

公屋營運虧10億 補貼每戶115元

房會年度盈餘35億 稱賺蝕不影響加租

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤)環球投資市場波動,房委會的投資回報銳減10億元,加上薪酬、建材成本急漲,本年度公屋營運虧損暴漲近10億元,較原來預算急升50%,即每月平均每名租戶獲補貼115元(見表)。種種不利因素下,房委會本年度的總盈餘為34.96億元,較預算少賺9.9億元。房委會預測,未來4年的公屋營運虧損更以倍數飆升,預測2015/16年度暴升至逾31億元。房委會表示,未來數年致力保持現金結餘達500億元或以上,足以應付興建公屋及居屋開支,強調公屋加租與否與盈餘或赤字無關,首批新建居屋將會如期在2014年後預售。

房委會昨日公布本財政年度的修訂預算案,修訂後的總盈餘為34.96億元,較原來預算減少9.9億元。房委會財務小組主席蘇偉文表示,當時制定預算案時假設租金水平無提升,以及每年支出有所遞升,例如假設工資及維修支出加幅分別為4.2%及5%,但實際加幅超預期,令累積虧損上升。

最低工資令預算有落差

蘇偉文解釋,最低工資對房委會營運有相對大的影響,工資增幅與預算有落差,未來會將最低工資的影響計算入預算案中。房委會預期,假設租金不加,工資和維修開支上升,以及持續興建新公屋下,未來數年租住房屋的營運赤字會持續擴大,直至2015/16年度赤字超過31億元,較本年度大增近2.5倍。

現時全港約有70萬個公屋單位,受出租公屋營運「見紅」影響,房委會表示,本年度每月要為每戶補貼115元,預料下個財政年度會增加至163元。蘇偉文指出,公屋租金是根據房委會條例釐定,與房委會的



房委會財務小組主席蘇偉文

2011-2016年度房委會公屋營運虧損預測

年度	赤字(億元)
2011/12	9.94
2012/13	14.38
2013/14	19.94
2014/15	25.28
2015/16	31.08

2006-2016年度房委會現金及投資結餘

年度	結餘(億元)
2006/07	522
2007/08	553
2008/09	565
2009/10	624
2010/11	697
*2011/12	679
*2012/13	665
*2013/14	627
*2014/15	575
*2015/16	503

資料來源:香港房屋委員會
製表:香港文匯報記者 陳寶瑤

公屋運作賬目			
項目	2011/12年度核准預算	2011/12年度修訂預算	2012/13年度建議預算
總收入(億元)	121.37	106.34	123.06
總成本(億元)	127.99	116.28	137.44
公屋營運赤字(億元)	6.62	9.94	14.38
每戶每月平均收入(元)	1,392	1,231	1,395
每戶每月平均成本(元)	1,468	1,346	1,558
每戶每月平均赤字(元)	76	115	163

資料來源:香港房屋委員會
製表:香港文匯報記者 陳寶瑤

盈餘無關,他強調,目前的財政預算在非常保守的狀況下定出,並未考慮加租問題。

每年提供15000公屋單位

房委會又預計,今年現金及投資結餘達679億元,明年整體盈餘42.13億元,中短期可維持財政狀況穩健,亦會特別留意投資回報及建築成本變動,預測未來數年會有500億元以上的現金結餘,足以應付建屋開

支。蘇偉文強調有足夠資金維持公營房屋計劃,未來5年平均每年提供15,000個公屋單位,公屋輪候時間維持在3年內。在新建居屋方面,房委會將提供17,000個新居屋單位,首批2,500個可望在2014年預售,蘇偉文表示會留意居屋計劃對房委會財政的影響。

公屋聯會指赤字可壓縮

另外,由於租置單位價格和出售情況

佳,居屋補地價亦比預期多,令總資助自置居所收入上升,由本來預計的14.06億元,向上修訂為19.3億元。

公屋聯會主席王坤指出,9.9億元的赤字偏高,認為有壓縮空間。他指出,經濟好轉令建築成本上漲,加上最低工資實施,都是造成赤字的主要原因,建議房委會開源節流,檢討外判服務的成本效益,以及將署長等職級的工資納入公務員開支,避免納入房委會的賬目內。

經濟動盪累投資回報低

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤)環球經濟動盪,波及房委會的投資回報亦有欠理想,原先估計2011/12年度的資金管理賬目會有31.3億元投資回報,修訂後只有21.4億元,大幅減少10億元,回報率只有3%。房委會解釋是因為環球股市波動,導致回報率偏低,財務小組不斷檢討投資策略,下一個年度會調整投資組合,加強保本,但就未有回應會否再次更換基金經理。

收益減10億 回報率僅3%

房委會昨公布本個財政年度的修訂預算,當中資金管理賬目原先估計會有31.3億元投資回報,收益大幅減少10億元至21.4億元,回報率只有3%,未能達到5%的目標回報率。財務小組主席蘇偉文解釋,投資回報未如理想主要是因為今個年度環球股票市場波動,下一個年度會調整投資組合,665億現金及投資如結餘當中的50%,會投放於外匯基金,好處是較為保本,即使環球經濟進一步惡化,這一部分的投資只會是零回報而不會出現虧蝕;其餘的投資組合是環球債券19.5%,股票20.5%,以及保留10%的流動資金。蘇偉文預料上述投資組合將可維持5%的目標回報率。

房委會過去曾以表現未如理想為由,辭退多名基金經理,2009年就有兩人因投資表現不佳而被解僱,蘇偉文昨日未有正面回應是否會因為今年投資回報未如理想而更換基金經理。

資金管理賬目預測

年度	盈餘(億元)
2011/12	21.40
2012/13	32.14
2013/14	31.06
2014/15	29.06
2015/16	26.27

資料來源:香港房屋委員會
製表:香港文匯報記者 陳寶瑤



工聯會立法會議員王國興批評外判商強迫員工自願離職,侵吞員工30多萬遣散費。香港文匯報記者歐陽麗珠攝

二判迫屋邨保安自動離職

香港文匯報訊(記者 歐陽麗珠)承判荃灣梨木樹物業管理服務的二判商,被指趁房屋署的服務合約屆滿前迫令100多名員工填寫自動離職同意書,否則不獲過渡至新公司。當中85名員工不滿30多萬元遣散費被侵吞,昨日在工聯會協助下與資方會面。會上總辦商創設答應介入調解糾紛,房屋署也會跟進事件,故員工決定暫緩入稟小額錢債審裁處的行動。

分員工為保「飯碗」被迫就範。有5年年資的護衛員表示,起碼有2萬多元遣散費化為烏有。

涉吞遣散費 工聯會介入

當中85名員工不滿資方以欺壓方式侵吞遣散費,向工聯會求助。工聯會立法會議員王國興昨日陪同受影響員工與大判商會面,大判商願意介入事件,與二判商商遣散費問題,而房屋署亦答應檢討外判制度及嚴格監察外判商,故員工決定暫緩入稟小額錢債審裁處行動,等待資方商討結果。

房署發言人表示,會盡量協助勞資雙方解決糾紛。

「置安心」擬封頂價 議員憂虧蝕轉嫁租戶

香港文匯報訊(記者 陳寶瑤)立法會房屋事務委員會討論「置安心」計劃。當局建議將單位首次開賣的市價,設定為封頂價,當單位的市價高於封頂價,參與「先租後買」的人士,仍然可以封頂價購入單位。而除原先建議的「先租後買」模式,當局亦建議提供「可租可買」選擇,參加者毋須經過租住期,可以市價直接購買「置安心」單位,同時亦沒有轉售限制,買入後可即時轉售。

外,除原先建議的「先租後買」模式外,當局亦建議提供「可租可買」選擇,參加者毋須經過租住期,可以市價直接購買「置安心」單位,同時亦沒有轉售限制,買入後可即時轉售。

陳鑑林指計劃進度太慢

多名立法會議員質疑有關建議,民建聯葉國謙要求政府交代若因封頂價帶來的虧蝕,會否由房協承擔,最終轉嫁到房協租戶身上;工聯會黃國健亦質疑有關建議令「置安心」變相是政府建屋供應私樓市場放售,失卻原意。運輸及房屋局副秘書長李麗儀表示,如房協因封頂價受任何影響,將會在地價反映出來,當局已協助房協與地政總署商討;而容許即時轉售只是希望增加計劃的

靈活性。

另外,民建聯陳鑑林指出,現時「置安心」計劃只公布青衣及沙田項目的詳情,其他項目未有資料,進度太慢。李麗儀表示,首個位於青衣的「置安心」項目將於第四季接受申請,該項目由3座38層高住宅組成,提供1房、2房及3房單位,比重分別為15%、77%及8%,單位面積約400方呎至600方呎,預料2014年落成。而位於沙田的「置安心」項目因涉及斜坡問題,正研究鞏固工程。該項目提供700個單位,平均面積約480方呎。

有議員建議若「置安心」不受歡迎,當局應有應變計劃,例如轉為新屋屋的單位,運輸及房屋局常任秘書長栢志高表示,「置安心」計劃與新屋屋的目標市場不同,亦未開售,難以評估市場反應。

質疑即時轉售助長炒風

立法會房屋事務委員會昨日討論「置安心」計劃。政府為提升「置安心」計劃靈活性,作出不必租住,可直接購買的調整,又設定封頂價,避免市民因樓價飆升失預算。另



立法會房屋事務委員會昨日討論「置安心」計劃,運輸及房屋局常任秘書長栢志高、副秘書長李麗儀出席會議解釋新安排。



第二批「置安心」單位將於沙田小瀝源路與私人屋苑帝堡城附近的地段興建。資料圖片



茹國烈與汪明荃昨日與傳媒會面,大談西九戲曲中心的發展。香港文匯報記者羅敬文攝

西九研建固定戲棚推粵劇

香港文匯報訊(記者 羅敬文、謝雅寶)西九管理局將於農曆新年舉辦「西九大戲棚」文化節目,上演多齣賀歲粵劇,門票早已火速售罄,當局將視乎今次活動的情況,再調整明年舉辦的規模,並探討在擬議於2015年落成的西九戲曲中心毗鄰,興建固定的戲棚,讓市民重新感受中國傳統的藝術文化。

新春名伶演賀歲神功戲

西九管理局斥資數百萬元,將於1月19日至24日在文化區舉辦「西九大戲棚」,將會影拍香港八和會館,由眾多名伶上演「神功戲」,場內亦會有傳統手

作的麵粉公仔、織草蓆和節慶食品予觀眾感受昔日時光。西九管理局表演藝術行政總監茹國烈昨日會見傳媒時稱,將視乎今年的情況,再調整明年的規模或舉辦時期。

茹國烈表示,當局有意長遠在西九戲曲中心毗鄰興建固定的戲棚供粵劇界表演,遂於今年安排專人測量「西九大戲棚」的噪音水平,以便日後研究戲曲中心及戲棚的布局,盡量減低戲棚表演時聲浪對附近民居的影響。他以為今年為例,已把有關表演時間通知區議員及相關政府部門,並盡量安排表演不遲於晚上11時完結。

汪明荃望戲曲中心盡快落成

香港八和會館主席汪明荃表示,今次門票火速售罄反映粵劇有市場,但隨着每年共有100場粵劇表演的北角新光戲院將於下月結業,雖然油麻地戲院將改為粵劇表演場地,但僅提供300個座位,未能提供足夠的表演場地予資深的粵劇界人士,促請當局設法提供足夠場地,並希望西九戲曲中心能盡快落成。

西九管理局將於短期內設立督導委員會,為西九戲曲中心籌備設計比賽,將接受本地和海外的建築師參賽。茹國烈表示,盼中心建成後能吸引年輕觀眾,成為另一個年輕男女拍拖的好去處,並希望設計「不老土,又有親切感」。至於建造費方面,他不欲設有特定的資金限制,令設計師不能發揮,但須由委員會負責。