

## 2014/15 年度 公屋輪候冊入息及資產限額檢討

1

### 背景

- 房屋委員會(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

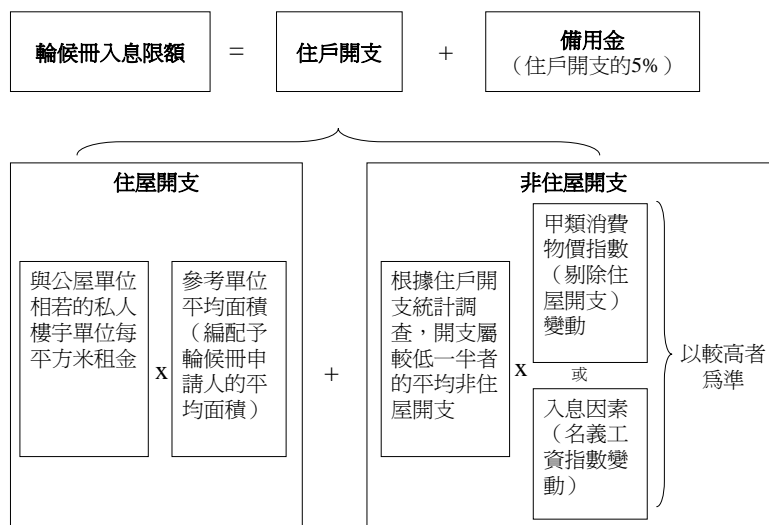
2

## 入息限額檢討機制

- 根據既定機制，輪候冊入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支，加上備用金
- 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開支，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
- 非住屋開支參照政府統計處最近一期住戶開支統計調查的結果釐定，並按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動，或按統計處進行勞工收入統計調查所錄得的名義工資指數變動作為入息因素，以進行調整，並以較高者為準
- 不同家庭人數住戶的輪候冊入息限額是以上兩大開支項目各自的總和，再加上5% 的備用金

3

## 入息限額檢討機制 (續)



4

## 主要參數於年間的變動

參數	2013/14年度的檢討	2014/15年度的檢討
	<u>2012年第四季</u>	<u>2013年第四季</u>
(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)		
- 1人	232元	272元
- 2人	217元	251元
- 整體	214元	248元
(b) 參考單位面積	<u>2009/10至2011/12年度</u>	<u>2010/11至2012/13年度</u>
- 1人	15.7平方米	15.3平方米
- 2人	22.4平方米	22.4平方米
- 3人	30.4平方米	29.9平方米
- 4人	37.1平方米	36.3平方米
(c) 甲類消費物價指數(剔除住屋開支)與去年同季相比的變動	<u>2012年第四季</u>	<u>2013年第四季</u>
	+3.1%	+3.9%
(d) 名義工資指數與去年同季相比的變動	<u>2012年第三季</u>	<u>2013年第三季</u>
	+4.8%	+4.8%

5

## 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。至於三人或以上住戶組別，則採用整體平均每平方米租金

6

## 住屋開支 (續)

- 整體私人樓宇單位租金自上次於2013年3月檢討後上升，因此住屋開支平均上升14.5%

住屋開支	2013/14年度 的檢討	2014/15年度 的檢討	變幅百分率
-1人	3,642元	4,162元	+14.3%
-2人	4,861元	5,622元	+15.7%
-3人	6,506元	7,415元	+14.0%
-4人	7,939元	9,002元	+13.4%
- 整體			+14.5%

7

## 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，2013年第四季的最新數字顯示有關變幅為+3.9%。而在2013年第三季，名義工資指數的按年變幅（與2012年第三季相比）為+4.8%
- 由於名義工資指數的按年變幅（與2012年第三季相比）為+4.8%，較2013年第四季甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（+3.9%）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

8

## 非住屋開支 (續)

- 因此，非住屋開支平均上升4.8%

非住屋開支	2013/14年度 的檢討	2014/15年度 的檢討	變幅百分率
- 1人	4,813元	5,044元	+4.8%
- 2人	8,235元	8,630元	+4.8%
- 3人	10,932元	11,457元	+4.8%
- 4人	13,142元	13,773元	+4.8%
- 整體			+4.8%

9

## 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2013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8.4%，主要因為住屋開支和非住屋開支分別平均上升14.5% 和 4.8%

住戶開支總額	2013/14年度 的檢討	2014/15年度 的檢討	變幅百分率
- 1人	8,455元	9,206元	+8.9%
- 2人	13,096元	14,252元	+8.8%
- 3人	17,438元	18,872元	+8.2%
- 4人	21,081元	22,775元	+8.0%
- 整體			+8.4%

10

## 建議2014/15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2014/15年度的輪候冊入息限額載列於下表：

	2013/14年度 現行輪候冊入息限額	建議2014/15年度的 輪候冊入息限額	入息限額差幅 百分比
- 1人	8,880元 ( 9,347元)	9,670元 ( 10,179元)	+8.9%
- 2人	13,750元 ( 14,474元)	14,970元 ( 15,758元)	+8.9%
- 3人	18,310元 ( 19,274元)	19,820元 ( 20,863元)	+8.2%
- 4人	22,140元 ( 23,305元)	23,910元 ( 25,168元)	+8.0%
			( 整體：+8.4% )

11

## 資產限額檢討機制

- 根據既定機制，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
- 在2005年，房委會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，房委會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

12

## 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：

參數	2013/14年度檢討	2014/15年度檢討
	<u>2012年第四季</u>	<u>2013年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同一季度的變動	+4.2%	+4.4%

13

## 建議2014/15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4.4%增幅，以調整輪候冊資產限額。建議2014/15年度的輪候冊資產限額如下：

	2013/14年度 現行輪候冊資產限額	建議2014/15年度的 輪候冊資產限額 (資產限額差幅百分比)
- 1人	212,000元	221,000元
- 2人	286,000元	299,000元
- 3人	374,000元	390,000元
- 4人	436,000元	455,000元
		(整體：+4.4%)

14



## 供委員參考

- 請委員備悉檢討結果，房委會資助房屋小組委員會將於2014年3月24日的會議上考慮有關結果