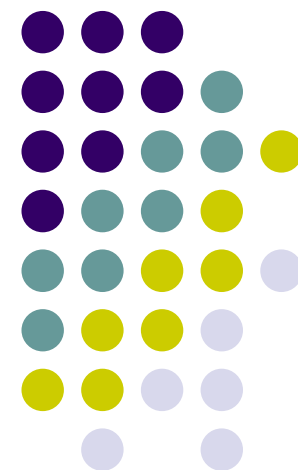


截至2013年6月月底 公屋輪候冊申請人的 安置情況分析

立法會房屋事務委員會
2013年11月4日





背景

- 政府的政策目標，是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。為此，房委會設有輪候冊供公屋申請人登記
- 房委會的目標，是把一般申請人的平均輪候時間維持在三年左右。平均輪候時間為約三年的目標，並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者



整體情況

- 在2013年6月月底，公屋輪候冊上約有**118 700**宗一般申請，以及約**115 600**宗配額及計分制下的非長者一人申請

	截至2011年 6月月底	截至2012年 6月月底	截至2013年 6月月底
一般申請數目 (相比於前一年增幅)	89 000	106 100 (+19%)	118 700 (+12%)
配額及計分制下 非長者一人申請數目 (相比於前一年增幅)	66 600	93 500 (+40%)	115 600 (+24%)

- 平均輪候時間為約三年的目標僅適用於**118 700**宗的一般申請



計算平均輪候時間的方法

- 輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）
- 一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去**12**個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數
- 這既定的計算方法是訂立和維持一般申請人平均輪候時間為三年左右這個目標的基礎



計算平均輪候時間的方法（續）

- 值得注意的是，輪候冊上一些個案可能由於不同原因曾取消申請（例如在詳細審核階段未能符合入息資格規定、沒有依約出席會晤等）
- 嚴格來說，申請人在取消申請起計直至恢復申請這段期間內，並不符合資格，因此在計算輪候時間時，這段期間不應計算在內
- 然而，由於電腦系統所限，房委會在計算平均輪候時間時，未能把這段期間剔除



平均輪候時間

- 在2013年6月月底，一般申請人的平均輪候時間為**2.7**年，長者一人申請者的平均輪候時間為**1.5**年

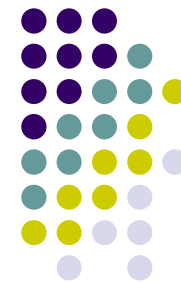
	截至2011年 6月月底	截至2012年 6月月底	截至2013年 6月月底
一般申請者 平均輪候時間	2.2年	2.7年	2.7年
長者一人申請者 平均輪候時間	1.1年	1.4年	1.5年

- 雖然房委會仍能維持平均輪候時間的目標，但隨着輪候冊申請人數目增加，房委會在維持這個目標時正面臨愈來愈大的挑戰



平均輪候時間（續）

- 平均輪候時間只顯示一般申請人在過去**12**個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數
- 房委會不能預測未來申請人的輪候時間，因為這會受不同因素影響，例如公屋申請人數目、從公屋租戶回收以用作編配給輪候冊申請人的單位數目、輪候冊申請人的地區選擇等
- 不過，隨着輪候冊申請人數目增加，對平均輪候時間正構成很大的壓力，尤其是在未來數年新建成的公屋單位數目幾乎已經確定



申請人的輪候時間

- 由於平均輪候時間是所有在過去**12**個月獲得安置的一般申請人輪候時間的**平均**數字，因此難免有申請人的輪候時間為三年或以上。為詳細研究輪候時間的分布，房委會分別就以下兩組不同的申請人進行分析—
 - (a) **2012年7月至2013年6月**期間，獲安置的**14 300**名一般申請人；以及
 - (b) 於**2013年6月**月底仍在輪候冊上的**118 700**名一般申請人



申請者的輪候時間（續）

- 須強調的是，計算平均輪候時間的既定方法已能客觀和公平地反映一般申請人的輪候時間：
 - (a)項分析旨在提供截至**2013年6月**月底的平均輪候時間補充資料
 - (b)項的分析重點是登記後三年仍未獲首次配屋而於**2013年6月**月底仍在輪候冊上的申請人



申請者的輪候時間（續）

- 分析結果主要顯示：
 - (a) 在分析期內獲安置的一般申請人當中，**56%**在三年內獲得首次配屋。這與在**2013年6月**月底，獲安置的一般申請人的平均輪候時間為**2.7**年相符
 - (b) 至於在**2013年6月**月底仍在輪候冊上的一般申請人，有**16%**已輪候三年或以上而未獲配屋。不過，在這些申請人當中，約半數(**45%**)已屆詳細調查階段，符合資格者快將獲得配屋

獲安置的申請人



- 2012年7月至2013年6月期間，共有14 300名一般申請人接受配屋而獲得安置。他們的輪候時間分布按所選地區如下：

輪候時間	市區	擴展市區	新界	離島	總數
少於1年	660	290	520	<5	1 500
1–<2年	2 700	840	590	20	4 200
2–<3年	1 300	500	470	30	2 300
3–<4年	1 700	1 300	450	10	3 400
4–<5年	1 100	820	130	<5	2 000
5 年或以上	510	360	40	0	900
總數	8 000	4 100	2 200	60	14 300



獲安置的申請人（續）

- 於2012年7月至2013年6月期間獲得安置的14 300名一般申請者人當中：
 - 40%於兩年內獲首次配屋
 - 56%於三年內獲首次配屋
- 這與在2013年6月月底，獲安置的一般申請人的平均輪候時間為2.7年相符



獲安置的申請人（續）

- 在6 300名在三年或之後方獲首次配屋並已獲安置的一般申請人當中：
 - 約 **52%**選擇市區公屋，**39%**選擇擴展市區公屋
 - 約 **54%**在三至四年左右獲得首次配屋，約**32%**在四至五年左右獲得首次編配
 - 約有**68%**是選擇市區和擴展市區公屋的二人
和三人戶



獲安置的申請人（續）

- 至於就**900**名輪候時間為五年或以上並已獲安置的一般申請人而言，房委會特別以人手翻查相關記錄，找出其輪候時間較長的主要原因
- 結果顯示，當中很多個案涉及各種特殊情況，包括：
 - 更改所選地區 (55%)
 - 更改住戶資料 (43%)
 - 提供理由拒絕接受所編配的單位 (40%)
 - 申請曾被取消 (20%)
 - 基於社會/健康理由而指定編配地點 (11%)
 - 透過特快公屋編配計劃獲安置的配額及計分制個案 (8%)



輪候冊上的申請人

- 在輪候冊上**118 700**名一般申請人當中，約**16%**（即約**19 200**名申請人）的輪候時間為三年或以上而在**2013年6月**月底時未獲配屋
- 由於他們未獲配屋，其輪候時間是從登記日期起計，直至**2013年6月**月底為止，但不包括凍結時段



輪候冊上的申請人（續）

截至**2013年6月**月底在輪候冊上輪候時間為三年或以上而未獲配屋的一般申請人的輪候時間分布

輪候時間	市區	擴展市區	新界	離島	總數
3-<4年	6 600	2 100	2 000	<5	10 800
4-<5年	4 800	1 300	200	<5	6 300
5 年或以上	1 800	340	20	<5	2 100
總數	13 200	3 700	2 300	10	19 200



輪候冊上的申請人（續）

- 在輪候冊上**19 200**名輪候時間為三年或以上而在**2013年6月**月底仍未獲配屋的一般申請人當中：
 - 約半數（**8 700**宗）於**2013年6月**月底已屆調查階段。已屆調查階段的申請人即將會獲安排接受詳細資格審核，確定合資格者將會獲得配屋
 - 至於其餘**10 500**宗尚未屆調查階段的個案，大多數都選擇市區或擴展市區的單位



輪候冊上的申請人（續）

- 在輪候冊上**19 200**名一般申請人當中：
 - **69%**申請市區，**19%**申請擴展市區
 - **56%**的輪候時間為三至四年左右，**33%**的輪候時間為四至五年左右
 - 約**70%**為申請市區或擴展市區單位的三人戶和四人戶



輪候冊上的申請人（續）

- 至於就**2 100**宗在輪候冊上輪候時間為五年或以上而於**2013年6月**月底仍未獲配屋的個案，房委會特別進行了研究分析
- 結果顯示，當中很多個案涉及不同的特殊情況：
 - 更改住戶資料 (**33%**)
 - 提供理由拒絕接受所編配的單位 (**13%**)
 - 取消時段、因社會／健康理由而指定編配地點、申請綠表資格證明書購買居屋單位等其他情況 (**8%**)



凍結時段

- 在2013年6月月底，在輪候冊上118 700宗一般申請當中，約有5 830宗(5%)被凍結

原因	個案數目
居港年期規定	5 590
應申請人要求（例如等待提供離婚文件）	130
院舍監護（例如在獄中服刑）	60
關乎前公屋租約的不當行為（例如欠租及扣分制涵蓋的行為）	60
總數	5 830



凍結時段（續）

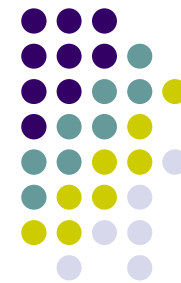
- 即使這些申請已經凍結，申請人仍可留在輪候冊上。如此一來，即使這些申請人仍未符合所有有關編配的資格規定，申請人仍可較早開始登記在輪候冊上，保留較高的相對優先次序
- 不過，即使實際上在凍結時段內申請人由於不符合資格獲編配公屋，或申請應其要求暫緩處理，他們很有可能會因主觀感覺認為凍結時段是輪候時間的一部分



對申請人輪候時間的整體觀察

- 在已獲安置的申請人當中，大部份輪候時間較長的為選擇市區或擴展市區的二人戶或三人戶
- 同樣地，就仍在輪候冊上的申請人而言，大部份輪候時間較長的為選擇市區或擴展市區的三人戶或四人戶
- 輪候時間特別長的申請人通常涉及取消時段（期間申請人不合符安置資格）、更改住戶資料等特殊情況

對申請人輪候時間的整體觀察（續）



- 值得注意的是，在分析期內獲安置的**14 300**名一般申請人中，**44%**（即約**6 300**名申請人）在三年或之後方獲首次配屋
- 此外，輪候冊上亦有約**19 200**名輪候時間為三年或以上而在**2013年6月**月底仍未獲配屋的一般申請人
- 這些分析結果顯示了房委會在維持一般申請人平均輪候時間為約三年的目標時所面對的困難



單位的供應

- 房委會致力以新建和回收公屋單位滿足對公屋的需求
- 根據房委會的經驗，房委會透過現居租戶自願交還單位，及打擊濫用公屋資源人士的執法行動，每年平均約有**7 000**多個淨回收的公屋單位可供編配予輪候冊申請人



新建公屋

- 根據2013年6月公營房屋建設計劃，2013/14至2017/18年度的預測公屋建屋量表列如下：

地區	預計單位數目和落成年度				
	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
市區	9 700	3 900	9 800	10 500	9 100
擴展市區	4 400	3 000	8 100	3 600	6 900
新界	-	5 800	2 600	4 700	-
總數	14 100	12 700	20 500	18 800	16 000



新建公屋（續）

- 在2013/14至2016/17年度的新建公屋當中，約19%為一至二人單位，25% 為二至三人單位，39%為一睡房單位（供三至四人居住），16%為兩睡房單位（供四人或以上居住）
- 新供應量有助滿足對市區和擴展市區公屋的需求，以及二人至四人戶的需求

回收公屋



- 房委會會繼續透過處理寬敞戶和打擊濫用公屋，以增加回收公屋以分配給更有需要人士



未來路向

- 房委會會繼續監察輪候冊的申請宗數，並以維持輪候冊一般申請人的平均輪候時間於約三年為目標
- 儘管我們已付出很大努力，但隨着輪候冊申請人數增加，最終會對平均輪候時間構成壓力，尤其是未來數年的新公屋單位供應幾乎已經確定
- 就此，房委會將加強打擊濫用公屋資源，以回收單位供再編配給更需要的人士
- 政府和房委會將一同努力物色更多土地興建公屋單位。為滿足輪候冊的需求，整體社會亦需攜手合作，並作出艱難的決定，以盡用土地增加公屋供應