

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

釐定新建公共租住屋邨的租金

目的

本文件旨在請委員通過釐定和田邨(屯門第54區1及1A號地盤)和菁田邨(屯門第54區3及4號地盤(東))兩個新建公共租住屋邨(下稱「公共屋邨」)住宅單位的租金。這兩個新屋邨暫定於2022年3月至6月間落成。

建議

2. 請委員通過該兩個新建公共屋邨 9 415 個單位的建議租金(第 5 段)及把本文件銷密的建議(第 10 段)。

背景

3. 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佳租金水平釐定。各區最佳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」)在2006年11月通過每年兩次釐定新落成屋邨住宅單位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訂定租金表。現行各區最佳租金水平於2020年9月通過(見SHC 48/2020號文件)，載於**附件 A**。

建議租金

4. 是次租金釐定涉及九幢非標準型大廈按出租標準興建的 9 415 個住宅單位。所涉及單位資料詳載於**附件 B**。

5. 我們**建議**按現行各區最佳租金水平釐定該兩個新建公共屋邨內共 9 415 個單位的租金。建議租金連差餉，以及單位與租金分布，分別載於**附件 C** 和**附件 D**。

推算營運成本

6. 新建屋邨的平均推算營運成本，包括差餉、管理費、維修保養成本和折舊等，每月每平方米約為97 元。

財政影響

7. 新單位全數租出之後，每年會帶來租金收入約為1.75 億元。每年預算營運成本約為2.73 億元，而預計每年赤字約為9,800 萬元。房屋署會繼續力求所有開支均符合成本效益。

公眾反應／公布事宜

8. 在本文件上載於房委會網頁當日，我們會就是次租金釐定發出新聞稿。

9. 新聞稿會包括以下幾點：

- (a) 是次住宅單位的租金以該區最佳租金水平釐定。各區最佳租金水平以每平方米室內樓面面積的金額計算及參照相關屋邨的地點和比對價值釐定；
- (b) 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；
- (c) 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；合資格者更可透過租金援助計劃，就舊大廈類別^註單位申請援助；以及
- (d) 在是次租金釐定中，所有單位的租金水平定於每月2,500 元以下。

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。

文件銷密

10. 我們**建議**，待委員通過上文第 5 段的建議租金後，把本文件銷密。文件銷密之後，公眾可於房委會網頁瀏覽，或於房屋署圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

假定同意

11. 相信委員不會反對上文第 2 段的建議。倘於 **2022 年 1 月 18 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，並會適當辦理有關工作。

資助房屋小組委員會秘書黃令時
電話 :2761 5033
傳真 :2761 0019

檔號 :HD 3-3/Rent/1-150/10 RF 11-2021
(屋邨管理處)
發出日期：2022 年1 月4 日

各區住宅單位最佳租金水平

<u>地區</u>	<u>最佳租金</u> <u>每平方米（室內樓面面積）</u>
市區	93.8 元
沙田／荃灣／青衣／葵涌	90.7 元
大埔／將軍澳／馬鞍山	82.2 元
粉嶺／上水／東涌	66.5 元
天水圍／元朗／ 屯門 *	62.4 元
離島	53.8 元

* 是次租金釐定涉及屋邨的所在地區

所涉及單位資料

地 區	屋邨 (大廈名稱)	大廈數目 (幢)	大廈設計	設施標準	單位數目 (個)
屯門	和田邨 (和喜樓、和善樓、 和彩樓及和麗樓)	4	非標準型	出租	4 232
屯門	菁田邨 (菁信樓、菁心樓、 菁樂樓、菁喜樓及 菁善樓)	5	非標準型	出租	5 183
總計	2	9			9 415

附件 C

建議租金連差餉

屋邨 (最佳租金水平)	*每個單位月租				單位 總數 (個)
	A 類型單位 ⁺ (供一／二人 居住) 14.15 - 14.22 平方米	B 類型單位 ⁺⁺ (供二／三人 居住) 21.73 - 21.77 平方米	C 類型單位 [#] (供三／四人 居住) 30.38 - 30.50 平方米	D 類型單位 ^{##} (供四／五人 居住) 35.34 - 36.20 平方米	
和田邨 (和喜樓、 和善樓、 和彩樓及 和麗樓) (每平方米62.4 元)	890 元	1,360 元	1,900 元	2,210 元 - 2,260 元	4 232
菁田邨 (菁信樓、 菁心樓、 菁樂樓、 菁喜樓及 菁善樓) (每平方米62.4 元)	880 元	1,360 元	1,900 元	2,210 元	5 183
單位總數 (個)	2 168	2 835	3 004	1 408	9 415

* 以四捨五入計至最接近10 元整數

屋邨	<u>⁺A 類型單位 面積</u>	<u>⁺⁺B 類型單位 面積</u>	<u>[#]C 類型單位 面積</u>	<u>^{##}D 類型單位 面積</u>
和田邨	14.22 平方米	21.77 平方米	30.38 平方米	35.39 平方米、 36.20 平方米
菁田邨	14.15 平方米	21.73 平方米	30.50 平方米	35.34 平方米

單位與租金分布

租金（元）	和田邨和菁田邨				單位 總數 （個）
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
801 – 900	2 168				2 168
901 – 1,000					
1,001 – 1,100					
1,101 – 1,200					
1,201 – 1,300					
1,301 – 1,400		2 835			2 835
1,401 – 1,500					
1,501 – 1,600					
1,601 – 1,700					
1,701 – 1,800					
1,801 – 1,900			3 004		3 004
1,901 – 2,000					
2,001 – 2,100					
2,101 – 2,200					
2,201 – 2,300				1 408	1 408
2,301 – 2,400					
2,401 – 2,500					
2,501 – 2,600					
2,601 – 2,700					
2,701 – 2,800					
2,801 – 2,900					
2,901 – 3,000					
3,001 – 3,100					
	2 168	2 835	3 004	1 408	9 415

租金幅度為：	801 元	–	900 元	23.0%
	1,301 元	–	1,400 元	30.1%
	1,801 元	–	1,900 元	31.9%
	2,201 元	–	2,300 元	15.0%
				<u>100 %</u>