

房屋政策：香港的房屋政策现时由房屋局局长负责制定、统筹和监察。房屋署为房屋局提供支持，以及处理有关房屋的政策和事务。

政府在2014年12月公布《长远房屋策略》（《长策》），当中的三大策略性方向为：（一）提供更多公共租赁住房（公屋），善用现有资源；（二）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流转；（三）透过持续土地供应及适当的需求管理措施以稳定楼市，并在私人住宅物业销售和租务上促进良好做法。

政府在2017年确立了政府房屋政策的四个元素：（一）房屋并非简单的商品，在尊重利伯维尔经济的同时，政府有其不可或缺的角色；（二）以置业为主导，致力建立置业阶梯，为不同收入家庭重燃置业希望；（三）聚焦供应，在《长策》的基础上，增加房屋单位；及（四）在新供应未到位前，善用现有房屋资源，协助长时间轮候公屋的家庭和居住环境恶劣的居民。

根据《长策》，政府会每年更新长远房屋需求推算，订定逐年延展的十年房屋供应目标，以顾及随时间而改变的社会、经济及市场的变化，并按需要适时作出调整。政府于2024年10月公布《长策2024年周年进度报告》。根据最新推算，2025/26至2034/35年度十年期的总房屋供应目标为440 000个单位。按照70:30的公私营房屋新供应比例，上述十年期的公营房屋供应目标为308 000个单位，私营房屋供应目标为132 000个单位。在公营房屋供应目标308 000个单位中，包括185 000个「公屋 / 绿表置居计划（「绿置居」）」，以及123 000个「其他资助出售单位」。政府已觅得足够土地，可以满足未来十年308 000个公营房屋单位的供应目标。政府会继续致力在《长策》的基础上增加房屋供应。

私营房屋及消费者保障：在满足市民的住屋需求方面，私营物业市场扮演重要的角色。截至2022年6月底，本港约有166万个私人永久性房屋单位。政府定期公布私人住宅一手市场的房屋供应统计数字，以增加市场的透明度。根据2025年3月底的推算，未来三至四年一手私人住宅物业市场的供应量维持在较高的水平，总数约为105 000个单位，当中包括28 000多个货尾单位、65 000多个兴建中仍未售出的单位，以及12 000多个在已批出土地（熟地）上可随时动工兴建的单位。105 000个单位数字较上一季（即2024年12月底）减少2 000个单位。随着政府持续有序地增加房屋土地供应，我们相信未来三至四年的私人住宅预计供应量将继续维持在一个较高的水平。

为维持住宅物业市场的稳健发展，政府继续采取双管齐下的方式，一方面采取「供应主导」策略，以期长远持续增加房屋土地供应；同时亦密切监察住宅物业市场情况，因时制宜，采取适当措施响应市场变化。

《地产代理条例》规定从事地产代理行业的人士 / 公司必须领取有关牌照。于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。

《一手住宅物业销售条例》（《条例》）的实施和一手住宅物业销售监管局（销售监管局）的工作，令一手住宅物业的

销售更具透明度和更加公平、加强了对消费者的保障，以及为一手住宅物业卖方提供公平的竞争环境。自《条例》于2013年4月生效至2025年3月，销售监管局已检视相关销售文件约194 600次及巡查售楼处及示范单位约6 530次。

推行公营房屋计划的机构：香港的公营房屋主要由香港房屋委员会（房委会）及香港房屋协会（房协）提供。房委会于1973年成立，是负责推行本港大部分公营房屋计划的法定机构。房协则是一个独立的法定机构，于1948年成立，负责提供某些特定类别的房屋，协助满足市民的住屋需要。

公屋：公屋是为低收入家庭确立已久的安全网。于2025年第一季，约213万人（占人口约30%）居住于公屋单位，而公屋单位的数目则约为868 700个。

政府会继续透过公屋协助没有能力租住私人楼宇的低收入家庭。房委会的目标是为一般申请者（即家庭和长者一人申请者）平均约三年提供首次单位编配。于2025年3月底，约有116 400宗一般申请。在过去12个月获编配的一般申请者的公屋综合轮候时间及公屋平均轮候时间¹均为5.3年。

按政府和房委会的政策，于编配公屋时，一般申请者会较非长者一人申请者优先得到照顾。为此，房委会实施适用于非长者一人申请的配额及计分制。于2025年3月底，约有86 300宗配额及计分制申请。有别于一般申请者，在配额及计分制下：

- 每年编配的单位受限于一个配额；
 - 各申请者获配公屋的优先次序视乎其计分制下所累积的分数；
 - 平均轮候约三年获首次编配单位编配的目标不适用于配额及计分制申请者；以及
 - 房屋署会定期查核申请者的资格，并会取消不符合公屋申请资格的申请，及那些不回应要求查核的申请者。
- 房委会已推行下列措施，确保公屋得以编配予真正有需要的人士：
- 按照登记次序，向合资格的一般申请者编配公屋单位；
 - 要符合资格，申请者必须年满18岁。申请者及其家庭成员必须现居香港并拥有香港入境权，他在香港必须并无拥有或与他人共同拥有香港任何住宅物业或该类物业的任何权益。而且，申请者及其家庭成员须接受包括入息及资产两方面的全面经济状况审查，申请者的家庭入息及总资产净值不可超出指定限额。在配屋时，申请内必须有至少一半成员在香港住满七年及所有成员仍在香港居住；
 - 公屋租约不能自动世代相传。当公屋户主去世或迁出后，倘若户籍内并无户主在生配偶，有关租约亦可批予在单位内居住的其他认可人士，但他们须通过「全面经济状况审查」（按「一户政策」下的入息及资产限额）及符合「无拥有住宅物业权」的规定，以厘定批出新租约的资格及应缴的租金水平；
 - 公屋户主及所有家庭成员由入住公屋开始，每两年须

向房委会申报是否拥有香港住宅物业、是否经常持续居于楼宇内及是否遵守与居住情况相关的租约条款。租户须授权房委会向有关政府部门 / 私营机构查核租户资料，及表明同意在购入香港住宅物业后（签订任何协议（包括临时协议）一个月内）向房委会申报；以及

- 在公屋居住满十年的住户，须每两年一次按「富户政策」进行入息及资产申报（包括是否拥有香港住宅物业），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。根据2025年3月通过收紧的「富户政策」，由2025年10月的申报周期开始，当公屋住户在连续两个申报周期（即四年）的家庭入息超逾公屋入息限额四倍，亦必须迁出公屋单位；以及

- 未住满十年的住户无须申报入息及资产，但他们每两年须申报居住情况及有否拥有香港住宅物业。若租户拥有香港住宅物业，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2024年年中进行公屋租金检讨之后，于2025年3月底，公屋租金介乎每月539元至6,295元不等，平均月租约为2,523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2025年3月底，约有456 700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2024年一共推售了约48 400个新居屋单位。最新一批于2024年推售的约7 100个新居屋单位，将会在2027/28年度前入伙。除此之外，房协亦自2012年推出共约5 700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[#]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，房委会将「白居二2020」、「白居二2022」及「白居二2023」的配额定于4 500个。为配合《2024年施政报告》一系列完善置业阶梯的措施，其中包括支持青年购买资助出售单位，房委会资助房屋小组委员会2025年1月通过由「白居二2024」起，把配额大幅增加1 500个至6 000个，新增的1 500个配额为「青年计划（白居二）」配额，全数拨予40岁以下的青年申请者，其余4 500个属一般配额。

- 「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2025年一共推售约18 800个新绿置居单位。最新一期的「绿置居」项目预定于2025年第三季接受申请，提供约2 500个新绿置居单位，预计在2026/27年度入伙。

- 「港人首次置业」（「首置」）项目：另外，政府亦推出「首置」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人士，响应他们的置业期望。除了市区重建局首两个已推售的「首置」项目（即「焕然懿居」第一和第二座，以及「焕然懿居」第三座）共售出超过600个「首置」单位，政府正推展另外数个「首置」项目，合共提供约5 000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，并鉴于租置计划回收单位在「绿置居2020/21」及「居屋2022」销售计划中反应正面，房委会经检讨后于2023年6月决定恒常化出售租置计划回收单位。「居屋2024」推售约400个租置计划回收单位，并在2025年5月开始选楼。房委会于2025年6月通过在「绿置居2024」下推售新一批租置计划回收单位的相关销售安排。

- **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2025年3月底，约2 010个合资格业主申请和约1 140个合资格租户申请获批，已签订租约的个案有518宗。

临时居所：临时居所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2025年3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769 000人，占香港老年人口的约33%。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2025年3月底，在过去12个月获编配的长者一人申请者的公屋综合轮候时间及公屋平均轮候时间均为3.3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元的翻新工程。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。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，房协推出不同类型的长者房屋项目，包括资助式的「长者安居乐」住屋计划及非资助式的「隽悦」。两个计划均采用「终身租住」模式，为香港年满六十岁或以上人士提供集居住、康乐、健康护理及社交支持服务于一身的居所，推动「居家安老」。2024年，房协在沙田乙明邨落成一幢全新的长者友善出租项目「松悦楼」，供辖下出租屋邨的全长者宽敞户申请调迁，以腾出原有单位重新编配予其他有需要的家庭，善用公共房屋资源。除了兴建长者住屋项目，房协近年亦研究在一般项目（包括出租及出售）加入「可改动设计」单位，及进一步采用通用及通达设计，让住户随着年纪增长或身体所需，灵活地将单位改装成长者宜居单位。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^⑥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。

「简约公屋」：行政长官在2022年宣布推出「简约公屋」，以尽快填补短期公营房屋供应不足的缺口，并改善居住于不适切居所的市民的生活环境和质素。政府主导兴建「简约公屋」，目标在2027/28年度前完成兴建约30 000个单位，主要提供予轮候传统公屋三年或以上的人士入住，以一般公屋申请住户的家庭优先。当中首批「简约公屋」（位于元朗攸壁路）约2 100个单位已在今年6月中全面入伙；而作为第二个落成及首个位于市区的彩兴路「简约公屋」项目（提供约2 290个单位），亦已于2025年9月初全面入伙。随着「简约公屋」项目陆续入伙，能为有需要的人士及家庭提供居住环境更好、设备更佳、租金较平及面积更大的单位，以至一系列的社会服务和支持。

协助不适切房屋住户：政府自2020年开始大力推动过渡性房屋发展，向非政府机构提供工程拨款，为有需要的人士提供短期居所，同时亦能为有关临时短期用地及建筑物发挥更大价值。政府已落实提供21 000个单位的过渡性房屋，超出原来20 000个单位的目标。截至2025年8月底，我们已推出约18 400个单位供有需要的人士申请，而约2 700个亦会在今明两年内陆续落成。部分单位元已经流转供第二批居民入住，协助更多有迫切住屋需要的人士改善其生活环境。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。

另外，为全面有序处理劣质「劏房」的「老大难」问题，行政长官在2024年《施政报告》中宣布以立法方式制订「简朴房」规管制度，日后住宅楼宇分间单位须满足居住环境最低标准，包括最低面积、最低高度、消防安全、结构安全、独立厕所、供水要求、照明通风，以及独立水电表，并获认证为「简朴房」，方可合法出租作居住用途，以确保相关分间单位能提供安全、卫生和合理的居

住环境。《简朴房条例》（《条例》）已在2025年9月下旬获立法会通过，并将在2026年3月1日生效。「简朴房」规管制度将提供48个月的过渡安排，让分间单位的业主/营运者逐步过渡至符合「简朴房」的要求。就此，房屋局会在《条例》生效当日推展为期12个月的登记制度（即至2027年2月28日），让现存分间单位进行登记后，便可在登记期结束后享有36个月的宽限期（即2027年3月1日至2030年2月28日），以进行所需的改造工程和申请「简朴房」认证。房屋局亦会在登记期结束后（即2027年3月1日开始）有序就违法出租无登记/无认证的分间单位采取执法行动，以期逐步取缔劣质「劏房」。

^⑥ 公屋综合轮候时间是计算在过去12个月获安排入住传统公屋或「简约公屋」的一般申请者（即家庭申请者及长者一人申请者）的轮候时间平均数，并不适用于配额及计分制下的非长者一人申请者。轮候时间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；申请者正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请；申请者在狱中服刑等）。公屋平均轮候时间的计算方法与公屋综合轮候时间大致相同。公屋平均轮候时间是计算在过去12个月获安排入住传统公屋的一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）的轮候时间平均数。

* 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。