

乙部

第四章：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」)

香港房屋委員會(下稱「房委會」)自1987年4月1日起實施的「公屋住戶資助政策」和在1996年4月通過實施的「維護公屋資源的合理分配政策」,一般統稱為「富戶政策」。面對持續上升的公屋需求,資助房屋小組委員會(下稱「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12月9日的會議上通過修訂「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,經修訂的「富戶政策」於2017年10月的申報週期開始實施。為確保善用公屋資源,小組委員會在2023年5月24日通過優化的「富戶政策」,並由2023年10月的申報週期實施。有關政策詳情如下:

基本原則

1. 若公屋住戶的家庭入息超過公屋入息限額五倍,或家庭總資產淨值超過公屋入息限額100倍,便須遷離其公屋單位;
2. 在香港擁有住宅物業的公屋住戶,不論其家庭入息或資產水平為何,均須遷離其公屋單位;
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的入息及資產淨值水平的住戶,可繼續居於其單位。但家庭入息超逾公屋入息限額兩倍但不高於三倍,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但不高於五倍,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,可申請定期暫准居住證居住於該單位,為期不得超逾4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。在四個月限期過後,有關租戶必須遷出,房屋署不會重新評估其資格;及
4. 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,並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。

獲豁免於「富戶政策」的住戶

- (i) 所有成員均年滿60歲或以上
- (ii) 所有成員均領取綜合社會保障援助金
- (iii) 所有成員均合資格申領／正在領取社會福利署發放的傷殘津貼
- (iv) 所有成員是由上述(i)、(ii)及／或(iii)類以不同組合組成
- (v) 持合租租約共住一單位

申報安排

在公屋居住滿十年的住戶，須每兩年進行一次申報。此外，透過「批出新租約政策」獲批新租約的住戶和透過「公屋租約事務管理政策」獲批相關申請的住戶，不論其居住年期，亦須每兩年按「富戶政策」作出申報。

- 住戶首先申報是否在香港擁有住宅物業。若申報在香港擁有住宅物業，則無須填寫家庭入息資料及申報家庭資產水平。
- 如在香港並無擁有住宅物業，住戶便須填報其家庭入息資料；以及申報其家庭總資產淨值有否超逾現行公屋入息限額的100倍（但暫時無須提交證明文件）。
- 若住戶拒絕申報是否在香港擁有住宅物業／填報家庭入息及／或申報其家庭資產水平有否超逾現行公屋入息限額的100倍，便須遷離其公屋單位。

「富戶政策」的入息及資產淨值限額每年會檢討一次。在2023年4月1日生效的指定入息及資產淨值限額，可參閱「入息及資產淨值限額」(HD1120C) (2023年3月修訂)。

須遷出公屋單位住戶的安排

須遷出公屋單位的住戶，如有暫時的住屋需要，可申請「定期暫准居住證」在該單位暫住，為期不得超逾12個月(申報週期在2023年10月前的住戶適用)，在暫居期間，他們須繳交相等於雙倍淨租金另加差餉或市值租金（以較高者為準）的暫准證費。

在「定期暫准居住證」有效期內，住戶須自行另覓居所並在「定期暫准居住證」屆滿日或之前遷出公屋單位。若住戶符合下列(i)至(iii)的情況，可申請批出租約及交回合適水平的租金：

- (i) 戶籍上所有家庭成員並無擁有香港住宅物業； 及

- (ii) 家庭入息連續3個月不超逾當時公屋入息限額的五倍及家庭總資產淨值連續3個月不超逾當時公屋入息限額的100倍；或
- (iii) 家庭入息及家庭總資產淨值在提出申請當月因永久性原因（有成員獲批准刪除戶籍或加入戶籍）導致即時下降至低於當時指定的限額之下。

如申請獲得批准，房委會會批出租約，住戶無須遷出公屋單位。若申請不獲批准，住戶必須依照「定期暫准居住證」內所列的屆滿日期或之前遷出現居公屋單位。

優化的「富戶政策」

小組委員會在 2023 年 5 月 24 日通過，由 2023 年 10 月起公屋租戶由入住公屋開始每兩年須向房屋署申報有否擁有香港住宅物業及縮短「定期暫准居住證」的最長期限，詳情如下：

申報是否擁有香港住宅物業

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，戶主及所有成員須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。如拒絕申報，其公屋單位租約將會被終止^{註 1}。所有名列在申報表上年滿 18 歲或以上的家庭成員須簽署，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。

縮短「定期暫准居住證」的期限

須遷出公屋單位的住戶，如有暫時的住屋需要，可申請最長四個月的「定期暫准居住證」在該單位暫住。在四個月限期過後，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 2}。

註¹ 申報將不適用於現時獲豁免於「富戶政策」的住戶，上文所列獲豁免於「富戶政策」的住戶。

註² 根據《房屋條例》（香港法例第 283 章）第 20(1) 條，住戶可於遷出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。