

立法會房屋事務委員會

2003/04 年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討

目的

本文件旨在向議員簡介建議的 2003/04 年度租住公屋(下稱「公屋」)輪候冊入息及資產限額。

背景

2. 房屋委員會(下稱「房委會」)去年全面檢討輪候冊入息及資產限額的調整機制及公式,經仔細考慮本委員會和社會各界人士的意見後,決定採取一連串措施,放寬公營房屋入息及資產限額的計算方法,並使計算公式更加合理。這些改善措施包括在適用時採用更高的不劃一每平方米租金以計算住屋開支、於計算非住屋開支時剔除長者及非工作住戶的開支模式,以及在計算輪候冊入息限額時加入 5% 備用金等。此外,房委會亦決定加強紀律,嚴格遵守根據獲通過的公式計算所得的入息及資產限額的檢討結果。各項有關改善措施列於附件 A。根據修訂公式計算的 2002/03 年度現行限額則載列於附件 B。

今年的檢討

3. 現已到期進行另一次周年檢討,以釐定 2003/04 年度輪候冊入息及資產限額。有關檢討詳情載列於房委會租住房屋小組委員會會議事備忘錄(見附件 C)。概括來說,根據消費物價指數和私人市場現時租金水平的最新統計數字,現建議輪候冊入息及資產限額分別平均調低 3.8% 及 5.1%。

徵詢意見

4. 請議員就建議的 2003/04 年度輪候冊入息及資產限額提出意見。租住房屋小組委員會於 2003 年 3 月 20 日審議有關建議時,我們會向他們反映議員的意見。

房屋署

2003 年 3 月

**去年房委會通過
改善釐定輪候冊入息及資產限額機制的措施**

- (i) 計算每平方米租金時，把所有實用面積 70 平方米以下的私人樓宇單位計算在內；
- (ii) 假如不劃一每平方米租金高於整體平均每平方米租金，在評估不同人數住戶的住屋開支時，應採用相應的不劃一每平方米租金；
- (iii) 計算非住屋開支時，剔除成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式；
- (iv) 計算輪候冊申請住戶的入息限額時，把相等於住戶開支總額的 5% 作為「備用金」包括在內；
- (v) 採用對上一年第四季所得的資料來進行每年檢討；
- (vi) 作為常規，須採用根據經修訂的公式計算出來的入息及資產限額。

2002/03 年度輪候冊入息及資產限額

<u>住戶人數</u>	<u>入息限額</u>		<u>資產限額</u>
1 人	7,200 元	(7,579 元)	190,000 元
2 人	10,800 元	(11,368 元)	260,000 元
3 人	12,500 元	(13,158 元)	330,000 元
4 人	14,800 元	(15,579 元)	380,000 元
5 人	17,100 元	(18,000 元)	450,000 元
6 人	18,900 元	(19,895 元)	500,000 元
7 人	20,400 元	(21,474 元)	540,000 元
8 人	21,600 元	(22,737 元)	560,000 元
9 人	23,400 元	(24,632 元)	620,000 元
10 人或以上	25,000 元	(26,316 元)	680,000 元

若申請住戶有參加「強制性公積金」計劃，有關法定供款可於申報入息時獲得扣除。假若供款額為住戶入息 5%，則實際限額顯示在()內。

香港房屋委員會
租住房屋小組委員會議事備忘錄

2003/04 年度公屋輪候冊入息及資產限額檢討

目的

本文件旨在請委員通過建議的 2003/04 年度租住公屋(下稱「公屋」)輪候冊入息及資產限額。

背景

2. 在 2002 年 2 月舉行的聯席會議上，房屋委員會(下稱「房委會」)屬下租住房屋小組委員會和居者有其屋小組委員會決定採取一系列措施，以改善入息及資產限額的調整機制及公式(見 RHC19/2002 號文件)。這些改善措施包括在適用時採用更高的不劃一每平方米租金以計算住屋開支、於計算非住屋開支時剔除長者及非工作住戶的開支模式，以及在計算輪候冊入息限額時加入 5% 備用金等。此外，聯席會議亦決定加強紀律，嚴格遵守根據獲通過的公式計算所得的入息及資產限額的檢討結果。各項有關改善輪候冊入息及資產限額檢討機制的措施列於**附件 A**。

3. 根據改善了的公式，聯席會議決定由 2002 年 4 月 1 日起，把輪候冊申請人的入息及資產限額分別調低 5.1% 及 9.7%，而居者有其屋(下稱「居屋」)計劃申請人的入息及資產限額，則分別調低 16% 及 20%。現已到期進行另一輪周年檢討，以釐定 2003/04 年度輪候冊入息及資產限額。

最新評估

4. 釐定輪候冊入息及資產限額的現行機制，主要以「住戶開支」作為計算基準，其運作情況概述於**附件 B**。

5. 用以釐定入息及資產限額的兩個主要變數為用以調整申請人的非住屋開支的消費物價指數和私人物業市場現時的租金水平。自上次在 2002 年 2 月進行檢討以來，上述兩個主要變數均持續下調，這個趨勢大致反映當前的經濟狀況：

2001 年第四季*

2002 年第四季
(變幅%)

(a) 私人樓宇不劃一

每平方米租金 (以室內樓面面積計 算)		
- 1 人	164 元	153 元(-6.7%)
- 2 人	153 元	141 元(-7.8%)*
- 整體平均數	153 元	142 元(-7.2%)
 (b) 甲類消費物價指數 非住屋開支部分 (1999/2000 年度=100)	 98.6	 96.1(-2.5%)

上次在 2002 年 2 月進行檢討時，採用了上述變數在 2001 年第四季的数据來計算入息及資產限額。

* 根據上年通過的修訂機制(見 RHC 19/2002 號文件)，當整體平均每平方米租金高於有關家庭人數組別的不劃一每平方米租金時，便應採用整體平均每平方米租金計算。因此，計算 2 人家庭的住屋開支時，將以每平方米室內樓面面積 142 元(而非 141 元)為基礎。

住屋開支評估

6. 雖然當消費物價指數和市值租金普遍下降，我們察覺用以評估住屋開支的平均「參考」居所面積，比去年檢討時大幅增加。根據現行公式，平均「參考」居所面積相等於過去 3 年分配予輪候冊申請住戶公屋單位的平均面積。申請住戶的住屋開支，是把平均「參考」單位面積乘以私人樓宇平均每平方米租金計算出來。按現行公式計算輪候冊入息及資產限額時所採用的輪候冊申請住戶平均獲分配的公屋單位面積，在上年度和本年度的有關數據比較如下：

輪候冊申請住戶平均獲分配公屋單位面積

<u>住戶人數</u>	<u>98/99 至 00/01 年度*</u>	<u>99/00 至 01/02 年度[®]</u> (變幅%)
1 人	16.4	16.7(+1.8%)
2 人	23.9	24.3(+1.7%)
3 人	29.9	32.0(+7.0%)
4 人	34.5	37.8(+9.6%)
5 人	41.1	42.7(+3.9%)
6 人	45.6	46.2(+1.3%)
7 人	48.9	49.8(+1.8%)
8 人	51.0	51.1(+0.2%)
9 人	56.7	56.0(-1.2%)
10 人或以上	62.1	60.0(-3.4%)

* 在 2002 年 2 月用以計算 2002/03 年度輪候冊入息及資產限額的數據。

[®] 根據現行公式計算 2003/04 年度輪候冊入息及資產限額時應使用的數據。

7. 我們留意到，在各個住戶人數組別中，3 人住戶及 4 人住戶的平均「參考」居所面積增幅最大，相信是由於以下 3 大因素所致：

- (a) 主要基本因素是由於對上一年度為房委會建屋高峰期，致使 2001/02 年度編配予輪候冊申請住戶的新公屋單位數目創出歷史新高。編配予輪候冊申請住戶的新公屋單位約為 28 300 個，遠高於對上 4 年每年大約 4 000 個至 15 000 個單位的水平。與翻新單位比較，新單位的編配標準一般較高，導致用以評估輪候冊申請住戶住屋開支的平均居所面積有所增加；
- (b) 事實上，在輪候冊申請住戶獲編配的 28 300 個新公屋單位中，約有 5 300 個屬於由居屋轉作公屋的單位。這些單位以 2 睡房及 3 睡房單位為主。該等單位並非按公屋標準興建，一般較公屋寬敞。輪候冊申請住戶獲編配這些按居屋設計的單位，令平均居所面積進一步增加，尤以 3 人或以上住戶的組別為然；以及
- (c) 鑑於東涌和天水圍有剩餘大單位供應，租住房屋小組委員會於 2002 年 2 月通過臨時放寬編配標準，容許把 3 睡房單位編配予 4 人家庭(見 RHC16/2002 號文件)。在 2001/02 年度，約有 240 個 3 睡房單位編配予輪候冊申請住戶中的 4 人家庭。

8. 根據現行公式，用於評估住屋開支的基準，相當於租用在標準及面

積方面均與公屋相若的合適私人樓宇單位的評估費用。鑑於由居屋轉作公屋的單位和編配予 4 人住戶的 3 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平均居所面積的計算範圍。假如剔除上述單位，1999/00 至 2001/02 年度輪候冊申請住戶平均獲分配的面積如下：

<u>住戶人數</u>	<u>99/00 至 01/02 年度 輪候冊申請住戶平均獲分配面積 (不包括由居屋轉作公屋的單位及 編配給 4 人住戶的 3 睡房單位)</u>
1 人	16.7
2 人	24.3
3 人	31.9
4 人	37.0
5 人	42.2
6 人	45.9
7 人	49.6
8 人	51.0
9 人	56.2
10 人或以上	60.0

9. 與第 6 段的列表比較，上列平均編配面積減幅輕微，某程度上反映出在我們計算「參考」居所面積時，所採用的為輪候冊申請住戶獲分配公屋單位面積於 3 年內的平均情況。雖然如此，考慮到房委會早前經已同意在 2002/03 至 2006/07 年度的 5 年內，另把 23 300 個原本作居屋用途的單位轉作租住用途，我們認為必須採納一套合理的方法以計算平均編配面積。

10. 根據上述面積編配情況擬議的 2003/04 年度輪候冊入息及資產限額，載於**附件 C**。輪候冊入息及資產限額會分別平均調低 3.8% 及 5.1%。限額經修訂後，合資格申請公屋的住戶¹估計會減少 3 100 戶。

推行安排

¹ 合資格申請公屋的住戶，是指居於私人樓宇而入息處於輪候冊入息限額水平或以下的非業主住戶。至 2002 年第 4 季，全港約有 374,200 個居於私人樓宇的非業主住戶，而根據現行輪候冊入息限額，當中約有 137 100 個住戶，佔全港總數 36.6%，按上述定義符合資格申請公屋。不過，有一點必須注意，上述數字為某一特定時段下的情況，而隨時間轉變，由於住戶入息轉變、新住戶的組成以至原有住戶獲編配公營房屋等原因，合資格申請公屋的住戶數目(以至全港整體私人樓宇非業主住戶的總數)亦會有所改變。此外，上述數字只代表輪候冊申請人對公屋的部分**潛在**需求，因為除私人樓宇的非業主住戶外，從現居不同類別房屋的住戶分拆出來的新組成家庭，只要符合申請資格，亦可在公屋輪候冊登記。

11. 建議的輪候冊入息及資產限額倘獲委員通過，將於 2003 年 4 月 1 日起生效。不過，爲了盡量減低對現有申請住戶的負面影響，我們建議採取類似在過往檢討中實施的安排，即所有在 2003 年 3 月 31 日或以前已通過審查的輪候冊申請住戶，將獲豁免受調低的輪候冊入息及資產限額所規限。換言之，其申請資格將按照現行的入息及資產限額予以審查。此外，委員去年通過，對於未能通過入息／資產審查的輪候冊申請住戶，如後來因入息／資產限額修訂或家庭狀況有重大變動而符合當時適用的資格準則，他們可恢復原來公屋申請的期限，由 1 年延長至 2 年。這項放寬的安排仍然適用。

建議

12. 請委員通過：

- (a) 在計算住屋開支時，剔除所有轉爲公屋的居屋單位及編配給 4 人住戶的 3 睡房單位(第 8 段)；
- (b) **附件 C** 所載新修訂的 2003/04 年度輪候冊入息及資產限額；以及
- (c) 第 11 段所載的推行細則。

對財政及人手方面的影響

13. 正如上文第 10 段所述，如對輪候冊入息及資產限額實施建議的溫和調整，合資格申請公屋將會減少約 3 100 個住戶。理論上，這樣會減少公屋需求。不過，我們必須密切監察對公屋整體需求的實際影響，是否足以令我們須要改變建屋計劃，同時亦須監察其他影響公屋需求的因素。預料今次的檢討工作在短期內不會節省大量財務開支。

公眾反應及公布事宜

14. 儘管調整幅度溫和，我們預料房委會仍會因連續 3 年收緊輪候冊入息及資產限額而受到批評。不過，鑑於建議的調整幅度大致以現行公式作爲基準，而該公式是去年經過廣泛諮詢後制訂並獲得通過，因此，我們相信建議會得到大多數持平的論政人士認同。

15. 我們公布有關事宜時，會強調有需要因應市場情況的轉變來調整公屋申請人的入息及資產限額，以確保有限的房屋資源只提供予有真正需要的人士。

徵詢意見

16. 請委員通過上文第 12 段所載的建議。

---000---000---000---

檔號： HD(CR)30/1/177
日期： 2003 年 3 月 14 日

去年通過

改善釐定輪候冊入息及資產限額機制的措施

- (i) 計算每平方米租金時，把所有實用面積 70 平方米以下的私人樓宇單位計算在內；
- (ii) 假如不劃一每平方米租金高於整體平均每平方米租金，在評估不同人數住戶的住屋開支時，應採用相應的不劃一每平方米租金；
- (iii) 計算非住屋開支時，剔除成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式；
- (iv) 計算輪候冊申請住戶的入息限額時，把相等於住戶開支總額的 5% 作為「備用金」包括在內；
- (v) 採用對上一年第四季所得的資料來進行每年檢討；
- (vi) 作為常規，須採用根據經修訂的公式計算出來的入息及資產限額。

現行釐定輪候冊入息及資產限額的機制

輪候冊入息限額

- 輪候冊入息限額以「住戶開支」作為計算基準。住戶開支包括住屋開支和非住屋開支：
 - (a) *住屋開支*：指住戶租住與公屋單位面積相若的私人樓宇單位所須支付的租金、差餉和管理費。把過去 3 年輪候冊申請住戶獲編配公屋單位的平均面積乘以政府統計處抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，便得出確實的數字。計算時會採用不同人數住戶的相應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。
 - (b) *非住屋開支*：指私人樓宇租戶中，開支屬較低一半者的平均住戶開支。在計算非住屋開支時，不會考慮成員全屬長者或非工作人士的住戶的開支模式。
- 不同人數住戶的輪候冊入息限額，為有關上述兩大開支的總和再加 5%「備用金」。

輪候冊資產限額

- 輪候冊資產限額定於一個住戶租用私人樓宇單位 6 年所需款項的水平。

每年調整

- 輪候冊入息及資產限額，每年年初均會以對上一年第四季所得的最新統計數字作為檢討的依據。

強積金供款

- 申請公屋時，按強制性公積金(簡稱「強積金」)計劃所作的法定供款，可從家庭收入中扣除。換言之，對須把收入 5% 用作強積金供款的住戶而言，其實際的輪候冊入息限額較指定限額高出約 5.26%。

建議的2003/04年度公屋輪候冊入息限額
(採用2002年第四季數據)

- A. 租金*
 - 以平均住所面積乘以單位租金*計算出來
 - 平均住所面積相等於1999/00至2001/02年度輪候冊申請人平均獲分配面積^
 - 根據政府統計處進行的租金調查所得，2002年第四季私人樓宇單位的不劃一單位租金及整體平均單位租金(涵蓋的單位面積：0至69.9平方米實用面積)+

家庭人數	單位租金(元/每平方米室內樓面面積)
1	153
2	141**
整體平均數	142

B. 平均非住屋開支：

- 以1999/00年度住戶開支統計調查@中，私人永久房屋的租戶和私人臨時房屋的所有住戶的總開支屬較低一半者的開支作為基準，再按甲類消費物價指數(不包括租金、差餉、地租及管理費)調整至2002年第四季的數字。樣本中並沒有包括成員全屬長者或非工作人士的住戶。

家庭人數	平均住所面積 ^ (平方米， 室內樓面面積)	住屋開支* (元/每月)	非住屋開支 (元/每月)	住戶開支總額 (元/每月)	建議 入息限額* (元/每月)	現時 入息限額 (元/每月)	調整幅度 (元/每月) (百分比)	
1	16.7	2,555	4,024	6 579	6,900	7,200	-300	-4.2
2	24.3	3,451	6,431	9 882	10,400	10,800	-400	-3.7
3	31.9	4,530	7,108	11 638	12,200	12,500	-300	-2.4
4	37.0	5,254	8,617	13 871	14,600	14,800	-200	-1.4
5	42.2	5,992	9,762	15 754	16,500	17,100	-600	-3.5
6	45.9	6,518	10,766	17 284	18,100	18,900	-800	-4.2
7	49.6	7,043	11,669	18 712	19,600	20,400	-800	-3.9
8	51.0	7,242	12,493	19 735	20,700	21,600	-900	-4.2
9	56.2	7,980	13,251	21 231	22,300	23,400	-1,100	-4.7
10人或以上	60.0	8,520	13,954	22 474	23,600	25,000	-1,400	-5.6
平均	-	-	-	-	-	-	-	-3.8
入息低於輪候冊入息限額的 私人樓宇非業主住戶數目 [~]								
1人					45,900	46,600	-700	-1.5%
2人或以上					88,100	90,500	-2,400	-2.7%
總數					134,000	137,100	-3,100	-2.3%
佔全港私人樓宇 非業主住戶總數的百分比 ^{**}					35.8%	36.6%		

註： * 包括實用面積少於70平方米的私人樓宇單位的租金、差餉及管理費。

^ 在計算平均住所面積時，不包括轉作租住用途的居屋單位及編配給4人家庭的3睡房單位。

+ 包括租住獨立單位、房間、床位等的家庭。

** 根據去年通過的修訂機制(見RHC 19/2002號文件)，當整體平均單位租金高於有關家庭人數組別的不劃一單位租金時，便應採用整體平均單位租金計算。因此，在計算2人家庭的住屋開支時，以每平方米室內樓面面積142元，而非141元為基礎。

@ 最新資料來源。

包括5%備用金。

~ 把建議的入息限額與政府統計處進行的綜合住戶統計調查所得的入息數據互相對照得出有關資料。

※ 根據政府統計處的資料，截至2002年第四季，估計全港共有約374 200個私人樓宇非業主住戶。

建議的2003/04年度公屋輪候冊資產限額
(採用2002年第四季的數據)

家庭人數	租金	6年租金 開支	建議的公屋輪候冊 資產限額 (元)	現時的公屋輪候冊 資產限額 (元)	調整幅度 (%)
1	2,555	183,960	180,000	190,000	-5.3%
2	3,451	248,472	250,000	260,000	-3.8%
3	4,530	326,160	330,000	330,000	0.0%
4	5,254	378,288	380,000	380,000	0.0%
5	5,992	431,424	430,000	450,000	-4.4%
6	6,518	469,296	470,000	500,000	-6.0%
7	7,043	507,096	510,000	540,000	-5.6%
8	7,242	521,424	520,000	560,000	-7.1%
9	7,980	574,560	570,000	620,000	-8.1%
10	8,520	613,440	610,000	680,000	-10.3%
					(平均：-5.1%)

註：在計算平均住所面積時，不包括轉作租住用途的居屋單位及編配給4人住戶的3睡房單位。