

立法會房屋事務委員會

為公屋租戶提供的紓緩擠迫安排

目的

本文件旨在告知委員，現時為公屋租戶所提供的紓緩擠迫安排。

背景

2. 目前，公共租住房屋的最低編配標準為 5.5 平方米；居住面積少於每人 5.5 平方米室內樓面面積^{註 1}的公屋租戶，則被列為「擠迫戶」。這些租戶可透過紓緩擠迫調遷計劃優先調遷至較大單位。此外，居於舊式屋邨內狹小單位的租戶，亦可透過「整體重建計劃」，遷往新屋邨內較寬敞的單位。這些措施已令公屋擠迫戶的數目，由 1992 年的 80 937 戶，減至目前的 10 324 戶。

3. 隨着生活質素的改善，不少公屋住戶均希望有較大的居住空間。鑑於公屋輪候冊上目前仍有 90 274 名申請人，我們必須優先安置輪候冊申請人和受清拆行動影響的家庭。然而，由於近年一些居者有其屋單位轉作出租用途，令公屋供應量增加，讓我們得以進行不同的調遷安排，令租戶可按他們的喜好遷往較大單位。

4. 下文闡述現時讓租戶調遷至較大單位的各種安排。

紓緩擠迫調遷計劃

5. 為改善擠迫戶(即每人居住面積少於 5.5 平方米室內樓面面積的住戶)的居住環境，我們一直主動作出安排，邀請他們遷往較大單位，唯接受調遷安排與否，需由他們決定。我們會不斷努力，堅守這項承諾。

6. 過去，由於紓緩擠迫的調遷工作只限在同一屋邨內進行，故此，可供選擇的單位有限，而不同地區用作紓緩擠

^{註 1} 室內樓面面積是指單位內計至外牆或間隔牆向內一面的總面積。以一般公共屋邨大廈而言，1 平方米室內樓面面積約相等於 1.11 至 1.20 平方米實用面積，而實用面積是私人物業交易中常用的樓面面積單位。

迫的單位亦出現供求錯配的情況。為更能善用這些資源，並為擠迫戶提供更多選擇，我們自 2001 年起，每年實行兩至三次由中央統籌的全港性「紓緩擠迫調遷計劃」。所有擠迫戶均獲邀申請，而他們的編配優先次序，則以居住密度、家庭人數及居住於現時單位的年期而定。

7. 自 2001 年起，我們共進行了三次紓緩擠迫調遷行動。我們為上述調遷行動共預留了 9 170 個公屋單位，其中 72% 為新單位，而 67% 的單位則位於市區或擴展市區。在 15 615 個擠迫戶中，一共有 7 480 戶 (48%) 提出申請，而其中 3 310 戶已遷到他們所選的較大單位。

8. 有關這三次紓緩擠迫調遷行動預留單位的詳細統計資料，載於附件 A。第四次調遷行動剛剛展開，預留供合資格住戶選擇的單位有 2 000 個。

調遷

9. 至於那些希望遷往較寬敞單位的公屋租戶，我們在適當單位可供編配時，亦會進行調遷安排。所有住戶不論居住密度如何，均可申請。不過，為公平分配房屋資源，編配單位的優先次序亦是以申請者的居住密度而定。

10. 自 1999 年以來，我們已進行了 21 次上述的調遷安排，並預留了 14 135 個單位(包括 6 946 個原本預留作「紓緩擠迫調遷計劃」之用但未被編配的單位)，編配給有意調遷的家庭。這些調遷行動，一共收到 10 509 宗申請，申請人的居住密度由每人 3.36 平方米至 11.11 平方米室內樓面面積，其中 4 037 戶獲編配符合他們意願的較大單位。預留給這些調遷行動的單位詳情，按地區分列於附件 B。

體恤調遷

11. 部分公屋住戶因特殊的個人或健康理由，而需額外的居住空間。我們會因應社會福利署的推薦，視乎需要作出特別調遷安排。自 1999 年以來，我們進行了 4 055 項這類特別調遷。

分支家庭成員

12. 議員曾對分支家庭的情況表示關注。公屋住戶的分支家庭成員可透過公屋輪候冊申請編配另一個單位。在過去3年，我們已為約15 000個公屋住戶的分支家庭編配單位。

未來路向

13. 房屋委員會每年均預留若干單位配額，推行上述「紓緩擠迫調遷計劃」及其他各項調遷計劃。在2000/01、2001/02和2002/03年度，配額分別為6 000、7 000和8 000個租住單位。因此，擠迫戶和希望享有較大居住面積的家庭應已有足夠機會，改善生活環境。從上文第七段和第十段的統計數字可見，我們在紓緩擠迫調遷行動和其他調遷行動中所提供的單位數目，均比申請家庭的數目為多，故此，公屋租戶實可利用這些機會調遷至較大居所，只是不少租戶基於其他打算或特定的喜好而選擇留居現址。不過，我們仍會繼續按供應情況預留大單位，作紓緩擠迫調遷和其他調遷之用。

14. 總括而言，現時以每人5.5平方米室內樓面面積作為界定擠迫戶的標準，可讓我們集中有限的房屋資源，幫助最迫切需要改善居住環境的家庭。我們估計若將上述標準放寬，政府和房屋委員會的承擔和附帶開支便會增加，而鑑於現時政府和房屋委員會的財政狀況，長遠而言，這可能會令公共租住房屋計劃難以持續下去。

房屋署

2002年11月

預留作全港紓緩擠迫調遷行動
的公屋單位數目

調遷工作		地點	市區	擴展市區	新界及離島	總數
第一次 (2001年6月)	翻新單位	200	400	200	800	
	新單位	450	430	320	1 200	
	小計	650	830	520	2 000	
第二次 (2001年12月)	翻新單位	330	330	270	930	
	新單位	1 790	460	970	3 220	
	小計	2 120	790	1 240	4 150	
第三次 (2002年5月)	翻新單位	250	240	380	870	
	新單位	340	940	870	2 150	
	小計	590	1 180	1 250	3 020	
總數		3 360	2 800	3 010	9 170	

於 1999 年 4 月 1 日至 2002 年 5 月 31 日期間
預留作調遷之用的公屋單位數目

地區	新單位	翻新單位	總數
市區	3 033 (21.4%)	388 (2.7%)	3 421 (24.2%)
擴展市區	5 049 (35.7%)	159 (1.1%)	5 208 (36.8%)
新界	4 197 (29.7%)	1 240 (8.8%)	5 437 (38.5%)
離島	69 (0.5%)	—	69 (0.5%)
總數	12 348 (87.4%)	1 787 (12.6%)	14 135 (100%)

註：括號內的數字為有關單位數目佔預留單位總數的百分比。由於以捨入計算，其中一些數字加起來與總數不一定吻合。