

共建宜居之城——2026 年施政報告房屋政策建議書（第二篇）

陳文宜議員（社會福利界功能界別）

前言：以問題導向回應住屋所需，以五年規劃引領結構變革

香港正處於一個重要的歷史節點。首份五年規劃的制定，標誌著政策思維從「年度撥款」走向「結構性變革」。房屋，關乎每一位市民的安居，關乎每一個家庭的希望，是社會穩定的基石，也是市民獲得感的根本來源。

過去四年，房屋局在何永賢局長帶領下，以宏觀視野全力「提速、提量、提質、提效」，成果有目共睹。公屋綜合輪候時間已由上任時的 6.1 年下降至 4.7 年，是八年多以來最低紀錄；未來五年總體公營房屋建屋量約 19.6 萬個單位，較上任時增加超過八成；簡約公屋已落成逾 19,000 個單位，服務約 2 萬名居民。這些實質進展，為進一步深化房屋政策改革奠定了堅實基礎。

然而，房屋問題錯綜複雜，仍有不少環節值得持續優化，公屋入息限額調整與基層家庭實際處境存在落差；簡樸房條例實施後，劏房戶的安置配套有待完善；樓宇維修圍標問題需要更全面的監管機制。每一個問題背後，都是一個值得我們共同面對的社會需要。

首份五年規劃為房屋政策提供了前所未有的戰略框架。行政長官已明確指出，香港五年規劃與《施政報告》一脈相承，《施政報告》將是落實香港五年規劃的年度報告。這為房屋政策從「被動回應」轉向「主動規劃」創造了制度條件。

本建議書建基於兩個核心理念，並以「問題導向」方法論，以肯定現有成果為基礎，聚焦可進一步完善之處，提出以下具體建議：

規劃引領未來——以五年規劃為綱，為公營房屋供應、輪候時間、人均居住面積等設定具約束力的戰略目標。

投資共建希望——房屋不是福利而是基本權利。每一元投放在公營房屋、過渡性房屋、樓宇維修上，都是對社會穩定和市民福祉的投資。以下按四大政策範疇，提出具體建議。

第一章：公營房屋——以約束性指標鞏固上樓成果

願景

讓每一位市民都能看到上樓的希望——公屋不應是遙不可及的夢想，而是可預期、可實現的目標。

背景與機遇

公營房屋供應持續提升。政府已覓得足夠土地，可於未來十年滿足 294,000 個公營房屋單位的供應目標。展望 2026/27 年度起的未來五年，總體公營房屋建屋量（包括「簡約公屋」）約為 196,000 個單位。

公屋輪候時間方面，最新一季的公屋綜合輪候時間已下跌至 4.7 年，是八年多以來的最低記錄，與本屆政府上任前的高位 6.1 年比較，縮短了整整近一年半。輪候公屋的申請者數目亦呈現下降趨勢，2026 年 3 月底約有 103,000 宗一般公屋申請，與最高位的約 156,000 宗比較，大幅下降超過百分之三十。

持續優化方向：2026/27 年度，房委會按機制調整公屋入息及資產限額，整體平均上調 2.8%，新限額已於 4 月 1 日起生效，一人家庭 13,230 元、二人家庭 20,680 元。我們建議在此基礎上，進一步優化調整機制，使其更靈活地反映工資及生活開支的實際變動，確保基層家庭不會因「超入息」而跌出安全網。

租金方面，房委會通過 2026 年公共租住房屋租金檢討，公屋租金 10 月 1 日起上調 2.04%，每戶每月租金平均增加 51 元。我們建議在每次租金檢討中同步評估對不同收入組別租戶的影響，確保租金調整不會對低收入家庭造成過重負擔。

打擊濫用公屋方面，過去四年房屋署成功收回超過 10,200 個被濫用的公屋單位。「舉報濫用公屋獎」計劃截至 2026 年 3 月底共接獲 5,400 宗實名舉報，累計確認 25 宗成立。我建議在此基礎上進一步優化舉報後的調查和反饋機制，在提升執行效率的同時確保程序公義。

建議

建議 1：將公營房屋供應納入五年規劃的約束性指標。在首個五年規劃中，為公屋輪候時間（目標 4.5 年）、新建公屋單位數量（196,000 個）、人均居住面積等設定明確的約束性指標，建立年度公開進度報告制度，進一步鞏固局方已取得的成果。此建議呼應五年規劃中「增加房屋供應」及「公屋綜合輪候時間下降至 4.5 年」的戰略目標。

建議 2：進一步優化公屋入息限額調整機制。現行機制以住戶開支為基礎，根據私人樓宇租金、甲類消費物價指數及名義工資指數變動等數據每年更新。建議在現有基礎上進一步優化參數設計，確保機制能更及時地反映工資及生活開支的變動，避免限額與現實脫節。

建議 3：建立公屋租金可負擔性的動態評估機制。在每次租金檢討中，同步評估租金調整對不同收入組別租戶的影響，讓租金政策既能維持房委會財政穩健，亦能兼顧基層家庭的負擔能力。

建議 4：優化「舉報濫用公屋獎」計劃的流程與透明度。在局方已取得的顯著成效基礎上，進一步優化舉報後的調查和反饋機制，在提升執行效率的同時，確保程序公義，保障正當租戶的權益。

第二章：過渡性房屋與簡樸房——編織住屋安全網

願景

讓每一個面對住屋危機的家庭都有臨時的避風港——過渡性房屋是五年規劃中填補供應空白的關鍵環節。

背景與機遇

過渡性房屋項目自 2020 年開始大力推行。截至 2026 年 4 月底，21,158 個過渡性房屋單位已全數落成並投入服務，超出原定 2 萬個單位的目標。至今已協助超過 39,000 名基層市民改善居住環境。

使用率方面，整體入住率維持高水平，市區及擴展市區項目達 87%，新界區達 88%。37 個項目使用率超過 100%，其中使用率最高的項目達 190% 以上；大型項目如聖公會「同心村」使用率達 150%，「博愛江夏圍村」使用率達 130%，累計已有約 3.9 萬人入住過渡性房屋，當中約 3,200 戶（接近 7,000 人）已成功「上樓」入住公屋。

簡樸房制度由 2026 年 3 月 1 日開始按「先登記、後執法」的步伐推展，提供 48 個月過渡安排。截至 2026 年 6 月底，已收到超過 2 萬個分間單位的寬限期登記申請。簡約公屋和過渡性房屋的供應大增，讓政府有底氣面對及解決困擾香港多年的劏房問題。因應簡樸房條例生效，房屋局由 2026 年 7 月 1 日起在市區及擴展市區預留最多 180 個「儲備單位」作為緊急安置用途。

持續優化方向：有聲音關注「儲備單位」僅預留 3 個月是否足夠，以及高峰期 180 個單位能否應付實際需要。我建議在局方已建立的丙類申請機制基礎上，進一步優化「儲備單位」的運作機制，建立定期檢討和動態調整的制度，讓安全網更加穩固。

建議

建議 5：將過渡性房屋納入五年規劃的戰略框架。行政長官已明確表示，簡約公屋本身有「填補空間、容量」的考慮。建議在五年規劃中確立過渡性房屋的階段性定位與退場機制，確保在公屋供應持續增加的過程中，住屋安全網不會出現缺口。此建議呼應五年規劃中「有序取締劣質『劏房』」的戰略方向。

建議 6：完善「儲備單位」的運作機制。在局方已設立的丙類申請和儲備單位基礎上，建立使用率的定期檢討機制，按實際需求動態調整數量；同時研究向營運機構提供適度補貼，確保機制可持續運作。

建議 7：建立簡樸房規管與安置的無縫銜接機制。簡樸房條例實施後，被迫遷劏房戶的安置是最大的社會關注。建議在局方已設立的 6 隊區域服務隊基礎上，進一步完善跨部門協作，統籌登記、執法與安置的全鏈條工作，確保沒有任何家庭因規管而流離失所。

第三章：樓宇安全與維修——守護安居的最後防線

願景

讓每一位業主都能安心維修、放心居住——樓宇維修是五年規劃中「加快土地發展及舊區更新」的重要組成部分。

背景與機遇

大埔宏福苑大火發生後，政府宣布推行加強版「招標妥」服務，向市建局撥款三億元。加強版措施包括：

（一）建立嚴格的「預審名單」機制。市建局已建立預審名單，內有 94 間承建商，名單上的承建商在過往 5 年內，沒有涉及貪污或串謀詐騙等刑事案件的定罪紀錄。新制度下，市建局不再依靠承建商自行申報，而是透過設立共享資料平台，引入警方及廉政公署等政府部門的資料協助把關。

（二）動態管理與定期檢視機制。預審名單會兩年一檢，若涉及貪污、圍標等嚴重不當行為，將被永久除名。自預審名單推出至今，市建局先後將不符合資格標準的 25 間工程顧問公司及 20 間承建商從名單中除名。

（三）AI 監控與價格監察。市建局會運用人工智能及大數據，查核投標公司的董事、獲授權簽署人及其關連人士名單，追蹤「影子關係」，有效防止被懲處者透過設立新公司重新進入市場。

（四）屋宇署全面參與。日後屋宇署將參與每一個大維修項目，有別於以往的「抽樣巡查」，改為「定期巡查」機制。加強版「招標妥」目標於 2026 年第四季推出。此外，政府亦協助曾聘用涉事顧問公司的屋苑免費重新招標。

宏福苑方面，立法會財委會通過將「宏福苑長遠居住安排方案」的核准承擔額增加至共 50 億元。

持續優化方向：在局方已推出的加強版措施基礎上，我建議進一步引入獨立的第三方工程成本估算機制和研究設立大維修「套餐價」參考指標，

讓業主在招標時有更清晰的價格參考；同時適度提升樓宇維修資助水平，減輕業主的經濟負擔。

建議

建議 8：將樓宇安全納入五年規劃的約束性指標。為樓宇維修資助覆蓋率、強制驗樓計劃完成率、圍標舉報處理時限等設定可量化的約束性指標。此建議呼應五年規劃中「加快土地發展及舊區更新」的戰略部署。

建議 9：加快落實加強版「招標妥」計劃。加強版「招標妥」預計 2026 年第四季推出，建議如期落實，並在推出後密切監察其成效。局方已運用人工智能及大數據技術強化監管，建議在此基礎上持續優化預審名單的動態管理機制，進一步提升監管效能。

建議 10：提升樓宇維修資助水平。公用地方維修資助的資助水平自 2011 年推出以來未作調整，建議將兩類單位的資助上限提升 50%；同時將「有需要人士維修自住物業津貼計劃」的資助上限由 8 萬元提升至 10 萬元，讓更多業主能夠受惠於局方的支援措施。

第四章：青年置業與資助房屋——搭建多元置業階梯

願景

讓每一位青年都能看到置業的希望——置業不應是遙不可及的夢想，而是可規劃的人生目標。

背景與機遇

2025 年施政報告提出多項豐富置業階梯的措施：將居屋綠白表申請比例由 4:6 調整為 5:5；增加「白居二」配額近六成；提升居屋和綠置居的大單位比例；將資助房屋的轉讓限制年期由 15 年縮短至 10 年。

在供應方面，為了增加資助出售單位的供應，公屋（包括綠置居）和資助出售單位供地的比例，會在十年內由 70:30 逐步調整至 60:40。居屋推售數目已由數年前每年約 4,000 個單位，增加至現時每年約 9,000 個單位，未來五年平均更將達約 12,000 個單位。局方正研究是否進一步將出租公屋與資助出售房屋的比例調整至「五五比」，亦計劃於 2026 年內研究是否重推「租者置其屋計劃」。

持續優化方向：在局方已取得的進展基礎上，我建議將青年置業支援納入五年規劃的約束性指標，為資助出售房屋供應量設定清晰的戰略目標。同時，在確保出租公屋供應充足的前提下，審慎推進租售比例調整和重推「租置計劃」的研究。

建議

建議 11：將青年置業支援納入五年規劃的約束性指標。為資助出售房屋供應量等設定清晰的戰略目標。此建議呼應五年規劃中「持續豐富置業階梯」的戰略目標。

建議 12：研究調整公營房屋租售比例。在局方已提出將比例由 70:30 逐步調整至 60:40 的基礎上，以及在社會已有「五五比」討論的背景下，建議在確保出租公屋供應充足的前提下，審慎推進相關研究。

建議 13：審慎推進重推「租者置其屋計劃」的研究。局方已計劃 2026 年內研究是否重推公屋租置計劃，建議充分聽取公屋租戶及持份者意見，審慎評估對公屋供應和房屋資源運用的影響，確保政策調整能夠真正惠及有需要的市民。

第五章：實施策略

為確保上述十三項建議能夠有序落實，建議按以下四個階段推進：

階段一：即時啟動（2026 年內）

- 開展公屋入息限額機制的全面檢討（建議 2）
- 啟動「儲備單位」使用率的定期檢討、建立簡樸房規管與安置的無縫銜接機制（建議 6、建議 7）
- 密切監察加強版「招標妥」的推出及成效（建議 9）

階段二：納入五年規劃（2026-2027 年）

- 將公營房屋供應（196,000 個單位）、樓宇安全等納入五年規劃的約束性指標（建議 1、建議 8）
- 確立過渡性房屋的階段性定位與退場機制（建議 5）
- 將青年置業支援納入五年規劃（建議 11）

階段三：中長期改革（2027-2030 年）

- 完成公屋入息限額調整機制的優化（建議 2）
- 完成公屋租金可負擔性動態評估機制的建立（建議 3）
- 完成樓宇維修資助水平的提升（建議 10）
- 完成公營房屋租售比例的研究及調整（建議 12）

階段四：持續優化（持續進行）

- 「舉報濫用公屋獎」計劃的持續優化（建議 4）
- 重推「租者置其屋計劃」的審慎研究及評估（建議 13）

結語：以五年規劃為綱，以問題導向為目——共建宜居之城

過去四年，以「提速、提量、提質、提效」為目標，在公營房屋供應、輪候時間縮短、簡約公屋推進、打擊濫用公屋等方面取得了令人鼓舞的成績。從公屋輪候時間由 6.1 年降至 4.7 年，到未來五年建屋量增至 19.6 萬個單位，再到回收逾萬個被濫用單位，每一項成果都凝聚着局方團隊的心血和努力。

首份五年規劃的制定，為房屋政策提供了前所未有的戰略機遇。我們期望在上述扎實基礎上，進一步深化公屋入息限額機制、完善過渡性房屋退場安排、強化樓宇維修監管、豐富青年置業階梯，讓房屋政策不僅「提量、提速」，更能「提質」，回應市民對美好生活的嚮往。

期望《2026 年施政報告》和首份五年規劃能夠吸納上述十三項建議，讓香港成為一個人人有屋住、人人住得好的宜居之城。

2026 年 8 月 5 日