

更高格局看前海 創新機制助發展

提高效率打擊濫用公屋

粵港澳大灣區發展步伐加快，合作區建設不斷向縱深推進。昨日，位於深圳前海的海豐銀行新辦公大樓正式揭幕，該大樓是匯豐在華南地區投資持有的首座綜合辦公大樓，既體現了該集團對大灣區前景的信心，亦反映了前海的良好發展勢頭。前海是支持香港優勢產業拓展內地市場的重要載體，也是內地企業通過香港「引進來、走出去」開拓國際市場的重要抓手，有助鞏固提升香港「三中心、一高地」地位。在當前複雜的國際形勢下，香港社會各界要站在更高的格局，積極主動作為，創新政策機制，全力推動前海加快發展。

今年正值匯豐銀行成立160周年，其前海辦公大樓的揭幕具有獨特意義。作為一間老牌的英資銀行，長期以香港為根據地拓展全球市場，近年則加大在內地投資力度，而大灣區的前海更是重中之重。正如其高管表示，前海擁有的獨特優勢，有助該集團把握中國不斷加速的市場開放和經濟發展機遇。

事實上，不僅是匯豐，許多外資金融機構都看好中國發展前景。昨日安永發表的報告顯示，截至2024年6月，在華外資法人銀行共41家，外國及港澳台銀行分行共116家。外資銀行經營業績

持續向好，去年6月底，相關銀行資產總額達到3.87萬億元，較2023年末增長100億元，同時，外資銀行上半年淨利潤實現149億元，較2023年同期的116億元有顯著增長。「量」和「質」的全面提升，足以說明事實。

中國深化改革開放，大灣區機遇更顯著。就以金融業為例，前海的深港國際金融城至今已入駐432家金融機構，港資和外資佔比達到35%。新入駐的金融機構包括港交所科技、匯豐軟件等。相較於此次的匯豐銀行，東亞銀行的前海總部更早在去年揭幕。隨著更多開放舉措的落實，相信還會有更多的金融機構加大布局前海的力度。

不僅是金融業，過去4年前海GDP年均增長超過10%，2024年前三季度增長8.2%，固定資產投資增長16.5%，這一系列數據背後，是前海擴區後，區域深度融合、優勢互補的結果，也是「大前海」區域協同發展的生動寫照。

前海合作區對於香港發展至關重要。當今世界變亂頻仍，香港作為高度開放的小型經濟體，更容易受到外部衝擊的影響。要在變局中立於不敗之地，關鍵是要發揮好「一國兩制」之下的獨

特優勢，加強與國際社會的廣泛聯繫，加快融入國家發展大局。而前海合作區讓香港的「內聯外通」優勢有了更大更廣闊的發揮空間。

今年是前海成立15周年，能否抓住新一輪發展機遇，關乎香港未來的整體競爭力。香港各界要以更長遠的眼光、更大的格局看待前海發展，尤其要主動作為，推動制度機制的改革創新，更好地釋放制度紅利。未來要致力把各發展中的難點、堵點一一打破；將「不通」變成「通」，將「不順」變成「順」，推出更多促進人流、物流、資金流、資訊流的措施，讓香港和海外的企業和人才，以至普羅市民，都可以抓緊擁抱灣區的無限機遇。

習近平主席在橫琴考察時明確提出檢驗合作區開發建設成效「三個要看」，這既是合作區開發建設必須自覺對標對表的標準，也是港澳參與大灣區建設必須遵循的關鍵。香港作為大灣區發展的核心引擎之一，要堅定方向，充分發揮在大灣區高水平對外開放中的示範引領作用，努力為「使粵港澳大灣區成為新發展格局的戰略支點、高質量發展的示範地、中國式現代化的引領地」貢獻更大的力量。

申訴專員公署昨日發表調查報告，向房委會及房協提出31項改善打擊濫用公屋行為的建議。報告得到有關部門的積極回應，也引起了市民的強烈共鳴。

濫用公屋問題已到了十分嚴重的地步，《大公報》過去多次揭露相關情況，引起各界高度關注。現時香港公屋輪候時間仍然相當漫長，「劏房」、籠屋等不適切居所亦需要盡快得到規範和取締，確保公屋單位用得其所已是社會共識，加強打擊濫用公屋更是讓基層市民得以安居樂居的必要之舉。

應當看到，當局近年已經採取了不少積極舉措。例如加大審核和巡查力度，兩年間收回約5000個公屋單位，早前更提出將嚴重濫用公屋行為刑事化，以進一步提高阻嚇力。

但也必須承認，這些措施的力度和效果仍不足。例如，房協於2018年實施富戶政策，但過去6年來，簽訂新租約的公屋租戶僅佔整體的14.1%；過去7年就濫用公屋個案檢控率最高只有4.2%，其中

包括非法轉租、虛報資產等嚴重個案；房屋署在2023年4月接獲舉報有人出租公屋，但由於未能成功聯繫業主，要到同年12月才發出「逐出單位通知書」。

從這些個案中不難看見，簽約率、檢控率、執行率太低，是影響問題解決的關鍵，這背後涉及更重要的監管及執行機制的完善和加強。否則即便日後濫用公屋行為刑事化，也未必能有效解決問題，公眾仍會憂慮當局是否有足夠人手、檢控需時多長、如何第一時間發現濫用情況等等。既然濫用公屋刑事化是為了提高阻嚇力，那就絕不能變成「紙老虎」，而是要令政策確切得到執行。

房屋署昨日回應報告時強調，會詳細審視和研究有關建議，優化現有措施及積極探討不同的新方法。房屋問題可謂香港社會尤其是基層最關心的民生問題，各界期待，有關部門能以高度負責的態度，積極主動作為，強化執行效能，務求從根本上解決濫用公屋這一痼疾。

檢控率僅4.2% 刑罰阻嚇力須加強

打擊濫用公屋 申訴署提31優化建議

公屋資源珍貴，社會各界就打擊濫用公屋的方向已形成強烈共識，支持政府加重力度和加重刑罰。申訴專員公署昨日公布有關打擊濫用公屋的主動調查報告，指出房屋委員會就濫用公屋個案的檢控率過低，現時只有4.2%，未能起阻嚇作用，有租戶長期非法出租單位，房屋署耗時五個多月才收回單位，而該租戶更毋須負上刑責。

公署向房屋署及房屋協會提出31項改善建議，包括從刑罰、加速濫用公屋回收及主動調查等方面入手，期望公屋資源能被更精準利用。

大公報記者 伍軒沛

全港現有約84萬多戶、218萬多名的公屋住戶。申訴專員公署於2023年4月宣布展開主動調查，審研當局打擊濫用公屋資源的工作。申訴專員陳積志昨日公布主動調查報告表示，今屆政府就房屋政策做了大量工作，除了增加公營房屋供應，打擊濫用公屋同樣是工作重點。

陳積志表示，今屆政府上任以來，房屋署收回超過7000個被濫用和違反租約的公屋單位，相當於一個大型屋邨的單位量，打擊濫用公屋成效顯著，值得社會肯定和表揚。但本着「沒有最好，只有更好」的目標，房委會和房協在打擊濫用公屋的行政工作，仍可更臻完善。

不少個案已超2年檢控時限

公署抽取房委會及房協的9宗濫用公屋個案進行分析，發現濫用單位住戶把單位非法轉租或虛報資產等，結果只是被收回單位，大部分沒有被檢控。其中一宗個案，房署於2023年收到網上舉報有人放租公屋，經調查發現，戶主與妻子離婚後，返回海外家鄉定居，於2019年至2023年，有1220日即82%時間不在港。房署結果用了五個多月時間收回單位，但期間該單位仍繼續轉租，而該住戶交回單位後，毋須負上刑責。

陳積志表示，當局對濫用租戶懲罰過輕，最嚴重後果只是終止租約及5年內不可申請公屋，過去七年的檢控率最高只有

4.2%，不少個案到發現時，已超過2年檢控時限。

公署調查亦發現，個別屋邨辦事處人員沒妥善跟進公屋住戶的申報表。其中一宗個案，租戶自2008年至2018年期間，最少5次提交不正確的申報表，隱瞞擁有物業，但就算申報表資料不齊、明顯有可疑，職員照樣「照單全收」，未有深入調查。

公署調查報告並稱，房協出租屋邨租戶總數約8萬人，在「富戶政策」下需每兩年作申報的租戶只佔14%，與租戶人數逾200萬人的房委會相比，房協應更具條件可對所有在「富戶政策」租戶進行查冊。公署促請房協諮詢法律意見，認真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。

肯定當局積極態度與成效

房屋署昨日回應申訴專員公署的調查報告表示，感謝公署肯定該署在打擊濫用公屋資源工作的積極性，自今屆政府上場以來，已探討優化打擊濫用公屋的措施，並由2023年中開始陸續實施。該署已推出「舉報濫用公屋獎」，並積極研究修改《房屋條例》，將嚴重濫用公屋行為刑事化。

房屋協會回應公署調查報告表示，欣悉公署肯定房協在打擊濫用公屋資源工作的積極態度，在加強打擊濫用公屋及確保善用公營房屋資源上，與政府的取態完全一致，並自2023年起增撥資源，推出加強打擊濫用公

申訴署打擊濫用公屋建議

(部分)

提高檢控率

建議 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。

房署回應

- 積極研究修改《房屋條例》，將嚴重濫用公屋行為刑事化，目標希望可在今年年中獲立法會通過草案。
- 已成立由退休紀律部隊人員組成的專案小組，協助偵查較嚴重及隱蔽的懷疑個案。

加強培訓物管保安

建議 在合約條款可行的情況下，向物管公司及護衛服務承辦商個別職員的獎勵計劃，提高警覺性和責任感。

房署回應

已成立由退休紀律部隊人員組成的專案小組，向前線職員提供偵察和調查技巧的訓練。

制定獎勵計劃

建議 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，提高積極性。

房署回應

已加設物業管理公司及護衛服務承辦商獎勵制度，鼓勵他們協助偵測濫用公屋情況。

全面推行「富戶政策」

建議 房協應重新深入研究全面推行「富戶政策」，認真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。

房協回應

計劃以大約五年時間，將「富戶政策」涵蓋至轄下所有出租屋邨的租戶。

與內地澳門建追查渠道

建議 探討如何加強與內地及澳門的相關部門及機構溝通，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或澳門物業的資料。

房協回應

將與相關政府部門溝通及進一步探討與內地及澳門政府部門及機構建立渠道，打擊濫用公屋。

直接發「遷出通知書」

建議 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。

房協回應

若證實租戶嚴重違反租約條款，例如丟空單位、分租或轉租單位、在單位內進行非法活動或虛報資料等，房協將不予警告，直接發出「遷出通知書」終止租約

資料來源：申訴專員公署、房屋署、房屋協會



房屋署人員上門進行家訪，了解住戶有否濫用公屋情況。

用新思維破解難題

記者手記

公營房屋資源珍貴，必須用得其所。《大公報》過去兩年透過現場直擊、調查報道等，直擊多個公屋停車場泊位價值不菲名車情況、「放蛇」揭發「清水樓」居屋淪炒賣工具，揭示公營房屋濫用情況，並持續跟進房委會及房協打擊濫用公屋最新安排，提供服務性資訊，提醒公屋居民須遵循最新安排。

現屆政府上場以來，房委會先後落實多項加強打擊濫用公屋措施，包括加強申報機制、聘請退休紀律部隊人員加入打擊濫用公屋小

組隊伍、設立「舉報濫用公屋獎」等；房協則推出加強版「富戶」政策、成立「房屋資源管理及營運組」等。多管齊下打濫漸見成效，房委會於2022/23至2024/25年度，收回逾7000個被濫用或違反租約的公屋單位，相當於一條大型屋邨。

全港有多少公屋單位被濫用？目前無法統計。但正如申訴專員所講施政精神應該是「沒有最好，只有更好」，相關機構的「打濫」工作仍須加油，提速提效，要敢於解放思想，用新思維破解難題。

大公報記者 曾敏捷



《大公報》多次報道房委會多管齊下打擊濫用公屋，包括「放蛇」檢舉和調查住戶境外資產等，成效顯著。



透視鏡 蔡樹文

必須跨部門打擊

申訴專員公署調查當局打擊濫用公屋的工作，指房委會檢控不足，最近七年就濫用公屋檢控率偏低，曾低見1.7%，懲罰亦欠阻嚇力，即使成功入罪，罰則也較輕。個案中有租戶定居海外，卻將在港公屋出租牟利，被揭發後耗時5個多月，房署才成功收回單位，而在該5個多月內，租戶仍持續將公屋非法出租，後果只是交回單位且毋須負上刑責。

濫用公屋問題由來已久，背後涉及多種複雜因素，既有執法不力，亦存在法例執行的困難。有關

方面擬對《房屋條例》作出四大修訂，透過刑責阻嚇濫用公屋，顯示政府打擊濫用公屋的決心。

文首提及的個案說明，打擊濫用公屋除了房署負主要責任外，還需要不同政府部門合作。公屋居民長時間離港，入境處掌握其出入境紀錄，若有機制讓房署獲取有關資料，可讓房署跟進。同理，若公屋居民擁有私人物業，在大數據社會，房署要取得相關資料絕對不難，只待政策及法例開綠燈。

跨部門打擊濫用公屋，比單一部門行事當然會取得更好效果。以刑責追究及提高執法效率，相信濫用公屋情況會大大改善。