

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

釐定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現有公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），即麗瑤邨（麗祖路）和富蝶邨（大埔第9區）內九幢新建大廈住宅單位的租金。

建議

2. 請委員通過該九幢新建公共屋邨大廈內 7 595 個單位的建議租金（**第 6 段**）及把本文件銷密的建議（**第 11 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。為確保整個租金調整框架連貫一致，房委會亦通過文件中另一項建議，即根據租金調整機制^{註 1}釐定現有公共屋邨單位的租金時，相同的調整率亦應適用於新落成公共屋邨的各區最佳租金水平。

4. 2022 年 8 月，委員通過在既定租金調整機制下進行的 2022 年租金檢討的結果，並根據《房屋條例》第 16A(4)條於 2022 年 10 月 1 日上調公屋租金 1.17%（見 SHC 18/2022 號文件）。新落成公共屋邨住宅單位的各區最佳租金水平亦應相應上調 1.17%。經調整的各區最佳租金水平載於**附件 A**。

註 1 《房屋條例》第 16A 條訂明現行的公屋租金調整機制。第 16A 條於 2007 年 6 月制定，自 2008 年 1 月 1 日起生效。

建議租金

5. 是次租金釐定涉及九幢非標準型大廈按出租標準興建的
----- 7 595 個住宅單位。所涉及單位資料詳載於**附件 B**。

6. 我們**建議**，應按經調整的各區最佳租金水平釐定該九幢新建公共屋邨大廈內共 7 595 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

7. 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 106 元。

財政影響

8. 新單位全數租出之後，每年會帶來租金收入 1.91 億元。每年預算營運成本約為 2.4 億元，而預計每年赤字約為 4,900 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

9. 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。

10. 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2}單位申請援助；以及

註2 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。

- (d) 在是次租金釐定中，超逾 60%單位的租金水平定於每月 2,500元以下。

文件銷密

11. 我們**建議**，待委員通過上文第 6 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

12. 倘於 **2022 年 12 月 8 日正午**仍未接獲任何反對意見或提出討論的要求，即假定上文第 2 段的建議已獲委員通過，並會適當辦理有關工作。

資助房屋小組委員會秘書
劉佩菁代行
電話：2761 5033
傳真：2761 0019

檔號：HD 3-3/Rent/1-150/10 RF 11-2022
(屋邨管理處)
發出日期：2022 年 11 月 24 日

各區住宅單位最佳租金水平

<u>地區</u>	<u>上次最佳租金</u> <u>(2022年10月</u> <u>租金調整+1.17%前)</u>	<u>經調整的最佳租金*</u> <u>(2022年10月</u> <u>租金調整+1.17%後)</u>
	<u>每平方米</u> <u>(室內樓面面積)</u>	<u>每平方米</u> <u>(室內樓面面積)</u>
市區	93.8 元	94.9 元
沙田／荃灣／青衣／葵涌**	90.7 元	91.8 元
大埔** ／將軍澳／馬鞍山	82.2 元	83.2 元
粉嶺／上水／東涌	66.5 元	67.3 元
天水圍／元朗／屯門	62.4 元	63.1 元
離島	53.8 元	54.4 元

* 以四捨五入計至最接近的一角整數

** 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)
葵涌	麗瑤邨 (喜瑤樓)	1	非標準型	出租	819
大埔	富蝶邨 (珍蝶樓、 粉蝶樓、 鳳蝶樓、 蛟蝶樓、 喜蝶樓、 蜆蝶樓、 紫蝶樓和 黃蝶樓)	8	非標準型	出租	6 776
總計	2	9			7 595

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)	B 類型單位 ⁺⁺ (供二/三人 居住)	C 類型單位 [#] (供三/四人 居住)	D 類型單位 ^{##} (供四/五人 居住)	
	14.10 - 14.25 平方米	21.50 - 21.73 平方米	30.30 - 31.04 平方米	35.20 - 36.06 平方米	
麗瑤邨 (喜瑤樓) (每平方米 91.8 元)	1,290 元	1,970 元	2,780 元	3,230 元	819
富蝶邨 (珍蝶樓、 粉蝶樓、 鳳蝶樓、 蛺蝶樓、 喜蝶樓、 蜆蝶樓、 紫蝶樓和 黃蝶樓) (每平方米 83.2 元)	1,190 元	1,810 元	2,550 元 - 2,580 元	2,940 元 - 3,000 元	6 776
單位總數 (個)	1 285	3 319	1 560	1 431	7 595

*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
麗瑤邨	14.10 平方米	21.50 平方米	30.30 平方米	35.20 平方米
富蝶邨	14.25 平方米	21.73 平方米	30.60 平方米、 31.04 平方米	35.30 平方米、 36.06 平方米

單位與租金分布

租金（元）	麗瑤邨和富蝶邨				單位總數 （個）
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
1,101 – 1,200	1 246				1 246
1,201 – 1,300	39				39
1,301 – 1,400					
1,401 – 1,500					
1,501 – 1,600					
1,601 – 1,700					
1,701 – 1,800					
1,801 – 1,900		2 851			2 851
1,901 – 2,000		468			468
2,001 – 2,100					
2,101 – 2,200					
2,201 – 2,300					
2,301 – 2,400					
2,401 – 2,500					
2,501 – 2,600			1 404		1 404
2,601 – 2,700					
2,701 – 2,800			156		156
2,801 – 2,900					
2,901 – 3,000				1 275	1 275
3,001 – 3,100					
3,101 – 3,200					
3,201 – 3,300				156	156
	1 285	3 319	1 560	1 431	7 595

租金幅度為：	1,101 元 – 1,500 元	16.9%
	1,501 元 – 2,000 元	43.7%
	2,001 元 – 2,500 元	0%
	2,501 元 – 3,000 元	37.3%
	3,001 元 – 3,500 元	2.1%
		<u>100%</u>