

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 長者寬敞戶全免租金的新措施

#### 目的

本文件旨在請委員通過實施一項新措施的試驗計劃，給予所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的寬敞戶(下稱「70 歲或以上全長者寬敞戶」)一個選擇，調遷至面積合適的公共租住房屋(下稱「公屋」)單位後，可享全免租金。

#### 建議

2. 我們建議委員批准：
  - (a) 推行一項試驗計劃，但凡 70 歲或以上全長者寬敞戶調遷至面積合適的單位後，可享全免租金(第 6 段)，及
    - (i) 每年分配 300 個單位予試驗計劃及以先到先得方式編配(第 7 及 8 段)；
    - (ii) 向合資格住戶提供最多三次新或經翻新單位的房屋編配及發放住戶搬遷津貼(第 9 及 10 段)；及
    - (iii) 中止不再符合資格住戶的租金豁免(第 11 及 12 段)；
  - (b) 在 2019 年下半年實施試驗計劃(第 13 段)；
  - (c) 在試驗計劃實施一年後進行檢討(第 14 段)；以及
  - (d) 把本文件銷密(第 20 段)。

## 背景

3. 2018 年的《施政報告》建議房委會推出一項新措施，容許 70 歲或以上全長者寬敞戶在調遷至較小的新或經翻新單位後，可享終身全免租金。

4. 房委會現行的寬敞戶政策規定，居住面積超逾既定標準的住戶須遷往另一個面積合適的公屋單位，以確保有效運用公屋資源。然而，有年屆 70 歲或以上家庭成員的住戶則會從寬敞戶名單中剔除，並且無須調遷。

5. 由於各種原因，長者寬敞戶一般不太願意調遷。建議的計劃旨在提供一個選擇給 70 歲或以上全長者寬敞戶，同時又可增加面積較大單位的供應，以供編配給正在輪候公屋的較大家庭住戶。目前，約有 17 800 個 70 歲或以上全長者寬敞戶，符合建議計劃的申請資格。

## 建議的試驗計劃

6. 委員在 2019 年 5 月 2 日舉行的集思會上，曾就新措施交換意見。委員普遍支持新措施，認為該計劃可以使相關租戶受益，並有助於合理使用公共房屋資源。由於現時難以估計合資格長者戶的反應，我們**建議**推行一項試驗計劃，給予 70 歲或以上全長者寬敞戶調遷至面積合適的單位後，可享全免租金。

## 年度配額

7. 過去五年（2013/14 至 2017/18 年度），我們每年平均編配約 1 000 個公屋單位，用以處理寬敞戶調遷個案。在試驗計劃下，我們**建議**每年另外預留 300 個公屋單位。若審視結果後決定將試驗計劃恆常化，我們會考慮如何訂定每年的配額。

## 以先到先得方式編配單位

8. 單位將按先到先得的原則編配。計劃全年接受申請，讓 70 歲或以上全長者寬敞戶可有彈性地隨時參與計劃。為監察編配情況，將另設輪候隊伍，處理這些申請。

## 房屋編配次數

9. 我們**建議**，在試驗計劃下的合資格申請者可獲最多三次位於原邨或同一個區議會地區內屋邨的房屋編配。如申請者具有充分的社會或健康理由，我們可酌情批准其跨區調遷申請。如申請者拒絕三次編配，

其申請將被取消。申請者可於拒絕第三次編配當日起計 12 個月的凍結時段後，重新提交調遷申請。

## 其他誘因

10. 與現行寬敞戶調遷政策做法一致，我們**建議**採取下列措施，以實施該項試驗計劃：

- (a) 申請將不受全面經濟狀況審查及住宅物業權審查<sup>註1</sup>規限。
- (b) 70 歲或以上全長者寬敞戶如願意調遷至面積合適的單位，可獲發住戶搬遷津貼<sup>註2</sup>。
- (c) 提供新或經翻新的單位以作調遷之用。

## 中止租金豁免

11. 我們**建議**，若個別家庭隨後因未能符合所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的資格，又或因在不同房屋政策下獲得額外房屋資源，例如分戶，其租金豁免即告終止。

12. 至於刪除家庭成員後，住戶即使成為寬敞戶，仍可繼續享有租金豁免。

## 實施時間

13. 倘獲委員通過，我們**建議**於 2019 年下半年實施試驗計劃，以便有足夠時間提升資訊科技系統及進行宣傳。

---

註1 現時，所有成員均年屆 60 歲或以上的住戶可獲豁免於經修訂的「富戶政策」，即使在港擁有住宅物業，亦無需遷出其公屋單位。

註2

住戶人數	住戶搬遷津貼額（元） （由 2019 年 3 月 13 日起適用）
1 人	9,650
2 至 3 人	16,160
4 至 5 人	22,490
6 人及以上	29,340

## 檢討工作

14. 我們會在試驗計劃實施一年後進行檢討，並將結果向委員匯報，以進一步決定其未來路向。

## 對財政的影響

15. 假設預留給試驗計劃的每年配額為 300 個公屋單位，以用作調遷 70 歲或以上全長者寬敞戶，估計每年少收的租金收入為 439 萬元<sup>註3</sup>。總開支預計約為 467 萬元，包括住戶搬遷津貼約 290 萬元<sup>註4</sup>，以及提升相關資訊科技系統所需的一次性費用 177 萬元。有關 2019/20 年度所需住戶搬遷津貼開支，會在 2019/20 年度的核准預算中吸納，而 2019/20 年度所需提升相關資訊科技系統開支，會以其他資訊科技系統節省的款項支付。至於日後的開支，我們會在制訂相關預算時申請所需撥款。

## 對人手和資訊科技的影響

16. 因實施試驗計劃所產生的相關工作量將以現有職員吸納，並無增加人手的需要。相關資訊科技系統須提升，以配合經修訂的安排。

## 對法律的影響

17. 根據《房屋條例》第 17 條，房委會有權減免全部或部分租金。

## 公眾反應／公布事宜

18. 我們預期公眾會歡迎該試驗計劃，它既給予 70 歲或以上全長者寬敞戶一個選擇，讓他們調遷至面積合適的單位，而享全免租金之餘，亦有助收回大型單位作重新適當編配，惟現時很難估計合資格長者戶的反應。

---

註3 根據 A 類型單位（供一／二人居住）每月租金為 1,220 元，估計每年從 300 宗個案少收的租金收入共 439 萬元（即 1,220 元 x 12 x 300）。

註4 以現行一人住戶搬遷津貼額 9,650 元計算，300 宗個案的住戶搬遷津貼額合計為 290 萬元。

19. 小組委員會通過上述計劃後，我們便會發出新聞稿，並逐一向目標住戶發出通知信。我們亦會透過屋邨通訊、屋邨管理諮詢委員會會議、房屋資訊台及房委會／房屋署網站和面書公布該項計劃。

## 文件銷密

20. 我們**建議**，待委員通過各項建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會／房屋署網站瀏覽，於房屋署圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

## 討論

21. 在 2019 年 6 月 21 日舉行的會議上，我們會請委員通過上文第 2 段的建議。

資助房屋小組委員會秘書  
劉佩菁 代行  
電話：2761 5033  
傳真：2761 0019

檔 號：HD3-3/TMP/1-55/2  
(屋邨管理處)  
發出日期：2019 年 6 月 14 日