香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2010/11 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員 2009/10 年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過 2010/11 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共房屋資源盡量分配。在制定計劃前，我們首先推算新一年度的公屋供應量，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，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（過去數年平均計劃編配約 20000 個單位）；

- 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（目前定為低於公屋租戶總數的 0.6%）。

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。我們會於年度終結時向各委員匯報該年度的實際編配結果，該結果反映實際的編配需求及種種環境轉變因素。

2009/10 年度編配工作概覽

編配單位數目

4. 透過 SHC 25/2009 號文件，委員在 2009 年 5 月 19 日會議上通過 2009/10 年度的租住公屋編配計劃，當中包括於該年度內編配 36900 個公屋單位的建議。截至 2010 年 3 月底，我們共編配了 35650 個公屋單位(見**附件**)。請各委員注意，位於天水圍第 104 區天晴邨的 2365 個新單位因稍延落成，而正式入伙手續亦須順延至 2010 年 3 月才可展開。除 455 個單位仍需預留給清拆、區域調遷及各類別之用外，餘下的新落成單位已全數作出了預先編配給公屋申請人，其中 899 個公屋輪候冊申請人已書面初步接受了編配。若將該等已被接受編配的新建單位一併計算，則於 2009/10 年度我們合共編配了 36549 個單位，與計劃編配數目 36900 個單位大致相若。

清拆安置

5. 於 2009/10 年度，這個類別下所編配的單位共 222 個，分類如下：

(a) 政府清拆項目

6. 在預留給寮屋清拆的 220 個單位當中，編配了 49 個予清拆戶，佔編配數額的 22.3%，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。此外，非發展清拆(基於土力工程理由)的安置是自願性的，即使地政總署人員一再游說，大部分清拆戶仍選擇留居原址，因而進一步減低 2009/10 年度這個分類下編配的數目。

(b) 市區重建局清拆

7. 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 月訂立及在 2007 年 6 月修訂的諒解備忘錄，在 2009/10 年度計劃預留 300 個單位給市建局[註 1]，用以安置市建局的清拆戶。當中共編配了 123 個單位，佔編配數額的 41%。配額使用率偏低的主要原因為在今個財政年度處理的前土地發展局五個項目的賠償金額較為吸引，故此在市建局已完成處理此等項目的 280 個個案中，有 243 個選擇賠償金而不選擇公屋安置，遂使配額使用率較低。此外，由於市建局評估深水埗海壇街及觀塘區受清拆項目影響居民的入住公屋資格還未完成，安置工作稍後才能展開。至於政府回收位於馬頭角及土瓜灣的私人物業，則於 2010 年 3 月展開房屋安置等工作。

註1 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。

(c) 中轉房屋清拆及中轉房屋居民調遷公屋

8. 房委會在 2008 年 8 月通過清拆葵盛東邨第 12 座中轉房屋，涉及家庭約 200 個。截至 2010 年 3 月底，49 個受影響的清拆戶已獲安置入住公屋單位，連同石梨(二)邨 1 個中轉房屋住戶的調遷，2009/10 年度在這個分類下所編配的單位共有 50 個。

整體重建、屋邨清拆和大型維修

9. 於 2009/10 年度，預留給這個類別的單位為 3350 個，而編配的單位則共有 3360 個，分類如下：

(a) 整體重建

10. 2009/10 年度整體重建分類下所編配的單位有 3224 個，是編配給牛頭角下邨(二區)居民。牛頭角下邨(二區)是房委會整體重建計劃下最後一個被清拆重建的屋邨，該邨所有租戶已於 2010 年 1 月底遷出。

(b) 屋邨清拆

11. 截至 2010 年 3 月底，在屋邨清拆分類下所編配的單位共有 136 個，當中包括蘇屋邨[註2]第一、二期及東頭(一)邨第 22 座[註3]的清拆戶。蘇屋邨第一期隨著最後一戶於本年度獲得編配，所有租戶已於 2009 年 7 月底遷出，第二期有 97 戶已藉提早調遷計劃[註4]獲得編配，其餘 2300 多戶亦預計於 2012 年 4 月全部遷出。東頭(一)邨第 22 座亦有 38 戶已藉提早調遷計劃獲得編配，其餘約 800 戶亦預計於 2012 年內全部遷出。

公屋輪候冊

12. 2009/10 年度共有 18927 個[註5]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 1948 個。

註2 在2006年3月底，房委會宣佈分別於2008年和2011年分兩期清拆蘇屋邨。

註3 在2009年3月底，房委會宣佈於2012年6月清拆東頭(一)邨第22座。

註4 為鼓勵蘇屋邨第二期清拆戶提早搬遷，2009/10年度我們推出了三次提早調遷計劃，以儘早編配單位予受影響住戶。

註5 包括透過「特快公屋編配計劃」而成功租出的1460個單位(截至2010年3月底)。

13. 總括來說，2009/10 年度共有 20875 個單位編配予輪候冊申請人，佔計劃編配的 24500 個單位的 85.2%。但天晴邨一些全新單位因稍延落成及待辦入伙，若將已初步接受預先編配的 899 個輪候冊申請人計算在內，則我們在該年度已合共編配了 21774 個單位給輪候冊申請人，相等於計劃編配額的 88.9%。編配數目較預期數額為少，主要是因為年內輪候冊申請人仍傾向於較後的編配建議才接受公屋編配。此外，因各類調遷計劃下的編配所回收的單位，其回收及翻新過程[註6]所引起的時差，亦影響了編配數額。

體恤安置

14. 我們於 2009/10 年度在這個類別下總共編配了 2449 個單位予經社會福利署(下稱「社署」)推薦的申請個案。

調遷

15. 這個類別於 2009/10 年度所編配的單位共有 7909 個，分類如下：

(a) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

16. 2009/10 年度共有 1851 個單位透過「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」成功編配。本年共推行了兩次「紓緩擠迫調遷計劃」連同從 2008/09 年度結轉而於 2009/10 年度處理的申請，共有 691 個擠迫戶成功調遷往較大單位。擠迫戶總數已由 2009 年 3 月底的 3729 戶進一步降低至 2010 年 3 月底的 3271 戶，佔公屋住戶總數的 0.48%，符合低於 0.6%的指標。另外第四期「改善居住空間調遷計劃」於 2009 年 3 月底推出，共有 1160 戶(包括符合跨區調遷資格[註7]的 879 戶)得到調遷。

(b) 各類其他調遷

17. 在此分類下獲成功編配的單位共有 6058 個，如下所述：

- 我們分別在秀茂坪/觀塘北區、屯門/元朗/天水圍區推出了兩次「區域調遷計劃」，在本年度成功編配了 1188 個單位。
- 於 2009 年底推出的第三期「天倫樂調遷計劃」，連同第二期順延至本年度處理的個案，在本年度共編配了 345 個單位。
- 分別有 1951 個和 2574 個單位透過「邨內調遷」和「特別調遷」在本年度成功租出。

註6 透過各調遷計劃成功申請公屋單位的公屋租戶可於完成新單位的租賃手續後兩個月內交回舊單位。於收回舊單位後，另外需要時間將單位翻新及安排重新編配予其他申請人。

註7 合資格申請人若居於公屋逾10年，可獲許申請調遷往其屬意的任何地區。

初級公務員和退休公務員

18. 2009/10 年度，編配予這個類別的單位共 827 個，佔核准配額的 82.7%。

平均輪候時間

19. 在 2009/10 年度，我們維持了一般公屋輪候冊申請人[註 8]平均輪候時間於三年左右的目標，而長者一人申請者的平均輪候時間目標為兩年左右。截至 2010 年 3 月底，一般公屋輪候冊申請人的實際平均輪候時間為 2 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.1 年。

空置率

20. 截至 2010 年 3 月底，可供出租的空置單位為 6917 個，相對於可供出租的公屋單位總數 697533 個，空置率為 1%，符合維持空置率低於 1.5%的指標。

2010/11 年度建議編配計劃

21. 2010/11 年度的公屋供應包括新落成單位和翻新單位，我們預計於 2010/11 年度可供編配的租住公屋單位共約 31100 個。

(a) 可供編配的新單位

22. 年內可供編配新單位數目的預測主要基於 2010 年 3 月所訂公營房屋建設計劃。2010/11 年度將有四個新公共屋邨項目落成，加上四個新公共屋邨項目因於 2010 年 3 月才落成，須於 2010/11 才入賬，全數項目合共提供 12265 個新單位，詳情如下—

註8 不包括「配額及計分制」下的申請人。

2010 年 1 月至 2010 年 3 月期間新建單位

項目	落成日期	單位數目
前柴灣項目(柴灣邨)	2010 年 3 月	1600
東頭平房區西(美東邨美仁樓)	2010 年 3 月	799
彩雲道地盤 2 第 1 期(彩德邨)	2010 年 3 月	1462
彩雲道地盤 3B 第 1 期(彩福邨)	2010 年 3 月	2524
小計		**6385**

2010 年 4 月至 2011 年 2 月期間新建單位#

項目	預算落成日期	單位數目
沙田坳	2010 年 12 月	1278
將軍澳第 73B 區	2010 年 12 月	1974
葵聯路	2011 年 2 月	1470
紅磡邨第二期	2011 年 2 月	1158
小計		**5880**
總計		**12265**

新建單位是根據 2010 年 3 月公營房屋建設計劃而編訂，供應期為 2010 年 4 月至 2011 年 2 月，往後落成的新單位，由於接收及其後租出單位需時，故會在下一個年度編配。故此，預期在 2011 年 3 月期間落成的馬鞍山 86B 區(2587 個單位)和彩雲道地盤 2(3A 及 3B)第二期(5205 個單位)，並沒有計算在內。

23. 基於上述 12265 個新單位，另包括轉撥自去年的空置新單位等，我們預計於 2010/11 年度可供編配的新單位約有 12600 個。

(b) 可供編配的翻新單位

24. 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，以及購置剩餘居者有其屋／私人機構參建居屋計劃單位等種種原因，而預計可於年內收回以供編配的翻新單位。我們預計於 2010/11 年度可供編配的翻新單位約有 18500 個。

建議編配

清拆安置

25. 這個類別下的計劃編配單位數目合共 520 個，包括：

- 經考慮預計需求量，我們建議調撥 220 個單位予政府清拆項目(包括寮屋及私人樓宇)；

- 市建局已表示需要約 300 個單位，用以安置受該局 2010/11 年度各重建項目影響的居民。

屋邨清拆和大型維修

26. 考慮到蘇屋邨清拆第二期及東頭(一)邨第 22 座提早搬遷計劃帶來的需求，我們建議於這個類別下預留的單位合共 150 個。

公屋輪候冊

27. 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 2010/11 年度為此類別編配 21930 個單位，佔全年編配量的 70.5%，比率與 2009/10 年度的(66.4)%比較多出 4.1%。

非長者一人申請者

28. 委員於 2006 年透過 SHC36/2006 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 2000 個單位為上限。因此，2010/11 年度的編配數目將定為 1760 個，即佔 21930 個單位的 8%。在 2010/11 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

29. 我們建議於 2010/11 年度在這個類別下預留 2000 個單位。我們會彈性地因應社署推薦的個案數目，在有需要時增撥資源以應付額外的需求。

紓緩擠迫、改善居住空間和各類調遷

30. 截至 2010 年 3 月 31 日，擠迫戶數目已降至 3271 個，即公屋租戶總數的 0.48%，因此我們建議在 2010/11 年度維持預留 1500 個單位作「紓緩擠迫」及「改善居住空間」之用。此外，我們建議撥出 4000 個單位，在 2010/11 年度用於各類調遷（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調遷計劃等）。總括來說，在各類調遷類別下，我們會靈活調配總共 5500 個預留的單位。

初級公務員和退休公務員

31. 我們建議把這個類別的 2010/11 年度配額維持在 1000 個。

建議

32. 總括來說，2010/11 年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別	2010/11 年度 建議編配	
		%
1. 清拆	520	1.7
(a) 政府清拆項目	*(220)*	*(0.7)*
(b) 市區重建局	*(300)*	*(1.0)*
2. 屋邨清拆和大型維修	150	0.5
3. 公屋輪候冊	21930	70.5
(a) 一般申請者[註 9]	*(20170)*	*(64.8)*
(b) 「配額及計分制」申請者	*(1760)*	*(5.7)*
4. 體恤安置	2000	6.4
5. 調遷	5500	17.7
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	*(1500)*	*(4.8)*
(b) 各類調遷	*(4000)*	*(12.9)*
6. 緊急安置	0	0
7. 初級公務員和退休公務員	1000	3.2
合計	31100	100

公布事宜

註9 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

33. 我們會公布經核准的 2010/11 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 10]的目標。

文件銷密

34. 我們建議，待委員通過上文第 32 段所載的建議後，把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、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. 請委員在 2010 年 5 月 17 日資助房屋小組委員會會議上，通過：

(a) 2010/11 年度租住公屋編配計劃(第 32 段)；以及

(b) 把本文件銷密 (第 34 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(H) APP/A 5/8/4
(策略處)
發出日期 : 2010 年 5 月 11 日

註10 不包括「配額及計分制」下的申請人。

附件

2009/10年度租住公屋編配
（2009年4月1日至2010年3月31日期間）

安置類別	已編配單位 新單位	翻新單位	合計	%
	(a)	(b)	(c) = (a) + (b)	
1. 清拆	167	55	222	0.6
(a) 政府清拆項目	*(21)*	*(28)*	*(49)*	*(0.1)*
(b) 市區重建局	*(109)*	*(14)*	*(123)*	*(0.4)*
(c) 中轉房屋居民調遷公屋/中轉房屋清拆	*(37)*	*(13)*	*(50)*	*(0.1)*
2. 整體重建、屋邨清拆和大型維修	3 280	80	3 360	9.4
(a) 整體重建	*(3 187)*	*(37)*	*(3 224)*	*(9.0)*
(b) 屋邨清拆	*(93)*	*(43)*	*(136)*	*(0.4)*
3. 公屋輪候冊	11 792[註 1]	9 083	20 875[註 1]	58.6
一般申請者[註 2]	*(10 437)*	*(8 490)*	*(18 927)*	*(53.1)*
(a)(b) 「配額及計分制」申請者	*(1 355)*	*(593)*	*(1 948)*	*(5.5)*
4. 體恤安置	11	2 438	2 449	6.9
5. 調遷	2 271	5 638	7 909	22.2
紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃[註 3]	*(753)*	*(1 098)*	*(1 851)*	*(5.2)*
(a)(b) 各類調遷	*(1 518)*	*(4 540)*	*(6 058)*	*(17.0)*
6. 緊急安置	3	5	8	0
7. 初級公務員和退休公務員	564	263	827	2.3
合計	**18 088**[註 4]	**17 562**	**35 650**[註 4]	**100**

[註1] 尚未包括(899)個申請人已書面初步接受編配而待辦入伙的(天晴邨)全新單位。

[註2] 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

[註3] 改善居住空間調遷計劃，英文簡稱LSITS。

[註4] 尚未包括(899)個申請人已書面初步接受編配而待辦入伙的(天晴邨)全新單位。