

# 當局打擊濫用公屋資源的工作 主動調查行動報告摘要

## 引言

今屆政府就房屋政策做了大量工作，特別採取提速、提效、提量及提質的重要策略，大力增加公營房屋的供應。公屋是社會寶貴的資源，在增建公屋的同時，必須確保現有公屋單位得以善用及合理編配給真正有需要的人士。現時全港有約 84 萬多戶，218 萬多名的公屋住戶。公署相信，大部分公屋住戶均是奉公守法的好市民，濫用公屋的住戶只佔整體住戶的極少數。然而，濫用公屋的行為浪費寶貴的公共房屋資源，對正在輪候公屋的家庭及人士不公。香港房屋委員會（「房委會」）和香港房屋協會（「房協」）作為負責為市民提供出租公屋的機構，有必要制訂切實的機制和措施，了解住戶的居住情況，以更公平及更有效的方法編配公屋，更聚焦地把珍貴資源分配給真正有迫切住屋需要的人士，即時改善其生活環境，進一步提升市民的幸福感和獲得感。

2. 近年，社會各界各階層就打擊濫用公屋的方向已經形成強烈共識，支持政府加重打濫力度和加重刑罰。今屆政府在打擊濫用公屋的工作上不遺餘力，不斷推出多項優化措施，取得積極成效，值得充分肯定。在公署進行是次主動調查行動期間，房委會及房協已主動作出認真檢視，包括優化「富戶政策」，並接連推出多項新措施，包括探討修訂《房屋條例》，以提高阻嚇力、與土地註冊處（「土註處」）建立「資料比較及核對機制」、推出「舉報濫用公屋獎」等，加強打擊濫用公屋的力度。自今屆政府在 2022 年 7 月上任以來，房屋署已合共收回超過 7,000 個被濫用和違反租約條款的單位，收回的單位比一個大型屋邨的單位總和還要多，成效顯著，值得社會肯定和表揚。公署對兩個機構的積極態度以及其工作的顯著成效予以肯定。雖然如此，社會對公屋濫用的情況有廣泛關注，公署亦不時收到市民就濫用公屋的投訴。本署「沒有最好，只有更好」的施政精神，公署認為值得深入探討房屋署和房協就打擊濫用公屋的工作，以確保打濫的工作能夠更精準更全面更有效。

3. 公署審研了房屋署及房協對租戶住用情況的監察、對租戶入息和資產申報的審查、以及就涉嫌濫用公屋的個案的調查及跟進機制。綜合調查所得，公署對於房屋署及房協就打擊濫用公屋資源的工作有以下觀察及評論。

## 公署調查所得

### (一) 「富戶政策」的適用範圍

#### 房協須探討將「富戶政策」應用在所有公屋租戶

4. 房協在 2018 年實施的「富戶政策」只涵蓋 2018 年 9 月 1 日或之後生效的出租屋邨申請人，及非戶主配偶在該日或之後透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶。即使在 2024 年優化「富戶政策」後，亦不是所有出租屋邨的租戶均被納入「富戶政策」，截至 2024 年 11 月，被納入「富戶政策」的出租屋邨租戶只佔整體的 14.1%。換言之，就其大部分租戶而言，房協只依靠家庭入息或資產已超出限制或已在香港擁有住宅物業的租戶自願通報並交還單位，有意瞞報的租戶便可藉此漏洞繼續長期濫用公屋。

5. 為盡早堵塞漏洞，並公平對待所有出租屋邨的租戶，公署認為，房協應按情況進一步諮詢法律意見，積極探討如何使用各種方法將「富戶政策」盡早應用到所有房協出租屋邨的租戶。

### (二) 偵測「與入息和資產申報相關」的濫用公屋行為

#### 房協早期審查「轉換戶主」申請人資格的機制不足

6. 調查報告中述及的**個案（六）**顯示，房協早期審查「轉換戶主」申請人資格的機制不足。公署認為，在「富戶政策」並非涵蓋所有出租屋邨租戶的情況下，房協應在處理租戶的租務或戶籍事宜上嚴謹地作出審查，而房協單靠當時的程序指引只作隨機抽查實在有所不足。在公署展開是次主動調查行動期間，房協自 2024 年 1 月起，與土註處成功建立新機制。房協在處理租戶的租務或戶籍事宜上，已會核實住戶是否擁有香港住宅物業。

7. 公署促請房協妥善運用此新機制積極做好把關工作，並提醒所有屋邨辦事處及租約事務管理處的人員，在日常的租務或戶籍管理工作上必須嚴格遵守指引，並按政策認真審核相關申請的申請人或家庭是否仍符合租住公屋的資格。以上建議，亦適用於房委會的日常租約事務及戶籍管理工作。

## 房委會應考慮加強對「轉換戶主」申請的審查

8. 公署認為，房委會可考慮參考房協的做法，研究透過「綜合註冊資訊系統」或「資料比較及核對機制」對提出「轉換戶主」申請的申請人及成年家庭成員進行查冊，審核有關人士是否在香港擁有住宅物業，待確實符合資格，才批准其「轉換戶主」申請。

## 房委會未有嚴格審核租戶提交的申報表資料

9. 調查發現，過往房委會及房協由於人力資源所限，並無詳細審核每份申報表的資料是否屬實。但單靠隨機抽查申報表未能有效遏止濫用公屋行為，而房委會及房協人員未有對可疑或未填妥的申報表作嚴謹審核，更令租戶認為部門對租戶提交的資料會「照單全收」，部分有意隱瞞的租戶便會心存僥倖，以為可避過調查。公署認為，房委會及房協均應提醒所有屋邨辦事處人員在收到租戶遞交的申報表後，應嚴謹審核所填寫的資料，就可疑或未填妥之處作進一步跟進，並在有需要時主動向其他政府部門或機構索取租戶的相關資料。

10. 在 2023 年 6 月前，每宗查冊費用為港幣 640 元，並須以人手逐一輸入資料以進行查冊，基於財政及人力資源上的考慮，房屋署未能在處理所有申請時向每一名 18 歲以上住戶進行查冊。但由於自 2023 年 10 月起房委會已實施了新的申報制度，所有租戶由入住公屋開始每兩年須申報居住情況及是否擁有香港住宅物業，加上 2023 年與土註處建立新機制，所有須申報的成年家庭成員均會進行查冊。現時平均每宗查冊費用已大幅下降為只港幣 4 元左右，財政上效益亦得以大大提升。而房協亦於 2024 年 1 月起透過與土註處建立的比較及核對機制，向 2024 年須申報的租戶，約 1,900 戶須要申報的成年家庭成員進行查冊；並會向之後須申報物業的家庭成員進行查冊。

## 房委會及房協應更積極與內地部門及機構對接，加強訊息交流

11. 不少公眾意見認為，房委會及房協應加強與內地政府部門或機構的溝通，以查核公屋申請者及租戶在內地是否擁有物業。過去一年多，房委會及房協已更積極聯絡內地相關部門或機構。隨著合作及溝通經驗增多，房委會已與內地部門及機構建立有效的

聯繫方法，更便捷地審核租戶是否擁有內地物業。公署欣悉房協會仿倣房委會加強這方面的工作。

### 房委會及房協應與運輸署加強溝通

12. 公屋住戶擁有車輛並不是違規行為，但擁有一名車可作為線索追查住戶是否有虛報或漏報資料情況。近年，房委會及房協表示會加密留意停泊在屬其管轄的出租屋邨停車場的月租車位的車輛，以此為線索調查有關租戶的入息及資產情況，並曾因此而成功發現瞞報資料的租戶。然而，部分為規避調查的公屋租戶，可能不惜支付較高的停泊費用，將車輛停泊在私人停車場，而不停泊在屋邨停車場。為堵塞有關漏洞，以及更便捷地獲得租戶的資料，房委會及房協可與運輸署進一步加強溝通，如有需要可向運輸署要求提供登記車主的登記住址或通訊地址為公共屋邨單位的人士之資料，以便房屋署及房協核查有關人士是否擁有昂貴車輛及內地行車證、有否瞞報或作出虛假聲明，及有關入息及資產是否符合規定。

### **(三) 偵測「與住用情況相關」的濫用公屋行為**

#### 房協對嚴重濫用公屋的租戶過於寬鬆

13. 房協在 2024 年 8 月前在處理證實為濫用公屋個案時，會按工作手冊列明的時間要求租戶糾正。根據該「警告信制度」，房協將濫用公屋行為主要分作兩個類別：(一) 丟空單位、在單位進行非法活動、將單位作非住宅用途及虛報資料；及(二) 轉租或分租單位，並在證實有關濫用行為而向租戶發出書面確認信至發出第三封警告信分別給予一段時間糾正行為。

14. 公署認為，濫用公屋行為應予以嚴厲打擊，一旦發現並證實濫用，應如同房委會的做法般，立即啟動收回單位程序，終止租約。但房協以往的「警告信制度」容許證實嚴重濫用公屋的租戶在糾正濫用行為後繼續在單位居住，更給予他們極為寬裕的時間糾正濫用行為，變相縱容租戶可在最終限期前繼續濫用公屋。

15. 公署認為，房協的「警告信制度」大大削弱打擊及防止濫用公屋行為的力度和成效。房協已在公署介入調查後，檢討過往對嚴重濫用公屋的租戶過於寬鬆的做法，對證實嚴重濫用公屋的

租戶立即展開終止租約行動的做法，而不再給予任何警告。公署促請房協提醒所有職員務須嚴格遵守新做法，並適時檢視新做法的推行情況。

### 房委會及房協的周期性家訪未能有效偵測濫用公屋情況

16. 周期性家訪是偵測公屋單位在住用情況方面有否被濫用的其中一項措施，同時家訪亦有其他目的，包括了解家庭狀況的轉變、單位設施的情況及住戶的居住情況，並與住戶建立溝通。

17. 在調查行動期間，公署特別安排人員陪同房屋署及房協職員進行周期性家訪。公署認為，家訪能否有效打濫，很大程度取決於屋邨管理人員的調查手法和技巧，以及後續的跟進行動，否則單位家訪只會淪為流程，而無法發揮其作用。即使屋邨管理人員已按照工作指引進行周期性家訪，家訪能成功偵察到「與住用情況相關」的濫用公屋行為的成功率並不高，但卻需投入大量人手及時間。當局未必能單靠家訪查探租戶的實際住用情況是否符合租約條款的規定。

18. 長遠而言，公署建議，房委會及房協應檢討周期性家訪的安排與其他打擊濫用公屋的措施之間是否有資源重疊或可重整之處，以互相配合，使整體打擊濫用公屋的措施能更有成效。

19. 如經檢討，房委會及房協認為周期性家訪仍為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，為使周期性家訪能有效及符合效益地偵測到濫用公屋的個案，房委會及房協須從提升突擊家訪成功率和偵測濫用公屋個案成功率兩方面，全面檢討現時的家訪安排、為屋邨管理人員提供具針對性的家訪調查技巧之訓練、為家訪後的跟進工作及有關監督工作制定清晰的指引等；而房協亦需檢討預約家訪的安排。

### 應更積極向相關部門索取個別租戶的資料

20. 社署現時按既有機制向房屋署提供已入住資助安老宿位的長者之個人資料，以及參與「廣東計劃」和「福建計劃」的公屋租戶資料，社署亦會應房屋署的要求，向房屋署提供個別租戶與社會保障援助相關的資料。入境處亦會應房屋署的要求，向該署提供個別租戶的人事登記紀錄、出入境紀錄、婚姻登記紀錄及死亡登記紀錄。

21. 房委會及房協以往按照「風險為本」的策略，集中資源針對高風險、接獲舉報或偵測到懷疑濫用公屋的個案才進行深入調查，而不可能對所有租戶均進行深入調查。因此，問題徵結在於房委會及房協的人員能否及時偵測到有單位被濫用，並主動向其他政府部門查問有關租戶的資料。為免有漏網之魚，公署認為，但凡屋邨管理人員察覺到單位有可能被濫用，便應立即積極考慮向相關部門主動索取有關租戶的資料，以加強打擊濫用公屋的力度。

### 房委會新設的獎勵制度未能對物管公司和護衛服務承辦商的個別職員提供足夠誘因

22. 物管公司及護衛服務承辦商的職員在日常的管理或巡查工作中，應能掌握到單位的住用情況，比如租戶已長時間沒有進出大廈、有不同的陌生人士進出單位、晚上時份單位長期沒有燈光、信箱有大量信件積存等，並就這些懷疑個案作出舉報，以讓房屋署及房協作進一步的監察或調查。然而，公署在調查時發現，在大部分的個案中，物管公司及護衛服務承辦商是在接獲屋邨辦事處或善資組的要求後，才派員監察懷疑濫用公屋個案、抄錄水電用量記錄、協助突擊家訪等工作，而未有主動就可疑個案向房屋署作出舉報。

23. 雖然房委會在 2023 年第三季開始，在物管公司及護衛服務承辦商的表現評分制度中加設了獎勵制度，如能付出額外資源成功讓房委會向濫用公屋的租戶發出遷出通知書，房委會便會在表現評核報告中給予該公司額外分數，增加將來投標及中標的機會，但該獎勵制度對個別職員來說未必有足夠誘因，令他們更積極主動監察單位或租戶的情況，並就觀察所得向上級作出匯報。

24. 為促使物管公司及護衛服務承辦商的職員能發揮更大的監察作用，公署認為，房委會應考慮制定能提升個別職員更積極參與打擊濫用公屋的獎勵計劃。此外，公署認為，為提高成效，房委會應就偵測濫用公屋的工作向物管公司及護衛服務承辦商的職員提供偵測濫用公屋的觀察培訓，提高他們向屋邨辦事處報告懷疑濫用公屋個案的警覺性和責任感，及制訂工作指引供職員參閱和遵從。

## 房協應加強定期監察租戶的用水量

25. 公署在審研相關資料時，發現房協一些早期個案<sup>1</sup>，未有主動偵測租戶的用水量，以此為線索展開深入的調查工作。房協往往是在展開調查後，才派員監察懷疑單位的用水量，以此作為濫用公屋行為的證據。公署認為，房協應效法房屋署，繼續對出租單位的用水量加強監察，偵測出用水量異常的單位，以作進一步調查。

## 房協未有與社署建立通報機制

26. 房委會在早年已與社署建立通報機制：社署會向房屋署通報已入住資助安老宿位的長者的個人資料，及參與「廣東計劃」和「福建計劃」的公屋住戶申請人，而有關機制一直運作暢順。房協可考慮效法房屋署，與社署協商建立相類似的通報機制，以更全面掌握租戶的情況。

### **(四) 跟進濫用公屋行為的工作**

## 房委會的檢控率過低，未能起阻嚇作用

27. 在過去七年房委會就濫用公屋個案作出檢控的比率只約 1.7%至 4.2%，檢控率極低，故有公眾意見認為阻嚇力不足，容易令市民抱僥倖的心態，錯誤以為即使隱瞞入息或資產，最壞的後果只是交還單位，而不須負上法律責任。

28. 公署在審研不少個案資料後發現，為數不少的濫用公屋個案在被發現罪行時已超過檢控時效<sup>2</sup>，故即使房委會掌握充分證據，仍未能對作出虛假陳述的租戶提出檢控。公署認為，為增加阻嚇力及更符合成本效益，使濫用公屋的租戶自願交還單位，房委會應總結經驗並全面檢討如何在檢控時效內發現並搜集到充分證據作出檢控，以提高檢控率。公署欣悉，房屋署現正探討修改《房屋條例》，延長針對涉及虛假陳述的濫用公屋個案的檢控時效。

---

<sup>1</sup> 自 2023 年 1 月起，房協獲水務署提供涉及出租屋邨「用水量異常」單位的資料。

<sup>2</sup> 犯罪後 2 年內或於獲授權人員發現罪行之後 6 個月內，兩者之中以較先屆滿者為準。

## 須探討加重濫用公屋的懲罰

29. 在房委會實施優化「富戶政策」前，只有「與入息及資產申報相關」的濫用行為會因虛假陳述而被檢控，而「與住用情況相關」的濫用行為，即便是嚴重如轉租單位或在單位進行不法活動，最嚴重的後果只是被終止租約，交還單位予房委會，以及兩年內不得再申請公屋。

30. 調查報告第 5 章中的個案 (五)，戶主將單位出租予他人，利用公共資源非法謀利，但即使濫用行為被證實，房屋署最終亦需耗時約 5 個月才能成功收回單位，期間單位仍然繼續出租予非戶籍成員。對早已離港不在單位居住的戶主而言，作出如此嚴重的濫用公屋行為的亦只是須交還單位，後果可謂極之輕微。

31. 由於房協並沒有提出檢控的法定權力，只能根據租約條款進行租務管理，其對濫用公屋的租戶所能作出的懲罰比起房委會更輕微，阻嚇性更低。針對現時阻嚇性不足，懲罰寬鬆的情況，公署認為，房委會及房協應探討在懲罰濫用公屋的租戶方面是否有加重的空間，並可透過行政措施實施額外的處分，增強阻嚇性。公署樂見，房屋署現正探討修改《房屋條例》，加重濫用公屋租戶的懲罰，包括將分租、轉租等嚴重濫用公屋行為納入刑責。

## 房委會欠缺數據記錄及分析

32. 公署認為，為確保打擊濫用公屋的政策和措施達預期效果，避免產生漏洞，以及在有需要時優化措施和工作指引，房委會應定期檢討政策的推行成效，而個案的統計數據收集及分析便是檢討工作的重要一環。然而，現時房委會並無備存向其他部門或機構索取資料的中央數據，以及濫用行為的分類數據。公署認為，為更全面了解實際情況，分析工作效能，並調整相關策略和優化措施，房委會及房協均應加強收集及分析有關打擊濫用公屋的數據。

### **(五) 其他**

## 個案的調查和跟進工作欠電腦化管理

33. 雖然房屋署在日常管理租戶事宜及進行周期性家訪的工作上有其專屬的電腦管理系統記錄及跟進工作，但該署並未有



就濫用公屋的調查個案建立電腦管理系統，不論屋邨辦事處或善資組的人員仍是透過紙本檔案來記錄資料，並將紙本檔案轉交至下個階段的負責人員作跟進。個案的調查和跟進工作只以紙本檔案作記錄和管理，對個案的跟進監察、資料的記錄和分析，甚至個案的處理速度都有所影響。若房屋署打算就個案的跟進、各階段的處理程序、打擊濫用公屋的成效作研究檢討，亦需逐一翻查各個紙本檔案，做法費時失事。

34. 房委會在公署展開主動調查行動後，已檢討現行做法，並已建立新電腦系統，以儲存前線屋邨及善資組有關打擊濫用公屋工作的個案資料、流程及調查結果，以加強監察。公署期望房委會的電腦管理系統，設立數據收集及分析的功能，以提升打擊濫用公屋的工作效能。雖然房協現時已效法房委會的做法，利用電子平台協助進行家訪，公署亦建議房協可進一步考慮以電腦系統管理打擊濫用公屋的工作。

#### 舉報個案的跟進工作欠缺透明度

35. 公署除間中接獲市民投訴，亦有不少公眾向公署反映，他們曾向房屋署舉報個別公屋租戶濫用單位，但該署基於保障第三者私隱的原則，拒絕向舉報者披露該署的跟進工作及調查結果。意見認為，房屋署欠缺透明度的做法予人該署草草了事、調查不力的觀感，有人甚至質疑該署在收到舉報後並沒有作出跟進。

36. 公署理解保障第三者私隱的重要性。不過，當局已提出將推行「舉報濫用公屋獎」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞，預期會有更多舉報，而舉報者對房屋署是否有認真跟進其舉報會更為著急。因此，公署認為，為增加透明度，及避免引起誤會，房委會及房協均可考慮在不披露第三者的個人資料及不影響調查工作之進展的情況下，盡可能扼要地向舉報者交代該署的跟進工作的進展。

#### 房委會及房協應就打擊濫用公屋的工作加強溝通及聯繫

37. 房協與房屋署在打擊濫用公屋的策略及工作上有不少地方可互相參考及補足。現時房委會及房協各自制訂「富戶政策」及打濫措施，雖然兩者所實施的措施和做法大同小異，但正如上文所述，房協在處理證實為濫用公屋的租戶、周期性家訪安排、與其

他部門的通報機制、偵測濫用公屋的手法，以及構思新措施上等多方面仍有可改善之處，房協應考慮向有較多處理濫用公屋個案經驗的房委會借鏡。為增強協同效應和促進交流，公署建議，房委會與房協就打擊濫用公屋的工作加強雙方資訊交流和經驗分享。

### 增強偵測濫用公屋的調查技巧之培訓

38. 低用水量、欠繳租金、未能聯絡上戶主或其他戶籍成員，均可能是濫用公屋的徵兆。屋邨前線管理人員是否能察覺有關徵兆，並就此採取積極主動的跟進，是成功偵測濫用公屋單位的其中一個重要因素。此外，不時有人會在網上刊登有關轉租公屋單位的招租或徵租廣告或貼文，房委會及房協人員如能更精準有效地查找出有關租戶，盡早阻止濫用公屋的行為。

39. 鑑此，公署認為，房委會及房協應從各濫用公屋的個案中整合經驗，制訂具針對性及有效的偵測調查手法，讓前線屋邨管理人員或善資組人員接受相關的工作培訓，加強察覺公屋被濫用的靈敏度，並因應所得線索或資料採取相應的跟進工作，更有效揪出濫用公屋的租戶。

### 靈活調撥資源調查濫用公屋個案

40. 房屋署及房協因應加強打擊濫用公屋的工作及宣傳，其工作量必定大幅增加。同時，房委會 2025 年 1 月推出「舉報濫用公屋獎」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞，找出更多濫用個案。為減低濫報情況及確保資料真確，參加計劃的舉報人必須以實名舉報，並須由專責人員進行面見。房屋署必須增加人手以落實「獎勵計劃」，並就舉報進行深入調查，提升舉報的成功率，以及避免打擊市民舉報的意欲。

41. 為有效執行加強打擊濫用公屋的工作及落實本主動調查行動報告所提出的建議，公署認為，房委會及房協應按實際情況檢視資源安排，適時增加資源及調整工作流程，以確保打擊濫用公屋的工作持續有效。

## (六) 申請公屋的資產審查

### 房委會及房協未有嚴格審查公屋申請者是否擁有物業

42. 公署認為，如房委會及房協深化改革打擊濫用公屋的機制，並採取上述種種改善措施，從源頭取消不符合資格入住公屋的個案，打擊濫用公屋的工作的成效便可事半功倍，符合成本效益。因此，打擊濫用公屋問題應由根源著手，取消不符合入住公屋資格的公屋申請，將公屋資源分配給真正有需要的人士。

43. **第 5 章中的個案 (二)** 顯示，過往 (即新制度在 2023 年實施前) 該署似乎未有全面調查每宗公屋申請的成員是否擁有香港住宅物業。

44. 公署認為，為達致有效把關而又符合成本效益，房委會及房協實可考慮透過上述有效機制，在核實公屋編配資格前與土註處進行資料比較，了解申請者及家庭成員是否在香港擁有物業，並在公屋申請者輪候期間，隨機抽選一些個案作深入調查，令瞞報入息或資產的申請者無法通過資格審查並取消其申請資格。

45. 由 2023 年中開始，房屋署與土註處建立「資料比較及核對機制」，在核實公屋編配資格前就每宗公屋申請進行查冊，嚴格審查公屋申請者是否擁有香港住宅物業，如發現申請者虛報資料，除了取消該申請外，房委會會考慮對相關人士作出檢控。

46. 此外，公屋申請者境外資產的審查問題一直備受關注。為從源頭打擊濫用公屋，房委會及房協應積極考慮對公屋申請者進行關於內地或澳門擁有物業的審查，與內地及澳門政府部門或機構協商，建立渠道。至於海外物業的審查，公署理解，這視乎海外政府或相關機構是否願意配合提供有關租戶的資料，雖然如此，公署認為，為進一步加強打擊濫用公屋的效力，房委會及房協應繼續探討追查公屋申請者及租戶在海外的物業的可行做法。

## 建議

47. 鑑於以上所述，公署對房屋署及房協有以下主要建議：

- (1) 提醒所有屋邨辦事處及租約事務管理處的人員，在日常的租務或戶籍管理工作上須嚴格遵守指引，並按政策審核申請人或家庭是否仍符合租住公屋的資格；
- (2) 考慮加強對「轉換戶主」申請的審查，查核戶主及家庭成員是否在香港擁有住宅物業；
- (3) 提醒屋邨辦事處人員在收到租戶遞交的申報表後，應嚴謹審核租戶所填寫的資料，提高警覺，就可疑或未填妥之處作進一步跟進，並在有需要時更主動向其他政府部門或機構索取租戶的相關資料；
- (4) 探討定期對所有公屋租戶進行排查式查冊的可行做法；
- (5) 探討如何加強與內地部門及機構的溝通，在切實可行範圍內建立渠道，更便捷地獲取租戶是否擁有內地物業的資料；
- (6) 考慮與運輸署加強溝通，如有需要可向運輸署要求提供登記車主的登記住址或通訊地址為公共屋邨單位的人士的資料；
- (7) 檢討現行家訪安排和監察家訪工作的制度是否有可改善之處，特別是人手安排、屋邨管理人員是否有充分時間在限定時間內完成家訪、檢視及抽查記錄的比例和做法是否可加強等；
- (8) 長遠而言，檢討周期性家訪的安排與其他打擊濫用公屋的措施之間是否有資源重疊或可重整之處，以互相配合，使整體打擊濫用公屋的措施能更有成效；

- (9) 如檢討後，仍認為周期性家訪為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，應全面檢討現時的家訪安排，以提升突擊家訪的成功率，包括考慮靈活調配人手，增加非辦公時間的突擊家訪、按個別屋邨的單位類型、人口組成等因素來調整突擊家訪的時間等；
- (10) 如檢討後，仍認為周期性家訪為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，應全面檢討現時的家訪安排，以提升偵測濫用公屋個案的成功率，包括為屋邨管理人員提供具針對性的家訪調查技巧之訓練、為家訪後的跟進工作及有關監督工作制定清晰的指引等；
- (11) 屋邨管理人員一旦察覺到單位有可能被濫用，便應積極考慮主動向相關部門索取有關租戶的資料；
- (12) 考慮制定針對物管公司及護衛服務承辦商個別職員的獎勵計劃，以提高他們的積極性參與打擊濫用公屋；
- (13) 為提高成效，在合約條款可行的情況下，向物管公司及護衛服務承辦商的職員提供偵測濫用公屋的觀察培訓，提高他們向屋邨辦事處報告懷疑濫用公屋個案的警覺性和責任感；
- (14) 探討在懲罰濫用公屋的租戶方面是否有加重的空間，特別是若有關濫用行為並無觸犯法例，房委會及房協亦可透過行政措施實施額外的處分，增強阻嚇性；
- (15) 為更全面了解實際情況，分析工作效能，並調整相關策略和優化措施，房委會及房協應加強收集及分析有關打擊濫用公屋的數據；
- (16) 為增加透明度，及避免引起誤會，考慮在不披露第三者的個人資料及不影響調查工作進展的情況下，盡可能扼要地向舉報者交代該署跟進工作的進展；

- (17) 為增強協同效應和促進交流，房委會與房協應就打擊濫用公屋的工作加強溝通及聯繫，以促進雙方資訊交流和經驗分享；
- (18) 繼續從各濫用公屋的個案中整合經驗，制訂具針對性及有效的偵測調查手法，讓前線屋邨管理人員或善資組人員接受相關的工作培訓，加強察覺公屋被濫用的靈敏度，並因應所得線索或資料採取相應的跟進工作；
- (19) 按實際情況檢視資源安排，靈活調撥人手及調整工作流程，以確保打擊濫用公屋的工作持續有效；
- (20) 考慮透過與土註處建立的「資料比較及核對機制」，在核實公屋編配資格前就每宗公屋申請進行查冊，嚴格審查公屋申請者是否擁有香港住宅物業，並在公屋申請者輪候期間，隨機抽選一些個案作深入調查，從源頭堵截濫用公屋人士；
- (21) 積極考慮與內地及澳門政府部門或機構協商，建立渠道，以審查公屋申請者是否在內地或澳門擁有物業；及
- (22) 探討追查公屋申請者及租戶在海外的物業的可行做法。

48. 公署對房委會有以下建議：

- (23) 為增加阻嚇力及更符合成本效益，使濫用公屋的租戶自願交還單位，房委會應總結經驗，全面檢討提高檢控率的策略和政策，探究如何在檢控時效內發現並搜集到充分證據作出檢控；及
- (24) 新電腦管理系統應設立數據收集及分析的功能，以提升打擊濫用公屋的工作效能。

49. 公署對房協有以下建議：

- (25) 重新就全面推行「富戶政策」作認真研究，並諮詢法律意見，切實探討用各種方法盡早將「富戶政策」涵蓋所有出租屋邨的租戶；
- (26) 提醒所有職員務須嚴格遵守對嚴重違反租約的租戶不再給予警告，而直接發出「遷出通知書」的做法，並適時檢視新做法的推行情況；
- (27) 檢討現時可就周期性家訪進行預約的安排；
- (28) 繼續效法房委會對出租單位的用水量的監察措施。如有異常情況，再作進一步調查；
- (29) 考慮效法房委會，與社署協商建立通報機制；
- (30) 考慮效法房委會，以電腦系統管理打擊濫用公屋的工作；及
- (31) 考慮向有較多處理濫用公屋個案經驗的房委會借鏡。

申訴專員公署

2025 年 1 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：



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



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