

# 大谷報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao www.takungpao.com

2013年1月 5 星期六 多雲 11°C-16°C 壬辰年十一月廿四日 第39267號 今日出紙三疊九張 零售每份六元

責任編輯：梁曉斌 美術編輯：馮自培

# 房委會發出「盈警」 公屋增建大計 勢需政府注資

房屋委員會最新財政預測顯示，受建築成本與營運成本上升影響，未來4年現金及投資結餘持續下跌，由現時659億元大幅跌至457億元，跌幅達30%，即使新居屋賣樓4年後有錢收，亦未能扭轉跌勢。有長遠房屋策略督導委員會和房委會委員擔心，若政府落實行政長官梁振英的競選承諾大建公屋，房委會財政將難以負擔，屆時勢需政府注資。房委會財務小組主席蘇偉文表示，房委會中短期財政仍算穩健，能滿足現時的公屋和新居屋建屋量，但若建屋目標有變，房委會需重新審核預算。

本報記者 朱晉科



房委會財務小組主席蘇偉文表示，若當局建屋目標有變，房委會便需重新審核預算。本報記者 蔡文豪攝

房委會財務小組昨日審議房委會5年財政預算案，由於建築價格上升和復建居屋，建築工程開支在未來4年將增加近50%，由2012/13年度的94億元，升至2016/17年的140億元，加上各項營運成本上升，拖累房委會的現金結餘連年減少，由本年度的659億元大跌至2016/17年的457億元，為10年新低。

## 預告結餘將連年下跌

值得注意的是，首批新居屋的售樓收入於2014/15年開始入帳，初時是首期訂金收入，大部分售樓收益於2016/17年入帳，但仍未能彌補該年度高達29.6億元的龐大赤字，無法扭轉現金結餘的跌勢。

蘇偉文表示，房委會中短期財政穩定，有信心滿足現定每年1.5萬個公屋單位，以及2016/17年起4年內1.7萬個新居屋單位的建屋目標。他強調，房委會結餘下降並非壞事，顯示房委會正努力運用資源去滿足市民住屋需要，而且按照目前預測，房委會的現金結餘未跌至「令人完全恐慌階段」，只要結餘金額在安全水平，足以實現政策目標就無問題。但他並無指出為何安全水平，僅稱房委會的現金結餘在2003年沙士後，曾跌至只有149億元。

長遠房屋策略委員會正進行全港房屋供求評估，根據梁振英的競選政綱，他將根據評估結果適量增建公屋，但房委會這次預算案並無將未來建屋目標變動的因數計算入內，換言之，現時預測的建築工程開支，並無考慮額外增加的建屋量。蘇偉文直言，若當局政策有變，房委會將重新審核預算，監視各個開支項目。

## 長策委員囑早作網繆

長策會委員兼公屋聯會主席王坤表示，公屋單位建造成本平均每個約50萬元，若每年增建5000個公屋單位，每年新增開支約25億元，考慮到通脹和最低工資影響，建築成本肯定快速增加，甚至高於房委會預測的每年5.5%升幅，屆時房委會財政儲備未到2017年就會跌至200多億元。他指出，如果房委會準備增建公屋，便需要尋求政府注資，不要等到資金短缺才「臨急抱佛腳」，再次變賣現有的商場資產。

長策會委員兼房委會委員蔡滙棉認為，房委會是否需政府注資，要視乎公屋單位增建量，如增建量不多，而新居屋銷售理想，便可彌補公屋帳目赤字，房委會可以自給自足，但若大建公屋，令房委會在某段時間出現財政困難，政府是責無旁貸要注資，以解決迫切的民生問題。

立法會議員兼房委會委員黃國健表示，停建居屋前，房委會每年推售居屋數量較多，售樓收益足以彌補公屋建屋開支，但決定復建居屋後，新居屋平均每年只推售4000多單位，對房委會財政幫助不大。若房委會配合政府政策增建公屋，政府便需向房委會注資。



梁振英的競選政綱早已表明會根據評估結果適量增建公屋



億元

07年 08年 09年 10年 11年 12年 13年 14年 15年 16年 17年

實際數字

推算數字

## 房委會收支情況

(單位：億元)

年度	12/13 修訂預算	13/14 建議預算	14/15 預測	15/16 預測	16/17 預測
盈餘 / (赤字)					
租住房屋	(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
特別項目	(1.3)	0.12	0.13	0.11	0.15
綜合運作盈餘	0.94	14.94	4.35	(2.08)	7.33
資金管理帳目	32.99	30.88	28.73	25.58	22.9
綜合帳目總盈餘	34.35	46.26	33.33	23.54	30.34



原預期是少9成，連同投資收益計算，本年度的綜合帳目總盈餘預算為大約34億元。長策會委員兼公屋聯會主席王坤(見圖)建議，房委會可考慮增設公屋外牆廣告，壓縮赤字。

## 居屋補地價收入遜色

根據房委會最新預算案，房委會本年度的綜合盈餘只有34.35億元，撇除資產管理帳目的收益，實際運作盈餘只有9400萬元，較去年預期的9.4億元少了9成。房委會財務小組主席蘇偉文解釋，由於居屋補地價收入低過預期，居屋方面盈餘減少近3億元至14.06億元，而且去年9月份公屋免租一個月，以及將差餉退還給租戶，公屋赤字較預期增加約3.5億元至17.9億元。

不過由於去年9月起加租一成，預計下年度公屋帳目赤字會收窄至9.94億元。蘇偉文強調，公屋租金調整

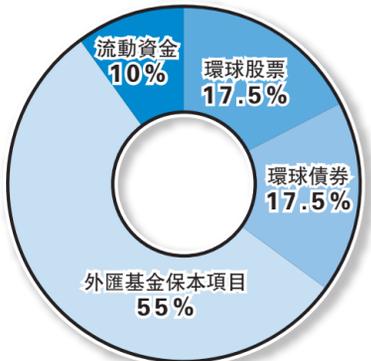
是按既定的租金機制處理，加租與否，與房委會財政狀況並無關係。

資助自置居所帳目方面，房委會預計下年度盈餘會增至17.48億元，較本年度增加24%，主要因為天水圍天頌苑等800多個居屋貨尾單位快將開售，為房委會帶來售樓收益。新居屋首批2500個單位將於2014年年底預售，但由於只收取樓價首期訂金，房委會預計在2014/15及2015/16兩個年度內，每年盈餘維持大約13億元，樓價餘款要到2016/17年度才入帳，令該年度資助自置居所帳目盈餘增至28.91億元。不過，今次預算案並無考慮推出白表人士免補地價買第二市場居屋可能引致的補地價收入再次減少。

王坤預料，即使公屋已經加租，但來年亦可能一如既往實施免租優惠，因此公屋收入難以大幅增加，他建議房委會通過其他途徑壓縮赤字，包括在公屋外牆增設廣告，或在公屋大堂安裝電視，賺取廣告費用。

至於商業樓宇帳目，本年度錄得6.08億元盈餘，較原預測減少7100萬元，房委會預測由下年度起，商場舖位收入每年增加4%，停車場收入則每年增加3%，未來4個財政年度的商業樓宇盈餘將由7.28億元增至7.87億元。

## 2013/14年度投資組合



註：2012/13年度投資組合為環球股票佔20.5%，環球債券佔19.5%，外匯基金保本項目佔50%，流動資金佔10%。

## 全球股市陰霾布 投資策略趨保守

【本報訊】面對全球股市陰霾密布，房屋委員會再次調整投資策略，下年度採用更保守的投資組合(見上圖)，將股票與債券佔投資比率進一步減至17.5%，外匯保本基金比例則增至55%。房委會財務小組主席蘇偉文表示，房委會的投資回報近年較波動，決定投資策略時，需考慮可承擔風險及長期回報，堅持審慎理財。

房委會預算今年度投資收入(即資金管理帳目)有32.99億元，較原預算增加約8500萬元，去年有兩個基金經理因投資表現未達標而「被炒」。蘇偉文表示，因應全球市場變化，房委會參考獨立專業顧問意見後，決定再次調整投資組合，由2012/13年度的外匯保本基金佔50%，環球股票佔20.5%，環球債券佔19.5%，改為2013/14年度外匯保本基金佔55%，環球股票和環球債券分別佔17.5%，而流動資金維持佔10%不變，以應付房委會日常開支，包括為建築開支「埋單」找數。

蘇偉文說，房委會近年的投資回報率波動大，曾由2008/09年度的負6.5%，上升至2009/10年度的11.1%，2010/11年度又下滑至6.6%，去年度又減至4.7%。今年和來年目標回報率都定為5%。不過由於房委會的投資策略漸趨保守，未來4年投資收入將由30.88億元降至22.9億元。蘇偉文稱，房委會的機構目標是為滿足市民安居需要，並非追求高的投資回報率，所以在考慮改變投資組合時，都是堅持審慎理財原則，並考慮投資風險與長期回報。

## 運作盈餘較預期少九成 王坤倡設公屋外牆廣告關財源

【本報訊】由於居屋補地價收入低過預期，加上公屋去年免租1個月，房委會本年度的綜合運作盈餘預算只有9400萬元，較原先預期是少9成，連同投資收益計算，本年度的綜合帳目總盈餘預算為大約34億元。長策會委員兼公屋聯會主席王坤(見圖)建議，房委會可考慮增設公屋外牆廣告，壓縮赤字。

根據房委會最新預算案，房委會本年度的綜合盈餘只有34.35億元，撇除資產管理帳目的收益，實際運作盈餘只有9400萬元，較去年預期的9.4億元少了9成。房委會財務小組主席蘇偉文解釋，由於居屋補地價收入低過預期，居屋方面盈餘減少近3億元至14.06億元，而且去年9月份公屋免租一個月，以及將差餉退還給租戶，公屋赤字較預期增加約3.5億元至17.9億元。不過由於去年9月起加租一成，預計下年度公屋帳目赤字會收窄至9.94億元。蘇偉文強調，公屋租金調整

是按既定的租金機制處理，加租與否，與房委會財政狀況並無關係。資助自置居所帳目方面，房委會預計下年度盈餘會增至17.48億元，較本年度增加24%，主要因為天水圍天頌苑等800多個居屋貨尾單位快將開售，為房委會帶來售樓收益。新居屋首批2500個單位將於2014年年底預售，但由於只收取樓價首期訂金，房委會預計在2014/15及2015/16兩個年度內，每年盈餘維持大約13億元，樓價餘款要到2016/17年度才入帳，令該年度資助自置居所帳目盈餘增至28.91億元。不過，今次預算案並無考慮推出白表人士免補地價買第二市場居屋可能引致的補地價收入再次減少。王坤預料，即使公屋已經加租，但來年亦可能一如既往實施免租優惠，因此公屋收入難以大幅增加，他建議房委會通過其他途徑壓縮赤字，包括在公屋外牆增設廣告，或在公屋大堂安裝電視，賺取廣告費用。至於商業樓宇帳目，本年度錄得6.08億元盈餘，較原預測減少7100萬元，房委會預測由下年度起，商場舖位收入每年增加4%，停車場收入則每年增加3%，未來4個財政年度的商業樓宇盈餘將由7.28億元增至7.87億元。

