



與時並進 回應需求

Growing to Meet
New Needs

2012/13年度房屋委員會(房委會)與時並進，採用嶄新技術，精益求精。過去一年，政府因應社會上對公共租住房屋(公屋)的訴求，推出多項新政策和措施，房委會面對的環境亦隨之改變。為回應中低收入家庭的置居訴求，房委會亦負責居者有其屋(居屋)計劃，提供資助出售房屋單位。

與此同時，我們貫徹使命，為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。於2013年3月底，房委會轄下有接近728 000個公屋單位，分布全港160多個公屋屋邨，為逾200萬香港市民提供安居之所。房委會角色的重要性，由此可見。

我們的承諾

年內，我們修訂以五年為期並逐年開展的公營房屋建設計劃。因應社會對公屋的迫切需求，我們致力於首個五年期間進一步增加建屋量，把兩個原屬下一個五年期的公屋項目提前一年完成，令公屋單位數目在2012/13年度起的五年內，由約75 000個增至約79 000個。

我們的目標是維持輪候冊一般申請者的平均輪候時間於三年左右，而長者一人申請者則維持在兩年左右。2012/13年度內，我們共編配了15 551個單位予輪候冊申請者；於2013年3月底，一般申請人的平均輪候時間為2.7年，長者一人申請者則為1.5年。

維持租金在可負擔水平

將租金定於可負擔水平，是房委會一貫的政策。在現行公屋租金調整機制下，租金根據公屋租戶的整體家庭收入變動而調整，可加可減。



公屋租金檢討每兩年進行一次，下次檢討將於2014年。於2013年3月底，已包括差餉、管理費及維修費在內的公屋單位租金介乎每月287元至3,877元不等，而公屋單位的平均月租為約1,540元。

我們的租金援助計劃幫助租戶應付短暫財困，視乎租戶情況把租金寬免25%或50%。截至2013年3月底，接受租金援助的家庭約有12 500個。為確保所有公屋租戶知悉這項援助，我們不時推廣宣傳，利用房屋資訊台、電台、海報，並廣發單張及通訊，重點介紹有關計劃。

1 房委會把輪候冊一般申請者的平均輪候時間維持在三年左右。

和諧家庭

14

家庭和睦融洽是社會安定之本。房委會深明此理，制定多項促進公屋家庭和諧共融的計劃，包括2009年推出的天倫樂優先配屋計劃，鼓勵年輕家庭成員照顧年長父母或受供養親屬。根據該計劃，合資格申請人的輪候公屋時間可縮短六個月。一般來說，申請獲批准後，申請人可選擇與年長父母或受供養親屬同住於輪候冊上任何地區的一個單位，或輪候冊上市區以外任何地區的兩個相近的單位。天倫樂調遷計劃則可讓居於不同區議會分區內的公屋租戶的子女／年長父母申請調遷至同一或鄰近屋邨，以便互相照顧。

其他促進家庭和諧的計劃還有天倫樂合戶計劃和天倫樂加戶計劃。前者鼓勵年輕租戶與年長父母合併戶籍，後者容許年長租戶把一名子女及其家人加入現有公屋戶籍。2012/13年度，約有4 710戶受惠於上述各類天倫樂計劃：受惠於天倫樂優先配屋計劃、調遷計劃、合戶計劃和加戶計劃的租戶分別有2 050戶、210戶、80戶和2 370戶。

其他調遷計劃

公屋租戶往往隨着歲月而增加家庭成員。為配合需要，讓擠迫的租戶申請調遷，年內我們繼續推行調遷計劃，先後於2012年8月和2013年1月推出紓緩擠迫調遷計劃，約有520個家庭因而受惠，遷往較大單位。2013年3月底，界定為擠迫戶（即每戶人均居住面積少於室內樓面面積5.5平方米）的公屋家庭總數減至3 160個，佔全體公屋租戶總數僅0.45%。

改善居住空間調遷計劃是另一紓緩居住空間不足的措施。年內我們接受了一輪申請。截至2013年3月底，共1 180戶獲調遷至較大單位。



遏止濫用公屋

為確保居於公屋單位的租戶完全符合居住資格，房委會實施多項政策和措施，成效顯著。舉例來說，根據公屋住戶資助政策、維護公屋資源合理分配政策及其他租約事務管理政策所遞交的所有入息／資產申報，我們均一一審查，涉及的租約大概223 000份。上述審查工作是決定現有租戶可獲批資助額的重要一環。

此外，房委會持續推行計劃，全面審查租戶的入息和資產聲明。計劃每年審查約5 000個租戶，包括一些隨機抽選的和一些值得關注的個案。為遏止濫用公屋，房委會亦進行類似計劃，每兩年巡查公屋單位一次。年內詳細審查約8 000個與住用情況有關的個案，以確保有限的公屋資源得以善用。我們又推出多項宣傳計劃和推廣活動配合，讓公屋租戶清楚自己的責任所在。

為有需要人士覓新居

地政總署和屋宇署清拆寮屋及天台違例構築物時，房委會往往須為其中亟待安置的居民另覓居所。年內我們處理了147宗有關政府清拆行動的安置申請。

管理居者有其屋計劃

發展居者有其屋計劃（居屋）已成為房委會房屋政策的常設部分。政府訂下規劃目標，在2016/17年度起四年內興建共約17 000個居屋單位，其後每年平均興建約5 000個居屋單位。

年內，首批六個新居屋項目的工作繼續進行，規劃和設計工作進展理想。規劃大綱已獲各相關地區規劃會議通過，計劃設計和工程預算亦於2012年6月22日獲房委會建築小組委員會通過；詳細設計和招標工作現正進行。展開建築工程所需的短期租約，已獲各相關地區地政會議一一通過。這些項目的單位預計於2016/17年度落成，可望於2014年底預售。

為進一步回應香港市民迫切的置居需求，政府決定將以往建成的832個剩餘居屋單位全數出售。剩餘居屋單位和日後落成的居屋單位，均採用傳統適用於居屋的執行安排辦理，包括單位定價及補價方式、有住宅物業的限制、白表申請人入息和資產限額、按揭貸款保證和轉售限制等安排。

為回應中低收入家庭在2016/17年度首批新居屋單位落成前的置居訴求，房委會推出一項臨時計劃，把居屋第二市場擴展至白表買家，配額每年5 000個；合資格的白表申請人可在第二市場購買未繳付補價的居屋單位。



2

- 1 在屋邨舉辦活動，推廣善用公屋資源的信息。
- 2 房委會負責發展居屋項目，以回應中低收入家庭的置居訴求。