

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

釐定新建和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兩個新建和兩個現有公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），即白田邨（白田第十期）、長青邨（青康路北）、業旺邨（業旺路）和顯發邨（顯發里）內五幢新建大廈住宅單位的租金。

建議

2. 請委員通過該五幢新建公共屋邨大廈內 3 943 個單位的建議租金（**第 5 段**）和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。現行各區最佳租金水平在 2022 年 12 月通過（見 SHC 27/2022 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 3 943 個住宅單位。所涉及單位資料詳載於**附件 B**。

5. 我們**建議**，應按現行各區最佳租金水平釐定該五幢新建公共屋邨大廈內共 3 943 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 123 元。

財政影響

7. 新單位在全數租出之後，每年會帶來租金收入約為 9,000 萬元。扣除每年預算營運成本約為 1.34 億元，每年赤字預計約為 4,400 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. 新聞稿會包括以下幾點：

- (a) 是次住宅單位的租金以所屬地區的最佳租金水平釐定。各區最佳租金水平以每平方米室內樓面面積的金額計算，並參照相關屋邨的地點和比對價值釐定；
- (b) 公共屋邨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共屋邨申請人，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 78%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共屋邨大廈。

假定同意

11. 倘於 **2023 年 3 月 31 日正午**沒有收到反對意見或討論要求，即假定上文**第 2 段**的建議已獲委員通過，並會相應地採取適當跟進行動。

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 2-2023
(屋邨管理處)
發出日期：2023 年 3 月 17 日

各區住宅單位最佳租金水平

<u>地區</u>	<u>最佳租金*</u> <u>每平方米（室內樓面面積）</u>
市區*	94.9 元
沙田／荃灣／ 青衣* ／葵涌	91.8 元
大埔／將軍澳／馬鞍山	83.2 元
粉嶺／上水／東涌	67.3 元
天水圍／元朗／ 屯門*	63.1 元
離島	54.4 元

* 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	白田邨 (雅田樓)	1	非標準型	出租	924
青衣	長青邨 (青荷樓和 青蘭樓)	2	非標準型	出租	1 463
屯門	業旺邨 (業和樓)	1	非標準型	出租	684
屯門	顯發邨 (顯發樓)	1	非標準型	出租	872
總計	4	5			3 943

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 - 16.38 平方米	B 類型單位 ⁺⁺ (供二/三人 居住) 21.45 - 23.89 平方米	C 類型單位 [#] (供三/四人 居住) 30.17 - 30.24 平方米	D 類型單位 ^{##} (供四/五人 居住) 35.22 - 35.89 平方米	
白田邨 (雅田樓) (每平方米 94.9 元)	1,330 元	2,040 元	2,870 元	3,410 元	924
長青邨 (青荷樓和 青蘭樓) (每平方米 91.8 元)	1,290 元	1,970 元	2,770 元	3,290 元	1 463
業旺邨 (業和樓) (每平方米 63.1 元)	890 元 及 1,030 元	1,360 元 及 1,510 元	—	—	684
顯發邨 (顯發樓) (每平方米 63.1 元)	890 元	1,350 元	1,910 元	2,220 元	872
單位總數 (個)	646	2 316	642	339	3 943

*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
白田邨	14.05 平方米	21.45 平方米	30.21 平方米	35.89 平方米
長青邨	14.05 平方米	21.46 平方米	30.17 平方米	35.83 平方米
業旺邨	14.05 平方米、 16.38 平方米	21.53 平方米、 23.89 平方米	—	—
顯發邨	14.05 平方米	21.46 平方米	30.24 平方米	35.22 平方米

單位與租金分布

租金（元）	白田邨、長青邨、業旺邨和顯發邨				單位總數 （個）
	A 類型	B 類型	C 類型	D 類型	
801 — 900	212				212
901 — 1,000					
1,001 — 1,100	38				38
1,101 — 1,200					
1,201 — 1,300	330				330
1,301 — 1,400	66	828			894
1,401 — 1,500					
1,501 — 1,600		342			342
1,601 — 1,700					
1,701 — 1,800					
1,801 — 1,900					
1,901 — 2,000		948	102		1 050
2,001 — 2,100		198			198
2,101 — 2,200					
2,201 — 2,300				34	34
2,301 — 2,400					
2,401 — 2,500					
2,501 — 2,600					
2,601 — 2,700					
2,701 — 2,800			111		111
2,801 — 2,900			429		429
2,901 — 3,000					
3,001 — 3,100					
3,101 — 3,200					
3,201 — 3,300				74	74
3,301 — 3,400					
3,401 — 3,500				231	231
	646	2 316	642	339	3 943

租金幅度為：	801 元	—	1,000 元	5.4%
	1,001 元	—	1,500 元	32.0%
	1,501 元	—	2,000 元	35.3%
	2,001 元	—	2,500 元	5.9%
	2,501 元	—	3,000 元	13.7%
	3,001 元	—	3,500 元	7.7%
				<u>100%</u>