

# 幼稚園校舍租金及相關事宜顧問研究

(報告概要)

2015年5月

**CBRE**

## 1. 簡介

### 1.1 研究目的

- 1.1.1 政府於 2013 年 4 月成立免費幼稚園教育委員會（委員會），以研究有關免費幼稚園教育的各項事宜，並就如何切實可行地推行免費幼稚園教育提出具體建議。其中，幼稚園校舍租金問題需要處理及解決。
- 1.1.2 本顧問研究旨在審視幼稚園校舍租金及各有關事宜，並就如何處理香港幼稚園的租金開支問題提出建議。
- 1.1.3 本顧問研究的目的為：
- (a) 審視及分析香港幼稚園校舍（例如由所屬辦學團體擁有，或向政府、香港房屋委員會（房委會）、香港房屋協會（房協）、非政府團體或私人業主租用之物業）的現況、其相關租金開支，及現時的租金發還計劃；
  - (b) 與幼稚園相關的不同持份者進行聚焦小組/個別討論，以聽取並分析主要持份者對幼稚園租金開支及租金資助安排等事宜的意見；
  - (c) 就其他國家幼稚園校舍租金相關的做法進行研究；以及
  - (d) 從上述（a）、（b）、（c）項所獲得的資料提出可行方案，以處理有關香港幼稚園的租金及相關問題，其中包括向幼稚園提供租金資助的安排（例如用以決定幼稚園領取租金資助資格的機制、考慮因素、不同類型幼稚園於不同物業或地區的資助金額等）。
- 1.1.4 研究結果和建議將交予委員會及其工作小組作進一步考慮，以便委員會就免費幼稚園教育提出建議。

## 1.2 研究方法

1.2.1 為了解目前的情況及就幼稚園租金和相關問題提出可行的方案，顧問進行了以下的工作：

- (a) 向大約 870 所本地幼稚園（包括幼稚園暨幼兒中心）進行問卷調查，當中涵蓋非牟利及私立獨立幼稚園，以收集幼稚園租金開支及有關問題的資料，例如：
- 幼稚園校舍的種類（例如位於屋邨、商場、住宅樓宇的平台等）
  - 租金範圍及其他相關的開支（例如管理費、差餉及地租等）
  - 租約及條款（例如租約年期、續租權等）
  - 對未來租金資助資格準則的看法、包括決定租金資助水平時所考慮的各種因素
- (b) 檢視現時的租金發還計劃，包括資格準則，校舍種類，資助水平等。
- (c) 與主要持份者包括超過 50 所幼稚園代表及辦學團體代表，進行聚焦小組/個別討論，以聽取對未來的租金資助計劃，以及長遠解決幼稚園租金及相關問題的策略的意見。討論的內容包括：
- 根據地區、屋邨及非屋邨類別的幼稚園租金水平
  - 參加租金資助計劃的資格準則及釐定資助水平的因素
  - 有關租金資助安排的其他考慮因素
  - 有關幼稚園租金問題的長遠解決方案
- (d) 參考其他國家幼稚園校舍租金相關的做法。

## 2. 主要研究結果及建議

### 2.1 幼稚園校舍的現況

- 2.1.1 在 2013/14 學年，全港約有 760 所本地非牟利幼稚園（包括幼稚園暨幼兒中心），當中大約 52%（即 394 所幼稚園）獲政府發還租金。在該 394 所幼稚園當中，超過 90% 在公共屋邨或政府擁有的校舍營辦，而少於 10% 在其他的租用物業營辦。
- 2.1.2 至於其餘 48% 未受惠於政府租金發還計劃的本地幼稚園當中，有 26% 繳付零租金或象徵式租金，而其餘 22% 則主要設於商業樓宇並須繳付市場租金。
- 2.1.3 根據調查結果，在同一區域或不同地區的幼稚園租金有顯著差異，而在不同地區的屋邨及非屋邨的幼稚園租金亦有很大差異。

### 2.2 未來的幼稚園租金資助計劃

- 2.2.1 由於租金是幼稚園主要支出項目，為幼稚園提供租金資助可以減輕它們就租金支出的負擔，以避免將支出轉嫁家長。
- 2.2.2 經檢視後，現時的租金發還計劃將來未必完全適用，原因如下：
- 預計未來符合資格申領租金資助的幼稚園數量將大幅增加。現時只有約 50% 非牟利幼稚園在租金發還計劃下獲資助，而未來的租金資助計劃應為所有本地非牟利幼稚園提供資助；
  - 根據現時的租金發還計劃，教育局只會在該地區有確實幼稚園學額需求的情況下，才考慮幼稚園是否符合資格獲發還租金；
  - 現時租金發還計劃的租金額分界點，是以幼稚園所處組別（香港，九龍及新界區的屋邨及非屋邨幼稚園）內所有獲發還租金幼稚園的學生年均租金成本的兩倍計算出來。只有符合租金額分界點的幼稚園才被考慮發還租金；
- 2.2.3 將來如果所有本地非牟利幼稚園均符合資格獲得租金資助，上述現時租金發還計劃內的兩項準則可能不適用。
- 2.2.4 在設計新的租金資助計劃時，應該參考以下指導原則：
- 對於政府，所推行的新計劃應是公平，並且在財政上是持續可行的；

- 對於幼稚園，新計劃應鼓勵可行及可持續發展，並能為家長提供足夠和可負擔的幼稚園選擇；以及
- 現時租金發還計劃下的幼稚園，新計劃對它們的影響應減至最低。

#### 2.2.5 具體來說，新計劃也應考慮以下幾個問題：

- 資格準則
- 租金資助上限
- 租金資助水平
- 其他實施的考慮因素

#### 2.2.6 資格準則

- (a) 基本上，符合資格參加未來幼稚園教育政策的幼稚園，應可獲租金資助。
- (b) 在未來的幼稚園教育政策下，應有更多幼稚園受惠於租金資助。就此，建議現時租金發還計劃的兩項資格準則，即「該地區有確實學額的需求」及「租金額分界點」，應予放寬。

#### 2.2.7 租金資助上限

- 由於不同幼稚園的租金差異很大，為確保審慎運用公帑及讓政府有更好的財政預算，為每所合資格的幼稚園設立租金資助上限是非常重要的。
- 作為參考，新加坡政府為合資格的幼稚園提供設有上限的租金資助。由志願福利團體營運的幼稚園可獲得的租金資助上限為租金的 60% 或某特定金額（每平方米），以較低者為準；而由商業學前教育機構營運的幼稚園可獲得的租金資助上限則為租金的 30% 或某特定金額，以較低者為準<sup>1</sup>。
- 考慮到本地的情況，以下兩個建議方案可作為設定租金資助上限的參考。

<sup>1</sup> Singapore Portable Rental Subsidy Programme - [www.ecda.gov.sg/Pages/portable-rental-subsidy.aspx](http://www.ecda.gov.sg/Pages/portable-rental-subsidy.aspx)

**(a) 方案甲：以分組的方式（將幼稚園分為不同組別）計算平均單位租金作為該組別租金資助的上限**

- (i) 方案甲就幼稚園的租金作個別評估，並按不同的幼稚園組別（例如區域、地區、屋邨幼稚園等）計算每組的平均單位租金以得出一個標準單位租金（例如以每平方米港元作單位），並以此決定租金資助上限。
- (ii) 方案甲並不理想，故此不建議採用，原因如下：
- 租金資助上限受市場主導影響，政府難以控制其財政預算。
  - 調查結果顯示一個區域或不同地區之間的幼稚園租金有顯著差異。因此，為確保公平性，難以決定最理想的幼稚園分組方法（例如按區域、地區等）以計算平均單位租金作為租金資助上限的參考。
  - 業主或會提高租金至以上所計算的標準或目標租金水平，引致幼稚園租金被推高的潛在效應。

**(b) 方案乙：以可比較的公共屋邨幼稚園的租金作參考，訂立租金資助上限**

- (i) 方案乙亦就幼稚園的租金作個別評估，透過參考可比較的公共屋邨幼稚園的優惠租金，即約公開市場租金的 50%，作為租金資助上限。租金資助是按可比較的公共屋邨幼稚園的優惠租金或幼稚園當時的租金決定，並以較低者為準。
- (ii) 建議採用方案乙，此方案較為理想，原因如下：
- 相對於商業樓宇內的幼稚園校舍租金，公共屋邨幼稚園的租金受市場主導影響相對較低，讓政府有較好的財政預算。
  - 此方案不需要計算一個平均單位租金，避免有些業主把租金提升至租金上限的機會。
  - 未來政府擁有的幼稚園校舍主要來源將會是公共屋邨的幼稚園校舍，因此參考公共屋邨幼稚園的租金水平是合適的。
- (iii) 可比較的公共屋邨幼稚園的優惠租金一般較非公共屋邨幼稚園的租金低，因此非公共屋邨幼稚園很可能需要向家長收取學費，以支付超出資助上限的租金費用。

## 2.2.8 租金資助水平

- 建議未來的租金資助計劃應該保留現時以校舍使用率決定租金資助水平的做法，以確保善用公帑。在現時的租金發還計劃下，校舍使用率達 50% 或以上的幼稚園將獲發還全數租金，而校舍使用率低於 50% 的幼稚園則可獲發還 50% 租金。如未來的租金資助計劃會刪除了「該地區有確實學額的需求」的資格準則，有些地區可能會出現學位供應過多的情況而幼稚園仍能獲租金資助。因此，建議可因應幼稚園實際收生人數，考慮按校舍使用率設立更多租金資助層級，避免一些校舍使用率非常低的幼稚園仍可領取較多的政府租金資助。
- 至於幼稚園校舍的樓面面積方面，目前《學前機構辦學手冊》就基本要求有既定的指引。在處理未來的租金資助計劃時，建議可參考有關指引，並在有需要時作適當的調整。

## 2.2.9 其他實施考慮因素

### (a) 對於現時租金發還計劃下獲資助的幼稚園：

- 現時獲租金發還的幼稚園大部份為屋邨幼稚園，新資助計劃對它們影響不大。
- 在現時租金發還計劃下的非屋邨幼稚園，它們在將來可能會收到較少租金資助，因而面對較大的影響。
- 建議為上述非屋邨幼稚園設立過渡安排，以便它們在過渡期所得的資助不會少於現時租金發還計劃下獲得的資助。建議過渡期為兩個租賃期，一般約為四至六年。這樣的過渡期安排可讓非屋邨幼稚園有足夠的時間解決它們的租金問題，如洽談減租、及/或搬遷至租金較低的校舍等。
- 跟現時租金發還計劃相似，新的租金資助計劃亦應設有一套監察機制以評審所有參加計劃的幼稚園是否合資格繼續獲得租金資助。然而，在現時租金發還計劃下的一些幼稚園暨幼兒中心，其前身為社會福利署資助營運的幼兒中心，應考慮讓它們按目前做法繼續獲得租金資助。

(b) 對於在現時租金發還計劃以外的幼稚園：

- 新計劃對繳付零租金或象徵式租金的幼稚園，沒有影響。
- 目前支付市場租金的幼稚園應該歡迎新計劃，因為它們在新計劃下至少獲得一部份租金資助（雖然不一定是全額），相比現在沒有獲得任何租金資助的情況為佳。對於那些實質租金開支高於租金資助上限的幼稚園，它們很可能需要向家長收取學費以支付多出的租金成本。

## 2.3 長遠策略

2.3.1 除了提供租金資助給合資格的幼稚園外，應考慮一些增加優質幼稚園校舍供應的長遠策略，以解決幼稚園高昂租金的問題。

2.3.2 就增加由政府擁有的幼稚園校舍方面，建議：

(a) 教育局與相關部門研究增加公共屋邨中可用作幼稚園的校舍，以增加由政府擁有的幼稚園校舍，例如：-

- 在新市鎮或新發展區預留指定的土地作幼稚園用途
- 提供土地以供重置現時位於舊區校舍須作改善的幼稚園。

(b) 就私人屋邨，可與政府相關部門探討由政府擁有一些幼稚園校舍的可行性。

2.3.3 就處理租金問題，政府可進一步研究為幼稚園辦學團體或營辦者提供支援（例如貸款）以鼓勵它們自置校舍物業。不過，當中有複雜的問題需要考慮，例如對幼稚園辦學團體或營辦者的財務風險、幼稚園停辦時售賣或處置物業有關的法律和財務問題等。

2.3.4 另外，建議政府可研究幼稚園與小學共用校舍的可能性，包括在現有或新的小學校舍。這可能是一個切實可行的策略，尤其是如幼稚園與小學屬於同一辦學團體。

2.3.5 作為中期措施，建議政府可以探討設立供幼稚園使用的區域資源中心的可行性，以支援那些沒有足夠設施的幼稚園，小規模的幼稚園尤其可受惠於該些資源中心。

\*\*\*\*\*





**CBRE**

免責聲明

© 2015 世邦魏理仕。

本報告僅供客戶內部參考。本報告所刊載的資料相信是來自可靠來源，但本公司並未對此資料進行核實，亦不會對資料作出任何保證或陳述。報告內容有可能會出現錯誤、遺漏、或價格租金變動及其他情況。所有刊載的預測、意見、假設或估計只作例子說明，並不一定代表地產市場的真正現況或未來表現。