

高瞻远瞩 规划未来

Strategic Planning for Future Needs



东涌逸东(一)和(二)邨
Yat Tung (I) and (II) Estates in Tung Chung



香港面对严重的房屋问题，过去一年，社会各界广泛讨论有何良方妙策，妥善解决问题；各方意见纷纭，争辩不休。由此可见，香港房屋委员会（房委会）要全力推展多项公营房屋计划，以达至政府的十年房屋供应目标，实在困难重重。房委会本年度年报以「迎难而上 增加供应」为主题，正是聚焦于房委会如何想方设法，力求增加公营房屋供应。

房委会肩负重任，为没有能力负担私营房屋的市民提供居所，自然要迎难而上，积极应对挑战。截至2018年3月底，居于房委会公共租住房屋（公屋）单位的市民约200万人，占全港人口约28%。此外，房委会继续通过居者有其屋计划（居屋）及绿表置居计划（绿置居）等项目，提供大量资助出售单位，帮助合资格人士踏上自置居所的阶梯。

香港的长远房屋目标

过去一年，政府的当务之急是增加房屋供应（包括公营房屋），以扭转房屋供求失衡的局面。2017年12月，政府公布《长远房屋策略》2017年周年进度报告，2018/19至2027/28年度十年期的总房屋供应目标为46万个单位，公私营房屋供应的比例为60：40。

可供兴建公营房屋的土地不足，要达到政府的十年房屋供应目标，殊非易事。假设政府已觅得的土地能如期顺利推出作建屋之用，可在这个十年期内兴建约237 000个公营房屋单位，但与28万个单位的公营房屋供应目标仍有差距。有见及此，房委会正竭尽所能，尽量善用每幅用地的发展潜力，并加快建屋进度，务求达到公营房屋供应目标。

房委会订定逐年推展的五年公营房屋建设计划，以紧密监察建屋项目的进度。截至2018年3月，房委会估计在2017/18至2021/22年度的五年期内总建屋量约为96 800个单位，包括约73 400个公屋单位和23 400个资助出售单位。有关2017/18年度落成的项目详情，请参阅本年报的业务回顾第2章。

确保公屋编配公平

除了兴建公屋单位外，房委会亦严格检视公屋单位的编配情况和核实现有公屋租户的资格，确保公屋单位编配得宜，让有需要的人士入住。2017/18年度，我们编配超过15 500个公屋单位予一般申请者（即家庭申请者及长者一人申请者）和配额及计分制下的非长者一人申请者。

公屋需求殷切，大部分申请者（没有能力租住私人楼宇的低收入家庭或人士）需要轮候一段时间才获配单位。我们一贯的目标是一般申请者平均约三年可获首次配屋。截至2018年3月底，一般申请者的平均轮候时间¹为5.1年，长者一人申请者的平均轮候时间则较短，为2.8年。房委会正竭尽全力，兴建更多公屋单位，并且善用现有房屋资源，务求缩短申请者的轮候时间。

由于房屋资源紧绌，一般申请者较非长者一人申请者优先获配公屋。配额及计分制下非长者一人申请者每年获配单位的数目受配额所限，配屋优次则按申请者在配额及计分制下所得分数而定，分数取决于申请者的年龄、轮候时间及现时是否与家人同住公屋。平均轮候约三年获首次配屋的目标并不适用于配额及计分制申请者。

 本年度逾15 000个公屋单位编配予合资格申请者



¹ 轮候时间由公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括申请期间的任何冻结时段（例如申请者尚未符合居港年期规定、正在等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请、在狱中服刑等）。一般申请者的平均轮候时间，是指在过去12个月获安置入住公屋的一般申请者轮候时间的平均数。

租金政策和租金援助

考虑到公屋租户的财政状况，政府对公屋租金作出补贴。公屋租金已包括差饷、管理费及维修保养费用。截至2018年3月底，公屋单位的平均月租约为1,880元，各个屋邨的实际月租则介乎346元至4,690元。

房委会实施**租金援助计划**，协助暂时有经济困难而未能缴付租金的租户。符合资格的租户可按家庭入息水平获减租25%或50%。截至2018年3月底，受惠的租户约17 300户。年内我们通过房屋资讯台、电台、YouTube影片分享平台、「房署资讯通」流动应用程序、房委会／房屋署网站、海报、单张、《屋邨通讯》等渠道，广为宣传这项计划。此外，我们呼吁非政府机构、区议会及屋邨管理咨询委员会（邨管谘委会）转介有需要的租户，以便屋邨职员协助他们申请租金援助。

家庭和谐共融

房委会继续同时推行一系列「天伦乐」计划，包括**天伦乐优先配屋计划**、**天伦乐调迁计划**、天伦乐加户计划和天伦乐合户计划，加强公屋住户的家庭凝聚力，建立紧密的家庭支援网络，以助延伸家庭作出居住安排，让长者居家安老。

天伦乐优先配屋计划专为公屋申请者而设，鼓励年轻家庭与年长父母或受供养的年长亲属同住一个单位，或分别入住两个就近的单位。合资格的申请较其他家庭申请提早六个月获得处理。

其他「天伦乐」计划一律为现时的公屋租户而设。租户如有子女或年长父母居于不同区议会分区的公共屋邨，可通过天伦乐调迁计划，申请迁往其

子女或年长父母现居或附近的屋邨居住。天伦乐加户计划容许年长租户的一名成年子女，连同其家庭成员申请加入户籍，但须通过「一个家系」的条件（即若户籍已包括成年子女，便不得加入其他已婚子女；而若户籍已包括已婚子女，便不得加入其他成年子女），并且全家均通过全面经济状况审查及住宅物业权审查。而居于不同公共屋邨的分支家庭，天伦乐合户计划允许这些租户与年长父母、受供养的年长亲属或子女合并户籍。若资源许可，合并户可选择迁往任何一个地区的公屋单位。

2017/18年度，这些计划的受惠家庭数目如下：

计划	受惠家庭数目(个)(约数)
天伦乐优先配屋计划	2 950
天伦乐调迁计划	420
天伦乐加户计划	2 730
天伦乐合户计划	60

改善居住情况的调迁计划

为避免公屋单位过于挤迫，房委会推出公屋租户纾缓挤迫调迁计划和改善居住空间调迁计划，人均室内楼面面积分别少于5.5平方米和少于7平方米的公屋租户，可申请调迁到较大的单位。2017/18年度，745户直接受惠于这两项计划。

善用公屋资源 打击滥用公屋

我们必须严格核实公屋申请者和现有租户的资格，以确保让真正有需要的人士入住公屋。本年度我们逐一核实租户根据「**富户政策**」及其他租约事务管理政策递交的入息和资产申报资料，个案总数约218 000宗。全面的核实工作既有助厘定个别住户的合适租金水平，又可确定这些租户是否符合资格继续在公屋居住。

2 宣传租金援助计划的海报

3 我们举办多项活动，推广善用公屋资源的信息



市民对公屋的需求与日俱增，妥善管理现有公屋资源至为重要。我们在2017年10月的申报周期开始实施经修订的「富户政策」，并推出其他措施，按各类公屋需求的优先次序分配资源。房委会继续密切监察相关政策的成效，确保公屋资源得以公平分配。

为进一步加大房委会在防止滥用公屋资源方面的力度，特别小组的运作期延长三年，至2020/21年度完结。年内，特别小组调查多宗与住用情况有关的个案，包括租户丢空单位、分租单位、让非认可人士占用单位，以及在单位内进行不法活动的个案。

年内，房委会举办各种各样的宣传和外展活动，让市民更清楚认识保护公屋资源的重要。我们在七个公共屋邨举行巡回展览，设立教育摊位，并安排两个相关的主题宣传人物（「房护侠」和「滥用户」）到场，加强居民对**打击滥用公屋**的意识，鼓励举报滥用公屋的个案。此外，我们继续在港铁列车、巴士和专线小巴张贴广告，在电台频道、房委会／房屋署网站和房屋资讯台播放声带和短片，并在辖下所有屋邨张贴海报和展示相关宣传物品。我们又派员到12个邨管谘委会进行外展探访，宣扬打击滥用公屋的信息，呼吁居民协助杜绝滥用情况。

居者有其屋计划

居屋是房委会推行的资助自置居所安排，旨在协助中低收入家庭自置居所。这项计划既可让有经济能力的公屋租户购买资助单位自住，又可腾出公屋单位编配予有真正需要的人士。

第三批共2 057个新建居屋单位于2017年10月悉数售出。至于第四批共4 431个新建居屋单位，预计在2018/19至2020/21年度陆续落成，并已在2018年3月底预售。

绿表置居计划

房委会推行绿置居，在兴建中的公屋项目选定合适的单位，出售予绿表申请者（主要为公屋租户和已通过详细资格审查的公屋申请者）。这些单位的定价较居屋低廉。

位于新蒲岗的绿置居先导项目（即景泰苑）共提供857个单位，2016年10月预售，并于2017年2月全数售出。房委会考虑先导项目的检讨结果后，2018年1月通过把绿置居恒常化；换言之，房委会将继续推出绿置居单位发售，下一个绿置居项目约在2018年底预售。

白表居屋第二市场计划

房委会在2013年及2015年先后推出两轮临时计划，容许白表买家在居屋第二市场购买未补价的资助出售单位。临时计划2017年5月完结，共约4 000名白表买家在居屋第二市场自置居所。房委会考虑临时计划的检讨结果后，2017年11月通过将计划恒常化，并称为白表居屋第二市场计划（白居二）。白居二配额为每年2 500个，2018年3月底与「出售居屋单位2018」一并推出。申请者可选择申请居屋或白居二，或同时申请两者。

4 马鞍山的居屋锦丰苑（前排中）

