

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

本文件的目的，是為三個屋邨內 3 幢新建大廈的 1 395 個單位釐定租金。該等單位預計將於 2001 年 12 月前建成。

背景

2. 房屋委員會(房委會)現行的做法，是每年兩度為新建成的屋邨釐定租金(在預定建成日期 2 至 6 個月前)，以便更準確反映有關屋邨的價值。租住房屋小組委員會上次於 2001 年 5 月 31 日為新屋邨釐定租金(見 [RHC 56/2001](#) 號文件)時，處理了預計於 2001 年 7 月 1 日至同年 12 月 31 日建成的公屋大廈。當時，長澤邨 1 幢鄉郊和諧式大廈、天澤邨 1 幢租住大廈和石籬二邨 1 幢租住大廈的預計建成日期均為 2002 年 4 月。不過，根據最近評估，上述 3 幢大廈可能會在 2001 年 12 月前建成，所以現在有需要為這些大廈釐定租金。

屋邨和單位的詳細資料

3. 有關單位的詳細資料如下：

地區	屋邨	大廈數目	單位數目	預計建成日期
離島	長澤	1	116	2001 年 9 月
天水圍	天澤	1	799	2001 年 10 月
葵涌	石籬二	1	480	2001 年 11 月

考慮因素

4. 房委會以租戶的負擔能力為釐定租金的主要考慮準則。按每人 5.5 平方米及 7 平方米室內樓面面積這兩套最低居住面積編配標準計算，新單位的租金須不超逾準租戶 15% 及 18.5% 的租金與入息

比例中位數。除這項首要考慮條件外，其他因素，包括屋邨的比對價值、地點、交通、管理及維修保養成本、價格變動及一般家庭的入息趨勢等，也會納入考慮之列。

5. 租住房屋小組委員會上次於 2001 年 5 月 31 日為新屋邨釐定租金時，決定把各區的最高租金維持於當時的水平，直至 2001 年 12 月為止。

建議的租金水平

6. 根據租住房屋小組委員會的決定，我們建議把 3 棟新建大廈 1 395 個單位的租金，定在所屬地區當時的最高租金水平，即離島區每平方米 36.4 元、天水圍每平方米 42.2 元和葵涌每平方米 61.2 元。

7. 各類單位的建議包差餉租金，以及有關數據的分布情況，載於附件。

建議的包差餉租金與平均推算營運成本

8. 建議的包差餉租金與推算營運成本可比較如下：

地區	屋邨	建議的包差餉租金 (每月每平方米計)	平均推算營運成本 (每月每平方米計)
		元	元
離島	長澤	36.4	{
天水圍	天澤	42.2	}
葵涌	石籬二	61.2	65.81

負擔能力

9. 根據公屋輪候冊及其他遷置類別準租戶所報 2000 年 10 月至 2001 年 6 月期間的入息，有關公屋大廈在 2 至 4 個月後可供入住時，倘以每人 7 平方米^(註 2) 室內樓面面積這套最低編配標準計算，租金與入息比例中位數推算為 14.1%^(註 1)。由於預計的租金與入息比例中位數較 18.5% 的核准上限為低，所以建議的新租金是準租戶所能負擔的。估計在入伙時，租金與入息比例的分項數字大概如下：

資料來源 (註 1)：房屋署

(註 2)：根據核准的編配標準，在這些屋邨，估計平均編配的居住面積為每人 10.2 平方米室內樓面面積。

最低編配標準 [按平方米計 每人佔室內 樓面面積]	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	租戶百分比		
			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%
7.0	53	16	4	10	17

* 租金與入息比例超逾 25%的租戶，大部分可能符合資格申請綜合社會保障援助。

財政影響

10. 假如這批新單位全數租出，建議的包差餉租金每年可帶來 2,838 萬元租金收入。然而，由於預計的營運成本為一年 3,854 萬元，因此，預計一年的赤字為 1,016 萬元。

公布事宜

11. 我們會在公布時強調，公共屋邨已獲鉅額資助，而且為新單位釐定的租金，已把差餉和管理費包括在內。由租戶開始入住之日起計，該租額會在最少 3 年內維持不變。我們亦會強調，建議的租金水平在準租戶的負擔能力範圍內，也不超逾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。至於不能負擔新單位租金的低收入租戶，則可獲編配較廉租的單位。

假定同意

12. 相信委員不會反對第 6 及 7 段的建議。會議事務秘書如至 2001 年 8 月 2 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，並會採取適當行動。

租住房屋小組委員會秘書
麥池漢
電話：2761 7465
傳真：2761 0019

檔號：L/M in HD(H)RE 7/1/1

日期：2001 年 7 月 23 日

附件

建議的包差餉租金

單位類型(按平方米計的 室內樓面面積) 屋邨 (包差餉的單位租金)	和諧式大廈				單位 總數
	1人/ 小單位 (16.32- 17.09)	2人/ 3人 (21.74)	1睡房 (34.28- 34.38)	2睡房 (42.72- 43.45)	
長澤 (每平方米 36.4 元)	620	790	1,250	1,560	116
天澤 (每平方米 42.2 元)	690	-	1,450	1,820	799
石籬二 (每平方米 61.2 元)	1,050	-	2,100	2,660	480
單位總數	237	2	583	573	1 395

單位及租金的數據分布情況

*租金(元)	和諧式大廈				合計
	1人/ 小單位	2人/ 3人	1睡房	2睡房	
500-1,000	177	2			179
1,001-1,500	60		373		433
1,501-2,000				363	363
2,001-2,500			210		210
2,501-3,000				210	210
合計	237	2	583	573	1 395

* 以四捨五入計至 10 元整數

租金幅度	500 元至 1,000 元	12.83%
	1,001 元至 1,500 元	31.04%
	1,501 元至 2,000 元	26.03%
	2,001 元至 2,500 元	15.05%
	2,501 元至 3,000 元	15.05%
		100.00%