文件編號：SHC 37/2021

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

截至 2021 年 6 月底
一般公屋申請者安置情況的特別分析

目的

本文件載列截至 2021 年 6 月底公共租住房屋（公屋）一般申請者安置情況的特別分析。

背景

2. 政府和香港房屋委員會（房委會）的宗旨，是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。約三年的目標並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者，該等申請者獲編配公屋的相對優先次序，取決於其所得分數[註 1]。

3. 我們自 2011 年起每年均會分析截至當年 6 月底公屋申請者的安置情況。由於平均輪候時間約三年的目標並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者，以及其他安置類別（例如現有租戶調遷、體恤安置及清拆重建）的公屋單位編配，故此這些類別均沒有涵蓋在此分析內。此分析只涵蓋一般申請者。

整體情況

4. 在 2021 年 6 月底，一般申請約有 153 600 宗。過去數年的一般申請數目載列於下表。

註1 配額及計分制於 2005 年 9 月實施，以理順和重訂編配公屋予非長者一人申請者的優先次序。有關分數視乎申請者的年齡、輪候時間以及是否居於公屋而定。

表 1
截至每年 6 月底的一般申請數目

	截至 2015 年 6 月底	截至 2016 年 6 月底	截至 2017 年 6 月底	截至 2018 年 6 月底	截至 2019 年 6 月底	截至 2020 年 6 月底	截至 2021 年 6 月底
一般申請數目（相比於前一年的變化）	140 200	153 000 (+9%)	150 200 (-2%)	150 600 (+0.3%)	147 900 (-2%)	155 800 (+5%)	153 600 (-1%)

表 2
年內新登記的一般申請數目

	2015年 7月至 2016年 6月	2016年 7月至 2017年 6月	2017年 7月至 2018年 6月	2018年 7月至 2019年 6月	2019年 7月至 2020年 6月	2020年 7月至 2021年 6月
新登記一般申請數目（相比於前一年的變化）	23 600	19 800 (-16%)	20 400 (+3%)	20 600 (+0.9%)	18 300 (-11%)	15 400 (-16%)

平均輪候時間

平均輪候時間的計算方法

5. 輪候時間基本上是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）[註 2]。雖然一些申請者接受第二或第三次配屋而非首次配屋，但按照既定的計算方法，輪候時間計算至首次配屋為止，因為我們在首次配屋時已為申請者提供了安置機會。在既定計算方法下，平均輪候時間是計算在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數，並不等同仍在輪候的申請者須等候的時間。

註2 除被凍結的申請外，一些申請或會因為申請者的入息和／或資產超出訂明限額而被取消。若申請者其後再次符合資格，他／她可以在首次取消申請日期起計六個月後至兩年內要求恢復其申請。就這些個案，從被取消至恢復申請的時段並不計算在輪候時間內。

平均輪候時間

6. 在 2021 年 9 月底，一般申請者的平均輪候時間為 5.9 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.8 年。正如下表所示，平均輪候時間在過去數年一直呈上升趨勢[註 3]：

表 3
近年截至 6 月底的平均輪候時間

	截至 2015 年 6 月底	截至 2016 年 6 月底	截至 2017 年 6 月底	截至 2018 年 6 月底	截至 2019 年 6 月底	截至 2020 年 6 月底	截至 2021 年 6 月底
一般申請者的平均輪候時間	3.4 年	4.1 年	4.7 年	5.3 年	5.4 年	5.5 年	5.8 年
長者一人申請者的平均輪候時間	1.9 年	2.4 年	2.6 年	2.9 年	2.9 年	3.0 年	3.7 年

7. 社會上一直關注何時可達到一般申請者平均約三年獲首次單位編配的目標。正如《2021 年施政報告》公布，經過多年努力，政府已覓得約 350 公頃土地，於未來十年期（即 2022-23 至 2031-32 年度）興建約 330 000 個公營房屋單位，足以滿足未來十年期約 301 000 個公營房屋單位的需求。十年期內每年的房屋供應取決於土地供應的多寡和時間，以及個別項目的情況；而未來十年的預計公營房屋建屋量主要落在未來十年期的較後部分。由於每年的新登記公屋申請數目存有變數，而且一般申請者獲得首次單位編配的時間亦受多個因素影響（例如申請者的地區選擇是否與公屋供應相符等），因此難以準確推算何時可達到平均約三年提供首次單位編配的目標。房委會會繼續致力增加及加快公屋供應，以盡快為公屋申請者編配單位。

申請者的輪候時間

8. 由於平均輪候時間是平均數，我們特別檢視了以下兩組申請者，以分析其輪候時間的分布及檢視輪候時間較長的個案的主要原因：

(a) 在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期間 15 800 名獲安置的一般申請者；以及

(b) 截至 2021 年 6 月底 153 600 名仍在輪候的一般申請者。

註3 由於特別分析是基於 6 月底的情況，以及為便利與過去的特別分析作比較，此分析顯示截至 6 月底的數字。

分析的具體細節

(a) 在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期間獲安置的一般申請者

9. 在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期間，共有 15 800 名一般申請者接受配屋而獲安置入住公屋，其輪候時間分布按獲安置地區載列於下表4。

表 4
在 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期間
獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間分布

獲安置地區	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	≤3 年	310	310	120	40	30	810
	>3 – ≤ 4 年	140	50	40	20	10	270
	>4 – ≤ 5 年	380	60	70	70	40	610
	>5 – ≤ 6 年	70	400	260	150	60	930
	>6 年	60	1 400	1 200	1 200	420	4 300
	小計	950	2 200	1 700	1 500	560	6 900
擴展市區	≤3 年	240	300	80	70	40	730
	>3 – ≤ 4 年	120	50	40	40	30	290
	>4 – ≤ 5 年	430	80	80	90	40	720
	>5 – ≤ 6 年	50	590	540	450	80	1 700
	>6 年	40	1 300	680	1 000	350	3 400
	小計	890	2 300	1 400	1 700	540	6 800
新界	≤3 年	90	60	10	<5	10	170
	>3 – ≤ 4 年	20	10	<5	<5	10	40
	>4 – ≤ 5 年	80	20	10	<5	10	130
	>5 – ≤ 6 年	70	160	30	10	10	280
	>6 年	30	550	420	320	140	1 500
	小計	290	800	470	330	180	2 100
離島	≤3 年	<5	<5	<5	<5	<5	10
	>3 – ≤ 4 年	<5	10	<5	<5	<5	10
	>4 – ≤ 5 年	<5	<5	10	<5	0	10
	>5 – ≤ 6 年	0	10	<5	<5	<5	20
	>6 年	0	<5	<5	<5	<5	10
	小計	10	20	20	10	<5	60
整體	≤3 年	640	660	210	110	80	1 700
	>3 – ≤ 4 年	290	120	90	60	50	610
	>4 – ≤ 5 年	900	160	160	160	90	1 500
	>5 – ≤ 6 年	190	1 200	820	600	150	2 900
	>6 年	120	3 200	2 300	2 500	910	9 100
	總計	2 100	5 300	3 600	3 500	1 300	15 800

按： 由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

10. 就該 15 800 名已獲安置的一般申請者的輪候時間，我們觀察所得如下：

(a) 約 11%（約 1 700 名申請者）的輪候時間為三年或以下。有關申請者包括透過各項長者優先配屋計劃及「特快公屋編配計劃」獲配屋的申請者，其輪候時間因而較短；

(b) 在 89%（約 14 100 名申請者）輪候逾三年的申請者當中，大部分獲安置市區或擴展市區單位（43%，每區約 6 110 名）；14%（約 1 950 名）獲安置新界區單位；而少於 1%（約 50 名）獲安置離島區單位；以及

(c) 約 58%（約 9 100 名申請者）已輪候逾六年。申請者在輪候期間更改其住戶情況，包括更改所選地區（58%）；更改住戶資料（57%）及基於社會／健康理由而指定配屋地點（6%）等[註 4]，或影響了其首次配屋的時間。另一項觀察是 2020 年大部分時間公屋編配工作的進度因 2019 冠狀病毒病疫情而受到負面影響。尤其是火炭駿洋邨（位於擴展市區）在 2020 年大部分時間被用作檢疫中心，而粉嶺暉明邨（位於新界）在 2020 年初被人惡意嚴重破壞。隨著公屋編配工作於 2020 年下半年起逐步恢復正常並盡力加快，加上新公共租住屋邨相繼落成，獲配屋的申請者被延長的輪候時間現反映在這次分析中。

(b) 截至 2021 年 6 月底仍未獲配屋的一般申請者

11. 截至 2021 年 6 月底，在 153 600 名仍在輪候的一般申請者當中，50%（約 77 000 名）的輪候時間逾三年而於 2021 年 6 月底時仍未曾獲配屋。由於這些申請者未曾獲配屋，其輪候時間基本上是從登記日期起計，直至 2021 年 6 月底為止，但不包括凍結時段。

註4 有些個案涉及兩種或以上的情況，故此細分的百分比累加未必等於總數。

表 5

截至 2021 年 6 月底輪候公屋時間為三年以上
而未曾獲配屋的一般申請者輪候時間分布

所選地區[註5]	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人[註6]	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	>3 – ≤ 4 年	2 100	1 300	310	130	100	**3 900**
	>4 – ≤ 5 年	1 400	1 100	340	150	120	**3 100**
	>5 – ≤ 6 年	40	1 100	420	180	130	**1 900**
	>6 年	40	810	1 100	1 000	280	**3 300**
	小計	3 600	4 300	2 200	1 500	630	**12 200**
擴展市區	>3 – ≤ 4 年	910	4 700	3 300	1 900	380	**11 200**
	>4 – ≤ 5 年	450	4 200	3 400	2 100	480	**10 700**
	>5 – ≤ 6 年	30	4 600	3 700	2 600	530	**11 400**
	>6 年	30	3 200	3 900	3 200	410	**10 700**
	小計	1 400	16 800	14 300	9 700	1 800	**44 100**
新界	>3 – ≤ 4 年	710	2 100	1 300	780	160	**5 000**
	>4 – ≤ 5 年	430	1 800	1 400	810	190	**4 600**
	>5 – ≤ 6 年	310	2 000	1 600	1 000	220	**5 100**
	>6 年	40	1 200	2 000	2 200	390	**5 900**
	小計	1 500	7 100	6 300	4 800	960	**20 600**
離島	>3 – ≤ 4 年	30	40	10	10	<5	**90**
	>4 – ≤ 5 年	<5	20	10	<5	<5	**40**
	>5 – ≤ 6 年	<5	20	10	<5	0	**30**
	>6 年	0	10	<5	10	<5	**20**
	小計	30	90	30	20	<5	**170**
整體	>3 – ≤ 4 年	3 700	8 100	4 900	2 800	640	**20 200**
	>4 – ≤ 5 年	2 300	7 200	5 100	3 100	790	**18 500**
	>5 – ≤ 6 年	380	7 700	5 700	3 800	880	**18 400**
	>6 年	110	5 300	7 000	6 400	1 100	**19 900**
	總計	**6 500**	**28 300**	**22 800**	**16 000**	**3 400**	**77 000**

按： 由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

註5 參照申請者在 2021 年 6 月底時的所選地區。

註6 主要為長者一人申請者。

12. 具體來說，在這 77000 名輪候逾三年而於 2021 年 6 月底時仍未獲配屋的一般申請者當中：

(a) 17%申請者（約 12 800 名申請者）於 2021 年 6 月底時已屆詳細資格審查階段。如確定符合資格者將獲配屋；

(b) 57%申請者選擇擴展市區，而分別有 27%及 16%申請者選擇新界及市區。少於 1%申請者選擇離島；以及

(c) 26%申請者已輪候逾六年。當中很多個案涉及有機會影響其輪候時間的情況，包括更改住戶資料（55%）及更改所選地區（27%）。

凍結時段

13. 截至 2021 年 6 月底，在 153 600 宗輪候公屋的一般申請當中，約 6%（約 9 000 名申請者）因以下原因而被凍結：

原因	**在 2021 年 6 月底的凍結個案**
未能滿足居港年期規定[註 7]	8 900
院舍監護（例如在獄中服刑）	60
與前公屋租約的不當行為有關（例如欠租、違反扣分制）	60
應申請者要求凍結其申請（例如正等待家庭成員來港團聚）	20
總數	**9 000**

按： 由於四捨五入關係，數字累加不等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

14. 申請者在其申請被凍結期間無需離開輪候隊伍。這代表雖然有關申請者仍未符合配屋的所有資格規定，或已要求在凍結時段暫緩處理其申請，但他們仍可保留其輪候位置。實際上，申請者在觀感上可能會認為凍結時段是輪候時間的一部分。

註7 配屋時，公屋申請內必須有至少一半成員在香港住滿七年及所有成員仍在香港居住。18 歲以下的子女在以下情況一律視作已符合七年居港年期規定：(a)不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年；或(b)在香港出生並已確立香港永久居民身份。

單位供應

15. 覓地增加公屋供應仍是縮短平均輪候時間的最根本方法。如上文第 7 段所述，政府已覓得約 350 公頃土地，於未來十年期（即 2022-23 至 2031-32 年度）興建約 330 000 個公營房屋單位，足以滿足在未來十年期約 301 000 個公營房屋單位的需求。該預計建屋量取決於所有相關程序能夠順利完成，以使所有覓得的土地能按時交付開展建屋工程。政府和房委會會繼續推展有關工作，以期達致有關預計建屋量。

16. 在短期內，根據 2021 年 9 月房委會房屋建設計劃，在 2021-22 至 2025-26 年度的五年期內合共約有 69 100 個公屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）單位落成[註 8]。當中約 25%位於市區，25%位於擴展市區，以及 50%位於新界。單位類型方面，約 14%為甲類單位（供一／二人居住），38%為乙類單位（供二／三人居住），31%為丙類單位（供三／四人居住），以及 17%為丁類單位（供四／五人居住）。

17. 除新建公屋單位外，從租戶回收單位亦是另一個重要的公屋供應來源。在過去五年，房委會每年平均可從租戶淨回收約 8 000 個單位編配予公屋申請人。

18. 同時，房屋署會繼續致力確保公屋資源的合理運用，讓公屋資源能更聚焦地分配給住屋需要較迫切的人士。房屋署會繼續嚴格審核公屋申請者的資格、加強打擊濫用公屋、推行宣傳活動以提倡維護公屋資源的重要性，並鼓勵租戶和市民舉報公屋濫用。

提交參考

19. 本文件提交委員參考。

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 CR 4-4/SP/10-10/1
（策略處）
發出日期　：2021 年 12 月 8 日

註 8　包括位於柴灣道、青鴻路和鑽石山第二期的「綠置居」項目（合共約 5 800 個單位）。