

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)617/16-17(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2017 年 3 月 6 日舉行的會議

立法會秘書處就 公共租住房屋入息和資產限額 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於公共租住房屋("公屋")入息和資產限額的最新背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 香港房屋委員會("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。公屋申請人的資格根據公屋入息和資產限額釐定，有關的限額衡量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。入息和資產低於訂明限額的住戶，視為不能負擔租住私人樓宇，因而符合資格申請公屋。入息和資產限額每年檢討，使有關限額切合當前的社會經濟狀況。

檢討入息限額

3. 根據既定機制，公屋入息限額以住戶開支作為計算基礎，當中包括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相若的私人樓宇單位的開支，視乎私人樓宇單位的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("統計處")最近一期住戶開支統計調查¹的

¹ 統計處每 5 年進行一次住戶開支統計調查，搜集本港住戶消費模式的資料，用作更新計算消費物價指數的開支權數。最新一輪的住戶開支統計調查於 2014/2015 年進行。

結果釐定，並按(a)甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動，或(b)統計處進行勞工收入統計調查所錄得的名義工資指數變動作為入息因素²，從而進行調整，並以較高者為準。不同人數住戶的公屋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。顯示相關計算機制的圖表載於**附錄 I**。

檢討資產限額

4. 根據既定機制，公屋資產限額參照進行檢討的一年甲類消費物價指數的變動按年調整。

5. 2005年，房委會轄下資助房屋小組委員會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。2006年，資助房屋小組委員會進一步決定以2005-2006年度的資產限額作為基礎，因應甲類消費物價指數在各年的變動，於往後每年調整資產限額。

調整公屋入息和資產限額

6. 2016-2017年度的公屋入息和資產限額較2015-2016年度的公屋入息和資產限額，分別平均上升8.9%和2.7%。2016-2017年度不同人數住戶的公屋入息和資產限額載於**附錄 II**。

房屋事務委員會的商議工作

7. 事務委員會透過每年討論最近一次檢討的結果，以監察公屋入息和資產限額的檢討工作。事務委員會對上一次是在2016年3月7日的會議上，討論2016-2017年度公屋入息和資產限額的檢討結果。委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

² 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)。據政府當局所述，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作衡量公屋目標群組收入變動，以及反映法定最低工資如何影響收入的合適標準。

入息和資產限額的檢討機制

8. 鑒於私人樓宇單位的租金持續飆升，委員詢問以公屋申請人的入息和資產對他們進行篩選，能否反映不合資格申請人的生活質素，因為他們已將收入的一大部分用於繳付租金。有委員建議，政府當局在釐定申請人是否符合資格申請公屋時，應改為審視申請人的家庭收入用於繳付私人樓宇租金所佔的比重，以及有關比重對他們的生活水平造成的影響。政府當局回應時表示，與採用所建議的準則比較，現行的公屋入息和資產限額檢討機制可更客觀地評定申請人的資格。

9. 關於計算用以釐定公屋入息限額所需的住屋開支，部分委員認為不宜在統計處進行的抽樣調查中，涵蓋實用面積為69.9平方米或以下的私人樓宇單位的租金，因為大部分低收入家庭實際上居於面積細小得多的私人樓宇單位，例如分間樓宇單位("分間單位")。

10. 政府當局解釋，在計算住屋開支時，政府當局已考慮統計處租金調查所得的私人樓宇單位平均每平方米租金數據，以及編配予公屋申請人的單位的平均面積。租金調查是綜合住戶統計調查的一部分，為一項持續進行的抽樣調查，提供多項客觀數據，包括不同地點和面積的單位(包括分間單位)的租金。綜合住戶統計調查沿用多時，一直是不同政府政策局/部門進行住戶研究的重要資料來源。

11. 有委員認為在評估入息限額時納入甲類消費物價指數(剔除住屋開支)，未能準確反映生活費用。政府當局回應時表示，自2013年以來，政府當局一直按甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動，或按名義工資指數的變動，以較高者為準，在進行檢討時作為入息因素調整非住屋開支部分。在2016-2017年度的公屋入息限額檢討中，非住屋開支部分按名義工資指數的變動調整，因為名義工資指數的變動高於甲類消費物價指數的變動。

選擇市區單位的申請人的入息限額

12. 部分委員指出，市區、擴展市區及新界的公屋租金並不相同。他們詢問當局在訂定公屋入息限額時，為何沒有按上述3個地區分開衡量"與公屋單位相若的私人樓宇單位每平方米租金"的因素，以便更準確反映住屋開支。

13. 政府當局解釋，由於公屋申請人在等候編配公屋期間未必會在同一地區居住，加上沒有人會預先知道申請人獲編配的公屋單位最終位於哪個地區，以及有關單位會否獲申請人接受，若按地區細分相關參數，每年進行檢討的機制將會變得非常複雜。

申請人數目增加及輪候時間延長

14. 事務委員會在 2016 年 3 月的會議上討論有關調高 2016-2017 年度入息和資產限額的建議時，部分委員關注在調高有關限額後，將會有更多人符合資格申請公屋³，導致公屋申請人(包括配額及計分制下的非長者一人申請者)的輪候時間進一步延長。部分委員關注，興建公營房屋的步伐未必能夠趕上有所增加的公屋需求。

15. 政府當局解釋，因應公屋資源有限，按照政府及房委會的政策，在編配公屋單位時，一般申請人會較非長者一人申請者優先得到照顧。政府當局自 2015 年 2 月起修訂配額及計分制，給予年紀較大的配額及計分制申請者較高的優先次序，因為他們向上流動的能力或相對有限。

富戶政策

16. 部分委員認為，根據富戶政策，部分租戶純粹因為他們的子女在長大後開始賺取收入而被視為"富戶"。為了讓年輕人可繼續照顧日漸年長的父母及擁有自己的物業，政府當局應恢復推行租者置其屋計劃("租置計劃")。政府當局回應時表示，當局不會恢復推行租置計劃，但居於現有 39 個租置計劃屋邨的公屋租戶，仍可選擇購買所住的公屋單位。公屋租戶亦可考慮透過綠表置居先導計劃購買物業。

最新發展

17. 政府當局將在 2017 年 3 月 6 日的事務委員會會議上，匯報 2017-2018 年度公屋入息和資產限額的檢討結果，然後會向資助房屋小組委員會反映委員就檢討結果提出的意見。

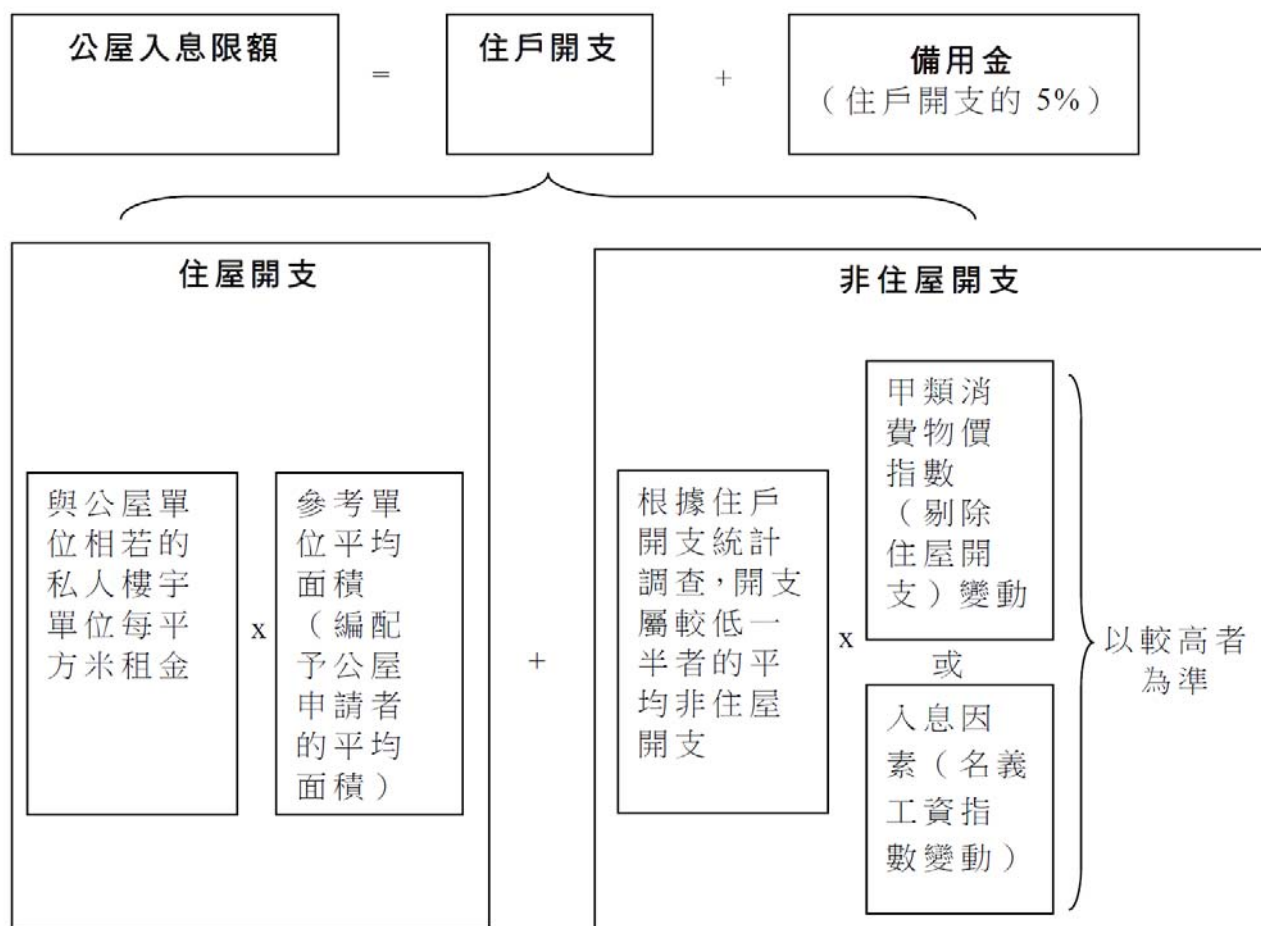
³ 按 2015 年第四季統計處的綜合住戶統計調查結果，以及純粹以家庭入息作基礎進行估算，2016-2017 年度的建議入息限額如獲採納，約有 146 500 個私人樓宇非業主戶(佔私人樓宇非業主戶總數的 31.2%)會符合資格申請公屋。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2017 年 2 月 28 日

釐定公共租住房屋("公屋")入息限額的機制



資料來源：[立法會CB\(1\)605/15-16\(04\)號文件](#)

2016-2017 年度公共租住房屋入息和資產限額

住戶人數	2016-2017 年度 公屋入息限額 ^{註 1}	2016-2017 年度 公屋資產限額 ^{註 2}
1 人	10,970 元(11,547 元)	242,000 元
2 人	16,870 元(17,758 元)	329,000 元
3 人	22,390 元(23,568 元)	428,000 元
4 人	26,690 元(28,095 元)	500,000 元
5 人	30,900 元(32,526 元)	556,000 元
6 人	34,690 元(36,516 元)	601,000 元
7 人	39,560 元(41,642 元)	643,000 元
8 人	43,980 元(46,295 元)	674,000 元
9 人	48,270 元(50,811 元)	744,000 元
10 人及以上	52,440 元(55,200 元)	801,000 元

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

註² 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人資產限額的兩倍。

資料來源：[立法會CB\(1\)605/15-16\(04\)號文件](#)

公共租住房屋入息和資產限額

相關文件一覽表

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"2013/14 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) 會議紀要 (立法會CB(1)1390/12-13 號文件)
房屋事務 委員會	2014年3月3日	政府當局就"2014/15 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)984/13-14(04)號文件) 會議紀要 (立法會CB(1)1505/13-14 號文件)
房屋事務 委員會	2015年3月2日	政府當局就"2015/16 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)575/14-15(05)號文件) 會議紀要 (立法會CB(1)786/14-15 號文件)
房屋事務 委員會	2016年3月7日	政府當局就"2016/17 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)605/15-16(04)號文件) 會議紀要 (立法會CB(1)834/15-16 號文件)