

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 2019」及「白表居屋第二市場計劃 2019」 — 白表申請者入息及資產限額

目的

本文件旨在請委員通過計劃於 2019 年 5 月推出的「出售居者有其屋計劃（居屋）單位 2019」（「出售居屋單位 2019」）及「白表居屋第二市場計劃 2019」（「白居二 2019」）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：

- (a) 以下「出售居屋單位 2019」及「白居二 2019」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	58,000 元 (61,100 元)	2,010,000 元
一人	29,000 元 (30,500 元)	1,005,000 元

及

- (b) 把本文件銷密（下文第 18 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（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），委員通過採用傳統居屋的既定機制，以釐訂在居屋白表申請者的入息和資產限額。此外，在 2017 年 11 月 30 日的會議上，委員同意就同一年推出的居屋及「白居二」項目採用同一套申請資格（包括入息及資產限額）。「出售居屋單位 2019」及「白居二 2019」計劃於 2019 年 5 月推出，我們須釐定上述兩個項目中白表申請者的入息及資產限額。

理據

----- 4. 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（房委會）出售的居屋單位及房委會推出的「白居二」。

入息限額

5. 在釐定白表申請者的入息限額時，我們採用以「住戶開支」為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支，另加 5% 備用金。

6. 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。按揭供款是根據參考單位當時的市值而釐定。按照既定做法，參考單位的價格是根據擴展市區及新界區^{註 2}內、樓齡約 10 年^{註 3}及實用面積約 40 平方米的私人住宅單位的近期成交^{註 4}所計算。按此方式所得的每平方米價格會乘以 40 平方米，從而得出參考單位的價格。

7. 在以往討論白表申請者的入息限額時，曾有委員認為在現時物業市場的情況下，將參考單位的範圍局限於樓齡約 10 年的物業，或未能反映居屋及「白居二」目標群組在購買一個私人住宅時的實際開支。

註 2 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 3 在 1994 年，參考單位的價格是根據擴展市區內樓齡不多於 5 年的單位售價所計算。然而，上述做法被批評為未能代表到居屋目標群組會購買的物業。因此，在 1995 年，當時的居者有其屋小組委員會及管理及行動小組委員會同意根據擴展市區內樓齡為不多於 10 年的單位售價來計算參考單位的價格。

註 4 當時的房委會租住房屋小組委員會及居者有其屋小組委員會於 2002 年審視了公屋及居屋入息及資產限額的檢討機制，並決定檢討限額時應採用之前一年的第四季（而非第三季）的資料。

8. 在 2018 年第四季，在位於擴展市區及新界區而面積約 40 平方米的單位的成交個案中，只有約 11%的單位約為 10 年樓齡；大部分的成交主要為 20 - 30 年及 30 - 40 年樓齡的單位（分別各佔這類成交個案約 30%）^{註 5}。有關數據支持我們需要更新採樣的方法。鑑於這些單位的樓齡範圍廣泛，我們建議參考在該期間內所有相關成交的價格來計算平均價格。以 2018 年第四季而言，有關價格為 576 萬元。

9. 非住屋開支則是根據政府統計處（統計處）最近一期的住戶開支統計調查^{註 6}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，按照相關甲類消費物價指數在有關期間的變動，調整至現時價格水平。

10. 根據上述第 8 段提及的修訂，2018 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：

2018 年 10 月至 12 月

(a) **參考單位的價格**

（即在 2018 年第四季位於擴展市區及新界區內實用面積約為 40 平方米的單位的價格） 5,760,000 元

(b) **按揭利率**^{註 7}

（過去 12 個月的平均利率或當時的利率，以較高者為準） 2.63%

(c) **非住屋開支**

（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） 25,500 元

11. 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 2019」及「白居二 2019」的白表申請者入息及資產限額。

註 5 根據差餉物業估價署的臨時數字。

註 6 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 7 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 2018 年 12 月）的按揭利率為 2.63%，過去 12 個月（即 2018 年 1 月至 12 月）的平均按揭利率為 2.40%。

12. 參考單位的售價為 5,760,000 元，在按揭保險計劃下的最高按揭貸款金額因此為 4,608,000 元（即 5,760,000 元的 80%）；由此計算所得的每月按揭供款額是 24,711 元。連同差餉、地租及管理費（2,050 元）、非住屋開支（25,500 元）及薪俸稅（3,203 元），住戶開支總額為 55,464 元。加上住戶開支總額 5% 的備用金，得出「出售居屋單位 2019」及「白居二 2019」的**白表家庭申請者的建議入息限額為 58,000 元**。詳細計算方法載列於**附件 B**。

13. 以上計算所得的建議入息限額高於所有不同家庭人數在 2018/19 年度的公屋入息限額。然而，若與 2019/20 年度建議的公屋入息限額（見 **SHC 6/2019** 號文件）比較，建議的白表申請者入息限額會高於 2 人至 9 人家庭的公屋入息限額；但會低於 10 人及以上家庭的公屋入息限額（2019/20 年度為 59,950 元）。根據既定方法，若某個家庭人數的公屋入息限額高於相應的白表申請者入息限額，我們會採用公屋入息限額作為相關家庭人數的白表申請者入息限額。因此，若委員通過 2019/20 年度建議的公屋入息限額，10 人及以上家庭的白表申請者入息限額建議為 59,950 元。

資產限額

14. 按照既定的計算方法，白表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礎。以按揭貸款金額為 4,608,000 元（見上文第 12 段）作假設，計算得出的首期開支為 1,152,000 元。加上相關交易費及裝修費，得出「出售居屋單位 2019」及「白居二 2019」的**白表家庭申請者的建議資產限額為 2,010,000 元**。**附件 B** 列載詳細的計算方法。建議的白表資產限額高於所有家庭人數的公屋資產限額。

一人申請者的入息及資產限額

15. 根據既定安排，白表一人申請者的入息及資產限額訂為家庭申請者的一半^{註 8}。相應地，「出售居屋單位 2019」及「白居二 2019」的**白表一人申請者的建議入息限額為每月 29,000 元，白表一人申請者的建議資產限額則為 1,005,000 元**。上述建議限額均高於 2018/19 及 2019/20 年度公屋一人申請者的入息及資產限額。

註 8 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。

財政及人手影響

16. 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

17. 我們的建議大致上應獲市民接受，尤其是我們就參考單位樓齡採樣方法的修訂能更適切地反映居屋及「白居二」目標羣組的實際住屋開支。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

18. 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

19. 請委員於2019年3月15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：2019年3月12日

釐訂白表申請者入息及資產限額的現行方法

入息限額

- 白表家庭申請者的入息限額以「住戶開支」作為計算基礎，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及「白居二」。
- 「住戶開支」包括住屋開支和非住屋開支：
 - (a) **住屋開支**：指擁有參考單位（即位於擴展市區及新界區內一個樓齡約 10 年及實用面積約 40 平方米的私人樓宇單位）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市值為計算基礎，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。
- 白表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。

資產限額

- 白表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。

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。

白表一人申請者和大家庭的限額

- 白表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白表申請者入息及／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白表申請者入息及／或資產限額。

**「出售居屋單位 2019」及「白居二 2019」
白表申請者入息及資產限額的計算詳情**

註

評估期 2018 年 10 月至 12 月

參數

評定單位平均售價	5,760,000 元	1
按揭貸款與單位售價比例	80%	
按揭貸款	4,608,000 元	
貸款還款期	20 年	
按揭利率	2.63%	2
甲類消費物價指數非住屋開支項目 (2014/15 年度=100)	106.9	

入息限額

(1) 住屋開支		
(a) 按揭供款	24,711 元	
(b) 差餉、地租及管理費	<u>2,050 元</u>	3
	26,761 元	
(2) 非住屋開支	25,500 元	4
(3) 薪俸稅	3,203 元	5
住戶開支總額	55,464 元	
備用金 (住戶開支總額的 5%)	2,773 元	
入息要求	58,237 元	
建議入息限額	58,000 元	

資產限額

(1) 首期 (樓價的 20%)	1,152,000 元	
(2) 交易費用:		
(a) 印花稅	172,800 元	6
(b) 業權轉讓及按揭契據費用(1.5%)	86,400 元	
(c) 房地產經紀佣金(1%)	57,600 元	
(d) 裝修費用及家居設備(8%)	460,800 元	
(e) 按揭保險費	<u>85,248 元</u>	7
	862,848 元	
資產要求	2,014,848 元	
建議資產限額	2,010,000 元	

註

- 1 擴展市區及新界區內實用面積約 40 平方米的私人樓宇。
- 2 採用 2018 年 12 月的利率 (2.63%) 或由 2018 年 1 月至 12 月該 12 個月的平均利率 (2.40%)，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入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礎。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 2018 年 10 月至 12 月的情況計算出來。
- 5 在 2018/19 年度，一個由一對已婚夫婦組成的四人家庭，如月入 58,000 元，而每年按揭供款的利息為 119,100 元，便需繳納薪俸稅 3,203 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 2018 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 $1.85\% \times 4,608,000 \text{ 元} = 85,248 \text{ 元}$ 。