

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

公共租住屋邨寬敞戶政策及 長者戶全免租金計劃的檢討

目的

本文件旨在告知委員公共租住屋邨（下稱「公屋」）寬敞戶政策及長者戶全免租金計劃（下稱「計劃」）^{註 1}的檢討，並請委員通過維持現行的相關安排。

建議

2. 我們**建議**委員通過：
 - (a) 繼續現行寬敞戶政策的安排，見附件 I 第(a)項(**第 7 至 9 段**)；
 - (b) 繼續現行計劃的安排，見附件 I 第(b)項(**第 10 至 14 段**)；
以及
 - (c) 把本文件銷密(**第 21 段**)。

背景

3. 公屋資源十分珍貴，涉及大量的公帑資助。香港房屋委員會（下稱「房委會」）因應住戶人數，按照既定的編配標準為住戶編配公屋單位。倘有公屋家庭成員遷出或離世，而該家庭餘下的成員可享有的居住面積超逾既定編配標準，這些寬敞戶便須遷往面積合適的公屋單位。下表載列的現行寬敞戶標準自 1992 年起生效。

註 1 資助房屋小組委員會通過（見 SHC 58/2020 號文件）繼續推行寬敞戶政策及將計劃恆常化，並於三年後即 2023 年再作檢討。

住戶人數	1	2	3	4	5	6
寬敞戶標準 室內樓面面積（平方米）	>25	>35	>44	>56	>62	>71

4. 其後，房委會制訂以分階段方式^{註 2}，首先處理「優先處理寬敞戶」^{註 3}（前稱「最嚴重寬敞戶」），即居於室內樓面面積超逾既定界限的單位而沒有殘疾成員或年滿 60 歲或以上年長成員的寬敞戶^{註 4}。自政策於 2013 年進行檢討後，我們一直推行各項優化措施處理寬敞戶個案。下表載列現行「優先處理寬敞戶」的界限。

住戶人數	1	2	3	4	5	6
「優先處理寬敞戶」界限 室內樓面面積（平方米）	>30	>42	>53	>67	>74	>85

5. 房委會於 2019 年 12 月推出為期一年的試驗計劃，為 70 歲或以上全長者寬敞戶提供一個選擇，容許他們調遷至面積合適的公屋單位後，可享全免租金。該試驗計劃旨在善用現有的公屋資源，以及增加面積較大單位的供應，以供編配給正在輪候公屋的家庭。

6. 上一次政策檢討（見 SHC 58/2020 號文件）通過繼續推行寬敞戶政策，以及將計劃（連同優化措施）恆常化。有關在 2020 年獲通過的寬敞戶政策和計劃的現行安排載於**附件 I**。至於「優先處理寬敞戶」個案的最新統計數字，則撮載於**附件 II**。

註 2 審計署曾於 2006/07 年度進行研究，建議房委會訂立計劃，以按序方式處理寬敞戶情況。

註 3 對於沒有充分理由而拒絕所有房屋編配的「優先處理寬敞戶」，我們會發出遷出通知書終止其租約。

註 4 政策修訂和檢討的文件分別見 SHC 17/2007 號、SHC 61/2010 號、SHC 31/2013 號、SHC 58/2014 號附件 B、SHC 53/2016 號附件 G、SHC 68/2016 號附件 C、SHC 29/2019 號及 SHC 58/2020 號。

檢討

(a) 寬敞戶政策

寬敞戶標準和「優先處理寬敞戶」界限

7. 自優化措施於 2013 年推行以來，「優先處理寬敞戶」的個案宗數已減少約 25%（參閱**附件 II** 表 1）。鑑於市民對面積較小的公屋單位需求殷切（參閱**附件 II** 表 2），而該類單位的供應有限（在 2023/24 年度的公屋編配中，只有 1 100 個單位預留作寬敞戶調遷之用）^{註 5}，進一步收緊「優先處理寬敞戶」界限將會增加需要調遷的「優先處理寬敞戶」數目，進而影響申請公屋及其他調遷類別的人士。因此，我們**建議**繼續維持現行的寬敞戶標準和「優先處理寬敞戶」界限，作為解決現有和新增個案的其中一個可行方法。

有年長成員的寬敞戶

8. 房委會一直致力解決寬敞戶個案。凡有年滿 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的寬敞戶，會被置於寬敞戶調遷名單的最後位置（即屬非「優先處理寬敞戶」）。實際上，鑑於可編配給現有「優先處理寬敞戶」的公屋單位數目有限，故非「優先處理寬敞戶」在短期內不大可能需要調遷至其他單位。因此，我們**建議**繼續把有殘疾成員或年滿 70 歲或以上年長成員的住戶從寬敞戶名單中剔除（即「被剔除寬敞戶」），並把非「優先處理寬敞戶」置於寬敞戶名單的最後位置。然而，若原有租約租用兩個公屋單位的住戶^{註 6}在刪除家庭成員後成為一人非「優先處理寬敞戶」或「被剔除寬敞戶」，則須交回其中一個單位，以維護公屋資源的合理分配^{註 7}。我們亦鼓勵他們透過參加計劃交回兩個公屋單位後調遷至一個面積合適的公屋單位。

註 5 資助房屋小組委員會於 2023 年 6 月 16 日通過在 2023/24 年度預留 1 100 個單位作寬敞戶調遷用途（見 SHC 14/2023 號文件）。

註 6 根據現行安排，如合資格的大家庭（六人或以上）公屋申請到達編配階段，申請者有機會因應當時的公屋資源，按家庭人數編配標準在一份租約中獲編配兩個鄰近位置的公屋單位。

註 7 在收回其中一個公屋單位後，該類住戶須按現行非「優先處理寬敞戶」或「被剔除寬敞戶」的安排處理。非「優先處理寬敞戶」或「被剔除寬敞戶」如沒有合理原因拒絕交回原有租約內的額外單位，將會獲發遷出通知書終止租約。

對所有安置類別一視同仁和其他措施

9. 為確保政策實施的一致性及其有效執行寬敞戶政策，我們**建議**：
- (i) 繼續在寬敞戶政策下對所有公屋住戶一視同仁，不論住戶屬於何種安置類別；
 - (ii) 繼續向「優先處理寬敞戶」提供最多三次房屋編配；
 - (iii) 繼續容許因家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的住戶留居於現住單位一年的措施，並以情理兼備的態度，按個別情況考慮「優先處理寬敞戶」因等待家庭成員從內地來港團聚而留居於現住單位的要求；以及
 - (iv) 繼續向寬敞戶及「優先處理寬敞戶」發放住戶搬遷津貼^{註 8}和提供調遷至新屋邨的機會，以及向「優先處理寬敞戶」提供最多三個月免租期作為額外的鼓勵措施。

(b) 計劃

10. 截至 2023 年 9 月底，約有 24 790 個住戶^{註 9}符合計劃的申請資格。由 2019 年 12 月（計劃開始）至 2023 年 9 月，我們已收到和批核約 740 宗申請。在 955 個房屋編配當中，有 284 戶已接受編配。收回單位的室內樓面面積介乎 11 平方米^{註 10}至 62 平方米不等，可供編配予有二至十名成員的家庭。由此，已額外獲得約共 5 270 平方米的室內樓面面積作編配用途。長遠而言，為鼓勵在寬敞戶政策下獲豁免的 70 歲或以上全長者寬敞戶把面積較大的公屋單位交還房委會，以合理運用房屋資源，我們**建議**繼續給予 70 歲或以上全長者寬敞戶在調遷至面積合適的單位後可享全免租金，而每年的配額將與其他調遷計劃的配額一併向資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）申請以作決定。

註 8

住戶人數	住戶搬遷津貼額（元） （由 2023 年 3 月 11 日起適用）
1 人	10,390
2 至 3 人	17,460
4 至 5 人	24,320
6 人及以上	32,170

註 9 包括約 24 510 個 70 歲或以上全長者寬敞戶、200 個居於一型設計長者住屋的住戶和 80 個居於「改建一人單位」的住戶。

註 10 有一個居住面積為 11 平方米的「改建一人單位」於 2021 年 9 月透過計劃被收回。連同鄰近一個空置的「改建一人單位」，此兩個「改建一人單位」已改建為一個居住面積 23.53 平方米的公屋單位，可供出租予一個二人家庭。

居於一型設計長者住屋和無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶

11. 為提供誘因鼓勵居於一型設計長者住屋和無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶調遷至另一個公屋單位，以加快改建工程進度，由 2020 年 12 月起，計劃的涵蓋範圍已擴展至所有家庭成員均年滿 70 歲或以上而居於一型設計長者住屋和無獨立設備的「改建一人單位」的住戶。截至 2023 年 9 月底，仍有 204 個住戶居於一型設計長者住屋，130 個住戶居於無獨立設備的「改建一人單位」，當中大部分是長者戶。考慮到這些長者戶會較難適應新的居住環境，我們認為應以體恤的態度推行措施，繼續鼓勵他們自願調遷^{註 11}。基於上述理由，我們**建議**繼續給予所有家庭成員均年滿 70 歲或以上而居於一型設計長者住屋和無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶，在調遷後可享全免租金。

提供最多三次位於現居屋邨或同一個公屋申請地區內屋邨的房屋編配以及發放住戶搬遷津貼

12. 為使申請者得到更妥善的家庭支援，我們**建議**繼續向合資格申請者提供最多三次位於現居屋邨或同一個公屋申請地區內其他屋邨的房屋編配，即市區、擴展市區（包括東涌）、新界及離島（不包括東涌）^{註 12}。若三次房屋編配均被拒絕，有關申請將被取消。申請者可於拒絕第三次編配當日起計 12 個月的凍結期後，重新提交調遷申請。

13. 為鼓勵合資格的長者戶調遷至面積合適的公屋單位，從而交還較大面積的單位予房委會，我們**建議**繼續推行以下的鼓勵措施：

- (i) 向調遷至面積合適單位的長者戶發放住戶搬遷津貼；以及
- (ii) 提供新或經翻新的單位作調遷用途。

註 11 由 2022 年 6 月開始，房屋署成立了探訪小隊，積極向居於一型設計長者住屋和「改建一人單位」的長者戶推廣計劃。小隊會繼續探訪這些住戶，鼓勵他們參加計劃或其他調遷方案，並收集他們對計劃的意見及聽取顧慮，以便提供適切的協助及安排。為進一步鼓勵住戶參加計劃，小隊經住戶同意後，會把有需要的長者個案轉介予社會福利署或社福機構以提供協助，包括搬遷和社區支援，以便他們適應新社區。

註 12 視乎申請者現時居住的地區，現行的調遷政策准許他們調遷往其他公屋申請地區的屋邨，例如居於擴展市區的住戶可獲准調遷至擴展市區、新界及離島的屋邨，但市區除外。如個案具充份理由，跨區調遷申請可獲酌情批准。

終止租金豁免

14. 在現行的安排下，若住戶其後不再符合所有家庭成員均年滿70歲或以上的資格，又或在不同的房屋政策下（例如分戶）獲得額外的房屋資源，其租金豁免即告終止。為免出現濫用情況，我們**建議**繼續這項安排^{註 13}。

居於行將重建／清拆屋邨的住戶

15. 居於正在重建或清拆的公共屋邨的寬敞戶一般不受寬敞戶政策規限，原因是這些住戶最終會在相關屋邨重建／清拆計劃中獲編配面積合適的單位。為確保公共資源得到合理運用，在宣布屋邨重建或清拆後，長者戶不得申請此計劃。至於在宣布前已參與計劃者，房委會則會繼續處理其申請。

對財政的影響

16. 繼續實施現行的寬敞戶政策和計劃不會構成額外的財政影響，而為了把租用兩個公屋單位的寬敞戶納入行動清單，預計提升相關資訊科技系統所需的一次性費用約12萬元。寬敞戶調遷和計劃的調遷數目每年分別約有1100宗^{註 5}和70宗^{註 14}，我們預計住戶搬遷津貼的每年總開支約為1220萬元^{註 15}。為「優先處理寬敞戶」提供免租期和因透過計劃而調遷的70宗個案所少收的租金總額，每年分別約為380萬元^{註 16}和110萬元^{註 17}。

註 13 獲租金豁免的租戶即使其後因刪除家庭成員而成為寬敞戶，其租金豁免仍不受影響。

註 14 自計劃於2019年12月推出至2023年9月（大約4年），有284個住戶透過計劃接受單位編配，即平均每年約有70個住戶成功調遷至面積合適的單位而獲發住戶搬遷津貼。

註 15 以一人住戶現時10390元的津貼額計算，寬敞戶調遷和計劃下的住戶搬遷津貼開支合共為1220萬元（即10390元 x (1100 + 70) 戶）。

註 16 經參考2020/21至2022/23過去三個年度的平均數後（分別為340萬元、480萬元和330萬元），估計少收的租金總額為380萬元。

註 17 以A類型單位（供一／二人居住）每月1330元的租金計算，估計每70宗個案每年少收的租金總額為110萬元（即1330元 x 12個月 x 70戶）。

17. 2023/24 年度的核准財政預算已預留住戶搬遷津貼開支的所需撥款，而未來數年的開支，我們會在制定相關預算時申請所需撥款。至於在 2024/25 年度提升資訊科技系統所需的 12 萬元一次性費用，亦會在相關的財政預算周期申請。

對人手和資訊科技的影響

18. 就繼續實施寬敞戶政策和計劃所產生的相關工作量將由現有職員吸納，並無增加人手的需要。相關資訊科技系統須予以提升，以便以系統監察租用兩個公屋單位的寬敞戶。

公眾反應／公布事宜

19. 因應不斷增加的公屋需求，房委會需要更有效地分配資源予更迫切的申請者，以保障受到大量資助及緊拙的公屋資源得到合理運用。這些措施展現了我們的決心，而長者戶亦可選擇調遷至面積合適的單位，因此預期會受到公眾歡迎。

20. 小組委員會通過上述建議後，我們除了繼續透過屋邨通訊、房屋資訊台，以及房委會／房屋署的網站和社交媒體平台公布寬敞戶政策和計劃的安排，亦會向合資格的住戶派發通知書和單張，以及通過家訪進一步推廣計劃。

文件銷密

21. 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。

假定同意

22. 倘於**2024 年 1 月 12 日正午**沒有收到反對意見或討論要求，即假定上文**第 2 段**的建議已獲委員通過，並會相應地採取適當跟進行動。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
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：2023年12月28日

寬敞戶政策和計劃的現行安排

(a) 寬敞戶政策

- (i) 維持寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限 (第 7 段) :

住戶人數	寬敞戶標準	「優先處理寬敞戶」界限
	室內樓面面積	室內樓面面積
1 人	>25 平方米	>30 平方米
2 人	>35 平方米	>42 平方米
3 人	>44 平方米	>53 平方米
4 人	>56 平方米	>67 平方米
5 人	>62 平方米	>74 平方米
6 人	>71 平方米	>85 平方米

- (ii) 把有殘疾成員或年滿 70 歲或以上年長成員的住戶從寬敞戶名單中剔除 (即「被剔除寬敞戶」), 並把有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶置於寬敞戶名單的最後位置 (即非「優先處理寬敞戶」) (第 8 段); 以及
- (iii) 在寬敞戶政策下對所有公屋住戶一視同仁, 不論住戶的安置類別, 以及沿用現行措施和鼓勵方法處理「優先處理寬敞戶」(第 9 段)。

(b) 計劃

- (i) 給予所有家庭成員均年滿 70 歲或以上的寬敞戶在調遷至面積合適的單位後, 可享全免租金 (第 10 段);
- (ii) 涵蓋居於一型設計長者住屋^{註 1}以及無獨立設備的「改建一人單位」^{註 2}而所有家庭成員均年滿 70 歲或以上的長者戶, 即使他們不屬「寬敞戶」類別 (第 11 段);

註 1 長者住屋於 1990 年代推出, 屬院舍式公屋住所, 並為長者提供 24 小時福利工作員服務。一型設計是最早期的, 設於公屋大廈低層, 以一般公屋單位 (一個 34 平方米的典型一睡房單位或一個 43 平方米的兩睡房單位) 的內部分隔為二至四個較小的單位而成, 廁所和廚房設施共用。

註 2 為了增加一人小型單位的供應, 某些公屋單位以往已通過內部間隔, 改建成一人單位。礙於過去多年一直有住戶不和的問題, 當時的租住房屋小組委員會透過 RHC 25/2000 號文件於 2000 年通過取消「改建一人單位」, 待間隔單位內所有「改建一人單位」騰空後, 把單位回復至原來的設計作編配之用。

- (iii) 向合資格住戶提供最多三次位於現居屋邨或同一個公屋申請地區內屋邨的新或經翻新單位的房屋編配，並發放住戶搬遷津貼（**第 12 至 13 段**）；以及
- (iv) 終止不再符合資格的住戶的全免租金（**第 14 段**）。

優先處理寬敞戶的最新統計數字

截至 2023 年 9 月底, 共有 5 660 戶屬「優先處理寬敞戶」個案。「優先處理寬敞戶」個案的詳情載於下文表 1 和表 2。

表 1

「優先處理寬敞戶」個案的整體情況	
截至 2013 年 3 月 31 日為止 (實施優化措施之前)	7 580 宗
過去 10.5 年新增的「優先處理寬敞戶」個案 (由 2013 年 4 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日)	22 250 宗 [每年平均增加 2 120 宗]
過去 10.5 年解決的「優先處理寬敞戶」個案	24 170 宗 [每年平均解決 2 300 宗]
截至 2023 年 9 月 30 日為止	5 660 宗
「優先處理寬敞戶」個案減幅	25% [(7 580-5 660)/7 580 x 100%]

表 2

尚待解決的「優先處理寬敞戶」個案宗數 (截至 2023 年 9 月 30 日為止)							
住戶人數	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	總計
個案宗數	4 413	1 134	85	17	6	2	5 657 (約 5660)

小家庭個案宗數 = 4 413 + 1 134 = 5 547