

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

運輸及房屋局
香港九龍何文田
佛光街33號1座6樓



Transport and Housing Bureau
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/215
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
昃臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：余麗琼女士)

余女士：

二零一零年三月一日
立法會房屋事務委員會會議的跟進事項

在三月一日舉行的立法會房屋事務委員會上，討論了二零一零至一一年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討，當局承諾向房屋委員會資助房屋小組委員會反映委員的意見和建議供他們考慮。有關資料請參閱附件A。資助房屋小組委員會於二零一零年三月二十六日討論了有關事項，通過按既定檢討機制計算的輪候冊入息和資產限額，並以四捨五入至十位數的方式釐定所有住戶的入息限額（並於未來的檢討中採用同樣進位方式）。載於附件B的有關限額將於二零一零年四月一日起生效。

運輸及房屋局局長

(黎日正 代行)

二零一零年三月二十九日

2010年立法會房屋事務委員會委員的意見及署方的回應
(摘錄自文件編號：SHC21/2010)

立法會房屋事務委員會委員的 意見／建議	署方的回應
入息限額	
住屋開支	
<p>1. 根據本港某物業代理的數據顯示，過去一年樓價及租金有顯著升幅，2009年的最新數字比2008年的數字上升23%，但計算公屋輪候冊入息限額住屋開支部份的租金數字卻變化不大，整體升幅只有1.3%，一人申請者的住屋開支更沒有變化，質疑有關數據是否準確。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 租金統計調查與物業代理的統計的涵蓋範圍、樣本採集、概念與目的，均完全不同。兩者不能直接比較。 • 輪候冊入息限額「住屋開支」計算中的平均每平方米租金，是根據政府統計處租金統計調查中，單位實用面積為 69.9 平方米或以下的私人樓宇單位的數據計算。在每年的檢討時，我們是使用最新第四季（即九至十二月）的平均數據，對比前一年的數據，反映年間變動。這樣除可產生平衡波幅的作用，亦同時反映本港現有租戶實際支付的租金的最近情況。這計算方法經 2002 年全面檢討確認。 • 採用租金統計調查的數據，原因是有關數據可反映本港現有租戶實際支付租金的整體情況。有關調查涵蓋全港單位，當中亦包括單幢樓。抽樣時會按比例於各地區及各樓宇類型抽取單位。 • 而有關物業代理的數據，只包括當時的新訂租約，並只包括約 100 個屋苑及透過有關物業代理促成的租務個案，不同面積的單位也會計算在內。 • 若根據有關物業代理的新訂租約的租金數字，2009 年 12 月的新訂租約平均呎租，與 2008 年 12 月對比，按年升幅為 23%，但同樣根據有關物業代理新訂租約的租金數字，2009 年第四季（即 2009 年 10 至 12 月的平均數）的數據對比 2008 年第四季的数据，按年升幅只為 16%。但須注意的是，上述數字只包括新訂立的租約，不能如政府統計處租金統計調

立法會房屋事務委員會委員的 意見／建議	署方的回應
	<p>查般反映本港現有租戶實際支付的租金的整體情況。</p> <ul style="list-style-type: none"> 為供參考，我們曾以有關物業代理的新訂租約的同一組租金數據推算現有租戶實際支付的租金，推算出於2009年第四季的現有租戶當月實際支付的平均租金與2008年第四季比較，按年亦只升2%左右。與公屋輪候冊入息限額檢討中使用的政府統計處租金統計調查數據，其1.3%的按年升幅接近。但須注意的是，有關物業代理的數據非如租金統計調查一樣涵蓋全港單位，計算所用的數據亦包括了實用面積為69.9平方米以上的單位。 我們於3月17日與立法會房屋事務委員會委員的非正式會議中，向委員詳細解說了以上詳情。
<p>2. 現時檢討中採用的每平方米租金不能反映個別地區的租金情況。以深水埗為例，每呎租金已經要\$20。建議政府應以個別地區計算入息限額。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 根據現時機制，「住屋開支」部分是以租住與公屋單位平均面積相若的私人樓宇單位所需的租金而釐定，以反映一般住戶的平均「住屋開支」。 採用涵蓋各區私人租住單位每平方米租金的數字來計算整體的平均「住屋開支」，是整體的考量及較客觀的做法，亦沿用多年及具一致性。我們不認為就不同區域的現居住戶設定不同的限額是恰當的做法。
<p>3. 認為一人申請者的參考單位面積15.3平方米是使用了編配的最低編配面積，建議應採用較寬鬆的參考單位面積，並查詢公屋輪候冊申請人過往三年獲編配公屋的面積的分佈情況。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 參考單位面積是指過往三年編配予輪候冊申請人的公屋單位的平均面積。使用平均數計算去反映一般情況，是整體的考量及較客觀的做法。而15.3平方米正是此平均數，並不是最低編配面積。 公屋單位的編配是按照既定的編配標準進行，在過往三年，大部份的輪候冊申請人獲編配的面積均集中在其住戶人數組別的平均數附近，只有少數住戶的單位編配面積是極端高或低。

立法會房屋事務委員會委員的 意見／建議	署方的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 採用平均單位編配面積的做法沿用多年。而以三年平均數計算，可產生平衡波幅的作用。
一人申請者入息限額	
<p>4. 只有一人申請者的入息限額維持不變，對單身人士不公平。政府應幫助年青人解決住屋需要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 不同住戶人數組別的限額檢討，均是一致地按照相同的機制去計算，同樣是以「住戶開支」為計算基礎，並按照最近的有關數據檢討。檢討結果反映了各不同住戶人數組別就租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他「非住屋開支」所需的住戶入息總額。 一人住戶的入息限額檢討方法，與其他住戶人數組別的限額檢討方法並無分別。入息低於有關入息限額的申請人被視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格申請公屋。
<p>5. 一人申請者的非住屋開支有\$75的升幅，這些升幅亦應全數反映於入息限額調整上。並查詢於輪候冊上的非長者一人申請者數目以及已獲配屋的非長者一人申請者輪候時間資料。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一人住戶的入息限額於去年檢討時，「住屋開支」為\$2,570；「非住屋開支」為\$4,438，兩者相加的「住戶開支」總額為\$7,008；加上 5%「備用金」後為\$7,358，按照沿用多年的做法，四捨五入至百位為\$7,400，亦即於 2009/10 年度實施的一人住戶的入息限額。 於今次的檢討中，一人住戶的「住屋開支」為\$2,570，與去年一樣；而「非住屋開支」為\$4,513，上升了\$75，兩者相加得出的「住戶開支」總額為\$7,083，比去年的「住戶開支」總額的\$7,008 上升了\$75。「住戶開支」總額加上 5%「備用金」後為\$7,437，按照沿用多年的做法，四捨五入至百位為\$7,400，即建議的 2010/11 年度的限額。有關的建議限額，已把\$75「住戶開支」總額的調升實實在在包括在計算中。 「住戶開支」總額的調整是以之前一年的「住戶開支」總額為基礎。故此，\$75 的「住戶開支」總額的上升，並不是直接加在去年實施四捨五入後的入息限額（即\$7,400）上。正

立法會房屋事務委員會委員的 意見／建議	署方的回應
	<p>如以上所述，有關的建議限額的計算中，已經包括了\$75的「住戶開支」總額的調整。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 上述計算方法適用於各不同住戶人數的入息限額的檢討，亦沿用多年，於2002年全面檢討時確立。 • 截至2009年12月底，輪候冊上「配額及計分制」下非長者一人申請者共有約49 300名。截至2009年12月底的12個月內，通過「配額及計分制」獲配屋的非長者一人申請者，他們平均輪候的時間^{註1}為1.8年。「配額及計分制」下，配屋的相對優先次序是按照申請人的分數高低而定，而申請人的分數，則取決於申請時的年齡、是否公屋居民及已輪候時間。申請時年紀較大的人士，得分相對較高，申請人分數越高，越優先獲得編配。
整體	
<p>6. 建議的入息限額升幅與預計來年的通脹數字有差距，認為限額的調整不能追上通脹。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 公屋輪候冊入息限額以「住戶開支」為計算基礎，每年的檢討旨在反映住戶年內的實質開支的變幅，包括通脹的影響，並採用最近的經濟數據，以反映當前最新的社會經濟狀況。 • 有關的檢討是年復一年，累積和恆常地按一貫機制進行，來年物價的變動亦會反映於其後的輪候冊入息限額檢討中。
<p>7. 政府近年鼓勵長幼共融，建議為那些與長者同住的申請者訂定一個較高的入息限額。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 現行的檢討方法以「住戶開支」為計算基準，當中包括「住屋開支」和「非住屋開支」，所屬開支的按年檢討根據客觀的數據進行，在這兩項開支上，再加5%的「備用金」，才成為有關住戶人數的入息限額。

註¹ 獲得公屋編配的申請者平均輪候時間，是指該年度內在「配額及計分制」下獲得公屋單位編配的非長者一人申請者中的平均輪候時間。輪候時間以登記日期開始計算，直至申請者獲得編配公屋為止，但並不包括在申請期間曾被凍結的時段，例如申請者仍未符合居港年期規定及入獄等；亦不包括在取消申請後在特定時間內再恢復有關申請之間的時段。

立法會房屋事務委員會委員的 意見／建議	署方的回應
	<ul style="list-style-type: none"> • 現行機制已遵照維持公平及以客觀標準計算，並確保公屋資源合理分配的原則進行。 • 房委會在過去已推出各項天倫樂的優化政策，希望鼓勵子女與年長父母同住，並照顧他們。我們會在現行的框架內，繼續努力推行各項優化安排，以鼓勵長幼共融的家庭概念。
其他問題	
<p>8. 考慮到要照顧身體有缺陷的家人需要較多的開支，建議政府為有殘障人士的家庭提高有關的限額。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 在現行機制下，已經有為面臨特殊困難或健康問題的人士，提供相關適切的公共租住房屋協助。如有特殊困難，可透過社會福利署推薦，申請「體恤安置」，會視乎申請人的個別情況，考慮彈性處理有關申請。房屋署在收到社會福利署的推薦後，跟進申請。
<p>9. 在建議限額下，有119 200戶合資格申請公屋，如何計算建屋量以維持3年上樓承諾。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 合資格的住戶數目是把建議輪候冊入息限額與政府統計處綜合住戶統計調查所得私人樓宇非業主戶家庭入息分佈配對而估算得來的，當中並未能加入有關資產限額的估算。 • 這些合資格的住戶當中，並非所有住戶均會申請公屋，個別住戶須視乎個人意願及家庭因素而決定是否申請公屋。而最終實際上有多少人申請公屋，亦受住戶年內多種因素影響，例如收入改變、家庭組合的變化等等。 • 未來五年的公營房屋建設計劃基本上已經確定，預計 2009/10 至 2013/14 年的五年間，房委會平均每年會共建約 15 000 個單位，連同每年從現有公屋預計收回的公屋單位，估計這個建屋量可足以維持一般輪候冊申請者（不包括非長者一人申請者）的平均輪候時間於大約三年。
<p>10. 查詢現時公屋輪候冊上申請者的分布情況。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 截至 2009 年 12 月底，公屋輪候冊上共有 125 300 個申請，當中約 49 300 個(39%)為「配額及計分制」

立法會房屋事務委員會委員的 意見／建議	署方的回應
	非長者一人申請，而長者申請(包括長者一人申請及所有家庭成員全屬長者的申請)約有 7 800 (約 6%)，其餘為一般家庭申請。
11. 建議政府應加快興建更多公屋以期盡快幫助有住屋需要的家庭上樓。	<ul style="list-style-type: none">房委會會繼續定期監察公營房屋的土地供應情況、興建進度及單位供應量，按年根據市民對公屋的需求情況調整，並逐年延展現時以五年為期的公營房屋建設計劃，以維持一般輪候冊申請者(不包括非長者一人申請者)的平均輪候時間於大約三年。

2010/11年度公屋輪候冊入息及資產限額表列如下：

住戶人數	2010/11年度輪候冊入息限額	2010/11年度輪候冊資產限額*
1人	7,440元(7,832元)	187,000元
2人	11,660元(12,274元)	252,000元
3人	13,130元(13,821元)	330,000元
4人	16,070元(16,916元)	384,000元
5人	18,700元(19,684元)	428,000元
6人	21,910元(23,063元)	463,000元
7人	23,680元(24,926元)	494,000元
8人	25,090元(26,411元)	518,000元
9人	27,900元(29,368元)	572,000元
10人及以上	29,080元(30,611元)	616,000元

- * 長者戶（包括成員全為長者的核心戶和非核心戶）的資產限額定為上述資產限額的兩倍。
- （ ）內的數字是把住戶若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。