

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 2022-23 年度公屋編配估算

#### 目的

本文件旨在告知委員 2021-22 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 2022-23 年度的公屋編配估算。

#### 建議

2. 現建議委員：
  - (a) 通過 2022-23 年度公屋編配估算（第 30 段）；及
  - (b) 把本文件銷密（第 34 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，編配新建成及翻新的公屋單位，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，所有獲批核的個案，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」<sup>註 1</sup>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（文件編號 SHC 58/2014）。

- (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。即是說，已作編配但未能在 3 月 31 日或之前入伙不會被計算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計劃的需求；(b)現時公屋申請者有三次獲編配公屋的機會，公屋單位特別是回收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。

## 2021-22 年度的實際編配結果

5. 2021-22 年度的實際編配結果概列於**附件**。2021-22 年度原先估算可編配的單位為 **31 000** 個，實際編配數字為 **25 955** 個單位，佔原先估算的 83.7%。編配數目的落差主要因為 2019 冠狀病毒病第五波疫情嚴峻，需要更多社區隔離設施，行政長官於 2022 年 2 月 15 日宣布，政府徵用粉嶺皇后山邨第一座和第七座，以及葵涌荔景邨恒景樓（合共 3 098 個單位）作社區隔離設施。由於實際入伙日期將延後數月到 2022 年 5 月至 6 月，以致有關的單位未能反映在本年的編配數字內。此外，2019 冠狀病毒病疫情嚴峻亦影響了編配的進度<sup>註 2</sup>。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 2021-22 年度，獲公屋申請者接受編配及入伙的單位有 **18 856** 個<sup>註 3</sup>，當中 **16 912** 個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者），**1 944** 個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。由於被徵用作隔離設施的三座樓宇（見上文第 5 段）未能在 2022 年 3 月底前供入伙及疫情嚴峻亦影響了編配的進度，編配數目只達原先估算 22 200 個單位的 84.9%。

### (b) 清拆安置

7. 在 2021-22 年度清拆安置類別下編配的單位共有 **288** 個，較原先估算 440 個為少。各類清拆項目詳情如下：

---

註 2 例如，我們於 2022 年 2 月至 3 月期間須用額外資源，為原本已獲預配皇后山邨第 1 座及荔景邨恒景樓的公屋申請者物色其他可供編配的單位。

註 3 就這 18 856 個成功編配入伙的單位，我們實際作了約 42 000 次編配。即是說，每個單位平均在第二次編配時才成功獲申請者接受。

### **(i) 政府清拆項目**

8. 政府清拆項目實際編配了 **187** 個單位，為原先估算 290 個單位的 64.5%。原因是部分發展清拆項目未能如期進行，其中包括元朗錦田南公營房屋發展項目及古洞北／粉嶺北新發展區項目，加上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 2021-22 年度，我們預留了 **150** 個單位予市區重建局（下稱「市建局」）作安置其清拆戶之用<sup>註 4</sup>，最終編配了 **101** 個單位，為原先估算的 67.3%。差異的原因是第五波疫情的嚴重衝擊，對市建局重建項目的收購、收地及遷置進度造成影響。

### **(c) 房委會屋邨清拆和大型維修**

10. 在 2021-22 年度屋邨清拆類別下編配的單位共有 **1 792** 個（包括白田邨清拆項目的 1 716 個及石籬中轉房屋清拆項目的 76 個編配），為原先估算 1 800 個單位的 99.6%。

### **(d) 體恤安置**

11. 2021-22 年度我們編配了 **617** 個單位予社會福利署（下稱「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. 2021-22 年度各類調遷共編配了 **3 648** 個單位，少於原先估算的 4 060 個單位，主要原因是受嚴峻疫情影響，以致 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」<sup>註 5</sup>（下稱「改善居住環境調遷計劃」）未能如期進行揀選單位程序，因而令編配數字減少。各類別的調遷編配分別如下：

---

註 4 按照房委會與市建局於 2002 年 6 月訂立並在 2017 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。

註 5 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（文件編號 SHC 53/2016）。

### **(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。2021-22 年度的實際編配單位共 **1 112** 個，編配數目與配額 1 100 個相若。

### **(ii) 改善居住環境調遷**

14. 在 2021-22 年度內，合共 **584** 個租戶分別透過「改善居住環境調遷計劃」(547 個)及屋邨辦事處安排(37 個擠迫戶)調遷往較大單位。編配數目較配額 1 000 個為少，原因是受嚴峻疫情影響，以致「改善居住環境調遷計劃」的揀選單位程序未能於年度內如期進行。

### **(iii) 其他調遷**

15. 其他調遷的編配數目為 **1 952** 個，與原先估算的 1 960 個接近，為 99.6%。編配數目包括透過「特別調遷」<sup>註 6</sup> 獲編配的 1 594 個單位、透過「天倫樂調遷計劃」<sup>註 7</sup> 獲編配的 270 個單位、透過「長者寬敞戶全免租金」措施下獲調遷編配的 85 個單位以及透過「利便管理調遷」<sup>註 8</sup> 獲編配的三个單位。

### **(f) 緊急安置類別**

16. 在 2021-22 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 2021-22 年度此類別的名額為 1 000 個，而年度內的實際編配為 **754** 個。差異原因主要是原定 200 個位於粉嶺皇后山邨第一座及第七座的單位，因疫情而被政府臨時用作社區隔離設施，導致未能如期計算在本年的編配數字內。

---

註 6 「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 7 「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 8 「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。

## 2022-23 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 2022-23 年度可供編配的單位共約 **27 600** 個(包括約 12 500 個新單位及約 15 100 個翻新單位)。最終編配的單位數目，須視乎新單位能否如期落成和入伙，回收單位的確實數目，以及回收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(12 500 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，2022-23 年度的可供編配新單位數目的估算，只會包括 2022 年 1 月至 12 月落成的單位。

20. 2022-23 年度可供編配的新單位供應量估計約 **12 500** 個，包括上文第 5 段所述，政府於四月底將粉嶺皇后山邨第一座、第七座及葵涌荔景邨恒景樓合共 **3 098** 個單位交回房委會；以及根據截至 2022 年 3 月 31 日「房屋委員會房屋建設計劃」<sup>註 9</sup> 中預計在 2022 年 1 月至 12 月期間落成及可供編配約 **9 400** 個單位，表列如下：

項目	預算落成日期	單位數目
(a) 屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤第 1 座至第 4 座 (和田邨)	2022 年 3 月	4 232
(b) 屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)第 2 座至第 5 座 (菁田邨)	2022 年 3 月	4 326
(c) 屯門第 54 區 3 及 4 號地盤(東)第 1 座 (菁田邨)	2022 年 6 月	857
<b>總計</b>		<b>9 415</b> <b>(約 9 400)</b>

### 可供編配的翻新單位(15 100 個單位)

21. 翻新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。由於預計在 2022 年內入伙的資助出售房屋計劃單位較去年為多，購買了這些單位而須交還其公屋單位的租戶數目亦相應增加。另加上按過往因不同原因交還單位的數字作參考，我們估計於 2022-23 年度可供編配的翻新單位數目約有 **15 100** 個。

註 9 「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(20 200 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 2022-23 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 **20 200** 個單位，佔全年估算編配量的 73.2%。這比率較 2021-22 年度的 71.6% 為高。有關估算數字並非上限，如果情況許可，例如有任何新公共屋邨提前竣工，我們會盡力在本年度內，編配較估算數目為多的單位予公屋申請者。我們亦會密切監察其他類別的實際編配數字，以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 2022-23 年度「配額及計分制」下申請者的編配配額為 **2 020** 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 2022-23 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(470 個單位)

25. 因應 2021-22 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 **470** 個單位，包括：

- (i) **350** 個單位<sup>註 10</sup> 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、元朗錦田南公營房屋發展區項目，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) **120** 個單位用作安置受市建局 2022-23 年度各重建項目影響的居民。

---

註 10 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。

**(c) 房委會屋邨清拆和大型維修(20 個單位)**

26. 由於屋邨清拆項目尚未開展，故毋需於 2022-23 年度在這個類別下預留單位。至於石籬中轉房屋的清拆安置，仍有少量獲豁免全面入息審查，並符合直接編配公屋資格的住戶須以「直接編配」的身分入住租住公屋，因此我們建議預留 20 個單位予此類別作安置之用。

**(d) 體恤安置(1 500 個單位)**

27. 我們建議於 2022-23 年度在這個類別下繼續預留 1 500 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。

**(e) 各類調遷(4 410 個單位)**

28. 在 2022-23 年度內，供各類調遷用途的單位估算合共 4 410 個。當中 1 100 個名額（佔調遷估算總額約 25%）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 2022-23 年度「改善居住環境調遷計劃」<sup>註 5</sup>。至於餘下的 2 310 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 2021-22 年度，在 2022-23 年度內，我們在此類別下預留 1 000 個配額。

30. 總括來說，2022-23 年度公屋編配估算概列於附件，表列如下：

編配類別	2022-23 年度 編配估算	
	單位數目	%
1. 公屋申請	20 200	73.2
(a) 一般申請者	18 180	65.9
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	2 020	7.3
2. 清拆安置	470	1.7
(a) 清拆項目	350	1.3
(b) 市區重建局	120	0.4
3. 屋邨清拆和大型維修	20	0.1
4. 體恤安置	1 500	5.4
5. 各類調遷	4 410	16.0
6. 初級公務員和退休公務員	1 000	3.6
<b>合計</b>	<b>27 600</b>	<b>100</b>

## 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 2022-23 年度公屋編配估算及 2021-22 年度的實際編配結果。

## 選擇市区的限制

32. 現時新登記的公屋申請者不可選擇「市區」公屋單位。根據既定機制<sup>註 11</sup>，我們會不時檢討「市區」公屋單位的供求情況；如有充分理由（即「市區」公屋的供應增加），我們會一次性地容許部分已登記的公

註 11 在 2018 年 4 月 17 日，按我們對公屋申請者選擇「市區」所設限制的檢討，資助房屋小組委員會通過容許 2013 年 9 月 30 日或之前已登記的申請者選擇把其公屋選區改為「市區」（文件編號 SHC 26/2018）。鑑於放寬安排是既定及例行的工作，為簡化程序，委員會亦備悉，日後如有充分理由，我們便會着手推行，而不會事先提請委員審議。

屋申請者選擇更改其公屋選區為「市區」，並會將已實施的放寬安排在每年提交的「公屋編配估算」討論文件中作匯報。

33. 我們在 2021 年 7 月檢討了「市區」公屋單位的供求情況，因應市區新建公屋單位的增加，我們決定由 2021 年 7 月 12 日起，容許登記日期（或相應登記日期）為 **2015 年 9 月 30 日** 或之前的公屋申請者可按其意願選擇更改其公屋選區為市區（包括港島及九龍）。所有有關的公屋申請者已獲通知，請委員備悉。

### 文件銷密

34. 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

35. 請委員於 2022 年 6 月 20 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：2022 年 6 月 14 日

## 2021-22 年度編配估算及實際編配數目及 2022-23 年度編配估算

編配類別		2021-22 年度 編配估算		2021-22 年度實際編配				2022-23 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	翻新單位 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	22 200	71.6	18 856	9 472	9 384	72.6	84.9	20 200	73.2
	(a) 一般申請者	20 000	64.5	16 912	8 873	8 039	65.2	84.6	18 180	65.9
	(b) 「配額及計分制」下 非長者一人申請者	2 200	7.1	1 944	599	1 345	7.5	88.4	2 020	7.3
2.	清拆安置	440	1.4	288	159	129	1.1	65.5	470	1.7
	(a) 政府清拆項目	290	0.9	187	69	118	0.7	64.5	350	1.3
	(b) 市區重建局	150	0.5	101	90	11	0.4	67.3	120	0.4
3.	屋邨清拆和大型維修	1 800	5.8	1 792	1 697	95	6.9	99.6	20	0.1
4.	體恤安置	1 500	4.8	617	0	617	2.4	41.1	1 500	5.4
5.	各類調遷	4 060	13.1	3 648	613	3 035	14.1	89.9	4 410	16.0
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	3.2	754	519	235	2.9	75.4	1 000	3.6
	<b>合計</b>	<b>31 000</b>	<b>100*</b>	<b>25 955</b>	<b>12 460</b>	<b>13 495</b>	<b>100</b>	<b>83.7</b>	<b>27 600</b>	<b>100</b>

\*由於四捨五入，數字累加未必等如總數