

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的租金

目的

本文件旨在告知委員各區最高租金水平的調整，並請委員通過釐定七個計劃於 2013 年 1 月至 6 月期間落成新公共租住屋邨（下稱「公屋」）的住宅租金。有關屋邨包括：位於市區의長沙灣邨、啟晴邨、榮昌邨；位於沙田的美田邨、豐和邨；位於葵涌的石籬（二）邨；以及位於屯門的龍逸邨。

背景

2. 為釐定住宅單位的租金，全港被劃分為六大區。新落成公屋的租金是按各區最高租金水平釐定，而各區最高租金水平以每平方米室內樓面面積金額計算，考慮因素包括有關屋邨的地點和比對價值。由於新屋邨分批落成，房屋委員會（下稱「房委會」）通過沿用現行安排，每年進行兩次釐定新屋邨租金的工作（見 HA 56/2006 號文件），務求在租戶入伙之前備妥租金表。為確保整個租金調整機制的連貫性和一致性，房委會亦於同一文件通過就現有公屋單位按新租金調整機制而作出的租金調整率，同樣適用於釐定新落成公屋的各區最高租金水平。

3. 在 2012 年 5 月，委員通過在既定租金調整機制下公屋租金檢討的結果（見 SHC 32/2012 號文件），以及根據《房屋條例》第 16A(4)條通過將公屋租金上調，增幅上限為 10%，由 2012 年 9 月 1 日起生效。相應地，新落成公屋住宅單位的各區最高租金水平應上調 10%。然而，我們注意到，按既定做法把經調整數字以四捨五入計至最接近的角位數值後，一些地區（即市區、沙田／荃灣／青衣／葵涌、粉嶺／上水／東涌和離島）的各區最高租金水平增幅略高於 10% 上限。為與現有租金調整機制一致，各區最高租金水平不足一角之數不予計算，下調至最接近的角位數值。

屋邨和單位資料

4. 是次租金釐定涉及分布於 17 幢非標準型大廈的 12734 個按出租標準興建的住宅單位。相關單位資料載於**附件 A**。

建議租金水平

5. 按 2012 年 9 月租金調整釐定的各區最高租金水平詳列於**附件 B**。我們建議，這七個新公屋合共 12734 個單位的租金，應按經調整的各區最高租金水平釐定。建議的租金連差餉，以及單位和租金分布，詳載於**附件 C 及 D**。

推算營運成本

6. 有關新屋邨的平均推算營運成本，包括差餉、管理費、維修保養成本等，每月每平方米為 73.47 元。

財政影響

7. 新單位全數租出後，每年會帶來租金收入 2.317 億元。預算每年營運成本為 2.748 億元，每年赤字約為 4,310 萬元。管理層會繼續竭力確保所有開支均具成本效益。

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. 我們會發出新聞稿，並會強調以下幾點：

- (a) 公屋租金包括差餉及管理／維修保養成本在內，已獲得大幅資助；
- (b) 公屋申請人若未能負擔獲編配新單位的租金，可要求改配租金較廉宜的翻新單位；如符合申請資格，他們亦可透過租金援助計劃，就舊大廈類別單位^註申請援助；以及
- (c) 在是次租金釐定中，逾 87%單位的租金水平定於每月 2,000 元以下。

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

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。文件如已銷密，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 **2012 年 11 月 23 日** 正午仍未接獲任何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 3-8/Rent/1-150/10 RF 11-2012
 （屋邨管理處）
發出日期 ： 2012 年 11 月 9 日

所涉及單位的資料

地區	屋邨	大廈 數目	大廈 設計	設施 標準	單位 數目	預計 落成日期
市區	長沙灣邨 (前長沙灣警察 宿舍)	2	非標準型	出租	1 390	2013 年 3 月
	啓晴邨 (啟德發展區 第 1A 區第 1 和 第 2 期)	6	非標準型	出租	5 204	2013 年 3 月
	榮昌邨 (西邨路)	2	非標準型	出租	1 488	2013 年 6 月
沙田	美田邨 (香粉寮街)	1	非標準型	出租	1 216	2013 年 1 月
	豐和邨 (前沙田已婚 人員宿舍)	3	非標準型	出租	1 607	2013 年 2 月
葵涌	石籬(二)邨 (大白田街)	1	非標準型	出租	839	2013 年 6 月
屯門	龍逸邨 (屯門第 18 區)	2	非標準型	出租	990	2013 年 3 月
總數	7	17			12 734	

住宅單位各區最高租金水平

<u>地區</u>	<u>上次最高租金</u> (在 2012 年 9 月租金 作出+10%的調整前)	<u>經調整的最高租金*</u> (在 2012 年 9 月租金 作出+10%的調整後)
	<u>每平方米</u> (<u>室內樓面面積</u>)	<u>每平方米</u> (<u>室內樓面面積</u>)
市區**	58.6 元	64.4 元
沙田** / 荃灣 / 青衣 / 葵涌**	56.6 元	62.2 元
大埔 / 將軍澳 / 馬鞍山	51.3 元	56.4 元
粉嶺 / 上水 / 東涌	41.5 元	45.6 元
天水圍 / 元朗 / 屯門**	39.0 元	42.9 元
離島	33.7 元	37.0 元

* 為免超逾 10% 的上限，經調整的最高租金，不足一角之數不予計算，下調至最接近的角位數值。

** 是次釐定租金的屋邨所在地區

建議租金連差餉

單位類別 (室內樓面面積 以平方米計算) *每單位 月租 屋邨 (最高租金 水平)	非標準型大廈				單位 總數
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	
	(14.05 - 14.50)	(21.44 - 21.87)	(30.14 - 34.83)	(36.84 - 41.63)	
長沙灣邨 (前長沙灣警察宿舍) (每平方米 64.4 元)	900 元	1,380 元	2,030 元	2,560 元	1 390
啓晴邨 (啟德發展區第 1A 區第 1 和第 2 期) (每平方米 64.4 元)	900 元 - 910 元	1,390 元 - 1,400 元	1,940 元 - 1,950 元	2,390 元 - 2,420 元	5 204
榮昌邨 (西邨路) (每平方米 64.4 元)	930 元	1,410 元	1,970 元 - 2,240 元	2,680 元	1 488
美田邨 (香粉寮街) (每平方米 62.2 元)	870 元	1,330 元	1,870 元	2,340 元	1 216
豐和邨 (前沙田已婚人員宿舍) (每平方米 62.2 元)	870 元	1,340 元	1,880 元	2,300 元	1 607
石籬(二)邨 (大白田街) (每平方米 62.2 元)	880 元	1,350 元	1,880 元	2,290 元	839
龍逸邨 (屯門第 18 區) (每平方米 42.9 元)	600 元	930 元	1,290 元	1,580 元 - 1,590 元	990
單位總數	2 881	4 318	4 368	1 167	12 734

*以四捨五入計至最接近 10 元整數。

單位與租金分布

每月租金 (元)	非標準型大廈				單位總數
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	
501 - 600	99				99
601 - 700					
701 - 800					
801 - 900	1 846				1 846
901 - 1,000	936	264			1 200
1,001 - 1,100					
1,101 - 1,200					
1,201 - 1,300			528		528
1,301 - 1,400		3 526			3 526
1,401 - 1,500		528			528
1,501 - 1,600				99	99
1,601 - 1,700					
1,701 - 1,800					
1,801 - 1,900			1 178		1 178
1,901 - 2,000			2 100		2 100
2,001 - 2,100			424		424
2,101 - 2,200					
2,201 - 2,300			138	159	297
2,301 - 2,400				428	428
2,401 - 2,500				210	210
2,501 - 2,600				133	133
2,601 - 2,700				138	138
	2 881	4 318	4 368	1 167	12 734

租金幅度為：	501元 - 1,000元	24.7%
	1,001元 - 1,500元	36.0%
	1,501元 - 2,000元	26.5%
	2,001元 - 2,500元	10.7%
	2,501元 - 2,700元	2.1%
		<u>100.0%</u>