

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. (3) in HD4-2/PS1/1-55/1/4 (2020/21)VIII

電話 Tel No. 2761 7675

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2761 6040

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
立法會房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

有關立法會 CB (1) 962 / 20-21 (04) 號文件跟進問題

就謝偉銓議員於 2021 年 6 月 8 日致立法會房屋事務委員會的信件，香港房屋委員會（房委會）和香港房屋協會（房協）現回覆如下：

租金比較

根據房協未補價資助出售房屋——出租計劃（出租計劃）檢討報告，截至 2021 年 4 月底，經優化的出租計劃下的 64 宗成功租賃個案每月租金介乎 \$500 至 \$15,000，中位數為 \$8,000，個案單位面積則介乎約 210 平方呎至 650 平方呎。與上述面積相若的私人住宅單位家庭住戶每月租金中位數為 \$13,000。這個數字是根據統計處於 2021 年第一季進行的私人住戶抽樣調查結果所得，當中有關的抽樣數目約為 2 000 個。這兩組數字（即 \$8,000 和 \$13,000）同為中位數，且比較的單位面積相若，因此在統計學上的計算方法是一致的。

限制租金水平

我們推出資助出售單位的政策目的，固然是希望為中低收入

家庭提供可負擔的居所。然而，促進資助出售單位的流轉亦一直是政府房屋政策和房委會工作的重要方向之一。2014 年公佈的《長遠房屋策略》指出，為了促進資助出售單位的流轉，我們應善用現有資助出售單位資源，不論在補價或未補價的情況下，讓更多人士有機會以資助出售單位為居所。

房委會和房協一向容許資助出售單位業主於指定時限過後，在無需補價的情況下，以自由議價方式轉讓其單位予指定人士。房委會於 1997 年推出居屋第二市場計劃（居二市場），讓資助出售單位業主在首次轉讓日期起計兩年後，在未補價的情況下，以自由議價方式出售單位予綠表人士。居二市場其後擴展至有限數量的白表人士，成為於 2017 年恆常化的白表居屋第二市場計劃。房協亦自 1997 年起設立住宅發售計劃第二市場，適用於房協的資助出售單位。因此，經優化的出租計劃容許資助出售單位業主在購買單位十年後，在未補價的情況下，以自由議價方式出租其單位予指定人士的安排，是現有資助出售單位第二市場政策的延伸，容許業主在指定情況和條件下可出售單位或出租其單位。推行出租計劃的政策原意，旨在讓資助出售單位業主更善用其單位，亦為有租住房屋需要的家庭提供一個可負擔的選擇，從而善用公營房屋資源。

再者，因資助出售單位業主必須擁有單位滿十年或以上，才符合出租計劃資格；這項要求已在限制業主於短時間內獲取租金回報，以及善用公營房屋資源之間取得平衡。

事實上，64 宗成功租賃個案中有 63 宗（即約 98%）的租金在 \$13,000 或以下。此外，曾經在私人市場租住整個單位而接受房協電話訪問的租戶當中，約 70% 表示他們在經優化的出租計劃下正繳付與以往相若或較低的租金，租金支出節省約 4% 至 52%。由此可見，在經優化的出租計劃下，租戶可負擔其租金水平，而有關租金亦為業主所接受。若限制租金水平，有意出租單位的業主或會因而卻步，反而削弱出租計劃的成效，適得其反。

運輸及房屋局局長

（黎浩雋



代行)

2021 年 6 月 29 日

副本抄送：

香港房屋協會（經辦人：柯靄邦先生/總經理（銷售及市場事務））