

建築量升結餘跌 多售居屋可開源

# 房委會：財政資源可應付五年開支

房委會昨日公布最新五年財政預算，2025/26年度房委會錄得逾176億元綜合運作盈餘，高於預算的154億元，但預計到2026/27年度將減少約18億元至約158億元，主因是2026/27年度資助出售房屋單位的平均售價較上一年度降低。同時房委會預計未來數年度的年終現金及投資結餘會逐年下跌，主要因未來五年建築量大增，建築開支亦將由2025/26年度的325億元增至2029/30年的456億元，但強調財政資源足夠應付至2029/30年度的建築開支和經常開支。

房委會財務小組委員會主席麥萃才表示，房委會需增加賣樓收入應付上升的建築開支。

大公報記者 王亞毛

房委會財務小組委員會昨日開會，通過了2025/26年度的修訂預算及2026/27年度的建議預算。經修訂後，2025/26年度房委會的綜合運作盈餘為176億元，較原建議的154億元多出22億元，但根據房委會預算，2026/27年度的綜合盈餘則降至158億元，較上一年度減少約18億元。

## 29/30年度結餘僅352億

麥萃才解釋，主要由於2026/27年度的資助自置居所運作賬目預算為130.72億元，低於本年度修訂預算，其中預期完成轉讓契據的發展項目多數位於新界，平均售價比本年度為低，令收入減少。

麥萃才表示，房委會的建築開支仍是最大的開支項目，隨著新公營房屋項目數量增加，預計建築開支會從2025/26年度的325億元，增加至2026/27年度的382億元，並上升至2029/30年度的456億元。他又指，房委會需繼續探討不同的開源措施，包括考慮進一步調整居屋、公屋興建比例，增加來自出售居者有其屋計劃單位的收入來應付上升的建築開支。

根據房委會預算，2025/26年度修訂後的年終現金及投資結餘為687.88億元，但到2026/27年度將下跌至634.61億元，並預測未來幾個年度將逐年下跌，到2029/30年度將下跌至352.56億元。房屋署助理署長（財務）陳翠微表示，年終現金及投資結餘下跌並非因為投資失利，而是現時已踏入長遠房屋策略的後五年，未來房委會的建屋量將會大增，可能

令結餘減少。

## 沒打算出售轄下商場

陳翠微提到，目前房委會有足夠的財政資源，沒有出售轄下商場以增加現金流的打算，目前的財政資源足以應付直至2029/30年度的六個月建築開支和三個月經常開支，不過相關資金受不同因素影響，每年都會有所變動。她強調，房委會的盈餘不是以賺錢為目的，主要為支持房委會的日常運作，未來會密切監察並檢視收入與開支的情況。

公屋租金每兩年檢討一次，今年會進行租金檢討，被問及房委會財政對於公屋租金的影響，陳翠微表示，租金檢討主要參考過去24個月的居民入息數據和可負擔能力，會在今年第三季統計相關數據。

## 今年再進行租金檢討

房委會資助房屋小組委員會成員、立法會議員梁文廣向大公報記者表示，房委會的財政能力對是否加租的影響不大，因公屋租金主要以居民的收入負擔能力為依據，且目前看來房委會在財政方面沒有較大問題，相信市民毋須有對租金的憂慮。

對於早前政府提出將公營房屋的租售比例逐步由七三比調整為六四比，梁文廣認為，租售比例的調整不應以房委會財政狀況為首要考量，核心應取決於市民收入情況、社會實際需要及鼓勵居民向上流動的目標。他強調，調整需循序漸進，須配合出租公屋實際數量的長期規劃性增加，確保調整後出租單位數量不減、租售比例不失衡。

## 公屋／居屋單位平均建築成本

	公屋	居屋
2024/25年度	106萬元	110萬元
2023/24年度	97萬元	115萬元
2022/23年度	92萬元	109萬元
2021/22年度	76萬元	90萬元
2020/21年度	65萬元	76萬元

資料來源：房屋委員會



▲房委會建築開支增加，最新公屋成本每單位要106萬元。

## 房委會最新五年財政預測

項目	2025/26年度 (修訂預算)	2026/27年度 (建議預算)	2027/28年度 (預測)	2028/29年度 (預測)	2029/30年度 (預測)
租住房屋	14.5億	15.1億	18.39億	20.52億	19.4億
商業樓宇	13.34億	12.81億	13.76億	14.84億	14.54億
資助自置居所	148.83億	130.72億	95.4億	103.36億	102.54億
資金管理賬目盈餘	30.59億	19.89億	15.95億	12.83億	10.37億
綜合運作盈餘	176.67億	158.63億	127.55億	138.72億	136.12億

資料來源：房屋委員會

## 建一間公屋成本106萬 居屋110萬

【大公報訊】記者王亞毛報道：房委會表示，目前建築成本仍是最大的開支，根據2024/25年度批出的新合約成本估算，在2026/27年度建造一間公屋的成本約為106萬元，高於上一年度的97萬元，建造一間居屋的成本約為110萬元。房委會財務小組委員會主席麥萃才表示，相關數字與投標價、屋苑規模、地盤環境如打樁深度、是否有斜坡等因素有關。為降低建造成本，確保長期財務

可持續性，房委會早前成立「項目促成辦公室」，未來兩個年度的經常開支將會削減2%，作財政緊縮措施；亦會就公營房屋建築工程協調各部門，加快完成及提升公營房屋項目的成本效益。

## 多種方案減省建築開支

房屋署助理署長（財務）陳翠微表示，未來將與土木工程拓展署共同做勘探工作，例如針對北部都會區的地基，提前勘探是否有岩洞等複雜情況，在其後的土地平整和打樁時可減省成本。

麥萃才提到，房委會亦會採取多種減省建築開支的方案，包括運用建造速度較快的組裝合成法，並在岩土工程勘探方面運用先進科技，高效探測岩層，和採用高承載力地基、「BIM系統化地基工程設計」等；並在建築物料方面尋求不同渠道，考慮採購國家標準物料等。

## 未來五年房屋單位落成量及建築成本

年度	公共租住房屋及綠置居單位建屋量	其他資助出售單位建屋量	建築開支預算
2025/26	15500	6200	325.45億元
2026/27	21700	4800	381.64億元
2027/28	18600	7900	431.94億元
2028/29	21800	9600	456.63億元
2029/30	26300	13200	455.7億元
5年總計	103900	41700	2051.36億元

資料來源：房屋委員會

►房委會財政資源足夠應付至2029/30年度的建築開支和經常開支。



## 18區大廈管理組 議員倡技術官員列席

【大公報訊】記者龔學鳴報道：大埔宏福苑火災後，政府計劃在全港十八區區議會轄下設立常設大廈管理工作小組，以協助收集區內人士就區內大廈管理意見。新界東南立法會議員、西貢區議員方國珊昨日（7日）在接受傳媒訪問時表示，希望小組內有技術官員列席，成為「大廈醫生」為業主提供恆常維護建議。港島東立法會議員、東區區議員植潔鈴則認為，小組能夠加強意見收集的統一性，但需待運作一段時間後，再根據實際情況決定是否邀請專業人士提供意見。

## 「大廈醫生」可對症下藥

方國珊表示，她一定會加入大廈管理工作小組，期望能夠集中收集不同屋苑的管理意見，特別是針對年長居民可能缺乏專業見解的情況。她又提到，期望工作小組會有技術官員參與列席，成為「大廈醫生」，為業主提供恆常維護建議。方國珊認為，大廈工作林林總總，值得成立大廈管理工作小組，了解更多法團和業委會面對的問題，從而對症下藥進行協助。

針對《建築物管理條例》的修訂，方

國珊指過去不少社區都有出現假授權書的問題，希望日後授權書可由第三方進行核實，以協助法團或業委會確保相關授權的合法性。她指以往多以收集箱方式收集授權書，若過程中涉嫌造假，涉事人亦可以用不知情來推卸責任，因此有需要建立登記系統。

針對同一問題，植潔鈴相信，在區議會的架構內成立小組，能夠更集中地聚焦於問題，加強意見收集的統一性，從而使後續的跟進和探討更有效。她提到，現時法團成員多數是義務擔任，他們未必具備相關專業知識，不僅「邊做邊學」亦經常需尋求協助，相信管理小組可成為更直接的渠道。

## 研頌雅路熟地建屋安置

植潔鈴還提到施工監管方面的困難，認為對於大廈管理來說是重要的環節，政府應提供統一的監管標準，以提升工程的有效性。她又提到近期公眾對顧問公司的可靠性提出質疑，認為是否邀請相關專業人士加入小組，需待小組運作一段時間後，再根據實際情況，或是否有成員提出再決定。

大埔區議會大廈管理工作小組主席羅曉楓受訪時說，小組最快今日（8日）召開會議，計劃邀請區內法團等與會分享經驗及意見。他亦提到，在6日的區議會會議上，有討論不少安置方案，包括短期內可使用頌雅路一幅地皮作為安置地點，最關鍵的是政府團隊需綜合考慮各項因素，選擇最快、最成熟的解決方案，再作進一步公布。

頌雅路地皮是一塊正進行土地平整工程的熟地，原計劃興建房屋，根據有關文件顯示，相關項目預計在2029至2030年間可落成。針對居民的臨時住宿問題，特別是老年人於中轉屋的居住不便，羅曉楓希望政府能夠加快步伐，盡快公布相關安置措施。有居民意見指，期待在新年前後有明確的消息，好讓他們能安排子女升學的計劃。

至於大廈管理工作小組，羅曉楓舉例指，義務大廈管理人多為年長者，但多缺乏相應知識。會議上會收集他們的意見，並針對《建築物管理條例》及大維修的相關法規進行討論。他提到，在大維修時，如市建局等可擔任提供意見的角色，可增強居民的信心。

## 集體採購棚網每張170元 首批下周運抵 已通過多重測試

【大公報訊】記者戴東報道：大埔宏福苑火災後，特區政府更新棚網檢測規定，明確要求工程承建商確保物料符合阻燃效能標準，並在上棚前通過「三重機制」檢驗，在過渡期內，建造業議會應為業界集體採購棚網，預計首批可於下周四（15日）抵港，成本170元一張，議會強調雖然價錢稍貴，但不能與安全相提並論。

建造業議員昨日與業界舉行開門會議，透露上月底已向廣東省兩個供貨商訂購棚網，一張連兩次檢測費需約170元，首批1.2萬張棚

網最快於本月15日陸續運抵。有業界人士表示，以往每張棚網售價由75元至100元不等，但有信心日後棚網供應增加，成本會降低，現階段最重要是讓工人盡快復工。

建造業議會執行總監鄭定寧表示，這批棚網經過多重測試，雖然價錢較貴，但可確保人命、財產安全，而且與一個項目的工程費用比較，有關成本微不足道。鄭又指，今次合共訂購5萬張棚網，供應420個工程項目，「若有些樓宇下架前已即將完工，我認為有適切性，盡量先照顧那些樓宇。」

►政府早前要求全港大維修樓宇的棚網下架。  
大公報記者盛德文攝

