

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

確保善用公共租住房屋資源

目的

本文件旨在提交方案，供委員考慮加強打擊濫用公屋以及優化「富戶政策」和「加戶政策」，以確保善用公共租住房屋（公屋）資源。

背景

2. 公共房屋是社會寶貴資源，必須善用及合理編配給真正有需要的人士。就此，香港房屋委員會（房委會）一直透過預防偵察、調查行動、宣傳教育等工作致力打擊濫用公屋行為，並會嚴正處理每一個濫用公屋個案。在申請公屋階段，我們會不時對申請者作出審查包括在接收申請時作出初步審查；在初步審查後抽樣再作覆核調查；在編配公屋前作詳細資格審查，當中包括面見申請者及申請表上所有年滿 18 歲的家庭成員，以在正式編配前確認申請者的資格。完成詳細資格審查後，我們亦會再次抽樣為即將獲編配公屋的準租戶進行深入調查，確認資格。單在 2022/23 年度，房屋署共處理約 4 萬個須面見申請者的詳細資格審查個案。

3. 就公屋租戶而言，偵查工作包括但不限於例行家訪，以及就可疑個案進行深入調查等。在 2020 年 11 月至 2022 年 10 月期間，房屋署就約 64 萬個公屋租戶進行了例行家訪，以確認租戶的住用狀況。如證實有租戶濫用公屋，他們會被終止租約；若租戶明知而作出虛假陳述，更可能會遭檢控。在 2022/23 年度（截至 2023 年 2 月底），因不同原因（例如租戶自願交回單位，透過購買資助出售單位和經發出遷出通知書）而收回的公屋單位約 11 000 個，當中因租戶濫用公屋和／或違反租約或相關政策而收回的單位超過 1 900 宗，比過去三年平均 1 300 宗多。

4. 另外，面對持續上升的公屋需求，房委會一直透過一系列措施處理公屋富戶的問題。在「富戶政策」下，房屋署在每個兩年期的申報週期內，會處理不少於 45 萬份資產和入息申報表，以釐訂公屋租戶是否需要繳交額外租金，甚至遷出單位。同時，房屋署會按個案的性質和申報表所涉及的家庭成員人數，向相關的僱主（如適用的話）及指明的本地

多間銀行／金融機構查詢租戶的關鍵資料及財務狀況。另外，署方會按租戶的不同情況和所掌握的資料，向已知悉的政府部門及機構作出查詢。為提高執法成效，我們一直加強與不同政府部門的合作，並致力運用新科技，更有效地就打擊濫用公屋和執行「富戶政策」進行偵查、搜證，以及執法的工作。

5. 房屋署每年已就不少於 10 000 戶個案作深入調查，然而，由於公屋租戶超過 80 萬戶，單靠主動巡查和審查機制難以杜絕濫用行為，亦不符合成本效益。因此，房委會在主動執法的同時，亦向租戶及公眾灌輸公屋資源十分寶貴的訊息，並鼓勵市民向署方舉報。自 2017 年實施經修訂「富戶政策」以來，截至 2023 年 2 月底，超過 3 200 個住戶因不同原因交回或被收回單位，當中包括家庭入息或總資產淨值超逾限額、在香港擁有住宅物業、選擇不作出申報、繳付額外租金的住戶購買資助出售房屋計劃的單位（例如居者有其屋計劃、租者置其屋計劃、綠表置居計劃等）而交回其公屋單位。

6. 資助房屋小組委員會（小組委員會）過往曾檢視有關公屋資源合理運用的議題。於 2016 年 10 月 31 日，小組委員會檢視了數項政策，包括「富戶政策」、「批出新租約政策」、容許公屋租戶另行申請公屋政策及寬敞戶政策，並於 2016 年 12 月 9 日通過修訂「富戶政策」，並在 2017 年 2 月 14 日進一步通過了相關執行細節，及在 2017 年 10 月的申報週期開始實施。

修訂政策方案

7. 近日一些濫用公屋個案及富戶個案引發社會討論，有意見認為房委會應收緊相關政策及執行方案。小組委員會在 2023 年 5 月 4 日舉行的集思會上探討了相關議題及不同建議。與會委員認同房委會一直有完善的政策和機制，並已投入大量人力資源，確保公屋資源聚焦地分配給有迫切住屋需要的人士。鑑於公屋資源珍貴，不少委員認為公屋租戶有責任善用公屋資源，房委會應考慮措施讓公屋租戶更明確知悉並接納其責任。然而，委員亦關注到過份嚴苛的政策措施或會帶來反效果，例如對公屋租戶造成不必要的滋擾，甚至影響公屋租戶之間的和諧。委員認為應平衡利弊，審慎推行優化措施，以免造成其他社會問題。因應委員的意見，我們就上述議題提交建議方案，供委員進一步考慮。詳情載於：

----- **附件 A** — 加強打擊濫用公屋的方案

----- **附件 B** — 優化「富戶政策」的方案

----- **附件 C** — 優化「加戶政策」的方案

8. 附件所列的議題具爭議性。我們須指出，增加公屋供應是應對公屋需求的不二法門。但我們同時亦需確保公屋資源不會被濫用，而是分配予真正有需要的市民。

宣傳安排

9. 若小組委員會通過附件的建議，我們會透過新聞稿公布有關安排。現租戶方面，我們會透過現有的不同渠道，包括《屋邨通訊》、房屋資訊台和房委會／房屋署網站等讓租戶了解經修訂的安排。另外，我們會於新租戶簽訂租約時派發資料，提醒他們相關詳情。

文件銷密

10. 我們建議於會後將本文件銷密。文件銷密之後，公眾可於房委會網頁瀏覽、房屋署圖書館閱覽和向房屋署公開資料主任索閱。

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

檔案編號： HD CR4-4/SP/10-10/0-5
(策略處)
發出日期： 2023年5月22日
修訂日期： 2023年5月24日

加強打擊濫用公屋的方案

現行政策

公屋是社會寶貴資源，必須善用及合理編配給真正有需要人士。因此，房委會一直採取多管齊下及風險為本的措施，透過預防偵察、調查行動、宣傳教育等工作，全方位打擊濫用公屋行為。

2. 一般濫用公屋行為包括丟空單位或逾三個月非經常持續居於單位、分租或轉租單位（不論是否有租金收入）、在單位內進行不法活動（如聚賭、藏毒或藏有私煙等）、將單位用作非住宅用途（如營商、貨倉等）、虛報入息、資產或家庭狀況等資料。如經調查後證實租戶濫用公屋、違反租約或房屋政策，房屋署會採取適當的租約管制行動，包括終止單位租約。如租戶在申報資料時明知而作出虛假陳述，亦會遭檢控。一經定罪，可被罰款和監禁。

現行打擊濫用公屋的措施

公屋申請階段

3. 房委會處理公屋申請，大致分「初步審核」及「詳細資格審查」階段。房屋署在接獲公屋申請表後，會審核申請者與申請表內家庭成員的資料，包括其入息、資產、物業擁有權等。通過初步核實資格後，相關申請會獲得登記。在申請公屋期間，申請者必須維持符合所有申請資格；如申請表內資料有任何改變，申請者必須以書面通知房屋署。申請者將獲配公屋前，房屋署會約見申請者及申請表內家庭成員進行詳細資格審查。他們須在詳細資格審查面晤中提供齊備資料，以便房屋署審查及核實編配資格。申請者及其家庭成員必須如實申報所有入息、資產及其他申請資料。房屋署會隨機抽樣查核公屋申請個案，並深入調查有關公屋申請是否符合申請資格。就「配額及計分制」下的申請者，房屋署會額外為已輪候五年，而在未來兩年尚未到達詳細資格審查階段的申請者進行定期查核。過去兩年，在審核各階段被退回或取消的公屋申請數目表列如下：

審核階段	2021/22	2022/23
初步審核階段 (因不符合資格未能成功登記而被退回)	約7 400	約6 500
查核「配額及計分制」非長者一人申請階段 (被取消)	約8 400	約5 100
詳細資格審查階段 (被取消)	約10 200	約12 800

公屋租戶

日常管理工作和定期家訪

4. 房屋署的屋邨管理人員會透過日常管理工作和進行定期家訪，了解超過80萬公屋租戶^註的居住情況。定期家訪調查以兩年為一個周期。為有效打擊濫用公屋及違反租約行為，職員在進行家訪調查時，除了核對住戶的戶籍資料及居住情況，亦會觀察單位有否違反租約條款或「扣分制」下的不當行為。

5. 若屋邨管理人員懷疑有濫用公屋的情況，會將個案轉交中央專責小組（小組）調查。小組會就轉介和公眾舉報的懷疑濫用公屋個案，以及隨機抽查的個案（包括與住用情況和入息及資產申報相關的個案）作深入調查。小組一直透過不同途徑收集情報，例如舉報郵東、電郵、網上電子表格和舉報熱線等，主動偵察懷疑濫用公屋個案。房委會亦加強與相關政府部門之間的溝通和協作，有需要時會聯絡其他政府部門查詢關鍵資料，精準地查證濫用公屋個案，全方位致力打擊濫用公屋，維護珍貴的公屋資源。

深化工作

6. 房委會會因時制宜調整策略和調配人手，以提升調查工作的成效。我們會增加具有調查及檢控經驗的人手，以加強執法，亦已加強與其他政府部門及機構的溝通和協作，研究應用資訊科技等協助取得關鍵資料，以更有效及快捷收集情報，提高偵測率。

註 包括公屋租戶和中轉房屋持證人。

宣傳和教育

7. 持續教育租戶和公眾認識善用公屋資源的重要性，是房委會宣傳工作的重要一環。房委會透過不同渠道，包括在公共交通工具及隧道出入口戶外大型廣告牌刊登廣告、網上廣告、線上遊戲、製作動畫視頻於網上數碼平台及公共運輸系統（例如港鐵車箱／車站）播放、在各公共屋邨張貼海報、展示宣傳橫額、派送舉報濫用公屋郵柬及年曆咭予所有公屋租戶，定期透過《屋邨通訊》、房委會／房屋署網站和房屋資訊平台和電台廣播發放相關訊息和播放宣傳短片等，積極向居民推廣打擊濫用公屋的訊息和鼓勵他們舉報懷疑個案。

工作成效

8. 在2021/22年度，因租戶濫用公屋、違反租約或房屋政策而收回的單位約有1 300個。在2022年4月至2023年2月期間，因上述原因收回的單位已超過1 900個，多於兩座和諧式公屋的單位數量。過去四年，房委會因不同原因收回的公屋單位數目每年平均約10 000個，詳情表列如下：

原因	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23 截至2023年 2月底
租戶自願交回單位*	約4 500	約5 200	約5 300	約7 000
透過購置資助出售房屋	約5 400	約4 000	約3 200	約2 400
經發出遷出通知書	約1 300	約1 200	約1 200	約1 700
收回單位總數	約11 200	約10 400	約9 700	約11 100

*包括濫用公屋租戶自願交回的單位

委員初步意見

9. 於2023年5月4日的集思會上，有委員認為有必要提升公屋租戶善用公屋資源的意識和加強打擊濫用公屋。有委員留意到公屋申請者即使因作出虛假陳述而被取消申請後，仍可立即重新申請公屋，認為有關安排對其他申請者不公。有委員同意應向有關人士實施再次申請公屋的年期限制，以加強阻嚇作用。另外，有委員注意到根據現行政策，租戶如被房屋署發出遷出通知書收回單位，在終止租約日期起計兩年內不得登記及申請公屋。倘若日後再獲批公屋，亦不會獲編配至地理位置、樓齡和樓層比其之前較佳的單位。為增加打擊違規行為的阻嚇作用，有委員建議將上述兩年限制期延長。與此同時，有委員關注現時公屋平均輪候時間超五年

，若引入被取消申請者再申請公屋的年期限制及延長終止租約後再申請公屋的年期，可能會迫使部分有急切房屋需要的違規人士居於不適切居所，故建議限制年期應以三年為上限。

10. 根據租約條款，租戶及其家庭成員只可將公屋單位作居住用途，不得將租住的單位或其他任何部份轉讓、分租、違法或放棄使用。在租賃期開始後一個月內，必須搬入單位並須經常持續居住於單位內。若房委會發現公屋租戶違反租約規定，可以即時終止有關租約並將單位收回。為進一步加強打擊濫用公屋的成效，有委員認為應要求租戶作出定期申報，讓公屋租戶更明確知悉並接納其責任。

11. 然而，向超過80萬個公屋租戶派發申報表及核查申報的資料是繁重的工作，會增加前線人員的工作量，租戶亦會認為頻密的申報對他們構成滋擾。有委員建議，申報內容應盡量精簡及確保可執行，以減低對居民的不便。

建議

12. 因應委員的初步意見，以下為建議的可行方案，供委員進一步考慮。

(a) 引入被取消申請的公屋申請者再次申請公屋的年期限制

13. 現時，公屋申請者在申請時如證實作出虛假陳述，其申請會被取消，亦可遭刑事檢控。為加強阻嚇作用，我們**建議**訂明曾在申請公屋時作出虛假陳述而被取消申請的公屋申請者，**不得在五年內再次申請公屋**。若申請者有特殊及值得體恤的情況，我們會尋求社會福利署的專業意見以考慮酌情處理。

(b) 加強對因為濫用公屋而被終止租約的前公屋租戶的限制

14. 現時，作出虛假陳述、違反租約條款、觸犯「屋邨管理扣分制」等而被終止租約的前公屋租戶，由終止租約當日起計兩年內，不得再次申請公屋。為加強阻嚇作用，我們**建議**把禁止申請期**延長至五年**。若有特殊及值得體恤的情況，我們會尋求社會福利署的專業意見以考慮酌情處理，有關措施與上文第13段作出虛假陳述而被取消申請的公屋申請者所施加的限制劃一。

15. 我們明白上文第13及第14段方案的人士可能因而需要等候較長時間才可獲配／重新獲配公屋。然而，我們必須指出，有關限制只適用於作出虛假陳述而被取消申請的公屋申請者，以及因濫用公屋而被終止租約的人士。我們認為如要嚴肅打擊這些行為，相關措施的限制年期必須有足夠長度以達致阻嚇性。加上有體恤安排以照顧特殊情況，我們認為相關建議應已取得合理平衡。

(c) 要求公屋租戶定期作出申報

16. 為進一步加強打擊濫用公屋的成效，我們**建議**要求公屋租戶在入住公屋後，須**每兩年申報已持續居於單位，並已遵守與居住情況相關的租約條款**（租戶亦須在此申報表同時申報是否擁有香港住宅物業，見附件B第12段）。拒絕申報或沒有在指定日期內申報的租戶，其公屋單位的租約可被終止。**租戶亦須授權房委會可向有關政府部門及公／私營機構查核租戶資料**。如租戶作出虛假陳述，可遭刑事檢控。此外，根據房委會的現行政策，無論有關人士是否被起訴或定罪，房委會均可根據《房屋條例》第19(1)(b)條賦予的權力，終止其租約。建議的申報機制可增加阻嚇力，加強租戶珍惜公屋資源的意識，減低租戶濫用公屋的機會，同時賦權房屋署可向有關政府部門及公／私營機構查核租戶資料。

17. 為盡量精簡程序及減低對居民的不便，就第16段建議的定期申報表及在「富戶政策」下的申報表會同一時間發出。

實施時間和公布事宜

18. 就上文第13段至第17的方案，我們建議在**2023年10月1日起實施**。由於公屋租戶將須要每兩年申報居住情況及有否擁有香港住宅物業的申報（見上文第16段），我們需預留充足時間修訂有關文件（例如申報須知及申報表等），準備相關的人手及其他行政配套。事實上，公屋租戶超過80萬戶，我們有需要分批進行申報。由於「富戶政策」下的申報分別於每年4月及10月進行（絕大部份租戶的申報週期於4月開始，小部份於10月開始），參考過往經驗，我們建議在**2023年10月的申報週期分五批**開始實施新的申報要求：如住戶在公屋居住未滿十年，只須提交新申報；居住滿十年的住戶，須同時提交新申報及按現行「富戶政策」下要求的申報表。詳細程序表列如下：

	2023年 10月申報 週期	2024年 4月申報週 期	2024年 10月申報 週期	2025年 4月申報 週期	2025年 10月申報 週期
屋邨辦事處／分區租約事務管理處須申報的出租戶發出申報表	2023年 9月底	2024年 3月底	2024年 9月底	2025年 3月底	2025年 9月底
租戶交回填妥表格的期限	2023年 11月30日前	2024年 5月31日前	2024年 11月30日前	2025年 5月31日前	2025年 11月30日前

徵詢意見

19. 請委員就上文第13至18段的方案，發表意見。

優化「富戶政策」的方案

現行政策

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」，公屋租戶在公屋住滿十年，每兩年須申報入息、資產，及有否於香港擁有私人住宅物業。若租戶拒絕申報，便需遷離單位。若公屋住戶的家庭入息超逾現行公屋入息限額五倍，或家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額 100 倍，便須遷離其公屋單位。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。

2. 在「富戶政策」下，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」居住於該單位，有效期由終止租約日期起計，為期不得超逾 12 個月。在暫居期間，住戶須每月繳交暫准居住證費，其金額相等於所住公屋單位的雙倍淨租金另加差餉或市值租金相等^{註1}，以較高者為準。

3. 在香港並無擁有住宅物業，而家庭入息和資產淨值未超出指定入息及資產水平的住戶，可繼續居於其單位。不過，家庭入息超逾現行公屋入息限額兩倍但不高於三倍的住戶，須繳交倍半淨租金／暫准證費另加差餉；家庭入息超逾現行公屋入息限額三倍但不高於五倍的住戶，則須繳交雙倍淨租金／暫准證費另加差餉。「富戶」政策入息及資產限額見

附錄。

4. 獲豁免於「富戶政策」的住戶包括所有成員均(i)年滿 60 歲或以上；(ii)領取綜援；(iii)合資格申領／正在領取社會福利署發放的傷殘津貼；及(iv)持合租租約共住一單位的住戶^{註2}。豁免安排涵蓋所有成員均由上述(i)、(ii)及(iii)類以不同組合組成的住戶。

5. 公屋戶主及所有名列在申報表上年滿 18 歲或以上的家庭成員須簽署租戶的入息及資產申報，以示知悉、同意並遵守在申報表上的條款。申報表要求租戶須聲明所填報資料全部屬實，正確無訛，亦已提醒他們如明知而作出虛假陳述／拒絕或忽略提供所需資料，即屬違法。

註1 市值租金包括淨市值租金、管理費及差餉。

註2 合租租約是指沒有直屬關係住戶合租一單位，大致分為兩類，分別是非自願合租和自願合租。(甲)非自願合租指一些由房署安排，例如受透過清拆及屋邨重建項目影響的人士。(乙)自願合租則指公屋申請人自願透過房署的共享頤年優先配屋計劃，住戶合租是為了生活上可以互相照應。

最新數字

6. 在 2023 年 2 月底，有 30 716 個 (3.82%)「富戶」，當中 27 265 戶正繳交倍半淨租金，3 395 戶正繳交雙倍淨租金，56 戶正繳交市值租金。

7. 自 2017 年實施經修訂「富戶政策」以來，截至 2023 年 2 月底，超過 3 200 個住戶因不同原因交回或被收回單位，當中包括家庭入息或總資產淨值超逾限額、在香港擁有住宅物業、選擇不作出申報、繳付額外租金的住戶購買資助出售房屋計劃的單位 (例如居者有其屋計劃、租者置其屋計劃、綠表置居計劃等) 而交回其公屋單位。

委員初步意見

8. 於 2023 年 5 月 4 日的集思會上，有委員認為儘管「富戶政策」具爭議性，仍有必要作出檢視，確保有限的公屋資源能用於真正有需要的人士。有委員表示，既然公屋租戶擁有香港住宅物業的限制，便應要求租戶在住滿十年之前就主動作出申報。同時，亦有委員關注房屋署可以如何處理租戶的海外物業。

9. 現時，「定期暫准居住證」持有人是前公屋租戶，其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，或在香港擁有住宅物業的租戶。有委員認為「定期暫准居住證」的設立主要是讓須遷離的前公屋租戶有時間安排其他居所。此類住戶應有能力照顧自己的住屋需要，現行最長 12 月的暫居期太長，容易讓「富戶」在這一期間調撥資產，因此認為可縮短「定期暫准居住證」的最長期限。

10. 有委員認為，即使住戶未滿十年居住年期，但其家庭收入或資產如已經超逾富戶政策下的指定限額，亦應該交還公屋單位；亦有委員認為可考慮在公屋住戶居住未滿十年，便實施入息和資產限制。另外，有委員認為現時富戶繳付額外租金的水平太低，沒有阻嚇作用。

建議

11. 因應委員的意見，以下為建議的可行方案，供委員進一步考慮。

(a) 申報是否擁有香港住宅物業

12. 現行「富戶政策」下，我們未有要求公屋租戶在住滿十年之前就是否擁有香港住宅物業作出申報。我們了解有住戶可能認為頻密的申報會對其構成滋擾。不過，我們必須確保公營房屋資源得到合理運用，公屋

租戶亦有一貫責任善用公屋資源。為優化現有機制，我們**建議**要求公屋租戶由入住公屋開始，每兩年向房屋署申報戶主及所有成員有否擁有香港住宅物業（此申報表即附件 A 第 16 段所述的申報表。戶主及所有成員須於同一份申報表內申報持續居於單位、已遵守與居住情況相關的租約條款，及是否擁有香港住宅物業。）。如拒絕申報，其公屋單位租約將會被終止^{註3}。此外，於申報表中，公屋租戶及所有成員須表明同意在購入香港住宅物業後（簽訂任何協議（包括臨時協議）一個月內）向房委會申報。所有名列在申報表上年滿 18 歲或以上的家庭成員須簽署，以示知悉、同意並遵守在申報表上的條款。租戶亦須授權房委會可向有關政府部門及公／私營機構查核租戶資料，如被核實虛報資料可遭刑事檢控。要求公屋租戶簽署申報及聲明能讓租戶更明確地意識到入住公屋的要求和責任，有助進一步維護公屋資源的合理分配。同時，有關安排亦會增加阻嚇作用。

(b) 縮短「定期暫准居住證」的最長期限

13. 自 2017 年 10 月落實經修訂的「富戶政策」以來，房屋署共向約 820 個需遷出公屋單位的富戶發出暫准居住證，最終有超過一半住戶（約 460 戶）因入息和資產重新符合富戶政策或其他原因而無須遷出其單位。為減低富戶利用暫居期調撥資產逃避交還公屋單位的可能性，我們認為縮短「定期暫准居住證」的最長期限更符合社會期望。

14. 我們**建議**縮短「定期暫准居住證」至最長四個月。在四個月限期內或過後，有關住戶必須遷出，房屋署不會重新評估其資格。若相關人士有特殊情況（例如入息驟然下降），可循現行機制就房委會終止其租約一事向上訴委員會（房屋）提出上訴^{註4}。

註3 申報將不適用於現時獲豁免於「富戶政策」的住戶，即文件第 4 段所列的獲豁免住戶。

註4 根據《房屋條例》第 20(1)條規定，租戶有權就終止其租約一事在不遲於遷出通知書發出日期後起計 15 天內書面向上訴委員會（房屋）提出上訴。如有需要，上訴委員會（房屋）可修訂、中止或取消遷出通知書。獲上訴委員會取消遷出通知書的住戶將獲批新租約。

實施時間和公布事宜

15. 就上文第 12 段建議要求公屋租戶由入住公屋開始每兩年向房屋署申報有否擁有香港住宅物業的而言，有關的申報週期（包括收發申報表時間和發出遷出通知書的日期等）將會和「富戶政策」的申報週期相同。我們需預留充足時間修訂有關文件（例如申報須知及申報表等），準備相關的人手及其他行政配套。「富戶政策」下的申報分別於每年 4 月及 10 月進行（絕大部份租戶的申報週期於 4 月開始，小部份於 10 月開始）。參考過往經驗，我們**建議**在 2023 年 10 月的申報週期開始實施新申報要求。詳細程序表列如下：

	2023 年 10 月 申報週期	2024 年 4 月 申報週期	2024 年 10 月 申報週期	2025 年 4 月 申報週期
屋邨辦事處／ 分區租約事務 管理處向須要 申報的租戶發 出申報表	2023 年 9 月底	2024 年 3 月底	2024 年 9 月底	2025 年 3 月底
租戶交回填妥 表格的期限	2023 年 11 月 30 日前	2024 年 5 月 31 日前	2024 年 11 月 30 日前	2025 年 5 月 31 日前

其他曾考慮的方案

居住未滿十年申報入息或資產

16. 現行政策下，如住戶在公屋居住未滿十年，按現行政策無須向房屋署申報其入息或資產。政策原意是認為十年是一個合理的時間，讓公屋住戶累積財富，從而循房屋階梯向上流。誠然，在十年期內，若住戶的家庭收入或資產已經超逾了富戶政策下的指定限額，他們應足夠能力照顧自己的住屋需要。若他們能交還單位，可加快公屋單位流轉。然而，即使在現行安排待租戶住滿十年後才須申報，富戶數目亦只佔少數，假若要求所有在公屋住滿少於十年的住戶申報入息，相信大部分租戶的經濟情況仍未有改善，做法不合成本效益，亦會為租戶帶來很多不便。

非本地物業的處理

17. 現時，非本地物業視為資產計算，住戶如在香港以外擁有土地／物業等資產，須在每兩年的申報中計入從該土地／物業所獲取的收入及其淨值，以便評估有關家庭的入息及資產淨值水平有否超逾相關限額。若

有關住戶的入息或資產淨值水平超逾相關限額，仍須按規定遷離公屋單位。若有懷疑或接獲舉報，房屋署會進行調查，並在有需要時向香港以外的有關部門／機構（例如銀行、相關政府機構等）查詢。在有需要時亦會要求租戶提供所需的資料及文件，以評估及計算該非本地物業的相關收入及資產淨值。由於香港以外的有關機構未必積極回覆我們的查詢，以致難以跟進。另外，集思會上委員普遍認為非本地物業與本地物業的性質不同，處理手法與其他資產類別看齊較為合適。

徵詢意見

18. 請委員就上文第 12 至 17 段的方案，發表意見。

「富戶政策」下的入息及資產限額
(2023年4月1日生效)

一般家庭

家庭人數	每月入息範圍(\$) 超逾 2023-24 年度 公屋入息限額 2 倍但不高於 3 倍 住戶須繳交 倍半淨租金/ 暫准證費另加差餉	每月入息範圍(\$) 超逾 2023-24 年度 公屋入息限額 3 倍但不高於 5 倍 住戶須繳交 雙倍淨租金/ 暫准證費另加差餉	每月入息限額(\$) 2023-24 年度 公屋入息限額 5 倍 超逾以下限額 之住戶須遷出 現居公屋單位	資產淨值限額(\$) 2023-24 年度 公屋入息限額 100 倍 超逾以下限額 之住戶須遷出 現居公屋單位
1	25,881 – 38,820	38,821 – 64,700	64,700	1,300,000
2	39,101 – 58,650	58,651 – 97,750	97,750	1,960,000
3	48,821 – 73,230	73,231 – 122,050	122,050	2,450,000
4	61,901 – 92,850	92,851 – 154,750	154,750	3,100,000
5	74,361 – 111,540	111,541 – 185,900	185,900	3,720,000
6	85,461 – 128,190	128,191 – 213,650	213,650	4,280,000
7	95,001 – 142,500	142,501 – 237,500	237,500	4,750,000
8	106,261 – 159,390	159,391 – 265,650	265,650	5,320,000
9	117,261 – 175,890	175,891 – 293,150	293,150	5,870,000
10+	127,981 – 191,970	191,971 – 319,950	319,950	6,400,000

優化「加戶政策」的方案

現行政策

為促進家庭和諧共融，建立以家庭為核心的支援網絡，房委會一直設有「加戶政策」，容許公共租住房屋（公屋）租戶申請將指定類別人士加入公屋戶籍內。在現行「加戶政策」下，就年長租戶（即戶主或其配偶其中一人年滿六十歲）而言：

- (a) 如果戶籍內**沒有**成年子女，可以申請將一名成年子女（不論已婚與否）及其家庭成員（如適用）加入戶籍；
 - (b) 如果戶籍內**已有一名單身**成年子女（未婚／離婚），可以申請將最多一名單身成年子女（未婚／離婚）加入戶籍；
 - (c) 如果戶籍內**已有一名已婚**成年子女，不可以再申請加入成年子女（不論已婚與否）。
2. 現時公屋租戶後加入的成年子女時，整個家庭（包括擬加入戶籍人士）只須通過「富戶政策」下的入息、資產，以及本地住宅物業擁有權限制，無需符合居港滿七年的規定。過去五年，約有 11 000 住戶獲批加入成年子女，當中約 800 宗戶籍內原本已有其他子女。

委員初步意見

3. 於 2023 年 5 月 4 日的集思會上，有委員認為不應該容許成年子女透過「加戶政策」加入戶籍，認為這會製造機會讓部份人藉加戶作為入住公屋的捷徑，對其他公屋申請者不公；另一方面，亦有意見認為實施限制會減低子女照顧年長父母的意欲。

建議

4. 在平衡各方意見後，我們**建議**若年長租戶的戶籍內**已有成年子女（不論其婚姻狀況為何）**，便不得申請加入其他成年子女（即取消上文第 1(b)段的安排）。若戶籍內沒有成年子女，年長租戶則仍然可申請加入最多一名成年子女（及其家庭成員，如適用）（即上文第 1(a)段的安排仍然適用）。理由是戶籍內若已有成年子女，有關子女應已可履行照顧年長父母的責任。雖然有意見認為收緊安排可能會限制「後加名」的子女照顧年長父母的意欲，但若有真正需要照顧年長父母的人士，他們仍然可按現行機制申請暫住以照顧父母。

其他有關事宜

5. 以上對「加戶政策」所作的建議修訂，不會影響現行的「批出新租約政策」。按現行的「批出新租約政策」，在公屋戶主離世或遷出後，單位的租約可批予名列於戶籍內的戶主配偶（即無須通過任何入息或資產評審）。若戶籍內並無戶主的在生配偶，現居單位內的其中一位認可家庭成員（不論是否「後加名」的成年子女），只要通過定於「富戶政策」水平的「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」，便可獲批新租約。在過去五年，在相關情況下批出的新租約個案約有 30 000 宗^註。

實施時間

6. 我們須預留充足時間修訂有關文件（例如申請表等），準備相關的人手及其他行政配套。為一併落實其他政策的執行方案，我們建議在 2023 年 10 月 1 日後收到的申請實施新要求。

徵詢意見

7. 請委員就上文第 4 段的方案，發表意見。

註 由於「批出新租約政策」採用與「富戶政策」相同的執行準則，若委員同意附件 B 中就「富戶政策」下有關縮短「定期暫准居住證」最長期限的修訂，「批出新租約」下的「定期暫准居住證」最長期限亦會作出相應修改。