

香港房屋委員會議事備忘錄

**房屋委員會 2016/17 年度修訂預算、
2017/18 年度建議預算及
2018/19 年度至 2020/21 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」）2016/17年度修訂預算及 2017/18 年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員省覽 2018/19 年度至 2020/21 年度的財政預測。

內容

2. 本文件涵蓋以下綱目 -

	段次
背景	3 - 4
編製預算的程序	5
預算的基準及假設	6
2016/17 年度修訂預算及 2017/18 年度建議預算	
A. 房委會的綜合預算	
- 綜合運作帳目	7 - 9
- 開源／節流措施	10
- 資本開支	11 - 13
- 資金管理帳目	14 - 16
- 現金及投資結餘	17 - 19
B. 各項業務的預算	
- 租住房屋	20 - 26
- 商業樓宇	27 - 33
- 資助自置居所	34 - 40
- 建築工程	41 - 45
主要的預算及財政預測數字摘要	46 - 51
其他服務的預算及財政預測	
- 代理及代管服務	52 - 53
諮詢	54
公布事宜	55
徵詢意見	56 - 57
2016/17 年度至 2020/21 年度整份預算	附件

背景

3. 在 2016 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 764 006 個
- 零售單位面積 227 242 平方米
- 停車位 29 200 個
- 工廠面積 202 133 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1 280 152 平方米

4. 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分，但卻是一項重要的公營機構開支。在 2016/17 年度，房委會的開支約佔公共開支總額的 6.5%。

編製預算的程序

5. 編製五年期預算和財政預測，是房委會每年制訂機構計劃過程中不可或缺的程序。房委會各項業務的小組委員會在這個程序中編製、檢討和通過各相關業務的工作計劃，包括其預算及財政預測。財務小組委員會（下稱「財委會」）於 2017 年 1 月 3 日的會議上審議並通過房委會的 2016/17 年度修訂預算及 2017/18 年度建議預算，以及省覽 2018/19 年度至 2020/21 年度的財政預測（見附件）。連同房委會 2017/18 年度的機構計劃，上述預算在 2017 年 1 月 19 日房委會會議上提交房委會通過後，會呈交行政長官批核。財政預測亦會一併提交作參考用。

預算的基準及假設

6. 編製預算和財政預測所採用的主要基準及假設，已於 2016 年 9 月獲各項業務的小組委員會及財委會通過，並詳列於附件的整份預算第 III 部，現撮述如下－

收入

- (a) 假設現有租住物業的租金水平由 2016 年 9 月 1 日起上調 10% 後沒有變動；
- (b) 假設由 2017/18 年度起，出租鋪位收入每年增加 4.5%，分層工廠大廈收入每年增加 5%，停車場收入每年增加 4%；

- (c) 假設居者有其屋（下稱「居屋」）計劃的單位會在落成日期大約 24 個月前預售；首輪售出 98%，而餘下的 2% 將於下一輪推售時售出；居屋單位售價的折扣率為市值的 30%；而售價的一般通脹調整率假設為每年 2.5%；以及
- (d) 假設下述計劃每年選擇繳付補價的百分比如下－
 - (i) 居屋計劃／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 0.26%；以及
 - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.12%。

開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的 2016 年 6 月公營房屋建設計劃（見 BC 48/2016 號文件），並計及部分項目最新建築工程計劃的較大調整，以及採納建築小組委員會在 2016 年 6 月通過的建築成本標準（見 BC 44/2016 號文件）以估算未來的建築工程開支；
- (f) 假設由 2017/18 年度起經常開支的價格水平調整如下－
 - (i) 薪酬每年增加 3.5%；
 - (ii) 維修及小型改善工程開支每年增加 6%；
 - (iii) 清潔和護衛服務開支每年增加 3.5%；
 - (iv) 其他經常開支每年增加 2.5%；以及
- (g) 假設由 2017/18 年度起資本開支的價格水平調整如下－
 - (i) 建築工程開支每年增加 6%；
 - (ii) 改善工程開支每年增加 6%；以及
 - (iii) 電腦開支每年增加 2.5%。

投資回報

- (h) 根據 FC 35/2016 號文件，就預算內的投資回報假設，我們已徵詢資金管理附屬小組委員會的意見。經考慮 2016 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，以及市場情況後，資金管理附屬小組委員會認為由 2016/17 年度餘下時間至 2020/21 年度，平均每年投資回報率應假設為資金結餘的 3.5%。

2016/17 年度修訂預算及 2017/18 年度建議預算

A. 房委會的綜合預算

綜合運作帳目

7. 整份預算第 I 部所載的 2016/17 年度及 2017/18 年度綜合運作業績撮述於下文表 1 -

表 1 — 運作盈餘／（赤字）摘要（百萬元）				
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
租住房屋	(11)	(1,468)	(10)	(393)
商業樓宇	1,086	1,110	1,049	1,202
資助自置居所	1,985	2,578	1,544	3,240
特別項目 ^{註 1}	56	18	18	9
綜合運作盈餘	3,116	2,238	2,601	4,058

註 1：主要是市區重建局就房委會編配租住單位予受影響人士所支付的款項收入。2015/16 年度的實際數字亦包括零售和停車場設施的開支回撥。

8. 2016/17 年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為 26.01 億元，較 2016/17 年度核准預算的 22.38 億元多 3.63 億元。綜合運作盈餘增加，主要是由於 -

- (a) 租住房屋運作帳目的赤字減少，主要原因是租金由 2016 年 9 月起上調 10%，但部份減少的赤字被下述(b)項因素所抵銷；

- (b) 資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要原因是預計解除轉讓限制的個案較少，導致補價收入下降；以及出售租賃計劃單位的收入減少。

9. 2017/18 年度建議預算的綜合運作盈餘預計為 40.58 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 26.01 億元多 14.57 億元。綜合運作盈餘增加，主要預計較多資助出售單位落成及完成買賣手續，因而令資助自置居所運作帳目的盈餘增加。

開源／節流措施

10. 在去年的財政預算中，房委會建議推行「0-1-1」節省目標，並在 2016/17 年度及 2017/18 年度，分別減少經常開支 1.38 億元及 2.76 億元。節省的金額已反映在 2016/17 年度及由 2017/18 年度起的開支內。

資本開支

11. 在預算期內的資本開支撮述於下文表 2 -

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
(A) 建築工程開支	15,573	19,740	15,863	21,007
(B) 改善工程	759	950	669	919
(C) 電腦資產、其他設備及汽車	123	196	127	166
(D) 建築工程、改善工程及電腦項目相關的直接及間接成本	2,165	2,701	2,508	2,719
總計	18,620	23,587	19,167	24,811

12. 2016/17 年度修訂預算的資本開支預計為 191.67 億元，較 2016/17 年度核准預算的 235.87 億元少 44.2 億元，減幅為 19%。資本開支減少，主要是由於一些項目的建築工程計劃有所調整，部分開支延至 2017/18 年度，以及部分地基工程合約的批出金額較低。

13. 2017/18 年度建議預算的資本開支預計為 248.11 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 191.67 億元多 56.44 億元，增幅為 29%。資本開支增加，主要是由於處於建築期的單位較多。

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。

15. 2016/17 年度及 2017/18 年度資金管理帳目的預計盈餘撮述於下文表 3 -

表 3 — 資金管理帳目 (百萬元)				
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
收入	1,101	2,236	2,356	1,561
開支	79	73	61	50
盈餘	1,022	2,163	2,295	1,511

16. 2016/17 年度修訂預算的資金管理盈餘預計為 22.95 億元，較 2016/17 年度核准預算的 21.63 億元多 1.32 億元，增幅為 6%。資金管理盈餘增加，主要由於年內修訂預算的資金結餘較多。根據第 6(h)段所述，假設平均每年投資回報率為資金結餘的 3.5%，2017/18 年度建議預算的資金管理盈餘預計為 15.11 億元。

現金及投資結餘

17. 在預算期內的現金及投資結餘撮述於下文表 4 -

表 4 — 現金及投資結餘摘要 (百萬元)				
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
年終現金及 投資結餘	57,041	41,473	47,354	37,938

18. 2016/17 年度修訂預算的現金及投資結餘預計為 473.54 億元，較 2016/17 年度核准預算的 414.73 億元多 58.81 億元，增幅為 14%。現金及投資結餘增加，主要是由於一些項目的建築工程計劃有所調整，部分開支延至 2017/18 年度，及部分地基工程合約的批出金額較低，建築工程開支因而減少；以及期初現金及投資結餘較高。

19. 2017/18 年度建議預算的現金及投資結餘預計減少至 379.38 億元，主要是由於工程開支增加。

B. 各項業務的預算

租住房屋

20. 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。

21. 租住房屋業務在預算期內的財政表現撮述於下文表 5 -

表 5 — 租住房屋運作帳目				
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
收入 (百萬元)	14,365	15,780	14,509	17,686
開支 (百萬元)	14,376	17,248	14,519	18,079
運作赤字 (百萬元)	(11)	(1,468)	(10)	(393)
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)	768 000	785 000	779 000	794 000
每加權平均單位每月平 均運作赤字 (元) ^{註 2}	(1)	(158)	(1)	(42)

註 2：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。

22. 2016/17 年度修訂預算的運作赤字預計為 1,000 萬元，較 2016/17 年度核准預算的 14.68 億元大幅減少，主要是由於 2016 年 9 月生效的租金調整。

23. 2016/17 年度修訂預算的總收入為 145.09 億元，較 2016/17 年度核准預算的 157.80 億元少 12.71 億元，減幅為 8%，主要是由於 2016 年 4 月至 2017 年 3 月的差餉寬減按無所損益原則轉歸租戶，部分減少的收入，因 2016 年 9 月生效的租金調整而抵銷。2016/17 年度修訂預算的總開支為 145.19 億元，較 2016/17 年度核准預算的 172.48 億元少 27.29 億元，減幅為 16%，主要是由於 2016 年 4 月至 2017 年 3 月的差餉寬減。

24. 2017/18 年度建議預算的運作赤字預計為 3.93 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 1,000 萬元為多，主要是由於假設價格水平有所調整。

25. 2017/18 年度建議預算的總收入為 176.86 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 145.09 億元多 31.77 億元，增幅為 22%，主要是由於假設 2017/18 年度政府不再寬減差餉、2016 年 9 月 1 日起加租令全年收入增加，以及新公屋單位增加。2017/18 年度建議預算的總開支為 180.79 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 145.19 億元多 35.6 億元，增幅為 25%，主要是因為 -

- (a) 假設 2017/18 年度政府不再寬減差餉，令差餉開支增加；及
- (b) 新租住公屋單位數量增多和假設價格水平有所調整，以致維修保養及改善工程開支、折舊開支和其他經常開支增加。

26. 在 2018/19 年度至 2020/21 年度的三年預測期內，運作赤字預計會由 8.73 億元增加至 20.88 億元，主要是由於預計各項開支會因下述因素上升：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；而租金則假設維持不變。

商業樓宇

27. 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。

28. 商業樓宇業務在預算期內的財政表現撮述於下文表 6 -

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
收入	2,469	2,746	2,605	2,938
開支	1,317	1,538	1,485	1,634
未計算特殊項目的 運作盈餘	1, 152	1, 208	1, 120	1, 304
特殊項目 ^{註 3}	(66)	(98)	(71)	(102)
運作盈餘	1, 086	1, 110	1, 049	1, 202

註 3： 主要包括房委會撥款進行的政府項目。

29. 在 2016/17 年度修訂預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 11.2 億元，較 2016/17 年度核准預算的 12.08 億元少 8,800 萬元，減幅為 7%。

30. 2016/17 年度修訂預算的總收入為 26.05 億元，較 2016/17 年度核准預算的 27.46 億元少 1.41 億元，減幅為 5%，主要是由於若干商業樓宇的收入較少，以及 2016/17 年度差餉寬減按無所損益原則轉歸租戶，但沒有計入核准預算內。2016/17 年度修訂預算的總開支（未計算特殊項目）為 14.85 億元，較 2016/17 年度核准預算的 15.38 億元少 5,300 萬元，減幅為 3%，主要是由於 2016/17 年度的差餉寬減沒有計入核准預算內，以及其他經常開支減少。

31. 在 2017/18 年度建議預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 13.04 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 11.20 億元多 1.84 億元，增幅為 16%。

32. 2017/18 年度建議預算的總收入為 29.38 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 26.05 億元多 3.33 億元，增幅為 13%。收入較高，主要是由於預計有新物業落成，以及 2017/18 年度假設物業收入增加和不再有差餉寬減轉歸租戶。2017/18 年度建議預算的總開支（未計算特殊項目）為 16.34 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 14.85 億元多 1.49 億元，增幅為 10%。開支較高，主要是由於假設 2017/18 年度不再有差餉寬減，以及會有新物業按計劃啟用而令其他經常開支增加。

33. 在 2018/19 年度至 2020/21 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 14.69 億元逐步增至 17.94 億元，主要是由於期內預計會有新物業落成。

資助自置居所

34. 資助自置居所業務範疇包括發展、監察及檢討有關措施，以便透過各種資助房屋計劃，協助中低收入家庭自置居所。

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-

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
收入	2,596	3,329	4,172	7,106
開支	613	751	2,628	3,866
未計算特殊項目的 運作盈餘	1,983	2,578	1,544	3,240
特殊項目 ^{註 4}	2	-	-	-
運作盈餘	1,985	2,578	1,544	3,240

註 4：2015/16 年度實際數字一欄的特殊項目，主要是在該年度支付已售予香港按揭證券有限公司的貸款組合的利息後，就該貸款組合尚未償還餘額的未來利息負債所作的調整。

36. 2016/17 年度修訂預算的運作盈餘預計為 15.44 億元，較 2016/17 年度核准預算的 25.78 億元少 10.34 億元，減幅為 40%。

37. 2016/17 年度修訂預算的總收入預計為 41.72 億元，較 2016/17 年度核准預算的 33.29 億元多 8.43 億元，增幅為 25%，主要是因為預計有大約 900 個資助出售單位由 2017/18 年度提前至 2016/17 年度落成，但部分增加的收入因預計解除轉讓限制的個案較少，以致補價收入下降，以及因出售租置計劃單位的收入減少而抵銷。2016/17 年度修訂預算的總開支預計為 26.28 億元，較 2016/17 年度核准預算的 7.51 億元多 18.77 億元，增幅為 250%。增加的開支主要來自上述資助出售單位的建築及土地成本。

38. 2017/18 年度建議預算的運作盈餘預計為 32.4 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 15.44 億元多 16.96 億元，增幅為 110%。

39. 2017/18 年度建議預算的總收入預計為 71.06 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 41.72 億元多 29.34 億元，增幅為 70%，主要是由於年內有較多資助出售單位落成及完成買賣手續。2017/18 年度建議預算的總開支預計為 38.66 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 26.28 億元多 12.38 億元，增幅為 47%，增加的開支主要來自資助出售單位的建築及土地成本。

40. 在 2018/19 年度至 2020/21 年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為 53.1 億元、39.74 億元及 69.69 億元，較 2017/18 年度的運作盈餘為多，主要是預計資助出售單位在有關年度落成及完成買賣手續，而令盈餘增加。

建築工程

41. 建築業務範疇包括規劃、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 -

表 8 — 建築工程開支（百萬元）				
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
房委會工程	15,312	18,903	15,244	19,933
房委會撥款進行的 政府工程	36	61	35	58
政府撥款進行的 工程	225	776	584	1,016
小計	15,573	19,740	15,863	21,007
直接成本及間接 成本	2,109	2,641	2,440	2,644
總計	17, 682	22, 381	18, 303	23, 651

43. 2016/17 年度修訂預算的建築工程開支預計為 183.03 億元，較 2016/17 年度核准預算的 223.81 億元少 40.78 億元，減幅為 18%。開支減少，主要是由於部分項目的建築工程計劃有所調整，以致開支延至 2017/18 年度，以及部分地基工程合約的批出金額較低。

44. 2017/18 年度建議預算的建築工程開支預計為 236.51 億元，較 2016/17 年度修訂預算的 183.03 億元多 53.48 億元，增幅為 29%，主要是由於處於建築期的單位較多。

45. 在 2018/19 年度至 2020/21 年度的三年預測期內，預計建築工程開支分別為 242.31 億元、236.79 億元和 279.36 億元。預計開支增加，是因為處於建築期的單位較多。

主要的預算及財政預測數字摘要

46. 主要的預算及財政預測數字載於整份預算第 II 部，並撮述於下文表 9 -

表 9 — 主要的預算及財政預測數字摘要 (百萬元)					
	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2018/19 年度 預測	2019/20 年度 預測	2020/21 年度 預測
運作帳目					
租住房屋赤字	(10)	(393)	(873)	(1,432)	(2,088)
商業樓宇盈餘	1,049	1,202	1,353	1,556	1,732
資助自置居所盈餘	1,544	3,240	5,310	3,974	6,969
特別項目 ^{註 5}	18	9	19	43	30
綜合運作盈餘	2,601	4,058	5,809	4,141	6,643
資金管理帳目盈餘	2,295	1,511	1,185	965	721
綜合盈餘^{註 6}	4,903	5,577	7,028	5,117	7,379
建築工程開支	18,303	23,651	24,231	23,679	27,936
現金及投資結餘 (年終數字)	47,354	37,938	32,552	24,397	17,962

註 5：收入主要是市區重建局就房委會編配租住單位予受影響人士所支付的款項。

註 6：綜合盈餘包括綜合運作帳目、資金管理帳目和代管服務帳目的財務結果。

47. 請委員注意，2018/19 年度至 2020/21 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和財政預測時將予檢討。

48. 如上文第 46 段所顯示，在預算及預測期內，預計房委會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，預期房委會的現金及投資結餘會由 2016 年 3 月底的大約 570 億元，下降至 2021 年 3 月底的約 180 億元，每年平均耗用資金約 80 億元，主要是因為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. 為達到公營房屋供應目標，長遠而言，房委會的現金及投資結餘會繼續下降，需要政府給予財政上的支援。政府已預留約740億元，用作成立「房屋儲備金」，充分顯示政府在財政上全面支持房委會達致公營房屋供應目標。

50. 面對未來各種挑戰，房委會必須繼續審慎理財、保持警覺、勵行節約，適當重訂優先次序，確保繼續以具成本效益方法，更好地運用公共資源。

51. 房委會會繼續每年進行逐年延展的五年財政預算工作，審慎檢視其財政狀況和未來資金需要。房委會並會保持與政府緊密聯繫。當雙方就所需注資的金額和時間表達成共識後，政府會在適當時候向立法會財務委員會申請從「房屋儲備金」撥款，以支持房委會的公營房屋發展計劃。

其他服務的預算及財政預測

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. 2016/17 年度修訂預算和 2017/18 年度建議預算的代理及代管服務總開支，分別為 5.97 億元和 6.63 億元。至於 2018/19 年度、2019/20 年度和 2020/21 年度的預測開支，分別為 7.11 億元、7.11 億元和 6.75 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，並已省覽相關的財政預測。財委會亦已於 2017 年 1 月 3 日的會議上通過房委會的預算和省覽房委會的財政預測。

公布事宜

55. 已於 2017 年 1 月 3 日財委會會議後舉行記者招待會，向傳媒簡述房委會的預算及財政預測。

徵詢意見

56. 本文件供委員在 2017 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第 I 部的房委會 2016/17 年度修訂預算和 2017/18 年度建議預算，並省覽載於整份預算第 II 部的 2018/19 年度至 2020/21 年度財政預測。

57. 房委會 2016/17 年度修訂預算和 2017/18 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：2761 1110

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (16-17)

(機構事務處)

發出日期：2017 年 1 月 12 日

香港房屋委員會

2016/17 至 2020/21 年度

建議預算及預測

(整份預算)

香港房屋委員會
建議預算及預測

目錄

	頁
I. 2016/17 修訂預算及 2017/18 建議預算 (作審批用途)	
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. 2018/19 至 2020/21 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)	
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2016/17年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2016/17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	%
收入								
經常收入								
租金 - 住宅	14,307	15,749	14,479	17,661	(1,270)	(8.1)	3,182	22.0
- 商業樓宇	2,375	2,653	2,524	2,848	(129)	(4.9)	324	12.8
其他收入	152	124	111	115	(13)	(10.5)	4	3.6
小計	16,834	18,526	17,114	20,624	(1,412)	(7.6)	3,510	20.5
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	-	-	2,264	5,140	2,264	-	2,876	127.0
租者置其屋計劃	1,303	1,468	763	785	(705)	(48.0)	22	2.9
出售購回的單位	37	46	14	14	(32)	(69.6)	-	-
轉讓補價	1,180	1,749	1,079	1,118	(670)	(38.3)	39	3.6
自置居所計劃的其他收入	76	66	52	49	(14)	(21.2)	(3)	(5.8)
小計	2,596	3,329	4,172	7,106	843	25.3	2,934	70.3
總收入	19,430	21,855	21,286	27,730	(569)	(2.6)	6,444	30.3
開支								
經常開支								
薪酬	3,398	3,907	3,763	4,078	(144)	(3.7)	315	8.4
地租及差餉	1,323	2,447	417	2,601	(2,030)	(83.0)	2,184	523.7
維修及改善工程	3,092	3,573	3,344	3,742	(229)	(6.4)	398	11.9
其他經常開支	4,546	5,079	4,858	5,263	(221)	(4.4)	405	8.3
折舊	3,488	3,972	3,796	4,213	(176)	(4.4)	417	11.0
分擔機構監督及支援服務支出	250	274	269	275	(5)	(1.8)	6	2.2
小計	16,097	19,252	16,447	20,172	(2,805)	(14.6)	3,725	22.6
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	97	108	1,554	2,443	1,446	1,338.9	889	57.2
土地成本	90	103	579	893	476	462.1	314	54.2
回購單位的成本	5	6	2	2	(4)	(66.7)	-	-
自置居所計劃的其他開支	17	68	50	69	(18)	(26.5)	19	38.0
小計	209	285	2,185	3,407	1,900	666.7	1,222	55.9
總開支	16,306	19,537	18,632	23,579	(905)	(4.6)	4,947	26.6
未計算特殊項目的運作盈餘	3,124	2,318	2,654	4,151	336	14.5	1,497	56.4
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	66	97	66	93	(31)	(32.0)	27	40.9
- 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	(2)	-	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	-	1	5	9	4	400.0	4	80.0
	64	98	71	102	(27)	(27.6)	31	43.7
已計算特殊項目的運作盈餘	3,060	2,220	2,583	4,049	363	16.4	1,466	56.8
特別收入 ^(註1)	56	18	18	9	-	-	(9)	(50.0)
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	3,116	2,238	2,601	4,058	363	16.2	1,457	56.0

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

租住房屋運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2016/17年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2016/17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	%
收入								
經常收入								
租金	14,307	15,749	14,479	17,661	(1,270)	(8.1)	3,182	22.0
其他收入	58	31	30	25	(1)	(3.2)	(5)	(16.7)
總收入	14,365	15,780	14,509	17,686	(1,271)	(8.1)	3,177	21.9
開支								
經常開支								
薪酬	2,790	3,228	3,094	3,368	(134)	(4.2)	274	8.9
地租及差餉	1,192	2,283	280	2,418	(2,003)	(87.7)	2,138	763.6
維修及改善工程	2,958	3,400	3,177	3,555	(223)	(6.6)	378	11.9
其他經常開支	4,008	4,438	4,244	4,609	(194)	(4.4)	365	8.6
折舊	3,227	3,677	3,509	3,907	(168)	(4.6)	398	11.3
分擔機構監督及支援服務支出	201	222	215	222	(7)	(3.2)	7	3.3
總開支	14,376	17,248	14,519	18,079	(2,729)	(15.8)	3,560	24.5
運作赤字	(11)	(1,468)	(10)	(393)	1,458	99.3	(383)	(3,830.0)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2016/17年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2016/17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	%
收入								
經常收入								
租金	2,375	2,653	2,524	2,848	(129)	(4.9)	324	12.8
其他收入	94	93	81	90	(12)	(12.9)	9	11.1
總收入	2,469	2,746	2,605	2,938	(141)	(5.1)	333	12.8
開支								
經常開支								
薪酬	306	341	338	361	(3)	(0.9)	23	6.8
地租及差餉	131	164	137	183	(27)	(16.5)	46	33.6
維修及改善工程	126	161	156	175	(5)	(3.1)	19	12.2
其他經常開支	499	581	566	605	(15)	(2.6)	39	6.9
折舊	233	268	263	285	(5)	(1.9)	22	8.4
分擔機構監督及支援服務支出	22	23	25	25	2	8.7	-	-
總開支	1,317	1,538	1,485	1,634	(53)	(3.4)	149	10.0
未計算特殊項目的運作盈餘	1,152	1,208	1,120	1,304	(88)	(7.3)	184	16.4
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	66	97	66	93	(31)	(32.0)	27	40.9
- 清拆費用	-	1	5	9	4	400.0	4	80.0
	66	98	71	102	(27)	(27.6)	31	43.7
已計算特殊項目的運作盈餘	1,086	1,110	1,049	1,202	(61)	(5.5)	153	14.6

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)	
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2016/17年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2016/17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	%
收入								
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	-	-	2,264	5,140	2,264	-	2,876	127.0
租者置其屋計劃	1,303	1,468	763	785	(705)	(48.0)	22	2.9
出售購回的單位	37	46	14	14	(32)	(69.6)	-	-
轉讓補價	1,180	1,749	1,079	1,118	(670)	(38.3)	39	3.6
自置居所計劃的其他收入	76	66	52	49	(14)	(21.2)	(3)	(5.8)
總收入	2,596	3,329	4,172	7,106	843	25.3	2,934	70.3
開支								
經常開支								
薪酬	302	338	331	349	(7)	(2.1)	18	5.4
維修及改善工程	8	12	11	12	(1)	(8.3)	1	9.1
其他經常開支	39	60	48	49	(12)	(20.0)	1	2.1
折舊	28	27	24	21	(3)	(11.1)	(3)	(12.5)
分擔機構監督及支援服務支出	27	29	29	28	-	-	(1)	(3.4)
小計	404	466	443	459	(23)	(4.9)	16	3.6
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	97	108	1,554	2,443	1,446	1,338.9	889	57.2
土地成本	90	103	579	893	476	462.1	314	54.2
回購單位的成本	5	6	2	2	(4)	(66.7)	-	-
自置居所計劃的其他開支	17	68	50	69	(18)	(26.5)	19	38.0
小計	209	285	2,185	3,407	1,900	666.7	1,222	55.9
總開支	613	751	2,628	3,866	1,877	249.9	1,238	47.1
未計算特殊項目的運作盈餘	1,983	2,578	1,544	3,240	(1,034)	(40.1)	1,696	109.8
減：特殊項目								
- 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	(2)	-	-	-	-	-	-	-
	(2)	-	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	1,985	2,578	1,544	3,240	(1,034)	(40.1)	1,696	109.8

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)	
	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2016/17年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2016/17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	%
所收款項								
經常所收款項								
租金 - 住宅	14,221	15,770	14,521	17,687	(1,249)	(7.9)	3,166	21.8
- 商業樓宇	2,395	2,658	2,528	2,852	(130)	(4.9)	324	12.8
其他經常所收款項	667	1,251	1,014	1,511	(237)	(18.9)	497	49.0
政府就總目62付還的款項	265	287	297	294	10	3.5	(3)	(1.0)
小計	17,548	19,966	18,360	22,344	(1,606)	(8.0)	3,984	21.7
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	410	401	507	7,248	106	26.4	6,741	1,329.6
租者置其屋計劃	1,303	1,468	763	785	(705)	(48.0)	22	2.9
出售購回的單位	37	46	14	14	(32)	(69.6)	-	-
轉讓補價	1,181	1,749	1,079	1,118	(670)	(38.3)	39	3.6
其他收入	68	58	46	42	(12)	(20.7)	(4)	(8.7)
小計	2,999	3,722	2,409	9,207	(1,313)	(35.3)	6,798	282.2
置業貸款還款淨額	42	33	33	10	-	-	(23)	(69.7)
其他非經常所收款項	58	15	20	5	5	33.3	(15)	(75.0)
所收款項總額	20,647	23,736	20,822	31,566	(2,914)	(12.3)	10,744	51.6
所付款項								
經常開支								
薪酬	5,816	6,752	6,414	6,941	(338)	(5.0)	527	8.2
地租及差餉	1,338	2,459	298	2,604	(2,161)	(87.9)	2,306	773.8
維修及改善工程	3,179	3,613	3,375	3,783	(238)	(6.6)	408	12.1
自置居所貸款出售後須付的利息	7	8	5	4	(3)	(37.5)	(1)	(20.0)
其他經常開支	4,753	5,329	5,136	5,571	(193)	(3.6)	435	8.5
總目62的開支	231	250	267	263	17	6.8	(4)	(1.5)
小計	15,324	18,411	15,495	19,166	(2,916)	(15.8)	3,671	23.7
非經常開支								
建築費用	14,777	19,734	15,824	20,992	(3,910)	(19.8)	5,168	32.7
土地成本	135	101	89	579	(12)	(11.9)	490	550.6
改善工程開支	653	950	669	919	(281)	(29.6)	250	37.4
購置電腦資產,其他設備及汽車	79	196	127	166	(69)	(35.2)	39	30.7
其他非經常開支	37	13	13	13	-	-	-	-
購入已售單位	3	8	7	9	(1)	(12.5)	2	28.6
自置居所計劃的其他開支	21	61	44	65	(17)	(27.9)	21	47.7
小計	15,705	21,063	16,773	22,743	(4,290)	(20.4)	5,970	35.6
總開支	31,029	39,474	32,268	41,909	(7,206)	(18.3)	9,641	29.9
撥付款項及投資收入前的現金流出	(10,382)	(15,738)	(11,446)	(10,343)	4,292	27.3	1,103	9.6
減：								
應付予政府的紅利	578	555	553	601	(2)	(0.4)	48	8.7
投資收入前的現金流出淨額	(10,960)	(16,293)	(11,999)	(10,944)	4,294	26.4	1,055	8.8
投資收入及投資收益淨額	1,354	2,179	2,312	1,528	133	6.1	(784)	(33.9)
投資收入後的現金流出淨額	(9,606)	(14,114)	(9,687)	(9,416)	4,427	31.4	271	2.8
承前期初現金及投資結餘	66,647	55,587	57,041	47,354	1,454	2.6	(9,687)	(17.0)
結轉期終現金及投資結餘	57,041	41,473	47,354	37,938	5,881	14.2	(9,416)	(19.9)

香港房屋委員會

資金管理帳目

	參考部分	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入					
投資收入		1,101	2,236	2,356	1,561
開支					
薪酬		12	12	13	13
其他經常開支		66	60	47	36
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部	1	1	1	1
		79	73	61	50
盈餘		1,022	2,163	2,295	1,511

香港房屋委員會

代管服務帳目

參考部分	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入				
監督費用及間接費用	193	292	271	323
政府付還的款項	266	261	267	274
管理者酬金	64	74	66	74
	<u>523</u>	<u>627</u>	<u>604</u>	<u>671</u>
開支				
薪酬	420	501	475	532
其他經常開支	66	107	105	111
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部	17	17	20
	<u>503</u>	<u>625</u>	<u>597</u>	<u>663</u>
	20	2	7	8
代退款的金額	(11)	-	-	-
盈餘	<u>9</u>	<u>2</u>	<u>7</u>	<u>8</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

參考部分	2015/16	2016/17	2016/17	2017/18	
	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	
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	(11)	(1,468)	(10)	(393)
- 商業樓宇	第1.1.3部	1,086	1,110	1,049	1,202
- 資助自置居所	第1.1.4部	1,985	2,578	1,544	3,240
		<u>3,060</u>	<u>2,220</u>	<u>2,583</u>	<u>4,049</u>
特別收入 ^(註1)	第1.1.1部	56	18	18	9
綜合運作帳目盈餘		<u>3,116</u>	<u>2,238</u>	<u>2,601</u>	<u>4,058</u>
資金管理帳目盈餘	第1.3部	1,022	2,163	2,295	1,511
代管服務帳目盈餘	第1.4部	9	2	7	8
撥付款項前盈餘總額		<u>4,147</u>	<u>4,403</u>	<u>4,903</u>	<u>5,577</u>
撥付款項：					
應付予政府的紅利		(543)	(555)	(525)	(601)
撥付款項後的盈餘淨額		<u>3,604</u>	<u>3,848</u>	<u>4,378</u>	<u>4,976</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。

香港房屋委員會

房屋建設工程基金—資本開支

參考部分	2015/16	2016/17	2016/17	2017/18
	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	15,312	18,903	15,244	19,933
- 房委會撥款進行的政府工程	36	61	35	58
- 政府撥款進行的工程	225	776	584	1,016
第1.6.2部	15,573	19,740	15,863	21,007
2. 改善工程				
第1.6.3部	759	950	669	919
3. 購置電腦資產,其他設備及汽車	123	196	127	166
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	2,109	2,641	2,440	2,644
- 改善工程	50	56	61	68
- 電腦/資訊科技項目	6	4	7	7
	2,165	2,701	2,508	2,719
總計	18,620	23,587	19,167	24,811

香港房屋委員會

建築工程開支

		2015/16 年度 實際數字 百萬元	2016/17 年度 核准預算 百萬元	2016/17 年度 修訂預算 百萬元	2017/18 年度 建議預算 百萬元
1. 房委會工程					
(a) 租住房屋		11,596	12,645	10,439	13,009
(b) 資助出售單位		2,718	4,747	3,695	5,216
(c) 商場		557	909	599	920
(d) 停車場		382	515	441	671
(e) 福利設施		59	87	70	117
(1) 的小計		15,312	18,903	15,244	19,933
2. 房委會撥款進行的政府工程					
(1)及(2)的小計	第1.6.2.1部	36	61	35	58
3. 政府撥款進行的工程					
(1)、(2)及(3)的小計	第1.6.1部	225	776	584	1,016
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本					
(a) 租住房屋		1,323	1,753	1,659	1,725
(b) 資助出售單位		624	668	598	688
(c) 商業設施及其他房委會工程		157	211	178	224
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2.1部	5	9	5	7
(4) 的小計	第1.6.1部	2,109	2,641	2,440	2,644
(1)、(2)、(3)及(4)的總計		17,682	22,381	18,303	23,651

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2015/16 年度 實際數字 百萬元	2016/17 年度 核准預算 百萬元	2016/17 年度 修訂預算 百萬元	2017/18 年度 建議預算 百萬元
公共運輸交匯處工程	32	22	15	43
其他政府／團體／社區設施 ^(註1)	4	39	20	15
小計	第1.6.2部 36	61	35	58
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 5	9	5	7
總計	41	70	40	65

註：

1) 包括公眾休憩用地,青少年及綜合服務中心,污水工程及其他。

香港房屋委員會

房屋建設工程基金

改善工程

	參考部分	2015/16 年度 實際數字 百萬元	2016/17 年度 核准預算 百萬元	2016/17 年度 修訂預算 百萬元	2017/18 年度 建議預算 百萬元
1. 住宅／商業樓宇改善工程		744	922	646	889
2. 其他改善工程		15	28	23	30
小計	第1.6.1部	759	950	669	919
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第1.6.1部	50	56	61	68
總計		809	1,006	730	987

香港房屋委員會

發展基金的變動

	參考部分	2015/16	2016/17	2016/17	2017/18
		年度	年度	年度	年度
		實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
期初結餘		50,862	38,423	38,423	28,862
轉撥入累積盈餘	第1.6.5部	(12,439)	(16,153)	(9,561)	(10,263)
期終結餘		<u>38,423</u>	<u>22,270</u>	<u>28,862</u>	<u>18,599</u>

香港房屋委員會

發展基金轉撥表

	2015/16 年度 核准預算	2016/17 年度 修訂預算	2016/17 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	55,587	57,041	47,354
加：			
全年減少的款項	(14,114)	(9,687)	(9,416)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	41,473	47,354	37,938
減：			
持作流動資金的現金			
- 3個月的經常開支	4,706	4,726	4,888
仍未向政府支付的款項			
- 土地成本	103	579	893
- 紅利	601	601	677
	704	1,180	1,570
房屋建設工程基金 - 改善工程帳目	2,000	2,000	2,000
房屋建設工程基金 - 建築工程帳目	11,793	10,586	10,881
發展基金的可用現金及投資結餘	22,270	28,862	18,599
減：			
發展基金承前期初結餘	38,423	38,423	28,862
轉撥入累積盈餘	(16,153)	(9,561)	(10,263)
	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	2015/16	2016/17	2016/17	2017/18
	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：-				
薪酬	185	204	200	209
維修及改善工程	-	-	-	-
其他經常開支	72	80	78	80
折舊	11	8	9	7
	268	292	287	296
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 201	222	215	222
商業樓宇	第1.1.3部 22	23	25	25
資助自置居所	第1.1.4部 27	29	29	28
	第1.1.1部 250	274	269	275
(B) 資金管理項目	第1.3部 1	1	1	1
(C) 代管及代理服務	第1.4部 17	17	17	20
	268	292	287	296

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2018/19 年度 預測數字	2019/20 年度 預測數字	2020/21 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 - 住宅	14,307	14,479	17,661	17,969	18,340	18,569
- 商業樓宇	2,375	2,524	2,848	3,111	3,442	3,702
其他收入	152	111	115	124	137	144
小計	16,834	17,114	20,624	21,204	21,919	22,415
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	-	2,264	5,140	14,869	8,518	15,070
租者置其屋計劃	1,303	763	785	805	825	846
出售購回的單位	37	14	14	14	15	15
轉讓補價	1,180	1,079	1,118	1,169	1,225	1,284
自置居所計劃的其他收入	76	52	49	61	64	50
小計	2,596	4,172	7,106	16,918	10,647	17,265
總收入	19,430	21,286	27,730	38,122	32,566	39,680
開支						
經常開支						
薪酬	3,398	3,763	4,078	4,198	4,397	4,604
地租及差餉	1,323	417	2,601	2,641	2,700	2,732
維修及改善工程	3,092	3,344	3,742	3,924	4,085	4,386
其他經常開支	4,546	4,858	5,263	5,492	5,761	6,062
折舊	3,488	3,796	4,213	4,537	4,976	5,124
分擔機構監督及支援服務支出	250	269	275	275	288	304
小計	16,097	16,447	20,172	21,067	22,207	23,212
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	97	1,554	2,443	8,167	4,499	7,166
土地成本	90	579	893	2,896	1,614	2,548
回購單位的成本	5	2	2	2	2	2
自置居所計劃的其他開支	17	50	69	84	71	77
小計	209	2,185	3,407	11,149	6,186	9,793
總開支	16,306	18,632	23,579	32,216	28,393	33,005
未計算特殊項目的運作盈餘	3,124	2,654	4,151	5,906	4,173	6,675
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	66	66	93	115	74	61
- 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	(2)	-	-	-	-	-
- 清拆費用	-	5	9	1	1	1
	64	71	102	116	75	62
已計算特殊項目的運作盈餘	3,060	2,583	4,049	5,790	4,098	6,613
特別收入 ^(註1)	56	18	9	19	43	30
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	3,116	2,601	4,058	5,809	4,141	6,643

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

租住房屋運作帳目

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2018/19 年度 預測數字	2019/20 年度 預測數字	2020/21 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	14,307	14,479	17,661	17,969	18,340	18,569
其他收入	58	30	25	25	23	21
總收入	14,365	14,509	17,686	17,994	18,363	18,590
開支						
經常開支						
薪酬	2,790	3,094	3,368	3,470	3,634	3,806
地租及差餉	1,192	280	2,418	2,442	2,477	2,492
維修及改善工程	2,958	3,177	3,555	3,737	3,883	4,172
其他經常開支	4,008	4,244	4,609	4,799	5,015	5,278
折舊	3,227	3,509	3,907	4,197	4,553	4,685
分擔機構監督及支援服務支出	201	215	222	222	233	245
總開支	14,376	14,519	18,079	18,867	19,795	20,678
運作赤字	(11)	(10)	(393)	(873)	(1,432)	(2,088)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2018/19 年度 預測數字	2019/20 年度 預測數字	2020/21 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	2,375	2,524	2,848	3,111	3,442	3,702
其他收入	94	81	90	99	114	123
總收入	2,469	2,605	2,938	3,210	3,556	3,825
開支						
經常開支						
薪酬	306	338	361	372	390	408
地租及差餉	131	137	183	199	223	240
維修及改善工程	126	156	175	173	186	201
其他經常開支	499	566	605	652	701	739
折舊	233	263	285	320	399	415
分擔機構監督及支援服務支出	22	25	25	25	26	28
總開支	1,317	1,485	1,634	1,741	1,925	2,031
未計算特殊項目的運作盈餘	1,152	1,120	1,304	1,469	1,631	1,794
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	66	66	93	115	74	61
- 清拆費用	-	5	9	1	1	1
	66	71	102	116	75	62
已計算特殊項目的運作盈餘	1,086	1,049	1,202	1,353	1,556	1,732

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2018/19 年度 預測數字	2019/20 年度 預測數字	2020/21 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						
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	-	2,264	5,140	14,869	8,518	15,070
租者置其屋計劃	1,303	763	785	805	825	846
出售購回的單位	37	14	14	14	15	15
轉讓補價	1,180	1,079	1,118	1,169	1,225	1,284
自置居所計劃的其他收入	76	52	49	61	64	50
總收入	2,596	4,172	7,106	16,918	10,647	17,265
開支						
經常開支						
薪酬	302	331	349	356	373	390
維修及改善工程	8	11	12	14	16	13
其他經常開支	39	48	49	41	45	45
折舊	28	24	21	20	24	24
分擔機構監督及支援服務支出	27	29	28	28	29	31
小計	404	443	459	459	487	503
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	97	1,554	2,443	8,167	4,499	7,166
土地成本	90	579	893	2,896	1,614	2,548
回購單位的成本	5	2	2	2	2	2
自置居所貸款出售後須付的利息						
自置居所計劃的其他開支	17	50	69	84	71	77
小計	209	2,185	3,407	11,149	6,186	9,793
總開支	613	2,628	3,866	11,608	6,673	10,296
未計算特殊項目的運作盈餘	1,983	1,544	3,240	5,310	3,974	6,969
減：特殊項目						
- 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	(2)	-	-	-	-	-
	(2)	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	1,985	1,544	3,240	5,310	3,974	6,969

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

	2015/16 年度 實際數字 百萬元	2016/17 年度 修訂預算 百萬元	2017/18 年度 建議預算 百萬元	2018/19 年度 預測數字 百萬元	2019/20 年度 預測數字 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元
所收款項						
經常所收款項						
租金 - 住宅	14,221	14,521	17,687	17,999	18,373	18,576
- 商業樓宇	2,395	2,528	2,852	3,120	3,447	3,707
其他經常所收款項	667	1,014	1,511	2,182	1,996	1,694
政府就總目62付還的款項	265	297	294	294	294	294
小計	17,548	18,360	22,344	23,595	24,110	24,271
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	410	507	7,248	11,593	10,895	16,264
租者置其屋計劃	1,303	763	785	805	825	846
出售購回的單位	37	14	14	14	15	15
轉讓補價	1,181	1,079	1,118	1,169	1,225	1,284
其他收入	68	46	42	55	58	44
小計	2,999	2,409	9,207	13,636	13,018	18,453
置業貸款還款淨額	42	33	10	6	4	3
其他非經常所收款項	58	20	5	16	40	27
所收款項總額	20,647	20,822	31,566	37,253	37,172	42,754
所付款項						
經常開支						
薪酬	5,816	6,414	6,941	7,146	7,478	7,831
地租及差餉	1,338	298	2,604	2,643	2,704	2,734
維修及改善工程	3,179	3,375	3,783	3,968	4,129	4,433
自置居所貸款出售後須付的利息	7	5	4	3	2	1
其他經常開支	4,753	5,136	5,571	5,793	6,075	6,353
總目62的開支	231	267	263	263	263	263
小計	15,324	15,495	19,166	19,816	20,651	21,615
非經常開支						
建築費用	14,777	15,824	20,992	21,349	21,055	25,192
土地成本	135	89	579	893	2,930	1,614
改善工程開支	653	669	919	823	678	487
購置電腦資產,其他設備及汽車	79	127	166	178	121	58
其他非經常開支	37	13	13	18	26	16
購入已售單位	3	7	9	8	6	6
自置居所計劃的其他開支	21	44	65	79	66	74
小計	15,705	16,773	22,743	23,348	24,882	27,447
總開支	31,029	32,268	41,909	43,164	45,533	49,062
撥付款項及投資收入前的現金流出	(10,382)	(11,446)	(10,343)	(5,911)	(8,361)	(6,308)
減：						
應付予政府的紅利	578	553	601	677	778	866
投資收入前的現金流出淨額	(10,960)	(11,999)	(10,944)	(6,588)	(9,139)	(7,174)
投資收入及投資收益淨額	1,354	2,312	1,528	1,202	984	739
投資收入後的現金流出淨額	(9,606)	(9,687)	(9,416)	(5,386)	(8,155)	(6,435)
承前期初現金及投資結餘	66,647	57,041	47,354	37,938	32,552	24,397
結轉期終現金及投資結餘	57,041	47,354	37,938	32,552	24,397	17,962

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2018/19 年度 預測數字	2019/20 年度 預測數字	2020/21 年度 預測數字
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
投資收入	1,101	2,356	1,561	1,242	1,016	765
開支						
薪酬	12	13	13	13	14	14
其他經常開支	66	47	36	43	36	29
分擔機構監督及 支援服務支出	1	1	1	1	1	1
	<u>79</u>	<u>61</u>	<u>50</u>	<u>57</u>	<u>51</u>	<u>44</u>
盈餘	<u>1,022</u>	<u>2,295</u>	<u>1,511</u>	<u>1,185</u>	<u>965</u>	<u>721</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2015/16 年度 實際數字	2016/17 年度 修訂預算	2017/18 年度 建議預算	2018/19 年度 預測數字	2019/20 年度 預測數字	2020/21 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	193	271	323	397	374	342
政府付還的款項	266	267	274	274	274	274
管理者酬金	64	66	74	74	74	74
	<u>523</u>	<u>604</u>	<u>671</u>	<u>745</u>	<u>722</u>	<u>690</u>
開支						
薪酬	420	475	532	565	567	545
其他經常開支	66	105	111	122	121	109
分擔機構監督及 支援服務支出	17	17	20	24	23	21
	<u>503</u>	<u>597</u>	<u>663</u>	<u>711</u>	<u>711</u>	<u>675</u>
	20	7	8	34	11	15
年前多收的服務費	(11)	-	-	-	-	-
盈餘	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>34</u>	<u>11</u>	<u>15</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

參考部分	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	
	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	
綜合撥付款項帳目							
運作帳目盈餘／(赤字)							
- 租住房屋	第2.1.2部	(11)	(10)	(393)	(873)	(1,432)	(2,088)
- 商業樓宇	第2.1.3部	1,086	1,049	1,202	1,353	1,556	1,732
- 資助自置居所	第2.1.4部	1,985	1,544	3,240	5,310	3,974	6,969
		3,060	2,583	4,049	5,790	4,098	6,613
特別收入 ^(註1)	第2.1.1部	56	18	9	19	43	30
綜合運作帳目盈餘		3,116	2,601	4,058	5,809	4,141	6,643
資金管理帳目盈餘	第2.3部	1,022	2,295	1,511	1,185	965	721
代管服務帳目盈餘	第2.4部	9	7	8	34	11	15
撥付款項前盈餘總額		4,147	4,903	5,577	7,028	5,117	7,379
撥付款項：							
應付予政府的紅利		(543)	(525)	(601)	(677)	(778)	(866)
撥付款項後的盈餘淨額		3,604	4,378	4,976	6,351	4,339	6,513

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。

房屋建設工程基金

資本開支

參考部分	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
	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	15,312	15,244	19,933	19,906	19,475	23,864
- 房委會撥款進行的政府工程	36	35	58	77	39	28
- 政府撥款進行的工程	225	584	1,016	1,603	1,428	1,151
第2.6.2部	15,573	15,863	21,007	21,586	20,942	25,043
2. 改善工程						
第2.6.3部	759	669	919	823	678	487
3. 購置電腦資產,其他設備及汽車						
	123	127	166	178	121	58
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	2,109	2,440	2,644	2,645	2,737	2,893
- 改善工程	50	61	68	69	72	76
- 電腦/資訊科技項目	6	7	7	8	9	9
	2,165	2,508	2,719	2,722	2,818	2,978
總計	18,620	19,167	24,811	25,309	24,559	28,566

房屋建設工程基金

建築工程開支

參考部分	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
	年度 修訂預算 百萬元 \$M	年度 建議預算 百萬元 \$M	年度 預測數字 百萬元 \$M	年度 預測數字 百萬元 \$M	年度 預測數字 百萬元 \$M
1. 房委會工程					
(a) 租住房屋	10,439	13,009	12,226	12,006	15,165
(b) 資助出售單位	3,695	5,216	6,042	5,783	6,575
(c) 商場	599	920	948	978	1,159
(d) 停車場	441	671	582	572	771
(e) 福利設施	70	117	108	136	194
(1)的小計	15,244	19,933	19,906	19,475	23,864
2. 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	35	58	77	39
(1)及(2)的小計	15,279	19,991	19,983	19,514	23,892
3. 政府撥款進行的工程	584	1,016	1,603	1,428	1,151
(1)、(2)及(3)的小計	第2.6.1部	15,863	21,007	21,586	20,942
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本					
(a) 租住房屋	1,659	1,725	1,629	1,715	1,890
(b) 資助出售單位	598	688	789	784	748
(c) 商業設施及其他房委會工程	178	224	217	232	252
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	5	7	10	6
(4)的小計	第2.6.1部	2,440	2,644	2,645	2,737
(1)、(2)、(3)及(4)的總計		18,303	23,651	24,231	23,679
					27,936

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2016/17 年度 修訂預算 百萬元	2017/18 年度 建議預算 百萬元	2018/19 年度 預測數字 百萬元	2019/20 年度 預測數字 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元
公共運輸交匯處工程	15	43	73	39	28
其他政府／團體／社區設施 ^(註1)	20	15	4	-	-
小計	35	58	77	39	28
記入房委會撥款進行的政府工程的 直接成本及間接成本	5	7	10	6	3
總計	40	65	87	45	31

註：

1) 包括公眾休憩用地,青少年及綜合服務中心,污水工程及其他。

房屋建設工程基金

改善工程

參考部分	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
	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	646	889	816	678	486
2. 其他改善工程	23	30	7	-	1
小計	第2.6.1部 669	919	823	678	487
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第2.6.1部 61	68	69	72	76
總計	730	987	892	750	563

香港房屋委員會

公共房屋建屋量預測^(註1)

年度	單位數目		
	公共租住房屋	資助出售單位	總計
2015/16 ((實際數字)	<u>14,264</u>	<u>-</u>	<u>14,264</u>
2016/17	13,348	3,017	16,365
2017/18	16,776	248	17,024
2018/19	15,090	6,576	21,666
2019/20	13,655	6,333	19,988
2020/21	<u>11,814</u>	<u>4,794</u>	<u>16,608</u>
5年總計 (2016/17年度 - 2020/21年度)	<u>70,683</u>	<u>20,968</u>	<u>91,651</u>

註：

- 公共房屋建屋量預測是根據2016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

		百分率	
		2017/18年度 建議預算	2018/19至 2020/21年度 財政預測
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%
商業/非住宅樓宇			
-	鋪位	4.50%	4.50%
-	停車場	4.00%	4.00%
-	分層工廠大廈 (市值租金)	5.00%	5.00%
-	福利用途樓宇	0.00%	0.00%
	} 平均收入增長 (每年)		
(ii) 資助自置居所運作帳目的收入			
-	剩餘及新資助出售單位		
	• 售價調整	2.50%	2.50%
	• (每年增長率是根據2016/17年度價格) 折扣率	30.00%	30.00%
-	選擇繳付補價的比率		
	• 居屋/私人參建居屋/可租可買計劃單位	0.26%	0.26%
	• 租置計劃單位	0.12%	0.12%
(iii) 每年投資收入			
-	回報率按投資資金結餘計算	3.50%	3.50%

(b) 成本基準

	每年增幅(%)	
	2017/18年度 建議預算	2018/19至 2020/21年度 財政預測
(i) 經常開支		
薪酬	3.50%	3.50%
維修及小型改善工程	6.00%	6.00%
清潔及保安	3.50%	3.50%
其他經常開支	2.50%	2.50%
(ii) 開		
- 建築費用	6.00%	6.00%
- 改善工程	6.00%	6.00%
- 電腦開支	2.50%	2.50%