

## 香港房屋委员会资助房屋小组委员会议事备忘录

### 截至 2018 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 2018 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<sup>注1</sup>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<sup>注2</sup>。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，我们每年均会分析截至当年 6 月底公屋申请者的安置情况。是项分析只涵盖一般申请者。由于平均轮候时间为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。

#### 整体情况

3. 在 2018 年 6 月底，一般申请约有 150 600 宗。过去数年的一般申请数目载列于下表：

---

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。

**表 1**  
**截至每年 6 月的一般申请数目**

	截至 2012 年 6 月底	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
一般申 请数目 (相比于 前一年 转变)	106 100	118 700 (+12%)	125 400 (+6%)	140 200 (+12%)	153 000 (+9%)	150 200 (-2%)	150 600 (+0.3%)

**表 2**  
**年内新登记一般申请数目**

	2012 年 7 月至 2013 年 6 月期间	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
新登记 一般申 请数目 (相比于 前一年 转变)	28 700	28 000 (-2%)	25 500 (-9%)	23 600 (-8%)	19 800 (-16%)	20 400 (+3%)

## 平均轮候时间

### 平均轮候时间计算方法

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）。平均輪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輪候时间平均數，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，房委会政策订明，申请者若其后情况有变，而在特定期限<sup>注 3</sup>内再度符合资格准则，可以要求恢復申请。严格來說，若申请者的

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兩年内要求恢復原有申请。

申请已被取消，在他恢复申请前的时期，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。

### 平均轮候时间

6. 在 2018 年 6 月底，一般申请者的平均轮候时间为 5.3 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为 2.9 年<sup>注 4</sup>。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 2012 年 6 月底	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
一般申请者 平均轮候时间	2.7 年	2.7 年	3.0 年	3.4 年	4.1 年	4.7 年	5.3 年
长者一人申请 者平均轮候时 间	1.4 年	1.5 年	1.7 年	1.9 年	2.4 年	2.6 年	2.9 年

7. 我们无法预测将来的平均轮候时间，原因是这受到很多因素影响，包括公屋申请者数目、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。由于平均轮候时间是根据过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者的轮候时间计算，随着一些大型公共屋邨落成（例如观塘安泰邨、东涌迎东邨、屯门欣田邨及葵涌葵翠邨），令可供编配的公屋单位数目有所增加，让更多轮候公屋已久的申请者获得安置，他们的较长轮候时间因而反映在平均轮候时间内。鉴于长期累积的供求失衡，加上对公屋的新增需求持续，我们相信还需要一段时间才能消化多年来累积的公屋需求。若公屋单位持续供不应求，平均轮候时间在未来仍存在上升的压力。行政长官在 2018 年的《施政报告》中表示，政府会增加公营房屋的比例，并承诺政府开拓的新增土地，以房屋单位计算，七成应用于公营房屋。

注 4 最新 2018 年 9 月底的一般申请者平均轮候时间为 5.5 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，并且为便利与过去的特别分析作比较，故此分析采用 6 月底的数据。

## **申请者轮候时间**

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个案的主要原因：

- (a) 2017 年 7 月至 2018 年 6 月期间 18 300 名获安置的一般申请者；以及
- (b) 截至 2018 年 6 月底 150 600 名仍在輪候的一般申请者。

## **分析具体细节**

### **整体观察**

9. 在 2017 年 7 月至 2018 年 6 月期间获安置入住公屋的一般申请者中（见表 4），获安置入住市区或扩展市区公屋的二人至四人户輪候时间较长。而在 2018 年 6 月底仍在輪候公屋的一般申请者当中（见表 5），有相当多輪候时间较长的申请者为三人至四人户。至于輪候时间特别长的申请者，很多涉及更改住户数据、取消时段（期间申请者并不符合安置资格）等情况。

#### ***(a) 在 2017 年 7 月至 2018 年 6 月期间获安置的一般申请者***

10. 在 2017 年 7 月至 2018 年 6 月期间，共有 18 300 名一般申请者接受配屋而获安置，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提供了安置机会予申请者。

11. 因应目前一般申请者的平均輪候时间已超过 5 年，以及去年委员就有关分析的意见，我们在是次分析中加入了「輪候时间超过五年但低于六年」及「輪候时间超过六年」的分类。

**表 4**  
**在 2017 年 7 月至 2018 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 <sup>注5</sup>	2人	3人	4人	5人+	
市区	≤3 年	480	170	180	60	20	910
	>3 - ≤ 4 年	1 300	300	50	30	10	1 700
	>4 - ≤ 5 年	50	250	130	30	20	480
	>5 - ≤ 6 年	30	930	910	50	120	2 000
	>6 年	50	190	720	1400	520	2 900
	小计	2 000	1 800	2 000	1 600	690	8 100
扩展市区	≤3 年	480	130	120	30	10	770
	>3 - ≤ 4 年	190	50	40	20	10	310
	>4 - ≤ 5 年	30	230	150	20	30	460
	>5 - ≤ 6 年	10	1 200	1 100	20	70	2 400
	>6 年	20	40	130	860	270	1 300
	小计	730	1 600	1 600	950	400	5 300
新界	≤3 年	190	80	20	30	20	340
	>3 - ≤ 4 年	360	30	10	10	10	420
	>4 - ≤ 5 年	90	330	70	20	20	530
	>5 - ≤ 6 年	20	890	480	30	60	1 500
	>6 年	10	30	570	1 200	310	2 100
	小计	670	1 400	1 200	1 300	410	4 900
离岛	≤3 年	10	10	<5	<5	<5	20
	>3 - ≤ 4 年	<5	<5	<5	0	10	10
	>4 - ≤ 5 年	0	10	10	10	<5	30
	>5 - ≤ 6 年	0	10	<5	10	0	10
	>6 年	0	0	0	<5	0	<5
	小计	10	20	10	10	10	60
整体	≤3 年	1 200	390	330	120	50	2 000
	>3 - ≤ 4 年	1 900	380	90	60	40	2 500
	>4 - ≤ 5 年	170	820	360	80	70	1 500
	>5 - ≤ 6 年	60	3 000	2 500	100	250	5 900
	>6 年	80	270	1 400	3 500	1 100	6 300
	总计	3 400	4 800	4 700	3 800	1 500	18 300

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 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。

12. 就该 18 300 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) 11% 申请者的轮候时间为三年或以下；
- (b) 89% 申请者（即约 16 200 名申请者）的轮候时间为三年以上，当中 44% 获安置市区单位，28% 获安置扩展市区单位，合计为 72%；以及
- (c) 在该 16 200 名轮候逾三年的申请者当中，37%（即约 5 900 名申请者）的轮候时间为五年以上但低于六年，39%（即约 6 300 名申请者）的轮候时间为六年以上。我们尝试进一步分析后者轮候时间较长的主要原因。结果显示，当中大部分个案涉及一些有机会影响其轮候时间的情况<sup>注6</sup>，包括更改所选地区(60%)；更改住户资料<sup>注7</sup>(64%)；申请者提出获房委会接纳的理由，拒绝接受所编配的单位(28%)；由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(9%)；以及基于社会 / 健康理由而指定配屋地点(7%)。

#### **(b) 截至 2018 年 6 月底仍在轮候的一般申请者**

13. 截至 2018 年 6 月底，在 150 600 名仍在轮候的一般申请者当中，44%（即约 66 300 名）的轮候时间为三年以上而于 2018 年 6 月底时仍未获配屋。由于这些申请者未获配屋，其轮候时间是从登记日期起计，直至 2018 年 6 月底为止，但不包括冻结时段。同样地，因应目前一般申请者的平均轮候时间已超过 5 年，以及去年委员就有关分析的意见，我们在是次分析中加入了「轮候时间超过五年但低于六年」及「轮候时间超过六年」的分类。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轮候时间。举例说，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 2018 年 6 月底轮候公屋时间为三年以上  
而未获配屋的一般申请者轮候时间分布

所选地区 <sup>注8</sup>	轮候时间	家庭人数					总数
		1人 <sup>注9</sup>	2人	3人	4人	5人+	
市区	>3 - ≤ 4 年	430	1 700	610	350	170	3 300
	>4 - ≤ 5 年	40	1 700	1 200	800	270	4 000
	>5 - ≤ 6 年	20	1 700	2 100	1 900	430	6 200
	>6 年	10	350	610	2 200	580	3 800
	小计	490	5 400	4 600	5 300	1 400	17 200
扩展市区	>3 - ≤ 4 年	70	6 000	4 700	2 400	490	13 600
	>4 - ≤ 5 年	40	5 000	4 300	2 400	480	12 300
	>5 - ≤ 6 年	10	1 700	1 500	1 500	300	5 100
	>6 年	<5	40	70	1 300	300	1 700
	小计	120	12 800	10 600	7 700	1 600	32 700
新界	>3 - ≤ 4 年	360	2 500	1 900	1 000	230	6 000
	>4 - ≤ 5 年	10	2 100	1 900	1 100	270	5 400
	>5 - ≤ 6 年	10	650	1 400	1 100	250	3 400
	>6 年	<5	20	60	1 000	300	1 400
	小计	380	5 300	5 100	4 300	1 100	16 200
离岛	>3 - ≤ 4 年	0	50	20	20	<5	90
	>4 - ≤ 5 年	0	20	10	20	0	40
	>5 - ≤ 6 年	0	10	<5	10	<5	10
	>6 年	0	0	0	<5	0	<5
	小计	0	70	30	50	<5	150
整体	>3 - ≤ 4 年	860	10 300	7 100	3 800	890	23 000
	>4 - ≤ 5 年	90	8 900	7 400	4 300	1 000	21 700
	>5 - ≤ 6 年	30	4 000	5 000	4 600	970	14 600
	>6 年	10	410	740	4 600	1 200	6 900
	总计	990	23 600	20 300	17 300	4 100	66 300

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 2018 年 6 月底时的选区。

注9 主要为长者一人申请者。

14. 在这 66 300 名轮候逾三年而于 2018 年 6 月底仍未获配屋的一般申请者当中：

- (a) 24% (即约 16 100 名申请者) 于 2018 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) 49% 选择扩展市区，另外分别有 26% 选择市区及 24% 选择新界；以及
- (c) 22% (即约 14 600 名申请者) 的轮候时间为五年以上但低于六年，10% (即约 6 900 名申请者) 的轮候时间为六年以上。我们尝试进一步分析后者轮候时间较长的主要原因。结果显示，当中不少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%)、取消时段、基于社会 / 健康理由而指定编配地点、申请绿表资格证明书购买居者有其屋计划 (居屋) 单位<sup>注 10</sup>(8%)，以及提供获房委会接纳的理由而拒绝接受所编配的单位(6%)等其他情况。

### 冻结时段

15. 截至 2018 年 6 月底，在 150 600 宗轮候公屋的一般申请当中，约有 15 900 宗 (约 11%) 因以下原因而被冻结：

原因	在 2018 年 6 月底的冻结个案
未能满足居港年期规定 <sup>注 11</sup>	15 800
应申请者要求冻结申请 (例如正等待家庭成员来港团聚)	30
院舍监护 (例如在狱中服刑)	60
关乎前公屋租约的不当行为 (例如欠租和违反扣分制)	60
<b>总数</b>	<b>15 900</b>

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 凡通过详细资格审查的申请者，均可申请绿表资格证明书，于居屋推售时购买单位，亦可于居屋第二市场购买未补价的居屋单位。当申请者持有有效的绿表资格证明书时，他们不会获编配公屋单位。若申请者最终选择继续轮候公屋，其持有效绿表资格证明书的时段仍会计算在轮候时间内。

注 11 为协助新来港人士融入本港社会，房委会过去已屡次放宽居港七年的规定。现时，只要半数家庭成员在编配公屋之时居港满七年，合资格公屋申请者即属已经符合居港七年的规定。不论主要申请者是否符合居港年期的规定，只要最少半数成员在配屋之时符合居港七年的规定，便可在到达编配阶段时获编配公屋单位。凡未满 18 岁的家庭成员，只要在香港出生而确立香港永久性居民身分；又或不论其出生地，只要父母其中一人居港满七年，均视为符合居港七年的规定。



16. 就冻结个案而言，即使申请已被冻结，申请者仍可继续轮候公屋。如此一来，相关申请者即使仍未符合配屋的所有资格规定，仍可较早开始登记轮候，保留较高的相对优先次序。不过，申请者即使实际上在冻结时段内不符合资格配屋，又或申请应其要求暂缓处理，申请者也可能在观感上认为冻结时段是轮候时间的一部分。

## 单位供应

17. 致力增加公屋供应，是缩短公屋轮候时间的根本之道。根据2018年9月房委会公营房屋建设计划，在2018/19至2022/23年度合共有72900个公屋/「绿表置居计划」（即「绿置居」）单位落成<sup>注12</sup>，约40%位于市区，22%位于扩展市区，38%位于新界。单位类型方面，约16%为甲类单位（供一/二人居住），31%为乙类单位（供二/三人居住），30%为丙类单位（供三/四人居住），23%为丁类单位（供四/五人居住）。

18. 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7000个单位<sup>注13</sup>。随着更多资助出售单位项目陆续落成及推行，我们预计可从租户净回收的单位数目会进一步上升。以2017/18年度为例，从公屋租户净回收的单位数目达9700个。

19. 同时，房屋署会继续致力确保公屋资源得以善用，让公屋资源能更聚焦地分配给较有迫切住屋需要的人士。房屋署亦会继续严格审核公屋申请者的资格，以及严格调查与住用情况相关的个案，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滥用公屋的不当行为。

## 提交参考

20. 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

檔号：HD CR 4-4/SP/10-10/1  
(策略处)

发出日期：2018年12月6日

---

注12 包括荔枝角道一东京街第一期的绿置居项目(合共约2500个单位)。

注13 不包括从公屋调迁户收回的单位。由于要编配公屋单位予调迁户，因此不会有单位净增。