



HONG KONG HOUSING AUTHORITY

Housing Authority Headquarters, 33, Fat Kwong Street, Kowloon, Hong Kong.

香港房屋委員會

九龍佛光街33號房屋委員會總辦事處

Our Ref. HD(H)APP/LL 3/4/1
本函檔號

Your Ref. CB(3)/PAC/R38
來件檔號

Tel. No. 2761 7009
電話

Fax No. 2715 8871
圖文傳真

香港景臣道8號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會
(經辦人：朱慕潔小姐)

朱小姐：

**審計署署長第38號衡工量值式審計報告書
第5章 — 長者住宿服務**

謝謝你於2002年5月30日來信要求本署就長者住屋單位政策及編配情況提供進一步資料。

現將有關的英文版資料，載於附錄。有關資料的中文版將稍後另行送交給你。

房屋署署長
(劉啓雄代行)

副本分送：房屋局局長
衛生福利及食物局局長
財經事務及庫務局局長
社會福利署署長
衛生署署長
醫院管理局行政總裁
審計署署長

2002年6月10日

(a) 我曾在 2002 年 5 月 15 日的信件附錄中提到，截至 2002 年 4 月 30 日，空置長者住屋單位共有 887 個，這些單位現況。

(i) 按租予長者及租予非長者分類，已租出及已作配屋建議的 383 個單位的情況

由於出租長者住屋單位為持續進行的工作，單位的空置情況會隨收回及成功租出的空置單位數目而每天出現變化。我們從電腦系統中得悉的，只是最新的空置情況。截至 2001 年 3 月 31 日，空置單位有 383 個，而已作配屋建議的單位有 210 個，但這些數字業已成為歷史。我們需要一段較長的處理時間，才能以人手從個別申請書及租戶記錄中，找出租戶和申請人的有關資料。

現告知各委員，署方在 2001 年 4 月，把年齡限制由 60 歲放寬至 55 歲，其後又在 2001 年 11 月，完全取消年齡限制。自實施這些措施後，截至 2002 年 5 月 31 日，獲安置入住長者住屋單位的非長者申請人共有 223 名，而署方向非長者申請人建議編配的長者住屋單位共 229 個，該批單位的入伙日期為 2002 年 6 月初。

(ii) 294 個空置單位的配屋時間表

所有空置的長者住屋單位，包括這 294 個單位，均由署方不斷進行分配，而部分單位會因為種種原因不為申請人接受。為了加快租出空置的長者住屋單位，我們大約會在 6 月中，向輪候冊排名最後的所有申請人，包括尚未符合居港年期規定的申請人，提出個別邀請，建議他們參加特快公屋編配計劃。申請期將定於 2002 年 6 月 24 日至 7 月 8 日。有關計劃於 8 月初進行選樓時，上述全數 294 個單位(如仍然空置的話)，均會讓合資格的申請人選擇。我們希望在 2002 年 9 月選樓期結束時，可以租出大部分空置長者住屋單位。

(b) 政府帳目委員會得悉，房署會盡量根據高齡申請人的意願編配空置的長者住屋單位，包括編配他們入住鄰近其家人居所的單位。政府帳目委員會希望知道房署是否已就此作出行政安排，例如向公屋居民發出通告，並且希望省覽此等安排的相關文件。

現時已有既定政策，為年長租戶安排特殊調遷，讓他們得以居於家人所居住的公屋單位附近，方便年輕的家庭成員照顧他們。此項政策載於房屋政策簡介甲部第四章，所有區議員均已獲發此份簡介，現把相關部分節錄於附件內。屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）已知悉房屋政策簡介，並在其向屋邨租戶定期印發的屋邨通訊內詳盡說明此項政策。

此外，房署會在編配單位前約見有關長者，進行審核。長者如在會晤時要求與家人居於同一公共屋邨內，房署職員會把他們對長者住

屋單位的地點要求記錄在會唔表格上，交予編配小組跟進。長者的要求，特別是如果他們要求入住較偏遠且空置單位較多的屋邨，房署一般都能滿足得到。

(c) 房署會否考慮採納下列兩項建議，以善用空置的長者住屋單位：

- (i) 如部分公屋居民所入住的公共屋邨有空置的長者住屋單位，而他們的父母又已在長者住屋輪候冊上登記，房署主動邀請居民的父母申請這些空置單位；

首先，這些年長的父母須在輪候冊上成功登記。當房署約見長者進行審核時，高齡申請人的遷置意願會記錄在會唔表格上。在資源許可的情況下，長者一般均可獲編配指定的長者住屋單位。

- (ii) 如果兩名或以上申請人打算共住一個單位，但在長者住屋輪候冊上次序不同，他們仍可獲得優先編配空置的長者住屋單位。

請委員備悉，長者住屋單位共 9 580 個，2 人單位只佔 333 個（即 3.5%）。這些單位適合夫婦、親屬或無親屬關係而選擇同住的長者申請。兩名或以上長者，不論是否有親屬關係，我們都鼓勵他們聯名提出一份申請。根據早在 1979 年推出的共享頤年優先配屋計劃，兩名或以上長者，不論是否有親屬關係，均可共同申請公屋而提早共同獲得配屋。若長者已各自提出申請並正在輪候，則較後提出的申請可以移前，與較早提出的申請合併。是項配屋計劃自 1979 年實施以來，已約有 15 000 名高齡申請人受惠。

(d) 會較正常情況提早獲得配屋的長者住屋單位申請人的數目

家庭申請人目前的平均輪候時間為 3 年。比起家庭申請人，單身高齡人士的平均輪候時間為 1.2 年，顯然已獲優待，並大幅提早實現政府在 2005 年把輪候時間減至兩年的目標。正如上文第(C)(i)及(ii)段解釋，在長者配屋方面，我們實際上已採納委員會的建議。由於我們現正再次宣傳長者優先配屋計劃，我們會藉此機會推廣各項已制定的措施，確保所有準高齡申請人都對是項計劃有充分了解。

視乎長者住屋單位的地點而定，選擇不太受歡迎的長者住屋單位的高齡申請人，均可早日獲得配屋。目前的輪候時間可短至 3 個月左右。這些不太受歡迎的長者住屋單位，可供已在輪候冊登記的 8 016 名高齡人士申請。這 8 016 名高齡申請人，將可受惠於委員會的建議。

甲部

第四章：公屋調遷

房舍調換

公屋住戶如有意藉調換居住單位遷往另一屋邨，可攜同其本人身分證及全家成員之身分證副本、出生證明書、租約或租住證、最近之租咭及登記費用二十元，前往九龍橫頭磡南道3號香港房屋委員會客務中心第二層平台房舍調換小組辦事處，或其屋邨辦事處登記。房舍調換小組職員會將有關的申請資料輸入電腦系統，以查驗是否有合適單位可供調換。

申請房舍調換之登記有效期為兩年，期間，房舍調換小組辦事處將盡法為申請人作出最多不超過四次之調換安排。在兩年的有效登記期內，申請人若拒絕房屋署安排的四次配對，其申請將被取消。此外，由申請人拒絕第四次配對日期起計一年內，房屋署將不會接受其房舍調換的申請。

公屋住戶不得私自調換房舍，否則他們將違反租約條款，並可導致有關之租約被房委會終止。

邨內 / 邨外調遷

(1) 特殊調遷

住戶如因特殊情況、健康或生活上的理由等而難以繼續在其現居單位居住，可申請調遷往邨內或邨外另一個單位。若住戶因經濟困難而難以繳交現時租金，則可申請調遷往租金較廉宜的其他屋邨單位。至於有嚴重弱能或健康欠佳的住戶，如需要獨立廁所或洗濯及煮食設備，亦可申請遷往同邨或另一屋邨有合適設備的單位居住。

(2) 提早搬遷計劃

為有效運用有限的資源，居住在三年內到期重建大廈的公屋住戶可申請「提早搬遷計劃」。每當新屋邨有適當的單位可供編配時，房屋署會以通告形式通知居民申請。成功申請「提早搬遷計劃

」的住戶，在交還其現居單位後，可獲發放搬遷津貼。

(3) 大型修葺/改善計劃

住戶若因大廈結構問題、整體修葺或改善工程而須遷出其現居單位，可獲房屋署重新編配其他合適的居住單位。他們在交還現居單位後，亦可獲發放搬遷津貼。

(4) 為騰空舊型屋邨單位而進行的調遷

為騰空某些舊型屋邨合適的單位以編配予受重建或清拆影響的家庭，房屋署會在新落成屋邨撥出若干單位以供舊型屋邨居民申請調遷。

紓緩擠迫調遷計劃

為貫徹一九九八年長遠房屋策略白皮書所重申公平運用公屋資源的原則及提高有關紓緩擠迫調遷措施的效率和成效，房屋委員會於二零零一年一月二十三日修訂了有關紓緩擠迫調遷的政策。

在資源許可情況下，房屋署每年會推出大約三至四次遍及全港屋邨的「紓緩擠迫調遷計劃」，由申請組作中央統籌，並以自選單位形式編配單位予合資格的申請人；惟申請人須按所住地區的調遷限制選擇單位：即新界區住戶只能選擇新界區單位；擴展市區住戶不能選擇市區單位。每次「紓緩擠迫調遷計劃」推出時，房屋署會透過廣告及屋邨通告公布該次計劃的詳細安排、申請資格、可供選擇的單位等細節，以供住戶參考。

「紓緩擠迫調遷計劃」的資格準則包括：

(1) 調遷資格

- (a) 居住密度少於每人5.5平方米室內樓面面積；
- (b) 須符合「無擁有住宅物業」的規定，即由有關的紓緩擠迫調遷計劃截止申請日期前二十四個月起計，直至新租約之簽約日期為止，各家庭成員在香港均無擁有任何住宅物業；
- (c) 須通過「全面經濟狀況評審」，而有關之入息及資產限額分別定於「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源的合理

分配政策」所定的水平（有關限額請參閱乙部第四及第五章）；及

- (d) 各家庭成員均沒有違反現居公屋單位的租約之任何條款並須符合房屋署現行有關公屋單位住用情況的規定。

(2) 自選單位的優先次序

房屋署會按合資格的申請住戶的居住密度，決定他們自選單位的優先次序。若居住密度相同，則以人數較多的家庭為先，如兩者相同，則以現時租約的起租期較早者為先。如三者皆相同時，則以抽籤方法決定次序。若申請人或其家庭成員在申請紓緩擠迫調遷時已懷孕十六個星期，並能提出醫生證明，則待產之胎兒可作一名成員計算。但有關住戶必須在申請紓緩擠迫調遷時向屋邨辦事處申報，以便計算其居住密度。

(3) 調遷後的租金水平及定期申報入息及資產的安排

住戶成功調遷後，不論他們在公屋居住的年期長短，均須按家庭入息情況繳交原有、倍半或雙倍淨額租金另加差餉（詳情請參閱乙部第四章），而且，均須每兩年向房屋署申報家庭入息／資產一次。繳交原有及倍半租金的住戶，每兩年須申報家庭入息一次；繳交雙倍租金的住戶則須每兩年申報資產一次；但若所持的租約是根據「批出新租約政策」所批出，則住戶調遷後不論繳付任何租金水平，均仍須繼續按「批出新租約政策」所定，每兩年申報家庭入息及資產一次。

(4) 綠表第二優先選樓資格

擠迫戶如家庭入息及資產均超逾有關限額，但符合「無擁有住宅物業」的規定，則可獲以綠表「第二優先選樓資格」（有效期一年）申請購買居屋單位或透過申請其他資助自置居所計劃置業。

(5) 一年凍結期

未能成功調遷的住戶可於下次「紓緩擠迫調遷計劃」推出時重新申請。不過，如合資格的申請人在三次調遷計劃中均放棄其選擇單位的機會（包括拒絕選擇單位或未有應約前往選擇單位），他們的紓緩擠迫調遷資格會被凍結一年。

(6) 三年內重建的公屋大廈

在三年內重建的公屋大廈的空置單位，將留給居住於同一座大廈內的擠迫家庭作紓緩擠迫之用。當有單位可供上述用途時，屋邨辦事處會將該等單位詳情及申請手續張貼在該座大廈及屋邨辦事處告示板，以便合資格的住戶申請調遷。倘若有足夠單位編配給

所有合資格的申請住戶，則空置單位會先以「自動配房」方式編配給居住在空置單位毗鄰或對面單位的申請住戶。那些未能以「自動配房」方式配出的空置單位則會按申請住戶的擠迫程度，編配給居住在同一座大廈內的合資格家庭。然而，若可供編配的空置單位不敷申請所需，則空置單位便會按申請住戶的擠迫程度先編配給居住密度最高的家庭。

成功申請紓緩擠迫調遷的住戶通常會獲調遷往一個較大單位，倘若在特殊情況下，例如空置單位位於三年內重建的大廈內，房屋署可考慮以增配單位的方式紓緩擠迫居住環境。然而，獲增配單位的家庭，不能享有額外的房屋利益，他們無權利用增配的單位多買一個居者有其屋／私人機構參建居屋單位，或利用自置居所貸款計劃申請多一筆貸款。

「改建一人單位」住戶的調遷安排

「改建一人單位」是指有獨立的起居地方，但廁所及露台設施則須共用的單位。房屋委員會在二零零一年一月二十三日通過提供一個專為「改建一人單位」住戶而設的調遷安排，為居於「改建一人單位」的住戶（尤其居住環境擠迫的家庭）編配獨立單位，以解決居住問題。

在資源許可下房屋署會每年撥出適當數量的獨立單位（尤其是適合重新編配給二人或以上人數家庭的單位），供「改建一人單位」的住戶作調遷用，並以通告形式邀請有關住戶申請調遷。

申請人除必須是居住於「改建一人單位」的住戶之外，他們與「紓緩擠迫調遷計劃」的申請人一樣，須符合「無擁有住宅物業」的規定，並通過「全面經濟狀況評審」。

至於合資格申請人自選單位的優先次序、地區限制、調遷後的租金水平、定期申報家庭入息及資產的安排及凍結申請資格的規限等，均與「紓緩擠迫調遷計劃」相同。