

规划

Planning for People

以人为本
用心规划



2013/14年度，香港房屋委员会（房委会）继续向前迈进，致力实践主要工作目标，为无能力租住私人楼宇的人士提供公共租住房屋（公屋）。截至2014年3月底，房委会辖下有逾160个公共屋邨，合共接近743 700个公屋单位，为全港约200万市民（占总人口约三成）提供安居之所。

有见公屋需求有增无减，我们肩负重任，规划和推展可持续的居者有其屋（居屋）计划，以协助中低收入家庭自置居所。我们一直努力不懈，积极向前，建设未来。

任重道远

行政长官在《二零一四年施政报告》强调，香港急需增加房屋供应，并宣布政府在未来十年以提供47万个新单位为目标，当中公营房屋（即公屋和以居屋为主的资助出售房屋单位）占六成。为达到这个目标，我们每年须兴建约20 000个公屋单位和8 000个居屋单位。我们推行以五年为期并逐年延展的公营房屋建设计划，目标是在2013/14至2017/18年度的五年期内，兴建约81 100个公屋单位。目前，政府已觅得土地，足以在2012/13至2021/22年度的十年期间兴建179 000个公屋单位，并继续物色更多土地，务求达到新房屋供应目标。

现时公屋需求依然非常殷切。我们设有轮候册制度，以公平地编配公屋资源。2013/14年度，我们为一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）和配额及计分制下的非长者一人申请者合共编配23 307个单位。公屋需求与日俱增，我们面对重重挑战。

虽然维持一般申请者平均轮候时间¹约为三年的目标有可能短暂偏离，我们仍将尽力维持。截至2014年3月底，一般申请者的平均轮候时间为3.0年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为1.6年。



以人为本的租金政策

2014年3月底，公屋单位月租（包括差饷、管理费和维修保养费用）为287元至3,877元不等，平均月租约为1,540元。租户如暂时遇到经济困难，可通过租金援助计划申请援助，视乎个别情况，合资格租户可获宽减25%或50%的租金。截至2014年3月底，接受租金援助的家庭约有12 100个，数字较上年度略为下降。为确保公屋租户知悉租金援助措施，我们不时通过各种途径，包括房屋资讯台和电台广播、房委会/房屋署网页、张贴海报，以及广发通讯和单张，宣传有关计划。

1 位于启德发展区的公屋项目。

2 房委会顾客服务中心的公屋申请大堂。

¹ 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，但不包括申请期间的任何冻结时段（例如申请人尚未符合居港年期规定；申请人正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请；申请人在狱中服刑等）。一般申请者的平均轮候时间，是指在过去12个月获安置入住公屋的一般申请者轮候时间平均数。

乐聚天伦

房委会推行多项计划，鼓励年长和年轻一代的家庭成员迁近居住。年轻家庭申请者如欲与年长父母或受供养亲属同住，以方便照顾，可根据天伦乐优先配屋计划申请公屋，轮候时间可缩短六个月。一般而言，合资格申请人如与年长家庭成员同住，可选择任何配屋地区的公屋单位，否则可选择分别入住市区以外同一配屋地区的两个就近公屋单位。此外，天伦乐调迁计划协助居住在不同区议会分区租住公屋的年长和年轻一代，迁往就近的地方居住。根据该项计划，申请人可申请调迁至亲属（即年长父母或子女）现时居住的同一租住屋邨；如资源并不许可，则调迁至有合适单位的邻近租住屋邨。至于天伦乐加户计划，容许年长租户把一名成年子女（及其家人）加入公屋户籍，以便互相照顾。公屋住户还可选择天伦乐合户计划，申请与年长父母或受供养亲属合并户籍。如资源许可，合户家庭可申请调迁至任何地区的合适租住公屋单位。2013/14年度，受惠于上述各项天伦乐计划的公屋申请者及公屋家庭为数依然不少，当中约1 480户受惠于优先配屋计划、385户受惠于调迁计划、60户受惠于合户计划及2 780户受惠于加户计划。

调迁安排

我们推出多项调迁计划，以照顾有家庭状况转变的现有公屋租户。按照现行的居住面积编配标准，人均室内楼面面积少于5.5平方米的租户会被列为「挤迫户」。为改善这些家庭的情况，我们推行公屋租户纾缓挤迫调迁计划，让他们申请调迁至较大的单位。2013年9月接受了一轮调迁申请，连同去年已选楼但今年才入伙的家庭，年内有942个家庭根据这项计划调迁至较宽敞的单位，改善生活环境。截至2014年3月底，这项计划令公屋「挤迫户」的总数减至3 121户，只占整体公屋住户数目的0.43%。

此外，根据改善居住空间调迁计划，人均室内楼面面积少于7平方米的公屋住户，可申请调迁至较大的单位。我们每年根据这项计划接受一轮调迁申请，2013/14年度有1 055户获安排调迁。

善用公屋资源

为维护宝贵的公屋资源，并确保资源用得其所，帮助真正有需要的人士，房委会实施严格的审核政策。公屋住户根据公屋住户资助政策、维护公屋资源合理分配政策及其他租约事务管理政策提交的所有入息/资产申报，以决定租户可获的资助额。2013/14年度，我们共查核201 100宗个案。2013年4月，我们成立了由30名资深人员组成的专责队伍，负责审查另外5 000宗入息/资产申报个案和3 000宗有关公屋住用情况的个案。

教育租户和公众认识维护公屋资源的重要性，是我们持续打击滥用公屋的重要一环。

2013/14年度，我们在公共屋邨举办巡回展览，并在报章、轻铁及港铁刊登广告、在网上发放宣传横额和特约资讯、在电台频道广播资讯，以及在巴士和电视播放短片进行宣传。此外，我们出席屋邨管理咨询委员会会议，又广泛利用海报和横额宣传，并向每个公屋住户派发「举报滥用公屋邮柬」，以便居民举报滥用公屋的失当行为。

安置受清拆影响人士

地政总署和屋宇署清拆寮屋及天台违例构筑物时，房委会往往须为极待安置的受影响居民另觅居所。年内我们处理了186宗与政府清拆行动有关的安置申请，当中144宗涉及寮屋清拆和紧急清拆、42宗涉及清拆私人唐楼的天台违例构筑物。

居者有其屋计划

兴建居屋单位，已成为房委会建屋计划的常设部分。首批约2 200个新建居屋单位预计将于2016/17年度落成，并计划于2014年年底预售。行政长官在《二零一四年施政报告》宣布，居屋单位的供应目标增至平均每年提供约8 000个。为达到这个目标，我们现正积极物色更多土地。

此外，房委会推出出售剩餘居屋单位第7期，在2013年3月28日至4月10日期间接受申请，共接获14 198份申请。搅珠仪式在2013年5月15日举行，选楼程序则在2013年7月24日展开。全部共832个单位的买卖协议已于2013年9月初或之前签定。

当局在2013年推出临时计划，提供5 000个名额，让合格的白表申请人在新建居屋单位落成前，于居屋第二市场购买未补价的居屋单位。我们分别于2013年5月及12月向两批成功申请人发出批准信。截至2014年3月底，我们合共批准约1 480份「提名信」申请。

