文件編號：SHC 39/2014
（修訂本）

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2014/15 年度建議租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員2013/14年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過2014/15年度編配計劃。

編配原則

2. 制定周年編配計劃的目的，是把寶貴的租住公屋資源盡量分配。在制定計劃前，我們會推算新一年度的公屋供應量，及評估各個安置類別的需求量。鑑於公屋一般申請者眾多，視乎公屋供應量和其他類別的配屋需求量，我們會盡量把該年度可用的單位編配予他們。

3. 若委員通過周年編配計劃，我們會以此作為本年編配工作的指導綱領，並會因應實際情況靈活運用資源。實際的編配結果會與下一年度的建議租住公屋編配計劃一併向各委員匯報，該結果將反映實際的編配需求及種種環境轉變因素。

2013/14 年度編配工作概覽

編配單位數目

4. 經考慮SHC 30/2013號文件後，委員在2013年6月13日會議上通過2013/14年度的租住公屋編配計劃，當中包括於該年度內建議編配的33 600個公屋單位(包括21 600個新單位及12 000個翻新單位)。在21 600個新單位當中，原本預計在2013年12月落成的將軍澳第65B區(怡明邨)共2 059個單位因天氣問題稍為延遲至2014年1月21日才落成。因此，我們雖然已開始就這些單位作出編配，但這批準租戶只能在2014/15年度入伙。這些單位亦因而不能計算在2013/14年度的實際編配數字內，但會計算入2014/15年度的編配。

5. 截至2014年3月底，我們共編配了33 248個新建單位及翻新單位，相等於2013/14年度計劃編配的99%（詳情見**附件**）。

公屋申請者

6. 2013/14年度共有21 387個單位編配予一般申請者,及1 920個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。兩者合共23 307個單位，相等於計劃編配數額24 020個單位的97%。

清拆安置

7. 於2013/14年度，在清拆安置類別下編配的單位共211個，分類如下：

(a) 政府清拆項目

8. 在預留給政府清拆項目的200個單位中，編配了58個予清拆戶，佔計劃編配數額的29%。編配單位較預期為少，主要是由於政府重新編排部分既定的清拆項目及有部分清拆戶選擇特惠津貼或其他遷置安排以代替公屋編配。

(b) 市區重建局清拆

9. 在2013/14年度,我們按照房屋委員會(下稱「房委會」)與市區重建局(下稱「市建局」)於2002年6月訂立及在2012年6月修訂的諒解備忘錄[註1]，計劃編配280個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終共編配了153個單位，佔計劃編配額的54.6%。接受編配率較計劃配額低的主要原因，是有些項目的收購及安置工作有所延遲。此外，較早前在數個收購項目當中，有清拆戶選擇賠償金而不選擇公屋安置。

屋邨清拆和大型維修

10. 這個類別在2013/14年度的計劃編配數額為100個單位。最終因屋邨清拆而編配的單位共85個，全部為白田邨第七及第八期四座樓宇的清拆戶。餘下清拆戶的安置已於2014/15年首季內完成。

體恤安置

11. 我們於2013/14年度在這個類別下總共編配了2 093個單位予經社會福利署(下稱「社署」)推薦的個案。

註1 據諒解備忘錄所訂，市建局須支付相等於預留單位每月租金的預留費用給房委會。

調遷

12. 2013/14年度我們在這個類別所編配的單位共有6 645個(尚未包括85個於「紓緩擠迫調遷計劃」下申請者已揀選而尚待入伙的怡明邨新建單位)，分類如下：

(a) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

13. 2013/14年度推行了一次「紓緩擠迫調遷計劃」，連同從2012/13 年度帶落至2013/14年度處理的申請，共有942個擠迫戶成功調遷往較大單位。另外，第八期「改善居住空間調遷計劃」於2013年3月底推出，共有1 055戶透過該計劃獲得調遷。連同20個經由屋邨辦事處安排因擠迫原因調遷的申請，本年度在此類別下共有2 017 (942 + 1 055 + 20)個單位獲成功編配。2014年3月底擠迫戶(指人均室內樓面面積少於5.5平方米的公屋租戶)總數為3121戶，佔公屋住戶總數的0.43%，符合該年度擠迫戶低於0.55%的成效指標。

(b) 公屋寬敞戶調遷

14. 為確保公屋資源的合理運用，我們安排公屋寬敞戶調遷往大小合適的單位，於2013/14年度在這個類別下成功編配單位共1 113個。

(c) 各類其他調遷

15. 其他透過「邨內調遷」、「特別調遷」[註2]等獲成功編配的單位共3 130個，而兩期「天倫樂調遷」亦成功編配了385個單位。因此，「其他各類調遷個案」的編配總數為3 515 (3 130 + 385)個。

初級公務員和退休公務員

16. 2013/14年度，編配予這個類別的單位共906個，佔核准配額的90.6%。

平均輪候時間

17. 在2013/14年度，我們維持了一般申請者平均輪候時間於三年左右[註3]；及長者一人申請者平均輪候時間於兩年左右的目標。截至2014年3月

註2 「邨內調遷」及「特別調遷」是基於健康理由及/或社會因素為公屋租戶分別於邨內或邨外安排的調遷。

註3 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（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請人的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請人的輪候時間平均數。

底，一般申請者的實際平均輪候時間為3.0年，當中長者一人申請者的平均輪候時間則為1.6年。

空置率

18. 截至2014年3月底，可供出租的空置單位[註4]為3 985個，相對於可供出租的公屋單位總數739 097個，空置率僅為0.54%，符合維持空置率低於1.5%的指標。

2014/15 年度建議編配計劃

19. 在計算2014/15年度可供編配的公屋單位時，我們按照以往慣例，將於2014年1月至12月竣工或預計竣工的新單位、已竣工但尚未租出的新單位、以及由公屋租戶收回的單位一併計算在內。預計於2014/15年度可供編配的租住公屋單位共約24 800個(包括約9 800個新落成單位及估計約15 000個翻新單位)。

(a) 可供編配的新單位

20. 在2014/15年度可供編配的新落成單位詳情如下:

(i) 2014年1月至2014年3月期間新建單位

項目	落成日期	單位數目
將軍澳第 65B 區 (怡明邨)	2014 年 1 月	2 059
葵盛圍第 1、2 座 (葵聯邨聯逸樓及聯悅樓)	2014 年 3 月	1 507
小計		***3 566***

註4 有些單位雖然未有租客，但屬「不可供出租的單位」，原因是它們已預留作某一用途，因而不可出租予公屋申請人。這些單位包括等待或正在進行改建或結構工程的單位、因行動/管理理由暫緩編配的單位、預留給市建局而其已支付預留費用的單位等。此外，亦有些「編配中的單位」已撥供申請人考慮，預期短期內會入伙。

(ii) 2014年4月至2014年12月期間新建單位

項目	預計落成日期	單位數目
東頭平房東區(美東邨美德樓)	2014 年 6 月	990
沙田第 52 區 (水泉澳邨) 第 1 期第 6、7 座	2014 年 9 月	1 078
沙田第 52 區 (水泉澳邨) 第 1 期第 8、9 及 10 座	2014 年 10 月	1 961
上水第 36 西區 (祥龍圍邨) 第 1、2 座	2014 年 12 月	1 358
	小計	***5 387***
	總計	**8 953**

21. 除上述8 953個新單位外,尚有共約800個在上一個年度底還未租出的新單位。因此,於2014/15年度可供編配的新單位共約9 800 (8 953 + 800)個,此數目較去年的21 600個單位顯著為少。2014/15年度的新單位產量較少,主要原因是有些新建項目在前期工作上遇上困難,包括尋求通過相關規劃及尋求地區支持方面遇上困難;以及近數月在建築工程上亦有所延誤。但我們預期當現時興建中的公屋項目相繼竣工時,2015/16年度新單位的供應可上升至約22 400個。

(b) 可供編配的翻新單位

22. 翻新單位方面,預測主要基於現存單位數目;另加上因自願交還單位、終止租約、調遷到新單位、購置居者有其屋單位以及居者有其屋第二市場單位等種種原因,而預計可於年內收回以供編配的翻新單位。我們預計於2014/15年度可供編配的翻新單位約有15 000個,較2013/14年度的供應(即12 000個單位)為多。

23. 將新建及翻新單位合計,在2014/15年度共有約24 800 (9 800 + 15 000)個單位可供編配。

不同類別的建議編配

輪候冊申請者

24. 一如過往，我們建議在年內把最大部份的公屋單位編配予輪候冊申請者，故計劃於2014/15年度為輪候冊申請者(包括一般申請者及「配額及計分制」下的非長者一人申請者)編配共17 000個單位，佔全年編配量的68.6%。

25. 就「配額及計分制」下的非長者一人申請者而言，委員於2006 年透過SHC 36/2006號文件，同意把「配額及計分制」下的非長者一人申請者每年的編配限額定為擬編配予輪候冊申請者的單位總數的8%，並以2 000個單位為上限。因此，在2014/15年度，「配額及計分制」下的非長者一人申請的編配數目定為1 360個，即佔輪候冊申請者建議編配數額17 000個單位的8%。

26. 在2014/15年度，我們會繼續推出新一期的「特快公屋編配計劃」，以推高租住公屋的出租率。

清拆安置

27. 鑑於2013/14年度此類別的使用率，我們曾與各有關部門商議就此類別訂下一個較為實際的公屋資源需求量。以此依據，這個類別的計劃編配數額合共為250個單位，包括：

(a) 150個單位用作安置受市建局2014/15年度各重建項目影響的居民；及

(b) 100個單位將撥歸政府清拆項目，包括因地政署執行的清拆行動及屋宇署就單梯式及非單梯式樓宇的違例天台構築物採取執法行動帶來的安置需要。

屋邨清拆和大型維修

28. 白田邨第七及第八期已完成安置，而其餘的屋邨清拆項目尚未開展，故毋需於2014/15年度在這個類別下預留單位。

體恤安置

29. 鑑於「體恤安置」申請人的迫切住屋需要，我們建議於2014/15年度維持為這個類別預留2 000個單位。在資源許可的情況下，我們會處理社署於有需要時推薦的任何額外需求。

紓緩擠迫、改善居住空間和各類其他調遷

30. 我們建議在2014/15年度預留共4 550個單位供各類調遷用途。我們建議將這些單位當中的1 100個單位[註5]撥歸「紓緩擠迫」及「改善居住空間」類別。雖然單位的供應較為緊絀，我們仍然建議預留1 000個單位以處理寬敞戶調遷個案，原因是收回的大單位可用作紓緩四人及以上家庭的逼切需求。餘下的2 450個單位，則會用於其他各類調遷用途，包括「天倫樂調遷計劃」、「長者住屋改建計劃」和個別屋邨租戶因健康及/或家庭理由提出的「邨內調遷」和「特別調遷」等。一如過往，為確保資源得以善用，我們會靈活調配這4 550個在各類調遷類別下的單位。

初級公務員和退休公務員

31. 本類別的名額現時為1 000個，自2007/08年度起未曾作調整。雖然我們知悉其需求預計會有所增加，但鑑於現時公屋單位的供應較為緊絀，因此我們建議把這個類別的配額繼續維持一年在1 000個的數目。然而，當公屋單位供應增加時，我們計劃由2015/16年度開始至2018/19年度每年增加100個名額。我們會繼續監察情況及於2018/19年進行檢討。

註5 擠迫戶比例的主要成效指標目前定為低於公屋租戶總數的0.55%。

建議

32. 總括來說，2014/15年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別	2014/15 年度 建議編配	
		%
1. 清拆	250	1.0
(a) 政府清拆項目	*(100)*	*(0.4)*
(b) 市區重建局	*(150)*	*(0.6)*
2. 屋邨清拆和大型維修	0	0
3. 公屋輪候冊	17 000	68.6
(a) 一般申請者	*(15 640)*	*(63.1)*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(1 360)*	*(5.5)*
4. 體恤安置	2 000	8.1
5. 調遷	4 550	18.3
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	*(1 100)*	*(4.4)*
(b) 寬敞戶調遷	*(1 000)*	*(4.0)*
(c) 各類其他調遷	*(2 450)*	*(9.9)*
6. 初級公務員和退休公務員	1 000	4.0
合計	**24 800**	**100**

附註：緊急安置會於有需要時從現有資源中提供

公布事宜

33. 我們會透過新聞稿公佈2014/15年度的租住公屋編配計劃。我們亦會向公眾解釋2014/15年度對公屋編配來說是困難的一年，一方面我們要面對可供編配單位數目減少，而另一方面亦須顧及不同安置類別競逐資源的問題。我們會盡力把一般申請者的平均輪候時間維持在三年左右，但鑑於來年新單位供應有限，因此可能會出現偶爾偏離目標的情況。不過，在2015/16年度情況應該有所改善，原因是除了翻新單位外，2014/15年最後一季落成的新單位將會列入下年度的公屋編配計劃，預計有超過約22 000 個新單位可供於2015/16年度內編配。

文件銷密

34. 若委員通過所載的建議後，我們建議把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任查閱有關資料。

討論

35. 請委員在2014年7月23日資助房屋小組委員會會議上，通過：

(a) 2014/15年度的建議租住公屋編配計劃(第32段)；及

(b) 把本文件銷密（第34段)。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 : HD 4-1/AADM/1-55/21/1
（策略處）
發出日期 : 2014 年 7 月 18 日
修訂日期 : 2014 年 7 月 23 日

附件

2013/14年度租住公屋編配
（2013年4月1日至2014年3月31日期間）

安置類別	已編配單位 新單位 (a)	翻新單位 (b)	合計 (c) = (a) + (b)	%
1. 清拆	168	43	211	0.6
(a)政府清拆項目	*(38)*	*(20)*	*(58)*	*(0.2)*
(b)市區重建局	*(130)*	*(23)*	*(153)*	*(0.4)*
2. 屋邨清拆和大型維修	63	22	85	0.3
3. 公屋輪候冊	15 869	7 438	23 307[註1]	70.1
(a)一般申請者	*(14 346)*	*(7 041)*	*(21 387)*	*(64.3)*
(b)「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(1 523)*	*(397)*	*(1 920)*	*(5.8)*
4. 體恤安置	12	2 081	2 093	6.3
5. 調遷	2 247	4 398	6 645[註2]	20.0
(a)紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	*(1 521)*	*(496)*	*(2 017)*	*(6.1)*
(b)寬敞戶調遷	*(329)*	*(784)*	*(1 113)*	*(3.3)*
(c)各類其他調遷	*(397)*	*(3 118)*	*(3 515)*	*(10.6)*
6. 緊急安置	1	0	1	0
7. 初級公務員和退休公務員	589	317	906	2.7
合計	**18 949**	**14 299**	**33 248**[註3]	**100**

[註1] 不包括1 275個待辦入伙的怡明邨全新單位。
[註2] 不包括85個待辦入伙的怡明邨全新單位。
[註3] 不包括註1及註2共1 360個單位。