香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2017-18年度公屋編配估算

目的

本文件旨在告知委員2016-17年度公共租住房屋（下稱「公屋」）的實際編配結果，及請委員通過2017-18年度的公屋編配估算。

編配原則及概覽

2. 我們按照各項既定政策及計劃，編配新建成及翻新的公屋單位，並就各類編配，估算未來一年的單位用量。每一類編配我們都會按相關政策進行，而年度終結時的實際單位用量，則視乎單位的供應及不同類別申請者的實際需求。我們就未來一年公屋供應和需求的估算，與年度終結時的實際供應和需求可能有差異。例如個別新建項目或會因天氣問題等原因而延誤，令可供編配的新建單位數目減少。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，即使我們會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月時，申請者可能在3月後才能入伙，該宗編配便因而不會被計算入該年度的編配數字。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拒絕接受單位，若時間上我們未能趕及在3月31日前將該單位編配予另一申請者入伙，該單位的編配便不能計算入當年度的編配數字。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。

2016-17年度編配結果

-------- 3. **附件**總結2016-17年度的實際編配情況。2016-17年度原先估算可編配33 800個單位，實際編配數字（即申請者在2017年3月或以前接受編配並已入伙的數字）是33 756個單位。達標率接近百分之一百，主要因為所有預算在年度內可落成的新建公屋均能如期完工供編配，而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. 2016-17年度合共編配了26 518個單位給公屋申請者，包括24 373個單位編配予一般申請者（即家庭及長者一人申請者），及2 145個單位編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者。此類別的編配總

數(26 518)較預算的23 870為多，主要是原先預留給其他類別申請者的單位數量與實際需求有落差；亦有預留單位未能符合該類別申請者的要求，故我們將相關資源釋放給一般申請者。

5. 為「配額及計分制」下非長者一人申請者的編配，我們已按2 200個配額上限如數作出了編配。不過，由於實際編配數字是以2017年3月底或以前接受編配並已入伙的數字計算，故2016-17年度的實際編配為2 145個單位；其餘55宗編配仍處於申請者考慮階段或申請者已接受編配但尚未完成入伙手續。如該55宗編配最終獲申請者接受及完成入伙手續，有關編配數字會於2017-18年度內反映。

(b) 清拆安置

6. 在2016-17年度清拆安置類別下編配的單位共有140個，較原先估算(230)少90個。各清拆項目詳情如下：

(i) 政府清拆項目

7. 政府清拆項目實際編配了33個單位，較估算的80個少，因為有部分清拆戶未能符合入住公屋的資格，只能安排他們入住中轉房屋。

(ii) 市區重建局清拆項目

8. 在2016-17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個單位予市建局作安置其清拆戶之用。我們最終編配了107個單位，差異的原因是有部分重建項目的收購／收地及遷置進度被推遲。

(c) 屋邨清拆和大型維修

9. 在2016-17年度沒有清拆屋邨的項目，故此類別下沒有編配單位。

(d) 體恤安置

10. 體恤安置不受制於任何數額，為制訂編配建議，估算用量是2 000個單位。2016-17 年度我們編配了經社會福利署（下稱「社署」）推薦的 1 273 個申請個案。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

11. 2016-17 年度就調遷共編配了 4 572 個單位。各類別的調遷編配分別如下：

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。

(i) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

12. 在2016-17年度內，共有1 686個租戶透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」、「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。

(ii) 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。於2016-17年度的實際編配單位共1 123個。

(iii) 其他調遷

14. 其他調遷個案的編配總數為1 763個，包括透過「特別調遷」[註3]獲編配的1 710個單位；及透過「天倫樂調遷計劃」而編配的53個單位。

15. 各項調遷類別的實際編配數目總數為4 572個，比原來估算(6 500)少1 928個，主要原因是因應工作流程調動，2016-17年度的「天倫樂調遷計劃」改為在2016年11月推出，單位編配工作於2017年3月中方開始，故截至2017年3月底，在「天倫樂調遷計劃」下實際編配了53個單位，尚有約300多個申請的編配在進行中。若所配單位最終為申請者接受，編配數目會在2017-18年度內反映。至於「特別調遷」，在一般情況下，我們只會編配翻新單位給此類別的申請者，而在年度內回收翻新單位的類別及地點未能符合「特別調遷」申請者的需要，令成功編配數字偏低。

(f) 緊急安置類別

16. 在2016-17年度內，共有一個單位編配給茶果嶺寮屋區的火災居民。

(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，當中包括各類申請者的配額分配、申請資格和個別申請者的相對優先次序，而房屋署則負責審批及按獲得配額的申請者的優先次序編配單位。每年房委會會按資源並顧及各種類別的公屋申請需求，訂定編配予「配額計劃」的單位數目。2016-17年度編配予這個類別的單位共1 252個，較原先估算(1 200)輕微增加了52個單位，主要原因是原定於2015-16年度落成的蘇屋邨及水泉澳邨所預留給「配額計劃」的單位，分別延至2016年9月及11月才可入伙作編配。

註2 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。

2017-18年度編配估算

18. 在計算2017-18年度可供編配的單位數量時，我們按照慣例，把估計可於2017年1月至12月竣工的新單位、已竣工但尚未租出的新單位、以及收回的翻新單位一併計算在內。基於此我們估算於2017-18年度可供編配的單位共約25 400個(包括預計約11 100個新落成單位及約14 300個翻新單位）。詳細編配建議載於下文。

可供編配的新單位

19. 根據「公營房屋建設計劃」（2017年3月份）的新建公屋落成時間表，預計在2017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) 安達臣道(安泰邨)A 號地盤1、2座；B 號地盤第2期3、4、5座；及 C1號地盤10、11座(5 499)

(b) 屯門54區2號地盤(欣田邨)第1期1、2、3座；及第2期4、5座 (4 688)及；

(c) 前葵涌已婚警察宿舍(葵翠邨) 1、2座(866)。

20. 上述項目估計合共可提供約11 100個新建成單位。

可供編配的翻新單位

21. 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、購置居者有其屋計劃（居屋）及居屋第二市場單位而交還公屋單位等。由於五個新居屋計劃及綠置居計劃新蒲崗項目將於2017年內入伙，而購買了這些單位的租戶會交還其公屋單位，我們估計2017-18年度可供編配的翻新單位數目應較去年為多，現時估計約有14 300個。

22. 將新建及翻新單位合計，在2017-18年度估計共有約25 400個單位(11 100 + 14 300)可供編配。基於上文所述的各種理由，年度終結時的實際編配數字可能會與估算數字有差異。我們會在來年的編配建議文件中就2017-18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

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2017-18年度為公屋申請者（包括一般申請者及「配額及

註4 東涌56區(迎東邨) 3 580個單位的工程進度可能有所延遲，故暫時沒有包括在可供編配的新單位估算內。

計分制」下的非長者一人申請者）編配共18 030個單位，佔全年估算編配量的71%。這比率與2016-17年度的70.6%相約。

24. 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。按此，2017-18年度「配額及計分制」下申請者的編配額為1 803個。若公屋單位的實際供應量較估算為少的情況出現時，編配1 803個單位予「配額及計分制」下申請者會令單位數目多於擬編配予公屋申請者總數的10%。因此，我們會在編配過程中密切留意實際的單位供應量，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總數的10%。

25. 在2017-18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

26. 因應2016-17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。以此依據，這個類別的編配估算合共為270個單位，包括：

(a) 170個單位用作安置受各部門計劃進行的清拆項目影響的居民；及

(b) 100個單位用作安置受市建局2017-18年度各重建項目影響的居民。

(c) 體恤安置

27. 我們建議於2017-18年度維持為這個類別預留2 000個單位。這數額並非上限，我們會按政策及在資源許可的情況下，處理社署推薦的所有需求。

(d) 各類調遷

28. 在2017-18年度各類調遷用途的編配估算共3 600個單位，當中1 000個單位會用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或以上家庭的迫切需求。另外，我們預留合共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5]的申請者。

29. 至於餘下的單位，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 委員在2016年10月31日的會議上，經考慮文件編號SHC 53/2016後同意，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。

(e) 初級公務員和退休公務員

30. 在通過 2014-15 年度公屋編配估算時(見文件編號 SHC 39/2014(修訂本))，委員同意當公屋單位供應改善時，會由 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 1 100 個名額增加至 2018-19 年度的 1 400 個名額）予「配額計劃」。在 2017-18 年度此類別的名額為 1 300 個。與此同時，公務員事務局建議並獲委員於 2016年 9 月 12 日通過（見文件編號 SHC 45/2016），在「配額計劃」外提供一次過 200 個公屋單位的特別編配名額，予 2015/2016 年度或以前在「配額計劃」下最後一次申請仍未能獲得配額的合資格紀律部隊人員。按此，2017-18 年度的名額共有 1 500 個(1 300+200)。

31. 總括來說，2017-18年度公屋編配估算如下：

編配類別	**2017-18年度 編配估算**	
		%
1. 公屋申請	18 030	71
(a) 一般申請者	*(16 227)*	*(63.9)*
(b)「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(1 803)*	*(7.1)*
	*(*但不能超過實際編配予公屋申請者總數的 10%)*	
2. 清拆安置	270	1.1
(a) 清拆項目	*(170)*	*(0.7)*
(b) 市區重建局	*(100)*	*(0.4)*
3. 體恤安置	2 000	7.9
	*(*此並非編配上限，我們會編配單位予社署推薦的所有個案)*	
4. 各類調遷	3 600	14.2
5. 公務員配額	1 500	5.9
(a) 初級公務員和退休公務員	*(1 300)*	*(5.1)*
(b) 一次性特別編配安排	*(200)*	*(0.8)*
合計	**25 400**	**100#**

註： 緊急安置會於有需要時從現有資源中提供
 # 由於四捨五入，數字累加未必等如總數

公布事宜

32. 我們會透過新聞稿公布2017-18年度的公屋編配建議，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

33. 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

34. 請委員在2017年6月16日資助房屋小組委員會會議上通過：

(a) 2017-18年度的公屋編配建議（第31段）；及

(b) 把本文件銷密（第33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 ： 2017年6月9日

附件

2016-17年度實際編配數字

編配類別	已編配單位		
	新單位	翻新單位	合計
1. 公屋申請	18 955	7 563	26 518
(a) 一般申請者	*(17 631)*	*(6 742)*	*(24 373)*
(b) 「配額及計分制」下非長者一人申請者	*(1 324)*	*(821)*	*(2 145)*
2. 清拆安置	109	31	140
(a) 政府清拆項目	*(29)*	*(4)*	*(33)*
(b) 市區重建局	*(80)*	*(27)*	*(107)*
3. 屋邨清拆和大型維修	0	0	0
4. 體恤安置	1	1 272	1 273
5. 各類調遷	1 720	2 852	4 572
6. 緊急安置	1	0	1
7. 初級公務員和退休公務員	727	525	1 252
合計	**21 513**	**12 243**	**33 756**