

《審計署署長第四十七號報告書》 — 第 3 章

租住公屋單位的編配

撮要

1. 香港房屋委員會(房委會)於一九七三年四月根據《房屋條例》(第 283 章)成立為法定機構。房委會的主要職責，是為沒有能力負擔私人租住房屋的低收入家庭提供資助租住公屋(公屋)單位。房委會亦提供中轉房屋(中轉屋)和臨時收容中心，為短期間難以覓得合適居所的家庭提供臨時居所。截至二零零六年三月三十一日，房委會共提供 682 316 個公屋單位，為 202 萬人提供住所。房屋署(房署)是房委會的執行機關，專責推行各項房屋政策。房署主要負責提供公屋單位、中轉屋單位及臨時收容中心，以及審核各類公營房屋資助計劃的資格準則。

處理編配租住公屋單位的申請

2. **核實申報的收入和資產** 審計署注意到：(a)房署人員沒有嚴格審核銀行存摺和銀行結單上的結餘，以確保申請人及家庭成員所申報的收入和資產確實無誤；及(b)只有在申請有可疑的情況下，房署才要求申請人及家庭成員出示報稅表和其他薪酬記錄。審計署建議房屋署署長應：(a)提醒房署人員嚴格審核申請人及家庭成員所提交的銀行存摺和銀行結單；(b)考慮要求申請人及家庭成員出示強制性公積金供款記錄和報稅表，以證明所申報的入息屬實；及(c)考慮把有關記錄的副本保存，以便日後作進一步參考或查核。

3. **延誤把已故人士的名字刪除** 審計署分析了截至二零零六年四月八日房署的已故申請人和已故家庭成員報告，發現房署轄下編配組超過一個月仍未就 57 宗涉及已故人士的個案，採取跟進行動，把已故人士的名字從公屋輪候冊中刪除。審計署建議房屋署署長應：(a)發出指引，訂明應從速把已故申請人和已故

家庭成員的名字從公屋輪候冊中刪除；及(b)確保房署人員迅速查明申請人，特別是在長者優先配屋計劃下的申請人，在家庭成員去世後，是否仍符合配屋資格。

4. **抽選申請作深入審查** 審計署發現，打擊濫用公屋資源特遣隊(特遣隊)只對申請人及家庭成員的資產進行深入審查。就編配組轉介給特遣隊跟進的申請，特遣隊沒有審核申請人及家庭成員的入息。審計署建議房屋署署長應就編配組轉介給特遣隊跟進的申請，要求特遣隊除審查申請人及家庭成員的資產外，還要審核他們的入息。

5. **轉介給特遣隊調查的個案** 在2003-04至2005-06年度，編配組平均每年處理36 228宗申請，編配組轉介給特遣隊作深入審查的可疑個案只有11宗。審計署注意到，房署沒有發出指引，指示編配組把可疑的個案轉介給特遣隊作深入審查。審計署建議房屋署署長應發出指引，指示編配組把所有可疑的個案轉介給特遣隊作深入審查。

6. **檢控公屋申請人** 審計署發現，近年向被發現虛報資料的申請人提出檢控的個案數目有所下降。檢控個案數目由2000-01年度的113宗減少至2004-05年度的34宗。定罪率雖然高(介乎94%至100%)，但檢控率卻由2000-01年度的74%下降至2004-05年度的39%。審計署建議房屋署署長應加強：(a)檢控在申請編配公屋時，明知而虛報資料的申請人；及(b)宣傳定罪個案，以收更大的阻嚇作用。

預留租住公屋單位

7. **市區重建局(市建局)預留的單位** 受市建局重建項目影響人士(受清拆影響人士)入住的公屋單位數目，遠比市建局預留者少。在2002-03至2005-06年度，平均只有20%預留的公屋單位有受清拆影響人士入住。審計署建議房屋署署長在諮詢市建局後應：(a)認真檢討每年預留公屋單位和預測有關需求的現行安排；及(b)確保未有受清拆影響人士入住的公屋單位盡快交回房委會。

8. **因大型修葺而暫停出租的單位** 審計署發現截至二零零六年五月十九日，因進行大型修葺而暫停出租三個月或以上的單位共 128 個，其中有 99 個(77%)單位暫停出租六個月或以上。審計署建議房屋署署長應加快完成單位的大型修葺工程，並把有關單位出租。

提供長者租住公屋

9. **長者租住公屋單位的空置率高** 長者租住公屋單位的空置率由二零零一年三月三十一日的 17% 上升至二零零六年三月三十一日的 25%。空置長者租住公屋單位數目由二零零一年三月三十一日的 1 602 個增加 836 個(52%)至二零零六年三月三十一日的 2 438 個。審計署建議房屋署署長在諮詢房委會後應：(a) 制訂長遠政策以處理長者租住公屋單位的空置問題；(b) 迅速採取措施減少空置長者租住公屋單位的數目；及(c) 繼續按照一般編配程序及特快公屋編配計劃，把空置的長者租住公屋單位出租給公屋輪候冊上其他申請人。

10. **延遲把天水圍的長者租住公屋單位作有益用途** 截至二零零六年三月三十一日，在天水圍天澤邨 197 個長者租住公屋單位中，161 個(82%)是空置的，其中 157 個單位空置了超過五年。審計署建議房屋署署長應迅速把天澤邨的空置長者租住公屋單位用於其他有益用途。

提供中轉房屋單位和臨時收容中心宿位

11. **中轉屋單位** 根據發證條件，中轉屋暫准證持證人(持證人)必須申請登記入公屋輪候冊內。每月總收入或總資產淨值超過房委會規定的最高限額，或擁有住宅物業的持證人，不符合編配公屋的資格。他們可居於中轉屋單位一年，其間另覓居所。審計署發現截至二零零六年三月三十一日：(a) 在 4 111 名持證人當中，775 人(19%)未登記入公屋輪候冊內，573 人(14%)已取消或撤回登記；(b) 在 573 名持證人當中，有 241 人(42%)每月總收入超逾房委會規定的最高限額，但房署並無要求他們遷離中轉屋單位；(c) 在上述 241 名持證人當中，有 227 人(94%)已居住於中轉屋單位超過一年；及(d) 在四個中轉屋屋邨共 6 156 個單位當中，1 954 個(32%)是空置的。審計署建議房屋署署長應：(a) 採

取有效措施，確保所有持證人從速申請登記入公屋輪候冊內，以及迅速跟進所有取消或撤回的登記個案；(b)查明持證人在中轉屋單位居住超過一年仍未被着令遷出的原因，並檢討豁免個案的理據；及(c)加快研究把空置的中轉屋單位轉作其他有益用途的可行性。

12. **臨時收容中心** 房署管理黃竹坑臨時收容中心和寶田臨時收容中心。未能符合入住公屋單位資格的住客，可在臨時收容中心居住最多不超過三個月的時間。審計署發現：(a)二零零零年十二月至二零零六年五月期間，寶田臨時收容中心的平均空置率為 81%，而黃竹坑臨時收容中心的平均空置率則為 92%；(b)截至二零零六年五月三十一日，寶田臨時收容中心 122 名住客中的 68 人和黃竹坑臨時收容中心的所有 8 名住客，都在中心居住了超過三個月；及(c)房署計劃在妥善遷置黃竹坑臨時收容中心所有住客後，於二零零六年十一月把中心關閉。審計署建議房屋署署長應：(a)檢討寶田臨時收容中心臨時宿位的需求，並研究把剩餘宿位轉作其他有益用途的可行性；(b)加快核實臨時收容中心的住客獲編配公屋單位的資格；及(c)加快安置黃竹坑臨時收容中心的 8 名住客，以便盡快把該用地交還政府。

出租較不受歡迎的單位

13. **確定較不受歡迎的單位** 審計署發現在推出特快公屋編配計劃前，並非所有屋邨辦事處都已把標準報表和存在不利因素的空置單位的資料交回編配組。審計署建議房屋署署長應實施管制措施，確保在推出特快公屋編配計劃前，所有屋邨辦事處把較不受歡迎單位的所需資料送交編配組。

14. **申請人接受較不受歡迎單位的情況** 在首十期特快公屋編配計劃中，較不受歡迎的單位獲接受的比率介乎 14.1% 至 41% 之間，平均接受比率偏低，僅為 33.7%。審計署建議房屋署署長應：(a)考慮給予申請人更多機會從特快公屋編配計劃匯集的單位中揀選較不受歡迎單位；及(b)考慮在適當情況下，放寬特快公屋編配計劃的面積編配標準。

15. **採取補救行動改善較不受歡迎單位的狀況** 審計署發現：(a)除寶田邨一人單位外，房署沒有替邨內其他較不受歡迎單位改裝廁所；及(b)第十期特快公屋編配計劃中，在 1 586 個不獲揀選的單位中，1 214 個(77%)已空置超過一年，包括 485 個(31%)單位已空置逾三年。審計署建議房屋署署長應：(a)迅速採取補救行動，以增加較不受歡迎單位出租的機會，包括在適當情況下進行改善工程；及(b)探討是否可以把空置的較不受歡迎單位改作其他有益用途。

當局的回應

16. 房屋署署長同意審計署的所有建議。

二零零六年十一月