

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1153/12-13(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2013年6月3日舉行的會議

立法會秘書處就"紓緩公共租住房屋的擠迫居住環境" 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供有關紓緩公共租住房屋(下稱"公屋")的擠迫居住環境政策的背景資料，並概述議員就此課題提出的意見及關注事項。

背景

2. 房屋署在不同設計及面積的公屋單位均設有標準的編配範圍，以便更好地善用珍貴的公共房屋資源。根據現行編配政策，房屋署在編配公屋單位予申請人時，會依據其家庭人數，按編配標準為其編配面積合適的單位。目前，公屋的最低編配標準為每人5.5平方米室內樓面面積¹。居住面積少於每人5.5平方米室內樓面面積的公屋租戶會被列為"擠迫戶"。這些租戶可透過優先調遷至較大的公屋單位紓緩其擠迫情況。

3. 香港房屋委員會(下稱"房委會")現時推行兩項調遷計劃，即"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"，讓公屋租戶申請調遷至較大的單位。房委會轄下的資助房屋小組在通過周年租住公屋編配計劃時，均會為"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"及"改善居住空間調遷計劃"預留單位。根據

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。

2012／13年度租住公屋編配計劃，房委會已為該兩個計劃預留共1 500個公屋單位。該兩項計劃的詳情綜述於下文各段。

"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"

4. 在"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"下，凡居住面積低於每人5.5平方米室內樓面面積的公屋住戶，均可申請調遷至較大的單位。在房屋資源許可下，有關計劃每年會推出一至兩次。房委會在推出"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"時，會因應當時適合的房屋資源制訂一份可供揀選單位名單，亦會向所有擠迫戶(即人均室內樓面面積低於5.5平方米的住戶)發出通告，邀請他們申請調遷。申請人須通過住宅業權審查²及全面經濟狀況審查³，以確保有限的公屋資源可分配予合資格的住戶。合資格的住戶揀選單位的優先次序，會先按其居住密度，繼而按家庭人數及居住年期長短釐定。如三者皆相同時，則以抽籤方法決定揀選單位的優先次序。

5. 合資格的申請人會從可供揀選單位名單中，揀選可選地區的合適單位。根據上述揀選單位的安排，合資格的新界區公屋住戶只能揀選新界區或東涌的單位，擴展市區或離島的住戶則不能揀選市區屋邨的單位。然而，"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"的調遷區域限制已於2005年放寬，合資格的申請人如在公屋單位住滿10年，便可視乎實際情況並按其個別需要，申請遷往任何地區(即新界、離島、擴展市區或市區)較大的公屋單位，而不論他們現居的單位所屬地區為何。

6. 每期的調遷申請均作獨立處理。未能成功調遷的申請人如在下一期計劃推出時仍符合資格，可再度提出申請，但合資格的申請人如在3次獲邀揀選單位時均放棄選擇單位的機會，其資格將會被凍結一年。

7. 根據房委會2011／12年度年報，在2011年8月及2012年1月分別推行兩次"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"，合共約有820個居住環境擠迫的公屋住戶可遷往面積較大的居所。截至2012年3月底，公屋擠迫戶的總數已減少至3 190個，佔全部公屋住戶的0.45%。

² 住宅業權審查：自填寫有關全港紓緩擠迫調遷計劃申請表格之日起計，直至所編配單位的新租約之簽約日期為止，家庭成員在香港均無擁有任何住宅物業。

³ 全面經濟狀況審查：家庭入息及資產均不超過輪候冊入息及資產限額。

"改善居住空間調遷計劃"

8. 房委會於2005年推行"改善居住空間調遷計劃"，屬改善現有公屋租戶生活環境的另一項措施。根據該計劃，每人享有少於7平方米室內樓面面積的公屋住戶，可申請調遷至較大的單位，而符合資格申請"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"的租戶，亦可申請"改善居住空間調遷計劃"。雖然該兩項計劃並行推出，但由於"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"的申請人的居住環境較擠迫，有關住戶可優先揀選單位。申請人須符合與"公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃"相同的資格，而揀選單位的次序亦會按居住密度、家庭成員人數和居住期長短釐定。此外，在公屋單位住滿10年的合資格申請人，可選擇遷往任何地區。

9. 房委會推行"改善居住空間調遷計劃"時，會透過通告、海報、屋邨管理諮詢委員會、屋邨通訊、報章及房屋署網站等途徑，告知公屋租戶該計劃的事宜。在2011／12年度，當局於2012年3月在該計劃下曾作出一次調遷安排，讓1 380個公屋住戶遷往較大的單位。

房屋事務委員會進行的商議工作

10. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")曾分別於2002年12月2日及2005年12月5日的會議上，討論紓緩公屋租戶擠迫環境的政策。

11. 考慮到公屋擠迫戶面對的困境，委員促請政府當局考慮放寬公屋最低編配標準(即人均室內樓面面積5.5平方米)。他們認為紓緩擠迫的政策僵化而不合理，因為部分輪候冊申請人所獲編配的單位的人均室內面積達10平方米，而公屋擠迫戶與公屋申請人的居住面積出現此類分配不公的情況，可造成社會不和。政府當局回應時解釋，若最低編配標準予以放寬，將會有更多公屋住戶合資格申請紓緩擠迫安排，政府及房委會的負擔及附帶開支勢必增加，令公屋計劃難以長遠持續下去。放寬限制的建議亦會令房委會須為紓緩擠迫調而騰出更多單位，因而加長公屋編配的平均輪候時間。

12. 事務委員會部分委員認為，除了由中央統籌遍及全港屋邨的調遷安排外，當局亦應在同一屋邨提供紓緩擠迫情況的安排，以迎合合資格住戶的需要。當局應優先協助已多番申請調遷惟未能覓得合適單位的合資格住戶。為此，當局應採取評分

制，按合資格住戶的居住密度及輪候時間決定揀選單位的先後次序。

立法會質詢

13. 王國興議員及陳偉業議員曾分別於2011年6月22日及2012年5月9日的立法會會議上就紓緩公屋租戶的擠迫居住環境提出質詢。有關的立法會質詢的超文本連結亦詳列於**附錄**，方便委員參閱。

相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年5月31日

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2002年12月2日	政府當局就"為公屋租戶提供的紓緩擠迫安排"提供的文件 (立法會CB(1)836/06-07(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg1202cb1-386-4-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)578/02-03號文件) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg021202.pdf
房屋事務 委員會	2005年12月5日	政府當局就"檢討租住公屋居民的調遷安排"提供的文件 (立法會CB(1)402/05-06(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1205cb1-402-6-c.pdf 立法會秘書處就"紓緩公屋租戶擠迫居住環境"擬備的背景資料簡介 (立法會CB(1)402/05-06(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1205cb1-402-5-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)616/05-06號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg051205.pdf

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2011年6月22日	王國興議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201106/22/P201106220227.htm
2012年5月9日	陳偉業議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201205/09/P201205090254.htm