

**香港房屋委員會議事備忘錄**

**房屋委員會 2019/20 年度修訂預算  
2020/21 年度建議預算及  
2021/22 年度至 2023/24 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」）2019/20年度修訂預算及2020/21年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員備悉2021/22年度至2023/24年度的財政預測。

## 內容

2. 本文件涵蓋以下綱目：

	段次
<b>建議</b>	3
<b>背景</b>	4 - 5
<b>編製預算的程序</b>	6
<b>預算的基準及假設</b>	7 - 9
<b>《2019年施政報告》公布的房屋措施</b>	10
<b>2019/20年度修訂預算及2020/21年度建議預算</b>	
<b>A. 房委會的綜合預算</b>	
- 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>B. 各項業務的預算</b>	
- 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
<b>主要的預算及財政預測摘要</b>	50 - 51
<b>要點</b>	52 - 56
<b>其他服務的預算及財政預測</b>	
- 代理及代管服務	57 - 58
<b>對財政及人手的影響</b>	59
<b>對資訊科技及法律的影響</b>	60
<b>未來路向</b>	61
<b>諮詢</b>	62
<b>公眾反應</b>	63
<b>公布事宜</b>	64
<b>討論</b>	65
<b>2019/20年度至2023/24年度整份預算</b>	附件

## 建議

3. 請委員**通過**載於整份預算第 I 部的房委會 2019/20 年度修訂預算和 2020/21 年度建議預算（下稱「預算」），並**備悉** 2021/22 年度至 2023/24 年度三年的財政預測（下稱「財政預測」）。

## 背景

4. 在 2019 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 800 778 個；
- (b) 零售單位面積 257 791 平方米；
- (c) 停車位 31 600 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 1 327 206 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 2019/20 年度，房委會的開支約佔公共開支總額的 5.0%。

## 編製預算的程序

6. 編製五年預算及財政預測，是房委會每年制訂機構計劃過程中的一部分。在這個過程中，房委會各業務小組委員會編製、檢閱和通過各相關業務的工作計劃，並包括其預算及財政預測。財務小組委員會（下稱「財委會」）已於 2020 年 1 月 10 日的會議上審議並通過房委會的預算，以及備悉財政預測（見**附件**）。上述預算在 2020 年 1 月 20 日房委會會議上通過後，會連同房委會 2020/21 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行政長官作參考用。

## 預算的基準及假設

7. 編製預算及財政預測所採用的主要基準及假設，已於2019年9月及12月獲各項業務的小組委員會及財委會通過<sup>註1</sup>，並詳列於**附件**的整份預算第II部及撮述如下。所有基準及假設僅作編製預算之用。根據既定機制，實際的比率／調整水平將視乎經房委會、其相關小組委員會或獲授權人士進行的評估／檢討，以及批准的結果而定。

### 收入

- (a) 假設出租住宅物業的租金不會調整；
- (b) (i) 假設2020/21年度，鋪位、檔位和分層工廠大廈的平均租金收入每年增加2%，停車場的平均租金收入每年增加0%；以及
  - (ii) 假設2021/22年度至2023/24年度，鋪位、檔位和停車場的平均租金收入每年增加4.5%，分層工廠大廈的平均租金收入每年增加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%將於其後推售時售出；居屋及綠置居單位售價的折扣率分別為評定市值的41%及51%<sup>註2</sup>；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0.20%；以及
  - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為0.10%。

---

註1 第7(b)段所述的商業樓宇平均租金收入增長率假設，已於2019年12月獲商業樓宇小組委員會通過（見CPC 31/2019號文件）和財委會通過（見FC 44/2019號文件）。

註2 就出售居屋單位而言，出售居屋單位2019所採用的折扣率（即評定市值的41%）將假設為適用於整個預算和預測期的折扣率。就出售綠置居單位而言，出售綠置居單位2019所採用的折扣率較居屋銷售計劃的折扣率高10%（即評定市值的51%），這個折扣率將假設為適用於整個預算和預測期的折扣率。

## 開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的2019年6月房屋建設計劃（見BC 44/2019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2019年6月通過的建築成本標準（見BC 39/2019號文件）以估算未來的建築開支；
- (f) 假設由2020/21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2020/21年度起資本開支的價格水平調整如下：
  - (i) 建築開支每年增加5.0%；
  - (ii) 改善工程開支每年增加5.0%；
  - (iii) 電腦開支每年增加2.5%。

## 投資回報

- (h) 根據FC 30/2019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2019年房委會資產配置策略檢討、房委會投資顧問所作最新的各類資產回報假設和市場情況後，資金管理附屬小組委員會建議2019/20年度餘下時間至2023/24年度，平均每年投資回報率假設為資金結餘的3.4%。

8. 委員也許注意到，政府沒有向房委會收取公共租住房屋（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<sup>註3</sup>。在呈交立法會省覽的房委會經審計的周年財務報表中，其中一項附註列出備忘錄記項，記錄房委會的公屋及資助出售單位用地的「土地價值」<sup>註4</sup>，

---

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

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

亦即每幅用地的當時估值的總值。這些評估數值並沒有反映在房委會的帳目或其預算及財政預測內。

9. 就政府於2019年12月18日公布的《長遠房屋策略》2019年周年進度報告，由2020/21至2029/30年度十年期內，公營房屋供應目標更新為301 000個單位，其可能帶來的財政影響，並未計入預算及財政預測中。新訂目標較2018年公布的315 000個公營房屋供應目標（涵蓋2019/20至2028/29年度十年期）減少14 000個單位。按照慣常做法，有關財政影響會在下次編製逐年延展的五年預算時適當地反映。

### 《2019年施政報告》公布的房屋措施

10. 《行政長官2019年施政報告》推出以下與房委會有關的房屋措施。這些措施有待相關業務小組委員會考慮，在預算及財政預測中已計及的影響如下：

*(a) 2020年推出約12 000個居屋和綠置居預售單位*

出售居屋和綠置居單位所得的收入和支出，會在完成銷售的年度入帳。在編製預算時，居屋單位是指那些已包括在房屋建設計劃內的居屋地盤，而綠置居單位是指截至2019年10月底，已獲策劃小組委員會批准轉為綠置居單位的公屋／綠置居地盤；

*(b) 積極部署加快出售39個租者置其屋計劃屋邨現有的約42 000個未售出單位*

在編製預算時，除了計及正常每年銷售約2 600個租置計劃單位<sup>註5</sup>外，還假設2021/22至2023/24年度期間，每年額外銷售約1 000個租置計劃單位；

*(c) 由2020年起進一步增加白表居屋第二市場計劃的配額*

這項措施旨在幫助更多白表買家，以滿足他們的置業需求，對房委會的銷售收入及轉讓補價收入並不會帶來財政影響；以及

---

註5 根據2018年7月至2019年9月的銷售量計算。

(d) 探討將房委會轄下分層工廠大廈重建為公營房屋的可行性

房委會已凍結出租空置工廠單位（見CPC 18/2019號文件）。另外，將分層工廠大廈重建作公營房屋的初步評估已經展開，相關的財政影響將於下一次編製預算時適當地更新。

## 2019/20 年度修訂預算及 2020/21 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 2019/20 年度及 2020/21 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）				
	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
租住房屋	763	29	140	(703)
商業樓宇	1,606	1,640	1,271	1,766
資助自置居所	2,928	9,409	10,947	10,357
特別項目 <sup>註 6</sup>	11	19	25	4
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>5,308</b>	<b>11,097</b>	<b>12,383</b>	<b>11,424</b>

12. 2019/20 年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為 123.83 億元，較 2019/20 年度核准預算的 110.97 億元多 12.86 億元，增幅為 12%。綜合運作盈餘增加，主要原因是：

- (a) 資助自置居所運作帳目的盈餘增加，主要由於一個居屋項目銷售收入的入帳時間因應最新會計準則由 2018/19 年度改為 2019/20 年度；部分增加的盈餘因下述 (b) 項而抵銷；
- (b) 商業樓宇運作帳目的盈餘減少，主要由於在 2019 年 10 月至 2020 年 3 月期間房委會向轄下零售和工廠大廈單位租戶提供租金寬減。

註 6 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。

13. 2020/21年度建議預算的綜合運作盈餘預計為114.24億元，較2019/20年度修訂預算的123.83億元少9.59億元，減幅為8%。綜合運作盈餘減少，主要原因是：

- (a) 租住房屋運作帳目的赤字，主要由於假設價格水平調整，以致預計各項開支均有所增加，而租金則按照以往做法假設維持不變；及
- (b) 資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要由於年內完成銷售的資助出售單位數目相對較少，以及建築費用及土地成本較高；部分減少的盈餘因下述(c)項而抵銷；
- (c) 商業樓宇運作帳目的盈餘增加，主要由於在2019年10月至2020年3月期間房委會向轄下零售和工廠大廈單位租戶提供租金寬減，以及預計2020/21年度有新物業落成。

## 資本開支

14. 預算期內的資本開支撮述於下文表2：

	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
(A) 建築開支	17,062	17,077	15,152	19,237
(B) 改善工程	525	895	617	487
(C) 電腦資產、其他器材及汽車	129	275	218	291
(D) 直接及間接成本	2,397	2,648	2,700	2,865
<b>總計</b>	<b>20, 113</b>	<b>20, 895</b>	<b>18, 687</b>	<b>22, 880</b>

15. 2019/20年度修訂預算的資本開支預計為186.87億元，較2019/20度核准預算的208.95億元少22.08億元，減幅為11%。資本開支減少，主要由於一些項目的地基和建築工程的批出合約價較預算低，以及一些項目的工程計劃有所調整。

16. 2020/21年度建議預算的資本開支預計為228.80億元，較2019/20度修訂預算186.87億元多41.93億元，增幅為22%。資本開支增加，主要由於年內建築開支較多。



## 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. 預算期內資金管理帳目的預計盈餘撮述於下文表 3：

	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
收入	1,630	1,949	1,575	1,812
開支	48	59	57	58
<b>盈餘</b>	<b>1, 582</b>	<b>1, 890</b>	<b>1, 518</b>	<b>1, 754</b>

19. 2019/20年度修訂預算的資金管理盈餘預計為15.18億元，較2019/20年度核准預算的18.90億元少3.72億元，減幅為20%。資金管理盈餘減少，主要由於修訂預算的投資回報較低。假設平均每年投資回報率為資金結餘的3.4%，2020/21年度建議預算的資金管理盈餘預計為17.54億元。

## 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：

	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
年終現金及 投資結餘	42,703	52,611	53,207	56,829

21. 2019/20年度修訂預算的現金及投資結餘預計為532.07億元，較2019/20年度核准預算的526.11億元多5.96億元，增幅為1%。現金及投資結餘略為增加，主要由於年初現金及投資結餘較高。

22. 2020/21年度建議預算的現金及投資結餘預計增加至568.29億元，主要由於資助出售單位的收入。

23. 2021/22年度至2023/24年度三年預測期內的現金及投資結餘預計分別為480.51億元、466.60億元及350.22億元。

## B. 各項業務的預算

### 租住房屋

24. 租住房屋業務範疇包括編配、管理和維修保養房委會轄下的租住物業。

25. 預算期內租住房屋業務的財政表現撮述於下文表 5：

	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
收入（百萬元）	16,414	20,033	17,335	20,108
開支（百萬元）	15,651	20,004	17,195	20,811
<b>運作盈餘／（赤字） （百萬元）</b>	<b>763</b>	<b>29</b>	<b>140</b>	<b>(703)</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）	801 000	811 200	810 900	811 200
每加權平均單位每月 平均運作盈餘／ （赤字）（元） <sup>註 7</sup>	81	3	15	(72)
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） <sup>註 8</sup>			(630)	(717)

26. 2019/20 年度修訂預算的運作盈餘預計為 1.40 億元，較 2019/20 年度核准預算的運作盈餘 0.29 億元多 1.11 億元，增幅為 383%。

27. 2019/20 年度修訂預算的總收入為 173.35 億元，較 2019/20 年度核准預算 200.33 億元少 26.98 億元，減幅為 13%，主要由於未有計入核准預算的 2019 年 4 月至 2020 年 3 月政府差餉寬減按無所損益的原則轉惠予租戶。2019/20 年度修訂預算的總開支為 171.95 億元，較 2019/20 年度核准預算 200.04 億元少 28.09 億元，減幅為 14%，主要由於上述期間的差餉寬減未有計入核准預算，以及維修及改善工程開支比預期少。

28. 2020/21 年度建議預算的運作結果預計為赤字 7.03 億元，而 2019/20 年度的修訂預算為盈餘 1.40 億元。

註 7 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 8 包括政府對公共租住屋邨住宅樓宇的土地價值（當時估值計算）資助。

29. 2020/21年度建議預算的總收入為201.08億元，較2019/20年度修訂預算173.35億元多27.73億元，增幅為16%，主要由於政府在2019/20年度寬減差餉和2020/21年度新租住單位數量增多，而租金則按以往做法假設維持不變。2020/21年度建議預算的總開支為208.11億元，較2019/20年度修訂預算171.95億元多36.16億元，增幅為21%，主要由於政府在2019/20年度寬減差餉，及租住單位數量增多和假設價格水平調整，以致預計2020/21年度各項開支均有所增加。

30. 在2021/22年度至2023/24年度的三年預測期間，運作結果分別為赤字13.12億元、20.68億元及29.77億元，主要由於租住單位數量增多和假設價格水平調整，以致預計各項開支均有所增加，而租金則按以往做法假設維持不變。

31. 表5（或房委會帳目其他地方）所載的租住房屋運作帳目並未計及公屋用地的成本。評估有關成本可以用多個不同的方法，而第8段提及的備忘錄記項是其中一項相關的資料。這些記項包括政府就房委會公屋用地的當年估值。如將這些評估計算在內，租住房屋運作帳目的運作表現將每年減少約61億元<sup>註9</sup>，2019/20年度修訂預算及2020/21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630元及717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。

33. 預算期內商業樓宇業務的財政表現撮述於下文表6：

	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
收入	3,253	3,632	3,189	3,781
開支	1,573	1,893	1,819	1,971
<b>未計算特殊項目的 運作盈餘</b>	<b>1,680</b>	<b>1,739</b>	<b>1,370</b>	<b>1,810</b>
特殊項目 <sup>註10</sup>	(74)	(99)	(99)	(44)
<b>運作盈餘</b>	<b>1,606</b>	<b>1,640</b>	<b>1,271</b>	<b>1,766</b>

註9 根據房委會2018/19年度經審計的財務報表附註18(b)，有關評估的價值達3,040億元，以50年攤銷期為基礎作粗略估算，每年的資助為61億元。若計及最新的市場價值，租住房屋運作帳目的運作表現將錄得更大跌幅。

註10 主要包括房委會撥款進行的政府項目。

34. 在2019/20年度修訂預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為13.70億元，較2019/20年度核准預算的17.39億元少3.69億元，減幅為21%。

35. 2019/20年度修訂預算的總收入為31.89億元，較2019/20年度核准預算的36.32億元少4.43億元，減幅為12%，主要由於未有計入核准預算的2019年4月至2020年3月政府差餉寬減按無所損益的原則轉惠予租戶，以及在2019年10月至2020年3月期間房委會向轄下零售和工廠大廈單位租戶提供租金寬減。2019/20年度修訂預算的總開支（未計算特殊項目）為18.19億元，較2019/20年度核准預算的18.93億元少7,400萬元，減幅為4%，主要由於上述期間的差餉寬減未有計入核准預算內。

36. 在2020/21年度建議預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為18.10億元，較2019/20年度修訂預算的13.70億元多4.40億元，增幅為32%。

37. 2020/21年度建議預算的總收入為37.81億元，較2019/20年度修訂預算的31.89億元多5.92億元，增幅為19%，主要由於2019/20年度政府提供差餉寬減和房委會提供租金寬減，以及預計2020/21年度有新物業落成。2020/21年度建議預算的總開支（未計算特殊項目）為19.71億元，較2019/20年度修訂預算的18.19億元多1.52億元，增幅為8%，主要由於政府在2019/20年度寬減差餉，以及2020/21年度的其他經常開支增加。

38. 在2021/22年度至2023/24年度的三年預測期內，未計算特殊項目的運作盈餘預計分別為19.83億元、22.03億元及24.12億元，主要由於預計期內會有新物業落成。

## 資助自置居所

39. 資助自置居所業務範疇包括發展、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：

	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
收入	9,799	20,773	22,074	21,856
開支	6,871	11,364	11,127	11,499
<b>運作盈餘</b>	<b>2,928</b>	<b>9,409</b>	<b>10,947</b>	<b>10,357</b>

41. 2019/20年度修訂預算的運作盈餘預計為109.47億元，較2019/20年度核准預算的94.09億元多15.38億元，增幅為16%。

42. 2019/20年度修訂預算的總收入為220.74億元，較2019/20年度核准預算的207.73億元多13.01億元，增幅為6%，主要由於一個居屋項目銷售收入的人帳時間因應最新會計準則而有所改變。2019/20年度修訂預算的總開支為111.27億元，較2019/20年度核准預算的113.64億元輕微減少2.37億元，減幅為2%，主要由於建築費用有所調整。

43. 2020/21年度建議預算的運作盈餘預計為103.57億元，較2019/20年度修訂預算的109.47億元少5.90億元，減幅為5%。

44. 2020/21年度建議預算的總收入為218.56億元，較2019/20年度修訂預算的220.74億元輕微減少2.18億元，減幅為1%，主要由於年內完成銷售的資助出售單位數目相對較少。2020/21年度建議預算的總開支為114.99億元，較2019/20年度修訂預算的111.27億元輕微增加3.72億元，增幅為3%，主要由於年內的建築費用及土地成本較高。

45. 在2021/22年度至2023/24年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為47.14億元、96.61億元及64.05億元。運作盈餘出現變動，主要由於完成銷售的資助出售單位數目在相關年度有所增減。

## 建築工程

46. 建築業務範疇包括規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

47. 預算期內的建築開支撮述於下文表8：

	2018/19 年度 實際數字	2019/20 年度 核准預算	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算
房委會工程	16,234	15,300	13,650	17,935
房委會撥款進行的政府工程	43	65	66	14
政府撥款進行的工程	785	1,712	1,436	1,288
小計	17,062	17,077	15,152	19,237
直接及間接成本	2,332	2,573	2,627	2,788
<b>總計</b>	<b>19,394</b>	<b>19,650</b>	<b>17,779</b>	<b>22,025</b>

48. 2019/20年度修訂預算的建築開支預計為177.79億元，較2019/20年度核准預算的196.50億元少18.71億元，減幅為10%。建築開支減少，主要由於一些項目的地基和建築工程的批出合約價較預算低，以及一些項目的工程計劃有所調整。

49. 2020/21年度建議預算的建築開支預計為220.25億元，較2019/20年度修訂預算的177.79億元多42.46億元，增幅為24%。建築開支增加，主要因應房屋建設計劃建屋量而變動，以及有較多地基工程在年中展開。在2021/22年度至2023/24年度的三年預測期內，預計建築開支分別為229.28億元、249.41億元和280.74億元。預測建築開支的變動，主要是假設投標價格調整，以及因應房屋建設計劃建屋量而變動。

## 預算及財政預測的主要數字摘要

50. 預算及財政預測的主要數字載於整份預算第 I 部，並撮述於下文表 9：

表 9 — 預算及財政預測的主要數字摘要（百萬元）						
	2019/20 年度 修訂預算	2020/21 年度 建議預算	2021/22 年度 預測	2022/23 年度 預測	2023/24 年度 預測	五年 總計
<b>A. 運作帳目</b>						
租住房屋盈餘／ （赤字）	140	(703)	(1,312)	(2,068)	(2,977)	(6,920)
商業樓宇盈餘 <sup>註 11</sup>	1,271	1,766	1,945	2,171	2,379	9,532
資助自置居所盈餘	10,947	10,357	4,714	9,661	6,405	42,084
特別項目 <sup>註 12</sup>	25	4	6	14	11	60
<b>綜合運作盈餘</b>	<b>12,383</b>	<b>11,424</b>	<b>5,353</b>	<b>9,778</b>	<b>5,818</b>	<b>44,756</b>
資金管理帳目盈餘	1,518	1,754	1,644	1,464	1,235	7,615
<b>綜合盈餘<sup>註 13</sup></b>	<b>13,926</b>	<b>13,199</b>	<b>7,019</b>	<b>11,265</b>	<b>7,070</b>	<b>52,479</b>
<b>B. 建築開支</b>	<b>17,779</b>	<b>22,025</b>	<b>22,928</b>	<b>24,941</b>	<b>28,074</b>	<b>115,747</b>
<b>C. 現金及投資結餘 （年終數字）<sup>註 14</sup></b>	<b>53,207</b>	<b>56,829</b>	<b>48,051</b>	<b>46,660</b>	<b>35,022</b>	

51. 請委員注意，2021/22年度至2023/24年度的財政預測只作參考之用，來年編製逐年延展的五年預算時將予檢討。

註 11 已計算特殊項目的運作盈餘。

註 12 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。

註 13 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。

註 14 2019年4月初的實際現金及投資結餘為430億元。

## 要點

52. 由於預計建築開支和運作開支增加，雖然部分會被資助出售單位銷售收入抵銷，房委會的現金及投資結餘預期會由2019年4月初約430億元下降至2024年3月底約350億元。

53. 根據現時的預測，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和推行現時的公營房屋建設計劃及保養計劃。

54. 如果或當任何編製預算的假設有所變化，預測的財政狀況也會出現變動。面對未來的各種不確定因素，房委會必須繼續保持警覺、審慎理財，適當重訂工作的優先次序，以達到公營房屋供應目標和確保繼續以最具成本效益的方法運用公共資源。

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

56. 政府已在財政儲備預留824億元（前「房屋儲備金」的結餘）作公營房屋及相關基建發展之用，充分顯示政府對發展公營房屋在財政資源的堅定承擔。房委會會繼續密切留意其資金狀況，若有需要，會與政府商討所需注資的金額和時間表。

## 其他服務的預算及財政預測

### 代理及代管服務

57. 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。

58. 2019/20年度修訂預算和2020/21年度建議預算的代理及代管服務總開支，分別為7.39億元和7.95億元。至於2021/22年度、2022/23年度和2023/24年度的預測開支，分別為7.97億元、7.99億元和8.23億元。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**

59. 財政及人手方面的影響已納入建議的預算及財政預測。

## **對資訊科技及法律的影響**

60. 建議的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**

61. 如委員通過上述預算，我們會把2019/20年度修訂預算和2020/21年度建議預算呈交行政長官批核，並夾附財政預測提交行政長官作為參考。

## **諮詢**

62. 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2020年1月10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**

63. 由於《2019年施政報告》公布新的房屋措施，公眾及傳媒或會關注房委會的財政狀況預測，包括預算和預測期內的現金及投資結餘。

## **公布事宜**

64. 財委會主席已於2020年1月10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2020/21年度的機構計劃連同預算及財政預測的新聞稿。

## 討論

65. 本文件供委員在2020年1月20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 (19-20)  
(機構事務處)  
發出日期：2020年1月14日

香港房屋委員會

---

2019/20 至 2023/24 年度

建議預算及財政預測

(整份預算)

---

香港房屋委員會  
建議預算及預測

目錄

<b>I.</b>	<b>2019/20 修訂預算及 2020/21 建議預算（作審批用途）和 2021/22 至 2023/24 財務預測（作參考用途）</b>	<b>頁</b>
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	房屋建屋量預測	15
<b>II.</b>	<b>預算基準和假設</b>	
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

	2018/19 年度 實際數字 百萬元	2019/20 年度 核准預算 百萬元	2019/20 年度 修訂預算 百萬元	2020/21 年度 建議預算 百萬元	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	16,349	19,995	17,283	20,062	20,205	20,398	20,577
- 商業樓宇	3,125	3,515	3,073	3,659	3,939	4,316	4,663
其他收入	193	155	168	168	174	184	193
小計	19,667	23,665	20,524	23,889	24,318	24,898	25,433
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	6,987	17,376	19,303	18,958	6,185	15,006	9,449
租者置其屋計劃	1,404	1,630	1,272	1,353	1,912	1,960	2,009
出售購回的單位	37	27	35	36	36	37	38
轉讓補價	1,266	1,637	1,326	1,366	1,409	1,446	1,489
其他收入	105	103	138	143	140	139	138
小計	9,799	20,773	22,074	21,856	9,682	18,588	13,123
總收入	29,466	44,438	42,598	45,745	34,000	43,486	38,556
開支							
經常開支							
薪酬	3,986	4,464	4,391	4,724	4,986	5,249	5,510
地租及差餉	316	2,878	361	3,042	3,064	3,098	3,126
維修及改善工程	3,708	4,284	4,095	4,277	4,448	4,767	5,202
其他經常開支	5,159	5,719	5,736	6,159	6,335	6,567	6,837
折舊及攤銷	4,358	4,875	4,754	4,967	5,185	5,472	5,736
分擔機構監督及支援服務支出	276	317	315	317	336	344	359
小計	17,803	22,537	19,652	23,486	24,354	25,497	26,770
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接成本	4,605	7,841	7,682	7,900	3,055	5,958	4,288
土地成本	1,667	2,811	2,741	2,821	1,147	2,165	1,583
回購單位的成本	4	4	6	6	6	6	6
其他開支	14	68	60	68	53	64	69
小計	6,290	10,724	10,489	10,795	4,261	8,193	5,946
總開支	24,093	33,261	30,141	34,281	28,615	33,690	32,716
未計算特殊項目的運作盈餘	5,373	11,177	12,457	11,464	5,385	9,796	5,840
減：特殊項目							
- 房委會撥款進行的政府項目	74	99	99	44	38	32	33
- 自置居所貸款尚欠餘額的未來利息負債的調整	1	-	-	-	-	-	-
- 未售居者有其屋/綠表置居計劃單位存貨的減值	1	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	-	-	-	-	-	-	-
	76	99	99	44	38	32	33
已計算特殊項目的運作盈餘	5,297	11,078	12,358	11,420	5,347	9,764	5,807
非運作收入淨額 <sup>(註1)</sup>	11	19	25	4	6	14	11
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	5,308	11,097	12,383	11,424	5,353	9,778	5,818

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

第1.1.1部

	2018/19 年度 實際數字 百萬元	2019/20 年度 核准預算 百萬元	2019/20 年度 修訂預算 百萬元	2020/21 年度 建議預算 百萬元	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元
收入							
租金	16,349	19,995	17,283	20,062	20,205	20,398	20,577
其他收入	65	38	52	46	46	46	46
總收入	16,414	20,033	17,335	20,108	20,251	20,444	20,623
開支							
薪酬	3,200	3,587	3,515	3,771	3,986	4,195	4,403
地租及差餉	176	2,659	199	2,836	2,848	2,863	2,875
維修及改善工程	3,514	4,076	3,899	4,053	4,231	4,539	4,957
其他經常開支	4,506	4,957	4,976	5,336	5,475	5,657	5,875
折舊及攤銷	4,038	4,476	4,360	4,567	4,760	4,988	5,209
分擔機構監督及支援服務支出	217	249	246	248	263	270	281
總開支	15,651	20,004	17,195	20,811	21,563	22,512	23,600
運作盈餘/(赤字)	763	29	140	(703)	(1,312)	(2,068)	(2,977)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2018/19 年度 實際數字 百萬元	2019/20 年度 核准預算 百萬元	2019/20 年度 修訂預算 百萬元	2020/21 年度 建議預算 百萬元	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元
收入							
租金	3,125	3,515	3,073	3,659	3,939	4,316	4,663
其他收入	128	117	116	122	128	138	147
總收入	3,253	3,632	3,189	3,781	4,067	4,454	4,810
開支							
薪酬	364	419	419	442	467	493	519
地租及差餉	140	219	162	206	216	235	251
維修及改善工程	164	189	178	192	197	211	226
其他經常開支	586	674	676	733	777	829	878
折舊及攤銷	294	361	353	367	394	449	489
分擔機構監督及支援服務支出	25	31	31	31	33	34	35
總開支	1,573	1,893	1,819	1,971	2,084	2,251	2,398
未計算特殊項目的運作盈餘	1,680	1,739	1,370	1,810	1,983	2,203	2,412
減：特殊項目 - 房委會撥款進行的 政府項目	74	99	99	44	38	32	33
已計算特殊項目的運作盈餘	1,606	1,640	1,271	1,766	1,945	2,171	2,379

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2018/19 年度 實際數字 百萬元	2019/20 年度 核准預算 百萬元	2019/20 年度 修訂預算 百萬元	2020/21 年度 建議預算 百萬元	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元
收入							
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	6,987	17,376	19,303	18,958	6,185	15,006	9,449
租者置其屋計劃	1,404	1,630	1,272	1,353	1,912	1,960	2,009
出售購回的單位	37	27	35	36	36	37	38
轉讓補價	1,266	1,637	1,326	1,366	1,409	1,446	1,489
其他收入	105	103	138	143	140	139	138
總收入	9,799	20,773	22,074	21,856	9,682	18,588	13,123
開支							
經常開支							
薪酬	422	458	457	511	533	561	588
維修及改善工程	30	19	18	32	20	17	19
其他經常開支	67	88	84	90	83	81	84
折舊及攤銷	26	38	41	33	31	35	38
分擔機構監督及支援服務支出	34	37	38	38	40	40	43
小計	579	640	638	704	707	734	772
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	4,605	7,841	7,682	7,900	3,055	5,958	4,288
土地成本	1,667	2,811	2,741	2,821	1,147	2,165	1,583
回購單位的成本	4	4	6	6	6	6	6
其他開支	14	68	60	68	53	64	69
小計	6,290	10,724	10,489	10,795	4,261	8,193	5,946
總開支	6,869	11,364	11,127	11,499	4,968	8,927	6,718
未計算特殊項目的運作盈餘	2,930	9,409	10,947	10,357	4,714	9,661	6,405
減：特殊項目							
- 自置居所貸款尚欠餘額的 未來利息負債的調整	1	-	-	-	-	-	-
- 未售居者有其屋/綠表 置居計劃單位存貨的減值	1	-	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	2,928	9,409	10,947	10,357	4,714	9,661	6,405



香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.2部

	2018/19 年度 實際數字 百萬元	2019/20 年度 核准預算 百萬元	2019/20 年度 修訂預算 百萬元	2020/21 年度 建議預算 百萬元	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	16,378	19,995	17,283	20,062	20,205	20,398	20,577
- 商業樓宇	3,127	3,518	3,069	3,658	3,938	4,315	4,662
其他經常所收款項	1,325	2,314	1,986	1,848	1,772	2,038	1,966
政府就總目62付還的款項	322	358	372	412	412	412	412
小計	21,152	26,185	22,710	25,980	26,327	27,163	27,617
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	6,932	22,251	19,971	18,805	7,265	14,993	9,774
租者置其屋計劃	1,404	1,630	1,272	1,353	1,912	1,960	2,009
出售購回的單位	36	27	35	36	36	37	38
轉讓補價	1,267	1,637	1,326	1,366	1,409	1,446	1,489
其他收入	97	85	127	126	126	127	127
小計	9,736	25,630	22,731	21,686	10,748	18,563	13,437
置業貸款還款淨額	6	5	5	4	2	2	1
其他非經常所收款項	33	15	24	4	5	13	11
所收款項總額	30,927	51,835	45,470	47,674	37,082	45,741	41,066
所付款項							
經常開支							
薪酬	6,736	7,424	7,273	7,876	8,237	8,663	9,105
地租及差餉	321	2,882	364	3,045	3,068	3,101	3,130
維修及改善工程	3,660	4,329	4,170	4,354	4,519	4,840	5,276
自置居所貸款出售後須付的利息	-	3	3	1	1	-	-
其他經常開支	5,164	5,990	6,000	6,416	6,594	6,827	7,108
總目62的開支	279	332	351	390	390	390	390
小計	16,160	20,960	18,161	22,082	22,809	23,821	25,009
非經常開支							
建築費用	16,642	16,948	15,189	19,310	20,143	21,884	24,935
土地成本	1,233	2,185	1,518	2,659	2,819	1,147	2,198
改善工程開支	463	895	617	487	444	470	423
購置電腦器材,其他器材及汽車	84	275	218	291	261	121	103
其他非經常開支	23	39	29	41	20	21	27
購入已售單位	3	10	7	8	8	8	7
資助出售單位的其他開支	22	66	59	66	49	60	66
小計	18,470	20,418	17,637	22,862	23,744	23,711	27,759
總開支	34,630	41,378	35,798	44,944	46,553	47,532	52,768
撥付款項及投資收入前的現金 流入/(流出)	(3,703)	10,457	9,672	2,730	(9,471)	(1,791)	(11,702)
減： 付予政府的紅利	812	820	708	883	973	1,086	1,194
投資收入前的現金流入/(流出) 淨額	(4,515)	9,637	8,964	1,847	(10,444)	(2,877)	(12,896)
投資收入及投資收益淨額	1,727	1,912	1,540	1,775	1,666	1,486	1,258
投資收入後的現金流入/(流出) 淨額	(2,788)	11,549	10,504	3,622	(8,778)	(1,391)	(11,638)
期初現金及投資結餘	45,491	41,062	42,703	53,207	56,829	48,051	46,660
期終現金及投資結餘	42,703	52,611	53,207	56,829	48,051	46,660	35,022

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.3部

	2018/19 年度 實際數字 百萬元	2019/20 年度 核准預算 百萬元	2019/20 年度 修訂預算 百萬元	2020/21 年度 建議預算 百萬元	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元
收入							
投資收入	1,630	1,949	1,575	1,812	1,701	1,517	1,285
開支							
薪酬	13	14	14	15	15	16	17
其他經常開支	34	44	42	42	41	36	32
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	<u>48</u>	<u>59</u>	<u>57</u>	<u>58</u>	<u>57</u>	<u>53</u>	<u>50</u>
盈餘	<u>1,582</u>	<u>1,890</u>	<u>1,518</u>	<u>1,754</u>	<u>1,644</u>	<u>1,464</u>	<u>1,235</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.4部

	2018/19 年度 實際數字 百萬元	2019/20 年度 核准預算 百萬元	2019/20 年度 修訂預算 百萬元	2020/21 年度 建議預算 百萬元	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	257	376	317	327	328	329	345
政府付還的款項	323	359	373	413	413	413	413
管理者酬金	68	68	74	76	78	80	82
	<u>648</u>	<u>803</u>	<u>764</u>	<u>816</u>	<u>819</u>	<u>822</u>	<u>840</u>
開支							
薪酬	502	627	613	664	674	681	697
其他經常開支	76	132	104	109	101	95	102
分擔機構監督及支援服務支出	17	20	22	22	22	23	24
	<u>595</u>	<u>779</u>	<u>739</u>	<u>795</u>	<u>797</u>	<u>799</u>	<u>823</u>
	53	24	25	21	22	23	17
待退款的金額	<u>(14)</u>	-	-	-	-	-	-
盈餘	<u>39</u>	<u>24</u>	<u>25</u>	<u>21</u>	<u>22</u>	<u>23</u>	<u>17</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.5部

參考部分	2018/19	2019/20	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	
綜合運作帳目盈餘/(赤字)								
- 租住房屋	第1.1.1部	763	29	140	(703)	(1,312)	(2,068)	(2,977)
- 商業樓宇	第1.1.2部	1,606	1,640	1,271	1,766	1,945	2,171	2,379
- 資助自置居所	第 1.1.3部	2,928	9,409	10,947	10,357	4,714	9,661	6,405
		5,297	11,078	12,358	11,420	5,347	9,764	5,807
非運作收入淨額 <sup>(註1)</sup>	第1.1部	11	19	25	4	6	14	11
綜合運作帳目盈餘		5,308	11,097	12,383	11,424	5,353	9,778	5,818
資金管理帳目盈餘	第 1.3部	1,582	1,890	1,518	1,754	1,644	1,464	1,235
代管服務帳目盈餘	第 1.4部	39	24	25	21	22	23	17
撥付款項前盈餘總額		6,929	13,011	13,926	13,199	7,019	11,265	7,070
撥付款項：								
- 付予政府的紅利		803	820	636	883	973	1,086	1,190
撥付款項後的盈餘淨額		6,126	12,191	13,290	12,316	6,046	10,179	5,880

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	2018/19	2019/20	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	
	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	
	實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測	預測	
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
<b>1. 建築開支</b>								
- 房委會工程	16,234	15,300	13,650	17,935	18,869	20,481	23,568	
- 房委會撥款進行的政府工程	43	65	66	14	7	1	-	
- 政府撥款進行的工程	785	1,712	1,436	1,288	1,201	1,454	1,356	
第1.6.1部	17,062	17,077	15,152	19,237	20,077	21,936	24,924	
<b>2. 改善工程</b>								
第1.6.2部	525	895	617	487	444	470	423	
<b>3. 電腦器材、其他器材及汽車</b>								
	129	275	218	291	261	121	103	
<b>4. 直接及間接成本</b>								
- 建築工程	2,332	2,573	2,627	2,788	2,851	3,005	3,150	
- 改善工程	60	69	64	68	68	70	75	
- 電腦器材	5	6	9	9	9	11	10	
	2,397	2,648	2,700	2,865	2,928	3,086	3,235	
<b>總計</b>	<b>20,113</b>	<b>20,895</b>	<b>18,687</b>	<b>22,880</b>	<b>23,710</b>	<b>25,613</b>	<b>28,685</b>	

香港房屋委員會

建築開支

第1.6.1部

參考部分	2018/19	2019/20	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	
<b>1. 房屋委員會(房委會)工程</b>								
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	9,807	9,487	8,768	11,636	12,483	13,108	13,788	
(b) 其他資助出售單位	5,255	4,374	3,548	4,454	4,393	5,228	7,539	
(c) 商場	611	781	721	898	783	707	690	
(d) 停車場	499	514	476	781	936	1,086	1,258	
(e) 福利設施	62	80	70	86	106	124	142	
(f) 其他房委會工程	-	64	67	80	168	228	151	
(1) 的小計	16,234	15,300	13,650	17,935	18,869	20,481	23,568	
<b>2. 房委會撥款進行的政府工程</b>	第1.6.1.1部	43	65	66	14	7	1	-
(1) + (2)的小計		16,277	15,365	13,716	17,949	18,876	20,482	23,568
<b>3. 政府撥款進行的工程</b>		785	1,712	1,436	1,288	1,201	1,454	1,356
(1) + (2) + (3)的小計	第1.6部	17,062	17,077	15,152	19,237	20,077	21,936	24,924
<b>4. 直接及間接成本</b>								
按業務：								
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃		1,466	1,552	1,649	1,794	1,871	1,906	1,818
(b) 其他資助出售單位		659	769	718	708	678	783	1,030
(c) 商業設施		198	236	243	271	274	280	278
(d) 其他房委會工程		5	11	13	12	25	33	21
(e) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.1.1部	4	5	4	3	3	3	3
(4) 的小計	第1.6部	2,332	2,573	2,627	2,788	2,851	3,005	3,150
(1) + (2) + (3) + (4)的總計		19,394	19,650	17,779	22,025	22,928	24,941	28,074

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	2018/19	2019/20	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元
公共運輸交匯處工程	40	64	62	14	7	1	-
其他政府/團體/社區設施 (註1)	3	1	4	-	-	-	-
小計	43	65	66	14	7	1	-
間接成本	4	5	4	3	3	3	3
總計	47	70	70	17	10	4	3

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	2018/19	2019/20	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元
1. 住宅/商業樓宇改善工程	519	883	596	458	437	469	422
2. 其他改善工程	6	12	21	29	7	1	1
小計	525	895	617	487	444	470	423
3. 間接成本	60	69	64	68	68	70	75
總計	585	964	681	555	512	540	498



香港房屋委員會

發展基金變動表

第1.7部

參考部分	2018/19	2019/20	2019/20	2020/21	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	2021/22 年度 預測 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元
年初結餘	25,325	23,112	23,112	33,128	35,866	27,658
轉撥(往)/自累積盈餘	第1.7.1部 (2,213)	9,287	10,016	2,738	(8,208)	(4,381)
年終結餘	<u>23,112</u>	<u>32,399</u>	<u>33,128</u>	<u>35,866</u>	<u>27,658</u>	<u>23,277</u>

香港房屋委員會

轉撥發展基金

第1.7.1部

參考部分	2019/20	2019/20	2020/21	2021/22	
	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	41,062	42,703	53,207	56,829	48,051
加: 年內(減少)/增加	11,549	10,504	3,622	(8,778)	(1,391)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	52,611	53,207	56,829	48,051	46,660
減: 持作流動資金的現金 - 3個月的經常開支	5,320	5,423	5,605	5,858	6,155
仍未向政府支付的款項 - 土地成本	2,810	2,659	2,819	1,147	2,198
- 紅利	939	883	973	1,086	1,194
	3,749	3,542	3,792	2,233	3,392
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	9,143	9,114	9,566	10,302	11,836
	20,212	20,079	20,963	20,393	23,383
發展基金的可用現金及投資結餘	32,399	33,128	35,866	27,658	23,277
減: 年初結餘	23,112	23,112	33,128	35,866	27,658
轉撥(往)/自累積盈餘	9,287	10,016	2,738	(8,208)	(4,381)

香港房屋委員會

房屋建屋量預測<sup>(註1)</sup>

第1.8部

年度	單位數目		
	公共租住房屋/ 綠表置居單位	其他資助出售 單位	總計
2018/19 (實際數字)	<u>20,203</u>	<u>6,576</u>	<u>26,779</u>
2019/20	12,989	4,401	17,390
2020/21	6,140	6,819	12,959
2021/22	20,688	3,300	23,988
2022/23	13,415	3,542	16,957
2023/24	<u>18,427</u>	<u>5,599</u>	<u>24,026</u>
5年總計	<u>71,659</u>	<u>23,661</u>	<u>95,320</u>

註：

1. 房屋建屋量預測是根據2019年6月房屋建設計劃，並計及最新的建築工程計劃的較大調整。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

收入

	每年增幅(%)	
	2020/21 年度 建議預算	2021/22至 2023/24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/攤位	2.00%	4.50%
- 停車場	0.00%	4.50%
- 分層工廠大廈 (市值租金)	2.00%	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2019/20年度價格)	2.50%	2.50%
• 折扣率	41.00%	41.00%
- 綠置居計劃單位		
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2019/20年度價格)	2.50%	2.50%
• 折扣率	51.00%	51.00%
- 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	0.20%	0.20%
• 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	3.40%	3.40%

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(%)	
	2020/21 年度 建議預算	由 2021/22年度 開始
(i) 經常開支		
- 薪酬	3.50%	3.50%
- 維修及小型改善工程	5.00%	5.00%
- 清潔及保安	3.50%	3.50%
- 其他經常開支	2.50%	2.50%
(ii) 資本開支		
- 建築開支	5.00%	5.00%
- 改善工程	5.00%	5.00%
- 電腦開支	2.50%	2.50%