

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-5511/4 (2016/17) V 電話 Tel No. 2761 5049
來函檔號 Your Ref. 圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會
2016 年 11 月 15 日及 2017 年 1 月 9 日的會議
及 2017 年 1 月 24 日的特別會議

就(一)在 2016 年 11 月 15 日的會議上委員所要求的補充資料；及(二)在 2017 年 1 月 9 日的會議及 2017 年 1 月 24 日的特別會議上委員所要求的補充資料，隨函附回覆分別於附件一及二，以供委員參考。

運輸及房屋局局長

(張鎮宇  代行)

2017年3月29日

立法會房屋事務委員會
2016年11月15日的會議

補充資料

目的

於 2016 年 11 月 15 日的立法會房屋事務委員會會議上，委員要求政府就有關推展公營房屋發展項目的事宜，提供補充資料。本文件提供相關資料。

地區人士對公營房屋發展項目的訴求

2. 我們在推展公營房屋發展項目時，一向會積極地與地區人士及其他持份者溝通，回應他們的訴求並尋求他們的支持。在諮詢過程中，地區人士及區議會提出的關注或訴求通常包括：

- (一) 提供更多社區設施，例如社區會堂、室內體育場館、政府診所等；以及濕貨街市等商業設施；
- (二) 提供公共運輸設施，例如公共運輸總站／交匯處和行人天橋；以及提供更多停車位；
- (三) 發展項目對交通、通風和景觀所造成的負面影響；
- (四) 發展項目對鄰近地區樓價造成的負面影響；
- (五) 重置受發展項目影響的現有設施，不論是否永久或臨時性質；
- (六) 重建鄰近地區的現有高樓齡公共屋邨；
- (七) 反對插針式或高樓大廈發展；以及
- (八) 就同區所有公營房屋項目或住宅發展作全面披露及諮詢，而非「斬件式」諮詢。

3. 在可行的情況下，我們致力回應地區人士的要求，並對有關項目的規劃要求及計劃設計作相應調整，例如：

(一) 彩榮路項目：在2014年5月的觀塘區議會會議上，因應議員要求增設一個濕貨街市，我們隨後修訂該項目設計以額外容納一個濕貨街市，並已於2015年1月向觀塘區議會房屋事務委員會上報告。

(二) 將軍澳第65C2區項目：在2014年11月的西貢區議會會議上，議員要求增設泊車位，福利設施和社區會堂，其後我們多次與有關政府部門磋商及向區議員進行遊說後，我們修訂該項目的泊車位比例，從而增加泊車位。此外，我們亦增設多個以服務長者、家庭，青少年和兒童為主的福利設施及一個以活動中心為形式的社區場地。首兩個項目已於2015年7月的西貢區議會會議上報告，而最後一個項目亦於2015年8月以書面形式回覆西貢區議會主席和各議員。

4. 然而，在某些情況下，我們未能回應地區人士的訴求，例如：

(一) 曉明街項目：觀塘區議員要求我們改善由曉明街至觀塘地鐵站途經翠屏北邨（租者置其屋計劃屋邨）的行人連接通道。因此，土木工程拓展署建議在屋邨範圍內興建一部行人電梯，能更方便行人由曉明街步行至觀塘地鐵站，但翠屏北邨的業主立案法團考慮過建議可能增加行人流量、對保險責任和管理/維修成本增加等事宜亦有疑慮，因此反對該建議。

房屋署將再嘗試聯繫翠屏北邨的業主立案法團，嘗試解決有關問題。擬議的行人電梯現時尚未能落實。

- (二) 西北九龍填海區1號地盤(東)項目：深水埗區議員要求行人通道連接至新海濱，但與有關政府部門詳細研究及討論後，決定不會興建由長沙灣地鐵站連接至南昌地鐵站及/或新海濱的高架行人道系統。此項目已於2016年2月提交至深水埗區議會及解釋，香港房屋委員會在規劃時已考慮在區內轄下屋邨建立行人道路網絡，但未必能夠與其他私人發展項目連接。我們在可行情況下已提供架空行人網絡連接相鄰的公營房屋發展。議員並無強烈反對。

觀塘區門診診所

5. 根據食物及衛生局的資料，碧雲道與高超道交界將計劃興建一所普通科門診診所。房屋署與食物及衛生局積極研究在該0.7公頃面積地盤一併興建診所及公營房屋的可行性。由於該地盤受制於發展限制及接近配水庫範圍，因此，須進行大量斜坡平整工程並需考慮將地盤擴展至高超徑。基於工程面對不同的技術困難，預計工程約在2026-27年度完成。

洪水橋新發展區的規劃

6. 根據土木工程拓展署及規劃署的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，擬議的公私營房屋組合為51:49。而根據新發展區的建

議發展大綱圖，新發展區內將設有各種文娛和政府、機構及社區設施，包括幼稚園、學校、運動場、社區會堂、診所及街市等，以支援日後新發展區及附近地區的居民。

房屋署
運輸及房屋局
2017年3月

立法會房屋事務委員會

2017年1月9日的會議及2017年1月24日的特別會議

補充資料

目的

立法會房屋事務委員會（委員會）於2017年1月9日的會議及2017年1月24日的特別會議上，就《長遠房屋策略》（《長策》）及修訂「富戶政策」共通過了三個議案，並要求政府就修訂「富戶政策」提供補充資料。本文件提供相關資料。

《長遠房屋策略》

2. 於2017年1月9日委員會會議上，委員就《長策》通過兩個議案，要求政府：

- (一) 將公私營房屋供應的比例由60:40，調整為70:30或以上，及修訂《長策》的單位供應數量，每年最少提供35 000個公營房屋單位，紓緩社會的住屋需要；及
- (二) 修改《長策》，在推算未來建屋目標時，將「平均三年上樓」的政策目標加入為房屋需求因素內，以確保公屋建屋量足以讓公屋輪候冊內，合資格的申請人至少能在平均三年內，獲得首次編配單位。

3. 政府在 2014 年 12 月公布《長策》，採納供應主導及靈活變通的原則。在此原則下，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。此房屋供應目標已全面涵蓋十年期內不同種類的房屋需求。

4. 根據《長策 2016 年周年進度報告》¹（《周年報告》），2017-18 至 2026-27 年度十年期的房屋供應目標為 460 000 個單位，公私營房屋供應比例繼續維持在 60:40，即公營房屋供應目標為 280 000 個單位。為平衡基層市民對公屋的持續需求，以及中低收入家庭自置居所的願望這兩方面的訴求，我們會以 200 000 個公共租住房屋（公屋）單位和 80 000 個資助出售單位作為該十年期內的公營房屋供應目標。

5. 就建屋量而言，如《周年報告》所述，假設所有覓得的土地能如期順利推出作建屋之用，政府已覓得可供在 2017-18 至 2026-27 年度十年期興建約 236 000 個公營房屋單位的土地。這個供應數目與同期的十年供應目標有所落差。政府和香港房屋委員會（房委會）會繼續緊密聯絡，努力物色適合發展公營房屋的土地，並研究如何善用已物色的土地；亦會嘗試精簡所需的規劃及地政程序，並縮短收地及清拆程序。在規劃和基建許可及不會對環境質素造成不能接受的影響的情況下，房委會會盡量善用每個用地的發展潛力和增加公營房屋的建屋量。

¹ 立法會 CB(1)350/16-17(01)號文件。

修訂公私營房屋比例以進一步增加公營房屋供應的建議

6. 維持 60:40 的公私營房屋新供應比例，主要考慮是表明政府在增加新公營房屋供應方面的承擔，同時確保私人市場穩健發展。由於土地供應有限，若進一步調高公營房屋在新增總房屋供應中的比例，必然會減少私營房屋的供應，對私人市場的樓價和租金形成壓力，或反會導致更多人不能負擔購置或租住私人單位。因此，我們必須小心考慮任何修訂有關比例的建議，以在公營和私營房屋發展之間取得平衡。

在長遠房屋需求推算中加入公屋輪候時間目標的建議

7. 《長策》下的新增總房屋需求推算包含了四大範疇，分別為住戶數目淨增長、受重建影響的住戶、居住環境欠佳的住戶，以及其他因素²。如《長策》第 2.12 段所述，推算所得的房屋需求應已全面涵蓋所有公屋需求：現時居於公屋、資助出售單位或私人單位並打算分戶的公屋申請人，其房屋需求已計入「住戶數目淨增長」的推算內；而居住單位受重建項目影響的公屋申請人，其房屋需求已計入「受重建影響的住戶」的推算內；居住環境欠佳的公屋申請人（例如居住在環境欠佳的分間樓宇單位的人士），其房屋需求則已計入「居住環境欠佳的住戶」的推算內。

² 其他因素包括居住於私人永久性屋宇單位內只有流動居民的住戶、可能會居於本港房屋單位的非本地學生，以及在本港購入單位但沒有將單位放回市場的外地賣家。

8. 政府和房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以一般申請者（即家庭和長者一人申請者）平均約三年獲首次編配為目標。然而，將「平均約三年獲首次編配」的目標加入為房屋需求推算的做法未必能提供可靠的估算。首先，平均輪候時間目標只適用於一般申請者，而並不適用於在配額及計分制下的非長者一人申請者。此外，由於一般申請者的數目會受申請者的經濟環境、家庭狀況及個人意願等因素而時有轉變，我們無法準確推算在未來十年內各種房屋需求中屬於公屋一般申請的數目。

9. 再者，現時的長遠房屋需求推算，旨在反映推算期內為應付新增的房屋需求而需提供的新單位數目。但從公屋供應的角度而言，除了新建單位外，回收單位也是滿足公屋需求的重要來源。根據過往經驗，透過現居租戶交還單位和打擊濫用公屋資源執法行動，每年平均有約 7 000 個淨回收的單位可編配給公屋申請者。公屋租戶購買陸續推售的新建居屋單位亦有助回收更多公屋單位。換言之，我們並非單純依賴總房屋供應目標內的新增公屋單位來滿足需求。若貿然將輪候公屋的一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標加入長遠房屋需求推算，則無可避免會高估需求和供應目標。

修訂「富戶政策」

就修訂「富戶政策」進行的諮詢

10. 於 2017 年 1 月 24 日委員會的特別會議上，委員通過議案，要求房委會在決定是否實行富戶單軌制前，以單一議題進行全港性諮詢。

11. 社會上近年就應否及如何修訂「富戶政策」³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房委會檢討「富戶政策」，並具體提出以下問題—

“**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）？”

12. 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，會晤不同的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

³ 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。

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。

13. 此外，審計署亦於 2013 年 10 月發表的第六十一號報告書中建議房委會檢討「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。

14. 及後，房委會資助房屋小組委員會（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，而政府發表的《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。

15. 面對持續上升的公屋需求，小組委員會認為在努力增加公屋供應的同時，有必要同步檢視如何更好地運用公屋資源，確保公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。小組委員會先於 2016 年 10 月 24 日舉行非正式討論交流意見，並於 2016

年 10 月 31 日的會議上檢視了相關議題，及通過修訂「富戶政策」的原則；再於隨後 2016 年 12 月 9 日的會議上通過修訂「富戶政策」的具體措施。

16. 因應小組委員會及委員會的意見，房屋署進一步研究「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錄一。小組委員會的討論文件及相關新聞稿載於附錄二及三。

17. 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」。

實行經修訂的「富戶政策」

18. 為執行經修訂的「富戶政策」，房屋署需提升電腦系統及進行相關預備工作（例如設計新的入息及資產申報表、擬備相關指引及向公屋租戶宣傳經修訂的政策等），工作需時約 6 個月。房委會決定於 2017 年 10 月的申報週期開始實行經修訂的「富戶政策」時，已考慮到上述工作所需的時間。

19. 再者，現時「富戶政策」下的入息／資產申報分別於每年 4 月及 10 月進行。每年須按「富戶政策」進行兩年一次申報

的住戶超過 20 萬戶，而當中只有約 1 000 戶需於 10 月的申報週期進行申報。於涉及較少住戶的 2017 年 10 月申報週期開始實行經修訂的「富戶政策」，有助房屋署更有效地掌握及評估經修訂的「富戶政策」的運作情況，並在有需要時進一步完善執行上的細節，讓未來較多住戶需作申報的週期的運作更為順暢。

20. 如上文所述，是次修訂「富戶政策」已總結了過去數年多番的討論，絕非倉卒行事。儘管「富戶政策」的修訂有其爭議性，但是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。

運輸及房屋局

2017 年 3 月

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) 若公屋租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租戶，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租戶，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租戶，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。若租戶拒絕申報家庭入息或資產，便需遷離單位。未住滿十年的租戶毋須申報入息及資產，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) 在計算資產限額時—
 - 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。

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

經修訂的「富戶政策」－執行細節

目的

本文件旨在提交方案，供委員考慮修訂「富戶政策」^{註1}的執行細節；亦同時向委員匯報立法會房屋事務委員會就修訂「富戶政策」的意見及署方的回應。

背景

2. 資助房屋小組委員會(下稱「小組委員會」)於2016年10月31日的會議上通過修訂「富戶政策」的原則；並於隨後2016年12月9日的會議上通過修訂「富戶政策」的具體措施，詳情如下：

- (a) 若公共租住房屋(下稱「公屋」)租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，便須遷離其單位；
- (b) 在本港擁有私人住宅物業的公屋租戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離其單位；
- (c) 在本港沒有私人住宅物業，而家庭入息和資產未超出(a)項所指的入息或資產水平的租戶，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

註1 香港房屋委員會(下稱「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人息限額及資產限額(訂為人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(下稱「綜援」)；或(c)持合租租約共住一單位，可在「富戶政策」下獲得豁免。

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租戶，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。若租戶拒絕申報家庭入息或資產，便需遷離單位。未住滿十年的租戶毋須申報入息及資產，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、全部成員均領取綜援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」；及
- (f) 經修訂的「富戶政策」將於 2017 年 10 月的申報週期開始實行。

3. 小組委員會認為，經修訂的「富戶政策」在執行上需小心處理，並要求房屋署進一步研究執行上的細節，及向小組委員會提交具體方案。

立法會房屋事務委員會及公眾人士的意見

4. 其後，我們於 2017 年 1 月 9 日向立法會房屋事務委員會簡介房委會為充份和合理運用公屋資源而實行的措施，當中包括對「富戶政策」的修訂。房屋事務委員會其後於 1 月 24 日召開特別會議，邀請團體就經修訂的「富戶政策」發表意見。

5. 立法會房屋事務委員會兩次的會議上，支持和反對「富戶政策」修訂的意見均有所表達。綜合兩次會議，議員和公眾人士大致認同應合理運用公屋資源，惟亦有議員和公眾人士反對修訂「富戶政策」及提出關注。立法會房屋事務委員會會議上提出的意見／建議及署方的回應撮要表列於**附件**。立法會房屋事務委員會亦於 2017 年 1 月 24 日的會議上通過了以下一項無約束力的動議：

“本委員會強烈要求房委會在實行富戶單軌制前，須以單一議題，進行全港性諮詢，才決定是否落實。”

就「富戶政策」的諮詢

6. 其實，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。正如文件 SHC53/2016 所述，長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）在 2013 年發表的公眾諮詢文件曾建議房委會檢討「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）？”

7. 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。

8. 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。

9. 及後，本小組委員會於 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（見文件 SHC58/2014），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」。

10. 總括而言，是次修訂「富戶政策」，已充分考慮到過往公眾諮詢及多番討論中不同持分者所提出的意見。事實上，立法會房屋事務委員會上述兩次的會議上就修訂「富戶政策」所表達的正反意見，亦與過去幾年社會上所表達的意見相若。

應否暫緩實行經修訂的「富戶政策」

11. 小組委員會已於 2016 年 12 月 9 日的會議上通過於 2017 年 10 月的申報週期開始實施經修訂的「富戶政策」，但社會上仍有意見認為房委會應暫緩實行經修訂的「富戶政策」。為執行經修訂的「富戶政策」，房屋署需提升電腦系統及進行相關預備工作（例如設計新的入息及資產申報表、擬備相關指引及向公屋租戶宣傳經修訂的政策等）。上述工作需時

約 6 個月。決定於 2017 年 10 月的申報週期開始實行經修訂的「富戶政策」，已考慮到上述工作所需的時間。

12. 現時，「富戶政策」下的入息／資產申報分別於每年 4 月及 10 月進行。每年須按「富戶政策」進行兩年一次申報的住戶超過 20 萬戶，而當中只有約 1 000 戶需於 10 月的申報週期進行申報。於涉及較少住戶的 2017 年 10 月申報週期開始實行經修訂的「富戶政策」，有助房屋署更有效地掌握及評估經修訂的「富戶政策」的運作情況，並在有需要時進一步完善執行上的細節，讓未來較多住戶需作申報的週期的運作更為順暢。

13. 如上文所述，社會上自 2013 年已就應否及如何修訂「富戶政策」反覆進行過多次討論。是次修訂可說是總結了過去數年多番的討論，絕非倉卒行事。儘管「富戶政策」的修訂有其爭議性，但是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。

14. 另一方面，小組委員會及立法會房屋事務委員會亦關注「富戶政策」修訂後的執行細節，包括如何簡化入息及資產的申報安排，以及照顧住戶的實際需要等。我們檢視了相關的安排，並於下文提出方案供委員考慮。

執行細節方案

(a) 申報入息及資產的安排

簡化申報程序

15. 現時，住戶在公屋住滿十年，便須每兩年申報家庭入息。只有家庭入息超逾公屋入息限額三倍的住戶，才須在下一申報期起每兩年申報資產一次^{註2}。為核實住戶所申報的資料的真確性，就入息申報，房屋署會對申報表上所填寫的資料作初步查核，如對有關資料有所懷疑或接獲舉報，會聯絡有關住戶要求作出澄清，並可能要求他們提供入息證明文件和其他相關資料；並在有需要時進一步邀請會面，以核實所申報的入息數據。房屋署亦會隨機抽出個案作嚴格調查。就資產申報，**全數個案**會作嚴格調查。戶主及 18 歲或以上家庭成員會被邀與房屋署職員會面，提供更多資料／文件以核實所申報的項目。

註2 住戶需申報的項目包括土地、房產、車輛、的士／公共小型巴士牌照、投資、存款及現金，及經營業務。

16. 在經修訂的「富戶政策」下，在公屋住滿十年的住戶，日後須一併申報其入息、資產及是否在本港擁有私人住宅物業。考慮到每年在「富戶政策」下需申報的住戶超過 20 萬戶，有意見認為房委會應簡化申報程序，以盡量減低對住戶造成的不便，亦避免房屋署需增聘大量人手應付新增的工作量。因應這些意見，如委員認同應簡化入息及資產申報的安排和房屋署相關的跟進工作，可考慮第 17 及 18 段的安排。

(i) 填寫申報表階段

17. 在填寫申報表階段：

- (a) 住戶會先申報是否在本港擁有私人住宅物業。若申報在本港擁有私人住宅物業，則無需再填寫入息資料及申報資產水平（因不論其入息／資產水平為何，亦需遷離公屋）；
- (b) 申報在本港沒有擁有私人住宅物業的住戶，則需填寫其入息資料（例如每月薪金），但在此階段無需提供證明文件。有關安排與現行做法一致；及
- (c) 資產方面，住戶**只需申報其資產有否**超逾公屋入息限額的 100 倍，在這階段無需提供詳細資料或提供證明文件。

(ii) 房屋署核實申報資料階段

18. 房屋署會一如以往，對申報表上所填寫的入息資料作初步查核，並在有需要時要求有關住戶作出澄清或提供證明文件。與此同時，考慮到日後住戶須同時申報是否在本港擁有私人住宅物業、填寫其入息及申報資產，為確保成本效益，房屋署將來會**以風險為本的方式對住戶申報的資料進行抽查**。若房屋署對被抽查的住戶所申報的資料有所懷疑或接獲舉報，會聯絡有關住戶要求作出澄清，並可能要求他們提供證明文件和其他相關資料，或邀請會面，以核實所申報的資料。房屋署會不時檢視和調整抽查的策略和項目，以提高阻嚇力和成效。

19. 上述風險為本的抽查，審查的效果難免低於百分之百的審查。然而，在有效執行政策和減少對住戶帶來的不便之間，抽查是合理平衡，亦較為合符成本效益。

(iii) 便利住戶進行申報

20. 正如文件 SHC68/2016 所述，為確保公屋租戶了解修訂後的「富戶政策」，我們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。至於現有租戶，我們會透過現有不同渠道，讓他們進一步了解經修訂的「富戶政策」。我們亦會於房屋署網頁上載經修訂的「富戶政策」的原則、常見問題和樣本申報表等供住戶參考。

個人私隱

21. 有意見認為應容許家庭成員分開申報各自的入息及資產，以保障個人私隱。事實上，在現行「富戶政策」下，家庭各成員已可選擇分開申報其入息及所擁有的資產，但入息及資產淨值限額仍以整個家庭為基礎計算。若個別家庭成員未有交回申報表，有關住戶將被視作選擇不申報。拒絕申報入息的住戶，需繳交雙倍淨租金另加差餉，並需於下一個申報周期申報其資產；而拒絕申報資產的住戶，則需遷出所住的公屋單位。

22. 我們建議繼續沿用現行安排，容許家庭成員分開申報各自的入息及資產。不過，**若住戶的家庭成員選擇分開申報，每位成員均須填寫其資產的詳細資料**（而非只申報其資產有否超逾公屋入息限額的100倍），以便房屋署能評估整個家庭的資產水平有否超逾相關限額（但這階段仍無需提供證明文件）。日後，若個別家庭成員未有交回申報表，有關住戶將被視作選擇不申報。拒絕申報入息及／或資產的住戶，需遷出所住的公屋單位。

(b) 資產限額的計算方法

23. 有意見認為經修訂的「富戶政策」下的資產限額不足以讓公屋租戶自置居所。正如文件 SHC68/2016 所述，在訂定經修訂的「富戶政策」下的資產限額時，小組委員會考慮了「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2016」的單位的售價。元朗屏欣苑的單位數目佔整個「出售居屋單位 2016」約 91%。以該項目一個實用面積 40 平方米單位的平均售價，再採用 2016-17 年度四人家庭的公屋入息限額（即 26,690 元）計算，得出資產限額為公屋入息限額的約 80 倍。至於沙田嘉順苑，其單位數目佔整個「出售居屋單位 2016」約 9%。若以其一個實用面積 40 平方米單位的平均售價，再採用 2016-17 年度四人家庭的公屋入息限額計算，得出資產限額為公屋入息限額的約 110 倍。除居屋外，小組委員會亦檢視了房委會於 2016 年 10 月預售位於新蒲崗的「綠置居」項目景泰苑，採用同樣的方法計算，得出的資產限額為公屋入息限額的約 91 倍。

24. 小組委員會認為，資產達到公屋入息限額 80 倍的住戶，已有能力購買房委會近期推出的資助出售單位。考慮到「富戶政策」將改為「單軌制」，把資產限額定於公屋入息限額的 100 倍已屬較寬鬆的安排。這些住戶應有能力照顧自己的住屋需要。為進一步回應社會對資產限額計算的意見，下文第 25 至 29 段亦就如何處理一筆過退休金及一筆過保險賠償金和法定賠償金提出一些方案，供委員考慮。

一筆過退休金

25. 另有意見認為，部分住戶或需依賴退休金等一筆過的資金以維持日後的生活。由於該等資金屬於資產的一部分，「單軌制」會對有關住戶構成壓力。我們的分析如下。

26. 就於退休後領取一筆過的退休金，正如文件 SHC 68/2016 所述，「富戶政策」並不適用於所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶。此外，考慮到接近退休人士或需依賴積蓄和資產以維持日後的生活，若所有家庭成員均為 55 歲以上的一至三人戶，其資產限額會以四人住戶的相關限額計算。

27. 在經修訂的「富戶政策」下，只要入息或資產其中一項超出限額便須遷離公屋，而部分家庭或依賴於退休時收取的一筆過退休金以維持日後的生活。如委員認為應對於退休時收取一筆過款項的住戶作出較寬鬆的安排，可考慮於計算資產總值時扣除於強積金計劃、職業退休保障計劃、公務員長俸下收取的一筆過退休金。此外，長期服務金和遣散費在一般情況下需計算入資產之內。但若有關長期服務金／遣散費在提取退休金時被「對沖」^{註3}，該長期服務金／遣散費亦將被視作退休金一部分，不計算在資產之內。

保險賠償

28. 如文件 SHC 68/2016 所述，如因工作、交通及其他意外受傷，引致喪失工作能力而獲取賠償金的住戶，已可申請在計算他們的個人資產總值中扣除賠償金額。有委員亦關注因家庭成員離世或患上危疾而收取保險賠償金（及其他賠償金）的住戶的安排。如離世的人士為戶籍內的家庭成員，部分家庭成員或需依賴相關保險賠償及法定賠償金^{註4}以維持日後的生活。此外，有部分住戶或會領取危疾保險賠償金用作支付相關醫療開支。如委員認為應對相關一筆過款項作出較寬鬆的安排，可考慮於計算資產總值時扣除因戶籍內的家庭成員離世而收取的保險賠償金及法定賠償金及戶籍內的家庭成員所收取的危疾保險賠償金。然而，正如上文所述，把資產限額定於公屋入息限額的 100 倍已屬較寬鬆的安排。如進一步放寬資產限額的計算安排，容許住戶於資產總值中扣除一筆過的退休金、保險賠償及法定賠償金，或會被一些意見視為過於優待有關公屋租戶。

29. 此外，如委員認為應於計算資產總值時扣除一筆過的退休金、保險賠償及法定賠償金，委員亦需考慮相關款項於日後的申報週期應扣除的金額。如委員認為應採用較為簡單的方法，可考慮於日後的申報週期繼續全數扣除有關款項。然而，住戶於兩次申報週期之間，或會使用有關款項，全數扣減的安排或被視為過於寬鬆。

註3 現時，《僱傭條例》（第 57 章）容許僱主以他們在強積金計劃或職業退休保障計劃所累積的款項，抵銷須向僱員支付的長期服務金／遣散費。上述被「對沖」的長期服務金／遣散費金額原屬退休金的一部份。

註4 包括在香港法例下，如《僱員補償條例》（第 282 章）、《肺塵埃沉着病及間皮瘤（補償）條例》（第 360 章）、《職業性失聰（補償）條例》（第 469 章）等，向有關人士或其家庭成員的作出的補償。

(c) 有殘疾成員的住戶的安排

30. 正如上文第 28 段所述，按現行政策，如因工作、交通及其他意外受傷，引致喪失工作能力而獲取賠償金的住戶，已可申請在計算他們的個人資產總值中扣除該賠償金。此外，綜援戶（包括有殘疾成員的綜援戶）亦可獲豁免於「富戶政策」。

31. 有意見指部分住戶或需照顧其有殘疾的家庭成員，不但未能外出工作賺取收入，更需依賴積蓄以應付生活開支。如委員認為應對有殘疾成員的住戶作出較寬鬆的安排，可考慮在「富戶政策」下豁免有成員正在領取社會福利署發放的傷殘津貼（包括普通傷殘津貼及高額傷殘津貼）的住戶。房屋署並沒有備存有成員正在領取傷殘津貼的住戶數目。但作為參考，截至 2016 年 12 月，共有約 27 200 個有殘疾成員^{註 5}的公屋住戶，佔全體公屋住戶的 3.6%；當中約有 300 戶在現行的「富戶政策」下正繳交額外租金，他們理應有足夠能力照顧其住屋需要。其他住戶或會認為上述安排並不公平。一個折衷的辦法是容許有成員正在領取傷殘津貼的住戶，即使其家庭入息或資產超逾相關限額仍可繼續居於其現居單位，無須遷離公屋。不過，若其家庭入息超逾相關限額，仍需繼續按「富戶政策」繳交額外租金。換言之，如有關住戶的家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間，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；至於家庭入息超逾公屋入息限額五倍的住戶，則須繳交雙倍淨租金另加差餉或市值租金，以較高者為準。另一方面，若住戶在本港擁有私人住宅物業，由於其住屋需要已得到照顧，即使有成員正在領取傷殘津貼，仍須按經修訂的「富戶政策」遷離公屋。

(d) 要求在本港擁有私人住宅物業的住戶遷離公屋的安排

32. 有意見指出，經修訂的「富戶政策」要求在本港擁有私人住宅物業的住戶遷離公屋，但一些住戶可能只擁有住宅物業的部分業權，而一些住戶所擁有的私人住宅物業面積可能較其現居公屋單位還要小。

33. 有關「私人住宅物業」的定義沿用公屋申請者及以白表資格購買居屋單位的相關定義，單位是否全權擁有和單位面積大小並非考慮因素。另一方面，現時就公屋申請^{註 6}及涉及額外公屋資源的安排^{註 7}，如有關申請者：

註 5 根據房屋署的行政紀錄。然而，房屋署並沒有備存當中有多少住戶的家庭成員領取傷殘津貼。

註 6 申請者除需符合公屋入息及資產限額外，亦需符合「無擁有住宅物業」的規定。

註 7 有關住戶在申請時須符合「無擁有住宅物業」規定和公屋入息及資產限額。

- (a) 通過法律的運作（如離婚、繼承遺產）而獲取私人住宅物業的權益；
- (b) 但他／他們未能放棄有關權益（如因業權份數太少或未能與其他業權持有人達成共識）；及
- (c) 他／他們不能居於有關物業，

房屋署助理署長級別人員可酌情豁免「無擁有住宅物業」的規定。

34. 如委員認為應在「富戶政策」下對只擁有住宅物業部分業權卻未能放棄有關權益的住戶作出較寬鬆的安排，可參考上述的酌情安排：即於本港擁有私人住宅物業的住戶若符合上文第 33 段(a)、(b)及(c)的條件，經房屋署助理署長級別人員批准，可獲豁免「無擁有住宅物業」的規定，無須因而遷離公屋。然而，有關住戶仍需按現行安排申報從該物業所獲取的收入及該物業的資產淨值，以便房屋署能評估有關家庭的人息及資產水平有否超逾相關限額。若有關住戶的人息或資產水平最終超逾相關限額，仍須按規定遷離公屋。

(e) 正在等候所購的資助出售單位／私人住宅物業落成的住戶的暫居安排

35. 按小組委員會於 12 月 9 日通過的安排，擁有私人住宅物業的定義涵蓋簽訂任何協議購買香港的住宅物業（不論有關物業是否已落成）。有委員關注到正在等候所購的資助出售單位／私人住宅物業落成的住戶的暫居安排。

36. 現時，公屋住戶若以綠表資格購買資助出售單位，在物業尚未落成前無需交回其公屋單位，並可繼續繳交現行租金。住戶在接收以綠表所購買的資助出售單位後，則須即時向房屋署遞交《遷出通知書》，在 60 天之內終止現居單位的租約／暫准證，並於租約／暫准證終止當日或之前將該公屋單位騰空交回房委會。未能如期交回公屋單位的住戶／持證人，須先向房屋署申請不多於 30 天的延期居留。

37. 在修訂的「富戶政策」下，在本港擁有私人住宅物業的住戶須遷離公屋，是考慮到公屋應用以照顧沒有能力租住私人住宅樓宇的低收入家庭，而在本港擁有私人住宅物業的住戶理論上不再需要房委會以公帑照顧其住屋需要。然而，有意見認為若住戶購買的物業尚未落成，便要求有關住戶遷離公屋單位，或會對住戶造成不便。

38. 因應上述意見，委員可考慮以下方案：

- (a) **方案一**：一個較為寬鬆的做法，是將現時公屋住戶以綠表資格購買資助出售單位的安排（見上文第 36 段），伸延至經修訂的「富

戶政策」。換言之，日後住戶若申報在本港購入住宅物業（不論是以綠表或白表資格購買資助出售單位；或購買私人住宅物業）但有關物業尚未落成，住戶在接收所購買的物業前無需交回公屋單位，並可繼續繳交現行租金。然而，這安排或會導致部分已購買住宅物業的住戶，仍可繼續居於其公屋單位一段較長的時間，或會影響「富戶政策」的成效；或

- (b) **方案二**：另一可考慮的方案，是繼續容許以綠表資格購買資助出售單位的住戶按現行安排，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（見上文第 36 段）。但住戶若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。以實際情況而言，在房屋署發出《遷出通知書》後，有暫時住屋需要的住戶，可申請暫准居住證繼續居於現居單位，為期不得超逾 12 個月（見下文第 40 段）。換言之，有關住戶並不需要即時遷出其公屋單位，並應有足夠時間另覓居所。

39. 至於在房屋署因應「富戶政策」或其他相關政策（見下文第 41 段）而發出《遷出通知書》後才購買住宅物業的住戶，有關住戶仍需按現行政策交還其公屋單位。

40. 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。暫准居住證一般不會獲得延長，然而，如有特殊情況（如住戶在期間購買了資助出售單位／私人住宅物業，並正在等候所購物業落成），區域物業管理總經理可酌情予以延長持證人的暫居期。

其他相關政策

41. 小組委員會於 2016 年 12 月 9 日的會議上亦通過，就現時採用與「富戶政策」相同的入息／資產限額及相關準則的其他安排作出相應修訂，當中包括「批出新租約」政策^{註 8}、涉及租約事務管理^{註 9}和涉及額外公

註 8 按「批出新租約」政策，在公屋戶主離世或遷出後，若戶籍內並無戶主的在生配偶，只要現居在單位內的其他認可家庭成員不超逾「富戶政策」下的指定限額，便可獲批新租約。

註 9 包括公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃、改善居住空間調遷計劃及「改建一人單位」租戶的調遷安排。有關住戶均須符合「無擁有住宅物業」規定和「富戶政策」下入息及資產限額的相關水平。

屋資源^{註10}的安排，以及處理增加戶籍申請的安排。就增加戶籍的申請，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。

42. 按現行「批出新租約」政策，住戶需於申請時詳細申報其入息及資產，並提供相關證明文件供房屋署核實。就涉及租約事務管理和額外公屋資源的安排及增加戶籍申請，住戶需詳細申報其入息及資產，並提供相關證明文件供房屋署核實，亦需申報是否在香港擁有私人住宅物業。就獲批准的個案，住戶日後需按「富戶政策」每兩年進行一次申報。

43. 我們建議日後繼續沿用現行安排，即在申請時，住戶需按有關政策的規定申報是否在本港擁有私人住宅物業，及同時填寫入息及資產的詳細資料，並提供相關證明文件供房屋署核實。房屋署亦會對住戶所申報的資料進行抽查。至於獲批的個案，則按日後「富戶政策」每兩年進行一次入息及資產申報（見上文第 17 段）。

對財政、人手和資訊科技的影響

44. 須按「富戶政策」進行申報的住戶每年超過 20 萬戶，大部分於 4 月的申報週期進行申報，另有 1000 多戶於 10 月的申報週期進行申報。由於 2017 年 10 月的申報週期只涉及 1000 多個住戶，額外人手的需求不會太大。但由於 4 月的申報週期涉及大量住戶，長遠而言，除了透過簡化申報程序（見上文第 17 段），和以風險為本的方式對住戶申報的資料進行抽查（見上文第 18 段），房屋署仍需額外人手應付修訂「富戶政策」所帶來的新增工作。我們會參考 10 月申報週期的經驗，並調整其他範疇工作的優次，按既定程序申請增加有關人手資源。

45. 另一方面，我們須為推行「富戶政策」的修訂進行相關的準備及宣傳工作。房屋署會安排個體聘用人員協助應付相關的工作。我們亦有需要提升現有電腦系統，有關開支會以現有資源吸納。

實施和公布事宜

46. 小組委員會已於 2016 年 12 月 9 日的會議上通過於 2017 年 10 月的申報週期開始實施經修訂的「富戶政策」（見上文第 2(f)段）。「批出新

註 10 包括分戶及離婚個案。現時有關住戶須符合「無擁有住宅物業」規定和公屋入息及資產限額的相關水平，而這些住戶日後不論其居住公屋的年期長短，亦須每兩年按「富戶政策」作出申報。

租約」政策及租約事務管理安排等的相應修訂亦會於 2017 年 10 月 1 日實施。參考過往經驗，申報週期大致如下：

2017 年 9 月	房屋署向有關住戶發出申報表
2017 年 11 月底前	住戶交回申報表
2017 年 12 月至 2018 年 7 月	房屋署處理申報表和進行抽查
2018 年 8 月底	房屋署向相關住戶發出遷出通知書

文件銷密

47. 我們會把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任查閱有關資料。

討論

48. 在小組委員會於 2017 年 2 月 14 日的會議，我們會邀請委員：

- (a) 備悉立法會房屋事務委員會就「富戶政策」的修訂的意見（上文第 4 至 5 段）；
- (b) 考慮申報入息及資產的安排（上文第 15 至 22 段）；
- (c) 考慮資產限額計算方法的方案（上文第 25 至 29 段）；
- (d) 考慮有殘疾成員的住戶的安排（上文第 30 至 31 段）；
- (e) 考慮要求在本港擁有私人住宅物業的住戶遷離公屋的安排（上文第 32 至 34 段）；
- (f) 考慮正在等候所購的資助出售單位／私人住宅物業落成的住戶的暫居安排（上文第 35 至 40 段）；
- (g) 考慮其他相關政策的相應安排（上文第 41 至 43 段）；及
- (h) 把本文件銷密（上文第 47 段）。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 ： HD CR4-4/SP/10-15/0-4
 （策略處）
發出日期 ： 2017年2月9日

**立法會房屋事務委員會委員
對修訂「富戶政策」的意見/建議及署方的回應**

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
<p>1. 是次修訂「富戶政策」缺乏諮詢</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 正如文件 SHC 53/2016 所述，社會上近年已就應否及如何修訂「富戶政策」反覆進行過多次討論。 ● 2013 年《長遠房屋策略》的公眾諮詢曾就「富戶政策」諮詢公眾。當時，長遠房屋策略督導委員會曾就以下問題邀請公眾發表意見－ <p style="margin-left: 40px;"><i>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申報入息及資產的期限；只要的入息或資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）？</i></p> <p>立法會的長遠房屋策略小組委員會亦曾就「富戶政策」進行討論和舉行公聽會。在公眾諮詢過程中，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」；但亦有一些意見反對有關政策。</p>

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
	<ul style="list-style-type: none">● 審計署曾於 2013 年建議房屋委員會（下稱「房委會」）檢討「富戶政策」，檢視政策下的各項準則，使之更臻完善，以鼓勵經濟條件較佳的公共租住房屋（下稱「公屋」）住戶把單位交還房委會，重新編配給較有迫切需要的申請者。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。● 房委會資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）於 2014 年 10 月就應否修訂「富戶政策」及如修訂的可考慮方案進行了詳細討論（見 SHC 58/2014 文件）。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。● 就是次「富戶政策」的修訂，小組委員會委員於 2016 年 10 月 24 日進行非正式討論時，關注到現時公屋需求緊張，認為儘管「富戶政策」具爭議性，仍有必要重新檢視，以確保有限的公屋資源能用於真正有需要的人士。小組委員會於 2016 年 10 月 31 日的會議上檢視了相關議題，並提出了原則性的意見。隨後於 2016 年

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
	<p>12月9日的會議上通過修訂「富戶政策」的具體措施。當時，社會及媒體亦有就「富戶政策」的修訂進行廣泛討論和報導，而房屋署亦收到公眾就「富戶政策」的意見及查詢，並逐一作出回覆。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 是次修訂可說是總結了過去數年多番的討論，絕非倉卒行事。
<p>2. 經修訂的「富戶政策」對回收更多公屋單位供編配予公屋申請者的成效存疑，未必有助縮短平均輪候時間^{註1}</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 正如文件 SHC 68/2016 所述，修訂「富戶政策」不會在短期內縮短平均輪候時間，《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。 ● 由於經修訂的「富戶政策」下的入息及資產限額有別於現時的相關水平，而在現行政策下並沒有要求所有住戶申報有否在香港擁有私人住宅物業，故署方現時難以預計可透過修訂措施回收多少個公屋單位。 ● 公屋是珍貴的社會資源。面對持續上升的公屋需求，房委會有必要檢視能否更妥善分配公屋資源予較有迫切需要的申請者，並使相關政策更公平。 ● 小組委員會認同上述原則，因此，檢視了各類對公屋需求的優先次序，並作出相應修訂。修訂

註1 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，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。

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
	<p>「富戶政策」有助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。</p>
<p>3. 「富戶政策」對經濟條件較佳的公屋租戶造成標籤，分化租戶與公屋申請者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 正如上文所述，修訂「富戶政策」不會在短期內縮短平均輪候時間，《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。 ● 然而，公屋是珍貴的社會資源。房委會在努力增加公屋供應的同時，亦有責任確保公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。 ● 事實上，不論公屋的供應情況如何，房委會均有責任確保公屋資源合理分配，並不存在標籤某類租戶或在租戶與申請者之間造成分化。
<p>4. 因應社會上對「富戶政策」的意見，建議房委會暫緩執行是次「富戶政策」的修訂，不應倉促於 2017 年 10 月的申報週期實行經修訂的「富戶政策」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 如上文所述，社會上自 2013 年已就應否及如何修訂「富戶政策」反覆進行過多次討論。是次修訂可說是總結了過往多番的討論，絕非倉卒行事。 ● 現時，「富戶政策」下的入息／資產申報分別於每年 4 月及 10 月進行。每年須按「富戶政策」進行兩年一次申報的住戶超過 20 萬戶，而當中只有約 1000 戶需於 10 月的申報週期進行申報。於涉及較少住戶的 2017 年 10 月申報週期開始實行經修訂的「富戶政策」，有助房屋署更有效地掌握及評估經修訂的「富戶政策」的運作情況，並在有需要時進一步

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
	<p>完善執行上的細節，讓未來較多住戶需作申報的週期的運作更為順暢。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 為執行經修訂的「富戶政策」，署方需提升電腦系統及進行相關預備工作（例如預備新的入息及資產申報表、擬備相關指引等）。上述工作需時約 6 個月。與此同時，署方亦會向公屋租戶宣傳經修訂的政策。於 2017 年 10 月的申報週期開始實行經修訂的「富戶政策」，已考慮到上述工作所需的時間。 ● 按現行「富戶政策」的安排，以 2017 年 10 月的申報週期為例，房屋署會於 2017 年 9 月底向有關住戶發出通知信，提醒有關住戶於 11 月底前填寫並交回申報表，供房屋署核實所申報資料的真確性。如公屋住戶因超逾相關的入息或資產限額，或在本港擁有私人住宅物業而需遷離公屋單位，或拒絕申報，房屋署會於 2018 年 8 月底向有關住戶發出《遷出通知書》。 ● 現時距離 2017 年 10 月尚有超過半年時間，房屋署會於經修訂的「富戶政策」實行前透過不同渠道告知新租戶及現有租戶，確保公屋租戶了解修訂後的「富戶政策」。
<p>5. 在經修訂的「富戶政策」下，有關住戶須同時申報入息、資產以及有否於香港擁有私人住宅物業，或會對住戶構成不便，房委會應簡化日後的入息及資產申報安排</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關簡化入息及資產申報安排的具體方案見文件第 17 段。

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
6. 經修訂後的「富戶政策」的資產限額，不足以讓「富戶」自置居所	<ul style="list-style-type: none"> ● 正如文件 SHC 68/2016 所述，在訂定經修訂的「富戶政策」下的資產限額時，小組委員會考慮了「出售居屋單位 2016」及位於新蒲崗的「綠置居」項目單位的售價。資產達到公屋入息限額 80 倍的住戶，已有能力購買房委會近期推出的資助出售單位。考慮到「富戶政策」將改為「單軌制」，把資產限額定於公屋入息限額的 100 倍已屬較寬鬆的安排。這些住戶應有能力照顧自己的住屋需要。 ● 為進一步回應社會對資產限額計算的意見，文件第 25 至 29 段亦就如何處理一筆過退休金及一筆過保險賠償金和法定賠償金提出一些方案。
7. 經修訂的「富戶政策」只會令原本與年老父母同住的年輕人從公屋中除名，有違長幼共融的精神	<ul style="list-style-type: none"> ● 以一個四人家庭為例，公屋入息限額的五倍為 133,450 元。達至該入息水平的公屋住戶，其家庭入息水平在全港同類家庭入息分布中為最高的 4%。另一方面，公屋入息限額 100 倍為 267 萬元。資產達到公屋入息限額 100 倍的住戶，已有能力購買房委會近期推出的資助出售單位。上述住戶應有能力照顧其家庭整體的住屋需要。 ● 至於個別住戶內的家庭成員選擇從公屋中除名，則屬該住戶和有關家庭成員的個人決定。

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
<p>8. 部分家庭入息超逾公屋入息限額三倍及資產超逾公屋入息限額 84 倍的住戶，在經修訂的「富戶政策」下，反可繼續居於現居單位</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 如超出現時「富戶政策」下指定的人息及資產水平（即入息超過公屋入息限額三倍及資產超過公屋入息限額 84 倍）的住戶仍須遷離其公屋單位，無疑為較現有方案更為嚴格，但相信公屋租戶或會有更大的反響。 ● 小組委員會決定把「雙軌制」改為「單軌制」時，亦同時決定不再保留原來的人息及資產水平。其中一個考慮因素，是要簡化政策下的相關安排，避免架牀疊屋，有助現有公屋租戶更容易了解新的修訂。事實上，在 2016 年 9 月底，只有約 50 戶超出現時「富戶政策」下指定的人息及資產水平，正在繳交市值租金。假如他們日後的人息或資產超出修訂「富戶政策」後的新水平，仍須遷離其公屋單位。即使他們將來無須遷離公屋單位，由於這類個案為數不多，亦不會對修訂後的「富戶政策」的成效構成重大影響。
<p>9. 「富戶政策」將由「雙軌制」改為「單軌制」，部分家庭或有成員於退休後領取一筆過的退休金，其家庭資產或會因此超出相關資產限額而要遷離公屋，但他們日後未必有固定的收入負擔其開支</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關在經修訂的「富戶政策」下如何處理住戶或其家庭成員領取的一筆過退休金的方案，詳見文件第 25 至 27 段。
<p>10. 「富戶政策」將由「雙軌制」改為「單軌制」，部分家庭或有成員擁有車輛或的士／公共小型巴士牌照經營運輸業務，其家庭資產或會因此超出相關資產限額而要遷離公屋，但他們的人息並未超逾相關限額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 按現行「富戶政策」，車輛的價值需計算於資產總值內，以車輛的購入價扣減未償還分期付款額及折舊計算；而牌照淨值則為市值扣減未償還分期付款額。計算相關資產總值的方法與公屋申請及以白表購買居屋單位的方法一致。上述計算方法將繼續沿用。

立法會房屋事務委員會委員 對修訂「富戶政策」的意見／建議	署方的回應
<p>11.就要求在本港擁有私人住宅物業的住戶遷離公屋－</p> <p>(i) 擁有同等價值的其他類型資產的住戶毋須交還公屋單位，對因在本港擁有私人住宅物業而需遷離公屋的住戶並不公平；</p> <p>(ii) 部分住戶所擁有的物業，因其面積或其他原因，未必切合住戶的需要／適合有關住戶居住；及</p> <p>(iii) 部份人士因繼承遺產而獲取私人住宅物業的權益。然而，因他們只擁有物業的部份業權，並不能居於有關物業。房委會應在「富戶政策」下考慮有關人士的住屋需要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 正如文件 SHC 53/2016 所述，公屋應用以照顧沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭。因此，在本港擁有私人住宅物業的住戶，理論上不再需要房委會以公帑照顧其住屋需要。 ● 在本港擁有私人住宅物業的定義，乃沿用公屋申請資格及以白表購買居屋單位資格。有關定義已沿用多年，並不會考慮相關物業的價值、面積或其他條件。 ● 現時，就公屋申請²及涉及額外公屋資源的安排³，如申請人符合特定條件，房屋署助理署長級別人員可酌情豁免「無擁有住宅物業」的規定。就此，我們再次檢視了經修訂的「富戶政策」下的相關安排，詳見文件第 32 至 34 段。

註2 申請者需符合「無擁有住宅物業」的規定和公屋入息及資產限額。

註3 有關住戶在申請時須符合「無擁有住宅物業」的規定和公屋入息及資產限額。

新聞公報

經修訂的「富戶政策」執行細節及為現居於公屋的家庭申請者引入凍結時段的安排

下稿代香港房屋委員會發出：

香港房屋委員會（房委會）資助房屋小組委員會（小組委員會）在今日（二月十四日）的會議上，通過修訂「富戶政策」的執行細節。與此同時，小組委員會亦通過為現居於公共租住房屋（公屋）的家庭申請者引入凍結時段的安排。

面對持續上升的公屋需求，小組委員會認為在努力增加公屋供應的同時，有必要同步檢視如何更好地運用公屋資源，確保公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。小組委員會在二〇一六年十月三十一日的會議上檢視了相關議題，並提出了原則性的意見。

小組委員會隨後於二〇一六年十二月九日的會議上通過修訂「富戶政策」的具體措施：

一．公屋租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，便須遷離其單位；

二．在本港擁有私人住宅物業的公屋租戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離其單位；

三．在本港沒有私人住宅物業，而家庭入息和資產未超出（一）項所指的人息或資產水平的租戶，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；

四．在公屋居住滿十年的租戶，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。若租戶拒絕申報家庭入息或資產，便需遷離單位。未住滿十年的租戶無須申報入息及資產，當房屋署接獲舉報，會進行調查。若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；

五．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」；及

六．經修訂的「富戶政策」將於二〇一七年十月的申報周期開始實行。

當時小組委員會認為，經修訂的「富戶政策」在執行上需小心處理，並要求房屋署進一步研究執行上的細節，及向小組委員會提交具體方案。

因應委員的意見，房屋署檢視了相關安排。小組委員會在今日的會議上進一步討論了相關執行細節，並通過實施以下安排：

一·就申報入息及資產的安排：

- (i) 簡化填寫申報表的安排；及
- (i i) 以風險為本的方式對住戶申報的資料進行抽查。

二·在計算資產限額時：

- (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
- (i i) 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。

三·若全部成員均正在領取社會福利署發放的傷殘津貼的住戶，可豁免於經修訂的「富戶政策」。若有成員（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。

四·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；
- (i i) 但未能放棄有關權益；及
- (i i i) 不能居於有關物業。

五·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。

另一方面，小組委員會在今日的會議上亦通過為現居於公屋的家庭申請者引入凍結時段的安排。

與租住私人住宅（尤其是「劏房」）的申請者相比，現居於公屋的家庭申請者需獲配另一個公屋的迫切性相對較低。小組委員會因此決定由二〇一七年四月一日起，若家庭申請者的申請表內全部成員均現居於公屋（無論是否居於同一公屋戶或分別居於不同公屋），相關申請將被凍結一年。

為免申請者在登記時刻意規避機制，小組委員會同意申請一經凍結，已引入的凍結時段不會因其後家庭成員人數的增減或成員註銷公屋戶籍而取消或調整。即使登記當天申請不受凍結，但日後若因申請者增減家庭成員或成員加入公屋戶籍而導致符合凍結要求，這申請仍需被凍結一年。

按現行政策，配額及計分制下的非長者一人申請若轉為家庭申請，他們在配額及計分制下已輪候的時間可獲計算入其家庭申請內，但以半數計算，並以不超過18個月為限。小組委員會同意，若非長者一人申請轉為家庭申請時，若他們按現行政策不被計算的輪候時間不足一年，而其家庭申請又因新措施而需被凍結，則其家庭申請會被進一步凍結，以達至總共一

年的凍結期；若他們轉為家庭申請時不獲計算的輪候時間已達一年或以上，則其家庭申請不會被進一步凍結。反過來說，若一個家庭申請在登記當天已被凍結一年，而其中一名現居於公屋的成員其後轉為非長者一人申請，這一人申請則會繼續按配額及計分制下的要求被扣減30分。不過，在計算這一人申請在配額及計分制下的輪候分數及年齡分數時，將會以他／她在之前家庭申請未凍結前的登記日期為依據。

在實施凍結時段措施前已獲登記輪候的申請者，不會受新措施影響。「高齡單身人士」、「共享頤年」及「天倫樂優先配屋計劃」的申請亦可獲豁免。為免豁免機制被濫用，小組委員會同意若申請者以一般家庭類別申請時已因新措施而被凍結一年，其後即使轉為以「天倫樂優先配屋計劃」申請，早前的凍結時段亦不會因此而取消。

房委會發言人說：「上述安排不會在短期內縮短公屋平均輪候時間（註），《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。但面對持續上升的公屋需求，我們有必要檢視能否更妥善分配公屋資源予較有迫切需要的申請者，並使相關政策更公平。」

註：輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，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。

完

2017年2月14日（星期二）
香港時間22時55分