

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2008/09 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員 2007/08 年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過 2008/09 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，是盡量合理分配寶貴的公共房屋資源。在制定計劃前，我們首先推算新一年的公屋供應量，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／承諾／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 20 000 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承諾；
- 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 0.8%）。

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。

2007/08 年度編配工作概覽

3. 透過 SHC 26/2007 (修訂本) 號文件, 委員在 2007 年 5 月 15 日會議上通過 2007/08 年度的租住公屋編配計劃, 當中包括於該年度內編配 31 700 個公屋單位的建議。截至 2008 年 3 月底, 我們共編配了 22 835 個公屋單位(見**附件 A**)。此外, 另有 8 623 位公屋申請人(包括 8 059 位公屋輪候冊申請人)已書面同意接受全新單位, 惟原訂於 2007/08 年度尾落成的新單位需要稍延落成, 故此批單位的正式入伙手續亦須順延至 2008/09 年度初才即時開展。若將該 8 623 個新建單位一併計算, 於 2007/08 年度我們成功編配或已獲申請人同意接受的單位合共有 31 458 個, 與該年度的計劃編配數目大致相若。

4. 由於原訂於 2007/08 年度內落成的單位未能如期入伙, 所以這個年度的公屋編配多數為翻新單位, 共 17 281 個, 佔總編配單位的 75.6%。翻新單位的接受率一般較新單位為低。於上述的環境下, 我們已盡量把空置單位加快編配。為此原因, 2007/08 下半年度的空置率一直維持在約 1% 或低於 1% 的水平, 比 2006/07 年度同期的平均 1.3% 空置率大幅減低。

清拆安置

(a) 寮屋清拆

5. 在預留給寮屋清拆的 200 個單位當中, 編配了 47 個予清拆戶, 數字偏低, 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已透過「提前安置計劃」^[註 1]獲得安置所致。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 2007/08 年度這個分類下編配單位的數目。

(b) 市區重建局清拆

6. 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, 每年提供最多 1 000 個單位^[註 2], 用以安置市建局的清拆戶。在 2007/08 年度計劃編配的 200 個單位當中, 共編配了 84 個單位。配額使用率偏低, 主要是由於市建局公佈的其中一個項目有所延遲。此外, 市建局剛開始對最近成功收購的物業的住戶進行資格審核, 在核實資格後才可以進行安置工作。加上灣仔、大角咀及深水埗的安置工作進展緩慢, 故導致上述配額使用率偏低。房屋署與市建局一直保持密切聯絡, 以監察情況。

[註1] 在這個計劃下, 持有有效輪候冊申請書的清拆戶, 可在清拆行動展開之前獲優先處理其公屋申請。

[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) 中轉房屋居民調遷公屋

7. 2007/08 年度，在這個分類下所編配的單位有 16 個，比計劃編配數額少 64 個。主要由於中轉房屋成功調遷的居民數目較預期少。

整體重建、屋邨清拆和大型維修

(a) 整體重建

8. 黃竹坑邨重建安置工作已於 2007 年 9 月順利完成。

9. 牛頭角下邨第二期重建安置工作預計於 2009 年 3 月完成。預計於 2008 年 10 月落成的牛頭角上邨可用作安置受此重建計劃影響的住戶。我們亦已於 2007 年 7 月進行提早調遷該等住戶往鯉魚門邨的計劃。

10. 截至 2008 年 3 月底為止，在這個分類下所編配的單位共有 1 623 個。

(b) 屋邨清拆

11. 在 2006 年 3 月底，房委會宣布分別於 2008 年和 2011 年分兩期清拆蘇屋邨。而預計於 2008 年 2 月落成的元州邨第 2 期和第 4 期可用作安置第 1 期的清拆戶，其餘元州邨單位，連同長沙灣工廠大廈重建地盤的新單位，則可用作配予第 2 期的清拆戶。截至 2008 年 3 月底，已有 77 個清拆戶得到安置。而在早前推出的提早調遷計劃，由於清拆戶寧願等候編配元州邨，故反應並不熱烈。由於元州邨第 2 及 4 期的落成日期分別延遲至 2008 年 3 月及 4 月，雖然自選單位計劃已於 2008 年 2 月展開，並已有 1 463 清拆戶揀選了元州邨第 2 及 4 期的單位，但他們仍未能於該年度內入住元州邨。

(c) 整體重建、屋邨清拆和大型維修編配總數

12. 於 2007/08 年度，若將已為清拆戶揀選並由於上述延遲落成問題待辦入伙的元州邨第 2 及 4 期 1 463 個全新單位一併計算，我們在此分類下成功編配或已被揀選的單位共 3 163 個，佔整體屋邨重建、清拆計劃計劃編配數額的 116.3%。

輪候冊

(a) 公屋輪候冊申請

13. 2007/08 年度共有 13 042 個單位(57.1%)編配予輪候冊申請人，如上文第 3 段所述，若將已獲輪候冊申請人書面同意接納的新單位計算在內，則我們在該年度已有合共 21 101 個單位獲輪候冊申請人承租/接納，較計劃編配數額 20 000 個單位稍多。

(b) 非長者一人申請者

14. 去年，委員通過 2007/08 年編配計劃時預留最多 1 600 個(即輪候冊申請人的 8%)公屋單位的配額給這個組別的申請人。截至 2008 年 3 月底，編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者的單位共 1 593 個。

(c) 特快公屋編配計劃

15. 為協助急需安置的輪候冊申請人早日入住公屋，以及提高受歡迎程度較低單位的出租率，我們在 2007 年 7 月推出另一期的「特快公屋編配計劃」。為提高這些單位的接受率，我們在這期計劃推出一項新措施，就是給予那些未能在第一輪自選單位程序中揀選到單位的申請人另一個自選單位的機會，容許他們選擇其他申請人在第一輪已選擇而其後放棄的單位，及申請人其後因被核實不符合申請資格而未能接受編配的單位。是次「特快公屋編配計劃」共推出 4 524 個單位供申請人揀選，獲揀選的單位共 4 350 個，揀選的比率高達 96.2%。而截至 2008 年 3 月底透過此計劃成功租出的單位共 2 922 個^[註 3]，這些已出租的單位包括 751 個前身為中轉房屋的寶田邨和天恩邨單位，亦包括 341 個長者住屋單位。出租程序仍在進行中。

體恤安置

16. 我們於 2007/08 年度在這個類別下總共編配了 2 001 個單位予經社會福利署(下稱「社署」)推薦的申請個案，與該年度 2 000 個計劃編配數目相當接近。

調遷

(a) 紓緩擠迫

17. 2007/08 年度共推行了兩次「紓緩擠迫調遷計劃」。連同從 2006/07 年度結轉而於 2007/08 年度處理的「紓緩擠迫調遷計劃」申請，截至 2008 年 3 月底，共有 250 個擠迫戶成功調遷往較大單位。另已為申請人書面接納待辦入伙的新單位共有 305 個。

18. 擠迫戶總數已由 2007 年 3 月底的 4 587 個進一步降低至 2008 年 3 月底的 4 340 個，佔公屋租戶總數的 0.7%，符合維持比率低於 0.8% 的承諾。

[註3] 這包括從2006/07年度結轉而於2007/08年度入住的91個編配給「特快公屋編配計劃」申請人的單位。

(b) 改善居住空間調遷計劃

19. 第二期「改善居住空間調遷計劃」於 2007 年 3 月推出，共接獲 3 574 宗申請，其中 1 142 宗符合跨區調遷資格^[註 4]，最終共有 824 戶在此計劃下得到調遷。而第三期「改善居住空間調遷計劃」剛於 2008 年 3 月推出，共接獲約 3 800 宗申請。該等申請現時正在處理中，暫定於 2008 年 5 月揀選單位。

20. 整體而言，2007/08 年度共有 1 074 個單位透過「紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」成功租出，另有 305 個已為申請人書面接納待辦入伙的單位，此分類的計劃編配數額為 1 500 個單位。

(c) 自願調遷、區域調遷和天倫樂調遷計劃

21. 在 2007/08 年度，我們推出了一次「石排灣及鯉魚門邨」自願調遷計劃，另在葵涌區推出了一次區域調遷計劃。此外，第一期「天倫樂調遷計劃」已於 2007 年 10 月推出，共接獲 271 個申請，其中 155 個申請已獲成功調遷。此類別調遷在 2007/08 年度租出及已為申請人書面接納待辦入伙的單位合共 4 608 個。

(d) 調遷總數

22. 總體而言，2007/08 年度在調遷類別下編配的單位(5 425 個)及已為申請人接納編配待辦入伙手續的單位(562 個)合共 5 987 個，較諸計劃編配數額的 5 500 個單位超出 487 個。

初級公務員和退休公務員

23. 2007/08 年度，編配予這個類別的單位共 517 個，佔核准配額 1 000 個單位的 51.7%。

平均輪候時間

24. 在 2007/08 年度，我們成功履行了一般公屋輪候冊申請人^[註 5]平均輪候時間於三年左右的承諾，長者一人申請者的平均輪候時間亦維持於兩年左右。截至 2008 年 3 月底，一般公屋輪候冊申請人的實際平均輪候時間為 1.9 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.1 年。

[註4] 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。

[註5] 不包括「配額及計分制」下的申請人。

空置率

25. 截至 2008 年 3 月底，可供出租的空置單位為 6 644 個，相對於可供出租的公屋單位總數 667 617 個，空置率為 1.0%，符合維持空置率低於 1.5% 的承諾，亦較 2007 年 3 月底的 1.3% 進一步降低。

2008/09 年度建議編配計劃

26. 2008/09 年度的公屋供應包括新落成單位和翻新單位。年內可供編配新單位數目的預測乃基於 2008 年 3 月所訂公營房屋建設計劃，另包括轉撥自去年的空置新單位。至於翻新單位方面，預測乃基於現存單位數目，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，而大抵可於年內收回以供編配的單位。

27. 2008/09 年度將有 6 個新公共屋邨項目落成，合共提供 13 617 個新單位(不包括落成日期在 2009 年的單位)。連同從 2007/08 年度結轉及扣除預計須轉撥至 2009/10 年度的新單位，預計可於 2008/09 年度予以編配的新單位約有 25 300 個(請參閱附件 B)。加上預計可於 2008/09 年度予以編配的約 18 500 個翻新單位，預計可於 2008/09 年度予以編配的租住公屋單位約為 43 800 個，較諸去年計劃編配的 31 700 個單位多出 12 100 個或 38.2%。

清拆

28. 經考慮預計需求量，我們建議編配 430 個單位予寮屋清拆及 40 個單位供中轉房屋居民調遷公屋。而市建局已表示需要約 130 個單位，用以安置受該局 2008/09 年度各重建項目影響的居民。這個類別下的計劃編配單位數目合共 600 個。

整體重建、屋邨清拆和大型維修

29. 計及牛頭角下邨重建計劃及清拆蘇屋邨的租戶所帶來的需求，另預留 20 個單位以安置受大型維修工程影響的租戶，我們建議於這個類別下預留的單位合共 5 700 個。

輪候冊

30. 截至 2008 年 3 月底為止，輪候冊上共有 111 632 宗有效申請(包括 38 536 位「配額及計分制」下的非長者一人申請者)，較諸截至 2007 年 3 月底的 107 257 宗申請，增加 4.1%。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 2008/09 年度為此類別編配 28 000 個單位，佔全年編配量的 64%。

(a) 非長者一人申請者

31. 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最多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，2008/09 年度的編配數目將定為最多 2 000 個，即佔 28 000 個單位的 7.1%，較 2007/08 年度的 1 600 個單位增撥 400 個單位。

(b) 檢討放寬選擇市區的限制

32. 公屋申請人對市區公屋的需求一向較其他三個公屋選區(即新界、擴展市區及離島)殷切，為改善市區公屋申請人須要輪候過長時間的情況及善用其他地區的公屋資源，自 1990 年起，新登記的輪候冊申請人(「高齡人士優先配屋計劃」下的新申請人除外)不得選擇市區為編配地區以平衡各區的公屋需求。自此以後，每當我們制定每年度的公屋編配計劃時，均會因應公屋的預計供求考慮是否放寬此項限制，准許於某日期前已在輪候冊上登記而所選地區並非市區的申請人改選市區。因此委員在通過 2006/07 年度編配計劃(見 SHC 36/2006 號文件)的同時，還通過另一項放寬措施，容許在 2004 年 10 月 1 日前已在輪候冊上登記的申請人按意願改選市區。

33. 鑑於未來三年預計會有 31 061 個市區新單位供應，我們建議於 2008 年年中，邀請於 2006 年 10 月 1 日之前登記(即申請編號為 G1186146/U0186094 或以前)的輪候冊申請人，可按意願選擇把所選地區改為市區，從而平衡市區公屋單位的供求，亦可令更多申請人有機會獲配市區單位。

(c) 特快公屋編配計劃

34. 我們計劃在 2008/09 年度推出另一期「特快公屋編配計劃」，及繼續容許那些未能在「第一輪自選單位程序」中成功揀選單位的申請人參加「第二輪自選單位程序」，以提高出租率。

體恤安置

35. 為策劃目的，我們建議於 2008/09 年度在這個類別下預留 2 000 個單位。但這個數字並非編配的實際上限，如社署推薦而資源許可，我們會增撥單位應付額外需求。

紓緩擠迫、改善居住空間和各類調遷

36. 截至 2008 年 3 月 31 日，擠迫戶數目已降至 4 340 個，即公屋租戶總數的 0.7%，正如上文第 18 段所載。考慮到情況有所改善，我們建議在 2008/09 年度預留 1 500 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 5 000 個單位，連同紓緩擠迫及改善居住空間類別下尚

未用罄的單位，在 2008/09 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）。在此類別下，我們會靈活調配總共 6 500 個計劃預留的單位。

初級公務員和退休公務員

37. 我們建議把這個類別的 2008/09 年度配額定為 1 000 個。

建議

38. 總括來說，2008/09 年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別	2007/08 年度 核准編配	2007/08 年度 實際編配 單位數目	2008/09 年度 建議編配	
				%
1. 清拆				
(a) 寮屋清拆	200	47	430	1.0
(b) 市區重建局	200	84	130	0.3
(c) 中轉房屋居民 調遷公屋	80	16	40	0.1
2. 整體重建、屋邨清拆和大型維修	2 720	1 700	5 700	13.0
3. 公屋輪候冊	20 000	[註6] 13 042	[註7] 28 000	64.0
(a) 一般申請者 ^[註8]	(18 400)	(11 449)	(26 000)	(59.4)
(b) 「配額及計分制」申請者	(1 600)	(1 593)	(2 000)	(4.6)
4. 體恤安置	2 000	2 001	2 000	4.6
5. 調遷	5 500	5 425	6 500	14.8
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間 調遷計劃	(1 500)	(1 074)	(1 500)	(3.4)
(b) 各類調遷	(4 000)	(4 351)	(5 000)	(11.4)
6. 緊急安置	0	3	0	0
7. 初級公務員和 退休公務員	1 000	517	1 000	2.2
合計	31 700	22 835	43 800	100

[註6] 尚未計算8 059個公屋申請人已於2007/08年度書面同意接受僅待辦入伙的全新單位。

[註7] 公屋申請人於2007/08年度已書面同意接受而須稍延入伙的全新單位已計算在內。

[註8] 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

公布事宜

39. 我們會公布經核准的 2008/09 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^[註 9]維持在三年左右的承諾。

文件銷密

40. 我們建議，待委員通過上文第 33 及 38 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

41. 請委員在 2008 年 5 月 15 日資助房屋小組委員會會議上，通過：
- (a) 於 2008 年年中，邀請於 2006 年 10 月 1 日之前登記(即申請編號 G1186146/U0186094 或以前)的輪候冊申請人，按意願把所選地區改為市區(第 33 段)，
 - (b) 2008/09 年度租住公屋編配計劃(第 38 段)；以及
 - (c) 把本文件銷密 (第 40 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)
日期：2008 年 5 月 8 日

[註9] 不包括「配額及計分制」下的申請人。

2007/08 年度租住公屋編配
(2007 年 4 月 1 日至 2008 年 3 月 31 日期間)

安置類別	2007/08 年度	已編配單位		合計	%
	核准編配額	新單位	翻新單位		
	(a)	(b)	(c)	(d) = (b) + (c)	
1. 清拆					
(a) 寮屋清拆	200	7	40	47	0.2
(b) 市區重建局	200	69	15	84	0.4
(c) 中轉房屋居民調遷公屋	80	2	14	16	0.1
2. 整體重建、屋邨清拆和大型維修	2 720	1 571	129	1 700	7.4
3. 公屋輪候冊	20 000	2 713	10 329	13 042 ^[註一]	57.1
(a) 一般申請者 ^[註二]	(18 400)	(2 175)	(9 274)	(11 449)	(50.1)
(b) 「配額及計分制」申請者	(1 600)	(538)	(1 055)	(1 593)	(7.0)
4. 體恤安置	2 000	46	1 955	2 001	8.8
5. 調遷	5 500	931	4 494	5 425	23.7
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(1 500)	(471)	(603)	(1 074)	(4.7)
(b) 各類調遷	(4 000)	(460)	(3 891)	(4 351)	(19.0)
6. 緊急安置	0	0	3	3	0.0
7. 初級公務員和退休公務員	1 000	215	302	517	2.3
合計	31 700	5 554	17 281	22 835	100

[註一] 尚未計算8 059個公屋申請人已於2007/08年度書面同意接受僅待辦入伙的全新單位。

[註二] 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

**2008/09 年度可供編配新租住公屋單位供應概況
(據 2008 年 3 月公營房屋建設計劃編訂)**

2008 年 4 月至 2008 年 12 月期間新建單位^註

項目	預算落成日期	單位數目
沙田第 4C/38A 區第 3 期第 5、第 6 和第 7 座 (美田邨)	2008 年 4 月	2 333
東區海底隧道第 3 期 N 和 O 座(油麗邨)	2008 年 5 月	1 598
元州街第 4 期第 1 座(元州邨)	2008 年 4 月	337
彩雲道地盤(1)第 1 期第 1 和第 2 座(彩盈邨)	2008 年 5 月	1 598
粉嶺第 36 區第 1 期第 1、第 2 座及附翼、第 3 座 及附翼(清河邨)	2008 年 9 月	3 167
上半頭角第 2 期第 1、第 2、第 3、第 4、第 5 和 第 6 座(牛頭角上邨)	2008 年 10 月	4 584
小計		13 617
估計從 2007/08 年度結轉的新單位數目		14 079
小計		27 696
扣除：估計須轉撥至 2009/10 年度的新單位數目		2 440
預計可於 2008/09 年度予以編配的新租住公屋單位數目		25 256 (約 25 300)

註	(1)	新建單位供應期為 2008 年 4 月至 2008 年 12 月，往後落成的新單位只能在下一個年度編配。
	(2)	預期在 2009 年 2 月落成的藍田第 7 期(3 036 個單位)和秀茂坪第 13 和第 14 期(3 995 個單位)，由於接收及其後租出單位需時，沒有計算在內。