



与时俱进 回应需求

Growing to Meet
New Needs

2012/13年度房屋委员会(房委会)与时俱进,采用崭新技术,精益求精。过去一年,政府因应社会上对公共租赁住房(公屋)的诉求,推出多项新政策和措施,房委会面对的环境亦随之改变。为回应中低收入家庭的置居诉求,房委会亦负责居者有其屋(居屋)计划,提供资助出售房屋单位。

与此同时,我们贯彻使命,为无法负担租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋。于2013年3月底,房委会辖下有接近728 000个公屋单位,分布全港160多个公屋屋邨,为逾200万香港市民提供安居之所。房委会角色的重要性,由此可见。

我们的承诺

年内,我们修订以五年为期并逐年开展的公营房屋建设计划。因应社会对公屋的迫切需求,我们致力于首个五年期间进一步增加建屋量,把两个原属下一个五年期的公屋项目提前一年完成,令公屋单位数目在2012/13年度起的五年内,由约75 000个增至约79 000个。

我们的目标是维持轮候册一般申请者的平均轮候时间于三年左右,而长者一人申请者则维持在两年左右。2012/13年度内,我们共编配了15 551个单位予轮候册申请者;于2013年3月底,一般申请人的平均轮候时间为2.7年,长者一人申请者则为1.5年。

维持租金在可负担水平

将租金定于可负担水平,是房委会一贯的政策。在现行公屋租金调整机制下,租金根据公屋租户的整体家庭收入变动而调整,可加可减。



1

公屋租金检讨每两年进行一次,下次检讨将于2014年。于2013年3月底,已包括差饷、管理费及维修费在内的公屋单位租金介乎每月287元至3,877元不等,而公屋单位的平均月租为约1,540元。

我们的租金援助计划帮助租户应付短暂财困,视乎租户情况把租金宽免25%或50%。截至2013年3月底,接受租金援助的家庭约有12 500个。为确保所有公屋租户知悉这项援助,我们不时推广宣传,利用房屋资讯台、电台、海报,并广发单张及通讯,重点介绍有关计划。

1 房委会把轮候册一般申请者的平均轮候时间维持在三年左右。

和谐家庭

家庭和睦融洽是社会安定之本。房委会深明此理，制定多项促进公屋家庭和谐共融的计划，包括2009年推出的天伦乐优先配屋计划，鼓励年轻家庭成员照顾年长父母或受供养亲属。根据该计划，合格申请人的轮候公屋时间可缩短六个月。一般来说，申请获批准后，申请人可选择与年长父母或受供养亲属同住于轮候册上任何地区的一个单位，或轮候册上市区以外任何地区的两个相近的单位。天伦乐调迁计划则让居于不同区议会分区内的公屋租户的子女/年长父母申请调迁至同一或邻近屋邨，以便互相照顾。

14

其他促进家庭和谐的计划还有天伦乐合户计划和天伦乐加户计划。前者鼓励年轻租户与年长父母合并户籍，后者容许年长租户把一名子女及其家人加入现有公屋户籍。2012/13年度，约有4 710户受惠于上述各类天伦乐计划：受惠于天伦乐优先配屋计划、调迁计划、合户计划和加户计划的租户分别有2 050户、210户、80户和2 370户。

其他调迁计划

公屋租户往往随着岁月而增加家庭成员。为配合需要，让挤迫的租户申请调迁，年内我们继续推行调迁计划，先后于2012年8月和2013年1月推出纾缓挤迫调迁计划，约有520个家庭因而受惠，迁往较大单位。2013年3月底，界定为挤迫户（即每户人均居住面积少于室内楼面面积5.5平方米）的公屋家庭总数减至3 160个，占全体公屋租户总数仅0.45%。

改善居住空间调迁计划是另一纾缓居住空间不足的措施。年内我们接受了一轮申请。截至2013年3月底，共1 180户获调迁至较大单位。



1

遏止滥用公屋

为确保居于公屋单位的租户完全符合居住资格，房委会实施多项政策和措施，成效显著。举例来说，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所递交的所有入息/资产申报，我们均一一审查，涉及的租约大概223 000份。上述审查工作是决定现有租户可获批资助额的重要一环。

此外，房委会持续推行计划，全面审查租户的入息和资产声明。计划每年审查约5 000个租户，包括一些随机抽选的和一些值得关注的个案。为遏止滥用公屋，房委会亦进行类似计划，每两年巡查公屋单位一次。年内详细审查约8 000个与住用情况有关的个案，以确保有限的公屋资源得以善用。我们又推出多项宣传计划和推广活动配合，让公屋租户清楚自己的责任所在。

为有需要人士觅新居

地政总署和屋宇署清拆寮屋及天台违例构筑物时，房委会往往须为其中亟待安置的居民另觅居所。年内我们处理了147宗有关政府清拆行动的安置申请。

管理居者有其屋计划

发展居者有其屋计划(居屋)已成为房委会房屋政策的常设部分。政府订下规划目标,在2016/17年度起四年内兴建共约17 000个居屋单位,其后每年平均兴建约5 000个居屋单位。

年内,首批六个新居屋项目的工作继续进行,规划和设计工作进展理想。规划大纲已获各相关地区规划会议通过,计划设计和工程预算亦于2012年6月22日获房委会建筑小组委员会通过;详细设计和招标工作现正进行。展开建筑工程所需的短期租约,已获各相关地区地政会议一一通过。这些项目的单位预计于2016/17年度落成,可望于2014年底预售。

为进一步回应香港市民迫切的置居需求,政府决定将以往建成的832个剩馀居屋单位全数出售。剩馀居屋单位和日后落成的居屋单位,均采用传统适用于居屋的执行安排办理,包括单位定价及补价方式、有住宅物业的限制、白表申请人入息和资产限额、按揭贷款保证和转售限制等安排。

为回应中低收入家庭在2016/17年度首批新居屋单位落成前的置居诉求,房委会推出一项临时计划,把居屋第二市场扩展至白表买家,配额每年5 000个;合格的白表申请人可在第二市场购买未缴付补价的居屋单位。



2

15

- 1 在屋邨举办活动,推广善用公屋资源的信息。
- 2 房委会负责发展居屋项目,以回应中低收入家庭的置居诉求。