

# 房屋賬目料未來4年現赤字 暫無須注資 房委會錄548億結餘 夠撐5年

住屋供應是香港重要社會議題，香港未來10年的公營房屋供應目標是逾30萬個單位。房委會昨預測，因應未來5年建築量持續增加，建築成本亦會逐年增加，房委會本年度預算將由約176億元增至2026/27年度約406億元，目前公屋的建築成本為76萬元一個單位，按年度增加16.9%；居屋則是90萬元，按年增加18.4%。房委會指，未來4年租住房屋賬目會出現赤字，但現階段無須向政府申請額外資金。

房委會轄下財委會昨舉行會議，公布本年度（2022/23年度）綜合盈餘為57.3億元，計及現金及投資結餘，本年度資金結餘為548億元。在租住房屋方面，本年度修訂預算盈餘6.39億元，遠高於原核准預算的1.93億元。2023/24年度建議預算則為赤字4,600萬元，隨後的3個年度均為赤字。

財委會主席陳家樂解釋，本年度預算為盈餘的原因是期內薪酬及經常性開支減少，而未來4年則為赤字因未來新出租單位會增加，有很多新的公屋入伙，導致管理及營運開支增加。去年10月至今年9月期間，房委會為租戶提供租金寬免，也增加房委會財政負擔。

在商業樓宇方面，房委會本年度的修訂預算為5.85億元，比預期低約四成三。2023/24年建議預算升至12.86億元，隨後3年都呈平穩上升趨勢，房委會指本年度預算盈餘較低的原因是，在本年度期間，

房委會向合資格的非住宅租戶提供75%的租金減免，而從2023年7月起則不再提供。

在資助自置居所方面，本年度修訂預算為盈餘42.13億元，2023/24年度則飆升至149.68億元。房委會解釋，近年有很多新物業落成，受疫情影響一些物料沒能及時送抵香港，故交樓時間推遲。據統計，約有1,600個單位本應在本年度交樓但推遲至下一個年度，導致這方面入賬出現少許延遲。

## 建築開支料增60%

在建築開支方面，預計由本年度約176億元，增加至下年度的284.4億元，增幅達六成。房委會預計，長遠房屋策略第二個五年期的建築開支將超過目前預測的

兩倍，政府早前已將824億元房屋儲備金回撥庫房，以作公營房屋發展和相關基建之用。

陳家樂表示，房委會在未來5年預測期內，資金足以應付期內的經常性開支及推行公營房屋建設計劃，暫時不需要向政府申請額外資金，而資助出售房屋供應主要是根據政府政策而定，並非與房委會財政狀況掛鉤。

至於現金和投資結餘方面，房委會預期將由去年4月初預計的589億元，下降至2027年3月底約497億元。房委會重申，房委會的資金足以應付開支。

■房委會預測未來建築成本逐年增加。資料圖片



## 小一入學申請 月底電子化

升讀小學及中學是學生重要的里程碑，為配合「智慧政府」策略，教育局今年起分階段將小一及中一入學申請電子化，繼已經開始接受報名的中一自行分配學位階段，9月新學年將升小一學童的家長，如已於早前《小一入學申請表》提供電郵地址，亦可在本月30日起透過「小一入學電子平台」提交統一派位選校表格。教育局鼓勵家長及早登記使用「智方便+」，以享用電子服務選校及在6月查閱派位結果。

教育局副秘書長梁蘊儀昨在「局中人語」專欄撰文，介紹今年推出的升小升中入學申請電子化服務；如家長已登記具數碼簽署功能的「智方便+」，即可於今年1月及2月期間透過電子平台分別遞交中一自行分配學位的申請，以及辦理小一入學統一派位階段的選校手續。至於以「智方便」（沒有數碼簽署）登記的家長亦可享用電子平台的部分服務，例如查閱中一自行分配學位正取學生通知，以及接收小一和中一派位結果。

小一統一派位階段的選校程序即將展開，梁蘊儀指，綁定電子平台賬戶的家長，可無須親身前往統一派位中心，減低填寫紙本選校表時的手民之誤。



掃碼睇指南



■教育局鼓勵家長登記使用「智方便+」。教育局圖片

## 網上情緣騙財難追回

去年本港有千多宗網上情緣誘騙參與虛擬投資騙案，有讀者問：此類騙案的虛擬投資是否受法律保護？

易平台、黑客攻擊、失竊，甚至是破產和倒閉，若這些交易所與香港無連繫，投資者可能會投訴無門，亦難以追討賠償。

香港政府對虛擬資產的發展政策之一，是建議發牌監管，令其與傳統金融機構類近，包括須遵守打擊洗錢及恐怖分子資金籌集和保護投資者的規定。同時，對保管客戶資產、購買保險、網絡保安、預防市場操縱及違規活動等作出規管。

虛擬資產本來就是高風險的投機或投資，但高風險投機並不意味一定是騙局。問題在於虛擬市場去中心化的特性令其無法監管，讓很多詐騙或不法分子能參與其中，最終難以追責或者追回損失。

如何分辨及免跌入騙局呢？應避免透過交友軟件和陌生人聊天。詐騙場景不外是「網上情緣」、假冒名人募捐、帥哥美女「心靈空虛」搭訕、炫富套人落疊、「網絡女友」等。如果明知如此還是上當，則非法律監管問題，而是人性貪婪的問題了。

衣食住行，以物易物，是人類生存之始。由於以物易物「交換」的局限性，於是產生了貨幣。貨幣其實已是不見實物的「虛擬」交易了！繼而金融市場的股票、期權，交易的只是一張紙，甚或屏幕上的一個數字。再到電子商務，更是「超虛擬」投資。事實上，現在的虛擬或數碼資產涉及不同的創新技術，例如同質化代幣，其特點是可隨意分割成更小的單位進行交易，令買賣沒有地域、系統、登記或時間的交易限制；非同質化代幣（NFT）每個幣值擁有獨一的數碼身份，將特定資訊加密透過區塊鏈轉移交換。

虛擬資產市場近年快速發展，一些市場有投資虛擬資產衍生工具，被包裝成傳統投資產品進行交易。虛擬資產的其中一個主要風險來自虛擬交

生活與法

黃江天 資深法律人

## 民記倡打通紅磡及土瓜灣長廊

民建聯主席、立法會九龍中議員李慧琼與九龍城團隊昨舉行九龍城未來發展規劃建議啟動禮，宣布團隊將於今年1月至2月進行網上問卷調查，在各區進行地區諮詢活動，以收集不同居民意見，然後整理居民建議向政府提出未來規劃方案。他們提出初步建議，包括建設紅磡海濱都市公園，並將紅磡及土瓜灣的海濱長廊打通連接，又期望市建局在收購重建「龍城區」時，改善區內車位不足問題和盡可能保留區內原有食肆。

李慧琼在啟動禮上表示，九龍城區屬於本港發展最早的地區之一。經過多年的發展，區內的公共設施和建築物均逐漸出現老

化情況，社區配套設施亦出現不足情況，包括停車場場地不足、文康設施老化、綠化空間有限等。

民建聯九龍城區議員林德成、潘國華和社區幹事關浩洋對該區未來發展規劃提出了建議。其中，林德成促請政府建設紅磡海濱都市公園，打造合適的休憩用地，讓長者和小朋友都可以使用，又希望政府在交通、社區配套設施及紅磡海濱用地等方面做好規劃。潘國華則指，舊區的文康設施不足，應參考九龍城碼頭的中九龍幹線設計，將紅磡及土瓜灣的海濱長廊打通連接，提供充足的休憩用地。

關浩洋則表示，社區正值新舊交替，「龍城區」是市建局重點收購的區域，期望收購重建後可以改善車位不足問題，同時盡可能保留區內原有食肆。

李慧琼指，截至去年底為止，市建局和私營機構在九龍城區已開展逾14項涉及市區重建的發展項目，再加上逐步落實興建的「啟德發展計劃」，相信未來的九龍城將會有一個劃時代的發展。政府正好承接上述的發展機遇補漏拾遺，做好妥善和完整的未來社區規劃，以配合未來人口發展趨勢。



■李慧琼簡介九龍城未來發展規劃建議。