

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄 釐定新公共租住屋邨租金

目的

本文件旨在請委員通過釐定海達邨(西北九龍填海區 6 號地盤第一期)、白田邨(白田第七及第八期)、石硤尾邨(石硤尾第六期)和暉明邨(粉嶺第 49 區)四個新公共租住屋邨(下稱「公共屋邨」)住宅單位的租金。這四個新屋邨暫定於 2019 年 7 月至 12 月間落成。

建議

2. 請委員通過該四個新公共屋邨 4 890 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高租金水平釐定。各區最高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。現行各區最高租金水平於 2018 年 8 月通過(見 SHC 47/2018 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 4 890 個住宅單位。所涉及單位資料詳載於**附件 B**。

5. 我們**建議**，應按現行各區最高租金水平釐定該四個新公共屋邨 4 890 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 124 元。

財政影響

7. 新單位全數租出之後，每年會帶來租金收入 1 億 3,200 萬元。每年預算營運成本（包括折舊在內）為 2 億 100 萬元，而預計每年赤字約為 6,900 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. 新聞稿會包含以下幾點：

- (a) 是次住宅單位的租金是按各區最高租金水平釐定；
- (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 43%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。

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。

假定同意

11. 相信委員不會反對上文第 2 段的建議。會議事務秘書倘於**2019 年 6 月 5 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 5-2019
(屋邨管理處)
發出日期：2019 年 5 月 22 日

住宅單位各區最高租金水平

<u>地區</u>	<u>最高租金</u> <u>每平方米（室內樓面面積）</u>
市區*	85.5 元
沙田／荃灣／青衣／葵涌	82.7 元
大埔／將軍澳／馬鞍山	75.0 元
粉嶺* ／上水／東涌	60.6 元
天水圍／元朗／屯門	56.9 元
離島	49.1 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	大廈數目 (幢)	大廈設計	設施標準	單位數目 (個)
市區	海達邨 (西北九龍填海區 6號地盤第一期)	1	非標準型	出租	852
市區	白田邨 (白田第七及 第八期)	4	非標準型	出租	2 030
市區	石硤尾邨 (石硤尾第六期)	2	非標準型	出租	1 056
粉嶺	暉明邨 (粉嶺第 49 區)	2	非標準型	出租	952
總計	4	9			4 890

建議租金連差餉

屋邨 (最高租金 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) 21.44 - 21.57 平方米	C 類型單位 [*] (供三/ 四人居住) 30.15 - 30.87 平方米	D 類型單位 ^{**} (供四/ 五人居住) 34.87 - 37.44 平方米	
海達邨 (西北九龍 填海區 6號地盤第 一期) (每平方米 85.5元)	1,200元	1,830元	2,600元	2,980元 - 3,070元	852
白田邨 (白田第七 及第八期) (每平方米 85.5元)	1,200元	1,830元	2,580元	3,090元	2030
石硤尾邨 (石硤尾第 六期) (每平方米 85.5元)	1,200元	1,830元	2,580元	2,990元 - 3,060元	1056
暉明邨 (粉嶺第 49區) (每平方米 60.6元)	850元	1,310元	1,830元 - 1,870元	2,240元 - 2,270元	952
單位總數 (個)	656	1 054	1 879	1 301	4 890

*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
海達邨	14.05 平方米	21.46 平方米	30.38 平方米	34.87 平方米 和 35.88 平方米
白田邨	14.05 平方米	21.44 平方米	30.15 平方米	36.14 平方米
石硤尾邨	14.05 平方米	21.45 平方米	30.20 平方米	35.00 平方米、 35.20 平方米、 35.40 平方米 和 35.80 平方米
暉明邨	14.05 平方米	21.57 平方米	30.20 平方米 和 30.87 平方米	37.04 平方米 和 37.44 平方米

單位與租金分布

租金 (元)	海達邨、白田邨、石硤尾邨和暉明邨				單位總數 (個)
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
801 - 900	156				156
901 - 1,000					
1,001 - 1,100					
1,101 - 1,200	500				500
1,201 - 1,300					
1,301 - 1,400		390			390
1,401 - 1,500					
1,501 - 1,600					
1,601 - 1,700					
1,701 - 1,800					
1,801 - 1,900		664	328		992
1,901 - 2,000					
2,001 - 2,100					
2,101 - 2,200					
2,201 - 2,300				78	78
2,301 - 2,400					
2,401 - 2,500					
2,501 - 2,600			1 551		1 551
2,601 - 2,700					
2,701 - 2,800					
2,801 - 2,900					
2,901 - 3,000				72	72
3,001 - 3,100				1 151	1 151
3,101 - 3,200					
	656	1 054	1 879	1 301	4 890

租金幅度為：	801 元	—	1,000 元	3.2%
	1,001 元	—	1,500 元	18.2%
	1,501 元	—	2,000 元	20.3%
	2,001 元	—	2,500 元	1.6%
	2,501 元	—	3,000 元	33.2%
	3,001 元	—	3,200 元	23.5%
				<u>100%</u>