

房屋政策：香港的房屋政策現時由運輸及房屋局局長負責制定、統籌和監察。房屋署為運輸及房屋局提供支援，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。

《行政長官2017年施政報告》亦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2019年12月公布《長策2019年周年進度報告》。根據最新推算，2020-21至2029-30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」。

政府會繼續致力在《長策》的基礎上增加房屋供應。在達到長遠供應目標前，《行政長官2019年施政報告》提出多項短、中期的支援措施，照顧市民的居住和置業需求。這些措施包括（一）研究重建香港房屋委員會（房委會）旗下的工廠大廈為公營房屋，特別是增加出租公屋的供應；（二）加快出售租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨中仍未售出的單位；（三）加快出售「居屋」及「綠置居」單位；（四）進一步增加「白表居屋第二市場計劃」（白居二）配額；（五）推出第二個「港人首次置業」（「首置」）先導項目；及（六）增加過渡性房屋供應等。

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2019年9月底，本港約有162萬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2020年3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約為95 000個單位，當中包括10 000個貨尾單位、60 000個興建中仍未售出的單位，以及25 000個在已批出土地（熟地）上可隨時動工興建的單位。數字較上一季（即2019年12月底）增加2 000個單位，並維持在較高的水平。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。

政府的政策目標是維持樓市健康發展。因應樓市近年因供求嚴重失衡、利率超低和流動資金氾濫等因素所造成的過熱情況，政府推出多輪需求管理措施，包括額外印花稅、買家印花稅、雙倍從價印花稅，以及新住宅印花稅，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2020年3月，銷售監管局已檢視相關銷售文件約89 500次及巡查樓處及示範單位約3 660次。

推行公營房屋計劃的機構：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。至於香港房屋協會（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2020年第一季，約219萬人（佔人口約30%）居住於公屋單位，而公屋單位的數目則約為834 200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2020年3月底，約有153 500宗一般申請。一般申請者的平均輪候時間[△]為5.4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2020年3月底，約有 103 600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；
- 各申請者的優次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；以及

- 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。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。

- 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。於2020年3月底，公屋租金介乎每月443元至5,159元不等，平均月租約為2,070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2020年3月底，約有421 500個資助出售單位*，主要為居屋單位。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2019年一共推售了16 176個新居屋單位。第一批於2014年推售的五個發展項目共2 160個單位已落成入伙。在2016及2017年推售共4 714個單位，已於2018/19年度落成入伙。房委會在2018年3月推售共4 431個新居屋單位，因應行政長官於2018年6月公布修訂居屋的定價機制，房委會於2018年7月決定調整售價，並於2018年10月重啟「出售居屋單位2018」的申請，其中1 507個單位及1 698個單位已分別於2018/19及2019/20年度落成，其餘的1 226個單位將會在2020/21年度落成。而2019年推售的一批4 871個新居屋單位，其中603個單位已在2019/20年度落成入伙，其餘4 268個單位亦將會在2020/21年度落成。除此之外，房協亦在2012年、2016年及2017年預售了共2 628個資助出售單位。

- 「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[#]於第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。鑑於白表人士對自置居所的殷切需求，房委會已將2019年的「白居二」全年配額，由2018年的2 500個增加至3 000個。為進一步滿足更多白表人士的置業訴求，《行政長官2019年施政報告》建議房委會在2020年考慮進一步增加「白居二」的全年配額。

- 「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。位於新蒲崗的「綠置居」先導項目景泰苑於2016年10月推出，全數857個單位已於2017年2月售出。位於長沙灣的「綠置居」項目麗翠苑已於2018年12月推出，提供2545個單位，並於2018/19年度落成入伙。房委會於2019年12月推售的兩個「綠置居」項目（即柴灣的蝶翠苑及青衣的青富苑），共提供3 696個單位，分別預計在2022/23及2023/24年度落成。

- 「首置」：另外，政府亦推出「首置」先導項目，目標是在樓價高企的情況下，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。位於馬頭圍道的首個「首置」先導項目於2018年12月公布預售，450個「首置」單位已於2019年6月全數售出。鑑於市民對「首置」單位的殷切需求及對「首置」的概念反應正面，政府於2020年3月公開招標出售一幅位於觀塘安達臣道的私人住宅用地，落實第二個「首置」先導項目。根據賣地條款，政府會從發展商興建的住宅單位中隨機選定不少於1 000個「首置」單位。發展商須以市價八折將這些「首置」單位售予符合政府指定申請資格的人士。有關用地已於2020年5月批出。

- **租置計劃：**《行政長官2019年施政報告》建議房委會積極部署，加快出售租置計劃的未售單位以進一步滿足公屋租戶的置業訴求，同時解決租置計劃屋邨因混合業權而衍生的屋邨管理和維修問題。房委會其後於2020年3月通過凍結出租租置計劃回收單位，以便於日後出售。

- **出租計劃：**《行政長官2018年施政報告》建議房委會在參考房協「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」（出租計劃）的實施情況後，加入計劃，讓其資助出售單位業主亦可將未補價的單位分租部分給有需要家庭。房委會資助房屋小組委員會於2019年7月通過讓房委會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。除可以出租個別房間外，在經優化的計劃下，業主亦可以出租整個單位。

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2020年3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672 200人，佔香港老年人口的約36%。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2020年3月底，房委會公屋長者一人申請者的平均輪候時間約為3.0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，房委會多年來已採用「通用設計」概念的主要元素，包括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，又可由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。

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。目前計劃下有兩個先導項目（即將軍澳樂頤居和佐敦谷彩頤居），共提供576個單位。房協亦於2015年推出位於北角丹拿山的「雋悅」項目，提供588個單位，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，《行政長官2018年施政報告》

建議房協在其轄下的未補價資助出售房屋試行一項「長者業主樓換樓先導計劃」。房協已於2019年10月推出有關計劃。

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日均逐步減少。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[@]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。

過渡性房屋：由於覓地建屋需時，政府會協助和促成各項短期措施，增加過渡性房屋供應，紓緩輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。政府已成立一個過渡性房屋項目資助計劃以支持非政府機構推行過渡性房屋項目。

運輸及房屋局轄下的過渡性房屋專責小組(專責小組)負責執行各項由民間主導和推行的過渡性房屋措施，包括資助計劃。行政長官在《2019年施政報告》中，公布大幅增加過渡性房屋項目，在未來三年(2020-21至2022-23年度)提供合共10000個單位，並於2020年1月提出把未來3年提供過渡性房屋單位的目標，提升至15 000個單位，以進一步紓緩輪候公共租住房屋家庭和居住于惡劣環境居所人士的壓力。截至2020年1月，專責小組已覓得土地在未來3個年度提供約10 000個過渡性房屋單位。

[^] 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。