

【書面質詢】

放寬社屋收入資產限額 擴大基層居住保護網

2019年8月8日，《社會房屋法律制度》法案（下稱：《社屋法》）獲立法會細則性通過。當中的第十八條，針對如果承租人及其家團成員的每月總收入及總資產超出行政長官批示所訂定上限（下稱：上限），而訂定了兩種處理方式：（一）如不超出上限一倍，須支持雙倍租金；（二）如超出上限一倍，除須支付三倍租金，房屋局亦會與承租人訂立不得續期的短期租賃合同。

特區政府稱，之所以訂出上述規定，旨在明訂所謂富戶退場機制，藉對超收入戶、富戶支付雙倍以上租金及訂立不得續期的合同，促使經濟條件相對穩定的家團能自願退場，將社屋單位交回，再分配予其他當局認為更有迫切居住需要的家團租住¹。

然而，一直有社會意見認為，現時由行政長官批示訂定的上限過低，導致部份實屬「經濟狀況薄弱」的社屋戶，以及其他收入超出上限而不符社屋申請資格，卻又長期不獲分配經濟房屋的基層市民飽受住屋壓力。

此外，最低維生指數已於2019年1月1日作出調整，但與之金額相同、用作計算社屋戶租金的家團維持生計開支金額，至同年8月26日才公布調整至相同水平，更要到同年10月1日才生效，這是自2017年後的首次調整，升幅亦只有1.4%至2.2%。

不過，根據統計暨普查局的「2017/2018住戶收支調查」報告顯示，該年度社屋戶的平均月消費開支為13,990元，相比2012/13年度實質上升8.8%²。上述兩項指標存在明顯落差，令人擔心家團維持生計開支金額，難以真實反映社屋戶的生活困境。

¹ <http://www.ih.gov.mo/zh/elder/node-59?id=455>

² 2017/2018住戶收支調查年刊，第13頁，統計暨普查局

https://www.dsec.gov.mo/getAttachment/18873957-ec9c-4ab3-80ab-4f60bf1ffde9/C_IOF_PUB_2017_2018_Y.aspx?disposition=attachment

上述調查報告亦顯示，社屋戶的工作收入佔比由五年前的 64.9%，大幅下降至 51.5%，而政府津貼增加，帶動金錢轉移收益佔比上升至 48.3%，反映政府津貼在社屋戶收入中的比重越趨顯著³。

開支大幅增加、工作收入卻大幅下降的現象，或與上限過低有關。以 2019 年 10 月起生效的上限為例，一人家團為 11,640 元、二人家團為 17,680 元，升幅分別只有 1.48 和 1.84%。但比較 2017 年 4 至 6 月⁴，及 2019 年同期⁵分別的就業調查資料，總體就業人口月工作收入中位數由 15,000 元上升至 16,300 元，升幅為 8.66%。

上述兩者升幅有顯著差距，可能導致社屋戶即使有工作能力、希望自力更生，但實際上一有工作，就容易超出上限，因而被迫提早退休，僅靠政府津貼維生；而繼續工作的社屋戶，則被定性為超收入戶甚或所謂富戶，對其向上流動以改善生活質素增添一大阻力。

再者，若上限過低，例如部分與子女同住的社屋戶，由於子女投身社會、有工作收入而超出上限，須支付雙倍或更多租金，甚至可能被解除租賃合同，導致家團須被迫解除子女的家團成員身份，以確保能繼續居於社屋；而脫離家團的子女，在現行經屋制度下上樓無望，要面臨熾熱的私人樓市。

總言之，基於上限過低、超出上限須倍數加租、經屋上樓無望、私人樓市熾熱等多方因素，導致社屋戶經常面臨抉擇是否自力更生的兩難困局。

為此，本人現行使《基本法》和《議事規則》之監察的權力，向特區政府提出書面質詢如下。敬請根據《對政府工作的質詢程序》第十五條，在行政長官收到書面質詢之日起 30 日內作出書面答覆。

³ 連結同上，2017/2018 住戶收支調查年刊，第 16 頁，統計暨普查局

⁴ 2017 年 4 月至 6 月就業調查，統計暨普查局

<https://www.dsec.gov.mo/Statistic/LabourAndEmployment/EmploymentSurvey/2017%E5%B9%B44%E6%9C%88%E8%87%B36%E6%9C%88%E5%B0%B1%E6%A5%AD%E8%AA%BF%E6%9F%A5.aspx>

⁵ 2019 年 4 月至 6 月就業調查，統計暨普查局

<https://www.dsec.gov.mo/Statistic/LabourAndEmployment/EmploymentSurvey/2019%E5%B9%B44%E6%9C%88%E8%87%B36%E6%9C%88%E5%B0%B1%E6%A5%AD%E8%AA%BF%E6%9F%A5.aspx>



- 一、最低維生指數已於 2019 年 1 月 1 日調整，但用作計算社屋戶租金的家團維持生計開支金額的調整，則事隔 10 個月後才生效。請問當局，最低維生指數，以及社屋家團維持生計開支金額的計算方式分別為何、當中有何分別？當局會否考慮日後調整最低維生指數時，也一併調整社屋家團維持生計開支金額？

- 二、《社屋法》將於 2020 年 8 月 20 日生效，並實施恆常申請機制，故社屋家團每月總收入及總資產淨值限額的調整須更具時效性。為確保有關限額的指標能盡量反映當刻經濟狀況，請問特區政府有何配套措施，定期科學調整有關限額，避免因延後調整，損害社屋戶的居住權益，且令部分基層市民不合理地被排除申請？

- 三、除了參考最低維生指數、統計局分區統計的平均租金等數據，作為計算社屋家團每月總收入及總資產淨值限額的指標，請問當局會否將例如總體就業人口月工作收入中位數等經濟數據納入指標，放寬相關限額，令更多處於夾縫的基層市民也能符合社屋申請資格，同時令現有社屋戶能透過工作自力更生，減低住屋消費開支比例，以改善生活質素，貫徹關懷弱勢社群的施政理念？

澳門特別行政區 立法會議員



蘇嘉豪

2019 年 9 月 2 日