

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2012/13 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員2011/12年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過2012/13年度編配計劃。

編配原則

2. 我們制定周年編配計劃的主要目的，是按合理的原則把寶貴的公屋資源盡量分配。在制定計劃前，我們會推算新一年的公屋供應量，及評估各個安置類別的預計需求量。我們訂立編配計劃時，會確保符合下列慣例／目標／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類別的配屋需求量，盡量把該年度可用的單位編配予這個類別；
- 把一般申請人（不包括「配額及計分制」申請人）的平均輪候時間維持在三年左右的目標；
- 空置單位比例的主要成效指標（目前定為低於現存公屋單位的1.5%）；以及
- 擠迫戶比例的主要成效指標（2011/12年的成效指標為低於公屋租戶總數的0.6%，2012/13年則為低於公屋租戶總數的0.55%）

3. 經委員通過的周年編配計劃，會成為我們該年度編配工作的指導綱領。我們會透過下一個租住公屋編配計劃向各委員匯報本計劃的實際編配結果，該結果反映實際的編配需求及種種環境轉變因素。

2011/12 年度編配工作概覽

編配單位數目

4. 透過SHC 31/2011號文件，委員在2011年6月21日會議上通過2011/12年度的租住公屋編配計劃，當中包括於該年度內計劃編配的33 300個公屋單位(18 500個新單位及14 800個翻新單位)的建議。可是，原本納入上年度公屋編配計劃內預計可供編配，位於東匯邨(即東頭第9期)及元州邨共2 800多個新建公屋單位未能在2011/12年度內辦理入伙手續^{註1}。

5. 截至2012年3月底，我們共編配了31 333個新建單位及翻新單位(見附件)。如將上述兩個屋邨共2 254個已被揀選或已獲申請人書面接受預先編配的單位計算在內，已編配單位的數目為33 587個。

清拆安置

6. 於2011/12年度，這個類別下所編配的單位共162個，分類如下：

(a) 政府清拆項目

7. 在預留給政府清拆的220個單位當中，編配了31個予清拆戶，佔計劃編配數額的14.1%。編配單位較預期為少，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因選擇特惠津貼或其它遷置安排以代替公屋編配。

(b) 市區重建局清拆

8. 房屋委員會(下稱「房委會」)按照與市區重建局(下稱「市建局」)於2002年6月訂立及在2007年6月修訂的諒解備忘錄，在2011/12年度計劃預留180個單位給市建局^{註2}，用以安置市建局的清拆戶。當中共編配了131個單位，佔編配數額的72.8%。編配率較計劃配額低的主要原因是較早前有數個收購項目的補償金額較為吸引，清拆戶選擇賠償金而不選擇公屋安置。此外，有些項目的收購及安置工作亦有所延遲。

註1 這兩個屋邨分別在2011年12月及2012年2月才落成，收樓日期擬訂於2012年4月，因此須於2012/13年首季方能辦理入伙手續。然而我們已在可行的情況下為這些新建單位進行預先編配，2 254個預配單位已獲初步接納/揀選。

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。

屋邨清拆和大型維修

9. 這個類別在2011/12年度所預留的單位數目為1 300個。屋邨清拆分類下所編配的單位共80個，全屬於藉「提早調遷計劃」編配的單位，當中包括32個東頭(一)邨第22座的清拆戶及48個蘇屋邨第二期的清拆戶。除以上這些編配外，尚有1 464個清拆戶揀選了東匯邨及元州邨的單位，由於這兩個屋邨的入伙日期有所延遲(見上文第4段)，故這些編配未能在2011/12年度實際編配單位數目中反映。

公屋輪候冊

10. 2011/12年度共有17 942個^{註3}單位編配予輪候冊一般申請者，另外編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者的單位共1 847個。

11. 總括來說，2011/12年度共有19 789個單位編配予輪候冊申請者，佔計劃編配的23 100個單位的85.7%。若將已為輪候冊申請人書面初步接受而等待辦理入伙手續的744個東匯邨及元州邨全新單位一併計算，則我們在該年度編配給輪候冊申請人的單位應可達20 533個，即計劃編配的88.9%。

體恤安置

12. 我們於2011/12年度在這個類別下總共編配了2 673個單位予經社會福利署(下稱「社署」)推薦的申請個案。

調遷

13. 2011/12年度我們在這個類別所編配的單位共有7 779個，比計劃編配的5 500個單位多出2 279個。其中一個原因為年內房屋署積極鼓勵居住在長者住屋一型單位^{註4}的租戶搬遷到獨立單位，好讓騰空的單位改建成一般的公屋單位之用。另最嚴重寬敞戶的定義獲調低為居住密度超過每人34平方米、以及「天倫樂調遷計劃」的舉辦次數由每年一次增加至每兩年三次亦令調遷類別的成功編配數字有所增加。2011/12年度內調遷類別編配的分類如下：

註3 包括透過「特快公屋編配計劃」而成功租出的1 776個單位(截至2012年3月底)。

註4 房委會透過SHC 45/2006號文件，通過將空置率偏高的長者住屋逐步轉型，改建為獨立單位或改作其他用途。房屋署更於2009年全面停止編配長者住屋一型單位，以便加速將其改建為獨立單位。

(a) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

14. 2011/12年度共推行了兩次「紓緩擠迫調遷計劃」，連同從2010/11年度結轉而於2011/12年度處理的申請，共有809個擠迫戶成功調遷往較大單位。另外，第六期「改善居住空間調遷計劃」於2011年3月底推出，共有1 381戶透過該計劃獲得調遷，連同10個經由屋邨辦事處安排因擠迫原因調遷的申請，本年度在此類別下共有2 200個單位獲成功編配，數目較上年度多約300個。擠迫戶總數進一步降低至2012年3月底的3 186戶，佔公屋住戶總數的0.45%，符合低於該年度0.6%的指標。

各類其他調遷

15. 其他透過「邨內調遷」、「特別調遷」^{註5}等獲成功編配的單位共有5 156個，而兩期「天倫樂調遷」亦成功編配了423個單位。各類其他調遷的編配總數為5 579個。

初級公務員和退休公務員

16. 2011/12年度，編配予這個類別的單位共846個，佔核准配額的84.6%。

平均輪候時間

17. 在2011/12年度，我們維持了一般公屋輪候冊申請人^{註6}平均輪候時間於三年左右、及長者一人申請者平均輪候時間於兩年左右的目標。截至2011年12月底，一般公屋輪候冊申請人的實際平均輪候時間為2.5年，長者一人申請者的平均輪候時間則為1.2年。

空置率

18. 截至2012年3月底，可供出租的空置單位為7 078個，相對於可供出租的公屋單位總數716 296個，空置率為1.0%，符合維持空置率低於1.5%的指標。

2012/13年度建議編配計劃

19. 2012/13年度的公屋供應包括新落成單位和翻新單位，我們預計於2012/13年度可供編配的租住公屋單位共約32 500個。

註5 「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。

註6 不包括「配額及計分制」下的申請人。

(a) 可供編配的新單位

20. 年內可供編配新單位數目的預測主要基於2011年12月所訂公營房屋建設計劃。按照以往慣例，預計落成日期於2011/12年最後一季及截至2012年12月的公屋建設項目會包括在2012/13年度的編配計劃內，原因為於2012年12月後落成的項目其公屋編配能趕及於年內入伙的機會不大。但在本年度由於大部份新項目均集中於2012/13最後一季落成，為使我們在2012/13年有相當數量的租住公屋單位以供編配，我們建議將2011/12年度最後一季及2012/13年度預計落成日期截至2013年1月的公共屋邨單位計算在2012/13年度的「租住公屋編配計劃」內。我們會盡量嘗試就預計於2013年1月落成的新單位作預先編配，但這些單位未必能趕及於年內入伙並反映於實際編配數字內。全數項目合共提供16102個新單位，詳情如下-

2012年1月至2012年3月期間新建單位

項目	落成日期	單位數目
石硤尾邨第2期及第5期	2012年2月	4 054
牛頭角下邨第1期第1及5座	2012年3月	1 531
小計		5 585

2012年4月至2013年1月期間新建單位

項目	預算落成日期	單位數目
牛頭角下邨第1期第2、3及4座	2012年4月	2 707
啟德發展區1A號地盤第1、2期	2013年1月	5 204
前長沙灣警察宿舍第1、2座	2013年1月	1 390
沙田第4C區香粉寮街第8座	2013年1月	1 216
小計		10 517
總計		16 102

21. 基於上述16 102個新單位，加上去年度底尚未租出的新單位，我們預計於2012/13年度可供編配的新單位約有18 750個。

(b) 可供編配的翻新單位

22. 至於翻新單位方面，預測主要基於現存單位數目；另加上經自願交還單位、終止租約、調遷到新單位，以及購置居者有其屋第二市場單位等種種原因，而預計可於年內收回以供編配的翻新單位。我們預計於2012/13年度可供編配的翻新單位約有13 750個。

建議編配

清拆安置

23. 這個類別下的計劃編配單位數目合共430個，包括：

- 180個單位預留給市建局，用以安置受該局2012/13年度各重建項目影響的居民；
- 250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違例天台構築物採取執法行動帶來的安置需要。

屋邨清拆和大型維修

24. 計及清拆東頭(一)邨第22座、蘇屋邨第二期及白田邨第七及第八期四座樓宇受影響的租戶所帶來的需求，我們建議於這個類別下預留的單位合共2 500個。

公屋輪候冊

25. 一如過去數年，我們建議在年內把最大部份的公屋單位編配予輪候冊類別，故計劃於2012/13年度為此類別編配21 070個單位，佔全年編配量的64.8%。

(a) 非長者一人申請者

26. 委員於2006年透過SHC 36/2006號文件，同意把輪候冊內「配額及計分制」下的非長者一人申請者每年的編配數目定為編配予輪候冊申請人單位數目的8%，並以2 000個單位為上限。因此，2012/13年度的編配數目將定為1 690個，即佔21 070個單位的8%。

27. 在2012/13年度，我們亦會繼續推出新一期的「特快公屋編配計劃」，以推高租住公屋的出租率。

體恤安置

28. 我們建議於2012/13年度在這個類別下預留2 000個單位。我們在資源許可的情況下會處理社署於有需要時推薦的額外需求。

紓緩擠迫、改善居住空間和各類調遷

29. 一如上一個年度，我們建議在2012/13年度共預留5 500個單位供各類調遷用途。在「紓緩擠迫」及「改善居住空間」類別下，我們建議預留1 500個單位，餘下的4 000個單位，則用於各類調遷，（包括「天倫樂調遷計劃」、「長者住屋改建計劃」、寬敞戶調遷個案和其他類別調遷等）。一如過往，為善用資源，我們會靈活調配這5 500個在各類調遷類別下的單位。

初級公務員和退休公務員

30. 我們建議把這個類別的2012/13年度配額維持在1 000個。

建議

31. 總括來說，2012/13年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別	2012/13 年度 建議編配	
		%
1. 清拆	430	1.3
(a) 政府清拆項目	(250)	(0.8)
(b) 市區重建局	(180)	(0.5)
2. 屋邨清拆和大型維修	2 500	7.7
3. 公屋輪候冊	21 070	64.8
(a) 一般申請者 ^{註7}	(19 380)	(59.6)
(b) 「配額及計分制」申請者	(1 690)	(5.2)
4. 體恤安置	2 000	6.2
5. 調遷	5 500	16.9
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(1 500)	(4.6)
(b) 各類調遷	(4 000)	(12.3)
6. 緊急安置	0	0
7. 初級公務員和 退休公務員	1 000	3.1
合計	32 500	100

註7 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

公布事宜

32. 我們會公布經核准的2012/13年度編配計劃，並會解釋訂立編配計劃時，已顧及新一年度公屋單位的預計供應量及各安置類別對公屋的預計需求量。我們會密切留意任何環境轉變，致力實踐把平均輪候時間維持在三年左右^{註8}的目標。

文件銷密

33. 我們建議，待委員通過所載的建議後，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。

討論

34. 請委員在2012年6月5日資助房屋小組委員會會議上，通過：

(a) 2012/13年度租住公屋編配計劃(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：2012年5月30日

註8 不包括「配額及計分制」下的申請人。

2011/12年度租住公屋編配
(2011年4月1日至2012年3月31日期間)

安置類別	已編配單位		合計	%
	新單位	翻新單位		
	(a)	(b)	(c) = (a) + (b)	
1. 清拆	92	70	162	0.5
(a)政府清拆項目	(13)	(18)	(31)	(0.1)
(b)市區重建局	(79)	(52)	(131)	(0.4)
2. 屋邨清拆和大型維修	40	40	80 ^[註 1]	0.3
3. 公屋輪候冊	13 235	6 554	19 789 ^[註 2]	63.2
(a)一般申請者 ^[註 3]	(12 007)	(5 935)	(17 942)	(57.3)
(b)「配額及計分制」申請者	(1 228)	(619)	(1 847)	(5.9)
4. 體恤安置	9	2 664	2 673	8.5
5. 調遷	2 081	5 698	7 779 ^[註 4]	24.8
(a)紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(1 317)	(883)	(2 200)	(7.0)
(b)各類調遷	(764)	(4 815)	(5 579)	(17.8)
6. 緊急安置	1	3	4	0.0
7. 初級公務員和退休公務員	590	256	846	2.7
合計	16 048	15 285	31 333^[註 5]	100

[註1] 另有1 464個待辦入伙的東匯邨及元州邨全新單位。

[註2] 另有744個待辦入伙的東匯邨及元州邨全新單位。

[註3] 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

[註4] 另有46個待辦入伙的東匯邨及元州邨全新單位。

[註5] 不包括註1、註2及註4共2 254個單位。