文件編號：SHC 3/2019

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秀茂坪邨(秀明道)、麗翠苑(荔枝角道-東京街第二期)、駿洋邨(火炭)和寶石湖邨(彩園路)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 3 月至 6 月間落成。

建議

2. 請委員通過該四個新公共屋邨 7 626 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 11 幢非標準型大廈按出租標準興建的 7 626 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 7 626 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 114 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 9,300 萬元。每年預算營運成本（包括折舊在內）為 2 億 7,630 萬元，而預計每年赤字約為 8,330 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 56%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。會議事務秘書倘於**2019 年 2 月 4 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 11-2018
（屋邨管理處）
發出日期：2019 年 1 月 21 日

附件 A

住宅單位各區最高租金水平

地區	最高租金 每平方米（室內樓面面積）
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

附件 B

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	秀茂坪邨（秀明道）	1	非標準型	出租	322
市區	麗翠苑（荔枝角道-東京街第二期）	2	非標準型	出租	1 314
沙田	駿洋邨（火炭）	5	非標準型	出租	4 846
上水	寶石湖邨（彩園路）	3	非標準型	出租	1 144
總計	4	11			7 626

附件 C

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 – 14.25 平方米	B 類型單位[++]（供二／三人居住） 21.45 – 21.88 平方米	C 類型單位[#]（供三／四人居住） 30.20 – 30.89 平方米	D 類型單位[##]（供四／五人居住） 35.05 – 36.60 平方米	
秀茂坪邨 （秀明道） （每平方米 85.5 元）	1,210 元	1,850 元	2,580 元	3,110 元－3,130 元	322
麗翠苑 （荔枝角道-東京街第二期） （每平方米 85.5 元）	1,220 元	1,870 元	2,640 元	3,060 元	1 314
駿洋邨 （火炭） （每平方米 82.7 元）	1,160 元	1,770 元	2,520 元	2,910 元－2,980 元	4 846
寶石湖邨 （彩園路） （每平方米 60.6 元）	850 元	1,300 元	1,830 元	2,120 元－2,170 元	1 144
單位總數（個）	**1 278**	**2 257**	**2 169**	**1 922**	**7 626**

* 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
秀茂坪邨	14.10 平方米	21.60 平方米	30.20 平方米	36.40 平方米和 36.60 平方米
麗翠苑	14.25 平方米	21.88 平方米	30.89 平方米	35.84 平方米
駿洋邨	14.05 平方米	21.46 平方米	30.52 平方米	35.20 平方米和 35.98 平方米
寶石湖邨	14.05 平方米	21.45 平方米	30.20 平方米	35.05 平方米和 35.80 平方米

附件 D

單位與租金分布

租金（元）	秀茂坪邨、麗翠苑、駿洋邨和寶石湖邨				單位總數（個）
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
801 - 900	96				96
901 - 1,000					
1,001 - 1,100					
1,101 - 1,200	900				900
1,201 - 1,300	282	272			554
1,301 - 1,400					
1,401 - 1,500					
1,501 - 1,600					
1,601 - 1,700					
1,701 - 1,800		1 574			1 574
1,801 - 1,900		411	528		939
1,901 - 2,000					
2,001 - 2,100					
2,101 - 2,200				248	248
2,201 - 2,300					
2,301 - 2,400					
2,401 - 2,500					
2,501 - 2,600			1 349		1 349
2,601 - 2,700			292		292
2,701 - 2,800					
2,801 - 2,900					
2,901 - 3,000				1 039	1 039
3,001 - 3,100				584	584
3,101 - 3,200				51	51
	1 278	2 257	2 169	1 922	7 626

租金幅度為：	801 元	—	1,000 元	1.3%
	1,001 元	—	1,500 元	19.1%
	1,501 元	—	2,000 元	33.0%
	2,001 元	—	2,500 元	3.2%
	2,501 元	—	3,000 元	35.1%
	3,001 元	—	3,200 元	8.3%
				100%