

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2018/19 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 2018/19 年度公共租住房屋（下稱「公屋」）入息和資產限額。

建議

2. 現建議委員採納 2018/19 年度的建議公屋入息和資產限額（下文第 12、16 段和**附件 B** 所載）。

背景

3. 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的低收入家庭，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。

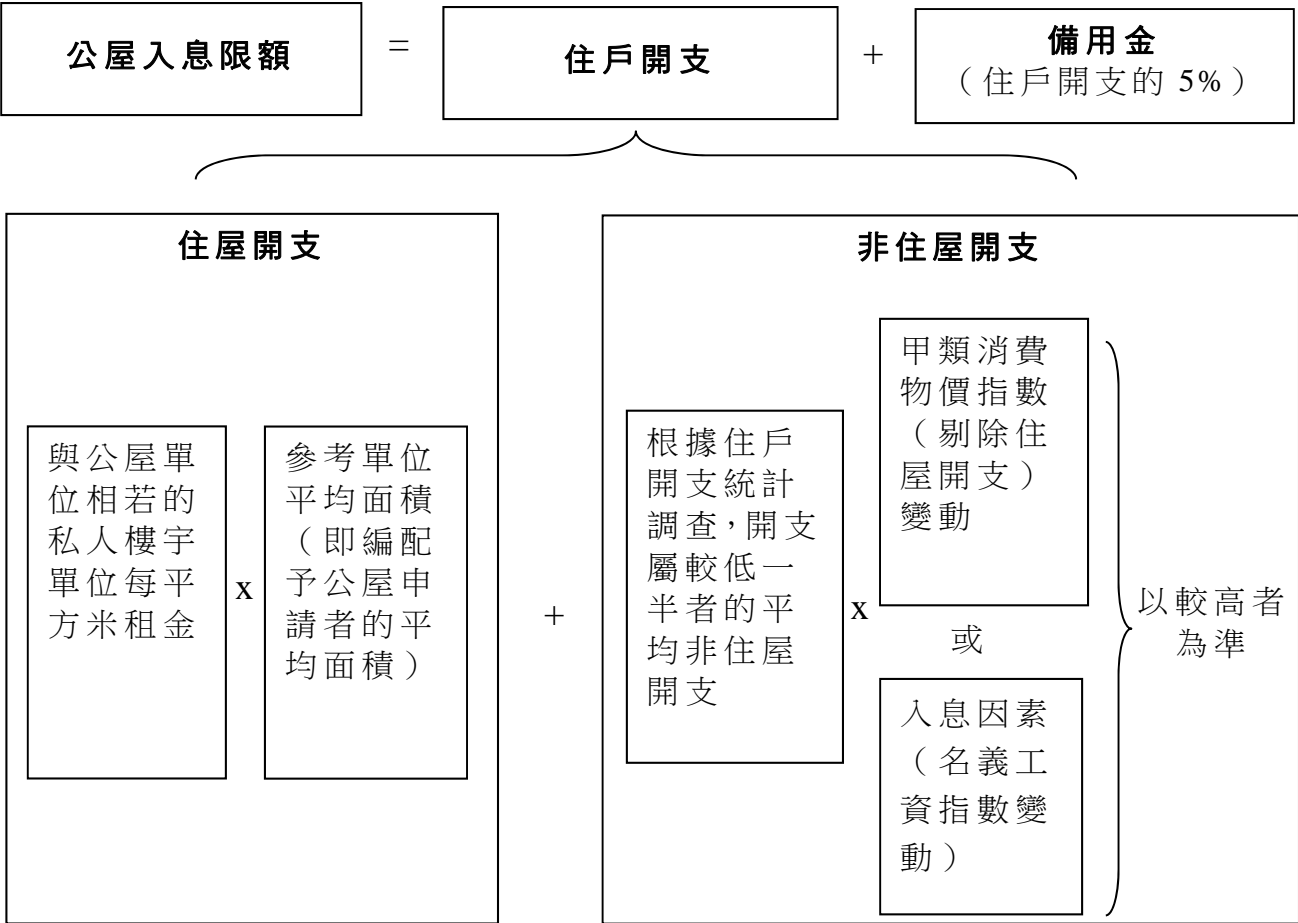
檢討入息限額

檢討機制

4. 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

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）。

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」）恆常進行的住戶開支統計調查^{註2}的最近一期結果釐定；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3}以進行調整，以較高者為準。不同家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4}。下圖扼要闡釋該機制：



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。

註3 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為是衡量公屋目標羣組的收入變動，以及反映法定最低工資對收入的影響的合適標準。

註4 根據既定機制，公屋入息限額四捨五入至最接近的十位數。

5. 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	2017/18 年度 的檢討	2018/19 年度 的檢討
	<u>2016 年第四季</u>	<u>2017 年第四季</u>
(a) 私人樓宇單位每平方米租金（以每平方米室內樓面面積計）		
- 1 人	352 元	357 元
- 2 人	328 元	322 元
- 整體	314 元	321 元
	<u>2013/14 至 2015/16 年度</u>	<u>2014/15 至 2016/17 年度</u>
(b) 參考單位面積 ^{註 5}		
- 1 人	14.9 平方米	14.9 平方米
- 2 人	22.3 平方米	22.4 平方米
- 3 人	29.8 平方米	29.9 平方米
- 4 人	35.0 平方米	35.1 平方米
----- (其他家庭人數的詳情載列於 附件 A)		
	<u>2016 年第四季</u>	<u>2017 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	+2.0%	+1.2%
	<u>2016 年第三季</u>	<u>2017 年第三季</u>
(d) 名義工資指數與去年同季相比的變動 ^{註 6}	+3.7%	+3.7%

註 5 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計劃（下稱「居屋」）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。小組委員會於 2017 年 3 月 17 日的會議上，通過修訂早年落成和由居屋／私人參建居屋計劃轉為公屋的單位的編配範圍，一律以現行每人不少於 7 平方米室內面積作為這些單位的編配標準，從而釋放這類大單位的資源給家庭人數較多的申請者。我們在日後檢討公屋入息限額時，會適時就上述做法作相應調整。

註 6 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（即第三季的名義工資指數）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

6. 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。我們會把以上表 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），乘以統計處恆常進行的租金統計調查所得的私人樓宇單位每平方米租金，以得出實際租金。在計算一人和二人住戶組別的住屋開支時，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，以較高者為準。至於三人或以上住戶組別，則採用整體平均每平方米租金。

7. 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	2017/18 年度 的檢討	2018/19 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	5,245 元	5,319 元	+1.4%
- 2 人	7,314 元	7,213 元	-1.4%
- 3 人	9,357 元	9,598 元	+2.6%
- 4 人	10,990 元	11,267 元	+2.5%

（其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**）

非住屋開支

8. 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，即在 2014/15 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，2017 年第四季的最新數字顯示有關變幅為+1.2%；而在 2017 年第三季，名義工資指數的按年變幅（與 2016 年第三季相比）為+3.7%。由於名義工資指數的按年變幅（+3.7%）較甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（+1.2%）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。

9. 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	2017/18 年度 的檢討	2018/19 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	5,467 元	5,669 元	+3.7%
- 2 人	9,208 元	9,549 元	+3.7%
- 3 人	10,964 元	11,370 元	+3.7%
- 4 人	14,776 元	15,323 元	+3.7%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

住戶開支總額

10. 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	2017/18 年度 的檢討	2018/19 年度 的檢討	變幅百分率
- 1 人	10,712 元	10,988 元	+2.6%
- 2 人	16,522 元	16,762 元	+1.5%
- 3 人	20,321 元	20,968 元	+3.2%
- 4 人	25,766 元	26,590 元	+3.2%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

2018/19 年度的建議公屋入息限額

11. 根據以上參數再加上住戶開支 5% 的備用金計算，按既定公式調整的 2018/19 年度公屋入息限額載列於下表：

表 5

	2017/18 年度 現行公屋 入息限額	按既定公式調整的 2018/19 年度 公屋入息限額	變幅百分率
- 1 人	11,250 元	11,540 元	+2.6%
- 2 人	17,350 元	17,600 元	+1.4%
- 3 人	22,390 元	22,020 元	-1.7%
- 4 人	27,050 元	27,920 元	+3.2%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

12. 按既定公式調整後，大部分家庭人數（即一人、二人、四人及以上家庭）的入息限額較其現行的入息限額均有所增加，但三人家庭的入息限額則略低於現行的限額^{註7}（約 1.7%）。參考去年的做法、以往檢討公屋入息限額的經驗^{註8}及調整入息限額的整體情況後，現建議把三人家庭的入息限額凍結於現行水平。至於一人、二人、四人及以上家庭的入息限額，我們建議按既定公式調整。下表概列建議入息限額：

註7 檢討 2017/18 年度公屋入息限額時，當時按既定公式計算的三人家庭公屋入息限額（21,340 元）亦低於其 2016/17 年度的入息限額（22,390 元）。跌幅的主要原因是計算 2012/13 至 2016/17 年度的非住屋開支金額時，採用當時最新數據、即 2009/10 年度住戶開支統計調查的數據為計算基礎，並自 2013/14 年度起，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進行調整，以較高者為準。隨著數年過去，按此方式計算的非住屋開支金額難免會與實況出現偏差。在 2017/18 年度檢討中，則採用最新一期、在 2016 年 4 月公布的 2014/15 年度住戶開支統計調查的數據為計算基礎，數據更貼切反映實際情況。按上述方式計算的 2017/18 年度三人家庭公屋入息限額因而較 2016/17 年度的為低。小組委員會經考慮後同意將現行的三人家庭入息限額凍結於 2016/17 年度水平（即 22,390 元）。

註8 檢討 2012/13 年度公屋入息限額時，當時按既定公式計算的一人及二人家庭的公屋入息限額（分別為 8,230 元及 12,790 元）均低於兩者在 2011/12 年度的入息限額（分別為 8,740 元及 13,410 元）。小組委員會在考慮各方因素後（例如當時的經濟環境），同意把一人及二人家庭的公屋入息限額凍結於 2011/12 年度水平，而非調低。

表 6 ^{註 9}

	2017/18 年度 現行公屋入息限額	2018/19 年度 建議公屋入息限額	變幅百分率
- 1 人	11,250 元 (11,842 元)	11,540 元 (12,147 元)	+2.6%
- 2 人	17,350 元 (18,263 元)	17,600 元 (18,526 元)	+1.4%
- 3 人	22,390 元 (23,568 元)	22,390 元 (23,568 元)	0%
- 4 人	27,050 元 (28,474 元)	27,920 元 (29,389 元)	+3.2%

(其他家庭人數的詳情載列於**附件 A**)

(整體：+2.6%)

13. 若採用上述建議的 2018/19 年度公屋入息限額，將會較 2017/18 年度整體水平平均增加 2.6%。2018/19 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**。

檢討資產限額

檢討機制

14. 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變動調整^{註 10}。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

15. 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：

註 9 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會從住戶收入中扣除。換言之，公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。

註 10 根據既定機制，公屋資產限額四捨五入至最接近的千位數。

表 7

參數	2017/18 年度檢討	2018/19 年度檢討
	<u>2016 年第四季</u>	<u>2017 年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同一季度的變動	+1.1%	+1.6%

2018/19 年度的建議公屋資產限額

16. 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 1.6% 增幅調整現行公屋資產限額。建議 2018/19 年度的公屋資產限額概述如下：

表 8

	2017/18 年度 現行公屋資產限額	2018/19 年度的 建議公屋資產限額
- 1 人	245,000 元	249,000 元
- 2 人	333,000 元	338,000 元
- 3 人	433,000 元	440,000 元
- 4 人	506,000 元	514,000 元

(整體：+1.6%)

17. 不同家庭人數的建議公屋資產限額，詳載於 **附件 B**。

18. 總體而言，建議的入息及資產限額較現行的限額為高，理論上應涵蓋較多住戶。然而，我們無法估計新的限額會令到多少額外住戶申請公屋。單就入息水平而言，按 2017 年第四季統計處綜合住戶統計調查結果，約有 140 000 個私人樓宇非業主戶（佔私人樓宇非業主戶總數的 27.8%）會符合新的入息資格。然而，這數字包括了現已申請公屋的住戶，以及符合入息限額但不符合其他申請公屋資格的住戶。這些其他資格包括資產限額、是否在本港擁有住宅物業、居港年期等。

「富戶政策」下的入息和資產限額

19. 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」），住戶在公屋住滿十年，便須每兩年申報家庭入息及

資產一次。凡在公屋住滿十年或以上而收入水平超出規定限額的家庭須繳交額外租金^{註11}；凡入息或資產超出規定限額（分別訂為超逾公屋入息限額五倍及100倍），或在本港擁有私人住宅物業的家庭，則須遷出公屋^{註12}。

「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4月會按經修訂的公屋入息限額而作出相應調整。

20. 若建議的2018/19年度公屋入息限額獲得通過，「富戶政策」下的入息和資產限額亦會作出相應調整。

公眾反應及公布事宜

21. 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2018/19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及作出謹慎考慮後的結果，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

22. 請委員在2018年3月19日舉行的小組委員會會議上，通過第2段所載的建議。

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

檔號：HD(CR) 4-4/SP/10-10/9
(策略處)

發出日期：2018年2月26日

註11 家庭入息相等於公屋入息限額兩至三倍之間的住戶，須繳交倍半淨租金另加差餉。家庭入息相等於公屋入息限額三至五倍之間的住戶，須繳交雙倍淨租金另加差餉。

註12 如住戶超逾指定的入息或資產限額，或在本港擁有私人住宅物業，須於12個月內遷出公屋單位，期間須繳交雙倍淨租金另加差餉或市值租金的較高者。

2018/19 年度的建議公屋入息限額

附件 A
(第 1 頁，共 2 頁)

A. 住屋開支

- 以參考單位面積乘以相應的每平方米租金得出
- 參考單位面積是指 2014/15 至 2016/17 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）^{註 1}
- 每平方米租金是根據統計處 2017 年第四季租金統計調查的租住私人樓宇單位住戶的租金水平，涵蓋單位實用面積為 69.9 平方米或以下的私人樓宇單位的數據，經調整為每平方米室內樓面面積租金而計算所得

家庭人數	每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積）
1人	357
2人	322
整體平均數	321

B. 非住屋開支

- 基於 2014/15 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 <small>註 1</small>	住屋開支	非住屋開支	住戶開支總額	加 5%備用金	建議入息限額	現行入息限額	增幅
	（平方米，以 室內樓面面 積計）	（元）	（元）	（元）	（元）	（元）	（元）	（元） （%）
1人	14.9	5,319	5,669	10,988	11,537	11,540	11,250	290 +2.6
2人	22.4	7,213	9,549	16,762	17,600	17,600	17,350	250 +1.4
3人	29.9	9,598	11,370	20,968	22,016	22,390 ^{註 3}	22,390	0 0.0
4人	35.1	11,267	15,323	26,590	27,920	27,920	27,050	870 +3.2
5人	38.7	12,423	19,880	32,303	33,918	33,920	32,960	960 +2.9
6人	45.1	14,477	21,076	35,553	37,331	37,330	36,010	1,320 +3.7
7人	53.2	17,077	23,586	40,663	42,696	42,700	41,420	1,280 +3.1
8人	60.8	19,517	25,950	45,467	47,740	47,740	46,320	1,420 +3.1
9人	68.4	21,956	28,189	50,145	52,652	52,650	51,090	1,560 +3.1
10人或以上 平均數	76.0 -	24,396 -	30,316 -	54,712 -	57,448 -	57,450 -	55,750 -	1,700 - +2.6
符合建議公屋入息限額的私人樓宇非業主戶數目 ^{註 2}								
1人						46 400	44 800	1 600 3.6%
2人或以上						93 600	91 100	2 500 2.7%
總數						140 000	135 900	4 100 3.0%
佔本港私人樓宇非業主戶總數的百分比 ^{註 2}								
						27.8%	27.0%	

- 註 1 計算參考單位面積時，已剔除所有轉作公屋的居屋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，是過去三個年度編配予這些家庭的公屋單位的平均面積。由於七人或以上人數的家庭數目較少，按照不同家庭人數實際編配的公屋單位大小計算會出現很大波動，因此自 2016/17 年度起，七人或以上家庭的參考單位面積是按過去三年編配予這些家庭的公屋單位計算出的人均面積，乘以相關的家庭人數所得。
- 註 2 凡家庭入息相等於或低於該公屋入息限額者，一律視為符合資格申請公屋。根據統計處 2017 年第四季綜合住戶統計調查結果，私人樓宇非業主戶（包括居所為僱主／親屬／朋友提供者）的總數估計約為 502 900 戶。
- 註 3 建議把三人家庭的入息限額凍結於現行水平，詳見文件第 12 段。

2018/19 年度的建議公屋入息和資產限額
(與 2017/18 年度相比)

家庭人數	2017/18 年度 現行公屋入息限額*	2017/18 年度 現行公屋資產限額 [^]	2018/19 年度 建議公屋入息限額*	2018/19 年度 建議公屋資產限額 [^]
1 人	11,250 元 (11,842 元)	245,000 元	11,540 元 (12,147 元)	249,000 元
2 人	17,350 元 (18,263 元)	333,000 元	17,600 元 (18,526 元)	338,000 元
3 人	22,390 元 (23,568 元)	433,000 元	22,390 元 (23,568 元)	440,000 元
4 人	27,050 元 (28,474 元)	506,000 元	27,920 元 (29,389 元)	514,000 元
5 人	32,960 元 (34,695 元)	562,000 元	33,920 元 (35,705 元)	571,000 元
6 人	36,010 元 (37,905 元)	608,000 元	37,330 元 (39,295 元)	618,000 元
7 人	41,420 元 (43,600 元)	650,000 元	42,700 元 (44,947 元)	660,000 元
8 人	46,320 元 (48,758 元)	681,000 元	47,740 元 (50,253 元)	692,000 元
9 人	51,090 元 (53,779 元)	752,000 元	52,650 元 (55,421 元)	764,000 元
10 人或以上	55,750 元 (58,684 元)	810,000 元	57,450 元 (60,474 元)	823,000 元

* 括號內的數字是計入住戶以其入息 5%作為法定強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。