

平均需76至87日

公屋收回重新編配慢 申訴署提19改善建議

政府近年嚴打濫用公屋成效顯著，但回收的單位重新編配速度仍有待改進。申訴專員公署主動調查，發現目前由收回公屋至編配租約生效，房屋署平均需76日，房屋協會平均需87日，最嚴重的個案曾花249日，才獲重新編配偏遠單位。

為了加快公屋流轉，公署提出19項建議，包括優化在「遷出通知書」所訂期限屆滿後、單位仍未騰空交回的處理程序，以及更積極及果斷處理未有交還單位的個案等。

大公報記者 伍軒沛

當公屋住戶遷出單位後，房署及房協會先將單位收回，完成翻新後重新編配給新住戶。一般而言，分別平均需時76及87日，可讓下一手租戶入住。不過公署調查發現，有部分單位編配時間超過100天，最嚴重的一宗個案涉及位於禁區內的沙頭角邨，房協從收到重新編配足足花了249日，情況並不理想。

促果斷處理未交還單位

公署並發現，有房協公屋租戶利用不同藉口拖延近半年，單位才能被收回。該戶於2020年初往海外探親，疫下未能返港，其後購買居屋，2021年3月委託代表收樓取居屋鑰匙。按規定需於取鑰匙後60天內交回公屋單位，但該戶多次以未能返港、由朋友代交還單位等種種理由拖延，並要求房協保存單位內物品，導致房協兩度暫緩法律行動，最終於11月才收回單

位。公署認為，房協收回單位行動欠積極。

公署並稱，房署於2023年4月收到舉報，有人在網上放租某公屋單位，調查發現戶主在2019年7月至2023年7月，有1220天在海外居住，房署職員多次巡查該單位，其中兩次遇見非戶籍人士，遂於2023年8月發出「遷出通知書」，9月終止租約，但直到12月初，單位的水電紀錄均有遞增，顯示有人使用單位。擾攘四個月後，房署才終於收回單位。

加快單位流轉以免浪費

申訴專員公署高級調查主任鍾永健認為，發出給佔用者的通知書及逐出單位通知書，並非法例規定程序，房署應按個案情況靈活處理，特別是租戶有繼續濫用公屋的行為，毋須完成發出該兩封通知書才採取收回行動，或因應情況適當定出限期。

申訴專員陳積志表示，公署抽查發現，過去兩個年度，房署由收回單位至重新編配單位，平均需12日，而收回後至租約生效日期平均需76日，即約兩個半月後才有新租戶入住。房協由收到重新編配單位，整體需47日；收回至租約生效平均需87日，即約3個月才供新租戶入住。公署認為，房署及房協就收回單位程序、翻新及編配安排方面，需進一步革新，加快單位流轉，確保珍貴的公屋資源不會被浪費。

公署提出19項改善建議，包括房署應研究優化在「遷出通知書」中期限屆滿後未騰空交回單位的處理程序、為收回單位至再推出編配的工作訂定目標。

公署表示，房協應借鑒房署處理獨居租戶離世後，收回單位的程序、研究縮短收回單位後14天內發出更新工程單的安排等。



申訴專員公署調查，發現目前由收回公屋至重新編配，房屋署平均需76日，房屋協會平均需87日。

準租戶自行翻新可獲三個月津貼

加快流轉

房屋署及房屋協會表示，會詳細審視及研究申訴專員公署的有關建議，積極採納可行方案，並正進行優化措施。

房屋署的公屋翻新工程指標是平均在44天內完成，房署稱，2023/24年度，由於有大量公屋居民因購置資助房屋而交還單位，較往年多起碼3000宗，部分屋邨需翻新的空置單位數量，於短時間內驟升，令翻新單位平均需時升至約54日。

將翻新中單位預先編配

房署稱，十分重視收回公屋的程序和安排，以至翻新及編配流程。房署已落實優化措施，包括同步將正進行翻新工程的可預先編配予合資格的公屋申請者，只要翻新工程一完成，公屋申請者便可馬上入住。

房署並於去年11月，擴大「空置單位翻新津貼」的適用範圍至所有樓齡的空置單位，選擇參與計劃的準租戶，同

意自行進行小型翻新工程，均可獲發相等於三個月租金的翻新津貼，以及靈活地使用有關津貼，作出更切合家庭需要的安排，加快翻新工程的進度。

議員倡調配資源應對突發情況

房協表示，一直積極善用公屋資源，目前正進行五大主要檢視工作及優化措施，特別是優化處理獨居租戶離世後的收回單位程序、計劃將租戶可申請延期交還單位的限期，由最多兩個月縮短至最多一個月等。

立法會議員梁文廣預期，未來政府會有更多打擊濫用公屋的措施，也會有更多居民購買資助出售房屋後交還公屋，因此除了每年預算中預留資源，用於聘請承辦商處理房屋翻新工作外，也應額外調配資源應對突發情況，例如每年的入息資產申報期過後，通常會有額外的房屋單位交還，政府需準備更多資金或資源來處理這些工作及提前規劃，進一步加快公屋流轉。

大公報記者 伍軒沛

房協擬推售房屋項目簡介

房協：三月底推新盤 家有「長者、初生」先揀樓

【大公報訊】記者曾敏捷報導：置業機會陸續有來，香港房屋協會新一期資助出售房屋預計3月底推售，包括觀塘安達臣道及粉嶺馬會道項目，分別提供約960伙及640伙，將參考最近一期居屋折扣率定價，並預留四成單位供「家有長者」及「家有初生」申請者優先揀樓。大公報記者昨日現場所見，兩個項目的上蓋工程現正進行得如火如荼。翻查地政總署紀錄，安達臣道項目已獲預售樓花同意書，預計2027年第三季落成；至於馬會道項目，預售樓花同意書仍待審批，預期2027年第一季落成。

房協現正規劃及興建逾20個項目，未來5年可提供逾1.7萬個單位。房協主席凌嘉勤昨日與傳媒聚會時表示，2025/26年度房協將有逾8000個出售及出租單位接受申請，包括資助出售房屋、專用安置屋邨及屋邨重建安置項目等，是歷來最多。

料以市值七折定價

今期資助出售房屋參考最近一期居屋的申請資格及折扣率定價，詳情稍後公布。房委會早前接受申請的「居屋2024」，白表家庭申請者的月入及資產限額分別為6萬元及123萬元，單身申請者減半，單位以市值七折定價。

據悉，兩個項目會按房協一貫的交樓標準，提供基本裝修及家電，包括全屋鋪設地磚/地板，附設廚櫃、煮食爐等，基本上買家購入傢俬即可入住。

大公報記者昨日在安達臣道石礦場所見，房協擬推售的R2-4號地盤項目，現正進行上蓋工程。住宅大廈基座部分已完工，住宅單位已建至四樓。

至於粉嶺馬會道項目，大公報記者現場所見，項目毗鄰粉嶺法院大樓，上蓋工程正進行得如火如荼，基座部分已完成，進度較快的住宅大廈，已建到五樓。

房協於2023年推售、位於安達臣石礦場R2-3號的資助出售房屋「朗然」，至今仍未完成揀樓程序。凌嘉勤說，可望今年內安排準買家揀樓，由於市民對住屋有剛性需求，他不擔心準買家因市況而放棄揀樓，轉而購買新推出的項目。

公屋聯會總幹事招國偉分析認為，房協資助出售房屋有基本裝修，有不少捧場客，料新一期發售計劃的申請超額情況或會較「朗然」低，但需求仍很大。被問及最近一期居屋入息及資產減少，會否影響準買家負擔能力，他相信影響不會太大，但提醒準買家做好負擔能力評估。

粉嶺馬會道項目



位置：位於新界粉嶺馬會道，毗鄰粉嶺法院大樓旁
單位供應：644伙
屋苑設施：
● 興建兩座23層高住宅大樓
● 基座部分提供約3000平方米的零售設施；項目設有一間提供100個床位的安老院舍
● 基座預留接駁口連接已落實興建的新界東文化中心及兩條擬議興建的行人天橋，方便市民往來港鐵粉嶺站
預計落成日期：2027年3月31日

觀塘安達臣項目



位置：位於安禧街，毗鄰私人屋苑安峯、房委會居屋安樺苑、房協資產出售房屋朗然
單位供應：960伙
屋苑設施：
● 興建兩幢28層高住宅大廈、一座2層非住宅用途建築物
● 非住宅用途建築物提供零售設施，以及日間護理中心、幼兒中心等社福設施
預計落成日期：2027年9月30日

資料來源：大公報記者整理（資料以房協稍後公布為準）
圖片：大公報記者遂初

4月起舉報濫用公屋有獎

人人有責

房協近年加強打擊濫用公屋，預告將仿效房委會，在4月推出「舉報濫用公屋獎」，鼓勵市民實名舉報懷疑被濫用公屋的個案資料，獎金3000元。房協亦計劃加快步伐將「富戶政策」涵蓋範圍擴大至轄下所有3萬個屋邨租戶，年內會有首批租戶在新安排下納入「富戶政策」。

房協主席凌嘉勤昨日表示，加強打擊濫用公屋，善用公屋資源，繼續是房協其中一個工作重點。房協近年做了大量工作，自2019年8月實施「富戶政策」以來，至今已收回140多個單位。

房協總監（物業管理）潘源航說，房協去年接獲逾400宗舉報，較前年的85宗大幅增加，相信是由於社會氣氛影響，更多人舉報濫用公屋；超過八成個案已完成調查，當中49宗投訴成立。針對濫用公屋，房協已有突擊巡查，亦會在網上「巡查」，如有發現，將會按租約處理。

房協轄下有約3萬個屋邨租戶，主要透過租約規管，現時約15%租約已納入「富戶政策」，有個位數的租戶屬於「富戶」，須繳付額外租金。潘源航透露，房協現正研究透過更新租約等不同方法，加快步伐將「富戶政策」涵蓋範圍擴大至轄下所有租戶，年內會有首批租戶在新安排下納入「富戶政策」。詳情稍後公布，強調會與租戶加強溝通，目標是讓「富戶」交合理租金，並非要「趕人走」。

大公報記者 曾敏捷

「跨代共融」商場 擬2027年開幕

創新體驗

房協將於啟德沐縉街項目，推出全港首個以「建立跨代生活圈」為主題的旗艦商場「啟點」，提供30萬平方呎樓面，今年稍後招租，預計2027年初開幕。房協主席凌家勤昨日表示，期望房協延續「房屋實驗室」角色，將「啟點」打造成跨代共融的旗艦項目。

「啟點」位於啟德沐縉街，距離港鐵啟德站步行約5分鐘，樓高5層，面積約30萬平方呎。房協表示，商場首要滿足基本民生需要，但每層會有不同主題，會從空間設計、活動安排和商戶選擇三方面，將跨代服務和產品融入商業發展，希望吸引一家大細留在區內消費和活動，提供北上消費和網購無法得到的顧客體驗；商場設施和店舖亦會注重寵物友善，希望做到寵物共融。

「啟點」今年稍後招租，房協透露，將會有不止一間首次來港的外地商戶進駐。

大公報記者 曾敏捷

智能手錶監測心律 「智慧工地」系統保障工人

【大公報訊】記者劉碩源報導：工地安全近年備受關注，有工地引入安全智慧工地系統後，工程期間保持零意外，同時更方便監測工地安全，例如檢查吊機周邊會否有人等。開發安全系統的企業表示，應用安全系統可根據需求「度身定做」合適方案，例如通過智能手錶監測工人心律，及時介入保障安全。

港燈南丫發電廠的新一天然氣發電機組L13的地基工程即將完成。工地角落裏，吊機四周設有攝像頭，若有人走近吊機，會傳來「請遠離吊機」的提示音。這些設備背後是「C-SMART」工地安

全系統，能夠透過前線設備收集的數據，留意工人有否戴安全帽、是否接近不應接近的設備，讓工地可就狀況調整安全方案，保持工程的整個周期「零意外」。

吊機範圍裝傳感器 誤入即發警報

港燈總土木工程師吳慶德表示，工地使用了「C-SMART」系統後，更容易收集現場設施狀況、環境管理等工地安全信息。

他舉例吊機工作，以往工人使用吊機前，需要在吊機周圍安裝圍欄，避免工人誤入，每次吊機轉

移位置需搬動圍欄，費時費力。使用安全系統後，在吊機周圍安裝多個攝像頭和傳感器，在系統上劃定危險範圍，機器若識別到有人誤入便會發出警報，吊機內的工人亦能及時檢查周圍情況，避免發生意外，提高工作效率。

系統的智能手錶設備亦能保證工人安全。負責開發該系統的海宏技術有限公司助理總經理張錦賢稱，工人進入L13機組工地前，會獲發放智能手錶，用以監測其所在位置、心跳、體溫等信息，有關信息反饋到系統，一旦有工人中暑暈倒或受困，系統可及時救助。

系統亦可就智能鎖進行監測，避免未授權工人進入電機房、化學物質儲藏室等位置。

工地安全系統主要透過人工智能、物聯網和雲端運算等技術，收集並整合工地上的安全信息，但功用不限於保障工人安全。張錦賢說，「C-SMART」系統可因應買家要求，「度身定做」提供方案，亦可提供測量服務。

「C-SMART」系統獲得「2024香港資訊及通訊科技獎」的商業方案組別大獎及商業方案（商業及公營機構）金獎，至今為超過380個香港、內地及澳門的地盤部署及應用平台。