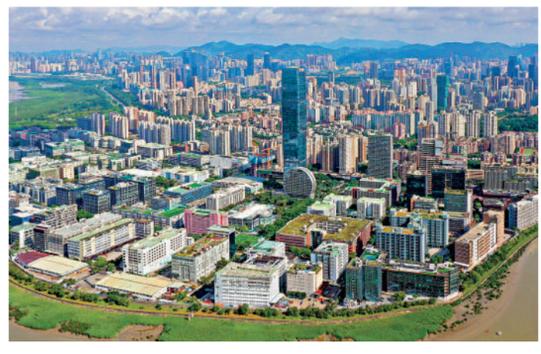


特首今赴都江堰 商大熊貓來港安排



A3

河套深圳園區 「一心兩翼」協同香港創新



A2

防止巨額赤字 平均擬加230元

公屋勢必加租 首三個月或豁免



▲房委會
已完成新一輪
公屋租金檢討，為
平衡加租對租戶的
影響，房委會將
提供紓困措
施。

住戶有Say

相信能應付加幅

加租對我的影響不會太大，因為平時的開銷不高，相信能應付得到。如果加租，希望可以將錢用到翻新屋邨的設施上，比如涼亭之類。



王婆婆

莫翻新屋邨設施

我不希望再加租，我在這裏住了幾十年，其間加了很多次租，從一開始的2400元左右，一直加到現在快3000元。如果真的要加租，希望可以用這些錢翻新整個屋邨。



黃女士

政府會幫困難戶

加租的話，如果居民有困難，我相信政府會提供援助的，就像我現在領取綜援，政府幫我交房租。



李婆婆

大公報記者 劉碩源、王亞毛

設「援助計劃」 困難戶可申減租

話你知

《房屋條例》第16A條自2008年起生效，當中訂明，房委會每兩年會檢討公屋租金一次，須根據公屋戶收入指數在兩個選定期間的變動調整租金，上調租金設有10%上限，下調租金則無任何限制。為收集數據，房委會每月會隨機抽選2000戶公屋租戶，要求申報入息，之後由統計處按既定方程式計算收入指數變動。處理數據時會剔除富戶、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶等非代表性公屋租戶和無效樣本。

租金最多減半 為期兩年

房委會資料顯示，去年有13%公屋戶領取綜援，由社會福利署直接支付租金。此外，房委會設有「租金援助計劃」，透過減租租金援助暫時有經濟困難的租戶。合資格申請人可獲減1/4或1/2租金，為期兩年。以「非長者家庭」為例，若家庭總收入低於公屋入息限額50%、租金與入息比例超過25%或家庭月入介乎入息限額50%至70%，同時租金與入息比例超過15%，可獲減免一半租金。若按現時入息限額，三人家庭收入低於12370元，可獲減租一半。



獨家報道

房委會每兩年檢討公屋租金。據悉，房委會已完成新一輪租金檢討，可能將按既定機制加至法定10%上限，若按現時公屋平均租金推算，每戶平均每月加租約230元，但逾六成租戶加租少於250元。房委會新一份財政預算估計，公屋租金若不調整，本年度租住房屋運作賬目會有11.67億元赤字。據《大公報》獲悉，房委會雖然財政緊絀，但仍會「派糖」，可能建議寬免首三個月租金加幅，涉及約5.7億元，即公屋租戶或許明年1月才正式加租。

大公報記者 曾敏捷

根據現行公屋租金調整機制，須每兩年檢討一次，並按第一及第二期間收入指數變動調整租金。據《大公報》從不同方面了解的情況，今輪租金檢討，兩個期間即2021年及2023年的公屋戶收入指數，可能有近10.8%的增幅，房委會將按機制加租至法定10%上限。

13%綜援戶由政府繳租

公屋加租理論上10月起生效，若按現時公屋戶平均每月租金近2300元推算，平均每月加租約230元。據估算，現時八成租戶交正常租金，但當中逾六成租戶加租少於250元。至於有特別困難的租戶，包括13%綜援戶，租金由政府繳付，約3%租戶有申領房委會的租金援助，基本不受加租影響；另有4%屬於公屋「富戶」，加租對其影響不大。

為平衡加租對公屋租戶的影響，據說房委會將提供紓困措施，建議寬免首三個月租金加幅，即明年一月起加租，寬免涉及約5.7億元，即公屋租戶明年起才正式加租。《大公報》記者了解到，房委會是「咬緊牙關派糖」，因為房委會租住房屋賬目面對赤字，加上未來幾年房委會建屋開支大增、日常維持保養支出持續增加，房委會須審慎理財。

公屋租金調整機制自2008年實施以來，曾先後進行七次租金檢討，其中四次曾觸及加租10%封頂上限。由於《房屋條例》規定房委會須按調整租金機制結果來加租、減租或凍租，沒有彈性，過去房委會曾透過寬免租金平衡加租影響，但隨房委會財政負擔加重，愈來愈多聲音認為房委會應謹慎嚴格控制預算。

房委會資助房屋小組委員會主席黃碧如早前在房委會周年特別公開會議表示，若檢討公屋租金後需加租，不同意房委會寬免租金，認為期望房委會於每次加租都作寬免是不切實際，房委會每次寬免租金前必須考慮本身的財政能力，確保財政健全，避免對公共資源增加不必要負擔。

房屋局：須審慎理財

房委會委員柯創盛則表示，相信即使租金加至10%封頂位，居民戶仍有能力負擔。他對於寬免困難戶租金加幅持開放態度，認為房委會有機制及措施幫助公屋困難戶，包括租金援助計劃。

房屋局局長何永賢曾表示，以往的租金寬免安排是特殊措施，倘變成恆常化，不利房委會財政健康。房屋局常任秘書長兼房屋署署長羅淑佩曾表示，現時四成租戶每月租金不超過2000元，即使加租也只是多付200元左右，部分甚至只是數十元，強調當局要大規模建屋及做很多改善措施，需審慎理財。

近年公屋租金調整

	2010年	2012年	2014年	2016年	2018年	2020年	2022年
收入指數變動	▲4.68%	▲16.24%	▲19.27%	▲16.11%	▲11.59%	▲9.66%	▲1.17%
租金調整	▲4.68%	▲10%	▲10%	▲10%	▲10%	▲9.66%	▲1.17%
房委會寬免租金	1個月	1個月	無	無	無	2個月	寬免首12個月租金加幅
政府代繳租金	2個月	2個月	1個月	無	無	2個月	無

資料來源：大公報記者整理

管理維修開支大 長期入不敷支

壓力日增

出租公屋經常運作開支是房委會第二大開支項目，出租公屋數量增加及樓宇老化加重房委會財政壓力，房委會新一份財政預算估計，公屋租金若不調整，本年度租住房屋運作賬目會有11.67億元赤字，而且虧蝕會持續擴大，升至2027/28年度的42.84億元。

房委會的租住房屋運作賬目，涵蓋轄下租住物業的編配、管理和維修保養，是僅次於建屋開支的第二大開支項目，在不少年度都是「入不敷支」，出現赤字。房委會年初通關的財政預測顯示，在2024/25年度，租住房屋運作賬目收入為231.31億元，但開支達242.98億元，將出現11.67億元赤字，且連續四年錄得赤字，到2027/28年度，赤字將擴大至42.84億元。

倡重塑房屋階梯 增建資助出售房

房委會財政預測又提到，鑒於公共屋邨日漸老化，相關開支在未來數年會有所增加，預計每年的預算開支可能會由2024/25年度的6.78億元持續上



▲倘公屋租金不作調整，房委會租住房屋運作賬目赤字將會不斷擴大。

升至2027/28年度的8.06億元。過去五年，公屋單位從79萬個增加到82萬個，不但新單位要管理，舊單位亦要維修或重建，相應支出愈滾愈大。近年社會愈來愈多聲音認為，政府或須考慮重塑房屋階梯，適當增建資助出售房屋、減少新建公屋。

責任編輯：鄭小萍 美術編輯：徐家寶

