

**香港房屋委員會議事備忘錄**

**房屋委員會 2014/15 年度修訂預算、  
2015/16 年度建議預算及  
2016/17 年度至 2018/19 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」）2014/15 年度修訂預算及 2015/16 年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員省覽 2016/17 年度至 2018/19 年度的財政預測。

## 內容

2. 本文件涵蓋以下綱目：

	段次
<b>背景</b>	3 - 4
<b>編製預算案的程序</b>	5 - 6
<b>預算案的基準及假設</b>	7
<b>2014/15 年度修訂預算及 2015/16 年度建議預算</b>	
<b>A. 房委會的綜合預算</b>	
- 綜合運作帳目	8 - 10
- 資本開支	11 - 13
- 資金管理帳目	14 - 16
- 現金及投資結餘	17 - 18
<b>B. 各項業務的預算</b>	
- 租住房屋	19 - 25
- 商業樓宇	26 - 32
- 資助自置居所	33 - 40
- 建築工程	41 - 45
<b>2016/17 年度至 2018/19 年度財政預測</b>	46 - 51
<b>其他服務的預算及財政預測</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>2014/15 年度至 2018/19 年度整份預算案</b>	附件

## 背景

3. 在 2014 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 749 407 個
- 零售單位面積 208 400 平方米
- 停車位 28 200 個
- 工廠面積 202 100 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1 269 700 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 2014/15 年度，房委會的開支約佔公共開支總額的 5.4%。

## 編製預算案的程序

5. 編製五年期預算和預測，是房委會每年制訂機構計劃程序中不可或缺的部分。房委會各項業務的小組委員會在這個程序中製備、檢討和通過各相關業務的工作計劃及預算，並省覽其預測。

6. 財務小組委員會（下稱「財委會」）於 2015 年 1 月 6 日的會議上審議並通過房委會的 2014/15 年度修訂預算及 2015/16 年度建議預算，以及省覽 2016/17 年度至 2018/19 年度的財政預測（見**附件**）。預算案會連同房委會的機構計劃，在 2015 年 1 月 19 日房委會會議上提交房委會通過。財政預測亦一併提交房委會委員省覽。

## 預算案的基準及假設

7. 編製預算和預測所採用的主要基準及假設，已於 2014 年 9 月獲各項業務的小組委員會及財委會通過，並詳列於夾附的整份預算案第 III 部，現撮述如下：

### 收入

- (a) 假設現有租住物業的租金水平在 2014 年 9 月 1 日起上升 10% 後沒有變動，未來的租金變動將視乎下次於 2016 年進行的租金檢討而定；

- (b) 假設出租舖位的收入由 2015/16 年度起每年增加 4.5%，分層工廠大廈的收入每年增加 4.5%，停車場的收入每年增加 3%，當中已計及較佳的出租率及可能出現的租金調整；
- (c) 假設新居者有其屋（下稱「居屋」）計劃的單位會在落成日期 24 個月前預售；首輪售出 98%，而餘下的 2%將於下一個財政年度內推售；剩餘居屋單位及新居屋單位售價的扣減率為市值的 30%；而售價的一般通脹調整率假設為每年 3.5%；以及
- (d) 假設下述計劃的單位每年繳付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 0.28%；以及
  - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.13%。

#### 開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的 2014 年 6 月公營房屋建設計劃（見 BC 63/2014 號文件）的建屋量目標，並計及在最新建築工程計劃的一些較大項目調整；以及採納建築小組委員會在 2014 年 6 月通過的建築成本標準（見 BC 57/2014 號文件）以估算未來的建築工程開支；
- (f) 假設由 2015/16 年度起經常開支的價格調整如下：
  - (i) 薪俸每年增加 4.5%；
  - (ii) 維修及改善工程的經常開支每年增加 6.0%；
  - (iii) 清潔和護衛服務開支每年增加 4.5%；
  - (iv) 其他經常開支每年增加 3.5%；以及
- (g) 假設由 2015/16 年度起資本開支的價格調整如下：
  - (i) 建築工程的開支每年增加 6.0%；
  - (ii) 改善工程的資本開支每年增加 6.0%；以及
  - (iii) 電腦開支每年增加 3.5%。

## 投資回報

- (h) 就預算案內的投資回報假設，根據 FC 32/2014 號文件，我們已徵詢資金管理附屬小組委員會的意見。經考慮房委會投資顧問在 2014 年房委會資產配置策略穩健程度周年檢討所作的各類資產回報假設，以及最新的市場情況後，資金管理附屬小組委員會認為由 2014/15 年度餘下期間至 2018/19 年度，應繼續採用現時的投資回報假設，平均每年為投資資金的 5%。這項假設已於 2014 年 11 月向財委會匯報。

## 2014/15 年度修訂預算及 2015/16 年度建議預算

### A 房委會的綜合預算

#### 綜合運作帳目

8. 整份預算案第 I 部所載的 2014/15 年度及 2015/16 年度綜合運作業績撮述於下文表 1：

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算
租住房屋	(179)	(1,664)	(662)	(997)
商業樓宇	914	860	875	874
資助自置居所	2,152	1,429	1,756	1,864
特別項目 <sup>註 1</sup>	(80)	21	7	23
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>2,807</b>	<b>646</b>	<b>1,976</b>	<b>1,764</b>

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。2013/14 年度的實際數字亦包括就已退還給政府的土地而須註銷的開發成本所作的撥備。

9. 2014/15 年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為 19.76 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 6.46 億元多 13.3 億元。綜合運作盈餘增加，主要是由於(i)租置計劃單位銷量增加，而且平均售價較高，致令資助自置居所運作帳目的盈餘上升；以及(ii)租住房屋運作帳目的赤字減少，主要原因是租金自 2014 年 9 月起上調 10%，以及樓宇改善工程項目開支資本化較少而使折舊開支減少。

10. 2015/16 年度建議預算案的綜合運作盈餘預計為 17.64 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 19.76 億元少 2.12 億元。綜合運作盈餘減少，是由於租住房屋運作帳目的赤字上升，主要原因是公屋單位數量增多和假設價格水平有所調整，預計令運作開支增加，但因資助自置居所運作帳目的盈餘預期有所增加而得以部分抵銷。至於資助自置居所運作帳目的盈餘增加，主要是因為預計出售的租置計劃單位的平均售價較高。

## 資本開支

11. 資本開支預算撮述於下文表 2：

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算
(A) 建築工程開支	7,391	10,675	10,555	14,271
(B) 改善工程	608	774	658	993
(C) 電腦資產及其他設備	128	216	153	174
(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	1,846	2,164	2,124	2,397
<b>總計</b>	<b>9, 973</b>	<b>13, 829</b>	<b>13, 490</b>	<b>17, 835</b>

12. 2014/15 年度修訂預算案的資本開支預計為 134.9 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 138.29 億元少 3.39 億元，減幅為 2%。資本開支減少，主要是由於部分項目的發展／建築工程計劃有所調整，以致開支順延至 2015/16 年度入帳。

13. 2015/16 年度建議預算案的資本開支預計為 178.35 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 134.9 億元多 43.45 億元，增幅為 32%。資本開支增加，主要是由於處於建築期的公共租住房屋（公屋）及居屋單位數量較多。

## 資金管理帳目

14. 房委會投資策略的目標，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較長線投資，以賺取較佳的長期回報。

15. 如上文第 7(h)段指出，在預算及預測期內，投資收入的假設回報率為平均每年投資金額的 5%。2014/15 年度及 2015/16 年度資金管理帳目的預計盈餘撮述於下文表 3：

<b>表 3 — 資金管理運作帳目 (百萬元)</b>				
	<b>2013/14 年度 實際數字</b>	<b>2014/15 年度 核准預算</b>	<b>2014/15 年度 修訂預算</b>	<b>2015/16 年度 建議預算</b>
收入	3,655	3,161	3,156	2,916
開支	108	114	110	93
<b>盈餘</b>	<b>3, 547</b>	<b>3, 047</b>	<b>3, 046</b>	<b>2, 823</b>

16. 2014/15 年度修訂預算案的投資盈餘，接近核准預算案的數字。2015/16 年度建議預算案的投資盈餘低於 2014/15 年度修訂預算案的數字，主要是由於預計現金及投資結餘有所減少，詳情載於下文第 17 段。

### **現金及投資結餘變動**

17. 現金及投資結餘撮述於下文表 4：

<b>表 4 — 現金及投資結餘摘要 (百萬元)</b>				
	<b>2013/14 年度 實際數字</b>	<b>2014/15 年度 核准預算</b>	<b>2014/15 年度 修訂預算</b>	<b>2015/16 年度 建議預算</b>
年終現金及投資結餘	69,980	61,671	65,002	56,342

18. 2014/15 年度修訂預算案的現金及投資結餘預計為 650.02 億元，高於 2014/15 年度核准預算案的數字，主要是由於 2014/15 年度期初結餘高於預計數字、綜合運作盈餘預計有所提高和期間資本開支預計有所減少。2015/16 年度建議預算案的現金及投資結餘預計減少至 563.42 億元，主要是由於(i)建造公屋和新居屋單位的工程開支增加；以及(ii)薪俸和其他經常開支的支出因假設 2015/16 年度薪酬和價格水平均有所調整而增加。

## **B 各項業務的預算案**

### **租住房屋**

19. 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。

20. 租住房屋業務在預算期內的財政表現撮述於下文表 5：

<b>表 5 — 租住房屋運作帳目</b>				
	<b>2013/14 年度 實際數字</b>	<b>2014/15 年度 核准預算</b>	<b>2014/15 年度 修訂預算</b>	<b>2015/16 年度 建議預算</b>
收入（百萬元）	11,899	13,870	13,750	15,476
開支（百萬元）	12,078	15,534	14,412	16,473
<b>運作赤字（百萬元）</b>	<b>(179)</b>	<b>(1,664)</b>	<b>(662)</b>	<b>(997)</b>
年終租住公屋單位數目 （包括已落成但未獲發入伙紙的單位）（個）	752 000	763 000	758 000	777 000
每加權平均單位每月平均運作赤字（元） <sup>註 2</sup>	(20)	(184)	(74)	(109)

註 2：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。

21. 2014/15 年度修訂預算案的運作赤字預計為 6.62 億元，較該年度核准預算案的 16.64 億元少 10.02 億元，減幅為 60%。

22. 2014/15 年度修訂預算案的總收入為 137.5 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 138.7 億元輕微減少 1.2 億元，減幅為 1%，主要是由於 2014 年 4 月至 9 月差餉寬減按無所損益原則轉惠予租戶，沒有計入預算之內所致，而減幅因 2014 年 9 月起租金上調 10% 而大致抵銷。2014/15 年度修訂預算案的總開支為 144.12 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 155.34 億元少 11.22 億元，減幅為 7%，主要是由於 2014 年 4 月至 9 月差餉寬減沒有計入預算之內，以及因樓宇改善工程項目開支資本化較少而使折舊開支減少。

23. 2015/16 年度建議預算案的運作赤字預計為 9.97 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的運作赤字 6.62 億元多 3.35 億元，增幅為 51%。

24. 2015/16 年度建議預算案的總收入為 154.76 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 137.5 億元多 17.26 億元，增幅為 13%，主要是由於假設 2015/16 年度政府不再寬減差餉，以及由 2014 年 9 月起租金上調 10% 的全年效應而令收入增多。2015/16 年度建議預算案的總開支為 164.73 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 144.12 億元多 20.61 億元，增幅為 14%，主要是因為(i)假設 2015/16 年度政府不再寬減差餉，令差餉開支增加；(ii)假設薪酬有所調整；以及(iii)由於公屋單位數量增多和假設價格水平有所調整，致令折舊開支和其他經常開支增加。

25. 在 2016/17 年度至 2018/19 年度的三年預測期內，運作赤字預計會由 14.61 億元上升至 30.36 億元，主要是因為預計各項開支會隨下述因素上升：公屋單位數量增多、預計屋邨管理和維修價格水平上升，以及假設薪酬有所調整，而租金水平則假設維持不變。



## 商業樓宇

26. 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。

27. 商業樓宇業務在預算期內的財政表現撮述於下文表 6：

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算
收入	2,095	2,267	2,287	2,468
開支	1,147	1,343	1,363	1,502
<b>未計算特殊項目的 運作盈餘</b>	<b>948</b>	<b>924</b>	<b>924</b>	<b>966</b>
特殊項目 <sup>註 3</sup>	(34)	(64)	(49)	(92)
<b>運作盈餘</b>	<b>914</b>	<b>860</b>	<b>875</b>	<b>874</b>

註 3：主要包括房委會撥款進行的政府項目以及清拆費用。

28. 在 2014/15 年度修訂預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 9.24 億元，與該年度核准預算案的 9.24 億元相同。

29. 2014/15 年度修訂預算案的總收入為 22.87 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 22.67 億元略多 2,000 萬元，增幅為 1%。收入多於預算，主要是若干商業樓宇出租率有所改善，使收入增加所致；不過，部分收入因 2014/15 年度未有計入核准預算案的差餉寬減按無所損益原則轉惠予租戶而抵銷。2014/15 年度修訂預算案的總開支（未計算特殊項目）為 13.63 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 13.43 億元略多 2,000 萬元，增幅為 1%，主要是由於薪俸、地租及差餉和其他經常開支有所增加，但部分增加的開支因 2014/15 年度未有計入核准預算案的差餉寬減而抵銷。

30. 在 2015/16 年度建議預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 9.66 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 9.24 億元多 4,200 萬元，增幅為 5%。

31. 2015/16 年度建議預算案的總收入為 24.68 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 22.87 億元多 1.81 億元，增幅為 8%。總收入增加，主要是由於 (i) 預計有若干新物業落成；以及 (ii) 假設物業收入增加和 2015/16 年度不再有差餉寬減轉惠予租戶。2015/16 年度建議預算案的總開支（未計算特殊項目）為 15.02 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 13.63 億元多 1.39 億元，增幅為 10%，主要是由於 (i) 假設 2015/16 年度不再有差餉寬減；以及 (ii) 隨着若干新物業按計劃落成而令折舊開支和其他經常開支增加。

32. 在 2016/17 年度至 2018/19 年度的三年預測期內，未計算特殊項目的運作盈餘預計會由 10.55 億元逐步增至 12.24 億元，主要是由於期內預計會有若干新物業落成令收入增加，特別是安達臣道、屯門和東涌的零售和停車場發展項目及蘇屋邨重建項目，惟大部分增加的收入會因折舊開支和其他經常開支相應增加而抵銷。

## 資助自置居所

33. 資助自置居所業務範疇包括發展及銷售居屋和租置計劃單位，以及監察及檢討有關措施，以協助中低收入家庭透過居屋及租置計劃自置居所。

34. 2014/15 年度，天利苑有 85 個由公屋單位改建而成的居屋單位售出。首批大約 2 200 個新居屋單位預計於 2014/15 年度以預售方式發售，並可於 2017/18 年度完成買賣。

35. 資助自置居所業務在預算期內的財政表現撮述於下文表 7：

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算
收入	3,707	2,110	2,527	2,597
開支	1,569	681	771	733
<b>未計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>2,138</b>	<b>1,429</b>	<b>1,756</b>	<b>1,864</b>
特殊項目 <sup>註 4</sup>	14	-	-	-
<b>運作盈餘</b>	<b>2,152</b>	<b>1,429</b>	<b>1,756</b>	<b>1,864</b>

註 4：2013/14 年度實際數字一欄的特殊項目，主要是為已售予香港按揭證券有限公司的貸款尚欠餘額的未來利息負債現值所作撥備的回撥金額。預算案不會為該等會計調整撥備作預測。

36. 2014/15 年度修訂預算案的運作盈餘預計為 17.56 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 14.29 億元多 3.27 億元，增幅為 23%。

37. 2014/15 年度修訂預算案的總收入預計為 25.27 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 21.1 億元多 4.17 億元，增幅為 20%，主要是由於租置計劃單位銷量增加，而且平均售價較高，致令銷售收入上升，但部分增加的收入因解除轉讓限制的個案減少，以致轉讓補價收入減少而抵銷。2014/15 年度修訂預算案的總開支預計為 7.71 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 6.81 億元多 9,000 萬元，增幅為 13%。總開支增加，主要是由於租置計劃單位銷量較預算為多，以致相關的建築和土地成本增加<sup>註 5</sup>。

註 5：居屋／租置計劃單位的建築／回購成本，連同相關土地成本及售樓收入，只在相關單位完成買賣後方會計入資助自置居所運作帳目。

38. 2015/16 年度建議預算案的運作盈餘預計為 18.64 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 17.56 億元多 1.08 億元，增幅為 6%。

39. 2015/16 年度建議預算案的總收入預計為 25.97 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 25.27 億元多 7,000 萬元，增幅為 3%，主要是由於預計租置計劃單位的平均售價上升，但部分增加的收入因年內沒有居屋銷售收入而抵銷。2015/16 年度建議預算案的總開支預計為 7.33 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 7.71 億元少 3,800 萬元，減幅為 5%，主要是由於年內沒有居屋完成買賣，以致預計建築和土地成本相應減少<sup>註 5</sup>。

40. 2016/17 年度的運作盈餘預計較 2015/16 年度略高，主要是由於出售租置計劃單位和轉讓補價的收入預計會輕微上升。2017/18 年度的運作盈餘預計隨着首批新居屋單位完成買賣而增加。2018/19 年度的運作盈餘預計較 2017/18 年度為高，主要是預計年內會有更多居屋單位完成買賣。

## 建築工程

41. 建築業務範疇包括為房委會規劃、設計及興建公營房屋和相關設施。

42. 預算期內的建築工程開支撮述於下文表 8：

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算
房委會工程	7,251	10,244	10,227	13,687
房委會撥款進行的 政府工程	9	32	20	57
政府撥款進行的 工程	131	399	308	527
小計	7,391	10,675	10,555	14,271
直接成本及間接 成本	1,779	2,098	2,055	2,328
<b>總計</b>	<b>9, 170</b>	<b>12, 773</b>	<b>12, 610</b>	<b>16, 599</b>

43. 2014/15 年度修訂預算案的建築工程開支預計為 126.1 億元，較 2014/15 年度核准預算案的 127.73 億元少 1.63 億元，減幅為 1%。開支稍為減少，主要是由於部分項目的發展／建築工程計劃有輕微調整，以致開支順延至 2015/16 年度入帳。

44. 2015/16 年度建議預算案的建築工程開支預計為 165.99 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 126.1 億元多 39.89 億元，增幅為 32%。開支增加，主要是由於處於建築期的公屋和居屋單位較多。

45. 在 2016/17 年度至 2018/19 年度的三年預測期內，預計建築工程開支分別為 209.73 億元、243.12 億元和 283.25 億元。預計開支增加，主要是由於處於建築期的公屋和居屋單位較多，以及預計價格水平有所調整。

## 2016/17 年度至 2018/19 年度財政預測

46. 2016/17 年度至 2018/19 年度的財政預測，載於整份預算案第 II 部。現把主要的預算及財政預測數字摘錄於下文表 9，供委員參考：

表 9 — 主要的預算及財政預測數字摘要（百萬元）					
	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2016/17 年度 預測數字	2017/18 年度 預測數字	2018/19 年度 預測數字
<b>運作帳目</b>					
租住房屋赤字	(662)	(997)	(1,461)	(2,196)	(3,036)
商業樓宇盈餘	875	874	950	1,001	1,084
資助自置居所盈餘	1,756	1,864	2,004	3,596	5,998
特別項目 盈餘／（赤字） <sup>註 6</sup>	7	23	17	12	19
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>1,976</b>	<b>1,764</b>	<b>1,510</b>	<b>2,413</b>	<b>4,065</b>
<b>資金管理帳目盈餘</b>	<b>3,046</b>	<b>2,823</b>	<b>2,405</b>	<b>1,811</b>	<b>1,304</b>
<b>整體盈餘總額<sup>註 7</sup></b>	<b>5,030</b>	<b>4,606</b>	<b>3,927</b>	<b>4,239</b>	<b>5,385</b>
<b>建築工程開支</b>	<b>12,610</b>	<b>16,599</b>	<b>20,973</b>	<b>24,312</b>	<b>28,325</b>
<b>現金及投資結餘 （年終數字）</b>	<b>65,002</b>	<b>56,342</b>	<b>43,628</b>	<b>32,498</b>	<b>23,579</b>

註 6：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。

註 7：整體盈餘總額包括綜合運作帳目的業績，以及資金管理帳目和代管服務帳目的盈餘。

47. 委員請注意，2016/17 年度至 2018/19 年度的財政預測只作參考之用，來年編製逐年延展的五年財政預算和預測時將予檢討。

48. 如上文第 46 段所顯示，預計房委會在預算及預測期內，備有足夠資金應付其經常開支，以及推行現時的公營房屋建設計劃和保養計劃。不過，房委會的現金及投資結餘預計會由 2014 年 4 月的大約 700 億元，下降至 2019 年 3 月底的 240 億元左右，主要是由於預計建築成本和營運成本上升，但公屋租金水平則假設維持不變。

49. 為達到新的公營房屋建屋目標，長遠而言，房委會會面對越來越大的財政壓力，需要政府提供資助。政府清楚瞭解此需要，並已經與房委會展開商討。

50. 面對未來的挑戰，房委會會繼續審慎理財，以達到所訂的政策目標，並厲行節約，控制開支。我們一直研究各項開源節流的措施，確保善用房委會資源。

51. 房委會會繼續進行逐年延展的五年財政預算和預測，以評估房委會的中期財政狀況，在較接近需要時向政府提出注資申請，以便有關評估能反映最新情況。

## **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。

53. 2014/15 年度修訂預算和 2015/16 年度建議預算的代理及代管服務開支總額，分別為 5.4 億元和 5.69 億元。至於 2016/17 年度、2017/18 年度和 2018/19 年度的預測開支，分別為 6.14 億元、6.18 億元和 6.18 億元。這些服務成本會向政府及其他相關各方收回。

## 諮詢

54. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算案，並已省覽相關財政預測。財委會亦已於 2015 年 1 月 6 日的會議上通過房委會的預算案和省覽財政預測。

## 公布事宜

55. 2015 年 1 月 6 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綜合預算案及財政預測。

## 徵詢意見

56. 本文件供委員在 2015 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 2014/15 年度修訂預算和 2015/16 年度建議預算，並省覽載於整份預算案第 II 部的 2016/17 年度至 2018/19 年度財政預測。

57. 房委會 2014/15 年度修訂預算和 2015/16 年度建議預算獲委員通過後，將根據《房屋條例》第 4(3)條的規定，呈交行政長官批核。

房屋委員會秘書李國彬

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (14-15)  
(機構事務處)

發出日期：2015 年 1 月 13 日

香港房屋委員會

---

2014/15 至 2018/19 年度

建議預算案及預測

(整份預算案)

---

香港房屋委員會  
建議預算及預測

目錄

	頁
<b>I. 2014/15 修訂預算及 2015/16 建議預算 (作審批用途)</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. 2016/17 至 2018/19 財務預測 (作參考用途)

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. 預算基準和假設

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)	
	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2014/15年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/減幅		建議預算與 2014/15年度 修訂預算比較的 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	11,861.6	13,838.3	13,712.5	15,442.6	(125.8)	(0.9)	1,730.1	12.6
- 商業樓宇	2,021.5	2,201.9	2,207.0	2,386.2	5.1	0.2	179.2	8.1
其他收入	110.6	96.7	117.8	115.5	21.1	21.8	(2.3)	(2.0)
小計	13,993.7	16,136.9	16,037.3	17,944.3	(99.6)	(0.6)	1,907.0	11.9
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	1,113.0	60.9	72.5	-	11.6	19.0	(72.5)	(100.0)
租者置其屋計劃	1,258.1	786.9	1,297.6	1,408.4	510.7	64.9	110.8	8.5
出售購回的單位	352.5	31.4	32.6	33.8	1.2	3.8	1.2	3.7
轉讓補價	943.3	1,187.2	1,072.1	1,113.9	(115.1)	(9.7)	41.8	3.9
自置居所計劃的其他收入	40.5	43.3	51.7	41.1	8.4	19.4	(10.6)	(20.5)
小計	3,707.4	2,109.7	2,526.5	2,597.2	416.8	19.8	70.7	2.8
總收入	17,701.1	18,246.6	18,563.8	20,541.5	317.2	1.7	1,977.7	10.7
<b>開支</b>								
經常開支								
薪俸	3,217.6	3,631.4	3,608.2	3,807.1	(23.2)	(0.6)	198.9	5.5
地租及差餉	236.6	2,034.2	1,270.7	2,287.8	(763.5)	(37.5)	1,017.1	80.0
維修及改善工程	2,727.8	3,254.1	3,266.7	3,447.2	12.6	0.4	180.5	5.5
其他經常開支	4,077.3	4,647.1	4,503.2	4,895.9	(143.9)	(3.1)	392.7	8.7
折舊	3,097.6	3,462.6	3,290.7	3,732.4	(171.9)	(5.0)	441.7	13.4
分擔機構監督及支援服務支出	221.7	249.7	252.8	259.6	3.1	1.2	6.8	2.7
小計	13,578.6	17,279.1	16,192.3	18,430.0	(1,086.8)	(6.3)	2,237.7	13.8
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	744.2	120.1	137.2	98.8	17.1	14.2	(38.4)	(28.0)
土地成本	235.3	87.0	117.8	103.0	30.8	35.4	(14.8)	(12.6)
回購單位的成本	152.8	5.2	9.6	9.6	4.4	84.6	-	-
自置居所貸款出售後須付的利息	17.2	14.1	11.9	9.5	(2.2)	(15.6)	(2.4)	(20.2)
自置居所計劃的其他開支	66.2	52.1	77.4	58.1	25.3	48.6	(19.3)	(24.9)
小計	1,215.7	278.5	353.9	279.0	75.4	27.1	(74.9)	(21.2)
總開支	14,794.3	17,557.6	16,546.2	18,709.0	(1,011.4)	(5.8)	2,162.8	13.1
未計算特殊項目的運作盈餘	2,906.8	689.0	2,017.6	1,832.5	1,328.6	192.8	(185.1)	(9.2)
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	34.1	62.6	47.8	90.6	(14.8)	(23.6)	42.8	89.5
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債	(13.9)	-	-	-	-	-	-	-
- 現值所作撥備的回撥金額	-	2.1	1.1	1.0	(1.0)	(47.6)	(0.1)	(9.1)
- 清拆費用	20.2	64.7	48.9	91.6	(15.8)	(24.4)	42.7	87.3
已計算特殊項目的運作盈餘	2,886.6	624.3	1,968.7	1,740.9	1,344.4	215.3	(227.8)	(11.6)
特別(開支)/收入 <sup>(註1)</sup>	(79.8)	21.5	6.8	23.2	(14.7)	(68.4)	16.4	(241.2)
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	2,806.8	645.8	1,975.5	1,764.1	1,329.7	205.9	(211.4)	(10.7)

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。  
2014/15年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。

**香港房屋委員會**  
**租住房屋運作帳目**

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2014/15年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2014/15年度 修訂預算比較的 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	11,861.6	13,838.3	13,712.5	15,442.6	(125.8)	(0.9)	1,730.1	12.6
其他收入	37.1	31.4	37.6	33.4	6.2	19.7	(4.2)	(11.2)
<b>總收入</b>	<b>11,898.7</b>	<b>13,869.7</b>	<b>13,750.1</b>	<b>15,476.0</b>	<b>(119.6)</b>	<b>(0.9)</b>	<b>1,725.9</b>	<b>12.6</b>
<b>開支</b>								
經常開支								
薪俸	2,664.1	3,015.3	2,968.1	3,134.8	(47.2)	(1.6)	166.7	5.6
地租及差餉	140.5	1,907.3	1,123.8	2,121.1	(783.5)	(41.1)	997.3	88.7
維修及改善工程	2,615.6	3,090.4	3,108.6	3,276.6	18.2	0.6	168.0	5.4
其他經常開支	3,601.2	4,099.1	3,950.4	4,276.9	(148.7)	(3.6)	326.5	8.3
折舊	2,876.0	3,216.6	3,056.0	3,453.4	(160.6)	(5.0)	397.4	13.0
分擔機構監督及支援服務支出	180.6	204.9	205.3	210.6	0.4	0.2	5.3	2.6
<b>總開支</b>	<b>12,078.0</b>	<b>15,533.6</b>	<b>14,412.2</b>	<b>16,473.4</b>	<b>(1,121.4)</b>	<b>(7.2)</b>	<b>2,061.2</b>	<b>14.3</b>
<b>運作赤字</b>	<b>(179.3)</b>	<b>(1,663.9)</b>	<b>(662.1)</b>	<b>(997.4)</b>	<b>1,001.8</b>	<b>60.2</b>	<b>(335.3)</b>	<b>(50.6)</b>

香港房屋委員會  
商業樓宇運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2014/15年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2014/15年度 修訂預算比較的 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	2,021.5	2,201.9	2,207.0	2,386.2	5.1	0.2	179.2	8.1
其他收入	73.5	65.3	80.2	82.1	14.9	22.8	1.9	2.4
<b>總收入</b>	<b>2,095.0</b>	<b>2,267.2</b>	<b>2,287.2</b>	<b>2,468.3</b>	<b>20.0</b>	<b>0.9</b>	<b>181.1</b>	<b>7.9</b>
<b>開支</b>								
經常開支								
薪俸	283.6	311.0	321.2	338.5	10.2	3.3	17.3	5.4
地租及差餉	96.1	126.9	146.9	166.7	20.0	15.8	19.8	13.5
維修及改善工程	105.1	154.4	149.4	161.7	(5.0)	(3.2)	12.3	8.2
其他經常開支	445.3	508.2	513.3	563.0	5.1	1.0	49.7	9.7
折舊	197.3	221.6	210.8	249.9	(10.8)	(4.9)	39.1	18.5
分擔機構監督及支援服務支出	19.5	20.9	21.8	22.4	0.9	4.3	0.6	2.8
<b>總開支</b>	<b>1,146.9</b>	<b>1,343.0</b>	<b>1,363.4</b>	<b>1,502.2</b>	<b>20.4</b>	<b>1.5</b>	<b>138.8</b>	<b>10.2</b>
未計算特殊項目的運作盈餘	948.1	924.2	923.8	966.1	(0.4)	(0.0)	42.3	4.6
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	34.1	62.6	47.8	90.6	(14.8)	(23.6)	42.8	89.5
- 清拆費用	-	2.1	1.1	1.0	(1.0)	(47.6)	(0.1)	(9.1)
	34.1	64.7	48.9	91.6	(15.8)	(24.4)	42.7	87.3
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>914.0</b>	<b>859.5</b>	<b>874.9</b>	<b>874.5</b>	<b>15.4</b>	<b>1.8</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(0.0)</b>

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)	
	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2014/15年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		2014/15年度 建議預算與 修訂預算比較的 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	1,113.0	60.9	72.5	-	11.6	19.0	(72.5)	(100.0)		
租者置其屋計劃	1,258.1	786.9	1,297.6	1,408.4	510.7	64.9	110.8	8.5		
出售轉回的單位	352.5	31.4	32.6	33.8	1.2	3.8	1.2	3.7		
轉讓補價	943.3	1,187.2	1,072.1	1,113.9	(115.1)	(9.7)	41.8	3.9		
自置居所計劃的其他收入	40.5	43.3	51.7	41.1	8.4	19.4	(10.6)	(20.5)		
<b>總收入</b>	<b>3,707.4</b>	<b>2,109.7</b>	<b>2,526.5</b>	<b>2,597.2</b>	<b>416.8</b>	<b>19.8</b>	<b>70.7</b>	<b>2.8</b>		
<b>開支</b>										
經常開支										
薪俸	269.9	305.1	318.9	333.8	13.8	4.5	14.9	4.7		
維修及改善工程	7.1	9.3	8.7	8.9	(0.6)	(6.5)	0.2	2.3		
其他經常開支	30.8	39.8	39.5	56.0	(0.3)	(0.8)	16.5	41.8		
折舊	24.3	24.4	23.9	29.1	(0.5)	(2.0)	5.2	21.8		
分擔機構監督及支援服務支出	21.6	23.9	25.7	26.6	1.8	7.5	0.9	3.5		
<b>小計</b>	<b>353.7</b>	<b>402.5</b>	<b>416.7</b>	<b>454.4</b>	<b>14.2</b>	<b>3.5</b>	<b>37.7</b>	<b>9.0</b>		
各項自置居所計劃的開支										
建築費用及間接成本	744.2	120.1	137.2	98.8	17.1	14.2	(38.4)	(28.0)		
土地成本	235.3	87.0	117.8	103.0	30.8	35.4	(14.8)	(12.6)		
回購單位的成本	152.8	5.2	9.6	9.6	4.4	84.6	-	-		
自置居所貸款出售後須付的利息	17.2	14.1	11.9	9.5	(2.2)	(15.6)	(2.4)	(20.2)		
自置居所計劃的其他開支	66.2	52.1	77.4	58.1	25.3	48.6	(19.3)	(24.9)		
<b>小計</b>	<b>1,215.7</b>	<b>278.5</b>	<b>353.9</b>	<b>279.0</b>	<b>75.4</b>	<b>27.1</b>	<b>(74.9)</b>	<b>(21.2)</b>		
<b>總開支</b>	<b>1,569.4</b>	<b>681.0</b>	<b>770.6</b>	<b>733.4</b>	<b>89.6</b>	<b>13.2</b>	<b>(37.2)</b>	<b>(4.8)</b>		
未計算特殊項目的運作盈餘	2,138.0	1,428.7	1,755.9	1,863.8	327.2	22.9	107.9	6.1		
減：特殊項目										
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息	(13.9)	-	-	-	-	-	-	-		
- 負債現值所作撥備的回撥金額	(13.9)	-	-	-	-	-	-	-		
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>2,151.9</b>	<b>1,428.7</b>	<b>1,755.9</b>	<b>1,863.8</b>	<b>327.2</b>	<b>22.9</b>	<b>107.9</b>	<b>6.1</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)	
	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2014/15年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2014/15年度 修訂預算比較的 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	11,722.5	13,852.7	13,715.0	15,469.7	(137.7)	(1.0)	1,754.7	12.8
- 商業樓宇	2,012.3	2,203.9	2,209.6	2,390.6	5.7	0.3	181.0	8.2
其他經常所收款項	686.7	812.9	717.1	966.4	(95.8)	(11.8)	249.3	34.8
政府就總目62付還的款項	194.5	240.5	272.5	280.4	32.0	13.3	7.9	2.9
小計	14,616.0	17,110.0	16,914.2	19,107.1	(195.8)	(1.1)	2,192.9	13.0
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	1,113.7	60.9	72.5	386.7	11.6	19.0	314.2	433.4
租者置其屋計劃	1,258.2	786.9	1,297.6	1,408.4	510.7	64.9	110.8	8.5
出售贖回的單位	350.3	31.4	32.6	33.8	1.2	3.8	1.2	3.7
轉讓補償	943.3	1,187.2	1,072.1	1,113.9	(115.1)	(9.7)	41.8	3.9
其他收入	27.7	38.2	44.3	33.8	6.1	16.0	(10.5)	(23.7)
小計	3,693.2	2,104.6	2,519.1	2,976.6	414.5	19.7	457.5	18.2
置業貸款還款淨額	49.4	53.2	48.9	50.2	(4.3)	(8.1)	1.3	2.7
其他非經常所收款項	28.6	18.5	33.7	20.0	15.2	82.2	(13.7)	(40.7)
所收款項總額	18,387.2	19,286.3	19,515.9	22,153.9	229.6	1.2	2,638.0	13.5
<b>所付款項</b>								
經常開支								
薪俸	5,243.1	5,944.8	5,868.2	6,395.6	(76.6)	(1.3)	527.4	9.0
地租及差餉	236.5	2,039.2	1,267.5	2,283.7	(771.7)	(37.8)	1,016.2	80.2
維修及改善工程	3,000.9	3,270.9	3,285.4	3,472.3	14.5	0.4	186.9	5.7
自置居所貸款出售後須付的利息	18.1	14.6	11.9	9.8	(2.7)	(18.5)	(2.1)	(17.6)
其他經常開支	4,229.9	4,984.0	4,809.9	5,224.3	(174.1)	(3.5)	414.4	8.6
總目62的開支	183.7	240.5	252.5	258.6	12.0	5.0	6.1	2.4
小計	12,912.2	16,494.0	15,495.4	17,644.3	(998.6)	(6.1)	2,148.9	13.9
非經常開支								
建築費用	6,937.6	10,673.6	10,560.3	14,267.0	(113.3)	(1.1)	3,706.7	35.1
土地成本	93.2	200.0	213.8	134.1	13.8	6.9	(79.7)	(37.3)
改善工程開支	595.5	773.7	657.5	993.6	(116.2)	(15.0)	336.1	51.1
購置電腦資產及其他設備	96.9	216.5	153.0	173.7	(63.5)	(29.3)	20.7	13.5
其他非經常開支	15.0	22.6	10.0	15.1	(12.6)	(55.8)	5.1	51.0
購入已售單位	0.9	9.5	3.0	7.2	(6.5)	(68.4)	4.2	140.0
自置居所計劃的其他開支	20.1	49.6	75.2	57.9	25.6	51.6	(17.3)	(23.0)
小計	7,759.2	11,945.5	11,672.8	15,648.6	(272.7)	(2.3)	3,975.8	34.1
總開支	20,671.4	28,439.5	27,168.2	33,292.9	(1,271.3)	(4.5)	6,124.7	22.5
撥付款項及投資收入前的現金(流出)/流入	(2,284.2)	(9,153.2)	(7,652.3)	(11,139.0)	1,500.9	16.4	(3,486.7)	(45.6)
減：								
應予政府的紅利	478.5	429.8	481.2	437.3	51.4	12.0	(43.9)	(9.1)
投資收入前的現金(流出)/流入淨額	(2,762.7)	(9,583.0)	(8,133.5)	(11,576.3)	1,449.5	15.1	(3,442.8)	(42.3)
投資收入及投資收益淨額	3,586.7	3,160.4	3,155.6	2,916.2	(4.8)	(0.2)	(239.4)	(7.6)
投資收入後的現金(流出)/流入淨額	824.0	(6,422.6)	(4,977.9)	(8,660.1)	1,444.7	22.5	(3,682.2)	(74.0)
承前期初現金及投資結餘	69,155.8	68,093.1	69,979.8	65,001.9	1,886.7	2.8	(4,977.9)	(7.1)
結轉期終現金及投資結餘	69,979.8	61,670.5	65,001.9	56,341.8	3,331.4	5.4	(8,660.1)	(13.3)

## 香港房屋委員會

## 資金管理帳目

	參考部分	2013/14	2014/15	2014/15	2015/16
		年度 實際數字	年度 核准預算	年度 修訂預算	年度 建議預算
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<b>收入</b>					
投資收入		3,655.2	3,160.4	3,155.6	2,916.2
<b>開支</b>					
薪俸		12.3	13.8	13.2	13.8
其他經常開支		94.9	98.7	95.2	78.3
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部	1.0	1.2	1.1	1.1
		108.2	113.7	109.5	93.2
<b>盈餘</b>		<u>3,547.0</u>	<u>3,046.7</u>	<u>3,046.1</u>	<u>2,823.0</u>

## 香港房屋委員會

## 代管服務帳目

參考部分	2013/14	2014/15	2014/15	2015/16
	年度 實際數字	年度 核准預算	年度 修訂預算	年度 建議預算
	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	187.9	234.5	230.5	255.2
政府付還的款項	210.5	241.2	253.3	259.3
管理者酬金	58.5	69.7	63.8	73.4
	<u>456.9</u>	<u>545.4</u>	<u>547.6</u>	<u>587.9</u>
<b>開支</b>				
薪俸	350.7	435.0	449.6	476.3
其他經常開支	69.0	95.2	75.9	76.8
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部 12.4	12.3	14.2	16.0
	<u>432.1</u>	<u>542.5</u>	<u>539.7</u>	<u>569.1</u>
	24.8	2.9	7.9	18.8
年前多收的服務費	(6.1)	-	-	-
<b>盈餘</b>	<u>18.7</u>	<u>2.9</u>	<u>7.9</u>	<u>18.8</u>



香港房屋委員會  
綜合撥付款項帳目

參考部分	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	
	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1.1.2部	(179.3)	(1,663.9)	(662.1)	(997.4)
- 商業樓宇	第1.1.3部	914.0	859.5	874.9	874.5
- 資助自置居所	第1.1.4部	2,151.9	1,428.7	1,755.9	1,863.8
		<u>2,886.6</u>	<u>624.3</u>	<u>1,968.7</u>	<u>1,740.9</u>
特別(開支)／收入 <sup>(註1)</sup>	第1.1.1部	(79.8)	21.5	6.8	23.2
綜合運作帳目盈餘		<u>2,806.8</u>	<u>645.8</u>	<u>1,975.5</u>	<u>1,764.1</u>
資金管理帳目盈餘	第1.3部	3,547.0	3,046.7	3,046.1	2,823.0
代管服務帳目盈餘	第1.4部	<u>18.7</u>	<u>2.9</u>	<u>7.9</u>	<u>18.8</u>
撥付款項前盈餘總額		<u>6,372.5</u>	<u>3,695.4</u>	<u>5,029.5</u>	<u>4,605.9</u>
<b>撥付款項：</b>					
應付予政府的紅利		<u>(457.0)</u>	<u>(429.8)</u>	<u>(437.5)</u>	<u>(437.3)</u>
總計		<u>(457.0)</u>	<u>(429.8)</u>	<u>(437.5)</u>	<u>(437.3)</u>
撥付款項後的盈餘淨額		<u>5,915.5</u>	<u>3,265.6</u>	<u>4,592.0</u>	<u>4,168.6</u>

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。

2014/15年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。

## 香港房屋委員會

## 房屋建設工程基金—資本開支

參考部分	2013/14	2014/15	2014/15	2015/16
	年度 實際數字	年度 核准預算	年度 修訂預算	年度 建議預算
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 建築工程開支				
- 房委會工程	7,251.2	10,244.3	10,227.0	13,687.4
- 房委會撥款進行的政府工程	9.1	32.0	20.2	56.7
- 政府撥款進行的工程	130.3	398.9	307.7	526.8
第1.6.2部	7,390.6	10,675.2	10,554.9	14,270.9
2. 改善工程				
第1.6.3部	607.8	773.7	657.5	993.6
3. 購置電腦資產及其他設備	128.9	216.5	153.0	173.7
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	1,779.4	2,097.5	2,055.2	2,328.0
- 改善工程	42.5	53.2	54.4	54.5
- 電腦／資訊科技項目	24.1	13.0	14.7	14.4
	1,846.0	2,163.7	2,124.3	2,396.9
總計	9,973.3	13,829.1	13,489.7	17,835.1

## 香港房屋委員會

## 建築工程開支

	2013/14 年度 實際數字 百萬元	2014/15 年度 核准預算 百萬元	2014/15 年度 修訂預算 百萬元	2015/16 年度 建議預算 百萬元
<b>1. 房委會工程</b>				
(a) 租住房屋	6,330.7	8,557.6	8,678.4	10,665.9
(b) 居者有其屋計劃	375.5	947.7	779.4	2,042.3
(c) 商場	322.6	400.8	440.3	523.8
(d) 停車場	202.5	298.4	283.5	390.4
(e) 福利設施	19.9	39.8	45.4	65.0
<b>(1)的小計</b>	<b>7,251.2</b>	<b>10,244.3</b>	<b>10,227.0</b>	<b>13,687.4</b>
<b>2. 房委會撥款進行的政府工程</b>	<b>第1.6.2.1部</b>	<b>9.1</b>	<b>32.0</b>	<b>20.2</b>
<b>(1)及(2)的小計</b>	<b>7,260.3</b>	<b>10,276.3</b>	<b>10,247.2</b>	<b>13,744.1</b>
<b>3. 政府撥款進行的工程</b>		<b>130.3</b>	<b>398.9</b>	<b>307.7</b>
<b>(1)、(2)及(3)的小計</b>	<b>第1.6.1部</b>	<b>7,390.6</b>	<b>10,675.2</b>	<b>10,554.9</b>
<b>4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本</b>				
(a) 租住房屋	1,360.2	1,594.8	1,547.7	1,679.9
(b) 居者有其屋計劃	282.9	358.8	365.0	482.6
(c) 商業設施及其他房委會工程	133.6	138.0	138.9	156.6
(d) 房委會撥款進行的政府工程	<b>第1.6.2.1部</b>	<b>2.7</b>	<b>5.9</b>	<b>3.6</b>
<b>(4)的小計</b>	<b>第1.6.1部</b>	<b>1,779.4</b>	<b>2,097.5</b>	<b>2,055.2</b>
<b>(1)、(2)、(3)及(4)的總計</b>		<b>9,170.0</b>	<b>12,772.7</b>	<b>12,610.1</b>
				<b>16,598.9</b>

## 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>2013/14 年度 實際數字 百萬元</u>	<u>2014/15 年度 核准預算 百萬元</u>	<u>2014/15 年度 修訂預算 百萬元</u>	<u>2015/16 年度 建議預算 百萬元</u>
公共運輸交匯處工程	3.6	24.4	9.6	18.9
其他政府／團體／社區設施 <sup>(註1)</sup>	5.5	7.6	10.6	37.8
小計	第1.6.2部 9.1	32.0	20.2	56.7
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 2.7	5.9	3.6	8.9
總計	11.8	37.9	23.8	65.6

註：

1) 包括公園、地區休憩用地及行人天橋等政府／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

	<u>參考部分</u>	<u>2013/14 年度 實際數字 百萬元</u>	<u>2014/15 年度 核准預算 百萬元</u>	<u>2014/15 年度 修訂預算 百萬元</u>	<u>2015/16 年度 建議預算 百萬元</u>
1. 住宅／商業樓宇改善工程		591.5	756.0	649.5	967.9
2. 其他改善工程		<u>16.3</u>	<u>17.7</u>	<u>8.0</u>	<u>25.7</u>
小計	第1.6.1部	607.8	773.7	657.5	993.6
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第1.6.1部	<u>42.5</u>	<u>53.2</u>	<u>54.4</u>	<u>54.5</u>
總計		<u><u>650.3</u></u>	<u><u>826.9</u></u>	<u><u>711.9</u></u>	<u><u>1,048.1</u></u>

## 香港房屋委員會

## 發展基金的變動

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算
參考部分	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
期初結餘	55,041.3	55,954.0	55,954.0	50,002.5
轉撥自／(入)累積盈餘	第1.6.5部 912.7	(8,362.4)	(5,951.5)	(10,980.1)
期終結餘	55,954.0	47,591.6	50,002.5	39,022.4

## 香港房屋委員會

## 發展基金轉撥表

	2014/15 年度 核准預算	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算
	百萬元	百萬元	百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	68,093.1	69,979.8	65,001.9
<b>加：</b>			
全年增加／(減少)的款項	(6,422.6)	(4,977.9)	(8,660.1)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	61,670.5	65,001.9	56,341.8
<b>減：</b>			
持作流動資金的現金			
- 3個月的經常開支	4,273.4	4,346.4	4,528.0
仍未向政府支付的款項			
- 土地成本	87.0	134.1	103.0
- 紅利	434.4	437.3	475.0
	521.4	571.4	578.0
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	7,284.1	8,081.6	10,213.4
<b>發展基金的可用現金及投資結餘</b>	47,591.6	50,002.5	39,022.4
<b>減：</b>			
發展基金承前期初結餘	55,954.0	55,954.0	50,002.5
<b>轉撥入累積盈餘</b>	(8,362.4)	(5,951.5)	(10,980.1)
	第 1.6.4部	第 1.6.4部	第 1.6.4部

## 香港房屋委員會

## 分擔機構監督及支援服務支出

參考部分	2013/14	2014/15	2014/15	2015/16	
	年度 實際數字	年度 核准預算	年度 修訂預算	年度 建議預算	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
行政及支援服務開支：-					
薪俸	159.3	180.8	182.1	187.1	
維修及改善工程	0.0	1.2	0.7	-	
其他經常開支	68.7	71.2	76.4	79.4	
折舊	7.1	10.0	8.9	10.1	
	235.1	263.2	268.1	276.6	
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	180.6	204.9	205.3	210.6
商業樓宇	第1.1.3部	19.5	20.9	21.8	22.4
資助自置居所	第1.1.4部	21.6	23.9	25.7	26.6
	第1.1.1部	221.7	249.7	252.8	259.6
(B) 資金管理項目					
	第1.3部	1.0	1.2	1.1	1.1
(C) 代管及代理服務					
	第1.4部	12.4	12.3	14.2	16.0
		235.1	263.2	268.1	276.7



## 香港房屋委員會

## 綜合運作帳目

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2016/17 年度 預測數字	2017/18 年度 預測數字	2018/19 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	11,861.6	13,712.5	15,442.6	15,828.1	16,074.9	16,282.2
- 商業樓宇	2,021.5	2,207.0	2,386.2	2,570.1	2,750.0	2,984.8
其他收入	110.6	117.8	115.5	116.1	114.7	120.8
<b>小計</b>	<b>13,993.7</b>	<b>16,037.3</b>	<b>17,944.3</b>	<b>18,514.3</b>	<b>18,939.6</b>	<b>19,387.8</b>
<b>各項自置居所計劃的收入</b>						
居者有其屋計劃	1,113.0	72.5	-	-	5,639.9	14,441.0
租者置其屋計劃	1,258.1	1,297.6	1,408.4	1,484.7	1,564.6	1,648.3
出售購回的單位	352.5	32.6	33.8	35.0	36.2	37.5
轉讓補價	943.3	1,072.1	1,113.9	1,159.4	1,214.6	1,288.5
自置居所計劃的其他收入	40.5	51.7	41.1	57.8	71.3	59.5
<b>小計</b>	<b>3,707.4</b>	<b>2,526.5</b>	<b>2,597.2</b>	<b>2,736.9</b>	<b>8,526.6</b>	<b>17,474.8</b>
<b>總收入</b>	<b>17,701.1</b>	<b>18,563.8</b>	<b>20,541.5</b>	<b>21,251.2</b>	<b>27,466.2</b>	<b>36,862.6</b>
<b>開支</b>						
<b>經常開支</b>						
薪俸	3,217.6	3,608.2	3,807.1	4,023.4	4,242.7	4,470.8
地租及差餉	236.6	1,270.7	2,287.8	2,312.0	2,347.8	2,386.9
維修及改善工程	2,727.8	3,266.7	3,447.2	3,588.4	3,809.5	4,053.9
其他經常開支	4,077.3	4,503.2	4,895.9	5,165.3	5,488.5	5,823.1
折舊	3,097.6	3,290.7	3,732.4	4,022.1	4,305.3	4,667.8
分擔機構監督及支援服務支出	221.7	252.8	259.6	265.2	278.2	290.9
<b>小計</b>	<b>13,578.6</b>	<b>16,192.3</b>	<b>18,430.0</b>	<b>19,376.4</b>	<b>20,472.0</b>	<b>21,693.4</b>
<b>各項自置居所計劃的開支</b>						
建築費用及間接成本	744.2	137.2	98.8	96.9	3,183.0	8,022.5
土地成本	235.3	117.8	103.0	104.9	1,188.0	2,884.8
回購單位的成本	152.8	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
自置居所貸款出售後須付的利息	17.2	11.9	9.5	8.0	7.7	5.7
自置居所計劃的其他開支	66.2	77.4	58.1	57.2	67.0	61.6
<b>小計</b>	<b>1,215.7</b>	<b>353.9</b>	<b>279.0</b>	<b>276.6</b>	<b>4,455.3</b>	<b>10,984.2</b>
<b>總開支</b>	<b>14,794.3</b>	<b>16,546.2</b>	<b>18,709.0</b>	<b>19,653.0</b>	<b>24,927.3</b>	<b>32,677.6</b>
<b>未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)</b>	<b>2,906.8</b>	<b>2,017.6</b>	<b>1,832.5</b>	<b>1,598.2</b>	<b>2,538.9</b>	<b>4,185.0</b>
<b>減：特殊項目</b>						
- 房委會撥款進行的政府項目	34.1	47.8	90.6	104.2	136.9	137.8
- 為已售出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	(13.9)	-	-	-	-	-
- 清拆費用	-	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1
	20.2	48.9	91.6	105.3	138.0	138.9
<b>已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)</b>	<b>2,886.6</b>	<b>1,968.7</b>	<b>1,740.9</b>	<b>1,492.9</b>	<b>2,400.9</b>	<b>4,046.1</b>
<b>特別(開支)／收入<sup>(註1)</sup></b>	<b>(79.8)</b>	<b>6.8</b>	<b>23.2</b>	<b>16.6</b>	<b>11.8</b>	<b>18.9</b>
<b>轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘／(赤字)</b>	<b>2,806.8</b>	<b>1,975.5</b>	<b>1,764.1</b>	<b>1,509.5</b>	<b>2,412.7</b>	<b>4,065.0</b>

註：

1. 主要是市區重建局就編配受影響人士的租住單位付款給房委會的收入。

2014/15年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。

## 香港房屋委員會

## 租住房屋運作帳目

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2016/17 年度 預測數字	2017/18 年度 預測數字	2018/19 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	11,861.6	13,712.5	15,442.6	15,828.1	16,074.9	16,282.2
其他收入	37.1	37.6	33.4	29.8	24.5	25.2
總收入	11,898.7	13,750.1	15,476.0	15,857.9	16,099.4	16,307.4
開支						
經常開支						
薪俸	2,664.1	2,968.1	3,134.8	3,314.6	3,495.8	3,685.9
地租及差餉	140.5	1,123.8	2,121.1	2,143.6	2,166.7	2,188.8
維修及改善工程	2,615.6	3,108.6	3,276.6	3,406.0	3,611.0	3,838.7
其他經常開支	3,601.2	3,950.4	4,276.9	4,521.0	4,802.0	5,081.0
折舊	2,876.0	3,056.0	3,453.4	3,717.3	3,992.4	4,311.8
分擔機構監督及支援服務支出	180.6	205.3	210.6	216.0	227.0	237.6
總開支	12,078.0	14,412.2	16,473.4	17,318.5	18,294.9	19,343.8
運作赤字	(179.3)	(662.1)	(997.4)	(1,460.6)	(2,195.5)	(3,036.4)

## 香港房屋委員會

## 商業樓宇運作帳目

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2016/17 年度 預測數字	2017/18 年度 預測數字	2018/19 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	2,021.5	2,207.0	2,386.2	2,570.1	2,750.0	2,984.8
其他收入	73.5	80.2	82.1	86.3	90.2	95.6
<b>總收入</b>	<b>2,095.0</b>	<b>2,287.2</b>	<b>2,468.3</b>	<b>2,656.4</b>	<b>2,840.2</b>	<b>3,080.4</b>
<b>開支</b>						
經常開支						
薪俸	283.6	321.2	338.5	357.0	376.4	397.1
地租及差餉	96.1	146.9	166.7	168.4	181.1	198.1
維修及改善工程	105.1	149.4	161.7	173.9	189.6	205.8
其他經常開支	445.3	513.3	563.0	603.0	642.6	698.5
折舊	197.3	210.8	249.9	276.2	288.5	332.9
分擔機構監督及支援服務支出	19.5	21.8	22.4	22.6	23.5	24.5
<b>總開支</b>	<b>1,146.9</b>	<b>1,363.4</b>	<b>1,502.2</b>	<b>1,601.1</b>	<b>1,701.7</b>	<b>1,856.9</b>
未計算特殊項目的運作盈餘	948.1	923.8	966.1	1,055.3	1,138.5	1,223.5
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	34.1	47.8	90.6	104.2	136.9	137.8
- 清拆費用	-	1.1	1.0	1.1	1.1	1.1
	34.1	48.9	91.6	105.3	138.0	138.9
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>914.0</b>	<b>874.9</b>	<b>874.5</b>	<b>950.0</b>	<b>1,000.5</b>	<b>1,084.6</b>

## 香港房屋委員會

## 資助自置居所運作帳目

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2016/17 年度 預測數字	2017/18 年度 預測數字	2018/19 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	1,113.0	72.5	-	-	5,639.9	14,441.0
租者置其屋計劃	1,258.1	1,297.6	1,408.4	1,484.7	1,564.6	1,648.3
出售購回的單位	352.5	32.6	33.8	35.0	36.2	37.5
轉讓補價	943.3	1,072.1	1,113.9	1,159.4	1,214.6	1,288.5
自置居所計劃的其他收入	40.5	51.7	41.1	57.8	71.3	59.5
<b>總收入</b>	<b>3,707.4</b>	<b>2,526.5</b>	<b>2,597.2</b>	<b>2,736.9</b>	<b>8,526.6</b>	<b>17,474.8</b>
<b>開支</b>						
經常開支						
薪俸	269.9	318.9	333.8	351.8	370.5	387.8
維修及改善工程	7.1	8.7	8.9	8.5	8.9	9.4
其他經常開支	30.8	39.5	56.0	41.3	43.9	43.6
折舊	24.3	23.9	29.1	28.6	24.4	23.1
分擔機構監督及支援服務支出	21.6	25.7	26.6	26.6	27.7	28.8
<b>小計</b>	<b>353.7</b>	<b>416.7</b>	<b>454.4</b>	<b>456.8</b>	<b>475.4</b>	<b>492.7</b>
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	744.2	137.2	98.8	96.9	3,183.0	8,022.5
土地成本	235.3	117.8	103.0	104.9	1,188.0	2,884.8
回購單位的成本	152.8	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
自置居所貸款出售後須付的利息	17.2	11.9	9.5	8.0	7.7	5.7
自置居所計劃的其他開支	66.2	77.4	58.1	57.2	67.0	61.6
<b>小計</b>	<b>1,215.7</b>	<b>353.9</b>	<b>279.0</b>	<b>276.6</b>	<b>4,455.3</b>	<b>10,984.2</b>
<b>總開支</b>	<b>1,569.4</b>	<b>770.6</b>	<b>733.4</b>	<b>733.4</b>	<b>4,930.7</b>	<b>11,476.9</b>
<b>未計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>2,138.0</b>	<b>1,755.9</b>	<b>1,863.8</b>	<b>2,003.5</b>	<b>3,595.9</b>	<b>5,997.9</b>
<b>減：特殊項目</b>						
- 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	(13.9)	-	-	-	-	-
	(13.9)	-	-	-	-	-
<b>已計算特殊項目的運作盈餘</b>	<b>2,151.9</b>	<b>1,755.9</b>	<b>1,863.8</b>	<b>2,003.5</b>	<b>3,595.9</b>	<b>5,997.9</b>

**香港房屋委員會**  
**現金及投資結餘變動表**

	2013/14 年度 實際數字 百萬元	2014/15 年度 修訂預算 百萬元	2015/16 年度 建議預算 百萬元	2016/17 年度 預測數字 百萬元	2017/18 年度 預測數字 百萬元	2018/19 年度 預測數字 百萬元
<b>所收款項</b>						
經常所收款項						
租金 - 住宅	11,722.5	13,715.0	15,469.7	15,861.3	16,082.9	16,308.9
- 商業樓宇	2,012.3	2,209.6	2,390.6	2,575.9	2,755.4	2,988.4
其他經常所收款項	686.7	717.1	966.4	1,440.4	1,534.6	1,563.5
政府就總目62付還的款項	194.5	272.5	280.4	268.7	268.7	268.7
小計	<u>14,616.0</u>	<u>16,914.2</u>	<u>19,107.1</u>	<u>20,146.3</u>	<u>20,641.6</u>	<u>21,129.5</u>
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	1,113.7	72.5	386.7	588.0	6,133.5	14,152.8
租者置其屋計劃	1,258.2	1,297.6	1,408.4	1,484.7	1,564.6	1,648.3
出售購回的單位	350.3	32.6	33.8	35.0	36.2	37.5
轉讓補價	943.3	1,072.1	1,113.9	1,159.4	1,214.6	1,288.5
其他收入	27.7	44.3	33.8	50.4	63.9	52.1
小計	<u>3,693.2</u>	<u>2,519.1</u>	<u>2,976.6</u>	<u>3,317.5</u>	<u>9,012.8</u>	<u>17,179.2</u>
置業貸款還款淨額	49.4	48.9	50.2	30.6	8.9	5.2
其他非經常所收款項	28.6	33.7	20.0	13.4	8.6	15.8
所收款項總額	<u>18,387.2</u>	<u>19,515.9</u>	<u>22,153.9</u>	<u>23,507.8</u>	<u>29,671.9</u>	<u>38,329.7</u>
<b>所付款項</b>						
經常開支						
薪俸	5,243.1	5,868.2	6,395.6	6,709.5	7,069.8	7,452.3
地租及差餉	236.5	1,267.5	2,283.7	2,303.5	2,349.0	2,380.2
維修及改善工程	3,000.9	3,285.4	3,472.3	3,623.3	3,856.8	4,103.4
自置居所貸款出售後須付的利息	18.1	11.9	9.8	8.1	7.7	5.9
其他經常開支	4,229.9	4,809.9	5,224.3	5,467.5	5,806.6	6,161.1
總目62的開支	183.7	252.5	258.6	247.9	247.9	247.9
小計	<u>12,912.2</u>	<u>15,495.4</u>	<u>17,644.3</u>	<u>18,359.8</u>	<u>19,337.8</u>	<u>20,350.8</u>
非經常開支						
建築費用	6,937.6	10,560.3	14,267.0	18,580.7	21,780.6	25,627.2
土地成本	93.2	213.8	134.1	103.0	104.9	1,188.0
改善工程開支	595.5	657.5	993.6	964.7	782.9	769.3
購置電腦資產及其他設備	96.9	153.0	173.7	121.7	77.3	46.1
其他非經常開支	15.0	10.0	15.1	20.1	21.5	34.8
購入已售單位	0.9	3.0	7.2	8.3	8.9	8.9
自置居所計劃的其他開支	20.1	75.2	57.9	56.1	64.9	60.6
小計	<u>7,759.2</u>	<u>11,672.8</u>	<u>15,648.6</u>	<u>19,854.6</u>	<u>22,841.0</u>	<u>27,734.9</u>
總開支	<u>20,671.4</u>	<u>27,168.2</u>	<u>33,292.9</u>	<u>38,214.4</u>	<u>42,178.8</u>	<u>48,085.7</u>
撥付款項及投資收入前的現金 (流出)／流入	(2,284.2)	(7,652.3)	(11,139.0)	(14,706.6)	(12,506.9)	(9,756.0)
減：						
應付予政府的紅利	478.5	481.2	437.3	475.0	500.3	542.3
投資收入前的現金(流出)／流入淨額	(2,762.7)	(8,133.5)	(11,576.3)	(15,181.6)	(13,007.2)	(10,298.3)
投資收入及投資收益淨額	3,586.7	3,155.6	2,916.2	2,467.9	1,876.6	1,379.4
投資收入後的現金(流出)／流入淨額	824.0	(4,977.9)	(8,660.1)	(12,713.7)	(11,130.6)	(8,918.9)
承前期初現金及投資結餘	69,155.8	69,979.8	65,001.9	56,341.8	43,628.1	32,497.5
結轉期終現金及投資結餘	<u>69,979.8</u>	<u>65,001.9</u>	<u>56,341.8</u>	<u>43,628.1</u>	<u>32,497.5</u>	<u>23,578.6</u>

## 香港房屋委員會

## 資金管理帳目

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2016/17 年度 預測數字	2017/18 年度 預測數字	2018/19 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	3,655.2	3,155.6	2,916.2	2,467.9	1,876.6	1,379.4
開支						
薪俸	12.3	13.2	13.8	14.5	15.2	15.9
其他經常開支	94.9	95.2	78.3	47.8	49.6	58.6
分擔機構監督及 支援服務支出	1.0	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2
	<u>108.2</u>	<u>109.5</u>	<u>93.2</u>	<u>63.4</u>	<u>66.0</u>	<u>75.7</u>
盈餘	<u>3,547.0</u>	<u>3,046.1</u>	<u>2,823.0</u>	<u>2,404.5</u>	<u>1,810.6</u>	<u>1,303.7</u>

## 香港房屋委員會

## 代管服務帳目

	2013/14 年度 實際數字	2014/15 年度 修訂預算	2015/16 年度 建議預算	2016/17 年度 預測數字	2017/18 年度 預測數字	2018/19 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	187.9	230.5	255.2	304.6	312.1	312.3
政府付還的款項	210.5	253.3	259.3	248.7	248.7	248.7
管理者酬金	58.5	63.8	73.4	73.4	73.4	73.4
	<u>456.9</u>	<u>547.6</u>	<u>587.9</u>	<u>626.7</u>	<u>634.2</u>	<u>634.4</u>
開支						
薪俸	350.7	449.6	476.3	520.7	527.5	529.1
其他經常開支	69.0	75.9	76.8	73.8	71.5	70.2
分擔機構監督及 支援服務支出	12.4	14.2	16.0	19.2	19.4	19.1
	<u>432.1</u>	<u>539.7</u>	<u>569.1</u>	<u>613.7</u>	<u>618.4</u>	<u>618.4</u>
	24.8	7.9	18.8	13.0	15.8	16.0
年前多收的服務費	(6.1)	-	-	-	-	-
盈餘	<u>18.7</u>	<u>7.9</u>	<u>18.8</u>	<u>13.0</u>	<u>15.8</u>	<u>16.0</u>

## 香港房屋委員會

## 綜合撥付款項帳目

參考部分	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	
	年度 實際數字	年度 修訂預算	年度 建議預算	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	(179.3)	(662.1)	(997.4)	(1,460.6)	(2,195.5)	(3,036.4)
- 商業樓宇	第2.1.3部	914.0	874.9	874.5	950.0	1,000.5	1,084.6
- 資助自置居所	第2.1.4部	2,151.9	1,755.9	1,863.8	2,003.5	3,595.9	5,997.9
		<u>2,886.6</u>	<u>1,968.7</u>	<u>1,740.9</u>	<u>1,492.9</u>	<u>2,400.9</u>	<u>4,046.1</u>
特別(開支)／收入 <sup>(註1)</sup>	第2.1.1部	(79.8)	6.8	23.2	16.6	11.8	18.9
綜合運作帳目盈餘／(赤字)		<u>2,806.8</u>	<u>1,975.5</u>	<u>1,764.1</u>	<u>1,509.5</u>	<u>2,412.7</u>	<u>4,065.0</u>
資金管理帳目盈餘	第2.3部	3,547.0	3,046.1	2,823.0	2,404.5	1,810.6	1,303.7
代管服務帳目盈餘	第2.4部	18.7	7.9	18.8	13.0	15.8	16.0
撥付款項前盈餘總額		<u>6,372.5</u>	<u>5,029.5</u>	<u>4,605.9</u>	<u>3,927.0</u>	<u>4,239.1</u>	<u>5,384.7</u>
<b>撥付款項：</b>							
應付予政府的紅利		(457.0)	(437.5)	(437.3)	(475.0)	(500.3)	(542.3)
總計		<u>(457.0)</u>	<u>(437.5)</u>	<u>(437.3)</u>	<u>(475.0)</u>	<u>(500.3)</u>	<u>(542.3)</u>
撥付款項後的盈餘淨額		<u><u>5,915.5</u></u>	<u><u>4,592.0</u></u>	<u><u>4,168.6</u></u>	<u><u>3,452.0</u></u>	<u><u>3,738.8</u></u>	<u><u>4,842.4</u></u>

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。  
2014/15年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。



## 房屋建設工程基金

## 資本開支

參考部分	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
	年度 實際數字	年度 修訂預算	年度 建議預算	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	7,251.2	10,227.0	13,687.4	17,566.8	20,650.3	24,475.2
- 房委會撥款進行的政府工程	9.1	20.2	56.7	69.8	98.9	100.3
- 政府撥款進行的工程	130.3	307.7	526.8	949.9	1,038.1	1,060.6
<b>第2.6.2部</b>	7,390.6	10,554.9	14,270.9	18,586.5	21,787.3	25,636.1
2. 改善工程						
<b>第2.6.3部</b>	607.8	657.5	993.6	964.7	782.9	769.3
3. 購置電腦資產及其他設備	128.9	153.0	173.7	121.7	77.3	46.1
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	1,779.4	2,055.2	2,328.0	2,386.6	2,524.4	2,688.4
- 改善工程	42.5	54.4	54.5	55.7	58.4	61.1
- 電腦／資訊科技項目	24.1	14.7	14.4	15.1	16.2	17.0
	1,846.0	2,124.3	2,396.9	2,457.4	2,599.0	2,766.5
總計	9,973.3	13,489.7	17,835.1	22,130.3	25,246.5	29,218.0

## 房屋建設工程基金

## 建築工程開支

參考部分	2014/15 年度 修訂預算 百萬元	2015/16 年度 建議預算 百萬元	2016/17 年度 預測數字 百萬元	2017/18 年度 預測數字 百萬元	2018/19 年度 預測數字 百萬元
<b>1. 房委會工程</b>					
(a) 租住房屋	8,678.4	10,665.9	12,950.5	15,326.4	14,631.0
(b) 居者有其屋計劃	779.4	2,042.3	3,433.7	3,860.7	8,204.1
(c) 商場	440.3	523.8	680.6	848.2	960.5
(d) 停車場	283.5	390.4	429.3	511.8	573.5
(e) 福利設施	45.4	65.0	72.7	103.2	106.1
<b>(1)的小計</b>	<b>10,227.0</b>	<b>13,687.4</b>	<b>17,566.8</b>	<b>20,650.3</b>	<b>24,475.2</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>20.2</b>	<b>56.7</b>	<b>69.8</b>	<b>98.9</b>
<b>(1)及(2)的小計</b>	<b>10,247.2</b>	<b>13,744.1</b>	<b>17,636.6</b>	<b>20,749.2</b>	<b>24,575.5</b>
<b>3. 政府撥款進行的工程</b>		<b>307.7</b>	<b>526.8</b>	<b>949.9</b>	<b>1,038.1</b>
<b>(1)、(2)及(3)的小計<sup>(註1)</sup></b>	<b>第2.6.1部</b>	<b>10,554.9</b>	<b>14,270.9</b>	<b>18,586.5</b>	<b>21,787.3</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	1,547.7	1,679.9	1,741.2	1,853.6	1,599.1
(b) 居者有其屋計劃	365.0	482.6	470.4	480.1	897.7
(c) 商業設施及其他房委會工程	138.9	156.6	165.7	178.7	180.9
(d) 房委會撥款進行的政府工程	<b>第2.6.2.1部</b>	<b>3.6</b>	<b>8.9</b>	<b>9.3</b>	<b>12.0</b>
<b>(4)的小計</b>	<b>第2.6.1部</b>	<b>2,055.2</b>	<b>2,328.0</b>	<b>2,386.6</b>	<b>2,524.4</b>
<b>(1)、(2)、(3)及(4)的總計</b>		<b>12,610.1</b>	<b>16,598.9</b>	<b>20,973.1</b>	<b>24,311.7</b>
					<b>28,324.5</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	10,554.9	14,270.9	18,586.5	21,787.3	25,636.1
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)	(3.0)	(7.2)	(8.3)	(8.9)	(8.9)
加：回撥以往各年售出的居屋單位以及 已拆售的零售和停車場設施 的工程開支撥備	8.4	3.3	2.5	2.2	-
現金及投資結餘變動表的建築費用	<b>10,560.3</b>	<b>14,267.0</b>	<b>18,580.7</b>	<b>21,780.6</b>	<b>25,627.2</b>

2. 包括下列開支：

- 直接成本及間接成本	2,045.2	2,312.9	2,366.5	2,502.9	2,653.6
- 其他轉化為資本的開支					
● 特惠津貼	3.6	7.1	8.8	7.2	23.1
● 地租	6.4	8.0	11.3	14.3	11.7
	<b>2,055.2</b>	<b>2,328.0</b>	<b>2,386.6</b>	<b>2,524.4</b>	<b>2,688.4</b>

## 香港房屋委員會

## 房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	
	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 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	
公共運輸交匯處工程	9.6	18.9	46.9	39.5	28.1	
其他政府／團體／社區設施 <sup>(註 1)</sup>	10.6	37.8	22.9	59.4	72.2	
小計	<b>第2.6.2部</b>	20.2	56.7	69.8	98.9	100.3
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>	3.6	8.9	9.3	12.0	10.7
總計		<u>23.8</u>	<u>65.6</u>	<u>79.1</u>	<u>110.9</u>	<u>111.0</u>

註：

1) 包括公園、地區休憩用地及行人天橋等政府／團體／社區設施。

## 房屋建設工程基金

## 改善工程

參考部分	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19
	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 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	649.5	967.9	947.0	775.3	765.0
2. 其他改善工程	8.0	25.7	17.7	7.6	4.3
小計	第2.6.1部 657.5	993.6	964.7	782.9	769.3
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第2.6.1部 54.4	54.5	55.7	58.4	61.1
總計	711.9	1,048.1	1,020.4	841.3	830.4

## 香港房屋委員會

公共房屋建屋量預測<sup>(註1)</sup>

年度	單位數目		總計
	公共租住房屋	居者有其屋	
2013/14年度 (實際數字)	<u>14,057</u>	<u>-</u>	<u>14,057</u>
2014/15年度	9,938	-	9,938
2015/16年度	23,252	-	23,252
2016/17年度	12,061	2,160	14,221
2017/18年度	19,368	4,141	23,509
2018/19年度	<u>12,280</u>	<u>4,174</u>	<u>16,454</u>
5年總計 (2014/15年度 - 2018/19年度)	<u>76,899</u>	<u>10,475</u>	<u>87,374</u>

註：

- 公共房屋建屋量預測是根據2014年6月的公營房屋建設計劃，並已包括一些在最新的公營房屋建設計劃有較大的項目變動。

## (a) 價格基準

		變動(%)	
		2015/16年度 建議預算	2016/17至 2018/19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	4.5%	4.5%
-	停車場	3.0%	3.0%
-	分層工廠大廈 (市值租金)	4.5%	4.5%
-	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>			
-	剩餘及新居屋單位		
	• 售價調整 (每年增長率是根據2014/15年度價格)	3.5%	3.5%
	• 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/可租可買計劃單位	0.28%	0.28%
	• 租置計劃單位	0.13%	0.13%
<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(%)	
	2015/16年度 建議預算	2016/17至 2018/19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	6.0%	每年6.0%
清潔及保安	4.5%	每年4.5%
其他經常開支	3.5%	每年3.5%
<b>(ii) 資本開支</b>		
- 建築費用	6.0%	每年6.0%
- 改善工程	6.0%	每年6.0%
- 電腦開支	3.5%	每年3.5%