

## 房屋署对「家有长者优先选楼计划」申请的审批 调查报告

2021年4月28日，投诉人向本署投诉房屋署。5月14日，投诉人向本署提供补充资料。

### 投诉内容

2. 投诉人与母亲分别是香港房屋协会（「房协」）某出租屋邨单位的户主和登记住户。投诉人因与母亲关系欠佳，于十多年前迁出该单位。2020年5月，投诉人向房屋署申请公屋。同年8月，房屋署致函投诉人，指其母亲已于2020年7月以他们二人的名义按「出售绿表置居计划（「绿置居」）单位2019」（「绿置居2019」）下「家有长者优先选楼计划」（「家有长者计划」）购买了一个单位（「事涉单位」），故须取消投诉人的公屋申请。

3. 投诉人向房屋署解释，他无意购买事涉单位，以及对购买事涉单位并不知情。房屋署职员表示除非他报警或其母亲「挞订」，否则该署不会让他退出「绿置居」申请，或恢复他的公屋申请资格。

4. 投诉人不满房屋署：

(1) 审批购买事涉单位申请时，没有向他核实其意愿；以及

(2) 要求他报警或他的母亲「挞订」才同意让他退出「绿置居2019」申请，并不合理，亦令他感到为难。

### 本署的跟进

5. 本署于2021年5月27日向房屋署展开查讯后，经审研该署提供的回复及个案资料后，决定就本案展开全面调查。经考虑房屋署提供的解释，本署于2021年11月12日完成调查，结果如下。

## 本署调查所得

### **「出售居者有其屋计划（「居屋」）单位 2019」（「居屋 2019」）**

6. 2019 年 5 月，香港房屋委员会（「房委会」）推出「居屋 2019」。居于房委会公共租住房屋 / 房协出租屋邨的住户若申请「居屋 2019」，须与有关租约内的所有人士一同申请。他们须在申请表上签署及作出声明，确认及明白申请者或家庭成员若名列于任何其他资助房屋计划申请表的申请同时入选，则只可以选择其中一项，其余申请会被取消。申请者须将填妥及签署的申请表交到所属的屋邨办事处。办事处核实有关申请后，会将申请文件交房屋署辖下居屋销售小组（「销售小组」）跟进。

### **「绿置居 2019」**

7. 为简化申请安排，未能成功选购「居屋 2019」的合资格绿表申请者可选择把申请保留至房委会紧接推出的下一个资助出售单位销售计划，即「绿置居 2019」，而无须重新递交申请和缴付申请费用。「居屋 2019」申请表上的资料会用作核实申请者在「绿置居 2019」的申请资格和选楼优先次序。如申请者的家庭组合有更改，须尽早通知房委会，以便房委会更新家庭成员资料。

8. 「绿置居 2019」的申请须知注明：

- (1) 申请者在办理购楼手续时须签署声明书，确定申请表内所填报的资料均属真实，并须申报在提交申请表后的任何变更事项（包括家庭组合）；以及
- (2) 签署买卖协议后，所有名列于申请表内的申请者及其家庭成员，其公屋申请会被即时取消，不会获配公屋单位。

### **「家有长者计划」**

9. 为鼓励合格的家庭与年长亲人同住，凡选择参加「家有长者计划」的二人或以上家庭而又符合申请资格，可获提升选楼次序。申请资格包括：

- (1) 在申请截止日期当日，该名年长亲人（「同住长者」）必须已年满 60 岁及名列公屋租约 / 出租屋邨租约内的家庭成员；
- (2) 同住长者必须为所购买单位的业主或其中一名联名业主，并必须精神上具有行为能力；
- (3) 申请者及同住长者须于签署买卖协议时签署一份声明书，承诺愿意一同在所购买的单位居住；
- (4) 同住长者如属已婚，其配偶亦须名列同一份申请表内，但如有文件证明他们已合法仳离、配偶没有香港入境权或已去世则属例外；以及
- (5) 除因永久离开、去世或社会福利署署长提出的其他体恤理由外，同住长者的名字日后不得从房屋署持有的业主记录中删除。

10. 根据「绿置居 2019」申请须知，参加「家有长者计划」的申请者必须与其中一名年满 60 岁的亲人共同拥有所选购单位的业权，他同时亦可选择与申请表上另一名成年家庭成员共同拥有业权。上述申请者、年满 60 岁的亲人，以及拟成为联名业主的家庭成员均须亲身或授权代表出席选楼及办理相关手续。

### **主要事件经过**

11. 根据房屋署提交的资料，主要事件经过如下：

- (1) 2019 年 6 月 10 日，房协的屋邨办事处收到一份有投诉人及其母亲签署的绿表申请表（「事涉申请表」）。根据该申请表，他们一同申请「居屋 2019」及参加「家有长者计划」，并同意将其「居屋 2019」绿表申请保留至房委会紧接推出的下一个资助出售单位销售计划，即「绿置居 2019」。
- (2) 由于投诉人及其母亲并没有在「居屋 2019」成功购买居屋单位，房委会于 2019 年 12 月 18 日书面通知投诉人母亲，其「居屋 2019」的申请已保留至「绿置居

2019」。

- (3) 2020年4月23日，房屋署申请分组（「申请分组」）收到投诉人的公屋申请。
- (4) 2020年7月7日，销售小组向投诉人母亲发出选楼通知书，邀请她拣选「绿置居」单位。
- (5) 7月14日，投诉人母亲选购了一个「绿置居」单位（即事涉单位），并于同日签署买卖协议及相关声明书。
- (6) 8月31日，申请分组致函投诉人，表示他的公屋申请已于同月28日被取消，理由是他为房委会辖下资助自置居所计划的家庭成员。
- (7) 9月30日，投诉人到销售小组办事处，要求删除事涉「绿置居」单位的家庭成员户籍及恢复其公屋申请。
- (8) 11月9日，投诉人到销售小组办事处递交信件，要求销售小组酌情处理其删除户籍要求。
- (9) 11月17日，销售小组函覆投诉人，解释未能接纳投诉人删除事涉「绿置居」单位户籍申请的原因。

## **房屋署的解释**

### 投诉点(1)

12. 根据记录，投诉人及其母亲分别以「家庭成员」及「申请者」身份在事涉申请表上签署，确认已阅读申请须知及清楚明白有关内容，以及声明申请表内所填报的事项全部属实及正确无误。此外，他们亦在申请表上作出声明及确认明白，如经房委会资助出售单位销售计划签署有关单位买卖协议后，所有名列申请表的家庭成员的公屋申请即被取消，以及不会获配公屋单位。

13. 按一般程序，屋邨办事处职员收到住户提交居屋 / 「绿置居」申请表后，会核对申请表上的资料与住户在租约上的资料，包括住户是否符合申请资格、名列租约内所有家庭成员是否填报在

申请表内、名列申请表人士是否已在申请表上签署及作出声明、填写的家庭成员资料是否与住户档案记录相符，以及户主在申请表上的签署是否与租约上的签署式样一致。

14. 房屋署解释，由于公屋及出租屋邨的租约均是由户主与房委会 / 房协订立，户主应清楚知悉及承诺于购买居屋 / 「绿置居」单位后须将现居单位腾空交回房委会 / 房协，而户主应确保居屋或「绿置居」申请表上所填写的资料正确及清楚明白申请表及申请须知内各项条款才签署。因此，在一般情况下，屋邨办事处职员主要核对户主在申请表上的签署与租约上的签署式样是否一致。

15. 房屋署指出，「居屋 2019」及「绿置居 2019」申请须知均列明如申请者的家庭组合有更改，须尽早通知房屋署更新家庭成员的资料。房屋署于 2019 年 12 月 18 日致函通知投诉人母亲其「居屋 2019」的申请已获转至「绿置居 2019」时（上文第 11(2)段），已提醒她如希望以一个和「居屋 2019」不同的申请类别申请「绿置居 2019」，而该申请类别会影响他们的选楼优先次序，便须于指定日期前以书面通知销售小组。及至选购单位当日，销售小组并没有接获任何有关更改投诉人及其母亲的申请资料或申请资格的通知。

16. 由于公屋及出租屋邨住户以绿表申请居屋 / 「绿置居」并无入息及资产等限制，因此房屋署无须进行入息审查，亦无须约见投诉人或其母亲。就本案而言，由于申请者及参加「家有长者计划」已年满 60 岁的人士皆为投诉人母亲，根据「绿置居 2019」申请须知（上文第 10 段），在没有联名业主的情况下，只有投诉人母亲须于 2020 年 7 月 14 日出席选楼、签署买卖协议及声明书。房屋署认为，此项安排符合既定销售安排，亦可避免对其他未拟成为业主的家庭成员造成不便。

## 投诉点(2)

17. 由于投诉人向房屋署职员表示他对申请购买事涉单位并不知情，故该署职员建议他如怀疑有人违反香港法例可报警求助。

18. 投诉人及其母亲以家庭申请者类别参加「家有长者计划」购入事涉单位，投诉人是唯一的家庭成员，故他的名字不可从「绿置居」单位户籍上删除。若投诉人希望继续其公屋申请，其母亲可

考虑撤销事涉单位的买卖协议，否则投诉人便会享有双重房屋福利。因此，房屋署职员向投诉人提及撤销买卖协议的提议，只是提供一个可考虑的方案。

## 本署的评论

### 投诉点(1)

19. 投诉人坚称从没有申请「居屋 2019」及「绿置居 2019」，但房屋署向本署提供的事涉申请表副本显示「申请者」及「家庭成员」分别为投诉人母亲及投诉人，并有他们的签署。

20. 根据房屋署，屋邨办事处收到事涉申请表后，按照一般程序只是核对了作为户主的投诉人母亲在该申请表上的签署与租约上的签署式样是否一致（上文第 13 段），而且在整个审批过程中，房屋署并没有约见投诉人，亦没有邀请他出席 2020 年 7 月 14 日的选楼程序（上文第 16 段）。

21. 本署理解房屋署上文第 14 及 16 段所述的安排有其原因，惟本署注意到：

- (1) 根据事涉申请表，投诉人及其母亲同意参加「家有长者计划」（上文第 11(1)段）；
- (2) 「家有长者计划」旨在鼓励家庭成员与年长亲人同住，故参与该计划的合资格家庭可获提升居屋和「绿置居」的选楼次序（上文第 9 段）；
- (3) 投诉人母亲于 2020 年 7 月 14 日成功选购「绿置居」单位后，即日在房屋事务主任的见证下，签署参加「家有长者计划」的声明书（「家有长者计划声明书」），并作出以下声明：

「我 / 我们 \_\_\_\_\_ 及 \_\_\_\_\_<sup>1</sup>（长者姓名）完全明白，透过『家有长者优先选楼计划』购买绿表置居计划（绿置居）单位后，我们必须

---

<sup>1</sup> 「XXX」为投诉人母亲的姓名，在此略去。

一同居于.....的绿置居单位内」；以及

- (4) 投诉人母亲在上分段所述选楼日亦签署了另一份声明书，声明因成功选购绿置居单位，故放弃投诉人的公屋申请（申请编号：XXXXXXXXXX<sup>2</sup>）。

22. 从上文**第 21(3)段**节录的「家有长者计划声明书」内容可见，该声明书旨在要求参与该计划的家庭成员确认明白透过该计划购买「绿置居」单位后，必须与参与计划的年长亲人同住。然而，就这宗个案，房屋署只要求投诉人母亲以年长亲人的身份签署该声明书，却未有要求投诉人以家庭成员的身份签署，显然未能达到该声明书的目的，亦反映该署在审批购买事涉单位申请时有疏漏。

23. 鉴于参与「家有长者计划」的家庭可获提升选楼次序，故上段所述房屋署审批申请时的疏漏，将会对其他没有参与计划的「绿置居」申请者构成不公。就这宗个案而言，事涉单位是在投诉人母亲获提升选楼次序的情况下购得，但按照投诉人的说法，他将不会与母亲同住事涉单位，这显然有违「家有长者计划」的原意。倘若房屋署在审批购买事涉单位的申请过程中，有安排投诉人签署声明书以确认明白「家有长者计划」的要求，不但可以避免这宗投诉，亦可确保不会出现上述的不公情况。

24. 此外，上文**第 21(4)段**有关放弃投诉人公屋申请的声明书附有投诉人的公屋申请编号，显示房屋署于投诉人母亲选楼前已知悉投诉人的公屋申请。然而，该署没有安排投诉人签署该声明书，反而要求投诉人母亲代为签署，做法令人费解。事实上，上述公屋申请是投诉人以个人名义提出，故即使投诉人母亲是事涉「绿置居 2019」的申请者，不代表她有资格代表投诉人放弃其公屋申请。本署认为，该署实有需要检讨签署上述声明书的安排，以完善行政程序，确保声明书的合法性和有效性。

## 投诉点(2)

25. 房屋署已澄清，由于投诉人向该署职员表示对事涉的「绿置居 2019」申请毫不知情，并要求将他的名字从事涉「绿置居」单位户籍上删除，故该署职员建议投诉人若怀疑有人违反法例可

---

<sup>2</sup> 申请编号在此略去。

报警求助，以及表示他的母亲若撤销买卖协议便可恢复他的公屋申请。本署认为，该署按照实际情况及现行公共房屋政策向投诉人提供相应的建议，并非行政失当。

26. 然而，本署关注的是房屋署作为「绿置居 2019」的执行部门，当有迹象显示申请及签署买卖合约的过程中可能涉及不实的声明内容，令审批及订定合约的合法基础存疑；而且在事件中利益或受损害的除了投诉人，亦包括其他申请者，以及肩负执行、维护公共房屋福利制度的房屋署。该署职员仅着投诉人报警，而未有循本段所指出的问题的方向深究事件，做法未及全面和稳当，甚至有忽视自身责任之嫌。

## 建议

27. 申诉专员建议房屋署：

- (1) 因应本案揭示的问题，征询法律意见，以了解有关声明及已签署的买卖合约的合法性及有效性；以及
- (2) 就上文**第 22 至 24 段**所述的问题作出检讨，以考虑如何可以完善相关的行政程序，确保「家有长者计划声明书」及放弃公屋申请的声明名副其实。

## 房屋署对调查报告草拟本的回应

28. 就调查报告的草拟本，房屋署的回应重点如下：

29. 「居屋 2019」及「绿置居 2019」的申请须知及申请表均清楚列明：家庭申请者如成功购得单位，名列申请表内的家庭成员的公屋申请即被取消；如家庭成员的资料或家庭状况有所改变，必须书面通知房委会。

30. 根据事涉申请表，投诉人在声明部分签署作实，表示他清楚前段所述的相关规定。因此，房屋署认为，因投诉人的公屋申请是以其个人名义提出，其母亲没有资格代表投诉人放弃公屋申请的说法不能成立。



31. 房屋署就本案所征得的法律意见认为：由于投诉人及其母亲一同签署事涉申请表，即使投诉人没有签署任何声明书，上文**第 29 段**所述的规定仍然有效。该署在签署买卖协议时要求申请者签署声明书，只是再次确认有关规定。

32. 房屋署认为，本投诉个案的关键不在签署买卖协议时投诉人有否签署声明书，而是事涉申请表上投诉人的签署是否属于其本人。除非申请者及其所有家庭成员在签署申请表时都有公证人员或该署人员见证，或该署在收到申请表后与所有申请者及申请表上的家庭成员会面，否则不能杜绝申请书上的签署并非由其本人所作出的情况。

33. 「居屋 2019」和「绿置居 2019」的申请表数目分别约 310,000 份和 48,000 份，而「居屋 2020」和「绿置居 2020/21」的申请表数目分别约 236,000 份和 72,000 份。以居屋及「绿置居」大量的申请数目而言，前段所述的见证及面见程序并不切实可行。

34. 房屋署亦认为，若规定申请者及所有申请表上的家庭成员均须出席选楼，虽可避免签署买卖合同后有家庭成员否认参与申请的情况，但有不少家庭成员因上学、上班、外出公干等情况而难以出席选楼，施加此规定会令申请者损失其选楼次序，甚至丧失选楼资格，对申请者造成很大不便甚至不公。

35. 该署认为，平衡各方利益后的适当做法，是当出现签署买卖合同后有家庭成员否认参与申请的情况时，该署就该个别事件作出适当的跟进及处理。

36. 投诉人曾向房屋署表示会直接与其母亲了解其申请「绿置居」的事宜。因此，该署理解投诉人会自行与其母亲处理属于其家庭之间的问题。该署认同在处理投诉人的个案方面有进步空间：该署可在投诉人再三要求取消「绿置居」户籍时，对个案作进一步调查。

## **本署对房屋署进一步回应的评论**

37. 本署理解，房屋署若要求居屋 / 「绿置居」的申请者及所有

家庭成员必须在公证人或该署人员见证之下签署申请表，或在收到申请后会见申请者及所有家庭成员，又或要求他们必须出席选楼，有其困难之处（上文**第 32 至 34 段**）。然而，本署并没有要求该署必须采取上述三项程序；亦不是因为该署未有采取有关程序便认为该署行政失当。

38. 虽然房屋署认为投诉人母亲可以代表投诉人签署声明书以放弃其公屋申请（上文**第 30 段**），但本署所关注的问题是：该署就选楼时签署有关声明书的行政安排是否妥善。本案的其中一个关键是「家有长者计划声明书」旨在确保参与该计划的家庭成员确认定明白必须与年长亲人同住在所选购的「绿置居」单位内，但该署在处理事涉的「绿置居」申请时，只要求投诉人母亲以年长亲属的身份签署「家有长者计划声明书」，并无要求投诉人以家庭成员身份签署（上文**第 22 段**），无法令声明书达到该计划的目的。

39. 本署认为，若该署能在行政程序上确保上述「家有长者计划声明书」名副其实，不但可以避免这宗投诉，亦可确保不会出现上文**第 23 段**所述的不公情况，故该署确有需要检讨签署声明书的行政程序。本署知悉，该署会再审视居屋及「绿置居」的申请表、申请须知及声明书，以完善有关的行政程序。

40. 本案的另一关键问题是：当投诉人再三向房屋署表示未有作出事涉「绿置居」申请，显示申请及签署买卖合同的过程中可能涉及不实的声明内容，该署却没有进一步深究事件，做法未及全面和稳当（上文**第 26 段**）。本署知悉，房屋署经征询法律意见后，会对投诉人的个案作进一步调查，以及视乎所得资料及证据，该署会考虑将个案转介香港警务处，及对已签署买卖协议作适当的跟进。

## 结论

41. 经仔细考虑房屋署的回应后，申诉专员认为，这宗投诉成立，并维持上文第 27 段的建议。

申诉专员公署

2021 年 11 月

公署会不时在社交媒体上载个别投诉个案的调查报告，欢迎赞好或追踪本署社交媒体专页，以获取最新资讯：

**Facebook:**

<https://www.facebook.com/Ombudsman.HK>



**Instagram:**

[https://www.instagram.com/ombudsman\\_hk/](https://www.instagram.com/ombudsman_hk/)

