文件編號：SHC 66/2014

# 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 2014
## 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單位 2014 白表申請人的建議入息及資產限額。

### 背景

2. 在 2014 年施政報告中，政府已採納未來十年的總房屋供應目標爲 470 000 個單位，當中公營房屋（包括公共租住房屋（下稱「公屋」）和資助出售單位（主要爲居者有其屋（下稱「居屋」）單位）佔六成。爲達到這個目標，政府的目標是每年平均提供約 20 000 個公屋單位和約 8 000 個居屋單位。首批新居屋單位將於 2016/17 年度落成，並計劃於 2014 年 12 月預售。根據既定機制，我們須在考慮最新的經濟情況後，釐定白表申請人的入息及資產限額。

### 檢討

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計劃的既定機制，釐訂在未來出售居屋單位時白表申請人的入息和資產限額。其後，這個用以釐訂居屋入息及資產限額的既定機制，分別於出售剩餘居屋單位第 7 期（見 SHC 8/2013 號文件），以及出售天利苑及天頌苑居屋單位（見 SHC 20/2014 號文件）採用。

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），是構成入息和資產限額的評估基礎。入息和資產低於指定限額的住戶，會視爲無法負擔購置私人樓宇單位，因而合資格申請房屋委員會（下稱「房委會」）出售的居屋單位。按照既定做法，假如計算出的入息及資產限額較適用於成員人數較多的家庭的公屋入息及資產限額爲低，則相關家庭人數的公屋入息及資產限額會被採用作居屋計劃的入息及資產限額。

***入息限額***

5. 按照居屋計劃的既定計算方法，我們採用「住戶開支」作爲計算基準，當中包括住屋開支和非住屋開支，另加 5% 備用金，以計算入息限額。計算住屋開支方面，主要的參數爲按揭供款額，該數取決於當時的物業價格和按揭利率。至於非住屋開支的計算，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。

6. 2014 年 6 月至 8 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：

| | | **2014 年 6 月至 8 月** |
|---|---|---|
| (a) | 擴展市區及新界區[註 1]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」） | 398 萬元 |
| (b) | 按揭利率[註 2]（過去 12 個月的平均利率或當時的利率，以較高者爲準） | 2.25% |
| (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） | 21,400 元 |

7. 在出售剩餘居屋單位第 6 期推出前，按揭供款額的計算，是假設單位售價的 70% 爲按揭貸款。換言之，按揭貸款與單位售價比例爲 70%。至於出售剩餘居屋單位第 6 及第 7 期和出售天利苑及天頌苑居屋單位，是以按揭貸款與單位售價比例爲 90% 計算入息及資產限額（獲小組委員會通過，見 SHC 30/2010、SHC 8/2013 及 SHC 20/2014 號文件），藉此爲白表買家釐訂較寬鬆的入息限額。此舉是讓有機會成爲白表買家的人士（特別是較年輕的人士）所擁有的資金，可以有較高的流動性。這類人士通常沒有大量資產，若要購置居所，只能透過借取較大筆的按揭貸款，而他們每月的按揭供款額較高，但首期金額較低。現時這類人士可在市場上透過香港按揭證券有限公司的按揭保險計劃，取得達單位價值 90% 的按揭貸款。

---

註1 所涵蓋的地區爲沙田、荃灣、葵青、將軍澳、大埔、北區（粉嶺和上水）、屯門、元朗和離島。

註2 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爲準。在是次檢討中，當時（即 2014 年 8 月）的按揭利率爲 2.25%，過去 12 個月（即 2013 年 9 月至 2014 年 8 月）的平均按揭利率亦爲 2.25%。

8. 以按揭貸款與單位售價比例爲 90% 計算，每月按揭供款額是 18,548 元。連同差餉、地租及管理費（1,685 元）、非住屋開支（21,400 元）及薪俸稅（2,299 元），住戶開支總額爲 43,932 元。再根據居屋計劃的既定公式計算（即加上住戶開支總額 5% 的備用金），**得出出售居屋單位 2014 家庭申請者的建議每月入息限額為 46,000 元**（相比出售天利苑及天頌苑居屋單位的每月入息限額爲 44,000 元）。由於與 2014/15 年度所有家庭人數的每月公屋入息限額相比，46,000 元的每月入息限額較高，因此會被採用作爲出售居屋單位 2014 的入息限額。詳細計算方法載列於**附件 B**。

***資產限額***

9. 按照居屋計劃的既定計算方法，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爲計算基準。考慮到以按揭貸款與單位售價比例爲 90% 的假設計算入息限額，並爲配合出售剩餘居屋單位第 6 及第 7 期和出售天利苑及天頌苑居屋單位計算資產限額的方法，現以首期爲單位售價 10% 的假設，計算資產限額。按此計算方法得出的首期開支爲 398,000 元。加上相關交易費及裝修費，得出**出售屋單位 2014 家庭申請者的建議資產限額為 1,010,000 元**。由於與 2014/15 年度所有家庭人數的公屋資產限額相比，以上經計算的資產限額較高，因此會被採用作爲出售居屋單位 2014 的資產限額。詳細計算方法載列於**附件 B**。

***一人申請者入息及資產限額***

10. 根據現行安排，一人申請者入息及資產限額訂爲家庭申請者的一半。這安排由 1999 年 11 月開始已被採納。小組委員會在 2014 年 3 月 24 日討論出售天利苑及天頌苑居屋單位的入息及資產限額時，委員關注在入息及資產限額以下的一人申請者可否負擔購買居屋單位，並要求房屋署研究替代方法以訂定一人申請者入息及資產限額。

11. 因此，我們已研究可否採納替代方法，以釐訂一人申請者的入息及資產限額，但卻發覺有其困難。首先，我們需要決定是否採用與家庭申請者相同的參考單位（即位於擴展市區或新界區一個樓齡 10 年、實用面積 40 平方米的單位），或採用面積較小的單位（例如面積爲家庭申請者的一半）。若我們選擇面積較小的單位作參考單位，由於市場成交數目不多，我們無法如家庭申請者般就參考單位售價作出可靠的估算。我們亦已多走一步，擴大樣本數目，參考在 2014 年 6 月至 8 月期間一些位於市區、擴展市區和新界、樓齡 10 年以上、單位面積較小、成交金額爲 300 萬元以下的主要項目（包括私人市場單位和已補價的居屋單位）。我們的調查顯示，就每個被選中的發展項目中金額爲 300 萬元以下的成交而言，平均單位面積介乎 20 至 30 平方米，平均單位售價爲每平方米 98,900 元。根據這些樣本數據，計算出一個面積爲 25 平方米（即在以上樣本中的大約平均單位面積）單位的平均售價爲 247 萬元。若採用由此計算所得的 247 萬元作爲單位售價，並採納計算家庭申請者入息及資產

限額既定公式的同樣參數（除了非住屋開支是根據一人家庭租戶中開支屬中間三分一者的平均開支，而並非四人家庭租戶的平均開支），此替代方法計算所得的一人申請者入息及資產限額，分別爲 24,000 元和 610,000 元。

12. 然而，基於以下考慮，我們對採納此替代機制有所保留–

(a) 相比於用以得出家庭申請者參考單位平均售價時採用較大和更有代表性的樣本，用作得出以上結果的樣本數目相對較小。因此，由此得出一人申請者的參考單位售價可能不夠代表性；

(b) 由於交易宗數少，平均售價可能無法反映市場變化；

(c) 用以收集樣本數據的準則（即樓齡 10 年以上，位於市區、擴展市區和新界，單位面積較小和交易金額爲 300 萬元以下的較舊項目），與得出家庭申請者參考單位價的基礎不完全相同。採用替代機制下的樣本，有可能被批評爲故意選取數據以支持某一參考單位售價；

(d) 現時，我們沒有限制一人申請者購買較大面積的居屋單位。若採用面積較小的參考單位售價，不能反映部份一人申請者或會選擇購買較大單位（例如目的是在購買後組織家庭）的實況；以及

(e) 根據替代方法計算所得的入息及資產限額，實際上與根據既定方法（即把一人申請者入息及資產限額訂爲家庭申請者的一半）得出的 23,000 元入息限額和 505,000 元資產限額甚爲接近。

13. 基於以上考慮，加上替代方法得出的入息及資產限額與根據既定機制得出的結果相近，我們認爲沿用現時行之有效的既定方法以計算居屋一人申請者的入息及資產限額是較穩妥的做法，即把限額維持在家庭申請者的一半。換句話說，出售居屋單位 2014 **一人申請者的入息限額為每月 23,000 元，而資產限額為 505,000 元**。由於計算所得的入息及資產限額，高於 2014/15 年度一人申請者的公屋入息及資產限額，因此將被採納爲出售居屋單位 2014 一人申請者的入息及資產限額。

**最低入息/資產限額**

14. 在小組委員會於 2014 年 3 月 24 日的會議上，委員注意到就長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）觀察所得，在香港房屋協會銷售綠悠雅苑和房委會推行把居屋第二市場擴展至白表買家的臨時計劃時，部份申請人的入息和資產均非常低，而且這些申請者即使以按揭貸

款置業，亦根本無力供款。爲更有效地分配有限的資源，以及增加有真正住屋需要而合資格的首次置業者的機會，長策會建議爲日後發售居屋單位和其他資助自置居所計劃的白表申請者，設立最低入息／資產限額。

15. 我們已在居屋的整體政策下研究長策會的建議。我們理解長策會的原意是防止市民作出超越其負擔能力的置居決定，並增加已有足夠積蓄而又有負擔能力的人士購置居屋單位的機會。然而，我們關注到若就白表申請人設立最低入息／資產限額，可能會無意地影響了真正有需要購置居屋的人士。具體來說，如果引入最低入息／資產限額，入息及資產低於最低限額的人士將會不合資格申請居屋，即使他們可能有其他方法獲得資助。值得注意的是，自從上世紀七十年代最初推出居屋計劃以來，房委會一直容許購置居屋人士接受家人及／或朋友的財政資助。根據第7期剩餘居屋單位申請者統計調查結果，在出售剩餘居屋單位第7期中，33%白表買家接受家人資助以支付首期或單位售價。根據2013年居屋二手單位買家統計調查，22%於2011/12及2012/13年在居屋第二市場購買居屋單位的買家接受家人資助。在香港，獲家人／朋友資助置業是很常見的做法，亦普遍被大眾接受，特別是在樓價較高的情況下，一些年青人可能難以單靠自己的努力去儲蓄足夠的首期以購置私人樓宇。

16. 此外，現時綠表申請人並沒有任何入息或資產限額。若我們只爲白表申請人設立最低入息或資產限額，或會被白表申請人批評，原因是綠表申請人可能亦擁有很低收入及／或沒有資產，但不受任何限制。因此，有機會成爲白表買家的申請人可能對推行這項措施表示強烈反對。至於早已認爲在現時市場環境下難以置居的年青人，對這項限制的批評聲音會尤其強烈。

17. 基於上述考慮，在權衡利弊後，我們**建議**在未來銷售居屋單位（包括出售居屋單位 2014）時，**不設立**白表申請人的最低入息或資產限額。

## 建議

18. 現建議委員通過：

(a) 出售居屋單位 2014 白表申請人的入息及資產限額如下（第 8、9 及 13 段）：

| 家庭成員人數 | 入息限額 註 3 | 資產限額 註 4 |
|---|---|---|
| 兩人或以上 | 46,000 元（48,400 元） | 1,010,000 元 |
| 一人 | 23,000 元（24,200 元） | 505,000 元 |

(b) 在將來出售居屋單位（包括出售居屋單位 2014）時，不爲白表申請人設立最低入息或資產限額（第 17 段）。

## 財政及人手影響

19. 第 18 段所載的建議，應不會對財政及人手造成重大影響。

## 公眾反應及公布事宜

20. 我們的建議應大體上獲市民接受，尤其是在建議出售居屋單位2014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，並以居屋計劃的既定方法計算出來。公眾亦應理解不設立最低入息及資產限額的建議。我們會於2014年11月10日會議結束後發出新聞稿，公布有關決定。

---

註3 在居屋計劃下，在審查申請人的申請資格時，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，須把收入的 5% 用作強積金供款的住戶，其實際的入息限額會提高約 5.26%。計入法定強積金供款後的相等入息限額，載於列表括弧內。

註4 若一至四人家庭的成員全屬長者（長者戶），其公屋資產限額是並非所有成員均爲長者的家庭的兩倍。根據居屋計劃的既定計算方法，若相應的公屋資產限額較高，會被採用作爲居屋計劃的資產限額。SHC 12/2014 號文件已通過 2014/15 年度一至四人長者戶的公屋資產限額分別爲 442,000 元、598,000 元、780,000 元及 910,000 元。由於建議出售居屋單位 2014 一人申請者和兩人或以上家庭申請者的資產限額，分別爲 505,000 元及 1,010,000 元，較公屋 2014/15 年度公屋資產限額爲高，因此 2014/15 年度長者戶公屋資產限額將不適用於出售居屋單位 2014。

**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。

**徵詢意見**

22. 請委員考慮上文第 18 段的建議。

資助房屋小組委員會秘書
(劉佩菁 代行)
電話：2761 7928
傳真：2761 0019

檔號 ： HDCR4-4/SP/10-25/1
（策略處）
發出日期 ： 2014 年 10 月 31 日

## 小組委員會通過釐訂居屋計劃入息及資產限額的方法

### 居屋計劃入息限額

- 居屋計劃入息限額以「住戶開支」作爲計算基準，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，會被視爲符合資格申請居屋。

- 「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爲計算基準，並假設把樓價的 70%（如屬出售剩餘居屋單位第 6 期和第 7 期以及出售天利苑及天頌苑居屋單位，則爲樓價的 90%）作按揭貸款，還款期 20 年，而按揭利率爲過去 12 個月的平均按揭利率或當時的按揭利率（以較高者爲準）。

  (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。有關資料來自政府統計處最新一期的住戶開支統計調查[註1]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。

- 居屋計劃中家庭類別的入息限額爲上述兩大開支的總和，另加 5% 備用金。

### 居屋計劃資產限額

- 居屋計劃資產限額相等於購買參考單位所須支付首期，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

- 居屋計劃一人申請者的入息及資產限額，爲家庭申請者的一半。至於大家庭，若相應的公屋入息限額及／或公屋資產限額較當時的居屋計劃限額爲高，則採用有關的公屋限額。

---

註1　舉例說，今次的檢討是根據 2011 年年中公布的 2009/10 年度住戶開支統計調查所得數據。

# 出售居屋單位 2014 入息及資產限額計算

| | | | 註 |
|---|---|---|---|
| **評估期** | | 2014 年 6 月至 8 月 | |
| **參數** | | | |
| 評定單位平均售價 | | 3,980,000 元 | 1 |
| 按揭貸款與單位售價比例 | | 90% | |
| 按揭貸款 | | 3,582,000 元 | |
| 貸款還款期 | | 20 年 | |
| 按揭利率 | | 2.25% | 2 |
| 甲類消費物價指數非住屋開支項目（2009/10 年度=100） | | 117.4 | |
| **入息限額** | | | |
| (1) 住屋開支 | | | |
| (a) 按揭供款 | 18,548 元 | | |
| (b) 差餉、地租及管理費 | 1,685 元 | | 3 |
| | | 20,233 元 | |
| (2) 非住屋開支 | | 21,400 元 | 4 |
| (3) 薪俸稅 | | 2,299 元 | 5 |
| 住戶開支總額 | | 43,932 元 | |
| 備用金（住戶開支總額的 5%） | | 2,197 元 | |
| 入息要求 | | 46,128 元 | |
| **建議入息限額** | | **46,000 元** | |
| **資產限額** | | | |
| (1) 首期（樓價的 10%） | | 398,000 元 | |
| (2) 交易費用： | | | |
| (a) 印花稅 | 89,550 元 | | 6 |
| (b) 業權轉讓及按揭契據費用(1.5%) | 59,700 元 | | |
| (c) 房地產經紀佣金 (1%) | 39,800 元 | | |
| (d) 裝修費用及家居設備 (8%) | 318,400 元 | | |
| (e) 按揭保險費 | 106,744 元 | | 7 |
| | | 614,194 元 | |
| 資產要求 | | 1,012,194 元 | |
| **建議資產限額** | | **1,010,000 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 2014 年 8 月的利率 (2.25%) 或由 2013 年 9 月至 2014 年 8 月這 12 個月的平均利率 (2.25%)，以較高者爲準。

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爲基準。這項開支是根據統計處 2009/10 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 2014 年 6 月至 8 月的情況計算出來。

5 在 2014/15 年度，一個由包括兩夫婦組成的四人家庭，如月入 46,000 元，而每年按揭供款的利息爲 79,100 元，便須繳納薪俸稅 2,299 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 由 2010 年 4 月 1 日起，在香港買賣價值超過 3,290,320 元但不超過 4,000,000 元的物業，印花稅爲物業價值的 2.25%。

7 按揭成數 70% 至 90% 的按揭保險費相等於原來貸款本金餘額的 2.98%，即 2.98% x 3,582,000 元 = 106,744 元。