文件編號：SHC 5/2021

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

截至 2020 年 6 月底
一般公屋申請者安置情況的特別分析

目的

本文件載列截至 2020 年 6 月底公共租住房屋（公屋）一般申請者安置情況的特別分析。

背景

2. 政府和香港房屋委員會（房委會）的宗旨，是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。平均輪候時間[註1] 約三年的目標，並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者[註2]。鑑於公眾對公屋申請者輪候時間的關注，我們自 2011 年起每年均會分析截至當年6月底公屋申請者的安置情況。此分析只涵蓋一般申請者。由於平均輪候時間約三年的目標並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者，以及其他安置類別（例如現有租戶調遷、體恤安置及清拆重建）的公屋單位編配，故此這些類別均沒有涵蓋在此分析內。

註1 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期內的任何凍結時段（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的輪候時間平均數。

註2 配額及計分制於 2005 年 9 月實施，以理順和重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。在配額及計分制下，申請者獲編配公屋的相對優先次序，取決於其所得分數。

整體情況

3. 在 2020 年 6 月底，一般申請約有 155 800 宗。過去數年的一般申請數目載列於下表。

表 1
截至每年 6 月底的一般申請數目

	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	截至2020年6月底
一般申請數目（相比於前一年的變化）	125 400	140 200 (+12%)	153 000 (+9%)	150 200 (-2%)	150 600 (+0.3%)	147 900 (-2%)	155 800 (+5%)

表 2
年內新登記的一般申請數目

	2014年7月至2015年6月	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
新登記一般申請數目（相比於前一年的變化）	25 500	23 600 (-8%)	19 800 (-16%)	20 400 (+3%)	20 600 (+0.9%)	18 300 (-11%)

平均輪候時間

平均輪候時間的計算方法

4. 在既定計算方法下，輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括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）。平均輪候時間是計算在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數，故此並不等同仍在輪候的申請者須等候的時間。

5. 一些公屋申請者或會基於不同原因而被取消申請，例如在詳細資格審查階段未能符合入息或資產規定、沒有依約出席會晤等。為給予申請者彈性，房委會的政策訂明，若申請者其後情況有變，而在特定期限[註3]內再度符合資格準則，可以要求恢復申請。嚴格來說，若申請者的申請被取消，恢復申請前的時期不應計算在輪候時間之內。然而，由於電腦系統所限，我們以往計算平均輪候時間時未能剔除這些時段。自 2020 年起，我們已優化相關電腦系統，並在計算平均輪候時間時剔除這些取消時段。

平均輪候時間

6. 在 2020 年 12 月底，一般申請者的平均輪候時間為5.7 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.4 年。正如下表所示，平均輪候時間在過去數年一直呈上升趨勢[註4]：

表 3
近年截至 6 月底的平均輪候時間

	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	截至2020年6月底
一般申請者平均輪候時間	3.0年	3.4年	4.1年	4.7年	5.3年	5.4年	5.5年
長者一人申請者平均輪候時間	1.7年	1.9年	2.4年	2.6年	2.9年	2.9年	3.0年

7. 我們無法預測未來的平均輪候時間，因為這受不同因素影響，包括公屋申請者的數目、從租戶收回的單位數目、申請者所選地區，以及可供編配的公屋單位（包括新建及回收單位）供應是否與申請者的選擇相符等。即使近年政府及房委會已致力增加公營房屋供應，公屋供應的增長仍未能在短期內完全吸納累積的公屋需求。政府和房委會會繼續致力增加公屋供應，以縮短平均輪候時間。

註3 申請者因入息或資產超出訂明限額而被取消申請，若其後再次符合資格，則可以在首次取消申請日期起計六個月後至兩年內要求恢復原有申請。

註4 由於特別分析是基於 6 月底的情況，以及為便利與過去的特別分析作比較，此分析顯示截至 6 月底的數字。

申請者的輪候時間

8. 由於平均輪候時間是平均數，我們特別檢視了以下兩組申請者，以分析其輪候時間的分布及檢視輪候時間較長的個案的主要原因：

(a) 在 2019 年 7 月至 2020 年 6 月期間 10 400 名獲安置的一般申請者；以及

(b) 截至 2020 年 6 月底 155 800 名仍在輪候的一般申請者。

分析的具體細節

(a) 在 2019 年 7 月至 2020 年 6 月期間獲安置的一般申請者

9. 在 2019 年 7 月至 2020 年 6 月期間，共有 10 400 名一般申請者接受配屋而獲安置入住公屋，其輪候時間分布按獲安置地區載列於下表 4。雖然一些申請者接受第二或第三次配屋而非首次配屋，但按照既定的計算方法，輪候時間計算至首次配屋為止，因為我們在首次配屋時已為申請者提供了安置機會。

表 4

在 2019 年 7 月至 2020 年 6 月期間
獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間分布

獲安置地區	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	≤3 年	350	170	120	40	20	710
	>3 – ≤ 4 年	700	50	40	20	10	810
	>4 – ≤ 5 年	130	40	110	90	30	390
	>5 – ≤ 6 年	40	480	200	100	70	880
	>6 年	20	850	830	1 400	390	3 400
	小計	1 200	1 600	1 300	1 600	520	6 200
擴展市區	≤3 年	90	70	30	20	30	240
	>3 – ≤ 4 年	190	10	10	10	20	250
	>4 – ≤ 5 年	40	80	20	30	50	220
	>5 – ≤ 6 年	10	370	110	190	90	770
	>6 年	10	190	130	370	130	830
	小計	350	720	290	630	320	2 300
新界	≤3 年	60	30	20	10	10	140
	>3 – ≤ 4 年	30	10	10	0	20	60
	>4 – ≤ 5 年	60	40	10	<5	20	130
	>5 – ≤ 6 年	20	260	80	10	20	390
	>6 年	<5	150	410	360	150	1 100
	小計	170	490	530	380	220	1 800
離島	≤3 年	10	<5	<5	10	<5	20
	>3 – ≤ 4 年	<5	10	10	<5	<5	20
	>4 – ≤ 5 年	0	10	10	<5	0	20
	>5 – ≤ 6 年	0	10	<5	0	0	10
	>6 年	0	<5	0	<5	<5	10
	小計	10	40	20	10	10	80
整體	≤3 年	510	280	170	70	70	1 100
	>3 – ≤ 4 年	930	70	60	30	50	1 100
	>4 – ≤ 5 年	230	180	150	120	100	770
	>5 – ≤ 6 年	70	1 100	390	300	170	2 000
	>6 年	40	1 200	1 400	2 100	680	5 400
	總計	1 800	2 800	2 100	2 600	1 100	10 400

按： 由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

10. 就該 10 400 名已獲安置的一般申請者的輪候時間，我們觀察所得如下：

(a) 11%申請者（約 1 100 名申請者）的輪候時間為三年或以下，而 89%申請者（約 9 300 名申請者）的輪候時間為三年以上；

(b) 在該 9 300 名輪候逾三年的申請者當中，59%獲安置市區單位，22%獲安置擴展市區單位，18%獲安置新界區單位，而 1%獲安置離島區單位；

(c) 在該 9 300 名輪候逾三年的申請者當中，12%已輪候逾三年但不多於四年，8%已輪候逾四年但不多於五年，22%已輪候逾五年但不多於六年，而 58%已輪候逾六年；以及

(d) 我們進一步分析了輪候時間逾六年的主要原因。結果顯示，當中若干比例的個案涉及一些有機會影響其輪候時間的情況[註5]，包括更改所選地區（70%）；更改住戶資料[註6]（62%）；以及基於社會／健康理由而指定配屋地點（11%）等。

(b) 截至 2020 年 6 月底仍在輪候的一般申請者

11. 截至 2020 年 6 月底，在 155 800 名仍在輪候的一般申請者當中，48%（約 74 300 名）的輪候時間為三年以上而於 2020 年 6 月底時仍未曾獲配屋。由於這些申請者未曾獲配屋，其輪候時間是從登記日期起計，直至 2020 年 6 月底為止，但不包括凍結時段。在 2020 年初，由於火炭駿洋邨被用作檢疫中心及粉嶺暉明邨被惡意嚴重破壞，導致該兩座屋邨（共涉超過 5 000 個單位）未能如期進行編配，因而延長了整體申請者的輪候時間。

註5 有些個案涉及兩種或以上的情況，故此細分的百分比累加未必等於總數。

註6 經驗顯示，很多要求更改住戶資料的申請者經過一段時間仍未能提供證明文件，以致影響處理其申請和延長其輪候時間。舉例來說，很多要求增加家庭成員的申請者，未能適時提供相關文件（例如入息及資產淨值證明）供房委會處理其申請。

表 5

截至 2020 年 6 月底輪候公屋時間為三年以上
而未曾獲配屋的一般申請者輪候時間分布

所選地區[註7]	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人[註8]	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	>3 – ≤ 4 年	1 900	1 200	410	190	120	3 800
	>4 – ≤ 5 年	180	1 300	510	290	170	2 500
	>5 – ≤ 6 年	40	1 700	1 000	630	230	3 600
	>6 年	20	1 100	1 700	2 100	440	5 400
	小計	2 200	5 300	3 700	3 200	950	15 200
擴展市區	>3 – ≤ 4 年	740	4 700	3 500	2 000	460	11 400
	>4 – ≤ 5 年	230	5 000	4 000	2 600	530	12 400
	>5 – ≤ 6 年	40	4 600	3 900	2 700	500	11 800
	>6 年	20	940	1 400	1 600	320	4 200
	小計	1 000	15 300	12 800	8 900	1 800	39 900
新界	>3 – ≤ 4 年	560	1 900	1 400	770	180	4 800
	>4 – ≤ 5 年	430	2 200	1 600	970	220	5 500
	>5 – ≤ 6 年	120	1 800	1 400	970	170	4 400
	>6 年	20	770	1 400	1 800	390	4 400
	小計	1 100	6 700	5 900	4 500	950	19 100
離島	>3 – ≤ 4 年	10	20	20	<5	0	40
	>4 – ≤ 5 年	<5	30	10	<5	0	40
	>5 – ≤ 6 年	0	20	10	10	<5	30
	>6 年	0	0	0	<5	0	<5
	小計	10	60	40	20	<5	120
整體	>3 – ≤ 4 年	3 200	7 900	5 400	3 000	750	20 100
	>4 – ≤ 5 年	840	8 600	6 200	3 800	910	20 400
	>5 – ≤ 6 年	190	8 100	6 300	4 300	900	19 800
	>6 年	50	2 800	4 500	5 500	1 100	14 000
	總計	4 300	27 300	22 400	16 600	3 700	74 300

按： 由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

註7 參照申請者在 2020 年 6 月底時的選區。

註8 主要為長者一人申請者。

12. 具體來說，在這 74 300 名輪候逾三年而於 2020 年 6 月底仍未獲配屋的一般申請者當中：

(a) 12%申請者（約 9 100 名申請者）於 2020 年 6 月底時已屆詳細資格審查階段，如確定符合資格者將會獲配屋；

(b) 54%申請者選擇擴展市區，另外分別有 26%及 21%選擇新界及市區。少於 1%申請者選擇離島；

(c) 27%申請者已輪候逾三年但不多於四年，27%已輪候逾四年但不多於五年，27%已輪候逾五年但不多於六年，而 19%已輪候逾六年；以及

(d) 我們進一步分析了輪候時間逾六年的主要原因。結果顯示，除了上文第 11 段提及駿洋邨及暉明邨未能如期進行編配外，當中若干比例的個案涉及其他亦有機會影響其輪候時間的情況，包括更改住戶資料(58%)；更改所選地區(49%)；以及基於社會／健康理由而指定配屋地點(2%)等。

凍結時段

13. 截至 2020 年 6月底，在 155 800 宗輪候公屋的一般申請當中，約 7%（約 10 900 名申請者）因以下原因而被凍結：

原因	**在 2020 年 6 月底的凍結個案**
未能滿足居港年期規定[註9]	10 800
院舍監護（例如在獄中服刑）	60
與前公屋租約的不當行為有關（例如欠租和違反扣分制）	60
總數	**10 900**

按： 由於四捨五入關係，數字累加不等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

註9 配屋時，公屋申請內必須有至少一半成員在香港住滿七年及所有成員仍在香港居住。18 歲以下的子女在以下情況一律視作已符合七年居港年期規定: (a)不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年; 或(b)在香港出生並已確立香港永久居民身份。

14. 即使申請已被凍結，有關申請者仍可繼續輪候公屋。這代表雖然有關申請者仍未符合配屋的所有資格規定，或已要求在凍結時段暫緩處理其申請，但他們仍可保留其輪候位置。實際上，申請者在觀感上可能會認為凍結時段是輪候時間的一部分。

單位供應

15. 覓地增加公屋供應仍是縮短平均輪候時間的最根本方法。2020 年的《施政報告》公布，政府已覓得 330 公頃土地在 2021-22 至 2030-31 年度的十年期興建 316 000 個公營房屋單位，以滿足在同一個十年期內約 301 000 個公營房屋單位的需求，其中公屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）的目標為 210 000 個單位。該預計建屋量取決於所有相關程序能夠順利完成，以使所有覓得的土地能按時交付開展建屋工程。政府和房委會會繼續推展有關工作，以期達致有關預計建屋量。

16. 在短期內，根據 2020 年 12 月房委會房屋建設計劃，在 2020-21 至 2024-25 年度合共約有 67 100 個公屋／「綠置居」單位落成[註 10]，當中約 27%位於市區，26%位於擴展市區，以及 47%位於新界。單位類型方面，約 15%為甲類單位（供一／二人居住），37%為乙類單位（供二／三人居住），30%為丙類單位（供三／四人居住），以及 18%為丁類單位（供四／五人居住）。

17. 除新建公屋單位外，回收單位亦是另一個重要的公屋供應來源。在過去五年，房委會每年平均可從租戶淨回收約 9 000 個單位[註 11]。隨著更多資助出售單位項目陸續落成及推行，於 2019-20 年度從公屋租戶淨回收的單位數目達 10 900 個。

18. 同時，房屋署會繼續致力確保公屋資源的合理運用，讓公屋資源能更聚焦地分配給住屋需要較迫切的人士。房屋署會繼續嚴格審核公屋申請者的資格、加強打擊濫用公屋、推行宣傳活動以提倡維護公屋資源的重要性，並鼓勵租戶和市民舉報公屋濫用。

註 10 包括位於柴灣道和青鴻路的「綠置居」項目（合共約 3 700 個單位）。

註 11 不包括從公屋調遷戶收回的單位。由於需為調遷戶編配公屋單位，因此並不會有單位淨增長。

提交參考

19. 本文件提交委員參考。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔　號　：HD CR 4-4/SP/10-10/1
（策略處）
發出日期　：2021 年 2 月 9 日