

本函檔案：HD(H)APP/A 3/4/1

來函檔案：CB(3)/PAC/R47

電話號碼：2794 5233

圖文傳真：2794 5060

秘書
政府帳目委員會
立法會
立法會大樓
昃臣道八號
香港中區
朱盛華女士

朱女士：

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

謝謝你於2006年12月5日的來信，要求房屋署提交上述報告書的跟進工作進度，以供政府帳目委員會審閱。

有關審計報告內第2.23，3.22，4.14，5.14，5.20及6.21段的跟進細項，已詳列於附件（包括中英文版本）。就市區重建局預留單位的情況（報告書第3.11段），房屋署所採取的各項措施，亦詳載於附件中。

中英文版本的軟複本已電郵給你。

房屋署署長

（盧陳美儀



代行)

附件

二零零六年十二月十九日

副本送： 審計署署長

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

審計署的建議及房屋署跟進工作進度摘要

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
第 2 部份：處理編配租住公屋單位的申請	
<p>核實申報的收入和資產</p> <p>2.22 (a) 提醒員工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。</p> <p>2.22 (b) 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。</p> <p>2.22 (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。</p>	<p>2.23 (a) to (d) 透過 2006 年 9 月及 10 月的會議與討論，已指示接見職員須仔細審閱申請人遞交的銀行賬項文件，以核對其申報的入息和資產，並妥善記錄於有關檔案內。我們亦會繼續執行需要申請人於入伙時在有關屋邨辦事處申報其最近的入息和資產狀況的安排。</p> <p>申請人需遞交的文件清單已於 2006 年 12 月修訂，訂明在適用的情況下，申請人必須在審核面晤時提供強積金供款記錄和報稅表。</p> <p>自 2006 年 9 月開始所舉行的職員會議中，已指示接見職員在有需要的情況下，將有關的銀行月結單副本存檔於文件內。上述指示亦會納入 2007 年 1 月所修訂的公屋輪候冊申請審核指引內。接見職員同時已使用一份標準表格清楚記下申請人戶口的細節事項。</p>
<p>延誤把已故人士的名字刪除</p> <p>2.22 (d) 及 (e) 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。</p>	<p>2.23 (e) 至 (h) 自 2006 年 9 月開始所舉行的多次職員會議，已指示所有職員依時取消在輪候冊上已去世者的記錄，有關指引亦會納入於公屋輪候冊申請審核指引的修訂版內，預計 2007 年 1 月修訂會完成。</p>

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
<p>確保房署人員迅速把已故申請人的名字從公屋輪候冊中刪除及查明申請人，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。</p>	<p>我們亦會探討在新的電腦化管理資訊系統（預計 2007 年底運作）是否能相應提昇功能，透過電腦提醒職員依時取消去世者在公屋輪候冊上的記錄。</p>
<p>抽選申請作深入審查</p> <p>2.22 (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。</p>	<p>2.23 (i) 現時房署的善用公屋資源分組(前身為打擊濫用公屋資源特遣隊)收到由編配組轉介的個案，會深入調查公屋申請人及其家庭成員的入息及資產。</p>
<p>轉介給特遣隊調查的個案</p> <p>2.22(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。</p>	<p>2.23 (j) 編配組已詳細檢討現時轉介個案予善用公屋資源分組的措施及程序，有關細則將會在 2007 年 1 月修訂的公屋輪候冊申請審核指引內列出。</p>
<p>檢控公屋申請人</p> <p>2.22(h) 及 (i) 加強檢控在申請編配公屋時，明知而虛報資料的申請人及加強宣傳定罪個案，以收更大的阻嚇作用。</p>	<p>2.23 (k) 至 (p) 繼續依時處理及跟進虛報資料的個案。</p> <p>安排接見職員接受培訓，並經常分享接見虛報個案的經驗及採集證據的技巧。</p> <p>被定罪的虛報資料個案會發布新聞界，並於樂富客務中心的當眼處張貼告示。</p>

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
第 3 部份：預留租住公屋單位	
<p>市區重建局（市建局）預留的單位</p> <p>3.10 房屋署署長在諮詢市建局後應：</p> <p>(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</p> <p>(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。</p>	<p>3.11 (a) 至 (g) 市建局表明他們必須預留最少量而足夠的單位，以應付清拆計劃中不同階段的受影響人士的住屋要求。而這些清拆計劃一般需要二至四年才完成。</p> <p>房署於 2006 年 10 月開始加強監察，每月以書面要求市建局檢討其房屋需求與及將不需用的單位盡快交回給房署作編配，自此，市建局已交回不少空置單位予房署。</p> <p>爲了進一步加強監察預留單位情況，房署與市建局的管理高層已同意進行每季會議以便更緊密地監察市建局預留單位情況，重點討論已預留超過 12 個月的單位情況。首次會議已安排於 2007 年 1 月舉行。</p>
<p>監察屋邨辦事處預留的單位</p> <p>3.21 (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。</p> <p>屋邨辦事處交回預留的單位</p> <p>3.21 (b), (c) 及 (d) 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；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；及確保把無需要再預留的單位出租。</p>	<p>3.22 (a) 至 (f) 房署已檢討及加強屋邨留用房舍的監察機制。</p> <p>在新的機制下，編配小組會透過每月便箋通知屋邨辦事處職員檢討在該邨留用超過兩個月的房舍。如須繼續留用單位，必須在指定限期前經物業管理總經理的批核後通知編配小組，反之，屋邨職員如沒有表示繼續留用，則編配小組便會在限期到時立即將該單位回收以供出租之用。</p> <p>爲加快屋邨辦事處與編配小組於傳送便箋的流程，已引用了新形式溝通，屋邨辦事</p>

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
	<p>處以傳真機發出，編配小組以電郵形式接收，以便更快及準確地接收回覆。</p> <p>在新的監察機制運作下，2006年9月至11月屋邨留用房舍數目下降，分別為9月的370個，10月的305個及11月的256個單位。</p> <p>為了加強屋邨辦事處職員對留用房舍引致租金收入損失的影響，每月的報表中也附加了租金損失的詳細分析，以便屋邨職員更審慎地覆核已留用的單位是否可立即交還作出租用途。</p>
<p>因大型修葺而暫停出租的單位</p> <p>3.21 (e) 加快完成單位的大型修葺工程，並把有關單位出租。</p>	<p>3.22 (g) 自2006年9月起，空置單位預留作維修用途必須取得物業管理總經理的批准方可繼續留用。</p> <p>資料所得，上述單位作維修之用已由2006年9月157個單位下調至2006年10月111個單位。</p>
<p>第4部份：提供長者租住公屋（長者住屋）</p>	
<p>長者租住公屋單位的空置率高</p> <p>4.13 (a) (b) (c) (d) 房屋署署長在諮詢房委會後應：</p> <p>(a) 制訂長遠政策以處理長者租住公屋單位的空置問題；</p>	<p>4.14 (a) 至 (d) 為了解決「長者住屋」單位空置率高企問題，房委會資助房屋小組委員會於2006年7月21日通過一項長遠計劃，逐步將過剩的「長者住屋」單位改建為一般租住公屋單位。並訂定改建目標為每年500個單位。房署</p>

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
<p>(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：</p> <p>(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；及 (iii) 其他實益用途（例如非住宅用途）；</p> <p>(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</p> <p>(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。</p>	<p>亦已物色了適合改建的「長者住屋」。計劃將於本財政年度開始進行。</p> <p>房署將在來年緊密地監察「長者住屋」單位整體供應及需求情況，及繼續將不納入改建計劃的「長者住屋」空置單位編配予輪候冊及「特快公屋編配計劃」的申請人。</p> <p>在最近一期的「特快公屋編配計劃」，共有 878 個「長者住屋」單位被公屋輪候冊申請人所揀選，待核實有關資格後，我們會隨即作出編配。</p> <p>天澤邨「長者住屋」六樓的空置單位將會租予 3 個志願機構，包括香港明愛、聖雅各福群會及循道衛理楊震社會服務處。租約將於 2007 年初開始。天澤邨「長者住屋」已被納入首批「長者住屋」單位改建計劃中。我們正研究把其餘層數空置的「長者住屋」單位改為一般租住公屋或作其他用途的可行性。</p>
<p>第 5 部份：提供中轉房屋單位和臨時收容中心宿位</p>	
<p>持證人登記入公屋輪候冊內</p> <p>5.13 (a) 及 (b) 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；</p> <p>迅速跟進所有取消或撤回公屋輪候冊登記的個案。</p> <p>不符合編配公屋條件的持證人</p> <p>5.13 (c) 及 (d) 查明持證人在中轉屋單位居住超過一年仍</p>	<p>5.14 (a) 及 (b) 房署已採取有效措施確保所有持證人按照暫准租用證的規定，申請登記入公屋輪候冊內。最近我們亦派遣登記隊到中轉房屋屋邨為持證人辦理登記服務。截至 2006 年 11 月，我們成功為 277 戶持證人登記在輪候冊。如在 3 個月內仍未能登記在輪候冊的持證人，只准在中轉房屋單位居住不超過 1 年，期間要繳交額外暫准租用證費。</p>

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
<p>未被着令遷出的原因，並檢討每宗豁免個案的理據；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。</p>	<p>5.14 (c) 除加緊執行上述措施外，我們正積極研究現行中轉屋的管理措施及向管理人員發出新的指引。</p>
<p>中轉屋單位的空置率高</p> <p>5.13 (e) 加快研究下述事宜的可行性： (i) 實施減少空置中轉屋單位的措施；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。</p>	<p>5.14 (d) 至 (g) 我們將會檢討運作所需的最少中轉屋單位數目，及儘快把剩餘的中轉屋單位改建為其他實益的用途。我們已總結葵盛東和石籬（二）中轉屋屋邨的未來用途的路向，並將向房委會提交建議。</p>
<p>臨時收容中心的空置率高</p> <p>5.19 (a) 及 (b) 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；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。</p>	<p>5.20 (a) 及 (b) 我們會繼續留意臨時收容中心臨時宿位的需求情況，並考慮把中心多餘的宿位轉作其他用途。</p>
<p>臨時收容中心住客居住時間過長</p> <p>5.19 (c) 至 (f) (i) 加快核實臨時收容中心的住客獲編配公屋單位的資格； (ii) 迅速把合資格住客遷置往公屋 / 中轉屋單位； (iii) 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 (iv) 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。</p>	<p>5.20 (c) 至 (e) 我們已加快核實臨時收容中心住客的資格，及安排合資格住客入住公屋 / 中轉屋。並會把不符合資格的個案轉介社會福利署 / 非政府機構尋求專業協助。</p> <p>5.20 (f) 在黃竹坑臨時收容中心所有餘下住客成功安置後，已在 2006 年 9 月關閉並將會交還政府。</p>

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
第 6 部份：出租較不受歡迎的單位	
<p>確定較不受歡迎的單位</p> <p>6.20 (a) 及 (b) 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；</p> <p>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。</p>	<p>6.21 (a) 及 (b) 避免屋邨同事漏報或遲報較不受歡迎單位的資料，所有屋邨均需在指定日期前以標準報表向編配組匯報有關資料，編配小組會存備一份核對名單，若有屋邨逾時提交，亦會立刻跟進，在新安排下，所有屋邨均能準時就最近一期的「特快公屋編配計劃」提交有關的最新資料。</p>
<p>申請人接受較不受歡迎單位的情況</p> <p>6.20 (c) 及 (d) 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；</p> <p>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。</p> <p>6.20 (e) 至 (f) 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）；加強宣傳租住較不受歡迎單位的好處。</p>	<p>6.21 (c) 至 (g) 為提高申請人揀選較不受歡迎單位的機會，我們計劃在 2007 年推出「特快公屋編配計劃」時，讓一些在首輪揀樓期間未能成功揀選單位的申請人，作第二次揀選，從被首輪申請人放棄的單位中揀選合適他們的。再者，我們會在合理情況下，放寬較不受歡迎單位的編配標準。</p> <p>我們同時考慮推出多項優惠計劃，包括向入住已空置 12 個月以上的單位的新租戶提供 4 至 6 個月的免租期。此外，我們會加強宣傳 2007 年度「特快公屋編配計劃」的新安排。</p>
<p>採取補救行動改善較不受歡迎單位的狀況</p> <p>6.20 (g) 至 (j) 在適當的情況下進行改善工程（例如廁</p>	<p>6.21 (h) 至 (m) 寶田邨 1 人單位的廁所改善工程已擴展至</p>

審計署的建議	房屋署跟進工作進度
<p>所)；</p> <p>把較不受歡迎的大型單位改作其他實益用途；及</p> <p>進行統計調查及收集意見，以便改善日後推出的特快公屋編配計劃。</p>	<p>寶田邨和天恩邨的其他單位。</p> <p>2006年10月更推出區域性調遷計劃，編配屯門、元朗及東涌區的大面積單位。至於龍田邨的空置單位，我們正考慮改作其他用途的可行性。</p> <p>我們在最近一期「特快公屋編配計劃」推行期間，隨機向大約1,500名未能成功揀選單位的申請人訪問他們未能成功揀選單位的原因，我們會在推出下一期「特快公屋編配計劃」時考慮上述的訪問結果。</p> <p>房屋署亦於2006年8月發表有關公屋輪候冊申請人的問卷調查結果，當中亦包括他們對「特快公屋編配計劃」的一些意見。我們亦會在推出下一期「特快公屋編配計劃」時考慮上述的調查結果。</p>