

書面質詢

李良汪議員

優化社屋調遷機制、租金超出問題及租金調升比例

社會房屋（下稱“社屋”）為本澳房屋政策中最底層的保障，旨在協助經濟狀況薄弱的居民解決居住問題。為體現公平及善意原則，所有社屋單位分配經由電腦抽號進行，但《社會房屋法律制度》（下稱“《社屋法》”）規定，承租人可申請調整獲分配的社屋【註1】，房屋局會因應申請人是否殘疾、長期臥床或頻繁需要洗腎等特殊原因審批調遷申請，並因應可分配的單位資源，以個案形式逐一審批【註2】。

事實上，有不少社屋租戶存有調遷單位訴求，尤以地區性調遷需求較多，例如由澳門半島調往離島或由離島調往澳門半島，主要由於親友生活圈、方便家人照顧及覆診等原因提出。雖然當局設有社屋調遷的申請機制，但一般情況下，上述理由均難以獲批，令有需要人士感到無奈。必須強調，以電腦抽號分配單位具有一定的公平性，但特區政府應在“以人為本”施政理念的基礎上，考慮設立有相向需求、戶型吻合的社屋單位互換機制，一方面符合資源合理分配原則，同時令社屋政策更人性化。

此外，倘社屋租戶在合同期內出現每月總收入或總資產淨值超出行政長官批示所訂定的上限不足一倍，須支付雙倍租金；而超出一倍，則須支付三倍租金。例如即使超出1角，甚至1仙，均需繳雙倍租金，有不少承租人因此受到影響。雖然《社屋法》已設有機制，當提交文件證明過去12個月的總收入平均值減少，獲房屋局確認後可獲重新計算租金【註3】，但就超出金額比率及租金調升比例等問題，明顯存在完善空間。

值得提出的是，《夾心房屋法律制度》（下稱“《夾屋法》”）法案意見書提及，特區政府已注意到若夾心房屋（下稱“夾屋”）合同曾被解除或被宣告無效、在相關申請過程中存在虛假聲明或採用欺詐手段取得夾屋，現時未有規範這些情況會妨礙申請經濟房屋及社屋，將適時修改《經濟房屋法》和《社屋法》解決上述問題【註4】。本人認為，行政當

局應藉上述修法需要，一併檢討《社屋法》當中的問題，尤其對社屋租金超出比率和租金調升比例等問題作研究及完善，讓有關規定更符合社會實際情況。

為此，本人提出質詢如下：

一、雖然經電腦隨機抽號進行社屋單位分配可體現公平及善意的原則，但對租戶而言，在生活上因應各種實際需要而希望調到其他區域居住，現時有關規定明顯存在完善空間。當局會否研究為不符合現行調遷申請要求，但有調遷意向的租戶作登記輪候，以便日後為有相向需求及戶型吻合的租戶提供調遷機會，使社屋分配操作更人性化？

二、房屋局曾表示，《社屋法》關於超收入和超資產的租金訂定已屬階梯式制度，特區政府暫沒有計劃研究細化【註3】。但必須強調，相關制度對超出金額的比率及調整租金的比例設置跨度較大且欠缺彈性，對部分租戶的經濟造成負擔。當局有否考慮藉《夾屋法》法案意見書所指將適時修改《社屋法》的契機【註4】，一併對超收入及超資產的租金調整作細化研究，例如對超出每月總收入或總資產淨值上限的個人或家團，其租金調整以其超出的金額作計算，並以繳付雙倍或三倍租金金額作為上限，讓有關制度更符合社會實際情況？

參考資料：

【註1】第17/2019號法律《社會房屋法律制度》第18條第1款。

【註2】中華人民共和國澳門特別行政區立法會：就檢討社會房屋分配機制的事宜提出書面質詢的回覆（房屋局），
<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2022-08/8598062ecc6f9e08d8.pdf>。

【註3】 中華人民共和國澳門特別行政區立法會：就檢討及完善社會房屋法律制度提出書面質詢的回覆（房屋局），

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-02/9819763fdc5b945362.pdf>。

【註4】 中華人民共和國澳門特別行政區立法會：第三常設委員會—第7/VII/2023號意見書《夾心房屋法律制度》法案，第15頁，

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2023-08/7428464c8bbd8f318d.pdf>。