

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

檢討福利租賃單位的優惠租金

目的

本文件旨在請委員通過把房屋委員會（下稱「房委會」）物業內的福利租賃單位在 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期間的優惠租金，由每月每平方米 55 元調整至 59 元。

建議

2. 現建議委員**通過**：

- (a) 在截至 2022 年 3 月 31 日為止的三年期間，把房委會物業內的福利租賃單位的優惠租金由每月每平方米 55 元調整至 59 元的建議(請參閱下文**第 5 段**)；以及
- (b) 把本文件銷密（請參閱下文**第 9 段**）。

背景

3. 自 1983 年 4 月 1 日起，凡租用房委會物業內的福利租賃單位，直接為屋邨居民提供福利或社區服務的合資格非政府機構，均獲准繳交優惠租金，金額每三年檢討一次。目前，我們合共簽訂約 1 430 份涉及優惠租金的租約，當中約 930 份獲政府透過一筆過撥款補助，另外約 500 份由有關的非政府機構以自負盈虧方式運作。

4. 優惠租金定於劃一水平，不受福利租賃單位的地點、坐向或其他市場因素影響，而平均來說，租金水平大致上足以支付有關單位的管理、維修保養和其他經常性開支。按照既定安排，檢討福利租賃單位的優惠租金時須參考甲類消費物價指數的變動。在上次 2015 年 12 月的檢討中（請參閱 CPC 29/2015 號文件），委員通過把 2016 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日期間的優惠租金，由每月每平方米 49 元上調至 55 元，不包括差餉和地租（如有）。下個三年期的檢討日期為 2019 年 4 月 1 日。

檢討

5. 根據既定調整機制，我們參考了甲類消費物價指數的變動^{註1}，現**建議**在截至 2022 年 3 月 31 日為止的三年期內，把優惠租金由每月每平方米 55 元調整至 59 元，不包括差餉和地租（如有），增幅為 7.3%或每個福利租賃單位的月租平均增幅約為 1,500 元^{註2}。我們認為建議的優惠租金調整溫和^{註3}，應為福利界持份者所接受。

財政影響

6. 目前，房委會出租福利租賃單位的應收優惠租金收入，約為每月 2,940 萬元。倘優惠租金由每月每平方米 55 元上調至 59 元，每月租金收入將增加約 210 萬元。

對資訊科技和人手的影響

7. 有關建議對資訊科技沒有影響。至於建議的優惠租金調整所引致的額外工作量，會由現有人手應付。

註1 是次檢討根據 2015 年 9 月至 2018 年 8 月期間甲類消費物價指數的變動進行。該段期間甲類消費物價指數由 100.4 上升至 107.9，升幅為 7.5%。

註2 不包括部分福利租賃單位內須繳交住宅租金的範圍（例如長者宿舍），獲准繳交優惠租金的福利租賃單位的平均面積約為 375 平方米。

註3 修訂後的優惠租金為每月每平方米 59 元，大約相等於政府辦事處租賃單位現行平均市值租金每月每平方米 152 元的 39%。

公眾反應／公布事宜

8. 由於約有 65% 福利租賃單位的租賃安排會獲政府透過一筆過撥款補助，因此預計優惠租金由現時每月每平方米 55 元上調 4 元或 7.3%，對大部分非政府機構不會構成過重的負擔。至於須自負盈虧的非政府機構，我們會強調上述租金調整是按照既定調整機制作出，而新租金仍遠低於有關單位的市值租金。待委員通過建議後，我們會分別通知各有關機構和政府部門。

文件銷密

9. 我們**建議**在委員通過建議後，把本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁和房屋署圖書館查閱，又或向房屋署公開資料主任索閱本文件。

假定同意

10. 相信委員不會反對上文第 2 段所載的建議。倘會議事務秘書於**2018 年 12 月 24 日正午之前**沒有收到任何反對意見或討論要求，即假定建議已獲委員通過，並會相應地採取適當行動。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁

電話：2761 7928

傳真：2761 0019

檔號：HD3-8/ND(HQ)/P-7/1/14/1 (IV)

(屋邨管理處)

發出日期：2018 年 12 月 12 日