

2013/14 年度 公屋輪候冊入息及資產限額檢討

背景

- 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
- 凡入息和資產均低於所定限額的住戶，被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

優化的入息限額檢討機制

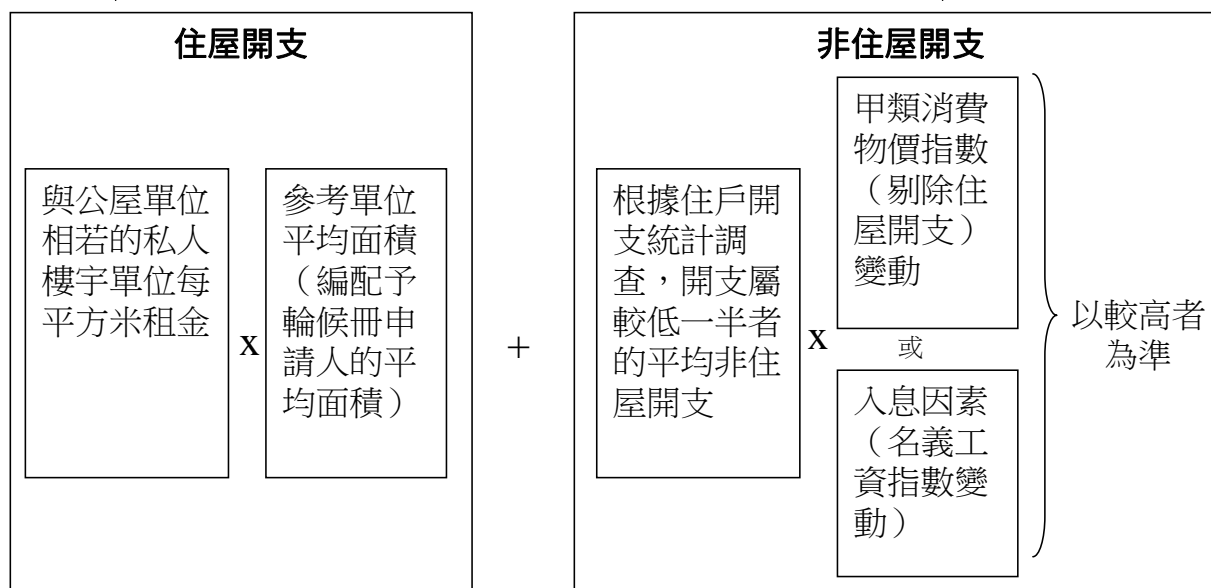
- 資助房屋小組委員會在**2013年2月7日**會議上，檢視了經修訂的輪候冊入息限額檢討機制：
 - 以開支為計算基礎的現行檢討機制一直行之有效，並能客觀地評估申請公屋的家庭的負擔能力
 - 雖然長遠而言收入的變動（包括法定最低工資的實施和變動）會被反映在開支變動中，但在住戶開支統計調查結果更新前，收入變動或未能適時被反映在輪候冊入息限額中

優化的入息限額檢討機制 (續)

- 資助房屋小組委員會在**2013**年**2月7日**會議上通過優化輪候冊入息限額的檢討機制，使非住屋開支部分可根據甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動，或統計處每季進行勞工收入統計調查所錄得的名義工資指數變動，進行調整，並以較高者為準
- 優化措施旨在顧及包括實施法定最低工資在內的收入變動，同時亦可保留行之有效、以開支為計算基礎的現行檢討機制
- 資助房屋小組委員會亦同意採用優化機制以檢討**2013/14**年度輪候冊入息限額。由於名義工資指數涵蓋非經理級／專業級職業組別（例如技術員、文員、服務人員和技工），而這些職業組別的人士最有可能申請公屋，因此名義工資指數變動可被視作為是衡量公屋目標羣組收入變動，以及反映法定最低工資對收入的影響的合適標準

優化的入息限額檢討機制 (續)

$$\text{輪候冊入息限額} = \text{住戶開支} + \text{備用金 (住戶開支的5\%)}$$



主要參數於年間的變動

(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)	<u>2011年第四季</u>	<u>2012年第四季</u>
- 1人	200元	232元
- 2人	192元	217元
- 整體	190元	214元
(b) 參考單位面積(即以室內樓面面積計算，編配予輪候冊申請人單位的平均面積)	<u>2008/09至2010/11年度</u>	<u>2009/10至2011/12年度</u>
- 1人	16.2平方米	15.7平方米
- 2人	22.5平方米	22.4平方米
- 3人	30.6平方米	30.4平方米
- 4人	37.8平方米	37.1平方米
(c) 甲類消費物價指數(剔除住屋開支)	<u>2011年第四季</u>	<u>2012年第四季</u>
	106.4	109.7 (+3.1%)
(d) 名義工資指數與去年同季相比的變幅百分率		<u>2012年第三季</u> +4.8%

住屋開支

- 住屋開支包括住戶租住與公屋單位面積相若的私人樓宇單位所須繳付的租金、差餉、地租和管理費
- 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
- 就一人和二人住戶組別而言，計算住屋開支時，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

住屋開支 (續)

- 整體私人樓宇單位租金自上次於**2012年3月**檢討後上升，因此住屋開支平均上升**11.4%**

<u>住屋開支</u>	<u>2012/13年度的檢討</u>	<u>2013/14年度的檢討</u> (變幅百分率)
- 1人	3,240元	3,642元 (+12.4%)
- 2人	4,320元	4,861元 (+12.5%)
- 3人	5,814元	6,506元 (+11.9%)
- 4人	7,182元	7,939元 (+10.5%)
- 整體		(+11.4%)

非住屋開支

- 採用了最近一期住戶開支統計調查所得的非住屋開支統計數字，即在**2009/10**年度住戶開支統計調查中，私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的非住屋開支，並剔除家庭成員全為長者或沒有工作的住戶
- 在甲類消費物價指數（剔除住屋開支）方面，**2012**年第四季的最新數字顯示有關變幅為**+3.1%**。而在**2012**年第三季，名義工資指數的按年變幅（與**2011**年第三季相比）為**+4.8%**
- 在優化機制下，由於名義工資指數的按年變幅（與**2011**年第三季相比）為**+4.8%**，較**2012**年第四季甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（**+3.1%**）為高，因此名義工資指數的變幅獲採用以調整住戶開支統計調查所得的非住屋開支

非住屋開支 (續)

- 因此，非住屋開支平均上升**4.8%**

<u>非住屋開支</u>	<u>2012/13年度的檢討</u>	<u>2013/14年度的檢討</u> (變幅百分率)
- 1人	4,593元	4,813元 (+4.8%)
- 2人	7,858元	8,235元 (+4.8%)
- 3人	10,431元	10,932元 (+4.8%)
- 4人	12,540元	13,142元 (+4.8%)
- 整體		(+4.8%)

住戶開支總額

- 住戶開支總額是住屋開支和非住屋開支的總和
- 與上次於**2012年3月**進行的檢討相比，不同家庭人數住戶的開支總額均有所增加，平均增幅為**7.2%**，主要因為住屋開支和非住屋開支分別平均上升**11.4%** 和**4.8%**

<u>住戶開支總額</u>	<u>2012/13年度的檢討</u>	<u>2013/14年度的檢討</u> (變幅百分率)
- 1人	7,833元	8,455元 (+7.9%)
- 2人	12,178元	13,096元 (+7.5%)
- 3人	16,245元	17,438元 (+7.3%)
- 4人	19,722元	21,081元 (+6.9%)
- 整體		(+7.2%)

建議2013/14年度的輪候冊入息限額

- 加上住戶開支5% 的備用金計算，建議2013/14年度的輪候冊入息限額載列於下表：

	2012/13年度 現行輪候冊 入息限額	建議2013/14年度 的輪候冊 入息限額	入息限額差幅 百分比
- 1人	8,740元 (9,200元)	8,880元 (9,347元)	+1.6%
- 2人	13,410元 (14,116元)	13,750元 (14,474元)	+2.5%
- 3人	17,060元 (17,958元)	18,310元 (19,274元)	+7.3%
- 4人	20,710元 (21,800元)	22,140元 (23,305元)	+6.9%

(整體：+6.0%)

建議2013/14年度的輪候冊入息限額 (續)

- 假如採用以上建議的**2013/14**年度輪候冊入息限額，將會較**2012/13**年度整體水平平均增加**6.0%**
- 倘若建議的入息限額獲資助房屋小組委員會採納，估計合資格戶數會有所增加，約有**125 200** 個私人樓宇非業主戶（佔私人樓宇非業主戶總數的**29.5%**）會符合資格申請公屋。我們會繼續監察輪候冊的申請宗數

資產限額檢討機制

- 輪候冊資產限額參照甲類消費物價指數於年間的變動調整，並四捨五入至最接近的千位數
- 在**2005**年，資助房屋小組委員會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
- 在**2006**年，資助房屋小組委員會進一步決定以**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

主要參數

- 用以檢討輪候冊資產限額的主要參數（即甲類消費物價指數）於年間的變動：

	<u>2011年第四季</u>	<u>2012年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同一季度的變動	+5.3%	+4.2%

建議2013/14年度的輪候冊資產限額

- 根據既定的檢討機制，我們建議跟隨整體甲類消費物價指數的4.2%增幅，以調整現行輪候冊資產限額。建議2013/14年度的輪候冊資產限額如下：

	2012/13年度 現行輪候冊資產限額	建議2013/14年度的 輪候冊資產限額 (資產限額差幅百分比)
- 1人	203,000元	212,000元
- 2人	274,000元	286,000元
- 3人	359,000元	374,000元
- 4人	418,000元	436,000元
		(整體：+4.2%)

對富戶數目的影響

- 目前，根據公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策（統稱為「富戶政策」），凡在公屋住滿十年或以上而收入水平超出規定限額的家庭，均須繳交額外租金；凡入息和資產均超出規定限額的家庭，均須遷出公屋
- 公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策下的入息及資產限額，是輪候冊入息限額的倍數，每年會因應經修訂的輪候冊入息限額調整
- 若輪候冊入息限額的調整建議獲得通過，整體輪候冊入息限額將平均增加**6.0%**，我們不排除富戶數目可能減少。不過，由於我們的電腦系統未有所有公屋租戶現時的收入資料，我們未能就這方面影響作出有意義的估算

供委員參考

- 請委員備悉檢討結果，資助房屋小組委員會將於**2013年3月14日**的會議上考慮有關結果



謝謝