

香港房屋委員會
資助房屋小組委員會議事備忘錄
2007/08 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員 2006/07 年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過 2007/08 年度編配計劃。

編配原則

2. 我們制定周年編配計劃的主要目的，是盡量合理分配寶貴的公共房屋資源。在制定編配計劃前，我們首先推算新一年的公屋供應量，然後評估各個安置類別的預計需求量。我們訂立編配計劃時，會確保符合下列慣例／承諾／主要成效指標：

- 鑑於公屋輪候冊（下稱「輪候冊」）上申請人數眾多，我們會視乎公屋供應量和其他類別的配屋需求量，盡量把該年度可用的單位編配予這個類別（過去數年計劃編配平均約 20 000 個單位）；
- 把平均輪候時間維持在三年左右的承諾；
- 空置單位比例的主要成效指標（目前定為低於現存公屋單位的 1.5%）；以及
- 擠迫戶比例的主要成效指標（目前定為低於公屋租戶總數的 1%）。

經委員通過的周年編配計劃，會成為我們該年度編配工作的指導綱領。我們會於年度終結時向各委員匯報該年度的實際編配結果；該結果反映實際的編配需求及種種環境轉變因素。

2006/07 年度編配工作概覽

3. 透過 SHC 36/2006 號文件，委員在 2006 年 5 月 25 日會議上通過 2006/07 年度出租 29 700 個公屋單位的編配計劃綱領。截至 2007 年 3 月底為止，我們總共編配了 28 831 個單位，大致與計劃編配數目相符。編配單位比計劃略少了 869 個，或 2.9%，主要是由於該年度新落成單位供應嚴重短缺(僅 8 970 個)，所以較為倚重編配翻新單位(共 19 861 個)。翻新單位的接受率，一般較新單位為低，對成功租出單位的數目略有影響。2006/07 年度詳細編配結果見**附件 A**。

清拆安置

(a) 寮屋清拆

4. 在預留給寮屋清拆的 200 個單位當中，實際上僅編配了 34 個予清拆戶，主要是由於政府重新編排部分既定的清拆項目，以及事實上有些清拆戶已透過提前安置計劃^{註[1]}獲得安置所致。此外，非發展性清拆(基於土力工程理由)的安置是自願性的，即使地政總署人員再三游說，大部分清拆戶仍選擇留居原址，因而進一步減低 2006/07 年度這個分類下編配單位的數目。

(b) 市區重建局清拆

5. 自 2002/03 年度以來，房屋委員會(下稱「房委會」)已按照與市區重建局(下稱「市建局」)於 2002 年 6 月訂立的諒解備忘錄^{註[2]}，每年提供最多 1 000 個單位，用以安置市建局的清拆戶。在 2006/07 年度計劃編配的 150 個單位當中，僅編配了 62 個單位。配額使用率偏低，主要是由於市建局公布的其中一項工程有所延遲。此外，環境轉變亦令市建局需較長時間收購目標物業，然後方可開始安置工作。房屋署一直與市建局密切聯絡，以監察情況。

(c) 中轉房屋居民調遷公屋

6. 2006/07 年度，在這個分類下所編配的單位有 75 個，比原定的超出 25 個。超額編配單位，主要是由於開展了特別調遷公屋計劃，鼓勵中轉房屋居民早日遷出。

註[1]: 在這個計劃下，持有有效輪候冊申請書的清拆戶，可在清拆行動展開之前獲優先處理其公屋申請。

註[2]: 據諒解備忘錄所訂，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。

整體重建、屋邨清拆和大型維修

(a) 整體重建

7. 截至 2007 年 3 月底為止，在這個分類下所編配的單位有 1 268 個，大部份是編配給受石硤尾重建工程影響的租戶。整個石硤尾邨的重建安置工作亦已於 2006 年 11 月順利完成。

(b) 屋邨清拆

8. 在 2006 年 3 月底，房委會宣布分別於 2008 年和 2011 年分兩期清拆蘇屋邨。元州邨第 2 期和第 4 期計劃於 2008 年 2 月落成，用以安置第 1 期的清拆戶，其餘元州邨單位，連同長沙灣工廠大廈重建地盤的新單位，將配予第 2 期的清拆戶。

9. 鼓勵提早搬遷計劃自 2006 年 4 月起實行，旨在於清拆行動展開之前預先安置清拆戶至其他屋邨（例如石硤尾）。截至 2007 年 3 月 31 日為止，已有 269 個清拆戶在這個計劃下得到安置。

(c) 清拆編配總數

10. 於 2006/07 年度，我們在整體重建、屋邨清拆和大型維修下總共編配了 1 537 個單位，相對目標配額為 1 600 個單位。

輪候冊

(a) 公屋輪候冊申請

11. 2006/07 年度租出的 28 831 個單位當中，有 18 700 個單位（64.9%）租予輪候冊申請人，較預算編配的 20 000 個單位略少 1 300 個。成功租予輪候冊申請人的單位數目微跌，正如上文第 3 段解釋，是由於較為倚重編配翻新單位，而這類單位的接受率一般較低。截至 2007 年 3 月底為止，輪候冊上共有 107 257 宗有效申請（包括 37 929 名非長者一人申請者），較諸截至 2006 年 3 月 31 日為止的 97 402 宗申請，增加 10.1%。

(b) 非長者一人申請者

12. 輪候冊上非長者一人申請者的「配額及計分制」（下稱「計分制」）實施後，預留給這個組別申請人的單位最多為 1 600 個，即 2006/07 年度編配計劃下 20 000 個編配給輪候冊申請人的 8%。截至 2007 年 3 月底，編配予「計分制」下的非長者一人申請者的單位共 1 323 個。另外有 1 026 個在 2005 年 9 月「計分制」政策採納之前已通過資格審核，因而不受制於「計分制」的非長者一人申請者，已於 2006/07 年度獲得配屋。除此以外，亦共有 1 153 名這個分類的申請人於 2006/07 年度透過「特快公屋編配計劃」獲配單位。

(c) 特快公屋編配計劃

13. 為協助急需安置的輪候冊申請人早日入住公屋，以及提高受歡迎程度較低單位的出租率，我們在 2006 年後期推出另一期「特快公屋編配計劃」，成功租出 3 533 個單位^{註[3]}，成績令人鼓舞。這些單位包括 1 115 個寶田邨和前身為中轉房屋的天恩邨單位，亦包括 435 個長者住屋單位。出租程序仍在進行中，約 100 宗申請尚待申請人遞交所需文件以審核資格。

體恤安置

14. 應社會福利署（下稱「社署」）的推薦，我們於 2006/07 年度在體恤安置類別下總共編配了 1 618 個單位，佔 2006/07 年度 2 000 個計劃提供單位的 80.9%。另約有 300 個單位的配屋建議有待申請人接納。

調遷

(a) 紓緩擠迫

15. 2006/07 年度推行了兩次「紓緩擠迫調遷計劃」。連同從 2005/06 年度結轉而於 2006/07 年度處理的「紓緩擠迫調遷計劃」申請，截至 2007 年 3 月 31 日為止，共有 520 個擠迫戶成功調遷往較大單位，而約 200 宗申請仍在處理中。透過 SHC 66/2005 號文件，委員通過讓符合「紓緩擠迫調遷計劃」申請資格而於公屋居住逾 10 年的申請人選擇遷往任何地區。於 520 宗成功調遷個案當中，有 140 名申請人受惠於這項政策。

16. 擠迫戶總數已由 2006 年 3 月底的 5 103 個進一步降低至 2007 年 3 月底的 4 587 個，佔公屋租戶總數的 0.7%，符合維持比率低於 1.0% 的承諾。

(b) 改善居住空間調遷計劃

17. 2005 年 11 月，委員通過在現有調遷計劃以外，推出新的「改善居住空間調遷計劃」，為非擠迫戶提供更多調遷機會。在新計劃下，每人居住面積少於室內樓面面積 7 平方米的公屋租戶可申請調遷至較大單位。合資格申請人若居於公屋逾 10 年，更獲許申請調遷往其屬意的任何地區。

18. 第一期「改善居住空間調遷計劃」於 2006 年 1 月推出，接獲 3 989 宗申請，其中 1 533 宗符合跨區調遷資格。最終共有 1 254 戶在此

註[3]: 這包括從 2005/06 年度結轉而於 2006/07 年度入住的 12 個編配給「特快公屋編配計劃」申請人的單位。

計劃下得到調遷。第二期「改善居住空間調遷計劃」於 2007 年 3 月推出，接獲 3 574 宗申請。該等申請現時正在處理中，暫定於 2007 年 5 月／6 月揀選單位。

19. 整體而言，2006/07 年度共有 1 774 個單位透過「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」成功租出，而此分類的目標配額為 2 000 個單位。此外，最新一期「紓緩擠迫調遷計劃」於 2006 年 12 月推出，約 200 宗申請仍在處理中。

(c) 自願性邨外調遷、區域調遷和特別邨內調遷

20. 在 2006/07 年度，除基於健康和社會因素提出的特別調遷外，我們在東涌推行了一次自願性邨外調遷，在屯門／元朗／天水圍推行了一次區域調遷，並在彩虹邨和逸東邨推行了兩次特別邨內調遷計劃，結果租出了共 4 551 個單位。

(d) 調遷總數

21. 總體而言，2006/07 年度在調遷類別下合共編配 6 325 個單位，較諸目標 5 000 個單位超出 26.5%。導致額外編配的主因是如上文第 20 段所述的非經常性區域調遷和特別邨內調遷。

初級公務員和退休公務員

22. 2006/07 年度，編配予這個類別的單位共 465 個，佔核准配額 700 個單位的 66.4%。

平均輪候時間

23. 我們成功維持公屋輪候冊申請人^{註[4]}的平均輪候時間遠低於平均輪候時間為大約三年的承諾，而長者一人申請者的平均輪候時間亦低於兩年。截至 2007 年 3 月 31 日，公屋輪候冊申請人^{註[4]}的平均輪候時間為 1.8 年，而長者一人申請者的平均輪候時間為 1.3 年。

空置率

24. 截至 2007 年 3 月 31 日為止，可供出租的空置單位為 8 934 個，相對於可供出租的公屋單位總數 668 771 個，空置率為 1.3%，符合維持空置率低於 1.5% 的承諾。

2007/08 年度建議編配計劃

25. 2007/08 年度的公屋供應包括新落成單位和翻新單位。年內

註[4]：不包括計分制下的申請人。

可供編配新單位數目的預測乃基於 2007 年 3 月所訂公營房屋建設計劃，另包括轉撥自去年的新單位。至於翻新單位方面，預測乃基於現存單位數目，加上經自願交還單位、終止租約、調遷到新單位，以及購置剩餘居者有其屋／私人機構參建居屋計劃單位等種種原因，而大抵可於年內收回以供編配的單位。

26. 我們預算，2007/08 年度可供編配的單位共有 31 700 個，包括 10 900 個新單位和 20 800 個翻新單位，較諸去年計劃編配的 29 700 個單位，預料會多出 2 000 個 (6.7%)。2007/08 年度可供編配的新公屋單位詳見**附件 B**。

清拆

27. 經考慮預計需求量，我們建議編配 200 個單位予寮屋清拆，以及 80 個單位供中轉房屋居民調遷公屋。市建局已表示需要 200 個單位，用以安置受該局 2007/08 年度各項目影響的居民。這個類別下的計劃編配單位數目合共 480 個。

整體重建、屋邨清拆和大型維修

28. 計及黃竹坑邨重建計劃、清拆蘇屋邨以至提早安置牛頭角下邨重建計劃的租戶所帶來的需求，另預留 20 個單位以安置受大型維修工程影響的租戶，於這個類別下預留的單位合共 2 720 個。

輪候冊

29. 一如過去數年，我們建議在年內把最大部份的公屋單位編配予輪候冊類別，故計劃於 2007/08 年度為此類別編配 20 000 個單位，佔全年編配量的 63.1%。

(a) 非長者一人申請者

30. 透過 SHC 36/2006 號文件，委員於去年同意把輪候冊非長者一人申請者每年最多的編配數目定為編配予輪候冊申請人單位數目的 8%，並以 2 000 個單位為上限。因此，2007/08 年度的編配數目將定為最多 1 600 個，即佔 20 000 個單位的 8%。

(b) 檢討放寬選擇市區的限制

31. 鑑於市區公屋單位供應有限而需求極大，新登記的輪候冊申請人（「高齡人士優先配屋計劃」下的新申請人除外）不得選擇市區為編配地區。這項政策始於 1990 年實行（見 MOC 150/90 號文件）。自此以後，每當我們預計市區空置單位的供應量超出現存申請時，便會作出特別放寬，准許於某日期前已在輪候冊上登記而所選地區並非市區的申請人改選市區。

32. 估計 2006/07 年度至 2008/09 年度三年間預計供應的 16 700 個市區單位，不大可能為屆時符合編配市區單位資格的輪候冊申請人用罄，因此委員在通過 2006/07 年度編配計劃（見 SHC 36/2006 號文件）的同時，還通過另一項放寬措施，容許在 2004 年 10 月 1 日前已在輪候冊上登記的申請人按意願改選市區。由於這項放寬措施已計及直至 2008/09 年度的市區公屋單位供應量，加上推行長者住屋改建計劃等新措施，未來數年市區單位將需求甚殷，故我們不建議在 2007/08 年度再行放寬選擇市區的限制。

(c) 特快公屋編配計劃

33. 我們計劃在 2007/08 年度推行另一期「特快公屋編配計劃」。為進一步提高單位接受率，我們打算為計劃加入新元素。我們將給予那些未能在第一輪成功揀選單位的申請人第二個機會，容許他們選擇其他申請人較早前在第一輪所選而其後放棄的單位。

體恤安置

34. 純為策劃目的，我們建議於 2007/08 年度在這個類別下預留 2 000 個單位。不過，須注意這個數字並非編配上限，如社署推薦而資源許可，我們會增撥單位應付額外需求。

紓緩擠迫和各類調遷

35. 截至 2007 年 3 月 31 日，擠迫戶數目降至 4 587 個，即公屋租戶總數的 0.7%，理由正如上文第 16 段所解釋。考慮到情況有所改善，我們建議在 2007/08 年度預留 1 500 個單位作紓緩擠迫之用（包括改善居住空間調遷計劃）。此外，我們建議撥出 4 000 個單位，連同紓緩擠迫類別下尚未用罄的單位，在 2007/08 年度用於各類調遷（包括長者住屋改建計劃、寬敞戶調遷個案等）。我們會密切留意情況，靈活調配這個類別下總共 5 500 個預留的單位，以應付環境轉變。

初級公務員和退休公務員

36. 我們建議把這個類別的 2007/08 年度配額定為 1 000 個。

建議

37. 總括來說，2007/08 年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別	2006/07 年度 核准編配	2006/07 年度 實際編配 單位數目	2007/08 年度 建議編配	
				%
1. 清拆				
(a) 寮屋清拆	200	34	200	0.6
(b) 市區重建局	150	62	200	0.6
(c) 中轉房屋居民 調遷公屋	50	75	80	0.3
2. 整體重建、屋邨清拆和大型維修	1 600	1 537	2 720	8.6
3. 公屋輪候冊	20 000	18 700	20 000	63.1
(a) 非長者一人申請者	(1 600)	(3 502)	(1 600)	(5.1)
(i) 一般(非「配額及計分制」)		(1 026)		
(ii) 「配額及計分制」		(1 323)		
(iii) 「特快公屋編配計劃」		(1 153)		
(b) 其他	(18 400)	(15 198)	(18 400)	(58.0)
(i) 一般		(12 818)		
(ii) 「特快公屋編配計劃」		(2 380)		
4. 體恤安置	2 000	1 618	2 000	6.3
5. 調遷	5 000	6 325	5 500	17.3
(a) 紓緩擠迫／改善居住 空間調遷計劃	(2 000)	(1 774)	(1 500)	(4.7)
(b) 各類調遷	(3 000)	(4 551)	(4 000)	(12.6)
6. 緊急安置	-	15	-	-
7. 初級公務員和 退休公務員	700	465	1 000	3.2
合計	29 700	28 831	31 700	100

公布事宜

38. 我們會公布經核准的2007/08年度編配計劃，並會解釋訂立編配計劃時，已顧及新一年度各類別申請人對公屋的預計供求量。我們會密切留意任何環境轉變，致力實踐把平均輪候時間^{註[5]}維持在三年左右的承諾。

文件銷密

39. 我們建議，待委員通過上文第 37 段所載的建議後，把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、於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

40. 請委員在 2007 年 5 月 15 日資助房屋小組委員會會議上，通過：

- (a) 2007/08 年度租住公屋編配計劃（第 37 段）；以及
- (b) 把本文件銷密（第 39 段）。

資助房屋小組委員會秘書徐靜芳
電話：2761 6834
傳真：2761 0019

檔號：HD(H) APP/A 5/8/4
（機構事務處）
日期：2007 年 5 月 15 日

註[5]：不包括計分制下的申請人。

2006/07 年度租住公屋編配
(2006 年 4 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日期間)

安置類別	2006/07 年度	已編配單位		合計 (d) = (b) + (c)	%
	核准編配額 (a)	新單位 (b)	翻新單位 (c)		
1. 清拆					
(a) 清拆寮屋	200	5	29	34	0.1
(b) 市區重建局	150	41	21	62	0.2
(c) 中轉房屋居民調遷公屋	50	15	60	75	0.3
2. 整體重建和大型維修	1 600	1 431	106	1 537	5.3
3. 公屋輪候冊	20 000	6 419	12 281	18 700	64.9
(a) 非長者一人申請者	(1 600)	(1 010)	(2 492)	(3 502)	(12.2)
(b) 其他	(18 400)	(5 409)	(9 789)	(15 198)	(52.7)
4. 體恤安置	2 000	0	1 618	1 618	5.6
5. 調遷	5 000	866	5 459	6 325	21.9
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(2 000)	(612)	(1 162)	(1 774)	(6.1)
(b) 各類調遷	(3 000)	(254)	(4 297)	(4 551)	(15.8)
6. 緊急安置	-	0	15	15	0.1
7. 初級公務員和退休公務員	700	193	272	465	1.6
合計	29 700	8 970	19 861	28 831	100

**2007/08 年度可供編配新租住公屋單位供應概況
(據 2007 年 3 月公營房屋建設計劃編訂)**

2007 年 4 月至 2008 年 2 月期間新建單位^{註[1]}

<u>項目</u>	<u>預算落成日期</u>	<u>單位數目</u>
元州街邨第 2 期 A、B、C、D 座	2008 年 2 月	3 196
元州街邨第 4 期第 1 座	2008 年 2 月	337
葵涌分層工廠大廈重建第 1、第 2 和第 2A 座	2008 年 2 月	1 983
沙田第 4C/38A 區第 3 期第 5、第 6 和第 7 座	2008 年 2 月	2 333
小計		7 849
從 2006/07 年度轉撥的新單位估計數目		3 067
		10 916
合計：		(10 900)

註 [1]： 新建單位供應期為 2007 年 4 月至 2008 年 2 月，往後落成的新單位只能在下一個年度編配。預期在 2008 年 3 月落成的愛秩序灣第 5 期（716 個單位）、彩雲道地盤(1)第 2 期（2 397 個單位）、天水圍第 103 區第 1 和第 2 期（3 836 個單位）和粉嶺第 36 區第 2 期（1 598 個單位），由於接收及其後租出單位需時，沒有計算在內。