

2019年3月4日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
2019/20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 2019/20 年度公共租住房屋（公屋）入息和資產限額檢討結果，以及就此諮詢委員的意見。

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，2019/20 年度的建議公屋入息和資產限額，較 2018/19 年度分別平均上升 4.2% 和 3.1%。

3. 我們會整合委員的意見，並提交予資助房屋小組委員會，供其於 2019 年 3 月 15 日會議上討論 2019/20 年度公屋入息和資產限額檢討時考慮。

運輸及房屋局
2019年2月

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2019/20 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 2019/20 年度公共租住房屋（公屋）入息和資產限額。

建議

2. 現建議委員採納根據現行機制計算所得的 2019/20 年度建議公屋入息和資產限額（下文第 11、15 段和**附件 B**所載）。

背景

3. 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。用以釐訂公屋申請者資格的因素包括公屋入息限額，相當於支付租住與公屋相若的私人樓宇租金和應付其他非住屋開支所需的住戶入息。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的低收入家庭，因而合資格租住公屋^{註1}。限額每年調整，以切合當前的社會經濟狀況。

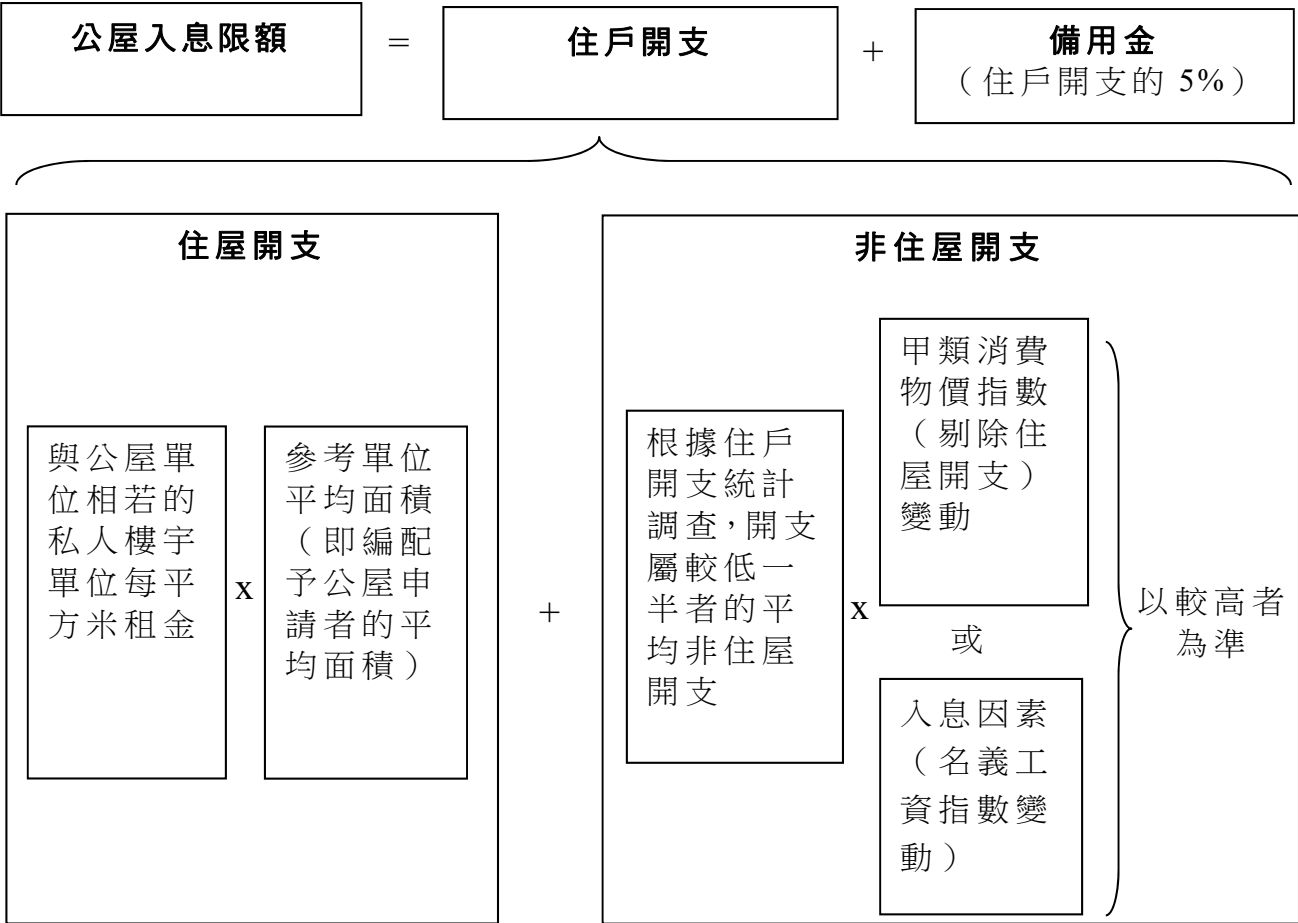
檢討入息限額

檢討機制

4. 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

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；在編配單位時，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）。

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（統計處）恆常進行的住戶開支統計調查^{註2}的最近一期結果釐定；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名義工資指數變動作為入息因素^{註3}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。

註3 資助房屋小組委員會（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。

5. 用以檢討公屋入息限額的主要參數過去一年之間的變動，載列於下表：

參數	表 1	
	2018/19 年度 的檢討 <u>2017 年第四季</u>	2019/20 年度 的檢討 <u>2018 年第四季</u>
(a) 私人樓宇單位每平方米 租金（以每平方米室內 樓面面積計算）		
- 1 人	357 元	360 元
- 2 人	322 元	351 元
- 整體	321 元	336 元
	<u>2014/15 至</u> <u>2016/17 年度</u>	<u>2015/16 至</u> <u>2017/18 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	22.4 平方米
- 3 人	29.9 平方米	30.0 平方米
- 4 人	35.1 平方米	35.4 平方米
-----（其他家庭人數的詳情載列於 附件 A ）		
	<u>2017 年第四季</u>	<u>2018 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	+1.2%	+2.4%
	<u>2017 年第三季</u>	<u>2018 年第三季</u>
(d) 名義工資指數與去年同 季相比的變動 ^{註 6}	+3.7%	+4.1%

註 5 參考單位面積為過去三年編配予公屋申請者單位的平均面積（以室內樓面面積計算）。計算剔除了所有轉作公屋的居者有其屋計劃（居屋）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。小組委員會於 2017 年 3 月 17 日的會議上，通過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標準，一律以現行每人不少於 7 平方米室內面積作為這些單位的編配標準，從而釋放這類大單位的資源給家庭人數較多的申請者。我們在日後檢討公屋入息限額時，會適時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

6. 根據既定機制，住屋開支是住戶租住與公屋單位面積相若的私人樓宇單位的所須開支。實際數字是根據以上表 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），乘以統計處恆常進行的租金統計調查所得的私人樓宇單位每平方米租金所計算。在計算一人和二人住戶組別的住屋開支時，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。

7. 按此計算所得的住屋開支詳情載列於下表 2：

住屋開支	2018/19 年度 的檢討	2019/20 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	5,319 元	5,364 元	+0.8%
- 2 人	7,213 元	7,862 元	+9.0%
- 3 人	9,598 元	10,080 元	+5.0%
- 4 人	11,267 元	11,894 元	+5.6%

（其他家庭人數的詳情載列於附件 A）

非住屋開支

8. 根據既定機制，本年度檢討採用了最近一期（即 2014/15 年度）住戶開支統計調查所得的非住屋開支，即私人樓宇租戶中開支屬較低一半的非住屋開支數據，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，2018 年第四季的最新數字顯示有關變幅為+2.4%；而在 2018 年第三季，名義工資指數的按年變幅（與 2017 年第三季相比）為+4.1%。由於名義工資指數的按年變幅（+4.1%）較甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（+2.4%）為高，因此我們採用名義工資指數的變幅來調整住戶開支統計調查所得的非住屋開支。

9. 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	2018/19 年度 的檢討	2019/20 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	5,669 元	5,901 元	+4.1%
- 2 人	9,549 元	9,941 元	+4.1%
- 3 人	11,370 元	11,836 元	+4.1%
- 4 人	15,323 元	15,951 元	+4.1%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

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：

表 4

住戶開支總額	2018/19 年度 的檢討	2019/20 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	10,988 元	11,265 元	+2.5%
- 2 人	16,762 元	17,803 元	+6.2%
- 3 人	20,968 元	21,916 元	+4.5%
- 4 人	26,590 元	27,845 元	+4.7%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

2019/20 年度的建議公屋入息限額

11. 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 2019/20 年度公屋入息限額載列於下表：

表 5^{註 7}

	2018/19 年度 現行公屋入息限額	2019/20 年度 建議公屋入息限額	變幅百分率
- 1 人	11,540 元 (12,147 元)	11,830 元 (12,453 元)	+2.5%
- 2 人	17,600 元 (18,526 元)	18,690 元 (19,674 元)	+6.2%
- 3 人	22,390 元 (23,568 元)	23,010 元 (24,221 元)	+2.8%
- 4 人	27,920 元 (29,389 元)	29,240 元 (30,779 元)	+4.7%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

(整體：+4.2%)

12. 若採用上述建議，2019/20 年度公屋入息限額將會較 2018/19 年度整體水平平均增加 4.2%。2019/20 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**。

檢討資產限額

檢討機制

13. 根據既定機制，公屋資產限額是參照甲類消費物價指數在過去一年之間的變動而調整^{註 8}。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

14. 用以檢討公屋資產限額的主要參數（即甲類消費物價指數）於過去一年之間的變動，載列於下表：

註 7 申請公屋時，按強制性公積金（強積金）計劃所作的法定供款會從住戶收入中扣除。換言之，公屋入息限額應適用於扣除強積金供款後的家庭收入。須把收入的 5% 用作強積金供款的住戶，在計入其法定強積金供款後的實際入息限額（入息限額 ÷ 95%），載於列表括弧內。

註 8 根據既定機制，公屋資產限額四捨五入至最接近的千位數。

表 6

參數	2018/19 年度檢討	2019/20 年度檢討
	<u>2017 年第四季</u>	<u>2018 年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同一季度的變動	+1.6%	+3.1%

2019/20 年度的建議公屋資產限額

15. 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 3.1% 增幅調整現行公屋資產限額。建議的 2019/20 年度公屋資產限額概述如下：

表 7

	2018/19 年度 現行公屋資產限額	2019/20 年度的 建議公屋資產限額
- 1 人	249,000 元	257,000 元
- 2 人	338,000 元	348,000 元
- 3 人	440,000 元	454,000 元
- 4 人	514,000 元	530,000 元
		(整體：+3.1 %)

16. 不同家庭人數的建議公屋資產限額，詳載於**附件 B**。

17. 建議的人息及資產限額較現行的限額為高，因而涵蓋較多住戶。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。單就入息而言，按 2018 年第四季統計處綜合住戶統計調查結果，約有 161 600 個私人樓宇非業主戶(佔私人樓宇非業主戶總數的 31.1%)會符合新的人息資格。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的住戶。這些其他資格包括資產限額、是否在本港擁有住宅物業、居港年期等。

「富戶政策」下的入息和資產限額

18. 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及資產一次。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9}；凡入息或資產超出所定限額（分別訂為超逾公屋入息限額五倍及 100 倍），或在本港擁有私人住宅物業的家庭，則須遷出公屋^{註10}。

「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。

19. 若建議的 2019/20 年度公屋入息限額獲得通過，「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

20. 公屋入息和資產限額的檢討，預料會引起傳媒和公眾注意。我們認為建議的 2019/20 年度公屋入息和資產限額，是按照行之有效的既定機制調整及經謹慎考慮後的結果，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

21. 在 2019 年 3 月 15 日舉行的小組委員會會議上，我們會邀請委員通過第 2 段所載的建議。一如既往，政府會於 2019 年 3 月 4 日舉行的立法會房屋事務委員會（房屋事務委員會）會議上，向房屋事務委員會概述檢討結果。我們會整合房屋事務委員會的意見，並提交予小組委員會，供其於 2019 年 3 月 15 日的會議上考慮。

資助房屋小組委員會秘書

劉佩菁 代行

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：2019 年 2 月 25 日

註9 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。家庭入息相等於公屋入息限額三至五倍之間的住戶，須繳交雙倍淨租金另加差餉。

註10 在現行政策下，如住戶超逾指定的入息或資產限額，或在本港擁有私人住宅物業，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。

2019/20 年度的建議公屋入息限額

附件 A

(第 1 頁，共 2 頁)

A. 住屋開支

- 以參考單位面積乘以相應的每平方米租金得出
- 參考單位面積是指 2015/16 至 2017/18 年度編配予公屋申請者單位的平均面積（以室內樓面面積計算）^{註 1}
- 每平方米租金是根據統計處 2018 年第四季의 租金統計調查中租住私人樓宇單位的住戶的租金情況，涵蓋單位實用面積為 69.9 平方米或以下的私人樓宇單位，並調整為每平方米室內樓面面積租金

家庭人數	每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積）
1人	360
2人	351
整體平均數	336

B. 非住屋開支

- 根據 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 ^{註 1} (平方米，以室內樓面面積計)	住屋開支 (元)	非住屋開支 (元)	住戶開支總額 (元)	加 5% 備用金 (元)	建議入息限額 (元)	現行入息限額 (元)	增幅 (元) (%)	
1人	14.9	5,364	5,901	11,265	11,828	11,830	11,540	290	+2.5
2人	22.4	7,862	9,941	17,803	18,693	18,690	17,600	1,090	+6.2
3人	30.0	10,080	11,836	21,916	23,012	23,010	22,390	620	+2.8
4人	35.4	11,894	15,951	27,845	29,237	29,240	27,920	1,320	+4.7
5人	38.4	12,902	20,695	33,597	35,277	35,280	33,920	1,360	+4.0
6人	44.7	15,019	21,940	36,959	38,807	38,810	37,330	1,480	+4.0
7人	53.2	17,875	24,553	42,428	44,549	44,550	42,700	1,850	+4.3
8人	60.8	20,429	27,014	47,443	49,815	49,820	47,740	2,080	+4.4
9人	68.4	22,982	29,345	52,327	54,943	54,940	52,650	2,290	+4.3
10人或以上 平均數	76.0 -	25,536 -	31,559 -	57,095 -	59,950 -	59,950 -	57,450 -	2,500 -	+4.4 +4.2
符合建議公屋入息限額的私人樓宇非業主戶數目 ^{註 2}						住戶數目		增幅	
						建議入息限額	現行入息限額	(住戶數目) (%)	
1人						51 100	51 100		
2人或以上						110 500	104 700	5 800	+5.5%
總數						161 600	155 800	5 800	+3.7%
佔本港私人樓宇非業主戶總數的百分比 ^{註 2}						31.1%	30.0%		

註： 註 1 計算參考單位面積時，已剔除所有轉作公屋的居屋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，是過去三個年度編配予這些家庭的公屋單位的平均面積。就七人或以上家庭而言，由於這些家庭的編配數目較少，按照不同家庭人數實際編配的公屋單位而計算的參考單位面積會出現很大波動，因此自 2016/17 年度起，七人或以上家庭的參考單位面積是以人均面積（根據過去三年編配予所有這類家庭的公屋單位來計算），並乘以相關的家庭人數所得。

註 2 凡家庭入息相等於或低於該公屋入息限額者，一律視為符合資格申請公屋。根據統計處 2018 年第四季的综合住戶統計調查結果，私人樓宇非業主戶（包括居所由僱主／親屬／朋友提供的住戶）的總數估計約為 519 100 戶。

2019/20 年度的建議公屋入息和資產限額
(與 2018/19 年度相比)

家庭人數	2018/19 年度 現行公屋入息限額*	2019/20 年度 建議公屋入息限額*	2018/19 年度 現行公屋資產限額^	2019/20 年度 建議公屋資產限額^
1 人	11,540 元 (12,147 元)	11,830 元 (12,453 元)	249,000 元	257,000 元
2 人	17,600 元 (18,526 元)	18,690 元 (19,674 元)	338,000 元	348,000 元
3 人	22,390 元 (23,568 元)	23,010 元 (24,221 元)	440,000 元	454,000 元
4 人	27,920 元 (29,389 元)	29,240 元 (30,779 元)	514,000 元	530,000 元
5 人	33,920 元 (35,705 元)	35,280 元 (37,137 元)	571,000 元	589,000 元
6 人	37,330 元 (39,295 元)	38,810 元 (40,853 元)	618,000 元	637,000 元
7 人	42,700 元 (44,947 元)	44,550 元 (46,895 元)	660,000 元	680,000 元
8 人	47,740 元 (50,253 元)	49,820 元 (52,442 元)	692,000 元	713,000 元
9 人	52,650 元 (55,421 元)	54,940 元 (57,832 元)	764,000 元	788,000 元
10 人或以上	57,450 元 (60,474 元)	59,950 元 (63,105 元)	823,000 元	849,000 元

* 括號內的數字是計入住戶以其入息 5%作為法定強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。