

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新建大廈的租金

目的

本文件旨在請委員通過釐定一個新建公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），即彩石邨（上水第4區及第30區2號地盤第二期）內三幢新建大廈住宅單位的租金。

建議

2. 請委員通過該三幢新建公共屋邨大廈內 1 431 個單位的建議租金（**第 5 段**）和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在2024年9月通過（見 SHC 27/2024 號文件），載於**附件 A**。

建議租金

4. 是次租金釐定涉及三幢非標準型大廈按出租標準興建的 1 431 個住宅單位。所涉及單位資料詳載於**附件 B**。

5. 我們**建議**，應按現行各區最佳租金水平釐定該三幢新建公共屋邨大廈內共 1 431 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. 新建公共屋邨大廈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 137 元。

財政影響

7. 新單位在全數租出後，每年會帶來租金收入約 3,400 萬元。扣除每年預算營運成本約 6,300 萬元，每年赤字預計約為 2,900 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. 新聞稿的內容包括：

- (a) 是次住宅單位的租金以所屬地區的最佳租金水平釐定。各區最佳租金水平以每平方米室內樓面面積的金額計算，並參照相關屋邨的地點和比對價值釐定；
- (b) 公共屋邨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共屋邨申請人，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，91% 以上單位的租金水平定於每月 2,500 元以下。

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。

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共屋邨大廈。

假定同意

11. 倘於 2025 年 3 月 28 日正午沒有收到反對意見或討論要求，即假定上文**第 2 段**的建議已獲委員通過，並會相應地採取適當跟進行動。

資助房屋小組委員會秘書鄭可琪

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號 ： HD 3-3/Rent/1-150/10 RF 12-2024
 （屋邨管理處）

發出日期 ： 2025 年 3 月 25 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	104.4 元
沙田／荃灣／青衣／葵涌	101.0 元
大埔／將軍澳／馬鞍山	91.5 元
粉嶺／ 上水* ／東涌	74.0 元
天水圍／元朗／屯門	69.4 元
離島	59.8 元

* 是次租金釐定涉及屋邨的所在地區

附件 B

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)
上水	彩石邨 (玊石樓、 耀石樓和 榮石樓)	3	非標準型	出租	1 431
總計	1	3			1 431

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 型單位 (供一／二人 居住) -平方米	B 型單位 (供二／三人 居住) 21.45 平方米	C 型單位 (供三／四人 居住) 30.29、 32.36 平方米	D 型單位 (供四／五人 居住) 35.05、 36.18 平方米	
彩石邨 (玊石樓、 耀石樓和 榮石樓) (每平方米 74 元)	—	1,590 元	2,240 元 及 2,390 元	2,590 元 及 2,680 元	1 431
單位總數 (個)	0	611	697	123	1 431

* 以四捨五入計至最接近 10 元整數。

附件 D

單位與租金分布

租金（元）	彩石邨				單位總數 （個）
	A 型	B 型	C 型	D 型	
1,501 — 1,600		611			611
1,601 — 1,700					
1,701 — 1,800					
1,801 — 1,900					
1,901 — 2,000					
2,001 — 2,100					
2,101 — 2,200					
2,201 — 2,300			656		656
2,301 — 2,400			41		41
2,401 — 2,500					
2,501 — 2,600				82	82
2,601 — 2,700				41	41
	0	611	697	123	1431

租金幅度為：	1,501 元	—	2,000 元	42.7%
	2,001 元	—	2,500 元	48.7%
	2,501 元	—	3,000 元	8.6%
				<u>100%</u>