

立法會房屋事務委員會

2008/09 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

目的

本文件旨在向委員簡述 2008/09 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討結果。

檢討

2. 檢討結果載於房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄（見**附件**）。整體而言，2008/09 年度入息和資產限額較 2007/08 年分別平均上升 5.5% 和 3.1%。若建議的限額獲接納，約 104 900 個私人樓宇非業主住戶會合資格申請公屋。

3. 請委員備悉檢討結果，資助房屋小組委員會將於 2008 年 3 月 17 日考慮有關結果。

運輸及房屋局
2008 年 2 月

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2008/09 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

目的

本文件旨在檢討 2008/09 年度公屋輪候冊入息和資產限額。

背景

2. 房屋委員會（下稱「房委會」）設有輪候冊制度，藉以讓不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭申請公共租住房屋（下稱「公屋」）。輪候冊入息和資產限額用以釐定公屋申請人的資格，而限額是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。入息和資產均低於所訂限額的住戶，視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格入住公屋。限額每年重新評定，以切合當前的社會經濟狀況。

3. 現行釐定輪候冊入息和資產限額的方法於 2002 年全面檢討之後訂立。資助房屋小組委員會於 2005 年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。資助房屋小組委員會其後於 2006 年決定，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該限額。釐定輪候冊入息和資產限額方法的運作，詳情見**附件 A**。

檢討

4. 輪候冊入息限額以包含住屋和非住屋開支的「住戶開支」所訂定。住屋開支指住戶租住平均面積與公屋單位相若的私人樓宇所需的平均開支。非住屋開支按最新的住戶開支統計調查^{註[1]}所得統計數字釐定，該項調查蒐集不同住戶開支模式和水平的詳細資料。調查結果按照甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動調整。故此，影響輪候冊入息和資產限額的三個主要變數為甲類消費物價指數的變動、私人樓

註[1]：住戶開支統計調查提供私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的平均住戶開支的統計數據，並為計算輪候冊入息限額時評估不同人數住戶的非住屋開支的基礎。政府統計處每五年才進行一次住戶開支統計調查，在兩次調查之間進行的檢討，所採用的住戶開支是按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動調整。是次檢討採用 2006 年 6 月政府統計處所發表 2004/05 年度住戶開支統計調查的結果。

宇租金水平和「參考單位」^{註[2]}的面積。今年檢討的主要結果概述如下：

- (a) 自 2007 年 3 月上次檢討以來，甲類消費物價指數和私人樓宇租金水平均隨整體經濟趨勢而上升。兩個變數的增幅，令所得入息限額上升；而資產限額則單純參照甲類消費物價指數來釐定，因而也會上升；以及
- (b) 「參考單位」的面積有所下降^{註[3]}。「參考單位」的面積縮減，多少抵銷了住屋開支的上升。

註[2]：採用「參考單位」，是要評估租住與公屋相若的私人樓宇單位所需開支。「參考單位」的面積，是參照過去三年編配予輪候冊申請人的公屋單位的平均面積釐定，惟凡屬居屋改作公屋的單位和編配予 4 人住戶的 3 睡房單位一律不包括在內。

註[3]：「參考單位」面積等於先前三個年度（即 2004/05 年度至 2006/07 年度）編配予輪候冊申請人的平均單位面積。過去數年，公屋大單位供應過多，推高了編配予輪候冊申請人的平均單位面積。隨着時間過去，有關影響亦續漸緩減。

5. 釐定輪候冊入息和資產限額是以最新的季數作為參考，即住屋開支以 2007 年第 4 季數據及非住屋開支以 2007 年 11 月至 2008 年 1 月的數據，詳情如下：

(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)	<u>2006 年第四季</u>	<u>2007 年第四季</u> (變幅%)
- 1 人	145 元	166 元(+14.5%)
- 2 人	139 元	148 元(+6.5%)
- 整體*	135 元	146 元(+8.1%)
(b) 甲類消費物價指數 (2004/05 年度為 100)	<u>2006 年 11 月至</u> <u>2007 年 1 月</u>	<u>2007 年 11 月至</u> <u>2008 年 1 月</u> (變幅%)
- 整體**	102.8	106.0(+3.1%)
- 剔除住屋開支***	101.3	105.6(+4.2%)
(c) 參考單位面積 (以室內樓面面積計)	<u>2003/04 至 2005/06 年度</u>	<u>2004/05 至 2006/07 年度</u>
- 1 人	16.0 平方米	15.5 平方米(-3.1%)
- 2 人	24.0 平方米	23.4 平方米(-2.5%)
- 3 人	31.5 平方米	30.8 平方米(-2.2%)
- 4 人	38.5 平方米	38.0 平方米(-1.3%)
(d) 經甲類消費物價指數 非住屋開支部分調整 的非住屋開支 (基於 2004/05 年度住 戶開支統計調查結果)	<u>2007/08 年度</u> <u>入息限額中的</u> <u>非住屋開支</u>	<u>2007 年 11 月至</u> <u>2008 年 1 月</u> (變幅%)
- 1 人	4,170 元	4,351 元(+4.3%)
- 2 人	6,911 元	7,211 元(+4.3%)
- 3 人	7,191 元	7,503 元(+4.3%)
- 4 人	8,684 元	9,061 元(+4.3%)

* 以整體平均每平方米租金釐定三名或超過三名成員的住戶的住屋開支。

** 以整體甲類消費物價指數調整資產限額。

*** 以甲類消費物價指數（剔除住屋開支）調整非住屋開支。

6. 根據以上參數推算所得的入息和資產限額如下：

住戶 人數	2007/08 年度 現行入息限額	2007/08 年度 現行資產限額	2008/09 年度 建議入息限額	2008/09 年度 建議資產限額
1	6,800 元	176,000 元 [352,000 元]	7,300 元	181,000 元 [362,000 元]
2	10,800 元	238,000 元 [476,000 元]	11,200 元	245,000 元 [490,000 元]
3	12,100 元	310,000 元 [620,000 元]	12,600 元	320,000 元 [640,000 元]
4	14,600 元	362,000 元 [724,000 元]	15,300 元	373,000 元 [746,000 元]

合資格申請
公屋的私人
樓宇非業主
戶數

99,800 (26.2%)	104,900 (27.6%)
----------------	-----------------

註： [] 括弧內的數字表示長者戶的資產限額(成員全為長者的核心戶和非核心戶，後者包括成員為無親屬關係長者的住戶)。

7. 計算方法詳載於**附件 B**。整體而言，2008/09 年度入息和資產限額較諸 2007/08 年度者，分別平均上升 5.5% 和 3.1%。若建議的限額獲採納，約有 104 900 個(27.6%)私人樓宇非業主戶^{註[4]}會合資格申請公屋，較現時的 99 800 戶(26.2%)增加 5 100 戶。

對財政和人手方面的影響

8. 是次檢討本身不會對財政和人手方面造成影響。建議的輪候冊入息和資產限額調幅，應不會對公屋需求量有任何重大影響。

公眾反應及公布事宜

9. 一如往年，輪候冊入息和資產限額的檢討預料會引起媒體和公眾注意。今年所調高的限額，與本港整體經濟表現一致，因此應為公眾接納。

10. 我們會於 3 月 17 日的會議後發出新聞稿公布是次檢討的結果。

註[4]：須強調，此數僅顯示 2007 年第四季當時的情況。私人樓宇非業主戶數會隨時間而轉變，他們當中合資格申請公屋的比例亦然。合資格申請公屋的總戶數亦會遠多於此數所示，因為從現有公屋租戶、居屋／私人參建居屋業主或私人樓宇業主戶分拆出來的住戶，也可以申請公屋。

徵詢意見

11. 請委員通過**附件 C**所載的 2008/09 年度建議輪候冊入息和資產限額。如獲委員通過，新訂的限額將於 2008 年 4 月 1 日起生效。

資助房屋小組委員會秘書徐靜芳
電話：2761 6834
傳真：2761 0019

檔號：HD(CR)30/1/177
(策略處)
發出日期：2008 年 2 月 26 日

釐定輪候冊入息和資產限額的機制

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需租金、差餉和管理費。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。計算時會採用不同住戶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，視乎何者較高而定，同時剔除所有轉作公屋的居屋單位和編配予 4 人住戶的 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非住屋開支。把政府統計處住戶開支統計調查所得的數字，每年按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動調整，便得出這些統計數字。在計算非住屋開支時，剔除成員全為長者或非工作人士的住戶的開支模式。是次檢討以 2004/05 年度住戶開支統計調查所得數據為基礎。
- 不同住戶人數組別的輪候冊入息限額，為以上兩大項開支各自的總和，再加 5%「備用金」。

輪候冊資產限額

- 以 2005/06 年度輪候冊資產限額為基礎，將來每年參照年內甲類消費物價指數的變動調整。長者住戶的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍。

每年調整

- 輪候冊入息和資產限額，每年之始均會檢討，辦法是以上一季所得的最新統計數字與對上一年同季比較。

強制性公積金供款

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

2008/09年度建議輪候冊入息限額

A. 住屋開支：

- 以參考單位平均面積乘以相應的平均每平方米租金得出
- 參考單位平均面積指2004/05年度至2006/07年度編配予輪候冊申請人單位的平均面積^(a)
- 據政府統計處進行的2007年第四季租金調查所得，私人樓宇單位(單位實用面積為69.9平方米或以下)按住戶人數劃分的平均每平方米租金

住戶人數	平均每平方米租金(元/每平方米室內樓面面積)
1	166
2	148
整體平均數	146

B. 非住屋開支：

- 基於2004/05年度住戶開支統計調查^(b)中開支屬較低一半的私人樓宇租戶的開支模式，並按2006年11月至2007年1月及2007年11月至2008年1月甲類消費物價指數的變動(剔除租金、差餉、地租和管理費)調整

住戶人數	參考單位 平均面積 ^(a) (平方米室內樓面面積)	住屋 開支 (元)	非住屋 開支 (元)	住戶 開支總額 (元)	加5% 備用金 (元)	建議 入息限額 (元)	現行 入息限額 (元)	變幅 (元) (%)	
1	15.5	2,573	4,351	6,924	7,270	7,300	6,800	500	7.4
2	23.4	3,463	7,211	10,674	11,208	11,200	10,800	400	3.7
3	30.8	4,497	7,503	12,000	12,600	12,600	12,100	500	4.1
4	38.0	5,548	9,061	14,609	15,339	15,300	14,600	700	4.8
5	41.5	6,059	10,947	17,006	17,856	17,900	16,900	1,000	5.9
6	48.6	7,096	12,831	19,927	20,923	20,900	19,800	1,100	5.6
7	50.9	7,431	13,989	21,420	22,491	22,500	21,400	1,100	5.1
8	54.5	7,957	15,041	22,998	24,148	24,100	22,900	1,200	5.2
9	61.4	8,964	16,004	24,968	26,216	26,200	24,400	1,800	7.4
10人或以上	64.7	9,446	16,894	26,340	27,657	27,700	26,100	1,600	6.1
平均數	-	-	-	-	-	-	-	-	5.5
輪候冊入息限額之內的 私人樓宇非業主戶數 ^(c)									
1人						32,200	29,600	2,600	8.8%
2人或以上						72,700	70,200	2,500	3.6%
總數						104,900	99,800	5,100	5.1%
佔本港私人樓宇 非業主戶總數的百分比 ^(d)						27.6%	26.2%		

註：(a) 計算平均住屋面積時剔除居屋改作公屋的單位和編配予4人住戶的3睡房單位

(b) 可供參考的最新資料來源

(c) 把建議入息限額與政府統計處進行綜合住戶統計調查所蒐集的入息數據對照而得出的資料

(d) 根據政府統計處的綜合住戶統計調查，私人樓宇租戶(包括居所由僱主/親屬/朋友提供者)於2007年第四季的總數約為380 500戶

2008/09年度建議輪候冊資產限額

(參照2006年11月至2007年1月及2007年11月至2008年1月甲類消費物價指數的變動(即3.1%)。限額數值四捨五入計算至最接近的千位數)

住戶 人數	推算輪候冊資產限額 (元)	現行輪候冊資產限額 (元)
1	181,000	176,000
2	245,000	238,000
3	320,000	310,000
4	373,000	362,000
5	416,000	403,000
6	449,000	435,000
7	479,000	465,000
8	502,000	487,000
9	555,000	538,000
10	597,000	579,000

2008/09 年度建議輪候冊入息和資產限額

住戶人數	2007/08 年度 現行輪候冊入息限額	2007/08 年度 現行輪候冊資產限額	2008/09 年度 建議輪候冊入息限額	2008/09 年度 建議輪候冊資產限額
1 人	6,800 元 (7,158 元)	176,000 元 [352,000 元]	7,300 元 (7,684 元)	181,000 元 [362,000 元]
2 人	10,800 元 (11,368 元)	238,000 元 [476,000 元]	11,200 元 (11,789 元)	245,000 元 [490,000 元]
3 人	12,100 元 (12,737 元)	310,000 元 [620,000 元]	12,600 元 (13,263 元)	320,000 元 [640,000 元]
4 人	14,600 元 (15,368 元)	362,000 元 [724,000 元]	15,300 元 (16,105 元)	373,000 元 [746,000 元]
5 人	16,900 元 (17,789 元)	403,000 元	17,900 元 (18,842 元)	416,000 元
6 人	19,800 元 (20,842 元)	435,000 元	20,900 元 (22,000 元)	449,000 元
7 人	21,400 元 (22,526 元)	465,000 元	22,500 元 (23,684 元)	479,000 元
8 人	22,900 元 (24,105 元)	487,000 元	24,100 元 (25,368 元)	502,000 元
9 人	24,400 元 (25,684 元)	538,000 元	26,200 元 (27,579 元)	555,000 元
10 人及以上	26,100 元 (27,474 元)	579,000 元	27,700 元 (29,158 元)	597,000 元

[] 內的數字是長者戶(包括成員全為長者的核心戶和非核心戶)的資產限額。

() 內的數字是把若住戶按法律規定以其收入 5% 作強制性公積金計劃供款計算在內的實際入息限額。