

## 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，建构置业阶梯；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身兼香港房屋委员会(房委会)主席，由房屋署署长协助执行职务。

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，为房委会及辖下小组委员会提供秘书处和行政支援。房屋局负责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。

截至二零二三年第四季，本港约有2 995 200个房屋单位，当中约856 700个属公屋单位<sup>注一</sup>，447 800个属资助出售单位<sup>注二</sup>，1 690 700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。

二零二三／二四年度房屋方面的公共开支预算约为514亿元，占公共开支总额6.3%。

## 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。

房委会逐年修订其后五年的房屋建设计划，以监察每个项目的进度。截至十二月，房委会预计在二零二三／二四年度兴建约12 800个公屋／绿表置居计划(绿置居)单位及200个其他资助出售单位；在二零二四／二五年度起计的五年期内，则预计会兴建约87 500个公屋／绿置居单位及39 500个其他资助出售单位。

在私营房屋方面，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》以供应为主导，采取灵活变通的方式，以解决房屋供求失衡的问题。

《长远房屋策略》的三个目标为：提供更多公屋，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

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。

稳定的土地供应及需求管理措施，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运作模式。

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，以反映随时间而改变的各种社会、经济及市场情况。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总房屋供应目标为44万个单位，并把公私营房屋新供应比例维持在70：30。公营房屋供应的目标为308 000个单位，包括216 000个公屋／绿置居单位及92 000个其他资助出售单位，而私人楼宇供应目标则为132 000个单位。政府已觅得足够土地兴建公营房屋单位，可满足未来十年的公营房屋需求。二零二三年建成的住宅单位约有23 400个，当中约13 900个是私人住宅单位(不包括村屋)，约9 500个是公营房屋单位。

政府近年推出多项措施，协助居于不适宜居所的家庭。

### **现金津贴试行计划**

现金津贴试行计划旨在支援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96 000个住户发放合共约40亿元现金津贴。

### **“简约公屋”**

为尽快填补短期公营房屋供应不足的缺口，政府会利用短期内并未落实长远发展计划的政府土地和私人土地兴建“简约公屋”，目标是在二零二七／二八年度前完成兴建约三万个单位。

随着“简约公屋”的发展，政府已推出“公屋综合轮候时间”指数，更好地反映政府提供不同类型的资助租住房屋，以改善市民居住条件的成效。该指数计算一般申请者首次获编配传统公屋或“简约公屋”单位的综合轮候时间。

### **过渡性房屋**

过渡性房屋旨在善用短期闲置的土地及处所，协助居于不适宜居所的市民。政府已觅得土地提供超过21 000个过渡性房屋单位，超出二万个单位的目标。截至二零二三年年底，约有9 400个单位已投入服务，另有10 600个单位预计会在二零二四年落成启用，馀下约1 000个单位亦会在二零二五年第一季落成。

## 解决分间单位问题

行政长官于十月宣布成立“解决劏房问题”工作组，研究分间单位(俗称“劏房”)问题。该工作组会就分间单位居住环境的最低标准、如何取缔不合最低标准的分间单位和防止该类单位再增加，以及有序解决该问题的方案提出建议。此外，《业主与租客(综合)条例》第IVA部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，为分间单位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

二零二三年第四季，约有218万人(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856 700个公共租住单位。

## 申请与编配

截至二零二三年第四季，约有129 400宗一般公屋申请及92 300宗配额及计分制下的非长者一人申请。过去12个月，获安置入住公屋的一般申请者的平均轮候时间<sup>注四</sup>为5.8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，编配次序则视乎申请者所累积的分数，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。

房委会在二零二三年编配了约19 800个公屋单位，其中约14 800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，约3 700个编配给由于各种原因调迁的现有公屋租户。其余单位则编配给其他类别的人士，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。二零二三年，约有1 700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。截至二零二三年第四季，长者一人申请者的平均轮候时间为四年。房委会亦鼓励家庭与年长亲属同住公屋单位。

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。

注四 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)。

## 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。截至二零二三年第四季，公屋单位的月租介乎490元至5,723元不等，平均月租为2,298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1.17%)于二零二二年十月一日生效。考虑到2019冠状病毒病疫情造成的经济困难，房委会通过向公屋租户提供特别纾困措施，在租金调整后首12个月，宽免租户须缴付的额外租金。下次租金检讨会在二零二四年年中进行。

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。截至二零二三年第四季，约有22 250个家庭受惠。

房委会自二零二零年五月起推行临时纾困措施，暂缓向因财政困难而未能及时缴交租金的租户发出迁出通知书。该项措施已七度延长至二零二三年十二月，自实施以来，获批的申请累计有1 807宗。

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。截至年底，约有35 900个家庭缴交额外租金。为打击滥用公屋，确保善用公屋资源，房委会由十月一日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，是否经常持续居于公屋单位内，以及是否遵守与居住情况相关的租约条款。

## 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。这些计划和工程，不但确保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。

### 运用创新科技发展公营房屋

房委会研发的项目资讯管理及分析平台“智筑目”为云端技术数码管理平台，利用三维数码地图和数字孪生技术，使公营房屋发展项目在不同阶段的决策过程得以加快，并提升项目管理效率。

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。

房委会现正研发第二代“组装合成”建筑法，并在工地搭建模拟单位，评估由厂房生产至工地现场组装的成效。

### **华富村重建的公众参与**

房委会邀请华富村的租户和非政府机构及邻近学校，参与二月和六月有关设计事宜的两个工作坊，让他们就接收屋村的规划、设计和配套设施表达意见和期望。房委会为此出版通讯，内容包括举办工作坊的始末、租户的回应和重建计划的最新情况，并在三月派发给华富村所有租户。

### **重建高楼龄公共屋村**

二零二二年《施政报告》建议房委会在目前正进行的十个重建项目外，多选一个公共屋村进行研究，房委会于是就彩虹村展开重建研究。

彩虹村重建预计可提供约9 200个单位，即净增加约1 800个单位。此外，政府可利用重建计划提供的契机，改善彩虹交汇处及毗邻一带的道路交通及行人网络。

## **自置居所**

### **租者置其屋计划**

现有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。截至二零二三年第四季，约有153 000个租置计划单位已经售出。租置计划回收单位已在居者有其屋计划(居屋)／绿置居销售计划下推售。鉴于租置计划回收单位在销售计划中反应正面，为加快出售租置计划屋村的未售单位，房委会于二零二三年六月决定在居屋／绿置居销售计划下恒常化出售租置计划回收单位。新一批约400个该类单位正在“出售居屋单位2023”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>置业。“出售绿置居单位2022”(包括约4 700个新建绿置居单位)于二零二三年六月完成选楼程序。

### **居者有其屋计划**

政府提供资助出售单位，让中低收入家庭能够置业。“出售居屋单位2023”于七月接受申请，涉及约9 200个新建单位，并于十月进行搅珠，合资格申请者将于二零二四年第一季开始选楼。

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。

## 白表居屋第二市场计划

白表居屋第二市场计划旨在回应白表申请者<sup>注七</sup>的置业诉求。政府于七月同时推出“白表居屋第二市场计划2023”和“出售居屋单位2023”，并把前者的配额维持在4 500个。

## 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。市区重建局首两个港人首次置业项目提供共753个单位。政府亦正推展另外四个项目，合共提供超过5 800个单位。

## 私人楼宇

为确保住宅物业市场健康发展，政府增加土地供应、遏抑物业投机活动、管理对住宅物业的需求、提高物业交易的透明度，以及防止按揭信贷过度扩张。

为了稳定住宅物业市场，政府实施各项需求管理措施，包括额外印花税、买家印花税和新住宅印花税。这些措施旨在遏抑短期投机活动、外来需求和投资需求，并在房屋供应紧张的情况下，优先照顾香港永久性居民的置业需要。十月发表的二零二三年《施政报告》宣布调整这些措施，即时生效。有关调整包括把额外印花税适用的转售期由三年缩短至两年；买家印花税和新住宅印花税的税率由15%减至7.5%；以及为外来人才的置业印花税实施“先免后徵”。

## 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的职能，是要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。二零二三年，该局的人员检视了约20 330份销售相关文件，并巡查售楼处及示范单位约600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39 580个人牌照持有人，而公司牌照持有人则约有3 990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)

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。