

## 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<sup>註</sup>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>地區</u>	<u>最高租金</u> <u>每平方米（室內樓面面積）</u>
<b>市區*</b>	<b>70.8 元</b>
<b>沙田*</b> ／荃灣／青衣／葵涌	<b>68.4 元</b>
大埔／將軍澳／馬鞍山	62.0 元
粉嶺／上水／東涌	50.1 元
天水圍／ <b>元朗*</b> ／屯門	<b>47.1 元</b>
離島	40.7 元

\* 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
市區	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 3	非標準型	出租	5 082
	牛頭角下邨 (下牛頭角第二期)	1			
	鯉魚門邨 (鯉魚門第三期)	1			
	蘇屋邨 (蘇屋第一期)	6			
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	<b>6</b>	<b>17</b>			<b>9 968</b>

## 建議租金連差餉

單位類別 (室內樓面面積 以平方米計算)	非標準型大廈				單位 總數
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	
*每個單位 月租	(14.05- 14.24)	(21.46- 22.07)	(30.12- 30.80)	(36.60- 37.14)	
<b>屋邨 (最高租金水平)</b>					
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
<b>單位總數</b>	<b>1 911</b>	<b>3 118</b>	<b>3 840</b>	<b>1 099</b>	<b>9 968</b>

\* 以四捨五入計至最接近 10 元整數。

## 單位和租金分布

租金 (元)	非標準型大廈				單位總數
	1人/2人	2人/3人	1睡房	2睡房	
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%
		<u>100%</u>