

立法會房屋事務委員會

協助低收入人士解決住屋需要

目的

本文件旨在說明政府協助低收入人士解決住屋需要的措施。

背景

2. 政府的房屋政策旨在為沒有能力租住私營房屋的低收入人士提供公共房屋，致力維持公屋一般申請人¹的平均輪候時間在大約三年左右的水平。過去五年，香港房屋委員會（房委會）編配了超過 11 萬個公屋單位予公屋輪候冊申請人。現時公屋一般申請人的平均輪候時間為 1.9 年。房委會透過以五年為期的公營房屋建設計劃，確保有足夠合適的土地以供建造公屋，以維持穩定的公屋供應。另外，房委會亦採取了多項措施，讓申請公屋人士可按其需要之緩急，獲得適時的協助。

公屋資源的分配

3. 公屋為有限的社會資源。因此，房委會須透過一系列的措施確保公屋合理分配，讓低收入人士能按其個別情況獲得適切的援助。下文闡述了其中五項主要的措施及其成效：

- (a) 居港年期規定；
- (b) 地區選擇的限制；
- (c) 非長者一人申請者配額及計分制；
- (d) 特快公屋編配計劃；及
- (e) 體恤安置。

¹ 非長者一人申請者除外。

居港年期規定

4. 現時，公屋輪候冊申請人的家庭成員中須有一半居港滿七年，才能獲編配公屋。房委會過去曾多次檢討並放寬居港年期規定：

- (i) 自一九九九年起，只要輪候家庭在配屋時有最少一半(原為超過一半)的家庭成員(包括申請人)符合七年的居港年期規定，便可獲配公屋單位。此舉讓二人或四人等雙數成員家庭較易符合規定。同時，只要父母其中一人居港滿七年，其未滿十八歲的家庭成員亦會被視為符合居港年期規定，讓更多有內地出生子女的家庭可申請公屋；
- (ii) 自二零零一年起，為協助以新來港人士為首的單親家庭申請公屋，只要最少半數的家庭成員居港滿七年，即使申請人本身居港未滿七年，亦可獲配公屋；
- (iii) 自二零零五年起，為協助受喪親或父母離異影響的新來港人士家庭申請公屋，年齡未滿十八歲在港出生並已確定香港永久性居民身分的兒童，不論居港年期長短或其父或母的居留身分為何，一律被視為符合七年居港年期的規定。

5. 實施上述措施後，因未能符合居港年期規定而被暫緩處理的申請家庭數目已大為減少。截至二零零八年一月，在公屋輪候冊上 11 萬多宗申請個案中，僅有約 9 800 宗二人或以上的公屋申請個案因未符合居港年期的規定而須凍結處理。但凍結的時間，仍會計入該申請的輪候時間。

地區選擇的限制

6. 公屋申請人對市區公屋的需求一向殷切，而市區公屋亦須編配予其他優先安置類別，例如原區安置受重建屋邨及清拆寮屋區項目影響人士、「體恤安置」及「特別調遷」、以及為鼓勵家庭共融而設的「天倫樂調遷計劃」等等，使有限的市區公屋的資源不敷應用。

7. 為改善市區公屋申請人需要輪候過長時間的情況，及善用其他地區的公屋資源，房委會自一九九零年起，限制新登記輪候冊申請人不能選擇市區公屋(高齡人士及「家有長者優先配屋計劃」的申請者除外)，以平衡各區的公屋需求，並有效地分配市區公屋資源。不過，房委會仍會在每年制定公屋編配計劃時，考慮是否可因應資源，適當地放寬申請市區公屋的限制。自二零零六年五月起，在二零零四年九月三十日或以前登記輪候公屋的申請人，可轉改選申請市區公屋(過去的限制為二零零二年六月三十日或以前)。這種安排可以有秩序地調節市區公屋的供求情況。過去三年，共有 18 000 多個輪候冊申請人獲編配市區公屋單位。

8. 由於預計未來數年，新落成的公屋單位大部份位於市區，可供編配的市區公屋單位會較以往充裕。房委會將有更大空間，考慮進一步放寬輪候冊申請人申請市區公屋的限制。

非長者一人申請者配額及計分制

9. 自二零零五年起，非長者一人申請人人數飆升，其中有不少是年輕及/或與家人在公屋居住的人士。房委會有需要理順及重訂編配公屋給非長者一人申請者的優先次序，讓有較高住屋需要的非長者一人申請者較優先獲得編配公屋單位，因而引入了「非長者一人申請者配額及計分制」(配額及計分制)。

10. 在該制度下，房委會每年均預留一定數目²的公屋單位，編配給非長者一人申請者。2006/07 年度和 2007/08 年度(截至二零零七年十二月為止)，共有 2 624 名非長者一人申請者在該制度下獲得配屋(按年齡分類的詳情載於表 1)。

² 根據配額及計分制，每年編配給公屋輪候冊非長者一人申請者的配額，定為編配給公屋輪候冊申請人單位數目的 8%，並以 2 000 個單位為上限。這配額是根據過往配屋記錄來決定的；而記錄顯示，1995/96 年度至 2004/05 年度為期十年間，編配給公屋輪候冊非長者一人申請者的單位的平均百分比，約為編配給公屋輪候冊申請人單位總數的 8%。2006/07 年度和 2007/08 年度，每年均預留了 1 600 個公屋單位予該制度下的申請人。

表 1： 配額及計分制下非長者一申請人的配屋情況

年齡組別	2006/07年度 (%)	2007/08年度 (截至2007年12月) (%)	總計 (%)
40歲或以下	1 (0.1%)	12 (1%)	13 (0.5%)
41歲至50歲	208 (16%)	375 (29%)	583 (22%)
超過50歲	1 114 (84%)	914 (70%)	2 028 (77%)
總計	1 323 (100%)	1 301 (100%)	2 624 (100%)

11. 房委會曾於二零零七年七月檢討配額及計分制的運作，認為該制度有助編配公屋給有較迫切住屋需要的申請人。

12. 自推行配額及計分制以來，雖然非長者一人申請者(特別是 40 歲或以下者)的新登記人數持續下降(由二零零五年第四季的 2 733 宗降至二零零七年第四季的 1 017 宗)，非長者一人申請者對公屋的需求依然殷切。截至二零零七年十二月，輪候冊上逾 11 萬名申請人中，在配額及計分制下的非長者一人申請者佔 38 600 個，佔總數 35%；當中有 40% 為 30 歲或以下(表 2)。因此，我們仍需要實施配額及計分制，以確保珍貴的房屋資源可以繼續合理分配予有需要的人士。

表 2： 輪候冊上配額及計分制下非長者一人申請者數目
(截至二零零七年十二月)

年齡組別	總計	
30 歲或以下	15 269	(40%)
31 歲至 40 歲	9 865	(25%)
41 歲至 50 歲	9 184	(24%)
超過 50 歲	4 240	(11%)
總計	38 558	(100%)

特快公屋編配計劃

13. 合資格的公屋申請人可透過「特快公屋編配計劃」，以提前獲配公屋單位。參與這個計劃的公屋申請人由於不受上文所提及的地區選擇限制或配額及計分制的配額所限，因此希望入住市區公屋的人士及有迫切需要的非長者一人申請者，均可考慮參加這個計劃。過去三年，共有約 8 500 個申請公屋人士透過這個計劃入住公屋。以非長者一人申請者而言，二零零六年四月至二零零七年十二月間，有 1 409 名在配額及計分制下的非長者一人申請人透過特快公屋編配計劃獲得配屋。表 3 顯示了 2006/07 年度和 2007/08 年度（截至二零零七年十二月）在配額及計分制下的非長者一人申請人的配屋情況。

表 3： 配額及計分制下非長者一人申請人透過特快公屋編配計劃獲配屋情況

年齡組別	2006/07年度 (%)	2007/08年度 (截至2007年12月) (%)*	總計 (%)
30歲或以下	390 (34%)	76 (30%)	466 (33%)
31歲至40歲	255 (22%)	26 (10%)	281 (20%)
41歲至50歲	320 (28%)	79 (30%)	399 (28%)
超過50歲	188 (16%)	75 (30%)	263 (19%)
總計	1 153 (100%)	256 (100%)	1 409 (100%)

*截至二零零七年十二月，特快公屋編配計劃的編配仍在進行中。

體恤安置

14. 有真正和迫切住屋需要、並有困難而未能自行解決住屋問題的個人或家庭，可向社會福利署(社署)申請透過「體恤安置」盡快入住公屋。社署可因應申請人的個別情況，推薦獲豁免部份或全部申請公屋的資格規定。過去三年，已有超過 5 000 個家庭透過「體恤安置」入住公屋。

私人物業及租務市場

15. 在私人物業及租務市場方面，政府的政策是維持公平和穩定的環境，減少不必要的干預，讓市場能自由運作和健康發展。

16. 經立法會通過有關修訂條例後，租金管制及租住權管制已分別由一九九八年及二零零四年起全面撤銷。過去的租金管制及租住權管制，是分別在七十年代及八十年代，因應當時本港的住宅單位嚴重短缺的情況，通過《業主與租客(綜合)條例》訂立的。然而，隨著社會環境的變遷，現時已不存在住宅單位嚴重不足的情況。撤銷租務管制能配合政府的房屋政策，讓私人住宅租務市場能夠回復自由運作，使租客與業主在租賃訂定時享有更大的自由度，貼合市場的現實情況，從而鼓勵業主出租及翻新單位，增加租客的選擇。

17. 如前文所述，未能負擔私人樓宇租金的低收入人士，可循公屋輪候冊申請公屋。有真正及迫切需要者，可向社署申請透過「體恤安置」入住公屋。任何市民如因經濟困難或種種原因而有迫切房屋需要，也可向社署 / 非政府機構綜合家庭服務中心尋求協助。社工會考慮有關人士可運用的資源，並就個案的特殊情況為他們提供適切的援助，包括提供短期經濟援助以應付租金及搬遷開支、轉介申請綜合社會保障援助、安排入住市區單身人士宿舍、推薦透過「體恤安置」入住公屋等。

總結

18. 我們非常關注社會上低收入人士的住屋需要，會致力提供充足的公屋單位，並與有關部門（特別是社會福利署）密切聯系，讓他們獲得合適的援助。我們亦會不斷完善公屋分配機制，使申請人能按其需要的緩急，適時獲得援助。

運輸及房屋局

2008年3月