

# 目錄

---

頁

1-3      **2008/09 年度運作帳目、資本開支及現金預算案**

## 附錄

4-5      **A 綜合運作帳目預算案**

6        **B 租住房屋運作帳目預算案**

7        **C 商業樓宇運作帳目預算案**

8        **D 資助自置居所運作帳目預算案**

9        **E 綜合撥付款項帳目預算案**

10      **F 資本開支預算案**

11-12   **G 綜合現金流量預算案**

# 預算案 2008/09 年度

## 序言

---

- 1.1** 本網頁撮述房屋委員會(房委會)2008/09 年度的運作帳目、資本開支及現金預算案。這個預算案已獲房委會及行政長官批核。

## 預算案的結構

---

- 2.1** 房委會預算案包括以下四個主要部分：

- (a) 綜合運作帳目；
- (b) 綜合撥付款項帳目；
- (c) 資本開支，以及
- (d) 綜合現金流量。

## 綜合運作帳目預算案

---

- 3.1** 綜合運作帳目預算案是綜合了房委會三個業務的經營成果。該三個業務為租住房屋、商業樓宇和資助自置居所。
- 3.2** 從**附錄 A**可見，2008/09 年度的綜合運作盈餘估計為 8.261 億元，包含三個業務淨額盈餘 8.195 億元和 0.066 億元特別項目<sup>註</sup>。相對於 2007/08 年度修訂預算案盈餘 2.873 億元，2008/09 年度綜合運作盈餘較高，主要是由於剩餘居屋單位如期出售。不過，部分增加的盈餘因租住房屋運作帳目之估計赤字而抵銷。
- 3.3** 2008/09 年度運作帳目預算案的要點扼述如下：-

### **3.3.1** 租住房屋運作帳目 (**附錄 B**)

2008/09 年度估計赤字為 31.161 億元，與 2007/08 年度修訂預算案赤字 20.276 億元比較，增加 10.885 億元，主要是因為由 2007 年 8 月起減租 11.6%的全年效應；假設薪金每年調整 4%，以致薪俸開支增加；其他經常開支（如潔淨和護衛服務等的經常開支）因通脹而增加；維修及改善工程開支和折舊因公屋單位數目上升而增加。

### **3.3.2** 商業樓宇運作帳目 (**附錄 C**)

2008/09 年度盈餘估計為 4.409 億元，與 2007/08 年度修訂預算案之 4.518 億元盈餘比較，減少 0.109 億元。盈餘減少主要由於假設薪金每年調整 4%，以致薪俸開支增加，以及其他經常開支（如潔淨和護衛服務等的經常開支）因通脹而增加所致。

### **3.3.3** 資助自置居所運作帳目 (**附錄 D**)

2008/09 年度估計盈餘為 35.975 億元，與 2007/08 年度修訂預算案盈餘 20.387 億元比較，增加 15.588 億元。盈餘增加主要因為定於 2008/09 年度出售的剩餘居屋單位數目較 2007/08 年度的為多、售予香港按揭證券有限公司的自置居所貸款的利息支出因貸款餘額下降而減少，以及在剩餘個案期滿後，置業資助貸款計劃所需的補助金款額減少。

---

<sup>註</sup>主要包括分拆物業的剩餘開支，市區重建局就編配給受清拆影響人士租住單位之成本所付還的特別款項，及調景嶺發展計劃的特別撇帳。

### 綜合撥付款項帳目預算案

---

- 4.1 房委會三項業務及其他服務(包括資金管理及代管服務)的運作結果摘要，已載列於**附錄 E** 的綜合撥付款項帳目預算案內。經扣除撥付政府的款項(利息和紅利)後，帳目的餘額即為房委會盈餘淨額。
- 4.2 2008/09 年度房委會的盈餘淨額預算為 39.987 億元，其中包括：
- (a) 綜合運作淨盈餘 8.261 億元；
  - (b) 來自資金管理的盈餘 33.763 億元；
  - (c) 來自代管服務的赤字 0.229 億元；以及
  - (d) 須付予政府的借貸資本利息及商業樓宇運作盈餘的紅利共 1.808 億元。

### 資本開支預算案

---

- 5.1 **附錄 F** 所載的資本開支預算案，顯示公共房屋及有關的商業設施的興建工程、改善工程，以及購買電腦資產與其他設備的總開支。
- 5.2 2008/09 年度總資本開支預計達 71.654 億元，比較 2007/08 年度修訂預算案的 57.213 億元，增加 14.441 億元，這反映 2008/09 年度的建屋量較 2007/08 年度為多。

### 綜合現金流量預算案

---

- 6.1 **附錄 G** 所載的綜合現金流量預算案顯示房委會於 2007/08 及 2008/09 年度的現金收入及支出預算，以及這兩個年度年終的現金結餘預算。
- 6.2 房委會的現金結餘估計會由 2008 年 3 月底的 557.330 億元增加至 2009 年 3 月底的 627.442 億元。

## 綜合運作帳目

## 預算案

	2007/08 年度 修訂預算案 百萬元	2008/09 年度 核准預算案 百萬元
<b>收入</b>		
經常收入		
租金 - 住宅	10,194.1	10,804.1
- 商業樓宇	1,230.7	1,289.1
其他收入	58.3	59.0
小計	<u>11,483.1</u>	<u>12,152.2</u>
各項自置居所計劃的收入		
居者有其屋計劃	2,163.2	6,441.9
租者置其屋計劃	335.4	70.0
出售購回的單位 <sup>(註1)</sup>	4,796.6	2,090.5
轉讓補價	1,170.0	1,174.7
自置居所計劃的其他收入	42.1	62.6
小計	<u>8,507.3</u>	<u>9,839.7</u>
<b>總收入</b>	<b><u>19,990.4</u></b>	<b><u>21,991.9</u></b>
<b>開支</b>		
經常開支		
薪俸	2,637.5	2,797.7
地租及差餉	471.1	1,374.8
維修及改善工程	3,694.0	3,964.8
其他經常開支	3,084.4	3,252.5
折舊	3,308.0	3,574.8
分擔機構監督及支援服務支出	184.5	196.7
小計	<u>13,379.5</u>	<u>15,161.3</u>

	<b>2007/08</b> 年度 <b>修訂預算案</b>	<b>2008/09</b> 年度 <b>核准預算案</b>
	百萬元	百萬元
各項自置居所計劃的開支		
建築費用及間接成本	1,316.4	2,774.5
土地闢拓成本	504.2	977.8
回購已售單位的成本	3,357.7	1,559.0
貸款出售後須付的利息	522.4	398.4
自置居所計劃的其他開支	447.3	198.6
小計	<u>6,148.0</u>	<u>5,908.3</u>
<b>總開支</b>	<b><u>19,527.5</u></b>	<b><u>21,069.6</u></b>
<b>未計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b><u>462.9</u></b>	<b><u>922.3</u></b>
減：特殊項目		
房委會撥款進行的政府工程	27.3	39.7
清拆費用	45.1	63.1
小計	<u>72.4</u>	<u>102.8</u>
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b><u>390.5</u></b>	<b><u>819.5</u></b>
特別項目 <sup>(註2)</sup>	<u>(103.2)</u>	<u>6.6</u>
<b>轉撥予綜合撥付款項帳目的     運作盈餘</b>	<b><u>287.3</u></b>	<b><u>826.1</u></b>

註：

- 1) 包括向私人機構參建居屋計劃發展商購回的嘉峰臺單位。
- 2) 主要包括分拆物業的剩餘開支，市區重建局就編配給受清拆影響人士租住單位之成本所付還的特別款項，及調景嶺發展計劃的特別撥帳。

## 租住房屋運作帳目

## 預算案

	2007/08 年度 修訂預算案 百萬元	2008/09 年度 核准預算案 百萬元
收入		
經常收入		
租金	10,194.1	10,804.1
其他收入	26.0	26.2
<b>總收入</b>	<b>10,220.1</b>	<b>10,830.3</b>
開支		
經常開支		
薪俸	2,176.0	2,309.9
地租及差餉	384.4	1,253.4
維修及改善工程	3,602.9	3,873.6
其他經常開支	2,804.6	2,961.6
折舊	3,123.5	3,381.2
分擔機構監督及支援服務支出	156.3	166.7
<b>總開支</b>	<b>12,247.7</b>	<b>13,946.4</b>
轉撥予綜合撥付款項帳目 的運作赤字	<b>(2,027.6)</b>	<b>(3,116.1)</b>

## 商業樓宇運作帳目

## 預算案

	2007/08 年度 修訂預算案 百萬元	2008/09 年度 核准預算案 百萬元
收入		
經常收入		
租金	1,230.7	1,289.1
其他收入	32.3	32.8
<b>總收入</b>	<b>1,263.0</b>	<b>1,321.9</b>
開支		
經常開支		
薪俸	206.1	216.3
地租及差餉	86.7	121.4
維修及改善工程	84.5	85.9
其他經常開支	245.9	260.0
折舊	172.3	180.7
分擔機構監督及支援服務支出	15.7	16.7
<b>總開支</b>	<b>811.2</b>	<b>881.0</b>
<b>未計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>451.8</b>	<b>440.9</b>
減：特殊項目		
房委會撥款進行的政府工程	27.3	39.7
清拆費用	45.1	63.1
小計	72.4	102.8
<b>轉撥予綜合撥付款項帳目的 運作盈餘</b>	<b>379.4</b>	<b>338.1</b>

## 資助自置居所運作帳目

## 預算案

	2007/08 年度 修訂預算案 百萬元	2008/09 年度 核准預算案 百萬元
<b>收入</b>		
各項自置居所計劃的收入		
居者有其屋計劃	2,163.2	6,441.9
租者置其屋計劃	335.4	70.0
出售購回的單位 <sup>(註1)</sup>	4,796.6	2,090.5
轉讓補價	1,170.0	1,174.7
自置居所計劃的其他收入	42.1	62.6
<b>總收入</b>	<b>8,507.3</b>	<b>9,839.7</b>
<b>開支</b>		
經常開支		
薪俸	255.4	271.5
維修及改善工程	6.6	5.3
其他經常開支	33.9	30.9
折舊	12.2	12.9
分擔機構監督及支援服務支出	12.5	13.3
<b>小計</b>	<b>320.6</b>	<b>333.9</b>
各項自置居所計劃的開支		
建築費用及間接成本	1,316.4	2,774.5
土地闢拓成本	504.2	977.8
回購已售單位的成本	3,357.7	1,559.0
貸款出售後須付的利息	522.4	398.4
自置居所計劃的其他開支	447.3	198.6
<b>小計</b>	<b>6,148.0</b>	<b>5,908.3</b>
<b>總開支</b>	<b>6,468.6</b>	<b>6,242.2</b>
<b>轉撥予綜合撥付款項帳目的 運作盈餘</b>	<b>2,038.7</b>	<b>3,597.5</b>

註1：包括向私人機構參建居屋計劃發展商購回的嘉峰臺單位。

## 綜合撥付款項帳目

## 預算案

	2007/08 年度 修訂預算案 百萬元	2008/09 年度 核准預算案 百萬元
<b>運作盈餘／(赤字)</b>		
租住房屋	(2,027.6)	(3,116.1)
商業樓宇	379.4	338.1
資助自置居所	2,038.7	3,597.5
小計	390.5	819.5
特別項目 <sup>(註)</sup>	(103.2)	6.6
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>287.3</b>	<b>826.1</b>
資金管理帳目盈餘	3,250.0	3,376.3
代管服務帳目赤字	(49.9)	(22.9)
<b>撥付款項前盈餘總額</b>	<b>3,487.4</b>	<b>4,179.5</b>
<b>撥付款項：</b>		
應付予政府的利息及紅利		
政府借貸資本利息	(69.4)	(11.7)
商業樓宇運作盈餘的紅利	(189.7)	(169.1)
<b>撥付款項總計</b>	<b>(259.1)</b>	<b>(180.8)</b>
<b>撥付款項後的淨盈餘</b>	<b>3,228.3</b>	<b>3,998.7</b>

註：主要包括分拆物業的剩餘開支，市區重建局就編配給受清拆影響人士租住單位之成本所付還的特別款項，及調景嶺發展計劃的特別撤帳。

## 資本開支

## 預算案

	2007/08 年度 <u>修訂預算案</u> 百萬元	2008/09 年度 <u>核准預算案</u> 百萬元
建築工程開支		
房委會工程	3,967.2	5,175.3
房委會撥款進行的政府工程	20.9	31.6
政府撥款進行的工程	<u>151.1</u>	<u>168.8</u>
小計	4,139.2	5,375.7
改善工程	181.8	270.7
購置電腦資產及其他設備	130.9	143.6
記入工程的直接成本及間接成本		
建築工程	1,240.8	1,344.5
改善工程	13.7	14.6
電腦／資訊科技項目	<u>14.9</u>	<u>16.3</u>
小計	<u>1,269.4</u>	<u>1,375.4</u>
<b>總資本開支</b>	<b><u><u>5,721.3</u></u></b>	<b><u><u>7,165.4</u></u></b>

## 綜合現金流量

## 預算案

	2007/08 年度 修訂預算案 百萬元	2008/09 年度 核准預算案 百萬元
<b>所收款項</b>		
經常所收款項		
租金 - 住宅	10,194.0	10,837.0
- 商業樓宇	1,230.7	1,289.1
投資收入	3,411.4	3,557.8
其他經常所收款項	404.0	451.9
政府就總目62發還的款項	106.0	118.1
小計	<u>15,346.1</u>	<u>16,253.9</u>
各項自置居所計劃的收入		
居者有其屋計劃	2,812.7	6,441.9
租者置其屋計劃	335.4	70.0
出售購回的單位 <sup>(註1)</sup>	5,594.9	2,090.5
轉讓補價	1,170.0	1,174.7
其他收入	28.4	28.3
小計	<u>9,941.4</u>	<u>9,805.4</u>
其他非經常所收款項	4.4	159.4
<b>所收款項總額</b>	<b><u>25,291.9</u></b>	<b><u>26,218.7</u></b>
<b>所付款項</b>		
經常開支		
薪俸	4,125.6	4,387.0
地租及差餉	471.1	1,381.3
維修及改善工程	1,992.6	2,086.9
貸款出售後須付的利息	531.6	406.7
其他經常開支	3,437.4	3,636.2
總目62的開支	106.0	118.1
小計	<u>10,664.3</u>	<u>12,016.2</u>

	<b>2007/08</b>	<b>2008/09</b>
	<b>年度</b>	<b>年度</b>
	<b>修訂預算案</b>	<b>核准預算案</b>
	<b>百萬元</b>	<b>百萬元</b>
非經常開支		
建築費用	4,208.2	5,372.1
土地闢拓成本	4,521.6	482.9
改善工程開支	181.8	270.7
購置電腦資產及其他設備	130.9	143.6
其他非經常開支	125.2	66.2
回購已售單位	30.0	19.2
自置居所計劃的其他開支	501.1	221.4
租者置其屋計劃維修基金	118.8	-
小計	<u>9,817.6</u>	<u>6,576.1</u>
貸款還款款項淨額	(264.4)	(192.0)
回購已出售的自置居所貸款	1.0	-
第二輪自願退休計劃的開支	0.4	-
<b>總開支</b>	<b><u>20,218.9</u></b>	<b><u>18,400.3</u></b>
<b>扣除利息及紅利前的現金盈餘</b>	<b>5,073.0</b>	<b>7,818.4</b>
減：		
政府借貸資本利息	69.4	11.7
政府借貸資本還款	1,206.9	626.4
應付予政府的紅利	231.0	169.1
	<u>1,507.3</u>	<u>807.2</u>
<b>現金盈餘淨額</b>	<b>3,565.7</b>	<b>7,011.2</b>
<b>期初現金結餘</b>	<b><u>52,167.3</u></b>	<b><u>55,733.0</u></b>
<b>期終現金結餘</b>	<b><u><u>55,733.0</u></u></b>	<b><u><u>62,744.2</u></u></b>

註1：包括向私人機構參建居屋計劃發展商購回的嘉峰臺單位。