

房委會水頭足 5年起樓無憂

建築成本降 投資回報增 無意申撥儲備

香港文匯報訊（記者 陳珈瑋）根據新一份《長遠房屋策略》，香港未來10年公營房屋的目標建屋量增至31.5萬間，房屋委員會未來需面對龐大的建屋量，財政穩健與否成為社會關注點。房委會轄下財務小組委員會昨晨審議2018/19年度至2022/23年度的財政預算及預測，現金及投資結餘料由去年4月初約450億元降至2022年3月底約412億元。惟小組主席陳家樂預料未來5年有足夠資金應付所需，現階段無迫切需要向立法會申請從房屋儲備金撥款。

財務小組委員會昨晨審議有關預算及預測，並將於本月25日提交房委會大會通過。房委會預測，財政儲備會由2018/19年的411億元上升至2019/20年度的526億元，至2023年3月底回落至412億元。

房委會解釋，雖然收入因新居屋定價而減少，但出售綠置居項目、建築開支減少及資金管理盈餘回報等因素，令整體財政儲備有所改善。

新居屋撥至下年入賬

房委會表示，目前興建一個公屋單位的建築成本由去年86萬元略降至現時80萬元；一個居屋單位的建築成本由95萬元跌至82萬元。

受惠於建築合約及招標價有下調趨勢，預計2018/19年度至2022/23年度間，五年建築工程總開支約1,089億元，即平均每年約218億元。

資助自資居所方面，由於居屋單位延遲銷售，收入延至下一年度才入賬，故2018/19年度錄得91.4億元盈餘，較核准預算少3.3億元。

房委會首個恒常化「綠置居」項目長沙灣麗翠苑及新一期居屋長沙灣凱樂苑、啟德啟朗苑和東涌裕泰苑的收入將撥至下年度計算，預料相關盈餘將增至

94.1億元，為近年較高的盈餘數字。

公屋本年度轉赤為盈

此外，房委會原預計出租公屋會出現10.9億元赤字，但去年9月全港公屋加租，令2018/19年度出租公屋盈餘為2.9億元。不過，房委會預計未來出租公屋營運赤字逐步惡化，預料2020/21年再度出現赤字，至2022/23年度赤字更會高達19.1億元。

房委會解釋，赤字愈演愈大是假設租金水平維持不變，同時將未來出租公屋數目增加、保養維修費用等因素納入計算。

保本基金佔資產八成

陳家樂表示，房委會有既定政策，每兩年審視公屋租金水平，會否調整租金

與房委會的財政狀況無直接關係。

陳家樂預期房委會於5年期內有足夠資金應付工作，並指已於2018/19年度就資產配置策略進行了全面檢討，外匯保本基金比例約80%，股票佔12%，餘下則為港元及美元存款等流動資金。房委會預測在2019/20年度投資收入回報為4.1%，較去年升1.2%。

政府早前公佈新一份《長遠房屋策略》，決定於未來10年將公私營房屋比例由六比四改為七比三，以增加公營房屋供應。陳家樂表示，會密切留意其財政情況，包括會否增加建屋工程開支，再決定是否有需要申請撥款，暫時未有進一步資訊。

他並強調，政府已為房屋儲備金預留資金約824億元，但現時房委會的財政相當穩健，無迫切申請需要。



陳家樂認為房委會現時財政穩健，暫時無迫切性申請房屋儲備金。
香港文匯報記者陳珈瑋攝



交表市民：頂硬上買煥然懿居

香港文匯報訊（記者 殷翔）市建局推出位於土瓜灣馬頭圍道的首個港人首置樓盤煥然懿居，450個以市價六二折發售的單位，售價介乎314.2萬元至660.5萬元，呎價由11,692元至13,969元不等，昨日起至本月23日接受申請。不少市民昨日到市建局位於大角咀福全街的「市建一站通」領取表格及交表，並參觀示範單位。有年輕人為結束「婚後分居」苦況，亦有不少長者是為了子女買樓，他們仍認為售價難以負荷，只能勉強負擔，希望政府關注夾心階層上樓的苦況，多推價廉上車盤。

首置盤的申請人須在港居住滿7年或以上，從未在香港擁有住宅物業，同時並無享用政府房屋資助。入息及資產方面，2人或以上家庭每月總入息介乎57,001元至74,100元，資產限額為255萬元。單人申請者的月入介乎28,501元至37,050元，資產限額為128萬元。

市建局會為買家提供優惠按揭，透過香港按揭證券公司給予最高九成按揭，詳情稍後公佈。申請人可由昨日起至本月23日親身、郵寄或網上形式交表及繳付240元費



市民交表申請購買市建局首置盤煥然懿居。

香港文匯報記者劉國權攝

用，明年3月抽籤，6月揀樓，料2020年中入伙。市建局表示，昨日約有700人參觀示範單位。

婚後焗分居「無殼族」叫苦

任職工程界的譚先生希望能購得一個逾300方呎的一房單位，能夠和妻女共敘天倫。現時他與父母居於一個逾300方呎的公屋單位，太太在內地工作並長居內地，4歲女兒則由姨婆照顧居於油麻地一個劏房內。「婆媳關係難相處，和父母同住在那麼小的房子裡始終很不方便，所以太太搬回內地去住了。」譚先生道出「無殼蝸牛」被迫分居的苦況：「我們於2013年結婚，沒多久就被迫分居。為了讀書方便，女兒只能和父母分離，和姨婆同住劏房，我們一周去看她兩次，每次都抱着我們的腿不讓我們走。」

煥然懿居以市價六二折發售，譚先生仔細算過，自己勉強能夠負擔，「現時最重要能上樓，這是我優先考慮的問題，我們當然希望一家三口能夠住在一起。但做工程收入不穩定，也怕將來經濟下滑收入下降，影響供樓。」

他表示，私人樓樓價完全不能負擔，居屋抽了幾次也抽不中，現時家庭總資產又超出居屋上限，政府為夾心階層推出的資



謝太太



譚先生

香港文匯報記者劉國權攝

助房屋幾乎是他能上樓的唯一希望。

夾心階層怨住房支援不足

謝太太對政府對夾心階層住房支援不足很不滿，「我兒子34歲、女兒31歲，沒樓住，沒法成家，現時只能一家四口擠在一個逾300方呎的出租房內，兩兄妹從小到大只能上下格床住在一起。每次推出居屋子女都會立刻申請，幾十萬人搶根本抽不中。」

她表示，子女因為沒房子，婚事已推遲多年，這次女兒要結婚不可以再拖下去，若還是抽不中，只好先租私人樓，等政府下次推出夾心階層資助房屋，「私人樓怎麼可能買得起？現時首置盤六二折都要逾400萬元，供足一世。」她指夾心階層交稅最多，公屋、居屋卻全無份，抱怨不顧工作的人反而可以很快中公屋，太不公平。



鄧先生



梁太太



彭先生



蔡小姐

香港文匯報記者劉國權攝

兒女成家盼新巢 夫妻離異望分居

鄧先生：我是替外甥拿申請表的。對他們這些90後，要上樓最難是首期，政府首置盤首期只要一成，樓價只是市價六二折，的確挺吸引，給年輕人上樓多個機會。現在看過示範單位，一房單位OK，開放式單位則感覺不好住，尤其沒地方放洗衣機。

梁太太：我兒子馬上便大學畢業，他想搬出來住，所以我想幫他買房子。首置盤最大優點是在市區，工作、交通都很方便，雖然以市價六二折發售還是很貴，我們幫忙出首期，計劃兒子自己供。他初入社會可能會供得很吃力，沒辦法時只好再幫幫忙。市建局說因應樓市有可能再下調售價，希望正式簽約時樓價便宜些。

「六二折還是很貴」
彭先生：我是為女兒來看房，她準備結婚，我們會幫首期。她抽了四五次居屋，始終抽不中，太難抽了，每次那麼多人搶，現時她收入已超過居屋申請上限，沒法再抽居屋。我們家境不錯，住1,100呎的自置樓宇，但始終「女大女世界」，兩代人一起住始終不方便。

蔡小姐：我和前夫，兒子住500呎的私人樓，離婚幾年，因為沒房子，始終沒法搬出來住，很不方便。這次希望能抽中首置盤，開始新生活。首置盤雖然是市價六二折，但還是很貴，會供得很辛苦。香港人都很辛苦，一輩子就為了有套房子住，希望政府能下調售價，多推些夾心階層上車盤。

香港文匯報記者 文森



煥然懿居示範單位。



香港文匯報記者劉國權攝



煥然懿居預計2020年中入伙。 資料圖片