



A3 積金易助降成本 MPF收費料減至0.2%

A4 德勤中國：科企專線吸引企業來港IPO

瞞報內地物業 公屋戶可被收樓 房協與大灣區城市建查核渠道



專訪

香港房屋委員會及香港房屋協會近年加強打擊

濫用公屋，上年度查獲共42宗公屋租戶擁有內地物業個案。房委會的26宗個案因瞞報內地物業，住戶被收回公屋單位；房協調查16宗個案後，其中10宗確認資產無超額，仍可繼續租住房協公屋。

房委會表示，住戶如實申報內地物業，未必須遷出公屋，但住戶虛報，則可被收回單位，甚至要負上刑責；房協表示，已知個案中，物業所在地主要在大灣區內地城市，房協已和部分城市建立溝通渠道，協助查核懷疑濫用公屋個案。



掃一掃有片睇

大公報記者 曾敏捷（文） 林少權（圖） 融媒組（視頻）

房委會現有逾80萬公屋租戶，新一輪公屋申報周期上周末結束，21萬租戶須填交「富戶政策」申報表及「居住情況申報表」。房屋署副署長（屋邨管理）楊耀輝日前接受《大公報》專訪時表示，為善用公屋資源，房署在申請階段、申請周期後，均會抽查申報表，調查租戶申報的收入、資產及持有香港住宅物業情況是否屬實。

此外，房署若收到舉報或發現懷疑個案，亦會展開調查。楊耀輝舉例，屯門和屯邨一名公屋租戶因持有「名車」，被納入調查名單，計算車輛價值顯示資產淨值未超標，但房署調查發現，該租戶在內地中山擁有物業，卻沒有申報，房署遂於2024年10月收回其公屋單位。

當局主動抽查及接獲舉報

在2024/25年度，房署因接獲舉報或抽查，致函內地相關機構查詢，確認26個租戶申請公屋時瞞報擁有內地物業，有個案甚至擁有商舖，不符合資格租住公屋，房署已向有關租戶發出遷出通知書收回單位。

楊耀輝強調，根據《房屋條例》，公屋居民須如實申報資產及收入，內地及海外物業均屬須申報的資產，若物業作出租用途，涉及租金收入亦需申報，「有些租戶認為鄉下的房子很破舊、不值錢，不需要申報，但其實他亦需要申報；至於物業價值，我們有評估機制，例如有些內地物業有按揭，我們會將樓價減去未償還按揭作為估值，可能（資產）未必超標，（住戶）能繼續住公屋。」楊耀輝提醒，若涉及虛報，不但會被收回公屋單位，甚至可能要負上刑責。

根據現行政策，公屋家庭入息超逾現行公屋入息限額五倍，或家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額100倍，須遷出公屋單位（詳見表）。若作虛假陳述，罪成最高可被罰5萬元及監禁6個月；若忽略提供申報表指明的詳情，最高罰款2.5萬元及監禁3個月。

房協上年度收到9宗租戶主動申報擁有內地物業，以及7宗舉報或經調查



房委會近年多管齊下打擊濫用公屋，房屋署副署長（屋邨管理）楊耀輝接受大公報訪問表示，全方位打擊濫用公屋措施見成效，現屆政府上任以來，截至今年三月，累計收回8200個被濫用的公屋單位，2022/23年度至2024/25年度三年間，打濫收回的公屋單位數量持續上升，分別有2200個、2800個及3200個。



楊展鵬表示，房協已與大灣區部分內地城市建立溝通渠道，以協助查核懷疑濫用公屋個案。有別於房委會，房協主要根據租約條款規管租戶，但租戶同樣須申報包括在香港以外擁有物業／土地等資產。楊展鵬提醒，若租戶瞞報資產，房協有權未經警告收回單位，若涉及刑事成分，會轉交執法部門處理。

發現擁有內地物業的個案。房協助理總監（物業管理）楊展鵬接受《大公報》專訪時表示，該16宗個案中，1宗的戶主於調查期間已主動交還單位；5宗正在調查中；其餘10宗調查後確認資產沒有超出限額，仍可繼續租住房協公屋。

租戶如實申報未必須遷出

楊展鵬表示，房協已知個案中，物業所在地主要在大灣區內地城市，全部是住宅物業。房協跟大灣區部分內地城市的相關部門已建立溝通渠道，以協助查核懷疑濫用公屋個案。

有別於房委會，房協主要根據租約條款規管租戶，但租戶同樣須申報包括在香港以外擁有物業／土地等資產。楊展鵬提醒，若租戶瞞報資產，房協有權未經警告收回單位，若涉及刑事成分，會轉交執法部門處理。

楊展鵬表示，房協收到租戶自行申報、接獲舉報及發現懷疑個案時會進行調查，向內地相關部門查詢確認。至於物業價值，房協會要求租戶提供物業估價報告、房貸供款紀錄等相關文件，而調查人員會參考內地相關官網及房地產市場的公開資訊，以查核租戶持有的物業有否超出資產限額，如有需要會聘請房地產估價專業人員進行物業估價。



當局致力打擊濫用公屋，確保珍貴房屋資源獲妥善分配。

房委會收回公屋逐年遞增

房委會近年多管齊下打擊濫用公屋，房屋署副署長（屋邨管理）楊耀輝接受大公報訪問表示，全方位打擊濫用公屋措施見成效，現屆政府上任以來，截至今年三月，累計收回8200個被濫用的公屋單位，2022/23年度至2024/25年度三年間，打濫收回的公屋單位數量持續上升，分別有2200個、2800個及3200個。

楊耀輝表示，房委會2023年起加強公屋租戶申報要求，住戶由入住開始，須每兩年申報一次居住情況及是否擁有香港住宅物業。首兩輪申報，即2023年10月及2024年4月批次，共約34萬住戶中，合共有約5900個住戶主動交回或被收回單位。

善用科技網上巡查

他表示，物業管理公司獎勵制度於2023年第三季開始，截至今年三月底，成功收回46個單位。至於今年一月設立的

「舉報濫用公屋獎」，截至三月底，收到約1700宗舉報，當中約700宗可跟進，將進入深度調查。

楊耀輝稱，房署近年亦透過加強網上巡查及媒體監察，成功收回被濫用公屋單位。去年房署職員發現有人在網上放租秀茂坪的公屋單位，隨即安排同事「放蛇」，發現獨居戶主入住老人院後，其親屬擅自將單位放租，「打擊濫用亦會善用科技，我們會透過電腦程式，監控網上一些 keywords，發現可疑個案就馬上跟進。」

房協AI評估車價揪濫用個案

房協助理總監（物業管理）楊展鵬接受《大公報》專訪表示，房協將運用人工智能（AI）技術加強調查濫用公屋個案，借助AI評估車價系統，月內會在其中一個屋邨率先試用，成熟後會進一步推廣。此外，為更有效善用公屋資源及統一租戶管理，房協將於今年9月開始全面實施「富戶政策」。

楊展鵬表示，房協近年多項打擊濫用公屋措施見效，成立一年的「房屋資源管理及營運組」打濫建功，已深入調查並完成近50宗個案，成功收回14個單位。自2018年至今，房協成功收回約160個單位，相當於兩幢半的松悅樓（長者住屋）。

市民打擊濫用公屋意識加強，房協由去年至今今年五月中，合共收到逾600宗濫用公

屋舉報，是2018年至2023年總數的2.5倍。房協今年4月1日推出「舉報濫用公屋獎」，至今已接獲約25宗舉報，將跟進及調查。

全面擴展富戶政策

楊展鵬預告，房協將於六月試行AI評估車價系統，透過在停車場安裝的攝錄鏡頭，對比數據庫資料，分析車輛出廠年份和估計價值，若發現可疑個案，會跟進調查。

至於全面實施「富戶政策」安排，楊展鵬表示，為更有效善用公屋資源及統一租戶管理，房協將於9月開始透過簡易程序，以「換新租約、毋須簽署、如常交租」形式，分階段將「富戶政策」擴展至2.5萬未受涵蓋的租戶，租戶收到新租約後，只要下一個月繼續交租，便代表接受新租約。

富戶交還公屋 入息及資產限額

家庭人數	每月入息限額(\$)*	資產淨值限額(\$)*
1	65450	131萬 [†]
2	101150	203萬 [†]
3	125500	251萬 [†]
4	155000	310萬
5	193250	387萬
6	227200	455萬
7	249650	500萬
8	279150	559萬
9	307850	616萬
10+	335900	672萬

註：*根據現行政策，若公屋住戶的家庭入息超逾現行公屋入息限額五倍，或家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額100倍，或家庭成員擁有香港住宅物業，便須遷離其公屋單位。

[†]所有成員皆年逾55歲的小家庭，資產淨值限額放寬為310萬元。

資料來源：房屋委員會



Q：公屋居民擁有住宅物業是否一定要遷離公屋？

A：若公屋戶籍內任何家庭成員在港擁有住宅物業，整個家庭須遷離單位。

若公屋租戶在香港以外（不論中國內地或海外）擁有住宅物業，須申報資產，若該物業有租金收入，須申報入息。若入息及資產及仍符合相關要求，未必需遷出公屋。

Q：房委會／房協如何查核公屋租戶持有物業情況？

A：房委會：由2023年中開始，房委會與土地註冊處

建立了資料比較及核對機制，可透過「查冊」掌握租戶是否擁有香港住宅物業或土地。若涉及海外物業，房委會致函相關機構查核。

房協：一直有進行「住宅物業權審查」的隨機抽查，及後於2024年與土地註冊處建立新機制後，會主動比較及核對租戶是否擁有本地住宅物業或土地。此外，房協跟大灣區部分城市相關部門建立了溝通渠道，協助查核懷疑濫用公屋個案。



今天本港天氣預測
天晴間中有雨
27°C-32°C