

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2024-25 年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員 2023-24 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 2024-25 年度的公屋編配估算。

建議

2. 現建議委員：
 - (a) 通過 2024-25 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，以配合各類別申請者的需求。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各需求類別作出估算。

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終結前已入伙的數字。換句話說，已作編配但未能在該年度終結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度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計劃的需求；(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。若該單位未能在年度終結前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。

2023-24 年度的實際編配結果

5. 2023-24 年度的實際編配結果概列於**附件**。2023-24 年度原先估算可編配 24 100 個單位，而實際可編配數字為 23 598 個單位，佔原先估算的 97.9%。編配數目的落差主要因為部分 2023-24 年度的新單位（合共約 4 500 個單位）因精進建築有限公司工程的延誤，而未能如期在 2023-24 年度終結前入伙，當中富蝶邨第 2 座、第 4 座及第 5 座（合共約 2 800 個單位）於 2024 年 4 月才獲發「佔用許可證」，未能趕及在 2024 年 3 月底前入伙；富蝶邨第 3 座於 2024 年 3 月下旬才獲發「佔用許可證」，部分單位（約 800 個單位）未能趕及在 2023-24 年度終結前完成入伙；及白田邨第十期第 5 座（約 900 個單位）將於 2024-25 年度才落成。此外，富蝶邨第 6 座至第 9 座約有 100 個單位雖然已被申請者接受預配，惟在入伙時改變主意而拒絕接受該單位，而這些單位未能趕及在年度終結前編配予其他申請者並且完成入伙。雖然新建成的單位數字有所下跌，但整體編配的數字與原先預計大致相符，主要因為 2023-24 年度回收單位的數目較原先估算的 15 600 個多約 4 100 個，達到約 19 700 個，回收單位來自租戶自願交還單位、因購置資助出售房屋計劃的單位、透過各類調遷計劃而交還公屋單位、以及因租戶濫用公屋和違反租約而收回的公屋單位。在我們持續加強打擊濫用公屋措施下，與及有新的資助出售房屋單位入伙，相關回收單位的數目顯著增加。就其他實際編配少於原先編配估算的類別，我們已按各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 2023-24 年度，獲公屋申請者接受編配及入伙的單位有 **18 541** 個，當中 **17 028** 個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者）；**1 513** 個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。此外，我們已按各類別申請者的實際需求，將其他編配類別的剩餘配額在 2023-24 年度調撥編配予公屋申請者，令實際編配較估算的 18 000 個為多。

(b) 清拆安置

7. 在 2023-24 年度清拆安置類別下編配的單位共有 **563** 個，較原先估算 500 個為多。各類清拆項目詳情如下：

(i) 政府清拆項目

8. 就政府清拆項目的實際編配數目為 **344** 個單位，略高於估算的 300 個，原因是收地、審查及編配進度良好，加上部分清拆戶願意提前遷出，令編配進度較預期快，以致最終編配數目較估算略高。

(ii) 市區重建局清拆項目

9. 在 2023-24 年度，我們預留了 200 個單位予市區重建局（下稱「市建局」）作安置其清拆戶之用^{註 2}，最終編配了 **219** 個單位，略高於估算數目。原因是部分受市建局所推行的項目所影響的住宅租客改變了其安置的選擇，特別是一些單人家庭，由特惠津貼轉為公屋安置安排，導致編配數目較預算為高。

(c) 房委會屋邨清拆和大型維修

10. 在 2023-24 年度沒有清拆屋邨的項目，故沒有就此類別編配單位。

(d) 體恤安置

11. 2023-24 年度我們就社署推薦的體恤安置個案編配了 **328** 個單位，較估算的 900 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**。

註 2 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。

(e) 各類調遷

12. 2023-24 年度就各類調遷共編配了 **3 671** 個單位，與原先估算的 3 700 個單位相若。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。2023-24 年度的實際編配數目共 **1 034** 個單位，較原先估算的 **1 100** 個單位為少，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) 公屋租戶改善居住環境調遷

14. 在 2023-24 年度內，合共 **938** 個租戶分別透過屋邨辦事處及「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」^{註 3}（下稱「改善居住環境調遷計劃」）調遷往較大單位。編配數目較配額 1 000 個為少，原因包括申請者基於個人意願而放棄編配，而部分個案亦未能在年度終結前辦理入伙手續，有關編配數目會在 2024-25 年度內反映。

(iii) 其他調遷

15. 其他調遷的實際編配數目為 **1 699** 個，與原先估算的 1 600 個相若。編配數目包括透過「特別調遷」^{註 4} 獲編配的 1 422 個單位、透過「天倫樂調遷計劃」^{註 5} 獲編配的 186 個單位、透過「長者戶全免租金計劃」措施下獲調遷而編配的 88 個單位以及透過「利便管理調遷」^{註 6} 獲編配的三個單位。

註 3 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）。

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。

(f) 緊急安置類別

16. 在 2023-24 年度內，沒有緊急安置個案的申請，故在此類別下沒有單位編配數目。

(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 2023-24 年度此類別的名額為 1 000 個，而年度內的實際編配為 **495** 個，差異原因是 500 個預留給「配額計劃」的大埔富蝶邨第 2 座至第 5 座的新建單位未能如期趕及在 2024 年 3 月底前入伙，有關編配數目將反映在 2024-25 年度內。

2024-25 年度編配估算

18. 可供編配的單位數目包括新建成單位和回收後經翻新的單位。我們估算於 2024-25 年度可供編配的單位共約 **30 200** 個(包括約 11 100 個新單位及約 19 100 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 (11 100 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，2024-25 年度的可供編配新單位數目的估算，只會包括 2024 年 1 月至 12 月落成的單位。

20. 2024-25 年度可供編配的新單位供應量估計約 **11 100** 個，包括因工程延期未能趕及在 2023-24 年度入伙而須延至 2024-25 年度進行的約 **4 500** 個新單位(包括大埔富蝶邨第 2 座至第 5 座(合共 3 553 個單位)及白田邨第十期第 5 座(共 924 個單位))及根據截至 2024 年 3 月 31 日「房屋委員會房屋建設計劃」^{註 7} 中預計在 2024 年 1 月至 12 月期間落成及可供編配的約 **6 600** 個單位。

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。

預計於 2024 年 1 月至 12 月期間落成及可供編配的新單位

項目	預算落成日期	單位數目
(a) 青康路北第一期第 1 座及第二期第 2 座（長青邨）	2024 年 2 月	1 463
(b) 業旺路第一期第 4 座（業旺邨）	2024 年 3 月	684
(c) 顯發里第 1 座（顯發邨）	2024 年 5 月	872
(d) 業旺路第二期第 1 座至第 3 座（業旺邨）	2024 年 8 月	2 604
(e) 屯門第 29 區(西)第 1 座（滿田邨）	2024 年 10 月	1 020
總計		6 643 (約 6 600)

可供編配的回收單位（19 100 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、調遷到其他公屋單位、因購置資助出售房屋計劃的單位而交還公屋單位、以及因租戶濫用公屋和違反租約而收回的單位。我們估算於 2024-25 年度可供編配的回收單位數目約有 **19 100** 個。

各類別申請者的編配估算

(a) 公屋申請者（23 300 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 2024-25 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）編配合共約 **23 300** 個單位，佔全年估算編配量的 77.2%。這比率較 2023-24 年度的 74.7% 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，確保任何在其他編配類別下多出預計需求的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 2024-25 年度「配額及計分制」下申請者的編配配額為 **2 200** 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 2024-25 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 (1 500 個單位)

25. 因應 2023-24 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 **1 500** 個單位，包括：

- (i) **1 200** 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／厦村發展區項目、黃大仙竹園聯合村發展項目、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) **300** 個單位用作安置受市建局 2024-25 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 2024-25 年度在這個類別下預留單位。

(d) 體恤安置 (700 個單位)

27. 參考過往實際編配數目，我們建議於 2024-25 年度在這個類別下預留 **700** 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 2024-25 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，從而紓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 2024-25 年度「改善居住環境調遷計劃」^{註 3}。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」、「長者戶全免租金計劃」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 2023-24 年度，在 2024-25 年度內，我們在此類別下預留 **1 000** 個配額。

註 8 數目已考慮到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。

30. 總括來說，2024-25 年度公屋編配估算概列於附件，表列如下：

編配類別	2024-25 年度 編配估算	
	單位數目	%
1. 公屋申請	23 300	77.2
(a) 一般申請者	21 100	69.9
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	2 200	7.3
2. 清拆安置	1 500	5.0
(a) 政府清拆項目	1 200	4.0
(b) 市區重建局	300	1.0
3. 屋邨清拆和大型維修	0	0
4. 體恤安置	700	2.3
5. 各類調遷	3 700	12.3
6. 初級公務員和退休公務員	1 000	3.3
合計	30 200	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 2024-25 年度公屋編配估算及 2023-24 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 2024 年 6 月 13 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：2024 年 6 月 12 日

2023-24 年度編配估算及實際編配數目及 2024-25 年度編配估算

編配類別		2023-24 年度編配估算		2023-24 年度實際編配				2024-25 年度編配估算		
		單位數量 (a)	分布%	合計單位 數量 (b)	新單位 數量	回收單位 數量	分布%	佔原先 估算 比例% (b)/(a)	單位數量	分布%
1.	公屋申請	18 000	74.7	18 541	3 446	15 095	78.6	103.0	23 300	77.2
	(a) 一般申請者	16 200	67.2	17 028	3 276	13 752	72.2	105.1	21 100	69.9
	(b) 「配額及計分制」下 非長者一人申請者	1 800	7.5	1 513	170	1 343	6.4	84.1	2 200	7.3
2.	清拆安置	500	2.1*	563	82	481	2.4	112.6	1 500	5.0
	(a) 政府清拆項目	300	1.2	344	5	339	1.5	114.7	1 200	4.0
	(b) 市區重建局	200	0.8	219	77	142	0.9	109.5	300	1.0
3.	屋邨清拆和大型維修	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	體恤安置	900	3.7	328	0	328	1.4	36.4	700	2.3
5.	各類調遷	3 700	15.4	3 671	327	3 344	15.6	99.2	3 700	12.3
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	4.1	495	35	460	2.1	49.5	1 000	3.3
	合計	24 100*	100	23 598	3 890	19 708	100*	97.9	30 200*	100*

* 由於四捨五入，數字累加未必等如總數

@當中包括估算的新單位有 8 500 個（35.3%）及回收單位有 15 600 個（64.7%）

當中包括估算的新單位有 11 100 個（36.8%）及回收單位有 19 100 個（63.2%）