

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2021-22 年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員 2020-21 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 2021-22 年度的公屋編配估算。

建議

2. 現建議委員：
 - (a) 通過 2021-22 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：
 - (i) 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（文件編號 SHC 58/2014）。

- (ii) 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。預計的編配數目一般會與年底的實際情況有所差異，常見的原因包括：(a)供應方面，個別新建項目或會因惡劣天氣或其他因素而延誤，令至即使已完成預先編配，但未能趕及在該年 3 月 31 日或之前入伙；(b)需求方面，一如前述，某些如體恤安置等的政策／計劃，編配數目並無上限，而我們亦無從預計需求量；(c)現時公屋申請者有三次獲編配公屋的機會，願意接受第一次編配的比率只有約 40%；換言之，公屋單位有可能要作出數次編配後才被申請者接受，特別是回收單位；及(d)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。

2020-21 年度的實際編配結果

5. 2020-21 年度的實際編配結果概列於**附件**。2020-21 年度原先估算可編配 **31 400** 個單位，實際編配數字為 **23 179** 個單位，達標率為 73.8%。編配數目的落差主要因為位於西九龍的海達邨第二期 2-3 座（合共 1 443 個單位）於 2021 年 3 月下旬才獲發「佔用許可證」，未能在 2021 年 3 月底前如期入伙；白田邨第七和第八期 1-4 座（合共 2 030 個單位）獲發「佔用許可證」的日期延遲至 2021-22；以及白田邨第十一期 6-7 座（合共 1 088 個單位）延至 2021-22 才落成。上述兩個新建屋邨合共 4 561 個單位^{註 2}。此外，2019 冠狀病毒病疫情亦影響了編配的進度^{註 3}。儘管如此，在疫情開始放緩時，我們努力追趕進度，盡量增加編配數目。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 2020-21 年度，獲公屋申請者接受編配及入伙的單位有 **16 093** 個^{註 4}，當中 **14 575** 個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者），**1 518** 個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。

註 2 當中包括約 1 500 個單位預留給公屋申請者，其餘預留給清拆項目、調遷、公務員配額等類別。

註 3 例如，我們於 2020 年 2 月至 12 月期間須用額外人力資源處理因粉嶺暉明邨及火炭駿洋邨須延遲入伙而作出的特別編配安排。

註 4 就這 16 093 個成功編配入伙的單位，我們實際作了約 31 200 次編配。即是說，每個單位平均再第二次編配時才成功獲申請者接受。

雖然因兩個新建屋邨（見上文第 5 段）未能在 2021 年 3 月底前入伙，令編配數目少於原先估算的 22 000 個單位，但這編配數目已較 2019-20 年度的 12 128 個單位多出約 4 000 個。

(b) 清拆安置

7. 在 2020-21 年度清拆安置類別下編配的單位共有 **344** 個，較原先估算 420 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 **142** 個單位，較估算的 270 個單位少，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，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 2020-21 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^{註 5}，最終編配了 **202** 個單位，較預算為多。差異的原因是某些重建項目的收購、收地及遷置進度良好，令實際編配數目增加。

(c) 房委會屋邨清拆和大型維修

10. 在 2020-21 年度屋邨清拆類別下編配的單位共有 **623** 個（包括美東邨清拆項目的 553 個及白田邨清拆項目的 70 個編配），較原先估算 2 400 個為少。差異原因是如上文第 5 段所述，白田邨清拆項目的遷置屋邨（白田邨第七期、第八期及第十一期）的落成日期比原來估算遲，未能在 2021 年 3 月底前如期入伙。

(d) 體恤安置

11. 2020-21 年度我們編配了 **705** 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 2 000 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 5 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。

(e) 各類調遷

12. 2020-21 年度各類調遷共編配了 **4 241** 個單位，多於原先估算的 3 580 個單位，主要原因是於 2019-20 年度透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」^{註 6}（下稱「改善居住環境調遷計劃」）部分成功揀選單位的租戶在 2020-21 年度內才正式入伙（下文第 14 段），因而令 2020-21 年度編配數字增加。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。2020-21 年度的實際編配單位共 **1 092** 個，編配數目與配額 1 100 個相若。

(ii) 改善居住環境調遷

14. 在 2020-21 年度內，合共 **1 463** 個租戶分別透過「改善居住環境調遷計劃」（1 426 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 個為多，原因是編配數目中包含了 2019-20 年度「改善居住環境調遷計劃」下 760 宗尚未完成編配及入伙的個案。

(iii) 其他調遷

15. 其他調遷的編配數目為 **1 686** 個，較預算 1 480 個為多。編配數目包括透過「特別調遷」^{註 7}獲編配的 1 389 個單位、透過「天倫樂調遷計劃」^{註 8}獲編配的 225 個單位、透過「長者寬敞戶全免租金」新措施^{註 9}

註 6 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）。

註 7 「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 8 「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 9 委員在 2019 年 6 月通過一項新措施的試驗計劃，凡家庭成員均年屆 70 歲或以上的寬敞戶在調遷至面積合適的公屋單位後，可享全免租金，每年在其他調遷類別下預留 300 個配額（文件編號 SHC 29/2019）。委員在 2020 年 12 月通過繼續上述措施；並同時決定擴大涵蓋範圍至所有家庭成員均年屆 70 歲或以上而居於一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶。每年配額定為 300 個單位的安排維持不變（文件編號 SHC 58/2020）。

下獲調遷編配的 66 個單位以及透過「利便管理調遷」^{註 10}獲編配的六個單位。

(f) 緊急安置類別

16. 在 2020-21 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 2020-21 年度此類別的配額為 1 000 個，而年度內的實際編配為 **1 173** 個，差異原因主要是在過去數個年度「配額計劃」下的部分個案於 2020-21 年度內才完成編配及入伙程序，因而令編配數字增加。

2021-22 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 2021-22 年度可供編配的單位共約 **31 000** 個(包括約 16 700 個新單位及約 14 300 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 (16 700 個單位)

19. 由於公屋項目在落成後仍需要數個月才獲發「佔用許可證」，其後亦須安排接受編配者分批入伙，因此按一向做法，2021-22 年度的可供編配新單位數目的估算，只會包括 2021 年 1 月至 12 月落成的單位。

註 10 「利便管理調遷」目的是要騰出一些單位，以應付管理上的特別需要，例如收回「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。

20. 2021-22 年度可供編配的新單位供應量估計約 16 700 個，包括上文第 5 段所述，需待至 2021-22 年度才可入伙的海達邨第二期 2-3 座（合共 1 443 個單位）和白田邨第七和第八期 1-4 座（共 2 030 個單位）；以及根據截至 2021 年 3 月 31 日「房屋委員會房屋建設計劃」^{註 11} 中預計在 2021 年 1 月至 12 月期間落成及可供編配約 13 200 個單位，並表列如下：

| 項目 | 預算落成日期 | 單位數目 |
|------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| (a) 大埔頌雅路東1座（富蝶邨） | 2021 年 4 月 | 655 |
| (b) 鑽石山第一期1、2座（啟鑽苑） | 2021 年 4 月 | 1 018 |
| (c) 白田邨第十一期6、7座（上文第5段） | 2021 年 6 月 | 1 088 |
| (d) 皇后山第一期2、5、6座、第二期3座及第五期4座（皇后山邨） | 2021 年 7 月 | 6 307 |
| (e) 近荔景山路1座（荔景邨） | 2021 年 9 月 | 540 |
| (f) 皇后山第一期1座（皇后山邨） | 2021 年 11 月 | 1 279 |
| (g) 西北九龍填海區6號地盤第三期4座（海達邨） | 2021 年 11 月 | 1 040 |
| (h) 皇后山第一期7座（皇后山邨） | 2021 年 12 月 | 1 279 |
| 總計 | | 13 206 （約 13 200） |

可供編配的翻新單位（14 300 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 2021 年內入伙的資助出售房屋計劃單位較去年為少，購買了這些單位而須交還其公屋單位的租戶數目亦相應減少。另加上按

註 11 「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。2021-22 年度預計落成的公屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）單位合共約 22 600 個，包括約 800 個「綠置居」單位；預計在 2021 年 4 月至 12 月落成約 13 200 個公屋單位；以及預計在 2022 年 1 月至 3 月落成約 8 600 個公屋單位。

過往因不同原因交還單位的數字作參考，我們估計於 2021-22 年度可供編配的翻新單位數目約有 **14 300** 個。

不同類別申請者的編配估算

(a) 公屋申請者 (22 200 個單位)

22. 一如既往，我們建議在年內把最大部分的單位編配予公屋申請者。我們估算於 2021-22 年度為公屋申請者（包括一般申請者及「配額及計分制」下的非長者一人申請者）編配合共 **22 200** 個單位，佔全年估算編配量的 71.6%。這比率與 2020-21 年度的 70.1% 相若。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 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 2021-22 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 2021-22 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 (440 個單位)

25. 因應 2020-21 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 **440** 個單位，包括：

- (i) **290** 個單位^{註 12} 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) **150** 個單位用作安置受市建局 2021-22 年度各重建項目影響的居民。

註 12 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 (1 800 個單位)

26. 我們建議預留合共 1 800 個單位，包括 1 700 個單位作為白田邨第九、十、十一及十三座屋邨清拆安置；另 100 個單位用作石籬中轉房屋清拆安置。

(d) 體恤安置 (1 500 個單位)

27. 參考過往實際編配數目，我們建議於 2021-22 年度在這個類別下預計為 1 500 個。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 (4 060 個單位)

28. 在 2021-22 年度內，供各類調遷用途的單位估算合共 4 060 個。當中 1 100 個名額 (佔調遷估算總額約 27%) 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 2021-22 年度「改善居住環境調遷計劃」^{註 6}。至於餘下的 1 960 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)，當中包括 300 個名額預留給「長者寬敞戶全免租金」及所有家庭成員年屆 70 歲或以上而居於一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶的調遷編配^{註 9}。

(f) 初級公務員和退休公務員 (1 000 個單位)

29. 如 2020-21 年度，在 2021-22 年度內，我們在此類別下預留 1 000 個配額。

30. 總括來說，2021-22 年度公屋編配估算概列於附件，並表列如下：

| 編配類別 | 2021-22 年度 編配估算 | |
|---------------------------|--------------------|-------------|
| | 單位數目 | % |
| 1. 公屋申請 | 22 200 | 71.6 |
| (a) 一般申請者 | 20 000 | 64.5 |
| (b) 「配額及計分制」下非長者一人 申請者 | 2 200 | 7.1 |
| 2. 清拆安置 | 440 | 1.4 |
| (a) 清拆項目 | 290 | 0.9 |
| (b) 市區重建局 | 150 | 0.5 |
| 3. 屋邨清拆和大型維修 | 1 800 | 5.8 |
| 4. 體恤安置 | 1 500 | 4.8 |
| 5. 各類調遷 | 4 060 | 13.1 |
| 6. 初級公務員和退休公務員 | 1 000 | 3.2 |
| 合計 | 31 000 | 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 2021-22 年度公屋編配估算及 2020-21 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 2021 年 6 月 21 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：2021 年 6 月 15 日

2020-21 年度編配估算及實際編配數目及 2021-22 年度編配估算

| 編配類別 | | 2020-21 年度 編配估算 | | 2020-21 年度實際編配 | | | | 2021-22 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 % | 目標 比例% (b)/(a) | 單位數量 | 配額分布 % |
| 1. | 公屋申請 | 22 000 | 70.1 | 16 093 | 8 137 | 7 956 | 69.4 | 73.2 | 22 200 | 71.6 |
| | (a) 一般申請者 | 19 800 | 63.1 | 14 575 | 7 631 | 6 944 | 62.9 | 73.6 | 20 000 | 64.5 |
| | (b) 「配額及計分制」下 非長者一人申請者 | 2 200 | 7.0 | 1 518 | 506 | 1 012 | 6.5 | 69.0 | 2 200 | 7.1 |
| 2. | 清拆安置 | 420 | 1.4 | 344 | 204 | 140 | 1.5 | 81.9 | 440 | 1.4 |
| | (a) 政府清拆項目 | 270 | 0.9 | 142 | 70 | 72 | 0.6 | 52.6 | 290 | 0.9 |
| | (b) 市區重建局 | 150 | 0.5 | 202 | 134 | 68 | 0.9 | 134.7 | 150 | 0.5 |
| 3. | 屋邨清拆和大型維修 | 2 400 | 7.6 | 623 | 535 | 88 | 2.7 | 26.0 | 1 800 | 5.8 |
| 4. | 體恤安置 | 2 000 | 6.4 | 705 | 0 | 705 | 3.0 | 35.3 | 1 500 | 4.8 |
| 5. | 各類調遷 | 3 580 | 11.4 | 4 241 | 769 | 3 472 | 18.3 | 118.5 | 4 060 | 13.1 |
| 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 | 1 173 | 473 | 700 | 5.1 | 117.3 | 1 000 | 3.2 |
| | 合計 | 31 400 | 100* | 23 179 | 10 118 | 13 061 | 100 | 73.8 | 31 000 | 100* |

*由於四捨五入，數字累加未必等如總數