

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)610/20-21(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2021 年 3 月 1 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限額等釐定，有關限額代表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入息。入息和資產低於訂明限額的住戶，被視為不能負擔租住私人樓宇單位的低收入家庭，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，有關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>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. 2020-2021年度的公屋入息和資產限額較2019-2020年度的公屋入息和資產限額，分別平均上升5.4%和3.4%。2020-2021年度不同人數住戶的公屋入息和資產限額載於**附錄 II**。

---

<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(即2019/20年住戶開支統計調查)於2019年9月中進行([https://www.censtatd.gov.hk/surveys/index\\_tc.jsp](https://www.censtatd.gov.hk/surveys/index_tc.jsp))。

<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。

## 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。

### 檢討入息和資產限額的調整機制

8. 在討論 2020-2021 年度的建議公屋入息和資產限額時，委員促請政府當局/房委會檢討調整入息限額的機制。他們認為，有關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。委員觀察到，為了繼續符合申請公屋的資格，部分該等家庭可能被迫減少工作量和賺取較低收入，但這些家庭發覺，這樣做將難以在輪候公屋時負擔私營房屋的租金。

9. 政府當局解釋，法定最低工資只訂明個人每小時賺取的最低工資。個別家庭賺取的實際收入，取決於在職成員人數、每名在職成員的工作時數及日數等多項因素，因此不能一概而論。不論入息限額的水平為何，總會有些家庭的入息超出入息限額。政府當局/房委會需要把有限的公屋資源集中投放於協助最有迫切需要的住戶。在現行的檢討機制下，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。房委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。<sup>3</sup> 事實上，在法定最低工資實施後，房委會轄下小組委員會已改善檢討機制，引入名義工資指數的變動作為入息因素，以反映收入變動。

### 備用金佔住戶開支的比例

10. 鑒於不同人數住戶的入息限額是住屋開支和非住屋開支各自的總和，再加上佔住戶開支 5% 的備用金，委員認為房委會應提高住戶開支中作為備用金的百分比，以反映住戶實際上預留作"應急款項"的入息比例。部分委員建議，有關百分比應改為 10%。

---

<sup>3</sup> 立法會 [CB\(1\)709/16-17\(01\)](#) 號文件

11. 政府當局表示，房委會當時的租住房屋小組委員會及居者有其屋小組委員會曾在 2002 年檢討訂定公屋及居者有其屋計劃的入息和資產限額的機制。在該次檢討中，上述兩個小組委員會認為計算住戶開支的方法，未有顧及住戶把其收入的若干部分預留作儲蓄或"應急款項"的合理期望。鑒於本港並無對住戶的儲蓄比率作正式評估，上述兩個小組委員會遂將備用金訂為住戶開支的 5%。考慮到按既定方法計算的非住屋開支已包括一些非必要開支(例如煙酒、美容及旅遊等開支)，上述兩個小組委員會認為，把備用金訂為住戶開支的 5% 應屬足夠。<sup>4</sup>

### 公共租住房屋申請人數目增加

12. 在當前的經濟情況下，家庭內的在職成員失業或收入下跌，會令更多家庭符合申請公屋的資格，導致公屋申請人數目持續上升及公屋的輪候時間延長，委員詢問當局有何措施處理此問題。

13. 政府當局表示，房委會所收到新的公屋申請會排在輪候隊伍的最後，因此不會影響已在輪候公屋編配的申請人的輪候時間。為處理公屋申請人數目上升的問題，增加土地和公營房屋的供應才是根本之道。未來 5 年的公營房屋預計興建量約為 10 萬個單位，而預計在第二個 5 年(即 2026-2027 年度至 2030-2031 年度)將會有更多單位供應。<sup>5</sup> 為了在短期內紓緩現正輪候公屋的家庭及其他不適切住房的住戶所面對的困境，政府當局已採取各項措施，以支持推行過渡性房屋項目。<sup>6</sup> 此外，政府在 2020 年 1 月 14 日宣布會以試行方式，向非居於公營房屋、非領取綜合社會保障援助而輪候公屋超過 3 年的合資格一般申請住戶(即 2 人或以上家庭和長者一人申請者)，提供現金津貼，直至他們獲首次編配公屋為止。

14. 就委員詢問政府當局有否研究公屋申請人居於哪類房屋，以了解他們的住屋困難，並制訂合適的措施協助他們，政府當局表示，房委會定期進行公屋申請人統計調查，以了解公屋申請人的社會經濟特徵，例如他們的年齡、教育背景、居住

---

<sup>4</sup> 立法會 [CB\(1\)566/19-20\(01\)](#) 號文件

<sup>5</sup> 2020 年 11 月發表的 2020 年施政報告宣布，政府已覓得所需的 330 公頃土地興建 316 000 個公營房屋單位。

<sup>6</sup> 立法會 [CB\(1\)679/19-20](#) 號文件

環境等。在每年更新長遠房屋策略所訂並逐年延展的 10 年房屋供應目標時，政府當局會就推算長遠房屋需求考慮多項因素，包括不適切居所的住戶(涵蓋分間樓宇單位及工業大廈的住戶)的房屋需求。因此，長遠房屋策略所訂的房屋供應目標，已涵蓋居於不適切居所的公屋申請人的住屋需要。<sup>7</sup>

### 富戶政策的影響

15. 委員指出，收入超出訂明入息和資產限額的公屋住戶可能會申請刪除較年輕在職家庭成員的戶籍，以免在房委會的富戶政策下須騰出其單位。在遷出其父母的公屋單位後，這些年輕人或會申請公屋，導致公屋申請數目進一步上升，令公屋單位短缺的問題惡化。

16. 政府當局表示，鑒於公屋資源有限，房委會遂推出富戶政策，訂明哪些公屋現居租戶被視為有能力照顧其住屋需要的住戶，因而應向房委會交還其單位，以供重新編配予輪候冊上的申請人。為幫助在富戶政策下須遷離其公屋單位的租戶，以及喪失申請公屋資格的住戶應付其住屋需要，政府當局/房委會已制訂多項房屋計劃(例如綠表置居計劃、白表居屋第二市場計劃等)，以增加資助出售單位的供應。<sup>8</sup>

### 釐定申請人是否符合資格申請公共租住房屋的準則和機制

17. 委員認為，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私人樓宇單位的高昂租金。政府當局/房委會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。

18. 部分委員認為，在配額及計分制下，房委會定期對非長者一人申請者進行資格查核工作背後的動機，是壓抑他們對公屋的需求。

---

<sup>7</sup> 立法會 [CB\(1\)1318/18-19](#) 號文件

<sup>8</sup> 立法會 [CB\(1\)679/19-20](#) 號文件

19. 政府當局否認上述指控，並解釋進行有關工作的目的是檢視申請人在輪候公屋編配期間，是否因家庭狀況及入息和資產的變動而影響其申請資格，從而有助房委會掌握非長者一人申請者的實際情況，以及評估他們對公屋的實際需求。根據既定機制，申請人若對其申請被取消有任何異議，可於房屋署就取消申請所發出通知信日期起計的兩個月內，提出覆檢要求。因未能符合入息及/或資產限額而被取消申請的申請人，日後如因其家庭狀況有所改變，又或其入息及/或資產淨值有所調整而再次符合申請公屋資格，可在其申請首次被取消當日起計的 6 個月至兩年內，提出恢復其原來申請的要求。<sup>9</sup>

## 最新發展

20. 政府當局將於 2021 年 3 月 1 日的會議上，向事務委員會簡報 2021-2022 年度公屋入息和資產限額的檢討工作。

## 相關文件

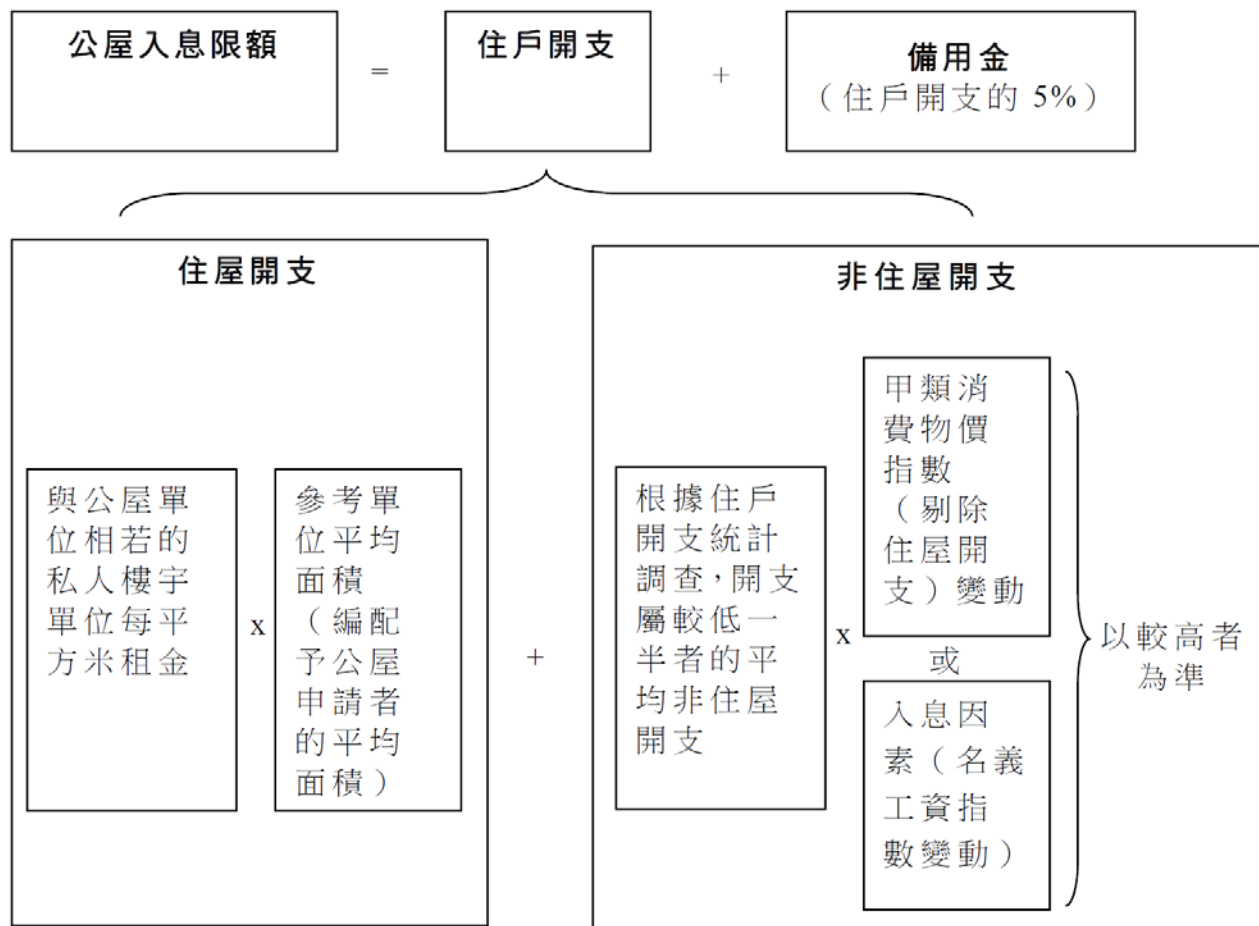
21. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2021 年 2 月 25 日

---

<sup>9</sup> 立法會 [CB\(1\)766/18-19\(01\)](#)號文件

釐定公共租住房屋入息限額的機制



資料來源：[立法會 CB\(1\)418/19-20\(03\)號文件](#)

**2020-2021 年度公共租住房屋入息和資產限額  
(2020 年 4 月 1 日起生效)**

住戶人數	2020-2021 年度 公屋入息限額 <sup>註 1</sup>	2020-2021 年度 公屋資產限額 <sup>註 2</sup>
1 人	12,800 元(13,474 元)	266,000 元
2 人	19,430 元(20,453 元)	360,000 元
3 人	24,410 元(25,695 元)	469,000 元
4 人	30,950 元(32,579 元)	548,000 元
5 人	36,890 元(38,832 元)	609,000 元
6 人	40,840 元(42,989 元)	659,000 元
7 人	46,770 元(49,232 元)	703,000 元
8 人	52,310 元(55,063 元)	737,000 元
9 人	57,710 元(60,747 元)	815,000 元
10 人及以上	62,980 元(66,295 元)	878,000 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：香港房屋委員會於 2020 年 3 月 10 日發出的[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> )

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2018年3月5日	<p>政府當局就"2018/19 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 (<a href="#">立法會 CB(1)627/17-18(03)號文件</a>)</p> <p>會議紀要 (<a href="#">立法會 CB(1)1214/17-18 號文件</a>)</p> <p>政府當局的補充文件 (<a href="#">立法會 CB(1)731/17-18(01)號文件</a>)</p>
房屋事務委員會	2019年3月4日	<p>政府當局就"2019/20 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)634/18-19(03)號文件</a>)</p> <p>會議紀要 (<a href="#">立法會 CB(1)1318/18-19 號文件</a>)</p> <p>政府當局的補充文件 (<a href="#">立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件</a>)</p>
房屋事務委員會	2020年3月9日	<p>政府當局就"2020/21 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)418/19-20(03)號文件</a>)</p> <p>會議紀要 (<a href="#">立法會 CB(1)679/19-20 號文件</a>)</p> <p>政府當局的補充文件 (<a href="#">立法會 CB(1)566/19-20(01)號文件</a>及 <a href="#">立法會 CB(1)503/19-20(01)號文件</a>)</p>