

**房屋事務委員會
長遠房屋策略小組委員會**

房屋委員會的「富戶政策」

目的

本文件向委員簡介房屋委員會（下稱「房委會」）的「富戶政策」，以及長遠房屋策略督導委員會就該政策作出的討論。

「富戶政策」

2. 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」。根據「富戶政策」，住戶在公屋住滿十年，便須申報家庭入息，並往後每兩年申報一次。如住戶家庭入息超逾指定入息限額，便須繳交倍半或雙倍淨租金，另加差餉。如住戶家庭入息及所擁有資產淨值均超逾指定的入息及資產淨值限額，便須遷出公屋單位。關於公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策的詳細資料，載於以下數段。

公屋住戶資助政策

3. 根據公屋住戶資助政策，住戶在公屋住滿 10 年¹或以上，便須每兩年申報家庭入息一次。凡家庭入息超逾相對資助入息限額的住戶，須繳交額外租金：(a) 凡家庭入息相等於輪候冊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；(b) 凡家庭入息超逾輪候冊入息限額三倍的住戶，須繳交雙倍淨租金另加差餉。房委會每年檢討輪候冊入息限額一次。2013 年 4 月 1 日起生效的入息限額如下：

¹ 訂定首次申報入息的期限在入住公屋後十年，是考慮住戶大約於該段時間後方會有成年子女以其入息用作住戶的開支。

家庭人數	資助入息限額（每月入息）	
	入息在下列範圍之內的 住戶須繳交倍半 淨租金另加差餉	入息超逾以下限額的 住戶須繳交雙倍 淨租金另加差餉
一人	17,760 元 - 26,640 元	26,640 元
二人	27,500 元 - 41,250 元	41,250 元
三人	36,620 元 - 54,930 元	54,930 元
四人	44,280 元 - 66,420 元	66,420 元
五人	50,720 元 - 76,080 元	76,080 元
六人	56,800 元 - 85,200 元	85,200 元
七人	63,260 元 - 94,890 元	94,890 元
八人	67,620 元 - 101,430 元	101,430 元
九人	75,700 元 - 113,550 元	113,550 元
十人或以上	79,480 元 - 119,220 元	119,220 元

維護公屋資源合理分配政策

4. 在維護公屋資源合理分配政策下，凡在公屋住戶資助政策下正繳交雙倍淨租金另加差餉的住戶，須每兩年申報他們的資產一次。凡家庭入息總額和資產淨值均超逾指定入息和資產淨值限額的住戶，須遷出其公屋單位。現時的資產淨值限額為2013-14 年度輪候冊入息限額的 84 倍²。房委會每年檢討輪候冊入息限額一次。2013 年 4 月 1 日起生效的指定入息和資產淨值限額如下：

² 輪候冊入息限額 84 倍的水平在 2002 年訂立。該水平是以 2002 年停止推行居者有其屋計劃（下稱「居屋」）前，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輪候冊入息限額所得出。

家庭人數	入息限額（每月） （2013-14 年度 輪候冊入息限額 3 倍）	資產淨值限額 （2013-14 年度 輪候冊入息限額 84 倍）
一人	26,640 元	750,000 元*
二人	41,250 元	1,160,000 元*
三人	54,930 元	1,540,000 元*
四人	66,420 元	1,860,000 元
五人	76,080 元	2,140,000 元
六人	85,200 元	2,390,000 元
七人	94,890 元	2,660,000 元
八人	101,430 元	2,850,000 元
九人	113,550 元	3,180,000 元
十人或以上	119,220 元	3,340,000 元

* 所有成員均為 55 歲以上的一至三人小戶，其資產淨值限額與四人戶的相同，即 1,860,000 元。

5. 須遷出公屋單位而有暫時住屋需要的住戶，可申請定期暫准居住證留居於該單位，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。

6. 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，可獲豁免在「富戶政策」下申報入息和資產。

最新情況

7. 在 2012 年 12 月月底，在 709 200 個公屋戶當中，19 300 戶正繳交倍半租金；2 600 戶正繳交雙倍租金；而 30 戶正繳交市值租金，共佔全部公屋住戶的 3%。

長遠房屋策略督導委員會的考慮

8. 長遠房屋策略督導委員會留意到社會人士對「富戶政策」的意見分歧。一方面，基於以下原因，有意見要求廢除「富戶政策」－

- (a) 「富戶政策」或會促使公屋家庭的成員脫離他們現時所屬的住戶，以求在不需繳交額外租金的情況下保留家庭的公屋租約。這或會牽涉要求成年的子女遷出公屋（或從公屋戶籍中將他們的名字刪除），而讓年長的家庭成員留在公屋單位。這與政府鼓勵較年青的家庭成員照顧年長家人的政策不一致；及
- (b) 收緊執行「富戶政策」或會進一步令租戶投入私人房屋市場，在不必要的情況下製造額外的私營租住房屋需求。

9. 另一方面，鑑於公屋輪候冊上的申請數目眾多，而平均輪候時間亦正在增加，社會上普遍認為有必要繼續維持「富戶政策」，甚或予以收緊，以更好地運用短缺的公屋資源，讓較富裕的租戶騰出單位，重新編配予輪候冊上對公屋有更大需要的人士。舉例來說，可檢視較富裕的租戶是否只在入息和資產水平均超出限額才須遷離公屋，還是在入息或資產其中一項超出有關限額的情況下，便須遷離。亦有意見認為有需要檢討一些現行安排，例如首次申報入息的期限（現訂為遷入公屋後十年）及繼而須申報入息及資產的期限（現訂於租戶須申報入息後每兩年）。

10. 長遠房屋策略督導委員會留意到上述分歧的意見，認為支持及反對「富戶政策」雙方各有理據。督導委員會認為房委會應考慮可否更新有關政策。

供委員參考

11. 請委員參考房委會「富戶政策」，以及長遠房屋策略督導委員會就該政策作出的討論。長遠房屋策略諮詢文件會進一步邀請公眾就「富戶政策」發表意見。收集的意見將轉交房委會，以就「富戶政策」的改動作出最終決定。

運輸及房屋局

2013 年 4 月