

設房儲金 配合10年大計 政府注資270億建公屋

鄔滿海：建屋目標具挑戰

【大公報訊】綜合報道：身兼長策會委員的房協主席鄔滿海稱，要達至《長遠房屋策略》未來十年的48萬個建屋單位目標，對政府來說是有挑戰的，亦十分視乎未來土地供應。他強調，日後房屋需求不時轉變，政府需不斷評估，但認為近年樓價對社會各階層來說，特別是年輕人，都超出其負擔能力，有必要從供應方面，着手解決問題。

鄔滿海昨日早上出席電台電目時，講及政府日前公布的《長遠房屋策略2014》。他認為，若政府以前在土地儲備方面多下工夫，現時貧地建屋就「未必會咁辛苦」。他同意興建48萬個房屋單位目標，對政府來說是一項挑戰；但他也提到，未來「第一個五年」有建築項目已經陸續上馬，要增加或更改工程有困難，但若要於「第二個五年」達至房屋目標，則很視乎有否足夠土地發展。

需視乎土地供應

對於政府研究「豐富資助自置居所形式」，鄔滿海同意有關做法，但強調居屋在市場上是擔當緩衝角色，居屋供應量需視乎私人市場的樓價和供求情況，若政府有土地儲備時，有需要便可發展。他又建議，政府可考慮將新建公屋，整幢出售予現有公屋租戶。他認為，有關建議除了可以騰空原有單位，讓輪候人士上樓，更可協助綠表申請者置業，亦可減輕房委會財政負擔，可謂「一舉三得」。

至於政府擬議成立「房屋儲備金」，鄔滿海同意政府在財政穩健時，設立「房屋儲備金」，認為興建公屋的費用龐大，相信房委會自身收入，不足以應付支出，重申政府有需要資助房委會建屋。



▲曾俊華表示，29萬公營房屋是改善市民居住環境的重要一步，房委會作為主要提供者，政府會確保房委會有足夠財力達成建屋目標



▲政府設立「房屋儲備金」，在財政上全力配合未來10年公營房屋供應目標

政府「破天荒」現金注資房屋委員會，在財政上全力配合未來十年29萬個公營房屋的供應目標，幫助房委會「埋單」支付估計逾2000億元的建屋開支，財政司司長曾俊華昨日宣布，政府設立「房屋儲備金」，將政府財政儲備今年的270億元投資收益，即日全數注入新成立的儲備金，作為第一筆注資。當政府與房委會完成財務安排商討，便會向立法會財務委員會申請，從「房屋儲備金」撥款，正式將錢交給房委會。

大公報記者 梁少儀

行政長官梁振英昨日傍晚會見傳媒時表示，房屋是本港民生大問題，運輸及房屋局局長本周二宣布長遠房屋策略，發展局局長前日交代房屋土地供應情況，昨日財政司司長宣布設立儲備金，支持十年長遠房屋發展策略，顯示政府在除了應對「佔中」挑戰，在改善民生方面，仍按原來目標與進度推行。他並稱，過去一年連同地鐵公司推出土地，以住屋單位數目計算的總土地供應量，政府不單達標，還稍為超標。

確保房委會財力

消息人士表示，房委會的公屋建築費基準，已由今年初的每個單位80萬元，升至最新的100萬元，個別地盤的建築成本更達每個120萬元，甚至會高見170萬元。長遠房屋策略定下的十年29萬個公營房屋供應，單是20萬個出租公屋，最新估算已需逾2000億元，估計來年更可能以5%的升勢增長。

不過，房委會的現金與投資結餘，估計將由現時的680億元，到2018年3月跌至只有280億元，無力為興

建的公屋居屋「埋單找數」。按初步估算，房委會未來將出現龐大赤字，需要政府大額注資。

為幫助「喺窮」的房委會，曾俊華昨日宣布，29萬公營房屋是改善市民居住環境的重要一步，房委會作為主要提供者，政府會確保房委會有足夠財力達成建屋目標。由於涉及財政承擔龐大，政府須及早綢繆，分期撥備，以減低政府財政收支的波動性。他稱：「在政府財政穩健時，設立『房屋儲備金』，實屬穩妥的做法，有助避免公營房屋供應目標增加政府未來的財政壓力。」

從投資收益撥入

昨日已新成立的「房屋儲備金」，由政府財政儲備的投資收益撥款成立，儲備金及其累積投資收益，將用以支付公營房屋發展計劃及相關的基建設配套。曾俊華已指示金管局總裁陳德霖，將今年大約270億元的投資收益，即時注入儲備金，並由金管局負責投資。

當政府與房委會就政府注資的金額和時間表達成共識

後，政府會向立法會財委會申請從「房屋儲備金」撥款，支持公營房屋發展。

房委會消息人士稱，新界大面積公屋地盤例如水泉澳等，平均單位建造價較平，一般只需70、80萬元。但市區公屋地盤往往較「棘手」，例如臨近斜坡，甚至需要削坡造地，導致地盤平整造價驚人，加上有些地盤要符合環保要求，例如興建隔音屏障，有地盤則要滿足地區人士要求興建天橋，令平均每個單位建築費急升至170萬元。政府注資助房委會，支付建屋及相關基建設配套的建築費，有助紓緩財政壓力。

顯示建公屋決心

公屋聯會主席兼長策會成員王坤稱，房委會財政儲備五年後才「乾塘」，行政長官原本大可以「粒聲唔出」，現在宣布成立「房屋儲備金」，顯示政府對公營房屋興建的決心。他贊成用分期撥備、須立法會財委會批准才注入房委會的方法，增加公眾對撥款的監察。

房委會資助房屋小組主席黃遠輝稱，政府透過房委會增建公屋，並承諾如有需要會給予財政支持，「房屋儲備金」是體現政府早前的承諾。房委會發言人則回應稱，正如長策文件分析，為達到新的建屋目標，房委會長遠將面對越來越大的財政壓力，很大可能需政府資助，長策亦重申政府對房委會資源上的支持，剛宣布的「房屋儲備金」，正好凸顯這一點。



▲鄔滿海表示，近年樓價已超出市民負擔能力，有必要從供應方面，着手解決問題

港珠澳大橋造價再超支近55億

【大公報訊】港珠澳大橋工程證實超支18%，造價預算較三年前增加54.6億元，由304.3億升至358.9億元。政府解釋是器械租金、建材價格及建造業工資漲價太快，加上公民黨當年搞司法覆核阻礙工程，令工程時間表緊迫，風險增加使標價攀升。立法會下周二將討論有關撥款建議，有建制派議員憂慮，將來政府申請撥款時，如今由反對派把持的工務小組勢必阻撓。

政府向立法會交通事務委員會呈交的文件提出，建議港珠澳大橋香港口岸填海及口岸設施的工程預算費用，由2011年財委會批出的304億3390萬元，調高至358.95億元，即增加54.61億元，升近18%。運輸及房屋局解釋，過去三年間，重型建築機械的租金上升約30%至55%不等，工程需用到的三種建材已漲價16%至49%，口岸工程所需的幾類主要工種，例如混凝土工、木模板工及紮鐵工等，工資已分別上升80%、62%和44%，多項因素令口岸上蓋設施的造價較預計為高。

公民黨阻動工所致

政府不點名批評公民黨連累工程超支，指2010年一名東涌居民就港珠澳大橋環評報告提出司法覆核，令政府被迫停工，雖然政府最終上訴成功，但動工日期已比原定延遲近一年，令工程時間極其緊迫，承建商較難彈性調動機械及人手，加上市場工程成本增加，投標者可能將緊迫工程時間的風險成本反映在投標價中。文件中提到該宗司法覆核案件，正是公民黨當年陰謀策劃的「好事」。

立法會交通事務委員會副主席鄧家彪擔心，現時由反對派掌控的工務小組，或會藉此搞「不合作運動」阻撓撥款，拖下去勢令超支進一步擴大。



▲港珠澳大橋工程證實超支18%，造價升至358.9億元。圖為人工島施工場景

儲備金如父母為子女儲首期

【大公報訊】記者梁少儀報道：政府新成立的「房屋儲備金」，猶如父母為準備結婚買樓的子女「儲首期」般，趁現時經濟環境許可，在財政司司長的職權範圍下，毋須立法會批准，將政府財政儲備的投資收益「左袋撥右袋」到儲備金，逐筆逐筆儲起來。受惠的「子女」，除了「親生仔」房屋委員會，還可能有「契仔」房屋協會。有房委會委員認為，儲備金應以每年200億元的水平注資，才能達到供應目標，款額應暫由金管局管理，房委會在工程要「埋單」付鈔時，才「撇機」取錢。

消息人士稱，29萬公屋供應涉及工程費逾1000億元，若一次過向房委會注資，

需要立法會財務委員會批准，但將財政儲備的投資收益撥到儲備金，屬財政司司長職權範圍內。

消息人士稱，不能因涉款龐大，就留給下屆政府「埋單」

，應趁現時公共財政穩健，像父母為子女儲買樓首期般，先逐步儲起來，目前

估計會年年撥款，今年是全數270億元投

資收益，未來則視乎屆時財政狀況。

消息人士稱，財政儲備投資收益若無指定

用途，一般會以恆常收入撥入庫房，而

270億元注入房屋儲備金，並無影響削減其他民生開支。

該消息人士又指，政府與房委會的財務安排商討仍在進行中，政府會要求房委會力求節省開支。除了房委會外，政府亦有透過房協興建公營房屋，而房屋儲備金亦不排除會撥款給房協。金管局的投資回報率維持每年約5%，房委會去年的現金儲備投資回報率則達5.3%。

對於房委會應該何時「撇機」，房

委會資助小組主席黃遠輝認為，由金管

局管理投資較「穩陣」，稱房委會現時

有將部分儲備，交由金管局負責的外匯

基金管理，外匯基金的資金池較大，風

險較低，回報自然較低，但他認為公帑

不用追求回報，應以穩陣為尚。他又認

為，政府應以每年200億元水平注資儲備

金，並由金管局投資「錢搵錢」，待房

委會有實際需要時，才要求政府將儲備

金「過數」。

房委會發言人稱，房委會將繼續透

過既定的五年財政預算和預測機制，定

期評估房委會的中期財政狀況，在較接

近有需要時向政府提交注資申請，以便

有關評估能反映最新情況。

政黨：勿因基金削弱福利政策

【大公報訊】綜合報道：政黨普遍歡迎政府設立「房屋儲備金」，為日後或面對財政壓力的房委會「儲錢」，但建議政府日後若出現盈餘不足的情況，則應優先將公帑用於貧窮或民生問題，不應因設立基金而削弱福利政策。有學者亦建議，政府以成本價出售公屋，為房委會「套現」，增加收入。

工聯會：土地供應成關鍵

立法會房屋事務委員會主席、工聯會立法會議員麥美娟認為，設立儲備金是證明政府有決心加快房屋供應，但若新安排不能簡化申請撥款的財務程序，未來則仍需經立法會審批撥款，她憂慮財委會或因反對派「拉布」延誤撥款，拖慢供應進度。她又擔心，土地供應亦是建屋關鍵，建議加快土地供應程序和手續，會有更好效率。

房委會委員、工聯會立法會議員黃國健稱，公營房屋仍面臨土地開發問題，若政府未能迅速解決，擔心日後未能達標，他建議政府落實長策時，需提高透明度。另一名房委會委員、民建聯立法會議員葉國謙則表示，儲備金有助房委會日後操作建屋用途，又指現時公屋租金收入，只供房署作日常運作，若政府不注資，相信房委會現時儲備不足以應付建築費。

學者籲公屋以成本價出售

而民建聯立法會議員蔣麗芸認為，若政府日後盈餘不足，建議應先處理社會上較嚴重的貧窮或民生問題，不應因為設立基金而削弱福利政策。

長遠房屋策略督導委員會成員、經濟學者關焯照表示，政府為房委會撥款就像「無底深潭」，中長期必須開源。他建議，應參考新加坡「組屋」做法，將新興建公屋單位，以成本或讓扣價售予公屋居民，估計屆時每單位約值100多萬元。長遠財政計劃工作小組成員王銳強亦同意，將外匯基金收益用作長遠發展。

2023年人口778萬 新界爆升

口負增長。

本港人口老化問題早已「迫在眉睫」，按規劃署推算，2023年全港人口中位歲數，將由去年的41.3歲升至44.3歲，而港島區年齡人口中位數更高至48.6歲。同時，全港65歲或以上長者人口將比現時增多18.9萬人，增至56.3萬人，當中以灣仔區會是65歲或以上老年人口比例最高的地區，其比例會由去年的17%上升至2023年的26%，即每10人有2至3個長者。

此外，沙田區、元朗區及觀塘區在2023年將會是人口最多的三個區議會分區，其人口將會分別達到71.4萬人、70.2萬人及69.1萬人，共約佔全港陸上人口的29%。



▲規劃署預計至2023年7月，本港總人口將升至778萬