

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 2024」及「白表居屋第二市場計劃 2024」
— 白表申請者入息及資產限額

目的

本文件旨在請委員通過「出售居者有其屋計劃（居屋）單位 2024」（「出售居屋單位 2024」）及「白表居屋第二市場計劃（「白居二」）2024」（「白居二 2024」）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 2024」及「白居二 2024」中白表申請者的入息及資產限額（下文第 12 至 15 段）：

家庭成員人數	入息限額 ^{註 1}	資產限額
兩人及以上	60,000 元 (63,150 元)	1,230,000 元
一人	30,000 元 (31,570 元)	615,000 元

及

- (b) 把本文件銷密（下文第 21 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），委員通過採用既定機制，以釐訂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 2024」及「白居二 2024」計劃於 2024 年推出，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。

4. 根據既定機制，一般住戶購置一個合適面積的私人樓宇單位（即參考單位）所需的開支總額，是評估白表申請者的入息和資產限額的基礎。入息和資產低於指定限額的住戶，會被視為較難負擔購置私人樓宇單位，因而符合資格申請香港房屋委員會（房委會）出售的居屋單位及推出的「白居二」。

建議的入息及資產限額

入息限額

5. 在釐定白表申請者的入息限額時，我們以「住戶開支」為基礎，當中包括住屋和非住屋開支，另加 5% 備用金。

6. **住屋開支**包括（a）按揭供款，及（b）差餉、地租和管理費。當中主要參數為按揭供款，是根據參考單位當時的市值為計算基礎，並假設還款期為 20 年，而按揭利率為過去 12 個月的平均按揭利率或當時的利率（以較高者為準），以及指定的按揭成數而釐定。

7. 為計算參考單位的價格，我們參考了擴展市區及新界區內實用面積約 40 平方米的私人住宅單位在 2024 年 3 月至 5 月的成交數據。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。

8. 根據 2024 年 3 月至 5 月的最新數據，參考單位的價格及按揭利率列載如下：

		2022 年 12 月至 2023 年 2 月 (「出售居屋單位 2023」 ／「白居二 2023」 的參數)	2024 年 3 月至 5 月 (「出售居屋單位 2024」 ／「白居二 2024」 的參數)
(a)	參考單位的價格 (位於擴展市區及新界區 ^{註 2} 內實用面積約為 40 平方米的單位的價格)	5,520,000 元	4,980,000 元
(b)	按揭利率 ^{註 3} (過去 12 個月的平均利率或當時的利率，以較高者為準)	3.5%	4.0%

9. 在按揭成數方面，我們一直沿用香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃下的最高按揭成數。物業價格 400 萬以上但不超過 1,000 萬的現行最高按揭成數為 90%^{註 4}。因此，我們採用了 90% 的按揭成數以計算「出售居屋單位 2024」及「白居二 2024」的白表申請者入息及資產限額。

註 2 所涵蓋的地區為沙田、荃灣及葵青、將軍澳、大埔、北區（粉嶺和上水）、屯門、元朗和離島。

在 2019 年的檢討之前，參考單位局限於樓齡約 10 年的物業。由於位於擴展市區及新界區而實用面積約為 40 平方米的參考單位的樓齡分布十分廣泛，資助房屋小組委員會在 2019 年 3 月 15 日的會議上通過取消有關限制。

註 3 根據既定做法，該利率是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（涵蓋本港銀行體系約 99% 的住宅按揭貸款業務）就新造最優惠利率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 2024 年 5 月）的按揭利率為 4.0%，過去 12 個月（即 2023 年 6 月至 2024 年 5 月）的平均按揭利率為 3.90%。

註 4 自 2023 年 7 月 7 日起，在香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃下，90% 最高按揭成數適用於購買價格為 400 萬元以上但不超過 1,000 萬元的住宅物業，並為固定受薪的首次置業人士（即於申請按揭保險時並未持有任何香港住宅物業）。

10. 根據參考單位的售價為 4,980,000 元計算，在按揭保險計劃下的最高按揭貸款金額為 4,482,000 元（即參考單位的價格的 90%）。以按揭利率（4.0%）及 20 年還款期計算，每月按揭供款額為 27,160 元。連同差餉、地租及管理費（2,310 元），住屋開支總額為 **29,470 元**。

11. **非住屋開支**採用政府統計處（統計處）最近一期的住戶開支統計調查^{註5}所得的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，並按照甲類消費物價指數非住屋開支項目在有關期間的變動，調整至現時價格水平。相關開支為 24,500 元，該數目是根據統計處 2019/20 住戶開支統計調查的數據計算，並按甲類消費物價指數（非住屋開支項目）的變動，調整至 2024 年 3 月至 5 月的水平。此外，我們亦需要計及 2024/25 年度的薪俸稅，即每月 3,543 元。因此，非住屋開支總額為 **28,043 元**（= 24,500 元+ 3,543 元）。

12. 將上文第 10 段和第 11 段所得的住屋和非住屋開支相加，住戶開支總額為 57,513 元（= 29,470 元+ 28,043 元）。加上住戶開支總額 5% 的備用金，得出「出售居屋單位 2024」及「白居二 2024」的**白表家庭申請者的建議入息限額為 60,000 元**。詳細計算方法載列於**附件**。

13. 以上建議的白表入息限額高於現時 2 人至 8 人家庭的公共租住房屋（公屋）入息限額，但低於 9 人及 10 人或以上家庭的公屋入息限額（即 2024/25 年度分別為 60,430 元和 65,950 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，9 人及 10 人或以上家庭的白表申請者入息限額分別建議為 60,430 元和 65,950 元。

資產限額

14. 白表資產限額是以購買參考單位所需的首期，以及相關交易費用和裝修費用的開支金額為計算基礎。假設按揭貸款額為 4,482,000 元，首期開支約為 498,000 元。加上相關交易費用及裝修費用，得出「出售居屋單位 2024」及「白居二 2024」的**白表家庭申請者的建議資產限額為 1,230,000 元**。當中，限額已計及按揭保險計劃^{註6}的保險費。計劃旨在協助置業人士按需要敘造較高成數的按揭貸款。詳細計算方法載列於**附件**。

註5 即 2021 年 6 月公布的 2019/20 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6 按揭保險計劃協助有住屋需要的置業人士。適用於購買價格為 400 萬元以上但不超過 1,000 萬元的合資格住宅物業的最高按揭成數維持於 90%。在按揭保險計劃下，銀行為按揭貸款提供者。如果置業人士拖欠貸款，按揭保險一般會為銀行七成按揭以上的貸款部分提供保障。因此，按揭保險計劃除了可以促進市民安居置業之外，亦有助維持本港銀行體系的穩定性。

一人申請者和大家庭的入息及資產限額

15. 根據既定做法，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7}。相應地，「出售居屋單位 2024」及「白居二 2024」的**白表一人申請者的建議入息限額為每月 30,000 元，白表一人申請者的建議資產限額則為 615,000 元。**

16. 由於建議的白表家庭申請者資產限額高於 2024/25 年度各住戶人數的公屋資產限額，有關白表限額將適用於「出售居屋單位 2024」及「白居二 2024」所有住戶人數的家庭申請者。

財政及人手影響

17. 建議的入息及資產限額應不會對財政或人手造成重大影響。

公眾反應及公布事宜

18. 我們按照既定的計算方法制定建議的白表入息及資產限額時，已充分考慮了最新的物業市場及經濟情況。有意見可能會質疑下調限額的理據。我們會解釋其主要原因是樓價下跌，即參考單位的樓價下跌約 9.8%，以作回應。我們亦會強調相關檢討必須具有客觀的基礎，而是次調整已反映現有最新數據。所有在是次檢討後錄得的樓價變動將會反映在下一次白表入息及資產限額檢討中。

19. 有意見認為，釐定限額的機制可能會導致不確定性。我們會解釋，雖然我們明白白表家庭會期望在其是否符合申請居屋的資格上有合理水平的確定性，但是入息及資產限額需要按市場情況的轉變作相應調整，以確保只有具備真正需要的人士方可符合資格申請資助房屋。

20. 就公布安排，我們會於 2024 年 8 月 27 日的資助房屋小組委員會會議結束後發出新聞稿，當中會公布通過的入息及資產限額。

註7 這做法由 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，並認為沿用現時行之有效的既定方法是較穩妥的做法。

文件銷密

21. 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

22. 請委員於 2024 年 8 月 27 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鄭可琪
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HDCR4-4/SP/10-25/1
(策略處)
發出日期：2024 年 8 月 26 日

**「出售居屋單位 2024」及「白居二 2024」
白表申請者入息及資產限額的計算詳情**

		<u>註</u>
甲. 評估期	2024 年 3 月至 5 月	
乙. 參數		
參考單位的平均售價	4,980,000 元	1
按揭成數	90%	
按揭貸款	4,482,000 元	
貸款還款期 (年)	20	
按揭利率	4.0%	2
甲類消費物價指數非住屋開支項目 (2019/20 年度=100)	109.4	
丙. 入息限額		
(1) 住屋開支		
(a) 按揭供款	27,160 元	
(b) 差餉、地租及管理費	<u>2,310 元</u>	3
	29,470 元	
(2) 非住屋開支	28,043 元	4
住戶開支總額	57,513 元	
備用金 (住戶開支總額的 5%)	2,876 元	
入息要求	60,389 元	
建議入息限額	60,000 元	
丁. 資產限額		
(1) 首期 (樓價的 10%)	498,000 元	
(2) 交易費用:		
(a) 印花稅	112,050 元	5
(b) 業權轉讓及按揭契據費用 (1.5%)	74,700 元	
(c) 房地產經紀佣金 (1%)	49,800 元	
(d) 裝修費用及家居設備 (8%)	398,400 元	
(e) 按揭保險費	<u>93,226 元</u>	6
	728,176 元	
資產要求	1,226,176 元	
建議資產限額	1,230,000 元	

註

- 1 擴展市區及新界區內實用面積約 40 平方米的私人樓宇單位。
- 2 採用 2024 年 5 月的當時利率 (4%) 或由 2023 年 6 月至 2024 年 5 月的過去 12 個月的平均利率 (3.90%)，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 私人永久房屋的四入家庭租戶開支屬中間三分一者及私人臨時房屋所有家庭的平均非住屋開支為每月 24,500 元。該數目是根據統計處 2019/20 年度住戶開支統計調查的數據計算，並按甲類消費物價指數 (非住屋開支項目) 的變動，調整至 2024 年 3 月至 5 月的水平。

此外，我們亦需要計及 2024/25 年度的薪俸稅。假設一個由一對已婚夫婦組成的四入家庭的每月收入為丙部的「入息要求」水平、只申領已婚人士免稅額、並根據乙部的相關參數繳付按揭供款利息，在 2024/25 年度需繳納的薪俸稅為 42,520 元 (即每月 3,543 元)。

- 5 在香港買賣價值超過 4,935,481 元但不超過 6,000,000 元的物業的印花稅為 2.25%，即 $4,980,000 \text{ 元} \times 2.25\% = 112,050 \text{ 元}$ 。
- 6 在 2024 年 3 月至 5 月的評估期間，按揭成數 70% 至 90% 的按揭保險費相等於貸款額的 2.08%，即 $2.08\% \times 4,482,000 \text{ 元} = 93,226 \text{ 元}$ 。