

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四個新建公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），即滿田邨（屯門第 29 區西）、業旺邨第二期（業旺路）、雋東邨（東涌第 100 區）和翔東邨（東涌第 99 區）內 14 幢新建大廈住宅單位的租金。

建議

2. 請委員通過該 14 幢新建公共屋邨大廈內 13 604 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 2022 年 12 月通過（見 SHC 27/2022 號文件），載於**附件 A**。

建議租金

4. 是次租金釐定涉及 14 幢非標準型大廈按出租標準興建的 13 604 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 14 幢新建公共屋邨大廈內共 13 604 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 108 元。

財政影響

7. 新單位在全數租出之後，每年會帶來租金收入約為 2.94 億元。扣除每年預算營運成本約為 4.77 億元，每年赤字預計約為 1.83 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，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共屋邨大廈。

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. 倘於 **2023 年 10 月 31 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黃令時
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HD 3-3/Rent/1-150/10 RF 9-2023
(屋邨管理處)
發出日期：2023 年 10 月 16 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	94.9 元
沙田／荃灣／青衣／葵涌	91.8 元
大埔／將軍澳／馬鞍山	83.2 元
粉嶺／上水／ 東涌*	67.3 元
天水圍／元朗／ 屯門*	63.1 元
離島	54.4 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	滿田邨 (滿田樓)	1	非標準型	出租	1 020
屯門	業旺邨 (業善樓、 業德樓和 業慈樓)	3	非標準型	出租	2 604
東涌	雋東邨 (雋才樓、 雋華樓、 雋永樓、 雋杰樓和 雋秀樓)	5	非標準型	出租	5 200
東涌	翔東邨 (翔日樓、 翔月樓、 翔星樓、 翔輝樓和 翔耀樓)	5	非標準型	出租	4 780
總計	4	14			13 604

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 - 16.38 平方米	B 類型單位** (供二/三人 居住) 21.46 - 23.84 平方米	C 類型單位* (供三/四人 居住) 30.28 - 30.90 平方米	D 類型單位** (供四/五人 居住) 35.13 - 36.34 平方米	
滿田邨 (滿田樓) (每平方米 63.1 元)	890 元	1,350 元	1,910 元	2,230 元	1 020
業旺邨 (業善樓、 業德樓和 業慈樓) (每平方米 63.1 元)	890 元 及 1,030 元	1,360 元 及 1,500 元	1,910 元	2,220 元 及 2,290 元	2 604
雋東邨 (雋才樓、 雋華樓、 雋永樓、 雋杰樓和 雋秀樓) (每平方米 67.3 元)	960 元	1,470 元	2,050 元	2,430 元	5 200
翔東邨 (翔日樓、 翔月樓、 翔星樓、 翔輝樓和 翔耀樓) (每平方米 67.3 元)	960 元	1,470 元	2,050 元 及 2,080 元	2,380 元 及 2,420 元	4 780
單位總數 (個)	1 434	4 148	5 203	2 819	13 604

*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
滿田邨	14.05 平方米	21.46 平方米	30.28 平方米	35.30 平方米
業旺邨	14.05 平方米、 16.38 平方米	21.49 平方米、 23.84 平方米	30.28 平方米	35.13 平方米、 36.34 平方米
雋東邨	14.29 平方米	21.88 平方米	30.39 平方米	36.09 平方米
翔東邨	14.30 平方米	21.87 平方米	30.40 平方米、 30.90 平方米	35.34 平方米、 35.99 平方米

單位與租金分布

租金 (元)	滿田邨、業旺邨、雋東邨和翔東邨				單位總數 (個)
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
801 - 900	389				389
901 - 1,000	1 008				1 008
1,001 - 1,100	37				37
1,101 - 1,200					
1,201 - 1,300					
1,301 - 1,400		1 339			1 339
1,401 - 1,500		2 809			2 809
1,501 - 1,600					
1,601 - 1,700					
1,701 - 1,800					
1,801 - 1,900					
1,901 - 2,000			1 436		1 436
2,001 - 2,100			3 767		3 767
2,101 - 2,200					
2,201 - 2,300				386	386
2,301 - 2,400				1 200	1 200
2,401 - 2,500				1 233	1 233
2,501 - 2,600					
2,601 - 2,700					
2,701 - 2,800					
2,801 - 2,900					
2,901 - 3,000					
3,001 - 3,100					
3,101 - 3,200					
3,201 - 3,300					
3,301 - 3,400					
3,401 - 3,500					
	1 434	4 148	5 203	2 819	13 604

租金幅度為：	801 元 - 1,000 元	10.3%
	1,001 元 - 1,500 元	30.8%
	1,501 元 - 2,000 元	10.5%
	2,001 元 - 2,500 元	48.4%
	2,501 元 - 3,000 元	0%
	3,001 元 - 3,500 元	0%
		<u>100%</u>