



Facebook



P.2 國泰狂撤航班
乘客大失預算

P.3 山姆 Costco 夾擊
港零售需爭氣



lionrockdaily 香港仔

www.lionrockdaily.com

2024.1.9 | 星期二

預告公屋加租 房委會恐財赤

不調整下年度料蝕逾11億
加幅視乎住戶入息變動

房委會財務小組委員會昨審議本年度財政預算案及未來4年財政狀況，經修訂綜合運作盈餘約126億元，較原來預算的162億下跌約36億元，並預料未來5年興建11萬個公營房屋單位，財政儲備將大減300億元，屆時可能面對財政壓力，會適時與政府商討注資。公屋租金若不作調整，下年度租住房屋運作賬目會有11.67億元赤字，故今年第三季將檢討公屋租金，加幅視乎公屋居民入息變動而定。

根據房委會最新預算和財務預測，在公屋營運方面，2023/24年度修訂預算預期錄得1.74億元盈餘，相比原來預算的4,600萬元虧損，營運情況有改善，主要由於日常維修及改善工程、清潔及保安服務等經常開支減少。

至於資助自置居所，經修訂後2023/24年度房委會預計將有約115億元收入淨額，但預計2024/25年度各項資助自置居所運作賬目淨收入為22.31億元，較2023/24年度的收入為少，主要由於預期完成轉讓契據的資助出售單位數量較少，由8,200個降至1,400個。

房委會財務小組委員會主席麥萃才表示，公營房屋發展計劃的建築開支是房委會最大開支項目，佔總資本開支逾95%，而2024/25年度資本開支預計為

329.09億元，較2023/24年度修訂預算多99.78億元。他解釋，由於部分工程受勞工短缺及供應鏈恢復緩慢影響，令建築計劃有所調整，所以本年度建築開支較低。在2024年的預算中，平均單位的建屋成本，公營房屋約92萬元，居屋單位則是109萬元。

將來建築開支較估算多至少一倍

同時本年度開支預算涵蓋計劃興建約11萬個單位的財政承擔，單位數量相當於《長遠房屋策略》2023年周年進度報告所公布的十年公營房屋供應目標的三分之一。麥萃才提到，雖然期望更普遍使用新的建築方法如「組裝合成」建築法（MiC），以穩定建築成本，但為達至十年公營房屋供應目標，預計2027/28年度以後的建築開支，比現時預測所估算至少多一倍。

根據現行每兩年檢討公屋租金的機制，今年中將檢討公屋租金，麥萃才指加租幅度多少要視乎公屋居民入息變動，目前評論加



房委會財務小組委員會昨審議本年度財政預算案及未來4年財政狀況。

幅多少屬言之尚早。

5年建單位倍增 適時與政府商注資

截至去年9月30日，房委會的現金及投資結餘為707億元，麥萃才指由於年內資助出售單位提早完成轉讓契據，以及數個項目的建築開支減少，而政府現時已在財政儲備預留824億元作公營房屋發展和相關基建之用，重申短期內並沒財政壓力。惟長遠而言，根據政府未來10年建屋量計劃要達到約30多萬個單位，加上有「頭輕尾重」情況，預計未來5年增建一倍單位，開支增加時，壓力才會出現，會適時與政府商討注資。



房委會2023/24至2027/28年度 綜合賬目盈餘(億元)

運作賬目	2023/24 (修訂)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
租住房屋	1.74	(11.67)	(21.43)	(29.6)	(42.84)
商業樓宇	8.65	15.39	18.8	21.16	23.12
資助自置居所	115.84	22.31	182.59	127.4	121.78
綜合運作盈餘	126.23	26.03	179.96	118.96	102.06
資金管理賬目盈餘	22.82	21.3	19.23	19.43	16.13
綜合盈餘	150.01	48.98	200.2	139.43	119.29

盈餘 / (赤字)

資料來源：香港房屋委員會



房委會今年第三季就公屋租金展開檢討。