

政府鼓勵置業 綠表購居屋配額增至50% 公屋富戶自願遷出 可保綠表資格4年

收緊政策 為善用公營房屋資源，房屋委員會資助房屋小組委員會昨日通過收緊公屋富戶政策安排，提高富戶額外租金到2.5至4.5倍，若連續四年入息超過限額四倍須遷出單位；同時推出「組合拳」鼓勵富戶向上流動，10月起富戶若自願遷出公屋可保留四年綠表資格，而下期居屋起會增加綠表配額至50%，協助富戶購買資助出售單位。

房屋局局長何永賢表示，希望措施能幫助社會最有需要的基層市民，形成積極正向的上流階梯，同時也讓公屋得以流轉，扶助更多有需要的市民。

大公報記者 王亞毛

根據現時的公屋富戶政策，當公屋租戶的家庭入息超過現行公屋入息限額時，如超過兩倍至三倍，須繳交倍半淨租金及差餉，如超過三倍至五倍則須繳交雙倍淨租金及差餉。房委會資助房屋小組委員會主席黃碧如昨日表示，今年10月的申報周期將實施新額外租金水平，將三倍至五倍再細分為三倍至四倍、四倍至五倍，調整後三段區間分別須繳交2.5倍、3.5倍、4.5倍淨租金另加差餉。

明年10月起繳交新租金

房委會表示，預計第一批公屋富戶將於明年10月1日起，按新額外租金水平繳交租金，屆時富戶的租金會佔其家庭總收入平均約11%。房委會消息人士表示，目前一般租戶租金平均佔收入的10%，而富戶只有7%，認為有能力的租戶租金不應比一般租戶低；同時認為應能者多付，希望收入越高，相應繳納的租金也越高，故設定三個租金倍數。

現時公屋租戶入息超過限額五倍以上時，則須遷離其公屋單位，經此次調整後，未來當入息水平超過限額四倍但不多於五倍，且在兩個申報周期、即四年均維持該入息水平，租戶亦須遷出公屋單位。以四人家家庭為例，收入在12.4萬至15.5萬元這個水平，若兩次申報都在這個區間，就須遷出。

黃碧如表示，過去四年收入維持在限額四倍至五倍水平的約有400戶，若未來四年均維持該入息水平的話，將須在2029年遷出公屋單位。消息人士透露，根據房委會數據，目前全港四萬多富戶在公屋體系繳交額外租金的平均年期是3.2年，故認為設四年時間較為合理，「不會讓很多住戶兩頭落空，既買不了房，又要因為收入剛有提升而被遷出。」

簽轉讓契後才交出公屋

同時，房委會將推出三招「組合拳」，鼓勵公屋富戶向上流動，包括由今年10月1日起，正繳交額外租金的公屋富戶在自願遷出單位後，可保留綠表資格四年，同時在下一期居屋計劃中，將綠表和白表比例由四六比改為五五比，並研究在資助出售單位銷售計劃推出新安排，協助富戶置業。

被問及2025年居屋有什麼新措施，消息人士表示，具體措施還在研究中，強調方向肯定是鼓勵富戶向上流動，且不只針對入息超過四倍或五倍以上的租戶，亦會幫助收入在兩、三倍，且有能力的買房租戶。

此外，房委會亦理順富戶政策的部分執行細節，本月31日起，公屋租戶如已簽署買賣合約購買私人住宅物業，或個別成員以白表身份購買資助出售單位，租戶可在簽訂轉讓契據後再交出公屋單位或刪除戶籍。同時，房委會將要求各公屋單位家庭成員各自申報是否擁有香港住宅物業。

黃碧如表示，預計收緊富戶政策全面實施後，房委會每年的額外收益約是15.36億元。她強調，相關措施絕非為了增加庫房收入，而是讓整個政策更公平，相應減少對有能力租戶的資助。



提高富戶租金例子

2人家庭		4人家家庭	
\$45000 (超額逾2倍)	家庭總入息	\$125000 (超額逾4倍)	
\$1500	單位淨租金	\$3000	
\$2250+差餉	現時租金	\$6000+差餉	
\$3750+差餉	新制租金	\$13500+差餉	↑125% 並面臨遷出
↑67%			

資料來源：房委會、大公報記者整理

富戶政策「加租」安排

入息超額情況	現時做法	新安排	料受影響戶數
超額2倍至3倍	1.5倍租金+差餉	2.5倍租金+差餉	3.5萬
超額3倍至4倍	2倍租金+差餉	3.5倍租金+差餉	4200
超額4倍至5倍*	2倍租金+差餉	4.5倍租金+差餉	1200
限額5倍	遷出	遷出	

*公屋租戶在兩個申報周期（即四年）內，入息均超額4倍但不多於5倍，也必須遷出。

▲房屋委員會資助房屋小組委員會昨日通過收緊公屋富戶政策安排，同時推出「組合拳」措施協助富戶購買資助出售單位。

新安排 實施時間表

- 2025年**
 - 3月31日** 實施理順富戶政策執行細節
 - 10月1日起** 富戶遷出公屋單位保留綠表資格4年
 - 10月** 申報周期開始實施
 - 2026年**
 - 下一期居屋** 調整綠白表比例
 - 10月1日起** 第一批富戶按新租金水平繳交租金
 - 2029年**
 - 9月30日** 2個申報周期收入均超額限額4倍但不多於5倍的富戶必須遷出的限期
- 資料來源：房委會

三措施鼓勵公屋富戶向上流

- 下期居屋起增加綠表比例，綠白表配額比例調整至50：50
 - 繳交額外租金的公屋富戶自願遷出單位後可保留「綠表資格」四年（2025年10月1日起實施）
 - 研究在資助出售單位銷售計劃推出新安排，協助富戶置業（下期居屋起實施）
- 資料來源：房委會

公屋戶：有能力都想盡早買樓

能者多付

不少公屋租戶對房委會收緊富戶政策安排表示贊同，家住愛民邨的麥小姐表示，公屋本身就應該留給更有需要的人住，不如盡早讓給那些還在住劏房的人，「我們單位其實都不算大，家中基本是一個人養四個人，如果有能力的話，我們都想盡早買樓，換個大一些的環境啦。」

同樣住愛民邨的劉先生說，聽過有部分租戶正交雙倍租，收入可能較基層市民高，他認為如果租戶能夠交得起四、五倍租金，證明有一定能力，「如果有這種負擔能力，肯定一早計劃買樓啦，而且還有大批人等六、七年都未上樓，其實應該自覺搬出去。」

議員倡推儲蓄計劃增誘因

此次房委會收緊富戶措施被不少人稱為「胡蘿蔔加大棒」，房委會資助房屋小組委員會委員、立法會議員梁文廣向大公報記者表示，「大棒」肯定有，但對於保留遷出富戶四年綠表資格，以及未出台的購買資助房屋的幫助措施，他認為這個「胡蘿蔔」不夠大，建議房委會調整政策後推行儲蓄計劃，將額外租金收入，儲存起來，作為誘因給這些居民，「這樣或許能更好地鼓勵他們主動騰出公屋，去購買資助出售房屋，也讓「胡蘿蔔」更豐厚。」

公屋聯會對於房委會善用公屋資源，以確保資源能幫助基層市民表示認同，但留意到是次收緊「富戶政策」，提出租金的增加幅度確實較預期的大，對此表示憂慮。聯會認為，除了收緊富戶政策外，房委會也應多從提供措施，鼓勵公屋流轉，建議推行「公屋富戶儲蓄計劃」、在各類資助出售房屋計劃中，研究措施協助公屋「富戶」購買資助房屋單位的機會。

大公報記者 王亞毛

400「超級富戶」或需遷出

過渡安排

根據房委會現時數據，現有約4萬公屋富戶中，過去四年內入息超額限額4至5倍的共約400戶，若未來四年維持該入息水平，將需要遷離公屋。房委會鼓勵富戶繼續向上流動，並幫助他們置業，包括由下一期居屋銷售計劃起，將綠白表的配額比例由四六比調整至五五比。專家分析認為，新安排會增加公屋戶特別是富戶的置業意欲。

綠表剩餘配額撥歸白表

房委會消息人士表示，綠表申請居屋的比例調整後，相當於綠表申請者的機會多了10%，加上未來居屋或資助房屋的整體供應會比以前增加，整個資助房屋的「餅」變大，即使比例調整，其他方面受到的影響也不會特別大。消息人士指，根據以往數據，也有綠表配額用不完的情況，屆時也可以把剩餘配額分給白表申請者，故評估新安排不會對白表申請者造成太大影響。

房委會資助房屋小組委員、立法會議員梁文廣向大公報記者表示，在新安排下，富戶若自願遷出可保留額外四年的綠表身份，這批人未必會馬上湧入綠表第二市場，因有四年時間，不需要急着去第二市場找房子搬遷，再加上現在居屋、綠置居平穩推出，都可供他們選擇，「甚至可能有機會享受到增加購房機會的措施，比如優先購買權或者更多抽籤機會等，所以他們可能會先看看新推出的居屋，再考慮二手市場。」

房委會委員、公屋聯會總幹事招國偉向大公報記者分析指出，調整後的安排料會增加公屋戶置業意欲，「居屋2024」第二季進行揀樓，有申請的公屋富戶，入市可能性會較大。

大公報記者 王亞毛

公屋入息資產限額 下月起上調

定期檢討

房委會資助房屋小組委員會昨日通過新年度公屋入息及資產限額建議安排，將於今年4月1日起生效。

其中一人家庭每月收入限額提高150元至13090元，資產上限加5000元至29.1萬元；4人家庭月入限額提高50元至3.1萬元，資產上限加一萬元至60萬元。

房委會發言人表示，公屋入息及資產限額每年按既定機制檢討。根據既定公式計算，小組委員會通過在2025/26年度，所有家庭人數住戶的公屋入息限額和資產限額均會上調，兩者均會整體平均上升1.7%。

2025/26年度公屋入息及資產限額

家庭人數	入息限額*	資產限額
1人	13090元	291000元
2人	20230元	394000元
3人	25100元	514000元
4人	31000元	600000元
5人	38650元	666000元
6人	45440元	721000元
7人	49930元	770000元
8人	55830元	805000元
9人	61570元	892000元
10人或以上	67180元	961000元

(2025年4月1日起生效)

註：

*數字是扣除強積金供款後的實際入息限額

~長者戶（成員全為長者的住戶）的資產限額定為非長者申請者資產限額的兩倍

資料來源：房屋局

並非「終身」福利

透視鏡

蔡樹文

房委會通過收緊公屋富戶政策，每月入息超過限額

2倍至不低於5倍的富戶，額外租金由1.5倍至2倍，上調至2.5倍至4.5倍。若富戶在4年內每月入息均處於4倍至5倍之間，會被要求遷出公屋。

當局表示新措施可以讓有能力富戶及時騰出公屋單位，同時也有4年時間讓他們做好向上流動的準備。

政府興建公屋的目的，是幫助基層人士解決住屋困難，形式是透過公營補貼出租公屋租金，讓基層人士以低廉租金入住安全衛生的居所，不用再住寮屋

或木屋等惡劣環境而擔驚受怕，在生活及經濟上都有喘息機會，最終實現向上流動。

香港的公共房屋政策，從過去的臨時房屋、徙置區、廉租屋，發展到今日的公屋、廉租屋，政策的原意並非以公屋居民「終身」福利作規劃，而是明確表明「有進有出」。然而，相當長時間以來，「有進有出」的公屋政策並未嚴格執行，阻礙公屋單位流轉。

公屋富戶政策再度收緊，能加快公屋流轉，讓急需幫助的基層人士有安身之所，同時，將有限的公共資源給予最需要幫助的人，避免公營被濫用。