

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)627/17-18(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2018 年 3 月 5 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")委員就此課題所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單位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，有關限額用以評估租住與公屋相若的私人樓宇單位和應付其他非住屋開支所需的家庭總入息。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單位，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。住屋開支用以評估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

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。

的結果釐定，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("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，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. 2017-2018年度的公屋入息和資產限額較2016-2017年度的公屋入息和資產限額，分別平均上升3.9%和1.1%。³ 2017-2018年度不同人數住戶的公屋入息和資產限額載於**附錄II**。

委員的意見及關注事項

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，並在2017年3月6日的會議上，討論對上一次檢討的結果。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。

³ 香港房屋委員會的[新聞公報](#)

延長公共租住房屋的輪候時間

8. 在討論調高 2017-2018 年度入息和資產限額的建議時，委員關注到，在調高限額後，會有更多人符合申請公屋的資格，導致一般公屋申請人(即家庭申請人和長者一人申請者)的輪候時間進一步延長。部分委員詢問，政府當局會否為已輪候 3 年或以上但仍未獲首次配屋的公屋申請人提供援助(例如租金津貼)，以助他們應付高昂的單位租金。

9. 政府當局解釋，調整入息和資產限額的建議不會影響已在輪候公屋編配的一般申請人的輪候時間，因為在實施新的公屋入息和資產限額後獲接的新申請，會排在輪候隊伍的最後。要處理基層家庭在住屋方面遇到的困難，增加公屋單位供應是根本的解決辦法。一如長遠房屋策略所訂，政府採納供應主導的原則應付長遠房屋需求。假如用作滿足需求的房屋用地能如期推出作建屋之用，長遠應有助控制公屋的平均輪候時間。

對公共租住房屋申請人的影響

10. 部分委員認為，不少市民(包括未能負擔高昂物業價格或私人樓宇租金的中下階層家庭)並不符合資格申請公屋。把入息限額訂於低水平，或會令部分公屋申請人不願工作，以改善他們的財政狀況，而年青的公屋申請人或會放棄晉升或加薪的機會，以便繼續符合申請公屋的資格。他們詢問，政府當局會否因應社會的實際情況，重新審視現時在計算入息限額時所考慮的因素是否仍然合適。

11. 政府當局解釋，公屋入息限額以住戶開支作為計算基礎，客觀地評估住戶租住與公屋相若的私人樓宇單位和應付其他非住屋開支所需的家庭總入息。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單位，因而符合資格申請公屋。小組委員會不時檢討既定機制，確保該機制能反映社會的最新發展和情況。小組委員會認為，現行以住戶開支作為計算基礎的機制，能充分反映住戶租住私人樓宇單位和應付其他開支的財政能力，以評估他們是否符合申請公屋的資格。⁴

⁴ 立法會 [CB\(1\)709/16-17\(01\)](#) 號文件

釐定入息限額的考慮因素

12. 關於當局在公屋入息限額檢討中評估住屋開支時，有否顧及市場上分間樓宇單位的租金，政府當局表示，計算住屋開支的方法，是將統計處在相關調查中抽查私人樓宇單位所得的每平方米租金，乘以過去 3 年編配予公屋申請人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，包括居於分間樓宇單位的住戶。⁵

13. 委員指出，若組成 2 人家庭的兩名成員均在職並各自賺取法定最低工資(即每小時 34.5 元)，則他們每天工作 10 小時和每月工作 26 天所得的每月收入，將會是 17,940 元，超出入息限額(即 17,350 元)，導致他們不合資格申請公屋。在 2017 年 3 月 6 日的會議上，事務委員會通過一項議案，促請政府當局檢討入息限額既定機制，並將法定最低工資水平納為參考，使基層市民能符合資格申請公屋。

14. 政府當局表示，法定最低工資只訂明最低時薪。視乎不同的因素(例如每名家庭成員的工作日數及工作時數)，個別家庭每月實際賺取的收入不盡相同，因此不能一概而論。事實上，2015 年 5 月 1 日開始實施的法定最低工資為每小時 32.5 元，2017 年 5 月 1 日開始實施的法定最低工資則為每小時 34.5 元，增幅為 6.2%。由 2017 年 4 月 1 日起生效的公屋入息限額，則較兩年前(即由 2015 年 4 月 1 日起)生效的公屋入息限額整體上升 13%，此增幅較法定最低工資的增幅為高。⁶

受收地行動影響的居民

15. 部分委員詢問，政府當局可否為受清拆行動影響的居民，放寬公屋入息和資產限額，因為這些居民已犧牲他們的利益並遷出居所，以利便政府當局進行發展項目。

16. 政府當局表示，政府根據相關法例收回私人土地作公共用途，並設有既定機制評定受影響居民可獲得的補償。由於現時公屋申請人眾多，如特別為受影響居民放寬入息和資產限額，會影響公屋申請制度的公平性。因此，政府當局認為應一視同仁，採用統一的入息和資產限額來評定公屋的申請資格。

⁵ 立法會 [CB\(1\)709/16-17\(01\)](#) 號文件

⁶ 立法會 [CB\(1\)709/16-17\(01\)](#) 號文件

最新發展

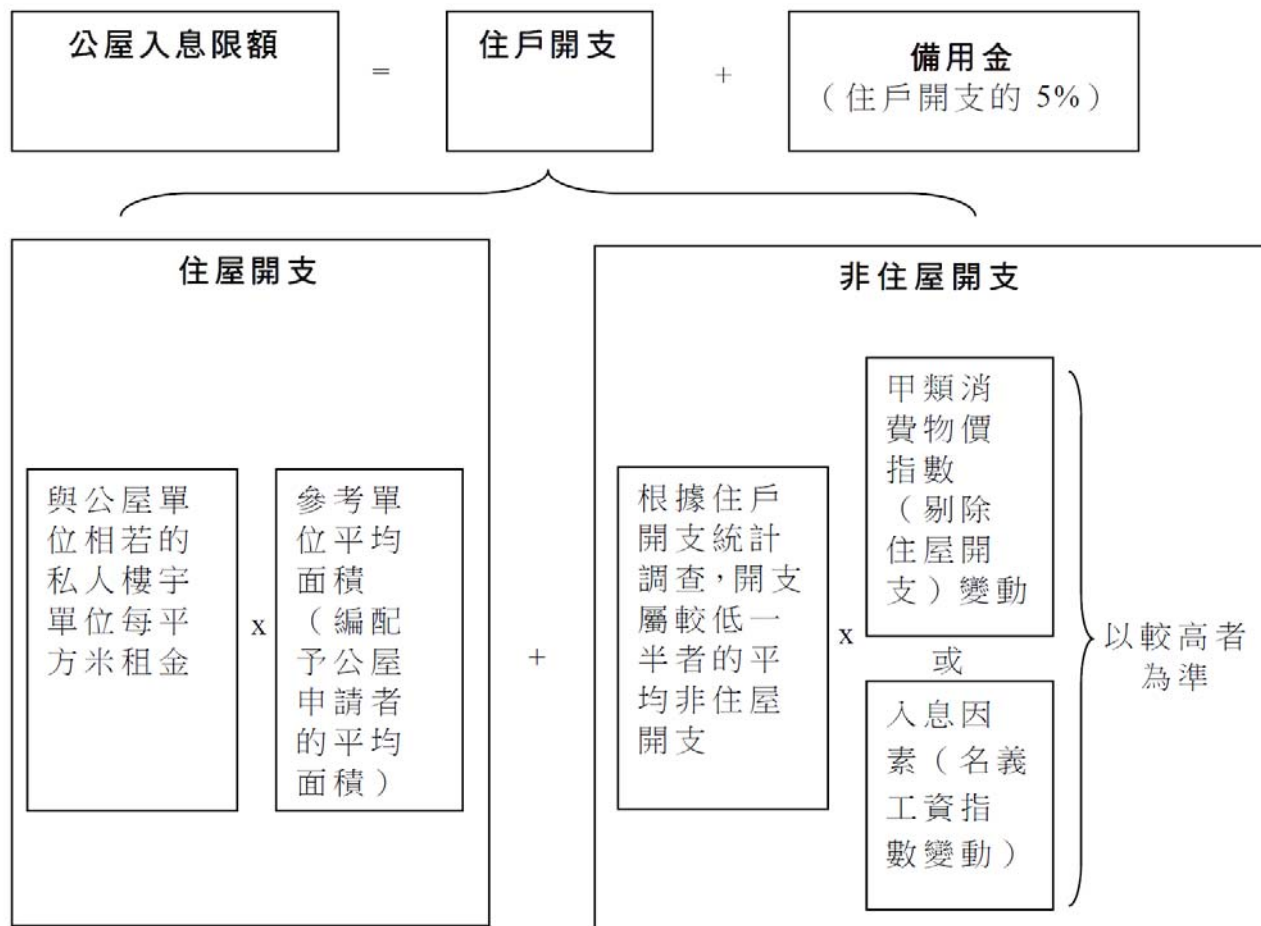
17. 政府當局將在 2018 年 3 月 5 日的會議上，向事務委員會簡報 2018-2019 年度公屋入息和資產限額的檢討結果。

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
2018 年 2 月 28 日

釐定公共租住房屋入息限額的機制



資料來源：[立法會CB\(1\)617/16-17\(03\)號文件](#)

2017-2018 年度公共租住房屋入息和資產限額
(2017 年 4 月 1 日起生效)

住戶人數	2017-2018 年度 公屋入息限額 ^{註 1}	2017-2018 年度 公屋資產限額 ^{註 2}
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 人及以上	55,750 元(58,684 元)	810,000 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：香港房屋委員會的 [新聞公報](#)

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)
房屋事務委員會	2017年3月6日	政府當局就"2017/18 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)617/16-17(03)號文件) 會議紀要 (立法會CB(1)900/16-17 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會CB(1)709/16-17(01)號文件)