

香港房屋委员会资助房屋小组委员会议事备忘录

截至 2019 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 2019 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。平均轮候时间^{注1}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^{注2}。鉴于公屋需求不断增加，以及公众对公屋申请者轮候时间的关注，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。此分析只涵盖一般申请者。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。

注1 轮候时间是以公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括申请期内的任何冻结时段（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）。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的轮候时间平均数。

注2 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。在配额及计分制下，申请者获编配公屋的相对优先次序，取决于其所得分数。

整体情况

3. 在 2019 年 6 月底，一般申请约有 147 900 宗。过去数年的一般申请数目载列于下表：

表 1
截至每年 6 月底的一般申请数目

	截至 2013 年 6 月底	截至 2014 年 6 月底	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
一般申请数目 (相比于前 一年的变化)	118700	125400 (+6%)	140200 (+12%)	153000 (+9%)	150200 (-2%)	150600 (+0.3%)	147900 (-2%)

表 2
年内新登记的一般申请数目

	2013 年 7 月至 2014 年 6 月期间	2014 年 7 月至 2015 年 6 月期间	2015 年 7 月至 2016 年 6 月期间	2016 年 7 月至 2017 年 6 月期间	2017 年 7 月至 2018 年 6 月期间	2018 年 7 月至 2019 年 6 月期间
新登记 一般申请数目 (相比于前 一年的变化)	28000	25500 (-9%)	23600 (-8%)	19800 (-16%)	20400 (+3%)	20600 (+0.9%)

平均轮候时间

平均轮候时间的计算方法

4. 在既定计算方法下，轮候时间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來港团聚而要求暂缓申请；申请者在狱中服刑等等）。平均轮候时间是计算在过去 12 个月已获安置入住公屋的一般申请者的轮候时间平均数，故此并不等同仍在轮候的申请者须等候的时间。

5. 一些公屋申请者或会基于不同原因而被取消申请，例如在详细资格审查阶段未能符合入息或资产规定、没有依约出席会晤等。为给予申请者弹性，房委会的政策订明，若申请者其后情况有变，而在特定期限^{注3}内再度符合资格准则，可以要求恢复申请。严格来说，若申请者的申请已被取消，在他/她恢复申请前的时期，不应计算在轮候时间之内。然而，由于计算机系统所限，我们未能在计算平均轮候时间时剔除这些时段。我们现正优化相关计算机系统，务求在未来计算平均轮候时间时剔除这些取消时段。

平均轮候时间

6. 在2019年6月底，一般申请者的平均轮候时间为5.4年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为2.9年^{注4}。正如下表所示，平均轮候时间在过去数年一直呈上升趋势：

表 3
近年截至 6 月底的平均轮候时间

	截至 2013 年 6 月底	截至 2014 年 6 月底	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
一般申请者 平均轮候时 间	2.7 年	3.0 年	3.4 年	4.1 年	4.7 年	5.3 年	5.4 年
长者一人申 请者平均轮 候时间	1.5 年	1.7 年	1.9 年	2.4 年	2.6 年	2.9 年	2.9 年

7. 我们无法预测未来的平均轮候时间，原因是这受到不同因素影响，包括公屋申请者的数目、从租户收回的单位数目、申请者所选地区，以及可供编配的公屋单位（包括新建及翻新单位）供应是否与申请者的选择相符等。即使近年政府及房委会已尽力增加公营房屋供应，公屋供应的增长仍未能在未来数年间完全消化多年来累积的公屋需求。纵然面对各种限制（尤其是土地供应不足），政府和房委会仍会继续加大力度增加公屋供应，以期缩减平均轮候时间。

注3 申请者因入息或资产超出订明限额而被取消申请，若其后再次符合资格，则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原有申请。

注4 最新截至2019年9月底的一般申请者平均轮候时间为5.4年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为2.9年。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。

申请者的轮候时间

8. 由于平均輪候时间是平均數，我们特别检视了以下兩组申请者，以分析其輪候时间的分布及找出輪候时间较长的个案的主要原因：

- (a) 2018 年 7 月至 2019 年 6 月期间 20 500 名获安置的一般申请者；以及
- (b) 截至 2019 年 6 月底 147900 名仍在輪候的一般申请者。

分析的具体细节

(a) 在 2018 年 7 月至 2019 年 6 月期间获安置的一般申请者

9. 在 2018 年 7 月至 2019 年 6 月期间，共有 20 500 名一般申请者接受配屋而获安置入住公屋，其輪候时间分布按获安置地区载列于下表 4。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，輪候时间计算至首次配屋为止，因为在首次配屋时已为申请者提供了安置机会。

表 4
在 2018 年 7 月至 2019 年 6 月期间
获安置入住公屋的一般申请者輪候时间分布

获安置地区	轮候时间	家庭人数					总数
		1人 ^{注5}	2人	3人	4人	5人+	
市区	≤3年	620	190	190	50	40	1 100
	>3 - ≤4年	1 500	50	60	30	20	1 700
	>4 - ≤5年	110	220	110	80	40	560
	>5 - ≤6年	60	860	830	70	90	1 900
	>6年	100	1 000	1 700	2 200	700	5 700
	小计	2 400	2 300	2 900	2 400	890	10 900
扩展市区	≤3年	260	210	200	80	40	790
	>3 - ≤4年	310	50	50	50	10	460
	>4 - ≤5年	40	290	120	70	60	580
	>5 - ≤6年	30	1 500	1 400	380	150	3 500
	>6年	20	180	320	1 600	450	2 500
	小计	660	2 300	2 100	2 200	710	7 900
新界	≤3年	60	40	10	<5	10	120
	>3 - ≤4年	90	10	<5	0	10	120
	>4 - ≤5年	20	70	10	10	30	140
	>5 - ≤6年	10	380	130	10	40	570
	>6年	10	100	140	260	70	590
	小计	200	610	290	280	160	1 500
离岛	≤3年	<5	0	0	0	<5	10
	>3 - ≤4年	<5	<5	<5	<5	<5	10
	>4 - ≤5年	<5	10	20	<5	<5	40
	>5 - ≤6年	0	10	<5	<5	0	10
	>6年	0	0	0	<5	0	<5
	小计	10	20	20	10	10	70
整体	≤3年	950	430	390	120	100	2 000
	>3 - ≤4年	2 000	110	120	80	40	2 300
	>4 - ≤5年	170	600	270	160	120	1 300
	>5 - ≤6年	100	2 800	2 400	460	290	6 000
	>6年	120	1 300	2 200	4 000	1 200	8 800
	总计	3 300	5 200	5 400	4 800	1 800	20 500

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近的百位，而千位以下的数值则四舍五入至最近的十位。

注5 主要为长者一人申请者，以及少数经「特快公屋编配计划」获安置的配额及计分制申请者。

10. 就该 20 500 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) 10% 申请者（约 2 000 名申请者）的轮候时间为三年或以下；
- (b) 90% 申请者（约 18 500 名申请者）的轮候时间为三年以上，当中 53% 获安置市区单位，39% 获安置扩展市区单位，合计为 92%；
- (c) 在该 18 500 名轮候逾三年的申请者当中，33%（约 6 000 名申请者）的轮候时间为五年以上但不多于六年，48%（约 8 800 名申请者）的轮候时间为六年以上；以及
- (d) 我们进一步分析了轮候时间逾六年的主要原因。结果显示，当中若干比例的个案涉及一些有机会影响其轮候时间的情况^{注6}，包括更改所选地区(71%)；更改住户资料^{注7}(61%)；申请者提出获房委会接纳的理由，拒绝接受所编配的单位(17%)；基于在详细资格审查阶段未能符合入息资格规定、没有依约出席会晤或证明文件不足，因而曾被取消但其后获恢复的申请(15%)；以及基于社会 / 健康理由而指定配屋地点(7%)。

(b) 截至 2019 年 6 月底仍在轮候的一般申请者

11. 截至 2019 年 6 月底，在 147 900 名仍在轮候的一般申请者当中，44%（约 64 600 名）的轮候时间为三年以上而于 2019 年 6 月底时仍未曾获配屋。由于这些申请者未曾获配屋，其轮候时间是从登记日期起计，直至 2019 年 6 月底为止，但不包括冻结时段。这些申请者的轮候时间分布载列于下表：

注6 有些个案涉及两种或以上的情况，故此细分的百分比累加未必等于总数。

注7 经验显示，很多要求更改住户资料的申请者经过一段时间仍未能提供证明文件，以致影响处理其申请和延长其轮候时间。举例来说，很多要求增加家庭成员的申请者，未能适时提供相关文件（例如入息及资产净值证明）供房委会处理其申请。

表 5
截至 2019 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 8}	轮候时间	家庭人数					总数
		1 人 ^{注 9}	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市区	>3 - ≤ 4 年	580	1 600	490	260	140	3 000
	>4 - ≤ 5 年	50	1 500	530	320	170	2 600
	>5 - ≤ 6 年	10	1 300	1 100	740	230	3 300
	>6 年	10	620	830	2 000	410	3 900
	小计	650	5 000	2 900	3 300	960	12 800
扩展市区	>3 - ≤ 4 年	410	5 500	4 200	2 400	510	13 100
	>4 - ≤ 5 年	40	5 300	4 400	2 800	530	13 000
	>5 - ≤ 6 年	10	2 000	2 200	2 200	420	6 800
	>6 年	10	60	90	280	60	500
	小计	460	12 900	10 900	7 600	1 500	33 400
新界	>3 - ≤ 4 年	530	2 400	1 800	950	230	5 900
	>4 - ≤ 5 年	230	2 100	1 700	1 100	200	5 300
	>5 - ≤ 6 年	10	1 500	1 600	1 000	230	4 300
	>6 年	<5	80	810	1 500	350	2 700
	小计	760	6 100	5 800	4 500	1 000	18 300
离岛	>3 - ≤ 4 年	10	30	30	10	<5	80
	>4 - ≤ 5 年	0	20	10	<5	<5	40
	>5 - ≤ 6 年	<5	<5	<5	10	0	10
	>6 年	0	0	0	<5	0	<5
	小计	10	60	40	30	<5	130
整体	>3 - ≤ 4 年	1 500	9 600	6 500	3 600	880	22 100
	>4 - ≤ 5 年	310	9 000	6 600	4 200	900	20 900
	>5 - ≤ 6 年	30	4 800	4 900	3 900	880	14 500
	>6 年	20	760	1 700	3 800	810	7 100
	总计	1 900	24 100	19 700	15 500	3 500	64 600

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 8 参照申请者在 2019 年 6 月底时的选区。

注 9 主要为长者一人申请者。

12. 在这 64 600 名轮候逾三年而于 2019 年 6 月底仍未获配屋的一般申请者当中：

- (a) 25% (约 16 100 名申请者) 于 2019 年 6 月底时已届详细资格审查阶段，如确定符合资格者将会获配屋；
- (b) 52% 选择扩展市区，另外分别有 28% 及 20% 选择新界及市区；
- (c) 22% (约 14 500 名申请者) 的轮候时间为五年以上但不多于六年，11% (约 7 100 名申请者) 的轮候时间为六年以上；以及
- (d) 我们进一步分析了轮候时间逾六年的主要原因。结果显示，当中若干比例的个案涉及一些有机会影响其轮候时间的情况，包括更改住户资料(60%)；涉及取消时段和基于社会 / 健康理由而指定编配地点(9%)；以及提供获房委会接纳的理由而拒绝接受所编配的单位(4%)等。

冻结时段

13. 截至 2019 年 6 月底，在 147 900 宗轮候公屋的一般申请当中，约 10% (约 14 100 名申请者) 因以下原因而被冻结：

原因	在 2019 年 6 月底的冻结个案
未能满足居港年期规定 ^{注 10}	14 000
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
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 (例如欠租和违反扣分制)	60
总数	14 100

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。

注 10 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。

14. 即使申请已被冻结，有关申请者仍可继续轮候公屋。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。

单位供应

15. 根据 2019 年 9 月房委会房屋建设计划，在 2019/20 至 2023/24 年度合共约有 71 700 个公屋 / 「绿表置居计划」(「绿置居」) 单位落成^{注 11}，当中约 27% 位于市区，30% 位于扩展市区，以及 43% 位于新界。单位类型方面，约 15% 为甲类单位 (供一 / 二人居住)，35% 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 19% 为丁类单位 (供四 / 五人居住)。

16. 除新建公屋单位外，回收单位亦是另一个重要的公屋供应来源。在过去数年，房委会每年平均可从租户净回收超过 8 000 个单位^{注 12}。随着更多资助出售单位项目陆续落成及推行，于 2018/19 年度从公屋租户净回收的单位数目达 8 500 个。

17. 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较有迫切住屋需要的人士。房屋署会继续严格审核公屋申请者的资格。另一方面，房屋署会加强打击滥用公屋，以及推行宣传活动，推广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

18. 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 : 2019 年 12 月 16 日

注 11 包括位于柴湾道和青衣青鸿路的「绿置居」项目 (合共约 3 700 个单位)。

注 12 不包括从公屋调迁户收回的单位。由于需为调迁户编配公屋单位，因此并不会单位净增长。