乙部

第七章：批出新租約政策

香港房屋委員會（房委會）自1999年2月5日起實施「批出新租約」政策。另一方面，為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，房委會分別在2016年12月9日通過修訂「富戶政策」和對「批出新租約政策」作出相應修訂及在2017年2月14日通過相關的執行細節，並由2017年10月1日起實行。此外，為確保善用公屋資源，房委會在2023年5月24日通過由2023年10月1日起實行優化的「富戶政策」，由於「批出新租約政策」採用與「富戶政策」相同的執行準則，「批出新租約政策」亦作出相應修訂。

在公屋戶主去世或遷出後（註1），單位的租約可無條件地批予在單位內居住亦是認可成員的戶主配偶，然而，若有關家庭已在「富戶政策」下被評定為未能通過「全面經濟狀況審查」（包括入息及資產審查（註2））但符合「住宅物業權審查」（註3）及因戶主正在領取／符合資格領取社會福利署（社署）發放的傷殘津貼（註4）而獲准繼續租住公屋單位，當有關戶主去世或遷出單位後，倘若有關家庭已沒有其他家庭成員正在領取／符合資格領取社署發放的傷殘津貼，則即使申請轉戶主予配偶，有關家庭仍需重新審核租住公屋單位的資格，包括通過「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」，才可獲准繼續租住有關公屋。倘若戶籍內並無戶主的在生配偶，有關的租約亦可批予在單位內居住的其他認可成員（註5），但他們須接受「全面經濟狀況審查」（包括入息及資產審查（註2））及「住宅物業權審查」（註3），以釐定他們批出新租約的資格及應繳的租金水平。

下列類別的公屋租戶可獲豁免在「批出新租約政策」下接受「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」：

1. 持合租租約的租戶；

2. 在「批出新租約政策」生效日前（即1999年2月5日），已根據「家有長者優先配屋計劃」（已改名為「天倫樂優先配屋計劃」），提名家中一位長者為戶主的家庭（註6）；

3. 在「批出新租約政策」生效日前（即1999年2月5日），已根據過去「現居長者租戶的戶籍改善計劃」指定家中一位長者為戶主的家庭（註6）；

4. 全部家庭成員均領取綜合社會保障援助(綜援)的家庭；

5. 全部家庭成員均年滿60歲或以上的家庭；

6. 相關政府部門／機構推薦的體恤個案及特殊個案；

7. 全部家庭成員均正在領取／符合資格領取社署發放的傷殘津貼（註4）的家庭;以及

8. 全部家庭成員均由上述第（4）、（5）及（7）類別以不同組合組成的家庭。

上述政策採用經修訂的「富戶政策」所用的入息及資產限額（按年修訂），作為「全面經濟狀況審查」的標準。

在2024年4月1日起生效的指定限額如下：

家庭人數	每月入息限額（2024/2025年度公共租住房屋入息限額2倍）	每月入息限額（2024/2025年度公共租住房屋入息限額的3倍）	每月入息限額（2024/2025年度公共租住房屋入息限額的5倍）	資產淨值限額（2024/2025年度公共租住房屋入息限額的100倍）
1人	25,880元	38,820元	64,700元	1,300,000元*
2人	39,460元	59,190元	98,650元	1,980,000元*
3人	48,480元	74,220元	123,700元	2,480,000元*
4人	61,900元	92,850元	154,750元	3,100,000元
5人	75,480元	113,220元	188,700元	3,780,000元
6人	89,240元	133,860元	223,100元	4,470,000元
7人	97,940元	146,910元	244,850元	4,900,000元
8人	109,540元	164,310元	273,850元	5,480,000元
9人	120,860元	181,290元	302,150元	6,050,000元
10人或以上	131,900元	197,850元	329,750元	6,600,000元

* 1人、2人及3人的小家庭，如成員全部超過55歲，其資產淨值限額與4人家庭的限額相同，即3,100,000元。

沒有擁有香港住宅物業，而家庭總資產淨值並未超逾公屋入息限額100倍的家庭，若其家庭總入息不超逾公屋入息限額2倍，可獲批繳交原有租金的新租約；家庭總入息介乎公屋入息限額2至3倍之間，可獲批繳交倍半淨租金另加差餉

的新租約；家庭總入息介乎公屋入息限額3至5倍之間，可獲批繳交雙倍淨租金另加差餉的新租約。此外，若家庭有部份家庭成員（即非全部家庭成員）正在領取／符合資格領取社署發放的傷殘津貼，即使家庭總入息及／或總資產淨值超逾相關限額，仍可獲批新租約，但需按入息繳交相應的租金（註7）。不過，若有關家庭擁有香港住宅物業，則即使有家庭成員正在領取／符合資格領取社署發放的傷殘津貼，其批出新租約的申請將不獲批准，有關家庭須遷離公屋單位。

獲批新租約的家庭，不論他們在公屋居住的年期長短，均須每2年（註8）申報居住情況；及按「富戶政策」申報家庭入息和資產，包括他們是否擁有香港住宅物業，以便釐定繼續租住公屋的資格及應繳的租金水平。

凡擁有香港住宅物業／家庭總入息超逾公屋入息限額5倍／家庭總資產淨值超逾公屋入息限額100倍，或選擇不申報入息／資產／是否擁有香港住宅物業的家庭，均不獲批新租約，並須遷離有關公屋單位。這些家庭若有住屋需要，可在遷出通知書屆滿前向房委會申請最長4個月的「定期暫准居住證」在現居公屋單位暫時居住。在暫住期間，他們須繳交金額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4個月的「定期暫准居住證」內或過後，房屋署不會重新評估其租住公屋的資格。在暫准證限期過後，有關住戶必須遷出現居公屋單位，並把單位騰空交回房屋署。

繳交額外租金的家庭，如能證明家庭總入息已連續3個月下降至低於／介乎相關公屋入息限額，有關租戶可申請交回較低租金。假如家庭總入息的下降屬永久性質，他們則可立刻遞交有關的申請。

「批出新租約政策」亦適用於中轉房屋持證人。

註 1： 遷出理由包括入住安老院舍、參與「綜援長者廣東及福建省養老計劃」、參與「廣東計劃」和「福建計劃」等。

註 2： 家庭總入息不超逾公屋入息限額 5 倍及家庭總資產淨值不超逾公屋入息限額 100 倍。

註 3： 「住宅物業權審查」即申請人及／或其家庭成員在香港並無：

(i) 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

(ii) 簽訂任何協議（包括臨時協議）購買香港任何住宅物業；或

(iii) 持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司一半以上的股權；或

(iv) 為任何死者遺產的受益人，如遺產包含香港任何住宅物業或土地。

住宅物業包括在香港的任何住宅物業、未落成的私人住宅物業、經屋宇署認可的天台構築物、用作居住用途的土地及由地政總署批出的小型屋宇批地（包括丁屋批地）。

註 4： 若有關住戶能提交一份經由衞生署署長或醫院管理局行政總裁或由私家醫院的註冊醫生簽發，根據綜援計劃或公共福利金計劃中對傷殘情況的定義而作出的醫療評核報告，證明有關家庭成員於申報表內指定申報日的傷殘情況符合資格申領傷殘津貼，或經由社署發出確認有關家庭成員符合領取傷殘津貼資格的信函（相關資格屬永久性質或於申報表內指定申報日當天仍然有效），則同樣被視為是領取傷殘津貼的住戶。

註 5： 倘戶籍內並無前戶主的在生配偶，已登記在戶籍內而又年滿 18 歲的認可成員可按下述排序申請成為新戶主：

(i) 已連同配偶及／或子女登記在同一戶籍內的 1 名成年子女或其配偶；

(ii) 登記在戶籍內的 1 名成年子女；

(iii) 登記在戶籍內的 1 名成年認可成員。

註 6： 有關豁免只適用於現申請為新戶主人士是原來公共租住房屋申請人或其配偶。

註 7： 若有關住戶的家庭總入息不超逾公屋入息限額 2 倍，可獲批繳交原有租金；家庭總入息介乎公屋入息限額 2 倍至 3 倍之間，可獲批繳交倍半淨租金另加差餉；家庭總入息介乎公屋入息限額 3 倍至 5 倍之間，可獲批繳交雙倍淨租金另加差餉；家庭總入息超逾公屋入息限額 5 倍的家庭，則可獲批繳交雙倍淨租金另加差餉或市值租金（以較高者為準）。

註 8： 首次申報或不足 2 年。