

香港房屋委員會議事備忘錄

**房屋委員會 2018/19 年度修訂預算、
2019/20 年度建議預算及
2020/21 年度至 2022/23 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」）2018/19年度修訂預算及2019/20年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員備悉2020/21年度至2022/23年度的財政預測。

內容

2. 本文件涵蓋以下綱目：

	段次
建議	3
背景	4 - 5
編製預算的程序	6
預算的基準及假設	7 - 10
2018/19 年度修訂預算及 2019/20 年度建議預算	
A. 房委會的綜合預算	
- 綜合運作帳目	11 - 13
- 資本開支	14 - 16
- 資金管理帳目	17 - 19
- 現金及投資結餘	20 - 23
B. 各項業務的預算	
- 租住房屋	24 - 31
- 商業樓宇	32 - 38
- 資助自置居所	39 - 45
- 建築工程	46 - 49
主要的預算及財政預測數字摘要	50 - 55
其他服務的預算及財政預測	
- 代理及代管服務	56 - 57
對財政及人手的影響	58
對資訊科技及法律的影響	59
未來路向	60
諮詢	61
公眾反應	62
公布事宜	63
討論	64
2018/19 年度至 2022/23 年度整份預算	附件

建議

----- 3. 請委員**通過**載於**附件**的整份預算第 I 部房委會 2018/19 年度修訂預算和 2019/20 年度建議預算，並**備悉** 2020/21 年度至 2022/23 年度的財政預測。

背景

4. 在 2018 年 9 月 30 日，房委會提供的資助房屋及相關輔助設施包括：

- (a) 租住單位 787 544 個；
- (b) 零售單位面積 245 460 平方米；
- (c) 停車位 30 500 個；
- (d) 工廠面積 202 133 平方米；以及
- (e) 福利用途及非住宅地方面積 1 307 653 平方米。

5. 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分，卻是一項重要的公營機構開支。在 2018/19 年度，房委會的開支約佔公共開支總額的 5.9%。

編製預算的程序

----- 6. 編製五年預算和財政預測，是房委會每年制訂機構計劃整體過程中的部份程序。在這個程序中，房委會各項業務的小組委員會編製、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 2019 年 1 月 3 日的會議上審議並通過房委會的 2018/19 年度修訂預算及 2019/20 年度建議預算，以及備悉 2020/21 年度至 2022/23 年度的財政預測（見**附件**）。上述預算在 2019 年 1 月 25 日房委會會議上通過後，會連同房委會 2019/20 年度的機構計劃呈交行政長官批核。財政預測亦會一併提交作參考用。

預算的基準及假設

7. 編製預算和財政預測所採用的主要基準及假設，已於2018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II部，現撮述如下：

收入

- (a) 假設租住物業的租金水平沒有變動；
- (b) 假設由2019/20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5.0%，停車場收入每年增加4.5%；
- (c) 假設居者有其屋計劃（下稱「居屋」）及綠表置居計劃（下稱「綠置居」）的單位會在落成日期大約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；居屋及綠置居單位售價的折扣率分別為評估市值的48%及58%；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／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0.25%；以及
 - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為0.10%。

開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的2018年6月公營房屋建設計劃（見BC 37/2018號文件），並計及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2018年6月通過的建築成本標準（見BC 31/2018號文件）以估算未來的建築工程開支；
- (f) 假設由2019/20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
 - 在2019/20年度及2020/21年度每年增加5.5%；以及
 - 在2021/22年度及2022/23年度每年增加5.0%；

- (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2019/20年度起資本開支的價格水平調整如下：
- (i) 建築工程開支
 - 在2019/20年度及2020/21年度每年增加5.5%；以及
 - 在2021/22年度及2022/23年度每年增加5.0%；
 - (ii) 改善工程開支
 - 在2019/20年度及2020/21年度每年增加5.5%；以及
 - 在2021/22年度及2022/23年度每年增加5.0%；
 - (iii) 電腦開支每年增加2.5%。

投資回報

- (h) 根據FC 36/2018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2018年房委會資產配置策略檢討、房委會投資顧問所作的最新各類資產回報假設和市場情況後，資金管理附屬小組委員會認為由2018/19年度餘下時間至2022/23年度，平均每年投資回報率應假設為資金結餘的4.1%。

8. 委員也許注意到，政府沒有向房委會收取房委會公共租住房屋（下稱「公屋」）、資助出售單位、非住宅樓宇或房委會辦事處用地的費用^{註1}。在呈交立法會省覽的房委會經審計的周年財務報表中，其中一項附註列出備忘錄記項，記錄房委會的公屋及資助出售單位用地的「土地價值」^{註2}，亦即每幅用地當時市值的原值成本評估總值。這些評估數值並沒有反映在房委會的帳目內。

註1 儘管如此，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。此外，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。

註2 就資助出售單位住宅樓宇而言，政府對土地價值的資助即十足市值地價減去政府所收土地成本的餘額。

9. 預算及財政預測已計及新的資助出售單位定價機制所帶來的影響（見第 7（c）段），不過，《行政長官 2018 年施政報告》所述的其他房屋措施的影響並未包括在內：

- （a）房委會在參考香港房屋協會（下稱「房協」）的「未補價資助出售房屋——出租計劃」後加入該計劃，讓其資助出售單位業主亦可將未補價的單位分租給有需要家庭；
- （b）房協試行一項「長者業主樓換樓先導計劃」，讓年滿 60 歲並擁有單位業權滿十年的業主，可在未補價的第二市場出售其原有單位後購買一個面積較小的單位；以及
- （c）由房委會推出一項嶄新的優惠措施，容許所有家庭成員均年滿 70 歲的全長者公屋寬敞戶，在調遷至較小的新或經翻新的單位後，可享終身全免租金。

相關業務的小組委員會稍後會決定上述措施及推行細節。

10. 就政府於 2018 年 12 月 21 日公布的《長遠房屋策略 2018 年周年進度報告》，由 2019/20 至 2028/29 年度十年期內，公營房屋供應目標更新為 315 000 個單位，其可能帶來的財政影響，並未計及在預算及財政預測中。新訂目標較 2017 年公布的公營房屋供應目標（涵蓋 2018/19 至 2027/28 年度十年期）增加 35 000 個單位。有關財政影響會在逐年延展的五年預算中適當地反映。

2018/19 年度修訂預算及 2019/20 年度建議預算

A. 房委會的綜合預算

綜合運作帳目

11. 整份預算第 I 部所載的 2018/19 年度及 2019/20 年度綜合運作業績撮述於下文表 1：

表 1 – 綜合運作盈餘／（赤字）摘要（百萬元）				
	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
租住房屋	383	(1,087)	299	29
商業樓宇	1,371	1,409	1,462	1,640
資助自置居所	4,740	7,859	5,456	9,409
特別項目 ^{註 3}	7	40	56	19
綜合運作盈餘	6,501	8,221	7,273	11,097

12. 2018/19 年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為 72.73 億元，較 2018/19 年度核准預算的 82.21 億元少 9.48 億元，減幅為 12%。綜合運作盈餘減少，主要是由於：

- (a) 資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要原因是部分資助出售單位延至 2019/20 年度才銷售；減少的盈餘因下述 (b) 項而抵銷；
- (b) 租住房屋運作帳目轉虧為盈，主要原因是 2018 年 9 月起生效的租金調整及其他經常開支和維修及改善工程開支減少。

13. 2019/20 年度建議預算的綜合運作盈餘預計為 110.97 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 72.73 億元多 38.24 億元，增幅為 53%。綜合運作盈餘增加，主要預計有較多資助出售單位銷售，而令資助自置居所運作帳目的盈餘增加。

註3 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。

資本開支

14. 預算期內的資本開支撮述於下文表 2：

	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
(A) 建築工程開支	18,205	20,284	17,746	17,077
(B) 改善工程	614	985	582	895
(C) 電腦器材、其 他器材及汽車	116	176	139	275
(D) 直接及間接 成本	2,226	2,478	2,548	2,648
總計	21,161	23,923	21,015	20,895

15. 2018/19 年度修訂預算的資本開支預計為 210.15 億元，較 2018/19 年度核准預算的 239.23 億元少 29.08 億元，減幅為 12%。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，以及地基及建築工程合約的批出金額較低。

16. 2019/20 年度建議預算的資本開支預計為 208.95 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 210.15 億元少 1.20 億元，減幅為 0.6%。資本開支略為減少，主要是由於年內建築工程開支較少。

資金管理帳目

17. 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。

18. 2018/19年度及2019/20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)				
	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
收入	2,171	1,292	1,873	1,949
開支	43	51	52	59
盈餘	2, 128	1, 241	1, 821	1, 890

19. 2018/19年度修訂預算的資金管理盈餘預計為18.21億元，較2018/19年度核准預算的12.41億元多5.80億元，增幅為47%。資金管理盈餘增加，主要是由於年內資金結餘較多，以及修訂預算的投資回報較高。根據第7(h)段所述，假設平均每年投資回報率為資金結餘的4.1%，2019/20年度建議預算的資金管理盈餘預計為18.90億元。

現金及投資結餘

20. 預算期內的現金及投資結餘撮述於下文表4：

表 4 - 現金及投資結餘摘要 (百萬元)				
	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
年終現金及 投資結餘	45,491	40,601	41,062	52,611

21. 2018/19年度修訂預算的現金及投資結餘預計為410.62億元，較2018/19年度核准預算的406.01億元多4.61億元，增幅為1%。現金及投資結餘略為增加，主要是由於期初現金及投資結餘較高。

22. 2019/20年度建議預算的現金及投資結餘預計增加至526.11億元，主要是由於資助出售單位的收入。

23. 房委會現金及投資結餘預計由2018年4月初的454.91億元輕微減少至2022年3月底的430.78億元及2023年3月底的412.00億元。與上年度預計2022年3月底的362.40億元結餘比較，差異主要是由於：

收入

- (a) 2019/20年度出售綠置居的收入增加：在編製上一份預算時，綠置居恆常化尚未落實；
- (b) 住宅租金收入增加，主要是由於2018年9月起生效的租金調整；
- (c) 投資收入增加，主要是由於假設投資回報率增加；
- (d) 出售居屋單位的收入減少，主要是由於在採用新的資助出售單位定價機制後，假設折扣率由30%改為48%；

開支

- (e) 建築工程開支減少，主要是由於一些地基及建築工程合約的批出金額較低，以及採用較低的建築成本標準來估算未來的建築工程開支；以及
- (f) 經常開支增加，主要是由於假設價格調整。

B. 各項業務的預算

租住房屋

24. 租住房屋業務範疇包括編配、管理和維修保養房委會轄下的租住物業。

25. 預算期內租住房屋業務的財政表現撮述於下文表 5：

表 5 – 租住房屋運作帳目				
	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
收入 (百萬元)	15,379	17,890	16,494	20,033
開支 (百萬元)	14,996	18,977	16,195	20,004
運作盈餘 / (赤字) (百萬元)	383	(1,087)	299	29
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)	786 000	805 000	801 000	811 000
每加權平均單位每月平 均運作盈餘 / (赤字) (元) ^{註 4}	41	(114)	32	3
在計及政府資助的土地價值後，每加權平均單位每 月平均運作赤字 (元) ^{註 5}			(559)	(588)

26. 2018/19年度修訂預算的運作盈餘預計為2.99億元，相對於2018/19年度核准預算的運作赤字10.87億元。

27. 2018/19年度修訂預算的總收入為164.94億元，較2018/19年度核准預算的178.90億元少13.96億元，減幅為8%，主要是由於年內按無所損益原則轉歸租戶的差餉寬減未有計入核准預算內，部分減少的收入因2018年9月起生效的租金調整而抵銷。2018/19年度修訂預算的總開支為161.95億元，較2018/19年度核准預算的189.77億元少27.82億元，減幅為15%，主要是由於上述期間的差餉寬減未有計入核准預算內，以及其他經常開支和維修及改善工程開支減少。

註4 根據加權平均單位計算，已計及年內新建租住公屋的不同入伙時間。

註5 包括政府對公共租住屋邨住宅樓宇的土地價值（按原值成本計算）資助（見房委會2017/18年度經審計的財務報表附註19(b)）。

28. 2019/20年度建議預算的運作盈餘預計為2,900萬元，較2018/19年度修訂預算的2.99億元少2.70億元，減幅為90%。

29. 2019/20年度建議預算的總收入為200.33億元，較2018/19年度修訂預算的164.94億元多35.39億元，增幅為21%，主要是由於假設2019/20年度政府不再寬減差餉、2018年9月1日起加租的全年效應，以及新租住單位增多。2019/20年度建議預算的總開支為200.04億元，較2018/19年度修訂預算的161.95億元多38.09億元，增幅為24%，主要是由於：

(a) 假設2019/20年度政府不再寬減差餉，令差餉開支增加；
以及

(b) 維修及改善工程開支、其他經常開支和折舊開支增加。

30. 在2020/21年度至2022/23年度的三年預測期內，運作赤字預計分別為4.48億元、11.32億元及19.12億元，主要是由於租住單位增多、屋邨管理和維修價格水平預計上升，以及薪酬假設有所調整，以致預計各項開支均有所增加，而租金則假設維持不變。

31. 委員留意到，表5（或房委會帳目其他地方）所載的租住房屋運作帳目並未計及公屋用地的成本。雖然評估有關成本的方法各異，但有一項或許相關的資料就是第8段提及的備忘錄記項。這些記項包括政府就房委會公屋用地市值進行的原值成本評估。如這些評估計算在內，租住房屋運作帳目的運作表現將每年減少約55億元^{註6}。2018/19年度修訂預算及2019/20年度建議預算每加權平均單位每月平均運作赤字將分別為559元及588元。

商業樓宇

32. 商業樓宇業務範疇包括房委會轄下商業樓宇的管理及經營事宜。這些商業樓宇大致可分為零售單位、停車位、分層工廠大廈，以及福利／社區用途單位。

註6 根據房委會2017/18年度經審計的財務報表附註19(b)，有關原值成本評估的價值達2,750億元，以50年攤銷期為基礎作粗略估算，每年的資助為55億元。

33. 預算期內商業樓宇業務的財政表現撮述於下文表 6：

表 6 – 商業樓宇運作帳目 (百萬元)				
	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
收入	2,975	3,229	3,207	3,632
開支	1,514	1,734	1,666	1,893
未計算特殊項目的 運作盈餘	1,461	1,495	1,541	1,739
特殊項目 ^{註 7}	(90)	(86)	(79)	(99)
運作盈餘	1,371	1,409	1,462	1,640

34. 在 2018/19 年度修訂預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 15.41 億元，較 2018/19 年度核准預算的 14.95 億元多 4,600 萬元，增幅為 3%。

35. 2018/19 年度修訂預算的總收入為 32.07 億元，較 2018/19 年度核准預算的 32.29 億元少 2,200 萬元，減幅為 1%，主要是由於新物業的接收日期更改，以及年內按無所損益原則轉歸租戶的差餉寬減未有計入核准預算內。2018/19 年度修訂預算的總開支（未計算特殊項目）為 16.66 億元，較 2018/19 年度核准預算的 17.34 億元少 6,800 萬元，減幅為 4%，主要是由於上述期間的差餉寬減未有計入核准預算內，以及其他經常開支減少。

36. 在 2019/20 年度建議預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 17.39 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 15.41 億元多 1.98 億元，增幅為 13%。

37. 2019/20 年度建議預算的總收入為 36.32 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 32.07 億元多 4.25 億元，增幅為 13%，主要是由於預計有新物業落成，以及假設 2019/20 年度政府不再寬減差餉。2019/20 年度建議預算的總開支（未計算特殊項目）為 18.93 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 16.66 億元多 2.27 億元，增幅為 14%，主要是由於假設 2019/20 年度政府不再寬減差餉，以及折舊及其他經常開支增加。

38. 在 2020/21 年度至 2022/23 年度的三年預測期內，未計算特殊項目的預計運作盈餘分別為 19.23 億元、20.63 億元及 23.34 億元，主要是由於預計期內會有新物業落成。

註 7 主要包括房委會撥款進行的政府項目。

資助自置居所

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

40. 預算期內資助自置居所業務的財政表現撮述於下文表 7：

	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
收入	10,021	19,485	14,427	20,773
開支	5,281	11,626	8,971	11,364
運作盈餘	4,740	7,859	5,456	9,409

41. 2018/19 年度修訂預算的運作盈餘預計為 54.56 億元，較 2018/19 年度核准預算的 78.59 億元少 24.03 億元，減幅為 31%。

42. 2018/19 年度修訂預算的總收入為 144.27 億元，較 2018/19 年度核准預算的 194.85 億元少 50.58 億元，減幅為 26%，主要是因為部分資助出售單位延至 2019/20 年度才銷售，以致收入減少。2018/19 年度修訂預算的總開支為 89.71 億元，較 2018/19 年度核准預算的 116.26 億元少 26.55 億元，減幅為 23%，減少的開支主要來自上述資助出售單位的建築費用及土地成本。

43. 2019/20 年度建議預算的運作盈餘預計為 94.09 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 54.56 億元多 39.53 億元，增幅為 72%。

44. 2019/20 年度建議預算的總收入為 207.73 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 144.27 億元多 63.46 億元，增幅為 44%，主要是由於年內有較多資助出售單位銷售。2019/20 年度建議預算的總開支為 113.64 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 89.71 億元多 23.93 億元，增幅為 27%，增加的開支主要來自資助出售單位的建築費用及土地成本。

45. 在 2020/21 年度至 2022/23 年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為 84.35 億元、40.32 億元及 57.72 億元。運作盈餘每年的變化，主要與資助出售單位在相關年度銷售所得的預計盈餘有關。

建築工程

46. 建築業務範疇包括規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

47. 預算期內的建築工程開支撮述於下文表 8：

	2017/18 年度 實際數字	2018/19 年度 核准預算	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算
房委會工程	17,430	19,047	16,725	15,300
房委會撥款進行的 政府工程	50	52	45	65
政府撥款進行的 工程	725	1,185	976	1,712
小計	18,205	20,284	17,746	17,077
直接及間接成本	2,161	2,410	2,479	2,573
總計	20,366	22,694	20,225	19,650

48. 2018/19年度修訂預算的建築工程開支預計為202.25億元，較2018/19年度核准預算的226.94億元少24.69億元，減幅為11%，開支減少，主要是由於一些工程項目的建築工程計劃有所調整，以及地基及建築工程合約的批出金額較低。

49. 2019/20年度建議預算的建築工程開支預計為196.50億元，較2018/19年度修訂預算的202.25億元少5.75億元，減幅為3%。在2020/21年度至2022/23年度的三年預測期內，預計建築工程開支分別為221.13億元、238.98億元和229.55億元。上述年度的建築工程開支預測每年的差別，主要是由於假設投標價格通脹，以及按照建築小組委員會通過的公營房屋建設計劃的建屋量而變動。

主要的預算及財政預測數字摘要

50. 主要的預算及財政預測數字載於整份預算第 I 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）						
	2018/19 年度 修訂預算	2019/20 年度 建議預算	2020/21 年度 預測	2021/22 年度 預測	2022/23 年度 預測	五年 總計
運作帳目						
租住房屋盈餘／ （赤字）	299	29	(448)	(1,132)	(1,912)	(3,164)
商業樓宇盈餘 ^{註 8}	1,462	1,640	1,878	2,019	2,297	9,296
資助自置居所盈餘	5,456	9,409	8,435	4,032	5,772	33,104
特別項目 ^{註 9}	56	19	12	15	20	122
綜合運作盈餘	7, 273	11, 097	9, 877	4, 934	6, 177	39, 358
資金管理帳目盈餘	1,821	1,890	2,127	1,976	1,783	9,597
綜合盈餘^{註 10}	9, 136	13, 011	12, 025	6, 920	7, 961	49, 053
建築工程開支	20, 225	19, 650	22, 113	23, 898	22, 955	108, 841
現金及投資結餘 （年終數字）	41, 062	52, 611	53, 094	43, 078	41, 200	

51. 請委員注意，2020/21年度至2022/23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。

52. 基於上文第7段所述的假設，房委會的現金及投資結餘預期會由2018年4月初約450億元輕微下降至2023年3月底約410億元。預期房委會會有所需的資金，在**預算和預測期內**應付其經常開支及推行現時的公營房屋建設計劃及保養計劃。

註8 計入算特殊項目的運作盈餘。

註9 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10 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。

53. 如果當中任何假設有所變化，預測的財政狀況也會變得不相同。面對未來的各種不確定因素，房委會必須保持警覺、審慎理財，適當重訂工作的優先次序，以達致公營房屋供應目標和確保繼續以最具成本效益方法運用公共資源。

54. 政府現時已預留約824億元為「房屋儲備金」，準備隨時增加公營房屋的開支，並為房委會提供財政上的支援。房委會會繼續密切留意其資金狀況，若有需要時，會與政府商討所需注資的金額和時間表。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。

55. 根據既定的機制，房委會會每年進行逐年延展的五年財政預算和預測，審慎檢視其財政狀況和未來資金需要。

其他服務的預算及財政預測

代理及代管服務

56. 除上述主要業務運作外，房委會亦以代理人身分，執行以下工作：

- (a) 以政府代理人身分，負責居屋屋苑／綠置居屋苑／租置計劃屋邨及已拆售的零售和停車場物業的屋宇監管工作、私營房屋政策事宜、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／綠置居屋苑成立業主立案法團前，為屋苑提供代管及監督服務，以及為已拆售部分物業的屋邨提供公用地方代管及監督服務。

57. 2018/19年度修訂預算和2019/20年度建議預算的代理及代管服務總開支，分別為6.41億元和7.79億元。至於2020/21年度、2021/22年度和2022/23年度的預測開支，分別為7.52億元、7.48億元和7.63億元。這些服務成本會向政府及其他相關各方收回。

對財政及人手的影響

58. 財政及人手方面的影響已納入建議預算及財政預測。

對資訊科技及法律的影響

59. 建議預算及財政預測對資訊科技及法律方面沒有影響。

未來路向

60. 如委員通過上述預算，我們會把2018/19年度修訂預算和2019/20年度建議預算呈交行政長官批核。

諮詢

61. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算，並已備悉相關的財政預測。財委會亦已於2019年1月3日的會議上通過房委會的預算和備悉房委會的財政預測。

公眾反應

62. 公眾及傳媒或會關注房委會採用新的資助出售單位定價機制，以及就《長遠房屋策略2018年周年進度報告》中最新的公營房屋供應目標，對房委會現金及投資結餘所帶來的影響。此外，房委會在租住房屋運作方面的財政狀況，也可能是受關注的事宜。

公布事宜

63. 財委會主席已於2019年1月3日財委會會議後會見傳媒，向傳媒簡述房委會的預算及財政預測。待房委會通過有關預算後，我們會發放2019/20年度的機構計劃連同預算及財政預測的新聞稿。

討論

64. 本文件供委員在2019年1月25日的房委會會議上討論。

房屋委員會秘書郭慧玲
電話：2761 5003
傳真：2762 1110

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (18-19)
(機構事務處)
發出日期：2019年1月18日

香港房屋委員會

2018/19 至 2022/23 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

	<u>Page</u>
I. 2018/19 修訂預算及 2019/20 建議預算（作審批用途）和 2020/21 至 2022/23 財務預測（作參考用途）	
1.1 運作帳目	
1.1 綜合運作帳目	1
1.1.1 租住房屋運作帳目	2
1.1.2 商業樓宇運作帳目	3
1.1.3 資助自置居所運作帳目	4
1.2 現金及投資結餘變動表	5
1.3 資金管理帳目	6
1.4 代管服務帳目	7
1.5 綜合撥付款項帳目	8
1.6 房屋建設工程基金	
1.6 資本開支	9
1.6.1 建築工程開支	10
1.6.1.1 房委會撥款進行的政府工程	11
1.6.2 改善工程	12
1.7 發展基金	
1.7 發展基金變動表	13
1.7.1 轉撥發展基金	14
1.8 公共房屋建屋量預測	15
II. 預算基準和假設	
2.1 收入	16
2.2 成本 - 價格水平調整	17

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	15,336	17,864	16,454	19,995	20,140	20,330	20,542
- 商業樓宇	2,878	3,135	3,099	3,515	3,790	4,052	4,516
其他收入	140	120	148	155	157	158	170
小計	18,354	21,119	19,701	23,665	24,087	24,540	25,228
資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃	5,119	16,697	11,139	11,844	14,556	5,346	14,266
綠表置居計劃	1,765	-	-	5,532	116	-	-
租者置其屋計劃	1,750	1,339	1,593	1,630	1,670	1,712	1,755
出售購回單位	56	37	26	27	27	28	29
轉讓補價	1,279	1,312	1,565	1,637	1,718	1,794	1,870
其他收入	52	100	104	103	100	100	100
小計	10,021	19,485	14,427	20,773	18,187	8,980	18,020
總收入	28,375	40,604	34,128	44,438	42,274	33,520	43,248
開支							
經常開支							
薪酬	3,789	4,317	4,171	4,464	4,705	4,950	5,199
地租及差餉	426	2,676	317	2,878	2,903	2,938	2,985
維修及改善工程	3,398	3,975	3,811	4,284	4,377	4,565	4,797
其他經常開支	4,961	5,566	5,355	5,719	5,933	6,191	6,448
折舊及攤銷	4,174	4,467	4,510	4,875	5,031	5,304	5,736
分擔機構監督及支援服務支出	267	283	298	317	322	344	350
小計	17,015	21,284	18,462	22,537	23,271	24,292	25,515
資助出售單位的開支							
建築費用及間接成本	3,471	8,091	6,145	7,841	6,631	3,065	8,450
土地成本	1,282	2,886	2,183	2,811	2,389	1,142	3,028
回購單位成本	7	6	4	4	4	4	4
其他開支	16	70	38	68	69	54	57
小計	4,776	11,053	8,370	10,724	9,093	4,265	11,539
總開支	21,791	32,337	26,832	33,261	32,364	28,557	37,054
未計算特殊項目的運作盈餘	6,584	8,267	7,296	11,177	9,910	4,963	6,194
減：特殊項目							
- 房委會撥款進行的政府項目	81	86	79	99	45	44	37
- 為自置貸款尚欠餘額的 未來利息負債的調整 ^(註1)	-	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	9	-	-	-	-	-	-
	90	86	79	99	45	44	37
已計算特殊項目的運作盈餘	6,494	8,181	7,217	11,078	9,865	4,919	6,157
非運作收入淨額 ^(註2)	7	40	56	19	12	15	20
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	6,501	8,221	7,273	11,097	9,877	4,934	6,177

註：

- 2017/18年度實際數字小於五十萬元。
- 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

第1.1.1部

	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元
收入							
租金	15,336	17,864	16,454	19,995	20,140	20,330	20,542
其他收入	43	26	40	38	35	31	31
總收入	15,379	17,890	16,494	20,033	20,175	20,361	20,573
開支							
薪酬	3,056	3,505	3,351	3,587	3,785	3,986	4,192
地租及差餉	282	2,483	169	2,659	2,667	2,685	2,699
維修及改善工程	3,224	3,781	3,606	4,076	4,156	4,322	4,541
其他經常開支	4,353	4,845	4,655	4,957	5,140	5,360	5,545
折舊及攤銷	3,871	4,139	4,180	4,476	4,622	4,869	5,232
分擔機構監督及支援服務支出	210	224	234	249	253	271	276
總開支	14,996	18,977	16,195	20,004	20,623	21,493	22,485
運作盈餘/(赤字)	383	(1,087)	299	29	(448)	(1,132)	(1,912)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元
收入							
租金	2,878	3,135	3,099	3,515	3,790	4,052	4,516
其他收入	97	94	108	117	122	127	139
總收入	2,975	3,229	3,207	3,632	3,912	4,179	4,655
開支							
薪酬	356	389	386	419	440	462	485
地租及差餉	144	193	148	219	236	253	286
維修及改善工程	161	179	173	189	202	222	238
其他經常開支	549	641	624	674	709	748	813
折舊及攤銷	278	306	306	361	370	397	465
分擔機構監督及支援服務支出	26	26	29	31	32	34	34
總開支	1,514	1,734	1,666	1,893	1,989	2,116	2,321
未計算特殊項目的運作盈餘	1,461	1,495	1,541	1,739	1,923	2,063	2,334
減：特殊項目							
- 房委會撥款進行的 政府項目	81	86	79	99	45	44	37
- 清拆費用	9	-	-	-	-	-	-
	90	86	79	99	45	44	37
已計算特殊項目的運作盈餘	1,371	1,409	1,462	1,640	1,878	2,019	2,297

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元
收入							
資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃	5,119	16,697	11,139	11,844	14,556	5,346	14,266
綠表置居計劃	1,765	-	-	5,532	116	-	-
租者置其屋計劃	1,750	1,339	1,593	1,630	1,670	1,712	1,755
出售購回單位	56	37	26	27	27	28	29
轉讓補價	1,279	1,312	1,565	1,637	1,718	1,794	1,870
其他收入	52	100	104	103	100	100	100
總收入	10,021	19,485	14,427	20,773	18,187	8,980	18,020
開支							
經常開支							
薪酬	377	423	434	458	480	502	522
維修及改善工程	13	15	32	19	19	21	18
其他經常開支	59	80	76	88	84	83	90
折舊及攤銷	25	22	24	38	39	38	39
分擔機構監督及支援服務支出	31	33	35	37	37	39	40
小計	505	573	601	640	659	683	709
資助出售單位的開支							
建築費用及間接成本	3,471	8,091	6,145	7,841	6,631	3,065	8,450
土地成本	1,282	2,886	2,183	2,811	2,389	1,142	3,028
回購單位成本	7	6	4	4	4	4	4
其他開支	16	70	38	68	69	54	57
小計	4,776	11,053	8,370	10,724	9,093	4,265	11,539
總開支	5,281	11,626	8,971	11,364	9,752	4,948	12,248
未計算特殊項目的運作盈餘	4,740	7,859	5,456	9,409	8,435	4,032	5,772
減：特殊項目							
- 為自置貸款尚欠餘額的 未來利息負債的調整 ^(註1)	-	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	4,740	7,859	5,456	9,409	8,435	4,032	5,772

註：

1. 2017/18年度實際數字小於五十萬元。

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.2部

	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	15,373	17,864	16,454	19,995	20,140	20,330	20,542
- 商業樓宇	2,864	3,138	3,102	3,518	3,793	4,055	4,519
其他經常所收款項	1,213	1,702	1,476	2,314	2,010	1,864	1,906
政府就總目62付還的款項	304	323	333	358	354	354	354
小計	19,754	23,027	21,365	26,185	26,297	26,603	27,321
資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃	7,370	12,808	6,380	16,719	14,392	5,725	11,655
綠表置居計劃	-	-	-	5,532	116	-	-
租者置其屋計劃	1,750	1,339	1,593	1,630	1,670	1,712	1,755
出售贖回單位	57	37	26	27	27	28	29
轉讓補價	1,279	1,312	1,565	1,637	1,718	1,794	1,870
其他收入	42	70	96	85	85	85	85
小計	10,498	15,566	9,660	25,630	18,008	9,344	15,394
置業貸款還款淨額	7	6	6	5	4	2	2
其他非經常所收款項	29	36	51	15	8	11	17
所收款項總額	30,288	38,635	31,082	51,835	44,317	35,960	42,734
所付款項							
經常開支							
薪酬	6,378	7,045	6,862	7,424	7,782	8,166	8,574
地租及差餉	432	2,679	321	2,882	2,906	2,941	2,988
維修及改善工程	3,472	4,017	3,853	4,329	4,418	4,607	4,840
自置居所貸款出售後須付的利息	-	3	4	3	2	1	-
其他經常開支	5,184	5,810	5,595	5,990	6,172	6,455	6,722
總目62的開支	259	301	311	332	327	328	327
小計	15,725	19,855	16,946	20,960	21,607	22,498	23,451
非經常開支							
建築費用	18,533	19,997	17,564	16,948	19,599	21,206	19,859
土地成本	243	1,192	1,233	2,185	2,810	2,388	1,175
改善工程開支	654	985	582	895	655	566	565
購置電腦器材,其他器材及汽車	69	176	139	275	272	228	138
其他非經常開支	27	27	28	39	23	15	15
購入已售單位	2	9	9	10	10	11	11
其他資助出售單位開支	23	70	37	66	66	51	53
小計	19,551	22,456	19,592	20,418	23,435	24,465	21,816
總開支	35,276	42,311	36,538	41,378	45,042	46,963	45,267
撥付款項及投資收入前的現金 流入/(流出)	(4,988)	(3,676)	(5,456)	10,457	(725)	(11,003)	(2,533)
減：							
付予政府的紅利	714	705	812	820	939	1,010	1,149
投資收入前的現金流入/(流出) 淨額	(5,702)	(4,381)	(6,268)	9,637	(1,664)	(12,013)	(3,682)
投資收入及投資收益淨額	2,068	1,259	1,839	1,912	2,147	1,997	1,804
投資收入後的現金流入/(流出) 淨額	(3,634)	(3,122)	(4,429)	11,549	483	(10,016)	(1,878)
期初現金及投資結餘	49,125	43,723	45,491	41,062	52,611	53,094	43,078
期終現金及投資結餘	45,491	40,601	41,062	52,611	53,094	43,078	41,200

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.3部

	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元
收入							
投資收入	2,171	1,292	1,873	1,949	2,188	2,035	1,838
開支							
薪酬	13	14	13	14	14	15	15
其他經常開支	29	36	38	44	46	43	39
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	<u>43</u>	<u>51</u>	<u>52</u>	<u>59</u>	<u>61</u>	<u>59</u>	<u>55</u>
盈餘	<u>2,128</u>	<u>1,241</u>	<u>1,821</u>	<u>1,890</u>	<u>2,127</u>	<u>1,976</u>	<u>1,783</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.4部

	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	261	318	281	376	350	335	341
政府付還的款項	305	324	334	359	355	355	355
管理者酬金	69	79	68	68	68	68	68
總收入	635	721	683	803	773	758	764
開支							
薪酬	452	595	531	627	612	619	632
其他經常開支	74	101	91	132	119	108	109
分擔機構監督及支援服務支出	15	13	19	20	21	21	22
總開支	541	709	641	779	752	748	763
	94	12	42	24	21	10	1
待退款的金額	(20)	-	-	-	-	-	-
盈餘	74	12	42	24	21	10	1

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

		第1.5部						
參考部分	2017/18 年度 實際數字 百萬元	2018/19 年度 核准預算 百萬元	2018/19 年度 修訂預算 百萬元	2019/20 年度 建議預算 百萬元	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元	2022/23 年度 預測數字 百萬元	
綜合運作帳目盈餘/(赤字)								
- 租住房屋	第1.1.1部	383	(1,087)	299	29	(448)	(1,132)	(1,912)
- 商業樓宇	第1.1.2部	1,371	1,409	1,462	1,640	1,878	2,019	2,297
- 資助自置居所	第 1.1.3部	4,740	7,859	5,456	9,409	8,435	4,032	5,772
		6,494	8,181	7,217	11,078	9,865	4,919	6,157
非運作收入淨額 ^(註1)	第1.1部	7	40	56	19	12	15	20
綜合運作帳目盈餘		6,501	8,221	7,273	11,097	9,877	4,934	6,177
資金管理帳目盈餘	第 1.3部	2,128	1,241	1,821	1,890	2,127	1,976	1,783
代管服務帳目盈餘	第 1.4部	74	12	42	24	21	10	1
撥付款項前盈餘總額		8,703	9,474	9,136	13,011	12,025	6,920	7,961
撥付款項：								
- 付予政府的紅利		686	705	731	820	939	1,010	1,149
撥付款項後的盈餘淨額		8,017	8,769	8,405	12,191	11,086	5,910	6,812

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1.6部

參考部分	2017/18	2018/19	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
	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 預測數字 百萬元	年度 預測數字 百萬元	年度 預測數字 百萬元
1. 建築工程開支							
- 房委會工程	17,430	19,047	16,725	15,300	18,013	19,819	18,686
- 房委會撥款進行的政府工程	50	52	45	65	11	9	-
- 政府撥款進行的工程	725	1,185	976	1,712	1,428	1,292	1,318
第1.6.1部	18,205	20,284	17,746	17,077	19,452	21,120	20,004
2. 改善工程	614	985	582	895	655	566	565
第1.6.2部							
3. 電腦器材、其他器材及汽車	116	176	139	275	272	228	138
4. 直接及間接成本							
- 建築工程	2,161	2,410	2,479	2,573	2,661	2,778	2,951
- 改善工程	60	66	64	69	71	74	78
- 電腦器材	5	2	5	6	5	6	6
	2,226	2,478	2,548	2,648	2,737	2,858	3,035
總計	21,161	23,923	21,015	20,895	23,116	24,772	23,742

建築工程開支

第1.6.1部

參考部分	2017/18	2018/19	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	
	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 預測數字 百萬元	年度 預測數字 百萬元	年度 預測數字 百萬元	
1. 房屋委員會(房委會)工程								
(a) 租住房屋	11,622	11,607	10,141	9,487	11,332	13,338	12,232	
(b) 資助出售單位	4,507	5,809	5,185	4,374	4,808	4,287	4,594	
(c) 商場	676	901	723	781	853	866	638	
(d) 停車場	547	609	567	514	837	1,028	776	
(e) 福利設施	78	110	101	80	112	150	224	
(f) 其他房委會工程	-	11	8	64	71	150	222	
(1) 的小計	17,430	19,047	16,725	15,300	18,013	19,819	18,686	
2. 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.1.1部	50	52	45	65	11	9	-
(1) + (2) 的小計	17,480	19,099	16,770	15,365	18,024	19,828	18,686	
3. 政府撥款進行的工程		725	1,185	976	1,712	1,428	1,292	1,318
(1) + (2) + (3) 的小計	第1.6部	18,205	20,284	17,746	17,077	19,452	21,120	20,004
4. 直接及間接成本								
按業務：								
(a) 租住房屋	1,346	1,427	1,485	1,552	1,644	1,840	1,906	
(b) 資助出售單位	653	767	780	769	732	623	744	
(c) 商業設施	152	209	208	236	268	288	260	
(d) 其他房委會工程	5	1	1	11	11	21	35	
(e) 房委會撥款進行的政府工程	5	6	5	5	6	6	6	
(4) 的小計	2,161	2,410	2,479	2,573	2,661	2,778	2,951	
(1) + (2) + (3) + (4) 的總計	20,366	22,694	20,225	19,650	22,113	23,898	22,955	

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

第1.6.1.1部

參考部分	2017/18	2018/19	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
	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	32	47	39	64	11	9	-
其他政府/團體/社區設施 ^(註1)	18	5	6	1	-	-	-
小計	50	52	45	65	11	9	-
間接成本	5	6	5	5	6	6	6
總計	55	58	50	70	17	15	6

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

改善工程

第1.6.2部

參考部分	2017/18	2018/19	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
	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	608	968	566	883	630	560	563
2. 其他改善工程	6	17	16	12	25	6	2
小計	第1.6部 614	985	582	895	655	566	565
3. 間接成本	第1.6部 60	66	64	69	71	74	78
總計	674	1,051	646	964	726	640	643

香港房屋委員會

發展基金變動表

第1.7部

參考部分	2017/18	2018/19	2018/19	2019/20	第1.7部	
	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	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元
年初結餘	28,862	25,325	25,325	23,112	32,399	32,129
轉撥(往)/自累積盈餘	(3,537)	(4,545)	(2,213)	9,287	(270)	(8,568)
年終結餘	25,325	20,780	23,112	32,399	32,129	23,561

香港房屋委員會

轉撥發展基金

第1.7.1部

參考部分	2018/19	2018/19	2019/20	第1.7.1部	
	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	2020/21 年度 預測數字 百萬元	2021/22 年度 預測數字 百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	43,723	45,491	41,062	52,611	53,094
加: 年內(減少)/增加	(3,122)	(4,429)	11,549	483	(10,016)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	40,601	41,062	52,611	53,094	43,078
減: 持作流動資金的現金 - 3個月的經常開支	5,096	5,157	5,320	5,543	5,781
仍未向政府支付的款項 - 土地成本	2,879	2,185	2,810	2,388	1,175
- 紅利	786	820	939	1,010	1,149
	3,665	3,005	3,749	3,398	2,324
房屋建設工程基金 – 改善工程帳目	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
房屋建設工程基金 – 建築工程帳目	9,060	7,788	9,143	10,024	9,412
	19,821	17,950	20,212	20,965	19,517
發展基金的可用現金及投資結餘	20,780	23,112	32,399	32,129	23,561
減: 年初結餘	25,325	25,325	23,112	32,399	32,129
轉撥(往)/自累積盈餘	(4,545)	(2,213)	9,287	(270)	(8,568)

香港房屋委員會

公共房屋建屋量預測^(註1)

第1.8部

年度	單位數目		
	公共租住房屋/ 綠表置居單位	其他資助出售 單位	總計
2017/18 (實際數字)	<u>13,413</u>	<u>248</u>	<u>13,661</u>
2018/19	20,525	6,576	27,101
2019/20	13,755	4,401	18,156
2020/21	11,312	6,819	18,131
2021/22	14,372	5,369	19,741
2022/23	<u>12,934</u>	<u>1,463</u>	<u>14,397</u>
5年總計	<u>72,898</u>	<u>24,628</u>	<u>97,526</u>

註：

1. 公共房屋建屋量預測是根據2018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變動。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

收入

	每年增幅(%)	
	2019/20 年度 建議預算	2020/21至 2022/23年度 預測
(i) 租金收入		
住宅樓宇		
- 現有及新落成單位 (每年增長率)	0.00%	0.00%
商業/非住宅樓宇		
- 舖位	4.50%	4.50%
- 停車場	4.50%	4.50%
- 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	
(ii) 資助出售單位運作的收入		
- 居屋計劃單位		
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2018/19年度價格)	2.50%	2.50%
• 折扣率	48.00%	48.00%
- 綠置居計劃單位		
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2018/19年度價格)	2.50%	2.50%
• 折扣率	58.00%	58.00%
- 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	0.25%	0.25%
• 租置計劃單位	0.10%	0.10%
(iii) 每年投資收入		
- 回報率按投資資金結餘計算	4.10%	4.10%

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(%)		
	2019/20 年度 建議預算	2020/21年度 預測	2021/22至 2022/23年度 預測
(i) 經常開支			
- 薪酬	3.50%	3.50%	3.50%
- 維修及小型改善工程	5.50%	5.50%	5.00%
- 清潔及保安	3.50%	3.50%	3.50%
- 其他經常開支	2.50%	2.50%	2.50%
(ii) 資本開支			
- 建築費用	5.50%	5.50%	5.00%
- 改善工程	5.50%	5.50%	5.00%
- 電腦開支	2.50%	2.50%	2.50%