

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事紀錄

2005/06 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在把 2004/05 年度租住公屋（下稱「公屋」）編配計劃的進展告知委員，並請委員通過 2005/06 年度的新編配計劃。

2004/05 年度編配的單位

2. 2004 年 5 月 19 日，委員通過在 2004/05 年度編配 38 300 個公屋單位予各個安置類別（見 [SHC 36 /2004](#) 號文件）。在 2005 年 3 月結束的年度內，我們租出的公屋單位總共 34 314 個，佔計劃編配單位的 89.6%。2004/05 年度整體公屋編配情況概要，載於[附件 A](#)。租出單位數目較計劃少 3 986 個，主要是由於下文第 3 段所述兩個新項目下的 3 966 個單位延遲交收所致。

公屋輪候冊

3. 截至 2005 年 3 月 31 日為止，公屋輪候冊（下稱「輪候冊」）上的有效申請為 91 415 宗，較截至 2004 年 3 月 31 日的 90 955 宗增加 1%。輪候冊申請人獲編配單位數目，較預算的目標編配少 825 個，主要是由於葵涌邨第 4 期（1 983 個單位）和梨木樹邨第 3 期（1 983 個單位）的新單位延遲交收所致。該兩個項目原定於 2004 年 11 月竣工，現分別延至 2005 年 3 月和 5 月竣工。

4. 自 1990 年以來，凡於 1990 年 12 月 13 日或之後登記的輪候冊申請人（高齡人士優先配屋計劃的申請人除外），均不得在登記時選擇市區公屋單位（見 [MOC 150/90](#) 號文件）。為解決市區空置單位超出已承擔需求的問題，選擇地區方面的限制亦因應實際需要自 1999 年以來再作放寬，以容許在某個日期或之前已登記的輪候冊申請人選擇市區單位（見 [RHC 3/99](#) 號文件）。

5. 在 2004/05 年度，可供編配的市區新單位有 10 670 個，差不多佔可供編配新單位的半數。作為處理居者有其屋（下稱「居屋」）計劃過剩單位的措施之一，部分單位須改作公屋出租，引致 10 670 個市區單位供應當中的 5 900 個單位（即 55%）是祇適合編配予 4 人及以上家庭的大單位。然而，於輪候冊上 4 人及以上家庭數目不足一成，所以編

配予輪候冊申請人的市區大單位因而過剩。

6. 爲了處理過剩的單位，我們在 2004 年 6 月放寬限制，容許在 2002 年 7 月 1 日之前登記的輪候冊申請人（即申請編號爲 G1094662/U115070）可以選擇市區，從而令市區單位的申請數目／需求增加了約 9 200 宗。此外，我們曾進行了數次調遷計劃，爲公屋住戶安排調遷到這些大單位，藉此騰出租金較低廉的翻新小單位，以滿足輪候冊申請人的需求。採取這些額外措施後，截至 2005 年 3 月底爲止，已編配的市區新建大單位（主要是 3 房單位）約有 2 230 個（佔 38%）。

整幢重建及小型修葺

7. 編配予受整體重建計劃影響家庭的單位共有 1 129 個，而我們的目標是提供 1 600 個單位，以安置石硤尾邨第 3 期和受其他重建項目影響而參加「提早搬遷計劃」的居民。安置石硤尾邨第 3 期受影響租戶的工作已於 2004 年 11 月順利完成。不過，其他兩個正在進行的重建計劃，即黃竹坑邨和石硤尾邨第 5 和第 6 期，其租戶對「提早搬遷計劃」反應不大，這可能是由於他們寧願等待石排灣重建計劃的新單位落成所致。

清拆計劃／市區重建項目

8. 在撥給寮屋清拆的 400 個單位當中，最終只有 83 個編配予清拆戶，主要是由於政府重新編排部分已編定的清拆計劃所致。導致實際編配率偏低的其他因素，包括有些清拆戶寧願選擇現金津貼而放棄公屋編配，有些則選擇「提前配屋計劃」獲得安置，因爲根據該計劃，持有輪候冊有效申請的清拆戶可獲優先編配公屋。

9. 自 2002/03 年度以來，房屋委員會（下稱「房委會」）已根據與市區重建局（下稱「市建局」）於 2002 年 6 月訂立的諒解備忘錄，每年提供最多 1 000 個單位，用以安置市建局的清拆戶。在 2004/05 年度，市建局支付相等於每月租金的預留費用給房委會，預留合共 748 個單位，而最終只編配了 92 個單位。實際編配率偏低，主要是由於清拆戶堅持在灣仔區和西營盤區原區安置，而該兩區並無公屋供應。其他原因包括他們選擇現金賠償方案而不接受市建局安置，以及一個大型項目在 2004 年 9 月底才展開。

紓緩擠迫及各類調遷

10. 在 2004/05 年度，編配予紓緩擠迫及各類調遷類別下的單位，合共 7 591 個，計劃編配的單位則有 7 000 個。在該年度內，我們推行了兩次全港「紓緩擠迫調遷計劃」和九次調遷計劃。在九次調遷計劃當中，五次是爲了租出前身爲出售計劃單位的市區新建大單位。在 7 591 個已編配單位當中，875 個編配予擠迫戶，其餘則編配予有意改善居住環境的租戶（2 937 個單位）或基於健康上和生活上所需的租戶（3 779 個單位）。全港「紓緩擠迫調遷計劃」的詳細資料見 [附件 B](#)。

11. 完成這些計劃後，擠迫戶的數目於 2004 年 3 月 31 日的 7 163 戶，到了 2005 年 3 月 31 日減為 6 366 戶，約佔公屋租戶總數的 1.0%，遠低於我們維持擠迫戶佔公屋家庭總數於 1.6% 的承諾。

特快公屋編配計劃

12. 為了加快編配一些較難租出的單位，我們在 2004 年 4 月推出一次特快公屋編配計劃，收到逾 15 000 宗申請，連同寶田邨 1 000 個單位，合共提供 4 100 個單位供申請人揀選，共有 2 428 個單位被揀選，最終租出了 1 363 個，包括 298 個寶田邨單位，以及 169 個長者住屋單位。

體恤安置

13. 應社會福利署推薦的合資格體恤安置個案，我們總共編配了 1 450 個單位，佔 2 000 個計劃編配單位的 72.5%。

初級公務員和退休公務員

14. 在 2004/05 年度，我們合共編配 873 個單位予初級公務員和退休公務員，在 1 500 個核准編配額中佔 58.2%，尚有 273 個單位正在編配中。在 2005/06 年度，我們會繼續編配單位，務求用罄剩餘的編配額。

空置率和平均輪候時間

15. 截至 2005 年 3 月 31 日為止，全港公屋單位總共 661 452 個，其中 11 256 個空置，空置率為 1.7%，而我們的承諾是維持空置率低於 1.5%。主要原因是由於寶田邨 4 420 個的空置單位較難租出，以及正如上文第 3 段所述，葵涌邨第 4 期 1 983 個新單位延遲交收。不過，葵涌邨第 4 期的新單位已根據「預早編配即將落成公屋計劃」編配予準租戶，因此空置率應很快回落至我們所承諾的 1.5% 以內。

16. 截至 2005 年 3 月 31 日為止，公屋的平均輪候時間為 1.8 年，而於 2004 年 3 月 31 日則為 2.1 年。單身長者申請人的平均輪候時間維持於 1.0 年。我們已達致目標，把一般家庭申請人的平均輪候時間維持於三年左右，把單身長者申請人的平均輪候時間維持為兩年。

2005/06 年度建議編配計劃

17. 2005/06 年度公屋供應包括新落成單位和翻新單位。年內可供編配新單位數目的預測，乃基於 2005 年 3 月所訂公營房屋建設計劃，並已包括了轉撥去年的空置新單位數目。至於預計翻新單位供應方面，乃基於現存單位數目，加上透過自願交還單位、終止租約和調遷到新單位而在年內可能供編配的單位。

18. 基於年內的預測，2005/06 年度可供編配的單位共有 33 000 個，包括 22 300 個新單位和 10 700 個翻新單位，較去年 38 300 個計劃編配單位少 5 300 個，即 13.8%。預算在 2005/06 年度入伙的新項目詳見 [附件 C](#)。

整體重建／大型修葺

19. 根據 2005 年 3 月所訂的整體重建計劃，黃竹坑邨尚有約 3 800 戶須於 2006 年 6 月遷出。我們建議在石排灣重建計劃第 1 期撥出 2 400 個單位，用以提早安置受影響的租戶。我們亦建議另撥 400 個單位，以安置受大型修葺工程影響的租戶。這個類別下的單位總數目為 2 800 個。

清拆計劃／可建屋項目

20. 一如去年，我們建議為清拆計劃預留 400 個單位，為中轉房屋居民調遷公屋預留 100 個單位。我們因應市建局要求，撥出 600 個單位，用以安置受該局項目影響的清拆戶。這個類別下的單位數目合共 1 100 個。

輪候²

21. 截至 2005 年 3 月 31 日為止，輪候冊上的有效申請為 91 415 宗。我們建議繼續把最大分額的公屋單位編配予輪候冊申請人，即佔全年編配量的 62%。根據 2005/06 年度新單位的供應量，建議於該年度內編配 20 600 個單位，較諸 2004/05 年度編配的單位少 3 000 個，即 12.7%。

22. 為維持公屋的平均輪候時間，我們會繼續把其他類別未用罄的編配額改撥予輪候冊申請人。若不計算須編配予受整體重建計劃影響的家庭的新單位，即石排灣重建計劃下的新單位，2005/06 年度的新單位大部分位於擴展市區。因此，我們預期市區不會一如去年有剩餘單位，故無須在 2005/06 年度進一步放寬現有輪候冊申請人在選擇地區方面的限制。

體恤³

23. 我們建議編配作體恤安置的單位每年維持 2 000 個。如有需要，我們會增撥單位應付額外需求。

紓緩擠迫／各類調遷

24. 截至 2005 年 3 月 31 日為止，擠迫戶共有 6 366 個。我們建議把 2004/05 年度提供的 3 000 個單位，在 2005/06 年度調整為 1 000 個，以反映擠迫戶申請減少。即使本財政年度新落成大單位供應減少，我們建議維持去年編配 4 000 個單位作調遷的做法。不過，我們會密切監察情況，靈活編配紓緩擠迫和各類調遷的 5 000 個單位，以應付實際需求。

初級公務員和退休公務員

25. 最後一輪的 2004/05 年度公務員公共房屋配額申請，剛於 2005 年 2 月底截止，編配單位已在本財政年度開展。我們建議 2005/06 年度編配額為 1 500 個。

建議

26. 現建議 2005/06 年度租住公屋編配計劃如下：

項目類別	2004/05 年 度核准編配 額	2004/05 年 度實際編配 單位數目	2005/06 年 度建議編配額	
				%
1. 清拆				
(a) 清拆寮屋	400	83	400	1.2
(b) 市區重建局	1 000	92	600	1.8
(c) 中轉房屋居民 調遷公屋	1 000	218	100	0.3
2. 整體重建及大型修葺	1 600	1 129	2 800	8.5
3. 公屋輪候冊	23 700	22 875	20 600	62.4
4. 體恤安置	2 000	1 450	2 000	6.1
5. 調遷	7 000	7 591	5 000*	15.2
(a) 紓緩擠迫	(3 000)	(875)	(1 000)	(6%)
(b) 各類調遷	(4 000)	(6 716)	(4 000)	(9%)
6. 緊急安置	100	3	-	-
7. 初級公務員和 退休公務員	1 500	873	1 500	4.5
合 計	38 300	34 314	33 000	100

* 紓緩擠迫和各類調遷類別的單位所佔比例（一比四）只供參考（見第 24 段）。

27. 為了盡量善用公屋資源，我們建議維持目前放寬地區選擇限制的特別安排，容許已登記的合資格輪候冊申請人可選擇市區，以便在承擔類別中有剩餘單位時，處置市區的單位。

公可重造多公眾屋應

28. 我們會強調，釐定整體公屋編配計劃已顧及來年的預測供求。我們會繼續密切監察任何環境轉變，致力實踐我們把平均輪候時間維持在三年左右的承諾。

中世銷密

29. 我們建議，待委員通過上文第 26 及第 27 段所載的建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽，亦可前往房屋署圖書館查閱，或向房屋署的公開資料主任索閱。

討審

30. 委員請在 2005 年 5 月 26 日資助房屋小組委員會會議上，通過：

- (a) 2005/06 年度各類別下的租住公屋編配（第 26 段）；
- (b) 維持目前放寬地區選擇限制的安排，以處理市區的剩餘單位（第 27 段）；以及
- (c) 把本文件銷密（第 29 段）。

資助房屋小組委員會秘書徐靜芳

電話：2761 6834

傳真：2761 0019

檔號：HD(H) APP/A 5/8/4

（編配及商業處）

日期：2005 年 5 月 21 日

2004/2005 年度公屋編配額
(2004 年 4 月 1 日至 2005 年 3 月 31 日)

項目類別	2004/05 年度 核准編配額	已編配單位		合 計	%
		新單位	騰空單位		
	(a)	(b)	(c)	(d) = (b) + (c)	
1. 清拆					
(a) 清拆寮屋	400	9	74	83	(0.2%)
(b) 市區重建局	1 000	84	8	92	(0.3%)
(c) 中轉房屋居民調遷公屋	1 000	61	157	218	(0.6%)
2. 整體重建及大型修葺	1 600	939	190	1 129	(3.3%)
3. 公屋輪候冊	23 700	11 476	11 399	22 875	(66.7%)
4. 體恤安置	2 000	1	1 449	1 450	(4.2%)
5. 調遷	7 000	2 874	4 717	7 591	(22.2%)
a) 紓緩擠迫	3 000	412	463	875	(2.6%)
b) 各類調遷	4 000	2 462	4 254	6 716	(19.6%)
6. 緊急安置	100	0	3	3	(0.0%)
7. 初級公務員和退休公務員	1 500	666	207	873	(2.5%)
合 計	38 300 [^]	16 110	18 204	34 314	(100.0%)

[^] 2004/05 年度公屋編配額於 2004 年 5 月 19 日獲資助房屋小組委員會通過（見 SHC 36/2004 號文件）。

紓緩擠迫調遷計劃

摘要

日期	擠迫戶數目	推行紓緩擠迫調遷計劃次數	已收到申請的單位數目	提供揀選的單位數目	透過紓緩擠迫調遷計劃成功調遷的擠迫戶數目
2001/02	16 202 (2001 年 6 月 1 日)	2	5 370	6 149	1 900
2002/03	11 960 (2002 年 4 月 1 日)	2	3 430	5 032	1 808
2003/04	8 500 (2003 年 4 月 1 日)	3	3 127	4 237	855
2004/05	7 163 (2004 年 4 月 1 日)	2	1 753	3 159	875

1. 紓緩擠迫調遷計劃經前租住房屋小組委員會通過（見 RHC 9/2001 號文件），並於 2001 年 6 月首次推行。
2. 至今共推行九次紓緩擠迫調遷計劃，擠迫戶數目於 2001 年 6 月 1 日為 16 202 戶，到了 2005 年 4 月 1 日減為 6 366 戶。
3. 第十次紓緩擠迫調遷計劃已於 2005 年 4 月展開，收到約 726 份申請，暫定於 2005 年 7 月初進行自選單位程序。

已識別紓緩擠迫調遷個案減少的原因

4. 尚有其他途徑紓緩擠迫居住環境，例如邨外調遷、邨內調遷和特別調遷。
5. 大多數擠迫戶較喜歡原區安置，但在一些地區並不可行。
6. 部分擠迫戶選擇等候在家庭團聚後才申請調遷，而其他則可能是因家庭有成員（特別是小孩）身處中國，因此只是在文件記錄上屬於擠迫戶。
7. 其他原因包括未能符合申請「紓緩擠迫調遷計劃」的基本資格，或者未能負擔遷往新單位。

正在採行的行動

8. 為了提供特別邨內調遷的機會，屋邨管理人員現正對居住面積少於每人 4.0 平方米的擠迫戶進行家訪，以評估其狀況。

**2005/06 年度可供應新單位公屋單位供應情況
(按 2005 年 3 月公營房屋建造計劃編訂)**

2005 年 4 月至 12 月期間建成的單位

項目	預算落成日期	單位數目
1. 石排灣重建計劃第 1 期	2005 年 6 月	2 877
2. 石硤尾第 1 期第 1 及第 2 座	2005 年 11 月	2 033
3. 西九龍填海區第 10 號地盤 (海麗邨) 第 4 期第 9 座	2005 年 10 月	558
4. 葵涌第 3 期第 6 至第 9 座	2005 年 4 月	2 742
5. 葵涌第 5 期第 13 及第 14 座	2005 年 7 月	1 059
6. 梨木樹第 4 期第 3 及第 4 座	2005 年 7 月	1 598
7. 石蔭 (社區會堂) 第 5 期第 1 座	2005 年 5 月	340
8. 東涌第 31 區 (逸東二邨) 第 2 期 D、E、F 及 G 座	2005 年 5 月	2 782
小計		13 989
預計從 2004/05 年度轉撥的新單位		8 273
合 計		22 262
		22 300 (約數)

註 (1) 新建單位供應期為 2005 年 4 月至 12 月。

(2) 原定於 2005 年 10 月至 2006 年 1 月期間落成的沙田第 4C/38A 區第 1 及第 2 期 (3 164 個單位)，現因很可能延遲落成，故沒有計算在供應量內。

(3) 預期在 2006 年 1 月落成的石排灣重建計劃第 2 期 (2 398 個單位) 亦沒有計算在內，因為交收／租出單位需時約 2 至 3 個月。