

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)343/2025(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2025年3月14日舉行的會議

關於公共租住房屋入息和資產限額檢討 的背景資料簡介

目的

本文件旨在就公共租住房屋(“公屋”)入息和資產限額檢討提供背景資料，並概述議員近年在相關委員會會議上就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 公屋申請人的資格根據公屋入息限額等因素釐定，有關限額相當於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住戶入息。入息和資產低於所訂限額的住戶，視為不能負擔租住私人樓宇的低收入家庭，因而合資格租住公屋。¹

3. 香港房屋委員會(“房委會”)轄下資助房屋小組委員會(“小組委員會”)每年3月審議公屋的入息和資產限額，以切合當前的社會經濟狀況。2024-2025年度不同人數住戶的公屋入息和資產限額(2024年4月1日起生效)載於[房屋署網頁](#)。²

¹ 申請人亦須符合其他公屋申請資格。包括申請人及其家庭成員不能擁有香港住宅物業；在編配單位時，申請表內必須有最少一半成員在香港住滿7年，而所有成員必須仍在港居住。

² 根據2024-2025年度的檢討結果，一人及四人家庭的公屋入息限額凍結在當時水平，而二人、三人及五人或以上家庭的公屋入息限額則按檢討結果上調。同時，所有家庭人數住戶的公屋資產限額較2023-2024年度上升3%。

4. 根據既定機制，公屋入息限額以住戶開支作為計算基礎（包括住屋開支和非住屋開支），加上相等於住戶開支5%的備用金，說明相關機制的圖表載於**附錄1**。至於公屋資產限額，則參照甲類消費物價指數在過去一年之間的變動而調整。

議員的意見及關注事項

5. 議員在房屋事務委員會就此課題提出的主要意見及關注事項綜述於下文各段。

公屋入息限額檢討機制

6. 議員認為，按照現行檢討機制計算所得的入息限額過低，未能切實反映公屋申請人的住戶開支。此外，舉例以言，賺取法定最低工資的二人雙職家庭的每月入息，可能已超出二人家庭的入息限額。為符合公屋入息限額準則，部分公屋申請人（包括年輕人）或會選擇放棄工作、拒絕加薪或晉升。部分公屋租戶為免在富戶政策下超出入息或資產限額而須遷出公屋，亦可能會選擇減少工作，導致加劇香港人力不足的問題。因此，議員建議房委會**優化公屋入息限額檢討機制**，並研究**適度放寬公屋入息限額**，以鼓勵低收入及有能力的基層市民和青年積極工作。

7. 政府當局表示，現行公屋入息限額**檢討機制以住戶開支為基礎**，並根據私人樓宇租金、甲類消費物價指數及名義工資指數變動等數據每年更新。小組委員會亦會基於實際情況**不時檢討現行機制**，例如於2013年2月決定引入名義工資指數變動作為入息因素，以適時反映工資方面的變動。另一方面，為確保公營房屋資源合理運用，房委會將收緊富戶政策，提高富戶額外租金及降低富戶入息限額。

住戶開支

8. 議員指出，非住屋開支是計算住戶開支的其中一個項目，該項目是參照政府統計處（“統計處”）進行的住戶開支統計調查釐定，而有關統計調查每5年更新一次。就此，他們關注房委會或會低估香港住戶的生活開支。議員詢問房委會在檢討公屋入息限額時，會否考慮**參考較近期的統計調查**。他們亦問及當局有否考慮**法定最低工資的調整對公屋入息限額的影響**。

9. 政府當局回覆，為反映入息在住戶開支統計調查結果更新前的變動，在現時的檢討機制下，**非住屋開支**除了以最近一期住戶開支統計調查作為參考外，亦會**按甲類消費物價指數**(剔除住屋開支)的最新變動，或按統計處進行的勞工收入統計調查³所錄得的**名義工資指數的變動**作為入息因素，以較高者為準，從而**進行調整**。由於名義工資指數涵蓋非管理/專業級職業組別，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是衡量公屋目標群組的收入變動的合適標準。當局並表示，**法定最低工資的任何變動**亦會**反映於名義工資指數**中。另一方面，住戶開支是以住戶而非個人為基礎計算，亦並非根據住戶成員的人數而倍數上升。因此，**公屋入息限額不應與以個人為基礎的法定最低工資作直接比較**。

確定公屋申請人的資格

10. 議員指出，由於輪候公屋需時，其間申請人可能因為其入息或資產增加，而在詳細資格審查階段不符合申請公屋的資格。他們建議政府當局在申請階段的中段時間更積極地**識別及剔除不再符合資格申請公屋的申請人**，縮短輪候隊伍。議員又建議房委會考慮**要求公屋申請人**透過房委會的資訊系統，**定期更新入息和資產等資料**，以簡化房委會的查核程序。

11. 政府當局表示，申請人在提交公屋申請後，如入息和資產變動影響其申請資格，有責任通知房委會/房屋署。房委會/房屋署除會**初步審核申請**，亦會在申請階段的**中段時間抽查**申請人的**申請資格**，特別是對配額及計分制下非長者一人申請者進行抽查，而過往約半數被查核的配額及計分制下的申請人被取消申請。在**詳細審查階段**，房委會/房屋署會與申請人及其家庭成員**會面**，確定資格。在編配單位前，又會隨機核實成功申請人的入息和資產狀況。當局將按風險為本的方法進行中期查核，提高審查成效。

加快公屋單位流轉的措施

12. 議員認為，香港的房屋階梯未有充分發展，導致公屋單位的輪候隊伍長及公屋的流轉率低。他們要求當局檢討香港房屋供應的結構，從而找出**加快公屋單位流轉**的方法。

³ 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》內。

13. 政府當局表示，房委會近年**加強打擊濫用公屋**，在2022-2023至2023-2024年度，共收回5 000個被濫用和違反租約或房屋政策的公屋單位，等同興建一條中型屋邨。房委會亦於2025年1月推出“善用公屋資源獎勵”計劃，以期找出更多濫用個案。此外，當局將就《房屋條例》(第283章)及其附屬法例提出修訂建議，以加強對濫用公屋資源的執法工作。

14. 政府當局並回應，未來10年（即2025-2026至2034-2035年度）的總房屋供應目標為440 000個單位。按照公私營房屋的70:30比例，公營及私營房屋的供應目標分別為308 000個單位及132 000個單位。未來5年（即2025-2026至2029-2030年度），總體公營房屋供應量將達189 000伙（包括傳統公屋、簡約公屋、綠置居和居屋單位），當中房委會的其他資助出售單位的供應量約為45 000個單位。隨着未來**房屋供應持續增加**，當局預計可為不同收入家庭提供適切的房屋。

立法會質詢

15. 議員近年在立法會會議上，曾提出有關公屋入息和資產限額的質詢。相關質詢及政府當局答覆的超連結載於[附錄2](#)。

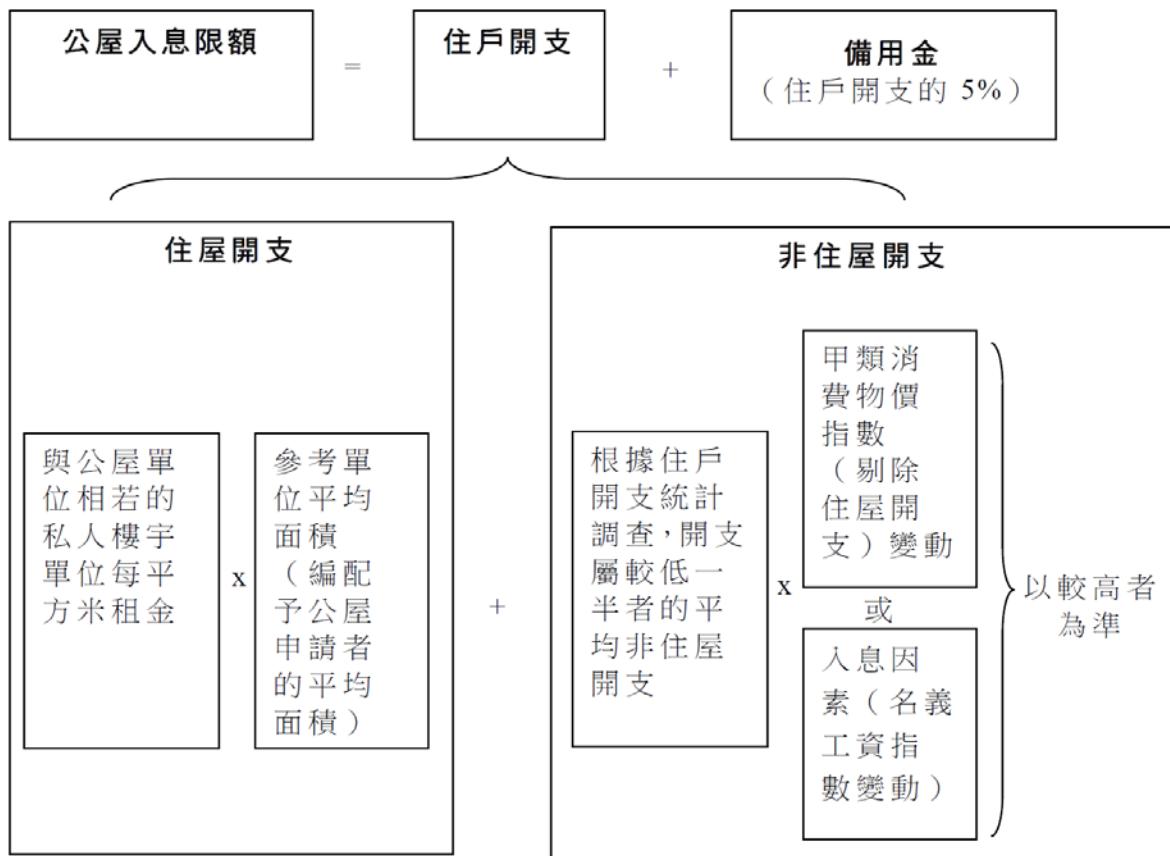
相關文件

16. 相關文件一覽表載於[附錄2](#)。

立法會秘書處
議會事務部
2025年3月7日

附錄1

釐定公共租住房屋入息限額的機制



資料來源：立法會 [CB\(1\)278/2024\(03\)號](#) 文件

公共租住房屋入息和資產限額檢討

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2021年3月1日	議程第III項：2021-2022年度公共租住房屋入息和資產限額檢討 會議紀要 跟進文件
	2022年2月28日*	政府當局就“2022-2023年度公共租住房屋入息和資產限額檢討”提供的 文件
	2023年3月6日	議程第III項：2023-2024年度公共租住房屋入息和資產限額檢討 會議紀要 跟進文件 (1) (2)
	2023年11月6日	議程第III項：房屋局局長就行政長官2023年施政報告作出簡報 會議紀要
	2024年3月11日*	政府當局就“2024-2025年度公共租住房屋入息和資產限額檢討”提供的 文件 跟進文件：吳秋北議員和郭偉強議員提交的 書面意見 及政府當局的 回應

*發出日期

立法會會議	文件
2022年11月30日	第11項質詢 ：公共租住房屋單位的編配
2023年3月22日	第18項質詢 ：改善勞工短缺的措施
2023年10月18日	第13項質詢 ：沒有申請公共租住房屋的“劏房”住戶