

高瞻遠矚 規劃未來

Strategic Planning for Future Needs

東涌逸東(一)和(二)邨
Yat Tung (I) and (II) Estates in Tung Chung



香港面對嚴重的房屋問題，過去一年，社會各界廣泛討論有何良方妙策，妥善解決問題；各方意見紛紜，爭辯不休。由此可見，香港房屋委員會（房委會）要全力推展多項公營房屋計劃，以達至政府的十年房屋供應目標，實在困難重重。房委會本年度年報以「迎難而上 增加供應」為主題，正是聚焦於房委會如何想方設法，力求增加公營房屋供應。

房委會肩負重任，為沒有能力負擔私營房屋的市民提供居所，自然要迎難而上，積極應對挑戰。截至2018年3月底，居於房委會公共租住房屋（公屋）單位的市民約200萬人，佔全港人口約28%。此外，房委會繼續通過居者有其屋計劃（居屋）及綠表置居計劃（綠置居）等項目，提供大量資助出售單位，幫助合資格人士踏上自置居所的階梯。

香港的長遠房屋目標

過去一年，政府的當務之急是增加房屋供應（包括公營房屋），以扭轉房屋供求失衡的局面。2017年12月，政府公布《長遠房屋策略》2017年周年進度報告，2018/19至2027/28年度十年期的總房屋供應目標為46萬個單位，公私營房屋供應的比例為60：40。

可供興建公營房屋的土地不足，要達到政府的十年房屋供應目標，殊非易事。假設政府已覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，可在這個十年期內興建約237 000個公營房屋單位，但與28萬個單位的公營房屋供應目標仍有差距。有見及此，房委會正竭盡所能，盡量善用每幅用地的發展潛力，並加快建屋進度，務求達到公營房屋供應目標。

房委會訂定逐年推展的五年公營房屋建設計劃，以緊密監察建屋項目的進度。截至2018年3月，房委會估計在2017/18至2021/22年度的五年期內總建屋量約為96 800個單位，包括約73 400個公屋單位和23 400個資助出售單位。有關2017/18年度落成的項目詳情，請參閱本年報的業務回顧第2章。

確保公屋編配公平

除了興建公屋單位外，房委會亦嚴格檢視公屋單位的編配情況和核實現有公屋租戶的資格，確保公屋單位編配得宜，讓有需要的人士入住。2017/18年度，我們編配超過15 500個公屋單位予一般申請者（即家庭申請者及長者一人申請者）和配額及計分制下的非長者一人申請者。

公屋需求殷切，大部分申請者（沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭或人士）需要輪候一段時間才獲配單位。我們一貫的目標是一般申請者平均約三年可獲首次配屋。截至2018年3月底，一般申請者的平均輪候時間¹為5.1年，長者一人申請者的平均輪候時間則較短，為2.8年。房委會正竭盡全力，興建更多公屋單位，並且善用現有房屋資源，務求縮短申請者的輪候時間。

由於房屋資源緊絀，一般申請者較非長者一人申請者優先獲配公屋。配額及計分制下非長者一人申請者每年獲配單位的數目受配額所限，配屋優次則按申請者在配額及計分制下所得分數而定，分數取決於申請者的年齡、輪候時間及現時是否與家人同住公屋。平均輪候約三年獲首次配屋的目標並不適用於配額及計分制申請者。

 本年度逾15 000個公屋單位編配予合資格申請者



¹ 輪候時間由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、正在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。

租金政策和租金援助

考慮到公屋租戶的財政狀況，政府對公屋租金作出補貼。公屋租金已包括差餉、管理費及維修保養費用。截至2018年3月底，公屋單位的平均月租約為1,880元，各個屋邨的實際月租則介乎346元至4,690元。

房委會實施**租金援助計劃**，協助暫時有經濟困難而未能繳付租金的租戶。符合資格的租戶可按家庭入息水平獲減租25%或50%。截至2018年3月底，受惠的租戶約17 300戶。年內我們通過房屋資訊台、電台、YouTube影片分享平台、「房署資訊通」流動應用程式、房委會／房屋署網站、海報、單張、《屋邨通訊》等渠道，廣為宣傳這項計劃。此外，我們呼籲非政府機構、區議會及屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）轉介有需要的租戶，以便屋邨職員協助他們申請租金援助。

家庭和諧共融

房委會繼續同時推行一系列「天倫樂」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**和**天倫樂合戶計劃**，加強公屋住戶的家庭凝聚力，建立緊密的家庭支援網絡，以助延伸家庭作出居住安排，讓長者居家安老。

天倫樂優先配屋計劃專為公屋申請者而設，鼓勵年輕家庭與年長父母或受供養的年長親屬同住一個單位，或分別入住兩個就近的單位。合資格的申請較其他家庭申請提早六個月獲得處理。

其他「天倫樂」計劃一律為現時的公屋租戶而設。租戶如有子女或年長父母居於不同區議會分區的公共屋邨，可通過天倫樂調遷計劃，申請遷往其

子女或年長父母現居或附近的屋邨居住。天倫樂加戶計劃容許年長租戶的一名成年子女，連同其家庭成員申請加入戶籍，但須通過「一個家系」的條件（即若戶籍已包括成年子女，便不得加入其他已婚子女；而若戶籍已包括已婚子女，便不得加入其他成年子女），並且全家均通過全面經濟狀況審查及住宅物業權審查。而居於不同公共屋邨的分支家庭，天倫樂合戶計劃允許這些租戶與年長父母、受供養的年長親屬或子女合併戶籍。若資源許可，合併戶可選擇遷往任何一個地區的公屋單位。

2017/18年度，這些計劃的受惠家庭數目如下：

計劃	受惠家庭數目(個)(約數)
天倫樂優先配屋計劃	2 950
天倫樂調遷計劃	420
天倫樂加戶計劃	2 730
天倫樂合戶計劃	60

改善居住情況的調遷計劃

為免公屋單位過於擠迫，房委會推出公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃和改善居住空間調遷計劃，人均室內樓面面積分別少於5.5平方米和少於7平方米的公屋租戶，可申請調遷到較大的單位。2017/18年度，745戶直接受惠於這兩項計劃。

善用公屋資源 打擊濫用公屋

我們必須嚴格核實公屋申請者和現有租戶的資格，以確保讓真正有需要的人士入住公屋。本年度我們逐一核實租戶根據「**富戶政策**」及其他租約事務管理政策遞交的入息和資產申報資料，個案總數約218 000宗。全面的核實工作既有助釐定個別住戶的合適租金水平，又可確定這些租戶是否符合資格繼續在公屋居住。

- 2 宣傳租金援助計劃的海報
- 3 我們舉辦多項活動，推廣善用公屋資源的信息



市民對公屋的需求與日俱增，妥善管理現有公屋資源至為重要。我們在2017年10月的申報周期開始實施經修訂的「富戶政策」，並推出其他措施，按各類公屋需求的優先次序分配資源。房委會繼續密切監察相關政策的成效，確保公屋資源得以公平分配。

為進一步加大房委會在防止濫用公屋資源方面的力度，特別小組的運作期延長三年，至2020/21年度完結。年內，特別小組調查多宗與住用情況有關的個案，包括租戶丟空單位、分租單位、讓非認可人士佔用單位，以及在單位內進行不法活動的個案。

年內，房委會舉辦各種各樣的宣傳和外展活動，讓市民更清楚認識保護公屋資源的重要。我們在七個公共屋邨舉行巡迴展覽，設立教育攤位，並安排兩個相關的主題宣傳人物（「房護俠」和「濫用戶」）到場，加強居民對**打擊濫用公屋**的意識，鼓勵舉報濫用公屋的個案。此外，我們繼續在港鐵列車、巴士和專線小巴張貼廣告，在電台頻道、房委會／房屋署網站和房屋資訊台播放聲帶和短片，並在轄下所有屋邨張貼海報和展示相關宣傳物品。我們又派員到12個邨管諮委會進行外展探訪，宣揚打擊濫用公屋的信息，呼籲居民協助杜絕濫用情況。

居者有其屋計劃

居屋是房委會推行的資助自置居所安排，旨在協助中低收入家庭自置居所。這項計劃既可讓有經濟能力的公屋租戶購買資助單位自住，又可騰出公屋單位編配予有真正需要的人士。

第三批共2 057個新建居屋單位於2017年10月悉數售出。至於第四批共4 431個新建居屋單位，預計在2018/19至2020/21年度陸續落成，並已在2018年3月底預售。

綠表置居計劃

房委會推行綠置居，在興建中的公屋項目選定合適的單位，出售予綠表申請者（主要為公屋租戶和已通過詳細資格審查的公屋申請者）。這些單位的定價較居屋低廉。

位於新蒲崗的綠置居先導項目（即景泰苑）共提供857個單位，2016年10月預售，並於2017年2月全數售出。房委會考慮先導項目的檢討結果後，2018年1月通過把綠置居恆常化；換言之，房委會將繼續推出綠置居單位發售，下一個綠置居項目約在2018年底預售。

白表居屋第二市場計劃

房委會在2013年及2015年先後推出兩輪臨時計劃，容許白表買家在居屋第二市場購買未補價的資助出售單位。臨時計劃2017年5月完結，共約4 000名白表買家在居屋第二市場自置居所。房委會考慮臨時計劃的檢討結果後，2017年11月通過將計劃恆常化，並稱為白表居屋第二市場計劃（白居二）。白居二配額為每年2 500個，2018年3月底與「出售居屋單位2018」一併推出。申請者可選擇申請居屋或白居二，或同時申請兩者。

4 馬鞍山的居屋錦豐苑(前排中)

