

儲備4年將縮200億 房委或需泵水

公屋營運赤字擴大 居屋復建成本加重



房委會財務小組主席蘇偉文。劉國權攝

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）房委會昨日公布2013/14年度建議預算案，預計未來3年，公屋營運赤字進一步擴大，到2016/17年度會增至近30億元，加上房委會需面對新居屋的建築成本開支，2016/17年度高峰期多達140億元，令房委會儲備「大縮水」，由上年度的659億元，料到2016/17年度跌至457億元，4年間「燒」逾200億元。有長策會成員指出，特首梁振英承諾增建公屋，憂慮建屋開支令房委會儲備受壓，建議有需要時由政府注資房委會，但不應出售資產套現，免重蹈「領匯」覆轍。

房委會轄下財務小組委員會昨日審批2012/13年度修訂預算案及2013/14年度建議預算案，並將於本月24日提交

房委會大會通過。根據預算案，房委會儲備由上年度的659億元，下跌幅度達30億元至628億元，推算未來3年會繼續跌，到2015/16年度會跌破500億元，到2016/17年度更只剩457億元，或成為10年新低，亦是繼沙士後的最低紀錄。而2012/13至2016/17年度的4年間，更累跌逾200億元，相當於現時盈餘的近1/3。

應對建屋挑戰 財政仍屬穩健

財務小組主席蘇偉文會後見記者時形容是「挑戰」，又解釋儲備大跌主要由於預計建築和營運成本上漲，以及興建新居屋的額外建築開支，但強調中短期財政仍然穩健，有信心可應付既定的建屋目標。

現時全港有約74萬個公屋單位，由於房委會去年寬免1個月公屋租金及退回差餉等，上年度的公屋營運赤字較預期多3.5億元，達17.9億元，但因為去年9月起加租10%，本年度預算赤字跌至不足10億元，每個單位補貼由上年度204元大減至111元。不過，面對建築及工人成本大幅上升，房委會預料公屋營運赤字會惡化，到2016/17年度達近30億元。

不擬出售資產 免蹈領匯覆轍

至於資助自置居所，雖然出售約830個剩餘居屋單



房委會5年財政預算(億元)

| 項目 | 2012/13年度 | 2013/14年度 | 2014/15年度 | 2015/16年度 | 2016/17年度 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 預算 | 建議預算 | 預測 | 預測 | 預測 |
| 公屋 | -17.9 | -9.94 | -17.17 | -23.56 | -29.6 |
| 商業樓宇 | 6.08 | 7.28 | 7.45 | 7.76 | 7.87 |
| 資助自置居所 | 14.06 | 17.48 | 13.94 | 13.61 | 28.91 |
| 資金管理帳目 | 32.99 | 30.88 | 28.73 | 25.58 | 22.9 |
| 綜合總盈餘 | 34.35 | 46.26 | 33.33 | 23.54 | 30.34 |
| 總儲備 | 659 | 628 | 569 | 496 | 457 |

製表：香港文匯報記者 廖穎琪

資料來源：房委會

位，料為房委會帶來逾12億元收入，但同時需支付興建新居屋的額外建築開支，且連年遞增，高峰期的2016/17年度達140億元。

預算案是以現時的公營房屋建屋目標計算，包括年增1.5萬公屋單位、4年增1.7萬居屋單位，以及特首梁振英於去年8月公布的增加房屋供應措施，例如改建柴灣工廠大廈等。長遠房屋策略督導委員會成員兼屋宇委員會主席王坤指出，特首梁振英承諾增建公屋，但現時的預算案並未計及相關開支，「倘建5,000個單位，建築成本已達25億元」，認為房委會應未雨綢繆，與政府商討，有需要時由政府注資，以及將現金流的百分比由現時10%上調至15%，以應付增加建屋量所需的資金周轉。王坤又強調，房委會不應該因儲備減少而出售資產，避免重蹈「領匯」覆轍。

房委會資助自置居所帳目(億元)

| 項目 | 2012/13年度 | 2013/14年度 |
|------|-----------|-----------|
| | 預算 | 建議預算 |
| 總收入 | 19.46 | 31.89 |
| 總成本 | 5.4 | 14.41 |
| 運作盈餘 | 14.06 | 17.48 |

資料來源：房委會

製表：香港文匯報記者 廖穎琪

建築成本上升，房委會復建居屋開支加大。



二手居屋免補價 料影響房委收入

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）公屋租金須跟據《房屋條例》的「可加可減」機制釐訂，但房委會營運公屋連年虧損，需靠投資回報及居屋補價等收入「填數」。而今年年初將出售約830個剩餘居屋單位，料為房委會帶來逾12億元收入。

不過，港府在2011年宣布復建居屋，由2016/17年度起計4年共建約1.7萬個單位，房委

會已開始前期工程，例如勘探，令本年度總成本預算開支大增近9億元，達14.41億元。而房委會整體建築工程開支就由上年度的94億元，增加14億元至108億元，其後連年上升，高峰期2016/17年度多達140億元。

首批新居屋單位預計會在2016/17年度落成，並在2014/15年度預售。蘇偉文指出，買家預售時所付的首期只會撥入現金流的帳目，直至

2016/17年度才會計算為收入帳目，「因為屆時才算真是賺到錢」。昨日接受申請的白免補價購二手居屋措施，令部分原本需補價方可出售的居屋單位，不用補價便可易手，或影響房委會收入。他表示，預算案並沒有計算措施對房委會的財政影響，因為「是否賣屋受多個因素影響，例如市況等」，暫時未知措施的影響，故假設為零。

調整投資 55%儲備買外匯基金

香港文匯報訊（記者 廖穎琪）房委會將再調整投資組合，儲備的55%會投放於外匯基金，較上年度增加5%，房委會財務小組主席蘇偉文表示，外匯基金的好處是較為保本，即使環球經濟不明朗，一旦惡化，這部分的投資只會是零回報而不會出現虧蝕；而其餘的投資組合是環球債券和股票，各佔17.5%，分別減少2%和3%，而流動

資金則維持10%。蘇偉文上述投資組合，長遠可達至平均5%的目標回報率。

房委會2011/12年度的投資回報為4.7%。蘇偉文透露，去年有兩名基金經理被解僱，現時共有9名基金經理。過去亦曾有多名基金經理因表現未如理想而遭房委會辭退，連同上述兩名，過去6年有7名基金經理因表現不理想而被炒。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年1月 星期六
4897001360013
多雲轉晴 早上寒冷
5
五區年十一屆刊例 廣告部
氣溫：11-16℃ 濕度：65-85%
港字第22956 今日出紙3疊7張半 售6元



挽儲備萎縮 一策選一

焦點透視

現屆政府表明首要解決住屋問題，公營房屋興建數量只會有增無減，惟建築及營運成本持續上漲，房委會儲備料將由上年度的659億元急跌至2016/17年度的457億元，達10年新低。有學者認為，房委會整體財政不健全，認為只有政府注資，或擴大居屋興建規模，才能扭轉儲備連年下跌的劣勢。

本港公屋輪候冊上，現時已突破21萬宗申請，一般家庭申請者平均輪候時間約為2.7年，已迫近政府的「3年上樓」承諾。事實上，去年公屋赤字已高達18億元，預計2016/17年度將擴大至接近30億元。現屆政府過去一再強調，首要改善本港住屋問題，公屋赤字只會不斷擴大，房委會儲備亦只會進一步萎縮。

政府注資 擴建居屋

理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華指出，當局於1988年訂立的政策，允許房委會透過售賣居屋及營運商場的盈餘，去填補公屋赤字，以致可滾存大量儲備。惟自2002年停建居屋，加上當局將大量商場售予領匯後，整體財政十分不健全。他表示，當局計劃於2011年至2016年興建7,500個居屋單位，遠遠不及每年1.5萬個公屋單位，且公屋的維修營運費亦不斷上升，認為只有政府注資，或擴大居屋興建規模，才能扭轉房委會儲備萎縮的走勢。

香港文匯報記者 聶曉輝