

冠德苑 (前排) 、冠熹苑 (後排左) 和何文田邨 (後排右)
Kwun Tak Court (front), Kwun Hei Court (back, left) and Ho Man Tin Estate (back, right)



完善階梯 惠及市民
**Planning for a More
Inclusive Housing Ladder**

香港房屋價格之高冠絕全球，市民難以踏上房屋階梯，更遑論拾級而上。為使香港的房屋階梯更臻完善，讓更多市民有安身之所，我們因應不同收入的家庭的住屋需要，推展多項政策和計劃。香港房屋委員會（房委會）2018/19年度年報選取「完善房屋階梯」為部分主題，正要凸顯我們在這範疇上的重任。過去一年，我們務實進取，為最有迫切住屋需要的市民提供更多可負擔的居所。本章闡釋房委會興建更多可負擔房屋所依循的程序和時間表、讓市民更容易踏上房屋階梯而推行的計劃，以及確保現有房屋資源運用得宜、免被濫用的措施。

截至2019年第一季，約有200萬人居於房委會提供的公共租住房屋（公屋）單位，佔全港人口約28%。房委會亦透過居者有其屋計劃（居屋）和綠表置居計劃（「綠置居」）等項目，興建和提供大量資助出售單位，協助中低收入家庭自置居所。

房委會致力為有需要人士提供可以負擔的居所



位於將軍澳的公營房屋發展項目



我們的長遠房屋目標

扭轉香港房屋供求失衡局面的根本之道是增加房屋供應，包括公營房屋。近年，政府一直以此為重點工作。2018年12月，政府在《長遠房屋策略2018年周年進度報告》中公布，2019/20至2028/29年度十年期的總房屋供應目標為450 000個單位。政府亦把公私營房屋新供應比例由60：40調整至70：30，即這十年期的公營及私營房屋供應目標分別為315 000個單位和135 000個單位。

假設覓得的土地能如期推出作建屋之用，政府已覓得可供在上述十年期內興建約248 000個公營房屋單位的土地，仍落後於315 000個單位的公營房屋供應目標。有見及此，房委會與相關政府決策局／部門繼續緊密聯繫，確保及時提供用地和基礎設施。此外，我們正爭取持份者的支持，並運用我們在規劃方面的專業知識，盡用每一幅公營房屋用地的發展潛力。我們正竭盡所能，加快建屋進度，務求達到政府的公營房屋供應目標。

按我們截至2019年3月的估算，在房委會逐年推展的五年公營房屋建設計劃下，2018/19至2022/23的五年期內總建屋量約為97 800個單位，包括約73 200個公屋／「綠置居」單位和24 600個其他資助出售單位¹。有關2018/19年度落成的項目詳情，請參閱本年報第2章的業務回顧。

¹ 房委會轄下的其他資助出售單位主要包括居屋單位。

快捷公平地編配公屋單位

2018/19年度，房委會編配了約26 900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，當中約19 600個為新建單位，以及約7 300個翻新單位。

房委會的宗旨是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。為此，我們以一般申請者平均約三年獲首次配屋為目標。然而，在目前公屋需求殷切的情況下，截至2019年3月底，在過去12個月獲配屋的一般申請者的平均輪候時間²為5.5年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為2.9年。房委會繼續努力不懈，興建更多公屋單位，並善用現有房屋資源，務求縮短申請者的輪候時間。

鑑於公屋資源緊絀，根據房委會的政策，家庭和長者申請者會較配額及計分制下的非長者一人申請者優先獲配公屋。非長者一人申請者獲配公屋單位的數目受每年的配額所限，而配屋優次則按計分制而定，取決於申請者提出申請時的年齡、輪候時間和現時是否居於公屋。平均約三年獲首次配屋的目標並不適用於配額及計分制下的申請者。

家庭和長者申請者較非長者一人申請者優先獲配公屋



租金政策與租金援助

為照顧低收入的公屋租戶，公屋租金是獲得補貼的，並已涵蓋差餉、管理費及維修保養費用。截至2019年3月底，公屋單位的平均月租約為2,070元，位於各區不同屋邨的公屋單位實際月租則介乎380元至5,159元。

房委會實施**租金援助計劃**，協助暫時因經濟困難而無力繳付租金的租戶。符合資格的租戶可按家庭入息水平獲減租25%或50%。截至2019年3月底，受惠的租戶約有18 460戶。我們通過不同途徑宣傳該項計劃，包括房屋資訊台、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。非政府機構、區議會和**屋邨管理諮詢委員會**（邨管諮委會）有時亦會轉介租戶接受租金援助。

家庭和諧共融措施

房委會的「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，旨在加強家庭凝聚力，建立緊密的家庭支援網絡，支援延伸家庭的居住安排，讓長者居家安老。

租金援助計劃資料可到房委會／房屋署網站瀏覽

租金援助計劃

我們設有租金援助(租援)計劃，透過寬減租金(註一)協助暫時有經濟困難的公共租住房屋(公屋)租戶(註二)，使資格申請人可獲減低租金一半或三分之一，由2019年3月1日起，獲配之租期由一年延長至兩年。

申請人必須符合下列條件，方可獲得租金援助：

- 家庭總收入符合以下任何一種情況：
 - 非長者家庭(可獲減一半租金)
 - 家庭總收入低於公屋入息限額50%；或
 - 租金與入息比例超過25%；或
 - 家庭總收入介乎公屋入息限額50%至70%之間，同時租金與入息比例超過15%。

入息水平與計算租金與入息比例對照表(註一)(註四)

非長者家庭	長者家庭
	非長者家庭可獲減租50%
	租金與入息比例

² 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；申請者正在等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等)。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的輪候時間平均數。

在上述四項計劃中，天倫樂優先配屋計劃為公屋申請者而設，鼓勵年輕家庭與年長父母或受供養的年長親屬在任何一個地區同住一個單位，或分別入住兩個位於非市區的就近單位。合資格的申請較一般家庭申請提早六個月獲得處理。

其他「天倫樂」計劃則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，可透過天倫樂調遷計劃，申請遷往其子女或年長父母現居或鄰近的屋邨居住。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)，而且整個家庭均須通過全面經濟狀況審查及住宅物業權審查。若年青租戶與其年長父母或受供養的年長親屬分別租住兩個公屋單位，天倫樂合戶計劃容許這些租戶合併戶籍。若資源許可，合併戶可選擇遷往任何一個地區的公屋單位。

2018/19年度，這些計劃的受惠家庭數目如下：

「天倫樂」計劃	受惠家庭數目(個)(約數)
天倫樂優先配屋計劃	2 840
天倫樂調遷計劃	190
天倫樂加戶計劃	2 760
天倫樂合戶計劃	70

改善居住質素的調遷計劃

為處理住所過於擠迫的問題，房委會每年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，鼓勵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，申請調遷到較大的單位。2018/19年度約1 400戶受惠於這兩項計劃。

打擊濫用公屋

為確保公屋資源分配予有更迫切需要的市民，我們必須核實公屋申請者和現有租戶的資格。2018/19年度，我們根據「富戶政策」³及其他租約事務管理政策，仔細核實租戶遞交的入息和資產申報資料，涉及個案約23萬宗。核實工作既有助釐定個別住戶的合適租金水平，又可確定租戶是否符合資格繼續在公屋單位居住。

為善用公屋資源，房委會自2017年10月的申報周期開始實施經修訂的「富戶政策」，並會繼續留意政策成效，確保公屋資源得以有效運用。

我們採取三管齊下的方法打擊濫用公屋，卓有成效。第一項措施是由屋邨職員執行日常屋邨管理職務，並兩年一度進行家訪，以偵測濫用公屋個案。第二項措施是設立中央小組，專責處理濫用公屋個案，對隨機抽選的個案，以及由前線管理人員轉介或公眾舉報的個案展開調查。為加強打擊濫用公屋，中央小組之下更增設一新小隊人手。年內，中央小組審查了約6 600宗與住用情況有關的個案和6 000宗入息及資產申報個案。與此同時，房委會為調查濫用公屋資源而成立的特別小組，運作期延長三年，至2020/21年度完結。年內，特別小組繼續調查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、在單位內進行不法活動的個案等。

打擊濫用公屋的宣傳海報



³ 房委會的「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」，一般統稱為「富戶政策」。

我們舉辦連串宣傳和教育活動，大力推動教育工作，藉此提高市民對合理運用公屋資源的認識。年內，這些活動包括派出設有展板和遊戲的流動展覽車前往各區合共35個公共屋邨巡迴宣傳。我們亦派員出席邨管諮委會的會議，以爭取他們支持打擊濫用公屋和鼓勵舉報濫用個案。年內，我們利用電視宣傳，播放以「[濫用公屋全力打擊](#)」為主題的宣傳短片。其他宣傳活動包括在多條行車隧道的出／入口展示巨型戶外廣告，在公共交通工具張貼廣告，向所有租戶派發專題舉報郵柬，在屋邨張貼宣傳海報和懸掛橫額，以及通過《屋邨通訊》、電台訊息和房屋資訊台播放短片，定期宣傳珍惜公屋資源的信息。

修訂資助出售單位的定價機制

行政長官於2018年6月公布修訂的居屋定價政策。根據該項政策，居屋單位的售價定於市民可負擔的水平，該售價不再與市價掛鉤，改為以非業主住戶家庭每月入息中位數計算。至於「綠置居」和「港人首次置業」先導項目的單位，則會根據前期居屋出售計劃的折扣率，經調整後釐定售價。

居者有其屋計劃

居屋是房委會推行的資助房屋計劃，旨在滿足中低收入家庭自置居所的訴求，同時讓經濟能力較佳的公屋租戶置業，從而釋放其單位予有更迫切需要的人士。第四批合共4 431個新建居屋單位，預期於2018/19至2020/21年度陸續落成，已在2018年3月底推售。居屋新定價政策公布後，房委會於2018年10月重啟申請，成功申請者在2019年2月開始揀選單位。第五批新建居屋共有4 871個單位，將於2019年5月推售。

綠表置居計劃

房委會於2018年1月把「綠置居」恆常化，提供另一個途徑讓綠表申請者置業。在「綠置居」定價方面，單位的折扣率較前一期居屋出售計劃的折扣高10%。「出售綠置居單位2018」計劃提供的2 545個單位，已於2018年12月推售，成功申請者在2019年3月開始揀選單位。至於「出售綠置居單位2019」計劃，房委會已於2019年3月決定把兩個分別位於柴灣柴灣道和青衣青鴻路的公屋項目，轉為「綠置居」於2019年底推售，預料兩者可合共提供約3 700個「綠置居」單位。

白表居屋第二市場計劃

房委會於2017年11月把「白表居屋第二市場計劃」（「白居二」）恆常化。在「白居二2018」下，房委會向成功申請者發出約2 400份「購買資格證明書」。截至2019年3月31日，我們向這些申請者發出的「提名信」約有920封。房委會在2019年3月通過把「白居二2019」的全年配額由2 500個增至3 000個。「白居二2019」與「居屋2019」將於2019年5月一併推出。

出售居者有其屋計劃2018的展覽

