

同筹共划 创建未来

Planning and Allocating –
a Better Future

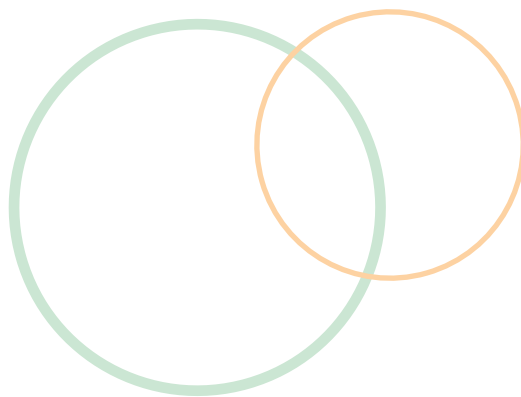


「**优**化公屋 同心同行」是香港房屋委员会(房委会)2019/20年度的年报主题。「同心同行」,表明房委会与社会各方和衷合作,朝着为市民提供所需房屋的共同目标而努力。本章阐明藉着各方协力,共同筹划,市民可负担的优质居所随之落成,符合政府的长远房屋供应目标。房委会负责推展多项政策和计划,相辅而行,旨在改善公共租住房屋(公屋)申请者和租户,以及有意置业人士的生活,我们也从众多政策和计划中介绍那些至为重要的。过去一年,众多人士包括规划师、管理人员、委员会委员等均戮力以赴,致力稳步迈向目标,为有需要人士提供优质居所,并协助有意置业人士踏上房屋阶梯。

年内凡此种种的规划工作均与广大市民息息相关。于2020年首季季末,约200万人居住于房委会提供的公屋,占全港人口约29%。年内亦有不少合资格的中低收入家庭把握良机自置居所,购入房委会推出的资助出售单位。

我们的长远房屋目标

政府近年的重点工作,在于设法增加香港公营和私营房屋的供应。为此,政府每年均发表报告,阐述《长远房屋策略》(《长策》)下各主要范畴的最新推行情况,并订定逐年延展的十年房屋供应目标。最新的《长策2019年周年进度报告》已于2019年12月公布。该报告订明2020/21至2029/30年度的十年总房屋供应目标为430 000个单位,当中公私营房屋新供应比例为70:30,即未来十年的供应目标为兴建301 000个公营房屋单位和129 000个私营房屋单位。



同筹共划 创建未来
Planning and Allocating -
a Better Future



新近落成的居屋凯乐苑(上)和公屋宝石湖邨

◀ 兴建中的深水埗白田邨第七、八及十一期,旁为早期落成的白田邨
Pak Tin Estate Phases 7, 8 and 11 in Sham Shui Po -
construction in progress, surrounded by earlier phases of
Pak Tin Estate



本年度落成的富山邨

假设就兴建公营房屋觅得的土地能全部如期顺利推出，我们估算在这段期间共可兴建约272 000个单位；虽较政府的目标（即301 000个单位）少29 000个单位，但相比2018年公布上一个十年期（即2019/20至2028/29年度）67 000个单位的推算短缺已大幅收窄。

为达到政府的公营房屋供应目标，房委会继续竭尽所能，进一步增加建屋量。这有赖各方通力合作，包括与其他政府决策局及部门紧密协作，进行前期规划以适时提供用地和基础设施，及在技术可行的情况下致力增加土地的发展密度，以因地制宜的设计尽用每一幅用地的发展潜力，并让对管理综合发展项目具备丰富经验的合作伙伴发挥所长。我们亦务求以一切安全可行的方法，如机械化施工、机械人技术的应用等，提高公营房屋的实际建造率。

按我们截至2020年3月的估算，在房委会逐年推展的五年房屋建设计划下，2019/20至2023/24年度的五年期内总建屋量约为95 900个单位，包括约72 700个公屋／绿表置居计划单位和23 200个其他资助出售单位¹。有关2019/20年度落成的所有项目详情，请参阅本年报的业务回顾第2章。



家庭和长者申请者较优先获配公屋单位

适时编配公屋单位

2019/20年度，编配予一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）和配额及计分制下的非长者一人申请者的公屋单位合共约12 100个，当中新建单位有3 600个，翻新单位约8 500个。

房委会以一般申请者平均约三年可获首次配屋为目标。然而，鉴于现时公屋需求非常殷切，截至2020年3月底，在过去12个月获配屋的一般申请者的平均轮候时间²为5.4年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为3.0年。为此，房委会正致力兴建更多公屋单位，并设法善用其现有的房屋资源，务求缩短轮候时间。

按照房委会的政策，一般申请者（即家庭和长者申请者）较非长者一人申请者优先获配公屋单位。非长者一人申请者必须在配额及计分制下申请公屋，而每年的单位编配数目受配额所限。配额及计分制下申请者的配屋优次，是按其在计分制下所累积的分数而定，分数取决于申请者在申请时的年龄、轮候时间，以及当时是否居于公屋等因素。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下的申请者。

资助出售单位

房委会除了为有迫切住屋需要的市民提供公屋单位外，另一项工作是回应中低收入人士的置业诉求。为此，房委会推行一系列计划向目标群组出售资助出售单位。房委会负责兴建和销售大部分这类资助出售单位。现正推出的主要资助出售单位计划为居者有其屋计划、绿表置居计划和白表居屋第二市场计划。

¹ 房委会辖下的其他资助出售单位主要包括居者有其屋计划单位。

² 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；申请者正在等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请；申请者在狱中服刑等）。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。

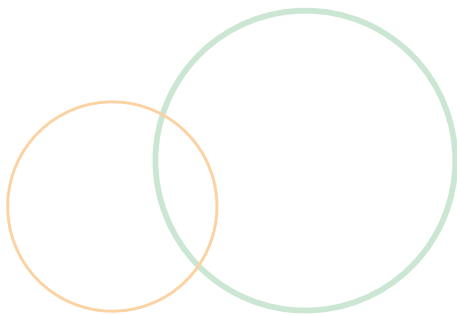
居者有其屋计划(居屋)

居屋旨在协助中低收入家庭(包括合格的公屋租户)以大幅低于公开市场的价格自置居所。房委会于2019年5月推售第五批合共4 871个新居屋单位,其中603个单位已于2019/20年度落成,其余4 268个单位将于2020/21至2023/24年度落成,合格的申请者在2019年12月开始拣选单位。

该批新建居屋单位的售价,是根据行政长官2018年6月公布的修订居屋定价机制而厘定。在该机制下,居屋单位的定价不再与市价挂钩,而是按非业主住户家庭每月入息中位数厘定,令其更切合市民的负担能力。至于绿表置居计划和「港人首次置业先导项目」的单位,则根据前一期居屋出售计划的折扣率,经调整后厘定售价。

绿表置居计划(绿置居)

绿置居为绿表申请者提供自置居所的机会,以较上一期居屋出售计划的折扣率多10%的折扣率购买绿置居单位。绿表人士主要是现有的公屋租户和已通过详细资格审核的公屋申请者。房委会2018年1月把绿置居恒常化,为绿表人士提供居屋以外的另一置业途径。2019年12月推出的「出售绿置居单位2019」计划,提供合共3 696个单位。该批单位原本属于两个公屋项目,分别位于柴湾柴湾道和青衣青衣路,经房委会2019年3月议决后转为「绿置居」单位,预计于2022/23和2023/24年度落成,合格的申请者可于2020年6月开始拣选单位。



居者有其屋计划网页

白表居屋第二市场计划(白居二)

白表申请者包括合格的私人住宅住户和其他各类经济能力较佳的住户。「白居二」让这些合格的白表申请者可在第二市场购买未补价的资助出售单位,并藉此促进资助出售单位的流转,善用现有房屋资源。最新一期「白居二2019」已于2019年5月与「出售居屋单位2019」一并推出。房委会2019年3月通过把全年的「白居二」配额由2 500个增加至3 000个。

在约3 000名成功申请「白居二2019」人士中,约2 600名申请者向房委会和/或香港房屋协会申请「购买资格证明书」。「购买资格证明书」持有人可以与持有「可供出售证明书」的居屋第二市场业主签订临时买卖协议。然后,买方的律师向房委会申请「提名信」,以订立买卖协议。截至2020年3月31日,房委会已发出约500封「提名信」。

加快出售「租者置其屋计划」(租置计划) 未售单位

在租置计划下,租置屋邨的现租户可选择购买其现居的出租单位。虽然房委会在2005年后没有推售新的租置屋邨,但租置屋邨的现租户仍可购买其现居单位。截至2020年3月底,在39个租置屋邨当中,约22%的租置单位(即约41 000个单位)尚未售出。

行政长官在《2019年施政报告》中建议,为进一步满足公屋租户的置业需求,房委会应积极部署,加快出售租置计划的未售单位。其后,房委会资助房屋小组委员会于2020年3月通过冻结出租从租置屋邨回收的出租单位,以便日后将这些单位出售。



位于粉岭的居屋雅盛苑



租金援助计划的宣传海报

租金政策与租金援助

低收入的公屋租户受惠于获大幅补贴的租金，租金均已包含差饷、管理费及维修保养费用。截至2020年3月底，公屋单位的平均月租约为2,070元，位于各区不同屋邨的公屋单位实际月租介乎443元至5,159元。

截至2020年3月底，约有19 020个因财政问题而暂时无力缴付租金的租户受惠于房委会的**租金援助计划**。在该计划下，符合资格的租户可获减租25%或50%，视乎其负担能力如租金与入息比例，或对照公共房屋入息限额的收入水平。为确保租户知悉这重要的安全网，房委会通过房屋资讯台、电台、YouTube影片分享平台、Facebook面书信息、「房署资讯通」流动應用程式、房委会／房屋署网站、海报、单张和《屋邨通讯》，广泛宣传租金援助计划。非政府机构、区议会和**屋邨管理咨询委员会（邨管咨委会）**等亦转介一些租户接受租金援助。

家庭和谐共融措施

房委会推行四项「天伦乐」计划，目的是在公共屋邨内建立更紧密家庭网络，支援延伸家庭的居住安排，并鼓励长者居家安老。2019/20年度，该四项计划为接近5 000个家庭作出安排，方便亲属互相照应：

「天伦乐」计划	受惠家庭数目(个)(约数)
天伦乐优先配屋计划	2 030
天伦乐调迁计划	130
天伦乐加户计划	2 580
天伦乐合户计划	40



「天伦乐」计划鼓励子女与年长父母同住或就近居住

天伦乐优先配屋计划为公屋申请者而设，让年轻家庭与年长父母或其他受供养亲属（必须年届60岁）在本港任何地区同住一个公屋单位，或在市区以外地区分别入住两个就近的公屋单位。这项计划的合资格申请较一般家庭的申请提早六个月获得处理。

其他三项「天伦乐」计划均为现有的公屋租户而设，以不同方式鼓励延伸家庭同住或就近居住。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**迁往其亲属现居或附近的屋邨居住。天伦乐加户计划容许公屋长者租户的一名成年子女，连同其家庭成员申请加入户籍³。至于天伦乐合户计划，则为分别居于两个公屋单位的年轻家庭与年长父母（或受供养年长亲属）而设，成功申请者可合并户籍，在资源许可的情况下迁往其选择地区的公屋单位。

改善居住质素的调迁计划

2019/20年度，约270个住户通过房委会两项改善居住质素的调迁计划（即每年推出的「公屋租户纾缓挤迫调迁计划」和「改善居住空间调迁计划」），改善居住环境，获提供更大的居住空间。这些计划让居住密度低于每人7平方米（以室内楼面面积计算）的公屋住户，申请调迁到较大的单位。

³ 必须符合「一个家系」的条件（即若户籍内已包括成年子女，便不得加入其他已婚子女；若户籍内已包括已婚子女，便不得加入其他成年子女），而且全家必须通过全面经济状况审查及住宅物业权审查。



珍惜公屋资源嘉年华

租住资格

我们致力确保公屋资源优先分配予真正有需要的家庭，因此定期核实公屋申请者和现有租户的资格。2019/20年度，我们根据「**富户政策**」⁴和其他租约事务管理政策，核实由个别人士递交约25万份入息和资产申报资料，藉此确定现有租户符合资格继续在公屋单位居住，并有助厘定合适的租金水平。

滥用公屋指不当使用公屋单位，例如租户丢空单位、让非认可人士占用单位、分租单位，或在单位内进行不法活动。我们以三管齐下的方法侦测和打击滥用公屋个案。第一，我们采取恒常的屋邨管理措施，辅以屋邨职员每两年一次的家访，以核实单位是否用得其所。第二，善用公屋资源分组负责调查怀疑滥用公屋个案；除了处理随机抽选的个案之外，亦会调查由前线管理人员

转介或公众举报的个案；分组辖下设有一个特别小组，负责执法事宜。2019/20年度，善用公屋资源分组处理6 300宗与住用情况有关的个案和5 800宗涉及入息及资产申报的个案。

第三项打击滥用公屋的措施，是提高公众对此措施的认识，并鼓励市民举报怀疑滥用个案。为此，我们年内推出多项宣传和教育活动，计有伙拍香港电台在房委会「大本型」商场举行「珍惜公屋大行动开展礼2019」，由房屋署副署长主持，并邀请屋邨管理咨询委员会代表出席；又在全港各区共27个公共屋邨举办嘉年华，当中设有摊位游戏、展板，派发纪念品和气球，以及设立拍照区供市民与「防护侠」拍照，以宣扬珍惜公屋资源，并鼓励市民举报怀疑滥用的个案。同时，我们通过不同广告媒体和渠道，向租户和市民传递切勿滥用公屋的重要信息，包括在香港电台第二台播放五出以「**公屋资源 切勿滥用**」为主题的广播剧；使用公共交通工具车身、候车站的广告，以及屋邨内的海报、横额，向公众广泛传递「公屋资源 切勿滥用」的信息。租户方面，我们向所有屋邨居民派发举报滥用公屋邮柬及年历卡，又定期出版《屋邨通讯》，并在房屋资讯台播放短片，宣扬相关信息。

⁴ 「富户政策」指房委会的「公屋住户资助政策」和「维护公屋资源的合理分配政策」。



珍惜公屋大行动开展礼