

香港房屋委員會議事備忘錄

**房屋委員會 2021/22 年度修訂預算
2022/23 年度建議預算及
2023/24 年度至 2025/26 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」）2021/22 年度修訂預算及 2022/23 年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員備悉 2023/24 年度至 2025/26 年度的財政預測。

內容

2. 本文件涵蓋以下綱目：

	段次
建議	3
背景	4 - 5
編製預算的程序	6
預算的基準及假設	7 - 9
2021/22 年度修訂預算及 2022/23 年度建議預算	
A. 房委會的綜合預算	
- 綜合運作帳目	10 - 12
- 資本開支	13 - 17
- 資金管理帳目	18 - 19
- 現金及投資結餘	20 - 23
B. 各項業務的預算	
- 租住房屋	24 - 31
- 商業樓宇	32 - 38
- 資助自置居所	39 - 45
- 建築工程	46
預算及財政預測的主要數字摘要	47 - 48
要點	49 - 53
其他服務的預算及財政預測	
- 代理及代管服務	54 - 55
對財政及人手的影響	56
對資訊科技及法律的影響	57
未來路向	58
諮詢	59
公眾反應	60
公布事宜	61
討論	62
2021/22 年度至 2025/26 年度整份預算	附件

建議

3. 請委員**通過**載於**附件**的房委會2021/22年度修訂預算和2022/23年度建議預算(下稱「預算」),並**備悉**2023/24年度至2025/26年度三年的財政預測(下稱「財政預測」)。

背景

4. 截至2021年9月30日,房委會提供的資助房屋及相關輔助設施包括:

- (a) 租住單位809 082個;
- (b) 零售單位面積274 800平方米;
- (c) 停車位32 800個;
- (d) 工廠單位面積202 100平方米;以及
- (e) 福利用途及非住宅單位面積1 349 900平方米。

5. 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分,卻是一項重要的公營機構開支。在2021/22年度,房委會的開支約佔公共開支總額的4.5%。

編製預算的程序

6. 編製五年預算及財政預測,是房委會每年制訂機構計劃過程中的一部分。財務小組委員會(下稱「財委會」)已於2022年1月6日的會議上審議並通過房委會的預算,以及備悉財政預測。上述預算在2022年1月17日房委會會議上通過後,會連同房委會2022/23年度的機構計劃呈交行政長官批核,財政預測亦會一併提交作參考用。

預算的基準及假設

7. 編製預算及財政預測所採用的主要基準及假設,已於2021年9月獲各項業務的小組委員會及財委會通過,並詳列於附件和撮述如下。所有基準及假設僅作編製預算之用。根據既定機制,實際的價格變動和業務參數將視乎投標結果,以及經房委會、其相關小組委員會或獲授權人士進行的評估/檢討及所批准的結果而定。

收入

- (a) 假設租住物業的租金水平沒有變動；
- (b) (i) 假設 2022/23 年度，鋪位、檔位、工廠單位和停車場的平均租金每年增加 1.0%^{註1}；
(ii) 假設 2023/24 年度，鋪位、檔位、停車場和工廠單位的平均租金每年增加 2.0%；以及
(iii) 假設 2024/25 年度至 2025/26 年度，鋪位、檔位、停車場和工廠單位的平均租金每年增加 3.0%。
- (c) 假設居者有其屋計劃（下稱「居屋」）及綠表置居計劃（下稱「綠置居」）的單位^{註2}會在落成日期大約 24 個月前預售；首輪售出 98%，而餘下的 2% 將於其後推售時售出；以及
- (d) 假設下述計劃每年選擇繳付補價的百分比如下：
 - (i) 居屋／「綠置居」／私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）／可租可買計劃的單位為 0.18%；以及
 - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.07%。

開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的 2021 年 6 月房屋建設計劃，並計及最新建築工程計劃的調整，以及採納建築小組委員會在 2021 年 6 月通過的建築成本標準以估算未來的建築開支；

註1 就停車場而言，商業樓宇小組委員會已於 2021 年 12 月 2 日通過，現行月租收費在 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日的一年期間維持不變，時租收費上調一元，「日泊」和「24 小時泊」的收費上調五元，以及不再在電動車輛進行充電期間提供免費泊車優惠。相關財政影響已納入這份預算及財政預測。

註2 在編製預算時，居屋單位是指那些已包括在房屋建設計劃內的居屋地盤，而「綠置居」單位是指截至 2021 年 12 月底，已獲策劃小組委員會批准轉為「綠置居」單位的公共租住房屋（下稱「公屋」）／「綠置居」地盤。

(f) 假設由2022/23年度起經常開支的價格水平調整如下：

- (i) 薪酬每年增加2.5%；
- (ii) 維修及小型改善工程開支每年增加5.0%；
- (iii) 清潔和保安服務開支每年增加2.5%；以及
- (iv) 其他經常開支每年增加2.0%；

(g) 假設由2022/23年度起資本開支的價格水平調整如下：

- (i) 建築開支每年增加5.0%；
- (ii) 改善工程開支每年增加5.0%；以及
- (iii) 電腦開支每年增加2.0%。

投資回報

(h) 經考慮2021年房委會資產配置策略檢討、房委會投資顧問所作最新的各類資產回報假設和市場情況後，資金管理附屬小組委員會建議2021/22年度餘下時間至2025/26年度，平均每年投資回報率假設為資金結餘的4.5%。

8. 委員也許注意到，政府沒有向房委會收取房委會公屋、資助出售單位、非住宅樓宇或房委會辦事處用地的費用^{註3}。在呈交立法會省覽的房委會經審計的周年財務報表中，其中一項附註列出備忘錄記項，記錄房委會的公屋及資助出售單位用地的「土地價值」^{註4}，亦即每幅用地當時估值的總值。這些評估數值並沒有反映在房委會的帳目或其預算及財政預測內。

9. 這份2021/22至2025/26年度的五年財政預算和預測，並未計及在《2021年施政報告》中公布及其後反映在《長遠房屋策略2021年周年進度報告》中由2022/23至2031/32年度十年期供應330 000個公營房屋單位預計建屋量的所有財政影響，原因是更新的預計建屋量主要影響十年期的後期。按照慣常做法，有關財政影響會在下次編製逐年延展的五年預算時適當地反映。

註3 房委會從營運非住宅設施所得的整體盈餘，須與政府平分，並以紅利形式分配予政府。房委會亦須就每一個資助出售單位項目向政府繳付已售單位發展成本的35%作為土地成本。

註4 就資助出售單位住宅樓宇而言，政府對土地價值的資助為十足市值地價減去政府所收土地成本的餘額。

2021/22年度修訂預算及2022/23年度建議預算

A. 房委會的綜合預算

綜合運作帳目

10. 整份預算所載的2021/22年度及2022/23年度綜合運作狀況撮述於下文表1：

表 1 — 運作盈餘／（赤字）摘要（百萬元）				
	2020/21 年度 實際數字	2021/22 年度 核准預算	2021/22 年度 修訂預算	2022/23 年度 建議預算
租住房屋	(259)	(1,186)	(400)	193
商業樓宇	781	1,098	199	1,319
資助自置居所	8,278	6,437	6,983	6,234
綜合運作盈餘	8,800	6,349	6,782	7,746

11. 2021/22年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為67.82億元，較2021/22年度核准預算的63.49億元多4.33億元，增幅為7%。綜合運作盈餘增加，主要原因是：

- (a) 租住房屋運作帳目的赤字減少，主要由於薪酬開支因2021/22年度凍薪而減少，以及其他經常開支減少；以及
- (b) 資助自置居所運作帳目的盈餘增加，主要由於年內完成轉讓契約的居屋單位數量較多和轉讓補價收入增加；
部分增加的盈餘因下述（c）項而抵銷：
- (c) 商業樓宇運作帳目的盈餘減少，主要由於房委會延長轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人的租金寬減。

12. 2022/23年度建議預算的綜合運作盈餘預計為77.46億元，較2021/22年度修訂預算的67.82億元多9.64億元，增幅為14%。綜合運作盈餘增加，主要原因是：

- (a) 租住房屋運作帳目有輕微盈餘，主要由於房委會在2021年9月提供租金寬免，部分盈餘因新租住單位數量增加和假設價格水平有所調整，以致預計各項開支均有所增加而抵銷；以及

- (b) 商業樓宇運作帳目的盈餘增加，主要由於房委會在2021/22年度向合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，以及預計2022/23年度有新物業落成；

部分增加的盈餘因下述(c)項而抵銷：

- (c) 資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要由於估計售出的租置計劃單位數目減少和轉讓補價的宗數減少。

資本開支

13. 預算期內的資本開支，包括建築開支、改善工程、電腦系統及設備、其他器材及汽車，撮述於下文表2：

	2020/21 年度 實際數字	2021/22 年度 核准預算	2021/22 年度 修訂預算	2022/23 年度 建議預算
建築開支	18,950	22,384	20,367	22,100
改善工程	441	540	495	689
電腦系統及設備、其 他器材及汽車	204	288	228	223
總計	19,595	22,912	21,090	23,012

14. 2021/22年度修訂預算的資本開支預計為210.9億元，較2021/22年度核准預算的229.12億元少18.22億元，減幅為8%。2022/23年度建議預算為230.12億元，較2021/22年度修訂預算的210.9億元多19.22億元，增幅為9%。

15. 如表2所示，房委會的資本開支主要為建築開支，當中包括相關的內部監督和行政費用。預算期內的建築開支撮述於下文表3：

	2020/21 年度 實際數字	2021/22 年度 核准預算	2021/22 年度 修訂預算	2022/23 年度 建議預算
建築開支 (未計及內部監督 和行政費用)	16,477	19,389	17,455	19,210
內部監督和行政 費用	2,473	2,695	2,912	2,890
建築開支	18,950	22,084	20,367	22,100

16. 2021/22年度修訂預算的建築開支預計為203.67億元，較2021/22年度核准預算的220.84億元少17.17億元，減幅為8%。建築開支減少，主要由於一些項目的工程計劃有所調整，以及一些項目的建築工程的批出合約價較預期低。

17. 2022/23年度建議預算的建築開支預計為221億元，較2021/22年度修訂預算的203.67億元多17.33億元，增幅為9%。建築開支增加，主要由於該年度的房屋建設活動增加。在2023/24至2025/26年度的三年預測期內，預計建築開支分別為247.71億元、271.52億元和334.21億元。預計建築開支的變動，主要是假設投標價格上漲，以及相關年度的房屋建設活動。

資金管理帳目

18. 房委會投資策略的目標，是確保有充足的流動資金應付房委會運作所需，並以審慎和分散的投資方式，把房委會餘下資金作較長線投資，以賺取較佳的長期回報。

19. 2021/22年度修訂預算的資金管理盈餘預計為27.76億元，較2021/22年度核准預算的16.44億元多。假設平均每年投資回報率為資金結餘的4.5%，2022/23年度建議預算的資金管理盈餘預計為23.3億元。

現金及投資結餘

20. 預算期內的現金及投資結餘撮述於下文表4：

	2020/21年度 實際數字	2021/22年度 核准預算	2021/22年度 修訂預算	2022/23年度 建議預算
年終現金及 投資結餘	57,860	52,679	57,076	55,314

21. 2021/22年度修訂預算的現金及投資結餘預計為570.76億元，較2021/22年度核准預算的526.79億元多43.97億元。現金及投資結餘增加，主要由於建築開支減少和投資回報較高。

22. 2022/23年度建議預算的現金及投資結餘預計減少至553.14億元，主要由於建築開支增加。

23. 在2023/24至2025/26年度的三年預測期內，預計現金及投資結餘分別為593.14億元、584.08億元及576.66億元。

B. 各項業務的預算

租住房屋

24. 租住房屋業務範疇包括編配、管理和維修保養房委會轄下的租住物業。

25. 預算期內租住房屋業務的財政表現撮述於下文表 5：

表 5 — 租住房屋運作帳目				
	2020/21 年度 實際數字	2021/22 年度 核准預算	2021/22 年度 修訂預算	2022/23 年度 建議預算
收入 (百萬元)	17,089	20,505	18,209	22,359
開支 (百萬元)	(17,348)	(21,691)	(18,609)	(22,166)
運作盈餘 / (赤字) (百萬元)	(259)	(1,186)	(400)	193
每加權平均單位每月 平均運作盈餘 / (赤字) (元) ^{註 5}	(27)	(122)	(41)	20
在計及政府資助的土地價值後，每加權平均單位每 月平均運作赤字 (元) ^{註 6}			(720)	(659)

26. 2021/22 年度修訂預算的運作赤字預計為 4 億元，較 2021/22 年度核准預算的運作赤字 11.86 億元少 7.86 億元，減幅為 66%。

27. 2021/22 年度修訂預算的總收入為 182.09 億元，較 2021/22 年度核准預算的 205.05 億元少 22.96 億元，減幅為 11%，主要由於按無所損益的原則轉惠予租戶的政府差餉寬減未有納入核准預算。2021/22 年度修訂預算的總開支為 186.09 億元，較 2021/22 年度核准預算 216.91 億元少 30.82 億元，減幅為 14%，主要由於上述差餉寬減未有納入核准預算、薪酬開支因 2021/22 年度凍薪而減少，以及其他經常開支減少。

28. 2022/23 年度建議預算的運作表現預計為盈餘 1.93 億元，而 2021/22 年度修訂預算則為赤字 4 億元。

註 5 根據加權平均單位計算，已計及年內新建租住公屋的不同入伙時間。

註 6 包括政府對公共租住屋邨住宅樓宇的土地價值（當時估值計算）資助。

29. 2022/23年度建議預算的總收入為223.59億元，較2021/22年度修訂預算的182.09億元多41.5億元，增幅為23%，主要由於2021/22年度政府提供差餉寬減、2021年9月份房委會提供租金寬免，以及新租住單位數量增加。2022/23年度建議預算的總開支為221.66億元，較2021/22年度修訂預算的186.09億元多35.57億元，增幅為19%，主要由於2021/22年度政府提供差餉寬減、新租住單位數量增加和假設價格水平調整，以致預計各項開支均有所增加。

30. 在2023/24至2025/26年度的三年預測期內，預計運作表現分別為赤字5.92億元、12.98億元及21.04億元，主要由於新租住單位數量增加和假設價格水平調整，以致預計各項開支均有所增加，而租金則假設維持不變。

31. 表5（或房委會帳目其他地方）所載的租住房屋運作帳目並未計及公屋用地的成本。評估有關成本可以用多個不同的方法，而第8段提及的備忘錄記項是其中一項相關的資料。這些記項包括政府就房委會公屋用地的當年估值。如將這些評估計算在內，租住房屋運作帳目的運作表現將每年減少約65億元^{註7}，2021/22年度修訂預算及2022/23年度建議預算每加權平均單位每月平均運作赤字將分別為720元及659元。

商業樓宇

32. 商業樓宇業務範疇包括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、工廠單位，以及福利／社區用途單位。

33. 預算期內商業樓宇業務的財政表現撮述於下文表6：

	2020/21 年度 實際數字	2021/22 年度 核准預算	2021/22 年度 修訂預算	2022/23 年度 建議預算
收入	2,591	3,208	2,212	3,554
開支	(1,810)	(2,110)	(2,013)	(2,235)
運作盈餘	781	1,098	199	1,319

34. 2021/22年度修訂預算的運作盈餘預計為1.99億元，較2021/22年度核准預算的10.98億元少8.99億元，減幅為82%。

註7 根據房委會2020/21年度經審計的財務報表附註19(b)，有關評估的價值達3,270億元，以50年攤銷期為基礎作粗略估算，每年的資助為65億元。若計及最新的市場價值，租住房屋運作帳目的運作表現將錄得更大跌幅。

35. 2021/22年度修訂預算的總收入為22.12億元，較2021/22年度核准預算的32.08億元少9.96億元，減幅為31%，主要由於按無所損益的原則轉惠予租戶的政府差餉寬減，以及房委會延長轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人的租金寬減未有納入核准預算。2021/22年度修訂預算的總開支為20.13億元，較2021/22年度核准預算的21.1億元少0.97億元，減幅為5%，主要由於上述差餉寬減未有納入核准預算。

36. 2022/23年度建議預算的運作盈餘預計為13.19億元，較2021/22年度修訂預算的1.99億元多11.2億元，增幅逾五倍。

37. 2022/23年度建議預算的總收入為35.54億元，較2021/22年度修訂預算的22.12億元多13.42億元，增幅為61%，主要由於在2021/22年度，房委會提供租金寬減和政府提供差餉寬減，以及預計2022/23年度有新物業落成。2022/23年度建議預算的總開支為22.35億元，較2021/22年度修訂預算的20.13億元多2.22億元，增幅為11%，主要由於政府於2021/22年度提供差餉寬減，及因為2022/23年度非住宅物業數量增多和假設價格水平調整，以致預計各項開支均有所增加。

38. 在2023/24至2025/26年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為15.55億元、17.72億元和19.32億元。有關增幅，主要由於預計期內會有新物業落成。

資助自置居所

39. 資助自置居所業務範疇包括制訂、監察和檢討各項措施，以協助中低收入家庭透過各種資助房屋計劃自置居所。

40. 預算期內資助自置居所業務的財政表現撮述於下文表7：

	2020/21 年度 實際數字	2021/22 年度 核准預算	2021/22 年度 修訂預算	2022/23 年度 建議預算
收入	15,875	12,393	12,869	11,976
開支	(7,597)	(5,956)	(5,886)	(5,742)
運作盈餘	8, 278	6, 437	6, 983	6, 234

41. 2021/22年度修訂預算的運作盈餘預計為69.83億元，較2021/22年度核准預算的64.37億元多5.46億元，增幅為8%。

42. 2021/22年度修訂預算的總收入為128.69億元，較2021/22年度核准預算的123.93億元多4.76億元，增幅為4%，主要由於年內完成轉讓契約的居屋單位數量較多，以及轉讓補價收入增多。2021/22年度修訂預算的總開支為58.86億元，較2021/22年度核准預算的59.56億元少0.70億元，減幅為1%，主要由於建築費用及土地成本較少。

43. 2022/23年度建議預算的運作盈餘預計為62.34億元，較2021/22年度修訂預算的69.83億元少7.49億元，減幅為11%。

44. 2022/23年度建議預算的總收入為119.76億元，較2021/22年度修訂預算的128.69億元少8.93億元，減幅為7%，主要由於估計售出的租置計劃單位數目減少和轉讓補價的宗數較少。2022/23年度建議預算的總開支為57.42億元，較2021/22年度修訂預算的58.86億元少1.44億元，減幅為2%，主要由於建築費用及土地成本較低。

45. 在2023/24至2025/26年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為126.79億元、97.52億元及139.16億元。預計運作盈餘的變動，主要由於相關年度完成轉讓契約的資助出售單位數目有所增減。

建築工程

46. 建築業務範疇包括規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。建築開支詳情載於上文第15至17段。

預算及財政預測的主要數字摘要

47. 預算及財政預測的主要數字載於整份預算，並撮述於下文表 8：

表 8 — 預算及財政預測的主要數字摘要 (百萬元)						
	2021/22 年度 修訂預算	2022/23 年度 建議預算	2023/2 4 年度 預測	2024/2 5 年度 預測	2025/2 6 年度 預測	五年 總計
A. 運作帳目						
租住房屋 (赤字) / 盈餘	(400)	193	(592)	(1,298)	(2,104)	(4,201)
商業樓宇盈餘	199	1,319	1,555	1,772	1,932	6,777
資助自置居所盈餘	6,983	6,234	12,679	9,752	13,916	49,564
綜合運作盈餘	6,782	7,746	13,642	10,226	13,744	52,140
資金管理帳目盈餘	2,776	2,330	2,458	2,647	2,531	12,742
綜合盈餘 ^{註 8}	9,623	10,108	16,165	12,933	16,329	65,158
B. 建築開支	20,367	22,100	24,771	27,152	33,421	127,811
C. 現金及投資結餘 (年終數字) ^{註 9}	57,076	55,314	59,314	58,408	57,666	

2023/24年度至 2025/26年度的財政預測只作參考之用，來年編製逐年延展的五年預算時將予檢討。

48. 請委員注意，綜合盈餘代表年內運作的財政表現，它並不反映現金流量狀況，因為一些運作開支如折舊不涉及現金流量。

註 8 綜合盈餘包括綜合運作帳目、資金管理帳目、代管服務帳目的財務結果，以及市區重建局就編配予受影響人士的租住單位支付給房委會的非運作收入。

註 9 2021年4月初的實際現金及投資結餘為 579億元。

要點

49. 房委會實際可動用的財政資源是其現金和投資結餘，以維持營運及應付興建更多公營房屋單位的支出。在2021/22至2025/26年度的預算和預測期間，房委會的現金和投資結餘預期會由2021年4月初約579億元變更至2026年3月底約577億元。

50. 最新的預測顯示房委會會有所需的資金，在2021/22至2025/26年度的預算和預測期內，應付其經常開支及推行現時的公營房屋建設計劃及保養計劃。

51. 值得注意的是，這份截至2025/26年度的五年財政預算和預測，只計及預計將會完成約100 000個單位的財政承擔。而並未計及在《2021年施政報告》中公布及其後反映在《長遠房屋策略2021年周年進度報告》中由2022/23至2031/32年度十年期330 000個公營房屋單位預計建屋量的所有財政影響，原因是更新的預計建屋量主要影響十年期的後期。我們預計房委會在第二個五年期的建築開支將會比目前估計的增加一倍以上。

52. 房委會會繼續保持警覺、審慎理財、及適當重訂工作的優先次序，以達到公營房屋供應目標。根據既定的機制，房委會會每年進行逐年延展的五年財政預算和預測，檢視其財政狀況和未來資金的需要。

53. 政府已在財政儲備預留824億元（前「房屋儲備金」於2018年12月31日時的結餘）作公營房屋發展及相關基建之用，顯示政府在財政資源上對發展公營房屋的承擔。房委會會繼續密切留意其資金狀況，當有需要時，會與政府商討所需注資的金額和時間表。

其他服務的預算及財政預測

代理及代管服務

54. 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／「綠置居」屋苑／租置計劃屋邨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、處理受清拆影響並合資格獲安置的人士的安置工作、為上訴委員會（房屋）提供秘書處服務，以及其他支援服務；
- (b) 為政府委託的工程提供監督服務；以及

- (c) 在居屋／「綠置居」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提供公用地方代管及監督服務。

55. 2021/22年度修訂預算和2022/23年度建議預算的代理及代管服務總開支分別為8.73億元和9.26億元。至於2023/24年度、2024/25年度和2025/26年度，預計開支分別為9.12億元、8.76億元和7.93億元。這些服務成本會向政府及其他相關各方收回。

對財政及人手的影響

56. 財政及人手方面的影響已納入建議的預算及財政預測。

對資訊科技和法律上的影響

57. 建議的預算及財政預測對資訊科技和法律方面沒有影響。

未來路向

58. 如委員通過上述預算，我們會把2021/22年度修訂預算和2022/23年度建議預算呈交行政長官批核，並夾附財政預測提交行政長官作為參考。

諮詢

59. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算，並已備悉相關的財政預測。財委會亦已於2022年1月6日的會議上通過房委會的預算和備悉房委會的財政預測。

公眾反應

60. 由於《2021年施政報告》涵蓋房屋措施，公眾及傳媒或會關注房委會的財政狀況預測，包括預算和預測期內的現金及投資結餘。

公布事宜

61. 財委會主席已於2022年1月6日財委會會議後會見傳媒，向傳媒簡述房委會的預算及財政預測。待房委會通過有關預算後，我們可就2022/23年度的機構計劃連同預算及財政預測發出新聞稿。

討論

62. 本文件供委員在2022年1月17日的房委會會議上討論。

房屋委員會秘書鍾沛康
電話：2712 2712
傳真：2624 5685

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (21-22)
(機構事務處)
發出日期：2022年1月11日

香港房屋委員會

2021/22 至 2025/26 年度

建議預算及財政預測

(整份預算)

香港房屋委員會
建議預算及預測

目錄

頁

I.	2021/22 修訂預算及 2022/23 建議預算（作審批用途）和 2023/24 至 2025/26 財務預測（作參考用途）	
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	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	資本開支	9
1.6.1	建築開支	10
1.7	發展基金變動表	11
1.7.1	轉撥發展基金	12
1.8	房屋建屋量預測	13
II.	預算基準和假設	
2.1	收入	14
2.2	成本 - 價格水平調整	15

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

	2020/21 年度 實際數字 百萬元	2021/22 年度 核准預算 百萬元	2021/22 年度 修訂預算 百萬元	2022/23 年度 建議預算 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	16,973	20,446	18,146	22,302	22,490	22,732	22,913
租金 - 商業樓宇	2,473	3,077	2,091	3,430	3,759	4,072	4,409
其他收入	234	190	184	181	191	199	205
小計	19,680	23,713	20,421	25,913	26,440	27,003	27,527
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	13,970	8,930	9,212	9,171	21,882	18,606	26,974
租者置其屋計劃	794	2,019	1,937	1,484	1,405	1,433	1,461
出售購回的單位	19	18	42	17	17	17	18
轉讓補價	974	1,307	1,551	1,165	1,199	1,246	1,274
其他收入	118	119	127	139	147	135	133
小計	15,875	12,393	12,869	11,976	24,650	21,437	29,860
總收入	35,555	36,106	33,290	37,889	51,090	48,440	57,387
開支							
經常開支							
薪酬	4,207	4,717	4,382	4,693	4,871	5,080	5,304
地租及差餉	324	2,963	387	2,862	2,873	2,909	2,938
維修及改善工程	4,178	4,464	4,468	4,818	5,088	5,468	5,815
其他經常開支	5,938	6,863	6,642	7,002	7,433	7,597	7,837
折舊及攤銷	4,806	5,122	5,106	5,414	5,609	5,894	6,229
分擔機構監督及支援服務支出	282	310	261	270	278	284	293
房委會撥款進行的政府項目	46	42	46	40	39	39	39
小計	19,781	24,481	21,292	25,099	26,191	27,271	28,455
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接成本	5,117	3,799	3,756	3,624	8,235	8,009	11,145
土地成本	1,826	1,411	1,401	1,332	2,943	2,864	3,964
回購單位的成本	2	1	3	1	1	1	1
其他開支	29	65	56	87	78	69	78
小計	6,974	5,276	5,216	5,044	11,257	10,943	15,188
總開支	26,755	29,757	26,508	30,143	37,448	38,214	43,643
綜合帳目的運作盈餘	8,800	6,349	6,782	7,746	13,642	10,226	13,744

註：

1. 主要是市區重建局就編配予受影響人士的租住單位支付給房委會的收入。

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

第1.1.1部

	2020/21 年度 實際數字 百萬元	2021/22 年度 核准預算 百萬元	2021/22 年度 修訂預算 百萬元	2022/23 年度 建議預算 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元
收入							
租金	16,973	20,446	18,146	22,302	22,490	22,732	22,913
其他收入	116	59	63	57	59	61	59
總收入	<u>17,089</u>	<u>20,505</u>	<u>18,209</u>	<u>22,359</u>	<u>22,549</u>	<u>22,793</u>	<u>22,972</u>
開支							
薪酬	3,356	3,773	3,471	3,734	3,880	4,048	4,235
地租及差餉	189	2,767	256	2,658	2,669	2,693	2,707
維修及改善工程	3,980	4,230	4,240	4,569	4,832	5,194	5,523
其他經常開支	5,171	5,967	5,748	6,050	6,434	6,587	6,777
折舊及攤銷	4,432	4,711	4,691	4,945	5,109	5,348	5,605
分擔機構監督及支援服務支出	220	243	203	210	217	221	229
總開支	<u>17,348</u>	<u>21,691</u>	<u>18,609</u>	<u>22,166</u>	<u>23,141</u>	<u>24,091</u>	<u>25,076</u>
運作盈餘/(赤字)	<u>(259)</u>	<u>(1,186)</u>	<u>(400)</u>	<u>193</u>	<u>(592)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>(2,104)</u>

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2020/21 年度 實際數字 百萬元	2021/22 年度 核准預算 百萬元	2021/22 年度 修訂預算 百萬元	2022/23 年度 建議預算 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元
收入							
租金	2,473	3,077	2,091	3,430	3,759	4,072	4,409
其他收入	118	131	121	124	132	138	146
總收入	2,591	3,208	2,212	3,554	3,891	4,210	4,555
開支							
薪酬	398	450	423	450	467	488	509
地租及差餉	135	196	131	204	204	216	231
維修及改善工程	177	215	211	230	237	252	271
其他經常開支	684	793	788	844	889	897	945
折舊及攤銷	343	384	389	441	473	518	599
分擔機構監督及支援服務及支出	27	30	25	26	27	28	29
房委會撥款進行的政府項目	46	42	46	40	39	39	39
總開支	1,810	2,110	2,013	2,235	2,336	2,438	2,623
運作盈餘	781	1,098	199	1,319	1,555	1,772	1,932

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2020/21 年度 實際數字 百萬元	2021/22 年度 核准預算 百萬元	2021/22 年度 修訂預算 百萬元	2022/23 年度 建議預算 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 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	13,970	8,930	9,212	9,171	21,882	18,606	26,974
租者置其屋計劃	794	2,019	1,937	1,484	1,405	1,433	1,461
出售購回的單位	19	18	42	17	17	17	18
轉讓補價	974	1,307	1,551	1,165	1,199	1,246	1,274
其他收入	118	119	127	139	147	135	133
總收入	15,875	12,393	12,869	11,976	24,650	21,437	29,860
開支							
經常開支							
薪酬	453	494	488	509	524	544	560
維修及改善工程	21	19	17	19	19	22	21
其他經常開支	83	103	106	108	110	113	115
折舊及攤銷	31	27	26	28	27	28	25
分擔機構監督及支援服務支出	35	37	33	34	34	35	35
小計	623	680	670	698	714	742	756
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	5,117	3,799	3,756	3,624	8,235	8,009	11,145
土地成本	1,826	1,411	1,401	1,332	2,943	2,864	3,964
回購單位的成本	2	1	3	1	1	1	1
其他開支	29	65	56	87	78	69	78
小計	6,974	5,276	5,216	5,044	11,257	10,943	15,188
總開支	7,597	5,956	5,886	5,742	11,971	11,685	15,944
運作盈餘	8,278	6,437	6,983	6,234	12,679	9,752	13,916

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.2部

	2020/21 年度 實際數字 百萬元	2021/22 年度 核准預算 百萬元	2021/22 年度 修訂預算 百萬元	2022/23 年度 建議預算 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	17,047	20,446	18,146	22,302	22,490	22,732	22,913
- 商業樓宇	2,195	3,614	2,233	3,672	3,851	4,110	4,419
其他經常所收款項	1,871	1,915	1,628	1,925	1,885	1,561	1,814
政府就總目62付還的款項	458	522	530	523	515	491	399
小計	21,571	26,497	22,537	28,422	28,741	28,894	29,545
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	13,401	9,728	10,344	10,425	22,104	18,833	26,598
租者置其屋計劃	794	2,019	1,937	1,484	1,405	1,433	1,461
出售購回的單位	19	18	42	17	17	17	18
轉讓補價	975	1,307	1,551	1,165	1,199	1,246	1,274
其他收入	100	105	116	118	117	117	117
小計	15,289	13,177	13,990	13,209	24,842	21,646	29,468
置業貸款還款淨額	2	4	4	2	1	-	-
其他非經常所收款項	91	15	24	10	36	57	36
所收款項總額	36,953	39,693	36,555	41,643	53,620	50,597	59,049
所付款項							
經常開支							
薪酬	7,128	7,845	7,298	7,885	8,140	8,486	8,844
地租及差餉	338	2,966	390	2,865	2,876	2,913	2,942
維修及改善工程	4,419	4,541	4,536	4,903	5,168	5,549	5,898
自置居所貸款出售後須付的利息	1	-	-	-	-	-	-
其他經常開支	6,356	7,129	6,860	7,259	7,655	7,861	8,109
總目62的開支	357	476	565	497	488	465	373
小計	18,599	22,957	19,649	23,409	24,327	25,274	26,166
非經常開支							
建築費用	17,043	19,262	17,524	19,218	21,712	24,104	30,188
土地成本	3,121	1,869	1,782	1,386	4,309	2,884	4,076
改善工程開支	465	476	436	625	631	677	582
購置電腦器材,其他器材及汽車	86	283	225	220	238	248	259
購入已售單位	2	9	8	7	8	8	9
資助出售單位的其他開支	33	65	57	87	76	66	75
小計	20,804	21,989	20,385	21,686	26,993	28,010	35,211
總開支	39,403	44,946	40,034	45,095	51,320	53,284	61,377
撥付款項及投資收入前的現金 流入/(流出)	(2,450)	(5,253)	(3,479)	(3,452)	2,300	(2,687)	(2,328)
減： 付予政府的紅利	585	549	100	660	778	886	966
投資收入前的現金流入/(流出) 淨額	(3,035)	(5,802)	(3,579)	(4,112)	1,522	(3,573)	(3,294)
投資收入及投資收益淨額	5,013	1,665	2,795	2,350	2,478	2,667	2,552
投資收入後的現金流入/(流出) 淨額	1,978	(4,137)	(784)	(1,762)	4,000	(906)	(742)
期初現金及投資結餘	55,882	56,816	57,860	57,076	55,314	59,314	58,408
期終現金及投資結餘	57,860	52,679	57,076	55,314	59,314	58,408	57,666

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.3部

	2020/21 年度 實際數字 百萬元	2021/22 年度 核准預算 百萬元	2021/22 年度 修訂預算 百萬元	2022/23 年度 建議預算 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元
收入							
投資收入	5,134	1,700	2,846	2,398	2,529	2,722	2,604
開支							
薪酬	14	15	14	14	14	15	15
其他經常開支	42	40	55	53	56	59	57
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	57	56	70	68	71	75	73
盈餘	5,077	1,644	2,776	2,330	2,458	2,647	2,531

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.4部

	2020/21 年度 實際數字 百萬元	2021/22 年度 核准預算 百萬元	2021/22 年度 修訂預算 百萬元	2022/23 年度 建議預算 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	327	331	300	341	341	304	326
政府付還的款項	459	522	530	523	515	491	400
管理者酬金	75	75	84	84	84	84	84
	<u>861</u>	<u>928</u>	<u>914</u>	<u>948</u>	<u>940</u>	<u>879</u>	<u>810</u>
開支							
薪酬	641	755	702	731	732	714	653
其他經常開支	96	140	153	175	160	142	120
分擔機構監督及支援服務及支出	20	22	18	20	20	20	20
	<u>757</u>	<u>917</u>	<u>873</u>	<u>926</u>	<u>912</u>	<u>876</u>	<u>793</u>
	104	11	41	22	28	3	17
待退款的金額	<u>(62)</u>	-	-	-	-	-	-
盈餘	<u>42</u>	<u>11</u>	<u>41</u>	<u>22</u>	<u>28</u>	<u>3</u>	<u>17</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.5部

參考部分	2020/21	2021/22	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	
	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	
綜合運作帳目盈餘/(赤字)								
- 租住房屋	第1.1.1部	(259)	(1,186)	(400)	193	(592)	(1,298)	(2,104)
- 商業樓宇	第1.1.2部	781	1,098	199	1,319	1,555	1,772	1,932
- 資助自置居所	第 1.1.3部	8,278	6,437	6,983	6,234	12,679	9,752	13,916
綜合運作帳目盈餘		8,800	6,349	6,782	7,746	13,642	10,226	13,744
資金管理帳目盈餘	第 1.3部	5,077	1,644	2,776	2,330	2,458	2,647	2,531
代管服務帳目盈餘	第 1.4部	42	11	41	22	28	3	17
非運作收入淨額 (註1)		43	15	24	10	37	57	37
年內盈餘		13,962	8,019	9,623	10,108	16,165	12,933	16,329
分配：								
- 年內付予政府的紅利		390	549	100	660	778	886	966
分配後年內盈餘		13,572	7,470	9,523	9,448	15,387	12,047	15,363

註：

1. 主要是市區重建局就編配予受影響人士的租住單位支付給房委會的收入。

香港房屋委員會

資本開支

第1.6部

參考部分	2020/21	2021/22	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
	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
1. 建築開支							
- 建築開支 (未計及內部監督和行政費用)	16,477	19,389	17,455	19,210	21,926	24,168	30,308
- 內部監督和行政費用	2,473	2,695	2,912	2,890	2,845	2,984	3,113
(1) 的小計	18,950	22,084	20,367	22,100	24,771	27,152	33,421
2. 改善工程							
- 內部監督和行政費用 (未計及內部監督和行政費用)	387	476	436	625	631	677	582
- 內部監督和行政費用	54	64	59	64	66	68	71
(2) 的小計	441	540	495	689	697	745	653
3. 電腦器材、其他器材及汽車							
- 電腦器材、其他器材及汽車 (未計及內部監督和行政費用)	200	283	225	220	238	248	259
- 內部監督和行政費用	4	5	3	3	3	3	3
(3) 的小計	204	288	228	223	241	251	262
總計	19,595	22,912	21,090	23,012	25,709	28,148	34,336

香港房屋委員會

建築開支

第1.6.1部

參考部分	2020/21	2021/22	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
	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
<u>房屋委員會(房委會)工程</u> (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	9,824	11,477	10,659	11,226	11,659	12,907	18,325
(b) 其他資助出售單位	3,838	4,589	4,019	4,766	6,850	7,923	8,037
(c) 商場	821	803	711	668	577	632	918
(d) 停車場	617	953	843	1,046	1,270	1,404	1,568
(e) 福利設施	88	104	79	102	119	131	186
(f) 其他房委會工程	43	125	69	69	168	184	66
(1) 的小計	15,231	18,051	16,380	17,877	20,643	23,181	29,100
2. 房委會撥款進行的政府工程	15	9	9	3	2	-	-
(1) + (2)的小計	15,246	18,060	16,389	17,880	20,645	23,181	29,100
3. 政府撥款進行的工程	1,231	1,329	1,066	1,330	1,281	987	1,208
(1) + (2) + (3)的小計	16,477	19,389	17,455	19,210	21,926	24,168	30,308
<u>內部監督和行政費用</u>							
4. 各業務內部監督和行政費用							
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	1,458	1,700	1,983	1,845	1,578	1,634	1,934
(b) 其他資助出售單位	722	700	664	753	961	1,023	845
(c) 商業設施(商場、停車場 及福利設施)	281	275	253	280	281	301	326
(d) 其他房委會工程	10	18	11	11	24	26	8
(e) 房委會撥款進行的政府工程	2	2	1	1	1	-	-
(4) 的小計	2,473	2,695	2,912	2,890	2,845	2,984	3,113
(1) + (2) + (3) + (4)的總計	18,950	22,084	20,367	22,100	24,771	27,152	33,421

香港房屋委員會

發展基金變動表

第1.7部

參考部分	2020/21	2021/22	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	年度 實際數字	年度 核准預算	年度 修訂預算	年度 建議預算	年度 預測	年度 預測
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
年初結餘	33,128	37,611	37,611	38,253	31,826	35,627
轉撥(往)/自累積盈餘	4,483	(4,508)	642	(6,427)	3,801	(5,389)
年終結餘	37,611	33,103	38,253	31,826	35,627	30,238

香港房屋委員會

轉撥發展基金

第1.7.1部

參考部分	2021/22	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	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
於4月1日的期初現金及投資結餘	56,816	57,860	57,076	55,314	59,314
加:					
年內(減少)/增加	(4,137)	(784)	(1,762)	4,000	(906)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	52,679	57,076	55,314	59,314	58,408
減:					
持作流動資金的現金					
- 3個月的經常開支	5,806	5,728	5,960	6,202	6,448
仍未向政府支付的款項					
- 土地成本	1,403	1,386	4,309	2,884	4,076
- 紅利	834	660	778	886	966
	2,237	2,046	5,087	3,770	5,042
房屋建設工程基金 — 改善工程帳目	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
房屋建設工程基金 — 建築工程帳目	9,533	9,049	10,441	11,715	14,680
	19,576	18,823	23,488	23,687	28,170
發展基金的可用現金及投資結餘	33,103	38,253	31,826	35,627	30,238
減:					
年初結餘	37,611	37,611	38,253	31,826	35,627
轉撥(往)/自累積盈餘	第1.7部 (4,508)	642	(6,427)	3,801	(5,389)

香港房屋委員會

房屋建屋量預測 ^(註1)

第1.8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
2020/21 (實際數字)	<u>6,261</u>	<u>5,000</u>	<u>11,261</u>
2021/22	22,592	6,522	29,114
2022/23	11,320	3,562	14,882
2023/24	12,275	842	13,117
2024/25	10,201	9,745	19,946
2025/26	<u>12,731</u>	<u>7,083</u>	<u>19,814</u>
5年總計	<u>69,119</u>	<u>27,754</u>	<u>96,873</u>

註：

1. 房屋建屋量預測是根據2021年6月的房屋建設計劃，並計及最新的建築工程計劃的較大調整。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

收入

	每年增幅(%)		
	2022/23 年度 建議預算	2023/24 年度 預測	2024/25 至 2025/26 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)	0.00%	0.00%	0.00%
商業/非住宅樓宇			
- 舖位/攤位	1.00%	2.00%	3.00%
- 停車場	註	2.00%	3.00%
- 分層工廠單位 (市值租金)	1.00%	2.00%	3.00%
- 福利用途樓宇	0.00%	0.00%	0.00%
	} 每年平均 收入增長率		
(ii) 資助出售單位運作的收入			
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	0.18%	0.18%	0.18%
• 租置計劃單位	0.07%	0.07%	0.07%
(iii) 每年投資收入			
- 回報率按投資資金結餘計算	4.50%	4.50%	4.50%

註：

商業樓宇小組委員會已於2021年12月2日通過，現行月租收費在2022年1月1日至2022年12月31日的一年期間維持不變，時租收費上調一元，「日泊」和「24小時泊」的收費上調五元，以及不再在電動車輛進行充電期間提供免費泊車優惠。

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(%)	
	2022/23 年度 建議預算	由 2023/24年度 開始
(i) 經常開支		
- 薪酬	2.50%	2.50%
- 維修及小型改善工程	5.00%	5.00%
- 清潔及保安	2.50%	2.50%
- 其他經常開支	2.00%	2.00%
(ii) 資本開支		
- 建築開支	5.00%	5.00%
- 改善工程	5.00%	5.00%
- 電腦開支	2.00%	2.00%