

書面質詢

所謂社屋「富戶」因為家庭收入的增加而超出社屋的收入上限，因而被大幅加租。按現時當局的做法，明顯是以加租來逼使「富戶」自動退租的目標。只是，這些所謂「富戶」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。

基於這個現況，今年八月，本人向當局提出書面質詢，指出針對所謂「富戶」，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，現時的經屋分配制度是抽籤散隊而非過往的排序輪候，幸運之神不眷顧的，可以抽十次都無法抽中。何時可以抽中經屋根本無法控制。若遇到因為家庭收入增加而被大幅加租而被逼退租，或甚至被當局強行逼遷，都會讓這些剛剛有機會改善經濟條件的社屋租戶，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。

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。這相信與現時新的社屋興建模式有直接關係。現時新建的社屋都是整座為作社屋而建造，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。因而政府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理解，但舊有社屋單位，即過往混集私人樓、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。

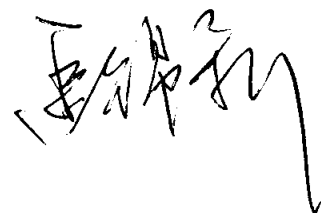
對本人的質詢，當局的回覆是只談經屋法的第十四條申請條件，而迴避本人質詢所針對的第十三條保留單位及第十五條的保留單位是用於「不再符合租賃該類房屋（社屋）的要件」的

家團的問題，也迴避了針對回歸前透過房屋發展合同興建的混集私人樓、經屋、社屋的樓宇中的社屋可否仍讓社屋租賃家庭將此社屋購買的問題。

為此，本人再次向行政當局提出書面質詢：

- 一、 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？
- 二、 在制訂經屋法時對社屋「富戶」作了制度上容許轉軌到經屋的安排上，當局從未執行，可能是基於經屋的供應量嚴重不足，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，即使法律已有規定仍刻意迴避。這在過去經屋供應嚴重不足情況下，尚可理解。但如今情況有所改變，未來可供應的公共房屋最保守估計亦超過四萬多個公屋單位，有研究報告甚至認為未來十年澳門的公屋會供過於求，「經濟房屋法」中的「保留單位」條款讓社屋戶轉軌經屋是否應切實執行，確保依法施政？
- 三、 澳葡時代，甚至回歸初期，當局是可讓原來租住公屋的家庭，當經濟條件許可時，向當局申請購買了其正在租住的單位，讓居民擁有自己的居所，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。這種讓公屋租戶購買其居所的善政卻因為公屋興建模式的改變而悄悄消失。當局對租住舊有透過房屋發展合同制度興建的公屋的租戶，是否仍可延續讓其購買轉為經屋的模式，以解決轉軌的問題？

立法議員 區錦新



二零一七年十一月十日