

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

處理公共租住屋邨寬敞戶的中期措施檢討

目的

本文件旨在告知委員有關處理公共租住屋邨（下稱「公屋」）最嚴重寬敞戶個案所採取中期措施的成果，並請委員通過以分階段方式處理餘下的寬敞戶個案。

背景

2. 為確保以巨額公帑補貼的公共房屋資源合理運用，我們已就寬敞戶制訂政策和訂明標準^{註1}，規定住戶倘因種種原因而有家庭成員刪除戶籍，令居住面積超出標準，便須遷往其他合適大小的公屋單位。

3. 審計署在 2006/07 年曾就寬敞戶的情況作出調查，因而觸發寬敞戶政策的檢討。在審核報告的建議中，其中一項為需制定一套按序處理寬敞戶的計劃，及對拒絕調遷的寬敞戶採取強硬行動。因此，資助房屋小組委員會於 2007 年 5 月通過 SHC 17/2007 號文件，以分階段方式解決寬敞戶個案，並首先處理居住密度超過每人 35 平方米，兼且沒有長者或殘障家庭成員的最嚴重寬敞戶個案。我們已在 2007/08 和 2008/09 兩個年度，每年設定 1000 個單位為目標，以供最嚴重的寬敞戶調遷，並會於兩年後檢討中期措施的成效。

4. 為鼓勵調遷，我們會向受影響住戶提供四次位於原邨或所屬區議會分區內其他屋邨的單位編配，並發放住戶搬遷津貼，及在房屋資源許可的情況下提供調遷至新屋邨的機會。最嚴重的寬敞戶倘若沒有可接受的理由而拒絕所有四次單位編配，便會被發出遷出通知書。至於情況並非最嚴重的寬敞戶，倘他們選擇不按照調遷次序名單^{註2}而申請提前調遷，亦可獲發放住戶搬遷津貼，以及調遷至新屋邨的機會。

註1

住戶人數	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人
寬敞戶標準 (平方米室內樓面面積)	>25	>35	>44	>56	>62	>71

註2 按每人平均居住密度和屬於寬敞戶的時間長短而擬備的寬敞戶名單。

檢討結果

寬敞戶個案的整體情況

5. 在 2007 年 6 月的寬敞戶共有 35 500 個。由於租戶在承租單位後，會因家庭成員遷出或離世，令家庭人數有所改變，因此我們在過去三年亦錄得新增寬敞戶共 18 200 個。經減去同期已解決的大約 7 800 宗個案^{註3}，在 2010 年 6 月底的寬敞戶個案共約 45 900 宗，其中沒有長者或殘障家庭成員的個案約 14 200 宗。

最嚴重的寬敞戶個案

6. 在同一時段內，居住密度超過每人 35 平方米的最嚴重寬敞戶個案約共 2 350 宗，大部分為一人佔用兩睡房單位的住戶。經實施委員通過的鼓勵措施，以及在屋邨職員共同努力下，我們已解決大約 1 800 宗（即 77%）這類個案^{註4}，尚待處理的約有 550 宗。

處理餘下寬敞戶個案的考慮因素

較後處理有長者或殘障家庭成員的寬敞戶

7. 一如上文第 5 段的分析，調遷次序名單上現有 14 200 個寬敞戶沒有長者或殘障家庭成員。鑑於我們仍須處理大量的寬敞戶個案，我們建議繼續採用 2007 年所訂的原則，在未來兩年將有長者或殘障家庭成員的寬敞戶安排在調遷次序名單的最後位置。

有關最嚴重寬敞戶的評估

8. 一如上文第 6 段所述，居住密度超過每人 35 平方米的最嚴重寬敞戶個案，經實施委員在 2007 年通過的積極措施後，已下降至 550 宗。隨着不斷有新小型公屋單位落成，以及因住戶遷出而收回的小型公屋單位，我們現時可以處理更多最嚴重的寬敞戶個案，而收回的較大型單位，可重新編配予輪候冊上的家庭。

9. 在 14 200 個沒有長者或殘障家庭成員的寬敞戶中，約 5 600 個的居住密度超過每人 30 平方米。至於餘下 8 600 個寬敞戶，其居住密度介乎每人 25.01 至 30 平方米不等。有關居住密度超過每人 30 平方米的住戶狀況詳細表列如下：

註3 最嚴重和並非最嚴重的個案分別佔約 1 800 宗和 6 000 宗。

註4 在 2007 年確定的最嚴重個案為 1 213 宗，其中 1 124 宗（93%）已獲得解決／不再是最嚴重的個案。

居住密度（以每人佔用若干平方米計）	按個別標準確定的寬敞戶數目 ^{註5}	居住密度（以每人佔用若干平方米計）	按個別範圍確定的寬敞戶數目 ^{註5}
>35	550	>35	550
>34≤35	2 400	>34	2 950
>32≤34	1 200	>32	4 150
>30≤32	1 450	>30	5 600

10. 考慮到可供應付寬敞戶調遷及其他編配類別需求的小型單位數量，我們建議，在未來兩年優先處理 3 000 宗居住密度超過每人 34 平方米，且沒有長者或殘障家庭成員的寬敞戶個案^{註6}，而收回以一睡房為主的較大型單位可再作編配。請委員留意，根據過往經驗，一些並非最嚴重的寬敞戶會因應他們的需要而不按調遷次序選擇提前調遷往較小型單位。我們會因應修訂政策實施的成效及未來小型單位的供求，在兩年後進一步檢討整體寬敞戶的情況，以決定處理餘下寬敞戶個案的方法和步伐。

鼓勵寬敞戶調遷的措施

11. 我們建議繼續現行的鼓勵調遷措施，即向所有寬敞戶發居住戶搬遷津貼和在資源許可的情況下提供調遷至新屋邨的機會。至於最嚴重的寬敞戶，我們會給予四次單位編配的機會，然後才考慮向不合作的住戶發出遷出通知書。

實施

12. 為預留時間改良資訊科技系統和進行宣傳，現建議新安排於 2010 年 11 月 1 日起實施。

建議

13. 鑑於上述考慮，我們建議委員通過以下各項安排：

- (a) 繼續為有長者或殘障家庭成員的寬敞戶安排較後的調遷次序（第 7 段）；
- (b) 在未來兩年把最嚴重寬敞戶的定義調低為居住密度超過每人 34 平方米，且沒有長者或殘障家庭成員的住戶（第 10 段）；

註5 沒有長者或殘障家庭成員的寬敞戶

註6 其後因成員遷出或離世引致家庭人數出現變化的若干新個案，亦會包括在內。

- (c) 在實施有關修訂安排兩年後，再檢討寬敞戶的情況(第 10 段)；
- (d) 繼續採用現行其他措施和鼓勵調遷政策(第 11 段)；以及
- (e) 於 2010 年 11 月 1 日實施新安排(第 12 段)。

對人手和資訊科技的影響

14. 額外工作量會由現有人手承擔。資訊科技系統須略作改良，以配合修訂安排。

財政影響

15. 預計總開支約為 1,040 萬元，當中包括在未來兩年發放給最嚴重寬敞戶調遷所需的住戶搬遷津貼 1,020 萬元^{註7}，以及用以改良資訊科技系統的一次過費用 20 萬元。所需費用會由 2010/11 年度的核准預算支付，而 2011/12 年度的所需費用，則會在來年制訂財政預算時尋求撥款。

員工溝通計劃

16. 委員通過有關建議後，我們會發出電子摘要和有關指引，將新安排通知房屋署員工。

公眾反應／公布事宜

17. 我們預料在新訂的界限下一些被確定為最嚴重的寬敞戶會有所不滿。我們回應時會強調，房屋委員會(下稱「房委會」)有責任確保合理地運用以大量公帑資助的公屋資源，尤其當目前公屋輪候冊上有超過 130 000 名申請人。我們會透過新聞稿、《屋邨通訊》、房屋資訊台和屋邨管理諮詢委員會會議，公布有關的新安排，並適時向立法會(房屋事務委員會)滙報。

文件銷密

18. 我們建議，待委員通過上文第 13 段所載的建議後，把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、房屋署圖書館和透過房屋署公開資料主任查閱。

註7 這筆預算開支(3 000 x 3,388 元 = 1 020 萬元)是按 2010 年 5 月 1 日生效的 1 人家庭搬遷津貼額(見 SHC 26/2010 號文件)計算。

討論

19. 請委員在 2010 年 10 月 15 日資助房屋小組委員會會議上，通過上文第 13 段所載的建議，以及把本文件銷密。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD/EMD(TMP) 5/11 (V)
(屋邨管理處)

發出日期：2010 年 10 月 8 日