

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1060/05-06(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會
2006年3月17日會議

租住公屋輪候冊申請人的入息及資產限額

背景資料簡介

目的

本文件旨在載述檢討租住公屋輪候冊申請人的入息及資產限額的背景，並綜述房屋事務委員會(下稱“事務委員會”)委員就此事所表達的主要關注事項。

背景

2. 房屋委員會(下稱“房委會”)的既定政策是每年檢討租住公屋(下稱“公屋”)輪候冊的入息及資產限額，以確保只向有真正需要的人士(即未能負擔租住私人樓宇的人士)提供公屋。截至2005年3月31日為止，公屋輪候冊上共有約91 000名輪候人士。

釐定輪候冊入息及資產限額的機制

3. 釐定公屋輪候冊入息及資產限額的機制主要以“住戶開支”作為計算基準。扼要而言，“住戶開支”包括住屋開支及非住屋開支——

- (a) 住屋開支包括在過去3年租住與輪候冊申請人所獲編配公屋單位的平均面積相若的私人樓宇單位，所需支付的租金、差餉和管理費；及
- (b) 非住屋開支指私人樓宇中開支屬較低一組的非業主住戶的平均住戶開支。

4. 在2002年4月以前，不同家庭人數組別的輪候冊入息限額，為有關上述兩大開支的總和。輪候冊資產限額定於住戶租用私人樓宇單位6年所需款項的水平。在每次進行周年檢討工作時，均會使用上一年第四季所得的最新統計數字作為依據。

檢討有關機制

5. 房委會在1999至2000年度和2000至01年度凍結輪候冊的入息及資產限額。在2001年2月進行周年檢討後，房委會決定將輪候冊申請人的入息及資產限額分別調低7.5%及6.5%，以反映租金、樓價及一般價格水平急劇下跌的情況。該項決定引起公眾深切關注。事務委員會委員曾先後舉行數次會議討論此事。委員質疑訂定該等限額的現行機制是否健全。事務委員會於2001年3月5日通過一項議案，對房委會調低入息及資產限額的決定表示遺憾。該項議案的措辭載於**附錄I**。為了釋除委員的疑慮，政府當局承諾在訂定2002至03年度的入息及資產限額前檢討該項機制。

6. 政府當局在2001年12月3日向事務委員會簡報上述檢討的初步結果。所得結果大多與居者有其屋計劃的入息及資產限額有關。至於公屋輪候冊的入息及資產限額，政府當局就下列各項主要考慮因素徵詢委員的意見 ——

- (a) 應否採用不同家庭人數組別的不劃一每平方米租金而非使用劃一每平方米租金，以評估住戶開支；
- (b) 在釐定輪候冊資產限額時，應否參考住戶租用私人樓宇單位6年所需款項的水平；及
- (c) 應否嚴格遵守根據已通過公式計算所得的入息及資產限額。

7. 在2001年12月至2002年2月間，事務委員會曾先後舉行4次會議研究此事，其中包括與6個代表團體進行會面。經考慮代表團體的意見後，事務委員會就釐定公屋輪候冊入息及資產限額的機制提出數項建議如下 ——

- (a) 將20平方米以下單位及床位租金納入住屋開支統計；
- (b) 按不同家庭人口計算每平方米租金開支；
- (c) 在計算非住屋開支時應預留住戶收入的10%作為“備用金”；及
- (d) 非住屋開支應改以次低四分之一平均數計算，即只計算開支為26-50%家庭的非住屋開支。

8. 事務委員會在2002年1月7日會議上通過一項有關此事的議案，議案措辭載於**附錄II**。為了重申委員的意見，事務委員會在2002年2月25日通過另一項措辭相若的議案。該項議案的措辭載於**附錄III**。委員並要求任何調低入息及資產限額的決定，應只適用於在新政策公布後提交的申請。

9. 在2002年2月28日，房委會採取一系列措施以理順和放寬評定輪候冊入息及資產限額的機制和公式。此等措施包括在評估住屋開支時，在適用情況下採用較高的不劃一每平方米租金；在計算非住屋開支時，剔除長者及非工作人士住戶的開支模式；以及在計算輪候冊入息限額時加入5%備用金。此等措施與事務委員會提出的部分建議一致。有關上述改善措施的詳情載於**附錄IV**。

調整輪候冊入息及資產限額

10. 其後，對輪候冊入息及資產限額作出的調整，均按照房委會通過的經修訂公式進行。鑒於私人樓宇的租金水平及消費物價指數均告下跌，由2001-02年度至2004-05年度，當局每年均有就輪候冊入息及資產限額作出下調。

11. 為了盡量減輕入息及資產限額下調對已名列輪候冊的申請人所造成的影響，房委會自2002年起採取下列安排——

- (a) 所有在當年3月31日或以前已通過審查的輪候冊申請人，將獲豁免受到由同年4月1日開始調低的輪候冊入息及資產限額所規限；及
- (b) 對於未能通過入息及資產審查的輪候冊申請人，如後來因入息及資產限額修訂或家庭狀況證實有變而符合當時適用的資格準則，則可在兩年內恢復原來的公屋申請。

12. 儘管採取了上述安排，事務委員會委員始終關注到任何調低入息及資產限額之舉，均難免會導致一定數目已在公屋輪候冊的人士被拒諸門外。此外，政府當局並未全數採納上文第7段所綜述，由事務委員會提出以改善釐定入息及資產限額的公式的所有建議。過去數年，當政府當局就調低公屋輪候冊入息及資產限額的建議諮詢事務委員會時，事務委員會均通過議案，促請房委會不要下調有關限額。自2002年開始就此通過的議案的措辭載於**附錄V**。

2005至06年度的輪候冊入息及資產限額

13. 在進行2004至05年度檢討時，政府當局承諾在檢討2005至06年度的限額時再次檢視所採用的機制。在事務委員會2005年2月7日會議上，政府當局向委員簡述房委會如何檢討修改釐定2005至06年度的輪候冊入息及資產限額。據政府當局表示，按照2002年採取的經修訂公式計算，輪候冊入息及資產限額應分別平均提高1.7%及0.7%。在該次會議上，政府當局亦向委員簡報當局對事務委員會及其他人士先前提出的下述修改限額計算公式的建議進行的初步評估——

- (a) 將備用金所佔的百分比由目前的住戶總開支的5%增至10%；
- (b) 在計算平均非住屋開支時，參照開支屬次低四分之一(即26%至50%)開支組別住戶的非住屋開支；
- (c) 計算住屋開支時，採取新和諧式公屋的編配標準釐定“參考單位面積”；及
- (d) 提高長者住戶的資產限額。

14. 據政府當局表示，如實施第13(a)及(b)段所載建議，入息限額將大幅上升。至於第13(c)段所載的建議，則會令整體的入息及資產限額有所增加。然而，鑒於長者一般須以積蓄幫補日常開支，政府當局同意有放寬長者住戶資產限額的空間。

15. 在上述會議席上，部分委員要求當局更大幅度調高輪候冊入息限額，而事務委員會則普遍支持調高長者住戶資產限額的建議。

16. 房委會在2005年3月14日通過將輪候冊入息限額平均提高1.8%的建議，而資產限額則維持不變。至於長者住戶的資產限額，則訂定於非長者申請人資產限額兩倍的水平。

17. 2001-02年度至2005-06年度的輪候冊入息及資產限額調整幅度載於**附錄VI**。1998-99年度至2005-06年度的輪候冊入息限額則載於**附錄VII**。

18. 相關文件連同其超文本連結的一覽表載於**附錄VIII**。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年3月15日

**房屋事務委員會於2001年3月5日會議上
通過有關“調低合資格家庭申請公屋和居屋
單位的入息及資產限額的建議”的議案**

“本委員會強烈譴責房屋委員會在未諮詢公眾及本委員會前倉卒通過調低公屋及居屋申請家庭的入息及資產上限；並要求房屋委員會暫緩實施新限額，重新檢討現有機制並進行詳盡諮詢。”

**房屋事務委員會於2002年1月7日會議上
通過有關“檢討租住公屋申請人的入息及資產限額”的議案**

“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 ——

- (a) 將20平方米以下單位及床位租金納入住屋開支統計；
- (b) 按不同家庭人口計算每平方米租金開支；
- (c) 非住屋開支應計算預留收入的10%作為備用金；及
- (d) 非住屋開支應改以次低四分之一平均數計算，即只計算開支為26-50%家庭的非住屋開支。”

**房屋事務委員會於2002年2月25日會議上
通過有關“檢討租住公屋申請人的入息及資產限額”的議案**

“本委員會反對房屋署於2002年2月7日房屋委員會集思會上提出的申請公屋入息限額新方案，並要求房屋委員會接納本委員會於2002年1月7日通過的決議案內的4點建議如下：

- (a) 將20平方米以下單位及床位租金納入住屋開支統計；
- (b) 按不同家庭人口計算每平方米租金開支；
- (c) 非住屋開支應計算預留收入的10%作為備用金；及
- (d) 非住屋開支應改以次低四分之一平均數計算，即只計算開支為26%至50%家庭的非住屋開支。”

**房屋委員會在2002年2月28日通過的
改善釐定輪候冊入息及資產限額機制的措施**

- (a) 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；
- (b) 假如不劃一每平方米租金高於整體平均每平方米租金，在評估不同家庭人數組別的住屋開支時，採用相應的不劃一每平方米租金；
- (c) 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；
- (d) 計算輪候冊申請家庭的入息限額時，把相等於住戶開支總額的5%作為備用金包括在內；
- (e) 採用對上一年第四季所得的資料來進行每年檢討；及
- (f) 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。

**房屋事務委員會在2002至2004年期間所通過有關
調低租住公屋輪候冊入息及資產限額的議案**

會議日期	議案措辭
2002年2月25日	“本委員會要求任何調低入息及資產限額的決定，只適用於新政策公布後提交的申請個案，而在公布前已提交的申請，則只須符合提交申請時的標準即可繼續輪候公屋。”
2003年3月18日	“鑒於政府今年將提出一系列增加公共收費建議，將增加市民的生活負擔；本委員會動議要求房屋委員會今年對公屋輪候冊入息及資產限額不作出調整。”
2004年3月8日	“本會對房屋委員會資助房屋小組委員會對輪候公屋入息限額的計算方法不認同，要求考慮本會議員意見，重新檢討。 同時，因調低輪候公屋入息限額而導致超過六千戶輪候人士被剔除輪候冊之外，會違反現時合資格人士輪候入住公屋的期望，故本會不同意房屋署建議調低輪候公屋入息限額，並建議凍結2004-05年的輪候公屋入息限額。”

由2001-02年度至2005-06年度對
輪候冊申請人的入息及資產限額作出的調整

年度	入息限額調整	資產限額調整
2001-02	-7.5%	-6.5%
2002-03	-5.0% ¹	-10.0%
2003-04	-3.8%	-5.1%
2004-05	-4.3%	-8.9%
2005-06	+1.8%	維持不變 (長者住戶的 資產限額訂定於 非長者申請人資產 限額兩倍的水平)

¹ 須注意的是，在2002年實施經修訂的機制後，單身人士的入息限額已增加了16%。

租住公屋輪候冊申請人的入息及資產限額
由1998-99年度至2005-06年度的輪候冊入息限額

家庭人數	1998-99 年度輪候冊 入息限額 (元)	1999-2000 年度輪候冊 入息限額 (元)	2000-01 年度輪候冊 入息限額 (元)	2001-02 年度輪候冊 入息限額 (元)	2002-03 年度輪候冊 入息限額 (元)	2003-04 年度輪候冊 入息限額 (元)	2004-05 年度輪候冊 入息限額 (元)	現行 2005-06 年度輪候冊 入息限額 (元)
1人	6,600	6,600	6,600	6,200	7,200	6,900	6,600	6,600
2人	11,900	11,900	11,900	11,000	10,800	10,400	10,000	10,100
3人	14,800	14,800	14,800	13,700	12,500	12,200	11,700	11,900
4人	17,700	17,700	17,700	16,400	14,800	14,600	14,000	14,300
5人	19,200	19,200	19,200	17,800	17,100	16,500	15,800	16,100
6人	20,700	20,700	20,700	19,200	18,900	18,100	17,300	17,600
7人	23,500	23,500	23,500	21,800	20,400	19,600	18,700	19,100
8人	26,200	26,200	26,200	24,300	21,600	20,700	19,800	20,300
9人	28,700	28,700	28,700	26,600	23,400	22,300	21,300	21,800
10人 或以上	30,700	30,700	30,700	28,400	25,000	23,600	22,600	23,100

租住公屋輪候冊申請人的入息及資產限額

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2001年2月5日	立法會 CB(1)1742/00-01號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg050201.pdf)
房屋事務委員會	2001年3月5日	立法會 CB(1)708/00-01(05)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/a708c05.pdf) 立法會 CB(1)1927/00-01號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg050301.pdf)
房屋事務委員會	2001年12月3日	立法會 CB(1)429/01-02(04)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/papers/hg1203-cb1-429-4c.pdf) 立法會 CB(1)717/01-02號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/minutes/hg011203.pdf)
房屋事務委員會	2001年12月20日	立法會 CB(1)647/01-02(06)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/papers/hg1220cb1-647-6c.pdf) 立法會 CB(1)914/01-02號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/minutes/hg011220.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2002年1月7日	立法會CB(1)724/01-02(06)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/papers/hg0107cb1-724-6c.pdf 立法會CB(1)966/01-02號文件 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/minutes/hg020107.pdf
房屋事務委員會	2002年2月25日	立法會CB(1)1365/01-02號文件 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/minutes/hg020225.pdf 立法會CB(1)1419/01-02號文件 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/papers/hg0225cb1-1419-c.pdf
香港房屋委員會 (下稱“房委會”)	2002年2月28日	房委會就修訂釐定入息及資產限額的機制所發出的新聞稿 http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/news/pressreleases/0,,2-0-743--0,00.html
房屋事務委員會	2003年3月18日	立法會CB(1)1129/02-03(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0318cb1-1129-3-c.pdf 立法會CB(1)1492/02-03號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030318.pdf
房屋事務委員會	2004年3月1日	立法會CB(1)1112/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0301cb1-1112-3c.pdf 立法會CB(1)1446/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040301.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2004年3月8日	立法會CB(1)1210/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0308cb1-1210-3c.pdf 立法會CB(1)1641/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040308.pdf
房委會	2004年3月11日	房委會就2004至05年度入息及資產限額和承諾在隨後一年作出檢討前再次 詳細審視計算公式所發出的新聞稿 http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/news/pressreleases/0,,2-0-9322--0,00.html
房屋事務委員會	2005年2月7日	立法會CB(1)832/04-05(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0207cb1-832-3c.pdf 立法會CB(1)832/04-05(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0207cb1-832-4c.pdf 立法會CB(1)1093/04-05號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050207.pdf
房委會	2005年3月14日	房委會就2005至06年度入息及資產限額所發出的新聞稿 http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/news/pressreleases/0,,2-0-12550--0,00.html