

立法會房屋事務委員會

2009/10 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 2009/10 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討結果。

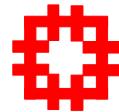
檢討

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，2009/10 年度入息和資產限額較 2008/09 年分別平均上升 3.3% 和 0.6%。若建議的限額獲接納，約 113 000 個私人樓宇非業主住戶會合資格申請公共租住房屋。

3. 請委員備悉檢討結果，資助房屋小組委員會將於 2009 年 3 月 27 日考慮有關結果。

運輸及房屋局

2009 年 2 月



香港房屋委員會

資助房屋小組委員會會議事備忘錄

2009/10 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 2009/10 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，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，因而合資格租住公屋。限額每年檢討，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資產限額。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「住戶開支」為計算基礎，當中包含住屋和非住屋開支。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。非住屋開支則基於最新的住戶開支統計調查^{註[1]}所得統計數字，該項調查蒐集不同住戶開支模式和水平的詳細資料，有關數字按照甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動調整。而輪候冊資產限額則按甲類消費物價指數年內的變動調整。自 2008 年 3 月上次檢討以來，甲類消費物價指數和私人樓宇租金兩者雖有上升，但隨着全球

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所需統計數據，有關數據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 月公布的 2004/05 年度住戶開支統計調查的結果。

經濟不景，食品通脹放緩和本地需求減弱，去年後期兩者均已放緩。另一方面，年內平均「參考單位面積」^{註[2]}的縮減程度，繼續穩定下來。

5. 截至 2008 年第四季為止，釐定輪候冊入息和資產限額各主要參數的變動和最新情況開列如下：

(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>2007 年第四季</u>		<u>2008 年第四季</u> (變幅%)
	- 1 人	166 元	168 元 (+1.2%)
	- 2 人	148 元	157 元 (+6.1%)
	- 整體*	146 元	155 元 (+6.2%)
(b) 參考單位面積 (以室內樓面面積 計)	<u>2004/05 至 2006/07 年度</u>		<u>2005/06 至 2007/08 年度</u> (變幅%)
	- 1 人	15.5 平方米	15.3 平方米(-1.3%)
(c) 甲類消費物價指數 (2004/05 年度為 100)	- 2 人	23.4 平方米	23.3 平方米(-0.4%)
	- 3 人	30.8 平方米	29.9 平方米(-2.9%)
	- 4 人	38.0 平方米	37.6 平方米(-1.1%)
	<u>2007 年第四季[#]</u>		<u>2008 年第四季</u> (變幅%)
- 整體**	105.9	106.5 (+0.6%)	
	105.0	107.1 (+2.0%)	
(d) 非住屋開支 (基於 2004/05 年度 住戶開支統計調查 結果和經甲類消費 物價指數非住屋開 支部分調整)	<u>2008/09 年度</u> 輪候冊入息限額中的 非住屋開支		<u>2008 年第四季</u> (變幅%)
	- 1 人	4,351 元	4,438 元(+2.0%)
	- 2 人	7,211 元	7,355 元(+2.0%)
	- 3 人	7,503 元	7,653 元(+2.0%)
	- 4 人	9,061 元	9,242 元(+2.0%)

註[2]：「參考單位面積」等於先前三個年度（即 2005/06 年度至 2007/08 年度）編配予輪候冊申請人單位的平均面積。過去數年，公屋大單位供過於求，推高了編配予輪候冊申請人單位的平均面積。隨着時間過去，對「參考單位面積」所起的相關作用逐漸減退。

* 以整體平均每平方米租金釐定有三名或以上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。

上次檢討以 2007 年 11 月至 2008 年 1 月期間的狀況計算。

6. 根據以上參數計算的入息和資產限額如下：

住戶 人數	2008/09 年度 現行入息限額	2008/09 年度 現行資產限額	2009/10 年度 建議入息限額	2009/10 年度 建議資產限額
1	7,300 元	181,000 元 [362,000 元]	7,400 元	182,000 元 [364,000 元]
2	11,200 元	245,000 元 [490,000 元]	11,600 元	246,000 元 [492,000 元]
3	12,600 元	320,000 元 [640,000 元]	12,900 元	322,000 元 [644,000 元]
4	15,300 元	373,000 元 [746,000 元]	15,800 元	375,000 元 [750,000 元]
合資格申請公屋的私 人樓宇非業主戶數		109 400 (27.4% [#])	113 000(28.3% [#])	

[#] 佔私人樓宇非業主戶總數的百份比。

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

7. 計算詳情載於**附件 B**。整體而言，2009/10 年度入息和資產限
額較 2008/09 年度的限額分別平均上升 3.3% 和 0.6%。若建議的限額獲採
納，約有 113 000 個（佔私人樓宇非業主戶的 28.3%）私人樓宇非業主戶^{註[3]}
會合資格申請公屋，較現時 109 400 戶（27.4%）增加 3 600 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。有關建議按
既定機制適度調整輪候冊入息和資產限額，應不會對公屋需求量有重大
影響。

註[3]：須強調，此數字僅顯示 2008 年第四季當時的概況。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
會遠多於此數字所示，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。

公眾反應及公佈事宜

9. 一如以往，輪候冊入息和資產限額的檢討預料會引起傳媒和公眾注意。儘管本港經濟似乎愈來愈難避免在 2009 年出現衰退，但 2009/10 年度限額仍有適度增幅，應為普羅大眾所接受。

10. 我們會於 2009 年 3 月 27 日開會後發新聞稿，公布是次檢討的結果。2009/10 年度經修訂的入息和資產限額將上載於房委會網站和刊印於公屋輪候冊申請表。

討論

11. 請委員通過**附件 C** 所載的 2009/10 年度建議輪候冊入息和資產限額。如獲委員通過，新訂限額將於 2009 年 4 月 1 日起生效。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 : HD(CR)30/1/177
(策略處)
發出日期 : 2009 年 2 月 23 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」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，便得出有關的數字。就 1 人及 2 人住戶組別而言，計算時會採用相應的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；3 人或以上住戶組別則採用整體平均每平方米租金。計算亦同時剔除所有轉作公屋的居屋單位和編配予四人住戶的三睡房單位。
 - (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，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和水平。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，加上 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，往後每年參照甲類消費物價指數的變動調整。長者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%。

2009/10年度建議輪候冊入息限額

A. 住屋開支：

- 以平均參考單位面積乘以相應的平均每平方米租金得出
- 平均參考單位面積指2005/06年度至2007/08年度編配予輪候冊申請人單位的平均面積（以室內樓面面積計算）^(a)
- 不同住戶人數的私人樓宇單位（即單位實用面積為69.9平方米或以下）的平均每平方米租金，乃根據政府統計處2008年第四季租金調查所得數據計算出來，並調整為每平方米室內樓面面積租金

住戶人數	平均每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積） ^(b)
1	168
2	157
整體平均數	155

B. 非住屋開支：

- 基於2004/05年度住戶開支統計調查^(c)中開支屬較低一半的私人樓宇租戶的開支模式和水平，並按2007年第四季至2008年第四季期間甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變幅調整

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	非住屋 開支	住戶 開支總額	加5% 備用金	建議 入息限額	現行 入息限額	變幅	
1	15.3	2,570	4,438	7,008	7,358	7,400	7,300	100	1.4
2	23.3	3,658	7,355	11,013	11,564	11,600	11,200	400	3.6
3	29.9	4,635	7,653	12,288	12,902	12,900	12,600	300	2.4
4	37.6	5,828	9,242	15,070	15,824	15,800	15,300	500	3.3
5	41.3	6,402	11,166	17,568	18,446	18,400	17,900	500	2.8
6	48.9	7,580	13,088	20,668	21,701	21,700	20,900	800	3.8
7	51.5	7,983	14,269	22,252	23,365	23,400	22,500	900	4.0
8	53.1	8,231	15,342	23,573	24,752	24,800	24,100	700	2.9
9	63.9	9,905	16,324	26,229	27,540	27,500	26,200	1,300	5.0
10+	65.2	10,106	17,232	27,338	28,705	28,700	27,700	1,000	3.6
平均數	-	-	-	-	-	-	-	-	3.3
輪候冊入息限額之內私人樓宇非業主戶數 ^(d)									
1人						37 200	36 900	300	0.8%
2人+						75 800	72 500	3 300	4.6%
總數						113 000	109 400	3 600	3.3%
佔本港私人樓宇非業主戶總數的百分比 ^(e)						28.3%	27.4%		

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四人住戶的三睡房單位
- (b) 編配公屋以室內樓面面積計算。計算所需相若私人樓宇出租單位的住屋開支時，我們須把政府統計處租金調查所得的平均每平方米租金數據（以實用面積計算），轉換為以室內樓面面積計算的每平方米租金數據
- (c) 可供參考的最新資料來源
- (d) 把建議輪候冊入息限額與政府統計處綜合住戶統計調查所得私人樓宇租戶家庭入息分布配對，家庭入息相等於或低於該入息限額的家庭，會視為符合資格申請公屋。
- (e) 據政府統計處綜合住戶統計調查，私人樓宇租戶（包括居所由僱主／親屬／朋友提供者）的總數於2008年第四季估計約為399 800戶

附件B
(第2頁，共2頁)

2009/10年度建議輪候冊資產限額

住戶 人數	現行輪候冊資產限額 (元)	建議輪候冊資產限額 [*] (元)
1	181,000	182,000
2	245,000	246,000
3	320,000	322,000
4	373,000	375,000
5	416,000	418,000
6	449,000	452,000
7	479,000	482,000
8	502,000	505,000
9	555,000	558,000
10	597,000	601,000

* 以四捨五入計算至最接近的千位數

附件 C

2009/10 年度建議輪候冊入息和資產限額

住戶人數	2008/09 年度 現行輪候冊入息限額	2008/09 年度 現行輪候冊資產限額*	2009/10 年度 建議輪候冊入息限額	2009/10 年度 建議輪候冊資產限額*
1 人	7,300 元 (7,684 元)	181,000 元	7,400 元 (7,789 元)	182,000 元
2 人	11,200 元 (11,789 元)	245,000 元	11,600 元 (12,211 元)	246,000 元
3 人	12,600 元 (13,263 元)	320,000 元	12,900 元 (13,579 元)	322,000 元
4 人	15,300 元 (16,105 元)	373,000 元	15,800 元 (16,632 元)	375,000 元
5 人	17,900 元 (18,842 元)	416,000 元	18,400 元 (19,368 元)	418,000 元
6 人	20,900 元 (22,000 元)	449,000 元	21,700 元 (22,842 元)	452,000 元
7 人	22,500 元 (23,684 元)	479,000 元	23,400 元 (24,632 元)	482,000 元
8 人	24,100 元 (25,368 元)	502,000 元	24,800 元 (26,105 元)	505,000 元
9 人	26,200 元 (27,579 元)	555,000 元	27,500 元 (28,947 元)	558,000 元
10 人及以上	27,700 元 (29,158 元)	597,000 元	28,700 元 (30,211 元)	601,000 元

* 長者戶（包括成員全為長者的核心戶和非核心戶）的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍。

() 內的數字是把住戶若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。