

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

為初級公務員及退休初級公務員提供更多綠表資格配額

目的

本文件旨在請委員通過公務員事務局為初級公務員和退休初級公務員在公務員公共房屋配額計劃（下稱「配額計劃」）下增加綠表資格配額的建議。

建議

2. 我們建議通過公務員事務局載於**附件**的建議，由 2024-25 年度至 2028-29 年度的未來五個年度，為初級公務員／退休初級公務員在「配額計劃」下（在每年恆常 500 個配額之上），繼續每年額外增加 250 個綠表資格證明書配額。

3. 如第 2 段的建議獲委員通過，我們亦建議將文件銷密。

背景

4. 「配額計劃」設立的目的，是酌情地為初級公務員和退休初級公務員提供較佳機會入住公共房屋。公務員事務局負責制訂有關各類申請者的配額分配、申請資格和相對優先次序；而香港房屋委員會（房委會）則負責審核公共租住房屋（下稱「公屋」）及綠表資格證明書的申請^{註1}，並按照公務員事務局通函訂定的編配次序，為合資格的申請者編配公屋單位及發出綠表資格證明書^{註2}。

註1 房委會將會審核申請，以確保申請者符合公屋/綠表資格證明書申請資格（入息及資產限額除外），包括沒有雙重房屋福利，沒有擁有本地住宅物業，以及家庭成員組合等。

註2 綠表資格證明書持有人只可以購買下列其中一項由房委會／香港房屋協會（房協）提供的資助出售單位，但只要他們符合相關的申請資格，他們可同一時間提出多於一項的申請。

a. 房委會的居者有其屋計劃（居屋計劃）／房委會的綠表置居計劃（綠置居）／房協的資助出售房屋項目；以及

b. 房委會的居屋第二市場計劃／房協的住宅發售計劃第二市場。

5. 自 2007-08 年度起，「配額計劃」的配額一直維持每年 1 500 個（1 000 個公屋單位及 500 個綠表資格證明書名額）。考慮到公務員事務局早前的建議，委員同意下列一次性或有時限的配額增加措施：

- (a) 由 2015-16 年度至 2018-19 年度，連續四年，每年增加 100 個公屋單位（即由 2015-16 年度的 1 100 個增至 2018-19 年度的 1 400 個）；
- (b) 在 2017-18 年度，為於 2015/2016 年度或以前的「配額計劃」下，最後一次申請仍未能獲得配額的合資格初級公務員提供一次過公共房屋特別編配安排，在「配額計劃」以外提供 200 個公屋單位及 250 個綠表資格證明書配額；以及
- (c) 在 2019-20 年度及 2020-21 年度兩個年度，每年增加 300 個綠表資格證明書配額（即由 500 個增加至 800 個配額）；以及在 2021-22 年度至 2023-24 年度的三個年度，每年增加 250 個綠表資格證明書配額（即由 500 個增加至 750 個配額）。

6. 由 2024-25 年度起，每年的綠表資格證明書配額將回復至 500 個。根據過去申請情況，綠表資格證明書的申請數目及行使獲發綠表資格證明書的比率持續偏高^{註 3}，預計未來數年合資格申請人及行使獲發綠表資格證明書的申請人數目會持續處於高水平。故此，公務員事務局提出由 2024-25 年度至 2028-29 年度繼續每年額外增加 250 個綠表資格證明書配額的建議。詳情載於**附件**。

考慮因素

7. 基於預計在未來數年，「配額計劃」下綠表資格證明書的申請仍會持續處於偏高水平，經考慮公務員事務局的建議及現行資助房屋資源的需求，我們建議房委會同意公務員事務局的建議。

8. 根據現行資助出售單位的銷售安排，在「配額計劃」下合資格的綠表資格證明書持有人與其他綠表持有人一樣可申請資助出售單位（例如居屋及綠置居），他們的選樓優先次序是取決於同一攪珠結果而定。自 2014 年恢復出售居屋開始，共有 430 個新資助出售單位由「配額計劃」綠表申請者購買，只佔全部新單位供應的約百分之一。

註 3 「配額計劃」下綠表資格證明書的申請數目由 2011/2012 年度的約 670 宗增加至 2021/2022 年度的約 3 380 宗；在 2016/2017 年度至 2020/2021 年度（共五個年度）的「配額計劃」獲批綠表資格證明書的申請者中，平均有 85% 曾就各項資助出售單位計劃提出申請。

9. 根據截至 2022 年 12 月底的估算，房委會及房協由 2023-24 至 2027-28 五個年度內，估算會提供總數約 45 400 個資助出售單位，平均每年 9 080 個資助出售單位，較之由 2017-18 至 2021-22 的平均 4 600 個有明顯增加。此外，現時約有 416 000 個仍未補價的資助出售單位可於居屋第二市場出售予持有綠表資格證明書的配額計劃申請者。公務員事務局提出增加綠表資格證明書配額的建議對資助出售房屋的供求不會構成顯著的影響。

對財政及人手的影響

10. 有關建議不會對財政帶來影響。就處理綠表資格證明書所帶來的額外工作，會由現有人員應付。

對資訊科技的影響

11. 有關建議不會對資訊科技帶來影響。

對法律上的影響

12. 有關建議不會帶來法律上的影響。

執行

13. 如獲委員通過，在「配額計劃」下增加綠表資格證明書配額的建議會由在 2024-25 年度起生效。

公眾反應及公布事宜

14. 鑑於「配額計劃」下建議增加綠表資格證明書配額的影響甚微，相信不會引起市民的反響。

文件銷密

15. 我們建議，待委員就上文第二段建議作出決定後，將文件銷密。當文件銷密後，公眾可於房委會／房屋署網頁瀏覽或房屋署圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

假定同意

16. 倘於 2023 年 8 月 3 日正午前沒有收到反對意見或討論要求，即假定上文**第 2 段**的建議已獲委員通過，並會相應地採取適當跟進行動。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD4-1/AADM/11/4/3
(策略處)

發出日期：2023 年 7 月 27 日

為初級公務員及退休初級公務員 提供更多綠表資格配額

目的

本文件旨在請房屋委員會（下稱「房委會」）通過為初級公務員及退休初級公務員提供額外綠表資格配額的建議。

建議

2. 我們建議房委會在 2024-25 年度至 2028-29 年度的五年間^{註1}，在公務員公共房屋配額計劃（下稱「配額計劃」）下，繼續每年為初級公務員及退休初級公務員額外提供 250 個綠表資格證明書配額。

背景

3. 設立配額計劃的目的，是酌情為初級公務員和新近退休的公務員提供較佳機會入住公共房屋。配額計劃每年為初級公務員及退休初級公務員預留配額，讓他們向房委會申請公共房屋。編配工作按照公務員事務局公布的規則和指引進行，當中訂明配額的分配方法、申請資格準則和如何釐訂各類申請者的相對優先次序。房屋署負責按照公共租住房屋（下稱「公屋」）及資助出售房屋計劃的申請資格準則（入息及資產限額除外）審閱個別申請者的詳細資料，並按照公務員事務局按年度發出的相關通函所訂明的編配優先次序，向獲得配額的申請者提供公屋單位，或發出綠表資格證明書讓其購買居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位或居屋第二市場計劃單位^{註2}。自 2007-08 年度起，配額計劃恆常提供的配額一直維持於每年 1 500 個（1 000 個公屋單位及 500 個綠表資格證明書配額）。

4. 2018 年 11 月，公務員事務局獲得資助房屋小組委員會批准，把 2018/2019 年度及 2019/2020 年度的配額計劃（即 2019-20 年度和 2020-21 年度）提供的綠表資格證明書配額每年增加 300 個（即由 500 個增至 800 個）；2020/2021 年度至 2022/2023 年度的配額計劃（即 2021-22 年度至 2023-24 年度）則每年增加 250 個（即由 500 個增至 750 個）。這個額外配額安排在 2023-24 年度到期檢討。

註1 供 2023/2024 年度至 2027/2028 年度的配額計劃作編配之用。

註2 申請者最終能否獲得配額，取決於其個人選擇、相對其他申請者的優先次序、可供編配的配額數目，以及公務員事務局按年度發出的相關通函所註明屋邨／地區內的公共房屋資源。

理據

(a) 配額有限但需求日益增加

5. 過去的趨勢顯示，很多符合配額計劃申請資格的公務員，特別是紀律人員，往往會在退休前數年才申請配額。由於愈來愈多公務員年屆退休年齡，過去數年配額計劃的申請數目也隨之增加。我們亦預計合資格申請者（包括最後一次申請的人員）的數目，在未來數年會持續處於偏高水平。

6. 儘管申請者數目愈來愈多，配額計劃下恆常提供的配額自 2007-08 年度起一直維持於每年 1 000 個公屋單位及 500 個綠表資格證明書配額，導致配額嚴重不足的問題持續^{註3}，未能照顧初級公務員及退休初級公務員的住屋需要。配額計劃的申請總數在十年間的增幅接近 180%，由 2011/2012 年度的約 3 800 宗增加至 2021/2022 年度的約 10 600 宗。同期，單是綠表資格證明書的申請數目便由 670 宗增加至 3 380 宗，增幅超過 400%，2021/2022 年度配額計劃的申請比率為 676%。

7. 經考慮當時情況，資助房屋小組委員會於 2014 年 7 月通過在 2015-16 年度至 2018-19 年度期間^{註4}，在恆常提供的每年 1 000 個配額之上每年累增 100 個公屋單位，以應對合資格申請者數目增加導致需求日益殷切的情況。其後，資助房屋小組委員會於 2016 年 9 月在配額計劃之外為初級公務員提供一次過公共房屋特別編配安排，為直至 2015/2016 年度配額計劃下未獲得配額的合資格最後一次申請人員^{註5}，提供 200 個公屋單位及 250 個綠表資格證明書配額，以照顧他們的住屋需要。2018 年 11 月，資助房屋小組委員會進一步通過配額計劃在 2019-20 年度和 2020-21 年度^{註6}，每年增加 300 個綠表資格證明書配額，以及在隨後三年，即 2021-22 年度至 2023-24 年度^{註7}，每年增加 250 個綠表資格證明書配額。由於過去十年推出了上述額外配額及一次過公共房屋特別編配安排，最後一次申請人員的住屋需要在過去數年尚算獲得滿足。

註3 申請比率由 2011/2012 年度配額計劃的約 251%(3 760/1 500)上升至 2021/2022 年度配額計劃的約 710% (10 650/1 500)。

註4 供 2014/2015 年度至 2017/2018 年度的配額計劃作編配之用。

註5 最後一次申請的人員一般指申請者是退休公務員，或因退休而將會不合資格再次提出申請的在職人員。

註6 供 2018/2019 年度和 2019/2020 年度的配額計劃作編配之用。

註7 供 2020/2021 年度至 2022/2023 年度的配額計劃作編配之用。

(b) 配額計劃的檢討工作

8. 職方一直促請政府增加配額計劃下的公屋配額，以應對未來數年合資格申請者需求急增及退休公務員數目上升的情況。私人住宅樓價及租金高企，他們如要在退休後另覓居所，將會更為困難。此外，從招聘及挽留人手的角度而言，我們認為應該妥善照顧初級人員的住屋需要。

9. 我們於近期檢視了配額計劃下的配額安排，預計配額計劃的合資格申請者數目(包括最後一次申請的人員)，將會持續處於約 10 000 人的偏高水平。假設未來數年沒有額外的公屋配額，我們估計將有不少初級公務員及退休初級公務員即使較其他申請者而言享有較高的優先次序，仍會無法獲得配額。現居於部門宿舍而已於或將於 2022-23 年度至 2026-27 年度退休的員佐級紀律人員，在未來五年的配額計劃(即 2023/2024 年度至 2027/2028 年度)無法於最後一次申請獲得公屋單位的人數，估計每年約有 150 人至 280 人，即該五年公屋配額不足的總數超過 1 100 個。由於預計公屋配額將會嚴重不足，因此職方一直促請政府在 2023/2024 年度至 2027/2028 年度的配額計劃中，繼續提供額外配額。

10. 市民對公屋單位需求相當大，但由於供應實在非常有限，我們明白房委會為配額計劃提供公屋單位額外配額將會十分困難。鑑於私人住宅樓價及租金高企，預料退休初級公務員難以另行購買／租住居所的情況將會持續。我們一方面要照顧初級公務員及退休初級公務員循配額計劃獲得公共房屋的住屋需要，另一方面要盡量減輕對公屋一般申請者平均輪候時間的影響。為了在兩者之間取得平衡，我們希望在未來五年，繼續每年獲額外提供 250 個綠表資格證明書配額。建議詳情載於下文。

建議

11. 配額計劃下公屋配額的需求一向較綠表資格證明書配額更加殷切，但過去十年，綠表資格證明書的申請數目亦急劇增加^{註8}。綠表資格證明書配額近年的使用情況也令人滿意。在 2016/2017 年度至 2020/2021 年度(共五個年度)的配額計劃向申請獲批者發出的綠表資格證明書中，平均有 85%已用作購買各類居屋單位^{註9}。

註8 綠表資格證明書的申請數目由 2011/2012 年度配額計劃的約 670 宗增加至 2021/2022 年度配額計劃的約 3 380 宗。按照每年恆常提供 500 個綠表資格證明書配額計算，申請比率由 134% (670/500) 上升至 676% (3 380/500)。

註9 包括居屋單位、綠表置居計劃(下稱「綠置居」)單位和居屋第二市場計劃單位。當綠表資格證明書配額已用作兌換購買資格證明書，以購買居屋第二市場計劃單位或提交居屋／綠置居申請，便視為已經使用。

12. 我們建議在未來五年（即 2024-2025 年度至 2028-2029 年度）的配額計劃，繼續每年為初級公務員及退休初級公務員額外提供 250 個綠表資格證明書配額，以供他們在指定期限內購買居屋單位或在居屋第二市場購買未補價的資助房屋單位。換言之，我們建議在 2023/2024 年度至 2027/2028 年度的配額計劃，每年提供 750 個綠表資格證明書配額以供編配。我們會持續留意有關情況，並在五年期完結後進行檢討。

公布安排

13. 倘資助房屋小組委員會通過上文第 2 段所載的建議，我們會透過公務員事務局就配額計劃發出的通函公布有關安排。

公務員事務局
2023 年 6 月