

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

公共租住屋邨寬敞戶政策及 長者寬敞戶全免租金試驗計劃的檢討

目的

本文件旨在告知委員寬敞戶政策的檢討，並請委員通過繼續實施現行的安排以解決寬敞戶個案。本文件亦告知委員公共租住屋邨（下稱「公屋」）長者寬敞戶全免租金試驗計劃（下稱「計劃」）的檢討，並請委員通過把計劃恆常化以及建議的優化措施。

建議

2. 我們建議委員通過：

(a) 寬敞戶政策：

- (i) 繼續現行寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限（第 8 段）；
- (ii) 繼續將有殘疾成員或年屆 70 歲或以上年長成員的住戶，從寬敞戶名單中剔除，而有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶置於寬敞戶名單的最後位置（第 9 段）；
- (iii) 繼續在處理「優先處理寬敞戶」時，對所有安置類別一視同仁，並採用現行的措施及鼓勵方法（第 10 段）；

(b) 計劃：

- (i) 繼續讓所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的寬敞戶（下稱「70 歲或以上全長者寬敞戶」）調遷至面積合適的單位後，可享全免租金，每年的配額為 300 個單位（第 11 段）；

- (ii) 擴大涵蓋範圍至所有家庭成員均年屆 70 歲或以上而居於一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶，共用上文第(i)項所述的配額（第 15 段）；
- (iii) 繼續向合資格住戶提供最多三次位於現居屋邨的新或經翻新單位的房屋編配及把其地區選擇由同一個區議會分區擴大至同一個公屋申請地區，並發放住戶搬遷津貼（第 16 段及第 17 段）；以及
- (iv) 繼續終止租金豁免予不再符合資格的住戶（第 18 段）；
- (c) 即時實施第 b(ii)項及(iii)項所述的優化措施（第 21 段）；
- (d) 在三年後對寬敞戶政策及計劃進行檢討（第 22 段）；以及
- (e) 把本文件銷密（第 28 段）。

背景

3. 公共房屋資源十分珍貴，涉及大量的公帑資助。香港房屋委員會（下稱「房委會」）的一貫政策是因應住戶人數，按照既定的編配標準編配公屋單位。由於一些家庭成員遷出或離世後，餘下家庭成員享有的居住面積或會超逾既定標準。根據現行租約規定，寬敞戶須遷往房委會認為面積合適的公屋單位。寬敞戶標準視乎住戶人數有所不同。下表載列的現行寬敞戶標準自 1992 年起生效。

住戶人數	1	2	3	4	5	6
寬敞戶標準 室內樓面面積（平方米）	>25	>35	>44	>56	>62	>71

4. 審計署曾於 2006/07 年度就寬敞戶的課題進行研究，因而引發對公屋寬敞戶情況的檢討。審計署建議房委會訂立計劃，以按序方式處理寬敞戶問題，以及對拒絕遷往面積合適公屋單位的住戶採取強制行動。其後，房委會開始以分階段方式處理公屋寬敞戶個案，首先處理「優先處

理寬敞戶」(前稱「最嚴重寬敞戶」)^{註1}，即居於室內樓面面積超逾既定界限的單位而沒有殘疾成員或年屆 60 歲或以上年長成員的寬敞戶^{註2}。

5. 寬敞戶政策先後於 2013 年(見 SHC 31/2013 號文件)及翌年(見 SHC 58/2014 號文件附件 B)進行檢討，其後我們一直推行優化措施處理寬敞戶個案。在上一次於 2017 年 3 月進行的政策檢討中(見 SHC 68/2016 號文件附件 C)，資助房屋小組委員會(下稱「小組委員會」)通過繼續實施寬敞戶政策，並在三年後進行檢討。現行寬敞戶標準和「優先處理寬敞戶」界限，以及在 2017 年通過的一系列措施和鼓勵方法載於**附件 I**。至於寬敞戶個案的最新統計數字和「優先處理寬敞戶」的整體情況，則撮載於**附件 II**。

6. 根據寬敞戶政策，有年屆 70 歲或以上年長成員的住戶會從寬敞戶名單中剔除，並且無須調遷。為有效運用公營房屋資源，2018 年的《施政報告》中建議房委會考慮推出一項新措施，容許 70 歲或以上全長者寬敞戶在調遷至面積合適的公屋單位後，可享終身全免租金。

7. 小組委員會通過實施一項為期一年的試驗計劃(見 SHC 29/2019 號文件)，給予 70 歲或以上全長者寬敞戶一個選擇，容許他們調遷至面積合適的公屋單位後，可享全免租金。此舉同時可增加面積較大單位的供應，以供編配給正在輪候公屋而家庭成員較多的住戶。每名申請者可獲最多三次位於現居屋邨或同一個區議會分區內屋邨的房屋編配。我們已為計劃預留每年 300 個單位的配額。

寬敞戶政策檢討

寬敞戶標準和「優先處理寬敞戶」界限

8. 自優化措施於 2013 年推行以來，「優先處理寬敞戶」個案宗數已減少約 28% (請參閱附件 II 表 1)。鑑於市民對公屋的需求不斷增加，而面積較小單位的供應有限(在 2020/21 年度的公屋編配中，只有 1 100 個單位預留作寬敞戶調遷之用)，收緊或放寬「優先處理寬敞戶」界限均非常困難，因為這些做法極有可能會惹來仍在輪候公屋人士的批評。此外，由於增加寬敞戶調遷的年度配額會延長公屋申請人的平均輪候時間，我們會在可用資源更多的情況下考慮增加配額，以解決更多的「優先處理寬敞戶」個案。為保持動力以解決現有和新增的個案，我們**建議**繼續現行的寬敞戶標準和「優先處理寬敞戶」界限。

註1 對於沒有充分理由而拒絕所有編配的「優先處理寬敞戶」住戶，我們會發出遷出通知書終止租約。

註2 政策修訂和檢討的文件分別見 SHC 17/2007 號、SHC 61/2010 號及 SHC 31/2013 號，SHC 58/2014 號附件 B、SHC 53/2016 號附件 G 及 SHC 68/2016 號附件 C。

有年長成員的寬敞戶

9. 過去多年，我們一直致力解決「優先處理寬敞戶」個案。凡有年齡介乎 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的寬敞戶，均置於寬敞戶調遷名單的最後位置。我們注意到，有人提出把「被剔除寬敞戶」的年齡限制由 70 歲降至 65 歲。實際上，鑑於現有「優先處理寬敞戶」的個案宗數，以及未來數年新增的「優先處理寬敞戶」個案，該等住戶日後不大可能需要調遷至面積較小的單位。為確保房屋資源得以合理運用，我們有必要繼續現行的寬敞戶分類，並對「優先處理寬敞戶」個案作優先處理。因此，我們**建議**繼續把有殘疾成員或年屆 70 歲或以上年長成員的住戶從寬敞戶名單中剔除，並把有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的寬敞戶置於寬敞戶名單的最後位置。這亦讓我們有更大的靈活性，當有需要時向寬敞戶採取更嚴厲的行動，回應公眾對較大公屋單位的需求。

對所有安置類別一視同仁和其他措施

10. 現時所有公屋租戶，不論屬於何種安置類別，一律按同一套房屋政策處理。為確保政策連貫一致，以及為推行寬敞戶政策提供有效的措施，我們**建議**：

- (a) 繼續在寬敞戶政策下對所有公屋住戶一視同仁，不論住戶屬於何種安置類別；
- (b) 繼續向「優先處理寬敞戶」提供最多三次房屋編配；
- (c) 繼續容許因家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的住戶留居於現住單位一年的措施，並以情理兼備的態度，按個別情況考慮「優先處理寬敞戶」因等待家庭成員從內地來港團聚而留居於現住單位的要求；以及
- (d) 繼續向寬敞戶及「優先處理寬敞戶」發放住戶搬遷津貼^{註 3}和提供調遷至新屋邨的機會，以及向「優先處理寬敞戶」提供最多三個月免租期作為額外的鼓勵措施。

註 3

住戶人數	住戶搬遷津貼額（元） （由 2020 年 1 月 25 日起適用）
1 人	10,270
2 至 3 人	16,940
4 至 5 人	23,250
6 人及以上	30,600

檢討計劃及把計劃恆常化的建議

11. 自 2019 年 12 月起，所有 70 歲或以上全長者寬敞戶均獲邀遞交申請。目前，約有 20 000 個 70 歲或以上全長者寬敞戶符合計劃的申請資格。截至 2020 年 10 月底，我們已收到及批核約 270 宗申請。在 175 個房屋編配當中，有 45 戶已接受編配，佔 300 個配額的 15%。我們成功收回室內樓面面積介乎 26 平方米至 44 平方米的單位，可供編配予有三至六名成員的家庭。在這 45 戶調遷後，我們獲得約共 800 平方米用作編配。為長期鼓勵在寬敞戶政策下獲豁免的 70 歲或以上全長者寬敞戶把面積較大的公屋單位交還房委會，以合理運用房屋資源，我們**建議**把計劃恆常化，而每年配額定為 300 個單位的安排維持不變。

12. 有意見指應把申請資格降低至家庭成員均為 65 歲或以上的住戶。不過，我們認為對房委會有利的做法，是優先提供調遷選擇予仍有約 20 000 戶的 70 歲或以上全長者寬敞戶。我們建議把計劃擴展至家庭成員均年屆 70 歲或以上而居於一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶，而不是把年齡限制降低至 65 歲，詳情見下文各段。

把涵蓋範圍擴展至居於一型設計長者住屋及無獨立設備「改建一人單位」的長者戶

13. 小組委員會在文件 SHC 45/2006 號通過一型設計長者住屋大廈^{註 4}的轉型計劃，把一型設計單位改建為一般公屋單位。我們鼓勵受影響租戶自願遷往有獨立設備的公屋單位或其他二型／三型設計單位^{註 5}。截至 2020 年 9 月底，在 34 個公共屋邨中，一型設計單位的租戶數目已降至約 410 戶，其中約 390 戶（逾 95%）的成員年屆 70 歲或以上。一型設計單位的平均每月租金約 1,000 元。住戶因年老而不太願意遷出。雖然他們只佔用整個一型設計單位的一部分，但我們只可在該單位內的最後一名長者租戶遷出後才改建單位。

註 4 長者住屋於 1990 年代推出，屬院舍式公屋住所，並為長者提供 24 小時福利工作人員服務。一型設計是最早期的，設於公屋大廈低層，以一般公屋單位（一個 34 平方米的典型一睡房單位或一個 43 平方米的兩睡房單位）的內部分隔為二至四個較小的單位而成，廁所和廚房設施共用。

註 5 二型設計設有共用廚房和廁所設施，單位一般設於公共屋邨的附屬設施大廈。三型設計在單位內設有廁所，廚房設施則共用，單位通常設於公共屋邨的小型單位大廈。

14. 上述問題亦出現於無獨立設備的「改建一人單位」^{註6}。截至2020年9月底，仍有約210名租戶居於23個公共屋邨，其中約140戶（67%）的成員已年屆70歲或以上。「改建一人單位」的平均每月租金約700元。

15. 為加快改建進度，我們**建議**優化計劃，把涵蓋範圍擴大至所有家庭成員均年屆70歲或以上而居於一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的長者戶，即使他們並非界定為寬敞戶。

提供最多三次位於現居屋邨或同一個公屋申請地區內屋邨的房屋編配

16. 我們**建議**繼續提供最多三次房屋編配的安排。如申請者拒絕三次編配，其申請將被取消。申請者可於拒絕第三次編配當日起計12個月的凍結時段後，重新提交調遷申請。在120位拒絕第一次編配的申請者中，他們對日後所居單位的地區大多較為揀擇，我們注意到有些申請者要求編配至子女所居住屋邨的單位，但有關屋邨並非位於申請者所居住的同一個區議會分區內。為給予申請者更妥善的家庭支援，我們**建議**把其地區選擇由同一區議會分區擴大至同一個公屋申請地區，即市區、擴展市區（包括東涌）、新界及離島（不包括東涌）^{註7}。

繼續其他鼓勵措施

17. 我們**建議**繼續以下的鼓勵措施：

- (a) 申請將不受全面經濟狀況評審及住宅物業權審查規限。
- (b) 70歲或以上全長者寬敞戶如願意調遷至面積合適的單位，可獲發住戶搬遷津貼。
- (c) 提供新或經翻新的單位以作調遷之用。

終止租金豁免

18. 在試驗計劃下，若住戶其後因未能符合所有家庭成員均年屆70歲或以上的資格，又或因在不同房屋政策下（例如分戶）獲得額外房

註6 為了增加一人小型單位的供應，某些公屋單位以往已通過內部間隔，改建成一人單位。礙於過去多年一直有住戶不和的問題，當時的租住房屋小組委員會透過RHC 25/2000號文件於2000年通過取消「改建一人單位」，待間隔單位內所有「改建一人單位」騰空後，把單位回復至原來的設計作編配之用。

註7 視乎申請者現時居住的地區，現行的調遷政策准許他們遷至其他公屋申請地區內的屋邨，例如居於擴展市區的住戶可獲准調遷至擴展市區、新界及離島的屋邨，但不得遷至市區的屋邨。如個案具充分理由，跨區調遷申請可獲酌情批准。

屋資源，其租金豁免即告終止。為免出現濫用情況，我們**建議**在計劃恆常化後繼續這項安排。

19. 免租戶其後即使因刪除家庭成員而成為寬敞戶，其租金豁免仍不受影響。

剔除行將重建／清拆的屋邨

20. 居於將會重建／清拆公共屋邨的寬敞戶一般不受寬敞戶政策規限，原因是這些住戶最終會在相關屋邨重建／清拆行動中獲編配面積合適的單位。為合理運用公帑，現時在宣布重建或清拆屋邨後，70 歲或以上全長者寬敞戶不得申請此計劃。至於在宣布前已參與計劃者，房委會則會繼續處理其申請。我們建議繼續這些安排。

實施和檢討

21. 倘獲委員通過，我們會繼續實施現行的寬敞戶政策，並且即時把計劃恆常化，及推行第 15 段和第 16 段所載列的優化措施。

22. 我們**建議**在 2023 年（即委員通過三年後）檢討寬敞戶政策及計劃，向委員匯報結果，以供進一步考慮未來路向。

對財政的影響

23. 繼續實施現行的寬敞戶政策不會產生額外的財政影響，而為了把一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的新目標住戶納入計劃，預計提升相關資訊科技系統所需的一次性費用為 46 萬元。寬敞戶調遷和計劃的配額上限分別為 1 100 個和 300 個，我們預計住戶搬遷津貼每年的總開支約為 1,400 萬元^{註 8}。為「優先處理寬敞戶」提供免租期和因應計劃設定 300 個配額而每年少收的租金總額，分別約為 370 萬元^{註 9}和 475 萬元^{註 10}。

註 8 以一人住戶現時 10,270 元的津貼額計算，寬敞戶調遷和試驗計劃下的住戶搬遷津貼額合共為 1,400 萬元（即 10,270 元 x (1 100 + 300) 戶）。

註 9 經參考 2017/18 至 2019/20 年度過去三個年度的數字（分別為 240 萬元、440 萬元和 420 萬元）的平均數後，估計少收的租金總額為 370 萬元。

註 10 以 A 類型單位（供一／二人居住）每月 1,320 元的租金計算，如用盡配額，估計每 300 宗個案每年少收的租金總額為 475 萬元（即 1,320 元 x 12 個月 x 300 個配額）。

24. 2020/21 年度的核准預算已預留住戶搬遷津貼開支的所需撥款，而提升資訊科技系統所需的一次性費用，會在 2020/21 年度的核准預算中吸納。至於未來數年的開支，我們會在制訂相關預算時申請所需撥款。

對人手和資訊科技的影響

25. 就繼續實施寬敞戶政策及把計劃恆常化所產生的相關工作量將由現有職員吸納，並無增加人手的需要。相關資訊科技系統須提升，以配合經修訂的安排。

公眾反應／公布事宜

26. 我們預料「優先處理寬敞戶」可能會批評繼續實施寬敞戶政策的建議。儘管被置於寬敞戶名單的最後位置，有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的寬敞戶亦會感到失望。我們回應時會強調，鑑於市民對公屋的需求不斷增加，以及須把公屋資源更有效地分配給更有迫切住屋需要的申請者，我們必須確保涉及大量公帑資助及緊絀的公營房屋資源得到合理運用。至於計劃，我們預期公眾會歡迎其恆常化，因為該項計劃給予 70 歲或以上全長者寬敞戶一個選擇，可調遷至面積合適的單位，以便我們可把單位重新適當編配。

27. 小組委員會通過上述建議後，我們便會發出新聞稿，並會透過屋邨通訊、屋邨管理諮詢委員會會議、房屋資訊台及房委會／房屋署網站和社交媒體平台公布有關安排。

文件銷密

28. 我們**建議**，待委員通過各項建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會／房屋署網站瀏覽，於房屋署圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

討論

29. 在 2020 年 12 月 8 日舉行的會議上，請委員通過上文第 2 段的建議。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ： HD3-3/TMP/1-55/2
 （屋邨管理處）
發出日期 ： 2020年12月2日

處理寬敞戶的現行安排

- (a) 繼續寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限；

住戶人數	寬敞戶標準	「優先處理寬敞戶」界限
	室內樓面面積	室內樓面面積
1 人	>25 平方米	>30 平方米
2 人	>35 平方米	>42 平方米
3 人	>44 平方米	>53 平方米
4 人	>56 平方米	>67 平方米
5 人	>62 平方米	>74 平方米
6 人	>71 平方米	>85 平方米

- (b) 繼續將有殘疾成員或年屆 70 歲或以上年長成員的住戶，從寬敞戶名單中剔除，而有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶置於寬敞戶名單的最後位置；
- (c) 繼續在寬敞戶政策下對所有公屋住戶均一視同仁，不論住戶屬於何種安置類別；
- (d) 繼續向「優先處理寬敞戶」提供最多三次房屋編配；
- (e) 繼續容許因家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的住戶留居於現住單位一年的措施，並以情理兼備的態度，按個別情況考慮「優先處理寬敞戶」因等待家庭成員從內地來港團聚而留居於現住單位的要求；以及
- (f) 繼續向寬敞戶及「優先處理寬敞戶」發放住戶搬遷津貼和提供調遷至新屋邨的機會，以及向「優先處理寬敞戶」提供最多三個月免租期作為額外鼓勵措施。

寬敞戶的最新統計數字

截至 2020 年 9 月底，在合共 77 910 個寬敞戶中，約 42 610 戶屬有殘疾人士及／或年屆 70 歲或以上年長成員的「被剔除寬敞戶」^{註 1}。至於餘下的 35 300 個寬敞戶中，5 440 宗屬「優先處理寬敞戶」個案，29 860 宗則屬「非優先處理寬敞戶」^{註 2} 個案。「優先處理寬敞戶」個案的詳情載於下文表 1 和表 2。

表 1

「優先處理寬敞戶」個案的整體情況	
截至 2013 年 3 月 31 日為止 (實施優化措施之前)	7 580 宗
過去 7.5 年新增的「優先處理寬敞戶」個案 (由 2013 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日)	15 020 宗 [每年平均增加 2 000 宗]
過去 7.5 年解決的「優先處理寬敞戶」個案	17 160 宗 [每年平均解決 2 290 宗]
截至 2020 年 9 月 30 日為止	5 440 宗
「優先處理寬敞戶」個案減幅	28% [(7 580-5 440)/7 580 x 100%]

表 2

尚待解決「優先處理寬敞戶」個案宗數 (截至 2020 年 9 月 30 日為止)							
住戶人數	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	總計
個案宗數	3 981	1 324	101	25	6	3	5 440

小家庭個案宗數 = 3 981 + 1 324 = 5 305

註 1 包括 16 名佔用額外單位的單身長者／殘疾人士 (佔 0.04%)。我們會繼續採取租務管理措施，以偵查濫用的情況。

註 2 「非優先處理寬敞戶」包括：(i) 居住面積不超逾「優先處理寬敞戶」界限的寬敞戶 (例如：一人家庭居於室內樓面面積超逾 25 平方米但不超逾 30 平方米的單位) 及 (ii) 有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的寬敞戶 (不論居住面積)。這些個案的處理優次較低。