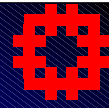




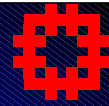
**2003/04年度輪候冊  
入息及資產限額檢討**

**立法會房屋事務委員會  
2002年3月18日**



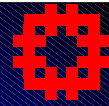
## 簡報重點

- (I) 背景
- (II) 最新評估
- (III) 建議
- (IV) 下一步工作



## (I)背景

- 每年定期檢討
- 去年剛完成全面機制檢討，改善及放寬了釐定入息和資產限額的機制及計算方法
- 房委會亦決定加強紀律，嚴格遵守入息及資產限額檢討結果



## 輪候冊入息限額

➤以「住戶開支」作為計算基準:

$$\begin{aligned} \text{入息限額} &= \text{住屋開支} \\ &+ \text{非住屋開支} \\ &+ 5\% \text{ 備用金} \end{aligned}$$

## 住屋開支



### 定義

- 租住與公屋單位面積相若的私人樓宇單位所須支付的租金、差餉和管理費

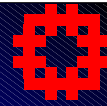
### 計算

過去3年輪候冊  
申請住戶獲編配  
公屋單位的平均  
面積

X

統計處抽樣調查  
私人樓宇所得不  
同人數住戶的每  
平方米租金

## 非住屋開支



### 定義

- 私人樓宇租戶中，開支屬較低一半者的平均住戶開支

### 計算

- 根據統計處「住戶開支統計調查」結果按甲類消費物價指數(非住屋開支部份)調整至去年第四季



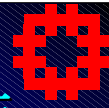
## 輪候冊資產限額

### 定義

- 租住與公屋單位面積相若私人樓宇單位6年所需款項

### 計算

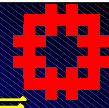
- 沿用計算入息限額時所採用私人樓宇租金數據



## 去年房委會通過的改善及放寬措施

- 計算每平方米租金時，把所有實用面積70平方米以下的私人樓宇單位計算在內
- 在評估不同人數住戶的住屋開支時採用相應的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





- 計算非住屋開支時，剔除成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式
- 計算輪候冊入息限額時，把相等於住戶開支總額的5%作為「備用金」包括在內
- 採用對上一年第四季所得的資料來進行每年檢討
- 作為常規，採用根據經修訂的公式計算出來的入息及資產限額

## (II)最新評估



	<u>2001第四季</u>	<u>2002第四季</u>
私人樓宇不劃一 每平方米租金 (以室內樓面面積計 算)人	164元	153元(-6.7%)
-2人	153元	141元*(- 7.8%)
-整體平均數	153元	142元(-7.2%)
甲類消費物價指數 非住屋開支部分 (1999/2000年度=100)	98.6	96.1 (-2.5%)

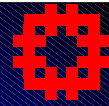
\* 按去年改善措施，將採用142元計算住屋開支

## 輪候冊申請住戶平均獲分配單位面積

(平方米室內樓面面積)



<u>住戶人數</u>	<u>98/99 至 00/01</u>	<u>99/00 至 01/02</u>
1	16.4	16.7 (+1.8%)
2	23.9	24.3 (+1.7%)
3	29.9	32.0 (+7.0%)
4	34.5	37.8 (+9.6%)
5	41.1	42.7 (+3.9%)
6	45.6	46.2 (+1.3%)
7	48.9	49.8 (+1.8%)
8	51.0	51.1 (+0.2%)
9	56.7	56.0 (-1.2%)
10 +	62.1	60.0 (-3.4%)



## 背後原因

- 2001/02 年度編配給輪候冊申請住戶的新單位創歷史新高
- 輪候冊申請住戶獲配由居屋轉作租住用途單位
- 四人家庭獲配三睡房單位

## 輪候冊申請住戶獲編配單位的數量



	<u>97/98</u>	<u>98/99</u>	<u>99/00</u>	<u>00/01</u>	<u>01/02</u>
新單位	4,100	6,900	10,500	15,200	28,300
翻新單位	8,500	13,600	12,000	12,700	13,600
總數	12,600	20,600	22,500	27,900	41,900

## 輪候冊申請住戶獲編配單位的數量



	<u>97/98</u>	<u>98/99</u>	<u>99/00</u>	<u>00/01</u>	<u>01/02</u>
新單位	4,100	6,900	10,500	15,200	28,300
翻新單位	8,500	13,600	12,000	11,000	13,600
總數	公屋單位		23,000	( 70 )	41,900
	居屋轉作租住用途單位		5,300	( 170 )	
	四人住戶獲配三睡房單位總數		:	( 240 )	

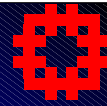
## 輪候冊申請住戶獲編配公屋單位平均面積

(平方米室內樓面面積)

<u>住戶人數</u>	<u>98/99 至 00/01</u>	<u>99/00 至 01/02 *</u>
1	16.4	16.7 (+1.8%)
2	23.9	24.3 (+1.7%)
3	29.9	31.9 (+6.7%)
4	34.5	37.0 (+7.2%)
5	41.1	42.2 (+2.7%)
6	45.6	45.9 (+0.7%)
7	48.9	49.6 (+1.4%)
8	51.0	51.0 (0.0%)
9	56.7	56.2 (-0.9%)
10+	62.1	60.0 (-3.4%)

\* 不包括居屋轉作租住用途及編配給 4 人住戶的 3 睡房單位

### (III) 建議



住戶 人數	現行限額		建議的新限額	
	入息限額 (元)	資產限額 (元)	入息限額 (元)	資產限額 (元)
1	7,200	190,000	6,900 (-4.2%)	180,000 (-5.3%)
2	10,800	260,000	10,400 (-3.7%)	250,000 (-3.8%)
3	12,500	330,000	12,200 (-2.4%)	330,000 (0.0%)
4	14,800	380,000	14,600 (-1.4%)	380,000 (0.0%)
5	17,100	450,000	16,500 (-3.5%)	430,000 (-4.4%)





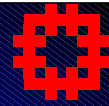
住戶 人數	現行限額		建議的新限額	
	入息限額 (元)	資產限額 (元)	入息限額 (元)	資產限額 (元)
6	18,900	500,000	18,100 (- 4.2%)	470,000 (-6.0%)
7	20,400	540,000	19,600 (- 3.9%)	510,000 (-5.6%)
8	21,600	560,000	20,700 (- 4.2%)	520,000 (-7.1%)
9	23,400	620,000	22,300 (- 4.7%)	570,000 (-8.1%)
10+	25,000	680,000	23,600 (- 5.6%)	610,000 (-10.3%)
		平均	-3.8%	-5.1%



## 影響

- 合資格申請公屋的私人樓宇非業主住戶估計減少3,100戶
- 儘管限額下調，合資格申請公屋住戶數目仍較過去平均水平為高：

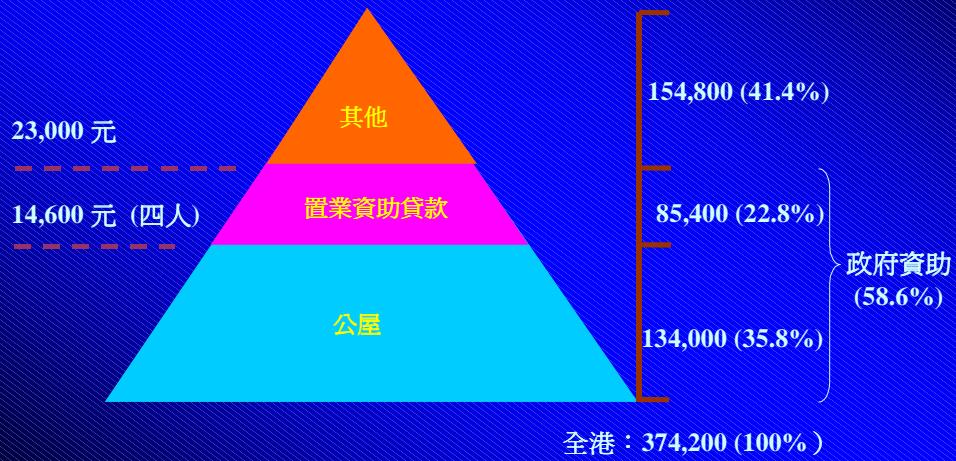
	92/93 至01/02 年度平均數	限額調整後
合資格戶數	109,700	134,000
佔全港總數 (%)	32.5%	35.8%

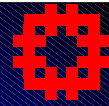


## 私人樓宇非業住戶的分佈情形

入息限額

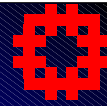
住戶數目(%)





## 推行安排

- 建議新限額由**2003年4月1日**起生效
- **3月31日**或以前已通過審查的輪候冊申請住戶將不受新限額影響
- 未能通過審查的輪候冊申請住戶，於兩年內如因入息／資產限額修訂或家庭狀況有變而符合資格準則，可即時恢復原來公屋申請



## (IV) 下一步工作

**3月20日** - 向房委會租住房屋小組匯報收到的意見，並由小組議決**2003/04**年度輪候冊入息及資產限額

**4月1日** - 實施新入息及資產限額



- 請發表意見 -