

個案撮要

投訴香港房屋協會訂定不合理的申請資格，以及擅自更改投訴人的申報資料

投訴

投訴人於一九九七年四月申請購買香港房屋協會(以下簡稱「房協」)推出的夾心階層住屋計劃樓宇，房協其後發信通知他申請的優先次序抽籤結果，並致函約他與房協人員會面。投訴人其後應約前往房協，與房協人員會面，及後其妻子於七月中收到房協書面通知，她的申請不獲接納。投訴人對房協規定申請人須為家庭中最高收入成員和將申請人由他本人改為其妻子一事，甚感不滿。因此，他向申訴專員投訴房協：

- (a) 夾心階層住屋計劃規定申請人須為家庭中最高收入成員，並不合理；以及
- (b) 擅自更改他的申報資料，程序上有不當之處。

調查結果及結論

(a)點投訴

2. 經調查後，本署知悉申請人加配偶及 / 或子女的家庭組合在房協夾心階層住屋計劃是屬於售樓第一優先次序；申請人加父母的家庭組合只屬第二優先次序；而申請人加兄弟姊妹則屬第三優先次序。房協亦規定申請人須為家庭中最高收入成員。房協訂定這項規定目的在於防止某些家庭刻意利用一名低收入成員組成一個合資格而又較優先的家庭類別，造成不公平現象。同時房協亦認為，最高入息家庭成員理應為購入樓宇的負責人。

3 本署認為，由於房協已訂定各家庭組合的優先次序，若加入有關資格的限制條文，便是有違以家庭組合作為訂定優先次序的原則和意義。既然房協已公開列明家庭組合的優先次序，申請人以達到最高優先次序為目標，亦屬無可厚非；當中並無不公平之處。

4. 再者，假若申請人真正希望以其本人加配偶及 / 或子女這個家庭組合提出申請，並以其本人為購入樓宇的負責人，但由於他 / 她的收入低於其子女，則其家庭便被列入第二優先次序，這樣反而對申請人不公平。

5. 鑑於各申請家庭有個別的財政安排，房協不應代為決定誰人應為購入樓宇的負責人。而在計算家庭收入方面，房協只需以家庭總收入不超越限額為依歸。

6. 雖則房協有權訂定申請資格，但它規定申請人須為家庭中最高收入的成員，以防止可能發生的不公平現象，既無使人信服的理據亦不合理，反而令某些家庭所屬的優先次序及申請結果受到影響，是以這個投訴點是成立的。

(b)點投訴

7. 據本署調查所得，投訴人在其申請表填寫他本人是申請人，並顯示出其妻子的每月收入確實較他的月薪為高；同時房協發出的信件一向均以投訴人為收信人。

8. 其後在房協人員與投訴人會面時，投訴人已即時反對房協將其妻子轉為申請人的建議。但房協卻於七月中發信通知投訴人的妻子，基於她未能符合申請人需居港滿七年的規定，她的申請不獲接納。但在此之前，房協從沒有直接與她聯絡。

9. 本署認為，如房協認為投訴人不是家庭中收入最高成員而不接納他為申請人，以及在他明確表示反對以其妻子作為申請人的情況下，大可直接發信通知投訴人，他的申請不獲接納，而無須改為發信給其妻子，強行將她轉為申請人，就此點而言，在情理及程序上確實有不當之處。再者，房協明知投訴人的妻子不符合申請資格，更不應將其妻子轉為申請人，繼而通知她其申請不獲接納，本署認為這個投訴點是完全可以避免的，是以本署認為這個投訴點成立。

10. 整體而言，申訴專員認為這宗投訴是成立的。

建議

11. 申訴專員得悉，房協執行總幹事已向房屋局作出建議，日後刪除申請人須為家庭中最高收入成員這項規定。申訴專員建議房協執行總幹事積極跟進，如房屋局接納這項建議，即以書面通知投訴人有關結果。

房協的回應

12. 房協執行總幹事接納本報告的調查結果、結論及建議。

申訴專員公署

檔案編號:OMB 1997/1623

一九九八年三月