有關增建公屋及交代公屋輪候數據事宜

背景

屯門區議會工商業及房屋委員會（下稱「工房委」）曾於本年 8 月 1 日舉行的第五次會議上，討論「要求增建公屋及交代公屋輪候數據」的議題（附件一），由於房屋署常設代表未能即席提供相關數據，工房委主席決定續議上述議題，並邀請房屋署派出申請組的代表出席下一次會議，回應委員的查詢。

2. 工房委於 10 月 3 日舉行的第六次會議上續議上述議題。然而，房屋署未能安排相關組別的代表出席會議，只提交了兩份書面回覆（附件二及三）。工房委認為房屋署的書面回覆未能有效回應委員的查詢，故通過將議題提升至區議會層面跟進，並期望署方能派代表出席會議。

跟進安排

3. 經屯門區議會主席同意，現隨本文件夾附工房委上述的討論文件及署方相關的書面回覆（附件一至三），以供是次區議會會議上跟進。

屯門區議會秘書處
日期：2016 年 10 月 13 日

工房委文件 2016 年第 17 號
2016 年 8 月 1 日討論

要求增建公屋及交代公屋輪候數據

現時公屋輪候人數眾多，已有超過 15 萬宗一般申請、13 萬宗非長者一人申請，不少申請人已等候超過 5、6 年，單身更肯定超過 10 年，遠遠超過政府「三年上樓」承諾。而公屋供應遠遠追不上需求，而私人物業的售價及租金都仍然高企，令市民生活捉襟見肘。有市民亦反映 4、5 人家庭的公屋申請輪候時間較長。

故此，我們要求當局：

（一）增建公屋及資助房屋，加快上樓；
（二）交代濫用公屋數字，並加強巡查公屋濫用情況，尤其長期空置問題；
（三）交代現時各個公屋申請組別的輪候申請數目，包括一般家庭、長者、非長者一人申請及天倫樂優先配屋計劃；
（四）交代現時各個組別及各區的平均輪候時間，包括一般家庭（2 人、3 人、4 人、5 人、6 人、7 人或以上各類組別的輪候時間）、長者、非長者一人申請及天倫樂優先配屋計劃；
（五）交代申請人由完成詳細資格審查後，至接受編配公屋的平均所需時間；
（六）交代全港各區即將落成及規劃中的公屋及資助房屋的詳情，包括預計入伙時間、單位數量。

請各委員支持及指正!

屯門區議員
何杏梅、黃麗嫦
林頌鎧、朱順雅

2016 年 7 月 15 日

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

本函檔號：
Our Ref. HD(H)D/TM4/20/3

來函檔號：
Your Ref

圖文傳真：(852) 2464 7549
Fax

電話：2463 6271
Tel

日期：
Date

新界屯門屯喜路一號
屯門政府合署二樓
屯門區議會
工商業及房屋委員會主席
程志紅女士

程主席：

屯門區公共租住屋邨管理工作大綱

就工商業及房屋委員會2016年8月1日會議上各委員有關標題文件的查詢，房屋署(下稱「本署」)現回覆如下：

1. **要求增加安定邨租房收租時段，以便利年老住戶交租**

現時安定邨的住戶除可逢星期三上午九時至十二時到屋邨繳費處交租外，他們可在屋邨收款時間以外，到7-11便利店、Circle K便利店、華潤萬家超級市場、華潤萬家VanGo便利店交租。他們亦可申請每月以自動轉帳交租或利用繳費靈、匯豐或恒生銀行的自動櫃員機等途徑交租，他們更可前往鄰近提供繳費服務的友愛邨繳費處交租，該繳費處服務時間為星期一至五早上九時至十二時，下午二時至四時。由於住戶可透過上述多種途徑繳交租金，本署未有計劃在安定邨增加租房收租時段。

2. **a.) 要求放寬「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」人均面積5.5平方米及「改善居住空間調遷計劃」人均面積7平方米的申請資格，讓更多住戶受惠**
b.) 反映各調遷計劃推出時間溝通不足，沒有固定時間表

a.) 考慮到公屋申請者數目不斷增加、未來幾年的預計建屋量、以及香港房屋委員會(下稱「房委會」)仍須致力達致一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標，我們須將公屋資源合理地分配給各個安置類別。我們目前會維持「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」和「改善居住空間調遷計劃」現行的資格門檻。

b.) 為照顧公屋申請者及公屋租戶不同的住屋需要，房委會每年都會推出不同形式的計劃，例如「特快公屋編配計劃」、「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」、「改善居住空間調遷計劃」、「天倫樂調遷計劃」等，並因應公屋資源及各類計劃的工作流程而有序地執行，詳細安排和申請資格會透過不同渠道，如報章、屋邨通告、海報和房委會/房屋署網站等公布，以供公屋申請者及公屋租戶參考及申請。

3. 詢問租者置其屋計劃會否重推

房委會於 1998 年初推出租者置其屋計劃(簡稱「租置計劃」)。其後，為配合政府於 2002 年重新訂定的房屋政策，房委會在 2005/2006 年推出第六期乙租置計劃後，已終止該計劃。

房委會鑑於租置計劃下的屋邨小業主及房委會租客並存，造成屋邨管理上不少問題，房委會除現有 39 個租置屋邨以外，無計劃再推行新的租置計劃。對於現居於非租置計劃屋邨而有自置居所訴求的租戶，他們可透過居屋第二市場計劃購買未補價的居屋單位或租置計劃單位；此外，他們亦可選擇透過將會推出的綠表置居先導計劃(「綠置居」)申請購買綠置居單位或申請購買不定時推出的居者有其屋計劃單位。

4. 良景邨的水圍園荒置多年，維修及綠化不足，要求改善

本署非常關注水圍園內設施情況，在過去數年，已加設有蓋座椅及長者健身設施，並完成各項改善工程；當中包括更換足球場圍欄、重鋪足球場內看台位置、更換足球場伸縮縫、水圍園公園粉飾工程等；在綠化園景方面，已增加盆栽的數目，並加強對園內樹木的保養，以增強及美化園內環境。除日常保養維修工程外，將於本年度在園內公共廁所進行外牆粉飾等工程，以確保設施服務的提昇。

5. 兩年一度的公屋住戶入息申報太頻密，要求延長申報週期

為確保有限的公共房屋資源能夠合理分配，根據房委會的「公屋住戶資助政策」及「維護公屋資源的合理分配政策」(坊間稱為「富戶政策」)，一般而言，住戶在公屋住滿 10 年，便須申報家庭入息，並往後每兩年申報一次。如住戶家庭入息超逾指定入息限額，便須視乎超逾情況繳交倍半或雙倍淨租金另加差餉。凡在「公屋住戶資助政策」下正繳交雙倍淨租金另加差餉的住戶，若欲繼續於公屋居住，便須每兩年申報他們的資產一次。如住戶家庭入息及所擁有資產淨值均超逾指定的入息及資產淨值限額，便須遷出公屋單位。

在訂定「 公屋住戶資助政策」時，房委會考慮到有關住戶的入息在兩年間可能有大幅度改變， 故認為有必要每兩年申報入息一次。現行的入息申報安排， 已在合理運用公共房屋資源及減低對居民造成不便之間取得平衡。

6. 新落成屋邨選料質素差，如龍逸邨門鐘易鬆脫

本署一般按既定的程序及工程規格挑選公共房屋的物料，而本署工程人員亦會監督工程進行，所以質量均有一定的保證。至於龍逸邨部份單位門鐘蓋易鬆脫，原因大多是裝飾門鐘外蓋上用作勾著門鐘的勾子受外來壓力容易，折斷而導致脫落，更換後之門鐘蓋已無此情況發生。

7. 各屋邨環保回收設施不足，可提供每座大廈都設有環保回收箱及考慮推出獎勵等誘因作鼓勵

家居廢物源頭分類計劃已於全港推行，旨在鼓勵更多市民參與廢物分類回收。本署於各屋邨的住宅大廈都設置了三色回收箱，以鼓勵住戶將家居廢物源頭分類。在部份屋邨，本署更會在每樓層設置分類回收箱。所收集的可回收物品包括廢紙、膠樽、鐵罐和鋁罐。為了減少家居廢物及鼓勵回收，本署會研究增設其他不同種類回收箱如電池等的可行性。

根據本署與承辦商的服務合約，清潔服務承辦商及物業服務承辦商負責處理廢物回收的工作。他們可自行與回收商販設置回收點，並以家居物品換取或以現金購買住戶提供的可回收物品。為了提高回收率，本署會定期檢討回收工作的進展及宣傳工作的成效。

8. 外判物業服務公司表現差，要求分開公屋及租置屋邨外判物業服務公司表現的評分方法

在此議題上，本署曾將租置屋邨外判物業服務公司(下稱「承辦商」)表現評分作出獨立研究，經數據分析後，並未發現「承辦商」表現評分排名與現行排名基制上有明顯差異，故房屋署維持並執行現行評分基制。

另外，根據現行基制，如「承辦商」表現不合乎標準，「物業服務小組」會考慮發出警告信及要求相關承辦商提交改善方案。如「承辦商」表現惡劣，由房屋署助理署長主持的《承辦商檢討小組委員會(物業管理服務)》會議亦會就事件進行討論，並對相關「承辦商」作出適當懲處。

9. 要求檢討公屋的「可加可減」加租機制，要求加入住戶支出及通脹等因素考慮

根據《房屋條例》（香港法例第 283 章），房委會須每兩年檢討公共租住房屋（公屋）租金一次，並須按該次租金檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金。如第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1%以上，房委會須以收入指數的升幅或 10%增加租金，兩者以較少者為準；如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數 0.1%以上，房委會則須以收入指數的跌幅相應減少租金。

就 2016 公屋租金檢討，第二期間（即 2015 年）的收入指數高於第一期間（即 2013 年）的收入指數 16.11%。房委會資助房屋小組委員會（小組委員會）於 2016 年 7 月 8 日的會議上，根據《房屋條例》第 16A 條，通過上調公屋租金 10%。租金調整已於 2016 年 9 月 1 日生效。

現行租金調整機制的設計，只容許租金每兩年最多上調 10%，但租金下調的幅度則沒有限制。換言之，在現有機制的「封頂」措施下，長遠來說，公屋租戶的負擔能力（以收入繳付租金）只會改善，不會變差。

現時的租金調整機制在確保公屋租戶的負擔能力方面發揮了作用，為公屋租戶提供了足夠的保障。累積計算，公屋租戶的整體收入，從 2007 年（在現行機制下第一次租金檢討的第一期間）至 2015 年（2016 租金檢討的第二期間）增加了 68.5%，而公屋租金只上升了 39.3%（涵蓋現行租金調整機制下進行的四次租金檢討）。換言之，收入增加比租金增加多出很多。這顯示出公屋租戶在繳付租金方面，相比其收入的增加，負擔能力有所改善。另一方面，作為一個粗略比較，公屋平均租金佔公屋租戶平均家庭收入的比例由 2007 年的 9.97%，下降至按 2016 租金檢討而上調租金後的 9.10%。整體來說，公屋租戶用以繳付租金的金額佔他們入息的部分愈來愈小。

現行的租金調整機制是經過長時間考慮和廣泛諮詢後制訂的，各方因素和利弊已作詳細考慮，有非常客觀的基礎。社會各界普遍認為，租戶整體收入的變化，能適切地反映其負擔能力。現時公屋租金調整是根據公屋租戶收入變化而非物價升幅而定，目的是要保障租戶，因為通脹和收入改變可以無大關係，消費物價指數反映消費商品及服務的價格水平變動，而非收入變動，也非負擔能力。

與此同時，公屋住戶開支的變動不能客觀反映其負擔租金的能力，並不適

宜用作為調整公屋租金的基礎。事實上，即使住戶開支增加，並不代表其負擔能力下降（如收入增加的幅度比開支高），反之亦然。
房委會在未來進行租金檢討時，會繼續密切留意租金調整對公屋租戶負擔能力的影響。

10. 蝴蝶邨老化，外牆紙皮石維修工程灰塵滾滾，甚為擾民，要求與新屋邨看齊不用紙皮石

蝴蝶邨辦事處在過往數個月並沒有收到就蝴蝶邨蝶聚樓進行外牆紙皮石維修工程時所產生的灰塵而引起問題的投訴。本署工程人員亦會密切監察將會於蝶舞樓及蝶影樓進行的外牆更換紙皮石工程，進行工程時會採取預防措施以減低打鑿及維修紙皮石時所產生的灰塵影響住戶。
而房委會暫時未有計劃為所有超過三十年樓齡公共屋邨的外牆進行以油漆取代紙皮石的工程。

11. 對新成立屋邨互助委員會祇提供會址，支援不足，要求提供枱椅等物資

在政策上屋邨互助委員會不屬於房屋署的管轄範圍，本署已將此議題轉交民政事務總署回覆。

12. 山景邨七年結構維修工程多年尚未完成，認為原因是房署租約事務管理處而不是物業服務辦事處駐邨，租約事務管理處是處理租約事宜，往往不能代替物業服務辦事處於管理問題上作決定，造成溝通困難

根據記錄，由 2011 年期間本署收到法團所委聘的物業管理公司所提交涉及「七年樓宇結構安全保證」修葺申請，本署一直積極地跟進有關工程，至今已完成 5 座樓宇公用地方及外牆的修葺，現時仍有 4 座大廈(包括景榮、景安、景美及景麗樓)尚未完成修葺，而當中景榮和景安樓只餘下外牆修葺工程。
本署及「嘉怡」會繼續與法團及其委聘的管理公司「新昌管理服務有限公司」保持緊密的溝通，務求各方面能作出配合，以加快維修工程進度。現時最新情況，工程承建商已提議用吊船進行景榮及景安樓的外牆修葺工程，待法團同意後，短期內可以開展工程。

13. 要求安定邨園景改善計劃於呂祥光中學側種植樹木，加強綠化

本署已聯同當區區議員視察安定邨路德會呂祥光中學側靠近屯門公路隔音屏的一段行人通道，並計劃在該處種植樹木，加強綠化。本署亦已聘請樹木專家進行評估種植樹木的數量及品種。

房屋署署長

（鄭翠琼 代行）

2016 年 9 月 27 日

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

電郵及傳真

本函檔號: HD(P) 8/3/TM1
電話號碼: 2761 5319
傳真號碼: 2761 5870

來函檔號: HAD TMDC 13/10/CIHC/16
來函日期: 15.9.2016
傳真號碼: 2451 1598

新界屯門屯喜路 1 號
屯門政府合署 2 樓
屯門區議會
工商業及房屋委員會主席
(經辦人:蔡雅玲女士)

蔡女士：

增建公屋及交代公屋輪候數據

謝謝屯門區議會工商業及房屋委員會主席，於 2016 年 9 月 15 日致運輸及房屋局局長的信件，就增建公屋及交代公屋輪候數據提出意見，我現獲授權處理，並回覆如下。

增建公屋及資助出售房屋和全港將興建公營房屋數量與計劃

政府致力透過增加房屋供應，以解決現時房屋供求失衡的問題。政府採納了《長遠房屋策略》提出的模式推算長遠房屋需求，並按此制訂十年房屋供應目標。根據最新推算，政府採納了 46 萬個單位作為 2016-17 至 2025-26 年度為期十年的總房屋供應目標，當中公營房屋供應佔六成，包括 20 萬個公屋單位及 8 萬個資助出售單位。

根據 2016 年 6 月的估算，在 2016-17 至 2020-21 年度的五年期內，預計房委會和香港房屋協會的公營房屋總落成量約為 95,300 個單位，分別包括約 72,200 個公屋單位和約 23,100 個資助出售單位。當中房委會提供約 92,500 個單位，其未來五年預計的落成量見附件。

現時可供興建公營房屋的土地與最新的供應目標仍有距離，政府會繼續透過檢討和改劃土地用途、增加發展密度、開拓新發展區、適度填海等方式多管齊下去增加短、中、長期的房屋土地供應。這些措施並不容易落實，需要社會的支持，並作出必要的取捨，方能實現這個供應目標。此外，在規劃和基建許可，以及不會引致對環境質素有不能接受的影響的情況下，房屋委員會(房委會)會盡量善用每個地盤的發展潛力和增加公營房屋的建屋量。如有需要，房委會亦會向城規會提交規劃申請，以放寬公營房屋用地的地積比率及建築物高度限制。

香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總辦事處
Housing Authority Headquarters, 33, Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong.
互聯網網址：
Internet Homepage Address: http://www.housingauthority.gov.hk

屯門第54區及洪水橋的公營房屋數量

根據2012年11月的資料顯示，屯門第54區第2號地盤、第1及1A號地盤、第3及4(東)號地盤及第4A(南)號地盤，將分別提供約4,600、約3,000、約4,000及約1,000個，即合共約12,600個公屋單位，而第5號地盤，將提供約700個資助出售房屋單位。至於洪水橋公營房屋　發展，根據規劃署和土木工程拓展署，於2016年9月5日公布的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」擬備的「洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖」，洪水橋新發展區將提供約31,000公營房屋單位，包括公屋及資助出售房屋。我們會繼續在各區研究在環境許可下增加建屋量。

增加資源和人手以處理公屋濫用個案

房屋署會因應實際的情況，不時檢討和適當地調配資源，有效地執行取締濫用公屋的工作。

感謝貴 委員會對增建公屋及公屋輪候的意見。

房屋署署長

(林德強 代行)

2016年9月29日

附件

2016/17 至 2020/21 年度房屋委員會的公營房屋建設計劃 (註一)

年度	公共租住房屋	資助出售單位	總計
2016/17	19,900	3,000(註二)	22,900
2017/18	11,900	200	12,200
2018/19	19,300	8,300	27,600
2019/20	8,500	6,300	14,800
2020/21	11,400	3,600	15,000
合共數量	71,000	21,400	92,500

註一：數字乃根據 2016 年 6 月公營房屋建設計劃編制及計至最近百位整數。數字會因應公營房屋建設計劃而修訂。

註二：包括綠表置居先導計劃(綠置居)。