

**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持，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，在尊重利伯維爾場經濟的同時，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发展，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年成立的地产代理监管局负责有关发牌工作、规管地产代理，以及提升地产代理行业的专业水平。

《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（占人口約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>^</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於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」进行入息及资产申报，以决定其继续租住公屋单位的资格及应缴租金水平。此外，透过「批出新租约政策」获批新租约的住户和透过「公屋租约事务管理政策」获批相关申请的住户，不论其居住年期，亦须每两年作出申报。若公屋住户的家庭入息超逾现行公屋入息限额五倍，或家庭总资产净值超逾现行公屋入息限额100倍，或选择不作出申报，便须迁离其公屋单位；以及

- **未住满十年的住户无须申报**，但房屋署若接获举报并证实他们在香港拥有住宅物业，则不论其居住年期，仍须迁离其公屋单位。

房委会的一贯政策，是把公屋租金定于可负担水平。根据《房屋条例》，房委会须每两年检讨公屋租金，并须按反映整体公屋租户家庭收入的收入指数的变动而上调或下调公屋租金。公屋的租金已包括差饷、管理和维修保养费用。在2020年年中进行公屋租金检讨之后，于2022年6月底，公屋租金介乎每月485元至5,657元不等，平均月租约为2,276元。

以收入为基础的租金调整机制，让租金调整与整体公屋家庭收入的变动挂钩，反映租户的负担能力，有助香港公营房屋计划的持续发展。

**资助自置居所：**资助自置居所是房屋阶梯的重要一环，既是中低收入家庭自置居所的第一步，也提供机会让经济条件已获改善的公屋租户自置居所，从而腾出其公屋予正在轮候公屋的人士。于2022年6月底，约有436 600个资助出售单位\*，主要为居屋单位。为确保资助出售单位的售价符合目标家庭的负担能力，定价机制已于2018年作出修订，令居屋售价与私人房屋市场脱钩，维持在市民可负担的水平。资助出售单位有转让限制。资助出售单位的业主如欲在公开市场出售其单位，必须先行缴付补价，以解除转让限制。业主亦可透过居屋第二市场计划无须缴付补价把单位出售。

房委会在2014年至2022年一共推售了约32 100个新居屋单位。最新一批于2022年推售的约 8 900个新居屋单位，将会在2022 / 23年度至2024 / 25年度落成。除此之外，房协亦在2012年、2016年、2017年及2022年推出了共 2 628个资助出售单位作预售 / 重售。

- **「白居二」：**除了新建居屋发展项目外，房委会的居屋第二市场计划可让绿表申请者（主要为公屋租户，亦包括已通过详细审核的公屋申请者）购买未缴付补价的资助出售单位。为回应中低收入家庭自置居所的要求，房委会已通过恒常推出「白居二」，容许符合白表资格的买家<sup>#</sup>于第二市场购买未缴付补价的资助出售单位。因应市场对「白居二」的反应持续热烈，房委会已将2022年的「白居二」全年配额维持在4 500个。

- **「绿置居」：**房委会于2018年1月把「绿置居」恒常化，提供另一个途径让绿表申请者置业。房委会在2016年至2021年一共推售了约9 200个新绿置居单位。最新一期的「绿置居」项目预定于2022年第三季至第四季接受申请，提供约4 700个新绿置居单位，预计在2024 / 25年度至2026 / 27年度落成。

- **「首置」：**另外，政府亦推出「首置」先导项目，目标是协助既不符合申请居屋资格、又未能负担私营房屋的较高收入家庭，响应他们的置业期望。市区重建局（市建局）已全数售出493个位于马头围道首个「首置」先导项目「焕然懿居」的单位。政府于2020年5月成功招标出售位于安达臣道的私人住宅用地作第二个首置先导项目，提供不少于1 000个「首置」单位。市建局亦已将「焕然懿居」毗邻的重建项目订为另一个「首置」项目，预计提供约260个「首置」单位。

- **租置计划：**为加快出售租置计划屋邨尚未售出的单位，房委会在2020年7月通过租置计划回收单位的销售安排，以及提供

额外诱因，鼓励租置计划现租户购买其现居单位。在2021年3月，房委会通过于「绿置居2020 / 21」下推售第一批约800个租置计划回收单位及相关的销售安排。房委会于2022年1月通过于「居屋2022」下推售第二批租置计划屋邨回收单位（估计约500个单位）的销售安排。

- **出租计划：**参考房协「未补价资助出售房屋 - 出租计划」（出租计划）的实施情况后，房委会于2019年7月通过以试行形式加入房协经优化的出租计划，让拥有单位达10年或以上而未补价的房委会资助出售单位的合资格业主将单位出租予合资格的公屋申请者。房委会考虑到房协就经优化的出租计划进行检讨的结果，以及房委会参与计划的成效后，于2021年6月通过恒常地参与计划。截至2022年6月底，约960个合资格业主申请和约530个合资格租户申请获批，已签订租约的个案有152宗。

**中转房屋：**中转房屋主要是为受天灾或政府清拆行动影响，并在临时收容中心住满三个月、通过「无家可归评审」以及符合公屋申请资格的人士，在轮候公屋期间提供的中转居所。

**长者的住屋安排：**于2022年6月底，在房委会及房协辖下公屋居住的60岁或以上长者约有713 600人，占香港老年人口的约35%。政府将继续通过各项配屋计划，为有需要的长者优先编配公屋。于2022年6月底，在过去12个月获编配入住房委会公屋的长者一人申请者的平均轮候时间约为4.1年。为配合政府的「居家安老」政策，房委会推行了一系列政策和措施，照顾长者公屋申请者和现居长者租户的需要，包括赋予长者公屋申请者优先资格及鼓励年轻一代照顾年长父母 / 亲属并与他们同住或于附近的屋邨居住，以便互相照顾。在楼宇设计及设施方面，房委会自2002年起，在新建的公营房屋陆续把「通用设计」概念的主要元素，应用在各类公用地方和单位内的无障碍设施。并把一些「通用设计」元素纳入所有公屋单位的翻新工程。房委会亦会为公屋单位进行调适 / 改装工程、增设长者健体设施 / 器材等。房委会执行部分房屋政策时，例如宽敞户政策和经济援助方面，亦会因应长者的需要而作适当安排。

《行政长官2018年施政报告》建议房委会推出一项崭新的优惠措施，容许所有家庭成员均年满70岁的全长者宽敞户，在调迁至较小的单位后，可享终身全免租金。

房委会于2019年12月推出试验计划，但凡所有家庭成员均年届70岁或以上的宽敞户调迁至面积合适的公屋单位后，可享全免租金。措施旨在提供一个免租的住屋选择给全长者宽敞户，让他们既可迁往另一个新或翻新单位，又可因免租调迁而节省生活开支；同时亦有助增加面积较大单位的供应，以分配予住户人数较多的轮候家庭。在试验期内，300个单位会以先到先得方式编配，计划实施一年后会进行检讨。房委会于2020年12月通过把此计划恒常化及推出优化措施，将计划涵盖范围扩展至居住在一型设计长者住屋及无独立设备的「改建一人单位」的长者户；以及把地区选择由同一个区议会分区扩大至同一个公屋申请地区。

此外，房协的「长者安居乐」住屋计划，以「终身租住」模式，为合格的中等入息长者提供专为其需要而设计，并附设综合健康护理设施的房屋。房协亦于2015年推出位于北角的「隽悦」项目，以「终身租住」或「短期租约」的形式，为有更高期望及具经济能力的长者提供一站式的住屋及护理服务。此外，房协于2019年10月推出「长者业主楼换楼先导计划」，让年满六十岁并拥有房协的资助出售单位业权满十年的业主，在未补价的情况下出售其原有单位，再在房委会或房协的第二市场购买一个面积较小的单位。

**寮屋：**透过推行清拆计划及妥善安置居民，近年寮屋人口和寮屋数目均逐步减少。自2002年12月起，受清拆寮屋行动影响的家庭的安置

资格已获放宽。寮屋居民只要紧接在公布寮屋清拆行动日<sup>®</sup>前，已在1982年登记的住宅寮屋居住满两年，并符合申请租住公屋的资格，会被视作具备公屋申请已获得登记两年。如果预计他们可在12个月内到达编配阶段，房屋署会提前处理有关个案。

**协助不适宜房屋住户：**在房屋供应未到位时，政府积极推动过渡性房屋发展。截至2022年7月，政府已觅得足够土地提供超过21 700个过渡性房屋单位。

为纾缓基层家庭因长时间轮候公屋而面对的生活困难，政府已于2021年6月底推出为期三年的现金津贴试行计划（试行计划）。在试行计划下，政府向非居于公营房屋、非领取综合社会保障援助而轮候公屋超过三年及并未获首次公屋编配的合资格一般公屋申请住户提供现金津贴。截至2022年7月底，政府已向约77 300个合资格的一般公屋申请住户发放合共约19亿元现金津贴。

实施「劏房」租务管制的《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部于2022年1月22日生效，为「劏房」租客提供多方面保障，包括提供为期4年的租住权；限制续租时的租金加幅；以及禁止业主向租客滥收指明公用设施及服务收费等。

<sup>^</sup> 轮候时间基本上是以公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括申请期间的任何冻结时段（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；申请者在狱中服刑等）。一般申请者（即家庭及长者一人申请）的平均轮候时间，是指在过去12个月获安置入住公屋的一般申请者的轮候时间的平均数。

\* 资助出售单位是指尚未补价，因而仍在接受房屋资助并有转让限制的单位，至于可在公开市场买卖的已补价 / 毋须补价单位，则不包括在内。

# 白表申请者须符合房委会厘订的申请资格，包括居港年期以及入息和资产限额的规定。

@ 继发展局于2018年5月10日发表公布及立法会财务委员会于2018年7月18日批准后，政府会以灵活方式评估最少连续居住/占用年期，不单计算紧接清拆前登记日期前的连续居住/占用年期，也计及清拆前登记日期当日后至2018年5月10日前的连续居住/占用年期，藉此决定受影响人士是否符合特惠津贴及/安置的资格。