文件編號：SHC 47/2018

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油麗邨（東區海底隧道旁地盤第七期）、石硤尾邨（石硤尾第三及第七期）和碩門邨（石門第二期）三個新公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）住宅單位的租金。這三個新屋邨暫定於 2018 年 8 月至 12 月間落成。

建議

2. 請委員通過該三個新公共屋邨 1 753 個單位的建議租金（第6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 HA56/2006 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高租金水平。

4. 2018 年 7 月，委員通過在既定租金調整機制下進行的 2018 年租金檢討的結果，並根據《房屋條例》第 16A(4)條於 2018 年 9 月 1 日上調公屋租金 10%（見 SHC 38/2018 號文件）。新落成公共屋邨住宅單位的各區最高租金水平亦應相應上調 10%。不過，我們注意到，按既定做法

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。

把經調整數字以四捨五入計至最接近的角位數值之後，部份地區，即市區、天水圍／元朗／屯門和離島的最高租金水平增幅略高於 10%的上限。為與現行租金調整機制一致，各區最高租金水平會下調至最接近的角位數值，不足一角之數不予計算。經調整各區最高租金水平載於**附件 A**。

建議租金

5. 是次租金釐定涉及四幢非標準型大廈按出租標準興建的 1 753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高租金水平釐定該三個新公共屋邨 1 753 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，每月每平方米為 125.02 元。

財政影響

8. 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(包括折舊在內)為 6,630 萬元，而預計每年赤字約為 2,170 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. 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，已獲得大幅資助；

(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；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。

(c) 在是次租金釐定中，超逾 46%單位的租金水平定於每月 2,500元或以下。

文件銷密

10. 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

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**2018 年 8 月 28 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 5-2018
（屋邨管理處）
發出日期：2018 年 8 月 21 日

附件 A

住宅單位各區最高租金水平

地區	上次最高租金（2018 年 9 月租金調整+10%前） 每平方米（室內樓面面積）	經調整的最高租金*（2018 年 9 月租金調整+10%後） 每平方米（室內樓面面積）
市區 **	***77.8 元***	***85.5 元***
沙田 **／荃灣／青衣／葵涌	***75.2 元***	***82.7 元***
大埔／將軍澳／馬鞍山	68.2 元	75.0 元
粉嶺／上水／東涌	55.1 元	60.6 元
天水圍／元朗／屯門	51.8 元	56.9 元
離島	44.7 元	49.1 元

* 根據《房屋條例》第 16A(4)條，租金增幅以 10%為上限。經調整的最高租金會下調至最接近的角位數值，不足一角之數不予計算，以免超逾 10%的上限。

** 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	油麗邨（東區海底隧道旁地盤第七期）	1	非標準型	出租	518
市區	石硤尾邨（石硤尾第三及第七期）	2	非標準型	出租	487
沙田	碩門邨（石門第二期）	1	非標準型	出租	748
總計	3	4			1 753

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 – 14.10 平方米	B 類型單位[++]（供二／三人居住）21.50 平方米	C 類型單位[#]（供三／四人居住）30.17 – 30.82 平方米	D 類型單位[##]（供四／五人居住）35.00 – 37.89 平方米	E 類型單位[@]（供五／六人居住）45.30 平方米	
油麗邨（東區海底隧道旁地盤第七期）（每平方米 85.5 元）	1,200 元	–	–	–	–	518
石硤尾邨（石硤尾第三及第七期）（每平方米 85.5 元）	1,210 元	1,840 元	2,580 元	2,990 元 – 3,060 元	3,870 元	487
碩門邨（石門第二期）（每平方米 82.7 元）	1,160 元	–	2,500 元 – 2,550 元	2,900 元 – 3,130 元	–	748
單位總數（個）	**670**	**12**	**750**	**309**	**12**	**1 753**

*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	[@] E 類型單位面積
油麗邨	14.05 平方米	–	–	–	–
石硤尾邨	14.10 平方米	21.50 平方米	30.20 平方米	35.00 平方米、35.40 平方米和 35.80 平方米	45.30 平方米
碩門邨	14.05 平方米	–	30.17 平方米、30.50 平方米、30.58 平方米和 30.82 平方米	35.08 平方米、35.54 平方米、37.41 平方米和 37.89 平方米	–

附件 D

單位與租金分布

租金（元）	油麗邨、石硤尾邨和碩門邨					單位總數（個）
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	E 類型	
1,101 – 1,200	606					606
1,201 – 1,300	64					64
1,301 – 1,400						
1,401 – 1,500						
1,501 – 1,600						
1,601 – 1,700						
1,701 – 1,800						
1,801 – 1,900		12				12
1,901 – 2,000						
2,001 – 2,100						
2,101 – 2,200						
2,201 – 2,300						
2,301 – 2,400						
2,401 – 2,500			132			132
2,501 – 2,600			618			618
2,601 – 2,700						
2,701 – 2,800						
2,801 – 2,900				44		44
2,901 – 3,000				95		95
3,001 – 3,100				126		126
3,101 – 3,200				44		44
3,201 – 3,300						
3,301 – 3,400						
3,401 – 3,500						
3,501 – 3,600						
3,601 – 3,700						
3,701 – 3,800						
3,801 – 3,900					12	12
	670	12	750	309	12	1753

租金幅度為：			
	1,101 元	－ 1,500 元	38.2%
	1,501 元	－ 2,000 元	0.7%
	2,001 元	－ 2,500 元	7.5%
	2,501 元	－ 3,000 元	43.2%
	3,001 元	－ 3,500 元	9.7%
	3,501 元	－ 3,900 元	0.7%
			100%