

葵青區議會
2017 年 1 月 12 日會議

房屋署就修訂「富戶政策」的回應

現行政策

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」。住戶在公共租住房屋（下稱「公屋」）住滿十年，便須每兩年申報家庭入息一次。現行政策下，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，即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，須遷出其單位。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。

2. 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，可獲豁免於「富戶政策」。

資助房屋小組委員會的討論及決定

3. 長遠房屋策略督導委員會及審計署於 2013 年曾分別建議房委會檢討「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。為跟進有關建議，房委會資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）曾於 2014 年 10 月檢視「富戶政策」，並考慮了修訂「富戶政策」的一些可行方案。由於各方案互有利弊，小組委員會認為需要更多討論，故當時未作任何決定。

4. 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。小組委員會於 2016 年 10 月 31 日的會議上就「富戶政策」通過數項修訂的原則；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，而家庭入息或資產未超出(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」；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。

5. 此外，小組委員會亦通過，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¹、涉及租約事務管理²和涉及額外公屋資源³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。

小組委員會的考慮因素

入息限額

6. 在訂立新的「富戶政策」入息限額時，小組委員會參考了政府統計處（下稱「統計處」）於 2016 年第二季進行的「綜合住戶統計調查」結

¹ 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。

² 包括公屋租戶舒緩擠迫調遷計劃、改善居住空間調遷計劃及「改建一人單位」租戶的調遷安排。

³ 包括分戶及離婚個案。

果。如把有關入息限額定於公屋入息限額的四倍，按不同家庭人數的住戶分類，達至該入息水平的公屋住戶均屬全港同類住戶中入息最高的百分之十以內。如把入息水平定於公屋入息限額的五倍，達至該入息水平的公屋住戶均屬全港同類住戶中入息最高的百分之七以內。相關的入息限額與全港家庭入息分布的比較如下：

家庭人數	2016-17年度 公屋入息限額 (每月)	2016-17年度 公屋入息限額四倍		2016-17年度 公屋入息限額五倍	
		相關入息限額 (每月)	屬全港家庭入 息分布中最高的 百分比*	相關入息限額 (每月)	屬全港家庭入 息分布中最高的 百分比*
一人	\$10,970	\$43,880	10%	\$54,850	7%
二人	\$16,870	\$67,480	10%	\$84,350	6%
三人	\$22,390	\$89,560	5%	\$111,950	3%
四人	\$26,690	\$106,760	6%	\$133,450	4%
五人	\$30,900	\$123,600	10%	\$154,500	6%
六人或以上	≥ \$34,690	≥ \$138,760	8%	≥ \$173,450	6%

* 資料來源：統計處2016年4月至6月（第二季）「綜合住戶統計調查」

7. 以一個四人家庭為例，達至公屋入息限額四倍的家庭入息為106,760元，而達至公屋入息限額五倍的家庭入息為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，分別為最高的百分之六及百分之四以內。根據差餉物業估價署2016年第三季的統計數字，一個實用面積40平方米的私人住宅單位的租金，只佔收入達公屋入息限額四倍的四人家庭的入息約8.6%至14.1%不等。就收入達公屋入息限額五倍的四人家庭，租金只佔收入達公屋入息限額五倍的四人家庭的入息約6.9%至11.3%不等－

	港島	九龍	新界
(a) 2016年第3季私人住宅B類單位（40至69.9平方米）平均租金（每平方米月租）（臨時數字）**	\$377	\$311	\$230
(b) 以(a)計算實用面積40平方米單位的平均租金（月租）	\$15,080	\$12,440	\$9,200
(c) 租金佔入息達公屋入息限額四倍的四人家庭（\$106,760）的入息百分比	14.1%	11.7%	8.6%
(d) 租金佔入息達公屋入息限額五倍的四人家庭（\$133,450）的入息百分比	11.3%	9.3%	6.9%

** 資料來源：差餉物業估價署《香港物業報告－每月補編(2016年11月)》

8. 小組委員會認為，家庭入息達到公屋入息限額四倍的租戶，已屬於全港同類家庭收入最高的百分之十以內，相對而言較有能力照顧自己的

住屋需要而無需房委會以公共資源去補貼。考慮到「兩大支柱」的原則會同步作出修訂至租戶的入息或資產其中一項超出有關限額便須遷離公屋，小組委員會認為應採用較為寬鬆的標準，因而決定把入息限額定於公屋入息限額的五倍。

資產限額

9. 現行資產淨值限額（公屋入息限額的 84 倍）是以 2002 年停止推行居屋前，按當時位於市區的三睡房居屋單位（實用面積約 60 平方米）的平均折扣價，除以當時四人家庭的公屋入息限額所得出。由於 2014 年和 2016 年推出預售的居屋單位主要為實用面積約 40 平方米、並位於擴展市區或新界區的單位，房委會難以按照 2002 年的舊公式更新資產限額。另一方面，在計算白表申請者的居屋入息和資產限額時，其中一個參數為私人樓宇一個位於擴展市區或新界區、樓齡 10 年、實用面積 40 平方米的參考單位。

10. 作為參考，在「出售居屋單位 2016」⁴，元朗屏欣苑的評定平均市值為每平方米 76,000 元，折減 30%後的平均售價為每平方米實用面積 53,200 元。按其折減後的售價，一個實用面積 40 平方米單位的平均售價約為 213 萬元，再採用 2016-17 年度四人家庭的公屋入息限額（即 26,900 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%。若以其折減 30%後的平均售價計算，一個實用面積 40 平方米單位的平均售價約為 294 萬元。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 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。該項目的評定市值為每平方米實用面積 101,500 元，折減 40%後的平均售價為每平方米實用面積 60,900 元。採用與上文同樣的方法計算，得出的資產限額為公屋入息限額的約 91 倍。

11. 小組委員會認為，儘管房委會並無政策要確保「富戶」能自置居所才遷離公屋，但資產限額達到公屋入息限額 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「兩大支柱」的原則會同步作出修訂至租戶的入息或資產其中一項超出有關限額便須遷離公屋，小組委員會認為應採用較寬鬆的標準，故決定把資產限額定於公屋入息限額的 100 倍。

12. 以 2016-17 年度公屋入息限額為基準計算，新的資產淨值限額如下—

⁴ 「出售居屋單位 2016」包括元朗屏欣苑及沙田嘉順苑。元朗屏欣苑的單位數目佔整個「出售居屋單位 2016」約 91%。

家庭人數	2016-17年度公屋入息限額 (每月)	2016-17年度 公屋入息限額的100倍
一人	\$10,970	\$1,100,000*
二人	\$16,870	\$1,690,000*
三人	\$22,390	\$2,240,000*
四人	\$26,690	\$2,670,000
五人	\$30,900	\$3,090,000
六人	\$34,690	\$3,470,000
七人	\$39,560	\$3,960,000
八人	\$43,980	\$4,400,000
九人	\$48,270	\$4,830,000
十人或以上	\$52,440	\$5,250,000

* 若所有家庭成員均為 55 歲以上的一人、二人或三人戶，其相關資產淨值限額與四人住戶的限額相同，即 2,670,000 元。

要求在本港擁有私人住宅物業的租戶遷離公屋

13. 小組委員會同時認為，如租戶在本港擁有私人住宅物業，不論其家庭入息或資產水平為何，均應該遷離公屋。為落實有關建議，小組委員會同意沿用公屋申請資格及以白表購買居者有其屋計劃單位資格的定義，在本港擁有私人住宅物業界定為戶籍內 任何 家庭成員如在香港：

- (a) 擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或
- (b) 簽訂任何協議購買香港的住宅物業；或
- (c) 持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權，

該租戶便需遷離公屋。

其他相關事宜

14. 考慮到在「富戶政策」修訂後，若公屋租戶的入息或資產其中一項超出指定的限額便須遷離公屋，小組委員會認為應在經修訂的「富戶政策」下採取特別安排，以照顧因工作或意外而獲取賠償的殘疾成員家庭的住屋需要。按目前政策，如因工作、交通及其他意外受傷，引致喪失工作能力而獲取金額賠償者，可申請在他們的個人資產總值中扣除賠償金額。此外，綜援戶（包括有殘疾成員的綜援戶）亦可獲豁免在「富戶政策」下申報入息及資產。上述安排將繼續沿用。

15. 小組委員會關注部分收取非固定入息、花紅或佣金的住戶或會因申報月份的入息突然上升而超出有關限額，而須遷離其現居單位。按現行「富戶政策」下計算入息的安排，非固定入息會按該入息所屬的服務時段按月平均計算。另一方面，如住戶家庭入息連續三個月下降／因永久性原因導致即時下降（如有成員去世、遷出等）至低於相關入息限額，住戶可申請交回合適水平租金以至重新批出租約（適用於已申領暫准居住證的住戶）。上述安排可減少因入息波動而對住戶帶來的影響，亦會繼續沿用。

16. 此外，小組委員會亦關注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建議的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。就此，「富戶政策」並不適用於所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶。至於其他類別的住戶，經修訂的資產限額（公屋入息限額的 100 倍）將較現時的限額（84 倍）為高，亦已考慮到有關家庭照顧本身住屋需要的能力。此外，考慮到接近退休的人士或需依賴積蓄和資產以維持日後的生活，按現行的「富戶政策」，若所有家庭成員均為 55 歲以上的一人、二人和三人戶，其資產限額會以四人住戶的相關限額計算。上述安排將繼續沿用。

17. 在經修訂的「富戶政策」下，若租戶超出有關入息或資產限額，房屋署會向他們發出遷出通知書。根據《房屋條例》（香港法例第 283 章）第 20(1)條，獲發遷出通知書的租戶可於通知書發出日期後起計 15 天內向由行政長官委任的上訴委員會（房屋）提出上訴。上訴委員會可確認、修訂、終止或取消遷出通知書。上述上訴機制亦將繼續沿用。

未來路向

18. 由於經修訂的「富戶政策」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租戶申報有否在香港擁有私人住宅物業，故房委會現時難以預計可透過修訂政策回收多少個公屋單位。不過，公屋是珍貴的社會資源，房委會有責任確保公屋資源公平合理地運用，並能分配給較有迫切住屋需要的人士。

19. 為確保公屋租戶了解修訂後的「富戶政策」，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。至於現有租戶，房屋署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」。

20. 小組委員會認為經修訂的「富戶政策」在執行安排上需小心處理。因應小組委員會的意見，房屋署將進一步研究執行上的細節，並會向小組委員會提交在執行安排上的補充資料。

房屋署

2017 年 1 月 5 日