

立法會房屋事務委員會 租住公屋一人申請者

目的

本文件旨在向議員簡述租住公屋一人申請者數目不斷上升的情況，以及處理此事宜的方法。

背景

2. 公屋一人申請者泛指那些在遞交申請時，該申請人會是唯一入住將來獲編配公屋單位的人士。他們當中有未婚者，也有已婚者。其中大部分一人申請者在輪候編配時是與家人同住。

3. 在 1985 年之前，一人申請者不可以獨立申請入住公屋。房屋委員會（房委會）於 1985 年放寬此限制，主要為回應年長、受重建影響或居於臨時房屋區的單身人士的房屋需求。限制放寬後，一人申請者逐漸成為公屋需求主要來源。截至 2005 年 3 月為止，在 91 400 名輪候冊申請者中，約有 41% 為一人申請者。至於在輪候冊新登記的申請人中，一人申請者所佔比例由 1998/99 年度的 21.2%，急升至 2004/05 年度的 45%，為歷來新高。

4. 經深入分析新登記一人申請者的資料後，發現他們有年輕化的趨勢。在 1998/99 年度，一人申請者的平均年齡為 55 歲，到了 2004/05 年度已下降至 42 歲。35 歲以下的一人申請者佔新登記一人申請者總數的比例，在 1998/99 年度為 12.1%，到了 2004/05 年度已上升至約 42%。此外，2004/05 年度登記的一人申請者中，居於公屋或中轉房屋的亦佔了很大的比例（約 35%）。

初步考慮

5. 非長者一人申請者數目急增，已廣泛引起房委會委員和部分社會人士的關注。他們提出的問題是，較諸長者申請人或其他一人以上的住戶，非長者一人申請者是否面對相同的房屋需要；在公屋資源有限的前提下，應否給予非長者一人申請者同等的優先次序。

6. 房委會委員在2005年5月23日舉行的集思會上討論如何有效應付非長者單身人士對公屋的需求。大部分房委會委員均認同，當務之急是採取適當措施，重新釐定非長者一人申請者編配公屋的優先次序。在各項初步方案當中，大多數房委會委員支持為編配予非長者一人申請者的公屋單位數量設定配額，同時訂立計分制，讓較年長和目前並未享有房屋資助的申請者，較優先獲配公屋。此事宜的相關考慮因素和可行方案詳情，載於附件的投影片。

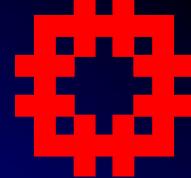
未來路向

7. 我們現時仍就初步方案諮詢各關注團體的意見。我們會在數月內向房委會提交具體建議。

討論

8. 本文件供各議員參考，並請提出意見。

房屋及規劃地政局
2005年6月

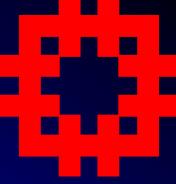


立法會房屋事務委員會

租住公屋一人申請者

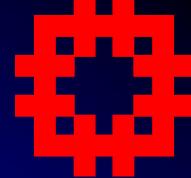
2005年7月

簡報重點



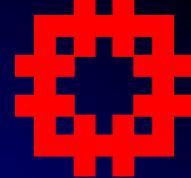
- (I) 背景
- (II) 近年趨勢
- (III) 考慮要點
- (IV) 可行改善方案
- (V) 總結

(I) 背景



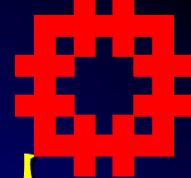
- 租住公屋一人申請者是指那些在提交申請時，該申請人會是唯一入住將來獲編配公屋單位的人士。一人申請者當中有未婚者，亦有曾結婚或已婚人士。因此，有關討論與申請人的婚姻狀況並無直接關係
- 在**1985**年之前，一人申請者一般不可以獨立申請入住公屋，而受清拆影響時，他們亦只可以在與其他人士同住一個單位的情況下申請公屋
- 為回應年長、受重建影響及居於臨時房屋區的單身人士的房屋需求，有關限制自**1985**年起開始放寬
- 限制放寬後，一人申請者自此可以獨立申請輪候公屋。由於適合一人申請者居住的小型單位供應有限，他們起初主要是被安排入住一些由較大單位改建而成的「改建一人單位」

(II) 近年趨勢



- 直至**90**年代初，和諧式公屋開始落成，專為一/二人住戶而設的小型單位有較穩定的供應，令越來越多一人申請者可獲編配獨立的公屋單位
- 近年一人申請者的數目有大幅攀升的趨勢
- 截至**2005**年**3**月，在**91,400**名輪候冊申請人中，有**37,200**名為一人申請者，佔整體人數**41%**。而在**2004/05**年度的**32,300**名新登記公屋申請人中，約**14,400**名為一人申請者，佔總數**45%** (在**1998/99**年度，有關的比率只是**21%**)*
- 在這些一人申請者當中，約有**35%**居住於公屋或中轉屋

* 以上數字包括了一些在內地已婚或有子女的一人申請者



- 根據政府統計處的數據，在**1985**年放寬對一人申請者的限制後，一人公屋住戶的增長率遠超居住在私人樓宇中一人住戶的增長率。一人公屋住戶的每年平均增長率為**4.7%**，而居住在私人樓宇的一人住戶每年平均增長率只為**1.0%**
- 一人申請者亦有年輕化的趨勢。他們的平均年齡由**1998/99**年度的**55**歲下降至**2004/05**年度的**42**歲。35歲以下的一人申請者佔新登記一人申請者總數的比率由**1998/99**年度的約**12%**上升至**2004/05**年度的約**42%**。而25歲以下的一人申請者亦由**1998/99**年度的約**3.8%**大幅增長至**2004/05**年度的約**20.6%**

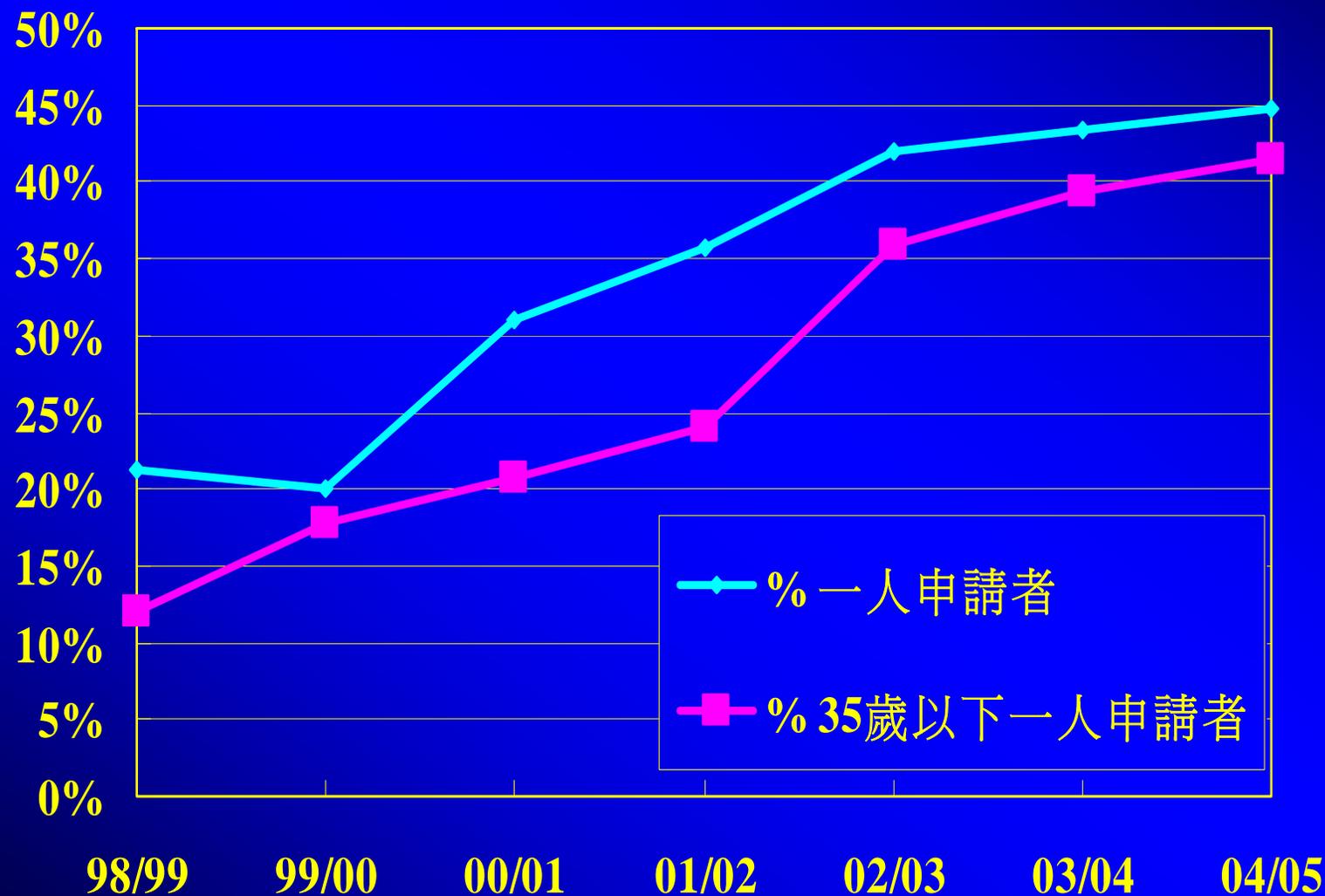


- 房屋署最近進行了一項關於公屋輪候冊申請人的調查，其中我們留意到約**10%**的三十五歲以下一人申請者具備大專或以上教育程度，三十五歲或以上的非長者一人申請者則只有**3%**有同等學歷。另外，約**3%**的三十五歲以下一人申請者仍為學生身份
- 公屋非長者一人申請者數目近年大幅飆升的問題已引起社會上不少人士的關注。我們特別關注到未來數年每年都有約**90,000**名年青人年滿**18**歲，並合符申請公屋的資格。年輕一人申請者對公屋的大量需求令有限的公共房屋資源更形緊絀，同時亦削弱房委會為其他更有需要的家庭提供房屋資助的能力

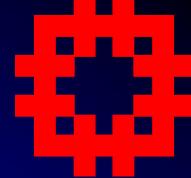
1998/99至2004/05年度輪候冊新登記一人申請者比例



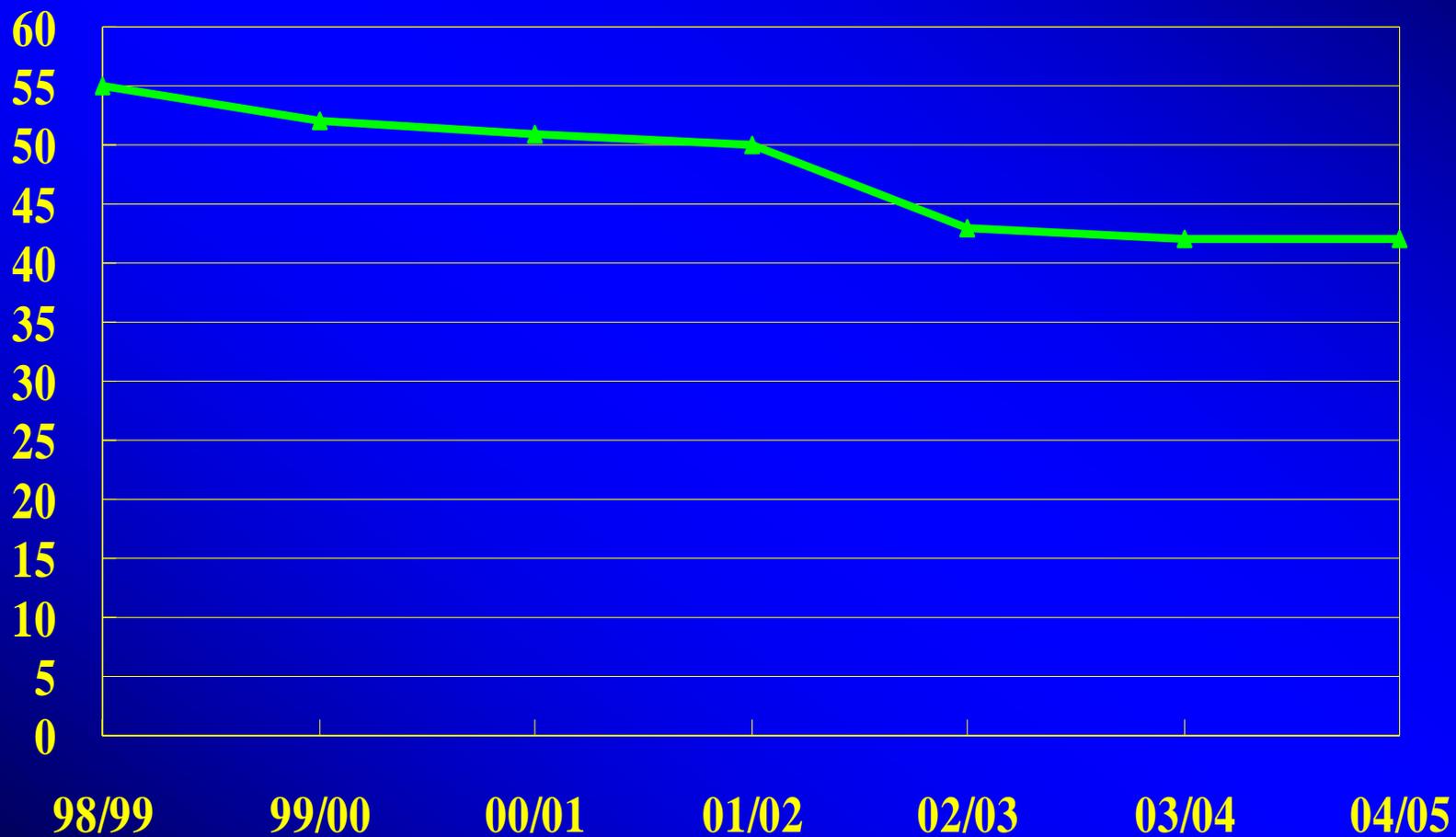
比例



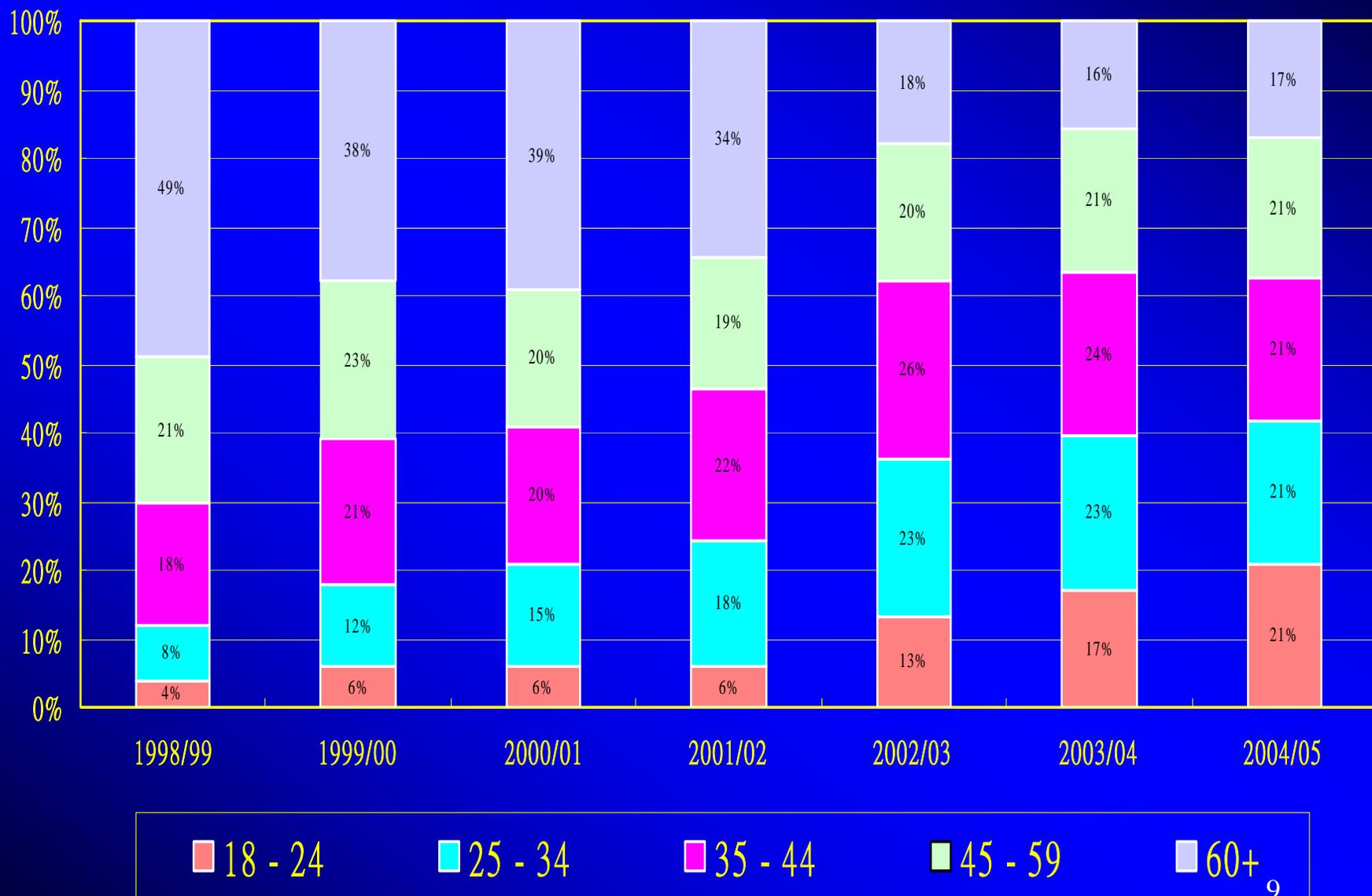
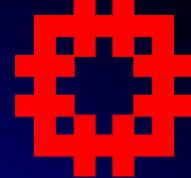
1998/99至2004/05年度輪候冊新登記一人申請者的平均年齡



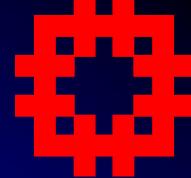
年齡



1998/99至2004/05年度輪候冊新登記 一人申請者年齡分佈



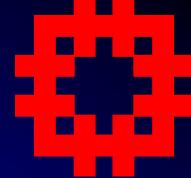
(III) 考慮要點



住屋需要

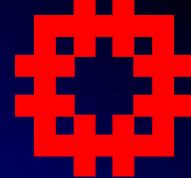
- 數據顯示在**60歲**以下一人申請者中，約有**92%**現居於有獨立設備的單位*，而約**76%**是自己或與家人佔住整個單位。**35歲**以下一人申請者的有關數字為**97%**和**82%**
- 約有**35%**一人申請者現居於公屋或中轉屋
- **57%**的**60歲**以下一人申請者現與家人同住，**35歲**以下則有**70%**。這批申請人在獲配公屋後，便會搬離與家人共住的居所，成為一人獨居的住戶

* 有獨立設備的單位是指單位內有獨立水廁和廚房，但單位內可能有多於一個住戶居住¹⁰



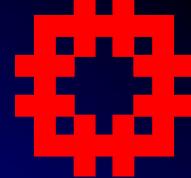
- 現時**35歲**以下一人申請者的平均居住面積約為**9.94**平方米實用面積，若以室內樓面面積計*則約為**8.6**平方米，比較公屋較高的編配標準**7.0**平方米室內樓面面積為高
- 現時申請公屋的年輕一人申請者中，大部份是與家人居住於環境可接受的住屋，是否有迫切需要透過入住公屋來改善居住環境？

* 假設參考新和諧式公屋，1平方米室內樓面面積約相等於**1.15**平方米實用面積計算



收入狀況

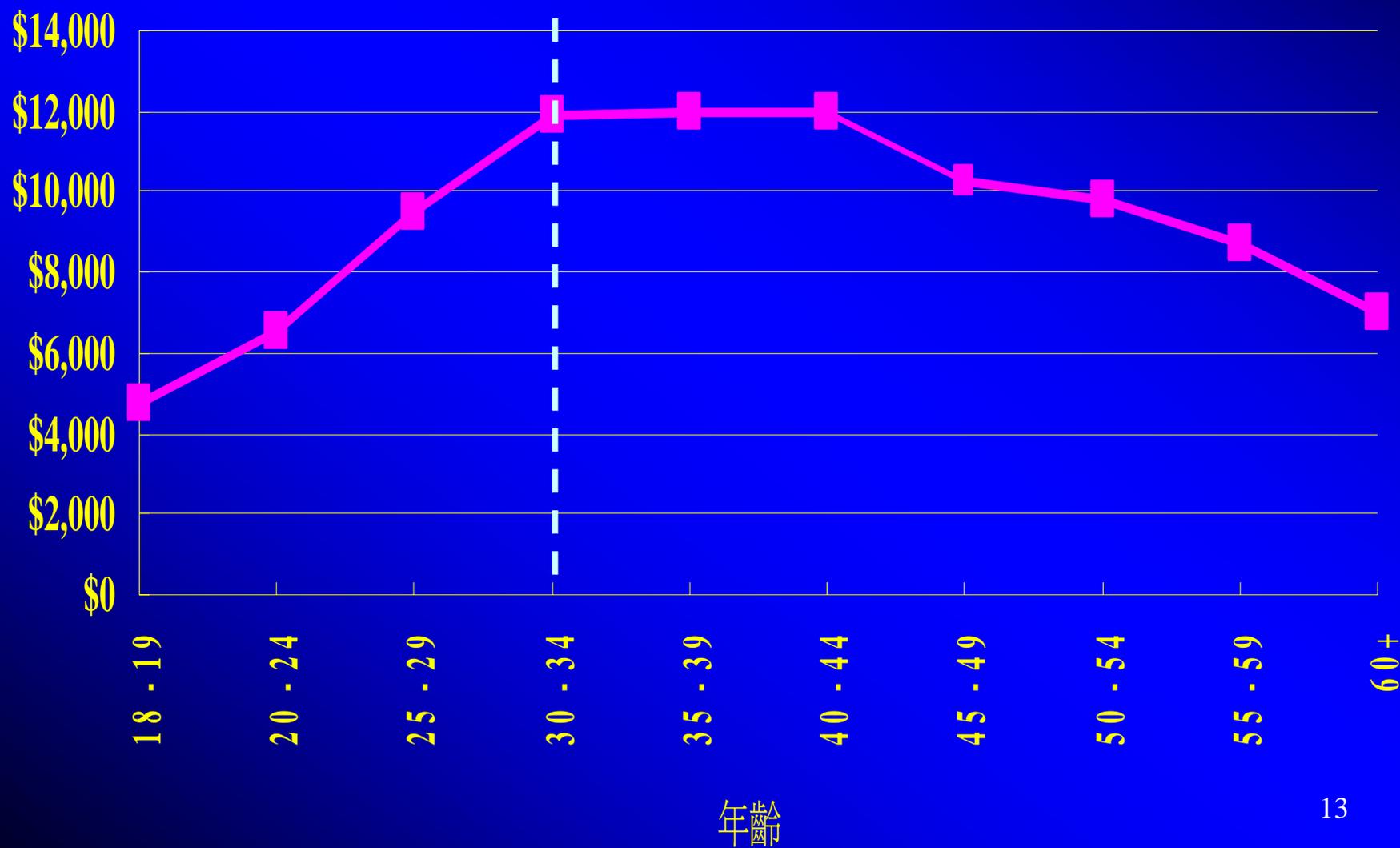
- 全港人口入息中位數顯示，年輕人士的入息中位數相對而言一般是較低的，而30至40多歲人士的入息中位數則處於一個較高的水平。因此，一般而言年輕人士的收入隨着年紀會有所增加
- 大部分年輕人士正處於事業發展期，他們可以通過收入的增加來改善居住環境，是否不應太早依賴政府資助？

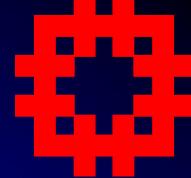


按年齡分佈的全港18歲或以上人口的入息中位數

(不包括無收入人士)

每月入息中位數

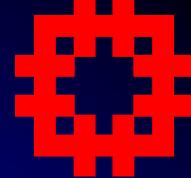




成本效益

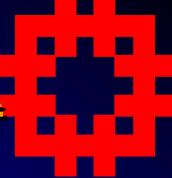
- 從成本效益的角度看，以每人所需的資源計算，安置一個一人申請者所需的成本遠較安置一個2人或以上的家庭為高，因為適合一人申請者使用的小型單位亦有提供廁所、廚房等設施
- 若以每人平均居住室內樓面面積計算，在2001/02至2003/04年度的3年內，房委會提供予一人申請者的公屋單位平均為16.76平方米，涉及的開支約為150,000元，而2人及4人住戶分別為12.41平方米及9.87平方米，涉及的開支分別約為110,000元及90,000元
- 在房委會現時緊絀的財政情況下，是否應更有效地運用有限的公屋資源？

(IV) 可行改善方案



- 為能更有效運用有限的房屋資源去幫助有真正需要的住戶，我們認為有需要認真審視現行對非長者一人申請者的公屋編配政策
- 可行的改善方案包括：
 1. 不接受現居於公屋或居屋的非長者一人申請者申請公屋
 2. 為非長者一人申請者設定年齡限制（例如只容許35歲或以上的一人申請者申請公屋）
 3. 為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額（例如1,000至2,000個名額）
 4. 為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額及設立一個計分制度讓較年長的申請人獲優先編配公屋

1) 不接受現居於公屋或居屋的非長者一人申請者申請公屋

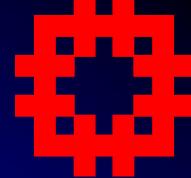


支持論據

- 有關人士已居於公屋/居屋，因此並無迫切住屋需要
- 除非家庭狀況有變，現居於資助房屋的非長者一人申請者不應通過分戶而再次獲得房屋資助

缺點

- 現居於公屋或居屋的非長者申請人，仍可在取消原有的戶籍後申請公屋
- 不能減少現時居住於私人樓宇的非長者一人申請者的申請



2) 爲非長者一人申請者設定年齡限制 (例如只容許35歲或以上的一人申請者 申請公屋)

支持論據

- 建議能針對性地減少年輕一人申請者對公屋的需求
- 房屋政策不應鼓勵年輕一人申請者與家人分開獨居
- 大部分年輕人都正處於事業發展期，可以通過收入增加來改善居住環境，不應讓他們太早依賴政府資助

缺點

- 在劃定某一個年齡作爲限制時，難有客觀標準

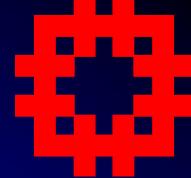
3) 為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額 (例如1,000至2,000個名額)

支持論據

- 設定配額既可控制非長者一人申請者的需求，亦可在房委會的資源容許下有限度讓一人申請者入住公屋
- 可按房委會的資源靈活調整配額數量

缺點

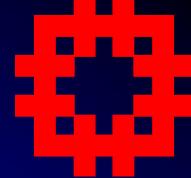
- 建議未能讓年齡較大的非長者一人申請者優先獲得照顧
- 當每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設有配額，這個類別申請人的平均輪候時間將因而延長，我們可能因而需要大幅減低2人或以上家庭的輪候時間，才能把整體平均輪候時間維持在三年
- 可考慮在計算公屋整體平均輪候時間時，不計算這個設有配額的類別



4) 為每年編配予非長者一人申請者的公屋數量設定配額(例如1,000 – 2,000個名額)及設立一個計分制度讓較年長的申請人獲優先編配公屋

支持論據

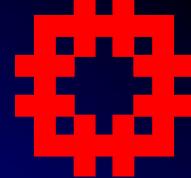
- 這建議可彌補建議(3)的不足，在有限度容許非長者一人申請者入住公屋的同時，又能讓年齡較大的申請人優先獲得分配公屋
- 計分制可引入其他相關的評分因素(例如申請人是否正接受房屋資助)，以訂定編配的優先次序



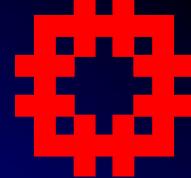
缺點

- 如建議(3)，我們要處理整體平均輪候時間可能被拖長這問題
- 可考慮在計算公屋整體平均輪候時間時，不計算這個設有配額的類別
- 複雜的計分制度，會加添執行困難及加重行政成本

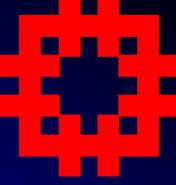
(V) 總結



- 大部分年輕一人申請者現時均與家人同住於居住環境可接受的住屋，是否沒有迫切需要透過入住公屋來改善居住環境？
- 大部分年輕人士正處於事業發展期，他們可以通過收入的增加來改善自己的居住環境，是否不應太早依賴政府資助？
- 是否不應鼓勵年輕人太早與家人分開獨居？
- 為一人申請者提供房屋資助，是否應該優先照顧那些年齡較大的非長者一人申請者？
- 安置一個一人申請者所需的成本遠較安置一個2人或以上的家庭為高，在房委會現時緊絀的財政情況下，應否更謹慎運用有限的資源？



- 在五月下旬舉行的房委會及資助房屋小組委員會集思會上，大部分委員支持建議(4)
- 房屋署正深入研究建議(4)及「計分制」的細則
- 同時，我們亦會繼續就有關討論及建議方案諮詢平等機會委員會，以確保有關措施不會牴觸現行各反歧視條例



多謝