

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局  
九龍佛光街 33 號房屋委員  
會總辦事處



**Housing, Planning and Lands  
Bureau**

Housing Authority Headquarters,  
33, Fat Kwong Street, Kowloon,  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD(CR)1/20/213  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5020  
圖文傳真 Fax No. 2761 5070

香港中環昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
立法會房屋事務委員會秘書  
(經辦人：梁慶儀小姐)

梁小姐：

**公屋輪候冊申請人入息及資產限額**

立法會房屋事務委員會於 2005 年 2 月 7 日的會議上，討論了租住公屋（下稱「公屋」）輪候冊申請人入息及資產限額的檢討。議員要求政府當局知會委員會有關如何調高長者住戶的資產限額的建議，並查詢過去數年有多少住戶因入息限額調低而不符合入住公屋的資格。

我們檢討了 2005/06 年度輪候冊申請人入息及資產限額，結果載於**附件 A** 房屋委員會（下稱「房委會」）資助房屋小組委員會的文件內。就提高長者住戶的資產限額而言，我們建議把限額提高至非長者住戶限額的兩倍（見文件第 20 至第 22 段）。資助房屋小組委員會將於 2005 年 3 月 14 日開會審議該建議。

至於因限額下調而不符合入住公屋資格的住戶數目，我們並不能夠作出確實的估計，理由是私人樓宇非業主住戶的總數，以及他們的入息狀況，均會隨時改變，而他們登記輪候公屋的傾向亦會改變。不過，我們嘗試概括比較過去數年在採納修訂入息限額前後，符合申請公屋資格的私人樓宇非業主住戶的數目，有關結果載於**附件 B**。然而，我們須強調，該等數字僅反映於某年度檢討入息限額時在某一「特定時段」內的概略情況。符合申請公屋資格的住戶總數，亦遠較該等數字所示為多，這是因為從公屋住戶、居屋或私人參建居屋住戶，以及私人樓宇業主所分拆出來的住戶，亦可能符合資格申請公屋。

參考已在輪候冊上登記的申請人的實際數目，以及已獲編配公屋的住戶數目，或許更能有效評估輪候冊入息限額的改變對申請公屋資格的影響。從**附件 C**的列表可見，在 1999/2000 至 2003/04 年度這五年內，當入息限額隨著相關的物價和租金指數調低時，每年平均約有 35 000 個住戶成功在輪候冊上登記，較諸在 1994/95 至 1998/99 年度期間，入息限額處於歷來最高水平時的 25 000 戶高出很多。同樣地，在 1999/2000 至 2003/04 年度這五年內，每年約有 30 000 個輪候冊申請住戶獲編配公屋，而在 1994/95 至 1998/99 年度期間則為每年 15 000 戶。這些數字清楚顯示，調整限額其實僅如實反映當時的生活費用和租金開支。調整限額不獨未有阻礙有需要的住戶申請入住公屋，亦無損房委會的承諾，讓無法負擔租住私人樓宇的住戶入住公屋。

此外，房委會亦已作出安排，盡量減低因調低輪候冊入息限額對現有輪候冊申請人的影響。凡在調低限額生效之前已通過審查的輪候冊申請人，將獲豁免受調低的限額所規限。而未能通過入息／資產審查的輪候冊申請人，如其後因入息／資產限額調整或家庭狀況證實有變而符合當時適用的資格準則，他們可在兩年內恢復原來的公屋申請。

請把以上資料轉達房屋事務委員會委員。有勞之處，謹此致謝。

房屋及規劃地政局局長  
(譚榮邦代行)

**特別副本送(正本並無註錄)：**

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)  
房屋及規劃地政局局長政務助理  
房屋署助理署長(策略規劃)  
房屋署助理署長(政策統籌)

2005年3月7日

## 香港房屋委員會

### 資助房屋小組委員會議事備忘錄

#### 2005/06 年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討

#### 目的

本文件旨在檢視釐定公屋輪候冊入息及資產限額的方法，並請委員通過建議的 2005/06 年度限額。

#### 背景

2. 房屋委員會（下稱「房委會」）的既定政策，是每年檢討輪候冊入息及資產限額，目的在於確保向真正有需要的人士，即未能負擔租住私人樓宇的人士，提供租住公屋（下稱「公屋」）。現行釐定入息及資產限額的方法，是以「住戶開支」為基礎作釐定租用私人樓宇住戶所需的入息水平，這方法實為配合房委會向未能負擔租住私人樓宇的人士提供公屋這政策目標而訂立，其基本運作載於**附件 A**。

3. 繼 2002 年全面檢討後，房委會採取了一系列措施，以理順和放寬釐定該等限額的方法。較諸原有計算方法，這些措施已使輪候冊入息限額平均提高 10% 左右，詳情載於**附件 B**。儘管限額已大為放寬，部分房委會委員和立法會議員在 2004/05 年度的檢討時，建議我們在檢討 2005/06 年度限額時，應重新檢視計算方法。我們已舉行多個集思會和諮詢會，就如何進一步改善計算方法聽取房委會委員、立法會房屋事務委員會、個別政黨、關注團體和學者的意見。

#### 檢討

##### 根據現行方法計算的入息及資產限額

4. 影響該等限額的兩個主要變數，是甲類消費物價指數非住屋開支部分和私人物業市場現時的租金水平，兩者分別釐定住戶的非住屋開支和住屋開支的調整幅度。自 2004 年 3 月檢討以來，經濟一直改善，同時帶動甲類消費物價指數上升，而私人樓宇租金水平卻顯示不同的變

動模式。這兩個變數在 2004 年第四季的變動如下：

	<u>2003 年第四季</u>	<u>2004 年第四季</u> ( 變幅 % )
(a) 私人樓宇不劃一 每平方米租金 (以室內樓面面積 計算)		
— 1 人	139 元	134 元(-3.6%)
— 2 人	127 元	126 元(-0.8%)
— 整體平均數	126 元	126 元(--)
(b) 甲類消費物價指數 非住屋開支部分 (1999/2000 年度 =100)	95.1	96.9(+1.9%)

5. 假設我們按現行方法檢討入息及資產限額，所得出的限額如下：

<u>住戶人數</u>	<u>2004/05 年度 現行入息限額</u>	<u>2004/05 年度 現行資產限額</u>	<u>2005/06 年度 新入息限額</u>	<u>2005/06 年度 新資產限額</u>
1	6,600 元	170,000 元	6,600 元	160,000 元
2	10,000 元	230,000 元	10,100 元	230,000 元
3	11,700 元	300,000 元	11,900 元	300,000 元
4	14,000 元	350,000 元	14,300 元	360,000 元
合資格申請公屋 的私人樓宇非業 主住戶數目	126 100 (34.4%)		127 700 (34.9%)	

2005/06 年度入息及資產限額分別會平均上升 1.8% 和 0.7%。約有 127 700 戶(34.9%)私人樓宇非業主住戶<sup>1</sup>合資格申請公屋，較目前 126 100 戶(34.4%)增加 1 600 戶。詳情載於**附件 C**。

<sup>1</sup> 我們要強調，這個數字僅顯示 2004 年第四季的概括狀況。私人樓宇非業主住戶數目會隨時間轉變，他們當中合資格申請公屋的比例亦然。合資格申請公屋的住戶總數亦會遠多於此數，因為從公屋住戶、居屋／私人參建居屋業主或私人樓宇業主住戶分拆的家庭亦可能符合資格申請公屋。

## 改善現行方法可考慮的建議

6. 考慮到各方提出的建議，我們認為可就以下五個建議去研究改善現行的方法，包括：

- (a) 把「備用金」佔住戶開支總額的百分比，由 5% 增至 10%；
- (b) 採納開支屬次低四分之一（即 26% 至 50%）住戶的非住屋開支來計算平均非住屋開支；
- (c) 採納按新和諧式公屋編配標準釐定的「參考居所面積」來計算住屋開支；
- (d) 理順釐定資產限額的方法；以及
- (e) 提高長者住戶的資產限額。

### (a) 增加「備用金」

7. 在 2002 年的檢討中，我們已在計算輪候冊入息限額時，把相等於住戶開支總額 5% 作為「備用金」包括在內。在其後的檢討中，有意見認為應把「備用金」再增至 10%。如採納這建議，現行的輪候冊入息限額會平均增加 6.6%。詳情開列如下：

<u>住戶人數</u>	<u>2004/05 年度 現行入息限額</u>	<u>2005/06 年度 新入息限額</u>
1	6,600 元	6,900 元(+4.5%)
2	10,000 元	10,600 元(+6.0%)
3	11,700 元	12,500 元(+6.8%)
4	14,000 元	15,000 元(+7.1%)
合資格申請公屋的 私人樓宇非業住 戶數目	126 100(34.4%)	133 600(36.5%)

8. 增加「備用金」是最方便及直接提高入息限額的方法。最常被用以支持這建議的論據是輪候冊入息限額應在住戶開支總額之上預留較高的「備用金」數額，讓準公屋申請人可儲起較多住戶入息作其他用途。我們對接受這建議和背後的論據有所保留，理由為：

- (a) 用以釐定住戶非住屋開支的數據是基於政府統計處進行的住戶開支調查。這些數據已涵蓋各類「未能預知」或「非必需」項目，例如醫療服務、首飾、旅遊等，這類支出通常都是以住戶積蓄支付的；
- (b) 就「備用金」的理念來說，現行入息限額已預留頗高的「備用金」。附件 D 的圖表顯示 2004/05 年度入息限額較實際住戶開支高出約 11 至 26%。這主要是由於現行公式是參考假設租住居所面積與公屋相約來計算住屋開支。按此假設計算的住屋開支遠較實際開支為高，因為輪候冊上的低收入家庭實際上甚少租住面積相當於公屋單位的私人樓宇單位；
- (c) 此外，強積金供款在某程度上是「強制儲蓄」，可從住戶入息中扣除；以及
- (d) 更根本的問題是，與部分倡議者的說法相反，增加「備用金」不會有助提高輪候冊上個別住戶的「儲蓄比率」。此舉只會提高入息限額，從而增加合資格住戶數目，但對輪候冊申請人的「儲蓄比率」不會有任何實質影響。「儲蓄比率」基本上是視乎個人選擇而定。
- (b) 採納開支屬次低四分之一組別住戶的平均非住屋開支來計算非住屋開支**

9. 1997 年之前，我們參照私人樓宇住戶中開支屬最低三分之一組別的平均非住屋開支，用以計算住戶的非住屋開支。自 1997 年起，我們把參照範圍擴大，以涵蓋開支屬較低一半的組別。有建議要求進一步放寬計算方法，剔除開支屬最低四分之一組別（即 25% 或以下）的開支模式。接納這個建議，會平均提高入息限額 12.2%。詳情如下：

<u>住戶人數</u>	<u>2004/05 年度 現行入息限額</u>	<u>2005/06 年度 新入息限額</u>
1	6,600 元	7,700 元(+16.7%)
2	10,000 元	11,600 元(+16.0%)
3	11,700 元	13,300 元(+13.7%)
4	14,000 元	16,300 元(+16.4%)
合資格申請公屋的私人樓宇非業主住戶數目	126 100 (34.4%)	146 000 (39.8%)

10. 原則上，我們認為難以接受完全剔除開支屬最低四分之一組別的開支模式的建議。這組別的住戶最需要房屋資助，在輪候冊申請人中亦佔了很大的比例。剔除這群公屋需要照顧的對象的開支模式，非常值得商榷，因為此舉會嚴重扭曲平均非住屋開支以及輪候冊入息限額的計算結果。我們認同在釐定限額時應剔除個別類別的住戶，例如成員全屬長者和失業人士的住戶，原因是他們的開支模式與其他一般住戶截然不同。繼 2002 年檢討後，我們已從計算中剔除家庭成員全屬長者或非在職人士的住戶。我們相信這個較針對性的方法，已能確保計算得出的非住屋開支，整體上能代表公屋需要照顧的對象的開支模式。

**(c) 採納新和諧式公屋的編配標準來釐定「參考居所面積」**

11. 根據現行公式，用以釐定住屋開支的「參考居所面積」是以過往三年編配予輪候冊申請人的公屋單位的平均面積計算。這個方法的主要缺點，是所得出的「參考居所面積」會隨著可供編配的不同面積公屋單位的數量而變動。從**附件 E**的圖表可見，本年檢討所採納的「參考居所面積」較諸 1998/99 年度用於釐定限額的「參考居所面積」平均增加 8.3%（3 人家庭和 4 人家庭的增幅，分別為 15% 和 14.5%），這主要是由於過去數年有 40 000 多個居屋單位轉作公屋所致。

12. 為免參考居所的面積波動，可行辦法之一，是採納新和諧式公屋的平均編配標準來釐定「參考居所面積」。根據現行方式和新和諧式公屋編配標準釐定「參考居所面積」的比較，載於**附件 F**。採納新和諧式公屋的編配標準，會令 1 人住戶的「參考居所面積」略增，2 人至 4 人住戶的「參考居所面積」則會有頗大減幅。以這個方法釐定的輪候冊入息限額如下：

<u>住戶人數</u>	<u>2004/05 年度 現行入息限額</u>	<u>2005/06 年度 新入息限額</u>
1	6,600 元	6,700 元 (+1.5%)
2	10,000 元	9,400 元 (-6.0%)
3	11,700 元	11,000 元 (-6.0%)
4	14,000 元	13,700 元 (-2.1%)
合資格申請公屋的 私人樓宇非業主住 戶數目	126,100 元 (34.4%)	122,800 元 (33.5%)

13. 這建議理應可為釐定「參考居所面積」提供更理性和客觀的基礎。不過，實施這建議的結果會大幅收緊佔輪候冊申請人大多數的 2 人至 4 人住戶的入息限額。現時經濟剛開始復蘇，我們認為並非採納這個建議的適當時機。不過，我們會繼續注視情況，如有需要時會再行徵詢委員的意見。



14. 上述方案在不同組合下計算得出的入息限額載於**附件 G**，供委員參考。

#### **(d) 釐定輪候冊資產限額的方法**

15. 迄今為止，資產限額都是參照住戶租住私人樓宇六年所需的開支總額釐定。以六年為基準，主要是由於 1998 年開始實施資產限額的時候，公屋平均輪候時間約為六年。自此以後，平均輪候時間持續縮短至目前少於兩年。參照六年租金開支的原有基礎已站不住腳，沿用此基礎亦備受批評。

16. 我們已就如何訂立更合理的方法來釐定輪候冊資產限額，諮詢學者、房委會委員和其他關注團體，惟對如何改善釐定方法未能達成共識。有建議把參照六年租金開支改為兩年的租金開支，以反映目前的平均輪候時間。不過，此舉會令資產限額大幅降低約 67%，公眾未必能夠接納。

17. 有意見認為住戶積蓄與資產限額有某程度的關聯。因此，另一可行方案是以準輪候冊申請人在申請公屋的時候預計應可擁有的合理儲蓄作為資產限額。不過，以住戶儲蓄的概念來訂立客觀的公式，實在非常困難，主要是由於現時既無普遍接納的儲蓄比率，亦無任何關於本港住戶儲蓄的官方統計數字。雖然如此，我們亦曾經嘗試根據入息限額和實際住戶開支的差額計算資產限額。從**附件 D**可見，收入相等於入息限額的住戶，其平均住戶開支平均低於其住戶入息 15%<sup>2</sup>。假設有關於住戶在一段時期內（例如連續 10 年），能夠將其入息的相同百分比作儲蓄之用，資產限額便可根據以下公式計算：

$$\text{資產限額} = \text{每月住戶入息或入息限額} \times 15\% \times 12 \times 10$$

計算所得的資產限額與現行資產限額的比較開列如下：

<u>住戶人數</u>	<u>2004/05 年度 現行資產限額</u>	<u>2005/06 年度 新資產限額</u>
1	170,000 元	120,000 元
2	230,000 元	180,000 元
3	300,000 元	210,000 元
4	350,000 元	260,000 元

18. 以這個新方法計算的修訂資產限額，將大幅低於現行資產限額。無可否認，參照 10 年的「累計儲蓄」並無客觀準則。我們可以假設住戶能夠在超過 10 年的參照期內累積更多儲蓄，使修訂資產限額更貼近

<sup>2</sup> 這個百分比已按過去三年合資格住戶當中不同住戶人數的比重作出調整。

現行資產限額。同樣地，我們亦可以採納其他公式，以期得出相若的資產限額。但是，此舉與沿用六年租金開支作為資產限額同樣無合理依據，我們仍會被批評釐定資產限額的方法缺乏客觀理據。

19. 上述分析說明我們在改變釐定資產限額方法上受到的制肘 — 即使採用另一方法，所產生的資產限額亦不能與現行限額相差太遠，否則市民會難以接納；而若要另行訂立的方法完全不帶任何主觀成分，實在非常困難。考慮到這些實際制肘，以及目前的資產限額水平大致上已為市民大眾接受，我們建議保留現行資產限額作為日後調整的基礎。不過，在作出調整時，我們將不再參照私人樓宇租金變動幅度，而改以甲類消費物價指數反映年內通脹或通縮為基礎。採用甲類消費物價指數的好處，是該指數比租金指標有更廣泛的物價基礎。此外，租金指標可能會因經濟周期而出現較大波動。2004 年第四季甲類消費物價指數較去年上升 0.5%，由於變幅輕微，2005/06 年度資產限額在進位至萬位整數後，會維持不變：

<u>住戶人數</u>	<u>2004/05 年度 現行資產限額</u>	<u>2005/06 年度 建議資產限額</u>
1	170,000 元	170,000 元
2	230,000 元	230,000 元
3	300,000 元	300,000 元
4	350,000 元	350,000 元

**(e) 長者住戶的資產限額**

20. 由於大部分長者申請人都已退休或只有很低的收入，他們大多需要依靠積蓄應付日常生活開支。我們完全同意有充分理由對長者住戶採納另一套資產限額，以配合他們的特別需要。現行的資產限額在某程度上已反映這個考慮因素。舉例來說，2 人和 3 人的「核心」<sup>3</sup>長者住戶適用的資產限額已提高至與 4 人住戶的資產限額看齊。不過，這項放寬措施並不適用於單身長者或非核心長者住戶。現行安排開列如下：

<u>住戶人數</u>	<u>非長者住戶和非核心長者住戶</u>	<u>核心長者住戶</u>
1	170,000 元	170,000 元
2	230,000 元	350,000 元
3	300,000 元	350,000 元
4	350,000 元	350,000 元

<sup>3</sup> 核心家庭是指擁有最少一個家庭核心的家庭。家庭核心是指：

- (i) 一對沒有子女的夫婦；
- (ii) 有一名或以上未婚子女的夫婦；或
- (iii) 有一名或以上未婚子女的單親家長(父親或母親)。

21. 正如理順資產限額的計算方法一樣，我們發現難以根據完全客觀和科學化的基礎來訂立另一條用以釐定長者資產限額的公式。有建議認為應在現行資產限額之上加添一筆相等於 12 個月住戶入息／入息限額的款額；另有建議這筆額外款項的數額應相等於 48 個月的住戶入息／入息限額。不過，這些建議都沒有客觀的理據支持。

22. 但無論如何，被我們諮詢過的團體的普遍共識，是支持以較寬鬆的方式提高長者資產限額。為此，我們建議採取直接務實的方法，把長者住戶的資產限額定為非長者住戶的兩倍。2005/06 年度長者住戶資產限額建議如下：

<u>住戶人數</u>	<u>非長者住戶</u>	<u>長者住戶 (核心及非核心)</u>
1	170,000 元	340,000 元
2	230,000 元	460,000 元
3	300,000 元	600,000 元
4	350,000 元	700,000 元

修訂資產限額應同樣適用於核心及非核心長者住戶，而後者包括無親屬關係成員的長者住戶。

## 整體評估

23. 正如登記於輪候冊的住戶數目清楚顯示，現行釐定輪候冊入息限額的方式，能彈性而靈活地配合過去數年所發生的巨大經濟調整。在 1999/2000 年度至 2003/04 年度期間，我們按相關的物價指數和租金指標調低入息限額，但在這五年期間，每年平均約有 35 000 個住戶成功在輪候冊上登記。反觀 1994/95 年度至 1998/99 年度期間入息限額處於歷來最高水平的時候，每年只有大約 25 000 個住戶在輪候冊上登記。這清楚證明，調整限額只是反映當時的生活水平和租住私人樓宇所需的開支，而並不會妨礙有需要的家庭申請公屋。同樣地，在 1999/2000 年度至 2003/04 年度這五年期間，房委會每年約有 30 000 戶輪候冊申請住戶獲編配公屋。1994/95 年度至 1998/99 年度期間的數字則約為 15 000 戶。

24. 現行釐定入息限額的公式，以 2002 年檢討後所通過的公式為基礎，是房委會歷來最寬鬆的計算公式。我們認為這個公式仍然適用，從合理分配公屋資源的角度來看，我們不認為有迫切需要加以放寬或收緊。我們確實認同計算資產限額的方法仍有改善空間，特別是長者住戶。上文第 19 和第 22 段提出的建議，或許未必完全客觀和科學化，但在考慮到其他具體困難的同時，仍不失為改善現行制度的可行辦法。

## 建議

25. 請委員通過以下各項建議：

- (a) 維持現行經過 2002 年全面檢討並放寬的輪候冊入息限額計算方法；
- (b) 輪候冊資產限額按照甲類消費物價指數的變動而作出相應調整；
- (c) 把長者住戶（核心及非核心）的輪候冊資產限額，定為非長者申請住戶資產限額的兩倍；以及
- (d) 列於**附件 H**所建議的 2005/06 年度輪候冊長者和非長者住戶的入息及資產限額。

## 對財政及人手方面的影響

26. 我們在評估公屋需求和規劃公屋興建量時，已假設輪候冊入息及資產限額會按既定的機制調整。鑑於目前沒有住戶資產方面的官方數據，我們無法準確判定，改變輪候冊長者和非長者住戶的資產限額計算方法的建議，會可能帶來的影響。

## 公眾反應及公布事宜

27. 對於今年的輪候冊入息及資產限額檢討，傳媒和公眾都可能甚感興趣。我們建議不放寬釐定輪候冊入息限額的方法，可能會受到一直要求進一步放寬入住公屋資格的人士批評。不過，2005/06 年度建議的入息限額，是自 1998/99 年度起六年以來首次略為提高，我們相信會得到市民大眾普遍接受。而我們建議大幅提高長者住戶的資產限額，相信亦會得到廣泛支持。

28. 我們會就今次檢討的結果發出新聞稿。2005/06 年度經修訂的入息及資產限額，會在房委會網頁和輪候冊申請表上公布。

## 徵詢意見

29. 請委員通過第 25 段所述的建議。

資助房屋小組委員會秘書徐靜芳  
電話：2761 6834  
傳真：2761 0019

檔號：HD(CR)30/1/177  
（策略處）  
日期：2005年3月8日

## 現行釐定輪候冊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」作為計算基準。住戶開支包括住屋開支和非住屋開支：
  - (a) *住屋開支*：指住戶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。把過去三年輪候冊申請人獲編配公屋單位的平均面積，乘以政府統計處抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，便得出確實的數字。計算時會採用不同住戶人數組別的相應不劃一每平方米租金或整體平均每平方米租金，視乎何者較高而定，並會剔除所有轉作公屋的居屋單位和編配予 4 人家庭的 3 睡房單位。
  - (b) *非住屋開支*：指私人樓宇租戶中，開支屬較低一半者的平均住戶開支。把政府統計處進行的住戶開支統計調查所得的數字，每年按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動幅度調整，便得出這個數字。在計算非住屋開支時，會剔除成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式。
- 不同住戶人數組別的輪候冊入息限額，為有關上述兩大項開支的總和，再加 5%「備用金」。

### 輪候冊資產限額

- 輪候冊資產限額定於住戶租住私人樓宇單位六年所需款項的水平。

### 每年調整

- 輪候冊入息及資產限額，每年年初都會依據對上一年第四季所得的最新統計數字進行檢討。

### 強積金供款

- 申請公屋時，按強制性公積金（簡稱「強積金」）計劃所作的法定供款，可從住戶入息中扣除。換言之，對須把收入 5% 用作強積金供款的住戶而言，其實際的輪候冊入息限額較指定限額高出約 5.26%。

**在 2002 年通過的  
改善釐定輪候冊入息及資產限額機制的措施**

- (i) 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；
- (ii) 假如不劃一每平方米租金高於整體平均每平方米租金，在評定不同住戶人數組別的住屋開支時，採用相應的不劃一每平方米租金；
- (iii) 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；
- (iv) 計算輪候冊申請人的入息限額時，把相等於住戶開支總額的 5% 作為「備用金」包括在內；
- (v) 採用對上一年第四季所得的數據來進行每年檢討；以及
- (vi) 作為常規，採納根據修訂公式釐定的入息及資產限額。

**按現行方法釐定的2005/06年度輪候冊入息限額**  
(採用2004年第四季數據)

- A. 租金\*
- 以平均住所面積乘以每平方米租金\*算出
  - 平均住所面積相等於2001/02至2003/04年度輪候冊申請人平均編配面積^
  - 據政府統計處進行的2004年第四季租金調查所得，私人樓宇單位（面積為69.9平方米或以下）的不劃一每平方米租金和整體平均每平方米租金+

住戶人數	每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積）
1	134
2	126
整體平均數	126

B. 平均非住屋開支

- 以1999/2000年度住戶開支統計調查@中，開支屬較低一半的私人永久房屋住戶和私人臨時房屋住戶的開支模式為基準，再按甲類消費物價指數（不包括租金、差餉、地租和管理費）調整至2004年第四季的數字。成員全屬長者或非工作人士的住戶已從計算中剔除。

住戶人數	平均住所面積 ^ (平方米室內樓面面積)	住屋開支 * (元/月)	非住屋開支 (元/月)	住戶開支總額 (元/月)	推算入息限額# (元/月)	現行入息限額 (元/月)	增減幅度 (元/月)	(%)
1	16.8	2,251	4,055	6,306	<b>6,600</b>	6,600	0	0.0%
2	24.8	3,125	6,481	9,606	<b>10,100</b>	10,000	100	1.0%
3	33.0	4,158	7,164	11,322	<b>11,900</b>	11,700	200	1.7%
4	39.5	4,977	8,685	13,662	<b>14,300</b>	14,000	300	2.1%
5	43.3	5,456	9,839	15,295	<b>16,100</b>	15,800	300	1.9%
6	46.8	5,897	10,851	16,748	<b>17,600</b>	17,300	300	1.7%
7	51.1	6,439	11,761	18,200	<b>19,100</b>	18,700	400	2.1%
8	53.6	6,754	12,592	19,346	<b>20,300</b>	19,800	500	2.5%
9	58.9	7,421	13,355	20,776	<b>21,800</b>	21,300	500	2.3%
10人或以上	63.0	7,938	14,064	22,002	<b>23,100</b>	22,600	500	2.2%
平均數	-	-	-	-	-	-	-	1.8%
入息低於輪候冊入息及資產限額的私人樓宇非業主住戶數目 ~								
1人					42,800	42,800	0	0.0%
2人或以上					84,900	83,300	1,600	1.9%
總數					127,700	126,100	1,600	1.3%
佔全港私人樓宇非業主住戶總數的百分比**					34.9%	34.4%		

註：\* 包括實用面積少於70平方米的私人樓宇單位的租金、差餉和管理費。

^ 在計算平均住所面積時，剔除轉作租住用途的居屋單位和編配予4人家庭的3睡房單位。

+ 包括租住獨立單位、房間、床位等的家庭。

@ 最新資料來源。

# 包括5%備用金。

~ 把建議入息限額與政府統計處進行綜合住戶統計調查所得的入息數據對照而得出的有關資料。

※ 根據政府統計處的資料，估計在2004年第四季，全港私人樓宇非業主住戶的總數約為366 400個。



**按現行方法釐定的2005／06年度輪候冊入息限額**  
(採用2004年第四季數據)

住戶人數	租金	6年租金開支	推算資產限額 (元)	現行資產限額 (元)	增減幅度 (%)
1	2,251	162,072	<b>160,000</b>	170,000	-5.9%
2	3,125	225,000	<b>230,000</b>	230,000	0.0%
3	4,158	299,376	<b>300,000</b>	300,000	0.0%
4	4,977	358,344	<b>360,000</b>	350,000	2.9%
5	5,456	392,832	<b>390,000</b>	390,000	0.0%
6	5,897	424,584	<b>420,000</b>	420,000	0.0%
7	6,439	463,608	<b>460,000</b>	450,000	2.2%
8	6,754	486,288	<b>490,000</b>	470,000	4.3%
9	7,421	534,312	<b>530,000</b>	520,000	1.9%
10	7,938	571,536	<b>570,000</b>	560,000	1.8%
					(平均數：0.7%)

註：在計算平均住所面積時，不包括轉作租住用途的居屋單位和編配予4人家庭的3睡房單位。

## 輪候冊入息限額與實際住戶開支的比較

按照現行公式：

住戶人數	2004/05年度輪候冊入息限額			2003年第四季的實際住戶開支（在住戶開支統計調查中，開支屬較低一半者的實際住戶開支）			(C) / (F)
	(A) 住屋開支 (元)	(B) 非住屋開支* (元)	(C) 入息限額 (元)	(D) 住屋開支 (元)	(E) 非住屋開支 (元)	(F) 住戶開支總額 (元)	
1	2,321	3,979	<b>6,600</b>	1,705	3,536	<b>5,241</b>	<b>125.9%</b>
2	3,150	6,359	<b>10,000</b>	2,837	6,181	<b>9,018</b>	<b>110.9%</b>
3	4,133	7,029	<b>11,700</b>	3,194	6,808	<b>10,002</b>	<b>117.0%</b>
4	4,838	8,522	<b>14,000</b>	3,350	8,522	<b>11,872</b>	<b>117.9%</b>
5人或以上	5,418 – 7,711	9,654 – 13,799	<b>15,800 – 22,600</b>	3,971 – 5,265	9,654 – 13,799	<b>13,624 – 19,064</b>	<b>116.0% - 118.5%</b>

\* 剔除成員全屬長者或非工作人士的住戶

輪候冊申請人獲編配公屋單位的平均面積（以每平方米室內樓面面積計算）

住戶人數	計算1998/99年度 輪候冊限額時採用 的平均編配單位面積 ( 1994/95年度至1996/97年度 )	計算2005/06年度 輪候冊限額時採用 的平均編配單位面積 ( 2001/02年度至2003/04年度 )
1	16.1	16.8 (+4.3%)
2	24	24.8 (+3.3%)
3	28.7	33.0 (+15.0%)
4	34.5	39.5 (+14.5%)
5	39	43.3 (+11.0%)
6	44	46.8 (+6.4%)
7	48.6	51.1 (+5.1%)
8	52	53.6 (+3.1%)
9	55.2	58.9 (+6.7%)
10人或以	55.5	63.0 (+13.5%)
		整體平均數：+8.3%

## 採用現行方法與新和諧式公屋「參考居所面積」計算輪候冊入息限額的比較

住戶 人數	2004/05年度 現行輪候冊 入息限額	2005/06年度輪候冊入息限額					
		採用現行方法			採用新和諧式公屋 最大和最小單位的 平均面積		
		採納的平均獲分配單位面積 (01/02至03/04) (平方米室內樓面面積)	輪候冊入息限額 (元)	與現行輪候冊入息限額 比較的增減幅度 (%)	新和諧式公屋單位類型的平均編配標準(與現行方法比較的增減幅度(%)) (平方米室內樓面面積)	輪候冊入息限額 (元)	與現行輪候冊入息限額比較的增減幅度 (%)
1人	6,600	16.8	6,600	0.0%	17.6 (+4.8%)	6,700	1.5%
2人	10,000	24.8	10,100	1.0%	19.7 (-20.6%)	9,400	-6.0%
3人	11,700	33.0	11,900	1.7%	26.0 (-21.2%)	11,000	-6.0%
4人	14,000	39.5	14,300	2.1%	35.0 (-11.4%)	13,700	-2.1%
5人	15,800	43.3	16,100	1.9%	44.4 (+2.5%)	16,200	2.5%
6人	17,300	46.8	17,600	1.7%	49.1 (+4.9%)	17,900	3.5%
7人	18,700	51.1	19,100	2.1%	49.1 (-3.9%)	18,800	0.5%
8人	19,800	53.6	20,300	2.5%	70.1 (+30.8%)	22,500	13.6%
9人	21,300	58.9	21,800	2.3%	77.7 (+31.9%)	24,300	14.1%
10人或以上	22,600	63.0	23,100	2.2%	84.5 (+34.1%)	25,900	14.6%
平均數	-		-	1.8%	(+5.2%)	-	3.6%
截至2004年第四季入息低於輪候冊入息限額的私人樓宇非業主住戶數目							
合計	126,100	127,700		1.3%	122,800		-2.6%
佔私人樓宇非業主住戶總數的百分比							
整體計算	34.4%	34.9%		1.3%	33.5%		-2.6%

以不同方案釐定2005/06年度輪候冊入息限額的一覽表

附件G

住戶人數	2004/05年度 輪候冊入息 及資產限額	基本方案 以現行方法釐定 2005/06年度 輪候冊入息及資產限額		方案1 備用金為10%		方案2 採用「第26%至50%」 開支組別（剔除成員全屬 長者或非工作人士的住戶） 的平均非住屋開支		方案3 採用新和諧式公屋 最大和最小單位 的平均面積		方案4 同時採用方案1及方案2		方案5 同時採用方案1及方案3		方案6 同時採用方案2及方案3		方案7 同時採用方案1、方案2 及方案3	
	(元)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)	(元)	與現行輪候冊入 息及資產限額比 較的增減幅度 (%)
1人	6,600	6,600	0.0%	6,900	4.5%	7,700	16.7%	6,700	1.5%	8,100	22.7%	7,100	7.6%	7,800	18.2%	8,200	24.2%
2人	10,000	10,100	1.0%	10,600	6.0%	11,600	16.0%	9,400	-6.0%	12,200	22.0%	9,900	-1.0%	11,000	10.0%	11,500	15.0%
3人	11,700	11,900	1.7%	12,500	6.8%	13,300	13.7%	11,000	-6.0%	13,900	18.8%	11,500	-1.7%	12,400	6.0%	13,000	11.1%
4人	14,000	14,300	2.1%	15,000	7.1%	16,300	16.4%	13,700	-2.1%	17,100	22.1%	14,400	2.9%	15,700	12.1%	16,400	17.1%
5人	15,800	16,100	1.9%	16,800	6.3%	17,700	12.0%	16,200	2.5%	18,600	17.7%	17,000	7.6%	17,900	13.3%	18,700	18.4%
6人	17,300	17,600	1.7%	18,400	6.4%	19,200	11.0%	17,900	3.5%	20,100	16.2%	18,700	8.1%	19,500	12.7%	20,400	17.9%
7人	18,700	19,100	2.1%	20,000	7.0%	20,600	10.2%	18,800	0.5%	21,600	15.5%	19,700	5.3%	20,300	8.6%	21,300	13.9%
8人	19,800	20,300	2.5%	21,300	7.6%	21,700	9.6%	22,500	13.6%	22,700	14.6%	23,600	19.2%	23,900	20.7%	25,000	26.3%
9人	21,300	21,800	2.3%	22,900	7.5%	23,100	8.5%	24,300	14.1%	24,200	13.6%	25,500	19.7%	25,600	20.2%	26,800	25.8%
10人以上	22,600	23,100	2.2%	24,200	7.1%	24,300	7.5%	25,900	14.6%	25,400	12.4%	27,200	20.4%	27,100	19.9%	28,400	25.7%
平均數	-	-	1.8%		6.6%		12.2%		3.6%		17.6%		8.8%		14.2%		19.5%
在2004年第四季入息低於輪候冊入息及資產限額的私人樓宇非業主住戶數目																	
1人	42,800	42,800	0.0%	45,100	5.4%	49,600	15.9%	45,000	5.1%	51,000	19.2%	45,100	5.4%	49,900	16.6%	51,000	19.2%
2人或以上	83,300	84,900	1.9%	88,500	6.2%	96,400	15.7%	77,800	-6.6%	99,500	19.4%	84,000	0.8%	91,000	9.2%	95,500	14.6%
總數	126,100	127,700	1.3%	133,600	5.9%	146,000	15.8%	122,800	-2.6%	150,500	19.3%	129,100	2.4%	140,900	11.7%	146,500	16.2%
合資格住戶佔私人樓宇非業主住戶的百分比																	
1人	42.6%	42.6%	0.0%	44.9%	5.4%	49.4%	15.9%	44.8%	5.1%	50.7%	19.2%	44.9%	5.4%	49.7%	16.6%	50.7%	19.2%
2人或以上	31.3%	31.9%	1.9%	33.3%	6.2%	36.3%	15.7%	29.3%	-6.6%	37.4%	19.4%	31.6%	0.8%	34.2%	9.2%	35.9%	14.6%
整體	34.4%	34.9%	1.3%	36.5%	5.9%	39.8%	15.8%	33.5%	-2.6%	41.1%	19.3%	35.2%	2.4%	38.5%	11.7%	40.0%	16.2%

註：

1. 2004年第四季私人樓宇非業主住戶數目：

1人	100 500
2人或以上	265 900
整體	366 400

2005/06年度建議輪候冊長者和非長者申請住戶的入息及資產限額

住戶人數	2004/05年度 現行輪候冊 入息限額	2005/06年度 建議輪候冊 入息限額		2004/05年度 現行輪候冊 資產限額			2005/06年度 建議輪候冊 資產限額					
	(元)	(元)	與現行輪候冊 入息限額比較 的增減幅度 (%)	非長者 住戶 (元)	非核心 長者住戶 (元)	核心 長者住戶 (元)	非長者 住戶 (元)	與現行輪 候冊資產 限額比較 的增減 幅度 (%)	非核心 長者住戶 (元)	與現行輪 候冊資產 限額比較 的增減 幅度 (%)	核心 長者住戶 (元)	與現行輪 候冊資產 限額比較 的增減 幅度 (%)
1人	6,600	6,600	0.0%	170,000	170,000	170,000	170,000	0%	340,000	100%	340,000	100%
2人	10,000	10,100	1.0%	230,000	230,000	350,000	230,000	0%	460,000	100%	460,000	31.4%
3人	11,700	11,900	1.7%	300,000	300,000	350,000	300,000	0%	600,000	100%	600,000	71.4%
4人	14,000	14,300	2.1%	350,000	350,000	350,000	350,000	0%	700,000	100%	700,000	100%
5人	15,800	16,100	1.9%	390,000	-	-	390,000	0%	-	-	-	-
6人	17,300	17,600	1.7%	420,000	-	-	420,000	0%	-	-	-	-
7人	18,700	19,100	2.1%	450,000	-	-	450,000	0%	-	-	-	-
8人	19,800	20,300	2.5%	470,000	-	-	470,000	0%	-	-	-	-
9人	21,300	21,800	2.3%	520,000	-	-	520,000	0%	-	-	-	-
10人或上	22,600	23,100	2.2%	560,000	-	-	560,000	0%	-	-	-	-
平均數	-	-	1.8%	-	-	-	-	0%	-	-	-	-

符合申請公屋資格的私人樓宇非業主住戶的估計數目

年度	在修訂當時的 輪候冊入息限額前 符合申請公屋資格的 私人樓宇非業主住戶 估計數目  (a)	在修訂輪候冊入息限額後 符合申請公屋資格的 私人樓宇非業主住戶 估計數目  (b)	符合申請公屋資格的 私人樓宇非業主住戶 估計數目的增減  (a)-(b)
2000 年第三季	130 700	122 100	-8 600
2001 年第四季	129 600	127 900	-1 700
2002 年第四季	137 100	134 000	-3 100
2003 年第四季	129 300	123 100	-6 200
2004 年第四季	126 100	127 700	+1 600

輪候冊新登記申請人數目和獲編配公屋的輪候冊申請人數目  
( 1994/1995 至 2003/2004 年度 )

年度	輪候冊新登記 申請人數目	獲編配公屋的輪候冊 申請人數目
1994/1995	24 300	15 300
1995/1996	21 000	12 500
1996/1997	25 900	12 200
1997/1998	28 800	12 600
1998/1999	26 400	20 600
<b>平均數</b>	<b>25 300</b>	<b>14 600</b>
年度		
1999/2000	25 000	22 500
2000/2001	31 300	27 900
2001/2002	37 500	41 900
2002/2003	46 100	30 900
2003/2004	35 100	27 600
<b>平均數</b>	<b>35 000</b>	<b>30 200</b>