

2006/07年度輪候冊 入息及資產限額檢討

2006年3月

1

簡報重點

- (I) 背景
- (II) 以現行機制計算2006/07年度
輪候冊入息及資產限額
- (III) 修改資產限額計算公式的不同
方案
- (IV) 總結

2

(I) 背景



- 房委會的主要工作是為未能負擔租住私人樓宇的家庭提供租住公屋。住戶收入在輪候冊入息及資產限額水平以下的家庭界定為未能負擔租住私人樓宇的住戶，符合申請公屋的資格
- 為使輪候冊入息及資產限額能充分反映整體經濟變化，房委會每年根據最新的經濟數據，檢討有關限額
- 資助房屋小組委員會曾於2002年全面檢討了輪候冊入息及資產限額的釐定機制，並採取了一系列措施，以理順和放寬了釐定該等限額的方法，較諸原有計算方法，這些措施已使輪候冊入息限額平均提高10%左右

3

- 
- 於2005年，資助房屋小組委員會再次全面檢視了輪候冊入息及資產限額的計算方法。決定維持現行的入息限額計算方法及把長者住戶的資產限額定為非長者住戶的兩倍
 - 在此檢討中，署方建議根據甲類消費物價指數來調整資產限額。委員認為在作出決定前，應進一步研究其他計算資產限額的可行方案
 - 資助房屋小組在2005年11月舉行了集思會，討論了各個調整資產限額的方案

4

(II) 現行機制下的2006/07年度

入息及資產限額

- 輪候冊入息及資產限額主要根據三個影響住戶的住屋及非住屋開支的數據來釐定：
 - (i) 私人樓宇租金水平
 - (ii) 甲類消費物價指數(非住屋開支部分)
 - (iii) 參考住所單位的面積（根據過往三年輪候冊申請人平均獲編配的公屋單位面積計算）
- 隨著香港經濟復甦，與2004年第四季比較，私人樓宇租金及甲類消費物價指數均向上調整
- 但另一方面，輪候冊申請人平均獲編配的公屋單位面積，則出現了下調，主要是早年大單位供應過多的情況已得到改善

5

最新租金數據及消費物價指數

	<u>2004第四季</u>	<u>2005第四季</u>
(i) 私人樓宇不劃一每平方米租金 (以室內樓面面積計算)		
– 1人	134元	142元(+6.0%)
– 2人	126元	130元(+3.2%)
– 整體平均數	126元	130元(+3.2%)
(ii) 甲類消費物價指數非住屋 開支部分(1999/2000年度=100)	96.9	98.3(+1.4%)
(iii) 參考住所單位的面積 (室內樓面面積)		
– 1人	16.8平方米	16.3平方米(-3.0%)
– 2人	24.8平方米	24.6平方米(-0.8%)
– 3人	33.0平方米	32.5平方米(-1.5%)
– 4人	39.5平方米	39.0平方米(-1.3%)

6

按現行機制計算所得的新限額



住戶人數	現行 2005/06年度		按現行機制計算2006/07年度	
	入息限額 (元)	資產限額 (元)	新入息限額 (元)	新資產限額 (元)
1	6,600	170,000*	6,800 (+3.0%)	170,000*(0.0%)
2	10,100	230,000*	10,300(+2.0%)	230,000*(0.0%)
3	11,900	300,000*	12,100(+1.7%)	300,000*(0.0%)
4	14,300	350,000*	14,600(+2.1%)	370,000*(+5.7%)
:	:	:	:	:
10+	23,100	560,000	23,900(+3.5%)	610,000(+8.9%)
		平均增幅	(+2.7%)	(+5.6%)

* 一至四人家庭若全部成員均為高齡人士(年滿六十歲)，其總資產淨值限額分別為一般家庭申請人的兩倍。

(III)修改資產限額計算公式的不同方案

- a) 沿用現行公式，但將參照六年租金開支改為兩年，以反映目前的平均輪候時間
- b) 以輪候冊申請人在申請公屋時預計可擁有的合理住戶儲蓄（例如10年儲蓄）計算資產限額
- c) 以輪候冊申請人一段時間內（例如3年）的住戶開支總額計算資產限額
- d) 將資產限額定為入息限額的24倍，新限額將會很接近現行資產限額的水平
- e) 保留現行資產限額水平，並根據甲類消費物價指數的變動作出相應調整

修改資產限額計算公式方案的比較及評估

方案	比較及評估
(a) 沿用現行公式但將參照六年租金開支改為兩年	<ul style="list-style-type: none"> • 租金開支與資產並無明確關係 • 房委會在1998年定立資產限額時，並無刻意將限額與平均輪候時間掛鈎。將兩者掛鈎，資產限額會有大幅波動 • 方案會令資產限額大幅降低65%，難為大眾接受
(b) 以申請人在申請公屋時的合理儲蓄（例如10年儲蓄）計算資產限額	<ul style="list-style-type: none"> • 訂定客觀公式以申請人儲蓄比率計算資產限額並不容易，主要是由於現時既無普遍接納的儲蓄比率，亦無任何關於本港住戶儲蓄的官方統計數字（嘗試按入息限額與實際住戶開支的差額評估得出的儲蓄率約為16%） • 參照10年的「累計儲蓄」並無客觀準則 • 方案會令資產限額低於現行資產限額15.7%至25.3%，難為大眾接受 • 我們可以增加參照期至超過10年，使新資產限額更貼近現行資產限額，但此舉與沿用六年租金開支作為資產限額同樣缺乏客觀理據

方案	比較及評估
(c) 以申請人一段時間內（例如3年）的住戶開支總額計算資產限額	<ul style="list-style-type: none"> • 方案會大幅提升資產限額35.9%至55.5% • 是否有需要大幅提升資產限額實成疑問 • 參照3年的「住戶開支」並無客觀準則
(d) 將資產限額定為入息限額的24倍	<ul style="list-style-type: none"> • 方案將入息及資產限額的計算連結一起，以一個計算方案同時訂出入息及資產限額 • 日後調整限額的工作更為簡單和透明 • 方案計算的結果普遍會很接近現行資產限額的水平，但不同住戶人數之限額變幅卻有頗大的差別，由-4.1%至+8.7%不等 • 雖然方案簡明，但將資產限額定為入息限額的24倍，仍是欠缺客觀準則
(e) 保留現行資產限額水平並根據甲類消費物價指數的變動作出調整	<ul style="list-style-type: none"> • 維持現行資產限額水平可減少爭議 • 採用甲類消費物價指數的好處是該指數比租金指標有更廣泛的物價基礎。此外，租金指標可能會因經濟周期而出現較大波動¹⁰

比較現行限額及方案 (a) 至 (e)

住戶 人數	現行 資產限額 (元)	不同方案下的資產限額(元)				
		方案(a) (兩年租金)	方案(b) (十年儲蓄)	方案(c) (三年住戶開支)	方案(d) (24倍入息限額)	方案(e) (據甲類物價指數調整)
1	170,000*	60,000* (-64.7%)	127,000* (-25.3%)	231,000* (+35.9%)	163,000* (-4.1%)	173,000* (+1.8%)
2	230,000*	80,000* (-65.2%)	194,000* (-15.7%)	352,000* (+53.0%)	247,000* (+7.4%)	234,000* (+1.7%)
3	300,000*	100,000* (-66.7%)	228,000* (-24.0%)	414,000* (+38.0%)	290,000* (-3.3%)	305,000* (+1.7%)
4	350,000*	120,000* (-65.7%)	275,000* (-21.4%)	500,000* (+42.9%)	350,000* (0.0%)	356,000* (+1.7%)
:	:	:	:	:	:	:
10+	560,000	200,000 (-64.3%)	444,000 (-20.7%)	819,000 (+46.3%)	574,000 (+2.5%)	569,000 (+1.6%)
平均增/減幅		-64.7%	-20.2%	+46.0%	+2.3%	+1.7%

*一至四人家庭若全部成員均為高齡人士(年滿六十歲)，其總資產淨值限額分別為一般家庭申請人的兩倍

- 在以上各個方案中作出取捨，我們必須考慮幾個實質的限制-
 - 目前的資產限額水平大致上已廣為市民大眾接受，在考慮不同的計算資產限額方法時，不能忽視這事實
 - 如對釐定資產限額方法作出基本性的改變，所得出的資產限額可能與現行限額有非常大的差異。要說服市民接納大幅調整的新限額，並不容易
 - 任何新訂立的計算方法均無可避免地帶有一定程度的主觀成分
 - 刻意將新計算方法中的參數作出調整，固然可以令新限額貼近現行限額，但此舉會令新計算方法失去它的客觀性

(IV) 總結



- 較小爭議的做法是在現行資產限額水平下，改善每年調整限額的方法。根據甲類消費物價指數會較以私人樓宇租金調整限額合理
- 採用甲類消費物價指數的好處是該指數比租金指標有更廣泛的物價基礎。此外，租金指標可能會因經濟周期而出現較大波動
- 資助房屋小組委員會在三月十三日通過採納方案(e)及按照機制計算所得的2006/07年度輪候冊入息及資產限額

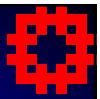
13

2006/07年度輪候冊入息及資產限額



住戶人數	2005/06年度		2006/07年度	
	入息限額 (元)	資產限額 (元)	新入息限額 (元)	新資產限額 (元)
1	6,600	170,000*	6,800 (+3.0%)	173,000* (+1.8%)
2	10,100	230,000*	10,300(+2.0%)	234,000* (+1.7%)
3	11,900	300,000*	12,100(+1.7%)	305,000* (+1.7%)
4	14,300	350,000*	14,600(+2.1%)	356,000* (+1.7%)
:	:	:	:	:
10+	23,100	560,000	23,900(+3.5%)	569,000(+1.6%)
		平均增幅	(+2.7%)	(+1.7%)

* 一至四人家庭若全部成員均為高齡人士(年滿六十歲)，其總資產淨值限額分別為一般家庭申請人的兩倍



多謝