

三成3年未上樓 600單位丟空逾10年 審計署批翻新慢



香港文匯報訊（記者 劉雅艷）香港公屋輪候冊人龍愈來愈長，截至今年3月底，輪候人數見歷史新高達22.8萬人。房屋署作出「3年上樓」的承諾，惟審計報告揭示，一般申請人中，近30%個案已輪候3年或以上，7%更等候逾5年，房署雖然有「公屋富戶政策」，但成效不彰，令公屋流轉慢（另見稿）；而未有善用空置單位，亦阻慢了上樓時間。審計署指出，有逾1.2萬個公屋單位（1.7%）「有屋無人住」，其中逾600個單位更空置逾10年，部分與翻新期、改建期過長有關。審計署建議房署密切監察空置單位的翻新進度，把長期空置的單位納入「特快公屋編配計劃」，以充分運用資源。

截至今年3月底，公屋輪候冊上約有22.8萬名申請人見歷史新高。當中，11.6萬人(51%)為家庭及長者申請人，11.2萬人(49%)為非長者單身人士。審計署昨日發表《審計署署長第六十一號報告書》，發現輪候冊的一般申請人當中，有29%（33,657人）已等候3年或以上，當中有7%（7,552人）等候5年或以上。在已輪候3年或以上的申請者中，12%(13,974人)從未獲任何配屋建議，當中9%（1,312人）已輪候5年或以上。審計署認為，房屋署應對等候超過3年，但未獲提供任何配屋建議的個案進行調查，以找出原因。

公屋輪候冊人龍長，惟公屋空置率高達1.7%，有12,471個單位「有屋無人住」。3類空置單位「可出租空置單位」、「不可出租的空置單位」和「編配中的單位」，各約佔33%。審計署在今年中，實地視察3個屋邨時得悉，43個編配中的單位空置超過3個月，14個超過1年。審計署進一步審查編配中的單位在所有屋邨的分布情況，發現9個屋邨各有超過50個編配中的單位。

翻新3年半 超標29倍

在4,137個「可供出租的空置單位」中，887個（21%）空置了1年或以上，當中有2%單位更空置了5年或以上。審計署指出，單位空置期長主因是其翻新期需時甚久，介乎5個月至3年多，例如有一個單位於2008年9月起空置，房署工程人員待至2011年7才發出施工令，在2012年2月才施工至3月竣工。個案中涉及3年半的翻新時間，是房署定下44天目標的29倍。審計署表示，空置9個月以上可納入特快公屋編配計劃，但仍有883個單位未有納入計劃，情況未如理想。

在4,370「不可出租的空置單位」中，除了1,185個為受重建影響居民暫住、市建局預留及用作示範、監管人員使用的單位，其餘單位均是等候改建或修葺而不能放租，例如改建長者屋作一般公屋單位。審計署指出，超過600個單位空置10年以上，另有約600個單位連空置紀錄都沒有。

倡長期空置納特快編配

審計署建議，房署加強監察編配中的單位和不可供出租的單位，例如增加監察查核的次數，把長期空置的單位，包括編配中單位，納入特快公屋編配計劃，以加快出租單位。此外，房署亦應加強機制以監察長期不可供出租的單位，並註明該單位的預計預留期，以便高層管理人員密切監察預留單位的運用及改建情況。房署署長表示同意審計署之建議，以加快單位改建之進度。



■審計署認為，現行公屋政策要檢討。圖為申請公屋的人龍。資料圖片

房屋署/房委會工作目標與實際情況

項目	房屋署/房委會定下之目標或承諾	實際情況
一般公屋申請人平均輪候時間	3年	2.7年(家庭申請者需3.1年)
編配公屋單位過程的時間	9星期至12星期	22星期至62星期
處理空置9個月以上的單位	納入特快公屋編配計劃	有883個單位未納入計劃
空置單位翻新工程時間	不超過44星期	5個月至3年半

資料來源：審計署署長第61號報告書 製表：香港文匯報記者 劉雅艷

捉富戶不給力 調寬戶歎慢板

香港文匯報訊（記者 劉雅艷）港府的房屋政策，是為沒有能力租住私人樓宇的低入息家庭提供公屋。為確保合理分配有限的公共房屋資源，房委會制定「公屋富戶政策」，要求公屋富戶繳交額外租金及鼓勵富戶交還公屋單位，以加快公屋單位的流轉；另要求「寬敞戶」調遷至較小的單位。審計報告批評，兩項政策推行多年，很多公屋戶的入息情況已有很大改善，但只有3%住戶繳交額外租金、不足2%的「寬敞戶」成功獲調遷，認為房委會必須檢討及加大相關政策的力度。

根據2011年人口普查報告，在2011年的719,511個公屋住戶中，188,877戶(26%)的每月入息在20,000元或以上，即超過2013-14年度公屋輪候冊3

人家庭每月入息限額為18,310元的水平。另外，有116,397戶(16%)的每月入息在25,000元或以上，高於香港所有家庭住戶的每月收入中位數20,200元。

租金低 交雙倍仍抵住

現時公屋租金介乎290元至3,000元不等。審計報告指出，截至今年3月底，只有20,445戶(3%)按「公屋富戶政策」繳交額外租金或市值租金，其中18,109戶需繳交倍半租金、2,321戶繳交雙倍租金、15戶繳交市值租金。報告批評，現時的公屋租金遠低於市值租金，以市區公屋為例，每平方米的租金為64.4元(包括差餉和管理費)，認為規定

公屋富戶繳交倍半，或雙倍淨租金另加差餉，均未必能夠誘使他們騰出公屋單位。

1人寬敞戶佔用7人單位

審計署建議房署，審慎檢討富戶政策，微調公屋富戶政策下各項準則，使之更臻完善。另外，探討方法以鼓勵公屋富戶購買居屋單位。

審計署又發現，寬敞戶的數目由2007年的35,500個增至2013年的54,555個，佔全體公屋住戶7.7%，增幅達54%。在寬敞戶中，20,845戶(38%)的現居單位超過最高編配標準50%，當中1,458戶(3%)更超過最高編配標準100%，「大部分1人寬敞戶佔用原為3人至7人而設的單位；而大部分2人

寬敞戶佔用原為3人至9人而設的單位」。

房委會曾要求「寬敞戶」調遷至較小的單位，惟42,164宗(77%)個案拖延2年或以上，仍然有待解決，其中9,224宗(17%)個案更積壓10年或以上。2012至13年度，只有1,041住戶成功獲調遷。

倡房署加強處理寬敞戶

審計署建議房署應加強處理寬敞戶的工作，特別是積壓已久的寬敞戶個案，尤其針對於沒有充分理由而拒絕所有配屋建議的最嚴重寬敞戶，終止其現行租約。房署也應更着力游說佔用2個或以上單位的寬敞戶，至少交回一個單位，或遷往面積合適的單位。

愈年輕入表 愈快得高分

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）審計署指，現行公屋政策中為非長者一人申請者而設的配額及計分制值得檢討，因為在現時制度下，申請者愈年輕入表，愈快取得高分，變相鼓勵沒有迫切住屋需求的年輕人申請，增加了輪候冊上的人數。審計署建議，應重推複查制度，定期剔除不合資格的申請人，讓房委會得以評估配額及計分制申請人真正的住屋需求。

變相鼓勵最好18歲申公屋

在現行的計分機制下，申請人每輪候多一年可加12分，而提出申請時的年齡每加一歲只加3分，審計署批評機制根本上是變相鼓勵年輕人最好在18歲便申請公屋；截至2013年3月31日，配額及計分制申請人當中，57%屬30歲或以下，當中27,283名申請人更介乎18至22歲，包括1,768名18歲的申請人。審計署認為，這些申請人多為學生，與家人同住，很多似乎沒有迫切需要入住公屋，增加了輪候冊上的人數。

審計署又指，配額及計分制下不足30歲的申請人在過去7年增加3.5倍，由2007年3月的13,400名增至2013年3月的60,300名；房屋署亦表示，這些申請人當中，約有半數具備專上或更高學歷，日後有可能藉收入增加而能夠改善居住環境，最終很多都會放棄配額及計分制下的申請。因此，以現行該機制下輪候冊申請人的總數來預測公屋需求，或有誤導成分。

審計署建議，現時已有超過3.3萬人，約三成申請者等候超過3年，超過一般申請人平均輪候時間目標，更加沒有任何30歲以下申請人上到公屋，認為計分制運作約8年，房委會是適當時機檢討，重推複查制度，定期剔除不合資格申請人。房屋署接納審計署建議，指房委會增加配額及計分制申請人每年的公屋配額，並給予年逾45歲申請人額外分數，以增加他們及早獲配公屋的機會，此措施將逐步擴至40歲以上申請人，然後是35歲以上申請人。

開放公眾時數少 私人會所疑違約

香港文匯報訊（記者 張文鈴）多個獲政府以免地價、或象徵式地價批地的私人會所，懷疑違反契約，經營非康樂設施，可能違反批地條件。審計報告昨指，私人會所設施實際上已有承諾提供一定時數開放予公眾使用，但調查發現，私人會所的開放設施，實際用量都遠低於承諾時數。同時，這些私人會所疑在契約土地上進行商業活動或分租，可能違反批地條件。審計署批評，當局有迫切需要全面檢討私人遊樂場地契約政策，並且加強宣傳私人會所須預留時間開放設施予公眾。

審計報告指出，政府以免地價或以象徵式地價(1,000元)直接批出土地予私人體育會所的政策，但是沒有清楚訂明私人遊樂場地契約用地可容許的用途。在現時的32份契約中，有16份是批予私人體育會所，用作康樂會所等用途，這些會所可以營運食肆、酒吧及麻雀房及按摩室、足部反射治療室及理髮店等。報告指，截至今年3月共批出32份地契給27個私人體育會所，其中9個在灣仔區。

報告又指，審計署巡查時常見的違規情況，包括違例建築及佔用政府土地等。審計署批評，民政事務局和地政總署沒有定期實地巡查相關契約土地，政府難以及時發現違反批地條件的情況。調查發現，一些懷疑違規的情況，包括懷疑在契約土地上進行商業活動或分租，例如由牟利的第三方營運食肆、酒吧、體育用品店、按摩室和美容院等。

籲民政事務局加強宣傳

另外，報告指出，大多數私人會所的開放設施，實際用量都遠低於承諾時數。而地契訂明私人會所要預留時間，開放予公眾使用，但政府一直未有積極宣傳。審計署認為，民政事務局應加強宣傳，如聯同教育局鼓勵附近學校多用會所設施。

審計報告又指，負責統籌續期的地政總署，考慮申請時會先諮詢有關部門，但大多數個案中，部門回覆都只表示無意見或不反對。審計署批評，當局處理私人遊樂

場地契約續期的工作過於零散，要求加強協調，認為當局有迫切需要全面檢討私人遊樂場地契約政策，設立有效機制監察用地情況，並評估到期契約應否續期。

當局允全面檢討審視現政策

民政事務局回應指大致接受審計署建議，認同在監察私人遊樂場所承租入，開放設施予外界團體使用、宣傳的安排，及監察外界團體使用率方面，均有改善空間，會與地政總署等相關政策局及部門跟進技術性問題。發言人指，民政事務局已向立法會承諾，全面檢討及審視現行私人遊樂場地契約的政策，並會參考審計署的建議。當局表示，整體同意建議，但民政事務局局長指出，局方負責相關契約的審批和續期，但亦有其他不屬該局職能範圍的事影響契約。

同時，發展局及地政署均表示，已作好準備，為民政事務局即將進行的契約政策檢討提供協助，而地政署會支援民政事務局落實審計署的建議。

批予私人體育會所 32份私人遊樂場地契約

地區	數目
灣仔	9
油尖旺	7
西貢	4
南區	4
九龍城	3
東區	1
北區	1
沙田	1
荃灣	1
元朗	1



■曾有基層住屋團體請願，促政府收回私人遊樂場作公屋發展。資料圖片

資料來源：香港審計署

製表：香港文匯報記者 張文鈴