

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)634/18-19(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2019 年 3 月 4 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<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>，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. 2018-2019年度的公屋入息和資產限額較2017-2018年度的公屋入息和資產限額，分別平均上升2.6%和1.6%。<sup>3</sup> 2018-2019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。委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

---

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 香港房屋委員會的[新聞公報](#)

## 公共租住房屋申請人數目增加及輪候時間延長

8. 部分委員關注到，鑒於調高入息和資產限額的建議會令合資格的公屋申請人數目增加，在公屋供應不足的情況下，公屋平均輪候時間會進一步延長。他們建議政府當局應為已輪候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。

## 以法定最低工資作為釐定入息限額的考慮因素

10. 在討論2018-2019年度擬議公屋入息和資產限額時，委員關注到，若2人家庭中的兩名成員均在職，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、每月工作26天所得的每月收入將不少於17,940元，超出擬議入息限額(即17,600元)，導致他們不合資格申請公屋。部分委員認為，調整入息限額的機制應顧及那些有在職成員賺取法定最低工資的家庭對公屋的需求，並詢問房委會會否考慮就有關的入息限額提供更大的緩衝，以應對因日後實施新的法定最低工資而可能出現的轉變。

11. 政府當局表示，法定最低工資只訂明個人每小時賺取的最低工資，但個別家庭的實際收入，取決於家庭內的在職成員人數、每名在職成員的工作時數及日數等多項因素，難以一概而論。另一方面，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開支和非住屋開支，而其每年的調整已顧及過往一年的工資變動和通脹等因素，故無須將公屋入息限額與按法定最低工資估計的住戶收入作出比較。

## 就調整入息和資產限額的機制進行檢討

12. 委員對現時在計算入息和資產限額時所考慮的因素是否仍然合適表示關注。部分委員詢問房委會是否長久未有就調整有關限額的機制進行檢討。

13. 政府當局表示，現時每年按最新的情況更新公屋入息和資產限額的機制，行之有效。在小組委員會每年檢討公屋入息和資產限額時，除了考慮住戶開支及其他最新的相關數據外，亦會考慮社會各界人士的意見，並會因應實際情況適當地作出調整。事實上，小組委員會曾於 2013 年修訂調整入息限額的機制，藉此應對因實施法定最低工資而可能帶來的轉變。

#### 對公共租住房屋申請數目的影響

14. 委員認為按照現行機制計算所得的公屋入息限額偏低。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意藉工作改善他們的財政狀況，而年輕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。部分委員質疑政府當局/房委會是否因公屋單位供應不足而刻意壓低入息限額，藉以減少合資格申請公屋的家庭數目。

15. 政府當局表示，現時每年根據客觀數據檢討公屋入息和資產限額，是房委會確立已久的機制。公屋供應不足並非釐定擬議限額的一項因素，該機制亦不受符合公屋申請資格的住戶數目影響。事實上，政府當局/房委會無法估計調整入息和資產限額對公屋申請數目的實際影響。

#### 計算公共租住房屋申請人的入息

16. 鑒於有公屋申請人的家庭入息在計入在職家庭津貼("職津")後便超出有關的入息限額，以致不合資格申請公屋，委員詢問政府當局/房委會會否考慮不把職津計入公屋申請人的家庭入息，以免低收入家庭因申請職津而喪失公屋申請資格。

17. 政府當局表示，公屋申請人及所有家庭成員須填報的收入包括受僱薪金、自僱收入、租金收入和其他收入。其他收入指任何非受僱/非自僱收入，例如退休金、從存款和各項投資所得的利息/紅利/股息，以及綜合社會保障援助("綜援")金額等。自政府於2016年推出低收入在職家庭津貼計劃(其後改稱為職津計劃)以來，房委會一直把職津視作公屋申請人及其家庭成員的其他收入，以計算他們的家庭總收入。此計算方法主要考慮到職津與綜援金額及其他收入性質相若，均為家庭入息的一部

分，故此房委會在評估公屋申請人的入息水平時，將職津計算在內。

#### 釐定公共租住房屋申請人資格的準則

18. 在討論 2016-2017 年度擬議公屋入息和資產限額時，委員認為由於私人樓宇單位租金高昂，以公屋申請人的入息和資產對他們進行篩選，未必能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。

#### **最新發展**

19. 政府當局將在 2019 年 3 月 4 日的會議上，向事務委員會簡報 2019-2020 年度公屋入息和資產限額的檢討工作。

#### **相關文件**

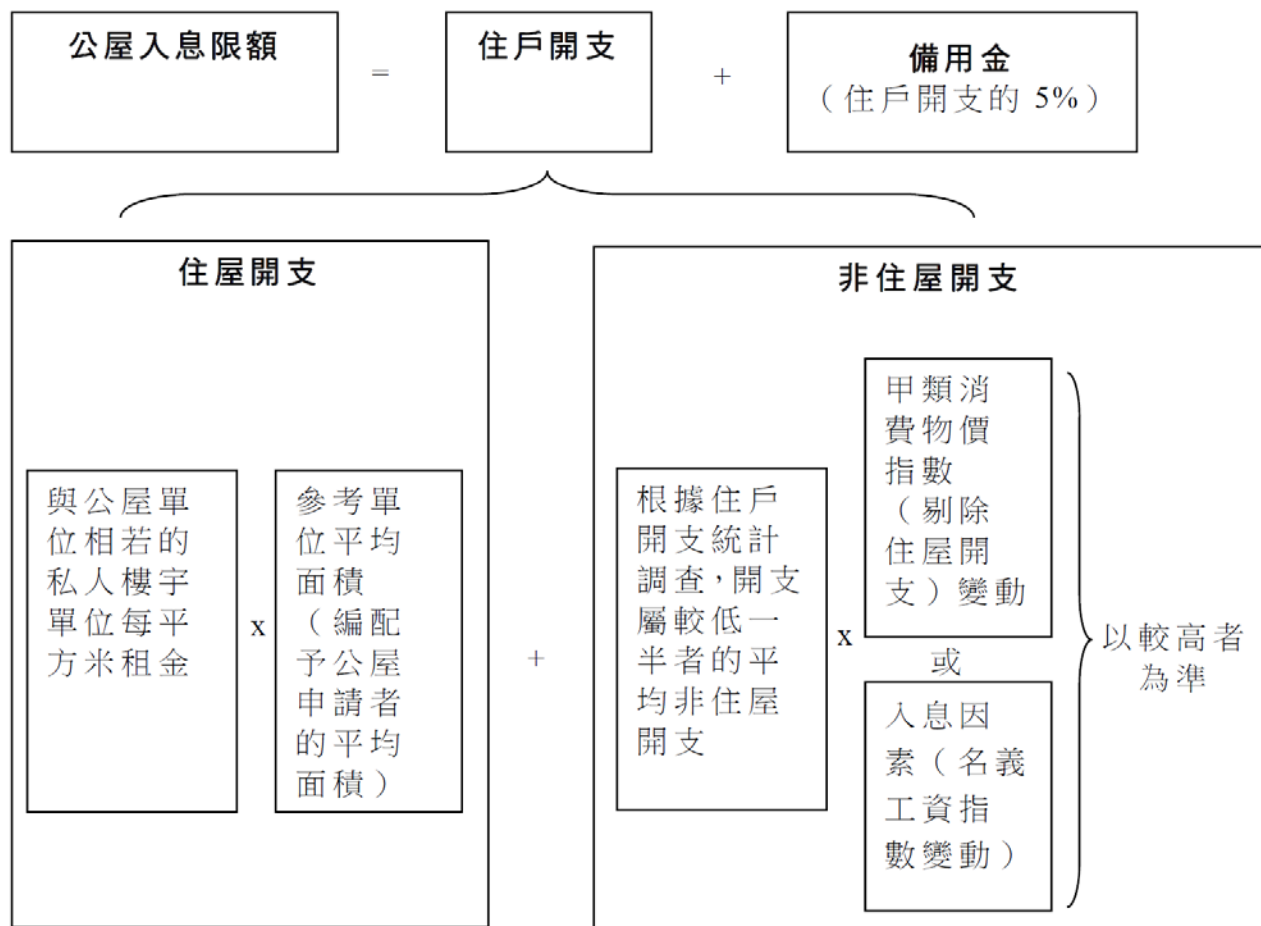
20. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2019 年 2 月 27 日

釐定公共租住房屋入息限額的機制



資料來源：[立法會 CB\(1\)627/17-18\(03\)號文件](#)

**2018-2019 年度公共租住房屋入息和資產限額**  
(2018 年 4 月 1 日起生效)

住戶人數	2018-2019 年度 公屋入息限額 <sup>註 1</sup>	2018-2019 年度 公屋資產限額 <sup>註 2</sup>
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 人及以上	57,450 元(60,474 元)	823,000 元

註<sup>1</sup> 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計劃供款後的實際入息限額。

註<sup>2</sup> 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 ( <a href="#">立法會 CB(1)619/12-13(04)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)1390/12-13 號文件</a> )
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 ( <a href="#">立法會 CB(1)984/13-14(04)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)1505/13-14 號文件</a> )
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 ( <a href="#">立法會 CB(1)575/14-15(05)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)786/14-15 號文件</a> )
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 ( <a href="#">立法會 CB(1)605/15-16(04)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)834/15-16 號文件</a> )
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 ( <a href="#">立法會 CB(1)617/16-17(03)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)900/16-17 號文件</a> )  政府當局的補充文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)709/16-17(01)號文件</a> )



房屋事務 委員會	2018年3月5日	政府當局就"2018/19 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提交的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)627/17-18(03)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)1214/17-18 號文件</a> )  政府當局的補充文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)731/17-18(01)號文件</a> )
-------------	-----------	---