

第 3 章

香港房屋委員會 房屋署

租住公屋單位的編配

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。

《審計署署長第四十七號報告書》共有 11 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

租住公屋單位的編配

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
香港房屋委員會	1.2 – 1.3
房屋署	1.4
房屋署架構重組	1.5
租住房屋運作帳目	1.6
租住公屋單位的供應	1.7 – 1.8
申請編配租住公屋單位須符合的條件	1.9
租住公屋單位的編配	1.10
公屋輪候冊	1.11 – 1.12
帳目審查	1.13 – 1.14
鳴謝	1.15
第 2 部分：處理編配租住公屋單位的申請	2.1
遞交申請	2.2
初步審核申請	2.3
審批申請	2.4
接納和取消申請	2.5
審計署的意見	2.6 – 2.21
審計署的建議	2.22
當局的回應	2.23
第 3 部分：預留租住公屋單位	3.1
市區重建局預留的單位	3.2 – 3.6
審計署的意見	3.7 – 3.9
審計署的建議	3.10
當局的回應	3.11
屋邨辦事處預留的單位	3.12
審計署的意見	3.13 – 3.20
審計署的建議	3.21
當局的回應	3.22

段數

4.1	第 4 部分：提供長者租住公屋
4.2 – 4.3	背景
4.4	二零零一年的帳目審查
4.5	空置的長者租住公屋單位
4.6 – 4.12	審計署的意見
4.13	審計署的建議
4.14	當局的回應
5.1	第 5 部分：提供中轉房屋單位和臨時收容中心宿位
5.2	背景
5.3	中轉房屋單位
5.4 – 5.12	審計署的意見
5.13	審計署的建議
5.14	當局的回應
5.15	臨時收容中心
5.16 – 5.18	審計署的意見
5.19	審計署的建議
5.20	當局的回應
6.1	第 6 部分：出租較不受歡迎的單位
6.2 – 6.3	特快公屋編配計劃
6.4 – 6.5	匯集較不受歡迎單位的準則
6.6 – 6.7	處理特快公屋編配計劃申請
6.8	揀選單位
6.9	第十一期特快公屋編配計劃
6.10 – 6.19	審計署的意見
6.20	審計署的建議
6.21	當局的回應

	頁數
附錄	
A：租住公屋單位數目及公共租住屋邨居民數目 (1996-97 至 2005-06 年度)	51
B：公屋輪候冊上申請編配租住公屋單位的人數 (1996-97 至 2005-06 年度)	52
C：被發現虛報資料的申請人數目及遭檢控的個案數目 (2000-01 至 2004-05 年度)	53
D：檢控個案的定罪率 (2000-01 至 2004-05 年度)	54
E：長者租住公屋單位的供應情況 (二零零六年三月三十一日)	55
F：中轉房屋單位 (二零零六年三月三十一日)	56
G：十期特快公屋編配計劃 (一九九七至二零零五年)	57
H：第十期特快公屋編配計劃匯集和獲申請人揀選的較不受歡迎單位類別 (二零零五年五月)	58

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)租住公屋(公屋)單位的編配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)。

1.3 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。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(即佔全港人口 29%)提供住所。1996-97 至 2005-06 年度的公屋單位數目及公共租住屋邨居民數目載於附錄 A。

房屋署

1.4 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。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。為使房委會和政府在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。

房屋署架構重組

1.5 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，藉以建立一個可更有效率及有效益地應付服務需求的機構。截至二零零六年四月一日，房署共僱用 8 796 名員工。

租住房屋運作帳目

1.6 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) (百萬元)	開支 (b) (百萬元)	盈餘／(赤字) (c) = (a) - (b) (百萬元)
2005-06	11,762	11,295	467
2006-07	11,654	11,770	(116)

資料來源：房署記錄

備註：2006-07 年度的數字為估計數字。

2006-07 年度出現的估計赤字，主要是由於租金援助計劃 (註3) 的申請資格放寬令租金收入減少，以及為加強屋邨管理及維修服務而令個人薪酬和開支增加所致。

租住公屋單位的供應

1.7 房委會根據公營房屋建設計劃，為低收入家庭興建公屋單位。房委會致力把輪候公屋單位的平均時間維持在大約三年，並通過房委會逐年延展的建屋計劃，確保有足夠的公屋單位供應。房委會會因應低收入家庭的住屋需求和租戶的流轉情況，定期調整公屋單位的實際興建數量。在 2001-02 至 2005-06 年度，房委會平均每年度興建 21 400 個公屋單位。

註 3：租金援助計劃給予暫時有經濟困難的公屋住戶租金減免。

1.8 新屋邨落成後，或現有住戶交還單位予房署重新編配時，房署便可出租公屋單位。房署不時透過調遷安排或在住戶退租後，從現時住戶收回公屋單位，而單位翻新後便可編配予合資格的申請人。在 2001-02 至 2005-06 年度，房署平均每年度收回 17 812 個公屋單位。

申請編配租住公屋單位須符合的條件

1.9 申請編配公屋單位須符合的主要條件如下：

- (a) 申請人必須年滿18歲，而申請人及家庭成員必須現居於香港並具有香港居留權，其在香港的居留不受附帶居留條件所限制。未獲准來港居留人士不能包括在申請書內；
- (b) 申請人與家庭成員的關係必需為夫婦、父母、子女、祖父母、孫、未婚兄弟姊妹，或願意與申請人共住並依靠其供養的親屬；
- (c) 申請人及家庭成員不得擁有或與人共同擁有任何住宅樓宇(註4)；
- (d) 申請人及家庭成員的每月總收入及總資產淨值不得超過房委會規定的最高每月入息及總資產淨值限額；
- (e) 申請人不得為各項資助自置居所計劃(例如居者有其屋計劃及自置居所貸款計劃)的前業主／前聯名業主或前借款人；及
- (f) 配屋時申請書內至少一半家庭成員必須在香港住滿七年並仍在香港居住。18歲以下的子女，不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年，一律視作已符合七年居港年期規定。他們如在香港出生，並已確立香港永久居民身分，亦一律視作已符合七年居港年期規定。

租住公屋單位的編配

1.10 公屋單位是按以下七種類別編配給合資格人士：

- (a) **公屋輪候冊** 房委會設有公屋輪候冊。公屋輪候冊上合資格的申請人會獲編配公屋單位；

註4：住宅樓宇包括任何在香港的戰後住宅樓宇、未落成的私人住宅樓宇、不受租務管制或自住的戰前住宅樓宇、經建築事務監督許可的天台搭建物、用作居住用途的屋地及丁屋批地。

- (b) **調遷** 住戶可能因家庭成員人數增加或特殊理由而希望調遷至較大或其他單位。房委會提供各種調遷安排，配合住戶不同的調遷需要；
- (c) **整體重建及大型修葺** 預定進行重建的舊型屋邨住戶可申請編配其他公屋單位。住戶如因整體修葺或改善工程而須遷出原有單位，均有資格獲編配其他公屋單位；
- (d) **體恤安置** 申請人如有困難(例如重病、殘障或社會問題)，可直接向社會福利署(社署)、社署認可的非政府機構或感化辦事處申請體恤安置。經證實符合資格的申請人會獲社會福利署署長推薦給房署安排編配公屋單位；
- (e) **公務員** 總薪級第 21 點或以下而所任職級的薪級不會達到總薪級第 25 點的文職人員，以及紀律部隊員佐級人員，均可根據公務員公共房屋配額申請編配公屋單位；
- (f) **清拆** 受寮屋清拆及市區重建局(市建局——註 5) 項目等清拆計劃影響的住戶，如果符合安置準則，均有資格獲編配公屋單位；及
- (g) **緊急安置** 受緊急事故(例如火災及天災) 影響的災民，如果符合安置準則，均有資格獲編配公屋單位。

在 2005-06 年度，房署向合資格人士編配了 41 037 個公屋單位，包括編配予公屋輪候冊上申請人的 27 011 個 (65.8%) 單位。

公屋輪候冊

1.11 房委會設有公屋輪候冊。公屋輪候冊上的申請人可分為一般家庭、單身人士和長者。合資格的申請人會獲編配公屋單位。現時全港的公共租住屋邨分布在四個地區(即市區、擴展市區、新界區和離島區——註 6)。由於市區的公

註 5：市建局是根據《市區重建局條例》(第 563 章) 成立，由二零零一年五月開始運作。市建局作為法人團體，取代前設的土地發展公司，負責進行和促進本港的市區重建工作。市建局負責在 20 年內推行市區重建計劃，其中包括 200 個新項目和前土地發展公司留下的 25 個未完成項目。它的經費主要由政府注資。

註 6：市區包括香港島和九龍。擴展市區包括葵涌、馬鞍山、沙田、將軍澳、青衣、荃灣和東涌。新界區包括粉嶺、上水、大埔、天水圍、屯門和元朗。離島區不包括東涌。

屋單位不足夠，申請人只可從擴展市區、新界區和離島區中選擇一區，作為將來編配公屋單位的地區(註7)。不過，高齡申請人及已參加“家有長者”優先配屋計劃的申請人，則可申請編配任何地區的公屋單位。房署會嚴格按照申請表在公屋輪候冊的先後次序和申請人所選的地區，處理公屋單位的編配事宜。

1.12 根據房委會的配屋政策，房署會按合資格的申請人所選地區，提供三個配屋建議，每次編配一個單位。假如申請人拒絕接受這三個配屋建議而沒有提出可被接納的理由，他的申請會被取消，而且在一年內不得再次申請公屋單位。截至二零零六年三月三十一日，公屋輪候冊上共有 97 402 名申請人。1996-97 至 2005-06 年度公屋輪候冊上申請編配公屋單位的人數載於附錄 B。

帳目審查

1.13 審計署就節省程度、效率和效益，審查了房署編配公屋單位的情況，審查重點如下：

- (a) 處理編配租住公屋單位的申請(第2部分)；
- (b) 預留租住公屋單位(第3部分)；
- (c) 提供長者租住公屋(第4部分)；
- (d) 提供中轉屋單位和臨時收容中心宿位(第5部分)；及
- (e) 出租較不受歡迎的單位(第6部分)。

1.14 審計署在進行帳目審查時，審閱了有關記錄，並與房署人員會面。審計署發現有可以改善的地方，並就有關事宜提出了多項建議。

鳴謝

1.15 在帳目審查期間，房署人員充分合作，審計署謹此致謝。

註7：鑑於未來三年，預期市區會有空置單位供應，房署由二零零六年五月二十五日起，准許在二零零四年十月一日前登記的申請人，改選市區為申請配屋的地區。

第 2 部分：處理編配租住公屋單位的申請

2.1 本部分探討房署處理編配公屋單位的申請，並建議改善措施。

遞交申請

2.2 每名申請人只可以向房署遞交一份申請表。個別家庭成員不得包括在多於一份申請表內。申請人應遞交填妥的申請表連同下列文件，以便房署進行初步審核，評定申請人是否符合資格登記入公屋輪候冊內：

- (a) **申請人及家庭成員的身分證明和關係證明** 這包括申請人及家庭成員的身分證、結婚證書及出生證明書的副本，或證明家庭成員關係的文件；
- (b) **申請人及家庭成員的收入證明** 申請人及所有在職家庭成員均須提交列明基本薪金、雙糧、花紅和其他津貼額的僱用證明書。任職散工的人士須以書面申報其現職和每月平均收入。自僱人士應提交商業登記證副本，並就資產和每月平均盈利和收入作出書面陳述。待業人士應就經濟來源和每月平均開支作出書面陳述；及
- (c) **申請人及家庭成員的資產淨值證明** 申請人及家庭成員應提交有關文件的副本，證明他們所擁有各類資產的淨值。

初步審核申請

2.3 房署編配組的登記及公務員配額小組會詳細審核申請人遞交的申請表及證明文件，然後把合資格的申請登記入公屋輪候冊內。登記及公務員配額小組會審閱有關申請，以確保資料齊全和申請人符合基本準則。申請表上的資料會輸入房屋管理綜合系統(綜合系統——註8)。登記及公務員配額小組會利用這個綜合系統，查證申請人及家庭成員是否曾申請或正領取房屋福利。涉及雙重房屋福利的申請會被綜合系統記錄，不得進行編配公屋。如果申請符合準則，登記及公務員配額小組會把申請登記入公屋輪候冊內，並且依次向申請人編配申請編號。否則，申請不獲登記。

註 8：綜合系統是一套載有所有公屋申請人及家庭成員的個人資料和配屋記錄的電腦系統。

審批申請

2.4 編配公屋單位，會按照申請在公屋輪候冊上的登記次序，以及申請人所選地區的公屋單位供應量，進行審批。當有關申請到期要審批，編配組輪候冊小組會與申請人安排資格審核的會面。申請人及18歲或以上的家庭成員均獲邀出席，而18歲以下的家庭成員如有收入及／或資產也會被約見。約見信會要求申請人及家庭成員帶備銀行存摺、銀行結單等文件。會面期間，申請人及家庭成員均須申報他們的收入、資產淨值和業權。他們必須出示附有僱主簽名和蓋有公司正式印章的標準僱用證明書，作為所申報收入的證明。對於可疑的個案，輪候冊小組或會：

(a) 要求申請人及家庭成員提供額外的證明文件，例如糧單、銀行存摺、報稅表及其他薪酬記錄；

(b) 向運輸署查證申請人及家庭成員是否車主；

(c) 通過土地註冊處的直接查冊服務(註9)，查證申請人及家庭成員是否業主；

(d) 向稅務局商業登記署或公司註冊處查證申請人是否公司東主；或

(e) 向有關僱主發信，查證申請人及家庭成員的實際收入。

評核申請人的資格後，會面負責人會就應否接納或取消有關申請或安排跟進工作，作出建議。

接納和取消申請

2.5 所有經審查的申請，會再由副房屋事務經理或房屋事務經理查核，並由他們授權接納或取消申請，或採取跟進行動。有關資料會輸入綜合系統。獲接納或遭取消的個案會再經輪候冊小組轄下接納和取消申請隊作進一步查核。獲接納的個案會轉交編配組轄下公屋編配小組輪候配屋，成功申請人會獲發接納申請通知書。至於遭取消的申請，房署會發出拒絕申請通知書。

註9：直接查冊服務是接駁至土地註冊處綜合註冊資訊系統的聯機服務。使用這項聯機服務的人士，可以利用全面的搜尋功能，翻查土地註冊處備存的土地記錄和業權資料。

審計署的意見

核實申報的收入和資產

2.6 審計署注意到，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。

2.7 審計署審查了十宗由編配組轉介給打擊濫用公屋資源特遣隊(特遣隊)調查的申請(見第2.15段)。審計署注意到，房署收到一宗個案對已出席資格審核會面的申請人作出投訴。房署其後兩度再約見申請人，作出的結論是，根據申請人的銀行存摺和銀行結單，他所申報的每月收入和資產有可疑。申請人其後取消申請。審計署認為，由於銀行存摺和銀行結單都是用作核實申請人及家庭成員所申報的收入和資產的重要文件，房署須嚴格查核這些文件。這樣做能確保申請人及家庭成員所申報的收入和資產確實無誤。

2.8 審計署注意到，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。審計署認為，強制性公積金供款記錄和報稅表是證明申請人及家庭成員所申報每月收入的可靠證據。房署須要求所有申請人及家庭成員在出席資格審核會面時出示強制性公積金供款記錄和報稅表，以供查核。房署應保存銀行存摺、銀行結單、強制性公積金供款記錄及報稅表的副本，以便日後作進一步參考或查核。

延誤把已故人士的名字刪除

2.9 從一九九五年開始，入境事務處生死登記官每月向房署提供死亡人士的資料。房署會為現時的承租人及家庭成員，以及登記在公屋輪候冊內的申請人及家庭成員，作資料配對。綜合系統每月印製“已故登記人士跟進報告”，讓公共租住屋邨的房屋事務經理採取跟進行動。

2.10 各公共租住屋邨的房屋事務經理，須在承租人或家庭成員去世後，採取跟進行動。有關行動可包括把租用權轉移給認可的配偶、終止租約，或把已故家庭成員的名字從租約中刪除。房署屋邨管理處指引第M24/2005號訂明，凡涉及已故人士的個案，有關屋邨的房屋事務經理應“盡快(而無論如何不得遲於發現該等個案後的一個月)”採取行動，加以處理。可是，房署並沒有向登記及公務員配額小組、輪候冊小組和公屋編配小組發出指引，要求有關人員在適當時間內把已故人士的名字從公屋輪候冊中刪除。

2.11 審計署審查了四宗涉及已故人士的編配公屋申請個案，發現其中一宗處理不當。編配組未有迅速採取跟進行動，把已故人士的名字從公屋輪候冊中刪除。結果，一名申請人於年老家庭成員去世後，在“家有長者”優先配屋計劃下獲編配公屋單位。

2.12 審計署分析了截至二零零六年四月八日的已故登記人士跟進報告，發現房署超過一個月仍未就 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。有關詳情載於表二。

表二

延誤把已故人士的名字從公屋輪候冊中刪除的個案
(二零零六年四月八日)

延誤時間	個案數目
2 個月至 6 個月以下	26
6 個月至 12 個月以下	18
12 個月至 18 個月以下	10
18 個月至 24 個月以下	3
總計	57

資料來源：房署記錄

2.13 二零零六年六月，審計署審查了截至二零零六年四月八日，尚未把已故人士的名字從公屋輪候冊中刪除的個案，發現：

- (a) 17 宗個案是單身人士的編配公屋申請，這些申請應從公屋輪候冊中刪除。一宗個案的申請人在二零零四年五月獲登記入公屋輪候冊內，但在同年七月離世。自二零零五年九月起，他的名字已列於每月的已故登記人士跟進報告內。二零零六年四月，輪候冊小組發信通知申請人出席資格審核會面。由於申請人沒有應約出席，小組再度給他發信，但沒有回覆。小組這時才發現，申請人的名字已列入已故登記人士跟進報告內。小組在二零零六年四月，把該申請從公屋輪候冊中刪除；

- (b) 3 宗個案是“家有長者”優先配屋計劃下的編配公屋申請。有關的已故人士是申請個案中登記的年老家庭成員。這項優先配屋計劃的其中一項申請條件，是申請的家庭必需為不少於兩人的家庭，其中必需包括最少一名年老親屬。年老家庭成員的去世，可能影響申請人根據這項計劃申請編配公屋單位的資格；及
- (c) 3 宗個案是“共享頤年”優先配屋計劃下的編配公屋申請。有關的已故人士是申請個案中登記的高齡成員。這項優先配屋計劃是為兩名或以上同意共住的高齡人士(不論有親屬關係與否)編配公屋單位。一名高齡成員的去世，可能影響其他申請人根據這項計劃申請編配公屋單位的資格。

2.14 審計署認為，房署延遲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，導致公屋輪候冊內的申請個案數目或申請人家庭成員數目偏多，可能影響配屋的先後次序。房署須發出指引，訂明就處理配屋申請，特別是根據長者優先配屋計劃提出的申請，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。

抽選申請作深入審查

2.15 房署轄下的特遣隊負責調查濫用租用權的情況，並就此採取執法行動。特遣隊的一項主要職能，是審核現居和準租戶的每月入息和資產，以遏止虛報。每年，編配組會把 120 宗新登記的申請和 180 宗在配屋階段的申請轉介給特遣隊作深入的資產申報審查。這 300 宗申請是由綜合系統隨機選出的。深入審查工作包括：

- (a) 透過直接查冊服務，查看申請人及家庭成員是否擁有住宅物業；
- (b) 估算申請人及家庭成員所申報物業的價值；
- (c) 查看申請人及家庭成員是否擁有車輛；及
- (d) 如申請人及家庭成員為自僱人士，查冊其商業登記。

申請人如被發現明知而虛報資料，其申請會被取消，其本人則會遭檢控。在 2003-04 至 2005-06 年度，在每年轉介給特遣隊作深入審查的 300 宗個案中，平均有 23 宗 (7.7%) 有不當情況。

2.16 審計署發現，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。審計署注意到，編配組曾把一宗申請轉介給特遣隊就入息和資產作深入審查。可是，特遣隊拒絕審查申請人的入息。審計署認為，深入審查申請是阻止申請人虛報資料的有效措施。就編配組轉介給特遣隊跟進的申請，特遣隊除審查申請人及家庭成員的資產外，還須審核他們的入息。

轉介給特遣隊調查的個案

2.17 編配組也會把可疑的申請轉介給特遣隊作深入審查。在 2003-04 至 2005-06 年度，被轉介的可疑個案只有 11 宗 (即 2003-04 年度 3 宗、2004-05 年度 2 宗及 2005-06 年度 6 宗)。編配組平均每年處理 36 228 宗申請。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調查。特遣隊每年會深入審查 300 宗資產申報個案，根據審查結果，平均每年有 23 宗申報有不當情況。審計署認為，房署須發出指引，要求編配組把所有可疑個案轉介給特遣隊作深入調查。

檢控公屋申請人

2.18 根據《房屋條例》第 26(1) 條，任何人就編配公屋申請明知而作出虛假陳述，即屬犯罪，一經定罪，最高可被判罰款 50,000 元和監禁六個月。任何人就其申請虛報資料，則不論有否因此而被控或定罪，房委會可取消其申請。

2.19 申請人如被發現明知而虛報資料，其申請會被取消，其本人則會遭檢控。審計署就 2000-01 至 2004-05 年度房署檢控組處理的檢控個案數目和檢控率進行分析，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，詳情載於附錄 C。在 2002-03 至 2004-05 年度，平均每年有 260 宗申請因申請人虛報資料而被取消。可是，每年遭檢控的申請人卻只有大約 40 名。

2.20 2000-01 至 2004-05 年度的檢控個案，定罪率介乎 94% 至 100%。詳情載於附錄 D。定罪率雖然高，但檢控率 (如附錄 C 所示) 卻由 2000-01 年度的 74% 下降至 2004-05 年度的 39%。

2.21 迅速的檢控行動會具阻嚇之效。審計署認為，房署須加強檢控在申請編配公屋時，明知而虛報資料的申請人。房署並須加強宣傳定罪個案，以收更大的阻嚇作用。

審計署的建議

2.22 審計署建議 房屋署署長應：

核實申報的收入和資產

- (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，以確保他們申報的入息和資產確實無誤；
- (b) 考慮要求申請人及家庭成員在出席資格審核會面時，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；
- (c) 考慮保存申請人及家庭成員提交的銀行存摺、銀行結單、強制性公積金供款記錄和報稅表的副本，以便日後作進一步參考或查核；

延誤把已故人士的名字刪除

- (d) 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；
- (e) 確保房署人員迅速：
 - (i) 把已故申請人的名字從公屋輪候冊中刪除；及
 - (ii) 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；

抽選申請作深入審查

- (f) 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；

轉介給特遣隊調查的個案

- (g) 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；

檢控公屋申請人

- (h) 加強檢控在申請編配公屋時，明知而虛報資料的申請人；及
- (i) 加強宣傳定罪個案，以收更大的阻嚇作用。

當局的回應

2.23 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

核實申報的收入和資產

- (a) 房署人員曾審核銀行存摺和銀行結單上的結餘，但如無發現不當情況便沒有明確記錄在申請檔案內。由即時開始，房署人員已把審核詳情適當記錄在檔案內；
- (b) 房署會提醒會面人員徹底審核銀行存摺和銀行結單，以核實申請人及家庭成員所申報的收入和資產。為確保申請人在申請獲接納後經變遷而仍符合資格可獲編配公屋單位，申請人必須於辦理入住公屋手續當日，在有關屋邨辦事處就此事再作申報；
- (c) 房署會要求申請人及家庭成員在出席資格審核會面時出示強制性公積金供款記錄和報稅表(如這些記錄和報稅表可證實他們最近六個月的收入)，以供查閱；
- (d) 把銀行存摺和銀行結單的副本存入申請檔案的工作如成為例行程序，會加重行政負擔。如房署人員沒有在這些記錄內發現任何不當情況，這樣做未必需要。不過，房署同意在有需要時會保存副本。為改善審核程序，房署會就詳細審核申請人及家庭成員提供的銀行存摺、銀行結單、強制性公積金供款記錄和報稅表，向會面人員發出指引；

延誤把已故人士的名字刪除

- (e) 現時處理把已故人士的名字從公屋輪候冊中刪除的各項措施，會納入內部指南，供輪候冊小組和公屋編配小組遵行；
- (f) 為免任何臨近的變遷可能會導致申請人不符合資格入住公屋，自二零零四年十二月起，房署已指示屋邨辦事處人員，如發現申請人在辦理入住公屋手續時申報的家庭成員資料與其編配公屋申請書所載有差異，則應停止辦理入住公屋手續，並把個案交回公屋編配小組；
- (g) 第 2.11 段所述把已故人士的名字從公屋輪候冊中刪除的延誤，恰巧遇上有關單位發出配屋建議。沒有迅速更新資料，可能是由於提出更改資料的要求甚多(每月數百宗)，以及有關單位須發出數以千計的配屋建議(每月約 6 000 至 8 000 宗)。房署已指示有關人員提高警覺，盡力從速更新有關資料；

- (h) 房署會進一步改善電腦管理資訊系統 (改善後的系統會在 2007-08 年度推出)，以確保迅速更新資料而沒有遺漏；

抽選申請作深入審查

- (i) 就編配組轉介給特遣隊跟進的個案，特遣隊會深入審查有關申請人及家庭成員的入息和資產；

轉介給特遣隊調查的個案

- (j) 編配組會把轉介個案給特遣隊作深入審查的現行措施和慣例，納入內部指南，供輪候冊小組遵行。目前，編配組只會把未能充分處理的可疑個案轉介給特遣隊跟進，這是轉介個案數目有限的原因；

檢控公屋申請人

- (k) 檢控個案數目由 2000-01 年度的 113 宗減少至 2004-05 年度 34 宗的其中一個原因，是送交檢控組的個案減少。檢控組只會就轉介其跟進的個案採取行動；
- (l) 檢控個案數目下降的另一原因，是檢控率極受違例者的自動認罪率影響。自動認罪率在 2000-01 年度為 61.5%，但在 2004-05 年度則下降至 35.6%。自動認罪率下降，可能是由於市民的法律權利意識有所提高，以及他們對政府和公共機構的態度普遍有所改變；
- (m) 編配組轉介給檢控組跟進的虛報資料個案數目遠少於被發現虛報資料的申請人數目，是由於不少個案中“明知”的成分未達至必須轉介給檢控組跟進。編配組人員，包括會面人員，在這方面已接受足夠的一般法律培訓；
- (n) 檢控組經常迅速處理明知而虛報資料的可疑個案。如蒐集到足夠證據提出檢控，檢控組會盡力把這些個案送交法庭審理。如有足夠證據可使“明知而虛報資料”的個案被定罪，檢控組必會採取檢控行動；
- (o) 就蒐集有證案價值的證據而言，檢控組已經和將會繼續為同事舉辦訓練研討會，教導他們應蒐集什麼證據和如何與申請人會面。檢控組同意應加緊宣傳定罪個案，以收阻嚇作用。這項工作會與房署其他組別一起進行；及
- (p) 房署會加強宣傳定罪個案，以收更大的阻嚇作用。

第3部分：預留租住公屋單位

3.1 本部分探討預留公屋單位的安排，並建議改善措施。

市區重建局預留的單位

3.2 二零零二年六月，房委會與市建局就如何安置受市建局重建項目影響人士(下稱“受清拆影響人士”)，簽訂諒解備忘錄。房委會同意協助市建局提供公屋／中轉屋單位，以安置這些受清拆影響人士。根據二零零三年七月簽訂的補充諒解備忘錄，房委會同意每年為市建局提供最多1 000個公屋／中轉屋單位，以安置受清拆影響人士。這些特別為市建局預留的空置單位可供即時編配，以安置受清拆影響人士。

3.3 每年三月前，市建局會通知房委會下一財政年度須預留哪類(即何種面積和位於哪個地區)公屋／中轉屋單位。如擬取消公屋／中轉屋單位的預留安排，市建局須給予房委會30天書面通知，而有關預留安排會在通知期屆滿時取消。為方便進行策劃，市建局會通知房委會，按五年期向前推展訂定需要哪類公屋／中轉屋單位。

3.4 公屋／中轉屋單位一經預留且獲市建局接受，則不論有關單位是否實際受清拆影響人士入住或佔用，市建局每月必須向房委會繳付預留費，金額相等於公屋／中轉屋單位其他租戶／持證人當時應繳付的標準租金和其他費用，繳費期由接受預留公屋／中轉屋單位當日至：

- (a) 受清拆影響人士入住預留公屋／中轉屋單位當日；或
- (b) 取消預留安排通知書的通知期屆滿日。

3.5 市建局負責根據房委會的既定準則，初步審查受清拆影響人士，以確定他們是否符合資格入住公屋／中轉屋單位，然後按有關資格規定，向房委會提議哪些受清拆影響人士可獲編配公屋／中轉屋單位。房委會會根據市建局的提議，處理受清拆影響人士有關入住公屋／中轉屋單位的申請。市建局可基於體恤理由，提議把不超過20%預留單位編配予受清拆影響人士。

3.6 入住公屋／中轉屋單位的受清拆影響人士，均須與房委會簽訂租約，並須直接向房委會繳付租金。此外，市建局也須向房委會繳付受清拆影響人士獲編配的公屋／中轉屋單位的成本 (註 10)。

審計署的意見

3.7 審計署分析了 2002-03 至 2005-06 年度所預留的公屋單位數目和受清拆影響人士入住的單位數目，發現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。有關詳情載於表三。

表三
提供予受市建局項目清拆影響人士的公屋單位
(2002-03 至 2005-06 年度)

年度	市建局所 預留單位 的數目 (註 1)	向房委會 繳付 的預留費 (元)	受清拆 影響人士 入住的 單位數目 (c)	未有受 清拆影響 人士入住的 單位數目 (註 2)	未有受清拆 影響人士入 住的單位所 佔的百分率
	(a)	(b)	(c)	(d) = (a) - (c)	(e) = $\frac{(d)}{(a)} \times 100\%$
2002-03	231	3,544,218	17	214	93%
2003-04	271	3,562,139	81	190	70%
2004-05	748	8,639,265	91	657	88%
2005-06	744	9,797,394	215	529	71%
平均	499	6,385,754	101	398	80%

資料來源：房署記錄

註 1：市建局在 2002-03 至 2005-06 年度預留的單位全屬公屋單位。

註 2：未有受清拆影響人士入住的單位數目，包括年內取消預留安排並交回房署的單位。

註 10：根據諒解備忘錄，市建局同意向房委會繳付受清拆影響人士獲編配的公屋／中轉屋單位的成本。一個公屋／中轉屋單位的成本等於：

每月每平方米的市值租金 × 60% × 平均獲編配的居住面積 (平方米) × 36 個月

上述算式所採用的 60%，相等於根據長者租金津貼計劃發放予合資格長者的租金津貼用作租住私人樓宇以代替編配公屋單位。這項計劃於二零零三年停止接受新申請。

3.8 根據表三顯示，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。向房委會繳付的預留費合共為 2,550 萬元。

3.9 審計署就市建局截至二零零六年三月三十一日預留的公屋單位進行預留期分析，結果載於表四。

表四

市建局所預留公屋單位的預留期分析
(二零零六年三月三十一日)

預留期	單位數目	百分率
不超過 6 個月	89	21%
6 個月以上至 12 個月	27	7%
12 個月以上至 24 個月	244	59%
24 個月以上	56	13%
	300	72%
總計	416	100%

資料來源：房署記錄

審計署注意到，截至二零零六年三月三十一日，預留超過一年的公屋單位有 300 個 (72%)，當中包括 56 個 (13%) 單位預留超過兩年。

審計署的建議

3.10 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，以便盡量縮短市建局所預留單位的空置期；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。

當局的回應

3.11 房屋署署長同意審計署的建議。他表示，房署已就此諮詢市建局的意見。為確保有效分配公屋資源以滿足不同使用者的需要，房署一直密切監察市建局所預留單位的數目，並要求市建局檢討／交回無迫切需要的單位，以便房署把單位出租。每年房署在擬訂公屋單位編配計劃前，會要求市建局認真檢討

該局對公屋單位的需求。房署會與市建局保持緊密聯繫，繼續監察市建局預留單位的情況。對於預留足夠單位以安置受清拆影響人士的問題，市建局表示：

- (a) 市建局在公布重建項目後，會在各公眾聚會中，包括區議會會議和規劃申請期間的城市規劃委員會會議，就安置住戶的公共租住屋邨位置，向公眾作出概括性承諾。因此，市建局有責任確保有足夠的公屋資源供隨時使用。如果在承諾作出後把單位交還房署，必然會引致市民投訴和不滿。市建局認為不宜交還已預留的單位；
- (b) 所有市建局重建項目均位於市區，而受影響的住戶多會選擇市區安置。此外，重建項目一般需時二至四年才完成。而安置工作的步伐，則因應規劃申請所需時間而轉變，但主要視乎業主向市建局出售業權的意願。如果業主不願意出售物業，希望獲得安置的住戶便須等待政府重收有關土地。在最後階段搬離有關物業的住戶如果被安置往不同的屋邨，公眾會指責市建局對受同一重建項目影響的住戶，施以不同的待遇。因此，市建局必須採取審慎的方法，預留足以應付各階段需求的最低安置單位數目。市建局有需要預留足夠的公屋單位；
- (c) 其他未知因素可能令受清拆影響人士改變他們的安置選擇，影響市建局所需預留的單位數目，但該局無法控制這類轉變；
- (d) 《業主與租客(綜合)(修訂)條例》於二零零四年七月制定，市建局的補償政策則於二零零五年修訂。由於現金補償款額已經下調，市建局預期根據《市區重建局條例》公布的重建項目中，會有更多受清拆影響人士選擇接受安置；
- (e) 按照有關的諒解備忘錄，市建局每年可預留最多 1 000 個安置單位，作為安置受清拆影響人士之用。迄今，過去四年的預留單位數目從未超出這限額；
- (f) 就那些受清拆影響人士拒絕接受的單位，市建局只會因應運作需要而保留有關單位並繼續支付預留費；及
- (g) 市建局會定期檢討對預留單位的需求，確保資源得到妥善運用。

屋邨辦事處預留的單位

3.12 個別屋邨辦事處可能須預留空置的公屋單位作不同用途 (如邨內調遷和大型修葺工程)。接獲屋邨辦事處預留單位的要求後，公屋編配小組會暫停出租這些單位。如再無須預留這些單位，屋邨辦事處便會通知公屋編配小組，讓小組可安排出租有關單位。

審計署的意見

監察屋邨辦事處預留的單位

3.13 公屋編配小組負責監察公屋單位暫停出租的情況。根據公屋編配小組的操作手冊，該小組須每季向屋邨辦事處的區域總經理發出便箋，詢問他們以求了解由屋邨辦事處預留超過三個月的公屋單位情況。除非已獲得地區高級房屋事務經理的許可，否則這些單位應交回公屋編配小組處理。

3.14 審計署審查過在二零零四年十一月至二零零六年六月期間，公屋編配小組對預留公屋單位進行的監察工作。有關詳情載於表五。

表五

公屋編配小組對預留公屋單位進行的監察工作

(二零零四年十一月至二零零六年六月)

公屋編配小組發出便箋日期	與上次監察工作相距的月數
二零零四年十一月二十九日	3
二零零五年六月一日	6
二零零五年九月五日	3
二零零五年十二月十四日	3
二零零六年六月六日	6

資料來源：審計署根據房署記錄進行的分析

審計署發現，在二零零四年十一月至二零零六年六月期間，對預留公屋單位的監察工作，並沒有每季進行。房署須確保公屋編配小組遵從操作手冊的規定 (見第3.13段)。

屋邨辦事處交回預留的單位

3.15 如屋邨辦事處須預留單位超過三個月，應在標準表格(繼續預留單位表)內述明理由，提交地區高級房屋事務經理批准，然後送交公屋編配小組。至於交回預留的單位，屋邨辦事處則須填妥標準表格(可交回以供出租單位表)，直接通知公屋編配小組，以便把交回的單位出租。

3.16 審計署查閱了在二零零五年十二月及二零零六年六月進行的兩次監察工作，由屋邨辦事處交回公屋編配小組的標準表格。這兩次監察工作的回應率載於表六。

表六

兩次監察屋邨辦事處預留公屋單位的工作的回應率

公屋編配小組 發出便箋 的日期	監察工作包括 的公屋單位 數目	交回公屋編配小 組的標準表格所 載公屋單位數目 (截至二零零六年 七月六日)	回應率
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
二零零五年十二月十四日	330	243	74%
二零零六年六月六日(註)	408	203	50%

資料來源：房署記錄

註：交回標準表格的截止日期為二零零六年六月十六日。

3.17 審計署發現在這兩次監察工作中：

- (a) 並非所有屋邨辦事處都把有關的標準表格交回公屋編配小組；
- (b) 公屋編配小組沒有跟進屋邨辦事處交回標準表格；
- (c) 沒有屋邨辦事處正式的確證書，公屋編配小組無法確定屋邨辦事處是否仍須預留公屋單位；及
- (d) 屋邨辦事處已通知公屋編配小組可交回十一個預留的公屋單位，以便安排出租，但這些單位仍包括在其後的監察工作內。

3.18 審計署認為，房署須確保各屋邨辦事處迅速把所有有關預留公屋單位的確認書及標準表格交回公屋編配小組，並把屋邨辦事處所提交無需要再預留的單位資料從速更新，以便可把這些單位出租。

因大型修葺而暫停出租的單位

3.19 正進行大型修葺的公屋單位(例如修補剝落石屎及重鋪地台)，需要在完成修葺後才可出租。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。這 128 個單位的暫停出租期分析載於表七。

表七

因大型修葺而暫停出租的 128 個單位的暫停出租期分析

(二零零六年五月十九日)

暫停出租期	單位數目	百分率
3 個月至 6 個月以下	29	23%
6 個月至 12 個月以下	43	33%
12 個月至 24 個月以下	37	29%
24 個月至 36 個月以下	12	9%
36 個月至 48 個月以下	2	2%
48 個月及以上	5	4%
總計	128	100%

資料來源：房署記錄

3.20 審計署注意到，截至二零零六年五月十九日，在上述 128 個單位之中，有 99 個 (77%) 暫停出租六個月或以上。這種情況並不理想。房署須加快完成公屋單位的大型修葺工程，並從速把有關單位出租。

審計署的建議

3.21 審計署建議 房屋署署長應：

監察屋邨辦事處預留的單位

- (a) 確保遵照公屋編配小組操作手冊，每季對屋邨辦事處預留的單位進行監察工作；

屋邨辦事處交回預留的單位

- (b) 確保各屋邨辦事處把所有有關預留單位的確認書及標準表格交回公屋編配小組；
 - (c) 確保把屋邨辦事處所提交無需要再預留的單位資料從速更新；
 - (d) 確保把無需要再預留的單位出租；及
- #### 因大型修葺而暫停出租的單位
- (e) 加快完成單位的大型修葺工程，並把有關單位出租。

當局的回應

3.22 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

監察屋邨辦事處預留的單位

- (a) 房署知悉季度報表的遺漏情況後，已即時實施核對表機制，由高級房屋事務經理進行監察，確保遵行每季匯報的規定；
- (b) 房署在二零零六年六月檢討報表安排，再次提醒屋邨辦事處人員必須加快處理預留單位。由二零零五年十月起，房署加強了預留單位的監察制度。除季度報表外，公屋編配小組每月會向有關的屋邨辦事處發出便箋，提醒他們查核預留單位，並把無需要預留的單位交回公屋編配小組處理；

屋邨辦事處交回預留的單位

- (c) 公屋編配小組人員如果沒有收到書面報表，會致電有關屋邨辦事處查核情況。有關人員在屋邨辦事處以口頭方式確認交回單位後，會把確認事項記載在綜合系統打印本上，然後更新綜合系統記錄，把有關單位的預留安排取消。房署已向員工發出指引，指示他們如屋邨辦事處須以口頭方式確認交回單位，必須作出妥善記錄；
- (d) 由於資料更新工作出現延誤，上述十一個曾預留的公屋單位仍包括在其後的監察工作內。房署已提醒員工日後工作要加倍小心；
- (e) 公屋編配小組由二零零六年九月起推行改善措施，要求屋邨辦事處以“傳真至電郵”方式交回標準回覆表格；
- (f) 為加強監察工作，房署已推行一項改善監察機制，使欠缺適當許可的預留單位安排自動取消。公屋編配小組會即時把這些無需要再預留的單位出租予其他使用者；及

因大型修葺而暫停出租的單位

- (g) 房署在二零零六年九月對現行的監察機制作出了檢討和改善。區域總經理將會密切監察須預留進行長時間大型修葺(例如結構性維修、修補剝落石屎和重鋪地台)的公屋單位。

第 4 部分：提供長者租住公屋

4.1 本部分探討房委會提供長者租住公屋的情況，並建議改善措施。

背景

4.2 房委會透過各項特別編配計劃，優先為有住宿需要的長者編配公屋單位。自一九八七年起，房委會為長者租戶提供長者租住公屋單位。長者租住公屋單位是特別為能夠照顧自己和獨立生活的長者而設計。這些單位設有舍監服務，但長者住戶須與鄰近單位的其他租戶共用廁所和廚房設施。長者可透過“高齡單身人士”優先配屋計劃或“共享頤年”優先配屋計劃，獲配這些特別設計單位。“共享頤年”優先配屋計劃為兩位或以上同意在獲編配長者租住公屋單位後共同居住的高齡人士提供住屋。截至二零零六年三月三十一日，為高齡人士提供的長者租住公屋單位共有 9 917 個，詳細資料載於附錄 E。長者租住公屋單位的租金由每月 283 元至 1,760 元不等。

4.3 長者租住公屋單位並不受長者申請人歡迎，他們不喜歡這類單位的共用設施，而喜歡獨立單位。此外，大部分申請人都選擇市區的單位，新界區長者租住公屋單位的空置率尤高。二零零零年十一月，房委會決定不再興建長者租住公屋單位，而集中為長者興建小型獨立單位。不過，當時正在進行建築工程的長者租住公屋單位發展計劃仍獲准繼續施工。二零零一年年初，天水圍天澤邨及屯門富泰邨各有 197 個長者租住公屋單位落成。

二零零一年的帳目審查

4.4 二零零一年，審計署就政府在計劃、提供和監察長者住宿服務方面的工作進行審查(即二零零二年三月《審計署署長第三十八號報告書》)。有關長者住宿服務的其中一項審查結果顯示，截至二零零一年三月三十一日，9 383 個長者租住公屋單位中有 887 個 (9%) 空置，657 個 (7%) 已空置超過六個月。審計署提出多項建議，包括房委會應考慮把長期空置的長者租住公屋單位，編配給公屋輪候冊上其他合資格的申請人，使這些單位得以充分利用。政府帳目委員會對於大量長者租住公屋單位空置，造成房屋資源浪費表示關注。

空置的長者租住公屋單位

4.5 近年房委會採取了以下措施以減少空置長者租住公屋單位的數目：

- (a) 二零零一年四月，房委會把入住長者租住公屋單位的年齡限制由 60 歲降低至 55 歲；
- (b) 二零零一年十一月，房委會決定撤銷入住長者租住公屋單位的年齡限制，但長者申請人享有優先資格；
- (c) 自二零零一年十二月起，長者租住公屋單位納入特快公屋編配計劃(見第 6 部分)內出租；
- (d) 一些空置的長者租住公屋單位改建為一般獨立公屋單位。馬鞍山頌安邨和荔枝角華荔邨分別有 156 個及 152 個長者租住公屋單位在二零零三年及二零零五年改建成獨立公屋單位；及
- (e) 房委會探討把長者租住公屋單位改建為小型獨立單位、安老院和宿舍是否可行。二零零四年四月，屯門富泰邨有 197 個長者租住公屋單位出租予安老院營辦者。二零零六年六月，天水圍天澤邨一些長者租住公屋單位的改建工程完成(見第 4.12 段)。

審計署的意見

長者租住公屋單位的空置率高

4.6 審計署發現，儘管房委會已採取措施，長者租住公屋單位的空置率仍然高企。截至二零零六年三月三十一日，9 917 個長者租住公屋單位中有 2 438 個 (25%) 空置，包括 831 個現正提供給予準租戶考慮是否接受編配安排的單位(註 11)。2000-01 至 2005-06 年度長者租住公屋單位的空置率載於表八。

註 11：根據房署資料，空置單位(例如中轉屋空置單位)包括正在編配中的單位。拒絕接受編配長者租住公屋單位的比率為 95%。

表八

長者租住公屋單位的空置率
(2000-01 至 2005-06 年度)

截至三月 三十一日	長者租住公屋 單位數目	空置長者租住 公屋單位數目	空置率
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
二零零一年	9 383	1 602	17%
二零零二年	9 580	1 598	17%
二零零三年	9 860	1 766	18%
二零零四年	9 860	2 001	20%
二零零五年	10 057	2 410	24%
二零零六年	9 917	2 438	25%

資料來源：房署記錄

審計署注意到，長者租住公屋單位的空置率由二零零一年的 17% 上升至二零零六年的 25%。空置長者租住公屋單位數目由二零零一年的 1 602 個增加 836 個(52%) 至二零零六年的 2 438 個。

4.7 審計署就 2 438 個空置長者租住公屋單位進行截至二零零六年三月三十一日的空置期分析，結果載於表九。

表九

長者租住公屋單位空置期分析
(二零零六年三月三十一日)

空置期	空置長者租住公屋 單位數目	百分率
少於6個月	398	16.3%
6個月至少於24個月	893	36.6%
24個月至少於48個月	692	28.4%
48個月至少於72個月	293	12.0%
72個月至少於96個月	139	5.7%
96個月至少於120個月	21	0.9%
120個月及以上	2	0.1%
	2 040	83.7%
總計	2 438	100%

資料來源：房署記錄

審計署注意到，截至二零零六年三月三十一日，仍有 2 040 個 (83.7%) 長者租住公屋單位空置六個月或以上，包括 23 個長者租住公屋單位空置八年或以上。審計署估計，這 2 040 個空置單位理論上一年的租金為 1,450 萬元 (註 12)。

4.8 二零零六年七月，房委會決定逐步取消過剩的長者租住公屋單位，把其改建為公屋單位或作其他用途。房委會認為有需要處理長者租住公屋單位需求減少的問題，而仍須確保可充分應付對這類公屋的需求。在物色適合的長者租住公屋單位改作其他用途時，房委會會先考慮：

註 12：按長者租住公屋單位每月平均租金 757 元計算，估計該 2 040 個長者租住公屋單位理論上一年的租金為 1,450 萬元 (757 元 × 1 147 × 12 + 757 元 × 893 × 6)。

- (a) 空置率高至超逾 30% 或 50% 的長者租住公屋樓宇，視乎設計類型而定；
- (b) 由一般公屋單位改建間隔而成的長者租住公屋單位；及
- (c) 逾半數租戶達 70 歲或以上的長者租住公屋樓宇，令更多長者租戶能較早入住獨立公屋單位。

為了鼓勵租戶遷出，房委會會向租戶發放住戶搬遷津貼，鼓勵他們參加搬遷計劃；只要資源許可，受影響租戶會獲安排入住所選地點的居所。為確保有關計劃能順利推行，進度合宜，房委會建議每年改建 500 個長者租住公屋單位。

4.9 長者租住公屋單位的整體空置情況並不理想。審計署認為，房署須迅速採取行動減少空置長者租住公屋單位的數目。

延遲把天水圍的長者租住公屋單位作實益用途

4.10 二零零一年年初，天水圍天澤邨有 197 個特別建作長者租住公屋用途的單位落成。這些單位位於天澤邨服務設施大樓四至六樓，室內樓面面積共 4 385 平方米。

4.11 從二零零一年十一月開始，房署研究把天澤邨長者租住公屋單位改作其他用途是否可行。該署嘗試把長者租住公屋處所出租作非住宅用途，但並不成功。二零零四年九月，房署決定向所有合資格的單身申請人出租這些單位作住宅用途，但入住率偏低。截至二零零五年二月，只有 11 個單位租出。二零零五年三月，房署決定把有關處所的六樓全層（包括 66 個長者租住公屋單位，室內樓面面積共 1 439 平方米），由住宅改作非住宅用途，因為有團體表示有意租用該處所。因此，該處所六樓的空置單位都暫停出租。

4.12 截至二零零六年三月三十一日，在天澤邨 197 個長者租住公屋單位中，有 161 個 (82%) 是空置的，其中 157 個單位空置了超過五年。二零零六年七月，對於審計署就天澤邨長者租住公屋處所提出的查詢，房署回答如下：

- (a) 截至二零零六年六月三十日，已入住的長者租住公屋單位有 31 個；
- (b) 六樓的 66 個長者租住公屋單位的改建工程已於二零零六年六月完成；
- (c) 天澤邨的屋邨辦事處已於二零零六年六月十七日遷往六樓（佔地 414 平方米）；

- (d) 六樓餘下的 1 025 平方米地方 (1 439 平方米 – 414 平方米) 是空置的；及
- (e) 二零零六年四月，五樓的 4 個長者租住公屋單位已改為員工宿舍。房署計劃把四樓和五樓其餘96個空置長者租住公屋單位，改為公屋單位或作其他用途。

房署須迅速採取行動，充分善用天澤邨六樓，以及該處所其他樓層的空置長者租住公屋單位。

審計署的建議

4.13 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) 密切監察長者租住公屋單位的整體空置情況，並迅速採取措施減少空置長者租住公屋單位的數目，包括把單位改為：
 - (i) 獨立單位，供有自我照顧能力的長者入住；
 - (ii) 公屋單位，供合資格申請人入住；或
 - (iii) 其他實益用途 (例如非住宅用途)；
- (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，以充分善用這些單位；及
- (d) 迅速把天澤邨六樓的 1 025 平方米空置地方出租，並把該處所其他樓層的空置長者租住公屋單位用於其他實益用途。

當局的回應

4.14 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

- (a) 二零零六年七月，房委員轄下資助房屋小組委員會核准一項長遠策略計劃，逐步取消長者租住公屋單位，把其改為一般的公屋單位或其他用途；

- (b) 房署會認真檢討和監察計劃的規劃和實施，並會充分顧及：
 - (i) 在日後可提供足夠的單身人士獨立單位以編配給合資格的申請人；及
 - (ii) 保留足夠長者租住公屋單位以滿足公屋申請人對這類單位的需求；
- (c) 房署會繼續把未納入逐步取消的計劃下的空置長者租住公屋單位，出租給公屋輪候冊和將於日後推出的各期特快公屋編配計劃的合資格申請人；及
- (d) 天澤邨的長者租住公屋處所會優先進行改建工程，改為其他用途。六樓餘下的空置地方會由三家非政府機構用作福利和社區用途。扶貧委員會、社署和一些非政府機構亦已表示有興趣使用天水圍的處所。二零零六年七月，一個由扶貧委員會領導的專責小組成立，以研究有關建議。

第 5 部分：提供中轉房屋單位和臨時收容中心宿位

5.1 本部分探討提供中轉屋單位和臨時收容中心宿位的情況，並建議改善措施。

背景

5.2 政府的政策是確保不會有人因天災或清拆行動而無家可歸。為此，房委會向未能即時符合編配公屋資格的受影響住戶提供住所。這些住戶會按個別情況，被安排入住中轉屋單位及臨時收容中心。獲編配公屋單位需要居港七年的規定，並不適用於獲編配中轉屋單位及臨時收容中心宿位的受影響住戶。

中轉房屋單位

5.3 中轉屋單位均為獨立單位，並有完善設備，包括食水供應、電話線、煤氣和有線電視。有些中轉屋更附設社區設施，例如學校、長者健康服務中心，以及各式商鋪和街市。中轉屋單位為下列人士而設：

- (a) 從臨時收容中心調遷過來的無家可歸人士；
- (b) 未能符合編配公屋資格的寮屋清拆戶；及
- (c) 公屋的非認可住客。

在 2006–07 年度，中轉屋住戶的暫准證持證人(持證人)須繳交每月 330 元至 1,220 元不等的暫准租用證費。截至二零零六年三月三十一日，全港共有五個中轉屋屋邨，提供共 6 300 個單位，分別位於擴展市區和新界區。詳情載於附錄 F。

審計署的意見

持證人登記入公屋輪候冊內

5.4 根據發證條件，持證人必須申請登記入公屋輪候冊內，以便日後調遷公屋。持證人如果到期獲編配公屋單位，當局會審查他們是否符合資格準則。符合資格準則的持證人會獲編配公屋單位。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。根據屋

邨管理處指引第 M01/2006 號，他們可居於中轉屋單位一年，其間另覓居所。如果他們的每月總收入超過房委會指定的資助入息限額(註 13)，他們須在居於中轉屋單位期間每月繳交相當於“市值租金”的暫准租用證費。這種因素驅使持證人拖延和逃避登記入公屋輪候冊內。

5.5 截至二零零六年三月三十一日，持證人共有 4 111 名。審計署分析了這些持證人的居住年期及是否已登記入公屋輪候冊的情況，結果載於表十。

表十

持證人的居住年期
及是否已登記入公屋輪候冊的情況
(二零零六年三月三十一日)

居住年期	已登記入 公屋輪候 冊的持證 人數目	未登記入 公屋輪候冊 的持證人 數目	已登記入公 屋輪候冊後 取消或撤回 登記的 持證人 數目	持證人 總數
	(a)	(b)	(c)	(d) = (a) + (b) + (c)
少於 1 年	380	69	26	475
1 年至少於 5 年	2 057	352	331	2 740
5 年至少於 10 年	324	337	215	876
10 年及以上	2	17	1	20
總計	2 763	775	573	4 111

資料來源：房署記錄

註 13：房委會實施公屋住戶資助政策，向不再需要資助的住戶減少房屋資助。根據這項政策，住戶如在公屋／中轉屋單位住滿十年或以上，便須每兩年申報家庭入息一次。家庭每月總收入超逾房委會指定的資助入息限額的住戶，須繳交倍半或雙倍淨額租金另加差餉。

審計署注意到，截至二零零六年三月三十一日，在 4 111 名持證人當中：

- (a) 775 人 (19%) 未登記入公屋輪候冊內，包括 354 人 (9%) 已在中轉屋單位居住五年或以上；及
- (b) 573 人 (14%) 已取消或撤回登記，包括 216 人 (5%) 已在中轉屋單位居住五年或以上。

5.6 持證人不登記入公屋輪候冊以等候編配公屋單位，已違反中轉屋租用協議。那些每月總收入或總資產淨值超逾房委會規定的最高限額的持證人，不符合編配公屋的條件。他們不應獲准居住於中轉屋單位超過一年。審計署認為房署須採取：

- (a) 有效措施，確保所有持證人從速申請登記入公屋輪候冊內；及
- (b) 行動，跟進所有取消或撤回公屋輪候冊登記的個案。

不符合編配公屋條件的持證人

5.7 截至二零零六年三月三十一日，在 573 名已取消或撤回公屋輪候冊登記的持證人當中，有 241 人 (42%) 每月總收入超逾房委會就編配公屋單位申請所規定的最高限額。審計署注意到，房署並無要求他們遷離中轉屋單位。截至二零零六年三月三十一日，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。截至二零零六年七月二十日，在上述 241 名持證人當中，有 5 人每月總收入超逾資助入息限額，但並無繳交每月相當於“市值租金”的暫准租用證費。這是有違屋邨管理處指引第 M01/2006 號所訂的指引(見第 5.4 段)。二零零六年九月，房署在回應審計署的調查時告知審計署，該 5 名持證人，是受政府於一九九六至一九九八年間公布的清拆行動所影響而須遷置的人士。他們除獲豁免接受全面經濟狀況評審(即入息及總資產淨值評審)外，也不受一年居住期的限制。他們亦無須繳交“市值租金”。

5.8 房署須確保迅速採取行動，要求不符合編配公屋條件的持證人另覓居所。房署亦須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。

中轉屋單位的空置率高

5.9 二零零一年寶田中轉屋屋邨 8 736 個單位建成後，中轉屋單位數目由二零零零年的 3 736 個增至二零零二年的 12 472 個。不過，近年來房委會放寬受寮屋清拆影響人士的安置資格準則(註14)，並加快把中轉屋單位的家庭遷置入住公屋，導致中轉屋單位的需求下降。在二零零四年三月，中轉屋單位的空置率為 43.4%。在二零零四年六月，為善用空置的中轉屋單位，房委會決定為寶田中轉屋屋邨進行設施改善計劃，把該屋邨的中轉屋單位改為公屋單位。截至二零零六年三月三十一日，寶田中轉屋屋邨 6 172 個單位已改為公屋單位。在二零零五年二月，房署決定清拆沙角尾中轉屋屋邨，並把該處土地交還政府，改建為郊野公園公眾車輛及旅遊車停車處。在二零零六年五月，沙角尾中轉屋屋邨所有持證人均已遷離。沙角尾中轉屋屋邨清拆工程已於二零零六年七月展開，預期於二零零七年二月完成。

5.10 審計署注意到，截至二零零六年三月三十一日，在四個中轉屋屋邨共 6 156 個單位當中，1 954 個是空置的。雖然寶田中轉屋屋邨大部分單位已改作公屋單位，但截至二零零六年三月三十一日，中轉屋的整體空置率仍達 32%。詳情見表十一。

註 14：中轉屋單位的住戶，多是原先居住於寮屋及天台搭建物的人士，但未符合資格可即時入住公屋單位。二零零二年十二月，房委會放寬安置資格的準則。住戶在清拆計劃公布前已居住於有關的搭建物達兩年，而又符合其他資格(例如每月總收入及總資產淨值不超過房委會規定的最高限額，而且沒有擁有住宅物業)，在清拆計劃展開時便可獲編配公屋單位。

表十一

中轉屋單位的空置率
(二零零六年三月三十一日)

中轉屋屋邨 (註)	中轉屋單位 數目	空置中轉屋 單位數目	空置率
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
葵盛東	824	557	68%
石籬(二)	1 928	884	46%
朗邊	840	296	35%
寶田	2 564	217	8%
總計	6 156	1 954	32%

資料來源：房署記錄

註：沙角尾中轉屋屋邨清拆工程已於二零零六年七月展開，因此不包括在分析內。

5.11 二零零五年九月，為減低中轉屋單位的空置率，房署曾考慮以下建議措施：

- (a) 在檢討有關公屋租戶離婚、分戶及被着令遷出單位的房屋政策後，把居住於市區／擴展市區的受影響人士安置往擴展市區的中轉屋單位；
- (b) 放寬中轉屋單位的編配標準；及
- (c) 透過特快公屋編配計劃把擴展市區的中轉屋單位租予公屋輪候冊上的申請人。

審計署注意到，截至二零零六年六月一日，房署並沒有就有關建議措施採取進一步行動。

5.12 二零零六年三月，房署認為要解決中轉屋單位使用率低的問題，清拆位於葵涌區的葵盛東和石籬(二)中轉屋屋邨是切合實際和具成本效益的辦法，因為這兩個屋邨已有超過30年樓齡，營運成本高昂；而清拆屋邨後可在原地興建公屋單位。截至二零零六年六月一日，有關事宜並無進一步發展。

審計署的建議

5.13 審計署建議 房屋署署長應：

持證人登記入公屋輪候冊內

- (a) 採取有效措施，確保所有持證人從速按照屋邨管理處指引的規定，申請登記入公屋輪候冊內；
- (b) 迅速跟進所有取消或撤回公屋輪候冊登記的個案；

不符合編配公屋條件的持證人

- (c) 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，並檢討每宗豁免個案的理據；
- (d) 如現行的豁免並無理據，應採取行動執行屋邨管理處指引內列明的規定；及

中轉屋單位的空置率高

- (e) 加快研究下述事宜的可行性：
 - (i) 實施二零零五年九月提出減少空置中轉屋單位的建議措施(見第5.11段)；及
 - (ii) 把葵盛東和石籬(二)這兩個高樓齡中轉屋屋邨轉作其他實益的用途。

當局的回應

5.14 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

持證人登記入公屋輪候冊內

- (a) 房署會迅速跟進持證人的個案。雖然持證人在入住中轉屋時已填妥公屋輪候冊申請書，以申請編配公屋單位，但部分持證人沒有應約出席房署核實他們所遞交資料的會面。此外，有 489 名持證人在入住中轉屋單位時，獲豁免接受自一九九九年實施的全面經濟狀況評審，另有 1 027 名持證人目前仍未能符合居港七年的規定；
- (b) 在 2001-02 至 2005-06 年度的過去五年內，約有 13 000 名持證人通過申請編配公屋、其他安置方法或房署的執法行動，遷出了中轉屋單位。房署會繼續根據既定政策採取執法行動；

不符合編配公屋條件的持證人

- (c) 除收緊措施外，房署會嚴格檢討中轉屋的管理安排，並向員工發出新指引；

中轉屋單位的空置率高

- (d) 中轉屋單位空置率高的主因，在於受清拆影響人士入住公屋的資格準則於二零零二年十二月放寬，以及政府清拆計劃的規模大幅縮減，而且落實時間推遲；
- (e) 興建中轉屋屋邨的目的，是取代傳統的臨時房屋區，安置受清拆行動影響或遭遇天災時未能立即符合入住公屋資格的家庭。房署會檢討運作所需的最少中轉屋單位數目；
- (f) 為減低中轉屋單位的空置率，房署過去多年來積極研究各項可行措施。二零零五年九月，房署就此再作檢討，認為根據房委會的現行政策，該署仍須提供暫時性的居所；及
- (g) 房署正擬備一份有關葵盛東和石籬(二)中轉屋屋邨處理方案的討論文件，供房委會審議。

臨時收容中心

5.15 提供臨時收容中心宿位的目的，是為災民，或聲稱因某些原因(例如火災、天災和法庭即時遷出令)而無家可歸且沒有其他居所的人士，在房署為其核實編配公屋單位資格期間，免費提供基本住屋。有真正住屋需要並符合獲編配公屋單位資格準則的人士，會獲邀登記在公屋輪候冊上，並獲編配中轉屋單位。目前由房署管理的黃竹坑臨時收容中心和寶田臨時收容中心分別於一九六七年三月和二零零零年十月啓用。寶田臨時收容中心位於屯門寶田邨六幢大廈的地下，提供 408 個牀位，其中第一、六及八座的牀位供單身男士住宿，第二、三及七座的牀位供家庭及單身女士住宿。黃竹坑臨時收容中心提供242 個牀位，供單身男士、單身女士及家庭使用。二零零六年六月，房署同意把黃竹坑臨時收容中心交還政府作興建消防局暨救護站之用。該署並停止安排新住客入住黃竹坑臨時收容中心，以及開始遷置中心的住客。截至二零零六年六月三十日，黃竹坑臨時收容中心共有八名住客。房署計劃在妥善遷置所有住客後，於二零零六年十一月或之前關閉黃竹坑臨時收容中心。

審計署的意見

臨時收容中心的空置率高

5.16 寶田臨時收容中心和黃竹坑臨時收容中心在二零零零年十二月至二零零六年五月期間的空置率，載於表十二。

表十二

臨時收容中心的空置率
(二零零零年十二月至二零零六年五月)

月份	寶田臨時收容中心 (408 個牀位)		黃竹坑臨時收容中心 (242 個牀位)	
	空置牀 位數目	空置率	空置牀 位數目	空置率
二零零零年十二月	382	94%	190	79%
二零零一年十二月	312	76%	224	93%
二零零二年十二月	352	86%	219	90%
二零零三年十二月	342	84%	222	92%
二零零四年十二月	320	78%	231	95%
二零零五年十二月	310	76%	232	96%
二零零六年五月	286	70%	234	97%
平均數	329	81%	222	92%

資料來源：房署記錄

審計署注意到，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%。

5.17 由於寶田臨時收容中心的平均空置率達 81%，房署須檢討寶田臨時收容中心臨時宿位的需求，並研究把多餘宿位轉作其他實益用途 (例如屋邨辦事處) 的可行性。

臨時收容中心住客居住時間過長

5.18 臨時收容中心住客在中心居住期間，房署會核實他們的編配公屋單位資格。符合入住公屋資格的住客會獲邀登記在公屋輪候冊上，並獲編配中轉屋單位。未能符合入住公屋單位資格的住客，則可在臨時收容中心居住最多不超過三個月的時間，其間他們可向社署或非政府機構尋求協助（例如申請體恤安置）。審計署經審查臨時收容中心的住客居住時間後，發現截至二零零六年五月三十一日：

- (a) 寶田臨時收容中心的 122 名住客中，有 68 人的居住時間超過三個月，其中 15 人在中心居住超過一年；及
- (b) 黃竹坑臨時收容中心的 8 名住客全部在中心居住了超過三個月，其中 7 人在中心，居住超過一年。

審計署的建議

5.19 審計署建議 房屋署署長應：

臨時收容中心的空置率高

- (a) 因應過去的入住率，檢討寶田臨時收容中心臨時宿位的需求；
- (b) 研究把寶田臨時收容中心的剩餘宿位轉作其他實益用途（例如屋邨辦事處）的可行性；

臨時收容中心住客居住時間過長

- (c) 加快核實臨時收容中心的住客獲編配公屋單位的資格；
- (d) 迅速把合資格住客遷置往公屋／中轉屋單位；
- (e) 協助未能符合資格的住客向社署或非政府機構尋求協助，以入住其他／永久居所；及
- (f) 加快安置黃竹坑臨時收容中心的八名住客，以便盡快把該用地交還政府。

當局的回應

5.20 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

臨時收容中心的空置率高

- (a) 房署會繼續留意臨時收容中心臨時宿位的需求情況，並考慮在必要時把中心多餘的宿位轉作其他用途；
- (b) 黃竹坑臨時收容中心(二零零六年六月中已停止安排新住客入住)拆卸後，寶田臨時收容中心便會是本港剩下的唯一一個臨時收容中心。房署以這中心為全港提供約 400 個牀位，應當是合理的安排。至於把臨時收容中心多餘的宿位轉作其他用途一事，則正在考慮中。根據有關計劃，寶田臨時收容中心部分地方快將轉作屋邨辦事處。因此，牀位數目會再減至 340 個左右；

臨時收容中心住客居住時間過長

- (c) 房署會加快核實臨時收容中心住客編配公屋／中轉屋單位的資格。截至二零零六年九月十二日，在臨時收容中心居住超過三個月的住客人數減至 25 人；
- (d) 房署會迅速把合資格的臨時收容中心住客遷置往公屋／中轉屋單位；
- (e) 協助未能符合資格的住客就入住其他／永久居所事宜向社署或非政府機構尋求協助，正是房署的現行做法；及
- (f) 黃竹坑臨時收容中心所有餘下住客會在二零零六年九月底前獲得遷置。房署已請求地政總署署長接管騰出的土地。

第 6 部分：出租較不受歡迎的單位

6.1 本部分探討房署根據特快公屋編配計劃出租較不受歡迎單位的安排，並建議改善措施。

特快公屋編配計劃

6.2 一九九七年年中，房署決定推行措施，以出租較不受歡迎的單位 (即在以往一般編配過程中屢遭申請人拒絕接受的單位)。這些單位通常位處較偏遠的地區或較舊的屋邨，層數、座向、周圍環境或設施有欠理想，或單位內曾發生不愉快事件。特快公屋編配計劃的主要目的是加快出租較不受歡迎的單位，以減低公屋單位的空置率。一九九七年十月，房署首次推出特快公屋編配計劃，藉以處置較不受歡迎的單位。該署直接發信邀請公屋輪候冊上的申請人參加上述計劃，讓他們揀選這些單位。特快公屋編配計劃可使在公屋輪候冊上合資格而有迫切住屋需要的申請人較早獲編配公屋單位。

6.3 早期推出特快公屋編配計劃時，房署只匯集了數百個曾發生不愉快事件 (例如自殺) 的公屋單位，供合資格的申請人揀選。由於有些公屋單位的位置、環境因素 (例如鄰近垃圾收集站或泵房) 和層數有欠理想或缺升降機設施，以致空置單位的數目不斷增加，因此房署自二零零一年十二月起，推出大型的特快公屋編配計劃。截至二零零五年年底，房署共推出十期特快公屋編配計劃，計劃摘要載於附錄 G。

匯集較不受歡迎單位的準則

6.4 根據特快公屋編配計劃，房署會匯集較不受歡迎的單位，供申請人揀選。有關匯集該等單位的主要準則，已作出下述主要改動：

- (a) 在首五期特快公屋編配計劃中，房署會匯集遭拒絕 10 次或以上，且空置超過 12 個月的較不受歡迎單位；
- (b) 在第六期特快公屋編配計劃中，房署會匯集遭拒絕 5 次或以上，且空置超過 12 個月的較不受歡迎單位；及
- (c) 由第七期特快公屋編配計劃開始，房署會匯集遭拒絕 5 次或以上，且空置超過 9 個月的較不受歡迎單位。

6.5 除了根據拒絕次數和空置期等主要準則來匯集較不受歡迎的單位外，編配組還會揀選其他因位置或內部結構設計有欠理想以致較不受歡迎的空置公屋單位，供特快公屋編配計劃編配。

處理特快公屋編配計劃申請

6.6 每次推出特快公屋編配計劃時，房署會向公屋輪候冊上屬“登記階段”或“調查階段”的目標申請人發出邀請信。除了直接發出邀請信外，房署還會在某些本地報章和署方網站刊登宣傳廣告。在某一指定日期或該日期前已在公屋輪候冊上登記的合資格申請人，如符合居港七年規定（註 15），便可申請參加特快公屋編配計劃，不論他們之前曾否根據同樣計劃申請揀選公屋單位。他們須在指定時限內向編配組提出申請。

6.7 所有接獲的申請均經過初步審查（例如申請人是否已獲安置入住公屋單位），以剔除不合資格的申請人。對於所有由合資格申請人提出的申請，房署會在接獲申請後，按申請書編號和申請人在公屋輪候冊上的登記日期依次排序。合資格的申請人會根據公屋輪候冊所列的優先次序，獲邀揀選單位。

揀選單位

6.8 每名合資格的申請人可揀選一個合心意的單位，惟其認可家庭人數必須符合所揀選單位的編配標準。申請人在揀選特快公屋編配計劃單位時，不會受到地區限制。每名申請人只有一次揀選單位的機會，一經選定單位後，便不可作出更改。申請人須簽署承諾書，承諾在所選單位的租約生效日期起計三年內，不得因任何理由要求調遷。經過資格審核會面後，申請獲批者會獲發編配通知書。由於這是個別推出的編配計劃，旨在盡快編配較不受歡迎的單位，故合資格的申請人只會獲得一次編配機會。接受編配後，申請人須在約定的日期，前往有關屋邨辦事處辦妥入住公屋手續。申請人如未能揀選單位或拒絕接受所揀選的單位，其按特快公屋編配計劃提出的申請便會被取消。至於申請人原來的公屋輪候冊申請書，房署會按照一貫的程序處理。不過，申請人如未能符合公屋單位的編配資格準則（例如每月收入和總資產淨值超出最高限額），其公屋輪候冊申請書也會被取消。

第十一期特快公屋編配計劃

6.9 二零零六年六月，房署推出第十一期特快公屋編配計劃，向公屋輪候冊上尚未到期編配公屋單位的目標申請人發出 62 155 封邀請信。申請日期為二零零六年六月三十日至七月二十一日。揀選單位程序約於二零零六年九月底至十一月分兩批進行，首批對象為二人或以上的家庭，第二批則為單身申請者

註 15：第七期特快公屋編配計劃接受不符合居港七年規定的申請人。居港七年規定適用於其餘九期特快公屋編配計劃的申請人。

(包括長者或非長者申請人)。房署會在揀選單位日期起計兩個月內，向申請獲批者發出編配通知書。

審計署的意見

確定較不受歡迎的單位

6.10 在推出特快公屋編配計劃前，編配組會根據既定準則，從綜合系統抽取資料，列出預留供計劃編配的空置單位。該組會向公共租住屋邨辦事處發出便箋連同該屋邨辦事處轄下空置單位的名單，要求他們核實和確認名單所載的一切資料(例如環境因素和升降機服務)。屋邨辦事處也須提供資料，說明有關單位因什麼不愉快事件或不利因素而較不受歡迎。即使並無有關單位，屋邨辦事處也要交回報表。由二零零五年五月第十期特快公屋編配計劃開始，在編配組發出便箋前，屋邨辦事處須先填妥“處置存在不利因素的空置單位”標準報表，然後交回編配組，以便把這些單位納入處置。審計署審查了屋邨辦事處就第十期特快公屋編配計劃交回的確認書及標準報表後，發現：

- (a) 並非所有屋邨辦事處都已把標準報表交回編配組；
- (b) 如無有關單位，屋邨辦事處便無須交回“處置存在不利因素的空置單位”標準報表；及
- (c) 編配組並沒有採取跟進行動，以確定屋邨辦事處交回標準報表。

6.11 鑑於屋邨辦事處負責屋邨的日常管理工作，故對較不受歡迎單位的情況最為清楚。審計署認為，房署應確保所有屋邨辦事處從速就較不受歡迎的單位，把必需の確認書、標準報表和有關資料交回編配組。

申請人接受較不受歡迎單位的情況

6.12 審計署注意到，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% (見附錄 G)。每名申請人只獲給予一次揀選單位的機會，一經選定單位後，便不可作出更改，他不得另選該期計劃匯集的其他單位。雖然所有申請人可任意揀選編配地點而不受限制，但他們仍受單位面積的編配標準所限。鑑於特快公屋編配計劃所提供的單位的接受編配比率偏低，房署須考慮讓申請人有更多機會從該期計劃匯集的單位中揀選較不受歡迎單位，以及在適當情況下放寬面積編配標準。

6.13 從 1999–2000 年度開始，房署每年進行公屋輪候冊申請人統計調查，蒐集申請人的社會和經濟背景資料，以及對房屋事務的意見，以助制定和檢討政策。調查的其中一個目的，是蒐集有關特快公屋編配計劃的意見。每次調查都會詢問部分申請人，是否有興趣參加特快公屋編配計劃，以及箇中原因。審計署注意到，在二零零四和二零零五年，申請人主要是因為可以縮短輪候公屋的時間而參加計劃，而對特快公屋編配計劃沒有興趣的申請人，其主要原因是計劃所編配的公屋單位位於偏遠地區。為了提高特快公屋編配計劃推出的較不受歡迎單位的接受比率，審計署認為房署須推出更多優惠計劃，以吸引公屋輪候冊申請人揀選較不受歡迎單位，以及加強宣傳租住上述計劃所編配單位的好處。

採取補救行動改善較不受歡迎單位的狀況

6.14 較不受歡迎單位的主要類別分析 審計署對第十期特快公屋編配計劃匯集和獲申請人揀選的公屋單位，進行分析。詳情載於附錄H。審計署注意到：

- (a) 由中轉屋改建的寶田邨公屋單位，以及沒有不良環境因素的較不受歡迎單位的獲揀選比率，分別是 99.9% 和 98.9%。不過，超過 44% 的申請人最終沒有接受他們所揀選的單位；
- (b) 曾發生不愉快事件的較不受歡迎單位的獲揀選比率是 96.8%，接受編配比率則是 65.4% (接受編配比率是各類較不受歡迎單位中最高的)；
- (c) 離島區和東涌，以及屯門 (不包括寶田邨) 公屋單位的獲揀選比率，分別是 61.2% 和 49.5%；及
- (d) 長者租住公屋單位的獲揀選比率是 23.5% (獲揀選比率是各類較不受歡迎單位中最低的)。

6.15 由中轉屋單位改建的公屋單位 以由中轉屋改建的寶田邨公屋單位而言，該期特快公屋編配計劃匯集了 1 374 個單位，其中只有一個單位不獲申請人揀選，但 675 個 (49.1%) 獲揀選的單位最終被申請人拒絕接受。正如第 5.9 段所述，近年寮屋清拆戶的安置準則放寬，以及加快遷置中轉屋家庭入住公屋，令中轉屋的需求下降。二零零四年六月，房委會進行設施改善計劃後，決定把寶田邨的中轉屋單位改建為公屋單位。但有報導指出寶田邨公屋單位的廁所十分狹小。肥胖人士、孕婦和殘疾人士難以在廁所內移動。這可能是申請人

拒絕接受他們所揀選的寶田邨單位的其中一個原因。二零零六年六月，房署決定改裝寶田邨一人單位的廁所。預算工程費用是每個單位 1,000 元。但是房署沒有替寶田邨其他單位改裝廁所。審計署認為，房署須研究為寶田邨其他較不受歡迎單位進行廁所改善工程的可行性，以增加單位的出租機會。

6.16 離島區和東涌，以及屯門的單位 離島區和東涌的 286 個不獲揀選的單位大部分位於大澳(離島區)龍田邨和東涌逸東邨，其中195 個 (68.2%) 屬於六至十人單位。審計署也注意到，在 204 個不獲揀選的屯門區單位中，147 個 (72.1%) 是位於友愛邨的七至九人單位。房署須檢討對大型公屋單位的需求，以及考慮把大型的較不受歡迎公屋單位改為較細單位以供編配。

6.17 長者租住公屋單位 審計署注意到，在第十期特快公屋編配計劃匯集的 1 360 個長者租住公屋單位中，1 041 個 (76.5%) 不獲申請人揀選。正如第 4.2 和 4.3 段所述，長者租住公屋單位原本是為長者租戶而設計，但由於須與毗鄰租戶共用廁所和廚房設施，故不受申請人歡迎。二零零一年十一月，房委會決定撤銷入住長者租住公屋單位的年齡限制，但出租情況仍未如理想。長者租住公屋單位並非獨立單位，這顯然是它們不獲申請人揀選的主要原因。房署須迅速把空置的長者租住公屋單位改為獨立單位。

6.18 特快公屋編配計劃申請人的統計調查 在第十期特快公屋編配計劃所匯集的 5 645 個單位中，4 059 個 (71.9%) 獲申請人揀選，但在該 4 059 個獲揀選的單位中，只有 2 305 個 (56.8%) 獲申請人接納，其餘 1 754 個 (43.2%) 獲揀選的單位被申請人拒絕。較不受歡迎單位的接受比率只有 40.8%。為了檢討特快公屋編配計劃的政策，審計署認為房署須在每期特快公屋編配計劃結束後進行統計調查，找出申請人為何接納或拒絕較不受歡迎單位的原因。

6.19 不獲揀選單位的空置期分析 審計署對在第十期特快公屋編配計劃中不獲申請人揀選的較不受歡迎單位，進行空置期分析。結果載於表十三。

表十三

第十期特快公屋編配計劃不獲揀選單位的空置期分析

空置期		不獲揀選單位數目		百分率
總計		1 586	100%	
6 個月至 12 個月	372	23%		
12 個月以上至 24 個月	324	20%		
24 個月以上至 36 個月	405	26%		
36 個月以上至 48 個月	187	12%	31%	
48 個月以上至 60 個月	130	8%		
60 個月以上	168	11%		

資料來源：房署記錄

審計署注意到，在上述 1 586 個不獲揀選的單位中，1 214 個 (77%) 單位已空置超過一年，包括 485 個 (31%) 已空置逾三年 (其中 168 個 (11%) 已空置逾五年) 的單位。鑑於這些較不受歡迎的單位長期空置，房署須加快進行補救措施，改善單位的狀況，以及探討是否可以把這些較不受歡迎的單位改作其他實益用途，以改善公屋資源的運用。

審計署的建議

6.20 審計署建議 房屋署署長應：

確定較不受歡迎的單位

(a) 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，尤其是曾發生不愉快事件或因環境因素或地點不理想的單位；

- (b) 確保所有屋邨辦事處從速就受不利因素影響而可透過特快公屋編配計劃編配的空置單位，向編配組提交確認書和標準報表，即使並無有關單位也要交回報表；
- 申請人接受較不受歡迎單位的情況

- (c) 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；

- (d) 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；
- (e) 推出優惠計劃以吸引公屋輪候冊申請人選擇較不受歡迎的單位(例如給予更長的免租期)；

- (f) 加強宣傳租住較不受歡迎單位的好處；

採取補救行動改善較不受歡迎單位的狀況

- (g) 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：

- (i) 在適當情況下進行改善工程(例如廁所)；

- (ii) 把大型單位改建為較細單位；及

- (iii) 把空置的長者租住公屋單位改建為獨立單位；

- (h) 在每期特快公屋編配計劃結束後進行統計調查，找出申請人為何接納或拒絕較不受歡迎單位的原因；

- (i) 根據調查結果，採取行動，改善日後推出的特快公屋編配計劃；

及

- (j) 探討是否可以把空置的較不受歡迎單位改作其他實益用途。

當局回應

6.21 房屋署署長同意審計署的建議。他表示：

確定較不受歡迎的單位

- (a) 從二零零五年第十期特快公屋編配計劃開始，編配組要求181個屋邨辦事處就可納入計劃的較不受歡迎單位提出建議。該組其後收到152個屋邨辦事處提交的報表，其餘29個屋邨辦事處則已口頭確認沒有這類單位。結果，房署額外確定了14個不在特快公屋

編配計劃匯集準則之內 (例如交通不便)，但可納入揀選名單的單位；

- (b) 推出第十一期特快公屋編配計劃時，編配組就可納入計劃的較不受歡迎單位，在二零零六年七月向 191 個屋邨辦事處提出同樣的要求，並規定即使沒有這類單位，屋邨辦事處也要提交報表。該組其後收齊 191 個屋邨辦事處的回覆，並額外確定了 6 個這類單位；

申請人接受較不受歡迎單位的情況

- (c) 房署已定下計劃，在下期預定於二零零七年年中推出的特快公屋編配計劃中，未能在首輪選定單位的申請人，可在第二輪從首輪申請人拒絕接受的單位中作另一次的揀選；
- (d) 為加快處置龍田邨的較不受歡迎單位，編配組已放寬第九和十期特快公屋編配計劃的編配標準；
- (e) 為增加較不受歡迎單位獲接受的機會，房署會加強推行房務管理措施 (例如妥善整理較不受歡迎的單位)，以增加這類單位的吸引力，從而改善其整體出租情況。為了可租出較不受歡迎的單位，房署現正研究有關給予四至六個月免租期的建議；
- (f) 房署會考慮推出更多優惠計劃，吸引公屋輪候冊申請人在特快公屋編配計劃中揀選較不受歡迎的單位；
- (g) 房署會加強宣傳特快公屋編配計劃；

採取補救行動改善較不受歡迎單位的狀況

- (h) 房署已為寶田邨的一人單位進行改善計劃。如證實受準申請人歡迎，有關計劃會推展至寶田邨和天恩邨的其他類型單位。房署已在上述兩個屋邨內設置示範單位，以展示改善工程的特色；
- (i) 二零零六年七月，房署推行全港的調遷計劃，邀請各屋邨租戶遷往逸東 (一) 邨和逸東 (二) 邨的大單位。可供編配的空置單位有 780 個，房署接獲的申請約有 400 宗，而獲申請人揀選的單位則超過 300 個，有關的入伙手續正待辦理。房署如認為有需要，會安排再推出多輪調遷計劃，以期租出餘下的單位。房署也會在二零零六年較後時間安排推出調遷計劃，以便把屯門和元朗的大單位

租予區內的現時租戶。就龍田邨而言，房署會研究可否把空置單位改作其他用途；

- (j) 在過往的特快公屋編配計劃中，龍田邨、逸東邨和屯門的空置單位均可供申請人揀選，但這些單位對申請人並不吸引。在推出下期特快公屋編配計劃時，房署會繼續盡力租出這些單位；
- (k) 二零零六年七月，資助房屋小組委員會批准把空置的長者租住公屋單位改建為獨立單位；
- (l) 從第十一期特快公屋編配計劃開始，房署會進行統計調查，以便在制訂日後有關處置較不受歡迎單位的策略時，把申請人的喜好納入考慮範圍。在第十一期特快公屋編配計劃中，房署會要求拒絕接受所揀選單位的申請人述明理由，以便該署就拒絕理由進行分析，為制訂日後策略提供參考；及
- (m) 申請人對龍田邨單位的需求甚低。房署正研究可否把有關的空置單位改作其他用途。

附錄 A
(參閱第 1.3 段)

租住公屋單位數目及公共租住屋邨居民數目
(1996–97 至 2005–06 年度)

截至三月三十一日	公屋單位數目	公共租住屋邨居民數目
一九九七年	665 027	2 327 199
一九九八年	669 634	2 278 967
一九九九年	645 329	2 175 659
二零零零年	650 759	2 108 495
二零零一年	652 936	2 013 198
二零零二年	639 594	2 002 862
二零零三年	634 209	1 981 895
二零零四年	648 444	2 018 624
二零零五年	668 630	2 030 270
二零零六年	682 316	2 022 618

資料來源：房署記錄

附錄 B
(參閱第 1.12 段)

公屋輪候冊上申請編配租住公屋單位的人數
(1996-97 至 2005-06 年度)

截至三月三十一日	申請人數目
一九九七年	144 660
一九九八年	150 266
一九九九年	121 074
二零零零年	108 345
二零零一年	108 433
二零零二年	86 359
二零零三年	91 921
二零零四年	90 955
二零零五年	91 415
二零零六年	97 402

資料來源：房署記錄

附錄 C
(參閱第 2.19 及 2.20 段)

被發現虛報資料的申請人數目
及遭檢控的個案數目
(2000-01 至 2004-05 年度)

年度	被發現虛 報資料的 申請人 數目	轉介檢控 組的虛報 資料個案 數目	未被檢 控的個 案數目	遭檢控 的個案數目	檢控率
	(a)	(b)	(c)	(d) = (b) - (c)	(e) = $\frac{(d)}{(b)} \times 100\%$
2000-01	266	152	39	113	74%
2001-02	387	206	54	152	74%
2002-03	199	68	17	51	75%
2003-04	325	58	23	35	60%
2004-05	256	87	53	34	39%
總計	1 433	571	186	385	67%

資料來源：房署記錄

附錄 D
(參閱第 2.20 段)

檢控個案的定罪率
(2000-01 至 2004-05 年度)

年度	檢控個案數目	定罪個案數目	定罪率
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
2000-01	113	111	98%
2001-02	152	152	100%
2002-03	51	51	100%
2003-04	35	33	94%
2004-05	34	32	94%
總計	385	379	98%

資料來源：房署記錄

附錄 E
(參閱第 4.2 段)

長者租住公屋單位的供應情況
(二零零六年三月三十一日)

地區	長者租住公屋 單位數目	空置的長者租住 公屋單位數目	空置率
	(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)} \times 100\%$
市區	5 401	1 189	22%
擴展市區	2 794	749	27%
新界	1 722	500	29%
總計	9 917	2 438	25%

資料來源：房署記錄

附錄 F
(參閱第 5.3 段)

中轉房屋單位
(二零零六年三月三十一日)

中轉屋邨	類別	單位數目
葵盛東 (葵涌)	由騰空的整體重建公屋單位 翻新而來的中轉屋單位	824
朗邊 (元朗)	採用特設建築系統建成層數 較少的大廈	840
寶田 (屯門)	鋼筋混凝土多層大廈	2 564
沙角尾 (西貢)	採用特設建築系統建成層數 較少的大廈	144
石籬 (二) (葵涌)	由騰空的整體重建公屋單位 翻新而來的中轉屋單位	1 928
總計		6 300

資料來源：房署記錄

附註：沙角尾中轉屋邨的拆卸工程已於二零零六年七月展開。

附錄 G

(參閱第 6.3 及 6.12 段)

十期特快公屋編配計劃
(一九九七至二零零五年)

特快公 屋編配 計劃	可供揀選的 單位數目	冊申請人發 出的邀請信 數目	申請宗數 接獲的	申請人接 受的單位 數目	(b) $(c) = \frac{(b)}{(a)} \times 100\%$		
第一期 (一九九七年十月)	124	3 698	490	36	29.0%		
第二期 (一九九八年五月)	179	1 048	357	48	26.8%		
第三期 (一九九九年六月)	310	9 471	1 371	127	41.0%		
第四期 (二零零零年四月)	346	5 376	1 613	124	35.8%		
第五期 (二零零一年九月)	1 016	1 196	299	143	14.1%		
第六期 (二零零一年十二月)	4 065	59 507	12 689	1 282	31.5%		
第七期 (二零零二年六月)	3 692	56 658	19 464	1 258	34.1%		
第八期 (二零零三年二月)	3 232	40 986	9 896	962	29.8%		
第九期 (二零零四年四月)	4 088	42 268	15 060	1 363	33.3%		
第十期 (二零零五年五月)	5 645	46 193	16 486	2 305	40.8%		
總計	22 697	266 401	77 725	7 648	33.7%		

資料來源：房署記錄

附錄 H

(參閱第 6.14 段)

第十期特快公屋編配計劃
匯集和獲申請人揀選的較不受歡迎單位類別
(二零零五年五月)

較不受歡迎 的公屋 單位類別	匯集單位 的數目	申請人揀選 並接受的 單位數目	申請人揀選 但拒絕接受的 單位數目	申請人不揀選 的單位數目
(A) 長者租住 公屋單位	1 360 (100%)	163 (12.0%)	156 (11.5%)	1 041 (76.5%)
(B) 屯門寶田邨中 轉屋轉為 公屋的單位	1 374 (100%)	698 (50.8%)	675 (49.1%)	1 (0.1%)
(C) 環境指標顯示 沒有異常情況 的較不受歡迎 單位	1 066 (100%)	582 (54.6%)	472 (44.3%)	12 (1.1%)
(D) 離島區和東涌 的單位	737 (100%)	302 (41.0%)	149 (20.2%)	286 (38.8%)
(E) 屯門 (寶田邨 除外) 的單位	404 (100%)	102 (25.2%)	98 (24.3%)	204 (50.5%)
(F) 曾發生不愉快 事件的較不受 歡迎單位	315 (100%)	206 (65.4%)	99 (31.4%)	10 (3.2%)
(G) 其他 (例如沒 有升降機服務 的單位)	389 (100%)	252 (64.8%)	105 (27.0%)	32 (8.2%)
總計	5 645 (100%)	2 305 (40.8%)	1 754 (31.1%)	1 586 (28.1%)

資料來源：審計署根據房署記錄進行的分析