文件編號：SHC 57/2019

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」），即富山邨（黃大仙豐盛街）、東匯邨（東頭邨第八期）、漁灣邨（柴灣永泰道）和白田邨（白田第十一期）內五幢新建大廈住宅單位的租金。該五幢大廈暫定於 2020 年 1 月至 6 月間落成。

建議

2. 請委員通過該五幢新建公共屋邨大廈內 3 701 個單位的建議租金（**第 5 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 HA 56/2006 號文件），務求在租戶入伙之前訂定租金表。現行各區最高租金水平於 2018 年 8 月通過（見 SHC 47/2018 號文件），載於**附件 A**。

建議租金

4. 是次租金釐定涉及五幢非標準型大廈按出租標準興建的 3 701 個住宅單位。所涉及單位資料詳載於**附件 B**。

5. 我們**建議**，應按現行各區最高租金水平釐定該五幢新建公共屋邨大廈內 3701 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

6. 新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

7. 新單位全數租出之後，每年會帶來租金收入 1 億 500 萬元。每年預算營運成本為 1 億 4,600 萬元，而預計每年赤字約為 4,100 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

8. 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。

9. 新聞稿會包含以下幾點：

(a) 是次住宅單位的租金是按現行政策以各區最高租金水平釐定；

(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]單位申請援助；以及

(d) 在是次租金釐定中，超逾 36%單位的租金水平定於每月 2,500元以下。

文件銷密

10. 我們**建議**，待委員通過上文第 5 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。

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

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**2019 年 12 月 10 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 11-2019
（屋邨管理處）
發出日期：2019 年 11 月 26 日

附件 A

住宅單位各區最高租金水平

地區	最高租金 每平方米（室內樓面面積）
市區*	***85.5 元***
沙田／荃灣／青衣／葵涌	82.7 元
大埔／將軍澳／馬鞍山	75.0 元
粉嶺／上水／東涌	60.6 元
天水圍／元朗／屯門	56.9 元
離島	49.1 元

* 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 （大廈名稱）	大廈 數目 （幢）	大廈設計	設施標準	單位數目 （個）
市區	富山邨 （富暉樓）	1	非標準型	出租	754
市區	東匯邨 （匯智樓）	1	非標準型	出租	1 033
市區	漁灣邨 （漁進樓）	1	非標準型	出租	826
市區	白田邨 （朗田樓及清田樓）	2	非標準型	出租	1 088
總計	**4**	**5**			**3 701**

附件 C

建議租金連差餉

屋邨（大廈名稱）（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） 14.01 – 16.22 平方米	B 類型單位++（供二／三人居住） 21.44 – 21.50 平方米	C 類型單位#（供三／四人居住） 30.15 – 33.74 平方米	D 類型單位##（供四／五人居住） 34.94 – 36.14 平方米	
富山邨（富暉樓）（每平方米 85.5 元）	1,200 元	1,830 元	2,580 元	2,990 元	754
東匯邨（匯智樓）（每平方米 85.5 元)	1,200 元 – 1,240 元	1,840 元	2,610 元 – 2,620 元	3,050 元 – 3,080 元	1 033
漁灣邨（漁進樓）（每平方米 85.5 元)	1,200 元 – 1,390 元	1,830 元	2,580 元 – 2,880 元	2,990 元 – 3,010 元	826
白田邨（朗田樓及清田樓）（每平方米 85.5 元）	1,200 元	1,830 元	2,580 元	3,090 元	1 088
單位總數（個）	**453**	**882**	**1 543**	**823**	**3 701**

* 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
富山邨	14.05 平方米	21.45 平方米	30.21 平方米	34.94 平方米
東匯邨	14.05 平方米和 14.50 平方米	21.50 平方米	30.48 平方米和 30.69 平方米	35.67 平方米和 35.98 平方米
漁灣邨	14.01 平方米和 16.22 平方米	21.46 平方米	30.17 平方米、30.31 平方米和 33.74 平方米	35.00 平方米和 35.15 平方米
白田邨	14.05 平方米	21.44 平方米	30.15 平方米	36.14 平方米

附件 D

單位與租金分布

租金（元）	富山邨、東匯邨、漁灣邨和白田邨				單位總數（個）
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
1,101 － 1,200	323				323
1,201 － 1,300	58				58
1,301 － 1,400	72				72
1,401 － 1,500					
1,501 － 1,600					
1,601 － 1,700					
1,701 － 1,800					
1,801 － 1,900		882			882
1,901 － 2,000					
2,001 － 2,100					
2,101 － 2,200					
2,201 － 2,300					
2,301 － 2,400					
2,401 － 2,500					
2,501 － 2,600			993		993
2,601 － 2,700			406		406
2,701 － 2,800					
2,801 － 2,900			144		144
2,901 － 3,000				135	135
3,001 － 3,100				688	688
	453	882	1 543	823	3 701

租金幅度為：	1,101 元	－ 1,500 元	12.3%
	1,501 元	－ 2,000 元	23.8%
	2,001 元	－ 2,500 元	0%
	2,501 元	－ 3,000 元	45.3%
	3,001 元	－ 3,100 元	18.6%
			100%