

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)605/15-16(05)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2016年3月7日舉行的會議

立法會秘書處就"公共租住房屋入息和資產限額" 擬備的最新背景資料簡介

目的

本文件提供關於公共租住房屋(下稱"公屋")入息和資產限額的最新背景資料，並概述房屋事務委員會(下稱"事務委員會")委員就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 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。公屋申請人的資格根據公屋入息和資產限額釐定，有關的限額衡量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。入息和資產低於訂明限額的住戶，視為不能負擔租住私人樓宇，因而符合資格入住公屋。入息和資產限額每年評估，使有關限額切合當前的社會經濟狀況。

檢討入息限額

3. 根據既定機制，公屋入息限額以住戶開支作為計算基礎，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相若的私人樓宇單位的開支，視乎私人樓宇單位的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，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，從而進行調整，並以較高者為準。不同人

數住戶的公屋入息限額是該兩大開支項目各自的總和，再加上5%的備用金。顯示相關計算機制的圖表載於**附錄I**。

4. 房委會轄下資助房屋小組委員會在2013年2月7日的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)。據政府當局所述，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作衡量公屋目標羣組收入變動，以及反映法定最低工資如何影響收入的合適標準。

檢討資產限額

5. 根據既定機制，公屋資產限額參照進行檢討的一年甲類消費物價指數的變動按年調整。

6. 2005年，資助房屋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。2006年，資助房屋小組委員會進一步決定以2005-2006年度的資產限額作為基礎，因應甲類消費物價指數在各年的變動，於往後每年調整資產限額。

調整公屋入息和資產限額

7. 2015-2016年度的公屋入息和資產限額較2014-2015年度的公屋入息和資產限額，分別平均上升5.8%和7.0%。2015-2016年度不同人數住戶的公屋入息和資產限額載於**附錄II**。

委員提出的意見及關注事項

8. 事務委員會一直透過每年討論最近一次檢討的結果，以監察公屋入息和資產限額的檢討工作。事務委員會對上一次是在2015年3月2日的會議上，討論2015-2016年度公屋入息和資產限額的檢討結果。事務委員會委員提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

興建更多公營房屋以滿足有所上升的需求

9. 委員普遍支持調高2015-2016年度公屋入息和資產限額的建議。部分委員關注，由於在新限額下會有部分家庭變得符合資格申請公屋，興建公營房屋的步伐未必能夠趕上這些家庭為公屋帶來的更大需求。部分委員更關注到，新的長遠房屋策略所訂供應20萬個公屋單位的目標能否滿足有所上升的需求，以及平均輪候時間可否維持在3年左右。

10. 政府當局表示，房屋供應主要取決於是否有土地、人力和財政資源。新的公營房屋供應目標為29萬個單位¹，而政府當局已覓得土地興建254 000個單位。政府當局會致力物色土地以填補不足之數，並善用現時所得的有限土地資源。

富戶政策對公共租住房屋需求的影響

11. 部分委員關注，富戶政策已誘使公屋住戶的成年子女與現時同住的家人分戶，以維持其家庭的公屋戶籍，並令其家庭無須繳付額外租金。這樣會迫使賺取收入的成年子女遷出公屋，留下年長的父母。他們建議政府當局應放寬富戶政策，讓成年子女可繼續與父母同住，照顧父母。政府當局表示，考慮到各界對富戶政策意見紛紜，房委會會審慎考慮公眾和委員的意見。

要求調高選擇市區單位的公屋申請人的入息限額

12. 部分委員指出，市區、擴展市區及新界的公屋租金並不相同。他們詢問當局在訂定公屋入息限額時，為何沒有按上述3個地區分開衡量"與公屋單位相若的私人樓宇單位每平方米租金"的因素，以便更準確反映住屋開支。鑒於預期市區的住屋開支相對較高，他們亦促請房委會為選擇市區公屋單位的家庭訂定較高的入息限額。

13. 政府當局解釋，由於公屋申請人在等候編配公屋期間未必會在同一地區居住，加上沒有人會預先知道申請人獲編配的公屋單位最終位於哪個地區，以及有關單位會否獲申請人接受，若按地區細分相關參數，每年進行檢討的機制將會變得非常複雜。

¹ 政府在2015年12月18日發表長遠房屋策略2015周年進度報告。公營房屋供應目標更新為28萬個單位，包括20萬個公屋單位及8萬個資助出售單位。

入息和資產限額檢討機制

14. 部分委員指出，由於大部分低收入家庭實際上居於面積細小(約20平方米)的私人樓宇單位，因此他們認為不宜在統計處進行的抽樣調查中，涵蓋實用面積為69.9平方米或以下的私人樓宇單位的租金，此舉會導致低估面積較細單位(例如分間樓宇單位(下稱"分間單位"))的租金，更遑論面積較細單位的租金增幅通常高於面積較大單位。委員亦關注到，若組成2人家庭的兩名成員各自均賺取法定最低工資及每日工作12小時，他們的家庭收入便會超出擬議公屋入息限額。委員促請政府當局改善有關的檢討機制。

15. 政府當局回應時解釋，為計算住屋開支，政府當局須考慮統計處租金調查所得的私人樓宇單位平均每平方米租金數據，以及編配予公屋申請人的單位的平均面積。租金調查是綜合住戶統計調查的一部分，為一項持續進行的抽樣調查，提供多項客觀數據，包括不同地點和面積的單位(包括分間單位)的租金。綜合住戶統計調查沿用多時，一直是不同政府政策局／部門進行住戶研究的重要資料來源。關於委員促請當局改善檢討機制，政府當局表示公屋入息和資產限額每年評估，使有關限額切合當前的社會經濟狀況。

立法會質詢

16. 郭家麒議員、胡志偉議員及馮檢基議員分別在2015年1月28日、11月4日及12月16日的立法會會議上，提出有關公屋入息和資產限額的質詢。該等質詢所涵蓋的事宜包括確保房屋供應的措施、公屋住戶的每月家庭收入，以及政府當局有否全面評估重建高樓齡公屋屋邨會如何有助增加公營房屋供應。立法會質詢及政府當局所作回應的詳情的超連結載於**附錄III**。

最新發展

17. 政府當局將在2016年3月7日的事務委員會會議上匯報2016-2017年度公屋入息和資產限額的檢討結果，然後會向資助房屋小組委員會反映委員就檢討結果提出的意見。

相關文件

18. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年3月1日

釐定公共租住房屋("下稱"公屋")入息限額的機制



資料來源：[立法會CB\(1\)575/14-15\(05\)號文件](#)

2015-2016年度公共租住房屋入息和資產限額

住戶人數	2015-2016年度 公屋入息限額 ^{註1}	2015-2016年度 公屋資產限額 ^{註2}
1人	10,100元(10,632元)	236,000元
2人	16,140元(16,989元)	320,000元
3人	21,050元(22,158元)	417,000元
4人	25,250元(26,579元)	487,000元
5人	29,050元(30,579元)	541,000元
6人	32,540元(34,253元)	585,000元
7人	36,130元(38,032元)	626,000元
8人	38,580元(40,611元)	656,000元
9人	43,330元(45,611元)	724,000元
10人或以上	45,450元(47,842元)	780,000元

註¹ 括號內的數字是把住戶按法律規定以其入息5%作強制性公積金計劃供款計算在內的實際入息限額。

註² 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人資產限額的兩倍。

資料來源：政府新聞公報

<http://www.info.gov.hk/gia/general/201503/17/P201503170572.htm>

公共租住房屋入息和資產限額

相關文件一覽表

立法會／ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2014年3月3日	<p>政府當局就"2014/15年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)984/13-14(04)號文件)</p> <p>立法會秘書處就"公屋輪候冊的入息和資產限額"擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)984/13-14(05)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)1505/13-14號文件)</p>
房屋事務 委員會	2015年3月2日	<p>政府當局就"2015/16年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 (立法會CB(1)575/14-15(05)號文件)</p> <p>立法會秘書處就"公屋輪候冊的入息和資產限額"擬備的最新背景資料簡介 (立法會CB(1)575/14-15(06)號文件)</p> <p>會議紀要 (立法會CB(1)786/14-15號文件)</p>

相關立法會質詢的超連結：

日期	立法會質詢
2015年1月28日	<p>郭家麒議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201501/28/P201501280489.htm</p>
2015年11月4日	<p>胡志偉議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201511/04/P201511040312.htm</p>
2015年12月16日	<p>馮檢基議員提出的立法會質詢 http://www.info.gov.hk/gia/general/201512/16/P201512160367.htm</p>