

立法會房屋事務委員會
2017/18 年度公共租住房屋
入息和資產限額檢討

目的

本文件旨在向委員簡述 2017/18 年度公共租住房屋（公屋）入息和資產限額檢討結果。

檢討

2. 檢討結果載於香港房屋委員會資助房屋小組委員會（資助房屋小組委員會）議事備忘錄（見附件）。整體而言，2017/18 年度的建議公屋入息和資產限額，較 2016/17 年度分別平均上升 3.9% 和 1.1%。

3. 請委員備悉檢討結果。資助房屋小組委員會將於 2017 年 3 月 17 日考慮有關結果。

運輸及房屋局
2017 年 2 月

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄**2017/18 年度公共租住房屋
入息和資產限額檢討****目的**

本文件旨在請委員通過建議的 2017/18 年度公共租住房屋（下稱「公屋」）入息和資產限額。

背景

2. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）的目標是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。公屋入息和資產限額用以釐定公屋申請者的資格，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。凡入息和資產均低於所定限額的住戶，視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格租住公屋^{註1}。限額每年檢討，以切合當前的社會經濟狀況。

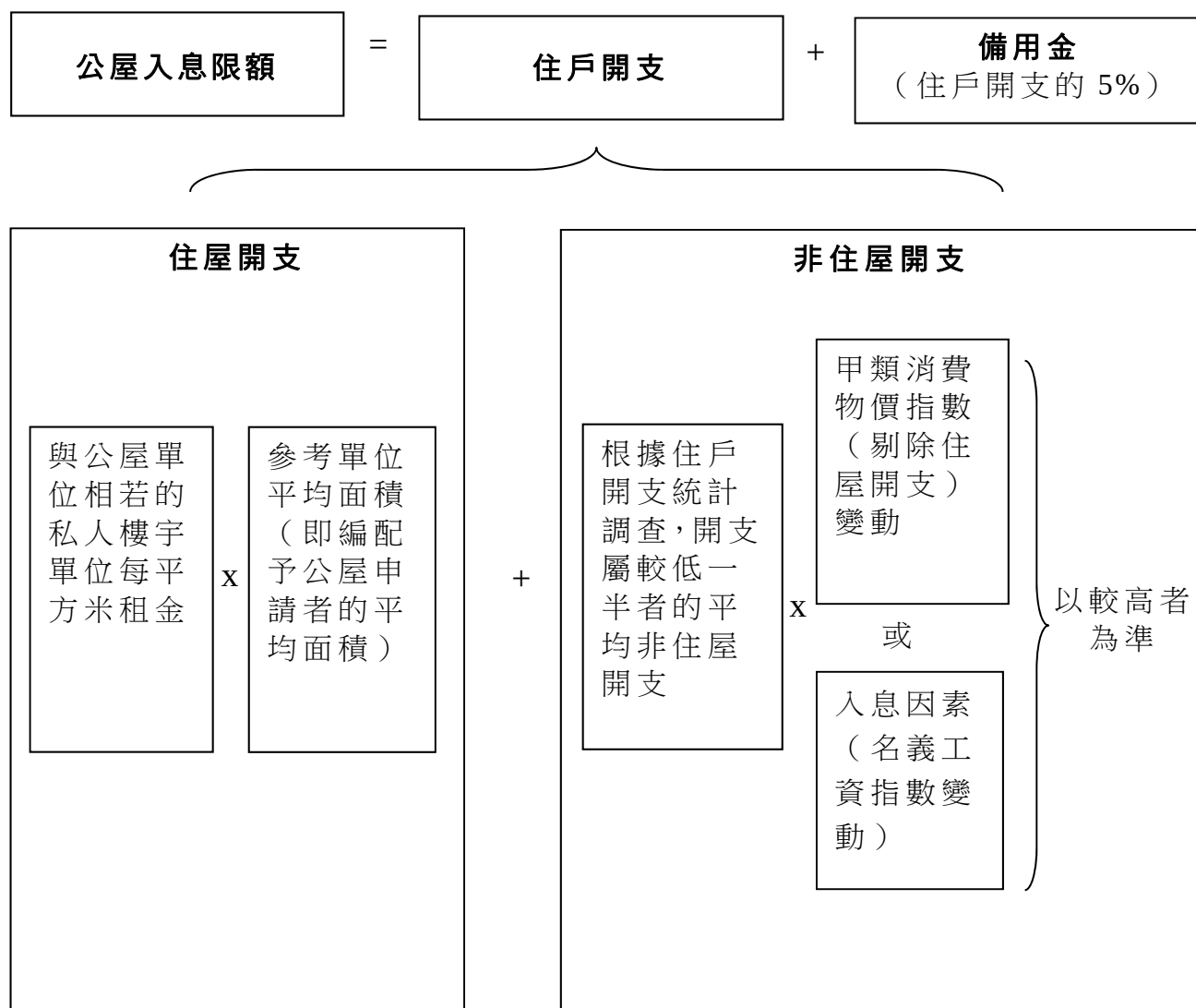
檢討入息限額**檢討機制**

3. 根據既定機制，公屋入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支，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開支，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。非住屋開支參照政府統計處（下稱「統計處」）最近一期住戶開支統計調查^{註2}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，或按統計處進行勞工收入統計調查所錄得的

註1 申請者亦須符合其他公屋申請資格（例如申請者及其家庭成員必須沒有在香港擁有任何住宅物業；在配屋時，申請表內必須有至少一半成員在香港住滿七年，而所有成員仍在香港居住等）。

註2 即 2016 年 4 月公布的 2014/15 年度住戶開支統計調查。統計處每五年進行一次住戶開支統計調查，以搜集本港住戶開支模式的最新資料。在檢討 2016/17 年度公屋入息限額的非住屋開支時，是採用 2009/10 年度住戶開支統計調查的相關數據（即當時的最新數據）作為計算基礎。

名義工資指數變動作為入息因素^{註3}以進行調整，以較高者為準。不同家庭人數住戶的公屋入息限額是以上兩大開支項目各自的總和，再加上5%的備用金^{註4}。下圖扼要闡釋該機制：



註3 資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）在2013年2月7日會議上通過改善公屋入息限額的檢討機制，引入名義工資指數變動作為入息因素，以適時反映在住戶開支統計調查結果更新前的收入變動（包括法定最低工資的實施和變動）。由於名義工資指數涵蓋非經理級／專業級職業組別（例如技術員、文員、服務人員和技工），而這些職業組別的人士最有可能申請公屋，因此名義工資指數變動被視為是衡量公屋目標羣組的收入變動，以及反映法定最低工資對收入的影響的合適標準。

註4 根據既定機制，公屋入息限額四捨五入至最接近的十位數。

4. 用以檢討公屋入息限額的主要參數於年間的變動，載列於下表：

參數	表 1	
	2016/17 年度 的檢討	2017/18 年度 的檢討
	<u>2015 年第四季</u>	<u>2016 年第四季</u>
(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）		
- 1 人	332 元	352 元
- 2 人	297 元	328 元
- 整體	297 元	314 元
	<u>2012/13 至 2014/15 年度</u>	<u>2013/14 至 2015/16 年度</u>
(b) 參考單位面積 ^{註 5}		
- 1 人	14.9 平方米	14.9 平方米
- 2 人	22.4 平方米	22.3 平方米
- 3 人	29.7 平方米	29.8 平方米
- 4 人	35.0 平方米	35.0 平方米
（其他家庭人數的詳情載列於 附件 A ）		
	<u>2015 年第四季</u>	<u>2016 年第四季</u>
(c) 甲類消費物價指數（剔 除住屋開支）與去年同 季相比的變動	+2.1%	+2.0%
	<u>2015 年第三季</u>	<u>2016 年第三季</u>
(d) 名義工資指數與去年同 季相比的變動 ^{註 6}	+4.4%	+3.7%

註 5 參考單位面積為根據過去三年，以室內樓面面積計算編配予公屋申請者單位的平均面積。計算剔除了所有轉作公屋的居者有其屋（下稱「居屋」）計劃單位和編配予四人住戶的三睡房單位。原因是評估住屋開支的基準，是根據租住與公屋相若的私人樓宇單位的費用。鑑於由居屋轉作公屋的單位和編配予四人住戶的三睡房單位並非按一般公屋標準來設計和編配，故不宜把這些單位納入參考單位面積的計算範圍。小組委員會將會就是否修訂早年落成和由居屋／私人參建居屋計劃轉為公屋的單位的編配範圍進行討論。因應該討論結果，我們在日後檢討公屋入息限額時會就上述做法作相應調整。

註 6 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（即第三季的名義工資指數）作按年比較，從而配合檢討公屋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。

住屋開支

5. 根據既定機制，住屋開支包括住戶租住與公屋單位面積相若的私人樓宇單位所須繳付的租金、差餉、地租和管理費。把以上表 1 所載列的參考單位面積（即過去三年編配予公屋申請者單位的平均面積），乘以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。就一人和二人住戶組別而言，計算住屋開支時，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，以較高者為準。至於三人或以上住戶組別，則採用整體平均每平方米租金。

6. 按此計算所得的住屋開支詳情載列於下表 2：

表 2

住屋開支	2016/17 年度 的檢討	2017/18 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	4,947 元	5,245 元	+6.0%
- 2 人	6,653 元	7,314 元	+9.9%
- 3 人	8,821 元	9,357 元	+6.1%
- 4 人	10,395 元	10,990 元	+5.7%

（其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**）

非住屋開支

7. 根據既定機制，本年度檢討採用了最近一期住戶開支統計調查所得的非住屋開支統計數字，即在 2014/15 年度住戶開支統計調查中，私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的非住屋開支，並剔除家庭成員全為長者或沒有工作的住戶。在甲類消費物價指數（剔除住屋開支）方面，2016 年第四季的最新數字顯示有關變幅為+2.0%；而在 2016 年第三季，名義工資指數的按年變幅（與 2015 年第三季相比）為+3.7%。由於名義工資指數的按年變幅（+3.7%）較甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（+2.0%）為高，因此名義工資指數的變幅獲採用以調整住戶開支統計調查所得的非住屋開支。

8. 按此計算所得的非住屋開支詳情載列於下表 3：

表 3

非住屋開支	2016/17 年度 的檢討	2017/18 年度 的檢討	變幅百分率
	(以 2009/10 年度 住戶開支統計 調查為基礎)	(以最新 2014/15 年度住戶開支 統計調查為基礎)	
- 1 人	5,503 元	5,467 元	-0.7%
- 2 人	9,415 元	9,208 元	-2.2%
- 3 人	12,500 元	10,964 元	-12.3% ^{註 7}
- 4 人	15,026 元	14,776 元	-1.7%

(其他家庭人數的詳情載列於 **附件 A**)

9. 是次檢討中，一人至四人家庭的非住屋開支金額較 2016/17 年度檢討所得的非住屋開支金額為低。主要原因是在計算 2012/13 年度至 2016/17 年度的非住屋開支金額時，採用當時最新數據、即 2009/10 年度住戶開支統計調查的數據為計算基礎，並自 2013/14 年度起，按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動，或按名義工資指數變動進行調整，以較高者為準。隨著數年過去，按此方式計算的非住屋開支金額難免會與實況出現偏差。是次檢討採用了最新的、在 2016 年 4 月公布的 2014/15 年度住戶開支統計調查的數據為計算基礎，數據更貼切反映實際情況。

住戶開支總額

10. 住戶開支總額是住屋開支和非住屋開支的總和，詳情載列於下表 4：

註 7 三人家庭在是次檢討中的非住屋開支金額錄得較為明顯的跌幅。主要原因是三人家庭的非住屋開支，由 2009/10 年度住戶開支統計調查（即 2016/17 年度檢討中採用、當時的最新數據）至 2014/15 年度住戶開支統計調查（即今次採用的最新數據）之間的升幅約為 6.6%。而 2012/13 年度至 2016/17 年度的公屋入息限額檢討，均採用 2009/10 年度住戶開支統計調查結果為計算基礎，三人家庭的非住屋開支按相關指數調整後的累積升幅則接近兩成（即高於兩次住戶開支統計調查中三人家庭的非住屋開支升幅 6.6%）。故此，當我們今次採用 2014/15 年度住戶開支統計調查結果作為計算基礎時，三人家庭的非住屋開支金額相比其在 2016/17 年度檢討中的非住屋開支金額出現較為明顯的跌幅。

表 4

住戶開支總額	2016/17 年度 的檢討	2017/18 年度 的檢討	變幅百分率
	(以 2009/10 年 度住戶開支統計 調查為基礎)	(以最新 2014/15 年度住戶開支統計 調查為基礎)	
- 1 人	10,450 元	10,712 元	+2.5%
- 2 人	16,068 元	16,522 元	+2.8%
- 3 人	21,321 元	20,321 元	-4.7%
- 4 人	25,421 元	25,766 元	+1.4%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

11. 基於三人家庭的非住屋開支金額有所下跌 (見上文第 8 段), 其住戶開支總額亦同樣出現較明顯的跌幅。

2017/18 年度的建議公屋入息限額

12. 根據以上參數再加上住戶開支 5% 的備用金計算, 按既定公式調整的 2017/18 年度公屋入息限額載列於下表:

表 5

	2016/17 年度 現行公屋 入息限額	按既定公式調整的 2017/18 年度 公屋入息限額	變幅百分率
- 1 人	10,970 元	11,250 元	+2.6%
- 2 人	16,870 元	17,350 元	+2.8%
- 3 人	22,390 元	21,340 元	-4.7%
- 4 人	26,690 元	27,050 元	+1.3%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

13. 按既定公式調整後, 大部分家庭人數 (即一人、二人、四人及以上家庭) 的入息限額較其現行的入息限額均有所增加, 但三人家庭的入息限額則出現下跌 (跌幅為 4.7%)。按既定公式計算, 三人家庭的入息限額應作出下調, 惟在參考以往檢討公屋入息限額的經驗^{註 8} 及考慮整體

註 8 在檢討 2012/13 年度公屋入息限額時, 當時按既定公式計算的一人及二人家庭的公屋入息限額 (分別為 8,230 元及 12,790 元) 均低於兩者在 2011/12 年度的入息限額 (分別為 8,740 元及 13,410 元)。小組委員會在考慮各方因素後 (例如當時的經濟環境), 同意把一人及二人家庭的公屋入息限額凍結於 2011/12 年度水平, 而非調低。

情況後，現建議把三人家庭的入息限額凍結於現行水平。至於一人、二人、四人及以上家庭的入息限額，我們建議按既定公式調整。下表概列建議入息限額：

表 6 ^{註 9}

	2016/17 年度 現行公屋 入息限額	2017/18 年度 建議公屋 入息限額	變幅百分率
	(以 2009/10 年 度住戶開支統計 調查為基礎)	(以最新 2014/15 年度住戶開支 統計調查為基礎)	
- 1 人	10,970 元 (11,547 元)	11,250 元 (11,842 元)	+2.6%
- 2 人	16,870 元 (17,758 元)	17,350 元 (18,263 元)	+2.8%
- 3 人	22,390 元 (23,568 元)	22,390 元 (23,568 元)	0%
- 4 人	26,690 元 (28,095 元)	27,050 元 (28,474 元)	+1.3%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

(整體：+3.9%)

14. 若採用上述建議的 2017/18 年度公屋入息限額，將會較 2016/17 年度整體水平平均增加 3.9%。2017/18 年度的建議公屋入息限額計算詳情載列於**附件 A**；不同家庭人數的建議公屋入息限額詳情載列於**附件 B**。

15. 倘建議的入息限額獲採納，按 2016 年第四季統計處綜合住戶統計調查結果，以及純以家庭入息作估算，約有 153 000 個私人樓宇非業主戶（佔私人樓宇非業主戶總數的 31.3%）會符合資格申請公屋。然而，須注意這個估計的參考價值可能有限^{註 10}。我們會繼續監察公屋的申請宗數。

註 9 申請公屋時，按強制性公積金（下稱「強積金」）計劃所作的法定供款，可從住戶入息扣除。換言之，須把收入的 5% 用作強積金供款的住戶，其實際的入息限額會提高約 5.26%。計入法定強積金供款後的相等入息限額，載於列表括弧內。

註 10 此數字僅顯示 2016 年第四季的概況，並須小心詮釋。私人樓宇非業主戶數會隨時間而變，當中符合資格申請公屋的比例亦然。符合入息限額的住戶未必符合其他申請資格，而此數字亦未有考慮住戶的資產。符合資格的家庭未必申請公屋，而一些符合資格的家庭可能已經申請公屋。此外，除現有的非業主戶外，現有公屋租戶、居屋計劃或私人樓宇業主戶的成員，均可另組新戶申請公屋。

檢討資產限額

檢討機制

16. 根據既定機制，公屋資產限額參照甲類消費物價指數於年間的變動調整^{註 11}。在 2005 年，小組委員會同意把長者戶的資產限額定為非長者申請者資產限額的兩倍。在 2006 年，小組委員會進一步決定以 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。

主要參數

17. 用以檢討公屋資產限額的主要參數（即甲類消費物價指數）於年間的變動，載列於下表：

參數	表 7	
	2016/17 年度檢討	2017/18 年度檢討
	<u>2015 年第四季</u>	<u>2016 年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同一季度的變動	+2.7%	+1.1%

2017/18 年度的建議公屋資產限額

18. 根據既定的檢討機制，我們建議跟隨整體甲類消費物價指數的 1.1% 增幅調整現行公屋資產限額。建議 2017/18 年度的公屋資產限額概述如下：

表 8		
	2016/17 年度 現行公屋資產限額	2017/18 年度的 建議公屋資產限額
- 1 人	242,000 元	245,000 元
- 2 人	329,000 元	333,000 元
- 3 人	428,000 元	433,000 元
- 4 人	500,000 元	506,000 元
		(整體：+1.1%)

19. 不同家庭人數的建議公屋資產限額，詳載於**附件 B**。

註 11 根據既定機制，公屋資產限額四捨五入至最接近的千位數。

建議

20. 現建議採納 2017/18 年度的建議公屋入息和資產限額（一如上文第 13、18 段和**附件 B**所載）。

對富戶數目的影響

21. 目前，根據公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策（統稱為「富戶政策」），住戶在公屋住滿十年，便須每兩年申報家庭入息一次。凡在公屋住滿十年或以上而收入水平超出規定限額的家庭須繳交額外租金^{註12}；凡入息和資產均超出規定限額（現時分別訂為超逾公屋入息限額三倍及 84 倍）的家庭則須遷出公屋^{註13}。「富戶政策」下的入息及資產限額，是公屋入息限額的倍數，每年 4 月會按經修訂的公屋入息限額而作出相應調整。小組委員會於 2016 年 12 月 9 日及 2017 年 2 月 14 日的會議上通過修訂「富戶政策」的具體措施及執行細節，當中包括若公屋租戶的家庭入息超過公屋入息限額五倍，或資產超過公屋入息限額 100 倍，便須遷離其單位。有關安排會於 2017 年 10 月的申報週期開始實施。

22. 若建議的 2017/18 年度公屋入息限額獲得通過，目前的「富戶政策」及於 2017 年 10 月開始實施的修訂後的「富戶政策」下的入息和資產限額亦會作出相應調整。

公眾反應及公布事宜

23. 公屋入息和資產限額的檢討，預料會引起傳媒和公眾注意。我們認為 2017/18 年度的建議公屋入息和資產限額，均為按長期行之有效的既定機制調整及作出謹慎考慮後的結果，應為普羅大眾所接受。我們會發出新聞稿，公布是次檢討的結果。

討論

24. 請委員在 2017 年 3 月 17 日舉行的小組委員會會議上，通過第 20 段所載的建議。

註 12 家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間的住戶，須繳交倍半淨租金另加差餉。家庭入息超逾公屋入息限額三倍的住戶，須繳交雙倍淨租金另加差餉。

註 13 現行政策下，如住戶同時超逾指定的入息限額及資產限額，須於 12 個月內遷出公屋單位，期間須繳交雙倍淨租金另加差餉或市值租金的較高者。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HD(CR) 4-4/SP/10-10/9
(策略處)
發出日期：2017 年 2 月 27 日

2017/18 年度的建議公屋入息限額

A. 住屋開支

- 以參考單位面積乘以相應的平均每平方米租金得出
- 參考單位面積指 2013/14 年度至 2015/16 年度編配予公屋申請者單位的平均面積（以室內樓面面積計）^(a)
- 平均每平方米租金是根據統計處 2016 年第四季租金調查中，單位實用面積為 69.9 平方米或以下的私人樓宇單位的數據計算，並調整為每平方米室內樓面面積租金

家庭人數	平均每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積） ^(b)
1	352
2	328
整體平均數	314

B. 非住屋開支

- 基於 2014/15 年度住戶開支統計調查中開支屬較低一半的私人樓宇租戶的開支模式和水平，並按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）或名義工資指數變幅的較高者調整

C. 建議入息限額詳情

家庭人數	參考單位面積 ^(a)	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	
	（平方米，以室內樓面面積計）	（元）	（元）	（元）	（元）	（元）	（元）	（元）	(%)
1	14.9	5,245	5,467	10,712	11,248	11,250	10,970	280	2.6
2	22.3	7,314	9,208	16,522	17,348	17,350	16,870	480	2.8
3	29.8	9,357	10,964	20,321	21,337	22,390 ^(c)	22,390	0	0.0
4	35.0	10,990	14,776	25,766	27,054	27,050	26,690	360	1.3
5	38.9	12,215	19,171	31,386	32,955	32,960	30,900	2,060	6.7
6	44.5	13,973	20,324	34,297	36,012	36,010	34,690	1,320	3.8
7	53.2	16,705	22,744	39,449	41,421	41,420	39,560	1,860	4.7
8	60.8	19,091	25,024	44,115	46,321	46,320	43,980	2,340	5.3
9	68.4	21,478	27,183	48,661	51,094	51,090	48,270	2,820	5.8
10+	76.0	23,864	29,234	53,098	55,753	55,750	52,440	3,310	6.3
平均數	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9
符合建議公屋入息限額的私人樓宇非業主戶數目 ^(c)									
1 人						45 500	44 800	+700	+1.6%
2 人+						107 500	104 900	+2 600	+2.5%
總數						153 000	149 700	+3 300	+2.2%
佔本港私人樓宇非業主戶總數的百分比 ^(d)						31.3%	30.7%		

- 註： (a) 計算參考單位面積時，已剔除由居屋改作公屋的單位和編配予四人住戶的三睡房單位。一至六人家庭參考單位的面積，是過去三個年度實際編配予這些家庭的公屋單位的平均面積。至於七人或以上人數的家庭，由於各自的個案很少（例如在 2013/14 至 2015/16 年度獲編配的十人或以上家庭個案只有一宗），按不同家庭人數實際編配的公屋單位大小計算會出現很大的波動，因此以往是按一至六人家庭參考單位面積的平均變幅調整。然而，隨著時間增加，這樣得出的參考單位面積與實際情況漸漸出現差距。為了更貼切反映實際情況，在 2016/17 年度起的計算中，七人或以上家庭參考單位面積是將過去三年所有獲編配的七人或以上家庭個案合併計算出一個人均面積，再乘以相關的家庭人數。
- (b) 編配公屋乃根據室內樓面面積計算。計算所需租住相若私人樓宇單位的住屋開支時，我們須把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），轉換為以室內樓面面積計的每平方米租金數據。
- (c) 把建議公屋入息限額與統計處綜合住戶統計調查所得私人樓宇非業主戶家庭入息分布配對，凡家庭入息相等於或低於該入息限額者，一律視為符合資格申請公屋。
- (d) 據統計處綜合住戶統計調查所得，私人樓宇非業主戶（包括居所為僱主／親屬／朋友提供者）的總數於 2016 年第四季估計約為 488 200 戶。
- (e) 建議把三人家庭的入息限額凍結於現行水平。詳見文件第 13 段。

2017/18 年度的建議公屋入息和資產限額

家庭人數	2016/17 年度 現行公屋入息限額*	2016/17 年度 現行公屋資產限額^	2017/18 年度 建議公屋入息限額*	2017/18 年度 建議公屋資產限額^
1 人	10,970 元 (11,547 元)	242,000 元	11,250 元 (11,842 元)	245,000 元
2 人	16,870 元 (17,758 元)	329,000 元	17,350 元 (18,263 元)	333,000 元
3 人	22,390 元 (23,568 元)	428,000 元	22,390 元 (23,568 元)	433,000 元
4 人	26,690 元 (28,095 元)	500,000 元	27,050 元 (28,474 元)	506,000 元
5 人	30,900 元 (32,526 元)	556,000 元	32,960 元 (34,695 元)	562,000 元
6 人	34,690 元 (36,516 元)	601,000 元	36,010 元 (37,905 元)	608,000 元
7 人	39,560 元 (41,642 元)	643,000 元	41,420 元 (43,600 元)	650,000 元
8 人	43,980 元 (46,295 元)	674,000 元	46,320 元 (48,758 元)	681,000 元
9 人	48,270 元 (50,811 元)	744,000 元	51,090 元 (53,779 元)	752,000 元
10 人或以上	52,440 元 (55,200 元)	801,000 元	55,750 元 (58,684 元)	810,000 元

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

^ 長者戶（即成員全為長者的住戶）的資產限額定為非長者申請者資產限額的兩倍。