

《審計署署長第四十八號報告書》 — 第 5 章

租住公屋的租務管理

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。

房屋政策的推行

2. **入息申報** 審計署發現：(a)公屋戶主(即與房委會簽訂租約的人)無須提供書面證明，以確定入息申報表內的資料屬實；及(b)家庭成員無須在入息申報表內的聲明書簽署。審計署建議房屋署署長應：(a)增加需要呈交申報入息書面證明的戶主數目；及(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。

3. **轉介善用公屋資源分組處理的入息申報可疑個案** 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，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。審計署建議房屋署署長，應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。

4. **檢控虛報資料的公屋戶主** 有關檢控虛報入息和資產資料的戶主的個案數目有所減少，由 2003-04 年度的 161 宗減至 2005-06 年度的 77 宗。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 名戶主被檢控。審計署建議房屋署署長應：(a)加強檢控向房委會虛報資料者；(b)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；及(c)加強公布定罪個案，以儆效尤。

5. **終止租約** 在 2003-04 至 2005-06 年度，平均每年有 676 宗戶主虛報入息和資產資料的個案，但期內房屋署向戶主發出遷出通知書以終止其租約的個案，卻只有 9 宗。審計署建議房屋署署長，應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。

租戶記錄的管理

6. **涉及已故人士的個案** 截至二零零六年十月四日，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，其中有 1 320 宗個案超過一年仍待處理。審計署建議房屋署署長應：(a)制定措施，確保屋邨辦事處在一個月內就有關已故人士的仍待處理個案，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，刪除他們的戶籍，提醒認可配偶和家庭成員申請轉移租用權，以及如已故人士為一人住戶的戶主，收回有關公屋單位。

7. **涉及長者戶主及年老家庭成員入住安老院的個案** 截至二零零六年九月二十二日，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，其中有 2 534 宗個案超過一年仍待處理。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)確保屋邨辦事處迅速採取行動，刪除他們的戶籍，提醒認可配偶和家庭成員申請轉移租用權，以及如有關長者為一人住戶的戶主，收回有關公屋單位。

單位調遷

8. **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)** 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，其中有 16 633 宗個案已歷時三年或以上。審計署建議房屋署署長應制訂長遠策略，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，以及迅速採取行動，處理單位居住面積過於寬敞的問題。

9. **一人寬敞戶** 審計署發現，在 31 707 個寬敞戶中，有 5 740 個為非長者一人住戶，其中有 2 774 宗個案已歷時三年或以上。審計署建議房屋署署長，應發出清晰程序指引／指示，供屋邨辦事處人員處理寬敞戶的個案。

10. **獲編配兩個或三個公屋單位的寬敞戶** 在 31 707 個寬敞戶中，有 1 664 個住戶獲編配兩個或三個公屋單位，其中有 929 宗個案歷時三年或以上。審計署建議房屋署署長，應迅速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。

其他有關租約事務的管理

11. **欠繳公屋租金** 審計署發現：(a)截至二零零六年九月三十日，共有 14 個公屋／中轉房屋(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%；(b)為領取綜合社會保障援助的住戶作出租金直接由社會福利署過戶給房屋署的安排，實施日期由二零零六年年中延至二零零七年第二季；及(c)讓租戶在便利店可以交租的安排，由二零零六年年中延至二零零七年三月。審計署建議房屋署署長應：(a)迅速採取行動，減少 14 個欠租率偏高的公屋／中轉屋屋邨的欠租；(b)與社會福利署合作，確保直接過戶計劃不再延誤；及(c)加快行動，讓便利店能提供收租服務，以及減少屋邨繳費處的數目，以節省開支。

12. **收回公屋單位** 截至二零零六年九月三十日，有 602 個公屋單位未能於遷出通知書期限屆滿後四個月內收回，但該些戶主並無提出上訴。審計署建議房屋署署長應：(a)加快處理遷出通知書期限屆滿後長期拖延遷出的個案；及(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。

13. **上訴個案** 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。輪候上訴委員會(房屋)聆訊上訴的時間長，會延誤房屋署收回戶主的單位。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

14. 當局同意審計署的所有建議。

二零零七年四月