



HONG KONG
HOUSING SOCIETY
香港房屋協會

社會資源齊善用 公共房屋勿濫用

Rational Use of Social Resources
Combat Abuse of Public Housing

富戶政策

Well-off Tenants Policy

(2024年4月修訂)
(Revised in April 2024)

背景

為確保公共房屋資源有效地分配給有住屋需要的人士，香港房屋協會（房協）自2018年9月1日起實施「富戶政策」。為進一步確保珍貴的公屋資源得以善用，房協於2023年10月17日公布優化現有「富戶政策」，並於2024年4月1日開始生效。

涵蓋的租戶

「富戶政策」涵蓋的租戶已擴展至所有與房協簽訂新租約的租戶，包括但不限於：

- 新入住房協出租屋邨的租戶
- 所有透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶
- 所有透過「調遷單位」而簽訂新租約的租戶（包括但不限於重建戶、寬敞戶、擠迫戶、「三代同堂長幼共聚居住計劃」的租戶等）

獲豁免申報香港住宅物業、入息及資產的租戶

- (i) 所有成員均年滿60歲或以上；或
- (ii) 所有成員均領取綜合社會保障援助金；或
- (iii) 所有成員均正在領取社會福利署發放的傷殘津貼；或
- (iv) 所有成員是由上述(i)、(ii)及／或(iii)類以不同組合組成。

基本原則

- 租戶須於其所屬申報週期內申報家庭入息、資產及在香港是否擁有住宅物業。
- 戶主及所有名列在申報表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。租戶亦須授權房協向政府部門及公／私營機構核實租戶資料。
- 若租戶的家庭總入息超逾現行申請房協出租屋邨入息限額的5倍，或家庭總資產淨值超逾現行申請房協出租屋邨入息限額的100倍，便須遷離其出租單位。
- 若租戶在香港擁有住宅物業，不論其家庭入息或資產水平為何，均須遷離其出租單位。
- 若租戶在香港並無擁有住宅物業，而家庭入息和資產淨值未超逾現行的入息及資產淨值水平，可繼續居於其單位並須按家庭入息的水平繳交相應不同的租金另加差餉（如適用）：
 - (i) 家庭入息並不超逾現行房協申請出租屋邨入息限額2倍的租戶，可繳交單位的原本租金；
 - (ii) 家庭入息超逾現行房協申請出租屋邨入息限額2倍但不高於3倍的租戶，須繳交倍半租金；
 - (iii) 家庭入息超逾現行房協申請出租屋邨入息限額3倍但不高於5倍的租戶，須繳交雙倍租金或市值租金，以較低者為準。

申報安排

申報表會於每年的4月份發出。未納入「富戶政策」申報週期的租戶，須填報「居住情況及擁有香港住宅物業申報表」。已納入「富戶政策」申報週期而須申報入息、資產及是否擁有香港住宅物業的租戶，只須填報「居住情況申報表」。

申報入息及資產詳情

- 在出租屋邨居住滿十年的租戶，須每兩年進行一次申報家庭入息與資產。
- 租戶首先申報是否在香港擁有住宅物業及其家庭總資產淨值有否超逾現行房協申請出租屋邨入息限額的100倍（暫時無須提供證明文件）。若租戶申報在香港擁有住宅物業或其家庭總資產淨值超逾現行房協申請出租屋邨入息限額的100倍，則無須填寫其他申報項目。租戶須遷離其出租單位。
- 如租戶在香港並無擁有住宅物業及其家庭總資產淨值沒有超逾現行房協申請出租屋邨入息限額的100倍，租戶便須填報其家庭入息資料（暫時無須提供證明文件）。
- 租戶未有在指定日期或之前交回填妥的申報表，或拒絕作出申報，或未有按房協要求就申報資料作出宣誓，便須遷離其出租單位。
- 未住滿十年的租戶，若期間家庭狀況有變更，不論其居住年期，便須每兩年進行申報是否擁有香港住宅物業、家庭入息與資產。

申報居住情況及擁有香港住宅物業詳情

戶主及租約上所有家庭成員由租約生效開始須每兩年向房協申報：

- (i) 是否擁有香港住宅物業
 - (ii) 是否經常持續居於出租單位內
 - (iii) 是否遵守與居住情況相關的租約條款
- 戶主及租約上所有家庭成員在購入香港住宅物業後（包括簽訂臨時協議）一個月內須主動向房協作出申報。
 - 如租戶拒絕申報，其出租單位租約將被終止，「富戶政策」下獲豁免申報的租戶，無須申報是否擁有香港住宅物業，只須申報居住情況。

在香港擁有住宅物業的定義

在戶籍內任何家庭成員在香港：

- 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
- 簽訂任何協議（包括臨時協議）購買香港任何住宅物業；或
- 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
- 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）。

須填報的入息項目

- 受僱收入 (稅前) (包括在海外工作的家庭成員的收入)
- 僱主提供的津貼
- 自僱收入及經營業務收入
- 定期存款、保險及各項投資所得的每月平均利息、紅利及股息等收入
- 香港及香港以外擁有土地／物業等的收入
- 商用車輛／船隻收入
- 按月收取的退休金
- 其他任何收入 (例如：個別家庭成員的綜援金、非同住親友的資助、離婚贍養費等)

須計算於資產總值內的項目

- 存款、現金及借出的貸款
- 投資
- 經營業務
- 車輛／船隻
- 的士／公共小型巴士牌照 (連車輛)
- 物業 (包括香港及香港以外，例如：商業、工業用途物業、停車位等)
- 土地
- 其他，包括未列入上述的資產

可於計算資產總值時獲扣除的項目

(於日後的申報週期繼續獲全數扣除)

- 因工作、交通及其他意外受傷，引致喪失工作能力而獲取一筆過的賠償金；
- 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
- 因戶籍內的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，以及戶籍內的家庭成員所收取的危疾保險賠償金。

宣誓申報的資料

租戶須依照《宣誓及聲明條例》作出聲明確認其申報資料，包括其入息及資產等真確無訛。任何人士作出虛假陳述或隱瞞任何資料即屬違法，更有可能遭到檢控。

虛報資料

- 有關出租單位的租約將被終止；
- 租戶可能遭到檢控；
- 須繳付按房協根據正確資料計算出的租金／暫准居住費及差餉，並補交過往因資料不正確而引致少付的租金／暫准居住費；及
- 租戶及其租約內年滿18歲的家庭成員由終止租約翌日起計5年內，被禁止再次申請公共房屋。

縮短「定期暫准居住證」的最長期限

由2023年12月1日開始，未能符合「富戶政策」而須遷出單位的租戶，若有暫時住屋需要，可申請最長四個月的「定期暫准居住證」在該單位暫住。在四個月限期內或過後，房協不會重新評估其資格，有關租戶及其家庭成員必須遷出。

房協保留權利不時對租戶政策作出修訂。





富戶政策
入息及資產淨值限額
(2024年4月1日生效)

甲類出租屋邨

| 家庭人數 | 住戶須繳交 (\$) | | | 住戶須遷出現居出租單位 (\$) | |
|--------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| | 原本租金 | 1.5倍租金 | 2倍租金/市值租金 (以較低者為準) | | |
| | 家庭總入息並不超逾申請出租屋邨入息限額2倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額2倍但不高於3倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額3倍但不高於5倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額5倍 | 家庭總資產淨值超逾申請出租屋邨入息限額100倍 |
| 1人 | ≤ 25,880 | 25,881 - 38,820 | 38,821 - 64,700 | > 64,700 | > 1,294,000 * |
| 2人 | ≤ 39,460 | 39,461 - 59,190 | 59,191 - 98,650 | > 98,650 | > 1,973,000 * |
| 3人 | ≤ 49,480 | 49,481 - 74,220 | 74,221 - 123,700 | > 123,700 | > 2,474,000 * |
| 4人 | ≤ 61,900 | 61,901 - 92,850 | 92,851 - 154,750 | > 154,750 | > 3,095,000 |
| 5人 | ≤ 75,480 | 75,481 - 113,220 | 113,221 - 188,700 | > 188,700 | > 3,774,000 |
| 6人 | ≤ 89,240 | 89,241 - 133,860 | 133,861 - 223,100 | > 223,100 | > 4,462,000 |
| 7人 | ≤ 97,940 | 97,941 - 146,910 | 146,911 - 244,850 | > 244,850 | > 4,897,000 |
| 8人 | ≤ 109,540 | 109,541 - 164,310 | 164,311 - 273,850 | > 273,850 | > 5,477,000 |
| 9人 | ≤ 120,860 | 120,861 - 181,290 | 181,291 - 302,150 | > 302,150 | > 6,043,000 |
| 10人或以上 | ≤ 131,900 | 131,901 - 197,850 | 197,851 - 329,750 | > 329,750 | > 6,595,000 |

乙類出租屋邨

| 家庭人數 | 住戶須繳交 (\$) | | | 住戶須遷出現居出租單位 (\$) | |
|-------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| | 原本租金 | 1.5倍租金 | 2倍租金/市值租金 (以較低者為準) | | |
| | 家庭總入息並不超逾申請出租屋邨入息限額2倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額2倍但不高於3倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額3倍但不高於5倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額5倍 | 家庭總資產淨值超逾申請出租屋邨入息限額100倍 |
| 1人 | ≤ 39,460 | 39,461 - 59,190 | 59,191 - 98,650 | > 98,650 | > 1,973,000 * |
| 2人 | ≤ 61,900 | 61,901 - 92,850 | 92,851 - 154,750 | > 154,750 | > 3,095,000 * |
| 3人 | ≤ 75,480 | 75,481 - 113,220 | 113,221 - 188,700 | > 188,700 | > 3,774,000 * |
| 4人 | ≤ 97,940 | 97,941 - 146,910 | 146,911 - 244,850 | > 244,850 | > 4,897,000 |
| 5人或以上 | ≤ 120,860 | 120,861 - 181,290 | 181,291 - 302,150 | > 302,150 | > 6,043,000 |

年長者居住單位

| 家庭人數 | 住戶須繳交 (\$) | | | 住戶須遷出現居出租單位 (\$) | |
|------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| | 原本租金 | 1.5倍租金 | 2倍租金/市值租金 (以較低者為準) | | |
| | 家庭總入息並不超逾申請出租屋邨入息限額2倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額2倍但不高於3倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額3倍但不高於5倍 | 家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額5倍 | 家庭總資產淨值超逾申請出租屋邨入息限額100倍 |
| 1人 | ≤ 29,800 | 29,801 - 44,700 | 44,701 - 74,500 | > 74,500 | > 1,490,000 # |
| 2人 | ≤ 39,460 | 39,461 - 59,190 | 59,191 - 98,650 | > 98,650 | > 1,973,000 # |
| 3人 | ≤ 49,480 | 49,481 - 74,220 | 74,221 - 123,700 | > 123,700 | > 2,474,000 # |

如租約列明有關單位租金不包括差餉，住戶須繳交相應租金另加差餉。

* 所有成員皆年逾55歲的1至3人家庭，其資產淨值限額將以4人家庭的限額作計算。

居住在年長者居住單位而所有成員皆年逾55歲的住戶，其資產淨值限額將以甲類屋邨4人家庭的資產淨值限額作計算。