

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2026-27 年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員 2025-26 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 2026-27 年度的公屋編配估算。

建議

2. 現建議委員通過：
 - (a) 2026-27 年度公屋編配估算（**第 21 段至第 29 段**）；及
 - (b) 把本文件銷密（**第 31 段**）。

背景

3. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）按照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財政年度終結前已入伙的數字。換句話說，已作編配但未能在該財政年度終結前入伙的個案不會被計入該年度的編配數字內。預計的編配數目通常會與年度的實際情況有所差異，差異的主要原因包括：(a) 現時公屋申請者有三次獲編配公屋的機會。部分單位有可能要作出數次編配後才被申請者接受；及 (b) 某些用作指定用途的估算，例如體恤安置及公屋一般申請者，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。

2025-26 年度的實際編配結果

- 5. 2025-26 年度的實際編配結果概列於**附件**。2025-26 年度原先估算可編配 29 700 個單位，而實際編配數字為 28 280 個單位，佔原先估算的 95.2%。編配數目的差異主要原因是曉茵邨 1 088 個新單位因工程的延誤，未能如期在 2025-26 年度終結前入伙。從原先估算中扣除曉茵邨 1 088 個單位後，2025-26 年度的實際編配佔修訂後估算（即 28 612 個單位）的 98.8%。我們已按各類別申請者的實際需求，將單位靈活調配，實際編配數目因而略少於原先估算。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 2025-26 年度，獲公屋申請者接受編配及入伙的單位有 **22 624** 個，當中 **20 546** 個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者）；及 **2 078** 個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。雖然曉茵邨（1 088 個單位）未能如期在 2025-26 年度終結前入伙，但我們已按各類別申請者的實際需求，將剩餘未用的配額於 2025-26 年度編配予公屋申請者，編配數目因而接近原先估算的 23 350 個單位。

(b) 清拆安置

7. 在 2025-26 年度，清拆安置類別下編配的單位共有 **1 000** 個，較原先估算 1 200 個為少。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 **795** 個單位，較估算的 900 個單位少，主要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 2025-26 年度，我們預留了 300 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 **205** 個單位，較原先估算的 300 個為少，主要原因是由於兩個重建項目，即 KC-018 項目（明倫街／馬頭角道發展計劃）及 KC-020 項目（馬頭圍道／落山道發展項目）的收購開展期分別由 2025 年第二季及 2025 年第四季，延至 2025 年第三季及 2026 年第一季度，相關的安置工作亦因此而延後。

(c) 房委會屋邨清拆和大型維修

10. 在 2025-26 年度，屋邨清拆類別下的編配單位有 **86** 個（包括分別用作提早搬遷計劃的華富邨（第 1a 期）34 個單位及彩虹邨（第 1 期）52 個單位），較估算的 100 個為少，原因是部分清拆戶改變了原先遷往其他公共屋邨的意願，改為選擇購買資助出售單位。

(d) 體恤安置

11. 在 2025-26 年度，我們就社署推薦的體恤安置個案編配了 **175** 個單位，較估算的 350 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**，而任何剩餘未用的體恤安置配額已編配予公屋申請者。

(e) 各類調遷

12. 在 2025-26 年度，就各類調遷共編配了 **3 519** 個單位，少於原先估算的 3 700 個單位，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。2025-26 年度的實際編配數目共 **1 137** 個單位，與原先估算的 1 100 個單位相若。

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。

(ii) 公屋租戶改善居住環境調遷

14. 在 2025-26 年度內，合共 **991** 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，與原先估算的 1 000 個單位相若。

(iii) 其他調遷

15. 其他調遷的實際編配數目為 **1 391** 個，少於原先估算的 1 600 個單位，主要原因是部分地區的公屋單位供應短缺及申請者拒絕接受編配。編配數目包括透過「特別調遷」^{註 4}等獲編配的 1 047 個單位、透過「天倫樂調遷計劃」^{註 5}獲編配的 145 個單位以及透過「長者戶全免租金計劃」措施下獲調遷而編配的 199 個單位。

(f) 初級公務員

16. 每年，房委會會為「公務員公共房屋配額計劃」（下稱「配額計劃」）預留單位，並按照公務員事務局訂定的程序及細則進行編配。2025-26 年度此類別下的配額為 1 000 個，而年度內的實際編配為 **876** 個，主要原因是 295 個預留給「配額計劃」的觀塘曉茵邨第 1 座至第 2 座的新建單位未能如期在 2026 年 3 月底前入伙，有關編配數目將反映在 2026-27 年度內。

17. 在 2025-26 年度內，沒有緊急安置個案^{註 6}的申請，故在此類別下沒有單位編配數目。

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 緊急安置是指由地政總署在民政事務總署跨部門援助站作出的轉介安排；該援助站於發生重大緊急事故時運作，以期協調各政府部門的緊急支援與善後服務工作。

2026-27 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 2026-27 年度可供編配的單位共約 **34 500** 個（包括約 14 600 個新單位及約 19 900 個回收單位）。受惠於建屋效率的提升，可供編配的新單位數目較 2025-26 年度的為多。最終編配的單位數目會視乎多個因素，包括新單位能否如期落成和入伙及回收單位的翻新工程能否如期完成等。編配估算詳載於下文各段及**附件**。

可供編配的新單位（14 600 個單位）

19. 考慮到公屋項目在落成後需時取得「佔用許可證」，以及安排接受編配的申請人分批辦理入伙手續所需的時間，我們在估算 2026-27 年度可供編配的新單位數目時，只會包括直到 2027 年 3 月底前可供完成入伙手續的單位數目，這數目有約 **14 600** 個，包括因工程延誤未能趕及在 2024-25 年度及 2025-26 年度入伙的約 **2 100** 個新單位^{註 7}及約 **12 500** 個會於 2026-27 年度落成的新單位。

2026-27 年度預計落成並可供編配的新單位表列如下：

項目	單位數目
(a) 粉嶺北第 15 區東第一期第 1 座至第 3 座 (鳳凰嶺邨)	3 120
(b) 古洞北第 19 區第一期第 4 座至第 6 座 (古雋邨)	2 920
(c) 東涌第 100 區第 1 座至第 5 座 (雋東邨)	5 200
(d) 華景街第 1 座至第 2 座 (華富北邨)	1 208
總計	12 448 (約 12 500)

可供編配的回收單位（19 900 個單位）

20. 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、購置資助出售房屋計劃的單位、以及因濫用公屋和違反租約而收回的單位。我們估算於 2026-27 年度可供編配的回收單位數目約有 **19 900** 個。

註 7 因工程延誤，屯門滿田邨第 1 座（共 1 020 個單位）及觀塘曉茵邨第 1 座至第 2 座（共 1 088 個單位）新單位分別由 2024-25 年度及 2025-26 年度順延至 2026-27 年度。

各類別申請者的編配估算

(a) 公屋申請者 (26 750 個單位)

21. 一如既往，我們建議把最大部分的單位編配予公屋申請者。我們估算於 2026-27 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 **26 750** 個單位，佔全年估算編配量的 77.5%，與 2025-26 年度的比率（即 78.6%）相若。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需求的剩餘單位會在年度終結前編配予公屋申請者。

22. 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 2026-27 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%。

23. 在 2026-27 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 (1 300 個單位)

24. 因應 2025-26 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 **1 300** 個單位，包括：

- (i) **1 000** 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，包括古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程、洪水橋／厦村新發展區、元朗南發展第二期發展項目、黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程、九龍東茶果嶺村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程項目、新田科技城發展項目、港島東阿公岩村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程，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；及
- (ii) **300** 個單位用作安置受市建局 2026-27 年度各重建項目影響的居民。

註 8 在計算所需單位的數量時，我們已考慮到由發展局公布的政府發展清拆行動中，因特惠補償及安置安排而產生的公屋資源需求。

(c) 房委會屋邨清拆和大型維修（1 150 個單位）

25. 我們估計於 2026-27 年度在這個類別下，需要 1 150 個單位配合華富邨、彩虹邨、西環邨及馬頭圍邨的清拆計劃。

(d) 體恤安置（300 個單位）

26. 我們估算 300 個單位於 2026-27 年度將用作這個類別的編配。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（4 000 個單位）

27. 在 2026-27 年度內，我們估算需要合共 4 000 個單位供各類調遷用途。由於面積較小的新單位供應增加，我們建議增加寬敞戶調遷的配額。由 2026-27 年度起，我們建議寬敞戶調遷的配額由 1 100 個^{註 9}增加至 1 300 個，以增加回收更多大單位作再分配，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 個配額給 2026-27 年度「改善居住環境調遷計劃」^{註 3}。至於餘下的 1 700 個單位，我們會靈活運用於其他調遷用途（包括「特別調遷」、「天倫樂調遷計劃」和「長者戶全免租金計劃」調遷等）。

(f) 初級公務員（1 000 個單位）

28. 如 2025-26 年度，我們會於 2026-27 年度在此類別下預留 1 000 個單位。

註 9 寬敞戶調遷的配額最初按 2007 年小組委員會通過的中期措施訂為每年 1 000 個單位（見 SHC 17/2007 號文件），其後在 2010 年、2013 年及 2016 年的政策檢討中均維持不變（分別見 SHC 61/2010、SHC 31/2013 及 SHC 68/2016 號文件）。配額曾在 2018-19 年度增加至 1 600 個單位（見 SHC 33/2018 號文件（修訂本））。由 2019-20 年度起，配額調整為 1 100 個，並沿用至今（見 SHC 58/2020 及 SHC 30/2023 號文件）。這項配額是根據每年可用於安置寬敞戶的小型單位供應量而制定，同時兼顧公屋申請者的需求。

29. 總括來說，2026-27 年度公屋編配估算概列於**附件**，表列如下：

編配類別	2026-27 年度 編配估算	
	單位數目	%
1. 公屋申請	26 750	77.5*
(a) 一般申請者	24 550	71.2
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	2 200	6.4
2. 清拆安置	1 300	3.8
(a) 政府清拆項目	1 000	2.9
(b) 市區重建局	300	0.9
3. 屋邨清拆和大型維修	1 150	3.3
4. 體恤安置	300	0.9
5. 各類調遷	4 000	11.6
6. 初級公務員	1 000	2.9
合計	34 500	100

* 由於四捨五入，數字累加未必等如總數

公布事宜

30. 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 2026-27 年度公屋編配估算及 2025-26 年度的實際編配結果。

文件銷密

31. 如獲得委員通過，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。

討論

32. 請委員於 2026 年 6 月 18 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鄭可琪
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 ： 2026 年 6 月 15 日

2025-26 年度編配估算及實際編配數目及 2026-27 年度編配估算

編配類別		2025-26 年度編配估算		2025-26 年度實際編配				2026-27 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	23 350	78.6	22 624	6 847	15 777	80.0	96.9	26 750	77.5*
	(a) 一般申請者	21 150	71.2	20 546	6 532	14 014	72.7	97.1	24 550	71.2
	(b) 「配額及計分制」下 非長者一人申請者	2 200	7.4	2 078	315	1 763	7.3	94.5	2 200	6.4
2.	清拆安置	1 200	4.0	1 000	188	812	3.5	83.3	1 300	3.8
	(a) 政府清拆項目	900	3.0	795	166	629	2.8	88.3	1 000	2.9
	(b) 市區重建局	300	1.0	205	22	183	0.7	68.3	300	0.9
3.	屋邨清拆和大型維修	100	0.3	86	0	86	0.3	86.0	1 150	3.3
4.	體恤安置	350	1.2	175	0	175	0.6	50.0	300	0.9
5.	各類調遷	3 700	12.5	3 519	200	3 319	12.4	95.1	4 000	11.6
6.	初級公務員	1 000	3.4	876	666	210	3.1	87.6	1 000	2.9
	合計	29 700[@]	100	28 280	7 901	20 379	100*	95.2	34 500*	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 8 800 個（29.6%）及回收單位有 20 900 個（70.4%）

當中包括估算的新單位有 14 600 個（42.3%）及回收單位有 19 900 個（57.7%）