

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2013/14 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員2012/13年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過2013/14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，是按合理的原則把寶貴的公屋資源盡量分配。在制定計劃前，我們會推算新一年的公屋供應量，及評估各個安置類別的預計需求量。我們訂立編配計劃時，會確保符合下列目標／主要成效指標／慣例：

- (a) 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，儘量把該年度可用的單位編配予這個類別；
- (b) 把一般申請人（不包括「配額及計分制」申請人）的平均輪候時間維持在三年左右的目標；
- (c) 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
- (d) 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0.55%）。

3. 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。我們會透過下一個租住公屋編配計劃向各委員匯報本計劃的實際編配結果，該結果反映實際的編配需求及種種環境轉變因素。

2012/13 年度編配工作概覽

編配單位數目

4. 透過SHC 37/2012號文件，委員在2012年6月5日會議上通過2012/13年度的租住公屋編配計劃，當中包括於該年度內計劃編配的32 500個公屋單位（18 750個新單位及13 750個翻新單位）的建議。我們亦告知委員，預計於2013年1月落成的三個項目，包括啓晴邨（即啓德發展區1A號地盤）、長沙灣邨（即前長沙灣警察宿舍）及美田邨美全樓（即沙田第4C區香粉寮街第8座）共7 810個新建公屋單位，我們會儘量安排預先編配，但此批新單位未必能趕及於年內入伙及未必能反映於實際編配數字內。

5. 截至2013年3月底，我們共編配了27 010個新建單位及翻新單位（詳情見**附件**）。如將上文第四段所述的三個新建屋邨共5 452個已被揀選或已獲申請人書面接受預先編配的單位計算在內，已編配單位的數目為32 462個，相等於上年度計劃編配的32 500個單位的99.9%。

公屋輪候冊

6. 如上文第4段所述，在上年度的租住公屋編配計劃中，我們已預測到當時預計完工日期為2013年1月的啓晴邨、長沙灣邨及美田邨新建公屋單位未必能夠於年內入伙並反映於實際編配數字內，然而我們會儘量就這批單位作預先編配。實際的情況亦如我們所料。

7. 2012/13年度共有13 861個^{註1}單位編配予輪候冊一般申請者，另外編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者的單位共1 690個。總括來說，2012/13年度共有15 551個單位編配予輪候冊申請者，佔計劃編配的21 070個單位的73.8%。若將已為輪候冊申請人書面初步接受而等待辦理入伙手續的5 224個啓晴邨、長沙灣邨及美田邨全新單位一併計算，則我們在該年度編配給輪候冊申請人的單位應可達20 775個，即計劃編配的98.6%。

清拆安置

8. 於2012/13年度，這個類別下所編配的單位共140個，分類如下：

(a) 政府清拆項目

9. 在計劃給政府清拆的250個編配當中，編配了35個予清拆戶，佔計劃編配數額的14.0%。編配單位較預期為少，主要是由於政府重新編排部分既定的清拆項目及有部分清拆戶因選擇特惠津貼或其它遷置安排以代替公屋編配。

註1 包括透過「特快公屋編配計劃」而成功租出的2 084個單位(截至2013年3月底)。

(b) 市區重建局清拆

10. 在2012/13年度，我們計劃按照房屋委員會（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}，編配180個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終共編配了105個單位，佔編配數額的58.3%。編配率較計劃配額低的主要原因是較早前有數個收購項目的補償金額較為吸引，清拆戶選擇賠償金而不選擇公屋安置。此外，有些項目的收購及安置工作亦有所延遲。

屋邨清拆和大型維修

11. 這個類別在2012/13年度的計劃編配數額為2 500個單位，而在屋邨清拆分類下最終所編配的單位共2527個，當中包括639個東頭（一）邨第22座的清拆戶，1 028個蘇屋邨第二期的清拆戶及860個白田邨第七及第八期的清拆戶。蘇屋邨第二期及東頭（一）邨22座的清拆編配工作經已完成，而白田邨第七及第八期餘下租戶的安置亦預計可於2014年內完成。

體恤安置

12. 我們於2012/13年度在這個類別下總共編配了2 213個單位予經社會福利署（下稱「社署」）推薦的申請個案。

調遷

13. 2012/13年度我們在這個類別所編配的單位共有5 751個（尚未包括228個啓晴邨、長沙灣邨及美田邨於各調遷計劃下為申請人揀選而尚待入伙的新建單位），分類如下：

(a) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

14. 2012/13年度共推行了兩次「紓緩擠迫調遷計劃」，連同從2011/12年度結轉而於2012/13年度處理的申請，共有517個擠迫戶成功調遷往較大單位。另外，第七期「改善居住空間調遷計劃」於2012年3月底推出，共有1 180戶透過該計劃獲得調遷，連同4個經由屋邨辦事處安排因擠迫原因調遷的申請，本年度在此類別下共有1 701個單位獲成功編配。2013年3月底擠迫戶總數為3 163戶，佔公屋住戶總數的0.45%，符合該年度低於0.55%的指標。

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) 各類其他調遷

15. 其他透過「邨內調遷」、「特別調遷」^{註3}等獲成功編配的單位共有3 844個，而兩期「天倫樂調遷」亦成功編配了206個單位。各類其他調遷的編配總數為4 050個。

初級公務員和退休公務員

16. 2012/13年度，編配予這個類別的單位共828個，佔核准配額的82.8%。

平均輪候時間

17. 在2012/13年度，我們維持了一般公屋輪候冊申請人^{註4}平均輪候時間於三年左右、及長者一人申請者平均輪候時間於兩年左右的目標。截至2013年3月底，一般公屋輪候冊申請人的實際平均輪候時間為2.7年，長者一人申請者的平均輪候時間則為1.5年。

空置率

18. 截至2012年3月底，可供出租的空置單位為4 137個，相對於可供出租的公屋單位總數723 588個，空置率僅為0.6%，符合維持空置率低於1.5%的指標。

2013/14 年度建議編配計劃

19. 2013/14年度的公屋供應包括新落成單位和翻新單位，我們預計於2013/14年度可供編配的租住公屋單位共約33 600個。

(a) 可供編配的新單位

20. 年內可供編配新單位數目的預測主要基於2012年12月所訂公營房屋建設計劃。按照以往慣例，預計落成日期於2012/13年最後一季及截至2013年12月的公屋建設項目會包括在2013/14年度的編配計劃內。但如上文第四段所述，由於去年已將預計於2013年1月落成的屋邨（包括啓晴邨、長沙灣邨及美田邨）納入2012/13年的編配計劃，因此本年度的編配計劃只包括由2013年2月起落成的新屋邨。全數項目合共提供15 147個新單位，詳情如下-

註3 「邨內調遷」及「特別調遷」是基於健康理由及/或社會因素為公屋租戶分別於邨內或邨外安排的調遷。

註4 不包括「配額及計分制」下的申請人。

2013年2月至3月期間新建單位

| 項目 | 落成日期 | 單位數目 |
|--------------|---------|--------------|
| 前沙田已婚宿舍（豐和邨） | 2013年2月 | 1 607 |
| 屯門第18區（龍逸邨） | 2013年3月 | 990 |
| 小計 | | 2 597 |

2013年4月至12月期間新建單位

| 項目 | 預算落成日期 | 單位數目 |
|----------------------------|-------------|---------------|
| 西邨路（榮昌邨） | 2013年6月 | 1 488 |
| 大白田街（石籬二邨） | 2013年7月 | 839 |
| 啓德發展區1B號地盤 第1、2及3期（德朗邨） | 2013年8月及10月 | 8 164 |
| 將軍澳第65B區（怡明邨） | 2013年12月 | 2 059 |
| 小計 | | 12 550 |
| 總計 | | 15 147 |

21. 除上述15 147個新單位，尚有去年底尚未租出的新單位，我們預計於2013/14年度可供編配的新單位共約21 600個。

(b) 可供編配的翻新單位

22. 至於翻新單位方面，預測主要基於現存單位數目；另加上因自願交還單位、終止租約、調遷到新單位、購置居者有其屋剩餘單位以及居者有其屋第二市場單位等種種原因，而預計可於年內收回以供編配的翻新單位。我們預計於2013/14年度可供編配的翻新單位約有12 000個。

23. 換言之，在2013/14年度共有約33 600個單位可供編配。

不同類別的建議編配

公屋輪候冊

24. 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2013/14年度為此類別編配24 020個單位，佔全年編配量的71.5%，與去年度的計劃編配比較增加14%。

25. 委員於2006年透過SHC 36/2006號文件，同意把輪候冊內「配額及計分制」下的非長者一人申請者每年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，2013/14年度的編配數目將定為1 920個，即佔24 020個單位的8%。

26. 在2013/14年度，我們亦會繼續推出新一期的「特快公屋編配計劃」，以推高租住公屋的出租率。

清拆安置

27. 鑑於2012/13年度此類別的使用率，我們會與各有關部門商議以便就此類別訂下一個較為實際的公屋資源需求量。以此依據，這個類別的計劃編配數額合共為480個單位，包括：

- 280個單位用作安置受市建局2013/14年度各重建項目影響的居民；
- 200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違例天台構築物採取執法行動帶來的安置需要。

28. 我們會繼續密切留意此類別的使用率並於有需要時檢討此數額。

屋邨清拆和大型維修

29. 計及清拆白田邨第七及第八期四座樓宇餘下租戶的安置需求，我們建議於2013/14年度在這個類別下預留的單位合共100個。

體恤安置

30. 我們建議於2013/14年度在這個類別下預留2 000個單位。我們在資源許可的情況下會處理社署於有需要時推薦的額外需求。

紓緩擠迫、改善居住空間和各類其他調遷

31. 我們建議在2013/14年度共預留6 000個單位供各類調遷用途。在「紓緩擠迫」及「改善居住空間」類別下，我們建議維持1 500個單位。鑑於現時大家庭單位的供應較為緊絀，因此我們建議預留1 000個單位以處理寬敞戶調遷個案；收回的大單位可用作紓緩四人及以上家庭的緊張需求。餘下的3 500個單位，則用於各類調遷，（包括「天倫樂調遷計劃」、「長者住屋改建計劃」和其他類別調遷等）。一如過往，為善用資源，我們會靈活調配這6 000個在各類調遷類別下的單位。

初級公務員和退休公務員

32. 我們建議把這個類別的2013/14年度配額維持在1 000個。

建議

33. 總括來說，2013/14年度租住公屋編配計劃建議如下：

| 安置類別 | 2013/14 年度 建議編配 | |
|-------------------------|--------------------|------------|
| | | % |
| 1. 清拆 | 480 | 1.4 |
| (a) 政府清拆項目 | (200) | (0.6) |
| (b) 市區重建局 | (280) | (0.8) |
| 2. 屋邨清拆和大型維修 | 100 | 0.3 |
| 3. 公屋輪候冊 | 24 020 | 71.5 |
| (a) 一般申請者 ^{註5} | (22 100) | (65.8) |
| (b) 「配額及計分制」申請者 | (1 920) | (5.7) |
| 4. 體恤安置 | 2 000 | 6.0 |
| 5. 調遷 | 6 000 | 17.8 |
| (a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃 | (1 500) | (4.4) |
| (b) 寬敞戶調遷 | (1 000) | (3.0) |
| (c) 各類調遷 | (3 500) | (10.4) |
| 6. 初級公務員和退休公務員 | 1 000 | 3.0 |
| 合計 | 33 600 | 100 |

附註：緊急安置會於有需要時從現有資源中提供。

註5 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

公布事宜

34. 我們會公布經核准的2013/14年度編配計劃，並會解釋訂立編配計劃時，已顧及新一年度公屋單位的預計供應量及各安置類別對公屋的預計需求量。我們會密切留意任何環境轉變，致力實踐把平均輪候時間維持在三年左右^{註6}的目標。

文件銷密

35. 我們建議，待委員通過所載的建議後，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。

討論

36. 請委員在2013年6月13日資助房屋小組委員會會議上，通過：

- (a) 2013/14年度租住公屋編配計劃（第33段）；及
- (b) 把本文件銷密（第35段）。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
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：2013年6月6日

註6 不包括「配額及計分制」下的申請人。

2012/13年度租住公屋編配
(2012年4月1日至2013年3月31日期間)

| 安置類別 | 已編配單位 | | 合計 (c) = (a) + (b) | % |
|---------------------------|---------------|---------------|------------------------------|------------|
| | 新單位 (a) | 翻新單位 (b) | | |
| 1. 清拆 | 93 | 47 | 140 | 0.5 |
| (a) 政府清拆項目 | (22) | (13) | (35) | (0.1) |
| (b) 市區重建局 | (71) | (34) | (105) | (0.4) |
| 2. 屋邨清拆和大型維修 | 2 468 | 59 | 2 527 | 9.4 |
| 3. 公屋輪候冊 | 7 154 | 8 397 | 15 551 ^[註1] | 57.6 |
| (a) 一般申請者 ^[註2] | (6 142) | (7 719) | (13 861) | (51.3) |
| (b) 「配額及計分制」申請者 | (1 012) | (678) | (1 690) | (6.3) |
| 4. 體恤安置 | 24 | 2 189 | 2 213 | 8.2 |
| 5. 調遷 | 1 488 | 4 263 | 5 751 ^[註3] | 21.3 |
| (a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃 | (1 063) | (638) | (1 701) | (6.3) |
| (b) 各類調遷 | (425) | (3 625) | (4 050) | (15.0) |
| 6. 緊急安置 | 0 | 0 | 0 | 0.0 |
| 7. 初級公務員和退休公務員 | 464 | 364 | 828 | 3.0 |
| 合計 | 11 691 | 15 319 | 27 010^[註4] | 100 |

[註1] 另有5 224個待辦入伙的啓晴邨、長沙灣邨及美田邨全新單位。

[註2] 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

[註3] 另有228個待辦入伙的啓晴邨、長沙灣邨及美田邨全新單位。

[註4] 不包括註1及註3共5 452個單位。