

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Transport and Housing Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-55/1/4 (2017) VII

電話 Tel No. 2761 5049

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

2017/18 年度公共租住房屋（公屋）入息及資產限額

在 2017 年 3 月 6 日舉行的立法會房屋事務委員會會議上，議員討論了 2017/18 年度公屋入息及資產限額的檢討結果。當局已將議員的意見和事務委員會通過的動議，以及房屋署的回應向香港房屋委員會資助房屋小組委員會（小組委員會）反映。有關的小組委員會文件載於附件一，供議員參閱。

小組委員會備悉議員的意見和動議，以及署方的回應，並在 2017 年 3 月 17 日舉行的會議上通過 2017/18 年度的公屋入息及資產限額。有關限額將於 2017 年 4 月 1 日生效，並載於附件二供議員參閱。

運輸及房屋局局長

（張鎮宇



代行)

2017 年 3 月 20 日

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 - 立法會房屋事務委員會委員在 2017 年 3 月 6 日會議上 所發表的意見和建議

目的

繼題為「2017/18 年度公共租住房屋（公屋）入息和資產限額檢討」的香港房屋委員會（房委會）資助房屋小組委員會（小組委員會）SHC 12/2017 號文件後，本文件報告立法會房屋事務委員會委員對檢討結果的意見及署方的回應。

背景

2. 小組委員會每年三月審議公屋入息和資產限額。應立法會房屋事務委員會的要求，我們向其簡報檢討結果，然後把他們的意見和建議提交小組委員會一併考慮。

立法會房屋事務委員會的意見及署方的回應

3. 立法會房屋事務委員會在 2017 年 3 月 6 日的會議上討論檢討結果。議員大致支持檢討結果，但有議員認為房委會在檢討公屋入息限額時，應考慮法定最低工資水平；亦有議員關注上調公屋入息和資產限額會令公屋申請數目進一步增加，認為房委會應進一步增加公屋供應。此外，房屋事務委員會亦通過以下一項無約束力的動議：

「本委員會促請政府當局檢討入息限額既定機制，並納法定最低工資水平為參考，使基層市民能符合申請資格，並加建公屋盡快增加公屋供應量。」

4. 下文闡述我們就有關動議的回應。議員的其他意見及署方的回應撮要表列於**附件**。

檢討入息限額機制、納法定最低工資水平為參考

5. 根據現時檢討公屋入息限額的機制，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。此計算方式以客觀數據為計算基礎，以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。若住戶收入低於評定所得的入息限額，會被視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格申請公屋。小組委員會每年檢討公屋入息限額，以切合當前的社會經濟狀況。

6. 小組委員會每年檢討公屋入息限額時，除了顧及住戶開支的最新數據外，亦會考慮當時的實際情況，並按需要作出調整。在檢討2011/12年度公屋入息限額時，考慮到法定最低工資將於2011年5月1日起實施，小組委員會通過在住戶開支的5%的備用金之外，額外加上住戶開支的10%作為緩衝（即該年度的備用金為住戶開支的15%），旨在為低收入家庭提供更大的緩衝以應付法定最低工資實施後所帶來的變數。此備用金在2012/13年度檢討時回復至5%。

7. 此外，小組委員會亦不時檢討現行機制，確保機制能切實反映社會的最新發展和情況。因應社會人士關注實施法定最低工資所帶來的影響，小組委員會於2013年2月檢視了調整公屋入息限額的機制。小組委員會當時認為，現行以住戶開支為計算基礎的機制，整體來說已能充份反映住戶租住私人樓宇單位和應付其他開支的能力，以評估他們是否符合申請公屋的資格。小組委員會亦認為，收入變動長遠而言亦會反映在開支變動中。因此，現行以住戶開支為計算基礎的機制亦能顧及收入的變動。

8. 小組委員會注意到，政府統計處（統計處）每五年更新住戶開支統計調查；在調查結果更新前，收入變動或未能適時被反映在公屋入息限額中。有見及此，小組委員會決定引入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，以適時反映在住戶開支統計調查結果更新前的收入變動。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影響的合適標準。故自2013/14年度起，在計算非住屋開支時，會參照統計處最近一期住戶開支統計調查的結果；並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作為入息因素以進行調整，以較高者為準。

9. 由此可見，現行的公屋入息檢討機制一直適時進行修訂以反映社會最新的情況。現行以住戶開支為計算基礎的機制，能客觀地反映負擔能力，並已顧及法定最低工資的實施和調整。

10. 有意見指在法定最低工資於2017年5月1日起調整至每小時34.5元後，一個賺取法定最低工資的雙職二人家庭，如每人每日均工作10小時；每月工作26日，則收入會超逾建議的二人家庭公屋入息限額（即

17,350 元），因而不符合資格申請公屋。就此而言，法定最低工資只訂定每小時賺取的最低工資，但個別家庭的實際收入，取決於家庭內工作的人數、每人的工作時數及日數等多個因素，難以一概而論^註，故此不能亦不應將公屋入息限額與法定最低工資作直接比較。另一方面，如上文第 5 段提及，公屋入息限額以住戶開支為計算基礎，住戶開支是以家庭而非個人為單位，並有客觀的數據作為計算基礎，既計及不同大小家庭的住屋及非住屋開支，亦已顧及工資變動和通脹等因素。事實上，法定最低工資水平由 2015 年 5 月 1 日起生效的每小時 32.5 元調整至由 2017 年 5 月 1 日起生效的每小時 34.5 元，增幅為 6.2%。於 2017 年 4 月 1 日起生效的建議公屋入息限額，將較兩年前（即由 2015 年 4 月 1 日起）生效的公屋入息限額整體上升 13%，較最低工資水平增幅為高。

加建公屋、盡快增加公屋供應量

11. 我們明白社會對增加公屋供應的殷切訴求。根據《長遠房屋策略》（《長策》），政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的十年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。這個供應目標根據不同需求因素的客觀數據訂定，作為政府物色土地建屋的規劃指標。

12. 如《長策 2016 年周年進度報告》所指，政府以 460 000 個單位作為 2017-18 至 2026-27 年度十年期的總房屋供應目標。按照 60:40 的公私營新房屋供應比例，公營房屋供應目標為 280 000 單位，當中包括 200 000 個公屋單位。另一方面，在 2016-17 年度起的 5 年內，房委會及香港房屋協會（房協）預計合共興建約 94 500 個公營房屋單位，當中公屋單位約 71 900 個，資助出售單位約 22 600 個。上述 2016-17 年度起的 5 年期內公營房屋預計的落成量，與之前四個 5 年期相比，見持續增長。

13. 儘管我們已全力以赴，但由於覓地建屋需時，加上個別項目的進度往往受到我們控制能力以外的因素影響（例如城市規劃委員會需時商議土地改劃用途、社區上的異議等），令我們在增加公屋供應量方面正面對極大困難。為了應付公屋需求，房委會會繼續與相關政府部門合作，物色土地發展公屋，包括增加已開發地區的發展密度、改劃現有土地、開發新發展區等，以增加短、中、長期的房屋供應。這些增加土地供應的措施並不容易落實，整體社會須攜手合作，作出必要的取捨。

14. 待小組委員會討論檢討結果後，我們會告知立法會房屋事務委員會就 2017/18 年度公屋入息和資產限額的決定。

註 儘管如此，我們知悉強制性公積金計劃管理局現時制定強制性公積金（強積金）「最低有關入息水平」的方法，是以每名家庭成員每天工作 9 小時和每月工作 26 天計算。若我們以此基準作為參考，一個賺取法定最低工資（由 2017 年 5 月 1 日起為每小時 34.5 元）的雙職二人家庭的每月入息為 16,146 元（即每小時 34.5 元 x 每天工作 9 小時 x 每月工作 26 天 x 2 人），較建議的 2017/18 年度公屋二人家庭入息限額（17,350 元，或計算強積金供款後的 18,263 元）為低。換言之，一個賺取法定最低工資的雙職二人家庭，應能符合建議的 2017/18 年度公屋二人家庭入息限額。

提交參考

15. 本文件提交委員參考。

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3月13日

**立法會房屋事務委員會委員
對檢討結果的意見／建議及署方的回應**

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見／建議	署方的回應
<p>1. 建議的公屋入息和資產限額有所增加，會令合資格申請公屋的人數增加，因而進一步令公屋申請者的平均輪候時間^{註1}上升。房委會應加快增加公屋供應，以及政府應提供更多土地興建公營房屋，以確保能滿足住屋需求。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 倘建議的公屋入息限額獲採納，按 2016 年第四季的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 153000 個私人樓宇非業主戶會符合資格申請公屋。然而，須注意此數字僅顯示 2016 年第四季的概況，參考價值可能有限，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、居者有其屋計劃(居屋)或私人樓宇業主戶的成員，均可另組新戶申請公屋。 ● 如文件第 12 段所指，政府已採納了 460 000 個單位作為 2017-18 至 2026-27 年度十年期的房屋供應目標，當中包括 200 000 個公屋單位和 80 000 個資助出售單位。現時可供興建公營房屋的土地與供應目標仍有距離，政府會繼續透過多管齊下的方式增加短、中、長期的房屋土地供應。 ● 房委會除增加新建公屋數目外，亦會透過現居公屋租戶交還單位和打擊濫用公屋資源行動回收公屋單位。現時每年平均淨回收約 7 000 個公屋單位。此外，房委會亦可能因公屋租戶購買陸續推售的新建居屋單位而回收更多公屋單位。上述均應有助處理不能負擔租住私人樓宇人士的住屋需要。

註 1 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。截至 2016 年 12 月底，一般申請者的平均輪候時間約為 4.7 年。

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見／建議	署方的回應
<p>2. 在計算公屋入息限額時所採用的住屋開支，應顧及市場上「劏房」住戶的租金情況，以更為緊貼市況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 住屋開支的計算是根據統計處抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，再乘以過去三年編配予公屋申請者的公屋單位的平均面積。抽樣調查涵蓋居住在各類型單位的住戶，當中已包括居於分間樓宇單位（即「劏房」）的住戶。 ● 事實上，公屋入息限額檢討機制已考慮到小型家庭的每平方米租金成本可能較高。為此，在計算一人及二人家庭的公屋入息限額時，會採用其相應的不劃一每平方米租金，或整體平均租金，以較高者為準。而在計算三人或以上家庭的公屋入息限額時，則會採用整體平均每平方米租金計算。 ● 作為參考，根據統計處 2015 年有關分間樓宇單位住屋狀況的主題性住戶統計調查的結果，在居於分間樓宇單位並需要繳交租金的住戶中，每月租金中位數為 4,200 元。此金額均低於 2017/18 年度公屋入息限額檢討中不同家庭人數租住與公屋單位面積相若的私人樓宇單位的住屋開支。舉例來說，在 2017/18 年度檢討中，一人住戶的住屋開支為 5,245 元，較上述「劏房」每月租金中位數 4,200 元高約 25%；而二人、三人及四人家庭的住屋開支分別為 7,314 元、9,357 元和 10,990 元。
<p>3. 鑑於私人住宅租金高企，公屋平均輪候時間亦上升，政府應考慮為輪候公屋人士提供租金津貼。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府關注私人樓宇租金上升對住在私人樓宇的租戶的影響。在市場供應仍然有限的情況下，若向公屋申請者提供租金津貼，業主很可能會增加租金，到頭來政府所提供的租金津貼只會變成額外租金，租客未必得到實質的幫助。因此，要解決因房屋供求失衡而引致樓價及租金上升的問題，持續增加房屋供應始終是根本之道。 ● 有迫切住屋需要的公屋申請者，可經由社會福利署推薦申請「體恤安置」。他們亦可以透過「特快公屋編配計劃」以提前獲配公屋單位。

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見／建議	署方的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 此外，政府設有不同措施和援助計劃以照顧低收入家庭的需要。舉例來說，經濟上無法自給自足的住戶，可以申請綜合社會保障援助（綜援）以應付基本需要。
<p>4. 房委會有否考慮釋放居屋單位的潛力，包括容許未補價的居屋單位出租予輪候已久的公屋申請者，並考慮將此類居屋業主所獲取的租金按單位未補價的比例與房委會對分，以助滿足輪候已久的公屋申請者的住屋需要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在《長遠房屋策略》下，除增建公屋外，亦會提供更多資助出售單位，進一步豐富其形式並促進其市場流轉，以完善房屋階梯。就此而言，在現行機制下，房委會及房協均設有第二市場的安排，容許資助出售單位（包括居屋單位）的業主，在無需補價的情況下，把其單位售予符合綠表申請資格的家庭。此外，房委會於 2016 年首次推出「綠表置居先導計劃」（「綠置居」），以先導計劃形式出售公屋項目給綠表人士，定價較傳統居屋低廉。首個位於新蒲崗的「綠置居」項目於 2016 年 10 月推出預售，並已於 2017 年 2 月全數售出。上述計劃均為公屋租戶和符合綠表申請資格的家庭提供自置居所的途徑，從而騰出更多公屋單位編配予有迫切入住公屋需要的人士。 按揭證券公司亦於 2015 年 9 月推出「補價易貸款保險計劃」（補價易），協助年滿 50 歲或以上的資助出售單位（包括居屋單位）的業主，從參與銀行取得貸款繳付補價。借款人有權終身居於自己的物業；只要借款人仍擁有該物業，則終身毋須償還補價易貸款。當借款人去世或補價易貸款終止時，借款人或其繼承人則可優先選擇在指定期限內向銀行悉數清還所欠貸款，贖回物業^{註 2}。以補價易貸款繳付補價之後，資助出售單位業主將不再受轉讓限制約束，並可更靈活地在公開市場出售或出租其單位，從而促進資助出售單位的流轉和增加租務市場的供應。

註 2 有關補價易的詳情，請瀏覽

http://www.hkmc.com.hk/chi/our_business/premium_loan_insurance_scheme.html

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見／建議	署方的回應
<p>5. 因應建議的公屋入息和資產限額有所調高，或會使因超逾「富戶政策」下的入息和資產限額而須遷離公屋單位的住戶數目減少，因而影響公屋的流轉量。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」），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；凡入息和資產均超出規定限額的家庭則須遷出公屋。「富戶政策」下的入息及資產限額，是公屋入息限額的倍數，每年會按經修訂的公屋入息限額而作出相應調整。 ● 若公屋入息限額的調整建議獲得通過，我們不排除富戶數目可能因而減少。另一方面，為了確保更有效運用珍貴的公屋資源，小組委員會已完成就「富戶政策」的檢討，並通過修訂「富戶政策」及相關執行細節，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，或在香港擁有私人住宅物業，便須遷離其單位。有關修訂將於 2017 年 10 月開始實施。由於經修訂的「富戶政策」下的入息及資產限額有別於現時的相關水平，而在現行政策下並沒有要求所有住戶申報有否在香港擁有私人住宅物業，故我們現時難以估計可透過經修訂的「富戶政策」回收的公屋單位數目。
<p>6. 政府應考慮為因政府收地而受影響的居民訂定一套較為寬鬆的公屋入息及資產限額，讓他們能符合公屋的申請資格</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 在維護公平及合理運用公屋資源的原則下，我們必須訂立一個清晰的界線，客觀釐定公屋的申請資格。 ● 政府現時是根據相關法例收回私人土地作公共用途，並已設有既定機制釐定受影響的居民可獲得的賠償。現時輪候公屋的申請者眾多，如特別為受影響的居民訂下較為寬鬆的公屋入息及資產限額，會影響公屋申請制度的公平性。故此，我們認為應一視同仁，採用統一的公屋入息及資產限額來釐定公屋的申請資格。

<p>7. 現行計算方式所得的公屋入息限額會令部分公屋申請者為了能符合公屋入息資格而放棄工作、加薪或升職機會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 如文件第 5 段指出，根據現行機制，公屋入息限額是以住戶開支為計算基礎，客觀地評估住戶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入息總額。若住戶收入低於評定所得的入息限額，會被視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格申請公屋。 ● 如文件第 8 段所述，小組委員會已於 2013 年 2 月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。非住屋開支部份會按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動，或按名義工資指數變動進行調整，以較高者為準。在今次檢討中，由於名義工資指數的按年變幅（即 +3.7%）較甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（即 +2.0%）為高，因此已採用較高的名義工資指數的變幅調整非住屋開支。
<p>8. 政府會否考慮為中等收入家庭提供租住公營房屋，租金可高於現行公屋租金水平，但較私人住宅的租金水平為低，以解決中等收入家庭的住屋需要。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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，公屋的租金訂於公屋租戶可負擔的水平。房委會目前並無計劃推出為中等收入家庭而設的出租公營房屋。 ● 另一方面，房協現時約有 32 000 多個出租單位，當中乙類單位^{註 3}出租予較高入息的二人或以上家庭，其入息限額設有上限和下限，並較公屋入息限額為高^{註 4}。乙類單位的租金均低於市價，並會每兩年檢討一次，目前訂為市場租金的 48%。

註 3 乙類單位位於三個乙類屋邨，分別為荃灣寶石大廈、北角健康村（重建）及油麻地駿發花園。

註 4 目前乙類單位的二人家庭入息限額為 17,501 元至 28,000 元；三人家庭為 23,001 元至 33,000 元；四人家庭為 27,501 元至 41,000 元；五人或以上家庭則為 39,561 元至 51,000 元。有關入息限額會隨每年檢討的公屋入息限額而作相應調整。

2017/18 年度的公屋入息和資產限額

家庭人數	2017/18 年度 公屋入息限額*	2017/18 年度 公屋資產限額^
1 人	11,250 元 (11,842 元)	245,000 元
2 人	17,350 元 (18,263 元)	333,000 元
3 人	22,390 元 (23,568 元)	433,000 元
4 人	27,050 元 (28,474 元)	506,000 元
5 人	32,960 元 (34,695 元)	562,000 元
6 人	36,010 元 (37,905 元)	608,000 元
7 人	41,420 元 (43,600 元)	650,000 元
8 人	46,320 元 (48,758 元)	681,000 元
9 人	51,090 元 (53,779 元)	752,000 元
10 人或以上	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% 作強制性公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。