

中文翻譯本



來函檔號：CB(4)/PAC/R61
本函檔號：L/M in HD 3-8/EM3/4-35/1

電話 : 2761 5878
圖文傳真 : 2761 7630

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會政府帳目委員會
議會秘書
(經辦人：蘇女士)

蘇女士：

政府帳目委員會
就審計署署長第六十一號報告書第 3 章
編配及運用租住公屋單位的考慮

就貴處在 2013 年 12 月 4 日標題事宜致運輸及房屋局局長的查詢，本人現將政府的中英文回覆夾於附件，以供參閱。

運輸及房屋局局長

(鍾國存 代行)

2013 年 12 月 12 日

附件

副本送：運輸及房屋局局長
財經事務及庫務局局長
審計署署長

Allocation of public rental housing (“PRH”) flats

- (a) *total cost of a PRH flat including the costs for the construction, repair and maintenance, staff cost, etc;*

租住公屋（下稱「公屋」）單位一次性的建築成本平均每個約為\$700,000（不包括土地成本）。在 2013/14 年度，管理租住單位的營運開支，包括職員薪俸、保養及改善工程、地租及差餉和其他營運費用，平均每個公屋單位每年約為 \$16,000。

- (b) *why PRH applicants are not required to submit supporting documents for investments and deposits at the date of application for preliminary vetting;*

為加快公屋輪候冊申請表的初步審核，以達到在承諾的三個月內通知公屋申請人審核結果，並考慮到投資值及現金額經常改變，我們現時無須申請人在遞交申請表時提供投資及銀行存款的證明文件。現時實施的是誠實申報制度，我們要求申請人遞交申請表時申報資產價值，在登記後申請人的情況若有轉變，須即時通知房屋署。至於在接近配屋時的詳細資格審查階段，申請人則須遞交其所有資產的文件，以核實其配房資格。為維持制度的完整性，房屋署的善用公屋資源分

組會隨機抽取經初步審核及詳細資格審查的申請個案作深入調查。現時的機制，可避免申請人於申請階段因須遞交過多的證明文件而引致延誤申請和防止提供虛假資料兩者之間，取得適當的平衡。我們會繼續留意要求申請人於初步審核階段時即遞交投資及銀行存款的證明文件是否可行。

(c) *timetable for publicizing on the Hong Kong Housing Authority ("HA")'s website, PRH pamphlets, brochures and application forms the definition and computation method of average waiting time ("AWT") for family applicants, single elderly applicants as well as non-elderly one-person applicants placed under the Quota and Points System ("QPS");*

我們會將「平均輪候時間的定義和計算方法」，以及審計署建議其他可供申請人參考的資料在「公屋輪候冊-申請須知」小冊子及申請表內列出。由於預計可於2014年3月完成編輯及印製相關文件，我們計劃於2014年4月在香港房屋委員會(下稱「房委會」)/房屋署網頁宣傳所有的資料，屆時新版的小冊子及申請表可一併使用。

(d) *whether information on the average of waiting times from the confirmed receipt of the applicant's application to the registration date on the Waiting List ("WL"), from the first offer to the second offer, and from the second offer to the third offer as well as between*

acceptance of offer and commencement of tenancy for different types of PRH applicants would be publicized on the HA's website; and if so, the timetable;

申請人的輪候時間應該在確定他們符合申請公屋的資格後才開始計算。房屋署接獲申請的一刻，並不一定代表有關申請人已符合申請資格而可以獲登記入公屋輪候冊內。申請必須經審核，以確定申請人符合資格；申請人有時候需提供更多證明文件以確認其資格。因此，申請人的輪候時間應該在房屋署完成申請審批，確認申請人符合資格後才開始計算。

雖然合資格申請人最多可獲三次編配公屋單位，但申請人於首次編配時已經獲得安置的機會。換句話說，申請者若接受首次編配的公屋單位，即可獲得安置。申請人是否接納首次編配，或等候餘下的編配機會，完全是個人的決定。因此，輪候時間應計算至首次編配機會為止。申請人是否接納第一、第二或第三次編配的決定，並不在房委會的掌握之中，因此房委會並不適宜發布有關此類輪候時間的資訊。

此外，由於各次編配之間的時間取決於當時的供求情況，過往的趨勢並不代表將來的情況。因此，公布過往的數字例如首次和第二次編配之間，或第二和第三次編配之間的

輪候時間，反而可能具誤導性，亦無助申請人作出有根據的決定。

儘管如此，當房委會在 2014 年進行下一次輪候冊申請人安置情況的特別分析時，我們會考慮提供額外有關輪候冊申請人的數據。

(e) information on the age and occupation of non-elderly one-person applicants over the years;

根據房委會行政檔案紀錄，過去五年配額及計分制下非長者一人申請者按年齡分布的數字載列於下表。

年齡	配額及計分制下非長者一人申請者 (於每年的 3 月底)				
	2009	2010	2011	2012	2013
30 歲以下	16 400	21 000	29 100	45 600	60 300
30-39 歲	10 600	12 600	14 700	18 400	22 300
40-49 歲	9 700	10 800	11 700	14 100	17 200
50 歲或以上	6 000	6 900	7 900	9 700	11 800
總數	42 700	51 300	63 400	87 800	111 500

註：由於四捨五入，數字相加未必等於其總數。

我們的行政檔案紀錄內並沒有非長者一人申請者職業的相關資料。作為參考，房屋署每年均會進行公屋輪候冊申請人統計調查，以蒐集申請人的最新情況，當中包括申請人在登記時的就業/生活狀況。就申請人在登記時的就業/生活狀況

的統計調查結果載列於下表。

登記時的生活狀況	非長者一人申請者		
	2010 輪候冊 統計調查	2011 輪候冊 統計調查	2012 輪候冊 統計調查
僱員／僱主／自僱	72%	62%	67%
無業／失業	8%	12%	9%
學生	18%	23%	23%
其他(持家者／家庭 主婦／退休人士／ 待業)	2%	3%	2%
總數	100%	100%	100%

- 註： (1) 由於四捨五入，數字相加未必等於其總數。
(2) 我們在 2010 輪候冊統計調查起才開始蒐集非長者一人申請者在登記時的生活狀況。

(f) reasons for the 7% of general applicants on the WL (as at 31 March 2013) having waited for 5 years or more for the allocation of PRH referred to in paragraph 2.24 of the Audit Report, and measures that had been/would be taken to address the issues identified;

鑑於公屋申請人數不斷增加，以及公眾對輪候冊申請人輪候時間的關注，房委會自 2011 年起每年對輪候冊申請人的安置情況，進行一個特別的專題分析。有關工作包括以人手詳細翻查部分個案的檔案，核實檔案中的資料，以仔細分析輪候時間的分布，以及個別個案輪候時間較長的原因。

就過去三年對一般申請人安置情況的分析顯示，輪候時間較長的一般為選擇市區或擴展市區的申請人。由於市區和擴展市區較受歡迎，因此選擇這兩個地區公屋的申請人，相對於選擇其他地區的申請人而言，輪候時間可能較長。輪候冊上家庭人數較多的住戶亦傾向有較長的輪候時間。

於 2013 年 6 月底，輪候冊上輪候時間為五年或以上而仍未獲配屋的個案有 2 100 宗。就此 2 100 宗個案，房委會曾特別進行了研究分析。結果顯示，當中很多個案涉及不同的特殊情況，包括曾經更改住戶資料(33%)、提供理由拒絕接受所編配的單位(13%)，以及取消時段、因社會／健康理由而指定編配地點、申請綠表資格證明書購買居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位(8%)等其他情況。

市區和擴展市區的新建單位將會有穩定的供應量。再者，在 2013/14 至 2016/17 年度的新建公屋當中，約 19%為一至二人單位，25%為二至三人單位，39%為一睡房單位（供三至四人居住），16%為兩睡房單位（供四人或以上居住）。新供應量有助滿足對市區和擴展市區公屋的需求，以及三至四人家庭的需求。

除新建公屋外，房委會致力以回收公屋單位滿足對公屋的需求。根據房委會的經驗，房委會透過現居租戶自願交還單位，及打擊濫用公屋資源人士的執法行動，每年平均約有 7 000 多個淨回收的公屋單位可供編配予輪候冊申請人。

為合理運用公共房屋資源，房委會最近檢討了寬敞戶政策，並通過一系列在 2013 年 10 月 1 日開始實施的修訂措施。根據房委會的經驗，從寬敞戶收回的單位大多是適合三人至四人家庭居住的一睡房單位。此舉應有助增加公屋單位的供應量，尤其是對於三至四人家庭而言。

房委會亦會透過嚴格調查與住用情況有關的個案，加強打擊濫用公屋資源的行動，當中包括從公屋租戶中隨機抽選的個案，以及經前線管理人員轉介和公眾舉報的懷疑濫用個案。在 2012/13 年度，房屋署主動調查了約 8 700 宗個案，收回 490 個被濫用的公屋單位。此外，為偵察可疑的空置個案，房屋署於 2012 年 7 月完成了一個為期 18 個月的「抄錄公屋單位水錶讀數行動」。有見於這項行動有效收回公屋單位，房屋署會在將來推出類似的行動。

- (g) whether consideration would be given to making "3 offers in one go" to an applicant in the allocation of PRH flats with a view to shortening the AWT; if not, why not;

房委會曾在 1999 年引進「一次過編配三個單位」的安排，但其後證實不為輪候冊申請人歡迎，房委會遂於 2001 年 4 月回復單一配屋建議的編配方法。根據是次經驗所得，由於須在同一時間預留三個單位供一名申請人考慮，而非將三個單位分別給予三個不同申請人考慮，「一次過編配三個單位」的安排反會令可供編配單位數目大減，並延長編配時間。此外，在公屋資源短缺時，在同一時間由電腦隨機編配的配屋建議，可能均處於同一區域，因而未必能滿足個別申請人的特殊情況。總括來說，我們認為較適宜維持現時給予申請人三次單一配屋的方法。事實上，若申請人接受首次編配，即可在當時獲得安置。這方法可給予申請人更好的選擇及令公屋資源分配更具效率。

- (h) breakdown by reasons of PRH applications put on hold or frozen due to failure to fulfil residence requirement, imprisonment of applicants, or pending arrival of applicants' family member(s) for family reunion;

在 2013 年 6 月底，在 118 700 宗一般輪候冊申請中，有 5 590 宗個案因尚待符合居港年期的規定而須凍結，60 宗個案因申請人在囚，而 130 宗個案則應申請人要求，例如等待家庭

團聚或提供離婚文件而凍結。

- (i) *reasons for the increased average case investigation time by the Public Housing Resources Management Sub-section ("PHRM") for the period 2008-2009 to 2012-2013 (up to July 2013);*

根據現行機制，房屋署的申請分組職員會在接見申請人及初步審查他們提供的入息和資產證明文件。善用公屋資源分組需約在三個月內完成被抽樣審查個案的入息和資產調查。不過，若申請人未能合作地依約定日期前來會面或提交證明文件如入息證明等，調查時間或會延長。再者，善用公屋資源分組在過去兩年亦須調配人手集中處理打擊濫用公屋個案。

- (j) *internal guidelines issued to deal with the unduly long time taken by PHRM for the random checking of applicants' income and assets in the past few years referred to in paragraph 2.74 of the Director of Audit's Report ("Audit Report");*

基於審計署的發現，我們已加強內部指引及提醒調查人員必須遵從規定時限處理公屋申請的入息及資產審查個案。我們亦會加強監督及管理，規定調查人員須就未能在期限（即三個月）內完成調查的個案向上級報告。監督人員亦會定期檢視所有個案的調查進度，確保所有調查工作能依期完成。

- (k) whether consideration would be given to reinstating the revalidation check system to screen out ineligible PRH applicants on a regular basis; and if so, the timetable;

因應長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）及審計署的建議，並考慮到資源的限制，我們優先的工作是為配額及計分制擬訂定期檢視機制，以剔除當中不再符合資格的申請者。有關建議將於 2014 年初提交房委會考慮。

- (l) timetable for implementing the audit recommendations referred to in paragraph 2.79 of the Audit Report;

就第(a)項，我們會適當地修改公屋申請表、「公屋輪候冊申請須知」小冊子及錄像短片，說明如何索取相關的聲明文件及其正確使用情況，在 2014 年 4 月供申請人使用。

就第(b)項，我們在退回申請表予申請人的信件中已列明申請人須補充的資料，以方便申請人重遞申請表時跟進。

就第(c)至(e)項，公屋輪候冊上已去世人士的名字已被刪除。我們並已採取措施，定期抽查尚未處理的已去世人士個案的紀錄。此外，我們亦已採取“以風險為依據”的方法，抽查一些長期在紀錄上仍未處理的個案。

有關(f)及(g)項，有關善用公屋資源分組因用過長時間審查篩選的入息和資產個案的調查已於 2013 年 9 月完成。我

們已於 2013 年 8 月修正內部指引加快善用公屋資源分組審查篩選的入息和資產個案。

Maximising the rational utilisation of PRH flats

(m) breakdown by reasons of reservation of unlettable flats withheld from allocation referred to in Table 16 of the Audit Report;

4 370 個不能出租單位包括：

1. 1 867 個長者住屋一型單位和 807 個改建一人單位。待剩餘合伙租客遷出後，這些單位會被收回並改建為一般租住單位；
2. 135 個由社監／屋宇事務助理職系人員佔用的宿舍單位；
3. 689 個不能再作編配的單位，原因是它們部份須等待拆卸（納入白田邨清拆的單位）及部份為大澳龍田邨天利樓等待改建為居者有其屋計劃（下稱「居屋」）的單位；
4. 252 個為市區重建局預留予安置其清拆戶的單位；及
5. 620 個單位預留作屋邨管理／行動用途，例如結構工程、改建工程、示範單位、重鋪電線工程、臨時辦公室、租約終止後等待前租客上訴等。

區域物業總經理現時會定期覆檢這些單位以決定是否繼續預留。因應審計報告的建議，我們會將覆檢的頻率由每兩個月一次改為每個半月一次。

(n) *ageing analysis of "under offer" flats referred to in Table 16 of the Audit Report;*

如審計報告內第三章第 3.6 段所述，此等「在編配中單位」大部分現已出租；這些單位的前租約終止日期因而未能在電腦系統中收回，我們亦因此未能就這些單位作出空置期的分析。

(o) *any improvement measures that had been/would be put in place to tackle the issue of those unpopular flats with adverse "Environmental Indicator" referred to in paragraph 3.9 of the Audit Report;*

超過九個月仍未能成功出租的單位、位於拒絕接受率較高屋邨的單位、長者住屋二型單位、改建一人單位及具「負面環境因素」的單位均會納入「特快公屋編配計劃」。我們已採取下列措施提高此等單位的接受率：

1. 超過 12 個月未能出租的單位，接受編配的租戶可獲得 8 至 12 個月的半租優惠；

2. 我們每年會分四輪收集單位(即兩輪適合編配予家庭的單位及兩輪適合編配予一人申請者的單位)。在「特快公屋編配計劃」的首輪自選單位程序中被揀選的單位，如其後為申請人拒絕接受，將會納入同一計劃的第二輪自選單位程序；及
3. 對於多次嘗試仍未能租出的單位，我們會找尋其他用途，例子包括將龍田邨天利樓改作居屋單位出售。

(p) *an account of the progress made in the letting of those flats pooled for the Express Flat Allocation Scheme ("EFAS") in 2013 and the number of EFAS flats taken up each year by family applicants, single elderly applicants and applicants placed under QPS respectively from 2010 to 2012;*

現正進行的一期「特快公屋編配計劃」於2013年7月推出，家庭申請者的首輪揀選單位程序已於2013年11月28日完結，共有991個家庭揀選單位，而截至2013年11月30日共有500個家庭接受編配。一人申請者的首輪揀選單位程序亦已於2013年12月5日展開。

由2010至2012年為不同類別申請人租用的單位，其分析如下：

經「特快公屋編配計劃」為不同類別申請人租用的單位				
年份 (期數)	家庭申請者	長者一人 申請者	非長者一人 申請者	總數
2010 (15 期)	996	171	702	1,869
2011 (16 期)	898	489	383	1,770
2012 (17 期)	1,237	664	188	2,089
總數	3,131	1,324	1,273	5,728

(q) why 470 (53%) out of 4 137 vacant flats available for letting referred to in paragraph 3.10 of the Audit Report had not been included in previous EFAS exercises;

該 470 個單位未有列入之前的「特快公屋編配計劃」的原因表列如下：

單位數目	未有列入「特快公屋編配計劃」的原因
203	這些空置而未出租的單位並未列為「受歡迎程度較低」的單位是因為他們曾預留作政府清拆、屋邨清拆等不同安置類別之用。
150	這些單位因在收集單位時正在編配中，而在可供揀選單位名單已經擬定後才為申請人拒絕接受；或在收集單位時未能出租不足九個

	月，因而未符合收集單位的條件。
116	這些單位為屋邨或公屋編配組預留作各類調遷用途。
1	這個單位前身為改建一人單位，於 2013 年 3 月 19 日才可供出租。

(r) *why 46 out of 4 137 vacant flats available for letting referred to in Table 17 of the Audit Report had remained vacant for 10 years or more, and measures that had been/would be taken to expedite the letting of these 46 vacant flats;*

這 46 個單位包括：

- 1) 42 個於大澳龍田邨的單位。房委會已通過將該邨天利樓的單位改作居屋單位出售。
- 2) 一個位於翠屏北邨的改建一人單位，空置期包括等待單位的合伙住客遷出後將單位改建為一個獨立單位的時間，及就單位進行改建及外牆結構維修工程所需的時間。
- 3) 其餘三個單位包括一個位於鴨脷洲邨並曾作出 42 次編配的單位、及兩個分別位於長康邨及山景邨並曾作出 38 次編配的單位。這些單位均曾納入「特快公屋編配

計劃」，申請人如願意接受此等單位可享有 12 個月的半租優惠，但於 2013 年 3 月 31 日仍然未能租出。山景邨及長康邨的單位最終已分別於 2013 年 5 月 20 日及 2013 年 12 月 6 日成功租出。

(s) reasons for the long refurbishment period for the five vacant flats referred to in Table 18 of the Audit Report;

在過去的三年直至 2013 年 3 月，本署共完成了處理 43,500 張空置單位翻新工程施工令，平均的翻新期於 2010/11、2011/12 及 2012/13 年度分別為 43.87 天、43.55 天及 43.85 天，全部都能夠履行房屋署在不超過 44 天完成空置單位翻新工程的服務承諾。表十八所述的個案屬於特殊或單一個案，有充分理由需要額外的處理時間。

表十八中的 1 號和 2 號單位是位於某一屋邨內同一座樓宇的頂層單位，並涉及天台樓板結構重建及/或重鋪天台防水工程。由於在進行有關之結構重建工程前，須先向獨立審查小組遞交申請文件，待獲得批核和同意後才可展開工程，以致需要較長的處理時間。事實上，在 1 號單位內之結構重建工程完成及收回 2 號單位後，相關之空置單位翻新工程施工令隨即在 2010 年 3 月及 5 月份發出，並分別於 42 及 41 天即 2010 年 4 月和 6 月份內完工。惜其後兩個單位均發現有滲

水情況，由於滲水問題在前述之天台工程的保證期內發現，負責天台工程之承建商花了數月時間確證滲水的原因非屬其保證責任。雖然本署亦隨即於 2011 年 7 月向當時的定期保養承辦商，發出重鋪部分天台防水工程之施工令，但因該保養承辦商的表現未如理想，有關之維修工程要數月才能竣工，本署亦就此向該承辦商發出了共 4 封警告信。

表十八中的其餘 3 個單位全都屬於在翻新工程中牽涉較複雜工序的改建一人單位。這些工序包括但並不止限於，在電腦系統內更改單位數目的資料、更新相關電腦系統的單位資料、重新釐訂租金、向水務署申請安裝水錶及向消防處申請批准拆除在長者住屋單位內的消防設施。3 號單位是特意預留作臨時儲物及方便維修工人利用該單位進出樓宇外牆進行修補工程之用。房屋署在 2012 年 2 月至 2013 年 5 月期間在該租者置其屋計劃屋邨進行全面石屎修補工程，但屋邨的業主立案法團拒絕提供儲存工具和物料的地方予本署。至於在 2013 年 1 月收回的 4 號單位，本署需額外時間擬備單位內的喉管設計圖以向水務署申請安裝水錶。相關申請表格於 2013 年 3 月呈交水務署並於 5 月獲批核，而單位之翻新工程及水錶安裝則於 2013 年 7 月完工。表十八中的 5 號單位是在 2013 年 2 月下旬收回的。一如前述，改

建一人單位的工程有別於一般的翻新工程，牽涉較為複雜的工序。

- (t) *why 171 Housing for Senior Citizens Type 1 flats and 367 Converted One Person flats referred to in Table 19 of the Audit Report had remained vacant for 10 years or more pending conversion to ordinary PRH;*

就審計報告表十九指出，有 171 個「長者住屋一型設計」單位及 367 個「改建一人單位」空置已達 10 年或以上仍待改建為一般公屋單位，這些單位之前曾被間分為 2 至 4 個房間及共用廚房及廁所設施。當收回單位內餘下有人居住的房間後，改建工程才可進行。

- (u) *why the vacancy period of 598 unlettable flats referred to in Table 19 of the Audit Report was unknown;*

審計署要求房屋署提供相關 598 個「不可供出租單位」的最後租約取消日期，以釐定它們的空置期，由於這些單位(包括 463 個單位從未出租、73 個單位為員工宿舍及 62 個延後取消租約和額外單位的租約取消個案等)於 2013 年 3 月 31 日時是沒有租約取消日期，因此它們被歸納為空置期不詳的類別。事實上，除了 73 個有人居住的單位外，其他單位的空置期記錄皆可從相關的檔案中確認。

- (v) *checkings involved in the vetting and investigation of income and asset declarations submitted by PRH tenants under the "Well-off Tenants Policies";*

向各部門索取查核資料，包括土地、房產、應課差餉租值及土地面積、擁有車輛紀錄及商業登記，亦會向銀行和僱主查詢。

- (w) *any improvement measures that had been/would be put in place to address the high rates of false declarations by PRH tenants under the "Well-off Tenants Policies";*

為防止和偵察虛報資料，我們採用三管齊下的方法，包括偵察/預防、深入調查，以及宣傳/教育。房屋署前線管理人員會初步審查所有公屋租戶的入息/資產申報，並將懷疑/邊緣個案轉交善用公屋資源分組作深入調查。此外，善用公屋資源分組亦會深入調查隨機抽選及所有懷疑個案。

在適當情況下，管理層會檢討及修訂現行的內部指引及提醒負責職員必須嚴格遵從。督導人員會緊密監督調查工作，並就存疑個案向調查人員提出意見。

- (x) *any improvement measures that had been/would be put in place to prevent the recurrence of incorrect input of the exemption indicator in the Domestic Tenancy Management Sub-system referred to in*

paragraph 3.34 of the Audit Report;

房屋署已定期發出便箋及電郵，提醒屋邨職員必須核對租戶紀錄及在「租務管理附屬系統」更新異常記錄。

每年在「公屋住戶資助政策」申報週期開始前，善用公屋資源分組會將載有異常個案的報告發給租約事務管理處/屋邨經理作迅速更新，以確保「公屋住戶資助政策」申報入息個案能準確地檢索。在每年四月「公屋住戶資助政策」申報週期開始前，除將異常記錄的個案發給租約事務管理處/屋邨經理作核對和更正外，善用公屋資源分組亦會於二月中將尚未更新資料的進度報告發送租約事務管理處/屋邨經理跟進，他們在二月底完成資料核對和更新後須向分區高級房屋事務經理報告。

(y) *money spent on implementing the "Well-off Tenants Policies" in the past two years and amount of rent plus rates received from well-off tenants over the same period;*

按善用公屋資源分組目前的人手編制，約有 2/5 名高級房屋事務經理、2 名房屋事務經理、5 名副房屋事務經理、34 名房屋事務主任、5 名助理文書主任、1 名合約普通文員、1 名文書助理及 1 名辦公室助理員，在 2011/12 及 2012/13 年度參與執行「富戶政策」，總部層面的員工成本分別約為

港幣2仟7佰萬元和港幣2仟9佰萬元。而前線屋邨職員在執行這項工作所佔用的時間並不顯著。

在2011/12及2012/13年度，節省的房屋資助，即從富戶收取的額外租金分別為2億6千3佰萬元和2億4千5佰6拾萬元。

(z) *rationale/consideration(s) behind the requirement laid down under the "Well-off Tenants Policies" for households whose total household income and net asset value both exceed the prescribed limits, or those who choose not to declare their assets, to vacate their PRH flats;*

房委會在制定「富戶政策」的時候，同時以「入息」和「資產」兩個因素來釐定對公屋租戶的資助，是考慮到租戶若只有收入增加，並不足以繳付購買私人物業時所需的首期付款，況且家庭總收入會因應社會整體經濟狀況、個別行業或個人健康狀況的轉變而有所影響；至於只有資產增加而沒有收入的配合，亦不足以讓租戶負擔每月樓按供款/私人住宅租金。相反，如租戶的家庭總收入及資產均已超逾既定限額，他們會有足夠的能力在居屋或私人物業市場，購置或租用到合適的居所。

長策會留意到社會人士對「富戶政策」的意見分歧，諮詢文件現正進一步邀請公眾人士就「富戶政策」發表意見，

將收集的意見轉交房委會考慮。

(aa) any improvement measures that had been/would be put in place to tackle the well-off tenants issue;

「富戶政策」具爭議性，亦是長策會討論的其中一項議題。

長策會留意到社會人士對「富戶政策」的意見分歧，長策諮詢文件正進一步邀請公眾就「富戶政策」發表意見，收集的意見將轉交房委會考慮。

(bb) measures in place to identify those under-occupied ("UO") households, number of Housing Department ("HD") staff deployed and annual expenditure on paying home visit to PRH tenants for this purpose;

公屋居民成為寬敞戶的原因是因為有家庭成員遷離公屋單位或離世而引致需要刪除戶籍。而事實上，從每兩年一度的家訪視察單位，我們可獲取有關家庭成員遷離單位的資料。此外，生死註冊處一直向房屋署提供人口死亡記錄。當我們配對房屋署的記錄後，便可得知哪些公屋居民新近離世。

現時，我們約有 970 名職員工作於前線的屋邨辦事處和租約事務管理處及需要進行每兩年一度的家訪工作。假設每名房屋事務主任用十分鐘去完成家訪工作，每年用於家訪偵測寬敞戶的費用估計為一千七百萬元。

(cc)an account of the progress made in dealing with the transfer priority list over the past years and reasons for the 749 most serious cases of UO households that had remained outstanding for two years or more referred to in paragraph 3.52 of the Audit Report;

過去六年，我們在解決了 21 000 宗寬敞戶個案的同時，亦錄得約 40 000 宗的新增個案。期間居住密度在每人 34 平方米以上的「優先處理寬敞戶」個案數目由 4 400 宗減少至 1 700 宗，顯示雖然同期有約 2 900 宗新增個案，「優先處理寬敞戶」的數目仍然錄得實質減少 2 700 宗（即百分之六十）。

至於審計署報告書中第 3.52 段所述的 749 宗積壓兩年或以上尚未解決的「優先處理寬敞戶」個案，其中約 20 宗個案為員工宿舍或受屋邨清拆計劃影響而獲豁免調遷的租戶。此外，有部分個案因正等待家人短期內來港團聚或具其他醫療或社會因素已獲批准暫居現時單位。其餘尚未配房的個案是因為租戶所屬區議會分區的小型單位供應短缺，令安排編配時間較長。截至 2013 年 11 月底，上述「優先處理寬敞戶」個案已減少至 486 宗。

(dd) why six housing offers had been given to the tenant referred to in Case 7 of paragraph 3.56 of the Audit Report from July 2011 to March 2013;

「優先處理寬敞戶」可獲最多 4 個位於原邨或所屬區議會分區的房屋編配。若他們無理地拒絕所有 4 個編配，可被終止租約。然而，對於值得體恤的特殊個案，區域物業管理總經理會酌情考慮批准給予租戶額外的房屋編配。有關審計署報告書中提及的個案 7，其中一個房屋編配被視為可被接納的拒絕編配。此外，有關的區域物業管理總經理在審視此個案後，因應租戶值得體恤的理由而運用酌情權，批准給予第六次房屋編配。該名租戶最後接受了編配給他的較小單位，有關租約於 2013 年 8 月中生效，給予第六次的編配使房屋署無須經歷漫長的上訴程序而能早日收回該一睡房單位。

(ee) challenges facing the HD in the transfer of UO households;

由於其他安置類別的申請人對公屋的需求大增及小型單位的供應緊絀，房委會在 2013/14 年度只能平均預留約 1 000 個單位供寬敞戶調遷編配之用。此外，位於「優先處理寬敞戶」所屬區議會分區內的小型單位供應短缺亦是令處理房屋編配需時較久的原因。

「優先處理寬敞戶」對被強制遷往小型單位均十分反感，這也是我們需要面對的挑戰。房委會在執行寬敞戶政策時，一直是採取務實、情理兼備及體恤的態度來處理每宗個案，尤其那些因為經歷家庭成員離世而成為「優先處理寬敞戶」的個案。至於那些具備健康理由或社會因素而值得體恤的特殊個案，屋邨職員會視乎個別情況呈交區域物業管理總經理或分區高級房屋事務經理考慮批准額外的房屋編配或容許他/她們暫時留居現住單位。我們會繼續採取堅持及關懷體恤的態度勸喻有關的租戶調遷，這樣做無可避免所需的時間會較長，但事實證明具有成效。

(ff) any improvement measures that had been/would be put in place to tackle the UO issue in order to avail more PRH flats for the needy families and ensure equitable allocation of PRH resources;

房委會已於 2013 年 6 月再行檢討寬敞戶政策及通過一系列修訂措施處理公屋寬敞戶個案。自 2013 年 10 月實施修訂措施後，「優先處理寬敞戶」的界限已再收緊，因而令更多家庭成為「優先處理寬敞戶」，須要調遷至較細的單位。我們會於政策實施三年後再作檢討。

(gg) whether consideration would be given to offering a higher level of Domestic Removal Allowance in order to encourage UO households' transfer to smaller flats;

發放住戶搬遷津貼的目的是協助租戶應付部分搬遷費用以及基本裝修工程開支。我們的搬遷津貼額與政府採用的搬遷津貼額掛鈞。政府的搬遷津貼額，每年經跨部門賠償檢討委員會按照立法會財務委員會所通過的基準檢討，並得到財經事務及庫務局局長根據所獲授權力核准。相同的搬遷津貼數額適用於房委會的清拆項目、寬敞戶調遷和利便管理調遷的租戶。

Tackling abuse of PRH

(hh) whether in view of the high rates of detected false declarations, consideration would be given to conducting more in-depth checking on new applications; if not, why not;

任何在申請人登記在輪候冊之前所作的深入詳細資格審查，均會無可避免涉及大量資源及加長申請表的處理時間，此舉有違加快審核申請表的原意。我們會繼續留意要求申請人於初步審核階段時即遞交投資及銀行存款的證明文件是否可行。

(ii) internal guidelines for the alignment of practices within the Applications Sub-section between the Registration and Civil Service Unit (RCSU) and the Waiting List Unit (WLU) in handling false

declaration cases identified by PHRM;

我們已於 2013 年 10 月 21 日發出內部指引，以統一登記及公務員配額小組和輪候冊小組職員處理虛假資料個案的手法。因應政府帳目委員會的要求，現將該內部指引夾於附錄以供委員參考。由於該指引只供內部參考，請不要夾附在向公眾發放的報告中。

*委員會秘書附註：附錄並無在此隨附。

(jj) *why the prosecution rate of WL applicants making false declarations referred to in Table 33 of the Audit Report had decreased over the past five years, from 48% in 2008-2009 to 14% in 2012-2013;*

檢控率是指交由檢控組考慮作出檢控行動的個案數目對比最後有作出檢控行動的個案數目計算而成的百分比。由於檢控與否的決定要視乎有否足夠證據完成相關的舉證責任以達至定罪，檢控率低可能只表示有很多交到檢控組的個案並沒有或仍沒有充足的證據以確保能有合理的定罪機會。

最重要的原則是部門的檢控人員須嚴格遵從由律政司刑事檢控科所訂下的檢控指引，而他們只會在所有控罪原素齊備及可為法庭所接納的情況下才作出檢控。

根據我們的分析，有數個引致檢控率下降的原因。

(1) 律政司的檢控人員守則 - 檢控人員不可以主導調查工作

律政司的檢控人員守則訂明檢控人員不可以掌管或主導調查工作，即調查人員與檢控人員應行使不同的職能，儘管他們在執行職務時互相支援。根據此守則，檢控組在 2010 年初起停止給予搜集證據的指引或預設警誠口供的問題。在此情況下，假若調查人員並不熟悉何謂法庭可接納的證據，證據的質素可能受到影響。

(2) 虛假陳述個案類型的改變

虛假陳述可涉及不同的性質，包括隱瞞入息或物業，這類個案只需取得僱員薪金證明書及土地查冊記錄便可較輕易證明虛假原素。在 2008-09 年度，大部份的虛假陳述個案均涉及隱瞞入息或物業，即佔超逾 50%轉介給檢控組的虛假陳述個案，但在 2012-13 年度，這類型的個案卻下跌至低於 33%。

虛假陳述亦包括一些較難舉證的個案，例如隱瞞保險單、證券(例如信託基金)及業務擁有權。此類個案的比率，由 2008-09 年度的 14%顯著增加至 2012-13 年度的 30%。為此類虛假陳述個案舉證時，控方必須證明所隱瞞項目在關鍵時間(即作出虛假陳述的時間)的資產值

及利息收入。然而，就這一方面法庭可接納的證據往往
是難以搜集。

在隱瞞銀行存款結餘方面，控方通常可透過涉案人士在
有關申請表或聲明書上的同意書，向銀行提出要求確認
涉案人士的存款結餘，但如果同意書上的簽名式樣與銀
行戶口的式樣不符，有關銀行可拒絕提供任何相關戶口
資料。

(3) 具備警誡口供或有面晤人員的個案數目下降

為了證明在房屋條例第 26(1)(c)條所訂明的虛假陳述
罪行，控方必須在毫無合理疑點下證明以下元素：

- (a) 一名人士於一份租契申請書上簽署；
- (b) 他/她在該份申請書上作出一項聲明；
- (c) 該項聲明是虛假的；及
- (d) 該項虛假聲明是明知而作出的。

在大部份轉介到檢控組的個案中，就算搜集到的證據為
可接納、實質及可靠的證據，都只能確立所作出的聲明
是虛假的。

餘下的元素，即上述(a)、(b)及(d)項，只能依賴面晤人員的證供或涉案人士的警誠口供加以證實。

根據檢控組的數據顯示，於 2008-09 年度轉介到檢控組的個案中，有 71.3% 成功錄取到涉案人士的警誠口供作為證據，但於 2011-12 年度及 2012-13 年度，相關比率分別減少至 27.7% 及 30.8%。

此外，沒有面晤人員及/或警誠口供的個案比例，由 2008-09 年度的 22% 大幅上升至 2011-12 年度的 49.7% 及 2012-13 年度的 53.3%。換句話說，在 2011-12 及 2012-13 的兩個年度，有約半數的個案並沒有可接納的證據來證實在房屋條例中訂明的明知的元素。

在沒有面晤人員或警誠口供的情況下，控方難以在毫無合理疑點下證明涉案人士在關鍵時間明知而作出虛假陳述，即控罪元素(a)、(b)及(d)。

總結

將檢控率看作檢控成效的基準或指標，基本上是錯誤的，因檢控率本身取決於被轉介個案裏所具備證據的質素。如上所述，部門檢控人員必須遵循律政司的檢控人員守則，即控方

必須掌握充分的證據，並有合理機會達至定罪的情況下，才會提出檢控。在每一個案中，須顧及平衡社會大眾及涉案人士的利益，極小心地確保就著檢控與否作出一個正確的決定。

(kk) what follow-up actions had been taken against the 1 117 false declaration cases with no prosecution action referred to in paragraph 4.64(b) of the Audit Report;

在處理不被檢控的涉嫌虛假陳述個案時，前線職員會約見個別違例者並發出警告信，提醒他們不可再觸犯違法行為。

前線職員會發信要求因少報入息以致少付租金的租戶立即繳交由準確資料計算出應繳的新租金及補交少付的租金。我們會終止不符合資格獲編配公屋租戶的租約和收回單位。

該 1 117 宗虛報資料個案主要因證據不足而不提出檢控。他們的公屋申請已基於申請人提供虛假資料而被取消。

(ll) any improvement measures that had been/would be put in place to ensure that HD staff are aware of and observe the requirements to submit relevant files and documents to the Prosecutions Section for taking prosecution action at least two months before the time bar;

我們已提醒職員遵守檢控行動的時限。屋邨職員發現及處

理違例個案時，在將個案交檢控組前，必須依據檢控時限將檔案交善用公屋資源分組的錄取警誠供詞小隊收集警誠供詞/證人口供。一般個案須在發現日期的 14 個工作天內作出相應行動，至於緊急個案則須縮減至 2 個工作天。此外，我們已提醒屋邨職員在初步調查個案時使用核對清單，以確立明知故犯的元素及作會面/陳述的記錄。

房屋署將於 2013 年 12 月發出指引，提醒前線人員須根據工作行動時限把相關檔案和文件轉介檢控組採取檢控行動。

Others

(mm) timetable for implementing the audit recommendations in the short-and medium-term;

審計署建議房屋署應定期調查，以找出在輪候冊上等候了長時間的個案(第 2.31(b)段)。事實上，我們在 2011、2012 及 2013 年分別進行了對輪候冊申請人安置情況的分析，其中包括在輪候冊上輪候時期較長的個案。分析報告已經上載至房委會/房屋署網頁，供市民參閱。我們亦於 2013 年 11 月 4 日向立法會房屋事務委員會簡介對 2013 年 6 月底輪候冊情況所作的分析。我們會繼續每年進行特別分

析。

審計署建議房屋署應對配額及計分制進行一個全面的檢視，並考慮定期篩出配額及計分制下不合資格的申請人（第 2.50 段）。長策會已經在長遠房屋策略檢討下，檢視了輪候冊上非長者一人申請者的情況，研究改善配額及計分制的方案。長策會最近剛完成為期三個月的長遠房屋策略公眾諮詢，包括就配額及計分制的各項改善建議徵詢公眾意見。房委會將考慮長策會的建議、在三個月諮詢期內所蒐集的公眾意見，以及審計署署長報告書和立法會政府帳目委員會公開聆訊中的意見，以決定應否和如何修改配額及計分制。

我們會持續地為申請分組及屋邨辦事處人員加強法律培訓。已計劃的項目包括舉辦更多包含角色扮演環節的經驗分享研習班(在 2014 年 5 月開始)，使他們更具所需的整套知識、技巧及能力，在處理虛假陳述個案時，能搜集足夠證供。

至於其他獲當局接納的建議，我們已完成或持續進行相應的行動。倘有關的跟進行動和執行安排涉及房屋政策，我們會轉交房委會或其轄下小組委員會討論及通過。