

房屋署對「家有長者優先選樓計劃」申請的審批 調查報告

2021年4月28日，投訴人向本署投訴房屋署。5月14日，投訴人向本署提供補充資料。

投訴內容

2. 投訴人與母親分別是香港房屋協會（「房協」）某出租屋邨單位的戶主和登記住戶。投訴人因與母親關係欠佳，於十多年前遷出該單位。2020年5月，投訴人向房屋署申請公屋。同年8月，房屋署致函投訴人，指其母親已於2020年7月以他們二人的名義按「出售綠表置居計劃（「綠置居」）單位2019」（「綠置居2019」）下「家有長者優先選樓計劃」（「家有長者計劃」）購買了一個單位（「事涉單位」），故須取消投訴人的公屋申請。

3. 投訴人向房屋署解釋，他無意購買事涉單位，以及對購買事涉單位並不知情。房屋署職員表示除非他報警或其母親「撻訂」，否則該署不會讓他退出「綠置居」申請，或恢復他的公屋申請資格。

4. 投訴人不滿房屋署：

(1) 審批購買事涉單位申請時，沒有向他核實其意願；以及

(2) 要求他報警或他的母親「撻訂」才同意讓他退出「綠置居2019」申請，並不合理，亦令他感到為難。

本署的跟進

5. 本署於2021年5月27日向房屋署展開查訊後，經審研該署提供的回覆及個案資料後，決定就本案展開全面調查。經考慮房屋署提供的解釋，本署於2021年11月12日完成調查，結果如下。

本署調查所得

「出售居者有其屋計劃（「居屋」）單位 2019」（「居屋 2019」）

6. 2019 年 5 月，香港房屋委員會（「房委會」）推出「居屋 2019」。居於房委會公共租住房屋／房協出租屋邨的住戶若申請「居屋 2019」，須與有關租約內的所有人士一同申請。他們須在申請表上簽署及作出聲明，確認及明白申請者或家庭成員若名列於任何其他資助房屋計劃申請表的申請同時入選，則只可以選擇其中一項，其餘申請會被取消。申請者須將填妥及簽署的申請表交到所屬的屋邨辦事處。辦事處核實有關申請後，會將申請文件交房屋署轄下居屋銷售小組（「銷售小組」）跟進。

「綠置居 2019」

7. 為簡化申請安排，未能成功選購「居屋 2019」的合資格綠表申請者可選擇把申請保留至房委會緊接推出的下一個資助出售單位銷售計劃，即「綠置居 2019」，而無須重新遞交申請和繳付申請費用。「居屋 2019」申請表上的資料會用作核實申請者在「綠置居 2019」的申請資格和選樓優先次序。如申請者的家庭組合有更改，須盡早通知房委會，以便房委會更新家庭成員資料。

8. 「綠置居 2019」的申請須知註明：

- (1) 申請者在辦理購樓手續時須簽署聲明書，確定申請表內所填報的資料均屬真實，並須申報在提交申請表後的任何變更事項（包括家庭組合）；以及
- (2) 簽署買賣協議後，所有名列於申請表內的申請者及其家庭成員，其公屋申請會被即時取消，不會獲配公屋單位。

「家有長者計劃」

9. 為鼓勵合資格的家庭與年長親人同住，凡選擇參加「家有長者計劃」的二人或以上家庭而又符合申請資格，可獲提升選樓次序。申請資格包括：

- (1) 在申請截止日期當日，該名年長親人（「同住長者」）必須已年滿 60 歲及名列公屋租約／出租屋邨租約內的家庭成員；
- (2) 同住長者必須為所購買單位的業主或其中一名聯名業主，並必須精神上具有行為能力；
- (3) 申請者及同住長者須於簽署買賣協議時簽署一份聲明書，承諾願意一同在所購買的單位居住；
- (4) 同住長者如屬已婚，其配偶亦須名列同一份申請表內，但如有文件證明他們已合法仳離、配偶沒有香港入境權或已去世則屬例外；以及
- (5) 除因永久離開、去世或社會福利署署長提出的其他體恤理由外，同住長者的名字日後不得從房屋署持有的業主記錄中刪除。

10. 根據「綠置居 2019」申請須知，參加「家有長者計劃」的申請者必須與其中一名年滿 60 歲的親人共同擁有所選購單位的業權，他同時亦可選擇與申請表上另一名成年家庭成員共同擁有業權。上述申請者、年滿 60 歲的親人，以及擬成為聯名業主的家庭成員均須親身或授權代表出席選樓及辦理相關手續。

主要事件經過

11. 根據房屋署提交的資料，主要事件經過如下：

- (1) 2019 年 6 月 10 日，房協的屋邨辦事處收到一份有投訴人及其母親簽署的綠表申請表（「事涉申請表」）。根據該申請表，他們一同申請「居屋 2019」及參加「家有長者計劃」，並同意將其「居屋 2019」綠表申請保留至房委會緊接推出的下一個資助出售單位銷售計劃，即「綠置居 2019」。
- (2) 由於投訴人及其母親並沒有在「居屋 2019」成功購買居屋單位，房委會於 2019 年 12 月 18 日書面通知投訴人母親，其「居屋 2019」的申請已保留至「綠置居

2019」。

- (3) 2020年4月23日，房屋署申請分組（「申請分組」）收到投訴人的公屋申請。
- (4) 2020年7月7日，銷售小組向投訴人母親發出選樓通知書，邀請她揀選「綠置居」單位。
- (5) 7月14日，投訴人母親選購了一個「綠置居」單位（即事涉單位），並於同日簽署買賣協議及相關聲明書。
- (6) 8月31日，申請分組致函投訴人，表示他的公屋申請已於同月28日被取消，理由是他為房委會轄下資助自置居所計劃的家庭成員。
- (7) 9月30日，投訴人到銷售小組辦事處，要求刪除事涉「綠置居」單位的家庭成員戶籍及恢復其公屋申請。
- (8) 11月9日，投訴人到銷售小組辦事處遞交信件，要求銷售小組酌情處理其刪除戶籍要求。
- (9) 11月17日，銷售小組函覆投訴人，解釋未能接納投訴人刪除事涉「綠置居」單位戶籍申請的原因。

房屋署的解釋

投訴點(1)

12. 根據記錄，投訴人及其母親分別以「家庭成員」及「申請者」身份在事涉申請表上簽署，確認已閱讀申請須知及清楚明白有關內容，以及聲明申請表內所填報的事項全部屬實及正確無訛。此外，他們亦在申請表上作出聲明及確認明白，如經房委會資助出售單位銷售計劃簽署有關單位買賣協議後，所有名列申請表的家庭成員的公屋申請即被取消，以及不會獲配公屋單位。

13. 按一般程序，屋邨辦事處職員收到住戶提交居屋／「綠置居」申請表後，會核對申請表上的資料與住戶在租約上的資料，包括住戶是否符合申請資格、名列租約內所有家庭成員是否填報在

申請表內、名列申請表人士是否已在申請表上簽署及作出聲明、填寫的家庭成員資料是否與住戶檔案記錄相符，以及戶主在申請表上的簽署是否與租約上的簽署式樣一致。

14. 房屋署解釋，由於公屋及出租屋邨的租約均是由戶主與房委會／房協訂立，戶主應清楚知悉及承諾於購買居屋／「綠置居」單位後須將現居單位騰空交回房委會／房協，而戶主應確保居屋或「綠置居」申請表上所填寫的資料正確及清楚明白申請表及申請須知內各項條款才簽署。因此，在一般情況下，屋邨辦事處職員主要核對戶主在申請表上的簽署與租約上的簽署式樣是否一致。

15. 房屋署指出，「居屋 2019」及「綠置居 2019」申請須知均列明如申請者的家庭組合有更改，須盡早通知房屋署更新家庭成員的資料。房屋署於 2019 年 12 月 18 日致函通知投訴人母親其「居屋 2019」的申請已獲轉至「綠置居 2019」時（上文**第 11(2)段**），已提醒她如希望以一個和「居屋 2019」不同的申請類別申請「綠置居 2019」，而該申請類別會影響他們的選樓優先次序，便須於指定日期前以書面通知銷售小組。及至選購單位當日，銷售小組並沒有接獲任何有關更改投訴人及其母親的申請資料或申請資格的通知。

16. 由於公屋及出租屋邨住戶以綠表申請居屋／「綠置居」並無入息及資產等限制，因此房屋署無須進行入息審查，亦無須約見投訴人或其母親。就本案而言，由於申請者及參加「家有長者計劃」已年滿 60 歲的人士皆為投訴人母親，根據「綠置居 2019」申請須知（上文**第 10 段**），在沒有聯名業主的情況下，只有投訴人母親須於 2020 年 7 月 14 日出席選樓、簽署買賣協議及聲明書。房屋署認為，此項安排符合既定銷售安排，亦可避免對其他未擬成為業主的家庭成員造成不便。

投訴點(2)

17. 由於投訴人向房屋署職員表示他對申請購買事涉單位並不知情，故該署職員建議他如懷疑有人違反香港法例可報警求助。

18. 投訴人及其母親以家庭申請者類別參加「家有長者計劃」購入事涉單位，投訴人是唯一的家庭成員，故他的名字不可從「綠置居」單位戶籍上刪除。若投訴人希望繼續其公屋申請，其母親可

考慮撤銷事涉單位的買賣協議，否則投訴人便會享有雙重房屋福利。因此，房屋署職員向投訴人提及撤銷買賣協議的提議，只是提供一個可考慮的方案。

本署的評論

投訴點(1)

19. 投訴人堅稱從沒有申請「居屋 2019」及「綠置居 2019」，但房屋署向本署提供的事涉申請表副本顯示「申請者」及「家庭成員」分別為投訴人母親及投訴人，並有他們的簽署。

20. 根據房屋署，屋邨辦事處收到事涉申請表後，按照一般程序只是核對了作為戶主的投訴人母親在該申請表上的簽署與租約上的簽署式樣是否一致（上文**第 13 段**），而且在整個審批過程之中，房屋署並沒有約見投訴人，亦沒有邀請他出席 2020 年 7 月 14 日的選樓程序（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) 根據事涉申請表，投訴人及其母親同意參加「家有長者計劃」（上文**第 11(1)段**）；
- (2) 「家有長者計劃」旨在鼓勵家庭成員與年長親人同住，故參與該計劃的合資格家庭可獲提升居屋和「綠置居」的選樓次序（上文**第 9 段**）；
- (3) 投訴人母親於 2020 年 7 月 14 日成功選購「綠置居」單位後，即日在房屋事務主任的見證下，簽署參加「家有長者計劃」的聲明書（「家有長者計劃聲明書」），並作出以下聲明：

「我／我們 _____ 及 **XXX**¹（長者姓名）完全明白，透過『家有長者優先選樓計劃』購買綠表置居計劃（綠置居）單位後，我們必須

¹ 「XXX」為投訴人母親的姓名，在此略去。

一同居於……的綠置居單位內」；以及

- (4) 投訴人母親在上分段所述選樓日亦簽署了另一份聲明書，聲明因成功選購綠置居單位，故放棄投訴人的公屋申請（申請編號：XXXXXXXXX²）。

22. 從上文**第 21(3)段**節錄的「家有長者計劃聲明書」內容可見，該聲明書旨在要求參與該計劃的家庭成員確認明白透過該計劃購買「綠置居」單位後，必須與參與計劃的年長親人同住。然而，就這宗個案，房屋署只要求投訴人母親以年長親人的身份簽署該聲明書，卻未有要求投訴人以家庭成員的身份簽署，顯然未能達到該聲明書的目的，亦反映該署在審批購買事涉單位申請時有疏漏。

23. 鑑於參與「家有長者計劃」的家庭可獲提升選樓次序，故上段所述房屋署審批申請時的疏漏，將會對其他沒有參與計劃的「綠置居」申請者構成不公。就這宗個案而言，事涉單位是在投訴人母親獲提升選樓次序的情況下購得，但按照投訴人的說法，他將不會與母親同住事涉單位，這顯然有違「家有長者計劃」的原意。倘若房屋署在審批購買事涉單位的申請過程中，有安排投訴人簽署聲明書以確認明白「家有長者計劃」的要求，不但可以避免這宗投訴，亦可確保不會出現上述的不公情況。

24. 此外，上文**第 21(4)段**有關放棄投訴人公屋申請的聲明書附有投訴人的公屋申請編號，顯示房屋署於投訴人母親選樓前已知悉投訴人的公屋申請。然而，該署沒有安排投訴人簽署該聲明書，反而要求投訴人母親代為簽署，做法令人費解。事實上，上述公屋申請是投訴人以個人名義提出，故即使投訴人母親是事涉「綠置居 2019」的申請者，不代表她有資格代表投訴人放棄其公屋申請。本署認為，該署實有需要檢討簽署上述聲明書的安排，以完善行政程序，確保聲明書的合法性和有效性。

投訴點(2)

25. 房屋署已澄清，由於投訴人向該署職員表示對事涉的「綠置居 2019」申請毫不知情，並要求將他的名字從事涉「綠置居」單位戶籍上刪除，故該署職員建議投訴人若懷疑有人違反法例可

² 申請編號在此略去。

報警求助，以及表示他的母親若撤銷買賣協議便可恢復他的公屋申請。本署認為，該署按照實際情況及現行公共房屋政策向投訴人提供相應的建議，並非行政失當。

26. 然而，本署關注的是房屋署作為「綠置居 2019」的執行部門，當有跡象顯示申請及簽署買賣合約的過程中可能涉及不實的聲明內容，令審批及訂定合約的合法基礎存疑；而且在事件中利益或受損害的除了投訴人，亦包括其他申請者，以及肩負執行、維護公共房屋福利制度的房屋署。該署職員僅着投訴人報警，而未有循本段所指出的問題的方向深究事件，做法未及全面和穩當，甚至有忽視自身責任之嫌。

建議

27. 申訴專員建議房屋署：

- (1) 因應本案揭示的問題，徵詢法律意見，以了解有關聲明及已簽署的買賣合約的合法性及有效性；以及
- (2) 就上文**第 22 至 24 段**所述的問題作出檢討，以考慮如何可以完善相關的行政程序，確保「家有長者計劃聲明書」及放棄公屋申請的聲明名副其實。

房屋署對調查報告草擬本的回應

28. 就調查報告的草擬本，房屋署的回應重點如下：

29. 「居屋 2019」及「綠置居 2019」的申請須知及申請表均清楚列明：家庭申請者如成功購得單位，名列申請表內的家庭成員的公屋申請即被取消；如家庭成員的資料或家庭狀況有所改變，必須書面通知房委會。

30. 根據事涉申請表，投訴人在聲明部分簽署作實，表示他清楚前段所述的相關規定。因此，房屋署認為，因投訴人的公屋申請是以其個人名義提出，其母親沒有資格代表投訴人放棄公屋申請的說法不能成立。

31. 房屋署就本案所徵得的法律意見認為：由於投訴人及其母親一同簽署事涉申請表，即使投訴人沒有簽署任何聲明書，上文**第 29 段**所述的規定仍然有效。該署在簽署買賣協議時要求申請者簽署聲明書，只是再次確認有關規定。

32. 房屋署認為，本投訴個案的關鍵不在簽署買賣協議時投訴人有否簽署聲明書，而是事涉申請表上投訴人的簽署是否屬於其本人。除非申請者及其所有家庭成員在簽署申請表時都有公證人員或該署人員見證，或該署在收到申請表後與所有申請者及申請表上的家庭成員會面，否則不能杜絕申請書上的簽署並非由其本人所作出的情況。

33. 「居屋 2019」和「綠置居 2019」的申請表數目分別約 310,000 份和 48,000 份，而「居屋 2020」和「綠置居 2020/21」的申請表數目分別約 236,000 份和 72,000 份。以居屋及「綠置居」大量的申請數目而言，前段所述的見證及面見程序並不切實可行。

34. 房屋署亦認為，若規定申請者及所有申請表上的家庭成員均須出席選樓，雖可避免簽署買賣合約後有家庭成員否認參與申請的情況，但有不少家庭成員因上學、上班、外出公幹等情況而難以出席選樓，施加此規定會令申請者損失其選樓次序，甚至喪失選樓資格，對申請者造成很大不便甚至不公。

35. 該署認為，平衡各方利益後的適當做法，是當出現簽署買賣合約後有家庭成員否認參與申請的情況時，該署就該個別事件作出適當的跟進及處理。

36. 投訴人曾向房屋署表示會直接與其母親了解其申請「綠置居」的事宜。因此，該署理解投訴人會自行與其母親處理屬於其家庭之間的問題。該署認同在處理投訴人的個案方面有進步空間：該署可在投訴人再三要求取消「綠置居」戶籍時，對個案作進一步調查。

本署對房屋署進一步回應的評論

37. 本署理解，房屋署若要求居屋／「綠置居」的申請者及所有

家庭成員必須在公證人或該署人員見證之下簽署申請表，或在收到申請後會見申請者及所有家庭成員，又或要求他們必須出席選樓，有其困難之處（上文**第 32 至 34 段**）。然而，本署並沒有要求該署必須採取上述三項程序；亦不是因為該署未有採取有關程序便認為該署行政失當。

38. 雖然房屋署認為投訴人母親可以代表投訴人簽署聲明書以放棄其公屋申請（上文**第 30 段**），但本署所關注的問題是：該署就選樓時簽署有關聲明書的行政安排是否妥善。本案的其中一個關鍵是「家有長者計劃聲明書」旨在確保參與該計劃的家庭成員確認明白必須與年長親人同住在所選購的「綠置居」單位內，但該署在處理事涉的「綠置居」申請時，只要求投訴人母親以年長親屬的身份簽署「家有長者計劃聲明書」，並無要求投訴人以家庭成員身份簽署（上文**第 22 段**），無法令聲明書達到該計劃的目的。

39. 本署認為，若該署能在行政程序上確保上述「家有長者計劃聲明書」名副其實，不但可以避免這宗投訴，亦可確保不會出現上文**第 23 段**所述的不公情況，故該署確有需要檢討簽署聲明書的行政程序。本署知悉，該署會再審視居屋及「綠置居」的申請表、申請須知及聲明書，以完善有關的行政程序。

40. 本案的另一關鍵問題是：當投訴人再三向房屋署表示未有作出事涉「綠置居」申請，顯示申請及簽署買賣合約的過程中可能涉及不實的聲明內容，該署卻沒有進一步深究事件，做法未及全面和穩當（上文**第 26 段**）。本署知悉，房屋署經徵詢法律意見後，會對投訴人的個案作進一步調查，以及視乎所得資料及證據，該署會考慮將個案轉介香港警務處，及對已簽署買賣協議作適當的跟進。

結論

41. 經仔細考慮房屋署的回應後，申訴專員認為，這宗投訴成立，並維持上文第 27 段的建議。

申訴專員公署

2021 年 11 月

公署會不時在社交媒體上載個別投訴個案的調查報告，歡迎讚好或追蹤本署社交媒體專頁，以獲取最新資訊：

Facebook:

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



Instagram:

https://www.instagram.com/ombudsman_hk/

