

「富戶政策」

常見問題

(A) 居住情況及香港住宅物業申報

問 1: 房委會資助房屋小組委員會(小組委員會)於 2023 年 5 月 24 日通過公屋租戶每兩年申報居住情況及是否擁有香港住宅物業，詳細申報內容為何？

答 1: 由 2023 年 10 月 1 日起，所有公屋租戶由入住公屋開始，須每兩年申報居住情況及是否擁有香港住宅物業。至於獲豁免於「富戶政策」申報入息及資產的租戶，只需申報居住情況，不用申報擁有住宅物業詳情。

租戶需填報的申報表分為兩種：

(i) 「居住情況及擁有香港住宅物業詳情申報表」-

- 未納入「富戶政策」申報週期的租戶，須填寫此申報表，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，包括沒有將單位丟空／分租或轉租／在單位內進行不法活動或將單位用作非住宅用途等。
- 租戶亦須在此申報表同時申報是否擁有香港住宅物業及詳情，及同意在購入香港住宅物業後（即簽訂任何協議（包括臨時協議）一個月內）向房委會申報；
- 豁免於「富戶政策」申報入息及資產的租戶，則只需在此申報表申報「居住情況」的部份，不用填寫「是否在香港擁有住宅物業」的部份。獲豁免類別包括所有成員均為
 - (a) 年滿 60 歲或以上、
 - (b) 領取綜合社會保障援助金(綜援)、
 - (c) 合資格申領／正在領取社會福利署(社署)發放的傷殘津貼、
 - (d) 所有成員是由上述(a)、(b)及／或(c)類以不同組合組成的住戶，可獲豁免於「富戶政策」，或
 - (e) 持合租租約共住一單位的住戶。

(ii) 「居住情況申報表」-

如租戶須按「富戶政策」每兩年申報入息、資產及是否擁有香港住宅物業(即在公屋住滿十年的租戶或曾透過「批出新租約政策」獲批新租約／透過「公屋租約事務管理政策」獲批相關申請的租戶^註)，他們須填寫「居住情況申報表」，

申報持續居於單位，並已遵守與居住情況相關的租約條款。

以上的申報表將隨「富戶政策」4月及10月申報週期發出，首批租戶涵蓋已入住公屋兩年至八年的租戶。為簡便行政安排，首次申報不包括全長者戶，他們會於其後的批次才獲派發申報表。

租戶亦須授權房委會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。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。

問 2: 優化的「富戶政策」是否要求公屋租戶由住滿 10 年縮短為住滿 2 年便要申報入息及資產？

答 2: 不是。現時按「富戶政策」申報入息、資產及是否在香港擁有住宅物業的安排維持不變。未住滿十年的租戶^註只須每兩年申報居住情況及擁有香港住宅物業詳情，但不用申報家庭入息及資產。如租戶在香港擁有住宅物業，或拒絕申報／沒有在指定日期內申報，其租約可被終止。至於全長者戶（所有家庭成員年滿 60 歲或以上）及其他豁免於富戶政策申報的租戶，只須每 2 年申報居住情況便可。

（註：不包括透過「批出新租約政策」獲批新租約的租戶，和透過「公屋租約事務管理政策」獲批相關申請的租戶，不論他們的居住年期，亦須每兩年按「富戶政策」進行入息及資產申報。）

問 3: 新的居住情況及擁有香港住宅物業詳情申報表是否全家成員都要簽署？如租戶或家庭成員有合理原因暫時沒有在單位居住，未能在指定時間內申報資料，會否酌情處理？

答 3: 戶主及名列租約上所有家庭成員的資料均需填報。戶主及所有 18 歲或以上家庭成員均須在申報表簽署。如個別成員有值得體恤的理由（例如因病入院），在申報時段未能在單位內居住，如能提供證明文件，房屋署會酌情處理，容許個別家庭成員延期申報。如租戶因特殊原因暫未能提供證明文件，戶主／家庭成員需先作聲明，房屋署職員會跟進情況。但戶主／和其他家庭成員必須於指定時間內申報資料及提交申報表。

問 4: 承上題，如戶主或個別家庭成員有合理的原因未能在申報表簽署，是否仍需交回申報表？

答 4: 如有特別理由(例如有家庭成員在外國讀書或工作)，戶主可以郵寄或電子方式將申報表交送該名成員填報，並須提供證明文件。當該名成員於休假／學校假期返回單位居住時，須通知房屋署職員，以便跟進其居住情況及作記錄，該名成員亦需在申報表上補回簽署。租戶亦可登記成為「房署資訊通」用戶，透過網上遞交申報。

問 5: 租戶現時住滿十年已須每兩年按「富戶政策」申報家庭入息及資產一次，是否仍要同時遞交申報表，每兩年申報家庭狀況？

答 5: 是。由 2023 年 10 月 1 日起，納入「富戶政策」兩年申報週期的租戶，除須在「富戶政策」申報表申報家庭收入、資產及是否擁有香港住宅物業外，同時要填寫「居住情況申報表」，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。為便利租戶，兩份申報表會於同一時間派發及遞交。

問 6: 既然房屋署職員已經每兩年會進行一次家訪調查以核實公屋租戶的居住情況，為何住戶仍需要自行申報居住情況？

答 6: 公屋是社會寶貴資源，公屋租戶有責任嚴格遵守租約條款，包括只將單位作住宅用途。房屋署職員每兩年會進行一次家訪調查，只是其中一個途徑確保寶貴的公屋資源沒有被濫用，包括確保單位只作住宅用途及核證租戶有否違反租約條款等。為加強打擊濫用公屋，確保善用公屋資源，房委會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，希望透過有法律效力的申報機制增加阻嚇作用。租戶亦須授權房委會向有關政府部門及公／私營機構查核租戶資料。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。

問 7: 房屋署要求租戶每兩年申報一次居住情況，租戶是否只是申報時才需持續居住於單位及遵守與居住情況相關的租約條款，其餘時間則不用遵守？

答 7: 不是。租戶於任何時候均須遵守相關條款，不可濫用公屋。根據租約，租戶在租賃期開始後一個月內，必須搬入單位並經常持續居於單位內，及須遵守與居住情況相關的租約條款。

問 8: 公屋租戶在入住公屋後，須每兩年申報已持續居於公屋單位。何謂「持續居於公屋單位」？

答 8: 根據租約，租戶在租賃期開始後一個月內，必須搬入單位並經常持續居於單位內。如家庭成員因特別原因而未能經常持續在單位居住，例如到境外升學或工作一段日子，之後會繼續在單位居住，房屋署在審視個案的合理性後，不會將之視為違反相關的租約條款。因此，如租戶個別家庭成員有特殊情況，須提供證明文件予房屋署作出跟進。

問 9: 如租戶購入／擁有香港住宅物業，於一個月內以何種方式向房委會申報？

答 9: 租戶可於房委會／房屋署網頁下載「申報擁有香港住宅物業」表格填報，又或可以任何形式通知房委會／房屋署／所屬屋邨辦事處。

(B)「富戶政策」

問 10: 哪些公屋租戶須按「富戶政策」進行申報？有關安排為何？

答 10: 房委會推行的「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源合理的分配政策」統稱為「富戶政策」。根據「富戶政策」，在公屋住滿十年的公屋租戶，須每兩年申報入息、資產，及是否於擁有香港住宅物業。此外，透過「批出新租約政策」獲批新租約的租戶，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」進行申報。由 2023 年 10 月 1 日起，未住滿十年的租戶雖然無須申報家庭入息及資產，但須每兩年申報是否擁有香港住宅物業。

在「富戶政策」下須要申報入息和資產的租戶，若家庭入息超逾公屋入息限額的五倍及／或申報其家庭資產水平超逾公屋資產限額的 100 倍／拒絕申報，便須遷離其公屋單位。若租戶或家庭成員在香港擁有住宅物業，則不論其居住公屋年期，均須遷離公屋單位。

所有名列在申報表上年滿 18 歲或以上的家庭成員都須簽署，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。

問 11: 「富戶政策」下，那類人士可豁免入息、資產和香港住宅物業申報？

答 11: 以下住戶可獲豁免於「富戶政策」：

所有成員均為

(a) 年滿 60 歲或以上、

(b) 領取綜合社會保障援助金(綜援)、

(c) 合資格申領／正在領取社會福利署(社署)發放的傷殘津貼、

(d) 所有成員是由上述(a)、(b)及／或(c)類以不同組合組成的住戶，或

(e) 持合租租約共住一單位的住戶。

在加強打擊濫用公屋措施下，雖然上述人士獲豁免入息及資產申報，但仍須由入住公屋後開始，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（例如沒有將單位丟空／分租或轉租／在單位內進行不法活動或將單位用作非住宅用途）。租戶亦須授權房委會向有關政府部門及公／私營機構查核他們的資料。

問 12: 如租戶有家庭成員符合申領社署發放的傷殘津貼資格，但並沒有領取有關津貼，有關住戶可否享有「富戶政策」下對有家庭成員正在領取傷殘津貼的住戶的較寬鬆安排及豁免？

答 12: 全部成員均正在領取社署發放的傷殘津貼的住戶，可豁免於「富戶政策」。若只有部份成員(即非全部成員)正在領取傷殘津貼，即使家庭入息或資產超逾相關限額，仍可繼續居於公屋，但需按入息繳交相應的額外租金。如租戶的家庭入息超過公屋入息限額五倍，須繳交雙倍淨租金或市值租金(以較高者為準)另加差餉。不過，若住戶擁有香港住宅物業，則即使有成員正在領取傷殘津貼，仍須遷離公屋。

如有家庭成員符合申領傷殘津貼的資格，但沒有領取有關津貼，若住戶能提交一份經由衛生署署長、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，證明該家庭成員於房委會相關申報表內指定申報日的傷殘情況符合資格申領傷殘津貼(此安排與稅務局就申領傷殘受養人免稅額的做法雷同)，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息函(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)，則前段所述的較寬鬆安排亦會同樣適用。

問 13: 如租戶總共有 3 名家庭成員，其中兩位超過 60 歲，另一位則符合領取傷殘津貼的資格，可否獲豁免於「富戶政策」？

答 13: 如所有成員均為(a)年滿 60 歲或以上；或(b)領取綜援；或(c)合資格申領／正在領取社署發放的傷殘津貼；或所有成員是由上述(a)、(b)及／或(c)類以不同組合組成的住戶，可獲豁免於「富戶政策」。

換言之，若租戶並非全部成員均屬上述(a)、(b)及／或(c)類或他們的組合，須按「富戶政策」每兩年進行入息、資產及香港住宅物業申報。

問 14: 如所有成員均為(a)年滿 60 歲或以上、(b)領取綜援、(c)合資格申領／正在領取社署發放的傷殘津貼、(d)所有成員是由上述(a)、(b)及／或(c)類以不同組合組成的租戶；或(e)持合租租約共住一單位的租戶，獲豁免申報入息及資產。這類人士是否也可獲豁免提交新的居住情況及擁有香港住宅物業詳情申報表？

答 14: 不是。如屬「富戶政策」下獲豁免申報的類別，租戶須由入住公屋開始，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。但不用申報是否擁有香港住宅物業。租戶亦須授權房委會向有關政府部門及公／私營機構查核他們的資料。拒絕申報或沒有在指定日期內申報的租戶，其租約可被終止。

與申報入息、資產安排相關事宜

問 15: 租戶須如何進行申報？入息及資產申報所涵蓋的時段為何？

答 15: 在填寫申報表階段—

- (i) 租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及資產水平的資料，因不論入息／資產水平為何均需遷離公屋；
- (ii) 資產方面，租戶只須申報其家庭總資產淨值有否超逾公屋入息限額的 100 倍，在這階段無須提供詳細資料或提供證明文件；及
- (iii) 申報在香港並無擁有住宅物業及家庭總資產淨值不逾公屋入息限額的 100 倍的租戶，則須填寫其家庭入息資料（例如每月薪金），但在此階段無須提供證明文件。然而，當房屋署進行審查時，如有需要，會要求租戶提供相關證明文件。

以 2023 年 10 月的申報週期為例，房屋署會於 2023 年 10 月初向有關租戶發出申報表，租戶須填寫每名家庭成員在申報時段（即由 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日）的全部收入及申報在指定日期（即 2023 年 10 月 31 日）的資產淨值有否超逾公屋入息限額的 100 倍。租戶須於 2023 年 11 月 1 日或之後填妥申報表，並於 2023 年 11 月 30 日前將已填妥的表格交回。

問 16: 家庭成員可否分開申報各自的入息和資產？

答 16: 家庭成員可選擇分開申報各自的入息及資產。不過，若家庭成員選擇分開申報，每位成員均須填寫其資產的詳細資料（而非只申報其資產淨值有否超逾公屋入息限額的 100 倍），以便房屋署評估整個家庭的資產淨值水平有否超逾相關限額，但這階段仍無需提供證明文件。若個別家庭成員未有在指定日期或之前交回填妥的申報表，有關租戶將被視作選擇不申報，他們需遷出所住的公屋單位。

問 17: 租戶須否申報在香港以外的資產？

答 17: 住戶如在香港以外擁有土地／物業（包括住宅及非住宅物業）等資產，須在申報入息和資產時計入從該土地／物業所獲取的收入及其資產淨值，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。若有關租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／機構查詢。

根據《房屋條例》（第 283 章）第 26(1)(a)條的規定，任何人士若就申報表所需的任何資料明知而向房委會作出虛假陳述，即屬違法，一經定罪，可判《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）附表 8 所訂明第 5 級罰款（最高罰款為港幣 50,000 元）及監禁 6 個月。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。

- 問 18:** 對因工作或意外而獲取賠償的家庭會否作出特別安排？
- 答 18:** 按「富戶政策」，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。
- 若租戶並不屬於可豁免類別，但部份成員正在領取傷殘津貼，即使其家庭入息或資產淨值超逾相關限額，仍可繼續居於公屋單位；但須按入息繳交相應的額外租金。不過，若租戶在香港擁有住宅物業，則即使有成員正在領取傷殘津貼，仍須遷離公屋單位。
- 此外，租戶可於計算資產淨值時，扣除因戶籍內家庭成員離世而收取的一筆過保險賠償金、法定／非法定賠償金及其他特別的財政援助，以及戶籍內家庭成員所收取的危疾保險賠償金。
- 問 19:** 部分收取非固定入息、花紅或佣金的租戶或因申報月份的入息突然上升而超出有關入息限額。「富戶政策」有否考慮到有關租戶的需要？
- 答 19:** 按「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，如租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，可申請交回合適水平租金。
- 問 20:** 如獲得社會福利署轄下的兒童照顧服務獎勵金（「寄養服務」及「鄰里支援幼兒照顧計劃」），按「富戶政策」，應如何申報入息？
- 答 20:** 自 2024 年 4 月 1 日起，公屋住戶按「富戶政策」申報入息時，社會福利署轄下的兒童照顧服務（「寄養服務」及「鄰里支援幼兒照顧計劃」）所獲得的獎勵金的一半可獲豁免申報入息。每月平均獎勵金申報金額是根據申報期間所收取的獎勵金總額一半，並除以 12 個月計算。

問 21: 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有關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。「富戶政策」有否考慮到有關住戶的需要？

答 21: 「富戶政策」並不適用於所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶。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，若所有家庭成員均為 55 歲以上的一至三人戶，其資產限額會以四人住戶的相關限額計算。此外，考慮到有部分家庭或依賴退休時收取的一筆過退休金以維持日後生活，租戶在計算家庭總資產淨值時，可扣除於強積金計劃、職業退休保障計劃、公務員長俸下收取的一筆過退休金。若長期服務金／遣散費在提取退休金時被「對沖」，該長期服務金／遣散費亦被視作退休金的一部分，不用計算在家庭總資產淨值之內。
(註：政府已宣布將於 2025 年 5 月 1 日實施取消強積金「對沖」安排。)

就於強積金計劃下所收取的一筆過退休金，由於僱主自願性供款部份的款項屬退休保障的一部分，故於計算家庭總資產淨值時可獲得扣除；但僱員自願性供款部份的款項，租戶可於退休前隨時從強積金戶口提取，性質與一般存款無異，故須計入家庭總資產淨值內，不可扣除。

就職業退休保障計劃下收取的一筆過退休金，若僱員於計劃下有額外供款（即在僱主及僱員協議供款以外，僱員自行額外供款），該供款部份的累計權益須計入家庭總資產淨值內，不可扣除。若未屆退休年齡的家庭成員提早離職，並在計劃下收取一筆過退休金，則在計算家庭總資產淨值時可獲扣除款項。

問 22: 就於計算資產淨值時可扣除一筆過的退休金、保險賠償、法定／非法定賠償金及其他特別的財政援助，有關款項於日後的申報週期應扣除的金額為何？

答 22: 租戶於日後的申報週期可繼續全數扣除有關款項。

拒絕申報、虛報

問 23: 租戶拒絕申報或沒有在指定日期內申報，或申報時作虛假陳述，會有何後果？

答 23: 根據《房屋條例》(第 283 章)第 27(a)條規定，任何人士若就第 25(1)條所指申報表所需的任何資料拒絕申報或沒有在指定日期內申報，即屬違法，一經定罪，可處第 4 級罰款(現時最高為港幣 25,000 元)和監禁 3 個月。此外，無論有關人士是否被起訴或定罪，房委會均可按「富戶政策」，引用《房屋條例》第 19(1)(b)條向有關租戶發出遷出通知書，終止其租約。

根據《房屋條例》(第 283 章)第 26(1)(a)條的規定，任何人士若在提供就第 25(1)條所指申報表指明的詳情時明知而作出**虛假陳述**，即屬違法，一經定罪，可處第 5 級罰款(現時最高為港幣 50,000 元)和監禁 6 個月。此外，無論有關人士是否被起訴或定罪，房委會均可引用《房屋條例》第 19(1)(b)條向有關租戶發出遷出通知書，終止其租約。房委會資助房屋小組委員會在 2025 年 3 月 21 日通過理順「富戶政策」的執行細節，作出虛假申報的家庭成員（即擁有物業但沒有申報者）會受到五年不得申請公屋及不會獲配質素較佳公屋單位的限制；及有機會遭檢控。

問 24: 若發現租戶於「富戶政策」申報時作虛假陳述／隱瞞其入息/資產已經超額或擁有住宅物業而須遷離公屋，在發出遷出通知書後，該租戶可否申請「定期暫准居住證」？

答 24: 根據《房屋條例》(第 283 章)第 26(1)(a)條的規定，任何人士若在提供就第 25(1)條所指申報表指明的詳情時明知而作出**虛假陳述**，即屬違法，一經定罪，可處第 5 級罰款(現時最高為港幣 50,000 元)和監禁 6 個月。此外，無論有關人士是否被起訴或定罪，房委會均可按相關政策引用《房屋條例》第 19(1)(b)條向有關租戶發出遷出通知書，終止其租約。

按「富戶政策」而被發出遷出通知書的租戶，可申請「定期暫准居住證」，但租戶若因作虛假陳述而被發出遷出通知書，則不可申請「定期暫准居住證」。

終止租約

問 25:

按「富戶政策」，公屋租戶在什麼情況下須遷離公屋單位。若須遷離單位而有暫時住屋需要，房屋署有何安排。如遇到值得體恤的個案，房屋署怎樣處理及提供協助？

答 25:

公屋租戶在「富戶政策」下因家庭入息超逾現行限額五倍，或家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額 100 倍，或在本港擁有私人住宅物業，或租戶選擇不申報「富戶政策」入息及資產申報表，或／及拒絕申報「居住情況及擁有香港住宅物業詳情」申報表，便須遷離其公屋單位。

因「富戶政策」被終止租約而有暫時住屋需要的租戶，可獲發最長四個月的「定期暫准居住證」。在限期過後，有關租戶必須遷出。房屋署在四個月限期內或過後均不會重新評估其租住公屋的資格。若相關家庭有特殊情況（例如因突發事故入息驟然下降），可就房委會終止其租約一事，在遷出通知書發出日期後不遲於 15 天內以書面向上訴委員會（房屋）提出上訴。但上訴委員會（房屋）不會處理前租戶要求延長「定期暫准居住證」限期的訴求。

因「富戶政策」被終止租約的租戶如涉及作虛假陳述，他們將不會獲發「定期暫准居住證」，此外，房委會資助房屋小組委員會在 2025 年 3 月 21 日通過理順「富戶政策」的執行細節，作出虛假申報的家庭成員（即擁有物業但沒有申報者）會受到五年不得申請公屋及不會獲配質素較佳公屋單位的限制；及有機會遭檢控。

問 26:

因「富戶政策」被終止租約而獲發「定期暫准居住證」，在暫准證期內，有關住戶是否可獲綠表資格購買資助出售單位？

答 26:

否。由於資助出售房屋的需求殷切，以及為確保公營房屋資源得到合理運用，房委會資助房屋小組委員會（小組委員會）在 2023 年 4 月 26 日通過，房委會的定期暫准居住證持有人將不再符合資格以綠表申請者身分購買資助出售單位。就此，「批出新租約政策」下的「定期暫准居住證」持有人亦將不再符合資格以綠表申請者身分購買資助出售單位。若有關定期暫准居住證持有人符合有關資格，他們仍然可以以白表申請者的身分申請購買資助出售單位。

問 27:

承上題，發出遷出通知書的時間為何？

答 27:

「富戶政策」入息及資產申報表：

- (i) **擁有香港住宅物業／未有如期交回申報表或選擇不申報：**於申報週期開始起計不遲於四個月發出遷出通知書。
(4 月申報週期於同年 8 月底前發出遷出通知書；10 月申報週期於翌年 2 月底前發出遷出通知書)；
- (ii) **資產超額：**於申報週期開始起計不遲於八個月發出遷出通知書。(4 月申報週期於同年 12 月底前發出遷出通知書；10 月申報週期於翌年 6 月底前發出遷出通知書)；
- (iii) **入息超額：**於申報週期完結前發出遷出通知書。(4 月申報週期於翌年 2 月底發出遷出通知書；10 月申報週期於翌年 8 月底發出遷出通知書)。

「居住情況及擁有香港住宅物業詳情」申報表：

- (i) **擁有香港住宅物業/拒絕申報：**於申報週期開始起計不遲於四個月發出遷出通知書。(4 月申報週期於同年 8 月底前發出遷出通知書；10 月申報週期於翌年 2 月底前發出遷出通知書)
- (ii) **濫用公屋：**無論租戶有否依期遞交申報表，房屋署職員會對懷疑濫用公屋個案展開深入調查，並會於核實不符合租住公屋資格後的兩個月內，但不遲於申報週期開始起計的八個月(以較早者為準)發出遷出通知書(4 月申報週期最遲於同年 12 月底發出遷出通知書；10 月申報週期最遲於翌年 6 月底發出遷出通知書)。

另外，若租戶自行申報擁有香港住宅物業或經房屋署發現擁有香港住宅物業(不論是否在申報週期內)，在確認屬實後在兩個月內發出遷出通知書。

問 28:

租戶如不滿被終止租約，可否提出上訴，上訴機制如何？

答 28:

根據《房屋條例》第 19(1)(b)條發出的遷出通知書被終止的租戶，可在遷出通知書發出日期之後不遲於 15 天內向以書面向上訴委員會(房屋)提出上訴。上訴委員會(房屋)接獲上訴信後，便會為個案排期聆訊。上訴個案會由三名成員組成的上訴審裁小組負責聆訊。在裁定就終止租約提出的上訴時，上訴審裁小組可確認、修訂、中止或取消遷出通知書。上訴審裁小組作出裁決後，會在 14 天內將該項裁定以書面通知上訴人及房委會。

問 29: 租戶因「富戶政策」而被發出遷出通知書，並已提出上訴，但等候聆訊或裁決結果的時間超逾暫准居住的四個月上限，是否需要立刻遷出單位？

答 29: 一般而言，上訴委員會（房屋）處理上訴的程序會於三個月內完成。如有特別原因而未能於四個月限期內完成上訴程序，租戶可獲酌情居留單位，直至有裁決結果，房屋署會按裁決結果而作出租約跟進。

問 30: 如在「定期暫准居住證」的四個月期限過後，有住屋困難仍未能遷出公屋，房屋署會否提供協助？

答 30: 如持證人因單位被收回而有住屋困難，房屋署可安排他們入住臨時收容中心。在此期間，入住人士可繼續自行另覓居所，包括申請過渡性房屋，惟須符合有關條件。如有需要，在獲得他們同意下，房屋署會協助將個案轉介社署或社福機構提供協助。如有關人士在臨時收容中心住滿三個月及通過「無家可歸評審」，證明他們別無居所，並且符合公屋申請資格，房屋署會安排他們入住中轉房屋。

住宅物業

問 31: 「住宅物業」的定義為何？

答 31: 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）。

問 32: 何謂在香港擁有住宅物業？

答 32: 「在香港擁有住宅物業」指戶主及／或其家庭成員在香港：

- (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（包括臨時協議）購買香港任何住宅物業；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一半以上的股權；或
- (d) 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。

問 33: 如只有個別家庭成員擁有香港住宅物業，是否仍須整個家庭遷離公屋？

答 33: 「富戶政策」以整個家庭為基礎計算及評估。換而言之，如戶籍內任何家庭成員在香港擁有住宅物業，整個家庭亦須遷離公屋單位。

問 34: 如租戶在申報前已把香港住宅物業轉名／出售，是否仍會被視為擁有住宅物業，而須遷離公屋？

答 34: 申報時，有關租戶只須填寫戶主及每名家庭成員是否擁有香港住宅物業。請留意，按優化「富戶政策」，由 2023 年 10 月 1 日起，公屋戶主及所有成員在購入香港住宅物業後（簽訂任何協議（包括臨時協議）的一個月內），須向房委會申報。

問 35: 在 2023 年 10 月份「富戶政策」入息及資產申報表內，原有是否擁有香港住宅物業聲明中的指明「申報日期」已被刪去，是否收緊了「富戶政策」有關在香港擁有住宅物業的申報要求？

答 35: 不是。根據經修訂的「富戶政策」，由 2017 年 10 月開始，擁有香港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。惟當時的機制下，房委會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。為完善申報安排，房委會資助房屋小組委員會於 2023 年 5 月通過一系列新措施，加強就公屋租戶本地住宅物業擁有權的申報要求。租戶只需在所屬的申報表內，如實申報是否擁有香港住宅物業。此外，由 2023 年 10 月 1 日起，公屋戶主及／或其成員在購入香港住宅物業後（簽訂任何協議（包括臨時協議）的一個月內）須主動向房委會申報。

問 36: 為何在 2023 年 10 月份新版本的「富戶政策」入息及資產申報表內，申報是否擁有香港住宅物業的聲明無定明「申報日期」，但家庭入息及資產則有定明「申報日期」？

答 36: 家庭入息及資產會不時變化／浮動，故必須定明「申報日期」作為基準以計算收入及資產，以作為審核的準則及維持其一致性。但香港住宅物業是固定的資產，無論其價值多少，租戶任何時間擁有香港住宅物業便需遷離公屋，故性質上與入息／資產有所不同。

問 37: 租戶如只擁有住宅物業的部分業權，或其擁有的住宅物業面積可能較其現居公屋單位還要小，可否獲豁免於「無擁有住宅物業」的規定？

答 37: 有關「住宅物業」的定義沿用公屋申請者及購買居屋單位的相關定義，單位是否全權擁有和單位面積大小並非考慮因素。

租戶在符合以下情況時，房屋署助理署長級人員可酌情豁免「無擁有住宅物業」的規定—

(a) 通過法律的運作（如離婚、繼承遺產）而獲取住宅物業的權益，但未能放棄有關權益（如因業權份數太少或未能與其他業權持有人達成共識）；及

(b) 他／他們不能居於有關物業。

然而，若有住戶須按「富戶政策」申報入息及資產，則住戶仍須申報從該物業所獲取的收入及該物業的淨值，以便房屋署能評估有關家庭的入息及資產淨值水平有否超逾相關限額。若有關住戶的家庭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。

問 38: 承上題如租戶通過法律的運作（如離婚、繼承遺產）獲得香港住宅物業權益，但未能即時放棄有關權益，可以如何處理？

答 38: 公屋租戶可能因法律運作(如遺產繼承或離婚)而獲得一些香港住宅物業權益。過去，一旦擁有香港住宅物業權益，但未能符合可酌情豁免「無擁有住宅物業」的規定，租戶便不能繼續居住在公屋。

在 2025 年 3 月 21 日的小組委員會會議上，委員同意若租戶提出願意處理及放棄因法律程序而獲得的香港住宅物業權益，房委會會給予租戶時間處理這些物業的業權。在此期間，房委會不會立即要求他們遷出，但住戶仍須如實申報擁有因法律程序而獲得香港住宅物業的權益。

問 39: 若租戶以綠表購買資助出售單位(包括居屋/綠置居)未落成樓宇，惟及後作出申報時入息超過限額 5 倍/資產超過限額 100 倍/有家庭成員已擁有香港住宅物業，該住戶可否繼續居住在公屋單位直至所購買居屋/綠置居樓花單位落成入伙後才交回公屋單位？

答 39: 如公屋租戶透過綠表購買資助出售單位未落成樓宇（或擁有綠表資格但以白表購買這些單位，而戶籍內所有家庭成員與白表申請表上的家庭成員完全相同，並承諾在接收該單位後遷出公屋的租戶），即使家庭入息超過公屋入息限額五倍、家庭總資產淨值超過公屋入息限額 100 倍，**仍可繼續居於該公屋單位及繼續繳交應繳租金**，直至有關資助出售單位落成入伙後才交回公屋單位。如租戶的家庭入息超過公屋入息限額五倍，須繳交雙倍淨租金或市值租金(以較高者為準)另加差餉。但如購買資助出售單位未落成樓宇後，再購入／擁有香港私人住宅物業，這些公屋租戶須交回單位。如有暫時住屋需要，可獲批最長四個月的「定期暫准居住證」。

問 40: 若部份家庭成員以白表購買資助出售單位(居屋)或私人住宅物業未落成樓宇，是否可等待落成入伙後才遷出單位？

答 40: 房委會資助房屋小組委員會在 2025 年 3 月 21 日通過理順「富戶政策」的執行細節，由 2025 年 3 月 31 日起，公屋租戶如已簽署買賣合約（包括臨時買賣合約）購買私人住宅物業或個別家庭成員以白表身份購買資助出售單位（不論有關住宅物業是已建成或未落成），房委會會繼續容許他們租住原有的公屋單位，直至簽訂轉讓契據及接收所購買的物業後才交回公屋單位或刪除戶籍。期間，可繼續繳交現行租金。

問 41: 在香港擁有私人住宅物業的公屋住戶，是否仍符合資格申請購買綠表居屋/綠置居/綠表居屋第二市場單位？

答 41: 否。房委會資助房屋小組委員會於 2023 年 4 月 26 日通過，申請購買綠表居屋/綠置居/綠表居屋第二市場單位的公屋住戶，由申請截止日期之前的 24 個月起計，直至簽訂臨時買賣合約當日，申請者及其名列申請表上的家庭成員不得擁有或與他人共同擁有任何香港住宅樓宇。以上修訂資格準則由「居屋 2023」開始接受申請日期起實施。

問 42: 如租戶為新界原居民，並擁有丁屋批地，是否需遷離公屋？

答 42: 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）。

參照現行公屋申請的安排，若戶籍內任何家庭成員已取得由地政總署批出的小型屋宇批地（包括丁屋批地），但能提交相關文件（例如（但不限於）土地註冊處的紀錄）證明有關批地及於該批地上的構築物在申報時已非由戶籍內任何家庭成員所擁有，上述情況不會被視作擁有私人住宅物業。