



申訴專員公署



主動調查報告

對公營房屋現有租戶資助資格
的審查和監察機制

對公營房屋現有租戶居住資格的審查和監察機制 主動調查報告摘要

背景

政府資助的公營租住房屋（以下簡稱「公屋」）是為沒有能力租住私人樓宇的市民，提供受資助的租住居所。近年，公屋供應日趨緊絀，截至二〇一四年六月，申請輪候公屋的數目已超過 25 萬¹。香港房屋委員會（「房委會」）及香港房屋協會（「房協」）是提供公屋的兩個獨立機構，各自有不同的政策定位及服務方針，去制訂審查機制以審批申請，而相互之間亦有協調機制，以防止已入住公屋的租戶獲得雙重房屋資助。

2. 然而，申訴專員公署在處理個別投訴個案時發現，有家庭長期同時佔用兩個分別屬於房屋署及房協的公屋單位，而兩機構均沒有積極跟進有關問題。此外，有部分租戶即使因各種原因（如離婚、調遷等）須按例遷出原單位，但卻仍可居住於該單位。若不堵塞這些漏洞，會影響到珍貴公屋資源的公平分配，延誤輪候公屋人士的上樓時間。

3. 為此，申訴專員展開主動調查。

調查所得

房屋署與房協的通報和協調機制有待改善

4. 就處理雙重戶籍問題，房屋署聲稱每月均以報表形式通知房協有關任何涉及雙重房屋福利個案的房協租戶，然而，從多宗個案可見，房協於多月甚至多年後才發現雙重戶籍問題，而被通知有關雙重戶籍的個案中，房協又未有作出適時跟進，

¹ 在 2014 年 6 月底，公屋輪候登記冊上約有 125 400 宗「一般家庭申請」，以及約 130 400 宗「配額及計分制非長者一人申請」。

導致問題持續多年。由於雙方並無任何書面協定，清楚列明由誰跟進哪些情況，以致房屋署及房協均沒有主動查詢個案跟進進展，令協調機制形同虛設，並非如房屋署所言「行之有效」。

房屋署及房協在處理多宗個案時過度包容

5. 本署於審研多宗個案中均發現，房屋署及房協的職員在處理雙重戶籍的個案時過於寬鬆，令人感到兩機構拖延審查、結果是浪費公共資源，對有迫切住屋需要等候入住公屋的輪候人士不公。調查期間，兩機構均表示有需要「人性化」地處理租戶戶籍問題，部分個案更涉及複雜的家庭問題，故會因應租戶的特殊情況酌情處理。對此，本署並無異議。然而，這不代表兩個機構可長期容忍持雙重戶籍甚至霸佔公屋單位的情況。兩機構在處理這些複雜個案上固然應做到情理兼備，但亦必須平衡社會上不同人士的利益和住房需求。以免對其他循正常途徑輪候的人構成不公。多宗個案顯示，兩機構長期無條件地「厚待」違規租戶，容忍須遷出單位人士持續佔用單位，以及對違背「家有長者優先配屋計劃」承諾的情況視而不見；部分個案更拖延 6 至 8 年才解決，其間跟進行動寥寥可數，令公屋單位被違規佔用，或任由住戶長期佔用過於寬敞的單位，這反映房屋署及房協缺乏決心處理違規個案，間接縱容了濫用公屋資源。

房屋署執行「批出新租約」政策時欠嚴謹

6. 根據房委會的網頁資料，「批出新租約」的政策，主要是容許公屋戶主在去世後，單位的租約可無條件批給單位內居住的配偶，或於沒有戶主在生配偶的情況下，批出新租約予通過「全面經濟狀況審查」的認可家庭成員。調查報告中的多宗個案皆是在戶主仍然在世的情況下，房屋署批出新租約予戶主的其他成員，結果變成分戶，本署認為，此政策容許仍然在生的戶主以其他途徑遷往別的公屋單位，並把原單位的新租約批予原戶主的其他戶籍成員，會衍生不公平現象（見下文**第 11 至**

14 段)。房屋署有需要嚴謹審視這些戶主非去世的其他理由，再考慮是否「批出新租約」。

7. 其後房屋署向本署表示，「批出新租約」政策亦容許住戶在「戶主非去世」的情況下，基於其他理由要求重新批出租約，例如戶主移民、調遷等。然而，本署發現，房屋署並無明確訂定這些「其他理由」的範圍，亦沒有制訂指引指導職員如何審視這些「其他理由」。在本署查詢下，該署解釋，「批出新租約」予在生戶主的其他家庭成員，目的是讓希望分戶的家庭在未發生嚴重家庭糾紛（註：若發生嚴重家庭糾紛如家暴，可獲房屋署批准分戶）前自行透過其他途徑分戶，避免問題惡化。本署對房屋署以上解釋有保留。首先，無論是房委會網頁的陳述，或房屋署提供的內部政策文件，均沒有註明「批出新租約」政策是「為避免租戶家庭關係惡化而設」。而根據房委會於一九九九年二月四日就「批出新租約」政策發出的新聞公報，亦只提及戶主去世後批出新租約的安排。再者，除非房屋署在批出新租約前後有進行評估，否則不能假定「批出新租約」有助租戶解決家庭糾紛。況且，分戶政策的其中一個原則，正是避免租戶在沒有恩恤理由下取得額外公屋資源。因此，該署應嚴謹審視戶主非去世的情況，避免租戶濫用此政策取得分戶的效果。

房協無切實措施確保公屋是供低資產／收入人士居住

8. 房協曾於二〇〇二年研究富戶政策的可行性，惟最終因沒有法定權力審查住戶的家庭收入及其他因素等而未有推行。這與房協提供公屋予低收入／資產家庭的宗旨難以配合。事實上，現時房協租戶擁有私人物業或龐大資產，亦沒有違反租約條款，房協只能「勸諭」有關租戶騰空單位，力度明顯不足。

9. 房協沒有採取有效措施，如加入適當租約條款，以限制富戶或擁有物業的租戶無了期租住單位，這實在有違其原來提供公屋予低資產／收入人士的宗旨和原意，對真正有需要入住

資助房屋的人士不公平。

政府當局（運輸及房屋局）無機制監察房協公屋的運作

10. 運輸及房屋局（「運房局」）表示，現時政府並無監察房協的法定權力和機制，該局也沒有任何有關監管房協提供公屋的政策文件。本署對該局的取態有保留。政府以優惠條款撥地予房協興建公屋，目的是讓房協實踐為低收入／資產家庭提供廉價居所的宗旨，以配合政府在房屋方面的施政方針。因此，政府有責任確保給予房協的撥地優惠用得其所。本署認為，運房局有責任與房協商討，並訂出書面協定，以確保撥地優惠達致預期目的。

公屋單位戶主另行申請公屋與「批出新租約」政策

11. 現時，房委會及房協均容許現有公屋單位的戶主單獨或聯同戶籍內其他成員另行申請公屋。本署認為，現有戶主（一般是前公屋申請人）基本上已獲配公屋，並無實際迫切的住屋需要。況且若戶主因特殊社會或健康因素不宜在單位繼續居住，可憑該些特殊因素考慮調遷；又或戶主希望子女照顧，亦可申請一名子或女及其配偶加入戶籍。假如公屋資源充裕，容許已獲配屋的原申請人按其意願在沒有恩恤理由下再度申請輪候公屋（無論獨自或聯同他人），可以理解 and 接受，但在目前公屋短缺問題非常嚴峻的情況下，此做法值得商榷，會影響到有迫切和實際住屋需要的輪候人士早日「上樓」的機會。

12. 事實上，在批出新租約的問題上，房屋署一方面強調公屋租住權不能自動世代相傳，以及嚴格審查分戶的要求，另一方面卻容許戶主透過其他申請公屋途徑（如「家有長者優先配屋計劃」），繞過公屋輪候冊的機制，不單只達致世代相傳的實效，更比一般輪候公屋人士快獲編配公屋，造成嚴重不公。房屋署有責任把執行「批出新租約」政策時發現的不公平情況向房委會反映以便適時檢討。至於房協，該會容許租戶其中一位年滿 18 歲又通過資產審查的認可家庭成員，無須像其他申請

公屋的人士一樣輪候公屋，這亦是對其他輪候冊上的登記人士構成不公。

「批出新租約」政策下的經濟審查

13. 在「批出新租約」政策下，只要繼承租住權的公屋住戶家庭入息水平不逾輪候冊的三倍入息，即使擁有物業或巨大資產，亦可獲批新租約。同樣，繼承租住權的住戶的家庭入息水平即使超逾輪候冊的三倍，若其資產不超逾輪候冊入息限額的84倍，也可獲批新租約。根據政府統計處公布的資料，二〇一四年第三季的四人家庭入息中位數不多於四萬元，但根據「批出新租約」政策，四人家庭每月入息限額（二〇一四／一五年度輪候冊入息限額三倍）為\$71,730，相比之下高出甚多。若租戶在超逾此入息限額時仍可繼續租住公屋，則似乎遠離了資助公屋是為了租予經濟上負擔不起租住私人樓宇人士的原意。

14. 如上文所述，住戶只會於其家庭入息及所擁有資產淨值均超逾指定限額的情況下，才會被要求遷出單位。租戶即使擁有私人物業，仍可居於公屋單位內。本署認為，對於租戶擁有私人住宅，在原則和政策上應否退回公屋單位予房屋署，讓真正有需要的家庭入住，政府當局宜進行全面檢討。

建議

15. 鑑於以上所述，申訴專員向有關當局提出以下改善建議：

- (1) **房屋署**應強化與**房協**有關雙重房屋福利的互通機制，除繼續定期通知房協涉及兩個機構的雙重戶籍個案外，亦應制訂書面協議，設立恒常的溝通渠道（如定期會面或滙報），釐清雙方跟進各類個案的權責，有需要時共同審視個別要迫切跟進（如拖延遷出多時）的複雜個案，定下解決個案的時限及按

時呈閱機制。

- (2) **房屋署**及**房協**應加強對員工的培訓，讓員工明白在租戶違規時，除顧及租戶可能面對困難的同時，也應堅守的原則，摒棄過分包容的作風，以確保他們對尚在輪候冊上等待編配公屋單位的市民負責。此外，要令員工熟悉處理違規情況的相關指引，強化職員處理較複雜個案的技巧，從而確保違規個案獲適時妥善處理。
- (3) 就已批准調遷的個案，以及已確知擁有雙重戶籍的個案，**房屋署**應主動刪除舊戶籍，而非等待租戶自行申請刪除戶籍。
- (4) **房屋署**及**房協**應訂下更清晰的指引和租戶通告，讓租戶知悉在屢遭警告無效後會採取行動（如發出終止租約通知書）的期限，並確保職員嚴格執行。
- (5) **房委會**及**房協**應考慮在非特殊情況下，不容許公屋戶主申請另一公屋，以堵塞租戶透過其他申請公屋途徑，繞過一般公屋輪候冊申請的程序而取得另一公屋，從而衍生的不公平現象。
- (6) **房屋署**在執行「批出新租約」政策時，應嚴謹審視戶主非去世的情況，並制訂清晰指引供職員遵行，避免租戶濫用政策取得分戶的效果。
- (7) 雖然**房協**沒有法定權力審查住戶的家庭收入，但可考慮在租約上加入條文，採取行政措施，要求住戶申報入息／資產，以及規定當入住後的資產及入息水平超過指定上限時，須繳交富戶租金。
- (8) **運房局**應主動與房協商討可行措施，並訂出書面協定，以確保房協的出租公屋符合政府優惠批地的原

意和地契中的相關規定。

- (9) **房屋署**應搜集並儲存入息／資產超指定限額的租戶資料，並向房委會建議檢討「批出新租約」政策，包括考慮要求繼承租住權的家庭成員，須同時符合入息及資產水平的要求。

申訴專員公署

二〇一五年一月

Mechanisms Used to Review and Monitor Eligibility of Existing Tenants in Subsidised Public Housing Executive Summary of Direct Investigation Report

Background

Public rental housing (“PRH”) units are Government-subsidised rental accommodation provided for people who cannot afford the rents of private housing. Over the past few years, the shortage of PRH supply has become more acute, with over 250,000 applicants on the Waiting List as at June 2014¹. The Hong Kong Housing Authority (“HKHA”) and the Hong Kong Housing Society (“HKHS”) are two independent organisations providing PRH units. Guided by different policy objectives and service principles, the two organisations have formulated separate mechanisms to vet the eligibility of applicants. They also have a co-ordination system in place to prevent existing PRH tenants from obtaining double housing subsidies.

2. Nevertheless, in handling public complaints, the Office of The Ombudsman found that some families have simultaneously occupied two PRH units under Housing Department (“HD”), the executive arm of HKHA, and HKHS respectively, yet both organisations have failed to take prompt action to rectify the problem. Furthermore, some tenants who should have vacated their PRH units under existing regulations for various reasons (such as divorce or transfer) were allowed to continue residing in the same units. Those loopholes, if not plugged, will compromise the fair allocation of valuable PRH resources and prolong the waiting time of those applicants on the Waiting List.

3. Against this background, The Ombudsman initiated a direct investigation into this issue.

¹ As at the end of June 2014, there were 125,400 general family applications and 130,400 non-elderly one-person applications under the Quota and Points System on the Waiting List.

Our Findings

HD and HKHS Need to Improve Their Reporting and Co-ordination System

4. To address the problem of dual tenant status, HD indicated that it would issue a monthly statement to notify HKHS of any double housing benefit cases involving HKHS tenants. However, as noted in a number of cases, HKHS failed to detect the problem of dual tenant status after months, if not years. Even when HKHS had been notified of such cases, the problem still persisted for years because HKHS did not take timely action to follow up. Since the two organisations have no written agreement to delineate their respective responsibilities in dealing with different situations, neither HD nor HKHS took any positive steps to monitor the progress of the cases. The co-ordination system has failed to achieve the desired results and is not “working effectively” as claimed by HD.

HD and HKHS Too Tolerant in Handling Cases

5. In a number of cases, we found that HD and HKHS officers were too lax in handling cases of dual tenant status, giving an impression that the two organisations delayed in taking actions, thus causing wastage of public resources and unfairness to those in urgent need of PRH on the Waiting List. During our investigation, both organisations noted that it was desirable to handle the tenancy issue in a “humane” manner, especially cases with complicated family problems, hence they would exercise discretion in special circumstances. We have no objection to that. However, this does not mean that the two organisations should unconditionally tolerate dual tenancy status or allow tenants to continue to occupy PRH units against the rules. The two organisations should strike a balance in meeting the interests and housing needs of various sectors of the community, and avoid creating unfairness to those in genuine need of subsidised housing. Many cases in this report revealed that the two organisations had unconditionally accorded “preferential treatment” for extended periods to tenants who contravened the rules. Some tenants who should have vacated their units were allowed to continue occupying the units, and violations of undertakings under the Families with Elderly Persons Priority Scheme were ignored. Some cases actually took six to eight years to resolve, and any follow-up actions taken in the interim were few and far in between. As a result, ineligible tenants were not removed from their PRH units, and some households could occupy large-size PRH units exceeding the normal standards. Such cases reflected the lack of determination

on the part of HD and HKHS in tackling irregularities, thereby indirectly condoning the abuse of PRH resources.

HD's Failure to Carefully Enforce Policy on Granting of New Tenancy ("GNT")

6. According to HKHA's website, GNT Policy is mainly for allowing the surviving spouse to take over the tenancy of a PRH unit unconditionally upon the death of a principal tenant. Where there is no surviving spouse, the new tenancy may be granted to an authorised household member who has passed the Comprehensive Means Test. In fact, in a number of cases cited in our investigation report, HD granted a new tenancy to other household members when the principal tenant was still alive, resulting in household splitting. We consider that such a policy which allows a principal tenant to transfer during his/her lifetime to another PRH unit through other means, with a new tenancy for the original unit granted to the remaining household members, will create unfair situations (see **paras. 11 to 14**). It is imperative for HD to carefully scrutinise those grounds other than death of the principal tenant, before considering any GNT.

7. Nonetheless, HD informed us subsequently that under GNT Policy, tenants may also request HD to grant a new tenancy on grounds "other than death of the principal tenant", such as emigration or transfer of the principal tenant. However, we note that HD neither clearly defined the scope of those "other grounds", nor set out any guidelines for staff in examining applications for GNT under "other grounds". Upon our enquiry, HD explained that by granting a new tenancy to the other household members of a living principal tenant, those families, if so wish, can take the initiative to split the household through other means before any serious domestic disputes occur (Note: when there are serious disputes, such as domestic violence, HD will allow household splitting), so as to prevent the problem from deteriorating. We have reservations about HD's explanation above. First, there is no mentioning of GNT Policy provided for "preventing tenants' family relationships from deterioration" in either HKHA's website or HD's internal policy documents. HKHA's press release on the policy on 4 February 1999 also did not mention the GNT Policy was applicable to cases where "the principal tenant was still alive". Second, unless assessments are made before and after any GNT, HD can hardly assume that GNT Policy has helped tenants resolve their domestic disputes. Last, one of the principles of the policy on household splitting is indeed aimed at preventing tenants from obtaining extra PRH resources without sufficient compassionate grounds. HD, therefore, should carefully

examine any grounds other than death of the principal tenant to prevent existing tenants from abusing GNT Policy to effectively achieve household splitting.

HKHS Lacks Concrete Measures to Ensure PRH Is Only for People of Low Assets/Income Levels

8. In 2002, HKHS had studied the feasibility of implementing the Well-off Tenants Policy. The idea was, however, eventually scrapped owing to, *inter alia*, HKHS's lack of statutory powers to check the household income of its tenants. This hardly conforms to HKHS's objective of providing PRH to low-income/assets families. In fact, at present, HKHS tenants do not violate the tenancy agreement even if they own private properties or huge assets. HKHS could only "persuade" such tenants to vacate their units, and that is clearly not strong enough.

9. HKHS has failed to take effective measures (such as adding suitable clauses to the tenancy agreement) to prevent well-off tenants or those who own private properties from occupying PRH units endlessly. This indeed ran counter to HKHS's objective and original intent of providing PRH to those of low assets/income levels, and was unfair to those in genuine need of subsidised housing.

Government (Transport and Housing Bureau) Has No Mechanism to Monitor HKHS's PRH Operations

10. The Transport and Housing Bureau ("THB") indicated that Government currently has neither the statutory powers nor a mechanism to monitor the work of HKHS. THB does not have any policy documents relating to the monitoring of PRH provision by HKHS either. We have reservations about such attitude of THB. Government has granted land on concessionary terms to HKHS for building PRH, such that HKHS could fulfil its mission of providing affordable housing for the low-income/assets households in line with Government's housing policies. Therefore, Government has the responsibility to ensure proper use of the land thus granted to HKHS. We consider that THB has a duty to discuss with HKHS, with a view to drawing up a written agreement to ensure that the objectives of granting land on concessionary terms are achieved.

Principal Tenants of PRH Apply for Another PRH Unit and GNT Policy

11. At present, both HKHA and HKHS allow existing principal tenants of PRH to apply for another PRH unit, either on his/her own or jointly with other household members listed in the tenancy agreement. We consider that since existing principal tenants (usually the original PRH applicants) have basically been allocated a PRH unit, they should not have any genuine or urgent need for housing. Furthermore, if a principal tenant is no longer suitable to live in the current unit due to special societal or health reasons, they can consider seeking transfer based on such grounds. They can also apply to have a son/daughter and his/her spouse added to the tenancy to take care of them, if they so desire. If PRH resources are abundant, it would be understandable and acceptable to allow principal tenants, who have already been allocated a PRH unit, to apply for PRH again at will (whether on their own or jointly with other persons) without any compassionate grounds. However, when there is now an acute shortage of PRH, to do so would be questionable, as it would affect the chance of getting an early allocation for those PRH applicants on the Waiting List who are in genuine and urgent need of housing.

12. In fact, regarding the granting of new tenancies, HD has on the one hand stressed that PRH tenancy right could not be automatically inherited and household splitting requests would be vetted rigorously; but on the other hand allowed principal tenants to circumvent the PRH Waiting List mechanism through other PRH application means (such as the Families with Elderly Persons Priority Scheme). This not only has the effect of making inheritance of tenancy right a real fact, but also allows these tenants to get a PRH allocation faster than other normal PRH applicants, resulting in gross unfairness. HD is duty bound to report the unfairness to HKHA for timely review of the GNT Policy. As for HKHS, it allows an authorised family member of the tenant over 18 years old who has passed the assets test to apply for PRH without having to wait for their turn like other PRH applicants. This is also unfair to those registered on the Waiting List.

Means Test under GNT Policy

13. Under GNT Policy, even if the household that inherits the tenancy right of a PRH unit owns a property or huge assets, it would still be granted a new tenancy as long as its household income does not exceed three times the Waiting List Income Limit (“WLIL”). Similarly, a household with an income more than three times the WLIL would still be granted a new tenancy if its net assets value does not exceed 84

times the WLIL. According to statistics published by the Census and Statistics Department, the median monthly domestic household income of a four-person household in the third quarter of 2014 was less than \$40,000. In comparison, the monthly income limit for a four-person household under GNT Policy (with the three-time WLIL set for the year 2014/15) at \$71,730 is much higher. Given this situation, the fact that tenants whose income level exceeds the prescribed limit can still continue to enjoy public housing seems to have deviated from the original intent that subsidised housing, i.e. PRH units, should be provided to those who cannot afford private accommodation.

14. As mentioned above, only when both the household income **and** net asset value exceed the prescribed limits would a tenant be required to vacate his/her PRH unit. A tenant can still stay in the PRH unit even if he/she owns a private property. We consider that whether those tenants with private properties should, both as a matter of principle and a policy requirement, surrender their PRH units to HD for re-allocation to families with genuine housing need is an issue that Government should completely review.

Recommendations

15. In view of the above, The Ombudsman makes the following recommendations to the authorities concerned:

- (1) **HD** and **HKHS** should enhance their reporting mechanism regarding double housing benefits. Apart from regular reports of cases of dual tenant status involving both organisations, HD should draw up a written agreement with HKHS to open a channel for communication such as regular meetings or update reports so that demarcation of responsibilities for various types of cases can be defined. Where necessary, HD and HKHS can examine together complicated cases that warrant immediate follow-up actions (e.g. serious delay in vacating the units) to determine the timeframe of the cases and the schedule to bring them up;
- (2) **HD** and **HKHS** should step up staff training and educate their staff to adhere to the principles while giving consideration to the difficulties faced by tenants who have contravened the rules. They should stop being too tolerant, and firmly acknowledge that they are accountable to

applicants still waiting for PRH units on the Waiting List. Moreover, HD and HKHS should enhance their staff's knowledge about the guidelines relevant to cases involving irregularities and improve their skills in handling complicated cases, thus ensuring timely and proper handling of such cases;

- (3) for approved transfer cases and cases where the tenants' dual tenant status have been confirmed, **HD** should take the initiative to delete the tenants concerned from the old tenancies, instead of waiting for them to submit their applications for deletion;
- (4) **HD** and **HKHS** should set out clearer guidelines and notices to tenants to explain that there will be set timeframes for actions after repeated warnings are issued (e.g. notice of termination of tenancy). The two authorities should also ensure staff's strict compliance with those guidelines;
- (5) except in special circumstances, **HKHA** and **HKHS** should consider not allowing principal tenants to apply for another PRH unit in order to prevent existing PRH tenants from unfairly getting another unit through submitting other types of applications to circumvent the general Waiting List application procedures;
- (6) in enforcing GNT Policy, **HD** should carefully examine cases where the principal tenant is still alive. Clear guidelines should be given to staff to prevent tenants from abusing the policy for the purpose of household splitting;
- (7) although **HKHS** has no statutory powers to vet tenants' household income, it can consider adopting administration measures by adding to the tenancy agreement a requirement of income and assets declaration and requiring tenants whose income and assets exceed the prescribed limits after moving into the flat to pay the well-off-tenant rent;
- (8) **THB** should actively discuss with **HKHS** feasible measures and draw up a written agreement to ensure that PRH units provided by **HKHS** is in line with Government's original intent of concessionary land grant and the relevant requirements in the land lease; and

- (9) **HD** should collect and maintain the data on tenants whose income/assets exceed the prescribed limits and recommend HKHA to review the GNT Policy, including considering the need to require members of the household who inherit the tenancy to be subject to both the income and assets limits.

Office of The Ombudsman
January 2015

目錄

報告摘要

章節	段落
1 引言	
背景	1.1 – 1.3
調查範圍	1.4
調查過程	1.5 – 1.6
2 房屋政策和公營租住房屋（「公屋」）供應	
香港房屋政策的目標	2.1– 2.2
公屋的供應	2.3
房委會的公屋	2.4–2.5
房協的公屋（即該會所指的出租單位）	2.6
3 申請入住公屋的資格審查	
房委會公屋的申請資格	3.1– 3.3
房屋署的審查和監察機制	3.4 – 3.5
房協公屋的申請資格	3.6
房協的審查和監察機制	3.7 – 3.10
房委會和房協協調機制	3.11 – 3.12
4 對公屋租戶居住資格變化的審查	
審查類別	4.1– 4.2
針對租戶家庭財政狀況變化的審查 （通稱「富戶政策」）	4.3– 4.8
因應租戶家庭人口變化的審查	4.9– 4.17

5	對公屋租戶戶籍的審查和監察機制	
	個案研究	5.1
	個案一：房屋署	5.2– 5.4
	個案二：房屋署	5.5 – 5.8
	個案三：房協	5.9 – 5.11
	個案四：房屋署與房協	5.12 – 5.16
	個案五：房屋署與房協	5.16 – 5.19
6	對公屋租戶批出新租約的審查和監察機制 -	
	個案研究	6.1
	個案六：房屋署	6.2– 6.6
	個案七：房屋署	6.7 – 6.10
	個案八：房屋署	6.11 – 6.14
	個案九：房協	6.15 – 6.17
7	整體評論及建議	7.1 – 7.17
	附件	
	一 申請房委會公屋的辦法及資格	
	二 房協公屋的申請資格	
	三 「公屋住戶資助政策」、「維護公屋 資源的合理分配政策」、「批出新租 約政策」的入息及資助限額	
	四 房協租戶申請轉換戶主的入息及資產限額	

背景

1.1 政府資助的公營租住房屋（以下簡稱「公屋」）是為沒有能力租住私人樓宇的市民，提供受資助的租住居所。近年，公屋供應日趨緊絀，而截至二〇一四年六月，申請輪候公屋的數目已超過 25 萬¹。香港房屋委員會（「房委會」）及香港房屋協會（「房協」）是提供公屋的兩個獨立機構，各自有不同的政策定位及服務方針，去制訂審查機制以審批申請，而相互之間亦有協調機制，以防止已入住公屋的租戶獲得雙重房屋資助。

1.2 然而，申訴專員公署在處理個別投訴個案時發現，有家庭長期同時佔用兩個分別屬於房屋署及房協的公屋單位，而兩機構均沒有積極跟進有關問題。此外，有部分租戶即使因各種原因（如離婚、調遷等）須按例遷出原單位，但卻仍可居住於該單位。若不堵塞這些漏洞，會影響到珍貴公屋資源的公平分配，延誤輪候公屋人士的「上樓」時間。

1.3 為此，申訴專員在二〇一四年六月十二日宣布根據《申訴專員條例》（第 397 章）展開主動調查。

調查範圍

1.4 這項主動調查的審研範圍包括：

- 房屋署及房協對防止租戶享用雙重房屋資助的審查、監察和相互協調機制；以及
- 房屋署及房協對現有租戶居住資格的審查和監察機制。

¹ 在 2014 年 6 月底，公屋輪候登記冊上約有 125 400 宗「一般家庭申請」，以及約 130 400 宗「配額及計分制非長者一人申請」。

調查過程

1.5 本署的調查工作包括以下幾方面：

- 邀請公眾人士提供意見（本署隨後收到一些電話查詢以及一份公眾人士提交的書面意見，包括就個別租戶涉嫌濫用公屋資源的情況提供資料，和就現行公屋政策表達意見）；
- 審研房屋署及房協涉及雙重戶籍問題的個案，和兩個機構審查租戶享用受資助房屋資格的個案；以及
- 審研本署曾處理的涉及公屋戶籍內的部分家庭成員不合理申請公屋的個案。

1.6 二〇一四年十二月十一日，本署將調查報告的初稿送交運房局、房屋署及房協評論，並分別於二〇一五年一月六日及二〇一五年一月十九日收到三個機構的回應。經考慮及適當納入他們的意見後，本署於二〇一五年一月二十三日完成這份報告。

2

房屋政策和 公營租住房屋（「公屋」） 供應

香港房屋政策的目標

2.1 現時，香港的房屋政策由運輸及房屋局（「運房局」）局長負責制定、統籌和監察，推展政策則是由該局的常任秘書長兼房屋署署長負責。

2.2 政府在房屋方面的施政方針為：

- 協助基層市民入住公屋，滿足基本住屋需求；
- 讓市民按自己的負擔能力和條件，選擇安居之所，並鼓勵自置居所；
- 除公屋外，亦提供有資助的自置居所，搭建置業階梯；以及
- 維持私人住宅物業市場健康平穩發展，在供應緊絀的情況下，優先照顧香港永久居民的需要。

公屋的供應

2.3 如上文所述，房委會及房協為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助公屋。房委會是根據《房屋條例》（第 283 章）成立的法定機構，其主席是運房局局長，委員由不同階層社會人

士組成，透過房屋署推行公屋政策和管理公共屋邨。房協則是一個獨立的非牟利機構，於一九五一年根據《香港房屋協會法團條例》（第 1059 章）註冊成為法定機構，透過多項房屋計劃及與政府合作，為有需要的香港市民提供可負擔的居所。房協獲政府以優惠條款撥地興建各類資助房屋，以自負盈虧方式獨立運作，其出租公屋的地契條款列明其所興建房屋是供低資產／收入人士居住。房協有監事會及執行委員會兩層架構，監管其日常運作及制訂房協宗旨和工作方針。監事會的四位當然委員為屋宇署署長、房屋署署長、地政總署署長及規劃署署長等政府官員，而執行委員會內亦有運房局常任秘書長兼房屋署署長。除此以外，現時法例並無賦予政府監管房協運作的權力。

房委會的公屋

2.4 房委會的公屋一向以來都是政府房屋政策的重心。於二〇一四年六月底，約有 205 萬人（佔香港人口約 30%）居住於公屋單位，而公屋單位的數目則約為 744,400 個。房委會設有公屋輪候冊，讓有資格的申請人登記，按次序編配公屋單位。

2.5 房委會的目標是維持公屋輪候冊上的一般申請人的平均輪候時間在三年左右。惟根據審計署二〇一三年十月三十日發表的審計報告，截至二〇一三年三月三十一日，約 12% 在公屋輪候冊上的一般家庭申請人（約 13,974 名）已等候三年或以上但未獲提供任何配屋建議，其中 1,312 名申請人已等候五年或以上。可見公屋短缺問題嚴重。

房協的公屋（即該會所指的出租單位）

2.6 房協的出租單位分甲類和乙類兩種。於二〇一四年三月，房協的甲類及乙類出租單位分別為 31,000 多個及 1,300 多個，居住人口超過 9 萬。甲類出租單位供較低入息家庭租住，乙類出租單位則供入息稍高家庭入住，兩者的租金均低於市值。由於房協過去 17 年沒有興建新出租公屋，其公屋空置率低，故無另設公屋輪候冊，甲類出租單位現時只接受房委會公屋輪候冊的申請人申請。當有空置單位，房協會通知房委會，由後者通知有興趣的輪候冊申請人向房協遞交申請。而乙類單位由於每年可供編配的單位數量非常少（平均只有十數個），而輪候者尚有數千人，房協無法預計輪候人士何時能「上樓」，故已於二〇一一年七月起停止接受申請。

3

申請入住公屋的 資格審查

房委會公屋的申請資格

3.1 為善用珍貴的公屋資源及使公屋得以有序地編配予真正有需要的人士，房委會制訂了公屋政策、公屋申請制度和資格準則，房屋署是房委會的執行機構，負責執行相關的政策和審核公屋申請人的資格，按照相關不同申請的排序，向合資格的申請人編配新建或翻新的公屋單位。

3.2 市民可根據家庭成員數目、年齡組別及組合，透過一般家庭、為高齡人士而設的優先配屋計劃、經優化的「天倫樂優先配屋計劃」（包括優化前的「家有長者優先配屋計劃」）及非長者一人申請者等類別，向房委會申請公屋。據審計署於二〇一三年的審計報告顯示，單身高齡人士申請者的實際平均輪候時間為一年半，比目標平均輪候時間（兩年）為短。至於「非長者一人」的申請，須按房委會的「配額及計分制」處理，而房委會就一般申請約三年平均輪候時間的目標並不適用於此類別的申請。因此，高齡人士的申請會比一般家庭的申請輪候時間為短。而非長者一人的申請，則比一般家庭的申請輪候時間為長。

3.3 公屋申請人及其家庭成員不能在香港擁有物業。具體而言，他們必須無擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益，沒有簽訂任何協議購買香港的住宅物業，及無持有任何直接或透過附屬公司擁有住宅樓宇的公司 50% 以上的股權。此外，他仍須接受包括入息及資產兩方面的全面經濟狀況審查，以確定沒有超過規定的水平的最高入息及資產限額。申請公屋的辦法及資格詳情可參閱**附件一**。

房屋署的審查和監察機制

3.4 房屋署電腦系統中的租務管理附屬系統載有房委會／房協轄下屋邨單位的現有租戶戶籍資料，當收到公屋／居屋的申請時，便會將申請人資料上載附屬系統，以便核對申請人是否另有其他公屋／居屋戶籍並適時跟進。若發現申請人在房委會或房協轄下的屋邨已有戶籍時，便會於公屋編配前的審查面晤時要求申請人簽署一式兩份聲明書，承諾於成功獲取公屋後，須交還原有單位或刪除申請人於該單位的戶籍；並同意房屋署／房協當申請人已獲其他形式資助房屋時，將有關資料告知原住公屋單位戶主，以及刪除他／他們在原居單位的戶籍。一份承諾書會存放在該公屋申請檔案內，而另一份則會寄到原住屋邨的屋邨辦事處(包括房協轄下的屋邨辦事處)，以便該辦事處跟進刪除戶籍。此外，若租戶於入住出租單位後有需要申請新的家庭成員在單位內居住，房屋署會先確實新的家庭成員並無名列於其他資助房屋戶籍內，才會審批有關申請。

3.5 房屋署電腦系統每月會上傳獲雙重房屋福利的個案報表，以便屋邨職員查閱及跟進，同時亦會將報表列印分發至各屋邨辦事處處理。屋邨辦事處職員在收到有關的報表後，須根據相關的工作指引處理載列於報表內的個案。倘個案涉及居於公屋單位內所有人士，房屋署須通知他們到原住屋邨辦事處遞交「遷出通知書」以終止原住單位的租約，並把單位騰空交回房屋署。若只是公屋戶籍內部分的家庭成員獲取另一公屋，該等家庭成員則須遷出原住公屋單位，並在遷出後辦理刪除相關單位戶籍的手續。

房協公屋（即該會的出租單位）的申請資格

3.6 房協公屋的申請人及其於申請表內的各家庭成員，必須於申請前 24 個月至獲配單位後簽訂租約期間，並無以任何形式直接或間接擁有任何香港住宅物業。此外，他們的入息亦須符合限額規定。有關申請房協公屋的資格詳情可參閱附件二。

房協的審查和監察機制

3.7 當房協接見及審核擬入住其公屋的申請人時，會清楚向他們解釋和提醒他們不可擁有雙重戶籍，即不可同一時間列於房協及房委會的租約內。如他們已遷離有關公屋，應通知有關辦事處辦理刪除戶籍手續。倘他們已擁有公屋戶籍並接受房協的公屋

編配及簽訂租約，則必須放棄原公屋單位的戶籍或交回單位予房協或房委會，申請人並需簽署聲明書。

3.8 當申請人在屋邨辦事處簽訂租約時，房協會發出「有關收集租客及住客個人資料的注意事項」予申請人，讓其知悉他們的個人資料會被移轉予房屋署。當申請人在屋邨辦事處簽訂租約後，房協職員會通知房屋署，申請人已接受房協單位。

3.9 房協屋邨辦事處會將申請人及其家庭成員的個人資料上載房協的電腦系統。房協會將所有更新的資料傳送往房屋署，以便他們儲存在其電腦系統內。房屋署的系統會核對身份證號碼，如發現有雙重編號，會列印報告，這份報告會由房屋署電腦組每月交給房協及房屋署相關組別跟進。

3.10 若租戶於入住出租單位後有需要申請新的家庭成員在單位內居住，房協會先確實新的家庭成員並無列名於其他資助房屋，才會審批。

房委會和房協的協調機制

3.11 房屋署及房協自 1980 年代起就公屋租戶資料互相溝通，避免租戶獲雙重房屋資助。房屋署的資訊科技資料庫較龐大，可處理較多資料。因此，現時居住在房協公屋單位的居民的個人資料均上載到房屋署的電腦系統內。房屋署職員可隨時在線翻查資料以核對申請人/住戶是否享有其他資助房屋福利，並採取適當行動。任何涉及雙重房屋福利個案的房協租戶，房屋署會每月以報表形式通知房協跟進。房屋署及房協均表示，如發現個別申請人/住戶有雙重房屋福利，便會通知他們取消其中一方的戶籍或交回居住單位。如對個案有疑問，房屋署與房協會互相溝通、瞭解及緊密跟進個案。

3.12 房屋署表示，與房協多年來已建立有關雙重房屋福利的互通機制，雙方在處理雙重戶籍個案一向是透過不同渠道互通機制跟進。此合作模式已運作多年，並行之有效。然而，雙方並無任何書面協議。

4

對公屋租戶 居住資格變化的審查

審查類別

4.1 針對現居於公屋的租戶狀況的變化，房委會會對相關租戶的居住資格作出審查。有關的政策，大致可依租戶狀況變化的性質分為兩類：(一) 租戶因家庭財政狀況的變化，導致其居住資格有改變，因而須要再次審查；(二) 租戶因家庭人口（如戶主去世及遷出、因家庭成員之間的關係變化而有需要分開居住等）的變化，導致其居住資格有改變，因而須要再次審查。房協則只會就第(二)類的租戶狀況變化作出審查。

4.2 若公屋租戶或戶籍內的部分家庭成員循公屋申請或其他途徑而獲配房委會/房協轄下的其他公屋屋邨單位，須在新租約生效日期起計 60 天內遷離原先居住的公屋單位，並即時辦理刪除有關戶籍的手續。

(一) 針對租戶家庭財政狀況變化的審查（通稱「富戶政策」）

房委會的政策

(1)公屋住戶資助政策

4.3 房委會自一九八七年四月一日起開始實施「公屋住戶資助政策」，向不再需要資助的住戶減少房屋資助。住戶在公屋住滿十年或以上（自一九九七年六月二十六日起，這年期亦包括居住在中轉房屋的時間），便須每兩年向房屋署申報全家入息一次。《房屋條例》（第 283 章）賦予房委會向住戶作出入息審查的權力，不申報入息的住戶須要繳交雙倍淨租金/暫准證費另加差餉；至於家

庭總收入超逾有關資助入息限額²的住戶，須按**附件三**所述情況繳交倍半或雙倍淨租金/暫准證費，另加差餉。

4.4 自二〇〇一年一月二十三日起，公屋住戶如在各項公屋租約事務管理政策下，通過入息及資產評審，亦符合個別政策所需的條件，但按政策須繳交原有或倍半淨租金/暫准證費另加差餉者，不論他們在公屋居住年期的長短，均即時須按照「公屋住戶資助政策」的申請週期申報家庭入息，因此，他們的應繳租金/暫准證費水平須每兩年檢討一次；房屋署會於到期檢討前一年要求住戶申報家庭入息，以釐定住戶來年應繳付租金/暫准證費的水平。

(2)維護公屋資源的合理分配政策

4.5 「維護公屋資源的合理分配政策」在一九九六年四月通過實施，以入息及資產兩項準則，作為衡量公屋租戶可否繼續居住於公屋。凡在「公屋住戶資助政策」下正繳交雙倍淨租金/暫准證費另加差餉的住戶，若欲繼續於公屋居住，便須在下輪申報時(距離上次申報兩年)申報資產。

4.6 有關政策於一九九九年二月五日經檢討後修訂為，如公屋住戶家庭入息及擁有的資產淨值均超逾指定的人息及資產淨值限額³，或選擇不申報資產(包括未能就有關申報提供所需一切資料，以證明家庭總資產淨值並未超逾現行資產限額的住戶)，便須遷出所住的公屋單位。

房協的政策

4.7 房協並沒有制定類似房委會的「富戶政策」。房協曾於二〇〇二年研究富戶政策的可行性，並成立了一個內部工作小組，研究有關政策，以及房協於實施富戶政策在法律上的依歸。然而，房委會是按《房屋條例》賦予的權力審查租戶的入息和資產，而房協卻無類似法定權力，加上遇到租戶相當大的阻力，因此房協至今未有實行富戶政策。目前，房協主要透過定期家訪以檢視居住的家庭成員是否租約內名錄的成員，及透過調查收集住戶的最新資料(如婚姻狀況、工作及收入)。房協表示，若該會「遇到懷疑為富戶的情況」，會**勸諭**有關住戶考慮購買資助房屋或私人

² 有關的資助入息限額會每年檢討一次。於2014/15年度的限額，請參考**附件三**。

³ 有關的限額會每年檢討一次，2014/2015年度的人息及資產限額載於**附件三**。資產淨值額為輪候冊入息限額的84倍。

樓宇，以騰空公屋單位給有需要的市民。

4.8 然而，即使租戶擁有私人物業，只要沒有違反房協的租約條款，房協不會向這些租戶收回其出租單位，惟租戶一家人必須在出租單位居住。如發現租戶家庭在其私人物業居住，房協會向他們發出「遷出通知書」，要求收回單位。

(二) 因應租戶家庭人口變化的審查

房委會的政策

(1) 「批出新租約」政策

4.9 根據房屋署的陳述，公屋租住權不能自動世代相傳。不過，房委會通過自一九九九年二月五日起實施「批出新租約」政策，即在公屋戶主去世或遷出後，單位的租約可無條件地批給在單位內居住，且是認可家庭成員的戶主配偶；倘若戶籍內並無戶主的在生配偶，有關的租約亦可批予單位內居住的其他認可家庭成員，但他們須接受「全面經濟狀況審查」，包括入息及資產審查，以確定他們是否符合批出新租約的資格及釐定應繳的租金水平。該審查乃採用「富戶政策」所指定的入息及資產限額（見上文**第 4.3 至 4.6 段**），作為「全面經濟狀況審查」的標準。值得注意的是，根據現行政策，只要繼承租住權的家庭入息水平不超逾輪候冊的三倍入息，即使其擁有私人物業或巨大資產，亦可獲批新租約。

(2) 寬敞戶政策

4.10 租戶在承租單位後，若因家庭成員遷出、離世、結婚、移民等原因而刪除戶籍，使餘下的家庭成員享有的居住面積超逾既定的編配標準，便成為「寬敞戶」。現時租約條文已規定，倘成為寬敞戶，租戶須遷往房委會認為居住面積符合其家庭人數的公屋單位。考慮到小型單位供應有限，房委會於二〇〇七年通過以分階段方式優先處理居住密度超過每人 35 平方米及沒有長者或殘障成員的寬敞戶個案（當時稱為「最嚴重寬敞戶」）。其後房委會分別於二〇一〇及一三年檢討有關政策，並修訂「優先處理寬敞

戶」界限⁴。現時，沒有長者或殘障家庭成員的租戶，如所居住單位面積超出房委會訂下相關家庭人數的「優先處理寬敞戶」標準，房屋署會先行處理這些個案。至於未被納入該些個案的寬敞戶，他們可留居現住單位，直至下一次政策檢討。

(3)分戶政策

4.11 公屋租戶如家庭成員之間存在嚴重且根深蒂固的不和，或具其他合理而值得體恤的理由，房屋署會按其特殊情況作出考慮，並在有需要時轉介予相關政府部門/機構進行評估及推薦分戶。因應申請分戶的租戶是否屬必須遷置類別合住戶（即受清拆或因已重建等影響而與無關係人士或非直系親屬合住公屋單位的單身人士），還是屬自願合住戶或家庭組合戶，房屋署會按需要及具體情況考慮申請。前者情況的申請人無須通過「全面經濟狀況審查」，但申請分拆及要求編配另一公屋單位的一方必須符合「無擁有住宅物業」的規定。而後者情況的原住戶及分拆戶均須接受「全面經濟狀況審查」及符合「無擁有住宅物業」的規定。

(4) 公屋住戶離婚後的住屋安排

4.12 鑑於離婚問題複雜，房屋署會視乎個別情況，依據常理，以靈活方法處理該等個案。一般來說，為免對陷入婚姻危機中的家庭造成壓力，或排除他們和好的機會，房屋署在住戶分居期間，不會主動要求任何一方遷出。當離婚訴訟完結後，承租人及／或其前配偶應與所屬屋邨辦事處聯絡。

4.13 根據公屋住戶離婚後的住屋安排政策，租戶不會因離婚而獲得額外房屋資源。若申請離婚的個案涉及的法律訴訟程序需時很長，而在辦理離婚手續期間，帶著未成年子女的一方急切需要居所，房屋署會按社會福利署的推薦，從體恤安置轄下「有條件租約」計劃配額中，為他們安排暫時入住另一公屋單位。當離婚訴訟完結後，「有條件租約」的受惠人士須通過入息及資產限額定於輪候冊水平的「全面經濟狀況審查」、符合「住宅業權審查」的規定，並取得未成年子女的撫養權，方可把「有條件租約」轉

⁴ 自二〇一三年十月起，居於超逾下列室內樓面面積的單位，而又沒有長者或殘障成員的家庭會被列為「優先處理寬敞戶」個案：

家庭成員人數	1	2	3	4	5	6
「優先處理寬敞戶」標準室內樓面面積超過（平方米）	30	42	53	67	74	85

為正常租約。至於離婚後未獲得子女管養權或認可成員與其住的一方，則須遷出原公屋單位。

4.14 假如離婚雙方各獲判一個或以上子女的管養權，或雙方均獲戶籍內一名或以上認可住客（如成年子女、父母、姻親等）選擇與其同住，則在離婚雙方（各自申報）均符合住宅業權及入息審查的情況下，房屋署會考慮為雙方編配各自的公屋單位。

房協的政策

轉換戶主的政策

4.15 公屋單位戶主如因去世、遷出或重病，在單位居住和登記在戶籍內戶主的配偶可申請成為該單位的新戶主。倘戶籍內並沒有戶主的配偶，在單位內居住的其中一位年滿 18 歲或以上的認可家庭成員可申請成為新戶主。而自二〇一四年五月起，申請人須接受入息/資產審查（有關入息／資產限額詳情，見**附件四**）。及符合該單位最低居住人數的要求，以確定是否符合批出新租約的資格。

4.16 轉換戶主的申請人，其家庭成員的入息及資產申報會由房協審核。除獲豁免入息/資產審查的人士⁵外，所有申請人及各名列於轉換戶主申請書內的 18 歲或以上家庭成員將會獲邀到房協申請組依照香港法例宣誓其入息及資產。申請人及申請表內名列的家庭成員自申請書填寫日期起計至簽訂新租約當日，均不可在香港擁有任何住宅物業，及不可同時擁有雙重資助房屋福利。此外，他們亦需符合單位最少的居住人數，才可獲批新租約以繼續租住該公屋單位。

分戶政策

4.17 房協並無類似分戶政策。除特殊情況外（如租戶有家庭問題），房協不會考慮租戶的分戶申請。

⁵ 下列公屋租戶，則可獲豁免「全面經濟審查」：

1. 前戶主的配偶；
2. 所有名列家庭成員均年滿 60 歲或以上；
3. 領取綜合社會保障援助（綜援）的家庭；
4. 社會福利署推薦的體恤困境及特殊個案；及
5. 出租單位的合租戶。

5

對公屋租戶戶籍的審查和 監察機制 — 個案研究

5.1 本署審研了多個個案，發現房屋署及房協未有迅速有效處理其租戶不合資格佔用公屋單位及雙重戶籍問題，導致浪費公共資源。以下列出其中五宗個案以說明問題的嚴重性。

個案一

(房屋署個案)

5.2 房屋署某公屋戶主原與妻子及女兒同住，其妻後因與戶主離異而獲有條件租約與女兒租住另一公屋，但戶主一直未有遷出原公屋單位，因而出現不合資格的房屋資助，但情況一直未能改正，詳情如下。

日期 (月/年)	事件
8/01	戶主一家獲房屋署分配公屋
5/09	戶主與妻子暫准離婚，其妻獲女兒撫養權，房屋署要求戶主遷出
6/09	就戶主妻子和女兒申請體恤安置，房屋署轉介社會福利署(「社署」)跟進
9/09	戶主妻子和女兒獲體恤安置至另一公屋(有條件租約)，法庭亦發出離婚絕對判令
11/09	房屋署要求戶主遷出，並於 12/09 發出終止租約通知書，要求戶主於 1/10 月底前遷出
1/10	房屋署向戶主妻子批出正式租約，而戶主則提出上訴
3/10	戶主上訴被駁回
5/10	房屋署要求戶主申請中轉屋和重新輪候公屋
8/10	房屋署等候社署對戶主的體恤安置評估
8/11	由於戶主拒絕接受評估，房屋署表示會於短期內收回其

	公屋
5/12	再轉介戶主接受評估
8/13	由於戶主拒絕接受評估，房屋署表示會於短期內收回其公屋
9/13	房屋署要求戶主於 3/10/13 前遷出，戶主又同意接受評估
12/13	社福機構不支持戶主體恤安置
8/14	房屋署成功收回單位

本署觀察所得

5.3 根據公屋住戶離婚後的住屋安排政策，租戶不會因離婚而獲得額外房屋資源（見上文**第 4.13 段**）。本案因戶主離婚而出現雙重戶籍問題，雖然房屋署有跟進，但在戶主的上訴於二〇一〇年三月被駁回後，房屋署未有採取果斷的收屋行動，容忍須遷出人士持續佔用公屋單位超過四年，有違租戶不會因離婚而獲得額外房屋資源的公屋政策。

5.4 房屋署其後向本署解釋，這宗個案的戶主受離婚困擾及出現情緒問題及有自殺傾向，房屋署須以審慎和情理兼備的態度及靈活的手法處理這宗個案。戶主於二〇一〇年三月的上訴被駁回後情緒不穩，房屋署轉介個案至社會福利署接受適切協助及考慮安排體恤安置。由於精神科醫生建議暫緩收回單位，房屋署有必要等待戶主情緒較穩定才採取收屋行動，可惜戶主沒有積極處理他的體恤安置申請，房屋署最終於二〇一四年八月底成功說服戶主自願交回單位。本署認為，雖然房屋署於二〇一〇年酌情暫緩收回單位的做法可以理解，但該署於多年後才完成處理，令違規佔用公屋單位情況長達四年多，這反映該署未能有效處理複雜個案，對有迫切需要「上樓」的輪候冊申請人，並不公道。

個案二

（房屋署個案）

5.5 房屋署某公屋戶主原與妻子及三名兒子同住，戶主後因與其中一名兒子不和而獲分戶與妻子及大兒子居住，但他們在原公屋單位的戶籍卻一直未有刪除，導致出現雙重戶籍問題。詳情如下。

日期 (月/年)	事件
8/06	戶主因家暴問題申請分戶，個案被轉介社署跟進
9/08	戶主接受體恤安置與妻子及大兒子調遷至另一公屋單位，並申請刪除他們三人於原公屋單位的戶籍，而原單位須於 60 天內確定新戶主並轉名
11/08	二兒子及三兒子仍未決定由誰成為新戶主，故未辦理轉名手續
1/09	二兒子同意轉為新戶主，但三兒子提出反對，若兩人未能作最後協議，房屋署將發出終止租約通知書。
3/09	房屋署會見三兒子，他要求日後不用遷到較細單位才答應轉為戶主，由於單位的居住人數下降至 2 人，該署未有答應，事件轉介社署跟進
8/09	三兒子拒絕社工和精神科醫護人員協助
3/10	三兒子再次拒絕社工協助
3/10-11/14	大兒子的戶籍於 2013 年 9 月刪除，但房屋署與二和三兒子商討轉名事宜一直沒有結果，以致戶主及其妻子的戶籍尚未被刪除
12/14	戶主轉名至三兒子，原戶主夫婦的雙重戶籍問題解決

本署觀察所得

5.6 本案因戶主申請分戶而出現雙重戶籍，而原單位剩下的成員實際上成為寬敞戶。然而，在戶主兩名兒子一直無法就申請成為新戶主達成協議的情況下，房屋署由二〇〇八年十一月起一直未有採取果斷的收屋行動，直至二〇一四年十二月才成功完成轉名手續，解決戶主夫婦的雙重戶籍問題。雖然戶主的二及三兒子成為寬敞戶，但並非屬「優先處理寬敞戶」，故該家庭仍居於原單位內，寬敞戶問題一直未解決。

5.7 租戶因家庭問題需分戶，房屋署的安排本來無可厚非。就此個案而言，原戶主其中一位兒子提出不用遷到較細單位才答應轉為戶主，該署亦拒絕了其無理要求，惟於處理轉名和寬敞戶問題上過分包容，個案拖延 6 年才暫告一段落。

5.8 房屋署解釋，該署一直有跟進個案，礙於三兒子的精神和情緒問題，故房屋署有需要採用容忍和較柔性手法，以及需要較長時間處理本案，以免觸發嚴重對抗甚至人命傷亡慘劇。本

署明白，這宗個案涉及有精神和情緒問題的租戶，然而，房屋署無止境的容忍態度亦非處事良策，須依原則和在合理時限內完成跟進。此案歷時 6 年才暫且解決雙重戶籍問題，絕不理想，亦容易成為不合理租戶的藉口，拖延處理雙重戶籍問題。此外，此案中的公屋單位由五人居住變成二人居住，仍未達「優先處理寬敞戶」的標準，這顯示房委會的寬敞戶政策，有進一步檢討的空間。

個案三 (房協個案)

5.9 戶主於九六年起與父親同住房協一出租單位。其後戶主於二〇〇〇年結婚，二〇〇五年六月起與丈夫居於房委會轄下一公屋，但她在房協的戶籍一直沒有刪除，導致雙重戶籍及潛在雙重房屋資助的情形。詳情如下。

日期 (月/年)	事件
9/06	房協發現戶主名列於房委會公屋租戶名單，即持雙重戶籍，故要求她盡快辦理取消戶籍事宜
10/06	戶主表示會取消其房委會公屋戶籍。同月，房協致電戶主，表示鑑於她於 05 年開始與丈夫於房委會公屋居住，建議她取消房協的戶籍，讓她父親承接為房協單位的戶主，但戶主拒絕，並說會取消房委會公屋的戶籍。房協提醒戶主，除非她與丈夫已辦理離婚，否則房委會未必批准她取消房委會的戶籍
6/07-12/10	房協多次家訪，並提醒戶主及其家人要從速處理雙重戶籍事宜、但戶主未有理會
7/11-12/12	房協多次致電戶主，但未能成功聯絡，遂留言要求戶主盡快就處理戶籍事宜聯絡房協
1-3/13	大廈管理員多次到上址巡查拍門，但無人在家
3/13	房協致電戶主，但未能成功聯絡，遂留言要求戶主盡快就處理戶籍事宜聯絡房協
3-6/13	大廈管理員多次到上址巡查拍門，但無人在家
7/13	大廈管理員夜訪剛巧戶主在單位內，並要求她盡快聯絡辦事處，以便安排家訪並跟進戶籍事宜
8/13	房協家訪，戶主表示她現於國內工作，每星期放假會返港，仍居於房協單位。同時，戶主已與丈夫分居，但未有辦理離婚手續。房協要求她提供分居證明，並盡快辦理取消戶籍事宜

	<p>另外，戶主表示其父親已於二〇〇七年去世，房協要求她遞交文件取消其父親戶籍，並提醒她取消其父親戶籍後，現時其房協單位只剩她一名成員，如未能取消房委會的公屋戶籍，房協須收回單位</p> <p>同月，戶主遞交其父親的死亡證副本及減名申請表，獲辦事處批准。房屋署亦於同月查詢有關戶主的戶籍事宜</p> <p>房協於八月二十日與戶主會面，商討有關處理戶籍事宜。戶主於八月二十七日親臨辦事處遞交法庭申請離婚的副本</p>
10/13	房協致函提醒戶主於收到法庭離婚判令後，必須立時往房屋署辦理刪除公屋戶籍
1/14	戶主向房協遞交法庭已頒令離婚證明書的副本。同月，房屋署通知已刪除戶主於房屋署公屋的戶籍

本署觀察所得

5.10 戶主於二〇〇〇年已婚，及後與丈夫申請房委會公屋，於二〇〇五年六月獲房委會編配單位。房協於二〇〇六年九月發現戶主持有雙重戶籍，之後多次催促戶主處理取消戶籍事宜，亦曾多次致電戶主但未能成功與戶主聯絡。直到二〇一一年，房協再嘗試聯絡戶主，要求商討戶籍事宜，但戶主一直拖延，直到二〇一三年管理員一次夜訪找到戶主，戶主才向房協透露已與丈夫分居，亦長期在國內工作，一星期放假才回單位居住，其父親亦已於二〇〇七年去世。

5.11 此案顯示，房協與房屋署的協調溝通機制未能發揮作用，事涉租戶於二〇〇五年六月起同時佔用兩個公屋單位，但房協於二〇〇六年九月才發現。若房屋署每月以報表形式通知房協跟進雙重戶籍個案（見上文**第 3.11 段**），則房協在一年後才發現此個案，實在令人難以理解。另一方面，事涉租戶採取拖延政策，房協亦未有果斷處理，導致由發現個案（二〇〇六年九月）到房屋署刪除戶主於房屋署公屋單位的戶籍（二〇一四年一月），歷時近 8 年。

個案四

(房屋署 / 房協個案)

5.12 房協某出租單位戶主 (A 先生) 原與子 (B 先生)、媳 (C 女士) 及孫居住，其後 C 女士及 B 先生申請並獲編配房委會公屋，但他們在原出租單位的戶籍一直未有刪除，導致雙重戶籍的情形。詳情如下。

日期 (月/年)	事件
8/02	B 先生的家庭另行向房委會申請公屋
4/03	A 先生離世
8/04	B 先生的家庭獲房委會分配公屋 (以 C 女士為戶主)
1/05	房協收到房屋署的雙重戶籍報告，但其後一直未能成功進行家訪
9/05	房協成功家訪，獲悉戶主 A 先生的離世和 B 先生正與妻分居
1/06-2/06	房協嘗試聯絡 B 先生，但不成功
3/06	房協成功聯絡 B 先生，惟 B 先生表示他患病並拒絕與主任交談
4/06-6/06	房協向 B 先生發出會見通知書，要求與他面談。B 先生於 6 月致電房協，稱患有嚴重疾病及與妻子不和，要求暫居單位，並答應提交證明文件。
06/06	房協再致電 B 先生，催請他提交證明文件，但遭拒絕並指責房協騷擾他
08/06	房協去信 B 先生及社會福利署，要求 B 先生於 8 月 31 日前交吉。B 先生致電房協，指自己是沙士康復者，有很多後遺症及正與妻子分居，要求房協批准他繼續於單位居住。房協其後決定，若 B 先生能提交有關患病及與妻子分居的證明文件，可考慮批准他暫住兩年。及後，B 先生提交暫住單位的申請信及文件到房協
11/06	房協體恤 B 先生的特殊情況，准他於單位暫住，並與他簽署准用約，給予他使用單位兩年。期間 B 先生仍持有雙重戶籍
09/08	B 先生去信房協，指自己仍患有很多沙士後遺症及未能與妻子復合，並向房協申請續住，以便他有足夠時間與妻子重修舊好
11/08	房協暫准 B 先生再續住兩年
08/10	房協在續住期完結前再跟進 B 先生的個案。B 先生

	表示他於服食治療沙士後遺症的藥物後，病情仍未有好轉，而且情況不穩定，並曾企圖自殺。他聲稱已與妻子辦妥離婚手續並要求成為房協單位戶主，但未能提交離婚證明文件。其後房協聯絡房屋署，得悉 B 先生拒絕簽紙離婚，遂聯絡 B 先生，重申他與房協的准用約期限即將屆滿，他必須提交離婚證明文件辦理取消房委會公屋的戶籍，房協才可考慮批准他成為單位戶主的申請，否則他須遷出有關單位。
10/10-11/10	房協於 10/10 收到 B 先生的來信要求繼續於房協單位居住。房協特別考慮他的個案後，於 11/10 暫准 B 先生續住最後兩年
8/12-11/12	房協期間多次去信 B 先生，提醒他不能同時享有雙重戶籍問題，並請他於准用約期限前騰空單位，否則會採取法律行動把單位收回。惟 B 先生一直採取不合作態度。房協於 11/12 採取法律行動，指示律師入稟法庭把單位收回。
4/13	B 先生正式離婚後刪除其於房委會公屋的戶籍並獲房協分配另一較細單位

本署觀察所得

5.13 房委會在二〇〇四年八月分配公屋予 B 先生的家庭。按房委會與房協的協調機制，房屋署會每月把雙重戶籍個案以報表通知房協（見上文第 3.11 段），但房協表示於二〇〇五年一月才接獲房屋署有關雙重戶籍的報告，其後房協亦一直讓 B 先生以患有沙士後遺症及希望能與前妻重修舊好為由，同時佔用兩個公屋單位超過 8 年，也沒有及早安排 B 先生遷往較細單位，以騰空原單位供編配予較多人的家庭。此外，房協於二〇〇五年九月的家訪中才獲悉戶主 A 先生早於二〇〇三年四月離世，其後因 B 先生的生理和心理問題，未有果斷處理雙重戶籍及單位沒有合法戶主的問題，直至二〇〇六年十一月才作出暫准 B 先生續住的決定，亦即事涉單位在這三年七個月期間一直沒有合法戶主。

5.14 房協表示，每年會要求租戶申報更新戶籍成員資料，但從上文可見，有關申報制度名存實亡。

5.15 此案反映房協與房屋署的協調溝通機制未能有效發揮作用，亦反映房協跟進不力，令 B 先生長期擁有雙重戶籍。另一方面，B 先生居住的房協單位及 C 女士居住的房委會公屋單位的寬敞戶問題亦持續多年。

個案五

(房屋署 / 房協個案)

5.16 戶主一家五口原居於房協某出租單位，其後部分兒女先後遷出，但房協長期未有更新戶籍資料，導致雙重戶籍及雙重房屋資助的情形，詳情如下。

日期 (月/年)	事件
10/03	房協家訪戶主，得悉其大女已婚並居於外地
10/06	房協家訪戶主，得悉其大女已婚並移居海外，不會回港居住
6/09	房協家訪戶主，得悉其大女已婚並移居海外
9/11	房屋署通知房協，戶主次女獲社署推薦恩恤安置有條件租約
11/11	房協家訪戶主，戶主未有透露其三名子女的任何資料
8/13	房協收到房屋署的雙重戶籍報告，指戶主次女已於 11/11 搬入房屋署的公屋。房協聯絡戶主及其次女，要求次女盡快決定刪除戶籍問題
9/13	房協發信給戶主次女，表示會於 14 日內刪除她於其父出租單位的戶籍
11/13	房協刪除戶主次女的戶籍
6/14	戶主申請刪除其大女的戶籍
7/14	房協家訪戶主，戶主未有透露其子的薪酬資料

本署觀察所得

5.17 首先，房協早於二〇〇三年十月已得悉戶主大女已婚並搬離單位，其後每隔三年的兩次家訪均證實此情況，卻一直沒有跟進其戶籍的刪除問題，直至超過 10 年後於二〇一四年六月因戶主自行申請才刪除其大女的戶籍。雖然，家訪本身有實際作用，透過家訪，部分的住戶會自行要求刪除戶籍，部分亦願意於房協調查期間同意刪除戶籍，然而，對部分不合作的戶主來說，即使房協會定期家訪租戶以了解其居住情況，如果租戶拒絕提供成員的婚姻、就業及資產狀況，房協似乎無法可施，在這些情況下家訪作用不大。

5.18 至於戶主次女，房委會早於二〇一一年十一月經已配

屋予她，惟房協並沒有收到房屋署於二〇一一年九月的通知，直至二〇一三年八月房協才收到房屋署再次通知須處理其雙重戶籍問題。對於房屋署及房協兩者表示在處理雙重戶籍個案一向是透過不同渠道互通機制跟進，合作模式已運作多年並行之有效的說法（上文**第 3.12 段**），本署不敢苟同。加上雙方就合作和協調處理上，並無任何書面協議，因此，任何一方延誤和遺漏跟進，不足為奇。

5.19 此案除了反映房協執法不力，未能適時更新家庭成員戶籍問題外，同時亦反映房協與房屋署的協調溝通機制未能發揮作用，令有關單位的戶籍問題持續多年。此外，房協亦無權迫使戶主提供資產及入息資料以核實其繼續租住公屋的資格，無法履行其為低收入／資產家庭提供公屋的宗旨。

6

對公屋租戶 批出新租約及分戶政策的 審查和監察機制 — 個案研究

6.1 第 5 章的個案研究揭示房屋署及房協在處理現有租戶戶籍問題上有所不足，導致個別人士長期擁有雙重戶籍。除此之外，本調查亦發現，房委會及房協批出新租約予現有公屋租戶的政策衍生了不公平現象，令現有租戶可繞過分戶政策而獲得分戶的實際效果。對有迫切住屋需要的公屋輪候冊申請人構成不公。現列出其中四宗相關個案，以作說明。

個案六

(房屋署個案)

6.2 房屋署某公屋戶主 (D 先生) 原與三名兒子居住。戶主後與其中一名兒子和孫兒透過「家有長者優先配屋計劃」獲配另一公屋，餘下家庭成員無需輪候亦無需接受輪候冊申請人面對的嚴格收入和資產審查而獲房屋署批出新租約，取得分戶的效果。詳情如下：

日期 (月/年)	事件
8/03	D 先生（原與三名兒子住在公屋甲單位）與其中一名兒子（E 先生）和孫兒透過家有長者優先配屋計劃獲配另一公屋單位（乙單位）
10/03	D 先生拒絕遷入乙單位以及刪除甲單位戶籍，並要求繼續居住甲單位
9/08	E 先生已遷入乙單位多年，但仍未有按要求刪除他在甲單位的戶籍，房屋署遂主動刪除他於甲單位的戶籍
10/11	D 先生欲申請調遷往另一公屋單位（丙單位），並同意刪除甲單位的戶籍
11/11	房屋署批出甲單位的新租約予 D 先生的另一名兒子

本署觀察所得

6.3 根據現行申請公屋資格的規定，房委會雖然不接納整個公屋租戶家庭(包括一人家庭)的新申請，但現有租戶的家庭成員，甚至戶主本身，則可獨立或聯同戶籍內的其他成員申請公屋。本署明白，戶籍內的非戶主成員因自組家庭而會需要申請另一公屋居住。按常理，他們須按公屋輪候冊的嚴格審批程序和優次輪候公屋。

6.4 不過，房委會現行政策容許現有公屋戶主申請另一公屋。在現有戶主獲配另一公屋後，他可透過「批出新租約」政策，將原公屋轉名至原公屋戶籍內的其他成員。對此，房屋署解釋，大多數的公屋租戶均是弱勢社群，一旦家庭出現問題，根本難以另覓居所，將他們強留於同一屋簷下，只會引發更深層次的家庭糾紛問題。因此必須容許戶主或家庭成員任何一方重新輪候公屋。本署對以上的解釋有保留，因為這做法衍生了一些不公平現象。首先，現有戶主已獲配公屋，無急切和實際的住屋需要，房委會亦有特別調遷、分戶、加戶、紓緩擠迫戶等政策協助租戶解決入住公屋後的問題。再者，相對於自行申請輪候公屋，繼承原公屋的新戶主由於原戶主已獲配另一公屋，可毋須輪候和接受嚴格的收入和資產審查而取得租住權，儼然世襲一樣，相對於有迫切住屋需要的公屋輪候冊申請人要長年累月去輪候以及接受嚴格的人息／資產審查，甚為不公。這不公情況尤其以循「家有長者優先配屋計劃」申請另一公屋的個案最為明顯，因為其申請通常比一般家庭申請較快獲得處理。若該戶戶籍內的成員自行以單身或非核心家庭申請公屋，其輪候次序不會獲得優待（見上文第 3.2 段）。

6.5 由於兒子 E 先生不用循一般公屋輪候冊申請，D 先生的「大家庭」就以此方式在較短的時間內多取一個公屋單位。此外，個案中 E 先生即使違背「家有長者優先配屋計劃」須與其父一起居住的承諾，但房屋署卻未有收回乙單位，並且容忍 D 先生於甲單位和乙單位持有雙重戶籍情況持續超過 8 年。至於 E 先生的雙重戶籍問題，房屋署亦拖了近 5 年才主動刪除其甲單位的戶籍。就此，房屋署解釋，D 先生其時已年過八旬，確實需較長時間適應新居，為免因為不能適應新環境而對 D 先生的健康有影響，房屋署基於體恤原因，沒有即時收回乙單位，同時考慮到 D 先生年紀老邁，可能會因不能適應新環境而須遷回甲單位居住，故房屋署亦未有立時刪除其甲單位。本署對房屋署以上的解釋難以認同。事實上，D 先生是自願透過「家有長者優先配屋計劃」申請入住另一公屋，其後又向房屋署表示不願意遷出原單位。如房屋署體恤 D 先生的情況，則應收回乙單位，讓 D 先生一家繼續租住甲單位。然而，房屋署容忍 D 先生拒絕刪除戶籍，直到 D 先生於申請丙單位時才自願刪除甲單位戶籍，並把戶主轉給另一個兒子，雙重戶籍問題歷時 8 年才得以解決。這顯示房屋署根本欠缺積極態度和決心去解決租戶的違規問題。

6.6 此個案反映，於房委會「批出新租約」的政策下，現有公屋戶主可透過另行申請公屋，令原單位戶籍內其他成員較公屋輪候冊申請人更快獲配公屋，對後者構成不公。此外，房屋署亦未有嚴格執行「家有長者優先配屋計劃」的居住規定，導致公屋資源被濫用。

6.7 此外，本署從此案中留意到，公屋申請人獲配另一公屋後，其舊戶籍不會被自動刪除，而須由當事人主動向房屋署提出刪除戶籍的要求。若申請人不採取行動，則會令雙重戶籍的個案不斷積壓，情況並不理想。

個案七

(房屋署個案)

6.8 房屋署某公屋戶主 (F 先生) 原與家人同住。戶主其後申請與二子分戶不遂後，與幼子申請另一公屋，從而達到分戶目的，詳情如下：

日期 (月/年)	事件
1/04	F 先生指與二子不和，申請與其分戶，但一直不獲房屋署受理
2/04-4/10	其後 F 先生一家的戶籍人數因成員先後搬遷或離世而剩下他、二子和幼子三人
5/10	F 先生與幼子透過「特快公屋編配計劃」，另行申請輪候公屋，以遷離二子
7/12	F 先生與幼子獲配另一公屋，並將原公屋透過「批出新租約」政策轉名至二子

本署觀察所得

6.9 房屋署一方面不同意戶主的分戶申請，但另一方面卻容許他連同戶籍內另一成員循另一途徑申請公屋，並於成功後將原有公屋轉名至餘下戶籍成員，達致分戶效果。「分戶政策」與「批出新租約」政策顯然有相矛盾之處。

6.10 個案中房屋署既然不同意戶主的分戶申請，可見戶主無社會因素或其他恩恤性考慮，須遷離原公屋單位。然而，房委會的政策卻容許戶主透過另一配屋計劃，比一般公屋輪候冊申請人更快獲配另一單位（兩年兩個月），從而令他的二子可繼承原公屋的戶籍，更「升級」為戶主，這比起其二子以「非長者一人」的身份申請公屋，快捷了很多，也無須如公屋輪候冊申請人般接受嚴格的入息和資產審查。雖然房屋署解釋，F 先生循「特快公屋編配計劃」取得的單位，其受歡迎程度較低，但本署認為，輪候冊上的申請人亦可透過此計劃申請公屋，因此，容許現有租戶透過此計劃另行申請公屋，對輪候冊申請人而言不無影響。

6.11 此案亦顯示，於房委會「批出新租約」的政策下，戶主的子女如不欲與戶主同住，毋須輪候便取得公屋租住權，對公屋輪候冊上的登記人士實在不公。

個案八

(房屋署個案)

6.12 房屋署某公屋戶主（G 先生）原與妻子、長子和次子同住。後與繼室申請另一公屋居住，並將原公屋轉名至長子，詳情如下：

日期 (月/年)	事件
2/91	戶主 G 先生獲配公屋，與妻子和長、次子同住
5/04	戶主刪除已故妻子的戶籍，並加入大媳婦及孫女戶籍
11/09	戶主與繼室申請另一公屋
10/11	戶主與繼室獲編配公屋，由於尚未完成「批出新租約」的轉名手續，遂出現雙重戶籍。
4/13	戶主次子刪除戶籍後，原租戶成員剩下戶主、長子、大媳婦及孫女
5/13	戶主表示與繼室已搬往另一屋邨，並申請長子成為戶主
6/13	長子申報的入息有疑，個案轉交善用公屋資源組跟進
10/13	調查發現戶主長子和次子均曾擁有私人物業，但未有於 09 年申報入息時申報租金收入。由於這刑事罪行的檢控時效已過，房屋署只能追收應繳租金的差額
11/13	戶主長子一家的全面入息及資產審查結果顯示，他與妻子聯名擁有淨值 3 佰萬元的出租私人物業(可容許的資產上限為 \$1,440,000)，因入息(\$29,064)低於輪候冊的兩倍入息收入(當時為 \$34,121)，所以房屋署向其批出正常租金的新租約

本署觀察所得

6.13 如上文 4.9 段所述，根據現行政策，只要繼承租住權的家庭入息水平不超逾輪候冊的三倍入息，即使其擁有私人物業或巨大資產，亦可獲批新租約（指定限額詳情見**附件三**）。相對於輪候冊一般家庭申請人不可擁有私人物業或巨大資產及受較嚴格的入息限制，這似乎有違公屋乃租予負擔不起租住私人物業人士的原意。

6.14 一如個案六和個案七，此個案亦顯示於「批出新租約」的政策下，現有住戶在戶主遷出後可較公屋輪候冊上的申請人更快更易獲公屋租住權。此個案的住戶更漏報資料，房屋署發現時已經錯過了檢控時間，只能追收應繳租金的差額。

個案九

(房屋署 / 房協個案)

6.15 H 女士於二〇〇〇年因舊居清拆而獲安排與家人一同入住房協某公屋單位。她其後向房委會申請另一公屋，並將原房

協公屋轉名至餘下戶籍成員，詳情如下：

日期 (月/年)	事件
2000	戶主 H 女士與家人入住房協某公屋單位。
8/11	H 女士自行申請房委會公屋。
5/13	H 女士獲房委會分配公屋，並將原出租單位轉名至戶籍成員。

本署觀察所得

6.16 H 女士原與家人居於房協某單位多年，但仍向房委會申請公屋，並在不足兩年內獲配單位，令她一家人得以分戶。一般而言，如 H 女士的家人有需要分戶，他們應按一般申請人的方式輪候公屋。相對於公屋輪候冊一般家庭的等候時間平均為三年（見上文第 3.2 段），H 女士的家人於較短時間內便獲得分戶。此外，H 女士的家人若按一般申請人方式輪候公屋，亦須接受房屋署的資產及入息審查。然而，H 女士透過自己申請公屋，既能縮短得到分戶的時間，又可令她的家人免受人息/資產審查（房協是自二〇一四年五月起，才要求轉戶申請人接受入息/資產審查及符合該單位最低居住人數的要求）。

6.17 此案反映房協的轉換戶主政策一如房委會的「批出新租約」政策般，對經濟上無能力租住私人樓宇而需要入住資助公屋的公屋輪候冊申請人構成不公。

7

整體評論及建議

整體評論

7.1 公屋資源珍貴而緊絀，因此，房委會和房協有責任確保資源用得其所，以及令真正有需要的人盡早獲配單位。按現行政策規定，公屋現有租戶循任何途徑獲編配另一公屋單位，租戶須於新單位的租約生效日期起計 60 天內，遷出原住的單位（見上文**第 4.2 段**）。租戶倘因其他情況而未能於 60 天內交回原住的單位，可申請延期交回，以不超過 30 日為限。此外，若單位戶籍內任何家庭成員獲得其他資助房屋福利，亦須刪除其於原單位的戶籍。

7.2 不過，本署發現，不時有租戶於獲得其他資助房屋後未有按規定刪除戶籍，若房屋署及房協未有適時妥善處理，便出現雙重戶籍的問題，部分雙重戶籍問題更涉及租戶享用實質雙重房屋資助，對公屋輪候冊申請人構成不公。無論如何，雙重戶籍問題的根源主要在於房屋署及房協跟進有關個案不力，協調不足，加上現行審查租戶居住資格的機制存有漏洞（詳見下文**第 7.4 至 7.16 段**），令公屋資源未得以善用甚至有被濫用之嫌，間接延誤輪候公屋人士的「上樓」時間。

7.3 是次主動調查揭示，房屋署及房協在執行相關政策跟進租戶戶籍問題和防止租戶濫用公屋資源方面，有不少不足之處。另一方面，現行公屋政策下，公屋戶主可另行申請公屋，非戶主成員可透過「批出新租約」政策，無須長期輪候和面對較嚴格的人息和資產審查便取得公屋戶主資格和達致分戶效果，在目前公屋短缺問題非常嚴重的情況而言，實在值得商榷，有必要重新檢視。以下是本署的詳細評論。

房屋署及房協在審查和監察工作上的不足

房屋署與房協的通報和協調機制有待改善

7.4 就處理雙重戶籍問題，房屋署聲稱每月均以報表形式通知房協有關任何涉及雙重房屋福利個案的房協租戶，然而，從上文**第 5 章個案三、四、五**中可見，房協於多月甚至多年後，才發現雙重戶籍問題，而被通知有關雙重戶籍的個案中，房協又未有作出適時跟進，導致問題持續多年。由於雙方並無任何書面協定，清楚列明由誰跟進哪些情況，以致房屋署及房協均沒有主動查詢個案跟進進展，令協調機制形同虛設，並非如房屋署所言「行之有效」(見上文**第 3.12、5.11、5.15 及 5.19 段**)。

房屋署及房協在處理多宗個案時過度包容

7.5 本署於審研多宗個案中均發現，房屋署及房協的職員在處理雙重戶籍的個案時過於寬鬆，令人感到兩機構是拖延審查、結果是浪費公共資源，對有迫切住屋需要等候入住公屋的輪候人士不公。調查期間，兩機構均表示有需要「人性化」地處理租戶戶籍問題，部分個案更涉及複雜的家庭問題，故會因應租戶的特殊情況酌情處理。對此，本署並無異議。然而，這不代表兩個機構可長期容忍持雙重戶籍甚至霸佔公屋單位的情況。兩機構在處理這些複雜個案上固然應做到情理兼備，但亦必須平衡社會上不同人士的利益和住房需求。以免對其他循正常途徑輪候的人構成不公。上文**第 5 及第 6 章**的多宗個案顯示，兩機構長期無條件地「厚待」違規租戶，容忍須遷出的單位人士持續佔用單位(上文**第 5.3 段**)，以及對違背「家有長者優先配屋計劃」承諾的情況視而不見(見上文**第 6.5 段**)；部分個案拖延長達 6 至 8 年才解決，其間跟進行動寥寥可數(上文**個案二及個案三**)，令公屋單位被違規佔用，或任由住戶長期佔用過於寬敞的單位，這反映房屋署及房協缺乏決心處理違規個案，間接縱容了濫用公屋資源。

7.6 本署曾向房屋署查詢過去十年需處理或懸案時間超過三年的個案數字。但房屋署覆稱，有關雙重戶籍個案的報表備份只會儲存在電腦系統為期六個月，有關資料會不時更新，因此未能提供相關數據。本署相信，本調查報告中所述的九個個案只是問題的冰山一角，同類個案(無論已完成處理還是尚未處理)，可能更多。

房屋署執行「批出新租約」政策時欠嚴謹

7.7 根據房委會的網頁資料，「批出新租約」的政策，主要是容許公屋戶主在去世後，單位的租約可無條件批給單位內居住的配偶，或於沒有戶主在生配偶的情況下，批出新租約予通過「全面經濟狀況審查」的認可家庭成員。其後房屋署澄清，「批出新租約」政策亦容許住戶在「戶主非去世」的情況下，基於其他理由要求重新批出租約。而戶主非去世的其他理由可包括戶主移民、調遷等。事實上，第六章的多宗個案皆是在戶主仍然在世的情況下，房屋署批出新租約予戶主的其他成員，結果變成分戶。本署認為，此政策容許仍然在世的戶主以其他途徑遷往別的公屋單位，並把原單位的新租約批予原戶主的其他戶籍成員，會衍生不公平現象（詳情見下文**第 7.11 至 7.12 段**）。房屋署有需要嚴謹審視這些戶主非去世的其他理由，再考慮是否「批出新租約」。然而，本署發現，房屋署並無明確訂定這些「其他理由」的範圍，亦沒有制訂指引指導職員如何審視這些「其他理由」。在本署查詢下，該署解釋，「批出新租約」予在世戶主的其他家庭成員，目的是讓希望分戶的家庭在未發生嚴重家庭糾紛（註：若發生嚴重家庭糾紛如家暴，可獲房屋署批准分戶）前自行透過其他途徑分戶，避免問題惡化。本署對房屋署這個解釋有保留。首先，無論是房委會網頁的陳述，或房屋署提供的內部政策文件，均沒有註明「批出新租約」政策是「為避免租戶家庭關係惡化而設」，而根據房委會於一九九九年二月四日就「批出新租約」政策發出的新聞公報，亦只提及戶主去世後批出新租約的安排。再者，除非房屋署在批出新租約前後有進行評估住戶家庭狀況，否則不能假定「批出新租約」有助租戶解決家庭糾紛。況且，分戶政策的其中一個原則，正是避免租戶在沒有恩恤理由下取得額外公屋資源。因此，該署應嚴謹審視戶主非去世的情況，避免租戶濫用此政策取得分戶的效果。

房協無切實措施確保公屋是供低資產／收入人士居住

7.8 房協曾於二〇〇二年研究富戶政策的可行性，惟最終因沒有法定權力審查住戶的家庭收入及其他因素等而未有推行（見上文**第 4.7 段**）。這與房協提供公屋予低收入／資產家庭的宗旨難以配合。事實上，現時房協租戶擁有私人物業或龐大資產，亦沒有違反租約條款（上文**第 4.8 段**），房協只能「勸諭」有關租戶騰空單位，力度明顯不足。

7.9 房協是獨立機構，在管理其轄下物業事宜上有自主權。然而，房協獲政府以優惠價批地興建各類資助房屋，其出租公屋的地契條款列明其所興建房屋是供低資產／收入人士居住，這亦是房協的宗旨（上文**第 2.3 段**）。但房協沒有採取有效措施，如加入適當租約條款，以限制富戶或擁有物業的租戶無了期租住單位，這實在有違其原來提供公屋予低資產／收入人士的宗旨和原意，對真正有需要入住資助房屋的人士不公平。

政府當局（運房局）無機制監察房協公屋的運作

7.10 運房局表示，現時政府並無監察房協的法定權力和機制，該局也沒有任何有關監管房協提供公屋的政策文件。本署對該局的取態有保留。政府以優惠條款撥地予房協興建公屋，目的是讓房協實踐為低收入／資產家庭提供廉價居所的宗旨，以配合政府在房屋方面的施政方針。因此，政府有責任確保給予房協的撥地優惠用得其所。本署認為，運房局有責任與房協商討，並訂出書面協定，以確保撥地優惠達致預期目的。

「批出新租約」政策是否與時並進？

公屋單位戶主另行申請公屋與「批出新租約」政策

7.11 現時，房委會及房協均容許現有公屋單位的戶主單獨或聯同戶籍內其他成員另行申請公屋。本署認為，現有戶主（一般是前公屋申請人）基本上已獲配公屋，並無實際迫切的住屋需要。況且若戶主因特殊社會或健康因素不宜在單位繼續居住，可憑該些特殊因素考慮調遷；又或戶主希望子女照顧，亦可申請一名子或女及其配偶加入戶籍。假如公屋資源充裕，容許已獲配屋的原申請人按其意願在沒有恩恤理由下再度申請輪候公屋（無論獨自或聯同他人），可以理解 and 接受，但在目前公屋短缺問題非常嚴峻的情況下，此做法值得商榷，會影響到有迫切和實際住屋需要的輪候人士早日「上樓」的機會。

7.12 事實上，在批出新租約的問題上，房屋署作為執行房委會政策的機構，一方面強調公屋租住權不能自動世代相傳（見上文**第 4.9 段**），以及嚴格審查分戶的要求，另一方面卻容許戶主透過其他申請公屋途徑（如「家有長者優先配屋計劃」），繞過公屋輪候冊的機制，不單只達致世代相傳的實效，更比一般輪候公

屋人士快獲編配公屋，造成嚴重不公（見上文**第 6.4、6.9 及 6.14 段**）。房屋署實有責任把執行政策時遇到的不公情況向房委會反映。至於房協，該會容許租戶其中一位年滿 18 歲又通過資產審查的認可家庭成員承接為戶主，無須像其他申請公屋的人士一樣輪候公屋（見上文**第 6.15 段**），這亦是對其他輪候冊上的登記人士構成不公。

「批出新租約」政策下的經濟審查

7.13 在「批出新租約」政策下，只要繼承租住權的公屋住戶家庭入息水平不逾輪候冊的三倍入息，即使擁有物業或巨大資產，亦可獲批新租約（見上文**第 6.12 段**）。同樣，繼承租住權的住戶的家庭入息水平即使超逾輪候冊的三倍，若其資產不超逾輪候冊入息限額的 84 倍，也可獲批新租約。根據政府統計處公布的資料，二〇一四年第三季的四人家庭入息中位數不多於四萬元，但根據「批出新租約」政策（**附件三**），四人家庭每月入息限額（二〇一四／一五年度輪候冊入息限額三倍）為 \$71,730，相比之下高出甚多。若租戶在超逾此入息限額時仍可繼續租住公屋，則似乎遠離了資助公屋是為了租予經濟上負擔不起租住私人樓宇人士的原意。

7.14 本署曾向房屋署要求提供過去十年該署在「批出新租約」政策下每年不獲批准的數字，以及獲批的個案當中有多少宗是申請不符合資產或入息要求的個案。房屋署表示，電腦系統內的相關資料已被更新資料取代，因此未能提供過去十年的資料。同時，房屋署亦沒有把家庭收入未超標但資產淨值超逾指定限額的個案資料儲存於電腦系統內。至於獲批新租約的個案當中有多少宗是資產淨值未超逾指定限額但家庭入息已超逾公屋輪候冊限額三倍，該署亦只能提供二〇一一年至一三年的個案數量（總共 195 宗）。房屋署在缺乏相關數據的情況下，日後有需要檢討相關政策時，就會遇到困難。

7.15 本署認為，房屋署應記錄相關數據供房委會檢討政策之用。而更重要的是，現行的「批出新租約」政策自一九九九年以來一直沒有重大改變，市民對住屋的需求多年來有增無減，房屋署須向房委會反映，以正視「批出新租約」政策衍生的不公平現象。本署欣悉，房屋署樂意將本調查報告所提出的意見向房委會反映。

7.16 如上文所述，住戶只會於其家庭入息及所擁有資產淨值均超逾指定限額的情況下，才會被要求遷出單位。從**第 6 章個案八**可見，租戶即使擁有私人物業，仍可居於公屋單位內（見上文**第 6.12 段**）。本署認為，對於租戶擁有私人住宅，在原則和政策上應否退回公屋單位予房屋署，讓真正有需要的家庭入住，政府當局宜進行全面檢討。

建議

7.17 鑑於以上所述，申訴專員向有關當局提出以下改善建議：

監察機制

- (1) **房屋署**應強化與**房協**有關雙重房屋福利的互通機制，除繼續定期通知房協涉及兩個機構的雙重戶籍個案外，亦應制訂書面協議，設立恒常的溝通渠道（如定期會面或滙報），釐清雙方跟進各類個案的權責，有需要時共同審視個別要迫切跟進（如拖延遷出多時）的複雜個案，定下解決個案的時限及按時呈閱機制。（上文**第 7.4 段**）
- (2) **房屋署**及**房協**應加強對員工的培訓，讓員工明白在租戶違規時，除顧及租戶可能面對困難的同時，也應堅守的原則，摒棄過分包容，以確保他們對尚在輪候冊上等待編配公屋單位的市民負責。此外，要令部門員工熟悉處理違規情況的相關指引，強化職員處理較複雜個案的技巧，從而確保違規個案獲適時妥善處理（上文**第 7.5 段**）。
- (3) 就已批准調遷的個案，以及已確知擁有雙重戶籍的個案，**房屋署**應主動刪除舊戶籍，而非等待租戶自行申請刪除戶籍（上文**第 6.7 及 7.2 段**）。
- (4) **房屋署**及**房協**應訂下更清晰的指引和租戶通告，讓租戶知悉在屢遭警告無效會採取行動（如發出終止租約

通知書)的期限，並確保職員嚴格執行(上文**第 7.5 段**)。

審查現有租戶居住資格的機制

- (5) **房委會及房協**應考慮在非特殊情況下，不容許公屋戶主申請另一公屋，以堵塞租戶透過其他申請公屋途徑，繞過一般公屋輪候冊申請的程序而取得另一公屋，從而衍生的不公平現象(上文**第 7.11 至 7.12 段**)。
- (6) **房屋署**在執行房委會「批出新租約」政策時，應嚴謹審視戶主非去世的情況，並制訂清晰指引供職員遵行，避免租戶濫用政策取得分戶的效果(上文**第 7.7 段**)。
- (7) 雖然**房協**沒有法定權力審查住戶的家庭收入，但可考慮在租約上加入條文，採取行政措施，要求住戶申報入息／資產，以及規定當入住後的資產及入息水平超過指定上限時，須繳交富戶租金(上文**第 7.8 至 7.9 段**)。
- (8) **運房局**應主動與房協商討可行措施，並訂出書面協定，以確保房協的出租公屋符合政府優惠批地的原意和地契中的相關規定(上文**第 7.10 段**)。
- (9) **房屋署**應搜集並儲存入息／資產超指定限額的租戶資料，並向房委會建議檢討「批出新租約」政策，包括考慮要求繼承租住權的家庭成員，須同時符合入息及資產水平的要求(上文**第 7.15 段**)。

申訴專員公署

檔案：OMB/DI/331

二〇一五年一月

附件

申請房委會公屋的辦法及資格

1 一般家庭申請公屋的辦法

申請資格

- (i) 申請人必須年滿 18 歲，而申請人及所有家庭成員必須現居於香港並擁有香港入境權，其在香港的居留不受附帶逗留條件所限制(與逗留期限有關的條件除外)。未獲香港入境權的人士不能包括在申請表內。
- (ii) 任何 18 歲以下的家庭成員必須與父母或合法監護人一同申請。
- (iii) 申請人與其他家庭成員的關係必須為夫婦、父母、子女、祖父母、孫或未婚的一人兄弟姊妹。未婚兄弟姊妹若於輪候期間結婚，不論其配偶是否獲香港入境權，亦必須在公屋申請內除名。
- (iv) 申請表內所有已婚人士必須與配偶一同申請(已離婚、正進行法律程序辦理離婚、配偶未獲香港入境權或已去世者除外)。
- (v) 申請人如與子女一同申請，只可與一名已婚子女及該名子女的下一代家庭成員一同申請。
- (vi) 配屋時，申請表內必須有至少一半成員在香港住滿 7 年及所有成員仍在香港居住。18 歲以下子女在以下情況一律視作已符合 7 年居港年期規定：
 - 不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年；或
 - 在香港出生並已確立香港永久性居民身份。

(vii) 由填寫「公屋輪候冊申請表」當日起計，直至透過申請獲配公屋並簽訂新租約該日為止，申請人及其家庭成員在香港並無：

- 擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益(例如：擁有香港任何住宅物業權益的產業受託人、遺囑執行人、管業人或受益人均不合資格提出申請)；或
- 簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或
- 持有任何直接或透過附屬公司擁有住宅樓宇的公司50%以上的股權。住宅樓宇包括在香港的任何住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的屋地及由地政總署批出的小型屋宇批地(包括丁屋批地)。

(viii) 申請人及所有家庭成員的總每月入息和總資產淨值不得超過房委會規定的有關入息及總資產淨值限額，該等限額會按年修訂。於二〇一四年四月一日，有關的入息及資產限額如下：

家庭人數	每月最高入息限額 ⁽¹⁾	總資產淨值限額 ⁽²⁾
1 人	\$9,670	\$221,000
2 人	\$14,970	\$299,000
3 人	\$19,820	\$390,000
4 人	\$23,910	\$455,000
5 人	\$27,490	\$506,000
6 人	\$30,780	\$547,000
7 人	\$34,220	\$585,000
8 人	\$36,550	\$613,000
9 人	\$41,020	\$677,000
10 人及以上	\$43,030	\$729,000

- (ix) 整個公屋租戶家庭(包括一人家庭)的新申請將不獲接納。
- (x) 各項資助置業計劃的前業主/聯名業主或前借款人均不合資格申請，但房屋署會特別考慮接納以下情況而又符合其他申請公屋資格的申請：
- 經法庭裁定破產；
 - 陷入經濟困境以致需領取綜合社會保障援助金；
 - 家庭環境逆轉，例如離婚、家庭經濟支柱身故等；
 - 家庭收入銳減，以致難以償還按揭貸款；或
 - 家庭面對健康或個人問題，但嚴重程度不足以令他們符合接受體恤安置的資格。

申請人必須提供有關文件以證明屬上述何種情況，並提供有關資助物業的土地註冊處前和現業主記錄，以供房屋署考慮。

- (xi) 各項資助自置居所計劃，例如居者有其屋計劃/私人機構參建居屋計劃、重建置業計劃、可租可買計劃、租者置其屋計劃、自置居所貸款計劃和置業資助貸款計劃等的家庭成員，在取消其有關記錄後，只要符合公屋申請資格便可即時遞交公屋申請。
- (xii) 各項資助自置居所計劃的人士，在簽訂買賣協議後及並未接受有關資助而取消購買有關樓宇，只要符合公屋申請資格，可以在辦妥撤銷買賣協議後遞交公屋申請。
- (xiii) 凡因九龍城寨清拆而獲得政府發給根據居屋價格訂定的補償並選擇自行安排居所的人士及其配偶，均不合資格申請公屋。
- (xiv) 處理輪候冊申請人離婚個案的安排：申請人離婚時，若雙方未能就申請表的擁有權達成協議，則擁有子女管養權的一方有優先權保留原有申請表。另一方如仍有需要入住公屋，並符合輪候冊所有資格，則不論其是否擁有子女的管養權，房屋署亦會接納其重新申請，登記日期將等同原來的申請表的登記日期。如離婚雙方能夠就子女的管養權達

成協議，並且能夠出示書面證明，顯示離婚訴訟正在進行，則在離婚絕對判令發出之前，上述安排亦同樣適用。符合這類條件的人士會在核實配屋資格後以「有條件租約」的形式入住公屋。

2 高齡人士申請公屋辦法

房屋署有多種優先配屋計劃，優惠高齡人士申請入住公屋。在一般情況下，合資格的申請人可獲縮短輪候時間或在配屋方面獲得特別安排。

a 「高齡單身人士」優先配屋計劃

申請資格

- (i) 申請人必須年滿 58 歲，而在配屋時，則必須年滿 60 歲，且在香港居住滿七年並仍在香港居住；
- (ii) 申請人的總每月收入及總資產淨值不得超過房委會規定的有關入息及總資產淨值限額；
- (iii) 申請人須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件。

b 「共享頤年」優先配屋計劃

申請資格

- (i) 兩位或以上的高齡人士，若同意共住一個公屋單位，即可申請；無親屬關係成員，須於申請表內一同簽署或蓋章；
- (ii) 申請表內的所有人士必須年滿 58 歲，而在配屋時全部人士必須年滿 60 歲；
- (iii) 申請公屋的高齡人士，總每月家庭收入及總資產淨值不得超過房委會規定的有關入息及總資產淨值限額；

- (iv) 申請人及成員必須符合所有適用於一般家庭的相關申請公屋條件。

c 「天倫樂」優先配屋計劃

這個計劃讓年青家庭與最少一名年長父/母或受其供養的年老親屬，可視乎輪候冊地區的選擇和適合家庭情況的單位數目，自行選擇共住一單位或分別入住兩個就近的單位。凡參加此項計劃而符合資格的家庭，其申請會比一般家庭申請提早六個月獲得處理。

(一) 選擇與長者同住一單位

申請資格

- (i) 申請家庭最少有兩名成員，其中必須包括最少一名年長父/母或受供養的年老親屬，申請人可以選擇任何輪候冊地區作為編配公屋單位；
- (ii) 申請登記時，該年長父/母或受供養的年老親屬必須年滿 60 歲，並且願意與較年輕的成員同住；
- (iii) 該等家庭須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件。

雙方均須於接受核實配屋資格面晤時簽署一份意願書，聲明較年輕的一方成員會照顧年老親屬，並一同居住。若日後被發現違反此條款，則所獲配單位的有關租約會被終止。

(二) 選擇分別入住兩個就近的單位

申請資格

- (i) 申請家庭必須為核心家庭，連同最少一名年長父/母或受供

養的年老親屬，分別以兩份申請表，選擇位於市區以外同一個輪候冊地區內兩個就近的公屋單位；

- (ii) 申請登記時，該年長父/母或受供養的年老親屬必須年滿 60 歲；
- (iii) 該等家庭須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件。

雙方均須於審查面晤時簽署一份意願書，聲明在獲得編配有關單位後，年青家庭會給予其年老親屬適當的照顧。若日後被發現違反此條款，則獲配的所有單位的租約會被終止。

3 非長者一人申請者申請公屋辦法

房委會轄下資助房屋小組委員會已於 2005 年 9 月 29 日通過為編配予非長者一人申請者的租住公屋數量每年設定配額，並設立一個計分制度，讓較年長的申請者獲優先編配單位。

申請資格

- (i) 申請人的總每月收入及總資產淨值不得超過房委會規定的有關入息及總資產淨值限額；
- (ii) 申請人須符合所有適用於一般家庭的申請公屋條件；
- (iii) 申請人在輪候冊上的優先次序，會按其得分劃定。在符合所有適用的申請公屋的資格下，累積分數愈高，便會愈早獲編配公屋單位。

房協公屋的申請資格

房協甲類出租單位申請資格

甲類出租單位只接受持有香港房屋委員會（房委會）公屋輪侯登記冊有效申請書編號之人士的申請：

- (1) 申請人須年滿 18 歲，於提交申請前已在香港居住滿 7 年或以上（以身份證的簽發日期為準）及持有香港身份證，並擁有香港居留權或其在港的居留並不受香港入境事務處所限制。申請人及申請表內各家庭成員必須長期在香港居住。未獲准來港定居之家庭成員不能包括在申請表內。

- (2) 倘申請表內只包括一人，該申請人必須為未婚、離婚、喪偶人士或已婚人士而其配偶並非在香港居住及並非持有香港身份證。

倘申請表內包括的人數為兩人或以上，申請人與其他成員的關係必須為夫婦、子女、父母、未婚兄弟姊妹，或現時與申請人同住並須依靠其供養的直系親屬。

（申請表內所有已婚人士，除非能提供配偶死亡證或有效離婚證明文件及子女合法撫養權證明文件，否則其配偶及所有未滿 18 歲的子女均須列入申請表內。申請人只可與其中一位已婚子女一同申請。18 歲以下人士必須與父母或合法監護人一同申請。）

- (3) 申請人連同申請表內各家庭成員，由申請前 24 個月內直至獲配單位後簽訂租約期間，在香港並無以任何形式，直接或間接擁有任何香港住宅物業。
- (4) 申請人及包括在申請表內的家庭成員，均不能現為/曾為政府或香港房屋協會房屋資助計劃下所購物業的業主/前業主。倘其婚姻狀況改變而已在有關的房屋資助計劃登記冊上取消名字，則不受此限制。
- (5) 申請人及其家庭成員的每月總收入及資產淨值不得

附件二

超過下述所訂的最高入息及資產淨值限額。該類限額會按年修訂。

家庭人數	每月家庭最高入息限額(2014年6月1日生效)	家庭總資產淨值最高限額(2014年6月1日生效)
1人	\$10,600	\$250,000
2人	\$16,600	\$350,000
3人	\$21,400	\$470,000
4人	\$25,900	\$510,000
5人	\$29,700	\$630,000
6人	\$33,000	\$660,000
7人	\$37,000	\$680,000
8人	\$40,000	\$690,000
9人	\$44,500	\$780,000
10人及以上	\$46,500	\$810,000

甲類屋邨名稱：偉景花園、祖堯邨、真善美村、祈德尊新邨、健康村第三期、乙明邨、家維邨、觀龍樓一期（重建）第一座及二座、觀龍樓二期（A至F座）、觀塘花園大廈舊區/玉蓮臺、勵德邨、樂民新村、滿樂大廈、茵怡花園、對面海邨、翠塘花園

房協乙類屋邨出租單位申請資格

（乙類屋邨出租單位由2011年7月1日起停止接受申請）

- (1) 申請人須年滿18歲，於提交申請前已在香港居住滿7年或以上（以身份證的簽發日期為準）及持有香港身份證，並擁有香港居留權或其在港的居留並不受香港入境事務處所限制。申請人及申請表內各家庭成員必須長期在香港居住。未獲准來港定居之家庭成員不能包括在申請表內。
- (2) 每份申請表須包括最少兩人。申請人與其他成員的關

附件二

係必須為夫婦、子女、父母、未婚兄弟姊妹，或現時與申請人同住並須依靠其供養的直系親屬。

(申請表內所有已婚人士，除非能提供配偶死亡證或有效離婚證明文件及子女合法撫養權證明文件，否則其配偶及所有未滿 18 歲的子女均須列入申請表內。申請人只可與其中一位已婚子女一同申請。18 歲以下人士必須與父母或合法監護人一同申請。)

- (3) 申請人連同申請表內各家庭成員，由遞交申請前 24 個月內直至獲配單位後簽訂租約期間，在香港並無以任何形式，直接或間接擁有任何香港住宅物業。
- (4) 申請人及包括在申請表內的家庭成員，均不能現為/曾為政府或香港房屋協會房屋資助計劃下所購物業的業主/前業主。倘其婚姻狀況改變而已在有關的房屋資助計劃登記冊上取消名字，則不受此限制。
- (5) 申請人及其家庭成員的每月總收入須介符下表所列的入息限額，而總資產淨值亦不可超過所訂的最高限額。該類限額會按年修訂。

家庭人數	每月家庭入息限額 (2014 年 6 月 1 日生效)	家庭總資產淨值 最高限額 (2014 年 6 月 1 日生效)
2 人	\$16,601 至 \$27,000	\$350,000
3 人	\$21,401 至 \$31,000	\$470,000
4 人	\$25,901 至 \$37,500	\$510,000
5 人及以上	\$37,001 至 \$44,500	\$810,000

乙類屋邨名稱：荃灣寶石大廈、北角健康村（重建）及油麻地駿發花園

**「公屋住戶資助政策」、「維護公屋資源的合理分配政策」、
「批出新租約政策」的入息及資助限額**

在 2014 年 4 月 1 日起生效的指定限額如下：

家庭 人數	每月入息限額/元		資產淨值限額/元
	(2014/15 年度輪候冊 入息限額 2 倍)	(2014/15 年度輪候冊 入息限額 3 倍)	(2014/15 年度輪候冊 入息限額的 84 倍)
1 人	19,340	29,010	820,000*
2 人	29,940	44,910	1,260,000*
3 人	39,640	59,460	1,670,000*
4 人	47,820	71,730	2,010,000
5 人	54,980	82,470	2,310,000
6 人	61,560	92,340	2,590,000
7 人	68,440	102,660	2,880,000
8 人	73,100	109,650	3,080,000
9 人	82,040	123,060	3,450,000
10 人或以上	86,060	129,090	3,620,000

* 1 人、2 人及 3 人的小家庭，如成員全部超過 55 歲，其資產淨值限額與 4 人家庭的限額相同，即 2,010,000 元。

全家總入息不超逾公屋輪候冊（輪候冊）入息限額 2 倍者，可獲批繳交原有租金的新租約；全家總入息介乎輪候冊入息限額 2 倍至 3 倍之間的家庭，可獲批繳交倍半淨額租金另加差餉的新租約；至於全家總入息超逾輪候冊入息限額 3 倍，而資產淨值不超逾指定限額者，則會獲批繳交雙倍淨額租金另加差餉的新租約。獲批新租約的家庭，不論他們在公屋居住的年期長短，均須每 2 年申報入息及資產一次，以便釐定應繳的租金水平及繼續租住公屋的資格。

凡入息及資產均超逾指定限額，或選擇不申報入息／資產的家庭，均不獲批新租約，並須遷出有關公屋單位。這些家庭若有住屋需要，可在遷出通知書屆滿前向房委會申請在現居公屋單位暫時居住，有效期最長 12 個月。在暫住期間，他們須繳交金額相等於雙倍淨額租金另加差餉或市值租金（以較高者為準）的暫准證費。

繳交額外租金或在暫住期間的家庭，如能證明全家總入息或資產淨值已連續 3 個月下降至低於當時的指定限額，前者可申請交回較低租金，而後者可申請批出新租約。假如入息或資產淨值的下降屬永久性質，他們則可立刻遞交有關的申請。

「批出新租約」政策亦實施於中轉房屋持證人。

**香港房屋協會租戶申請轉換戶主
在 1/6/2014 起生效的入息及資產限額**

甲類出租單位

家庭人數	每月家庭最高入息 限額(\$)	家庭總資產淨值最高 限額(\$)
1 人	31,800	890,400
2 人	49,800	1,394,400
3 人	64,200	1,797,600
4 人	77,700	2,175,600
5 人	89,100	2,494,800
6 人	99,000	2,772,000
7 人	111,000	3,108,000
8 人	120,000	3,360,000
9 人	133,500	3,738,000
10 人或以上	139,500	3,906,000

乙類出租單位

家庭人數	每月家庭最高入息 限額(\$)	家庭總資產淨值最高 限額(\$)
1 - 2 人	81,000	2,268,000
3 人	93,000	2,604,000
4 人	112,500	3,150,000
5 人或以上	133,500	3,738,000