

公屋富戶政策改革 是改善民生一大步

王柏林、牛致行、宋恩榮 原載於《明報》2025 年 3 月 28 日

文章摘要：房委會改革公屋富戶政策，定期檢視、四級租金與遷出安排，促釋放單位助劓房戶上樓，並以收入租金比更提升公平，兼顧安置向上流。

上周五房委會宣布改革公屋「富戶政策」，不單使公屋資源更合理和有效地運用，並從根本做起，改善本港房屋資源錯配問題，顯示現屆政府及房屋局長何永賢有決心解決深層次和複雜的房屋問題。筆者長期研究本港房屋議題，以下將從五方面解釋為何社會應支持是次富戶政策改革，並提出兩點建議供政府參考。

社會應支持是次改革

- (1) 富戶政策須定期檢視。每項政策都需定期檢討，與時俱進。在房屋政策上，政府有責任檢視公屋資源是否有效分配，確保社會上最需要的一群得到珍貴的房屋資源。可惜，富戶政策對上一次修訂已接近 8 年，現行政策未能有效回應社會現況，公屋資源錯配情況日益嚴重。正值經濟下行，政府若繼續置政策不理，情況只會更趨惡化。

今次改革富戶政策，不單能夠回應社會對於公平分配公屋的訴求，更鼓勵高收入租戶上流，釋出他們在私人市場或資助房屋的需求，亦能減輕政府財政壓力，可謂一石三鳥。

- (2) 有效改善公屋錯配情況。公屋作為社會安全網，應優先保障最需要的人。然而，根據政府在 2020 年底至 2021 年初的調查，香港劓房居民接近 23 萬人，其中約 11 萬人正輪候公屋而未上樓；他們無力負擔私人住宅，只能被迫租住面積不足 130 平方呎的劓房，甚至小於一個停車位的房間。長期擠壓在如此狹小空間，不僅剝奪生活基本尊嚴，更影響身心健康。

同時，許多高收入住戶長期佔用公屋，當中收入超過入息上限 5 倍的「超級富戶」，其收入已達全港收入分佈的前 8%，顯然不再屬於有需要的一群。在有限資源下，這些高收入家庭繼續佔據公屋，只會令真正有需要的低收入家庭無法得到適當住房，形成極度不公，也加劇劓房問題。

新政策下，富戶租金調整標準由 3 級制增至 4 級制，收入最高的富戶（即收入超過限額 5 倍，或家庭總資產淨值超過限額 100 倍）將須遷出公屋。這一措施有助釋放公屋資源，加快劏房戶上樓進程，並更聚焦於真正有需要的市民。

- (3) 需要搬遷的富戶得到妥善安置，促進向上流動。值得肯定的是，政府並非對受影響的富戶置之不理，而是推出了一系列人性化措施以助他們置業。首先，房委會將綠白表申請居屋的配額比例，由「四六比」調整至「五五比」。其次，富戶自願遷出公屋後，可保留綠表資格 4 年，讓他們日後仍能購買資助房屋。此外，政府亦計劃推出新的資助房屋購買安排，進一步提高他們的置業機會。

這一系列措施有助富戶向上流動，並釋放更多公屋單位予真正有需要的市民，促進社會公平。

- (4) 富戶租金調整合理，不會造成過重負擔。富戶政策改革後，公屋富戶須繳交租金佔收入比例，仍然是偏低。根據房屋局數據，新政策下，富戶租金平均僅佔家庭總收入的 11%，與一般公屋租戶相若。這一比例遠低於私樓租金收入比的中位數（31.5%），且低於聯合國對可負擔房屋建議的 30% 收入租金比標準。

可見，富戶在交租和繳稅後仍有餘裕儲蓄，為置業做準備。此外，他們仍能保留綠表資格，享有購買資助房屋的機會。對於收入達此水平的住戶而言，在政府支持下置業並非難事。

- (5) 公屋租金釐訂標準更合理，消除社會不公。改革亦引入「收入租金比」作為調整租金的考慮因素，使租金釐訂更加公平。除部分收入極高的富戶須遷出公屋外，其餘富戶的「收入租金比」將與一般公屋住戶相若，終結「收入租金比」累退的不公現象（即收入愈高，租金佔收入的比例愈低）。此舉確保不同收入階層的住戶繳交相對公平租金，使公屋制度更加合理。

結語

修改富戶政策是改善民生的一大步，但筆者希望它只是改革的開端。以下我們提出兩點建議供政府參考：

第一，「收入租金比」能夠有效推算各收入階層的可負擔能力，政府應維持使用此比例作為調整公屋租金的標準，每兩年檢視和調整富戶政策。

第二，政府應進一步研究細化不同收入群體的租金階梯，確保資源分配更合理，例如避免富戶因收入「砸界」而需背負以倍計的租金，並因此情願選擇「躺平」以避免被大幅加租。房屋市場千變萬化，房屋政策因此也必須彈性地應變。日後的富戶政策需不斷改進，不宜如過往般長年僵化不變。

作者簡介

王柏林教授

王教授是經濟學者，現任香港大學商學院管理與策略學系助理教授。研究專長為勞工經濟、房屋經濟及貨幣經濟。他擁有美國麻省理工學院經濟學哲學博士學位及哈佛大學物理學學士學位。

王教授亦是政策企業家，除擔任未來經濟學院董事會主席外，亦積極多個研究機構合作，包括和民智行動設計智庫、Rockwool Foundation、The Organizational Economics Group, HKU、Real Estate Lab, HKU、香港大學當代中國與世界研究中心和香港大學賽馬會環球企業可持續發展研究所。

牛致行先生

牛先生是未來經濟學院研究助理。現時他專注研究香港房屋政策和土地政策。他擁有中文大學哲學系學士學位。

宋恩榮教授

宋教授是經濟學者，現任香港中文大學之滬港發展研究所副所長、經濟研究中心副所長、經濟系客座教授、眾多國際經濟學報的編委成員。他曾獲頒中國經濟學領域最高榮譽獎項之一的孫冶方經濟學獎（2008）及張培剛發展經濟學優秀成果獎（2009）。研究專長為國際貿易與經濟發展及中、港、台三地之投資及貿易。他擁有明尼蘇達州立大學經濟學哲學博士學位和香港大學經濟學學士學位。

宋教授亦是政策企業家，一直不遺餘力參與政策研究工作。他除擔任未來經濟學院董事外，亦是民智行動設計智庫董事、全國港澳研究會會員、中山大學自貿區綜合研究院專家諮詢委員會委員、香港政策研究所名譽高級研究員、紫荊研究院名譽高級研究員和香港文化協進智庫學術顧問。



地址 | 九龍觀塘偉業街133號12樓RD13
Room RD13 12/F 133 Wai Yee Street
Kwun Tong Kowloon

電話 | (852) 3511-6752

電郵 | info@hkfei.org.hk