

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

截至 2022 年 6 月底 一般公屋申請者安置情況的特別分析

目的

本文件載列截至 2022 年 6 月底公共租住房屋（公屋）一般申請者安置情況的特別分析。

背景

2. 政府和香港房屋委員會（房委會）的宗旨，是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。約三年的目標並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者，該等申請者獲編配公屋的相對優先次序，取決於其所得分數^{註1}。

3. 我們自 2011 年起每年均會分析截至當年 6 月底公屋申請者的安置情況。由於平均輪候時間約三年的目標並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者，以及其他安置類別（例如現有租戶調遷、體恤安置及清拆重建）的公屋單位編配，故此這些類別均沒有涵蓋在此分析內。此分析只涵蓋一般申請者。

整體情況

4. 在 2022 年 6 月底，一般申請約有 144 200 宗。過去數年的一般申請數目載列於下表。

註1 配額及計分制於 2005 年 9 月實施，以理順和重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。有關分數視乎申請者的年齡、輪候時間以及是否居於公屋而定。

表 1
截至每年 6 月底的一般申請數目

	截至 2016 年 6 月底	截至 2017 年 6 月底	截至 2018 年 6 月底	截至 2019 年 6 月底	截至 2020 年 6 月底	截至 2021 年 6 月底	截至 2022 年 6 月底
一般申請數目 (相比於前 一年的變化)	153 000 (+9%)	150 200 (-2%)	150 600 (+0.3%)	147 900 (-2%)	155 800 (+5%)	153 600 (-1%)	144 200 (-6%)

表 2
年內新登記的一般申請數目

	2016年 7月至 2017年 6月	2017年 7月至 2018年 6月	2018年 7月至 2019年 6月	2019年 7月至 2020年 6月	2020年 7月至 2021年 6月	2021年 7月至 2022年 6月
新登記 一般申請數目 (相比於前 一年的變化)	19 800 (-16%)	20 400 (+3%)	20 600 (+0.9%)	18 300 (-11%)	15 400 (-16%)	17 800 (+16%)

平均輪候時間

平均輪候時間的計算方法

5. 輪候時間基本上是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）^{註2}。雖然一些申請者接受第二或第三次配屋而非首次配屋，但按照既定的計算方法，輪候時間計算至首次配屋為止，因為我們在首次配屋時已為申請者提供了安置機會。在既定計算方法下，平均輪候時間是計算在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數，並不同仍在輪候的申請者須等候的時間。

註2 除被凍結的申請外，一些申請或會因為申請者的入息和／或資產超出訂明限額而被取消。若申請者其後再次符合資格，他／她可以在首次取消申請日期起計六個月後至兩年內要求恢復其申請。就這些個案，從被取消至恢復申請的時段並不計算在輪候時間內。

平均輪候時間

6. 在 2022 年 9 月底，一般申請者的平均輪候時間為 5.6 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.9 年。正如下表所示，平均輪候時間在過去數年呈上升趨勢^{註 3}：

表 3
近年截至 6 月底的平均輪候時間

	截至 2016 年 6 月底	截至 2017 年 6 月底	截至 2018 年 6 月底	截至 2019 年 6 月底	截至 2020 年 6 月底	截至 2021 年 6 月底	截至 2022 年 6 月底
一般申請者的平均輪候時間	4.1 年	4.7 年	5.3 年	5.4 年	5.5 年	5.8 年	6.0 年
長者一人申請者的平均輪候時間	2.4 年	2.6 年	2.9 年	2.9 年	3.0 年	3.7 年	4.1 年

7. 正如《2022 年施政報告》公布，政府已覓得足夠土地，於未來十年期（即 2023-24 至 2032-33 年度）興建約 360 000 個公營房屋單位，足以滿足未來十年期約 301 000 個公營房屋單位的需求。

8. 然而，由於每年的新登記公屋申請數目存有變數，而且一般申請者獲得首次單位編配的時間亦受多個因素影響（例如申請者的地區選擇是否與公屋供應相符等），因此難以準確推算何時可達到平均約三年提供首次單位編配的目標。房委會會繼續致力增加及加快公屋供應，以盡快為公屋申請者編配單位。

申請者的輪候時間

9. 由於平均輪候時間是平均數，我們特別檢視了以下兩組申請者，以分析其輪候時間的分布及檢視輪候時間較長的個案的主要原因：

- (a) 在 2021 年 7 月至 2022 年 6 月期間 18 700 名獲安置的一般申請者；以及
- (b) 截至 2022 年 6 月底 144 200 名仍在輪候的一般申請者。

註 3 由於特別分析是基於 6 月底的情況，以及為便利與過去的特別分析作比較，此分析顯示截至 6 月底的數字。

分析的具體細節

(a) 在 2021 年 7 月至 2022 年 6 月期間獲安置的一般申請者

10. 在 2021 年 7 月至 2022 年 6 月期間，共有 18 700 名一般申請者接受配屋而獲安置入住公屋，其輪候時間分布按獲安置地區載列於下表 4。

表 4
在 2021 年 7 月至 2022 年 6 月期間
獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間分布

獲安置地區	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	≤3 年	240	400	110	50	40	840
	>3 - ≤ 4 年	30	110	50	30	20	250
	>4 - ≤ 5 年	130	60	80	70	60	390
	>5 - ≤ 6 年	280	280	100	110	50	820
	>6 年	120	1 600	1 400	1 400	430	4 900
	小計	800	2 400	1 700	1 600	600	7 200
擴展市區	≤3 年	130	150	20	20	30	350
	>3 - ≤ 4 年	10	40	20	20	10	90
	>4 - ≤ 5 年	80	30	10	40	30	190
	>5 - ≤ 6 年	130	130	30	60	30	380
	>6 年	40	570	360	620	170	1 800
	小計	400	920	440	760	260	2 800
新界	≤3 年	190	470	100	30	50	840
	>3 - ≤ 4 年	80	270	40	20	30	430
	>4 - ≤ 5 年	120	480	110	20	40	770
	>5 - ≤ 6 年	130	890	290	80	40	1 400
	>6 年	160	1 600	1 700	1 500	400	5 300
	小計	670	3 700	2 200	1 600	550	8 700
離島	≤3 年	<5	<5	0	<5	0	<5
	>3 - ≤ 4 年	<5	0	<5	0	<5	<5
	>4 - ≤ 5 年	<5	<5	<5	<5	0	10
	>5 - ≤ 6 年	0	<5	<5	0	0	10
	>6 年	0	<5	<5	<5	0	10
	小計	<5	10	10	<5	<5	30
整體	≤3 年	570	1 000	230	100	120	2 000
	>3 - ≤ 4 年	120	420	110	70	60	770
	>4 - ≤ 5 年	320	570	200	140	120	1 400
	>5 - ≤ 6 年	530	1 300	420	250	110	2 600
	>6 年	320	3 700	3 500	3 400	1 000	11 900
	總計	1 900	7 000	4 400	4 000	1 400	18 700

按：由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

11. 就該 18 700 名已獲安置的一般申請者的輪候時間，我們觀察所得如下：

- (a) 約 11% (約 2 000 名申請者) 的輪候時間為三年或以下。有關申請者包括透過各項長者優先配屋計劃及「特快公屋編配計劃」獲配屋的申請者，其輪候時間因而較短；
- (b) 在 89% (約 16 700 名申請者) 輪候逾三年的申請者當中，大部分獲安置新界區單位 (47%，約 7 900 名)；38% (約 6 300 名) 獲安置市區單位；14% (約 2 400 名) 獲安置擴展市區單位；而少於 1% (約 30 名) 獲安置離島區單位；以及
- (c) 約 64% (約 11 900 名申請者) 已輪候逾六年。申請者在輪候期間更改其住戶情況，包括更改住戶資料 (57%)；更改所選地區 (51%) 及基於社會／健康理由而指定配屋地點 (6%) 等^{註4}，或影響了其首次配屋的時間。

(b) 截至 2022 年 6 月底仍未獲配屋的一般申請者

12. 截至 2022 年 6 月底，在 144 200 名仍在輪候的一般申請者當中，48% (約 68 600 名申請者) 的輪候時間逾三年而於 2022 年 6 月底時仍未曾獲配屋。由於這些申請者未曾獲配屋，其輪候時間基本上是從登記日期起計，直至 2022 年 6 月底為止，但不包括凍結時段。

註4 有些個案涉及兩種或以上的情況，故此細分的百分比累加未必等於總數。

表 5
截至 2022 年 6 月底輪候公屋時間為三年以上
而未曾獲配屋的一般申請者輪候時間分布

所選地區 ^{註 5}	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	>3 - ≤ 4 年	2 300	1 600	380	220	100	4 500
	>4 - ≤ 5 年	1 900	1 200	370	200	100	3 800
	>5 - ≤ 6 年	770	1 200	520	290	100	2 900
	>6 年	20	1 300	1 900	1 600	170	4 900
	小計	4 900	5 200	3 200	2 300	470	16 100
擴展市區	>3 - ≤ 4 年	810	5 200	3 000	2 100	480	11 600
	>4 - ≤ 5 年	800	3 900	3 000	1 900	390	10 000
	>5 - ≤ 6 年	260	3 200	2 700	1 900	440	8 400
	>6 年	20	2 900	3 500	2 400	430	9 200
	小計	1 900	15 100	12 200	8 300	1 700	39 300
新界	>3 - ≤ 4 年	700	1 400	1 300	910	220	4 500
	>4 - ≤ 5 年	480	840	1 000	960	160	3 500
	>5 - ≤ 6 年	250	470	720	940	180	2 600
	>6 年	30	230	990	1 200	150	2 600
	小計	1 500	2 900	4 000	4 000	720	13 100
離島	>3 - ≤ 4 年	30	30	10	10	10	80
	>4 - ≤ 5 年	20	20	10	10	<5	60
	>5 - ≤ 6 年	<5	10	<5	<5	<5	10
	>6 年	<5	0	<5	<5	0	10
	小計	50	50	30	20	10	150
整體	>3 - ≤ 4 年	3 800	8 200	4 700	3 200	810	20 700
	>4 - ≤ 5 年	3 200	6 000	4 400	3 100	660	17 300
	>5 - ≤ 6 年	1 300	4 800	3 900	3 100	730	13 900
	>6 年	70	4 300	6 400	5 200	750	16 700
	總計	8 400	23 300	19 400	14 600	2 900	68 600

按：由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

註 5 參照申請者在 2022 年 6 月底時的所選地區。

13. 具體來說，在這 68 600 名輪候逾三年而於 2022 年 6 月底時仍未獲配屋的一般申請者當中：

- (a) 27%申請者（約 18 500 名）於 2022 年 6 月底時已屆詳細資格審查階段。如確定符合資格者將獲配屋；
- (b) 57%申請者（約 39 300 名）選擇擴展市區，而分別有 23%及 19%申請者選擇市區及新界區。少於 1%申請者選擇離島；以及
- (c) 24%申請者（約 16 700 名）已輪候逾六年。當中很多個案涉及更改住戶資料（47%）及更改所選地區（35%），有機會影響其輪候時間。

凍結時段

14. 截至 2022 年 6 月底，在 144 200 宗輪候公屋的一般申請當中，約 6%（約 8 900 名申請者）因以下原因而被凍結：

原因	截至 2022 年 6 月底的凍結個案
未能滿足居港年期規定 ^{註 6}	8 800
院舍監護 (例如在獄中服刑)	60
與前公屋租約的不當行為有關 (例如欠租、違反扣分制)	50
應申請者要求凍結其申請 (例如正等待家庭成員來港團聚)	20
總數	8 900

按：由於四捨五入關係，數字累加不等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

15. 申請者在其申請被凍結期間無需離開輪候隊伍。這代表雖然有關申請者仍未符合配屋的所有資格規定，或已要求在凍結時段暫緩處理其申請，但他們仍可保留其輪候位置。

註 6 配屋時，公屋申請內必須有至少一半成員在香港住滿七年及所有成員仍在香港居住。18 歲以下的子女在以下情況一律視作已符合七年居港年期規定：
(a)不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年；或(b)在香港出生並已確立香港永久居民身份。

單位供應

16. 覓地增加公屋供應仍是縮短平均輪候時間的最根本方法。如上文第 7 段所述，政府已覓得足夠土地，於未來十年期（即 2023-24 至 2032-33 年度）興建約 360 000 個公營房屋單位，足以滿足在未來十年期約 301 000 個公營房屋單位的需求。該預計建屋量取決於所有相關程序能夠順利完成，以使所有覓得的土地能按時交付開展建屋工程。政府和房委會會繼續推展有關工作，以期達致有關預計建屋量。

17. 在短期內，根據 2022 年 9 月房委會房屋建設計劃，在 2023-24 至 2027-28 年度的五年期內合共約有 76 100 個公屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）單位落成^{註7}。當中約 27% 位於市區，23% 位於擴展市區，以及 50% 位於新界。單位類型方面，約 14% 為甲類單位（供一／二人居住），36% 為乙類單位（供二／三人居住），30% 為丙類單位（供三／四人居住），以及 20% 為丁類單位（供四／五人居住）。房委會會落實《2022 年施政報告》公布的各項措施，以加快單位的建屋量。

18. 除新建公屋單位外，從租戶回收單位亦是另一個重要的公屋供應來源。在過去數年，房委會每年平均有約 8 500 個翻新單位編配予公屋申請人。

19. 同時，房屋署會繼續致力確保公屋資源的合理運用，讓公屋資源能更聚焦地分配給住屋需要較迫切的人士。房屋署會繼續嚴格審核公屋申請者的資格、加強打擊濫用公屋、推行宣傳活動以提倡維護公屋資源的重要性，並鼓勵租戶和市民舉報公屋濫用。

提交參考

20. 本文件提交委員參考。

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 CR 4-4/SP/10-10/1
(策略處)

發出日期：2022 年 12 月 29 日

註7 包括鑽石山第二期（啟鑽苑）、粉嶺第 36 區第四期（清濤苑）、鯉魚門第四期（高宏苑）和恆泰路第二期（錦柏苑）的「綠置居」項目（合共約 6 800 個單位）。