文件編號：SHC 29/2020

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2020-21 年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員 2019-20 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 2020-21 年度的公屋編配估算。

一般編配原則及概覽

2. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）按照各項既定政策及計劃，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。該等政策／計劃當中，有些設有編配數目上限或承諾編配的單位數目。設有編配數目上限的例子包括編配給「配額及計分制」[註1]下申請者的單位數目；涉及沒有數目上限的承諾包括體恤安置：只要有多少宗批核個案，我們便會編配多少個單位。每年，我們會向委員闡述來年可供編配的公屋單位預算供應量，並會就該等單位如何編配給不同的需求類別作出推算。

3. 一如所有對將來情況的推算，預計的編配數目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等原因而延誤，令可供編配的新建單位數目比預期少。舉例來說，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，即使我們為新建項目的單位安排預先編配，但個別項目因特殊原因而未能安排申請者在 3 月底前入伙（詳情請參考文件第 4 段），則該宗編配不會被計算入該年度的編配數字內；及

(b) 需求方面，一如前述，某些如體恤安置等的政策／計劃，單位的實際編配數目並無上限，而我們亦無從預計需求量。另一個難以

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）。

預計需求量的例子，是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入伙，則該單位的編配便不會計算入該年度的編配數字內。

2019-20 年度的實際編配結果

4. 2019-20 年度的實際編配結果概列於**附件**。2019-20 年度原先估算可編配 24 100 個單位，但實際編配數字為 17 500 個單位（即申請者在2020年 3 月 31 日或之前接受編配並已入伙的數字），達標率只為 72.6%。編配差異的主要原因是政府為應對 2019 冠狀病毒病感染的迅速及嚴峻發展，而用了位於火炭的駿洋邨（4 846 個單位）作為檢疫中心，另外粉嶺的暉明邨（952 個單位）則被人惡意嚴重破壞，此外，位於西九龍的海達邨第 1 座（852 個單位）的落成日期比原來估算遲，直至 2020 年 3 月底仍未可供入伙，以致上述三個新建屋邨合共 6 650 個單位[註2] 未能在 2020年 3 月底前如期入伙。各類申請者的編配詳情載於下文第 5 至 16 段。

(a) 公屋申請者

5. 2019-20 年度合共編配了 12 128 個單位給公屋申請者，當中包括 11 078 個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者）及 1 050 個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。雖然由於三個新建屋邨（即駿洋邨、暉明邨及海達邨）未能如期提供合共約 5 700 個單位予公屋申請者入住，令編配總數少於原先估算的 16 870 個單位（一般申請 15 183 個；非長者一人申請上限 1 687 個），但我們善用了其他編配類別未用的配額，減少對編配數目的影響，令實際編配達到原先估算的 71.9%。

(b) 清拆安置

6. 在 2019-20 年度清拆安置類別下編配的單位共有 **713** 個，較原先估算 840 個為少。各類清拆項目詳情如下：

(i) 政府清拆項目

7. 政府清拆項目實際編配了 **462** 個單位，較估算的 640 個單位少，主要原因是部分發展清拆項目未能如期進行，其中包括橫洲發展及古洞北／粉嶺北新發展區項目，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。

註2 當中包括約 5 700 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。

(ii) 市區重建局清拆項目

8. 在 2019-20 年度，我們預留了 200 個單位予市區重建局（下稱「市建局」）作安置其清拆戶之用[註3]，最終編配了 **251** 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，導致實際編配數目增加。

(c) 屋邨清拆和大型維修

9. 在 2019-20 年度屋邨清拆類別下編配的單位共有 **42** 個（包括基於美東邨清拆項目的 12 個及白田邨清拆項目的 30 個編配），較原先估算 90 個為少，差異原因是美東邨及白田邨部分清拆戶改變了原先遷往其他公共屋邨的意願，改為選擇購買居者有其屋計劃／綠表置居計劃單位，亦有部分清拆戶希望等待所屬的遷置屋邨今年落成後才作搬遷（美東邨清拆項目的遷置屋邨為東匯邨匯智樓；白田邨清拆項目的遷置屋邨為白田邨第七期、第八期及第十一期）。

(d) 體恤安置

10. 2019-20 年度我們編配了 **765** 個單位予經社會福利署（下稱「社署」）推薦的申請個案，較估算的 2 000 個單位為少。我們並沒有拒絕任何社署推薦的體恤安置個案。

(e) 各類調遷

11. 2019-20 年度就調遷共編配了 **2 919** 個單位，略少於原先估算的 3 300 個單位，主要原因是受 2019 冠狀病毒病疫情的影響，原定於 2019年1月底展開的「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」[註4]（下稱「改善居住環境調遷計劃」）揀選單位程序延至 2020 年 3 月初才能有限度地進行，導致大部分單位未能趕及於本年度內入伙，因而令編配數字減少。各類別的調遷編配分別如下：

註3 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。

註4 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）。

(i) 公屋寬敞戶調遷

12. 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。2019-20 年度的實際編配單位共 **1 047** 個，編配數目較預算 1 100 個為少，主要原因是部分單位的類別及地點未能配合寬敞戶申請者的要求。

(ii) 公屋租戶紓緩擠迫及改善居住空間調遷計劃

13. 因受 2019 冠狀病毒病疫情的影響，原定於 2020 年 1 月底展開的「改善居住環境調遷計劃」揀選單位程序延至 3 月初才有限度進行，而部分已揀選單位的租戶，亦未能於 2020 年 3 月底前完成辦理入伙手續，故在 2019-20 年度內，包括經由屋邨辦事處安排遷往較大單位的 50 個租戶，以及去年「改善居住環境調遷計劃」下**四**宗尚未完成編配及入伙的個案，只有 271 個租戶成功調遷，偏離預算的 1 000 個單位較遠。

(iii) 其他調遷

14. 已獲申請者接受單位編配的其他調遷個案總數為 1 601 個，較預算 1 200 個為多。成功調遷宗數包括透過「特別調遷」[註5] 獲編配的 1 461個單位、透過「利便管理調遷」[註6] 獲編配的 11 個單位、透過「天倫樂調遷計劃」而編配的 128 個單位以及透過長者寬敞戶全免租金新措施下獲調遷編配的一個單位[註7]。

(f) 緊急安置類別

15. 在 2019-20 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。

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。

註6 「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，例如因收回「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。

註7 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）。惟因有關計劃在 2019 年 12月16日才開始接受申請，而 2020 年 2 月及 3 月的疫情亦影響有關編配進度，致令編配數目偏低。

(g) 初級公務員和退休公務員

16. 「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 2019-20 年度此類別的名額為 **1 000** 個，而年度內的實際編配為 **933** 個（當中包括 2015-16 至 2018-19 年度「配額計劃」下部分於 2019-20 年度內才完成編配及入伙的個案）。差異原因主要是由於原定預留給「配額計劃」的駿洋邨單位，因疫情而被政府臨時用作檢疫中心，導致未能如期作出編配。

2020-21 年度編配估算

17. 2020-21 年度內可供編配的新單位數目主要根據 2020 年 3 月所訂的「房委會房屋建設計劃」作出推算。「房委會房屋建設計劃」顯示每個財政年度內（即每年 4 月至翌年 3 月）公屋單位的預計落成數量。由於公屋項目在落成後仍需要約三個月時間以申請「佔用許可證」及其後安排申請者分批辦理入伙手續，因此在制訂每年度的編配估算時，我們只會將預計在該年 1 月至 12 月落成的公屋單位納入編配單位的估算內，以計及可於財政年度內完成入伙手續的數量。因此，我們估算財政年度內編配的數目與「房委會房屋建設計劃」中所顯示的公屋項目數量有所差距。

18. 在計算該年度可供編配的單位估算數量時，我們除了估算可於 2020 年 1 月至 12 月竣工的新單位外，亦會將收回的翻新單位一併計算在內。我們估算於 2020-21 年度可供編配的單位共約 **31 400** 個（包括約 14 900個新單位及約 16 500 個翻新單位）。最終可供編配的單位數目，須視乎新單位能否如期落成和入伙，以及回收單位能否如期完成翻新工程供編配。編配估算詳載於附件及下文各段。

可供編配的新單位（14 900 個單位）

19. 根據「房委會房屋建設計劃」（截至 2020 年 3 月底）的新建公屋落成時間表，預計在 2020 年 1 月至 12 月期間落成及可供編配的單位詳情如下：

項目	預算落成日期	單位數目
(a) 黃大仙豐盛街1座（富山邨）	2020 年 2 月	754
(b) 東頭邨第八期1座（東匯邨）	2020 年 3 月	1 033
(c) 白田第七期1、2座及第八期3、4座（白田邨）	2020 年 4 月	2 030
(d) 柴灣永泰道1座（漁灣邨）	2020 年 6 月	826
(e) 白田第十一期6、7座（白田邨）	2020 年 7 月	1 088
(f) 彩榮路1座（彩福邨）	2020 年 10 月	1 110
(g) 西北九龍填海區6號地盤第2期第2、3座（海達邨）	2020 年 12 月	1 443
總計		**8 284**

20. 根據上述項目資料，2020-21 年度新單位的供應量估計為 **8 284**個，加上三個未能如期在 2019-20 年度入伙／編配屋邨（駿洋邨、暉明邨及海達邨第 1 座）的 **6 650** 個新單位，2020-21 年度新單位的供應量估計合共約為 **14 900 個**。

可供編配的翻新單位（16 500 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、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 2020 年內有多個資助出售房屋計劃項目相繼入伙，單位較去年為多，購買了這些單位而須交還其公屋單位的租戶數目亦會相應增加，故此我們估計於 2020-21 年度可供編配的翻新單位數目約有 **16 500**個。

不同類別申請者的編配估算

(a) 公屋申請者（22 000 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 2020-21 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 **22 000 個單位**，佔全年估算編配量的 70.1%。這比率與 2019-20 年度的 70%相若。但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 2 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 2020-21 年度「配額及計分制」下申請者的編配額為 **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 2020-21 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（420 個單位）

25. 因應 2019-20 年度清拆安置類別的使用率，我們已與有關部門及機構商議，就此類別訂下一個較為合理的公屋資源需求量。因此，這個類別的編配估算合共為 **420** 個單位，包括：

(i) **270** 個單位[註 8] 用作安置受各部門計劃進行的清拆項目影響的居民，包括洪水橋、古洞北／粉嶺北新發展區項目，屯門小欖清拆收地項目，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 2020-21 年度各重建項目影響的居民。

註 8 此數目已考慮到 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) 屋邨清拆和大型維修（2 400 個單位）

26. 我們建議預留合共 **2 400** 個單位（包括白田邨第七期及第八期和東匯邨匯智樓部分單位），作為白田邨第九、十、十一及十三座，以及美東邨美寶樓及美東樓屋邨清拆搬遷之用。

(d) 體恤安置（2 000 個單位）

27. 我們建議於 2020-21 年度在這個類別下繼續預留 **2 000** 個配額。這個數目並非上限，在資源許可的情況下，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（3 580 個單位）

28. 在 2020-21 年度內，供各類調遷用途的單位估算合共 **3 580** 個，包括「寬敞戶調遷」、「長者寬敞戶全免租金調遷」、「擠迫戶調遷」、「改善居住空間調遷」、「天倫樂調遷」、「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。當中預計 **1 100** 個單位（佔調遷估算總額約 30.7%，與去年相若）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** 個單位給 2020-21 年度「改善居住環境調遷計劃」[註 4]。至於餘下的 **1 480** 個單位，我們會靈活運用於其他調遷用途，當中包括 300 個預留給「長者寬敞戶全免租金」的調遷編配。

(f) 初級公務員和退休公務員（1 000 個單位）

29. 如 2019-20 年度，在 2020-21 年度我們在此類別下預留 **1 000** 個名額。

30. 總括來說，2020-21 年度公屋編配估算概列於附件，並表列如下：

編配類別	2020-21 年度編配估算	
	單位數目	%
1. 公屋申請	22 000	70.1
(a) 一般申請者	*19 800*	*63.1*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*2 200*	*7.0*
2. 清拆安置	420	1.4
(a) 清拆項目	*270*	*0.9*
(b) 市區重建局	*150*	*0.5*
3. 屋邨清拆和大型維修	2 400	7.6
4. 體恤安置	2 000	6.4
5. 各類調遷	3 580	11.4
6. 初級公務員和退休公務員	1 000	3.2
合計	**31 400**	**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 2020-21 年度公屋編配估算及 2019-20 年度的實際編配結果。

選擇市區的限制

32. 現時新登記的公屋申請者不可選擇「市區」公屋單位。根據既定機制[註9]，我們會不時檢討「市區」公屋單位的供求情況；如有充分理由（即

註9 在 2018 年 4 月 17 日，按我們對公屋申請者選擇「市區」所設限制的檢討，資助房屋小組委員會通過容許 2013 年 9 月 30 日或之前已登記的申請者選擇把其公屋選區改為「市區」（文件編號 SHC 26/2018）。鑑於放寬安排是既定及例行的工作，為簡化程序，委員會亦備悉，日後如有充分理由，我們便會着手推行，而不會事先提請委員審議。

「市區」公屋的供應增加），我們會一次性地容許部分已登記的公屋申請者選擇更改其公屋選區為「市區」，並會將已實施的放寬安排在每年提交的「公屋編配估算」討論文件中作匯報。

33. 我們在 2019 年 7 月檢討了「市區」公屋單位的供求情況；因應市區新建公屋單位的增加，我們決定由 2019 年 7 月 4 日起，容許登記日期（或相應登記日期）為 **2014 年 9 月 30 日**或之前的公屋申請者可按其意願選擇更改其公屋選區為市區（包括港島及九龍）。所有有關的公屋申請者已獲通知，請委員備悉。

文件銷密

34. 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

35. 請委員在 2020 年 6 月 22 日資助房屋小組委員會會議上通過：

(a) 2020-21 年度公屋編配估算（第 30 段）；及

(b) 把本文件銷密（第 34 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 ： 2020 年 6 月 19 日

附件

2019-20 年度編配估算及實際編配數目及 2020-21 年度編配估算

編配類別		2019-20 年度編配估算		2019-20 年度實際編配					2020-21 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	16 870	70.0	12 128	3 600	8 528	69.3	71.9	22 000	70.1
	(a) 一般申請者	*15 183*	*63.0*	*11 078*	*3 393*	*7 685*	*63.3*	*73.0*	*19 800*	*63.1*
	(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*1 687*	*7.0*	*1050*	*207*	*843*	*6.0*	*62.2*	*2 200*	*7.0*
2.	清拆安置	840	3.5	713	623	90	4.0	84.9	420	1.4
	(a) 政府清拆項目	*640*	*2.7*	*462*	*433*	*29*	*2.6*	*72.2*	*270*	*0.9*
	(b) 市區重建局	*200*	*0.8*	*251*	*190*	*61*	*1.4*	*125.5*	*150*	*0.5*
3.	屋邨清拆和大型維修	90	0.4	42	6	36	0.2	46.7	2 400	7.6
4.	體恤安置	2 000	8.3	765	0	765	4.4	38.3	2 000	6.4
5.	各類調遷	3 300	13.7	2 919	207	2 712	16.7	88.5	3 580	11.4
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	4.1	933	410	523	5.3	93.3	1 000	3.2
	合計	**24 100**	**100**	**17 500**	**4 846**	**12 654**	**100***	**72.6**	**31 400**	**100***

*由於四捨五入，數字累加未必等如總數