

立法會房屋事務委員會

紓緩公屋住戶的擠迫居住環境

目的

本文件旨在說明房屋委員會為紓緩公屋住戶的擠迫居住環境而採取的措施，以及最近檢討現行政策的結果。

紓緩擠迫居住環境的安排

2. 房屋委員會一向的方針，是向需要房屋援助的家庭提供他們可以負擔而合適的租住公屋，因此，居住密度少於每人 5.5 平方米室內樓面面積的公屋住戶，均有資格申請紓緩擠迫居住環境的安排（紓緩安排）。在本年一月二十三日之前，居住密度少於每人 5.5 平方米的家庭，可申請調遷至新界屋邨的較大單位。市區或擴展市區屋邨的擠迫戶，如居住密度少於每人 4.5 平方米，則可申請遷往所住地區的屋邨單位。截至二零零零年九月三十日，全港公屋一共有 19 998 個擠迫戶，佔所有租住公屋家庭的 3.4%。

3. 申請紓緩安排的住戶均須接受入息審查。若家庭入息超逾資助入息限額，即公屋輪候冊入息限額的兩倍，則不論他們已在公屋居住多久，均須在獲得重新分配公屋後，繳交額外租金。

檢討有關紓緩擠迫環境的政策

4. 一九九八年的長遠房屋策略訂明應公平運用租住公屋資源，以照顧有真正需要的家庭。當局最近曾根據這個原則檢討有關紓緩擠迫環境的政策。這次檢討亦務求精簡有關的行政及編配安排，以提高透明度和效率。

5. 房屋委員會的租住房屋小組委員會已於本年一月二十三日的會議上研究檢討結果，並同意實施下述措施，改善現行政策及行政安排，以紓緩公屋擠迫戶的居住環境：

- (a) **資格**。為紓緩擠迫環境而申請調遷的公屋租戶，居住密度必須少於每人 5.5 平方米，方才符合資格。由於實施紓緩安排需要額外的房屋資源，擠迫戶均須接受住宅業權評審及全面經濟狀況評審，以確定他們是否真正需要房屋援助。根據經修訂的政策，入息限額應為“公屋租戶資助政策”¹ 訂定的水平(即公屋輪候冊入息限額的三倍)，而資產限額則為“維護公屋資源合理分配政策”² 訂定的水平，目前亦即公屋輪候冊入息限額的 90 倍。入息及／或資產超逾限額的住戶，將不會有資格獲得紓緩安排，因為他們應有足夠的經濟能力，可以解決本身的居住環境擠迫問題。不過，他們如果不擁有住宅物業，可獲得第二優先綠表資格，在一年限期內，參加各項資助自置居所計劃購置單位。
- (b) **租金安排**。正如上文第 3 段已解釋，為確保公屋資源得以善用，申請獲准的住戶如家庭入息超逾指定限額，必須在調遷後繳付額外租金。此外，不論他們在租住公屋居住多久，調遷後均須根據公屋租戶資助政策及維護公屋資源合理分配政策，每兩年申報家庭入息／資產一次。
- (c) **申請安排**。以往，屋邨會每月各自推行紓緩安排工作，邀請合資格的擠迫戶根據優先次序，挑選原邨或原區內劃作紓緩用途的單位。不過，這些

¹ 根據“公屋租戶資助政策”：

- (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。

² 根據這項政策，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的單位。他們如暫時有住屋需要，可繼續獲准在租住公屋單位居住一年，但須繳交相等於市值租金的暫准證費。

家庭可挑選的單位有限，而且每區劃作這類用途的單位，在供求上未必一定配合。檢討報告因此建議實施新安排，每年進行三至四次中央的全港調遷行動，邀請擠迫戶申請。房屋署在審核申請人資格後，會邀請他們按優先次序挑選單位。釐定優先次序的準則如下：

- (i) 居住密度；
- (ii) 住戶人數；
- (iii) 在現有單位居住的時間；以及
- (iv) 如在第(i)、(ii)和(iii)段準則下優先次序相同，則進行抽籤。

新安排可為擠迫戶提供更多單位選擇，不過選擇方面仍受到現行有關地區限制所規管。³

- (d) **配額**。以往，紓緩擠迫環境方面並無特定配額，只有每年的調遷配額（在二零零零至零一年度為6 000 個）。在新安排下，房屋署會視乎供應量每年撥出大約4 000 至5 000 個單位作這個用途。這項安排會讓更多住戶紓緩擠迫環境。由於撥出更多資源紓緩擠迫環境，同時在單位方面又有更多選擇，因此，這項新安排將會縮短擠迫戶輪候紓緩擠迫環境的時間。

上述安排已由本年一月二十三日起開始生效。

其他關注事項

6. 今次的檢討，主要着重在何種情況下住戶可獲得紓緩安排，以及附帶的行政安排；至於有關長者擠迫戶及擠迫戶增加家庭成員的具體安排，則不在檢討之列。目前處理

³ 根據現行有關地區限制，市區的住戶可選擇全港各區的屋邨單位，而擴展市區的住戶可選擇新界或擴展市區的單位，至於新界的住戶則只可選擇新界的單位。

這些特殊情況的安排，載於第 7 至 8 段。

7. **長者擠迫戶**。所有公屋住戶（包括長者住戶）以居住環境擠迫為理由申請調遷，均須遵守同樣的資格準則及申請程序。房屋署目前並無為長者住戶另作安排，以紓緩擠迫的居住環境。

8. **擠迫戶增加家庭成員**。有關擠迫戶在租約中增加家庭成員的政策及程序，與非擠迫戶相同。根據現行政策，以下人士可加入租約內：

- (a) 住戶的配偶；
- (b) 父母均為認可住戶或父母其中一人為認可住戶而確實屬單身（如遭遺棄或鳏寡等）的初生嬰兒或 18 歲以下的受供養子女；
- (c) 受供養的父母，包括受供養的祖父母；以及
- (d) 根據“一戶一房繼承人”的原則，住戶的一名已婚子女的配偶及兒女，但該名已婚子女須為租約的認可住戶。

這些擠迫戶可按照正常安排申請紓緩安排，但增加家庭成員後，擠迫情況會更嚴重，因而會較優先獲考慮給予紓緩安排。

在逸東邨及富泰邨提供單位作紓緩擠迫環境之用

9. 在二零零零年七月，逸東邨及富泰邨有 5 140 個單位由居屋改為租住公屋，供紓緩擠迫環境之用。房屋署在二零零零年十一月接受申請。在收到的 6 302 份申請書中，有 1 015 份是來自擠迫戶，居住密度少於每人 5.5 平方米。申請書正進行處理，選樓程序將在二零零一年二月中開始。

房屋署
二零零一年二月