

房會房協懶懶閒

一家朝三公屋



房會房協七漏洞

- 通報和協調機制甩漏，形同虛設
- 寬待雙重戶籍，縱容濫用公屋資源
- 房署執行「批出新租約」政策欠嚴謹，衍生不公平現象
- 房協無政策限制富戶或趕走有物業的租戶
- 房協的法定權力和機制欠監察
- 政策優待現有租戶，令公屋被世襲
- 房署限制繼承租住權住戶的入息及資產限制過鬆

資料來源：申訴專員公署

【大公報訊】記者曾敏捷報道：公屋資源疑被濫用，有公屋戶擁市值300萬元的私樓，仍憑政策漏洞繼承租住權。申訴專員批評房署「批出新租約」政策欠清晰，易被濫用，建議房署制定清晰指引，避免租戶濫用政策策分戶，對公屋輪候冊人士衍生不公平現象。

申訴專員公署的調查指，有個案的戶主夫婦與兩兒子自1991年起同住房署的公屋，及後更加入長媳及孫女。戶主妻子在2004年離世後，戶主再娶，並與繼室在2011年申請到另一間公屋，但沒有註銷原有戶籍。兩年後，戶主想將原有公屋戶籍過給長子，雖然長子本身已擁有價值300萬元的私人物業，超出資產要求，但因其全家入息僅2.9萬元，未有超出公屋輪候冊入息上限，房署照批新租約。

若以公屋輪候冊的標準，家庭成員擁有物業不可以申請公屋，入息及資產亦有嚴格規定，例如三人家庭的月入不能超過2.14萬

元，資產不能多於47萬元，但現有公屋租戶繼承戶籍，入息及資產都更寬鬆，甚至可以擁有私人物業。

根據現行的「批出新租約」政策，只要繼承租住權的家庭入息水平不超逾輪候冊的三倍入息，即使其擁有私人物業或巨大資產，亦可獲批新租約，故個案中的長子一家不但獲批新租約，他之前漏報資料亦因房署發現時已錯過檢控時間，而免於刑責，只需補交應繳租金差額。

申訴專員劉燕卿認為，「批出新租約」政策欠缺清晰，調查涉及的多宗個案在戶主仍在世的情況下，房署以「其他理由」例如戶主調遷、移民、避免嚴重家庭糾紛等，批出新租約予原單位的其他成員，與政策原意不符，而房署亦沒有就「其他理由」制定清晰的範圍及指引，以致有公屋住戶無須輪候及接受嚴格入息資產審查便獲批租約成為住戶，對公屋輪候冊人士不公，建議房署作出改善。

王坤指或涉人爲疏忽

【大公報訊】房屋署與運輸及房屋局回應申訴專員公署的報告指，公署審查的個案涉及複雜家庭背景，但同意個別案件處理有改善空間，當局會整理公署提出的意見，提交房委會審視及在檢討相關政策時納入考慮。

房署否認互通及協調機制無運作。公屋聯會認為當局應檢討繼承戶籍政策，並加強人手編制應對運作需要。

房署及房協因應雙重戶籍問題遭申訴專員炮轟。曾任房委會委員多年的公屋聯會主席王坤指出，房署的電腦系統「按一按」就知租戶接受資助房屋的情況，理論上可避免雙重戶籍的問題，惟近年房署的人手變動快，不排除問題涉人爲疏忽或人手不足，但他認同「兩房」需加強合作，「現在是『飛紙仔』互通，應該統合，加強協同效應」。

他又說，房委會多項政策的出發點是好的，繼承戶籍政策原意是保障租戶居住



▲王坤表示，房委會多項政策出發點好，但難免被別有用心人士利用，需要作出改善

資料圖片

擁私樓仍獲批新租約

權，但難免被別有用心的人士利用，需要作出檢討，建議房委會先易後難進行檢討及改革，例如先探討取消有私人物業租戶的繼承權，再討論其他修訂。

「兩房」認同有改善空間

房屋署回應指，房委會和房協有機制防止雙重戶籍，申訴專員公署調查的個案並非機制沒有運作，原因可能是房協考慮到住戶的家庭狀況涉及複雜家庭背景，部分涉及家庭暴力，住戶情緒問題而靈活處理。

有關個案房屋署職員以審慎和情理兼備的態度處理，以免對陷入困境的租戶構成壓力，或引發不愉快事件，甚至人命傷亡。但房署亦同意，個別案件的處理有改善空間。

房協認同互通機制有改善空間，強調會配合房委會的改善安排，加強合作。

資料圖片

大公報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao
www.takungpao.com

2015年1月
28 星期三
甲午年十二月初九日
第40014號
今日出紙三疊十二張
零售每份七元



責任編輯：蔡向陽
美術編輯：馮自培

▲劉燕卿認為，房署及房協應強化協調機制，加強員工培訓，並要摒棄過分包容，避免縱容行為

公屋資源短缺，房屋委員會及房屋協會卻「把關」失守，「兩房」審查甩漏，縱容公屋住戶享有雙重戶籍長達八年。房屋署的「批出新租約」政策亦存在漏洞，繼承租住權的現有住戶可繞過輪候冊，世襲公屋單位，有公屋家庭「一開三」，以雙重戶籍擁三間公屋。申訴專員公署促請「兩房」強化互通協調機制，封鎖政策漏洞，以善用公共房屋資源。

大公報記者 曾敏捷

公屋輪候冊現有超過25萬個住戶等上樓，市民排足三年都未必有住屋，但申訴專員公署在去年展開的主動調查發現，房署及房協正處理的逾50宗涉及戶籍問題個案中，九宗個案因未適時妥善處理，導致雙重甚至多重戶籍問題，即同一家庭或同一租戶佔有兩個或以上的公屋戶籍，部分個案拖延了六至八年才解決，令公屋資源被濫用。

有個案顯示「兩房」的協調溝通機制未能發揮作用，令住戶長期佔用兩個單位及令寬敞戶問題持續多年。個案中的戶主與兒子一家，原本居於房協轄下公屋，兒子一家隨後申請房委會的公屋。戶主在2003年4月去世，兒子一家於2004年8月獲分配房委會公屋單位，但房協直到2005年1月才接獲房署有關雙重戶籍的報告。其後房協以兒子患病及與妻子不和為理由，一直讓其同時佔用兩個公屋單位，直至2013年4月，為時超過八年，而房協並沒有安排他遷往較小的單位。

現漏洞變相世襲單位

另有個案指，女戶主自1996年起與父親同住房協的公屋單位，她婚後與丈夫於2005年獲分配房委會公屋，但一年後，房協才發現女戶主持有雙重戶籍，多次催促她取消戶籍未果。拖到2013年，女戶主才向房協交代已與丈夫分開，其父亦已於2007年過世，而房委會直至去年才刪除她的戶籍，由發現到刪除足足拖了八年。

部分個案不但涉及雙重戶籍，更藉由房署的「批出新租約」政策漏洞，容許戶主遷出單位另

行申請公屋，而戶籍上的其他住戶則繞過輪候冊，以比輪候公屋申請人更寬鬆的標準，獲續租住單位，變相世襲公屋。

有個案指，戶主本來與三名兒子同住房署的公屋，後來長子透過「家有長者優先配屋計劃」，聯同戶主一同申請並獲批出另一個公屋單位，但就無刪除原來公屋的戶籍，兩人都是雙重戶籍，戶主亦沒有按規定與長子居住，繼續住在舊居的公屋單位，戶主後來再申請多一個公屋，這個家庭結果總共有三間公屋。房署直到編配第三間屋時，才刪除戶主其他單位的戶籍，雙重戶籍問題延續八年。

對等上樓者嚴重不公

申訴專員劉燕卿表示，報告中的個案顯示，房屋署與房協在監察雙重戶籍機制不盡善，在處理有問題個案時過於寬鬆及包容，令某些住戶本應遷出公屋單位，卻多佔用單位六至八年，忘記輪候冊上輪候公屋人士，間接縱容濫用公屋資源。她批評，房委會強調公屋租住權不會世代相傳，但又容許住戶從其他途徑繞過輪候冊機制，獲配第二間公屋，造成世代相傳效果，此對居住環境欠佳、正於輪候冊上等公屋申請人造成嚴重不公。

劉燕卿認為，就已批准調遷的個案及已確知擁有雙重戶籍的個案，房署應主動刪除舊戶籍，而房署及房協應強化協調機制，雙方亦要加強員工培訓，並要摒棄過分包容的取態，確保違規個案獲適時處理。



▲有公屋戶擁市值300萬元的私樓，仍憑政策漏洞繼承租住權

資料圖片

逾萬宗投訴多涉部門出錯

【大公報訊】記者曾敏捷報道：申訴專員公署總結去年工作，共處理逾12,290宗查詢及5367宗投訴，數字與前年相若。最多市民投訴政府部門或公營機構出錯、意見或決定錯誤，佔32.7%，其次為監管不力、延誤或沒有採取行動，分別有14.2%及佔14%。

申訴專員劉燕卿昨日總結2014年的工作時指出，市民去年投訴政府部門或公營機構的三大常見原因，與以往相若。公署在去年完成了23項主動調查審研及七項主動調查，包括運輸署對專營巴士行車班次的監察機制、屋宇署處理涉及知名

人士的僭建個案之「特別程序」及政府對旅館業的規管等。

公署去年以調解及全面調查終結的個案分別有126宗及345宗，其中通過調解方式完成的投訴個案是前年數字的四倍，部分長達10至12個月的糾紛，在公署介入調解後，在數天至數周內圓滿解決。

劉燕卿稱，考慮到公署收到的部分投訴不涉及或只是輕微涉及部門行政失當，故日後會繼續致力推廣調解的方式處理投訴，希望能更快捷直接解決投訴。