

## 香港房屋委员会会议事备忘录

### 香港房屋委员会 2023/24 年度预算 2024/25 年度建议预算和 2025/26 年度至 2027/28 年度财政预测

#### 目的

本文件旨在请委员通过载于附件的香港房屋委员会（下称「房委会」）2024/25 年度建议预算。

#### 建议

- 2. 请委员**通过**载于**附件**的房委会 2024/25 年度建议预算，以便呈交行政长官批核。
3. 请委员**备悉** 2023/24 年度修订预算以及 2025/26 年度至 2027/28 年度的财政预测（下称「财政预测」）。

#### 背景

4. 《房屋条例》（第 283 章）第 4(3) 条订明，房委会须将下一个财政年度的工作计划书及收支预算呈交行政长官批准。就后者而言，我们的惯例是每年编制房委会的五年预算及财政预测（下称「预算及财政预测」），内容包括：

- (a) 本财政年度的修订预算
- (b) 下一个财政年度的预算；以及
- (c) 未来三年的财政预测。

5. 财务小组委员会（下称「财委会」）已于 2024 年 1 月 8 日的会议上审议并通过房委会的 2024/25 年度建议预算。2024/25 年度建议预算在 2024 年 1 月 16 日房委会会议上通过后，会连同房委会 2024/25 年度的机构计划呈交行政长官批核。

6. 截至2023年9月30日，房委会提供的资助房屋及相关辅助设施包括：

- (a) 公共租住房屋（下称「公屋」）屋邨单位822 630个；
- (b) 零售单位面积300 000平方米；
- (c) 停车位34 000个；
- (d) 工厂单位面积80 200平方米；以及
- (e) 福利用途及非住宅单位面积1 360 700平方米。

### 预算基准和假设

7. 根据既定机制，编制预算及财政预测所采用的主要基准和假设已获相关业务小组委员会和财委会通过如下：

#### 收入

- (a) 租住物业的租金水平没有变动。
- (b) (i) 2024/25年度，铺位、档位、工厂大厦和停车场<sup>注1</sup>的平均租金每年增加2.0%；  
(ii) 2025/26年度，铺位、档位、停车场和工厂大厦的平均租金每年增加3.0%；以及  
(iii) 2026/27年度至2027/28年度，铺位、档位、停车场和工厂大厦的平均租金每年增加4.0%。
- (c) 「居者有其屋计划」（下称「居屋」）和「绿表置居计划」（下称「绿置居」）的单位：
  - (i) 在落成日期大约24个月前预售；
  - (ii) 首轮售出98%，而余下的2%将于其后推售时售出；

---

注1 就停车场而言，商业楼宇小组委员会已于2023年11月20日通过，由2024年1月1日起，停车场月租收费及时租收费上调。相关财政影响已纳入这份预算及财政预测。

(iii) 居屋和绿置居单位售价的折扣率分别为评定市值的42%和52%<sup>注2</sup>；以及

(iv) 售价的一般通胀调整率为每年2.5%。

(d) 每年选择缴付补价的百分比如下：

(i) 居屋 / 绿置居 / 「私人机构参建居屋计划」(下称「私人参建计划」) / 「可租可买计划」的单位为0.22%；以及

(ii) 「租者置其屋计划」(下称「租者置其屋」)的单位为0.04%。

### 开支

(e) 采纳2023年9月的最新房屋建设计划和2023年6月的建筑成本标准，以估算未来的建筑开支。

(f) 2024/25年度起经常开支的价格水平调整如下：

(i) 薪酬每年增加3.5%；

(ii) 维修及小型改善工程开支每年增加4.5%；

(iii) 清洁和保安服务开支每年增加3.5%；以及

(iv) 其他经常开支每年增加2.5%。

(g) 2024/25年度起资本开支的价格水平调整如下：

(i) 建筑开支每年增加4.5%；

(ii) 改善工程开支每年增加4.5%；以及

(iii) 计算机开支每年增加2.5%。

### 投资回报

(h) 经考虑资金管理附属小组委员会的意见后，在2023/24年度余下时间至2027/28年度，每年投资回报率为资金结余的3.7%。

---

注2 就出售居屋单位而言，假设适用于整个预算和预测期的折扣率为2020、2022和2023居屋销售计划折扣率的三年移动平均数；就出售绿置居单位而言，假设整个预算和预测期的折扣率较居屋销售计划的折扣率高10%。

上述各项仅作编制预算之用。实际的价格变动和业务参数将视乎投标结果，以及评估 / 检讨个别营运及措施的结果而定。

## 2023/24 年度和 2024/25 年度的预算

### 综合运作账目

8. 整体而言，2023/24年度修订预算并无超逾原来预算的拨款。我们预计经常开支和资本开支均不会超逾2023/24年度的原来预算。附件第I部所载2023/24年度预算（原来预算和修订预算）及2024/25年度预算的综合运作账目撮述于下文表1：

|                  | 2022/23      | 2023/24<br>(原来) | 2023/24<br>(修订) | 2024/25      |
|------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| <u>盈余 / (赤字)</u> |              |                 |                 |              |
| 租住房屋             | 1,164        | (46)            | 174             | (1,167)      |
| 商业楼宇             | 678          | 1,286           | 865             | 1,539        |
| 资助自置居所           | 5,762        | 14,968          | 11,584          | 2,231        |
| <b>综合运作盈余</b>    | <b>7,604</b> | <b>16,208</b>   | <b>12,623</b>   | <b>2,603</b> |

9. 房委会各项业务的运作账目详情，载于下文第10至18段。

### 租住房屋

10. 租住房屋运作账目的范畴涵盖房委会辖下租住物业的编配、管理和维修保养。**租住房屋业务的经常运作开支是房委会账目的第二大开支项目。**2022/23至2024/25年度的运作表现撮述于下文表2：

|                    | 2022/23      | 2023/24<br>(原来) | 2023/24<br>(修订) | 2024/25        |
|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 收入                 | 20,042       | 22,618          | 21,659          | 23,131         |
| 开支                 | (18,878)     | (22,664)        | (21,485)        | (24,298)       |
| <b>运作盈余 / (亏损)</b> | <b>1,164</b> | <b>(46)</b>     | <b>174</b>      | <b>(1,167)</b> |

11. 在公屋营运方面，2023/24年度修订预算预期会录得1.74亿元的小额盈余，相比原来预算则有4,600万元的亏损，主要由于日常维修及改善工程、清洁及保安服务等经常开支减少。

12. 基于**公屋租金不作调整这个保守的预算假设**，2024/25年度的运作表现预计会有11.67亿元的亏损。下一次公屋租金检讨将于2024年年中进行。

13. 值得注意的是，现有公共租住屋邨（下称「公共屋邨」）重大改善工程（例如升降机更新工程、《消防安全（建筑物）条例》的实施等）的资本开支并没有纳入在上述运作账目内，而是在资本开支账目记账（见第21段）。鉴于公共屋邨日渐老化，这方面的开支在未来数年会有所增加，预计每年的预算开支可能会由2024/25年度的6.78亿元持续上升至2027/28年度的8.06亿元。

## 商业楼宇

14. 商业楼宇运作账目的范畴涵盖房委会辖下商业楼宇的管理和营运。这些商业楼宇大致可分为零售单位、停车位、工厂单位，以及福利 / 小区用途单位。2022/23至2024/25年度的运作表现撮述于下文表3：

| 表 3 — 商业楼宇运作账目（百万元）       |            |                 |                 |              |
|---------------------------|------------|-----------------|-----------------|--------------|
|                           | 2022/23    | 2023/24<br>（原来） | 2023/24<br>（修订） | 2024/25      |
| 收入                        | 2,777      | 3,646           | 3,145           | 4,027        |
| 开支                        | (2,099)    | (2,360)         | (2,280)         | (2,488)      |
| <b>收入净额</b> <sup>注3</sup> | <b>678</b> | <b>1,286</b>    | <b>865</b>      | <b>1,539</b> |

15. 2024/25年度的收入净额预计为15.39亿元，较2023/24年度原来预算多2.53亿元，增幅为20%。**商业楼宇**业务预计会在未来几年带来收入净额为每年15亿元至23亿元不等。

注3 房委会每年从营运非住宅设施所得的整体利润，须与政府平分，并以红利形式分配予政府。

## 资助自置居所

16. 资助自置居所运作账目的范畴涵盖制订、监察和检讨各项措施，以协助中低收入家庭透过各种资助房屋计划自置居所。从**资助出售单位所得的收入（包括居屋／绿置居／租者置其屋的单位以及居屋／绿置居／租者置其屋单位的转让补价）是房委会另一个主要收入来源**，每年的收入水平会因应完成转让契据的资助出售单位数量和入账时间而波动<sup>注4</sup>。2022/23至2024/25年度的运作表现撮述于下文表4：

|                  | 2022/23      | 2023/24<br>（原来） | 2023/24<br>（修订） | 2024/25      |
|------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 收入 <sup>注5</sup> | 11,506       | 28,334          | 22,774          | 5,966        |
| 开支 <sup>注6</sup> | (5,744)      | (13,366)        | (11,190)        | (3,735)      |
| <b>收入净额</b>      | <b>5,762</b> | <b>14,968</b>   | <b>11,584</b>   | <b>2,231</b> |

17. 2023/24年度的修订预算较原来预算少，主要由于约1 600个资助出售单位完成转让契据的时间由2023年4月提前至2023年2月 / 3月，即有关收入是在2022/23年度入账，而非2023/24年度。

18. 2024/25年度各项资助自置居所运作账目的净收入预计为22.31亿元，较2023/24年度的收入为少，主要由于预期完成转让契据的资助出售单位数量较少（2024/25年度完成转让契据的居屋 / 绿置居单位只有1 400个，相比2023/24年度则有8 200个）。

## 资金管理账目

19. 房委会投资策略的目标，是确保有充足的流动资金应付房委会运作所需，并以审慎和分散的投资方式，把房委会余下资金作较长线投资，以赚取较佳的长期回报。

20. 假设每年投资回报率为资金结余的3.7%，2024/25年度的盈余预计为21.3亿元。

注4 售卖资助出售单位的收入于签订转让契据时确认。

注5 包括从转让补价、出售剩余的租置计划单位和回购单位等所得的其他收入。

注6 包括资助出售单位住用部分的土地成本，金额相当于有关单位发展成本的35%。

## 资本开支

21. 房委会的资本开支包括建筑开支、改善工程（主要用于现有公共屋邨），以及计算机系统及设备、其他器材及汽车。2022/23至2024/25年度的资本开支撮述于下文表5：

| 表 5 — 资本开支（百万元）  |               |                 |                 |               |
|------------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                  | 2022/23       | 2023/24<br>（原来） | 2023/24<br>（修订） | 2024/25       |
| 建筑开支             | 16,521        | 28,443          | 21,904          | 31,625        |
| 改善工程             | 604           | 856             | 842             | 1,027         |
| 计算机系统及设备、其他器材及汽车 | 182           | 204             | 185             | 257           |
| <b>总计：</b>       | <b>17,307</b> | <b>29,503</b>   | <b>22,931</b>   | <b>32,909</b> |

22. **公营房屋发展计划的建筑开支是房委会最大的开支项目，**占房委会总资本开支超过95%。2024/25年度的资本开支预计为329.09亿元，较2023/24年度修订预算多99.78亿元，增幅为44%。2023/24年度建筑开支较低，部分因为一些工程合约因2019冠状病毒病疫情后建筑业劳工短缺和受阻的供应链恢复缓慢，以致建筑计划有所调整。

## 预算及财政预测摘要

23. 2023/24至2027/28年度的综合账目分项数字详载于下文表6:

|                          | 预算              |              | 财政预测          |               |               |
|--------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                          | 2023/24<br>(修订) | 2024/25      | 2025/26       | 2026/27       | 2027/28       |
| <b>运作账目</b>              |                 |              |               |               |               |
| 租住房屋                     | 174             | (1,167)      | (2,143)       | (2,960)       | (4,284)       |
| 商业楼宇                     | 865             | 1,539        | 1,880         | 2,116         | 2,312         |
| 资助自置居所                   | 11,584          | 2,231        | 18,259        | 12,740        | 12,178        |
| <b>综合运作盈余</b>            | <b>12,623</b>   | <b>2,603</b> | <b>17,996</b> | <b>11,896</b> | <b>10,206</b> |
| 资金管理账目盈余                 | 2,282           | 2,130        | 1,923         | 1,943         | 1,613         |
| <b>综合盈余<sup>注7</sup></b> | <b>15,001</b>   | <b>4,898</b> | <b>20,020</b> | <b>13,943</b> | <b>11,929</b> |

24. 截至2027/28年度房委会公营房屋发展计划的估计建筑开支载于下文表7:

|             | 预算              |               | 财政预测          |               |               |
|-------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|             | 2023/24<br>(修订) | 2024/25       | 2025/26       | 2026/27       | 2027/28       |
| <b>建筑开支</b> | <b>21,904</b>   | <b>31,625</b> | <b>37,947</b> | <b>39,888</b> | <b>40,826</b> |

注7 综合盈余包括综合运作账目、资金管理账目、代管服务账目的财务结果，以及市区重建局就编配予受影响人士的租住单位支付给房委会的非运作收入。

25. 毫无疑问，由于增加房屋产量和建筑工程价格的上涨，建筑支出持续上升。值得注意的是，资助出售单位的销售价格跟建筑成本是没有挂钩的。根据房委会自2018年起采用的现行定价机制，资助出售单位的定价是根据负担能力厘定，以确保目标收入群体的家庭能够负担单位的按揭供款。待售资助出售单位的评估市场价值的折扣是根据负担能力基准而确定的，即至少75%的待售单位可以允许家庭月收入中位数的非业主住户家庭的支出不超过他们每月收入的40%用于支付按揭贷款。折扣率是根据该特定销售计划的非业主住户家庭每月家庭收入中位数而厘定，而该中位数会受到多种因素和情况的影响。因此，经济状况的变化可能会导致资助出售单位收入的变化。

26. 更重要的是，这份2023/24至2027/28年度的预算及财政预测，仅涵盖计划兴建约110 000个单位的财政承担，单位数量相当于《长远房屋策略》2023年周年进度报告所公布的十年公营房屋供应目标（即2024/25至2033/34年度）约三分之一。虽然我们期望更普遍使用新的建筑方法如「组装合成」建筑法（MiC），可能有助稳定建筑成本，但我们预计房委会在2027/28年度以后为达到十年公营房屋供应目标而涉及的建筑开支，会是现时预测所估算的至少两倍。

27. 表7所载的最新财政预测显示，由2024/25至2025/26年度每年的建筑开支将会超过300亿元，而2026/27和2027/28两个年度更会上升至每年约400亿元。因此，房委会的现金及投资结余水平于2028年3月底时将下降至406亿元。

28. 年终现金及投资结余预测载于下文表8：

|               | 预算                    |               | 财政预测          |               |               |
|---------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 2023/24<br>年度<br>(修订) | 2024/25<br>年度 | 2025/26<br>年度 | 2026/27<br>年度 | 2027/28<br>年度 |
| 年终现金及<br>投资结余 | 69,735                | 49,879        | 59,027        | 51,100        | 40,625        |

29. 上述预测无可避免地会因应价格变动、个别项目的建筑计划调整（包括用地供应情况）、资助出售单位的定价等须要作出修订。我们会谨慎严格地控制预算，审慎和有成效地运用资源。我们亦会密切监察，并在下一轮财政预测更新中检讨收入与开支预测。

30. 值得再提起的是，政府已在财政储备预留824亿元（前「房屋储备金」于2018年12月31日时的结余）作公营房屋发展及相关基建之用，显示政府在财政资源上对发展公营房屋的承担。为达致公营房屋兴建目标，房委会须未雨绸缪，确保其财政能够应付现有公营房屋发展计划所需的建造开支，以及日常屋村管理运作，包括维修保养所需的开支。特别是老化的公屋的改善工程。我们会在适当时候与政府商讨所需注资的金额和时间表。

### **对财政及人手的影响**

31. 财政及人手方面的影响已纳入建议的预算及财政预测。

### **对信息科技和法律上的影响**

32. 建议的预算及财政预测对信息科技和法律方面没有影响。

### **下一步工作**

33. 如委员通过上述预算，我们会把2024/25年度建议预算呈交行政长官批核。

### **咨询**

34. 各项业务的小组委员会已通过相关业务的预算。财委会已于2024年1月8日的会议上通过房委会提议的预算。

### **公众反应**

35. 由于《2023年施政报告》涵盖房屋措施，公众及传媒或会关注房委会的财政状况，特别是预算和预测期内的现金及投资结余，以及长远而言，房委会是否有足够财政资源达到公营房屋供应目标。

### **公布事宜**

36. 我们会在房委会通过2024/25年度的机构计划和预算及财政预测后发出新闻稿。

## 讨论

37. 本文件供委员在2024年1月16日的房委会会议上讨论。

房屋委员会秘书钟沛康  
电话：2712 2712  
传真：2624 5685

档号：HD1-2/FMBF/4-45/5（23-24）  
（机构事务处）  
发出日期：2024年1月10日

# 香港房屋委員會

---

## 2023/24至2027/28年度 建議預算及財政預測 (整份預算)

---

**香港房屋委員會**  
**建議預算及財政預測**

**目錄**

|  | <b>頁</b> |
|--|----------|
| <b>I. 2023/24年度預算、2024/25年度建議預算及<br/>2025/26至2027/28年度財政預測</b> |          |
| 1.1 綜合運作帳目   | 1        |
| 1.1.1 租住房屋運作帳目   | 2        |
| 1.1.2 商業樓宇運作帳目   | 3        |
| 1.1.3 資助自置居所運作帳目   | 4        |
| 1.2 資金管理帳目   | 5        |
| 1.3 代管服務帳目   | 6        |
| 1.4 綜合撥付款項帳目   | 7        |
| 1.5 資本開支   | 8        |
| 1.5.1 建築開支   | 9        |
| 1.6 現金及投資結餘變動表   | 10       |
| 1.7 發展基金   | 11       |
| 1.8 房屋建屋量預測  | 12       |
| <b>II. 預算基準和假設</b>   |          |
| 2.1 收入   | 13       |
| 2.2 成本 - 價格水平調整  | 14       |

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

|                    | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 收入                 |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 經常收入               |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 租金 - 住宅            | 19,933                       | 22,552                       | 21,549                       | 23,017                       | 23,280                     | 23,492                     | 23,800                     |
| 租金 - 商業樓宇          | 2,611                        | 3,496                        | 2,979                        | 3,854                        | 4,340                      | 4,761                      | 5,242                      |
| 其他收入               | 275                          | 216                          | 276                          | 287                          | 298                        | 310                        | 322                        |
| 小計                 | 22,819                       | 26,264                       | 24,804                       | 27,158                       | 27,918                     | 28,563                     | 29,364                     |
| 各項資助出售單位的收入        |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 居者有其屋計劃/<br>綠表置居計劃 | 9,795                        | 25,641                       | 20,992                       | 3,972                        | 37,009                     | 27,766                     | 26,099                     |
| 租者置其屋計劃            | 569                          | 1,240                        | 493                          | 666                          | 662                        | 678                        | 695                        |
| 出售回購單位             | 12                           | 13                           | 15                           | 16                           | 16                         | 17                         | 17                         |
| 轉讓補價               | 1,059                        | 1,285                        | 1,141                        | 1,190                        | 1,224                      | 1,259                      | 1,291                      |
| 其他收入               | 71                           | 155                          | 133                          | 122                          | 137                        | 137                        | 136                        |
| 小計                 | 11,506                       | 28,334                       | 22,774                       | 5,966                        | 39,048                     | 29,857                     | 28,238                     |
| 總收入                | 34,325                       | 54,598                       | 47,578                       | 33,124                       | 66,966                     | 58,420                     | 57,602                     |
| 開支                 |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 經常開支               |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 薪酬                 | 4,213                        | 4,742                        | 4,734                        | 5,061                        | 5,278                      | 5,566                      | 5,855                      |
| 地租及差餉              | 400                          | 2,902                        | 1,746                        | 3,016                        | 3,058                      | 3,099                      | 3,155                      |
| 維修及改善工程            | 4,611                        | 5,057                        | 5,034                        | 5,321                        | 5,703                      | 5,988                      | 6,285                      |
| 其他經常開支             | 6,695                        | 7,166                        | 7,112                        | 7,961                        | 8,367                      | 8,757                      | 9,171                      |
| 折舊及攤銷              | 5,406                        | 5,563                        | 5,517                        | 5,840                        | 6,215                      | 6,484                      | 7,356                      |
| 分擔機構監督及支援服務支出      | 244                          | 288                          | 317                          | 325                          | 339                        | 350                        | 361                        |
| 房委會撥款進行的政府項目       | 39                           | 41                           | 41                           | 43                           | 41                         | 42                         | 43                         |
| 小計                 | 21,608                       | 25,759                       | 24,501                       | 27,567                       | 29,001                     | 30,286                     | 32,226                     |
| 各項資助出售單位的開支        |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 建築費用及間接開支          | 3,732                        | 9,252                        | 7,640                        | 2,108                        | 14,695                     | 11,933                     | 11,142                     |
| 土地成本               | 1,331                        | 3,291                        | 2,751                        | 767                          | 5,172                      | 4,206                      | 3,930                      |
| 出售回購單位的成本          | 2                            | 1                            | 1                            | 1                            | 1                          | 1                          | 1                          |
| 其他開支               | 48                           | 87                           | 62                           | 78                           | 101                        | 98                         | 97                         |
| 小計                 | 5,113                        | 12,631                       | 10,454                       | 2,954                        | 19,969                     | 16,238                     | 15,170                     |
| 總開支                | 26,721                       | 38,390                       | 34,955                       | 30,521                       | 48,970                     | 46,524                     | 47,396                     |
| 綜合帳目的運作盈餘          | 7,604                        | 16,208                       | 12,623                       | 2,603                        | 17,996                     | 11,896                     | 10,206                     |

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

第1.1.1部

|               | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 收入            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 租金            | 19,933                       | 22,552                       | 21,549                       | 23,017                       | 23,280                     | 23,492                     | 23,800                     |
| 其他收入          | 109                          | 66                           | 110                          | 114                          | 115                        | 115                        | 112                        |
| 總收入           | <u>20,042</u>                | <u>22,618</u>                | <u>21,659</u>                | <u>23,131</u>                | <u>23,395</u>              | <u>23,607</u>              | <u>23,912</u>              |
| 開支            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 薪酬            | 3,346                        | 3,765                        | 3,768                        | 4,035                        | 4,210                      | 4,438                      | 4,670                      |
| 地租及差餉         | 253                          | 2,688                        | 1,546                        | 2,786                        | 2,814                      | 2,836                      | 2,869                      |
| 維修及改善工程       | 4,383                        | 4,799                        | 4,782                        | 5,057                        | 5,429                      | 5,690                      | 5,968                      |
| 其他經常開支        | 5,754                        | 6,125                        | 6,110                        | 6,865                        | 7,201                      | 7,511                      | 7,847                      |
| 折舊及攤銷         | 4,953                        | 5,064                        | 5,033                        | 5,302                        | 5,620                      | 5,820                      | 6,561                      |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 189                          | 223                          | 246                          | 253                          | 264                        | 272                        | 281                        |
| 總開支           | <u>18,878</u>                | <u>22,664</u>                | <u>21,485</u>                | <u>24,298</u>                | <u>25,538</u>              | <u>26,567</u>              | <u>28,196</u>              |
| 運作盈餘/(赤字)     | <u>1,164</u>                 | <u>(46)</u>                  | <u>174</u>                   | <u>(1,167)</u>               | <u>(2,143)</u>             | <u>(2,960)</u>             | <u>(4,284)</u>             |

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

|               | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 收入            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 租金            | 2,611                        | 3,496                        | 2,979                        | 3,854                        | 4,340                      | 4,761                      | 5,242                      |
| 其他收入          | 166                          | 150                          | 166                          | 173                          | 183                        | 195                        | 210                        |
| 總收入           | 2,777                        | 3,646                        | 3,145                        | 4,027                        | 4,523                      | 4,956                      | 5,452                      |
| 開支            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 薪酬            | 399                          | 448                          | 440                          | 476                          | 492                        | 517                        | 545                        |
| 地租及差餉         | 147                          | 214                          | 200                          | 230                          | 244                        | 263                        | 286                        |
| 維修及改善工程       | 215                          | 242                          | 238                          | 249                          | 258                        | 281                        | 299                        |
| 其他經常開支        | 848                          | 919                          | 879                          | 961                          | 1,024                      | 1,095                      | 1,171                      |
| 折舊及攤銷         | 428                          | 468                          | 451                          | 497                          | 551                        | 608                        | 761                        |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 23                           | 28                           | 31                           | 32                           | 33                         | 34                         | 35                         |
| 房委會撥款進行的政府項目  | 39                           | 41                           | 41                           | 43                           | 41                         | 42                         | 43                         |
| 總開支           | 2,099                        | 2,360                        | 2,280                        | 2,488                        | 2,643                      | 2,840                      | 3,140                      |
| 運作盈餘          | 678                          | 1,286                        | 865                          | 1,539                        | 1,880                      | 2,116                      | 2,312                      |

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

|                    | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 收入                 |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 各項資助出售單位的收入        |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 居者有其屋計劃/<br>綠表置居計劃 | 9,795                        | 25,641                       | 20,992                       | 3,972                        | 37,009                     | 27,766                     | 26,099                     |
| 租者置其屋計劃            | 569                          | 1,240                        | 493                          | 666                          | 662                        | 678                        | 695                        |
| 出售回購的單位            | 12                           | 13                           | 15                           | 16                           | 16                         | 17                         | 17                         |
| 轉讓補價               | 1,059                        | 1,285                        | 1,141                        | 1,190                        | 1,224                      | 1,259                      | 1,291                      |
| 其他收入               | 71                           | 155                          | 133                          | 122                          | 137                        | 137                        | 136                        |
| 總收入                | 11,506                       | 28,334                       | 22,774                       | 5,966                        | 39,048                     | 29,857                     | 28,238                     |
| 開支                 |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 經常開支               |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 薪酬                 | 468                          | 529                          | 526                          | 550                          | 576                        | 611                        | 640                        |
| 維修及改善工程            | 13                           | 16                           | 14                           | 15                           | 16                         | 17                         | 18                         |
| 其他經常開支             | 93                           | 122                          | 123                          | 135                          | 142                        | 151                        | 153                        |
| 折舊及攤銷              | 25                           | 31                           | 33                           | 41                           | 44                         | 56                         | 34                         |
| 分擔機構監督及支援服務支出      | 32                           | 37                           | 40                           | 40                           | 42                         | 44                         | 45                         |
| 小計                 | 631                          | 735                          | 736                          | 781                          | 820                        | 879                        | 890                        |
| 各項資助出售單位的開支        |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 建築費用及間接開支          | 3,732                        | 9,252                        | 7,640                        | 2,108                        | 14,695                     | 11,933                     | 11,142                     |
| 土地成本               | 1,331                        | 3,291                        | 2,751                        | 767                          | 5,172                      | 4,206                      | 3,930                      |
| 出售回購單位的成本          | 2                            | 1                            | 1                            | 1                            | 1                          | 1                          | 1                          |
| 其他開支               | 48                           | 87                           | 62                           | 78                           | 101                        | 98                         | 97                         |
| 小計                 | 5,113                        | 12,631                       | 10,454                       | 2,954                        | 19,969                     | 16,238                     | 15,170                     |
| 總開支                | 5,744                        | 13,366                       | 11,190                       | 3,735                        | 20,789                     | 17,117                     | 16,060                     |
| 運作盈餘               | 5,762                        | 14,968                       | 11,584                       | 2,231                        | 18,259                     | 12,740                     | 12,178                     |

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.2部

|               | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 收入            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 投資收入          | 1,375                        | 2,791                        | 2,352                        | 2,200                        | 1,993                      | 2,016                      | 1,680                      |
| 開支            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 薪酬            | 15                           | 14                           | 16                           | 17                           | 18                         | 18                         | 19                         |
| 其他經常開支        | 43                           | 50                           | 53                           | 52                           | 51                         | 54                         | 47                         |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 1                            | 1                            | 1                            | 1                            | 1                          | 1                          | 1                          |
|               | 59                           | 65                           | 70                           | 70                           | 70                         | 73                         | 67                         |
| 盈餘            | 1,316                        | 2,726                        | 2,282                        | 2,130                        | 1,923                      | 1,943                      | 1,613                      |

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.3部

|               | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 收入            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 監督費用及附加費用     | 307                          | 390                          | 360                          | 430                          | 387                        | 405                        | 440                        |
| 政府付還的款項       | 519                          | 606                          | 627                          | 635                          | 539                        | 526                        | 493                        |
| 管理者酬金         | 81                           | 81                           | 85                           | 85                           | 85                         | 85                         | 85                         |
| 總收入           | 907                          | 1,077                        | 1,072                        | 1,150                        | 1,011                      | 1,016                      | 1,018                      |
| 開支            |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 薪酬            | 723                          | 814                          | 845                          | 853                          | 789                        | 786                        | 784                        |
| 其他經常開支        | 136                          | 159                          | 163                          | 165                          | 159                        | 162                        | 140                        |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 18                           | 21                           | 12                           | 12                           | 13                         | 14                         | 14                         |
| 總支出           | 877                          | 994                          | 1,020                        | 1,030                        | 961                        | 962                        | 938                        |
|               | 30                           | 83                           | 52                           | 120                          | 50                         | 54                         | 80                         |
| 待退款的金額        | (1)                          | -                            | -                            | -                            | -                          | -                          | -                          |
| 盈餘/(赤字)       | 29                           | 83                           | 52                           | 120                          | 50                         | 54                         | 80                         |

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.4部

|               | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 綜合運作帳目盈餘/(赤字) |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 租住房屋          | 1,164                        | (46)                         | 174                          | (1,167)                      | (2,143)                    | (2,960)                    | (4,284)                    |
| 商業樓宇          | 678                          | 1,286                        | 865                          | 1,539                        | 1,880                      | 2,116                      | 2,312                      |
| 資助自置居所        | 5,762                        | 14,968                       | 11,584                       | 2,231                        | 18,259                     | 12,740                     | 12,178                     |
| 小計            | 7,604                        | 16,208                       | 12,623                       | 2,603                        | 17,996                     | 11,896                     | 10,206                     |
| 非運作收入淨額 註1    | 12                           | 29                           | 44                           | 45                           | 51                         | 50                         | 30                         |
|               | 7,616                        | 16,237                       | 12,667                       | 2,648                        | 18,047                     | 11,946                     | 10,236                     |
| 資金管理帳目盈餘      | 1,316                        | 2,726                        | 2,282                        | 2,130                        | 1,923                      | 1,943                      | 1,613                      |
| 代管服務帳目盈餘/(赤字) | 29                           | 83                           | 52                           | 120                          | 50                         | 54                         | 80                         |
| 年內盈餘          | 8,961                        | 19,046                       | 15,001                       | 4,898                        | 20,020                     | 13,943                     | 11,929                     |
| 分配：           |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| - 年內付予政府的紅利   | 339                          | 643                          | 433                          | 771                          | 940                        | 1,058                      | 1,156                      |
| 分配後年內盈餘       | 8,622                        | 18,403                       | 14,568                       | 4,127                        | 19,080                     | 12,885                     | 10,773                     |

註 1：

主要是市區重建局就編配受影響人士的租住單位付款給房委會的收入。

香港房屋委員會

資本開支

第1.5部

| 參考部分                                | 2022/23       | 2023/24       | 2023/24       | 2024/25       | 2025/26       | 2026/27       | 2027/28       |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                     | 年度            |
|                                     | 實際數字          | 核准預算          | 修訂預算          | 建議預算          | 預測            | 預測            | 預測            |
|                                     | 百萬元           |
| <b>1. 建築開支</b>                      |               |               |               |               |               |               |               |
| - 建築開支<br>(未包括內部監督和行政費用)            | 13,721        | 25,582        | 19,057        | 28,602        | 34,737        | 36,519        | 37,297        |
| - 內部監督和行政費用                         | 2,800         | 2,861         | 2,847         | 3,023         | 3,210         | 3,369         | 3,529         |
| <b>(1) 的小計</b>                      | <b>16,521</b> | <b>28,443</b> | <b>21,904</b> | <b>31,625</b> | <b>37,947</b> | <b>39,888</b> | <b>40,826</b> |
| <b>2. 改善工程</b>                      |               |               |               |               |               |               |               |
| - 改善工程<br>(未包括內部監督和行政費用)            | 548           | 794           | 776           | 958           | 872           | 852           | 884           |
| - 內部監督和行政費用                         | 56            | 62            | 66            | 69            | 72            | 75            | 79            |
| <b>(2) 的小計</b>                      | <b>604</b>    | <b>856</b>    | <b>842</b>    | <b>1,027</b>  | <b>944</b>    | <b>927</b>    | <b>963</b>    |
| <b>3. 電腦系統及設備、其他器材及汽車</b>           |               |               |               |               |               |               |               |
| - 電腦系統及設備、其他器材及汽車<br>(未包括內部監督和行政費用) | 181           | 203           | 183           | 255           | 366           | 463           | 306           |
| - 內部監督和行政費用                         | 1             | 1             | 2             | 2             | 2             | 2             | 2             |
| <b>(3) 的小計</b>                      | <b>182</b>    | <b>204</b>    | <b>185</b>    | <b>257</b>    | <b>368</b>    | <b>465</b>    | <b>308</b>    |
| <b>(1) + (2) + (3) 的總計</b>          | <b>17,307</b> | <b>29,503</b> | <b>22,931</b> | <b>32,909</b> | <b>39,259</b> | <b>41,280</b> | <b>42,097</b> |

香港房屋委員會

建築開支

第1.5.1部

| 參考部分                       | 2022/23           | 2023/24           | 2023/24           | 2024/25           | 2025/26         | 2026/27         | 2027/28         |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                            | 年度<br>實際數字<br>百萬元 | 年度<br>核准預算<br>百萬元 | 年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 年度<br>建議預算<br>百萬元 | 年度<br>預測<br>百萬元 | 年度<br>預測<br>百萬元 | 年度<br>預測<br>百萬元 |
| <b>建築開支 (未包括內部監督和行政費用)</b> |                   |                   |                   |                   |                 |                 |                 |
| <b>1. 房屋委員會 (房委會) 工程</b>   |                   |                   |                   |                   |                 |                 |                 |
| (a) 公共租住房屋/<br>綠表置居計劃      | 7,594             | 13,966            | 10,008            | 15,535            | 19,467          | 20,721          | 19,604          |
| (b) 其他資助出售單位               | 3,865             | 7,489             | 5,754             | 8,079             | 9,818           | 10,043          | 11,463          |
| (c) 商場                     | 448               | 710               | 558               | 747               | 944             | 858             | 807             |
| (d) 停車場                    | 756               | 1,507             | 1,173             | 1,921             | 2,445           | 2,712           | 2,964           |
| (e) 福利設施                   | 56                | 162               | 117               | 181               | 244             | 262             | 261             |
| (f) 其他房委會工程                | 47                | 85                | 81                | 197               | 226             | 133             | 115             |
| (1) 的小計                    | 12,766            | 23,919            | 17,691            | 26,660            | 33,144          | 34,729          | 35,214          |
| <b>2. 房委會撥款進行的政府工程</b>     | -                 | 1                 | (註 1)<br>-        | 3                 | -               | (註 1)<br>-      | -               |
| (1) + (2) 的小計              | 12,766            | 23,920            | 17,691            | 26,663            | 33,144          | 34,729          | 35,214          |
| <b>3. 政府撥款進行的工程</b>        | 955               | 1,662             | 1,366             | 1,939             | 1,593           | 1,790           | 2,083           |
| (1) + (2) + (3) 的小計        | 13,721            | 25,582            | 19,057            | 28,602            | 34,737          | 36,519          | 37,297          |
| <b>內部監督和行政費用</b>           |                   |                   |                   |                   |                 |                 |                 |
| <b>4. 各業務內部監督和行政費用</b>     |                   |                   |                   |                   |                 |                 |                 |
| (a) 公共租住房屋/<br>綠表置居計劃      | 1,541             | 1,659             | 1,585             | 1,750             | 1,905           | 2,047           | 1,940           |
| (b) 其他資助出售單位               | 941               | 907               | 956               | 931               | 925             | 935             | 1,169           |
| (c) 商業設施 (商場、停車場和福利設施)     | 291               | 284               | 296               | 325               | 363             | 377             | 410             |
| (d) 其他房委會工程                | 26                | 10                | 10                | 17                | 17              | 10              | 10              |
| (e) 房委會撥款進行的政府工程           | 1                 | 1                 | -                 | -                 | -               | -               | -               |
| (4) 的小計                    | 2,800             | 2,861             | 2,847             | 3,023             | 3,210           | 3,369           | 3,529           |
| (1) + (2) + (3) + (4) 的總計  | 16,521            | 28,443            | 21,904            | 31,625            | 37,947          | 39,888          | 40,826          |

註 1：  
少於一百萬元

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.6部

|                      | 2022/23<br>年度<br>實際數字<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2027/28<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 所收款項                 |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 經常所收款項               |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 租金 - 住宅              | 20,088                       | 22,553                       | 21,549                       | 23,017                       | 23,280                     | 23,492                     | 23,800                     |
| - 商業樓宇               | 2,509                        | 3,701                        | 3,065                        | 4,091                        | 4,416                      | 4,803                      | 5,269                      |
| 其他經常所收款項             | 1,675                        | 2,340                        | 2,077                        | 2,733                        | 2,355                      | 2,582                      | 2,922                      |
| 政府就總目62付還的款項         | 519                          | 605                          | 627                          | 634                          | 538                        | 525                        | 492                        |
| 小計                   | 24,791                       | 29,199                       | 27,318                       | 30,475                       | 30,589                     | 31,402                     | 32,483                     |
| 各項資助出售單位的所收款項        |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 居者有其屋計劃/<br>綠表置居計劃   | 10,982                       | 25,493                       | 21,978                       | 4,616                        | 37,935                     | 28,215                     | 26,243                     |
| 租者置其屋計劃              | 570                          | 1,240                        | 493                          | 666                          | 662                        | 678                        | 695                        |
| 出售回購的單位              | 12                           | 13                           | 15                           | 16                           | 16                         | 17                         | 17                         |
| 轉讓補價                 | 1,058                        | 1,285                        | 1,141                        | 1,190                        | 1,224                      | 1,259                      | 1,291                      |
| 其他收入                 | 41                           | 126                          | 104                          | 102                          | 103                        | 103                        | 104                        |
| 小計                   | 12,663                       | 28,157                       | 23,731                       | 6,590                        | 39,940                     | 30,272                     | 28,350                     |
| 置業貸款還款淨額             | 4                            | 1                            | 2                            | -                            | -                          | -                          | -                          |
| 其他非經常所收款項            | 314                          | 29                           | 44                           | 45                           | 51                         | 50                         | 30                         |
| 所收款項總額               | 37,772                       | 57,386                       | 51,095                       | 37,110                       | 70,580                     | 61,724                     | 60,863                     |
| 所付款項                 |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 經常開支                 |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 薪酬                   | 7,308                        | 8,065                        | 7,879                        | 8,487                        | 8,852                      | 9,314                      | 9,798                      |
| 地租及差餉                | 398                          | 2,906                        | 1,750                        | 3,020                        | 3,061                      | 3,103                      | 3,159                      |
| 維修及改善工程              | 4,636                        | 5,136                        | 5,108                        | 5,398                        | 5,783                      | 6,072                      | 6,374                      |
| 其他經常開支               | 7,002                        | 7,417                        | 7,408                        | 8,272                        | 8,697                      | 9,106                      | 9,523                      |
| 總目62的開支              | 496                          | 575                          | 602                          | 608                          | 511                        | 497                        | 463                        |
| 小計                   | 19,840                       | 24,099                       | 22,747                       | 25,785                       | 26,904                     | 28,092                     | 29,317                     |
| 非經常開支                |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 建築費用                 | 13,925                       | 25,200                       | 19,275                       | 28,554                       | 33,407                     | 35,815                     | 36,945                     |
| 土地成本                 | 1,414                        | 843                          | 1,357                        | 2,688                        | 765                        | 5,206                      | 4,245                      |
| 改善工程開支               | 491                          | 794                          | 776                          | 958                          | 872                        | 852                        | 884                        |
| 購置電腦系統及設備、其他器材及汽車    | 111                          | 203                          | 183                          | 255                          | 366                        | 463                        | 306                        |
| 其他非經常開支              | 613                          | 20                           | 19                           | 28                           | 24                         | 38                         | 31                         |
| 購入已售單位               | 1                            | 9                            | 4                            | 4                            | 4                          | 3                          | 3                          |
| 資助出售單位的其他開支          | 40                           | 87                           | 67                           | 78                           | 99                         | 95                         | 94                         |
| 小計                   | 16,595                       | 27,156                       | 21,681                       | 32,565                       | 35,537                     | 42,472                     | 42,508                     |
| 總開支                  | 36,435                       | 51,255                       | 44,428                       | 58,350                       | 62,441                     | 70,564                     | 71,825                     |
| 撥付款項及投資收入前的現金流入/(流出) | 1,337                        | 6,131                        | 6,667                        | (21,240)                     | 8,139                      | (8,840)                    | (10,962)                   |
| 減：                   |                              |                              |                              |                              |                            |                            |                            |
| 付予政府的紅利              | 424                          | 643                          | 480                          | 771                          | 940                        | 1,058                      | 1,156                      |
| 投資收入前的現金流入/(流出)淨額    | 913                          | 5,488                        | 6,187                        | (22,011)                     | 7,199                      | (9,898)                    | (12,118)                   |
| 投資收益淨額               | 1,414                        | 2,746                        | 2,305                        | 2,155                        | 1,949                      | 1,971                      | 1,643                      |
| 投資收入後的現金流入/(流出)淨額    | 2,327                        | 8,234                        | 8,492                        | (19,856)                     | 9,148                      | (7,927)                    | (10,475)                   |
| 期初現金及投資結餘            | 58,916                       | 54,813                       | 61,243                       | 69,735                       | 49,879                     | 59,027                     | 51,100                     |
| 期終現金及投資結餘            | 61,243                       | 63,047                       | 69,735                       | 49,879                       | 59,027                     | 51,100                     | 40,625                     |

香港房屋委員會

發展基金

第1.7部

| <u>參考部分</u>                   | 2023/24<br>年度<br>核准預算<br>百萬元 | 2023/24<br>年度<br>修訂預算<br>百萬元 | 2024/25<br>年度<br>建議預算<br>百萬元 | 2025/26<br>年度<br>預測<br>百萬元 | 2026/27<br>年度<br>預測<br>百萬元 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 於4月1日的期初現金及投資結餘               | 54,813                       | 61,243                       | 69,735                       | 49,879                     | 59,027                     |
| 加:<br>年內(減少)/增加               | 8,234                        | 8,492                        | (19,856)                     | 9,148                      | (7,927)                    |
| 預測於3月31日的期終現金及投資結餘            | 63,047                       | 69,735                       | 49,879                       | 59,027                     | 51,100                     |
| 減:<br>持作流動資金的現金<br>- 3個月的經常開支 | 6,105                        | 6,294                        | 6,598                        | 6,899                      | 7,214                      |
| 資本開支 (改善工程除外)                 | 12,057                       | 13,435                       | 16,090                       | 17,244                     | 17,584                     |
| 房屋建設工程基金 - 改善工程帳目             | 2,000                        | 2,000                        | 2,000                        | 2,000                      | 2,000                      |
| 仍未向政府支付的款項<br>- 土地成本          | 3,274                        | 2,688                        | 765                          | 5,206                      | 4,245                      |
| - 紅利                          | 865                          | 771                          | 940                          | 1,058                      | 1,156                      |
|                               | 4,139                        | 3,459                        | 1,705                        | 6,264                      | 5,401                      |
|                               | 24,301                       | 25,188                       | 26,393                       | 32,407                     | 32,199                     |
| 發展基金的可用現金及投資結餘                | 38,746                       | 44,547                       | 23,486                       | 26,620                     | 18,901                     |
| 減:<br>年初結餘                    | 33,385                       | 33,385                       | 44,547                       | 23,486                     | 26,620                     |
| 轉撥(往)/自累積盈餘                   | 5,361                        | 11,162                       | (21,061)                     | 3,134                      | (7,719)                    |

# 香港房屋委員會

## 房屋建屋量預測 <sup>註1</sup>

第1.8部

| 年度             | 單位數目              |               |                |
|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|                | 公共租住房屋/<br>綠表置居單位 | 其他資助出售<br>單位  | 總計             |
| 2022/23 (實際數字) | <u>3 725</u>      | <u>6 862</u>  | <u>10 587</u>  |
| 2023/24        | 12 778            | 248           | 13 026         |
| 2024/25        | 17 273            | 11 329        | 28 602         |
| 2025/26        | 15 289            | 8 178         | 23 467         |
| 2026/27        | 15 444            | 6 214         | 21 658         |
| 2027/28        | <u>16 880</u>     | <u>6 722</u>  | <u>23 602</u>  |
| 5年總計           | <u>77 664</u>     | <u>32 691</u> | <u>110 355</u> |

**註 1 :**

房屋建屋量預測是根據2023年9月的房屋建設計劃。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

| 收入                                     | 每年增幅 (%)              |                     |                               |
|--|-----------------------|---------------------|-------------------------------|
|  | 2024/25<br>年度<br>建議預算 | 2025/26<br>年度<br>預測 | 2026/27 至<br>2027/28 年度<br>預測 |
| <b>(i) 租金收入</b>                        |                       |                     |                               |
| <b>住宅樓宇<sup>註1</sup></b>               |                       |                     |                               |
| - 現有及新落成單位 (每年增長率)                     | 0.00%                 | 0.00%               | 0.00%                         |
| <b>商業/非住宅樓宇<sup>註2</sup></b>           |                       |                     |                               |
| - 舖位及攤位                                | 2.00%                 | 3.00%               | 4.00%                         |
| - 停車場                                  | 註 3                   | 3.00%               | 4.00%                         |
| - 分層工廠單位                               | 2.00%                 | 3.00%               | 4.00%                         |
| - 福利用途樓宇                               | 0.00%                 | 0.00%               | 0.00%                         |
| } 平均租金<br>按年增長率                        |                       |                     |                               |
| <b>(ii) 資助出售單位運作的收入</b>                |                       |                     |                               |
| - 資助出售單位 <sup>註4</sup>                 |                       |                     |                               |
| • 售價通脹調整<br>(每年增長率是根據2023/24年度價格水平為基準) | 2.50%                 | 2.50%               | 2.50%                         |
| • 居屋單位折扣率                              | 42.0%                 | 42.0%               | 42.0%                         |
| • 綠置居單位折扣率                             | 52.0%                 | 52.0%               | 52.0%                         |
| - 選擇繳付補價的比率                            |                       |                     |                               |
| • 居屋/綠置居/私人參建/可租可買計劃單位                 | 0.22%                 | 0.22%               | 0.22%                         |
| • 租者置其屋計劃單位                            | 0.04%                 | 0.04%               | 0.04%                         |
| <b>(iii) 每年投資收入</b>                    |                       |                     |                               |
| - 回報率按投資資金結餘計算                         | 3.70%                 | 3.70%               | 3.70%                         |

**註 1：**

出租住宅樓宇的租金在2024年及2026年公屋租金檢討時維持不變，以及各區新屋邨的最佳租金水平維持不變（請參閱SHC 21/2023號文件）。

**註 2：**

假設的平均租金按年增長率僅用於編製預算。實際租金增長將取決於在各個財政年度續租和/或新租賃所達致的實際租金（請參閱CPC 7/2023號文件）。

**註 3：**

就停車場而言，商業樓宇小組委員會已於2023年11月20日通過，由2024年1月1日起，私家車和輕型貨車泊車位的停車場月租收費上調140元（有蓋車位）／120元（露天車位），大型巴士泊車位的停車場月租收費上調180元（有蓋車位）／160元（露天車位），而電單車泊車位的停車場月租收費上調40元（有蓋車位）／30元（露天車位）；以及停車場時租收費上調一元，「日泊」的收費上調五元，而「24小時泊」的收費上調十元。

**註 4：**

居者有其屋計劃/綠表置居計劃單位於落成之前大約24個月推出預售，而首次推售的銷售率為98%，餘下2%會於下次的銷售計劃出售（請參閱SHC 21/2023號文件）。

## 香港房屋委員會

### 預算基準和假設

#### 第2.2部

#### 成本 - 價格水平調整

|                      | 每年增幅 (%)              |                      |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                      | 2024/25<br>年度<br>建議預算 | 由<br>2025/26年度<br>開始 |
| <b>(i) 經常開支</b>      |                       |                      |
| - 薪酬                 | 3.50%                 | 3.50%                |
| - 維修及小型改善工程          | 4.50%                 | 4.50%                |
| - 清潔及保安              | 3.50%                 | 3.50%                |
| - 其他經常開支             | 2.50%                 | 2.50%                |
| <b>(ii) 資本開支</b>     |                       |                      |
| - 建築開支 <sup>註1</sup> | 4.50%                 | 4.50%                |
| - 改善工程               | 4.50%                 | 4.50%                |
| - 電腦開支               | 2.50%                 | 2.50%                |

**註 1：**

此假設年率是參照政府更新的公營建築和建造工程價格變動率，以及考慮了香港的近期經濟狀況。並採納2023年6月通過的BC 26/2023號文件內的建築成本標準，作為編製就規劃中工程項目的建築成本預算，用以估算預算和財政預測期的每年建築工程開支。