

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)418/19-20(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

## 房屋事務委員會

2020 年 3 月 2 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("公屋")入息和資產限額的最新背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題所提出的意見和關注事項。

## 背景

2. 香港房屋委員會("房委會")的目標是為不能負擔租住私人樓宇單位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，有關限額用以評估租住與公屋相若的私人樓宇單位和應付其他非住屋開支所需的家庭總入息。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單位，因而符合資格申請公屋。入息和資產限額每年檢討，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，再加上備用金。住屋開支用以評估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("統計處")最近一期住戶開支統計調查<sup>1</sup>的結果

---

<sup>1</sup> 統計處每 5 年進行一次住戶開支統計調查，搜集本港住戶消費模式的資

釐定，並按(a)甲類消費物價指數(剔除住屋開支)的最新變動，或(b)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<sup>2</sup>，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**。

### 檢討資產限額

4. 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。

5. 2005年，房委會轄下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

6. 2019-2020年度的公屋入息和資產限額較2018-2019年度的公屋入息和資產限額，分別平均上升4.2%和3.1%。<sup>3</sup> 2019-2020年度不同人數住戶的公屋入息和資產限額載於**附錄 II**。

---

料，用作更新計算消費物價指數的開支權數。最新一輪的住戶開支統計調查(即2019/20年住戶開支統計調查)於2019年9月中展開([https://www.censtatd.gov.hk/surveys/hes/index\\_tc.jsp](https://www.censtatd.gov.hk/surveys/hes/index_tc.jsp))。

<sup>2</sup> 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群組收入變動，以及反映法定最低工資如何影響收入的合適標準。

<sup>3</sup> 除通過2019-2020年度的公屋入息和資產限額外，房委會轄下資助房屋小組委員會亦在2019年3月15日通過由2019年4月1日起，不把在職家庭津貼計算為公屋申請人的入息(香港房屋委員會2019年3月15日的**新聞公報**)。

## 委員的意見及關注事項

7. 事務委員會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。委員提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

### 輪候公共租住房屋的申請人數目增加

8. 委員認為，調高公屋入息和資產限額會令合資格公屋申請人的數目上升，而由於現時公屋供應不足，可能會令公屋輪候時間進一步延長。為填補公營房屋土地供應不足的缺口，政府應繼續將更多私營房屋用地改撥作公營房屋發展之用。

9. 政府當局表示，調高入息和資產限額不會影響已在輪候公屋編配的一般申請人的輪候時間，因為在實施新的入息和資產限額後獲接的新申請，會排在輪候隊伍的最後。為進一步增加公營房屋供應，政府一直適時將私營房屋用地改撥作公營房屋發展之用。就 2016/2017 及 2017/2018 這兩個財政年度而言，當局已把 8 幅分別位於啟德、安達臣道石礦場、前茶果嶺高嶺土礦場、皇后山及東涌的私營房屋用地改撥作公營房屋用途。2018 年 6 月，政府宣布決定將原本計劃在未來數年出售的 9 幅位於啟德及安達臣道石礦場的用地，改撥作公營房屋用途。政府當局會繼續不時檢討情況，以確定土地的最合適用途，並在合適的情況下將原先計劃用作發展私營房屋的用地，改撥作公營房屋用途。<sup>4</sup>除了增加新房屋的供應，政府當局會繼續採取其他措施，例如合理地運用現有公營房屋資源等。

### 減輕公共租住房屋申請人所面對住屋困難的措施

10. 鑒於為符合公屋申請資格，非長者單身人士的每月收入不能高於一人住戶的建議入息限額，委員認為，賺取上述低收入的單身人士未必能負擔租住私人樓宇單位，同時應付其他生活開支。委員認為非長者一人申請者的公屋輪候時間甚長，並詢問政府當局有何措施，以減輕他們在輪候公屋時所面對的困難。

---

<sup>4</sup> 立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件

11. 政府當局表示，政府知悉租金不斷上升對居於私人樓宇單位的租戶所帶來的影響。然而，本港住屋問題的根源是房屋供求長期嚴重失衡。要解決因房屋供應不足所引致租金急升的問題，持續穩定地增加房屋供應方為根本之道。政府現正致力同步增加土地供應、加快建屋和引入過渡性房屋，以應付不適切居所住戶的住屋需要。至於未能入住公屋但有經濟困難的人士，政府一直有推行各項津貼及援助計劃，以照顧他們的需要。

12. 就委員詢問政府當局有否研究公屋申請人居於哪類房屋，以了解他們的住屋困難，並制訂合適的措施協助他們，政府當局表示，房委會定期進行公屋申請人統計調查，以了解公屋申請人的社會經濟特徵，例如他們的年齡、教育背景、居住環境等。在每年更新長遠房屋策略所訂並逐年延展的 10 年房屋供應目標時，政府當局會就推算長遠房屋需求考慮多項因素，包括不適切居所的住戶(涵蓋分間樓宇單位及工業大廈的住戶)的房屋需求。因此，長遠房屋策略所訂的房屋供應目標，已涵蓋居於不適切居所的公屋申請人的住屋需要。

#### 檢討入息和資產限額的調整機制

13. 在討論 2019-2020 年度建議公屋入息和資產限額時，委員認為，若組成 2 人家庭的兩名成員均在職並各自賺取法定最低工資(即由 2019 年 5 月 1 日起的時薪 37.5 元)，則他們每天工作 10 小時和每月工作 26 天所得的每月收入為 19,500 元，稍微低於建議入息限額(即在計及按強制性公積金計劃所作的供款後的 19,674 元)。由於若有一名在職家庭成員略略超時工作，有關的 2 人家庭的收入便會超出建議入息限額，部分家庭或會放棄較長的工時，藉以符合建議入息限額。鑒於按照現行調整機制計算所得的建議入息限額偏低，因而可能令部分低收入家庭喪失申請公屋的資格，部分委員詢問房委會會否就有關機制進行檢討。

14. 政府當局表示，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，再加上備用金。房委會轄下資助房屋小組委員會在每年檢討公屋入息限額時，不但會考慮住戶開支的最新數據，而且會基於實際發展和社會情況，適當地作出調整。因應公眾關注實施法定最低工資所帶來的影響，資助房屋小組委員會於 2013 年 2 月就公屋入息限額的調整機制進行檢討，並認為名義工資指數是衡量公屋

目標群組的收入變動，以及反映法定最低工資對收入的影響的合適標準。自 2013/2014 年度起，非住屋開支參照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。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、服務人員及技工)，這些職業組別的人士最有可能申請公屋。名義工資指數涵蓋的行業亦包括賺取法定最低工資的僱員從事的行業，例如保安服務、清潔服務、零售、飲食、物業管理等行業。因此，公屋入息限額的現行調整機制已反映法定最低工資的變動。

### 計算備用金的方法

15. 就委員詢問房委會會否檢討在調整機制下計算備用金的方法，並考慮把備用金佔住戶開支的比例，由現時 5% 增至 10%，以反映住戶實際上預留作"應急款項"的入息比例，政府當局表示，房委會當時的租住房屋小組委員會及居者有其屋小組委員會在 2002 年曾檢討訂定公屋及居者有其屋計劃的入息和資產限額的機制。在該次檢討中，上述兩個小組委員會認為計算住戶開支的方法，未有顧及住戶把其收入的若干部分預留作儲蓄或"應急款項"的合理期望。鑒於本港並無對住戶的儲蓄比率作正式評估，上述兩個小組委員會遂將備用金訂為住戶開支的 5%。考慮到按既定方法計算的非住屋開支已包括一些非必要開支(例如煙酒、美容及旅遊等開支)，上述兩個小組委員會認為，把備用金訂為住戶開支的 5% 應屬足夠。

### 釐定申請人是否符合資格申請公共租住房屋的準則

16. 在討論 2016-2017 年度建議公屋入息和資產限額時，委員認為由於私人樓宇單位租金高昂，以公屋申請人的入息和資產對他們進行篩選，未必能反映不合資格申請人的生活質素，因為他們已將收入的一大部分用於繳付租金。有委員建議，政府當局／房委會在釐定申請人是否符合資格申請公屋時，應改為審視申請人的家庭收入用於繳付私人樓宇租金所佔的比重，以及有關比重對他們的生活水平造成的影響。政府當局回應時表示，與採用所建議的準則比較，現行的公屋入息和資產限額檢討機制可更客觀地評定申請人的資格。

## 審查公共租住房屋申請

17. 部分委員認為，越來越多人對擁有內地物業的新來港人士提出公屋申請表示關注。他們關注房委會以何方法審查公屋申請人是否在香港境外持有物業或其他資產，並認為房委會應加強這方面的查核。

18. 政府當局表示，根據房委會的既定制度，公屋申請人須如實申報所有資料，包括在香港境內及境外擁有的全部資產(例如物業)，同時須作出聲明，表明他們提供的資料全部屬實及正確無訛。根據《房屋條例》(第 283 章)，提供虛假資料及作出虛假陳述屬刑事罪行。除相關公屋申請會被取消外，涉案的申請人亦可能被起訴。在申請到達"詳細資格審查"階段時，房委會會邀約申請人及其家庭成員會面，以進行"詳細資格審查"。在會面後，房委會會按需要作出跟進調查，包括向香港境外機構索取資料。在進行"詳細資格審查"之前或之後，房委會亦會作出抽查，包括與政府部門及有關機構核對資料，以及在有需要時向香港境外機構索取資料。不論在哪個階段，一旦接獲懷疑有公屋申請個案涉及隱瞞資料(包括入息、資產或家庭狀況等)的舉報，房委會會對有合理懷疑的個案作出詳細調查。<sup>5</sup>

19. 就委員詢問房屋署有多少人手，負責抽查公屋申請個案和跟進有關申請人隱瞞資料的舉報，政府當局表示，房屋署靈活調配人手以處理多項不同工作，而負責抽查公屋申請個案或跟進有關公屋申請人隱瞞資料的舉報的人員，亦有履行其他職務，例如打擊濫用公屋。政府當局解釋，除核實公屋申請人所作的資產申報外，抽查公屋申請個案亦是為了達到打擊濫用公屋等其他目的。

## 對配額及計分制下的申請人進行資格查核

20. 鑒於公屋供不應求，部分委員詢問，在配額及計分制下，房委會定期對非長者一人申請者進行資格查核工作，是否意圖壓抑他們對公屋的需求。

---

<sup>5</sup> 立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件

21. 政府當局表示，每年對配額及計分制申請人進行查核工作，目的是檢視申請人在輪候公屋編配期間，是否因家庭狀況、入息和資產的變動而影響其申請資格，從而有助房委會掌握非長者一人申請者的實際情況，以及評估他們對公屋的實際需求。因此，查核工作並非旨在壓抑非長者一人申請者的實際需求。根據既定機制，申請人若對其申請被取消有任何異議，可於房屋署就取消申請所發出通知信日期起計的兩個月內，提出覆檢要求。此外，現行機制亦訂有恢復申請資格的安排，讓因收入及／或資產超出限額而被取消申請的申請人，日後如因其家庭狀況有所改變，又或其入息及／或資產淨值有所調整而再次符合申請公屋資格，亦可在其申請首次被取消當日起計的 6 個月至兩年內，提出恢復其原來的申請。<sup>6</sup>

## 最新發展

22. 政府當局將在 2020 年 3 月 2 日的會議上，向事務委員會簡報 2020-2021 年度公屋入息和資產限額的檢討工作。

## 相關文件

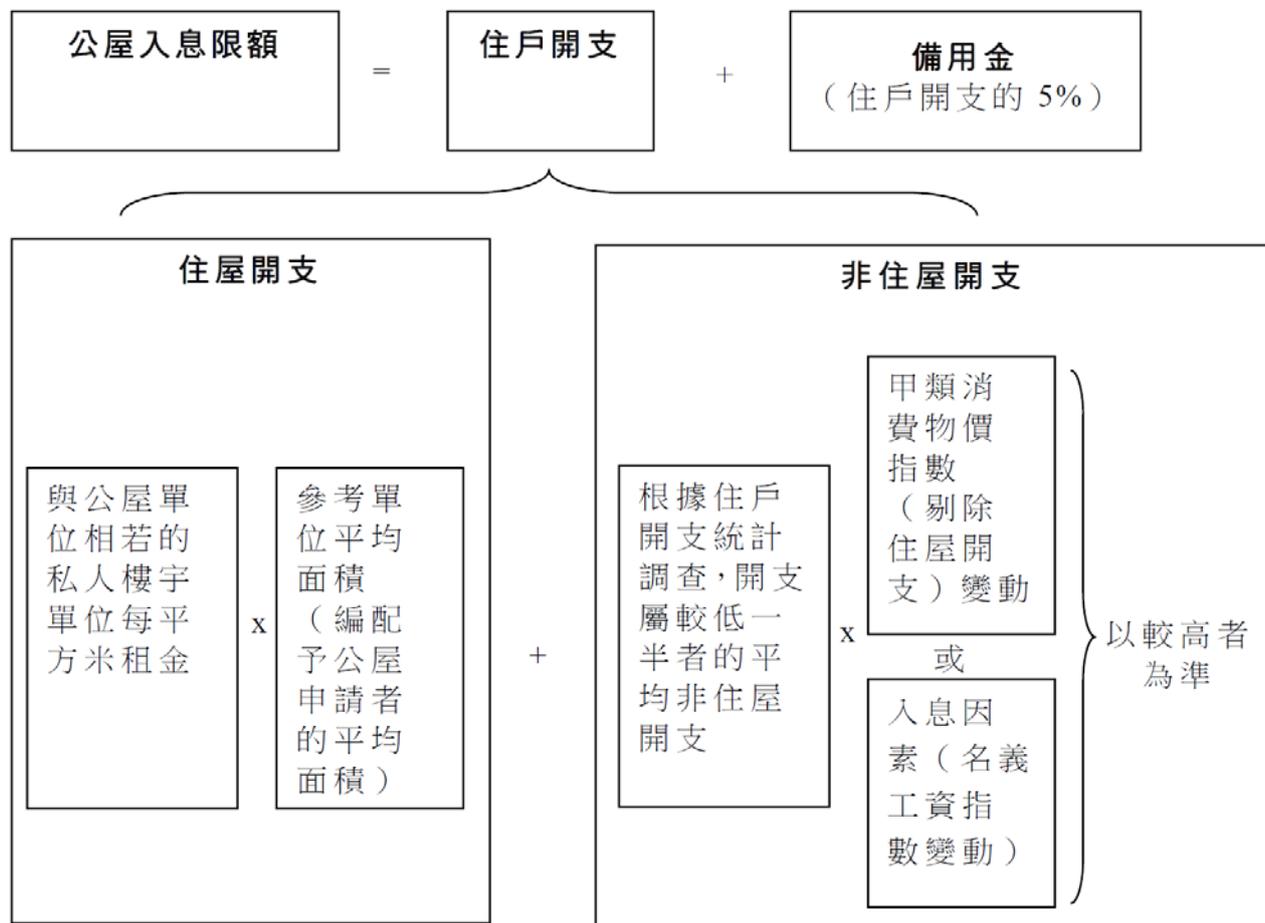
23. 相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2020 年 2 月 28 日

---

<sup>6</sup> 立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件

釐定公共租住房屋入息限額的機制



資料來源：[立法會 CB\(1\)634/18-19\(03\)號文件](#)

**2019-2020 年度公共租住房屋入息和資產限額  
(2019 年 4 月 1 日起生效)**

住戶人數	2019-2020 年度 公屋入息限額 <sup>註 1</sup>	2019-2020 年度 公屋資產限額 <sup>註 2</sup>
1 人	11,830 元(12,453 元)	257,000 元
2 人	18,690 元(19,674 元)	348,000 元
3 人	23,010 元(24,221 元)	454,000 元
4 人	29,240 元(30,779 元)	530,000 元
5 人	35,280 元(37,137 元)	589,000 元
6 人	38,810 元(40,853 元)	637,000 元
7 人	44,550 元(46,895 元)	680,000 元
8 人	49,820 元(52,442 元)	713,000 元
9 人	54,940 元(57,832 元)	788,000 元
10 人及以上	59,950 元(63,105 元)	849,000 元

註<sup>1</sup> 括號內的數字是計入住戶以其入息 5%作為法定強制性公積金計劃供款後的實際入息限額。

註<sup>2</sup> 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：香港房屋委員會於 2019 年 3 月 15 日發出的[新聞公報](#)

## 公共租住房屋入息和資產限額

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2013年3月4日	政府當局就"2013/14 年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討"提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)619/12-13(04)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)1390/12-13 號文件</a> )
房屋事務委員會	2014年3月3日	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 ( <a href="#">立法會 CB(1)984/13-14(04)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)1505/13-14 號文件</a> )
房屋事務委員會	2015年3月2日	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 ( <a href="#">立法會 CB(1)575/14-15(05)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)786/14-15 號文件</a> )
房屋事務委員會	2016年3月7日	政府當局就"2016/17 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)605/15-16(04)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)834/15-16 號文件</a> )
房屋事務委員會	2017年3月6日	政府當局就"2017/18 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)617/16-17(03)號文件</a> )  會議紀要 ( <a href="#">立法會 CB(1)900/16-17 號文件</a> )  政府當局的補充文件 ( <a href="#">立法會 CB(1)709/16-17(01)號文件</a> )

房屋事務 委員會	2018年3月5日	<p>政府當局就"2018/19 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 (<a href="#">立法會 CB(1)627/17-18(03)號文件</a>)</p> <p>會議紀要 (<a href="#">立法會 CB(1)1214/17-18 號文件</a>)</p> <p>政府當局的補充文件 (<a href="#">立法會 CB(1)731/17-18(01)號文件</a>)</p>
房屋事務 委員會	2019年3月4日	<p>政府當局就"2019/20 年度公共租住房屋入息和資產限額檢討"提供的文件 (<a href="#">立法會 CB(1)634/18-19(03)號文件</a>)</p> <p>會議紀要 (<a href="#">立法會 CB(1)1318/18-19 號文件</a>)</p> <p>政府當局的補充文件 (<a href="#">立法會 CB(1)766/18-19(01)號文件</a>)</p>