

香港房屋委員會議事備忘錄

**房屋委員會 2012/13 年度修訂預算案、
2013/14 年度建議預算案及
2014/15 至 2016/17 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」）2012/13年度修訂預算案及 2013/14 年度建議預算案，以便呈交行政長官批核，並請委員省覽 2014/15 至 2016/17 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
編製預算案的程序	5 - 6
預算案的基準及假設	7
2012/13 年度修訂預算案及 2013/14 年度建議預算案	
A. 房委會的綜合預算案	
- 綜合運作帳目	8 - 10
- 資本開支	11 - 13
- 資金管理帳目	14 - 16
- 現金及投資結餘變動	17 - 18
B. 各項業務的預算案	
- 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
2014/15 至 2016/17 年度財政預測	46 - 50
其他服務的預算案及財政預測	
- 代理及代管服務	51 - 52
諮詢	53
公布事宜	54
徵詢意見	55 - 56
2012/13 至 2016/17 年度整份預算案	附件

背景

3. 在 2012 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 733 200 個
- 零售單位面積 197 875 平方米
- 停車位 27 792 個
- 工廠面積 208 939 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1 239 547 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 **2012/13 年度**，房委會的開支約佔**公共開支總額的 4.8%**。

編制預算案的程序

5. 編制年度預算案和預測，是房委會機構計劃制訂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制備、檢討和審批各相關業務的工作計劃及預算案，並省覽其預測。

6. 財務小組委員會（下稱「財委會」）於 2013 年 1 月 4 日的會議上審議並通過房委會的 2012/13 年度修訂預算案及 2013/14 年度建議預算案，以及省覽 2014/15 至 2016/17 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 2013 年 1 月 24 日房委會會議上提交房委會審批。財政預測亦一併提交房委會省覽。

預算案的基準及假設

7. 編製預算案和預測所採用的主要基準及假設，已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) 假設現有和新增租住物業的租金水平由 2013/14 年度起維持不變，未來的租金調整將視乎下次於 2014 年的租金檢討而定；

- (b) 假設出租的鋪位及分層工廠大廈的收入由 2013/14 年度起每年增加 4%，當中已計及較佳的出租率及可能的租金調整；
- (c) 假設停車場的收入由 2013/14 年度起每年增加 3%，當中已計及較佳的出租率及可能的租金調整；
- (d) 假設剩餘的居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位會在 2013/14 年度推售，而新居屋單位會在落成日期 24 個月前預售；首輪售出 95%，而餘下的 5% 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為每年 3%；以及
- (e) 假設下述計劃的單位每年申請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 0.50%；
 - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.16%。

開支

- (f) 採納 2012 年 6 月的公營房屋建設計劃和 2012 年 6 月的建築成本標準；亦包括行政長官在 2012 年 8 月下旬宣布而其建屋效應會在本預算及預測期內產生的房屋措施，如未有反映於 2012 年 6 月的公營房屋建設計劃內，當中包括改建柴灣工廠大廈為 180 個公屋單位。
- (g) 假設由 2013/14 年度起經常開支的價格調整如下：
 - (i) 薪酬水平每年增加 5.5%；
 - (ii) 維修及改善工程的經常開支每年增加 5.6%；
 - (iii) 清潔和護衛服務開支每年增加 5.5%；以及
 - (iv) 其他經常開支每年增加 3%；
- (h) 假設由 2013/14 年度起資本開支的價格調整如下：
 - (i) 建築工程的資本開支每年增加 5.5%；
 - (ii) 改善工程的資本開支每年增加 5.6%；以及

(iii) 電腦開支每年增加 4%。

投資回報

(i) 經考慮房委會投資顧問於 2012 年房委會資產配置策略檢討中所訂定的資產類別回報假設及最新市場情況後，假設預算及預測期內平均每年投資回報為基金結餘的 5%。

2012/13 年度修訂預算案及 2013/14 年度建議預算案

A. 房委會的綜合預算案

綜合運作帳目

8. 整份預算案第 I 部所載的 2012/13 年度及 2013/14 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）				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
租住房屋	(601)	(1,438)	(1,790)	(994)
商業樓宇	598	679	608	728
資助自置居所	1,477	1,697	1,406	1,748
特別項目 ^{註 1}	(137) ^{註 2}	3	(130) ^{註 2}	12
綜合運作盈餘	1,337	941	94	1,494

註 1：主要是市區重建局（下稱「市建局」）就編配予受影響人士的租住單位付款給房委會的收入。

註 2：包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所作的撥備。

9. 2012/13 年度修訂預算案的綜合運作盈餘預計為 9,400 萬元，較該年度核准預算案的 9.41 億元少 8.47 億元。綜合運作盈餘減少，主要是由於(i)租住房屋運作帳目的赤字上升，原因是房委會於 2012 年 9 月免租一個月，而部分赤字已因 2012 年 9 月起加租 10%而抵銷；以及(ii)資助自置居所運作帳目的盈餘減少，原因是預測轉讓補價收入減少，以及更改剩餘居屋單位銷售計劃的推出日期。

10. 2013/14 年度建議預算案的綜合運作盈餘預計為 14.94 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 9,400 萬元多 14 億元。綜合運作盈餘增加，主要是由於(i)租住房屋運作帳目的赤字下降，原因是 2012 年

加租 10%之後，在 2013/14 年的全年效應；以及(ii)計劃出售剩餘居屋單位，以致資助自置居所運作帳目的盈餘增加。

資本開支

11. 資本開支預算撮述於下文表 2：

表 2 — 資本開支摘要 (百萬元)				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
(A) 建築工程開支	6,216	7,229	7,679	8,947
(B) 改善工程	632	838	730	811
(C) 電腦資產及其他設備	170	243	209	226
(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	1,453	1,674	1,749	1,916
總計	8,471	9,984	10,367	11,900

12. 2012/13 年度修訂預算案的資本開支預計為 103.67 億元，較該年度核准預算案的 99.84 億元多 3.83 億元，增幅 4%。資本開支增加，主要原因是工程計劃有所調整，尤其是有數個大型公屋工程均須追趕進度以確保如期竣工。

13. 2013/14 年度建議預算案的資本開支預計為 119 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 103.67 億元多 15.33 億元，增幅 15%。建議預算案的資本開支增加，主要由於正處於建築期的公屋單位數量較多，以及新居屋項目的地基工程亦展開。

資金管理帳目

14. 房委會的投資策略目標，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長線投資，以賺取較佳的長期回報。

15. 如上文第 7 段指出，在預算及預測期內，資金管理帳目內投資收入的假設回報率為平均每年 5%。2012/13 年度及 2013/14 年度資金管理帳目的預計盈餘撮述於下文表 3：

表 3 — 資金管理運作帳目 (百萬元)				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
收入	3,213	3,340	3,421	3,196
開支	136	126	122	108
盈餘	3, 077	3, 214	3, 299	3, 088

16. 2012/13 年度修訂預算案的投資收入，與 2012/13 年度核准預算案的投資收入相若。2013/14 年度建議預算案的投資收入減少，主要是由於現金及投資結餘減少，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：

表 4 — 現金及投資結餘摘要 (百萬元)				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
年終現金及投資結餘	69,384	66,496	65,885	62,824

18. 2012/13 年度修訂預算案的現金及投資結餘預計為 658.85 億元，少於該年度核准預算案的預計數字，主要是由於房委會於 2012 年 9 月免租一個月，致令租金收入減少，以及更改剩餘居屋單位銷售計劃的推出日期。2013/14 年度建議預算案的現金及投資結餘預計會進一步減少至 628.24 億元，主要是因為(i)支付建造公屋和新居屋單位的工程開支增加；以及(ii)公屋單位數量逐年增多，加上預計價格水平上升，致令屋邨的管理及維修服務費用增加。

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、管理及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：

表 5 — 租住房屋運作帳目				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
收入 (百萬元)	10,610	12,306	10,421	13,715
開支 (百萬元)	11,211	13,744	12,211	14,709
運作赤字 (百萬元)	(601)	(1,438)	(1,790)	(994)
<i>租住公屋單位數目 (個)</i>				
- 加權平均 ^{註 3}	723,000	735,000	731,000	743,000
- 年終 (包括已落成但未 獲發入伙紙的單位)	735,000	747,000	742,000	754,000
每加權平均單位每月 平均運作赤字 (元)	(69)	(163)	(204)	(111)

註 3：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. 2012/13 年度修訂預算案的運作赤字預計為 17.9 億元，較該年度核准預算案的 14.38 億元多 3.52 億元，增幅 25%。

22. 2012/13 年度修訂預算案的總收入為 104.21 億元，較該年度核准預算案的 123.06 億元少 18.85 億元，減幅 15%，主要是由於 2012/13 年度差餉寬減轉歸租戶，以及在 2012 年 9 月免租一個月，而部分減少的收入已因 2012 年 9 月起加租 10% 所抵銷。2012/13 年度修訂預算案的總開支為 122.11 億元，較該年度核准預算案的 137.44 億元少 15.33 億元，減幅 11%，主要是由於差餉寬減，而部分減幅因實際薪酬調整高於核准預算案假設的增幅所抵銷。

23. 2013/14 年度建議預算案的運作赤字預計為 9.94 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 17.9 億元運作赤字少 7.96 億元，減幅 44%。

24. 2013/14 年度建議預算案的總收入為 137.15 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 104.21 億元多 32.94 億元，增幅 32%，主要是由於假設 (i) 2013/14 年度政府不會再寬減差餉，而房委會也不會再提供租金寬免；(ii) 公屋單位數量增多；以及 (iii) 2012 年 9 月起加租 10% 之後，在 2013/14 年的全年效應。2013/14 年度建議預算案的總開支為 147.09 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 122.11 億元多 24.98 億元，增幅 21%，主要是因為 (i) 假設 2013/14 年度政府不會再寬減差餉，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，致令其他經常開支和折舊開支均告增加。

25. 在 2014/15 至 2016/17 年度的三年預測期內，運作赤字會由 17.18 億元逐步升至 29.6 億元，主要是因為預計各項開支會隨下述因素上升：(i) 公屋單位數量增多；(ii) 預計屋邨管理和維修價格水平上升；以及 (iii) 假設薪酬有所調整，而公屋租金則假設維持不變。

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：

表 6 — 商業樓宇運作帳目（百萬元）				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
收入	1,616	1,889	1,804	2,024
開支	918	1,150	1,137	1,248
未計算特殊項目的 運作盈餘	698	739	667	776
特殊項目 ^{註 4}	(100)	(60)	(59)	(48)
運作盈餘	598	679	608	728

註 4：主要包括房委會撥款進行的政府項目以及清拆費用。

28. 在 2012/13 年度修訂預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 6.67 億元，較該年度核准預算案的 7.39 億元少 7,200 萬元，減幅 10%。

29. 2012/13 年度修訂預算案的總收入為 18.04 億元，較該年度核准預算案的 18.89 億元少 8,500 萬元，減幅 4%，主要因為 2012/13 年度差餉寬減以無所損益的原則轉歸租戶，以及更改油塘邨第四期商場和停車場的落成日期。2012/13 年度修訂預算案的總開支（未計算特殊項目）為 11.37 億元，較該年度核准預算案的 11.5 億元少 1,300 萬元，減幅 1%，主要由於 2012/13 年度差餉寬減，而部分減幅因宣傳推廣和租賃服務代理費用增加而抵銷。

30. 在 2013/14 年度建議預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 7.76 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 6.67 億元多 1.09 億元，增幅 16%。

31. 2013/14 年度建議預算案的總收入為 20.24 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 18.04 億元多 2.2 億元，增幅 12%，主要是基於以下假設：(i) 增添多座新落成的物業；(ii) 在 2013/14 年度不會再有差餉寬減轉歸租戶；以及(iii) 有關物業的收入增長。2013/14 年度建議預算案的總開支（未計算特殊項目）為 12.48 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 11.37 億元多 1.11 億元，增幅 10%，主要由於：(i) 假設在 2013/14 年度不會再有差餉寬減；以及(ii) 隨着一些新物業按計劃落成而出現較高的折舊開支和其他經常開支。

32. 在 2014/15 至 2016/17 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 7.45 億元逐步增加至 7.87 億元，主要由於期間會有新物業按照計劃落成，特別是在沙田和洪水橋的零售和停車場發展項目。

資助自置居所

33. 按照行政長官的 2011/12 年度《施政報告》，房委會負責由 2016/17 年度起四年，共提供逾 17 000 個新居屋單位。

34. 現有的大約 800 個剩餘居屋單位，主要位於天頌苑，將於 2013/14 年度推出發售。此外，首批大約 2 000 個新居屋單位將於 2016/17 年度落成，並於 2014/15 年度以預售方式發售。

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：

表 7 — 資助自置居所運作帳目（百萬元）				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
收入	1,920	2,268	1,946	3,189
開支	508	571	540	1,441
未計算特殊項目的 運作盈餘	1,412	1,697	1,406	1,748
特殊項目 ^{註 5}	65	-	-	-
運作盈餘	1,477	1,697	1,406	1,748

註 5：2011/12 年度實際數字，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. 2012/13 年度修訂預算案的運作盈餘預計為 14.06 億元，較該年度核准預算案的 16.97 億元少 2.91 億元，減幅 17%。

37. 2012/13 年度修訂預算案的總收入預計為 19.46 億元，較該年度核准預算案的 22.68 億元少 3.22 億元，減幅 14%，主要是由於(i)解除轉讓限制的個案預期較核准預算案的數目為少；以及(ii)剩餘居屋單位銷售計劃的推出時間較核准預算案假定的時間遲。所減少的收入，部分因出售租置計劃單位的收入增多而抵銷。2012/13 年度修訂預算案的總開支預計為 5.4 億元，較該年度核准預算案的 5.71 億元少 3,100 萬元，減幅 5%，主要由於更改剩餘居屋單位銷售計劃的推出時間，以致沒有相應的居屋建築和土地成本支出^{註 6}，以及售予香港按揭證券有限公司的自置居所貸款的利息支出減少。

38. 2013/14 年度建議預算案的運作盈餘預計為 17.48 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 14.06 億元多 3.42 億元，增幅 24%。

39. 2013/14 年度建議預算案的總收入預計為 31.89 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 19.46 億元多 12.43 億元，增幅 64%，主要由於預計剩餘居屋單位銷售計劃會在 2013 年年初推出。2013/14 年度建議預算案的總開支預計為 14.41 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 5.4 億元多 9.01 億元，增幅 167%，主要由於上述推出剩餘居屋單位銷售計劃所致。

註 6 居屋／租置計劃單位的建築／回購成本，連同任何土地成本，只在有相關單位售出之後方會入帳。

40. 隨着剩餘居屋單位預計於 2013/14 年度售出後，2014/15 年度至 2015/16 年度的運作盈餘預計將會減少，屆時收入將主要來自轉讓補價和出售租置計劃的單位。此外，新居屋單位的銷售計劃將於 2016/17 年度完成，因此 2016/17 年度的運作盈餘預計將會增加。

建築工程

41. 建築業務範疇包括為房委會規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

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）				
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年 度 建議預算案
房委會工程	5,984	6,978	7,493	8,678
房委會撥款進行的政府工程	57	12	11	18
政府撥款進行的工程	175	239	175	251
小計	6,216	7,229	7,679	8,947
直接成本及間接成本	1,401	1,632	1,693	1,859
總計	7,617	8,861	9,372	10,806

43. 2012/13 年度修訂預算案的建築工程開支預計為 93.72 億元，較該年度核准預算案的 88.61 億元多 5.11 億元，增幅 6%。開支增加，主要是因為建設工程計劃有所調整，尤其是有數個大型公屋工程均須追趕進度以確保如期竣工。

44. 2013/14 年度建議預算案的建築工程開支預計為 108.06 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 93.72 億元多 14.34 億元，增幅 15%，主要因為正處於建築期的公屋單位數量較多，以及新居屋項目的地基工程亦展開。

45. 在 2014/15 至 2016/17 年度的三年預測期內，預計建築工程開支大幅增加，原因是價格水平預計會有所調整，以及新居屋項目進入建造高峯期。

2014/15 至 2016/17 年度財政預測

46. 2014/15 至 2016/17 年度的財政預測，載於整份預算案第 II 部。現把主要的預算案及財政預測數字摘錄於下文表 9，供委員參考：

表 9 — 主要的預算案及財政預測數字摘要 (百萬元)					
	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字	2016/17 年度 預測數字
運作帳目					
租住房屋赤字	(1,790)	(994)	(1,717)	(2,356)	(2,960)
商業樓宇盈餘	608	728	745	776	787
資助自置居所盈餘	1,406	1,748	1,394	1,361	2,891
特別項目 ^{註 7}	(130) ^{註 8}	12	13	11	15
綜合運作盈餘	94	1,494	435	(208)	733
資金管理帳目盈餘	3,299	3,088	2,873	2,558	2,290
整體盈餘總額^{註 9}	3,435	4,626	3,333	2,354	3,034
建築工程開支	9,372	10,806	12,144	13,330	13,993
現金及投資結餘 (年終數字)	65,885	62,824	56,929	49,595	45,660

註 7：主要是市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 8：包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所作的撥備。

註 9：整體盈餘總額包括綜合運作帳目的業績，資金管理帳目及代管服務帳目的盈餘。

47. 請委員注意，2014/15 至 2016/17 年度的財政預測只作參考之用，並會在來年編製預算案時予以檢討。

48. 如上文第 46 段所述，預計房委會在預算及預測期內，備有足夠資金以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。

49. 但值得注意的是，根據現時的預測，房委會的現金及投資結餘預計會由 2012 年 4 月期初結餘的 694 億元，大幅下降至 2017 年 3 月預算及預測期末的 457 億元左右。主要是由於預計建築成本和營運成本價格上升；興建新居屋計劃的額外建築開支；以及公屋單位數目增加致令營運開支上升。有關的預測會於每年檢討和更新各項預算假設時作出檢討。

50. 雖然房委會在中短期內保持穩定的財政狀況，但面對未來的挑戰，房委會必須保持警覺，繼續密切留意公營房屋建設計劃的變動、特別在建築業快速增長下物料及工資價格上升而導致的建築成本上漲、以及金融市場的波動等可能造成的財政影響。房委會必須繼續審慎理財，確保善用資源，以具成本效益的方式達到其政策目標。

其他服務的預算案及預測

代理及代管服務

51. 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／租置計劃屋邨以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，以及提供其他支援服務；
- (b) 就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的公用地方提供代管及監督服務。

52. 2012/13 年度修訂預算案和 2013/14 年度建議預算案的代理及代管服務開支總額，分別為 4.01 億元和 4.54 億元。2014/15、2015/16 和 2016/17 各年度的預測開支，分別為 4.91 億元、5.44 億元和 5.24 億元。這些服務成本會向政府及其他有關方面收回。

諮詢

53. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算案和省覽其財政預測。財委會亦於 2013 年 1 月 4 日的會議上通過房委會的預算案和省覽相關的財政預測。

公布事宜

54. 2013 年 1 月 4 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

55. 本文件供委員在 2013 年 1 月 24 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 2012/13 年度修訂預算案和 2013/14 年度建議預算案，並省覽載於整份預算案第 II 部的 2014/15 至 2016/17 年度財政預測。

56. 房委會 2012/13 年度修訂預算案和 2013/14 年度建議預算案獲委員通過後，將根據《房屋條例》第 4(3)條的規定，呈交行政長官批核。

房屋委員會秘書唐海怡

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (12-13)
(機構事務處)

發出日期：2013 年 1 月 18 日

香港房屋委員會

2012/13 至 2016/17 年度

預算案及預測建議

(整份預算案)

香港房屋委員會
預算案及預測建議

目錄

	<u>頁數</u>
I. 2012/13 年度修訂預算案及 2013/14 年度建議預算案 (以供審批)	
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. 2014/15 至 2016/17 年度財政預測
(僅供參考)**

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. 預算基準及假設

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)	
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2012/13年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/(減)幅		建議預算案與 2012/13年度 修訂預算案比較的 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	10,572.2	12,281.3	10,391.4	13,685.8	(1,889.9)	(15.4)	3,294.4	31.7
- 商業樓宇	1,567.9	1,841.2	1,751.1	1,970.8	(90.1)	(4.9)	219.7	12.5
其他收入	85.2	73.2	82.1	82.4	8.9	12.2	0.3	0.4
小計	12,225.3	14,195.7	12,224.6	15,739.0	(1,971.1)	(13.9)	3,514.4	28.7
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	-	44.7	-	973.8	(44.7)	(100.0)	973.8	-
租者置其屋計劃	567.2	269.1	511.4	490.1	242.3	90.0	(21.3)	(4.2)
出售購回的單位	19.1	36.9	15.0	290.2	(21.9)	(59.3)	275.2	1,834.7
轉讓補價	1,309.1	1,894.8	1,393.4	1,398.0	(501.4)	(26.5)	4.6	0.3
自置居所計劃的其他收入	24.2	22.4	25.9	37.4	3.5	15.6	11.5	44.4
小計	1,919.6	2,267.9	1,945.7	3,189.5	(322.2)	(14.2)	1,243.8	63.9
總收入	14,144.9	16,463.6	14,170.3	18,928.5	(2,293.3)	(13.9)	4,758.2	33.6
開支								
經常開支								
薪俸	2,938.6	3,158.8	3,210.7	3,415.9	51.9	1.6	205.2	6.4
地租及差餉	205.1	1,711.9	212.2	1,948.7	(1,499.7)	(87.6)	1,736.5	818.3
維修及改善工程	2,602.2	2,958.0	2,888.3	3,039.9	(69.7)	(2.4)	151.6	5.2
其他經常開支	3,722.3	4,254.2	4,225.9	4,487.4	(28.3)	(0.7)	261.5	6.2
折舊	2,755.4	2,925.8	2,902.6	3,170.6	(23.2)	(0.8)	268.0	9.2
分擔機構監督及支援服務支出	209.0	220.1	244.4	261.2	24.3	11.0	16.8	6.9
小計	12,432.6	15,228.8	13,684.1	16,323.7	(1,544.7)	(10.1)	2,639.6	19.3
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	91.3	82.3	58.7	664.8	(23.6)	(28.7)	606.1	1,032.5
土地成本	37.1	47.2	47.2	178.6	-	-	131.4	278.4
回購單位的成本	3.5	10.7	2.1	148.9	(8.6)	(80.4)	146.8	6,990.5
自置居所貸款出售後須付的利息	41.0	56.2	33.7	24.8	(22.5)	(40.0)	(8.9)	(26.4)
自置居所計劃的其他開支	31.0	40.3	60.9	57.8	20.6	51.1	(3.1)	(5.1)
小計	203.9	236.7	202.6	1,074.9	(34.1)	(14.4)	872.3	430.6
總開支	12,636.5	15,465.5	13,886.7	17,398.6	(1,578.8)	(10.2)	3,511.9	25.3
未計算特殊項目的運作盈餘	1,508.4	998.1	283.6	1,529.9	(714.5)	(71.6)	1,246.3	439.5
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	87.6	33.2	36.1	44.5	2.9	8.7	8.4	23.3
- 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	(64.7)	-	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	12.2	26.6	23.2	3.5	(3.4)	(12.8)	(19.7)	(84.9)
	35.1	59.8	59.3	48.0	(0.5)	(0.8)	(11.3)	(19.1)
已計算特殊項目的運作盈餘	1,473.3	938.3	224.3	1,481.9	(714.0)	(76.1)	1,257.6	560.7
特別(開支)/收入 ^(註1)	(136.8)	2.7	(130.2)	12.4	(132.9)	(4,922.2)	142.6	109.5
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	1,336.5	941.0	94.1	1,494.3	(846.9)	(90.0)	1,400.2	1,488.0

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。2012/13年度修訂預算案內的特殊開支，主要是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)	
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2012/13年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/(減)幅		建議預算案與 2012/13年度 修訂預算案比較的 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	10,572.2	12,281.3	10,391.4	13,685.8	(1,889.9)	(15.4)	3,294.4	31.7
其他收入	37.5	25.3	29.6	29.1	4.3	17.0	(0.5)	(1.7)
總收入	10,609.7	12,306.6	10,421.0	13,714.9	(1,885.6)	(15.3)	3,293.9	31.6
開支								
經常開支								
薪俸	2,447.3	2,620.1	2,680.0	2,846.9	59.9	2.3	166.9	6.2
地租及差餉	133.2	1,603.0	131.3	1,817.9	(1,471.7)	(91.8)	1,686.6	1,284.5
維修及改善工程	2,489.9	2,816.9	2,744.7	2,888.0	(72.2)	(2.6)	143.3	5.2
其他經常開支	3,364.8	3,789.0	3,740.5	3,983.1	(48.5)	(1.3)	242.6	6.5
折舊	2,601.0	2,732.5	2,710.1	2,955.3	(22.4)	(0.8)	245.2	9.0
分擔機構監督及支援服務支出	174.4	182.7	203.9	218.0	21.2	11.6	14.1	6.9
總開支	11,210.6	13,744.2	12,210.5	14,709.2	(1,533.7)	(11.2)	2,498.7	20.5
運作赤字	(600.9)	(1,437.6)	(1,789.5)	(994.3)	(351.9)	(24.5)	795.2	44.4

香港房屋委員會
商業樓宇運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2012/13年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/(減)幅		建議預算案與 2012/13年度 修訂預算案比較的 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	1,567.9	1,841.2	1,751.1	1,970.8	(90.1)	(4.9)	219.7	12.5
其他收入	47.7	47.9	52.5	53.3	4.6	9.6	0.8	1.5
總收入	1,615.6	1,889.1	1,803.6	2,024.1	(85.5)	(4.5)	220.5	12.2
開支								
經常開支								
薪俸	244.9	269.8	267.2	282.5	(2.6)	(1.0)	15.3	5.7
地租及差餉	71.9	108.9	80.9	130.8	(28.0)	(25.7)	49.9	61.7
維修及改善工程	105.3	132.9	134.8	143.0	1.9	1.4	8.2	6.1
其他經常開支	339.2	442.1	459.1	474.2	17.0	3.8	15.1	3.3
折舊	139.9	177.7	174.0	195.7	(3.7)	(2.1)	21.7	12.5
分擔機構監督及支援服務支出	17.1	18.7	20.8	22.3	2.1	11.2	1.5	7.2
總開支	918.3	1,150.1	1,136.8	1,248.5	(13.3)	(1.2)	111.7	9.8
未計算特殊項目的運作盈餘	697.3	739.0	666.8	775.6	(72.2)	(9.8)	108.8	16.3
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	87.6	33.2	36.1	44.5	2.9	8.7	8.4	23.3
- 清拆費用	12.2	26.6	23.2	3.5	(3.4)	(12.8)	(19.7)	(84.9)
	99.8	59.8	59.3	48.0	(0.5)	(0.8)	(11.3)	(19.1)
已計算特殊項目的運作盈餘	597.5	679.2	607.5	727.6	(71.7)	(10.6)	120.1	19.8

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)	
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2012/13年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/減幅		建議預算案與 2012/13年度 修訂預算案比較的 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	-	44.7	-	973.8	(44.7)	(100.0)	973.8	-
租者置其屋計劃	567.2	269.1	511.4	490.1	242.3	90.0	(21.3)	(4.2)
出售購回的單位	19.1	36.9	15.0	290.2	(21.9)	(59.3)	275.2	1,834.7
轉讓補價	1,309.1	1,894.8	1,393.4	1,398.0	(501.4)	(26.5)	4.6	0.3
自置居所計劃的其他收入	24.2	22.4	25.9	37.4	3.5	15.6	11.5	44.4
總收入	1,919.6	2,267.9	1,945.7	3,189.5	(322.2)	(14.2)	1,243.8	63.9
開支								
經常開支								
薪俸	246.4	268.9	263.5	286.5	(5.4)	(2.0)	23.0	8.7
維修及改善工程	7.0	8.2	8.8	8.9	0.6	7.3	0.1	1.1
其他經常開支	18.3	23.1	26.3	30.1	3.2	13.9	3.8	14.4
折舊	14.5	15.6	18.5	19.6	2.9	18.6	1.1	5.9
分擔機構監督及支援服務支出	17.5	18.7	19.7	20.9	1.0	5.3	1.2	6.1
小計	303.7	334.5	336.8	366.0	2.3	0.7	29.2	8.7
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	91.3	82.3	58.7	664.8	(23.6)	(28.7)	606.1	1,032.5
土地成本	37.1	47.2	47.2	178.6	-	-	131.4	278.4
回購單位的成本	3.5	10.7	2.1	148.9	(8.6)	(80.4)	146.8	6,990.5
自置居所貸款出售後須付的利息	41.0	56.2	33.7	24.8	(22.5)	(40.0)	(8.9)	(26.4)
自置居所計劃的其他開支	31.0	40.3	60.9	57.8	20.6	51.1	(3.1)	(5.1)
小計	203.9	236.7	202.6	1,074.9	(34.1)	(14.4)	872.3	430.6
總開支	507.6	571.2	539.4	1,440.9	(31.8)	(5.6)	901.5	167.1
未計算特殊項目的運作盈餘	1,412.0	1,696.7	1,406.3	1,748.6	(290.4)	(17.1)	342.3	24.3
減：特殊項目								
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	(64.7)	-	-	-	-	-	-	-
	(64.7)	-	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	1,476.7	1,696.7	1,406.3	1,748.6	(290.4)	(17.1)	342.3	24.3

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)	
	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2012/13年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增/減幅		建議預算案與 2012/13年度 修訂預算案比較的 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	10,736.4	12,296.4	10,407.3	13,713.7	(1,889.1)	(15.4)	3,306.4	31.8
- 商業樓宇	1,581.0	1,847.2	1,714.2	1,944.4	(133.0)	(7.2)	230.2	13.4
其他經常所收款項	665.0	613.1	548.5	636.4	(64.6)	(10.5)	87.9	16.0
政府就總目62付還的款項	127.8	163.9	153.6	195.0	(10.3)	(6.3)	41.4	27.0
小計	13,110.2	14,920.6	12,823.6	16,489.5	(2,097.0)	(14.1)	3,665.9	28.6
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	-	804.8	-	973.8	(804.8)	(100.0)	973.8	-
租者置其屋計劃	567.5	269.1	511.4	490.1	242.3	90.0	(21.3)	(4.2)
出售購回的單位	19.0	250.6	15.0	290.2	(235.6)	(94.0)	275.2	1,834.7
轉讓補價	1,310.0	1,894.8	1,393.4	1,398.0	(501.4)	(26.5)	4.6	0.3
其他收入	16.4	18.4	21.2	32.7	2.8	15.2	11.5	54.2
小計	1,912.9	3,237.7	1,941.0	3,184.8	(1,296.7)	(40.1)	1,243.8	64.1
置業貸款還款淨額	55.6	61.1	66.3	55.2	5.2	8.5	(11.1)	(16.7)
其他非經常所收款項	431.7	402.9	412.4	9.6	9.5	2.4	(402.8)	(97.7)
所收款項總額	15,510.4	18,622.3	15,243.3	19,739.1	(3,379.0)	(18.1)	4,495.8	29.5
所付款項								
經常開支								
薪俸	4,529.5	5,047.8	4,986.4	5,469.8	(61.4)	(1.2)	483.4	9.7
地租及差餉	208.4	1,713.2	215.3	1,952.5	(1,497.9)	(87.4)	1,737.2	806.9
維修及改善工程	2,427.3	2,919.6	2,893.2	3,049.2	(26.4)	(0.9)	156.0	5.4
自置居所貸款出售後須付的利息	42.1	56.2	34.0	25.9	(22.2)	(39.5)	(8.1)	(23.8)
其他經常開支	3,872.5	4,588.3	4,572.0	4,808.1	(16.3)	(0.4)	236.1	5.2
總目62的開支	122.9	163.9	153.6	195.0	(10.3)	(6.3)	41.4	27.0
小計	11,202.7	14,489.0	12,854.5	15,500.5	(1,634.5)	(11.3)	2,646.0	20.6
非經常開支								
建築費用	6,020.8	7,235.2	7,683.7	8,946.0	448.5	6.2	1,262.3	16.4
土地成本	162.4	204.6	230.0	67.1	25.4	12.4	(162.9)	(70.8)
改善工程開支	541.5	838.1	729.8	811.0	(108.3)	(12.9)	81.2	11.1
購置電腦資產及其他設備	213.0	242.8	209.4	226.3	(33.4)	(13.8)	16.9	8.1
其他非經常開支	274.1	6.9	54.6	21.5	47.7	691.3	(33.1)	(60.6)
購入已售單位	2.3	4.5	4.6	6.1	0.1	2.2	1.5	32.6
自置居所計劃的其他開支	24.9	38.3	56.1	54.0	17.8	46.5	(2.1)	(3.7)
小計	7,239.0	8,570.4	8,968.2	10,132.0	397.8	4.6	1,163.8	13.0
總開支	18,441.7	23,059.4	21,822.7	25,632.5	(1,236.7)	(5.4)	3,809.8	17.5
撥付款項及投資收入前的現金(流出)/流入	(2,931.3)	(4,437.1)	(6,579.4)	(5,893.4)	(2,142.3)	(48.3)	686.0	10.4
減：								
應付予政府的紅利	300.6	339.6	340.2	363.8	0.6	0.2	23.6	6.9
投資收入前的現金(流出)/流入淨額	(3,231.9)	(4,776.7)	(6,919.6)	(6,257.2)	(2,142.9)	(44.9)	662.4	9.6
投資收入及投資收益淨額	2,928.7	3,339.5	3,420.5	3,195.9	81.0	2.4	(224.6)	(6.6)
投資收入後的現金(流出)/流入淨額	(303.2)	(1,437.2)	(3,499.1)	(3,061.3)	(2,061.9)	(143.5)	437.8	12.5
承前期初現金及投資結餘	69,687.5	67,933.6	69,384.3	65,885.2	1,450.7	2.1	(3,499.1)	(5.0)
結轉期終現金及投資結餘	69,384.3	66,496.4	65,885.2	62,823.9	(611.2)	(0.9)	(3,061.3)	(4.6)

香港房屋委員會

資金管理帳目

	參考部分	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入					
投資收入		3,213.5	3,339.5	3,420.5	3,195.9
開支					
薪俸		11.1	11.1	11.1	12.1
其他經常開支		124.4	114.0	110.0	95.0
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部	0.8	0.8	0.9	0.9
		136.3	125.9	122.0	108.0
盈餘		<u>3,077.2</u>	<u>3,213.6</u>	<u>3,298.5</u>	<u>3,087.9</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

參考部分	2011/12	2012/13	2012/13	2013/14
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入				
監督費用及間接費用	182.1	229.0	225.6	234.6
政府付還的款項	154.2	164.8	154.3	195.7
管理者酬金	47.7	62.2	64.2	67.3
	<u>384.0</u>	<u>456.0</u>	<u>444.1</u>	<u>497.6</u>
開支				
薪俸	297.2	320.0	318.2	358.3
其他經常開支	54.5	59.5	58.5	68.2
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部 20.4	18.1	24.6	27.4
	<u>372.1</u>	<u>397.6</u>	<u>401.3</u>	<u>453.9</u>
	11.9	58.4	42.8	43.7
年前多收的服務費	(6.0)	-	-	-
盈餘	<u>5.9</u>	<u>58.4</u>	<u>42.8</u>	<u>43.7</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

參考部分	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	
	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	(600.9)	(1,437.6)	(1,789.5)	(994.3)
- 商業樓宇	第1.1.3部	597.5	679.2	607.5	727.6
- 資助自置居所	第1.1.4部	1,476.7	1,696.7	1,406.3	1,748.6
		<u>1,473.3</u>	<u>938.3</u>	<u>224.3</u>	<u>1,481.9</u>
特別(開支)／收入 ^(註1)	第1.1.1部	(136.8)	2.7	(130.2)	12.4
綜合運作帳目盈餘		<u>1,336.5</u>	<u>941.0</u>	<u>94.1</u>	<u>1,494.3</u>
資金管理帳目盈餘	第1.3部	3,077.2	3,213.6	3,298.5	3,087.9
代管服務帳目盈餘	第1.4部	<u>5.9</u>	<u>58.4</u>	<u>42.8</u>	<u>43.7</u>
撥付款項前盈餘總額		<u>4,419.6</u>	<u>4,213.0</u>	<u>3,435.4</u>	<u>4,625.9</u>
撥付款項：					
應付予政府的紅利		<u>(298.8)</u>	<u>(339.6)</u>	<u>(303.8)</u>	<u>(363.8)</u>
總計		<u>(298.8)</u>	<u>(339.6)</u>	<u>(303.8)</u>	<u>(363.8)</u>
撥付款項後的盈餘淨額		<u>4,120.8</u>	<u>3,873.4</u>	<u>3,131.6</u>	<u>4,262.1</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。2012/13年度修訂預算案內的特殊開支，主要是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	2011/12	2012/13	2012/13	2013/14
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 建築工程開支				
- 房委會工程	5,984.1	6,977.7	7,493.4	8,678.0
- 房委會撥款進行的政府工程	56.8	12.0	10.6	17.7
- 政府撥款進行的工程	174.6	239.2	174.5	251.1
第1.6.2部	6,215.5	7,228.9	7,678.5	8,946.8
2. 改善工程				
第1.6.3部	632.4	838.1	729.8	811.0
3. 購置電腦資產及其他設備	170.2	242.8	209.4	226.3
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	1,401.6	1,632.3	1,693.8	1,859.4
- 改善工程	29.2	26.2	38.5	41.2
- 電腦／資訊科技項目	21.9	15.6	16.6	15.0
	1,452.7	1,674.1	1,748.9	1,915.6
總計	8,470.8	9,983.9	10,366.6	11,899.7

香港房屋委員會

建築工程開支

	參考部分	2011/12 年度 實際數字 百萬元	2012/13 年度 核准預算案 百萬元	2012/13 年度 修訂預算案 百萬元	2013/14 年度 建議預算案 百萬元
1. 房委會工程					
(a) 租住房屋		5,231.1	6,287.8	6,803.9	7,652.5
(b) 居者有其屋計劃		15.9	46.1	38.9	368.0
(c) 商場		544.0	399.4	379.3	329.5
(d) 停車場		178.1	221.9	249.5	299.7
(e) 福利設施		14.6	20.2	19.6	26.0
(f) 雜項工程		0.4	2.3	2.2	2.3
(1)的小計		5,984.1	6,977.7	7,493.4	8,678.0
2. 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2.1部	56.8	12.0	10.6	17.7
(1)及(2)的小計		6,040.9	6,989.7	7,504.0	8,695.7
3. 政府撥款進行的工程		174.6	239.2	174.5	251.1
(1)、(2)及(3)的小計	第1.6.1部	6,215.5	7,228.9	7,678.5	8,946.8
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本					
(a) 租住房屋		1,219.8	1,315.2	1,532.4	1,644.8
(b) 居者有其屋計劃		38.8	179.9	8.7	64.7
(c) 商業設施及其他房委會工程		134.9	134.7	150.3	146.1
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2.1部	8.1	2.5	2.4	3.8
(4)的小計	第1.6.1部	1,401.6	1,632.3	1,693.8	1,859.4
(1)、(2)、(3)及(4)的總計		7,617.1	8,861.2	9,372.3	10,806.2

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2011/12	2012/13	2012/13	2013/14	
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算案 百萬元	年度 修訂預算案 百萬元	年度 建議預算案 百萬元	
公共運輸交匯處工程	48.1	6.9	6.9	6.4	
其他政府／團體／社區設施 ^(註1)	8.7	5.1	3.7	11.3	
小計	第1.6.2部	56.8	12.0	10.6	17.7
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	8.1	2.5	2.4	3.8
總計		64.9	14.5	13.0	21.5

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

參考部分	2011/12	2012/13	2012/13	2013/14
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算案 百萬元	年度 修訂預算案 百萬元	年度 建議預算案 百萬元
1. 住宅／商業樓宇改善工程	624.0	830.2	704.9	796.4
2. 其他改善工程	8.4	7.9	24.9	14.6
小計	第1.6.1部 632.4	838.1	729.8	811.0
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第1.6.1部 29.2	26.2	38.5	41.2
總計	661.6	864.3	768.3	852.2

香港房屋委員會

發展基金的變動

參考部分	2011/12	2012/13	2012/13	2013/14
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
期初結餘	57,871.8	58,072.2	58,089.8	55,041.3
轉撥自／(入)累積盈餘	218.0	(1,783.9)	(3,048.5)	(4,016.0)
期終結餘	<u>58,089.8</u>	<u>56,288.3</u>	<u>55,041.3</u>	<u>51,025.3</u>

香港房屋委員會

發展基金轉撥表

	2012/13 年度 核准預算案	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	67,933.6	69,384.3	65,885.2
加：			
全年增加／(減少)的款項	(1,437.2)	(3,499.1)	(3,061.3)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	66,496.4	65,885.2	62,823.9
減：			
持作流動資金的現金			
- 3個月的經常開支	3,730.9	3,826.4	4,033.7
仍未向政府支付的款項			
- 土地成本	58.2	67.1	165.1
- 紅利	358.8	363.8	372.6
	417.0	430.9	537.7
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	4,060.2	4,586.6	5,227.2
發展基金的可用現金及投資結餘	56,288.3	55,041.3	51,025.3
減：			
發展基金承前期初結餘	58,072.2	58,089.8	55,041.3
轉撥入累積盈餘	(1,783.9)	(3,048.5)	(4,016.0)
	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	2011/12	2012/13	2012/13	2013/14	
	年度 實際數字	年度 核准預算案	年度 修訂預算案	年度 建議預算案	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
行政及支援服務開支：-					
薪俸	157.5	160.8	180.2	189.4	
維修及改善工程	1.6	2.2	1.8	1.9	
其他經常開支	59.2	65.0	72.8	79.5	
折舊	11.9	11.0	15.1	18.7	
	230.2	239.0	269.9	289.5	
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	174.4	182.7	203.9	218.0
商業樓宇	第1.1.3部	17.1	18.7	20.8	22.3
資助自置居所	第1.1.4部	17.5	18.7	19.7	20.9
	第1.1.1部	209.0	220.1	244.4	261.2
(B) 分拆出售項目					
		-	-	-	-
(C) 資金管理項目					
	第1.3部	0.8	0.8	0.9	0.9
(D) 代管及代理服務					
	第1.4部	20.4	18.1	24.6	27.4
		230.2	239.0	269.9	289.5

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字	2016/17 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	10,572.2	10,391.4	13,685.8	13,914.5	14,195.4	14,546.1
- 商業樓宇	1,567.9	1,751.1	1,970.8	2,076.9	2,190.7	2,295.6
其他收入	85.2	82.1	82.4	84.1	83.6	83.5
小計	12,225.3	12,224.6	15,739.0	16,075.5	16,469.7	16,925.2
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	-	-	973.8	-	-	4,851.7
租者置其屋計劃	567.2	511.4	490.1	481.5	471.9	461.4
出售購回的單位	19.1	15.0	290.2	15.9	16.4	16.9
轉讓補價	1,309.1	1,393.4	1,398.0	1,401.0	1,402.4	1,405.9
自置居所計劃的其他收入	24.2	25.9	37.4	36.4	40.5	44.7
小計	1,919.6	1,945.7	3,189.5	1,934.8	1,931.2	6,780.6
總收入	14,144.9	14,170.3	18,928.5	18,010.3	18,400.9	23,705.8
開支						
經常開支						
薪俸	2,938.6	3,210.7	3,415.9	3,641.6	3,868.4	4,106.9
地租及差餉	205.1	212.2	1,948.7	2,027.0	2,120.7	2,223.0
維修及改善工程	2,602.2	2,888.3	3,039.9	3,243.8	3,327.6	3,419.6
其他經常開支	3,722.3	4,225.9	4,487.4	4,731.6	5,068.1	5,383.5
折舊	2,755.4	2,902.6	3,170.6	3,465.5	3,749.8	4,072.5
分擔機構監督及支援服務支出	209.0	244.4	261.2	270.2	286.4	299.4
小計	12,432.6	13,684.1	16,323.7	17,379.7	18,421.0	19,504.9
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	91.3	58.7	664.8	52.9	51.3	2,484.6
土地成本	37.1	47.2	178.6	44.1	42.3	892.8
回購單位的成本	3.5	2.1	148.9	2.1	2.1	2.1
自置居所貸款出售後須付的利息	41.0	33.7	24.8	18.3	14.6	9.9
自置居所計劃的其他開支	31.0	60.9	57.8	34.2	46.6	56.8
小計	203.9	202.6	1,074.9	151.6	156.9	3,446.2
總開支	12,636.5	13,886.7	17,398.6	17,531.3	18,577.9	22,951.1
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	1,508.4	283.6	1,529.9	479.0	(177.0)	754.7
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	87.6	36.1	44.5	57.0	42.6	36.1
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債	(64.7)	-	-	-	-	-
- 現值所作撥備的回撥金額	12.2	23.2	3.5	-	-	-
- 清拆費用	35.1	59.3	48.0	57.0	42.6	36.1
已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	1,473.3	224.3	1,481.9	422.0	(219.6)	718.6
特別(開支)／收入 ^(註1)	(136.8)	(130.2)	12.4	12.7	11.2	14.7
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘／(赤字)	1,336.5	94.1	1,494.3	434.7	(208.4)	733.3

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。2012/13年度修訂預算案內的特殊開支，主要是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

	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字	2016/17 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	10,572.2	10,391.4	13,685.8	13,914.5	14,195.4	14,546.1
其他收入	37.5	29.6	29.1	29.8	28.2	27.8
總收入	10,609.7	10,421.0	13,714.9	13,944.3	14,223.6	14,573.9
開支						
經常開支						
薪俸	2,447.3	2,680.0	2,846.9	3,036.4	3,225.5	3,423.5
地租及差餉	133.2	131.3	1,817.9	1,886.4	1,969.4	2,061.3
維修及改善工程	2,489.9	2,744.7	2,888.0	3,082.6	3,158.0	3,238.2
其他經常開支	3,364.8	3,740.5	3,983.1	4,208.2	4,510.3	4,792.2
折舊	2,601.0	2,710.1	2,955.3	3,223.0	3,477.3	3,769.4
分擔機構監督及支援服務支出	174.4	203.9	218.0	225.2	238.9	249.3
總開支	11,210.6	12,210.5	14,709.2	15,661.8	16,579.4	17,533.9
運作赤字	(600.9)	(1,789.5)	(994.3)	(1,717.5)	(2,355.8)	(2,960.0)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字	2016/17 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	1,567.9	1,751.1	1,970.8	2,076.9	2,190.7	2,295.6
其他收入	47.7	52.5	53.3	54.3	55.4	55.7
總收入	1,615.6	1,803.6	2,024.1	2,131.2	2,246.1	2,351.3
開支						
經常開支						
薪俸	244.9	267.2	282.5	300.3	318.8	338.6
地租及差餉	71.9	80.9	130.8	140.6	151.3	161.7
維修及改善工程	105.3	134.8	143.0	152.4	160.7	172.2
其他經常開支	339.2	459.1	474.2	494.9	527.7	555.2
折舊	139.9	174.0	195.7	217.5	244.3	274.6
分擔機構監督及支援服務支出	17.1	20.8	22.3	23.4	25.0	25.7
總開支	918.3	1,136.8	1,248.5	1,329.1	1,427.8	1,528.0
未計算特殊項目的運作盈餘	697.3	666.8	775.6	802.1	818.3	823.3
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	87.6	36.1	44.5	57.0	42.6	36.1
- 清拆費用	12.2	23.2	3.5	-	-	-
	99.8	59.3	48.0	57.0	42.6	36.1
已計算特殊項目的運作盈餘	597.5	607.5	727.6	745.1	775.7	787.2

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字	2016/17 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	-	-	973.8	-	-	4,851.7
租者置其屋計劃	567.2	511.4	490.1	481.5	471.9	461.4
出售購回的單位	19.1	15.0	290.2	15.9	16.4	16.9
轉讓補價	1,309.1	1,393.4	1,398.0	1,401.0	1,402.4	1,405.9
自置居所計劃的其他收入	24.2	25.9	37.4	36.4	40.5	44.7
總收入	1,919.6	1,945.7	3,189.5	1,934.8	1,931.2	6,780.6
開支						
經常開支						
薪俸	246.4	263.5	286.5	304.9	324.1	344.8
維修及改善工程	7.0	8.8	8.9	8.8	8.9	9.2
其他經常開支	18.3	26.3	30.1	28.5	30.1	36.1
折舊	14.5	18.5	19.6	25.0	28.2	28.5
分擔機構監督及支援服務支出	17.5	19.7	20.9	21.6	22.5	24.4
小計	303.7	336.8	366.0	388.8	413.8	443.0
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	91.3	58.7	664.8	52.9	51.3	2,484.6
土地成本	37.1	47.2	178.6	44.1	42.3	892.8
回購單位的成本	3.5	2.1	148.9	2.1	2.1	2.1
自置居所貸款出售後須付的利息	41.0	33.7	24.8	18.3	14.6	9.9
自置居所計劃的其他開支	31.0	60.9	57.8	34.2	46.6	56.8
小計	203.9	202.6	1,074.9	151.6	156.9	3,446.2
總開支	507.6	539.4	1,440.9	540.4	570.7	3,889.2
未計算特殊項目的運作盈餘	1,412.0	1,406.3	1,748.6	1,394.4	1,360.5	2,891.4
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	(64.7)	-	-	-	-	-
	(64.7)	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	1,476.7	1,406.3	1,748.6	1,394.4	1,360.5	2,891.4

香港房屋委員會
現金及投資結餘變動表

	2011/12 年度 實際數字 百萬元	2012/13 年度 修訂預算案 百萬元	2013/14 年度 建議預算案 百萬元	2014/15 年度 預測數字 百萬元	2015/16 年度 預測數字 百萬元	2016/17 年度 預測數字 百萬元
所收款項						
經常所收款項						
租金 - 住宅	10,736.4	10,407.3	13,713.7	13,926.8	14,229.8	14,570.1
- 商業樓宇	1,581.0	1,714.2	1,944.4	2,051.3	2,164.0	2,268.2
其他經常所收款項	665.0	548.5	636.4	729.7	935.9	682.5
政府就總目62付還的款項	127.8	153.6	195.0	202.0	213.4	225.6
小計	13,110.2	12,823.6	16,489.5	16,909.8	17,543.1	17,746.4
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	-	-	973.8	322.1	505.2	5,370.3
租者置其屋計劃	567.5	511.4	490.1	481.5	471.9	461.4
出售購回的單位	19.0	15.0	290.2	15.9	16.4	16.9
轉讓補價	1,310.0	1,393.4	1,398.0	1,401.0	1,402.4	1,405.9
其他收入	16.4	21.2	32.7	31.7	35.8	40.0
小計	1,912.9	1,941.0	3,184.8	2,252.2	2,431.7	7,294.5
置業貸款還款淨額	55.6	66.3	55.2	50.6	44.0	27.2
其他非經常所收款項	431.7	412.4	9.6	12.8	8.5	12.0
所收款項總額	15,510.4	15,243.3	19,739.1	19,225.4	20,027.3	25,080.1
所付款項						
經常開支						
薪俸	4,529.5	4,986.4	5,469.8	5,779.1	6,132.7	6,510.0
地租及差餉	208.4	215.3	1,952.5	2,033.0	2,122.6	2,224.5
維修及改善工程	2,427.3	2,893.2	3,049.2	3,254.6	3,341.7	3,453.0
自置居所貸款出售後須付的利息	42.1	34.0	25.9	18.5	14.9	10.2
其他經常開支	3,872.5	4,572.0	4,808.1	5,049.4	5,391.0	5,703.7
總目62的開支	122.9	153.6	195.0	202.0	213.4	225.6
小計	11,202.7	12,854.5	15,500.5	16,336.6	17,216.3	18,127.0
非經常開支						
建築費用	6,020.8	7,683.7	8,946.0	10,218.2	11,321.3	11,820.3
土地成本	162.4	230.0	67.1	165.1	44.1	58.4
改善工程開支	541.5	729.8	811.0	724.4	834.1	815.4
購置電腦資產及其他設備	213.0	209.4	226.3	231.6	156.7	113.2
其他非經常開支	274.1	54.6	21.5	11.5	3.5	3.3
購入已售單位	2.3	4.6	6.1	7.0	6.7	6.7
自置居所計劃的其他開支	24.9	56.1	54.0	32.2	46.0	57.0
小計	7,239.0	8,968.2	10,132.0	11,390.0	12,412.4	12,874.3
總開支	18,441.7	21,822.7	25,632.5	27,726.6	29,628.7	31,001.3
撥付款項及投資收入前的現金 (流出)／流入	(2,931.3)	(6,579.4)	(5,893.4)	(8,501.2)	(9,601.4)	(5,921.2)
減：						
應付予政府的紅利	300.6	340.2	363.8	372.6	387.9	393.6
投資收入前的現金(流出)／流入淨額	(3,231.9)	(6,919.6)	(6,257.2)	(8,873.8)	(9,989.3)	(6,314.8)
投資收入及投資收益淨額	2,928.7	3,420.5	3,195.9	2,978.7	2,655.3	2,380.1
投資收入後的現金(流出)／流入淨額	(303.2)	(3,499.1)	(3,061.3)	(5,895.1)	(7,334.0)	(3,934.7)
承前期初現金及投資結餘	69,687.5	69,384.3	65,885.2	62,823.9	56,928.8	49,594.8
結轉期終現金及投資結餘	69,384.3	65,885.2	62,823.9	56,928.8	49,594.8	45,660.1

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字	2016/17 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	3,213.5	3,420.5	3,195.9	2,978.7	2,655.3	2,380.1
開支						
薪俸	11.1	11.1	12.1	12.9	13.6	14.4
其他經常開支	124.4	110.0	95.0	91.9	82.8	74.2
分擔機構監督及 支援服務支出	0.8	0.9	0.9	1.0	1.0	1.1
	<u>136.3</u>	<u>122.0</u>	<u>108.0</u>	<u>105.8</u>	<u>97.4</u>	<u>89.7</u>
盈餘	<u>3,077.2</u>	<u>3,298.5</u>	<u>3,087.9</u>	<u>2,872.9</u>	<u>2,557.9</u>	<u>2,290.4</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2011/12 年度 實際數字	2012/13 年度 修訂預算案	2013/14 年度 建議預算案	2014/15 年度 預測數字	2015/16 年度 預測數字	2016/17 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	182.1	225.6	234.6	246.2	266.9	239.4
政府付還的款項	154.2	154.3	195.7	202.7	214.1	227.4
管理者酬金	47.7	64.2	67.3	67.3	67.3	67.3
	<u>384.0</u>	<u>444.1</u>	<u>497.6</u>	<u>516.2</u>	<u>548.3</u>	<u>534.1</u>
開支						
薪俸	297.2	318.2	358.3	387.0	432.9	416.2
其他經常開支	54.5	58.5	68.2	75.8	81.4	76.8
分擔機構監督及 支援服務支出	20.4	24.6	27.4	27.9	30.0	30.7
	<u>372.1</u>	<u>401.3</u>	<u>453.9</u>	<u>490.7</u>	<u>544.3</u>	<u>523.7</u>
	11.9	42.8	43.7	25.5	4.0	10.4
年前多收的服務費	(6.0)	-	-	-	-	-
	<u>5.9</u>	<u>42.8</u>	<u>43.7</u>	<u>25.5</u>	<u>4.0</u>	<u>10.4</u>
盈餘						

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

參考部分	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	
	年度 實際數字	年度 修訂預算案	年度 建議預算案	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	(600.9)	(1,789.5)	(994.3)	(1,717.5)	(2,355.8)	(2,960.0)
- 商業樓宇	第2.1.3部	597.5	607.5	727.6	745.1	775.7	787.2
- 資助自置居所	第2.1.4部	1,476.7	1,406.3	1,748.6	1,394.4	1,360.5	2,891.4
		<u>1,473.3</u>	<u>224.3</u>	<u>1,481.9</u>	<u>422.0</u>	<u>(219.6)</u>	<u>718.6</u>
特別(開支)／收入 ^(註1)	第2.1.1部	(136.8)	(130.2)	12.4	12.7	11.2	14.7
綜合運作帳目盈餘／(赤字)		<u>1,336.5</u>	<u>94.1</u>	<u>1,494.3</u>	<u>434.7</u>	<u>(208.4)</u>	<u>733.3</u>
資金管理帳目盈餘	第2.3部	3,077.2	3,298.5	3,087.9	2,872.9	2,557.9	2,290.4
代管服務帳目盈餘	第2.4部	5.9	42.8	43.7	25.5	4.0	10.4
撥付款項前盈餘總額		<u>4,419.6</u>	<u>3,435.4</u>	<u>4,625.9</u>	<u>3,333.1</u>	<u>2,353.5</u>	<u>3,034.1</u>
撥付款項：							
應付予政府的紅利		(298.8)	(303.8)	(363.8)	(372.6)	(387.9)	(393.6)
總計		<u>(298.8)</u>	<u>(303.8)</u>	<u>(363.8)</u>	<u>(372.6)</u>	<u>(387.9)</u>	<u>(393.6)</u>
撥付款項後的盈餘淨額		<u>4,120.8</u>	<u>3,131.6</u>	<u>4,262.1</u>	<u>2,960.5</u>	<u>1,965.6</u>	<u>2,640.5</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。2012/13年度修訂預算案內的特殊開支，主要是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	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	
	年度 實際數字	年度 修訂預算案	年度 建議預算案	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	5,984.1	7,493.4	8,678.0	9,864.0	10,795.4	11,525.6	
- 房委會撥款進行的政府工程	56.8	10.6	17.7	27.6	14.8	8.9	
- 政府撥款進行的工程	174.6	174.5	251.1	330.9	517.0	291.6	
第2.6.2部	6,215.5	7,678.5	8,946.8	10,222.5	11,327.2	11,826.1	
2. 改善工程	第2.6.3部	632.4	729.8	811.0	724.4	834.1	815.4
3. 購置電腦資產及其他設備	170.2	209.4	226.3	231.6	156.7	113.2	
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	第2.6.2部	1,401.6	1,693.8	1,859.4	1,921.8	2,003.0	2,167.2
- 改善工程	第2.6.3部	29.2	38.5	41.2	42.0	45.2	47.8
- 電腦／資訊科技項目		21.9	16.6	15.0	16.2	17.6	18.5
	1,452.7	1,748.9	1,915.6	1,980.0	2,065.8	2,233.5	
總計	8,470.8	10,366.6	11,899.7	13,158.5	14,383.8	14,988.2	

房屋建設工程基金

建築工程開支

參考部分	2012/13 年度 修訂預算案 百萬元	2013/14 年度 建議預算案 百萬元	2014/15 年度 預測數字 百萬元	2015/16 年度 預測數字 百萬元	2016/17 年度 預測數字 百萬元
1. 房委會工程					
(a) 租住房屋	6,803.9	7,652.5	8,238.1	8,131.3	7,566.4
(b) 居者有其屋計劃	38.9	368.0	902.8	1,916.3	3,419.3
(c) 商場	379.3	329.5	334.8	335.8	284.9
(d) 停車場	249.5	299.7	335.2	311.6	209.0
(e) 福利設施	19.6	26.0	50.8	100.4	46.0
(f) 雜項工程	2.2	2.3	2.3	-	-
(1)的小計	7,493.4	8,678.0	9,864.0	10,795.4	11,525.6
2. 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	10.6	17.7	27.6	14.8
(1)及(2)的小計	7,504.0	8,695.7	9,891.6	10,810.2	11,534.5
3. 政府撥款進行的工程		174.5	251.1	330.9	517.0
(1)、(2)及(3)的小計^(註1)	第2.6.1部	7,678.5	8,946.8	10,222.5	11,327.2
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本^(註2)					
(a) 租住房屋	1,532.4	1,644.8	1,607.9	1,514.7	1,416.3
(b) 居者有其屋計劃	8.7	64.7	159.8	344.6	647.1
(c) 商業設施及其他房委會工程	150.3	146.1	148.6	140.8	102.1
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	2.4	3.8	5.5	2.9
(4)的小計	第2.6.1部	1,693.8	1,859.4	1,921.8	2,003.0
(1)、(2)、(3)及(4)的總計		9,372.3	10,806.2	12,144.3	13,993.3

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	7,678.5	8,946.8	10,222.5	11,327.2	11,826.1
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)	(4.6)	(6.1)	(7.0)	(6.7)	(6.7)
加：回撥以往各年售出的居屋單位、 已轉售為部門宿舍的單位、 已拆售的零售和停車場設施、 以及何文田模擬中心在落成後 的工程開支撥備	9.8	5.3	2.7	0.8	0.9
現金及投資結餘變動表的建築費用	7,683.7	8,946.0	10,218.2	11,321.3	11,820.3
2. 包括下列開支：					
- 直接成本及間接成本	1,639.2	1,837.9	1,910.3	1,999.5	2,163.9
- 其他轉化為資本的開支					
● 特惠津貼	51.2	16.8	6.7	0.3	0.3
● 地租	3.4	4.7	4.8	3.2	3.0
	1,693.8	1,859.4	1,921.8	2,003.0	2,167.2

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
	年度 修訂預算案 百萬元	年度 建議預算案 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	6.9	6.4	21.4	4.3	0.7
其他政府／團體／社區設施 ^(註1)	3.7	11.3	6.2	10.5	8.2
小計	10.6	17.7	27.6	14.8	8.9
記入房委會撥款進行的政府工程的 直接成本及間接成本	2.4	3.8	5.5	2.9	1.7
總計	13.0	21.5	33.1	17.7	10.6

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。

房屋建設工程基金

改善工程

參考部分	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17
	年度 修訂預算案 百萬元	年度 建議預算案 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	704.9	796.4	724.4	834.1	815.4
2. 其他改善工程	24.9	14.6	-	-	-
小計	第2.6.1部 729.8	811.0	724.4	834.1	815.4
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第2.6.1部 38.5	41.2	42.0	45.2	47.8
總計	768.3	852.2	766.4	879.3	863.2

香港房屋委員會

公共房屋建屋量預測 (註1)

年度	單位數目
2011/12年度 (實際數字)	<u>11,186</u>
2012/13年度	13,114
2013/14年度	14,057
2014/15年度	12,740
2015/16年度	20,262
2016/17年度	<u>17,311</u> (註2)
5年總計 (2012/13年度 - 2016/17年度)	<u>77,484</u>
公共租住房屋單位(五年平均)	15,093

註：

1. 公共房屋建屋量預測是根據2012年6月的公營房屋建設計劃。
2. 包括2,018個居者有其屋計劃單位。

(a) 價格基準

	變動(%)	
	2013/14年度 建議預算案	2014/15至 2016/17年度 財政預測
(i) 租金收入		
住宅樓宇		
- 現有及新落成單位 (每年增長率)	0.0%	0.0%
商業/非住宅樓宇		
- 舖位	4.0%	4.0%
- 停車場	3.0%	3.0%
- 分層工廠大廈 (市值租金)	4.0%	4.0%
- 福利用途樓宇	0.0%	0.0%
	平均收入增長 (每年)	
(ii) 資助自置居所運作帳目的收入		
- 居屋單位		
• 售價調整 (每年增長率是根據2012/13年度價格)	3.0%	3.0%
• 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	0.50%	0.50%
• 租置計劃單位	0.16%	0.16%
(iii) 每年投資收入		
- 回報率按投資資金結餘計算	5.0%	5.0%

(b) 成本基準

	增幅(%)	
	2013/14年度 建議預算案	2014/15至 2016/17年度 財政預測
(i) 經常開支		
薪俸	5.5%	每年5.5%
維修及小型改善工程	5.6%	每年5.6%
清潔及保安	5.5%	每年5.5%
其他經常開支	3.0%	每年3.0%
(ii) 資本開支		
- 建築費用	5.5%	每年5.5%
- 改善工程	5.6%	每年5.6%
- 電腦開支	4.0%	每年4.0%