

房委會：建築成本升 儲備將減300億元 公屋倘不加租 下年度營運或虧蝕

近年公營房屋
平均建築成本變化

財政年度	公屋單位	居屋單位
2019/20	61萬元	90萬元
2020/21	65萬元	76萬元
2021/22	76萬元	90萬元
2022/23	92萬元	109萬元

大公報記者整理



▲公營房屋建築成本不斷上升，加上要增加建屋量，令房委會財政儲備大幅減少。



▲房委會將在今年第三季按機制檢討公屋租金。

房委會公布最新五年財政預算，修訂本年度綜合盈餘為150億元，但估算下年度綜合盈餘將大減逾100億元，至約49億元。房委會將於今年第三季檢討公屋租金，房委會財務小組委員會估算，若租金不作調整，租住房屋賬目會轉盈為虧，在下年度會有約11.7億元赤字，並將持續擴大至2027/28年度的42.8億元。

房委會估算，隨建屋量增加及建築成本上升，房委會財政儲備會大減近300億元，2028年後可能會面對財政壓力。有立法會議員認為，政府應盡快制定及公布動用房屋儲備金的準則，保持公眾對房委會的信心。

大公報記者 易曉彤 曾敏捷

房委會最新5年財政預測

項目	2023/24 (修訂預算)	2024/25 (建議預算)	2025/26 (預測)	2026/27 (預測)	2027/28 (預測)
租住房屋	1.74億	(11.67億)	(21.43億)	(29.6億)	(42.84億)
商業樓宇	8.65億	15.39億	18.8億	21.16億	23.12億
資助自置居所	115.84億	22.31億	182.59億	127.4億	121.78億
資金管理賬目盈餘	22.82億	21.3億	19.23億	19.43億	16.13億
綜合盈餘	150.01億	48.98億	200.2億	139.43億	119.29億

註：括號內數字為赤字
資料來源：房屋委員會



▲麥萃才(中)表示，若不加租，下年度租住房屋賬目預算會錄得11.7億元赤字。

房委會今年收入主要來源仍是出售資助房屋，根據最新預算及財政預測，資助房屋賬目預料有約116億元盈餘，但比原本預算少約兩成三，主要因為1600個資助出售單位完成轉讓契據的時間提前至2023年4月，令有關收入於22/23年度入賬，而24/25年度的淨收入預測為22.31億，較2023/24年度的收入為少，主要因預期完成轉讓契據的資助出售單位數量較少，由8200個下降至1400個。商業樓宇方面，修訂預算估計的收入淨額則為865億。

倡建屋增商業設施拓收入

身兼房委會資助房屋小組委員會委員的立法會議員梁文廣表示，公屋租金每兩年一檢，主要是根據公屋居民的入息變化調整，不會因為房委會的出租租住房屋營運賬目有赤字就加租，公屋租戶亦毋須擔心「房委會無晒錢，連公屋維修都會慢」的情況。

梁文廣指出，雖然房委會或會因建屋量增加及建築成本上升，在將來出現財政赤字，但政府已為房委會提供逾800億元的房屋儲備金，財政情況應不影響未來的公營房屋建屋計劃。他認為政府可制定動用相關財政儲備的準則，保持公眾對房委會的信心。

他又認為，現時政府已覓得可興建約41萬伙公營房屋的用地，多出的單位可考慮增加資助出售房屋比例；此外，房委會可考慮在未來的公營房屋計劃內，額外增加商業設施數目，滿足公屋居民生活需要之餘，亦能開拓收入。

兩年一檢 最多加10%

根據《房屋條例》，房委會每兩年會檢討租金一次，每次均根據「公屋戶收入指數」的變動來釐定調整幅度。公屋租金可加可減，加租時設有10%的「封頂」安排，減租則不設下限。新租金調整一般在檢討當年的九月生效。自2010年實施現有租金調整機制以來，房委會曾七次進行租金檢討，公屋戶收入指數變動由1.17%至19.27%不等，租金加幅曾四度達到10%的「封頂」水平。

房委會今年收入主要來源仍是出售資助房屋，根據最新預算及財政預測，資助房屋賬目預料有約116億元盈餘，但比原本預算少約兩成三，主要因為1600個資助出售單位完成轉讓契據的時間提前至2023年4月，令有關收入於22/23年度入賬，而24/25年度的淨收入預測為22.31億，較2023/24年度的收入為少，主要因預期完成轉讓契據的資助出售單位數量較少，由8200個下降至1400個。商業樓宇方面，修訂預算估計的收入淨額則為865億。

在公屋營運方面，2023/24年度修訂預算預期錄得1.74億元的小額盈餘，而原本預算有4600萬元虧損。房委會財務小組委員會主席麥萃才解釋，是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，但預期若不加公屋租金，下年度的營運將會虧損11.67億元，虧損情況亦會連年遞增，至2027/28年度蝕42.84億元。

今年第三季檢討租金

麥萃才表示，兩年一檢的公屋租金將在今年第三季檢討，租戶毋須支付興建公屋的開支，只需負擔運作等開支合理，而機制已考慮租戶的收入，升幅有限，現時公屋住戶人均租金為2200元，如加租，每個月多交百多元，料大部分人能負擔。不過，他認為，加租幅度多少要視乎公屋居民入息變動，目前評論加幅多少屬言之尚早。

麥萃才表示，房委會每年的盈餘或赤字受到建屋量影響，強調房委會目前仍然有數百億元儲備，足夠應付未來幾年開支。政府亦已在財政儲備預留824億元，作公營房屋發展及相關基建之用，會適時與政府商討注資金額及時間表。

每單位建築成本增兩成 公屋：92萬 居屋：109萬

財政壓力

建屋量增加及建築成本上升，勢必加重房委會財政負擔。房委會財務小組委員會預計下年度公屋以及居屋的建造成本會比現時增加兩成，分別增至92萬元及109萬元，未來5年建築開支將高達1721.9億元，房委會財政儲備料在2027/28年跌至406億元低位。

公營房屋發展計劃的建築開支是房委會最大的開支項目，佔房委會總開支超過95%。財務小組委員會預計，2024/25年度的資本開支預計為329.09億元，較2023/24年度修訂的229.31億元預算多99.78億元，增幅為44%。房委會解釋，部分工程受建築業勞工短缺以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。

至於建築成本，每個公屋單位的建築成本為92萬元，居屋單位為109萬元，分別較上一年度增加16萬元

及19萬元，按年增幅約兩成。

未來五年建屋支出逾1700億

根據房委會的建屋計劃，房委會在2023/24至2027/28年間，需要興建約11萬個公營房屋單位，相當於《長遠房屋策略》十年公營房屋供應目標的三分之一。房委會表示，由於房屋產量以及建築工程價格上升，令建築支出持續上升，預計下兩個年度建築支出將會超過300億元，而2026/27和2027/28年度更會上升至每年約400億元，未來5年建築開支將高達1721.9億元。

房委會財務小組委員會主席麥萃才表示，在2027/28年度以後，由於建屋量再大增，涉及開支會是現時估算的至少兩倍，房委會的財政壓力會在該時展現。大公報記者易曉彤

房委會建屋量及建築開支預測

年度	建屋量			建築開支預算
	公共租住房屋	綠表置居單位	其他資助出售單位	總計
2023/24	12778	248	13026	219.04億
2024/25	17273	11329	28602	316.25億
2025/26	15289	8178	23467	379.47億
2026/27	15444	6214	21658	398.88億
2027/28	16880	6722	23602	408.26億
5年總計	77664	32691	110355	1721.9億

資料來源：房屋委員會



▲房委會估算，每個居屋單位的建造成本將高達109萬元。

「夜饗樂」第二批消費券明可領取

【大公報訊】第二批「香港夜饗樂」本地市民版餐飲消費券，明日(10日)再度登場，市民可以免費領取每份價值100元消費券，香港旅遊發展局昨日更新參與商戶名單，市民網上門搶前，有四大注意事項。

計劃涵蓋全港約110個商戶，合共超過600間食肆及酒吧，堂食消費滿100元或以上，即可以使用優惠。大公報記者早前成功搶得一張，上星期到餐廳試用，點了一份138元的招牌套餐，扣除100元後，埋單連加一，只需支付51.8元，非常超值。

旅發局昨日再次提醒市民，門快搶券前，要先完成三件事：第一、先在旅發局的電子平台上註冊賬號；第二、明日上午10時開始領取，由於參與的市民可能眾多，公眾要耐心等待，也毋須過早進入

網站；第三、如果已領取第一批的餐飲消費券，必須使用完後，才可以領取第二批，詳情查看「我的錢包」，不可取消及更改。

搶券四大注意事項

- 預先註冊Discover Hong Kong電子平台賬戶
- 準時登入官網連結，耐心輪候取券
- 如果已成功領取第一批餐飲消費券，必須用完才可領取第二批餐飲消費券
- 成功取券30日內，晚上6時後享用

資料來源：香港旅遊發展局

第二批「香港夜饗樂」食肆(部分)

<p>芝樂坊餐廳 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>牛角日本燒肉專門店 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>Maison Gaia 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>Vivienne Wsetwood Cafe 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>Dazzling Cafe 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>金記冰室 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>
<p>誌越 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>奇葩 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>京滬佳餚 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>阿甘蝦餐廳 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>鱈千壽 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>	<p>PANO 港幣 \$100餐飲消費券(下午6:00後適用)</p>