

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水泉澳邨(沙田第 52 區第 2 期)、祥龍圍邨(上水第 36 區(西))和洪福邨(洪水橋第 13 區第 1、第 2 和第 3 期)三個新公共屋邨住宅單位的租金。這三個屋邨暫定於 2015 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)，詳見**附件 A**。

所涉及單位資料

3. 是次租金釐定涉及 16 幢非標準型大廈 9 722 個按出租標準興建的住宅單位。單位資料詳載於**附件 B**。

建議租金水平

4. 我們建議按現行各區最高租金水平釐定這三個新公共屋邨 9722 個單位的租金。建議的租金連差餉，以及單位與租金分布，分別詳載於**附件 C**和**附件 D**。

推算營運成本

5. 這些新屋邨的平均推算營運成本，包括差餉、管理費、維修保養成本等，為每月每平方米 88.92 元。

財政影響

6. 新單位全數租出後，每年會帶來租金收入 1 億 6,680 萬元。預算每年營運成本為 2 億 6,840 萬元，每年赤字約為 1 億 160 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

7. 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

8. 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，已獲得大幅資助；
- (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，亦可透過租金援助計劃，就舊大廈類別^註單位申請援助；以及
- (c) 在是次租金釐定中，逾 79% 單位的租金水平定於每月 2,000 元以下。

文件銷密

9. 我們建議，待委員通過上文第 4 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。

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。

假定同意

10. 相信委員不會反對上文第 4 和第 9 段所載的建議。會議事務秘書倘於 **2014 年 11 月 19 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 11-2014

（屋邨管理處）

發出日期 ： 2014 年 11 月 5 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
沙田	水泉澳邨 (沙田第 52 區第 2 期)	5	非標準型	出租	3 459
上水	祥龍圍邨 (上水第 36 區(西))	2	非標準型	出租	1 358
元朗	洪福邨 (洪水橋第 13 區 第 1、第 2 和第 3 期)	9	非標準型	出租	4 905
總數	3	16			9 722

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
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	
	(14.05- 14.36)	(21.63- 21.97)	(30.10- 30.26)	(36.57- 37.86)	
* 每個單位 月租 屋邨 (最高租金水平)					
水泉澳邨 (沙田第 52 區第 2 期) (每平方米 68.4 元)	960 元	1,500 元	2,060 元	2,520 元	3 459
祥龍圍邨 (上水第 36 區(西)) (每平方米 50.1 元)	720 元	1,080 元	1,510 元	1,830 元	1 358
洪福邨 (洪水橋第 13 區 第 1、第 2 和第 3 期) (每平方米 47.1 元)	660 元	1,030 元	1,430 元	1,730 元 - 1,780 元	4 905
單位總數	1 921	2 314	4 256	1 231	9 722

* 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
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	
601 - 700	1 123				1 123
701 - 800	272				272
801 - 900					
901 - 1,000	526				526
1,001 - 1,100		1 389			1 389
1,101 - 1,200					
1,201 - 1,300					
1,301 - 1,400					
1,401 - 1,500		925	2 174		3 099
1,501 - 1,600			544		544
1,601 - 1,700					
1,701 - 1,800				489	489
1,801 - 1,900				272	272
1,901 - 2,000					
2,001 - 2,100			1 538		1 538
2,101 - 2,200					
2,201 - 2,300					
2,301 - 2,400					
2,401 - 2,500					
2,501 - 2,600				470	470
	1 921	2 314	4 256	1 231	9 722

租金幅度為：

金額	%
601 元 - 1,000 元	19.8
1,001 元 - 1,500 元	46.2
1,501 元 - 2,000 元	13.4
2,001 元 - 2,500 元	15.8
2,501 元 - 2,600 元	4.8
	100.0