

房屋事務委員會
2001年12月3日的會議紀要的摘錄

X X X X X

IV 檢討公共房屋申請人的入息及資產限額

與香港社區組織協會會晤

(立法會CB(1)429/01-02(03)號文件 —— 該協會提交的意見書)

6. 應主席之請，彭鴻昌先生向委員闡述該協會意見書中重點。他表示，雖則經濟不景氣導致樓價下降，但私人樓宇單位，包括房間及床位寓所的租金卻依然高企，部分居民的住屋開支更高達入息的25%。若調低公屋輪候冊(“輪候冊”)申請人的入息及資產限額，很多此類低收入家庭將失去申請租住公屋(“公屋”)的資格，他們須節衣縮食以應付私人樓宇的高昂租金。當局興建公共房屋的目的，是為了促進社會穩定、改善低收入階層的生活環境，以及促進經濟增長，調低限額的建議，實違背了此目的。彭先生又質疑入息及資產限額是按何準則計算。他認為，政府當局在計算非住屋開支時，應考慮不同公屋申請人的不同開支模式。舉例說，與沒有工作的單身人士相比，在職單身人士的交通費開支較大，而部分單身人士則須供養內地的家人。邱健青先生、利琮英女士及黃彩雲女士亦對調低入息及資產限額令他們無機會透過輪候冊改善生活環境一事深表關注。

與政府當局舉行會議

房屋委員會對入息及資產限額的檢討

(立法會CB(1)429/01-02(04)號文件—— 政府當局提供的資料文件)

7. 房屋署機構策略組主任以電腦投影片簡介對輪候冊及居者有其屋計劃(“居屋計劃”)申請人的入息及資產限額所作檢討的資料，特別指出釐定該等限額的依據、現行的檢討機制及最近檢討的結果。他表示，有關結果會提交房委會轄下的租住房屋小組委員會及居者有其屋小組委員會，供其於2002年年初的聯席會議席上考慮。若獲該兩小組委員會通過，輪候冊及居屋計劃的新入息及資產限額便會於2002年4月1日開始實施。

8. **輪候冊的入息及資產限額**方面，李華明議員詢問有多少現有的公屋申請人會因擬議調低輪候冊入息及資產限額而喪失申請資格。他關注到，鑒於私人樓宇租金高昂，此類申請人的租金與入息比例會因而急升。房屋署機構策略組主任表示，約有1萬名申請人會喪失申請公屋的資格。然而，他請委員注意，房委會於本年較早時間調低輪候冊的入息及資產限額時，已採取了體恤措施，容許已通過審查程序而正等候編配單位的申請人，可一律免受新限額的規限。房委會若決定

明年調整輪候冊的入息及資產限額，或會考慮再以同樣方式紓緩有關影響。他表示，私人樓宇租戶的租金與入息比例確高於公營房屋的租戶。

9. 李議員認為，在釐定輪候冊的入息及資產限額時，政府當局應考慮到小房間住戶須同時面對高昂租金和惡劣居住環境的困境。房屋署副署長解釋，上述限額是以私人樓宇單位租戶的住屋開支為基礎計算，而用作計算的單位要與供不同人數家庭居住的各款公屋單位的面積相若。事實上，輪候冊申請人現時所住的私人單位面積小得多，因此實際繳付的租金亦低得多。

10. 李卓人議員提出警告，調低輪候冊入息及資產限額的建議會對市民心理造成不良影響，損害社會穩定，特別是在這經濟蕭條期間。他並認為政府當局應——

- (a) 說明入息及資產限額若調低17%，預計會加重現有公屋租戶的租金負擔幅度；
- (b) 考慮採用中位數，而非私人永久房屋租戶中屬開支較低的一群及所有私人臨時房屋住戶的開支數額，以計算平均非住屋開支；
- (c) 檢討目前單身住戶的平均非住屋開支，此數字已因計入沒有工作獨居長者的開支數字而被拉低。當局應考慮採用在職及非在職單身人士不同的平均個人非住屋開支數額計算；及
- (d) 考慮在入息及資產限額內加入“應急錢”這元素。

馮檢基議員亦表示，政府當局不應以最低開支的四分之一人士的開支數字用作計算平均非住屋開支。他認為，採用收入最低的三分之一人士的開支數字較適當。

11. 房屋署副署長澄清，過去當局曾以最低開支的三分之一人士的開支數字用作計算非住屋開支。然而，按以往研究所得，採用開支較低一半人士的平均開支數額，會更能反映該階層的實際開支模式，該數字已自1997年沿用至今。為方便日後討論，事務委員會要求政府當局回應李卓人議員在上一段所提出的事項。

12. 陳鑑林議員認為，對於已在輪候冊上登記一段長時間，現卻因調低限額而失去資格的公屋申請人，房委會應以更體恤的態度處理。他建議，凡在輪候冊上登記滿3年或以上的申請人，應可一律免受新限額的規限。當局亦應考慮把部分輪候冊申請人轉往房協的輪候名冊，因房協所訂的入息及資產限額均較房委會高。另一方面，房協應加強宣傳其各項房屋計劃，讓公屋申請人知悉可供選擇的各類公共房屋。房屋協會副執行總幹事對陳議員的意見表示察悉。

13. 梁耀忠議員質疑房委會是否有需要每年檢討入息及資產限額。他認為檢討次數不應如此頻密，以減少對公屋申請人及現居租戶造成的滋擾。房屋署副署長解釋，公屋及居屋計劃申請人須通過全面入息審查，須審查的事項包括入息及資產淨值，亦須符合房委會所訂的其他資格準則，以確保有限的房屋資源只分配予有真正需要的人。當局釐定輪候冊及居屋計劃的入息及資產限額，是為篩選沒有能力在私人物業市場租住或購買合適單位的住戶而設。由於申請人的負擔能力會受家庭入息及市況轉變等因素所影響，房委會必須定期調整該兩項限額，以確保公營房屋資源得到合理分配。

房屋協會對入息及資產限額的檢討
(立法會CB(1)429/01-02(04)號文件)

14. 房屋協會副執行總幹事向委員闡述資料文件的重點。該文件載述房協最近對所有轄下出租屋邨的入息限額調整及富戶政策的適用範圍。

15. 李華明議員及馮檢基議員察悉，由於房協出租單位的租金較房委會的出租單位高，故房協一向採用的入息及資產限額均較房委會為高，因此他們認為房協調低入息限額卻未有相應調整租金，實有欠公允。他們對單身住戶的入息限額減幅更高達四成尤為關注。馮議員質疑新入息限額按何準則計算。梁耀忠議員對此亦表關注，同時質疑房協有何理據對五至六人家庭及七人或以上家庭實施相同的入息限額。

16. 房屋協會副執行總幹事解釋，入息限額是定於租金不得超逾申請人家庭總收入兩成的水平。房協每年都檢討該等限額，但因為經濟不景氣，房協在1998年至2000年暫停了檢討。在2001年的檢討中，房協因應樓價下調及政府為協助市民置業所提供的貸款等，逐步調低入息限額，同時又採用了房委會的資產限額。至於調低單身住戶入息限額的影響，房屋協會副執行總幹事表示，該等住戶之前的限額訂得較高；而鑒於一人單位的數目不多、租金甚廉，房協必須確保該等單位只分配予有真正需要的人，因此對有關的入息限額減幅較大。她補充，由於近年放寬了面積編配標準，五至六人家庭獲配的單位，面積與七人或以上家庭的單位相若，因此對該兩類住戶實施相同的入息及資產限額亦屬合理。

17. 由於時間所限，而此事項既繁複又影響深遠，委員同意舉行特別會議，以便繼續討論。鑒於房委會將於2002年年初討論調低限額的建議，陳鑑林議員認為應盡快舉行特別會議，以便盡早向房委會轉達委員的意見供其考慮。委員同意於2001年12月20日(星期二)下午4時30分舉行特別會議，並邀請各關注團體及學術界代表出席發表意見。

X X X X X