

2017年1月9日會議
資料文件

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會為充份和合理運用公屋資源而實行的措施

目的

本文件旨在介紹香港房屋委員會（下稱「房委會」）為把有限的公共租住房屋（下稱「公屋」）資源更聚焦地分配給較有迫切需要的人士而實行的最新措施。

背景

2. 2014年發表的《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」）提出按供應主導的原則增加土地及房屋供應；同時亦提出合理運用公屋資源。《長策》4.7及4.8段分析如下：

「4.7 儘管政府和房委會竭盡所能，但從土地和財政資源的角度來看，房委會不可能無限量供應新公屋單位。為確保珍貴的公屋資源用於協助有真正需要人士，公屋申請者必須符合入息和資產方面的申請資格。房委會每年檢視入息和資產限額，確保切合當時的社會經濟狀況。

4.8 除入息和資產方面的申請資格外，還須有其他措施配合，以公平合理方式編配公屋單位，並確保合理運用公屋資源。」

3. 政府和房委會的目標，是以一般公屋申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配單位為目標。截至2016年9月底，一般申請數目為152 500宗；平均輪候時間¹為4.5年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為2.4年。另有134 000宗配額及計分制下的非長者一人申請。

4. 面對持續上升的公屋需求，房委會認為在努力增加公屋供應的同時，有必要同步檢視如何更好地運用既有公屋資源，確保公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。為此，房委會資助房屋小組委員會

¹ 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個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

(下稱「小組委員會」)在 2016 年 10 月 31 日和 12 月 9 日的會議上討論了相關議題。小組委員會通過了數項無需改動政策的新措施；亦就「富戶政策」作出了修訂。小組委員會將繼續檢視其他相關議題。

小組委員會的討論

無需改動現行政策的措施

5. 就無需改動現行政策的議題，小組委員會通過，由 2017-18 年度起實施以下措施—

- (a) 合併「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」，並把預留單位數目由現時每年約 2 000 個減少至約 1 000 個，以釋放更多單位用作編配予公屋申請者。在合併兩項調遷計劃後，人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的擠迫戶仍會獲優先照顧。此外，調遷計劃安排在每年下半年進行，以加快編配單位予輪候公屋人士；
- (b) 「特快公屋編配計劃」由每年進行兩輪自選單位程序減少至一輪，以更快釋放相關單位，供房屋署按一般程序進行編配；及
- (c) 加大力度打擊濫用公屋，向社會傳達房委會打擊濫用公屋的決心，以及宣傳妥善運用寶貴的公屋資源的訊息。

6. 小組委員會亦留意到截至 2016 年 6 月底，輪候公屋五年以上而仍未獲配屋的一般申請者當中，各公屋選區均以四人家庭的數目最多。另外，近期坊間亦有意見認為，由於輪候時間較長的申請中不少屬四人家庭，應調撥適合三至四人居住的公屋單位給四人家庭輪候者。因應這些關注，房屋署就相關課題進行了分析，將會在小組委員會日後的會議上進一步討論。

7. 上述各項措施的詳情列於附件 A。

涉及改變政策的議題

「富戶政策」

8. 小組委員會在 2016 年 10 月 31 日的會議上檢視了「富戶政策」，並原則上通過若公屋租戶的入息或資產其中一項超出一個較現行規定更高的水平；或在本港擁有私人住宅物業的公屋租戶（不論其申報的入息或資產水平為何），均須遷離公屋。在其後 2016 年 12 月 9 日的會議上，小組委員會通過修訂「富戶政策」的具體措施，詳情請參閱附件 B。小組委員會認為，經修訂的「富戶政策」在執行上需小心處理。因應小組委員

會的意見，房屋署將進一步研究執行上的細節，並會向小組委員會提交在執行安排上的補充資料。

容許現居於公屋的人士另行申請公屋政策

9. 小組委員會在 2016 年 10 月 31 日的會議上認為，與租住私人住宅（尤其是「劏房」）的申請者相比，現居於公屋的一般申請者需獲配另一個公屋的迫切性相對較低。考慮到在配額及計分制下，現居於公屋的非長者一人申請者會被扣減 30 分以反映他們較低的優先次序，小組委員會認為可考慮引入類似機制，為現居於公屋的一般申請者引入若干凍結時段（例如一年），以反映其相對於租住私人住宅申請者較低的優先次序。按小組委員會的意見，房屋署提交了一些可考慮的實施方案，供小組委員會作進一步考慮，詳情請參閱**附件 C**。

寬敞戶政策

10. 小組委員會在 2016 年 10 月 31 日的會議上，備悉房屋署會全面檢視寬敞戶政策，並會在考慮多方面的因素後，將結果提交予小組委員會進一步討論。詳情請參閱**附件 D**。

未來路向

11. 上述措施不會在短期內對縮短平均輪候時間有立竿見影的成效。解決公屋供求問題，《長策》提出的「供應主導」原則仍是不可或缺。然而，面對持續上升的公屋需求，大量居住環境欠佳的家庭在輪候公屋，房委會認為仍有必要檢視相關政策和實行有關措施，以更合理分配公屋資源予較有迫切需要的申請者，亦令相關政策更為公平。

12. 請委員備悉本文件內容。

運輸及房屋局
2016 年 12 月

無需改動現行政策的新措施

A. 調遷計劃

背景

公屋租戶現時每年可透過「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」(適用於人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的租戶), 或「改善居住空間調遷計劃」(適用於人均室內樓面面積少於 7 平方米的租戶), 調遷往較大單位。

2. 在 2013-14 至 2015-16 三個年度,「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」的申請及調遷數目載列於下表 -

年份	「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」		「改善居住空間調遷計劃」			
	人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的租戶		人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的租戶		人均室內樓面面積介乎 5.5 至 7 平方米的租戶	
	申請數目	調遷數目	申請數目	調遷數目	申請數目	調遷數目
2013-14	2 360	960	880	390	3 720	670
2014-15	1 540	130	1 020	450	3 530	720
2015-16	1 410	960	1 170	380	3 500	760

3. 在 2016-17 年度, 約有 2 000 個單位預留作上述兩項調遷計劃。在 2016 年 6 月底, 公屋擠迫戶(即人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的租戶) 數目約為 3 600 戶(佔公屋租戶約 0.49%), 低於香港房屋委員會(下稱「房委會」) 0.55% 的主要成效指標。

資助房屋小組委員會的考慮和決定

4. 房委會資助房屋小組委員會(下稱「小組委員會」) 留意到, 調遷計劃本身不會影響可供編配的單位總數。然而, 房屋署需預留單位供現有租戶調遷, 及需時從調遷戶收回其原有單位重新出租予輪候公屋人士。根據過往經驗, 由公佈調遷計劃起計, 直至把從調遷戶收回的單位翻新後再重新出租予輪候公屋人士, 需時往往達 6 至 7 個月。換言之, 調遷計劃難免會間接影響公屋申請者的輪候時間。

5. 小組委員會亦留意到擠迫戶每年申請調遷的數目並不平均，視乎他們最終決定會否申請。考慮到持續上升的公屋需求，而現有租戶的基本住屋需要已得到照顧，小組委員會認為應合併上述兩項調遷計劃，並減少預留作調遷計劃的單位數目，以更快釋放更多單位用以編配予公屋申請者。

6. 經討論後，小組委員會在 2016 年 10 月 31 日的會議上通過，由 2017-18 年度起合併「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」，並把預留予調遷計劃的單位數目由現時每年約 2 000 個減少至約 1 000 個，以釋放更多單位用作編配予公屋申請者。在合併兩項調遷計劃後，人均室內樓面面積少於 5.5 平方米的擠迫戶仍會獲優先照顧。此外，小組委員會亦同意把調遷安排在每年下半年進行，以加快編配單位予輪候公屋人士。

B. 「特快公屋編配計劃」

背景

7. 「特快公屋編配計劃」現時每年進行兩輪自選單位程序，以編配受歡迎程度較低的公屋單位。在第一輪自選程序中未獲揀選的單位，會撥入第二輪程序中供再次揀選。於兩輪程序中仍未獲揀選的單位，會重新按一般做法編配予公屋申請者。根據房屋署的經驗，「特快公屋編配計劃」由開始接受申請至完成兩輪自選單位程序，合共需時約 10 個月。

8. 受歡迎程度較低的單位數目近年有下降趨勢，由 2012 年約 2 500 個單位減少至 2015 年約 1 300 個單位。在「特快公屋編配計劃」下接受編配的比例亦有上升趨勢，由 1997-2005 年的平均 34%，增加至過去五年的平均 64%。而在第二輪自選單位程序中，可供選擇的單位數目亦十分有限，在 2015 年只有約 450 個單位。

小組委員會的考慮和決定

9. 小組委員會留意到，受歡迎程度較低的單位數目在近年有下降趨勢，需要納入「特快公屋編配計劃」的單位數目亦因而減少。加上在「特快公屋編配計劃」下接受編配的比例亦有上升趨勢，因此當進入「特快公屋編配計劃」的第二輪自選單位程序時，可供選擇的單位數目已經十分有限。換言之，愈來愈多單位已經可以循一般編配程序，或「特快公屋編配計劃」下的第一輪自選單位程序成功編配予申請者，因此似乎再沒有實際需要去維持「特快公屋編配計劃」的兩輪自選單位程序。

10. 小組委員會亦留意到，於兩輪自選單位程序中仍未獲揀選的單位，被預留的時間將會長達 10 個月，才會重新按一般程序繼續編配予公屋申請者。從編配效率的角度來看，小組委員會認為未必再有需要進行「特快

公屋編配計劃」的第二輪自選單位程序，以更快釋放相關單位供房屋署按一般程序進行編配。

11. 經討論後，小組委員會在 2016 年 10 月 31 日的會議上通過，由 2017-18 年度起，「特快公屋編配計劃」每年只會進行一輪（而非兩輪）自選單位程序，以更快釋放相關單位，供房屋署按一般程序進行編配。

C. 公屋單位的編配

現行公屋編配標準

12. 房委會現行的公屋編配標準，是每人不少於 7 平方米室內面積。現時新建公屋主要分為四種類型，分別為：

單位類型	室內面積	編配範圍
甲類	約 14 平方米	1 至 2 人
乙類	約 21 平方米	2 至 3 人
丙類	約 31 平方米	3 至 4 人
丁類	約 35 平方米	4 至 5 人

坊間對四人家庭申請者編配的意見

13. 按現時編配新落成單位的安排，四人家庭可獲編配一個丁類單位（室內面積約 35 平方米，可供四至五人居住）¹。有意見認為應全面收緊編配標準，以單位適合最多人數的上限作為編配準則（例如可供三至四人居住的單位只編配給四人家庭）。另外亦有意見認為，為紓緩四人家庭的輪候時間，可讓四人家庭選擇是否願意接受丙類單位（室內面積約 31 平方米）。

14. 房屋署對上述建議有以下分析-

- (a) 若將新建丙類單位編配給四人家庭，可配予三人家庭的單位將會減少，直接影響後者的輪候時間。**附錄**顯示，雖然輪候公屋五年以上而仍未獲配屋的一般申請者當中，各公屋選區均以四人家庭的數目最多，但輪候公屋三至五年而仍未獲配屋的申請者當中，則以三人家庭最多；
- (b) 若讓四人家庭入住丙類單位，基於貫徹一致的原則，房委會須同時考慮讓三人家庭入住乙類單位，及二人家庭入住甲類單

¹ 基於過往處理租戶訴求的經驗及實際的運作考慮，在編配新建公屋單位時，一般情況下房屋署會以有關單位的人數下限作為編配指標，即讓符合下限人數的申請者入住有關單位。這原則是考慮到住戶在入住後，家庭人數往往有所增加。

位。特別是對三人家庭而言，基於上文(a)段，部份申請者可能要求同等處理，讓他們可入住乙類單位；

- (c) 若全面讓申請者入住適合人數上限的單位，由於整體供應量沒有改變，此舉將會衍生溢出效應，最終令可供編配給一人申請者的單位數量減少。現時，除了每年預留不多於 2 200 個單位予配額及計分制下的非長者一人申請者外，甲類單位主要編配給長者一人申請者。若讓二人家庭入住甲類單位，可供編配給長者一人申請者的單位數量將會減少，影響長者一人申請者平均輪候時間兩年的目標²；
- (d) 讓申請者入住適合人數上限的單位，可以是房委會的劃一標準，或者容許申請者選擇。若讓申請者選擇，由於申請者在輪候期間可隨時更改其選擇，令執行上出現嚴重困難。截至 2016 年 9 月底，約有 136 500 名二人或以上的家庭申請者已在輪候公屋。為公平起見，房屋署需逐一發信邀請他們表明是否願意接受面積較細的單位編配，亦難以估計有多少申請者會因而選擇較細單位。因此，排除政策上的考慮，這方案在執行上也有極大困難；
- (e) 若是房委會的劃一標準，部份申請者可能會反對。事實上，以單位適合最多人數的上限作為編配準則的方式曾在 2006-07 年於四個新落成屋邨的個別樓宇（鯉魚門邨、清河邨、石籬（二）邨及石排灣邨）試行。當年由於新單位供應下降，署方採取應變措施，採納家庭人數的上限作為編配標準，即將適合三至四人家庭居住的單位編配給四人家庭，但結果引起多方面投訴，有關編配方式最終未能推展至其他新落成屋邨；及
- (f) 上述的方案均會造成更多住戶因人口增加而希望調遷較大單位。

大單位的供應及編配

15. 未來數年丙類及丁類新建單位將有所增加。根據 2016 年 9 月的估算，在 2016-17 至 2020-21 年度的五年期內，預計房委會的公屋落成量合共約為 70 700 個單位，當中 24%為丁類單位（室內面積約 35 平方米，可供四至五人居住）。當較多丁類新單位落成後，四人及五人家庭申請者的輪候時間可望改善。

² 在 2016 年 9 月底，長者一人申請者的平均輪候時間為 2.4 年。

16. 此外，部分早年落成的公屋單位（主要為和諧式）的編配尺度較為寬鬆³。同時，在停止出售居者有其屋計劃（居屋）時，部分居屋／私人參建居屋計劃單位（例如康和式，新十字型單位）轉為出租公屋。當年的租住房屋小組委員會考慮到當時大家庭的公屋申請者較少，對大單位的需求較低，因而在訂定這批單位的編配範圍時採取了較寬鬆的尺度。以高翔苑三睡房單位為例，室內樓面面積為 45.79 平方米，供編配給四至五人家庭；但按現行標準，此單位可編配給六人家庭。

17. 因應現時大單位的供應偏緊，可行方案為修訂這類早年落成及由居屋／私人參建居屋計劃轉為公屋的單位的編配範圍，一律以現行每人不少於 7 平方米室內面積作這些單位的編配標準，從而釋放這類大單位的資源給家庭人數較多的申請者。當有較多適合六人或以上申請者的回收單位可供編配時，亦可同時減少現時需耗用兩個毗鄰新建單位以處理大家庭的編配（例如以一個丙類單位及一個丁類單位編配給一個八人家庭），令更多丁類單位的資源可相應地釋放給四人家庭申請者。

18. 小組委員會將於下次會議討論是項議題。

³ 以早年落成面積約 32 至 34 平方米的單位為例，編配範圍定為三至四人家庭。

截至 2016 年 6 月底輪候公屋時間為三年以上
而未獲配屋的一般申請者輪候時間分布

(節錄自資助房屋小組委員會文件「截至 2016 年 6 年底
一般公屋申請者安置情況的特別分析」
(SHC 52/2016))

所選地區	輪候時間	家庭人數					總數
		1 人*	2 人	3 人	4 人	5 人+	
市區	>3 年-≤4 年	280	1 600	760	340	190	3 200
	>4 年-≤5 年	30	1 400	1 900	810	310	4 500
	>5 年	20	660	2 800	3 700	1 000	8 200
	小計	320	3 700	5 400	4 900	1 500	15 800
擴展市區	>3 年-≤4 年	40	6 800	5 400	2 700	510	15 300
	>4 年-≤5 年	10	4 200	4 100	2 700	610	11 500
	>5 年	<5	20	800	2 200	680	3 700
	小計	50	11 000	10 300	7 500	1 800	30 600
新界	>3 年-≤4 年	60	2 600	2 200	1 200	260	6 300
	>4 年-≤5 年	10	1 400	1 900	1 500	380	5 200
	>5 年	10	20	170	1 700	360	2 200
	小計	70	4 000	4 300	4 400	990	13 700
離島	>3 年-≤4 年	0	50	20	10	<5	80
	>4 年-≤5 年	0	10	<5	10	<5	30
	>5 年	<5	0	0	10	<5	10
	小計	<5	60	20	30	10	110
整體	>3 年-≤4 年	370	11 000	8 400	4 200	950	24 900
	>4 年-≤5 年	50	7 000	7 900	5 000	1 300	21 300
	>5 年	20	700	3 700	7 600	2 000	14 100
	總計	440	18 700	20 000	16 800	4 300	60 200

* 主要為已參加「高齡單身人士優先配屋計劃」的申請者。

** 由於四捨五入關係，數字累加未必等於總數。千位或以上的數值四捨五入至最接近的百位，而千位以下的數值則四捨五入至最接近的十位。

修訂「富戶政策」

現行政策

香港房屋委員會（下稱「房委會」）推行的「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源合理分配政策」，一般統稱為「富戶政策」。住戶在公共租住房屋（下稱「公屋」）住滿十年，便須每兩年申報家庭入息一次。現行政策下，家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間的住戶，須繳交倍半淨租金另加差餉。家庭入息超逾公屋入息限額三倍的住戶，須繳交雙倍淨租金另加差餉。凡繳交雙倍淨租金另加差餉的住戶，須在下一期申報期起每兩年申報資產一次。如住戶同時超逾指定的入息限額及資產限額，即入息超逾公屋入息限額三倍及資產超逾公屋入息限額的 84 倍，須遷出其單位。有暫時住屋需要的住戶，可申請暫准居住證居住於該單位，為期不得超逾 12 個月。在暫居期間，須繳交相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金的暫准證費，以較高者為準。

2. 住戶如(a)所有成員均年滿 60 歲或以上；或(b)全部成員均領取綜合社會保障援助金（下稱「綜援」）；或(c)持合租租約共住一單位，可獲豁免於「富戶政策」。

資助房屋小組委員會的討論及決定

3. 長遠房屋策略督導委員會及審計署於 2013 年曾分別建議房委會檢討「富戶政策」，以進一步確保有限的公共房屋資源得以合理分配。為跟進有關建議，房委會資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）曾於 2014 年 10 月檢視「富戶政策」，並考慮了修訂「富戶政策」的一些可行方案。由於各方案互有利弊，小組委員會認為需要更多討論，故當時未作任何決定。

4. 面對持續上升的公屋需求，小組委員會認為在努力增加公屋供應的同時，有必要同步檢視如何更好地運用公屋資源，確保公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。小組委員會於 2016 年 10 月 31 日的會議上就「富戶政策」通過數項修訂的原則；並於隨後 2016 年 12 月 9 日的會議上通過修訂「富戶政策」的具體措施，詳情如下－

- (a) 若公屋租戶的家庭入息超過公屋入息限額五倍，或資產超過公屋入息限額 100 倍，便須遷離其單位；
- (b) 在本港擁有私人住宅物業的公屋租戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離其單位；
- (c) 在本港沒有私人住宅物業，而家庭入息或資產未超出(a)項所指

的入息或資產水平的租戶，如家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間，仍須繳交倍半淨租金另加差餉；家庭入息相等於公屋入息限額三至五倍之間，則須繳交雙倍淨租金另加差餉。須遷出公屋單位而有暫時住屋需要的住戶，可申請暫准居住證居住於該單位，為期不得超逾 12 個月。在暫居期間，須繳交相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金的暫准證費，以較高者為準；

- (d) 在公屋居住滿十年的租戶，日後在每兩年的申報中，除申報入息外，亦須同時申報資產，包括申報有否於香港擁有私人住宅物業。若租戶拒絕申報家庭入息或資產，便需遷離單位。未住滿十年的租戶毋須申報入息及資產，但房屋署若接獲舉報並證實他們在本港擁有私人住宅物業，則不論其居住公屋年期，仍須遷離公屋；
- (e) 所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶、全部成員均領取綜合社會保障援助金的住戶及持合租租約共住一單位的住戶可繼續獲豁免於「富戶政策」；及
- (f) 經修訂的「富戶政策」將於 2017 年 10 月的申報週期開始實行。

5. 此外，小組委員會亦通過，就現時採用與「富戶政策」相同的入息／資產限額及相關準則的其他安排作出相應修訂，當中包括「批出新租約」政策¹、涉及租約事務管理²和涉及額外公屋資源³的安排，以及處理增加戶籍申請的安排。就增加戶籍的申請，日後如戶主的配偶或戶主的一名已婚子女（該子女須為租約內的認可成員）的配偶和 18 歲以下的兒女申請加入戶籍，將劃一要求他們須同時符合「無擁有住宅物業」規定和修訂後的「富戶政策」下的入息及資產限額。

小組委員會的考慮因素

入息限額

6. 在訂立新的「富戶政策」入息限額時，小組委員會參考了政府統計處（下稱「統計處」）於 2016 年第二季進行的「綜合住戶統計調查」結果。如把有關入息限額定於公屋入息限額的四倍，按不同家庭人數的住戶分類，達至該入息水平的公屋住戶均屬全港同類住戶中入息最高的百分之十以內。如把入息水平定於公屋入息限額的五倍，達至該入息水平的公屋住

¹ 按「批出新租約」政策，在公屋戶主離世或遷出後，若戶籍內並無戶主的在生配偶，只要現居在單位內的其他認可家庭成員不超逾「富戶政策」下的指定限額，便可獲批新租約。

² 包括公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃、改善居住空間調遷計劃及「改建一人單位」租戶的調遷安排。

³ 包括分戶及離婚個案。

戶均屬全港同類住戶中入息最高的百分之七以內。相關的入息限額與全港家庭入息分布的比較如下：

家庭人數	2016-17年度 公屋入息限額 (每月)	2016-17年度 公屋入息限額四倍		2016-17年度 公屋入息限額五倍	
		相關入息限額 (每月)	屬全港家庭入 息分布中最 高的百分比*	相關入息限額 (每月)	屬全港家庭入 息分布中最 高的百分比*
一人	\$10,970	\$43,880	10%	\$54,850	7%
二人	\$16,870	\$67,480	10%	\$84,350	6%
三人	\$22,390	\$89,560	5%	\$111,950	3%
四人	\$26,690	\$106,760	6%	\$133,450	4%
五人	\$30,900	\$123,600	10%	\$154,500	6%
六人或以上	≥ \$34,690	≥ \$138,760	8%	≥ \$173,450	6%

* 資料來源：統計處2016年4月至6月（第二季）「綜合住戶統計調查」

7. 以一個四人家庭為例，達至公屋入息限額四倍的家庭入息為106,760元，而達至公屋入息限額五倍的家庭入息為133,450元。達至該入息水平的公屋住戶，其家庭入息水平在全港同類家庭入息分布中，分別為最高的百分之六及百分之四以內。根據差餉物業估價署2016年第三季的統計數字，一個實用面積40平方米的私人住宅單位的租金，只佔收入達公屋入息限額四倍的四人家庭的入息約8.6%至14.1%不等。就收入達公屋入息限額五倍的四人家庭，租金只佔收入達公屋入息限額五倍的四人家庭的入息約6.9%至11.3%不等。

	港島	九龍	新界
(a) 2016年第3季私人住宅B類單位（40至69.9平方米）平均租金（每平方米月租）（臨時數字）**	\$377	\$311	\$230
(b) 以(a)計算實用面積40平方米單位的平均租金（月租）	\$15,080	\$12,440	\$9,200
(c) 租金佔入息達公屋入息限額四倍的四人家庭（\$106,760）的入息百分比	14.1%	11.7%	8.6%
(d) 租金佔入息達公屋入息限額五倍的四人家庭（\$133,450）的入息百分比	11.3%	9.3%	6.9%

** 資料來源：差餉物業估價署《香港物業報告-每月補編(2016年11月)》

8. 小組委員會認為，家庭入息達到公屋入息限額四倍的租戶，已屬於全港同類家庭收入最高的百分之十以內，相對而言較有能力照顧自己的

住屋需要而無需房委會以公共資源去補貼。考慮到「兩大支柱」的原則會同步作出修訂至租戶的人息或資產其中一項超出有關限額便須遷離公屋，小組委員會認為應採用較為寬鬆的標準，因而決定把人息限額定於公屋人息限額的五倍。

資產限額

9. 現行資產淨值限額（公屋人息限額的 84 倍）是以 2002 年停止推行居屋前，按當時位於市區的三睡房居屋單位（實用面積約 60 平方米）的平均折扣價，除以當時四人家庭的公屋人息限額所得出。由於 2014 年和 2016 年推出預售的居屋單位主要為實用面積約 40 平方米、並位於擴展市區或新界區的單位，房委會難以按照 2002 年的舊公式更新資產限額。另一方面，在計算白表申請者的居屋人息和資產限額時，其中一個參數為私人樓宇一個位於擴展市區或新界區、樓齡 10 年、實用面積 40 平方米的參考單位。

10. 作為參考，在「出售居屋單位 2016」⁴，元朗屏欣苑的評定平均市值為每平方米 76,000 元，折減 30%後的平均售價為每平方米實用面積 53,200 元。按其折減後的售價，一個實用面積 40 平方米單位的平均售價約為 213 萬元，再採用 2016-17 年度四人家庭的公屋人息限額（即 26,900 元）計算，得出資產限額為公屋人息限額的約 80 倍。至於沙田嘉順苑，其單位數目佔整個「出售居屋單位 2016」約 9%。若以其折減 30%後的平均售價計算，一個實用面積 40 平方米單位的平均售價約為 294 萬元。再採用 2016-17 年度四人家庭的公屋人息限額（即 26,690 元）計算，得出資產限額為公屋人息限額的約 110 倍。除居屋外，小組委員會亦檢視了房委會於 2016 年 10 月預售位於新蒲崗的「綠置居」項目景泰苑。該項目的評定市值為每平方米實用面積 101,500 元，折減 40%後的平均售價為每平方米實用面積 60,900 元。採用與上文同樣的方法計算，得出的資產限額為公屋人息限額的約 91 倍。

11. 小組委員會認為，儘管房委會並無政策要確保「富戶」能自置居所才遷離公屋，但資產限額達到公屋人息限額 80 倍的住戶，已有能力購買房委會近期推出的資助出售單位。考慮到「兩大支柱」的原則會同步作出修訂至租戶的人息或資產其中一項超出有關限額便須遷離公屋，小組委員會認為應採用較寬鬆的標準，故決定把資產限額定於公屋人息限額的 100 倍。

12. 以 2016-17 年度公屋人息限額為基準計算，新的資產淨值限額如下-

⁴ 「出售居屋單位 2016」包括元朗屏欣苑及沙田嘉順苑。元朗屏欣苑的單位數目佔整個「出售居屋單位 2016」約 91%。

家庭人數	2016-17年度公屋入息限額 (每月)	2016-17年度 公屋入息限額的100倍
一人	\$10,970	\$1,100,000*
二人	\$16,870	\$1,690,000*
三人	\$22,390	\$2,240,000*
四人	\$26,690	\$2,670,000
五人	\$30,900	\$3,090,000
六人	\$34,690	\$3,470,000
七人	\$39,560	\$3,960,000
八人	\$43,980	\$4,400,000
九人	\$48,270	\$4,830,000
十人或以上	\$52,440	\$5,250,000

* 若所有家庭成員均為 55 歲以上的一人、二人或三人戶，其相關資產淨值限額與四人住戶的限額相同，即 2,670,000 元。

要求在本港擁有私人住宅物業的租戶遷離公屋

13. 小組委員會同時認為，如租戶在本港擁有私人住宅物業，不論其家庭入息或資產水平為何，均應該遷離公屋。為落實有關建議，小組委員會同意沿用公屋申請資格及以白表購買居者有其屋計劃單位資格的定義，在本港擁有私人住宅物業界定為戶籍內任何家庭成員如在香港：

- (a) 擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或
- (b) 簽訂任何協議購買香港的住宅物業；或
- (c) 持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權，

該租戶便需遷離公屋。

其他相關事宜

14. 考慮到在「富戶政策」修訂後，若公屋租戶的入息或資產其中一項超出指定的限額便須遷離公屋，小組委員會認為應在經修訂的「富戶政策」下採取特別安排，以照顧因工作或意外而獲取賠償的殘疾成員家庭的住屋需要。按目前政策，如因工作、交通及其他意外受傷，引致喪失工作能力而獲取金額賠償者，可申請在他們的個人資產總值中扣除賠償金額。此外，綜援戶（包括有殘疾成員的綜援戶）亦可獲豁免在「富戶政策」下

申報入息及資產。上述安排將繼續沿用。

15. 小組委員會關注部分收取非固定入息、花紅或佣金的住戶或會因申報月份的入息突然上升而超出有關限額，而須遷離其現居單位。按現行「富戶政策」下計算入息的安排，非固定入息會按該入息所屬的服務時段按月平均計算。另一方面，如住戶家庭入息連續三個月下降／因永久性原因導致即時下降（如有成員去世、遷出等）至低於相關入息限額，住戶可申請交回合適水平租金以至重新批出租約（適用於已申領暫准居住證的住戶）。上述安排可減少因入息波動而對住戶帶來的影響，亦會繼續沿用。

16. 此外，小組委員會亦關注部分家庭或有成員於退休後領取一筆過的退休金，其家庭資產或會因此超出建議的資產限額而要遷離公屋，但他們日後未必有固定的收入負擔其開支。就此，「富戶政策」並不適用於所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶。至於其他類別的住戶，經修訂的資產限額（公屋入息限額的 100 倍）將較現時的限額（84 倍）為高，亦已考慮到有關家庭照顧本身住屋需要的能力。此外，考慮到接近退休的人士或需依賴積蓄和資產以維持日後的生活，按現行的「富戶政策」，若所有家庭成員均為 55 歲以上的一人、二人和三人戶，其資產限額會以四人住戶的相關限額計算。上述安排將繼續沿用。

17. 在經修訂的「富戶政策」下，若租戶超出有關入息或資產限額，房屋署會向他們發出遷出通知書。根據《房屋條例》（香港法例第 283 章）第 20(1)條，獲發遷出通知書的租戶可於通知書發出日期後起計 15 天內向由行政長官委任的上訴委員會（房屋）提出上訴。上訴委員會可確認、修訂、終止或取消遷出通知書。上述上訴機制亦將繼續沿用。

未來路向

18. 由於經修訂的「富戶政策」的入息及資產限額有別於現時的相關水平，而在現行政策下並沒有要求所有租戶申報有否在香港擁有私人住宅物業，故房委會現時難以預計可透過修訂政策回收多少個公屋單位。不過，公屋是珍貴的社會資源，房委會有責任確保公屋資源公平合理地運用，並能分配給較有迫切住屋需要的人士。

19. 為確保公屋租戶了解修訂後的「富戶政策」，房屋署會於新租戶簽訂租約時派發「富戶政策」的資料，並告知他們相關詳情。至於現有租戶，房屋署會透過現有不同渠道，讓他們進一步了解經修訂的「富戶政策」。

20. 小組委員會認為經修訂的「富戶政策」在執行安排上需小心處理。因應小組委員會的意見，房屋署將進一步研究執行上的細節，並會向小組委員會提交在執行安排上的補充資料。

為現居於公屋的一般申請者引入凍結時段安排

背景

香港房屋委員會（下稱「房委會」）資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）在 2016 年 10 月 31 日會議上認為，應為現居於公屋的一般申請者引入若干凍結時段，以反映其相對於租住私人住宅申請者較低的優先次序。本附件載列實施此安排的方案。

可考慮的實施方案

2. 按現行政策，現居於公屋的非長者一人申請者在配額及計分制下會被扣減 30 分。以輪候時間每月會獲遞增 1 分的計算方法，粗略計算，扣減 30 分約等同其申請被延後 30 個月，即約延後 2.5 年。由於一般申請者在政策上一向較非長者一人申請者優先，所以若向現居於公屋的一般申請者引入凍結時段，一年應為合適安排，能平衡各方面的政策考慮。具體凍結方法為延後相關申請者一年的公屋登記日期。舉例說，假設現居於公屋的一般申請者於 2017 年 1 月獲登記申請公屋，若要引入一年的凍結時段，即在決定其獲編配公屋的優先次序時，這申請會被視為於 2018 年 1 月獲登記。

3. 具體實施安排有以下三個方案可供考慮：

- (a) 方案一：若申請表內其中一名家庭成員現居於公屋，相關申請將被凍結一年；或
- (b) 方案二：若申請表內超過半數家庭成員現居於公屋，相關申請將被凍結一年；或
- (c) 方案三：若申請表內全部家庭成員均現居於公屋（無論是否同一公屋戶或分別屬於不同公屋戶），相關申請將被凍結一年。

4. 上述方案各有利弊。舉例說，方案一簡單易明，容易評估，但相對嚴苛，或未能顧及因公屋戶成員結婚或家庭團聚而產生的住屋需要。方案二爭議性較方案一低，亦較能照顧申請者家庭狀況的改變（例如未能加入現有公屋戶籍的結婚人士，如以二人家庭自行申請公屋另覓居所，只要夫婦其中一人不是居於公屋便不會受新政策影響）。不過，經驗顯示，申請者由登記至獲配房的輪候期間，其家庭狀況往往會有轉變，申請者亦會不時要求增減家庭成員。此外，屋邨辦事處每日均會同步處理租戶的戶籍加減，而戶籍加減亦會影響相關申請家庭居於公屋的人口比例。房屋署有必要持續監察相關申請會否因這些變動而導致需要在其輪

候期間凍結其申請一年，執行上極為繁複，可能會引來極多的爭拗。方案三相對方案一及二而言，爭議性應最低，理據亦最強。不過，房屋署仍需持續監察個案會否因家庭成員的種種變動而導致需要在申請者輪候期間凍結其申請一年，在執行上亦同樣需要大量的人力資源配合。

5. 無論選擇任何一個方案，下列情況均適用：

- (a) 為免申請者在登記時刻意規避機制，申請一經凍結，已引入的凍結時段不會因其後家庭成員人數的增減或成員註銷擁有公屋戶籍而取消或調整；
- (b) 即使登記當天申請不受凍結，但日後若因申請者增減家庭成員或成員加入公屋戶籍而導致符合凍結要求，這申請仍需被凍結一年；
- (c) 在實施凍結時段措施前已登記輪候的申請者，不會受新措施影響；及
- (d) 「高齡單身人士」、「共享頤年」及「天倫樂優先配屋計劃」的申請可獲豁免。為免豁免機制被濫用，若申請者以一般家庭類別申請時已因新措施而被凍結一年，其後即使轉為以「天倫樂優先配屋計劃」申請，早前的凍結時段亦不會因此而取消。

6. 由於現行政策下並不考慮申請者現有居所的類別，因此房委會沒有備存現居於公屋，但透過一般家庭申請另行申請公屋人士的數據。作為參考，根據 2016 年公屋申請者統計調查結果，在受訪的 1 900 一般申請者中¹，25%表示現正居於公屋²。由於該統計調查並沒有問及受訪者公屋申請表中其他家庭成員的居所類別；加上申請者有機會因應任何新措施而調整其申請的家庭成員組合，現階段房委會未有具體數據評估上述三個方案可能達致的成效。不過，無論採納任何一個方案，均可帶出房委會須聚焦分配公屋資源予較有迫切需要人士的重要訊息。

7. 小組委員會將於下次會議討論是項議題。

¹ 2016 年公屋申請者統計調查合共隨機抽選了 3 000 名公屋申請者，1 900 名為一般申請者，當中包括 700 名二人家庭申請者，整體回應率為 78%。

² 調查只問及受訪者現時的居所類別，並沒有問及在受訪者公屋申請表中其他家庭成員的居所類別。

寬敞戶政策

背景

香港房屋委員會（下稱「房委會」）的一貫政策，是規定居住面積超逾既定寬敞戶標準的住戶須遷往另一個面積合適的公屋單位。現行的寬敞戶標準（見下文第 3 段附表）自 1992 年起沿用至今，它較編配標準寬鬆，以建立一個緩衝區域，容許家庭成員數目稍有輕微調整而仍可以繼續留居原址。

2. 審計署曾於 2006/07 年度就寬敞戶的課題進行研究，因而引發對公屋寬敞戶情況的檢討。審計署建議房委會訂立計劃，以按序方式處理寬敞戶問題，以及對拒絕遷往面積合適公屋單位的住戶採取強制行動。其後，房委會開始按序處理公屋寬敞戶個案，首先處理「優先處理寬敞戶」（前稱「最嚴重寬敞戶」），即居於單位室內樓面面積超逾既定界限及沒有殘疾或年屆 60 歲或以上年長家庭成員的住戶。

3. 寬敞戶政策其後於 2010 年和 2013 年作出檢討。概括而言，寬敞戶標準維持不變，而「優先處理寬敞戶」界限則由 2007 年的居住密度超逾每人 35 平方米降至 2010 年的居住密度超逾每人 34 平方米，於 2013 年，不同住戶人數的寬敞戶界限更進一步收緊。現行標準見下表。

現行寬敞戶標準和「優先處理寬敞戶」界限表列

住戶人數	寬敞戶標準	「優先處理寬敞戶」界限
	室內樓面面積超逾	室內樓面面積超逾
1 人	25 平方米	30 平方米
2 人	35 平方米	42 平方米
3 人	44 平方米	53 平方米
4 人	56 平方米	67 平方米
5 人	62 平方米	74 平方米
6 人	71 平方米	85 平方米

2013 年以來的優化處理寬敞戶措施

4. 在 2013 年，由於大多數居住密度超逾每人 34 平方米的「優先處理寬敞戶」個案已獲得解決，房委會資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）通過處理寬敞戶個案的優化措施，包括將有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶置於寬敞戶調遷名單的最後位置、有殘疾或年屆 70 歲或以上成員的住戶從寬敞戶名單剔除（下稱「被剔除寬敞戶」）。此外，「優先處理寬敞戶」界限亦進一步收緊；而「優先處理

寬敞戶」由可獲最多四次改為可獲最多三次位於現居屋邨或所屬區議會分區內其他屋邨的房屋編配，若他們沒有可被接納的理由而拒絕所有三次房屋編配，則會被終止租約。在資源許可下，他們可獲編配新單位，並會獲發放住戶搬遷津貼予調遷的寬敞戶和「優先處理寬敞戶」。小組委員會並同意在措施實施後三年再行檢討。

5. 小組委員會於 2014 年 10 月進一步通過提供額外誘因鼓勵盡早調遷，即向接受第一、第二或第三次房屋編配的「優先處理寬敞戶」相應提供三個月、兩個月或一個月的免租期。如「非優先處理寬敞戶」，即居住面積超逾寬敞戶標準但不超逾「優先處理寬敞戶」界限或有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶，以及「被剔除寬敞戶」選擇調遷較細單位，他們也可獲發放住戶搬遷津貼，並且在有合適資源下獲得調遷至新單位。小組委員會亦通過容許因家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的家庭，可一律留居於現住單位一年，讓他們有充裕時間克服情感／心理壓力，以及繼續以情理兼備的態度，個別考慮「優先處理寬敞戶」因等待家庭成員從內地來港團聚而留居於現住單位的訴求。

最新數字

6. 附錄提供的數據總結了最新的情況。簡而言之，2013 年 3 月有 7 580 宗「優先處理寬敞戶」個案，在 2013 年 4 月至 2016 年 9 月過去的三年半：

- (a) 增加了 6 400 宗個案，或平均每年 1 830 宗；
- (b) 房屋署處理了 8 290 宗個案，當中 3 612 宗須調遷到較細單位，928 宗引至淨回收單位；
- (c) 淨減少 1 890 宗個案（即 8 290 – 6 400）；
- (d) 因此，在 2016 年 9 月的個案宗數為 5 690 宗（即 7 580 – 1 890）。

標準

7. 該 5 690 宗「優先處理寬敞戶」的平均居住密度是每人平均 30.3 平方米。這是公屋住戶平均居住密度的 2.3 倍，更是每人 7 平方米編配標準的 4.3 倍。而且，公屋資源實不足以應付需求，故此沒有理據放寬「優先處理寬敞戶」的界限。

8. 在考慮應否收緊現行「優先處理寬敞戶」界限時，關鍵在於是否有能力應付「優先處理寬敞戶」的調遷，這主要受制於房委會可供使用安置「優先處理寬敞戶」個案的小型單位數目。至於小型單位的供應受到限制，原因是須與其他公屋申請者的需求競逐。在 2016 年 6 月，小組委員會通過在 2016 年公屋編配周年預算中只預留 1 000 個單位供「優先處理寬敞戶」作調遷之用，而這些供應於未來數年不太可能有明顯的增加。以這些小型單位的供應量，房屋署需要數年時間方能處理現

時尚存的 5 690 宗「優先處理寬敞戶」個案及新增個案。在這情況下，房屋署不建議收緊「優先處理寬敞戶」界限或寬敞戶標準。

有 60 歲或以上年長成員的住戶

9. 現時，凡有年齡介乎 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的寬敞戶會被置於寬敞戶調遷名單的最後位置，房委會對他們不會採取即時行動。有見及上文各段所述在處理寬敞戶和「優先處理寬敞戶」個案時遇到的挑戰，房屋署認為在未來數年應繼續集中優先處理現有的「優先處理寬敞戶」個案，以及那些新增為「優先處理寬敞戶」的個案。考慮到「優先處理寬敞戶」個案的數量，如繼續將有 60 歲或以上但未滿 70 歲成員的住戶置於寬敞戶調遷名單的最後位置，這類別的住戶在未來數年內也不太可能受到影響。加上在公屋供應緊張的情況下，房委會必須繼續維持警覺，確保公屋資源合理使用。因此，房屋署認為應繼續將有 60 歲或以上但未滿 70 歲年長成員的住戶置於寬敞戶調遷名單的最後位置。

對所有安置類別均一視同仁

10. 「優先處理寬敞戶」界限在 2010 年由 35 平方米降至 34 平方米，令一些原本居於重建／清拆大廈而在放寬的編配政策下獲安置的二人家庭租戶，在刪除一名家庭成員的戶籍後隨即成為「優先處理寬敞戶」。該等租戶遂組成關注團體，屢次要求房委會運用酌情權，容許已成為寬敞戶的重建／清拆大廈前租戶繼續留居於現有單位。惟社會一直殷切期望房委會合理運用公營房屋資源，以照顧公屋申請者的住屋需要，故此其要求鮮獲社會支持。在現行政策下，所有公屋租戶，不論屬於任何安置類別，一律受同一套房屋政策所制約。

11. 為貫徹執行政策的一致性，房屋署認為應繼續在寬敞戶政策下對所有安置類別均一視同仁。屋邨職員會靈活處理個別值得體恤或理由充分的個案，此安排並獲得小組委員會於 2014 年 10 月再次確認。

其他安排

12. 參考經驗，房屋署認為應繼續維持下列安排 -

- (a) 向「優先處理寬敞戶」提供最多三次房屋編配的安排，但同時會靈活處理理據充分的個案；
- (b) 容許因家庭成員身故而成為「優先處理寬敞戶」的住戶，可留居於現住單位一年，以及個別考慮「優先處理寬敞戶」因等待家庭成員從內地來港團聚而留居於現住單位的訴求；及

- (c) 向寬敞戶和「優先處理寬敞戶」發放住戶搬遷津貼和在資源許可下提供調遷至新屋邨的機會，以及向「優先處理寬敞戶」提供免租期，以鼓勵住戶盡早調遷，從而加快了回收較大公屋單位作重新編配的進度。

13. 小組委員會將於下次會議討論是項議題。

**「優先處理寬敞戶」個案過去三年半整體情況
(2013年4月1日至2016年9月30日)**

「優先處理寬敞戶」 個案宗數	
截至2013年3月31日為止	7 580
截至2016年9月30日為止	5 690
過去三年半列為「優先處理寬敞戶」新個案	6 400 (每年1 830宗)
過去三年半解決的「優先處理寬敞戶」個案	8 290 (平均每年2 370宗)
「優先處理寬敞戶」個案過去三年半增幅	84% (6 400宗/7 580宗)
「優先處理寬敞戶」個案平均每年增幅	24%

表 1

已處理的「優先處理寬敞戶」個案宗數 (2013年4月1日至2016年9月30日)					
調遷到較細小單位	「優先處理寬敞戶」調遷前所居住單位				
	1人至2人	2人至3人	3人至4人	4人至5人	總計
	0	3	2 291	1 318	3 612
因被發遷出通知書／自行交還房舍而收回的單位	375				
購買居屋單位	553				
收回單位總數(個)	3 612 + 375 + 553 = 4 540				
其他(例如增加家庭成員、成員有殘疾人士、有成員成為長者等)	3 745				
已處理的個案總數	8 285 (約數為 8 290)				

表 2

尚未處理的「優先處理寬敞戶」個案宗數(截至2016年9月30日為止)							
家庭人數	1人	2人	3人	4人	5人	6人	總計
個案宗數	3 683	1 808	153	43	5	3	5 695 (約數為 5 690)

一人至二人的小家庭個案宗數 = 3 683 + 1 808 = 5 491 (約數為 5 490)