

房屋署 Housing Department

本署檔號：HD 4-4/SP/11-1/3
電話：2761 7675
傳真：2761 5140

九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙民政事務處
黃大仙區議會主席李德康議員

李議員：

房屋署就「富戶政策」事宜的回應

2017 年 6 月 23 日致運輸及房屋局局長的來信收悉。就貴區議會於 2017 年 5 月 9 日的會議上，就「富戶政策」¹通過的動議及相關討論和意見，本署獲授權回覆如下。

社會上就修訂「富戶政策」的討論和公眾諮詢

社會上近年就應否及如何修訂「富戶政策」已反覆進行過多次討論。長遠房屋策略督導委員會（長策會）在 2013 年發表的公眾諮詢文件曾建議香港房屋委員會（房委會）檢討「富戶政策」，並在諮詢文件具體提出以下問題—

“問題 16：你認為應否檢討和更新富戶政策（例如縮短首次申報入息的期限及其後申報入息及資產的期限；只要住戶的入息或資

¹ 房委會推行的「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源合理分配政策」，一般統稱為「富戶政策」。概括來說，根據現行的「富戶政策」，住戶在公共租住房屋住滿十年，便須每兩年申報家庭入息一次。家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間的住戶，須繳交倍半淨租金另加差餉。家庭入息超逾公屋入息限額三倍的住戶，須繳交雙倍淨租金另加差餉。凡繳交雙倍淨租金另加差餉的住戶，須在下一次申報期起每兩年申報資產一次。如住戶同時超逾指定的入息限額及資產限額（訂為入息超逾公屋入息限額三倍及資產超逾公屋入息限額的 84 倍），須於 12 個月內遷出公屋單位，期間須繳交雙倍淨租金另加差餉或市值租金的較高者。住戶如(a)所有成員均年滿 60 歲或以上；或(b)全部成員均領取綜合社會保障援助金；或(c)持合租租約共住一單位，可在「富戶政策」下獲得豁免。

產水平其中一項超逾相關限額便要遷出公屋；或除了以現行的入息及資產限額作為準則外，進一步設置額外準則，當住戶的入息超逾某個界限，則不論其資產水平，均須遷出公屋單位）？”

在 2013 年進行的三個月全港公眾諮詢期內，長策會和運輸及房屋局代表出席了逾 50 個會議，會晤不同社會人士和關注團體，當中包括為公眾、關注團體和其他持份者舉辦的六場公開諮詢會、18 區區議會會議、立法會的長遠房屋策略小組委員會會議及其公聽會、房委會會議，以及應持份者和關注團體邀請出席的其他會議／論壇等，聽取參與者的意見。長策會在總結公眾諮詢的意見時，留意到社會上較多意見支持修訂「富戶政策」，亦有意見支持將「雙軌制」改為「單軌制」；但亦有意見反對有關政策。長策會認為，房委會在全面檢討「富戶政策」時應通盤考慮這些意見。

此外，審計署亦於 2013 年 10 月發表的第六十一號報告書中亦建議房委會檢討「富戶政策」，以進一步確保有限的公共房屋資源得以合理分配。立法會帳目委員會在其後的討論中亦同意，房屋署應採取更主動積極的方式向「富戶」收回公共租住房屋（公屋）單位，從而騰出更多公屋單位給有需要的家庭，以及確保公屋資源得到公平分配。

房委會的討論及決定

小組委員會於 2014 年 10 月就「富戶政策」作了詳盡的討論，並探討了修訂「富戶政策」可考慮的一些初步方案，政府發表的《長遠房屋策略截至 2014 年 12 月的最新推行進度》亦有彙報有關工作。由於各方案互有利弊，當時小組委員會認為需要更多討論，故未作任何決定，但小組委員會要求房屋署對建議再作研究，然後提交方案作進一步討論。然後，小組委員會再於 2016 年 10 月 24 日舉行非正式討論交流意見，才於 2016 年 10 月 31 日及 12 月 9 日經討論通過修訂「富戶政策」。另一方面，立法會房屋事務委員會亦在 2017 年 1 月 9 日的會議上，就「富戶政策」的修訂進行討論，並在 2017 年 1 月 24 日召開特別會議，邀請團體及個別人士就「富戶政策」的修訂發表意見。因應小組委員會、立法會房屋事務委員會及社會各界的意見，房屋署已進一步研究「富戶政策」的執行細節，並向小組委員會提交具體方案。小組委員會於 2017 年 2 月 14 日的會議上通過修訂「富戶政策」的執行細節。經修訂的「富戶政策」將於 2017 年 10 月的申報週期開始實施，其基本原則和執行細節載於附件。

總括而言，是次修訂「富戶政策」，已充分考慮到過往幾年公眾諮詢及多番討論中不同持分者所提出的意見，絕非倉卒行事。事實上，社會上就是次修訂「富戶政策」所表達的正反意見，亦與過去幾年所表達的意見相若。因此，無需再作新一次的社會諮詢或暫緩實施經修訂的「富戶政策」。

修訂「富戶政策」不會在短期內縮短平均輪候時間²，《長遠房屋策略》下的供應主導原則仍是解決公屋供求問題的不二法門。就此而言，根據最新的推算，2017-18至2026-27年度十年期的總房屋供應目標為460 000個新單位。按照60：40的公私營房屋供應比例，公營房屋供應目標為280 000個單位，包括200 000個公屋單位。根據2017年3月底的估算，在2016-17至2020-21年度的五年期內，房委會及香港房屋協會的公營房屋預計總落成量合共約為94 600個單位，當中包括約71 900個公屋單位和約22 700個資助出售單位。此預計落成量較過往四個五年期為高。

儘管如此，面對持續上升的公屋需求，房委會有責任確保公屋資源合理分配。修訂「富戶政策」可向社會發放清晰的信息，讓市民明白公屋資源應更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。此舉長遠而言亦會有助提升「富戶政策」的成效。

為了讓公屋住戶進一步了解經修訂的「富戶政策」的細節，本署現正擬備經修訂的「富戶政策」的原則、常見問題和樣本申報表等資料，以供住戶參考，並會適時上載於房屋署網頁。本署亦擬於2017年10月的申報週期開始前，於各區的公共租住屋邨進行巡迴宣傳，解答住戶就「富戶政策」相關事宜的查詢。同時，本署亦會於各屋邨管理諮詢委員會會議及通訊中發放相關資料。公屋住戶亦可就經修訂的「富戶政策」的具體內容及執行細節向本署及各屋邨辦事處作出查詢。此外，房屋署會於新租戶簽訂租約時派發「富戶政策」的資料，並告知他們相關詳情。

² 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次編配單位為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去12個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

如有任何查詢或需要進一步的資料，請致電 2761 7675 與本人
聯絡。

房屋署署長

(蔡禧揚



代行)

2017 年 6 月 30 日

副本送： 運輸及房屋局局長辦公室 (經辦人：葉穎嘉女士)
黃大仙區議會秘書 (經辦人：傅申女士)
物業管理總經理 (黃大仙、青衣及荃灣)
(經辦人：黃漢傑先生)

經修訂的「富戶政策」的基本原則和執行細節

香港房屋委員會轄下的資助房屋小組委員會在 2016 年 12 月 9 日的會議上，經詳細討論後通過修訂「富戶政策」，並在 2017 年 2 月 14 日的會議上進一步通過了相關執行細節，詳情如下—

I. 基本原則

- (a) 若公屋住戶的家庭入息超過公屋入息限額五倍，或資產超過公屋入息限額 100 倍，便須遷離公屋；
- (b) 在本港擁有私人住宅物業的公屋住戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離公屋；
- (c) 在本港沒有私人住宅物業，而家庭入息及資產未超出(a)項所指的入息或資產水平的住戶，如家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間，仍須繳交倍半淨租金另加差餉；家庭入息相等於公屋入息限額三至五倍之間，則須繳交雙倍淨租金另加差餉。須遷出公屋單位而有暫時住屋需要的住戶，可申請暫准居住證居住於該單位，為期不得超逾 12 個月。在暫居期間，須繳交相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金的暫准證費，以較高者為準；
- (d) 在公屋居住滿十年的住戶，日後在每兩年的申報中，除申報入息外，亦須同時申報資產，包括申報有否於香港擁有私人住宅物業。若住戶拒絕申報家庭入息或資產，便需遷離單位。未住滿十年的住戶無須申報入息及資產，但房屋署若接獲舉報並證實他們在本港擁有私人住宅物業，則不論其居住公屋年期，仍須遷離公屋；
- (e) 所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶、全部成員均領取綜合社會保障援助金的住戶、及持合租租約共住一單位的住戶可繼續獲豁免於「富戶政策」；
- (f) 全部成員均正在領取社會福利署發放的傷殘津貼的住戶，亦可豁免於經修訂的「富戶政策」。若部份成員（即非全部成員）正在領取傷殘津貼的住戶，即使家庭入息或資產超逾相關限額，仍可繼續居於公屋；但需按入息繳交相應

的額外租金。不過，若住戶在本港擁有私人住宅物業，則即使有成員正在領取傷殘津貼，仍須遷離公屋；及

- (g) 經修訂的「富戶政策」將於 2017 年 10 月的申報週期開始實行。

II. 執行細節

- (a) 就申報入息及資產的安排—
- i) 簡化填寫申報表的安排；及
 - ii) 以風險為本的方式對住戶申報的資料進行抽查。
- (b) 在計算資產總值時—
- i) 扣除於強積金計劃、職業退休保障計劃、公務員長俸下收取的一筆過退休金；及
 - ii) 扣除因戶籍內的家庭成員離世而收取的一筆過保險賠償金和法定賠償金，以及戶籍內的家庭成員所收取的危疾保險賠償金。
- (c) 住戶在符合以下情況時，房屋署助理署長級人員可酌情豁免「無擁有住宅物業」的規定—
- i) 通過法律的運作而獲取私人住宅物業的權益；
 - ii) 但未能放棄有關權益；及
 - iii) 不能居於有關物業。
- (d) 容許以綠表資格購買資助出售單位的住戶，可繼續按現行安排在接收所購買的物業前無須交回公屋單位，並可繼續繳交現行租金。然而，若住戶以白表資格購買資助出售單位或購買私人住宅物業，則不論有關物業是否已落成，房屋署均會向有關住戶發出《遷出通知書》，要求交還其公屋單位。

2. 現時採用與「富戶政策」相同的入息／資產限額及相關準則的其他措施，包括「批出新租約」政策、涉及租約事務管理和額外公屋資源的安排，以及增加戶籍申請的安排，均會作出相應修訂。就增加戶籍申請的安排，日後如戶主的配偶或戶主的一名已婚子女（該子女須為租約內的認可成員）的配偶和 18 歲以下的兒女申請加入戶籍，將劃一要求他們須同時符合「無擁有住宅物業」規定和修訂後的「富戶政策」下的入息及資產限額。