

第十二章

房屋福利

12.1 引言

第七號報告書的建議

12.1.1 常委會在第七號報告書中，建議應將房屋福利包括在薪酬福利總值內，以進行薪酬比較。列入考慮範圍內的三類房屋福利，計有房屋津貼、提供住所及買屋貸款計劃。常委會建議這些福利項目應按以下方法評值：

(a) 房屋津貼

公私營機構房屋津貼的價值，應等於津貼額減去僱員的分擔費用（如適用）。

(b) 提供住所

假設公私營機構的本地及外籍僱員所據用的標準樓宇面積分別為75平方米及150平方米，這些福利的價值應根據樓宇每月租金減去僱員的分擔費用後（如適用），予以評估。

(c) 買屋貸款計劃

買屋貸款計劃的價值，應是按十足按揭利率與按扣減按揭利率之間的供款差額進行評估。

12.2 評值小組的意見

12.2.1 評值小組認為，對那些有資格領取房屋福利的僱員來說，這項福利是佔他們總薪酬的一個重要部分。評值小組就應否計算某類房屋福利及應採用什麼方法計算，提出下列建議：

(a) 政府

(i) 自行租屋津貼及高級公務員宿舍

評值小組認為可將高級公務員宿舍視為自行租屋津貼以外另一項可供選擇的福利，並建議在比較薪酬水平時，應採用適當的自行租屋津貼金額，作為總薪級表第38點或以上公務員的房屋福利價值。

(ii) 部門宿舍

由於這些宿舍主要是為了方便僱員執行職務而配給，因此評值小組建議，在計算薪酬福利總值時，不應將部門宿舍包括在內。

(iii) 自置居所資助計劃及購屋貸款計劃

評值小組建議，在計算薪酬福利總值時，不應將自置居所資助計劃及購屋貸款計劃書包括在內，因為公務員有無資格申請這些福利要視乎他們的薪酬及／或服務年資多少而定，而申請批准與否概由當局定奪，以及須視乎是否有足夠的款項可供運用而定。

(iv) 本地公務員建屋合作社計劃

由於本地公務員建屋合作社計劃已停辦多時，評值小組建議在計算薪酬福利總值時，不應將這類房屋福利包括在內。

(v) 政府為初級公務員預留的公屋配額

雖然政府在公屋正常申請程序以外，另行為公務員預留若干配額，評值小組認為，這項措施所帶來的好處，實在很少，而且難以評定其價值。

(b) 私營機構

(i) 現金津貼／租金津貼／宿舍

評值小組建議，現金／租金津貼的價值應併入總值的計算內，而僱員宿舍的價值亦應仿效政府的

評值方法，當作相等於僱員可得的現金／租金津貼來計算。

(ii) 補助貸款計劃

評值小組建議，補助貸款計劃的價值應列入薪酬福利總值內計算。

(iii) 為方便僱員工作而配給的宿舍

評值小組建議不應將這類宿舍的價值列入薪酬福利總值內計算。

(iv) 優先配售樓宇

評值小組建議，只要沒有補助的成分在內（例如降低樓價），這項措施便不應列入薪酬福利總值內計算，因為很可能享用這項福利的私營機構僱員為數極少，而且價值亦難以評定。

12.2.2 至於評值的方法，評值小組建議：

- (a) 公務員的自行租屋津貼及私營機構的現金／租金津貼，應按僱員有權領取的最高津貼額計算。若該最高津貼額隨家庭狀況改變，則應以四人家庭（即一對夫婦和兩名子女）為準；及
- (b) 私營機構置業貸款計劃的價值，應是按十足市場利率與按補助按揭利率之間的供款差額，同時考慮補助貸款的最高額及最長年期。

上述計算得出的結果，應按僱員的分擔費用加以調整（如適用），及在有需要時，應以連稅項的數字來顯示。

12.3 薪酬研究諮詢委員會的初步意見

一般原則

12.3.1 薪酬研究諮詢委員會得悉公務員現有的主要房屋福利計有：

- (a) 高級公務員宿舍及部門宿舍；
- (b) 自行租屋津貼；
- (c) 自置居所資助計劃；
- (d) 購屋貸款計劃；
- (e) 本地公務員建屋合作社計劃；及
- (f) 政府為初級公務員預留的公屋配額。

12.3.2 若干類房屋福利，如高級公務員宿舍及自行租屋津貼等，僱員受惠的程度是要視乎他們所屬職級或職類的薪金幅度而定；至於其他的房屋福利，如自置居所資助計劃或購屋貸款計劃，則視乎僱員的服務年資等因素而定。薪酬研究諮詢委員會認為，如房屋福利水平是因薪金而異，在進行薪酬水平調查時房屋福利價值應用一幅度來表示，而這幅度則應以有關職級薪金幅度的最低及最高點作準。如申領房屋津貼的資格是視乎僱員的服務年資而定，而相類職級或職類的在職僱員的加權平均服務年資並不少於合格的服務年資，或假如合格的服務年資是三年或以下，這些福利應視為僱員的權利而包括在薪酬福利總值內。

高級公務員宿舍

12.3.3 薪酬研究諮詢委員會認為，由於高級公務員宿舍對有資格申請這項福利的僱員來說，是一項重要福利，因此，高級公務員宿舍應包括在薪酬福利總值之內，以進行薪酬水平調查。建議的評值方法就是從目前的乙級宿舍中挑選一些合適的作為樣本，從而評定每間宿舍的市值租金。這些宿舍樣本的平均市值租金可用作宿舍的平均價值計算，而這個價值，在減去由公務員分擔的費用後，可包括在薪酬福利總值內，以進行薪酬水平比較。

部門宿舍

12.3.4 由於部門宿舍是因工作需要而為公務員提供，因為薪酬研究諮詢委員會認為在進行薪酬水平調查時，不應將這項福利包括在公營機構的薪酬福利總值內。

自行租屋津貼

12.3.5 自行租屋津貼是本地公務員普遍利用的房屋福利，因此應包括在薪酬福利總值內，以進行薪酬水平調查。薪酬研究諮詢委員會認為應以僱員有資格領取的最高津貼額減去僱員所負擔的任何費用，作為這項福利的價值。由於津貼的款額因家庭狀況而異，薪酬研究諮詢委員會提議應以一個標準家庭的最高津貼額作為評值用途。

自置居所資助計劃

12.3.6 評值小組認為，自置居所資助計劃不應包括在薪酬水平比較之內。但由於自置居所資助計劃被視為僱員的一項權利，因此，薪酬研究諮詢委員會認為應將其包括在公務員的薪酬福利總值內，以進行薪酬水平調查。薪酬研究諮詢委員會認為總薪級表第29點以下公務員的情況可能例外；假如相類職級的公務員的加權平均服務年資不少於符合申請該項津貼的最低規定年資，即20年，則應將自置居所資助計劃視為他們有資格享有的一項福利，並將其包括在薪酬福利總值內。

12.3.7 薪酬研究諮詢委員會建議，為進行薪酬水平調查起見，自置居所資助計劃的價值，應是某一薪點的公務員所能支取的最高津貼額。但由於最高津貼額可能因薪金而異，因此，有需要根據相類職級的最低及最高薪點而去評定該項福利的價值幅度。這樣計算出來的數字，必須加上自置居所資助計劃參與者有資格申請的首期貸款的價值。貸款的價值應視為按十足市場利率與按補助按揭利率之間的供款差額，同時考慮最高的貸款額及按補助利率的供款期限。鑑於市場利率經常變動，可能有需要使用加權平均利率，作為一段時間內的「十足市場利率」，以進行評值。這項計劃下的最高首期貸款，經規定為物業買價的10%（由一九八五年十二月四日起提高至20%）或18個月的薪金，兩者中以較低的款額為準。但根據參與計劃的公務員的薪金和可能被他們購入的物業的價格幅度來看，在大多數情況下，物業價的20%可能低

於18個月的薪金。不過，由於實難以根據物業買價評定這項福利的價值，因此，薪酬研究諮詢委員會認為以18個月薪金當作合資格公務員可申領的最高貸款額，理應較為適合。

購屋貸款計劃

12.3.8 雖然評值小組認為不應將購屋貸款計劃包括在薪酬福利總值內，但鑑於下述原因，薪酬研究諮詢委員會認為在進行薪酬水平調查時，應將這項福利計算在內：

- (a) 置業貸款是由私營機構提供最普遍的其中一項房屋福利，故應包括在私營機構的薪酬福利總值內。為公平比較起見，儘管公務員購屋貸款計劃的價值可能低於其他類別的房屋福利，而且只能由少數人享用，也必須同時將這項福利包括在公營機構的薪酬福利總值內；及
- (b) 購屋貸款計劃所徵收的利率通常低於市場按揭利率，對於享用這項計劃的公務員來說，特別是對於那些沒有資格享有其他房屋福利的人，這項計劃的價值可能很重大。

12.3.9 在進行薪酬水平調查時，對於非長俸職系及職級公務員或那些加權平均長俸服務年資少於10年的公務員來說，購屋貸款計劃不應視為他們的權利。

12.3.10 薪酬研究諮詢委員會提議，要評定這項計劃下的貸款價值，應假設某職級某公務員可按最高換算的長俸酬金領取其最高的貸款額，然後計算其於調查期間在按揭樓宇方面能節省利率開支多少。這個方法與評值小組就私營機構置業貸款計劃所建議的評值方法一致。

本地公務員建屋合作社計劃

12.3.11 由於新的公務員建屋合作社計劃經已中斷多時，薪酬研究諮詢委員會同意評值小組的意見，認為這項福利不應列入公營機構薪酬福利總值的計算內。

為初級人員預留公屋配額

12·3·12 由於這項計劃並無涉及租金的補助，且極難計算出預留公屋單位的價值，評值小組提議，這項福利的價值不應包括在公營機構的薪酬福利總值內。薪酬研究諮詢委員會亦贊同這項意見。

評定公營機構房屋福利價值

12·3·13 薪酬研究諮詢委員會提議在進行薪酬水平調查時，使用以下規定來評定房屋福利的價值：

- (a) 就總薪級表第29點或以上而只可享有一種房屋福利的公務員而言，該項福利的價值應包括在薪酬福利總值內；
- (b) 就總薪級表第29點或以上而可享有超過一種房屋福利的公務員而言，價值較大的福利項目應包括在薪酬福利總值內；
- (c) 就總薪級表第29點以下職級的公務員而言，房屋福利的價值應評定如下：
 - (i) 如該職級公務員的加權平均服務年資少於10年，房屋福利的價值應評定為零；
 - (ii) 如該職級公務員的加權平均服務年資為10年或以上但少於20年者，則採用購屋貸款計劃下的福利價值；以及
 - (iii) 如加權平均服務年資為20年或以上，則採用購屋貸款計劃或自置居所資助計劃下的福利價值，但以價值較高者為準。
- (d) 就跨越總薪級表第29點的職級而言，在最低薪點的人員的房屋福利價值應以(c)節所描述的方法予以評定，而在最高薪點的人員的房屋福利價值應視乎情況，以(a)節或(b)節所描述的方法予以評定；

- (e) 就總薪級表第38點或以上的長俸職級而言，如該職級內公務員的加權平均年齡為45歲或以上而服務年資不少於10年者，則薪酬福利總值所包括的房屋福利值，應為(b)節所評定的價值，另加上購屋貸款計劃下的福利值；及
- (f) 就跨越總薪級表第38點的職級而言，在最低薪點的人員的房屋福利價值應視乎情況而以(a)節或(b)節所描述的方法予以評定，而在最高薪點的人員的房屋福利價值，則於適當時以(e)節所描述的方法予以評定。

私營機構房屋福利

12.3.14 薪酬研究諮詢委員會認為私營機構向僱員提供的房屋福利，大致上與政府所提供的相同。私營機構的房屋福利包括公司宿舍、租金津貼、房屋津貼及置業貸款等。

公司宿舍

12.3.15 鑑於高級公務員宿舍經包括在政府的薪酬福利總值內，以進行薪酬水平調查，薪酬研究諮詢委員會提議，私營機構為本地僱員提供的公司宿舍，亦應包括在私營機構的薪酬福利總值內，以進行薪酬水平比較。評值小組建議，私營機構公司宿舍的價值，應相等於僱員有資格享有的現金或租金津貼價值。但薪酬研究諮詢委員會認為，為進行薪酬水平調查起見，私營機構所提供的公司宿舍，其價值應根據有關政府高級公務員宿舍的建議評值方法予以評定，即其價值應根據宿舍的平均市值租金減去僱員的分擔費用後（如適用者）而評定；而該等宿舍是指公司現時為任職於類似職位的僱員提供的宿舍（或抽選作調查用的宿舍）。為提供一個與高級公務員宿舍的公平比較基礎起見，管理費及差餉若由僱主負責繳交，則所評定的租金應包括這些費用在內。如公司宿舍是純粹因工作需要而非以福利的形式提供，則不應包括在薪酬福利總值內。