香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2006/07 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員 2005/06 年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過 2006/07 年度編配計劃。

編配原則

2. 我們計劃周年編配的主要目的，是盡量合理分配寶貴的公共房屋資源。在制定編配計劃前，我們首先推算新一年的公屋供應量，然後評估各個安置類別的預計需求量。我們訂立編配計劃時，定會確保依隨下列慣例／承諾／主要成效指標：

- 鑑於公屋輪候冊（下稱「輪候冊」）上申請人數眾多，我們會視乎公屋供應量和其他房屋需求量，盡量把該年度可用的單位編配予這個類別（過去數年均不少於 20 000 個單位）；
- 把平均輪候時間維持在三年左右的承諾；
- 空置單位數目的主要成效指標（目前是不超逾現存公屋單位總數的 1.5%）；以及
- 擠迫戶數目的主要成效指標（目前是不超逾公屋住戶總數的 1%）。

經委員通過的周年編配計劃，會成爲我們該年度編配工作的指導大綱。我們亦會於年度終結時匯報各委員該年度的實際編配結果，和影響編配需求的種種環境轉變因素。

2005/06 年度編配工作概覽

3. 2005 年 5 月 26 日會議上，委員通過 2005/06 年度 33 000 個公屋單位的編配計劃大綱（見 SHC 35/2005 號文件）。截至 2006 年 3 月底爲止，我們總共編配了 41 037 個單位，較計劃多出 8 037 個單位（24.4%）。

2005/06 年度詳細編配結果見**附件 A**。編配單位增加，主要由於透過調遷安排或退租而收回較多翻新單位，以及一些新落成公屋單位從 2004/05 年度延至 2005/06 年度接收。

輪候冊

4. 2005/06 年度租出的 41 037 個單位當中，有 27 011 個單位（65.8%）租予輪候冊申請人，較預算編配的 20 600 個單位，超出 6 411 個（31%）。編配單位增多，是由於上文第 3 段所述收回額外的翻新單位，大多數均租予這個類別的申請人。截至 2006 年 3 月底爲止，輪候冊上共有 97 402 宗有效申請（包括 36 942 名非長者一人申請者），較截至 2005 年 3 月 31 日爲止的 91 415 宗申請，增加 6.5%。

清拆安置

寮屋清拆

5. 在預留給寮屋清拆的 400 個單位中，實際上僅編配了 162 個予清拆戶，主要是由於政府重新編排部分既定的清拆項目所致。實際編配率偏低，亦因爲有些清拆戶寧願領取現金津貼而不接受安置，另一些則透過參加「提前安置計劃」[註1]獲得安置。

市區重建局清拆

6. 自 2002/03 年度以來，房屋委員會（下稱「房委會」）已按照與市區重建局（下稱「市建局」）於 2002 年 6 月訂立的諒解備忘錄[註2]，每年提供最多 1 000 個單位，以安置市建局的清拆戶。2005/06 年度，在計劃編配的 600 個單位中，僅編配了 216 個單位。實際編配率偏低，主要是由於市建局調整清拆時間表，以及某些地區沒有公屋資源，令屬意原區安置的清拆戶選擇領取市建局發放的現金補償，以代替安置。

整體重建和大型維修

7. 截至 2006 年 3 月底爲止，我們已在這個類別下編配 2 084 個單位予黃竹坑邨租戶，而目標編配數目爲 2 800 個單位。另有 231 個單位，正等待黃竹坑邨租戶辦理租賃手續。

紓緩擠迫和各類調遷

8. 2005 年 11 月，委員通過我們的建議，讓符合「紓緩擠迫調遷計劃」申請資格而居住期超逾 10 年的申請人，選擇遷往任何地區。其後於 2005 年 12 月推行的「紓緩擠迫調遷計劃」，在 659 名申請人當中，146 名符合新安排的資格。

[註1] 在這個計劃下，持有有效輪候冊申請書的清拆戶，可在清拆行動展開之前優先入住公屋。

[註2] 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。

9. 連同上文第 8 段所述的調遷，2005/06 年度編配予紓緩擠迫和調遷類別下的單位，共 9 066 個，而計劃編配單位則爲 5 000 個。編配予這類別的單位增加，主要是由於葵涌邨和梨木樹邨新落成公屋單位的接收，從 2004/05 年度押後至 2005/06 年度，以致租戶相應延遲調遷到這些屋邨。2005/06 年度，我們合共推行三次「紓緩擠迫調遷計劃」和四次調遷計劃。在租出的 9 066 個單位當中，1 290 個編配予擠迫家庭，其餘 7 776 個單位編配予有意提高生活水平的租戶（3 639 個單位）或基於健康上和生活上所需的租戶（4 137 個單位）。

10. 推行這些計劃和其他重建項目之後，擠迫戶總數有所減少，從 2005 年 3 月 31 日的 6 366 戶減至 2006 年 3 月 31 日的 5 103 戶，佔公屋住戶總數的 0.8%，符合我們所承諾的低於 1.0%。**附件 B** 載述過去數年紓緩擠迫的詳細進展。

改善居住空間調遷計劃

11. 2005 年 11 月，委員通過在現有調遷計劃以外，推出新的「改善居住空間調遷計劃」，爲非擠迫戶提供更多調遷機會。在新計劃下，凡每人居住面積少於室內樓面面積 7 平方米的公屋住戶，均可申請調遷較大單位。合資格申請人的居住期如超逾 10 年，更可選擇遷往任何地區。

12. 第一期「改善居住空間調遷計劃」於 2006 年 1 月推出，收到 3 989 宗申請，其中 1 533 宗符合跨區調遷資格。這些合資格申請人將於 2006 年 5 月底左右開始揀選單位。

特快公屋編配計劃

13. 爲協助希望盡快獲得安置的輪候冊申請人早日入住公屋，以及提高較難租出單位的租用率，我們在 2005 年 5 月推出「特快公屋編配計劃」，收到 16 486 宗申請。連同 1 942 個前身爲中轉房屋的單位，該計劃共提供 5 706 個單位供合資格申請人揀選。總共 4 059 個申請人揀選單位，最終成功租出 2 283 個單位，包括前身爲中轉房屋的 1 039 個寶田邨和天恩邨單位，以及 159 個長者住屋單位。2006/07 年度，我們會繼續推行「特快公屋編配計劃」和檢討其運作，以提高效能。

體恤安置

14. 應社會福利署的推薦，我們總共編配了 1 564 個單位予「體恤安置」個案，佔 2 000 個目標編配單位的 78.2%。正在處理中的個案仍有 350 宗，有待安排編配或再次編配。

初級公務員和退休公務員

15. 2005/06 年度，編配予「初級公務員和退休公務員」類別下的單位共 850 個，佔 1 500 個核准編配額的 56.7%，另有 68 個單位正在編配中。編配仍在進行中，務求用罄所餘配額。

空置率和平均輪候時間

16. 截至 2006 年 3 月 31 日爲止，可供出租的空置單位爲 9 534 個，相對於公屋單位總數 672 721 個，空置率爲 1.4%，符合維持空置率低於 1.5%的承諾。

17. 我們承諾維持家庭申請人的平均輪候時間於三年左右，把單身長者申請人的平均輪候時間維持於兩年，而我們的表現繼續優於承諾。截至 2006 年 3 月 31 日爲止，家庭申請人的平均輪候時間爲 2.0 年，而單身長者申請人的平均輪候時間則爲 1.2 年。

2006/07 年度建議編配計劃

18. 2006/07 年度公屋供應量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 2006 年 3 月所訂公營房屋建設計劃，並包括轉撥去年的空置新單位。至於翻新單位方面，預測乃基於現存單位數目，加上在下年度自願交還單位、終止租約、調遷到新單位，以及在居屋第二市場購置居者有其屋／私人機構參建居屋計劃等種種原因而可在年內供編配的單位。

19. 我們預測，2006/07 年度可供編配單位共有 29 700 個，包括 8 400 個新單位和 21 300 個翻新單位，較去年 33 000 個計劃編配單位少 3 300 個 (10%)。預算在 2006/07 年度入伙的新公屋單位詳見**附件 C**。

清拆計劃

20. 經考慮預計需求量，我們建議編配 200 個單位予清拆計劃，另 50 個單位供中轉房屋居民調遷公屋。市建局已表示需要 150 個單位，用以安置受該局清拆項目影響的居民。這個類別下的計劃編配單位數目合共 400 個。

整體重建和大型維修

21. 鑑於黃竹坑邨重建計劃的遷置屋邨，即石排灣重建計劃第 2 期延遲落成，黃竹坑邨的遷出日期已改爲 2007 年 3 月之後。2006/07 年度，我們會撥出 1 500 個單位，用以安置石硤尾邨重建計劃第 5 和第 6 期的租戶，以及提早安置將於數年內清拆的蘇屋邨的租戶。我們亦預留另 100 個單位，以安置受大型維修工程影響的租戶。這個類別下的計劃編配單位共 1 600 個。

輪候冊

22. 一如過往數年，我們建議把年內可供編配的公屋單位最大的部份予以輪候冊，即 20 000 個單位，佔全年編配量的 67.3%。這數量較 2005/06 年度計劃編配的 20 600 個單位少 600 個，即 2.9%。主要原因是

由於 2006/07 年度新落成公屋單位數目有所減少，但部分爲可供編配的翻新單位數目增加所抵銷。

非長者一人申請

23. 據 SHC 58/2005 號文件「非長者一人申請者編配政策檢討」所載，輪候冊非長者一人申請者每年的編配額約爲 1 000 至 2 000 個。據以往編配記錄的分析顯示，從 1995/96 年度至 2004/05 年度這 10 年間，編配予輪候冊非長者一人申請者的單位，佔編配予輪候冊申請人單位總數平均 8%左右。有見及此，我們建議把輪候冊非長者一人申請者每年的編配額，定爲編配予輪候冊申請人單位數目的 8%，並以 2 000 個單位爲上限。2006/07 年度編配額爲 1 600 個，即佔 20 000 個單位的 8%。除透過配額及計分制申請公屋外，非長者一人申請者亦可透過「特快公屋編配計劃」入住公屋，一如上文第 13 段所述。

放寬選擇市區的限制

24. 爲平衡市區公屋單位的供求量，新登記的輪候冊申請人（「高齡人士優先配屋計劃」下的新申請人除外）不得選擇市區爲編配地區。這項政策始於 1990 年（見 MOC 150/90 號文件），自此以後，每當我們預計市區可供編配單位出現供過於求的情況，便會作出特別放寬，准許於某日期前已在輪候冊上登記而所選地區並非市區的申請人改選市區。

25. 截至 2006 年 3 月 31 日爲止，13 060 名輪候冊申請人正在輪候市區公屋，其中 3 260 宗個案已核實符合資格，正在等待編配單位。其餘 9 800 宗個案主要涉及長者申請人而須編配小單位（市區供應普遍短缺），又或是基於種種原因尚未符合編配資格的個案。因此，現時符合編配市區單位資格的輪候冊申請人，未必可用罄從 2006/07 年度至 2008/09 年度這三年期間約 16 700 個市區單位的預計供應量。

26. 爲了調節市區公屋單位的需求量，我們建議於 2006 年年中，邀請於 2004 年 10 月 1 日之前登記（即申請編號爲 G1144910/U153087 或以前）的輪候冊申請人，按意願把所選地區改爲市區，從而增加對市區公屋單位的需求量[註3]。

體恤安置

27. 我們建議編配給體恤安置的單位維持於每年 2 000 個。如有需要，我們會增撥單位應付額外需求。

紓緩擠迫和各類調遷

28. 截至 2006 年 3 月 31 日爲止，擠迫戶數目降至 5 103 個，理由已於上文第 10 段解釋。儘管情況有所改善，我們建議在 2006/07 年度提

[註3] 建議的放寬，會使總共約28 000名輪候冊申請人變成合資格申請市區公屋單位，而據過往經驗顯示，這些申請人當中約50%會選擇更改地區。

供 2 000 個單位，用作紓緩擠迫之用。此外，我們建議撥出 3 000 個單位，連同紓緩擠迫類別下尚未用罄的配額，在 2006/07 年度用於各類調遷（包括「改善居住空間調遷計劃」）。我們會密切監察情況，靈活編配這個類別下合共 5 000 個配額，以應付環境轉變。

初級公務員和退休公務員

29. 這個類別的 2005/06 年度申請書仍在處理中，並會在 2006/07 年度繼續進行單位編配。我們建議把這個類別的 2006/07 年度配額定爲 700 個。

30. 回應委員於 2005 年 5 月 26 日審議上年度編配計劃時所關注的事宜，我們正聯同公務員事務局檢討初級公務員和退休公務員編配額的現行安排，並研究此政策將來應否作出調整。檢討結果容後另行匯報。

建議

31. 總括來說，2006/07 年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別	2005/06 年度 核准編配額	2005/06 年度 實際編配 單位數目	2006/07 年度 建議編配額	
				%
1. 清拆				
(a) 清拆寮屋	400	162	200	0.7
(b) 市區重建局	600	216	150	0.5
(c) 中轉房屋居民調遷公屋	100	40	50	0.2
2. 整體重建和大型維修	2 800	2 084	1 600	5.4
3. 公屋輪候冊	20 600	27 011	20 000	67.3
(a) 非長者一人申請者			(1 600)	(5.4)
(b) 其他			(18 400)	(62.0)
4. 體恤安置	2 000	1 564	2 000	6.7
5. 調遷	5 000	9 066	5 000	16.8
(a) 紓緩擠迫	(1 000)	(1 290)	(2 000)	(6.7)
(b) 各類調遷	(4 000)	(7 776)	(3 000)	(10.1)
6. 緊急安置	-	44	-	-
7. 初級公務員和退休公務員	1 500	850	700	2.4
合計	**33 000**	**41 037**	**29 700**	**100**

32. 爲了盡量善用公屋資源，我們建議按上文第 25 和第 26 段所載述，放寬選擇地區的限制，即准許於 2004 年 10 月 1 日之前登記（即申請編號爲 G1144910/U153087 或以前）的輪候冊申請人，把所選地區改爲市區。

公布事宜

33. 我們會公布經核准的 2006/07 年度編配計劃，並解釋釐定編配計劃時，已顧及新一年各類別申請人對公屋的預計需求量。我們會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。

文件銷密

34. 我們建議，待委員通過上文第 31 和第 32 段所載的建議後，把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、於房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任，查閱有關資料。

討論

35. 委員請在 2006 年 5 月 25 日資助房屋小組委員會會議上，通過：

(a) 2006/07 年度租住公屋編配計劃（第 31 段）；

(b) 放寬若干輪候冊申請人選擇市區的限制（第 32 段）；以及

(c) 把本文件銷密（第 34 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
（機構事務處）
日期：2006 年 5 月 19 日

附件 A

2005/06 年度租住公屋編配
（2005 年 4 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間）

安置類別	2005/06 年度核准編配額	已編配單位 新單位	已編配單位 騰空單位	合計	%
	(a)	(b)	(c)	(d) = (b) + (c)	
1. 清拆					
(a) 清拆寮屋	400	41	121	162	0.4
(b) 市區重建局	600	166	50	216	0.5
(c) 中轉房屋居民調遷公屋	100	34	6	40	0.1
2. 整體重建和大型維修	2 800	1 977	107	2 084	5.1
3. 公屋輪候冊	20 600	17 055	9 956	27 011	65.8
4. 體恤安置	2 000	2	1 562	1 564	3.8
5. 調遷	5 000	4 287	4 779	9 066	22.1
(a) 紓緩擠迫	(1 000)	(555)	(735)	(1 290)	(3.1)
(b) 各類調遷	(4 000)	(3 732)	(4 044)	(7 776)	(18.9)
6. 緊急安置	-	3	41	44	0.1
7. 初級公務員和退休公務員	1 500	611	239	850	2.1
合計	**33 000**	**24 176**	**16 861**	**41 037**	**100**

紓緩擠迫調遷計劃

背景

年度	擠迫戶數目	推行紓緩擠迫調遷計劃次數	年內收到的申請數目	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
2005/06	6 366 (2005年4月1日)	3	2 110	4 187	1 072

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12次紓緩擠迫調遷計劃，擠迫戶數目於2001年6月1日爲16 202 戶，到了2006年3月31日減爲5 103戶。

3. 第12次紓緩擠迫調遷計劃於2005年12月推行，收到659宗申請，共386個申請人揀選單位。截至2006年3月31日爲止，159個申請人成功調遷。

申請紓緩擠迫調遷個案減少的可能原因

4. 現時，尚有邨外調遷、邨內調遷、特別調遷等其他途徑紓緩擠迫居住環境。

5. 大多數擠迫戶較喜歡原區安置，但在一些地區或不可行。

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。

附件C

2006/07 年度可供編配新租住公屋單位供應概況
（據 2006 年 3 月公營房屋建設計劃編訂）

2006 年 4 月至 2007 年 1 月期間建成的單位註

項目	預算落成日期	單位數目
1. 粉嶺 36 區第 3 期（清河邨）	2006 年 4 月	2 397
	小計	**2 397**
從 2005/06 年度轉撥的新單位		
1. 石硤尾邨第 1 期第 1 和第 2 座（2006 年 3 月落成）		2 033
2. 其他屋邨基於種種原因尚未編配的新單位		3 970
	小計	**6 003**
	合計：	**8 400**

註 (1) 新建單位供應期爲2006年4月至2007年1月，往後落成的新單位只能在下一個年度編配。

(2) 預期在2007年3月落成的鯉魚門第2期（799個單位）、石籬第10期（1 598個單位）和石排灣重建計劃第2期（2 398個單位）由於接收及其後租出單位需時約2至3個月，因此沒有計算在內。