

当局打击滥用公屋资源的工作 主动调查行动报告摘要

引言

今届政府就房屋政策做了大量工作，特别采取提速、提效、提量及提质的重要策略，大力增加公营房屋的供应。公屋是社会宝贵的资源，在增建公屋的同时，必须确保现有公屋单位得以善用及合理编配给真正有需要的人士。现时全港有约 84 万多户，218 万多名的公屋住户。公署相信，大部分公屋住户均是奉公守法的好市民，滥用公屋的住户只占整体住户的极少数。然而，滥用公屋的行为浪费宝贵的公共房屋资源，对正在轮候公屋的家庭及人士不公。香港房屋委员会（「房委会」）和香港房屋协会（「房协」）作为负责为市民提供出租公屋的机构，有必要制订切实的机制和措施，了解住户的居住情况，以更公平及更有效的方法编配公屋，更聚焦地把珍贵资源分配给真正有迫切住屋需要的人士，即时改善其生活环境，进一步提升市民的幸福感和获得感。

2. 近年，社会各界各阶层就打击滥用公屋的方向已经形成强烈共识，支持政府加重打滥力度和加重刑罚。今届政府在打击滥用公屋的工作上不遗余力，不断推出多项优化措施，取得积极成效，值得充分肯定。在公署进行是次主动调查行动期间，房委会及房协已主动作出认真检视，包括优化「富户政策」，并接连推出多项新措施，包括探讨修订《房屋条例》，以提高阻吓力、与土地注册处（「土注处」）建立「资料比较及核对机制」、推出「举报滥用公屋奖」等，加强打击滥用公屋的力度。自今届政府在 2022 年 7 月上任以来，房屋署已合共收回超过 7,000 个被滥用和违反租约条款的单位，收回的单位比一个大型屋村的单位总和还要多，成效显著，值得社会肯定和表扬。公署对两个机构的积极态度以及其工作的显著成效予以肯定。虽然如此，社会对公屋滥用的情况有广泛关注，公署亦不时收到市民就滥用公屋的投诉。本着「没有最好，只有更好」的施政精神，公署认为值得深入探讨房屋署和房协就打击滥用公屋的工作，以确保打滥的工作能够更精准更全面更有效。

3. 公署审研了房屋署及房协对租户住用情况的监察、对租户入息和资产申报的审查、以及就涉嫌滥用公屋的个案的调查及跟进机制。综合调查所得，公署对于房屋署及房协就打击滥用公屋资源的工作有以下观察及评论。

公署调查所得

(一) 「富户政策」的适用范围

房协须探讨将「富户政策」应用在所有公屋租户

4. 房协在 2018 年实施的「富户政策」只涵盖 2018 年 9 月 1 日或之后生效的出租屋村申请人，及非户主配偶在该日或之后透过「转换户主」获批新租约的租户。即使在 2024 年优化「富户政策」后，亦不是所有出租屋村的租户均被纳入「富户政策」，截至 2024 年 11 月，被纳入「富户政策」的出租屋村租户只占整体的 14.1%。换言之，就其大部分租户而言，房协只依靠家庭入息或资产已超出限制或已在香港拥有住宅物业的租户自愿通报并交还单位，有意瞒报的租户便可藉此漏洞继续长期滥用公屋。

5. 为尽早堵塞漏洞，并公平对待所有出租屋村的租户，公署认为，房协应按情况进一步咨询法律意见，积极探讨如何使用各种方法将「富户政策」尽早应用到所有房协出租屋村的租户。

(二) 侦测「与入息和资产申报相关」的滥用公屋行为

房协早期审查「转换户主」申请人资格的机制不足

6. 调查报告中述及的个案（六）显示，房协早期审查「转换户主」申请人资格的机制不足。公署认为，在「富户政策」并非涵盖所有出租屋村租户的情况下，房协应在处理租户的租务或户籍事宜上严谨地作出审查，而房协单靠当时的程序指引只作随机抽查实在有所不足。在公署展开是次主动调查行动期间，房协自 2024 年 1 月起，与土注处成功建立新机制。房协在处理租户的租务或户籍事宜上，已会核实住户是否拥有香港住宅物业。

7. 公署促请房协妥善运用此新机制积极做好把关工作，并提醒所有屋村办事处及租约事务管理处的人员，在日常的租务或户籍管理工作上必须严格遵守指引，并按政策认真审核相关申请的申请人或家庭是否仍符合租住公屋的资格。以上建议，亦适用于房委会的日常租约事务及户籍管理工作。

房委会应考虑加强对「转换户主」申请的审查

8. 公署认为，房委会可考虑参考房协的做法，研究透过「综合注册资讯系统」或「资料比较及核对机制」对提出「转换户主」申请的申请人及成年家庭成员进行查册，审核有关人士是否在香港拥有住宅物业，待确实符合资格，才批准其「转换户主」申请。

房委会未有严格审核租户提交的申报表资料

9. 调查发现，过往房委会及房协由于人力资源所限，并无详细审核每份申报表的资料是否属实。但单靠随机抽查申报表未能有效遏止滥用公屋行为，而房委会及房协人员未有对可疑或未填妥的申报表作严谨审核，更令租户认为部门对租户提交的资料会「照单全收」，部分有意隐瞒的租户便会心存侥幸，以为可避过调查。公署认为，房委会及房协均应提醒所有屋村办事处人员在收到租户递交的申报表后，应严谨审核所填写的资料，就可疑或未填妥之处作进一步跟进，并在有需要时主动向其他政府部门或机构索取租户的相关资料。

10. 在 2023 年 6 月前，每宗查册费用为港币 640 元，并须以人手逐一输入资料以进行查册，基于财政及人力资源上的考虑，房屋署未能在处理所有申请时向每一名 18 岁以上住户进行查册。但由于自 2023 年 10 月起房委会已实施了新的申报制度，所有租户由入住公屋开始每两年须申报居住情况及是否拥有香港住宅物业，加上 2023 年与土注处建立新机制，所有须申报的成年家庭成员均会进行查册。现时平均每宗查册费用已大幅下降为只港币 4 元左右，财政上效益亦得以大大提升。而房协亦于 2024 年 1 月起透过与土注处建立的比较及核对机制，向 2024 年须申报的租户，约 1,900 户须要申报的成年家庭成员进行查册；并会向之后须申报物业的家庭成员进行查册。

房委会及房协应更积极与内地部门及机构对接，加强讯息交流

11. 不少公众意见认为，房委会及房协应加强与内地政府部门或机构的沟通，以查核公屋申请者及租户在内地是否拥有物业。过去一年多，房委会及房协已更积极联络内地相关部门或机构。随着合作及沟通经验增多，房委会已与内地部门及机构建立有效的

联系方法，更便捷地审核租户是否拥有内地物业。公署欣悉房协会仿效房委会加强这方面的工作。

房委会及房协应与运输署加强沟通

12. 公屋住户拥有车辆并不是违规行为，但拥有名车可作为线索追查住户是否有虚报或漏报资料情况。近年，房委会及房协表示会加密留意停泊在属其管辖的出租屋村停车场的月租车位的车辆，以此为线索调查有关租户的入息及资产情况，并曾因此而成功发现瞒报资料的租户。然而，部分为规避调查的公屋租户，可能不惜支付较高的停泊费用，将车辆停泊在私人停车场，而不停泊在屋村停车场。为堵塞有关漏洞，以及更便捷地获得租户的资料，房委会及房协可与运输署进一步加强沟通，如有需要可向运输署要求提供登记车主的登记住址或通讯地址为公共屋村单位的人士之资料，以便房屋署及房协核查有关人士是否拥有昂贵车辆及内地行车证、有否瞒报或作出虚假声明，及有关入息及资产是否符合规定。

(三) 侦测「与住用情况相关」的滥用公屋行为

房协对严重滥用公屋的租户过于宽松

13. 房协在 2024 年 8 月前在处理证实为滥用公屋个案时，会按工作手册列明的时间要求租户纠正。根据该「警告信制度」，房协将滥用公屋行为主要分作两个类别：(一) 丢空单位、在单位进行非法活动、将单位作非住宅用途及虚报资料；及(二) 转租或分租单位，并在证实有关滥用行为而向租户发出书面确认信至发出第三封警告信分别给予一段时间纠正行为。

14. 公署认为，滥用公屋行为应予以严厉打击，一旦发现并证实滥用，应如同房委会的做法般，立即启动收回单位程序，终止租约。但房协以往的「警告信制度」容许证实严重滥用公屋的租户在纠正滥用行为后继续在单位居住，更给予他们极为宽裕的时间纠正滥用行为，变相纵容租户可在最终限期前继续滥用公屋。

15. 公署认为，房协的「警告信制度」大大削弱打击及防止滥用公屋行为的力度和成效。房协已在公署介入调查后，检讨过往对严重滥用公屋的租户过于宽松的做法，对证实严重滥用公屋的

租户立即展开终止租约行动的做法，而不再给予任何警告。公署促请房协提醒所有职员务须严格遵守新做法，并适时检视新做法的推行情况。

房委会及房协的周期性家访未能有效侦测滥用公屋情况

16. 周期性家访是侦测公屋单位在住用情况方面有否被滥用的其中一项措施，同时家访亦有其他目的，包括了解家庭状况的转变、单位设施的情况及住户的居住情况，并与住户建立沟通。

17. 在调查行动期间，公署特别安排人员陪同房屋署及房协职员进行周期性家访。公署认为，家访能否有效打滥，很大程度取决于屋村管理人员的调查手法和技巧，以及后续的跟进行动，否则单位家访只会沦为流程，而无法发挥其作用。即使屋村管理人员已按照工作指引进行周期性家访，家访能成功侦察到「与住用情况相关」的滥用公屋行为的成功率并不高，但却需投入大量人手及时间。当局未必能单靠家访查探租户的实际住用情况是否符合租约条款的规定。

18. 长远而言，公署建议，房委会及房协应检讨周期性家访的安排与其他打击滥用公屋的措施之间是否有资源重迭或可重整之处，以互相配合，使整体打击滥用公屋的措施能更有成效。

19. 如经检讨，房委会及房协认为周期性家访仍为其中一个作为打击滥用公屋的有效措施，为使周期性家访能有效及符合效益地侦测到滥用公屋的个案，房委会及房协须从提升突击家访成功率和侦测滥用公屋个案成功率两方面，全面检讨现时的家访安排、为屋村管理人员提供具针对性的家访调查技巧之训练、为家访后的跟进工作及有关监督工作制定清晰的指引等；而房协亦需检讨预约家访的安排。

应更积极向相关部门索取个别租户的资料

20. 社署现时按既有机制向房屋署提供已入住资助安老宿位的长者之个人资料，以及参与「广东计划」和「福建计划」的公屋租户资料，社署亦会应房屋署的要求，向房屋署提供个别租户与社会保障援助相关的资料。入境处亦会应房屋署的要求，向该署提供个别租户的人事登记纪录、出入境纪录、婚姻登记纪录及死亡登记纪录。

21. 房委会及房协以往按照「风险为本」的策略，集中资源针对高风险、接获举报或侦测到怀疑滥用公屋的个案才进行深入调查，而不可能对所有租户均进行深入调查。因此，问题征结在于房委会及房协的人员能否及时侦测到有单位被滥用，并主动向其他政府部门查问有关租户的资料。为免有漏网之鱼，公署认为，但凡屋村管理人员察觉到单位有可能被滥用，便应立即积极考虑向相关部门主动索取有关租户的资料，以加强打击滥用公屋的力度。

房委会新设的奖励制度未能对物管公司和护卫服务承办商的个别职员提供足够诱因

22. 物管公司及护卫服务承办商的职员在日常的管理或巡查工作中，应能掌握到单位的住用情况，比如租户已长时间没有进出大厦、有不同的陌生人士进出单位、晚上时份单位长期没有灯光、信箱有大量信件积存等，并就这些怀疑个案作出举报，以让房屋署及房协作进一步的监察或调查。然而，公署在调查时发现，在大部分的个案中，物管公司及护卫服务承办商是在接获屋村办事处或善资组的要求后，才派员监察怀疑滥用公屋个案、抄录水电用量记录、协助突击家访等工作，而未有主动就可疑个案向房屋署作出举报。

23. 虽然房委会在 2023 年第三季开始，在物管公司及护卫服务承办商的表现评分制度中加设了奖励制度，如能付出额外资源成功让房委会向滥用公屋的租户发出迁出通知书，房委会便会在表现评核报告中给予该公司额外分数，增加将来投标及中标的机会，但该奖励制度对个别职员来说未必有足够诱因，令他们更积极主动监察单位或租户的情况，并就观察所得向上级作出汇报。

24. 为促使物管公司及护卫服务承办商的职员能发挥更大的监察作用，公署认为，房委会应考虑制定能提升个别职员更积极参与打击滥用公屋的奖励计划。此外，公署认为，为提高成效，房委会应就侦测滥用公屋的工作向物管公司及护卫服务承办商的职员提供侦测滥用公屋的观察培训，提高他们向屋村办事处报告怀疑滥用公屋个案的警觉性和责任感，及制订工作指引供职员参阅和遵从。

房协应加强定期监察租户的用水量

25. 公署在审研相关资料时，发现房协一些早期个案¹，未有主动侦测租户的用水量，以此为线索展开深入的调查工作。房协往往是在展开调查后，才派员监察怀疑单位的用水量，以此作为滥用公屋行为的证据。公署认为，房协应效法房屋署，继续对出租单位的用水量加强监察，侦测出用水量异常的单位，以作进一步调查。

房协未有与社署建立通报机制

26. 房委会在早年已与社署建立通报机制：社署会向房屋署通报已入住资助安老宿位的长者的个人资料，及参与「广东计划」和「福建计划」的公屋住户申请人，而有关机制一直运作畅顺。房协可考虑效法房屋署，与社署协商建立相类似的通报机制，以更全面掌握租户的情况。

(四) 跟进滥用公屋行为的工作

房委会的检控率过低，未能起阻吓作用

27. 在过去七年房委会就滥用公屋个案作出检控的比率只约 1.7%至 4.2%，检控率极低，故有公众意见认为阻吓力不足，容易令市民抱侥幸的心态，错误以为即使隐瞒入息或资产，最坏的后果只是交还单位，而不须负上法律责任。

28. 公署在审研不少个案资料后发现，为数不少的滥用公屋个案在被发现罪行时已超过检控时效²，故即使房委会掌握充分证据，仍未能对作出虚假陈述的租户提出检控。公署认为，为增加阻吓力及更符合成本效益，使滥用公屋的租户自愿交还单位，房委会应总结经验并全面检讨如何在检控时效内发现并搜集到充分证据作出检控，以提高检控率。公署欣悉，房屋署现正探讨修改《房屋条例》，延长针对涉及虚假陈述的滥用公屋个案的检控时效。

¹ 自 2023 年 1 月起，房协获水务署提供涉及出租屋村「用水量异常」单位的资料。

² 犯罪后 2 年内或于获授权人员发现罪行之后 6 个月内，两者之中以较先届满者为准。

须探讨加重滥用公屋的惩罚

29. 在房委会实施优化「富户政策」前，只有「与入息及资产申报相关」的滥用行为会因虚假陈述而被检控，而「与住用情况相关」的滥用行为，即便是严重如转租单位或在单位进行不法活动，最严重的后果只是被终止租约，交还单位予房委会，以及两年内不得再申请公屋。

30. 调查报告第 5 章中的个案（五），户主将单位出租予他人，利用公共资源非法谋利，但即使滥用行为被证实，房屋署最终亦需耗时约 5 个月才能成功收回单位，期间单位仍然继续出租予非户籍成员。对早已离港不在单位居住的户主而言，作出如此严重的滥用公屋行为的亦只是须交还单位，后果可谓极之轻微。

31. 由于房协并没有提出检控的法定权力，只能根据租约条款进行租务管理，其对滥用公屋的租户所能作出的惩罚比起房委会更轻微，阻吓性更低。针对现时阻吓性不足，惩罚宽松的情况，公署认为，房委会及房协应探讨在惩罚滥用公屋的租户方面是否有加重的空间，并可透过行政措施实施额外的处分，增强阻吓性。公署乐见，房屋署现正探讨修改《房屋条例》，加重滥用公屋租户的惩罚，包括将分租、转租等严重滥用公屋行为纳入刑责。

房委会欠缺数据记录及分析

32. 公署认为，为确保打击滥用公屋的政策和措施达预期效果，避免产生漏洞，以及在有需要时优化措施和工作指引，房委会应定期检讨政策的推行成效，而个案的统计数据收集及分析便是检讨工作的重要一环。然而，现时房委会并无备存向其他部门或机构索取资料的中央数据，以及滥用行为的分类数据。公署认为，为更全面了解实际情况，分析工作效能，并调整相关策略和优化措施，房委会及房协均应加强收集及分析有关打击滥用公屋的数据。

（五）其他

个案的调查和跟进工作欠电脑化管理

33. 虽然房屋署在日常管理租户事宜及进行周期性家访的工作上有其专属的电脑管理系统记录及跟进工作，但该署并未有

就滥用公屋的调查个案建立电脑管理系统，不论屋村办事处或善资组的人员仍是透过纸本档案来记录资料，并将纸本档案转交至下个阶段的负责人员作跟进。个案的调查和跟进工作只以纸本档案作记录和管理，对个案的跟进监察、资料的记录和分析，甚至个案的处理速度都有所影响。若房屋署打算就个案的跟进、各阶段的处理程序、打击滥用公屋的成效作研究检讨，亦需逐一翻查各个纸本档案，做法费时失事。

34. 房委会在公署展开主动调查行动后，已检讨现行做法，并已建立新电脑系统，以储存前线屋村及善资组有关打击滥用公屋工作的个案资料、流程及调查结果，以加强监察。公署期望房委会的电脑管理系统，设立数据收集及分析的功能，以提升打击滥用公屋的工作效能。虽然房协现时已效法房委会的做法，利用电子平台协助进行家访，公署亦建议房协可进一步考虑以电脑系统管理打击滥用公屋的工作。

举报个案的跟进工作欠缺透明度

35. 公署除间中接获市民投诉，亦有不少公众向公署反映，他们曾向房屋署举报个别公屋租户滥用单位，但该署基于保障第三者私隐的原则，拒绝向举报者披露该署的跟进工作及调查结果。意见认为，房屋署欠缺透明度的做法予人该署草草了事、调查不力的观感，有人甚至质疑该署在收到举报后并没有作出跟进。

36. 公署理解保障第三者私隐的重要性。不过，当局已提出将推行「举报滥用公屋奖」，为提供确切情报举报滥用公屋的人士提供奖赏，预期会有更多举报，而举报者对房屋署是否有认真跟进其举报会更为着急。因此，公署认为，为增加透明度，及避免引起误会，房委会及房协均可考虑在不披露第三者的个人资料及不影响调查工作之进展的情况下，尽可能扼要地向举报者交代该署的跟进工作的进展。

房委会及房协应就打击滥用公屋的工作加强沟通及联系

37. 房协与房屋署在打击滥用公屋的策略及工作上有不少地方可互相参考及补足。现时房委会及房协各自制订「富户政策」及打滥措施，虽然两者所实施的措施和做法大同小异，但正如上文所述，房协在处理证实为滥用公屋的租户、周期性家访安排、与其

他部门的通报机制、侦测滥用公屋的手法，以及构思新措施上等多方面仍有可改善之处，房协应考虑向有较多处理滥用公屋个案经验的房委会借镜。为增强协同效应和促进交流，公署建议，房委会与房协就打击滥用公屋的工作加强双方资讯交流和经验分享。

增强侦测滥用公屋的调查技巧之培训

38. 低用水量、欠缴租金、未能联络上户主或其他户籍成员，均可能是滥用公屋的征兆。屋村前线管理人员是否能察觉有关征兆，并就此采取积极主动的跟进，是成功侦测滥用公屋单位的其中一个重要因素。此外，不时有人会在网上刊登有关转租公屋单位的招租或征租广告或贴文，房委会及房协人员如能更精准有效地查找出有关租户，尽早阻止滥用公屋的行为。

39. 鉴此，公署认为，房委会及房协应从各滥用公屋的个案中整合经验，制订具针对性及有效的侦测调查手法，让前线屋村管理人员或善资组人员接受相关的工作培训，加强察觉公屋被滥用的灵敏度，并因应所得线索或资料采取相应的跟进工作，更有效揪出滥用公屋的租户。

灵活调拨资源调查滥用公屋个案

40. 房屋署及房协因应加强打击滥用公屋的工作及宣传，其工作量必定大幅增加。同时，房委会 2025 年 1 月推出「举报滥用公屋奖」，为提供确切情报举报滥用公屋的人士提供奖赏，找出更多滥用个案。为减低滥报情况及确保资料真确，参加计划的举报人必须以实名举报，并须由专责人员进行面见。房屋署必须增加人手以落实「奖励计划」，并就举报进行深入调查，提升举报的成功率，以及避免打击市民举报的意欲。

41. 为有效执行加强打击滥用公屋的工作及落实本主动调查行动报告所提出的建议，公署认为，房委会及房协应按实际情况检视资源安排，适时增加资源及调整工作流程，以确保打击滥用公屋的工作持续有效。

(六) 申请公屋的资产审查

房委会及房协未有严格审查公屋申请者是否拥有物业

42. 公署认为，如房委会及房协深化改革打击滥用公屋的机制，并采取上述种种改善措施，从源头取消不符合资格入住公屋的个案，打击滥用公屋的工作的成效便可事半功倍，符合成本效益。因此，打击滥用公屋问题应由根源着手，取消不符合入住公屋资格的公屋申请，将公屋资源分配给真正有需要的人士。

43. **第 5 章中的个案（二）**显示，过往（即新制度在 2023 年实施前）该署似乎未有全面调查每宗公屋申请的成员是否拥有香港住宅物业。

44. 公署认为，为达致有效把关而又符合成本效益，房委会及房协实可考虑透过上述有效机制，在核实公屋编配资格前与土注处进行资料比较，了解申请者及家庭成员是否在香港拥有物业，并在公屋申请者轮候期间，随机抽选一些个案作深入调查，令瞒报入息或资产的申请者无法通过资格审查并取消其申请资格。

45. 由 2023 年中开始，房屋署与土注处建立「资料比较及核对机制」，在核实公屋编配资格前就每宗公屋申请进行查册，严格审查公屋申请者是否拥有香港住宅物业，如发现申请者虚报资料，除了取消该申请外，房委会会考虑对相关人士作出检控。

46. 此外，公屋申请者境外资产的审查问题一直备受关注。为从源头打击滥用公屋，房委会及房协应积极考虑对公屋申请者进行关于内地或澳门拥有物业的审查，与内地及澳门政府部门或机构协商，建立渠道。至于海外物业的审查，公署理解，这视乎海外政府或相关机构是否愿意配合提供有关租户的资料，虽然如此，公署认为，为进一步加强打击滥用公屋的效力，房委会及房协应继续探讨追查公屋申请者及租户在海外的物业的可行做法。

建议

47. 鉴于以上所述，公署对房屋署及房协有以下主要建议：

- (1) 提醒所有屋村办事处及租约事务管理处的人员，在日常的租务或户籍管理工作中须严格遵守指引，并按政策审核申请人或家庭是否仍符合租住公屋的资格；
- (2) 考虑加强对「转换户主」申请的审查，查核户主及家庭成员是否在香港拥有住宅物业；
- (3) 提醒屋村办事处人员在收到租户递交的申报表后，应严谨审核租户所填写的资料，提高警觉，就可疑或未填妥之处作进一步跟进，并在有需要时更主动向其他政府部门或机构索取租户的相关资料；
- (4) 探讨定期对所有公屋租户进行排查式查册的可行做法；
- (5) 探讨如何加强与内地部门及机构的沟通，在切实可行范围内建立渠道，更便捷地获取租户是否拥有内地物业的资料；
- (6) 考虑与运输署加强沟通，如有需要可向运输署要求提供登记车主的登记住址或通讯地址为公共屋村单位的人士的资料；
- (7) 检讨现行家访安排和监察家访工作的制度是否有可改善之处，特别是人手安排、屋村管理人员是否有充分时间在限定时间内完成家访、检视及抽查记录的比例和做法是否可加强等；
- (8) 长远而言，检讨周期性家访的安排与其他打击滥用公屋的措施之间是否有资源重迭或可重整之处，以互相配合，使整体打击滥用公屋的措施能更有成效；

- (9) 如检讨后，仍认为周期性家访为其中一个作为打击滥用公屋的有效措施，应全面检讨现时的家访安排，以提升突击家访的成功率，包括考虑灵活调配人手，增加非办公时间的突击家访、按个别屋村的单位类型、人口组成等因素来调整突击家访的时间等；
- (10) 如检讨后，仍认为周期性家访为其中一个作为打击滥用公屋的有效措施，应全面检讨现时的家访安排，以提升侦测滥用公屋个案的成功率，包括为屋村管理人员提供具针对性的家访调查技巧之训练、为家访后的跟进工作及有关监督工作制定清晰的指引等；
- (11) 屋村管理人员一旦察觉到单位有可能被滥用，便应积极考虑主动向相关部门索取有关租户的资料；
- (12) 考虑制定针对物管公司及护卫服务承办商个别职员奖励计划，以提高他们的积极性参与打击滥用公屋；
- (13) 为提高成效，在合约条款可行的情况下，向物管公司及护卫服务承办商的职员提供侦测滥用公屋的观察培训，提高他们向屋村办事处报告怀疑滥用公屋个案的警觉性和责任感；
- (14) 探讨在惩罚滥用公屋的租户方面是否有加重的空间，特别是若有关滥用行为并无触犯法例，房委会及房协亦可透过行政措施实施额外的处分，增强阻吓性；
- (15) 为更全面了解实际情况，分析工作效能，并调整相关策略和优化措施，房委会及房协应加强收集及分析有关打击滥用公屋的数据；
- (16) 为增加透明度，及避免引起误会，考虑在不披露第三者的个人资料及不影响调查工作进展的情况下，尽可能扼要地向举报者交代该署跟进工作的进展；

- (17) 为增强协同效应和促进交流，房委会与房协应就打击滥用公屋的工作加强沟通及联系，以促进双方资讯交流和经验分享；
- (18) 继续从各滥用公屋的个案中整合经验，制订具针对性及有效的侦测调查手法，让前线屋村管理人员或善资组人员接受相关的工作培训，加强察觉公屋被滥用的灵敏度，并因应所得线索或资料采取相应的跟进工作；
- (19) 按实际情况检视资源安排，灵活调拨人手及调整工作流程，以确保打击滥用公屋的工作持续有效；
- (20) 考虑透过与土注处建立的「资料比较及核对机制」，在核实公屋编配资格前就每宗公屋申请进行查册，严格审查公屋申请者是否拥有香港住宅物业，并在公屋申请者轮候期间，随机抽选一些个案作深入调查，从源头堵截滥用公屋人士；
- (21) 积极考虑与内地及澳门政府部门或机构协商，建立渠道，以审查公屋申请者是否在内地或澳门拥有物业；及
- (22) 探讨追查公屋申请者及租户在海外的物业的可行做法。

48. 公署对房委会有以下建议：

- (23) 为增加阻吓力及更符合成本效益，使滥用公屋的租户自愿交还单位，房委会应总结经验，全面检讨提高检控率的策略和政策，探究如何在检控时效内发现并搜集到充分证据作出检控；及
- (24) 新电脑管理系统应设立数据收集及分析的功能，以提升打击滥用公屋的工作效能。

49. 公署对房协有以下建议：

- (25) 重新就全面推行「富户政策」作认真研究，并咨询法律意见，切实探讨用各种方法尽早将「富户政策」涵盖所有出租屋村的租户；
- (26) 提醒所有职员务须严格遵守对严重违反租约的租户不再给予警告，而直接发出「迁出通知书」的做法，并适时检视新做法的推行情况；
- (27) 检讨现时可就周期性家访进行预约的安排；
- (28) 继续效法房委会对出租单位的用水量的监察措施。如有异常情况，再作进一步调查；
- (29) 考虑效法房委会，与社署协商建立通报机制；
- (30) 考虑效法房委会，以电脑系统管理打击滥用公屋的工作；及
- (31) 考虑向有较多处理滥用公屋个案经验的房委会借镜。

申诉专员公署
2025 年 1 月

公署不时在社交媒体上载选录调查报告的个案摘要，欢迎关注我们的 Facebook 及 Instagram 专页，以获取最新资讯：



[Facebook.com/Ombudsman.HK](https://www.facebook.com/Ombudsman.HK)



[Instagram.com/Ombudsman_HK](https://www.instagram.com/Ombudsman_HK)