文件編號：SHC 30/2019

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2019-20 年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員 2018-19 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 2019-20 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，例如委員先前曾通過應把多少個單位撥給「配額及計分制」[註1]。另一些政策/計劃則涉及沒有數目上限的承諾；例如體恤安置便不設上限，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，但個別項目的落成日期倘延遲近 3 月以致申請者在 3 月後才能入伙，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

註1 委員在 2014 年 10 月 14 日通過把「配額及計分制」每年配額估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）。

難以預計需求量的例子，是我們把單位編配給一名申請者時，即使該名申請者已接受預先編配，但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。

4. 就上述最後一點而言，倘若委員決定調整政策，更改申請者類別的優次，需求亦可能出現轉變。委員在 2017 年通過把所有居於公屋的申請者的申請凍結一年，便是其中一例。

2018-19 年度的實際編配結果

--------- 5. 2018-19 年度的實際編配結果概列於**附件**。2018-19 年度原先估算可編配 **34 800** 個單位，但實際編配數字為 **34 679** 個單位（即申請者在 2019 年 3 月或之前接受編配並已入伙的數字），達標率為 **99.7%**。各類申請者的編配詳情載於下文第 6 至 17 段。

(a) 公屋申請者

6. 2018-19 年度合共編配了 **26 889** 個單位給公屋申請者，當中包括 **24 699** 個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者）及 **2 190** 個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。編配總數略多於原先估算的 25 450 個單位（一般申請 23 250 個；非長者一人申請上限 2 200 個），主要由於其他編配類別的剩餘配額在年度終結前調撥編配予公屋申請者。

(b) 清拆安置

7. 在 2018-19 年度清拆安置類別下編配的單位共有 **127** 個，較原先估算 350 個為少。各類清拆項目詳情如下：

(i) 政府清拆項目

8. 政府清拆項目實際編配了 **33** 個單位，較估算的 150 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。

(ii) 市區重建局清拆項目

9. 在 2018-19 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2]，最終編配了 **94** 個單位。差異的原因是某些重建項目的收購、收地及遷置進度有所延遲。

(c) 屋邨清拆和大型維修

10. 在 2018-19 年度屋邨清拆類別下編配的單位共有 **375** 個（包括基於美東邨清拆項目的 14 個及白田邨清拆項目的 361 個編配），較原先估算 **800** 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

11. 2018-19 年度我們編配了 **873** 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

12. 2018-19 年度就調遷共編配了 **4 913** 個單位，略多於原先估算的 4 800 個單位，主要原因是部分去年透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」成功揀選單位的住戶在本年度內才正式入伙，故令編配數字增加。各類別的調遷編配分別如下：

(i) 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合適居住面積的單位。2018-19 年度的實際編配單位共 **1 443** 個，編配數目較預算 1 600 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，以及部分申請者尚未接受編配或完成入伙程序。

註2 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。

(ii) 公屋租戶紓緩擠迫及改善居住空間調遷計劃

14. 在 2018-19 年度內，共有 **1 364** 個租戶透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」[註3]（1 305 宗），以及因擠迫經由屋邨辦事處安排（59 宗）成功調遷往較大單位，較預留的 1 000 個單位多。調遷編配數目包括了去年約 300 宗尚未完成編配及入伙的個案。

(iii) 其他調遷

15. 已獲申請者接受單位編配的其他調遷個案總數為 **2 106** 個，較預算 2 200 個略少，原因是部分申請者尚未接受編配或完成入伙程序。成功調遷宗數包括透過「特別調遷」[註4]獲編配的 **1 900** 個單位、透過「利便管理調遷」[註5]獲編配的 **14** 個單位，以及透過「天倫樂調遷計劃」而編配的 **192** 個單位。

(f) 緊急安置類別

16. 在 2018-19 年度內，沒有緊急安置個案的申請，故此類別下沒有單位編配數目。

(g) 初級公務員和退休公務員

17. 「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。在通過 2014-15 年度建議租住公屋編配計劃時（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 至 2018-19 年度，每年增加 100 個名額（即在 2015-16 年度、2016-17 年度、2017-18 年度及 2018-19 年度的名額分別為 1 100 個（實際編配為 779 個)、1 200 個（實際編配為 1 252 個)、1 300 個（實際編配為 1 112 個）及 1 400 個)。在 2018-19年度實際編配為 **1 502** 個，較原先名額多 102 個，主要原因是 2015-16 至 2017-18 年度「配額計劃」下的部分申請個案於 2018-19 年度內才完成編配及入伙程序，而編配數目反映於該年度內。

註3 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)。

註4 「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5 「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。

2019-20 年度編配估算

18. 2019-20 年度內可供編配的新單位數目主要根據 2019 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，以確保可於年度內按估算數量完成入伙手續，因此，雖然我們的估算數目仍以 12 個月為準則，但與「房委會房屋建設計劃」中所顯示的公屋項目數量有所差距。

19. 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 2019 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 2019-20 年度可供編配的單位共約 **24 100** 個（包括約 10 500 個新單位及約 13 600 個翻新單位）。編配估算詳載於下文各段。

可供編配的新單位(10 500 個單位)

20. 根據「房委會房屋建設計劃」（2019 年 3 月份）的新建公屋落成時間表，預計在 2019 年 1 月至 12 月期間落成[註6]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)	荔枝角道東京街第2期第5、6座 (麗翠苑)	2019 年 3 月	1 314
(b)	秀明道1座 (秀茂坪邨)	2019 年 4 月	322
(c)	彩園路第1、2、3座 (寶石湖邨)	2019 年 4 月	1 144
(d)	火炭第1、2、3、4、5座 (駿洋邨)	2019 年 6 月	4 846
(e)	石硤尾第6期1、2座 (石硤尾邨)	2019 年 7 月	1 056
(f)	粉嶺第49區第1、2座 (暉明邨)	2019 年 9 月	952
(g)	西北九龍填海區6號地盤第1期，第1座 (海達邨)	2019 年 11 月	852
	總計		**10 486**

21. 根據上述項目資料，2019-20 年度新單位的供應量估計約為 **10 500** 個。

註6 白田第七期 1、2 座及第八期 3、4 座 (白田邨)共 2 030 個單位的工程進度可能有所延遲，故沒有包括在可供編配的新單位估算內。

可供編配的翻新單位(13 600 個單位)

22. 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 2019 年內有六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 2019-20 年度可供編配的翻新單位數目約有 **13 600** 個。

不同類別申請者的編配估算

(a) 公屋申請者(16 870 個單位)

23. 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 2019-20 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 **16 870** 個單位，佔全年估算編配量的 70%。這比率略低於 2018-19 年度的 73.1%，但與 2017-18 年度的 71%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。

24. 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 2019-20 年度「配額及計分制」下申請者的編配額為 **1 687**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%。

25. 在 2019-20 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(840 個單位)

26. 因應 2018-19 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 **840** 個單位，包括：

(i) **640** 個單位[註7]用作安置受各部門計劃進行的清拆項目影響的居民，包括橫洲發展及古洞北/粉嶺北新發展區項目，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) **200** 個單位用作安置受市建局 2019-20 年度各重建項目影響的居民。

(c) 屋邨清拆和大型維修(90 個單位)

27. 預計用作接收白田邨第 9 座、第 10 座及第 11 座受清拆重建計劃影響住戶的遷置屋邨（即白田邨第七及八期）的工程進度可能有所延遲，而餘下仍未搬遷的受影響租戶大部分選擇等待該遷置屋邨落成後才作搬遷。為應付少數可能改變搬遷意向租戶的需要，我們建議編配預算合共 **90** 個單位，作屋邨清拆搬遷計劃之用。

(d) 體恤安置(2 000 個單位)

28. 我們建議於 2019-20 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(3 300 個單位)

29. 在 2019-20 年度內，供各類調遷用途的單位估算合共 **3 300**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 33%，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，我們建議預留合共 **1 000**個單位給「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」[註8]的申請者。至於餘下的 **1 200** 個單位，我們會靈活運用於其他調遷用途。

註7 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。

註8 委員在 2016 年 10 月 31 日的會議上通過由 2017-18 年度起合併施行上述兩項調遷計劃，並把預留作調遷的單位總數調整為約 1 000 個（文件編號 SHC 53/2016）。

(f) 初級公務員和退休公務員(1 000個單位)

30. 由於自 2015-16 年度至 2018-19 年度連續四年增加名額予「配額計劃」的安排已完結，因此，在 2019-20 年度此類別的名額恢復為**1 000**個。

31. 總括來說，2019-20 年度公屋編配估算如下：

編配類別[註9]	**2019-20 年度編配估算**	
		%
1. 公屋申請	16870	70.0
(a) 一般申請者	*(15183)*	*(63.0)*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(1 687)*	*(7.0)*
2. 清拆安置	840	3.5
(a) 清拆項目	*(640)*	*(2.7)*
(b) 市區重建局	*(200)*	*(0.8)*
3. 屋邨清拆和大型維修	90	0.4
4. 體恤安置	2000	8.3
5. 各類調遷	3300	13.7
6. 初級公務員和退休公務員	1000	4.1
合計	**24 100**	**100**

32. 鑑於市民對公屋的需求與日俱增，我們正研究可行措施，以優化公屋申請者的編配原則，藉以令有限的公屋資源更能合理地運用。我們會在適當時候向委員徵詢意見。

公布事宜

33. 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 2019-20 年度公屋編配估算。

註9 我們沒有特別為緊急安置類別預留配額，惟有需要時，我們會調配現有資源作安置之用。

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 2019 年 6 月 21 日資助房屋小組委員會會議上通過：

(a) 2019-20 年度公屋編配估算（第 31 段）；及

(b) 把本文件銷密（第 34 段）。

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 ： HD 4-1/AADM/1-55/21/1
（策略處）
發出日期 ： 2019 年 6 月 14 日

附件

2018-19 年度編配估算及實際編配數目

編配類別	編配估算		實際編配				
	單位數量 (a)	配額分布%	新單位數量	翻新單位數量	合計單位數量 (b)	配額分布%	目標比例% (b)/(a)
1. 公屋申請	25 450	73.1	19 567	7 322	26 889	77.5	105.7
(a) 一般申請者	*(23 250)*	*(66.8)*	*(18 048)*	*(6 651)*	*(24 699)*	*(71.2)*	*(106.2)*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(2 200)*	*(6.3)*	*(1 519)*	*(671)*	*(2 190)*	*(6.3)*	(99.5)
2. 清拆安置	350	1.0	109	18	127	0.4	36.3
(a) 政府清拆項目	*(150)*	*(0.4)*	*(26)*	*(7)*	*(33)*	*(0.1)*	*(22.0)*
(b) 市區重建局	*(200)*	*(0.6)*	*(83)*	*(11)*	*(94)*	*(0.3)*	*(47.0)*
3. 屋邨清拆和大型維修	800	2.3	330	45	375	1.1	46.9
4. 體恤安置	2 000	5.7	0	873	873	2.5	43.7
5. 各類調遷	4 800	13.8	1 459	3 454	4 913	14.2	102.4
6. 緊急安置	0	0	0	0	0	0	0
7. 初級公務員和退休公務員	1 400	4.0	930	572	1 502	4.3	107.3
合計	**34 800**	**100#**	**22 395**	**12 284**	**34 679**	**100**	**99.7**

由於四捨五入，數字累加未必等如總數。