

**Legislative Council  
Panel on Housing  
Minutes of meeting**

---

**Date : Monday, 3 February 2025**  
**Time : 2:30 pm**  
**Venue : Conference Room 2A,  
Legislative Council Complex**

---

**Attendance**

The attendance of Members, public officers, the Clerk and staff is in [Appendix 1](#).

(The **verbatim record** of proceedings is in [Appendix 2](#).)

**I. Information paper(s) issued since the meeting on 2 December 2024**

Two information papers (LC Paper Nos. [CB\(1\)1639/2024\(01\)](#) and [CB\(1\)1766/2024\(01\)](#)) had been issued to the Panel since the meeting on 2 December 2024.

**II. Items for discussion at the next meeting**

2. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting to be held on Friday, 14 March 2025:

- (a) Measures of the Hong Kong Housing Authority to facilitate the needs of elderly residents; and
- (b) Review of income and asset limits for public rental housing for 2025-2026.

**III. Head 711 project no. B776CL – Site formation and infrastructure works for public housing developments at Kam Tin South, Yuen Long – Phase 2**

3. The Administration consulted the Panel on the funding proposal to upgrade project no. B776CL to Category A to carry out the remaining part of the site formation and infrastructure works for the public housing developments at Kam Tin South, Yuen Long (the works of Phase 2) (“the proposed works”), so as to complement the proposed public housing development project at Site 4a-2, Kam Tin South, Yuen Long. The capital cost of the proposed works was estimated to be about \$43.8 million in money-of-the-day prices.

4. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Ir Dr LO Wai-kiwok, Mr LAM San-keung, Mr Andrew LAM, Mr KWOK Wai-keung, Mr Tony TSE and Mr Holden CHOW.

#### Follow-up actions

5. The Panel supported the Administration's submission of the above funding proposal to the Public Works Subcommittee ("PWSC") for consideration. Meanwhile, Members urged the Administration to more actively study the feasibility of increasing the plot ratio and coverage of the site concerned, and ensure that the roads and public transport services in the vicinity could cope with the demand arising from future population growth. At the request of the Panel, the Administration undertook to provide details of the cost and engineering design of the proposed works, including the reasons for the considerable difference in cost from similar projects and the results of the cost-effectiveness assessment, and to provide information on the planned provision of welfare and other ancillary facilities in the adjoining Site 4a-1 in the funding application to be submitted to PWSC.

#### **IV. Proposed amendments to the Housing Ordinance (Cap. 283) for combating tenancy abuse and ensuring the prudent use of public housing resources**

6. The Administration briefed the Panel on the proposed amendments to the Housing Ordinance (Cap. 283), including making serious public rental housing ("PRH") tenancy abuse an offence; empowering authorized officers to inspect personal data; and extending the time limit for prosecution of offences of false statements and refusal to furnish information.

7. The Panel deliberated on the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr Kenneth LEUNG, Mr CHAN Hok-fung, Mr Andrew LAM, Mr LAU Kwok-fan, Dr Wendy HONG, Dr SO Cheung-wing, Ir Dr LO Wai-kiwok, Mr YANG Wing-kit, Mr LEUNG Man-kwong, Mr KWOK Wai-keung, Mr Stanley NG (Chairman), Mr Holden CHOW, Mr Tony TSE, Ir LEE Chun-keung, Mr LAM San-keung, Mr Dominic LEE, Dr TIK Chi-yuen, Mr Paul TSE and Dr Junius HO.

Follow-up actions

8. The Panel supported the Administration's introduction of the Bill into the Legislative Council in the second quarter of 2025. The Panel reminded the Administration of the need to clearly define the circumstances constituting serious PRH tenancy abuse and make arrangements that were both reasonable and sensible, as well as to step up publicity and education for tenants and provide enforcement guidelines for law enforcement officers. In addition, Members considered that the Administration should tighten the Well-off Tenants Policies, and review and step up enforcement and prosecution with respect to the existing measures to combat PRH tenancy abuse. Members also suggested exploring ways to more effectively obtain information on tenants' property ownership in the Mainland and overseas.

9. Members expressed concern about cases involving tenants from underprivileged groups, in particular the elderly, whose tenancies had been terminated due to PRH tenancy abuse, and suggested that the Appeal Panel (Housing) should exercise discretion as far as possible on compassionate grounds, having regard to the fact that PRH tenancy abuse by such tenants might not be intentional, and that the Administration should ensure that such tenants were aware of their rights to appeal. Members requested the Administration to provide the number of PRH tenancy abuse cases involving the elderly.

**V. Any other business**

10. There being no other business, the meeting ended at 5:04 pm.

Council Business Divisions  
Legislative Council Secretariat  
17 February 2025

**Legislative Council  
Panel on Housing  
Meeting**

---

**Date : Monday, 3 February 2025**  
**Time : 2:30 pm**  
**Venue : Conference Room 2A,  
Legislative Council Complex**

---

**Attendance**

**Present (Panel members)**

Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP (Chairman)  
Hon Vincent CHENG Wing-shun, MH, JP (Deputy Chairman)  
Hon Paul TSE Wai-chun, JP  
Dr Hon CHAN Han-pan, BBS, JP  
Hon KWOK Wai-keung, BBS, JP  
Ir Dr Hon LO Wai-kiwok, GBS, MH, JP  
Dr Hon Junius HO Kwan-yiu, BBS, JP  
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP  
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP  
Hon Dominic LEE Tsz-king  
Ir Hon LEE Chun-keung, JP  
Hon LAM San-keung, JP  
Dr Hon Wendy HONG Wen  
Hon LEUNG Man-kwong, MH  
Hon Kenneth LEUNG Yuk-wai, JP  
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP  
Hon YANG Wing-kit  
Dr Hon SO Cheung-wing, SBS, JP

**Absent (Panel members)**

Hon Doreen KONG Yuk-foon  
Hon Judy CHAN Kapui, MH, JP

**In attendance (Non-Panel members)**

Hon Holden CHOW Ho-ding, JP  
Dr Hon TIK Chi-yuen, SBS, JP  
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP

**Public Officers attending**

Agenda item III

Mr Daniel LEUNG

Deputy Director of Housing (Development & Construction), Housing Department

Mr Esmond WONG

Chief Civil Engineer (Public Works Programme), Housing Department

Mr Joe YIP

Deputy Project Manager (West), Civil Engineering and Development Department

Mr CHUNG Lok-chin

Chief Engineer/W3, Civil Engineering and Development Department

Ms Emily SER

Chief Architect (7), Housing Department

Mr Tommy CHEN

Chief Estate Surveyor (Acquisition Section), Lands Department

Agenda item IV

Ms Winnie HO, JP

Secretary for Housing

Ms HAROON Hamidah

Acting Deputy Director (Estate Management)/Assistant Director (Estate Management)<sup>1</sup>, Housing Department

Ms Cherie YEUNG

Assistant Director (Strategic Planning), Housing Department

Ms Katherine AU

Chief Housing Manager (Support Services)<sup>2</sup>, Housing Department

**Clerk in attendance**

Miss Tania TANG, Senior Council Secretary (1)<sup>1</sup>

**Staff in attendance**

Miss Lily HO, Council Secretary (1)<sup>1</sup>

Miss Mandy POON, Legislative Assistant (1)<sup>1</sup>

\*\*\*\*\*

**立法會房屋事務委員會會議  
逐字紀錄本  
Panel on Housing of the Legislative Council  
Verbatim record of meeting**

**日 期：** 2025年2月3日(星期一)

**Date:** Monday, 3 February 2025

**時 間：** 下午2時30分至5時04分

**Time:** 2:30 pm to 5:04 pm

**地 點：** 立法會綜合大樓會議室2A

**Venue:** Conference Room 2A of the  
Legislative Council Complex

\*\*\*\*\*

**主席：**各位委員，房屋事務委員會正式開會。今天還是“新正頭”，正月初六，正值立春。我恭祝各位新年進步，香港市民安居樂業，各位工作順利，身體健康。

今天有4項議程，我們會逐項討論。議程第I項是“自2024年12月2日會議後發出的資料文件”。自2024年的12月2日會議後，秘書處收到的資料文件已詳列於議程上。

議程第II項是“下次會議的討論事項”，有一份立法會CB(1)92/2025(01)號文件，是待議事項一覽表。3月份的例會將於2025年3月14號(星期五)上午8時30分舉行，討論以下兩個項目：(a)香港房屋委員會(“房委會”)各項便利長者住戶需要的措施；及(b)2025-2026年度公共租住房屋入息和資產限額檢討。請問委員對上述會議安排有沒有意見？(沒有委員示意)如果沒有意見，我們將於下一次會議討論上述項目。

議程第III項是“總目711工程計劃項目編號B776CL——元朗錦田南公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程——第二期”。我們歡迎政府當局的代表出席這次會議，包括房屋署副署長(發展及建築)梁洪偉先生、房屋署總土木工程師(工務計劃)黃栢誠先生、土木工程拓展署西拓展處副處長葉鴻平先生、土木工程拓展署總工程師鍾樂展先生、房屋署總建築師佘慶儀女士、地政總署總產業測量師(土地徵用組)陳建通先生。歡迎政府當局的代表出席會議，我先請政府代表簡介文件。當局會以電腦投影片作介紹。

**房屋署副署長(發展及建築)：**主席，各位議員午安，首先恭祝大家蛇年身體健康，心想事成。我們這次提交的文件，旨在簡介將工程計劃項目B776CL號元朗錦田南公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程的餘下部分(第二期工程)提升為甲級的撥款建議。我們希望藉此機會收集各位議員對這個項目的意見，讓我們考慮如何推展這個項目，以及如何優化我們的撥款建議，以供工務小組委員會審議及財務委員會批核。接下來我會用幾分鐘扼要地向各位議員介紹這個項目。

[000709]

元朗錦田南公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程分為兩期進行，為了配合元朗錦田南第1、4a-1和6號用地的公營房屋發展，第一期工程已於2021年提升至甲級並已展開，已平整後的土地亦已在2023年陸續交予房委會展開相關的工程。而第二期工程是為了配合元朗錦田南第4a-2號用地的公營房

屋發展。位於第4a-1號用地南邊的工地平整後，水平高度大致與第4a-1號用地相若，即是主水平基準以上約7.5米。

我們有以下的建議，投影片黃色的部分，是這次公營房屋發展平整工地及建造護土牆和斜坡的工程。另外土拓署的同事也會進行排水工程，即是投影片藍色線的部分。這一張是錦田南第二期的剖面圖，可見原本的地面略有高低，低位位於主水平基準以上約5米。工程完成後，水平高度會提升至與第4a-1號用地相若的高度，即主水平基準以上約7.5米。

在項目估算方面，按付款當日價格計算，這個項目的建設費用是4,380萬元，包括土地平整1,350萬元，建造護土牆和斜坡640萬元，進行排水工程1,430萬元，以及其他費用960萬元。大家或會留意到，我們在文件提到，工地平整的設計會受到多項因素影響，包括工地的位置、岩土情況、地形、地盤平整高度等等，所以造價亦因而有所不同。

就這項工地平整工程，平均填土高度約1.3米，最高約2.5米。以2024年9月價格計算，每公頃造價——文件亦已提及——約為1,440萬元，與近年另一項性質相同的工程項目(即上水彩順街公營房屋發展的土地平整，填土高度約0.3米，每公頃造價約450萬元)比較，由於兩項工程計劃涉及的填土高度不同，而這個項目的填土高度需要配合擋土牆的設計，所以有關價錢已計算在內。雖然大家看到兩者的填土高度相差5倍，但實際價格並非相差很多，我們認為造價非常合理。

在公眾諮詢方面，土拓署在2024年12月12日已就這項工程向錦田鄉事委員會及八鄉鄉事委員會作出簡報，並獲得他們的支持。土拓署也在2024年12月20日就這個項目諮詢了元朗區議會轄下的房委會，並且得到他們的支持。土地徵用方面，政府需就這個項目收回約0.9公頃的私人土地，以及清理約0.4公頃的政府土地。在涉及的私人及政府土地上，合共有6個住戶會受到影響，以及22個臨時構築物會被清拆。政府會根據相關的條例發放法定補償，也會按照一般特惠補償及安置安排，向受影響的合資格土地業權人及佔用人發放多種現時行政上的特惠津貼，並會向受影響的合資格居民作出安置安排。

我們今天諮詢房屋事務委員會後，會盡快將這項工程撥款建議提交立法會工務小組委員會及財務委員會批核。在獲得財務委員會批核撥款後，土拓署會盡快展開工程，並預計在一



年半內完成。我的簡介完畢，歡迎各位議員就這個項目提供意見。謝謝主席。

**主席：**謝謝副署長。我提醒各位委員，假如你們就這個項目有直接或間接金錢利益，請按照《議事規則》第83A條的規定，就該事宜發言前披露有關利益的性質，亦請委員注意《議事規則》第84條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。 [001233]

現在是議員發言時間，我先讀一次議員的發言次序，第一位是盧偉國議員，然後是林新強議員、林筱魯議員、郭偉強議員、謝偉銓議員及洪雯議員。每人發言(連問連答)限時4分鐘。我現在先請盧偉國議員發言。

**盧偉國議員：**謝謝主席。主席，今天是蛇年大年初六，我首先恭祝各位同事工作順利、身體健康，也祝願香港市民安居樂業。這項議程元朗錦田南公營房屋發展的土地平整及基礎設施工程——第二期。這個地盤其實很小，只有1.3公頃。“十年建屋計劃”是民生工程的大事，我樂見“頭輕尾重”的情況正逐漸改善，首5年的建屋量一路增加，雖然地盤相對較小，但有之前的第一期工程，我十分支持。 [001338]

對於這項工程，我沒有特別的疑問，反而想問一個整體上的問題。我們一直說香港的工程造价貴，時間又長，所以在建造公營房屋方面，包括地基的工程、地盤的基礎設施，以及隨後建築樓房，政府有甚麼拆牆鬆綁的措施，以加快建屋的進度？我想問這個普遍的問題。謝謝主席。

**主席：**請副署長回應。

**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，謝謝盧議員的提問。大家近來可能從報章看到，我們在房委會的公開大會提及正在研究成立一個專案小組，負責研究、統籌及推進控制建築成本的方法。我們大致上可以分為幾個方面，在我說下去之前，可能我先說一說，其實現在大部分的成本，根據網上資料，30%至40%可能是工人的成本，25%至35%可能是材料及設備，其餘可能是設計要求、工人、承建商的利潤等等。為了應付這些結構性成本，我們希望從5方面着手。 [001525]

第一，在項目篩選方面，大家可能會發覺以前的項目造價比較貴，比如一些地盤可以分很多期，或者工地平整時可能分很多台，我們希望盡量壓縮建築期，所以在項目篩選這第一步，我們會選擇合適的、可以建樓比較快的地盤。

第二，策劃及設計方面很重要，大家都知道我們採用構建式的建築，因為未來的北都或者新發展區的土地比較大片，可以運用我們所謂的標準化設計。同時科技與時並進，近來我們和建造業議會或者建造商會研究大量引入機械人，今年年中我們會開始在公營房屋項目使用機械人，以取代一些掃油噴漆的工人。這方面的成果比較好，我們的實驗進行了接近一年，我們認為可以使用機械人節省成本。

至於採購模式，我們用“組裝合成”建築法，至於我們會不會進行更聰明的採購，直接向供應商採購，從而降低中間的risk premium呢？我們正審視這方面。至於我們的審批流程會不會過於臃腫呢？我們能否精簡呢？我們也會研究這方面。我們希望研究這5個方面，以期盡快減低公營房屋的建造價格。謝謝主席。

**盧偉國議員：**謝謝主席，希望這些措施能夠優化工程的造價及時間，並能夠具體落實，謝謝。

**主席：**下一位請林新強議員。

**林新強議員：**謝謝主席，我先祝大家蛇年生活愉快、身體健康。[001832]  
我注意到政府提供的文件第10段表示，土拓署已為這些用地的發展進行交通影響評估，附近的道路系統大致上可應付交通和運輸需要。但錦上路一帶的居民向我反映，現時在早上上班時間已經很難在港鐵錦上路站上車，動輒要等三四班車才能上車，甚至要乘“倒頭車”去元朗站上車。他們十分擔心日後越來越多人遷入這一區時，交通問題會更加嚴重。我想問，除了“大致上可應付”這幾個字外，政府能否向大家提供更多資料，令當區的市民可以安心，不用太擔心日後更多人遷入後交通配套不足，因而受到影響？

**主席：**關於交通的問題，請副署長回應。

**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，謝謝林議員的提問。關於交通的問題，我請土拓署的同事幫忙回答，謝謝。

**土木工程拓展署西拓展處副處長：**謝謝議員的提問。雖然今次這個分目不牽涉道路改善工程，但是我們已就整個元朗錦田南的公屋發展，進行了交通評估和建議了交通改善措施。這些相關的改善措施其實在立法會較早前已批准的工程項目(包括7804CL及B858CL)正在實施，當中大部分已經完成，而有部分工程，例如接近錦上路站的工程，將會在接下來的幾個月或者2025年年中完成，包括擴闊錦上路路口、錦莆路，還有一段錦河路。另外我們亦增加了一些巴士停泊處。相信完成這些交通改善措施後，足以應付錦田南公屋發展所帶來的交通需求。

**主席：**下一位請林筱魯議員。

**林筱魯議員：**謝謝主席。我有兩個問題。第一，我想澄清，因為文件中的主體部分指工地是1.3公頃，但是附件二卻指是1.1公頃，平面圖有工地界限，亦有擬議的土地平整工程，即黃色範圍那部分，較界限小一點的。我想請政府澄清為何有數字上的差異，以哪一個數字為準呢？此其一。

[002101]

第二，文件指工程的建設費用為4,000多萬元，而工地平整工程的每公頃造價約為1,440萬元。你們把這項工程與彩順街的工程對比，單看數字對你們不是很公平，因為彩順街工程的每公頃造價約450萬元，比較下少了前面數位的1字，金額的差異十分大。我想問，你們有沒有第4a-1號用地的數據？如果有的話，可否讓我們參考一下？因為第4a-1號用地就在旁邊，我假設那主水平基準都是差不多，需要處理的事項也差不多，所以我想了解這方面。謝謝主席。

**主席：**請副署長澄清那些數據。

**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，謝謝林議員的提問。其實附件的平面圖有兩隻顏色，白色的位置其實沒有土地平整工程，我們只計及土地平整的部分，就是黃色的部分，所以數字上會有分別，因此出現了1.3公頃和1.1公頃的分別。至於第4a-1號用地的土地平整工程，麻煩土拓署的同事補充資料。

**土木工程拓展署西拓展處副處長：**謝謝議員的提問。為何我們沒有使用第4a-1號用地來比較呢？主要因為每項工程的填土高度有別，或者牽涉擋土牆，第4a-1號用地還有其他道路的工程，而第4a-2號用地的工程相對比較簡單，只涉及填土及排水渠的工程，所以如果用第4a-1號用地來直接比較，第4a-1號用地的造價可能會貴很多，因此我們要找其他性質相類似的工程進行比較。我們認為彩順街的工程性質類似，雖然填土高度較低，但價格看起來基本上是成正比的。

**林筱魯議員：**我有兩點想提醒和跟進，其實剛才副署長也提到，因為平面圖的黃色部分寫明是第4a-2號用地的土地平整工程。我希望以後要留心信息的表達，雖然這個地盤小，出來的數額差異不是很大，所以我不是太緊張。第二，我明白每一個地盤都有差異，但你們把每公頃1,440萬元與每公頃450萬元比較，只寫了一句有類比性，因為我的背景，所以我明白並可以接受，我也看過其他數據，但是日後你們解釋的時候可能要多花一點唇舌，謝謝。

**主席：**政府要接納我們的好建議。然後請郭偉強議員。

**郭偉強議員：**謝謝主席。首先當然我十分支持建屋，但是主要有兩個問題。第一個問題是我看到文件的平面圖顯示，第4a-2號用地旁邊是第4a-1號用地，對面是第1號用地。我相信那邊一定會興建民生消費的設施或者商用的物業給居民使用？這是第一個問題。我還想了解會否有足夠的設施？評估是怎樣呢？有多少？

[002416]

第二個問題是第4a-2號用地，雖然我剛才聽到將會進行道路改善及優化的工程，但面對的限制也不少，因為錦莆路是單行線，對出已經是一條明渠。政府會否填平那條明渠興建道路？如果不填平那條明渠，那條單線路哪有空間呢？還是把

地盤往後退呢？另外，如果不填平明渠，我相信你們不會填平它，你們會不會推出優化及美化的措施，令這條明渠成為新區裏美化及綠化的一部分呢？謝謝主席。

**主席：**因為這是平整工程，所以並未涵蓋設施的設計安排，但看看副署長會不會有詳細的解釋。

**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，亦謝謝郭議員的提問。首先我回答郭議員第一個關於零售設施的問題。其實第4a號用地的工程分兩期進行，現在所涉用地並沒有零售設施，因為面積相當小，1公頃左右，所有的設施都會放在第4a-1號地盤。目前正進行優化設計工作，將會興建大約3 000平方米的零售設施，包括餐飲、便利店、銀行等等的民生商店，也會提供社福設施。我們現在正進行設計，第4a-1號地盤大致上會有社區康復中心，老人家的長期護老院，以及輔助的宿舍等等的設施，將來這些設施會向當區的長者、小童等有需要人士提供服務。至於道路改善工程，麻煩土拓署的同事幫忙提供相關的資料，謝謝。

**土木工程拓展署西拓展處副處長：**謝謝議員的提問。第4a-1號和第4a-2號用地面對的錦莆路，現在是單行線道路，我們會把它變成一條雙行線，雙線、雙程道路，並會興建行人路及單車徑。我們收回來的部分私人土地，因為現在是一個斜坡，我們會把它改為馬路、行人路及單車徑。 [002701]

**主席：**好。有沒有跟進？

**郭偉強議員：**主席，當然我明白這次是土地平整工程，但是我也想了解多一點，署方將來會不會處理那條明渠？處理的意思可能是美化，因為始終接近民居，就在民居的前面；現在當然不是最理想的情況。

**主席：**副署長。



**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，謝謝郭議員的提問。其實那條明渠的兩邊，一邊是第4a號地盤，另一邊是第1號地盤，中間會有兩條橋連接，第1號地盤將來沿河邊有店鋪。我們會處理好，配合那條渠本身的風貌，但是我們暫時沒有美化那條明渠的進一步計劃。

**主席：**下一位是謝偉銓議員。

**謝偉銓議員：**謝謝主席。對於增建公營房屋方面，我是支持的。[002829]這次主要討論平整工程，我想了解，第一，在土地平整後使用的地積比率是3倍。之前有段時間我們爭取增加地積比率，一般來說大概20%上下，署方是否已經盡力？是否已經封頂？因為增加10%或以上可以快點滿足需求，這是第一個問題。

第二，我注意到政府需要收回一些私人土地，即文件第12段提及約22個臨時構築物會被移除。我想了解這22個構築物是甚麼呢？會否影響經營人士或者正在使用那些構築物的有關人士？

就工程方面，我希望政府日後可以就這方面補充資料，我認同林筱魯議員的意見，政府既然在文件第8段把每公頃造價1,400萬元與另一項工程的400多萬元造價比較，應該要解釋為何造價會有分別，因為差異頗大。

另外，我也想問土拓署，整個平整工程的主水平基準以上約7.5米，受周邊的土地或者道路現在的水平影響。你們也做過研究，根據現在的做法，主水平基準達到7.5米在造價方面是最划算的。因為我看到那兩張剖面圖，剖面圖B-B顯示兩邊土地會變得平整，而另一張剖面圖A-A就有護土牆。剛才說過最高的填土高度大概2.5米，一般都有兩米多。當然如果填高點，護土牆就會高一點；如果mPD不是7.5米，而是7米的話，護土牆可能不用那麼高。政府應該要解釋為何這個平整方案在造價方面是最合乎經濟效益和划算的，這方面可以說多一點。謝謝主席。

**主席：**副署長，4個問題。

**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，謝謝議員的提問。關於地積比率的問題，交給我們同事總建築師Emily解釋一下。

**房屋署總建築師(7)：**我們為何用3倍的地積比率呢？我們已經用盡了相關的地積比率，原因是那個地盤鄰近石崗機場，變相本身有高度的限制，只有69mPD，所以只可以興建17層的樓宇，經換算後，我們已經用盡議員熟悉的6.5倍地積比率，因為有高度限制，不能興建太多，所以整體來說，在這個區域的地積比率是3倍。 [003211]

**謝偉銓議員：**主席，這麼大的地盤，覆蓋率應可闊一點吧？有沒有考慮這方面呢？

**房屋署總建築師(7)：**其實已經考慮了，因為本身地積比率與建築面積有關，我們是將地積比率乘以地盤的面積，已經用盡了可建的樓面，所以單位數目亦已經反映在整個錦上路區的地盤範圍內。

**謝偉銓議員：**關於這一點，既然有這麼大的需求，我希望房屋署盡量向城規會爭取提高地積比率至3.5倍，從而增加單位的供應。

**房屋署總建築師(7)：**事實上，因為高度的限制，本身的樓宇設計都受到屋宇的條例所限，例如每個樓種與對面窗之間的距離也有限制。正正因為有高度限制，而公營房屋一般可建多達90多米或100多米的高度——相等與層數約40層——所以現在17層只是一半而已，換算後的地積比率，對比6倍的上限，目前3倍的地積比率正正反映了我們已經“地盡其用”。

至於議員問到，究竟7.5米是否合乎經濟效益的設計水平，我們其實考慮到本身這個區域的水位較高，按“200年一遇”的水位計算，我們需要把地面平台提高至若干level，現在是8米，並計及地下pile cap的foundation設計後，我們現在定7.5米水平，整體來說經濟效益是最好的，將來也不會出現水浸的情況。

**主席：**由於時間緊湊，署方只是回答了兩個問題，能不能再簡潔地一併回答其他問題？

**房屋署副署長(發展及建築)：**關於收回土地的問題，麻煩地政總署簡潔地補充，謝謝。 [003515]

**地政總署總產業測量師(土地徵用組)：**謝謝主席，謝謝議員的提問。關於構築物的數量，其實是凍結登記時所記錄的數字，22個構築物其實包含了若干住用的登記寮屋及牌照屋，其他大部分是雜項的構築物，可能是欄杆、簷篷等。總共有6戶人受到影響，我們已經聯繫他們，並已進行詳細的登記，以便作出安置合資格人士的安排，當中並無業務經營者符合資格。謝謝主席。

**主席：**接下來是周浩鼎議員。

**周浩鼎議員：**謝謝主席。我先給一個意見，我留意到剛才局方的回答，當然我們都明白，主席亦提到，其實這次在第4a-2號用地只興建兩座樓宇，大家都明白市民對公營房屋的需要，但因為隔壁的第4a-1號用地不在今天的議程範圍內，但恰巧第4a-2號用地裏的所有設施均放置在第4a-1號用地，我其實上網查看土拓署工程網頁上的一些紀錄，之前進行錦莆路或者東匯路交通改善工程時的平面圖都顯示在土拓署網頁上。我主要的意見是，因為這個情況很特殊，兩者不是可以完全割裂，因為兩塊用地相連；另外說到改善的工程，包括錦莆路或者東匯路改善工程，其實在第4a-1號用地工程的平面圖會更清楚，日後居民出入可能都是依賴這些道路的改善安排。所以我有個意見，就是局方提供資料時能否也一併提供這些資料呢？ [003606]

剛才我留意到同事提到關於社福設施的問題，我純粹補充一下，因為以往我們的公屋工程中，可能會提及公營房屋的樓盤會提供多少個例如安老院舍的宿位，我想同事應該比較清楚，很多時候都會提及譬如說100個宿位，在興建公營房屋的



資料中會有一個列表列出。如果我們能看到這些資料，我想同事會比較安心一點，起碼知道配套情況如何。

第二點意見，大家都明白興建公營房屋是有需要的，我也認為工程需要進行，但是附近錦上路站現在最大的問題是有一個叫柏瓏的新屋苑準備入伙，會有大量居民遷入，雖然其地點剛好在地鐵站，但大家都會預視附近的交通需求會很大，錦上路站對開的停車場將來如何處理呢？現在大家都關心這些問題，所以想借這個機會向政府表達一下，我想這個可能不只是單單一個公營房屋的事情，其實可能整個錦上路範圍附近的居民都會比較關心的。我表達這個意見，看看局方會否有甚麼資料可以讓我們知道。謝謝。

**主席：**副署長，兩方面的提問，能否再補充多一點資料？

**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，謝謝周議員的提問。剛才也說過，關於第8段的資料，我們今天收集了議員的意見後會在工務小組委員會更詳細地闡述當中的分別。剛才周議員提及第4a-1號用地的資料，我們看看會否在下次工務小組委員會會議的文件裏，補充多一點關於第4a-1號用地的資料，因為我們明白第4a-1號和第4a-2號用地是有相連性的。

為何這次文件不像以往般列載社區設施的資料呢？因為這次這個所謂餘下部分其實是沒有社福設施的，所以我們這次沒有把資料放進去，因為它本身沒有這些設施。下次如果有關於第4a-1號用地的資料，資料裏會交代第4a-1號用地本身的詳情。至於交通配套方面，可能要麻煩土拓署的同事略為補充，謝謝。(計時器響起)

**土木工程拓展署西拓展處副處長：**謝謝主席，謝謝議員。關於錦上路站附近的道路，因為現時錦上路站附近的錦河路仍在進行後期的建築工程，相信未來數月將會竣工，完成後交通應該會暢順得多。

**主席：**接下來我們有兩位議員是第二次發言，即第二輪發言。我希望議員簡潔發言，3分鐘好嗎？林筱魯議員。

**林筱魯議員：**謝謝主席。我想跟進剛才謝偉銓議員關於建築密度的問題。我剛才聽到建築師的答案，我不太明白，因為1.1公頃的3倍是33 000平方米，如果17層的話，這張圖顯示有兩幢建築物，其實覆蓋率不到18%。謝偉銓議員問到覆蓋率，所以署方剛才的答案簡單來說還未能完全回答問題，所以我不明白，18%的覆蓋率其實是一個挺低的數字，我看得到有很大彈性。即是署方今天未能回答，我也希望在工務小組委員會會議時要解釋清楚，因為就算謝議員說的3.5倍地積比率，其實都是相當溫和的調整。對比起公帑的使用，效益也是我們注重的事情。謝謝主席。

[004038]

**主席：**副署長有沒有回應？

**房屋署總建築師(7)：**謝謝議員的提問。或者我再解釋多一點，因為我們本身的地盤有一個通風廊，這是我們在規劃時需要處理的地區性事宜，在兩座樓宇之間需要有20米的通風廊，這會影響我們配置兩座樓宇的空間，再加上整個錦上路項目的位置，我們要考慮到有關交通配套，以及渠務方面是否能夠承受更多的發展人口。所以我相信規劃署在之前的規劃上已經考慮了這些元素，而容許我們興建的最大地積比率是3倍，再加上整個規劃上我們受到飛機線69米的高度限制，使我們現在發展項目的設計不能高於大約17層。可以想象原本譬如40層高的發展項目，如果上限是可達到6倍的地積比率，現在3倍的地積比率在空間性及設計上已經盡量發揮到最好了。

**主席：**下一位也是第二輪發言，謝偉銓議員，3分鐘。

**謝偉銓議員：**謝謝主席，謝謝林筱魯議員替我跟進。其實剛才的答覆有矛盾。我不是說高度，這個高度大家要接受，我是說覆蓋率，現在那個覆蓋率是很低的。如果所有私人樓宇都用這個覆蓋率，我相信香港現在可提供的單位會減少一半以上。這個答覆予人的感覺是署方未有積極去爭取，變成了“以前是6倍，6倍的一半就是這個地積比率了”，這樣的態度或心態我覺得不可以接受。

[004320]

至於我剛問主水平基準以上7.5米，署方就說到惡劣天氣，那麼相鄰的地方便有問題了，只有5米多，那部分不就大受水浸影響？只是處理這個地盤有用嗎？當局自己獨善其身。我的問題是如何最合經濟效益、最划算，土拓署當然考慮過平整時需要移除多少泥或者加多少泥，在文件也有提及，例如護土牆的造價等等，這些是考慮了所有事情後用最符合經濟效益的方法去做。這些很簡單而已，現在電腦化，隨時可以想出10個、8個方案。如果署方說是擔心水浸，那我無話可說，但那些低於7.5米的用地便好自為之了，因為政府不會理會，或者已改善了而我不知道，可能是在排水方面已作出足夠的考慮以符合標準。剛才署方說擔心排水能力不夠，又擔心道路交通不行，但城規會一般可以接受在這方面有一些 minor relaxation。我剛才只是說希望署方盡量去爭取，能解釋已經很努力去做，最多只能做到這個地步而已。我認為既然要花錢，便應盡量興建多一些單位。至於其他交通配套，剛才都有同事指出，當然是要回答是做得到的。如果做不到的話，做來幹甚麼呢？我純粹想表達這個意見，希望署方用積極的心態回應，不要經常“頭輕尾重”，永遠都是這樣。應盡量做快一點，做多一點，就是這樣而已。謝謝主席。(計時器響起)

**主席：**謝議員的意見，說到署方的心態，署方是否需要回應一下關於心態的問題，大家都關注這個問題。

**房屋署副署長(發展及建築)：**謝謝主席，謝謝議員。我明白建快些、好些、多些是大家追求的目標。我相信同事和規劃署方面的諮詢是很足夠的，規劃署也要考慮很多因素去決定這個樓宇的規模，我相信這方面謝議員不用擔心，我們有這麼多 project，所以與規劃署有很緊密的接觸，差不多每個月開會一次，每個 project 我都很詳細地跟進，這一方面大家可以放心。

至於7.5米這個高度，其實如果看剖面圖，其實只有剖面圖A-A那方面是向另一邊傾斜而已，那方面有些位置我們要填高它，令它達到7.5米。至於剖面圖B-B，其實B-B大部分用地都很接近7.5米的。簡單來說，大部分土地的高度都接近7.5米，而需要填高的地方可能局限於大約是這塊土地的東面，填高那個位置大約最多2.5米，所以會有擋土牆。其實房屋署和土拓署已經就這方面緊密合作，集中需要填高的地方，不需要填高的地方我們則不用處理，純粹移除構築物便可。

正如謝議員所說，我們有BIM model，有些所謂的Building Information Model去做所謂cut and fill，我們做了很多次，與土拓署討論最合乎經濟效益的方法，這一方面我們已經達到了要求，而部分現有的土地也是7.5米，亦與第4a-1號用地現在所平整的土地高度相同，如果填高那部分，兩個工地的高度便會相若。希望謝議員了解。謝謝。

**主席：** 希望就這議題發言的議員都已發言完畢，請問各位委員是否支持當局將有關的建議提交工務小組委員會考慮？  
(委員表示同意)

**謝偉銓議員：**主席，希望政府提供多一點資料，尤其是造價等等，雖然文件有交代但很簡單，我相信要多一點資料，否則在費用方面，大家未必會完全感受到政府在這方面已努力做到最好。

**主席：**同意，大家都同意政府要在費用方面提供多一點資料，[\[004929\]](#)尤其是謝議員是工務小組委員會主席，更需要把關。謝謝各位。

接下來是議程第IV項，“有關加強打擊濫用公屋及確保善用公屋資源就《房屋條例》(第283章)的修訂建議”。歡迎政府當局代表出席會議，出席會議的有何永賢局長、房屋署署理副署長哈文慧女士、房屋署助理署長楊樂詩女士及房屋署物業管理總經理區慕貞女士。歡迎局長一行出席這個環節，我先請局方簡介文件，局方會以電腦投影片的方式介紹。要發言的議員請按“要求發言”按鈕。請局長簡介文件。

**房屋局局長：**謝謝主席。先向大家拜年，希望大家蛇年事事順利，身體健康。本屆政府上任以來一直很致力打擊濫用公屋，我們亦通過了很多新的政策措施，成效很顯著，亦得到社會很大的認同及支持。自2022年7月本屆政府上任到現在的兩年半，我們收回的濫用或違反租約條款的公屋單位已經有7 000個，相等於10座公屋，即一個大型的屋邨。如果計及價錢，可能達到70億元以上。所以這方面的工作，我們必須要持續地去做，確保這些公屋資源可以分配給有迫切需要的人，畢竟輪候的人還是很多，有公屋居住需要的人還是很多。[\[005149\]](#)

我們亦提供更多方法，可以更加精準地去打擊濫用公屋，包括在上個月15日推出了“舉報濫用公屋獎”。

在過往負責調查的同事和在檢控的過程中，我們發現《房屋條例》也有一些地方需要檢視及作出一些修訂。我們上個月就這些修訂建議諮詢了房委會資助房屋小組委員會委員，得到他們一致支持，鼓勵我們修訂的方向，令條例更具阻嚇力。

簡單來說，我們有4個方面的修訂。第一，是將嚴重濫用公屋變成罪行，不單違反租約。我們希望住戶能夠提高他們的警惕，防止公屋這些公共的資源變成生財工具；第二，是賦權房委會授權人員在執行職務時，可要求可疑人提供個人詳細資料，例如香港身份證等；第三，是延長虛假陳述及拒絕提供資料等罪行的檢控時效；以及第四，我們有一個比較簡單涉及定額罰款通知書的技術性修訂。

我們計劃在今天諮詢立法會房屋事務委員會後，會正式敲定修訂細節，然後爭取在2025年第二季內提交立法會審議。我現在請助理署長楊樂詩女士向大家介紹我們建議的詳細內容。謝謝Cherie。

**房屋署助理署長(策略規劃)：**主席、各位議員，大家好。首先說說我們這次建議的目的，我們建議的目的為配合一系列進一步打擊濫用公屋的措施，我們之前檢視了我們現在的《房屋條例》(第283章)，我們建議優化該條例及作出相關修訂，讓我們可以確保公屋的房屋資源得以善用。 [005434]

建議方案，一如剛才局長提到，有四大方面：第一方面是將嚴重濫用公屋變成罪行，而不單是違反租約；第二方面是賦權獲授權人員可以檢查個人資料；第三方面是延長對虛假陳述及拒絕提供資料罪的檢控時效；以及第四方面是一些技術性修訂。

就第一個建議，將嚴重濫用公屋變成罪行，就是在現行的條例下，如果有嚴重濫用公屋的情況，其實我們能夠做的就是終止租約，我們沒有權力對相關人士作出檢控，在現在的情況下阻嚇力比較輕微。所以我們建議在《房屋條例》引入一項條文，制定相關嚴重濫用公屋的新罪行。

可能大家會關心甚麼是嚴重濫用公屋呢？在我們建議的定義下，就是一個沒有合理辯解的情況下，以金錢利益分租單位或者授予許可給其他人居住在這個公屋單位，又或是不居住在公屋單位，但是將它用於商業用途。我們要強調，第二個情況是不居於公屋單位的，即是說如果有一個家庭在公屋單位居住，在單位裏做一些小手作幫補家計，或者在單位裏煮菜拿出去售賣，這些情況是不會跌入我們這次建議嚴重濫用公屋的罪行。

剛才第一個分租的情景適用於任何人，包括本身的公屋租戶、分租戶即是那位租客，又或者是持證人、分證人，又或者在過程中協助這些嚴重濫用公屋情況的人，包括經紀等等。我們建議的最高罰則是罰款港幣50萬元或者監禁1年。這個罰則其實我們已參考了《房屋條例》第27A條“非法讓與等”的罪行。非法讓與的罪行的例子包括一些資助出售房屋在沒有補償的情況下在公開市場出售，相關的罪行都是涉及用我們公營房屋的資源去謀取私利，所以我們建議將這個罪行與此罰則一致。

第二個建議是賦權獲授權人員檢查個人資料，其實現時在《房屋條例》下，我們的同事有權根據第21條驅逐侵入者，又或者根據第22條視察處所。但是在過程中，其實同事沒有權力要求對方提供個人資料。所以在過程中，同事進入單位後發現有5個人，但其實租約只列明兩位租客，同事很難要求對方提供個人資料，那便可能有搜證困難，又或很難將他們定罪。所以我們建議增強第21條及第22條，同事在這些情況下如果有合理理由懷疑對方違反租約，他們可以有權要求對方提供個人資料，任何人如無合理辯解的情況下未能遵守，即屬犯罪。但是甚麼是合理辯解呢？例如身份證不見了，這些我們都接受。

我們需要甚麼個人資料呢？就是姓名、地址、聯絡電話及身份證明文件。至於相關的罰則，如果那個人不遵守這個要求，最高的罰則就是第3級罰款，即港幣1萬元又或者監禁6個月。這個相關罰則我們參考了《房屋條例》第29條“妨礙”罪。“妨礙”罪即是說妨礙同事執行職務的罪行。

這項相關要求，如果我們參看其他條例，都會發現類似的要求，例如《定額罰款(公眾地方潔淨及阻礙)條例》、《西九文化區(公眾休憩用地)附例》或者《電影檢查條例》裏面，都



容許賦權人士在懷疑的情況下，要求犯違反附例或者違反條例的人士提供個人資料。

第三個建議，是延長對於虛假陳述或者拒絕提供資料罪的檢控時效。現時的條例有兩組檢控時效，一組是較短的，一組是較長的。現時我們處理一些富戶政策的申報時，其實我們是用較短的檢控時效的。在這個較短的檢控時效裏面，檢控時限是在犯罪之後的兩年，又或者是被獲授權人員發現罪行之後的6個月內，以較先屆滿為準。如果過了這個檢控時效我們才完成搜證和各樣的文件準備等等，我們就不能夠對相關人士提出檢控。由於在過往經驗發現，一些富戶的申報因為涉及很多種類的資料，包括入息、資產、有沒有擁有住宅物業等等，很多時不只是我們部門自己可以完成這些步驟，可能需要連同相關的部委或者部門作出調查，所以我們建議將現時檢控時間較短的罪行，轉往檢控時間較長的罪行，讓我們可以將檢控時效延長到犯罪後6年內，又或者是被獲授權人員發現之後1年內，這與其他罪行，例如在申請公屋時被發現有虛報的情況的安排一致。

第四方面是一些技術性修訂。其實在《房屋條例》裏有一些關於交通違規事項的事宜，因為在我們的屋邨裏有很多管制道路需要我們的同事管理。現時在附例第283C章中有兩張表格，一張是罰款通知書，另一張是繳款通知書，簡單來說是兩張“牛肉乾”，大家可參看文件的附件一和附件二。以往我們作出的修訂往往都是很技術性和瑣碎的，大家都會在文件看到，我們會羅列不同部門的資料等。以往的修訂往往可能關於裁判法院的辦公時間或者電話號碼的改動，又或者是一些部門的遷址等等。

我們認為這些技術性修訂可以比較靈活的方法去處理，所以我們這次建議把那兩張“牛肉乾”在附例裏移除，移除後我們會在附例裏列明新的附表，說明這兩份通知書裏面應該有些甚麼資料，然後賦權房屋署署長指明相關通知書的表格格式，再通過憲報刊登的形式指明這個表格，日後這個安排就可以讓大家靈活地變動，這個安排亦與近日《2024年電子執行交通法例(雜項修訂)條例》的修訂一致。

關於我們的立法時間表，其實我們上個月諮詢了資助房屋小組委員會，他們都一致贊成相關的修訂。今天我們很希望聽到各位的意見，之後就如剛才局長所說，希望第一季，4月

左右回來立法會進行首讀和二讀，期望在7月之前通過有關的條例。謝謝主席。

**主席：**謝謝政府的介紹，接下來是議員的發言時間。我先讀出發言次序，現在有10位議員輪候發言，包括梁毓偉議員、陳學鋒議員、林筱魯議員、劉國勳議員、洪雯議員、蘇長榮議員、盧偉國議員、楊永杰議員、梁文廣議員及郭偉強議員。我先請梁毓偉議員發言，連問連答4分鐘。

**梁毓偉議員：**謝謝主席。有關加強打擊濫用公屋，這次直接將阻嚇性大大提升，原則上我是支持的。但是當然也有幾點細節想向局方詢問一下。第一是想問一下局方，就這一系列的改動會增加多少人手？因為這個牽涉到很多住戶方面的教育，我當年是上訴委員會的委員時有很多公公婆婆說因為他們不知道，所以犯了很多濫用公屋的問題，所以我想知道局方在教育方面會怎麼做。

[010344]

第二就是剛才聽到局方介紹，要不在單位裏居住並用作商業用途，才會觸犯規條，這個我也原則上支持，因為很多青年人下班回來，喜歡製作蘿蔔糕或者炒賣Labubu，現在確實有很多，聽到這個定義，確實是安心的。但是另外一些情況，例如在單位內教琴或者補習，這又怎樣處理呢？這一點想問一問局方。

另外，對虛假陳述或者拒絕提供資料罪的檢控時效延長到6年，是因為之前有很多個案沒有時間去檢控。我想問之前錯過了多少這樣的case，所以才訂下現在這個新的時間段？3個問題，謝謝主席。

**主席：**請局長回應3個問題。

**房屋局局長：**謝謝梁議員的提問。人手方面，其實我們一直善用資源，我們都是利用自己本身的人手。不過在加強打擊濫用公屋方面，我們增加了一些退休的紀律部隊人員，帶領我們的資源善用小組，使打擊濫用工作的成效提高。我們相信在提出將嚴重濫用公屋刑事化的建議後，能提高大家的警覺和警惕，其實可以幫助我們減少這些個案，因為有些人譬如浪費了其



公屋單位，他們可能會主動歸還單位，不需要我們再花這麼多工夫去跟進，其實可以幫助我們的同事更加精準有效地執行工作。

至於我們提出把嚴重濫用公屋變成罪行的建議，我想再強調是針對嚴重濫用公屋的個案，像梁議員所說，戶主本身不在公屋單位裏居住，但利用單位作商業用途，成為生財工具，我們是針對這些個案。其他的大家要留心，譬如說你是住在公屋單位裏，但是將單位變為一間補習社般，經常有很多外人出入，或者曾經有個案是有價目收費表的，這樣的商業用途，雖然你是住在這裏，但是違反了租約，我們可以發出遷出通知書。不過我們的上訴委員會，正如梁議員以前也是這個委員會的成員，他們會用常理人的角度處理個案，譬如現在新世代真的很多人在家工作，或者很多人很喜歡在家做一些自己個人興趣，手工藝也好，或者自己有一些創作，但是他們會拿出去寄賣，不是在家裏像小商店那樣做生意的，這些我們是容許的(計時器響起)，所以我們這次的修訂是針對一些嚴重濫用公屋的個案。謝謝主席。

**梁毓偉議員：**主席，還有那個延長了檢控時效至6年的問題。以前錯過了多少這些case，所以你要延長到這個時間。

**主席：**給局長一點時間再回應。

**房屋局局長：**謝謝。我補充這一點，我們手上沒有錯過了多少個案的數字，但是我想大家都記得早前Ombudsman，即是申訴專員，有一份報告，當中提出我們一些個案，譬如2020年發生的個案，到今天再看已是4年多之前了，如果用以前那套就真是過了檢控期。申訴專員當時也提議我們真的要檢視這個檢控的時間，使有關條例更有效，我們其實同步作出跟進，並在這次修例提出相關建議。謝謝主席。

**主席：**下一位，請陳學鋒議員。

**陳學鋒議員：**謝謝主席。政府過去一段時間打擊濫用的效果相當明顯，亦能起到震懾作用。這次再進一步，其實某程度上我

[010857]

收到很多居民的反響，大家也擔心會否出現“有殺錯，無放過”的狀態？公屋的目的是讓大家向上流動，很多基層市民從事裝修或小手作，以居住地址作為登記地址去工作。隨着住戶在公屋居住了二三十年，子女長大後出來工作，因為入息超出上限而退出戶籍，但子女可能仍然以該公屋的地址作為小生意的登記地址，很容易便會跌落陷阱。因為子女已經不在那裏居住，但仍然借用父母的地址做商業登記。這樣會否犯法？老實說，如果這樣也算犯法便“大件事”了，因為我相信很多公屋居民不是做大生意，是做小生意，只是用地址來登記。如果這樣也會墮入法網，可能導致人心惶惶。希望局長今天藉此機會澄清。

第二，根據局方評估，現在修例的話會對多少人造成影響？會達到甚麼效果？上一輪是大概7 000戶，這一輪估計是多少？我們也想了解這方面的情況。

第三，如果住戶在此刻便“舉手投降”，交回單位，局方會否追究刑責？事實上我認為對於某些人來說，他們希望得知會加重刑責後馬上交回單位，便不會被追究過往情況。我希望藉此機會聽聽局長的回應。

**主席：**好的。市民不應該墮入法網，但政府並非想令市民跌落陷阱。請局長回應。

**房屋局局長：**謝謝陳議員很好的提問，讓我有機會澄清。事實上公屋是提供予有需要的家庭，在其中成長，上進、上流。所以請大家記住，公屋是公共資源，要好好善用，不要將其變成生財工具。但我們也明白有時候租戶會用公屋地址做商業登記，但實際上商業活動並不在公屋內發生，純粹作為聯絡地址。我們主要是視乎公屋本身的用意是否居住用途，如果沒有把其變成商業用途，純粹用地址登記是沒問題的。不過大家要留心，始終如果以公屋做商業登記，是否仍然維持其居住用途？會否引起其他懷疑？這方面大家要留意。 [011120]

至於我們的估算，過去一年打擊濫用公屋收回2 800個單位，2024-2025年最新的數字大概會維持相若水平。

申報期方面，我們已主動要求超過一半住戶申報，即約48萬個單位。處理餘下一半單位後，(計時器響起)相信已大致涵蓋需要處理的個案。

如果有住戶得知當局現在加強罰則，特別是針對嚴重濫用公屋的個案，而主動交回單位，或者住戶持有丟空、浪費、沒有用途的公屋單位，而在條例生效前交還我們分派予有需要的家庭，如果是主動交回的話，是沒有追溯期的。謝謝主席。

**主席：**追究刑責方面已經回答了？好的。接下來是林筱魯議員。

**林筱魯議員：**謝謝主席。我相信大家絕對支持打擊濫用公屋的工作。我想回到兩方面，一是理念問題，二是處理原有申報的問題。 [011334]

其實房委會和房屋署同事一直很努力，希望公屋住戶申報其狀況。撇開有關條例不說，如果他們申報時表示不再居於單位，理論上已隨即交回單位；除非他說謊，便會牽涉這項條例的刑責問題。此情況本身已干犯虛假陳述的罪行。至於罰則的尺度是否適合，整體來看，根據局方今天的介紹，主要還是參考現行條例。但就虛假陳述而言，如與其他法例比較，參差頗大。就此而言，某人不申報已屬虛假陳述，如果再干犯另一項罪行，局方如何考慮此情況？

第二，在真正執行時，加強罰則只是一個信號，但很多其他條例往往出現的問題，一是執行力，剛才梁毓偉議員已問及；二是法庭判決時，往往是高高舉起，輕輕放下。局方剛才表示已參考現行條例下的相關罰則，究竟那些案例的判決為何？可否分享一下？謝謝主席。

**主席：**請局長回應。

**房屋局局長：**謝謝林議員的提問。過往確實有些情況，局方請住戶主動申報時，他表示在香港沒有物業，我們便會向土地註冊處翻查。事實上有幾百宗案例是被查出住戶確實擁有物業，這情況便屬虛假陳述。過去的個案中，虛假陳述最嚴重是判處 [011547]

監禁30天，亦試過判處緩刑。所以這是很嚴重的罪行，請大家確保提交的申報是正確、清楚。

剛才亦提及同事的執行力等方面。其實每宗個案我們也非常認真地跟進，例如過往有些牽涉租約條款的個案，需由上訴委員會處理，每宗個案也有很多文件，當中的工夫非常多。為何我們設有“舉報濫用公屋獎”？因為我們希望取得的資料是正確、精準的，讓同事可以集中資源處理真正值得跟進的個案，而不是浪費時間在資料不足或根本不真確的個案上。謝謝主席。

**主席：**下一位，請劉國勳議員。

**劉國勳議員：**謝謝主席。過去一段時間可見在局長的帶領下，[\[011726\]](#)打擊濫用公屋的確收到成效。這次進一步加強打擊濫用公屋是針對嚴重犯規的情況，我認為合適。因為嚴重個案中，住戶獲派單位不是用來居住，卻是用來營商或牟利，的確無法容忍。所以我支持這個原則。

但根據過往的運作，我亦擔心出現殺錯良民的情況。我收過一些求助個案，在過去打擊濫用公屋時，住戶填寫申報表時恰巧有家庭成員抽到居屋，正在選樓但尚未獲配單位。住戶問房屋署同事是否需要除名，得到回覆是暫時不用。但當獲配居屋單位後，卻收到信指他濫用公屋，擁有物業，令他受驚一場。雖然最終我聯絡了房屋署同事，最終解決事件，但那種壓力已令他擔驚受怕。所以是否可以檢視一下這些涉及居屋的個案，在前線人員宣傳或執法時作出調整，讓市民有清晰的指引？此其一。

第二，我明白營商牟利當然是不容許的，但過去有人會在單位內幫人補習，或帶些手作回家做兼職，賺些“買餸錢”。其實這些是否容許或可接受？此其二。

最後，局方會否善用科技，例如安裝智慧水錶，全面去更換？一來可以監察單位的使用狀況，另一方面如果有老人家居住，亦可以透過電子水錶關心老人家的狀況，一舉兩得。目前局方已在法例和人手方面下了工夫，會否也善用科技，以更清晰掌握單位的情況？3個問題。

**主席：**請局長回應。

**房屋局局長：**謝謝主席。在居屋方面，房委會資助房屋小組委員會在2017年審議相關政策時確實採取較嚴謹的態度。不論是購置居屋還是簽署臨時買賣合約購置私樓，均要求在一個月內通知房屋署，作出登記。居屋方面，如果整個家庭也是綠表居屋申請人，並承諾購置居屋後會交出公屋單位，這些個案是容許繼續在公屋居住，直至居屋建築完成可以收樓為止。及至2023年，在一般情況下，房委會要求公屋租戶及所有成員在購入香港住宅物業後一個月內向房委會申報。 [012005]

在鼓勵上進、上流方面，我們已推出更多居屋，亦希望公屋住戶有上進、上流的流動力。這方面我們樂意審視相關政策，有關購置居屋樓花後如何處理，我們稍後會一併研究。謝謝議員向我們提供相關個案的資訊。(計時器響起)

另外，剛才提到在公屋內進行的活動。大家要注意究竟是“你借我雞蛋、我借你醬油”這種鄰里之間的互動，還是像小雜貨店般賣醬油、雞蛋、糧油食品，這方面大家要注意。這便是為何我們要搜證，或處理租戶條款時，要交由上訴委員會詳細審視一切環境證供和當時狀況，才作出決定。

至於水錶，其實我們現時與水務署緊密聯繫，該署定期向我們提供異常用水量紀錄以作監察。不過水錶只是其中一個線索，我們不能單憑此線索，還需要很多其他舉證才決定是否發出遷出通知書。謝謝主席。

**主席：**下一位，洪雯議員。

**洪雯議員：**謝謝主席。首先我支持修訂《房屋條例》。根據政府的數據計算，每年納稅人對公屋住戶的補貼高達300億元至400億元，但現時法例對濫用公屋的罰則太輕，違規者即使被檢控，最嚴重也只是收回單位或緩刑，阻嚇力很低。濫用公屋不僅浪費寶貴的公共資源，亦拖慢真正有需要的家庭“上樓”的時間，帶來不公平。所以我認同把嚴重濫用公屋變成罪行，提高阻嚇力。 [012236]



我有幾條問題，第一是關於檢控時效。局方建議新的檢控時效為犯罪後6年內或揭發後1年內。其實申訴專員公署的報告顯示，濫用公屋個案從調查至收回單位平均需時6至13個月。如果違法租戶擁有物業超過6年，其實已超過局方所建議新的檢控時效。

隨着局方加強執法，懷疑的個案會增加，人手資源有限，調查需時可能更長。局方會否考慮進一步延長檢控時效，避免錯失檢控的時機？現時入住公屋10年後才需要申報資產和收入，是否應該把檢控時效由犯罪後6年改成10年，或揭發個案後2年？此其一。

第二，我建議優化資料對比的機制。除了審查租戶的個人資料外，亦應該涵蓋以公司名義持有的物業。局方可以透過與公司註冊處建立資料互通機制，追查租戶有否透過公司持有物業，堵塞漏洞。

第三，我建議檢討富戶政策下的10年申報機制。現時住滿10年才需要定期申報入息和資產，其實10年間租戶的經濟狀況可能已有很大轉變。豁免期越長，其實是默許租戶知而不報。所以我建議局方研究縮短首次申報的年期。

另外，1996年開始實施俗稱“超級富戶政策”，即豁免60歲或以上人士申報入息和資產的安排。但隨着市場普遍退休年齡延長至65歲，不少60歲的市民仍在工作，亦有全長者公屋住戶擁有私人物業的情況。因此，我建議考慮全長者住戶豁免資產審查的年齡要求調整至65歲。

上述建議是為了令不合資格的租戶知難而退，讓公屋資源得以更精準分配予真正有需要的家庭。但我們同時亦要思考為何他們積累了財富，仍然不願意離開公屋？我們需要增加可負擔房屋的供應，並利用金融手段鼓勵有經濟能力的租戶置業，自願退出公屋，加快公屋流轉，減少對公共財政的負擔。謝謝。

**主席：**4個方面的建議，看看政府能否吸納。

**房屋局局長：**謝謝主席。謝謝洪議員的建議，亦謝謝洪議員指出今次將嚴重濫用公屋變成罪行是為了阻止人們心存僥幸。 [012558]

過往最大的代價只是收回公屋，把公屋出租的人便會“博得一個月得一個月”。我們提出的建議正正是針對這些情況，希望能提高警惕。

檢控期方面，剛才楊女士介紹時已提及，是對應市民申請公屋時作出不實申報的檢控期，也是犯罪後6年或揭發個案後1年。(計時器響起)我們需考慮相應性和恰當性，不能過分延長。

資料比對方面，我們目前亦會翻查公司物業，向商業登記署查閱有關人士有否以公司名義持有物業。

關於10年申報機制，我們希望公屋住戶在比較困難的環境下入住公屋後可以休養生息，上進、上流，儲蓄一定的資產，暫時我們認為有關安排合適。不過我們聽到意見，會持續留意有關期限有沒有改進空間。

至於60歲和65歲，目前普遍社會認知仍是60歲為長者，所以暫時是按照社會共識以60歲作為分野，60歲以上不需要申報。

洪議員最後提出的上進、上流政策與我們理念一致。我們一直鼓勵公屋流轉，希望公屋住戶明白在公屋單位居住滿一定時間，有能力、子女成長後，我們鼓勵他們上進、上流。隨着居屋比例增加，相信這些機會將會越來越多。謝謝主席。

**主席：**下一位，請蘇長榮議員。

**蘇長榮議員：**謝謝主席。我認為打擊濫用公屋和今天所討論 [\[012819\]](#)《房屋條例》的修訂體現了政府對公共資源公平使用及有效執法的意志，所以我擁護。

我想藉此機會請教局長幾件兩可之間的事情，局方如何作出取捨。第一，1月15日推出“舉報濫用公屋獎”，規定必須以實名舉報，並由專責人員進行初步評審和面見。由於要實名和面見，當局如何在防止濫報，即胡亂舉報，以及對舉報人身份保密之間取得平衡？此其一。

第二，剛才局長亦提到會就虛假陳述提出檢控。請問局方是被動地接收舉報，還是主動調查？因為主動調查的話，正式的範圍很廣泛。局方如何把握尺度？

最後是關於申請公屋或繼續佔有公屋家庭的背景條件。政府有否考慮檢討或收緊相關標準，使公屋能更合理地分配到真正有需要的家庭身上？舉例而言，根據目前的富戶政策，單人月入6萬多元或二人家庭月入9萬多元，仍然可以繼續佔用公屋。按邏輯，這個收入水平應該已有條件置業、做按揭。所以想問局長對這些兩可之間的問題有何看法？

**主席：**3個方面，請局長回應。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝蘇議員。首先關於“舉報濫用公屋獎”要實名和面見，其實房委會一直保留很多公屋租戶的資料，對於保護私隱很有經驗，整套系統亦很完備。我們會沿用這套系統保護提交有關資料的人士。當然，部分人士表明不需要獎項，純粹是為了維持正義，對某些事情看不過眼，便提供資料讓我們跟進。這些例子為數亦不少。 [013102]

至於虛假陳述，兩方面的工作也有。有時是就投訴個案進行調查時發現，有時是剛才所說我們要求住戶申報，申報後再向土地註冊處覆核，覆核時發現他們不實申報擁有物業的資料。如剛才所說，有些個案在法庭上判處了30天監禁，也有個案判處14天監禁。

我十分同意公屋是用來幫助有需要的家庭。(計時器響起)  
富戶政策方面我們正進行研究，稍後會提出一套建議諮詢房委會資助房屋小組委員會，再來立法會事務委員會匯報。謝謝主席。

**主席：**下一位，請盧偉國議員。

**盧偉國議員：**謝謝主席。有一次我從電視台新聞報道看到濫用公屋的情況。片段中應該是單人住戶，竟然把自己的單位分租出去。從鏡頭所見，該公屋住戶甚至對其分租行為誇誇其談，令人震怒。當時我立即向時任房屋局常秘兼署長 [013237]



羅淑佩Rosanna反映，她亦馬上跟進。我知道有關個案已經處理，不過我同意局方所說，目前《房屋條例》對嚴重濫用公屋的懲處遠遠不足，充其量是不讓他繼續居住。這方面我表示支持，但當然仍要視乎條例的具體修訂條文。我相信各位同事在支持之餘亦要謹慎小心地處理。

剛才很多同事已指出，關於在公屋單位內進行的商業行為，有時候真的需要人性化處理，或在條文上寫清楚些。我自小在公屋長大，當時香港社會普遍的狀況是基層貧困的人較多，公屋住戶在家中穿膠花，帶各樣小工藝回家做，我也曾經幫大人做這些小手作，這些情況普遍存在，相信並不是今天局方想打擊的活動。另外，同事可能亦有替人補習的經驗，在公屋單位裏替人補習又是否視為商業用途？相信這些必定會人性化處理，市民不必太擔心，屆時我們立法會議員亦會在《條例草案》上把關。

另一方面，當政府部門要求修改法例，指現時懲處不足，我往往會問，在目前的法例下，是否無法做得更好？無法跟進得更好？我相信房屋局或房屋署同事應該先反問自己這個問題。我聽過很多公屋居民反映，有些濫用情況很明顯，但局方似乎沒有行動。這是為何我認為在有關條例的修訂通過之前，大家要先反思一下。

我十分支持進一步深化這方面的工作。屆時如果可以，我會加入修訂《房屋條例》的法案委員會。謝謝主席。

**主席：**局長有沒有回應？

**房屋局局長：**謝謝主席。謝謝盧議員剛才提出從新聞片段看見租戶把公屋分租。大家可以放心，(計時器響起)無論是新聞還是報紙報道，同事看到這些情況便是線索，我們會認真跟進。就剛才提到的新聞片段，同事循着蛛絲馬跡一直猜測是哪條屋邨、甚麼單位，直至最後找出來。感謝同事付出很多心力。 [013626]

剛才盧議員亦提到一些在家工作的例子。我們明白現代社會大家經常用電腦在家工作，那裏根本是他的家，他在其中生活、居住，只是有需要時在家工作，那些情況我們是明白的。這是為何我經常強調要以常理的角度去考慮。

現有條例在目前的环境，過去兩年多大家也看到房委會投放了很多心力，亦聘請了過往有經驗的退休紀律部隊人員去指導善用公屋資源分組同事，做了很多工作。早前的申訴專員報告特別加入篇章鼓勵房屋署同事，他們真的做了很多工夫。我們會繼續努力，加上這次條例修訂，希望可以賦權同事繼續把工作做好。

**盧偉國議員：**主席，時間已過，不過我想簡單補充一句。其實我很讚賞局方和署方這段時間對濫用公屋採取的行動，的確已收回不少單位。局方宣傳已收回的單位數目相等於一條中型屋邨，十分厲害。在此背景下，我相信局方建議的條例修訂會得到市民支持，不過細節有待局方提出，讓我們檢視。謝謝。

**主席：**下一位請楊永杰議員。

[013835]

**楊永杰議員：**謝謝主席。對於將嚴重濫用公屋的行為變成罪行，我表示支持，因為將寶貴的公屋資源用作賺取利益是不法行為，將之變成罪行我覺得大家都不會反對。但是，在實質執行上，我有些意見或者查詢想請局長解答。

因為條例的修訂建議將協助分租公屋予他人亦會變成罪行，譬如地產代理如果不知道那個單位是公屋——大家都知道，現在公屋和居屋十分相似——那麼這個是否一個合理辯解呢？如果居屋居民將其單位交託自助放盤平台放盤，那麼這些平台的人是否也同樣犯法呢？我覺得局長要考慮這些實際情況。甚至現在Facebook裏面亦有很多平台讓人自行將其單位放盤，那麼這些平台上的登記人是否犯法呢？我覺得局長要考慮這些實際操作，否則執行的時候就會不知怎樣處理，我覺得這樣就不是那麼理想。

第二，我覺得局方或者署方可以更加積極“放蛇”。如果純粹賦權獲授權人員進入單位要求個人資料，我覺得純粹拿取個人資料是不足以打擊濫用的。如果某人真的分租單位，分租單位的人可以辯稱他是單位主人的朋友，只是暫住幾天。即使他提供身份證資料，這資料是否足以讓署方提控呢？署方亦要考慮這些情況，而不是純粹獲授權拿取個人資料就算，要考慮深入一點。如果獲賦權入屋拿取這些資料但又不足以提控，

那其實是沒有意思的，關鍵是要多一點“放蛇”，因為“放蛇”才是打擊這些罪行的最重要手段。

另一點我關心的是放寬那個時效。自從打擊濫用實施以來，我的辦事處收到很多居民求助，有些個案是罪有應得的，但有些我覺得真的情有可原，但即使他們上訴也不得要領。因為很多時候這些個案是兩老加一名子女居住，但那名子女永遠不會告訴家人自己已置業，一直居住在單位，到申報的時候，大家都簽字確認，兒子又簽了名，最後一經查證，戶主才知道，原來他的兒子置了業但沒有告知父母，連累全家都沒房子住，現在還要被控告。這些情況在上訴委員會會否可以酌情考慮呢？

但是似乎現在署方都是“一刀切”，全部都不允上訴成功，因為那兩個老人家是很可憐的，他們已沒有收入，根本上都是靠綜援和其他資助過活。結果現在那兩老被迫住在“劏房”，然後等5年之後再回去輪候公屋，又不知道要輪候多少年。其實署方是否可以想辦法處理這些可憐的老人家呢？我覺得署方都要思考這些情況，當然我支持打擊濫用，但是上訴委員會是否真的有機制酌情處理這些情況呢？謝謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**非常感謝主席，感謝楊議員的幾個問題。首先，[\[014212\]](#)關於《房屋條例》，剛才楊女士介紹的時候提及一個元素，叫“合理辯解”。如果有人要租住單位，大家知道我們有些單位是租置計劃單位，是混合的，即有些單位已出售有些則未出售，確實是難分辨的。如果有人刻意表示其單位屬於已出售單位，(計時器響起)叫人放心租住，但實則不是的話，這便是一些證據，法庭到時可以判斷他是否被人矇騙，而另外一方則可能干犯欺詐罪的，因為他刻意欺騙他人，所以大家要就着每一宗個案作詳細考慮。

另外關於賦權同事進入單位執行職務，例如他需要驅逐一些沒有居住權的人，我們稱為侵入者，那我們便需要一些資料，以分辨哪些人有住戶登記、哪些人沒有，他就需要查核某人的身份證，我們這個賦權就是希望做到這一點。當然，我們不是單靠這個賦權去找出這些濫用個案，我們有一籃子的策

略、不同的途徑去找出這些資料，不過這個賦權讓同事在有需要時可以要求某人出示身份證，可以得知他的姓名。

就着楊議員提及的個案，我希望各位子女真的要聽話，不要反過來連累老人家。如果子女在公屋還有住戶登記，但又已經置業而又已簽字確認自己是沒有物業的話，真的會連累老人家的。我相信在上訴委員會，大家會就着每一宗個案一併考慮老人家是否有合理辯解。例如有個老人家的年紀真的很大，甚至臥病在床，沒有認知能力，甚至有醫療報告證明他有認知障礙那麼嚴重的狀況，那麼兒女隱瞞老人家出去買房子是否應該視為有合理辯解，我們在上訴委員會會一併考慮這些醫療報告及相關情況再作決定。

不過，我可以給大家一個數字，在過去一年，我們的上訴委員會就已發出的遷出通知書提出上訴的個案，有14%的個案最後是上訴成功的，並獲收回那遷出通知書的。所以，這證明我們的上訴機制是仍然有效，並且健康平衡地運作。謝謝主席。

**主席：**我注意到等候發言的議員越來越多，現在還有差不多10人等候發言，還有一位是第二次發言的，我們的會議原定完結時間是下午4時30分，我建議延長多半小時，好嗎？大家是否同意？(委員表示同意)好，那我們繼續。梁文廣議員請。 [014512]

**梁文廣議員：**謝謝主席。首先，我要認同在過去一段時間在打擊濫用公屋方面，局長帶領着局方、署方、房委會的同事做了很多工作，成功收回大量單位，既節省了資源，也向社會宣傳了不要濫用公屋這個很重要的信息，這個是一個很成功的、一貫的方向，我對此表示認同。對於這次《房屋條例》的修訂，大方向我絕對支持，但是一些執行上的資料，局方可否再解說多一點呢？舉例來說，現在有兩個方向會變成嚴重濫用公屋的罪行，一個是非法轉租、分租單位，以及將空置單位作商業用途。我相信不會有人反對這兩個方向，但是在實際執行上，有部分是未必真是空置單位，或者未必是轉租或分租單位來賺取利潤的。

剛才局長也說了很多這些情況，例如在單位做些小手作或是用電腦進行商業行為，因為這些商業行為的確是發生在單位內，無論是做網上買賣或是做電商，那的確是發生在單位裏



面。其實在現今這個時代，真的很容易會引發誤會，或者剛才提到一些舉報濫用公屋的獎勵，有些人看到他在單位內做直播帶貨，就去舉報他，這樣會否引發鄰里之間的誤會，又或會否令署方的前線同事執法時辨別個案帶來難度呢？

未來完成修例之後，會否有一些指引或者案例和參考個案，讓前線同事掌握處理方式，例如某些個案其實可以在前期做好，有些則需要收回單位或交給上訴委員會處理，會否有這類指引協助前線同事執法，令他們有一個清晰的執行方式呢？這是我想釐清第一點。

第二，隨着打擊濫用的工作增加力度，我相信局方或者署方亦會認同的是，濫用公屋的人應該會越來越少，所以我們應該將資源由實際執法調動到宣傳教育。公屋居民應該如何去做好呢？其實他們只要如實申報，不要濫用，法例怎樣修改與他們也是無關的，這一點應該多作宣傳，或者未來應該繼續將濫用公屋的後果講出來，產生震懾效果，不要再心存僥幸以為可以濫用公屋資源。我相信未來都要將方向由打擊濫用，慢慢轉向宣傳。

最後一點，我過去除了關注房委會的公屋，亦關注房協的公屋。始終在這次修例之下，房委會的公屋最嚴重的濫用行為會變成刑事罪行，但就房協的公屋而言，仍然會以租約執行的形式去處理。當然我理解現在房協的公屋數目較房委會的公屋數目少很多，即3萬多戶對80多萬戶，但是公屋資源那麼珍貴、公平分配那麼重要，收回一個單位給有需要的人是重要的。究竟政府與房協之間會否考慮利用一些方式，包括修例，例如參考其他公用事業的現有法例，賦權房協人員處理這些濫用公屋的情況，甚至將嚴重濫用的個案列為刑事罪行，未來會否採取這個方向呢？謝謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝梁議員。十分同意梁議員的意見，我們接下來的宣傳教育工作，就着不同的情況應該怎樣作出判斷，我們盡量會提供多一點資料。其實我們的目的，真是希望大家好好地使用公屋單位，(計時器響起)我們不是想控告公屋租戶，也不是想趕走他們，只要大家恰當運用公屋資源就

[014925]

可以。我們相信大部分公屋居民都是良好市民，不會蓄意犯法的，所以公眾宣傳教育很重要。

關於房協，大家明白房協是一個非政府及非牟利機構，房協的人員並不是政府人員。房協的公屋單位數目，梁議員說的是對的，是大概3萬戶，房委會就有80多萬戶。那麼現房協用租約形式來處理，我們覺得是恰當的，畢竟它不是政府部門，它的人員也不是政府人員，我們會看成效。

其實房協很好的，每次我們有新政策，它一定緊緊跟隨的。譬如我們的“舉報濫用公屋獎”，又或遷出後要5年之後才可以再申請的規定，這些政策它全部都會跟隨我們的做法。我們會緊密與房協交流經驗和方法，從而以最有效地抽出那些濫用個案。謝謝主席。

**主席：**我再提示一下各位議員，提問要掌握時間，連問連答4分鐘。如果大家不給足夠時間予官員作答，會議時間就要再延長，請嚴控時間。下一位郭偉強議員。 [015057]

**郭偉強議員：**謝謝主席。就着這份文件建議的大方向，我們是支持的，但正如剛才有很多同事，特別是直選產生或進行地區工作的同事會接到一些特別的個案，我自己也接到有關個案。其實，坦白說，濫用公屋一定是不可取的，但事實上，如果大家多一點了解民情，又的確經常會出現家家有本難念的經。所以，希望上訴委員會可以多一點考慮背後的原因。

其實過去我們處理一些福利項目的時候，曾有個案連老公也不知道老婆有多少錢，何況兒子有沒有在外面買樓花或買樓呢？其實這些確實不是十分稀奇的事。如果有個案的老人家被連累至連單位也被收回，希望部門能夠多加考慮這些個案。至於是否每宗個案的老人家都是臥病在床、大病至甚麼都不知道，說實話，如果是這樣的話，我相信上訴委員會一定會處理。但我們收到一些個案是，子女向來與家人不和，所以不想讓家人知道這麼多事情，所以一直沒有說自己已置業，也自己簽字確認沒有物業。如果真的要處理這類個案，希望上訴委員會也能夠網開一面。

我唯獨想說一宗個案，是成功上訴的。在30年前，一個老人家想方便處理遺產，加了親友的名字入單位。後來可幸沒有

用到那個安排，因為老人家其後病癒，還很健壯，連那單位也可以自己處理了，直至百年歸老。後來部門向此個案提告，我們替他成功上訴，可算是那14%成功上訴個案中的其中一宗個案。

主席，現在說要加重刑罰，嚴重濫用公屋的人，確實要打擊的，但局方會否考慮設立一個寬限期呢？我不知道局方何時提交《房屋條例》的修訂建議予立法會，但如果公屋住戶知道甚麼時候實施，知道罰則將會加重，不是只是收回單位那麼簡單，要罰款兼監禁，於是他在局方作出懲罰前自己主動交回單位，是否可以呢？當然有人說，他犯錯就是犯錯，應該被懲處。但坦白說，從另一角度看，我們主要想快點收回單位而已，如果他盡快自動交回單位，其實是符合我們的政策效益的。這樣可能更快收回單位，不用花多年時間提告，這樣是否可行呢？

希望這些方向可以讓大家日後有時間處理及控制有關情況，以及讓政府表達出不是一定要為了提告而不讓住戶離開，不是硬要繼續提出控告，而是他自動交回單位局方就不提告，這樣是否可行呢？

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝郭議員。郭議員的想法其實與我們很一致的，我們都是希望大家明白，珍貴的公屋資源要好好利用。我們現在暫時的想法是，完成今天的討論後會把大家的意見、細節放進我們將會建議的《條例草案》，並期望《條例草案》可以在譬如今年的7月通過。獲通過的時候，我們會說明一個實施的時間，我們現在提議的實施時間是明年的第二季，*(計時器響起)*使我們在通過與實施之間有足夠時間進行宣傳教育。如果住戶得悉有新修訂的條例而主動交回公屋，那當然最好，希望住戶發現已不再需要其公屋單位時能夠處理好並交回給我們。這是與我們的想法一致的。謝謝主席。 [015438]

**主席：**下一位是我本人。我也是一樣，我也十分支持政府打擊嚴重濫用公共房屋，從而有效善用公共房屋資源。我們的討論預設是，一如局長的介紹，在修例後可以更有效阻嚇濫用，並讓濫用公屋資源的人得到應有的懲罰。這是我們預期修例後 [015536]

可以減少的情況，但現實是否真的會如此呢？局長能否向我們解釋一下，你會如何評估在立法後，是否真的可以減少濫用情況？因為這個信息是要讓用家知道的，而不是單單為了立法。所以，剛才有議員問到局方會如何宣傳，將這個信息傳達給用家，讓住戶能夠知悉此事情。所以，在宣傳方面，局方有些甚麼策略和措施，以進行有關的宣傳呢？

另外，既然我們有法律，便要執法。由於要執法，我們的執法成本會否因此而上升，例如人手或人力物力的增加？本來我們立法就是想節省有關的成本，但是如果因而成本增加，那又好像說不過去，請問局長會如何看這方面，即是會否有成本上升的問題？

**房屋局局長：**謝謝主席。主席說得非常對，我們是希望通過立法將嚴重濫用公屋變成罪行。事實上，我相信我們在這方面的討論或者媒體的報道，已經大大提升了警惕作用，停止了這些濫用行為。至於接下來的宣傳，正如我剛才所說，我們預計在今年法例通過到2026年第二季真正開始執行之間，會有很多空間做好我們的宣傳工作，包括我們的通訊，最重要就是有足夠的資料，逐家逐戶地派發給我們80多萬的租戶，讓他們清楚了解新修訂的條例。在這裏我也呼籲租戶，不單是戶主，還有他們所有有居住權的人，都要給他們看這些資料，包括他們的子女，全部都要理解，並希望他們利用這段時間，真的要與家人處理好這個問題，問清楚他們的物業種種情況。 [015750]

另外，還有我們自己內部的教育、我們的指引，以及我們自己的工作人員的認知。再者，我們準備去不同的服務中心，包括少數族裔人士的支援服務中心，因為他們都需要知道如何好好地使用公屋單位；以及新來港人士，譬如入境處有些關於新來港人士的指南，我們亦會加入相關的內容，希望他們留意，不要錯誤地租用一些公屋單位，被人矇騙說這些單位是可以出租的，提醒他們要小心。當然，還有一系列的電視、電台宣傳。(計時器響起)各位議員或者地區的區議員如有一些渠道是希望我們去多作講解的，我們的同事亦非常樂意去做。謝謝主席。

**主席：**有關執法成本方面？



**房屋局局長：**我們期望《條例草案》會有很大的震懾作用，應該可以阻止這些嚴重濫用的行為。不論是阻止了這種行為，或是有更多個案在這段時間會主動交回單位給我們，這都幫助我們的同事減低他們的搜證、追查工作，減少查看很多資料才找出一宗個案的證據，減省我們很多的人手，希望可以讓我們的資源更加集中。謝謝主席。

**主席：**下一位是周浩鼎議員。

**周浩鼎議員：**謝謝主席。嚴重濫用公屋，包括將單位分租賺錢，甚至乎原來戶主是有大量財富的，濫用公屋資源這事情，我相信社會上都是認為要處理的，這個原則大家是同意的。不過，今天很多同事提及，我們做地區工作時，的確又見到很多情況，當你深究整個過程的時候，又會發覺是情有可原的。例如有些同事剛才說，原來那個老人家根本由始至終因為某些原因一點兒也不知道自己的家人原來已擁有物業，這些情況很難一概而論，只是我們見過很多這樣的情況。

[020030]

我的意見是，第一，政府既然要執行這個新安排，或再進一步優化《房屋條例》，真的要做多一點教育宣傳，或者對那些涉事人士，包括當他們作出申報時，要向他們再三說清楚那些情況。因為我們見過很多老人家，他們連作出申報，是否要申報或怎樣申報也不是很清楚。我覺得從現在開始，要跟他們反覆說清楚有關詳情。此其一。

第二，是對那些判斷情有可原的機制，我自己有一點分享。其實，我以前也曾是上訴委員會的成員，我相信在座其他同事也曾是此委員會的成員。我的印象中，上訴委員會(房屋)是起到一個作用的，有些個案經過翻看從頭到尾整個情況，經過當事人親身解說，原來確實是人間慘劇，上訴委員會其實是可以替他們挽回事情的。所以，對於上訴委員會那方面，我發現有些人原來也不太知道有這個渠道。當然我知道署方現在發出有關的函件，都一定會有一段文字告訴當事人可以上訴，不過我可以說，很多人是不知道這件事的。我覺得應該要讓租戶知道有這個渠道，他們可以作出申訴，因為我們想要處理的，當然是那些刻意藉單位賺錢或刻意瞞騙的個案，這些是應該要處理的，但一些真是涉及人間慘劇的個案，就應該有渠道去處理。

我想跟進陳學鋒議員剛才的提問，如果有些戶主只是用他的單位去做商業登記，他只是用來開個小攤子，也不是甚麼大生意，因為你是可以看到的，其實只是使用住址來做商業登記，因為現在申請商業登記一定要有地址，如果他使用了單位的地址做商業登記，這是否應該不算犯例呢？我看剛才陳學鋒議員這個提問挺恰當，不過好像沒有回答，所以我幫忙再問多一次而已。謝謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝周議員。首先要感謝周議員，因為他有經驗，知道我們有上訴委員會，也相信上訴委員會事實上發揮了作用。剛才周議員說到一些情有可原的個案情理兼備，但很多時候，我也聽到一些個案是反過來的，表面上是很可憐，但實情又不是這樣的。所以，上訴委員會是真的平衡地處理了兩邊的情況，相信委員會需要審視的證據是十分詳盡、詳細的，有時也牽涉比較長的年份。(計時器響起)關於宣傳教育方面，我是十分同意的，必須要多做，包括我們的上訴委員會的機制，處理一些已發出遷出通知書的個案。關於商業登記，剛才回答陳學鋒議員時亦說了，如果純粹是關於申請商業登記，而其實那個商業活動根本不是在那個單位內進行的，那個單位本身仍然維持居住用途的話，是沒有問題的。

[020400]

**主席：**下一位請謝偉銓議員。

**謝偉銓議員：**謝謝主席。首先，我想說，跟大部分議員同事一樣，我亦支持政府修訂有關條例，以加強打擊濫用公屋，使公屋資源得以善用。至於行政或者執行上的細節，我相信我們有時間就這方面提出意見，而政府當局亦會在修例時就這方面作詳細解釋。我想跟進了解多一點，因為對於修訂《房屋條例》，房屋署當然已經檢視現有相關條例，甚至制度。我想問一問，第一，關於現時或者將來的檢控程序和時間方面，有沒有優化的空間呢？因為局方也希望大家對此知所警惕，不會鋌而走險、以身試法。此其一。

[020505]

第二，有建議認為，對於現行的加名和分戶制度，是否有機會檢討一下，甚或作出提升或優化呢？另外，現在的富戶政

策是視乎收入和資產而繳交不同的租金，這個很多時候是參考市場的租值，我想了解，市場的租值是根據甚麼？是參考私樓或是其他公營房屋的出租情況？

**主席：**請局長。

房屋局局長：謝謝主席，謝謝議員。我們這次建議的4項修訂，利用了這個機會針對打擊濫用公屋，再加上有關違規停車的技術性修訂。我們研究了《房屋條例》，暫時覺得需要處理的都是這4點。至於謝議員提及的富戶政策或加名和分戶方面，我們稍後會提出另一項建議，會提交立法會的事務委員會討論。大致上，就富戶政策方面，簡單來說，我們會分析住戶的租金佔入息的比例，與租住私人樓宇的人士的租金佔入息的比例，大家有何相關性，我們應該怎樣調校才恰當，大致上是這樣。

[020709]

**謝偉銓議員：**主席，局長能否說說那個檢控程序和時間方面，有沒有檢討的空間呢？或會否一併在新的條例中考慮呢？謝謝。

房屋局局長：檢控方面，房屋事務主任或者房屋事務經理會搜證，然後再交給我們的善用公屋資源分組錄取警誡口供；錄取口供後，就會交給檢控組研究是否有足夠證據拿上法庭展開檢控程序，大致上是這樣。時間方面，同事有沒有補充？(局長與當局代表商討後)其實我們已經盡量壓縮、加快那個程序和步驟，我們聽到議員的意見，會看看我們是否有空間可以盡量加快過程。謝謝主席。(計時器響起)

**主席：**下一位請李鎮強議員。

李鎮強議員：謝謝主席。“打擊濫用公屋”這6個字，基本上在去年龍年時，香港每個市民都已體會到這些工作的成果和成效。這個campaign做得很好，很多居民、市民都表示，這次房署或房屋局做的工作，可見他們有心不讓人濫用公共社會資源。我想問幾個問題，既然要打擊這些濫用公屋的人，其實他

[020910]

們應受適當懲罰，所以我們支持修改法例，將嚴重濫用公屋變成罪行，但問題是，局方除了訂立罪行外，會否考慮透過民事訴訟，向這些濫用公屋的人追討租金、維修、管理、清潔費及差餉等？其實這都是一個可行的方法，告訴人們除了罰款外，還會向他們追討公帑，包括他們享用了的種種福利。此其一。

第二，我了解到打擊濫用公屋可以包含房委會轄下的公共房屋，其實香港的公共房屋，除了房委會轄下的那些以外，還有房協的公共房屋，還有過渡性公共房屋等，這些都是以社會資源興建。我想問，對於打擊濫用公屋，你怎麼跟房協等團體 align，大家同步進行，一同取回這些社會應有的資源？謝謝主席。

**主席：**兩方面的問題。局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝李議員的提問。如果我們在這些個案中，發現有人少交了租金，例如我們查看其資產後，認為他應是富戶，但他卻隱瞞了，我們是會向他追討這些差額，要他補交這些相關租金。房協方面，剛才也曾解釋，我們會與房協再緊密跟進，例如我們現在推出的申報政策，房協也會跟隨我們的做法去推進。未來，他們會擴大現行富戶政策的涵蓋範圍至所有簽訂新租約的租戶，就一些富戶政策的申報，他們會開始在未來一年推行第一批，希望盡量在兩三年間，完成他們全部租戶的申報。 [021104]

**李鎮強議員：**主席，還有一點時間，很多人可能持有的物業，甚至一些資產，可能是透過公司持有，局方會否透過公司註冊處了解他們持有物業的情況？如果所得資料是比較一致的話，其實局方都可進行追討或申索。謝謝。

**主席：**這個問題之前也有議員問過，局長請再回答一次。

**房屋局局長：**是會的，我們都會跟進這些由公司持有的物業。

**李鎮強議員：**好，謝謝。



**主席：**然後請林新強議員。

**林新強議員：**主席，我發言支持政府打擊濫用公屋的政策及措施。但我有兩個提問，剛才我離開了會議室，向財政司提交了預算案的建議——有幾位同事現在回來了——所以如果我的提問，之前有議員問過，局長可以不用回答，我查看紀錄便行，謝謝。第一個提問，文件提到會賦權房委會獲授權人員要求在房委會公屋處所內居住的人士提供個人資料。這是合理做法，如對方不合作，也會有相應罰則，我關注的是在實際情況下，如果對方真的不合作，那麼這些獲授權人員如何執法？如果發出“牛肉乾”，是否可由獲授權人員簽發給對方？還是要請警察幫忙？局方有否考慮過前線人員實際執行時會否遇到很多困難？我相信絕對會有。 [021238]

第二個提問，文件第11段提到去年2023-2024年度引入與土地註冊處的資料比對機制，以核查公屋租戶及其家庭成員有否在香港擁有住宅物業。另一個方式，如我是公屋住戶，也有金錢，我便不在香港置業了，轉為在內地或海外置業，這樣你們便核查不了，我絕對明白，是因為執法的問題而未能核查。但既然我們可以與土地註冊處的資料建立比對機制，我們又可否與入境處的資料建立比對機制？如果做到，便可能查核到有關情況，如某人離開香港一段時間，經常離開，或可跟進他在海外或內地有另一個物業住宅。兩個提問。

**主席：**兩個問題。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝林議員。第一，我們同事執行職務時，例如進屋驅趕一些根本沒有戶籍的人，一般都是順利的，但有時若有需要，都要請警方協助，大家都有聯絡機制。另外，海外物業那裏，事實上我們有跟進，以今天來說，有21個租戶給我們找出在內地擁有物業而收回單位。我們會將內地物業估值，算進其資產，看看有否超出資產限額，但不論與內地或海外其他國家也好，每個地區每個國家的行政能力均稍有不同，有些會較快，有些時間或會稍長，但我們會持續進行。 [021449]

**林新強議員：**即就算是海外，都有機會請對方的執法機構幫助？

**房屋局局長：**會的，其實我們現在與內地很多省市，與他們一些國土資源局或存有樓房買賣資料的相關部門，我們都已建立機制，我們會恆常向他們發信，或同事定期都有跟進個案，例如對方一段時間過後沒有答覆，我們都會去信跟進，也成功有21個租戶的個案，是透過這些機制給我們找到一些有用的資料。謝謝主席。

**主席：**下一位請李梓敬議員。

**李梓敬議員：**謝謝主席。公屋資源非常珍貴，現在輪候時間這麼長，有關當局準備修例，打擊濫用公屋，對此我們一定全力支持。就局方的計劃，我有幾點問題。第一是針對一些嚴重的濫用公屋情況，剛才局長也提到一些例子，真的很離譜，如果這麼離譜的個案，按這次建議的罰則，也只不過是罰款50萬元及監禁1年，會否不足夠？其實這麼離譜，是否可以再提高阻嚇力？第二是執法問題，從頭到尾，我在地區服務也有若干年，年期不少，見到過往不論打擊富戶或濫用公屋也好，不是說完全沒有機制，但在執行力度上，真是比較乏力。我留意到其中一個原因，就是好像沒有甚麼誘因令執法人員去執法。大家都覺得好像是增加了工作量，而執法後，其實是證明了公屋濫用情況是嚴重的。即捉得越多，便證明情況越嚴重，整個機制的incentive像是不鼓勵執法，包括現在施行的扣分制，都有這樣的情況，局方現在建議的這個新系統，如何address這個問題？ [021627]

最後一個建議，我覺得局方很好，每年會透過屋邨辦事處撥款予一些社區團體，用於舉辦活動，卻沒有要求有特定主題，而是讓人們自行填寫。既然濫用公屋情況那麼嚴重，也是需要address的一個問題，會否在這些撥款加上一些主題，在教育方面提醒市民？謝謝。

**主席：**請局長。



**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝李議員。關於我們現在建議，將嚴重濫用公屋的罰則改為最高罰款50萬元和監禁1年，我們也要考慮相應性，參考相關的房屋條例，有些資助出售房屋，同樣是在沒有我們批准或違例情況下出售或獲利，相應地，就這些公屋，他不應該以公屋賺錢獲利。所以，我們是參考了這些相關條例，訂定罰款50萬元及監禁1年的幅度。

[021830]

至於執行力，我不能太過同意說我們的執行力或現在的制度不鼓勵執法，其實我想，正是過去兩年多，大家看到房委會透過新申報機制，主動要每家每户申報，現在已推行3輪，佔一半租戶，餘下會再推行3輪，便會要求所有80萬戶申報，是80萬戶。而申報回來的資料，我們不是純粹收集資料，我們會把所有資料與土地註冊處核對，去查看、去跟進，然後抽出刻意隱瞞的個案。在過去一段時間，我們收回7 000個單位，或有些是由於我們妥善執行扣分制，而住戶超出扣分限制，因而遷出的單位。我想這些數字都讓公眾看到，我們的執行力是很到位，同事也做了很多工夫。至於為一些團體活動訂定主題(計時器響起)，對此我很同意，同事說現在我們都會建議一些主題，這是很好的建議，我們會考慮。謝謝。

**主席：**下一位是狄志遠議員。

**狄志遠議員：**謝謝主席。大家都說打擊濫用公屋是應該的，現在近期是雷厲風行，強力執法，某程度也應給予掌聲，部門願意做事。但在我角度來說，法律都有人情味，我特別關心那些長者、殘疾人士或弱勢社群，因為我們社工近期接獲很多個案，很多長者因為無知，不懂得法律規範，或不懂得一些資料，他們也無能為力，對控制不了的事情，甚至有些是因為環境因素，兩代關係等，他們其實很被動，很困擾。再加上現在社會有些年青家庭離開了，留下長者在家。在現時環境，有些長者是頗受苦，頗受害，頗孤單。至於現在要執法，對，他們是做錯事情，或在法律上或規範上不對，但當中我也希望能有多點人情味，剛才局長也提到，其實成功上訴的個案也有10多個百分比，也有個機制。但在機制中，在我的角度來說，可否加多點人情味，我想局方的同事可否與我們社工商討一下，因為我們處於前線，可能找到很多涉及長者的不同情景，可以豐富局方對長者和殘疾人士的認識，對於上述的處理，我覺得可以發揮多點人情味，這並不困難，希望局方可以考慮，或我也可以

[022040]

安排局方與我們前線社工接觸，因為我們接獲很多這些個案，可向你們反映和交流，使執法可以兼顧人情和法律。

第二，我希望能有些數據，因為我關心長者，可否告知近期局方所謂捉到濫用的個案中，多少數字涉及長者？我想看看數字，以掌握情況而已，看看有否案例可以日後跟進。謝謝主席。

**主席：**局長手邊有否數字。

**房屋局局長：**主席，謝謝狄議員。這個數字確是沒有，我手邊沒有單純涉及長者佔多少宗個案的數字。至於人情法理兼備，我們聽到，也謝謝狄議員，都請狄議員放心。有時候有些個案在道理上確是濫用了公屋資源，但我們與社會福利署有很好的機制，例如社會福利署會進行恩恤評估，或我們現在也有一些過渡性房屋等選擇，看看這些選擇能否幫助他們。同事會在處理濫用及在機制下如何再盡量協助居民，一併做好及留意。

[022257]

**狄志遠議員：**我想簡單回應，第一，長者方面的數字可以後補讓我們參考。我也希望在機制上，有些個案確如局方說，是的，犯了例，所以被驅逐，然後再獲恩恤，但長者在過程中其實都很困擾，或許日後我們有機會可以和政府商討，從社工的角度與大家分享，我們會作出安排。

**主席：**下一位請謝偉俊議員。

**謝偉俊議員：**謝謝主席。主席，我想，你用“打擊濫用公屋”這個題目，大家原則上一定贊成，但我想提出幾點或觀察，讓大家討論。第一，當然主題是打擊濫用，但事實上，如果是虛報或漏報，那些所謂富戶，都是與這個議題息息相關。我理解到，雖然審計署在幾年前曾進行審計，覺得效率很緩慢，收回的單位數目很不濟，但近年政府的政策的而且確能夠很快收回很多單位，能收回7 000個。第一個問題，那些人去了哪裏？有7 000個單位被收回後，他們自己如何處理？我們有否跟進？尤其我們最近常說要打擊“劏房”等事情，會否製造很多情

[022418]

況？這些始終是社會上有需要的人，我想下此註腳，有機會可看看。

第二，既然我們說按現行機制，有濫用的情況或被查出在香港擁有資產，正如剛才局長說，有21宗個案是在內地有物業，但事實上，在國內的情況，有關機制已經施行10年，全中國所有的房地產只要按一下按鈕便可看到資料。如果要check，是很簡單，應該不止21宗個案這麼少。海外都一樣，如果要核查，按一下按鈕，如真的想核查，是很容易查到，這方面是否政策上有甚麼原因，為何我們不想將主力調查的針對對象也包括國內的資產？事實上，這裏有不少個案投訴說很多新移民人士其實隱瞞了在國內的很多東西。當然，我們永遠都不能完全取締這事情的，因為如果真的要隱藏一些事情，可有很多方法，訂立一個declaration of trust便已做到，但我們最低限度要帶出一個信息，就是希望盡量控制這情況，而在國內擁有資產既然是這麼大的一個濫用原因，為何我們不將此包括在內？

第三項觀察，我想補充的是，對於那個獎賞，即所謂“篤灰”的做法，我對此有點保留，雖然在效率上或成效上，的而且確是發現了更多個案，但這是鼓勵了很多市民之間互相舉報，在鄰里上造成一個moral hazard，互相不敢請別人回家用茶，或交往時恐怕會出現很多問題。當然我們本身也有些行之有效的懸賞制度，但通常懸賞制度是已經過警方長時間調查嚴重罪案之後，有足夠證據起訴和拘捕，才會懸賞。但現在用於濫用公屋或一些你認為是可疑的活動，或牽涉到相對輕微的事情，卻造成大家互不信任，這對香港整體的社會安寧程度，會有較大影響。我們有否考慮有關措施後遺症？既然有所謂懸賞、舉報的機制，又是否有懲罰機制，懲罰那些濫用警力或濫報的情況，以作平衡？我覺得這需要一併考慮，有機會時，我們希望也可處理。時間關係，我暫時先提出這3點。謝謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝議員。在我們的數字上，該7 000個單位較大比例是本身已被浪費的單位，即有關住戶本身也居於別處，而其公屋單位則被擱置，又不交出來，可能用於存放個人物品，可能相隔很久才回去，甚至有些個案已移

[022751]

民，卻不交出單位。所以，他們本身可能已有地方居住(計時器響起)，這些情況都佔較多，另外有些是像我們剛才所說，取得公屋單位，本身不用作居住，用作健身房，還要有收費表、價目表以收費，這些個案都會有。

內地的機制，我們會持續跟進，也會努力與內地建立更有效的制度，對於如何得到內地與這些物業相關的資料，我們會繼續去做。至於“舉報濫用公屋獎”，我自己的看法是，有次我看到新聞報道，有個婆婆表示她旁邊的單位，有很多兇神惡煞的閒雜人等進進出出，其實是否這些反而會破壞鄰里關係？如果我們發現附近有公屋單位是這樣子，而我們公屋住戶挺身而出，保護一些好的居民，我們覺得這真的值得鼓勵，也是我們這個舉報濫用公屋獎計劃的目的之一，以希望保護好我們的公共資源。謝謝主席。

**主席：**下一位請何君堯議員。

**何君堯議員：**謝謝主席。我完全支持這項打擊濫用公屋措施。 [\[022939\]](#)

我對文件第3段、第12段及第13段有少許回應，對於“舉報濫用公屋獎”，既然可以獎賞舉報人，倘若有人自己也覺得多年來已在這方面踩着灰色界線，卻不敢面對現實，既然現在設立“有罰”的制度，局方會否考慮也“有賞”予當事人？即不用待別人舉報，他現在自願交回單位。如果是這樣，我們亦很期望帶來良好的社會效益，也能騰出房屋資源，所以，我們給予獎賞。例如早點交出單位的住戶，便賞3個月免租期，而住戶要準時交出，到交出之日，便向他退回3個月租金。

第二是第12段和13段，關乎追溯權。我當然也很認同，基本上犯了罪，要有段時間，這稱作“時限”，即limitation of action之類。我覺得，對這種人來說，我們亦可鼓勵他坦白從寬，若抗拒的話，他必須知道，他被發現罪行的6個月內，或犯罪的兩年內，都可以追溯的。至於第14段說得更厲害，就是在犯罪後6年內或獲授權人員發現罪行之後1年內，隨時可提出追溯。我覺得這把刀在他頭上的確很有壓力。

但是，若我們反而給他一個機會，若然肯交回單位，前塵往事不計；並非在被人舉報後才“拋手巾”，而是就以前做錯的事，他自願走出來，自認是石堅，向黃師傅認錯，便可放他一



馬。那麼，他便不用面對文件第12段、第13段及14段所述措施帶來的陰影。我們想社會內有平衡，我們歡迎別人舉報。有敬酒不喝，罰酒的問題會很大，周邊的人可以“篤灰”舉報，但他們自己不是“篤灰”，而是自己走出來認錯，把單位交出，那麼社會又和諧，又能給予他們一個自新機會，我覺得這是可取的。還有一些沒有犯錯的，他們早點把單位交出來，他自己知道，這是一個公民社會，大家有自覺性，那便給他獎賞，給予3個月免租期。局方會否在這次修訂法例同時考慮這些獎賞計劃？謝謝。

**主席：**獎賞是給予那些確是做出貢獻的人，而履行本身應該有的責任，是不應該給予獎賞的，看看局方如何回答。

**房屋局局長：**主席，謝謝何議員。我心中的答案與主席一樣，他們維持善用我的公屋資源，我用這麼便宜的租金，平均每月2,000元，給他一個單位，是真要好好居住，他交出來是應該的，我是否還要提供獎賞？對此我也同意主席的看法，我們的資源應更有效利用。不過何議員說到，鼓勵他們自願交出單位，交出來是最好的，其實我們一直也說，不是要懲罰他們，也不是想時時發出遷出通知書要求收回單位。最好是他們發覺不妥(計時器響起)，我們現在為大家提供這麼多宣傳教育，讓市民認識到要好好利用公屋，如果他們的單位用不着，便自動交出單位，我們便不會提告，這個方法是最好的。所以，我們希望在法例獲立法會批准到執行之間，大家對此有多點理解時，可主動交出沒有需要的公屋單位，讓我們再編配予有需要的人。謝謝主席。

[023257]

**主席：**我們剛才說會議會到5時結束，但還有一位議員想作第二輪發言，是洪雯議員，我建議最後讓洪雯議員發言，3分鐘時間，請你發言。

**洪雯議員：**謝謝主席，我有一條問題而已。參看申訴專員公署的報告，其提出一項建議，從源頭堵截濫用公屋人士，即嚴格篩選、篩查不符合資格入住公屋的新申請者，但現在的審查程序並不够嚴謹，最終令一些不合資格的申請人成功獲派公屋，造成資源錯配。其實資格審查的過程，主要依賴房委會職員把關，我想問，除了加強職員培訓外，有否其他手段？例如申訴

[023427]

專員公署的報告提到一個case，該戶主遞交的多份申報表都有很多不清晰甚至可疑及需跟進的情況，包括3次逾期遞交申報表，甚至兩夫婦均無在申報表上簽署，但職員卻接納該申報表，而未有作出任何跟進，直至多年後才揭發妻子擁有香港物業。我想問，我們會否考慮建立問責機制，提高職員的責任感？及會否考慮多用技術手段輔助審查，例如以機器閱讀申報表，以作初步篩查？謝謝。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝洪議員提到這份申訴專員報告。[\[023552\]](#) 申訴專員提出要作深入調查，我想是在2022年或2023年那時候。當時我們自己內部已正在進一步改善打擊濫用機制，到申訴專員的報告發布時，其實我們本身已同步有很多新方法、很多新機制出台，例如我們現在也會同樣將公屋申請者的資料與土地註冊處核對。以往，我們與土地註冊處電腦系統的聯繫並沒有這麼強，要逐宗個案核對，比較浪費時間，現在我們可以利用新電腦系統核對一批個案，令效益大增。申訴專員的這些建議，部分已施行，另外一些，我們定會一一跟進，希望我們的工作越做越好。謝謝主席。

**主席：**議員發言時間基本上完結。根據政府當局文件，當局計劃在2025年第二季向立法會提交《條例草案》。請問在席所有委員對當局的立法時間表是否有意見？(沒有委員表示有意見)沒有意見，即我們都同意。[\[023657\]](#)

接着是議程第V項“其他事項”。如果沒有其他事項，我宣布會議結束，也感謝局長及有關官員，到來與我們開會，謝謝。現在散會。

\*\*\*\*\*