

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

釐定新公共租住屋邨租金

目的

本文件旨在請委員通過釐定華廈邨（原柴灣工廠大廈改建為公共租住房屋）、安達邨（安達臣道 D 號地盤）、水泉澳邨（沙田第 52 區第三和第四期）、寶鄉邨（大埔寶鄉街）和朗善邨（凹頭政府宿舍）五個新公共租住屋邨住宅單位的租金。這五個屋邨暫定於 2016 年 1 月至 6 月期間落成。

背景

2. 我們把全港劃分為六大區，用以釐定住宅單位的租金。新落成公共租住屋邨住宅單位的租金按各區最高租金水平釐定。各區最高租金水平參照相關屋邨的地點和比對價值釐定，以每平方米室內樓面面積的金額計算。由於新屋邨分批落成，故房屋委員會（下稱「房委會」）通過每年兩次釐定新落成屋邨住宅單位租金的安排維持不變（見 HA 56/2006 號文件），務求在租戶入伙之前備妥租金表。現行各區最高租金水平於 2014 年 9 月通過（見 SHC 50/2014 號文件），載於**附件 A**。

所涉及單位資料

3. 是次租金釐定涉及 17 幢非標準型大廈 9471 個按出租標準興建的住宅單位，其中華廈邨佔 187 個。華廈邨是活化再用項目，前身為柴灣工廠大廈（下稱「柴灣工廈」），早於 1959 年建成。該項目旨在滿足住屋需求，同時保存香港碩果僅存的 H 型工廠大廈。2013 年，古物諮詢委員會將柴灣工廈評為二級歷史建築。由於要顧及華廈邨的文物保育價值，其單位別具特色，例如以額外窗戶作為露台隔音屏，採用開敞式單位（包含廚房）設計，沒有固定內部間隔及非結構牆上的固定裝置則以特殊方法固定。

4. 這五個屋邨的單位資料詳載於**附件 B**。

建議租金水平

5. 華廈邨儘管並非全新發展項目，其單位設計獨一無二，以符合《建築物（規劃）規例》（第 123F 章）的通風規定和照明規定，但就居所和配套設施的標準而言，卻不遜於其他新公共租住屋邨。再者，其所處位置極為方便。因此，我們建議按現行該區最高租金水平釐定華廈邨的租金，正如其他四個新公共租住屋邨同樣按位處所屬地區的現行最高租金水平釐定租金。建議的租金連差餉，以及單位與租金分布，分別載於**附件 C**和**附件 D**。

推算營運成本

6. 這些新屋邨的平均推算營運成本，包括差餉、管理費、維修保養成本、折舊等，為每月每平方米 94.62 元。

財政影響

7. 新單位全數租出之後，每年會帶來租金收入 1 億 9,900 萬元。預算每年營運成本(包括折舊)為 2 億 8,410 萬元，每年赤字約為 8,510 萬元。管理層會繼續力求一切開支均符合成本效益。

員工溝通計劃

8. 我們會發出電子摘要，告知房屋署人員是次租金釐定。

公眾反應／公布事宜

9. 我們會就是次租金釐定發出新聞稿，並會強調以下幾點：

- (a) 公屋租金包括差餉和管理／維修保養成本在內，已得到大幅資助；
- (b) 凡獲編配新單位而未能負擔租金的公屋申請人，可要求改配租金較廉宜的翻新單位；倘符合申請資格，則可透過租金援助計劃，就舊大廈類別^註單位申請援助；以及

註 舊大廈類別指在 1992 年之前落成的大廈，並不包括所有和諧式大廈，以及居者有其屋計劃／私人參建居屋計劃／可租可買計劃改建的公屋大廈。

- (c) 在是次租金釐定中，91%單位的租金水平定於每月 2,500 元以下。

文件銷密

10. 我們建議，待委員通過上文第 5 段所載的建議之後，把本文件銷密。文件銷密之後，公眾可於房委會／房屋署網站瀏覽，或於房委會圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

假定同意

11. 相信委員不會反對上文第 5 和第 10 段所載的建議。會議事務秘書倘於 **2016 年 1 月 22 日正午** 仍未接獲反對意見或提出討論的要求，即假定建議已獲委員通過，並會適當跟進有關工作。

資助房屋小組委員會秘書陳芸
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號 : HD 3-3/Rent/1-150/10 RF 11-2015
 (屋邨管理處)
發出日期 : 2016 年 1 月 8 日

住宅單位各區最高租金水平

<u>地區</u>	<u>最高租金</u> <u>每平方米（室內樓面面積）</u>
市區*	70.8 元
沙田* ／荃灣／青衣／葵涌	68.4 元
大埔* ／將軍澳／馬鞍山	62.0 元
粉嶺／上水／東涌	50.1 元
天水圍／ 元朗* ／屯門	47.1 元
離島	40.7 元

* 是次釐定租金的屋邨所在地區。

所涉及單位資料

地區	屋邨	大廈 數目	大廈設計	設施標準	單位 數目
市區	華廈邨 (原柴灣工廠大廈 改建為公共租住房屋)	1	非標準型	出租	187
	安達邨 (安達臣道 D 號地盤)	4	非標準型	出租	3 494
沙田	水泉澳邨 (沙田第 52 區第三和 第四期)	7	非標準型	出租	4 104
大埔	寶鄉邨 (大埔寶鄉街)	2	非標準型	出租	483
元朗	朗善邨 (凹頭政府宿舍)	3	非標準型	出租	1 203
總數	5	17			9 471

建議租金連差餉

單位類別 (室內樓面面積 以平方米計算)	非標準型大廈								單位 總數
	S1 型	S3 型	S2 型	F 型	1人/2人	2人/3人	1 睡房	2 睡房	
屋邨 (最高租金水平) *每個單位 月租	(17.66)	(27.27)	(32.24)	(36.69- 38.08)	(14.00- 14.50)	(21.50- 22.07)	(30.14- 30.84)	(36.60- 37.83)	
華廈邨 (原柴灣工廠大廈改建 為公共租住房屋) (每平方米 70.8 元)	1,250 元	1,930 元	2,280 元	2,600 元- 2,700 元	-	-	-	-	187
安達邨 (安達臣道 D 號地盤) (每平方米 70.8 元)	-	-	-	-	990 元	1,540 元- 1,560 元	2,130 元- 2,180 元	2,590 元- 2,670 元	3 494
水泉澳邨 (沙田第 52 區第三和第四期) (每平方米 68.4 元)	-	-	-	-	960 元	1,500 元	2,060 元	2,530 元	4 104
寶鄉邨 (大埔寶鄉街) (每平方米 62.0 元)	-	-	-	-	870 元	1,330 元- 1,360 元	1,880 元	2,290 元- 2,340 元	483
朗善邨 (凹頭政府宿舍) (每平方米 47.1 元)	-	-	-	-	680 元	1,040 元	1,450 元	1,780 元	1 203
單位總數	8	8	18	153	1 963	1 484	4 894	943	9 471

* 以四捨五入計至最接近 10 元整數。

單位與租金分布

租金 (元)	非標準型大廈								單位 總數
	S1 型	S3 型	S2 型	F 型	1人/2人	2人/3人	1 睡房	2 睡房	
601 - 700					201				201
701 - 800									
801 - 900					63				63
901 - 1,000					1 699				1 699
1,001 - 1,100						283			283
1,101 - 1,200									
1,201 - 1,300	8								8
1,301 - 1,400						147			147
1,401 - 1,500						334	538		872
1,501 - 1,600						720			720
1,601 - 1,700									
1,701 - 1,800								181	181
1,801 - 1,900							189		189
1,901 - 2,000		8							8
2,001 - 2,100							2 309		2 309
2,101 - 2,200							1 858		1 858
2,201 - 2,300			18					42	60
2,301 - 2,400								42	42
2,401 - 2,500									
2,501 - 2,600				18				558	576
2,601 - 2,700				135				120	255
	8	8	18	153	1 963	1 484	4 894	943	9 471

租金幅度為：	601 元 - 1,000 元	20.7%
	1,001 元 - 1,500 元	13.8%
	1,501 元 - 2,000 元	11.6%
	2,001 元 - 2,500 元	45.1%
	2,501 元 - 2,700 元	8.8%
		<u>100%</u>