270億 房儲金助圓上樓夢

今年財儲投資收益全數撥入 配合增建公營房屋

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）港府日前公布《長遠房屋策略》，將未來10年的總房屋供應目標由47萬個上調至48萬個，當中29萬屬公營房屋單位，以協助更多市民一圓「上樓夢」。財政司司長曾俊華昨日公布，港府將設立「房屋儲備金」，在財政上全力配合未來10年公營房屋供應目標。財政司司長已指示金管局總裁，將2014年政府財政儲備的約270億港元投資收益，全數撥入新設立的「房屋儲備金」，並由金管局負責投資。當局亦會分期撥備至「房屋儲備金」，以減低政府財政收支的波動性。

■政府將撥款270億設立「房屋儲備金」，配合增建公營房屋計劃。

■曾俊華公布港府將設立「房屋儲備金」。

曾俊華指出，《長遠房屋策略》將未來10年本港公營房屋供應目標定為29萬個單位，是改善市民居住環境的重要一步，而房委會作為提供公營房屋單位的主要機構，當局會確保房委會有足夠的財政能力達成目標，「由於涉及的財政承擔龐大，我們須及早綢繆。」他表示，在政府財政穩健時設立「房屋儲備金」屬穩妥做法，有助避免公營房屋供應目標增加政府未來的財政壓力。

交由金管局負責投資

財政司司長曾俊華已指示金管局總裁陳德霖，將2014年政府財政儲備的全部投資收益（約為270億港元）撥入新設立的「房屋儲備金」，並由金管局負責投資。「房屋儲備金」及其累積投資收益，將用以支持公營房屋發展計劃及相關的基建配套。

金管局表示，金融管理專員會根據相關的法定要求，執行財政司司長的指示。被問到金管局對「房屋儲備金」的投資策略，會否有別於外匯基金，金管局回應指出，有關安排對外匯基金的管理沒有實質影響。

港府及房委會將繼續就房委會長遠財政規劃進行討論，而房委會須按其5年滾動預算機制評估其中、長期的財政需求，並採取一切可行的措施，確保公營房屋發展計劃符合成本效益。當雙方就政府注資的金額及時間表達成共識後，當局會向立法會財務委員會申請從「房屋儲備金」撥款，支持公營房屋發展。

房委會需政府注鉅資

運輸及房屋局局長張炳良日前公布最新的《長遠房屋策略》，其中未來10年公營房屋供應目標為29萬個單位，當中包括20萬個出租公屋單位及9萬個資助出售單位。按初步估算，房委會未來將出現龐大赤字，需要政府大額注資。

長遠財政計劃工作小組今年3月的研究報告指出，由於人口老化和經濟發展成熟，香港長遠經濟增長將會較以往放緩，政府在中、長期將面對巨大的財政壓力。如果政府開支增長速度持續高於收入，結構性財赤有可能在未來約10年內出現。小組建議當局須採取措施，促進經濟增長、控制政府開支增長、保障並擴大收入基礎，以及為未來設立儲蓄計劃。

施政報告將提「公屋流轉」

特首梁振英將於下月宣讀新年度施政報告。特區政府消息指，經過79天的「佔領」，香港社會嚴重撕裂，經濟也受到影響，未來一段時間將會是香港「休養生息」期，故新年度施政報告只會重點就住屋、就業、安老、醫療等今屆特區政府的施政重點提出完善現行的措施，而不會推出「翻天覆地」的改革。據悉，施政報告將提出公屋流轉政策，活化公共房屋市場，並計劃設立基金以靈活滿足年輕人不同的需要，紓緩社會怨氣。

「四平八穩」注重落實

特區政府消息人士昨日對本報透露，除了香港社會在「佔中」需要「休養生息」外，梁振英任期已處於中期，目前應集中精力落實他此前提出的各項施政建議，而非「好大喜功」，不斷尋求新改革，故特首下月宣布的施政報告將會是一份「四平八穩」的報告。

他續說，當局近日已推出房屋和醫療方面等政策，將會是未來的重點施政方針。新年度的施政報告，主要會列出未來一年工作，包括改善住屋、就業、安老、醫療等現有政策範疇的措施，「外界不應期望每份報告都要有翻天覆地的新建議。」

該名消息人士指出，特區政府明白香港市民十分關注住屋問題，除積極尋找土地、爲房委會設立建屋基金外，特首還會在新年度施政報告內，提出公屋流轉政策，以活化公共房屋市場，令當局能更加靈活處理房屋問題。

關愛基金 研助青年

面對「後佔中」世代，年輕人的訴求不能忽視。政府消息人士坦言，年輕人的訴求「千變萬化」，並非「鐵板一塊」，而且變化得很快，「現在流行的，可能到年尾已經過時。」因此，僅通過政策層面提供支援，未必能夠「及時、到位」。爲此，當局正構思設立如關愛基金一類的基金，爲年輕人提供協助，而當局目前正研究細節問題。■香港文匯報記者 鄭治祖

政經人語

各界歡迎：政府建屋有承擔

香港文匯報訊(記者 文森)港府宣布成立「房屋儲備金」，多個政黨均表示歡迎，認為此舉反映政府對未來公屋建設的承擔，又指若不注資，房委會現時儲備不足以維持下去。房委會亦指出，設立儲備金正好反映當局支持新的建屋目標，房委會將會定期評估財政狀況，並在有需要時會向政府提交注資申請。有長遠財政計劃工作小組委員認為，政府儲起部分收入用作興建公屋的撥備是更有「財政紀律」，但亦可能意味新年度財政預算案的「派糖」空間不多。

葉國謙：適合設「儲備金」

房委會委員、民建聯立法會議員葉國謙表示，設立儲備金是合適舉措，因房署面對的財政壓力頗大，現時公屋租金收入只能作為基本運作費用，「如果政府不注資，以房委會現時儲備不足以維持下去。」至於房委會是否需要出售公屋，解決財政困難，他認為售賣公屋不等於解決財政問題，房委會主要工作是解決居住問題。他又指出，現時房屋興建成本因應地盤面積各有不同。

黃國健：土地開發是關鍵

房委會委員、工聯會立法會議員黃國健認為，設立儲備金表現出政府對未來公屋建設的承擔。惟他同時指出，未來本港住屋問題最大關鍵因素是土地開發，「即使有房屋基金，但政府不能迅速解決土地問題，令人憂慮公屋建屋數量能否達標。」

麥美娟：憂遭反對派阻撓

立法會房屋事務委員會主席、工聯會立法會議員麥美娟表示，本港的房屋問題，核心是土地，資金未必是最大問題，因當局曾表示有數個建屋工程，可能因財委會撥款程序而延遲公屋或居屋入伙日期，「如果政府財務安排只作為儲備，而非加快財務程度的速度，令人擔心成效不大。」但她亦認同政府的財政儲備安排，顯示當局有決心改善房屋問題，惟擔心將來財委會審議儲備金時會遭激進派反對。

關焯照：建議出售新公屋

長遠房屋策略委員會成員、經濟學者關焯照認為，政府為房委會撥備，只是短期解決問題，面對龐大公屋建屋量，財政開支猶如「無底深潭」，中長期必須開源。他建議當局參考新加坡「組屋」的做法，將房委會新興建的公屋單位，以成本或折扣價出售予公屋居民，估計每個單位約100萬元。他認為，有關做法一方面增加房委會收入，另一面亦可騰空現有公屋單位予輪候冊人士。

王鋭強：更有「財政紀律」

長遠財政計劃工作小組委員王鋭強認為，政府儲起部分收入用作興建公屋的撥備，是更有「財政紀律」，但亦可能意味「派糖」空間不多，「有限的資源要妥善分配，將優先次序、緩急程度要分配好。」他指出，工作小組報告曾計算過，假設公屋租金每2年增加5%，至2019年度房委會可能短缺310億經費，王鋭強表示，若房委會真的動用該筆款項，而政府未能減省其他開支，原本預測最快於2021年出現的結構性財赤，可能會提早出現。

鍾劍華：新做法值得一試

理大社會政策研究中心主任鍾劍華認為，設立「房屋儲備金」的做法值得一試，但短期未必有成效，政府需要為基金持續注資，「房委會一年建屋開支已超過200億元，以房委會現時的財政盈餘，再加上這270億(儲備金)，房委會仍要承擔每年超過10億的公營房屋虧損。」他指出，如果趨勢不變，即使房委會每年有少許居屋收益，亦只能應付未來3至4年的需要。他認為，當局長遠而言應考慮直接從預算案中撥款給房委會，增加居屋出售數量以彌補公營房屋的開支。

鄔滿海：建屋達標取決於土地

鄔滿海

香港文匯報訊（記者 文森）對於《長遠房屋策略》提出將10年建屋目標由原來的47萬個單位增至48萬個，長遠房屋策略督導委員會委員、香港房屋協會主席鄔滿海昨在一個電台節目上承認，要達到新修訂的建屋目標確有挑戰，要視乎未來的土地供應。他指出，現時樓價的升幅對任何界別人士而言，均屬超越大眾的負擔能力，認為問題不只在於青年人，必須從供應方面着手。

可考慮整幢出售公屋

當局提升了未來10年建屋目標，鄔滿海認為首5年已有很多項目上馬，要更改或增加單位數目較為困難，後5年則要視乎有否足夠土地發展。他直言，若當局過去在土地儲備上多做些工夫，如今覓地建屋就未必那麼辛苦。

有意見指政府可將新建的公屋整幢出售予現有的公屋住戶，鄔滿海認為此舉可騰空原有公屋單位，一方面可讓輪候冊人士上樓，同時亦能幫助「綠表」人士置業，一個單位讓2個家庭受惠。他又稱，居屋可在房屋市場上擔當緩衝角色，居屋單位多少要留意私人市場的供應及樓價。

鄔滿海又出，過去未有聽聞政府會撥備作房屋基金的消息，但指若未來需要興建數十萬個房屋單位，發展及建築等費用都相當龐大，房委會收入或不足以支付開支，政府便需要協助。不過，他相信屋協可繼續自負盈虧，協助豐富資助自置居所形式，包括興建長者屋。至於當局不打算對劏房引入發牌制度，鄔滿海則表示失望，直言當局即使加強巡查，亦難以找出全部劏房戶，「最重要是要保障住客安全。」

居屋夾屋新目標增12.5%

運房局日前公布自1998年以來首份《長遠房屋策略》，勾劃出本港未來10年的建屋藍圖，總房屋供應目標將增加1萬個至48萬個，公私營單位比例則維持6比4。在新目標中，公屋及私樓單位分別維持20萬及19萬個，居屋、夾屋等資助出售單位則由8萬個增至9萬個，增幅12.5%。

土地欠缺 最大難關

運輸及房屋局局長張炳良當日在記者會上表示，長遠房屋策略力求靈活變通，以供應主導為原則，希望逐步扭轉現時房屋供求嚴重失衡的局面，包括三大策略：一、加建新公屋，善用現有公屋資源；二、加建資助出售單位，豐富其形式並促進現有單位流轉；三、透過持續土地供應及實施需求管理措施以穩定樓市，並在私人住宅物業銷售與租務上促進良好做法，例如必須簽訂租約等。

他表示，公屋單位維持20萬個供應目標，仍符合「3年上樓」承諾，而將新目標全放於資助出售單位，也可回應中低收入家庭自置居所的需求，切合社會需要。

張炳良表示，居屋仍屬資助自置居所的主要工具，增建可以回應中低層的置業需求，會研究善用私營機構的力量協助供應。當局會研究如何進一步豐富自置居所的形式，包括研究善用私營機構的力量，協助提供資助出售單位。

不過，要達到建屋目標，土地供應不足屬最大難關。張炳良承認，暫時未有足夠土地，因為要增加土地供應並不存在快捷簡易的方案，更無妙法可一方面將土地改劃成房屋用地或增加發展密度，另一方面又不會對鄰近社區造成任何影響。他呼籲社會要作出取捨，在土地更改規劃用途時，同心同德，盡快通過。

■香港文匯報記者 文森

話你知