



申诉专员公署



主动调查报告 对公营房屋现有租户资助资格 的审查和监察机制

对公营房屋现有租户居住资格的审查和监察机制 主动调查报告摘要

背景

政府资助的公营租住房屋（以下简称「公屋」）是为没有能力租住私人楼宇的市民，提供受资助的租住居所。近年，公屋供应日趋紧绌，截至二〇一四年六月，申请轮候公屋的数目已超过 25 万¹。香港房屋委员会（「房委会」）及香港房屋协会（「房协」）是提供公屋的两个独立机构，各自有不同的政策定位及服务方针，去制订审查机制以审批申请，而相互之间亦有协调机制，以防止已入住公屋的租户获得双重房屋资助。

2. 然而，申诉专员公署在处理个别投诉个案时发现，有家庭长期同时占用两个分别属于房屋署及房协的公屋单位，而两机构均没有积极跟进有关问题。此外，有部分租户即使因各种原因（如离婚、调迁等）须按例迁出原单位，但却仍可居住于该单位。若不堵塞这些漏洞，会影响到珍贵公屋资源的公平分配，延误轮候公屋人士的上楼时间。

3. 为此，申诉专员展开主动调查。

调查所得

房屋署与房协的通报和协调机制有待改善

4. 就处理双重户籍问题，房屋署声称每月均以报表形式通知房协有关任何涉及双重房屋福利个案的房协租户，然而，从多宗个案可见，房协于多月甚至多年后才发现双重户籍问题，而被通知有关双重户籍的个案中，房协又未有作出适时跟进，导致问题持续多年。由于双方并无任何书面协议，清楚列明由

¹ 在 2014 年 6 月底，公屋轮候登记册上约有 125 400 宗「一般家庭申请」，以及约 130 400 宗「配额及计分制非长者一人申请」。

谁跟进哪些情况，以致房屋署及房协均没有主动查询个案跟进进展，令协调机制形同虚设，并非如房屋署所言「行之有效」。

房屋署及房协在处理多宗个案时过度包容

5. 本署于审研多宗个案中均发现，房屋署及房协的职员在处理双重户籍的个案时过于宽松，令人感到两机构拖延审查、结果是浪费公共资源，对有迫切住屋需要等候入住公屋的轮候人士不公。调查期间，两机构均表示有需要「人性化」地处理租户户籍问题，部分个案更涉及复杂的家庭问题，故会因应租户的特殊情况酌情处理。对此，本署并无异议。然而，这不代表两个机构可长期容忍持双重户籍甚至霸占公屋单位的情况。两机构在处理这些复杂个案上固然应做到情理兼备，但亦必须平衡社会上不同人士的利益和住房需求。以免对其他循正常途径轮候的人构成不公。多宗个案显示，两机构长期无条件地「厚待」违规租户，容忍须迁出单位人士持续占用单位，以及对违背「家有长者优先配屋计划」承诺的情况视而不见；部分个案更拖延 6 至 8 年才解决，其间跟进行动寥寥可数，令公屋单位被违规占用，或任由住户长期占用过于宽敞的单位，这反映房屋署及房协缺乏决心处理违规个案，间接纵容了滥用公屋资源。

房屋署执行「批出新租约」政策时欠严谨

6. 根据房委会的网页资料，「批出新租约」的政策，主要是容许公屋户主在去世后，单位的租约可无条件批给单位内居住的配偶，或于没有户主在生配偶的情况下，批出新租约予通过「全面经济状况审查」的认可家庭成员。调查报告中的多宗个案皆是在户主仍然在世的情况下，房屋署批出新租约予户主的其他成员，结果变成分户，本署认为，此政策容许仍然在生的户主以其他途径迁往别的公屋单位，并把原单位的新租约批予原户主的其他户籍成员，会衍生不公平现象（见下文**第 11 至 14 段**）。房屋署有需要严谨审视这些户主非去世的其他理由，再考虑是否「批出新租约」。

7. 其后房屋署向本署表示，「批出新租约」政策亦容许住户在「户主非去世」的情况下，基于其他理由要求重新批出租约，例如户主移民、调迁等。然而，本署发现，房屋署并无明确订定这些「其他理由」的范围，亦没有制订指引指导职员如何审视这些「其他理由」。在本署查询下，该署解释，「批出新租约」予在生户主的其他家庭成员，目的是让希望分户的家庭在未发生严重家庭纠纷（注：若发生严重家庭纠纷如家暴，可获房屋署批准分户）前自行透过其他途径分户，避免问题恶化。本署对房屋署以上解释有保留。首先，无论是房委会网页的陈述，或房屋署提供的内部政策文件，均没有注明「批出新租约」政策是「为避免租户家庭关系恶化而设」。而根据房委会于一九九九年二月四日就「批出新租约」政策发出的新闻公报，亦只提及户主去世后批出新租约的安排。再者，除非房屋署在批出新租约前后有进行评估，否则不能假定「批出新租约」有助租户解决家庭纠纷。况且，分户政策的其中一个原则，正是避免租户在没有恩恤理由下取得额外公屋资源。因此，该署应严谨审视户主非去世的情况，避免租户滥用此政策取得分户的效果。

房协无切实措施确保公屋是供低资产 / 收入人士居住

8. 房协曾于二〇〇二年研究富户政策的可行性，惟最终因没有法定权力审查住户的家庭收入及其他因素等而未有推行。这与房协提供公屋予低收入 / 资产家庭的宗旨难以配合。事实上，现时房协租户拥有私人物业或庞大资产，亦没有违反租约条款，房协只能「劝谕」有关租户腾空单位，力度明显不足。

9. 房协没有采取有效措施，如加入适当租约条款，以限制富户或拥有物业的租户无了期租住单位，这实在有违其原来提供公屋予低资产 / 收入人士的宗旨和原意，对真正有需要入住资助房屋的人士不公平。

政府当局（运输及房屋局）无机制监察房协公屋的运作

10. 运输及房屋局（「运房局」）表示，现时政府并无监察房

协的法定权力和机制，该局也没有任何有关监管房协提供公屋的政策文件。本署对该局的取态有保留。政府以优惠条款拨地予房协兴建公屋，目的是让房协实践为低收入 / 资产家庭提供廉价居所的宗旨，以配合政府在房屋方面的施政方针。因此，政府有责任确保给予房协的拨地优惠用得其所。本署认为，运房局有责任与房协商讨，并订出书面协定，以确保拨地优惠达致预期目的。

公屋单位户主另行申请公屋与「批出新租约」政策

11. 现时，房委会及房协均容许现有公屋单位的户主单独或联同户籍内其他成员另行申请公屋。本署认为，现有户主（一般是前公屋申请人）基本上已获配公屋，并无实际迫切的住屋需要。况且若户主因特殊社会或健康因素不宜在单位继续居住，可凭该些特殊因素考虑调迁；又或户主希望子女照顾，亦可申请一名子或女及其配偶加入户籍。假如公屋资源充裕，容许已获配屋的原申请人按其意愿在没有恩恤理由下再度申请轮候公屋（无论独自或联同他人），可以理解和接受，但在目前公屋短缺问题非常严峻的情况下，此做法值得商榷，会影响到有迫切和实际住屋需要的轮候人士早日「上楼」的机会。

12. 事实上，在批出新租约的问题上，房屋署一方面强调公屋租住权不能自动世代相传，以及严格审查分户的要求，另一方面却容许户主透过其他申请公屋途径（如「家有长者优先配屋计划」），绕过公屋轮候册的机制，不单只达致世代相传的实效，更比一般轮候公屋人士快获编配公屋，造成严重不公。房屋署有责任把执行「批出新租约」政策时发现的不公平情况向房委会反映以便适时检讨。至于房协，该会容许租户其中一位年满 18 岁又通过资产审查的认可家庭成员，无须像其他申请公屋的人士一样轮候公屋，这亦是对其他轮候册上的登记人士构成不公。

「批出新租约」政策下的经济审查

13. 在「批出新租约」政策下，只要继承租住权的公屋住户

家庭入息水平不逾轮候册的三倍入息，即使拥有物业或巨大资产，亦可获批新租约。同样，继承租住权的住户的家庭入息水平即使超逾轮候册的三倍，若其资产不超逾轮候册入息限额的84倍，也可获批新租约。根据政府统计处公布的资料，二〇一四年第三季的四人家庭入息中位数不多于四万元，但根据「批出新租约」政策，四人家庭每月入息限额（二〇一四 / 一五年度轮候册入息限额三倍）为\$71,730，相比之下高出甚多。若租户在超逾此入息限额时仍可继续租住公屋，则似乎远离了资助公屋是为了租予经济上负担不起租住私人楼宇人士的原意。

14. 如上文所述，住户只会于其家庭入息及所拥有资产净值均超逾指定限额的情况下，才会被要求迁出单位。租户即使拥有私人物业，仍可居于公屋单位内。本署认为，对于租户拥有私人住宅，在原则和政策上应否退回公屋单位予房屋署，让真正有需要的家庭入住，政府当局宜进行全面检讨。

建议

15. 鉴于以上所述，申诉专员向有关当局提出以下改善建议：

- (1) **房屋署**应强化与**房协**有关双重房屋福利的互通机制，除继续定期通知房协涉及两个机构的双重户籍个案外，亦应制订书面协议，设立恒常的沟通渠道（如定期会面或汇报），厘清双方跟进各类个案的权责，有需要时共同审视个别要迫切跟进（如拖延迁出多时）的复杂个案，定下解决个案的时限及按时呈阅机制。
- (2) **房屋署**及**房协**应加强对员工的培训，让员工明白在租户违规时，除顾及租户可能面对困难的同时，也应坚守的原则，摒弃过分包容的作风，以确保他们对尚在轮候册上等待编配公屋单位的市民负责。此外，要令员工熟悉处理违规情况的相关指引，强化

职员处理较复杂个案的技巧，从而确保违规个案获适时妥善处理。

- (3) 就已批准调迁的个案，以及已确知拥有双重户籍的个案，**房屋署**应主动删除旧户籍，而非等待租户自行申请删除户籍。
- (4) **房屋署**及**房协**应订下更清晰的指引和租户通告，让租户知悉在屡遭警告无效后会采取行动（如发出终止租约通知书）的期限，并确保职员严格执行。
- (5) **房委会**及**房协**应考虑在非特殊情况下，不容许公屋户主申请另一公屋，以堵塞租户透过其他申请公屋途径，绕过一般公屋轮候册申请的程序而取得另一公屋，从而衍生的不公平现象。
- (6) **房屋署**在执行「批出新租约」政策时，应严谨审视户主非去世的情况，并制订清晰指引供职员遵行，避免租户滥用政策取得分户的效果。
- (7) 虽然**房协**没有法定权力审查住户的家庭收入，但可考虑在租约上加入条文，采取行政措施，要求住户申报入息 / 资产，以及规定当入住后的资产及入息水平超过指定上限时，须缴交富户租金。
- (8) **运房局**应主动与**房协**商讨可行措施，并订出书面协定，以确保**房协**的出租公屋符合政府优惠批地的原意和地契中的相关规定。
- (9) **房屋署**应搜集并储存入息 / 资产超指定限额的租户数据，并向**房委会**建议检讨「批出新租约」政策，包括考虑要求承租住权的家庭成员，须同时符合入息及资产水平的要求。

申诉专员公署
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

目录

报告摘要

章节	段落
1 引言	
背景	1.1 – 1.3
调查范围	1.4
调查过程	1.5 – 1.6
2 房屋政策和公营租住房屋（「公屋」）供应	
香港房屋政策的目标	2.1 – 2.2
公屋的供应	2.3
房委会的公屋	2.4–2.5
房协的公屋（即该会所指的出租单位）	2.6
3 申请入住公屋的资格审查	
房委会公屋的申请资格	3.1– 3.3
房屋署的审查和监察机制	3.4 – 3.5
房协公屋的申请资格	3.6
房协的审查和监察机制	3.7 – 3.10
房委会和房协协调机制	3.11 – 3.12
4 对公屋租户居住资格变化的审查	
审查类别	4.1– 4.2
针对租户家庭财政状况变化的审查 （通称「富户政策」）	4.3– 4.8
因应租户家庭人口变化的审查	4.9– 4.17
5 对公屋租户户籍的审查和监察机制	
个案研究	5.1
个案一：房屋署	5.2– 5.4

个案二：房屋署	5.5 – 5.8
个案三：房协	5.9 – 5.11
个案四：房屋署与房协	5.12 – 5.16
个案五：房屋署与房协	5.16 – 5.19
6 对公屋租户批出新租约的审查和监察机制 -	
个案研究	6.1
个案六：房屋署	6.2– 6.6
个案七：房屋署	6.7 – 6.10
个案八：房屋署	6.11 – 6.14
个案九：房协	6.15 – 6.17
7 整体评论及建议	7.1 – 7.17
附件	
一 申请房委会公屋的办法及资格	
二 房协公屋的申请资格	
三 「公屋住户资助政策」、「维护公屋资源的合理分配政策」、「批出新租约政策」的入息及资助限额	
四 房协租户申请转换户主的入息及资产限额	

1

引言

背景

1.1 政府资助的公营租住房屋（以下简称「公屋」）是为没有能力租住私人楼宇的市民，提供受资助的租住居所。近年，公屋供应日趋紧绌，而截至二〇一四年六月，申请轮候公屋的数目已超过 25 万¹。香港房屋委员会（「房委会」）及香港房屋协会（「房协」）是提供公屋的两个独立机构，各自有不同的政策定位及服务方针，去制订审查机制以审批申请，而相互之间亦有协调机制，以防止已入住公屋的租户获得双重房屋资助。

1.2 然而，申诉专员公署在处理个别投诉个案时发现，有家庭长期同时占用两个分别属于房屋署及房协的公屋单位，而两机构均没有积极跟进有关问题。此外，有部分租户即使因各种原因（如离婚、调迁等）须按例迁出原单位，但却仍可居住于该单位。若不堵塞这些漏洞，会影响到珍贵公屋资源的公平分配，延误轮候公屋人士的「上楼」时间。

1.3 为此，申诉专员在二〇一四年六月十二日宣布根据《申诉专员条例》（第 397 章）展开主动调查。

调查范围

1.4 这项主动调查的审研范围包括：

- 房屋署及房协对防止租户享用双重房屋资助的审查、监察和相互协调机制；以及
- 房屋署及房协对现有租户居住资格的审查和监察机制。

¹ 在 2014 年 6 月底，公屋轮候登记册上约有 125 400 宗「一般家庭申请」，以及约 130 400 宗「配额及计分制非长者一人申请」。

调查过程

1.5 本署的调查工作包括以下几方面：

- 邀请公众人士提供意见（本署随后收到一些电话查询以及一份公众人士提交的书面意见，包括就个别租户涉嫌滥用公屋资源的情况提供数据，和就现行公屋政策表达意见）；
- 审研房屋署及房协涉及双重户籍问题的个案，和两个机构审查租户享用受资助房屋资格的个案；以及
- 审研本署曾处理的涉及公屋户籍内的部分家庭成员不合理申请公屋的个案。

1.6 二〇一四年十二月十一日，本署将调查报告的初稿送交运房局、房屋署及房协评论，并分别于二〇一五年一月六日及二〇一五年一月十九日收到三个机构的响应。经考虑及适当纳入他们的意见后，本署于二〇一五年一月二十三日完成这份报告。

2

房屋政策和 公营租住房屋（「公屋」） 供应

香港房屋政策的目标

2.1 现时，香港的房屋政策由运输及房屋局（「运房局」）局长负责制定、统筹和监察，推展政策则是由该局的常任秘书长兼房屋署署长负责。

2.2 政府在房屋方面的施政方针为：

- 协助基层市民入住公屋，满足基本住屋需求；
- 让市民按自己的负担能力和条件，选择安居之所，并鼓励自置居所；
- 除公屋外，亦提供有资助的自置居所，搭建置业阶梯；以及
- 维持私人住宅物业市场健康平稳发展，在供应紧绌的情况下，优先照顾香港永久居民的需要。

公屋的供应

2.3 如上文所述，房委会及房协为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供资助公屋。房委会是根据《房屋条例》（第 283 章）成立的法定机构，其主席是运房局局长，委员由不同阶层社会人士组成，透过房屋署推行公屋政策和管理公共屋邨。房协则是一个独立的非牟利机构，于一九五一年根据《香港房屋协会法团条例》（第 1059 章）注册成为法定机构，透过多项房屋计划及与政

府合作，为有需要的香港市民提供可负担的居所。房协获政府以优惠条款拨地兴建各类资助房屋，以自负盈亏方式独立运作，其出租公屋的地契条款列明其所兴建房屋是供低资产 / 收入人士居住。房协有监事会及执行委员会两层架构，监管其日常运作及制订房协宗旨和工作方针。监事会的四位当然委员为屋宇署署长、房屋署署长、地政总署署长及规划署署长等政府官员，而执行委员会内亦有运房局常任秘书长兼房屋署署长。除此以外，现时法例并无赋予政府监管房协运作的权力。

房委会的公屋

2.4 房委会的公屋一向以来都是政府房屋政策的重心。于二〇一四年六月底，约有 205 万人（占香港人口约 30%）居住于公屋单位，而公屋单位的数目则约为 744,400 个。房委会设有公屋轮候册，让有资格的申请人登记，按次序编配公屋单位。

2.5 房委会的目标是维持公屋轮候册上的一般申请人的平均轮候时间在三年左右。惟根据审计署二〇一三年十月三十日发表的审计报告，截至二〇一三年三月三十一日，约 12% 在公屋轮候册上的一般家庭申请人（约 13,974 名）已等候三年或以上但未获提供任何配屋建议，其中 1,312 名申请人已等候五年或以上。可见公屋短缺问题严重。

房协的公屋（即该会所指的出租单位）

2.6 房协的出租单位分甲类和乙类两种。于二〇一四年三月，房协的甲类及乙类出租单位分别为 31,000 多个及 1,300 多个，居住人口超过 9 万。甲类出租单位供较低入息家庭租住，乙类出租单位则供入息稍高家庭入住，两者的租金均低于市值。由于房协过去 17 年没有兴建新出租公屋，其公屋空置率低，故无另设公屋轮候册，甲类出租单位现时只接受房委会公屋轮候册的申请人申请。当有空置单位，房协会通知房委会，由后者通知有兴趣的轮候册申请人向房协递交申请。而乙类单位由于每年可供编配的单位数量非常少（平均只有十数个），而轮候者尚有数千人，房协无法预计轮候人士何时能「上楼」，故已于二〇一一年七月起停止接受申请。

3

申请入住公屋的 资格审查

房委会公屋的申请资格

3.1 为善用珍贵的公屋资源及使公屋得以有序地编配予真正有需要的人士，房委会制订了公屋政策、公屋申请制度和资格准则，房屋署是房委会的执行机构，负责执行相关的政策和审核公屋申请人的资格，按照相关不同申请的排序，向合资格的申请人编配新建或翻新的公屋单位。

3.2 市民可根据家庭成员数目、年龄组别及组合，透过一般家庭、为高龄人士而设的优先配屋计划、经优化的「天伦乐优先配屋计划」（包括优化前的「家有长者优先配屋计划」）及非长者一人申请者等类别，向房委会申请公屋。据审计署于二〇一三年的审计报告显示，单身高龄人士申请者的实际平均轮候时间为一年半，比目标平均轮候时间（两年）为短。至于「非长者一人」的申请，须按房委会的「配额及计分制」处理，而房委会就一般申请约三年平均轮候时间的目标并不适用于此类别的申请。因此，高龄人士的申请会比一般家庭的申请轮候时间为短。而非长者一人的申请，则比一般家庭的申请轮候时间为长。

3.3 公屋申请人及其家庭成员不能在香港拥有物业。具体而言，他们必须无拥有或与他人共同拥有香港任何住宅物业或该类别物业的任何权益，没有签订任何协议购买香港的住宅物业，及无持有任何直接或透过附属公司拥有住宅楼宇的公司 50%以上的股权。此外，他仍须接受包括入息及资产两方面的全面经济状况审查，以确定没有超过规定的水平的最高入息及资产限额。申请公屋的办法及资格详情可参阅附件一。

房屋署的审查和监察机制

3.4 房屋署计算机系统中的租务管理附属系统载有房委会

/ 房协辖下屋邨单位的现有租户户籍数据，当收到公屋 / 居屋的申请时，便会将申请人数据上载附属系统，以便核对申请人是否另有其他公屋 / 居屋户籍并适时跟进。若发现申请人在房委会或房协辖下的屋邨已有户籍时，便会于公屋编配前的审查面晤时要求申请人签署一式两份声明书，承诺于成功获取公屋后，须交还原有单位或删除申请人于该单位的户籍；并同意房屋署 / 房协当申请人已获其他形式资助房屋时，将有关数据告知原住公屋单位户主，以及删除他 / 他们在原居单位的户籍。一份承诺书会存放在该公屋申请档案内，而另一份则会寄到原住屋邨的屋邨办事处(包括房协辖下的屋邨办事处)，以便该办事处跟进删除户籍。此外，若租户于入住出租单位后有需要申请新的家庭成员在单位内居住，房屋署会先确实新的家庭成员并无名列于其他资助房屋户籍内，才会审批有关申请。

3.5 房屋署计算机系统每月会上上传获双重房屋福利的个案报表，以便屋邨职员查阅及跟进，同时亦会将报表打印分发至各屋邨办事处处理。屋邨办事处职员在收到有关的报表后，须根据相关的工作指引处理载列于报表内的个案。倘个案涉及居于公屋单位内所有人士，房屋署须通知他们到原住屋邨办事处递交「迁出通知书」以终止原住单位的租约，并把单位腾空交回房屋署。若只是公屋户籍内部分的家庭成员获取另一公屋，该等家庭成员则须迁出原住公屋单位，并在迁出后办理删除相关单位户籍的手续。

房协公屋（即该会的出租单位）的申请资格

3.6 房协公屋的申请人及其于申请表内的各家庭成员，必须于申请前 24 个月至获配单位后签订租约期间，并无以任何形式直接或间接拥有任何香港住宅物业。此外，他们的入息亦须符合限额规定。有关申请房协公屋的资格详情可参阅附件二。

房协的审查和监察机制

3.7 当房协接见及审核拟入住其公屋的申请人时，会清楚向他们解释和提醒他们不可拥有双重户籍，即不可同一时间列于房协及房委会的租约内。如他们已迁离有关公屋，应通知有关办事处办理删除户籍手续。倘他们已拥有公屋户籍并接受房协的公屋编配及签订租约，则必须放弃原公屋单位的户籍或交回单位予房协或房委会，申请人并需签署声明书。

3.8 当申请人在屋邨办事处签订租约时，房协会发出「有关收集租客及住客个人资料的注意事项」予申请人，让其知悉他们的个人资料会被移转予房屋署。当申请人在屋邨办事处签订租约后，房协职员会通知房屋署，申请人已接受房协单位。

3.9 房协屋邨办事处会将申请人及其家庭成员的个人资料上载房协的计算机系统。房协会将所有更新的数据传送往房屋署，以便他们储存在其计算机系统内。房屋署的系统会核对身份证号码，如发现有双重编号，会打印报告，这份报告会由房屋署计算机组每月交给房协及房屋署相关组别跟进。

3.10 若租户于入住出租单位后有需要申请新的家庭成员在单位内居住，房协会先确实新的家庭成员并无列名于其他资助房屋，才会审批。

房委会和房协的协调机制

3.11 房屋署及房协自 1980 年代起就公屋租户数据互相沟通，避免租户获双重房屋资助。房屋署的信息科技数据库较庞大，可处理较多数据。因此，现时居住在房协公屋单位的居民的个人资料均上载到房屋署的计算机系统内。房屋署职员可随时在线翻查数据以核对申请人/住户是否享有其他资助房屋福利，并采取适当行动。任何涉及双重房屋福利个案的房协租户，房屋署会每月以报表形式通知房协跟进。房屋署及房协均表示，如发现个别申请人/住户有双重房屋福利，便会通知他们取消其中一方的户籍或交回居住单位。如对个案有疑问，房屋署与房协会互相沟通、瞭解及紧密跟进个案。

3.12 房屋署表示，与房协多年来已建立有关双重房屋福利的互通机制，双方在处理双重户籍个案一向是透过不同渠道互通机制跟进。此合作模式已运作多年，并行之有效。然而，双方并无任何书面协议。

4

对公屋租户 居住资格变化的审查

审查类别

4.1 针对现居于公屋的租户状况的变化，房委会会对相关租户的居住资格作出审查。有关的政策，大致可依租户状况变化的性质分为两类：（一）租户因家庭财政状况的变化，导致其居住资格有改变，因而须要再次审查；（二）租户因家庭人口（如户主去世及迁出、因家庭成员之间的关系变化而有需要分开居住等）的变化，导致其居住资格有改变，因而须要再次审查。房协则只会就第（二）类的租户状况变化作出审查。

4.2 若公屋租户或户籍内的部分家庭成员循公屋申请或其他途径而获配房委会/房协辖下的其他公屋屋邨单位，须在新租约生效日期起计 60 天内迁离原先居住的公屋单位，并实时办理删除有关户籍的手续。

（一）针对租户家庭财政状况变化的审查（通称「富户政策」）

房委会的政策

(1)公屋住户资助政策

4.3 房委会自一九八七年四月一日起开始实施「公屋住户资助政策」，向不再需要资助的住户减少房屋资助。住户在公屋住满十年或以上（自一九九七年六月二十六日起，这年期亦包括居住在临时居所的时间），便须每两年向房屋署申报全家入息一次。《房屋条例》（第 283 章）赋予房委会向住户作出入息审查的权力，不申报入息的住户须要缴交双倍净租金/暂准证费另加差饷；至于家庭总收入超逾有关资助入息限额²的住户，须按附件三所述情况缴交倍半或双倍净租金/暂准证费，另加差饷。

4.4 自二〇〇一年一月二十三日起，公屋住户如在各项公屋租约事务管理政策下，通过入息及资产评审，亦符合个别政策所

² 有关的资助入息限额会每年检讨一次。于 2014/15 年度的限额，请参考附件三。

需的条件，但按政策须缴交原有或倍半净租金/暂准证费另加差饷者，不论他们在公屋居住年期的长短，均实时须按照「公屋住户资助政策」的申请周期申报家庭入息，因此，他们的应缴租金/暂准证费水平须每两年检讨一次；房屋署会于到期检讨前一年要求住户申报家庭入息，以厘定住户来年应缴付租金/暂准证费的水平。

(2)维护公屋资源的合理分配政策

4.5 「维护公屋资源的合理分配政策」在一九九六年四月通过实施，以入息及资产两项准则，作为衡量公屋租户可否继续居住于公屋。凡在「公屋住户资助政策」下正缴交双倍净租金/暂准证费另加差饷的住户，若欲继续于公屋居住，便须在下轮申报时(距离上次申报两年)申报资产。

4.6 有关政策于一九九九年二月五经检讨后修订为，如公屋住户家庭入息及拥有的资产净值均超逾指定的入息及资产净值限额³，或选择不申报资产(包括未能就有关申报提供所需一切资料，以证明家庭总资产净值并未超逾现行资产限额的住户)，便须迁出所住的公屋单位。

房协的政策

4.7 房协并没有制定类似房委会的「富户政策」。房协曾于二〇〇二年研究富户政策的可行性，并成立了一个内部工作小组，研究有关政策，以及房协于实施富户政策在法律上的依归。然而，房委会是按《房屋条例》赋予的权力审查租户的入息和资产，而房协却无类似法定权力，加上遇到租户相当大的阻力，因此房协至今未有实行富户政策。目前，房协主要透过定期家访以检视居住的家庭成员是否租约内名列的成员，及透过调查收集住户的最新资料(如婚姻状况、工作及收入)。房协表示，若该会「遇到怀疑为富户的情况」，会**劝谕**有关住户考虑购买资助房屋或私人楼宇，以腾空公屋单位给有需要的市民。

4.8 然而，即使租户拥有私人物业，只要没有违反房协的租约条款，房协不会向这些租户收回其出租单位，惟租户一家人必须在出租单位居住。如发现租户家庭在其私人物业居住，房协会向他们发出「迁出通知书」，要求收回单位。

³ 有关的限额会每年检讨一次，2014/2015年度的入息及资产限额载于**附件三**。资产净值额为轮候册入息限额的84倍。

(二) 因应租户家庭人口变化的审查

房委会的政策

(1) 「批出新租约」政策

4.9 根据房屋署的陈述，公屋租住权不能自动世代相传。不过，房委会通过自一九九九年二月五日起实施「批出新租约」政策，即在公屋户主去世或迁出后，单位的租约可无条件地批给在单位内居住，且是认可家庭成员的户主配偶；倘若户籍内并无户主的在生配偶，有关的租约亦可批予单位内居住的其他认可家庭成员，但他们须接受「全面经济状况审查」，包括入息及资产审查，以确定他们是否符合批出新租约的资格及厘定应缴的租金水平。该审查乃采用「富户政策」所指定的入息及资产限额（见上文**第4.3至4.6段**），作为「全面经济状况审查」的标准。值得注意的是，根据现行政策，只要承租住权的家庭入息水平不超逾轮候册的三倍入息，即使其拥有私人物业或巨大资产，亦可获批新租约。

(2) 宽敞户政策

4.10 租户在承租单位后，若因家庭成员迁出、离世、结婚、移民等原因而删除户籍，使余下的家庭成员享有的居住面积超逾既定的编配标准，便成为「宽敞户」。现时租约条文已规定，倘成为宽敞户，租户须迁往房委会认为居住面积符合其家庭人数的公屋单位。考虑到小型单位供应有限，房委会于二〇〇七年通过以分阶段方式优先处理居住密度超过每人35平方米及没有长者或残障成员的宽敞户个案（当时称为「最严重宽敞户」）。其后房委会分别于二〇一〇及一三年检讨有关政策，并修订「优先处理宽敞户」界限⁴。现时，没有长者或残障家庭成员的租户，如所居住单位面积超出房委会订下相关家庭人数的「优先处理宽敞户」标准，房屋署会先行处理这些个案。至于未被纳入该些个案的宽敞户，

⁴ 自二〇一三年十月起，居于超逾下列室内楼面面积的单位，而又没有长者或残障成员的家庭会被列为「优先处理宽敞户」个案：

家庭成员人数	1	2	3	4	5	6
「优先处理宽敞户」标准室内楼面面积超过（平方米）	30	42	53	67	74	85

他们可留居现住单位，直至下一次政策检讨。

(3)分户政策

4.11 公屋租户如家庭成员之间存在严重且根深蒂固的不和，或具其他合理而值得体恤的理由，房屋署会按其特殊情况作出考虑，并在有需要时转介予相关政府部门/机构进行评估及推荐分户。因应申请分户的租户是否属必须迁置类别合住户（即受清拆或因已重建等影响而与无关系人士或非直系亲属合住公屋单位的单身人士），还是属自愿合住户或家庭组合户，房屋署会按需要及具体情况考虑申请。前者情况的申请人无须通过「全面经济状况审查」，但申请分拆及要求编配另一公屋单位的一方必须符合「无拥有住宅物业」的规定。而后者情况的原住户及分拆户均须接受「全面经济状况审查」及符合「无拥有住宅物业」的规定。

(4) 公屋住户离婚后的住屋安排

4.12 鉴于离婚问题复杂，房屋署会视乎个别情况，依据常理，以灵活方法处理该等个案。一般来说，为免对陷入婚姻危机中的家庭造成压力，或排除他们和好的机会，房屋署在住户分居期间，不会主动要求任何一方迁出。当离婚诉讼完结后，承租人及/或其前配偶应与所属屋邨办事处联络。

4.13 根据公屋住户离婚后的住屋安排政策，租户不会因离婚而获得额外房屋资源。若申请离婚的个案涉及的法律诉讼程序需时很长，而在办理离婚手续期间，带着未成年子女的一方急切需要居所，房屋署会按社会福利署的推荐，从体恤安置辖下「有条件租约」计划配额中，为他们安排暂时入住另一公屋单位。当离婚诉讼完结后，「有条件租约」的受惠人士须通过入息及资产限额定于轮候册水平的「全面经济状况审查」、符合「住宅业权审查」的规定，并取得未成年子女的抚养权，方可把「有条件租约」转为正常租约。至于离婚后未获得子女管养权或认可成员与其住的一方，则须迁出原公屋单位。

4.14 假如离婚双方各获判一个或以上子女的管养权，或双方均获户籍内一名或以上认可住客（如成年子女、父母、姻亲等）选择与其同住，则在离婚双方（各自申报）均符合住宅业权及入息审查的情况下，房屋署会考虑为双方编配各自的公屋单位。

房协的政策

转换户主的政策

4.15 公屋单位户主如因去世、迁出或重病，在单位居住和登记在户籍内户主的配偶可申请成为该单位的新户主。倘户籍内并没有户主的配偶，在单位内居住的其中一位年满 18 岁或以上的认可家庭成员可申请成为新户主。而自二〇一四年五月起，申请人须接受入息/资产审查（有关入息 / 资产限额详情，见**附件四**）。及符合该单位最低居住人数的要求，以确定是否符合批出新租约的资格。

4.16 转换户主的申请人，其家庭成员的入息及资产申报会由房协审核。除获豁免入息/资产审查的人士⁵外，所有申请人及各名列于转换户主申请书内的 18 岁或以上家庭成员将会获邀到房协申请组依照香港法例宣誓其入息及资产。申请人及申请表内名列的家庭成员自申请书填写日期起计至签订新租约当日，均不可在香港拥有任何住宅物业，及不可同时拥有双重资助房屋福利。此外，他们亦需符合单位最少的居住人数，才可获批新租约以继续租住该公屋单位。

分户政策

4.17 房协并无类似分户政策。除特殊情况外（如租户有家庭问题），房协不会考虑租户的分户申请。

⁵ 下列公屋租户，则可获豁免「全面经济审查」：

1. 前户主的配偶；
2. 所有名列家庭成员均年满 60 岁或以上；
3. 领取综合社会保障援助（综援）的家庭；
4. 社会福利署推荐的体恤困境及特殊个案；及
5. 出租单位的合租户。

5

对公屋租户户籍的审查和 监察机制 — 个案研究

5.1 本署审研了多个个案，发现房屋署及房协未有迅速有效处理其租户不合资格占用公屋单位及双重户籍问题，导致浪费公共资源。以下列出其中五宗个案以说明问题的严重性。

个案一 (房屋署个案)

5.2 房屋署某公屋户主原与妻子及女儿同住，其妻后因与户主离异而获有条件租约与女儿租住另一公屋，但户主一直未有迁出原公屋单位，因而出现不合资格的房屋资助，但情况一直未能改正，详情如下。

日期 (月/年)	事件
8/01	户主一家获房屋署分配公屋
5/09	户主与妻子暂准离婚，其妻获女儿抚养权，房屋署要求户主迁出
6/09	就户主妻子和女儿申请体恤安置，房屋署转介社会福利署(「社署」)跟进
9/09	户主妻子和女儿获体恤安置至另一公屋(有条件租约)，法庭亦发出离婚绝对判令
11/09	房屋署要求户主迁出，并于12/09发出终止租约通知书，要求户主于1/10月底前迁出
1/10	房屋署向户主妻子批出正式租约，而户主则提出上诉
3/10	户主上诉被驳回
5/10	房屋署要求户主申请中转屋和重新轮候公屋
8/10	房屋署等候社署对户主的体恤安置评估
8/11	由于户主拒绝接受评估，房屋署表示会于短期内收回其公屋

5/12	再转介户主接受评估
8/13	由于户主拒绝接受评估，房屋署表示会于短期内收回其公屋
9/13	房屋署要求户主于 3/10/13 前迁出，户主又同意接受评估
12/13	社福机构不支持户主体恤安置
8/14	房屋署成功收回单位

本署观察所得

5.3 根据公屋住户离婚后的住屋安排政策，租户不会因离婚而获得额外房屋资源（见上文第 4.13 段）。本案因户主离婚而出现双重户籍问题，虽然房屋署有跟进，但在户主的上诉于二〇一〇年三月被驳回后，房屋署未有采取果断的收屋行动，容忍须迁出人士持续占用公屋单位超过四年，有违租户不会因离婚而获得额外房屋资源的公屋政策。

5.4 房屋署其后向本署解释，这宗个案的户主受离婚困扰及出现情绪问题及有自杀倾向，房屋署须以审慎和情理兼备的态度及灵活的手法处理这宗个案。户主于二〇一〇年三月的上诉被驳回后情绪不稳，房屋署转介个案至社会福利署接受適切协助及考虑安排体恤安置。由于精神科医生建议暂缓收回单位，房屋署有必要等待户主情绪较稳定才采取收屋行动，可惜户主没有积极处理他的体恤安置申请，房屋署最终于二〇一四年八月底成功说服户主自愿交回单位。本署认为，虽然房屋署于二〇一〇年酌情暂缓收回单位的做法可以理解，但该署于多年后才完成处理，令违规占用公屋单位情况长达四年多，这反映该署未能有效处理复杂个案，对有迫切需要「上楼」的轮候册申请人，并不公道。

个案二 (房屋署个案)

5.5 房屋署某公屋户主原与妻子及三名儿子同住，户主后因与其中一名儿子不和而获分户与妻子及大儿子居住，但他们在原公屋单位的户籍却一直未有删除，导致出现双重户籍问题。详情如下。

日期 (月/年)	事件
8/06	户主因家暴问题申请分户，个案被转介社署跟进

9/08	户主接受体恤安置与妻子及大儿子调迁至另一公屋单位，并申请删除他们三人于原公屋单位的户籍，而原单位须于 60 天内确定新户主并转名
11/08	二儿子及三儿子仍未决定由谁成为新户主，故未办理转名手续
1/09	二儿子同意转为新户主，但三儿子提出反对，若两人未能作最后协议，房屋署将发出终止租约通知书。
3/09	房屋署会见三儿子，他要求日后不用迁到较细单位才答应转为户主，由于单位的居住人数下降至 2 人，该署未有答应，事件转介社署跟进
8/09	三儿子拒绝社工和精神科医护人员协助
3/10	三儿子再次拒绝社工协助
3/10-11/14	大儿子的户籍于 2013 年 9 月删除，但房屋署与二和三儿子商讨转名事宜一直没有结果，以致户主及其妻子的户籍尚未被删除
12/14	户主转名至三儿子，原户主夫妇的双重户籍问题解决

本署观察所得

5.6 本案因户主申请分户而出现双重户籍，而原单位剩下的成员实际上成为宽敞户。然而，在户主两名儿子一直无法就申请成为新户主达成协议的情况下，房屋署由二〇〇八年十一月起一直未有采取果断的收屋行动，直至二〇一四年十二月才成功完成转名手续，解决户主夫妇的双重户籍问题。虽然户主的二及三儿子成为宽敞户，但并非属「优先处理宽敞户」，故该家庭仍居于原单位内，宽敞户问题一直未解决。

5.7 租户因家庭问题需分户，房屋署的安排本来无可厚非。就此个案而言，原户主其中一位儿子提出不用迁到较细单位才答应转为户主，该署亦拒绝了其无理要求，惟于处理转名和宽敞户问题上过分包容，个案拖延 6 年才暂告一段落。

5.8 房屋署解释，该署一直有跟进个案，碍于三儿子的精神和情绪问题，故房屋署有需要采用容忍和较柔性手法，以及需要较长时间处理本案，以免触发严重对抗甚至人命伤亡惨剧。本署明白，这宗个案涉及有精神和情绪问题的租户，然而，房屋署无止境的容忍态度亦非处事良策，须依原则和在合理时限内完成跟进。此案历时 6 年才暂且解决双重户籍问题，绝不理想，亦容易成为不合理租户的借口，拖延处理双重户籍问题。此外，此案

中的公屋单位由五人居住变成二人居住，仍未达「优先处理宽敞户」的标准，这显示房委会的宽敞户政策，有进一步检讨的空间。

个案三 (房协个案)

5.9 户主于九六年起与父亲同住房协一出租单位。其后户主于二〇〇〇年结婚，二〇〇五年六月起与丈夫居于房委会辖下一公屋，但她在房协的户籍一直没有删除，导致双重户籍及潜在双重房屋资助的情形。详情如下。

日期 (月/年)	事件
9/06	房协发现户主名列于房委会公屋租户名单，即持双重户籍，故要求她尽快办理取消户籍事宜
10/06	户主表示会取消其房委会公屋户籍。同月，房协致电户主，表示鉴于她于05年开始与丈夫于房委会公屋居住，建议她取消房协的户籍，让她父亲承接为房协单位的户主，但户主拒绝，并说会取消房委会公屋的户籍。房协提醒户主，除非她与丈夫已办理离婚，否则房委会未必批准她取消房委会的户籍
6/07-12/10	房协多次家访，并提醒户主及其家人要从速处理双重户籍事宜、但户主未有理会
7/11-12/12	房协多次致电户主，但未能成功联络，遂留言要求户主尽快就处理户籍事宜联络房协
1-3/13	大厦管理员多次到上址巡查拍门，但无人在家
3/13	房协致电户主，但未能成功联络，遂留言要求户主尽快就处理户籍事宜联络房协
3-6/13	大厦管理员多次到上址巡查拍门，但无人在家
7/13	大厦管理员夜访刚巧户主在单位内，并要求她尽快联络办事处，以便安排家访并跟进户籍事宜
8/13	<p>房协家访，户主表示她现于国内工作，每星期放假会返港，仍居于房协单位。同时，户主已与丈夫分居，但未有办理离婚手续。房协要求她提供分居证明，并尽快办理取消户籍事宜</p> <p>另外，户主表示其父亲已于二〇〇七年去世，房协要求她递交文件取消其父亲户籍，并提醒她取消其父亲户籍后，现时其房协单位只剩她一名成员，如未能取消房委会的公屋户籍，房协须收回单位</p>

	<p>同月，户主递交其父亲的死亡证副本及减名申请表，获办事处批准。房屋署亦于同月查询有关户主的户籍事宜</p> <p>房协于八月二十日与户主会面，商讨有关处理户籍事宜。户主于八月二十七日亲临办事处递交法庭申请离婚的副本</p>
10/13	房协致函提醒户主于收到法庭离婚判令后，必须立时往房屋署办理删除公屋户籍
1/14	户主向房协递交法庭已颁令离婚证明书的副本。同月，房屋署通知已删除户主于房屋署公屋的户籍

本署观察所得

5.10 户主于二〇〇〇年已婚，及后与丈夫申请房委会公屋，于二〇〇五年六月获房委会编配单位。房协于二〇〇六年九月发现户主持有双重户籍，之后多次催促户主处理取消户籍事宜，亦曾多次致电户主但未能成功与户主联络。直到二〇一一年，房协再尝试联络户主，要求商讨户籍事宜，但户主一直拖延，直到二〇一三年管理员一次夜访找到户主，户主才向房协透露已与丈夫分居，亦长期在国内工作，一星期放假才回单位居住，其父亲亦已于二〇〇七年去世。

5.11 此案显示，房协与房屋署的协调沟通机制未能发挥作用，事涉租户于二〇〇五年六月起同时占用两个公屋单位，但房协于二〇〇六年九月才发现。若房屋署每月以报表形式通知房协跟进双重户籍个案（见上文第 3.11 段），则房协在一年后才发现此个案，实在令人难以理解。另一方面，事涉租户采取拖延政策，房协亦未有果断处理，导致由发现个案（二〇〇六年九月）到房屋署删除户主于房屋署公屋单位的户籍（二〇一四年一月），历时近 8 年。

个案四

(房屋署 / 房协个案)

5.12 房协某出租单位户主（A 先生）原与子（B 先生）、媳（C 女士）及孙居住，其后 C 女士及 B 先生申请并获编配房委会公屋，但他们在原出租单位的户籍一直未有删除，导致双重户籍

的情形。详情如下。

日期 (月/年)	事件
8/02	B 先生的家庭另行向房委会申请公屋
4/03	A 先生离世
8/04	B 先生的家庭获房委会分配公屋（以 C 女士为户主）
1/05	房协收到房屋署的双重户籍报告，但其后一直未能成功进行家访
9/05	房协成功家访，获悉户主 A 先生的离世和 B 先生正与妻分居
1/06-2/06	房协尝试联络 B 先生，但不成功
3/06	房协成功联络 B 先生，惟 B 先生表示他患病并拒绝与主任交谈
4/06-6/06	房协向 B 先生发出会见通知书，要求与他面谈。B 先生于 6 月致电房协，称患有严重疾病及与妻子不和，要求暂居单位，并答应提交证明文件。
06/06	房协再致电 B 先生，催请他提交证明文件，但遭拒绝并指责房协骚扰他
08/06	房协去信 B 先生及社会福利署，要求 B 先生于 8 月 31 日前交吉。B 先生致电房协，指自己是沙士康复者，有很多后遗症及正与妻子分居，要求房协批准他继续于单位居住。房协其后决定，若 B 先生能提交有关患病及与妻子分居的证明文件，可考虑批准他暂住两年。及后，B 先生提交暂住单位的申请信及文件到房协
11/06	房协体恤 B 先生的特殊情况，准他于单位暂住，并与他签署准用约，给予他使用单位两年。期间 B 先生仍持有双重户籍
09/08	B 先生去信房协，指自己仍患有很多沙士后遗症及未能与妻子复合，并向房协申请续住，以便他有足够时间与妻子重修旧好
11/08	房协暂准 B 先生再续住两年
08/10	房协在续住期完结前再跟进 B 先生的个案。B 先生表示他于服食治疗沙士后遗症的药物后，病情仍未有好转，而且情况不稳定，并曾企图自杀。他声称已与妻子办妥离婚手续并要求成为房协单位户主，但未能提交离婚证明文件。其后房协联络房屋署，得悉 B 先生拒绝签纸离婚，遂联络 B 先生，重申他与房协的准用约期限即将届满，他必须提交离婚证明文件办理取消房委会公屋的户籍，房协才可考虑批准他成为单位

	户主的申请，否则他须迁出有关单位。
10/10-11/10	房协于 10/10 收到 B 先生的来信要求继续于房协单位居住。房协特别考虑他的个案后，于 11/10 暂准 B 先生续住最后两年
8/12-11/12	房协期间多次去信 B 先生，提醒他不能同时享有双重户籍问题，并请他于准用约期限前腾空单位，否则会采取法律行动把单位收回。惟 B 先生一直采取不合作态度。房协于 11/12 采取法律行动，指示律师入禀法庭把单位收回。
4/13	B 先生正式离婚后删除其于房委会公屋的户籍并获房协分配另一较细单位

本署观察所得

5.13 房委会在二〇〇四年八月分配公屋予 B 先生的家庭。按房委会与房协的协调机制，房屋署会每月把双重户籍个案以报表通知房协（见上文第 3.11 段），但房协表示于二〇〇五年一月才接获房屋署有关双重户籍的报告，其后房协亦一直让 B 先生以患有沙士后遗症及希望能与前妻重修旧好为由，同时占用两个公屋单位超过 8 年，也没有及早安排 B 先生迁往较细单位，以腾空原单位供编配予较多人的家庭。此外，房协于二〇〇五年九月的家访中才获悉户主 A 先生早于二〇〇三年四月离世，其后因 B 先生的生理和心理问题，未有果断处理双重户籍及单位没有合法户主的问题，直至二〇〇六年十一月才作出暂准 B 先生续住的决定，亦即事涉单位在这三年七个月期间一直没有合法户主。

5.14 房协表示，每年会要求租户申报更新户籍成员资料，但从上文可见，有关申报制度名存实亡。

5.15 此案反映房协与房屋署的协调沟通机制未能有效发挥作用，亦反映房协跟进不力，令 B 先生长期拥有双重户籍。另一方面，B 先生居住的房协单位及 C 女士居住的房委会公屋单位的宽敞户问题亦持续多年。

个案五 (房屋署 / 房协个案)

5.16 户主一家五口原居于房协某出租单位，其后部分儿女先后迁出，但房协长期未有更新户籍资料，导致双重户籍及双重房屋资助的情形，详情如下。

日期 (月/年)	事件
10/03	房协家访户主，得悉其大女已婚并居于外地
10/06	房协家访户主，得悉其大女已婚并移居海外，不会回港居住
6/09	房协家访户主，得悉其大女已婚并移居海外
9/11	房屋署通知房协，户主次女获社署推荐恩恤安置有条件租约
11/11	房协家访户主，户主未有透露其三名子女的任何资料
8/13	房协收到房屋署的双重户籍报告，指户主次女已于 11/11 搬入房屋署的公屋。房协联络户主及其次女，要求次女尽快决定删除户籍问题
9/13	房协发信给户主次女，表示会于 14 日内删除她于其父出租单位的户籍
11/13	房协删除户主次女的户籍
6/14	户主申请删除其大女的户籍
7/14	房协家访户主，户主未有透露其子的薪酬资料

本署观察所得

5.17 首先，房协早于二〇〇三年十月已得悉户主大女已婚并搬离单位，其后每隔三年的两次家访均证实此情况，却一直没有跟进其户籍的删除问题，直至超过 10 年后于二〇一四年六月因户主自行申请才删除其大女的户籍。虽然，家访本身有实际作用，透过家访，部分的住户会自行要求删除户籍，部分亦愿意于房协调查期间同意删除户籍，然而，对部分不合作的户主来说，即使房协会定期家访租户以了解其居住情况，如果租户拒绝提供成员的婚姻、就业及资产状况，房协似乎无法可施，在这些情况下家访作用不大。

5.18 至于户主次女，房委会早于二〇一一年十一月经已配屋予她，惟房协并没有收到房屋署于二〇一一年九月的通知，直至二〇一三年八月房协才收到房屋署再次通知须处理其双重户籍问题。对于房屋署及房协两者表示在处理双重户籍个案一向是透过不同渠道互通机制跟进，合作模式已运作多年并行有效的说法（上文第 3.12 段），本署不敢苟同。加上双方就合作和协调处理上，并无任何书面协议，因此，任何一方延误和遗漏跟进，不足为奇。

5.19 此案除了反映房协执法不力，未能适时更新家庭成员

户籍问题外，同时亦反映房协与房屋署的协调沟通机制未能发挥作用，令有关单位的户籍问题持续多年。此外，房协亦无权迫使户主提供资产及入息数据以核实其继续租住公屋的资格，无法履行其为低收入 / 资产家庭提供公屋的宗旨。

6

对公屋租户 批出新租约及分户政策的 审查和监察机制 — 个案研究

6.1 第 5 章的个案研究揭示房屋署及房协在处理现有租户户籍问题上有所不足，导致个别人士长期拥有双重户籍。除此之外，本调查亦发现，房委会及房协批出新租约予现有公屋租户的政策衍生了不公平现象，令现有租户可绕过分户政策而获得分户的实际效果。对有迫切住屋需要的公屋轮候册申请人构成不公。现列出其中四宗相关个案，以作说明。

个案六 (房屋署个案)

6.2 房屋署某公屋户主(D先生)原与三名儿子居住。户主后与其中一名儿子和孙儿透过「家有长者优先配屋计划」获配另一公屋，余下家庭成员无需轮候亦无需接受轮候册申请人面对严格收入和资产审查而获房屋署批出新租约，取得分户的效果。详情如下：

日期 (月/年)	事件
8/03	D先生(原与三名儿子住在公屋甲单位)与其中一名儿

	子（E 先生）和孙儿透过家有长者优先配屋计划获配另一公屋单位（乙单位）
10/03	D 先生拒绝迁入乙单位以及删除甲单位户籍，并要求继续居住甲单位
9/08	E 先生已迁入乙单位多年，但仍未有按要求删除他在甲单位的户籍，房屋署遂主动删除他于甲单位的户籍
10/11	D 先生欲申请调迁往另一公屋单位（丙单位），并同意删除甲单位的户籍
11/11	房屋署批出甲单位的新租约予 D 先生的另一名儿子

本署观察所得

6.3 根据现行申请公屋资格的规定，房委会虽然不接纳整个公屋租户家庭(包括一人家庭)的新申请，但现有租户的家庭成员，甚至户主本身，则可独立或联同户籍内的其他成员申请公屋。本署明白，户籍内的非户主成员因自组家庭而会需要申请另一公屋居住。按常理，他们须按公屋轮候册的严格审批程序和优次轮候公屋。

6.4 不过，房委会现行政策容许现有公屋户主申请另一公屋。在现有户主获配另一公屋后，他可透过「批出新租约」政策，将原公屋转名至原公屋户籍内的其他成员。对此，房屋署解释，大多数的公屋租户均是弱势社群，一旦家庭出现问题，根本难以另觅居所，将他们强留于同一屋檐下，只会引发更深层次的家庭纠纷问题。因此必须容许户主或家庭成员任何一方重新轮候公屋。本署对以上的解释有保留，因为这做法衍生了一些不公平现象。首先，现有户主已获配公屋，无急切和实际的住屋需要，房委会亦有特别调迁、分户、加户、纾缓挤迫户等政策协助租户解决入住公屋后的问题。再者，相对于自行申请轮候公屋，继承原公屋的新户主由于原户主已获配另一公屋，可毋须轮候和接受严格的收入和资产审查而取得租住权，俨然世袭一样，相对于有迫切住屋需要的公屋轮候册申请人要长年累月去轮候以及接受严格的入息 / 资产审查，甚为不公。这不公情况尤其以循「家有长者优先配屋计划」申请另一公屋的个案最为明显，因为其申请通常比一般家庭申请较快获得处理。若该户户籍内的成员自行以单身或非核心家庭申请公屋，其轮候次序不会获得优待（见上文第 3.2 段）。

6.5 由于儿子 E 先生不用循一般公屋轮候册申请，D 先生的「大家庭」就以此方式在较短的时间内多取一个公屋单位。此外，个案中 E 先生即使违背「家有长者优先配屋计划」须与其父一起居住的承诺，但房屋署却未有收回乙单位，并且容忍 D 先生

于甲单位和乙单位持有双重户籍情况持续超过 8 年。至于 E 先生的双重户籍问题，房屋署亦拖了近 5 年才主动删除其甲单位的户籍。就此，房屋署解释，D 先生其时已年过八旬，确实需较长时间适应新居，为免因为不能适应新环境而对 D 先生的健康有影响，房屋署基于体恤原因，没有实时收回乙单位，同时考虑到 D 先生年纪老迈，可能会因不能适应新环境而须迁回甲单位居住，故房屋署亦未有立时删除其甲单位。本署对房屋署以上的解释难以认同。事实上，D 先生是自愿透过「家有长者优先配屋计划」申请入住另一公屋，其后又向房屋署表示不愿意迁出原单位。如房屋署体恤 D 先生的情况，则应收回乙单位，让 D 先生一家继续租住甲单位。然而，房屋署容忍 D 先生拒绝删除户籍，直到 D 先生于申请丙单位时才自愿删除甲单位户籍，并把户主转给另一个儿子，双重户籍问题历时 8 年才得以解决。这显示房屋署根本欠缺积极态度和决心去解决租户的违规问题。

6.6 此个案反映，于房委会「批出新租约」的政策下，现有公屋户主可透过另行申请公屋，令原单位户籍内其他成员较公屋轮候册申请人更快获配公屋，对后者构成不公。此外，房屋署亦未有严格执行「家有长者优先配屋计划」的居住规定，导致公屋资源被滥用。

6.7 此外，本署从此案中留意到，公屋申请人获配另一公屋后，其旧户籍不会被自动删除，而须由当事人主动向房屋署提出删除户籍的要求。若申请人不采取行动，则会令双重户籍的个案不断积压，情况并不理想。

个案七 (房屋署个案)

6.8 房屋署某公屋户主(F 先生)原与家人同住。户主其后申请与二子分户不遂后，与幼子申请另一公屋，从而达到分户目的，详情如下：

日期 (月/年)	事件
1/04	F 先生指与二子不和，申请与其分户，但一直不获房屋署受理
2/04-4/10	其后 F 先生一家的户籍人数因成员先后搬迁或离世而剩下他、二子和幼子三人

5/10	F 先生与幼子透过「特快公屋编配计划」，另行申请轮候公屋，以迁离二子
7/12	F 先生与幼子获配另一公屋，并将原公屋透过「批出新租约」政策转名至二子

本署观察所得

6.9 房屋署一方面不同意户主的分户申请，但另一方面却容许他连同户籍内另一成员循另一途径申请公屋，并于成功后将原有公屋转名至余下户籍成员，达致分户效果。「分户政策」与「批出新租约」政策显然有相矛盾之处。

6.10 个案中房屋署既然不同意户主的分户申请，可见户主无社会因素或其他恩恤性考虑，须迁离原公屋单位。然而，房委会的政策却容许户主透过另一配屋计划，比一般公屋轮候册申请人更快获配另一单位（两年两个月），从而令他的二子可继承原公屋的户籍，更「升级」为户主，这比起其二子以「非长者一人」的身份申请公屋，快捷了很多，也无须如公屋轮候册申请人般接受严格的入息和资产审查。虽然房屋署解释，F 先生循「特快公屋编配计划」取得的单位，其受欢迎程度较低，但本署认为，轮候册上的申请人亦可透过此计划申请公屋，因此，容许现有租户透过此计划另行申请公屋，对轮候册申请人而言不无影响。

6.11 此案亦显示，于房委会「批出新租约」的政策下，户主的子女如不欲与户主同住，毋须轮候便取得公屋租住权，对公屋轮候册上的登记人士实在不公。

个案八 (房屋署个案)

6.12 房屋署某公屋户主(G 先生)原与妻子、长子和次子同住。后与继室申请另一公屋居住，并将原公屋转名至长子，详情如下：

日期 (月/年)	事件
2/91	户主 G 先生获配公屋，与妻子和长、次子同住
5/04	户主删除已故妻子的户籍，并加入大媳妇及孙女户籍
11/09	户主与继室申请另一公屋
10/11	户主与继室获编配公屋，由于尚未完成「批出新租约」的转名手续，遂出现双重户籍。

4/13	户主次子删除户籍后，原租户成员剩下户主、长子、大媳妇及孙女
5/13	户主表示与继室已搬往另一屋邨，并申请长子成为户主
6/13	长子申报的入息有疑，个案转交善用公屋资源组跟进
10/13	调查发现户主长子和次子均曾拥有私人物业，但未有于09年申报入息时申报租金收入。由于这刑事罪行的检控时效已过，房屋署只能追收应缴租金的差额
11/13	户主长子一家的全面入息及资产审查结果显示，他与妻子联名拥有净值3佰万元的出租私人物业(可容许的资产上限为\$1,440,000)，因入息(\$29,064)低于轮候册的两倍入息收入(当时为\$34,121)，所以房屋署向其批出正常租金的新租约

本署观察所得

6.13 如上文 4.9 段所述，根据现行政策，只要承租住权的家庭入息水平不超逾轮候册的三倍入息，即使其拥有私人物业或巨大资产，亦可获批新租约（指定限额详情见附件三）。相对于轮候册一般家庭申请人不可拥有私人物业或巨大资产及受较严格的入息限制，这似乎有违公屋乃租予负担不起租住私人物业人士的原意。

6.14 一如个案六和个案七，此个案亦显示于「批出新租约」的政策下，现有住户在户主迁出后可较公屋轮候册上的申请人更快更易获公屋租住权。此个案的住户更漏报数据，房屋署发现时已经错过了检控时间，只能追收应缴租金的差额。

个案九 (房屋署 / 房协个案)

6.15 H 女士于二〇〇〇年因旧居清拆而获安排与家人一同入住房协某公屋单位。她其后向房委会申请另一公屋，并将原房协公屋转名至余下户籍成员，详情如下：

日期 (月/年)	事件
2000	户主 H 女士与家人入住房协某公屋单位。
8/11	H 女士自行申请房委会公屋。
5/13	H 女士获房委会分配公屋，并将原出租单位转名至户籍成员。

本署观察所得

6.16 H女士原与家人居于房协某单位多年，但仍向房委会申请公屋，并在不足两年内获配单位，令她一家人得以分户。一般而言，如H女士的家人有需要分户，他们应按一般申请人的方式轮候公屋。相对于公屋轮候册一般家庭的等候时间平均为三年（见上文第3.2段），H女士的家人于较短时间内便获得分户。此外，H女士的家人若按一般申请人方式轮候公屋，亦须接受房屋署的资产及入息审查。然而，H女士透过自己申请公屋，既能缩短得到分户的时间，又可令她的家人免受入息/资产审查（房协是自二〇一四年五月起，才要求转户申请人接受入息/资产审查及符合该单位最低居住人数的要求）。

6.17 此案反映房协的转换户主政策一如房委会的「批出新租约」政策般，对经济上无能力租住私人楼宇而需要入住资助公屋的公屋轮候册申请人构成不公。

7

整体评论及建议

整体评论

7.1 公屋资源珍贵而紧绌，因此，房委会和房协有责任确保资源用得其所，以及令真正有需要的人尽早获配单位。按现行政策规定，公屋现有租户循任何途径获编配另一公屋单位，租户须于新单位的租约生效日期起计 60 天内，迁出原住的单位（见上文第 4.2 段）。租户倘因其他情况而未能于 60 天内交回原住的单位，可申请延期交回，以不超过 30 日为限。此外，若单位户籍内任何家庭成员获得其他资助房屋福利，亦须删除其于原单位的户籍。

7.2 不过，本署发现，不时有租户于获得其他资助房屋后未有按规定删除户籍，若房屋署及房协未有适时妥善处理，便出现双重户籍的问题，部分双重户籍问题更涉及租户享用实质双重房屋资助，对公屋轮候册申请人构成不公。无论如何，双重户籍问题的根源主要在于房屋署及房协跟进有关个案不力，协调不足，加上现行审查租户居住资格的机制存有漏洞（详见下文第 7.4 至 7.16 段），令公屋资源未得以善用甚至有被滥用之嫌，间接延误轮候公屋人士的「上楼」时间。

7.3 是次主动调查揭示，房屋署及房协在执行相关政策跟进租户户籍问题和防止租户滥用公屋资源方面，有不少不足之处。另一方面，现行公屋政策下，公屋户主可另行申请公屋，非户主成员可透过「批出新租约」政策，无须长期轮候和面对较严格的入息和资产审查便取得公屋户主资格和达致分户效果，在目前公屋短缺问题非常严重的情况而言，实在值得商榷，有必要重新检视。以下是本署的详细评论。

房屋署及房协在审查和监察工作上的不足

房屋署与房协的通报和协调机制有待改善

7.4 就处理双重户籍问题，房屋署声称每月均以报表形式通知房协有关任何涉及双重房屋福利个案的房协租户，然而，从上文第 5 章个案三、四、五中可见，房协于多月甚至多年后，才发现双重户籍问题，而被通知有关双重户籍的个案中，房协又未有作出适时跟进，导致问题持续多年。由于双方并无任何书面协议，清楚列明由谁跟进哪些情况，以致房屋署及房协均没有主动查询个案跟进进展，令协调机制形同虚设，并非如房屋署所言「行之有效」（见上文第 3.12、5.11、5.15 及 5.19 段）。

房屋署及房协在处理多宗个案时过度包容

7.5 本署于审研多宗个案中均发现，房屋署及房协的职员在处理双重户籍的个案时过于宽松，令人感到两机构是拖延审查、结果是浪费公共资源，对有迫切住屋需要等候入住公屋的轮候人士不公。调查期间，两机构均表示有需要「人性化」地处理租户户籍问题，部分个案更涉及复杂的家庭问题，故会因应租户的特殊情况酌情处理。对此，本署并无异议。然而，这不代表两个机构可长期容忍持双重户籍甚至霸占公屋单位的情况。两机构在处理这些复杂个案上固然应做到情理兼备，但亦必须平衡社会上不同人士的利益和住房需求。以免对其他循正常途径轮候的人构成不公。上文第 5 及第 6 章的多宗个案显示，两机构长期无条件地「厚待」违规租户，容忍须迁出的单位人士持续占用单位（上文第 5.3 段），以及对违背「家有长者优先配屋计划」承诺的情况视而不见（见上文第 6.5 段）；部分个案拖延长达 6 至 8 年才解决，其间跟进行动寥寥可数（上文个案二及个案三），令公屋单位被违规占用，或任由住户长期占用过于宽敞的单位，这反映房屋署及房协缺乏决心处理违规个案，间接纵容了滥用公屋资源。

7.6 本署曾向房屋署查询过去十年需处理或悬案时间超过三年的个案数字。但房屋署覆称，有关双重户籍个案的报表备份只会储存在计算机系统为期六个月，有关数据会不时更新，因此未能提供相关数据。本署相信，本调查报告中所述的九个个案只是问题的冰山一角，同类个案（无论已完成处理还是尚未处理），可能更多。

房屋署执行「批出新租约」政策时欠严谨

7.7 根据房委会的网页资料，「批出新租约」的政策，主要是容许公屋户主在去世后，单位的租约可无条件批给单位内居住的配偶，或于没有户主在生配偶的情况下，批出新租约予通过「全

面经济状况审查」的认可家庭成员。其后房屋署澄清，「批出新租约」政策亦容许住户在「户主非去世」的情况下，基于其他理由要求重新批出租约。而户主非去世的其他理由可包括户主移民、调迁等。事实上，第六章的多宗个案皆是在户主仍然在世的情况下，房屋署批出新租约予户主的其他成员，结果变成分户。本署认为，此政策容许仍然在世的户主以其他途径迁往别的公屋单位，并把原单位的新租约批予原户主的其他户籍成员，会衍生不公平现象（详情见下文**第 7.11 至 7.12 段**）。房屋署有需要严谨审视这些户主非去世的其他理由，再考虑是否「批出新租约」。然而，本署发现，房屋署并无明确订定这些「其他理由」的范围，亦没有制订指引指导职员如何审视这些「其他理由」。在本署查询下，该署解释，「批出新租约」予在世户主的其他家庭成员，目的是让希望分户的家庭在未发生严重家庭纠纷（注：若发生严重家庭纠纷如家暴，可获房屋署批准分户）前自行透过其他途径分户，避免问题恶化。本署对房屋署这个解释有保留。首先，无论是房委会网页的陈述，或房屋署提供的内部政策文件，均没有注明「批出新租约」政策是「为避免租户家庭关系恶化而设」，而根据房委会于一九九九年二月四日就「批出新租约」政策发出的新闻公报，亦只提及户主去世后批出新租约的安排。再者，除非房屋署在批出新租约前后有进行评估住户家庭状况，否则不能假定「批出新租约」有助租户解决家庭纠纷。况且，分户政策的其中一个原则，正是避免租户在没有恩恤理由下取得额外公屋资源。因此，该署应严谨审视户主非去世的情况，避免租户滥用此政策取得分户的效果。

房协无切实措施确保公屋是供低资产 / 收入人士居住

7.8 房协曾于二〇〇二年研究富户政策的可行性，惟最终因没有法定权力审查住户的家庭收入及其他因素等而未有推行（见上文**第 4.7 段**）。这与房协提供公屋予低收入 / 资产家庭的宗旨难以配合。事实上，现时房协租户拥有私人物业或庞大资产，亦没有违反租约条款（上文**第 4.8 段**），房协只能「劝谕」有关租户腾空单位，力度明显不足。

7.9 房协是独立机构，在管理其辖下物业事宜上有自主权。然而，房协获政府以优惠价批地兴建各类资助房屋，其出租公屋的地契条款列明其所兴建房屋是供低资产 / 收入人士居住，这亦是房协的宗旨（上文**第 2.3 段**）。但房协没有采取有效措施，如加入适当租约条款，以限制富户或拥有物业的租户无了期租住单位，这实在有违其原来提供公屋予低资产 / 收入人士的宗旨和原意，

对真正有需要入住资助房屋的人士不公平。

政府当局（运房局）无机制监察房协公屋的运作

7.10 运房局表示，现时政府并无监察房协的法定权力和机制，该局也没有任何有关监管房协提供公屋的政策文件。本署对该局的取态有保留。政府以优惠条款拨地予房协兴建公屋，目的是让房协实践为低收入 / 资产家庭提供廉价居所的宗旨，以配合政府在房屋方面的施政方针。因此，政府有责任确保给予房协的拨地优惠用得其所。本署认为，运房局有责任与房协商讨，并订出书面协定，以确保拨地优惠达致预期目的。

「批出新租约」政策是否与时并进？

公屋单位户主另行申请公屋与「批出新租约」政策

7.11 现时，房委会及房协均容许现有公屋单位的户主单独或联同户籍内其他成员另行申请公屋。本署认为，现有户主（一般是前公屋申请人）基本上已获配公屋，并无实际迫切的住屋需要。况且若户主因特殊社会或健康因素不宜在单位继续居住，可凭该些特殊因素考虑调迁；又或户主希望子女照顾，亦可申请一名子或女及其配偶加入户籍。假如公屋资源充裕，容许已获配屋的原申请人按其意愿在没有恩恤理由下再度申请轮候公屋（无论独自或联同他人），可以理解并接受，但在目前公屋短缺问题非常严峻的情况下，此做法值得商榷，会影响到有迫切和实际住屋需要的轮候人士早日「上楼」的机会。

7.12 事实上，在批出新租约的问题上，房屋署作为执行房委会政策的机构，一方面强调公屋租住权不能自动世代相传（见上文第 4.9 段），以及严格审查分户的要求，另一方面却容许户主透过其他申请公屋途径（如「家有长者优先配屋计划」），绕过公屋轮候册的机制，不单只达致世代相传的实效，更比一般轮候公屋人士快获编配公屋，造成严重不公（见上文第 6.4、6.9 及 6.14 段）。房屋署实有责任把执行政策时遇到的不公情况向房委会反映。至于房协，该会容许租户其中一位年满 18 岁又通过资产审查的认可家庭成员承接为户主，无须像其他申请公屋的人士一样轮候公屋（见上文第 6.15 段），这亦是对其他轮候册上的登记人士构成不公。

「批出新租约」政策下的经济审查

7.13 在「批出新租约」政策下，只要继承租住权的公屋住户家庭入息水平不逾轮候册的三倍入息，即使拥有物业或巨大资产，亦可获批新租约（见上文**第 6.12 段**）。同样，继承租住权的住户的家庭入息水平即使超逾轮候册的三倍，若其资产不超逾轮候册入息限额的 84 倍，也可获批新租约。根据政府统计处公布的资料，二〇一四年第三季的四人家庭入息中位数不多于四万元，但根据「批出新租约」政策（**附件三**），四人家庭每月入息限额（二〇一四 / 一五年度轮候册入息限额三倍）为\$71,730，相比之下高出甚多。若租户在超逾此入息限额时仍可继续租住公屋，则似乎远离了资助公屋是为了租予经济上负担不起租住私人楼宇人士的原意。

7.14 本署曾向房屋署要求提供过去十年该署在「批出新租约」政策下每年不获批准的数字，以及获批的个案当中有多少宗是申请不符合资产或入息要求的个案。房屋署表示，计算机系统内的相关数据已被更新数据取代，因此未能提供过去十年的数据。同时，房屋署亦没有把家庭收入未超标但资产净值超逾指定限额的个案数据储存于计算机系统内。至于获批新租约的个案当中有多少宗是资产净值未超逾指定限额但家庭入息已超逾公屋轮候册限额三倍，该署亦只能提供二〇一一年至一三年的个案数量（总共 195 宗）。房屋署在缺乏相关数据的情况下，日后有需要检讨相关政策时，就会遇到困难。

7.15 本署认为，房屋署应记录相关数据供房委会检讨政策之用。而更重要的是，现行的「批出新租约」政策自一九九九年以来一直没有重大改变，市民对住屋的需求多年来有增无减，房屋署须向房委会反映，以正视「批出新租约」政策衍生的不公平现象。本署欣悉，房屋署乐意将本调查报告所提出的意见向房委会反映。

7.16 如上文所述，住户只会于其家庭入息及所拥有资产净值均超逾指定限额的情况下，才会被要求迁出单位。从**第 6 章个案八**可见，租户即使拥有私人物业，仍可居于公屋单位内（见上文**第 6.12 段**）。本署认为，对于租户拥有私人住宅，在原则和政策上应否退回公屋单位予房屋署，让真正有需要的家庭入住，政府当局宜进行全面检讨。

建议

7.17 鉴于以上所述，申诉专员向有关当局提出以下改善建

议：

监察机制

- (1) **房屋署**应强化与**房协**有关双重房屋福利的互通机制，除继续定期通知房协涉及两个机构的双重户籍个案外，亦应制订书面协议，设立恒常的沟通渠道（如定期会面或汇报），厘清双方跟进各类个案的权责，有需要时共同审视个别要迫切跟进（如拖延迁出多时）的复杂个案，定下解决个案的时限及按时呈阅机制。（上文第**7.4**段）
- (2) **房屋署**及**房协**应加强对员工的培训，让员工明白在租户违规时，除顾及租户可能面对困难的同时，也应坚守的原则，摒弃过分包容，以确保他们对尚在轮候册上等待编配公屋单位的市民负责。此外，要令部门员工熟悉处理违规情况的相关指引，强化职员处理较复杂个案的技巧，从而确保违规个案获适时妥善处理（上文第**7.5**段）。
- (3) 就已批准调迁的个案，以及已确知拥有双重户籍的个案，**房屋署**应主动删除旧户籍，而非等待租户自行申请删除户籍（上文第**6.7**及**7.2**段）。
- (4) **房屋署**及**房协**应订下更清晰的指引和租户通告，让租户知悉在屡遭警告无效会采取行动（如发出终止租约通知书）的期限，并确保职员严格执行（上文第**7.5**段）。

审查现有租户居住资格的机制

- (5) **房委会**及**房协**应考虑在非特殊情况下，不容许公屋户主申请另一公屋，以堵塞租户透过其他申请公屋途径，绕过一般公屋轮候册申请的程序而取得另一公屋，从而衍生的不公平现象（上文第**7.11**至**7.12**段）。
- (6) **房屋署**在执行房委会「批出新租约」政策时，应严谨审视户主非去世的情况，并制订清晰指引供职员遵行，避免租户滥用政策取得分户的效果（上文第**7.7**段）。
- (7) 虽然**房协**没有法定权力审查住户的家庭收入，但可考虑在租约上加入条文，采取行政措施，要求住户申报

入息 / 资产，以及规定当入住后的资产及入息水平超过指定上限时，须缴交富户租金（上文第 7.8 至 7.9 段）。

- (8) 运房局应主动与房协商讨可行措施，并订出书面协定，以确保房协的出租公屋符合政府优惠批地的原意和地契中的相关规定（上文第 7.10 段）。
- (9) 房屋署应搜集并储存入息 / 资产超指定限额的租户数据，并向房委会建议检讨「批出新租约」政策，包括考虑要求继承租住权的家庭成员，须同时符合入息及资产水平的要求（上文第 7.15 段）。

申诉专员公署
档案：OMB/DI/331
二〇一五年一月

附件

申请房委会公屋的办法及资格

1 一般家庭申请公屋的办法

申请资格

- (i) 申请人必须年满 18 岁，而申请人及所有家庭成员必须现居于香港并拥有香港入境权，其在香港的居留不受附带逗留条件所限制(与逗留期限有关的条件除外)。未获香港入境权的人士不能包括在申请表内。
- (ii) 任何 18 岁以下的家庭成员必须与父母或合法监护人一同申请。
- (iii) 申请人与其他家庭成员的关系必须为夫妇、父母、子女、祖父母、孙或未婚的一人兄弟姐妹。未婚兄弟姐妹若于轮候期间结婚，不论其配偶是否获香港入境权，亦必须在公屋申请内除名。
- (iv) 申请表内所有已婚人士必须与配偶一同申请(已离婚、正进行法律程序办理离婚、配偶未获香港入境权或已去世者除外)。
- (v) 申请人如与子女一同申请，只可与一名已婚子女及该名子女的下一代家庭成员一同申请。
- (vi) 配屋时，申请表内必须有至少一半成员在香港住满 7 年及所有成员仍在香港居住。18 岁以下子女在以下情况一律视作已符合 7 年居港年期规定：
 - 不论在何处出生，只要父母其中一人居港满七年；或
 - 在香港出生并已确立香港永久性居民身份。
- (vii) 由填写「公屋轮候册申请表」当日起计，直至透过申请获

配公屋并签订新租约该日为止，申请人及其家庭成员在香港并无：

- 拥有或与他人共同拥有香港任何住宅物业或该类物业的任何权益(例如：拥有香港任何住宅物业权益的产业受托人、遗嘱执行人、管业人或受益人均不合资格提出申请)；或
- 签订任何协议(包括临时协议)购买香港的住宅物业；或
- 持有任何直接或透过附属公司拥有住宅楼宇的公司50%以上的股权。住宅楼宇包括在香港的任何住宅楼宇、未落成的私人住宅楼宇、经建筑事务监督认可的天台构筑物、用作居住用途的屋地及由地政总署批出的小型屋宇批地(包括丁屋批地)。

(viii) 申请人及所有家庭成员的总每月入息和总资产净值不得超过房委会规定的有关入息及总资产净值限额，该等限额会按年修订。于二〇一四年四月一日，有关的入息及资产限额如下：

家庭家庭人数	每月最高入息限额 ⁽¹⁾	总资产净值限额 ⁽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) 整个公屋租户家庭(包括一人家庭)的新申请将不获接纳。
- (x) 各项资助置业计划的前业主/聯名业主或前借款人均不合资格申请，但房屋署会特别考虑接纳以下情况而又符合其他申请公屋资格的申请：
- 经法庭裁定破产；
 - 陷入经济困境以致需領取综合社会保障援助金；
 - 家庭环境逆转，例如離婚、家庭经济支柱身故等；
 - 家庭收入锐减，以致难以偿还按揭贷款；或
 - 家庭面对健康或个人问题，但严重程度不足以令他们符合接受体恤安置的资格。

申请人必须提供有关文件以证明属上述何种情况，并提供有关资助物业的土地注册处前和现业主记录，以供房屋署考虑。

- (xi) 各项资助自置居所计划，例如居者有其屋计划/私人机构參建居屋计划、重建置业计划、可租可买计划、租者置其屋计划、自置居所贷款计划和置业资助贷款计划等的家庭成员，在取消其有关记录后，只要符合公屋申请资格便可实时递交公屋申请。
- (xii) 各项资助自置居所计划的人士，在签订买卖协议后及并未接受有关资助而取消购买有关樓宇，只要符合公屋申请资格，可以在办妥撤销买卖协议后递交公屋申请。
- (xiii) 凡因九龍城寨清拆而获得政府发给根据居屋价格订定的补偿并选择自行安排居所的人士及其配偶，均不合资格申请公屋。
- (xiv) 处理輪候册申请人離婚个案的安排：申请人離婚时，若双方未能就申请表的拥有权达成协议，则拥有子女管养权的一方有优先权保留原有申请表。另一方如仍有需要入住公屋，并符合輪候册所有资格，则不論其是否拥有子女的管养权，房屋署亦会接纳其重新申请，登记日期将等同原來的申请表的登记日期。如離婚双方能够就子女的管养权达成协议，并且能够出示书面证明，显示離婚诉讼正在进行，

则在離婚绝对判令发出之前，上述安排亦同样适用。符合这类条件的人士会在核实配屋资格后以「有条件租约」的形式入住公屋。

2 高龄人士申请公屋办法

房屋署有多种优先配屋计划，优惠高龄人士申请入住公屋。在一般情况下，合格的申请人可获缩短輪候时间或在配屋方面获得特别安排。

a 「高龄单身人士」优先配屋计划

申请资格

- (i) 申请人必须年满 58 岁，而在配屋时，则必须年满 60 岁，且在香港居住满七年并仍在香港居住；
- (ii) 申请人的总每月收入及总资产净值不得超过房委会规定的有关入息及总资产净值限额；
- (iii) 申请人须符合所有适用于一般家庭的申请公屋条件。

b 「共享颐年」优先配屋计划

申请资格

- (i) 兩位或以上的高龄人士，若同意共住一个公屋单位，即可申请；无亲属关系成员，须于申请表内一同签署或盖章；
- (ii) 申请表内的所有人士必须年满 58 岁，而在配屋时全部人士必须年满 60 岁；
- (iii) 申请公屋的高龄人士，总每月家庭收入及总资产净值不得超过房委会规定的有关入息及总资产净值限额；
- (iv) 申请人及成员必须符合所有适用于一般家庭的相关申请公屋条件。

c 「天倫樂」优先配屋计划

这个计划让年青家庭与最少一名年长父/母或受其供养的年老亲属，可视乎輪候册地区的选择和适合家庭情况的单位數目，自行选择共住一单位或分别入住两个就近的单位。凡参加此项计划而符合资格的家庭，其申请会比一般家庭申请提早六个月获得处理。

(一) 选择与长者同住一单位

申请资格

- (i) 申请家庭最少有兩名成员，其中必须包括最少一名年长父/母或受供养的年老亲属，申请人可以选择任何輪候册地区作为编配公屋单位；
- (ii) 申请登记时，该年长父/母或受供养的年老亲属必须年满 60 岁，并且愿意与较年轻的成员同住；
- (iii) 该等家庭须符合所有适用于一般家庭的申请公屋条件。

双方均须于接受核实配屋资格面晤时签署一份意愿书，声明较年轻的一方成员会照顾年老亲属，并一同居住。若日后被发现违反此条款，则所获配单位的有关租约会被终止。

(二) 选择分别入住两个就近的单位

申请资格

- (i) 申请家庭必须为核心家庭，連同最少一名年长父/母或受供养的年老亲属，分别以兩份申请表，选择位于市区以外同一个輪候册地区内两个就近的公屋单位；
- (ii) 申请登记时，该年长父/母或受供养的年老亲属必须年满 60

岁；

(iii) 该等家庭须符合所有适用于一般家庭的申请公屋条件。

双方均须于审查面晤时签署一份意愿书，声明在获得编配有关单位后，年青家庭会给予其年老亲属适当的照顾。若日后被发现违反此条款，则获配的所有单位的租约会被终止。

3 非长者一人申请者申请公屋办法

房委会辖下资助房屋小组委员会已于 2005 年 9 月 29 日通过为编配予非长者一人申请者的租住公屋数量每年设定配额，并设立一个计分制度，让较年长的申请者获优先编配单位。

申请资格

- (i) 申请人的总每月收入及总资产净值不得超过房委会规定的有关入息及总资产净值限额；
- (ii) 申请人须符合所有适用于一般家庭的申请公屋条件；
- (iii) 申请人在轮候册上的优先次序，会按其得分划定。在符合所有适用的申请公屋的资格下，累积分数愈高，便会愈早获编配公屋单位。

房协公屋的申请资格

房协甲类出租单位申请资格

甲类出租单位只接受持有香港房屋委员会（房委会）公屋轮侯登记册有效申请书编号之人士的申请：

- (1) 申请人须年满 18 岁，于提交申请前已在香港居住满 7 年或以上（以身份证的签发日期为准）及持有香港身份证，并拥有香港居留权或其香港的居留并不受香港入境事务处所限制。申请人及申请表内各家庭成员必须长期在香港居住。未获准来港定居之家庭成员不能包括在申请表内。
- (2) 倘申请表内只包括一人，该申请人必须为未婚、离婚、丧偶人士或已婚人士而其配偶并非在香港居住及并非持有香港身份证。

倘申请表内包括的人数为两人或以上，申请人与其他成员的关系必须为夫妇、子女、父母、未婚兄弟姊妹，或现时与申请人同住并须依靠其供养的直系亲属。

（申请表内所有已婚人士，除非能提供配偶死亡证或有效离婚证明文件及子女合法抚养权证明文件，否则其配偶及所有未满 18 岁的子女均须列入申请表内。申请人只可与其中一位已婚子女一同申请。18 岁以下人士必须与父母或合法监护人一同申请。）

- (3) 申请人连同申请表内各家庭成员，由申请前 24 个月内直至获配单位后签订租约期间，在香港并无以任何形式，直接或间接拥有任何香港住宅物业。
- (4) 申请人及包括在申请表内的家庭成员，均不能现为/曾为政府或香港房屋协会房屋资助计划下所购物业的业主/前业主。倘其婚姻状况改变而已在有关的房屋资助计划登记册上取消名字，则不受此限制。
- (5) 申请人及其家庭成员的每月总收入及资产净值不得

超过下述所订的最高入息及资产净值限额。该类限额会按年修订。

家庭人数	每月家庭最高入息限额(2014年6月1日生效)	家庭总资产净值最高限额(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

甲类屋邨名称：伟景花园、祖尧邨、真善美村、祈德尊新邨、健康村第三期、乙明邨、家维邨、观龙楼一期（重建）第一座及二座、观龙楼二期（A至F座）、观塘花园大厦旧区/玉莲台、励德邨、乐民新村、满乐大厦、茵怡花园、对面海邨、翠塘花园

房协乙类屋邨出租单位申请资格

(乙类屋邨出租单位由2011年7月1日起停止接受申请)

- (1) 申请人须年满18岁，于提交申请前已在香港居住满7年或以上（以身份证的签发日期为准）及持有香港身份证，并拥有香港居留权或其香港的居留并不受香港入境事务处所限制。申请人及申请表内各家庭成员必须长期在香港居住。未获准来港定居之家庭成员不能包括在申请表内。
- (2) 每份申请表须包括最少两人。申请人与其他成员的关系必须为夫妇、子女、父母、未婚兄弟姐妹，或现时与申请人同住并须依靠其供养的直系亲属。

附件二

(申请表内所有已婚人士,除非能提供配偶死亡证或有效离婚证明文件及子女合法抚养权证明文件,否则其配偶及所有未满 18 岁的子女均须列入申请表内。申请人只可与其中一位已婚子女一同申请。18 岁以下人士必须与父母或合法监护人一同申请。)

- (3) 申请人连同申请表内各家庭成员,由递交申请前 24 个月内直至获配单位后签订租约期间,在香港并无以任何形式,直接或间接拥有任何香港住宅物业。
- (4) 申请人及包括在申请表内的家庭成员,均不能现为/曾为政府或香港房屋协会房屋资助计划下所购物业的业主/前业主。倘其婚姻状况改变而已在有关的房屋资助计划登记册上取消名字,则不受此限制。
- (5) 申请人及其家庭成员的每月总收入须介符下表所列的入息限额,而总资产净值亦不可超过所订的最高限额。该类限额会按年修订。

家庭人数	每月家庭入息限额 (2014 年 6 月 1 日生效)	家庭总资产净值 最高限额 (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

乙类屋邨名称: 荃湾宝石大厦、北角健康村(重建)及油麻地骏发花园

「公屋住户资助政策」、「维护公屋资源的合理分配政策」、
「批出新租约政策」的入息及资助限额

在 2014 年 4 月 1 日起生效的指定限额如下：

家庭 人数	每月入息限额/元		资产净值限额/元
	(2014/15 年度轮候册 入息限额 2 倍)	(2014/15 年度轮候册 入息限额 3 倍)	(2014/15 年度轮候册 入息限额的 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，如成员全部超过 55 岁，其资产净值限额与 4 人家庭的限额相同，即 2,010,000 元。

全家总入息不超逾公屋轮候册（轮候册）入息限额 2 倍者，可获批缴交原有租金的新租约；全家总入息介乎轮候册入息限额 2 倍至 3 倍之间的家庭，可获批缴交倍半净额租金另加差饷的新租约；至于全家总入息超逾轮候册入息限额 3 倍，而资产净值不超逾指定限额者，则会获批缴交双倍净额租金另加差饷的新租约。获批新租约的家庭，不论他们在公屋居住的年期长短，均须每 2 年申报入息及资产一次，以便厘定应缴的租金水平及继续租住公屋的资格。

凡入息及资产均超逾指定限额，或选择不申报入息 / 资产的家庭，均不获批新租约，并须迁出有关公屋单位。这些家庭若有住屋需要，可在迁出通知书届满前向房委会申请在现居公屋单位暂时居住，有效期最长 12 个月。在暂住期间，他们须缴交金额相等于双倍净额租金另加差饷或市值租金（以较高者为准）的暂准证费。

缴交额外租金或在暂住期间的家庭，如能证明全家总入息或资产净值已连续 3 个月下降至低于当时的指定限额，前者可申请交回较低租金，而后者可申请批出新租约。假如入息或资产净值的下降属永久性，他们则可立刻递交有关的申请。

「批出新租约」政策亦实施于临时居所持证入。

**香港房屋协会租户申请转换户主
在 1/6/2014 起生效的入息及资产限额**

甲类出租单位

家庭人数	每月家庭最高入息 限额(\$)	家庭总资产净值最高 限额(\$)
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

乙类出租单位

家庭人数	每月家庭最高入息 限额(\$)	家庭总资产净值最高 限额(\$)
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