

拜訪



香港房地產專業服務聯盟於5月4日拜訪本局，雙方就公共房屋政策、樓宇管理事務及物業管理從業員之註冊制度進行交流。



廣州市國土資源和房屋管理局之考察小組，在該局劉仲國副局長帶領下，於2006年5月25日在澳門物業管理業商會陪同到訪，就本澳公共房屋政策、樓宇管理及舊區重整等問題進行交流。



鄭國明局長率眾主管於2006年2月27日往廣州，與廣東省建設廳勞應勛廳長、廣州市國土資源和房屋管理局劉仲國副局長進行交流會，就廣東住房發展與規劃危破房改造，以及澳門公共房屋和樓宇管理等作探討。



澳門婦女聯合會招銀英理事長一行於2006年2月23日到訪本局，並與局長鄭國明就有關婦女對公共房屋需求情況進行交流。

房屋局

電話 : (853) 2859 4875 傳真 : (853) 2830 5909 網址 : www.ihm.gov.mo 地址 : 澳門青洲沙梨頭北巷102號



■ ■ ■ 社屋租戶之相關跟進情況 ■ ■ ■

為有效運用房屋資源，會定期跟進五千多社屋租戶，以及承租單位內家團成員的狀況，對已改善經濟狀況的家團，因應其收入的改變作出租金的調升；另一方面，對於遭逢變化而申報收入減少的家團，亦會調低租金，以協助其面對困境。

跟進時，除收取資料外，亦需要面談，以真正了解情況及加強溝通；若遇到不願遞交資料的租戶，更需作多番約見，甚至家訪，仍不奏效則會跟進處罰。現時已有兩個租戶因不遞交資料而正進行處罰程序。

今年1月至5月，已完成了301個承租戶的資料更新工作，其中超過七成的租戶，即211戶，因增加收入而增加租金，2006年跟進602個家團，其中有317個家團的租金被調高，佔處理個案的52.66%，有178個家團的租金獲減低，佔處理個案的29.57%，其餘107個沒有改變，佔了17.77%。

現時共有5,674個社屋租戶，涉及14,971人，社屋租戶中繳納最高租金為2,200元，最低租金為19元。社屋租金之中位數為180元，接近6成(57.5%)租戶之租金不超過200元。

一般來說，因收入減少而面對困境的家團，多會主動申報，以便本局作出跟進，但收入增加的家團，卻會拖延不作即時申報，為使有關工作更切合實際，除自行申報的個案外，亦對有關更新資料的工作採取針對性措施，如：抽查及對舉報之涉嫌租金不符合家團收入狀況之租戶，作即時跟進；當處理社屋管理方面的投訴個案時，發現有家團狀況與租賃合同上所載不同，亦會進行調查及處理；再者，對於申請安裝冷氣機及租用車位的租戶，若其收入與上述支出有不合理的疑點，亦立即跟進更新租約，以了解其收入是否已有改善。

而為了取得更進一步的工作效益，於去年11月開始，以1999年簽訂租賃合同之租戶開始，有序地對最有機會改善經濟狀況，例如有18歲或以上成員的家團，要求其更新資料。此項工作亦取得了預期的成效。今年首5個月因增加收入而調升租金之211戶中，有58戶(佔了加租個案27.94%)超過入息限額所定的每月收入，但未達支付最高租金額；當中有59戶(佔加租個案約27.96%)的收入更超過了入息限額的50%，須支付最高租金額，其中亦有29.90%的租戶是維持原有租金或被調低了租金。

除對上述租戶的關注外，亦對寬敞戶（因家團人口、死亡或遷離而減少，出現租戶人數所居房屋不符合現有法例規定，如兩人甚或一人居於兩房一廳單位等。）作出處理。自2007年1月開始，針對1人或2人家庭佔用二房一廳合共52個社屋租戶單位，進行跟進並更新租約，其中32戶(即61.53%)已被調回較細單位，即一房一廳(T00、T01或T1)單位；6戶因家團成員增加可保留原居住單位；2戶因個人原因或長期居住香港而接受本局建議退回單位，其餘個案則仍在跟進。在跟進過程中亦酌情對其中3戶屬弱勢群體及身體狀況特殊的租戶，經審慎評估，同意其繼續租住原單位。

綜合而言，本局會持續密切關注及跟進租戶的情況。按現時之工作進程，將會對申報人數不符合法例規定，佔用三房一廳單位的租戶，進行資料的更新及衡量其是否須作調遷。亦會因應上述租戶的調遷而增加的三房單位，改為調配予因人數增加而變得過於擠迫的家團，以期善用房屋資源，讓更有需要及符合條件的居民受惠。

■ ■ ■ 經濟房屋銷售發展 ■ ■ ■

經濟房屋銷售之情況隨着社會變遷有着不同之發展，為更規範經濟房屋之出售，1995年8月30日開展了第1期經濟房屋競投之申請程序，並於1996年4月1日公佈有關確定名單；自此日起，就按競投確定名單向獲甄選之輪候人士分配該類房屋，當時，可供選擇的經屋有澳門大廈第1期、美蓮大廈及運順新邨，至1997年推出信達廣場第1座、威苑花園及南澳花園第1、2座，而1999年再推出亨達大廈、新寶花園及澳門大廈第2期。

分配的方式是首先按序發出邀約揀樓公函，邀請輪候到的家團按照所定之日期前來揀樓，信函內已列出可分配單位所在之樓宇，當面談時，工作員會展示相關樓宇的圖則俾使當事人更容易作出其選擇。雖然，只是審視樓宇之圖則，但按1996年至1999年的樓宇出售統計（見表一），輪候家團對購買經屋的意欲仍然相當強烈。

樓宇出售統計（表一）

年份	1996	1997	1998	1999
出售單位（約數）	1,850	1,000	340	1,000

之後，由於社會經濟狀況的調整，本澳亦受影響，私人市場的樓宇價格不斷下調，有一段時間澳門北區一些私人樓宇的每平方米售價與鄰近的經濟房屋相差只約500元，同時，在經濟房屋的二手市場，其每平方米售價更低於新落成之經濟房屋，因此，促使一定數量的經屋競投輪候人士轉投私人物業市場。

以亨達大廈為例，該樓宇可供發售單位總數為513個，由1999年8月2日開始發售，最後售出之1個單位為2004年11月22日，整個售賣期超過5年，當中更有約200個家團於選定單位後放棄購買。當中，銷售商曾尋求解決的辦法，在2001年底推出一些購樓優惠，如贈送傢俬及免繳半年管理費等，亦於銷售之樓宇內揀選部分單位粉飾及裝修，作為示範單位，供輪候家團現場實地參觀。

另一樓宇南澳花園第3座於2001年推出發售後，銷售商亦參考亨達大廈之做法，但銷情仍未理想，當中有約22個家團於選定單位後卻放棄購買，銷售商亦曾提出將該些單位售予非輪候家團，唯不符合經濟房屋法例之規定，故不獲接納。

至於完工後，外型及地點引發注意，位於氹仔的泉福新邨，雖然此經屋為繼1993年氹仔區威翠花園落成後，多年後再次推出之單位，其第1期於2002年中推出發售時，發展商於地盤所在地興建一臨時建築，建立示範單位及提供可選擇配套的室內設備。但在可供發售的200個單位中，仍有約15個家團於選定單位後卻放棄購買。

此外，根據以下數據可進一步了解1999年至2004年間經濟房屋銷售情況，以1999年開展的第2期經濟房屋競投來說，至2003年1月15日（第3期經濟房屋競投開展日）為止，發出邀請函邀約輪候家團揀選單位，澳門區為7,943份，購買房屋數為1,010戶，只佔邀約數的12.71%，而氹仔區為1,076份，購買房屋數為101戶，只佔邀約數的9.38%。

以2003年4月30日公佈之第3期經濟房屋競投確定名單來看，截至2004年3月17日（第4期經濟房屋競投開展日），澳門區發出之揀樓通知信為1,415份，購買房屋數為184戶，只佔發信率的13%，至於氹仔區方面，發出之揀樓通知信為281份，購買房屋數為34戶，佔發信率的12%。

總括來說，從1999年至2004年，經屋競投輪候家團中獲邀揀樓，而最終選擇購買的只佔總數的11.77%。

社會房屋個案之跟進

社會房屋的分配，是為協助有住屋需求之低收入家庭，除透過公開競投外，亦關顧到面臨社會、身體或精神危機，又或遭受災難急需安置之個人或家團之緊急住屋需要，入住社屋後也會作出適當之跟進。

(案例一) :

阿榮，41歲，居住於一社會房屋單位，室內經常發出惡臭氣味，本局獲悉後即派員了解，阿榮由於有精神障礙及酗酒，難與人溝通，自理能力亦較低，經常沒有洗澡，因此身上常常發出異味，而屋內也留下未清理的飯盒及啤酒樽，使單位內散發臭氣及到處有蟑螂。由於阿榮缺乏自理能力而不懂得如何處理家居事宜及個人衛生。本局與有關社會服務團體合作，為阿榮清理家中雜物，並協助及指導他如何護理個人衛生。本來家團獲安置已是一個終結，但是，對一些有特殊需要的家團，仍會運用資源作出協助，如此一個案直至現在仍在跟進中，目的旨在使租戶阿榮能改善個人衛生及家居清潔，確保其在社會房屋居住之環境較舒適及整潔。

(案例二) :

輝伯，74歲，患有腦梗塞半身癱瘓且視力模糊，行動不便，需靠柺杖走路及無法工作，其妻阿瓊，65歲，亦患有膝關節及頸椎疾病。二人租住於一個兩房一廳的單位，除夫婦倆外，亦同時住了其他十個人，由於疾病與居住擠迫情況，已獲本局分配社會房屋，現時以124元租金，居住於一房一廳的單位。