

「出售居者有其屋計劃單位 2020」

收入及資產淨值計算方法及證明文件 (不適用於「租置計劃」單位業主)

注意:

遞交申請表時，只需提交申請者及申請表上的家庭成員的身份證明文件或出生證明書(未滿 11 歲家庭成員)副本。房委會會在攪珠後，根據電腦以攪珠結果隨機排列的次序，通知次序較優先的申請者及申請表上的家庭成員於指定限期前遞交「入息及資產申報表」，並提供相關證明文件(例如收入、資產及家庭成員關係等)以進行詳細資格審查。

請備存所申報收入及資產分項的詳細證明，以供房委會日後有需要時作進一步審查。

1. 收入

申請者及所有家庭成員(包括未滿 18 歲而有收入者)須填報每月平均收入，包括在香港及香港以外地區的收入，須申報的收入項目、入息的計算方法及相關證明文件如下：

收入來源	計算方法說明	證明文件 (在攪珠結果公布後，接獲房委會通知才須遞交)
受僱收入	<p>包括月薪、花紅／雙薪、佣金／津貼及宿舍：</p> <p>1. 月薪入息</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定月薪人士，其入息須以 2020 年 9 月 30 日未扣稅前的底薪 加 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日的固定或非固定佣金及津貼除以(÷) 6 個月 加 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期間所收到的年終花紅及雙薪除以(÷) 12 個月 減 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日強積金或公積金總法定供款除以(÷) 6 個月計算。計算方法，請參考[範例一]。 ● 非固定月薪人士，其入息須以 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 6 個曆月的每月平均收入計算。(a) <u>受僱足 6 個曆月</u>，以 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日的總收入除以(÷) 6 個月 加 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日的年終花紅及雙薪除以(÷) 12 個月 減 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日強積金或公積金總法定供款除以(÷) 6 個月。計算方法，請參考[範例二(a)]；(b) <u>受僱不足 6 個曆月</u>，以 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期間所得的收入總金額，除以(÷)該服務時段相應月數或日數平均數減該服務時段強積金或公積金總法定供款除以(÷)該服務時段相應月數或日數平均數。計算方法，請參考[範例二(b)]。 ● 非固定月薪人士於遞交申請表後至獲邀選樓日期之間的收入有所改變，於選樓時須申報選樓日期前 6 個曆月內的每月平均收入。(例子：若獲邀選樓日期是 2021 年 6 月 30 日，應以 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日的總收入除以(÷) 6 個月計算。) ● 如在遞交申請表日期前及獲邀選樓日期前 6 個曆月內曾轉換工作的人士，只須以現職收入填報。(例子：如在過去兩個月曾轉換工作，而現時收入屬固定性質，則以現時薪金作計算。若現時的工作收入屬非固定性質，則應將該兩個月從新公司所獲取的薪金總和除以(÷) 2 個月，作為每月平均收入計算。) ● 新入職者如毋須扣除強積金供款，均須以當月實際收入計算。 <p>2. 花紅／雙薪及佣金／津貼</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>年終花紅／年終雙薪</u>：應以 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日從現職所收到的年終花紅／年終雙薪的每月平均數計算。(例子：若在 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期間所收到的雙薪是港幣 12,000 元，應除以(÷) 12 個月 = 每月平均港幣 1,000 元。)(如發放時入職不足 12 個月，則將總額以相應入職月數或日數平均計算。) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 有固定僱主人士，須遞交由僱主／公司負責人簽署的「僱員薪金證明書」(附錄丁)(修訂版)正本及適用的稅務文件副本。若有需要，請自行影印「僱員薪金證明書」的表格使用。 ● 如未能提供「僱員薪金證明書」，則須提供 12 個曆月(即 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日)的糧單或入息證明文件副本及適用的稅務文件副本。 ● 強積金供款證明副本。 ● 繳付宿舍租金證明文件副本。 ● 最近一年的報稅表／評稅通知書副本。

	<p>● <u>非年終花紅／非年終佣金及各項津貼</u> (例如：房屋津貼、交通津貼、膳食津貼、醫療津貼、教育津貼及辛勞津貼(厭惡性職務))：應以 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 6 個曆月的每月平均數計算。(例子：若在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期間的加班津貼共港幣 3,600 元，應除以 (+) 6 個月 = 每月平均港幣 600 元)。若在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期間所得的非固定收入轉為每月平均數計算後，其家庭總收入超過入息限額，則有關人士可將 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 12 個曆月的非固定收入轉為每月平均數計算。(如發放時入職不足 6 或 12 個月，則將總額以相應入職月數或日數平均計算。)</p> <p>[範例一]：固定月薪人士的平均每月月薪計算方法範例(只作參考)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">2019 年 10 月 1 至 2020 年 9 月 30 日</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2020 年 9 月 底薪</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">固定或非固定佣金 及津貼</td> <td style="text-align: center;">年終花紅及雙薪</td> <td style="text-align: center;">強積金或公積金 總法定供款</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">6 個月</td> <td style="text-align: center;">12 個月</td> <td style="text-align: center;">6 個月</td> </tr> </table> <p>[範例二]：非固定月薪人士的平均每月月薪計算方法範例(只作參考)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">(a)</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">總收入</td> <td style="text-align: center;">年終花紅及雙薪</td> <td style="text-align: center;">強積金或公積金總法定供款</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">6 個月</td> <td style="text-align: center;">12 個月</td> <td style="text-align: center;">6 個月</td> </tr> </table> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">(b)</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">-</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">服務時段總收入</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">服務時段強積金或公積金總法定供款</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">服務時段</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">服務時段</td> </tr> </table>		2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2019 年 10 月 1 至 2020 年 9 月 30 日	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2020 年 9 月 底薪	+	+	-		固定或非固定佣金 及津貼	年終花紅及雙薪	強積金或公積金 總法定供款		6 個月	12 個月	6 個月		2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	(a)	+	-	-		總收入	年終花紅及雙薪	強積金或公積金總法定供款		6 個月	12 個月	6 個月		(b)	-			服務時段總收入	-	服務時段強積金或公積金總法定供款		服務時段	-	服務時段	
	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2019 年 10 月 1 至 2020 年 9 月 30 日	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日																																											
2020 年 9 月 底薪	+	+	-																																											
	固定或非固定佣金 及津貼	年終花紅及雙薪	強積金或公積金 總法定供款																																											
	6 個月	12 個月	6 個月																																											
	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日																																											
(a)	+	-	-																																											
	總收入	年終花紅及雙薪	強積金或公積金總法定供款																																											
	6 個月	12 個月	6 個月																																											
	(b)	-																																												
	服務時段總收入	-	服務時段強積金或公積金總法定供款																																											
	服務時段	-	服務時段																																											
	<p>3. 宿舍</p> <p>● 申請者及其申請表的任何家庭成員若居住在僱主提供的宿舍，亦須作為每月的部分收入。計算方法如下：</p> <p>(i) 免費宿舍：以個人每月平均總工作收入的 10%，作為每月收入計算；</p> <p>(ii) 低於市值租金的宿舍：以個人每月平均總工作收入的 10%，減去繳交給僱主的租金後，所剩餘額作為每月收入計算。如屬負數，則計算為"0"。</p> <p>4. 沒有收入人士</p> <p>● 在遞交申請表日期前 12 個曆月內沒有收入，請在個人每月總收入欄內填寫「0」或「無」。</p> <p>● 如在遞交申請表時沒有受僱及沒有自僱，但在遞交申請表日期前 12 個曆月內有部分時間有受薪工作，則以該 12 個月的總收入除以 12 個月的平均每月收入計算。</p> <p>● 學生(18 歲或以上)須提供最近期的有效學生證明文件副本(如學生證)。</p> <p>註： 入息可扣減項目／不包括項目(須提交證明文件副本)： 已繳付的僱員強積金(以法定的 5%及港幣 1,500 元為上限)或其他公積金所作的法定供款、已支付的離婚贍養費(以法庭判決的贍養費金額為上限)、已繳付的尚存配偶及子女撫恤金供款／孤寡撫恤金供款、教育補助金及非工作報酬的獎學金、「關愛基金」所發放的相關津貼、政府發放的長者生活津貼、高齡及傷殘津貼等。</p>																																													
<p>自僱收入</p>	<p>● 營商人士： 收入包括：營商純利(如虧損，則計算為"0")、薪金(可扣減已繳付的法定僱員強積金或公積金供款)、股東分紅或酬金及私用開支。</p> <p>(a) 開業滿 1 年：應以 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 12 個曆月的每月平均收入計算(例子：若開業日期是 2019 年 10 月 1 日，應將 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日的總純利除以(+)12 個月)。如屬負數，則計算為"0"。</p>	<p>● 有效的商業登記證／小販牌照(如適用)及有關稅務記錄等副本。</p> <p>● 由註冊執業會計師核實的最近期 12 個曆月財政報告副本，如屬有限公司，必須連同核數師財務報告正本一併提交。</p>																																												

	<p>(b) 開業未滿 1 年：應以 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 12 個曆月的相應營業月數平均計算收入（例子：若開業日期是 2019 年 11 月 1 日，應將 2019 年 11 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日的總純利除以 (÷) 11 個月）。如屬負數，則計算為"0"。</p> <ul style="list-style-type: none"> 沒有商業登記的人士： <ul style="list-style-type: none"> (a) 工作滿 1 年：以 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 12 個曆月的每月平均收入計算。 (b) 工作未滿 1 年：應以 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 12 個曆月的相應營業月數的每月平均收入計算。 	<ul style="list-style-type: none"> 如屬攤販業務／漁民／無限公司／沒有商業登記人士／未能提供證明文件人士，須提交收入及支出證明文件，房委會亦會於審查其申請時要求相關人士簽署聲明書。
<p>已出租物業或土地的租金收入</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在香港及香港以外持有全部或部分業權的已出租土地、車位或物業（白表申請人及家庭成員不得擁有香港住宅物業）的每月租金收入，包括作為二房東從分租單位所得的收入。每月租金可扣除需繳付的每月差餉及地租，並扣除餘下數額的 20%作為開支。 計算方法範例(只作參考)： $\left(\text{每月所收租金} - \frac{\text{當季差餉額}}{3 \text{ 個月}} - \frac{\text{當季地租}}{3 \text{ 個月}} \right) \times 80\%$ 已出租土地、車位或物業但未備有已蓋印花的租約而所收租金低於應課差餉租值，亦應以 2020/21 財政年度應課差餉租值計算的按月租值，減去每月差餉額及地租，扣除餘下數額的 20%作為開支後的淨額租金作為每月的租金收入。 計算方法範例(只作參考)： $\left(\frac{\text{應課差餉租值}}{12 \text{ 個月}} - \frac{\text{當季差餉額}}{3 \text{ 個月}} - \frac{\text{當季地租}}{3 \text{ 個月}} \right) \times 80\%$ 	<ul style="list-style-type: none"> 每月平均出租收益證明文件副本（如租約）。 最近期的差餉及地租繳費通知書副本。
<p>沒有出租的物業或土地的收入</p>	<ul style="list-style-type: none"> 若有關土地、車位或物業沒有出租，無論是自用／空置，亦應以 2020/21 財政年度應課差餉租值計算的按月租值，減去每月差餉額及地租，扣除餘下數額的 20%作為開支後的淨額租金作為每月的租金收入。 計算方法範例(只作參考)： $\left(\frac{\text{應課差餉租值}}{12 \text{ 個月}} - \frac{\text{當季差餉額}}{3 \text{ 個月}} - \frac{\text{當季地租}}{3 \text{ 個月}} \right) \times 80\%$ 倘所持有的業權屬聯同他人共有，則須將上述計算所得的收入，再根據所佔業權份數按比例計算。 計算方法範例(只作參考)： $\left(\frac{\text{應課差餉租值}}{12 \text{ 個月}} - \frac{\text{當季差餉額}}{3 \text{ 個月}} - \frac{\text{當季地租}}{3 \text{ 個月}} \right) \times 80\% \times \text{業權份數}$ 	<ul style="list-style-type: none"> 無論自用／空置土地、車位或物業，均須提交最近期的差餉及地租繳費通知書副本。
<p>其他收入</p>	<ul style="list-style-type: none"> 已收取的離婚贍養費及子女生活費、由非列於申請表內子女／親友所提供的供養／資助金、按年金計劃（包括香港年金計劃）收取的保證每月年金、退休金／尚存配偶及子女撫恤金計劃下的撫恤金／作為工作報酬及須評稅的獎學金等： <ul style="list-style-type: none"> (a) 固定金額：以 2020 年 9 月的金額計算； (b) 非固定金額：以 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 6 個曆月的每月平均數計算。 從定期存款及各項投資所得的利息／紅利／股息，例如股票、基金及年金等所得：以 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 6 個曆月內所得的每月平均數計算。 <ul style="list-style-type: none"> 有儲蓄或投資成份的保險計劃所得的紅利及利息：以 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日共 12 個曆月內所得的每月平均數計算。 未包括在上述各項的任何其他收入等。 	<ul style="list-style-type: none"> 贍養費：法庭判令副本； 股息及定期存款利息：有關投資價值的證明文件副本； 年金計劃證明文件副本； 退休金：退休金證明書副本； 投資項目所得的收入證明文件副本；及 有關收入證明文件副本。

2. 資產淨值

- (i) 申請者及所有家庭成員（包括未滿 18 歲者）須填報在 **2020 年 9 月 9 日** 所擁有的各類資產淨值(包括在香港及香港以外地區的資產)。
- (ii) 個人資產總值可扣減項目／不包括項目：
 如因工作、交通及其他意外受傷，引致喪失工作能力而獲取的一筆過金額賠償者，可申請將賠償金額在他們的個人資產總值中扣除。有關人士須填報賠償性質、發放賠償的機構及收取的賠償金額（須提供有關的收據、保險單副本等）。
- (iii) 須申報的資產項目、資產的計算方法及相關證明文件如下：

資產	計算方法說明	證明文件 (在攪珠結果公布後，接獲房委會通知才須遞交)
土地	<ul style="list-style-type: none"> 在香港及香港以外地區的土地，例如：政府批地、甲種及乙種換地權益書，以 2020 年 9 月 9 日的價值扣減未償還按揭貸款的淨值計算。 如聯名擁有，只須申報所佔權益的目前淨值。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地的最近期估值報告副本。 土地持有人的證明文件副本。 相關按揭的證明文件副本。
房產	<ul style="list-style-type: none"> 在香港及香港以外地區已落成或預售或已協議買賣的任何用途的房產物業(包括祖屋)(白表申請人及家庭成員不得擁有香港住宅物業)，以 2020 年 9 月 9 日的價值扣減未償還按揭貸款的淨值計算。 如聯名擁有，只須申報所佔權益的目前淨值。 	<ul style="list-style-type: none"> 房產的最近期估值報告副本。 房產持有人的證明文件副本。 相關按揭的證明文件副本。
車輛	<ul style="list-style-type: none"> 私家車、客貨車、小型客貨車、貨車、旅遊巴士、的士、公共小型巴士、貨櫃車拖頭及拖架及電單車等，以購入價，加上 2020 年 9 月 9 日車輛登記費及保險費的剩餘價值，再扣減未償還分期付款額及折舊計算。折舊即當年已付的車價首期及供款的本金可獲期初折舊 60%，再按剩餘價值可獲每年折舊 30%。 算式：[(購入價 - 未償還款額) x (1-60%)] x (1-30%)ⁿ + (2020 年 9 月 9 日車輛登記費及保險費的剩餘價值) n = 購買年數-1 (註：購買不足 1 年亦以 1 年計) 若車輛是作私人用途或專用以經營運輸業務，必須在「入息及資產申報表」的「車輛」一欄填寫資產淨值。 若車輛屬於運輸行業以外的商號，例如一間五金店的貨車，則其價值應計入「經營業務」的資產淨值中。 	<ul style="list-style-type: none"> 車輛登記文件副本(底面影印)。 有關每部車輛的買賣合約、登記文件、分期付款合約、2020 年 8 月及 2020 年 9 月份供款表及顯示 2020 年 9 月 1 日的保險合約及保險費單據等副本。
的士／公共小型巴士牌照	<ul style="list-style-type: none"> 以 2020 年 9 月 9 日的市值減去尚未償還的按揭貸款後的淨值。 若聯名擁有，只須申報所佔權益的淨值。 	<ul style="list-style-type: none"> 牌照副本； 相關按揭的證明文件副本；及 如有出租，請附有關的文件及收益證明副本。
投資	<ul style="list-style-type: none"> 上市公司股票、債券、商品期貨、紙黃金、存款證、經紀投資按金、互惠基金、單位信託基金、年金(包括香港年金計劃)、儲蓄或投資保險計劃(該保險資產屬保單持有人而非受益人)的現金價值及積存紅利等，以 2020 年 9 月 9 日或最近期的單位收市價計算其價值(以最近期者為準)。 註：有儲蓄或投資成份的保險計劃所得的紅利及利息，作入息計算。 	<ul style="list-style-type: none"> 有關投資及其價值的證明文件副本。
經營業務	<ul style="list-style-type: none"> 在獨資、合夥經營的公司／商號或有限公司的權益。以最近期已經核實或臨時財務報告中所列的廠房及機器的帳面淨值、手上存貨、應收帳項、銀行戶口結餘、可動用現金、車輛剩餘價值、房產市值等總值，減去各項負債而得出的資產淨值。 如以合夥或有限公司形式經營，只須申報所佔權益的淨值。 	<ul style="list-style-type: none"> 有效的商業登記證副本； 相關財務報告副本； 如屬攤販業務，請提交有關的小販牌照副本。 如屬有限公司，請提交核數師的財務報告正本。
存款、現金及其他	<ul style="list-style-type: none"> 在 2020 年 9 月 9 日申請者及／或家庭成員名下的資產及銀行戶口，必須納入家庭總資產計算。 銀行活期、定期存款(包括儲蓄／來往帳戶及港幣和外幣定期存款)：以 2020 年 9 月 9 日的存款結餘作計算。如屬聯名戶口，須根據戶口持有人的數目，填報每人平均擁有的戶口結餘數額。 現金：指在 2020 年 9 月 9 日持有港幣 5,000 元或以上的港幣及同等價值的外幣，包括已從強積金／公積金戶口提取或可隨時提取的款項。 其他：在 2020 年 9 月 9 日仍然借予他人的港幣及外幣貸款。 	<ul style="list-style-type: none"> 銀行存摺(連顯示姓名及戶口號碼的首頁)副本； 帳戶月結單及網上銀行畫面擷取(必須顯示姓名、戶口號碼及 2020 年 9 月 9 日的存款結餘)； 定期存款單據副本；或 有關證明文件副本。

3. 如有需要，房委會或會約見申請人及名列申請表的家庭成員，要求提交所需證明文件，以證明他們符合申請資格。