

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. (2) in HD4-2/PS1/1-55/1/4 (2020/21)V

電話 Tel No. 2761 5086

來函檔號 Your Ref.

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：

2021/22 年度公共租住房屋（公屋）入息及資產限額

在 2021 年 3 月 1 日舉行的立法會房屋事務委員會（事務委員會）會議上，議員討論了 2021/22 年度公屋入息及資產限額的檢討結果。房屋署已將議員的意見以及署方建議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，詳情載於附件一。

小組委員會備悉事務委員會的意見及署方建議的回應，並在 2021 年 3 月 15 日舉行的會議上通過 2021/22 年度的公屋入息及資產限額。有關限額（載於附件二）會於 2021 年 4 月 1 日生效。

運輸及房屋局局長

（陳婉嫻



代行)

2021 年 3 月 19 日

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 -
立法會房屋事務委員會委員在 2021 年 3 月 1 日會議上
發表的意見及署方建議的回應

目的

本文件旨在報告立法會房屋事務委員會（房屋事務委員會）委員對 2021/22 年度公共租住房屋（公屋）入息和資產限額檢討結果的意見及署方建議的回應。

背景

2. 香港房屋委員會（房委會）資助房屋小組委員會每年三月審議公屋入息和資產限額。2021/22 年度公屋入息和資產限額檢討的結果已載列於 SHC 9/2021 號文件。按一貫做法，我們於 2021 年 3 月 1 日向房屋事務委員會簡報檢討結果；現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建議的回應

3. 房屋事務委員會委員在會上普遍認同 SHC 9/2021 號文件的建議，即將三人、四人、六人至十人或以上家庭的入息限額凍結在現行水平，並根據既定機制上調一人、二人及五人家庭的入息限額；以及將所有住戶人數的公屋資產限額凍結在現行水平。議員在會上所表達的其他意見及署方建議的回應，詳見**附件**。

提交參考

4. 本文件提交委員作審議 SHC 9/2021 號文件的參考。

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： 2021年3月10日

立法會房屋事務委員會委員在 2021 年 3 月 1 日會議上
發表的意見及署方建議的回應

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見	署方建議的回應
<p>1. 有議員認為，按照現行檢討機制所計算，一個二人雙職家庭（尤其是賺取法定最低工資的家庭）的每月入息已可能超出建議的二人家庭公屋入息限額（未計入強制性公積金（強積金）供款為 19,550 元；計入強積金供款後為 20,579 元）。</p> <p>另有議員表示，由於現時公屋輪候時間長達數年，部分公屋申請者的家庭總收入在輪候時已出現變化（例如子女開始工作）。為免家庭總收入超出公屋入息限額，部分家庭成員會選擇放棄收入較高的工作。</p> <p>議員建議檢討公屋入息限額的調整機制，例如在機制中引入考慮法定最低工資，或增加「備用金」水平（目前佔住戶開支的 5%），以免有關家庭為了符合公屋入息限額而放棄或減少工作。</p>	<ul style="list-style-type: none">● 無論入息限額訂在哪個水平，均會有住戶因剛剛超過限額而未能符合資格。鑑於公屋資源有限，我們需要制訂一套客觀的準則，以釐定有資格申請公屋的低收入人士，集中資源照顧相對最有需要的家庭。就二人家庭而言，建議的入息限額（即 19,550 元），與全港二人家庭入息中位數（20,000 元，2020 年第四季數字）相若。● 房委會資助房屋小組委員會不時檢視公屋入息限額的調整機制，並在有需要時作出調整，例如因應法定最低工資的實施而在 2013 年決定引入名義工資指數變動作為參數（詳情見下文）。● <u>有關引入考慮法定最低工資的建議</u><ul style="list-style-type: none">➢ 法定最低工資只定下最低的時薪，而個別家庭的收入視乎家庭工作的人數、工作時數、工作日數等，不能一概而論。➢ 因應社會人士關注實施法定最低工資所帶來的影響，資助房屋小組委員會檢視了公屋入息限額的調整機制，並於 2013 年 2 月決定引入名義工資指數（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）變動作為入息因素，以適時反映工資方面的變動。故此，自 2013/14 年度起，在計算非住屋開支時，我們會參照政府統計處（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，或按名義工資指數的變動進行調整，以較高者為準。換句話說，現行調整公屋入息限額的公式

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見	署方建議的回應
	<p>已包含反映法定最低工資變動的元素。作為參考，由 2011 年實施法定最低工資至 2020 年，法定最低工資的累計升幅為 34%；名義工資指數的累計升幅為 39%；公屋入息限額的累計升幅則為 67%。</p> <ul style="list-style-type: none">● 有關增加「備用金」的建議<ul style="list-style-type: none">➢ 現行機制下的「備用金」，是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在 2002 年檢討公屋入息和資產限額調整機制時引入的。設定「備用金」主要是顧及到有關家庭需要預留部分收入，以作儲蓄或應付緊急需要。➢ 考慮到香港對儲蓄比率並無正式評估，而在現行機制下計算非住屋開支的部分時，已包括一些非必要開支（例如煙酒、美容及旅遊等），故此上述小組委員會認為，以住戶開支 5%作為「備用金」應已足夠。➢ 如在計算其入息限額時增加「備用金」，因符合資格的家庭數目會增加，因此需詳細考慮公平性及是否有助集中資源照顧相對最有需要的家庭。
2. 有議員表示較為年長的一人公屋申請者可能會獲發一筆過強積金或有較多積蓄，因而超出一人申請者的公屋資產限額（266,000 元），故建議豁免計算強積金為公屋申請者的資產。	<ul style="list-style-type: none">● 在 2005 年，資助房屋小組委員會考慮到大部分長者申請人都已退休或只有很低的收入，他們大多需要依靠積蓄應付日常生活開支，故同意把長者戶（即成員全為年滿 60 歲或以上的住戶）的資產限額定為非長者申請者資產限額的兩倍。根據今次檢討的結果，長者一人申請者的公屋資產限額為 532,000 元（266,000 元 x 2）。

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見	署方建議的回應
<p>亦有議員表示，鑑於現時公屋輪候時間長達數年，公屋申請者的保險計劃的現金價值或會有所增加並超出公屋資產限額，故建議豁免計算為申請者的資產；同時亦建議將政府推出的香港年金計劃的現金價值豁免計算為公屋申請者的資產。</p> <p>另有議員查詢《2021-22 年度財政預算案》中公布為失業人士提供的「百分百擔保個人特惠貸款」會否計算為公屋申請者的資產。</p>	<ul style="list-style-type: none">鑑於公屋資源有限，我們需要集中資源照顧相對最有需要的家庭；因此，難免需把可動用的資產計算為公屋申請者的資產。這些資產包括投資（例如股票、債券、基金的價值），以及有儲蓄成份或有現金價值的投資保險計劃（包括其現金價值、積存利息、積存紅利、年金等）。由於香港年金計劃／私營的年金計劃都是保險計劃的一種，因此亦會計算為資產。此外，已從強積金／公積金戶口提取或可隨時提取的款項會計算在公屋申請者的總資產淨值內。由認可財務機構提供的尚未清還按揭款項、透支及個人貸款，不會計算在資產內。按此，「百分百擔保個人特惠貸款」會豁免計算為公屋申請者的資產。
<p>3. 有議員查詢，今次檢討中計算非住屋開支時採用 2016 年 4 月公布的 2014/15 年度住戶開支統計調查的數據，會否未能反映最新的住戶開支情況。</p>	<ul style="list-style-type: none">在計算非住屋開支時，我們以統計處最近一期的住戶開支統計調查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）為基礎，每年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調整，以較高者為準，直至統計處下一期的住戶開支統計調查為止。統計處每五年進行一次住戶開支統計調查。2014/15 年度住戶開支統計調查結果是目前統計處掌握的最新住戶開支數據。因此，自 2013/14 年度的公屋人息和資產限額檢討起，我們按照上述機制來調整非住屋開支。即是說，經調整後的非住屋開支已反映最新的住戶開支情況。

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見	署方建議的回應
<p>4. 有議員建議檢視輪候中的公屋申請者的資格，並剔除不再符合申請資格的人士，以便署方更準確掌握實際的公屋需求。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 房委會的《公屋申請須知》列明，由填寫公屋申請表當日起計，直至透過申請獲配公屋並簽訂新租約該日為止，申請人及／或其家庭成員，如購置任何香港住宅樓宇，或家庭總收入及／或總資產淨值已超出當時入息及／或總資產淨值限額等，應即時通知房屋署取消其申請，否則房屋署發現後亦會取消其申請。• 資助房屋小組委員會於 2014 年 10 月 14 日的會議上，通過對配額及計分制作出修訂，當中包括通過對已經輪候五年而在未來兩年尚未到達接受詳細資格審查階段的配額及計分制申請者，進行定期資格查核。定期資格查核的目的是要檢視申請者在輪候期間是否因家庭狀況、入息和資產的變動而影響其公屋申請資格，從而有助我們掌握非長者一人申請者的實際狀況及評估他們的實際公屋需求。• 就正在輪候的一般申請者（即家庭及長者一人申請者），房委會亦會進行抽樣調查，以及在接獲懷疑公屋申請涉及隱瞞資料（包括入息、資產或家庭狀況等）的舉報後，對有合理懷疑的個案作詳細調查。在 2018 年至 2020 年，房委會主動抽查了約 1 800 宗公屋申請個案，及接獲約 370 宗關於公屋申請者隱瞞資料的舉報，當中成功檢控並定罪的個案共有約 120 宗，有關公屋申請亦已被取消。• 為確保珍貴的公屋資源用於協助有真正需要的人士，房委會不時檢討相關政策和措施，包括申請資格和審查機制。

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見	署方建議的回應
5. 有議員表示，部分公屋住戶中的成員（例如已成年的子女）已遷出公屋單位但未有在其公屋戶籍中刪除有關成員，令現有公屋資源未能得以善用，故查詢刪除公屋戶籍中成員的情況。	<ul style="list-style-type: none">• 為確保珍貴的公屋資源得以善用，房委會會繼續以多管齊下的方法，致力打擊濫用公屋，措施包括：（一）屋邨前線職員透過日常工作及定期的突擊家訪，以偵察濫用公屋個案。如發現有懷疑濫用公屋的情況，會轉交善用公屋資源分組跟進；（二）善用公屋資源分組就所有屋邨前線職員轉介和公眾舉報的懷疑濫用公屋個案，以及隨機抽查的個案作深入調查；以及（三）加強宣傳和教育活動，將善用公屋資源的訊息透過不同渠道傳遞給市民，並鼓勵他們舉報懷疑濫用公屋的個案。• 由 2018 年至 2020 年，獲批准刪除家庭成員戶籍的個案按年分別約有 41 500、41 100 及 34 900 宗。
6. 有議員表示，在修訂公屋入息限額後，申請公屋的人數會有所增加，故此關注政府如何縮短公屋輪候時間以及加快增加公屋供應。	<ul style="list-style-type: none">• 積極覓地增加公屋供應是縮減平均輪候時間的最根本方法。政府在《2020 年施政報告》及《長遠房屋策略 2020 年周年進度報告》公布，經過多年的努力，已覓得 330 公頃土地興建 316 000 個公營房屋單位，較上一個十年期（2020-21 至 2029-30 年度）的 272 000 個單位增加了 44 000 個單位，可以滿足未來十年（即 2021-22 至 2030-31 年）約 301 000 個公營房屋單位的需求。在這 316 000 個單位當中，約三分之一預計在十年期的頭五年落成，而餘下的三分之二則在後五年落成。因此，公屋平均輪候時間可望在十年期的後五年出現比較明顯的改善。• 為達致上述的預計公營房屋建屋量，政府各部門會全力推動覓地建屋的工作和加強內部協調，務求依時完成所需程序，如期將土地交付發展，並致力

立法會房屋事務委員會委員 對檢討結果的意見	署方建議的回應
	<p>在可行的情況下，與執行機構（包括房委會及香港房屋協會）加快發展流程及善用每個公營房屋用地的發展潛力。</p> <ul style="list-style-type: none">房委會亦採取多項措施，包括清拆石籬中轉房屋作公屋發展、研究重建旗下個別工廠大廈作公營房屋用途，以及透過採用全面規劃和因地制宜的設計，繼續致力提升土地發展潛力。
7. 有議員查詢政府在過渡性房屋方面的工作進度。	<ul style="list-style-type: none">運輸及房屋局（運房局）轄下的過渡性房屋專責小組（專責小組），由運房局副局長領導，正繼續盡力參與和促成由民間團體倡議在政府／私人閒置建築物或土地推行的過渡性房屋項目。專責小組已協助多個由民間團體推展的過渡性房屋項目。截至 2021 年 2 月專責小組已覓得可在 2022-2023 年度提供約 14 000 個過渡性房屋單位的土地，當中 1 174 個單位已完成，一系列涉及約 9 800 個單位的項目已經啟動，以及約 3 000 個正在動工興建或深入研議的單位。專責小組正全力推展工作，務求可以達致在三年內提供 15 000 個單位的目標。此外，關愛基金已撥款 9 500 萬元，支持由運輸及房屋局的先導計劃，透過非政府機構使用合適和入住率偏低的酒店和賓館房間作過渡性房屋之用。政府亦建議向過渡性房屋資助計劃額外注資 33 億元；如獲立法會批准撥款，政府對過渡性房屋計劃的總承擔金額將會增至 83 億元。

2021/22 年度的公屋入息和資產限額

家庭人數	2021/22 年度 公屋入息限額*		2021/22 年度 公屋資產限額 [^]
1 人	12,940 元	(13,621 元)	266,000 元
2 人	19,550 元	(20,579 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	37,180 元	(39,137 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 人或以上	62,980 元	(66,295 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。