

書面質詢

有不少社屋租賃者由於收入的增加而超出社屋的收入上限，因而被視為「富戶」。可是，所謂富戶，即使其家庭收入超出社屋租戶收入上限的一倍（目前的上限若二人或以上家庭為一萬四千多元，雙倍即為二萬九千元），若要負擔現時的私人樓宇之住屋費用，仍屬捉襟見肘，更遑論購買私人樓宇。

所以，較為合理的方式是轉軌，即讓這些社屋富戶轉軌至購買經屋，亦體現向上流動。在澳葡時代，經濟房屋的申請沒有收入的上下限之設，所以即使屬低收入家庭符合社屋資格的申請者，在申請社屋同時亦可申請經屋，實行兩條腿走路。家庭收入增加至有能力供得起經屋時便可順利轉軌。可是，在新經屋法訂定後，由於其設有收入的上下限，而其下限正是社會房屋的收入上限，表面上是無縫對接，但實質上卻是關掉同時申請經屋社屋的大門，令那些社屋租賃者即使收入上升卻無法轉軌到經屋。

雖然，根據第10/2011號法律「經濟房屋法」第十三條（保留單位）「房屋局應保留單位以出售予符合第十五條所指的特別要件的家團或個人。」而所謂第十五條則包含了七類人，其中一類就是「居住在社會房屋樓宇，但不再符合租賃該類房屋的要件。」很明顯，在制度安排上當年制訂經屋法亦設定了這一容許轉軌的門道。可是，由於經屋的供應量嚴重不足，遠不足以應付龐大的經屋需要，像最近一次接受申請就僅能拿出一千九百個單位卻面對四萬多個家庭的申請，根本不可能再騰出一批經屋用於「保留單位」供「居住在社會房屋樓宇，但不再符合租賃該類房屋的要件」的家團配售。所以，即使法律已有明確規定但特區政府也視而不見，有法不依。

而直接受影響的社屋租戶，當家庭收入上升時，既捨不得放棄社屋，就只能捱貴租，而且加幅嚇人，比私人樓宇亦不遑多讓，惟一好處是不用面對頻繁逼遷，動輒流離失所而已。

當局自設的以「保留單位」實行社屋戶的轉軌模式既不能運作，就應有另一些應對之策來解決相關問題，而不應將無法轉軌的後果全轉嫁給社屋租戶承擔。澳葡時代有另一個轉軌方式是讓原來租住社屋的家庭，當經濟情況改善和條件許可時，可向當局申請購買了其正在租住的社屋單位，既讓原社屋居民完全擁有自己的居所，亦讓政府減輕了負擔，包括對樓宇維修保養及管理費用的負擔。這在特區成立後的前期，這種制度仍在實施，但後來卻悄悄消失。

特區政府不再容許社屋居民購買其所住社屋，相信與現時新的社屋興建模式有直接關係。過去，政府所提供的公共房屋大都來自回報單位，即當局與土地承批人合作，無償或低價批予土地興建房屋，條件是建成後向政府提供若干個回報單位，政府就以這些回報單位用於經屋或社屋。由此在一幢大廈內夾雜有私人樓宇單位、經屋單位和社屋單位。若有租戶購買了其租住的單位，對整幢大廈沒有任何影響，而在管理上亦不存在任何問題。但到特區成立後，所有的社屋都是整座為作社屋而建造，不論青洲社屋、樂群樓乃至最近建成的日昇樓等，都是全幢皆為社屋，若將其中若干個單位讓租戶購去成了經屋，則不論在管理上或使用上，

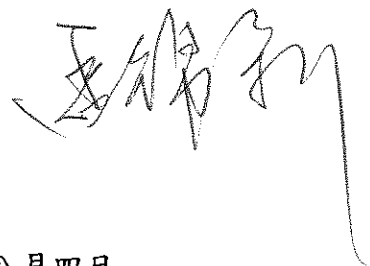
都確有欠理想。相信正是由於此一改變，讓政府悄悄地改變了政策，不再容許社屋租戶購買其所住單位。

只是，這種一刀切方式亦未必合理。由於當局未能運用法律已有規定的「保留單位」實行社屋富戶的轉軌，為彌補這一缺陷，新建全幢社屋的樓宇不能轉售予承租人是可以理解，但舊有社屋單位，即前述的混集私人樓、經屋、社屋的樓宇，讓社屋戶購買其所住單位，讓社屋轉為經屋，讓社屋戶轉軌為經屋戶，延續澳門葡時代的人道做法，也減輕政府的負擔，按理亦應是一個可行的選擇。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、 社會上有人針對年青人有意自置物業卻付不起首期，主張設一些先租後買的公屋。只是，這種先租後買的公屋性質難定。不同於澳葡時代的讓社屋租賃者先租後買的情況，到底當局對此問題有沒有甚麼具體研究，結論如何？
- 二、 第10/2011號法律「經濟房屋法」第十三條（保留單位）房屋局應保留單位以出售予「居住在社會房屋樓宇，但不再符合租賃該類房屋的要件」的家團。可是，法律實施以來，這個「保留單位」的條款從未使用，面對眾多已因收入增加而「不再符合租賃該類房屋（社屋）的要件」的家團，從未提供過「保留單位」讓其購買。特區政府常說依法施政，但對法律如此明確的規定視而不見，有法不依，亦不以任何措施作彌補，是否有虧職守？
- 三、 澳葡時代，甚至回歸初期，當局是可讓原來租住社屋的家庭，當經濟條件許可時，向當局申請購買了其正在租住的社屋單位，既讓原社屋居民有了自己的居所，亦讓政府減輕了負擔，包括對樓宇維修保養及管理費用的負擔。這種讓社屋租戶購買居所的模式悄悄消失，到底為甚麼？是否應重新啟動以作為經濟房屋法第十三條（保留單位）條款無法使用的彌補措施？

立法議員 區錦新



二零一七年八月四日