

房委會最快5年後「乾塘」

2020年剩160億夠用1年 需與政府商注資

香港文匯報訊(記者 岑志剛)房屋委員會通過最新的5年財政預算,現金和投資結餘將由2015年近670億元大幅下降至2020年近160億元,為沙士後新低,主要由於建築及營運成本上升。房委會財務小組委員會主席蘇偉文表示,暫時未有需要馬上注資,但承認2020年結餘僅約160億「有少少攞水」,只能應付約一年開支,形容注資差不多是必然,但時間要與政府商討待定。

房委會財務小組委員會昨日通過最新的5年財政預算推算,假設公屋租金水平維持不變,預計隨着建屋量增加,現金結餘和儲備將會逐年遞減,由2014/15年度666億元,跌至2015/16年度的556億元,到2019/20年度更會低至156億元(見表)。

公屋不加租 營運赤字倍增至14.7億

房委會又預計營運公屋的赤字亦會增加,假設租金維持不變,今年度赤字會達6.3億元,下年度赤字會再上升超過一倍,達14.7億元;每個單位每月運作成本赤字,由70元增至158元。不過,房委會預計下年度未計特殊項目的商業樓宇賬目盈餘,將由約11億元升至12.1億元;資助自置居所賬目盈餘,亦由今年度24.8億元,微升至25.8億元。兩者合共升2.1億元。

房委會綜合多個項目,預期明年整體綜合盈餘會錄得44億元,較今年度48.3億元少4.3億元,2017/18年度更預測會跌至35.8億元,但兩年後由於出售屋單的收入會入賬,2018/19年度盈餘會增至80億元。

同時,為配合政府未來10年興建28萬個公屋及居屋單位的房屋供應目標,財務小組預測,未來5年建築開支會達到1,205億元,平均每年建築開支為約240億元,較去年預算的5年建築開支1,028億元,大幅上升17%;每個公屋及居屋單位平均建築成本,分別為76萬元及108萬元。

蘇偉文:不會剩最後一毫才申注資

有關預算將於本月18日提交房委會大會通過,房委會財務小組主席蘇偉文會後表示,房委會目前財政狀況尚算健康,有足夠資金應付經常性開支,例如公營房屋建設、營運及保養計劃,暫時未有需要馬上注資,但承認未來幾年有壓力,2020年結餘僅156億,「有少少攞水」,只能應付約一年開支,並形容「注資差不多是必然的事」。

被問到何時要求政府注資,蘇偉文強調「不會到只剩最後一毫才問人(政府)攞(注資)」,房委會會繼續與政府保持聯繫,就注資金額和時間表達共識後,政府會向立法會財委會申請,從「房屋儲備金」撥款,房委會會保持警覺、厲行節約、適當重新調配和善用資源。

蘇偉文又指,美國利率正常化及美元走強,預料金融市場不穩定,雖然房委會過去5年,每年平均投資回報為5.7%,預計未來金融市場回報會較溫和。因應市場風險,房委會已檢討投資策略,200億外匯基金保本投資基金將再滾存6年,主要投放回穩定資產,當中外匯基金保本投資比例由55%增至70%。蘇偉文認為,房委會資金始終是公共資源,此舉平衡風險及回報,是理想的安排。

「鉛水」增本年度開支9,000萬

蘇偉文補充,鉛水事件令本年度開支增加9,000萬,包括花6,000萬買樽裝水及2,000萬請臨時員工,法律訴訟費約1,000萬元。他估計下年度毋須再派樽裝水,只需預留3,000萬支付法律及額外人手費用。



靠近秀茂坪的安達臣道公屋地盤。資料圖片



房委會昨日公佈未來5年現金及投資結餘。岑志剛攝

房委會未來5年結餘(億元)

年度	年終現金及投資結餘
2014/15	666
2015/16	556
2016/17	415
2017/18	287
2018/19	250
2019/20	156

房委會整體綜合表現(億元)

	2015/16年度 修訂預算	2016/17年度 建議預算	2017/18年度 建議預算	2018/19年度 建議預算	2019/20年度 建議預算
租住房屋	(6.3)*	(14.7)*	(20.5)*	(28.8)*	(36.6)*
商業樓宇	10.3	11.1	12	13	14.9
資助自置居所	24.8	25.8	28.5	83.9	88.2
整體綜合盈餘	48.3	44	35.8	80	75.6

*租住房屋運作賬目為赤字

房委會預算建築工程開支(億元)

2015/16年度 修訂預算	2016/17年度 建議預算	2017/18年度 建議預算	2018/19年度 建議預算	2019/20年度 建議預算	5年總開支
190	224	261	258	272	1205

註:上列財政預算仍有待房委會審議
資料來源:房屋委員會 製表:岑志剛

申請應趁早 諗計開源節流

房委會面臨龐大建築成本壓力,或考慮再要求政府注資。有資助房屋關注組織及房委會委員認為,房委會尋求注資決定正確,應盡早向政府申請,並透過不同方式開源節流。

王坤:建築成本升 或無以為繼

公屋聯會主席王坤向本報表示,政府尋求注資是正確做法,他指出,未來10年的公營房屋供應目標為28萬個單位,假設房委會每年要興建1.5萬個單位,成本約八十億元至一百億元,考慮到建築成本上升等因素,注資一十億元是合理,否則可能無以為繼。他指出,房委會在2002年起停售居屋,及後又將部分商業項目售予領匯(領展),有關收入必然大減,他建議房委會多管齊下開源節流,包括減少公營房屋綠化面積,增加商業設施,甚至出租屋苑外牆廣告。

他又指,以往房委會賣出一個居屋單位,收益約為售價兩倍,但目前跌至只有五成,認為是單位設計導致收益下降,質疑屋苑的設計及裝潢,是否需與私人樓宇同一水平。

政府去年底預留450億元「房屋儲備金」,連同首筆注資及利息合共740億元。王坤認為,這筆資金只是「儲備」,未算正式注資,建議房委會盡快申請撥備。

柯創盛:好過到時先攤大手板

房委會資助房屋小組委員柯創盛認為,房委會應及早尋求注資。他指,目前百物騰貴,建屋成本上升,房委會應未雨綢繆,「預早攤,好過到時先攤大手板。」他又同意房委會項目的綠化面積偏大,而且綠化項目推高屋苑維修及保養成本,認為應適當縮小,騰出更多空間增加單位數目。 ■記者 岑志剛



葛珮帆(中)向領展代表遞交逾1,300名居民聯署信,表達商戶及居民的訴求。受訪者供圖

香港文匯報訊(記者 文森)領展近年「大興土木」,為旗下各個街市進行大裝修,並裝修得美輪美奐,惟伴隨其後的是瘋狂加租。民建聯立法會議員葛珮帆關注不少頌安街市商戶投訴指,領展大幅加租35%,令經營更顯困難,大為影響當區居民的日常生活,故日前於頌安街發起「一人一信行動」反對加租,昨日向領展代表遞交逾1,300名居民聯署,直接表達商戶及居民的訴求。葛珮帆指,將會盡力協助小商戶,期望問題可於農曆新年前得到解決。

葛珮帆近日接獲不少頌安街市商戶批評指,該街市大幅加租35%,令經營更顯困難,更有小商戶因而於農曆年前結業,嚴重影響當區居民辦年貨及日常生活。葛珮帆十分關注事件,故日前於頌安街發起「一人一信行動」反對加租,至今收集逾1,300名居民聯署,並於昨日下午在頌安街市門前向領展代表遞交居民聯署,直接表達商戶及居民的訴求。

頌安街市商戶楊先生控訴指,近年頌安街市人流已見減少,經營本來已困難,每月只有微利,只可賺一分人工,批評現時加租35%等於無得賺,「分鐘要蝕住做。」他又指,商舖於裝修後須支付數萬元裝置費,形容此舉乃迫商戶結業。

盼農曆新年前可解決問題

葛珮帆表示,過去兩日已收集1,370名居民聯署,要求領展與外判管理公司不要瘋狂加租及趕絕小商戶。她認為,頌安街市對頌安邨及鄰近屋苑的居民均相當重要,居民亦常來此購買日常用品,促請領展以居民的利益為最大的依歸,不要影響居民的日常生活,「我會盡力協助小商戶,期望在農曆新年前可以妥善解決問題。」



莫偉全(左)指,正與內地審視去年雙方減排成效。鄭慧敏攝

去年整體空污改善 東風多累3區惡化

香港文匯報訊(記者 鄭慧敏)環保署昨日公佈去年香港空氣質素,一般監測站錄得的「空氣質素健康指數」(AQHI)達「高」或以上的日數,較2014年下降9%;路邊監測站則下降了16%,顯示整體空氣污染情況有改善。不過,中西區、東區及大埔的「高」污染或以上的日數較2014年增加,主要由於去年較以往多吹偏東風。另外,空氣中的臭氧濃度仍屬高水平,環保署稱,產生臭氧的污染物主要來自珠三角地區,故環保署會繼續與內地合作,改善臭氧問題。

環保署最新數據顯示,一般監測站及路邊監測站錄得AQHI達「高」或以上的日數,分別下降9%及16%;但部分區域的空氣污染程度惡化,如中西區、東區及大埔,「高」或以上的日數分別較2014年增加8%、23%及3%。

屯門東涌最嚴重

環保署助理署長莫偉全解釋,去年較以往多吹偏東風,令該3區的空氣污染情況增加。整體而言,屯門及東涌是去年空氣污染最嚴重的地區,全年分別有64天和60天的AQHI屬「高」或以上。莫偉全表示,香港一向吹偏西風,故香港西北面最受珠三角地區的空氣污染影響,當中東涌主要受珠三角地區的臭氧影響。

同時,去年香港空氣中的二氧化氮、二氧化硫、可吸入懸浮粒子等污染物,均較2014年下降2%至18%,當中臭氧的減幅最小,只有2%;在1999年至2015年期間,空氣中的臭氧濃度更大幅上升32%,故香港的臭氧濃度仍然偏高。

莫偉全引述理工大學的研究指出,近年本地排放而產生的臭氧污染約下降10%,但珠三角地區的污染上升,導致香港整體臭氧濃度增加。莫偉全表示,已經與內地簽訂減排措施,環保署正與內地進行中期檢討報告,以審視去年雙方的減排成效,並制定2020年的減排目標。

去年二氧化氮的濃度與1999年相若,每立方米有約100微克,莫偉全承認減少二氧化氮排放是困難的,未來將淘汰餘下60%的歐盟四期以前的車輛及考慮收緊新登記汽車的排放標準,以達減排目標。

環團:氣象因素非主因

環團健康空氣行動回應稱,1998年在路邊監測站的平均二氧化氮濃度,為每立方米有96微克,但去年的平均濃度為每立方米98微克,批評路邊空氣質素毫無寸進。團團又稱,氣象因素絕非污染問題主因,建議當局從源頭減低路邊及船舶污染,並設立中區行人專用區及實施電子道路收費等。

張國鈞促房署速換「三枝香」晾衣架

香港文匯報訊(記者 趙虹)天水圍天瑞邨一名長者日前疑使用設於客廳窗外的晾衣裝置而失足墮樓死亡。是次事件引起不少公屋邨租戶對俗稱「三枝香」的舊式「插筒式」晾衣架的安全性產生顧慮。民建聯副主席張國鈞昨日聯同多區代表,會晤房署署代表,要求盡快交代全港更換「插筒式」晾衣架的進度。署方會中表示,更換計劃已於去年4月開展,預計於3年內完成整個更換工程。

料3年內完成更換工程

房委會早於去年2月通過議案,全面為公共屋邨租戶免費更換「插筒式」晾衣架。張國鈞昨日聯同多區代表,與房署署副署長李國榮會面,要求當局盡快交代全港更換「插筒式」晾衣架的進度。他會後指出,「三枝香」晾衣架為人詬病已久,房署於會議中亦表示更換工程已一如署方計劃,於去年4月開展,預計於3年內完成整個更換工程。

張國鈞續說,為免引起部分公屋住戶的猜疑及不滿,因此署方表示不會事先公佈更換的先後次序,「但會在工程開始前的一年事先通知該屋邨。」



張國鈞(左四)聯同多區代表,會晤房署副署長,要求盡快交代全港更換「插筒式」晾衣架的進度。左五為柯創盛。受訪者供圖

張國鈞引述署方指,由於署方採取「自願」方式進行免費更換,故均會事先以問卷調查租戶的更換意願,接着才會為答允的租戶進行更換,而拒絕更換的

住戶可於整個更換計劃期間「反口」更換,署方將予彈性處理,又引述署方稱由於工程運行初期或須磨合各個部門,料更換速度不快,惟翌年運作順暢後,可為更多租戶進行更換。

「雋悅」申住率67% 揀樓設10天「冷靜期」

香港文匯報訊(記者 文森)香港房屋協會於北角丹拿山首個長者屋項目「雋悅」,昨日電腦抽籤決定申請人揀樓次序,但申請人數只佔提供單位總數六成。房協認為反應是預計之內,剩餘單位會在抽籤之後,以先到先得方式招租。房協首個非資助「富貴長者屋」,「雋悅」共收到393份申請表,佔整體588個單位的67%,申請者全部可租到單位。稍後會在網上公佈及向申請人發信。房協今日進行電腦抽籤,決定揀樓次序,並發信予申請人,最快可在下月15日揀樓。

入住率不足不增收費

物業發展及市場事務總監劉竟成強調,今次是新計劃、新嘗試,長者要時間了解租住的安排再作決定,他有信心日後會有更多長者租用,即使入住率不足,亦不會增加管理費及服務費。他又說,房協今次首次安排申請人於本月16日至18日到地盤實地視察視察儀儀單位,申請人在揀樓之後,會有10個工作天的

「冷靜期」,才簽署正式租約。剩餘單位會在抽籤之後,以先到先得方式招租,會在揀樓之後再作公佈。

位於北角丹拿山道道的「雋悅」,共有588個單位,實用面積由342平方呎至1,231平方呎。雋悅「只租不賣」,房協按申請者年齡及單位市值租金等,釐定租住權費由172萬元至近2,000萬元,申請者交納租住權費,簽署正式租約後,可終身居住,惟離世後必須交還單位。