

立法會房屋事務委員會

2007/08 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

目的

本文件旨在向委員簡述 2007/08 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討的結果。

檢討

2. 有關檢討的結果，載於房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄（見附件）。總的來說，2007/08 年度入息和資產限額較 2006/07 年度的限額分別平均上升 5.2% 和 1.8%。約有 119 600 個私人樓宇非業主住戶 (31.7%) 符合資格申請公屋，較現時的 116 900 戶 (31%) 增加 2 700 戶。

3. 請委員備悉是次檢討的結果。資助房屋小組委員會將於 2007 年 3 月 12 日審議檢討結果。

房屋署

2007 年 2 月

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2007/08 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

目的

本文件旨在檢討 2007/08 年度公屋輪候冊入息和資產限額。

背景

2. 房屋委員會（下稱「房委會」）的工作目標，是向有真正需要的家庭，即不能負擔租住私人樓宇的人士，提供資助租住公屋（下稱「公屋」）。房委會訂立輪候冊入息和資產限額，衡量住戶在租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他非住屋開支所需的入息水平，以界定符合申請公屋的資格。凡入息和資產不超過所訂限額的家庭，均視作不能負擔租住私人樓宇，而符合資格申請公屋。為確保限額確切反映當前的社會經濟狀況，房委會既定的做法是每年都檢討和修訂有關限額。

3. 現行釐定輪候冊入息和資產限額的方法於 2002 年全面檢討後訂立。資助房屋小組委員會於 2005 年決定把長者住戶的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍，並於 2006 年進一步決定參照甲類消費物價指數的變動來調整資產限額。釐定輪候冊入息和資產限額方法的運作，載於**附件 A**。

檢討

4. 輪候冊入息和資產限額的評估，主要受甲類消費物價指數的變動、私人樓宇租金水平和「參考單位」面積¹所影響。今年的檢討，我們亦採用了2006年6月政府統計處所發表2004/05年度住戶開支統計調查²的最新住戶開支統計數據。簡言之，

- (a) 自2006年3月對上一次檢討以來，甲類消費物價指數和私人樓宇租金水平隨整體經濟趨勢而上升；
- (b) 過去公屋大單位供應量過多問題，繼續有所改善，「參考單位」面積因而縮減；以及
- (c) 據2004/05年度住戶開支統計調查的結果顯示，不同住戶的開支模式過去數年明顯改變。較1999/2000年度住戶開支統計調查，2人家庭的非住屋開支顯著增加，3人家庭和4人家庭的開支則略為下跌。

5. 釐定輪候冊入息和資產限額的主要參數在2006年第四季的最新狀況如下：

	<u>2005年第四季</u>	<u>2006年第四季</u> (變幅%)
(a) 私人樓宇單位 不劃一每平方米租 金 (以每平方米 室內樓面面積 計算)		
— 1人	142元	145元(+2.1%)
— 2人	130元	139元(+6.9%)
— 整體*	130元	135元(+3.8%)

¹ 採用「參考單位」，是要評估租住與公屋相若的私人樓宇單位所需開支。「參考單位」的面積是參照過去三年編配予輪候冊申請人的公屋單位的平均面積釐定，惟所有轉自居屋的單位和編配予4人家庭的3睡房單位一律不包括在內。

² 住戶開支統計調查提供了有關私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的平均住戶開支的統計數據，成為計算輪候冊入息限額時評估不同家庭人數住戶的非住屋開支的基礎。政府統計處每五年才進行一次住戶開支統計調查，在兩次調查之間進行的檢討，所使用的住戶開支是按甲類消費物價指數（剔除住屋開支部分）的變動作調整。是次檢討採用了2006年6月政府統計處所發表2004/05年度住戶開支統計調查的結果，而去年的檢討仍採用1999/2000年度住戶開支統計調查所得的數據。

(b)	參考單位面積	2002/03 年度至 2004/05 年度	2003/04 年度至 2005/06 年度
	(以室內樓面面積計)		
	— 1 人	16.3 平方米	16.0 平方米 (-1.8%)
	— 2 人	24.6 平方米	24.0 平方米 (-2.4%)
	— 3 人	32.5 平方米	31.5 平方米 (-3.1%)
	— 4 人	39.0 平方米	38.5 平方米 (-1.3%)
(c)	甲類消費物價指數		
	(2004/05 年度 =100)		
	— 整體**	100.9	102.7 (+1.8%)
	— 剔除住屋開支部分***	100.4	101.3 (+0.9%)
(d)	經甲類消費物價指數非住屋開支部分調整的非住屋開支	(基於 1999/2000 年度住戶開支統計調查結果)	(基於 2004/05 年度住戶開支統計調查結果)
	— 1 人	4,114 元	4,170 元 (+1.4%)
	— 2 人	6,574 元	6,911 元 (+5.1%)
	— 3 人	7,267 元	7,191 元 (-1.0%)
	— 4 人	8,810 元	8,684 元 (-1.4%)

* 將以整體平均每平方米租金釐定三個或超過三個成員的住戶的住屋開支。

** 整體甲類消費物價指數將用於調整資產限額。

*** 甲類消費物價指數 (剔除住屋開支部分) 將用於調整非住屋開支。

6. 根據以上參數推算所得的入息和資產限額如下：

住戶人數	2006/07 年度 現行入息限額	2006/07 年度 現行資產限額	2007/08 年度 推算入息限額	2007/08 年度 推算資產限額
1	6,800 元	173,000 元	6,800 元 (±0 元)	176,000 元 (+3,000 元)
2	10,300 元	234,000 元	10,800 元 (+500 元)	238,000 元 (+4,000 元)
3	12,100 元	305,000 元	12,000 元 (-100 元)	310,000 元 (+5,000 元)
4	14,600 元	356,000 元	14,600 元 (±0 元)	362,000 元 (+6,000 元)

合資格申請 公屋的私人 樓宇非業主 戶數	116 900 (31.0%)	119 600 (31.7%)
-------------------------------	-----------------	-----------------

註：長者申請戶的資產限額為非長者申請戶的兩倍。

7. 計算方法詳載於**附件 B**。值得注意的是於所有住戶之中，只有 3 人住戶的推算入息限額微跌 100 元至 12,000 元。這個現象是由於參考單位的面積縮減了，加上 2004/05 年度住戶開支統計調查顯示 3 人家庭的非住屋開支部分減少所致。由於下調幅度輕微，加上這個下調與其他住戶入息限額的趨向不一致，因此建議維持 3 人家庭入息限額於 12,100 元。

8. 總的來說，2007/08 年度入息和資產限額較 2006/07 年度的分別平均上升 5.2% 和 1.8%。約有 119 600 個 (31.7%) 私人樓宇非業主戶³ 合資格申請公屋，較現時的 116 900 戶 (31.0%) 增加 2 700 戶。

對財政及人手方面的影響

9. 檢討本身不會對財政和人手方面造成任何影響。建議的輪候冊入息和資產限額調幅溫和，應不會對公屋需求量有任何重大影響。

公眾反應及公布事宜

10. 對於今年的輪候冊入息和資產限額檢討，傳媒和公眾都必定同樣甚感興趣。市民大眾應普遍接納按既定機制作出評估而對 2007/08 年度入息和資產限額溫和調整的建議。

11. 我們會發新聞稿公布是次檢討的結果。

徵詢意見

12. 請委員通過**附件 C**所載的 2007/08 年度建議輪候冊入息和資產限額。如獲委員通過，新訂的限額將於 2007 年 4 月 1 日起生效。

³ 我們要強調，這個數字僅顯示 2006 年第三季當時的情況。私人樓宇非業主戶數會隨時間而轉變，他們當中合資格申請公屋的比例亦然。合資格申請公屋的總戶數亦會遠多於這個數字，因為從現有公屋租戶、居屋／私人參建居屋業主或私人樓宇業主戶分拆出來的家庭，也可以申請公屋。

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：2007年2月26日

釐定輪候冊入息和資產限額的機制

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需租金、差餉和管理費。把過去三年編配予輪候冊申請人的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，同時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非住屋開支。把政府統計處住戶開支統計調查所得的數字，每年按甲類消費物價指數（剔除住屋開支部分）的變動調整，便得出這些統計數字。在計算非住屋開支時，剔除成員全為長者或非工作人士的住戶的開支模式。是次檢討以 2004/05 年度住戶開支統計調查所得數據為基礎。去年檢討則採用 1999/2000 年度住戶開支統計調查所得的數據。
- 不同住戶人數組別的輪候冊入息限額，為以上兩大項開支各自的總和，再加 5%「備用金」。

輪候冊資產限額

- 以 2005/06 年度輪候冊資產限額為基礎，將來每年參照年內甲類消費物價指數的變動作出調整。長者住戶的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍。

每年調整

- 輪候冊入息和資產限額，每年之始均會以對上一年第四季所得的最新統計數字進行檢討。

強制性公積金供款

- 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，對把收入的 5% 用作強積金供款的住戶而言，其實際輪候冊入息限額較指定限額高出約 5.26%。

2007/08年度推算輪候冊入息限額

- A. 租金^(a)
- 以平均住所面積乘以每平方米租金^(a)算出
 - 平均住所面積相等於2003/04年度至2005/06年度輪候冊申請人平均編配面積^(b)
 - 據政府統計處進行的2006年第四季租金調查所得，私人樓宇單位（實用面積為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^(c)

住戶人數	每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積）
1	145
2	139
整體平均數	135

B. 平均非住屋開支

- 以2004/05年度住戶開支統計調查^(d)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礎，再按甲類消費物價指數（剔除租金、差餉、地租和管理費）調整至2006年第四季的數字。成員全為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 ^(b) (平方米室內樓面面積)	住屋開支 ^(a) (元／月)	非住屋開支 (元／月)	住戶開支總額 (元／月)	推算入息限額 ^(e) (元／月)	現行入息限額 (元／月)	增減幅度 (元／月)	(%)
1	16.0	2,320	4,170	6,490	6,800	6,800	0	0.0
2	24.0	3,336	6,911	10,247	10,800	10,300	500	4.9
3	31.5	4,253	7,191	11,444	12,000	12,100	-100	-0.8
4	38.5	5,198	8,684	13,882	14,600	14,600	0	0.0
5	41.6	5,616	10,491	16,107	16,900	16,300	600	3.7
6	48.9	6,602	12,297	18,899	19,800	18,100	1,700	9.4
7	51.7	6,980	13,407	20,387	21,400	19,700	1,700	8.6
8	54.7	7,385	14,415	21,800	22,900	21,300	1,600	7.5
9	58.7	7,925	15,338	23,263	24,400	22,400	2,000	8.9
10人或以上	63.9	8,627	16,191	24,818	26,100	23,900	2,200	9.2
平均數	-	-	-	-	-	-	-	5.1
入息不超出輪候冊入息限額的私人樓宇非業主戶數 ^(f)								
1人					41,800	41,800	0	0.0%
2人或以上					77,800	75,100	2,700	3.6%
總數					119,600	116,900	2,700	2.3%
佔全港私人樓宇非業主戶總數的百分比 ^(g)					31.7%	31.0%		

- 註：(a) 包括實用面積低於70平方米的私人樓宇單位的租金、差餉和管理費。
(b) 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。
(c) 包括租住獨立單位、房間、床位等的家庭。
(d) 最新資料來源。
(e) 包括5%備用金。
(f) 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資料。
(g) 根據政府統計處的資料，估計2006年第三季全港私人樓宇非業主戶總數約為377 500個。

2007/08年度推算輪候冊資產限額
 (參照2006年第四季甲類消費物價指數的變動)

住戶人數	推算輪候冊資產限額 (元)	現行輪候冊資產限額 (元)	增減幅度 (%)
1	176,000	173,000	1.7%
2	238,000	234,000	1.7%
3	310,000	305,000	1.6%
4	362,000	356,000	1.7%
5	403,000	396,000	1.8%
6	435,000	427,000	1.9%
7	465,000	457,000	1.8%
8	487,000	478,000	1.9%
9	538,000	528,000	1.9%
10	579,000	569,000	1.8%
			(平均數 : 1.8%)

2007/08 年度建議輪候冊入息和資產限額

住戶人數	2006/07 年度 現行輪候冊入息限額	2006/07 年度 現行輪候冊資產限額	2007/08 年度 建議輪候冊入息限額	2007/08 年度 建議輪候冊資產限額
1 人	6,800 元 (7,158 元)	173,000 元[346,000 元]	6,800 元 (7,158 元)	176,000 元[352,000 元]
2 人	10,300 元(10,842 元)	234,000 元[468,000 元]	10,800 元(11,368 元)	238,000 元[476,000 元]
3 人	12,100 元(12,737 元)	305,000 元[610,000 元]	12,100 元(12,737 元)	310,000 元[620,000 元]
4 人	14,600 元(15,368 元)	356,000 元[712,000 元]	14,600 元(15,368 元)	362,000 元[724,000 元]
5 人	16,300 元(17,158 元)	396,000 元	16,900 元(17,789 元)	403,000 元
6 人	18,100 元(19,053 元)	427,000 元	19,800 元(20,842 元)	435,000 元
7 人	19,700 元(20,737 元)	457,000 元	21,400 元(22,526 元)	465,000 元
8 人	21,300 元(22,421 元)	478,000 元	22,900 元(24,105 元)	487,000 元
9 人	22,400 元(23,579 元)	528,000 元	24,400 元(25,684 元)	538,000 元
10 人及以上	23,900 元(25,158 元)	569,000 元	26,100 元(27,474 元)	579,000 元

[]內的數字是長者住戶（包括成員全為長者的核心戶和非核心住戶）的資產限額。

()內的數字是把若住戶按法律規定以其收入 5%作強制性公積金計劃供款計算在內的實際入息限額。