文件編號：SHC 19/2021

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

釐定新建及現有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新建公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），即皇后山邨（粉嶺皇后山）七幢新建大廈，以及荔景邨（近荔景山路）和海達邨（西北九龍填海區 6 號地盤第三期）兩個現有公共屋邨內兩幢新建大廈住宅單位的租金。這些單位暫定於 2021 年 7 月至 12 月間落成。

建議

2. 請委員通過該新建和兩個現有公共屋邨內 10 445 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 10 445 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新建和兩個現有公共屋邨內共 10 445 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 111 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 2.33 億元。每年預算營運成本約為 3.68 億元，而預計每年赤字約為 1.35 億元。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是按現行政策以各區最佳租金水平釐定；

(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，超逾 91.6% 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。小組委員會秘書倘於**2021 年 6 月 11 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 5-2021
（屋邨管理處）
發出日期：2021 年 5 月 28 日

附件 A

各區住宅單位最佳租金水平

地區	最佳租金 每平方米（室內樓面面積）
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

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）
葵涌	荔景邨 （恒景樓）	1	非標準型	出租	540
市區	海達邨 （海盛樓）	1	非標準型	出租	1 040
粉嶺	皇后山邨 （皇溢樓、皇頤樓、皇順樓、皇盛樓、皇滙樓、皇樂樓及皇澄樓）	7	非標準型	出租	8 865
總計	3	9			10 445

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）14.05 平方米	B 類型單位✦✦（供二／三人居住）21.46 – 21.60 平方米	C 類型單位#（供三／四人居住）30.21 – 33.59 平方米	D 類型單位##（供四／五人居住）35.64 平方米	
荔景邨（恒景樓）（每平方米 90.7 元）	–	1,960 元	3,050 元	–	540
海達邨（海盛樓）（每平方米 93.8 元）	–	2,010 元	2,850 元	–	1 040
皇后山邨（皇溢樓、皇頤樓、皇順樓、皇盛樓、皇滙樓、皇樂樓及皇澄樓）（每平方米 66.5 元）	930 元	1,430 元	2,010 元	2,370 元	8 865
單位總數（個）	**1 112**	**4 022**	**3 100**	**2 211**	**10 445**

* 以四捨五入計至最接近 10 元整數

屋邨	✦A 類型單位面積	✦✦B 類型單位面積	#C 類型單位面積	##D 類型單位面積
荔景邨	–	21.60 平方米	33.59 平方米	–
海達邨	–	21.46 平方米	30.38 平方米	–
皇后山邨	14.05 平方米	21.54 平方米	30.21 平方米	35.64 平方米

附件 D

單位與租金分布

租金（元）	荔景邨、海達邨和皇后山邨				單位總數（個）
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
901 – 1,000	1 112				1 112
1,001 – 1,100					
1,101 – 1,200					
1,201 – 1,300					
1,301 – 1,400					
1,401 – 1,500		3 322			3 322
1,501 – 1,600					
1,601 – 1,700					
1,701 – 1,800					
1,801 – 1,900					
1,901 – 2,000		300			300
2,001 – 2,100		400	2 220		2 620
2,101 – 2,200					
2,201 – 2,300					
2,301 – 2,400				2 211	2 211
2,401 – 2,500					
2,501 – 2,600					
2,601 – 2,700					
2,701 – 2,800					
2,801 – 2,900			640		640
2,901 – 3,000					
3,001 – 3,100			240		240
	1 112	4 022	3 100	2 211	10 445

租金幅度為:		
	901 元 – 1,000 元	10.6%
	1,001 元 – 1,500 元	31.8%
	1,501 元 – 2,000 元	2.9%
	2,001 元 – 2,500 元	46.3%
	2,501 元 – 3,000 元	6.1%
	3,001 元 – 3,100 元	2.3%
		100%