



HONG KONG  
HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會

# 房屋資源齊珍惜 合理分配最合適

## Cherish Housing Resources with Rational Allocation

### 富戶政策

### Well-off Tenants Policy

(2026年4月)  
(April 2026)

## 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」。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。為進一步確保珍貴的公屋資源得以善用，房協在2026年4月1日進一步收緊及理順富戶政策的執行細節。

## 涵蓋的租戶

「富戶政策」涵蓋現有租戶及新簽約租戶：

租戶	租約生效日期/換新租約日期
新租戶 <ul style="list-style-type: none"><li>• 新入住房協出租屋邨的租戶</li><li>• 所有透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶</li><li>• 所有透過「調遷單位」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）</li></ul>	由2024年4月1日起
現有租戶 <ul style="list-style-type: none"><li>• 採用簡易程序，以「換新租約、毋須簽署、如常交租」的形式，分階段將「富戶政策」擴展至未受「富戶政策」涵蓋的現有租戶</li></ul>	由2025年9月開始 分批陸續更換新租約

## 獲豁免申報香港住宅物業、入息及資產的租戶

1. 所有成員均年滿60歲或以上；或
2. 所有成員均領取綜合社會保障援助金；或
3. 所有成員均正在領取社會福利署發放的傷殘津貼；或
4. 所有成員是由上述(1)、(2)及 / 或(3)類以不同組合組成。

## 申報須知

- 租戶須於其所屬申報周期內申報居住情況、是否擁有香港住宅物業、家庭入息及資產。
- 戶主及申報表上所有家庭成員須各自簽署，以示知悉、同意並遵守申報表條款。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。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。

- 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)一個月內須主動書面通知房協，以便房協重新評核其居住在出租單位的資格。
- 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，或未有在指定日期或之前交回填妥的申報表或選擇不作出申報，或沒有按房協要求進行宣誓，均須在指明期限內遷離其出租單位。
- 由2026年4月的申報周期開始，因應不同家庭總入息而須繳交的租金水平另加差餉(如適用)如下：

家庭入息水平	須繳交的租金水平
不超逾現行房協申請出租屋邨入息限額2倍	原有租金
超逾現行房協申請出租屋邨入息限額2倍，但不高於3倍	2.5倍租金
超逾現行房協申請出租屋邨入息限額3倍，但不高於4倍	3.5倍租金
超逾現行房協申請出租屋邨入息限額4倍，但不高於5倍	4.5倍租金#
超逾現行房協申請出租屋邨入息限額5倍	遷離出租單位

# 當租戶在連續兩個申報周期(即四年)的家庭入息均超逾現行房協申請出租屋邨入息限額的4倍但不高於5倍，必須遷離其出租單位。

- 現正繳交額外租金的租戶，可繼續繳交現時的額外租金水平(即1.5倍或2倍租金)，直至所須繳交租金已按上述水平在新一輪申報後調整。

## 申報安排

### 1. 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載有「富戶政策」條款的租約生效開始，須每兩年向房協申報：

- 是否擁有香港住宅物業；及
- 是否經常持續居於出租單位內；及
- 是否遵守與居住情況相關的租約條款

- 「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。
- 如租戶拒絕申報，其出租單位租約將被終止。

### 2. 申報居住情況、是否擁有香港住宅物業、入息及資產的詳情

- 載有「富戶政策」條款的租約生效滿十年，租戶便須每兩年進行一次申報家庭居住情況、是否擁有香港住宅物業、入息和資產。若期間家庭狀況有變更，即使租約生效未滿十年，亦須每兩年按「富戶政策」進行申報上述各項。
- 由2026年4月申報周期開始，各家庭成員須各自申報是否在香港擁有住宅物業，以識別虛假申報及採取執行措施。
- 如租戶在香港並無擁有住宅物業或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，租戶便須申報其家庭入息資料（暫時無須提供證明文件）。

## 擁有香港住宅物業的定義

「擁有香港住宅物業」指戶主及／或名列於租約上的家庭成員在香港：

- 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
- 簽訂任何有效且持續存在的協議(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
- 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

- 因戶籍內有家庭成員離世 / 患上危疾，或因工作、在交通意外及其他意外中受傷引致喪失工作能力，而收取的一筆過賠償金(包括保險賠償金、法定賠償金、危疾保險賠償金及相關的賠償金)；
- 強積金計劃、職業退休保障計劃、公務員長俸下已收取的一筆過退休金金額；
- 因戶籍內的家庭成員離世而收取的一筆過非法定賠償金及其他特別的財政援助。

註: 上述項目將於日後的申報周期繼續獲全數扣除

## 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。

## 虛報資料的後果

租戶必須如實申報所有資料，否則

- 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(如適用)，並補交過往因資料不正確而引致少付的租金 / 暫准居住費及差餉(如適用)；
- 作出虛假申報的租戶及 / 或其家庭成員會受到5年不得申請公共房屋的限制。

## 鼓勵富戶向上流動

1. 租戶如已簽署買賣合約(包括臨時買賣協議)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)，房協會繼續容許他們租住原有的出租單位，直至簽訂轉讓契據或接收所購買的物業後(以較早者為準)的兩個曆月內才交回出租單位或刪除戶籍。有關安排與綠表家庭購買資助出售單位一致。
2. 為鼓勵公屋富戶在房屋階梯向上流動，現正繳交額外租金（不論其租金水平）的出租單位住戶，在沒有違反現居單位租約條款或租戶政策而自願遷出單位後，可申請有效期為四年的《綠表資格證明書》。在此期間，他們可以綠表申請者身份購買一手居者有其屋計劃／綠表置居計劃單位，或在第二市場購買未補價的資助出售單位。
3. 有意申請的合資格租戶，須在遷出現居單位前，將已填妥的「終止租約/暫准居住證」及《綠表資格證明書》申請書，一併交回所屬屋邨辦事處。房協在批准申請並收回出租單位後，將向有關前租戶發出有效為期四年的《綠表資格證明書》。
4. 《綠表資格證明書》持有人在遞交購買資助出售房屋計劃單位的申請書時，須夾附《綠表資格證明書》的副本，無須提交正本。請妥善保存《綠表資格證明書》正本，以供日後有需要時作進一步審查。

請注意：房協不會接納在租約已終止及單位已騰空交回後才提出的《綠表資格證明書》申請。申請者及名列《綠表資格證明書》上所有家庭成員在簽署申請書當日均須沒有擁有香港任何住宅物業。



**富戶政策**  
**入息及資產淨值限額**  
**(2026年4月1日生效)**

**甲類出租屋邨**

家庭人數	住戶須繳交 (\$)				住戶須遵出現居出租單位 (\$)	
	原本租金	2.5倍租金	3.5倍租金	4.5倍租金 <sup>##</sup>		
	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4倍	家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額4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	≤ 26,460	26,461 - 39,690	39,691 - 52,920	52,921 - 66,150	> 66,150	> 1,323,000 *
2人	≤ 41,360	41,361 - 62,040	62,041 - 82,720	82,721 - 103,400	> 103,400	> 2,068,000 *
3人	≤ 51,740	51,741 - 77,610	77,611 - 103,480	103,481 - 129,350	> 129,350	> 2,587,000 *
4人	≤ 64,040	64,041 - 96,060	96,061 - 128,080	128,081 - 160,100	> 160,100	> 3,202,000
5人	≤ 80,300	80,301 - 120,450	120,451 - 160,600	160,601 - 200,750	> 200,750	> 4,015,000
6人	≤ 93,240	93,241 - 139,860	139,861 - 186,480	186,481 - 233,100	> 233,100	> 4,662,000
7人	≤ 102,800	102,801 - 154,200	154,201 - 205,600	205,601 - 257,000	> 257,000	> 5,140,000
8人	≤ 114,940	114,941 - 172,410	172,411 - 229,880	229,881 - 287,350	> 287,350	> 5,747,000
9人	≤ 126,760	126,761 - 190,140	190,141 - 253,520	253,521 - 316,900	> 316,900	> 6,338,000
10人或以上	≤ 138,300	138,301 - 207,450	207,451 - 276,600	276,601 - 345,750	> 345,750	> 6,915,000

**乙類出租屋邨<sup>@</sup>**

家庭人數	住戶須繳交 (\$)				住戶須遵出現居出租單位 (\$)	
	原本租金	2.5倍租金	3.5倍租金	4.5倍租金 <sup>##</sup>		
	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4倍	家庭總入息超逾申請出租屋邨入息限額4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	≤ 41,360	41,361 - 62,040	62,041 - 82,720	82,721 - 103,400	> 103,400	> 2,068,000 *
2人	≤ 64,040	64,041 - 96,060	96,061 - 128,080	128,081 - 160,100	> 160,100	> 3,202,000 *
3人	≤ 80,300	80,301 - 120,450	120,451 - 160,600	160,601 - 200,750	> 200,750	> 4,015,000 *
4人	≤ 102,800	102,801 - 154,200	154,201 - 205,600	205,601 - 257,000	> 257,000	> 5,140,000
5人或以上	≤ 126,760	126,761 - 190,140	190,141 - 253,520	253,521 - 316,900	> 316,900	> 6,338,000

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。

<sup>@</sup> 乙類出租屋邨包括專用安置屋邨資助出租單位。

<sup>##</sup> 當租戶在連續兩個申報周期(即4年)的家庭入息均超逾現行房協申請出租屋邨入息限額的4倍但不高於5倍，租戶必須遷離其出租單位。