

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)962/20-21(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2021 年 6 月 7 日舉行的會議

有關未補價資助出售房屋一出租計劃的 背景資料簡介

目的

本文件提供關於未補價資助出售房屋一出租計劃("出租計劃")的背景資料，並綜述議員近年進行相關討論時所提出的意見和關注事項。

背景

2. 行政長官 2017 年施政報告指出，為紓緩公共租住房屋("公屋")輪候冊上的家庭及居住環境惡劣的人士所面對的困難，政府會促成香港房屋協會("房協")以先導計劃形式，容許轄下資助房屋的業主將其未補價的單位租予有需要的家庭。

3. 房協於 2018 年 9 月以先導計劃形式推出出租計劃，容許擁有單位 10 年或以上的業主將其未補價單位的一部分租予公屋申請人。經檢討後，房協為出租計劃制訂優化措施，包括容許業主出租整個單位或個別睡房予合資格的租戶，或將單位租予指定的非政府機構，再由該機構將單位轉租予合資格的租戶。香港房屋委員會("房委會")在 2019 年 7 月通過以試行形式加入房協經優化的出租計劃，容許合資格的房委會資助出售單位業主亦可參與計劃。¹

¹ 2018 年施政報告(在 2018 年 10 月發表)建議，房委會可參考房協實施先導計劃的經驗，考慮加入出租計劃。

議員的意見及關注事項

4. 議員近年進行相關討論時所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

出租計劃所得的反應

5. 議員詢問，在考慮出租計劃的申請數目後，政府當局是否滿意經優化的出租計劃的推行情況，² 以及相關主管當局會否推出措施，增加出租計劃的吸引力。

6. 政府當局表示，經優化的出租計劃分別於 2019 年 11 月開始接受合資格業主的申請，以及於 2019 年 12 月開始接受合資格租戶的申請。出租計劃旨在為有閒置空間而又希望善用其資助出售單位的業主提供一個將單位出租的選擇，同時亦有助紓緩合資格公屋申請人所面對的住屋困難。根據出租計劃，有關單位的部分轉讓限制已予放寬，以容許業主出租其未補價的單位，而此項安排有助吸引業主出租其閒置空間或單位。政府當局未有就出租計劃下的申請數目定下硬性指標。房委會和房協會在該計劃實施一年後，因應實施情況就該計劃的成效進行中期檢討。

出租計劃對物業租賃市場的影響

7. 議員詢問，政府當局有否評估推行出租計劃對資助房屋租賃市場(包括單位供應和租金水平)，以及本港整體的住宅單位租金水平和應課差餉租值的影響。

8. 政府當局表示，出租計劃容許資助出售單位的合資格業主出租其未補價的單位，或有機會令租賃市場上資助出售單位的潛在供應增加。然而，實際供應會否增加及增加多少(如有增加的話)，將取決於最終參加出租計劃的業主數目。個別資助出售單位屋苑以至整個租賃市場的租金水平受多項因素影響，包括租賃市場的整體供求、經濟環境及租戶的負擔能力。因此，政府當局現時難以評估推出經優化的出租計劃，或會如何影響資助出售單位和本港整體住宅單位的租金水平及應課差餉租值。

² 據[政府當局](#)所述，截至 2020 年 5 月 18 日，房協分別接獲 311 個業主和 506 個租戶的申請，當中 230 個業主和 243 個租戶的申請已獲批准，並錄得 3 宗成交個案。

立法會質詢

9. 在 2019 年 11 月 6 日的立法會會議上，議員曾就出租計劃提出一項立法會質詢。該項立法會質詢及政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

最新發展

10. 政府當局及房協將於 2021 年 6 月 7 日的會議上，向事務委員會簡報出租計劃的最新實施進展。

相關文件

11. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2021 年 6 月 3 日

未補價資助出售房屋一出租計劃

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2018 年 10 月 29 日	政府當局就行政長官 2018 年施政報告及施政綱領有關房屋事務的措施提供的文件 (立法會 CB(1)14/18-19(01) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)798/18-19 號文件)
立法會	2019 年 11 月 6 日	關於未補價資助出售房屋一出租計劃的 立法會質詢
房屋事務 委員會	2020 年 12 月 17 日	政府當局就行政長官 2020 年施政報告及施政報告附編有關房屋事務的措施提供的文件 (立法會 CB(1)293/20-21(07) 號文件)