

## 香港房屋委員會議事備忘錄

### 房屋委員會 2022/23 年度修訂預算 2023/24 年度建議預算及 2024/25 年度至 2026/27 年度財政預測

#### 目的

本文件旨在請委員通過香港房屋委員會（下稱「房委會」）2022/23 年度修訂預算及 2023/24 年度建議預算，並請委員備悉 2024/25 年度至 2026/27 年度的財政預測。

#### 建議

- 2. 請委員**通過**載於**附件**的房委會 2022/23 年度修訂預算和 2023/24 年度建議預算（下稱「預算」），以便呈交行政長官批核。
3. 請委員**備悉**2024/25 年度至 2026/27 年度三年的財政預測（下稱「財政預測」），有關財政預測會連同上述預算一併呈交。

#### 背景

4. 《房屋條例》（第 283 章）第 4(3) 條訂明，房委會須將下一個財政年度的工作計劃書及收支預算呈交行政長官批准。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 2023 年 1 月 5 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 2023 年 1 月 16 日房委會會議上通過後，會連同房委會 2023/24 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。

5. 截至 2022 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) 公共租住房屋（下稱「公屋」）單位 825 123 個；
- (b) 零售單位面積 298 200 平方米；

- (c) 停車位 33 500個；
- (d) 工廠單位面積 201 600平方米；以及
- (e) 福利用途及非住宅單位面積 1 365 600平方米。

6. 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2022/23年度，房委會的開支預計約佔公共開支總額的3.9%。

## 預算的基準及假設

7. 根據既定機制，編製預算及財政預測所採用的主要基準及假設已獲相關業務小組委員會及財委會通過如下：

### 收入

- (a) 租住物業的租金水平沒有變動。
- (b) (i) 2023/24年度，鋪位、檔位、工廠大廈和停車場<sup>註1</sup>的平均租金每年增加1.0%；  
(ii) 2024/25年度，鋪位、檔位、停車場和工廠大廈的平均租金每年增加2.0%；以及  
(iii) 2025/26至2026/27年度，鋪位、檔位、停車場和工廠大廈的平均租金每年增加3.0%。
- (c) 「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<sup>註2</sup>：
  - (i) 在落成日期大約24個月前預售；
  - (ii) 首輪售出98%，而餘下的2%將於其後推售時售出；

---

註1 就停車場而言，商業樓宇小組委員會已於2022年11月23日通過，由2023年1月1日起，私家車、輕型貨車和大型巴士泊車位的停車場月租收費上調120元（有蓋車位）／100元（露天車位），而電單車泊車位的月租收費上調30元（有蓋車位）／20元（露天車位）；以及停車場時租收費上調一元，而「日泊」和「24小時泊」的收費上調五元。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；綠置居單位是指截至2022年12月底，已獲策劃小組委員會批准轉為綠置居單位的公屋／綠置居地盤。

- (iii) 居屋及綠置居單位售價的折扣率分別為評定市值的43%及53%<sup>註3</sup>；以及
  - (iv) 售價的一般通脹調整率為每年2.5%。
- (d) 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0.21%；以及
  - (ii) 「租者置其屋計劃」(下稱「租置計劃」)的單位為0.05%。

### 開支

- (e) 採納2022年9月的最新房屋建設計劃和2022年6月的建築成本標準，以估算未來的建築開支。
- (f) 2023/24年度起經常開支的價格水平調整如下：
- (i) 薪酬每年增加3.0%；
  - (ii) 維修及小型改善工程開支每年增加4.5%；
  - (iii) 清潔和保安服務開支每年增加3.0%；以及
  - (iv) 其他經常開支每年增加2.5%。
- (g) 2023/24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4.5%；
  - (ii) 改善工程開支每年增加4.5%；以及
  - (iii) 電腦開支每年增加2.5%。

---

註3 就出售居屋單位而言，假設適用於整個預算和預測期的折扣率為2019、2020及2022居屋銷售計劃折扣率的三年移動平均數。就出售綠置居單位而言，整個預算和預測期的折扣率假設較居屋銷售計劃的折扣率高10%。

## 投資回報

- (h) 經考慮資金管理附屬小組委員會的意見後，在2022/23年度餘下時間至2026/27年度，每年投資回報率為資金結餘的4.6%。

**上述各項僅作編製預算之用。**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。

8. 此外，政府沒有向房委會收取房委會轄下公屋、資助出售單位和非住宅樓宇或房委會辦事處用地的費用<sup>註4</sup>。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」<sup>註5</sup>，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。

---

註4 房委會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。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。

註5 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。

## 2022/23 年度修訂預算及 2023/24 年度建議預算

### 綜合運作帳目

9. 附件第 I 部所載 2022/23 年度和 2023/24 年度的綜合運作帳目撮述於下文表 1：

	2021/22 年度 實際數字	2022/23 年度 核准預算	2022/23 年度 修訂預算	2023/24 年度 建議預算
<u>盈餘 / (赤字)</u>				
租住房屋	201	193	639	(46)
商業樓宇	462	1,319	585	1,286
資助自置居所	7,462	6,234	4,213	14,968
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>8,125</b>	<b>7,746</b>	<b>5,437</b>	<b>16,208</b>

10. 房委會各項業務的運作帳目詳情，載於下文第 11 至 27 段。

### 租住房屋

11. 租住房屋運作帳目的範疇涵蓋房委會轄下租住物業的編配、管理和維修保養。**租住房屋業務的經常運作開支是房委會帳目的第二大開支項目。**預算期內的財政表現撮述於下文表 2：

	2021/22 年度 實際數字	2022/23 年度 核准預算	2022/23 年度 修訂預算	2023/24 年度 建議預算
收入 (百萬元)	18,155	22,359	20,010	22,618
開支 (百萬元)	(17,954)	(22,166)	(19,371)	(22,664)
<b>運作盈餘 / (赤字) (百萬元)</b>	<b>201</b>	<b>193</b>	<b>639</b>	<b>(46)</b>
每加權平均單位每月運作 盈餘 / (赤字) (元) <sup>註 6</sup>	21	20	65	(5)
在計及政府資助的土地價值後，每加權平均單位每月 運作赤字 (元)			(633)	(703)

註 6 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。

12. 2022/23 年度修訂預算的運作盈餘預計為 6.39 億元，較 2022/23 年度核准預算的盈餘多 4.46 億元，增幅為 231%，主要由於薪酬開支和其他經常開支減少。

13. 2023/24 年度建議預算的運作表現預計會有輕微赤字 4,600 萬元，而 2022/23 年度修訂預算則為盈餘 6.39 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。

14. 修訂預算的總收入和總開支較核准預算為少，是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。這對房委會的財政狀況沒有影響。

15. 在 2024/25 至 2026/27 年度的三年預測期內，預計運作表現每年分別錄得赤字 6.17 億元、12.24 億元及 20.79 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持續增加，而租金則假設期內維持不變。

16. 表 2（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（見上文第 8 段）；否則，租住房屋運作帳目的運作表現將每年減少約 68 億元<sup>註 7</sup>。換言之，2022/23 年度修訂預算及 2023/24 年度建議預算**每加權平均公屋單位每月運作赤字將分別為 633 元及 703 元**。

17. 相比過去有些年份的運作赤字，儘管 2022/23 年度修訂預算有少許運作盈餘，但預計未來數年為高樓齡公共屋邨進行較大規模的改善工程（例如升降機更新工程、排水系統改善工程等）所產生的資本開支將會大幅增加。除了房委會的公營房屋發展計劃外，這方面開支亦會對房委會的現金流量需求帶來額外壓力。例如，公屋改善工程的開支預計會由 2021/22 年度的 3.38 億元大幅增加至 2026/27 年度的 5.25 億元。

---

註 7 根據房委會 2021/22 年度經審計的財務報表附註 19(b)，有關評估的價值達 3,390 億元，以 50 年攤銷期為基礎作粗略估算，每年的資助為 68 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。

## 商業樓宇

18. 商業樓宇運作帳目的範疇涵蓋房委會轄下商業樓宇的管理和營運。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。預算期內商業樓宇業務的財政表現撮述於下文表3：

表3 — 商業樓宇運作帳目（百萬元）				
	2021/22年度 實際數字	2022/23年度 核准預算	2022/23年度 修訂預算	2023/24年度 建議預算
收入	2,379	3,554	2,715	3,646
開支	(1,917)	(2,235)	(2,130)	(2,360)
<b>運作盈餘</b>	<b>462</b>	<b>1,319</b>	<b>585</b>	<b>1,286</b>

19. 2022/23年度修訂預算的運作盈餘預計為5.85億元，較2022/23年度核准預算少7.34億元，減幅為56%，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<sup>註8</sup>。

20. 2023/24年度建議預算的運作盈餘預計為12.86億元，較修訂預算多7.01億元，增幅為120%，前提是假設房委會由2023年7月1日起不再向轄下非住宅租戶／暫准證持有人提供任何租金寬減<sup>註8</sup>。新的非住宅樓宇啓用亦會帶來額外收入。

21. 修訂預算的總收入和總開支較核准預算為少，也是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。這對房委會的財政狀況沒有影響。

22. 在2024/25至2026/27年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為17.3億元、20.17億元和21.73億元。運作盈餘增加，主要由於預計期內會有新的非住宅樓宇啓用。

註8 商業樓宇小組委員會於2022年12月22日通過再度延長房委會轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人和商用車輛月租戶的75%租金寬減，為期六個月，由2023年1月1日起至6月30日止。房委會於2019年10月首次向轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，即合共為期45個月。

## 資助自置居所

23. 資助自置居所運作帳目的範疇涵蓋制訂、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。**從資助出售單位所得的收入是房委會另一個主要收入來源**，儘管每年的收入水平會隨完成轉讓契據的資助出售單位數量而波動<sup>註9</sup>。預算期內的財政表現撮述於下文表4：

表4 — 資助自置居所運作帳目（百萬元）				
	2021/22年度 實際數字	2022/23年度 核准預算	2022/23年度 修訂預算	2023/24年度 建議預算
收入	13,526	11,976	7,602	28,334
開支	(6,064)	(5,742)	(3,389)	(13,366)
<b>運作盈餘</b>	<b>7,462</b>	<b>6,234</b>	<b>4,213</b>	<b>14,968</b>

24. 2022/23年度修訂預算的運作盈餘預計為42.13億元，較2022/23年度核准預算少20.21億元，減幅為32%，主要由於年內完成轉讓契據的資助出售單位數量較少。

25. 2023/24年度建議預算的運作盈餘預計為149.68億元，較修訂預算多107.55億元，增幅為255%，主要由於預計完成轉讓契據的資助出售單位數量會增加（即修訂預算預計為2 400個居屋／綠置居單位，而建議預算則預計為10 200個居屋／綠置居單位）。

26. 修訂預算的總開支較核准預算和建議預算為少，主要由於完成轉讓契據的資助出售單位數量較少，以致建築費用及土地成本減少。

27. 在2024/25至2026/27年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為32.52億元、176.07億元及126.87億元。運作盈餘出現波動，主要由於相關年度完成轉讓契據的資助出售單位數目有所增減。

## 資金管理帳目

28. 2022/23年度修訂預算的資金管理盈餘預計為2.53億元，較2022/23年度核准預算的23.3億元少，原因是近期全球股票市場波動不定。假設每年投資回報率為資金結餘的4.6%，2023/24年度建議預算的盈餘預計為27.26億元。

註9 售賣資助出售單位的收入是根據簽署轉讓契的財政年度入帳。



29. 在 2024/25 至 2026/27 年度的三年預測期內，預計盈餘分別為 24.34 億元、23.01 億元和 24.32 億元。

## 資本開支

30. 預算期內房委會的資本開支包括建築開支、改善工程（主要用於現有公共屋邨），以及電腦系統及設備、其他器材及汽車，撮述於下文表 5：

	2021/22 年度 實際數字	2022/23 年度 核准預算	2022/23 年度 修訂預算	2023/24 年度 建議預算
建築開支	19,430	22,100	17,643	28,443
改善工程	461	689	629	856
電腦系統及設備、 其他器材及汽車	213	223	193	204
<b>總計：</b>	<b>20,104</b>	<b>23,012</b>	<b>18,465</b>	<b>29,503</b>

31. 2022/23 年度修訂預算的資本開支預計為 184.65 億元，較核准預算少 45.47 億元，減幅為 20%。2023/24 年度建議預算預計為 295.03 億元，較 2022/23 年度修訂預算多 110.38 億元，增幅為 60%，主要反映房委會公營房屋發展計劃的建築開支急劇上升。

## 建築開支

32. 如表5所示，公營房屋發展計劃的建築開支是房委會最大的開支項目，佔房委會總資本開支超過95%。預算期內的建築開支（包括相關內部監督和行政費用）撮述於下文表6：

	2021/22年度 實際數字	2022/23年度 核准預算	2022/23年度 修訂預算	2023/24年度 建議預算
建築開支 (未計及內部監督和行政費用)	16,716	19,210	14,682	25,582
內部監督和行政費用	2,714	2,890	2,961	2,861
<b>建築開支</b>	<b>19,430</b>	<b>22,100</b>	<b>17,643</b>	<b>28,443</b>

33. 2022/23年度修訂預算的建築開支預計為176.43億元，較核准預算少44.57億元，減幅為20%，主要由於在2019冠狀病毒病疫情下，一些項目的工程計劃因物料運送延誤而有所調整。

34. 2023/24年度建議預算的建築開支預計為284.43億元，較2022/23年度修訂預算多108億元，增幅為61%。在2024/25至2026/27年度的三年預測期內，預計建築開支分別為278.46億元、327.19億元和405.98億元。建築開支大幅增加，除了假設投標價格上漲外，亦反映各個公營房屋項目在未來數年會有重大進展，以達到在《長遠房屋策略》2022年周年進度報告公布的公營房屋供應目標，並配合《2022年施政報告》公布的房屋相關措施。

35. 須注意的是，這份2022/23至2026/27年度的預算及財政預測，主要涵蓋這五年間計劃興建的約94 000個單位的財政承擔。展望未來，為達致未來十年的公營房屋供應目標，預計房委會其後五年的建築開支，將是截至2026/27年度的五年期間預算的兩倍以上。

## 現金及投資結餘

36. 房委會可動用以維持營運和應付支出（包括非經常開支項目，例如房委會公營房屋計劃的建築費用）的財政資源，主要是其現金及投資結餘。經考慮各運作帳目、資本開支、房委會的資金管理帳目狀況（見**附件**第1.2部），以及房委會提供的代理及代管服務（見**附件**第1.3部），2022/23和2023/24年度的年終現金及投資結餘如下：

表7 — 現金及投資結餘（百萬元）				
	2021/22年度 實際數字	2022/23年度 核准預算	2022/23年度 修訂預算	2023/24年度 建議預算
年終現金及 投資結餘	58,916	55,314	54,813	63,047

37. 2022/23年度修訂預算的現金及投資結餘預計為548.13億元，較核准預算少5.01億元。2023/24年度建議預算的年終結餘預計會增加至630.47億元，主要由於從轉讓資助出售單位所得的收入增加，以及假設房委會資金管理帳目的投資回報為4.6%。投資回報率無疑會受全球金融市場變動影響。

38. 在2024/25至2026/27年度的預測期內，預計現金及投資結餘分別為513.7億元、580.33億元及497.17億元。

## 預算及預測摘要

39. 2022/23 至 2026/27 年度的綜合盈餘分項數字詳載於下文表 8：

	2022/23 年度 修訂預算	2023/24 年度 建議預算	2024/25 年度 預測	2025/26 年度 預測	2026/27 年度 預測
<b>運作帳目</b>					
租住房屋盈餘／（赤字）	639	(46)	(617)	(1,224)	(2,079)
商業樓宇盈餘	585	1,286	1,730	2,017	2,173
資助自置居所盈餘	4,213	14,968	3,252	17,607	12,687
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>5,437</b>	<b>16,208</b>	<b>4,365</b>	<b>18,400</b>	<b>12,781</b>
資金管理帳目盈餘	253	2,726	2,434	2,301	2,432
<b>綜合盈餘</b> <sup>註 10</sup>	<b>5,730</b>	<b>19,046</b>	<b>6,841</b>	<b>20,751</b>	<b>15,269</b>

要強調的是，2024/25 至 2026/27 年度的財政預測只作參考之用，來年編製預算時將予檢討及更新。

40. 截至 2026/27 年度房委會公營房屋發展計劃的估計建築開支載於下文表 9：

	2022/23 年度 修訂預算	2023/24 年度 建議預算	2024/25 年度 預測	2025/26 年度 預測	2026/27 年度 預測	五年 總計
<b>建築開支</b>	<b>17,643</b>	<b>28,443</b>	<b>27,846</b>	<b>32,719</b>	<b>40,598</b>	<b>147,249</b>

註 10 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。

41. 2022/23至2026/27年度的總建築開支預計為1,472億元，較去年預算中2021/22至2025/26年度總計的1,278億元多194億元。此外，每年建築開支預期有大幅上升趨勢，到2026/27年度會增加至406億元，較2022/23年度增加230億元（或131%），並可能會在其後兩至三年持續增加，以達到公營房屋供應目標。雖然我們正逐步在房委會的公營房屋項目採用新的建築方法（例如「組裝合成」建築法和「設計及建造」合約模式），但由於在公營房屋項目採用有關技術和方法的發展尚未成熟，因此我們預計這些項目的建築開支會在應用有關技術和方法的初期上升。

42. 根據現時就2022/23至2026/27年度的預算和預測期所作的假設，房委會的現金及投資結餘預計會由2022年4月初的589億元減少至2027年3月底的497億元。預計建築開支和營運開支將在期內繼續增加，特別是為應付公營房屋供應目標的建築開支。

	2022/23 年度 修訂預算	2023/24 年度 建議預算	2024/25 年度 預測	2025/26 年度 預測	2026/27 年度 預測
年終現金及 投資結餘 <sup>註11</sup>	54,813	63,047	51,370	58,033	49,717

43. 截至2026/27年度的預測顯示，房委會會有足夠的財政資源，應付其經常開支和推行現時的公營房屋建設計劃及保養計劃。

44. 然而，為達到公營房屋供應目標，房委會的建築開支在其後五年將繼續上升至每年超過400億元。當資金管理帳目的投資組合的金額減少，現金及投資結餘預計會在2026/27年度之後進一步下降，其投資收入也將會相應下降。基於這些考慮，房委會會保持警覺、審慎理財，並在未來逐年延展的五年預算及預測中評估和審視有關開支預算。

45. 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，有需要時，會與政府商討所需注資的金額和時間表。

## 對財政及人手的影響

46. 財政及人手方面的影響已納入建議的預算及財政預測。

註11 2022年4月1日的實際現金及投資結餘為589.16億元。

## 對資訊科技和法律上的影響

47. 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

48. 如委員通過上述預算，我們會把2022/23年度修訂預算和2023/24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。

## 諮詢

49. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算。財委會亦已於2023年1月5日的會議上通過房委會提議的預算。

## 公眾反應

50. 由於《2022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，特別是預算和預測期內的現金及投資結餘。

## 公布事宜

51. 我們會就2023/24年度的機構計劃和預算及財政預測發出新聞稿。

## 討論

52. 本文件供委員在2023年1月16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 (22-23)  
(機構事務處)

發出日期：2023年1月10日

香港房屋委員會

---

**2022/23至2026/27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
<b>I. 2022/23修訂預算及2023/24建議預算（作審批用途）和 2024/25至2026/27財務預測（作參考用途）</b>	
1.1 綜合運作帳目	1
1.1.1 租住房屋運作帳目	2
1.1.2 商業樓宇運作帳目	3
1.1.3 資助自置居所運作帳目	4
1.2 資金管理帳目	5
1.3 代管服務帳目	6
1.4 綜合撥付款項帳目	7
1.5 資本開支	8
1.51 建築開支	9
1.6 現金及投資結餘變動表	10
1.7 發展基金變動表	11
1.71 轉撥發展基金	12
1.8 房屋建屋量預測	13
<b>II. 預算基準和假設</b>	
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

	2021/22 年度 實際數字 百萬元	2022/23 年度 核准預算 百萬元	2022/23 年度 修訂預算 百萬元	2023/24 年度 建議預算 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	18,073	22,302	19,940	22,552	22,873	23,132	23,427
- 商業樓宇	2,245	3,430	2,568	3,496	4,007	4,429	4,786
其他收入	216	181	217	216	224	235	245
小計	20,534	25,913	22,725	26,264	27,104	27,796	28,458
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	9,180	9,171	5,208	25,641	6,918	31,055	25,356
租者置其屋計劃	2,545	1,484	1,070	1,240	1,271	1,303	1,336
出售購回的單位	60	17	17	13	13	14	14
轉讓補價	1,607	1,165	1,241	1,285	1,333	1,375	1,407
其他收入	134	139	66	155	164	158	167
小計	13,526	11,976	7,602	28,334	9,699	33,905	28,280
總收入	34,060	37,889	30,327	54,598	36,803	61,701	56,738
開支							
經常開支							
薪酬	4,125	4,693	4,441	4,742	4,918	5,159	5,406
地租及差餉	383	2,862	395	2,902	2,928	2,968	3,016
維修及改善工程	4,341	4,818	4,818	5,057	5,296	5,549	5,836
其他經常開支	6,324	7,002	6,824	7,166	7,413	7,707	8,028
折舊及攤銷	5,007	5,414	5,389	5,563	5,868	6,079	6,572
分擔機構監督及支援服務支出	245	270	267	288	295	300	310
房委會撥款進行的政府項目	46	40	46	41	41	40	41
小計	20,471	25,099	22,180	25,759	26,759	27,802	29,209
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接成本	3,908	3,624	1,989	9,252	4,109	11,371	10,811
土地成本	1,478	1,332	665	3,291	1,492	4,034	3,840
回購單位的成本	6	1	2	1	1	1	1
其他開支	72	87	54	87	77	93	96
小計	5,464	5,044	2,710	12,631	5,679	15,499	14,748
總開支	25,935	30,143	24,890	38,390	32,438	43,301	43,957
綜合帳目的運作盈餘	8,125	7,746	5,437	16,208	4,365	18,400	12,781

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

第1.1.1部

	2021/22 年度 實際數字 百萬元	2022/23 年度 核准預算 百萬元	2022/23 年度 修訂預算 百萬元	2023/24 年度 建議預算 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
收入							
租金	18,073	22,302	19,940	22,552	22,873	23,132	23,427
其他收入	82	57	70	66	68	69	68
總收入	18,155	22,359	20,010	22,618	22,941	23,201	23,495
開支							
薪酬	3,291	3,734	3,524	3,765	3,903	4,095	4,294
地租及差餉	253	2,658	254	2,688	2,705	2,730	2,761
維修及改善工程	4,128	4,569	4,575	4,799	5,029	5,275	5,546
其他經常開支	5,481	6,050	5,875	6,125	6,370	6,601	6,856
折舊及攤銷	4,610	4,945	4,936	5,064	5,322	5,491	5,876
分擔機構監督及支援服務支出	191	210	207	223	229	233	241
總開支	17,954	22,166	19,371	22,664	23,558	24,425	25,574
運作盈餘/(赤字)	201	193	639	(46)	(617)	(1,224)	(2,079)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2021/22 年度 實際數字 百萬元	2022/23 年度 核准預算 百萬元	2022/23 年度 修訂預算 百萬元	2023/24 年度 建議預算 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
收入							
租金	2,245	3,430	2,568	3,496	4,007	4,429	4,786
其他收入	134	124	147	150	156	166	177
總收入	2,379	3,554	2,715	3,646	4,163	4,595	4,963
開支							
薪酬	387	450	420	448	461	484	508
地租及差餉	130	204	141	214	223	238	255
維修及改善工程	200	230	228	242	251	259	274
其他經常開支	754	844	843	919	922	978	1,038
折舊及攤銷	377	441	426	468	507	550	644
分擔機構監督及支援服務支出	23	26	26	28	28	29	30
房委會撥款進行的政府項目	46	40	46	41	41	40	41
總開支	1,917	2,235	2,130	2,360	2,433	2,578	2,790
運作盈餘	462	1,319	585	1,286	1,730	2,017	2,173

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2021/22 年度 實際數字 百萬元	2022/23 年度 核准預算 百萬元	2022/23 年度 修訂預算 百萬元	2023/24 年度 建議預算 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
收入							
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	9,180	9,171	5,208	25,641	6,918	31,055	25,356
租者置其屋計劃	2,545	1,484	1,070	1,240	1,271	1,303	1,336
出售購回的單位	60	17	17	13	13	14	14
轉讓補價	1,607	1,165	1,241	1,285	1,333	1,375	1,407
其他收入	134	139	66	155	164	158	167
總收入	13,526	11,976	7,602	28,334	9,699	33,905	28,280
開支							
經常開支							
薪酬	447	509	497	529	554	580	604
維修及改善工程	13	19	15	16	16	15	16
其他經常開支	89	108	106	122	121	128	134
折舊及攤銷	20	28	27	31	39	38	52
分擔機構監督及支援服務支出	31	34	34	37	38	38	39
小計	600	698	679	735	768	799	845
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	3,908	3,624	1,989	9,252	4,109	11,371	10,811
土地成本	1,478	1,332	665	3,291	1,492	4,034	3,840
回購單位的成本	6	1	2	1	1	1	1
其他開支	72	87	54	87	77	93	96
小計	5,464	5,044	2,710	12,631	5,679	15,499	14,748
總開支	6,064	5,742	3,389	13,366	6,447	16,298	15,593
運作盈餘	7,462	6,234	4,213	14,968	3,252	17,607	12,687

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.2部

	2021/22 年度 實際數字 百萬元	2022/23 年度 核准預算 百萬元	2022/23 年度 修訂預算 百萬元	2023/24 年度 建議預算 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
收入							
投資收入	1,660	2,398	314	2,791	2,501	2,365	2,499
開支							
薪酬	13	14	14	14	15	15	16
其他經常開支	50	53	46	50	51	48	50
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	64	68	61	65	67	64	67
盈餘	1,596	2,330	253	2,726	2,434	2,301	2,432

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.3部

	2021/22 年度 實際數字 百萬元	2022/23 年度 核准預算 百萬元	2022/23 年度 修訂預算 百萬元	2023/24 年度 建議預算 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	299	341	327	390	314	316	336
政府付還的款項	523	523	548	606	597	456	451
管理者酬金	84	84	81	81	81	81	81
	<u>906</u>	<u>948</u>	<u>956</u>	<u>1,077</u>	<u>992</u>	<u>853</u>	<u>868</u>
開支							
薪酬	680	731	754	814	811	705	715
其他經常開支	144	175	157	159	154	120	114
分擔機構監督及支援服務支出	17	20	20	21	21	21	21
	<u>841</u>	<u>926</u>	<u>931</u>	<u>994</u>	<u>986</u>	<u>846</u>	<u>850</u>
	65	22	25	83	6	7	18
待退款的金額	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
盈餘	<u>64</u>	<u>22</u>	<u>25</u>	<u>83</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>18</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.4部

參考部分	2021/22	2022/23	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	
	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	201	193	639	(46)	(617)	(1,224)	(2,079)
- 商業樓宇	第 1.1.2部	462	1,319	585	1,286	1,730	2,017	2,173
- 資助自置居所	第 1.1.3部	7,462	6,234	4,213	14,968	3,252	17,607	12,687
		8,125	7,746	5,437	16,208	4,365	18,400	12,781
資金管理帳目盈餘	第 1.2部	1,596	2,330	253	2,726	2,434	2,301	2,432
代管服務帳目盈餘	第 1.3部	64	22	25	83	6	7	18
非運作收入淨額 (註1)		(12)	10	15	29	36	43	38
撥付款項前盈餘總額		9,773	10,108	5,730	19,046	6,841	20,751	15,269
撥付款項：								
- 付予政府的紅利		231	660	293	643	865	1,009	1,087
撥付款項後的盈餘淨額		9,542	9,448	5,437	18,403	5,976	19,742	14,182

註：

1. 主要是市區重建局就編配予受影響人士的租住單位付款給房委會的收入。

香港房屋委員會

資本開支

第1.5部

參考部分	2021/22	2022/23	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
	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
<b>1. 建築開支</b>							
- 建築開支 (未包括內部監督和行政費用)	16,716	19,210	14,682	25,582	24,877	29,587	37,324
- 內部監督和行政費用	2,714	2,890	2,961	2,861	2,969	3,132	3,274
<b>(1) 的小計</b>	<b>19,430</b>	<b>22,100</b>	<b>17,643</b>	<b>28,443</b>	<b>27,846</b>	<b>32,719</b>	<b>40,598</b>
<b>2. 改善工程</b>							
- 內部監督和行政費用 (未包括內部監督和行政費用)	406	625	571	794	897	711	627
- 內部監督和行政費用	55	64	58	62	71	76	79
<b>(2) 的小計</b>	<b>461</b>	<b>689</b>	<b>629</b>	<b>856</b>	<b>968</b>	<b>787</b>	<b>706</b>
<b>3. 電腦器材、其他器材及汽車</b>							
- 電腦器材、其他器材及汽車 (未包括內部監督和行政費用)	211	220	192	203	248	341	359
- 內部監督和行政費用	2	3	1	1	1	1	1
<b>(3) 的小計</b>	<b>213</b>	<b>223</b>	<b>193</b>	<b>204</b>	<b>249</b>	<b>342</b>	<b>360</b>
<b>總計</b>	<b>20,104</b>	<b>23,012</b>	<b>18,465</b>	<b>29,503</b>	<b>29,063</b>	<b>33,848</b>	<b>41,664</b>



香港房屋委員會

建築開支

第1.5.1部

參考部分	2021/22	2022/23	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
	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
<b>房屋委員會(房委會)工程 (未包括內部監督和行政費用)</b>							
1. 房屋委員會(房委會)工程							
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	10,276	11,226	8,104	13,966	13,319	17,190	20,914
(b) 其他資助出售單位	3,964	4,766	3,884	7,489	7,788	7,949	11,072
(c) 商場	676	668	505	710	644	902	1,026
(d) 停車場	711	1,046	849	1,507	1,752	2,027	2,603
(e) 福利設施	73	102	79	162	204	253	346
(f) 其他房委會工程	63	69	48	85	158	171	95
(1) 的小計	15,763	17,877	13,469	23,919	23,865	28,492	36,056
2. 房委會撥款進行的政府工程	8	3	6	1	-	-	-
(1) + (2)的小計	15,771	17,880	13,475	23,920	23,865	28,492	36,056
3. 政府撥款進行的工程	945	1,330	1,207	1,662	1,012	1,095	1,268
(1) + (2) + (3)的小計	16,716	19,210	14,682	25,582	24,877	29,587	37,324
<b>內部監督和行政費用</b>							
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	1,618	1,845	1,667	1,659	1,614	1,831	1,836
(b) 其他資助出售單位	792	753	1,001	907	1,005	917	1,049
(c) 商業設施	292	280	283	284	330	365	382
(d) 其他房委會工程	11	11	9	10	19	19	7
(e) 房委會撥款進行的政府工程	1	1	1	1	1	-	-
(4) 的小計	2,714	2,890	2,961	2,861	2,969	3,132	3,274
(1) + (2) + (3) + (4)的總計	19,430	22,100	17,643	28,443	27,846	32,719	40,598

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.6部

	2021/22 年度 實際數字 百萬元	2022/23 年度 核准預算 百萬元	2022/23 年度 修訂預算 百萬元	2023/24 年度 建議預算 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	18,116	22,302	19,940	22,553	22,873	23,132	23,427
- 商業樓宇	2,295	3,672	2,527	3,701	4,168	4,479	4,816
其他經常所收款項	1,613	1,925	1,825	2,340	1,622	1,717	1,921
政府就總目62付還的款項	522	523	547	605	596	456	451
小計	22,546	28,422	24,839	29,199	29,259	29,784	30,615
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	10,309	10,425	6,787	25,493	9,246	30,759	26,089
租者置其屋計劃	2,545	1,484	1,070	1,240	1,271	1,303	1,336
出售購回的單位	60	17	17	13	14	14	14
轉讓補價	1,607	1,165	1,241	1,285	1,333	1,375	1,407
其他收入	120	118	40	126	127	127	127
小計	14,641	13,209	9,155	28,157	11,991	33,578	28,973
置業貸款還款淨額	4	2	3	1	-	-	-
其他非經常所收款項	273	10	14	29	36	42	38
所收款項總額	37,464	41,643	34,011	57,386	41,286	63,404	59,626
所付款項							
經常開支							
薪酬	7,099	7,885	7,491	8,065	8,414	8,811	9,222
地租及差餉	395	2,865	399	2,906	2,932	2,972	3,019
維修及改善工程	4,379	4,903	4,895	5,136	5,380	5,635	5,924
其他經常開支	6,473	7,259	7,081	7,417	7,695	7,987	8,317
總目62的開支	445	497	517	575	566	431	426
小計	18,791	23,409	20,383	24,099	24,987	25,836	26,908
非經常開支							
建築費用	16,346	19,218	15,063	25,200	25,040	29,520	37,231
土地成本	1,782	1,386	1,414	843	3,274	1,525	4,062
改善工程開支	391	625	570	794	897	711	627
購置電腦器材,其他器材及汽車	96	220	192	203	248	341	360
其他非經常開支	487	143	277	20	23	21	20
購入已售單位	1	7	8	9	9	10	7
資助出售單位的其他開支	38	87	57	87	74	89	93
小計	19,141	21,686	17,581	27,156	29,565	32,217	42,400
總開支	37,932	45,095	37,964	51,255	54,552	58,053	69,308
撥付款項及投資收入前的現金 流入/(流出)	(468)	(3,452)	(3,953)	6,131	(13,266)	5,351	(9,682)
減： 付予政府的紅利	42	660	423	643	865	1,009	1,087
投資收入前的現金流入/(流出) 淨額	(510)	(4,112)	(4,376)	5,488	(14,131)	4,342	(10,769)
投資收入及投資收益淨額	1,566	2,350	273	2,746	2,454	2,321	2,453
投資收入後的現金流入/(流出) 淨額	1,056	(1,762)	(4,103)	8,234	(11,677)	6,663	(8,316)
期初現金及投資結餘	57,860	57,076	58,916	54,813	63,047	51,370	58,033
期終現金及投資結餘	58,916	55,314	54,813	63,047	51,370	58,033	49,717

香港房屋委員會

發展基金變動表

第1.7部

參考部分	2021/22	2022/23	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
	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	37,611	38,253	38,253	33,385	38,746	26,068
轉撥(往)/自累積盈餘	642	(6,427)	(4,868)	5,361	(12,678)	(13)
年終結餘	38,253	31,826	33,385	38,746	26,068	26,055

香港房屋委員會

轉撥發展基金

第1.7.1部

參考部分	2022/23	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	57,076	58,916	54,813	63,047	51,370
加:					
年內(減少)/增加	(1,762)	(4,103)	8,234	(11,677)	6,663
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	55,314	54,813	63,047	51,370	58,033
減:					
持作流動資金的現金					
- 3個月的經常開支	5,960	5,881	6,105	6,351	6,621
仍未向政府支付的款項					
- 土地成本	4,309	843	3,274	1,525	4,062
- 紅利	778	643	865	1,009	1,087
	5,087	1,486	4,139	2,534	5,149
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	10,441	12,061	12,057	14,417	18,208
	23,488	21,428	24,301	25,302	31,978
發展基金的可用現金及投資結餘	31,826	33,385	38,746	26,068	26,055
減:					
年初結餘	38,253	38,253	33,385	38,746	26,068
轉撥(往)/自累積盈餘	(6,427)	(4,868)	5,361	(12,678)	(13)

香港房屋委員會

房屋建屋量預測<sup>(註1)</sup>

第1.8部

年度	單位數目		
	公共租住房屋/ 綠表置居單位	其他資助出售 單位	總計
2020/21 (實際數字)	<u>22 592</u>	<u>3 222</u>	<u>25 814</u>
2022/23	3 725	6 862	10 587
2023/24	12 778	248	13 026
2024/25	17 293	11 329	28 622
2025/26	17 869	8 178	26 047
2026/27	<u>10 162</u>	<u>5 227</u>	<u>15 389</u>
<b>5年總計</b>	<u><u>61 827</u></u>	<u><u>31 844</u></u>	<u><u>93 671</u></u>

註：

1. 房屋建屋量預測是根據2022年9月的房屋建設計劃。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

收入

	每年增幅(%)		
	2023/24 年度 建議預算	2024/25 年度 預測	2025/26 至 2026/27 年度 預測
<b>住宅樓宇</b>			
- 現有及新落成單位 (每年增長率)	0.00%	0.00%	0.00%
<b>商業/非住宅樓宇</b>			
- 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		
<b>(ii) 資助出售單位運作的收入</b>			
- 居屋計劃單位			
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2022/23年度價格)	2.50%	2.50%	2.50%
• 折扣率	43.0%	43.0%	43.0%
- 綠置居計劃單位			
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2022/23年度價格)	2.50%	2.50%	2.50%
• 折扣率	53.0%	53.0%	53.0%
選擇繳付補價的比率			
• 居屋/綠置居/私人參建/可租可買計劃單位	0.21%	0.21%	0.21%
• 租置計劃單位	0.05%	0.05%	0.05%
<b>(iii) 每年投資收入</b>			
- 回報率按投資資金結餘計算	4.60%	4.60%	4.60%

註：

就停車場而言，商業樓宇小組委員會已於2022年11月23日通過，由2023年1月1日起，私家車、輕型貨車和大型巴士泊車位的停車場月租收費上調120元（有蓋車位）／100元（露天車位），而電單車泊車位的月租收費上調30元（有蓋車位）／20元（露天車位）；以及停車場時租收費上調一元，而「日泊」和「24小時泊」的收費上調五元。

## 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(%)	
	2023/24 年度 建議預算	由 2024/25年度 開始
<b>(i) 經常開支</b>		
- 薪酬	3.00%	3.00%
- 維修及小型改善工程	4.50%	4.50%
- 清潔及保安	3.00%	3.00%
- 其他經常開支	2.50%	2.50%
<b>(ii) 資本開支</b>		
- 建築開支	4.50%	4.50%
- 改善工程	4.50%	4.50%
- 電腦開支	2.50%	2.50%