

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

出售居者有其屋計劃單位 2018— 入息及資產限額

目的

本文件旨在請委員通過「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2018」及於 2018 年 3 月推出的白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）中白表申請者的建議入息及資產限額。

建議

2. 現建議委員通過以下「出售居屋單位 2018」及於 2018 年 3 月推出的「白居二」中白表申請者的入息及資產限額：

家庭成員人數	入息限額 ^{註 1}	資產限額
兩人及以上	57,000 元 (60,000 元)	196 萬元
一人	28,500 元 (30,000 元)	98 萬元

及把本文件銷密（下文第 14 段）。

註 1 在決定居屋申請人的申請資格時，按強制性公積金計劃（下稱「強積金」）所作的法定供款會從住戶收入中扣除。換言之，居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。

背景

3. 在 2012 年 9 月的會議上（見 **SHC 53/2012** 號文件），委員通過採用居屋的既定機制，釐訂在未來出售居屋單位時白表申請者的入息和資產限額。自此，我們在出售居屋單位，以及分別在 2013 及 2015 年推行兩輪「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」（下稱「臨時計劃」）時，採用這個既定機制釐訂入息及資產限額。

4. 新一批新建居屋單位預計於 2018/2019 及 2019/20 年度落成，並計劃於 2018 年 3 月預售。此外，在委員會 2017 年 11 月 30 日的會議上，委員通過將臨時計劃恆常化為「白居二」，並同意就每年的出售居屋單位及「白居二」項目採用同一套申請資格（包括入息及資產限額）。根據既定做法，我們須在考慮最新經濟情況後，釐定上述兩個項目中白表申請者的入息及資產限額。

理據

5. 根據既定機制（詳情載於**附件 A**），一般住戶購置一個合適面積的私人樓宇單位所需的開支總額（即住屋和非住屋開支），是評估入息和資產限額的基礎。入息和資產低於指定限額的住戶，會視為較難負擔購置私人樓宇單位，因而合資格申請香港房屋委員會（下稱「房委會」）出售的居屋單位。對住戶人數較多的家庭申請者而言，按既定機制計算所得的居屋入息及 / 或資產限額有機會低於適用於該家庭人數的公共租住房屋（下稱「公屋」）入息及 / 或資產限額。在此情況下，則會採用屬於較高的公屋入息及 / 或資產限額作為相關家庭人數的居屋入息及 / 或資產限額。

入息限額

6. 按照既定的計算方法，我們採用「住戶開支」作為基準計算入息限額，當中包括住屋開支和非住屋開支，另加 5% 備用金。計算住屋開支的主要參數為按揭供款額，該參數取決於當時的物業價格和按揭利率。至於非住屋開支，則根據政府統計處（下稱「統計處」）最近一期的住戶開支統計調查^{註2}結果，在參考私人樓宇四人家庭租戶開支屬中間三分一者的平均住戶開支後，按照相關消費物價指數在有關期間的變動，調整至現時價格水平。

7. 2017 年 10 月至 12 月的物業價格、按揭利率以及非住屋開支的最新數據列載如下：

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。

2017 年 10 月至 12 月

- | | |
|---|----------|
| (a) 擴展市區及新界區 ^{註3} 一個樓齡 10 年、實用面積 40 平方米的單位價格（下稱「參考單位」） | 560 萬元 |
| (b) 按揭利率 ^{註4}
（過去 12 個月的平均利率或當時的利率，以較高者為準） | 2.57% |
| (c) 非住屋開支
（指私人樓宇四人家庭租戶開支屬中間三分一者的平均住戶開支） | 24,900 元 |

8. 2015 年 2 月 28 日起，就價格為 450 萬元或以上但不超過 600 萬元的住宅物業，香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃下最高按揭成數為 80%。因此，我們採用了 80% 的按揭貸款與單位售價比例為假設，以計算「出售居屋單位 2018」的入息及資產限額。

9. 參考單位的售價為 560 萬元，在按揭保險計劃下的最高按揭貸款金額因此為 448 萬元（即 560 萬元的 80%）；由此計算所得的每月按揭供款額是 23,893 元。連同差餉、地租及管理費（1,920 元）、非住屋開支（24,900 元）及薪俸稅（3,408 元），住戶開支總額為 54,121 元。加上住戶開支總額 5% 的備用金，得出「出售居屋單位 2018」**家庭申請者的建議每月入息限額為 57,000 元**。詳細計算方法載列於**附件 B**。以上計算的入息限額高於所有不同家庭人數的公屋入息限額。

資產限額

10. 按照既定的計算方法，資產限額是以購買參考單位所需的首期，以及相關交易費和裝修費的開支金額為計算基準。以按揭貸款金額為 448 萬元（第 9 段）作假設，計算得出的首期開支為 112 萬元。加上相關交易費及裝修費，得出「出售居屋單位 2018」**家庭申請者的建議資產限額為 196 萬元**。詳細計算方法載列於**附件 B**。以上計算的資產限額高於所有不同家庭人數的公屋資產限額。

註3 所涵蓋的地區為沙田、荃灣、葵青、將軍澳、大埔、北區（粉嶺和上水）、屯門、元朗和離島。

註4 指現時參與香港金融管理局住宅按揭每月統計調查的認可機構（涵蓋本港超過 95% 的住宅按揭貸款業務）就新造按揭所收取的按揭利率。所採用的按揭利率，會以當時的按揭利率或過去 12 個月的平均按揭利率的較高者為準。在是次檢討中，當時（即 2017 年 12 月）的按揭利率為 2.25%，過去 12 個月（即 2017 年 1 月至 12 月）的平均按揭利率為 2.57%。

一人申請者的入息及資產限額

11. 根據既定安排，一人申請者的入息及資產限額訂為家庭申請者的一半^{註5}。換言之，「出售居屋單位 2018」**一人申請者的建議入息限額為每月 28,500 元，而資產限額為 98 萬元**。建議的入息及資產限額均高於公屋一人申請者的入息及資產限額。

財政及人手影響

12. 建議的入息及資產限額，應不會對財政及人手造成重大影響。

公眾反應及公布事宜

13. 我們的建議大致上應獲市民接受，尤其是在計算入息及資產限額時，我們已考慮最新的物業市場和經濟情況，並根據居屋的既定方法計算出來。我們會於會議結束後發出新聞稿，公布通過的入息及資產限額。

文件銷密

14. 我們建議會後把本文件銷密。文件銷密後可供公眾於房委會網頁、房屋署圖書館及透過房屋署公開資料主任查閱。

討論

15. 請委員於 2018 年 2 月 14 日舉行的資助房屋小組委員會會議上，考慮應否通過上文第 2 段的建議。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HDCR4-4/SP/10-25/1
(策略處)
發出日期：2018 年 2 月 9 日

註5 這安排由 1999 年 11 月開始已被採納。委員在 2014 年 11 月的會議上曾討論訂定一人申請者入息及資產限額的替代方法，認為沿用現時行之有效的既定方法是較穩妥的做法。

資助房屋小組委員會通過釐訂 居屋入息及資產限額的方法

居屋入息限額

- 居屋入息限額以「住戶開支」作為計算基準，從而釐訂購買一個合適面積的私人樓宇單位所需的住戶入息金額。入息低於限額的住戶，會被視為符合資格申請居屋。
- 「住戶開支」包括住屋開支和非住屋開支：
 - (a) **住屋開支**：指擁有位於擴展市區或新界區內一個樓齡 10 年、實用面積 40 平方米的私人樓宇單位（參考單位）所需的每月開支，包括按揭供款、地租、差餉和管理費。按揭供款額則以參考單位當時的評定市值為計算基準，並假設按揭貸款與單位售價比例為 80%^{註 1}，還款期 20 年，而按揭利率為過去 12 個月的平均按揭利率或當時的按揭利率（以較高者為準）。
 - (b) **非住屋開支**：指私人樓宇四人家庭租戶開支屬中間三分一者的平均住戶開支。有關資料來自統計處最近一期的住戶開支統計調查^{註 2}所得數據，並按照甲類消費物價指數非住屋項目的變動，調整至現時價格水平。
- 居屋家庭申請者的入息限額為上述兩大開支的總和，另加 5% 備用金。

居屋資產限額

- 居屋資產限額相等於購買參考單位所須支付的首期，以及相關交易費和裝修費的開支額。

一人申請者和大家庭的限額

- 居屋一人申請者的入息及資產限額，為家庭申請者的一半。
- 對住戶人數較多的家庭申請者而言，按上文所述方法計算所得的居屋入息及 / 或資產限額有機會低於適用於該家庭人數的公屋入息及 / 或資產限額。在此情況下，則會採用屬於較高的公屋入息及 / 或資產限額作為相關家庭人數的居屋入息及 / 或資產限額。

註 1 於 2015 年 2 月 28 日起，就價格為 450 萬元或以上但不高於 600 萬元的住宅物業，在香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃下的按揭貸款與單位售價比例最高為 80%。

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。

「出售居屋單位 2018」入息及資產限額計算詳情

註

評估期 2017 年 10 月至 12 月

參數

評定單位平均售價	5,600,000 元	1
按揭貸款與單位售價比例	80%	
按揭貸款	4,480,000 元	
貸款還款期	20 年	
按揭利率	2.57%	2
甲類消費物價指數非住屋開支項目 (2014/15 年度=100)	104.4	

入息限額

(1) 住屋開支		
(a) 按揭供款	23,893 元	
(b) 差餉、地租及管理費	<u>1,920 元</u>	3
		25,813 元
(2) 非住屋開支		24,900 元 4
(3) 薪俸稅		3,408 元 5
住戶開支總額		54,121 元
備用金 (住戶開支總額的 5%)		2,706 元
入息要求		56,827 元
建議入息限額		57,000 元

資產限額

(1) 首期 (樓價的 20%)		1,120,000 元
(2) 交易費用:		
(a) 印花稅	168,000 元	6
(b) 業權轉讓及按揭契據費用(1.5%)	84,000 元	
(c) 房地產經紀佣金(1%)	56,000 元	
(d) 裝修費用及家居設備(8%)	448,000 元	
(e) 按揭保險費	<u>82,880 元</u>	7
		838,880 元
資產要求		1,958,880 元
建議資產限額		1,960,000 元

註

- 1 擴展市區及新界區樓齡約 10 年、實用面積約 40 平方米的私人樓宇。
- 2 採用 2017 年 12 月的利率 (2.25%) 或由 2017 年 1 月至 12 月該 12 個月的平均利率 (2.57%)，以較高者為準。
- 3 根據私人住宅樓宇的管理費及地租等最新數據。
- 4 非住屋開支以私人永久房屋的四人家庭租戶及私人臨時房屋的所有家庭中，住戶開支屬中間三分一者的平均開支為基準。這項開支是根據統計處 2014/15 年度住戶開支統計調查所得的數據，並按甲類消費物價指數非住屋開支項目調整至 2017 年 10 月至 12 月的情況計算出來。
- 5 在 2017/18 年度，一個由一對已婚夫婦組成的四人家庭，如月入 57,000 元，而每年按揭供款的利息為 113,100 元，便需繳納薪俸稅 3,408 元。由於該家庭會否申領不同種類的免稅額，需視乎其個別情況而定，因此我們在計算薪俸稅時，假設家庭只會申領已婚人士免稅額。
- 6 如買家是香港永久性居民，而他在購買有關住宅物業時不是香港任何其他住宅物業的實益擁有人，在香港買賣價值超過 4,428,570 元但不超過 6,000,000 元的物業，印花稅為物業價值的 3.00%。
- 7 在 2017 年 10 月至 12 月期間，按揭成數 60% 至 80% 的按揭保險費相等於原來貸款本金餘額的 1.85%，即 $1.85\% \times 4,480,000 \text{ 元} = 82,880 \text{ 元}$ 。