

香港房屋委員會

租住房屋小組委員會議事備忘錄

釐定新屋邨的住宅租金

目的

本文件旨在建議把各區的最高租金(即新建成大廈的租金)維持在現時的水平，直至2002年12月；並為將於2002年7月至12月期間建成的6個屋邨共7 127個租住公屋(下稱「公屋」)單位釐定租金。

新單位的詳細資料

2. 上述新單位當中，有4 860個位於13幢非標準型大廈，屬於轉作租住用途的兩個私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)，這項安排獲策劃小組委員會通過(見SPC 31/2001號文件)。其餘2 267個單位則分別位於1幢和諧式大廈和4幢達到租住標準的小單位大廈。

3. 上述私人參建計劃單位在終飾和設備上的標準，均可媲美居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)下的新十字型大廈，並且高於用作租住用途的和諧式大廈和小單位大廈的標準。[附件A](#)載列這些大廈在標準設備方面的比較。

4. 有關單位的詳情如下：

地區	屋邨	大廈 數目	大廈設計	設備 標準	單位 數目	預計 建成日期
市區	寶達邨第1期	1	小單位大廈	租住	620	2002年8月
	大坑東邨	2	小單位大廈	租住	640	2002年8月
	鯉魚門第1期	1	和諧式大廈	租住	799	2002年11月
將軍澳	尚德邨	1	小單位大廈	租住	208	2002年10月
葵涌	高盛臺	2*	非標準型大廈	私人參建 計劃	760	2002年10月
天水圍	俊宏軒	11*	非標準型大廈	私人參建 計劃	4 100	2002年10月
總數：		6	18	-	7 127	-

* 由私人參建計劃轉作租住用途的大廈

考慮因素

5. 租住房屋小組委員會(下稱「小組委員會」)在1998年2月至2001年11月期間進行的租金釐定工作中，一直凍結新屋邨的最高租金^{註1}，作為盡力協助公屋租戶應付當前經濟環境的其中一項措施。小組委員會在2001年11月1日的會議上，通過把各區的最高租金維持在現行水平，直至2002年6月(見RHC 110/2001號文件)。

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、2001年5月31日RHC 56/2001號文件、2001年8月2日80/2001號文件、2001年11月1日RHC 110/2001號文件，以及2002年2月7日RHC 6/2002號文件)。

6. 由於租戶的負擔能力是主要的考慮因素，所以按每人 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，新單位的租金分別定於不超逾準租戶的 15% 及 18.5% 租金與入息比例中位數的水平。在釐定租金時，除要符合這個首要準則外，其他考慮因素還包括屋邨的比對價值、位置、交通網、管理及保養成本，以及一般家庭入息趨勢等等。

7. 從 附件 A 的概要可見，有關的私人參建大廈的終飾及設備，均比一般租住大廈優勝，例如客廳有間隔牆、廚房牆壁裝有吊櫃、每層單位數目較少等。這些大廈所提供的設施標準，實際上與新十字型大廈的相若，而在前兩次分別在 2000 年 11 月(見 RHC 105/2000 號文件)和 2001 年 11 月(見 RHC 110/2001 號文件)進行的租金釐定工作中，新十字型大廈住宅單位的租金已定為所在地區的最高租金加 10%。

建議的租金水平

8. 基於上述的考慮因素，我們提出以下建議。

9. 我們建議維持各區的最高租金在現行水平，直至 2002 年 12 月，詳情如下：

地區	現行的最高租金 ^{註 2}	
	以每平方米室內樓面面積計算	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 2：按室內樓面面積計算的最高租金已包括差餉、管理費及保養成本在內。

10. 至於位於寶達邨第 1 期、大坑東邨、鯉魚門第 1 期及尚德邨共 5 幢大廈，我們建議把這些大廈的租金設定在所在地區的最高租金水平。

11. 為反映高盛臺和俊宏軒共 13 幢私人參建大廈有附加價值，現建議把其租金定於所在地區最高租金加 10% 的水平。這與小組委員會以前就新十字型大廈所作的決定一致(見 RHC 105/2000 號及 RHC 110/2001 號文件)。

12. 各類單位的建議包差餉租金及有關數據的分布概況，分別載於附件 B和附件 C。

推算營運成本

13. 有關單位的建議包差餉租金與平均推算營運成本比較如下：

地區	屋邨/屋苑	建議的包差餉租金 (以每月每平方米計算)	平均推算營運成本 ^{註 3} (以每月每平方米計算)
市區	寶達邨第 1 期))
	大坑東邨) 63.4)
	鯉魚門第 1 期))
將軍澳	尚德邨) 55.4) 86.28
葵涌	高盛臺) 67.3)
天水圍	俊宏軒) 46.4)

註 3：平均推算營運成本包括管理費、保養成本、差餉及地租(如適用)。

負擔能力

14. 根據輪候冊上及其他安置類別的準租戶在 2001 年 7 月至 2002 年 3 月期間填報的入息來推算，有關大廈在 3 至 6 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 16%。由於預計的租金與入息比例中位數低於 18.5% 的既定上限，相信準租戶可以負擔建議的新租金。預計入伙時的租金與入息比例分項載列如下：

有關住戶所佔的百分比

最低編配 標準 按每人 計的室內 樓面面積 (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	22	7	13	16

* 租金與入息比例超逾 25% 的住戶，可能合資格申領綜合社會保障援助金。

財政影響

15. 倘新單位全數租出，建議的包差餉租金每年可帶來 1.59 億元的租金收入。然而，由於預計每年運作成本為 2.61 億元，因此預計每年赤字約為 1.02 億元。

公布事宜

16. 我們會強調公共租住屋邨受到鉅額資助，而根據室內樓面面積計算並已包括差餉和管理費的公屋租金，由最初入伙日期起計至少 3 年會維持不變。我們亦會強調，13 幢私人參建計劃大廈的單位設計較佳，屋邨價值亦較高。因此，建議的租金水平實屬合理，又是準租戶負擔得來的。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。

文件銷密

17. 我們建議，待委員通過上文第 9 至第 11 段所載的建議後，解除本文件的機密等級。文件如已銷密，公眾可於房委會的網頁和房屋署的圖書館查閱，或向房屋署的公開資料主任索閱。

討論

18. 請委員在小組委員會 2002 年 5 月 27 日下次會議上，通過下列建議：

- (a) 把各區新建成大廈的最高租金水平維持在現時的水平，直至 2002 年 12 月；
- (b) 寶達邨第 1 期、大坑東邨及鯉魚門第 1 期的新單位，租金定為每平方米 63.4 元；
- (c) 尚德邨的新單位，租金定為每平方米 55.4 元；
- (d) 高盛臺的新單位，租金定為每平方米 67.3 元；
- (e) 俊宏軒的新單位，租金定為每平方米 46.4 元；以及
- (f) 待委員通過第 18(a)至(e)段所載的建議後解除本文件的機密等級。

檔號：HD(H)RE 7/1/1 RF 5/2002

日期：2002 年 5 月 17 日

終飾及設備標準的主要分別

	<u>新十字型(居屋)大廈</u>	<u>私人參建大廈</u>	<u>租住和諧式大廈</u>
終飾			
廚房	有色釉面牆磚 防滑過底地磚	有色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚	白色釉面牆磚 防滑過底地磚
浴室	有色釉面牆磚 防滑過底地磚	有色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚	白色釉面牆磚 防滑過底地磚
客廳	批蠟上髹乳膠漆(天花及牆) 混凝土機械抹灰裝置	批蠟上髹乳膠漆(天花及牆) 地面用整體式地台砂漿底層作終飾	原身混凝土塗上薄油再髹乳膠漆
走廊 (標準樓層)	過底牆磚 防滑過底地磚	瓷牆磚 過底地磚	過底牆／地磚
電梯大堂 (地下)	花崗石牆／地磚	牆和地面用花崗石作終飾	花崗石牆／地磚
設備			
廚房	吊櫃 洗滌盆廚櫃 灶台	吊櫃 有冷熱水龍頭的不銹鋼洗滌盆 用中密度纖維板砌成的灶台	沒有廚櫃 灶台連洗滌盆組合
浴室	浴缸／淋浴處 洗滌盆連櫃檯頂面	有冷熱水龍頭的浴缸 洗滌盆連丙烯實心盥洗檯面 熱水器	淋浴處
走廊 (標準樓層)	每樓層 10 個單位	每樓層 10 個單位	每樓層 16 至 20 個單位
電梯大堂 (地下)	鋁質垂吊式假天花	垂吊式金屬假天花	鋁質垂吊式假天花
客廳	有間隔	有間隔	沒有間隔
其他	沒有金屬閘／防盜鐵欄 鋁質晾衣架	沒有金屬閘／防盜鐵欄 鋁質晾衣架	摺閘及防盜鐵閘 沒有曬衣架(只有 1 人單位設有 晾衣架)

附件B

建議的包差餉租金

屋邨 (包差餉的 單位租金)	*租金(元)	和諧式大廈			小單位大廈			私人參建大廈		單位總數
		1人／2人	1睡房	2睡房	1人／2人	2人／3人	2睡房	2睡房	3睡房	
寶達邨 (每平方米63.4元)	16.33	34.44	43.26	(16.38-17.65)	(20.64-22.90)	41.80	(34.34-38.96)	(44.39-48.85)		
大坑東邨 (每平方米63.4元)	---	---	---	1 110	1 380	---	---	---	620	
鯉魚門第1期 (每平方米63.4元)	1 040	2 180	2 740	---	---	---	---	---	799	
尚德邨 (每平方米55.4元)	---	---	---	910	1 140	2 320	---	---	208	
高盛臺 (每平方米67.3元)	---	---	---	---	---	---	2 310 - 2 620	3 220 - 3 290	760	
俊宏軒 (每平方米46.4元)	---	---	---	---	---	---	1 590 - 1 720	2 060 - 2 120	4 100	
單位總數	159	320	320	1 152	288	28	2 764	2 096	7 127	

* 以四捨五入計至10元整數

單位及租金數據分布情況

*租金(元)	和諧式大廈			小單位大廈			私人參建大廈		單位總數
	1人／2人	1睡房	2睡房	1人／2人	2人／3人	2睡房	2睡房	3睡房	
901-1,000				68					68
1,001-1,100	159			1 084					1 243
1,101-1,200					112				112
1,201-1,300									0
1,301-1,400					16				16
1,401-1,500					160				160
1,501-1,600						820			820
1,601-1,700							1 640		0
1,701-1,800								1 640	1 640
1,801-1,900									0
1,901-2,000									0
2,001-2,100							820		820
2,101-2,200		320					820		1 140
2,201-2,300									0
2,301-2,400						28	152		180
2,401-2,500									0
2,501-2,600							152		0
2,601-2,700									152
2,701-2,800			320						320
2,801-2,900									0
2,901-3,000									0
3,001-3,100									0
3,101-3,200									0
3,201-3,300							456		456
單位總數	159	320	320	1 152	288	28	2 764	2 096	7 127

* 以四捨五入計至10元整數

租金幅度		
1,000元及以下		0.95%
1,001元至1,500元		21.48%
1,501元至2,000元		34.52%
2,001元至2,500元		30.03%
2,501元至3,000元		6.62%
3,001元至3,500元		6.40%
		100.00%