

文匯

WEN WEI EDITORIAL

房協應設立租金可加可減機制

房協執委會將於下月中檢討轄下出租屋邨的租金水平，初步建議明年加租5%至10%以應付通脹、工資及維修費上升等開支。作為自負盈虧的獨立機構，房協有必要適當加租，以保持穩健財政應付日常營運。不過，目前本港通脹仍處高位，房協大幅加租勢令通脹火上加油，理應將加幅盡量壓低，以顧及居民的負擔能力。同時，房協應效法房委會設立自身的租金可加可減機制，根據客觀數據作出調整，增加透明度之餘，也可減少外界爭議。然而，單靠提高租金難以抵消龐大的營運開支，房協應積極參與新居屋的興建計劃，既為夾心階層上車提供更多渠道，亦藉此開拓財源，保障房協的可持續性。

房協自1998年起一直凍租，但兩年前因營運出現虧蝕而首次加租，面對工資成本、維修保養費等開支持續上漲，如果未能適當調整租金，將令虧損不斷擴大甚至影響營運。畢竟，房協與房委會不同，沒有政府的財政支持，而提供的單位質素及居民收入限額也與公屋有別，要求房協完全不能加租沒有道理。而且，近兩年本港私人屋苑租金急升超過25%，房協租金參考私人市場，確實有一定加租空間。不過，房協除了考慮營運成本之外，也要顧及通脹及居民的負擔能力，加租幅度應兼顧社會整體

利益，現時提出的幅度無疑是過高。應該看到，房協並非按照居民的入息變動調整租金，而是參考通脹率、薪金指數以及私人市場租金等不同因素而釐定，但有關算式卻沒有列明具體機制，往往引起社會爭議，也令到租金調整缺乏透明度。現時本港不單公屋租金，其他大型公共機構如巴士、港鐵等都已設立各自的租金可加可減機制。房協轄下有20個出租屋邨逾3萬3千戶，不可能每次加租都只是拋出一個數字出來再討價還價，這種做法既不科學，也不利社會尋找共識。因此，房協應及早研究設立可加可減機制，不僅機制應與公屋有所分別，而且在房協甲類及乙類屋宇的調整機制都要有所不同，藉此反映各類房屋居民租金的實際情況。

房協過去能夠做到收支平衡，主要是有出售夾屋的收入，抵消營運房屋開支。由於房協已經停售夾屋，失去了主要的收入來源，單靠加租也難以達到收支平衡。為此，房協應積極開拓收入，例如可積極參與當局的新居屋計劃。房協過去建樓及營運質素都有一定保證，而且房協建屋規模不大，在為夾心階層提供多一個上車渠道的同時，也不怕對樓市造成過大衝擊，房協又可從中賺取收入以減輕營運壓力，是一個多贏方案，值得當局研究。(相關新聞刊A4版)

貨幣政策放鬆 利港股抵消歐債影響

港股在期指結算前夕升348點收市。港股昨日上升動力來自三方面：一是傳IMF擬向意大利提供6千億歐元援助，這增強了全球金融市場信心；二是中央經濟工作會議召開在即，市場預期政策將向保增長傾斜，加大定向寬鬆力度；三是內地對RQFII試點辦法正加快推進，有利兩地股市。港股一方面受歐債危機影響，一方面受內地貨幣政策影響，在兩者影響下波動，儘管內地經濟下滑趨勢顯現，但內地調整貨幣政策阻止經濟下滑，卻有利港股抵消歐債危機的影響。

受歐債危機和全球經濟衰退影響，預測明年內地經濟增速可能進一步下滑。中央經濟工作會議召開在即，其釋放的重大政策信息值得密切關注。預計會議對宏觀調控政策會及時體現靈活性和前瞻性，不會等到經濟下行形成明顯趨勢才開始調整政策，以免因迫於形勢壓力而出手過猛。渣打銀行不久前的研究報告認為，中國放寬貨幣政策只是時間問題，目前全球經濟放緩憂慮已經超越了通脹憂慮。報告還認為，2008年歐美經濟已經開始衰退，但中國還在為抑制通脹而繼續加息，為此，中國不得不推出4萬億去刺激

經濟。現在，中國已不會再重複這種做法。根據央行近期的一份通知，針對鄧州銀行及浙江省東部其他幾家小型農業銀行的存款準備金率要求，將下調50個基點至16%，新要求將自25日生效。這是內地為重振經濟而放鬆貨幣政策所作的努力之一。面對經濟下滑趨勢，央行可通過調整動態差別準備金率參數、減少公開市場回籠、逆回購等方式，緩解流動性緊張，但全面的法定存款準備金率下調預計可能要到明年年初。同時，內地放鬆融資條件限制，對三農、中小企業、保障性住房等領域給予融資政策傾斜。財政政策則有保有壓，結構性減稅將是積極財政政策的主要內容。貨幣政策與財政政策將在信貸投放、稅收優惠方面配合產業政策，推動上述產業發展，推動經濟結構轉型。

港股基本面受內地因素支撐，特別是受內地貨幣政策影響。內地政策面逐步走向放鬆，是目前支持兩地股市的最強因素。但港股的根本轉機，仍需待歐債危機緩解和內地經濟結構調整完成。

(相關新聞刊A3版)

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤)房協執委會將於下月中檢討轄下出租屋邨的租金水平，加幅或有機會高過通脹。房協主席楊家聲建議，明年加租5%至10%以應付通脹、工資及維修費上升等開支。如落實加租，將於明年4月起生效，逾3萬戶受影響，預料每年會為房協帶來額外6,000萬元收入。有住戶批評房協3年加租2次，令他們生活百上加斤。房協互委會大聯盟指出，現時通脹升溫，房協加租是落井下石，今日將聯同30多名成員，帶同在10個屋邨收集到的居民簽名到房協總部請願，要求暫緩加租8個月或只加3%。

房協擬加租最高一成 3萬住戶叫苦

不滿三年兩加 請願促推至後年或只加3%

料未來5年赤字2億

楊家聲表示，房協自1998年凍租，至去年才再加租3%，雖然現時房協並無虧蝕，而且尚有180億元可用資金，但明年有需要再加租，以應付大量舊屋邨的維修費。楊家聲指出，由於建築成本上漲，導致重建項目開支上升，加上每年80億元的舊邨重建費，以及近年來房協大量在舊邨維修及改善工程，例如加裝電梯、重鋪電線等，估計未來5年會虧蝕近2億元，因此有必要加租。

他續稱，租金加幅會視乎幾個因素考慮，包括營運成本、物價指數、居民負擔能力及市場租金水平。

互委：加10%太多

房協互委會成員陳捷實認同，房協有需要加租，以照顧更多不同階段市民在住屋方面的需求，「但加10%就太多，幾個百分點的話，大部分市民都可以接受」。

房協互委會大聯盟召集人梁柱英表示，房協1年前已加租，如今又計劃加租，實在「加得太頻密」，認為房協不應在通脹高企的時候提出加租，大聯盟早前曾約見委員會成員，要求凍租或暫緩加租8個月，但訴求未獲理會。「明白遲早會加租，但不應該在這個時候，起碼要配合經濟環境」。她說，大聯盟已收集了數千個來自房協轄下10多個出租屋邨的住戶簽名，並於今日聯同數十名成員到房協遞交，希望房協考慮暫緩加租，或將加幅定於3%。

居民：加租無法負擔

有觀龍樓居民稱，加租令他們百上加斤，「現在(月租)已經3,200元，再加一定受不了」。她表示，觀龍樓租金較其他房協屋邨貴，坦言加租的話會無法負擔。

房協出租屋邨單位現時月租介乎422至6,185元，每年租金總收入6億元；若加租10%，轄下租戶每月須多繳42至618元，為房協每年額外帶來6,000萬元收入。房協會於下月召開執委會，討論下年度的租金調整，一旦落實加幅，會於明年4月1日實施，維持2年，逾3萬戶居民將會受到影響。



學者：加4至5%較公平

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤)本港通脹在連升9個月後，上月總算暫停，各方預料本港通脹已經見頂。雖然如此，物價卻未見回落，食品價格依然高企，連同房協擬加租，對小市民來說是上下夾擊。有經濟學者指出，房協多年無大幅加租，本身有一定壓力，加租無可避免，加4%至5%比較

公平，希望下個財政預算案中有更多紓解民困的措施，減輕小市民負擔。經濟學者關焯照認為，整體消費物價由1997年至今，累積上升幅度是7.8%，房協在1998年凍結租金後，只在去年加租3%，加幅落後於累積通脹，因此明年再加租亦無可厚非。「加4%至5%會比較公

平，加上去年的3%，就追到累積通脹，租戶的反彈聲音亦不會太大」。關焯照同意加租會對房協租戶有一定影響，「他們的租金較其他屋宇貴，政府應該提供多一些紓解民困的措施」。他建議政府在下個財政年度增加電費津貼，亦可考慮退稅，補貼租金加幅，「若果政府可以注資房協，減輕壓力，租金加幅或者可以再調低一點」。

「叮叮」放緩換新車速度



香港文匯報訊(記者 聶曉輝)電車公司向政府申請成人票價由2元至2.5元，最終被政府調低至2.3元。電車公司董事總經理夏睿德昨表示，由於票價加幅被調低，更換新車的時間，需由原定5年延長至約10年。他又指出，電車乘客量每年約有1.5%至2%跌幅，加價後客運並無明顯影響。

夏睿德在同一場合指出，該公司在2010年開始一系列改善計劃，包括更換電車、引入亞洲首套修復及打磨電車路軌設備及電磁軌道緊急煞車系統，總投資約2億元。

4部新車率先啟用

新型號的電車改用鋁合金車架，車廂下層設獨立單座位，並引入牽引系統，減少緊急煞車後仍會向前滑行的距離；煞車時釋出的電流亦可回饋到供電網，供其他電車使用，達到節能效果。

夏睿德指出，4部新車已率先啟用，未來將約1個月更換1部新車，但6部至7部有歷史價值的舊電車將會保留。

近四成公屋輪候者 3年未獲首次編配

香港文匯報訊(記者 鄭佩琪)公屋平均輪候時間目標為3年，但事實是許多申請人投訴「上樓」遙遙無期。有調查顯示，37%輪候公屋人士等超過3年仍未獲首次編配，有個案更輪候逾7年。調查組織批評房署未能兌現「3年上樓」的承諾，促請房署重新檢視輪候時間，並建議港府向輪候超過3年的家庭提供過渡性租金津貼，以減輕基層負擔，並盡快增建公屋。

關注基層住屋聯席與明愛專上學院社會科學學系合作，在過去3個月以問卷訪問213名輪候公屋人士，了解他們現時的居住及「上樓」的狀況。結果顯示，有48%受訪者居於套房，38%受訪者租住板房，12%受訪者租住梗房等；有30%受訪者稱租金佔每月入息逾40%，11%受訪者稱租金高於收入；有50%受訪者的租約沒有列明限期，業主可隨時收回單位。

至於輪候公屋時間，有56%、即119

人已輪候超過3年，當中37%、即79人輪候超過3年仍未獲首次編配，更有2名受訪者於2004年已申請公屋。曾獲編配公屋1次至3次的受訪者佔43人，當中52%受訪者因交通不方便拒絕接受獲編，33%受訪者稱因為距離工作地點太遠，30%受訪者稱因為距離學校太遠。

陳太一家四口現居於灣仔唐樓一個300方呎單位，租金達7,000元，但每月家庭收入只有1萬元，陳太與家人唯有節衣縮食度日。陳太3年前申請公屋，至今未有「着落」，希望可盡快「上樓」，以節省租金開支，毋須再勒緊肚皮過活，並希望獲派市區單位，方便家人上班及上學，不然交通費會大增，變成另一個支出重擔。

團體籲向超時者發租津

聯席組織幹事陳凱姿昨表示，建議港府向輪候公屋超過3年的家庭提供過渡性租金津貼，減輕基層市民負擔，並預

