

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2023-24 年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員 2022-23 年度公共租住房屋(下稱「公屋」)的實際編配結果，以及請委員通過 2023-24 年度的公屋編配估算。

建議

2. 現建議委員：
 - (a) 通過 2023-24 年度公屋編配估算（第 30 段）；及
 - (b) 把本文件銷密（第 32 段）。

背景

3. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）按照各項既定配額政策及計劃，編配新建成及回收的公屋單位，以配合不同類別申請者的需求。根據現行做法，我們每年會就下一個年度可供編配的公屋單位的供應量，及該等單位如何編配給不同的需求類別作出估算。
4. 以下是公屋編配估算的一般概覽，供委員參考：
 - (a) 大部分的編配估算**並非編配數目上限**，而是預算數字，以助規劃。例如體恤安置類別，所有獲社會福利署（下稱「社署」）推薦的個案，我們都會作編配。少部分類別設有編配數目上限的例子包括按「配額及計分制」^{註 1}的編配。

註 1 委員在 2014 年 10 月 14 日通過把「配額及計分制」每年配額佔擬編配予公屋申請者單位總數的百分比，從 8% 增加至 10%，單位上限從 2 000 個增加至 2 200 個（SHC 58/2014 號文件）。

- (b) 每年度的實際編配數字為該年度 3 月 31 日或之前已入伙的數字。換句話說，已作編配但未能在 3 月 31 日或之前入伙的數字不會被計入該年度的編配數字內。預計的編配數目與年底的實際情況有所差異的主要原因包括：(a)某些用作指定用途的估算，例如體恤安置，並沒有設置編配上限，實際的編配數字視乎相關安置類別的實際需求；(b)現時公屋申請者有三次獲編配公屋的機會。部分單位，特別是回收的公屋單位，有可能要作出數次編配後才被申請者接受；及(c)即使申請者已接受我們的預先編配，但他可能在入伙前改變主意而拒絕接受該單位。若我們未能趕及在 3 月 31 日或之前將該單位編配予另一名申請者並且入伙，則該單位的編配便不會計算入該年度的編配數字內。

2022-23 年度的實際編配結果

5. 2022-23 年度的實際編配結果概列於**附件**。2022-23 年度原先估算可編配的單位為 **27 600** 個，實際編配數字為 **30 888** 個單位，多於原先估算的 11.9%。主要原因是受疫情影響，2021-22 年度「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」^{註 2}（下稱「改善居住環境調遷計劃」）大部分的揀選單位（共 870 個）程序及單位入伙手續延至 2022-23 年度進行。部分 2021-22 年度的新單位，如皇后山邨第二座至第六座單位（約共 1 200 個），因未能趕及在 2022 年 3 月底前入伙，有關編配數字反映在 2022-23 年度內。此外，2022-23 年度回收單位的數目多於估算約 1 200 個，主要來自租戶自願交還單位、終止租約及因購置資助出售房屋計劃的單位而交還公屋單位。就其他實際編配少於原先編配估算的類別，我們已按不同類別申請者的實際需求，將單位靈活調配予公屋申請者。各類申請者的編配詳情載於下文第 6 至 17 段。

(a) 公屋申請者

6. 在 2022-23 年度，獲公屋申請者接受編配及入伙的單位有 **24 619** 個（包括了上文第 5 段提及約 1 200 個未能趕及在 2021-22 年度入伙的皇后山邨單位及約 1 200 個回收單位的供應），多於原先估算的 21.9%。當中 **22 627** 個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者），**1 992** 個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。此外，我們已按不同類別申請者的實際需求，將其他編配類別的剩餘配額在 2022-23 年度調撥編配予公屋申請者，令實際編配較估算的 20 200 個為多。

註 2 委員在 2016 年 10 月 31 日通過由 2017-18 年度起合併施行「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」，凡每人平均室內樓面面積少於七平方米的公屋租戶可透過該計劃申請調遷以改善居住環境（SHC 53/2016 號文件）。

(b) 清拆安置

7. 在 2022-23 年度清拆安置類別下編配的單位共有 **199** 個，較原先估算 470 個為少。各類清拆項目詳情如下：

(i) 政府清拆項目

8. 政府清拆項目實際編配了 **143** 個單位，較估算的 350 個單位少，原因是部分清拆戶未能符合有關申請公屋的資格以致合資格獲編配公屋的清拆戶數目較估算為少。

(ii) 市區重建局清拆項目

9. 在 2022-23 年度，我們預留了 120 個單位予市區重建局（下稱「市建局」）作安置其清拆戶之用^{註 3}，最終編配了 **56** 個單位，為原先估算的 46.7%。差異的原因是 2019 年冠狀病毒病第五波疫情，影響了市建局重建項目的收購、收地及遷置的進度。

(c) 房委會屋邨清拆和大型維修

10. 在 2022-23 年度屋邨清拆類別下編配予石籬中轉房屋作安置用途的單位共有 **17** 個，與估算 20 個單位相約。

(d) 體恤安置

11. 2022-23 年度我們編配了 **490** 個單位予社署推薦的體恤安置個案，較估算的 1 500 個單位為少。編配數目反映社署推薦的個案數目，我們**並沒有拒絕任何社署推薦的個案**。

(e) 各類調遷

12. 2022-23 年度各類調遷共編配了 **4 503** 個單位，多於原先估算的 4 410 個單位，主要原因是受疫情影響，2021-22 年度「改善居住環境調遷計劃」的揀選單位程序未能於該年度內如期進行，有關單位的入伙數字反映在 2022-23 年度的編配內。各類別的調遷編配分別如下：

(i) 公屋寬敞戶調遷

13. 為確保公屋資源的合理運用，我們安排公屋寬敞戶調遷往合適居住面積的單位。2022-23 年度的實際編配單位共 **1 000** 個，編配數目較

註 3 按照房委會與市建局於 2002 年 6 月訂立並在 2022 年 7 月修訂的諒解備忘錄，市建局須支付相等於預留單位每月租金的預留費用給房委會。

配額 1 100 個為少，主要原因是申請者因應其實際需要及個人意願未能接受編配。

(ii) 改善居住環境調遷

14. 在 2022-23 年度內，合共 **1 616** 個租戶分別透過「改善居住環境調遷計劃」(1 571 個)及屋邨辦事處安排(45 個擠迫戶)調遷往較大單位。編配數目較配額 1 000 個為多。主要原因是受疫情影響，2021-22 年度「改善居住環境調遷計劃」的揀選單位程序未能於該年度內如期進行，以致相關單位的入伙數字反映在 2022-23 年度的編配內。

(iii) 其他調遷

15. 其他調遷的編配數目為 **1 887** 個，較原先估算的 2 310 個少，主要是因為受疫情影響而導致部分申請者在年度結束前尚未完成入伙程序。編配數目包括透過「特別調遷」^{註 4}獲編配的 1 510 個單位、透過「天倫樂調遷計劃」^{註 5}獲編配的 283 個單位、透過「長者寬敞戶全免租金」措施下獲調遷編配的 91 個單位以及透過「利便管理調遷」^{註 6}獲編配的三個單位。

(f) 緊急安置類別

16. 在 2022-23 年度內，沒有緊急安置個案的申請，故此類別沒有單位編配數目。

(g) 初級公務員和退休公務員

17. 「公務員公共房屋配額計劃」(下稱「配額計劃」)的編配是按照公務員事務局訂定的程序及細則處理。每年房委會會按資源並顧及各類公屋申請者的需求，訂定編配予「配額計劃」的單位數目。在 2022-23 年度此類別的名額為 1 000 個，而年度內的實際編配為 **1 060** 個，差異原因主要是 2021-22 年度在「配額計劃」下部分個案於 2022-23 年度才完成編配及入伙程序，因而令編配數字略有增加。

註 4 「特別調遷」是基於健康理由及／或社會因素為公屋租戶於邨內或邨外安排的調遷。

註 5 「天倫樂調遷計劃」提供調遷機會給公屋租戶遷往其年長父母或年青一代現居的屋邨以便互相照顧。

註 6 「利便管理調遷」目的是騰出一些單位，以應付管理上的特別需要，例如因收回「改建一人單位」或「長者住屋單位」以改建為一般公屋單位而安排的調遷。

2023-24 年度編配估算

18. 可供編配的單位數目包括新落成單位和回收後經翻新的單位。我們估算於 2023-24 年度可供編配的單位共約 **24 100** 個（包括約 8 500 個新單位及約 15 600 個回收單位）。最終編配的單位數目，須視乎新單位能否如期落成和入伙；至於回收單位的確實數目，須視乎從租戶收回的單位能否如期完成翻新工程。編配估算詳載於下文各段及附件。

可供編配的新單位(8 500 個單位)

19. 由於公屋項目在落成後需時取得「佔用許可證」，亦須安排接受編配者分批入伙，因此按一貫做法，2023-24 年度的可供編配新單位數目的估算，只會包括 2023 年 1 月至 12 月落成的單位。

20. 根據截至 2023 年 3 月 31 日「房屋委員會房屋建設計劃」^{註 7} 中預計在 2023 年 1 月至 12 月期間落成及可供編配約 **8 500** 個單位，表列如下：

項目	預算落成日期	單位數目
(a) 麗祖路第1座（麗瑤邨）	2023 年 6 月	819
(b) 大埔第9區第2座至第9座（富蝶邨）	2023 年 12 月	6 776
(c) 白田重建計劃第十期第5座（白田邨）	2023 年 12 月	924
總計		8 519 (約 8 500)

可供編配的回收單位(15 600 個單位)

21. 回收單位供應主要來自因租戶自願交還單位、身故、終止租約、調遷到其他公屋單位、及因購置資助出售房屋計劃的單位而交還公屋單位等。按過往因不同原因交還單位的數字作參考，我們估計於 2023-24 年度可供編配的回收單位數目約有 **15 600** 個。

註 7 「房屋委員會房屋建設計劃」顯示每個財政年度內（即每年 4 月至翌年 3 月）公營房屋單位的預計落成數量。

不同類別申請者的編配估算

(a) 公屋申請者(18 000 個單位)

22. 一如既往，我們建議在年度內把最大部分的單位編配予公屋申請者。我們估算於 2023-24 年度為公屋申請者（包括一般申請者和「配額及計分制」下的非長者一人申請者）編配合共 **18 000** 個單位，佔全年估算編配量的 74.7%。這比率較 2022-23 年度的 73.2% 為高。有關估算數字並非上限，我們會密切監察其他類別的實際編配數字，確保其他編配類別任何多出需求的剩餘配額單位會在年度終結前編配予公屋申請者。

23. 如上文第 4(a)段所述，「配額及計分制」下的非長者一人申請者每年的編配限額為擬編配予公屋申請者單位總數的 10%，上限為 2 200 個。故此，在 2023-24 年度「配額及計分制」下申請者的編配配額為 **1 800** 個。若公屋單位的實際供應量較估算為少的情況出現時，我們會在編配過程中將編配予「配額及計分制」下申請者的數目控制在不多於編配予公屋申請者單位總數的 10%。

24. 在 2023-24 年度，我們會繼續推出「特快公屋編配計劃」，為公屋申請者提供多一個提早入住公屋的機會。

(b) 清拆安置(500 個單位)

25. 因應 2022-23 年度清拆安置類別的使用率，及經與有關部門及機構商議，這個類別的編配估算合共為 **500** 個單位，包括：

- (i) **300** 個單位^{註 8} 用作安置受各部門計劃進行的清拆項目影響的居民，包括古洞北／粉嶺北新發展區項目、洪水橋發展區項目、茶果嶺發展區項目，以及其他受政府寮屋清拆計劃、緊急清拆計劃、違例天台構築物清拆計劃等。
- (ii) **200** 個單位用作安置受市建局 2023-24 年度各重建項目影響的居民。

(c) 房委會屋邨清拆和大型維修(0 個單位)

26. 由於屋邨清拆項目尚未開展，故毋需於 2023-24 年度在這個類別下預留單位。

註 8 數目已考慮到 2018 年 5 月 10 日由發展局公布的政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排而引致的公屋資源需求。

(d) 體恤安置(900 個單位)

27. 參考過往實際編配數目，我們建議於 2023-24 年度在這個類別下預留 900 個單位。這個數目並非上限，我們會按既定政策處理社署推薦的所有體恤安置需求。在體恤安置類別下未用盡的配額，將會編配予公屋申請者。

(e) 各類調遷(3 700 個單位)

28. 在 2023-24 年度內，供各類調遷用途的單位估算合共 3 700 個。當中 1 100 個名額會用作處理「寬敞戶調遷」個案，以增加回收大單位的數量，從而舒緩有四名或以上家庭成員公屋申請者的迫切需求。此外，一如去年，我們建議預留約 1 000 個名額給 2023-24 年度「改善居住環境調遷計劃」^{註 2}。至於餘下的 1 600 個單位，我們會靈活運用於其他調遷用途（包括「特別調遷」、「天倫樂調遷」、「長者寬敞戶全免租金調遷」和「利便管理調遷」等）。

(f) 初級公務員和退休公務員(1 000 個單位)

29. 如 2022-23 年度，在 2023-24 年度內，我們在此類別下預留 1 000 個配額。

30. 總括來說，2023-24 年度公屋編配估算概列於附件，表列如下：

編配類別	2023-24 年度 編配估算	
	單位數目	%
1. 公屋申請	18 000	74.7
(a) 一般申請者	16 200	67.2
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	1 800	7.5
2. 清拆安置	500	2.1*
(a) 清拆項目	300	1.2
(b) 市區重建局	200	0.8
3. 屋邨清拆和大型維修	0	0
4. 體恤安置	900	3.7
5. 各類調遷	3 700	15.4
6. 初級公務員和退休公務員	1 000	4.1
合計	24 100	100

* 由於四捨五入，數字累加未必等如總數

公布事宜

31. 我們會密切留意任何環境轉變，靈活調配，以確保資源得以善用，並會透過新聞稿公布 2023-24 年度公屋編配估算及 2022-23 年度的實際編配結果。

文件銷密

32. 我們會把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任查閱有關資料。

提交討論

33. 請委員於 2023 年 6 月 16 日舉行的小組委員會會議上，通過上文第 2 段的建議。

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 4-1/AADM/1-55/21/1
(策略處)
發出日期：2023 年 6 月 14 日

2022-23 年度編配估算及實際編配數目及 2023-24 年度編配估算

編配類別		2022-23 年度編配估算		2022-23 年度實際編配				2023-24 年度編配估算		
		單位數量 (a)	配額分布 %	合計單位 數量 (b)	新單位 數量	回收單位 數量	配額分布 %	佔原先 估算 比例% (b)/(a)	單位數量	配額分布 %
1.	公屋申請	20 200	73.2	24 619	13 262	11 357	79.7	121.9	18 000	74.7
	(a) 一般申請者	18 180	65.9	22 627	12 786	9 841	73.3	124.5	16 200	67.2
	(b) 「配額及計分制」下 非長者一人申請者	2 020	7.3	1 992	476	1 516	6.4	98.6	1 800	7.5
2.	清拆安置	470	1.7	199	91	108	0.6*	42.3	500	2.1*
	(a) 政府清拆項目	350	1.3	143	39	104	0.5	40.9	300	1.2
	(b) 市區重建局	120	0.4	56	52	4	0.2	46.7	200	0.8
3.	屋邨清拆和大型維修	20	0.1	17	2	15	0.1	85.0	0	0
4.	體恤安置	1 500	5.4	490	0	490	1.6	32.7	900	3.7
5.	各類調遷	4 410	16.0	4 503	641	3 862	14.6	102.1	3 700	15.4
6.	緊急安置	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	初級公務員和退休公務員	1 000	3.6	1 060	323	737	3.4	106.0	1 000	4.1
	合計	27 600	100	30 888	14 319	16 569	100	111.9	24 100	100

*由於四捨五入，數字累加未必等如總數