

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2011/12 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員 2010/11 年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過 2011/12 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（過去數年計劃編配平均為 23 000 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。

2010/11 年度編配工作概覽

編配單位數目

4. 透過SHC 29/2010 號文件，委員在 2010 年 5 月 17 日會議上通過 2010/11 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 31 100 個公屋單位(12 600 個新單位及 18 500 個翻新單位)的建議。可是，原納入上年度公屋編配計劃內預計可供編配，位於沙田坳邨、善明邨、葵聯邨及紅磡邨 5 000 多個新建公屋單位未能在 2010/11 年度內辦理入伙手續^{註 1}，因此，截至 2011 年 3 月底，我們共編配了 25 463 個新建單位及翻新單位 (見附件)。

清拆安置

5. 於 2010/11 年度，這個類別下所編配的單位共 284 個，分類如下：

(a) 政府清拆項目

6. 在預留給政府清拆的 220 個單位當中，編配了 52 個予清拆戶，佔計劃編配數額的 23.6%。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。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 2010/11 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」)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 2010/11 年度計劃預留 300 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 231 個單位，佔編配數額的 77%。編配率較計劃配額低的主要原因為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 這些屋邨在 2010/11 年最後一季落成，因此須於 2011/12 年首季方能辦理入伙手續。然而我們已在可行的情況下為新建單位進行預配，4 704 個預配單位已獲初步接納。

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。

(c) 中轉房屋清拆

8. 葵盛東邨第 12 座中轉房屋的清拆工作已於 2010 年 6 月完成，在 2010/11 年度在這個分類下所編配的單位有 1 個。

屋邨清拆和大型維修

9. 截至 2011 年 3 月底，在屋邨清拆分類下所編配的單位共 78 個，全屬於藉「提早調遷計劃」編配的單位，當中包括 30 個蘇屋邨^{註 3}第二期的清拆戶及 48 個東頭(一)邨第 22 座^{註 4}的清拆戶。編配數目較預期少的原因是此兩個屋邨大部份清拆戶未有接受「提早調遷計劃」，而選擇調遷到就近的元州邨及東頭邨預計於 2011 年底落成的新單位。

公屋輪候冊

10. 2010/11 年度共有 14 154 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 1 746 個。

11. 總括來說，2010/11 年度共有 15 900 個單位編配予輪候冊申請者，估計編配的 21 930 個單位的 72.5%。公屋輪候冊編配數目較預期數額為少，主要是由於上文第四段所述理由。然而，我們已為新建單位展開了預先編配工作，截至 2011 年 3 月底，已有 4 704 個新單位為申請人書面初步接受編配。編配數目較預期數額出現差異的原因是輪候冊申請人一般不願接受翻新單位的編配，而年內新建屋邨則如前所述未能如期辦理入伙手續。年度內我們為輪候冊申請人作出了 30 833 個翻新單位的編配建議，只有 8 654 個為輪候冊申請人所接納。此外，從公屋租戶收回的單位回收及翻新過程^{註 6}需時，因而影響了編配數額。

體恤安置

12. 我們於 2010/11 年度在這個類別下總共編配了 2 439 個單位予經社會福利署(下稱「社署」)推薦的申請個案，比該年度 2 000 個計劃編配多 439 個。

註 3 我們在 2010/11 年度就此屋邨清拆項目推出了一次「提早調遷計劃」。

註 4 我們在 2010/11 年度就此屋邨清拆項目推出了三次「提早調遷計劃」。

註 5 包括透過「特快公屋編配計劃」而成功租出的 1 810 個單位(截至 2011 年 3 月底)。

註 6 透過各類調遷計劃成功申請公屋單位，或購買剩餘居屋及二手居屋的公屋租戶，可於完成新單位的租賃或購買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。

調遷

13. 這個類別於 2010/11 年度所編配的單位共有 6 092 個，分類如下：

(a) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

14. 2010/11 年度共推行了兩次「紓緩擠迫調遷計劃」，連同從 2009/10 年度結轉而於 2010/11 年度處理的申請，共有 788 個擠迫戶成功調遷往較大單位。另外，第五期「改善居住空間調遷計劃」於 2010 年 3 月底推出，共有 1 058 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 1 856 個單位獲成功編配。擠迫戶總數進一步降低至 2011 年 3 月底的 3 227 戶，佔公屋住戶總數的 0.47%，符合低於 0.6% 的指標。

(b) 各類其他調遷

15. 其他透過「邨內調遷」、「特別調遷」等獲成功編配的單位共有 4 236 個。

初級公務員和退休公務員

16. 2010/11 年度，編配予這個類別的單位共 662 個，佔核准配額的 66.2%。

平均輪候時間

17. 在 2010/11 年度，我們維持了一般公屋輪候冊申請人^{註 7}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 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則為 1.1 年。

空置率

18. 截至 2011 年 3 月底，可供出租的空置單位為 6 658 個，相對於可供出租的公屋單位總數 702 155 個，空置率為 0.9%，符合維持空置率低於 1.5% 的指標。

註 7 不包括「配額及計分制」下的申請人。

2011/12 年度建議編配計劃

19. 2011/12 年度的公屋供應包括新落成單位和翻新單位，我們預計於 2011/12 年度可供編配的租住公屋單位共約 33 300 個。

(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 3 月所訂公營房屋建設計劃。在 2010/11 年度最後一季及 2011/12 年度首三季落成的公共屋邨單位會計算在 2011/12 年度的「租住公屋編配計劃」內。全數項目合共提供 13 393 個新單位，詳情如下一

2011 年 1 月至 2011 年 3 月期間新建單位

項目	落成日期	單位數目
彩雲道地盤 3A(彩德邨)	2011 年 2 月	2 704
彩雲道地盤 2 第 2 期(彩德邨)	2011 年 3 月	1 586
彩雲道地盤 3B 第 2 期(彩福邨)	2011 年 3 月	915
馬鞍山第 86B 區(欣安邨)	2011 年 3 月	2 587
小計		7 792

2011 年 4 月至 2011 年 12 月期間新建單位[#]

項目	預算落成日期	單位數目
東隧地盤第 5 期(油麗邨)	2011 年 6 月	2 002
元州街第 5 期(元州邨)	2011 年 11 月	1 486
東頭第 9 期	2011 年 11 月	1 333
紅磡邨第 2 期	2011 年 12 月	780
小計		5 601
總計		13 393

[#] 新建單位是根據 2011 年 3 月公營房屋建設計劃而編訂，供應期為 2011 年 4 月至 2011 年 12 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 2012 年 1 月至 3 月期間落成的下牛頭角第 1 期(1 531 個單位)和石硤尾第 2 期(4 054 個單位)，並沒有計算在內。

21. 基於上述 13 393 個新單位，再加上轉撥自去年 5 000 多個空置新單位，我們預計於 2011/12 年度可供編配的新單位約有 18 500 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 2011/12 年度可供編配的翻新單位約有 14 800 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 400 個，其中 180 個單位預留給市建局，用以安置受該局 2011/12 年度各重建項目影響的居民。

24. 餘下的 220 個單位將撥歸政府清拆項目，包括因屋宇署就違例天台構築物採取執法行動帶來的安置需要。在這方面，屋宇署在過去數年均致力於對單梯式樓宇的違例天台構築物及有即時危險的非單梯樓宇違例天台構築物採取執法行動，而房委會則一直協助屋宇署提供適當的安置給合資格的清拆戶。我們留意到屋宇署已於 2011 年 4 月 1 日起將其執法行動涵蓋非單梯式樓宇違例天台構築物，為繼續協助屋宇署的執法行動，我們建議將沿用於單梯式樓宇的安置資格準則^{註 8}套用於非單梯式樓宇。

屋邨清拆和大型維修

25. 計及清拆蘇屋邨第二期及東頭(一)邨第 22 座租戶所帶來的需求，我們建議於這個類別下預留的單位合共 1 300 個。

公屋輪候冊

26. 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 2011/12 年度為此類別編配 23 100 個單位，佔全年編配量的 69.4%，與 2010/11 年度的 21 930 個單位多出 1 170 個。

註 8 該等違例天台構築物必須自 1982 年 6 月 1 日起已經存在，而受影響的住戶可以證明他們在收到屋宇署根據建築物條例第 24 條發給的法定指令前已經在該受影響的構築物居住不少於兩年，同時亦須符合輪候冊公屋申請資格。

(a) 非長者一人申請者

27. 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，2011/12 年度的編配數目將定為 1 850 個，即佔 23 100 個單位的 8%。

28. 在 2011/12 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。

(b) 檢討選擇市區的限制

29. 新登記的輪候冊申請人現時不可選擇輪候「市區」公屋單位，但過往曾經因應「市區」公屋資源的供應而特殊地容許已在輪候冊的申請人更改其公屋選區為「市區」，對上一次是在 2008 年 5 月，委員當時在通過 2008/09 年度編配計劃（SHC 23/2008 號文件）的同時，決定容許在 2006 年 9 月 30 日或以前已在輪候冊上登記的申請人按意願改選「市區」的公屋單位。

30. 我們留意到在未來數年，「市區」將會持續有新單位落成^{註 9}。亦留意到由 2014/15 年度開始，大部份的新單位會落成於「擴展市區」及新界區。鑑於未來數年市區公屋的預測供應量以及正輪候市區公屋的申請人數目已續漸減少，我們認為現時有條件考慮特殊及一次性地給予一些已在輪候冊的申請人更改其公屋選區為「市區」的機會。我們建議委員通過讓於 2009 年 9 月 30 日或之前登記的輪候冊申請人，可以按其個別情況，考慮更改其所選擇的公屋選區為「市區」。雖然無法估計有多少申請人會改為選擇市區單位，我們會繼續密切留意輪候冊的情況，確保維持一般輪候冊申請人平均輪候時間三年的目標。我們會繼續維持新登記的輪候冊申請人不可選擇「市區」公屋單位的政策。我們注意到 2014/15 年度開始，大部份新單位會落成於「擴展市區」及新界區。未來我們只會在市區單位供應持續較多，及在資源許可的情況下，才會作出檢討，以考慮再讓一些已在輪候冊申請人改選市區的可行性。

31. 若建議獲得通過，署方會以一人一信方式邀請有關的輪候冊申請人，按其意願作出申請。我們會指出，他們輪候「市區」單位的實際輪候時間亦會視乎多個因素，包括改選「市區」的申請數目，以及在「市區」新落成及收回單位的數量等。我們亦會提醒申請人，他們可隨時因應其個別情況及需要，自行決定恢復其原來的公屋選區或改選其他非「市區」公屋選區，並保留其原有的登記日期。

註 9 在扣除屋邨清拆的預計需求後，2011/12 至 2013/14 年度將會有 28 310 個「市區」新單位落成可供編配。

體恤安置

32. 我們建議於 2011/12 年度在這個類別下預留 2 000 個單位。我們會於有需要時利用現有資源處理社署推薦的額外需求。

紓緩擠迫、改善居住空間和各類調遷

33. 我們建議在 2011/12 年度共預留 5 500 單位供各類調遷用途，建議預留給各類調遷的總數與 2010/11 年度相同。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

34. 我們建議把這個類別的 2011/12 年度配額維持在 1 000 個。

建議

35. 總括來說，2011/12 年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別

安置類別	2011/12 年度 建議編配	
		%
1. 清拆	400	1.2
(a) 政府清拆項目	(220)	(0.7)
(b) 市區重建局	(180)	(0.5)
2. 屋邨清拆和大型維修	1 300	3.9
3. 公屋輪候冊	23 100	69.4
(a) 一般申請者 ^{註 10}	(21 250)	(63.8)
(b) 「配額及計分制」申請者	(1 850)	(5.6)
4. 體恤安置	2 000	6.0
5. 調遷	5 500	16.5
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(1 500)	(4.5)
(b) 各類調遷	(4 000)	(12.0)
6. 緊急安置	0	0
7. 初級公務員和 退休公務員	1 000	3.0
合計	33 300	100

公布事宜

36. 我們會公布經核准的 2011/12 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 11}的目標。

文件銷密

37. 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。

註 10 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

註 11 不包括「配額及計分制」下的申請人。

討論

38. 請委員在 2011 年 6 月 21 日資助房屋小組委員會會議上，通過：

- (a) 2011/12 年度租住公屋編配計劃(第 35 段)，包括調撥 220 個公屋單位用作寮屋清拆及屋宇署對非單梯樓宇違例天台構築物所採取的伸延執法行動，並以單梯樓宇的相同安置資格處理有關申請 (第 24 段)；
- (b) 於 2011 年年中，邀請於 2009 年 9 月 30 日或之前登記的輪候冊申請人，按意願把所選地區改為市區(第 30 段)；及
- (c) 把本文件銷密 (第 37 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：2011 年 6 月 16 日

2010/11年度租住公屋編配
(2010年4月1日至2011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	177	107	284	1.1
(a) 政府清拆項目	(33)	(19)	(52)	(0.2)
(b) 市區重建局	(143)	(88)	(231)	(0.9)
(c) 中轉房屋居民調遷公屋/中轉房屋清拆	(1)	(0)	(1)	(0.0)
2. 屋邨清拆和大型維修	55	23	78	0.3
3. 公屋輪候冊	7 246	8 654	15 900	62.4
(a) 一般申請者 ^[註 1]	(6 571)	(7 583)	(14 154)	(55.6)
(b) 「配額及計分制」申請者	(675)	(1 071)	(1 746)	(6.9)
4. 體恤安置	6	2 433	2 439	9.6
5. 調遷	964	5 128	6 092	23.9
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(717)	(1 139)	(1 856)	(7.3)
(b) 各類調遷	(247)	(3 989)	(4 236)	(16.6)
6. 緊急安置	3	5	8	0.1
7. 初級公務員和退休公務員	400	262	662	2.6
合計	8 851	16 612	25 463 ^[註 2]	100

[註1] 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

[註2] 編配單位數目少於31 100個計劃編配的原因為位於沙田坳邨、善明邨、葵聯邨及紅磡邨的5 000多個新建公屋單位在2010/11年最後一季落成，因此須於2011/12年首季方能辦理入伙手續。然而我們已在可行的情況下為新建單位進行預配，4,704個預配單位已獲初步接納。