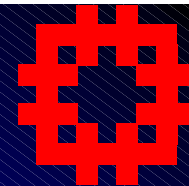


釐定輪候冊與居屋 入息及資產限額機制檢討

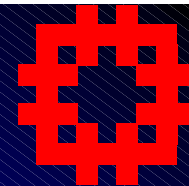
立法會房屋事務委員會

2002年2月25日



簡報重點

- (I) 綜合意見
- (II) 建議
- (III) 下一步工作

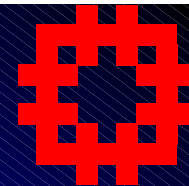


(I) 綜合意見 – 立法會的意見

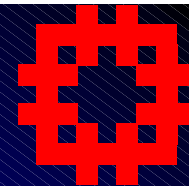
通過議案

“本委員會要求房屋委員會參考以下建議，放寬輪候冊入息限額計算方法：

- (1) 將20平方米以下單位及牀位租金納入住屋開支統計；
- (2) 按不同家庭人口計算每平方米租金開支；

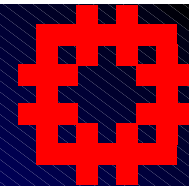


- (3) 非住屋開支應計算預留收入的10%作為備用金；及
- (4) 非住屋開支應改以次低四分一平均數計算，即只計算開支為26-50%家庭的非住屋開支。



(II) 建議

- A. 限額計算
- B. 嚴格實施
- C. 靈活調整
- D. 與貸款有關安排
- E. 落實執行

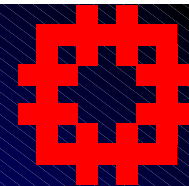


- 限額計算

輪候冊入息及資產限額

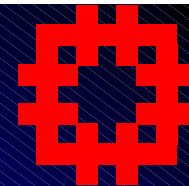
建議(1) 採用所有70平方米以下單位的
租金水平釐定住屋開支中的 每平
方米租金

建議(2) 採用不同人數家庭之不劃一每
平方米租金或整體平均每平方米租金，
以較高者為準



目的：更真實反映公屋服務對象所面對租金負擔

效果：整體平均每平方米租金由147元增至153元，而再採用不劃一租金後，1及2人住屋開支會分別上升280元及140元



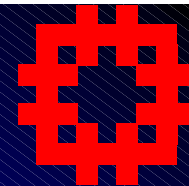
參考： 調查顯示最新不劃一租金 -
(包括所有70平方米以下單位)

1人 : **164元**

2人 : **153元**

3人或以上 : **148元**

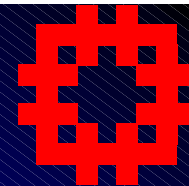
整體平均 : **153元**



建議(3) 將長者及沒有工作住戶的開支排除於非住屋開支計算以外

目的：避免開支數字不合理被拖低

效果：1至3人非住屋開支上升180元至460元不等；4人以上家庭維持不變



建議(4) 整體入息限額提供5%的 緩衝 / 備用金

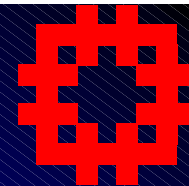
目的：照顧個別住戶的不同需要

效果：整體入息限額提升約5% -

1人：↑340元

4人：↑710元

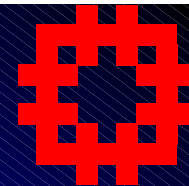
10人或以上：↑1,200元



建議(5) 資產限額計算維持不變（ 維持以六年私人樓宇租金為基準）

目的：避免大幅調減限額，引起爭議

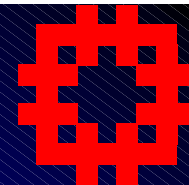
效果：資產限額按照租金平均下調9%



居屋入息及資產限額

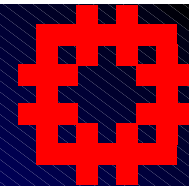
建議(6) 計算住屋開支時，按揭年期由25年減至20年，而息率則採用現行息率或過去12個月的平均數當中較高者

目的：更合理反映供樓負擔



效果： 息率由**2.625%**提升至**4.715%**，加上縮短按揭年期，住屋開支由**5,550元**增加至**6,430元**

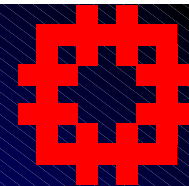
(參考單位為樓齡**10**年，實用面積**40**平方米位於擴展市區及新界區私人樓宇單位，市值約**116**萬元)



建議(7) 整體入息限額提供5%的 緩衝 / 備用金

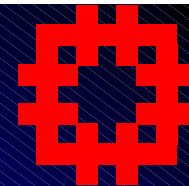
目的：與輪候冊入息限額計算看齊，並照顧個別住戶不同的需要

效果：整體入息限額提升約5%-
1人：↑500元
2人或以上：↑1,000元



建議(8) 資產限額計算維持不變
(維持以參考單位樓價41.25%
基準)，但資產限額按照
價下調20%

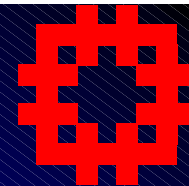
為
樓



按初步建議計算-

輪候冊入息及資產限額：單身人士入息限額上升**16%**至**7,200**元，**3-4**人家庭入息限額下調約**9%**，其餘下調**1%**至**14%**不等；

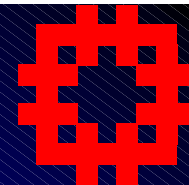
居屋入息及資產限額：分別下調**16%**和**20%**



比較-

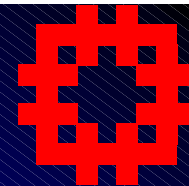
輪候冊入息限額

	<u>現行限額</u>	<u>按原有 機制計算</u>	<u>按初步 建議計算</u>
1人	6,200元	6,100元 (↓2%)	7,200元 (↑16%)
4人	16,400元	13,900元 (↓15%)	14,800元 (↓10%)



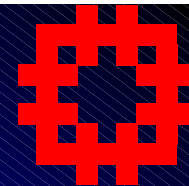
輪候冊資產限額

	<u>現行限額</u>	<u>按原有 機制計算</u>	<u>按初步 建議計算</u>
1人	21萬元	17萬元 (↓19%)	19萬元 (↓10%)
4人	44萬元	37萬元 (↓16%)	38萬元 (↓14%)



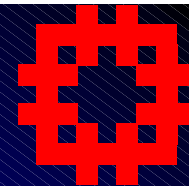
居屋入息限額

	<u>現行限額</u>	<u>按原有 機制計算</u>	<u>按初步 建議計算</u>
1人	12,500元	9,000元 (↓28%)	10,500元 (↓16%)
2人 或以上	25,000元	18,000元 (↓28%)	21,000元 (↓16%)



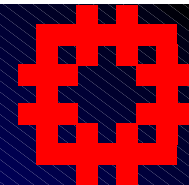
居屋資產限額

	<u>現行限額</u>	<u>按原有 機制計算</u>	<u>按初步 建議計算</u>
1人	30萬元	24萬元 (↓20%)	24萬元 (↓20%)
2人 或以上	60萬元	48萬元 (↓20%)	48萬元 (↓20%)



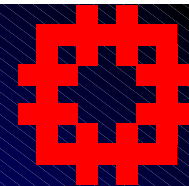
合資格住戶數目

	<u>現行限額</u>	<u>按原有 機制計算</u>	<u>按初步 建議計算</u>
公屋	130,000	115,000	128,000
居屋	96,000	60,000	75,000
總數	225,000	174,000	203,000



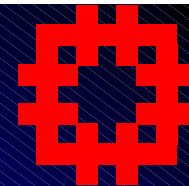
B. 嚴格實施

- 除特殊情況外，須嚴格按照通過了的機制調整限額



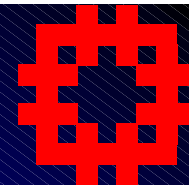
C. 靈活調整

- 以最新數字計算限額
- 為居屋入息及資產限額進行年中檢討
- 計算結果得出**5%**或以上差距便作出調整，限額由**10月1日**生效
- 一般情況下，文件以傳閱形式通過



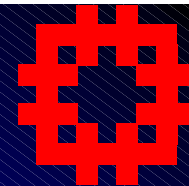
D. 與貸款有關安排

- 貸款額及申請資格暫時不作改變，以候政府檢討



E. 落實執行

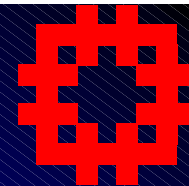
- 新限額由**2002年4月1日**起生效
- **4月1日**前經已通過審查輪候冊人士(除單身人士外)可豁免受新入息及資產限額限制 (估計約**22,000**戶家庭申請人受惠)



(III) 下一步工作

2月28日 將改善建議及新機制下所訂
2002/03年度限額提交租住房
屋小組委員會/居者有其屋小
組委員會聯席會議審議通過

4月1日 實施新限額



請發表意見

現行釐定輪候冊及居屋入息及資產限額的機制

輪候冊入息限額

- 輪候冊入息限額以「住戶開支」(包括住屋開支及非住屋開支) 作為計算基準—
 - (a) *住屋開支*：包括住戶租住私人樓宇所需付出的租金、地租、差餉和管理費，而有關樓宇面積相等於過去 3 年輪候冊申請人獲配公屋的平均面積。
 - (b) *非住屋開支*：私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的平均住戶開支。
- 不同人數家庭的輪候冊入息限額為相應人數家庭的住屋和非住屋開支的總和。

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。

居屋入息限額

- 居屋入息限額也是採用「住戶開支」作為計算基準，住戶開支亦包括住屋開支及非住屋開支—
 - (a) *住屋開支*：指擁有位於擴展市區及新界區內一個樓齡 10 年、實用面積為 40 平方米的私人樓宇單位(參考單位)所需的每月開支，包括按揭還款、地租、差餉和管理費。按揭還款以參考單位經估定的現行市值，並假設以現行按揭利率作七成按揭，還款期 25 年為基準計算。
 - (b) *非住屋開支*：指私人樓宇租戶中 4 人家庭的住戶開支屬中間三分一者的平均住戶開支。

- 居屋入息限額(家庭限額)為上述兩項主要開支的總和。

居屋資產限額

- 居屋資產限額，定於足夠一個家庭在購買上述參考單位時支付首期、交易費用及裝修費用的水平。首期假定為樓價的三成，而其他費用則假定為樓價的 11.25%。

單身人士和大家庭的限額

- 居屋單身申請人的入息及資產限額是家庭申請人的一半。至於大家庭，如相應的輪候冊入息及資產限額，高於居屋計劃家庭申請人的限額，則會採用該較高的入息及資產限額。

每年調整

- 每年年初，輪候冊及居屋入息及資產限額，會以最新的統計數字(一般來說為上一年度第三季的統計數字)為依據，進行調整。

---000---000---000---

2002/03年度輪候冊入息限額計算方案

附件乙

家庭人數	現行入息限額 (\$)	根據現行機制計算 入息限額 (\$)	增減幅度 (%)	根據房署建議 計算入息限額* (\$)	增減幅度 (%)
1人	6,200	6,100	-1.6	7,200	16.1
2人	11,000	9,900	-10.0	10,800	-1.8
3人	13,700	11,500	-16.1	12,500	-8.8
4人	16,400	13,900	-15.2	14,800	-9.8
5人	17,800	16,100	-9.6	17,100	-3.9
6人	19,200	17,700	-7.8	18,900	-1.6
7人	21,800	19,200	-11.9	20,400	-6.4
8人	24,300	20,300	-16.5	21,600	-11.1
9人	26,600	21,900	-17.7	23,400	-12.0
10人或以上	28,400	23,400	-17.6	25,000	-12.0
平均增減幅度(%)	-	-	-12.4	-	-5.1
私人樓宇非業主住戶合資格戶數# (2001年第三季綜合住戶統計調查)					
住戶數目 (佔全港百分比)	129,600 (34.5%)	114,600 (30.5%)	-	127,900 (34.0%)	-1.3
估計受入息限額下調影響輪候冊申請人數目					
住戶數目	-	11,600		2,000	

* 為2001年第四季數字

入息低於輪候冊入息限額住戶數目。

2002/03年度輪候冊資產限額計算方案

家庭人數	現行資產限額 (\$)	根據現行機制計算 資產限額 (\$)	增減幅度 (%)	房署建議 資產限額* (\$)	增減幅度 (%)
1人	210,000	170,000	-19.0	190,000	-9.5
2人	310,000	250,000	-19.4	260,000	-16.1
3人	360,000	320,000	-11.1	330,000	-8.3
4人	440,000	370,000	-15.9	380,000	-13.6
5人	500,000	440,000	-12.0	450,000	-10.0
6人	560,000	480,000	-14.3	500,000	-10.7
7人	610,000	520,000	-14.8	540,000	-11.5
8人	630,000	540,000	-14.3	560,000	-11.1
9人	660,000	600,000	-9.1	620,000	-6.1
10人	680,000	660,000	-2.9	680,000	0.0
平均增減幅度 (%)	-	-	-13.3	-	-9.7

*為2001年第四季數字

2002/03年度居屋入息限額計算方案

家庭人數	現行入息限額 (\$)	根據現行機制計算 入息限額 (\$)	增減幅度 (%)	房署建議 入息限額* (\$)	增減幅度 (%)
1人	12,500	9,000	-28.0	10,500	-16.0
2人或以上 [◎]	25,000	18,000	-28.0	21,000	-16.0
平均增減幅度(%)	-	-	-28.0	-	-16.0
私人樓宇非業主住戶合資格戶數[#] (2001年第三季綜合住戶統計調查)					
住戶數目 (佔全港百分比)	95,800 (25.5%)	59,500 (15.8%)		74,900 (19.9%)	

*為2001年第四季數字

[#]入息高於輪候冊入息限額但低於居屋入息限額住戶數目。

[◎]按照現行政策，對於申請居屋/置居貸款的大家庭，如相關的輪候冊入息及/或資產限額，高於居屋計劃家庭申請人的限額，則會採用該較高的入息及/或資產限額。

2002/03年度居屋資產限額計算方案

家庭人數	現行資產限額 (\$)	根據現行機制計算 資產限額 (\$)	增減幅度 (%)	房署建議 資產限額* (\$)	增減幅度 (%)
1人	300,000	240,000	-20.0	240,000	-20.0
2人或以上 [◎]	600,000	480,000	-20.0	480,000	-20.0
平均增減幅度 (%)	-	-	-20.0	-	-20.0

*為2001年第四季數字

[◎]按照現行政策，對於申請居屋/置居貸款的大家庭，如相關的輪候冊入息及/或資產限額，高於居屋計劃家庭申請人的限額，則會採用該較高的入息及/或資產限額。