

立法會房屋事務委員會

2005/06 年度輪候冊入息及資產限額檢討

目的

本文件旨在向議員介紹房屋委員會（下稱「房委會」）計劃如何檢討修改釐定 2005/06 年度輪候冊入息及資產限額。

背景

2. 每年檢討輪候冊入息及資產限額，是房委會的既定政策，目的是確保公屋只會編配給真正有需要的人士（即無法負擔租住私人樓宇的人士）。釐定輪候冊限額的現行機制，基本上是以「住戶開支」作為計算基礎，其運作方法載列於附件 A。

3. 房委會於 2002 年全面檢討了釐定輪候冊限額的機制和公式。在檢討過程中，我們就改善計算公式的不同方法廣泛諮詢了社會各界人士，包括立法會房屋事務委員會議員。在審慎考慮過收到的意見和建議後，房委會在 2002 年採取了一系列措施，以理順並放寬釐定限額的機制。相比起以往以舊機制計算的限額，這些措施令限額平均提高 10%。這些措施的細節載於附件 B。

4. 自 2002 年起，我們每年均以改善了的機制檢討有關限額。在去年初進行 2004/05 年度的檢討時，我們承諾在檢討 2005/06 年度限額時，會再次檢視所採用的機制。

主要考慮範圍

5. 在參考過本事務委員會及其他人士的意見後，我們初步認為可探討下列各範圍 —

(a) 將備用金由目前佔住戶總開支的 5% 增至 10%；

(b) 計算非住屋開支時，參照開支屬「次低四分之一」（即 26% - 50%）開支組別住戶的平均非住屋開支；

- (c) 計算住屋開支時，以新和諧式公屋的編配標準來釐訂「參考」單位面積；以及
- (d) 提高長者的資產限額。

6. 我們對以上建議進行了初步的評估，結果載於附件 C 的投影片。我們將在 2005 年 2 月 7 日事務委員會會議上會向議員作詳細講解。

7. 本文件旨在供議員參考及發表意見，我們會在 3 月就本年度檢討的建議再次諮詢議員。

房屋署
2005 年 1 月

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，每年年初均會以對上一年第四季所得的最新統計數字作為檢討的依據。

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；
- (vi) 常規做法是，採用根據經修訂的公式計算出來的入息及資產限額。

2005/06年度輪候冊 入息及資產限額檢討

2005年1月

簡報重點

(I) 背景

(II) 最新評估

(III) 修改限額計算公式的不同建議

(IV) 總結

① 背景

- 於2002年完成全面機制檢討，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，嚴格遵守每年入息及資產限額檢討結果
- 於去年三月，立法會房屋事務委員會及房委會資助房屋小組委員會在討論2004/05年度的入息及資產限額時，提出再次檢視計算限額的機制

輪候冊入息限額

- 以租住私人樓宇家庭的「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年的改善及放寬措施

- 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全屬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
- 採用對上一年第四季所得的資料來進行每年檢討
- 作為常規，須採用根據經修訂的公式計算出來的入息及資產限額
- 以上的改善及放寬措施，估計可令輪候冊入息限額平均上升約10%

(II) 最新評估

	<u>2003第四季</u>	<u>2004第三季</u>
私人樓宇不劃一 每平方米租金 (以室內樓面面積計算)		
- 1人	139元	132元(-5.0%)
- 2人	127元	131元(+3.1%)
- 整體平均數	126元	126元(0%)
甲類消費物價指數 非住屋開支部分 (1999/2000年度=100)	95.1	96.5(+1.5%)

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	6,600	170,000	6,600(0%)	160,000(-5.9%)
2	10,000	230,000	10,200(+2.0%)	230,000(0%)
3	11,700	300,000	11,900(+1.7%)	300,000(0%)
4	14,000	350,000	14,300(+2.1%)	360,000(+2.9%)
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
10+	22,600	560,000	23,000(+1.8%)	570,000(+1.8%)
		平均	+1.7%	+0.7%

變動

- 輪候冊入息限額會平均上升1.7%，而資產限額則會平均上升0.7%
- 合資格申請公屋的私人樓宇非業主住戶數目會增加約2,700戶至119,100戶：

	<u>現行限額下</u>	<u>新限額下(%增/減)</u>
合資格私人樓宇 非業主住戶戶數	116,400	119,100(+2.3%)
佔全港總數 (%)	33.3%	34.1%(+2.3%)

- 以上所計算的入息限額及其影響，均是根據2004年第三季的數據而作出。房委會最終會以第四季的数据調整入息限額

(III) 修改限額計算公式的不同建議

- 1) 將「備用金」由佔住戶總開支的5%增加至10%
- 2) 計算非住屋開支時，參照私人樓宇租戶家庭中開支屬「次低四份之一」者的平均非住屋開支
- 3) 以新和諧式公屋的編配標準來釐定「參考」居所面積
- 4) 調高長者資產限額

1) 「備用金」由5%增加至10%

- 在2002年全面機制檢討時，立法會房屋事務委員會曾通過動議，建議「非住屋開支應計算預留收入的10%作為備用金」，以照顧申請人需要預留部分收入以備不時之需
- 於去年的周年檢討時，部份立法會議員及資助房屋小組委員會委員再次要求增加備用金至10%

「備用金」由5%增加至10% - 影響

- 輪候冊入息限額會平均上升6.5%

<u>住戶人數</u>	<u>現行入息限額(元)</u>	<u>若實施修改建議的新入息限額(元)</u>
1	6,600	6,900(+4.5%)
2	10,000	10,700(+7.0%)
3	11,700	12,400(+6.0%)
4	14,000	15,000(+7.1%)
:	:	:
10+	22,600	24,100(+6.6%)
	平均	+6.5%

- 合資格申請公屋的私人樓宇非業主住戶數目將會由116,400(佔全港總數的33.3%)增加7%至124,600 (佔全港總數的35.7%)

「備用金」由5%增加至10%-考慮因素

- 計算住戶開支的方法已間接包括了若干儲蓄元素，舉例而言，非住屋開支涵蓋各種「非必需」項目，例如煙酒、首飾、旅遊等，這些一般都是以家庭積蓄支付的
- 現行機制亦用了相對來說頗高的公屋編配面積來計算住屋開支，而實際上，輪候冊上的低收入家庭甚少會租住面積相當於公屋編配標準的私人樓宇單位
- 強積金供款已可從住戶收入中扣除
- 儲蓄比率怎樣才算合理，很難有一個客觀標準釐定，而增加備用金額，並不會使原本已符合資格的住戶有更多的儲蓄

輪候冊入息限額和實際住戶開支的比較

家庭人數	輪候冊入息限額			實際住戶開支 (根據住戶開支統計調查推算所得開支屬較低一半者的數據)			(C)
	(A) 住屋 開支	(B) 非住屋 開支*	(C) 入息 限額	(D) 住屋 開支	(E) 非住屋 開支	(F) 住戶開支 總額	(F)
1人	2,218元	4,040元	6,600元	1,641元	3,590元	5,231元	126.2%
2人	3,249元	6,456元	10,200元	2,731元	6,276元	9,007元	113.2%
3人	4,158元	7,137元	11,900元	3,075元	6,912元	9,987元	119.2%
4人	4,977元	8,652元	14,300元	3,224元	8,652元	11,876元	120.4%
5人+	5,456元	9,801元	16,000元	3,823元	9,801元	13,624元	117.4%
	至 7,938元	至 14,010元	至 23,000元	至 5,068元	至 14,010元	至 19,078元	至 120.6%

* 不包括成員全屬長者和非工作家庭

2) 以次低四份之一的平均數計算非住屋開支

- 在2002年全面機制檢討時，立法會房屋事務委員會曾通過動議，建議「非住屋開支應改以次低四份一平均數計算，即只計算開支為26%-50%家庭的非住屋開支」
- 於去年的周年檢討時，部份立法會議員及資助房屋小組委員會委員再次提出有關建議

以次低四份之一的平均數計算

非住屋開支 - 影響

➤ 輪候冊入息限額會平均上升**11.5%**

<u>住戶人數</u>	<u>現行入息限額 (元)</u>	<u>若實施修改建議的新入息限額(元)</u>
1	6,600	7,500(+13.6%)
2	10,000	11,600(+16.0%)
3	11,700	13,200(+12.8%)
4	14,000	16,300(+16.4%)
:	:	:
10+	22,600	24,200(+7.1%)
	平均	+11.5%

➤ 合資格申請公屋的私人樓宇非業住戶數目將會由 116,400(佔全港總數的33.3%)增加15.1%至134,000(佔全港總數的38.4%)

以次低四份之一的平均數計算

非住屋開支 – 考慮因素

- 房委會在1997年才由參照住戶開支屬最低三分之一的平均數放寬至最低一半的平均數，以計算非住屋開支
- 房委會認為與其採取一刀切的方法，完全不計算開支屬最低25% 組別的開支，倒不如把長者及沒有成員工作的住戶的開支模式剔除在計算以外，這一做法更能對症下藥，因為這些住戶與非長者和有成員工作的住戶的開支模式可能截然不同，這做法已能確保非住屋開支不會被這些家庭不合理地拉低

輪候冊入息限額和綜援金額比較

家庭 人數	私人租住房屋及其他房屋類型@			現行機制下 的入息限額 (B)	(B)/(A)
	租金津貼*	其他認可的援 助金額平均數#	援助金額總數 (A)		
1人	770元	2,938元	3,708元	6,600元	178%
2人	1,742元	4,354元	6,096元	10,200元	167%
3人	2,445元	5,631元	8,076元	11,900元	147%
4人	2,464元	6,795元	9,259元	14,300元	154%
5人	2,333元	8,267元	10,600元	16,000元	151%
6人+	2,673元	10,308元	12,981元	N.A.	N.A.

@ 包括私人房屋、宿舍/院舍、村屋、臨時房屋、居者有其屋單位及「綜援長者自願回廣東省養老計劃」

* 租金津貼包括每月租金、政府租金、牌照費、地稅、地租、物業稅、差餉、管理費及特別情況下的按揭還款

包括標準金額、補助金以及特別津貼(如就學開支津貼、醫療及復康津貼和照顧幼兒津貼等)

同時以次低四份之一的平均數計算

非住屋開支及增加「備用金」至10%- 影響

➤ 輪候冊入息限額會平均上升16.9%

<u>住戶人數</u>	<u>現行入息限額(元)</u>	<u>若實施修改建議的新入息限額(元)</u>
1	6,600	7,900(+19.7%)
2	10,000	12,200(+22.0%)
3	11,700	13,800(+17.9%)
4	14,000	17,000(+21.4%)
:	:	:
10+	22,600	25,400(+12.4%)

平均

+16.9%

➤ 合資格申請公屋的私人樓宇非業住戶數目將會由116,400(佔全港總數的33.3%)增加20.4%至140,200(佔全港總數的40.2%)

比較1998/99年的入息限額

- 1998/99年度的輪候冊入息限額為有史以來最高
- 但若按現行放寬後的機制計算，當年的平均入息限額會上升**9.8%**，合資格申請公屋的私人樓宇非業主住戶數目佔全港總數的比例會由**33.7%**增至**38.5%**
- 如果同時以次低四份之一的平均數計算非住屋開支及增加「備用金」至**10%**，當年的平均入息限額將會被進一步提高**24.6%**，合資格申請公屋的私人樓宇非業主住戶數目佔全港總數的比例更會增至**46.3%**

住戶人數	1998/99年根據舊機制計算的入息限額(元)	按現行機制以97年第三季經濟數據計算的入息限額(元)	若實施修改建議並以97年第三季經濟數據計算的入息限額(元)
1	6,600	7,500(+13.6%)	8,600(+30.3%)
2	11,900	13,000(+9.2%)	15,300(+28.6%)
3	14,800	16,900(+14.2%)	19,400(+31.1%)
4	17,700	19,700(+11.3%)	23,100(+30.5%)
:	:	:	:
10+	30,700	33,800(+10.1%)	37,100(+20.8%)
	平均	+9.8%	+24.6%

3) 以新和諧式公屋的編配標準來釐定 「參考」居所面積

- 「參考」居所面積並非根據客觀準則計算，而是跟隨過去數年編配公屋單位平均面積而變動
- 雖然在03/04年度的限額檢討時，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

- 為改善這種情況，可將「參考」居所面積根據一個固定標準來計算
- 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

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)

計算1998/99輪候冊限額時
使用的平均獲分配單位面
積 (94/95 至 96/97)

計算2005/06輪候冊限額時
使用的平均獲分配單位面積
(01/02 至 03/04)

住戶人數

1

16.1

16.8 (+4.3%)

2

24.0

24.8 (+3.3%)

3

28.7

33.0 (+15.0%)

4

34.5

39.5 (+14.5%)

5

39.0

43.3 (+11.0%)

6

44.0

46.8 (+6.4%)

7

48.6

51.2 (+5.3%)

8

52.0

53.6 (+3.1%)

9

55.2

58.9 (+6.7%)

10 +

55.5

63.0 (+13.5%)

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	21.69/21.96	2人至3人住戶
一睡房	30.34	3人至4人住戶
二睡房	39.74	4人至5人住戶
三睡房	49.06	5人至7人住戶

「參考」居所面積

(平方米室內樓面面積)

現行機制

使用的平均獲分配單位
面積 (01/02 至 03/04)

按新和諧式公屋
平均編配標準

住戶人數

1	16.8	17.6 (+4.8%)
2	24.8	19.7 (-20.6%)
3	33.0	26.0 (-21.2%)
4	39.5	35.0 (-11.4%)
5	43.3	44.4 (+2.5%)
6	46.8	49.1 (+4.9%)
7	51.2	49.1 (-4.1%)
8	53.6	70.1 (+30.8%)
9	58.9	77.7 (+31.9%)
10+	63.0	84.5 (+34.1%)

整體平均(+5.2%)

以新和諧式公屋的編配標準來釐定

「參考」居所面積 – 影響

- 輪候冊入息限額會平均上升3.5%，但2人至4人住戶的入息限額將會調減2.1%至6.8%

住戶人數	現行入息限額(元)	若實施修改建議的新入息限額(元)
1	6,600	6,700(+1.5%)
2	10,000	9,500(-5.0%)
3	11,700	10,900(-6.8%)
4	14,000	13,700(-2.1%)
:	:	:
10+	22,600	25,900(+14.6%)
	平均	+3.5%

- 由於輪候冊申請人中有近6成是2人至4人住戶，因此合資格申請公屋的私人樓宇非業住戶數目將會由116,400(佔全港總數的33.3%)輕微減少1%至115,200 (佔全港總數的33.0%)

以新和諧式公屋的編配標準來釐定 「參考」居所面積 – 考慮因素

- 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人至4人小家庭的限額，可能會引來市民強烈回響
- 鑑於現時經濟只是初見復甦，現時未必是改變現行公式的最佳時機

4) 調高長者資產限額的建議

- 有意見指現時房委會所定的輪候冊資產限額，並無考慮長者大部份都已退休或沒有工作而需要倚靠積蓄幫補日常生活開支
- 因此長者住戶的資產限額應比一般家庭為高，讓這些有較高積蓄的長者可入住公屋

建議調高長者住戶的資產限額

—考慮因素

- 現時二至三人核心家庭的長者住戶，其總資產限額定已放寬至與一般四人住戶的資產限額相同

住戶人數	入息限額(元)		資產限額(元)	
	一般住戶	核心長者住戶	一般住戶	核心長者住戶
1	6,600	6,600	170,000	170,000
2	10,000	10,000	230,000	350,000
3	11,700	11,700	300,000	350,000
4	14,000	14,000	350,000	350,000

- 是否應再進一步放寬長者住戶(特別是單身長者)的資產限額？

(IV) 總結

- 2002年全面檢討了計算限額的機制，建立了一套可加可減的新機制，並已作出一系列放寬措施，令限額平均上升約10%
- 在過去兩年的周年檢討中，限額雖然按機制隨著通縮及私人樓宇租金下跌而調低，但合資格申請公屋住戶數目佔全港總數的比例卻仍較過去十年的平均為高
- 修改機制建議 (1)及(2)都會令入息限額進一步大幅上升

- 雖然修改機制建議 (3)亦會令整體平均入息及資產限額上升，但其實對2人至4人住戶而言，卻會有不同程度的減幅
- 政府需要確保有限的房屋資源只編配予有真正需要的人士
- 但與此同時，我們同意應研究是否應放寬長者住戶的資產限額，以反映長者一般都需要以積蓄幫補日常開支

多謝