香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2015/16 年度建議公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員2014/15年度出租公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過2015/16年度建議編配計劃。

編配原則

2. 我們按照相關的既定政策及計劃，編配新建成及翻新的公屋單位。周年編配計劃會就各類編配，估算未來一年的單位用量。每一個數字只是一個估算，而不是限額(除了「配額計分制」及「初級或退休公務員」兩項)。個別編配類別的實際使用數字可能多於或少於估算。我們在編訂周年計劃時，會匯報之前一年的編配結果。

2014/15 年度編配工作概覽

3. **附件**總結2014/15年度的實際編配情況。

4. 2014/15年度的編配計劃估算編配24 800個單位，實際編配數字是21 728個單位。差異的其中一個原因是沙田第52區(水泉澳邨) 第1期共3 039個單位，以及上水第36西區(祥龍圍邨)共1 358個單位，入伙程序比原來估算遲。雖然其中3 251個單位已獲申請者接受預先編配(當中包括94個「配額及計分制」下的非長者一人申請者)，但他們在2015/16年度內才會簽訂租約，按既定定義，這批準租戶只能計算在2015/16年度的實際編配數字內。

(a) 公屋申請者

5. 2014/15年度共有12 125個單位編配予一般申請者；另有1 266個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者；即合共編配了13 391個單位。

(b) 清拆安置

6. 於 2014/15 年度，在清拆安置類別下編配的單位共 308 個，較計劃編配額 250 個多出 58 個。各清拆項目分類如下：

(i) 政府清拆項目

7. 在預留給政府清拆項目的 100 個單位中，編配了 81 個予清拆戶。差異主要是由於政府重新編排部分既定的清拆項目，及有部分清拆戶選擇特惠津貼或其他遷置安排以代替公屋編配。

(ii) 市區重建局清拆

8. 在2014/15年度，我們按照房屋委員會（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1]，預留150個單位予市建局的清拆戶作安置之用。我們最終共編配了227個單位，差異的主要原因如下:

(a) 在市建局的「需求主導」重建模式下，有關地段需要有不少於 80% 不分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」及於75天內簽署具法律約束力的買賣合約，收購項目一旦成功，便會於短時間內產生較為大量的安置需求。市建局在年內就其六個成功收購的「需求主導」重建項目安置了大部份受影響的居民，單位用量亦因而大幅上升；

(b) 啟明街的重建項目因屋宇署發出清拆令須提早安置受影響居民，以便於限期前將有關樓宇騰空; 及

(c) 用作安置的長沙灣邨、榮昌邨、啓晴邨及德朗邨均位於市建局的清拆項目毗鄰，較受其清拆戶歡迎，因而提高了成功安置的比率。

(c) 屋邨清拆和大型維修

9. 由於在2014/15年度沒有屋邨清拆項目，故在這個類別下沒有預留編配額。不過，仍有1個原先受2013/14年度白田邨清拆影響的租戶，因延至2014年4月清拆日期前才遷出而順延至2014/15年度才獲安置。

註1 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。

10. 此外，房委會在 2014 年 1 月通過清拆朗邊中轉房屋（見 SHC 2/2014 號文件）。當中有住戶是獲豁免全面入息審查並符合直接編配公屋資格的住戶[註2]，以「直接編配」的身分入住租住公屋。截止 2015 年 3 月底，共有 3 個住戶透過此途徑接受編配。連同上文第 9 段的 1 個白田邨清拆戶，在這個分類下編配的單位共有 4 個。

(d) 體恤安置

11. 我們於 2014/15 年度在這個類別下總共編配了 1 664 個單位予經社會福利署(下稱「社署」)推薦的個案，較原估算數額 2 000 個為低。我們在年內並沒有拒絕社署推薦的「體恤安置」個案。

(e) 調遷

12. 2014/15年度我們在這個類別所編配的單位共有5 491個，分類如下：

(i) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

13. 在2014/15年度內，共有1 303個租戶透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」[註3]、「改善居住空間調遷計劃」[註3]及以擠迫原因經由屋邨辦事處安排調遷。

(ii) 公屋寬敞戶調遷

14. 為確保公屋資源的合理運用，我們安排公屋寬敞戶調遷往大小合適的單位。於2014/15年度在這個類別下成功編配單位共1 183個。

(iii) 其他各類調遷

15. 其他透過「邨內調遷」、「特別調遷」[註4]等獲成功編配的單位共2 777個；而透過「天倫樂調遷計劃」亦成功編配了228個單位。因此，「其他各類調遷個案」的編配總數為3 005 (2 777 + 228)個。

註2 按照RHC 11/98 號文件所批准的現行政策，凡受1995年9月23日或之前宣布的政府清拆行動影響，而其後在1997年7月25日或之前獲遷置往中轉房屋的居民，於入住中轉房屋時獲豁免全面入息審查。此外，據RHC 72/98號文件規定，受1998年9月11日之後宣布的清拆行動影響的住戶，入住公屋須接受全面入息審查。朗邊中轉房屋有個別住戶是屬於受1998年9月11日之前宣布的政府清拆行動影響的家庭。由於他們在入住中轉房屋時，已獲豁免全面入息審查，因此房委會透過SHC 2/2014號文件通過與清拆葵盛東中轉房屋時所採取的相若安排，給予這些住戶「直接編配」的身分，讓他們在宣布清拆之後，符合資格獲直接遷置入住租住公屋單位。

註3 人均室內樓面面積少於5.5平方米的合資格公屋租戶可透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」調遷往較大單位。人均室內樓面面積少於7平方米的合資格公屋租戶則可透過「改善居住空間調遷計劃」改善居住環境。

註4 「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。

16. 調遷類別的實際編配數目(5 491)比原先估算(4 550)為高，主要是由於「改善居住空間調遷計劃」、「邨內調遷」及「特別調遷」類別實際編配數目比原估算高。

(f) 緊急安置類別

17. 年內編配予此類別的數額為 1 個，有關個案為一寮屋火災安置個案。

(g) 初級公務員和退休公務員

18. 2014/15 年度編配予這個類別的單位共 869 個。實際編配數目比計劃編配的 1 000 單位數額為低的原因，主要是我們須按照申請人的地區選擇、申請人的優先次序、及各可供選擇屋邨/地區的資源安排等才能作出編配。此外，於上文第 4 段所述的水泉澳邨和祥龍圍邨，原先訂出的預留單位亦未能趕及於 2014/15 年度入伙。

平均輪候時間

19. 截至2015年3月底，一般申請者的實際平均輪候時間[註5]為3.3年，當中長者一人申請者的平均輪候時間則為1.8年。

空置率

20. 截至2015年3月底，可供出租的未入住單位[註6]為1 977個，相對於可供出租的公屋單位總數約741 470個，空置率僅為0.3%，符合維持空置率低於1.5%的指標。

2015/16 年度建議編配計劃

21. 在計算2015/16年度可供編配的公屋單位時，我們按照以往慣例，把於2015年1月至12月竣工或預計可竣工的新單位、已竣工但尚未租出的新單位、以及由公屋租戶收回的單位一併計算在內。預計於2015/16年度可供編配的租住公屋單位共約**34 700個**(包括約22 300個預計新落成單位及估計約12 400個翻新單位)。詳細編配建議載於下文。

註5 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請人的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請人的輪候時間平均數。

註6 有些單位雖然未有租客，但屬於「不可供出租的單位」，原因是它們已預留作某一用途，因而不可出租予公屋申請人。這些單位包括等待或正在進行改建或結構工程的單位、因行動/管理理由暫緩編配的單位、預留給市建局而其已支付預留費用的單位等。此外，亦有些「編配中的單位」已撥供申請人考慮，預期短期內會入伙。

(a) 可供編配的新單位

22. 根據「公營房屋建設計劃」(2015年3月份) 的新建公屋落成時間表，在2015/16年度可供編配的新落成單位詳情如下:

(i) 2015 年 1 月至 2015 年 3 月期間新建單位)

(a) 沙田第 52 區(水泉澳邨)第 1 期第 6、7 座 [註 7]

(b) 沙田第 52 區(水泉澳邨)第 1 期第 8、9、10 座；及第 2 期第 1、2 座

(c) 上水第 36 西區(祥龍圍邨)

(d) 洪水橋 13 區(洪福邨)第 1 期 2、3 座；及第 3 期 6、7、8、9 座

(ii) 2015 年 4 月至 2015 年 12 月期間新建單位

(a) 洪水橋 13 區(洪福邨)第 1 期 1 座；第 2 期 4 座；及第 3 期 5 座

(b) 沙田第 52 區(水泉澳邨) 第 2 期第 3、4、5 座；及第 4 期第 18 座

(c) 牛頭角下邨第 2 期 6 座

(d) 蘇屋第 1 期 1、2、3、4、5、6 座

(e) 安達臣道 E 區(安達邨)第 1 期 5、6、7 座；及第 2 期 8、9、10 座

(f) 前元朗邨(朗晴邨)1、2 座

23. 上述項目預計可合共提供約22 300個新建成單位。

(b) 可供編配的翻新單位

24. 翻新單位供應主要來自因公屋租戶自願交還單位、租戶身故、終止租約、調遷到新單位、購置居屋及居屋第二市場單位而交還公屋單位等。我們預計於2015/16年度可供編配的翻新單位約有12 400個。翻新單位預期較上年預期的15 000個為少，原因是年內翻新單位的接受率趨升，導致年底時可供編配的翻新單位數目銳減：2013/14年底的空置率為0.54%，而2014/15年底的空置率則僅為0.3%，下降幅度為45%。此外，較

註7 此項目於2014年10月落成，惟因交通配套設施未能與項目同期落成，因此新建單位延至2015/16年度才入伙。

少租戶遷出亦是導致2015/16年度預期回收單位較少的原因：2013/14年在調遷類別下共有6 645個實際編配數額，而2014/15年度調遷類別的實際編配數額則只有5 491個。同時，本年度將有約300個單位用作「寶田邨自願調遷計劃」之用，收回的租住公屋單位將會按SHC 2/2014號文件的決定改作中轉房屋用途，以安置因朗邊中轉房屋清拆而未能入住公屋的清拆戶，以及應付日後新界中轉房屋的需要。

25. 將新建及翻新單位合計，**在 2015/16 年度**預計**共有約 34 700** (22 300 + 12 400)**個單位可供編配**。此估算是假設上文第 22-23 段所有新建項目均如期落成並可於年度內完成入伙手續。不過，按照以往經驗，個別新建項目可能會因天氣問題等原因延遲落成。此外，於年度終結時，亦會有部份較後落成的新建單位，其編配未能及時被申請人接受、屋邨分批辦理入伙需時等原因尚未完成簽署租約手續。亦會有小部份預留作各類安置用途的單位未能及時在該年度成功作出編配。因此，實際編配數字可能會與預計數字有偏差。我們會在來年的建議編配計劃文件中就2015/16 年度的實際編配數字作詳細滙報。

不同類別的編配估算

(a) 公屋申請者

26. 我們估算於2015/16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)編配共24 750個單位，佔全年編配量的71.3%。這比率高於2014/15年度的比率 (即68.6%)。

27. 就「配額及計分制」下的非長者一人申請者而言，委員於2014 年透過SHC 58/2014號文件，同意把「配額及計分制」下的非長者一人申請者每年的編配限額由擬編配予公屋申請者的單位總數的8%增加至10%，並以2 200個單位為上限。因此，在2015/16年度，「配額及計分制」下的非長者一人申請的編配數目定為2 200個，即「配額及計分制」編配限額的上限。

28. 在2015/16年度，我們會繼續推出新一期的「特快公屋編配計劃」，以增加租住公屋的出租率。

(b) 清拆安置

29. 因應2014/15年度清拆安置類別的使用率，我們曾與各有關部門/機構商議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340個單位，包括：

(a) 240個單位以用作安置受市建局2015/16年度各重建項目影響的居民；及

(b) 100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樓宇的違例天台搭建物採取執法行動帶來的安置需要。

(c) 屋邨清拆和大型維修

30. 由於屋邨清拆項目尚未開展，故毋需於2015/16年度在這個類別下預留單位。但如上文第10段所述，朗邊中轉房屋的清拆行動中，仍有少量獲豁免全面入息審查並符合直接編配公屋資格的住戶須以「直接編配」的身分入住租住公屋，因此我們建議預留10個單位予此類別作安置之用。

(d) 體恤安置

31. 我們建議於2015/16年度維持為這個類別預留2 000個單位。這數額不是上限，在資源許可的情況下，我們會一如以往處理社署推薦的任何額外需求。

(e) 紓緩擠迫、改善居住空間、和其他各類調遷

32. 我們在2015/16年度預留共6 500個單位供各類調遷用途，當中1 000個單位會預留以處理寬敞戶調遷個案，原因是收回的大單位可用作紓緩四人及以上家庭的迫切需求；另外約300個會預留作「寶田邨自願調遷計劃」(見上文第24段)。餘下的單位，我們會靈活運用於其他調遷用途，包括「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」、「改善居住空間調遷計劃」、「天倫樂調遷計劃」、「長者住屋改建計劃」和個別屋邨租戶因健康及/或社會因素理由提出的「邨內調遷」和「特別調遷」等。

(f) 初級公務員和退休公務員

33. 本類別的名額現時為1 000個，自2007/08年度起未曾作調整。我們知悉其需求預計會有所增加，經考慮未來公屋單位的預計供應情況，我們在已獲通過的2014/15年度租住公屋編配計劃中(文件編號SHC 39/2014 (修訂本))，已提及當公屋單位供應增加時，我們會由2015/16年度開始至2018/19年度每年增加100個名額。因此，我們建議將2015/16年度的配額定為1 100個。

34. 總括來說，2015/16年度公屋編配計劃建議如下：

編配類別	2015/16 年度 建議編配	
		%
1. 公屋申請	24 750	71.3
(a) 一般申請者	*(22 550)*	*(65.0)*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(2 200)*	*(6.3)*
2. 清拆	340	1.0
(a) 政府清拆項目	*(100)*	*(0.3)*
(b) 市區重建局	*(240)*	*(0.7)*
3. 屋邨清拆和大型維修	10	0
4. 體恤安置	2 000	5.8
5. 各類調遷	6 500	18.7
6. 初級公務員和退休公務員	1 100	3.2
合計	**34 700**	**100**

附註：緊急安置會於有需要時從現有資源中提供

公布事宜

35. 我們會透過新聞稿公布2015/16年度的公屋編配計劃，並向公眾解釋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。

文件銷密

36. 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

37. 請委員在2015年6月11日資助房屋小組委員會會議上通過：

(a) 2015/16年度的建議公屋編配計劃(第34段)；及

(b) 把本文件銷密 (第36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：2015 年 6 月 8 日

附件

2014/15年度實際編配數字

編配類別	已編配單位 新單位	已編配單位 翻新單位	已編配單位 合計
1. 公屋申請	4 200	9 191	13 391[註]
(a) 一般申請者	*(3 663)*	*(8 462)*	*(12 125)*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(537)*	*(729)*	*(1 266)*
2. 清拆	266	42	308
(a) 政府清拆項目	*(61)*	*(20)*	*(81)*
(b) 市區重建局	*(205)*	*(22)*	*(227)*
3. 屋邨清拆和大型維修	1	3	4
4. 體恤安置	1	1 663	1 664
5. 各類調遷	1 754	3 737	5 491
6. 緊急安置	1	0	1
7. 初級公務員和退休公務員	488	381	869
合計	**6 711**	**15 017**	**21 728**

註　另有3 251個單位已獲申請者接受預先編配(當中包括94個「配額及計分制」下的非長者一人申請者)，但相關租戶在2015/16年度內才會簽訂租約，按既定定義，這批準租戶只能計算在2015/16年度的實際編配數字內。