

## 香港房屋委員會

### 資助房屋小組委員會議事備忘錄

#### 新屋邨的住宅租金

#### 目的

本文件旨在為 8 個新公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）（當中 4 個已經落成，其餘 4 個將於 2004 年下半年落成）共 17 314 個單位釐定租金。這 8 個新屋邨之中，有 5 個為轉作租住用途的居者有其屋計劃（下稱「居屋」）屋苑，以及 1 個轉作租住公屋的中轉房屋屋邨。

#### 新單位的詳細資料

2. 上述 8 個須釐定租金的新屋邨的單位當中，有 9820 個位於 25 幢新十字型大廈，屬於轉作租住用途的居屋單位，有關安排已獲策劃小組委員會和資助房屋小組委員會通過（見 SPC47/2002 號和 SHC35/2004 號文件）。另外 3 528 個位於天恩邨第 1 期的 4 幢大廈，屬於轉作租住公屋的中轉房屋單位，有關安排已獲策劃小組委員會通過（見 SPC 16/2001 號文件）。這些單位當中，有部分在去年沙士襲港期間，用作醫護人員的臨時宿舍，其後一直未有出租。其餘 3966 個單位則位於 4 幢按租住標準興建的新和諧式大廈（其中 2 幢連附翼大廈）。

3. 油麗邨第 1 期共有 6 幢新十字型大廈，其中 3 幢（即碧麗樓、秀麗樓和頤麗樓）將於 2004 年 11 月落成，而其餘 3 幢（即雅麗樓、智麗樓和逸麗樓）則將於 2005 年 2 月至 5 月期間竣工。為劃一屋邨內同期和同類型大廈的租金水平，我們建議今次一併釐定將於 2005 年年初落成的 3 幢大廈的租金。

4. 有關單位的詳情載於 [附件 A](#)。

#### 考慮因素

5. 根據現行政策，釐定新單位的租金，是參照準租戶的租金與入息比例中位數 15% 及 18.5% 的水平，以及每人室內樓面面積分別為 5.5 平方米及 7 平方米這兩套最低面積編配標準，以確保租戶負擔得來。其他考慮因素包括屋邨的比對價值、位置、交通網、管理及維修保養費用、住戶的收入趨勢，以及房屋委員會（下稱「房委會」）的財政狀況等等。各區新屋邨的最高租金水平已由 1997 年起維持不變，詳情載於 [附件 B](#)。

6. 25幢新十字型大廈原本設計作出售用途，所以終飾和設施標準較高，例如客廳設有間隔、廚房裝有廚櫃，以及每層單位數目較少，故一般來說，發展密度較低等等。因此，新十字型大廈的價值比一般新和諧式租住大廈的較高。這些大廈在標準設備方面的比較載於附件 C。由於新十字型大廈價值較高，在以往的釐定租金工作中，該等大廈的租金定為所在地區的最高租金加 10%。

7. 天恩邨第 1 期轉作租住公屋的中轉房屋單位，雖然在設計和設施方面可媲美新的租住公屋，但設施和終飾標準則略遜。有鑑於此，並為與現行政策一致，天恩邨第 1 期單位的租金，將定為天水圍區現行最高租金的 95%。

### 建議的租金水平

8. 為與既定做法一致，我們建議把梨木樹第 3 期和葵涌第 4 期按租住標準興建的新大廈的月租，定於荃灣和葵涌區現行最高租金水平，即每平方米室內樓面面積 61.2 元。

9. 現建議把油麗邨第 1 期、油美苑第 3 期、海麗邨第 1 及第 2 期、高翔苑第 5 期和藍田第 6 期的新十字型大廈單位的月租，定為市區現行最高租金加 10%，即每平方米室內樓面面積 69.7 元。

10. 此外，現建議把天恩邨第 1 期單位的租金，定為天水圍區現行最高租金的 95%，即每平方米室內樓面面積 40.1 元。月租介乎 330 元 (1 至 2 人單位) 至 1,240 元 (5 人單位)，租戶應可負擔得來。

11. 有關單位的建議租金及相關數據的分布概況，分別詳載於附件 D 和附件 E。

### 推算營運成本

12. 有關新屋邨的平均推算營運單位成本，包括差餉、管理及維修保養費用等等在內，每月每平方米為 68.52 元。

### 負擔能力

13. 根據輪候冊上的準租戶在 2003 年 7 月至 2004 年 3 月期間的入息情況，以及政府統計處於 2004 年第一季進行的綜合住戶統計調查所反映現時的公屋住戶的入息，按編配標準每人 7 平方米室內樓面面積計算，他們的租金與入息比例中位數推算為 17.8%，較租金與入息比例中位數基準 18.5% 為低。準租戶的估計租金與入息比例分項數據載列如下：

編配標準 (按每人計 的室內 樓面面積) (平方米)	有關住戶所佔的百分比				
	租金與 入息比例 不超逾 15%	租金與 入息比例 在 15%以上 至 18.5%之間	租金與 入息比例 在 18.5%以上 至 20%之間	租金與 入息比例 在 20%以上 至 25%之間	*租金與 入息比例 超逾 25%
7	35	18	7	16	24

## 財政影響

14. 倘新單位全數租出，建議的包差餉租金每年可帶來 4.483 億元的租金收入。由於預計每年營運成本為 4.716 億元，因此預計每年運作赤字約為 2,330 萬元。

## 公布事宜

15. 公布上述事宜時，我們會強調以下幾點：
- (a) 25 幢新十字型大廈的單位設計較佳，屋邨價值亦高很多；
  - (b) 建議的租金水平是準租戶負擔得來的；
  - (c) 已包括差餉、管理及維修保養費用等等在內的公共屋邨租金已受到資助；以及
  - (d) 租金較低廉的單位隨時可供選擇。

## 文件銷密

16. 我們建議，待委員通過上文第 8 至第 11 段所載的建議後，解除本文件的機密等級。文件如已銷密，公眾可於房委會網頁或房屋署圖書館查閱，或向房屋署的公開資料主任索閱。

---

\* 租金與入息比例超逾 25% 的住戶，可能合資格申領綜合社會保障援助金。

## 假定同意

17. 相信各委員不會反對上文第 8 至第 11 段和第 16 段所載的建議。會議事務秘書如在 2004 年 7 月 21 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，並會跟進有關工作。

資助房屋小組委員會秘書黎婉儀

電話：2761 6834

傳真：2761 0019

檔號：HD(MB) RE 7/1/1 RF 5/2004  
(屋邨管理處)

日期：2004 年 7 月 14 日

## 附件 A

### 須釐定租金的單位詳情

地區	屋邨/屋苑	大廈 數目	大廈 設計	設施 標準	單位 數目	預計 建成日期	備註
市區	油麗邨 第一期	6	新十字型	居屋	2 550	2004年11月至 2005年5月	由居屋轉作公屋
	海麗邨 第一期	6	新十字型	居屋	2 358	2004年10月	由居屋轉作公屋
	海麗邨 第二期	5	新十字型	居屋	1 992	2004年9月	由居屋轉作公屋
	高翔苑 第五期	5	新十字型	居屋	1 800	已建成	由居屋轉作公屋
	油美苑 第三期	1	新十字型	居屋	400	已建成	由居屋轉作公屋
	藍田 第六期	2	新十字型	居屋	720	已建成	由居屋轉作公屋
荃灣	梨木樹邨 第三期	2	新和諧式 一幢連附翼	租住房屋	1 983	2004年11月	
葵涌	葵涌邨 第四期	2	新和諧式 一幢連附翼	租住房屋	1 983	2004年11月	
天水圍	天恩邨 第一期	4	非標準型	租住房屋	3 528	已建成 <sup>註</sup>	由中轉房屋轉 作公屋
總數：		8	33	-	-	17 314	-

<sup>註</sup>：由於單位在 2003 年沙士爆發期間用作醫護人員臨時宿舍，所以並未出租。

各區現行最高租金水平

地區	現行最高租金 (以每平方米室內樓面面積計算) 元
市區	63.4
沙田／荃灣／青衣／葵涌	61.2
大埔／將軍澳／馬鞍山	55.4
粉嶺／上水／東涌	44.8
天水圍／元朗／屯門	42.2
離島	36.4

## 附件 C

### 新十字型大廈－居屋標準

### 新和諧式大廈－租住標準

#### 終飾

廚房	有色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚	有色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚
浴室	有色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚	有色釉面瓷牆磚 防滑過底地磚
客廳	批盪上髹乳膠漆（天花及牆） 混凝土機械抹灰裝置	原身混凝土塗上薄油再髹 乳膠漆
走廊 （標準樓層）	多層亞加力牆漆終飾 防滑過底地磚	過底牆／地磚
電梯大堂 （地下）	花崗石牆／地磚	花崗石牆／地板

#### 設備

廚房	吊櫃# 洗滌盆廚櫃 灶台廚櫃	沒有廚櫃 灶台連洗滌盆組合
浴室	淋浴處 洗滌盆	淋浴處
走廊 （標準樓層）	每樓層 10 個單位	每樓層 16 至 20 個單位
電梯大堂 （地下）	垂吊式鋁質假天花	垂吊式鋁質假天花
客廳	有間隔	沒有間隔
其他	金屬窗花 鋁質晾衣架 沒有金屬閘	滑動閘及防盜鐵欄 沒有曬衣架（只有 1 人單位 設有晾衣架）

註：#不適用於藍田第六期、油麗邨及海麗邨

建議的包差餉租金

單位類型 (按平方米 計算的室內 樓面面積)	非標準型大廈				新和諧式大廈					新十字型大廈								單位 總數
	1-2人	3人	4人	5人	1-2人(i)	1-2人(ii)	2-3人	1睡房	2睡房	2睡房(i)	2睡房(ii)	2睡房(iii)	2睡房(iv)	3睡房(i)	3睡房(ii)	3睡房(iii)	3睡房(iv)	
	(8.19-12.03)	(17.12-20.40)	(22.32-25.79)	(28.28-30.99)	17.40	17.81	21.96	30.34	39.74	(31.5-31.58)	(31.72-31.91)	(31.99-32.13)	32.41	45.39	(45.60-45.79)	53.26	(53.56-53.69)	
屋邨 (包差餉的單位租金)	*租金(元)																	
油麗邨第一期 (每平方米69.7元)										2,200	2,220	2,230	2,260	3,160	3,190	3,710	3,730	2 550
海麗邨第一、二期 (每平方米69.7元)										-	2,210	2,240	-	-	3,190	-	3,730	4 350
高翔苑第五期 (每平方米69.7元)										2,200	-	-	-	-	3,180	-	3,740	1 800
油美苑第三期 (每平方米69.7元)										2,200	-	-	-	-	3,180	-	3,740	400
藍田第六期 (每平方米69.7元)										-	2,210	2,240	-	-	3,190	-	3,730	720
梨木樹邨第三期 (每平方米61.2元)					1,060	1,090	-	1,860	2,430									1 983
葵涌邨第四期 (每平方米61.2元)					1,060	1,090	1,340	1,860	2,430									1 983
天恩邨第一期 (每平方米40.1元)	330 - 480	690 - 820	900 - 1,030	1,130-1,240														3 528
單位數目(油麗)										270	270	240	240	540	480	270	240	2 550
單位數目(海麗)										0	854	894	0	0	1 748	0	854	4 350
單位數目(高翔)										720	0	0	0	0	720	0	360	1 800
單位數目(油美)										160	0	0	0	0	160	0	80	400
單位數目(藍田)										0	144	144	0	0	288	0	144	720
單位數目(梨木樹)					385	318	0	640	640									1 983
單位數目(葵涌)					385	318	640	320	320									1 983
單位數目(天恩)	1 680	728	788	332														3 528
<b>單位總數</b>	<b>1 680</b>	<b>728</b>	<b>788</b>	<b>332</b>	<b>770</b>	<b>636</b>	<b>640</b>	<b>960</b>	<b>960</b>	<b>1 150</b>	<b>1 268</b>	<b>1 278</b>	<b>240</b>	<b>540</b>	<b>3 396</b>	<b>270</b>	<b>1 678</b>	<b>17 314</b>

\* 以四捨五入計至10元整數

單位及租金數據分布情況

* 租金 (元)	非標準型大廈				新和諧式大廈				新十字型大廈		單位總數
	1-2人	3人	4人	5人	1-2人	2-3人	1睡房	2睡房	2睡房	3睡房	
310 - 400	840										840
410 - 500	840										840
510 - 600											
610 - 700		672									672
710 - 800											
810 - 900		56	564								620
910 - 1,000											
1,010 - 1,100			224		1 406						1 630
1,110 - 1,200				108							108
1,210 - 1,300				224							224
1,310 - 1,400						640					640
1,410 - 1,500											
1,510 - 1,600											
1,610 - 1,700											
1,710 - 1,800											
1,810 - 1,900							960				960
1,910 - 2,000											
2,010 - 2,100											
2,110 - 2,200									1 150		1 150
2,210 - 2,300									2 786		2 786
2,310 - 2,400											
2,410 - 2,500								960			960
2,510 - 2,600											
2,610 - 2,700											
2,710 - 2,800											
2,810 - 2,900											
2,910 - 3,000											
3,010 - 3,100											
3,110 - 3,200										3 936	3 936
3,210 - 3,300											
3,310 - 3,400											
3,410 - 3,500											
3,510 - 3,600											
3,610 - 3,700											
3,710 - 3,800										1 948	1 948
	<b>1 680</b>	<b>728</b>	<b>788</b>	<b>332</b>	<b>1 406</b>	<b>640</b>	<b>960</b>	<b>960</b>	<b>3 936</b>	<b>5 884</b>	<b>17 314</b>

\* 以四捨五入計至10元整數

租金幅度：	310元至500元	9.71%
	510元至1,000元	7.46%
	1,010元至 1,500元	15.03%
	1,510元至 2,000元	5.54%
	2,010元至 2,500元	28.28%
	2,510元至 3,000元	0.00%
	3,010元至 3,500元	22.73%
	3,510元至 3,800元	11.25%
		100.00%