香港房屋委員會

租住房屋小組委員會議事備忘錄

釐定新屋邨的住宅租金

目的

本文件的目的，是為雅寧苑一幢新租住公屋大廈（共171個單位）釐定租金，該大廈屬於轉作租住用途的居者有其屋計劃（居屋計劃）大廈。

背景

2. 隨着房屋委員會（房委會）決定暫停銷售居屋後，策劃小組委員會於2001年12月通過經修訂的公營房屋發展計劃（見SPC 44/2001號文件）。根據該計劃，在2002/03至2003/04年度的兩年間，大約4000個居屋單位會轉作公屋出租。兩幢位於長洲雅寧苑的和諧鄉村式設計大廈（即第1、2座），屬於由居屋轉作公屋的大廈。

3. 上述兩幢大廈共有306個單位，預計於2002年4月建成。第2座最初撥入可租可買計劃，其租金已在上次於2001年11月1日進行的釐定租金工作中釐定（見RHC 110/2001號文件），現須為第1座釐定租金。

單位的詳細資料

4. 有關單位的詳細資料如下：

<table>
<thead>
<tr>
<th>單位類型</th>
<th>室內樓面面積</th>
<th>單位數目</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1人</td>
<td>17.09平方米</td>
<td>31</td>
</tr>
<tr>
<td>1睡房</td>
<td>34.28平方米</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>2睡房</td>
<td>42.72平方米</td>
<td>55</td>
</tr>
</tbody>
</table>

合計：171
考慮因素

5. 房委會以租戶的負擔能力為釐定租金的主要考慮因素。按每人 5.5 平方米及 7 平方米室內樓面面積這兩套最低居住面積編配標準計算，新單位的租金須不超過準租戶 15% 及 18.5% 的租金與入息比例中位數。除要符合這首要考慮條件外，其他考慮因素包括屋邨的比對價值、位置、交通、管理及維修保養成本、價格變動及一般家庭入息趨勢等。

建議的租金水平

6. 委員在上次釐定租金時通過，把各區的最高租金（即新建成大廈的租金）維持在現水平，直至 2002 年 6 月為止。我們按照這項決定，建議採用離島區（雅寧苑所在地區）現時的最高租金水平（即每平方米 36.4 元）來釐定有關單位的租金。各類型單位的建議包差餉租金及有關數據的分布情況概要，載於附件。

建議的包差餉租金與平均推算營運成本比較

7. 有關單位的平均推算營運成本\(^1\) 為每月每平方米 117.44 元，而建議的包差餉月租為每平方米 36.4 元。

負擔能力

8. 根據輪候冊及其他安置類別的準租戶在 2001 年 1 月至 9 月期間填報的入息來推算，有關單位在 3 個月後可以入伙時，按最低編配標準每 5.5 平方米及 7 平方米\(^2\) 室內樓面面積計算，租金與入息比例中位數預計分別為 7.6% 及 10.4%\(^3\)。由於預計的租金與入息比例中位數分別低於核准上限，即 15% 及 18.5%，相信準租戶可負擔建議的新租金。預計入伙時的租金與入息比例，現分項載列如下：

資料來源（註 1）：平均推算營運成本包括管理及維修保養費用、差餉和地租。
資料來源（註 2）：按核准最低編配標準每 5.5 平方米及 7 平方米室內樓面面積計算，有關屋邨的平均編配標準預計分別為每人 9.2 平方米及 10.6 平方米室內樓面面積。
資料來源（註 3）：房屋署

RH00602/T2
財政影響

9. 倘新單位全數租出，按建議的包差餉租金計算，每年可帶來 253 萬元的租金收入。然而，由於預計每年運作成本約為 816 萬元，因此每年會有赤字約 563 萬元。

公布事宜

10. 我們將會強調，公共租住房屋所得的資助十分龐大，而新單位所定的租金（已包括差餉和管理費）會在首批租戶入伙後最少 3 年內維持不變。我們亦會強調，建議的租金水平低於釐定租金的核准上限，並且是準租戶所能負擔的。長期有經濟困難的租戶，可申請綜合社會保障援助。至於無法負擔新單位租金的租戶，可獲編配租金較低廉的單位。

文件銷密

11. 我們建議，待委員通過上文第 6 段所載的建議後，解除本文件的機密等級。文件如已銷密，將上載到房委會的網頁。
假定同意

12. 相信委員不會反對上文第 6 至 11 段所載的建議。會議事務秘書如在 2002 年 2 月 7 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。

租住房屋小組委員會秘書
麥池漢
電話：2761 7456
傳真：2761 0019

檔號：L/M in HD(H)RE 7/1/1
日期：2002 年 1 月 24 日
建議的包差餉租金

<table>
<thead>
<tr>
<th>單位類型 (室內樓面面積)</th>
<th>和諧鄉村式</th>
<th>1人 (17.09)</th>
<th>1睡房 (34.28)</th>
<th>2睡房 (42.72)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1睡房 (34.28)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2睡房 (42.72)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>雅寧 (每平方米 36.4 元)</td>
<td></td>
<td>620</td>
<td>1,250</td>
<td>1,560</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>單位數目</th>
<th>31</th>
<th>85</th>
<th>55</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>單位總數</td>
<td>171</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

單位及租金的數據分布情況

<table>
<thead>
<tr>
<th>*租金 (元)</th>
<th>和諧鄉村式</th>
<th>1人</th>
<th>1睡房</th>
<th>2睡房</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>500-1,000</td>
<td>31</td>
<td>85</td>
<td>55</td>
<td>171</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1,001-1,500</td>
<td>85</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>1,501-2,000</td>
<td>55</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 以四捨五入計至 10 元整數

租金幅度

<table>
<thead>
<tr>
<th>租金幅度</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>500元至1,000元</td>
<td>31</td>
</tr>
<tr>
<td>1,001元至1,500元</td>
<td>85</td>
</tr>
<tr>
<td>1,501元至2,000元</td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>总计</td>
<td>171</td>
</tr>
</tbody>
</table>

RHC6-02AnnAC.doc/T2