

2021年3月1日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

2021/22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 2021/22 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）。總括而言，2021/22 年度的建議公屋入息限額較 2020/21 年度平均上升 0.3%，而所有住戶人數的建議公屋資產限額將凍結在現行水平。

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 2021 年 3 月 15 日會議上討論上述資助房屋小組委員會議事備忘錄時考慮。

運輸及房屋局
2021 年 2 月

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2021/22 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 2021/22 年度公共租住房屋(公屋)入息和資產限額。

建議

2. 現建議委員採納建議的 2021/22 年度公屋入息和資產限額(下文第 11、15 段和**附件 B** 所載)。

背景

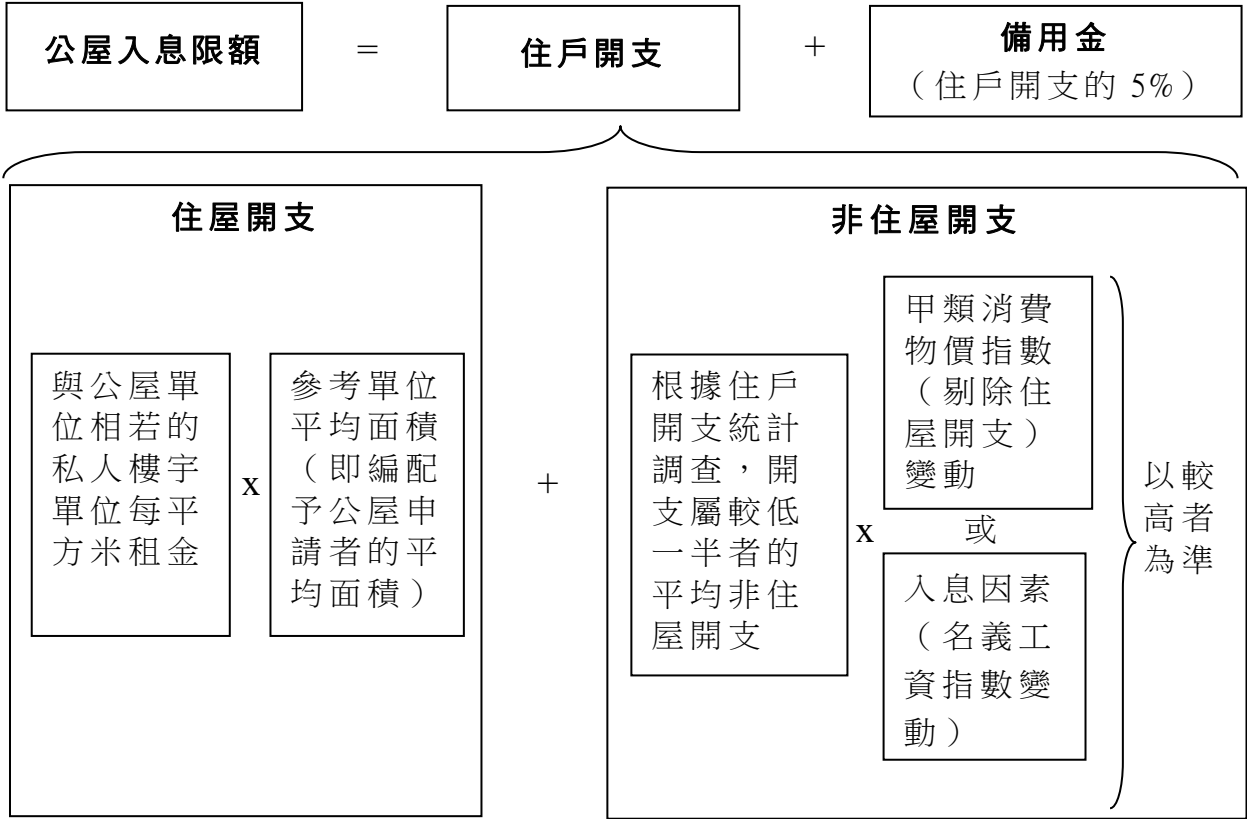
3. 香港房屋委員會(房委會)的目標是為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋。用以釐訂公屋申請者資格的因素包括公屋入息限額，相當於支付租住與公屋相若的私人樓宇租金和應付其他非住屋開支所需的住戶入息。凡入息和資產均低於所定限額的住戶，視為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭，因而合資格租住公屋^{註1}。限額每年調整，以切合當前的社會經濟狀況。

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)。

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單位相若的私人樓宇單位的開支，這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。非住屋開支則是參照政府統計處（統計處）最新一期的住戶開支統計調查結果，並按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動或作為入息因素的名義工資指數變動進行調整，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的總和，再加上 5% 的備用金^{註2}。下圖扼要闡釋該機制：



住屋開支

5. 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。實際數字是根據參考單位面積，即過去三年編配予公屋申請者的單位的平均面積（以室內樓面面積計算），乘以根據統

註2 根據既定做法，公屋入息限額四捨五入至最接近的十位數。

計處恆常進行的租金統計調查^{註3}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。至於三人或以上的住戶，則採用整體平均每平方米租金^{註4}。

6. 去年及今次檢討中有關上述參數及住屋開支的詳情載列於下表 1：

表 1

參數	2020/21 年度 的檢討	2021/22 年度 的檢討
	<u>2016/17 至 2018/19 年度</u>	<u>2017/18 至 2019/20 年度</u>
(a) 參考單位面積		
- 1 人	14.9 平方米	15.0 平方米
- 2 人	22.3 平方米	22.4 平方米
- 3 人	30.2 平方米	30.1 平方米
- 4 人	35.6 平方米	35.5 平方米
- 5 人	37.6 平方米	38.2 平方米
- 6 人	44.4 平方米	44.2 平方米
- 7 人	52.5 平方米	51.8 平方米
- 8 人	60.0 平方米	59.2 平方米
- 9 人	67.5 平方米	66.6 平方米
- 10 人或以上	75.0 平方米	74.0 平方米

註3 租金資料是透過統計處在 2020 年第四季進行的租金統計調查向居於實用面積為 69.9 平方米或以下的私人樓宇單位的住戶搜集所得，並調整為室內樓面面積計算。租金統計調查是統計處進行的綜合住戶統計調查中的一項專題統計調查。

註4 在 2002/03 年度的檢討之前，在評估住屋開支時，不論家庭人數多寡，一律是以同一個每平方米租金計算。當時的租住房屋小組委員會在 2002 年 2 月 28 日會議上檢討公屋入息和資產限額的釐定機制時，考慮到實際上小家庭（尤其是單身人士）比成員人數較多的家庭負擔較高的每平方米租金。故此，當時通過採用相應家庭人數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。

參數	2020/21 年度	2021/22 年度	
	的檢討	的檢討	
	<u>2019 年第四季</u>	<u>2020 年第四季</u>	
(b) 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	407 元	409 元	
- 2 人	367 元	366 元	
- 整體	363 元	359 元	
住屋開支			變幅百分率
- 1 人	6,064 元	6,135 元	+1.2%
- 2 人	8,184 元	8,198 元	+0.2%
- 3 人	10,963 元	10,806 元	-1.4%
- 4 人	12,923 元	12,745 元	-1.4%
- 5 人	13,649 元	13,714 元	+0.5%
- 6 人	16,117 元	15,868 元	-1.5%
- 7 人	19,058 元	18,596 元	-2.4%
- 8 人	21,780 元	21,253 元	-2.4%
- 9 人	24,503 元	23,909 元	-2.4%
- 10 人或以上	27,225 元	26,566 元	-2.4%

非住屋開支

7. 根據既定機制，我們採用了最近一期住戶開支統計調查^{註5}所得的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。我們繼而按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動，或按統計處進行的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6}進行調整，以較高者為準。

註5 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6 資助房屋小組委員會（小組委員會）在 2013 年 2 月 7 日會議上通過修訂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。

8. 2020年第四季的甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅為-1.1%。2020年第三季^{註7}的名義工資指數的按年變幅為+1.0%。由於名義工資指數的按年變幅（+1.0%）較甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（-1.1%）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。上述參數及非住屋開支的詳情載列於下表2：

表 2

參數	2020/21 年度	2021/22 年度
	的檢討	的檢討
	<u>2019 年第三季</u>	<u>2020 年第三季</u>
(a) 名義工資指數相比去年同季的變動	+3.4%	+1.0%
	<u>2019 年第四季</u>	<u>2020 年第四季</u>
(b) 甲類消費物價指數（剔除住屋開支）相比去年同季的變動	+3.8%	-1.1%

非住屋開支		變幅百分率	
- 1 人	6,125 元	6,186 元	+1.0%
- 2 人	10,319 元	10,422 元	+1.0%
- 3 人	12,286 元	12,409 元	+1.0%
- 4 人	16,557 元	16,723 元	+1.0%
- 5 人	21,481 元	21,696 元	+1.0%
- 6 人	22,774 元	23,002 元	+1.0%
- 7 人	25,486 元	25,741 元	+1.0%
- 8 人	28,041 元	28,321 元	+1.0%
- 9 人	30,460 元	30,765 元	+1.0%
- 10 人或以上	32,758 元	33,086 元	+1.0%

註7 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。

住戶開支總額

9. 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 3：

表 3

住戶開支總額	2020/21 年度 的檢討	2021/22 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	12,189 元	12,321 元	+1.1%
- 2 人	18,503 元	18,620 元	+0.6%
- 3 人	23,249 元	23,215 元	-0.1%
- 4 人	29,480 元	29,468 元	-0.04%
- 5 人	35,130 元	35,410 元	+0.8%
- 6 人	38,891 元	38,870 元	-0.1%
- 7 人	44,544 元	44,337 元	-0.5%
- 8 人	49,821 元	49,574 元	-0.5%
- 9 人	54,963 元	54,674 元	-0.5%
- 10 人或以上	59,983 元	59,652 元	-0.6%

2021/22 年度的建議公屋入息限額

10. 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 2021/22 年度公屋入息限額載列於下表 4：

表 4^{註 8}

	2020/21 年度 現行公屋入息限額	根據既定機制計算的 2021/22 年度 公屋入息限額	變幅百分率
- 1 人	12,800 元 (13,474 元)	12,940 元 (13,621 元)	+1.1%
- 2 人	19,430 元 (20,453 元)	19,550 元 (20,579 元)	+0.6%
- 3 人	24,410 元 (25,695 元)	24,380 元 (25,663 元)	-0.1%
- 4 人	30,950 元 (32,579 元)	30,940 元 (32,568 元)	-0.03%
- 5 人	36,890 元 (38,832 元)	37,180 元 (39,137 元)	+0.8%
- 6 人	40,840 元 (42,989 元)	40,810 元 (42,958 元)	-0.1%
- 7 人	46,770 元 (49,232 元)	46,550 元 (49,000 元)	-0.5%
- 8 人	52,310 元 (55,063 元)	52,050 元 (54,789 元)	-0.5%
- 9 人	57,710 元 (60,747 元)	57,410 元 (60,432 元)	-0.5%
- 10 人或以上	62,980 元 (66,295 元)	62,640 元 (65,937 元)	-0.5%
			(整體： +0.03%)

註 8 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。

11. 如上表 4 所示，若根據既定公式計算，一人、二人及五人家庭的公屋入息限額將會有所增加，三人、四人、六人至十人或以上的家庭的公屋入息限額則將會減少。另一方面，因應前所未有的 2019 冠狀病毒病疫情以及由此帶來的經濟衝擊，在計算 2021/22 年度公屋入息限額時或需作出特別考慮，尤其是作為公屋目標群組的低收入家庭的生計受到嚴重影響。鑑於這特殊的情況，我們認為有理由作出例外處理。參考以往做法^{註 9}，我們建議將三人、四人、六人至十人或以上的家庭的入息限額凍結在現行水平，並根據既定機制調整一人、二人及五人家庭的入息限額。

12. 若採用 2021/22 年度建議的公屋入息限額，整體水平將會較 2020/21 年度平均增加 0.3%。2021/22 年度的建議公屋入息限額計算詳情撮錄於**附件 A**。不同家庭人數的建議公屋入息限額與 2020/21 年度限額的比較則載列於**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 10}。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。

註 9 小組委員會過去曾數次凍結部分家庭人數的公屋入息限額：

- (i) 在檢討 2012/13 年度的公屋入息限額時，按照既定機制計算的一人及二人家庭的入息限額（即分別為 8,230 元和 12,790 元）均低於 2011/12 年度的人息限額（即分別為 8,740 元和 13,410 元）。考慮到各種因素（例如當時的經濟狀況），小組委員會同意凍結 2011/12 年度的一人及二人家庭的公屋入息限額，而非向下調整；
- (ii) 在檢討 2017/18 年度的公屋入息限額時，按照既定機制計算的三人家庭的人息限額（21,340 元）低於 2016/17 年度的人息限額（22,390 元）。小組委員會經考慮後，同意凍結三人家庭的人息限額在 2016/17 年度的水平（即 22,390 元）；以及
- (iii) 在檢討 2018/19 年度的公屋入息限額時，按照既定機制計算的三人家庭的人息限額（22,020 元）低於 2017/18 年度的人息限額（22,390 元）。小組委員會在參考 2017/18 年度的處理方法、過往檢討公屋入息限額的經驗及入息限額調整的整體情況後，通過凍結三人家庭的人息限額在 2017/18 年度的水平（即 22,390 元）。

註 10 根據既定做法，公屋資產限額四捨五入至最接近的千位數。

2021/22 年度的建議公屋資產限額

14. 按既定機制，現行公屋資產限額應根據甲類消費物價指數在過去一年的變動下調 0.3%。下表 5 總結相關參數及根據既定機制計算的 2021/22 年度公屋資產限額：

表 5

參數	2020/21 年度檢討	2021/22 年度檢討
	<u>2019 年第四季</u>	<u>2020 年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同季的變動	+3.4%	-0.3%
	2020/21 年度的 現行公屋資產限額	根據既定機制計算的 2021/22 年度公屋資產限額
- 1 人	266,000 元	265,000 元
- 2 人	360,000 元	359,000 元
- 3 人	469,000 元	468,000 元
- 4 人	548,000 元	546,000 元
- 5 人	609,000 元	607,000 元
- 6 人	659,000 元	657,000 元
- 7 人	703,000 元	701,000 元
- 8 人	737,000 元	735,000 元
- 9 人	815,000 元	813,000 元
- 10 人或以上	878,000 元	875,000 元
		(整體：-0.3%)

15. 根據上述第 11 段所指出的考慮及就三人、四人、六人至十人或以上的家庭的公屋入息限額所建議的特殊處理，我們建議將所有住戶人數的公屋資產限額凍結在現行水平。不同家庭人數的建議公屋資產限額與 2020/21 年度限額的比較載列於 **附件 B**。

影響

16. 建議的一人、二人及五人家庭的入息限額較現行的限額為高，因而應涵蓋更多住戶。然而，我們無法估計在新的限額下會有多少額外住戶申請公屋。單就入息而言，按 2020 年第四季統計處綜合住戶統計調查結果，約有 164 400 個私人樓宇非業主戶（佔私人樓宇非業主戶總數

的 33.2%) 會符合新的入息資格^{註 11}。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及居港年期等。

「富戶政策」下的入息和資產限額

17. 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 12}；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 13}。「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。

18. 若建議的 2021/22 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

19. 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 2021/22 年度公屋入息和資產限額是根據行之有效的既定機制和慎重考慮的結果，並已考慮了當下的經濟狀況而建議將三人、四人、六人至十人或以上家庭的公屋入息限額及所有住戶人數的公屋資產限額凍結，因此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。

註 11 與現有的入息限額相比，額外約有 700 個私人樓宇非業主戶會符合 2021/22 年度的入息限額。

註 12 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 13 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。

討論

20. 在 2021 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，政府旨在於小組委員會會議前，在 2021 年 3 月 1 日舉行的立法會房屋事務委員會（房屋事務委員會）會議上向其概述檢討結果。我們會於 2021 年 3 月 15 日的會議之前，向委員提交房屋事務委員會的意見概覽，以供考慮。

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：2021 年 2 月 22 日

2021/22 年度的建議公屋入息限額 - 詳細計算摘要

家庭人數	參考單位面積 ^{註 1}	住屋開支	非住屋開支	住戶開支總額	加 5% 備用金 並四捨五入 至最接近的 十位數	現行人息限額	建議入息限額	增幅	
	(平方米, 以室內樓面面積計)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(%)
1 人	15.0	6,135	6,186	12,321	12,940	12,800	12,940	+140	+1.1
2 人	22.4	8,198	10,422	18,620	19,550	19,430	19,550	+120	+0.6
3 人	30.1	10,806	12,409	23,215	24,380	24,410	24,410 ^{註 2}	0	0.0
4 人	35.5	12,745	16,723	29,468	30,940	30,950	30,950 ^{註 2}	0	0.0
5 人	38.2	13,714	21,696	35,410	37,180	36,890	37,180	+290	+0.8
6 人	44.2	15,868	23,002	38,870	40,810	40,840	40,840 ^{註 2}	0	0.0
7 人	51.8	18,596	25,741	44,337	46,550	46,770	46,770 ^{註 2}	0	0.0
8 人	59.2	21,253	28,321	49,574	52,050	52,310	52,310 ^{註 2}	0	0.0
9 人	66.6	23,909	30,765	54,674	57,410	57,710	57,710 ^{註 2}	0	0.0
10 人或 以上	74.0	26,566	33,086	59,652	62,640	62,980	62,980 ^{註 2}	0	0.0
平均數	-	-	-	-	-	-	-	-	+0.3

註 1 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 我們建議凍結三人、四人、六人至十人或以上家庭的入息限額。詳情見文件第 11 段。

2021/22 年度的建議公屋入息和資產限額
(與 2020/21 年度相比)

家庭人數	2020/21 年度 現行公屋入息限額*	2021/22 年度 建議公屋入息限額*	2020/21 年度 現行公屋資產限額 [^]	2021/22 年度 建議公屋資產限額 [^]
1 人	12,800 元 (13,474 元)	12,940 元 (13,621 元)	266,000 元	266,000 元
2 人	19,430 元 (20,453 元)	19,550 元 (20,579 元)	360,000 元	360,000 元
3 人	24,410 元 (25,695 元)	24,410 元 (25,695 元)	469,000 元	469,000 元
4 人	30,950 元 (32,579 元)	30,950 元 (32,579 元)	548,000 元	548,000 元
5 人	36,890 元 (38,832 元)	37,180 元 (39,137 元)	609,000 元	609,000 元
6 人	40,840 元 (42,989 元)	40,840 元 (42,989 元)	659,000 元	659,000 元
7 人	46,770 元 (49,232 元)	46,770 元 (49,232 元)	703,000 元	703,000 元
8 人	52,310 元 (55,063 元)	52,310 元 (55,063 元)	737,000 元	737,000 元
9 人	57,710 元 (60,747 元)	57,710 元 (60,747 元)	815,000 元	815,000 元
10 人或以上	62,980 元 (66,295 元)	62,980 元 (66,295 元)	878,000 元	878,000 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。