

立法會房屋事務委員會

2004/05 年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討

目的

本文件旨在向議員簡述建議的 2004/05 年度租住公屋(下稱「公屋」)輪候冊入息及資產限額。

背景

2. 房屋委員會(下稱「房委會」)在 2002 年就調整輪候冊入息及資產限額的機制和公式進行全面檢討。經仔細考慮房屋事務委員會和社會各界人士的意見後，房委會決定採取一系列措施，放寬和理順計算申請公屋的入息及資產限額的公式。這些措施包括在評估住屋開支時，在適用情況下採用較高的不劃一每平方米租金；在計算非住屋開支時，剔除成員全屬長者或非工作人士住戶的開支模式；在計算輪候冊入息限額時，加入 5%的「備用金」等等。此外，房委會亦決定加強紀律，嚴格遵守根據獲通過的公式計算所得的入息和資產限額的檢討結果。

本年度檢討

3. 現已到期進行另一次周年檢討，以釐定 2004/05 年度輪候冊入息及資產限額。檢討詳情見**附件**所載的房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄。扼要來說，根據消費物價指數的最新統計數字和私人物業市場現時的租金水平，建議把輪候冊入息及資產限額分別平均調低 4.3%和 8.9%。

徵詢意見

4. 請議員就建議的 2004/05 年度輪候冊入息及資產限額提供意見。我們會在資助房屋小組委員會於 2004 年 3 月 11 日審議有關建議時，向他們反映議員的意見。

房屋署
2004 年 2 月

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2004/05 年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討

目的

本文件旨在請委員通過建議的 2004/05 年度租住公屋（下稱「公屋」）輪候冊入息及資產限額。

背景

2. 房屋委員會（下稱「房委會」）的既定政策，是每年檢討輪候冊入息及資產限額，以確保只向有真正需要的人士（即未能負擔租住私人樓宇的人士）提供公屋。釐定輪候冊入息及資產限額的現行機制，主要以「住戶開支」作為計算基準，其運作情況概述於**附件 A**。

3. 經全面檢討後，房委會在 2002 年採取一系列措施，旨在理順和放寬評定輪候冊入息及資產限額的機制和公式。這些措施包括因應小家庭的住屋開支而採用不劃一每平方米租金；剔除成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式，以及加入相等於住戶開支總額 5%的「備用金」等。有關改善措施的詳情，載於**附件 B**。

4. 上次在 2003 年 3 月進行檢討時，前租住房屋小組委員會決定由 2003 年 4 月 1 日起，把輪候冊申請人的入息及資產限額分別平均調低 3.8%和 5.1%（見 RHC 24/2003 號文件）。租住房屋小組委員會亦決定在計算「參考」居所面積時，剔除所有由居者有其屋計劃（下稱「居屋」）轉為公屋的單位，以及編配給 4 人家庭的 3 睡房單位。作出這個決定，是因為考慮到用以評估住屋開支的「參考」居所面積，是與過去 3 年編配予輪候冊申請人的公屋單位的平均面積掛鉤，但由於上述兩類單位並非按一般公屋標準來編配，扭曲了「參考」居所面積的計算。鑑於計算居所面積的目的，是為評估租用在標準和面積方面均與公屋相若的合適私人樓宇單位所需的住屋開支，故有需要剔除這兩類單位，以免不合理地推高計算出來的住屋開支。

5. 現已到期進行另一次周年檢討，以制定 2004/05 年度輪候冊入息及資產限額。

檢討

6. 影響入息及資產限額的兩個主要變數為消費物價指數和私人物業市場現時的租金水平，而這兩個變數分別用以釐定申請人的非住屋開支和住屋開支。自上次在 2003 年 3 月進行檢討以來，上述兩個主要變數均持續下調，這個趨勢大致反映當前的經濟狀況：

	<u>2002 年第四季</u>	<u>2003 年第四季</u> (變幅%)
(a) 私人樓宇不劃一 每平方米租金 (以室內樓面面積 計算)		
– 1 人	153 元	139 元 (-9.2%)
– 2 人	141 元	127 元 (-9.9%)
– 整體平均數	142 元	126 元 (-11.3%)
(b) 甲類消費物價指數 非住屋開支部分 (1999/2000 年度 =100)	96.1	95.1 (-1.0%)

7. 根據上述 2003 年第四季的統計數字，輪候冊入息及資產限額會分別平均調低 4.3%和 8.9%。詳情載於**附件 C**。假若採納建議的減幅，估計大約有 123 100 戶或 35.2%現居於私人樓宇的非業主住戶仍然符合資格申請公屋¹，相對於 1993/94 至 2002/03 年度的 10 年間，符合資格的住戶平均只有 114 500 戶 (33.4%)。

可進一步改善的地方

8. 在過去數年進行周年檢討期間，我們發現「參考」居所面積的計法存有一項主要問題，而這個問題對評估住屋開支產生着關鍵的影響。根據現行公式，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支付的租金、差餉和管理費。把過去 3 年輪候冊申請人獲編配的公屋單位的平均面積，即「參考」居所面積，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。「參考」居所面積跟隨過去數年編配的公屋單位的平均面積而變動，並非根據任何客觀準則計算。從**附件 D** 所載的列表可見，用以計算輪候冊入息及資產限額的平均「參考」居所面積，在過去 7 年增加了 6.4%。3 至 5 人家庭的「參考」居所面積平均增加 10.3%至 14.3%不等，增幅更為驚人。

¹ 為方便分析，合資格申請公屋的住戶，是指居於私人樓宇而入息處於輪候冊入息限額水平或以下的非業主住戶。根據現行輪候冊入息限額，約有 123 100 個住戶按這個定義符合資格申請公屋。不過，有一點必須注意，上述數字只代表輪候冊申請人對公屋的部分潛在需求，因為除私人樓宇的非業主住戶外，從現居其他房屋類別的住戶分拆出來的新組成家庭，只要符合申請資格準則，亦可在輪候冊登記。

9. 雖然租住房屋小組委員會在上次檢討時，已決定在計算「參考」居所面積時，剔除由居屋轉為公屋的單位和編配給 4 人家庭的 3 睡房單位，但由於有大量居屋單位轉為公屋，令大單位供應量大增，預料未來數年「參考」居所面積會繼續上調，而據此計算出來的住屋開支亦會自動被推高。

10. 為糾正這個缺失，一個顯而易見的做法，就是將「參考」居所面積根據一些固定標準來計算。可行辦法之一，是採用新和諧式公屋的編配標準來釐定「參考」居所面積。前租住房屋小組委員會通過新和諧式公屋的編配標準範圍（見 RHC 96/2002 號文件）如下：

<u>單位類型</u>	<u>室內樓面面積（平方米）</u>	<u>編配範圍</u>
小單位	17.40/17.81	1 至 2 人
2 人/3 人	21.69/21.96	2 至 3 人
1 睡房	30.34	3 至 4 人
2 睡房	39.74	4 至 5 人
3 睡房	49.06	5 至 7 人

11. 假設在各個家庭人數組別中，一半住戶會獲編配在編配範圍內面積最小的單位，而另一半則獲編配在編配範圍內面積最大的單位，「參考」居所面積便會如下：

<u>家庭人數</u>	<u>居所面積（平方米室內樓面面積） （即編配範圍內最大和最小單位的平均面積）</u>
1	17.6
2	19.7
3	26.0
4	35.0
5	44.4
6	49.1
7	49.1

註：對於家庭人數為 8 人或以上的住戶，為符合最低面積編配標準每人 7 平方米的規定，須向他們編配 1 個以上的單位。詳情載於**附件 E**。

12. 「參考」居所面積會因應不同的家庭人數而有不同程度的放寬或收緊，而根據經修訂的「參考」單位面積計算所得的輪候冊入息及資產限額亦會有相同的情況，詳情載於**附件 E**。整體入息及資產限額會平均分別下調 1.8%及 2.2%。不過，2 人和 3 人家庭的限額會有較大幅度的下調，而其他的家庭人數組別的限額則較溫和下降或甚至有所增加。鑑於 2 至 3 人家庭佔輪候冊申請人的大多數（截至 2004 年 1 月底約為 52.5%），故此，採納新的限額計算方式可能會令很多住戶失去申請公屋的資格。

建議

13. 我們有清晰的理據理順現時計算「參考」居所面積的方法，而第 10 和第 11 段所載的方法是可行的做法。不過，儘管根據這個方案，入息限額的平均下調幅度比按照現行公式計算所得為小，但大幅收緊佔輪候冊申請人大多數的 2 至 3 人家庭的限額，則很可能會遭到市民強烈反對。我們認為，鑑於現時經濟仍未脫離通縮期，申請公屋的資格於未來可能仍會收緊，故此現時不宜改變現行公式。不過，我們會繼續注視有關情況，如有需要會再徵詢委員的意見。就今次檢討，我們建議按**附件 C**所載，根據現行公式調整輪候冊入息及資產限額。

推行安排

14. 建議的輪候冊入息及資產限額倘獲委員通過，將於 2004 年 4 月 1 日起生效。不過，為了盡量減低對現有申請人的負面影響，我們建議繼續採取在過往檢討中通過的安排，即所有在 2004 年 3 月 31 日或以前已通過審查的輪候冊申請人，將獲豁免受調低的輪候冊入息及資產限額所規限。換言之，其申請資格將按照現行的入息及資產限額予以審查。對於未能通過入息／資產審查的輪候冊申請人，如後來因入息／資產限額修訂或家庭狀況證實有變而符合當時適用的資格準則，他們可在 2 年內恢復原來的公屋申請。

對財政及人手方面的影響

15. 我們在預測公屋需求和規劃公屋建屋量時，已假設輪候冊入息及資產限額會按協定的機制每年調整。現時建議的輪候冊入息及資產限額調整幅度溫和，故不會對公屋建屋計劃有任何重大影響，因此應不會節省任何開支。

公眾反應及公布事宜

16. 儘管調整幅度溫和，我們預料房委會仍會因連續 4 年收緊輪候冊入息及資產限額而受到批評。不過，鑑於建議的調整幅度以現行公式作為基準，而該公式在 2002 年經過廣泛諮詢後已予放寬並獲得通過，因此，我們相信有關建議會得到大部分持平的論政人士和市民大眾認同。

17. 我們公布有關事宜時，會指出有需要因應市場情況的轉變，調整公屋申請人的入息及資產限額，以確保有限的房屋資源只提供予有真正需要的人士。即使在調整後，全港居於私人樓宇的非業主住戶當中，約有 123 100 戶（35.2%）仍然符合資格申請公屋。相比於 1993/94 至 2002/03 年度的 10 年間，符合資格的住戶平均有 114 500 戶（33.4%），

上述數字仍屬於高水平。

徵詢意見

18. 委員請在下次的資助房屋小組委員會會議上，通過上文第 13 和第 14 段所載的建議和推行細則。

資助房屋小組委員會秘書黎婉儀

電話：2761 6834

傳真：2761 0019

檔號：HD(CR)30/1/177

(策略處)

日期：2004 年 2 月 27 日

現行釐定輪候冊入息及資產限額的機制

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須支付的租金、差餉和管理費。把過去 3 年輪候冊申請人獲編配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。計算時會採用不同家庭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，以較高者為準，並會剔除所有轉為公屋的居屋單位及編配給 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住戶開支。在計算非住屋開支時，不會考慮成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式。
- 不同家庭人數組別的輪候冊入息限額，為有關上述兩大開支的總和再加 5%「備用金」。

輪候冊資產限額

- 輪候冊資產限額定於一個住戶租用私人樓宇單位 6 年所需款項的水平。

每年調整

- 輪候冊入息及資產限額，每年年初均會依據對上一年第四季所得的最新統計數字進行檢討。

強積金供款

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

**在 2002 年通過的
改善釐定輪候冊入息及資產限額機制的措施**

- (i) 計算每平方米租金時，把所有實用面積 70 平方米以下的私人樓宇單位計算在內；
- (ii) 假如不劃一每平方米租金高於整體平均每平方米租金，在評估不同家庭人數組別的住屋開支時，採用相應的不劃一每平方米租金；
- (iii) 計算非住屋開支時，剔除成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式；
- (iv) 計算輪候冊申請家庭的入息限額時，把相等於住戶開支總額的 5% 作為「備用金」包括在內；
- (v) 採用對上一年第四季所得的資料來進行每年檢討；及
- (vi) 作為常規，採用根據經修訂的公式計算出來的入息及資產限額。

建議的2004/05年度公屋輪候冊入息限額
（現行的計算方法 — 採用2003年第四季的数据）

- A. 租金*
- 以平均居所面積乘以每平方米租金*計算出來
 - 平均居所面積相等於2000/01至2002/03年度輪候冊申請人所獲編配的平均面積^
 - 根據政府統計處進行2003年第四季租金調查所得，私人樓宇單位的不劃一每平方米租金及整體平均每平方米租金（單位面積：實用面積69.9平方米或以下）+

家庭人數	每平方米室內樓面面積租金（元）
1	139
2	127
整體平均數	126

- B. 平均非住屋開支：
- 以1999/2000年度住戶開支統計調查@中，私人永久房屋的租戶和私人臨時房屋的租戶的開支屬較低一半者的開支模式作為基準，再按甲類消費物價指數（不包括租金、差餉、地租及管理費）調整至**2003年第四季**的數字。計算時並沒有包括成員全屬長者或非工作人士的住戶。

家庭人數	平均居所面積 ^ （平方米 室內樓面面積）	住屋開支* （元／每月）	非住屋開支 （元／每月）	住戶開支總額 （元／每月）	建議 入息限額# （元／每月）	現時 入息限額 （元／每月）	調整幅度 （元／每月） （百分比）	
1	16.7	2,321	3,979	6,300	6,600	6,900	-300	-4.3
2	24.8	3,150	6,359	9,509	10,000	10,400	-400	-3.8
3	32.8	4,133	7,029	11,162	11,700	12,200	-500	-4.1
4	38.4	4,838	8,522	13,360	14,000	14,600	-600	-4.1
5	43.0	5,418	9,654	15,072	15,800	16,500	-700	-4.2
6	46.3	5,834	10,646	16,480	17,300	18,100	-800	-4.4
7	49.9	6,287	11,539	17,826	18,700	19,600	-900	-4.6
8	51.7	6,514	12,354	18,868	19,800	20,700	-900	-4.3
9	57.0	7,182	13,103	20,285	21,300	22,300	-1,000	-4.5
10人或以上	61.2	7,711	13,799	21,510	22,600	23,600	-1,000	-4.2
平均	-	-	-	-	-	-	-	-4.3

- 註：
- * 包括實用面積少於70平方米的私人樓宇單位的租金、差餉及管理費。
 - ^ 在計算平均居所面積時，不包括轉作租住用途的居屋單位及編配給4人家庭的3睡房單位。
 - + 包括租住獨立單位、房間、床位等的家庭。
 - @ 現有最新資料。
 - # 包括5%備用金。

建議的2004/05年度公屋輪候冊資產限額
 （現行的計算方法 — 採用2003年第四季的数据）

家庭人數	租金	6年租金 開支	建議的輪候冊 資產限額 （元）	現時的輪候冊 資產限額 （元）	調整幅度 （%）
1	2,321	167,112	170,000	180,000	-5.6%
2	3,150	226,800	230,000	250,000	-8.0%
3	4,133	297,576	300,000	330,000	-9.1%
4	4,838	348,336	350,000	380,000	-7.9%
5	5,418	390,096	390,000	430,000	-9.3%
6	5,834	420,048	420,000	470,000	-10.6%
7	6,287	452,664	450,000	510,000	-11.8%
8	6,514	469,008	470,000	520,000	-9.6%
9	7,182	517,104	520,000	570,000	-8.8%
10人或以上	7,711	555,192	560,000	610,000	-8.2%
					（平均：-8.9%）

註：在計算平均居所面積時，不包括轉作租住用途的居屋單位及編配給4人家庭的3睡房單位。

輪候冊申請人獲編配公屋單位的平均面積（以平方米計算的室內樓面面積）

家庭人數	(A) 用以計算1998/99年度 輪候冊有關限額 (94/95至96/97年度)	(B) 用以計算1999/2000年 度 輪候冊有關限額 (95/96至97/98年度)	(C) 用以計算2000/01年度 輪候冊有關限額 (96/97至98/99年度)	(D) 用以計算2001/02年度 輪候冊有關限額 (97/98至99/00年度)	(E) 用以計算2002/03年度 輪候冊有關限額 (98/99至00/01年度)	(F) 用以計算2003/04年度* 輪候冊有關限額 (99/00至01/02年度)	(G) 用以計算2004/05年度* 輪候冊有關限額 (00/01至02/03年度)	(A)與(G)比較的 變化幅度
1人	16.1	16.0	16.3	16.2	16.4	16.7	16.7	3.7%
2人	24.0	24.3	24.1	23.9	23.9	24.3	24.8	3.3%
3人	28.7	29.3	29.5	29.5	29.9	31.9	32.8	14.3%
4人	34.5	35.1	34.4	34.1	34.5	37.0	38.4	11.3%
5人	39.0	39.2	39.9	40.2	41.1	42.2	43.0	10.3%
6人	44.0	44.0	44.8	44.7	45.6	45.9	46.3	5.2%
7人	48.6	48.8	48.3	47.9	48.9	49.6	49.9	2.7%
8人	52.0	51.8	51.4	50.5	51.0	51.0	51.7	-0.6%
9人	55.2	56.1	59.8	57.4	56.7	56.2	57.0	3.3%
10人或以上	55.5	57.5	62.0	59.0	62.1	60.0	61.2	10.3%
整體數字	-	-	-	-	-	-	-	6.4%

* 在計算平均居所面積時，不包括轉作租住用途的居屋單位及編配給4人家庭的3睡房單位。

替代方法 — 新和諧式公屋的編配標準

推算所得的輪候冊入息限額和資產限額（採用2003年第四季的数据）

家庭人數	新和諧式公屋 — 最大與最小單位的平均面積					
	居所面積 (平方米室內樓面面積)		輪候冊 入息限額 (元／每月)		輪候冊 資產限額 (元／每月)	
1人	17.6	5.4%	6,700	-2.9%	180,000	0.0%
2人	19.7	-18.9%	9,300	-10.6%	180,000	-28.0%
3人	26.0	-18.5%	10,800	-11.5%	240,000	-27.3%
4人	35.0	-5.4%	13,600	-6.8%	320,000	-15.8%
5人	44.4	5.2%	16,000	-3.0%	400,000	-7.0%
6人	49.1	7.0%	17,700	-2.2%	450,000	-4.3%
7人	49.1	-1.0%	18,600	-5.1%	450,000	-11.8%
8人	70.1	37.5%	22,200	7.2%	640,000	23.1%
9人	77.7	38.3%	24,000	7.6%	700,000	22.8%
10人或以上	84.5	40.8%	25,700	8.9%	770,000	26.2%
整體計算	-	9.0%	-	-1.8%	-	-2.2%

字體較小的數字表示相對於2003/04年度有關限額的變化幅度

「參考」居所面積的計算方法

家庭人數	居所面積（平方米室內樓面面積） （即編配範圍內最大與最小單位的平均面積）
1人	17.6（小單位(17.81)與小單位(17.40)的平均面積）
2人	19.7（2人／3人單位(21.96)與小單位(17.40)的平均面積）
3人	26（1睡房單位(30.34)與2人／3人單位(21.69)的平均面積）
4人	35（2睡房單位(39.74)與1睡房單位(30.34)的平均面積）
5人	44.4（3睡房單位(49.06)與2睡房單位(39.74)的平均面積）
6人	49.1（3睡房單位(49.06)與3睡房單位(49.06)的平均面積）
7人	49.1（3睡房單位(49.06)與3睡房單位(49.06)的平均面積）
8人 [#]	70.1（2睡房單位與2睡房單位(39.74+39.74)合共的面積及1睡房單位與1睡房單位(30.34+30.34)合共的面積的平均數）
9人 [#]	77.7（2睡房單位與3睡房單位(39.74+49.06)合共的面積及3睡房單位與小單位(49.06+17.40)合共的面積的平均數）
10人 [#]	84.5（3睡房單位與3睡房單位(49.06+49.06)合共的面積及3睡房單位與2人／3人單位(49.06+21.69)合共的面積的平均數）

[#] 須向這些家庭編配1個以上的單位，以符合最低面積編配標準每人7平方米的規定。