

2021 年 6 月 7 日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

香港房屋協會未補價資助出售房屋——出租計劃 實施情況和檢討結果

目的

本文件旨在向委員匯報香港房屋協會（房協）未補價資助出售房屋——出租計劃（出租計劃）的實施情況和檢討結果。

背景

2. 為支持行政長官於 2017 年《施政報告》中建議的措施，房協於 2018 年 9 月以先導計劃形式推出出租計劃，讓其資助出售單位的業主出租其未補價單位予有需要的家庭。在先導計劃下，擁有單位十年或以上的房協資助出售單位業主可將其未補價資助出售單位的個別睡房出租予合資格的租戶。

3. 其後，房協考慮了不同持份者和合資格參加者的意見，在 2019 年就先導計劃進行檢討，並決定引入以下的優化措施：

- (a) 容許合資格業主，除了出租個別房間外，亦可出租整個單位予合資格租戶；
- (b) 推出網上平台協助合資格的業主和租戶互相配對；以及
- (c) 容許業主出租整個單位予指定的非政府機構（即香港社會服務聯會及其計劃下的營運機構）以進行配對及分租予合資格租戶。

4. 香港房屋委員會（房委會）於 2019 年 7 月同意以試行形式加入房協經優化的出租計劃，讓合資格的房委會資助出售單位業主亦可以出租其未補價單位予合資格的公共租住房屋申請者。房協和房委會亦同意在計劃推行一年後作檢討。

實施情況和檢討

5. 房委會於 2019 年 7 月加入經優化的計劃後，合資格的資助出售單位屋苑由原來的 21 個房協屋苑，增加至房委會和房協轄下共約 240 個屋苑；約 15 000 個房協和約 340 000 個房委會資助出售單位業主符合計劃資格。截至 2021 年 4 月底，約有 500 個來自合資格業主和約 360 個來自合資格租戶的申請獲批，已簽訂的租約個案有 64 宗。

6. 為評估優化措施自 2019 年推出後的成效，房協為經優化的出租計劃進行檢討。檢討結果和分析詳見房協的報告（見附件）。

未來路向

7. 出租計劃令合資格的資助出售單位業主可更善用其單位，亦為有租住房屋需要的家庭提供一個可負擔的選擇，從而促進有效運用公營房屋資源。房協會繼續推行計劃，並加強宣傳工作，推動更多合資格業主和租戶參與。由於房委會現時以試行形式參與出租計劃，房協將向房委會的資助房屋小組委員會匯報實施情況和檢討結果，讓房委會決定是否恆常地參與計劃。

徵詢意見

8. 請委員就文件發表意見。

運輸及房屋局

2021 年 5 月

香港房屋協會

經優化的未補價資助出售房屋一出租計劃

檢討報告

1. 目的

本文件旨在匯報香港房屋協會（房協）經優化的未補價資助出售房屋一出租計劃（出租計劃）的實施情況和檢討結果。

2. 背景

2.1 2018 年房協先導計劃

行政長官於 2017 年《施政報告》中建議一系列由民間主導的社會房屋措施，當中包括促成房協以先導計劃形式讓其轄下資助房屋的業主出租其未補價單位予有需要的家庭。

房協於 2018 年 9 月以先導計劃形式推出出租計劃。在先導計劃下，合資格的業主需要擁有未補價的房協資助出售單位 10 年或以上；而已輪候三年或以上的公共租住房屋（公屋）一般申請者和在配額及計分制下已輪候六年或以上的公屋非長者一人申請者，則符合申請成為租戶的資格。合資格業主只可出租個別睡房予合資格租戶，但不可將整個單位出租。

2.2 2019 年香港房屋委員會參與經優化的出租計劃

在 2018 年《施政報告》中，行政長官建議香港房屋委員會（房委會）在參考房協 2018 年的先導計劃的實施情況後，考慮加入出租計劃，讓房委會資助出售單位的業主亦可以出租其未補價單位予有需要的家庭。就此，房委會資助房屋小組委員會（小組委員會）於 2019 年 7 月 29 日的會議上討論並同意房委會以試行形式加入以下經優化的出租計劃。

在 2019 年 10 月 24 日，房協宣布推出經優化的出租計劃，主要優化措施包括：

- (a) 容許合資格業主出租整個單位。如單位有兩個睡房或以上，業主可將個別睡房或整個單位出租；如單位並沒有睡房或只有一個睡房，業主則只可將整個單位出租；
- (b) 推出由房協運作的網上資訊共享平台（網上平台），協助合資格業主及租戶溝通並進行配對；以及
- (c) 容許業主出租整個單位予指定的非政府機構（現時為香港社會服務聯會（社聯）及其計劃下的營運機構）以進行配對，及分租予正輪候公屋的合資格租戶。

房協由 2019 年 11 月 18 日開始接受合資格的業主申請。至於合資格租戶的申請方面，房協先在 2019 年 12 月 9 日至 20 日期間展開有期限的申請；其後於 2020 年 11 月 25 日再次接受申請，並且不設限期。

3. 檢討結果及分析

截至 2021 年 4 月底，分別約 500 個業主及 360 個租戶的申請獲批，並錄得 64 宗已簽訂租約的個案（見附錄表 1 至 3）。與 2018 年先導計劃推出後的反應作比較（即只有六個業主及 23 個租戶的申請獲批，且無成交個案），獲批的申請和已簽訂租約的數字均大幅上升。

為評估優化措施自 2019 年推出後的成效，房協為經優化的出租計劃進行檢討。檢討結果及分析見下文。

3.1 有關優化措施的成效檢討

i. 房委會參與經優化的計劃

房委會於 2019 年 7 月以試行形式加入經優化的計劃後，合資格的資助出售單位屋苑由原本的 21 個房協轄下的屋苑，增加至房委會和房協轄下共約 240 個屋苑。現時，分別約 15 000 個房協和約 340 000 個房委會資助出售單位符合經優化的計劃的資格。截至 2021 年 4 月底，在約 500 個申請獲批的業主中，約有 440 個為房委會資助出售單位業主（即約 88%）；在 64 宗成功租賃個案中，有 60 宗（即約 94%）來自房委會資助出售單位（見附錄表 1 至 3）。

ii. 擴展後的出租模式

64 宗成功租賃個案全部以整個單位的模式出租，而非出租個別睡房（見附錄表 3）。由此可見，出租整個單位更受業主及租戶歡迎。我們在網上平台亦觀察到類似情況，當中只有少於 10%的業主以「個別睡房」的出租模式放租；而沒有租戶尋找租住個別睡房。

iii. 推出網上平台

推出網上平台亦有助促成有意的業主及租戶互相配對。成功申請而有使用網上平台的業主及租戶分別超過 70%及 80%。在 62 宗成功租賃個案中（不包括一宗經由社聯租賃的個案和一宗親屬間的租賃個案），所有業主及租戶均經由網上平台配對。

iv. 與社聯的合作

在經優化的計劃下，合資格業主可以把整個單位出租予指定的非政府機構，而該機構只可把單位分租予合資格的公屋申請人。截至 2021 年 4 月底，有一宗經由社聯成功租賃的個案。由於與非政府機構合作的安排旨在為業主及租戶提供多一個選擇，而且涉及的資源有限，我們認為應繼續維持有關安排。

3.2 有關計劃其他安排的檢討

自出租計劃推出以來，一直有建議要求優化計劃的其他安排，例如實行租金管制及/或提供租金津貼、訂立人均最低居住面積、放寬申請資格、與社聯以外的非政府機構合作等。我們在是次檢討中亦探討過上述建議，檢討結果及分析概述如下。

i. 租金管制及津貼

一直有建議要求實行租金管制或向租戶提供租金津貼。根據 64 宗¹成功租賃個案的租金水平及租戶的回應，我們認為沒有需要推行這些建議安排。

64 宗¹成功租賃個案的每月租金介乎\$500 至\$15,000（單位面積介乎約 210 平方呎至 650 平方呎（即約 19.5 平方米至 60.4 平方米）），中位數為\$8,000。與面積相若的私人住宅單位的家庭住戶每月租金中位數作比較（根據政府統計處，2021 年第一季數字為\$13,000），\$8,000 的每月租金中位數比\$13,000 低約 40%。事實上，64 宗¹成功租賃個案中有 63 宗（即約 98%）的租金在\$ 13,000 或以下（見附錄表 4）。

房協在 64 個透過計劃租住資助出售單位的租戶中，成功訪問了 35 個租戶。在 35 位受訪租戶中，有 22 位曾經在私人市場租住整個單位。其中約 70%受訪租戶表示他們在經優化的計劃下正繳付相約或較低租金，租金支出節省約 4%至 52%。雖然餘下的 30%受訪租戶要繳付較以往高的租金，但他們表示願意為享有更寬敞的生活空間而作出這樣選擇。

由此可見，租戶可負擔其租金水平，而有關租金亦為業主所接受。如就議定租金訂立過多規限，有意參與計劃的業主很可能因此卻步，從而影響計劃成效。因此，我們相信繼續讓業主和租戶自行議定租金的安排更為合適。

ii. 居住狀況

大部份受訪租戶（即約 80%）同意經優化的計劃能改善其生活環境。計劃所帶來的改善包括更便利的交通、更多的配套設施、居住空間擴大及更好的社區或居住環境。事實上，在 35 位成功透過經優化的計劃租住單位的受訪租戶中，有 13 位（即約 40%）曾居住於分間樓宇單位（即「劏房」），部份人士更須要與其他屋友共用洗手間及廚房。經優化的計劃明顯改善了他們的居住狀況，並提供安全及穩定的居所。

在多項經優化的計劃下為租戶帶來的改善中，受訪租戶最常提及的是增加居住空間。約 70%的受訪租戶表示他們的居住空間有所增加，當中有一半以上表示其家庭的居住空間至少增加 40%。根據紀錄，成功租賃個案中的人均居住面積中位數為 146 平方呎（即約 13.6 平方米），其中約 90%的家庭正享有 100 平方呎（即約 9.3 平方米）以上的人均居住面積。

相對而言，經優化的計劃的人均居住面積中位數（即約 13.6 平方米），比香港「劏房」戶的人均居住面積中位數²（約 6.6 平方米）明顯為高，亦與房委會公屋單位的人均居住面積平均

¹ 包括一個租金遠比市值低（即每月\$500）的租賃個案。

² 根據「劏房」租務管制研究工作小組於 2020 年委託進行的問卷調查。

數相若（截至 2020 年底，約 13.5 平方米³）。以上的統計數字顯示，經優化的計劃下租戶居所適切。因此，我們認為無須訂立最低居住面積。

iii. 申請資格

在經優化的計劃下，擁有單位 10 年或以上的資助出售單位業主合符申請資格。截至 2021 年 4 月底，房協共接獲約 610 個業主的申請（見附錄表 1）。現時的申請要求已在防止投機行為和資助出售單位業主於短時間內獲利，以及善用現有閒置公營房屋資源之間取得平衡。因此，我們會繼續維持有關的申請資格。

在租戶方面，已輪候三年或以上的公屋一般申請者和在配額及計分制下已輪候六年或以上的公屋非長者一人申請者，均符合申請資格。截至 2021 年 4 月底，房協共收到約 1 090 個租戶的申請（見附錄表 2）。由於房委會現時以公屋一般申請者平均約三年獲首次編配單位為目標，因此計劃繼續開放予已輪候超過三年的一般申請者亦屬合適。至於非長者一人公屋申請者方面，已輪候公屋達六年或以上的申請者很大機會已完成至少一次的定期查核，並獲核實仍符合公屋申請資格。因此，我們認為維持有關申請要求的做法合適。

iv. 與更多非政府機構的合作

如上文 3.1(iv) 段所述，與非政府機構的合作旨在為業主及租戶提供額外的選擇。由於目前只有一宗經由社聯成功租賃的個案，我們認為暫時無須與社聯及其營運機構以外的非政府機構合作。

4. 未來路向

房協會繼續推行經優化的計劃。同時，由於房委會現時是根據房委會於 2019 年 7 月的決定以試行形式參與出租計劃，房協亦將向房委會匯報實施情況和檢討結果，讓房委會決定是否繼續恆常地參與計劃。

與此同時，我們已計劃加強宣傳，以提高合資格業主及租戶對出租計劃的認識。我們會繼續加強推廣工作，包括更密集地派發宣傳資料及加強網上宣傳。

2021 年 5 月
香港房屋協會

³ 根據房委會的行政紀錄。

未補價資助出售房屋出租計劃的主要數據

除另有列明，下列所有數據均截至 2021 年 4 月底。

表 1. 業主申請概要

	香港房屋協會（房協） 資助出售單位	香港房屋委員會 （房委會） 資助出售單位	合共
接獲申請數目	69 [11%]	538 [89%]	607 [100%]
不獲接納／主動取消 申請數目 ^{註一}	7 [12%]	50 [88%]	57 [100%]
獲批申請數目	58 [12%]	439 [88%]	497 [100%]

表 2. 租戶申請概要

	一般申請者	配額及計分制下的 公屋非長者一人申 請者	合共
接獲申請數目	961 [88%]	127 [12%]	1 088 [100%]
不獲接納／主動取消 申請數目 ^{註一}	564 [89%]	68 [11%]	632 [100%]
獲批申請數目	307 [86%]	52 [14%]	359 [100%]

註一 申請並非不獲接納／主動取消／已獲批即被視為正在處理的申請，當中亦包括申請者未有提交所需文件或未有按指示親身前赴房協會面以辦理申請手續。

表 3. 成功租賃個案概要

	整個單位出租	個別睡房出租	合共
房委會	60 [94%]	0 [不適用]	60 [94%]
房協	4 [6%]	0 [不適用]	4 [6%]
合共	64 [100%]	0 [不適用]	64 [100%]

表 4.租賃個案資料概要

租賃個案資料	範圍	中位數	備註
每月租金 ^{註二}	\$500 至\$15,000	\$8,000	面積相若的私人住宅單位的家庭住戶每月租金中位數: \$13,000 ^{註三}
樓面面積	210 平方呎至 650 平方呎 (即約 19.5 平方米 至 60.4 平方米)	430 平方呎 (即約 40.0 平方米)	/
人均居住面積	60 平方呎至 495 平方呎 (即約 5.6 平方米至 46.0 平方米)	146 平方呎 (即約 13.6 平方米)	● 香港「劏房」戶的人均居住面積中位數: 6.6 平方米^{註四} ● 房委會公屋單位的人均居住面積平均數 (截至 2020 年底): 13.5 平方米^{註五}

註二 所有數字只反映租金，公用服務收費並不包括在內。

註三 政府統計處 2021 年第一季數字。

註四 根據「劏房」租務管制研究工作小組於 2020 年委託進行的問卷調查。

註五 根據房委會的行政紀錄。