

香港房屋委员会资助房屋小组委员会议事备忘录

截至 2021 年 6 月底 一般公屋申请者安置情况的特别分析

目的

本文件载列截至 2021 年 6 月底公共租住房屋（公屋）一般申请者安置情况的特别分析。

背景

2. 政府和香港房屋委员会（房委会）的宗旨，是为不能负担租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋，并以一般申请者（即家庭和长者一人申请者）平均约三年获首次编配单位为目标。约三年的目标并不适用于配额及计分制下的非长者一人申请者，该等申请者获编配公屋的相对优先次序，取决于其所得分数^{注 1}。

3. 我们自 2011 年起每年均会分析截至当年 6 月底公屋申请者的安置情况。由于平均轮候时间约三年的目标并不适用于配额及计分制下的非长者一人申请者，以及其他安置类别（例如现有租户调迁、体恤安置及清拆重建）的公屋单位编配，故此这些类别均没有涵盖在此分析内。此分析只涵盖一般申请者。

整体情况

4. 在 2021 年 6 月底，一般申请约有 153 600 宗。过去数年的一般申请数目载列于下表。

注1 配额及计分制于 2005 年 9 月实施，以理顺和重订编配公屋予非长者一人申请者的优先次序。有关分数视乎申请者的年龄、轮候时间以及是否居于公屋而定。

表 1
截至每年 6 月底的一般申请数目

	截至 2015 年 6 月底	截至 2016 年 6 月底	截至 2017 年 6 月底	截至 2018 年 6 月底	截至 2019 年 6 月底	截至 2020 年 6 月底	截至 2021 年 6 月底
一般申请数目 (相比于前 一年的变化)	140 200	153 000 (+9%)	150 200 (-2%)	150 600 (+0.3%)	147 900 (-2%)	155 800 (+5%)	153 600 (-1%)

表 2
年内新登记的一般申请数目

	2015 年 7 月至 2016 年 6 月	2016 年 7 月至 2017 年 6 月	2017 年 7 月至 2018 年 6 月	2018 年 7 月至 2019 年 6 月	2019 年 7 月至 2020 年 6 月	2020 年 7 月至 2021 年 6 月
新登记 一般申请数目 (相比于前 一年的变化)	23 600	19 800 (-16%)	20 400 (+3%)	20 600 (+0.9%)	18 300 (-11%)	15 400 (-16%)

平均轮候时间

平均轮候时间的计算方法

5. 轮候时间基本上是以公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括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）^{注 2}。虽然一些申请者接受第二或第三次配屋而非首次配屋，但按照既定的计算方法，轮候时间计算至首次配屋为止，因为我们在首次配屋时已为申请者提供了安置机会。在既定计算方法下，平均轮候时间是计算在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者的轮候时间平均数，并不等同仍在轮候的申请者须等候的时间。

注 2 除被冻结的申请外，一些申请或会因为申请者的入息和 / 或资产超出订明限额而被取消。若申请者其后再符合资格，他 / 她可以在首次取消申请日期起计六个月后至两年内要求恢复其申请。就这些个案，从被取消至恢复申请的时段并不计算在轮候时间内。

平均轮候时间

6. 在 2021 年 9 月底，一般申请者的平均轮候时间为 5.9 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为 3.8 年。正如下表所示，平均轮候时间在过去数年一直呈上升趋势^{注 3}：

表 3
近年截至 6 月底的平均轮候时间

	截至 2015 年 6 月底	截至 2016 年 6 月底	截至 2017 年 6 月底	截至 2018 年 6 月底	截至 2019 年 6 月底	截至 2020 年 6 月底	截至 2021 年 6 月底
一般申请者的平均轮候时间	3.4 年	4.1 年	4.7 年	5.3 年	5.4 年	5.5 年	5.8 年
长者一人申请者的平均轮候时间	1.9 年	2.4 年	2.6 年	2.9 年	2.9 年	3.0 年	3.7 年

7. 社会上一直关注何时可达到一般申请者平均约三年获首次单位编配的目标。正如《2021 年施政报告》公布，经过多年努力，政府已觅得约 350 公顷土地，于未来十年期（即 2022-23 至 2031-32 年度）兴建约 330 000 个公营房屋单位，足以满足未来十年期约 301 000 个公营房屋单位的需求。十年期内每年的房屋供应取决于土地供应的多寡和时间，以及个别项目的情况；而未来十年的预计公营房屋建屋量主要落在未来十年期的较后部分。由于每年的新登记公屋申请数目存有变量，而且一般申请者获得首次单位编配的时间亦受多个因素影响（例如申请者的地区选择是否与公屋供应相符等），因此难以准确推算何时可达到平均约三年提供首次单位编配的目标。房委会会继续致力增加及加快公屋供应，以尽快为公屋申请者编配单位。

申请者的轮候时间

8. 由于平均轮候时间是平均数，我们特别检视了以下两组申请者，以分析其轮候时间的分布及检视轮候时间较长的个案的主要原因：

- (a) 在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期间 15 800 名获安置的一般申请者；以及
- (b) 截至 2021 年 6 月底 153 600 名仍在轮候的一般申请者。

注 3 由于特别分析是基于 6 月底的情况，以及为便利与过去的特别分析作比较，此分析显示截至 6 月底的数字。

分析的具体细节

(a) 在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期间获安置的一般申请者

9. 在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期间，共有 15 800 名一般申请者接受配屋而获安置入住公屋，其轮候时间分布按获安置地区载列于下表 4。

表 4
在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期间
获安置入住公屋的一般申请者轮候时间分布

获安置地区	轮候时间	家庭人数					总数
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市区	≤3 年	310	310	120	40	30	810
	>3 - ≤ 4 年	140	50	40	20	10	270
	>4 - ≤ 5 年	380	60	70	70	40	610
	>5 - ≤ 6 年	70	400	260	150	60	930
	>6 年	60	1 400	1 200	1 200	420	4 300
	小计	950	2 200	1 700	1 500	560	6 900
扩展市区	≤3 年	240	300	80	70	40	730
	>3 - ≤ 4 年	120	50	40	40	30	290
	>4 - ≤ 5 年	430	80	80	90	40	720
	>5 - ≤ 6 年	50	590	540	450	80	1 700
	>6 年	40	1 300	680	1 000	350	3 400
	小计	890	2 300	1 400	1 700	540	6 800
新界	≤3 年	90	60	10	<5	10	170
	>3 - ≤ 4 年	20	10	<5	<5	10	40
	>4 - ≤ 5 年	80	20	10	<5	10	130
	>5 - ≤ 6 年	70	160	30	10	10	280
	>6 年	30	550	420	320	140	1 500
	小计	290	800	470	330	180	2 100
离岛	≤3 年	<5	<5	<5	<5	<5	10
	>3 - ≤ 4 年	<5	10	<5	<5	<5	10
	>4 - ≤ 5 年	<5	<5	10	<5	0	10
	>5 - ≤ 6 年	0	10	<5	<5	<5	20
	>6 年	0	<5	<5	<5	<5	10
	小计	10	20	20	10	<5	60
整体	≤3 年	640	660	210	110	80	1 700
	>3 - ≤ 4 年	290	120	90	60	50	610
	>4 - ≤ 5 年	900	160	160	160	90	1 500
	>5 - ≤ 6 年	190	1 200	820	600	150	2 900
	>6 年	120	3 200	2 300	2 500	910	9 100
	总计	2 100	5 300	3 600	3 500	1 300	15 800

按：由于四舍五入关系，数字累加未必等于总数。千位或以上的数值四舍五入至最接近的百位，而千位以下的数值则四舍五入至最接近的十位。

10. 就该 15 800 名已获安置的一般申请者的轮候时间，我们观察所得如下：

- (a) 约 11%（约 1 700 名申请者）的轮候时间为三年或以下。有关申请者包括透过各项长者优先配屋计划及「特快公屋编配计划」获配屋的申请者，其轮候时间因而较短；
- (b) 在 89%（约 14 100 名申请者）轮候逾三年的申请者当中，大部分获安置市区或扩展市区单位（43%，每区约 6 110 名）；14%（约 1 950 名）获安置新界区单位；而少于 1%（约 50 名）获安置离岛区单位；以及
- (c) 约 58%（约 9 100 名申请者）已轮候逾六年。申请者在轮候期间更改其住户情况，包括更改所选地区（58%）；更改住户资料（57%）及基于社会 / 健康理由而指定配屋地点（6%）等^{注 4}，或影响了其首次配屋的时间。另一项观察是 2020 年大部分时间公屋编配工作的进度因 2019 冠状病毒病疫情而受到负面影响。尤其是火炭骏洋邨（位于扩展市区）在 2020 年大部分时间被用作检疫中心，而粉岭晖明邨（位于新界）在 2020 年初被人恶意严重破坏。随着公屋编配工作于 2020 年下半年起逐步恢复正常并尽力加快，加上新公共租住屋邨相继落成，获配屋的申请者被延长的轮候时间现反映在这次分析中。

(b) 截至 2021 年 6 月底仍未获配屋的一般申请者

11. 截至 2021 年 6 月底，在 153 600 名仍在轮候的一般申请者当中，50%（约 77 000 名）的轮候时间逾三年而于 2021 年 6 月底时仍未曾获配屋。由于这些申请者未曾获配屋，其轮候时间基本上是从登记日期起计，直至 2021 年 6 月底为止，但不包括冻结时段。

注 4 有些个案涉及两种或以上的情況，故此细分的百分比累加未必等于总数。

表 5
截至 2021 年 6 月底轮候公屋时间为三年以上
而未曾获配屋的一般申请者轮候时间分布

所选地区 ^{注 5}	轮候时间	家庭人数					总数
		1 人 ^{注 6}	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市区	>3 - ≤ 4 年	2 100	1 300	310	130	100	3 900
	>4 - ≤ 5 年	1 400	1 100	340	150	120	3 100
	>5 - ≤ 6 年	40	1 100	420	180	130	1 900
	>6 年	40	810	1 100	1 000	280	3 300
	小计	3 600	4 300	2 200	1 500	630	12 200
扩展市区	>3 - ≤ 4 年	910	4 700	3 300	1 900	380	11 200
	>4 - ≤ 5 年	450	4 200	3 400	2 100	480	10 700
	>5 - ≤ 6 年	30	4 600	3 700	2 600	530	11 400
	>6 年	30	3 200	3 900	3 200	410	10 700
	小计	1 400	16 800	14 300	9 700	1 800	44 100
新界	>3 - ≤ 4 年	710	2 100	1 300	780	160	5 000
	>4 - ≤ 5 年	430	1 800	1 400	810	190	4 600
	>5 - ≤ 6 年	310	2 000	1 600	1 000	220	5 100
	>6 年	40	1 200	2 000	2 200	390	5 900
	小计	1 500	7 100	6 300	4 800	960	20 600
离岛	>3 - ≤ 4 年	30	40	10	10	<5	90
	>4 - ≤ 5 年	<5	20	10	<5	<5	40
	>5 - ≤ 6 年	<5	20	10	<5	0	30
	>6 年	0	10	<5	10	<5	20
	小计	30	90	30	20	<5	170
整体	>3 - ≤ 4 年	3 700	8 100	4 900	2 800	640	20 200
	>4 - ≤ 5 年	2 300	7 200	5 100	3 100	790	18 500
	>5 - ≤ 6 年	380	7 700	5 700	3 800	880	18 400
	>6 年	110	5 300	7 000	6 400	1 100	19 900
	总计	6 500	28 300	22 800	16 000	3 400	77 000

按： 由于四舍五入关系，数字累加未必等于总数。千位或以上的数值四舍五入至最接近的百位，而千位以下的数值则四舍五入至最接近的十位。

注5 参照申请者在 2021 年 6 月底时的所选地区。

注6 主要为长者一人申请者。

12. 具体来说，在这 77000 名轮候逾三年而于 2021 年 6 月底时仍未获配屋的一般申请者当中：

- (a) 17% 申请者（约 12 800 名申请者）于 2021 年 6 月底时已届详细资格审查阶段。如确定符合资格者将获配屋；
- (b) 57% 申请者选择扩展市区，而分别有 27% 及 16% 申请者选择新界及市区。少于 1% 申请者选择离岛；以及
- (c) 26% 申请者已轮候逾六年。当中很多个案涉及有机会影响其轮候时间的情况，包括更改住户资料（55%）及更改所选地区（27%）。

冻结时段

13. 截至 2021 年 6 月底，在 153 600 宗轮候公屋的一般申请当中，约 6%（约 9 000 名申请者）因以下原因而被冻结：

原因	在 2021 年 6 月底的冻结个案
未能满足居港年期规定 ^{注 7}	8 900
院舍监护（例如在狱中服刑）	60
与前公屋租约的不当行为有关（例如欠租、违反扣分制）	60
应申请者要求冻结其申请（例如正等待家庭成员来港团聚）	20
总数	9 000

按：由于四舍五入关系，数字累加不等于总数。千位或以上的数值四舍五入至最接近的百位，而千位以下的数值则四舍五入至最接近的十位。

14. 申请者在其申请被冻结期间无需离开轮候队伍。这代表虽然有关申请者仍未符合配屋的所有资格规定，或已要求在冻结时段暂缓处理其申请，但他们仍可保留其轮候位置。实际上，申请者在观感上可能会认为冻结时段是轮候时间的一部分。

注7 配屋时，公屋申请内必须有至少一半成员在香港住满七年及所有成员仍在香港居住。18岁以下的子女在以下情况一律视作已符合七年居港年期规定：(a)不论在何处出生，只要父母其中一人居港满七年；或(b)在香港出生并已确立香港永久居民身份。

单位供应

15. 觅地增加公屋供应仍是缩短平均轮候时间的最根本方法。如上文第 7 段所述，政府已觅得约 350 公顷土地，于未来十年期（即 2022-23 至 2031-32 年度）兴建约 330 000 个公营房屋单位，足以满足在未来十年期约 301 000 个公营房屋单位的需求。该预计建屋量取决于所有相关程序能够顺利完成，以使所有觅得的土地能按时交付开展建屋工程。政府和房委会会继续推展有关工作，以期达致有关预计建屋量。

16. 在短期内，根据 2021 年 9 月房委会房屋建设计划，在 2021-22 至 2025-26 年度的五年期内合共约有 69 100 个公屋 / 「绿表置居计划」（「绿置居」）单位落成^{注 8}。当中约 25% 位于市区，25% 位于扩展市区，以及 50% 位于新界。单位类型方面，约 14% 为甲类单位（供一 / 二人居住），38% 为乙类单位（供二 / 三人居住），31% 为丙类单位（供三 / 四人居住），以及 17% 为丁类单位（供四 / 五人居住）。

17. 除新建公屋单位外，从租户回收单位亦是另一个重要的公屋供应来源。在过去五年，房委会每年平均可从租户净回收约 8 000 个单位编配予公屋申请人。

18. 同时，房屋署会继续致力确保公屋资源的合理运用，让公屋资源能更聚焦地分配给住屋需要较迫切的人士。房屋署会继续严格审核公屋申请者的资格、加强打击滥用公屋、推行宣传活动以提倡维护公屋资源的重要性，并鼓励租户和市民举报公屋滥用。

提交参考

19. 本文件提交委员参考。

资助房屋小组委员会秘书黄令时
电话：2761 5033
传真：2761 0019

档 号 : HD CR 4-4/SP/10-10/1
(策略处)

发出日期 : 2021 年 12 月 8 日

注 8 包括位于柴湾道、青鸿路和钻石山第二期的「绿置居」项目（合共约 5 800 个单位）。