

立法會房屋事務委員會

2013/14 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

目的

本文件旨在向委員簡述 2013/14 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討結果。

檢討

2. 檢討結果載於房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄（見附件）。整體而言，2013/14 年度的建議入息和資產限額，較 2012/13 年度分別平均上升 6.0% 和 4.2%。

3. 請委員備悉檢討結果，資助房屋小組委員會將於 2013 年 3 月 14 日考慮有關結果。

運輸及房屋局

2013 年 2 月

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

2013/14 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

目的

本文件旨在請委員通過建議的 2013/14 年度公屋輪候冊（下稱「輪候冊」）入息和資產限額。

背景

2. 房屋委員會（下稱「房委會」）設有輪候冊制度，讓不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭申請公共租住房屋（下稱「公屋」）。輪候冊入息和資產限額用以釐定公屋申請人的資格，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，被視為不能負擔租住私人樓宇，因而合資格租住公屋。限額每年檢討，以切合當前的社會經濟狀況。

檢討入息限額

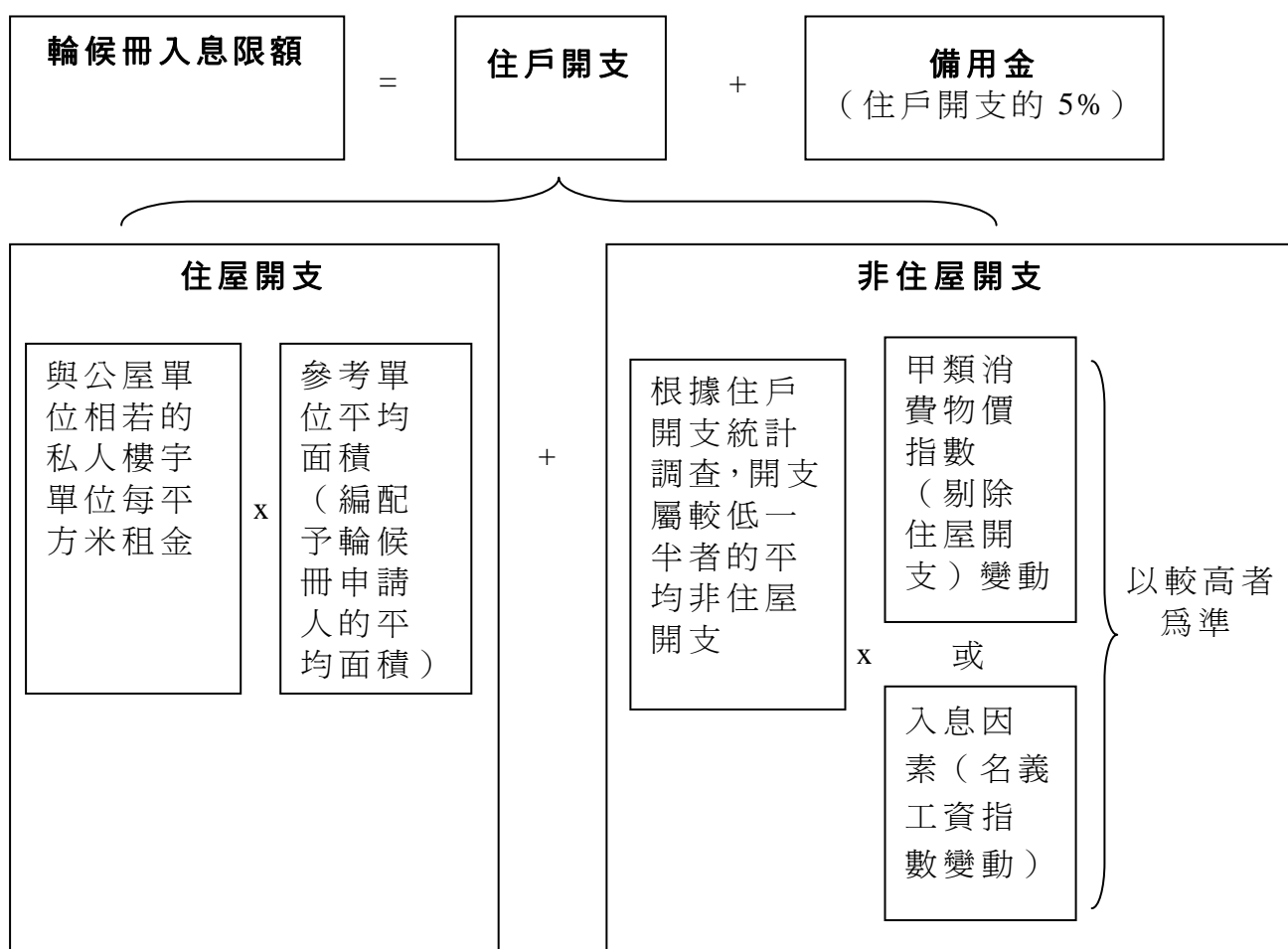
檢討機制

3. 根據既定機制，輪候冊入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包含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」）最近一期住戶開支統計調查的結果釐定，並按甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的最新變動調整。不同家庭人數住戶的輪候冊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，並四捨五入至最接近的十位數。

4. 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，檢視了經修訂的輪候冊入息限額檢討機制（見 SHC 7/2013 號文件）。小組委員會注意到，以開支為計算基礎的現行檢討機制一直行之有效，並能客觀地評估申請公屋的家庭的負擔能力。小組委員會亦注意到，雖然長遠而言收入的變動（包括法定最低工資的實施和變動）會被反映在開支變動中，但在住戶開支統計調查結果更新前，收入變動或未能適時被反映在輪候冊入息限額中。透過引入**入息因素**，即使非住屋開

支部分的甲類消費物價指數變動較收入水平變動為低，但非住屋開支部分仍可按收入水平變動調整。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可被視作是衡量公屋目標羣組收入變動，以及反映法定最低工資對收入的影響的合適標準。

5. 因此，小組委員會在 2013 年 2 月 7 日會議上通過優化輪候冊入息限額的檢討機制。在優化的機制下，非住屋開支部分可根據甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的變動，或統計處每季進行勞工收入統計調查所錄得的名義工資指數變動，進行調整，並以較高者為準。優化措施旨在顧及包括實施法定最低工資在內的收入變動，同時亦可保留行之有效、以開支為計算基礎的現行檢討機制。小組委員會同意採用優化機制以檢討 2013/14 年度輪候冊入息限額。下圖扼要闡釋該優化機制：



6. 用以檢討輪候冊入息限額的主要參數於年間的變動，載列於下表：

表 1

參數	2012/13 年度 的檢討	2013/14 年度 的檢討
	<u>2011 年第四季</u>	<u>2012 年第四季</u>
(a) 私人樓宇單位不劃一每 平方米租金（以每平方 米室內樓面面積計）		
- 1 人	200 元	232 元
- 2 人	192 元	217 元
- 整體	190 元	214 元
	<u>2008/09 至 2010/11 年度</u>	<u>2009/10 至 2011/12 年度</u>
(b) 參考單位面積（即以室 內樓面面積計算，編配 予輪候冊申請人單位的 平均面積）		
- 1 人	16.2 平方米	15.7 平方米
- 2 人	22.5 平方米	22.4 平方米
- 3 人	30.6 平方米	30.4 平方米
- 4 人	37.8 平方米	37.1 平方米
	<u>2011 年第四季</u>	<u>2012 年第四季</u>
(c) 甲類消費物價指數（剔 除住屋開支）	106.4	109.7 (+3.1%)
		<u>2012 年第三季</u>
(d) 名義工資指數與去年同 季相比的變幅百分率 ^{註1}		+4.8%

註1 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（即第三季名義工資指數）作按年比較，從而配合檢討輪候冊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

7. 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。把過去三年編配予輪候冊申請人的公屋單位的平均面積^{註2}，乘以統計處抽樣調查私人住宅所得的每平方米租金，便得出實數。就一人和二人住戶組別而言，計算住屋開支時，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，視乎何者較高而定；三人或以上住戶組別則採用整體平均每平方米租金。

8. 正如以上表 1 所示，整體私人樓宇單位租金自上次於 2012 年 3 月檢討後上升，因此住屋開支平均上升 11.4%。詳情載列於下表 2：

表 2

住屋開支	2012/13 年度 的檢討	2013/14 年度的檢討 (變幅百分率)
- 1 人	3,240 元	3,642 元 (+12.4%)
- 2 人	4,320 元	4,861 元 (+12.5%)
- 3 人	5,814 元	6,506 元 (+11.9%)
- 4 人	7,182 元	7,939 元 (+10.5%)
- 整體		(+11.4%)

非住屋開支

9. 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統計數字，即在 2009/10 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者的非住屋開支，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，2012 年第四季的最新數字顯示有關變幅為+3.1%。而在 2012 年第三季，名義工資指數的按年變幅（與 2011 年第三季相比）為+4.8%。在優化機制下，由於名義工資指數的按年變幅（與 2011 年第三季相比）為+4.8%，較 2012 年第四季甲類消費物價指數（剔除住屋開支）的按年變幅（+3.1%）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。

註2 有關計算剔除了所有轉作公屋的居者有其屋（居屋）計劃單位和編配予四人住戶的三睡房單位。

10. 因此，非住屋開支平均上升 4.8%。詳情載列於下表 3：

表 3

非住屋開支	2012/13 年度 的檢討	2013/14 年度的檢討 (變幅百分率)
- 1 人	4,593 元	4,813 元 (+4.8%)
- 2 人	7,858 元	8,235 元 (+4.8%)
- 3 人	10,431 元	10,932 元 (+4.8%)
- 4 人	12,540 元	13,142 元 (+4.8%)
- 整體		(+4.8%)

住戶開支總額

11. 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。與上次於 2012 年 3 月進行的檢討相比，不同家庭人數住戶的開支總額均有所增加，平均增幅為 7.2%，主要因為住屋開支和非住屋開支分別平均上升 11.4% 和 4.8%。

表 4

住戶開支總額	2012/13 年度 的檢討	2013/14 年度的檢討 (變幅百分率)
- 1 人	7,833 元	8,455 元 (+7.9%)
- 2 人	12,178 元	13,096 元 (+7.5%)
- 3 人	16,245 元	17,438 元 (+7.3%)
- 4 人	19,722 元	21,081 元 (+6.9%)
- 整體		(+7.2%)

建議 2013/14 年度的輪候冊入息限額

12. 加上住戶開支 5% 的備用金計算，建議 2013/14 年度的輪候冊入息限額載列於下表：

表 5

	2012/13 年度 現行輪候冊入 息限額 ^{註 3}	建議 2013/14 年 度的輪候冊入息 限額 ^{註 3}	入息限額差幅百 分比
- 1 人	8,740 元 (9,200 元)	8,880 元 (9,347 元)	+1.6%
- 2 人	13,410 元 (14,116 元)	13,750 元 (14,474 元)	+2.5%
- 3 人	17,060 元 (17,958 元)	18,310 元 (19,274 元)	+7.3%
- 4 人	20,710 元 (21,800 元)	22,140 元 (23,305 元)	+6.9%

(整體 : +6.0%)

註3 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，可從住戶入息扣除。換言之，對把收入的 5% 用作強積金供款的住戶而言，其實際輪候冊入息限額較指定限額高出約 5.26%（於表中方括號內顯示）。

13. 相比於 2008/09 年度、2009/10 年度、2010/11 年度、2011/12 年度和 2012/13 年度的平均增幅分別為 5.5%、3.3%、1.2%、15.6% 和 7.7%^{註 4}，假如採用以上建議的 2013/14 年度輪候冊入息限額，將會較 2012/13 年度整體水平平均增加 6.0%^{註 5}。有關建議的 2013/14 年度輪候冊入息限額計算詳情載列於**附件 A**。至於有關不同家庭人數的建議入息限額詳情，則載列於**附件 B**。

14. 倘若建議的入息限額獲採納，估計合資格戶數會有所增加，約有 125 200 個私人樓宇非業主戶（佔私人樓宇非業主戶總數的 29.5%）會符合資格申請公屋。然而，須注意這個估計的參考價值可能有限^{註 6}。我們會繼續監察輪候冊的申請宗數。

註 4 2012/13 年度或以後進行的檢討，採用了最新（即 2009/10 年度）住戶開支統計調查錄得在私人樓宇租戶中開支屬較低一半者的結果。與上次（即 2004/05 年度）住戶開支統計調查錄得數字相比，2011 年第四季的非住屋開支較 2010 年第四季的整體增幅為 20.4%。

註 5 雖然一人戶和二人戶的住戶開支總額較 2012/13 年度的檢討分別增加 7.9% 和 7.5%，但建議的入息限額分別只增加 1.6% 和 2.5%。這是由於在 2011/12 年度的檢討中，小組委員會在考慮到經濟環境可能出現變化（包括物價波動和實施法定最低工資）的情況下，通過採取特殊的一次性安排，在住戶開支 5% 的備用金之外，額外加上住戶開支 10% 的備用金，從而為低收入家庭於申請公屋時提供更大的緩衝。結果，計入特殊的一次性額外備用金計算的輪候冊入息限額，比按既定方法採用 5% 備用金計算的輪候冊入息限額平均高 9.5%。因此，在 2012/13 年度的檢討中，若把採用既定方法以 5% 備用金評定的 2012/13 年度輪候冊入息限額，與 2011/12 年度採納的入息限額（即已加入作為緩衝的特殊一次性額外 10% 備用金）作比較時，一人戶和二人戶的入息限額其實應該下調。不過，鑑於當時的經濟環境，以及為繼續提供額外緩衝予一人戶和二人戶，小組委員會通過特別考慮把其入息限額凍結於當時的現行水平。雖然建議的 2013/14 年度一人戶和二人戶入息限額，較現行 2012/13 年度的入息限額分別只增加 1.6% 和 2.5%，但若 2012/13 年度的一人戶和二人戶入息限額沒有被凍結於 2011/12 年度的水平，實際上有關增幅將分別為 7.9% 和 7.5%。

註 6 此數字僅顯示 2012 年第四季的概況，並須小心詮釋。私人樓宇非業主戶數會隨時間而變，當中符合資格申請公屋的比例亦然。符合入息限額的住戶未必符合其他申請資格，而此數字亦未有考慮住戶的資產。符合資格的家庭未必申請公屋，而一些符合資格的家庭可能已在輪候冊上。此外，除現有的非業主戶外，現有公屋租戶、居屋計劃或私人樓宇業主戶的成員，均可另組新戶申請公屋。

檢討資產限額

檢討機制

15. 根據既定機制，輪候冊資產限額參照甲類消費物價指數於年間的變動調整，並四捨五入至最接近的千位數。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人資產限額的兩倍。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

16. 用以檢討輪候冊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：

表 6

參數	2012/13 年度檢討	2013/14 年度檢討
	<u>2011 年第四季</u>	<u>2012 年第四季</u>
甲類消費物價指數相比去年同一季度的變動	+5.3%	+4.2%

建議 2013/14 年度的輪候冊資產限額

17. 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 4.2% 增幅，以調整現行輪候冊資產限額。2008/09 年度、2009/10 年度、2010/11 年度、2011/12 年度和 2012/13 年度整體增幅分別為 3.1%、0.6%、2.5%、3.3% 和 5.3%。建議 2013/14 年度的輪候冊資產限額概述如下：

表 7

	2012/13 年度 現行輪候冊資產限額	建議 2013/14 年度的 輪候冊資產限額 (資產限額差幅百分比)
- 1 人	203,000 元	212,000 元
- 2 人	274,000 元	286,000 元
- 3 人	359,000 元	374,000 元
- 4 人	418,000 元	436,000 元
		(整體：+4.2%)

18. 不同家庭人數的建議輪候冊資產限額，詳載於**附件 B**。

建議

19. 現建議採納 2013/14 年度的建議入息和資產限額（一如上文第 12、17 段和**附件 B**所載）。

對富戶數目的影響

20. 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」），凡在公屋住滿十年或以上而收入水平超出規定限額^{註7}的家庭，均須繳交額外租金；凡入息和資產均超出規定限額^{註8}的家庭，均須遷出公屋。公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策下的入息及資產限額，是輪候冊入息限額的倍數，每年會因應經修訂的輪候冊入息限額調整。

21. 若輪候冊入息限額的調整建議獲得通過，整體輪候冊入息限額將平均增加 6.0%，我們不排除富戶數目可能減少。不過，由於我們的電腦系統未有所有公屋租戶現時的收入資料，我們未能就這方面影響作出有意義的估算。在公屋住戶資助政策下新定的入息限額載列於**附件 C**，供委員參考。

公眾反應及公布事宜

22. 輪候冊入息和資產限額的檢討，預料會引起傳媒和公眾注意。一人戶和二人戶的入息限額增幅較小（分別為 1.6%和 2.5%），或會受到關注。然而，我們認為根據優化機制以顧及收入變動（包括法定最低工資的影響）而計算所得的 2013/14 年度建議輪候冊入息限額，整體平均增幅為 6.0%，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。

註7 據公屋住戶資助政策所定，凡在公屋住滿十年或以上的租戶，均須每兩年申報家庭入息一次。凡家庭入息超出輪候冊入息限額兩倍的住戶，均須繳交倍半淨額租金，另加差餉。凡收入超出輪候冊入息限額三倍或選擇不申報入息的住戶，均須繳交雙倍淨額租金，另加差餉。

註8 據維護公屋資源合理分配政策所定，住戶凡按公屋住戶資助政策繳交雙倍淨額租金，另加差餉，均須在下一個申報周期申報其資產。倘若住戶入息超出輪候冊入息限額三倍而資產超出輪候冊入息限額 84 倍，則不再符合居於公屋的資格而須遷出。

討論

23. 請委員在 2013 年 3 月 14 日舉行的小組委員會會議上，通過第 19 段所載的建議。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

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：2013 年 2 月 26 日

建議 2013/14 年度的輪候冊入息限額

A. 住屋開支：

- 以平均參考單位面積乘以相應的平均每平方米租金得出
- 平均參考單位面積指 2009/10 年度至 2011/12 年度編配予輪候冊申請人單位的平均面積（以室內樓面面積計）^(a)
- 平均每平方米租金是根據統計處 2012 年第四季租金調查中，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計算，並調整為每平方米室內樓面面積租金

家庭人數	平均每平方米租金（元／每平方米室內樓面面積） ^(b)
1	232
2	217
整體平均數	214

B. 非住屋開支：

- 基於 2009/10 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

家庭人數	參考單位平均面積 ^(a) (平方米， 以室內樓面面積計)	住屋開支 (元)	非住屋開支 (元)	住戶開支總額 (元)	加 5% 備用金 (元)	建議入息限額 (元)	現行入息限額 (元)	變幅 (元)	(%)
1	15.7	3,642	4,813	8,455	8,878	8,880	8,740	140	1.6
2	22.4	4,861	8,235	13,096	13,751	13,750	13,410	340	2.5
3	30.4	6,506	10,932	17,438	18,310	18,310	17,060	1,250	7.3
4	37.1	7,939	13,142	21,081	22,135	22,140	20,710	1,430	6.9
5	39.9	8,539	15,612	24,151	25,359	25,360	23,640	1,720	7.3
6	44.9	9,609	17,441	27,050	28,403	28,400	26,590	1,810	6.8
7	50.5	10,807	19,313	30,120	31,626	31,630	29,560	2,070	7.0
8	52.1	11,149	21,050	32,199	33,809	33,810	31,620	2,190	6.9
9	62.5	13,375	22,672	36,047	37,849	37,850	35,360	2,490	7.0
10+	63.8	13,653	24,197	37,850	39,743	39,740	37,150	2,590	7.0
平均數	-	-	-	-	-	-	-	-	6.0
建議輪候冊入息限額之內私人樓宇非業主戶數 ^(c)									
1 人						38 600	38 100	500	1.3%
2 人+						86 600	81 400	5 200	6.4%
總數						125 200	119 500	5 700	4.8%
佔本港私人樓宇非業主戶總數的百分比 ^(d)						29.5%	28.1%		

註： (a) 計算平均住屋面積時，已剔除由居屋改作公屋的單位和編配予四人住戶的三睡房單位。

(b) 編配公屋乃根據室內樓面面積計算。計算所需租住相若私人樓宇單位的住屋開支時，我們須把統計處租金調查所得的平均每平方米租金數據（以實用面積計），轉換為以室內樓面面積計的每平方米租金數據。

(c) 把建議輪候冊入息限額與統計處綜合住戶統計調查所得私人樓宇非業主戶家庭入息分布配對，凡家庭入息相等於或低於該入息限額者，一律視為符合資格申請公屋。

(d) 據統計處綜合住戶統計調查所得，私人樓宇非業主戶（包括居所為僱主／親屬／朋友提供者）的總數於 2012 年第四季估計約為 424700 戶。

建議 2013/14 年度的輪候冊入息和資產限額

家庭人數	2012/13 年度 現行輪候冊入息限額*	2012/13 年度 現行輪候冊資產限額^	2013/14 年度 建議輪候冊入息限額*	2013/14 年度 建議輪候冊資產限額^
1 人	8,740 元 (9,200 元)	203,000 元	\$8,880 元 (\$9,347 元)	212,000 元
2 人	13,410 元 (14,116 元)	274,000 元	\$13,750 元 (\$14,474 元)	286,000 元
3 人	17,060 元 (17,958 元)	359,000 元	\$18,310 元 (\$19,274 元)	374,000 元
4 人	20,710 元 (21,800 元)	418,000 元	\$22,140 元 (\$23,305 元)	436,000 元
5 人	23,640 元 (24,884 元)	465,000 元	\$25,360 元 (\$26,695 元)	485,000 元
6 人	26,590 元 (27,989 元)	503,000 元	\$28,400 元 (\$29,895 元)	524,000 元
7 人	29,560 元 (31,116 元)	537,000 元	\$31,630 元 (\$33,295 元)	560,000 元
8 人	31,620 元 (33,284 元)	563,000 元	\$33,810 元 (\$35,589 元)	587,000 元
9 人	35,360 元 (37,221 元)	622,000 元	\$37,850 元 (\$39,842 元)	648,000 元
10 人及以上	37,150 元 (39,105 元)	670,000 元	\$39,740 元 (\$41,832 元)	698,000 元

* 括號內的數字是把住戶遵照法律規定以其入息 5% 作強積金計劃供款計算在內的實際入息限額。

^ 長者戶（包括成員全為長者的核心戶和非核心戶）的資產限額定為非長者申請人資產限額的兩倍。

公屋住戶資助政策下 2013/14 年度入息限額
 (倘若建議的輪候冊入息限額獲得通過)

	住戶入息超出下列限額 須繳交倍半淨額租金/ 暫准證費，另加差餉		住戶入息超出下列限額 須繳交雙倍淨額租金/ 暫准證費，另加差餉	
	現行	2013 年 4 月 1 日起	現行	2013 年 4 月 1 日起
1 人	17,480 元	\$17,760 元	26,220 元	\$26,640 元
2 人	26,820 元	\$27,500 元	40,230 元	\$41,250 元
3 人	34,120 元	\$36,620 元	51,180 元	\$54,930 元
4 人	41,420 元	\$44,280 元	62,130 元	\$66,420 元
5 人	47,280 元	\$50,720 元	70,920 元	\$76,080 元
6 人	53,180 元	\$56,800 元	79,770 元	\$85,200 元
7 人	59,120 元	\$63,260 元	88,680 元	\$94,890 元
8 人	63,240 元	\$67,620 元	94,860 元	\$101,430 元
9 人	70,720 元	\$75,700 元	106,080 元	\$113,550 元
10 人	74,300 元	\$79,480 元	111,450 元	\$119,220 元