

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)984/13-14(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2014年3月3日舉行的會議

立法會秘書處就"公屋輪候冊的入息和資產限額" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於公屋輪候冊(下稱"輪候冊")入息和資產限額的最新背景資料，並概述委員就有關課題所提出的意見及關注事項。

背景

2. 香港房屋委員會(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")。公屋申請人的資格根據輪候冊入息和資產限額釐定，入息和資產均低於所訂限額的住戶會被視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格入住公屋。

檢討機制

3. 輪候冊入息限額以"住戶開支"為計算基礎，當中包含住屋開支和非住屋開支，再加上"備用金"。住屋開支用以衡量租住與公屋單位相若的私人樓宇單位的租金，視乎私人樓宇單位不劃一每平方米租金和參考單位面積而定。把過去3年編配予輪候冊申請人的公屋單位的平均面積^{註1}，乘以政府統計處(下稱"統計處")抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，便得出實數。非住屋開支參照最近一期住戶開支統計調查^{註2}(該項調查收集不同住

^{註1} 有關計算剔除了所有轉作公屋的居者有其屋計劃單位和編配予4人住戶的3睡房單位。

戶的開支模式和水平的詳細資料)的結果釐定，並按甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動調整。不同住戶人數組別的輪候冊入息限額是該兩大開支項目各自的總和，再加上5%的"備用金"。不過，在申請公屋時，按強制性公積金計劃所作的法定供款可從住戶入息中扣除。輪候冊資產限額參照有關年度的甲類消費物價指數的變動調整。

優化機制

4. 房委會轄下資助房屋小組委員會在2013年2月7日的會議上通過優化輪候冊入息限額的檢討機制。在優化的機制下，非住屋開支部分會根據甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的變動，或統計處每季進行勞工收入統計調查^{註3}所錄得的名義工資指數(作為入息因素)的變動調整，以較高者為準。上述優化措施旨在顧及收入的變動(包括法定最低工資的實施)，同時亦可保留以開支為計算基礎並行之有效的檢討機制。資助房屋小組委員會同意採用優化機制以檢討2013-2014年度輪候冊入息限額。

調整輪候冊的入息和資產限額

5. 根據優化的檢討機制計算所得的2013-2014年度輪候冊入息限額，較2012-2013年度入息限額整體平均增加6%。雖然2013-2014年度1人戶和2人戶輪候冊入息限額，較現行2012-2013年度的入息限額分別只增加1.6%和2.5%，但若2012-2013年度的1人戶和2人戶入息限額沒有被凍結於2011-2012年度的水平^{註4}，

^{註2} 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。由於統計處每5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。

^{註3} 由於勞工收入統計調查的摘要統計數字收錄於統計處每年3月、6月、9月和12月出版的工資及薪金總額按季統計報告，因此資助房屋小組委員會在2013年2月7日會議上同意採用12月公布的數字(即第三季名義工資指數)作按年比較，從而配合檢討輪候冊入息及資產限額的既定時間表，以便新的限額於每年4月1日生效。

^{註4} 這是因為在2011-2012年度的檢討中，資助房屋小組委員會在考慮到經濟環境可能出現變化(包括物價波動和實施法定最低工資)所帶來的不明朗因素後，通過就輪候冊入息限額採取特殊的一次性安排，在相等於住戶開支5%的備用金之外，額外加相等於住戶開支10%的備用金，從而為低收入住戶於申請公屋時提供緩衝。結果，計入特殊的一次性額外備用金的輪候冊入息限額，比按既定方法只採用5%備用金計算的入息限額平均高9.5%。因此，在2012-2013年度的檢討中，若把採用既定方法以5%備用金評定的2012-2013年度輪候冊入息限額，與2011-2012年度採納的入息限額(已加入作為緩衝的特殊一次性額外10%備用金)作一比較，1人戶和2人戶的入息限額其實應該下調。不過，鑒於當時的經濟環境，以及為了繼續提供額外緩衝予1人戶和2人戶，資助房屋小組委員會通過作出特別考慮，把該等住戶的入息限額凍結在當時的現行水平。

實際上有關增幅應分別為7.9%和7.5%。至於3人戶及4人戶，該等住戶的2013-2014年度入息限額已按優化機制分別調高7.3%及6.9%。2013-2014年度輪候冊資產限額亦已調高4.2%。

6. 在作出上述調整後，2013-2014年度的輪候冊入息和資產限額分別較2012-2013年度的有關限額平均上升了6.0%和4.2%。據政府當局所述，在採納經修訂的入息和資產限額後，約有125 200個私人樓宇非業主住戶會符合資格申請公屋。2013-2014年度現行輪候冊入息和資產限額載於**附錄I**。

房屋事務委員會進行的商議工作

7. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")一直監察輪候冊入息和資產限額的檢討工作，並每年舉行會議，討論先前各次檢討的結果。事務委員會在2013年3月4日會議上，就2013-2014年度輪候冊入息和資產限額的檢討結果進行討論。

8. 事務委員會察悉，當局採用優化機制以檢討2013-2014年度輪候冊入息限額。部分委員認為當局應採取以人為本的方式而不是依靠一套指標來檢討輪候冊入息限額。鑒於賺取法定最低工資及超時工作的工人的收入可能很容易超過入息限額，而令他們不合資格申請公屋，委員要求當局考慮增加備用金。部分委員亦認為，由於香港經濟受多項外圍因素影響，特別是港元與美元掛鈎造成通脹壓力，因此輪候冊入息和資產限額的檢討機制並不公平。通脹令私人樓宇租戶深受其害，他們需要承受租金因為物業價格攀升而不斷上漲的壓力。在住屋開支及非住屋開支甚高的情況下，該等委員要求當局恢復推行租金管制及向上調整輪候冊入息限額。

9. 由於住屋開支是根據租用與公屋相若的私人樓宇單位的開支計算，部分委員關注到在計算住屋開支的過程中，當局可能沒有顧及板間房和分間單位每平方米租金十分高昂，並希望當局會另外進行調查。委員亦關注到，過去多年編配予輪候冊申請人的單位的平均面積有所減少。由於住屋開支是把每平方米租金乘以編配予輪候冊申請人的單位的平均面積得出，若編配予輪候冊申請人的單位的平均面積減少，便會導致住屋開支減少，因而未必能夠反映物業市場租金持續上升的情況。有鑒於此，該等委員支持只按每平方米租金的增幅百分比(即15%)，計算住屋開支的變動百分比。

立法會質詢

10. 陳克勤議員、李慧琼議員、林大輝議員、吳亮星議員、郭偉強議員及田北俊議員曾分別於2009年1月7日、2010年12月8日、2011年11月2日，以及2013年2月20日、5月29日和12月18日的立法會會議上，就輪候冊入息和資產限額相關事宜提出質詢。有關的立法會質詢的超文本連結亦詳列於**附錄II**，方便委員參閱。

最新發展

11. 一如以往，房屋署會在2014年3月3日事務委員會會議上，向委員報告2014-2015年度輪候冊入息和資產限額的檢討結果，並將委員對檢討結果的意見提交予資助房屋小組委員會。

相關文件

12. 自第四屆立法會以來發出的相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2014年2月27日

附錄I

2013-2014年度公屋輪候冊(下稱"輪候冊")入息和資產限額

住戶人數	2013-2014年度 輪候冊入息限額 ^{註1}	2013-2014年度 輪候冊資產限額 ^{註2}
1人	8,880元(9,347元)	212,000元
2人	13,750元(14,474元)	286,000元
3人	18,310元(19,274元)	374,000元
4人	22,140元(23,305元)	436,000元
5人	25,360元(26,695元)	485,000元
6人	28,400元(29,895元)	524,000元
7人	31,630元(33,295元)	560,000元
8人	33,810元(35,589元)	587,000元
9人	37,850元(39,842元)	648,000元
10人或以上	39,740元(41,832元)	698,000元

註¹ 括號內的數字是把住戶按法律規定以其入息5%作強積金計劃供款計算在內的實際入息限額。

註² 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。

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2008年3月3日	政府當局就"2008-2009年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)905/07-08(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0303cb1-905-6-c.pdf 政府當局發出的函件及資料文件 (立法會CB(1)1116/07-08(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/papers/hg0303cb1-1116-1-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)1658/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/hg/minutes/hg080303.pdf
房屋事務 委員會	2009年3月2日	政府當局就"2009-2010年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)894/08-09(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0302cb1-894-3-c.pdf 政府當局提供的跟進文件 (立法會CB(1)1697/08-09(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/papers/hg0302cb1-1697-1-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)1445/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/hg/minutes/hg20090302.pdf

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2010年3月1日	政府當局就"2010-2011年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)1210/09-10(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg0301cb1-1210-3-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)1744/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/minutes/hg20100301.pdf
房屋事務 委員會	2011年3月7日	政府當局就"2011-2012年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)1447/10-11(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0307cb1-1447-3-c.pdf 立法會秘書處就"公屋輪候冊的入息和資產限額"擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)1447/10-11(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0307cb1-1447-4-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)2397/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110307.pdf
房屋事務 委員會	2012年3月2日	政府當局就"2012-2013年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)1149/11-12(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0302cb1-1149-4-c.pdf 立法會秘書處就"公屋輪候冊的入息和資產限額"擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)1149/11-12(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0302cb1-1149-5-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)2036/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/minutes/hg20120302.pdf

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2013年3月4日	政府當局就"2013-2014年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)619/12-13(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0304cb1-619-4-c.pdf 立法會秘書處就"公屋輪候冊的入息和資產限額"擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)619/12-13(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0304cb1-619-5-c.pdf 會議紀要 (立法會CB(1)1390/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20130304.pdf

相關立法會質詢的超文本連結：

日期	立法會質詢
2009年1月7日	陳克勤議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/200901/07/P200901070159.htm
2010年12月8日	李慧琼議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201012/08/P201012080130.htm
2011年11月2日	林大輝議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201111/02/P201111020180.htm
2013年2月20日	吳亮星議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201302/20/P201302200346.htm
2013年5月29日	郭偉强議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201305/29/P201305290428.htm
2013年12月18日	田北俊議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201312/18/P201312180285.htm