

2021年7月5日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

公共租住屋邨長者寬敞戶終身全免租金的新措施

目的

本文件旨在向委員介紹香港房屋委員會（房委會）實施的公共租住屋邨長者寬敞戶終身全免租金的新措施及執行情況。

背景

2018年《施政報告》

2. 根據房委會現行的寬敞戶政策，凡有年屆70歲或以上家庭成員的住戶會從寬敞戶名單中剔除，並且無須調遷¹。
3. 為善用公共租住房屋（公屋）資源，2018年的《施政報告》建議房委會推出一項新措施，容許70歲或以上全長者寬敞戶在調遷至較小的新或經翻新單位後，可享終身全免租金。

長者寬敞戶終身全免租金計劃（計劃）

4. 基於各種原因，長者寬敞戶一般不太願意調遷。建議的新措施旨在提供一個選擇給70歲或以上全長者寬敞戶，同時又可增加面積較大單位的供應，以供編配給正在輪候公屋的較大家庭住戶。

¹ 根據房委會現行政策，若住戶因家庭成員遷出或離世，以致餘下家庭成員享有的居住面積超逾既定編配標準，便成為「寬敞戶」，須遷往房委會認為面積合適的公屋單位。房委會會以分階段方式處理寬敞戶個案。現行寬敞戶標準及「優先處理寬敞戶」界限如下。

住戶人數	1	2	3	4	5	6
寬敞戶標準 - 室內樓面面積（平方米）	>25	>35	>44	>56	>62	>71
「優先處理寬敞戶」界限 - 室內樓面面積（平方米）	>30	>42	>53	>67	>74	>85

5. 房委會於 2019 年 6 月通過推行長者寬敞戶終身全免租金試驗計劃。凡 70 歲或以上全長者寬敞戶如申請調遷至面積合適的單位，可享終身全免租金，及獲發放住戶搬遷津貼。房委會每年會預留 300 個單位的配額，以先到先得方式編配。合資格的長者寬敞戶可獲最多三次位於原邨或同一個區議會分區內的房屋編配。

6. 試驗計劃在 2019 年 12 月開始接受申請，約二萬個 70 歲或以上全長者寬敞戶均獲邀遞交申請。房委會於 2020 年 12 月就試驗計劃進行檢討。由於試驗計劃反應理想，房委會決定將計劃恆常化，每年配額則維持 300 個單位。

7. 曾有意見指房委會應把申請資格降低至家庭成員均為 65 歲或以上的住戶。不過，為善用公屋資源，房委會認為應優先提供調遷選擇予約二萬個 70 歲或以上全長者寬敞戶。為擴大計劃的成效，房委會亦同時推出下列優化措施。

優化措施

把涵蓋範圍擴展至居於一型設計長者住屋及無獨立設備「改建一人單位」的長者戶

8. 我們鼓勵所有家庭成員均年屆 70 歲或以上而居於一型設計長者住屋²及無獨立設備的「改建一人單位」³長者戶參與計劃。這些長者住戶大多因為年紀大及熟習現居環境，一般不太願意遷出。為提供額外誘因鼓勵他們遷出，盡快把單位回復至原有的公屋單位設計作編配之用，我們將這些非長者寬敞戶納入計劃內，主動聯絡合資格長者戶，積極向他們介紹計劃，及鼓勵他們參與。

² 長者住屋於 1990 年代推出，屬院舍式公屋住所，並為長者提供 24 小時福利工作人員服務。最早期的是一型設計，以一般公屋單位的內部分隔為二至四個較小的單位而成，廁所和廚房設施共用。房委會在 2006 年通過一型設計長者住屋大廈的轉型計劃，把一型設計單位改建為一般公屋單位。

³ 為了增加一人小型單位的供應，過往曾將公屋單位透過內部間隔，改建為一人單位，住戶需共用廁所和廚房設施。

提供最多三次位於現居屋邨或同一個公屋申請地區內屋邨的房屋編配

9. 我們注意到有些申請者要求編配至其子女居住屋邨的單位。為給予申請者更妥善的家庭支援，恆常化後的地區選擇已由同一區議會分區擴大至同一個公屋申請地區，即市區、擴展市區（包括東涌）、新界及離島（不包括東涌）。

其他鼓勵措施

10. 下列鼓勵措施將繼續推行：

- (a) 豁免全面經濟狀況評審及住宅物業權審查規限；
- (b) 調遷至面積合適的單位，可獲發住戶搬遷津貼；及
- (c) 提供新或經翻新的單位以作調遷之用。

防止濫用機制

11. 為免出現濫用的情況，若住戶其後因未能符合所有家庭成員均年屆 70 歲或以上的資格，或因在不同房屋政策下（例如分戶）獲得額外房屋資源，其租金豁免即告終止。然而，免租戶其後即使因刪除家庭成員而成為寬敞戶，其租金豁免仍不受影響。

最新情況

12. 截至 2021 年 5 月底，約有 21 000 個 70 歲或以上全長者寬敞戶符合申請資格。居於一型設計長者住屋及無獨立設備「改建一人單位」的 70 歲或以上全長者戶則分別約有 350 個及 140 個。

13. 計劃有效善用現有公屋資源，增加面積較大單位的供應，以供編配給正在輪候公屋而家庭成員較多的住戶。截至 2021 年 5 月底，我們已批出 374 宗申請⁴，當中 77 戶已接受編配⁵。在這 77 戶調遷後，我們共獲得約 1 320 平方米淨額面積，可供編配予較大的家庭入住⁶。

未來路向

14. 房委會會以情理兼備的態度，主動了解長者寬敞戶不接受編配的原因，並按個別情況處理他們的編配要求，盡快向餘下的申請者發出編配通知。

15. 房委會會繼續透過不同渠道，例如報刊、屋邨通訊、房屋資訊台、房委會／房屋署網站和社交媒體平台加強宣傳，並在 2023 年對計劃進行檢討。

16. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局 2021 年 6 月

⁴ 在 374 宗獲批的申請中，有 211 宗申請曾獲得編配，餘下的申請正等候編配合適的單位。

⁵ 在這 77 宗的成功編配個案中，涉及跨區（即非同一區議會分區內屋邨的編配）的個案有九宗。我們相信隨着餘下的申請者在獲得最多三次的房屋編配後，成功調遷的個案會逐步增加。

⁶ 以一宗由秀茂坪邨（觀塘區）調遷往怡明邨（將軍澳區）的個案為例，申請者 1 人由原居的秀茂坪邨一個室內樓面面積約 43 平方米的兩睡房單位，調遷至怡明邨一個室內樓面面積約 14 平方米的單位，因享有終身全免租金而節省每月約 3,400 元的租金開支；而房委會亦可收回該兩睡房的單位編配予 5-6 人的家庭。