

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

經修訂的「富戶政策」的推行情況

目的

本文件旨在向委員匯報經修訂的「富戶政策」^{註1}的推行情況，並提交進一步完善「富戶政策」執行安排的措施，供委員考慮。

背景

2. 面對公共租住房屋（下稱「公屋」）需求持續，委員於 2016 年底至 2017 年初通過了一系列措施，包括修訂「富戶政策」，以確保公屋資源能夠分配給較有迫切住屋需要的人士。經修訂的「富戶政策」於 2017 年 10 月的申報週期開始實施。有關修訂及執行細節見**附件 A**。

經修訂的「富戶政策」的推行

宣傳安排

3. 為使經修訂的「富戶政策」能順利推行，我們已加強宣傳工作，以促進公屋住戶對相關修訂的認知及協助有關住戶進行申報。

4. 我們於 2017 年 7 月就經修訂的「富戶政策」展開了廣泛的宣傳工作，包括在各公屋屋邨張貼海報及向所有公屋住戶派發宣傳單張，而有關單張亦派送至 18 區民政諮詢中心供市民索閱。經修訂的「富戶政策」的內容、常見問題、樣本申報表和有關的宣傳片等資料已上載至房委會網頁，而宣傳片亦於各屋邨的屋邨資訊平台播放。

註1 香港房屋委員會（下稱「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」。概括來說，根據現行的「富戶政策」，住戶在公共租住房屋（下稱「公屋」）住滿十年，便須每兩年申報家庭入息一次。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。概括而言，根據「富戶政策」，若公屋住戶在本港擁有私人住宅物業，或其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。

5. 房委會於 2017 年 9 月再向所有公屋住戶發信介紹經修訂的「富戶政策」的內容，並向須於 2017 年 10 月週期進行申報的住戶發出申報表和申報須知。此外，房委會已於 2017 年 10 月至 11 月的各屋邨管理諮詢委員會會議上，向委員和公屋住戶發放相關信息，並於 2017 年 11 月出版的「屋邨通訊」介紹經修訂的「富戶政策」的詳情。

6. 除房委會常設的 24 小時查詢熱線外，房委會亦就經修訂的「富戶政策」設立了專責查詢熱線，並於屋邨進行巡迴宣傳，解答住戶就經修訂的「富戶政策」的查詢。公屋住戶亦可向各屋邨辦事處／分區租約事務管理處作出查詢。此外，我們會於新租戶簽訂租約時派發經修訂的「富戶政策」的資料。如有需要，職員會向他們解釋相關詳情。

2017 年 10 月的申報週期

7. 約 1100 個公屋住戶須於 2017 年 10 月的申報週期進行申報。房屋署已於 2017 年 9 月向有關住戶發出申報表。截至 2018 年 1 月底，已收回超過 97% 的申報表^{註 2}。核實申報表的工作正在進行中。

對政策推行的意見

查詢熱線所收到的查詢

8. 正如上文第 6 段所述，房委會已就經修訂的「富戶政策」設立了專責查詢熱線。截至 2018 年 1 月底，熱線共收到了約 3750 宗查詢（每天平均約 40 宗）。查詢主要涉及申報安排及政策執行細節（如個別入息／資產／可扣減項目的計算）；亦有查詢與其他運作細節有關，如批出新租約及交回較低租金等的安排。我們亦不時處理公眾對經修訂的「富戶政策」及其執行細節有關的查詢。

於立法會房屋事務委員會上表達的意見

9. 立法會房屋事務委員會於 2018 年 2 月 5 日的會議上，聽取團體對經修訂的「富戶政策」的推行情況的意見，當中包括支持及反對的意見。團體代表主要關注公屋的供應及經修訂的「富戶政策」的成效。他們的意見與過去數年社會上對有關議題所表達的意見大致相若。會議上提出的意見／建議及我們的回應撮要表列於**附件 B**。

註 2 若公屋住戶拒絕進行申報，須遷離其公屋單位。然而，根據過往經驗，個別住戶或會因實際困難，而於指定限期後才交回申報表。

完善政策執行的建議措施

10. 正如上文第 7 至 8 段所述，經修訂的「富戶政策」的推行大致暢順，公屋住戶的查詢主要與申報安排有關。

11. 考慮到委員於 2017 年 12 月 7 日及 15 日的兩個工作坊上所表達的意見，我們留意到有數個範疇或可作進一步完善，好讓「富戶政策」的推行更為暢順。

(a) 「富戶政策」下的豁免安排

12. 現時，若住戶的**所有**成員均(a)年滿 60 歲或以上；或(b)領取綜合社會保障援助金（下稱「綜援」）；或(c)正在領取社會福利署發放的傷殘津貼，可獲豁免於「富戶政策」。若住戶的所有成員均由上述的(a)，(b)及(c)以不同組合組成，則不可獲豁免。以一個二人住戶為例，若一位成員是 60 歲或以上的長，而另一位成員正在領取綜援／傷殘津貼，該住戶不會獲豁免。

13. 上述安排與過往「富戶政策」下的安排一致。然而，若委員認為應對有關住戶作出較寬鬆的安排，可考慮伸延豁免安排至涵蓋該類住戶。

(b) 計算資產總值時扣除的項目

14. 按文件 SHC 7/2017，資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）通過可於計算資產總值時扣除因戶籍內的家庭成員離世而收取的一筆過保險賠償金和法定賠償金。然而，公屋住戶可能因戶籍內的家庭成員離世而收取非法定賠償金或其他類型的特別財政援助^{註3}。若委員認為應作出較寬鬆的安排，可考慮容許於計算資產總值時扣除上述一筆過非法定賠償金或其他特別的財政援助，而有關住戶須提交相關證明文件供高級房屋事務經理級人員批核。

註3 例如死者僱主發放的特惠賠償、從慈善團體及政府的援助計劃收到的財政援助（如「向捨身救人者家屬提供經濟援助計劃」）等。

其他相關政策的相應修訂

15. 現時，「批出新租約」政策^{註4}、涉及租約事務管理^{註5}和涉及額外公屋資源^{註6}的安排以及處理增加戶籍申請的安排，採用與「富戶政策」相同的入息／資產限額及相關準則。

16. 若委員同意上文第 12 至 14 段進一步完善「富戶政策」的措施，我們建議繼續沿用現有安排，伸延有關措施至上述的其他相關政策／安排。就已批核的個案，日後有關住戶須每兩年按「富戶政策」作出入息及資產申報。

未來路向

17. 如上述建議獲委員通過，相關政策修訂會於 2018 年 4 月的申報週期開始實施。房屋署會制訂相關執行細節及宣傳安排。已於 2017 年 10 月週期交回申報表的住戶，若他們可因上述完善「富戶政策」的措施而繳付較低租金／保留其戶籍，他們可根據現有程序申請交回較低租金／批出新租約。我們會繼續密切留意經修訂的「富戶政策」的推行，以確保公屋資源的合理分配。

對財政、人手和資訊科技的影響

18. 我們已自 2017 年下半年起安排個體聘用人員應付經修訂的「富戶政策」下新增的宣傳工作。由於 2018 年 4 月的申報週期涉及超過 200000 公屋住戶，我們會密切留意可能出現的新增工作。如有需要，我們會按既定程序申請增加有關人手資源。

19. 推行經修訂的「富戶政策」並不需要額外提升現有資訊科技系統。

註 4 按「批出新租約」政策，在公屋戶主離世或遷出後，若戶籍內並無戶主的在生配偶，只要現居在單位內的其他認可家庭成員不超逾「富戶政策」下的指定限額及符合「無擁有住宅物業」規定，便可獲批新租約。

註 5 包括公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃、改善居住空間調遷計劃及「改建一人單位」租戶的調遷安排。有關住戶均須符合「無擁有住宅物業」規定和「富戶政策」下入息及資產限額的相關水平。

註 6 包括分戶及離婚個案。現時有關住戶須符合「無擁有住宅物業」規定和公屋入息及資產限額的相關水平，而這些住戶日後不論其居住公屋的年期長短，亦須每兩年按「富戶政策」作出申報。

公眾反應及宣傳

20. 上文第 12 至 16 段建議完善「富戶政策」的措施應不會引來太大公眾關注；預期公屋住戶會歡迎相關措施。然而，關注團體及政黨或會繼續批評經修訂的「富戶政策」未能有效回應公營房屋供應短缺的問題。

21. 視乎委員對上述建議的意見，有關的政策修訂會於 2018 年 4 月的申報週期開始實施。「批出新租約」政策及租約事務管理安排等的相應修訂亦會於 2018 年 4 月 1 日實施。2018 年 4 月的申報週期大致如下：

時間	事項
2018年3月	房屋署向有關住戶發出申報表
2018年5月	住戶交回申報表
2018年6月至2019年1月	房屋署處理申報表和進行抽查
2019年2月底	房屋署向相關住戶發出遷出通知書

22. 我們會就政策及相關修訂（如獲委員通過）推出進一步的宣傳工作。

文件銷密

23. 我們建議於會後把本文件銷密，並供公眾於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任查閱有關資料。

討論

24. 在小組委員會於 2018 年 2 月 14 日的會議，我們會邀請委員：

- (a) 備悉經修訂的「富戶政策」的推行情況（上文第 3 至 9 段）；
- (b) 考慮修訂「富戶政策」下的豁免安排（上文第 12 至 13 段）；
- (c) 考慮計算資產總值時扣除款項的安排（上文第 14 段）；
- (d) 考慮其他相關政策的相應安排（上文第 15 至 16 段）；及
- (e) 把本文件銷密（上文第 23 段）。

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

檔號 ： HD (CR) 4-4/SP/10-15/0-4
 (策略處)
發出日期 ： 2018 年 2 月 12 日

經修訂的「富戶政策」的基本原則和執行細節

香港房屋委員會轄下的資助房屋小組委員會在 2016 年 12 月 9 日的會議上，經詳細討論後通過修訂「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，詳情如下：

I. 基本原則

- (a) 若公屋住戶的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，便須遷離公屋；
- (b) 在本港擁有私人住宅物業的公屋住戶，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離公屋；
- (c) 在本港沒有私人住宅物業，而家庭入息及資產未超出(a)項所指的入息或資產水平的住戶，如家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間，仍須繳交倍半淨租金另加差餉；家庭入息相等於公屋入息限額三至五倍之間，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，可申請暫准居住證居住於該單位，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；
- (d) 在公屋居住滿十年的住戶，日後在每兩年的申報中，除申報入息外，亦須同時申報資產，包括申報有否於香港擁有私人住宅物業。若住戶拒絕申報家庭入息或資產，便須遷離單位。未住滿十年的住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；
- (e) 所有成員均年滿 60 歲或以上的住戶、全部成員均領取綜合社會保障援助金的住戶、及持合租租約共住一單位的住戶可繼續獲豁免於「富戶政策」；
- (f) 全部成員均正在領取社會福利署發放的傷殘津貼的住戶，亦可豁免於經修訂的「富戶政策」。若部份成員（即非全部成員）正在領取傷殘津貼的住戶，即使家庭入息或資產超逾相關限額，仍可繼續居於公屋，但須按入息繳交相應的額外租金。不過，若住戶在本港擁有私人住宅物業，則即使有成員正在領取傷殘津貼，仍須遷離公屋；及
- (g) 經修訂的「富戶政策」將於 2017 年 10 月的申報週期開始實行。

11. 執行細節

- (a) 就申報入息及資產的安排：
 - i) 簡化填寫申報表的安排；及
 - ii) 以風險為本的方式對住戶申報的資料進行抽查。
- (b) 在計算資產總值時：
 - i) 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；及
 - ii) 扣除因戶籍內的家庭成員離世而收取的一筆過保險賠償金和法定賠償金，以及戶籍內的家庭成員所收取的危疾保險賠償金。
- (c) 住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：
 - i) 通過法律的運作而獲取私人住宅物業的權益，但未能放棄有關權益；及
 - ii) 不能居於有關物業。
- (d) 容許以綠表資格購買資助出售單位的住戶，可繼續按現行安排在接收所購買的物業前無須交回公屋單位，並可繼續繳交現行租金。然而，若住戶以白表資格購買資助出售單位或購買私人住宅物業，則不論有關物業是否已落成，房屋署均會向有關住戶發出《遷出通知書》，要求交還其公屋單位。

2. 現時採用與「富戶政策」相同的入息／資產限額及相關準則的其他措施，包括「批出新租約」政策、涉及租約事務管理和額外公屋資源的安排，以及增加戶籍申請的安排，均會作出相應修訂。就增加戶籍申請的安排，日後如戶主的配偶或戶主的一名已婚子女（該子女須為租約內的認可成員）的配偶和 18 歲以下的兒女申請加入戶籍，將劃一要求他們須同時符合「無擁有住宅物業」規定和修訂後的「富戶政策」下的入息及資產限額。

**立法會房屋事務委員會委員及團體
對經修訂的「富戶政策」的主要意見／建議及署方的回應**

意見／建議	署方的回應
<p>1. 房委會應增建公屋單位以照顧輪候公屋人士的需要，而非收緊「富戶政策」，要求現有公屋租戶遷出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政長官已於其《施政報告》中表明政府會聚焦供應，在《長遠房屋策略》的基礎上，加大增加房屋單位方面的努力。 ● 根據最新的推算，2018-19 至 2027-28 年度十年期的總房屋供應目標為 460 000 個新單位。按照 60：40 的公私營房屋供應比例，公營房屋供應目標為 280000 個單位，包括 200 000 個公屋單位。根據 2017 年 12 月底的數字，在 2017-18 至 2021-22 年度的五年期內，預計房委會和香港房屋協會的公營房屋總建屋量合共約為 99 700 個單位，當中包括約 74 600 個公屋單位和約 25 100 個資助出售單位。 ● 然而，面對持續的公屋需求，房委會有必要檢視能否更妥善分配公屋資源予較有迫切需要的申請者，並使相關政策更公平。
<p>2. 修訂「富戶政策」缺乏公眾諮詢</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 社會上近年已就應否及如何修訂「富戶政策」反覆進行過多次討論。詳見文件 SHC 7/2017。 ● 概括而言，2013 年《長遠房屋策略》的公眾諮詢曾邀請公眾就應否和如何更新「富戶政策」諮詢公眾。立法會的長遠房屋策略小組委員會亦曾就「富戶政策」進行討論及與團體會晤。 ● 審計署和立法會帳目委員會建議房委會檢討「富戶政策」，從而騰出更多公屋單位予較有迫切需要的申請者。

意見／建議	署方的回應
	<ul style="list-style-type: none"> ● 小組委員會自 2014 年 10 月起曾就應否及如何修訂「富戶政策」進行了詳細討論，才於 2016 年底／2017 年初通過最近的修訂。 ● 近期對「富戶政策」的修訂可說是總結了過去數年多番的討論。
<p>3. 繳交額外租金的住戶數目有關，經修訂的「富戶政策」對收回更多公屋單位供編配予公屋申請者的成效存疑</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時斷定透過經修訂的「富戶政策」只能收回有限數量的公屋單位屬言之尚早。正如文件 SHC 7/2017 所述，由於經修訂的「富戶政策」下的入息及資產限額有別於先前的水平，而在過去的政策下並沒有要求所有住戶申報有否在香港擁有私人住宅物業，故署方現時難以預計可透過相關修訂收回多少個公屋單位。 ● 2017 年 10 月的申報週期只涉及約 1 100 個公屋住戶。核實申報表的工作正在進行中，相關住戶只會於 2018 年 8 月底收到遷出通知書(如適用)。而 2018 年 4 月的申報週期涉及超過 200000 戶。房屋署會繼續密切監察修訂政策於未來申報週期的推行。
<p>4. 房委會應適時檢討「富戶政策」的修訂的成效</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 經修訂的「富戶政策」仍在實施初期，房委會會密切監察修訂政策的運作情況，並在有需要時進一步完善執行上的細節，讓運作更為順暢。
<p>5. 房委會應加強宣傳經修訂的「富戶政策」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 房委會推出了廣泛的宣傳以提升公屋住戶對「富戶政策」的修訂的認知及協助住戶進行申報。詳見文件第 3 至 6 段。

意見／建議	署方的回應
6. 「富戶政策」對經濟條件較佳的公屋租戶造成標籤	<ul style="list-style-type: none"> ● 不論公屋的供應情況如何，房委會亦須確保公屋資源合理分配，並不存在標籤某類租戶。
7. 「富戶政策」的修訂導致刪除戶籍的個案數目於 2017 年首三季出現上升。較年輕的家庭成員被逼從公屋中除名	<ul style="list-style-type: none"> ● 在本港擁有私人住宅物業／入息超過公屋入息限額五倍／資產超過公屋入息限額 100 倍，而須遷離公屋單位的住戶，應有能力照顧其住屋需要。 ● 刪除家庭成員戶籍的原因繁多，例如個別家庭成員因不同原因遷出、離世、移民等。 ● 過去十年刪除戶籍的個案數目只佔公屋人口的小部份（平均約 1.8%），並時有起伏。即使就 2017 年而言，有關數目亦按季有所升跌，並在最後一季（即經修訂的「富戶政策」開始實行後）回落。目前尚未有明確證據證明「富戶政策」的修訂導致刪除戶籍個案的數目出現大幅上升。 ● 無論如何，個別住戶內的家庭成員選擇從公屋中除名，屬該住戶和有關家庭成員的個人決定。
8. 房委會應提供更多誘因鼓勵「富戶」交還其公屋單位	<ul style="list-style-type: none"> ● 在過去數年，房委會透過居屋及「綠表置居計劃」（「綠置居」）先導項目為綠表買家提供了充足的自置居所機會。 ● 下一批約 4 400 個居屋單位將於 2018 年第一季度（暫定）推出預售。另一方面，小組委員會於 2018 年 1 月通過恆常化「綠置居」，下一個「綠置居」項目將於 2018 年底推出發售，將為綠表買家提供另一自置居所渠道。 ● 公屋租戶亦可於居屋第二市場購買未繳付補價的資助出售單位。

意見／建議	署方的回應
<p>9. 經修訂後的「富戶政策」的資產限額，不足以讓「富戶」自置居所</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 小組委員會在訂定經修訂的「富戶政策」下的資產限額時，已考慮了「出售居屋單位 2016」及位於新蒲崗的「綠置居」先導項目景泰苑單位的售價。資產達到公屋入息限額 100 倍的住戶，已有能力照顧自己的住屋需要。 ● 由於經修訂的「富戶政策」仍在實施初期，署方現時難以預計在修訂政策下「富戶」的數目。即使如此，從近期居屋及「綠置居」先導項目的銷售可見，大部份買家為繳交一般租金的住戶，理論上他們的經濟能力應較「富戶」為低。然而，上述繳交一般租金的住戶亦能負擔購買「綠置居」單位，因此，沒有證據顯示修訂政策下的「富戶」未能照顧自己的住屋需要。
<p>10. 有家庭成員擁有車輛或的士／公共小型巴士牌照經營運輸業務的家庭或因經修訂的「富戶政策」而須遷離公屋。儘管他們的資產或超出相關資產限額，他們的入息或遠低於相關入息限額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 經修訂的「富戶政策」下計算資產總值的方法與公屋申請及以白表購買居屋單位的方法一致。車輛的價值需計算於資產總值內，以車輛的購入價扣減未償還分期付款額及折舊計算；而牌照淨值則為市值扣減未償還分期付款額。 ● 現行的計算方法於計算資產總值時已顧及有關資產項目的未償還分期付款額及折舊，乃合理和公平的做法以評估住戶的資產總值。若對擁有特定類別業務／資產的住戶作出特惠安排，對擁有其他類型業務／資產的住戶並不公平。

意見／建議	署方的回應
11. 在計算須按「富戶政策」作出申報的十年居住年期時，應剔除住戶居於中轉房屋的時段	<ul style="list-style-type: none">● 「富戶政策」自 1997 年起已擴展至中轉房屋住戶。因此，住戶居於中轉房屋的時段，亦會計算於最初的十年居住期內。● 房委會當時考慮到新型中轉房屋的設施的質素與公屋的相若。因此，把「富戶政策」擴展至所有中轉房屋持證人為合理的安排。
12. 為推行「富戶政策」的修訂所需的人手資源，較修訂政策的效益為大	<ul style="list-style-type: none">● 房屋署一直每年處理超過 200000 個公屋住戶按「富戶政策」進行的申報。另一方面，在經修訂的「富戶政策」下，房屋署已簡化申報程序，和以風險為本的方式對住戶申報的資料進行抽查。上述措施有助減少對額外人手的需求。● 由於 2017 年 10 月的申報週期只涉及約 1100 多個住戶，有關工作以現有資源吸納。2018 年 4 月的申報週期涉及超過 20 萬戶，或會帶來新增工作，包括詳細審核交回的申報表及進行相關跟進工作（如進一步審查及收回單位）。如有需要，署方會按既定程序申請增加有關人手資源。● 另一方面，房屋署已安排個體聘用人員以協助推行修訂政策的宣傳工作。