

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1324/13-14(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2014年5月5日舉行的會議

立法會秘書處就"處理公共租住屋邨寬敞戶的措施" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件載述關於處理公共租住房屋(下稱"公屋")屋邨寬敞戶的措施的最新背景資料，並概述委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

公共租住屋邨的寬敞戶政策

2. 公共房屋資源須以巨額公帑補貼。為確保公共房屋資源得以合理運用，香港房屋委員會(下稱"房委會")就寬敞戶訂定政策和訂明標準，住戶如因種種原因而刪除家庭成員戶籍，致令居住面積超出標準，便須遷往另一個面積較合適的公屋單位。

3. 審計署於2006-2007年度就寬敞戶問題進行研究後，房委會在2007年通過採取多項措施，分階段按優先次序處理寬敞戶的個案，首先處理的是居住密度超過每人35平方米，而沒有長者或殘疾家庭成員的"最嚴重寬敞戶"(現稱"優先處理寬敞戶")個案。

在2013年10月1日前處理公屋寬敞戶的安排

4. 房委會在2010年檢討寬敞戶政策，並通過繼續分階段處理寬敞戶個案。根據自2010年11月1日起實施的經修訂安排，房委會把"優先處理寬敞戶"的界限由居住密度超過每人35平方米下調至34平方米。自此以後，公屋寬敞戶的標準如下——

家庭人數	1人	2人	3人	4人	5人	6人
寬敞戶的標準室內樓面面積(平方米)	>25	>35	>44	>56	>62	>71

5. 為鼓勵調遷，房委會向"優先處理寬敞戶"提供共4次配屋機會，編配位於原邨或所屬區議會選區內其他屋邨的單位，並發放住戶搬遷津貼，以及在房屋資源許可下提供調遷至新建屋邨的機會。若住戶沒有充分理由而拒絕所有4次配屋，房委會便會向其發出遷出通知書以終止租約。

自2013年10月1日起實施的處理公屋寬敞戶新安排

6. 房委會在2013年6月就寬敞戶政策進行另一次檢討，並通過一系列處理公屋寬敞戶個案的新安排，於2013年10月1日開始實施。房委會把"優先處理寬敞戶"界限的涵義重新界定為按家庭人數計算居住面積超逾既定的室內樓面面積而沒有長者或殘疾家庭成員的住戶。具體而言，1人家庭的"優先處理寬敞戶"界限收緊為超逾30平方米。經修訂後，不同家庭人數的"優先處理寬敞戶"界限如下表所示——

家庭人數	1人	2人	3人	4人	5人	6人
新修訂的"優先處理寬敞戶"界限 室內樓面面積(平方米)	>30	>42	>53	>67	>74	>85

7. 凡有殘疾或年滿70歲或以上家庭成員的住戶，均會從寬敞戶名單中剔除；而有年齡介乎60至69歲年長家庭成員的寬敞戶，則會繼續按調遷次序置於寬敞戶名單的最後位置，直至下一次檢討工作。為與公屋輪候冊的機制看齊，"優先處理寬敞戶"會獲得最多3次(而非4次)¹配屋機會以調遷往面積較細的單位。房委會會提供誘因鼓勵調遷，包括提供原邨或所屬區議會選區內其他屋邨的單位、在調遷往面積較細單位時提供住戶搬遷津貼，以及提供調遷至新建屋邨的機會；而房委會同樣會向其他寬敞戶提供這些誘因。對於無合理理由拒絕全部3次配屋的住戶，房委會將向其發出遷出通知書。此外，房委會將繼續鼓勵非"優先處理寬敞戶"²因應其需要申請自願調遷。房委會承諾在新安排實施3年後再進行檢討。

¹ 新界定的"優先處理寬敞戶"將會獲得最多3次配屋機會。至於現時的"優先處理寬敞戶"，房委會將繼續為他們提供最多4次的配屋機會，以盡量減少對他們的影響。

² 非"優先處理寬敞戶"為居住單位面積超逾訂明寬敞戶標準，但並不界定為"優先處理寬敞戶"的所有住戶(當中包括有殘疾或年滿70歲或以上家庭成員而被剔除於寬敞戶名單的住戶)。

8. 從2010年10月至2013年6月底期間，2 770個寬敞戶已經遷往面積較細的單位，另外4 290個寬敞戶已遷出公屋並交還其單位。根據房委會的經驗，收回的單位大多是適合重新編配予3人至4人家庭居住的1睡房單位。

長遠房屋策略公眾諮詢

9. 長遠房屋策略督導委員會(下稱"督導委員會")在2013年9月3日發表長遠房屋策略諮詢文件(下稱"諮詢文件")，徵詢公眾的意見。督導委員會在諮詢文件中請公眾人士就其下述建議提供意見：房委會進一步改善寬敞戶政策，一方面提供誘因鼓勵寬敞戶遷往面積較小單位，另一方面加強行動處理寬敞戶個案。

10. 督導委員會在公眾諮詢報告中匯報，有相當多的回應者支持房委會的寬敞戶政策，認為政策有助善用公屋資源。然而，其中不少人注意到，寬敞戶政策本身並不會產生額外的公屋單位。因此，他們認為房委會的首要工作，應為增加公屋單位供應，以應付殷切的需求，而非進一步收緊寬敞戶政策。督導委員會亦表示，有些回應者反對寬敞戶政策，當中尤以代表受影響租戶的關注團體為然。他們指政策與冀望居住環境更為寬敞的長遠願景不符。此外，他們亦認為寬敞戶政策為家庭成員包括60至69歲長者的寬敞戶帶來不必要的壓力，即使這些住戶並非屬於優先處理的寬敞戶個案，而房委會亦不會立即對他們採取任何行動。

房屋事務委員會的商議工作

11. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾在2007年3月5日的會議上討論公屋寬敞戶的政策。事務委員會委員普遍認為，當局應在處理寬敞戶(尤其是涉及長者租戶)的個案時採取更有彈性的做法。他們指出，儘管提供搬遷津貼會有助減輕調遷所帶來的財政負擔，但房委會應在有關過程中照顧長者在社交、心理和身體方面的需要。此外，對於家庭成員中有殘疾人士或長期病患者的住戶，當局應考慮放寬就這些住戶實施的寬敞戶標準，因為他們可能需要較大的居住空間。鑒於市民對面積較大單位的需求持續減少，部分委員認為，當局應致力鼓勵年輕一代與年邁的父母同住，以助減低面積較大單位的空置率，並騰出細單位重新編配給輪候冊上的申請人。其他委員認為，當局應就處理寬敞戶問題的方針和策略諮詢區議會。

處理寬敞戶個案的修訂措施

12. 當局在2011年1月3日向事務委員會簡介，由2010年11月起，"優先處理寬敞戶"的界限由居住密度超過每人35平方米下調至34平方米。

13. 部分委員強調，當局有需要釐定居住密度的水平，凡高於該水平的"優先處理寬敞戶"便須遷往面積較細的單位。

14. 事務委員會委員察悉，房委會在處理寬敞戶個案時，將會繼續為有長者或殘疾家庭成員的寬敞戶安排較後的次序。委員要求房委會考慮將該等住戶剔出寬敞戶政策的涵蓋範圍。委員亦認為當局應為有家庭成員年滿58歲或以上的寬敞戶安排較後的次序，因為當住戶獲重新編配單位時，有關的家庭成員已接近60歲。當局應考慮把長者房屋計劃的年齡限制下調至58歲，以顧及輪候時間此一因素。政府當局表示，在現行政策下，當局雖然會為有長者或殘疾家庭成員的寬敞戶安排較後的次序，但仍會在有合適的空置單位供應時，努力游說有關住戶遷往面積合適的較細單位。有家庭成員年滿58歲的寬敞戶，在重新編配單位時會獲安排較後的次序。

15. 部分其他委員指出，許多公屋租戶的成年子女已經遷出，以免須根據公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策，繳付額外租金。部分住戶在子女遷出或餘下的家庭成員去世後，可能會成為寬敞戶。由於有年長家庭成員的寬敞戶在重新編配單位時會獲安排較後的次序，當局應考慮讓有關住戶的成年子女遷回與年長父母同住。此舉不但可解決寬敞戶的問題，亦有助推行各項天倫樂房屋計劃。有關計劃旨在鼓勵成年子女與年長父母同住，並照顧他們。

16. 對於在短期內有家庭成員加入(例如配偶及子女從內地來港)的寬敞戶，委員亦認為當局應彈性處理。委員建議，與其按個別情況處理該等個案，當局不如考慮設定時限，若寬敞戶的額外家庭成員可在該特定時限內來港團聚，當局可無須為有關住戶重新編配單位。

17. 此外，亦有意見認為，現時存在的各種房屋問題，可歸咎於房屋供應不足與公屋入息及資產限額過於嚴格。當局應以更包容的態度對待寬敞戶。

立法會質詢

18. 梁耀忠議員分別在2011年11月16日及2013年7月17日的立法會會議上，就處理公屋寬敞戶的措施提出質詢。有關的立法會質詢的超文本連結詳列於**附錄**，方便委員參閱。

最新發展

19. 政府當局將在2014年5月5日的事務委員會會議上，向委員簡介處理公共屋邨寬敞戶的措施及自2013年10月1日起推行修訂措施的進展。

相關文件

20. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年4月30日

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2007年3月5日	<p>政府當局就"處理公屋寬敞戶的對策"提供的文件 (立法會CB(1)1012/06-07(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hg0305cb1-1012-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1568/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg070305.pdf</p>
房屋事務 委員會	2011年1月3日	<p>政府當局就"處理公共租住屋邨寬敞戶的中期措施檢討"提供的文件 (立法會CB(1)891/10-11(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0103cb1-891-3-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就"關於處理公屋寬敞戶的措施"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)891/10-11(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0103cb1-891-4-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1432/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110103.pdf</p>
長遠房屋 策略小組 委員會	2013年2月27日	<p>政府當局就"充分和合理運用公共租住房屋資源的措施"提供的文件 (立法會CB(1)600/12-13(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0227cb1-600-3-c.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
		<p>會議紀要 (立法會CB(1)1530/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/minutes/lths20130227.pdf</p>
房屋事務 委員會	2013年11月4日	<p>政府當局就"截至2013年6月月底公屋輪候冊申請人的安置情況分析"提供的文件 (立法會CB(1)184/13-14(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/papers/hg1104cb1-184-3-c.pdf</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)531/13-14號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/minutes/hg20131104.pdf</p>
長遠房屋 策略小組 委員會	2013年11月11日	<p>長遠房屋策略督導委員會發出有關"長遠房屋策略：凝聚共識 建設家園"的政府諮詢文件 (立法會CB(1)1756/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lthscb1-1756-1-c.pdf</p> <p>政府當局就"長遠房屋策略諮詢文件"提供的文件 (立法會CB(1)1818/12-13(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0927cb1-1818-1-c.pdf</p> <p>立法會秘書處資料研究組擬備有關"長遠房屋策略"的資料摘要 (立法會IN27/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/sec/library/1213in27-c.pdf</p>

立法會／ 委員會	會議日期	文件
		<p>政府當局就"評估香港房屋單位空置情況"提供的補充資料文件 (立法會CB(1)194/13-14(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0927cb1-194-1-c.pdf</p> <p>政府當局就"長遠房屋需求推算"提供的補充資料文件 (立法會CB(1)194/13-14(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0927cb1-194-2-c.pdf</p>
長遠房屋 策略小組 委員會	2014年3月14日	<p>政府當局就"長遠房屋策略公眾諮詢報告"提供的文件 (立法會CB(1)1053/13-14(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lths0314cb1-1053-1-c.pdf</p> <p>長遠房屋策略督導委員會發表的"長遠房屋策略公眾諮詢報告" (立法會CB(1)915/13-14(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/hg_lths/papers/hg_lthscb1-915-1-c.pdf</p>

有關的立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2011年11月16日	<p>梁耀忠議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201111/16/P201111160207.htm</p>
2013年7月17日	<p>梁耀忠議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201307/17/P201307170285.htm</p>