

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

房屋委員會 2004/05 年度修訂預算案、
2005/06 年度建議預算案及
2006/07 至 2008/09 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」）2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案，以便呈交行政長官正式批核，並請委員省覽 2006/07 至 2008/09 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
背景	3-4
編製預算案的程序	5-7
預算案的基準、假設及原則	8-10
核心業務 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度 建議預算案	
A. 房委會的綜合預算案	
— 綜合運作帳目	11-12
— 資本開支	13-14
— 現金預算案	15-16
B. 核心業務的預算案	
— 租住房屋	17-20
— 商業樓宇	21-23
— 資助自置居所	24-26
— 建築工程	27-29
核心業務 2006/07 至 2008/09 年度財政預測	30-33
其他服務的預算案及預測	
— 代理及代管服務	34-35
諮詢	36
公布事宜	37
公眾反應	38
文件銷密	39
徵詢意見	40-41
整份預算案及預測建議載於附件。	附件

背景

3. 在 2004 年 9 月 30 日，房委會提供的資助房屋及相關的輔助設施包括：

- 租住單位 668 500 個
- 售出居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）／私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）／租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）單位 406 000 個
- 零售商舖面積 1 084 600 平方米
- 停車位 102 600 個
- 工廠面積 319 500 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 896 800 平方米

4. 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分，但卻佔公營機構開支的頗大比重。在 2004/05 年度，房委會的開支佔公共開支總額的 6.8%。與政府 2004/05 年度核准預算案比較，房委會 2004/05 年度的修訂開支約佔政府 2004/05 年度總開支的 7.4%，而在房委會 2004/05 年度的修訂預算案中，經常開支預算及非經常開支預算則分別為有關政府開支的 5.2% 及 15.4%。

編製預算案的程序

5. 編製預算案及財政預測，是房委會機構計劃制訂程序中不可或缺的部分。根據這個程序，我們一般會就房委會各核心業務製備工作計劃，當中列出預算案及預測建議，以供各有關的小組委員會討論和審批。由於房委會分拆出售的零售和停車場設施，未能如期於 2004 年 12 月中進行首次公開發售，為把事件對房委會的財政影響計算在內，編製預算案及預測的工作，須延遲至 2005 年 2 月底才能完成。故此，各核心業務的工作計劃和各業務的預算案要分別在二月及三月由有關的小組委員會審批。而根據這些工作計劃和房委會的策略計劃編定機構計劃，已於 2005 年 3 月 10 日獲策劃小組委員會通過，並會在 2005 年 3 月 17 日房委會會議上提交房委會通過。

6. 由於我們預料本年度編製預算案的工作，會很大程度受房委會分拆出售轄下零售和停車場設施的結果影響，而有關結果又對房委會的財政影響重大，我們已於 2004 年 9 月取得行政長官的批准，把房委會預算案呈交行政長官批核的日期延至 2005 年 3 月底。

7. [附件](#)所載的 2004/05 至 2008/09 年度預算案及預測已獲財務小組委員會於 2005 年 3 月 2 日的會議上詳細審議及通過。

預算案的基準、假設及原則

8. 預算案所採用的基準和假設，撮述於預算案及預測建議第 III 部。此外，在編製預算案時，亦參照了下列原則：

(a) 收入政策

《房屋條例》第 4(4) 條規定，「從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。」不過，鑑於司法覆核的結果未明朗，雖然判決對租金收入有可能造成重大影響，我們在編製這份預算案時，亦只假設公屋租金不會調整。

(b) 開支增長

房委會會繼續奉行審慎的理財政策，善用資金，務求所提供或外判的服務更合乎經濟效益。

(c) 流動現金

房委會是一個財政自主的機構，目標是保持足夠的資金，以進行轄下各項基本工程計劃及維持經常運作。

9. 房委會會因應實際情況，盡快重新進行首次公開發售的工作。不過，由於目前仍未定出重新上市的時間表，我們在編製房委會的 5 年預算案及預測建議時，假設首次公開發售會於 2005/06 年度完結前進行，並把有關影響計算在內。為管理領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯房產基金」）而成立的領匯管理有限公司（下稱「領匯管理公司」）現為房委會的全資附屬公司。領匯管理公司正逐步接手將會分拆出售的零售和停車場設施的物業管理工作。領匯管理公司 2004/05 年度及 2005/06 年度的經常帳目預算已分別記入房委會 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案中，即把業務運作預算記入商業樓宇運作帳目，以及把分拆出售的相關預算作為特別項目記入綜合運作帳目內。

10. 我們在編製預算案及財政預測時，亦已計及下列各項在 2004/05 年度推行的新政策及一些對房委會的財政狀況有重大影響的假設：

(a) 置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」）在 2004 年 7 月終止。

- (b) 自置居所貸款計劃（下稱「自置貸款計劃」）／置業貸款計劃不再向外融資。
- (c) 根據 2004 年 9 月的公營房屋建設計劃，擬備建築工程開支預算案／預測。
- (d) 租置計劃第六期甲及第六期乙的銷售計劃推出。
- (e) 由 2007/08 年度起，以資助房屋形式，每年出售 2 000 個剩餘及回購的居屋單位。

核心業務 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案

A. 房委會的綜合預算案

綜合運作帳目

11. 預算案及預測建議第 I 部所載的 2004/05 年度及 2005/06 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）					
	租住房屋	商業樓宇	資助自置居所	特別項目 （註）	綜合運作 盈餘／（赤字）
2003/04 年度 （實際數字）	(85)	1,207	(1,402)	(309)	(589)
2004/05 年度 （核准預算案）	(255)	1,212	(992)	164	129
2004/05 年度 （修訂預算案）	576	1,230	(634)	(671)	501
2005/06 年度 （建議預算案）	511	1,589	570	12,360	15,030

註：包括多項特別項目，例如分拆出售產業的盈餘、為支付房委會產業出售計劃下的自願離職計劃款項所作的撥備、調景嶺發展計劃的特別撇帳、剩餘居屋單位的管理及相關開支。

12. 2004/05 年度修訂預算案的綜合運作盈餘為 5.01 億元，而 2004/05 年度核准預算案的綜合運作盈餘為 1.29 億元。綜合運作帳目表現

理想，主要是因為從居屋計劃／私人參建計劃／租置計劃所得的轉讓限制期滿補價收入有所增加、薪俸開支減少、維修及改善工程開支減少，以及利息支出減少所致。2005/06 年度建議預算案中的綜合運作盈餘將增加至 150.3 億元，主要由於確認分拆出售產業後預算所得的盈餘淨額所致。

資本開支

13. 資本開支預算撮述於表 2：

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
(A) 建築工程開支	6,956	6,300	5,182	3,971
(B) 購買私人參建計劃單位	3,073	—	1,441	—
(C) 改善工程	230	405	385	563
(D) 電腦資產	75	136	93	113
(E) 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	1,685	1,869	1,502	1,512
總計	12,019	8,710	8,603	6,159

14. 房委會 2004/05 年度修訂預算案中的資本開支預算為 86.03 億元，較核准預算案減少 1.07 億元。這主要是因為建屋計劃有所調整，以及尚未進行最後結算的工程項目開支減少所致。2005/06 年度建議預算案中的資本開支預算較 2004/05 年度修訂預算案大幅減少 24.44 億元，這主要是因為興建中單位的平均數目有所減少（第 27 至第 29 段將會就此詮釋）。

現金預算案

15. 現金流量預算及期終現金結餘撮述如下：

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
年內現金流入／ (流出) 淨額	(10,346)	3,480	(4,130)	27,870
期終現金結餘	17,300	17,012	13,170	41,040

16. 預計現金結餘會由 2004 年 3 月 31 日的 173 億元下跌至 2005 年 3 月底的 132 億元。我們預計房委會在 2006 年 3 月 31 日的現金結餘為 410 億元，這主要是由於計算了在 2006 年 3 月底前分拆出售產業所得收益（為編製預算我們估計總收益為 320 億元）。現金情況並未計及房委會可能在租金水平檢討的司法覆核個案中敗訴的影響。倘若房委會敗訴，現金情況會大為不同。詳情請參閱下文第 12 至 13 頁中的第 30 至 33 段。

B. 核心業務的預算案

租住房屋

17. 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。

18. 租住房屋業務在預算期內的財政表現撮述如下：

表 4 - 租住房屋運作帳目 (百萬元)				
	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
收入	10,671	11,293	11,298	11,772
開支	10,711	11,533	10,701	11,253
未計算特殊項目的 運作盈餘 / (赤字)	(40)	(240)	597	519
特殊項目 - 自願離職計劃開支	(45)	(15)	(21)	(8)
運作盈餘 / (赤字)	(85)	(255)	576	511
(年終數目) 租住單位數目	661,000	676,000	682,000	689,000
每單位每月平均運 作盈餘 / (赤字) (未計算特殊項目)	(5 元)	(30 元)	73 元	63 元

19. 2004/05 年度修訂預算案中未計算特殊項目的運作盈餘為 5.97 億元，而核准預算案的赤字為 2.4 億元。財政表現理想主要是基於以下原因：政府收取的薪金間接費用獲意外減省，令薪俸開支減少；政府全面重估應課差餉租值後，調低應課差餉租值；以及投標價格指數下降，令維修及改善工程開支有所減少。預計租住房屋業務在 2005/06 年度亦會稍有盈餘，並可在預測期內大致達到收支平衡（見第 30 段）。

20. 自願離職計劃開支會維持在低水平，並將於 2005/06 年度悉數支付。

商業樓宇

21. 商業樓宇業務範疇包括管理及經營房委會轄下的商業樓宇。這些商業樓宇大致可分為零售商舖、停車位、分層工廠大廈及福利／社區用途單位。

22. 商業樓宇業務在預算期內的財政表現撮述如下：

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
收入	4,411	4,633	4,510	4,682
開支	3,046	3,268	3,115	3,014
未計算特殊項目的 運作盈餘	1,365	1,365	1,395	1,668
特殊項目 - 房委會撥款進行的 政府工程	(158)	(153)	(165)	(79)
運作盈餘	1,207	1,212	1,230	1,589

23. 2004/05 年度修訂預算案中未計算特殊項目的運作業績，大致與 2004/05 年度核准預算案相符。2005/06 年度的運作收入有所增加，主要因為免費泊車計劃由 2005 年 4 月起終止，以及預計零售商鋪重訂租約時，租金收入會有 2% 增長。零售和停車場設施在 2006 年 3 月底前分拆出售後，商業樓宇業務將大幅減少，估計在 3 年預測期內運作帳目會稍有盈餘（見第 30 段）。

資助自置居所

24. 房委會不再以鼓勵市民自置居所為政策目標。為一再清晰表明房委會會盡量減少干預市場，置業貸款計劃已於 2004 年 7 月終止。租置計劃餘下的第六期甲和第六期乙屋邨，會分批於 2004/05、2005/06 及 2006/07 年度推售，而剩餘及回購的居屋單位，則會由 2007/08 年度起才以資助房屋形式出售。

25. 資助自置居所業務在預算期內的財政表現撮述如下：

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
收入	888	1,667	1,880	3,010
開支	2,131	2,659	2,514	2,440
未計算特殊項目的 運作盈餘／（赤字）	(1,243)	(992)	(634)	570
特殊項目 (*)	(159)	—	—	—
運作盈餘／（赤字）	(1,402)	(992)	(634)	570

(*) 2003/04 年度實際數字包括為回購單位所作的減值撥備、為已出售的貸款的未來利息負債現值所作的撥備，以及為重建置業計劃／自置貸款計劃／置業貸款計劃補助金的未來負債現值所作的撥備所（增撥）／撥回的金額。為編製預算，並未計及該等會計撥備。

26. 2004/05 年度修訂預算案中未計算特殊項目的運作赤字較 2004/05 年度核准預算案為少，主要因為轉讓限制期滿補價收入增加，以及自置貸款出售後須付的利息減少。與 2004/05 年度修訂預算案比較，2005/06 年度建議預算案中未計算特殊項目的運作業績轉虧為盈，由 6.34 億元赤字轉為 5.7 億元盈餘，主要原因是出售租置計劃單位的收入有所增加。由於 2006/07 年度會繼續推售租置計劃單位，加上由 2007/08 年度起會再次發售剩餘／回購的居屋單位，估計在 3 年預測期內運作帳目會稍有盈餘（見第 30 段）。

建築工程

27. 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。

28. 現將預算期內的建築工程開支撮述如下：

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
房委會工程	6,607	5,953	4,919	3,825
房委會撥款進行的 政府工程	109	120	124	49
政府撥款進行的工程	240	227	139	97
小計	6,956	6,300	5,182	3,971
直接成本及間接成本	1,604	1,797	1,444	1,461
總計	8,560	8,097	6,626	5,432

29. 2004/05 年度修訂預算案中的建築工程開支較 2004/05 年度核准預算案為少，這是由於建屋計劃有所調整，以及尚未進行最後結算的工程項目開支減少所致。2005/06 年度建議預算案反映出興建中單位的平均數目有所減少，原因是 2006/07 年度的建屋量下降（9 559 個單位）。在預算及預測期內，新增可供編配的租住房屋單位數目會維持在每年大約 18 000 個的水平。

核心業務 2006/07 至 2008/09 年度財政預測

30. 預算案及預測建議第 II 部所載的 2006/07 至 2008/09 年度財政預測撮述如下，以供委員參考。

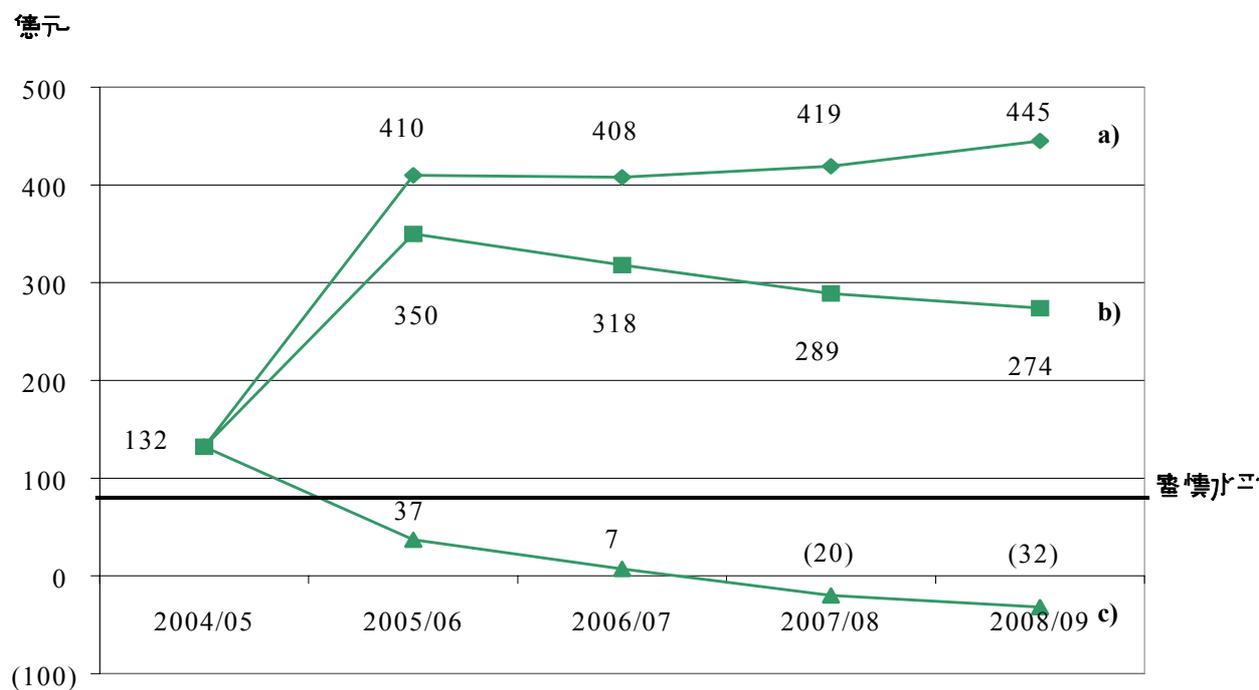
	租住房屋	商業樓宇	資助自置居所	綜合運作盈餘 (*)	現金結餘
2004/05 年度 (修訂預算案)	576	1,230	(634)	501	13,170
2005/06 年度 (建議預算案)	511	1,589	570	15,030	41,040
2006/07 年度 (預測)	166	439	417	1,012	40,814
2007/08 年度 (預測)	14	425	682	1,111	41,894
2008/09 年度 (預測)	(4)	427	848	1,268	44,548

(*) 已計算多項特別項目，例如分拆出售產業的盈餘、為支付房委會產業出售計劃下的自願離職計劃款項所作的撥備、調景嶺發展計劃的特別撤帳、剩餘居屋單位的管理及相關開支。

31. 2006/07 至 2008/09 年度的財政預測只作參考之用，因為一些外在因素（尤其是若房委會在租金水平檢討的司法覆核個案中敗訴）可能會對預測結餘構成重大影響。假若房委會在租金官司中敗訴的話，而領匯房產基金重新進行首次公開發售的工作又受到再次延誤，房委會的現金結餘會在 2006 年 3 月前跌至少於約 90 億元的審慎水平。

32. 房委會現正積極研究多項措施，包括檢討政府與房委會之間的財務安排，以確保房委會在中期以至長期有穩定的資金，供推行各項計劃和應付運作需要。

33. 房委會現金情況的方案分析（倘若房委會在租金水平檢討的司法覆核個案中敗訴）如下：



- a) 基本情況（正如預算案及預測所述）。
- b) 除 a 項外，豁免綜援戶的租金，同時調低其他非綜援戶的租金 10%。
- c) 除 b 項外，假設在預算及預測期內沒有進行零售和停車場設施分拆出售的首次公開發售。

其他服務的預算案及預測

代理及代管服務

34. 除上述 4 項核心業務外，房委會亦須以政府代理人的身分，執行寮屋管制工作、清拆須予發展的土地上的寮屋、為屋宇署推行全城清潔策劃小組提出的措施、監督政府委託的工程，以及在居屋苑及租置計劃屋邨成立業主立案法團前，代為管理物業和監管有關的物業管理公司。

35. 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案的代理服務總開支分別為 4.08 億元及 3.91 億元。2006/07、2007/08 及 2008/09 年度的預測開支分別為 4.94 億元、4.77 億元及 4.69 億元。

諮詢

36. 房委會 2004/05 年度修訂預算案、2005/06 年度建議預算案及 2006/07 至 2008/09 年度財政預測，已在 2005 年 3 月 2 日的財務小組委員會會議上經委員詳細審議後獲得通過。各個別業務的預算案及預測亦已交由相關業務的小組委員會審批，並已獲得通過。

公布事宜

37. 房委會已於 2005 年 3 月 2 日的財務小組委員會會議後舉行記者招待會。

公眾反應

38. 房委會的長遠財政問題，以及其對建屋計劃的可能影響，將會持續引起公眾的關注。

文件銷密

39. 現建議在 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案經行政長官批核後，將本文件銷密。市民屆時可在房委會網頁和房屋署圖書館閱覽本文件，或向房屋署公開資料主任索取本文件。

徵詢意見

40. 本文件供委員在 2005 年 3 月 17 日的房委會會議上討論。請委員**通過**載於預算案及預測建議第 I 部的房委會 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案，並**省覽**載於預算案及預測建議第 II 部的 2006/07 至 2008/09 年度財政預測。

41. 在房委會通過 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案後，我們會根據《房屋條例》第 4(3) 條的規定，把預算案呈交行政長官正式批核。

房屋委員會秘書麥靖宇

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

檔號：HD(FIB)BF/BUD/06 Pt.1 (04-05)

(策略處)

日期：2005年3月11日

香港房屋委員會

2004/05 至 2008/09 年度

預算案及預測建議

香港房屋委員會
預算案及預測建議

目錄

	<u>頁數</u>
I. 2004/05 年度修訂預算案及 2005/06 年度建議預算案 (以供審批)	
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	2-3
1.1.3 商業樓宇運作帳目	4-5
1.1.4 資助自置居所運作帳目	6-7
1.2 綜合現金流量	8
1.3 綜合撥付款項帳目	9
1.4 資金管理帳目	10
1.5 代管服務帳目	11-12
1.6 房屋建設工程基金	
1.6.1 資本開支	13
1.6.2 建築工程開支	14
1.6.3 房委會撥款進行的政府工程	15

II. 2006/07 至 2008/09 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	17-18
2.1.3	商業樓宇運作帳目	19-20
2.1.4	資助自置居所運作帳目	21-22
2.2	綜合現金流量	23
2.3	資金管理帳目	24
2.4	代管服務帳目	25-26
2.5	房屋建設工程基金	
2.5.1	資本開支	27
2.5.2	建築工程開支	28
2.5.3	房委會撥款進行的政府工程	29

III. 預算基準及假設

3.1	價格基準	30
3.2	成本基準	31

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2004/05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 2004/05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	%
收入								
經常收入								
租金 - 住宅	10,594.7	11,277.5	11,272.9	11,756.0	(4.6)	(0.0)	483.1	4.3
- 商業樓宇	4,141.0	4,422.8	4,268.3	4,438.5	(154.5)	(3.5)	170.2	4.0
其他收入	346.8	226.0	266.5	260.1	40.5	17.9	(6.4)	(2.4)
小計	15,082.5	15,926.3	15,807.7	16,454.6	(118.6)	(0.7)	646.9	4.1
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	0.6	-	-	-	-	-	-	-
租者置其屋計劃	93.9	956.5	727.8	1,765.9	(228.7)	(23.9)	1,038.1	142.6
出售購回的單位	1.7	-	1.6	-	1.6	-	(1.6)	(100.0)
轉讓補價	725.0	674.4	1,114.5	1,210.9	440.1	65.3	96.4	8.6
自置居所計劃的其他收入	66.5	36.2	36.7	32.8	0.5	1.4	(3.9)	(10.6)
小計	887.7	1,667.1	1,880.6	3,009.6	213.5	12.8	1,129.0	60.0
總收入	15,970.2	17,593.4	17,688.3	19,464.2	94.9	0.5	1,775.9	10.0
開支								
經常開支								
薪俸	2,880.1	2,766.0	2,580.5	2,579.1	(185.5)	(6.7)	(1.4)	(0.1)
地租及差餉	1,129.2	1,502.8	1,340.9	1,372.9	(161.9)	(10.8)	32.0	2.4
維修及改善工程	2,869.6	3,229.0	2,718.2	2,962.6	(510.8)	(15.8)	244.4	9.0
其他經常開支	3,314.9	3,505.3	3,342.4	3,416.1	(162.9)	(4.6)	73.7	2.2
折舊	3,799.8	4,017.8	3,992.4	4,087.5	(25.4)	(0.6)	95.1	2.4
分擔機構監督及支援服務支出	142.7	170.8	155.9	162.6	(14.9)	(8.7)	6.7	4.3
小計	14,136.3	15,191.7	14,130.3	14,580.8	(1,061.4)	(7.0)	450.5	3.2
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	299.1	463.1	398.4	462.5	(64.7)	(14.0)	64.1	16.1
土地開拓成本	57.8	247.7	735.7	283.8	488.0	197.0	(451.9)	(61.4)
回購已售單位的成本	1.9	-	0.8	-	0.8	-	(0.8)	(100.0)
貸款出售後須付的利息 - 自置居所貸款計劃	303.6	549.3	264.4	475.6	(284.9)	(51.9)	211.2	79.9
- 置業資助貸款計劃	-	50.7	-	-	(50.7)	(100.0)	-	-
自置居所計劃的其他開支	1,090.1	956.9	800.2	904.1	(156.7)	(16.4)	103.9	13.0
小計	1,752.5	2,267.7	2,199.5	2,126.0	(68.2)	(3.0)	(73.5)	(3.3)
總開支	15,888.8	17,459.4	16,329.8	16,706.8	(1,129.6)	(6.5)	377.0	2.3
未計算特殊項目的運作盈餘	81.4	134.0	1,358.5	2,757.4	1,224.5	913.8	1,398.9	103.0
特殊項目								
- 自願離職計劃	45.1	15.5	21.3	8.0	5.8	37.4	(13.3)	(62.4)
- 房委會撥款進行的政府工程	158.1	153.2	165.1	79.1	11.9	7.8	(86.0)	(52.1)
- 為回購居屋/私人參建居屋單位所作的減值撥備	(67.2)	-	-	-	-	-	-	-
- 呆帳撥備	30.0	-	-	-	-	-	-	-
- 為已售出的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債 現值所作的撥備	(183.0)	-	-	-	-	-	-	-
- 為重建置業計劃及自置貸款計劃補助金的 未來負債現值所作撥備	379.0	-	-	-	-	-	-	-
	362.0	168.7	186.4	87.1	17.7	10.5	(99.3)	(53.3)
已計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	(280.6)	(34.7)	1,172.1	2,670.3	1,206.8	3,477.8	1,498.2	127.8
特別撥帳/收入/調整/撥備 ^(註)	(308.9)	163.4	(671.4)	12,359.8	(834.8)	(510.9)	13,031.2	1,940.9
轉撥予綜合撥付款項帳目的運作盈餘/(赤字)	(589.5)	128.7	500.7	15,030.1	372.0	289.0	14,529.4	2901.8

註：包括多項特別項目，例如分拆出售產業的盈餘、為支付房委會產業出售計劃下的自願離職計劃款項所作的撥備、調景嶺發展計劃的特別撥帳，以及剩餘居屋單位的管理及相關開支。

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2004/05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 2004/05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	%
收入								
經常收入								
租金	10,594.7	11,277.5	11,272.9	11,756.0	(4.6)	(0.0)	483.1	4.3
其他收入	76.8	15.3	25.1	15.8	9.8	64.1	(9.3)	(37.1)
總收入	10,671.5	11,292.8	11,298.0	11,771.8	5.2	0.0	473.8	4.2
開支								
經常開支								
薪俸	2,004.2	1,869.5	1,813.0	1,861.6	(56.5)	(3.0)	48.6	2.7
地租及差餉	850.3	1,176.4	1,044.0	1,076.0	(132.4)	(11.3)	32.0	3.1
維修及改善工程	2,616.9	2,915.1	2,494.9	2,710.5	(420.2)	(14.4)	215.6	8.6
其他經常開支	2,268.1	2,418.8	2,277.2	2,335.8	(141.6)	(5.9)	58.6	2.6
折舊	2,872.9	3,037.2	2,962.4	3,153.8	(74.8)	(2.5)	191.4	6.5
分擔機構監督及支援服務支出	99.2	115.5	109.0	115.2	(6.5)	(5.6)	6.2	5.7
總開支	10,711.6	11,532.5	10,700.5	11,252.9	(832.0)	(7.2)	552.4	5.2
未計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	(40.1)	(239.7)	597.5	518.9	837.2	349.3	(78.6)	(13.2)
特殊項目								
- 自願離職計劃	45.1	15.5	21.3	8.0	5.8	37.4	(13.3)	(62.4)
已計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	(85.2)	(255.2)	576.2	510.9	831.4	325.8	(65.3)	(11.3)
			第 1.1.2.1部	第 1.1.2.1部				

第 1.1.2.1部

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	租住公屋		中轉房屋		長者租金津貼計劃		總計	
	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元
收入								
經常收入								
租金	11,212.3	11,695.4	60.6	60.6	-	-	11,272.9	11,756.0
其他收入	25.1	15.8	-	-	-	-	25.1	15.8
總收入	11,237.4	11,711.2	60.6	60.6	-	-	11,298.0	11,771.8
開支								
經常開支								
薪俸	1,796.2	1,849.7	14.9	10.7	1.9	1.2	1,813.0	1,861.6
地租及差餉	1,037.6	1,069.6	6.4	6.4	-	-	1,044.0	1,076.0
維修及改善工程	2,463.6	2,679.8	31.3	30.7	-	-	2,494.9	2,710.5
其他經常開支	2,247.4	2,311.3	19.9	15.4	9.9	9.1	2,277.2	2,335.8
折舊	2,898.2	3,090.6	63.7	62.7	0.5	0.5	2,962.4	3,153.8
分擔機構監督及支援服務支出	108.0	114.4	0.9	0.7	0.1	0.1	109.0	115.2
總開支	10,551.0	11,115.4	137.1	126.6	12.4	10.9	10,700.5	11,252.9
未計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	686.4	595.8	(76.5)	(66.0)	(12.4)	(10.9)	597.5	518.9
特殊項目								
- 自願離職計劃							21.3	8.0
已計算特殊項目的運作盈餘							576.2	510.9
							第1.1.2部	第1.1.2部

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2004/05年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/(減)幅		建議預算與 2004/05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	%
收入								
經常收入								
租金	4,141.0	4,422.8	4,268.3	4,438.5	(154.5)	(3.5)	170.2	4.0
其他收入	270.0	210.7	241.4	244.3	30.7	14.6	2.9	1.2
總收入	4,411.0	4,633.5	4,509.7	4,682.8	(123.8)	(2.7)	173.1	3.8
開支								
經常開支								
薪俸	572.8	612.4	523.2	472.5	(89.2)	(14.6)	(50.7)	(9.7)
地租及差餉	278.9	326.4	296.9	296.9	(29.5)	(9.0)	-	-
維修及改善工程	248.7	303.8	218.2	247.0	(85.6)	(28.2)	28.8	13.2
其他經常開支	1,016.1	1,027.2	1,036.0	1,050.0	8.8	0.9	14.0	1.4
折舊	901.4	960.2	1,009.6	916.5	49.4	5.1	(93.1)	(9.2)
分擔機構監督及支援服務支出	28.4	37.8	31.0	31.3	(6.8)	(18.0)	0.3	1.0
總開支	3,046.3	3,267.8	3,114.9	3,014.2	(152.9)	(4.7)	(100.7)	(3.2)
未計算特殊項目的運作盈餘	1,364.7	1,365.7	1,394.8	1,668.6	29.1	2.1	273.8	19.6
特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府工程	158.1	153.2	165.1	79.1	11.9	7.8	(86.0)	(52.1)
轉撥予綜合撥付款項帳目的運作盈餘	1,206.6	1,212.5	1,229.7	1,589.5	17.2	1.4	359.8	29.3
			第1.1.3.1部	第1.1.3.1部				

第 1.1.3.1部

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	商場		停車場		工廠		福利及社區用途樓宇		總計	
	2004/05	2005/06	2004/05	2005/06	2004/05	2005/06	2004/05	2005/06	2004/05	2005/06
	年度 修訂預算案 百萬元	年度 建議預算案 百萬元								
收入										
經常收入										
租金	2,954.9	3,046.0	745.1	839.3	132.2	132.2	436.1	421.0	4,268.3	4,438.5
其他收入	229.5	232.3	0.3	0.3	0.5	0.5	11.1	11.2	241.4	244.3
總收入	3,184.4	3,278.3	745.4	839.6	132.7	132.7	447.2	432.2	4,509.7	4,682.8
開支										
經常開支										
薪俸	323.2	288.9	91.9	92.7	36.5	35.0	71.6	55.9	523.2	472.5
地租及差餉	197.8	196.5	50.4	50.7	7.8	7.8	40.9	41.9	296.9	296.9
維修及改善工程	178.1	206.3	25.1	26.3	12.6	11.6	2.4	2.8	218.2	247.0
其他經常開支	872.1	878.1	97.5	104.8	36.5	36.0	29.9	31.1	1,036.0	1,050.0
折舊	655.5	548.5	283.8	296.7	14.5	13.6	55.8	57.7	1,009.6	916.5
分擔機構監督及支援服務支出	19.1	18.9	5.1	5.2	2.2	2.4	4.6	4.8	31.0	31.3
總開支	2,245.8	2,137.2	553.8	576.4	110.1	106.4	205.2	194.2	3,114.9	3,014.2
未計算特殊項目的運作盈餘	938.6	1,141.1	191.6	263.2	22.6	26.3	242.0	238.0	1,394.8	1,668.6
特殊項目										
- 房委會撥款進行的政府工程									165.1	79.1
已計算特殊項目的運作盈餘									1,229.7	1,589.5
									第1.1.3部	第1.1.3部

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2004/05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 2004/05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	%
收入								
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	0.6	-	-	-	-	-	-	-
租者置其屋計劃	93.9	956.5	727.8	1,765.9	(228.7)	(23.9)	1,038.1	142.6
出售購回的單位	1.7	-	1.6	-	1.6	-	(1.6)	(100.0)
轉讓補價	725.0	674.4	1,114.5	1,210.9	440.1	65.3	96.4	8.6
自置居所計劃的其他收入	66.5	36.2	36.7	32.8	0.5	1.4	(3.9)	(10.6)
總收入	887.7	1,667.1	1,880.6	3,009.6	213.5	12.8	1,129.0	60.0
開支								
經常開支								
薪俸	303.1	284.1	244.3	245.0	(39.8)	(14.0)	0.7	0.3
維修及改善工程	4.0	10.1	5.1	5.1	(5.0)	(49.5)	-	-
其他經常開支	30.7	59.3	29.2	30.3	(30.1)	(50.8)	1.1	3.8
折舊	25.5	20.4	20.4	17.2	-	-	(3.2)	(15.7)
分擔機構監督及支援服務支出	15.1	17.5	15.9	16.1	(1.6)	(9.1)	0.2	1.3
小計	378.4	391.4	314.9	313.7	(76.5)	(19.5)	(1.2)	(0.4)
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	299.1	463.1	398.4	462.5	(64.7)	(14.0)	64.1	16.1
土地闢拓成本	57.8	247.7	735.7	283.8	488.0	197.0	(451.9)	(61.4)
回購已售單位的成本	1.9	-	0.8	-	0.8	-	(0.8)	(100.0)
貸款出售後須付的利息 - 自置居所貸款計劃	303.6	549.3	264.4	475.6	(284.9)	(51.9)	211.2	79.9
- 置業資助貸款計劃	-	50.7	-	-	(50.7)	(100.0)	-	-
自置居所計劃的其他開支	1,090.1	956.9	800.2	904.1	(156.7)	(16.4)	103.9	13.0
小計	1,752.5	2,267.7	2,199.5	2,126.0	(68.2)	(3.0)	(73.5)	(3.3)
總開支	2,130.9	2,659.1	2,514.4	2,439.7	(144.7)	(5.4)	(74.7)	(3.0)
未計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	(1,243.2)	(992.0)	(633.8)	569.9	358.2	36.1	1,203.7	189.9
特殊項目								
- 為回購居屋/私人參建居屋單位所作的 減值撥備	(67.2)	-	-	-	-	-	-	-
- 呆壞撥備	30.0	-	-	-	-	-	-	-
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息 負債現值所作的撥備	(183.0)	-	-	-	-	-	-	-
- 為重建置業計劃及自置貸款計劃補助金 的未來負債現值所作撥備	379.0	-	-	-	-	-	-	-
	158.8	-	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	(1,402.0)	(992.0)	(633.8)	569.9	358.2	36.1	1,203.7	189.9
			第1.1.4.1部	第1.1.4.1部				

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	居者有其屋計劃		私人機構參建居屋計劃		租者置其屋計劃		自置居所貸款計劃/ 置業資助貸款計劃		總計	
	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元								
	收入									
租者置其屋計劃	-	-	-	-	727.8	1,765.9	-	-	727.8	1,765.9
出售購回的單位	-	-	-	-	1.6	-	-	-	1.6	-
轉讓補價	738.7	805.7	367.7	391.5	8.1	13.7	-	-	1,114.5	1,210.9
自置居所計劃的其他收入	11.5	10.1	4.4	3.9	3.1	3.2	17.7	15.6	36.7	32.8
總收入	750.2	815.8	372.1	395.4	740.6	1,782.8	17.7	15.6	1,880.6	3,009.6
開支										
經常開支										
薪俸	100.9	103.3	33.1	31.2	79.0	83.8	31.3	26.7	244.3	245.0
維修及改善工程	2.6	2.7	0.7	0.8	1.4	1.2	0.4	0.4	5.1	5.1
其他經常開支	11.4	11.9	6.0	5.9	5.5	6.2	6.3	6.3	29.2	30.3
折舊	11.1	9.2	1.5	1.5	3.3	2.8	4.5	3.7	20.4	17.2
分擔機構監督及支援服務支出	6.6	6.8	2.1	2.1	5.1	5.5	2.1	1.7	15.9	16.1
小計	132.6	133.9	43.4	41.5	94.3	99.5	44.6	38.8	314.9	313.7
各項自置居所計劃的開支										
建築費用及間接成本	264.3	-	-	-	134.1	462.5	-	-	398.4	462.5
土地闢拓成本	631.8	-	-	-	103.9	283.8	-	-	735.7	283.8
回購已售單位的成本	-	-	-	-	0.8	-	-	-	0.8	-
自置居所貸款出售後須付的利息	-	-	-	-	-	-	264.4	475.6	264.4	475.6
自置居所計劃的其他開支	225.2	230.4	84.9	90.7	127.2	240.4	362.9	342.6	800.2	904.1
小計	1,121.3	230.4	84.9	90.7	366.0	986.7	627.3	818.2	2,199.5	2,126.0
總開支	1,253.9	364.3	128.3	132.2	460.3	1,086.2	671.9	857.0	2,514.4	2,439.7
已計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	(503.7)	451.5	243.8	263.2	280.3	696.6	(654.2)	(841.4)	(633.8)	569.9
									第1.1.4部	第1.1.4部

香港房屋委員會

綜合現金流量

	(i)		(ii)	(iii)	(ii) - (i)		(iii) - (ii)	
	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2004/05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 2004/05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	%
所收款項								
經常所收款項								
租金 - 住宅	10,591.9	11,309.3	11,296.1	11,792.8	(13.2)	(0.1)	496.7	4.4
- 商業樓宇	4,255.0	4,424.6	4,252.1	4,442.3	(172.5)	(3.9)	190.2	4.5
投資收入	684.7	173.5	233.7	387.2	60.2	34.7	153.5	65.7
其他經常所收款項	485.8	599.6	555.9	480.7	(43.7)	(7.3)	(75.2)	(13.5)
政府就總目62發還的款項	342.3	303.3	279.5	275.5	(23.8)	(7.8)	(4.0)	(1.4)
小計	16,359.7	16,810.3	16,617.3	17,378.5	(193.0)	(1.1)	761.2	4.6
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	0.5	-	-	-	-	-	-	-
租者置其屋計劃	99.5	961.5	733.3	1,765.1	(228.2)	(23.7)	1,031.8	140.7
出售購回的單位	0.7	-	1.6	-	1.6	-	(1.6)	(100.0)
轉讓補價	723.9	674.4	1,114.5	1,210.9	440.1	65.3	96.4	8.6
其他收入	41.5	36.2	36.7	32.8	0.5	1.4	(3.9)	(10.6)
小計	866.1	1,672.1	1,886.1	3,008.8	214.0	12.8	1,122.7	59.5
非經常所收款項								
分拆出售產業所得收益	-	16,100.0	-	32,000.0	(16,100.0)	(100.0)	32,000.0	-
其他	2,681.9	3,907.3	60.4	163.7	(3,846.9)	(98.5)	103.3	171.0
小計	2,681.9	20,007.3	60.4	32,163.7	(19,946.9)	(99.7)	32,103.3	53,151.2
所收款項總額	19,907.7	38,489.7	18,563.8	52,551.0	(19,925.9)	(51.8)	33,987.2	183.1
所付款項								
經常開支								
薪俸	4,563.6	4,748.2	4,324.4	4,075.9	(423.8)	(8.9)	(248.5)	(5.7)
地租及差餉	1,145.1	1,502.5	1,340.2	1,380.0	(162.3)	(10.8)	39.8	3.0
維修及改善工程	2,303.8	2,560.3	2,171.9	2,226.2	(388.4)	(15.2)	54.3	2.5
貸款出售後須付的利息 - 自置居所貸款計劃	317.4	526.3	258.4	462.1	(267.9)	(50.9)	203.7	78.8
- 置業資助貸款計劃	-	39.6	-	-	(39.6)	(100.0)	-	-
其他經常開支	3,379.0	4,418.6	3,510.1	3,544.1	(908.5)	(20.6)	34.0	1.0
總目62的開支	284.8	303.3	279.5	275.5	(23.8)	(7.8)	(4.0)	(1.4)
小計	11,993.7	14,098.8	11,884.5	11,963.8	(2,214.3)	(15.7)	79.3	0.7
非經常開支								
建築費用	7,361.3	6,306.7	5,191.8	3,973.8	(1,114.9)	(17.7)	(1,218.0)	(23.5)
土地開拓成本	327.1	3,758.7	38.2	3,783.4	(3,720.5)	(99.0)	3,745.2	9,804.2
改善工程開支	209.5	404.9	384.6	562.8	(20.3)	(5.0)	178.2	46.3
購置電腦資產及其他設備	48.9	136.0	93.4	113.3	(42.6)	(31.3)	19.9	21.3
其他非經常開支	66.0	175.4	421.8	934.6	246.4	140.5	512.8	121.6
回購已售單位	2,598.2	862.3	265.6	172.5	(596.7)	(69.2)	(93.1)	(35.1)
自置居所計劃的其他開支	537.7	841.9	801.2	842.5	(40.7)	(4.8)	41.3	5.2
向私人機構參建居屋計劃發展商支付的款項	3,072.6	3,355.2	1,440.8	-	(1,914.4)	(57.1)	(1,440.8)	(100.0)
租者置其屋計劃維修基金	-	-	-	368.3	-	-	368.3	-
向領匯管理公司墊付的款項	-	634.5	36.2	3.1	(598.3)	(94.3)	(33.1)	(91.4)
小計	14,221.3	16,475.6	8,673.6	10,754.3	(7,802.0)	(47.4)	2,080.7	24.0
貸款所付/(還款)款項淨額								
- 自置居所貸款計劃	92.6	(99.0)	(58.0)	(53.9)	41.0	41.4	4.1	7.1
- 置業資助貸款計劃	1,492.3	2,525.7	105.4	(111.4)	(2,420.3)	(95.8)	(216.8)	(205.7)
	1,584.9	2,426.7	47.4	(165.3)	(2,379.3)	(98.0)	(212.7)	(448.7)
剩餘居屋單位的管理及相關開支	8.0	68.7	20.9	17.1	(47.8)	(69.6)	(3.8)	(18.2)
自願離職計劃開支	467.7	15.5	21.3	8.0	5.8	37.4	(13.3)	(62.4)
第二輪自願退休計劃的開支	22.6	41.4	37.8	1.3	(3.6)	(8.7)	(36.5)	(96.6)
房委會產業出售計劃下的自願離職計劃開支	-	-	3.6	30.5	3.6	-	26.9	747.2
總開支	28,298.2	33,126.7	20,689.1	22,609.7	(12,437.6)	(37.5)	1,920.6	9.3
扣除利息及紅利前的現金盈餘/(赤字)	(8,390.5)	5,363.0	(2,125.3)	29,941.3	(7,488.3)	(139.6)	32,066.6	1,508.8
減：								
利息	287.5	236.0	236.0	183.5	-	-	(52.5)	(22.2)
政府借貸資本還款	988.9	1,040.3	1,040.3	1,092.8	-	-	52.5	5.0
應付予政府的紅利	680.2	606.3	728.1	794.8	121.8	20.1	66.7	9.2
	1,956.6	1,882.6	2,004.4	2,071.1	121.8	6.5	66.7	3.3
現金盈餘/(赤字)淨額	(10,347.1)	3,480.4	(4,129.7)	27,870.2	(7,610.1)	(218.7)	31,999.9	774.9
期初現金結餘	27,647.1	13,531.7	17,300.0	13,170.3	3,768.3	27.8	(4,129.7)	(23.9)
期終現金結餘	17,300.0	17,012.1	13,170.3	41,040.5	(3,841.8)	(22.6)	27,870.2	211.6

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

參考部分	2003/04	2004/05	2004/05	2005/06	
	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	
綜合撥付款項帳目					
運作帳目盈餘／(赤字)					
- 租住房屋	第1.1.2部	(85.2)	(255.2)	576.2	510.9
- 商業樓宇	第1.1.3部	1,206.6	1,212.5	1,229.7	1,589.5
- 資助自置居所	第1.1.4部	(1,402.0)	(992.0)	(633.8)	569.9
		<u>(280.6)</u>	<u>(34.7)</u>	1,172.1	2,670.3
特別撇帳／收入／調整／撥備 ^(註)	第1.1.1部	(308.9)	163.4	(671.4)	12,359.8
		<u>(589.5)</u>	<u>128.7</u>	500.7	15,030.1
綜合運作帳目盈餘／(赤字)					
資金管理帳目盈餘	第1.4部	590.1	160.3	223.9	377.6
代管服務帳目盈餘／(赤字)	第1.5.1部	(32.5)	-	0.5	0.1
撥付款項前盈餘／(赤字)總額		<u>(31.9)</u>	<u>289.0</u>	<u>725.1</u>	<u>15,407.8</u>
撥付款項：					
政府借貸資本利息	第1.2部	(287.5)	(236.0)	(236.0)	(183.5)
應付予政府的紅利		(603.3)	(606.3)	(614.9)	(794.8)
總計		<u>(890.8)</u>	<u>(842.3)</u>	<u>(850.9)</u>	<u>(978.3)</u>
撥付款項後的盈餘／(赤字)淨額		<u>(922.7)</u>	<u>(553.3)</u>	<u>(125.8)</u>	<u>14,429.5</u>

註：包括多項特別項目，例如分拆出售產業的盈餘、為支付房委會產業出售計劃下的自願離職計劃款項所作的撥備、調景嶺發展計劃的特別撇帳，以及剩餘居屋單位的管理及相關開支。

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入				
投資收入	607.6	173.5	233.7	387.2
投資開支				
薪俸	8.4	8.5	6.0	6.0
其他經常開支	8.7	4.2	3.4	3.2
分擔機構監督及支援服務支出	0.4	0.5	0.4	0.4
	17.5	13.2	9.8	9.6
盈餘	590.1	160.3	223.9	377.6

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 核准預算案	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入				
監督費用	29.2	25.7	18.1	16.0
監督工作間接費用	77.5	85.7	86.7	76.4
政府付還的款項	375.8	326.9	303.5	299.0
	<u>482.5</u>	<u>438.3</u>	<u>408.3</u>	<u>391.4</u>
開支				
薪俸	421.9	390.8	363.2	348.1
其他經常開支	24.6	34.3	32.3	30.9
分擔機構監督及支援服務支出	14.4	13.2	12.3	12.3
	<u>460.9</u>	<u>438.3</u>	<u>407.8</u>	<u>391.3</u>
	21.6	-	0.5	0.1
多收的服務費	(54.1)	-	-	-
	<u>(32.5)</u>	<u>-</u>	<u>0.5</u>	<u>0.1</u>
			第1.5.2部	第1.5.2部

香港房屋委員會

代管服務帳目

	為政府執行的 代理工作		居者有其屋計劃的 代管服務		租者置其屋計劃的 代管／監督服務		監督由政府 付還款項的工程		為其他部門 提供的代理服務		總計	
	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元										
	收入											
監督費用	-	-	11.8	8.4	6.3	7.6	-	-	-	-	18.1	16.0
監督工作間接費用	27.6	27.5	-	-	-	-	59.1	48.9	-	-	86.7	76.4
政府付還的款項	279.5	275.5	-	-	-	-	-	-	24.0	23.5	303.5	299.0
	<u>307.1</u>	<u>303.0</u>	<u>11.8</u>	<u>8.4</u>	<u>6.3</u>	<u>7.6</u>	<u>59.1</u>	<u>48.9</u>	<u>24.0</u>	<u>23.5</u>	<u>408.3</u>	<u>391.4</u>
開支												
薪俸	273.7	270.6	9.5	6.6	5.3	6.3	50.5	41.6	24.2	23.0	363.2	348.1
其他經常開支	23.6	23.4	1.7	1.3	0.7	0.9	5.5	4.6	0.8	0.7	32.3	30.9
分擔機構監督及支援服務支出	8.3	8.7	0.6	0.5	0.3	0.4	3.1	2.7	-	-	12.3	12.3
	<u>305.6</u>	<u>302.7</u>	<u>11.8</u>	<u>8.4</u>	<u>6.3</u>	<u>7.6</u>	<u>59.1</u>	<u>48.9</u>	<u>25.0</u>	<u>23.7</u>	<u>407.8</u>	<u>391.3</u>
	1.5	0.3	-	-	-	-	-	-	(1.0)	(0.2)	0.5	0.1
(多收)未收足的服務費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	<u>1.5</u>	<u>0.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.0)</u>	<u>(0.2)</u>	<u>0.5</u>	<u>0.1</u>
											第1.5.1部	第1.5.1部

香港房屋委員會

房屋建設工程基金—資本開支

參考部分	2003/04	2004/05	2004/05	2005/06
	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 ^(註)				
- 房委會工程	第1.6.2部 6,607.3	5,952.8	4,919.1	3,825.5
- 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2部 109.5	120.7	123.7	49.0
- 政府撥款進行的工程	第1.6.2部 239.5	226.8	139.0	96.8
	6,956.3	6,300.3	5,181.8	3,971.3
2. 購買私人機構參建居屋計劃單位	3,072.6	-	1,440.8	-
3. 改善工程	229.9	404.9	384.6	562.8
4. 購置電腦資產及其他設備	75.8	136.0	93.4	113.3
5. 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1.6.2部 1,603.5	1,796.9	1,444.3	1,461.3
- 改善工程	55.2	49.2	36.4	28.2
- 電腦／資訊科技項目	26.0	22.7	21.4	22.4
	1,684.7	1,868.8	1,502.1	1,511.9
	<u>12,019.3</u>	<u>8,710.0</u>	<u>8,602.7</u>	<u>6,159.3</u>

註：包括顧問費分別為2004/05年度修訂預算案的2.93億元，以及2005/06年度建議預算案的1.437億元。

香港房屋委員會

建築工程開支

參考部分	2003/04	2004/05	2004/05	2005/06
	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. 房委會工程				
(a) 租住房屋	4,945.5	4,836.4	3,897.4	3,271.1
(b) 居者有其屋計劃	792.6	299.5	320.4	153.6
(c) 商場	366.0	361.9	318.5	190.4
(d) 停車場	357.9	324.6	269.2	118.6
(e) 福利	74.9	76.9	73.3	57.9
(f) 雜項工程	70.4	53.5	40.3	33.9
項(1)的小計	第1.6.1部 6,607.3	5,952.8	4,919.1	3,825.5
2. 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.1部 第1.6.3部			
	109.5	120.7	123.7	49.0
項(1)及(2)的小計	6,716.8	6,073.5	5,042.8	3,874.5
3. 政府撥款進行的工程	第1.6.1部			
項(1)、(2)及(3)的小計	239.5 6,956.3	226.8 6,300.3	139.0 5,181.8	96.8 3,971.3
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本				
(a) 租住房屋	1,283.7	1,363.7	1,071.3	1,160.3
(b) 居者有其屋計劃	225.7	75.5	92.8	45.1
(c) 商業設施及其他房委會工程	48.6	325.2	238.8	225.8
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.3部 45.5	32.5	41.4	30.1
項(4)的小計	第1.6.1部 1,603.5	1,796.9	1,444.3	1,461.3
項(1)、(2)、(3)及(4)的總計	8,559.8	8,097.2	6,626.1	5,432.6

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2003/04 年度 實際數字 百萬元	2004/05 年度 核准預算案 百萬元	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元
公共運輸交匯處工程	62.4	75.2	86.2	29.0
拆卸工程	5.8	3.2	-	4.5
地盤平整工程	6.4	8.7	-	-
道路工程	0.7	0.8	0.8	6.0
其他政府／團體／社區設施 ^(註1)	34.2	32.8	36.7	9.5
小計	第1.6.2部 109.5	120.7	123.7	49.0
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 45.5	32.5	41.4	30.1
總計	155.0	153.2	165.1	79.1

註：

(1) 包括遊樂場、地區休憩用地、學校及診所等政府／團體／社區設施。

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	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 - 住宅	10,594.7	11,272.9	11,756.0	11,975.0	12,334.5	12,730.2
- 商業樓宇	4,141.0	4,268.3	4,438.5	1,199.7	1,198.1	1,215.0
其他收入	346.8	266.5	260.1	36.4	37.3	37.2
小計	15,082.5	15,807.7	16,454.6	13,211.1	13,569.9	13,982.4
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	0.6	-	-	-	1,329.1	1,355.7
租者置其屋計劃	93.9	727.8	1,765.9	1,541.1	186.0	40.6
出售購回的單位	1.7	1.6	-	-	1,167.3	1,190.6
轉讓補價	725.0	1,114.5	1,210.9	1,286.3	1,295.3	1,295.7
自置居所計劃的其他收入	66.5	36.7	32.8	24.4	21.2	19.3
小計	887.7	1,880.6	3,009.6	2,851.8	3,998.9	3,901.9
總收入	15,970.2	17,688.3	19,464.2	16,062.9	17,568.8	17,884.3
開支						
經常開支						
薪俸	2,880.1	2,580.5	2,579.1	2,327.7	2,354.6	2,330.6
地租及差餉	1,129.2	1,340.9	1,372.9	1,170.5	1,193.3	1,216.1
維修及改善工程	2,869.6	2,718.2	2,962.6	2,922.9	3,189.4	3,363.3
其他經常開支	3,314.9	3,342.4	3,416.1	2,842.6	2,904.7	2,990.2
折舊	3,799.8	3,992.4	4,087.5	3,446.3	3,590.6	3,748.6
分擔機構監督及支援服務支出	142.7	155.9	162.6	157.2	163.6	163.5
小計	14,136.3	14,130.3	14,580.8	12,867.2	13,396.2	13,812.3
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	299.1	398.4	462.5	484.7	707.3	671.1
土地闢拓成本	57.8	735.7	283.8	278.3	257.6	233.1
回購已售單位的成本	1.9	0.8	-	-	1,059.1	1,096.2
自置居所貸款出售後須付的利息	303.6	264.4	475.6	602.3	525.7	449.5
自置居所計劃的其他開支	1,090.1	800.2	904.1	781.0	478.8	320.6
小計	1,752.5	2,199.5	2,126.0	2,146.3	3,028.5	2,770.5
總開支	15,888.8	16,329.8	16,706.8	15,013.5	16,424.7	16,582.8
未計算特殊項目的運作盈餘	81.4	1,358.5	2,757.4	1,049.4	1,144.1	1,301.5
特殊項目						
- 自願離職計劃	45.1	21.3	8.0	-	-	-
- 房委會撥款進行的政府工程	158.1	165.1	79.1	26.8	22.8	30.3
- 為回購居屋/私人參建居屋單位所作的減值撥備	(67.2)	-	-	-	-	-
- 呆帳撥備	30.0	-	-	-	-	-
- 為已售出的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債現值所作的撥備	(183.0)	-	-	-	-	-
- 為重建置業計劃及自置貸款計劃補助金的未來負債現值所作撥備	379.0	-	-	-	-	-
	362.0	186.4	87.1	26.8	22.8	30.3
已計算特殊項目的運作盈餘/(赤字)	(280.6)	1,172.1	2,670.3	1,022.6	1,121.3	1,271.2
特別撤帳/收入/調整/撥備 ^(註)	(308.9)	(671.4)	12,359.8	(10.2)	(10.1)	(3.3)
轉撥予綜合撥付款項帳目的運作盈餘/(赤字)	(589.5)	500.7	15,030.1	1,012.4	1,111.2	1,267.9

註：包括多項特別項目，例如分拆出售產業的盈餘、為支付房委會產業出售計劃下的自願離職計劃款項所作的撥備、調景嶺發展計劃的特別撤帳，以及剩餘居屋單位的管理及相關開支。

香港房屋委員會
租住房屋運作帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	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	10,594.7	11,272.9	11,756.0	11,975.0	12,334.5	12,730.2
其他收入	76.8	25.1	15.8	14.2	14.9	14.6
總收入	10,671.5	11,298.0	11,771.8	11,989.2	12,349.4	12,744.8
開支						
經常開支						
薪俸	2,004.2	1,813.0	1,861.6	1,911.8	1,925.8	1,904.5
地租及差餉	850.3	1,044.0	1,076.0	1,073.8	1,096.2	1,118.4
維修及改善工程	2,616.9	2,494.9	2,710.5	2,874.7	3,140.1	3,313.3
其他經常開支	2,268.1	2,277.2	2,335.8	2,610.5	2,669.3	2,753.3
折舊	2,872.9	2,962.4	3,153.8	3,222.0	3,368.3	3,523.9
分擔機構監督及支援服務支出	99.2	109.0	115.2	130.0	135.6	135.5
總開支	10,711.6	10,700.5	11,252.9	11,822.8	12,335.3	12,748.9
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(40.1)	597.5	518.9	166.4	14.1	(4.1)
特殊項目						
- 自願離職計劃	45.1	21.3	8.0	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(85.2)	576.2	510.9	166.4	14.1	(4.1)

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
租住公屋						
收入	10,623.3	11,237.4	11,711.2	11,928.6	12,288.8	12,684.2
開支	10,544.8	10,551.0	11,115.4	11,688.4	12,201.5	12,622.9
盈餘	78.5	686.4	595.8	240.2	87.3	61.3
中轉房屋						
收入	48.2	60.6	60.6	60.6	60.6	60.6
開支	155.3	137.1	126.6	124.5	124.3	116.4
赤字	(107.1)	(76.5)	(66.0)	(63.9)	(63.7)	(55.8)
長者租金津貼計劃						
開支	11.5	12.4	10.9	9.9	9.5	9.6
赤字	(11.5)	(12.4)	(10.9)	(9.9)	(9.5)	(9.6)
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(40.1)	597.5	518.9	166.4	14.1	(4.1)
特殊項目						
- 自願離職計劃	45.1	21.3	8.0	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(85.2)	576.2	510.9	166.4	14.1	(4.1)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	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	4,141.0	4,268.3	4,438.5	1,199.7	1,198.1	1,215.0
其他收入	270.0	241.4	244.3	22.2	22.4	22.6
總收入	4,411.0	4,509.7	4,682.8	1,221.9	1,220.5	1,237.6
開支						
經常開支						
薪俸	572.8	523.2	472.5	187.5	199.1	198.7
地租及差餉	278.9	296.9	296.9	96.7	97.1	97.7
維修及改善工程	248.7	218.2	247.0	43.9	44.6	45.2
其他經常開支	1,016.1	1,036.0	1,050.0	205.2	207.7	210.7
折舊	901.4	1,009.6	916.5	210.8	211.2	215.4
分擔機構監督及支援服務支出	28.4	31.0	31.3	11.8	12.8	12.8
總開支	3,046.3	3,114.9	3,014.2	755.9	772.5	780.5
未計算特殊項目的運作盈餘	1,364.7	1,394.8	1,668.6	466.0	448.0	457.1
特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府工程	158.1	165.1	79.1	26.8	22.8	30.3
已計算特殊項目的運作盈餘	1,206.6	1,229.7	1,589.5	439.2	425.2	426.8

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
商場						
收入	3,053.9	3,184.4	3,278.3	497.5	504.1	517.0
開支	2,261.8	2,245.8	2,137.2	329.2	343.7	351.2
盈餘	792.1	938.6	1,141.1	168.3	160.4	165.8
停車場						
收入	777.5	745.4	839.6	194.4	194.2	199.7
開支	522.5	553.8	576.4	131.2	132.4	134.7
盈餘	255.0	191.6	263.2	63.2	61.8	65.0
工廠						
收入	135.5	132.7	132.7	133.5	123.6	120.6
開支	88.5	110.1	106.4	101.5	98.6	94.7
盈餘	47.0	22.6	26.3	32.0	25.0	25.9
福利及社區用途樓宇						
收入	444.1	447.2	432.2	396.5	398.6	400.3
開支	173.5	205.2	194.2	194.0	197.8	199.9
盈餘	270.6	242.0	238.0	202.5	200.8	200.4
未計算特殊項目的運作盈餘	1,364.7	1,394.8	1,668.6	466.0	448.0	457.1
特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府工程	158.1	165.1	79.1	26.8	22.8	30.3
已計算特殊項目的運作盈餘	1,206.6	1,229.7	1,589.5	439.2	425.2	426.8

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
居者有其屋計劃	0.6	-	-	-	1,329.1	1,355.7
租者置其屋計劃	93.9	727.8	1,765.9	1,541.1	186.0	40.6
出售購回的單位	1.7	1.6	-	-	1,167.3	1,190.6
轉讓補價	725.0	1,114.5	1,210.9	1,286.3	1,295.3	1,295.7
自置居所計劃的其他收入	66.5	36.7	32.8	24.4	21.2	19.3
總收入	887.7	1,880.6	3,009.6	2,851.8	3,998.9	3,901.9
開支						
經常開支						
薪俸	303.1	244.3	245.0	228.4	229.7	227.4
維修及改善工程	4.0	5.1	5.1	4.3	4.7	4.8
其他經常開支	30.7	29.2	30.3	26.9	27.7	26.2
折舊	25.5	20.4	17.2	13.5	11.1	9.3
分擔機構監督及支援服務支出	15.1	15.9	16.1	15.4	15.2	15.2
小計	378.4	314.9	313.7	288.5	288.4	282.9
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	299.1	398.4	462.5	484.7	707.3	671.1
土地開拓成本	57.8	735.7	283.8	278.3	257.6	233.1
回購已售單位的成本	1.9	0.8	-	-	1,059.1	1,096.2
自置居所貸款出售後須付的利息	303.6	264.4	475.6	602.3	525.7	449.5
自置居所計劃的其他開支	1,090.1	800.2	904.1	781.0	478.8	320.6
小計	1,752.5	2,199.5	2,126.0	2,146.3	3,028.5	2,770.5
總開支	2,130.9	2,514.4	2,439.7	2,434.8	3,316.9	3,053.4
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(1,243.2)	(633.8)	569.9	417.0	682.0	848.5
特殊項目						
- 為回購居屋／私人參建居屋單位所作的減值撥備	(67.2)	-	-	-	-	-
- 呆帳撥備	30.0	-	-	-	-	-
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債現值所作的撥備	(183.0)	-	-	-	-	-
- 為重建置業計劃及自置貸款計劃補助金的未來負債現值所作撥備	379.0	-	-	-	-	-
	158.8	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(1,402.0)	(633.8)	569.9	417.0	682.0	848.5

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	2003/04 年度 實際數字	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
居者有其屋計劃						
收入	511.6	750.2	815.8	867.0	3,137.1	3,182.5
開支	924.0	1,253.9	364.3	340.0	2,040.1	2,053.5
盈餘／(赤字)	(412.4)	(503.7)	451.5	527.0	1,097.0	1,129.0
私人機構參建居屋計劃						
收入	243.9	372.1	395.4	415.8	649.3	654.0
開支	295.5	128.3	132.2	129.6	351.3	347.2
盈餘／(赤字)	(51.6)	243.8	263.2	286.2	298.0	306.8
租者置其屋計劃						
收入	102.7	740.6	1,782.8	1,561.0	208.3	63.1
開支	299.9	460.3	1,086.2	1,035.9	228.3	153.9
盈餘／(赤字)	(197.2)	280.3	696.6	525.1	(20.0)	(90.8)
自置居所貸款計劃／置業資助貸款計劃						
收入	29.5	17.7	15.6	8.0	4.2	2.3
開支	611.5	671.9	857.0	929.3	697.2	498.8
赤字	(582.0)	(654.2)	(841.4)	(921.3)	(693.0)	(496.5)
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(1,243.2)	(633.8)	569.9	417.0	682.0	848.5
特殊項目						
- 為回購居屋／私人參建居屋單位 所作的減值撥備	(67.2)	-	-	-	-	-
- 呆帳撥備	30.0	-	-	-	-	-
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的 未來利息負債現值所作的撥備	(183.0)	-	-	-	-	-
- 為重建置業計劃及自置貸款計劃 補助金的未來負債現值所作撥備	379.0	-	-	-	-	-
	158.8	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	(1,402.0)	(633.8)	569.9	417.0	682.0	848.5

香港房屋委員會

綜合現金流量

	2003/04 年度 實際數字 百萬元	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元	2006/07 年度 預測 百萬元	2007/08 年度 預測 百萬元	2008/09 年度 預測 百萬元
所收款項						
經常所收款項						
租金 - 住宅	10,591.9	11,296.1	11,792.8	11,992.3	12,367.2	12,763.4
- 商業樓宇	4,255.0	4,252.1	4,442.3	1,199.0	1,198.0	1,214.5
投資收入	684.7	233.7	387.2	1,608.4	1,624.5	1,697.8
其他經常所收款項	485.8	555.9	480.7	418.7	384.8	339.7
政府就總目62發還的款項	342.3	279.5	275.5	243.2	244.4	245.9
小計	16,359.7	16,617.3	17,378.5	15,461.6	15,818.9	16,261.3
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	0.5	-	-	-	1,329.1	1,355.7
租者置其屋計劃	99.5	733.3	1,765.1	1,536.5	186.0	40.5
出售購回的單位	0.7	1.6	-	-	1,167.3	1,190.6
轉讓補價	723.9	1,114.5	1,210.9	1,286.3	1,295.3	1,295.7
其他收入	41.5	36.7	32.8	24.4	21.2	19.3
小計	866.1	1,886.1	3,008.8	2,847.2	3,998.9	3,901.8
非經常所收款項						
分拆出售產業所得收益	-	-	32,000.0	-	-	-
其他	2,681.9	60.4	163.7	158.5	160.7	159.7
小計	2,681.9	60.4	32,163.7	158.5	160.7	159.7
所收款項總額	19,907.7	18,563.8	52,551.0	18,467.3	19,978.5	20,322.8
所付款項開支						
經常開支						
薪俸	4,563.6	4,324.4	4,075.9	3,961.6	3,876.1	3,858.8
地租及差餉	1,145.1	1,340.2	1,380.0	1,120.3	1,124.8	1,133.2
維修及改善工程	2,303.8	2,171.9	2,226.2	2,018.5	2,080.2	2,105.6
自置居所貸款出售後須付的利息	317.4	258.4	462.1	592.6	532.1	455.8
其他經常開支	3,379.0	3,510.1	3,544.1	3,022.0	3,081.9	3,168.6
總目62的開支	284.8	279.5	275.5	243.2	244.4	245.9
小計	11,993.7	11,884.5	11,963.8	10,958.2	10,939.5	10,967.9
非經常開支						
建築費用	7,361.3	5,191.8	3,973.8	4,308.9	5,141.1	4,638.0
土地闢拓成本	327.1	38.2	3,783.4	361.9	403.7	401.9
改善工程開支	209.5	384.6	562.8	391.5	409.5	394.4
購置電腦資產及其他設備	48.9	93.4	113.3	84.3	50.0	36.1
(其他非經常開支)	66.0	421.8	934.6	93.3	30.0	58.9
F回購已售單位	2,598.2	265.6	172.5	100.6	43.8	83.4
(自置居所計劃的其他開支)	537.7	801.2	842.5	735.0	553.1	400.7
F向私人機構參建居屋計劃發展商支付的款項	3,072.6	1,440.8	-	-	-	-
I租者置其屋計劃維修基金	-	-	368.3	329.7	-	-
A向領匯管理公司墊付的款項	-	36.2	3.1	-	-	-
小計	14,221.3	8,673.6	10,754.3	6,405.2	6,631.2	6,013.4
貸款所付/(還款)款項淨額						
- 自置居所貸款計劃	92.6	(58.0)	(53.9)	(52.2)	(50.6)	(48.9)
- 置業資助貸款計劃	1,492.3	105.4	(111.4)	(127.7)	(127.7)	(127.7)
	1,584.9	47.4	(165.3)	(179.9)	(178.3)	(176.6)
剩餘居屋單位的管理及相關開支	8.0	20.9	17.1	13.9	16.6	13.0
自願離職計劃開支	467.7	21.3	8.0	-	-	-
第二輪自願退休計劃的開支	22.6	37.8	1.3	0.8	-	-
房委會產業出售計劃下的自願離職計劃開支	-	3.6	30.5	-	-	-
總開支	28,298.2	20,689.1	22,609.7	17,198.2	17,409.0	16,817.7
扣除利息及紅利前的現金盈餘/(赤字)	(8,390.5)	(2,125.3)	29,941.3	1,269.1	2,569.5	3,505.1
減：						
利息	287.5	236.0	183.5	127.8	69.4	11.7
政府借貸資本還款	988.9	1,040.3	1,092.8	1,148.5	1,206.9	626.4
應付予政府的紅利	680.2	728.1	794.8	219.6	212.6	213.4
	1,956.6	2,004.4	2,071.1	1,495.9	1,488.9	851.5
現金盈餘/(赤字)淨額	(10,347.1)	(4,129.7)	27,870.2	(226.8)	1,080.6	2,653.6
期初現金結餘	27,647.1	17,300.0	13,170.3	41,040.5	40,813.7	41,894.3
期終現金結餘	17,300.0	13,170.3	41,040.5	40,813.7	41,894.3	44,547.9

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<u>收入</u>					
投資收入	233.7	387.2	1,608.4	1,624.5	1,697.8
<u>開支</u>					
薪俸	6.0	6.0	5.7	5.6	5.7
其他經常開支	3.4	3.2	2.7	2.5	2.5
分擔機構監督及 支援服務支出	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	<u>9.8</u>	<u>9.6</u>	<u>8.8</u>	<u>8.5</u>	<u>8.6</u>
盈餘	<u><u>223.9</u></u>	<u><u>377.6</u></u>	<u><u>1,599.6</u></u>	<u><u>1,616.0</u></u>	<u><u>1,689.2</u></u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入					
監督費用	18.1	16.0	163.9	153.4	153.6
管理酬金	-	-	65.7	65.7	65.7
監督工作間接費用	86.7	76.4	62.8	55.2	45.4
政府付還的款項	303.5	299.0	266.9	268.2	269.9
	<u>408.3</u>	<u>391.4</u>	<u>559.3</u>	<u>542.5</u>	<u>534.6</u>
開支					
薪俸	363.2	348.1	430.5	416.6	410.1
其他經常開支	32.3	30.9	42.1	39.7	38.7
分擔機構監督及 支援服務支出	12.3	12.3	21.0	20.5	20.1
	<u>407.8</u>	<u>391.3</u>	<u>493.6</u>	<u>476.8</u>	<u>468.9</u>
	0.5	0.1	65.7	65.7	65.7
(多收)/未收足的服務費	-	-	-	-	-
盈餘	<u>0.5</u>	<u>0.1</u>	<u>65.7</u>	<u>65.7</u>	<u>65.7</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2004/05 年度 修訂預算案	2005/06 年度 建議預算案	2006/07 年度 預測	2007/08 年度 預測	2008/09 年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
為政府執行的代理工作					
收入	27.6	27.5	20.2	20.2	20.2
政府付還的款項	279.5	275.5	243.2	244.4	245.9
開支	305.6	302.7	263.4	264.6	266.1
盈餘／(赤字)	1.5	0.3	-	-	-
居者有其屋計劃的代管服務					
收入	11.8	8.4	5.8	-	-
開支	11.8	8.4	5.8	-	-
(多收)／未收足的服務費	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	-	-	-	-	-
租者置其屋計劃的代管／監督服務					
收入	6.3	7.6	4.9	-	-
開支	6.3	7.6	4.9	-	-
(多收)／未收足的服務費	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	-	-	-	-	-
監督由政府付還款項的工程					
收入	59.1	48.9	42.6	35.0	35.2
開支	59.1	48.9	42.6	35.0	35.2
(多收)／未收足的服務費	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	-	-	-	-	-
為其他部門提供的代理服務					
政府付還的款項	24.0	23.5	23.7	23.8	24.0
開支	25.0	23.7	23.7	23.8	24.0
(多收)／未收足的服務費	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	(1.0)	(0.2)	-	-	-
為屋邨公用地方提供的代理服務					
收入	-	-	153.2	153.4	153.6
管理酬金	-	-	65.7	65.7	65.7
開支	-	-	153.2	153.4	153.6
(多收)／未收足的服務費	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	-	-	65.7	65.7	65.7
盈餘總額	0.5	0.1	65.7	65.7	65.7

房屋建設工程基金

資本開支

參考部分	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09
	年度 修訂預算案	年度 建議預算案	年度 預測	年度 預測	年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 建築工程開支 ^(註)					
- 房委會工程	4,919.1	3,825.5	4,230.5	5,081.3	4,608.1
- 房委會撥款進行的政府工程	123.7	49.0	19.6	17.7	23.4
- 政府撥款進行的工程	139.0	96.8	58.8	42.1	6.5
第2.5.2部	5,181.8	3,971.3	4,308.9	5,141.1	4,638.0
2. 購買私人機構參建居屋計劃單位	1,440.8	-	-	-	-
3. 改善工程	384.6	562.8	391.5	409.5	394.4
4. 購置電腦資產及其他設備	93.4	113.3	84.3	50.0	36.1
5. 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	1,444.3	1,461.3	1,352.1	1,350.8	1,396.4
- 改善工程	36.4	28.2	28.4	28.8	28.7
- 電腦／資訊科技項目	21.4	22.4	23.9	23.7	24.0
第2.5.2部	1,502.1	1,511.9	1,404.4	1,403.3	1,449.1
	8,602.7	6,159.3	6,189.1	7,003.9	6,517.6
註：包括建築、建造、工程 及測量服務的顧問費	293.0	143.7	42.4	26.3	19.3

房屋建設工程基金

建築工程開支

		2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元	2006/07 年度 預測 百萬元	2007/08 年度 預測 百萬元	2008/09 年度 預測 百萬元
1. 房委會工程						
(a) 租住房屋		3,897.4	3,271.1	4,011.8	4,876.3	4,422.4
(b) 居者有其屋計劃		320.4	153.6	21.7	31.6	45.9
(c) 商場		318.5	190.4	79.6	54.7	36.2
(d) 停車場		269.2	118.6	40.2	60.3	66.6
(e) 福利		73.3	57.9	63.6	45.1	27.0
(f) 雜項工程		40.3	33.9	13.6	13.3	10.0
項(1)的小計		4,919.1	3,825.5	4,230.5	5,081.3	4,608.1
2. 房委會撥款進行的政府工程	第2.5.3部	123.7	49.0	19.6	17.7	23.4
項(1)及(2)的小計		5,042.8	3,874.5	4,250.1	5,099.0	4,631.5
3. 政府撥款進行的工程		139.0	96.8	58.8	42.1	6.5
項(1)、(2)及(3)的小計	第2.5.1部	5,181.8	3,971.3	4,308.9	5,141.1	4,638.0
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本^(註)						
(a) 租住房屋		1,071.3	1,160.3	1,227.3	1,280.4	1,336.3
(b) 居者有其屋計劃		92.8	45.1	7.0	8.9	15.3
(c) 商業設施及其他房委會工程		238.8	225.8	110.6	56.4	37.9
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第2.5.3部	41.4	30.1	7.2	5.1	6.9
項(4)的小計	第2.5.1部	1,444.3	1,461.3	1,352.1	1,350.8	1,396.4
項(1)、(2)、(3)及(4)的總計		6,626.1	5,432.6	5,661.0	6,491.9	6,034.4

註：

包括下列開支：

- 直接成本及間接成本	1,330.6	1,322.3	1,287.8	1,321.9	1,337.6
- 其他轉作資本的開支					
• 特惠津貼	92.6	128.5	60.6	20.6	49.6
• 居者有其屋計劃用地的地租	10.4	0.5	0.5	0.5	0.5
• 入伙前支出	10.7	10.0	3.2	7.8	8.7
	1,444.3	1,461.3	1,352.1	1,350.8	1,396.4

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

	2004/05 年度 修訂預算案 百萬元	2005/06 年度 建議預算案 百萬元	2006/07 年度 預測 百萬元	2007/08 年度 預測 百萬元	2008/09 年度 預測 百萬元
公共運輸交匯處工程	86.2	29.0	11.4	12.7	16.0
拆卸工程	-	4.5	0.3	0.1	-
道路工程	0.8	6.0	5.2	2.3	5.4
其他政府／團體／社區設施 ^(註 1)	36.7	9.5	2.7	2.6	2.0
小計	第2.5.2部 123.7	49.0	19.6	17.7	23.4
記入房委會撥款進行的政府工程的 直接成本及間接成本	第2.5.2部 41.4	30.1	7.2	5.1	6.9
總計	165.1	79.1	26.8	22.8	30.3

註：

(1) 包括遊樂場、地區休憩用地、學校及診所等政府／團體／社區設施。

(a) 價格基準

		變動(%)	
		2005/06年度 建議預算案	2006/07至 2008/09年度 財政預測
(i) 租金收入			
住宅樓宇			
包括甲類、乙類及中轉房屋		0.0%	0.0%
		(適用於租金檢討及新落成單位)	(適用於租金檢討及新落成單位)
(根據《1997年房屋(修訂)條例》，在增加租金後，整體租金與入息比例中位數不得超過10%)			
商業/非住宅樓宇			
- 舖位及檔位	}	2.0%	2.0% 供2006/07年度
- B組分級舖位		2.0%	3.0% 供2007/08年度
			4.0% 供2008/09年度
- 停車場		2.0% 由2005年7月起	1.0% 由2007年1月起
		0.0% 由2006年1月起	2.0% 由2008年1月起
			3.0% 由2009年1月起
- 分層工廠大廈	}		
• 固定租金		0.0%	0.0%
• 市值租金			
- 福利/社區用途樓宇			
(ii) 出售單位收入			
- 居屋/私人參建居屋單位的售價		2.0%	2.0% p.a.
- 居屋/私人參建居屋單位售價扣減率		N/A	30.0% 只供2007/08年度 及 2008/09年度
- 轉讓限制期滿後選擇			
轉讓單位的業主所佔百分比			
• 居屋/私人參建居屋單位		1.39%	1.39% p.a.
• 租置計劃單位		0.06%	0.06% p.a.
- 租置計劃特別優惠			
• 首年		30%	30%
• 次年		15%	15%
(iii) 投資收入 (註1)		2.5%	4.0%

註：

(1) 房委會資金的預測滿期收益率

(b) 成本基準

		變動(%)	
		2005/06年度 建議預算案	2006/07至 2008/09年度 財政預測
(i) 經常開支（價格水平調整）			
薪俸 ^(註1)			
公務員	- 薪酬調整	-2.4%	0.0%
	- 薪點遞增率	0.61%	0.61%
房委會合約僱員	- 薪酬調整	0.0%	0.0%
維修及改善工程及 其他經常開支 ^(註2) (包括：		1.2%	1.2%
	- 潔淨服務		
	- 護 服務		
	- 汽車租賃費用		
	- 園藝		
	- 電費		
	- 其他)		
(ii) 資本開支			
- 建築費用		0.6%	0.6%
- 改善工程		0.6%	0.6%
- 電腦開支 ^(註3)		1.0%	1.0%

註：

- (1) 公務員的薪酬調整以庫務署署長預計的每年員工開支變動率為依據，並已計入公務員薪酬於2005年1月1日起調減3%的建議(庫務署通函第18/2004號)。房委會合約僱員的薪酬則假定凍結4年，直至2008/09年度為止。
- (2) 根據庫務署署長預測的商品及服務價格變動率(見庫務署通函第18/2004號)。
- (3) 根據庫務署署長預測的機器、設備及電腦軟件價格變動率(見庫務署通函第18/2004號)。