

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2009/10 年度租住公屋編配計劃

目的

本文件旨在告知委員 2008/09 年度租住公屋（下稱「公屋」）編配的實際結果，並請委員通過 2009/10 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／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（2008/09 年定為低於公屋租戶總數的 0.8%，而 2009/10 年則定為 0.6%）。

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。

2008/09 年度編配工作概覽

編配單位數目

3. 透過 SHC 23/2008 號文件，委員在 2008 年 5 月 15 日會議上通過 2008/09 年度的租住公屋編配計劃，當中包括於該年度內編配 43800 個公屋單位的建議。截至 2009 年 3 月底，我們共編配了 39617 個公屋單位(見**附件**)。請各委員注意，位於牛頭角上邨第二期的 4584 個新單位原訂於 2008 年內落成，故 2008/09 年度租住公屋編配計劃中的 43800 個建議編配已將此 4584 個公屋單位計算在內。雖然這些新單位現稍延於 2009 年 2 月始落成，而正式入伙手續亦須順延至 2009/10 年度才可展開，但除 355 個仍需預留給牛頭角下邨第二期重建安置及其他類別之用外，餘下的 4229 個新落成單位已全數作出了預先編配(包括 3146 個單位已被牛頭角下邨第二期受重建影響的租戶所揀選、100 個單位已直接編配給重建戶、889 個已編配給公屋輪候冊申請人及 94 個已被紓緩擠迫租戶所揀選)。若將該 4229 個已完成編配安排的新建單位一併計算，則於 2008/09 年度我們合共編配了 43846 個單位，實際編配單位數目與計劃編配數目(43800 個單位)大致相若。

清拆安置

4. 於 2008/09 年度，這個類別下所編配的單位共 177 個，分類如下：

(a) 政府清拆項目

5. 在預留給寮屋清拆的 430 個單位當中，編配了 65 個予清拆戶，佔編配數額的 15.1%，編配數字較預期為少，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賠償金以代替公屋安置。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 2008/09 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 1000 個單位^{註 1}，用以安置市建局的清拆戶。在 2008/09 年度計劃編配的 130 個單位當中，共編配了 91 個單位，佔編配數額的 70%。

^{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。

由於去年物業市場價格回落，市建局需要較多時間說服業主接受其收購價，在未擁有業權前，市建局亦未能接觸租戶核實他們的資格。此外，由於在今個財政年度處理的前土地發展局四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 79 個個案中，有 75 個選擇賠償金而不選擇公屋安置，遂使配額使用率較低。我們與市建局已透過定期會議保持密切聯絡，以監察情況。

(c) 中轉房屋清拆及中轉房屋居民調遷公屋

7. 房委會在 2008 年 8 月通過清拆葵盛東邨第 12 座中轉房屋。截至 2009 年 3 月底，15 個受影響的清拆戶已獲安置入住公屋單位，連同參加了提早調遷計劃而成功調遷的 6 個中轉房屋住戶，2008/09 年度在這個分類下所編配的單位共有 21 個。由於清拆葵盛東邨是於 2008 年 8 月公布，配合居民需要時間提出申請，加上所需審批工作，故編配程序祇能於 2009 年 1 月才展開。此外，部份租戶在考慮接受所配單位時亦比較謹慎，未有接受第一次的編配。

整體重建、屋邨清拆和大型維修

8. 於 2008/09 年度，這個類別下所編配的單位共有 3084 個，分類如下：

(a) 整體重建

9. 2008/09 年度整體重建分類下所編配的單位有 36 個，大部分是編配給牛頭角下邨居民選擇提早調遷往各屋邨之用。

10. 除了以上 36 個已編配的單位外，尚有共 3246 個預留給重建戶的牛頭角上邨第二期單位，已預先被受重建影響的租戶所揀選(3146 個)，或預先直接編配給重建戶(100 個)。由於牛頭角上邨第二期單位的落成日期現稍延至 2009 年 2 月，有關編配未能在 2008/09 年度實際編配單位數目中反映。

(b) 屋邨清拆

11. 截至 2009 年 3 月底，在屋邨清拆分類下所編配的單位共有 3048 個，當中包括蘇屋邨^{註2}的第一期清拆戶(2 179 個)，及參與提早調遷

^{註2} 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。

計劃^{註3}的第二期清拆戶(869 個)。第一期的清拆戶大部分獲編配元州邨第二期和第四期單位，而預計於 2011 年底落成的元州邨第五期，可用作配予第二期的清拆戶。

公屋輪候冊

12. 2008/09 年度共有 22607 個^{註4}單位編配予輪候冊一般申請者。去年，委員通過 2008/09 年編配計劃時同意預留 2000 個公屋單位的配額給非長者一人的申請者，預留單位的數量為「配額及計分制」配額的上限。截至 2009 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 1991 個。

13. 總括來說，2008/09 年度共有 24598 個單位編配予輪候冊申請人，佔計劃編配的 28000 個單位的 87.9%。若將已預先分配給輪候冊申請人，但因稍延落成現待辦入伙的牛頭角上邨第二期 889 個全新單位計算在內，則我們在該年度已合共編配了 25487 個單位給輪候冊申請人，相等於計劃編配的 28000 個單位的 91.0%。編配數目較預期數額為少，主要是因為年內輪候冊申請人傾向於較後的編配建議才接受公屋編配。

體恤安置

14. 我們於 2008/09 年度在這個類別下總共編配了 2039 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 2000 個計劃編配單位多 39 個。

調遷

15. 於 2008/09 年度，這個類別下所編配的單位共有 8981 個，分類如下：

(a) 紓緩擠迫/改善居住空間調遷計劃

16. 2008/09 年度共有 2654 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。

17. 2008/09 年度推行了兩次「紓緩擠迫調遷計劃」。連同從 2007/08 年度結轉而於 2008/09 年度處理的「紓緩擠迫調遷計劃」申請，

^{註3} 為鼓勵第二期清拆戶提早搬遷，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4} 包括透過「特快公屋編配計劃」而成功租出的 2105 個單位(截至 2009 年 3 月底)。

截至 2009 年 3 月底，共有 1029 個擠迫戶成功調遷往較大單位。擠迫戶總數已由 2008 年 3 月底的 4340 個進一步降低至 2009 年 3 月底的 3729 個，佔公屋租戶總數的 0.6%，符合維持比率低於 0.8% 的 2008/09 年度指標。

18. 第三期「改善居住空間調遷計劃」於 2008 年 3 月推出，共接獲 3797 宗申請，當中包括 1155 宗符合跨區調遷資格^{註 5}。最終共有 1625 戶在此計劃下得到調遷。

(b) 各類其他調遷

19. 在此分類下獲成功編配的單位共有 6327 個，如下所述：

- 我們分別在屯門/元朗/天水圍區、大埔/粉嶺/上水區及藍田/觀塘(南)區推出了三次區域調遷計劃，均受居民所歡迎。在 2008/09 年度，共有 1619 個單位獲成功編配，包括透過上述其中兩個區域調遷計劃^{註 6}所租出的單位，及在 2007/08 年度葵涌區區域調遷計劃中被揀選而於 2008/09 年度才租出的單位。
- 第二期「天倫樂調遷計劃」已於 2008 年 12 月推出，合共有 104 個公屋租戶成功循此途徑獲調遷，其餘大部份的申請仍在編配階段中。
- 分別 1873 個和 2731 個單位透過邨內調遷和特別調遷在 2008/09 年度租出。

初級公務員和退休公務員

20. 2008/09 年度，編配予這個類別的單位共 738 個，佔核准配額 1000 個單位的 73.8%。

平均輪候時間

21. 在 2008/09 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的目標，而長者一人申請者的平均輪候時間目標為

^{註 5} 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 6} 由於提供予藍田/觀塘(南)區公屋租戶申請的藍田邨須於2009年3月才落成，故在該區域調遷計劃中被揀選的單位未能在2008/09年度的實際編配單位數目中反映。

^{註 7} 不包括「配額及計分制」下的申請人。

兩年左右。截至 2009 年 3 月底，一般公屋輪候冊申請人的實際平均輪候時間為 1.8 年，長者一人申請者的平均輪候時間為 1.2 年。

空置率

22. 截至 2009 年 3 月底，可供出租的空置單位為 8813 個，相對於可供出租的公屋單位總數 684790 個，空置率為 1.3%，符合維持空置率低於 1.5% 的指標。

2009/10 年度建議編配計劃

23. 2009/10 年度的公屋供應包括新落成單位和翻新單位，我們預計於 2009/10 年度可供編配的租住公屋單位共約 36900 個。

(a) 可供編配的新單位

24. 年內可供編配新單位數目的預測主要基於 2009 年 3 月所訂公營房屋建設計劃，請委員注意，2009/10 年度將有六個新公共屋邨項目落成，加上兩個新公共屋邨項目因於 2009 年 3 月才落成，現須於 2009/10 入賬，全數項目合共提供 14437 個新單位，詳情如下：

2009 年 1 月至 2009 年 3 月期間新建單位

項目	落成日期	單位數目
藍田第 7 期	2009 年 3 月	3 036
秀茂坪第 14 期(秀茂坪南邨)	2009 年 3 月	2 397
小計		5 433

2009 年 4 月至 2009 年 12 月期間新建單位#

項目	預算落成日期	單位數目
秀茂坪第 13 期(秀茂坪南邨)	2009 年 4 月	1 598
上黃大仙第 3 期	2009 年 4 月	714
沙田第 11 區	2009 年 5 月	1 958
東區海底隧道第 4 期 P 和 Q 座(油麗邨)	2009 年 6 月	1 576
天水圍第 104 區	2009 年 9 月	2 365
東區海底隧道第 4 期 R 座	2009 年 11 月	793
小計		9 004
總計		14 437

新建單位是根據 2009 年 3 月公營房屋建設計劃而編訂，供應期為 2009 年 4 月至 2009 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 2010 年 3 月落成的前柴灣一、二座(1600 個單位)，彩雲道地盤(2 及 3B)第一期(3986 個單位)和東頭寮屋區西(799 個單位)，並沒有計算在內。

綜合上述 14437 個新單位，另包括轉撥自去年的空置新單位等，我們預計於 2009/10 年度可供編配的新單位約有 18500 個。

(b) 可供編配的翻新單位

25. 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 2009/10 年度可供編配的翻新單位約有 18400 個。

清拆

26. 這個類別下的計劃編配單位數目合共 550 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)及 30 個單位供中轉房屋居民調遷公屋；
 - 市建局已表示需要約 300 個單位，用以安置受該局 2009/10 年度各重建項目影響的居民。

整體重建、屋邨清拆和大型維修

27. 考慮到牛頭角下邨重建、蘇屋邨清拆及東頭(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 3350 個。

公屋輪候冊

28. 截至 2009 年 3 月底為止，輪候冊上共有 114427 個有效申請(包括 42749 位「配額及計分制」下的非長者一人申請者)。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 2009/10 年度為此類別編配 24500 個單位，佔全年編配量的 66.4%。比率與 2008/09 年度的 64% 比較多出 2.4%。

29. 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，2009/10 年度的編配數目將定為 1960 個，即佔 24500 個單位的 8%。在 2009/10 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

30. 我們建議於 2009/10 年度在這個類別下預留 2000 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

31. 截至 2009 年 3 月 31 日，擠迫戶數目已降至 3729 個，即公屋租戶總數的 0.6%，因此我們建議在 2009/10 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

2009/10 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 5 500 個預留的單位。

初級公務員和退休公務員

32. 我們建議把這個類別的 2009/10 年度配額定為 1 000 個。

建議

33. 總括來說，2009/10 年度租住公屋編配計劃建議如下：

安置類別	2009/10 年度 建議編配	
		%
1. 清拆		
(a) 政府清拆項目	220	0.6
(b) 市區重建局	300	0.8
(c) 中轉房屋居民 調遷公屋/中轉房屋清拆	30	0.1
2. 整體重建、屋邨清拆和大型維修	3 350	9.1
3. 公屋輪候冊	24 500	66.4
(a) 一般申請者 ^{註 8}	(22 540)	(61.1)
(b) 「配額及計分制」申請者	(1 960)	(5.3)
4. 體恤安置	2 000	5.4
5. 調遷	5 500	14.9
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(1 500)	(4.1)
(b) 各類調遷	(4 000)	(10.8)
6. 緊急安置	0	0.0
7. 初級公務員和退休公務員	1 000	2.7
合計	36 900	100

^{註 8} 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

公布事宜

34. 我們會公布經核准的 2009/10 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 9}的目標。

文件銷密

35. 我們建議，待委員通過上文第 33 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

36. 請委員在 2009 年 5 月 19 日資助房屋小組委員會會議上，通過：

- (a) 2009/10 年度租住公屋編配計劃(第33段)；以及
- (b) 把本文件銷密 (第35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：2009 年 5 月 13 日

^{註 9} 不包括「配額及計分制」下的申請人。

2008/09 年度租住公屋編配
(2008年4月1日至2009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	112	65	177	0.5
(a) 政府清拆項目	(26)	(39)	(65)	(0.2)
(b) 市區重建局	(71)	(20)	(91)	(0.2)
(c) 中轉房屋居民調遷公屋/中轉房屋清拆	(15)	(6)	(21)	(0.1)
2. 整體重建、屋邨清拆和大型維修	3 028	56	3 084 ^{註1}	7.8
(a) 整體重建	(5)	(31)	(36)	(0.1)
(b) 屋邨清拆	(3 023)	(25)	(3 048)	(7.7)
3. 公屋輪候冊	14 195	10 403	24 598 ^{註2}	62.0
(a) 一般申請者 ^{註3}	(12 704)	(9 903)	(22 607)	(57.0)
(b) 「配額及計分制」申請者	(1 491)	(500)	(1 991)	(5.0)
4. 體恤安置	10	2 029	2 039	5.1
5. 調遷	3 513	5 468	8 981	22.7
(a) 紓緩擠迫／改善居住空間調遷計劃	(1 693)	(961)	(2 654) ^{註4}	(6.7)
(b) 各類調遷	(1 820)	(4 507)	(6 327)	(16.0)
6. 緊急安置	0	0	0	0.0
7. 初級公務員和退休公務員	569	169	738	1.9
合計	21 427	18 190	39 617^{註5}	100

註1 尚未包括3 246個已揀選/編配而待辦入伙的牛頭角上邨第二期全新單位。

註2 尚未包括889個已編配而待辦入伙的牛頭角上邨第二期全新單位。

註3 已包括「特快公屋編配計劃」申請人。

註4 尚未包括94個已揀選而待辦入伙的牛頭角上邨第二期全新單位。

註5 尚未包括註1、註2及註4共4 229個單位。