

# 需建9.33萬公營房屋 結餘料急跌至156億

## 房委會預告未來五年「乾塘」

房屋委員會未來五年需興建9.33萬個公營房屋單位，預料需耗資1205億元，財政負擔加劇。房委會預測，現金與投資結餘將由去年四月底的666億元，急跌至五年後的156億元，破15年來新低，未來或需動用政府已撥備的740億元「房屋儲備金」注資。房委會財務小組主席蘇偉文稱，房委會未來的財政壓力愈來愈大，現階段會與政府保持對話，適時尋求注資，絕不會「用剩最後一毫」才向政府要求撥款，但未有交代具體注資時間。

大公報記者 曾敏捷 吳卓峰

房委會財務委員會昨日開會審議本年度財政修訂及未來五年財務預算。房委會修訂2015/16年度綜合盈餘有48.3億元，比去年預算略多2.2億元，主要因為公屋營運赤字減少、出售資助房屋收入增加，但部分被資金管理帳目抵銷。公屋營運赤字由去年預計的9.9億元減至6.3億元，原因是公屋維修開支及折舊較預期少，至於出售資助房屋收入由18.7億元增至24.8億元，則因出售房屋價格較預期高且補價單位數量較預期多。

### 下年度營運赤字大增

不過，隨著公屋單位數目增加，營運赤字亦會上升。房委會現時平均每月需就每個公屋單位補貼70元營運開支，但隨著新落成公屋增加、物價上升，下年度每個單位的補貼將升至158元，比現時多88元。房委會預期下年度的公屋運作赤字會大幅增至14.7億元，拖累綜合盈餘跌至44億元。

根據政府上月發布的《長遠房屋策略周年進度報告》，房委會需興建9.33萬個公營房屋單位，滿足長策目標及需求，預計未來五年的建屋成本達1205億元，平均每年241億元。即使預計2018/19年度起，每年出售居屋盈餘會增加至80多億元，但假設公屋租金水平不變，而建業及公屋營運成本不斷上升、投資收入又下降的話，房委會現金流就會大幅下跌，目前預測現金及投資結餘會由去年四月底的666億元，跌至五年後的156億元，將可能成為自2002年3月以來新低。

### 將適時尋求撥款注資

房委會的現金流將於數年後「乾塘」，不過蘇偉文形容，房委會現時財政狀況仍相對健康，有足夠資金應付未來五年的建屋及保養計劃，未有馬上注資的需要；不過他承認未來幾年的確存在財政壓力，若等到2019/20年度才向政府索錢注資是「太拉水」，形容自己「不會到用剩最後一毫才問人（政府）攞」。

就運輸及房屋局局長張炳良上月表示，政府已加碼450億元，注資到「房屋儲備金」，蘇偉文認為這充分顯示政府在財政上全力支持房委會，以達至公營房屋供應目標，有需要時會跟政府聯絡，向立法會財委會申請從「房屋儲備金」撥款注資。他多次強調，現時未有注資時間表，只說現時財政狀況仍健康，未來一、兩年未必是最合適時機注資。



▲房會未來五年興建逾9萬個公營房屋，料需耗資1205億  
資料圖片



▲房委會財務小組委員會昨開會通過新年度預算案，房屋署助理署長張吳曼娥（左起）、財務小組主席蘇偉文、房屋署副署長李國彬及房屋署總財務經理謝世業會後見傳媒

房委會未來五年財政預測					
	2015/16年度 修訂預算	2016/17年度 建議預算	2017/18年度 預測	2018/19年度 預測	2019/20年度 預測
租住房屋	( 6.3 )	( 14.7 )	( 20.5 )	( 28.8 )	( 36.6 )
商業樓宇	10.3	11.1	12.0	13.0	14.9
資助自置居所	24.8	25.8	28.5	83.9	88.2
資產管理帳目	19.1	21.3	15.5	11.7	8.9
整體綜合盈餘	48.3	44.0	35.8	80.0	75.6
註：運作盈餘及赤字金額以億元計，括號內數字為赤字					
資料來源：房屋委員會					

## 鉛水善後額外開支九千萬

【大公報訊】為應付公屋鉛水事件「善後」工作，房屋委員會在今個財政年度撥出9,000萬元額外開支，包括6,000萬元購買樽裝水、2,000萬元聘請臨時



▲房委會在今個財政年度額外撥出9000萬元應付鉛水事件  
資料圖片

員工以及1,000萬元法律開支。房委會財務小組主席蘇偉文稱，房委會下年度將預留3,000萬元用作跟進鉛水事件後續事宜，強調房委會有能力應付鉛水開支，對整體財政影響不大。

蘇偉文稱，房委會預期鉛水事件仍有「尾巴」，但預期明年不會再需要派水，故下年度只預留3,000萬元用作法律訴訟及聘請額外人員。對於有人擔心鉛水涉事承建商被罰「停賽」或令房委會的招標開支增加，蘇偉文指，財政預算不會將未發生的事列入其中，而房委會現時未真正面對法律訴訟，未知是否需要賠償，無法將相關費用放入預算之內。

房委會強調，面對未來各項建屋及營運成本上升等挑戰，房委會將繼續保持警覺，厲行節約，會適度重新調配及善用資源。當中房委會於今年初起修訂停車場車位租金，轄下139個停車場、合共2.86萬個泊位實施新收費，私家車、輕型貨車、電單車泊位月租加價約4%至7%；時租及「日泊」亦有加價。房委會強調，會繼續研究開源節流措施，確保以具成本效益的方法，更有效運用公共資源。

未有租戶因此被終止租約。

有已續租的租戶形容，「（元創方）加租？發夢啦！」該租戶稱，元創方平日客流稀疏，生意淡靜，需靠周末人潮較多的生意額，才能補回平日的不足。

他稱內地遊客減少對元創方的影響不大，但看淡未來兩年市道，認為元創方未來兩年也不應加租。他又稱，元創方初開幕時，舖前走廊位置免費供租戶展示商品，近月則開始收租，月租約三數千元。

元創方副總幹事周金祿稱，店前走廊位接近半價出租，供租戶展示部分產品，希望可繼而將客人吸引入店內參觀及消費。他稱有入場人士批評在元創方飲食與購物都很貴，近半年部分店舖調整定價政策，例如將上季產品減價。

曾昭學說，元創方目標是輔助本地設計師，希望助他們站穩陣腳，「畢業」後在外面市場闖一闖，現雖未有租戶「畢業」離開，但至少十分有潛力。展望未來，元創方會加強與海外的推廣交流工作，例如會在今年九月份帶本地設計師到日本東京作交流，年內亦會有韓國的設計師到訪元創方。

## 零售不景氣 元創方決凍租

【大公報訊】零售市道不景氣，在中環前身為荷李活道已婚警察宿舍、今年中將開幕兩年的中環「元創方」，首次檢討租金水平，便決定凍租，大部分租戶已表明會續租。而去年



▲受到零售市道不景氣及經濟未如理想等影響，元創方今年決定凍租留客。右為總幹事曾昭學，左為副總幹事周金祿  
大公報記者梁少儀攝

九月租約未滿便提早離場的本地著名設計師Chocolate Rain，騰出的四千平方呎舖位，近日已獲承租。元創方表示，今年加強本地設計在海外的推廣工作，九月將帶部分在元創方的設計師租戶，到日本東京交流。

元創方於2014年6月開幕，元創方總幹事曾昭學昨日表示，截至去年11月，累積訪客已達500萬人次，符合目標，30%是外國遊客。元創方開幕時，參考2012年上環乙級寫字樓市值租金水平定租，單位基本月租1.8萬元，新創業的本地設計師可獲兩成至五成租金優惠，一般租約兩年。現有超過一半舖位將於今年中租約期滿。

### 租戶指平日客流稀疏

曾昭學稱，去年首次檢討租金，參考去年第一季市值租金水平，發現漲價約1%至2%，形容「只是加少少，不如唔加」，故已通知租戶今年凍租。管理層去年八月開始與租戶洽談續租，至今反應正面。

不過他透露，一個租戶由於拖欠租金，已被中止租約。有些租戶因為違反規定，營業時間不達標，被扣分至可被終止租約水平，但暫

## 團體冀施政續首重房屋



【大公報訊】綜合報道：房屋問題是本屆政府施政的「重中之重」，行政長官梁振英下周三將發表新一份《施政報告》，公屋聯會昨日聯同多個屬會團體及居民代表，前往行政長官辦公室請願，就《施政報告》提出15項房屋政策建議。請願代表把訴求懸掛於自製道具「願望樹」上，並將訴求及請願信遞交予梁振英（圖），期望政府聽取民意。

聯會總幹事招國偉稱，政府新一年應該將施政重點，更著眼於房屋政策上，包括增建公屋，達至三年上樓；增建中轉屋、租樓應加入「通脹因素」，以及盡快處理鉛水風波等。

公屋聯會委員顏汶羽稱，近期不斷有消息指展展向旗下商舖加租，最新消息指馬鞍山頌安邨商場有舖位加租三成，他認為有關情況不可接受，強調屋邨商場原屬公共資產，若加租幅度太高，會影響小商戶，尤其幼稚園及社福機構續租舖位，對居民生活有影響。他促請特首於《施政報告》重申政府出售公共資產後，保障屋邨內公共及社福用途設施的立場不變。

## 民建聯促盡快更換「三枝香」

【大公報訊】實習記者傅羽岑報道：公屋舊式俗稱「三枝香」的插筒式晾衣架，時有發生居民晾衣墜樓事故。民建聯副主席張國鈞昨日聯同各區代表，與房屋署副署長李國榮會晤，要求盡快交代全港更換「三枝香」晾衣架的進度。房委會於2014年2月通過，全面免費為公屋單位更換「三枝香」晾衣架，估計29萬個公屋單位需更換，涉及開支約5.2億元。房屋署當時預期，更換工程於去年中展開，全部完成更換需時三年。

民建聯副主席張國鈞稱，工程展開大半年，房委會未能向居民交代具體的時間表及進度，政策推行透明度令人失望。而部分取而代之安裝的「拉輪式」晾衣裝置，發現用料出現問題，被居民投訴拉繩容易斷裂。另有居民反映，裝置安裝的位置近廚房受油煙影響，希望能安裝在客廳窗外。