

香港房屋委員會
資助房屋小組委員會議事備忘錄

2018-19 年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員 2017-18 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 2018-19 年度的公屋編配估算。

一般編配原則及概覽

2. 根據現行做法，我們每年按照各項既定政策及計劃，編配新建成及翻新的公屋單位，並會制訂下年度的編配估算，以作規劃之用。**我們會根據相關政策及就編配類別特設的上限，把單位編配給每一類的申請者。不過，向公屋申請者實際編配的新建成及翻新單位數目，並不受估算的編配數目所限，理由是我們應該不斷努力盡可能滿足公屋申請者對住屋的迫切需要。**因此，年度終結時的實際單位編配數目（包括新建成及翻新單位），視乎單位的實際供應量及不同類別申請者的實際需求，或會與年度的估算編配數字有所出入。我們在估算未來一年的編配時，會匯報之前一年的實際編配情況。按過往經驗，估算與實際的單位供求可能有所差異。主要的原因包括：

- (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。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至接近 3 月，申請者可能在 3 月後才能入伙，則該宗編配便不會被計算入該年度的編配數字內；及
- (b) 需求方面，個別已接受預先編配的申請者可能在入伙前才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能計算入該年度的編配數字內。

2017-18 年度的實際編配結果

3. 2017-18 年度的實際編配結果概列於**附件**。2017-18 年度原先估算可編配 **25 400 個**單位，但實際編配數字為 **21 397 個**單位（即申請者在 2018 年 3 月或之前接受編配並已入伙的數字）。此編配數字包括 2 626 個原先估計未能於 2017 年內完工，而沒有計算在 2017-18 年度公屋編配估算內的東涌 56 區（迎東邨）單位。編配差異的主要原因是安泰邨第 3 座至第 5 座（2 639 個單位）及葵翠邨（866 個單位）合共 3 505 個單位的落成日期比原來估算遲，直至 2018 年 3 月底仍未可供入伙。另外，欣田邨共 4 688 個單位於 2018 年 3 月下旬才獲發佔用許可證。截至 2018 年 3 月底，只有部分公屋申請者已入伙，其餘的申請者則直至 5 月中才完成入伙安排。各類申請者的編配詳情載於下文第 4 至 17 段。年度內回收的翻新單位亦接近估算的數目。

(a) 公屋申請者

4. 2017-18 年度合共編配了 **15 544 個**單位給公屋申請者，當中包括 **14 135 個**單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者）及 **1 409 個**單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。這實際編配數字包括原先沒有在 2017-18 年度估算編配的 2 626 個迎東邨單位。此類別的編配總數（15 544 個單位）較原先估算的 18 030 個單位少，主要由於安泰邨（第 3 座至第 5 座）、葵翠邨及欣田邨的落成日期比原來估算遲，因而入伙的日期比預期遲。安泰邨（第 3 座至第 5 座）及葵翠邨合共 3 505 個單位，直至 2018 年 3 月底仍未獲發佔用許可證。另外，欣田邨合共 4 688 個單位於 2018 年 3 月下旬才可安排入伙。截至 2018 年 3 月底，1 935 名公屋申請者已入伙，其餘的申請者直至 5 月中才完成入伙安排。

(b) 清拆安置

5. 在 2017-18 年度清拆安置類別下編配的單位共有 **53 個**，較原先估算 270 個為少。各類清拆項目詳情如下：

(i) 政府清拆項目

6. 政府清拆項目實際編配了 **14 個**單位，較估算的 170 個單位少，主要原因是部分發展清拆項目未能如期進行，令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

7. 在 2017-18 年度，我們按照香港房屋委員會（下稱「房委會」）與市區重建局（下稱「市建局」）於 2002 年 6 月訂立並在 2012 年 6 月修

訂的諒解備忘錄^{註1}，預留 100 個單位予市建局作安置其清拆戶之用。我們最終編配了 **39 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

8. 在 2017-18 年度沒有清拆屋邨的項目，故此這類別下沒有編配單位。

(d) 體恤安置

9. 體恤安置並沒有任何配額。為制訂編配建議，估算用量是 2 000 個單位。2017-18 年度我們編配了 **934 個**單位予經社會福利署（下稱「社署」）推薦的申請個案。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

10. 2017-18 年度就調遷共編配了 **3 630 個**單位。各類別的調遷編配分別如下：

(i) 紓緩擠迫及改善居住空間調遷計劃

11. 在 2017-18 年度內，共有 **745 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2}及以擠迫原因經由屋邨辦事處安排調遷。現時尚有約 **400 宗**申請個案的編配仍在進行中。若所配單位最終為申請者接受，編配數目會在 2018-19 年度內反映。

(ii) 公屋寬敞戶調遷

12. 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。2017-18 年度的實際編配單位共 **865 個**，編配數目較預算為少，主要原因是部分符合申請者要求的新建單位未能趕及於 2018 年 3 月底前入伙。

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。

註2 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）。

(iii) 其他調遷

13. 已獲申請者接受單位編配的其他調遷個案總數為 **2 020 個**，包括透過「特別調遷」^{註3}獲編配的 **1 596 個**單位，以及透過「天倫樂調遷計劃」而編配的 **424 個**單位。

14. 各項調遷類別的實際編配總數為 **3 630 個**單位(745+865+2 020)，比原來估算(3 600 個單位)編配多 30 個單位，主要原因是在「特別調遷」類別下，年度內回收翻新單位的類別及地點符合「特別調遷」申請者的需要，故令成功編配數字提高。

(f) 緊急安置類別

15. 在 2017-18 年度內，共有六個單位編配給受茶果嶺寮屋區火災影響的居民。

(g) 初級公務員和退休公務員

16. 「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 年度及 2017-18 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)及 1 300 個(實際編配為 **1 112 個**)。在 2017-18 年度編配予此類別的單位較原先估算少 **188 個**，主要原因是原定於該年度落成的安泰邨(第 3 座至第 5 座)未能如期落成，而欣田邨則在接近年度終結前才獲發佔用許可證，故未能趕及於 2017-18 年度內完成「配額計劃」下預留單位的入伙程序。

17. 至於委員在 2016 年 9 月通過在「配額計劃」以外提供一次過 200 個公屋單位予在 2015/2016 年度或以前未能獲得配額的合資格初級公務員作特別編配的安排(文件編號 SHC 45/2016)，合共有 **118 宗**申請，最終全數成功獲得編配。

2018-19 年度編配估算

18. 2018-19 年度內可供編配的新單位數目主要根據 2018 年 3 月所訂的「公營房屋建設計劃」作出推算。「公營房屋建設計劃」顯示每個財政

註3 「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。

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以 12 個月為準則，與「公營房屋建設計劃」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 2018 年 1 月至 12 月竣工的新單位及已竣工但尚未租出的新單位外，亦會將收回的翻新單位一併計算在內，我們估算於年度可供編配的單位共約 **34 800 個**（包括約 **23 100 個** 新單位及約 **11 700 個** 翻新單位）。編配估算詳載於下文各段。

可供編配的新單位(23 100 個單位)

20. 根據「公營房屋建設計劃」（2018 年 3 月份）的新建公屋落成時間表，預計在 2018 年 1 月至 12 月^{註 4}期間落成及可供編配的單位詳情如下：

- (a) 柴灣連城道 1 座（連翠邨）（288 個單位）
- (b) 東區海底隧道旁地盤第七期（油麗邨）（518 個單位）
- (c) 長沙灣副食品批發市場 3 號地盤第 1、2 座（海盈邨）（1 319 個單位）
- (d) 石硤尾第 3 期 1 座及第 7 期 1 座（石硤尾邨）（487 個單位）
- (e) 蘇屋第 1 期 14 座及第 2 期 7、8、9、11、12、13 座（蘇屋邨）（4 068 個單位）
- (f) 安達臣道 A 及 B 地盤第 6、7、8、9 座（安泰邨）（3 062 個單位）
- (g) 沙田石門第 1、2、3、4 座（碩門邨）（3 024 個單位）
- (h) 東涌 56 區第 1、2、3、4 座（迎東邨）（954 個單位）
- (i) 東涌 39 區第 1、2、3、4 座（滿東邨）（3 866 個單位）

註 4 東涌 56 區（迎東邨）3 580 個單位中有 2 626 個已於 2017-18 年度內完成入伙手續，故於 2018-19 年度內只餘下 954 個新單位供應。此外，秀明道第 1 座（秀茂坪邨）322 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。

21. 在扣除於 2017-18 年度內已成功作出編配位於東涌迎東邨的 2 626 個單位後，上述項目估計可提供合共 **17 586 個** 新建成單位，連同 2017-18 年度尚未完成編配或入伙約 **5 500 個** 新單位，於 2018-19 年度新單位的供應量估計約為 **23 100 個**。

可供編配的翻新單位(11 700 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 2018-19 年度內入伙的資助出售房屋計劃單位較去年為少，購買了這些單位而須交還其公屋單位的租戶數目亦相應減少，故此我們估計於 2018-19 年度可供編配的翻新單位數目約有 **11 700 個**。

不同類別申請者的編配估算

23. 為確保可把最多的新建成及翻新公屋單位編配給下文(a)項的公屋申請者，除非另有指明，否則其他類別下的編配估算數字，均為上限。我們會密切監察該等其他類別的實際編配數字，以確保任何多出需求的單位會在年度終結前編配予公屋申請者。

(a) 公屋申請者(25 450 個單位)

24. 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 2018-19 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 25 450 個單位，佔全年估算編配量約 73%。這比率略高於 2017-18 年度的 71%。一如上文第 2 段所述，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（與 2017-18 年度迎東邨的單位可供預先編配的情況相若）。

25. 在「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%，並以 2 200 個單位為上限。故此，在 2018-19 年度「配額及計分制」下申請者的編配額為 **2 200 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%。

26. 在 2018-19 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(350 個單位)

27. 因應 2017-18 年度清拆安置類別的使用率，我們曾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 **350 個**單位，包括：

- (i) **150 個**單位^{註5}用作安置受各部門計劃進行的清拆項目影響的居民；及
- (ii) **200 個**單位用作安置受市建局 2018-19 年度各重建項目影響的居民。

(c) 屋邨清拆和大型維修(800 個單位)

28. 為配合白田邨第 9 座、第 10 座、第 11 座和第 13 座及美東邨美東樓和美寶樓於 2017 年 8 月公布進行的清拆重建計劃，我們建議在這個類別下預留單位合共 **800 個**，作提早搬遷計劃之用。

(d) 體恤安置(2 000 個單位)

29. 我們建議於 2018-19 年度在這個類別下繼續預留 **2 000 個**單位。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(4 800 個單位)

30. 在 2018-19 年度內，供各類調遷用途的單位估算合共 **4 800 個**，當中 **1 600 個**單位會用作處理**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，我們會預留合共 **1 000 個**單位給「**紓緩擠迫調遷計劃**」及「**改善居住空間調遷計劃**」^{註6}的申請者。

31. 至於餘下的 **2 200 個**單位，我們會靈活運用於其他調遷用途，包括「**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理由及／或社會因素提出的「**特別調遷**」等。

註5 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（有關安排仍須待立法會財務委員會審批）。

註6 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(1 400 個單位)

32. 在通過 2014-15 年度公屋編配估算時，委員同意由 2015-16 年度開始連續四年至 2018-19 年度，每年增加 100 個名額（即從 2015-16 年度的 1100 個名額增加至 2018-19 年度的 1400 個名額）予「配額計劃」。因此，在 2018-19 年度此類別的名額為 **1 400 個**。

33. 總括來說，2018-19 年度公屋編配估算如下：

編配類別	2018-19 年度 編配估算	
		%
1. 公屋申請	25 450	73.1
(a) 一般申請者	(23 250)	(66.8)
(b) 「配額及計分制」下非長者一人 申請者	(2 200)	(6.3)
2. 清拆安置	350	1.0
(a) 清拆項目	(150)	(0.4)
(b) 市區重建局	(200)	(0.6)
3. 屋邨清拆和大型維修	800	2.3
4. 體恤安置	2 000	5.7
5. 各類調遷	4 800	13.8
6. 初級公務員和退休公務員	1 400	4.0
	合計	34 800
		100#

註：有需要時，我們會調配現有資源，以安排緊急安置。

由於四捨五入，數字累加未必等如總數。

公布事宜

34. 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 2018-19 年度公屋編配估算。

文件銷密

35. 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

36. 請委員在 2018 年 6 月 22 日資助房屋小組委員會會議上通過：

- (a) 2018-19 年度公屋編配估算（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黃令時
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：2018 年 6 月 19 日
修訂日期：2018 年 6 月 22 日

2017-18年度實際編配數字

編配類別	已編配單位		合計
	新單位	翻新單位	
1. 公屋申請	7 443	8 101	15 544
(a) 一般申請者	(6 752)	(7 383)	(14 135)
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	(691)	(718)	(1 409)
2. 清拆安置	37	16	53
(a) 政府清拆項目	(10)	(4)	(14)
(b) 市區重建局	(27)	(12)	(39)
3. 屋邨清拆和大型維修	0	0	0
4. 體恤安置	0	934	934
5. 各類調遷	567	3 063	3 630
6. 緊急安置	5	1	6
7. 公務員配額	508	722	1 230
(a) 初級公務員和退休公務員	(462)	(650)	(1 112)
(b) 一次性特別編配安排	(46)	(72)	(118)
	合計	8 560	12 837
		12 837	21 397