

公屋未來供應量及公屋申請的輪候機制

目的

1. 本文件旨在回應有關屯門區議會就 2016 年 10 月 14 日去信房屋署，查詢未來公屋供應量及公屋申請的輪候機制。

背景

2. 香港房屋委員會(房委會)的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配為目標。平均輪候時間^{註一}約三年的目標並不適用於非長者一人申請者。
3. 在 2016 年 6 月底，約有 153 000 宗一般公屋申請，以及約 135 300 宗「配額及計分制」下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為 4.1 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 2.4 年。

公屋未來供應量

^{註一} 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)。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

4. 一般申請者的最新平均輪候時間已超過四年，這反映了雖然近年政府不斷開發公私營房屋用地，但現時公屋仍處於供求失衡的基本格局：需求急增而供應增長短期未能追上。
5. 在供應方面，我們目前面對最關鍵的樽頸是土地。《長遠房屋策略》2015年周年進度報告已指出，假設所有覓得的土地能如期推出作建屋之用，這些土地可供在未來十年（即2016-17至2025-26年度）興建約255 000個公營房屋單位，這與我們十年興建280 000個公營房屋單位的目標有距離。雖然我們已全力已赴，但由於覓地建屋需時，加上個別項目的進度往往受到我們控制能力以外的因素影響（例如城規會需時商議土地改劃用途、社區上的異議等），令我們在增加公屋供應量方面正面對極大困難，這無可避免將進一步對平均輪候時間形成壓力。根據2016年6月的估算，在2016-17至2020-21年度的五年期內，預計房委會和香港房屋協會的公屋總落成量合共約為72 200個單位，另加上每年平均淨回收現有公屋單位約7 000個，所以五年期內可供編配總數將不止此數。
6. 長期累積的供求失衡，不可能在短期內解決。而且，新增對公屋的需求持續上升，因此，房委會無法在短期內完全滿足市民對公屋的需求。為了應付公屋的需求，房委會繼續與政府相關部門合作，物色土地發展公屋，包括增加已開發地區的發展密度、改劃現有土地、開發新發展區等。這些增加土地供應的措施並不容易落實，整體社會須攜手合作，作出必要的取捨。

7. 房委會會盡用每一塊土地，使在各種條件許可下，可興建更多的公營房屋單位。為善用每一塊土地，我們會盡用地盤的發展潛質，並在顧及社區承受力、符合《建築物條例》及規劃限制和批地條件等的情況下，致力在最短的施工時間內提供最多的住宅樓面面積。此外，我們亦不會放棄每一塊有潛力的土地，無論地盤的面積大小，我們都會「地盡其用」興建公營房屋。

公屋輪候機制及編配政策

8. 按照現行公屋編配政策，我們會就一般申請者的登記先後次序(非長者一人申請者則按照其在「配額及計分制」下所得的分數)、家庭人數及公屋選區編排輪候公屋。非長者一人申請是按「配額及計分制」編配公屋，在計分制下，申請者的分數是按照一系列因素決定，包括申請者的年齡、申請者是否公屋居民、以及申請者的輪候時間。申請者獲配公屋的相對優先次序，取決於其在計分制下所獲得的分數及配額而定。在「配額及計分制」下，每年非長者一人申請的編配限額設定為擬編配給公屋申請者的單位總數的 10%，並以 2 200 個單位為上限。一般而言，申請者年紀越大及輪候時間越長，分數會越高。申請者累積分數越高，獲得編配的時間亦較快。
9. 我們會根據每年已規劃的新建公屋落成量及時間和回收單位的供應，預測需要進行詳細審核的申請者及安排面晤。當已通過詳細資格審核的申請者到達編配階段次序時，我們會按照公屋資源，以電腦隨機方式依次序辦理公屋編配，合資格的公屋申請者共有三次(每次一個)編配公屋機會。

10. 我們明白公屋申請者均希望能盡快獲得編配，但公屋編配的進度取決於多項因素，包括新屋邨落成進度及翻新公屋單位的回收情況，亦須視乎各公屋選區內同一類別家庭人數的申請數目。申請者在各區就不同單位的需求亦會不時因為申請者加減人口、改變輪候地區、較前的申請者是否接受編配等原因導致某公屋選區內某家庭人數的輪候時間縮短或延長，故我們實難以準確預測申請者何時可獲配公屋單位。
11. 若申請者拒絕接受首次編配，他們已排在輪候冊的最前端部分，如沒有任何轉變(包括家庭人數及公屋選區)，只要有合適的單位，房屋署便會盡快編配予這些申請者，不會因為申請者曾拒絕首次或第二次編配而改變其輪候次序。然而，何時再有合適的單位可供編配予他們，除取決於上述一系列因素外，亦包括其他同時獲編配的申請者會否拒絕編配因而騰出單位、個別申請者的情況(例如申請者因特殊理由獲社會福利署推薦編配往指定地區但該區尚未有合適單位)等，這些因素均會令第二及第三次配屋的輪候時間有很大差異，因此我們不能預測個別申請者何時可上樓。然而，我們會把過去一年獲安置入住公屋的一般申請者按其所選地區和家庭人數的輪候時間分布上載至房委會/房屋署網頁，以供申請者參考。
12. 此外，房委會會為因健康理由或社會因素而有迫切住屋需要的人士設有「體恤安置」。有迫切及長遠住屋需要而沒有其他可行方法及能力自行解決其居住問題的人士，可向社會福利署(社署)查詢相關福利服務或援助。社署會為每宗個案進行全面評估，

並為合資格人士向房屋署推薦「體恤安置」申請，以提早獲配公屋。

13. 申請者亦可透過「特快公屋編配計劃」申請提早入住公屋。「特快公屋編配計劃」是根據公屋資源情況推出，並以自選單位形式進行，目的是加快租出一些受歡迎程度較低的空置公屋單位，及為符合資格的公屋申請者提供一個額外提早入住公屋的途徑。合資格申請者須依據其揀選單位次序、公屋申請的認可家庭人數及既定的單位編配標準，在可供揀選公屋單位名單中自行揀選單位，而揀選的單位並沒有地區限制，部份單位更設有租金寬減期。

屯門區公屋輪候數字

14. 現時公屋申請分為四個選區，分別為(a)市區(包括港島及九龍)；(b)擴展市區(包括東涌、沙田、馬鞍山、將軍澳、荃灣、葵涌及青衣)；(c)新界(包括屯門、元朗、天水圍、上水、粉嶺及大埔)；及(d)離島(不包括東涌)。由於個別選區內的申請數目會隨申請者在等候期間更改選區而時有變更，因此，我們沒有備存各選區及其分區內的公屋輪候數字。

資訊發放

15. 為讓申請者知悉有關輪候公屋的資訊，現時房屋署已透過不同渠道提供有關資料，包括在房委會/房屋署網頁及公屋申請指引內詳細解釋平均輪候時間的定義和計算基礎；每月在報章及房委會/房屋署網頁刊登各分區不同家庭人數的最新公屋編配進度；於每季結束後約五個星期內，把最新的公屋申請數目

和平均輪候時間上載至房委會/房屋署網頁；透過房委會/房屋署網頁公布最新的未來五年公營房屋預測建屋量，並於每季度更新；以及把每年就一般申請者安置情況進行特別分析的文件，上載至房委會/房屋署網頁。

房房署

2016 年 10 月