

香港房屋委員會

租住公屋小組委員會議事紀錄

釐定新屋邨的租金

目的

本文件的目的，是為將於 2001 年 12 月至 2002 年 6 月建成的 10 個屋邨(共 11 623 個租住公屋(公屋)單位)釐定租金，並建議由現在至 2002 年 6 月期間，把各區的最高租金維持在現時水平。

屋邨和單位的詳細資料

2. 今次涉及的 11 623 個新單位，其中 3 026 個位於 8 幢新十字型大廈，屬於轉作租住用途的居者有其屋計劃(居屋計劃)單位(有關安排獲策劃小組委員會通過，見 SPC 31/2001 號文件)，其餘單位則位於 15 幢大部分屬於和諧式設計的租住大廈。[附件 A](#) 為該 10 個屋邨的大廈設計摘要，[附件 B](#) 是新十字型大廈及和諧式大廈在標準設備方面的比較。

3. 有關的單位詳情如下：

地區	屋邨/屋苑	大廈數目	單位數目	預計建成日期
市區	牛頭角上第 1 期	4	2 133	2002 年 5 月
	富昌邨第 3 期	3	1 013@	2002 年 4 月
	油塘第 2 期	2	1 758	2002 年 3 月
	鯉魚門第 1 期	2	1 598	2002 年 4 月
	慈民重建第 2 期	5*	2 000	2001 年 12 月
葵涌	葵盛東邨第 7 期	1	362	2002 年 5 月
	石籬第 9 期	2	1 598	2002 年 4 月
	葵芳重建第 7 期	2*	800	2002 年 5 月
沙田	豐禾里	1*	226	2002 年 4 月
離島	雅寧苑	1#	135	2002 年 4 月
總數：		10	23	11 623

- * 由居屋計劃轉作租住用途的新十字型大廈
 # 可租可買計劃大廈
 @ 包括 3 個用作舍監宿舍的單位

考慮因素

4. 房屋委員會(房委會)釐定租金的主要準則是租戶的負擔能力。按每人 5.5 平方米及 7 平方米室內樓面面積這兩套最低面積編配標準計算，新定租金不會超逾準租戶的 15%及 18.5%租金與入息比例中位數。除要符合這個首要準則外，其他考慮因素包括屋邨的比對價值、位置及交通網、管理及維修成本、價格走勢及一般家庭入息趨勢等等。

5. 新十字型大廈原本設計供出售之用，有較高標準的設備，例如每層單位數目較少、客廳有間隔牆、廚房牆壁裝置吊櫃等，所以新十字型大廈住宅單位的租金，最近一次於 2000 年 11 月釐定為所在地區的最高租金加 10%(見 RHC 105/2000 號文件)。

6. 為協助租戶應付當前經濟環境，過去於 1998 年 2 月至 2001 年 5 月期間進行的 8 次租金釐定工作，均把新屋邨的最高租金凍結^{註 1}。最近一次於 2001 年 5 月 31 日進行的新屋邨租金釐定工作中，租住房屋小組委員會決定把各區的最高租金維持於現行水平，直至 2001 年 12 月。

7. 房委會已通過成立一個隸屬其下的專責小組委員會(見 HA 7/2001 號文件)，該專責小組委員會已於 2001 年 4 月開始著手全面檢討住宅租金政策，預期檢討結果可於 2002 年年初前備妥。其後如有任何更改建議，我們會先諮詢公眾，然後小組委員會才提交其最後建議。

建議的租金水平

8. 經考慮上述因素，我們建議維持各區的最高租金在現行水平，直至 2002 年 6 月，詳情如下：

地區	現行的最高租金 ^{註 2} 以每平方米計算(不包括樓宇面積) 元
市區	63.4
沙田/荃灣/青衣/葵涌	61.2
大埔/將軍澳/馬鞍山	55.4
粉嶺/上水/東涌	44.8
天水圍/元朗/屯門	42.2
離島	36.4
改建大廈(市區)	42.3
改建大廈(荃灣/葵涌)	40.4

^{註 1} 新建租住屋邨的最高租金一直維持在 1997 年 7 月的水平(見 1998 年 2 月 11 日 RHC 13/98 號文件、1998 年 7 月 9 日 RHC 59/98 號文件、1998 年 11 月 25 日 RHC 90/98 號文件、1999 年 5 月 31 日 RHC 43/99 號文件、1999 年 11 月 4 日 RHC 79/99 號文件、2000 年 5 月 18 日 RHC 48/2000 號文件、2000 年 11 月 9 日 RHC 105/2000 號文件及 2001 年 5 月 31 日 RHC 56/2001 號文件)。

^{註 2} 按室內樓面面積計算的最高租金已包括差餉、管理費及維修成本在內。

9. 此外，我們建議採用上述現行的最高租金水平來釐定上文第2段所述的15幢租住大廈的租金。至於8幢由居屋轉作公屋的新十字型大廈，我們建議把這些大廈的租金設定在區內最高租金加10%的水平。這與租住房屋小組委員會以前的決定一致(見RHC 105/2000號文件)。

10. 各類單位的建議包差餉租金以及有關數據的分布情況，分別載於附件C及D。就1個典型的42平方米2睡房單位而言，建議的租金介乎2,640元(擴展市區單位)至2,740元(市區單位)不等。

建議的包差餉租金與平均推算營運成本比較

11. 建議的包差餉租金與平均推算營運成本比較如下：

地區	屋邨/屋苑	建議的每差餉租金 (以每呎每小時計算) 元	平均推算營運成本 ³ (以每呎每小時計算) 元	
市區	牛頭角上第 1 期)			
	富昌邨第 3 期)	63.4		
	油塘第 2 期)			
	鯉魚門第 1 期)			
	慈民重建第 2 期)	69.7		
葵涌	葵盛東邨第 7 期)	61.2	70.73	
	石籬第 9 期)			
	葵芳重建第 7 期)	67.3		
沙田	豐禾里)	67.3		
離島	雅寧苑)	36.4		

負擔能力

12. 根據輪候冊上及其他安置類別的準租戶在2001年1月至9月期間填報的入息來推算，各幢大廈在2至7個月後可以入伙時，按最低編配標準每人7平方米室內樓面面積計算，租金與入息比例中位數為17.3%。由於預計的租金與入息比例中位數低於18.5%的核准上限，相信準租戶可負擔建議的新租金。入伙時的預計租金與入息比例，現分項載列如下：

^{註3} 平均推算營運成本包括管理費、維修成本、差餉及地租。

各類住戶所佔的百分比

最低編配 標準[抄寫人 計算的單位 樓宇面積] (平方米)	租金與 入息比 例不超 逾 15%	租金與 入息比 例在 15%以上 至 18.5% 之間	租金與 入息比 例在 18.5%以 上至 20% 之間	租金 與入息比 例在 20% 以上至 25%之間	*租金 與入息 比例超 逾 25%
7	42	13	6	11	28

* 租金與入息比例超逾 25%的住戶，大都合資格申領綜合社會保障援助金。

財政影響

13. 倘新單位全數租出，建議的包差餉租金每年可帶來 3 億 1,030 萬元的租金收入。然而，由於預計每年運作成本為 3 億 4,050 萬元，因此，預計每年赤字約為 3,020 萬元。

公平惠臨

14. 公布周知時，我們會強調公共租住屋邨得到鉅額資助，而建議的租金水平又是準租戶所能負擔的，並且低於釐定租金的核准上限。長期有經濟困難的租戶，可考慮申請綜合社會保障援助。至於無法負擔新單位租金的低收入租戶，可獲編配租金較低廉的單位。

中化銀密

15. 我們建議，待委員通過上文第 8 至 10 段所載的建議後解除本文件的機密等級。文件如已銷密，將上載到房委會的網頁。

討議

16. 請委員在租住房屋小組委員會 2001 年 11 月 1 日的會議上，通過下列建議：

- (a) 把各區的最高租金水平維持在現時的水平，直至 2002 年 6 月(第 8 段)；
- (b) 牛頭角上第 1 期、富昌第 3 期、油塘第 2 期及鯉魚門第 1 期的新單位，租金定為每平方米 63.4 元；
- (c) 葵盛東第 7 期和石籬第 9 期的新單位，租金定為每平方米 61.2 元；

- (d) 雅寧苑的新單位，租金定為每平方米 36.4 元；
- (e) 慈民第 2 期新十字型大廈的新單位，租金定為每平方米 69.7 元；
- (f) 葵芳第 7 期和豐禾里的新十字型大廈的新單位，租金定為每平方米 67.3 元；以及
- (g) 待委員通過第 16(a)至(f)段所載的建議後解除本文件的機密等級。

檔號：HD(H)RE7/1/1RF11/2001

日期：2001 年 10 月 27 日

租屋設計指南

<u>地區</u>	<u>屋邨</u>	<u>屋型類型</u>	<u>設施標準</u>
市區	牛頭角上第 1 期	和諧式 附翼大廈 單方向設計大廈	租住房屋標準 租住房屋標準 租住房屋標準
	富昌邨第 3 期	和諧式 附翼大廈 服務設施大樓	租住房屋標準 租住房屋標準 租住房屋標準
	油塘第 2 期	和諧式	租住房屋標準
	鯉魚門第 1 期	和諧式	租住房屋標準
	慈民重建第 2 期	新十字型	居屋標準
葵涌	石籬第 9 期	和諧式	租住房屋標準
	葵盛東邨第 7 期	小單位大廈	租住房屋標準
	葵芳重建第 7 期	新十字型	居屋標準
沙田	豐禾里	新十字型	居屋標準
離島	雅寧苑	和諧鄉村式	租住房屋標準

終飾及設備標準的主要分別

終飾	新 A 型單位	和諧式 A 型單位及 B 型單位標準
廚房	有色釉面牆磚 防滑過底地磚	白色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚
浴室	有色釉面牆/地磚 防滑過底地磚	白色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚
走廊 (標準樓層)	過底牆磚 防滑過底地磚	過底牆/地磚
電梯大堂 (地下)	花崗石牆/地磚 鋁質垂吊式假天花	花崗石牆/地板 鋁質垂吊式假天花
客廳	批盪上髹乳膠漆(牆及天花) 混凝土機械抹灰裝置	原身混凝土塗上薄油再髹乳膠漆
設備		
廚房	吊櫃 洗滌盆廚櫃 灶台	沒有廚櫃 灶台連洗滌盆組合
浴室	浴缸/淋浴處 洗滌盆連座(只限 A 型和 B 型單位) 洗滌盆連櫃檯頂面(只限 C 型單位)	淋浴處
走廊 (標準樓層)	每樓層 10 個單位	每樓層 16 至 20 個單位
客廳	有間隔 沒有金屬閘/防盜鐵欄 入牆衣櫃(只限 C 型單位)	沒有間隔 摺閘及防盜鐵閘
其他	設於露台的晾衣架	沒有曬衣架(只有 1 人單位設有晾衣架)

建議的租金差幅

單位類型 (按平方米計算的 室內樓面面積)	和諧式大廈					單方向設計大廈				小單位大廈				服務設施大樓	新十字型大廈		
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	3睡房	1人/2人	1人/2人(a)	1睡房	2睡房	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	1睡床單位	A	B	C
*租金(元)	(16.32-22.47)	(21.74-23.31)	(34.28-34.44)	(42.72-43.26)	(49.02-52.11)	16.38	17.09	34.38	43.57	16.38	20.64	34.44	43.26	9.86-14.58	31.65-32.68	45.62-47.75	53.73-53.76
屋邨(包差餉的單位租金)																	
牛頭角上第1期 (每平方米63.4元)	1,040	---	2,180	2,740	---	1,040	1,080	2,180	2,760	---	---	---	---	---	---	---	---
富昌邨第3期 (每平方米63.4元)	1,040	---	2,180	2,740	3,300	---	---	---	---	---	---	---	---	630-920	---	---	---
油塘第2期 (每平方米63.4元)	1040-1,420	1,480	2,180	2,740	3,110	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
鯉魚門第1期 (每平方米63.4元)	1,040	---	2,180	2,740	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
葵盛東邨第7期 (每平方米61.2元)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1,000	1,260	2,110	2,650	---	---	---	---
石籬第9期 (每平方米61.2元)	1,000	---	2,100	2,640	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
雅寧苑 (每平方米36.4元)	620	790	1,250	1,560	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
慈民重建第2期 (每平方米69.7元)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2,210	3,180	3,750
葵芳重建第7期 (每平方米67.3元)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2,130	3,070	3,620
豐禾里 (每平方米67.3元)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2,150-2,200	3,160-3,210	---
小計	1 830	168	2 870	2 602	240	256	45	45	45	154	156	26	26	131	1 268	1 198	560

* 以四捨五入計至10元整數

里地租金數據分析情況

*租金(元)	中區式人房					里外區舊式人房				小里式人房				長者住屋	新式型人房			單位 總數
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	3睡房	1人/2人	1人/2人(a)	1睡房	2睡房	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	1睡床單位	A	B	C	
601-700	15													2				17
701-800		8												45				53
801-900														82				82
901-1000	318									154				2				474
1,001-1,100	1 337					256	45											1638
1,101-1,200																		0
1,201-1,300			70								156							226
1,301-1,400																		0
1,401-1,500	160	160																320
1,501-1,600				42														42
1,601-1,700																		0
1,701-1,800																		0
1,801-1,900																		0
1,901-2,000																		0
2,001-2,100			640															640
2,101-2,200			2 160					45					26		468			2699
2,201-2,300															800			800
2,301-2,400																		0
2,401-2,500																		0
2,501-2,600																		0
2,601-2,700				640									26					666
2,701-2,800				1 920					45									1965
2,801-2,900																		0
2,901-3,000																		0
3,001-3,100																320		320
3,101-3,200																870		1030
3,201-3,300																8		88
3,301-3,400																		0
3,401-3,500																		0
3,501-3,600																		0
3,601-3,700																	160	160
3,701-3,800																	400	400
3,801-3,900																		0
3,901-4,000																		0
里地總數	1 830	168	2 870	2 602	240	256	45	45	45	154	156	26	26	131	1 268	1 198	560	11 620

* 以四捨五入計至10元整數

租金幅度	1,000元及以下	5.39%
	1,001元至1,500元	25.41%
	1,501元至2,000元	0.36%
	2,001元至2,500元	35.62%
	2,501元至3,000元	22.64%
	3,001元至3,500元	12.38%
	3,501元至4,000元	4.82%
		100.00%