

立法會房屋事務委員會

檢討公共房屋申請人的入息與資產限額

回應議員在 2001 年 12 月 3 日會議上提出的意見/建議

- (a) 如把公屋輪候冊(輪候冊)入息與資產限額下調 17%，預計現有租住公屋(公屋)租戶的租金負擔會增加多少？
- 輪候冊入息和資產限額與公屋租戶須繳交的租金兩者並無直接關係。然而，輪候冊入息限額的變動，可能會影響公屋租戶資助政策和維護房屋資源合理分配政策適用租戶的數目。
 - 如輪候冊入息限額按現行計算公式下調(約 2%至 17%不等)，估計須繳付額外租金的住戶(即須繳付 1.5 倍至雙倍淨額租金連差餉或市值租金的住戶)，數目會由現時的 14,000 戶增加約 7,000 戶至 21,000 戶左右。
 - 以 4 人家庭為例，按現行公式計算，估計輪候冊入息限額會下調至約 14,000 元。只有那些入息超過 28,000 元和 42,000 元的家庭，才須分別繳付 1.5 倍和雙倍淨額租金連差餉。
- (b) 計算平均非住屋開支時，應考慮採用私人永久房屋的租戶和私人臨時房屋所有住戶的開支中位數作為依據，而非開支屬較低一半者。
- 公屋的服務對象是租住私人房屋和居於臨時房屋的低收入家庭。因此，輪候冊入息限額是根據他們的開支模式訂定的。將有能力負擔私人樓宇租金的住戶的開支模式，包含在公屋服務對象的非住屋開支的計算內，並不恰當。

- 計算平均非住屋開支時，如按建議採用中位數而非開支屬較低一半者作為依據，輪候冊入息限額便會大幅上調(粗略估計，單身人士至 4 人家庭的限額或會上調約 3,000 元至 4,000 元)。此外，入息不超過輪候冊入息限額的私人房屋非業主住戶數目，亦會大幅增加約 45,000 戶至 160,000 戶。

- 此外，有一點值得注意的是，房委會在近年已放寬非住屋開支的計算。在 1997 年以前，我們根據開支屬最低三分之一者的平均開支，計算平均非住屋開支。房委會在 1997 年放寬準則，以開支屬較低一半者作為依據。

(c) 考慮對在職單身人士及非在職單身長者採用不同的每人平均非住屋開支

- 訂定輪候冊入息限額的目的，是界定哪些市民真正需要公共房屋資助。單身人士不論年老與否，都是我們提供公屋的對象。因此，我們在訂定有關的輪候冊入息限額時，以他們整體的一般開支模式作為參考。

- 值得一提的是，根據最新的住戶開支統計調查，租住私人樓宇的單身人士的平均非住屋開支已上升約 40%，由去年的 2,600 元上升至 2001 年第三季的 3,700 元，部分原因相信是房委會多年來致力安置低收入單身長者入住公屋的成果。

- 基於上述因素，似乎沒有充分理據在訂定輪候冊入息限額時，就在職單身人士和非在職單身長者採用不同的非住屋開支。

(d) 考慮在入息及資產限額中加入「備用錢」原素

- 訂定輪候冊入息限額所用的平均非住屋開支，是根據政府統計處進行的住戶開支統計調查結果計算出來的。該統計調查所涵蓋的開支項目相當廣泛，由基本的必要開支，例如衣、食、行等開支，以至一些非必

要的開支，例如購買煙酒、參加旅行團、購買珠寶首飾等等，都包括在內。對釐定輪候冊入息限額所參考的住戶組別（即租住私人樓宇和居於臨時房屋的低收入家庭）來說，「非必要」開支項目平均約佔非住屋總開支 10% 左右。由此可見，目前採用的公式已加入用以購買「非必要」項目的「備用錢」這個原素。

- 值得注意的是，在計算住屋開支時，我們是以租住一個與典型公屋單位差不多大小的私人住宅樓宇所需付租金為基準。由於現實中，低收入住戶很少會在私人住宅市場租住這麼大的單位，我們實際上經已假設了一個比公屋服務對象真正住屋開支為高的住屋開支水平。因此，同樣可以說，「備用錢」的元素經已包含在住屋開支的計算內。

房屋署
2001 年 12 月

根據不同方案推算2002/03年度輪候冊申請人入息限額

家庭人數	2001/02年度 輪候冊入息限額		每平方米租金(室內樓面面積) = 148元 (2001年第三季) (樓宇面積: 20 - 69.9平方米)											
			最低二份一平均數		第25百分位數		第33.3百分位數		第40百分位數		第50百分位數		次低四分一平均數	
	入息限額(\$)	非住屋開支(\$)	入息限額(\$)	非住屋開支(\$)	入息限額(\$)	非住屋開支(\$)	入息限額(\$)	非住屋開支(\$)	入息限額(\$)	非住屋開支(\$)	入息限額(\$)	非住屋開支(\$)	入息限額(\$)	非住屋開支(\$)
1人	6,200	2,623	6,100	3,694	5,700	3,305	6,700	4,300	7,300	4,851	9,000	6,556	7,500	5,100
2人	11,000	6,353	10,000	6,457	10,200	6,698	11,300	7,761	11,900	8,399	13,600	10,059	11,600	8,052
3人	13,700	8,132	11,500	7,111	12,200	7,812	12,900	8,480	13,500	9,074	15,200	10,818	13,000	8,622
4人	16,400	9,766	14,000	8,902	13,700	8,551	14,800	9,681	15,500	10,395	17,800	12,684	15,900	10,805
5人	17,800	10,215	16,200	10,085	15,300	9,209	17,500	11,461	18,100	12,065	20,000	13,916	17,800	11,693
6人	19,200	10,648	17,900	11,121	16,500	9,736	19,300	12,578	19,900	13,142	21,700	14,922	19,400	12,652
7人	21,800	12,415	19,300	12,054	17,400	10,186	20,800	13,578	21,300	14,097	23,000	15,796	20,700	13,495
8人	24,300	14,193	20,500	12,905	18,100	10,579	22,000	14,485	22,500	14,956	24,100	16,570	21,800	14,248
9人	26,600	15,961	22,100	13,688	19,300	10,928	23,700	15,316	24,100	15,738	25,700	17,265	23,300	14,929
10人或以上	28,400	17,739	23,600	14,415	20,400	11,241	25,300	16,084	25,600	16,456	27,100	17,895	24,700	15,552
永久私人樓宇非業主及所有臨時私人樓宇住戶合資格戶數 (2001年第三季綜合住戶統計調查)														
住戶數目	129 641		114 862		115 051		129 263		136 368		160 003		134 659	
預期超出入息限額輪候冊已登記戶數														
住戶數目	-		11 363		12 049		1 371		不適用		不適用		不適用	
合資格永久私人樓宇非業主及所有臨時私人樓宇住戶數變動														
住戶數目	-		-14 779		-14 590		- 378		6 727		30 362		5 018	