

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/PSI/1-55/1/4 IX

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049

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
立法會房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

2018/19 年度公共租住房屋（公屋）入息及資產限額

在 2018 年 3 月 5 日舉行的立法會房屋事務委員會會議上，委員討論了 2018/19 年度公屋入息及資產限額的檢討結果。當局已將委員的意見¹和事務委員會通過的動議²，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。有關小組委員會文件載於附錄一，供委員參閱。

小組委員會備悉委員的意見和動議，以及署方的回應，並在 2018 年 3 月 19 日舉行的會議上通過 2018/19 年度的公屋入息及資產限額。有關限額（載於附錄二）將於 2018 年 4 月 1 日生效。

運輸及房屋局局長

（張鎮宇



代行)

2018 年 3 月 23 日

¹ 包括委員就有關議題要求的跟進事項。

² 立法會 CB(1)676/17-18(01)及(02)號文件。

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄
2018/19 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 2018 年 3 月 5 日會議上
所發表的意見和建議

目的

繼題為「2018/19 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）SHC17/2018 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 2018 年 3 月 5 日的會議上討論檢討結果。議員大致同意檢討結果，但有議員認為房委會應就調整公屋入息限額的既定機制進行檢討，當中應考慮法定最低工資水平。此外，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及公屋輪候時間進一步上升，因此認為政府及房委會應加大力度增加公屋供應。會上，房屋事務委員會通過兩項無約束力的動議，詳情見**附件一**。

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**附件二**。

檢討限額機制、考慮法定最低工資

5. 現時公屋及資產入息限額的機制，建基於客觀的數據，並會每年按最新的相關情況檢視限額，行之有效。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。此計算方式旨在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。至於公屋資產限額，則會每年參照甲類消費物價指數的變動作出調整。若住戶的收入和資產低於所定限額，會被視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格申請公屋。小組委員會每年檢視有關限額，以確保限額能切實反映市場的最新狀況。

6. 小組委員會每年檢討公屋入息限額時，除了考慮住戶開支的最新數據外，亦會基於實際情況適度作出調整。小組委員會在檢討 2011/12 年度公屋入息限額時，考慮到法定最低工資於 2011 年 5 月 1 日起實施，決定在住戶開支的 5% 的備用金之外，額外加上住戶開支的 10%（即該年度的備用金為住戶開支的 15%），旨在於入息限額內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. 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 月檢視了公屋入息限額的調整機制，並決定引入政府統計處（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^{註 1}。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。

8. 有意見認為一個賺取法定最低工資（即每小時 34.5 元）的雙職二人家庭，如每人每日均工作 10 小時、每月工作 26 日，每月家庭入息已超越建議的二人家庭公屋入息限額（17,600 元），因而不符合資格申請公屋，故認為按照現行機制計算所得的公屋入息限額偏低。就此而言，法定最低工資只訂定個人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

註 1 小組委員會當時認為，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，故此，以住戶開支為計算基礎的機制亦能顧及收入的變動。然而，小組委員會注意到，政府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。

而論^{註2}。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，計及不同大小家庭的住屋^{註3}及非住屋開支；而每年的調整已顧及過往一年的工資變動和通脹等因素。故此，我們認為無需將公屋入息限額與按法定最低工資估計的住戶收入作比較。

增加公營房屋供應

9. 我們明白社會對增加公營房屋供應的殷切訴求。政府會繼續在《長遠房屋策略》（《長策》）的基礎上，努力增加房屋供應。根據《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，讓政府可持續及早規劃，按這供應目標發展土地及房屋，從而滿足社會的長遠住屋需要。

10. 如《長策 2017 年周年進度報告》^{註4}所指，政府以 46 萬個單位作為 2018-19 至 2027-28 年度十年期的總房屋供應目標。按照 60:40 的公私營房屋新供應比例，公營房屋供應目標為 28 萬個單位，當中包括 20 萬個公屋單位及 8 萬個資助出售單位^{註5}。假設所有現已覓得的土地能如期推出作建屋之用，政府已覓得的土地可在未來十年期內興建 23 萬 7 千個公營房

註2 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（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 2018/19 年度公屋二人家庭入息限額（17,600 元，或計算強積金供款後的 18,526 元）為低。即使以每天工作 10 小時計算，家庭每月入息為 17,940 元，仍符合計算強積金供款後的入息限額（18,526 元）。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 2018/19 年度公屋二人家庭入息限額。

註3 作為參考，根據統計處 2016 年中期人口統計調查有關分間樓宇單位住戶的主題性報告，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 4,500 元，低於今次檢討中各個家庭人數的住屋開支金額（舉例來說，一人、二人、三人和四人住戶的住屋開支分別為 5,319 元、7,213 元、9,598 元和 11,267 元）。

註4 該報告已上載於以下網站：
https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf

註5 根據《長策》所訂立的房屋供應目標均以十年期為基礎，並沒有另就五年期訂下目標。

屋單位。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^{註6}，以達致 28 萬個公營房屋單位的供應目標。

11. 至於在 2017-18 年度起的五年內，房委會及香港房屋協會預計合共興建約 99 700 個公營房屋單位，與之前四個五年期相比，見持續增長。當中，公屋單位約 74 600 個，資助出售單位約 25 100 個。房委會及相關部門會繼續積極研究如何善用已物色及現有的公營房屋用地，在可行的情況下努力加快工程，以增加公營房屋的供應。

12. 除新建公屋單位外，回收公屋單位亦是另一個重要的公屋供應來源。每年平均可從租戶淨回收的單位數目超過 7 000 個。日後若推行更多資助出售單位項目，應可回收更多公屋單位以供編配。房委會亦不時檢討和採取適當措施，確保有限的公屋資源得以公平和合理地編配給較有迫切住屋需要的人士。同時，房委會會繼續努力打擊公屋濫用，維護公屋資源的合理運用。

將私人房屋用地轉作公營房屋發展

13. 有建議指，鑑於私人住宅單位供應量相對較為充足，政府應將部分私人房屋用地轉作公營房屋發展，以增加公營房屋供應量。就此，公營房屋用地的規劃須視乎一系列因素，並非所有原計劃用作私營房屋的用地均適合作較高密度的公營房屋發展。政府會透過土地用途檢討根據整體地區規劃作詳細考慮和評估，當提出有關公營房屋發展建議時，政府會顧及一系列規劃因素，例如交通和基建容量、社區設施的提供、發展限制、當區的特色和現時的發展密度、發展項目對當區環境、景觀和空氣流通等的潛在影響等。

14. 政府一方面會繼續在不同地區物色適合發展公營房屋的土地，另一方面亦需要在賣地計劃中維持一定數量的土地，向市場提供穩定的土地供應作私人住宅發展，以回應市民住屋的需要，及確保私人住宅市場的穩定健康發展。

15. 自 2011 年起，共有十多幅原計劃用作私營房屋的土地，改撥作興建超過十個公營房屋項目，當中包括已落成的元朗宏業西街（宏富苑）和荃灣沙咀道（尚翠苑）的資助出售房屋項目，及預計在未來五年落成的數個分別位於離島、東區、西貢和沙田區的公營房屋項目，合共提供約 6 100 個單位。此外，西鐵天水圍站上蓋私人住宅發展項目亦已轉作公營房屋用途，提供約 2 400 個單位，並預計於 2018/19 年度落成。政府會繼續不時檢討情況，按需要審視土地的最適當用途，在合適的情況下考慮將原計劃用作私營房屋的部分土地轉為公營房屋用途。

註6 這些措施包括在 2017 年 9 月成立「土地供應專責小組」探討各個土地供應的選項；優化發展程序；檢討和改劃土地用途；以及開拓新發展區等。

16. 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 2018/19 年度公屋入息和資產限額的決定。

提交參考

17. 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： 2018 年 3 月 15 日

**立法會房屋事務委員會在 2018 年 3 月 5 日的會議上
通過的無約束力動議**

- (一) 「房委會建議修改 2018-19 年度公共租住房屋入息和資產限額，將增加公屋申請數量，但公屋供應卻沒有增加，勢必令輪候公屋時間進一步延長。本委員會對新一份預算案內並沒有提出任何短期措施，以紓緩公屋輪候冊市民的租金壓力，表示失望；並重申在未來 5 年私人住宅供應遠超《長遠房屋策略》目標下，當局應將超出目標的私人住宅土地轉作公營房屋發展，以彌補公營房屋不足的缺口。」

動議人：柯創盛議員, MH

和議人：劉國勳議員, MH

- (二) 「本委員會要求當局盡快檢討釐定公屋申請之入息及資產的機制，令公屋申請更為貼地及公道。」

動議人：何啟明議員

和議人：陸頌雄議員

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
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數目及平均輪候時間 ^{註 1} 上升	<ul style="list-style-type: none">● 總體而言，建議的入息及資產限額較現行的限額為高，理論上應涵蓋較多住戶。然而，我們無法估計新的限額會令到多少額外住戶申請公屋。單就入息水平而言，按 2017 年第四季統計處綜合住戶統計調查結果，約有 140 000 個私人樓宇非業主戶（佔私人樓宇非業主戶總數的 27.8%）會符合新的入息資格。然而，這數字包括了現已申請公屋的住戶，以及符合入息限額但不符合其他申請公屋資格（例如資產限額、是否在本港擁有住宅物業、居港年期等）的住戶。故此，此數目並不直接等於完全符合申請公屋資格的住戶數目。● 平均輪候時間是指在過去 12 個月獲安置的一般申請者輪候時間的平均數。因此，只有一般申請者獲安置時，其輪候時間才會反映在平均輪候時間內。新登記的一般申請者並不會對平均輪候時間帶來即時的影響。● 為解決公屋輪候者的住屋需要，政府及房委會會繼續致力增加公營房屋供應。有關工作請參閱文件第 9 至 12 段。
2. 鑑於公營房屋供應未能達到供應目標，政府應將公私營房屋新供應比例由 60:40 調整為 70:30	<ul style="list-style-type: none">● 在面對房屋持續供求失衡下，為表明政府一方面增加公營房屋供應，另一方面確保私人市場穩健發展，政府認為應繼續把公私營房屋比例維持 60:40，以適時回應社會對住屋方面的訴求。

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 2017 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
	<ul style="list-style-type: none">● 如政府在不同場合上解釋，由於土地供應有限，若進一步調高公營房屋在總房屋供應中的比例，必然會減少私營房屋的供應，對私人市場的樓價和租金形成壓力，或會導致更多人不能負擔購置或租住私人單位。因此，政府必須小心考慮任何修訂有關比例的建議，以在公營和私營房屋發展之間取得平衡。若貿然將私營房屋的比例減少，則會與維持私人市場穩健發展的政策方向背道而馳。
3. 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	<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，基於客觀數據來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 7 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（+3.7%）較甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（+1.2%）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。
4. 鑑於公屋供應長期不足，政府刻意將公屋入息限額壓低，以減少合資格申請公屋的家庭數目	<ul style="list-style-type: none">● 我們是根據既定機制，以客觀數據為基礎調整入息及資產限額，以確保有關限額能切實反映市場狀況。這調整機制行之有效，與符合公屋申請資格的住戶數目無關。事實上，我們亦無法估計調整入息及資產限額對公屋申請數目的實際影響。

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">● 在去年檢討中，符合當時建議的公屋入息限額的私人樓宇非業主戶的數目（153 000 戶）是根據統計處 2016 年第四季的综合住戶統計調查結果所得；而是次檢討的相關數字（140 000 戶）則是根據統計處 2017 年第四季的综合住戶統計調查結果所得。兩組統計數字反映不同時點的情況，受不同因素影響，例如住戶收入的變化、住戶是否已置業或轉為公營房屋住戶等，因此不能直接比較。● 較為合適的比較方法是採用 2017 年第四季的综合住戶統計調查結果，比較符合現行人息限額及建議入息限額的私人樓宇非業主戶數目（分別約為 135 900 個及 140 000 個），數目增加約 4 100 戶。然而，上述數字只純以入息計算，並包括了現已申請公屋的住戶，以及符合入息限額但不符合其他申請公屋資格（例如資產限額、是否在本港擁有住宅物業、居港年期等）的住戶。
5. 在審核公屋申請者是否符合公屋入息限額時，其兼職收入會按比例計算為月薪，因而有可能超出入息限額	<ul style="list-style-type: none">● 我們是根據既定方法計算透過兼職賺取非固定收入的公屋申請者及其家庭成員從工作所得的每月平均收入。計算方法總括如下：<ul style="list-style-type: none">(i) 如屬非固定金額的受僱底薪、兼職、散工及其他非固定工作等的收入，會根據填報日／詳細資格面晤日之前 6 個月期間的收入總額平均計算（即 6 個月的收入總額 ÷ 6 個月）；(ii) 如受僱但不足 6 個月，則會將期間所得的收入總額，除以該段相應月數平均計算^{註 2}；以及

註 2 例如在 6 個月內只有 2 個月受僱而在填報日／詳細資格面晤日仍然在職，會將該 2 個月的收入總額 ÷ 2 個月計算。

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>(iii) 若家庭總收入以填報日期前 6 個月收取的非固定收入平均計算後超過入息限額，則可採用以填報日期前 12 個月的非固定收入總額計算每月平均收入。</p> <ul style="list-style-type: none">● 有關上述收入的計算方法，已載於《公共租住房屋申請須知》內，供公眾參考。

2018/19 年度的公共租住房屋(公屋)入息和資產限額

家庭人數	2018/19 年度 公屋入息限額*	2018/19 年度 公屋資產限額^
1 人	11,540 元 (12,147 元)	249,000 元
2 人	17,600 元 (18,526 元)	338,000 元
3 人	22,390 元 (23,568 元)	440,000 元
4 人	27,920 元 (29,389 元)	514,000 元
5 人	33,920 元 (35,705 元)	571,000 元
6 人	37,330 元 (39,295 元)	618,000 元
7 人	42,700 元 (44,947 元)	660,000 元
8 人	47,740 元 (50,253 元)	692,000 元
9 人	52,650 元 (55,421 元)	764,000 元
10 人或以上	57,450 元 (60,474 元)	823,000 元

* 括號內的數字是計入住戶以其入息 5%作為法定強制性公積金供款後的實際入息限額。

^ 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。