

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

釐定現有公共租住屋邨新建大廈的租金

目的

本文件旨在請委員通過釐定現有公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），即彩福邨（彩榮路）和海達邨（西北九龍填海區 6 號地盤第二期）內三幢新建大廈住宅單位的租金。該三幢大廈暫定於 2020 年 10 月至 12 月間落成。

建議

2. 請委員通過該三幢新建公共屋邨大廈內 2 553 個單位的建議租金（**第 6 段**）及把本文件銷密的建議（**第 11 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。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佳租金水平。

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。

4. 2020年7月，委員通過在既定租金調整機制下進行的2020年租金檢討的結果，並根據《房屋條例》第16A(4)條於2020年9月1日上調公屋租金9.66%（見SHC 30/2020號文件）。新落成公共屋邨住宅單位的各區最佳租金水平亦應相應上調9.66%經調整各區最佳租金水平載於**附件A**。

建議租金

5. 是次租金釐定涉及三幢非標準型大廈按出租標準興建的2 553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佳租金水平釐定該三幢新建公共屋邨大廈內2 553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. 新建公共屋邨大廈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119元。

財政影響

8. 新單位全數租出之後，每年會帶來租金收入7,500萬元。每年預算營運成本為9,500萬元，而預計每年赤字約為2,000萬元。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. 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。

10. 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^{註2}單位申請援助；以及
- (d) 在是次租金釐定中，超逾 51%單位的租金水平定於每月 2,500 元以下。

文件銷密

11. 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

12. 相信委員不會反對上文第 2 段的建議。會議事務秘書倘於**2020 年 9 月 30 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 5-2020
(屋邨管理處)
發出日期：2020 年 9 月 16 日

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。

住宅單位各區最佳租金水平

<u>地區</u>	<u>上次最佳租金</u>	<u>經調整的最佳租金*</u>
	<u>(2020 年 9 月租金 調整+9.66%前)</u>	<u>(2020 年 9 月租金 調整+9.66%後)</u>
	<u>每平方米</u>	<u>每平方米</u>
	<u>(室內樓面面積)</u>	<u>(室內樓面面積)</u>
市區**	85.5 元	93.8 元
沙田／荃灣／青衣／葵涌	82.7 元	90.7 元
大埔／將軍澳／馬鞍山	75.0 元	82.2 元
粉嶺／上水／東涌	60.6 元	66.5 元
天水圍／元朗／屯門	56.9 元	62.4 元
離島	49.1 元	53.8 元

* 以四捨五入計至最接近的一角整數

** 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)
市區	彩福邨 (彩和樓)	1	非標準型	出租	1 110
市區	海達邨 (海華樓和海昌樓)	2	非標準型	出租	1 443
總計	2	3			2 553

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 ⁺ (供一/ 二人 居住) 14.05 平方米	B 類型單位 ⁺⁺ (供二/ 三人 居住) 21.46 平方米	C 類型單位 [#] (供三/ 四人 居住) 30.34 - 30.38 平方米	D 類型單位 ^{**} (供四/ 五人 居住) 34.87 - 36.37 平方米	
彩福邨 (彩和樓) (每平方米 93.8 元)	1,320 元	2,010 元	2,850 元	3,310 元	1 110
海達邨 (海華樓和海昌樓) (每平方米 93.8 元)	1,320 元	2,010 元	2,850 元	3,270 元 - 3,410 元	1 443
單位總數 (個)	230	1 091	727	505	2 553

*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
彩福邨	14.05 平方米	21.46 平方米	30.34 平方米	35.26 平方米
海達邨	14.05 平方米	21.46 平方米	30.38 平方米	34.87 平方米、 35.88 平方米和 36.37 平方米

單位與租金分布

租金 (元)	彩福邨和海達邨				單位總數 (個)
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
1,301 – 1,400	230				230
1,401 – 1,500					
1,501 – 1,600					
1,601 – 1,700					
1,701 – 1,800					
1,801 – 1,900					
1,901 – 2,000					
2,001 – 2,100		1 091			1 091
2,101 – 2,200					
2,201 – 2,300					
2,301 – 2,400					
2,401 – 2,500					
2,501 – 2,600					
2,601 – 2,700					
2,701 – 2,800					
2,801 – 2,900			727		727
2,901 – 3,000					
3,001 – 3,100					
3,101 – 3,200					
3,201 – 3,300				234	234
3,301 – 3,400				154	154
3,401 – 3,500				117	117
	230	1 091	727	505	2 553

租金幅度為：	1,301 元 – 1,500 元	9.0%
	1,501 元 – 2,000 元	0%
	2,001 元 – 2,500 元	42.7%
	2,501 元 – 3,000 元	28.5%
	3,001 元 – 3,500 元	19.8%
		<u>100%</u>