

第 5 章

香港房屋委員會
房屋署

租住公屋的租務管理

香港審計署

二零零七年三月二十八日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第四十八號報告書》共有八章，全部載於審計署網頁(網址：<http://www.aud.gov.hk>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210

傳真：(852) 2824 2087

電郵：enquiry@aud.gov.hk

租住公屋的租務管理

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
香港房屋委員會	1.2
房屋署	1.3
房屋署架構重組	1.4
租住房屋運作帳目	1.5
公屋住戶資助政策	1.6
維護公屋資源的合理分配政策	1.7 – 1.8
更公平地分配額外房屋資源	1.9 – 1.10
每兩年申報家庭狀況	1.11
租務管理工作	1.12
帳目審查	1.13 – 1.14
鳴謝	1.15
第 2 部分：房屋政策的推行	2.1
房屋資源的合理分配	2.2
批出新租約政策	2.3
公屋租約事務管理政策	2.4
入息和資產申報	2.5 – 2.9
審計署的意見	2.10 – 2.20
審計署的建議	2.21
當局的回應	2.22
第 3 部分：租戶記錄的管理	3.1
房屋管理綜合系統	3.2 – 3.3
涉及已故人士的個案	3.4
審計署的意見	3.5 – 3.13
審計署的建議	3.14
當局的回應	3.15
涉及長者戶主及年老家庭成員入住安老院的個案	3.16 – 3.17
審計署的意見	3.18 – 3.26
審計署的建議	3.27
當局的回應	3.28

	段數
房屋管理綜合系統的租金標記	3.29
<i>審計署的意見</i>	3.30 – 3.33
<i>審計署的建議</i>	3.34
當局的回應	3.35
第 4 部分：單位調遷	4.1
單位調遷計劃	4.2
調遷種類	4.3
調遷資格準則	4.4
<i>審計署的意見</i>	4.5 – 4.21
<i>審計署的建議</i>	4.22
當局的回應	4.23
第 5 部分：其他有關租約事務的管理	5.1
欠繳公屋租金	5.2 – 5.3
<i>審計署的意見</i>	5.4 – 5.20
<i>審計署的建議</i>	5.21
當局的回應	5.22 – 5.23
收回公屋單位	5.24 – 5.27
<i>審計署的意見</i>	5.28 – 5.31
<i>審計署的建議</i>	5.32
當局的回應	5.33
上訴個案	5.34 – 5.35
<i>審計署的意見</i>	5.36
<i>審計署的建議</i>	5.37
當局的回應	5.38

	頁數
附錄	
A : 屋邨辦事處就涉及已故人士及 長者入住安老院的個案所須採取的行動	55
B : 涉及已故戶主及已故家庭成員的個案 (二零零六年十月四日)	56
C : 涉及長者戶主及年老家庭成員入住安老院的個案 (二零零六年九月二十二日)	57
D : 房屋管理綜合系統的主要租金和豁免標記	58
E : 獲編配兩個或三個公屋單位的寬敞戶 (二零零六年十月六日)	59

第1部分：引言

1.1 本部分闡述審計署就香港房屋委員會(房委會)對租住公屋(公屋)的租務管理進行帳目審查的背景，並概述審查工作的目標及範圍。

香港房屋委員會

1.2 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。房委會根據政府整體的房屋政策大綱，釐定和推行公營房屋計劃。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(註1)。房委會在屋邨管理方面的策略方針，主要是盡量維護公屋資源的合理分配，杜絕濫用，俾能加快公屋單位的流通。房委會的成員包括4名官方委員和29名非官方委員(註2)。房委會轄下設有六個常務小組委員會，以及多個附屬小組委員會/專責小組委員會，負責制訂和實施不同業務範疇的政策，以及監督推行情況。資助房屋小組委員會的職責之一，是就公屋屋邨管理及實施租金津貼計劃等政策事宜，向房委會提供意見。截至二零零六年十二月三十一日，房委會共提供676 611個公屋單位，為約200萬人(即佔全港人口29%)提供住所。

房屋署

1.3 房屋署是房委會的執行機關，專責推行各項房屋政策。房屋署負責多項職務，其中包括提供與管理公屋單位，以及審核各類公營房屋資助計劃的申請資格；並為房委會及其轄下小組委員會提供秘書處及行政支援服務，協助它們有效地履行職責。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)同時兼任房屋署署長一職。房屋署的工作目標如下：

- (a) 以積極進取、體恤關懷的態度，提供居民所能負擔的優質房屋，包括優質的管理、妥善的保養維修，以及其他有關房屋的服務，以切合顧客的需要；
- (b) 本着開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，務使公屋資源得到合理的運用，符合成本效益；及

註1：中轉屋單位為未能即時符合資格獲編配公屋的人士而設，住戶須向房委會繳付暫准租用證費。臨時收容中心提供臨時居所，供無家可歸(因火災、天災及法庭即時迫遷令等原因)及未能另覓居所的人士入住，等候房委會編配公屋單位或中轉屋單位。

註2：房委會委員由行政長官委任。為使房委會和政府提供房屋服務方面能更緊密合作，主席一職由房屋及規劃地政局局長出任，而房屋署署長則擔任副主席。非官方委員的任期為兩年，任期屆滿後可再獲委任。

- (c) 繼續建立一支能幹、盡責、講求效率的工作隊伍，協助有需要的家庭入住合適而能力可負擔的居所。

房屋署負責的公屋管理事務包括物業與租務兩方面。

房屋署架構重組

1.4 二零零三年一月，當時的房屋局與房屋署合併為一，稱為房屋署，藉以建立一個更有效率及有效益地應付服務需求的機構。截至二零零六年十二月一日，房屋署共僱用 8 692 名員工。

租住房屋運作帳目

1.5 2005-06 及 2006-07 年度租住房屋運作帳目的收入、開支及運作盈餘 / 赤字載於表一。

表一

租住房屋運作帳目

年度	收入 (a) (億元)	開支 (b) (億元)	盈餘 / (赤字) (c)=(a)-(b) (億元)
2005-06	117.62	112.95	4.67
2006-07	110.26	121.99	(11.73)

資料來源：房屋署記錄

備註：2006-07 年度的數字為修訂預算數字。

2006-07 年度修訂數字出現赤字，主要是由於二零零七年二月減免一個月租金，加上因招標價格攀升導致公屋維修及改善工程開支增加所致。

公屋住戶資助政策

1.6 一九八七年四月，房委會推出公屋住戶資助政策，目的在於對不再需要資助的公屋戶主（即與房委會簽訂租約的人）減少資助。根據是項政策，戶主在公屋住滿十年或以上，便須每兩年申報全家入息一次。住戶選擇不申報入息須繳交差餉及雙倍淨額租金（雙倍租金）。住戶每月總入息超逾房委會所規定的資助入息限額，須繳交差餉及倍半淨額租金（倍半租金）或雙倍租金。不過，公屋住戶資助政策不適用於全家都是年滿 60 歲或以上長者的住戶，或是全家

領取綜合社會保障援助(綜援)的住戶。住戶有特別理由可申請豁免，而房委會會就每宗個案的情況個別處理。房委會每年檢討資助入息限額。

維護公屋資源的合理分配政策

1.7 一九九六年四月，房委會實施維護公屋資源的合理分配政策，以家庭入息及資產淨值兩項準則，作為衡量公屋住戶繼續接受公屋資助的資格。凡在公屋住戶資助政策下正繳交雙倍租金的住戶，便須在下輪申報時(即距離上次申報入息兩年)申報資產，每兩年申報一次。住戶每月總入息及資產淨值超逾房委會所規定的限額，或選擇不申報資產，須繳交市值租金。房委會參考差餉物業估價署的估值、管理成本及差餉來釐訂市值租金。房委會每年檢討入息及資產淨值限額。

1.8 一九九九年二月，房委會檢討後修訂政策。住戶每月總入息及資產淨值超逾房委會所規定的限額，或選擇不申報資產，便須遷出公屋單位。不過，他們仍可以暫准居住證形式繼續租住不超過一年，其間須繳交市值租金。

更公平地分配額外房屋資源

1.9 二零零一年一月，房委會推出一套措施，適用於申請額外房屋資源的戶主。在新安排下，不論住戶在公屋居住的年期長短，只要他們根據各項租約管理政策(例如分戶及單位調遷)提出增配公屋資源的申請獲得批准，公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策便適用於他們。新安排的目的是在於定期檢討這類住戶是否有需要繼續接受房屋資助，從而確保公屋資源公平分配。

1.10 截至二零零五年十二月三十一日，共有約 18 000 公屋住戶繳交倍半租金或雙倍租金。在二零零五年，546 名經濟條件較佳的戶主把公屋單位交還房委會。

每兩年申報家庭狀況

1.11 一九九八年六月，房委會引進一項據實申報的制度，規定公屋戶主申報居住情況，以加強公屋戶籍管理工作。公屋戶主須每兩年申報居住情況，填妥指定表格後交回公屋屋邨辦事處。如戶主的家庭狀況有變更，例如有成員出生、死亡、結婚或遷出等，須通知屋邨辦事處，辦理加戶、除名或轉戶主等手續。公屋戶主如不再居住於單位內，須立即把單位交還房委會。如住戶家庭人數少於房委會規定該單位最低的居住人數，住戶須遷往合適的單位。

租務管理工作

1.12 關於公屋單位的租務管理工作，房屋署的職責包括執行《房屋條例》和房委會與戶主簽訂的租約，以及實施房屋政策 (例如公屋住戶資助政策、維護公屋資源的合理分配政策、每兩年申報家庭狀況、單位調遷、分戶等)。公屋屋邨辦事處負責落實租約，推行房屋政策。屋邨辦事處人員負責提供與租約有關的服務，包括與戶主會晤，調查有關租約事項，以及上門為部分有需要的戶主 (例如長者及弱能人士) 處理申請。

帳目審查

1.13 審計署就房屋署在管理公屋租務工作方面的節省程度、效率及效益進行帳目審查。審查工作主要集中於下列範疇：

- (a) 房屋政策的推行 (第 2 部分)；
- (b) 租戶記錄的管理 (第 3 部分)；
- (c) 單位調遷 (第 4 部分)；及
- (d) 其他有關租約事務的管理 (第 5 部分)。

1.14 審計署進行帳目審查期間，審閱了有關記錄，並與房屋署人員會面。審計署發現有可改善之處，並就有關問題提出多項建議。

鳴謝

1.15 在帳目審查期間，房屋署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：房屋政策的推行

2.1 本部分探討房屋署在推行公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策方面的情況，並建議改善措施。

房屋資源的合理分配

2.2 房委會須確保只會向有真正需要的家庭提供資助公屋，並須進行定期檢討和適當評估，以確定居住在公屋單位的家庭繼續在該處居住的需要。為達致上述目標，當局遂在一九八七年和一九九六年，先後推出公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策（見第 1.6 至 1.8 段）。

批出新租約政策

2.3 一九九九年，房委會檢討批出新租約政策，所得的結論是，公屋戶主去世後，戶主的第二代必須通過全面經濟狀況評審（包括入息和資產評審），證明他們有真正需要，才可獲批新租約。至於基於其他理由而非由於公屋戶主去世申請批出新租約者，也須接受全面經濟狀況評審。根據經修訂的批出新租約政策，申請批出新租約的住戶須申報住戶入息和資產。為確保公平分配公屋資源，獲批新租約的住戶，不論他們在公屋單位居住的年期，也須納入公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策的適用範圍。

公屋租約事務管理政策

2.4 二零零一年，房委會完成全面檢討一些主要的租約事務管理政策，包括：

- (a) 在公屋租約內加入住戶成員；
- (b) 紓緩擠迫調遷計劃；
- (c) 把居住在改建一人單位的戶主調遷；
- (d) 為離婚個案作出的住屋安排；及
- (e) 分戶。

房委會的結論是，戶主須具備充分理由，並須接受全面經濟狀況評審，才可獲批這些額外的公屋資源。根據新的安排，申請這些額外公屋資源的住戶須申報住戶入息和資產。如有關住戶的每月總收入和資產淨值超過房委會指定的限額，其申請便不會獲得考慮。獲提供額外公屋資源的住戶，不論他們在公屋單位居住的年期，也須納入公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策的適用範圍。

入息和資產申報

須申報的住戶入息

2.5 根據公屋住戶資助政策，戶主須在入息申報表上填報所有住戶成員的入息。須申報的入息包括以下各項：

- (a) 經扣除強制性公積金供款的每月全職和兼職收入，包括底薪和其他收入 (例如津貼、逾時工作補薪、花紅、雙糧和佣金)；
- (b) 屬自僱人士的住戶成員的每月收益 / 虧損淨額、紅利、報酬、花紅和所經營業務的其他收入；
- (c) 每月定期存款利息和紅利；
- (d) 每月在香港、中國內地或海外出租自置土地及房產 (例如停車位和住宅 / 商業 / 工業物業) 所得的租金淨額。所有這些物業，不論是否空置、自住、被佔用或租出，均須作出申報；
- (e) 自置商用車輛每月所得的收入淨額；及
- (f) 其他收入 (例如每月退休金、綜援、贍養費和親友接濟)。

須申報的住戶資產

2.6 根據維護公屋資源的合理分配政策，戶主須填寫資產申報表，申報所有住戶成員的資產。須申報在香港、中國內地或海外的資產類別包括：

- (a) 土地及房產 (例如停車位和住宅 / 商業 / 工業物業)；
- (b) 車輛；
- (c) 的士和公共小型巴士牌照；
- (d) 投資 (例如上市股票、債券、基金、投資 / 儲蓄保險及紙黃金)；
- (e) 銀行存款和現金；及
- (f) 業務經營。

法例

2.7 根據《房屋條例》第 25(4) 條，房屋署獲授權要求公屋租戶以指定表格提供有關家庭總收入與資產的詳情。根據《房屋條例》第 26(1) 條，任何人在提供有關家庭總收入與資產的詳情時明知而作出虛假陳述，即屬犯罪，一經定

罪，可處最高罰款 50,000 元及監禁 6 個月，並可被另處相等於因作出虛假陳述而被少收租金款額的三倍的罰款。

申報表

2.8 在入息申報表中，戶主須簽署聲明，表明據其所知及所信，就其本身及住戶成員向房委會提供的資料全屬真實無訛，並且明白任何人明知而向房委會作出虛假陳述，即屬犯罪，一經定罪，可處最高罰款 50,000 元及監禁 6 個月。在資產申報表中，戶主須簽署聲明，表明已就向房委會提供資料一事與家庭成員磋商，並獲家庭成員確認有關資料，亦明白明知而向房委會作出虛假陳述，即屬犯罪。可是，兩份表格均沒有要求家庭成員簽署有關聲明。家庭成員只須連同戶主在入息申報表和資產申報表中簽署承諾，授權房委會和房屋署把他們提供的個人資料，與從其他部門、機構或單位（例如僱主和銀行）蒐集所得的資料作出比較和核實。房屋署善用公屋資源分組（註 3）負責深入審查所有資產申報個案。為此，善用公屋資源分組的人員會與戶主及其家庭成員會面，並要求他們各自填寫資產申報表，分別申報資產。

申報入息及資產的程序

2.9 向房屋署申報入息及資產的程序，於每年的四月一日開始，翌年的三月三十一日結束，詳情如下：

- (a) 屋邨辦事處於四月一日向須申報住戶入息 / 資產的戶主發出申報表；
- (b) 戶主須於五月三十一日或之前向屋邨辦事處交回入息 / 資產申報表；
- (c) 屋邨辦事處會初步審核戶主遞交的申報表，並把有關申報入息的可疑個案及全部的資產申報個案交由善用公屋資源分組進行深入審查；及
- (d) 屋邨辦事處完成審查所有申報表後，會在翌年的一月三十一日前把申報表的評核結果通知戶主。戶主可就評核的結果向房屋署提出上訴。

二零零六年，屋邨辦事處共處理 159 700 宗入息申報個案及 3 500 宗資產申報個案。

註 3：二零零六年十二月一日，打擊濫用公屋資源特遣隊改稱善用公屋資源分組。該組負責就濫用公屋進行調查和執行有關決定。

審計署的意見

入息申報

2.10 除了由屋邨辦事處轉介的可疑個案外，善用公屋資源分組每年還須深入審查戶主根據公屋住戶資助政策遞交的大約 800 份入息申報表。這些入息申報表是由電腦化的房屋管理綜合系統 (綜合系統 見第 3.2 段) 隨機抽選的。審計署分析了 2003-04 至 2005-06 年度有關這方面的入息申報表，並注意到善用公屋資源分組發現有些個案涉及虛報資料。有關詳情載於表二。

表二

在入息申報表內虛報資料的個案
(2003-04 至 2005-06 年度)

年度	經善用公屋資源分組 審查的入息申報表數目	虛報資料 個案數目	百分率
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
2003-04	764	42	5%
2004-05	840	28	3%
2005-06	797	73	9%
總計	2 401	143	
平均	800	48	6%

資料來源：房屋署記錄

審計署注意到，在 2003-04 至 2005-06 年度，戶主在入息申報表虛報資料的個案，平均每年有 48 宗 (6%)。

2.11 為盡量減少對戶主造成不便，並確保處理入息申報表的程序能在一年內完成，房屋署採取據實申報的制度，只要求戶主在入息申報表填報住戶入息，無須提交書面證明。不過，如入息申報表被綜合系統抽選或經屋邨辦事處轉介予善用公屋資源分組進行深入審查，租戶須提供進一步資料或書面證明。審計署隨機抽查十宗經善用公屋資源分組審查的個案，發現兩宗個案的戶主在入息申報表內少報收入。其中一宗個案的戶主在入息申報表內報稱其女兒的每月收入為 12,000 元，但善用公屋資源分組向有關僱主查證，發現該名戶主的女兒

的每月收入約為 59,000 元。審計署認為，深入審查入息申報表內的資料，是決定戶主是否合資格繼續獲得資助房屋的有效方法。房屋署有需要考慮要求更多戶主提交書面證明 (例如薪金結算書、銀行存摺、銀行結單、強制性公積金供款記錄或報稅表等的副本)，以確定入息申報表內的資料屬實。

2.12 審計署隨機抽查十宗在入息申報表內虛報資料的個案，發現所有戶主均表示不知道其家庭成員的實際入息。在其中一宗個案，善用公屋資源分組發現戶主連續兩次在每兩年提交的入息申報表內少報其兒子的入息，在另一宗個案中，善用公屋資源分組發現戶主沒有填報其妻子和兒子從多個住宅物業所得的入息。儘管如此，房屋署檢控組並不建議檢控這兩名戶主，認為很難證明他們是明知而虛報資料。房屋署也沒有檢控這兩名戶主的家庭成員，理由是他們沒有就入息申報表內填報的資料簽署聲明書。審計署認為，規定家庭成員簽署聲明書，應能更有效阻嚇虛報資料的情況。房屋署有需要考慮要求所有賺取入息的家庭成員在入息申報表內的聲明書簽署。

轉介善用公屋資源分組處理的入息申報可疑個案

2.13 屋邨辦事處會審閱戶主提交的入息申報表，並把可疑個案轉介善用公屋資源分組進行深入審查。房屋署向屋邨辦事處人員發出建議準則，協助他們識別可疑個案，轉介善用公屋資源分組。

2.14 表三列載 2000-01 至 2005-06 年度屋邨辦事處根據公屋住戶資助政策審閱的入息申報表數目，以及轉介善用公屋資源分組作深入審查的可疑個案數目。

表三

根據公屋住戶資助政策提交的入息申報表數目和可疑個案數目
(2000-01 至 2005-06 年度)

年度	屋邨辦事處審閱 的入息申報表數目	屋邨辦事處轉介 善用公屋資源分組進行 深入審查的可疑個案數目
2000-01	145 000	2 220
2001-02	142 400	2 191
2002-03	147 000	2 261
2003-04	136 000	1 862
2004-05	151 800	1 692
2005-06	148 600	1 495
總計	870 800	11 721

} 平均 1 683 宗

資料來源：房屋署記錄

審計署發現，屋邨辦事處審閱的入息申報表數目由 2000-01 年度的 14.5 萬份增至 2005-06 年度的 14.86 萬份，增加 3 600 份 (2%)，而轉介善用公屋資源分組進行深入審查的入息申報可疑個案數目卻由 2000-01 年度的 2 220 宗減至 2005-06 年度的 1 495 宗，減少 725 宗 (33%)。善用公屋資源分組發現，在 2003-04 至 2005-06 年度，該組平均每年接獲屋邨辦事處轉介的 1 683 宗可疑個案中，有 530 宗 (32%) 涉及虛報資料情況。審計署認為，房屋署有需要確定轉介善用公屋資源分組進行深入審查的入息申報可疑個案數目減少的原因，並確保屋邨辦事處人員把所有可疑個案轉介善用公屋資源分組跟進。

檢控虛報資料的公屋戶主

2.15 就公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策下的入息和資產申報而言，審計署分析了檢控組在 2003-04 至 2005-06 年度所處理檢控個案的數目。審計署發現，有關檢控虛報入息和資產資料的戶主的個案數目，近年來有所減少，由 2003-04 年度的 161 宗減至 2005-06 年度的 77 宗。有關詳情載於表四。

表四

虛報資料個案數目和檢控個案數目

年度	虛報資料個案數目 (a)	檢控個案數目 (b)	檢控率 (c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
2003-04	722	161	22%
2004-05	557	125	22%
2005-06	749	77	10%
總計	<u>2 028</u>	<u>363</u>	
平均	676	121	18%

資料來源：房屋署記錄

在 2003-04 至 2005-06 年度，善用公屋資源分組平均每年發現 676 宗虛報資料個案。不過，每年只有 121 名 (18%) 戶主被檢控。就這些檢控個案而言，定罪比率平均達 93%。

2.16 審計署從表四所列的個案中，隨機抽選十宗虛報資料個案以作審查，發現其中一宗的戶主隱瞞從多個物業所得的收入。儘管如此，當局卻沒有對該戶主採取檢控行動。就這宗個案而言，根據公屋住戶資助政策的規定，該戶主須每兩年 (即二零零零、二零零二和二零零四年) 申報家庭入息一次。他申報入息共三次，但每次都隱瞞所擁有的物業，而且沒有申報租金收入。二零零四年十二月，房屋署接到一宗投訴。經深入審查後，善用公屋資源分組發現該戶主擁有多個住宅和工業物業，其家庭總收入超過資助入息限額，而在二零零一年四月至二零零五年三月期間的額外租金為 33,285 元。二零零五年三月，該戶主交還所居住的公屋單位。檢控組沒有對該戶主提出檢控，原因是並無足夠證據證明該戶主明知而作出虛假聲明。

2.17 迅速採取檢控行動，可起阻嚇作用，遏止虛報入息和資產。審計署認為，房屋署有需要加強檢控虛報資料者，並需要在徵詢律政司意見後，檢討和改善申報表及檢控程序，以便更有效地採取檢控行動。此外，房屋署也需要公布定罪個案，以儆效尤。

終止租約

2.18 戶主明知而向房委會虛報資料，無論是否被檢控或被定罪，房屋署都可根據《房屋條例》第19(1)(b)條終止其租約。在2003-04至2005-06年度，平均每年有676宗虛報資料個案，但期內房屋署根據《房屋條例》第19(1)(b)條向戶主發出遷出通知書以終止其租約的個案，卻只有9宗(即2003-04年度有1宗、2004-05年度有2宗及2005-06年度有6宗)。之前，在2000-01至2002-03年度這三年內，房屋署更只發出一份遷出通知書。審計署認為，房屋署須根據《房屋條例》第19(1)(b)條加強向申報入息及資產時虛報資料的戶主發出遷出通知書，以收回公屋單位供有真正需要的住戶入住。

須繳交市值租金的住戶

2.19 審計署就2002-03至2006-07年度經善用公屋資源分組審查資產而須繳交市值租金的住戶數目，以及根據綜合系統目前並沒有繳交市值租金的住戶數目，進行分析，詳情載於表五。

表五

須繳交市值租金的住戶數目
及其中並沒有繳交市值租金的住戶數目
(2002-03至2006-07年度)

截至 四月一日	須繳交 的住戶數目	沒有繳交 的住戶數目	沒有繳交 的住戶 的百分率 $(c) = \frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
	(a)	(b)	
2002	332	183	55%
2003	429	280	65%
2004	283	205	72%
2005	314	237	75%
2006	314	236	75%
總計	1 672	1 141	
平均	334	228	68%

資料來源：房屋署記錄

審計署注意到，在 2002–03 至 2006–07 年度，平均來說，334 個須繳交市值租金的住戶中，有 228 個 (68%) 沒有遵照維護公屋資源的合理分配政策繳交市值租金。二零零六年十二月，善用公屋資源分組回應審計署查詢時解釋，這情況或許是由於部分先前選擇不申報資產或沒有披露進一步資料的住戶，其後再次提交資產申報表或向屋邨辦事處提供所需資料。這類住戶可能無須繳交市值租金。可是，有關的屋邨辦事處並沒有把他們的檔案和資產申報表轉交善用公屋資源分組進行深入審查及跟進。審計署認為，善用公屋資源分組有需要與屋邨辦事處跟進所有這類個案，以確保所有每月總收入和資產淨值超過指定限額或選擇不申報資產的住戶，必須在居住於公屋單位期間繳交市值租金。

市值租金較雙倍租金為低

2.20 公屋單位的市值租金，是參考差餉物業估價署的估值、管理成本和差餉等來釐定的。審計署發現，有些住戶在 2004–05 至 2006–07 年度繳交的市值租金比其公屋單位的雙倍租金為低，詳情載於表六。

表六

繳交的市值租金比雙倍租金為低的住戶
(2004-05 至 2006-07 年度)

截至 四月 一日	繳交市值 租金的 住戶數目	繳交的市值租金比 雙倍租金為低的住戶		每單 位平 均的 雙倍 租金	每單 位平 均的市 值租金	每單位平均雙倍租金 與平均市值租金的差額	
		(戶數)	(%)	(\$)	(\$)	(\$)	(%)
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$	(d)	(e)	(f) = (e) - (d)	(g) = $\frac{(f)}{(d)} \times 100\%$
2004	78	25	32%	2,690	2,440	-250	-9%
2005	77	21	27%	2,564	2,415	-149	-6%
2006	78	19	24%	2,847	2,689	-158	-6%
總計	233	65		8,101	7,544		
平均	78	22	28%	2,700	2,515	-185	-7%

資料來源：房屋署記錄

審計署注意到，在 2004-05 至 2006-07 年度，平均來說，在 78 個住戶中有 22 戶 (28%) 所繳交的市值租金較其公屋單位的雙倍租金為低。審計署認為，房屋署須檢討根據公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策徵收雙倍租金和市值租金的理據，並檢討有關推行機制。

審計署的建議

2.21 審計署建議房屋署署長應：

入息申報

- (a) 增加需要呈交申報入息書面證明 (例如薪金結算書、銀行存摺、銀行結單、強制性公積金供款記錄或報稅表的副本) 的戶主數目；

- (b) 規定所有賺取入息的家庭成員在入息申報表的聲明書上簽署；

轉介善用公屋資源分組處理的入息申報可疑個案

- (c) 就轉介善用公屋資源分組作深入審查的入息申報可疑個案，確定這類個案數目減少的原因，並確保屋邨辦事處人員把所有可疑個案轉介善用公屋資源分組作深入審查；

檢控虛報資料的公屋戶主

- (d) 加強檢控向房委會虛報資料者；
- (e) 在徵詢律政司的意見後，檢討和改善申報表及檢控程序，以便更有效地採取檢控行動；
- (f) 加強公布定罪個案，以儆效尤；

終止租約

- (g) 根據《房屋條例》第 19(1)(b) 條，加強向在申報入息和資產時虛報資料的戶主發出遷出通知書；

須繳交市值租金的住戶

- (h) 確保善用公屋資源分組聯同有關屋邨辦事處，跟進所有經確定為須繳交市值租金住戶的個案；
- (i) 確保每月總入息和資產淨值超過指定限額或選擇不申報資產的住戶，在居住公屋單位期間繳交市值租金，並在一年內遷出有關公屋單位；及

市值租金較雙倍租金為低

- (j) 在徵詢房委會的意見後，檢討根據公屋住戶資助政策和維護公屋資源的合理分配政策徵收雙倍租金和市值租金的理據，並檢討有關推行機制。

當局的回應

2.22 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

入息申報

- (a) 房屋署會重行調配人手和重訂工作緩急次序，以便在二零零七年四月推行措施，把善用公屋資源分組審查有關公屋住戶資助政策個案的數目增多 50%；
- (b) 由二零零七年四月起，房屋署會規定所有賺取入息的家庭成員在入息申報表上簽署聲明；

轉介善用公屋資源分組處理的入息申報可疑個案

- (c) 轉介善用公屋資源分組作深入審查的入息申報可疑個案數目減少，原因如下：
 - (i) 鑑於當局定期作出檢討，因此入息申報表上已印有如何計算入息的清晰指引，方便戶主遵行；
 - (ii) 善用公屋資源分組定期舉行簡介會，向屋邨辦事處人員講解公屋住戶資助政策所訂明的入息計算方法；
 - (iii) 房屋署培訓中心為剛派到屋邨辦事處工作的房屋事務主任開辦單元培訓計劃，課題包括入息與資產計算方法；及
 - (iv) 善用公屋資源分組就公屋住戶資助政策的推行和入息申報的審查等事宜，定期向屋邨辦事處人員發出清晰指引，方便他們查明哪些個案確屬可疑，然後才將之轉介善用公屋資源分組作深入審查。

房屋署會繼續為屋邨辦事處人員提供有效的培訓和足夠的支援，藉以提高處理入息申報可疑個案的效率；

- (d) 公屋住戶資助政策已推行多年，屋邨辦事處人員已十分熟悉入息申報的審查工作。他們也熟悉有關把可疑個案轉介善用公屋資源分組作深入審查的政策、程序和做法；

檢控虛報資料的公屋戶主

- (e) 房屋署法律事務分處的一貫宗旨是，一旦掌握充分證據，便會立即對懷疑違例者採取檢控行動。此舉與律政司的檢控政策一致；
- (f) 檢控組須確定是否有證據顯示有關租戶“明知”而作出虛假聲明。房屋署過去已採取積極的措施，在諮詢律政司後，按律政司的意

見修訂申報表，日後如有再作改善之處，該署會繼續照辦。檢控人員曾報讀 / 參加律政司就檢控程序和證據是否充分等課題所舉辦的培訓課程 / 研討會。直到目前，該署的檢控行動十分奏效；

- (g) 房屋署同意，迅速和成功檢控違反《房屋條例》的違例者，可儆效尤。不過，在決定提出檢控前，房屋署必須掌握充分、可靠和可接納的證據。房屋署又同意，應透過傳媒公布定罪個案，而該署一直不斷這樣做；

終止租約

- (h) 房屋署定會迅速檢控明知而作出虛假聲明者；
- (i) 房屋署只發出少量遷出通知書，原因是大部分有關公屋戶主並無實際得益，而該署也已採取其他適當和適時的管理措施 (例如收回少收的租金或要求有關戶主遷往較細單位)。有關向戶主發出遷出通知書的指引已再行傳閱，以便屋邨辦事處人員遵行；

須繳交市值租金的住戶

- (j) 經善用公屋資源分組作出初步資產審查之後，有若干住戶無須繳交市值租金的原因很多 (例如租戶的入息及資產淨值在一段為時三個月的時間低於當時的上限，甚或一直低於當時的上限；把經濟條件較佳的家庭成員的戶籍刪除；以及租戶退回單位等)；
- (k) 236 宗在 2006–07 年度沒有繳交市值租金的個案截至二零零七年二月六日的最新情況如下：
 - (i) 在 40 宗個案中，住戶家庭入息 / 資產淨值變得低於當時上限；
 - (ii) 在 90 宗個案中，經濟條件較佳成員的戶籍已刪除；及
 - (iii) 在 106 宗個案中，戶主已退回公屋單位；
- (l) 房屋署已發出新的指引，規定屋邨辦事處人員如發現經確定須繳交市值租金的租戶的情況有變，須向善用公屋資源分組匯報最新情況；
- (m) 房屋署已重新向屋邨辦事處人員傳閱有關租戶繳交市值租金及一年內遷出的指引；

市值租金較雙倍租金為低

- (n) 由於公屋單位的市值租金與雙倍租金之間並無關連，故出現有些單位的市值租金低於雙倍租金的情況。市值租金反映該單位在市場上的租金水平，而雙倍租金則按該單位的原來租金來計算，而原來租金純粹依據現行房屋政策來釐訂；及
- (o) 審計署關注部分單位的市值租金低於雙倍租金，對此房屋署已加以留意。不過，根據房委會的現行政策，凡繳交市值租金的租戶均須在一年內退回公屋單位。房屋署會徵詢資助房屋小組委員會的意見，研究是否應修訂政策，要求這些租戶繳交市值或雙倍租金，以較高者為準。至於一年內退回單位的規定則維持不變。

第 3 部分：租戶記錄的管理

3.1 本部分探討房屋署對公屋租戶記錄的管理工作，並建議改善措施。

房屋管理綜合系統

3.2 綜合系統包含多個分系統，發揮不同的功能。這套系統保存的資料，包括下列記錄：

- (a) 所有公屋申請人 / 戶主及家庭成員的個人資料；
- (b) 公屋申請；
- (c) 公屋租約事務；
- (d) 居者有其屋；
- (e) 住宅物業；及
- (f) 非住宅物業。

3.3 無論在實施房屋政策、執行《房屋條例》、辦理各類公共房屋資助的申請、處理有關租約事務等方面，房屋署人員都使用綜合系統，以查核或確定：

- (a) 公屋住戶的家庭人數及資料；
- (b) 有關人士是否正在享用房屋資助或雙重房屋資助；
- (c) 根據公屋住戶資助政策或維護公屋資源的合理分配政策，到期申報入息 / 資產的戶主；
- (d) 公屋戶主申請調遷的需要和理由是否真確；及
- (e) 寬敞戶 (即住戶人數較房委會就公屋單位所訂的最少居住人數為低)。

綜合系統的資料，必須準確輸入、保存和更新，才能提供準確和最新的資料，用作管理用途。

涉及已故人士的個案

3.4 由一九九五年起，入境事務處生死登記官每月向房屋署提供已故人士的資料。房屋署把這些資料與現有戶主及家庭成員的姓名核對，以確定公屋戶主或家庭成員身故的個案。綜合系統每月發出一份“已故人士個案跟進報告”，以便公屋屋邨的房屋事務經理採取跟進行動，包括把租用權轉給認可配偶或家

庭成員、終止租用權或刪除已故家庭成員的戶籍。根據屋邨管理處指引第 M24/2005 號，有關屋邨的房屋事務經理應採取行動，盡快處理涉及已故人士的未完結個案，而且須在得知這些個案日期起計“無論如何一個月內處理”。如個案涉及收回公屋單位及批出新的租用權，應優先處理。屋邨辦事處人員須採取的行動，載於附錄 A。

審計署的意見

長時期仍待處理的個案

3.5 審計署對截至二零零六年十月四日的已故人士個案跟進報告，進行了分析，結果發現有 3 934 宗涉及已故人士的個案尚待處理，這些個案未有在一個月的時限內處理，而有關的已故人士的姓名，仍然留在租戶記錄內。有關詳情載於表七。

表七

已故人士個案跟進報告
所顯示的仍待處理個案
(二零零六年十月四日)

仍待處理期間	個案數目	百分率
2 個月至 12 個月	2 614	67%
逾 12 個月至 24 個月	799	20%
逾 24 個月至 36 個月	306	8%
逾 36 個月至 48 個月	129	3%
逾 48 個月至 96 個月	86	2%
	1 320	33%
總計	3 934	100%

資料來源：房屋署記錄

審計署注意到，截至二零零六年十月四日，有 1 320 宗 (33%) 涉及已故人士的個案超過一年仍待處理，其中 86 宗超過四年仍待處理。

3.6 審計署從表七所載已故人士個案中抽選十宗進行審查，發現：

- (a) 其中兩宗個案的戶主是在二零零三年身故，而他們的名字兩個月後在每月公布的已故人士個案跟進報告中出現。不過，屋邨辦事處人員直至二零零六年年中才採取跟進行動，而租用權是在二零零六年十一月才轉給已故人士的家庭成員。審計署發現，就上述兩宗個案而言，其中一個新戶主的申請如果在二零零五年四月獲房屋署批准，他便須繳交倍半租金（即由二零零五年四月至二零零六年十月為數達 11,248 元的額外租金）；及
- (b) 在其他兩宗個案中，戶主都是在二零零三年身故，而所涉及的租用權轉移申請於二零零三年年底獲處理。不過，新的租用權於二零零六年年底才批給有關的家庭成員。

3.7 二零零七年一月，房屋署就大量涉及已故人士的個案仍待處理回應審計署的詢問時表示：

- (a) 須優先處理其他重要工作，包括處理入息和資產申報；
- (b) 租戶沒有按房屋署的要求採取行動，因為他們仍未完成傳統的中國殯殮儀式，或仍未取得死亡證；
- (c) 家庭成員未能協定應提名由誰人當新戶主；及
- (d) 住戶沒有向房屋署遞交所需的表格及文件。

審計署認為，房屋署須要制定措施，確保屋邨辦事處依循屋邨管理處指引，迅速採取行動，跟進所有仍待處理的已故人士個案。

涉及已故戶主的個案

3.8 在表七所列的3 934宗仍待處理個案中，有2 288宗涉及已故戶主（不包括一人住戶的已故戶主——見第3.10段），當中754宗（33%）超過一年仍待處理，而其中27宗超過五年仍待處理。有關詳情載於附錄B。

3.9 審計署認為，戶主身故後，有關公屋單位的租用權便須要轉移，如有延誤，可能會令當局損失租金收入，並會出現公屋資源使用不當的情況。房屋署須採取措施，提醒已故戶主的認可配偶和家庭成員申請轉移有關公屋單位的租用權。

涉及已故戶主屬一人住戶的個案

3.10 在表七所列的 3 934 宗仍待處理個案中，有 85 宗涉及的已故戶主屬一人住戶，其中 17 宗 (20%) 超過一年仍待處理。有關詳情載於附錄 B。

3.11 審計署認為，屬一人住戶的戶主去世後，房屋署須加快收回有關公屋單位，供編配予其他合資格人士。

涉及已故家庭成員的個案

3.12 在表七所列的 3 934 宗仍待處理個案中，有 1 561 宗涉及已故家庭成員，當中 549 宗 (35%) 超過一年仍待處理，而其中 15 宗超過五年仍待處理。有關詳情載於附錄 B。

3.13 審計署認為，如有家庭成員去世，便應刪除其戶籍，如有延誤，有關住戶的家庭人數便會出現誇大情況。房屋署須加快刪除已故人士的戶籍。

審計署的建議

3.14 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 制定措施，確保屋邨辦事處遵從屋邨管理處指引，在得知任何有關已故人士的仍待處理個案起計一個月內，迅速採取跟進行動；及
- (b) 確保屋邨辦事處就有關已故人士的租約事務迅速採取行動：
 - (i) 刪除已故人士的戶籍；
 - (ii) 如已故人士為公屋單位戶主，提醒認可配偶和家庭成員申請轉移租用權；
 - (iii) 在租用權轉移後，根據公屋住戶資助政策或維護公屋資源的合理分配政策要求新戶主繳交較高的租金 (如適用的話)；
 - (iv) 如有關家庭成員不符合轉移租用權的資格，向住戶收回公屋單位；
 - (v) 如已故人士為一人住戶的戶主，終止其租約及收回有關公屋單位；及
 - (vi) 評估把已故人士的戶籍刪除後，有關公屋單位是否成為寬敞戶，並採取適當跟進行動。

當局的回應

3.15 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

- (a) 有個案尚待處理，主要是因為有些租戶採取不合作態度所致。由於這些住戶還未辦完傳統喪事儀式，或仍未能從哀痛中復原，因此沒有應房屋署的要求，適時把已故人士的戶籍刪除。就所有這類個案而言，房屋署必須先得到有關租戶的同意，然後才可把已故人士的戶籍刪除。由二零零七年一月起，有關程序已予簡化，房屋署可在無須取得租戶同意的情況下，把已故人士的戶籍刪除。區域管理總部負責監察有關進度；
- (b) 截至二零零七年二月二十六日，在 3 934 宗尚待處理的個案中，有 3 011 宗已經處理。至於餘下的 923 宗，有關批出新租約的工作正在進行中。就 85 宗涉及已故戶主屬一人住戶的個案而言，已收回的單位共 63 個 (74%)。此外，房屋署已向 18 個 (21%) 住戶發出遷出通知書，並基於體恤理由，按社會福利署的建議為另外 4 宗 (5%) 個案中戶主的合資格親屬辦理批出新租約的手續；
- (c) 鑑於租戶在回應房屋署要求時面對實際困難，房屋署會檢討現時處理個案的時限，以便釐訂在更合理的時限，處理涉及已故人士的個案。房屋署會在二零零七年四月發出一套新的管理指引，供屋邨辦事處人員遵行；及
- (d) 房屋署會確保屋邨辦事處加快處理涉及已故人士的個案，並會優先處理須收回公屋單位的個案。

涉及長者戶主及年老家庭成員入住安老院的個案

3.16 從二零零零年開始，社會福利署每月向房屋署提供入住安老院長者的資料。房屋署進行資料配對，確定已入住安老院的公屋長者戶主及年老家庭成員。綜合系統每月發出“長者入住安老院跟進報告”，讓有關屋邨的房屋事務經理採取跟進行動，包括把租用權轉移給認可配偶或家庭成員、終止租約及把長者戶主及年老家庭成員的戶籍刪除。根據屋邨管理處指引第 M30/2005 號，跟進行動通常應“在三個月內完成”。涉及收回公屋單位的個案，應優先處理。屋邨辦事處人員應進行巡查，確保長者戶主及年老家庭成員其後並沒有因為任何原因從安老院遷回單位。屋邨辦事處應採取的行動載於附錄 A。

3.17 有長者戶主可能會要求房屋署保證，日後他們在適應安老院的生活方面如有問題，當局會提供安置。屋邨辦事處人員可按情況所需，向長者戶主發出日後提供住所的保證書。

審計署的意見

長時期仍待處理的個案

3.18 審計署分析了截至二零零六年九月二十二日的長者入住安老院跟進報告，發現有3 131宗仍待處理的個案，而當中涉及的長者戶主及年老家庭成員已入住安老院三個月以上。這3 131名長者戶主及年老家庭成員的姓名仍在租戶記錄內，詳情載於表八。

表八

根據長者入住安老院跟進報告而仍待處理的個案
(二零零六年九月二十二日)

仍待處理期間	個案數目	百分率
4個月至12個月	597	19%
逾12個月至24個月	637	20%
逾24個月至36個月	664	21%
逾36個月至48個月	889	28%
逾48個月至60個月	138	5%
逾60個月至84個月	206	7%
總計	3 131	100%

} 2 534 } 81%

資料來源：房屋署記錄

審計署注意到，截至二零零六年九月二十二日，在3 131宗個案當中，有2 534宗(81%)超過一年仍待處理，而其中206宗超過五年仍待處理。

3.19 審計署從這3 131宗個案中挑選了10宗來審查，發現屋邨辦事處人員未有迅速跟進個案。在四宗個案中，長者戶主及年老家庭成員在二零零零年至二零零三年期間入住安老院後，屋邨辦事處人員多次要求他們的家庭成員把長者的戶籍刪除。不過，有關長者的家庭成員都覺得這樣做過於輕率，須待長者適應在安老院的生活後才辦理手續。截至二零零六年十二月，這四宗個案已超過三年而仍待處理。

3.20 二零零七年一月，房屋署就大量涉及長者戶主及年老家庭成員個案仍待處理回應審計署的詢問時表示：

- (a) 須優先處理其他重要工作，例如處理入息及資產的申報；
- (b) 屋邨辦事處人員需時覆核資料，並須上門視察，核實長者戶主及年老家庭成員並沒有從安老院遷回單位；及
- (c) 住戶沒有遵照房屋署的要求辦理手續，因為他們需要時間確定長者戶主及年老家庭成員已適應安老院的生活。

審計署認為房屋署須推出措施，確保屋邨辦事處遵照屋邨管理處指引的規定，在三個月內完成跟進行動。

涉及長者戶主的個案

3.21 在表八所載 3 131 宗仍待處理個案中，涉及長者戶主 (不包括一人住戶的長者戶主 見第 3.23 段) 入住安老院的個案有 1 754 宗，當中 1 433 宗 (82%) 仍待處理已超過一年，而其中 113 宗超過五年仍待處理。有關詳情載於附錄 C。

3.22 審計署認為，長者戶主入住安老院後的租用權轉移，不宜拖延太久。房屋署有必要加快行動，提醒這類長者戶主的認可配偶和家庭成員申請辦理轉移租用權。

涉及長者戶主屬一人住戶的個案

3.23 在表八所載 3 131 宗仍待處理個案中，入住安老院的長者戶主屬一人住戶的個案有 104 宗，當中 69 宗 (66%) 仍待處理已超過一年，而其中 4 宗超過五年仍待處理。有關詳情載於附錄 C。

3.24 審計署認為，屬一人住戶的長者戶主長期入住安老院後，房屋署須加快收回有關公屋單位。

涉及年老家庭成員的個案

3.25 在表八所列的 3 131 宗仍待處理個案中，有 1 273 宗涉及已入住安老院的年老家庭成員，當中有 1 032 宗 (81%) 仍待處理已超過一年，而其中 89 宗超過五年仍待處理。有關詳情載於附錄 C。

3.26 審計署認為，房屋署須加快行動，在年老家庭成員獲安排長期入住安老院後，刪除他們的戶籍。

審計署的建議

3.27 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 制定措施，確保屋邨辦事處按照屋邨管理處指引，在長者戶主及年老家庭成員入住安老院後的三個月內完成跟進行動；及
- (b) 確保屋邨辦事處在長者戶主及年老家庭成員獲安排長期入住安老院後，迅速採取下列行動：
 - (i) 刪除他們的戶籍；
 - (ii) 如單位是以長者戶主的名義租住，提醒認可配偶和家庭成員申請轉移租用權；
 - (iii) 如適用的話，在租用權轉移後，按照公屋住戶資助政策或維護公屋資源的合理分配政策，要求新戶主繳交較高的租金；
 - (iv) 如有關家庭成員不符合轉移租用權的資格，收回有關公屋單位；
 - (v) 如有關長者為一人住戶的戶主，終止其租約並收回有關公屋單位；及
 - (vi) 評估有關公屋單位是否成為寬敞戶，並採取適當的跟進行動。

當局的回應

3.28 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

- (a) 有一些個案涉及已入住安老院的長者戶主及年老家庭成員，目前尚待處理，原因主要如下：
 - (i) 年老住戶擔心，一旦刪除他們的戶籍，便不可返回公屋單位居住，所以加以反對。他們指「居家安老」而並非院舍服務，才是政府一直奉行的既定政策；
 - (ii) 應由誰人承繼長者戶主的租用權，需要很長時間才有共識；
 - (iii) 改由戶主的配偶以外的住戶成員當戶主，有關住戶須接受全面經濟狀況評審，因此他們都不大願意要求更改；及

- (iv) 人口老化，有愈來愈多長者患上老人癡呆症，需要入住安老院。這些長者的家人，尤其是他們的配偶，都拒絕刪除這些長者的戶籍，以便他們定期或短暫回家與家人共聚；
- (b) 二零零七年一月，房屋署向有關的長者發出保證／恢復戶籍書，以簡化刪除戶籍程序；
- (c) 截至二零零七年二月二十六日止，有1 366名(44%)長者戶主及年老家庭成員的戶籍被刪除，並有1 765宗(56%)未完結個案(包括更改戶主及恢復年老住戶的公屋戶籍)正在處理中。自二零零七年一月以來，區域管理總部擬備每周進度報告，以監察有關情況；
- (d) 為支持政府的促進家庭和諧政策，房屋署已檢討了刪除已入住安老院的長者戶籍的政策，並會在二零零七年三月提交房委會批准。新的管理指引會在二零零七年四月發出，供屋邨辦事處人員遵行；及
- (e) 房屋署會確保屋邨辦事處加快租務行動，以處理涉及已入住安老院的長者戶主和年老家庭成員的個案。如須收回有關的公屋單位，更會優先處理。

房屋管理綜合系統的租金標記

3.29 綜合系統內的公屋住戶資料，包括租金標記和豁免標記。就居於公屋單位少於十年的住戶而言，他們的租金標記編定為“T”，表示他們未到期接受入息複審。公屋住戶資助政策並不適用於全部成員都年屆60歲或以上的住戶和領取綜援的住戶。這些住戶有特定的豁免標記。成功申請額外公屋資源的住戶，以及先前經過入息複審的住戶，均獲編定不同的租金標記，以顯示他們經入息複審後須繳交的租金：原來租金、倍半或雙倍租金。綜合系統所採用的一些主要租金標記和豁免標記，載於附錄D。房屋署在每年四月根據公屋住戶資助政策進行家庭入息複審。在公屋單位居住到第11年的住戶，均註明為入息複審新個案。在兩年前經過入息複審的住戶，則註明為複審個案。房屋署會在每年四月一日向有關住戶發出入息複審通知書。

審計署的意見

綜合系統內錯誤編定的租金標記

3.30 根據當局在二零零四至二零零六年按公屋住戶資助政策進行家庭入息複審的記錄，審計署發現，在綜合系統所載的住戶記錄當中，有錯誤編定租金標

記的情況。這類個案，由二零零四年的 701 宗，增至二零零六年的 973 宗，一共增多了 272 宗 (39%)。

3.31 審計署揀選當局在二零零六年四月根據公屋住戶資助政策進行的家庭入息複審以作分析。二零零六年四月，註明為須接受入息複審的住戶共有 159 700 個。

3.32 在根據公屋住戶資助政策進行家庭入息複審前，善用公屋資源分組核對綜合系統內的住戶資料。租金標記被錯誤編定的住戶，即使到期須接受入息複審，也可能沒有標示出來。二零零六年，善用公屋資源分組發現以下 973 宗錯誤編定租金標記個案。這些個案已轉介有關屋邨辦事處處理：

- (a) 377 個居於公屋單位超過十年但租金標記編定為“ T ”且沒有豁免標記的住戶 就居於公屋單位超過十年但獲豁免納入公屋住戶資助政策適用範圍的住戶而言，他們應有特定的豁免標記，例如“ AEM ”(表示全家均為 60 歲或以上長者的住戶)。善用公屋資源分組發現，這些住戶已在公屋單位居住超過十年。然而，在綜合系統內，他們仍獲編“ T ”租金標記，但沒有特定的豁免標記；
- (b) 384 個居於公屋單位少於十年但獲編定“ T ”以外租金標記的住戶 在綜合系統內，這些住戶的租金標記編定為“ N ”(公屋住戶資助政策規定的原來租金)、“ E ”(公屋住戶資助政策規定的倍半租金)或“ D ”(公屋住戶資助政策規定的雙倍租金)。租金標記偏差，可能是因為當局根據其他房屋政策 (例如批出新租約政策或公屋租約事務管理政策) 處理有關申請時，弄錯該等住戶最初入住公屋單位的日期，或錯誤編定該等住戶的租金標記；及
- (c) 212 個獲豁免納入公屋住戶資助政策適用範圍的住戶 所有成員均為 60 歲或以上人士的住戶，均獲豁免納入公屋住戶資助政策的適用範圍。在正常情況下，他們在綜合系統內的租金標記應編定為“ T ”，而且還附有豁免標記“ AEM ”。善用公屋資源分組發現，在綜合系統內，這些只有部分成員為 60 歲或以上的住戶獲編定“ AEM ”這個豁免標記。

3.33 審計署認為，綜合系統內錯誤編定的租金標記，可能會令一些須根據公屋住戶資助政策接受入息複審的住戶被遺漏，而且還會耽誤跟進工作。房屋署有需要推出措施，確保租金標記和豁免標記均屬正確無誤，然後才將之輸入綜合系統。

審計署的建議

3.34 審計署建議房屋署署長應：

- (a) 制定措施，確保編定正確無誤的租金標記和豁免標記，然後才將之輸入綜合系統；
- (b) 確定輸入錯誤租金標記的原因；
- (c) 制定措施，確保把綜合系統內所有錯誤的租金標記更正；
- (d) 要求屋邨辦事處根據有關檔案核對綜合系統的記錄，確保納入公屋住戶資助政策適用範圍的所有住戶均接受入息複審；及
- (e) 發出有關正確使用租金標記的指引，並提醒房屋署人員務須把正確的租金標記和其他租務資料輸入綜合系統。

當局的回應

3.35 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

- (a) 會改善系統，包括引入資料核實功能，以顯示可能出錯的資料／阻止這些資料輸入新屋邨管理及維修保養系統(管修系統)的住宅租務資料子系統。引入資料覆核程式(例如定期覆核相關系統記錄)，向屋邨辦事處人員顯示哪些資料可能出錯。房屋署已在二零零七年二月發出指引，就綜合系統內錯誤編定的租金標記可能引起的誤解作出澄清；
- (b) 租金標記被錯誤編定，主要原因為：
 - (i) 就批出新租約的個案而言，有關方面並無把新租約的生效日期輸入系統，以取代最初入住公屋日期；及
 - (ii) 就有非長者成員加入“全長者”住戶的個案而言，有關方面在更新租金標記時輸入錯誤的資料；
- (c) 善用公屋資源分組會繼續仔細查核綜合系統報告，找出所有可能錯配的個案，以及密切監察屋邨辦事處人員在更正綜合系統所載資料方面的工作；
- (d) 房屋署已在二零零七年二月發出指引，規定屋邨辦事處人員根據有關檔案核對綜合系統內的記錄；及
- (e) 房屋署已在二零零七年二月發出有關正確使用租金標記的指引。

第 4 部分：單位調遷

4.1 本部分探討有關單位調遷的管理，並建議改善措施。

單位調遷計劃

4.2 房屋署實施單位調遷計劃，目的在於協助戶主搬遷至他們所屬意的單位。公屋戶主可在各種情況下申請調遷單位。戶主或因家庭成員或住戶入息增加而需要搬遷至較大或另一單位，又或者因特別的原因希望遷往別區。有時戶主會因公屋屋邨大型改善計劃或重建計劃而須要搬遷至其他單位。房屋署推出各種單位調遷計劃，配合他們的需求。一般的單位調遷計劃如下：

- (a) *紓緩擠迫調遷計劃* 住戶居住密度少於每人 5.5 平方米即屬擠迫戶，可透過紓緩擠迫調遷計劃申請較大的單位；
- (b) *改善居住空間調遷計劃* 這項計劃為非擠迫戶而設，讓他們可以獲得更多居住空間。住戶居住密度少於每人 7 平方米便可申請調遷至較大單位；
- (c) *邨內調遷* 戶主如因特殊情況、健康或生活上的理由等而難以繼續在其現居單位居住，可申請調遷往邨內另一個單位。至於有嚴重弱能或健康欠佳的租戶，如需要獨立廁所或洗濯及煮食設備，亦可申請遷往同邨合適的單位居住；
- (d) *邨外調遷* 在資源許可下，房屋署會推出邨外調遷計劃，協助住戶進一步改善居住環境。房屋署會在屋邨辦事處及個別大廈張貼通告，公布邨外調遷的申請程序、申請資格及可供選擇的屋邨資料；
- (e) *特別調遷* 戶主如因特殊情況、健康或生活上的理由等而須調遷，而邨內調遷不能解決其問題，可申請特別調遷至其他屋邨。若戶主未能負擔現時租金，可申請特別調遷至其他租金較廉宜的屋邨單位；
- (f) *提早搬遷計劃* 為善用有限的資源，戶主居住的屋邨如在三年內將會重建，可根據提早搬遷計劃申請調遷。每當新屋邨有適當的單位可供編配時，房屋署便會通知戶主申請；
- (g) *因大型修葺或改善計劃的調遷* 戶主因公屋大廈結構問題、整體修葺或改善工程而須遷出其現居單位，可獲房屋署調遷至其他合適的單位；及

- (h) 為騰空舊型屋邨單位而進行的調遷 為騰空舊屋邨合適的單位，安置受重建或清拆計劃等影響的家庭，房屋署撥留新屋邨若干單位，供舊屋邨受影響的戶主申請調遷之用。

調遷種類

4.3 調遷分兩類，自願調遷是公屋戶主基於個人情況的理由提出的，戶主符合房屋署規定的資格便可申請。非自願調遷是房屋署為了配合運作需要或處理寬敞戶個案等對租戶提出。

調遷資格準則

4.4 各種單位調遷計劃訂有不同的資格準則。戶主按紓緩擠迫調遷計劃及改善居住空間調遷計劃申請單位調遷，所須符合的資格準則相同。租戶須符合無擁有住宅物業的規定(即各住戶成員都不能擁有住宅物業)，以及通過全面經濟狀況評審。新界區的住戶只可選擇新界區的單位。擴展市區的住戶不可以選擇市區單位。住滿十年以上的住戶可選擇遷往任何地區。

審計署的意見

公屋單位的最高編配標準及寬敞戶標準

4.5 當住戶人數較房委會就單位所訂最少居住人數為低時，即屬寬敞戶。為了善用公屋資源，以及照顧其他公屋住戶的確實需要，屋邨辦事處人員會盡量在邨內尋找合適的單位，安排寬敞戶調遷。如同邨之內並無合適單位，則會在其他屋邨另行尋覓。

4.6 房委會於一九八一年釐定有關寬敞戶的標準，並於一九九二年修訂該標準的室內樓面面積。其時房委會引入和諧式公屋設計，並透過整體重建計劃拆卸大部分舊式公屋單位。有關寬敞戶標準於一九九二年十二月公布，沿用房委會於一九八一年所訂的原則：即編配單位時的最大室內樓面面積與居於單位內的最少人數之間須有一定關係。

4.7 審計署注意到一九九二年制訂的公屋單位寬敞戶的面積標準較公屋單位的最高編配面積標準為大。詳情載於表九。

表九

公屋單位的最高編配標準及寬敞戶標準

住戶人數	最高編配標準			一九九二年寬敞戶標準	差異	
	一九七三年前興建的屋邨 (平方米)	一九七三年及以後興建的屋邨 (平方米)	平均 (平方米)		面積 (平方米)	百分率
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(a)+(b)}{2}$	(d)	(e) = (d) - (c)	(f) = $\frac{(e)}{(c)} \times 100\%$
一人	19.8	19.8	19.8	25	5.2	26%
二人	33.0	31.0	32.0	35	3.0	9%
三人	35.0	34.0	34.5	44	9.5	28%
四人	41.0	42.0	41.5	56	14.5	35%
五人	41.0	44.0	42.5	62	19.5	46%
六人	53.0	50.0	51.5	71	19.5	38%

資料來源：房屋署記錄

備註：就居於並無正規廚房設備單位的一人住戶而言，寬敞戶的標準為25.5平方米。

4.8 審計署認為房屋署在徵詢房委會的意見後，有需要就寬敞戶的標準較公屋單位的最高編配標準為高的事宜，檢討釐訂寬敞戶標準的理據和機制。

寬敞戶

4.9 審計署發現，截至二零零六年十月六日，公屋屋邨有 31 707 個寬敞戶正等待調遷較小的單位。就上述寬敞戶的戶齡分析載於表十。

表十

寬敞戶的戶齡分析
(二零零六年十月六日)

戶齡	住戶數目	百分率
少於一年	6 069	19%
一年至少於兩年	5 025	16%
兩年至少於三年	3 980	12%
三年至少於四年	3 108	10%
四年至少於五年	3 168	10%
五年及以上	10 357	33%
	16 633	53%
總計	31 707	100%

資料來源：房屋署記錄

在31 707個寬敞戶中，有16 633宗(53%)個案已歷時三年或以上，其中10 357宗個案長達五年或以上。

4.10 根據租約，一旦公屋單位的面積過於寬敞，房屋署可要求戶主遷往任何適合該住戶的單位。如果住戶沒有合理理由而拒絕搬遷，房屋署會發出遷出通知書終止租約。從二零零零年開始，屋邨辦事處每季都獲得有關寬敞戶的報告，內載該等住戶家庭人數和居住面積等詳細資料，以供其採取跟進行動。審計署注意到，由二零零零年四月至二零零六年九月期間，約3 100個寬敞戶在屋邨辦事處安排下遷置(即平均每年約477宗個案)。

4.11 屋邨辦事處人員會勸喻寬敞戶遷往現居屋邨或另一屋邨(如果現居屋邨沒有合適的空置單位)的較小單位。房屋署不傾向對寬敞戶採取嚴厲的強制行動。

4.12 審計署認為，租戶長期佔用過於寬敞的單位，導致公屋資源未能善用。房屋署有需要迅速採取行動，處理寬敞戶的問題，以便騰空有關公屋單位予有需要的住戶。

一人寬敞戶

4.13 審計署發現，在表十所述的 31 707 個寬敞戶中，有 14 314 個 (45%) 屬一人住戶，其中 5 740 個為非長者一人住戶。根據房屋署的標準，如一人單位戶主的居住密度超過 25 平方米，屬寬敞戶。審計署注意到，在 14 314 個一人住戶中，有 64 個的居住密度超過 50 平方米。

4.14 在這 5 740 個非長者一人住戶中，有 2 774 宗 (48%) 個案已歷時三年或以上，其中 1 672 宗個案長達五年或以上。這 5 740 宗個案的戶齡分析載於表十一。

表十一

非長者一人寬敞戶的戶齡分析 (二零零六年十月六日)

戶齡	住戶數目	百分率
少於一年	1 230	21%
一年至少於兩年	957	17%
兩年至少於三年	779	14%
三年至少於四年	564	10%
四年至少於五年	538	9%
五年及以上	1 672	29%
	} 2 774	} 48%
總計	5 740	100%

資料來源：房屋署記錄

4.15 二零零六年三月，房屋署的內部核數組對單位調遷計劃進行檢討。內部核數組在檢討報告中表示，由於沒有清晰的指引／指示，屋邨辦事處人員難以對寬敞戶採取適當跟進行動，而勸喻戶主遷至較小單位的做法，不大奏效。

4.16 審計署從 64 宗個案 (見第 4.13 段) 中抽選了 10 宗來審查。這 10 宗個案涉及非長者一人住戶，每戶的單位面積超過 50 平方米。根據房屋署所訂的寬敞戶標準，該等單位應編配給最少四人家庭居住。從這些抽樣個案中，審計署注意到，房屋署人員並無有效跟進其中八宗個案，詳情如下：

- (a) 在一宗個案中，戶主拒絕接受另一編配單位。有關戶主是綜援受助人，居住在該寬敞單位兩年。該戶主在沒有可接受的理由下，兩度拒絕另一單位編配，而對第三度的單位編配安排，更不作出回應，雖然如此，房屋署仍未能收回單位；
- (b) 在四宗個案中，戶主並無提出合理理由。屋邨辦事處人員在二零零三年、二零零五年及二零零六年與戶主聯絡，商討遷往另一單位的安排。他們拒絕遷出單位，並表示可能或將會結婚。直至二零零六年十二月，這四個非長者一人住戶，已居住在有關公屋單位超過三年；及
- (c) 在三宗個案中，戶主沒有回應。屋邨辦事處人員在二零零一年、二零零三年及二零零五年聯絡戶主，表示會安排他們遷往另一單位。不過，戶主並沒有回應。直至二零零六年十二月，屋邨辦事處人員都沒有採取跟進行動。

在其餘兩宗涉及非長者一人住戶的個案中，其中一戶由二零零三年七月起居住在寬敞單位，其後於二零零六年十一月遷出。另一戶由二零零五年十一月起居住在寬敞單位，並於二零零七年一月遷出。

4.17 審計署認為，非長者一人住戶佔用設計供最少四人家庭居住的單位，並不恰當。房屋署有需要發出清晰程序指引／指示，供屋邨辦事處人員處理寬敞戶的個案，包括在有需要時，發出遷出通知書。

獲編配兩個或三個公屋單位的寬敞戶

4.18 倘於編配單位時適值欠缺大單位可供編配予人口較多的住戶，房屋署或會為他們安排兩個或三個公屋單位。審計署注意到，表十所列的 31 707 個寬敞戶中，有 28 181 個 (89%) 為一人和二人住戶。截至二零零六年十月六日，共有 1 664 個寬敞戶獲編配兩個或三個公屋單位，詳情載於附錄 E。上述 1 664 個寬敞戶的戶齡分析載於表十二。

表十二

獲編配兩個或三個
公屋單位的寬敞戶戶齡分析
(二零零六年十月六日)

戶齡	住戶數目	百分率
少於一年	281	17%
一年至少於兩年	256	15%
兩年至少於三年	198	12%
三年至少於四年	156	9%
四年至少於五年	180	11%
五年及以上	593	36%
	929	56%
總計	1 664	100%

資料來源：房屋署記錄

4.19 審計署注意到，在表十二所列的 1 664 個寬敞戶中，有 929 宗 (56%) 個案歷時三年或以上，其中 593 宗 (36%) 個案長達五年或以上。審計署認為，這些住戶並非恰當地使用公屋資源。房屋署有需要加快行動，向這些住戶收回多出的公屋單位，或把他們調遷到適當面積的單位，騰出公屋資源給其他合資格人士。

綜合系統的寬敞單位佔用期

4.20 關於第 4.16 段所述審計署抽選的十宗個案，審計署注意到當中七宗個案，綜合系統內載的寬敞單位佔用期短於屋邨辦事處所載佔用期；而當中三宗更相差五個月或以上，詳情載於表十三。

表十三

寬敞單位佔用期的差異
(二零零六年十月六日)

個案	寬敞單位佔用期		差異 (c)=(a)-(b)
	屋邨辦事處檔案	綜合系統的記錄	
	(a)	(b)	
1	14 個月	少於 1 個月	13 個月
2	85 個月	78 個月	7 個月
3	83 個月	78 個月	5 個月
4	10 個月	6 個月	4 個月
5	68 個月	66 個月	2 個月
6	56 個月	54 個月	2 個月
7	22 個月	21 個月	1 個月

資料來源：房屋署記錄

4.21 綜合系統記錄較短的寬敞單位佔用期，或許是由於資料遲了輸入電腦系統所致。審計署認為，綜合系統內有關寬敞單位佔用期的數據是重要的管理資料，必須準確無誤。房屋署有需要確定導致綜合系統錯誤記錄寬敞單位佔用期的原因，並更正系統內錯誤的記錄。

審計署的建議

4.22 審計署建議房屋署署長應：

公屋單位的最高編配標準及寬敞戶標準

- (a) 在徵詢房委會的意見後，就寬敞戶的標準較公屋單位的最高編配標準為高的事宜，檢討釐訂寬敞戶標準的理據和機制；

寬敞戶

- (b) 制訂長遠策略，以解決為數不少的公屋單位出現居住面積過於寬敞的問題；

- (c) 迅速採取行動，處理單位居住面積過於寬敞的問題，並騰出有關單位編配予其他有需要的住戶；

一人寬敞戶

- (d) 發出清晰程序指引／指示，供屋邨辦事處人員處理寬敞戶的個案，包括在有需要時，發出遷出通知書；

獲編配兩個或三個公屋單位的寬敞戶

- (e) 迅速採取行動，向獲編配多於一個公屋單位的寬敞戶收回多出的公屋單位，或把有關住戶調遷到適當面積的單位；

綜合系統的寬敞單位佔用期

- (f) 確定導致綜合系統錯誤記錄寬敞單位佔用期的原因，並更正系統內錯誤的記錄；及
- (g) 制訂措施以防止再次出現綜合系統錯誤記錄寬敞單位佔用期的情況。

當局的回應

4.23 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

公屋單位的最高編配標準及寬敞戶標準

- (a) 把寬敞戶的標準訂得較最高編配標準寬鬆的原因，在於方便房委會在執行編配政策時有合理的彈性，無須因為住戶成員人數的輕微變化，便把他們界定為寬敞戶。一九九二年，由於房委會就和諧式大廈釐定新的編配標準，於是也修訂了寬敞戶標準，並一直沿用至今。房委會將檢討寬敞戶的政策；

寬敞戶

- (b) 資助房屋小組委員會在二零零七年二月曾就此事進行討論，而立法會房屋事務委員會亦將於二零零七年三月討論房委會的寬敞戶政策。房委會在檢討有關政策時，會考慮資助房屋小組委員會和立法會議員的意見。房屋署暫定於二零零七年年中待房委會通過有關的修訂政策之後，制定行動計劃並發出新指引；

- (c) 房屋署計劃按以下主導原則處理寬敞戶問題：
- (i) 寬敞戶之中有長者戶主或有殘障家庭成員者應該到最後才安排他們調遷，調遷時亦應考慮給予資助；
 - (ii) 為免小單位的供應更形緊絀，應優先把單位編配給輪候冊上的申請人和受清拆影響人士(即受清拆或重建項目影響人士)，而非要求寬敞戶按租約從大單位遷至小單位；
 - (iii) 細單位的需求殷切，規劃新公屋計劃時應加以考慮；及
 - (iv) 在適當時候，應對寬敞戶的標準作出檢討；

一人寬敞戶

- (d) 待房委會通過修訂寬敞戶政策後，房屋署便會發出清晰的程序指引／指示，供屋邨辦事處人員處理寬敞戶的個案。房屋署在處理寬敞戶的問題上，遇到以下困難：
- (i) 大多數住戶不願意搬遷，而強制搬遷會令租戶感到壓力和覺得耗費，尤以長者為然。房委會在處理寬敞戶的問題上，一直採取靈活而兼顧情理的手法，每宗個案均按實際情況小心處理，以免戶主不必要地陷於困境。舉例說，對於正在等候家人從內地來港團聚的一人住戶，即使已成為寬敞戶，仍獲准繼續居住於現有單位。此外，有見及大多數戶主不願意搬遷至居住環境不熟識的屋邨，房屋署亦會盡量為他們安排邨內調遷或調遷他們至鄰近屋邨。在二零零五年及二零零六年，平均每年有約 500 個寬敞戶調遷至面積較合適的單位；
 - (ii) 接近 90% 的寬敞戶按現行規定須遷往一人或二人單位，但該類單位供應緊絀，因而影響調遷進度。此外，現時輪候冊上有近 70 000 個申請人(佔總數三分之二)為一人或二人家庭，而房委會又正逐步把改建的一人單位(俗稱「劏房」)和舊型的長者租住公屋單位淘汰，令該類單位供不應求的問題更趨嚴重。因此，即使二零零六年至二零零九年三個年度共有 20 500 個新小型單位供應，仍不足以處理所有寬敞戶調遷個案；
 - (iii) 由於輪候冊上大住戶的申請數目偏低，即使能從寬敞戶收回大單位，該等單位亦不易重新租出，造成租金收入損失和空置率上升，這情況在較舊屋邨尤為嚴重；及

- (iv) 自二零零零年起，房委會把約 49 000 個原擬出售的單位改為出租單位，當中不少為大單位。為租出這些大單位，房委會放寬了編配標準，以便編配予人數較少的住戶。當住戶成員數目有輕微變動(例如三人住戶變成二人住戶)即成為寬敞戶；
- (e) 第 4.16 段已述明八宗個案尚待處理的原因。房屋署會徵求房委會同意，在檢討寬敞戶的標準前，推行臨時措施，以處理寬敞情況極高的個案；

獲編配兩個或三個公屋單位的寬敞戶

- (f) 就獲編配兩個或三個公屋單位的寬敞戶而言，房屋署會在房委會通過經修訂的寬敞戶政策後，加快向他們收回多出的公屋單位，或安排他們遷往適當面積的單位；

綜合系統的寬敞單位佔用期

- (g) 綜合系統是以每季為基礎數算寬敞戶個案並發出報告，而家庭成員戶籍的刪除，則由屋邨辦事處根據刪除戶籍的實際日期，記錄在該辦事處的檔案內。這樣的安排令有關方面在數算寬敞單位佔用期方面出現偏差。此外，屋邨辦事處未有即時更新綜合系統的記錄，也是導致偏差的原因；
- (h) 房屋署已在二零零七年二月提醒各屋邨辦事處迅速更新綜合系統所載的資料；及
- (i) 房屋署會改善管修系統，確保綜合系統內有關寬敞單位佔用期的記錄不再出錯。

第 5 部分：其他有關租約事務的管理

5.1 本部分探討房屋署負責管理的其他與租約事務有關的事宜，並建議改善措施。

欠繳公屋租金

5.2 公屋戶主在遷入公屋單位前，須簽署租約。租約聲明，戶主須準時在每個月的第一天繳交租金。如果戶主欠租兩個月或連續欠租三個月後才繳交欠租，房屋署會終止租約。對於有暫時經濟困難的戶主，房屋署人員會協助他們根據租金援助(租援)計劃申請減租。在租援計劃下，有暫時經濟困難的戶主，可獲租金寬減。戶主如長期有經濟問題，房屋署在徵得租戶的同意後，會把他們轉介社會福利署，以便提供協助。

5.3 公屋戶主如因欠租而被終止租約，須遷出公屋單位。之後，房屋署會把他們安置在臨時收容中心，並重新評估其日後住屋需要。如確定他們需要安置，房屋署會向他們提供位於新界的中轉屋單位。

審計署的意見

公屋單位欠租率偏高

5.4 1997-98 至 2005-06 年度的平均每月公屋單位欠租情況，載於表十四。平均每月欠交的公屋租金，由 1997-98 年度的 1,150 萬元增至 2005-06 年度的 5,520 萬元，增加 3.8 倍。

表十四

平均每月公屋單位欠租情況

年度	平均每月 公屋單位 欠租金額 (萬元)	比上年增多 的欠租金額 (萬元)	平均每月 公屋單位 欠租率 (註) (%)
1997-98	1,150		1.5
1998-99	1,400	250	1.8
1999-2000	1,780	380	2.3
2000-01	2,190	410	2.8
2001-02	2,470	280	3.1
2002-03	3,080	610	3.8
2003-04	4,510	1,430	5.1
2004-05	5,350	840	5.7
2005-06	5,520	170	5.7

資料來源：房屋署記錄

註：公屋單位欠租率的計算方法如下：

$$\frac{\text{公屋單位欠租累計金額}}{\text{該月應收公屋單位租金}} \times 100\%$$

5.5 房屋署管理層根據“每月欠租排行榜”的報告來評估屋邨辦事處人員在收租方面的工作表現。審計署注意到，截至二零零六年九月三十日，公屋單位欠租達4,760萬元(即佔二零零六年九月應收租金的4.9%)。根據“每月欠租排行榜”截至二零零六年九月三十日的報告，共有14個公屋/中轉屋屋邨租戶拖欠住宅租金的幅度，超逾該等屋邨在二零零六年九月應收租金的10%，由10.5%至65.6%不等。有關詳情載於表十五。

表十五

公屋單位欠租金額超逾應收租金
10%的 14 個公屋 / 中轉屋屋邨

屋邨	截至二零零六年 九月三十日的欠租金額	欠租金額佔 二零零六年九月 應收租金的比率
	(元)	(%)
朗邊中轉屋	167,000	65.6%
寶田中轉屋	238,000	24.1%
石籬 (二) 中轉屋	93,000	15.9%
太平	81,000	15.4%
龍田	41,000	14.6%
南昌	179,000	14.0%
華貴	128,000	13.7%
寶田	364,000	13.0%
天平	219,000	12.8%
逸東 (二)	986,000	12.5%
葵興	58,000	12.3%
良景	364,000	11.9%
田景	132,000	11.5%
天恩	488,000	10.5%

資料來源：房屋署記錄

審計署認為，就上述14個公屋 / 中轉屋屋邨而言，房屋署有需要確定欠租率偏高的原因，並採取行動減少欠租。

以直接過戶方式為綜援戶繳交租金

5.6 二零零五年九月，房屋署建議推行新措施，以處理欠租率偏高的問題。在此之前，房屋署分析了27 190個欠租住戶的情況(截至二零零五年一月三十一日，這些住戶共欠租5,260萬元)，其中有8 900戶(32.7%)屬綜援戶。房屋署也發現，在631 000個公屋屋邨住戶中，有136 300戶(21.6%)領取綜援，而綜援金已包括租金津貼。約有6.5%的公屋屋邨綜援戶和3.7%的非綜援戶在二零零五年一月欠租。

5.7 房屋署的結論是：

- (a) 欠租問題並非純粹與戶主的負擔能力有關。這是因為綜援戶所領取的綜援金內，已包括用以支付租金的租金津貼；及
- (b) 公民責任感較為薄弱和個人理財能力較差，可能是導致綜援戶欠租率偏高的因素。

5.8 綜援戶的欠租問題，由房屋署聯同社會福利署按每宗個案的情況處理。房屋署和社會福利署設立了人手處理的“小型”租金直接過戶系統，以處理公屋綜援戶經常欠租的問題。社會福利署會把部分綜援戶所得綜援金內的租金部分，直接過戶到房屋署指定的銀行帳戶內。不過，截至二零零五年九月三十日，只有約600個綜援戶的租金由社會福利署直接支付予房屋署。鑑於綜援戶欠租個案數字有上升趨勢，房屋署已研究是否可由社會福利署以直接過戶方式，為所有領取綜援租金津貼的公屋戶主繳交租金。

5.9 二零零五年九月，房屋署注意到由社會福利署為綜援受助人繳交租金，在法理上並無不妥，無須取得受到影響而本身是房委會租戶的綜援受助人的同意。

5.10 同月，房屋署與社會福利署聯絡，為綜援戶作出租金直接過戶的安排。社會福利署建議利用該套人手處理的租金直接過戶系統，為只有約9 000個有欠租情況的綜援戶直接繳交租金(即其餘“沒有問題”的綜援戶則維持原來安排)。這項建議可較快落實。不過，房屋署卻傾向於把這項安排劃一實施於所有公屋綜援戶。二零零五年十一月，直接過戶計劃可行性研究展開。如要執行直接過戶計劃，便須提升社會福利署電腦系統的功能。社會福利署估計直接過戶計劃最早可於二零零六年七月實施。二零零六年一月，房屋署回應房委會檢討公屋租金政策專責小組委員會的查詢時表示，可在二零零六年年中實施該計劃。

5.11 社會福利署指出，如要執行直接過戶計劃，社會福利署的電腦系統合約條款須予改動，而且涉及連串程序，包括承辦商擬備提升電腦功能的建議，安

排撥款，政府物流服務署審研有關建議，財經事務及庫務局給予許可等，都需要時間。社會福利署認為，由於要完成所需程序，因此直接過戶計劃要到二零零六年五月始能推行。二零零六年五月，承辦商備妥建議書，並獲社會福利署及房屋署通過。根據承辦商的建議書，實施該計劃的日期須延至二零零六年十二月。

5.12 直接過戶計劃系統首次啟動時，需要把付款程序一次過轉換過來，其間更須關掉社會福利署在前線運作的電腦。由於電腦系統在聖誕長假期已預定進行有關綜援金額調整的定期更新，故二零零六年十二月並無時段可以再騰出。社會福利署計劃利用二零零七年的新年假期，啟動直接過戶計劃系統。二零零六年八月，社會福利署表示，經審慎檢討情況後，把直接過戶計劃的實施日期延至二零零七年二月，以便進行綜援金額的調整工作。房屋署促請社會福利署指示承辦商盡快完成直接過戶計劃，因房屋署已承諾最遲在二零零六年年底或二零零七年一月實施直接過戶計劃。資助房屋小組委員會及上訴委員會(房屋)(註4)均對綜援戶欠租率高企極表關注。

5.13 二零零六年十月，社會福利署獲悉房屋署考慮減免公屋租金。為此，社會福利署得在二零零六年十一月及十二月，集中資源改動向受影響綜援戶發放綜援金的安排，確保不會錯誤發放款項。社會福利署認為直接過戶計劃與租金減免是兩項完全不同的工作，故不論技術上或人手上都不可能同期執行。在權衡利弊後，房屋署和社會福利署同意再遲一些才執行直接過戶計劃，以便在二零零七年的新年假期處理房屋署二月份租金減免所涉及的工作。二零零六年十一月，房委會公布減免公屋住戶二零零七年二月的租金。直接過戶計劃的實施日期遂延至二零零七年第二季。

5.14 審計署認為房屋署有需要：

- (a) 鑑於直接過戶計劃延期實施，向欠租的綜援戶採取跟進行動；及
- (b) 與社會福利署合作，確保直接過戶計劃不再延誤。

提供更方便的交租方法

5.15 二零零三年，房屋署決定開發一套全新電腦化管修系統，取代綜合系統，以便為戶主提供更方便的交租方法。綜合系統讓戶主可以在屋邨繳費處交租，亦可以透過銀行自動轉賬、繳費聆服務、網上銀行、電話銀行或自動櫃員機等途徑交租。管修系統除了保留綜合系統原有的功能之外，更讓租戶可以在更多地點(例如便利店)繳交租金。

註4：行政長官委任一個委員會，由一位主席及行政長官認為適合的數目的成員組成，但任何該等人士不得為公職人員。

5.16 二零零五年九月，房委會決定從二零零六年年中開始，讓租戶在便利店也可以交租。在二零零六年十二月前，租戶仍可到屋邨繳費處交租。房委會計劃到了二零零六年年底時，全港約有 800 個新地點（連便利店在內）可以讓租戶交租。屆時，屋邨繳費處的數目將可逐步縮減。估計每年可省回約 2,050 萬元的支出。房委會認為，為租戶提供更方便的交租方法，實行綜援戶租金直接過戶計劃，以及推廣以自動轉賬方式交租等其他新措施，都可大幅改善租戶拖欠租金的情況。

5.17 二零零五年十二月，管修系統的收入管理子系統正式投入服務。這個第一階段計劃實施後，可改善收租的安排。戶主在辦公時間內，可以在房屋署轄下任何一個屋邨繳費處交租。

5.18 二零零六年四月，房屋署招標承投在其他地點提供租金代收服務。經評審後，有兩份標書能夠符合所有強制性規定。兩個投標者對合約的法律責任限額同表關注，並向房屋署另外作出一些建議。二零零六年八月，房屋署認為由於沒有投標者符合要求，故並無批出合約，並取消招標。

5.19 房屋署考慮過上一輪招標投標者提出的意見後，修訂了合約條款，並於二零零六年九月再度招標。二零零六年十一月，房屋署批出合約，並把便利店代收租金服務的實施目標日期延遲至二零零七年三月。

5.20 審計署認為，房屋署有需要加快落實便利店代收租金服務，因為該措施或能鼓勵戶主盡快交租。

審計署的建議

5.21 審計署建議房屋署署長應：

公屋單位欠租率偏高

- (a) 確定表十五所示的公屋 / 中轉屋屋邨欠租率偏高的原因，並迅速採取行動減少欠租；
- (b) 協助有暫時經濟困難的公屋戶主，邀請他們根據租援計劃申請減租。至於有長期經濟困難的戶主，則在獲得他們同意後，把有關個案轉介社會福利署；

以直接過戶方式為綜援戶繳交租金

- (c) 鑑於直接過戶計劃延期實施，向欠租的綜援戶採取跟進行動；
- (d) 與社會福利署合作，確保直接過戶計劃不再延誤；

提供更方便的交租方法

- (e) 加快行動，讓便利店能提供收租服務；及
- (f) 迅速採取行動，減少屋邨繳費處的數目，以節省開支。

當局的回應

5.22 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

公共單位欠租率偏高

- (a) 14 個公屋 / 中轉屋屋邨出現欠租率偏高情況，原因如下：
 - (i) 在朗邊、寶田和石籬 (二) 中轉屋屋邨居住的是入息較低的家庭；
 - (ii) 其餘居住在租者置其屋計劃屋邨 (太平、南昌、華貴、天平、葵興、良景和田景) 的公屋住戶，大多是獨居長者或低收入人士，約有 70% 經濟條件較佳的戶主已按計劃購買所居住的公屋單位；及
 - (iii) 根據多項社會調查的結果，有較多低收入人士居住在天水圍、屯門和離島區的屋邨 (例如龍田、寶田、逸東 (二) 和天恩邨)；
- (b) 房屋署會根據現行政策，繼續加緊採取租務管理行動，以處理慣常欠租個案；
- (c) 房委會的一貫政策是，對於暫時有經濟困難的家庭，房委會會視乎情況，根據租援計劃減收他們的租金，或把這類個案轉介社會福利署跟進。房屋署會繼續在欠租率偏高的公屋 / 中轉屋屋邨，宣傳租援計劃；

以直接過戶方式為綜援戶繳交租金

- (d) 在直接過戶計劃落實前，房屋署會加緊採取租務管理行動，以處理涉及綜援受助人的慣常欠租個案；
- (e) 房屋署和社會福利署現正緊密合作，以期在二零零七年年中落實直接過戶計劃；

提供更方便的交租方法

- (f) 新交租安排會在二零零七年三月落實，屆時租戶可選擇到便利店交租；及
- (g) 新交租安排全面落實後，房屋署會採取相應行動，減少屋邨繳費處的數目。

5.23 社會福利署署長表示：

- (a) 在協助房屋署解決綜援戶欠租問題上，社會福利署一直非常合作，全力支持。不過，要落實直接過戶安排，所牽涉的並非單是技術是否準備就緒的問題，這還須取決於其他因素，例如法律考慮(是否需要經綜援受助人同意)和房屋署的寬減租金措施。寬減租金措施會影響綜援金額，並對社會福利署在處理其後所引致的工作量造成影響；及
- (b) 儘管計劃中途改變並實行新措施，而且通知時間倉促，社會福利署一直全力支持房屋署落實直接過戶安排。社會福利署會竭盡所能，按所定目標在二零零七年年中落實直接過戶安排。

收回公屋單位

5.24 租約訂明，戶主不得轉讓、分租或放棄管有其公屋單位，並須準時在每月第一日繳交租金。戶主如違反租約條款的規定，房屋署會給予一個月通知，然後終止其租約。租戶會接獲遷出通知書，戶主必須在訂明日期或之前騰空有關單位，以交回房委會。在遷出通知書的訂明日期屆滿時，有關租約即視為被終止。2003-04至2006-07年度公屋戶主接獲的遷出通知書數目，載於表十六。

表十六

公屋戶主接獲的遷出通知書數目
(2003-04 至 2006-07 年度)

遷出通知書所列明的理由	遷出通知書數目			
	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07 (截至 2006年 9月)
欠租	4 268	6 215	9 598	4 700
丟空單位	254	446	536	291
未經授權而佔用單位	28	75	103	31
其他 (例如分租及不當使用 公屋單位)	180	278	344	201
總計	4 730	7 014	10 581	5 223

資料來源：房屋署記錄

5.25 如戶主沒有在遷出通知書的訂明日期屆滿時交回單位，也沒有就遷出通知書提出上訴，屋邨辦事處人員須到訪該單位，並向佔用人發出給佔用者通知書，告知其必須在七天內騰空單位，否則房屋署會採取收回單位行動。

5.26 待給佔用者通知書的訂明日期屆滿後，屋邨辦事處人員須再次到訪該單位，以確定佔用人已自行遷出單位。如單位仍被佔用，佔用人會在隨後兩天內接獲逐出單位通知書，告知其被逐出單位的日期。該通知書的期限為21日。被逐出單位的人士如表示無家可歸，可獲安排入住臨時收容中心（見第5.3段）。

5.27 接到遷出通知書的公屋戶主可於通知書發出日期起計15日內向上訴委員會(房屋)提出上訴。上訴委員會(房屋)是獨立的法定組織，負責聆訊戶主就房委會決定終止其租約所提出的上訴。提出了上訴的戶主可以繼續居住於單位之內，直至上訴委員會(房屋)有所裁決。上訴期間，戶主得繳交等同於單位租金的租值補償金。

審計署的意見

遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案

5.28 為監察遷出通知書發出後收回單位的情況，屋邨辦事處人員必須把戶主接獲通知書與提出上訴的最新資料，輸入綜合系統之內。並擬備‘遷出通知書期限屆滿後四個月內仍未收回的單位’的每月報告，呈交房屋署管理層，以便監察收回有關單位的進展。

5.29 根據截至二零零六年九月三十日‘遷出通知書期限屆滿後四個月內仍未收回的單位’每月報告，共有 602 個單位未能於遷出通知書期限屆滿後四個月內收回，而該些戶主並無提出上訴。這些租戶拖延遷出的時間分析載於表十七。

表十七

遷出通知書期限屆滿後四個月內仍未
收回的公屋單位租戶拖延遷出的時間分析
(二零零六年九月三十日)

期間	公屋單位數目
4 個月至少於 6 個月	127
6 個月至少於 12 個月	332
12 個月至少於 24 個月	126
24 個月至少於 36 個月	13
36 個月至少於 60 個月	3
60 個月及以上	1
總計	602

資料來源：房屋署記錄

審計署注意到，截至二零零六年九月三十日，拖延12個月或以上租戶仍未遷出的個案有143宗，當中17宗更拖延長達24個月或以上。審計署認為房屋署有需要加快處理這些遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案。

延遲收回公屋單位的原因

5.30 在遷出通知書發出後，為方便房屋署管理層監察收回公屋單位的工作，屋邨辦事處人員須就遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案，把延遲收回單位的種種原因輸入綜合系統。“遷出通知書期限屆滿後四個月內仍未收回的單位”的每月報告會列出有關原因。

5.31 根據該份截至二零零六年九月三十日的每月報告，綜合系統共記錄了602宗遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案，但當中只有39宗(6%)註明延遲收回公屋單位的原因(例如尋求社會福利署協助和等候編配中轉屋單位)。至於其他個案，綜合系統卻沒有記錄原因。審計署認為，房屋署有需要確保迅速把遷出通知書期限屆滿後仍遲遲未有收回公屋單位的原因輸入綜合系統。

審計署的建議

5.32 審計署建議房屋署署長應：

遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案

- (a) 加快處理遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案；
- (b) 確保屋邨辦事處在遷出通知書期限屆滿後，迅速採取行動，收回有關公屋單位；及

延遲收回公屋單位的原因

- (c) 確保房屋署人員迅速把遷出通知書期限屆滿後仍遲遲未有收回公屋單位的原因輸入綜合系統。

當局的回應

5.33 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案

- (a) 在602宗個案中，部分戶主提出了上訴，但這項資料未有輸入綜合系統。截至二零零七年二月二十六日，在602宗涉及遷出通知書期限屆滿後拖延遷出的個案中，有418宗(69%)已獲處理——有收回單位的；有重新獲批租約的；也有上訴委員會(房屋)裁定遷出通知書無效的。餘下184宗(31%)，正在跟進中(即68宗等待

上訴聆訊、40宗等待租戶以分期方式清繳欠租、6宗有待社會福利署安排恩恤安置、48宗有待重批新租約，以及22宗準備收回單位)。至於143宗拖延12個月或以上仍未了結的個案，有些已獲處理，有些則基於上述原因正在處理。房屋署已加強監察這些個案的進度；並指派區域物業管理總經理負責執行這項工作；

- (b) 已再次傳閱常務指示，提醒屋邨辦事處在遷出通知書期限屆滿之後迅速採取行動收回有關公屋單位；及

延遲收回公屋單位的原因

- (c) 已透過再次傳閱常務指示的安排，提醒屋邨辦事處須把遷出通知書期限屆滿後仍遲遲未有收回公屋單位的原因輸入綜合系統。

上訴個案

5.34 根據《房屋條例》第21條，獲送達遷出通知書並已就該通知書提出上訴的戶主，在直至其上訴獲得裁決之前，不得當作為侵入者。獲房屋署提供行政和秘書支援的上訴委員會(房屋)，專責聆訊公屋戶主提出的上訴。二零零一年，房屋署內部核數組報告指，在二零零一年三月，上訴委員會(房屋)負責聆訊的上訴個案的平均輪候上訴時間已增至五個月，有待處理的個案則增至400宗。輪候上訴聆訊的時間冗長，耽誤了收回違規住戶公屋單位的工作。

5.35 二零零六年三月，有立法會議員對公屋戶主可能濫用上訴程序來拖延交租一事表示關注。房屋署回應謂會增加上訴委員會(房屋)的委員人數和人手支援，以縮短輪候上訴聆訊的時間。上訴委員會(房屋)的委員人數已由二零零六年六月的42人增至二零零六年十一月的54人。二零零六年的新上訴個案數字和上訴委員會(房屋)已聆訊的上訴個案數字，均載於表十八。

表十八
新上訴個案與獲上訴委員會(房屋)聆訊的上訴個案數字
(二零零六年)

月份	新上訴 個案 (a)	撤回或遭上訴 委員會(房屋) 駁回的個案 (b)	聆訊完畢 的個案 (c)	淨增 / (減) (d)=(a)-(b)-(c)	轉下月的上 訴個案數目
一月	838	122	57	659	2 893
二月	286	231	64	(9)	2 884
三月	477	214	72	191	3 075
四月	409	180	75	154	3 229
五月	376	208	119	49	3 278
六月	391	231	123	37	3 315
七月	386	416	115	(145)	3 170
八月	285	494	122	(331)	2 839
九月	290	313	127	(150)	2 689
十月	356	230	130	(4)	2 685
十一月	411	280	146	(15)	2 670
十二月	354	252	106	(4)	2 666
總計	4 859	3 171	1 256	432	

資料來源：房屋署記錄

備註：二零零六年一月，承前月的個案數目為 2 234 宗。

審計署的意見

5.36 自從二零零六年七月上訴委員會(房屋)的委員人數增加之後，積壓的上訴個案數字有所下降，每月平均減少108宗。審計署注意到積壓的上訴個案從二零零一年三月的400宗增加至二零零六年十二月的2 666宗。審計署認為輪候上訴聆訊時間長，會延誤房屋署收回戶主的單位。房屋署有需要加快清理大量積壓的上訴個案。

審計署的建議

5.37 審計署建議房屋署署長應加快清理大量積壓的上訴個案(例如增加上訴委員會(房屋)的委員人數和加強對委員會的行政及秘書支援)。

當局的回應

5.38 房屋署署長同意審計署的建議。他表示房屋署已取得額外資源，於2007-08至2009-10年度內，進一步增加上訴委員會(房屋)的委員人數，並加強對委員會提供的行政及秘書支援。上訴委員會(房屋)的委員人數將於二零零七年四月增至80人，並於2008-09及2009-10年度再增加至超逾100人。

屋邨辦事處就涉及已故人士及
長者入住安老院的個案所須採取的行動

所須採取的行動	已故人士 在租戶記錄 內所屬類別			入住安老院 長者在租戶 記錄內所屬類別		
	戶主	一人 住戶 的戶主	家庭 成員	戶主	一人 住戶 的戶主	家庭 成員
屋邨辦事處應作出跟進行動，把已故人士 / 長者的戶籍刪除。	✓	✓	✓	✓	✓	✓
屋邨辦事處應促請戶主配偶承接租用權，而無須通過全面經濟狀況評審。如戶主並無配偶，或配偶並非該公屋單位的認可住客，屋邨辦事處應促請家庭成員提名一人為戶主，而這個住戶須接受全面經濟狀況評審。如住戶每月總收入超過資助入息限額，則須繳付倍半或雙倍租金。如住戶每月總收入及資產淨值均超過規定限額，便得遷離單位，交回公屋。不過，他們仍可在單位內居住不超過一年，其間須繳交市值租金。	✓			✓		
屋邨辦事處應終止租約，收回公屋單位。如有人未經授權佔用單位，屋邨辦事處應發出給佔用者通知書，通知單位內未經認可的佔用者遷出。		✓			✓	
如住戶人數低於所居單位的規定最少居住人數，屋邨辦事處應安排住戶調遷至其他合適的單位。	✓		✓	✓		✓

資料來源：房屋署記錄

涉及已故戶主及已故家庭成員的個案
(二零零六年十月四日)

仍待 處理期間	已故戶主		已故戶主屬一人住戶		已故家庭成員	
	個案數目	百分率	個案數目	百分率	個案數目	百分率
2 個月至 12 個月	1 534	67%	68	80%	1 012	65%
逾 12 個月至 24 個月	455	20%	13	15%	331	21%
逾 24 個月至 36 個月	172	8%	1	1%	133	9%
逾 36 個月至 48 個月	75	3%	2	3%	52	3%
	754	33%	17	20%	549	35%
逾 48 個月至 60 個月	25	1%	—	—	18	1%
逾 60 個月至 96 個月	27	1%	1	1%	15	1%
總計	2 288	100%	85	100%	1 561	100%

資料來源：房屋署記錄

附錄 C
(參閱第 3.21、3.23 及 3.25 段)

涉及長者戶主及年老家庭成員入住安老院的個案
(二零零六年九月二十二日)

仍待 處理期間	長者戶主		長者戶主屬一人住戶		年老家庭成員	
	個案數目	百分率	個案數目	百分率	個案數目	百分率
4 個月至 12 個月	321	18%	35	34%	241	19%
逾 12 個月至 24 個月	353	20%	24	23%	260	20%
逾 24 個月至 36 個月	388	22%	9	8%	267	21%
逾 36 個月至 48 個月	500	29%	30	29%	359	28%
逾 48 個月至 60 個月	79	5%	2	2%	57	5%
逾 60 個月至 96 個月	113	6%	4	4%	89	7%
總計	1 754	100%	104	100%	1 273	100%

資料來源：房屋署記錄

房屋管理綜合系統的主要租金和豁免標記

租金標記	注釋
D	雙倍租金 (公屋住戶資助政策)
E	倍半租金 (公屋住戶資助政策)
F	原來租金 (公屋租約事務管理政策)
G	倍半租金 (公屋租約事務管理政策)
J	雙倍租金 (公屋租約事務管理政策)
N	原來租金 (公屋住戶資助政策)
T	未到期進行入息複審的租約 (公屋住戶資助政策)
W	市值租金
X	原來租金 (批出新租約政策)
Y	倍半租金 (批出新租約政策)
Z	雙倍租金 (批出新租約政策)
豁免標記	
AEM	全長者

資料來源：房屋署記錄

獲編配兩個或三個公屋單位的寬敞戶
(二零零六年十月六日)

住戶 人數	有兩個公屋單位的住戶		有三個公屋單位的住戶		住戶總數
	數目	室內樓面 總面積 以平方米計算	數目	室內樓面 總面積 以平方米計算	
	(a)		(b)		(c)=(a)+(b)
一人	11	27 至 47	—	—	11
二人	85	37 至 75	—	—	85
三人	435	44 至 78	2	49 至 53	437
四人	400	56 至 88	2	70 至 79	402
五人	575	62 至 87	6	69 至 70	581
六人	147	71 至 88	1	103	148
總計	1 653		11		1 664

資料來源：房屋署記錄