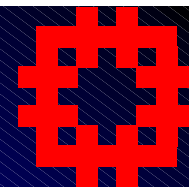


2004/05年度輪候冊 入息及資產限額檢討

立法會房屋事務委員會

2004年3月1日

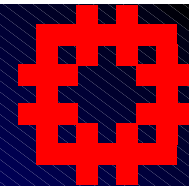


簡報重點

(I) 背景

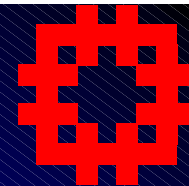
- 最新評估
- 可進一步改善的地方

(IV) 建議及下一步工作



(I) 背景

- 每年定期檢討輪候冊入息及資產限額
- 於**2002/03**年度完成全面機制檢討，改善及放寬了釐定入息和資產限額的機制及計算方法
- 房委會亦決定加強紀律，嚴格遵守入息及資產限額檢討結果

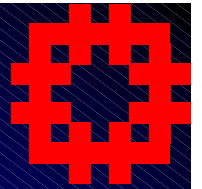


輪候冊入息限額

➤ 以「住戶開支」作為計算基準：

$$\begin{aligned} \text{入息限額} &= \text{住屋開支} \\ &+ \text{非住屋開支} \\ &+ 5\% \text{ 備用金} \end{aligned}$$

住屋開支



定義

- 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

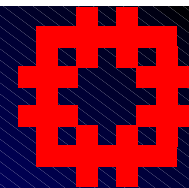
計算

過去3年輪候冊
申請住戶獲編配
公屋單位的平均
面積

x

統計處抽樣調查
私人樓宇所得不
同人數住戶的每
平方米租金

非住屋開支

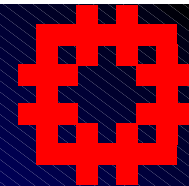


定義

- 私人樓宇租戶中，開支屬較低一半者的平均住戶開支

計算

- 根據統計處「住戶開支統計調查」結果按甲類消費物價指數(非住屋開支部份)調整至去年第四季



輪候冊資產限額

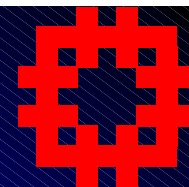
定義

- 租住與公屋單位面積相若私人樓宇單位6年所需款項

計算

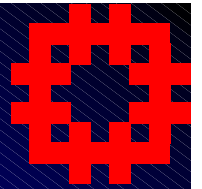
- 沿用計算入息限額時所採用私人樓宇租金數據

2002年放寬措施



- 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
- 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
- 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
- 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

(II) 最新評估



2002第四季

2003第四季

私人樓宇不劃一
每平方米租金
(以室內樓面面積計
算)人

153元

139元(-9.2%)

- 2人

141元

127元(-9.9%)

- 整體平均數

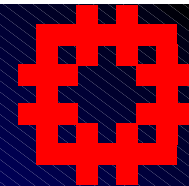
142元

126元(-11.3%)

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%)

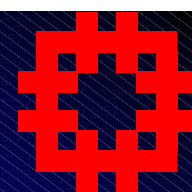


按現行機制所計算的新限額

現行限額

新限額

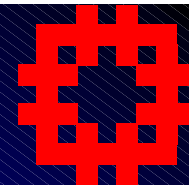
住戶 人數	入息限額 (元)	資產限額 (元)	入息限額 (元)	資產限額 (元)
1	6,900	180,000	6,600(-4.3%)	170,000(-5.6%)
2	10,400	250,000	10,000(-3.8%)	230,000(-8.0%)
3	12,200	330,000	11,700(-4.1%)	300,000(-9.1%)
4	14,600	380,000	14,000(-4.1%)	350,000(-7.9%)
5	16,500	430,000	15,800(-4.2%)	390,000(-9.3%)



現行限額

新限額

住戶 人數	入息限額 (元)	資產限額 (元)	入息限額 (元)	資產限額 (元)
6	18,100	470,000	17,300(-4.4%)	420,000(-10.6%)
7	19,600	510,000	18,700(-4.6%)	450,000(-11.8%)
8	20,700	520,000	19,800(-4.3%)	470,000(-9.6%)
9	22,300	570,000	21,300(-4.5%)	520,000(-8.8%)
10+	23,600	610,000	22,600(-4.2%)	560,000(-8.2%)
		平均	-4.3%	-8.9% ₁

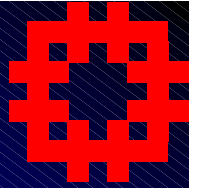


影響

- 儘管限額下調，合資格申請公屋住戶數目仍較過去平均水平為高：

	<u>93/94 至02/03年度</u> <u>十年平均數</u>	<u>新限額下</u>
合資格戶數	114,500	123,100
佔全港總數 (%)	33.4%	35.2%

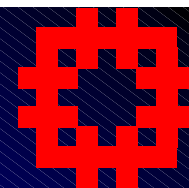
(III) 可進一步改善的地方



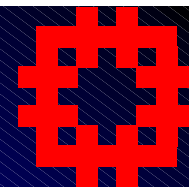
- 「參考」居所面積並非根據客觀準則計算，而是隨過去數年編配公屋單位平均面積而變動
- 雖然去年已通過在計算輪候冊申請住戶獲編配公屋單位平均面積時，不計算居屋轉作租住用途及編配給 4 人住戶的 3 睡房單位，但居屋轉作公屋所帶來大單位供應大增的情況，依然會在未來數年令輪候冊申請住戶獲編配公屋單位的平均面積繼續上升，推高住屋開支的計算

輪候冊申請住戶平均獲分配單位面積

(平方米室內樓面面積)

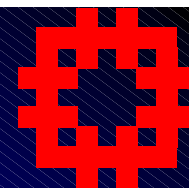


<u>住戶人數</u>	<u>94/95 至 96/97</u>	<u>00/01 至 02/03</u>
1	16.1	16.7 (+3.7%)
2	24.0	24.8 (+3.3%)
3	28.7	32.8 (+14.3%)
4	34.5	38.4 (+11.3%)
5	39.0	43.0 (+10.3%)
6	44.0	46.3 (+5.2%)
7	48.6	49.9 (+2.7%)
8	52.0	51.7 (-0.6%)
9	55.2	57.0 (+3.3%)
10 +	55.5	61.2 (+10.3%)



可考慮的相應措施

- 根據固定標準計算「參考」居所面積
- 可考慮參考新和諧式公屋的編配標準來計算居所面積

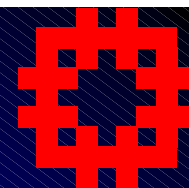


新和諧式公屋的編配標準

<u>單位類別</u>	<u>室內樓面面積</u> (平方米)	<u>編配範圍</u>
小型	17.40/17.81	1人至2人住戶
2人/3人	24.0	2人至3人住戶
一睡房	44.0	3人至4人住戶
二睡房	48.6	4人至5人住戶
三睡房	52.0	5人至7人住戶

「參考」居所面積

(平方米室內樓面面積)



住戶人數

現行機制
(2003/04)

按新和諧式公屋
平均編配標準

1	16.7	17.6 (+5.4%)
2	24.3	19.7 (-18.9%)
3	31.9	26.0 (-18.5%)
4	37.0	35.0 (-5.4%)
5	42.2	44.4 (+5.2%)
6	45.9	49.1 (+7.0%)
7	49.6	49.1 (-1.0%)
8	51.0	70.1 (+37.5%)
9	56.2	77.7 (+38.3%)
10+	60.0	84.5 (+40.8%)

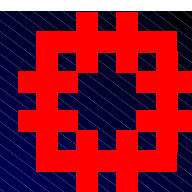
整體平均(+9.0%)

依據新「參考」居所面積計算的限額

現行限額

新限額

住戶 人數	入息限額 (元)	資產限額 (元)	入息限額 (元)	資產限額 (元)
1	6,900	180,000	6,700(-2.9%)	180,000(0%)
2	10,400	250,000	9,300(-10.6%)	180,000(-28.0%)
3	12,200	330,000	10,800(-11.5%)	240,000(-27.3%)
4	14,600	380,000	13,600(-6.8%)	320,000(-15.8%)
5	16,500	430,000	16,000(-3.0%)	400,000(-7.0%)

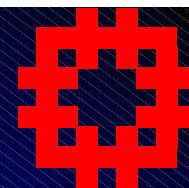


現行限額

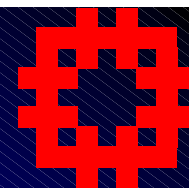
新限額

住戶 人數	入息限額 (元)	資產限額 (元)	入息限額 (元)	資產限額 (元)
6	18,100	470,000	17,700(-2.2%)	450,000(-4.3%)
7	19,600	510,000	18,600(-5.1%)	450,000(-11.8%)
8	20,700	520,000	22,200(7.2%)	640,000(23.1%)
9	22,300	570,000	24,000(7.6%)	700,000(22.8%)
10+	23,600	610,000	25,700(8.9%)	770,000(26.2%)
		平均	-1.8%	-2.2%

措施評估

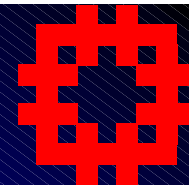


- 在新的「參考」居所面積計算方法下，輪候冊入息及資產限額會分別平均下調**1.8%**及**2.2%**
- **2人及3人住戶**的減幅將會超過**10%**，而輪候冊申請人中有超過一半是**2人及3人住戶**(佔**52.5%**)
- 採用固定「參考」居所面積計算方法，可使公屋資源分配更為合理，但大幅收緊**2人及3人**小家庭的限額，可能會引來市民強烈回響
- 鑑於現時經濟仍未脫離通縮期，申請公屋的資格於未來可能仍會收緊，故此現時不建議改變現行公式



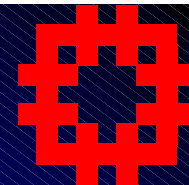
(IV) 建議及下一步工作

- 按現行機制調整**2004/05**輪候冊入息和資產限額，即入息和資產限額分別平均下調**4.3%**和**8.9%**
- 繼續注視有關「參考」居所面積的問題，並於有需要時徵詢委員的意見



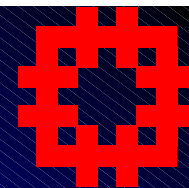
推行安排

- 建議新限額由**2004年4月1日**起生效
- **3月31日**或以前已通過審查的輪候冊申請住戶將不受新限額影響
- 未能通過審查的輪候冊申請住戶，於兩年內如因入息／資產限額修訂或家庭狀況有變而符合資格準則，可即時恢復原來公屋申請



下一步工作

- 3月11日** - 向房委會租住房屋小組匯報收到的意見，並由小組議決**2004/05**年度輪候冊入息及資產限額
- 4月1日** - 實施新入息及資產限額



- 請發表意見 -