進入施工階段，全部項目正如期進行。

房委會繼續舉辦不同的工作坊和發出華富邨居民通訊，推動華富社區參與。此外，房委會舉辦"華富小舖日"，提倡保留屋邨文化特色，延續小店情懷，並協助邨內特色店鋪和小商戶繼續服務街坊。

彩虹邨重建計劃

房委會在二零二四年公布彩虹邨第一期重建的清拆及安置安排後，隨即在邨內成立了社區服務隊，專責與預計於二零二八年遷出的住戶保持溝通。

年內，房委會也主動接觸各持份者，為未來開展參與活動做好準備。相關工作包括舉辦會議和探訪，與地區團體建立共識，以及設立彩虹生活館，與租戶保持溝通。接收屋邨的建造工程正如期進行。

馬頭圍邨重建計劃的社區參與

房委會自一月起就馬頭圍邨重建計劃啟動一連串社區參與活動，推動社區參與。此外，房委會於五月設立馬頭圍邨重建資訊站，提供多用途空間，以供發放重建計劃的資訊和舉辦社區參與活動。

房委會在進行馬頭圍邨重建研究時參考了來自政府部門、居民、區議員和非政府機構的意見，其後根據研究結果在十二月公布馬頭圍邨的重建安排，以進一步諮詢九龍城區議會。

西環邨重建計劃的社區參與

房委會自六月起展開多項西環邨重建計劃的社區參與活動，設立西環邨資訊館和西環邨展示角，安排多個導賞活動，並發出居民通訊，以收集各持份者的意見和發放重建計劃的資訊。

房委會於二零二六年一月就清拆及遷置安排諮詢中西區區議會。

"幸福設計"指引

"幸福設計"指引於二零二四年推出後，已廣泛應用於多個新建公營房屋項目。舉例來說，屯門顯發邨及業旺邨率先實踐幸福設計理念，設有流動服務區、康體共樂空間、共享空間、長者友善設施、長幼共融的綠化空間等。

該等設計令居民在舒適、互動和充滿關懷的環境中生活。初步觀察顯示，相關設計不僅改善屋邨環境，更有效促進居民互動交流，加強社區凝聚力。

為優化公共屋邨的居住環境，房委會已選定五條現有屋邨作為在五年內推行幸福設計概念的試點。就該等屋邨所進行的諮詢工作已經完成。改善工程於二零二五年分階段展開，並預計在二零二七年完成。

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。截至二零二五年第四季，約有155 760個租置計劃單位已經售出。租置計劃回收單位在居屋／綠置居銷售計劃中推售。新一批約350個租置計劃回收單位安排在"出售綠表置居計劃單位2024"中推售，選樓程序於二零二五年十一月開始。

綠表置居計劃

綠置居旨在協助經濟能力較佳的綠表申請者[註六]踏上置業階梯。"出售綠表置居計劃單位2024"(包括約2 600個新建綠置居單位)的選樓程序於二零二五年十一月開始。

居者有其屋計劃

"出售居者有其屋計劃單位2024"(包括約7 100個新建居屋單位)已於二零二五年八月完成選樓程序。

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。

由“出售居者有其屋計劃單位2024”開始，房委會在每次推售資助出售單位時，會預留約四成新單位的配額，給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抽籤和優先選樓。資助出售單位銷售計劃家庭申請者凡有於二零二三年十月二十五日或之後出生的嬰兒，而該等子女在銷售計劃申請截止日期時為三歲或以下，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。二零二五年《施政報告》公布，房委會由下一期(即“白表居屋第二市場計劃2025”)起把白居二配額進一步增加1 000個至7 000個，新增配額的一半撥予40歲以下的青年家庭及一人申請者。

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而又未能負擔私人樓宇的較高收入人士，滿足他們的置業期望。市區重建局的首兩個項目共售出超過600個單位。

一手住宅物業的銷售

《一手住宅物業銷售條例》和一手住宅物業銷售監管局的工作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。二零二五年，該局的人員檢視了約30 150份銷售相關文件，並巡查售樓處及示範單位約660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。該局的職能亦包括發出執業指引通告和推動消費者教育。截至年底，本港約有37 740個個人牌照持有人，而公司牌照持有人則約有3 950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。