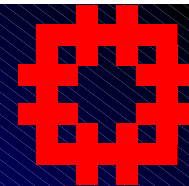


釐定輪候冊與居屋 入息及資產限額機制檢討

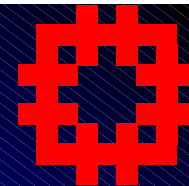
立法會房屋事務委員會

2001年12月3日



簡報重點

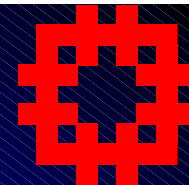
- (I) 背景
- (II) 現行釐定限額機制
- (III) 主要檢討範疇
- (IV) 下一步工作



(I) 背景

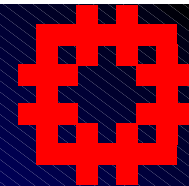
2001/02年度的檢討

- 輪候冊入息和資產限額分別下調**7.5%**和**6.5%**
- 居屋入息和資產限額分別下調**20%**和**14%**
- 減幅為按現行公式計算所得減幅的**一半至三分之二**



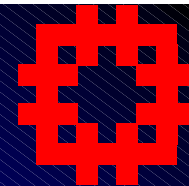
政務司司長就房屋事宜的聲明 (2001年9月3日)

- 關注居屋和私人物業市場出現重疊的問題
- 申請資格須更迅速切合市場的轉變



求取平衡

- 能照顧有真正住屋需要的市民
- 能迅速切合市場轉變

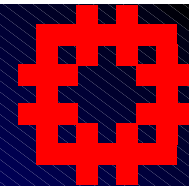


(II) 現行釐定限額機制

釐定限額目的

輪候冊入息及資產限額：照顧未能負擔合適私人樓宇租金的低收入家庭

居屋入息及資產限額：協助沒有能力購置私人物業人士自置居所



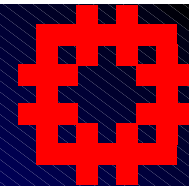
入息限額的釐定

- ▶ 以「住戶開支」為計算基礎

住屋開支：租住或擁有一個合適私人樓宇單位所需的住屋開支

非住屋開支：中至低收入私人樓宇租戶的非住屋開支

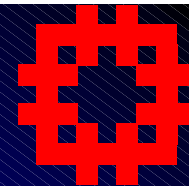
- ▶ 入息限額為住屋及非住屋開支的總和



資產限額的釐定

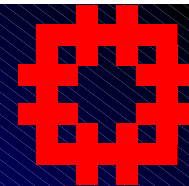
輪候冊資產限額：租住合適私人樓宇單位6年的住屋開支

居屋資產限額：購置合適私人樓宇單位所需支付首期、交易費用及裝修費



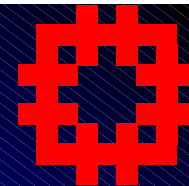
限額調整

- 每年年初進行檢討
- 參考有關市場指標最新變動，如租金水平、物業價格、按揭利率，以及整體物價變動
- 新限額於4月1日生效



| | 2000年 第3季 | 2001年第2季 (%) 變動 |
|---|----------------------|----------------------------|
| (a) 每平方米私人樓宇租金 | 158元 | 155元 (↓ 1.9%) |
| (b) 位於擴展市區及新界樓 齡10年實用面積40平方 米單位的樓價 | 132萬元 | 124萬元 (↓ 6.1%) |
| (c) 銀行按揭息率 | 7% | 3%* (↓ 57.1%) |
| (d) 甲類消費物價指數- 非住屋開支 | 99.7 | 99.1 (↓ 0.6%) |

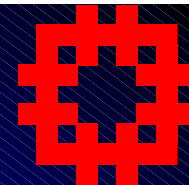
* 2001年11月的最新按揭息率。



若按現有公式以最新數字計算-

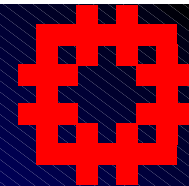
輪候冊入息及
資產限額 : 下調 3% 至 17% 不等

居屋入息及
資產限額 : 分別下調 24% 和
15% 至大約 19,000 元
和 510,000 元



(III) 主要檢討範疇

- A. 限額計算**
- B. 嚴格執行**
- C. 靈活調整**
- D. 為貸款另訂限額？**
- E. 提高白表貸款額？**



A. 限額計算

輪候冊入息限額 住屋開支：

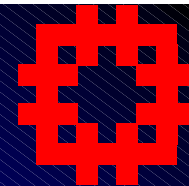
居所面積

× 每平方米租金

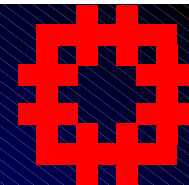


過去**3**年輪候冊申請人獲配公屋平均面積
(**1**至**4**人家庭獲配**16**至**35**平方米不等)

面積介乎**20**至**70**平方米私人樓宇
每平方米租金
(劃一為**155**元)



- 居所面積計算看來恰當
- 應否採用不劃一的每平方米租金？
(調查顯示 1人 : 166元
 2人 : 159元
 3人或以上 : 151元)

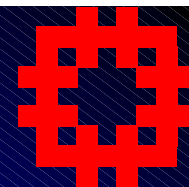


非住屋開支：

租住私人樓宇開支屬較低一半者按家庭人數開列的平均開支 (每月大約 3,000 元至 13,000 元)

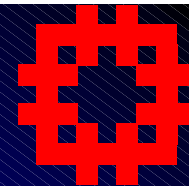
- | | <u>每月開支</u> |
|-----------------------|-------------------|
| ➤ 比較： | |
| (i) 公屋租戶開支 屬較低一半者 | 1,700 元至 12,200 元 |
| (ii) 全港人口開支 屬較低一半者 | 3,300 元至 13,300 元 |
- 假設輪候冊申請人沒有稅務負擔
 - 計算住戶入息時可扣減強積金供款

計算可扣減強積金供款後 實際輪候冊入息限額



| <u>家庭人數</u> | <u>現行限額(元)</u> | <u>實際限額 (元)</u> |
|-------------|----------------|-----------------|
| 1 | 6,200 | 6,526 |
| 2 | 11,000 | 11,579 |
| 3 | 13,700 | 14,421 |
| 4 | 16,400 | 17,263 |
| 5 | 17,800 | 18,737 |
| 6 | 19,200 | 20,211 |
| 7 | 21,800 | 22,947 |
| 8 | 24,300 | 25,579 |
| 9 | 26,600 | 28,000 |
| 10+ | 28,400 | 29,895 |

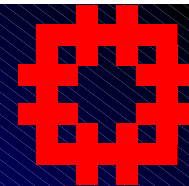
註：假設住戶的強積金供款為入息的 5%



輪候冊資產限額

租住私人樓宇單位6年的住屋開支 (即按照輪候冊入息限額計算每月住屋開支的72倍)

- 如採用不劃一每平方米租金，輪候冊資產限額的計算亦會受影響
- 現時公屋平均輪候時間只需4年，並預期縮短至3年 --- 應否將參考期縮短？

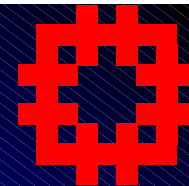


居屋入息限額

住屋開支：

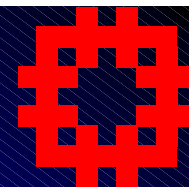
擁有位於擴展市區及新界內一個樓齡 **10** 年、實用面積為 **40** 平方米私人樓宇單位
(參考單位) (樓價現為 **124** 萬元)
所需的每月開支

每月按揭還款額根據當時按揭利率
(現為 **3** 釐)，以單位樓價 **7** 成和
還款期 **25** 年計算



- 參考單位是否合適？
- 按揭條款是否合理？（一般按揭還款期為30年減去樓齡；過去12個月的平均按揭利率為5.7釐）

非住屋開支：



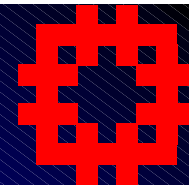
私人樓宇4人家庭租戶開支屬中間三分一者的平均開支 (每月約 **13,400** 元)

➤ 比較：
公屋開支屬中間三分一的4人家庭

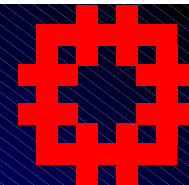
| | 每月開支 |
|-----------------|-------------------|
| 公屋開支屬中間三分一的4人家庭 | 約 11,800 元 |

| | |
|---------------------|-------------------|
| 資助出售房屋開支屬中間三分一的4人家庭 | 約 14,700 元 |
|---------------------|-------------------|

| | |
|-------------------|-------------------|
| 全港住戶開支屬中間三分一的4人家庭 | 約 14,100 元 |
|-------------------|-------------------|



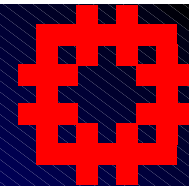
- 典型4人家庭居屋申請人（兩名有收入成員加兩名子女）購買參考單位，扣除按揭利息及其他免稅額後，應無需繳納稅款
- 計算住戶收入時可扣減強積金供款（現時實際居屋入息限額：家庭 26,316 元及單身申請人 13,158 元）
- 全港住戶 8 成爲 4 人或以下家庭；過去 3 期居屋白表家庭申請人 9 成爲 2 至 3 人家庭



居屋資產限額

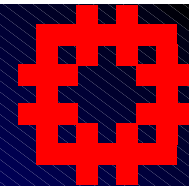
購買參考單位所需首期、交易費用及裝修費
(分別為樓價的 30%、3.25% 及 8%)

- 不同參考單位會得出不同居屋資產限額
- 是否需將裝修費 (樓價 8%) 計算在內?
(置居貸款綠表基本貸款額並無包括裝修費)



B. 嚴格執行

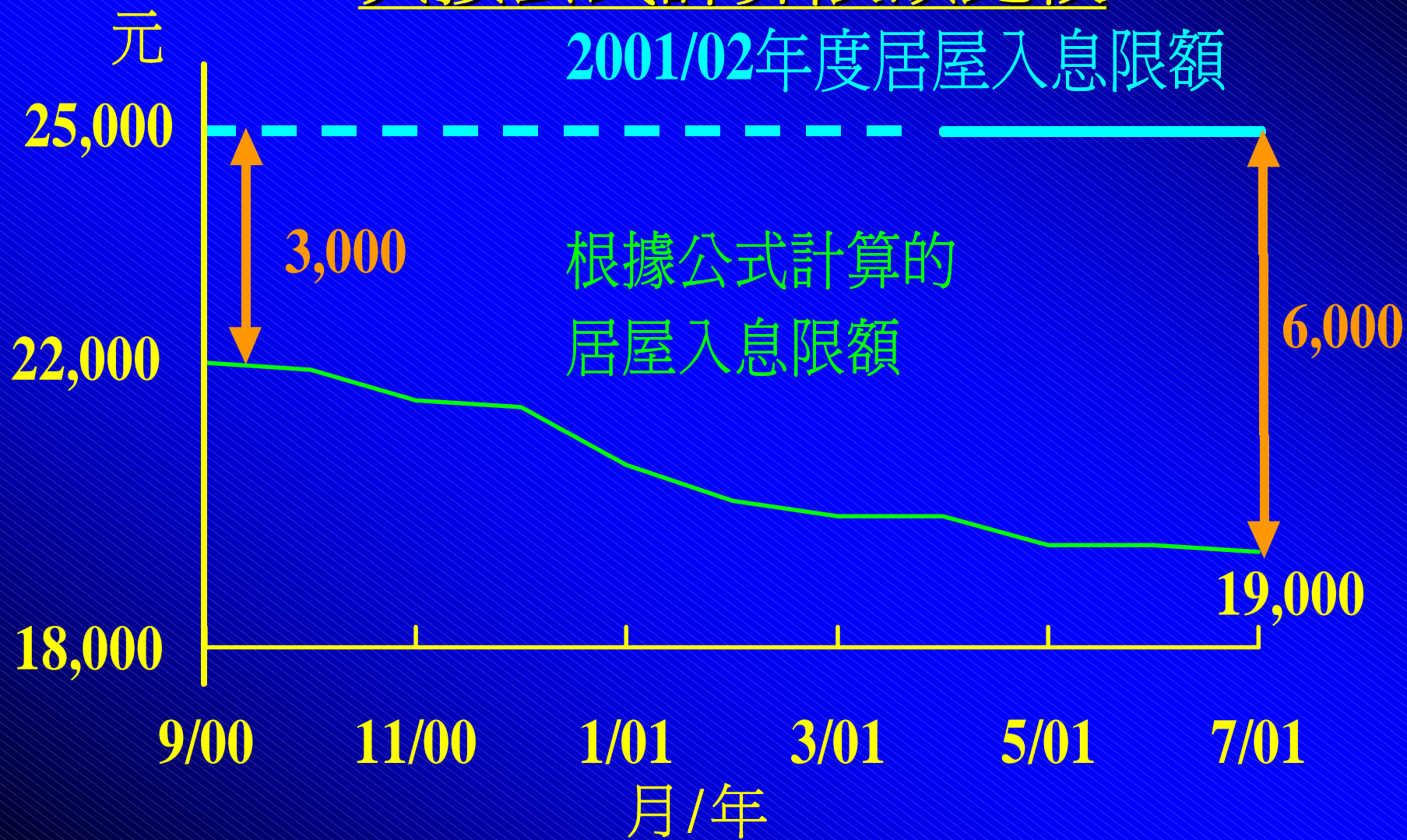
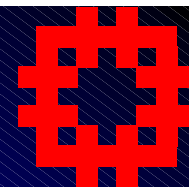
- 現時居屋及私人住宅市場出現重疊，主因是入息及資產限額連續三年沒有嚴格依循計算公式調整
- 根據議定公式得出的入息及資產限額應嚴格執行

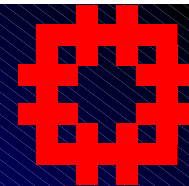


C. 靈活調整

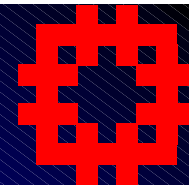
- 入息及資產限額須能靈活調整以適應市場變化

2001/02年度居屋入息限額 與按公式計算限額比較





- 須在靈活性與穩定性之間取得平衡
- 可行方案
 - (i) 按指數自動調整
 - (ii) 進行更頻密的檢討，例如進行年中檢討，以配合日後的居屋銷售安排



優點與缺點

自動調整

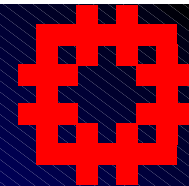
優點：- 對市場轉變反應較快

缺點：- 使市民感到混淆
- 申請人無所適從
- 涉及大量行政工作

年中檢討

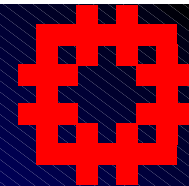
- 簡單
- 較穩定
- 配合日後居屋銷售安排

- 對市場轉變反應較慢



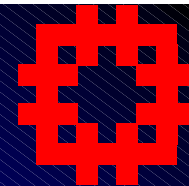
D. 爲貸款另訂限額？

- 貸款角色日重
- 申領貸款負擔較重



考慮

- 應否以同一套資格準則去界定居屋和置居貸款的申請人?
- 如採用兩套資格準則，可會令市民感到混淆?
- 會否涉及複雜的行政工作?
- 會否與首置貸款計劃重疊?



E. 提高白表貸款額？

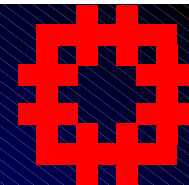
➤ 綠表與白表申請人獲不同貸款額

例如：基本貸款額(分20年攤還) -

綠表 - 參考單位價格 30% 連交易
費用

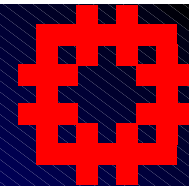
白表 - 參考單位價格 20%

➤ 目的：鼓勵更多綠表申請人申請置居貸款，以加快收回租住公屋單位，重新分配予其他有需要的家庭



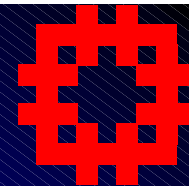
提高白表申請人貸款額的論據

- 減建居屋，令白表申請人資助置業機會減少
- 白表申請人申領置居貸款的財政負擔較購買居屋為重
- 物業市場繼續下滑，貸款額可能下調



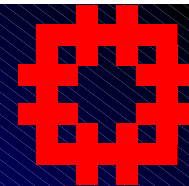
考慮

- 綠表申請人有大量資助置業機會，例如租置計劃、居屋第二市場，以及可優先購買/申領居屋和置居貸款等
- 財政影響



(IV) 下一步工作

- 2002年年初** 與房屋委員會及有關小組委員會
議定初步建議
- 2002年4月前** 將改善建議及新機制下所訂
2002/03年度的限額提交租住房屋
小組委員會/居者有其屋小組委員
會聯席會議通過
- 2002年4月1日** 實施新限額



請發表意見

釐定輪候冊及居屋的入息及資產限額

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。