

立法會房屋事務委員會

處理公屋寬敞戶的對策

目的

本文報告部份公共屋邨租戶中出現面積過於寬敞的情況(又稱「寬敞戶」)及介紹香港房屋委員會(房委會)的處理對策。

背景

2. 公共房屋資源十分珍貴，並須以巨額公帑補貼。房委會的一貫政策是根據租戶的家庭成員人數，按既訂的居住面積標準，編配合適的公屋單位。不過，一些租戶在承租單位後，會因家庭成員遷出、離世、結婚、移民等原因，使餘下的租戶家庭成員享有的平均居住面積遠超原定的標準，成為「寬敞戶」。現時租約條文已規定，倘成為寬敞戶，租戶須遷往房委會認為適合承租人家庭所需的單位。

編配及寬敞戶的標準

3. 寬敞戶的標準按租戶的家庭成員人數而有所不同。現時的標準在一九九二年訂立，詳情如下：

住戶		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人
室內樓面面積 (平方米)							
成為「寬敞戶」的標準(室內樓面面積大於)		25	35	44	56	62	71
編配單位時的最大面積	1992 年前興建的單位	19.8	31	34	42	44	50
	1992 年後的新類型單位	17.81	23	34.5	46.08	54.25	54.25
	天水圍和東涌的單位	17.81	30.34	39.74	49.06	54.25	54.25

由上表可見，寬敞戶的標準較編配標準寬鬆。這是因為房委會為確保執行編配單位政策時有合理的彈性，容許住戶在家庭成員數目出現輕微的調整時(例如由五人或六人家庭變為四人家庭)，仍不必成為寬敞戶。

寬敞戶的數目

4. 在二零零六年，寬敞戶的個案數目有 31 700 宗。當中有接近九成為一人或二人家庭。全部家庭成員均為長者的寬敞戶佔總數約四成(超過 12 000 個)，當中絕大部份是一人或二人家庭。現時寬敞戶的數目，與二零零零年的 15 300 宗比較，增加超過一倍。

處理寬敞戶的困難及對策

5. 房委會在處理寬敞戶的問題上，遇到以下困難：

- (a) 大多數租戶不願意搬遷，而強制搬遷會令租戶會感受到壓力及覺得耗費，尤以長者為然。房委會在處理寬敞戶的問題上，一直採取靈活而兼顧情理的手法，每宗個案均按實際情況小心處理，以免租戶不必要地陷於困境。舉例來說，對於正在等候家人從內地來港團聚的單獨租戶，即使已成為寬敞戶，我們仍會容許其繼續居住於有關單位。此外，有見於大多數租戶不願意搬遷至其他居住環境不熟識的屋邨，房委會亦會盡量安排邨內調遷或調遷至鄰近屋邨。在過去二零零五年和二零零六年的兩年內，我們平均每年安排約 500 宗寬敞戶調遷至面積較合適單位（詳見下表）。

成為寬敞戶而調遷的住戶數目

	2005 年	2006 年
邨內調遷	410	435
邨外調遷	90	108
總數	500	543

- (b) 接近九成的寬敞戶按規定須遷住一至二人單位，但這類的單位供應緊絀，因而影響調遷進度。此外，現時輪候冊上有近七萬個(佔總數三分之二)申請人為一人住戶和二人住戶，而房委會正把改建一人單位(俗稱“劏房”)和舊型的長者住屋單位逐步取締，令該類單位供不應求的問題更趨嚴重。因此，我們預期，即使二零零六至二零零九未來三個年度共有 20 500 個小型單位的新供應，仍不足以處理所有寬敞戶調遷個案。

- (c) 由於輪候冊上多人家庭的申請數目偏低，即使能成功從寬敞戶收回的大單位，該等單位亦不易重新租出，導致租金收入損失和空置率上升，這情況在較舊屋邨尤為嚴峻。
- (d) 自 2000 年起，房委會把大約 49 000 個出售單位改為出租單位，當中不少為大單位。為成功租出這些大單位，房委會放寬了編配標準，以便編配予人數較少的住戶，結果在家庭成員數目出現輕微變動時(例如三人家庭租戶變成二人家庭時)，租戶即成為寬敞戶。

未來路向

- 6. 我們計劃在未來按以下方針處理寬敞戶問題：
 - (a) 長者住戶及有殘障人士的住戶應置於調遷先後次序之末，並在他們遷居時考慮給予經濟上的支援；
 - (b) 應優先編配單位予輪候冊上申請人及受清拆影響的居民，而非採取租約行動，要求寬敞戶由大單位遷入小單位，以免小型單位供應不足的情況更趨嚴重；
 - (c) 在規劃新建公屋時，需顧及小型單位需求殷切的情況；及
 - (d) 於適當時候檢討寬敞戶的標準。我們已注意到租戶在居住面積標準方面在近年已得到顯著改善。公屋租戶的平均居住面積由一九八六年的每人 6.9 平方米，大幅增至二零零六年的每人 12.1 平方米，在編配面積上的增長高達 75%。

徵詢意見

- 7. 請議員就上文第六段處理寬敞戶的計劃方針提出意見。

房屋及規劃地政局
二零零七年二月