

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)891/10-11(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2011年1月3日舉行的會議

關於處理公屋寬敞戶的措施的背景資料簡介

目的

本文件載述關於處理公屋寬敞戶的措施的背景，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")提出的意見及關注事項。

背景

2. 公共房屋資源須以巨額公帑補貼。香港房屋委員會(下稱"房委會")的一貫政策是根據租戶的家庭成員人數，按既定的居住面積標準向租戶編配公屋單位。不過，一些租戶在承租單位後，會因部分家庭成員遷出、離世、結婚或移民等原因，使餘下的家庭成員享有的平均居住面積，可能遠超在既定標準下可享有的面積，令有關家庭成為寬敞戶。公屋編配及寬敞戶的標準如下——

住戶人數	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 (即室內樓面面積大於)	25	35	44	56	62	71
編配單位的最大面積標準	1992年前興建的公屋單位	19.8	31	34	42	44
	1992年後興建的新型公屋單位	17.81	23	34.5	46.08	54.25
	天水圍和東涌的公屋單位	17.81	30.34	39.74	49.06	54.25

現行租約條文規定，寬敞戶須遷往房委會認為面積合適的公屋單位。

處理寬敞戶的措施及困難

3. 房委會已按以下方針處理寬敞戶問題——

- (a) 長者租戶及家庭成員中有殘障人士的住戶應排在須予調遷的寬敞戶名單的最後，並應考慮在他們遷居時給予經濟上的支援；
- (b) 為免小型單位短缺的情況更趨嚴重，應優先編配單位予公屋輪候冊(下稱"輪候冊")上的申請人及受清拆影響的人士，而非在租約方面採取行動，要求寬敞戶由大單位遷往小單位；
- (c) 在規劃新的公屋項目時，應顧及小型單位需求殷切的情況；及
- (d) 鑑於在公屋租戶的居住面積方面近年已有顯著改善，應在適當時候檢討寬敞戶的標準。

4. 據房委會所述，寬敞戶個案的數目由2000年的15 300宗增至2006年的31 700宗，增幅超過一倍，當中有接近90%的個案涉及一人或二人家庭，而全部家庭成員均為長者的寬敞戶佔總數約40%(超過12 000個家庭)。根據現行規定，約90%的寬敞戶需要遷往一至二人單位，但由於這類單位供應緊絀，加上租戶不願意搬遷，調遷進度因而受到影響。現時輪候冊上有三分之二的申請人為一人或二人家庭，令小型單位供不應求的問題更趨嚴重。因此，在2005年及2006年，每年平均只有約500個寬敞戶調遷至面積較合適的單位。

5. 事務委員會曾在2007年3月5日的會議上討論處理公屋寬敞戶的政策。事務委員會委員普遍認為，當局應在處理寬敞戶(尤其是涉及長者租戶)的個案時採取更有彈性的做法。儘管提供搬遷津貼會有助減輕調遷所帶來的財政負擔，但房委會應在有關過程中照顧長者在社交、心理和身體方面的需要。此外，對於家庭成員中有殘障人士或長期病患者的住戶，當局應考慮放寬就這些住戶實施的寬敞戶標準，因為他們可能需要較大的居住空間。鑑於市民對較大單位的需求持續減少，部分委員認

為，當局應致力鼓勵年輕一代與年邁的父母同住，以助減低較大單位的空置率，並騰出小型單位重新編配給輪候冊上的申請人。其他委員認為，當局應就處理寬敞戶問題的方針和策略諮詢區議會。

檢討寬敞戶的情況

6. 審計署在2006-2007年度曾進行審查，因而觸發當局檢討寬敞戶的情況。在因應審計結果而作出的建議中，其中一項為制訂一套計劃，按優先次序處理寬敞戶問題，以及對拒絕調遷的寬敞戶採取強硬的執法行動。因此，房委會的資助房屋小組委員會於2007年5月通過以分階段的方式處理最嚴重的寬敞戶個案，亦即平均居住密度超過每人35平方米，而且沒有長者及殘障家庭成員的個案。房委會已就2007-2008和2008-2009兩個年度設定目標，每年分別提供1 000個單位，以供最嚴重的寬敞戶調遷，並會在這項中期措施實施兩年後進行檢討。

最新發展

7. 政府當局建議在2011年1月3日向事務委員會簡介有關處理公屋寬敞戶的中期措施的檢討結果，以及處理最嚴重寬敞戶的個案的未來路向。

相關文件

政府當局就2007年3月5日房屋事務委員會會議提供的資料文件
<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/papers/hg0305cb1-1012-3-c.pdf>

2007年3月5日房屋事務委員會會議的紀要

<http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/hg/minutes/hg070305.pdf>

立法會秘書處
議會事務部1
2010年12月24日