

《2025 年房屋（修訂）條例草案》

因應 2025 年 4 月 17 日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動

因應《2025 年房屋（修訂）條例草案》（《條例草案》）委員會於 2025 年 4 月 17 日會議上所作的討論，房屋局的回應如下。

（一）延長檢控時效

(a) 超逾現行《房屋條例》（第 283 章）訂定的相關法定檢控時效的個案數字

2. 現時，部分個案在被發現虛報資料時，已超逾現行的法定檢控時效（即於犯罪後 2 年內或於獲授權人員發現罪行之後 6 個月內（以較先屆滿者為準））而未能提出檢控。然而，房屋局沒有備存因為超逾相關法定檢控時效，而未能提出檢控的個案數字。

3. 就個別個案而言，我們曾經在 2024 年 12 月發現有住戶在 2020 年作出「富戶政策」申報時涉嫌虛假陳述，但因發現該個案時，有關犯罪行為已超過「於犯罪後 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」的檢控時效，而不能提出檢控；我們只可採取租約管理行動，收回有關單位。

4. 為增強阻嚇力及以防心存僥倖者以身試法，我們建議擴大《房屋條例》第 25(4)條的適用範圍，使其不僅涵蓋租戶，還包括其家庭成員。在有關修訂後，房委會可以《房屋條例》第 25(4)條發出「富戶政策」申報表（而不是現時所使用的第 25(1)條）。就進行「富戶政策」申報時作出虛假陳述的檢控時效會相應地延長（第 26(1)(aa)條所訂罪行的檢控時效為「於犯罪後 6 年內或於獲授權人員發現罪行之後 1 年內，兩者之中以較先屆滿者為準」）。有關檢控時效將與申請租契時作出虛假陳述的檢控時效一致。

(b) 延長檢控時效的效果

5. 根據現時的《房屋條例》，較長的檢控時效適用於以下罪行：（一）第 26(1)(aa)條所訂罪行：在提供第 25(4)條所指申報表指明的詳情時

作出虛假陳述；（二）第 26(1)(c)條所訂罪行：就申請租契作出虛假陳述；及（三）第 26(2)條所訂罪行：就購買資助出售房屋作出虛假陳述。

6. 當《條例草案》第 9 條於 2026 年 3 月 31 日起生效後，較長的檢控時效亦將會適用於以下罪行：（一）現有《房屋條例》第 27A 條的「非法讓與等」罪（「現有罪行」）及（二）以下新訂罪行，(i) 「拒絕提供或因忽略而沒有提供第 25(4)條所指申報表指明的詳情」罪（擬訂的第 27(c)條）及(ii)「未經授權而出租、佔用或為貿易或業務而使用租住單位」罪（擬訂的第 28A 條）。就（一）現有罪行而言，「非法讓與」罪有確切的發生時間點，並不具持續性，因此不會跨越《條例草案》生效前後。

7. 根據《條例草案》第 9(4)條加入的擬訂第 29A(3)條，在 2026 年 3 月 31 日之前所犯的前述現有罪行，未經修訂的檢控時效將繼續適用。相反，在 2026 年 3 月 31 日或之後所犯的前述現有罪行及新訂罪行，較長的檢控時效將會適用。

8. 就《條例草案》新訂的罪行（包括第 27(c)及 28A 條）而言，因該等罪行在 2026 年 3 月 31 日前尚未加入《房屋條例》，所以該等罪行只會在 2026 年 3 月 31 日當日或之後發生。根據經修訂後的第 29A(1)條，較長的檢控時效將會適用於該等罪行。

（二）法律及草擬事宜

(a) 《條例草案》的詳題

9. 因應議員的意見，房屋局與律政司重新審視詳題的行文。為令詳題更言簡意賅，我們將作出修訂。在《條例草案》的中文文本，我們會將「一些」從「賦權獲授權人員要求一些相信是侵入者或相信是違反該條例的人，提供身分資料」及「賦權房屋署署長指明一些通知書格式」的句子中刪除。我們亦會相應修訂《條例草案》的英文文本，將“*certain*”從“*to empower the Director of Housing to specify certain forms of notices*”中刪除。至於在同一句子中對「相信是」的提述，我們經審視後建議將其保留，以保持與《條例草案》擬訂的第 22A 條所採用的用詞的一致性。

(b) 第 283 章擬議新訂第 22A(2)條中「侵入者」一詞的定義

10. 在現行的《房屋條例》下，房委會已有驅逐侵入者的權力（第 21 條）。我們建議加入擬訂的第 22A 條，使獲授權人員根據《房屋條例》第 21 條驅逐侵入者或第 22 條視察處所時，如有合理理由相信任何人在公共租住房屋（「公屋」）或資助出售單位內，曾經、正在或即將從事違反《房屋條例》的行為，即可要求他們提供個人資料。

11. 「侵入者」 (*trespasser*) 是常見的法律名詞，在普通法下，侵入者即是「未經任何邀請而進入土地，且業主並不知悉其存在，或即使知悉也反對其存在的人」 (*a trespasser is “a person who goes on to the land without invitation of any sort and whose presence is either unknown to the proprietor or, if known, is practically objected to”: Robert Addie & Sons (Collieries) Ltd v Dumbreck [1929] AC 358 (HL)*)¹。在《房屋條例》下第 21 條及《條例草案》擬訂的第 22A(2)條下，「侵入者」 (*trespasser*) 是指未經房委會或屋邨內土地擁有者或合法佔有人（例如租客）的明示或默示許可，進入有關屋邨內土地的人士。另外，根據《房屋條例》第 19(2)條，如房委會根據第 19(1)條終止租契後，仍然佔用土地的租戶即為該土地的侵入者。獲授權人員可根據第 21 條命令他們離開或逐離屋邨。

12. 為確保運作暢順，房委會會將有關定義加入內部指引中，以供前線獲授權人員參考。

(c) 第 283 章擬議新訂第 25(3A)(a)條下「任何屋邨內土地的租戶」中「屋邨」的定義

13. 因應議員的意見，我們會對《條例草案》擬訂的第 25(3A)條作出修訂，經修訂的條文如下—

“(3A) 如——

- (a) 任何屋邨內的土地，是根據第 16(1)條出租作住宅用途的，而任何人是該土地的租戶；或
 - (b) 任何人是該租戶的家庭的另一名成員，
- 則第(4)款適用於該人。”。

¹ 香港英漢雙解法律詞典. (2005). LexisNexis Butterworths. (第 1960 頁)

(d) 第 283 章擬議新訂第 25(3A)(b)條中「該租戶的家庭的另一名成員」的定義

14. 根據《房屋條例》第 2 條，家庭(Household)是指就屋邨內任何土地的租契所指的租戶而言，包括名字列於該租契內並根據該租契的條款獲准佔用上述土地的人。「該租戶的家庭的另一名成員」即是指租戶（戶主）以外，名字列於該租契內並根據該租契的條款獲准佔用上述土地的其他家庭成員。

(e) 第 283 章擬議新訂第 28A(1)(c)條的用字

15. 在《條例草案》擬訂的第 28A(3)條下，如租戶為了關乎貿易或業務的目的而使用公屋單位，或容許他人如此使用有關單位而該租戶或其家庭的另一名成員又不居住於有關單位，即屬違法。較為常見的濫用行為包括：在公屋單位經營理髮生意、健身房等。房委會在執法的時候會從常理人的角度出發。

16. 至於《稅務條例》（第 112 章），有關條例旨在對入息及利潤等徵收稅項，行業、生意²(Trade)及業務³(Business)在該條例下有其特定的定義，這些定義所涵蓋的內容未必適用於《房屋條例》的場景。與此同時，《條例草案》擬訂的第 28A(1)條已涵蓋《稅務條例》下「業務」所提及的「分租」行為，故此我們認為不適宜在對「業務」的定義下再重複。

17. 另外，因應議員建議採用「經營 (carrying on)」，以取代「為了……目的(for purposes relating to)」的意見，我們會對《條例草案》擬訂的第 28A(1)(c)條的字眼作出修訂，經修訂的條文為：在租住單位內經營任何貿易或業務，或容許他人在租住單位內經營任何貿易或業務(*carries on a trade or business, or allows another person to carry on a trade or business, in a rental residential flat.*)。因應有關修訂，我們亦會對 28A(2)(a)及 28A(2)(b)作出相應的修訂。

房屋局

2025 年 5 月

² 《稅務條例》就行業、生意的定義：包括每一行業及製造業，亦包括屬生意性質的所有投機活動及項目。

³ 《稅務條例》就業務的定義：包括農業經營、家禽飼養及豬隻飼養、任何法團將任何處所或其部分出租或分租給任何人，及任何其他人士將其根據租契或租賃(但不包括政府租契或政府租約)而持有的任何處所或其部分分租。