

立法會房屋事務委員會

檢討租住公屋居民的調遷安排

目的

本文件旨在向議員概述房屋委員會（下稱「房委會」）最近就公屋住戶調遷安排進行檢討的結果。

背景

2. 有意改善居住環境的公屋住戶不時要求調遷，以搬往其他租住公屋單位。現時，房委會主要透過三個途徑來迎合他們的訴求。

A. 紓緩擠迫調遷

3. 居住面積每人平均低於 5.5 平方米室內樓面面積^註的家庭，由於居住空間少於最低編配標準，故列作擠迫戶。為改善他們的居住環境，房委會透過全港紓緩擠迫調遷安排他們遷往邨內或邨外的較大單位。自 2001 年以來，房委會每年均推行兩至三次全港紓緩擠迫調遷工作，讓擠迫戶申請調遷至切合他們需要的較大單位。揀選單位的先後次序，按居住密度、家庭人數和居住年期釐定。自 2001 年以來，房委會合共進行了十次此項調遷工作，每次可供揀選的單位數目，均多於申請人的數目。

B. 特別調遷

4. 公屋居民如因健康、生活上或其他充分的特殊理由，而難以繼續在現居單位居住，亦可申請特別調遷，搬往另一單位。這類調遷申請可在遇有特別需要時隨時提出，房委會將按個別情況批核。視乎需要和情況，獲批核的家庭可搬往同邨另一單位，也可搬往另一屋邨的單位。

註 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。

C. 邨外調遷

5. 房屋署會根據可動用的資源，不時推行邨外調遷工作，令公屋住戶（包括有意搬往較寬敞單位的家庭）享有更多調遷機會。推行這些調遷工作，主要是希望達致三個目的。第一，收回目標地區適當面積的單位，以應付特殊的運作需要（例如收回若干地區面積較小的單位，以應付大部分為小家庭的輪候冊申請人的需要）；第二，加快出租未能配合輪候冊家庭需求的較大單位；以及第三，讓現有居民有機會改善居住空間。

檢討調遷安排

6. 透過推行紓緩擠迫調遷工作和其他調遷計劃，擠迫戶的數目已由 2000 年約 20 000 個（佔住戶的 3.4%）減至目前約 5 800 個（佔住戶的 0.9%）。公屋的擠迫情況現已大有改善。為回應一些現時居住面積為或僅高於每人平均 5.5 平方米的住戶表達的訴求，房委會決定推行一項新的「改善居住空間調遷計劃」，為非擠迫戶提供更多調遷機會。

「改善居住空間調遷計劃」

7. 新的「改善居住空間調遷計劃」以現行「公屋住戶紓緩擠迫調遷計劃」為藍本，為公屋住戶提供更多改善居住空間的機會和選擇。以室內樓面面積計算，所有居住面積每人平均低於 7 平方米的公屋住戶，均可透過這項新計劃申請調遷到較大單位。他們的選樓次序，與全港紓緩擠迫調遷工作所用的準則一致（見上文第 3 段）。

8. 截至 2005 年 9 月底，居住面積每人平均低於 7 平方米並符合新計劃申請資格的住戶有 40 174 個。在這些住戶中，約 10 000 個現時所居住的屋邨已定於未來三年內進行重建。屆時，他們將會遷往較大的單位居住。至於其他符合申請資格的住戶，房委會會視乎單位的供應情況和租戶的實際需求，每年撥出約 5 000 個單位作紓緩擠迫和改善住戶居住空間的用途。

放寬區域限制

9. 目前，申請紓緩擠迫調遷的住戶在選擇單位時須受區域限制，即新界屋邨的租戶只可選擇新界屋邨的單位，擴展市區屋邨的租戶只可選擇新界和擴展市區屋邨的單位，而市區屋邨的租戶則可選擇任何地區的單位。房委會現決定在執行全港紓緩擠迫調遷和新的「改善居住空間調遷計劃」時放寬區域限制，讓符合申請調遷資格並且公屋租約已滿十年的住戶可選擇任何地區的空置單位。

其他調遷途徑

10. 在推行紓緩擠迫的工作和「改善居住空間調遷計劃」的同時，房委會會繼續按住戶需要，處理租戶因應特殊情況而提出調往其他單位的要求。此外，正如上文第5段所述，我們仍會不時進行其他調遷安排，未符合紓緩擠迫或新的「改善居住空間調遷計劃」參加資格的租戶亦可申請。

房屋及規劃地政局
二零零五年十一月