

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

截至 2019 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 2019 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。平均輪候時間^{註1}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^{註2}。鑑於公屋需求不斷增加，以及公眾對公屋申請者輪候時間的關注，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。此分析只涵蓋一般申請者。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。

註1 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期內的任何凍結時段（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）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

註2 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。在配額及計分制下，申請者獲編配公屋的相對優先次序，取決於其所得分數。

整體情況

3. 在 2019 年 6 月底，一般申請約有 147 900 宗。過去數年的一般申請數目載列於下表：

表 1
截至每年 6 月底的一般申請數目

	截至 2013 年 6 月底	截至 2014 年 6 月底	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
一般申請數目 (相比於前 一年的變化)	118 700	125 400 (+6%)	140 200 (+12%)	153 000 (+9%)	150 200 (-2%)	150 600 (+0.3%)	147 900 (-2%)

表 2
年內新登記的一般申請數目

	2013 年 7 月至 2014 年 6 月期間	2014 年 7 月至 2015 年 6 月期間	2015 年 7 月至 2016 年 6 月期間	2016 年 7 月至 2017 年 6 月期間	2017 年 7 月至 2018 年 6 月期間	2018 年 7 月至 2019 年 6 月期間
新登記 一般申請數目 (相比於前 一年的變化)	28 000	25 500 (-9%)	23 600 (-8%)	19 800 (-16%)	20 400 (+3%)	20 600 (+0.9%)

平均輪候時間

平均輪候時間的計算方法

4. 在既定計算方法下，輪候時間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等）。平均輪候時間是計算在過去 12 個月已獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數，故此並不同仍在輪候的申請者須等候的時間。

5. 一些公屋申請者或會基於不同原因而被取消申請，例如在詳細資格審查階段未能符合入息或資產規定、沒有依約出席會晤等。為給予申請者彈性，房委會的政策訂明，若申請者其後情況有變，而在特定

期限^{註3}內再度符合資格準則，可以要求恢復申請。嚴格來說，若申請者的申請已被取消，在他／她恢復申請前的時期，不應計算在輪候時間之內。然而，由於電腦系統所限，我們未能在計算平均輪候時間時剔除這些時段。我們現正優化相關電腦系統，務求在未來計算平均輪候時間時剔除這些取消時段。

平均輪候時間

6. 在 2019 年 6 月底，一般申請者的平均輪候時間為 5.4 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 2.9 年^{註4}。正如下表所示，平均輪候時間在過去數年一直呈上升趨勢：

表 3
近年截至 6 月底的平均輪候時間

	截至 2013 年 6 月底	截至 2014 年 6 月底	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
一般申請者 平均輪候時間	2.7 年	3.0 年	3.4 年	4.1 年	4.7 年	5.3 年	5.4 年
長者一人申 請者平均輪 候時間	1.5 年	1.7 年	1.9 年	2.4 年	2.6 年	2.9 年	2.9 年

7. 我們無法預測未來的平均輪候時間，原因是這受到不同因素影響，包括公屋申請者的數目、從租戶收回的單位數目、申請者所選地區，以及可供編配的公屋單位（包括新建及翻新單位）供應是否與申請者的選擇相符等。即使近年政府及房委會已盡力增加公營房屋供應，公屋供應的增長仍未能在未來數年間完全消化多年來累積的公屋需求。縱然面對各種限制（尤其是土地供應不足），政府和房委會仍會繼續加大力度增加公屋供應，以期縮減平均輪候時間。

註3 申請者因入息或資產超出訂明限額而被取消申請，若其後再次符合資格，則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原有申請。

註4 最新截至 2019 年 9 月底的一般申請者平均輪候時間為 5.4 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 2.9 年。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。

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找出輪候時間較長的個案的主要原因：

- (a) 2018 年 7 月至 2019 年 6 月期間 20 500 名獲安置的一般申請者；以及
- (b) 截至 2019 年 6 月底 147 900 名仍在輪候的一般申請者。

分析的具體細節

(a) 在 2018 年 7 月至 2019 年 6 月期間獲安置的一般申請者

9. 在 2018 年 7 月至 2019 年 6 月期間，共有 20 500 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。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，因為在首次配屋時已為申請者提供了安置機會。

表 4
在 2018 年 7 月至 2019 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 ^{註 5}	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	≤3 年	620	190	190	50	40	1 100
	>3 - ≤ 4 年	1 500	50	60	30	20	1 700
	>4 - ≤ 5 年	110	220	110	80	40	560
	>5 - ≤ 6 年	60	860	830	70	90	1 900
	>6 年	100	1 000	1 700	2 200	700	5 700
	小計	2 400	2 300	2 900	2 400	890	10 900
擴展市區	≤3 年	260	210	200	80	40	790
	>3 - ≤ 4 年	310	50	50	50	10	460
	>4 - ≤ 5 年	40	290	120	70	60	580
	>5 - ≤ 6 年	30	1 500	1 400	380	150	3 500
	>6 年	20	180	320	1 600	450	2 500
	小計	660	2 300	2 100	2 200	710	7 900
新界	≤3 年	60	40	10	<5	10	120
	>3 - ≤ 4 年	90	10	<5	0	10	120
	>4 - ≤ 5 年	20	70	10	10	30	140
	>5 - ≤ 6 年	10	380	130	10	40	570
	>6 年	10	100	140	260	70	590
	小計	200	610	290	280	160	1 500
離島	≤3 年	<5	0	0	0	<5	10
	>3 - ≤ 4 年	<5	<5	<5	<5	<5	10
	>4 - ≤ 5 年	<5	10	20	<5	<5	40
	>5 - ≤ 6 年	0	10	<5	<5	0	10
	>6 年	0	0	0	<5	0	<5
	小計	10	20	20	10	10	70
整體	≤3 年	950	430	390	120	100	2 000
	>3 - ≤ 4 年	2 000	110	120	80	40	2 300
	>4 - ≤ 5 年	170	600	270	160	120	1 300
	>5 - ≤ 6 年	100	2 800	2 400	460	290	6 000
	>6 年	120	1 300	2 200	4 000	1 200	8 800
	總計	3 300	5 200	5 400	4 800	1 800	20 500

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 主要為長者一人申請者，以及少數經「特快公屋編配計劃」獲安置的配額及計分制申請者。

10. 就該 20 500 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) 10%申請者（約 2 000 名申請者）的輪候時間為三年或以下；
- (b) 90%申請者（約 18 500 名申請者）的輪候時間為三年以上，當中 53%獲安置市區單位，39%獲安置擴展市區單位，合計為 92%；
- (c) 在該 18 500 名輪候逾三年的申請者當中，33%（約 6 000 名申請者）的輪候時間為五年以上但不多於六年，48%（約 8 800 名申請者）的輪候時間為六年以上；以及
- (d) 我們進一步分析了輪候時間逾六年的主要原因。結果顯示，當中若干比例的個案涉及一些有機會影響其輪候時間的情況^{註6}，包括更改所選地區(71%)；更改住戶資料^{註7}(61%)；申請者提出獲房委會接納的理由，拒絕接受所編配的單位(17%)；基於在詳細資格審查階段未能符合入息資格規定、沒有依約出席會晤或證明文件不足，因而曾被取消但其後獲恢復的申請(15%)；以及基於社會／健康理由而指定配屋地點(7%)。

(b) 截至 2019 年 6 月底仍在輪候的一般申請者

11. 截至 2019 年 6 月底，在 147 900 名仍在輪候的一般申請者當中，44%（約 64 600 名）的輪候時間為三年以上而於 2019 年 6 月底時仍未曾獲配屋。由於這些申請者未曾獲配屋，其輪候時間是從登記日期起計，直至 2019 年 6 月底為止，但不包括凍結時段。這些申請者的輪候時間分布載列於下表：

註6 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。

註7 經驗顯示，很多要求更改住戶資料的申請者經過一段時間仍未能提供證明文件，以致影響處理其申請和延長其輪候時間。舉例來說，很多要求增加家庭成員的申請者，未能適時提供相關文件（例如入息及資產淨值證明）供房委會處理其申請。

表 5
截至 2019 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 8}	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人 ^{註 9}	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	>3 - ≤ 4 年	580	1 600	490	260	140	3 000
	>4 - ≤ 5 年	50	1 500	530	320	170	2 600
	>5 - ≤ 6 年	10	1 300	1 100	740	230	3 300
	>6 年	10	620	830	2 000	410	3 900
	小計	650	5 000	2 900	3 300	960	12 800
擴展市區	>3 - ≤ 4 年	410	5 500	4 200	2 400	510	13 100
	>4 - ≤ 5 年	40	5 300	4 400	2 800	530	13 000
	>5 - ≤ 6 年	10	2 000	2 200	2 200	420	6 800
	>6 年	10	60	90	280	60	500
	小計	460	12 900	10 900	7 600	1 500	33 400
新界	>3 - ≤ 4 年	530	2 400	1 800	950	230	5 900
	>4 - ≤ 5 年	230	2 100	1 700	1 100	200	5 300
	>5 - ≤ 6 年	10	1 500	1 600	1 000	230	4 300
	>6 年	<5	80	810	1 500	350	2 700
	小計	760	6 100	5 800	4 500	1 000	18 300
離島	>3 - ≤ 4 年	10	30	30	10	<5	80
	>4 - ≤ 5 年	0	20	10	<5	<5	40
	>5 - ≤ 6 年	<5	<5	<5	10	0	10
	>6 年	0	0	0	<5	0	<5
	小計	10	60	40	30	<5	130
整體	>3 - ≤ 4 年	1 500	9 600	6 500	3 600	880	22 100
	>4 - ≤ 5 年	310	9 000	6 600	4 200	900	20 900
	>5 - ≤ 6 年	30	4 800	4 900	3 900	880	14 500
	>6 年	20	760	1 700	3 800	810	7 100
	總計	1 900	24 100	19 700	15 500	3 500	64 600

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 8 參照申請者在 2019 年 6 月底時的選區。

註 9 主要為長者一人申請者。

12. 在這 64 600 名輪候逾三年而於 2019 年 6 月底仍未獲配屋的一般申請者當中：

- (a) 25% (約 16 100 名申請者) 於 2019 年 6 月底時已屆詳細資格審查階段，如確定符合資格者將會獲配屋；
- (b) 52% 選擇擴展市區，另外分別有 28% 及 20% 選擇新界及市區；
- (c) 22% (約 14 500 名申請者) 的輪候時間為五年以上但不多於六年，11% (約 7 100 名申請者) 的輪候時間為六年以上；以及
- (d) 我們進一步分析了輪候時間逾六年的主要原因。結果顯示，當中若干比例的個案涉及一些有機會影響其輪候時間的情況，包括更改住戶資料(60%)；涉及取消時段和基於社會／健康理由而指定編配地點(9%)；以及提供獲房委會接納的理由而拒絕接受所編配的單位(4%)等。

凍結時段

13. 截至 2019 年 6 月底，在 147 900 宗輪候公屋的一般申請當中，約 10% (約 14 100 名申請者) 因以下原因而被凍結：

原因	在 2019 年 6 月底的凍結個案
未能滿足居港年期規定 ^{註 10}	14 000
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
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 (例如欠租和違反扣分制)	60
總數	14 100

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。

註 10 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。

14. 即使申請已被凍結，有關申請者仍可繼續輪候公屋。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。

單位供應

15. 根據 2019 年 9 月房委會房屋建設計劃，在 2019/20 至 2023/24 年度合共約有 71 700 個公屋／「綠表置居計劃」（「綠置居」）單位落成^{註 11}，當中約 27% 位於市區，30% 位於擴展市區，以及 43% 位於新界。單位類型方面，約 15% 為甲類單位（供一／二人居住），35% 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 19% 為丁類單位（供四／五人居住）。

16. 除新建公屋單位外，回收單位亦是另一個重要的公屋供應來源。在過去數年，房委會每年平均可從租戶淨回收超過 8 000 個單位^{註 12}。隨著更多資助出售單位項目陸續落成及推行，於 2018/19 年度從公屋租戶淨回收的單位數目達 8 500 個。

17. 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較有迫切住屋需要的人士。房屋署會繼續嚴格審核公屋申請者的資格。另一方面，房屋署會加強打擊濫用公屋，以及推行宣傳活動，推廣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

18. 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：2019 年 12 月 16 日

註 11 包括位於柴灣道和青衣青鴻路的「綠置居」項目（合共約 3 700 個單位）。

註 12 不包括從公屋調遷戶收回的單位。由於需為調遷戶編配公屋單位，因此並不會有單位淨增長。