

同籌共劃 創建未來

Planning and Allocating –
a Better Future

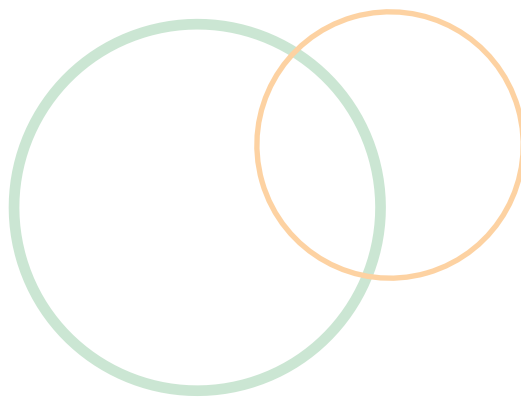


「**優**化公屋 同心同行」是香港房屋委員會(房委會)2019/20年度的年報主題。「同心同行」,表明房委會與社會各方和衷合作,朝着為市民提供所需房屋的共同目標而努力。本章闡明藉着各方協力,共同籌劃,市民可負擔的優質居所隨之落成,符合政府的長遠房屋供應目標。房委會負責推展多項政策和計劃,相輔而行,旨在改善公共租住房屋(公屋)申請者和租戶,以及有意置業人士的生活,我們也從眾多政策和計劃中介紹那些至為重要的。過去一年,眾多人士包括規劃師、管理人員、委員會委員等均戮力以赴,致力穩步邁向目標,為有需要人士提供優質居所,並協助有意置業人士踏上房屋階梯。

年內凡此種種的規劃工作均與廣大市民息息相關。於2020年首季季末,約200萬人居住於房委會提供的公屋,佔全港人口約29%。年內亦有不少合資格的中低收入家庭把握良機自置居所,購入房委會推出的資助出售單位。

我們的長遠房屋目標

政府近年的重點工作,在於設法增加香港公營和私營房屋的供應。為此,政府每年均發表報告,闡述《長遠房屋策略》(《長策》)下各主要範疇的最新推行情況,並訂定逐年延展的十年房屋供應目標。最新的《長策2019年周年進度報告》已於2019年12月公布。該報告訂明2020/21至2029/30年度的十年總房屋供應目標為430 000個單位,當中公私營房屋新供應比例為70:30,即未來十年的供應目標為興建301 000個公營房屋單位和129 000個私營房屋單位。



同籌共劃 創建未來
Planning and Allocating -
a Better Future



新近落成的居屋凱樂苑(上)和公屋寶石湖邨

◀ 興建中的深水埗白田邨第七、八及十一期,旁為早期落成的白田邨
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

假設就興建公營房屋覓得的土地能全部如期順利推出，我們估算在這段期間共可興建約272 000個單位；雖較政府的目標（即301 000個單位）少29 000個單位，但相比2018年公布上一個十年期（即2019/20至2028/29年度）67 000個單位的推算短缺已大幅收窄。

為達到政府的公營房屋供應目標，房委會繼續竭盡所能，進一步增加建屋量。這有賴各方通力合作，包括與其他政府決策局及部門緊密協作，進行前期規劃以適時提供用地和基礎設施，及在技術可行的情況下致力增加土地的發展密度，以因地制宜的設計盡用每一幅用地的發展潛力，並讓對管理綜合發展項目具備豐富經驗的合作伙伴發揮所長。我們亦務求以一切安全可行的方法，如機械化施工、機械人技術的應用等，提高公營房屋的實際建造率。

按我們截至2020年3月的估算，在房委會逐年推展的五年房屋建設計劃下，2019/20至2023/24年度的五年期內總建屋量約為95 900個單位，包括約72 700個公屋／綠表置居計劃單位和23 200個其他資助出售單位¹。有關2019/20年度落成的所有項目詳情，請參閱本年報的業務回顧第2章。



家庭和長者申請者較優先獲配公屋單位

適時編配公屋單位

2019/20年度，編配予一般申請者（即家庭申請者和長者一人申請者）和配額及計分制下的非長者一人申請者的公屋單位合共約12 100個，當中新建單位有3 600個，翻新單位約8 500個。

房委會以一般申請者平均約三年可獲首次配屋為目標。然而，鑑於現時公屋需求非常殷切，截至2020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5.4年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為3.0年。為此，房委會正致力興建更多公屋單位，並設法善用其現有的房屋資源，務求縮短輪候時間。

按照房委會的政策，一般申請者（即家庭和長者申請者）較非長者一人申請者優先獲配公屋單位。非長者一人申請者必須在配額及計分制下申請公屋，而每年的單位編配數目受配額所限。配額及計分制下申請者的配屋優次，是按其在計分制下所累積的分數而定，分數取決於申請者在申請時的年齡、輪候時間，以及當時是否居於公屋等因素。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下的申請者。

資助出售單位

房委會除了為有迫切住屋需要的市民提供公屋單位外，另一項工作是回應中低收入人士的置業訴求。為此，房委會推行一系列計劃向目標羣組出售資助出售單位。房委會負責興建和銷售大部分這類資助出售單位。現正推出的主要資助出售單位計劃為居者有其屋計劃、綠表置居計劃和白表居屋第二市場計劃。

¹ 房委會轄下的其他資助出售單位主要包括居者有其屋計劃單位。

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輪候時間的平均數。

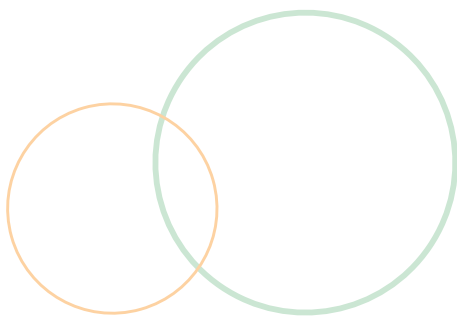
居者有其屋計劃(居屋)

居屋旨在協助中低收入家庭(包括合資格的公屋租戶)以大幅低於公開市場的價格自置居所。房委會於2019年5月推售第五批合共4 871個新居屋單位，其中603個單位已於2019/20年度落成，其餘4 268個單位將於2020/21至2023/24年度落成，合資格的申請者在2019年12月開始揀選單位。

該批新建居屋單位的售價，是根據行政長官2018年6月公布的修訂居屋定價機制而釐定。在該機制下，居屋單位的定價不再與市價掛鈎，而是按非業主住戶家庭每月入息中位數釐定，令其更切合市民的負擔能力。至於綠表置居計劃和「港人首次置業先導項目」的單位，則根據前一期居屋出售計劃的折扣率，經調整後釐定售價。

綠表置居計劃(綠置居)

綠置居為綠表申請者提供自置居所的機會，以較上一期居屋出售計劃的折扣率多10%的折扣率購買綠置居單位。綠表人士主要是現有的公屋租戶和已通過詳細資格審核的公屋申請者。房委會2018年1月把綠置居恆常化，為綠表人士提供居屋以外的另一置業途徑。2019年12月推出的「出售綠置居單位2019」計劃，提供合共3 696個單位。該批單位原本屬於兩個公屋項目，分別位於柴灣柴灣道和青衣青衣路，經房委會2019年3月議決後轉為「綠置居」單位，預計於2022/23和2023/24年度落成，合資格的申請者可於2020年6月開始揀選單位。



居者有其屋計劃網頁

白表居屋第二市場計劃(白居二)

白表申請者包括合資格的私人住宅住戶和其他各類經濟能力較佳的住戶。「白居二」讓這些合資格的白表申請者可在第二市場購買未補價的資助出售單位，並藉此促進資助出售單位的流轉，善用現有房屋資源。最新一期「白居二2019」已於2019年5月與「出售居屋單位2019」一併推出。房委會2019年3月通過把全年的「白居二」配額由2 500個增加至3 000個。

在約3 000名成功申請「白居二2019」人士中，約2 600名申請者向房委會和／或香港房屋協會申請「購買資格證明書」。「購買資格證明書」持有人可以與持有「可供出售證明書」的居屋第二市場業主簽訂臨時買賣協議。然後，買方的律師向房委會申請「提名信」，以訂立買賣協議。截至2020年3月31日，房委會已發出約500封「提名信」。

加快出售「租者置其屋計劃」(租置計劃) 未售單位

在租置計劃下，租置屋邨的現租戶可選擇購買其現居的出租單位。雖然房委會在2005年後再沒有推售新的租置屋邨，但租置屋邨的現租戶仍可購買其現居單位。截至2020年3月底，在39個租置屋邨當中，約22%的租置單位(即約41 000個單位)尚未售出。

行政長官在《2019年施政報告》中建議，為進一步滿足公屋租戶的置業需求，房委會應積極部署，加快出售租置計劃的未售單位。其後，房委會資助房屋小組委員會於2020年3月通過凍結出租從租置屋邨回收的出租單位，以便日後將這些單位出售。



位於粉嶺的居屋雅盛苑



租金援助計劃的宣傳海報

租金政策與租金援助

低收入的公屋租戶受惠於獲大幅補貼的租金，租金均已包含差餉、管理費及維修保養費用。截至2020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介乎443元至5,159元。

截至2020年3月底，約有19 020個因財政問題而暫時無力繳付租金的租戶受惠於房委會的**租金援助計劃**。在該計劃下，符合資格的租戶可獲減租25%或50%，視乎其負擔能力如租金與入息比例，或對照公共房屋入息限額的收入水平。為確保租戶知悉這重要的安全網，房委會通過房屋資訊台、電台、YouTube影片分享平台、Facebook面書信息、「房署資訊通」流動應用程式、房委會／房屋署網站、海報、單張和《屋邨通訊》，廣泛宣傳租金援助計劃。非政府機構、區議會和**屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）**等亦轉介一些租戶接受租金援助。

家庭和諧共融措施

房委會推行四項「天倫樂」計劃，目的是在公共屋邨內建立更緊密家庭網絡，支援延伸家庭的居住安排，並鼓勵長者居家安老。2019/20年度，該四項計劃為接近5 000個家庭作出安排，方便親屬互相照應：

「天倫樂」計劃	受惠家庭數目(個)(約數)
天倫樂優先配屋計劃	2 030
天倫樂調遷計劃	130
天倫樂加戶計劃	2 580
天倫樂合戶計劃	40



「天倫樂」計劃鼓勵子女與年長父母同住或就近居住

天倫樂優先配屋計劃為公屋申請者而設，讓年輕家庭與年長父母或其他受供養親屬（必須年屆60歲）在本港任何地區同住一個公屋單位，或在市區以外地區分別入住兩個就近的公屋單位。這項計劃的合資格申請較一般家庭的申請提早六個月獲得處理。

其他三項「天倫樂」計劃均為現有的公屋租戶而設，以不同方式鼓勵延伸家庭同住或就近居住。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**遷往其親屬現居或附近的屋邨居住。天倫樂加戶計劃容許公屋長者租戶的一名成年子女，連同其家庭成員申請加入戶籍³。至於天倫樂合戶計劃，則為分別居於兩個公屋單位的年輕家庭與年長父母（或受供養年長親屬）而設，成功申請者可合併戶籍，在資源許可的情況下遷往其選擇地區的公屋單位。

改善居住質素的調遷計劃

2019/20年度，約270個住戶通過房委會兩項改善居住質素的調遷計劃（即每年推出的「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」），改善居住環境，獲提供更大的居住空間。這些計劃讓居住密度低於每人7平方米（以室內樓面面積計算）的公屋住戶，申請調遷到較大的單位。

³ 必須符合「一個家系」的條件（即若戶籍內已包括成年子女，便不得加入其他已婚子女；若戶籍內已包括已婚子女，便不得加入其他成年子女），而且全家必須通過全面經濟狀況審查及住宅物業權審查。



珍惜公屋資源嘉年華

租住資格

我們致力確保公屋資源優先分配予真正有需要的家庭，因此定期核實公屋申請者和現有租戶的資格。2019/20年度，我們根據「富戶政策」⁴和其他租約事務管理政策，核實由個別人士遞交約25萬份入息和資產申報資料，藉此確定現有租戶符合資格繼續在公屋單位居住，並有助釐定合適的租金水平。

濫用公屋指不當使用公屋單位，例如租戶丟空單位、讓非認可人士佔用單位、分租單位，或在單位內進行不法活動。我們以三管齊下的方法偵測和打擊濫用公屋個案。第一，我們採取恆常的屋邨管理措施，輔以屋邨職員每兩年一次的家訪，以核實單位是否用得其所。第二，善用公屋資源分組負責調查懷疑濫用公屋個案；除了處理隨機抽選的個案之外，亦會調查由前線管理人員

轉介或公眾舉報的個案；分組轄下設有一個特別小組，負責執法事宜。2019/20年度，善用公屋資源分組處理6 300宗與住用情況有關的個案和5 800宗涉及入息及資產申報的個案。

第三項打擊濫用公屋的措施，是提高公眾對此措施的認識，並鼓勵市民舉報懷疑濫用個案。為此，我們年內推出多項宣傳和教育活動，計有伙拍香港電台在房委會「大本型」商場舉行「珍惜公屋大行動開展禮2019」，由房屋署副署長主持，並邀請屋邨管理諮詢委員會代表出席；又在全港各區共27個公共屋邨舉辦嘉年華，當中設有攤位遊戲、展板，派發紀念品和氣球，以及設立拍照區供市民與「防護俠」拍照，以宣揚珍惜公屋資源，並鼓勵市民舉報懷疑濫用的個案。同時，我們通過不同廣告媒體和渠道，向租戶和市民傳遞切勿濫用公屋的重要信息，包括在香港電台第二台播放五齣以「公屋資源 切勿濫用」為主題的廣播劇；使用公共交通工具車身、候車站的廣告，以及屋邨內的海報、橫額，向公眾廣泛傳遞「公屋資源 切勿濫用」的信息。租戶方面，我們向所有屋邨居民派發舉報濫用公屋郵柬及年曆卡，又定期出版《屋邨通訊》，並在房屋資訊台播放短片，宣揚相關信息。

⁴ 「富戶政策」指房委會的「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」。



珍惜公屋大行動開展禮