

「咩出租計劃？未聽過！」

「咁貴，真係畀輪候公屋嘅人？」

公營房屋落成量年年「走數」，從未達到長遠房屋策略的建屋目標，但住屋需求龐大，新單位供應量追不上需求，政府折衷嘗試在已落成單位中尋找「新供應」。

為善用現有公營房屋資源，房協及房委會先後推出及參與包括「未補價資助出售房屋出租計劃」在內的輔助政策。不過，出租計劃已推出三年，成功簽約的不足100宗。有輪候公屋多年的市民，即分租計劃的目標對象坦言，從未聽過此計劃；即使已參與計劃的，有取得「租客證書」的劏房家庭，被業主叫價近萬元的月租嚇怕，根本無力負擔。出租計劃宣傳不足，加上業主及租客對租金的期望有落差，令計劃「兩頭唔到岸」。

「咩出租計劃？未聽過囉！」陳女士一家三口輪候公屋已六年，現以月租4900元，租住深水埗鴨寮街一個120平方呎劏房單位。由於近年房屋議題備受關注，加上關乎貼身利益，陳女士一直很留意房屋政策，但坦言沒有聽過「未補價出租計劃」。

「未補價資助出售房屋出租計劃」是2017年施政報告提出、增加過渡性房屋供應的其中一個項目，居屋、夾屋等資助出售房屋的業主，就算未向政府補地價，也可將單位租給輪候公屋的家庭，並希望租金能低於市價，以紓緩他們的經濟壓力。房協2018年9月推出先導計劃，准許合資格業主分租單位，2019年10月再推「改良版」，准許放租整個單位。房委會亦於2019年以試行方式參與計劃，早前更宣布將計劃恆常化。

「業主叫價近萬，計劃幫唔到我啦」

房協早前完成計劃檢討，截至今年四月底有64宗成功租賃個案，個案月租介乎500至15000元，中位數為8000元，略低於私人住宅單位租金中位數的13000元。

出租計劃下的單位租金，由業主決定，但不少租客反映，負擔不起業主的叫價。陳女士說，出租計劃讓正輪候公屋的家庭提供多一個選擇，但當聽到租金中位數竟高達8000元，她直言不會申請。「如果我有8000元交租，仲需要住劏房嗎？」陳女士說，疫情下許多基層失業，負擔得起的租金金額更少，以她為例，丈夫原是維修工人，但公司在疫情下倒閉，現只能靠打散工養家。

截至今年9月27日，出租計劃錄得1360宗租戶申請，但成功簽約的僅94宗。一家四口輪候公屋逾五年的黃女士，是成功取得出租計劃「租客證書」的準租戶之一，但她最終放棄了計劃，「業主叫價近萬元，能負擔的家庭可能已經過了入息限額，不符合申請公屋資格，計劃實在幫不到我們。」

黃女士現以每月6000元租住深水埗一個200平方呎劏房，靠丈夫一人工作養家，月入僅萬多元。她去年11月首次聽聞未補地價出租計劃，一度以為可以用公屋租金相若價錢，覓得安身之所，於是迅速遞交了申請表。今年一月，她獲安排見房署主任，通過入息審查、宣誓一連串手續後，成功獲批「租客證書」，並獲告知可登入計劃專屬網站，尋找各區放租單位，選中後便可直接聯繫業主洽商。

黃女士起初非常積極尋找心儀單位，她首先選定了離家最近的南昌邨一個500平方呎單位，但看到業主要求租金水平是8000元至10000元後，興奮的心情瞬間被撲熄；她退而求其次，鎖定沙田區一個單位，但月租竟高達12000元，幾乎是全家每月總收入。「呢個計劃真係畀輪候公屋申請人？我哋負擔得起嗎？」黃女士慨嘆，輪候公屋的絕大部分是低收入家庭，月入只有萬餘元，用一半收入交租，已經是負擔極限，根本無法負擔近萬元的租金。

倡設租金上限或轉助夾心階層

社區組織協會副主任施麗珊形容，出租計劃猶如「雞肋」。對業主來說，租出去的單位若不能收回過萬元租金，價錢太便宜；對租戶而言，月租超過6000元，已是超負荷。然而，這計劃規定業主只能將單位租給輪候公屋人士，政策可謂「兩頭唔到岸」。

施麗珊認為，政府應調整計劃，包括考慮為租金設上限，因為相關單位本來就是資助房屋，若租金與市價相若，計劃變相是幫業主牟利；再不然，政府可考慮改變計劃服務對象，幫助無資格輪候公屋但要租私樓的夾心階層。

房協表示，正與房委會商討加強宣傳，進一步向合資格業主及租客推廣。

「未補價資助出售房屋出租計劃」截至今年四月底，只有64宗成功個案，月租中位數高達8000元。

以一個三十五元特惠飯盒計算，八千元足夠基層買二百多個飯盒，食三個多月。

228個飯盒

$\$8000 \div \35

公屋「排極都咁多人」

一般申請者（宗）

非長者一人申請（宗）

2021年6月	15.36萬	10.10萬	25.46萬
2020年6月	15.58萬	10.39萬	25.97萬
2019年6月	14.79萬	10.82萬	25.61萬
2018年6月	15.06萬	11.79萬	26.85萬
2017年6月	15.02萬	12.76萬	27.78萬
2016年6月	15.30萬	13.53萬	28.83萬
2015年6月	14.02萬	14.20萬	28.22萬
2014年6月	12.54萬	13.04萬	25.58萬

總宗數

「未補價出租計劃」困局：租戶畀唔起 業主冇着數

三年唔夠一百宗 輔助政策兩頭唔到岸

增

宣傳推廣 強化資訊透明度
租金指引 助配對業主租戶

三方優化

房委會早前宣布恆常化參與「未補價資助出售房屋出租計劃」，有房委會委員認為，應循三方面優化計劃，包括加強宣傳推廣、增加資訊透明度、善用非政府機構為搬遷家庭提供支援等，並建議當局調查輪候公屋人士可承擔租金水平，制定租金指引，減少雙方期望落差。

房委會委員、立法會議員柯創盛支持房委會恆常化參與出租計劃，讓公屋輪候人士多一個選擇，「房協只有約1.5萬個單位合資格，但房委會有近34萬個單位，如果只有房協參與，很難做到配對。」不過，柯創盛亦認為計劃有優化空間，他指出，很多輪候公屋人士不清楚計劃，網站上的公開資訊亦有限，連可供承租單位資料，亦只有獲批申請的業主及租戶才有資格登入查閱。他認為當局應增加資

訊透明度，例如公開有單位出租的屋苑、單位大小等，相信有助提高配對比率。

出租計劃下，社聯可向持證業主租用單位作「社會共享房屋」，並提供相應支援。柯創盛認為，未來可探討進一步善用非政府機構，為更多有需要人士提供支援。對於有聲音要求規劃單位租金，柯創盛擔心會窒礙業主參與意欲，建議房委會調查輪候公屋人士可承擔租金水平，並制定租金指引，減少雙方期望落差。

房委會委員、公屋聯會總幹事招國偉認為，房協應檢視成交個案不多的原因，例如租金是否太高。招指出，房委會正陸續向輪候公屋逾三年家庭發放「現金津貼」，部分人料會用於租住未補價單位，對計劃有正面影響，「政府宣傳現金津貼計劃時，加強未補價分租計劃宣傳，形成協同效應。」

長者業主樓換樓 年半僅一宗成功

成效存疑

「長者業主樓換樓先導計劃」是政府另一項善用現有房屋資源政策，計劃推出逾一年半，至今僅錄得一宗成功樓換樓個案。有房委會委員認為，政府應考慮把計劃擴展到房委會轄下未補價的居屋長者戶業主，產生更大協同效應。

合資格者少 促擴大計劃

為騰出面積較大單位予需要更多居住空間的家庭，2018年施政報告提出，由房協推行「長者業主樓換樓先導計劃」。計劃自2019年10月起接受申請，業主及家庭成員須年滿60歲、擁有物業最少10年等，可毋須補價先在房協第二市場出售原單位，再在房協或房委會第二市場購買面積較小單位。房協當時稱計劃涵蓋11個房協住宅發售計劃屋苑，估

申請資格

業主

● 擁有未補價的房協或房委會資助出售單位達10年或以上

租戶

● 輪候公屋至少三年的一般申請者；輪候公屋至少六年的非長者一人申請者；指定的非政府機構（現時為香港社會服務聯會及其計劃下的營運機構）合資格轉租租戶

合資格單位

● 房協轄下約15000個單位+房委會轄下約34萬個單位

申請及成交紀錄統計（截至9月27日）

● 接獲789宗業主申請、1360宗租戶申請

● 成功租賃個案94宗，其中90宗是整個單位出租、4宗承租個別睡房

● 租金介乎500元至15000元，中位數為8000元*

*截至4月30日資料

資料來源：房屋協會、「未補價資助出售房屋出租計劃」網站

極之狹窄。

►陳女士一家三口租住深水埗一個一百二十平方呎的劏房單位，居住空間

陳女士輪候公屋已六年，但從來沒有聽過「未補價出租計劃」。

大公報記者 伍軒沛攝