

**房屋政策：**香港的房屋政策現時由房屋局局長負責制定、統籌和監察。房屋署為房屋局提供支援，以及處理有關房屋的政策和事務。

政府在2014年12月公布《長遠房屋策略》（《長策》），當中的三大策略性方向為：（一）提供更多公共租住房屋（公屋），善用現有資源；（二）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流轉；（三）透過持續土地供應及適當的需求管理措施以穩定樓市，並在私人住宅物業銷售和租務上促進良好做法。

政府在2017年確立了政府房屋政策的四個元素：（一）房屋並非簡單的商品，在尊重自由市場經濟的同時，政府有其不可或缺的角色；（二）以置業為主導，致力建立置業階梯，為不同收入家庭重燃置業希望；（三）聚焦供應，在《長策》的基礎上，增加房屋單位；及（四）在新供應未到位前，善用現有房屋資源，協助長時間輪候公屋的家庭和居住環境惡劣的居民。

根據《長策》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的社會、經濟及市場的變化，並按需要適時作出調整。政府於2021年12月公布《長策2021年周年進度報告》。根據最新推算，2022-23至2031-32年度十年期的總房屋供應目標為430 000個單位。按照70:30的公私營房屋新供應比例，上述十年期的公營房屋供應目標為301 000個單位，私營房屋供應目標為129 000個單位。在公營房屋供應目標301 000個單位中，包括210 000個「公屋／綠表置居計劃（「綠置居」）」，以及91 000個「其他資助出售單位」。政府已覓得約350公頃的土地，足以興建330 000個公營房屋單位，可以滿足未來十年301 000個公營房屋單位的供應目標。政府會繼續致力在《長策》的基礎上增加房屋供應。

**私營房屋及消費者保障：**在滿足市民的住屋需求方面，私營物業市場扮演重要的角色。截至2022年6月底，本港約有166萬個私人永久性房屋單位。政府定期公布私人住宅一手市場的房屋供應統計數字，以增加市場的透明度。根據2022年6月底的推算，未來三至四年一手私人住宅物業市場的供應量維持在較高的水平，總數約為98 000個單位，當中包括14 000多個貨尾單位、66 000多個興建中仍未售出的單位，以及17 000多個在已批出土地（熟地）上可隨時動工興建的單位。98 000個單位數字較上一季（即2022年3月底）減少1 000個單位。隨著政府持續有序地增加房屋土地供應，我們相信未來三至四年的私人住宅預計供應量將繼續維持在一個較高的水平。

為維持住宅物業市場健康發展，政府繼續採取雙管齊下的方式，一方面採取「供應主導」策略，以期長遠持續增加房屋土地供應；另一方面推出需求管理措施，包括額外印花稅、買家印花稅及新住宅印花稅，以打擊短期炒賣活動、遏抑外來需求和減少投資需求。

《地產代理條例》規定從事地產代理行業的人士／公司必須領取有關牌照。於1997年成立的地產代理監管局負責有關發牌工作、規管地產代理，以及提升地產代理行業的專業水平。

《一手住宅物業銷售條例》（《條例》）的實施和一手

住宅物業銷售監管局（銷售監管局）的工作，令一手住宅物業的銷售更具透明度和更加公平、加強了對消費者的保障，以及為一手住宅物業賣方提供公平的競爭環境。自《條例》於2013年4月生效至2022年6月，銷售監管局已檢視相關銷售文件約131 500次及巡查售樓處及示範單位約4 880次。

**推行公營房屋計劃的機構：**香港的公營房屋主要由香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）提供。房委會於1973年成立，是負責推行本港大部分公營房屋計劃的法定機構。至於房協則是一個獨立的法定機構，於1948年成立，負責提供某些特定類別的資助房屋，協助滿足市民的住屋需要。

**公屋：**公屋是為低收入家庭確立已久的安全網。於2022年第二季，約216萬人（佔人口約30%）居住於公屋單位，而公屋單位的數目則約為850 700個。

政府會繼續透過公屋協助沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭。房委會的目標是為一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年提供首次單位編配。於2022年6月底，約有144 200宗一般申請。在過去12個月獲編配入住公屋的一般申請者的平均輪候時間<sup>A</sup>為6.0年。

按政府和房委會的政策，於編配公屋時，一般申請者會較非長者一人申請者優先得到照顧。為此，房委會實施適用於非長者一人申請的配額及計分制。於2022年6月底，約有98 400宗配額及計分制申請。有別於一般申請者，在配額及計分制下：

- 每年編配的單位受限於一個配額；
  - 各申請者獲配公屋的優先次序視乎其計分制下所累積的分數；
  - 平均輪候約三年獲首次編配單位編配的目標不適用於配額及計分制申請者；以及
  - 房屋署會定期查核申請者的資格，並會取消不符合公屋申請資格的申請，及那些不回應要求查核的申請者。
- 房委會已推行下列措施，確保公屋得以編配予真正有需要的人士：
- 按照登記次序，向合資格的一般申請者編配公屋單位；
  - 要符合資格，申請者必須年滿18歲。申請者及其家庭成員必須現居香港並擁有香港入境權，他在香港必須並無擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益。而且，申請者及其家庭成員須接受包括入息及資產兩方面的全面經濟狀況審查，申請者的家庭入息及總資產淨值不可超出指定限額。配屋時，申請內必須有至少一半成員在香港住滿七年及所有成員仍在香港居住；
  - 公屋租約不能自動世代相傳。當公屋戶主去世或遷出後，倘若戶籍內並無戶主在生配偶，有關租約亦可批予在單位內居住的其他認可人士，但他們須通過「全面經濟狀況審查」（修訂「富戶政策」下的入息及資產限額）及符合「無擁有住宅物業權」的規定；
  - 在公屋居住滿十年的住戶，須每兩年一次按「富戶政

策」進行入息及資產申報，以決定其繼續租住公屋單位的資格及應繳租金水平。此外，透過「批出新租約政策」獲批新租約的住戶和透過「公屋租約事務管理政策」獲批相關申請的住戶，不論其居住年期，亦須每兩年作出申報。若公屋住戶的家庭入息超逾現行公屋入息限額五倍，或家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額100倍，或選擇不作出申報，便須遷離其公屋單位；以及

- 未住滿十年的住戶無須申報，但房屋署若接獲舉報並證實他們在香港擁有住宅物業，則不論其居住年期，仍須遷離其公屋單位。

房委會的一貫政策，是把公屋租金定於可負擔水平。根據《房屋條例》，房委會須每兩年檢討公屋租金，並須按反映整體公屋租戶家庭收入的收入指數的變動而上調或下調公屋租金。公屋的租金已包括差餉、管理和維修保養費用。在2020年年中進行公屋租金檢討之後，於2022年6月底，公屋租金介乎每月485元至5,657元不等，平均月租約為2,276元。

以收入為基礎的租金調整機制，讓租金調整與整體公屋家庭收入的變動掛鉤，反映租戶的負擔能力，有助香港公營房屋計劃的持續發展。

**資助自置居所：**資助自置居所是房屋階梯的重要一環，既是中低收入家庭自置居所的第一步，也提供機會讓經濟條件已獲改善的公屋租戶自置居所，從而騰出其公屋予正在輪候公屋的人士。於2022年6月底，約有436 600個資助出售單位\*，主要為居屋單位。為確保資助出售單位的售價符合目標家庭的負擔能力，定價機制已於2018年作出修訂，令居屋售價與私人房屋市場脫鉤，維持在市民可負擔的水平。資助出售單位有轉讓限制。資助出售單位的業主如欲在公開市場出售其單位，必須先行繳付補價，以解除轉讓限制。業主亦可透過居屋第二市場計劃無須繳付補價把單位出售。

房委會在2014年至2022年一共推售了約32 100個新居屋單位。最新一批於2022年推售的約 8 900個新居屋單位，將會在2022/23年度至2024/25年度落成。除此之外，房協亦在2012年、2016年、2017年及2022年推出了共 2 628個資助出售單位作預售/重售。

- 「白居二」：除了新建居屋發展項目外，房委會的居屋第二市場計劃可讓綠表申請者（主要為公屋租戶，亦包括已通過詳細審核的公屋申請者）購買未繳付補價的資助出售單位。為回應中低收入家庭自置居所的訴求，房委會已通過恆常推出「白居二」，容許符合白表資格的買家<sup>#</sup>於第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。因應市場對「白居二」的反應持續熱烈，房委會已將2022年的「白居二」全年配額維持在4 500個。

- 「綠置居」：房委會於2018年1月把「綠置居」恆常化，提供另一個途徑讓綠表申請者置業。房委會在2016年至2021年一共推售了約9 200個新綠置居單位。最新一期的「綠置居」項目預定於2022年第三季至第四季接受申請，提供約4 700個新綠置居單位，預計在2024/25年度至2026/27年度落成。

- 「首置」：另外，政府亦推出「首置」先導項目，目標是協助既不符合申請居屋資格、又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，回應他們的置業期望。市區重建局（市建局）已全數售出493個位於馬頭圍道首個「首置」先導項目「煥然懿居」的單位。政府於2020年5月成功招標出售位於安達臣道的私人住宅用地作第二個首置先導項目，提供不少於1 000個「首置」單位。市建局亦已將「煥然懿居」毗鄰的重建項目訂為另一個「首置」項目，預計提供約260個「首置」單位。

- **租置計劃：**為加快出售租置計劃屋邨尚未售出的單位，房委會在2020年7月通過租置計劃回收單位的銷售安排，以及提供

額外誘因，鼓勵租置計劃租戶購買其現居單位。在2021年3月，房委會通過於「綠置居2020/21」下推售第一批約800個租置計劃回收單位及相關的銷售安排。房委會於2022年1月通過於「居屋2022」下推售第二批租置計劃屋邨回收單位（估計約500個單位）的銷售安排。

- **出租計劃：**參考房協「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」（出租計劃）的實施情況後，房委會於2019年7月通過以試行形式加入房協經優化的出租計劃，讓擁有單位達10年或以上而未補價的房委會資助出售單位的合資格業主將單位出租予合資格的公屋申請者。房委會考慮到房協就經優化的出租計劃進行檢討的結果，以及房委會參與計劃的成效後，於2021年6月通過恆常地參與計劃。截至2022年6月底，約960個合資格業主申請和約530個合資格租戶申請獲批，已簽訂租約的個案有152宗。

**中轉房屋：**中轉房屋主要是為受天災或政府清拆行動影響，並在臨時收容中心住滿三個月、通過「無家可歸評審」以及符合公屋申請資格的人士，在輪候公屋期間提供的中轉居所。

**長者的住屋安排：**於2022年6月底，在房委會及房協轄下公屋居住的60歲或以上長者約有713 600人，佔香港老年人口的約35%。政府將繼續通過各項配屋計劃，為有需要的長者優先編配公屋。於2022年6月底，在過去12個月獲編配入住房委會公屋的長者一人申請者的平均輪候時間約為4.1年。為配合政府的「居家安老」政策，房委會推行了一系列政策和措施，照顧長者公屋申請者和現居長者租戶的需要，包括賦予長者公屋申請者優先資格及鼓勵年輕一代照顧年長父母/親屬並與他們同住或於附近的屋邨居住，以便互相照顧。在樓宇設計及設施方面，房委會自2002年起，在新建的公營房屋陸續把「通用設計」概念的主要元素，應用在各類公用地方和單位內的無障礙設施。並把一些「通用設計」元素納入所有公屋單位的翻新工程。房委會亦會為公屋單位進行調適/改裝工程、增設長者健體設施/器材等。房委會執行部分房屋政策時，例如寬敞戶政策和經濟援助方面，亦會因應長者的需要而作適當安排。

《行政長官2018年施政報告》建議房委會推出一項嶄新的優惠措施，容許所有家庭成員均年滿70歲的全長者寬敞戶，在調遷至較小的單位後，可享終身全免租金。

房委會於2019年12月推出試驗計劃，但凡所有家庭成員均年屆70歲或以上的寬敞戶調遷至面積合適的公屋單位後，可享全免租金。措施旨在提供一個免租的住屋選擇給全長者寬敞戶，讓他們既可遷往另一個新或翻新單位，又可因免租調遷而節省生活開支；同時亦有助增加面積較大單位的供應，以分配予住戶人數較多的輪候家庭。在試驗期內，300個單位會以先到先得方式編配，計劃實施一年後會進行檢討。房委會於2020年12月通過把此計劃恆常化及推出優化措施，將計劃涵蓋範圍擴展至居住在一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶；以及把地區選擇由同一個區議會分區擴大至同一個公屋申請地區。

此外，房協的「長者安居樂」住屋計劃，以「終身租住」模式，為合資格的中等入息長者提供專為其需要而設計，並附設綜合健康護理設施的房屋。房協亦於2015年推出位於北角的「雋悅」項目，以「終身租住」或「短期租約」的形式，為有更高期望及具經濟能力的長者提供一站式的住屋及護理服務。此外，房協於2019年10月推出「長者業主樓換樓先導計劃」，讓年滿六十歲並擁有房協的資助出售單位業權滿十年的業主，在未補價的情況下出售其原有單位，再在房委會或房協的第二市場購買一個面積較小的單位。

**寮屋：**透過推行清拆計劃及妥善安置居民，近年寮屋人口和寮屋數目均逐步減少。自2002年12月起，受清拆寮屋行動影響的家庭的安置

資格已獲放寬。寮屋居民只要緊接在公布寮屋清拆行動日<sup>@</sup>前，已在1982年登記的住宅寮屋居住滿兩年，並符合申請租住公屋的資格，會被視作具備公屋申請已獲得登記兩年。如果預計他們可在12個月內到達編配階段，房屋署會提前處理有關個案。

**協助不適切房屋住戶：**在房屋供應未到位時，政府積極推動過渡性房屋發展。截至2022年7月，政府已覓得足夠土地提供超過21 700個過渡性房屋單位。

為紓緩基層家庭因長時間輪候公屋而面對的生活困難，政府已於2021年6月底推出為期三年的現金津貼試行計劃（試行計劃）。在試行計劃下，政府向非居於公營房屋、非領取綜合社會保障援助而輪候公屋超過三年及並未獲首次公屋編配的合資格一般公屋申請住戶提供現金津貼。截至2022年7月底，政府已向約77 300個合資格的一般公屋申請住戶發放合共約19億元現金津貼。

實施「劏房」租務管制的《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部於2022年1月22日生效，為「劏房」租客提供多方面保障，包括提供為期4年的租住權；限制續租時的租金加幅；以及禁止業主向租客濫收指明公用設施及服務收費等。

<sup>^</sup> 輪候時間基本上是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（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；申請者在獄中服刑等）。一般申請者（即家庭及長者一人申請）的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間的平均數。

\* 資助出售單位是指尚未補價，因而仍在接受房屋資助並有轉讓限制的單位，至於可在公開市場買賣的已補價／毋須補價單位，則不包括在內。

# 白表申請者須符合房委會釐訂的申請資格，包括居港年期以及入息和資產限額的規定。

@ 繼發展局於2018年5月10日發表公布及立法會財務委員會於2018年7月18日批准後，政府會以靈活方式評估最少連續居住/佔用年期，不單計算緊接清拆前登記日期前的連續居住/佔用年期，也計及清拆前登記日期當日後至2018年5月10日前的連續居住/佔用年期，藉此決定受影響人士是否符合特惠津貼及/安置的資格。