

收緊富戶政策 減少上樓輪候

— 今日香港 —

香港居民對公營房屋的需求殷切，根據房屋委員會的統計數據，截至2017年9月，公屋輪候申請接近30萬宗，其中約有15.3萬宗為一般公屋申請，12.7萬宗為配額及計分制下的非長者一人申請。一般申請者的平均輪候時間為4.6年，遠遠超過房委會承諾的「三年上樓」時間。

然而，本港公營房屋的供應非常緊絀。根據房委會及房屋協會的建屋數字，由2015/16年至2019/20年，本港每年平均只有約1.5萬個公屋單位供應，遠遠未能滿足上述公屋需求。

有見及此，房委會於今年10月1日起收緊公屋富戶政策，以釋放更多公屋單位，幫助更有需要的人士盡快「上樓」。公屋的主要對象是誰？為何公屋設有「富戶政策」？收緊「富戶政策」對市民有何影響？下文將一一探討。

■ 文嘉俊

中學通識科教師、中大社會科學學士及通識科學位教師教育文憑



■ 不少人認為公屋富戶應該交還單位。圖為公屋華富邨。資料圖片

減公屋人龍 VS 憂富戶難置業

所謂「富戶政策」，是指房委會推出的「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」。在公屋居住滿10年的住戶，須每兩年進行一次申報。如公屋住戶的家庭入息超出有關限額，便要繳交加倍租金或遷出單位。

有鑒於公屋供不應求，房委會表示在增加公屋供應的同時，有必要同步檢視如何更好地運用公屋資源，以確保公屋資源更聚焦地分配給較有迫切住屋需要的人士。因此，房委會於2016年12月及2017年2月分別通過修訂「富戶政策」的基本原則和執行細節，經修訂的「新富戶政策」已於2017年10月的申報周期開始實施。

雙軌制變單軌制

原先的「富戶政策」規定，住戶每月入息超逾入息限額3倍，及資產淨值超逾入息限額84倍才需遷離單位。但「新富戶政策」由「雙軌制」變成「單軌制」，住戶只要達到其中一項：每月入息超逾入息限額5倍或資產淨值超逾入息限額100倍，又或在香港擁有物業，便要遷離單位。以一般家庭3名住戶為例，只要入息限額超逾\$111,950或資產淨值超逾\$2,240,000，房委會便會發出遷出通知書。

根據房委會2016年的數字，目前本港約有2.6萬名富戶，佔公屋住戶總數約

4%，其中2.28萬戶需繳交一倍半淨租金，3,100戶需繳交雙倍淨租金，約60戶需繳交市值租金。但在原先的「富戶政策」下，按過去5個年度計算，房委會平均每年只收回約210個富戶單位。

房委會資助房屋小組主席黃遠輝表示，數年前審計署曾指出「雙軌制」下對公屋住戶的資產審查過於寬鬆，因此有必要採取更主動積極的方式，向「富戶」收回公屋單位，從而騰出更多單位給有需要的家庭，以及確保公屋資源得到公平分配。

他預料會有數百個公屋富戶受到「新富戶政策」影響，但他補充，富戶現時可透過綠表申請居屋或綠置居，因此目前收緊富戶政策的成熟時機，冀市民理解和予以支持。

無疑，收緊「富戶政策」能夠加快公屋的流轉速度，幫助有迫切住屋需要的人士盡快「上樓」。公屋是公共資源，旨在保障低收入人士有安居之所，但目前一些具有置業能力的「富戶」長期霸佔公屋，可謂是濫用公共資源。目前社會有不少低收入家庭仍居住在劏房、籠屋等環境惡劣的居所。收緊「富戶政策」有助騰空更多公屋單位，幫助這些低收入家庭安居樂業，使公共資源用得其所，也有助政府邁向「三年上樓」承諾。

然而，有人擔心這些「富戶」是否真正

能夠投入私人房屋市場。「新富戶政策」底下資產限額要求頗高，以3人及4人家庭為例，只要資產淨值限額分別超過\$2,240,000及\$2,710,000便要被迫遷出。

不過，目前香港樓價極為高昂，一些「蚊型單位」的市價動輒也要三四百萬。一些所謂「富戶」根本無法於私人市場置業，被迫遷離公屋後，只可以多花四倍至五倍的租金於市場租置居所，住屋開支增加，大幅減少其可支配收入，生活質素倒退。

刪除戶籍存漏洞

此外，亦有評論指出「新富戶政策」不但未見成效，而且造成拆散家庭的情況，帶來反效果。部分公屋戶主為免家庭入息超額，紛紛申請刪除已就業年輕家庭成員的公屋戶籍。2017年上半年申請刪除家庭成員公屋戶籍獲批個案有21,800宗，已相當於去年全年33,800宗的六成。刪除年輕家庭成員戶籍的舉措，反映新政策可能存在漏洞。

年輕人本與長輩同居，擔心入息超額連累全家失去廉價的居所，在無計可施之下，只好出此下策。有人認為，年輕人不能與長輩同住並照顧長輩，與中國傳統的孝道相違背。政府要真正解決低收入人士的住屋問題，仍應以增建公屋為大方向，收緊「富戶政策」的成效值得商榷。

樓價影響利益 政府審慎調整

香港奉行「市場經濟」的理念，政府對經濟的直接干預較少，資源和物品主要由私人擁有，他們可根據市場價格來分配資源，即「價高者得」的機制。不過，對低階層來說，可能會因為缺乏財政能力而無法獲得一些生活必需品。為了加強對他們的基本保障，奉行「市場經濟」的地區一般都會提供一些公共物品和服務。以香港為例，政府會提供公共房屋、公立醫院服務和免費教育等，確保低下階層都能獲得一些基本生活保障。

但另一邊廂，香港房地產市場熾熱，

樓價的升跌動輒影響不少持份者的利益，包括政府、地產商和小業主等。如果公共房屋無限量供應，會嚴重打擊私人房屋市場。早前，行政官林鄭月娥提出把公屋數目由現時76萬增至80萬，並表示此數目已足夠應付基層家庭的需要。縱然她強調此數目絕非「封頂」，但亦反映了公屋不會大量供應，政府須審慎計算有關數字，避免對私人房屋市場造成負面影響。

追本溯源，首任行政官董建華於1997年提出「八萬五建屋計劃」，每年供應不

少於85,000個住宅單位，希望10年內全港七成的家庭可以自置居所。原意雖好，但時值亞洲金融風暴，香港樓價一落千丈，不少私人物業貶值近70%，使很多中產階級成為「負資產」。因此後來政府在計算建屋數字時亦分外小心。

免影響私樓市場

根據房屋署的數據，過去幾年本港公屋單位的落成量維持在9,938至14,264個之間，以2014年的落成量最少。預期今年及明年分別有18,800和15,100個單位落成，數字上就近年來說算是較多。

但同時，公屋輪候冊上的輪候總數不斷增加，由2013年24.3萬，持續上升至2016年的28.6萬，四年間增幅近18%。一般申請的平均輪候時間亦由2013年的2.9年大幅上升至2016年的4.7年。

截至2017年9月底，輪候總數稍稍回落至28萬，一般申請的平均輪候時間亦稍減至4.6年，但仍遠遠超出房委會的「三年上樓」承諾。

新建公屋的數目有限，但市民對公屋的需求持續殷切，造成「供不應求」的情況，亦不斷延長公屋輪候時間，使輪候者久久未能解決安居問題，當中不少更是有迫切住屋需要。

新聞背景

寮屋聖誕火 促成公屋誕生

香港的公共房屋計劃始自上世紀50年代。上世紀50年代初，內地政局變動，很多內地人湧入香港，使寮屋數量大增，寮屋密度高但設備簡陋，火警風險極高。1953年的聖誕夜，石硤尾寮屋區發生大火，5萬多名災民頓時無家可歸。當時政府為了安置災民，便於附

近興建7層高的徙置大廈。其後，政府決定展開一個有系統的徙置計劃，香港屋宇建設委員會於是成立，專責興建廉租屋。

1971年，華富邨落成，是本港首個規劃成自足社區的公共屋邨，設有商場、學校以及其他社區配套設施。

1972年，政府宣佈「十年建屋計劃」，並於1973年重組原來負責公共房屋的多個機構，成立今天的香港房屋委員會（簡稱房委會）。在1973年至1982年間，政府共為180萬香港市民提供舒適而廉價的居所。

至今，全港約三成人居住在公共房屋。



收緊富戶政策影響甚大，不少人要求政府先進行諮詢才修訂。資料圖片

概念鏈接

「綠表」與「白表」

提起居屋申請，一般有「綠表」和「白表」之分。「綠表申請人」一般是指現時公屋租戶或經核實符合資格獲編配單位的公屋申請者。「白表申請人」一般是指非公屋住戶的市場人士。

居屋由房委會興建，並以低於市價的價格（一般維持在市價的七成）售予未必能夠負擔私人房屋的中收入人士，屬於較廉宜的置業選擇。近年私人市場樓價高企，因此居屋相當受市民歡迎。每當出售居屋時，房委會會以特定比例分配給綠表及白表申請人，如6:4或5:5。但由於白表申請人的數目遠高於綠表申請人，所以白表競爭更激烈。以今年的居屋計劃為例，房委會共收到10.4萬份申請表，但單位只有2,108

個，超額認購約50倍。當中，12,528份為綠表申請，92,126份為白表申請，按照5:5的比例分配下，出現87個白表申請人爭1個居屋單位的激烈情況。此外，綠表申請人無論購買一手或二手居屋，都無需補地價。不過，白表申請人購買二手居屋時，則需要補地價，金額動輒可高達一百萬元。

「綠置居」

綠表置居計劃（簡稱「綠置居」）是由前行政長官梁振英於2015年《施政報告》提出，以先導計劃形式出售給現有公屋租戶及符合資格的「綠表」人士，單位定價較傳統居屋更為低廉。2017年施政報告中行政官林鄭月娥決定將此計劃恒常化。

想一想

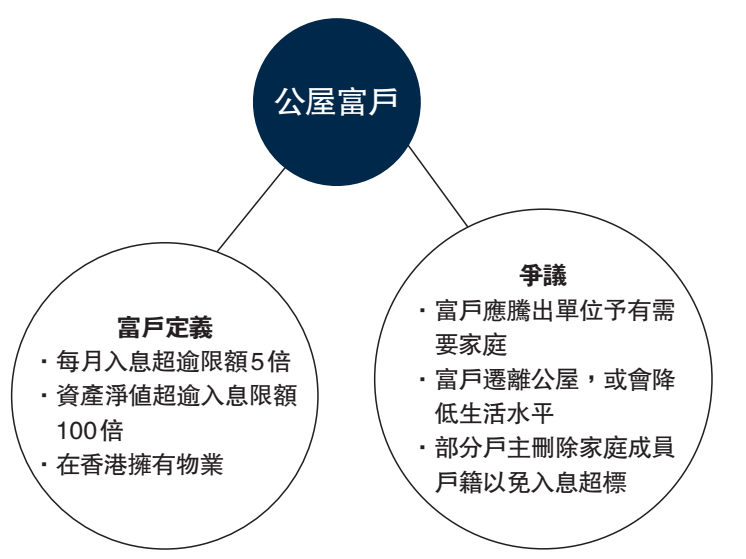
- 根據資料，為何公屋要設立「富戶政策」？
- 「房委會收緊『富戶政策』是合理的。」參考資料，提出一個支持和一個反對的理據。

答題指引

- 公屋是政府提供的公共資源，旨在幫助低收入人士以廉宜的價格租置居所，獲得住屋保障。它不能夠無限量供應，因為會動搖私人房屋市場的價格。為確保公屋資源能真正聚焦地分配給有住屋需要的人士，房委會設立了「富戶政策」，亦即「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」。在公屋居住滿10年的住戶，須每兩年進行一次申報。如公屋住戶的家庭入息超出有關限額，便要繳交加倍租金或遷出單位。
- 支持的理據：目前本港有不少低收入家庭仍居住在劏房、籠屋等環

境惡劣的居所，收緊「富戶政策」能夠加快公屋的流轉速度，騰空更多公屋單位，加快這些低收入家庭安居。而且現時富戶可透過綠表申請居屋或綠置居，是成熟的時機收緊「富戶政策」。反對的理據：部分公屋住戶因未能通過資產審查而被迫遷出，但他們未必真正有財政能力於私人房屋市場購置居所。租賃的話，其住屋開支大大增加，生活會大受影響。因此，部分住戶只好出此下策，刪除已就業年輕家庭成員的公屋戶籍。但此舉使年輕人不能與長輩同住並照顧長輩，與中國傳統的孝道相悖，可見政策有反效果。

概念圖



延伸閱讀

- 《公屋發展歷程》，香港房屋委員會 <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/public-housing-heritage/public-housing-development/index.html>
- 《公屋住戶資助政策及維護公屋資源的合理分配政策》，香港房屋委員會 <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/public-housing/tenancy-matters/income-and-asset-declaration/HD1120C.pdf>
- 《立法會四題：經修訂的「富戶政策」》，香港特區政府新聞公報 <http://www.info.gov.hk/gia/general/201710/25/P2017102500610.htm>