

公屋年免3月租 +10%變-25%

通過「加一成再免1月」 庫房少收10億



香港文匯報訊（記者 廖穎琪）房委會資助房屋小組委員會昨日通過公屋9月起加租10%的建議，並同時寬免9月的租金，令整體加幅減至5.42%。連同《財政預算案》代繳兩個月租金的措施，公屋租戶今年累計免租3個月，免租總額不但已抵銷加幅，更令今年全年平均月租減25%。免租1個月令房委會少收約10億元，小組主席張炳良表示房委會財政可以承擔，他又否認公屋居民的租金「名加實減」，令「可加可減」機制名存實亡，強調通脹高企下，免租有實質需要，以減輕公屋住戶的負擔。

房委會財政預算及預測(億元)

項目	2011/12年度	2012/13年度*	2013/14年度*	2014/15年度*	2015/16年度*
運作賬目					
■租住房屋赤字	-9.94	-14.38	-19.94	-25.28	-31.081
■商業樓宇結餘	5.25	6.79	7.18	7.23	7.42
■資助房屋居所盈餘	19.31	16.97	17.05	17	17
■其他項目	-1.49	0.03	0.04	0.09	0.08
綜合運作盈餘	13.13	9.41	4.33	-0.96	-6.58
資金管理賬目盈餘	21.4	32.14	31.06	29.06	26.27
整體盈餘總額	34.96	42.13	36.06	28.69	20.22
儲備	679.34	664.96	627.1	574.79	503.1

*為預測數字

■資料來源：房委會2012/13年度財政預算

■製表：香港文匯報記者 廖穎琪

■房委會昨日通過公屋9月起加租10%，並同時寬免9月份租金。公屋租戶今年累計免租3個月，全年變相減租25%。香港文匯報記者劉國權攝



最低工資實施 企業薪支增11%

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）最低工資實施後，基層「打工仔」普遍加薪，清潔及保安等行業從業員更是笑逐顏開。有調查指僱員對整體就業市場的信心由去年的4.67分（10分滿分），急升至今年的5.34分，是調查自2005年展開以來的最高水平。然而，另有調查卻指出，大部分受訪企業因最低工資實施而出現僱員流失率上升及招聘困難等問題；受訪企業單是薪酬開支已平均上升11.1%；約30%企業更表示，若將最低工資上調至時薪33元，會裁減員工。

就業信心7年新高

城市大學上月以電話訪問了653名全職成年港人，整體就業市場的信心被評5.34分（7年新高）；受訪者對保留職位信心由7.37分升至8.3分，但對公司的前景卻下跌0.28分至6.82分；整體僱員信心指數則為5.98分，與去年相若。

調查又發現，69%受訪者認為應在經濟好轉時，將工資水平上調，並升至平均時薪32.1元；另有77%受訪者反對在經濟惡化時，下調工資水平。調查又要求受訪者亦以1分至5分（5分最贊同）來表示對標準工時立法的意見，他們普遍贊成立法（3.6分），並認為可改善



■城市大學調查發現，最低工資實施後，就業市場信心錄得7年新高。聶曉輝攝

「打工仔」的生活（3.72分），又反對會因此削弱香港競爭力（2.75分）。

七成企業招聘困難

另一方面，樹仁大學商業、經濟及公共政策研究中心近日亦訪問了56間合共聘用了逾9萬名員工的企業，發現最低工資實施後，62%受訪企業的員工流失率上升，更有71%表示出現招聘困難的情況，當中絕大部分因清潔等厭惡性行業員工轉投薪酬水平相若的保安行業所致。



■樹仁大學調查發現，最低工資令企業平均薪酬開支上漲11.1%。聶曉輝攝

調查發現，最低工資令受訪企業平均薪酬開支上漲11.1%，清潔業更高達18.5%。面對薪酬成本上升，71%企業改變調薪慣例，例如收窄加薪幅度或減少調薪次數，亦有23%企業裁員。

此外，樹仁大學調查顯示，70%受訪清潔業表示，若最低工資水平上調至時薪33元或以上，會裁減員工，為行業之冠。中心主任李樹甘指出，由於現時未有經濟下行時的數據，認為當局不應急於檢討最低工資水平，但建議應因應不同行業，訂定不同的最低工資水平。



■張炳良 廖穎琪攝



■蔡涯棉

整體加幅減至5.42%

房委會資助房屋小組委員會昨日通過加租建議，決定於今年9月實施，但同時寬免9月份租金，令整體加幅減至5.42%。

房委會表示，免租1個月後，約80%租戶多繳的月租少於100元，連同早前《財政預算案》公布擬為公屋租戶代繳7月及8月租金的措施，租戶今年累計免租3個月。以全港公屋戶平均月租1,397元計算，加租10%後，9月至12月的新租金原訂為1,536.7元，連同之前8個月舊租金，今年全年平均租金理應是1,444元。但先後寬免3個月租金後，今年全年平均月租僅1,083元，實際減租達25%。

平衡收入支出同上升

房委會委員蔡涯棉表示，絕大部分的委員認同公屋租戶收入平均上升16.24%，反映租戶的付租能力有所提升，但同時通脹高企，令租戶的非住屋開支大增，有需要提供紓緩措施減輕租戶負擔。蔡涯棉指出，會上未有討論檢討「可加可減」機制，但認同即使租戶收入增加，並不等同付租能力同步增強，因為交通、食物和電費等的其他開支亦會相應上升，承認機制「未能準確反映租戶的付租能力」。

房委會租戶分擔加幅

加租後又免租，蔡涯棉表示須尊重機制，免租措施是讓房委會與公屋租戶「共同承擔」加幅；張炳良強調做法是回應社會要求，考慮到高通脹及最低工資影響，他引述委員一致同意免租1個月，以減輕租戶負擔，「紓緩措施是經過反覆的討論，認為是有實質需要，並不是又加又減作抵銷」。張炳良又否認機制名存實亡，並指機制經過社會長時間討論，而且只運作2次，不能過早判斷機制不可行，但承認有改善空間，惟由於涉及修改法例，須先在社會上達成共識。至於免租1個月令房委會少收10億元，他表示財政上可以承受。

公屋聯會主席王坤歡迎租金寬免安排，但他指出，2010年房委會首次按機制加租4.68%時，加幅較今次的10%為低，但同樣免租1個月，質疑房委會仍然「賺到盡」。有公屋租戶表示，免租1個月作用不大，因為加租是長期的影響，免租只是「有好過無」，最實際的幫助是調低加幅；但亦有公屋租戶稱，通脹高企，衣食住行樣樣加，免租1個月可以彌補部分開支。



■工聯會、民建聯日前赴房委會請願，要求給予公屋租戶優惠抵銷租金加幅，取得成效。資料圖片

房委會赤字4年料升2倍

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）公屋免租1個月令房委會每年少收約10億元，房委會公屋營運賬目的赤字勢將持續惡化，加上房委會將要落實新一屆政府增建公屋政策，財政儲備有機會較原來預期跌至2015/16年度約503.1億元為低，4年間赤字料急升逾2倍。房委會財務小組主席蘇偉文警告，資源不足會影響興建公屋的進度，或令公屋輪候時間增長；而房委會儲備減少，繼而影響投資收入，有需要開源節流，維持正常營運。

房委會營運公屋的賬目長期入不敷支，赤字更持續惡化。房委會2012/13年度財政預算顯示，2011/12年度的租住房屋開支，預計錄得近10億元赤字，按年增加7%，預計未來數年的赤字會持續惡化，2012/13年的赤字將突破14億元，直至2015/16年度，赤字更會進一步升至逾31億元，4年間急升2.1倍。

配合增建公屋 儲備勢更縮水

除營運公屋虧蝕外，房委會近年停建居屋，失去居屋補償收入，未來每年更需斥資約百億元增建公屋，勢令儲備大幅減少。房委會的財政預算顯示，截至今年3月的儲備為679.34億元，隨著未來建築成本上升和增加建屋量，房委會開支大增，至2015/16年度的儲備將下跌至僅503.1億元。

房委會委員蔡涯棉表示，房委會現時的財政健康，而且投資錄得不錯收入，但歐洲市況不穩，故房委會將會保持審慎理財原則。他續稱，倘新一屆政府要求房委會增建公屋，增加的建築成本及隨單位數量增加而上升的管理和維修費，「新政府應對房委會有承擔，給予一定支持」。

蘇偉文預期，免租令房委會的租住房屋赤字增加約10億元，並指赤字或影響興建公屋的進度，「資源不足就須減建公屋，或未能落實每年建1.5萬個公屋單位的指標」，原本急需改善居住環境的公屋申請人，可能要輪候更長時間方可「上樓」。他續指，租住房屋赤字增加，會影響房委會儲備，進而可能影響投資收入，有需要開源節流，以維持正常營運。

房委會早前建議，根據「可加可減」機制向全港55.3萬公屋租戶加租10%，加幅為《房屋條例》容許的上限，公屋住戶平均每月加租139元，最高加租金額達352元。