



規劃為民 開拓新猷

Planning for the Community

將軍澳的部分公營房屋發展。
Part of the public housing development
in Tseung Kwan O.

香港房屋委員會（房委會）在「建屋為民」方面擔當多重角色，造福社會不同階層。我們的首要任務是為不能負擔私人樓宇租金的低收入家庭，提供公共租住房屋（公屋）。截至2015年3月底，房委會轄下170個公共屋邨約744 100個公屋單位，為全港約200萬人（佔總人口約三成）提供安居之所。房委會也提供主要為居者有其屋計劃（居屋）的資助出售單位。

長遠目標

政府在2014年12月公布《長遠房屋策略》，採取以供應為主導的策略，以期扭轉目前房屋供求嚴重失衡的局面。政府採納48萬個單位作為2015/16至2024/25年度為期十年的房屋供應目標，當中公營房屋佔六成，包括20萬個公屋單位和9萬個資助出售單位。假設政府覓得的土地均能如期建屋，在這個十年期內可興建約254 000個公營房屋單位。政府正物色更多土地，以達到供應目標。我們推行以五年為期並逐年延展的公營房屋建設計劃，目標是在2014/15至2018/19年度的五年期內，興建約77 100個公屋單位和10 600個資助出售單位。



《長遠房屋策略》發布會公布政府未來十年的房屋供應目標。

配屋

2014/15年度我們編配約13 400個單位給一般申請者（即家庭和長者一人申請者）和配額及計分制下的非長者一人申請者。我們以一般申請者平均約三年獲首次配屋為目標，惟公屋需求甚殷，我們所面對的挑戰也愈來愈大。截至2015年3月底，一般申請者的平均輪候時間¹為3.3年，長者一人申請者則為1.8年。

按政府和房委會的政策，一般申請者較非長者一人申請者優先獲得編配公屋單位。為此，房委會於2005年9月實施適用於非長者一人申請者的配額及計分制。有別於一般申請者，在配額及計分制下，每年編配的單位受配額限制，並按分數決定各申請者的優次。平均輪候約三年獲首次配屋的目標不適用於配額及計分制下的申請者。在長遠房屋策略公眾諮詢期間，有相當多回應者同意，配額及計分制下年紀較大的申請者向上流動的能力或相對有限，宜給予他們較高的優先次序。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，促使申請者盡早申請公屋，因此建議房委會全面檢討配額及計分制，並考慮應否定期剔除不合資格的配額及計分制申請者。立法會政府帳目委員會也認為房委會應檢討配額及計分制。

¹ 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（例如申請者尚未符合居港年期規定、正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請、在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間的平均數。

房委會資助房屋小組委員會在考慮上述意見和建議後，於2014年10月通過修訂配額及計分制，給予年屆45歲的申請者一次性額外60分，以及增加「年齡分數」，使申請時年齡每增一歲可得分數由三分增至九分，以減少盡早申請的誘因。經修訂的計分制已於2015年2月1日起實施。資助房屋小組委員會同時通過，並由2015/16年度租住公屋編配計劃開始實行，增加配額及計分制申請者的配額，由每年佔擬編配予一般申請者和配額及計分制申請者單位總數的8%增至10%，單位上限則由2 000個增至2 200個。此外，由2015年2月1日起，我們對已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配額及計分制申請者，定期查核資格。



設於房委會客務中心的公屋申請詢問處。

可負擔的居所

截至2015年3月底，公屋單位月租（包括差餉、管理費和維修保養成本在內）介乎315元至4,264元不等，平均月租為1,703元。暫時遇到經濟困難的租戶可申請租金援助（租援）計劃，合資格租戶根據家庭入息水平獲減租25%或50%。截至2015年3月底，接受租援的租戶約有16 400名。年內我們透過房屋資訊台和電台廣播、房委會／房屋署網站資料、海報、單張和〈屋邨通訊〉宣傳租援計劃，並呼籲非政府機構、區議會和屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）轉介有需要的租戶到屋邨辦事處求助。

共享天倫

房委會推行多項計劃，包括天倫樂優先配屋計劃、天倫樂調遷計劃、天倫樂加戶計劃、天倫樂合戶計劃，有助建立緊密的家庭支援網絡。這些計劃鼓勵年輕一代與年長父母／年長受供養親屬同住或遷近居住，旨在建立以家庭為核心的公屋支援網絡。2014/15年度，受惠於這些計劃的租戶共有約4 400個，當中約1 480名公屋申請者受惠於優先配屋計劃、230個公屋家庭受惠於調遷計劃、2 610個公屋家庭受惠於加戶計劃、70個公屋家庭受惠於合戶計劃。

調遷樂安居

我們還有其他調遷計劃，以照顧家庭狀況面臨轉變的現有公屋租戶。按照現行的安排，人均室內樓面面積少於5.5平方米的公屋租戶，可通過公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃，申請調遷至較大的單位，2014年11月進行了一輪這類的調遷。根據改善居住空間調遷計劃，人均室內樓面面積少於7平方米的公屋租戶，可申請調遷至較大的單位，2014/15年度接受了一輪這類的調遷申請。該兩項調遷計劃，連同擠迫戶調遷，在2014/15年度共有1 303戶。

善用公屋資源

年內我們把2013年成立的特別小組任期延長兩年，以加強打擊濫用公屋。2014/15年度，該小組主力處理和深入調查與住用情況相關的個案，包括租戶把單位分租、丟空、讓非認可人士佔用，以及在單位內進行非法活動等。

資助自置居所

資助自置居所是房屋階梯的重要一環，往往是中低收入家庭自置居所的第一步，同時讓經濟條件已改善的公屋租戶有機會自置居所，從而騰出單位予其他公屋申請者。

首批2 160個新建居屋單位預計於2016/17年度落成，單位已於2014年12月預售。此外，房委會把大嶼山大澳龍田邨一幢公屋大廈改建為天利苑，提供85個居屋單位，並於2014年中推售。全部單位已於2014年9月售出。我們預計於2016年初及2016/17年度分別預售約2 700個及2 000個居屋單位。

房委會於2013年推出臨時計劃，讓5 000名合資格的白表申請人在居屋第二市場購買未繳付補價的單位。首輪計劃已於2015年4月結束，共逾2 400名白表申請人透過計劃自置居所。房委會已決定於2015年下半年推行多一輪臨時計劃，配額為2 500個，並將於新一輪臨時計劃結束後作全面檢討。

綠表置居先導計劃

行政長官在《二零一五年施政報告》中建議房委會選擇合適的興建中公屋項目，以先導計劃形式出售予「綠表」人士（主要為現行公屋租戶及已通過詳細資格審查，並將於約一年內獲編配單位的公屋申請者），定價比居屋低廉。這項建議切合《長遠房屋策略》提出有關豐富資助自置居所形式的大方向。先導計劃除協助綠表申請者自置居所外，也可騰出公屋單位給輪候公屋的家庭。2015年3月底，先導計劃的推行細節仍在擬訂階段。



我們透過不同渠道，如巴士站廣告等，向公眾推廣維護公屋資源的信息。

我們繼續向租戶灌輸維護公屋資源的重要信息。年內透過不同渠道推行一系列宣傳活動，包括在報章及公共交通工具刊登廣告、在網上刊載特約資訊、在電台頻道廣播，以及在巴士、港鐵和電視播放宣傳短片等。此外，我們也出席邨管諮委會會議，又在屋邨展示宣傳海報和橫額，並每年兩次向公屋租戶派發「舉報濫用公屋郵柬」，鼓勵他們舉報濫用公屋的不當行為。

安置清拆戶

年內，房委會繼續協助安置受地政總署清拆寮屋及屋宇署清拆天台違例構築物影響的居民和家庭。2014/15年度，我們安置共約80個受清拆影響的住戶。