文件編號: SHC 31/2015

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安達邨(安達臣道 E 號地盤第一和第二期)、牛頭角下邨(下牛頭角第二期)、鯉魚門邨(鯉魚門第三期)、蘇屋邨(蘇屋第一期)、朗晴邨(前元朗邨)和水泉澳邨(沙田第52區第四期)六個新公共租住屋邨住宅單位的租金。這六個屋邨暫定於2015年7月至12月期間落成。

背景

2. 我們把全港劃分為六大區,用以釐定住宅單位的租金。新落成公共租住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」)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備妥租金表。現行各區最高租金水平於 2014 年 9 月通過(見 SHC 50/2014 號文件),詳載於**附件 A**。

所涉及單位資料

3. 是次租金釐定涉及 17 幢非標準型大廈 9 968 個按出租標準興建的住宅單位。單位資料詳載於**附件 B**。

建議租金水平

4. 我們建議按現行各區最高租金水平釐定這六個新公共租住屋邨 9 968 個單位的租金。建議的租金連差餉,以及單位和租金分布,分別詳載於**附件 C** 和**附件 D**。

推算營運成本

5. 這些新屋邨的平均推算營運成本,包括差餉、管理費和維修保養成本等,為每月每平方米 96.44 元。

財政影響

6. 新單位全數租出之後,每年會帶來租金收入 2億1,010萬元。 預算每年營運成本為 2億9,090萬元,每年赤字約為8,080萬元。管理層 會繼續力求一切開支均符合成本效益。

員工溝通計劃

7. 我們會發出電子摘要,告知房屋署人員是次租金釐定。

公眾反應/公布事宜

- 8. 我們會就是次租金釐定發出新聞稿,並會強調以下幾點:
 - (a) 公屋租金包括差餉和管理/維修保養成本在內,已得到大幅 資助;
 - (b) 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;倘符合申請資格,亦可透過租金援助計劃,就舊大廈類別 單位申請援助;以及
 - (c) 在是次租金釐定中,89%單位的租金水平定於每月 2,500 元以下。

文件銷密

9. 我們建議,待委員通過上文第 4 段所載的建議之後,把本文件銷密。文件銷密之後,公眾可於房委會/房屋署網站瀏覽,或於房委會圖書館查閱,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

10. 相信委員不會反對上文第 4 和第 9 段所載的建議。會議事務 秘書倘於 **2015 年 6 月 9日正午**仍未接獲反對意見或提出討論的要求,即 假定建議已獲委員通過,並會適當跟進有關工作。

資助房屋小組委員會秘書陳芸

電話: 2761 5033 傳真: 2761 0019

檔號 : HD 3-3/Rent/1-150/10 RF 5-2015

(屋邨管理處)

發出日期 : 2015年5月26日

住宅單位各區最高租金水平

<u>最高租金</u> 每平方米(室內樓面面積)

市區*
プ田*/荃灣/青衣/葵涌
大埔/將軍澳/馬鞍山
62.0元
粉嶺/上水/東涌
天水園/元期*/屯門
47.1元
離島
40.7元

地 區

^{*} 是次釐定租金的屋邨所在地區。

所涉及單位資料

地區	屋邨	大廈數目	大廈設計	設施標準	單位 數目
计丽	安達邨 (安達臣道 E 號地盤第一期) (安達臣道 E 號地盤第二期)	3	非標準型	出租	5 082
	牛頭角下邨 (下牛頭角第二期)	1	非標準型	出租	567
	鯉魚門邨 (鯉魚門第三期)	1	非標準型	出租	443
	蘇屋邨 (蘇屋第一期)	6	非標準型	出租	2 917
沙田	水泉澳邨 (沙田第 52 區第四期)	1	非標準型	出租	521
元朗	朗晴邨 (前元朗邨)	2	非標準型	出租	438
總數	6	17			9 968

建議租金連差餉

單位類別	非標準型大廈				
(室內樓面面積 以平方米計算)	1人/2人	2 人/3 人	1 睡房	2 睡房	
*每個單位 月租 屋邨 (最高租金水平)	(14.05- 14.24)	(21.46- 22.07)	(30.12- 30.80)	(36.60- 37.14)	單位 總數
安達邨 (安達臣道 E 號地盤 第一和第二期) (每平方米 70.8 元)	990元	1,540 元- 1,560 元	2,130 元- 2,180 元	2,590 元- 2,630 元	5 082
牛頭角下邨 (下牛頭角第二期) (每平方米 70.8 元)	990元	1,520 元	2,130 元	2,610 元	567
鯉魚門邨 (鯉魚門第三期) (每平方米 70.8 元)	1,010元	1,550 元	2,150 元		443
蘇屋邨 (蘇屋第一期) (每平方米 70.8 元)	990元	1,530 元	2,130 元	2,610 元	2 917
水泉澳邨 (沙田第 52 區第四期) (每平方米 68.4 元)		1,500 元	2,060 元	2,530 元	521
朗晴邨 (前元朗邨) (每平方米 47.1 元)	660元	1,020 元	1,420 元	1,730 元	438
單位總數	1 911	3 118	3 840	1 099	9 968

^{*} 以四捨五入計至最接近 10 元整數。

單位和租金分布

4D A / = \	非標準型大廈				
租金(元)	1人/2人	2 人/3 人	1 睡房	2睡房	┤ 單位總數 │
601 - 700	101				101
701 - 800					
801 - 900					
901 - 1,000	1 700				1 700
1,001 - 1,100	110	135			245
1,101 - 1,200					
1,201 - 1,300					
1,301 - 1,400					
1,401 - 1,500		116	176		292
1,501 - 1,600		2 867			2 867
1,601 - 1,700					
1,701 - 1,800				26	26
1,801 - 1,900					
1,901 - 2,000					
2,001 - 2,100			281		281
2,101 - 2,200			3 383		3 383
2,201 - 2,300					
2,301 - 2,400					
2,401 - 2,500					
2,501 - 2,600				468	468
2,601 - 2,700				605	605
	1 911	3 118	3 840	1 099	9 968

租金幅度為:	601 元	-	1,000 元	18.1%
	1,001 元	-	1,500 元	5.4%
	1,501 元	-	2,000 元	29.0%
	2,001 元	-	2,500 元	36.7%
	2,501 元	-	2,700 元	10.8%
				100%