

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)529/17-18(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2018 年 2 月 5 日舉行的會議

立法會秘書處 就香港房屋委員會的富戶政策 擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供關於香港房屋委員會("房委會")的富戶政策的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 政府的房屋政策是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，提供公共租住房屋("公屋")。為確保有限的公共房屋資源得以合理分配，房委會鼓勵收入及資產已穩定地改善的公屋住戶將其公屋單位交還房委會，以供重新編配給其他更有需要的家庭。房委會於 1987 年及 1996 年起分別實施公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策(統稱"富戶政策")，目標是降低向"經濟條件較好"的租戶提供的資助水平，並以"入息"和"資產"兩個因素釐定合適的公屋資助水平。¹

¹ 根據富戶政策，住戶在公共租住房屋("公屋")住滿 10 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 2 至 3 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 3 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，須在下一次申報周期起每兩年申報資產一次。如住戶同時超逾訂明入息限額及資產限額(即入息超逾公屋入息限額 3 倍及資產超逾公屋入息限額 84 倍)，須於 12 個月內遷離其公屋單位，其間須繳交雙倍淨租金另加差餉或市值租金，以較高者為準(立法會 [CB\(1\)757/16-17\(01\)](#)號文件)。

修訂富戶政策

3. 鑒於公屋供不應求，房委會認為在一直竭盡全力增加公屋供應的同時，亦應檢視如何更有效地運用公屋資源，確保公屋資源將更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。² 2016年12月及2017年2月，房委會轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")分別通過修訂富戶政策，以及經修訂的富戶政策的執行細節。³ 經修訂的富戶政策的基本原則載於**附錄I**。概括而言，根據經修訂的富戶政策，若公屋住戶在本港擁有私人住宅物業，或家庭入息超逾公屋入息限額5倍，或家庭總資產淨值超逾公屋入息限額100倍，便須遷離其公屋單位。經修訂的富戶政策於2017年10月的申報周期開始實施。

委員的意見及關注事項

4. 事務委員會曾在2017年1月9日的會議上，與政府當局討論修訂富戶政策的事宜，並曾在2017年1月24日舉行特別會議，聽取公眾意見。有關的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

經修訂的富戶政策的成效

5. 雖然部分委員認為，房委會維持可確保更有效運用公屋資源的政策是恰當之舉，但部分委員則認為，在收回更多公屋單位以編配給公屋申請人方面，經修訂的富戶政策的成效令人懷疑，而更重要的是政府當局應增建新公屋單位，以解決公屋申請人輪候時間漫長的問題。

6. 政府當局表示，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關鍵。相關政府政策局/部門已竭盡全力，物色合適的土地興建公營房屋。鑒於公屋需求持續上升，房委會須確保公屋資源得以合理分配。經修訂的富戶政策會向市民傳遞清晰的信息，就是公屋資源應分配給較有迫切住屋需要的人士。

² 2017年10月25日立法會會議上關於"經修訂的富戶政策所造成的影響"的質詢的[政府當局答覆](#)

³ 據政府當局所述，房委會轄下資助房屋小組委員會("小組委員會")於2016年12月9日的會議上，通過修訂富戶政策。因應小組委員會及房屋事務委員會的意見，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，通過經修訂的富戶政策的執行細節。

推行經修訂的富戶政策

7. 部分委員認為，當局並無就修訂富戶政策進行諮詢，因此不應倉促推行該政策。事務委員會在 2017 年 1 月 24 日的特別會議上通過一項議案，要求房委會在決定是否實行經修訂的富戶政策前，須以單一議題，進行全港性諮詢。

8. 政府當局表示，過去數年，社會上就應否及如何修訂富戶政策，反覆進行全面的討論。審計署在 2013 年發表的第六十一號報告書中，建議房委會檢討富戶政策。立法會政府帳目委員會在其後的討論中同意，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。在 2013 年就長遠房屋策略進行公眾諮詢期間，長遠房屋策略督導委員會曾就應否及如何修訂富戶政策，邀請公眾發表意見，有關的諮詢活動包括公眾論壇。為跟進督導委員會的建議，小組委員會於 2014 年 10 月檢視富戶政策，並在 2016 年 12 月通過修訂富戶政策。

經修訂的富戶政策對租戶的影響

9. 鑒於在經修訂的富戶政策下，只要入息或資產其中一項超逾相關限額，住戶便須遷離公屋單位，部分委員關注到，富戶在經修訂的政策下或面對置業困難，因為資產值超逾限額的長者租戶未必有固定入息償還物業按揭貸款，而入息超逾訂明限額的較年輕在職租戶，則未必有足夠積蓄支付首期款項。

10. 政府當局表示，在修訂富戶政策的入息限額時，房委會注意到，若公屋住戶的入息水平達到公屋入息限額的 5 倍，便屬全港同類住戶中入息最高的百分之七以內。至於資產限額，房委會考慮了出售居者有其屋計劃單位 2016 及新蒲崗綠表置居計劃先導項目的單位的售價。房委會認為，資產值達到公屋入息限額 100 倍的住戶，應有能力購買房委會近期推出的資助出售單位。入息或資產超逾相關限額的住戶相對而言較有能力照顧本身的住屋需要，而無須房委會以公共資源補貼。⁴

11. 部分委員指出，為免家庭入息超逾相關限額，公屋住戶可能需要申請刪除較年輕在職家庭成員的戶籍，令家庭的年輕成員不能與長輩同住並照顧長輩。他們質疑，經修訂的富戶政策是否與促進跨代共融的精神背道而馳。

⁴ 2017 年 10 月 25 日立法會會議上關於“經修訂的富戶政策所造成的影響”的質詢的[政府當局答覆](#)

12. 政府當局表示，刪除家庭成員的公屋戶籍的原因甚多，因此難以判斷刪除戶籍的個案數目上升，與修訂富戶政策有否任何直接關係。在 2017 年首兩季獲房委會批准刪除戶籍的 21 800 宗個案中，約半數屬刪除租戶子女戶籍的個案。在該 21 800 宗個案中，約 13 500 宗屬"已不在單位內居住的成員"類別，約 7 300 宗屬"已離世成員"類別，至於餘下的個案，所涉及的原因包括入住安老院或已享有其他資助房屋福利等。⁵

在本港擁有私人住宅物業的住戶

13. 部分委員認為，根據經修訂的富戶政策，因在本港擁有私人住宅物業而須遷離公屋單位的住戶，可能會覺得經修訂的富戶政策對他們不公平，因為擁有同等價值的其他類型資產的住戶，或不必遷離其公屋單位。政府當局表示，住宅物業有別於其他資產，因為住宅物業可作居所之用。由於公屋應提供予沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，在本港擁有私人住宅物業的住戶，理論上應不再需要房委會運用公共資源，照顧他們的住屋需要。⁶

申報入息及資產

14. 鑒於在經修訂的富戶政策下，有關住戶須同時申報入息、資產及是否於本港擁有任何私人住宅物業，或會對住戶造成不便，部分委員詢問政府當局會如何改善申報安排。

15. 政府當局表示，小組委員會已要求房屋署研究經修訂的富戶政策的執行細節，包括如何簡化入息和資產的申報安排，並已通過有關填寫申報表，以及由房屋署以風險為本方式抽查住戶申報的資料的安排。政府當局解釋，在填寫申報表階段，住戶會先申報是否在本港擁有任何私人住宅物業。若住戶申報在本港擁有私人住宅物業，便無須再填寫入息資料及申報資產水平。至於在本港並無擁有私人住宅物業的住戶，則須填寫其入息資料。在資產方面，住戶只須申報其資產是否超逾公屋入息限額 100 倍，在這階段無須提供詳細資料或證明文件。⁷

⁵ 2017 年 10 月 25 日立法會會議上關於"與經修訂富戶政策相關的統計數字"的質詢的[政府當局答覆](#)

⁶ 立法會[CB\(1\)757/16-17\(01\)](#)號文件

⁷ 立法會[CB\(1\)757/16-17\(01\)](#)號文件

計算家庭總資產淨值

16. 關於租戶所收取的退休金會否計算為家庭總資產的問題，政府當局表示，根據經修訂的富戶政策，於強制性公積金計劃、職業退休計劃，以及公務員退休金計劃下收取的一筆過退休金，可於計算家庭總資產淨值時扣除，並可於隨後的申報周期繼續獲全數扣除。若長期服務金/遣散費在提取退休金時被對沖，該筆長期服務金/遣散費會被視作退休金的一部分，亦可在計算家庭總資產淨值時扣除。⁸

最新發展

17. 2017年10月19日，郭偉強議員致函事務委員會主席，建議就經修訂的富戶政策舉行公聽會。事務委員會將在2018年2月5日的會議上，就經修訂的富戶政策的推行情況聽取公眾意見，並與政府當局進行討論。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018年2月1日

⁸ 2017年10月18日立法會會議上關於"經修訂的富戶政策下的入息及資產申報"的質詢的[政府當局答覆](#)

經修訂的富戶政策的基本原則

1. 若公共租住房屋("公屋")租戶的家庭入息超過公屋入息限額 5 倍，或資產超過公屋入息限額 100 倍，便須遷離公屋；
2. 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；
3. 在本港沒有私人住宅物業，而家庭入息及資產未超出(1)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 2 至 3 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 3 至 5 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；
4. 在公屋居住滿 10 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 10 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；
5. 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；
6. 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。若部分成員(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
7. 經修訂的富戶政策將於 2017 年 10 月的申報周期開始實行。

香港房屋委員會的富戶政策

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
立法會	2013年12月18日	關於合理分配公屋資源的 立法會質詢
房屋事務 委員會	2014年7月7日	長遠房屋策略小組委員會報告 (立法會 CB(1)1705/13-14 號文件)
房屋事務 委員會	2017年1月9日及 24日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)371/16-17(01) 號文件) 2017年1月9日會議的紀要 (立法會 CB(1)628/16-17 號文件) 及2017年1月24日會議的紀要 (立法會 CB(1)1386/16-17 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)757/16-17(01) 號文件)
立法會	2017年10月18日	關於經修訂的富戶政策下的入息 及資產申報的 立法會質詢
立法會	2017年10月25日	關於經修訂的富戶政策所造成的 影響的 立法會質詢
立法會	2017年10月25日	關於與經修訂富戶政策相關的統 計數字的 立法會質詢

香港房屋委員會的新聞公報

發出日期	文件
2017年2月14日	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