

## 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富蝶邨（大埔頌雅路東）和啟鑽苑（鑽石山發展計劃第一期）兩個新公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）住宅單位的租金。這兩個新屋邨暫定於 2021 年 3 月至 6 月間落成。

#### 建議

2. 請委員通過該兩個新公共屋邨 1 673 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. 是次租金釐定涉及三幢非標準型大廈按出租標準興建的 1 673 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兩個新公共屋邨 1 673 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 131 元。

## 財政影響

7. 新單位全數租出之後，每年會帶來租金收入 4,460 萬元。每年預算營運成本為 6,520 萬元，而預計每年赤字約為 2,060 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<sup>註</sup>單位申請援助；以及
- (d) 在是次租金釐定中，超逾 59%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。小組委員會秘書倘於**2021 年 2 月 24 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 11-2020  
                  （屋邨管理處）  
發出日期：2021 年 2 月 8 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>
<b>市區*</b>	<b>93.8 元</b>
沙田／荃灣／青衣／葵涌	90.7 元
<b>大埔*</b> ／將軍澳／馬鞍山	<b>82.2 元</b>
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

## 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)
大埔	富蝶邨 (斑蝶樓)	1	非標準型	出租	655
市區	啟鑽苑 (啟宏閣及 啟雋閣)	2	非標準型	出租	1 018
總計	2	3			1 673

## 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 <sup>+</sup> (供一/二人 居住)	B 類型單位 <sup>++</sup> (供二/三人 居住)	C 類型單位 <sup>#</sup> (供三/四人 居住)	D 類型單位 <sup>**</sup> (供四/五人 居住)	
	14.05 平方米	21.46 - 21.62 平方米	30.21 - 30.73 平方米	35.05 - 37.51 平方米	
富蝶邨 (斑蝶樓) (每平方米 82.2元)	1,150 元	1,780 元	2,530 元	-	655
啟鑽苑 (啟宏閣及 啟雋閣) (每平方米 93.8元)	1,320 元	2,010 元 - 2,030 元	2,830 元 - 2,880 元	3,290 元 - 3,520 元	1 018
<b>單位總數 (個)</b>	<b>228</b>	<b>773</b>	<b>499</b>	<b>173</b>	<b>1 673</b>

\* 以四捨五入計至最接近 10 元整數

屋邨	<sup>+</sup> A 類型單位 面積	<sup>++</sup> B 類型單位 面積	<sup>#</sup> C 類型單位 面積	<sup>**</sup> D 類型單位 面積
富蝶邨	14.05 平方米	21.62 平方米	30.73 平方米	-
啟鑽苑	14.05 平方米	21.46 平方米和 21.62 平方米	30.21 平方米、 30.36 平方米、 30.58 平方米和 30.73 平方米	35.05 平方米、 37.38 平方米和 37.51 平方米

單位與租金分布

租金 (元)	富蝶邨和啟鑽苑 (第一期)				單位 總數 (個)
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
1,101 - 1,200	120				120
1,201 - 1,300					
1,301 - 1,400	108				108
1,401 - 1,500					
1,501 - 1,600					
1,601 - 1,700					
1,701 - 1,800		297			297
1,801 - 1,900					
1,901 - 2,000					
2,001 - 2,100		476			476
2,101 - 2,200					
2,201 - 2,300					
2,301 - 2,400					
2,401 - 2,500					
2,501 - 2,600			238		238
2,601 - 2,700					
2,701 - 2,800					
2,801 - 2,900			261		261
2,901 - 3,000					
3,001 - 3,100					
3,101 - 3,200					
3,201 - 3,300				36	36
3,301 - 3,400					
3,401 - 3,500					
3,501 - 3,600				137	137
	228	773	499	173	1 673

租金幅度為：	1,101 元	－	1,500 元	13.6%
	1,501 元	－	2,000 元	17.8%
	2,001 元	－	2,500 元	28.5%
	2,501 元	－	3,000 元	29.8%
	3,001 元	－	3,500 元	2.1%
	3,501 元	－	3,600 元	8.2%
				<u>100%</u>