

附件 A 及 B 已於
2014 年 10 月 14 日銷密

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

長遠房屋策略 — 合理分配公共租住房屋資源

目的

本文件旨在請委員通過，在政府制訂長遠房屋策略中，合理分配公共租住房屋（下稱「公屋」）資源的未來路向。

長遠房屋策略

2. 政府在 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」），負責檢討並就長遠房屋策略提供意見。2013 年 9 月，長策會發表諮詢文件，展開為期三個月的公眾諮詢，至 2013 年 12 月結束。房屋委員會（下稱「房委會」）亦於 2013 年 9 月 14 日的會議上蒐集了委員對長遠房屋策略的意見。長策會在考慮所有收集到的意見後，於 2014 年 2 月發表公眾諮詢報告。政府現正審視長策會的公眾諮詢報告及其建議，並計劃於 2014 年年底公布長遠房屋策略。

對合理運用公屋資源的意見

3. 長策會認為，公屋是解決基層市民住屋需要的主要措施。長策會亦審視了各方面的公屋相關政策，包括配額及計分制、「富戶政策」和寬敞戶政策。

4. 諮詢報告中指出，長策會留意到公眾大體上支持其確保合理運用公屋資源的建議。長策會亦察悉，其建議與《審計署署長第六十一號報告書》就編配及運用公屋單位一章的建議一致。長策會遂促請政府和房委會檢視公屋相關政策，特別是配額及計分制、「富戶政策」和寬敞戶政策，以確保珍貴的公屋資源運用得宜。

5. 資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）在收到長遠房屋策略諮詢報告後，先後於 2014 年 7 月 17 日和 25 日舉行非正式討論，分別就改善配額及計分制、「富戶政策」和寬敞戶政策的可行方案進行商議。經考慮委員於該兩次討論中提出的意見後，我們就下列三個範疇列出了可行的未來路向，以徵詢委員進一步的意見。詳情載於－

附件 A — 配額及計分制；

附件 B — 寬敞戶政策；以及

附件 C — 「富戶政策」。（文件不銷密）

文件銷密

6. 我們建議於 2014 年 10 月 14 日的會議後，將本文件銷密。文件銷密之後，公眾可於房委會網頁瀏覽、房屋署圖書館閱覽和向房屋署公開資料主任索閱。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔案編號：HD CR4-4/SP/10-15/0-4
（策略處）

HD3-3/TMP/7-5/11
（屋邨管理處）

發出日期：2014 年 10 月 8 日

修訂配額及計分制和 查核配額及計分制下申請者的資格

目的

本文件旨在尋求委員通過我們的建議，以修訂適用於非長者一人申請者的配額及計分制，以及對配額及計分制下申請者進行定期查核，以回應長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）所提出的建議。

背景

2. 配額及計分制於 2005 年 9 月實施，目的是理順和重訂編配公共租住房屋（下稱「公屋」）予非長者一人申請者的優先次序。根據配額及計分制，每年配額定為擬編配予輪候冊申請人單位總數的 8%，以 2 000 個單位為上限。該數目大致等同配額及計分制於 2005 年實施前的 10 年期內，每年平均編配予非長者一人申請者的公屋單位數目。在現行制度下，申請者所得分數取決於下列三個因素 —

- (a) 遞交申請時的年齡：18 歲的申請者得零分；19 歲者得三分；20 歲者得六分，如此類推；
- (b) 是否公屋居民：現正與家人居於公屋的申請人扣 30 分；以及
- (c) 輪候時間：申請人每多等一個月多得一分，即每等一年可得 12 分。

長遠房屋策略公眾諮詢

3. 鑑於目前公屋供應緊張，很多就長遠房屋策略諮詢的回應者指出，相比非長者一人申請者，房委會應繼續優先編配公屋予家庭申請者和長者申請者。不過，回應者亦普遍支持改善配額及計分制，增加非長者一人申請者每年公屋配額。有相當多回應者同意，應給予年逾 45 歲的非長者一人申請者額外分數，並在公屋單位供應較為充裕時，把這項安排逐步擴展至年逾 40 歲的非長者一人申請者，然後再擴展至年逾 35 歲的非長者一人申請者。回應者亦普遍贊成訂立機制，定期檢視配額及計分制下申請人的入息和資產。此舉可從配額及計分制中剔除不再符合入住公屋資格的申請人，使房委會得以更準確地評估公屋需求。

關於編配及運用租住公屋單位的審計署署長報告書

4. 與此同時，審計署署長在其關於編配及運用租住公屋單位的第六十一號報告書中，留意到配額及計分制存在固有誘因，促使申請人盡早申請公屋（在年屆 18 歲合資格最低年齡時申請可積累最多輪候時間分數），並建議房委會全面檢討配額及計分制，以及考慮是否須定期剔除不合資格的配額及計分制申請人。

長遠房屋策略公眾諮詢報告所載的最終看法和建議

5. 長策會得悉公眾整體上支持有關充份和合理運用公屋資源的建議，因此要求房委會審慎檢討包括配額及計分制的公屋相關政策，確保珍貴的公屋資源運用得宜。長策會亦認為審計署署長的建議應與長策會的類似建議一併考慮。

修訂配額及計分制和進行定期查核的方案

6. 我們已審慎考慮長策會的建議，並於 2014 年 7 月 17 日房委會資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）的非正式討論中蒐集委員的初步意見。我們在考慮長策會的建議和小組委員會委員的初步意見之後，構思了以下修訂配額及計分制及對配額及扣分制下申請者進行定期查核的建議。

增加每年配額

7. 考慮到長策會提出增加配額及計分制下申請者每年公屋配額的建議，以及在不同類別公屋申請人的住屋需求之間取得平衡，我們**建議**把配額及計分制每年公屋配額**佔擬編配予輪候冊申請人單位總數的百分比**，從以往的 8% **增加至 10%**；單位上限則從 2 000 個增加至 **(a) 2 500 個或 (b) 2 200 個**。

8. 就選項(a)而言，單位數目上限的增幅（即由 2 000 個增加四分之一至 2 500 個）與百分比上限從 8% 增加至 10% 的建議增幅一致。至於選項(b)，雖然單位數目上限較低，但考慮到未來數年新單位的供應，這或可令配額及計分制下申請者對本身可能獲配公屋單位的機會，抱較實際的期望。

9. 由於每年配額上限並非按擬編配予輪候冊申請人單位總數的百分比推斷，因此指定單位上限可以調整至 2 200 個或者 2 500 個單位，而無需顧及指定百分比的轉變。此外，考慮到過去每年可供編配的實際公屋單位數目，即使調高上限，房委會或許無法把多至 2 200 個或 2 500 個單位編配予配額及計分制下非長者一人申請者。

修訂計分制

10. 爲了減低審計署署長所指配額及計分制無意中產生促使盡早申請的誘因，我們**建議增加年齡分數，使申請時年齡每增添一歲可得的分數，從 3 分增加至 9 分**。與輪候時間分數相比（每輪候一年得 12 分），年齡分數與輪候時間分數的差別，將會從現時每年 9 分大幅減少至 3 分。換言之，申請人每早一年遞交申請只能多得 3 分。相比於在現行制度下每早一年申請可多得 9 分，此建議有助減低盡早申請的誘因，同時能盡量維持現行安排。

11. 我們亦檢討了扣減與家人居於公屋申請者分數的現行制度。鑑於公屋資源有限和申請者數目上升，我們認爲給予已經居於公屋申請者較後次序的安排合理，原因是其房屋需要已經在某程度上得到照顧，對另一公屋單位的需要相對沒有那麼迫切。因此，我們**建議加倍扣減現居於公屋的申請者的分數，由現時扣減 30 分增加至扣減 60 分**。

12. 至於長策會建議在配額及計分制下，給予向上流動能力相對有限的年長申請者較高的優先次序，鑑於公屋供應的壓力愈來愈大，與其在現階段把平均輪候時間三年這個目標擴展至配額及計分制下 35 歲以上的非長者一人申請者，不如採取務實的第一步，先增加配額及計分制下 45 歲以上申請者的機會。爲此，我們可爲年屆 45 歲的申請者給予一次過加分，使他們的優先次序高於其他較年輕的申請者。爲了對應就現居於公屋的申請者所扣減的分數，我們**建議給予年屆 45 歲的申請者一次性額外 60 分**。爲了盡量減少對審核資格和編配單位的安排造成混亂，我們將會於每個月的第一天，把相關的額外分數給予配額及計分制下所有在該月份內年屆 45 歲的非長者一人申請者。

查核配額及計分制下申請者的資格

13. 長策會和審計署署長第六十一號報告書均建議，房委會應定期查核配額及計分制下非長者一人申請者的資格。在這方面，所有公屋申請者，不論其爲一般申請者或配額及計分制下的非長者一人申請者，均須時刻符合資格方可繼續留在輪候冊上。他們亦有責任把入息和資產等個人資料的任何轉變通知房委會。不過，申請者很少這樣做。

14. 一般申請者方面，由於其平均輪候時間爲三年左右，其資格可以在配屋前不久進行詳細資格審查時確定。若申請人通過詳細資格審查後不接納所配單位，通常須於審查後每隔兩年再次進行資格審查。至於配額及計分制下的非長者一人申請者，他們在輪候編配公屋單位時可能因爲升遷或在其他方面經歷變化，致令他們不再符合申請公屋資格。不過，由於平均輪候時間三年這個目標並不適用於配額及計分制下非長者一人申請者，其資格可能長期未經查核，直至配屋階段爲止，尤其是分數較低的申請者。因此，定期檢視配額及計分制下非長者一人申請者的資格，有助房委會更能實際掌握申請者的情況，並更準確地評估需求。

15. 鑑於以上所述，我們**建議**對配額及計分制下已經輪候**五年而在未來兩年內尚未到達接受詳細資格審查階段**的非長者一人申請者(下稱「目標申請者」)進行查核，並按以下兩個階段編訂目標申請者查核名單 –

- (a) **第一階段**：郵遞發信給所有目標申請者，要求他們申報其最新的入息和資產，以及任何更改的個人資料。目標申請者可按意願表明取消申請；以及
- (b) **第二階段**：按電腦隨機方式抽選適當比例的目标申請者，邀請他們提交證明文件，以進行文件查核。確實的比例將由房委會在顧及實際考慮後訂定，但會較著重於第一階段沒有回應我們邀請的申請者。申報資料可疑的申請者，將會獲邀出席詳細審查會面。同樣地，被選中的申請者可按意願表明取消申請。

16. 若發現不再符合編配公屋資格的申請者、表示撤銷申請的申請者，以及沒有回應我們邀請以進行文件查核及/或詳細審查的申請者，我們將會取消其有關申請。對於經資格查核後，不同意取消資格決定的公屋申請人(包括配額及計分制下非長者一人申請者)，可以按照既定機制提出上訴。對於通過查核而申請公屋資格得以保留的配額及計分制下非長者一人申請者，**從查核日期起計五年之後，倘屆時仍屬查核目標羣組之內，需再次接受查核**。對於未能通過查核但日後再次符合資格的申請者，可以在申請被取消六個月之後而在 24 個月之內申請恢復其申請。

實施安排

實施日期

17. 若為實施有關建議，我們須大幅提升電腦系統功能，需時大約三至四個月方能完成。由於配額及計分制下申請者的分數會不斷隨時間增加，加上其輪候次序視乎所得分數亦會每日不停改變，有關建議只能在電腦系統提升完成後方能實施。鑑於上述情況，視乎委員的意見，若委員通過有關建議，我們**建議於 2015 年 2 月 1 日起**實施計分制度的修訂建議，以及開始進行定期查核配額及計分制下申請者的資格。至於增加配額及計分制下的配額，由於小組委員會已經通過 2014/15 年度編配計劃，而按照該計劃的單位編配工作正在進行中，我們將於 **2015/16 年度**起才實施該建議，有關配額詳情和計算方法將於 2015/16 年度編配計劃闡述。

一次性安排

18. 經修訂的計分制度將適用於所有在實施日期或之後遞交申請的新申請人。至於現有申請人(即在實施日期之前已經遞交申請或已獲登記者)，我們建議採取一次性安排，重新計算他們在經修訂的制度下所得的

分數。若現有申請人在重新計算之後的總分高於他在現行制度下所得的總分，我們會在實施日期當天把相差的分數給予申請人。若結果顯示申請人在經修訂的制度下所得的總分低於以現行公式計算的總分，他可以保留在現行制度下所累積的較高分數。無論現有申請人在經修訂制度下所得的分數會否較高，在實施日期之後，都只能按照經修訂的制度繼續累積分數。就準申請人而言，除現居於公屋者外，大部份申請人會在經修訂制度下得到更高分數，因此應不會有太大誘因促使他們趕緊在實施日期之前遞交申請。

現居於朗邊中轉房屋的住戶

19. 實施經修訂的制度，或會影響在 2014 年 6 月底居於朗邊中轉房屋的約 230 個非長者一人戶。在現行制度下，假如他們到了 2016 年 1 月朗邊中轉房屋清拆之時，已取得在現行制度下接受資格審查所需的分數，理應合資格藉着提前配屋計劃獲安置入住公屋^{註 1}。不過，在經修訂制度下，他們會由於在遞交申請時身為公屋居民而被扣減 60 分，並非按現行制度扣減 30 分。此外，較諸其他年屆 45 歲可獲一次性額外得到 60 分的配額及計分制下非長者一人申請者，未屆 45 歲的朗邊中轉房屋非長者一人戶將會較為不利。這些因素或會影響到在 2016 年 1 月前完成朗邊中轉房屋的清拆行動。由於電腦系統尚未經提升，我們無法在現階段估計有多少名居於朗邊中轉房屋的非長者一人戶的配屋優先次序會受經修訂的制度影響。為解決這個問題，我們**建議**採取一次性特別安排，讓這些朗邊中轉房屋非長者一人戶保留他們在配額及計分制下安置入住公屋的現有優先次序。

建議

20. 請委員通過以下建議 —
- (a) 把配額及計分制每年配額佔擬編配予輪候冊申請人單位總數的百分比，從 8% 增加至 10%，單位上限從 2 000 個增加至 2 500 個或 2 200 個（第 7 至第 9 段）；
 - (b) 修訂計分制度，包括增加年齡分數使申請時年齡每增添一歲可得的分數從 3 分增加至 9 分、把扣減現居於公屋的申請者的分數由 30 分倍增至 60 分，以及給予年屆 45 歲的申請者一次性額外 60 分（第 10 至第 12 段）；

註 1 預計在一年內取得配屋所需分數的配額及計分制下非長者一人申請者，會獲酌情批准提早配屋。

- (c) 對配額及計分制下已經輪候五年而在未來兩年內尚未到達接受詳細資格審查階段的非長者一人申請者進行查核，並分兩個階段訂定目標申請者查核名單（第 13 至第 16 段）；
- (d) 由 2015/16 年度起實施上文建議(a)(細節將於 2015/16 年度編配計劃闡述)，並由 2015 年 2 月 1 日起實施建議(b)和(c)（第 17 段）；
- (e) 採取一次性安排，重新計算配額及計分制下現有申請人在經修訂制度下的分數，讓他們保留在現行制度下所累積的較高分數，或假如重新計算的總分較高，則在實施日期當天把分數相差給予申請人（第 18 段）；以及
- (f) 採取一次性安排，讓朗邊中轉房屋的非長者一人清拆戶保留在配額及計分制下安置入住公屋的現有優先次序（第 19 段）。

法律上的影響

21. 當小組委員會於 2005 年考慮就非長者一人申請者引入配額及計分制時，我們的評估是配額及計分制應不會在各歧視條例下構成直接歧視。儘管如此，我們仍不能抹殺配額及計分制受到法律挑戰的可能性。在擬訂配額及計分制的修訂建議時，我們亦已審慎考慮一切相關因素和採取所需步驟，以確保有關建議是必要、合理和相稱的。我們的評估是，有關建議應能通過必要性、合理性和相稱性考驗，因此應能被合理辯護，其實施似乎亦不會引起任何以人權角度審視的關注。儘管如此，我們不能抹殺有人對方案提出法律挑戰的可能，最終須待法院基於呈堂的證據作裁決。

對財政和人手的影響

22. 我們需要額外人力資源，實施經修訂的配額及計分制制度和定期查核配額及計分制下申請者的資格，所涉及的每年經常員工開支約 1,100 萬元，我們會在未來的預算編製工作中申請經常撥款。2014/15 年度的預算開支為 170 萬元，雖然未有於 2014/15 年度核准預算中預留，但有關的額外開支可由節省其他開支項目來應付。至於 2015/16 年度開始的開支需求，我們會在未來的預算編制工作中申請撥款。

23. 此外，提升電腦系統連同為額外人員購置相關辦公室家具和電腦設備所涉及的一筆過開支為 150 萬元。有關的額外開支雖然未有於 2014/15 年度核准預算中預留，但可由節省其他開支項目來應付。

公眾反應和公布事宜

24. 考慮到在長遠房屋策略諮詢期間回應者反映公眾大體上的支持，我們認為公眾應大致上歡迎我們落實長遠房屋策略的建議。至於配額及計分制下現有申請者和準申請者，由於他們（除已居於公屋者外）在經修訂制度下能保留或取得較高分數，我們認為他們應會接受建議的修訂措施；定期查核亦只會剔除不再合資格的公屋申請者。不過，我們預期會有人反對修訂建議，甚或反對配額及計分制本身。我們會解釋訂立配額及計分制的理據和修訂該制度的理由。

25. 我們會發新聞稿公布修訂配額及計分制的細節，清楚說明所有修訂措施會從實施日期起生效。在該日期之前，我們會繼續按照申請人在現行制度下所得的分數處理申請。此外，我們亦會在經修訂制度實施之後，以書面方式逐一通知申請人其所得分數。

徵詢意見

26. 請委員討論並通過第 20 段所載的建議。

處理公共租住屋邨寬敞戶個案的優化措施和額外誘因

目的

本文件旨在向委員闡明因應長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）建議為執行寬敞戶政策引入優化措施和額外誘因的初步選項，並徵詢委員的意見。

背景

寬敞戶及優先處理寬敞戶標準

2. 為確保以公帑大幅度補貼的公屋資源合理運用，房屋委員會（下稱「房委會」）的一貫政策，是規定住戶如居住面積超逾既定寬敞戶標準，便須遷往其他面積合適的公共租住房屋（下稱「公屋」）單位。所收回的較大單位可重新編配給予家庭人數較多的住戶，如公屋輪候冊（下稱「輪候冊」）及紓緩擠迫調遷計劃申請人等。

3. 自 2007 年起，房委會採取分階段方式處理公屋寬敞戶個案，首先解決「優先處理寬敞戶」（前稱最嚴重寬敞戶）個案。寬敞戶政策分別於 2010 年和 2013 年進行檢討。按 2013 年 10 月起生效的現行處理寬敞戶個案措施，「優先處理寬敞戶」的定義修訂為根據家庭人數居於超逾既定室內樓面面積的單位及沒有殘障或年長家庭成員的住戶。

4. 現行寬敞戶及「優先處理寬敞戶」標準表列如下-

家庭人數	寬敞戶標準	「優先處理寬敞戶」標準
	室內樓面面積超逾	室內樓面面積超逾
1 人	>25 平方米	>30 平方米
2 人	>35 平方米	>42 平方米
3 人	>44 平方米	>53 平方米
4 人	>56 平方米	>67 平方米
5 人	>62 平方米	>74 平方米
6 人	>71 平方米	>85 平方米

5. 「優先處理寬敞戶」可獲最多三次位於原居屋邨或所屬區議會分區內其他屋邨的房屋編配，他們如無充分理由拒絕所有三次房屋編配，會被終止租約。為鼓勵調遷，他們會獲發放住戶搬遷津貼及在資源許可下獲編配新單位。

對有殘障或年長家庭成員寬敞戶的安排

6. 房委會一直以靈活方式處理有年長或殘障家庭成員的寬敞戶個案，務求盡量減低調遷對他們所造成的不便或壓力。他們被列為非「優先處理寬敞戶」，並置於調遷名單之末。按現行寬敞戶政策，凡有殘障或 70 歲或以上年長成員的家庭，會從寬敞戶名單中剔除(即無需調遷至較細小單位)；至於有 60 至 69 歲年長成員的家庭，則會繼續被置於寬敞戶調遷名單的最後位置，他們無需調遷，直至下一次政策檢討。

7. 截至 2014 年 6 月，在公屋內的 57 400 個寬敞戶中，約有 28 700 戶有殘障或 70 歲或以上年長成員的家庭，他們已從寬敞戶名單中剔除。至於其餘 28 700 宗寬敞戶個案，按上文第 5 段所述措施處理的「優先處理寬敞戶」約佔 6 700 宗、其他非「優先處理寬敞戶」則約佔 7 900 宗；而被置於寬敞戶調遷名單之末而無需調遷直至下一次政策檢討的有 60 至 69 歲年長家庭成員的寬敞戶個案則約佔 14 100 宗。

長遠房屋策略的公眾諮詢

8. 於長策的公眾諮詢期間，房委會推行的寬敞戶政策獲不少公眾人士支持，認為政策有助於善用公屋資源。然而，很多回應者都察覺到，寬敞戶政策本身並不會騰出額外的公屋單位，故認為房委會的首要工作應為增加公屋單位供應，以應付殷切的需求，而非進一步收緊寬敞戶政策。

9. 有些回應者反對寬敞戶政策，尤其那些代表受影響租戶的關注團體。他們指政策並不符合冀望居住環境更為寬敞的長遠目標。他們又認為，對於有 60 至 69 歲年長家庭成員的寬敞戶，他們雖不被列為「優先處理寬敞戶」個案，房委會亦不會即時對他們採取任何行動，但政策仍然對他們增添不必要的壓力。

審計署署長關於編配及運用公屋單位的報告

10. 審計署署長於 2013 年 10 月發表第 61 號報告書，該報告書第三章建議房屋署加強處理寬敞戶的工作。

長遠房屋策略諮詢報告提出的最終看法及建議

11. 長策會在諮詢報告中表示，知悉公眾普遍支持他們提出的充分和合理運用公屋資源的建議，長策會並促請房委會繼續以情理兼備的態度，執行寬敞戶政策。

立法會房屋事務委員會的討論

12. 立法會房屋事務委員會先後於 2014 年 5 月 5 日的會議和 6 月 17 日有公眾團體出席的特別會議上，對現行處理公屋寬敞戶措施作深入討論，並通過把有 60 歲或以上家庭成員的住戶從寬敞戶名單中剔除的動議。會議期間亦有討論一些處理寬敞戶個案的優化措施和額外誘因。

鼓勵寬敞戶調遷的優化措施及額外誘因的考慮因素

13. 我們已經審慎考慮長策會和審計署署長的建議，以及在立法會房屋事務委員會會議上蒐集的意見。我們亦已於 2014 年 7 月 25 日召開的非正式會議上，徵詢委員的意見。整體而言，我們知悉意見普遍支持繼續執行寬敞戶政策，以合理運用公屋資源。我們認為需要進一步討論部分建議的措施和額外誘因，以期優化寬敞戶政策的執行。

優化措施

把有長者的寬敞戶從寬敞戶名單中剔除

14. 雖然在現行寬敞戶政策下，凡有 60 至 69 歲成員的寬敞戶，已被置於寬敞戶調遷名單之末，但他們仍然擔心日後須調遷至較細小的單位。

15. 由於房委會正集中處理現有約 6 700 宗的「優先處理寬敞戶」個案，以及未來數年新增的「優先處理寬敞戶」個案，故被置於寬敞戶調遷名單之末有 60 至 69 歲年長成員的寬敞戶，在未來數年無需調遷。有鑑於此，我們**建議**考慮在下次政策檢討時把他們從寬敞戶名單中剔除。在 2014 年 7 月 25 日的非正式會議上，委員普遍贊同上述建議。

在放寬編配標準下獲配較大單位的住戶豁免調遷

16. 有些住戶原先由於屋邨重建^{註 1}和偏遠地區新市鎮發展^{註 2}等特殊情況而獲編配入住較大面積的單位。在立法會房屋事務委員會會議上，部分議員認為房委會要求這些現已成為「優先處理寬敞戶」的家庭，尤其為前重建戶的住戶再次搬遷是不公平的。部分住戶聲稱，當年他們獲編配入住較大單位時，並未獲悉日後倘有一名家庭成員刪除戶籍時，即會成為「優先處理寬敞戶」及須調遷至較細小單位的規定，致令他們分別在重建/清拆及寬敞戶政策下需要重複搬遷。為此，這類住戶應獲豁免寬

註 1 和諧式大廈的一睡房單位原為三或四人家庭而設，在屋邨重建/清拆期間，可編配予有機會增加成員的二人家庭，惟須視乎資源而定。

註 2 由於在 2002 年期間大型家庭申請公屋的數目減少及有剩餘的大單位，房委會當年放寬了編配標準，把天水圍和東涌兩區的三睡房單位編配予四人家庭。

做戶調遷。此外，首批願意入住偏遠新市鎮的公屋住戶，他們受惠於當時的鼓勵措施而獲配較大面積的單位，亦應同時獲豁免寬做戶調遷。

17. 房委會與公屋租戶所簽訂的租約列明，當住戶的居住面積超逾既定標準，便須遷往另一面積合適的公屋單位。上文第 16 段所述的「優先處理寬做戶」家庭，自遷入其現居單位以來，一直享有較寬敞的居住環境。若然這類住戶倘於其家庭情況有所變更後，仍可繼續享有特權，居於超逾「優先處理寬做戶」標準的公屋單位而不須調遷，但循其他途徑如輪候冊入住公屋的住戶，在同樣經歷刪除家庭成員而成爲「優先處理寬做戶」的住戶，則不可享有留居現住單位的權利，這種做法實在有欠公允。**房委會給予這類寬做戶享有上述不須調遷的特權，便會嚴重損害房委會對所有公屋住戶均一視同仁，不論其循何等安置類別入住公屋的基本政策。**此外，我們亦須考慮未來將有 22 個非拆售舊型屋邨可能需要清拆，若接納此建議，日後從寬做戶家庭收回較大單位的數目將大受影響。

18. 雖然委員在非正式會議上表示理解上文第 16 段所述的「優先處理寬做戶」的境況，但他們基本上同意房委會應維持對所有公屋住戶均一視同仁，不論其循何等安置類別入住公屋的基本政策。

暫緩具備體恤理由的寬做戶調遷

19. 一些住戶可能因家庭成員身故而成爲「優先處理寬做戶」，有要求指房委會應一律給予這類家庭標準的留居期，讓他們有充裕時間克服因家庭成員身故所帶來的情感／心理壓力。此外，亦有意見認爲對等待家庭成員從內地來港團聚的「優先處理寬做戶」，房委會亦應容許他們暫時留居於現住單位，以免其家庭成員抵港之後需再重複搬遷。

20. 現時，房委會會按個別情況，容許因家庭成員身故而成爲「優先處理寬做戶」的住戶暫時留居現住單位，並會每六個月檢討有關留居安排。我們**建議**日後一律給予因家庭成員身故而成爲「優先處理寬做戶」個案標準留居期，譬如從家庭成員身故當日起計一年，以讓他們有充裕時間克服情感／心理壓力。

21. 另一方面，儘管豁免等待家庭成員從內地來港團聚的「優先處理寬做戶」調遷，可免卻這些家庭日後要重複調遷；不過，內地當局批核來港申請所需的時間因各省各市而異，而且差別甚大，批核過程可能歷時數年才完成。豁免這類住戶調遷，將難免拖慢收回大單位用以重新編配予輪候冊上有需要家庭的進度。因此，我們**建議**繼續採取情理兼備的方式，按個別情況考慮等待家庭成員來港團聚的「優先處理寬做戶」的留居現住單位申請，例如在家庭成員即將來港團聚、有書面文件證明內地相關當局已給予批核等情況下可暫緩調遷。

22. 委員在非正式會議上，並不反對因家庭成員身故而成爲「優先處理寬敞戶」的住戶可一律享有一年留居現住單位的寬限期。他們亦認爲，房屋署應繼續採取現行的靈活方式，處理家庭成員即將來港團聚的「優先處理寬敞戶」個案，即有書面文件證明內地相關當局已予批核的個案。

為寬敞戶調遷提供額外誘因

23. 現行爲「優先處理寬敞戶」提供的住戶搬遷津貼^{註 3}，被評爲不足以支付因調遷而引致的搬遷和裝修費用。房委會被要求探究額外誘因，鼓勵「優先處理寬敞戶」遷往較細小單位，以及減輕這些住戶在調遷方面的經濟負擔。

(A) 增加住戶搬遷津貼額

24. 提高住戶搬遷津貼額，如增至兩倍或三倍，是減輕「優先處理寬敞戶」財政壓力的最直接方法，並可減低「優先處理寬敞戶」對調遷的抗拒，從而加快收回較大公屋單位的進度。

25. 現行住戶搬遷津貼額適用於不同房屋政策下須安排非自願調遷的租戶。鑑於「優先處理寬敞戶」調遷屬非自願性質，給予這些租戶較高的住戶搬遷津貼額，將引發連鎖效應，導致約 9 000 個(截至 2019 年)涉及其他非自願調遷及調遷性質類同的租戶可能要求給予同等待遇，這將對房委會造成重大的財政負擔。若將現行住戶搬遷津貼額增加一倍和兩倍，涉及的額外開支估計每年分別爲 1 290 萬元和 2 580 萬元。倘 22 個非拆售舊型屋邨在將來宣布清拆，連鎖效應帶動下所涉及的財政負擔更會以極大倍數地增加。

(B) 發放一筆過特惠津貼

26. 發放一筆過特惠津貼給予寬敞戶是另一項誘因鼓勵寬敞戶調遷往較細小的單位，不過，正如在上文第 25 段所述，建議對受其他調遷計劃影響租戶所引發的連鎖效應，例如屋邨清拆和重建項目，我們必須審慎考慮，假若向受相關調遷影響的租戶發放 5 000 元或 10 000 元的一筆過特惠津貼，所涉及的額外開支每年分別約爲 900 萬元和 1 800 萬元。再者，如一旦 22 個非拆售舊型屋邨宣佈納入屋邨清拆計劃，我們更須考慮相關的連鎖效應對房委會財政狀況所帶來的嚴重影響。

註 3 住戶搬遷津貼額與政府所採納的掛鈎。現行津貼額如下：

住戶人數(人)	住戶搬遷津貼額(元)
1	4 209
2-3	9 704
4-5	12 617
6 或以上	16 169

(C) 給予免租期以便寬敞戶提早調遷

27. 為加快處理寬敞戶個案，長策會在其諮詢文件建議給予遷往面積合適單位的寬敞戶三個月免租期。

28. 目前，只有受重建／屋邨清拆的租戶，連同受大規模結構修葺或改善工程影響而須接受利便管理調遷的租戶，於舊租約終止前獲給予一個月免租期。倘給予一個月至三個月免租期，可以為「優先處理寬敞戶」搬遷和翻新單位所涉及的開支提供財政紓緩。不過，我們亦預期受其他調遷計劃影響的租戶，包括重建／屋邨清拆和受大規模結構修葺或改善工程影響而須接受利便管理調遷的租戶，也會要求給予他們相同的免租期。假若提供一個月至三個月免租期，在現行給予受重建／屋邨清拆和受大規模結構修葺或改善工程而須接受利便管理調遷影響的住戶的一個月免租期之上，將進一步令房委會的租金收入每年減少分別約 120 萬元、340 萬元及 560 萬元。

29. 委員在非正式會議上表示不贊成以額外的財政誘因鼓勵寬敞戶遷往較細小公屋單位。他們關注到此舉可能引發潛在的連鎖效應，因為基於種種理由而受非自願調遷影響（例如重建）的其他住戶也會要求給予類同誘因。一位委員指出，即使要提供誘因，租金寬免似乎較其他兩個選項更為恰當，即增加住戶搬遷津貼，以及發放一筆過特惠津貼。

三個選項的考慮

30. 鑑於上文提及的三項額外財政誘因皆會增加開支/減少租金的收入，因而為給房委會帶來巨大的財政影響，我們需要審慎考慮。再者，上述的安排亦會對不同政策之下非自願調遷租戶產生潛在連鎖效應，令房委會的財政狀況進一步惡化。然而，若要考慮額外的鼓勵措施，提供免租期會較提供現金恰當，原因是可避免招來公眾批評我們對需要調遷的公屋租戶給予太多的現金補貼。考慮到長策督導委員會建議給予成功調遷往較細單位的寬敞戶三個月免租期，作為額外鼓勵調遷誘因，以及寬敞戶在調遷後的居住面積較舊居少的事實，我們認為可考慮給予多些誘因鼓勵寬敞戶接受調遷，而我們亦可以此回應在潛在連鎖效應下，其他調遷類別租戶提出相同的訴求。因此，我們**建議**提供相應三個月、兩個月和一個月的免租期給予接受第一、第二和第三次房屋編配的寬敞戶，作為鼓勵他們提早接受調遷的額外誘因。如上述的建議獲採納，因應寬敞戶在調遷時選擇接受第一個或最後的公屋編配，估計每年的財政開支為 100 萬元至 290 萬元。

徵詢意見

31. 請委員就下列寬敞戶調遷優化措施和額外誘因提出意見：
- (a) 在 2016 年下次檢討寬敞戶政策時，考慮將有 60 歲或以上年長成員的住戶從寬敞戶名單中剔除的建議(第 14 至第 15 段)；
 - (b) 所有公屋住戶，在寬敞戶政策下均一視同仁，不論所屬任何安置類別；(第 16 至第 18 段)；
 - (c) 容許因家庭成員身故而成爲「優先處理寬敞戶」的家庭，可一律留居現住單位一年(第 19、第 20 和第 22 段)；
 - (d) 繼續以情理兼備的態度，個別考慮「優先處理寬敞戶」因等待家庭成員從內地來港團聚而留居現住單位的訴求(第 19、第 21 和第 22 段)；
 - (e) 向「優先處理寬敞戶」，提供最多三個月的免租期，作爲鼓勵他們提早調遷的額外誘因(第 23 至第 30 段)。