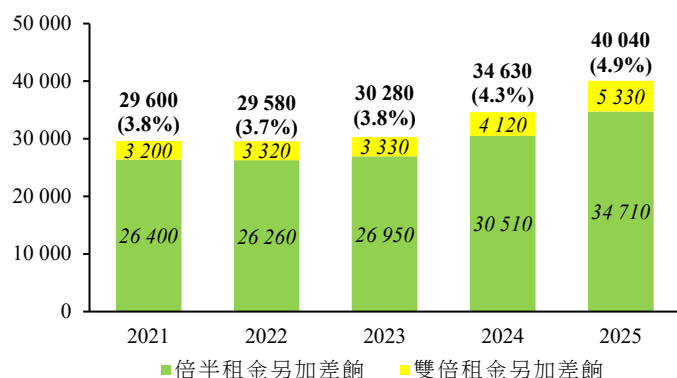




公共租住房屋的富戶政策

圖1 — 富戶政策下須繳交額外租金的租戶(1)、(2)



註：(1) 財政年度數字。

(2) 括號內的數字為繳交額外租金的住戶數目佔所有公屋住戶的百分比。

圖2 — 4人家庭在富戶政策下的入息範圍

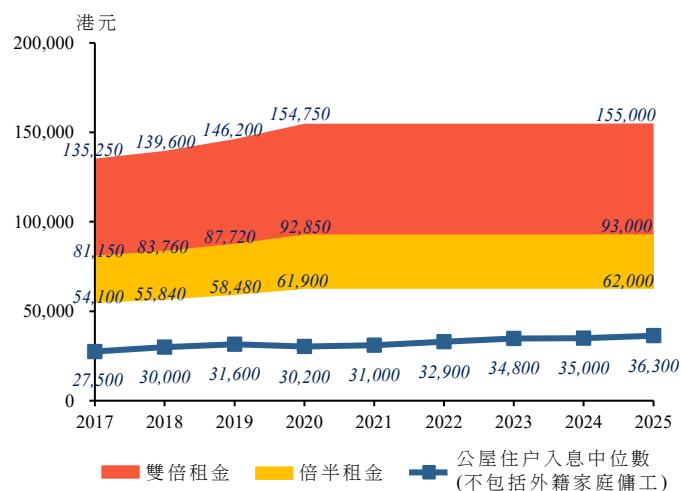
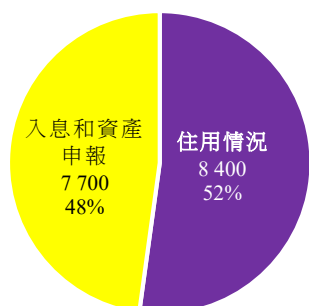


圖3 — 房屋署2024財政年度展開的調查 (按涉嫌濫用個案類型劃分)⁽¹⁾



註：(1) 與入息和資產申報相關的濫用行為指涉及租戶隱瞞資產/收入的個案。與住用情況相關的濫用行為包括丟空單位、讓非戶籍人士佔用單位、將單位作非住宅用途等。

重點

- 為確保公共租住房屋(“公屋”)資源能分配予更需要的人士，房屋委員會(“房委會”)自1996年4月起實施富戶政策，在該政策下，入息或資產額較高的公屋租戶(參照公屋入息限額計算)可能須遷出公屋單位或繳交較高額租金。在2025財政年度(“財年”) (即2024年4月1日至2025年3月31日)，富戶政策下須繳交額外租金的住戶數目，大幅上升至40 040戶(佔公屋住戶總數4.9%)，其中5 330戶繳交雙倍租金另加差餉(即入息超逾公屋入息限額3倍但不高於5倍的住戶)，另有34 710戶繳交倍半租金另加差餉(即入息超逾公屋入息限額2倍但不高於3倍的住戶)(圖1)。
- 根據現行富戶政策，用以評定額外租金的入息門檻乃按每年檢討的公屋入息限額而調整。由於房委會於2020年至2024年期間凍結公屋入息限額，富戶政策下的額外租金門檻維持不變；然而，期間公屋住戶的入息中位數(以4人家庭為例)錄得持續增長，與富戶政策門檻的差距因而收窄(圖2)。在2017年，4人家庭須付額外租金的入息門檻為54,100港元，比該等住戶的入息中位數高97%；2025年，該門檻為62,000港元，僅較中位數高出71%。這有可能是近年繳交額外租金的公屋租戶增加的原因之一。

- 在2024財年，約31萬住戶須申報家庭入息及資產。在該年，房屋署就約16 100個涉嫌濫用公屋的住戶展開調查。合共7 700宗調查個案(佔總數48%)涉及與富戶政策有關的入息和資產申報(圖3)。近日，於2025年6月，立法會通過《2025年房屋(修訂)條例草案》，當中的修訂包括延長虛假陳述、拒絕提供資料罪行的檢控時效。為加強情報收集，房委會於2025年1月15日推出“舉報濫用公屋獎”，向舉報者提供3,000港元的現金獎勵。

公共租住房屋的富戶政策(續)

圖4 — 房委會收回的公屋單位數目(按原因劃分)⁽¹⁾

收回原因	2021	2022	2023	2024	2025
1. 租戶購置資助出售房屋	3 920	3 160	2 820	6 340	5 820
2. 租戶自願交回單位	1 410	1 720	2 900	3 000	4 010
3. 違反租約	1 000	1 060	1 740	2 170	1 700
4. 富戶政策相關的原因 ⁽²⁾	100	80	70	90	800
5. 其他原因	6 920	7 290	7 920	7 430	8 110
合計	13 350	13 310	15 450	19 030	20 440

註：(1) 財政年度數字。

(2) 包括未交回入息及資產申報表的租戶，以及入息或資產淨額超出富戶政策所訂限額的租戶。

圖5 — 上訴委員會(房屋)已進行聆訊的富戶政策相關個案

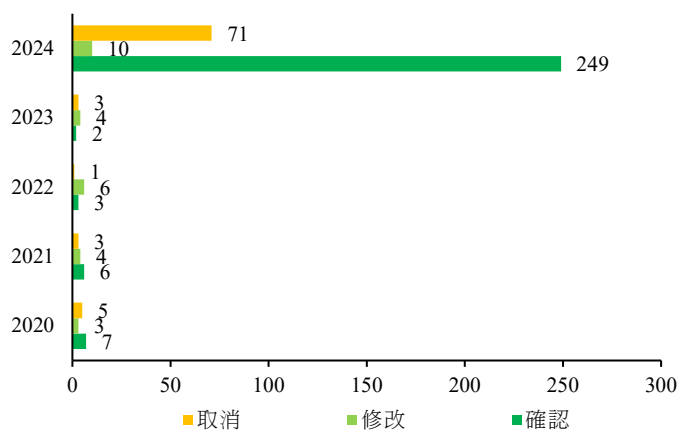
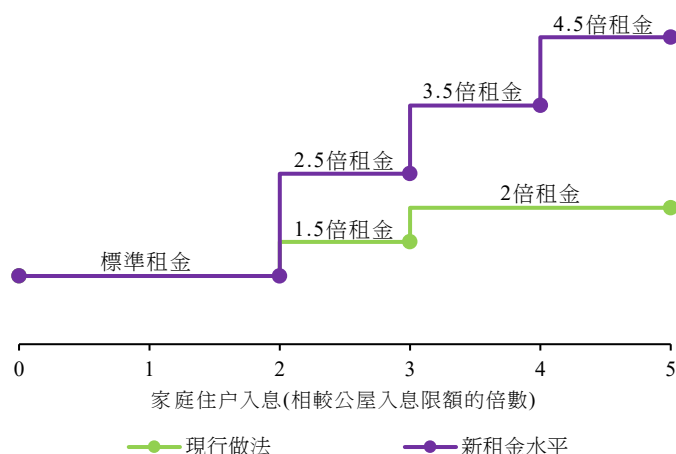


圖6 — 由2026年10月1日起生效的富戶政策下的額外租金水平



重點

- 房委會加強打擊濫用公屋的措施包括在2023年10月優化富戶政策，收緊物業業權申報要求，並與其他政府部門進行資料比對以核實濫用個案。在2025財年，房委會共收回20 440個公屋單位，較2021財年增加53%。雖然2025財年基於富戶政策的原因而收回的單位僅佔800個，但較前一年增加近8倍(圖4)。此外，房屋局表示，部分預計入息/資產額未能通過資格審查的租戶，可能已選擇自願交回單位。
- 公屋租戶收到遷出通知書後，可在15天內向上訴委員會(房屋)提出上訴。上訴審裁小組就個案進行聆訊後，可確認、修改、暫緩或取消遷出通知書。隨着當局加強打擊濫用公屋，遷出通知書的發出數量與上訴個案均有所增加。在2024年，有合共330宗涉及富戶政策的上訴個案展開聆訊，其中22%(71宗)獲裁定取消遷出通知書(圖5)。近期，政府為回應兩名患精神疾病的租戶在接獲遷出通知書後自殺的不幸事件，承諾在處理回收公屋單位時將更為人性化，包括在上訴委員會中加入醫護界的人士。
- 2025年3月，房委會通過提高富戶政策下的額外租金水平，新租金水平將於2026年10月1日生效(圖6)。公屋租戶若家庭入息超逾公屋入息限額2倍但不高於3倍，將被徵收2.5倍租金(較現行的倍半有所增加)另加差餉。值得注意的是，入息超逾公屋入息限額4倍的住戶，將須繳交4.5倍標準租金另加差餉，而若連續兩年入息持續超逾公屋入息限額4倍，則須遷出公屋。新訂的最高租金水平將大致與私人租務市場看齊(2024年首季九龍小型私人住宅的平均租金約為公屋租金的4.3倍)。

數據來源：政府統計處、香港房屋委員會及房屋局的最新數字。

立法會秘書處
研究及資訊部
資料研究組
2025年10月2日
電話：3919 3703

數據透視為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應該等數據透視作為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱“行政管理委員會”)所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期數據透視的文件編號為ISSH35/2025。