

香港房屋委员会会议事备忘录

香港房屋委员会 2025/26 年度预算 2026/27 年度建议预算和 2027/28 年度至 2029/30 年度财政预测

目的

本文件旨在请委员通过香港房屋委员会（下称「房委会」）2026/27 年度建议预算。

建议

2. 请委员**通过**载于**附件**的房委会 2025/26 年度修订预算以及 2026/27 年度建议预算，以便呈交行政长官批核。
3. 请委员**备悉** 2027/28 年度至 2029/30 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. 在 2026 年 1 月 7 日的小组委员会会议上，财务小组委员会（下称「财委会」）通过房委会的 2025/26 年度修订预算以及 2026/27 年度建议预算，以提交房委会于 2026 年 1 月 19 日的公开会议上审议。2025/26 年度修订预算以及 2026/27 年度建议预算在房委会通过后，会连同房委会 2026/27 年度的机构计划呈交行政长官批核。

预算的基准及假设

6. 一如以往，我们参考政府最新的价格变动率（截至2025年7月），估算各项支出项目，以编制2026/27至2029/30年度期间的预算和财政预测，并根据当时的市场和经济状况对个别项目作适当调整，例如薪酬开支、其他经常开支等。这些关键假设包括主要价格水平调整详见**附件**第二节。

7. 值得注意的是，价格水平调整仅作编制预算之用。实际的价格变动和业务参数将视乎投标结果，以及经房委会、其相关小组委员会或获授权人士进行的评估 / 检讨及所批准的结果而定。

2025/26及2026/27年度的预算

综合运作账目

8. 2025/26年度修订预算的经常开支并无超逾原来预算的拨款。**附件**第一节所载2025/26及2026/27年度预算的综合运作账目撮述于下文表1：

表 1 — 综合运作账目摘要（百万元）				
	2024/25	2025/26 （原来）	2025/26 （修订）	2026/27
<u>盈余</u>				
租住房屋	1,128	661	1,450	1,510
商业楼宇	1,353	1,368	1,334	1,281
资助自置居所	4,548	13,389	14,883	13,072
综合运作账目[#]	7, 029	15, 418	17, 667	15, 863

[#] 不包括资本开支，见下文22及23段

9. 房委会2025/26年度综合运作账目，与原来预算相比，盈余高于预期。各项业务的运作账目详情，载于下文第10至20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开支是房委会账目的第二大开支项目，涉及超过 835 000 个公共租住房屋（下称「公屋」）单位。2024/25 至 2026/27 年度的运作表现撮述于下文表 2：

表 2 — 租住房屋运作账目（百万元）				
	2024/25	2025/26 （原来）	2025/26 （修订）	2026/27
收入	23,462	25,837	25,523	27,018
开支	(22,334)	(25,176)	(24,073)	(25,508)
净收入：	1, 128	661	1, 450	1, 510

11. 在公屋营运方面，2025/26 年度修订预算的净收入为 14.5 亿元，相比原来预算的净收入为 6.61 亿元，主要由于薪酬开支减少包括 2025 年冻薪；以及其他经常开支如清洁服务、保安服务和物业服务合约的开支低于预期所致。

12. 2026/27 年度运作账目预计有 15.1 亿元的净收入，与 2025/26 年度修订预算相近。

13. 2025/26 年度及未来各年租住房屋运作账目的净收入，不应视为管理公共屋邨财政自给自足的指标。租住房屋运作账目并不包括对现有公共屋邨进行大规模改善工程所需的资本开支，其中包括长期财政负担，如升降机更新工程（例如在 2025/26 至 2029/30 五年内更换 520 部运作超过 25 年的升降机）。未来数年这方面的资本开支将会持续高企（见下文第 22 段）。

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，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。2024/25至2026/27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）				
	2024/25	2025/26 （原来）	2025/26 （修订）	2026/27
收入	3,660	3,961	3,873	3,993
开支	(2,307)	(2,593)	(2,539)	(2,712)
净收入：	1,353	1,368	1,334	1,281

15. 2025/26年度运作账目预计净收入为13.34亿元，与2025/26年度原来预算相若。

16. 2026/27年度的净收入预计为12.81亿元，与2025/26年度修订预算相近。房委会会不时检视辖下零售设施，并会优化现有零售设施，包括优化商场的行业组合及商铺布局、在可行情况下增加泊车位、增设指示牌及改善商场设施，藉此提升零售设施的商业潜力及购物环境。

17. 值得注意的是房委会从商业楼宇运作账目所得的净收入，每年须以红利形式与政府平分。

资助自置居所

18. 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（包括出售「居者有其屋计划」（下称「居屋」）/ 绿表置居计划（下称「绿置居」）/ 「租者置其屋计划」（下称「租置计划」）单位以及居屋 / 绿置居 / 租置计划单位的转让补价）是房委会另一个主要收入来源，但每年的收入水平会因应多项因素包括各年完成转让契据的资助出售单位数量和售价而波动^{注1}。由于预计年度建筑开支将会增加，而本地房地产市场面临不确定性将影响居屋和绿置居的定价甚至销售，这对房委会的现金流管理带来更大的挑战。2024/25至2026/27年度的运作表现撮述于下文表4：

表 4 — 资助自置居所运作账目（百万元）				
	2024/25	2025/26 （原来）	2025/26 （修订）	2026/27
收入 ^{注2}	11,328	28,072	29,700	27,734
开支 ^{注3}	(6,780)	(14,683)	(14,817)	(14,662)
净收入：	4,548	13,389	14,883	13,072

19. 2025/26年度修订预算的净收入较原来预算多，主要由于一个居屋屋苑的完成转让契据时间由2024/25年度改至2025/26年度。

20. 考虑到将于2025/26及2026/27年度完成转让契据的资助出售单位售价较低，2026/27年度资助自置居所运作账目的净收入预计为130.72亿元，较2025/26年度低。

资金管理账目

21. 基于假设每年投资回报率为资金结余（主要为三个资产类别，即外汇基金存款、定期存款及股票）的3.0%，2026/27年度的净收入预计为19.89亿元。为了应付房委会未来几年的预期现金流需求，我们正采取措施计划在2027年前分阶段减持股票投资。

注1 售卖资助出售单位的收入于签订转让契据时入账。

注2 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3 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

22. 上述综合运作账目只涵盖房委会的经常开支，并不涵盖资本开支。资本开支主要包括公营房屋发展项目的建筑工程、现有公共屋邨的大规模改善工程及信息科技系统发展项目。2025/26年度修订预算的资本开支，主要是建筑开支^{注4}超逾原来估算。房委会2024/25至2026/27年度的资本开支撮述于下文表5：

表 5 — 资本开支（百万元）				
	2024/25	2025/26 （原来）	2025/26 （修订）	2026/27
建筑开支	26,396	31,782	32,545	38,164
改善工程	904	803	726	742
计算机系统及设备、 其他器材及汽车	163	444	320	433
总计：	27,463	33,029	33,591	39,339

建筑开支

23. 房委会的建筑开支仍是最大的开支项目，占资本开支总额超过95%及占房委会总开支约50%。2025/26年度建筑开支比原来预算高出7.63亿元，增幅为2.4%。随着公营房屋发展计划的开支进入高峰期，每年的建筑开支将在2026/27年度后持续大幅上升。

注4 包括支付给承包商的费用、内部监督和行政费用。

财政预测

24. 考虑到最新 2025/26 年度预算及 2026/27 年度拟议预算，房委会 2025/26 至 2029/30 年度的综合账目分项数字详载于下文表 6：

表 6 — 2025/26 至 2029/30 年度的房委会综合账目（百万元）					
	预算		财政预测		
	2025/26 (修订)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
运作账目					
租住房屋	1,450	1,510	1,839	2,052	1,904
商业楼宇	1,334	1,281	1,376	1,484	1,454
资助自置居所	14,883	13,072	9,540	10,336	10,254
综合运作账目	17, 667	15, 863	12, 755	13, 872	13, 612
资金管理账目	3,059	1,989	1,595	1,283	1,037
房委会综合账目 ^{注 5}	20, 204	17, 333	13, 843	14, 556	14, 012

25. 上述运作账目只涵盖房委会的经常运作，包括出售资助出售单位的收入，但不包括房委会根据《长远房屋策略》^{注 6}截至 2035/36 年度十年期公营房屋供应目标 294 000 个单位的建筑开支。

26. 截至 2029/30 年度的年度建筑开支预算载于下文表 7：

表 7 — 2025/26 至 2029/30 年度的建筑开支（百万元）					
	预算		财政预测		
	2025/26 (修订)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
建筑开支	32, 545	38, 164	43, 194	45, 663	45, 570

注 5 包括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。

注 6 包括由房委会及香港房屋协会的兴建项目，以达致十年公营房屋供应目标 294 000 个单位。

27. 表7所载的最新财政预测显示，房委会公营房屋发展计划下的建筑开支将从2025/26年度的325亿元增加至2026/27年度的382亿元，并上升至2029/30年度的456亿元，主要由于公营房屋发展项目数量和规模增加。尽管建筑开支仍是房委会最大的开支项目，我们一直采取积极主动措施控制建筑开支，以达致《长远房屋策略》2025/26至2029/30年度五年期的公营房屋供应目标兴建145 600个单位。例如，与上一轮财政预测比较，2028/29年度的建筑开支估算已从超过480亿元向下调整至今年的457亿元。这展示房委会已成功地实施许多措施来降低建造成本，这将在第29段进一步解述。

28. 年终现金及投资结余预测载于下文表8：

表 8 — 年终现金及投资结余（百万元）					
	预算		财政预测		
	2025/26 年度 (修订)	2026/27 年度	2027/28 年度	2028/29 年度	2029/30 年度
年终现金及 投资结余	68,788	63,461	51,526	39,902	35,256

就日常营运需要而言，现金及投资结余会维持在一定水平，应付房委会的一般流动资金 / 营运资金的需求，主要是预留三至六个月的屋邨管理开支及建筑合约款项作为营运资金。预计于2030年3月底的现金及投资结余或可满足这需要。

29. 为确保房委会的长期财务可持续性，我们已尽力降低建造成本，以应对上涨的建筑开支。如《2025年施政报告》所述，我们已成立了「项目促成办公室」，就公营房屋建筑工程协调各部门加快完成及提升公营房屋项目的成本效益。例如，我们已提前进行岩土工程勘探和采用高承载力地基，有助于优化设计并降低成本。房委会将继续探索更多降低建筑成本的措施，例如在北部都会区内合适的大型公营房屋项目采用标准模块式大楼规划，以及采用「BIM系统化地基工程设计」。

30. 房委会亦已经就经常开支预算采取财政紧缩措施。与2025-26年度财政预算案演辞中宣布的全服务范围的财政紧缩措施相近。房委会将在2026/27及2027/28年度的经常开支削减2%。这相当于每年平均节省11.09亿元。

31. 为改善房委会的财政状况，以兴建更多公营房屋及提供更多置业机会予市民，公营房屋供应将逐步迈向公屋 / 绿置居与其他资助出售单位六比四的比例。一般而言，来自租住房屋和商业楼宇的租金收入可足以支付由2025/26至2029/30年期间的经常开支（例如薪酬开支、屋邨

物业管理支出、维修及改善工程等）和资本改善工程。预计房委员会有足够的财政资源，应付截至2029/30年度的经常开支及资本开支。

对财政及人手的影响

32. 财政及人手方面的影响已纳入预算及财政预测。

对信息科技和法律上的影响

33. 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

34. 如委员通过上述预算，我们会把2025/26年度修订预算及2026/27年度建议预算提交行政长官批准。

咨询

35. 个别小组委员会已通过其相关业务的预算。财委会于2026年1月7日的会议上通过房委会提议的预算。

公布事宜

36. 新闻稿于2026年1月19日的房委会公开会议后发出。

讨论

37. 本文件供委员在2026年1月19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（25-26）

（机构事务处）

发出日期：2026年1月13日

香港房屋委員會

**2025/26至2029/30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

	頁
I. 2025/26年度預算、2026/27年度建議預算及 2027/28至2029/30年度財政預測	
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
II. 預算基準和假設	
2.1 收入	10
2.2 成本 - 價格水平調整	11
2.3 房屋建屋量預測	12
III. 其他資料	
3.1 現金及投資結餘變動表	13
3.2 發展基金	14

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	23,278	25,741	25,422	26,920	28,246	29,834	31,286
租金 - 商業樓宇	3,434	3,784	3,691	3,808	4,069	4,379	4,714
其他收入	410	273	283	283	295	304	315
小計	27,122	29,798	29,396	31,011	32,610	34,517	36,315
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	9,994	26,234	28,208	26,160	22,906	25,407	31,235
租者置其屋計劃	632	694	668	711	726	740	755
出售回購單位	23	13	19	20	21	21	22
轉讓補價	519	991	694	713	727	742	758
其他收入	160	140	111	130	133	140	144
小計	11,328	28,072	29,700	27,734	24,513	27,050	32,914
總收入	38,450	57,870	59,096	58,745	57,123	61,567	69,229
開支							
經常開支							
薪酬	4,501	5,213	4,743	4,900	5,112	5,536	5,832
地租及差餉	2,397	3,046	2,808	3,254	3,314	3,392	3,454
維修及改善工程	5,124	5,739	5,649	5,882	5,821	6,141	6,538
其他經常開支	7,267	8,156	7,881	8,303	8,738	9,034	9,423
折舊及攤銷	5,741	6,061	5,935	6,307	6,853	7,345	8,202
分擔機構監督及支援服務支出	281	338	323	342	343	358	376
房委會撥款進行的政府項目	37	38	39	38	40	40	42
小計	25,348	28,591	27,378	29,026	30,221	31,846	33,867
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	4,462	10,170	10,267	10,160	10,387	11,644	16,011
土地成本	1,582	3,592	3,709	3,588	3,670	4,110	5,640
出售回購單位的成本	2	1	2	2	2	2	2
其他開支	27	98	73	106	88	93	97
小計	6,073	13,861	14,051	13,856	14,147	15,849	21,750
總開支	31,421	42,452	41,429	42,882	44,368	47,695	55,617
綜合帳目的運作盈餘	7,029	15,418	17,667	15,863	12,755	13,872	13,612

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

第1.1.1部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
租金	23,278	25,741	25,422	26,920	28,246	29,834	31,286
其他收入	184	96	101	98	98	97	97
總收入	23,462	25,837	25,523	27,018	28,344	29,931	31,383
開支							
薪酬	3,597	4,151	3,780	3,893	4,058	4,410	4,642
地租及差餉	2,181	2,810	2,563	2,988	3,031	3,086	3,123
維修及改善工程	4,870	5,470	5,386	5,615	5,544	5,846	6,224
其他經常開支	6,247	6,995	6,723	7,083	7,425	7,676	7,957
折舊及攤銷	5,220	5,487	5,370	5,663	6,180	6,582	7,240
分擔機構監督及支援服務支出	219	263	251	266	267	279	293
總開支	22,334	25,176	24,073	25,508	26,505	27,879	29,479
運作盈餘/(赤字)	1,128	661	1,450	1,510	1,839	2,052	1,904

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
租金	3,434	3,784	3,691	3,808	4,069	4,379	4,714
其他收入	226	177	182	185	197	207	218
總收入	3,660	3,961	3,873	3,993	4,266	4,586	4,932
開支							
薪酬	403	481	433	457	473	506	533
地租及差餉	216	236	245	266	283	306	331
維修及改善工程	243	256	251	254	264	281	300
其他經常開支	897	1,014	1,010	1,073	1,165	1,203	1,308
折舊及攤銷	485	536	530	591	632	732	928
分擔機構監督及支援服務支出	26	32	31	33	33	34	36
房委會撥款進行的政府項目	37	38	39	38	40	40	42
總開支	2,307	2,593	2,539	2,712	2,890	3,102	3,478
運作盈餘	1,353	1,368	1,334	1,281	1,376	1,484	1,454

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	9,994	26,234	28,208	26,160	22,906	25,407	31,235
租者置其屋計劃	632	694	668	711	726	740	755
出售回購的單位	23	13	19	20	21	21	22
轉讓補價	519	991	694	713	727	742	758
其他收入	160	140	111	130	133	140	144
總收入	11,328	28,072	29,700	27,734	24,513	27,050	32,914
開支							
經常開支							
薪酬	501	581	530	550	581	620	657
維修及改善工程	11	13	12	13	13	14	14
其他經常開支	123	147	148	147	148	155	158
折舊及攤銷	36	38	35	53	41	31	34
分擔機構監督及支援服務支出	36	43	41	43	43	45	47
小計	707	822	766	806	826	865	910
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	4,462	10,170	10,267	10,160	10,387	11,644	16,011
土地成本	1,582	3,592	3,709	3,588	3,670	4,110	5,640
出售回購單位的成本	2	1	2	2	2	2	2
其他開支	27	98	73	106	88	93	97
小計	6,073	13,861	14,051	13,856	14,147	15,849	21,750
總開支	6,780	14,683	14,817	14,662	14,973	16,714	22,660
運作盈餘	4,548	13,389	14,883	13,072	9,540	10,336	10,254

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.2部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
投資收入	3,095	2,488	3,129	2,061	1,660	1,314	1,070
開支							
薪酬	16	18	17	18	19	20	21
其他經常開支	47	54	52	53	45	10	11
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	<u>64</u>	<u>73</u>	<u>70</u>	<u>72</u>	<u>65</u>	<u>31</u>	<u>33</u>
盈餘	<u><u>3,031</u></u>	<u><u>2,415</u></u>	<u><u>3,059</u></u>	<u><u>1,989</u></u>	<u><u>1,595</u></u>	<u><u>1,283</u></u>	<u><u>1,037</u></u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.3部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	380	447	434	428	491	475	446
政府付還的款項	626	713	712	980	543	501	498
管理者酬金	83	83	87	87	87	87	87
總收入	1,089	1,243	1,233	1,495	1,121	1,063	1,031
開支							
薪酬	798	810	796	775	760	746	764
其他經常開支	129	322	312	610	174	160	157
分擔機構監督及支援服務支出	19	23	23	24	24	25	27
總支出	946	1,155	1,131	1,409	958	931	948
	143	88	102	86	163	132	83
待退款的金額	(47)	-	-	-	-	-	-
盈餘	96	88	102	86	163	132	83

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.4部

		2024/25	2025/26	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
		年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元
參考部分								
綜合運作帳目盈餘/(赤字)								
租住房屋	第1.1.1部	1,128	661	1,450	1,510	1,839	2,052	1,904
商業樓宇	第1.1.2部	1,353	1,368	1,334	1,281	1,376	1,484	1,454
資助自置居所	第 1.1.3部	4,548	13,389	14,883	13,072	9,540	10,336	10,254
小計		7,029	15,418	17,667	15,863	12,755	13,872	13,612
非運作收入淨額 註1		20	76	43	35	18	11	7
		7,049	15,494	17,710	15,898	12,773	13,883	13,619
資金管理帳目盈餘	第 1.2部	3,031	2,415	3,059	1,989	1,595	1,283	1,037
代管服務帳目盈餘	第 1.3部	96	88	102	86	163	132	83
年內盈餘		10,176	17,997	20,871	17,973	14,531	15,298	14,739
分配：								
- 年內付予政府的紅利		677	684	667	640	688	742	727
分配後年內盈餘		9,499	17,313	20,204	17,333	13,843	14,556	14,012

註 1：

主要是市區重建局就編配予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	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
1. 建築開支							
- 建築開支 (未包括內部監督和行政費用)	23,455	28,464	29,394	34,823	39,794	42,007	41,805
- 內部監督和行政費用	2,941	3,318	3,151	3,341	3,400	3,656	3,765
(1) 的小計	26,396	31,782	32,545	38,164	43,194	45,663	45,570
2. 改善工程							
- 改善工程 (未包括內部監督和行政費用)	840	736	661	675	660	659	700
- 內部監督和行政費用	64	67	65	67	72	75	78
(2) 的小計	904	803	726	742	732	734	778
3. 電腦系統及設備、其他器材及汽車							
- 電腦系統及設備、其他器材及汽車 (未包括內部監督和行政費用)	160	443	320	432	197	159	73
- 內部監督和行政費用	3	1	-	1	-	1	1
(3) 的小計	163	444	320	433	197	160	74
(1) + (2) + (3) 的總計	27,463	33,029	33,591	39,339	44,123	46,557	46,422

香港房屋委員會

建築開支

第1.5.1部

參考部分	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
建築開支 (未包括內部監督和行政費用)							
1. 房屋委員會(房委會)工程							
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	13,544	17,357	18,366	21,261	21,852	20,643	19,542
(b) 其他資助出售單位	7,422	7,529	7,676	9,433	13,155	16,668	17,947
(c) 商場	490	924	695	789	794	923	948
(d) 停車場	1,667	2,121	2,155	2,710	3,326	3,256	3,055
(e) 福利設施	181	320	316	474	534	452	268
(f) 其他房委會工程	150	213	186	156	133	65	45
(1) 的小計	23,454	28,464	29,394	34,823	39,794	42,007	41,805
2. 房委會撥款進行的政府工程	1	註 1	註 1	-	-	-	-
(1) + (2) 的小計	23,455	28,464	29,394	34,823	39,794	42,007	41,805
內部監督和行政費用							
3. 內部監督和行政費用以業務分項							
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	1,623	2,026	1,972	2,037	1,866	1,838	1,781
(b) 其他資助出售單位	988	869	815	905	1,127	1,418	1,598
(c) 商業設施 (商場、停車場和福利設施)	326	398	344	384	396	394	382
(d) 其他房委會工程	4	25	20	15	11	6	4
(e) 房委會撥款進行的政府工程	-	-	-	-	-	-	-
(3) 的小計	2,941	3,318	3,151	3,341	3,400	3,656	3,765
房委會建築開支(1) + (2) + (3)的小計	26,396	31,782	32,545	38,164	43,194	45,663	45,570
4. 政府撥款進行的工程	1,459	2,011	1,816	1,762	2,347	2,259	2,061
(1) + (2) + (3) + (4)的總計	<u>27,855</u>	<u>33,793</u>	<u>34,361</u>	<u>39,926</u>	<u>45,541</u>	<u>47,922</u>	<u>47,631</u>

註 1：
少於一百萬元

香港房屋委員會
預算基準和假設

第2.1部

收入

收入		每年增幅 (%)		
		2026/27 年度 建議預算	2027/28 年度 預測	2028/29 至 2029/30 年度 預測
(i) 租金收入				
住宅樓宇				
- 現有及新落成單位 (每年增長率)		2026年10月及2028年10月租金每兩年增加6.94%		
商業/非住宅樓宇 ^{註1}				
- 鋪位及攤位	} 平均租金 按年增長率	-5.0%	-3.0%	0.0%
- 停車場		3.0%	3.0%	3.0%
- 分層工廠單位		1.0%	1.0%	1.0%
- 福利用途樓宇		0.0%	0.0%	0.0%
(ii) 資助出售單位運作的收入				
- 資助出售單位 ^{註2}				
● 售價通脹調整 (每年增長率是根據2025/26年度價格水平為基準)		2.0%	2.0%	2.0%
● 居屋單位折扣率		30.0%	30.0%	30.0%
● 綠置居單位折扣率		40.0%	40.0%	40.0%
- 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		0.17%	0.17%	0.17%
● 租者置其屋計劃單位		0.03%	0.03%	0.03%
(iii) 每年投資收入				
- 回報率按投資資金結餘計算		3.00%	3.00%	3.00%

註 1：

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。

註 2：

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。

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 (%) 註1	
	2026/27 年度 建議預算	由 2027/28 年度 開始
(i) 經常開支		
- 薪酬	3.50%	3.50%
- 維修及小型改善工程	4.00%	4.00%
- 清潔及保安	3.50%	3.50%
- 其他經常開支	2.00%	2.00%
(ii) 資本開支		
- 建築開支	4.00%	4.00%
- 改善工程	4.00%	4.00%
- 電腦開支	2.00%	2.00%

註 1:

房屋委員會已參考政府更新的價格變動率（截至2025年7月）來估算各項成本，以便編制2026/27至2029/30年度的預算和預測，並根據當時的市場和經濟狀況對個別項目進行適當調整。

香港房屋委員會

房屋建屋量預測^(註1)

第2.3部

年度	單位數目		
	公共租住房屋/ 綠表置居單位	其他資助出售 單位	總計
2024/25 (實際數字)	11 757	11 329	23 086
2025/26	15 509	6 160	21 669
2026/27	21 673	4 786	26 459
2027/28	18 634	7 930	26 564
2028/29	21 782	9 586	31 368
2029/30	26 325	13 178	39 503
5年總計	103 923	41 640	145 563

註1：

房屋建屋量預測是根據2025年9月的房屋建設計劃。

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第3.1部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	23,230	25,742	25,421	26,920	28,246	29,834	31,286
- 商業樓宇	3,754	3,882	3,764	3,848	4,096	4,387	4,720
其他經常所收款項	2,361	2,808	2,612	2,551	3,212	3,117	2,900
政府就總目62付還的款項	625	712	711	979	541	500	497
小計	29,970	33,144	32,508	34,298	36,095	37,838	39,403
各項資助出售單位的所收款項							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	10,386	26,188	27,856	26,228	23,840	25,826	32,085
租者置其屋計劃	626	694	668	711	726	740	755
出售回購的單位	23	13	19	20	21	21	22
轉讓補價	519	991	694	713	727	742	758
其他收入	76	114	77	77	77	77	77
小計	11,630	28,000	29,314	27,749	25,391	27,406	33,697
置業貸款還款淨額	-	-	-	-	-	-	-
其他非經常所收款項	172	76	43	35	18	11	7
所收款項總額	41,772	61,220	61,865	62,082	61,504	65,255	73,107
所付款項							
經常開支							
薪酬	7,893	8,906	8,261	8,644	8,987	9,534	9,957
地租及差餉	2,405	3,050	2,812	3,258	3,318	3,395	3,458
維修及改善工程	5,240	5,814	5,724	5,957	5,904	6,221	6,591
其他經常開支	7,563	8,496	8,213	8,661	9,080	9,384	9,770
總目62的開支	544	686	688	955	517	475	471
小計	23,645	26,952	25,698	27,475	27,806	29,009	30,247
非經常開支							
建築費用	24,857	30,171	30,928	36,468	42,105	43,743	42,821
- 房屋委員會(房委會)工程	23,424	28,160	29,112	34,706	39,758	41,484	40,760
- 政府撥款進行的工程	1,433	2,011	1,816	1,762	2,347	2,259	2,061
土地成本	2,656	2,104	1,499	3,565	3,550	3,703	4,110
改善工程開支	724	783	640	685	599	652	699
購置電腦系統及設備、其他器材及汽車	63	443	320	432	197	159	73
其他非經常開支	42	30	37	53	29	88	46
購入已售單位	5	3	3	2	2	3	3
資助出售單位的其他開支	41	97	84	106	88	93	97
小計	28,388	33,631	33,511	41,311	46,570	48,441	47,849
總開支	52,033	60,583	59,209	68,786	74,376	77,450	78,096
撥付款項及投資收入前的現金流入/(流出)	(10,261)	637	2,656	(6,704)	(12,872)	(12,195)	(4,989)
減：							
付予政府的紅利	722	684	717	640	688	742	727
投資收入前的現金流入/(流出)淨額	(10,983)	(47)	1,939	(7,344)	(13,560)	(12,937)	(5,716)
投資收益淨額	3,114	2,440	3,084	2,017	1,625	1,313	1,070
投資收入後的現金流入/(流出)淨額	(7,869)	2,393	5,023	(5,327)	(11,935)	(11,624)	(4,646)
期初現金及投資結餘	71,634	65,751	63,765	68,788	63,461	51,526	39,902
期終現金及投資結餘	63,765	68,144	68,788	63,461	51,526	39,902	35,256

香港房屋委員會

發展基金

第3.2部

	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	65,751	63,765	68,788	63,461	51,526
加:					
年內增加/(減少)	2,393	5,023	(5,327)	(11,935)	(11,624)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	68,144	68,788	63,461	51,526	39,902
減:					
持作流動資金的現金					
- 3個月的經常開支	6,789	6,630	6,822	7,133	7,444
資本開支 (改善工程除外)	18,106	17,569	19,978	20,822	20,417
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					
- 土地成本	3,552	3,565	3,550	3,703	4,110
- 紅利	688	640	688	742	727
	4,240	4,205	4,238	4,445	4,837
	31,135	30,404	33,038	34,400	34,698
發展基金的可用現金及投資結餘	37,009	38,384	30,423	17,126	5,204
減:					
年初結餘	40,094	40,094	38,384	30,423	17,126
轉撥往累積盈餘	(3,085)	(1,710)	(7,961)	(13,297)	(11,922)