

立法會房屋事務委員會
跟進二零零一年二月十九日特別會議
紓緩公屋住戶的擠迫居住環境

立法會房屋事務委員會曾於二零零一年二月十九日討論“紓緩公屋住戶的擠迫居住環境”一文件(編號：CB(1)597/00-01(05))。本文件列述政府對議員會上所提跟進問題的回應。

每年用於紓緩擠迫環境的租住房屋單位配額

2. 議員索取有關為紓緩住戶擠迫環境而預留的單位的配額和地區分布資料。正如上一份文件“紓緩公屋住戶的擠迫居住環境”(編號：CB(1)597/00-01(05))所解釋，當局最近已實施紓緩擠迫環境的新安排。在二零零一至零二年度，當局撥出了 4 500 個單位配額專供紓緩擠迫環境之用，並會在全港各區物色合適的全新或翻新單位作此用途。這項安排比以往的做法為佳，因為可供使用的配額已大幅增加(可把二零零一至零二年度的 4 500 個配額與二零零零至零一年度的 1 300 個作比較)。由於用於紓緩擠迫環境的單位主要是不時騰空的現有單位，它們的地區分布並非——實際上也不可能——預先決定。在首次實施新的中央編配安排時，物色到的 2 000 個單位的地區分布如下：

市區		650
香港	100	
九龍	550	
擴展市區		830
沙田	123	
馬鞍山	7	
東涌	287	
將軍澳	123	
荃灣	94	
葵涌	110	
青衣	86	
新界		520
屯門	127	
元朗	11	
天水圍	217	
上水	18	
粉嶺	61	
大埔	86	
總數		2 000

輪候時間

3. 房屋署並無紓緩擠迫環境的輪候冊，也無有關輪候時間的資料。我們已告知議員，不少住戶都曾因為本身的其他計劃或特別喜好而拒絕房屋署作出的紓緩安排。自一九九五年七月以來，曾拒絕房屋署紓緩安排的擠迫家庭約有 5 800 個。

建議的其他安排

4. 根據現行制度，住戶會按居住密度、成員人數及已在公屋居住多久來決定獲得紓緩安排的先後次序，輪候時間則不會考慮在內。議員建議制定兩份並排的輪候冊，一份以居住密度為準，另一份則以輪候時間為準。

5. 房屋資源一向十分寶貴和求過於供，因此應該分配給最有需要的市民，以擠迫戶來說，這是指居住密度最高的住戶。制定兩份並排的輪候冊，結果可能是把原已供不應求的房屋資源分配予並非最有急切需要的住戶。為貫徹合理和有效地分配房屋資源的原則，紓緩安排必須以居住密度為準。事實上，這個處理方法亦得到申訴專員公署支持。

6. 議員另外提出一個“計分制”，即同時以居住密度及輪候時間來決定獲得紓緩安排的先後次序。正如上文所解釋，按居住密度提供紓緩安排的現行做法，既公平又簡單，且能貫徹宗旨，把寶貴的公共房屋資源分配予最有需要的住戶。採用“計分制”來決定獲得紓緩安排的先後次序，可能有違這個宗旨。因此，房屋署認為以“計分制”取代以居住密度為準的現行制度，是不可取的。

7. 正如上文第 2 段所述，房屋委員會正嘗試增加專用於紓緩擠迫環境的單位，解決擠迫戶的問題。經修訂的安排，即涉及全港各區的中央編配安排，亦使房屋委員會可以更充分利用現有資源，滿足擠迫戶的需求。房屋署會監察這些新措施的成效。

分戶安排

8. 議員並索取更多有關房屋委員會分戶政策的資料。有關現行政策的簡介，載於附件。

房屋署
二零零一年六月

分戶政策

根據現行房屋政策，除非有關住戶的家庭環境十分特殊和值得體恤，以至須作例外處理，否則分戶要求一般不會獲得批准。在二零零一年一月二十三日，房屋委員會轄下的租住房屋小組委員會檢討和修訂了租住公屋分戶政策。新訂安排如下：

由房屋署安排共住的住戶提出的分戶要求

2. 以這一類住戶而言，他們主要是受清拆影響，由房屋署安排共住一個單位的單身人士。他們如果提出分戶要求(理由例如家庭成員增加，帶來擠迫問題／造成不便；住客之間有紛爭等)，會獲房屋署優先考慮和處理。詳情如下：

- (a) 在證實確有需要後，申請分戶者毋須通過全面經濟狀況評審，但必須符合“不得擁有住宅物業”的規定^(註 1)。
- (b) 申請分戶者如符合“不得擁有住宅物業”的規定，將另獲編配租住公屋單位，亦可選擇申請普通綠表資格證明書(由簽發日期起計有效一年)，根據任何一項資助自置居所計劃置業，代替另獲編配公屋單位。
- (c) 原住戶及分戶者仍須循正常程序，遵守“公屋住戶資助政策”／“維護公屋資源合理分配政策”^(註 2)。
- (d) 申請分戶者如不符合“不得擁有住宅物業”的規定，將不合資格另配公屋單位，但仍可申請普通綠表資格證明書(由簽發日期起計有效一年)，根據資助自置居所計劃置業。

^(註 1) 由申請日期前 24 個月起至簽署新編配的公屋單位租約該日為止，所有家庭成員在香港均不得擁有任何住宅物業。

^(註 2) 根據“公屋住戶資助政策”：

- (a) 入息超逾公屋輪候冊入息限額兩倍的住戶，均須繳交倍半淨額租金另加差餉；以及
- (b) 入息超逾公屋輪候冊入息限額三倍或選擇不申報入息的住戶，均須繳交雙倍淨額租金另加差餉。

根據“維護公屋資源合理分配政策”，繳交雙倍租金的住戶必須在下次到期申報時(上次申報後兩年)申報資產。資產超逾指定限額者須遷出所住單位。他們如暫時有住屋需要，可獲准繼續在原有的租住公屋單位居住一年，但須繳交相等於市值租金的許可證費。

自願共住的住戶和家庭提出的分戶要求

3. 這類住戶的分戶要求，必須有充分理由才獲考慮，原住戶及分戶者並須各自：

(a) 接受全面經濟狀況評審，亦即入息及資產限額須符合輪候冊的水平；以及

(b) 符合“不得擁有住宅物業”的規定。

4. 如雙方均通過上述評審和符合上述規定，分戶者會獲編配新界區的翻新公屋單位。如要編配市區的翻新單位，則必須得到社會福利署的推薦並經物業管理總經理批准。原住戶及分戶者亦可選擇申請普通綠表資格證明書(由簽發日期起計有效一年)，根據資助自置居所計劃置業，代替另獲編配公屋單位。

5. 在分戶者獲編配另一公屋單位後，不論他們在公屋居住了多久，原住戶及分戶者均須每兩年申報家庭入息及／或資產一次^(註 3)。

6. 分戶者如果只是未能通過全面經濟狀況評審，可在提出申請並符合當時的有關資格準則的情況下，獲准在新界區的中轉房屋暫住一年，其間須繳付市值暫准證費，如果符合白表申請人的入息及資產限額，亦可獲得“第二優先綠表資格”，申請居屋。

7. 打算分戶的一方如既未能通過全面經濟狀況評審，又不符合“不得擁有住宅物業”的規定，但仍然堅持脫離原住戶，可向社會福利署申請體恤安置。

8. 如果任何一方或雙方均未能通過全面經濟狀況評審而又不符合“不得擁有住宅物業”的規定，可撤回分戶申請，自行安排居所。

房屋署

二零零一年六月

(註 3) 不論已在租住公屋居住多久，繳交正常或倍半租金的住戶均須每兩年申報家庭入息一次；繳交雙倍租金的住戶，則須每兩年申報資產一次，申報周期與公屋住戶資助政策及維護公屋資源合理分配政策規定的相同。