

香港社區組織協會(SoCO)一約見房委會 新聞稿

公屋申請宜張弛有度 審查機制待改善

截止 2023 年 3 月底，公屋輪候冊累積約 230,300 宗申請，反映本港的基層住屋需求殷切。而每個公屋單位的最新建築成本為 760,000 元，按年度增加 16.9%。隨著本港後五年的公屋供應增加，有機會為整體的建築及財政開支添壓。為確保珍貴的資源用得其所，本會絕對同意設立適當的審查機制，以便識別合資格的困難家庭。

房委會過去一直沿用 2015 年版本的《公共租住房屋申請須知》(下稱「申請須知」)，進行公屋申請資格審查。然而，隨著社會變遷及勞動市場愈趨複雜，部分文件要求顯得繁複，容易造成本末倒置的效果，窒礙有需要人士的申請及配屋機會。房委會歷時近八年，終於在去年 11 月底更新須知，但修定未有針對核心的問題，進行調整。社協前線觀察亦發現，新須知推出半年以來，房署職員執行資格驗算時，出現矯枉過正、僵化的迹象。

故此，社協今日聯同一眾基層街坊代表前往愛民邨社區會堂，會見房委員會資助房屋小組主席及委員，要求改善公屋申請審查及執行機制。有關社協的建議及分析如下：

1. 現存問題

1.1 僱主掌握簽署薪金證明主導權

現時強制規定，當公屋申請人及家庭成員有固定工作，必須提交由僱主簽署及蓋章的「僱員薪金證明書」(表格 HD527C)。即使申請人持有顯示薪酬的文件，例如銀行月結單等，亦無法取替僱員薪金證明書。公屋申請本屬個人決定，現時政策網綁僱主的意向。面對本港長期處於不平衡的勞資關係，僱員難免陷入被動狀態。當僱主絕簽名作實或延誤回覆時，將會直接影響申請人能否申請或編配公屋。

在現行的房屋及福利項目中，公屋是唯一只接納由僱主填報的入息證明。同樣由政府資助的在職家庭津貼、學生資助、長者生活津貼等，反而會顧及到申請人獲取證明的困難度，接納僱主證明以外的文件，例如銀行月結單、存摺、糧單、強積金供款通知書、薪酬收據以至收入自述書。

公屋是恆之有效的制度，原意是通過出租較低廉租金的單位，以解決低收入人士的住屋及經濟壓力。故此，嚴謹審慎的資格審查及便利申請人之間，務必取得平衡。當文件要求過於苛刻時，有機會殺錯良民，讓有需要的劣居所家庭錯失上樓機會，有違公屋的成立原意。

1.2 勞動市場日趨複雜 難劃線界定散工

沒有固定僱主的申請人能以聲明書(表格 RCSU2-001C)自述過去平均收入，無需提交任何證明文件。自推出新版申請須知後，房署執行界定申請人是否有固定僱主時，明顯較以往嚴厲謹慎，同時亦進一步曝露出有關標準過於模糊，讓申請人無所適從，實例如下：

實例一：

個案為地盤散工，平均兩至三個月便會更換新判頭，在新地盤工作。個案在申請前連續兩個月為判頭 A 工作，故房署認為判頭 A 為固定僱主，要求個案提供附公司印章的僱主薪金證明。

即使個案解釋工作屬於散工，並說明工作期結束後，已經和判頭 A 失聯並轉至新地盤工作，亦提供顯示每個月由不同判頭支薪的存摺記錄作證明，但都不被接納以收入自述書代替。

實例二：

個案為一般家庭申請者，從事地盤雜工，在新版申請指引推出後見主任，其工作模式及工資分布見下表一。個案自我填報收入自述書，但房署要求個案須提供各僱主簽署、合共三張的薪金證明書，缺一不可。個案遭其中一名僱主拒絕後，另外附上每月的出糧月結單作薪金證明，但都不獲准。個案最終來回投訴近三、四個月後，房署方獲批其資格審查，造成不合理的延誤。

表一

實例二的工資分布

	僱主一	僱主二	僱主三
審查前 5 至 12 個月	不適用(養病失業)	不適用(養病失業)	不適用(養病失業)
審查前 4 個月	3,000 元	5,000 元	
審查前 3 個月	13,000 元	3,000 元	5,000 元
審查前 2 個月	20,000 元		
審查前 1 個月	8,000 元		16,000 元

備註：個案的薪金以約數顯示

實例三：

個案正職是保安，另從事兩份兼職外賣員工作，在申報月份期間每個月同時打三份工。結果，同樣被房署要求提交三份薪金證明書。

綜合房署職員指引，如申請人的工作供強積金供款等，一般會被界定為有固定工作，即需提供僱主薪金證明書。上述實例是基層常見的工作模式，隨著社會變遷及勞動市

場變化，基層勞工的工作性質更見多元及複雜化，預料身兼多職、工作零散化（即只為同一個僱主連續工作短時間）、勞資關係較疏離無序化等情況將有增無減。以有沒有強積金等供款作為衡量是否有固定僱主，定義過於狹窄，造成申請繁複及不便。

1.3 弱勢社群居無定所 難提供住址證明

公屋申請人須填報居住及通訊地址，兩者可以不同，劣居所租客因三無大廈的信箱殘破，通常會分開申報兩個地址。申請人亦須遞交住址證明，例如水費單、電費單、租單等，以茲證明現居於香港。然而，本港遲遲未設立起始租金，租管條例保障不足，導致劏房租金高昂。

由此，不少低收入人士選擇合租單位、借住朋友家中以減輕負擔，有部分弱勢甚至流連失所，被迫露宿街頭。這群體尤以貧窮勞工、少數族裔及無家者最為常見，因居所性質特殊，他們較難提供租單證明。房署一般會退表多次，要求申請人不斷解釋，方會酌情以其他文件證明，費時失事。

1.4 列印最新結餘證明 耗時麻煩

房署規定，公屋申請住戶須提交簽署申請表前一日或當日的存款結餘證明。申請人只能選擇親身到銀行櫃位排隊領取或者從自動櫃員機列印結餘通知書，不能以最新月結單代替。隨全球金融發展變化，銀行集團趨向數碼業務並傾向縮減實體分行數目，加上銀行服務需求龐大，領取結餘證明更耗時麻煩。基層長者不諳科技，對從自動櫃員機打印填表當日的結餘通知書亦見困難。

1.5 只接受官方出示綜援證明文件 無法以其他文件代替

領取綜援的公屋申請人須提交由社署發出的證明文件。部分社會保障辦事處位於貧窮地區，所堆積的個案量大，有基層申請人反映較難聯絡職員以補領綜援文件。即使公屋申請人提供銀行月結單、存摺有顯示列明由社會福利署存入的記錄，亦不獲接納為證明文件。

2. 社協建議

公屋是恆之有效的制度，通過出租較低廉租金的單位，以解決低收入人士的住屋及經濟壓力。現時審查機制有待改善，以便更有效協助社會上最匱乏的基層住戶，社協的建議如下：

- 2.1 參考現行津貼援助的審查機制，除僱主簽署的證明書外，亦接納有固定僱主的申請人以銀行月結單、存摺、糧單、強積金供款通知書、薪酬收據等作薪金證明。
- 2.2 長遠建立統一申請平台，統一整合公屋及津貼申請的文件要求、種類及時長，以便基層家庭一條龍申請合適的援助，無需個別遞表申請服務。

- 2.3 因時制宜，並在《公共租住房屋申請須知》明確界定非固定僱主及固定僱主的定義，並為前線職員提供清晰指引，統一審查標準。
- 2.4 增設住址證明聲明書，供無法提供租單的申請人填寫。與現行的聲明書一致，申請人所填報的事項如有虛假陳述，即屬違法，可按《房屋條例》處理，以提高阻嚇性。
- 2.5 延長存款結餘證明的有效期至申請前一個月內，便利申請人可用月結單、結餘通知書作證明。同時約束文件的有效期限，確保顯示申請人最近期的經濟狀態，亦減低申請人資產轉移機會。
- 2.6 現時不計算在公屋入息的公共福利金項目設有固定津貼額，接納綜援申請人以有顯示社會福利署存入的月結單、存摺作證明。
- 2.7 引入公屋申請檢討機制，每三年評估並改善審查及執行流程，避免有需要的申請人因行政原因而被排拒在外。
- 2.8 加強覓地建屋，每年興建公屋 35,000 間，傳統公屋的輪候時間至回復三年水平。



香港社區組織協會

謹啟

二零二三年六月六日