

**香港房屋委員會議事備忘錄**

**房屋委員會 2011/12 年度修訂預算案、  
2012/13 年度建議預算案及  
2013/14 至 2015/16 年度財政預測**

**目的**

本文件旨在請委員通過房屋委員會（下稱「房委會」）2011/12 年度修訂預算案及 2012/13 年度建議預算案，以便呈交行政長官批核，並請委員省覽 2013/14 至 2015/16 年度的財政預測。

## 內容

2. 本文件內容目次編排如下，以便查閱：

	段次
<b>背景</b>	3 - 5
<b>編製預算案的程序</b>	6 - 7
<b>預算案的基準及假設</b>	8 - 9
<b>2011/12 年度修訂預算案及 2012/13 年度建議預算案</b>	
<b>A. 房委會的綜合預算案</b>	
- 綜合運作帳目	10 - 12
- 資本開支	13 - 15
- 資金管理帳目	16 - 18
- 現金及投資結餘變動	19 - 20
<b>B. 各項業務的預算案</b>	
- 租住房屋	21 - 27
- 商業樓宇	28 - 34
- 資助自置居所	35 - 42
- 建築工程	43 - 47
<b>2013/14 至 2015/16 年度財政預測</b>	48 - 51
<b>其他服務的預算案及財政預測</b>	
- 代理及代管服務	52 - 53
<b>諮詢</b>	54
<b>公布事宜</b>	55
<b>徵詢意見</b>	56 - 57
<b>2011/12 至 2015/16 年度整份預算案</b>	附件

## 背景

3. 在 2011 年 9 月 30 日，房委會提供的資助房屋及相關輔助設施包括：

- 租住單位 725 400 個
- 零售單位面積 170 641 平方米
- 停車位 27 177 個
- 工廠面積 208 950 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1 220 479 平方米

4. 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分，但卻是公營機構開支的一個重要部分。在 **2011/12 年度**，房委會的開支約佔**公共開支總額的 4.5%**。

5. 2011/12 年施政報告公布，房委會負責由 2016/17 年度起的四年提供逾 17 000 個新居屋單位，即每年提供 2 500 至 6 500 個單位。首批 2 500 個單位可望於 2014 或 2015 年預售，在 2016/17 年度落成。由於房委會正在制訂新居屋的單位定價、補價安排、銷售對象申請資格等執行細節，在這初步階段，我們未有在現時建議的預算和預測，就這些關於新居屋的事宜作出任何假設。

## 編製預算案的程序

6. 編製預算案和預測，是房委會機構計劃制訂程序中不可或缺的部份。房委會各項業務的小組委員會在這個程序中製備、檢討和審批各相關業務的工作計劃及預算案，和省覽其預測。

7. 財務小組委員會（下稱「財委會」）於 2012 年 1 月 4 日的會議上已審議並通過房委會的整體預算案及省覽整體的財政預測（見**附件**）。預算案會連同房委會的機構計劃，在 2012 年 1 月 19 日房委會會議上提交房委會審批。財政預測亦一併提交房委會省覽。

## 預算案的基準及假設

8. 各項業務的小組委員會通過建議預算案主要採用的基準及假設，已詳列於夾附的整份預算案(見**附件**)第 III 部，現撮述如下：

### 收入

- (a) 假設現有和新增租住物業的租金水平在整個預算及預測期內維持不變；

- (b) 假設出租的鋪位及分層工廠大廈由 2012/13 年度起收入平均每年增加 4%，當中已計及較佳的出租率及可能的租金調整；
- (c) 假設停車場由 2012/13 年度起收入平均每年增加 3%，當中已計及較佳的出租率及可能的租金調整；
- (d) 假設剩餘的居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位會在 2011/12 年度推售，售出 95%，而餘下的 5% 將於下一個財政年度內推售。假設售價的一般通脹調整率為每年 4.0%，而剩餘居屋單位售價的扣減率為 30%；及
- (e) 假設下述計劃的單位每年申請補價的業主所佔百分比如下：
  - (i) 居屋計劃／私人機構參建居屋計劃／可租可買計劃的單位為 0.78%；
  - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.26%。

#### 開支

- (f) 採納 2011 年 6 月的公營房屋建設計劃和 2011 年 6 月的建築成本標準；
- (g) 假設由 2012/13 年度起經常開支的價格調整如下：
  - (i) 薪酬水平每年增加 4.5%；
  - (ii) 維修及改善工程的經常開支每年增加 5.4%；
  - (iii) 其他經常開支每年增加 4.0%；
- (h) 假設由 2012/13 年度起資本開支的價格調整如下：
  - (i) 建築工程的資本開支每年增加 5.5%；
  - (ii) 改善工程的資本開支每年增加 5.4%；以及
  - (iii) 電腦開支每年增加 4.0%。

9. 財務小組委員會經參考過投資顧問在 2011 年就房委會資產配置策略的每年檢討，以及投資市場的最新情況後，通過在預算及預測期內，把資金結餘的投資回報率假設為平均每年 5%。

## 2011/12 年度修訂預算案及 2012/13 年度建議預算案

### A. 房委會的綜合預算案

#### 綜合運作帳目

10. 整份預算案第 I 部所載的 2011/12 年度及 2012/13 年度綜合運作業績表列如下：

表 1 - 運作盈餘／（赤字）摘要（百萬元）				
	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案
租住房屋	(924)	(662)	(994)	(1,438)
商業樓宇	565	501	525	679
資助自置居所	4,347	1,406	1,931	1,697
特別項目	72 <sup>註 1</sup>	6 <sup>註 2</sup>	(149) <sup>註 3</sup>	3 <sup>註 2</sup>
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>4,060</b>	<b>1,251</b>	<b>1,313</b>	<b>941</b>

註 1：主要是市區重建局（下稱「市建局」）就編配予受影響人士的租住單位付款給房委會的收入，以及分拆出售零售和停車場設施所作撥備的調整。

註 2：主要是市建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。

註 3：主要是來自註銷 5 幅已拍賣或轉作其他用途的土地的開發成本。

11. 2011/12 年度修訂預算案的綜合運作盈餘預計為 13.13 億元，較該年度核准預算案的 12.51 億元多 6,200 萬元，增幅 5%。綜合運作盈餘超出預期，主要是由於資助自置居所運作帳目的運作盈餘增加，當中主要原因是(i)年內假設剩餘居屋單位的平均售價比預算為高；(ii)每宗解除轉讓限制個案所收平均補價也較預算為高，以及(iii)出售租者置其屋計劃單位的收入增多。另外由於薪酬調整幅度較高等原因，令租住房屋運作帳目的赤字增多，因此部分綜合運作盈餘的增幅被抵銷。

12. 2012/13 年度建議預算案的綜合運作盈餘預計為 9.41 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 13.13 億元少 3.72 億元，減幅 28%。綜合運作盈餘減少，主要是由於(i)租住房屋運作帳目的赤字上升，主要是由於現存公屋單位增多，以致其他經常開支和維修及改善工程開支增加；以及(ii)資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要是由於 2012/13 年度假設售出的剩餘居屋單位數目減少。另外，主要由於新物業（特別是「大本型」）相繼落成，令商業樓宇運作帳目的運作盈餘增加，因此部分綜合運作盈餘的減幅被抵銷。

## 資本開支

13. 資本開支預算撮述於表 2 如下：

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案
(A) 建築工程開支	5,134	5,999	6,276	7,229
(B) 改善工程	445	708	712	838
(C) 電腦資產及其他 設備	155	187	184	243
(D) 記入建築工程、改 善工程及電腦／ 資訊科技項目的 直接成本及間接 成本	1,309	1,417	1,464	1,674
<b>總計</b>	<b>7,043</b>	<b>8,311</b>	<b>8,636</b>	<b>9,984</b>

14. 2011/12 年度修訂預算案的資本開支預計為 86.36 億元，較該年度核准預算案的 83.11 億元多 3.25 億元，增幅 4%。資本開支增加，主要原因是建設工程計劃有所調整，特別是一個大型商場工程項目須於 2011/12 年度趕工，以及合約價格波動和為新居屋計劃的工程項目進行準備工作，致令開支增加。

15. 2012/13 年度建議預算案的資本開支預計為 99.84 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 86.36 億元多 13.48 億元，增幅 16%。2012/13 年度建議預算案的資本開支增加，主要是因為(i)部分公屋工程項目和大型商業樓宇工程項目進入建造高峯期；以及(ii)新居屋計劃的工程項目將於 2012/13 年度展開。

## 資金管理帳目

16. 房委會的投資策略，目標是確保有充足的流動資金應付其運作所需，並以審慎和分散的投資方式，把房委會餘下資金作長線投資，以賺取較佳的長期回報。

17. 在預算及預測期內，資金管理帳目內投資收入的假設回報率，維持在平均每年 5% 的水平。2011/12 年度及 2012/13 年度資金管理帳目的預計盈餘撮述如下：

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案
收入	4,236	3,287	2,277	3,340
開支	127	157	137	126
<b>盈餘</b>	<b>4,109</b>	<b>3,130</b>	<b>2,140</b>	<b>3,214</b>

18. 2011/12 年度修訂預算案的投資收入，較根據假設回報率的該年度核准預算案和 2012/13 年度建議預算案的投資收入少，主要是 2011 年股票組合的市值出現波動所致。

#### 現金及投資結餘變動

19. 現金及投資結餘預計由 2011 年 3 月 31 日的 696.88 億元，減至 2012 年 3 月底的 679.34 億元，再減至 2013 年 3 月底的 664.96 億元。有關情況撮述如下：

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案
年內現金及投資結餘 淨增長 / (減少)	7,280	(74)	(1,754)	(1,437)
年終現金及投資結餘	69,688	66,864	67,934	66,496

20. 2011/12 年度修訂預算案的現金及投資結餘減幅，較該年度核准預算案預計的為多，主要是由於年內建築費用較預算的為高，以及股票組合的市值出現波動，致令投資收入減少。2012/13 年度建議預算案的現金及投資結餘預計減少 14.37 億元，主要是因為(i)公屋和新居屋單位的建築費用增加；以及(ii)現存公屋單位增多，加上預計價格上升，致令屋邨的管理及維修服務費用增加。

## B. 各項業務的預算案

### 租住房屋

21. 租住房屋業務範疇包括編配、管理及維修保養房委會轄下的租住物業。

22. 租住房屋業務在預算期內的財政表現撮述如下：

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案
收入 (百萬元)	9,517	12,137	10,634	12,306
開支 (百萬元)	10,441	12,799	11,628	13,744
<b>運作赤字 (百萬元)</b>	<b>(924)</b>	<b>(662)</b>	<b>(994)</b>	<b>(1,438)</b>
租住公屋單位數目 (個) (已包括新落成而未發出入伙紙的單位)	726,000	740,000	735,000	747,000
每單位 <sup>註 4</sup> 每月平均運作赤字 (元)	(108)	(76)	(115)	(163)

註 4：根據加權平均單位計算，已計及新建租住公屋的不同入伙時間。

23. 2011/12 年度修訂預算案的運作赤字預計為 9.94 億元，較該年度核准預算案的 6.62 億元多 3.32 億元，增幅 50%。

24. 2011/12 年度修訂預算案的總收入為 106.34 億元，較該年度核准預算案的 121.37 億元少 15.03 億元，減幅 12%，主要是由於未納入預算的四個季度差餉寬減於 2011/12 年度轉歸租戶。2011/12 年度修訂預算案的總開支為 116.28 億元，較該年度核准預算案的 127.99 億元少 11.71 億元，減幅 9%，主要是由於該四個季度差餉寬減，而部分為 2011/12 年度薪酬調整高於核准預算案假設的 3.5% 所抵銷。

25. 2012/13 年度建議預算案的運作赤字預計為 14.38 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 9.94 億元運作赤字多 4.44 億元，增幅 45%。

26. 2012/13 年度建議預算案的總收入為 123.06 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 106.34 億元多 16.72 億元，增幅 16%，主要是由於假設 (i) 2012/13 年度不再寬減差餉，及 (ii) 現存公屋單位增多。2012/13 年度建議預算案的總開支為 137.44 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 116.28 億元多 21.16 億元，增幅 18%，主要是因為 (i) 假設 2012/13 年



度不再有寬減差餉，所以預期差餉開支較 2011/12 為高；(ii)假設薪酬調整 4.5%；及(iii)由於現存公屋單位增多、假設價格水平調整和實施法定最低工資，致令其他經常開支和維修及改善工程開支均告增加。

27. 在 2013/14 至 2015/16 年度的三年預測期內，運作赤字會由 19.94 億元逐步升至 31.08 億元，主要是因為各項開支預計會隨下述因素而上升：(i)薪酬調整（假設每年 4.5%和公務員增薪點 0.6%）；(ii)現存公屋單位增多；以及(iii)預計屋邨管理和維修價格水平上升。

## 商業樓宇

28. 商業樓宇業務範疇包括處理房委會轄下商業樓宇的管理及經營事宜。這些商業樓宇大致可分為零售單位、停車位、分層工廠大廈，以及福利／社區用途單位。

29. 商業樓宇業務在預算期內的財政表現撮述如下：

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案
收入	1,428	1,541	1,657	1,889
開支	765	930	1,011	1,150
<b>未計算特殊項目的 運作盈餘</b>	<b>663</b>	<b>611</b>	<b>646</b>	<b>739</b>
特殊項目 <sup>註 5</sup>	(98)	(110)	(121)	(60)
<b>運作盈餘</b>	<b>565</b>	<b>501</b>	<b>525</b>	<b>679</b>

註 5： 上述特殊項目包括房委會撥款進行的政府項目以及清拆費用。

30. 在 2011/12 年度修訂預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘估計為 6.46 億元，較該年度核准預算案的 6.11 億元多 3,500 萬元，增幅 6%。

31. 2011/12 年度修訂預算案的總收入為 16.57 億元，較該年度核准預算案的 15.41 億元多 1.16 億元，增幅 8%，主要是因為停車場的管理模式由 2011 年 7 月 1 日起，從收入攤分模式改變為償付模式後停車場收入較高所致，但部分增加的收入，被未有計入預算的 2011/12 年度差餉寬減額以無得無失的原則轉歸租戶所抵銷。2011/12 年度修訂預算案的總開支（未計算特殊項目）為 10.11 億元，較該年度核准預算案的 9.30 億元多 8,100 萬元，增幅 9%。主要是以下因素所致：(i)按償付模式訂定的新停車場管理合約於 2011 年 7 月 1 日生效後，應就 84 個停車場支付的管

理費用未計入核准預算；(ii)因應非住宅物業數量增加而增聘人手，導致薪俸開支較高；以及(iii)2011年5月1日實施法定最低工資後，向保安和潔淨服務合約補足的費用。不過，以下因素亦抵銷部份增加的開支：未有計入預算的2011/12年度差餉寬減額，及基於「大本型」的開業時間重新訂在2012年年初而使折舊開支下降。

32. 在2012/13年度建議預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘估計為7.39億元，較2011/12年度修訂預算案的6.46億元多9,300萬元，增幅14%。

33. 2012/13年度建議預算案的總收入為18.89億元，較2011/12年度修訂預算案的16.57億元多2.32億元，增幅14%。收入增加，主要是以下假定所致：(i)一些新物業（特別是「大本型」）落成；(ii)在2012/13年度不會有差餉寬減額轉歸租戶；(iii)來自商舖及檔位、分層工廠大廈和停車場的收入增長；以及(iv)停車場管理模式由2011年7月1日起，從收入分攤模式改變為償付模式，使停車場收入增加的整年結果。2012/13年度建議預算案的總開支（未計算特殊項目）為11.50億元，較2011/12年度修訂預算案的10.11億元多1.39億元，增幅14%，主要是以下因素所致：(i)假定在2012/13年度不會有差餉寬減；(ii)隨着新物業按計劃落成而出現較高的折舊支出和其他經常開支（特別是「大本型」）；以及(iii)按償付模式訂定的新停車場管理合約於2011年7月1日生效後，應就84個停車場支付的管理費用的整年結果。

34. 在2013/14至2015/16年度的三年預測期內，未計算特殊項目的運作盈餘估計會由7.57億元逐步增加至7.67億元，主要是由於會有新物業落成，特別是在啓德發展項目、沙田第52區第2期、洪水橋第13區及安達臣道地盤啓用後，我們預計期內的運作盈餘將逐漸增加。

## 資助自置居所

35. 按照行政長官的2011/12年度《施政報告》，房委會負責從2016/17年度起計的四年間，提供逾17 000個新居屋單位。房委會現時尚未制訂新居屋計劃的推行細節，在預算及預測期內－

- (a) 在這初步階段，房委會祇將由2014/15年度起預售新居屋單位的預計申請費用收入和與銷售相關的開支，納入2014/15至2015/16年度資助自置居所的運作帳目內；
- (b) 售出新居屋單位的售樓得益，相應的建築成本及間接成本，以及土地成本，只會在2016/17年度起預計樓宇落成和銷售時才計入帳目，因此並沒有納入預算及預測期內的資助自置居所運作帳目；

- (c) 在 2014 或 2015 年預售新居屋單位收取的按金／首期，在編制預算時並未計入預測的現金流量，理由是新居屋單位的訂價政策仍有待制定，以供相關業務小組委員會考慮。

36. 剩餘居屋單位由 2007 年年初起推出發售。天頌苑餘下的剩餘居屋單位和出售剩餘居屋單位第 6 期的未被選購單位，預計將於 2011/12 年度和隨後一個年度推出發售。

37. 資助自置居所業務在預算期內的財政表現撮述如下：

<b>表 7 - 資助自置居所運作帳目 (百萬元)</b>				
	<b>2010/11 年度 實際數字</b>	<b>2011/12 年度 核准預算案</b>	<b>2011/12 年度 修訂預算案</b>	<b>2012/13 年度 建議預算案</b>
收入	7,519	2,760	3,330	2,268
開支	3,312	1,354	1,399	571
<b>未計算特殊項目的 運作盈餘</b>	<b>4,207</b>	<b>1,406</b>	<b>1,931</b>	<b>1,697</b>
特殊項目 <sup>註 6</sup>	140	-	-	-
<b>運作盈餘</b>	<b>4,347</b>	<b>1,406</b>	<b>1,931</b>	<b>1,697</b>

註 6：2010/11 年度實際數字，主要是為已出售自置貸款尚欠餘額的未來利息負債現值所作撥備及為剩餘居屋單位所作減值撥備的回撥金額。預算案不包括該等會計調整撥備的預測。

38. 2011/12 年度修訂預算案的運作盈餘估計為 19.31 億元，較該年度核准預算案的 14.06 億元多 5.25 億元，增幅 37%。

39. 2011/12 年度修訂預算案的總收入估計為 33.30 億元，較該年度核准預算案的 27.60 億元多 5.70 億元，增幅 21%，主要是由於(i)假設剩餘居屋單位的平均售價比預算的為高；(ii)每宗解除轉讓限制個案所收平均補價也較預算為高；以及(iii)出售租者置其屋計劃（下稱「租置」）單位的收入增多。2011/12 年度修訂預算案的總開支估計為 13.99 億元，較該年度核准預算案的 13.54 億元多 4,500 萬元，增幅 3%，主要是由於假設年度內租置單位售出的數目較預算的增多<sup>註 7</sup>，但售予香港按揭證券有限公司的自置居所貸款的利息支出減少，抵銷了部分開支增幅。

40. 2012/13 年度建議預算案的運作盈餘估計為 16.97 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 19.31 億元少 2.34 億元，減幅 12%。

註 7：居屋／租置計劃單位的建築成本費用／回購成本，連同任何土地成本，只會在有相關單位售出之後方入帳。

41. 2012/13 年度建議預算案的總收入估計為 22.68 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 33.30 億元少 10.62 億元，減幅 32%，主要是由於假設 2012/13 年度售出的剩餘居屋單位數目較 2011/12 年度減少所致。2012/13 年度建議預算案的總開支估計為 5.71 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 13.99 億元少 8.28 億元，減幅 59%，主要亦是由於假設售出的剩餘居屋單位數目減少所致。

42. 隨着剩餘居屋單位的推售計劃將完結，預計由 2013/14 年度至 2015/16 年度，運作盈餘將會維持在穩定水平，屆時主要收入僅來自轉讓補價和出售小量租置單位。

## 建築工程

43. 建築業務範疇包括為房委會規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

44. 預算期內的建築工程開支撮述如下：

<b>表 8 - 建築工程開支 (百萬元)</b>				
	<b>2010/11 年度 實際數字</b>	<b>2011/12 年度 核准預算案</b>	<b>2011/12 年度 修訂預算案</b>	<b>2012/13 年度 建議預算案</b>
房委會工程	4,964	5,754	6,022	6,978
房委會撥款進行的政府工程	45	45	47	12
政府撥款進行的工程	125	200	207	239
小計	5,134	5,999	6,276	7,229
直接成本及間接成本	1,265	1,372	1,422	1,632
<b>總計</b>	<b>6,399</b>	<b>7,371</b>	<b>7,698</b>	<b>8,861</b>

45. 2011/12 年度修訂預算案的建築工程開支估計為 76.98 億元，較該年度核准預算案的 73.71 億元多 3.27 億元，增幅 4%。開支增加，主要是因為建設工程計劃有所調整，特別是一個大型商場工程項目須於 2011/12 年度趕工，以及合約價格波動和為新居屋計劃的工程項目進行準備工作，致令開支增加。

46. 2012/13 年度建議預算案的建築工程開支估計為 88.61 億元，較 2011/12 年度修訂預算案的 76.98 億元多 11.63 億元，增幅 15%。2012/13 年度建議預算案的資本開支增加，主要是因為(i)部分公屋工程項目和大型商業樓宇工程項目進入建造高峯期，及(ii)新居屋計劃的工程項目將於 2012/13 年度展開。

47. 在 2013/14 至 2015/16 年度的三年預測期內，資本開支逐步增加，主要是因為假設投標價每年調整 5.5%，以及居屋工程項目進入建造高峯期，致令建築工程開支增加。

## 2013/14 至 2015/16 年度財政預測

48. 2013/14 至 2015/16 年度的財政預測，載於整份預算案第 II 部。現把主要的預算案及財政預測數字摘錄如下，供委員參考：

表 9 — 主要的預算案及財政預測數字摘要 (百萬元)					
	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字
<b>運作帳目</b>					
租住房屋赤字	(994)	(1,438)	(1,994)	(2,528)	(3,108)
商業樓宇盈餘	525	679	718	723	742
資助自置居所盈餘	1,931	1,697	1,705	1,700	1,700
特別項目	(149) <sup>註 8</sup>	3 <sup>註 9</sup>	4 <sup>註 9</sup>	9 <sup>註 9</sup>	8 <sup>註 9</sup>
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>1,313</b>	<b>941</b>	<b>433</b>	<b>(96)</b>	<b>(658)</b>
<b>資金管理帳目盈餘</b>	<b>2,140</b>	<b>3,214</b>	<b>3,106</b>	<b>2,906</b>	<b>2,627</b>
<b>整體盈餘總額<sup>註 10</sup></b>	<b>3,496</b>	<b>4,213</b>	<b>3,606</b>	<b>2,869</b>	<b>2,022</b>
<b>建築工程開支</b>	<b>7,698</b>	<b>8,861</b>	<b>9,681</b>	<b>10,874</b>	<b>12,321</b>
<b>現金及投資結餘 (年終數字)</b>	<b>67,934</b>	<b>66,496</b>	<b>62,710</b>	<b>57,479</b>	<b>50,310</b>

註 8：主要是來自註銷 5 幅已拍賣或轉作其他用途的土地的開發成本。

註 9：主要是市建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。

註 10：整體盈餘總額包括綜合運作帳目的業績，資金管理帳目及代管服務帳目的盈餘。

49. 請委員注意，2013/14 至 2015/16 年度的財政預測只作參考之用，並會在來年編製預算案時予以檢討。

50. 房委會在預算及預測期內，預計會有足夠的資金推行公營房屋計劃。房委會現時尚未完成制訂新居屋計劃的推行細節。預計房委會的現金及投資結餘會由 2011 年 3 月底期初結餘的 697 億元，減至 2016 年 3 月預測期末的 503 億元左右。在預算及預測期內的現金及投資結餘減少，主要是由於(i)新居屋計劃所需的額外建築成本，而且此開支會在 2015/16 年度達到高峯期；(ii)公屋建築成本的價格調整預計會增加；以及(iii)現存公屋單位會逐年增多和預計價格上升以致屋邨的管理和維修服務費用增加，而在編製預算時，租金水平則假設維持不變。房委會由 2016/17 年度開始收到預期發售新居屋所得的售樓收益後，現金及投資結餘將會增加。我們充分了解日後所要面對的各種挑戰，房委會必須保持警覺，並繼續密切留意投資回報和建築成本等重要變數。

51. 雖然房委會的財政狀況在中短期仍然維持穩健，房委會必須繼續審慎理財，確保善用資源，以具成本效益的方式達成其政策目標。

## 其他服務的預算案及預測

### 代理及代管服務

52. 除上述主要業務運作外，房委會亦以代理人身分，執行以下工作：

- (a) 以政府代理人身分，負責居屋屋苑／租置計劃屋邨以及已拆售的零售和停車場物業的屋宇監管工作、私營房屋政策事宜、受清拆影響居民的安置工作、為上訴委員會（房屋）提供秘書處支援服務，以及提供其他支援服務；
- (b) 監督政府委託的工程；以及
- (c) 在居屋屋苑成立業主立案法團前，為屋苑提供代管及監督服務，以及為已拆售部分物業的屋邨的公用地方提供代管及監督服務。

53. 2011/12 年度修訂預算案及 2012/13 年度建議預算案的代理及代管服務開支總額，分別為 3.78 億元及 3.97 億元。2013/14、2014/15 及 2015/16 年度的預測開支，分別為 3.73 億元、3.84 億元及 3.96 億元。這些服務成本會向政府及其他有關方面收回。

## 諮詢

54. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算案及省覽其預測。財委會亦於 2012 年 1 月 4 日的會議上通過房委會的預算案及省覽相關的財政預測。

## 公布事宜

55. 2012 年 1 月 4 日的財委會會議後，已舉行記者招待會，向傳媒簡述房委會的預算案及財政預測。

## 徵詢意見

56. 本文件供委員在 2012 年 1 月 19 日的房委會會議上討論。請委員通過載於整份預算案第 I 部的房委會 2011/12 年度修訂預算案及 2012/13 年度建議預算案，並省覽載於整份預算案第 II 部的 2013/14 至 2015/16 年度財政預測。

57. 房委會 2011/12 年度修訂預算案及 2012/13 年度建議預算案獲委員通過後，將根據《房屋條例》第 4(3)條的規定，呈交行政長官批核。

房屋委員會秘書唐海怡  
電話：2761 5003  
傳真：2762 1110

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (11-12)  
(機構事務處)  
發出日期：2012 年 1 月 13 日

香港房屋委員會

---

2011/12 至 2015/16 年度

預算案及預測建議

(整份預算案)

---



**香港房屋委員會**  
**預算案及預測建議**

**目錄**

	<b><u>頁數</u></b>
<b>I. 2011/12 年度修訂預算案及 2012/13 年度建議預算案 ( 以供審批 )</b>	
1.1 運作帳目	
1.1.1 綜合運作帳目	1
1.1.2 租住房屋運作帳目	2
1.1.3 商業樓宇運作帳目	3
1.1.4 資助自置居所運作帳目	4
1.2 現金及投資結餘變動表	5
1.3 資金管理帳目	6
1.4 代管服務帳目	7
1.5 綜合撥付款項帳目	8
1.6 房屋建設工程基金及發展基金	
1.6.1 資本開支	9
1.6.2 建築工程開支	10
1.6.2.1 房委會撥款進行的政府工程	11
1.6.3 改善工程	12
1.6.4 發展基金的變動	13
1.6.5 發展基金轉撥表	14
1.7 分擔機構監督及支援服務支出	15

**II. 2013/14 至 2015/16 年度財政預測**  
**( 僅供參考 )**

2.1	運作帳目	
2.1.1	綜合運作帳目	16
2.1.2	租住房屋運作帳目	17
2.1.3	商業樓宇運作帳目	18
2.1.4	資助自置居所運作帳目	19
2.2	現金及投資結餘變動表	20
2.3	資金管理帳目	21
2.4	代管服務帳目	22
2.5	綜合撥付款項帳目	23
2.6	房屋建設工程基金	
2.6.1	資本開支	24
2.6.2	建築工程開支	25
2.6.2.1	房委會撥款進行的政府工程	26
2.6.3	改善工程	27
2.6.4	公共房屋建屋量預測	28

**III. 預算基準及假設**

3.1	價格基準	29
3.2	成本基準	30

## 香港房屋委員會

## 綜合運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2011/12年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/(減)幅		建議預算案與 2011/12年度 修訂預算案比較的 增/(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
<b>收入</b>								
經常收入								
租金 - 住宅	9,480.1	12,114.4	10,604.9	12,281.3	(1,509.5)	(12.5)	1,676.4	15.8
- 商業樓宇	1,385.6	1,497.8	1,611.8	1,841.2	114.0	7.6	229.4	14.2
其他收入	79.2	66.6	74.3	73.2	7.7	11.6	(1.1)	(1.5)
小計	10,944.9	13,678.8	12,291.0	14,195.7	(1,387.8)	(10.1)	1,904.7	15.5
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	2,907.7	609.2	817.2	44.7	208.0	34.1	(772.5)	(94.5)
租者置其屋計劃	487.0	165.3	345.8	269.1	180.5	109.2	(76.7)	(22.2)
出售購回的單位	2,195.3	184.9	254.3	36.9	69.4	37.5	(217.4)	(85.5)
轉讓補價	1,866.8	1,781.8	1,888.8	1,894.8	107.0	6.0	6.0	0.3
自置居所計劃的其他收入	62.7	18.7	23.6	22.4	4.9	26.2	(1.2)	(5.1)
小計	7,519.5	2,759.9	3,329.7	2,267.9	569.8	20.6	(1,061.8)	(31.9)
總收入	18,464.4	16,438.7	15,620.7	16,463.6	(818.0)	(5.0)	842.9	5.4
<b>開支</b>								
經常開支								
薪俸	2,700.0	2,900.2	3,036.2	3,158.8	136.0	4.7	122.6	4.0
地租及差餉	172.3	1,515.0	205.2	1,711.9	(1,309.8)	(86.5)	1,506.7	734.3
維修及改善工程	2,497.4	2,786.5	2,821.8	2,958.0	35.3	1.3	136.2	4.8
其他經常開支	3,304.7	3,885.0	3,964.6	4,254.2	79.6	2.0	289.6	7.3
折舊	2,612.4	2,735.1	2,715.6	2,925.8	(19.5)	(0.7)	210.2	7.7
分擔機構監督及支援服務支出	201.6	194.6	208.8	220.1	14.2	7.3	11.3	5.4
小計	11,488.4	14,016.4	12,952.2	15,228.8	(1,064.2)	(7.6)	2,276.6	17.6
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	1,056.4	603.9	637.7	82.3	33.8	5.6	(555.4)	(87.1)
土地成本	381.4	179.4	198.0	47.2	18.6	10.4	(150.8)	(76.2)
回購單位的成本	1,466.3	141.2	143.5	10.7	2.3	1.6	(132.8)	(92.5)
自置居所貸款出售後須付的利息	57.7	85.9	47.4	56.2	(38.5)	(44.8)	8.8	18.6
自置居所計劃的其他開支	67.4	57.1	59.1	40.3	2.0	3.5	(18.8)	(31.8)
小計	3,029.2	1,067.5	1,085.7	236.7	18.2	1.7	(849.0)	(78.2)
總開支	14,517.6	15,083.9	14,037.9	15,465.5	(1,046.0)	(6.9)	1,427.6	10.2
未計算特殊項目的運作盈餘	3,946.8	1,354.8	1,582.8	998.1	228.0	16.8	(584.7)	(36.9)
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	74.2	71.3	77.2	33.2	5.9	8.3	(44.0)	(57.0)
- 為居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(19.6)	-	-	-	-	-	-	-
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債 現值所作撥備的回撥金額	(120.2)	-	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	23.6	38.4	43.8	26.6	5.4	14.1	(17.2)	(39.3)
	(42.0)	109.7	121.0	59.8	11.3	10.3	(61.2)	(50.6)
已計算特殊項目的運作盈餘	3,988.8	1,245.1	1,461.8	938.3	216.7	17.4	(523.5)	(35.8)
特別(開支)/收入 <sup>(註1)</sup>	71.8	6.2	(149.3)	2.7	(155.5)	(2,508.1)	152.0	101.8
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	4,060.6	1,251.3	1,312.5	941.0	61.2	4.9	(371.5)	(28.3)

註：

1. 主要來自市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。2011/12年度修訂預算案的特別開支,主要是來自註銷5幅已拍賣或轉作其他用途的土地的開發成本。

**香港房屋委員會**  
**租住房屋運作帳目**

	(i)	(ii)	(iii)		(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2011/12年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/(減)幅		建議預算案與 2011/12年度 修訂預算案比較的 增/(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
<b>收入</b>								
經常收入								
租金	9,480.1	12,114.4	10,604.9	12,281.3	(1,509.5)	(12.5)	1,676.4	15.8
其他收入	37.1	23.0	29.3	25.3	6.3	27.4	(4.0)	(13.7)
<b>總收入</b>	<b>9,517.2</b>	<b>12,137.4</b>	<b>10,634.2</b>	<b>12,306.6</b>	<b>(1,503.2)</b>	<b>(12.4)</b>	<b>1,672.4</b>	<b>15.7</b>
<b>開支</b>								
經常開支								
薪俸	2,243.7	2,430.9	2,526.0	2,620.1	95.1	3.9	94.1	3.7
地租及差餉	107.8	1,419.9	133.9	1,603.0	(1,286.0)	(90.6)	1,469.1	1,097.2
維修及改善工程	2,410.7	2,654.1	2,688.6	2,816.9	34.5	1.3	128.3	4.8
其他經常開支	3,030.3	3,558.1	3,547.6	3,789.0	(10.5)	(0.3)	241.4	6.8
折舊	2,475.3	2,568.8	2,558.0	2,732.5	(10.8)	(0.4)	174.5	6.8
分擔機構監督及支援服務支出	173.1	167.5	173.7	182.7	6.2	3.7	9.0	5.2
<b>總開支</b>	<b>10,440.9</b>	<b>12,799.3</b>	<b>11,627.8</b>	<b>13,744.2</b>	<b>(1,171.5)</b>	<b>(9.2)</b>	<b>2,116.4</b>	<b>18.2</b>
<b>運作赤字</b>	<b>(923.7)</b>	<b>(661.9)</b>	<b>(993.6)</b>	<b>(1,437.6)</b>	<b>(331.7)</b>	<b>(50.1)</b>	<b>(444.0)</b>	<b>(44.7)</b>

**香港房屋委員會**  
**商業樓宇運作帳目**

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2011/12年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/(減)幅		建議預算案與 2011/12年度 修訂預算案比較的 增/(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
<b>收入</b>								
經常收入								
租金	1,385.6	1,497.8	1,611.8	1,841.2	114.0	7.6	229.4	14.2
其他收入	42.1	43.6	45.0	47.9	1.4	3.2	2.9	6.4
<b>總收入</b>	<b>1,427.7</b>	<b>1,541.4</b>	<b>1,656.8</b>	<b>1,889.1</b>	<b>115.4</b>	<b>7.5</b>	<b>232.3</b>	<b>14.0</b>
<b>開支</b>								
經常開支								
薪俸	225.2	231.7	256.4	269.8	24.7	10.7	13.4	5.2
地租及差餉	64.5	95.1	71.3	108.9	(23.8)	(25.0)	37.6	52.7
維修及改善工程	79.5	125.2	125.1	132.9	(0.1)	(0.1)	7.8	6.2
其他經常開支	254.2	306.0	394.9	442.1	88.9	29.1	47.2	12.0
折舊	124.6	156.5	145.7	177.7	(10.8)	(6.9)	32.0	22.0
分擔機構監督及支援服務支出	16.6	16.1	17.6	18.7	1.5	9.3	1.1	6.3
<b>總開支</b>	<b>764.6</b>	<b>930.6</b>	<b>1,011.0</b>	<b>1,150.1</b>	<b>80.4</b>	<b>8.6</b>	<b>139.1</b>	<b>13.8</b>
未計算特殊項目的運作盈餘	663.1	610.8	645.8	739.0	35.0	5.7	93.2	14.4
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	74.2	71.3	77.2	33.2	5.9	8.3	(44.0)	(57.0)
- 清拆費用	23.6	38.4	43.8	26.6	5.4	14.1	(17.2)	(39.3)
	97.8	109.7	121.0	59.8	11.3	10.3	(61.2)	(50.6)
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>565.3</b>	<b>501.1</b>	<b>524.8</b>	<b>679.2</b>	<b>23.7</b>	<b>4.7</b>	<b>154.4</b>	<b>29.4</b>

**香港房屋委員會**  
**資助自置居所運作帳目**

	(i)	(ii)	(iii)		(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2011/12年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/減幅		建議預算案與 2011/12年度 修訂預算案比較的 增/減幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	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	2,907.7	609.2	817.2	44.7	208.0	34.1	(772.5)	(94.5)
租者置其屋計劃	487.0	165.3	345.8	269.1	180.5	109.2	(76.7)	(22.2)
出售購回的單位	2,195.3	184.9	254.3	36.9	69.4	37.5	(217.4)	(85.5)
轉讓補償	1,866.8	1,781.8	1,888.8	1,894.8	107.0	6.0	6.0	0.3
自置居所計劃的其他收入	62.7	18.7	23.6	22.4	4.9	26.2	(1.2)	(5.1)
<b>總收入</b>	<b>7,519.5</b>	<b>2,759.9</b>	<b>3,329.7</b>	<b>2,267.9</b>	<b>569.8</b>	<b>20.6</b>	<b>(1,061.8)</b>	<b>(31.9)</b>
<b>開支</b>								
經常開支								
薪俸	231.1	237.6	253.8	268.9	16.2	6.8	15.1	5.9
維修及改善工程	7.2	7.2	8.1	8.2	0.9	12.5	0.1	1.2
其他經常開支	20.2	20.9	22.1	23.1	1.2	5.7	1.0	4.5
折舊	12.5	9.8	11.9	15.6	2.1	21.4	3.7	31.1
分擔機構監督及支援服務支出	11.9	11.0	17.5	18.7	6.5	59.1	1.2	6.9
<b>小計</b>	<b>282.9</b>	<b>286.5</b>	<b>313.4</b>	<b>334.5</b>	<b>26.9</b>	<b>9.4</b>	<b>21.1</b>	<b>6.7</b>
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	1,056.4	603.9	637.7	82.3	33.8	5.6	(555.4)	(87.1)
土地成本	381.4	179.4	198.0	47.2	18.6	10.4	(150.8)	(76.2)
回購單位的成本	1,466.3	141.2	143.5	10.7	2.3	1.6	(132.8)	(92.5)
自置居所貸款出售後須付的利息	57.7	85.9	47.4	56.2	(38.5)	(44.8)	8.8	18.6
自置居所計劃的其他開支	67.4	57.1	59.1	40.3	2.0	3.5	(18.8)	(31.8)
<b>小計</b>	<b>3,029.2</b>	<b>1,067.5</b>	<b>1,085.7</b>	<b>236.7</b>	<b>18.2</b>	<b>1.7</b>	<b>(849.0)</b>	<b>(78.2)</b>
<b>總開支</b>	<b>3,312.1</b>	<b>1,354.0</b>	<b>1,399.1</b>	<b>571.2</b>	<b>45.1</b>	<b>3.3</b>	<b>(827.9)</b>	<b>(59.2)</b>
未計算特殊項目的運作盈餘	4,207.4	1,405.9	1,930.6	1,696.7	524.7	37.3	(233.9)	(12.1)
減：特殊項目								
為居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(19.6)	-	-	-	-	-	-	-
為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息 負債現值所作撥備的回撥金額	(120.2)	-	-	-	-	-	-	-
	(139.8)	-	-	-	-	-	-	-
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>4,347.2</b>	<b>1,405.9</b>	<b>1,930.6</b>	<b>1,696.7</b>	<b>524.7</b>	<b>37.3</b>	<b>(233.9)</b>	<b>(12.1)</b>

## 香港房屋委員會

## 現金及投資結餘變動表

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2011/12年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/減幅		建議預算案與 2011/12年度 修訂預算案比較的 增/減幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
<b>所收款項</b>								
經常所收款項								
租金 - 住宅	9,582.5	12,136.9	10,627.3	12,296.4	(1,509.6)	(12.4)	1,669.1	15.7
- 商業樓宇	1,381.9	1,506.3	1,615.0	1,847.2	108.7	7.2	232.2	14.4
其他經常所收款項	612.4	553.6	568.7	613.1	15.1	2.7	44.4	7.8
政府就總目62付還的款項	108.7	131.6	142.4	163.9	10.8	8.2	21.5	15.1
小計	11,685.5	14,328.4	12,953.4	14,920.6	(1,375.0)	(9.6)	1,967.2	15.2
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	2,909.2	609.2	57.2	804.8	(552.0)	(90.6)	747.6	1,307.0
租者置其屋計劃	487.6	165.3	345.8	269.1	180.5	109.2	(76.7)	(22.2)
出售購回的單位	2,199.9	184.9	40.6	250.6	(144.3)	(78.0)	210.0	517.2
轉讓補價	1,866.8	1,781.8	1,888.8	1,894.8	107.0	6.0	6.0	0.3
其他收入	36.6	18.4	22.4	18.4	4.0	21.7	(4.0)	(17.9)
小計	7,500.1	2,759.6	2,354.8	3,237.7	(404.8)	(14.7)	882.9	37.5
置業貸款還款淨額	144.0	94.8	84.9	61.1	(9.9)	(10.4)	(23.8)	(28.0)
其他非經常所收款項	446.7	406.3	409.2	402.9	2.9	0.7	(6.3)	(1.5)
所收款項總額	19,776.3	17,589.1	15,802.3	18,622.3	(1,786.8)	(10.2)	2,820.0	17.8
<b>所付款項</b>								
經常開支								
薪俸	4,235.3	4,515.4	4,594.9	5,047.8	79.5	1.8	452.9	9.9
地租及差餉	177.4	1,514.5	206.7	1,713.2	(1,307.8)	(86.4)	1,506.5	728.8
維修及改善工程	2,403.1	2,743.5	2,783.3	2,919.6	39.8	1.5	136.3	4.9
自置居所貸款出售後須付的利息	58.9	85.8	47.5	56.2	(38.3)	(44.6)	8.7	18.3
其他經常開支	3,525.0	4,254.6	4,324.8	4,588.3	70.2	1.6	263.5	6.1
總目62的開支	113.6	131.6	142.4	163.9	10.8	8.2	21.5	15.1
小計	10,513.3	13,245.4	12,099.6	14,489.0	(1,145.8)	(8.7)	2,389.4	19.7
非經常開支								
建築費用	5,064.0	6,014.5	6,285.2	7,235.2	270.7	4.5	950.0	15.1
土地成本	142.2	461.4	162.4	204.6	(299.0)	(64.8)	42.2	26.0
改善工程開支	395.9	708.3	712.2	838.1	3.9	0.6	125.9	17.7
購置電腦資產及其他設備	190.1	186.7	184.4	242.8	(2.3)	(1.2)	58.4	31.7
其他非經常開支	17.8	23.9	27.1	6.9	3.2	13.4	(20.2)	(74.5)
購入已售單位	2.6	3.9	4.3	4.5	0.4	10.3	0.2	4.7
自置居所計劃的其他開支	68.9	55.6	56.8	38.3	1.2	2.2	(18.5)	(32.6)
小計	5,881.5	7,454.3	7,432.4	8,570.4	(21.9)	(0.3)	1,138.0	15.3
總開支	16,394.8	20,699.7	19,532.0	23,059.4	(1,167.7)	(5.6)	3,527.4	18.1
撥付款項及投資收入前的現金(流出)/流入	3,381.5	(3,110.6)	(3,729.7)	(4,437.1)	(619.1)	(19.9)	(707.4)	(19.0)
減：								
應付予政府的紅利	280.7	250.6	300.7	339.6	50.1	20.0	38.9	12.9
投資收入前的現金(流出)/流入淨額	3,100.8	(3,361.2)	(4,030.4)	(4,776.7)	(669.2)	(19.9)	(746.3)	(18.5)
投資收入及投資收益淨額	4,179.3	3,287.1	2,276.5	3,339.5	(1,010.6)	(30.7)	1,063.0	46.7
投資收入後的現金(流出)/流入淨額	7,280.1	(74.1)	(1,753.9)	(1,437.2)	(1,679.8)	(2,266.9)	316.7	18.1
承前期初現金及投資結餘	62,407.4	66,937.8	69,687.5	67,933.6	2,749.7	4.1	(1,753.9)	(2.5)
結轉期終現金及投資結餘	69,687.5	66,863.7	67,933.6	66,496.4	1,069.9	1.6	(1,437.2)	(2.1)

## 香港房屋委員會

## 資金管理帳目

	參考部分	2010/11	2011/12	2011/12	2012/13
		年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<b>收入</b>					
投資收入		4,236.3	3,287.1	2,276.5	3,339.5
<b>開支</b>					
薪俸		10.8	11.2	11.2	11.1
其他經常開支		115.5	145.2	124.8	114.0
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部	0.6	0.5	0.8	0.8
		126.9	156.9	136.8	125.9
<b>盈餘</b>		<b>4,109.4</b>	<b>3,130.2</b>	<b>2,139.7</b>	<b>3,213.6</b>



## 香港房屋委員會

## 代管服務帳目

參考部分	2010/11	2011/12	2011/12	2012/13
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<b>收入</b>				
監督費用及間接費用	146.9	208.5	215.6	229.0
政府付還的款項	134.3	132.4	143.3	164.8
管理者酬金	59.7	68.4	62.2	62.2
	<u>340.9</u>	<u>409.3</u>	<u>421.1</u>	<u>456.0</u>
<b>開支</b>				
薪俸	262.2	285.1	298.1	320.0
其他經常開支	45.1	63.5	62.5	59.5
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部 13.6	13.0	17.0	18.1
	<u>320.9</u>	<u>361.6</u>	<u>377.6</u>	<u>397.6</u>
	20.0	47.7	43.5	58.4
年前多收的服務費	(2.5)	-	-	-
<b>盈餘</b>	<u>17.5</u>	<u>47.7</u>	<u>43.5</u>	<u>58.4</u>

## 香港房屋委員會

## 綜合撥付款項帳目

綜合撥付款項帳目	參考部分	2010/11	2011/12	2011/12	2012/13
		年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
運作帳目盈餘／(赤字)					
- 租赁住房	第1.1.2部	(923.7)	(661.9)	(993.6)	(1,437.6)
- 商業樓宇	第1.1.3部	565.3	501.1	524.8	679.2
- 資助自置居所	第1.1.4部	4,347.2	1,405.9	1,930.6	1,696.7
		3,988.8	1,245.1	1,461.8	938.3
特別(開支)／收入 <sup>(註1)</sup>	第1.1.1部	71.8	6.2	(149.3)	2.7
綜合運作帳目盈餘		4,060.6	1,251.3	1,312.5	941.0
資金管理帳目盈餘	第1.3部	4,109.4	3,130.2	2,139.7	3,213.6
代管服務帳目盈餘	第1.4部	17.5	47.7	43.5	58.4
撥付款項前盈餘總額		8,187.5	4,429.2	3,495.7	4,213.0
撥付款項：					
應付予政府的紅利		(282.7)	(250.6)	(262.4)	(339.6)
總計		(282.7)	(250.6)	(262.4)	(339.6)
撥付款項後的盈餘淨額		7,904.8	4,178.6	3,233.3	3,873.4

註：

1. 主要來自市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。2011/12年度修訂預算案的特別開支,主要是來自註銷5幅已拍賣或轉作其他用途的土地的開發成本。

## 香港房屋委員會

## 房屋建設工程基金—資本開支

參考部分	2010/11	2011/12	2011/12	2012/13
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 建築工程開支				
- 房委會工程	4,964.4	5,753.7	6,022.5	6,977.7
- 房委會撥款進行的政府工程	44.7	45.7	46.7	12.0
- 政府撥款進行的工程	124.8	200.0	206.9	239.2
第1.6.2部	5,133.9	5,999.4	6,276.1	7,228.9
2. 改善工程				
第1.6.3部	445.3	708.3	712.2	838.1
3. 購置電腦資產及其他設備	154.8	186.7	184.4	242.8
4. 記入建築工程、改善工程及電腦 資訊科技項目的直接成本及間接成本				
- 建築工程	1,265.0	1,372.3	1,422.0	1,632.3
- 改善工程	22.3	23.6	25.9	26.2
- 電腦／資訊科技項目	21.4	21.1	15.9	15.6
	1,308.7	1,417.0	1,463.8	1,674.1
總計	<u>7,042.7</u>	<u>8,311.4</u>	<u>8,636.5</u>	<u>9,983.9</u>

## 香港房屋委員會

## 建築工程開支

	參考部分	2010/11 年度 實際數字 百萬元	2011/12 年度 核准預算案 百萬元	2011/12 年度 修訂預算案 百萬元	2012/13 年度 建議預算案 百萬元
<b>1. 房委會工程</b>					
(a) 租住房屋		4,409.4	5,121.8	5,174.4	6,287.8
(b) 居者有其屋計劃		15.9	0.7	16.5	46.1
(c) 商場		321.8	394.1	591.5	399.4
(d) 停車場		180.5	206.4	222.4	221.9
(e) 福利設施		23.0	27.6	16.4	20.2
(f) 雜項工程		13.8	3.1	1.3	2.3
<b>(1)的小計</b>		4,964.4	5,753.7	6,022.5	6,977.7
<b>2. 房委會撥款進行的政府工程</b>	第1.6.2.1部	44.7	45.7	46.7	12.0
<b>(1)及(2)的小計</b>		5,009.1	5,799.4	6,069.2	6,989.7
<b>3. 政府撥款進行的工程</b>		124.8	200.0	206.9	239.2
<b>(1)、(2)及(3)的小計</b>	第1.6.1部	5,133.9	5,999.4	6,276.1	7,228.9
<b>4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本</b>					
(a) 租住房屋		1,154.2	1,214.5	1,203.0	1,315.2
(b) 居者有其屋計劃		14.0	0.2	16.4	179.9
(c) 商業設施及其他房委會工程		84.4	147.8	192.2	134.7
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2.1部	12.4	9.8	10.4	2.5
<b>(4)的小計</b>	第1.6.1部	1,265.0	1,372.3	1,422.0	1,632.3
<b>(1)、(2)、(3)及(4)的總計</b>		6,398.9	7,371.7	7,698.1	8,861.2

## 香港房屋委員會

## 房委會撥款進行的政府工程

<u>參考部分</u>	<u>2010/11 年度 實際數字 百萬元</u>	<u>2011/12 年度 核准預算案 百萬元</u>	<u>2011/12 年度 修訂預算案 百萬元</u>	<u>2012/13 年度 建議預算案 百萬元</u>
公共運輸交匯處工程	23.3	38.8	39.9	6.9
其他政府／團體／社區設施 <sup>(註1)</sup>	21.4	6.9	6.8	5.1
小計	第1.6.2部 44.7	45.7	46.7	12.0
記入房委會撥款進行的政府工程的 直接成本及間接成本	第1.6.2部 12.4	9.8	10.4	2.5
總計	57.1	55.5	57.1	14.5

註：

1) 包括公園、地區休憩用地、學校及行人天橋等政府／團體／社區設施。

## 香港房屋委員會

## 房屋建設工程基金

## 改善工程

參考部分	2010/11	2011/12	2011/12	2012/13
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算案 百萬元	年度 修訂預算案 百萬元	年度 建議預算案 百萬元
1. 住宅／商業樓宇改善工程	441.6	704.0	702.6	830.2
2. 其他改善工程	3.7	4.3	9.6	7.9
小計	第1.6.1部 445.3	708.3	712.2	838.1
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第1.6.1部 22.3	23.6	25.9	26.2
總計	467.6	731.9	738.1	864.3

## 香港房屋委員會

## 發展基金的變動

參考部分	2010/11	2011/12	2011/12	2012/13
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
期初結餘	49,147.4	57,854.2	57,854.2	58,072.2
轉撥自／(入)累積盈餘	第1.6.5部 8,706.8	(68.0)	218.0	(1,783.9)
期終結餘	<u>57,854.2</u>	<u>57,786.2</u>	<u>58,072.2</u>	<u>56,288.3</u>

## 香港房屋委員會

## 發展基金轉撥表

	2011/12 年度 核准預算案	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	66,937.8	69,687.5	67,933.6
<b>加：</b>			
全年增加／(減少)的款項	(74.1)	(1,753.9)	(1,437.2)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	66,863.7	67,933.6	66,496.4
<b>減：</b>			
持作流動資金的現金			
- 3個月的經常開支	3,351.3	3,581.3	3,730.9
仍未向政府支付的款項			
- 土地成本	203.1	204.6	58.2
- 紅利	327.3	339.6	358.8
	530.4	544.2	417.0
房屋建設工程基金 - 改善工程帳目	2,000.0	2,000.0	2,000.0
房屋建設工程基金 - 建築工程帳目	3,195.8	3,735.9	4,060.2
<b>發展基金的可用現金及投資結餘</b>	<b>57,786.2</b>	<b>58,072.2</b>	<b>56,288.3</b>
<b>減：</b>			
發展基金承前期初結餘	57,854.2	57,854.2	58,072.2
<b>轉撥自／(入)累積盈餘</b>	<b>(68.0)</b>	<b>218.0</b>	<b>(1,783.9)</b>
	<b>第 1.6.4部</b>	<b>第 1.6.4部</b>	<b>第 1.6.4部</b>



## 香港房屋委員會

## 分擔機構監督及支援服務支出

參考部分	2010/11	2011/12	2011/12	2012/13	
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
行政及支援服務開支：-					
薪俸	146.6	146.1	154.6	160.8	
維修及改善工程	1.6	1.8	1.9	2.2	
其他經常開支	53.7	55.6	61.2	65.0	
折舊	16.1	4.6	8.9	11.0	
	218.0	208.1	226.6	239.0	
行政及支援服務開支分配予：-					
(A) 運作項目					
租住房屋	第1.1.2部	173.1	167.5	173.7	182.7
商業樓宇	第1.1.3部	16.6	16.1	17.6	18.7
資助自置居所	第1.1.4部	11.9	11.0	17.5	18.7
	第1.1.1部	201.6	194.6	208.8	220.1
(B) 分拆出售項目		2.2	-	-	-
(C) 資金管理項目	第1.3部	0.6	0.5	0.8	0.8
(D) 代管及代理服務	第1.4部	13.6	13.0	17.0	18.1
		218.0	208.1	226.6	239.0

## 香港房屋委員會

## 綜合運作帳目

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<b>收入</b>						
<b>經常收入</b>						
租金 - 住宅	9,480.1	10,604.9	12,281.3	12,505.1	12,751.1	13,027.0
- 商業樓宇	1,385.6	1,611.8	1,841.2	1,927.7	2,014.8	2,108.2
其他收入	79.2	74.3	73.2	75.9	76.6	77.9
<b>小計</b>	<b>10,944.9</b>	<b>12,291.0</b>	<b>14,195.7</b>	<b>14,508.7</b>	<b>14,842.5</b>	<b>15,213.1</b>
<b>各項自置居所計劃的收入</b>						
居者有其屋計劃	2,907.7	817.2	44.7	-	-	-
租者置其屋計劃	487.0	345.8	269.1	262.0	257.2	249.9
出售購回的單位	2,195.3	254.3	36.9	24.6	24.6	24.6
轉讓補價	1,866.8	1,888.8	1,894.8	1,898.4	1,899.8	1,902.5
自置居所計劃的其他收入	62.7	23.6	22.4	20.4	26.6	26.9
<b>小計</b>	<b>7,519.5</b>	<b>3,329.7</b>	<b>2,267.9</b>	<b>2,205.4</b>	<b>2,208.2</b>	<b>2,203.9</b>
<b>總收入</b>	<b>18,464.4</b>	<b>15,620.7</b>	<b>16,463.6</b>	<b>16,714.1</b>	<b>17,050.7</b>	<b>17,417.0</b>
<b>開支</b>						
<b>經常開支</b>						
薪俸	2,700.0	3,036.2	3,158.8	3,317.6	3,490.2	3,667.8
地租及差餉	172.3	205.2	1,711.9	1,739.2	1,758.8	1,793.4
維修及改善工程	2,497.4	2,821.8	2,958.0	3,070.8	3,269.7	3,381.5
其他經常開支	3,304.7	3,964.6	4,254.2	4,503.2	4,755.9	5,060.5
折舊	2,612.4	2,715.6	2,925.8	3,217.0	3,461.0	3,776.6
分擔機構監督及支援服務支出	201.6	208.8	220.1	241.2	239.3	251.7
<b>小計</b>	<b>11,488.4</b>	<b>12,952.2</b>	<b>15,228.8</b>	<b>16,089.0</b>	<b>16,974.9</b>	<b>17,931.5</b>
<b>各項自置居所計劃的開支</b>						
建築費用及間接成本	1,056.4	637.7	82.3	50.3	49.6	48.4
土地成本	381.4	198.0	47.2	37.8	37.2	36.1
回購單位的成本	1,466.3	143.5	10.7	3.7	3.7	3.7
自置居所貸款出售後須付的利息	57.7	47.4	56.2	41.8	24.1	15.7
自置居所計劃的其他開支	67.4	59.1	40.3	22.4	30.3	23.5
<b>小計</b>	<b>3,029.2</b>	<b>1,085.7</b>	<b>236.7</b>	<b>156.0</b>	<b>144.9</b>	<b>127.4</b>
<b>總開支</b>	<b>14,517.6</b>	<b>14,037.9</b>	<b>15,465.5</b>	<b>16,245.0</b>	<b>17,119.8</b>	<b>18,058.9</b>
<b>未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)</b>	<b>3,946.8</b>	<b>1,582.8</b>	<b>998.1</b>	<b>469.1</b>	<b>(69.1)</b>	<b>(641.9)</b>
<b>減：特殊項目</b>						
- 房委會撥款進行的政府項目	74.2	77.2	33.2	39.7	35.7	24.5
- 為居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(19.6)	-	-	-	-	-
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債 現值所作撥備的回撥金額	(120.2)	-	-	-	-	-
- 清拆費用	23.6	43.8	26.6	0.1	-	-
	(42.0)	121.0	59.8	39.8	35.7	24.5
<b>已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)</b>	<b>3,988.8</b>	<b>1,461.8</b>	<b>938.3</b>	<b>429.3</b>	<b>(104.8)</b>	<b>(666.4)</b>
<b>特別(開支)／收入<sup>(註1)</sup></b>	<b>71.8</b>	<b>(149.3)</b>	<b>2.7</b>	<b>3.7</b>	<b>8.6</b>	<b>8.4</b>
<b>轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘／(赤字)</b>	<b>4,060.6</b>	<b>1,312.5</b>	<b>941.0</b>	<b>433.0</b>	<b>(96.2)</b>	<b>(658.0)</b>

註：

1. 主要來自市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。2011/12年度修訂預算案的特別開支,主要是來自註銷5幅已拍賣或轉作其他用途的土地的開發成本。

## 香港房屋委員會

## 租住房屋運作帳目

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
經常收入						
租金	9,480.1	10,604.9	12,281.3	12,505.1	12,751.1	13,027.0
其他收入	37.1	29.3	25.3	27.1	26.7	27.2
總收入	9,517.2	10,634.2	12,306.6	12,532.2	12,777.8	13,054.2
開支						
經常開支						
薪俸	2,243.7	2,526.0	2,620.1	2,754.8	2,893.8	3,044.6
地租及差餉	107.8	133.9	1,603.0	1,625.2	1,639.6	1,668.6
維修及改善工程	2,410.7	2,688.6	2,816.9	2,923.1	3,111.5	3,211.3
其他經常開支	3,030.3	3,547.6	3,789.0	4,020.1	4,240.3	4,516.9
折舊	2,475.3	2,558.0	2,732.5	3,002.5	3,221.9	3,512.2
分擔機構監督及支援服務支出	173.1	173.7	182.7	200.3	198.6	208.8
總開支	10,440.9	11,627.8	13,744.2	14,526.0	15,305.7	16,162.4
運作赤字	(923.7)	(993.6)	(1,437.6)	(1,993.8)	(2,527.9)	(3,108.2)

## 香港房屋委員會

## 商業樓宇運作帳目

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<b>收入</b>						
經常收入						
租金	1,385.6	1,611.8	1,841.2	1,927.7	2,014.8	2,108.2
其他收入	42.1	45.0	47.9	48.8	49.9	50.7
<b>總收入</b>	<b>1,427.7</b>	<b>1,656.8</b>	<b>1,889.1</b>	<b>1,976.5</b>	<b>2,064.7</b>	<b>2,158.9</b>
<b>開支</b>						
經常開支						
薪俸	225.2	256.4	269.8	282.3	299.6	312.6
地租及差餉	64.5	71.3	108.9	114.0	119.2	124.8
維修及改善工程	79.5	125.1	132.9	141.0	151.1	162.7
其他經常開支	254.2	394.9	442.1	462.2	493.4	523.0
折舊	124.6	145.7	177.7	199.0	222.1	247.5
分擔機構監督及支援服務支出	16.6	17.6	18.7	20.6	20.5	21.6
<b>總開支</b>	<b>764.6</b>	<b>1,011.0</b>	<b>1,150.1</b>	<b>1,219.1</b>	<b>1,305.9</b>	<b>1,392.2</b>
<b>未計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>663.1</b>	<b>645.8</b>	<b>739.0</b>	<b>757.4</b>	<b>758.8</b>	<b>766.7</b>
<b>減：特殊項目</b>						
- 房委會撥款進行的政府項目	74.2	77.2	33.2	39.7	35.7	24.5
- 清拆費用	23.6	43.8	26.6	0.1	-	-
	97.8	121.0	59.8	39.8	35.7	24.5
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>565.3</b>	<b>524.8</b>	<b>679.2</b>	<b>717.6</b>	<b>723.1</b>	<b>742.2</b>

## 香港房屋委員會

## 資助自置居所運作帳目

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	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	2,907.7	817.2	44.7	-	-	-
租者置其屋計劃	487.0	345.8	269.1	262.0	257.2	249.9
出售購回的單位	2,195.3	254.3	36.9	24.6	24.6	24.6
轉讓補價	1,866.8	1,888.8	1,894.8	1,898.4	1,899.8	1,902.5
自置居所計劃的其他收入	62.7	23.6	22.4	20.4	26.6	26.9
<b>總收入</b>	<b>7,519.5</b>	<b>3,329.7</b>	<b>2,267.9</b>	<b>2,205.4</b>	<b>2,208.2</b>	<b>2,203.9</b>
<b>開支</b>						
<b>經常開支</b>						
薪俸	231.1	253.8	268.9	280.5	296.8	310.6
維修及改善工程	7.2	8.1	8.2	6.7	7.1	7.5
其他經常開支	20.2	22.1	23.1	20.9	22.2	20.6
折舊	12.5	11.9	15.6	15.5	17.0	16.9
分擔機構監督及支援服務支出	11.9	17.5	18.7	20.3	20.2	21.3
<b>小計</b>	<b>282.9</b>	<b>313.4</b>	<b>334.5</b>	<b>343.9</b>	<b>363.3</b>	<b>376.9</b>
<b>各項自置居所計劃的開支</b>						
建築費用及間接成本	1,056.4	637.7	82.3	50.3	49.6	48.4
土地成本	381.4	198.0	47.2	37.8	37.2	36.1
回購單位的成本	1,466.3	143.5	10.7	3.7	3.7	3.7
自置居所貸款出售後須付的利息	57.7	47.4	56.2	41.8	24.1	15.7
自置居所計劃的其他開支	67.4	59.1	40.3	22.4	30.3	23.5
<b>小計</b>	<b>3,029.2</b>	<b>1,085.7</b>	<b>236.7</b>	<b>156.0</b>	<b>144.9</b>	<b>127.4</b>
<b>總開支</b>	<b>3,312.1</b>	<b>1,399.1</b>	<b>571.2</b>	<b>499.9</b>	<b>508.2</b>	<b>504.3</b>
<b>未計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>4,207.4</b>	<b>1,930.6</b>	<b>1,696.7</b>	<b>1,705.5</b>	<b>1,700.0</b>	<b>1,699.6</b>
<b>減：特殊項目</b>						
- 為居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(19.6)	-	-	-	-	-
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息 負債現值所作撥備的回撥金額	(120.2)	-	-	-	-	-
	(139.8)	-	-	-	-	-
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>4,347.2</b>	<b>1,930.6</b>	<b>1,696.7</b>	<b>1,705.5</b>	<b>1,700.0</b>	<b>1,699.6</b>

**香港房屋委員會**  
**現金及投資結餘變動表**

	2010/11 年度 實際數字 百萬元	2011/12 年度 修訂預算案 百萬元	2012/13 年度 建議預算案 百萬元	2013/14 年度 預測數字 百萬元	2014/15 年度 預測數字 百萬元	2015/16 年度 預測數字 百萬元
<b>所收款項</b>						
<b>經常所收款項</b>						
租金 - 住宅	9,582.5	10,627.3	12,296.4	12,532.6	12,764.7	13,059.4
- 商業樓宇	1,381.9	1,615.0	1,847.2	1,932.9	2,018.6	2,111.8
其他經常所收款項	612.4	568.7	613.1	529.1	538.5	512.4
政府就總目62付還的款項	108.7	142.4	163.9	152.2	156.9	164.6
<b>小計</b>	<b>11,685.5</b>	<b>12,953.4</b>	<b>14,920.6</b>	<b>15,146.8</b>	<b>15,478.7</b>	<b>15,848.2</b>
<b>各項目置居所計劃的收入</b>						
居者有其屋計劃	2,909.2	57.2	804.8	-	-	-
租者置其屋計劃	487.6	345.8	269.1	262.0	257.2	249.9
出售購回的單位	2,199.9	40.6	250.6	24.6	24.6	24.6
轉讓補價	1,866.8	1,888.8	1,894.8	1,898.4	1,899.8	1,902.5
其他收入	36.6	22.4	18.4	16.6	22.8	23.1
<b>小計</b>	<b>7,500.1</b>	<b>2,354.8</b>	<b>3,237.7</b>	<b>2,201.6</b>	<b>2,204.4</b>	<b>2,200.1</b>
<b>置業貸款還款淨額</b>	144.0	84.9	61.1	50.9	46.6	38.9
<b>其他非經常所收款項</b>	446.7	409.2	402.9	6.8	6.0	5.6
<b>所收款項總額</b>	<b>19,776.3</b>	<b>15,802.3</b>	<b>18,622.3</b>	<b>17,406.1</b>	<b>17,735.7</b>	<b>18,092.8</b>
<b>所付款項</b>						
<b>經常開支</b>						
薪俸	4,235.3	4,594.9	5,047.8	5,299.3	5,607.9	5,891.1
地租及差餉	177.4	206.7	1,713.2	1,743.0	1,758.6	1,793.8
維修及改善工程	2,403.1	2,783.3	2,919.6	3,017.9	3,219.3	3,334.3
自置居所貸款出售後須付的利息	58.9	47.5	56.2	43.1	25.0	16.3
其他經常開支	3,525.0	4,324.8	4,588.3	4,820.2	5,072.8	5,377.2
總目62的開支	113.6	142.4	163.9	152.2	156.9	164.6
<b>小計</b>	<b>10,513.3</b>	<b>12,099.6</b>	<b>14,489.0</b>	<b>15,075.7</b>	<b>15,840.5</b>	<b>16,577.3</b>
<b>非經常開支</b>						
建築費用	5,064.0	6,285.2	7,235.2	7,948.3	9,009.2	10,359.6
土地成本	142.2	162.4	204.6	58.2	128.1	39.5
改善工程開支	395.9	712.2	838.1	776.4	502.2	483.3
購置電腦資產及其他設備	190.1	184.4	242.8	169.8	106.2	132.4
其他非經常開支	17.8	27.1	6.9	5.2	5.2	5.2
購入已售單位	2.6	4.3	4.5	4.8	4.8	4.5
自置居所計劃的其他開支	68.9	56.8	38.3	20.9	29.5	23.3
<b>小計</b>	<b>5,881.5</b>	<b>7,432.4</b>	<b>8,570.4</b>	<b>8,983.6</b>	<b>9,785.2</b>	<b>11,047.8</b>
<b>總開支</b>	<b>16,394.8</b>	<b>19,532.0</b>	<b>23,059.4</b>	<b>24,059.3</b>	<b>25,625.7</b>	<b>27,625.1</b>
<b>撥付款項及投資收入前的現金 (流出)/流入</b>	<b>3,381.5</b>	<b>(3,729.7)</b>	<b>(4,437.1)</b>	<b>(6,653.2)</b>	<b>(7,890.0)</b>	<b>(9,532.3)</b>
<b>減：</b>						
應付予政府的紅利	280.7	300.7	339.6	358.8	361.6	371.1
<b>投資收入前的現金(流出)/流入淨額</b>	<b>3,100.8</b>	<b>(4,030.4)</b>	<b>(4,776.7)</b>	<b>(7,012.0)</b>	<b>(8,251.6)</b>	<b>(9,903.4)</b>
<b>投資收入及投資收益淨額</b>	<b>4,179.3</b>	<b>2,276.5</b>	<b>3,339.5</b>	<b>3,226.0</b>	<b>3,020.4</b>	<b>2,734.4</b>
<b>投資收入後的現金(流出)/流入淨額</b>	<b>7,280.1</b>	<b>(1,753.9)</b>	<b>(1,437.2)</b>	<b>(3,786.0)</b>	<b>(5,231.2)</b>	<b>(7,169.0)</b>
<b>承前期初現金及投資結餘</b>	<b>62,407.4</b>	<b>69,687.5</b>	<b>67,933.6</b>	<b>66,496.4</b>	<b>62,710.4</b>	<b>57,479.2</b>
<b>結轉期終現金及投資結餘</b>	<b>69,687.5</b>	<b>67,933.6</b>	<b>66,496.4</b>	<b>62,710.4</b>	<b>57,479.2</b>	<b>50,310.2</b>

## 香港房屋委員會

## 資金管理帳目

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
投資收入	4,236.3	2,276.5	3,339.5	3,226.0	3,020.4	2,734.4
開支						
薪俸	10.8	11.2	11.1	11.6	12.2	12.7
其他經常開支	115.5	124.8	114.0	107.9	101.1	93.3
分擔機構監督及 支援服務支出	0.6	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9
	<u>126.9</u>	<u>136.8</u>	<u>125.9</u>	<u>120.4</u>	<u>114.2</u>	<u>106.9</u>
盈餘	<u>4,109.4</u>	<u>2,139.7</u>	<u>3,213.6</u>	<u>3,105.6</u>	<u>2,906.2</u>	<u>2,627.5</u>

## 香港房屋委員會

## 代管服務帳目

	2010/11 年度 實際數字	2011/12 年度 修訂預算案	2012/13 年度 建議預算案	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
監督費用及間接費用	146.9	215.6	229.0	223.5	221.8	219.4
政府付還的款項	134.3	143.3	164.8	154.4	159.4	167.0
管理者酬金	59.7	62.2	62.2	62.2	62.2	62.2
	<u>340.9</u>	<u>421.1</u>	<u>456.0</u>	<u>440.1</u>	<u>443.4</u>	<u>448.6</u>
開支						
薪俸	262.2	298.1	320.0	303.6	313.2	323.6
其他經常開支	45.1	62.5	59.5	50.8	52.9	53.9
分擔機構監督及 支援服務支出	13.6	17.0	18.1	18.5	18.1	18.4
	<u>320.9</u>	<u>377.6</u>	<u>397.6</u>	<u>372.9</u>	<u>384.2</u>	<u>395.9</u>
	20.0	43.5	58.4	67.2	59.2	52.7
年前多收的服務費	(2.5)	-	-	-	-	-
盈餘	<u>17.5</u>	<u>43.5</u>	<u>58.4</u>	<u>67.2</u>	<u>59.2</u>	<u>52.7</u>



香港房屋委員會  
綜合撥付款項帳目

參考部分	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	
	年度 實際數字	年度 修訂預算案	年度 建議預算案	年度 預測數字	年度 預測數字	年度 預測數字	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
<b>綜合撥付款項帳目</b>							
<b>運作帳目盈餘／(赤字)</b>							
- 租住房屋	第2.1.2部	(923.7)	(993.6)	(1,437.6)	(1,993.8)	(2,527.9)	(3,108.2)
- 商業樓宇	第2.1.3部	565.3	524.8	679.2	717.6	723.1	742.2
- 資助自置居所	第2.1.4部	4,347.2	1,930.6	1,696.7	1,705.5	1,700.0	1,699.6
		<u>3,988.8</u>	<u>1,461.8</u>	<u>938.3</u>	<u>429.3</u>	<u>(104.8)</u>	<u>(666.4)</u>
特別(開支)／收入 <sup>(註1)</sup>	第2.1.1部	71.8	(149.3)	2.7	3.7	8.6	8.4
綜合運作帳目盈餘／(赤字)		<u>4,060.6</u>	<u>1,312.5</u>	<u>941.0</u>	<u>433.0</u>	<u>(96.2)</u>	<u>(658.0)</u>
資金管理帳目盈餘	第2.3部	4,109.4	2,139.7	3,213.6	3,105.6	2,906.2	2,627.5
代管服務帳目盈餘	第2.4部	17.5	43.5	58.4	67.2	59.2	52.7
撥付款項前盈餘總額		<u>8,187.5</u>	<u>3,495.7</u>	<u>4,213.0</u>	<u>3,605.8</u>	<u>2,869.2</u>	<u>2,022.2</u>
<b>撥付款項：</b>							
應付予政府的紅利		(282.7)	(262.4)	(339.6)	(358.8)	(361.6)	(371.1)
總計		<u>(282.7)</u>	<u>(262.4)</u>	<u>(339.6)</u>	<u>(358.8)</u>	<u>(361.6)</u>	<u>(371.1)</u>
撥付款項後的盈餘淨額		<u>7,904.8</u>	<u>3,233.3</u>	<u>3,873.4</u>	<u>3,247.0</u>	<u>2,507.6</u>	<u>1,651.1</u>

註：

1. 主要來自市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。2011/12年度修訂預算案的特別開支,主要是來自註銷5幅已拍賣或轉作其他用途的土地的開發成本。

## 房屋建設工程基金

## 資本開支

參考部分	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	
	年度 實際數字	年度 修訂預算案	年度 建議預算案	年度 預測數字	年度 預測數字	年度 預測數字	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
1. 建築工程開支							
- 房委會工程	4,964.4	6,022.5	6,977.7	7,774.5	8,830.6	10,216.4	
- 房委會撥款進行的政府工程	44.7	46.7	12.0	18.2	14.3	4.4	
- 政府撥款進行的工程	124.8	206.9	239.2	157.9	168.3	143.3	
第2.6.2部	5,133.9	6,276.1	7,228.9	7,950.6	9,013.2	10,364.1	
2. 改善工程	第2.6.3部	445.3	712.2	838.1	776.4	502.2	483.3
3. 購置電腦資產及其他設備	154.8	184.4	242.8	169.8	106.2	132.4	
4. 記入建築工程、改善工程 及電腦／資訊科技項目的 直接成本及間接成本							
- 建築工程	第2.6.2部	1,265.0	1,422.0	1,632.3	1,730.4	1,860.6	1,957.3
- 改善工程	第2.6.3部	22.3	25.9	26.2	27.2	28.4	29.7
- 電腦／資訊科技項目		21.4	15.9	15.6	16.4	17.4	18.2
	1,308.7	1,463.8	1,674.1	1,774.0	1,906.4	2,005.2	
總計	7,042.7	8,636.5	9,983.9	10,670.8	11,528.0	12,985.0	

## 房屋建設工程基金

## 建築工程開支

參考部分	2011/12 年度 修訂預算案 百萬元	2012/13 年度 建議預算案 百萬元	2013/14 年度 預測數字 百萬元	2014/15 年度 預測數字 百萬元	2015/16 年度 預測數字 百萬元
<b>1. 房委會工程</b>					
(a) 租住房屋	5,174.4	6,287.8	6,929.9	7,254.2	7,549.8
(b) 居者有其屋計劃	16.5	46.1	310.2	959.8	2,080.2
(c) 商場	591.5	399.4	273.1	300.9	257.6
(d) 停車場	222.4	221.9	236.7	293.6	288.3
(e) 福利設施	16.4	20.2	19.8	22.1	40.5
(f) 雜項工程	1.3	2.3	4.8	-	-
<b>(1)的小計</b>	<b>6,022.5</b>	<b>6,977.7</b>	<b>7,774.5</b>	<b>8,830.6</b>	<b>10,216.4</b>
<b>2. 房委會撥款進行的政府工程</b>	<b>第2.6.2.1部</b>	<b>46.7</b>	<b>12.0</b>	<b>18.2</b>	<b>14.3</b>
<b>(1)及(2)的小計</b>	<b>6,069.2</b>	<b>6,989.7</b>	<b>7,792.7</b>	<b>8,844.9</b>	<b>10,220.8</b>
<b>3. 政府撥款進行的工程</b>	<b>206.9</b>	<b>239.2</b>	<b>157.9</b>	<b>168.3</b>	<b>143.3</b>
<b>(1)、(2)及(3)的小計<sup>(註1)</sup></b>	<b>第2.6.1部</b>	<b>6,276.1</b>	<b>7,228.9</b>	<b>7,950.6</b>	<b>9,013.2</b>
<b>4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本<sup>(註2)</sup></b>					
(a) 租住房屋	1,203.0	1,315.2	1,411.5	1,475.1	1,565.8
(b) 居者有其屋計劃	16.4	179.9	203.6	253.8	265.2
(c) 商業設施及其他房委會工程	192.2	134.7	111.5	128.8	125.4
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	10.4	2.5	3.8	2.9
<b>(4)的小計</b>	<b>第2.6.1部</b>	<b>1,422.0</b>	<b>1,632.3</b>	<b>1,730.4</b>	<b>1,860.6</b>
<b>(1)、(2)、(3)及(4)的總計</b>		<b>7,698.1</b>	<b>8,861.2</b>	<b>9,681.0</b>	<b>12,321.4</b>

註：

1. 在調整若干項目後，工程開支可與現金及投資結餘變動表(第2.2部)的「建築費用」對帳如下： 按上文計算的建築工程開支	6,276.1	7,228.9	7,950.6	9,013.2	10,364.1
調整：					
減：購入已售的租者置其屋單位開支 (納入購入已售單位開支項下)	(4.3)	(4.5)	(4.8)	(4.8)	(4.5)
加：回撥以往各年售出的居屋單位、 已轉售為部門宿舍的單位、 已拆售的零售和停車場設施、 以及何文田模擬中心在落成後 的工程開支撥備	13.4	10.8	2.5	0.8	-
現金及投資結餘變動表的建築費用	<b>6,285.2</b>	<b>7,235.2</b>	<b>7,948.3</b>	<b>9,009.2</b>	<b>10,359.6</b>
2. 包括下列開支：					
- 直接成本及間接成本	1,395.7	1,625.4	1,725.2	1,855.4	1,952.1
- 其他轉化為資本的開支					
● 特惠津貼	23.5	2.0	0.3	0.3	0.3
● 地租	2.8	4.9	4.9	4.9	4.9
	<b>1,422.0</b>	<b>1,632.3</b>	<b>1,730.4</b>	<b>1,860.6</b>	<b>1,957.3</b>

## 香港房屋委員會

## 房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2011/12 年度 修訂預算案 百萬元	2012/13 年度 建議預算案 百萬元	2013/14 年度 預測數字 百萬元	2014/15 年度 預測數字 百萬元	2015/16 年度 預測數字 百萬元
公共運輸交匯處工程	39.9	6.9	10.6	8.9	4.2
其他政府／團體／社區設施 <sup>(註1)</sup>	6.8	5.1	7.6	5.4	0.2
小計	<b>第2.6.2部</b> 46.7	12.0	18.2	14.3	4.4
記入房委會撥款進行的政府工程的 直接成本及間接成本	<b>第2.6.2部</b> 10.4	2.5	3.8	2.9	0.9
總計	<u>57.1</u>	<u>14.5</u>	<u>22.0</u>	<u>17.2</u>	<u>5.3</u>

註：

1) 包括公園、地區休憩用地、學校及行人天橋等政府／團體／社區設施。

## 房屋建設工程基金

## 改善工程

參考部分	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16
	年度 修訂預算案 百萬元	年度 建議預算案 百萬元	年度 預測數字 百萬元	年度 預測數字 百萬元	年度 預測數字 百萬元
1. 住宅／商業樓宇改善工程	702.6	830.2	776.4	502.2	483.3
2. 其他改善工程	9.6	7.9	-	-	-
小計	712.2	838.1	776.4	502.2	483.3
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	25.9	26.2	27.2	28.4	29.7
總計	738.1	864.3	803.6	530.6	513.0

## 香港房屋委員會

公共房屋建屋量預測 (註)

年度	單位數目
2010/11年度 (實際數字)	<u>13,672</u>
2011/12年度	11,186
2012/13年度	15,849
2013/14年度	14,361
2014/15年度	17,657
2015/16年度	<u>16,659</u>
5年總計 (2011/12年度 - 2015/16年度)	<u>75,712</u>
5年平均	15,142

註：公共房屋建屋量預測是根據2011年6月的公營房屋建設計劃。

## (a) 價格基準

		變動(%)	
		2012/13年度 建議預算案	2013/14至 2015/16年度 財政預測
<b>(i) 租金收入</b>			
<b>住宅樓宇</b>			
-	現有及新落成單位 (每年增長率)	0.0%	0.0%
<b>商業/非住宅樓宇</b>			
-	舖位	4.0%	4.0%
-	停車場	3.0%	3.0%
-	分層工廠大廈 (市值租金)	4.0%	4.0%
-	福利用途樓宇	0.0%	0.0%
	} 平均收入增長 (每年)		
<b>(ii) 資助自置居所運作帳目的收入</b>			
-	剩餘居屋單位的售價 (每年增長率)	4.0%	4.0%
-	剩餘居屋單位售價扣減率	30.0%	30.0%
-	轉讓單位的業主所佔百分比		
	• 居屋/私人參建居屋單位	0.78%	0.78%
	• 租置計劃單位	0.26%	0.26%
<b>(iii) 每年投資收入</b>			
-	回報率按投資資金結餘計算	5.0%	5.0%

## (b) 成本基準

	增幅(%)	
	2012/13年度 建議預算案	2013/14至 2015/16年度 財政預測
<b>(i) 經常開支</b>		
薪俸	4.5%	每年4.5%
維修及小型改善工程	5.4%	每年5.4%
其他經常開支	4.0%	每年4.0%
<b>(ii) 資本開支</b>		
- 建築費用	5.5%	每年5.5%
- 改善工程	5.4%	每年5.4%
- 電腦開支	4.0%	每年4.0%