

## 立法會房屋事務委員會

### 居者有其屋計劃和公屋輪候冊入息及資產限額的檢討

#### 目的

本文件旨在說明房屋委員會(房委會)調低居者有其屋計劃(居屋計劃)/自置居所貸款計劃和公屋輪候冊(輪候冊)申請人的入息及資產限額的理據。

#### 背景

2. 為確保公營房屋能編配予有需要的人士，居屋計劃/自置居所貸款計劃以及公共租住房屋(公屋)的申請人都需要通過入息及資產審查，以及符合房委會所訂定的其他資格準則。有關的入息及資產限額在每年年初進行檢討，以反映最新的市場情況。

3. 有關檢討一直按照一套行之已久的機制進行，主要是研究公營房屋申請人的住屋和非住屋開支。這個機制清晰客觀，所收集的資料都是相關的實際數據。此機制已沿用多年，廣受社會人士接納。

4. 釐定居屋計劃的入息及資產限額時，會顧及那些沒有能力在私人物業市場上購買合適單位的家庭。釐定輪候冊的入息及資產限額時，則顧及那些沒有能力在私人物業市場租住合適居所的低收入家庭。計算有關限額的方法撮述於**附件 A**。

5. 亞洲金融風暴以後，樓價及租金大幅下跌。這些改變提高了市民對私人樓宇的負擔能力。自 1997 年以來，有關的主要變動如下：

- (a) 根據差餉物業估價署所編制的物價指數，新界區實用面積 40 平方米以下的私人住宅單位的售價已下跌 55%；
- (b) 私人樓宇的租金下跌了 19%；及
- (c) 新造銀行按揭的年利率由 11.25%減低至 7%。

由於出現以上各項改變，故此需要調低兩套入息及資產限額，以確保公營房屋資助只繼續用於幫助那些有真正需要的人士。

6. 在上兩次就 1999/2000 和 2000/2001 年度進行的檢討中，居屋計劃和輪候冊的入息及資產限額雖然有下調空間，但房委會考慮到物業市場波動不定，而且經濟有復甦跡象，故此靜觀其變把有關限額大致上凍結於原來的水平<sup>註 1</sup>。

## 2001/2002 年度的檢討

7. 鑑於樓價及租金下調，而且通縮持續，在既定檢討機制下，居屋計劃入息及資產限額應在 2001/02 年度分別下調 29%及 21%，而輪候冊入息及資產限額則應分別平均下調 15%及 13%。有關調整幅度反映了過去兩年的累積差距。

8. 房委會居者有其屋小組委員會與租住房屋小組委員會在 2001 年 2 月 8 日舉行的聯席會議上，經慎重考慮上述顯著的下調幅度及社會人士的期望後，決定將－

- 居屋計劃入息及資產限額分別調低 20%及 14%；以及
- 輪候冊入息及資產限額分別平均調低 7.5%及 6.5%。

上述減幅是居屋計劃入息及資產限額按檢討機制所定調整幅度的三分之二，以及輪候冊入息及資產限額按檢討機制所定調整幅度的一半。該兩套新限額詳載於**附件 B**。

9. 房委會於作出決定時，已考慮到須維持現時清晰及客觀的檢討機制。這套檢討機制已沿用多年，並且獲得廣泛接納。

---

<sup>註 1</sup> 除了在 1999/2000 年度的檢討中，居屋計劃入息限額下調 6%，由 33,000 元減低至 31,000 元。

## 為輪候冊申請人作出的特別安排

10. 鑑於公屋申請人均為低收入家庭，而且他們有部分可能在輪候冊登記已有一段時間，因此，房委會採取了一系列的措施，以盡量減輕調低限額對他們造成的負面影響。這些措施包括－

- (a) 採納一個較溫和的下調幅度，而不根據既定的檢討機制作出十足調減。事實上，輪候冊入息及資產限額的減幅已比房屋署原本的建議為小；
- (b) 輪候冊上約 38 000 名已通過審查並正在等候編配房屋的公屋申請人(佔總數的 34%)，一律豁免受新限額所規限；
- (c) 根據現行政策，在審查階段被發現入息/資產超額的申請人，如入息/資產在一年內回落至限額水平或以下，則可恢復他們在輪候冊上的資格。此外，他們如已在輪候冊輪候了兩年或以上，而他們的入息/資產並無超出居屋計劃的有關限額，亦可以綠表資格申請購買居屋單位；以及
- (d) 根據社會福利署的推薦，按個別情況向真正有困難的申請人提供體恤安置。

11. 輪候冊入息限額作出調整後，大概有 122 000 個家庭仍然符合資格申請公屋。這批目標對象的數目，比 1990 年代中期房委會一直依照檢討機制調整限額時的客戶數目 90 000 至 110 000 戶仍然為多。

## 居屋計劃的情況

12. 由於物業價格和利率大幅下降，加上通縮持續，收入超過 25,000 元的家庭將有能力在私人市場購買一個合適的單位。調低居屋計劃的入息及資產限額，使房委會可集中協助那些真正需要協助置業的人士。

13. 作出調整後，約有 83 000 個家庭符合資格申請居屋計劃，而在現時的限額下，則有 115 000 個家庭符合資格。那些入息及資產超出新限額的家庭，仍可申請房屋協會的首次置業貸款計劃。

## **機制的檢討**

14. 雖然既定的檢討機制已沿用多年，但房委會亦同意該機制有加以改善的空間。由政府統計處每 5 年進行一次的全港住戶開支統計調查的最新結果將於本年年中得出。房委會已承諾在檢討 2002/03 年度的有關限額前，根據該項統計調查的最新結果而檢討既定的機制。

## **房屋署**

**2001 年 2 月**

C:\DATA\AS2-PANEL\INCOME-ASSET-C.DOC

## **釐定居屋計劃和輪候冊的入息及資產限額**

### **居屋計劃入息限額**

居屋計劃入息限額以「住戶開支」作為計算基準。「住戶開支」包括兩個項目，即住屋開支及非住屋開支：

住屋開支：指擁有一個樓齡 10 年、實用面積為 40 平方米的典型私人樓宇單位所需的每月開支，包括按揭還款、地租、差餉及管理費。

非住屋開支：指私人樓宇非業主 4 人家庭住戶的平均生活開支。

### **居屋計劃資產限額**

居屋計劃資產限額定在足夠一個家庭在購買一個上述典型單位時支付首期、交易費用和裝修開支的水平。

### **輪候冊入息限額**

輪候冊入息限額也是以「住戶開支」作為計算基準，包括住屋開支及非住屋開支：

住屋開支：租住私人樓宇所需付出的租金，而有關樓宇面積相等於輪候冊申請人獲配公屋的平均面積。

非住屋開支：指私人樓宇非業住戶中開支屬較低者的平均生活開支。

### **輪候冊資產限額**

輪候冊資產限額定在足以讓有關家庭租用私人樓宇單位 6 年的水平。

2001/02 年度輪候冊申請人  
的入息及資產限額

<u>家庭人數</u>	<u>入息限額 (每月*)</u>	<u>資產限額</u>
1 人	6,200 元	210,000 元
2 人	11,000 元	310,000 元
3 人	13,700 元	360,000 元
4 人	16,400 元	440,000 元
5 人	17,800 元	500,000 元
6 人	19,200 元	560,000 元
7 人	21,800 元	610,000 元
8 人	24,300 元	630,000 元
9 人	26,600 元	660,000 元
10 人或以上	28,400 元	680,000 元

2001/02 年度居屋計劃/  
自置居所貸款計劃白表申請人  
的入息及資產限額

	<u>入息限額 (每月*)</u>	<u>資產限額</u>
家庭申請人	25,000 元	600,000 元
單身人士	12,500 元	300,000 元

- \* 在申請居屋計劃或在輪候冊登記申請公屋時，申請人就強制性公積金計劃所作的強制供款，不會計算作他們的每月入息的一部分。