文件編號：SHC 27/2016

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2016-17年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員2015-16年度出租公屋（下稱「公屋」）的實際編配結果，並請委員通過2016-17年度的公屋編配估算及再度容許一批公屋申請者可更改其公屋選區為「市區」。

編配原則及概覽

2. 我們按照各項既定政策及計劃，編配新建成及翻新的公屋單位。我們會就各類編配，估算未來一年的單位用量。每一類編配我們都會按相關政策進行，而年度終結時的實際單位用量則視乎單位的供應及該類編配的實際需求。我們估算未來一年的供應和需求，與年度終結時的實際供應和需求可能有差異。例如個別新建項目或會因天氣問題等原因而延誤，令可供編配的新建單位數目減少。此外，由於實際編配數字為每年3月31日或之前已接受編配並已入伙的申請者數字，因此，倘個別新建項目的落成日期延遲至接近3月，個別申請者可能在3月後才能入伙，該宗編配便因而不會被計算入該年度的編配數字。需求方面，個別已接受預先編配的申請者可能在入伙前才改變主意拒絕接受單位，若時間上我們未能趕及在3月31日前將該單位編配予另一申請者入伙，該單位的編配便不能計算入當年度的編配數字。我們在估算未來一年的編訂時，會匯報之前一年的實際編配情況。

2015-16年度編配結果

3. **附件**總結2015-16年度的實際編配情況。2015-16年度原先估算可編配34 700個單位，實際編配數字（即申請者在2016年3月或以前接受編配並已入伙的數字）是22 396個單位。差異的其中一個原因是有四個新屋邨[註1]，合共11 061個單位的落成日期比原來估算遲。雖然其中6 783個單

註1 蘇屋邨第1期1、2、3、4、5、6座共2 917個單位、安達臣道E區（安達邨）第1期5、6、7座及第2期8、9、10座共5 082個單位、沙田第52區（水泉澳邨）第2期3、4、5座及第4期18座共2 624個單位，以及前元朗邨（朗晴邨）1、2座共438個單位。

位已獲申請者接受預先編配（當中包括513個「配額及計分制」下的非長者一人申請者），但他們在2016-17年度內才會正式簽訂租約。按現行定義，這批準租戶只能計算在2016-17年度的實際編配數字內。各編配類別的詳情列於下文第4至17段。

(a) 公屋申請者

4. 2015-16年度合共編配了14 282個單位給公屋申請者，包括12 659個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者），及1 623個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。

5. 在「配額及計分制」下非長者一人申請者的實際編配較原先估算（2 200）少，主要原因包括：(a)有513個已獲申請者接受預先編配的單位，其落成日期比估算遲，故此未能計算入2015-16年度的實際編配內；(b)部分已接受預先編配的申請者在單位可入伙時才拒絕接受，而我們未能趕及把相關單位編配予另一申請者及讓其在年度終結前入伙；(c)部份編配未能及時在年度終結前獲申請者接受；(d)部分申請者接受編配時年滿60歲，故其編配被納入長者一人申請者類別。

(b) 清拆安置

6. 於2015-16年度，在清拆安置類別下編配的單位共227個，較估算少113個。各清拆項目詳情如下：

(i) 政府清拆項目

7. 政府清拆項目實際編配了66個單位，較估算的100個少。差異的其中一個原因是合資格獲配公屋的清拆戶數目較估算為少。

(ii) 市區重建局清拆

8. 在2015-16年度，我們按照房屋委員會（下稱「房委會」）與市區重建局（下稱「市建局」）於2002年6月訂立及在2012年6月修訂的諒解備忘錄[註2]，預留240個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終編配了161個單位，差異的主要原因如下:

(a) 通洲街/桂林街需求主導重建項目及新填地街/山東街發展項目分別在2015年3月及10月才啟動政府收回土地程序，再由政府刊憲至向受影響的佔用人仕發出安置建議需時五至六個月才完成，致令安置工作順延；及

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。

(b) 春田街/崇志街發展項目雖於2015年1月16日進行凍結人口調查，但項目的實際執行仍有待批准，故未能按原定計劃對租戶作出安置[註3]。

(c) 屋邨清拆和大型維修

9. 這個類別在2015-16年度的估算為10個單位，實際編配的單位共7個，全部為朗邊中轉房屋的清拆戶。直至2016年3月底，朗邊中轉房屋的清拆項目只剩下兩個個案，此兩個個案受影響的居民在2016年5月已獲配公屋，並會計算入2016-17年度的實際編配數字內。

(d) 體恤安置

10. 按政策體恤安置不受制於任何數額，但為了制訂編配建議，估算用量是2 000個單位。結果年內我們編配了1 458個單位予經社會福利署（下稱「社署」）推薦的個案。按上述政策，我們並沒有拒絕任何社署推薦的個案。

(e) 調遷

11. 2015-16年度我們在這個類別所編配的單位共有5 643個，分類如下：

(i) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

12. 在2015-16年度內，共有2 099個租戶透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」[註4]、「改善居住空間調遷計劃」[註4]，及以擠迫原因經由屋邨辦事處安排調遷。

(ii) 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大小合適的單位。於2015-16年度在這個類別下實際編配單位共1 053個。

註3 市建局於2016年5月6日宣告決定撤回及即時中止春田街／崇志街發展項目（KC-008），並按照《市區重建局條例》，於同日開展九龍城春田街／崇志街發展計劃（KC-008（A）），宣布啟動這個發展計劃。

註4 人均室內樓面面積少於5.5平方米的合資格公屋租戶可透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」調遷往較大單位。人均室內樓面面積少於7平方米的合資格公屋租戶則可透過「改善居住空間調遷計劃」改善居住環境。

(iii) 其他調遷

14. 其他調遷個案的編配總數為2 491個，包括透過「特別調遷」[註5]獲編配的單位共2 177個；及透過「天倫樂調遷計劃」而編配的314個單位。

15. 各項調遷類別的實際編配數目總數（5 643）比估算（6 500）少，主要原因是預留作調遷計劃用途的部份新單位因種種因素未能如期入伙。

(f) 緊急安置類別

16. 年內並沒有此類別的編配。

(g) 初級公務員和退休公務員

17. 「公務員公共房屋配額計劃」的編配是按照公務員事務局訂定的程序及細則處理，當中包括配額的分配、公務員的資格準則和個別申請者的優先次序。每年房委會會按資源並顧及各種類別的公屋申請，訂定編配予「公務員公共房屋配額計劃」的單位數目，而房屋署則負責審批及按申請者獲得配額的優先次序編配單位。2015-16年度編配予這個類別的單位共779個。實際編配數目比計劃編配的1 100個單位數額少的原因，主要是我們須根據上述程序，按申請者的地區選擇、申請者的優先次序、及各可供選擇屋邨/地區的資源安排作出編配，而部分申請在年內仍在處理中。此外，為這類別預留位於蘇屋邨和水泉澳邨的254個新單位，亦未能趕及於2015-16年度安排入伙。至於其餘未獲安排編配的配額，我們會在來年度繼續安排編配。

2016-17年度編配估算

18. 在計算2016-17年度可供編配的單位時，我們按照慣例，把估計可於2016年1月至12月竣工的新單位、已竣工但尚未租出的新單位、以及收回的翻新單位一併計算在內。基於此我們估算於2016-17年度可供編配的單位共約33 800個（包括約21 800個預計新落成單位及估計約12 000個翻新單位）。詳細編配建議載於下文。

註5 「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。

可供編配的新單位

19. 根據「公營房屋建設計劃」（2016年3月份）的新建公屋落成時間表，預計在2016年1月至12月期間落成及可供編配的單位詳情如下[註6]:

(i) 蘇屋第1期1、2、3、4、5、6座[註7]（2 917）

(ii) 安達臣道 E 區（安達邨）第1期5、6、7座；及第2期8、9、10座[註7]（5 082）

(iii) 沙田第52區（水泉澳邨）第2期3、4、5座；及第4期第18座[註7]（2 624）

(iv) 前元朗邨（朗晴邨）1、2座[註7]（438）

(v) 鯉魚門第3期5座（鯉魚門邨鯉旺樓）（443）

(vi) 寶鄉街（寶鄉邨）1、2座（483）

(vii) 柴灣工廠大廈改建公共房屋發展計劃（華廈邨華欣樓）（187）

(viii) 安達臣道 D 區（安達邨）1、2、3、4座（3 494）

(ix) 凹頭政府宿舍（朗善邨）1、2、3座（1 203）

(x) 沙田第52區（水泉澳邨）第3期11、12、13、14及第4期15、16、17座（4 104）

(xi) 安達臣道 E 區（安達邨）第2期11座（780）

20. 上述項目估計可合共提供約21 800個新建成單位。

可供編配的翻新單位

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、調遷到新單位、購置居屋及居屋第二市場單位而交還公屋單位等。我們估計於2016-17年度可供編配的翻新單位約有12 000個，數額與2015-16年度預期的12 400個相若。

註6 根據過往經驗，預計於2016年11月落成的東涌第56區（共3 580個單位），或會因天氣等不同因素而未能於2016年12月底落成及可供編配，故沒有包括在此估算內。

註7 此新建屋邨單位原先計劃在2015-16年作編配，但因落成日期順延，故在2016-17年才作編配。

22. 將新建及翻新單位合計，**在2016-17年度估計共有約33 800**（21 800 + 12 000）**個單位可供編配**。基於上文解釋的各種理由，年度終結時的實際編配數字可能會與估算數字有偏差。我們會在來年的編配建議文件中就2016-17年度的實際數字作詳細滙報。

不同類別的編配估算

(a) 公屋申請者

23. 我們估算於2016-17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）編配共23 870個單位，佔全年估算編配量的70.6%。這比率與2015-16年度的比率（即71.3%）相若。

24. 就「配額及計分制」下的非長者一人申請者而言，委員於2014年透過SHC 58/2014號文件，同意把「配額及計分制」下申請者每年的編配限額由擬編配予公屋申請者的單位總數的8%增加至10%，並以2 200個單位為上限。因此，在2016-17年度，「配額及計分制」下申請者的編配估算為2 200個。

25. 不過，若實際的公屋單位供應量較估算少，編配2 200單位予「配額及計分制」下申請者則可能令單位數目多於擬編配予公屋申請者總數的10%，因而與上文第24段所述的政策不符。因此，我們會在編配過程中密切留意實際的單位供應量，致力將編配予「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總數的10%。

26. 在2016-17年度，我們會繼續推出新一期的「特快公屋編配計劃」，以增加公屋的出租率。

(b) 清拆安置

27. 因應2015-16年度清拆安置類別的使用率，我們曾與各有關部門/機構商議就此類別訂下一個較為合理的公屋資源需求量。以此依據，這個類別的編配估算合共為230個單位，包括：

(a) 150個單位以用作安置受市建局2016-17年度各重建項目影響的居民。由於重建項目時有變化，此數字是根據往年的實際編配數目作估算；及

(b) 80個單位將撥歸政府清拆項目，包括因地政署執行的清拆行動及屋宇署就單梯式及非單梯式樓宇的違例天台搭建物採取執法行動帶來的安置需要。

(c) 屋邨清拆和大型維修

28. 由於在2016-17年度沒有清拆屋邨的項目，故無需於此類別下預留單位。

(d) 體恤安置

29. 我們建議於2016-17年度維持為這個類別預留2 000個單位。這數額不是上限，我們會按政策及在資源許可的情況下，處理社署推薦的所有需求。

(e) 紓緩擠迫、改善居住空間、和其他各類調遷

30. 在2016-17年度各類調遷用途的編配估算為共6 500個單位，當中1 000個單位會用以處理寬敞戶調遷個案，原因是收回的大單位可用作紓緩四人及以上家庭的迫切需求。餘下的單位，我們會靈活運用於其他調遷用途，包括「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」、「改善居住空間調遷計劃」、「天倫樂調遷計劃」、「長者住屋改建計劃」和個別屋邨租戶因健康理由及/或社會因素提出的「特別調遷」等。

(f) 初級公務員和退休公務員

31. 在通過2014-15年度公屋編配估算時（見文件編號SHC 39/2014（修訂本）），委員備悉當公屋單位供應增加時，我們會由2015-16年度開始至2018/19年度，每年增加100個名額。在2015-16年度此類別的名額為1 100個，按此，2016-17年度的名額為1 200個。

32. 總括來說，2016-17年度公屋編配估算如下：

編配類別	2016-17年度 編配估算	
		%
1. 公屋申請	23 870	70.6
(a) 一般申請者	*(21 670)*	*(64.1)*
(b)「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(2 200)* *（*但不超過實際編配予公屋申請者總數的10%）*	*(6.5)*
2. 清拆	230	0.7
(a) 政府清拆項目	*(80)*	*(0.2)*
(b) 市區重建局	*(150)*	*(0.5)*
3. 屋邨清拆和大型維修	0	0
4. 體恤安置	2 000	5.9
5. 各類調遷	6 500	19.2
6. 初級公務員和退休公務員	1 200	3.6
合計	**33 800**	**100**

附註：緊急安置會於有需要時從現有資源中提供

公布事宜

33. 我們會透過新聞稿公布2016-17年度的公屋編配建議，並向公眾解釋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。

選擇市區的限制

34. 現時新登記的公屋申請者不可選擇「市區」公屋單位。不過，過往亦曾經因應「市區」公屋的供應增加而一次性地容許部份已登記的公屋申請者選擇更改其公屋選區為「市區」。上一次推出這一次性計劃是在2012年9月，委員當時決定容許在2011年9月30日或以前已登記的公屋申請者選擇更改其公屋選區為「市區」（見SHC 55/2012號文件）。

35. 我們留意到在未來數年，在市區將會持續有新單位落成[註8]，令市區公屋的預測供應量增加。此外，未來數年正輪候市區公屋的申請者數目亦會逐漸遞減。我們認為現時可考慮一次性地讓一些已登記的申請者選擇更改其公屋選區為「市區」。由於較難預測有多少申請者會因而改選市區單位，為免有過多申請者同一時間改選市區，而市區公屋單位的供應量未能配合，反令他們的輪候時間延長，審慎起見，我們建議委員通過放寬**一年**的申請，讓於**2012年9月30日**或之前已登記的申請者可選擇更改其公屋選區為「市區」。未來，我們會繼續留意情況，並在市區單位供應持續較多，及在資源許可的情況下再作檢討，考慮讓一些已登記的申請者改選「市區」的可行性。

36. 若建議獲得通過，我們會通知符合條件的申請者。我們會指出，申請者等候「市區」單位的實際時間視乎多個因素，包括改選「市區」的申請者數目，以及在「市區」新落成及回收單位的實際數量等。我們亦會提醒他們可隨時決定恢復其原來的公屋選區或改選其他非「市區」公屋選區，並保留其原有的登記日期。

文件銷密

37. 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。

建議

38. 請委員在2016年6月13日資助房屋小組委員會會議上通過：

(a) 2016-17年度的公屋編配建議（第32段）；

(b) 容許於2012年9月30日或之前已登記的公屋申請者，可選擇更改其公屋選區為「市區」（第34-36段）；及

(c) 把本文件銷密（第37段）。

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 ： 2016年6月6日

註8 2016-17至2017-18年度預計有17378個市區新單位落成可供編配給申請者，包括公屋申請、清拆、體恤安置、調遷等。

附件

2015-16年度實際編配數字

編配類別	已編配單位 新單位	已編配單位 翻新單位	已編配單位 合計
1. 公屋申請	8 120	6 162	14 282[註]
(a) 一般申請者	*(7 260)*	*(5 399)*	*(12 659)*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(860)*	*(763)*	*(1 623)*
2. 清拆	189	38	227
(a) 政府清拆項目	*(50)*	*(16)*	*(66)*
(b) 市區重建局	*(139)*	*(22)*	*(161)*
3. 屋邨清拆和大型維修	5	2	7
4. 體恤安置	0	1 458	1 458
5. 各類調遷	2 010	3 633	5 643
6. 緊急安置	0	0	0
7. 初級公務員和退休公務員	387	392	779
合計	**10 711**	**11 685**	**22 396**

註　另有6 783個單位已獲申請者接受預先編配（當中包括513個「配額及計分制」下的非長者一人申請者），但相關租戶在2016-17年度內才會簽訂租約。按現行定義，這批準租戶只能計算在2016-17年度的實際編配數字內。