

个案撮要

投诉香港房屋协会订定不合理的申请资格，以及擅自更改投诉人的申报数据

投诉

投诉人于一九九七年四月申请购买香港房屋协会(以下简称「房协」)推出的夹心阶层住屋计划楼宇，房协其后发信通知他申请的优先次序抽签结果，并致函约他与房协人员会面。投诉人其后应约前往房协，与房协人员会面，及后其妻子于七月中收到房协书面通知，她的申请不获接纳。投诉人对房协规定申请人须为家庭中最高收入成员和将申请人由他本人改为其妻子一事，甚感不满。因此，他向申诉专员投诉房协：

(a) 夹心阶层住屋计划规定申请人须为家庭中最高收入成员，并不合理；
以及

(b) 擅自更改他的申报数据，程序上有不当之处。

调查结果及结论

(a)点投诉

2. 经调查后，本署知悉申请人加配偶及／或子女的家庭组合在房协夹心阶层住屋计划是属于售楼第一优先次序；申请人加父母的家庭组合只属第二优先次序；而申请人加兄弟姊妹则属第三优先次序。房协亦规定申请人须为家庭中最高收入成员。房协订定这项规定目的在于防止某些家庭刻意利用一名低收入成员组成一个合资格而又较优先的家庭类别，造成不公平现象。同时房协亦认为，最高入息家庭成员理应为购入楼宇的负责人。

3 本署认为，由于房协已订定各家庭组合的优先次序，若加入有关资格的限制条文，便是有违以家庭组合作为订定优先次序的原则和意义。既然房协已公开列明家庭组合的优先次序，申请人以达到最高优先次序为目标，亦属无可厚非；当中并无不公平之处。

4. 再者，假若申请人真正希望以其本人加配偶及／或子女这个家庭组合提出申请，并以其本人为购入楼宇的负责人，但由于他／她的收入低于其子女，则其家庭便被列入第二优先次序，这样反而对申请人不公平。

5. 鉴于各申请家庭有个别的财政安排，房协不应代为决定谁人应为购入楼宇的负责人。而在计算家庭收入方面，房协只需以家庭总收入不超越限额为依归。

6. 虽则房协有权订定申请资格，但它规定申请人须为家庭中最高收入的成员，以防止可能发生的不公平现象，既无使人信服的理由亦不合理，反而令某些家庭所属的优先次序及申请结果受到影响，是以这个投诉点是成立的。

(b)点投诉

7. 据本署调查所得，投诉人在其申请表填写他本人是申请人，并显示出其妻子的每月收入确实较他的月薪为高；同时房协发出的信件一向均以投诉人为收信人。

8. 其后在房协人员与投诉人会面时，投诉人已实时反对房协将其妻子转为申请人的建议。但房协却于七月中发信通知投诉人的妻子，基于她未能符合申请人需居港满七年的规定，她的申请不获接纳。但在此之前，房协从没有直接与她联络。

9. 本署认为，如房协认为投诉人不是家庭中收入最高成员而不接纳他为申请人，以及在他明确表示反对以其妻子作为申请人的情况下，大可直接发信通知投诉人，他的申请不获接纳，而无须改为发信给其妻子，强行将她转为申请人，就此点而言，在情理及程序上确实有不当之处。再，房协明知投诉人的妻子不符合申请资格，更不应将其妻子转为申请人，继而通知她其申请不获接纳，本署认为这个投诉点是完全可以避免的，是以本署认为这个投诉点成立。

10. 整体而言，申诉专员认为这宗投诉是成立的。

建议

11. 申诉专员得悉，房协执行总干事已向房屋局作出建议，日后删除申请人须为家庭中最高收入成员这项规定。申诉专员建议房协执行总干事积极跟进，如房屋局接纳这项建议，即以书面通知投诉人有关结果。

房协的回应

12. 房协执行总干事接纳本报告的调查结果、结论及建议。

申诉专员公署

档案编号:OMB 1997/1623

一九九八年三月