

香港房屋委員會公開例會會議記錄
2013年1月24日(星期四)
香港房屋委員會總部2座10樓會議廳

出席者

張炳良教授, GBS, JP	運輸及房屋局局長 (主席)
栢志高先生, JP	房屋署署長 (副主席)
林翠蓮女士	
李慧賢女士, BBS, JP	
梁繼昌議員	
楊倩紅女士, MH	
蘇偉文教授	
蔡涯棉先生, JP	
葉國謙議員, GBS, JP	
梁家傑議員, SC	
黃國健議員, BBS	
區嘯翔先生	
陳健波議員, BBS, JP	
方敏生女士, BBS, JP	
李炳權先生, JP	
王永祥先生	
何周禮先生, MH	
許美嫦女士, JP	
劉國裕博士, JP	
黃遠輝先生, JP	
袁旺枝先生	財經事務及庫務局首席助理秘書長 (庫務) (管理會計)
林潤棠先生, JP	地政總署副署長 (一般事務)
唐海怡女士, JP	副署長 (機構事務) (秘書)

缺席者

方剛議員, SBS, JP	
孔令成先生, BBS, JP	(因事離港)
劉文君女士	(因事離港)
黃成智先生	

陳漢雲教授	(因事離港)
馮婉眉女士	(因事離港)
蔡惠琴女士, JP	(因事離港)
林雲峯教授, JP	(因事離港)

列席者

王天予女士, JP	副署長 (策略)
馮宜萱女士, JP	副署長 (發展及建築)
李國榮先生, JP	副署長 (屋邨管理)
忻林潔儀女士	助理署長 (法律事務)
鄭妙玲女士, JP	助理署長 (財務)
黎日正先生	助理署長 (策略規劃)
鄭慧芬女士	會議事務秘書 (會議秘書)

開會詞

會議於下午 2 時 35 分開始。

2. **主席**歡迎各委員出席會議，他表示今天是首次以房屋委員會（下稱「房委會」）主席的身分出席房委會會議，希望日後繼續與各委員緊密合作。他續稱，行政長官剛在上星期發表施政報告，並將房屋列作政府施政中「重中之重」的工作。行政長官的理念是協助基層家庭上樓及中產置業，並希望搭建住屋階梯、維持私人樓市健康平穩發展，以及優先照顧香港永久性居民的需要。與此同時，政府亦會留意樓市的波動，在有需要時採取必要措施。樓宇供應不足是現時房屋問題的癥結所在，政府會着力增加和維持供應，各部門會在這方面努力配合。房委會主要負責推動公營房屋的發展，包括提供公共租住房屋（下稱「公屋」）和資助出售單位（包括居者有其屋計劃（下稱「居屋」））。現時，興建居屋已成為政府房屋政策的常設部分，首批新居屋發展項目預計於 2016/17 年落成。主席表示房委會與房屋署在發展公營房屋方面都面對極大挑戰，在加快發展公營房屋的同時，能確保其質素以及提供相應的配套設施。政府亦會擴展居屋第二市場至白表買家，讓合資格人士購買未繳付補價的居屋單位。至昨日為止，這臨時計劃的申請約有六萬宗。此外，長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」）亦正就社會不同群組的住屋需要作出中、長線的評估，包括探討長者、年青人、單身人士、居住環境惡劣的人士（包括居於劏房者）及首次置居人士的公營及私營房屋需要，讓政府參考以及回應房屋發展方面的要求。長策會的成員包括房委會委員，長策會若就公營房屋方面提出意見，定必會於房委會內討論。房委會將繼續在公營房屋方面擔任一個重要角色，主席希望往後能與各委員繼續積極參與公營房屋計劃。

議程第一項

通過 2012 年 6 月 25 日公開例會會議記錄

（文件編號：HA 16/2012）

3. 2012 年 6 月 25 日會議記錄獲委員**通過**，並由主席簽署作實。

議程第二項

房屋委員會 2013/14 年度機構計劃

（文件編號：HA 3/2013）

4. **黎日正先生**以投影片介紹 2013/14 年度機構計劃的內容。

（陳健波先生在此時離席。）

5. **主席**說，是次機構計劃是經過在集思會搜集意見，並於各小組委員會討論而成。機構計劃勾劃出房委會最新的工作目標。為回應社會的要求，在訂定機構計劃時，已審視香港最新情況及其對房委會工作

的影響。房屋事務，包括增建公屋，是特區政府及整個社會關注的問題。行政長官已經同意增加新建公屋的數量，由每年平均約 15 000 個單位增至約 20 000 個，而額外的單位最快可於 2018 年開始供應，隨後五年以合共提供約 100 000 個單位為目標。這對房委會是一項巨大挑戰，因為工作量及成本都會增加。另一影響房委會工作的因素是興建居屋的項目，現時資助房屋的對象為月入四萬元以下的家庭，相等於全港私人樓宇非業主住戶的七成，涵蓋面十分大，當中包括上屆政府推出「置安心」計劃的目標社群，反映政府決心幫助中等收入家庭解決置居的需要。此外，政府亦邀請香港房屋協會（下稱「房協」）參與一些資助房屋的項目。他最後強調，公營房屋發展的主要責任還是落在房委會身上。

6. **方敏生女士**對 2013/14 年度機構計劃表示支持。她指出公屋空置率的主要成效指標雖只有 1.5%，但卻代表超過 10 000 個空置單位。她希望房屋署能減少此類空置單位，並期望知道明年可回收而再租出的單位數目有多少。現在政府計劃採用不同的用地建屋，包括政府、機構或社區設施用地，雖然建屋是政府「重中之重」的工作，但相應的社區配套設施亦不可缺少，以便為住戶提供優質生活。為顧及增加的公屋量及人口數目，可考慮在新建公屋的低層部分設置社區服務設施。此外，在有關社區參與的指標方面，除提供屋邨管理諮詢委員會開會次數外，也應提供參與人士的數目。在加強社區凝聚力及關顧租戶需要方面，公屋居民有老化的趨勢，她希望署方明年能進行一項調查，探討在關顧長者方面所面對的問題，以及有何改善方法，以回應社會整體人口結構的轉變。

7. **栢志高先生**表示，現時空置率遠低於 1.5% 的目標，去年十二月的空置率為 0.6%，而空置的單位主要是正在翻新的單位，稍後會重新編配。至於回收單位，由於其數目受多項不明確因素影響，因而難以訂立指標。過去數年，每年平均回收的單位約有 7 000 至 8 000 個，可編配予輪候冊申請人。他又指出，房委會致力建立完善的社區，包括有幼稚園、學校、康樂設施、商業設施和福利設施。至於現有舊公屋單位，房委會會提供無障礙通道設施，照顧長者的需要，讓他們居家安老。事實上，房委會一直照顧不同年齡層的人士，包括青年及年長人士的住屋需要，務求平衡他們的權益。

8. **馮宜萱女士**說，在規劃及發展新社區時，會配合該區的需要，例如諮詢區議會、勞工及福利局和社會福利署，從而提供相關設施。若於發展後才發現有其他需要，則須要另覓用地興建，因此她希望相關的非政府機構能盡早提出要求。她指房委會與社會福利署合作緊密，於 2007 年以後的規劃已盡量配合社區的需要，使日後落成的社區擁有需要的設施。

9. **葉國謙先生**指自施政報告發表後，社會各方面均關注房委會可提供的公屋數目，而這數目直接影響維持輪候冊一般申請人的平均輪候時間在三年左右的目標。現在首要解決的問題是建屋量，他詢問可否加快建築速度，同時保證其質量。另一方面，除現時每年平均約 15 000 新建單位外，仍有約 7 000 個回收的單位，這是一個重要的房屋來源。他因

而希望房屋署加強打擊濫用公屋的工作，除要求家庭總資產值超過資產淨值限額的租戶遷出公屋單位外，亦考慮以租戶的入息水平作為標準，認真構思如何應付濫用公屋的問題，以便加快收回單位。此外，他希望能縮短空置單位的翻新期。以上各項的目的是增加公屋的供應，以回應社會的需要。

10. **王天予女士**說，平均輪候時間在三年左右的目標只適用於輪候冊上的一般申請，而輪候時間是由輪候冊登記日期開始計算，直至申請人獲得首次配屋為止。有關指標並不包括非長者一人申請者。截至2012年9月，一般申請人及長者一人申請者的平均輪候時間分別為2.7年及1.4年。

11. **李國榮先生**說，回收單位是一個重要的公屋來源，使單位可再編配給有需要的申請人。今年承諾回收的單位有7 000個，署方會增加人手，以加強打擊濫用的情況。

12. **馮宜萱女士**表示，建築速度分兩個層次。首先，由現在開始計算，五年內的建屋項目幾乎全部已進入施工階段，若要縮短施工期，須與有關承建商商討，房委會在技術層面上已使用預製組件及機械化建築法，以減少人手的需要，但可考慮更廣泛地在其他方面運用預製技術，例如在興建地下水缸、天台水缸和機房時使用預製組件，這或可把建築期再縮減一至兩個月。此外，可以加快行政程序，例如召開特別會議審批招標項目，或在諮詢城市規劃委員會時，將審批的圖則同時呈交，以縮短審批時間。她亦希望在諮詢區議會時獲得委員的協助，讓工程盡快進行。

13. **劉國裕博士**跟進空置單位的問題時指出，栢志高先生剛才指去年度的空置率為0.6%，而2011/12年度的實際空置率亦低於1%，故此他希望署方能將公屋空置率的指標由1.5%降至1.2%，這相當於整體公屋數量的大約8 000個單位。此外，他關注新的工作項目，即文件上載列的「物色適合興建項目的用地，善用地盤的發展潛力，盡量增加住宅單位的供應量」，他希望得知物色適合用地是房委會、房屋署，還是發展局的工作。至於2018年度推出的單位，有關用地是否已經找到，而2018/19年度推出的單位的用地又如何。上屆政府推出的「置安心」計劃用地已交回房委會以發展居屋，這間接顯示政府在覓地時遇到困難。他繼而指出新市鎮建屋的地積比率為五，他支持在不影響交通及環境的情況下，特別於一些接近集體運輸系統的地點，放寬地積比率以配合發展，讓更多市民節省交通費用及時間。報告中提及物色舊屋邨作重建之用，除白田邨外，未知房委會是否已完成全部或部分有關研究，以確定哪些舊屋邨適合作重建。在策略方針上，他不明白文件上載列的「規劃可持續的新居屋計劃」是指哪方面的可持續性，希望房屋署能解釋。最後，在集思會中提及檢討公屋租金一事，以往的檢討並不包括通脹因素，他建議未來的機構計劃應包括這項因素。

（葉國謙先生及區嘯翔先生在此時離席。）

14. **栢志高先生**說，已就五年計劃所興建的 75 000 個單位覓得用地，而房委會正努力物色更多土地，以期 2018 年起可每年平均興建 20 000 個單位。他重申，20 000 個單位只是一個平均數字。房委會亦正審核舊屋邨的重建計劃，稍後會進行諮詢。由於現有租戶會受計劃影響，因此應謹慎處理。

（梁家傑先生在此時出席。）

15. **馮宜萱女士**說，政府會向房委會提供適當用地興建公屋，而現時是由政府各個部門合作尋覓適合發展用地，以滿足建屋的需求。她重申，無論發展公屋或居屋，也會平衡環境、社會及經濟各方面的要求。

16. **王天予女士**指出，施政報告提及於 2016/17 年開始計算的四年內興建約 17 000 個居屋單位，有關土地已經覓得。隨後的規劃目標是每年興建 5 000 個單位。公屋租金檢討方面，現行機制是每兩年檢討一次。由於房委會剛於去年完成檢討，因此於 2014 年進行下次檢討時會考慮委員的意見。

17. **楊倩紅女士**關注建築人手方面的問題，由於將會興建大量公屋及居屋單位，未知建築工人是否有足夠的培訓機會。此外，她亦關注濫用公屋的情況，在很多舊型屋邨內經常發現大量年青人出現，這與區內大多為長者住戶的情況不同，她希望房屋署能加強人手調查，以防止濫用情況出現。由於政府將會採用原本為政府、機構或社區設施的用地建屋，她希望在設計樓宇時，房委會能考慮加入社區設施，例如社區會堂，這或許會鼓勵地區人士更加支持公營房屋的發展。

18. **馮宜萱女士**說，於承建商的合約中，已要求對方盡量提供訓練學徒的機會，讓他們一邊學習，一邊工作，以達培訓的目標。此外，房委會的建屋工程大多使用機械密集的方式，以減少人力資源的需求，當然長遠目標是希望學徒能適時完成培訓，並投身建造業。在善用社區資源方面，於公屋項目內加入社區會堂是一個好例子，例如秀茂坪秀明道的社區會堂，便是由房委會與規劃署合作，申請改變土地用途，讓該地段在重建社區會堂時，亦能興建公屋，增加並善用土地發展的潛力。

（李慧賢女士在此時離席。）

19. **李國榮先生**說，房屋署從來沒有放鬆打擊濫用公屋的工作，基於公屋供應緊絀以及為配合行政長官的理念，房屋署正計劃一連串行動，加緊這方面的打擊工作，包括鼓勵舉報、每兩年一次的家訪及宣傳教育工作等。假如發現懷疑個案更會主動調查，亦會將成功檢控的例子廣泛宣傳，使居民有所警惕。

20. **梁繼昌先生**希望得知房委會在選擇承建商時，會否考慮他們是否使用有利環保的工序或機械。如果沒有，日後可否加強這方面的要求。他說，除將社福設施融入公屋或居屋項目內，未知其他如商場的利民設施如何規劃。除「大本型」外，其他項目的商業配套又會如何規劃。

21. **馮宜萱女士**說，房委會一向要求承建商有 ISO 14000 的認證，亦即符合環保運作的模式，這是房委會承辦商名冊及投標項目的最基本要求。在訂立合約時也會加入大量對環保設施的要求，承建商若在投標時能提出更環保的施工法，可獲更高的評分。房委會由 1999 年開始便實行環保採購方法，是香港的先導者，其承建商及承辦商均知悉此方面的要求，例如採用玻璃粉製造的磚塊。至於零售設施，房委會會確保居民享有此方面的設施。新建公屋內的店舖將沿街設置，把居民的購物活動重新引領到街上，有別以往內向式的商場，使區內的街道更為熱鬧活潑。

（梁繼昌先生在此時離席。）

22. **林翠蓮女士**說，她希望政府可撥出面積更大的土地讓房委會興建公營房屋，以增加單位的供應量。由於房委會的重要職責是照顧 20 萬名公屋申請人士，因此於建屋及提供社區設施上應作出平衡，並避免在居屋屋苑內加入不必要的設施，使居民日後負擔額外的管理費用。她指現時有些居屋的管理費用每呎超過 2 元，過於昂貴。此外，現時輪候公屋人士眾多，但房委會卻遲遲未能檢討訂定他們入息上限的機制，令公屋輪候冊的入息上限，與居屋白表申請人四萬元的入息上限之間有相當的落差，使房委會未能幫助兩者之間最有需要幫助的一群人士。在環保方面，她希望房委會可在廚餘及回收玻璃瓶方面採取進一步的措施。此外，隨着人口老化，有些區內的校舍已經荒廢，房委會應檢討如何轉化這類設施。她並指出香港現時缺乏建築及維修工人，因此應檢討如何應付這情況，例如輸入外地勞工。最後，她表示在房委會工作多年，欣然見到房屋署人員竭力為居民服務，她對此表示感謝。

23. **主席**表示，林翠蓮委員服務房委會多年，期間提供不少寶貴意見。在工人短缺的問題上，除建築工人外，其他行業如運輸業亦出現青黃不接的情況，他同意應鼓勵更多年青人加入，可是如何培訓他們已超越房委會的職權範圍。

24. **馮宜萱女士**說，房委會一直在環保、安全及質素保證上作出相當的努力。他們與各部門經常保持聯繫，以找出合適的發展用地並增加建築密度。在吸引年青人加入建築行業方面，他們要求承建商提供沐浴設施，以改善工人的工作環境，使他們在完成一天工作後能潔淨地離開。此外，房委會的施工安全程度已較私人建築商為高，每千人只有九宗意外，遠比私人建築商每千人有四十多宗為低，這可有助吸引年青人加入。曾有人建議把五天工作列入建築工作的範疇，由於要顧及施工進度，故要慎重考慮。有關回收玻璃瓶方面，房委會亦付出不少的努力，在新界西有一個回收點，觀塘東多個屋邨亦設有回收點，若環境保護署能與業界合作，將會大大減少這方面的廢物。

25. **主席**補充說，房委會和運輸及房屋局支持減少廢物及廚餘這個大方向。至於檢討公屋輪候冊入息上限，現時有既定的方程式訂定，房委會轄下的資助房屋小組委員會將作討論，但如何拿捏標準，實是一個困難的問題。

26. **何周禮先生**表示，很高興看到機構計劃提出要關注建築設計。他指建築設計不只限於美輪美奐的商場及大廈，若使用得宜，更能節省金錢及時間。機構計劃中提及會因應環境變化而作出規劃及設計，並盡量綠化屋邨，以促進綠色的健康環境，他因而提出兩個建議：第一是進行建築比賽，為新一代的綠色環保屋邨和新一代隨環境變化的建築單元提出新思維，因單元的住宅建築在建築學上是一個大難題，這項比賽可集合各方面的思維，從而找出日後在地理環境不佳的地點興建公屋的方法，如群組式、單幢式、插針式等的方法；第二是聘用獨立顧問公司，調查在未來二至三年內香港有多少廢置的樓宇，例如工廈及學校，或以往以合作社形式興建的樓宇，從而考慮如何更善用這些樓宇，將其轉為中轉屋或公屋，讓更多有需要的人士居住。

27. **主席**說，發展局正研究如何使用棄置的樓宇。

28. **馮宜萱女士**說，集思會和比賽均是收集意見的可行方法。現時已有不同的建築方法，因地制宜，以適合不同環境的方式興建樓宇，房委會亦會考慮新的思維，例如引入開放式的廚房等設計。

29. **主席**表示，最近他曾與一些都市設計學會聯絡，商討如何在房屋及運輸方面配合城市的設計。

30. **梁家傑先生**關注房署的高層在興建公屋的課題上是否受到很大的壓力。他指在勾地表上有 391.5 公頃用地，若把這些「熟地」交予房委會，是否可於四至五年內完成興建樓宇的工作。假如可以，房委會應予配合。施政報告提及房協和市區重建局會參與興建樓宇，未知這些機構與房委會的分工將會如何，哪類房屋會由房委會負責興建。此外，他詢問房委會能否加快改善其轄下商業樓宇，包括街市及商場，使居民在領匯管轄的商場及街市以外，有可負擔的購物點。

（黃國健先生在此時離席。）

31. **栢志高先生**表示，房署人員的壓力確實是來自市民需要房屋這項事實。房委會的責任是提供公屋和居屋單位。房協可以透過推行合適的公屋建屋計劃，增補房屋的供應，例如在沙頭角的一幅土地興建公共房屋，而該幅土地有出入限制；另一例子為興建原屬「置安心計劃」項目的綠悠雅苑。房委會亦已要求發展局從勾地表撥出面積合適的土地以興建公屋。不過，勾地表的土地大多面積細小，不適宜興建公屋。至於建屋所需的時間，保守說最少需時五年，其中包括諮詢、設計和建造的時間。

32. **馮宜萱女士**補充說，「五年」的說法實際上是把前三年的準備工作壓縮了，若諮詢、設計等工作能同期順利進行，而地段本身的條件亦許可，才可做到五年內完成興建樓宇的工作。

33. **王永祥先生**說，機構計劃其中一個指標是提升商業樓宇的吸引力。現時有關樓宇的空置率低於 4.8%，未知代表多少數目，而它們的位置又是否集中在「老人邨」內，或分散於各屋邨。若是前者，房委會能如何提高其吸引力。

（梁家傑先生在此時離席。）

34. **李國榮先生**說，在出售物業予領匯後，房委會餘下的物業多位於位置不佳或較老化的地區。儘管如此，商業樓宇小組委員會每年都會推展五年計劃，指定翻新兩個舊商場及街市，或重新檢視其定位，例如葵盛西邨的街市已重新組合，改為較受歡迎的快餐店，以便更善用空間。

35. **許美嫦女士**說，於去年的集思會中，委員有提及資訊發放的問題。現時公屋輪候冊的申請人數由去年十九多萬增至現時逾 20 萬。最近房協推出的「綠悠雅苑」及擴展居屋第二市場至白表買家臨時計劃的申請非常踴躍，市民若僅靠傳媒單方面誇大的報道，可能會收到錯誤信息，盲目加入搶購行列。其實房委會在提供公屋方面作出很大的努力，因此應讓市民獲得正確資訊，尤其輪候冊中真正有住屋需要的家庭為多少，不要因混入一人申請者的數目而受誤導。故此房委會應定期發放資訊，例如透過召開記者招待會，增加透明度。

36. **栢志高先生**同意須要向公眾發放資訊，他相信大部分小組委員會的主席均樂意接受報界訪問。此外，房委會會定期公布已落成公屋單位的數量和輪候冊申請人的數目。房委會亦有向各報章提供專題報道，例如海泥的循環再造等。房委會會持續尋求改善溝通的辦法。今年是香港公營房屋發展六十周年，房委會將會藉此機會把房委會的工作訊息帶給市民。

37. **委員一致通過** 2013/14 年度機構計劃。主席說，有關計劃將於一月月底呈交行政長官批准。

（李炳權先生、黃遠輝先生及蔡涯棉先生在此時離席。）

議程第三項

房屋委員會 2012/13 年度修訂預算案、2013/14 年度建議預算案及 2014/15 至 2016/17 年度財政預測

（文件編號：HA 4/2013）

38. **主席**說，有關建議文件已於 1 月 4 日舉行的財務小組委員會會議討論及通過，他請鄭妙玲女士簡介有關文件。

39. **鄭妙玲女士**以投影片介紹有關預算案及 2014/15 至 2016/17 年度的財政預測。

(何周禮先生在此時離席。)

40. **蘇偉文教授**說，財務小組委員會於本月 4 日審核及通過了 2012/13 年度的修訂預算案和 2013/14 年度的建議預算案，並省覽了隨後三年的財政預測。這份預算案及財政預測，一如往年，經各業務小組委員通過，按一向審慎及持平的基準及假設制訂。當中有兩點值得留意。首先是租住房屋的運作赤字。雖然自 2012 年 9 月起加租 10%，但由於假設公屋單位數目增多及各項營運開支增加，而租金水平在未來幾年假設維持不變，房委會在預算及預測期內，預期租住房屋運作帳目仍維持運作赤字，由 2013/14 年度建議預算案的 10 億元增加至 2016/17 年的 30 億元。不過，房委會的每年整體盈餘（當中包括抵銷租住房屋運作帳目虧損後的商業樓宇及資助自置居所運作帳目的盈餘，以及投資回報），預料仍維持在 2012/13 年的大約 34 億元至 2016/17 年的大約 31 億元左右。第二點是按現時的假設來預測，房委會的現金和投資結餘，預計會由今個財政年度初的大約 690 億元大幅下降至 2017 年 3 月預算及預測期末的大約 460 億元，主要是由於預計建築成本和營運成本上升，以及興建新居屋計劃涉及額外建築開支。整體來說，房委會在中短期內仍保持穩定的財政狀況。在預算和預測期內，預期房委會備有足夠資金以應付其經常開支及推行現時的公營房屋建設計劃及保養計劃。房委會會繼續履行所定目標，至 2017 年每年平均興建約 15 000 個單位，把輪候冊上一般申請人的平均輪候時間維持在三年左右。行政長官在上星期發表的施政報告內，提到將增加公屋供應，在 2018 年起的五年內，公屋的總供應以至少 100 000 個單位為產量目標。估計在現時的預算及預測期內，主要會涉及一些前期的項目規劃及設計開支，對房委會中短期的現金流影響應該輕微。他明白署方會詳細研究及制訂推行細節，評估下一個五年期所需的資源，適時反映在未來的預算案及預測中。

41. **蘇偉文教授**指在投資方面，財務小組委員會注意到全球經濟前景仍然不明朗，歐美政府的赤字和失業率均高企。雖然美國避過了「財政懸崖」的全面影響，但仍要面對提高國債上限和如何削減政府開支的重大議題。另一方面，已發展經濟體系的現金和債券息率可能繼續維持在甚低水平。財務小組委員會在資金管理附屬小組委員會協助下，定期檢討房委會的投資策略和財政狀況。他們明白到，金融市場或會有短期波動，以致每年的投資回報可能會有上落。經參考過獨立投資顧問就 2012 年全面檢討所作的建議，他們已對資產配置策略作出適當的調整，當中包括將環球股票和環球債券的比重分別減少 3% 和 2%，並透過利息的滾存，相應地將投放於外匯基金的保本項目的比重增加 5%。修訂後的資產配置策略是把約 55% 的資金投放於外匯基金作保本投資，餘下的 17.5% 投資於環球債券、17.5% 於股票，以及 10% 於流動資金（主要為銀行存款），以應付房委會日常運作所需。雖然房委會的財政狀況在中短期仍然維持穩定，但房委會必須保持警覺，密切留意公營房屋建設計劃的變動、建築成本上漲、以及金融市場的波動等可能造成的財政影響。面對各種挑戰，他非常同意房委會必須繼續審慎理財，確保以具成本效益的方法運用資源。財務小組委員會亦會繼續堅守審慎和分散投資的原則，確保有充足的流動資金以應付房委會運作所需，並把房委會餘下的資金作較長線投資以賺取較佳的長期回報。財務小組委員會在資金管理

附屬小組委員會支持下，會繼續密切注視市場動態，適當地調整投資組合，以及檢討基金經理表現。他藉此機會感謝房委會各委員的支持，以及財務小組委員會各成員一直付出的寶貴意見和貢獻。

42. **主席**說，是次預算案是假設未來公屋租金不變而制訂的，由2012/13年起計五年內租住房屋的赤字總數約為100億元，這對房委會而言是一項大挑戰。

43. **劉國裕博士**表示支持此份預算案，並提出兩項意見。第一是租住房屋的運作赤字平均每年約為20億元，未知每個屋邨是否有獨立的帳目，從而得知哪個屋邨的赤字特別高，原因又為何；另一方面是文件中的綜合運作盈餘主要來自資助自置居所業務，而在資助自置居所運作帳目中卻沒有顯示新建居屋的收入，這與房委會計劃於2014年年底開始出售新建居屋的說法有所不同，原因為何。最後，他說居屋除可滿足市民置業的需要外，亦是房委會財政來源的重要部分，因此希望房委會在適當時候把部分出租單位轉換用途，以作居屋單位出售，讓一些經濟條件較佳的公屋居民申請，讓他們早日置業。

44. **主席**說，公屋居民有多種途徑置業，例如以綠表資格購買二手居屋，或申請購買日後推出的居屋單位。

45. **鄭妙玲女士**回應說，2014/15年度的預測現金流，已計及預售新建居屋將收到的首期付款。由於第一批新居屋預期在2016/17年才完成建造及出售，其售樓收入及建築成本等開支會在2016/17年的資助自置居所運作帳目中反映。

46. **林翠蓮女士**說，在資助自置居所運作帳目中，房委會預期2013/14年的收入約有30億元，若八百多個位於天水圍的居屋單位的銷售收入約為二十多億元，未知餘下的數額是否來自補地價的收入。假如屬實，未知有否顧及因推行擴展居屋第二市場計劃至白表買家的臨時計劃而使補地價收入下降的因素。

47. **鄭妙玲女士**說，在2013/14年度出售剩餘居屋單位，約有12億元的收入，並預期有14億元的補地價收入，在減去開支後，預期盈餘約為17億元。現時的預算案和財政預測，並沒有計及推行擴展居屋第二市場計劃至5000名白表買家的臨時計劃可能對居屋補價收入的影響。

48. **蘇偉文教授**說，這個臨時計劃會否對居屋補價收入造成影響尚是未知之數，故此現時的預測是以保守原則制訂，若日後有新的數據，可適時反映在未來的預測中。

49. **方敏生女士**關注2016/17年度租住房屋方面的建築工程開支預測比2014/15年度少。鑑於施政報告提出自2018年起的五年，每年會提供20000個新建單位，因此工程開支應在2016/17或2017/18年度反映，可是現時所顯示的2016/17年度開支反而減少，未知此份預測有否包括施政報告中要求房委會每年提供20000個單位的開支。

50. **鄭妙玲女士**說，此份建築工程開支預測是基於未來五年共興建 75 000 個單位，每年平均為 15 000 個單位而制訂的。由於每年的建屋量會有些浮動，而且每年處於建築工程階段的單位數目亦有所不同，所以出現 2016/17 年的開支預算略為下降的情況。她表示此份預測尚未包括剛宣布的施政報告中，提出額外增加 5 000 個公屋單位的新建屋目標的建築開支。不過，於 2018 年開始新增的單位，估計在現時的預算及預測期內，主要涉及一些前期的項目規劃及設計開支，對此份預算案的影響不大。

51. **蘇偉文教授**說，財務小組委員會於 1 月 4 日審核及通過此份預算案，當時仍未知道施政報告中有每年 20 000 個公屋單位的新產量目標，所以預算案是以每年 15 000 個單位的目標而制定的。估計 2018 年起的新目標，在這預算及預測期內的額外前期開支有限，應該不會對此份預算案有大的影響。經詳細評估後，新的數據可加入下一份預算案中，從而反映新建屋指標下的財政情況。

52. **主席**總結說，此份預算案是以每年興建 15 000 個單位而制定的，明年擬備預算案時，會計及 2018 年的新建屋目標。

53. **栢志高先生**表示，在 2018 年起的往後五年內興建 100 000 個公屋單位（平均每年興建 20 000 個單位），是房委會近日接到的任務，房委會會審視這項任務對房委會財政預算的影響，並會繼續密切監察情況。每年興建 20 000 個公屋單位是個平均數目，而每年的建屋數字都會不同。

54. **劉國裕博士**說，此份預算中五年計劃的年份與政府所說的五年計劃不同步，現在已是 2013 年 1 月下旬，他因此希望日後的修訂預測應包括 2017/18 年度。此外，他再次詢問有否獨立帳目反映每個屋邨的營運情況。

55. **栢志高先生**澄清，房委會的財政預算案是按財政年度制定，有別於《施政報告》所載的 100 000 個公屋單位目標所依據的時間表。

56. **鄭妙玲女士**說，個別屋邨並沒有獨立的運作帳目，租住房屋運作開支及收入是以整體租住房屋處理。除了專駐在每個屋邨的工作人員外，有很多服務及措施是涵蓋各屋邨的，例如總部及各區域辦事處的不同人員會為各屋邨提供支援服務，以及一份服務合約可包括多個屋邨。

57. **委員一致通過** 2012/13 年度修訂預算案及 2013/14 年度建議預算案，並**省覽** 2014/15 至 2016/17 年度財政預測。

**議程第四項
其他事項**

58. 委員沒有提出其他討論事項。

下次開會日期

59. 主席告知委員，下次開會日期定於 2013 年 6 月 6 日（星期四）下午 2 時 30 分。

散會時間

60. 會議於下午 5 時 10 分結束。

本會議記錄於 2013 年 月 日獲大會通過。

主席張炳良

秘書唐海怡

檔號 : HD 1-7/COMM1/HA-2
發出日期 : 2013 年 5 月 27 日