

## 立法會房屋事務委員會

### 2011/12 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 2011/12 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討結果。

#### 檢討

2. 檢討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）。我們建議將現行檢討機制下的備用金水平由現時的 5% 調高至 15%，以提高更大的緩衝。若調高備用金的建議獲接納，2011/12 年度入息和資產限額會較 2010/11 年分別平均上升 15.6% 和 3.3%，約 131 100 個私人樓宇非業主戶會合資格申請公共租住房屋。

3. 請委員備悉檢討結果，資助房屋小組委員會將於 2011 年 3 月 15 日考慮有關結果。

運輸及房屋局

2011 年 2 月



## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 2011/12 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

#### 目的

本文件旨在請委員通過建議的 2011/12 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」）設有輪候冊制度，讓不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭申請公共租住房屋（下稱「公屋」）。輪候冊入息和資產限額用以釐定公屋申請人的資格，衡量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住戶入息總額。入息和資產均低於所訂限額的住戶，視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格租住公屋。限額每年檢討，以切合當前的社會經濟狀況。

3. 現行釐定輪候冊入息和資產限額的方法是於 2002 年全面檢討之後訂立。資助房屋小組委員會於 2005 年同意把長者戶的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍。資助房屋小組委員會於 2006 年決定，以 2005/06 年度資產限額為基礎，往後每年參照甲類消費物價指數的變動調整資產限額。釐定輪候冊入息和資產限額方法的運作，詳載於附件 A。

#### 檢討

4. 輪候冊入息限額以「住戶開支」為計算基礎，當中包含住屋開支和非住屋開支，另加住戶開支的 5%作為「備用金」。住屋開支用以衡量租住與公屋單位相若的私人樓宇單位的租金，視乎私人樓宇單位不劃一每平方米租金和參考單位面積而定。非住屋開支基於最近一期的住

戶開支統計調查所得的統計數字來計算，並按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動作調整。輪候冊資產限額則按甲類消費物價指數年間的變動調整。不劃一每平方米租金、參考單位面積和甲類消費物價指數的現況開列如下：

(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）	<b><u>2009 年第四季</u></b>	<b><u>2010 年第四季</u></b> (變幅%)	
	- 1 人	168 元	186 元 (+ 10.7%)
	- 2 人	159 元	172 元 (+8.2%)
	- 整體*	157 元	170 元 (+8.3%)
(b) 參考單位面積 (以室內樓面面積計)	<b><u>2006/07 至 2008/09 年度</u></b>	<b><u>2007/08 至 2009/10 年度</u></b> (變幅%)	
	- 1 人	15.3 平方米	15.7 平方米 (+2.6%)
	- 2 人	22.8 平方米	22.7 平方米 (-0.4%)
	- 3 人	30.1 平方米	30.6 平方米 (+1.7%)
	- 4 人	37.6 平方米	37.6 平方米 (0%)
(c) 甲類消費物價指數 (2004/05 年度為 100)	<b><u>2009 年第四季</u></b>	<b><u>2010 年第四季</u></b> (變幅%)	
	- 整體**	109.2	112.8 (+3.3%)
	- 剔除住屋開支***	108.9	112.9 (+3.7%)

\* 以整體平均每平方米租金來釐定有三名或以上成員的住戶的住屋開支。

\*\* 以整體甲類消費物價指數調整資產限額。

\*\*\* 以甲類消費物價指數（剔除住屋開支）調整非住屋開支。

## 考慮因素和建議入息及資產限額

5. 法定最低工資每小時 28 元，將由 2011 年 5 月 1 日起生效。法定最低工資實施後，我們預期一些低收入工人的工資會上升。我們的既定機制已能顧及收入水平的變動，因為收入增加會帶動開支水平的變動，這些開支的變動，會透過現行用以釐定輪候冊入息限額的以開支為基礎的計算方法反映出來。不過，我們在是次檢討中，沿用了 2004/05 年度住戶開支統計調查<sup>1</sup>所得的統計數字為基礎（有關數字為最新可供使用的數據），並按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動作調整。

<sup>1</sup> 住戶開支統計調查每 5 年進行一次，是國際慣常做法。住戶開支模式一般會因市民收入水平及社會經濟狀況變更而逐漸改變。

2004/05 年度住戶開支統計調查的數據（按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動調整）未能反映最低工資於 2011 年 5 月實施後的影響。

6. 我們認為以住戶開支為基礎的既定機制，是釐定負擔能力的客觀方法，並具持續性，因此應繼續被採用。與此同時，我們認同在實施法定最低工資後，需要一定時間才可將其開支模式的改變由機制中反映出來。

7. 在是次的檢討中，我們建議調高備用金，由現時 5% 增至 15%。考慮到經濟環境可能出現的變化包括物價波動，及法定最低工資的實施所帶來的變數，我們認為較高的備用金可以提供更大的緩衝予低收入家庭。按既定計算方法中主要參數的變動，加上備用金增至 15%，現建議輪候冊入息和資產限額如下：

住戶 人數	2010/11 年度 現行入息限額	2010/11 年度 現行資產限額	2011/12 年度 建議入息限額	2011/12 年度 建議資產限額
1	7,440 元	187,000 元 [374,000 元]	8,740 元	193,000 元 [386,000 元]
2	11,660 元	252,000 元 [504,000 元]	13,410 元	260,000 元 [520,000 元]
3	13,130 元	330,000 元 [660,000 元]	15,260 元	341,000 元 [682,000 元]
4	16,070 元	384,000 元 [768,000 元]	18,560 元	397,000 元 [794,000 元]
合資格申請公 屋的私人樓宇 非業主戶數		105 700 (26.2%#)		131 100 (32.5%#)

# 佔私人樓宇非業主戶總數的百分比。

註：方括號 [ ] 內的數字表示長者戶的資產限額（包括成員全為長者的核心戶和非核心戶，後者指成員為無親屬關係長者的住戶）。

8. 建議入息和資產限額詳載於附件 B，而輪候冊入息限額的計算方法詳載於附件 C。整體而言，2011/12 年度入息和資產限額較 2010/11 年度的限額分別平均上升 15.6% 和 3.3%。若建議的限額獲採納，約 131 100 個私人樓宇非業主戶<sup>2</sup>（佔私人樓宇非業主戶總數的 32.5%）會合資格申請公屋。在建議的限額下，合資格申請公屋的人士會增加。我們會監察公屋輪候冊的申請數字，並密切留意對平均輪候時間的影響。

9. 正如上文所述，我們在考慮建議的 15% 備用金時，已考慮到經濟環境可能出現的變化包括物價波動，以及法定最低工資實施後，一些低

<sup>2</sup> 此數字僅顯示 2010 年第四季當時的概況。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多於此數字所示，因為現有公屋租戶、居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃業主戶或私人樓宇業主戶，均可另外組成新的住戶。這些新住戶也可能申請公屋。

收入家庭的入息會有正面的轉變。調高備用金，可為低收入家庭提供較大的緩衝。

## **建議**

10. 視乎委員就提高備用金建議（第 5 至第 9 段）作出的決定，現建議在 2011/12 年度採納新訂入息和資產限額（載於上文第 7 段和附件 B）。

## **對財政和人手方面的影響**

11. 是次檢討本身不會對財政和人手方面造成影響。

## **公眾反應及公布事宜**

12. 一如以往，輪候冊入息和資產限額的檢討預料會引起傳媒和公眾注意，今年更會有較多人關注到法定最低工資對輪候冊入息限額的影響。我們按既定的檢討方法檢討輪候冊入息和資產限額，加上增加備用金的建議，預料會受普羅大眾歡迎，尤其是因為我們透過增加備用金為低收入家庭提供更大的緩衝。我們會發出新聞稿，公布是次檢討的結果。

## **討論**

13. 請委員在 2011 年 3 月 15 日舉行的資助房屋小組委員會會議上，通過第 10 段所載的建議。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD(CR) 30/1/177（策略處）

日期：2011 年 2 月 28 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」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的租金、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，便得出實數。就一人及二人住戶組別而言，計算時會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，視乎何者較高而定；三人或以上住戶組別則採用整體平均每平方米租金。計算亦同時剔除所有轉作公屋的居屋單位和編配予四人住戶的三睡房單位。
  - (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，每年按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動調整，便得出這些統計數字。在計算非住屋開支數額時，已剔除成員全為長者或非工作人士的住戶的開支模式和水平。是次檢討以 2004/05 年度住戶開支統計調查所得數據為基礎。
- 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，加上 5%「備用金」。
- 2010 年 3 月 26 日資助房屋小組委員會會議上，決定把入息限額以四捨五入算至最接近的十位數。

### 輪候冊資產限額

- 以 2005/06 年度輪候冊資產限額為基礎，往後每年參照甲類消費物價指數的變動調整。長者戶的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍。資產限額以四捨五入算至最接近的千位數。

### 每年調整

- 輪候冊入息和資產限額，每年之始均會檢討，辦法是以上一季所得的最新統計數字與對上一年同季比較。

### 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%。

## 2011/12 年度建議輪候冊入息和資產限額

住戶人數	2010/11 年度 現行輪候冊入息限額	2010/11 年度 現行輪候冊資產限額*	2011/12 年度 建議輪候冊入息限額	2011/12 年度 建議輪候冊資產限額*
1 人	7,440 元 (7,832 元)	187,000 元	8,740 元 (9,200 元)	193,000 元
2 人	11,660 元 (12,274 元)	252,000 元	13,410 元 (14,116 元)	260,000 元
3 人	13,130 元 (13,821 元)	330,000 元	15,260 元 (16,063 元)	341,000 元
4 人	16,070 元 (16,916 元)	384,000 元	18,560 元 (19,537 元)	397,000 元
5 人	18,700 元 (19,684 元)	428,000 元	21,520 元 (22,653 元)	442,000 元
6 人	21,910 元 (23,063 元)	463,000 元	25,040 元 (26,358 元)	478,000 元
7 人	23,680 元 (24,926 元)	494,000 元	27,340 元 (28,779 元)	510,000 元
8 人	25,090 元 (26,411 元)	518,000 元	28,950 元 (30,474 元)	535,000 元
9 人	27,900 元 (29,368 元)	572,000 元	32,230 元 (33,926 元)	591,000 元
10 人及以上	29,080 元 (30,611 元)	616,000 元	33,590 元 (35,358 元)	636,000 元

\* 長者戶（包括成員全為長者的核心戶和非核心戶）的資產限額是非長者申請人資產限額的兩倍。

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



## 2011/12年度建議輪候冊入息限額

### A. 住屋開支：

- 以平均參考單位面積乘以相應的平均每平方米租金得出
- 平均參考單位面積指2007/08年度至2009/10年度編配予輪候冊申請人單位的平均面積（以室內樓面面積計）<sup>(a)</sup>
- 平均每平方米租金是根據政府統計處2010年第四季租金調查中，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，並調整為每平方米室內樓面面積租金

住戶人數	平均每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積） <sup>(b)</sup>
1	186
2	172
<b>整體平均數</b>	<b>170</b>

### B. 非住屋開支：

- 基於2004/05年度住戶開支統計調查<sup>(c)</sup>中開支屬較低一半的私人樓宇租戶的開支模式和水平，並按2009年第四季至2010年第四季期間甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變幅調整

住戶人數	參考單位 平均面積 <sup>(a)</sup> (平方米，以室內樓面面積計)	住屋 開支 (元)	非住屋 開支 (元)	住戶 開支總額 (元)	加15% 備用金 (元)	建議 入息限額 (元)	現行 入息限額 (元)	變幅 (元) (%)	
1	15.7	2,920	4,680	7,600	8,740	8,740	7,440	1,300	17.5
2	22.7	3,904	7,757	11,661	13,410	13,410	11,660	1,750	15.0
3	30.6	5,202	8,071	13,273	15,264	15,260	13,130	2,130	16.2
4	37.6	6,392	9,747	16,139	18,560	18,560	16,070	2,490	15.5
5	40.8	6,936	11,776	18,712	21,519	21,520	18,700	2,820	15.1
6	46.9	7,973	13,802	21,775	25,041	25,040	21,910	3,130	14.3
7	51.3	8,721	15,049	23,770	27,336	27,340	23,680	3,660	15.5
8	52.9	8,993	16,180	25,173	28,949	28,950	25,090	3,860	15.4
9	63.6	10,812	17,216	28,028	32,232	32,230	27,900	4,330	15.5
10+	64.9	11,033	18,173	29,206	33,587	33,590	29,080	4,510	15.5
平均數	-	-	-	-	-	-	-	-	15.6
輪候冊入息限額之內私人樓宇非業主戶數 <sup>(d)</sup>									
1人						43 400	34 500	8 900	25.8%
2人+						87 700	71 200	16 500	23.2%
<b>總數</b>						<b>131 100</b>	<b>105 700</b>	<b>25 400</b>	<b>24.0%</b>
佔本港私人樓宇非業主戶總數的百分比 <sup>(e)</sup>									
						32.5%	26.2%		

- 註： (a) 計算平均住屋面積時，剔除居屋改作公屋的單位和編配予四人住戶的三睡房單位，
- (b) 編配公屋乃根據室內樓面面積計算。計算所需租住若私人樓宇單位的住屋開支時，我們須把政府統計處租金調查所得的平均每平方米租金數據（以實用面積計），轉換為以室內樓面面積計的每平方米租金數據。
- (c) 為最近期可供參考的資料來源。2009/10年住戶開支統計調查的結果將於2011年年中公布。
- (d) 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布配對，凡家庭入息相等於或低於該入息限額者，一律視為符合資格申請公屋。
- (e) 據政府統計處綜合住戶統計調查，私人樓宇非業主戶（包括居所為僱主／親屬／朋友提供者）的總數於2010年第四季估計約為403 300戶。