

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2016/17 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 2016/17 年度公共租住房屋（下稱「公屋」）入息和資產限額。

背景

2. 香港房屋委員會（下稱「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。公屋入息和資產限額用以釐定公屋申請者的資格，衡量在租住與公屋相若的私人樓宇和應付其他非住屋開支所需的住戶入息總額。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，因而合資格租住公屋^{註 1}。限額每年檢討，以切合當前的社會經濟狀況。

檢討入息限額

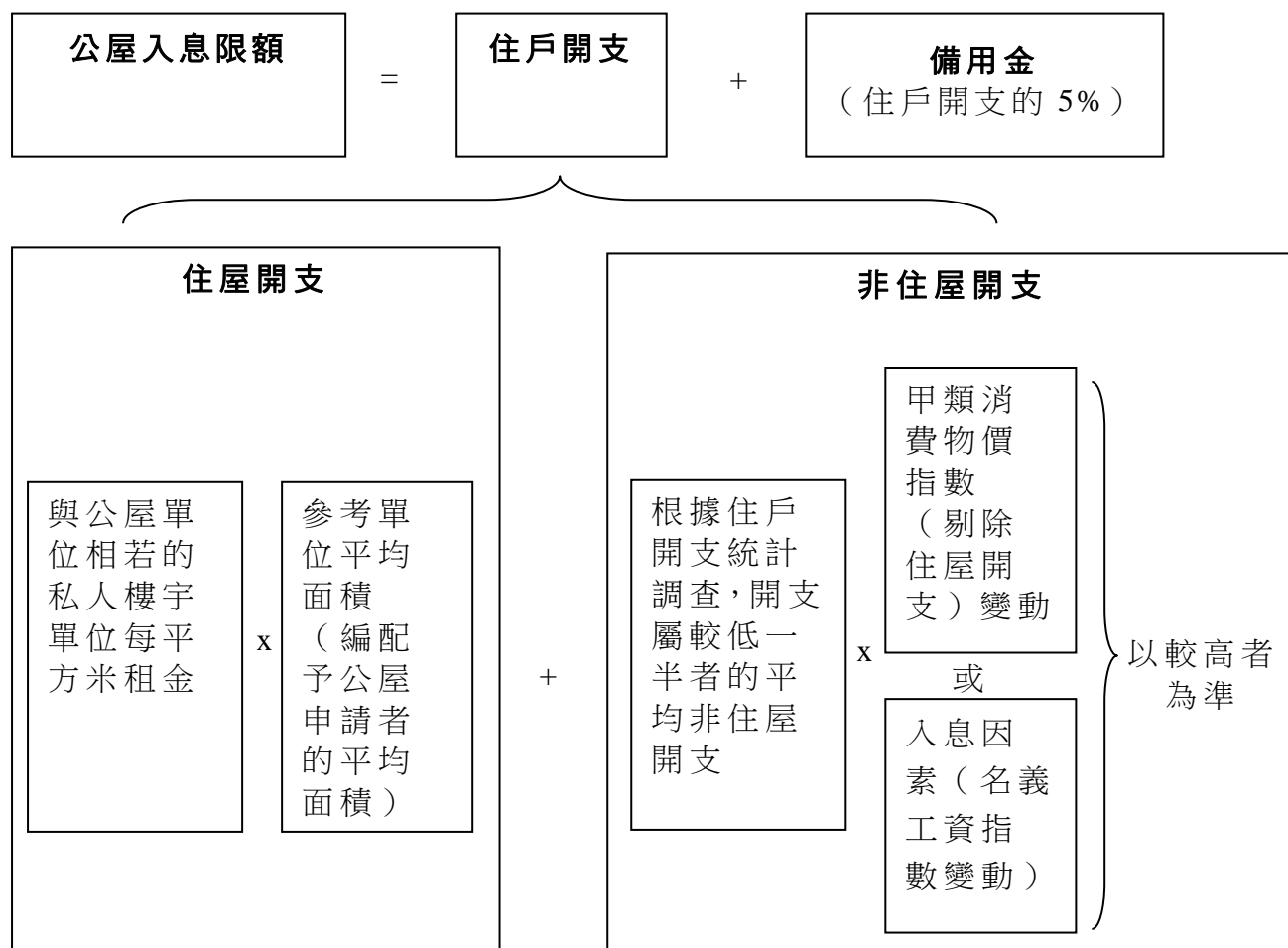
檢討機制

3. 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，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。非住屋開支參照政府統計處（下稱「統計處」）最近一期住戶開支統計調查的結果釐定，並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 2}以進行調整，並以較高者為準。不同家

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；在配屋時，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）。

註 2 資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）在 2013 年 2 月 7 日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作為是衡量公屋目標羣組收入變動，以及反映法定最低工資對收入的影響的合適標準。

庭人數住戶的公屋入息限額是以上兩大開支項目各自的總和，再加上5%的備用金^{註3}。下圖扼要闡釋該機制：



註3 根據既定機制，公屋入息限額四捨五入至最接近的十位數。

4. 用以檢討公屋入息限額的主要參數於年間的變動，載列於下表：

表 1

參數	2015/16 年度 的檢討	2016/17 年度 的檢討
	<u>2014 年第四季</u>	<u>2015 年第四季</u>
(a) 私人樓宇單位不劃一每 平方米租金（以每平方米 室內樓面面積計）		
- 1 人	294 元	332 元
- 2 人	285 元	297 元
- 整體	269 元	297 元
	<u>2011/12 至</u> <u>2013/14 年度</u>	<u>2012/13 至</u> <u>2014/15 年度</u>
(b) 參考單位面積 ^{註 4}		
- 1 人	14.8 平方米	14.9 平方米
- 2 人	22.3 平方米	22.4 平方米
- 3 人	30.0 平方米	29.7 平方米
- 4 人	35.9 平方米	35.0 平方米
（其他家庭人數的詳情載列於 附件 A ）		
	<u>2014 年第四季</u>	<u>2015 年第四季</u>
(c) 甲類消費物價指數（剔除 住屋開支）與去年同季相 比的變動	+4.5%	+2.1%
	<u>2014 年第三季</u>	<u>2015 年第三季</u>
(d) 名義工資指數與去年同季 相比的變動 ^{註 5}	+4.0%	+4.4%

註 4 參考單位面積為根據過去三年，以室內樓面面積計算編配予公屋申請者單位的平均面積。計算剔除了所有轉作公屋的居者有其屋（居屋）計劃單位和編配予四人住戶的三睡房單位。原因是評估住屋開支的基準，是根據租住與公屋相若的私人樓宇單位的費用。鑑於由居屋轉作公屋的單位和編配予四人住戶的三睡房單位並非按一般公屋標準來設計和編配，故不宜把這些單位納入參考單位面積的計算範圍。

註 5 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。

住屋開支

5. 根據既定機制，住屋開支包括住戶租住與公屋單位面積相若的私人樓宇單位所須繳付的租金、差餉、地租和管理費。把以上表 1 所載列的參考單位面積（即過去三年編配予公屋申請者單位的平均面積），乘以統計處抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，便得出實數。就一人和二人住戶組別而言，計算住屋開支時，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，視乎何者較高而定。至於三人或以上住戶組別，則採用整體平均每平方米租金。

6. 按此計算所得的住屋開支詳情載列於下表 2：

表 2

住屋開支	2015/16 年度 的檢討	2016/17 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	4,351 元	4,947 元	+13.7%
- 2 人	6,356 元	6,653 元	+4.7%
- 3 人	8,070 元	8,821 元	+9.3%
- 4 人	9,657 元	10,395 元	+7.6%

（其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**）

非住屋開支

7. 根據既定機制，本年度檢討採用了最近一期住戶開支統計調查所得的非住屋開支統計數字，即在 2009/10 年度住戶開支統計調查中，私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的非住屋開支，並剔除家庭成員全為長者或沒有工作的住戶。在甲類消費物價指數（剔除住屋開支）方面，2015 年第四季的最新數字顯示有關變幅為+2.1%。而在 2015 年第三季，名義工資指數的按年變幅（與 2014 年第三季相比）為+4.4%。由於名義工資指數的按年變幅為+4.4%，較甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（+2.1%）為高，因此名義工資指數的變幅獲採用以調整住戶開支統計調查所得的非住屋開支。

8. 按此計算所得的非住屋開支詳情載列於下表 3：

表 3

非住屋開支	2015/16 年度 的檢討	2016/17 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	5,271 元	5,503 元	+4.4%
- 2 人	9,018 元	9,415 元	+4.4%
- 3 人	11,973 元	12,500 元	+4.4%
- 4 人	14,393 元	15,026 元	+4.4%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

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 4：

表 4

住戶開支總額	2015/16 年度 的檢討	2016/17 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	9,622 元	10,450 元	+8.6%
- 2 人	15,374 元	16,068 元	+4.5%
- 3 人	20,043 元	21,321 元	+6.4%
- 4 人	24,050 元	25,421 元	+5.7%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

2016/17 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，建議 2016/17 年度的公屋入息限額載列於下表：

表 5^{註 6}

	2015/16 年度 現行公屋 入息限額	2016/17 年度的 建議公屋入息限額	變幅百分率
- 1 人	10,100 元 (10,632 元)	10,970 元 (11,547 元)	+8.6%
- 2 人	16,140 元 (16,989 元)	16,870 元 (17,758 元)	+4.5%
- 3 人	21,050 元 (22,158 元)	22,390 元 (23,568 元)	+6.4%
- 4 人	25,250 元 (26,579 元)	26,690 元 (28,095 元)	+5.7%
(其他家庭人數的詳情載列於 附件 A)			(整體：+8.9%)

11. 若採用以上的 2016/17 年度公屋入息限額，將會較 2015/16 年度整體水平平均增加 8.9%。2016/17 年度的建議公屋入息限額計算詳情載列於**附件 A**；不同家庭人數的建議公屋入息限額詳情載列於**附件 B**。

12. 倘建議的入息限額獲採納，按 2015 年第四季統計處綜合住戶統計調查結果，以及純以家庭入息作估算，約有 146500 個私人樓宇非業主戶（佔私人樓宇非業主戶總數的 31.2%）會符合資格申請公屋。然而，須注意這個估計的參考價值可能有限^{註 7}。我們會繼續監察公屋的申請宗數。

檢討資產限額

檢討機制

13. 根據既定機制，公屋資產限額參照甲類消費物價指數於年間的

註 6 申請公屋時，按強制性公積金（下稱「強積金」）計劃所作的法定供款，可從住戶入息扣除。對把收入的 5% 用作強積金供款的住戶而言，其實際公屋入息限額（即在扣減 5% 強積金供款前）於表中方括號內顯示。

註 7 此數字僅顯示 2015 年第四季的概況，並須小心詮釋。私人樓宇非業主戶數會隨時間而變，當中符合資格申請公屋的比例亦然。符合入息限額的住戶未必符合其他申請資格，而此數字亦未有考慮住戶的資產。符合資格的家庭未必申請公屋，而一些符合資格的家庭可能已經申請公屋。此外，除現有的非業主戶外，現有公屋租戶、居屋計劃或私人樓宇業主戶的成員，均可另組新戶申請公屋。

變動調整^{註8}。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。

主要參數

14. 用以檢討公屋資產限額的主要參數（即甲類消費物價指數）於年間的變動，載列於下表：

表 6

參數	2015/16 年度檢討	2016/17 年度檢討
	<u>2014 年第四季</u>	<u>2015 年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同一季度的變動	+7.0%	+2.7%

2016/17 年度的建議公屋資產限額

15. 根據既定的檢討機制，我們建議跟隨整體甲類消費物價指數的2.7%增幅調整現行公屋資產限額。建議2016/17年度的公屋資產限額概述如下：

表 7

	2015/16 年度 現行公屋資產限額	2016/17 年度的 建議公屋資產限額
- 1 人	236,000 元	242,000 元
- 2 人	320,000 元	329,000 元
- 3 人	417,000 元	428,000 元
- 4 人	487,000 元	500,000 元
		(整體：+2.7%)

16. 不同家庭人數的建議公屋資產限額，詳載於**附件 B**。

註8 根據既定機制，公屋資產限額四捨五入至最接近的千位數。

建議

17. 現建議採納 2016/17 年度的建議公屋入息和資產限額（一如上文第 10、15 段和**附件 B**所載）。

對富戶數目的影響

18. 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」），凡在公屋住滿十年或以上而收入水平超出規定限額^{註 9}的家庭須繳交額外租金；凡入息和資產均超出規定限額^{註 10}的家庭則須遷出公屋。「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。若上述公屋入息限額的調整建議獲得通過，「富戶政策」下的入息和資產限額亦會相應調整。

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 2016/17 年度的建議公屋入息和資產限額，均為按長期行之有效的既定機制調整的結果，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。

討論

20. 請委員在 2016 年 3 月 15 日舉行的小組委員會會議上，通過第 17 段所載的建議。

資助房屋小組委員會秘書冼健雯

電話：2761 5639

傳真：2761 0019

檔號：HD(CR) 4-4/SP/10-10/9
(策略處)

發出日期：2016 年 3 月 2 日

註9 據公屋住戶資助政策所定，凡在公屋住滿十年或以上的租戶，須每兩年申報家庭入息一次。凡家庭入息超出公屋入息限額兩倍的住戶，須繳交倍半淨額租金，另加差餉。凡收入超出公屋入息限額三倍或選擇不申報入息的住戶，須繳交雙倍淨額租金，另加差餉。

註10 據維護公屋資源合理分配政策所定，住戶凡按公屋住戶資助政策繳交雙倍淨額租金(另加差餉)，須在下一個申報周期申報其資產。倘若住戶入息超出公屋入息限額三倍而資產超出公屋入息限額 84 倍，則不再符合居於公屋的資格而須遷出。

2016/17 年度的建議公屋入息限額

A. 住屋開支

- 以參考單位面積乘以相應的平均每平方米租金得出
- 參考單位面積指 2012/13 年度至 2014/15 年度編配予公屋申請者單位的平均面積（以室內樓面面積計）^(a)
- 平均每平方米租金是根據統計處 2015 年第四季租金調查中，單位實用面積為 69.9 平方米或以下的私人樓宇單位的數據計算，並調整為每平方米室內樓面面積租金

家庭人數	平均每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積） ^(b)
1	332
2	297
整體平均數	297

B. 非住屋開支

- 基於 2009/10 年度住戶開支統計調查中開支屬較低一半的私人樓宇租戶的開支模式和水平，並按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）或名義工資指數變幅的較高者調整

C. 建議入息限額詳情

家庭人數	參考單位面積 ^(a) (平方米，以室內樓面面積計)	住屋開支 (元)	非住屋開支 (元)	住戶開支總額 (元)	加 5% 備用金 (元)	建議入息限額 (元)	現行人息限額 (元)	變幅 (元)	(%)
1	14.9	4,947	5,503	10,450	10,973	10,970	10,100	870	8.6
2	22.4	6,653	9,415	16,068	16,871	16,870	16,140	730	4.5
3	29.7	8,821	12,500	21,321	22,387	22,390	21,050	1,340	6.4
4	35.0	10,395	15,026	25,421	26,692	26,690	25,250	1,440	5.7
5	39.0	11,583	17,849	29,432	30,904	30,900	29,050	1,850	6.4
6	44.1	13,098	19,941	33,039	34,691	34,690	32,540	2,150	6.6
7	52.5	15,593	22,082	37,675	39,559	39,560	36,130	3,430	9.5
8	60.0	17,820	24,067	41,887	43,981	43,980	38,580	5,400	14.0
9	67.5	20,048	25,921	45,969	48,267	48,270	43,330	4,940	11.4
10+	75.0	22,275	27,665	49,940	52,437	52,440	45,450	6,990	15.4
平均數	-	-	-	-	-	-	-	-	8.9
符合建議公屋入息限額的私人樓宇非業主戶數目 ^(c)									
1 人						42 000	38 800	3 200	8.2%
2 人+						104 500	99 200	5 300	5.3%
總數						146 500	138 000	8 500	6.2%
佔本港私人樓宇非業主戶總數的百分比 ^(d)						31.2%	29.4%		

- 註： (a) 計算參考單位面積時，已剔除由居屋改作公屋的單位和編配予四人住戶的三睡房單位。一至六人家庭參考單位的面積，是過去三個年度實際編配予這些家庭的公屋單位的平均面積。至於七人或以上人數的家庭，由於各自的個案很少（例如在 2012/13 至 2014/15 年度獲編配的十人或以上家庭個案只有兩宗），按不同家庭人數實際編配的公屋單位大小計算會出現很大的波動，因此以往是按一至六人家庭參考單位面積的平均變幅調整。然而，隨著時間增加，這樣得出的參考單位面積與實際情況漸漸出現差距。為了更貼切反映實際情況，在 2016/17 年度的計算中，七人或以上家庭參考單位面積是將過去三年所有獲編配的七人或以上家庭個案合併計算出一個人均面積，再乘以相關的家庭人數。
- (b) 編配公屋乃根據室內樓面面積計算。計算所需租住相若私人樓宇單位的住屋開支時，我們須把統計處租金調查所得的平均每平方米租金數據（以實用面積計），轉換為以室內樓面面積計的每平方米租金數據。
- (c) 把建議公屋入息限額與統計處綜合住戶統計調查所得私人樓宇非業主戶家庭入息分布配對，凡家庭入息相等於或低於該入息限額者，一律視為符合資格申請公屋。
- (d) 據統計處綜合住戶統計調查所得，私人樓宇非業主戶（包括居所為僱主／親屬／朋友提供者）的總數於 2015 年第四季估計約為 470 100 戶。

2016/17 年度的建議公屋入息和資產限額

家庭人數	2015/16 年度 現行公屋入息限額*	2015/16 年度 現行公屋資產限額 [^]	2016/17 年度 建議公屋入息限額*	2016/17 年度 建議公屋資產限額 [^]
1 人	10,100 元 (10,632 元)	236,000 元	10,970 元 (11,547 元)	242,000 元
2 人	16,140 元 (16,989 元)	320,000 元	16,870 元 (17,758 元)	329,000 元
3 人	21,050 元 (22,158 元)	417,000 元	22,390 元 (23,568 元)	428,000 元
4 人	25,250 元 (26,579 元)	487,000 元	26,690 元 (28,095 元)	500,000 元
5 人	29,050 元 (30,579 元)	541,000 元	30,900 元 (32,526 元)	556,000 元
6 人	32,540 元 (34,253 元)	585,000 元	34,690 元 (36,516 元)	601,000 元
7 人	36,130 元 (38,032 元)	626,000 元	39,560 元 (41,642 元)	643,000 元
8 人	38,580 元 (40,611 元)	656,000 元	43,980 元 (46,295 元)	674,000 元
9 人	43,330 元 (45,611 元)	724,000 元	48,270 元 (50,811 元)	744,000 元
10 人或以上	45,450 元 (47,842 元)	780,000 元	52,440 元 (55,200 元)	801,000 元

* 括號內的數字是把住戶遵照法律規定以其入息 5% 作強積金計劃供款計算在內的實際入息限額。

[^] 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。