

香港房屋委員會議事備忘錄

**房屋委員會 2015/16 年度修訂預算、
2016/17 年度建議預算及
2017/18 年度至 2019/20 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」）2015/16年度修訂預算及 2016/17 年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員省覽 2017/18 年度至 2019/20 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
2015/16 年度修訂預算及 2016/17 年度建議預算	
A. 房委會的綜合預算	
- 綜合運作帳目	7 - 9
- 資本開支	10 - 12
- 公屋食水含鉛超標	13
- 「0-1-1」節約措施	14
- 資金管理帳目	15 - 17
- 現金及投資結餘	18 - 20
B. 各項業務的預算	
- 租住房屋	21 - 27
- 商業樓宇	28 - 34
- 資助自置居所	35 - 41
- 建築工程	42 - 46
主要的預算及財政預測數字摘要	47 - 53
其他服務的預算及財政預測	
- 代理及代管服務	54 - 55
諮詢	56
公布事宜	57
徵詢意見	58 - 59
2015/16 年度至 2019/20 年度整份預算	附件

背景

3. 在 2015 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 755 971 個
- 零售單位面積 214 000 平方米
- 停車位 28 570 個
- 工廠面積 202 100 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1 276 600 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 2015/16 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

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程序中不可或缺的部分。房委會各項業務的小組委員會在這個程序中製備、檢討和通過各相關業務的工作計劃，包括其預算及財政預測。財務小組委員會（下稱「財委會」）於 2016 年 1 月 5 日的會議上審議並通過房委會的 2015/16 年度修訂預算及 2016/17 年度建議預算，以及省覽 2017/18 年度至 2019/20 年度的財政預測（見附件）。房委會的機構計劃，連同財政預算在 2016 年 1 月 18 日房委會會議上提交給房委會通過後，會呈交行政長官批核。財政預測亦一併提交房委會委員省覽。

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 2015 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沒有變動，未來的租金變動將視乎下次於 2016 年進行的租金檢討而定；

- (b) 假設出租舖位的收入由 2016/17 年度起每年增加 4.5%，分層工廠大廈的收入每年增加 5%，停車場的收入每年增加 3.5%；
- (c) 假設新居者有其屋（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；新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 3%；以及
- (d) 假設下述計劃每年繳付補價的業主所佔百分比如下 –
 - (i) 居屋計劃／私人機構參建居屋計劃／可租可買計劃的單位為 0.38%；以及
 - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.15%。

開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的 2015 年 6 月公營房屋建設計劃（見 BC 37/2015 號文件），並計及在最新建築工程計劃的一些較大項目調整，以及採納建築小組委員會在 2015 年 6 月通過的建築成本標準以估算未來的建築工程開支（見 BC 31/2015 號文件）；
- (f) 假設由 2016/17 年度起經常開支的價格調整如下 –
 - (i) 薪酬每年增加 4%；
 - (ii) 維修及小型改善工程的開支每年增加 6%；
 - (iii) 清潔和護衛服務開支每年增加 4%；
 - (iv) 其他經常開支每年增加 3%；以及
- (g) 假設由 2016/17 年度起資本開支的價格調整如下 –
 - (i) 建築工程的開支每年增加 6%；
 - (ii) 改善工程的開支每年增加 6%；以及
 - (iii) 電腦開支每年增加 3%。

投資回報

- (h) 就預算內的投資回報假設，根據 FC 36/2015 號文件，我們已徵詢資金管理附屬小組委員會的意見。經考慮房委會投資顧問所作的各類資產回報假設，以及最新的市場情況後，資金管理附屬小組委員會認為由 2015/16 年度餘下期間至 2019/20 年度，平均每年投資回報率應假設為資金結餘的 4.5%。

2015/16 年度修訂預算及 2016/17 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 2015/16 年度及 2016/17 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）				
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算
租住房屋	(28)	(997)	(637)	(1,468)
商業樓宇	1,000	874	1,031	1,110
資助自置居所	2,341	1,864	2,484	2,578
特別項目 ^{註 1}	26	23	15	18
綜合運作盈餘	3,339	1,764	2,893	2,238

註 1：主要是市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。2014/15 年度的實際數字亦包括就一幅交還政府的用地而須註銷的開發成本所作的撥備。

8. 2015/16 年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為 28.93 億元，較 2015/16 年度核准預算的 17.64 億元多 11.29 億元。綜合運作盈餘增加，主要是由於 -

- (a) 資助自置居所運作帳目的盈餘上升，主要原因是預計解除轉讓限制的個案較多，所以補價收入增加；以及
- (b) 租住房屋運作帳目的赤字減少，主要原因是維修及改善工程的開支減少，以及因改善工程項目的資本開支較少而使折舊開支減少。

9. 2016/17 年度建議預算的綜合運作盈餘預計為 22.38 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 28.93 億元少 6.55 億元。綜合運作盈餘減少，是由於租住房屋運作帳目的赤字上升，主要原因是公屋單位增多和假設價格水平有所調整，預計令運作開支增加，而租金水平假設維持不變。

資本開支

10. 在預算期內的資本開支撮述於下文表 2 -

表 2 — 資本開支摘要 (百萬元)				
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算
(A) 建築工程開支	10,408	14,271	16,739	19,740
(B) 改善工程	595	993	844	950
(C) 電腦資產、其他設備 及汽車	123	174	149	196
(D) 建築工程、改善工 程及電腦／資訊科 技項目相關的直接 及間接成本	1,955	2,397	2,337	2,701
總計	13,081	17,835	20,069	23,587

11. 2015/16 年度修訂預算的資本開支預計為 200.69 億元，較 2015/16 年度核准預算的 178.35 億元多 22.34 億元，增幅為 13%。資本開支增加，主要是由於 2015/16 年度內部分大型建築工程項目的地盤工程進度有所改善。

12. 2016/17 年度建議預算的資本開支預計為 235.87 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 200.69 億元多 35.18 億元，增幅為 18%。資本開支增加，主要是由於預期處於建築期的公共租住房屋（公屋）及資助出售單位數量較多。

公屋食水含鉛超標

13. 就預算而言，與食水含鉛超標事件有關的預算開支已計入 2015/16 年度修訂預算和 2016/17 年度建議預算，當中包括向受影響住戶提供樽裝蒸餾水、處理事件所需的臨時人手資源，以及就調查委員會聆訊而外聘律師的費用。

「0-1-1」節約措施

14. 透過重訂優先次序和重組工序，房委會可累積節省總達2%的經常開支，即在2016/17年度節省1.48億元(約1%)，以及由2017/18年度起每年節省2.76億元(約2%)，與政府推行的「0-1-1」節約計劃相類似。

資金管理帳目

15. 房委會投資策略的目標，是確保有充足的流動資金應付其運作所需，並以審慎和分散的投資方式，把房委會餘下資金作較長線投資，以賺取較佳的長期回報。

16. 2015/16年度及2016/17年度資金管理帳目的預計盈餘撮述於下文表3 -

	2014/15年度 實際數字	2015/16年度 核准預算	2015/16年度 修訂預算	2016/17年度 建議預算
收入	3,609	2,916	2,002	2,236
開支	97	93	88	73
盈餘	3,512	2,823	1,914	2,163

17. 2015/16年度修訂預算的資金管理盈餘預計為19.14億元，較2015/16年度核准預算的28.23億元少9.09億元，減幅為32%。盈餘減少，主要由於年內股票回報較預算為少。根據第6段所述，假設平均每年投資回報率為資金結餘的4.5%，2016/17年度建議預算的資金管理盈餘預計為21.63億元。

現金及投資結餘

18. 在預算期內的現金及投資結餘撮述於下文表4 -

	2014/15年度 實際數字	2015/16年度 核准預算	2015/16年度 修訂預算	2016/17年度 建議預算
年終現金及 投資結餘	66,648	56,342	55,587	41,473

19. 2015/16 年度修訂預算的現金及投資結餘預計為 555.87 億元，較 2015/16 年度核准預算的 563.42 億元少 7.55 億元，減幅為 1%。現金及投資結餘減少，主要是由於 2015/16 年度內部分大型項目的地盤工程進度有所改善，建築工程開支因而增加，但部分減幅被較高的期初現金及投資結餘而抵銷。

20. 2016/17 年度建議預算的現金及投資結餘預計減少至 414.73 億元，主要是由於興建公屋和資助出售單位的工程開支增加。

B. 各項業務的預算

租住房屋

21. 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。

22. 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				
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算
收入 (百萬元)	13,761	15,476	14,386	15,780
開支 (百萬元)	13,789	16,473	15,023	17,248
運作赤字 (百萬元)	(28)	(997)	(637)	(1,468)
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)	757 000	777 000	769 000	785 000
每加權平均單位每月 平均運作赤字 (元) ^{註 2}	(3)	(109)	(70)	(158)

註 2：根據加權平均單位計算，已計及新建租住公屋的不同入伙時間。

23. 2015/16 年度修訂預算的運作赤字預計為 6.37 億元，較 2015/16 年度核准預算的 9.97 億元少 3.6 億元，減幅為 36%。

24. 2015/16 年度修訂預算的總收入為 143.86 億元，較 2015/16 年度核准預算的 154.76 億元少 10.9 億元，減幅為 7%，主要是由於 2015 年 4 月至 9 月的差餉寬減按無所損益原則下轉歸租戶，沒有計入核准預算之內。2015/16 年度修訂預算的總開支為 150.23 億元，較 2015/16 年度核准預算的 164.73 億元少 14.5 億元，減幅為 9%，主要是由於 2015 年 4 月至

9月的差餉寬減沒有計入核准預算之內，維修保養及改善工程的開支減少，以及因改善工程項目的資本開支較少而使折舊開支減少。

25. 2016/17年度建議預算的運作赤字預計為14.68億元，較2015/16年度修訂預算的6.37億元多8.31億元，增幅為130%。

26. 2016/17年度建議預算的總收入為157.8億元，較2015/16年度修訂預算的143.86億元多13.94億元，增幅為10%，主要是由於假設2016/17年度政府不再寬減差餉，以及新公屋單位的增加所致。2016/17年度建議預算的總開支為172.48億元，較2015/16年度修訂預算的150.23億元多22.25億元，增幅為15%，主要是因為 -

- (a) 假設2016/17年度政府不再寬減差餉，令差餉開支增加；
- (b) 假設薪酬有所調整；以及
- (c) 由於公屋單位數量增多和假設價格水平有所調整，致令維修保養及改善工程開支、折舊開支和其他經常開支增加。

27. 在2017/18年度至2019/20年度的三年預測期內，運作赤字預計會由20.48億元上升至36.55億元，主要是因為預計各項開支會隨下述因素上升：公屋單位數量增多、預計屋邨管理和維修價格水平上升，以及假設薪酬有所調整，而租金則假設維持不變。

商業樓宇

28. 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。

29. 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)				
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算
收入	2,303	2,468	2,530	2,746
開支	1,260	1,502	1,425	1,538
未計入特殊項目 的運作盈餘	1,043	966	1,105	1,208
特殊項目 ^{註 3}	(43)	(92)	(74)	(98)
運作盈餘	1,000	874	1,031	1,110

註 3：主要包括房委會撥款進行的政府項目。

30. 在 2015/16 年度修訂預算中，未計入特殊項目的運作盈餘預計為 11.05 億元，較 2015/16 年度核准預算的 9.66 億元多 1.39 億元，增幅為 14%。

31. 2015/16 年度修訂預算的總收入為 25.3 億元，較 2015/16 年度核准預算的 24.68 億元略多 6,200 萬元，增幅為 3%，主要是若干商業樓宇出租率有所改善，使收入增加；不過，部分收入因 2015 年 4 月至 9 月差餉寬減按無所損益原則下轉歸租戶而抵銷。2015/16 年度修訂預算的總開支(未計入特殊項目)為 14.25 億元，較 2015/16 年度核准預算的 15.02 億元少 7,700 萬元，減幅為 5%，主要是由於 2015 年 4 月至 9 月的差餉寬減沒有計入核准預算之內，以及薪酬和其他經常開支減少。

32. 在 2016/17 年度建議預算中，未計入特殊項目的運作盈餘預計為 12.08 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 11.05 億元多 1.03 億元，增幅為 9%。

33. 2016/17 年度建議預算的總收入為 27.46 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 25.30 億元多 2.16 億元，增幅為 9%。收入較高，主要是由於(i)預計有若干新物業落成；以及(ii)2016/17 年度假設物業收入增加和不再有差餉寬減轉歸租戶。2016/17 年度建議預算的總開支(未計入特殊項目)為 15.38 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 14.25 億元多 1.13 億元，增幅為 8%。開支較高，主要是由於(i)假設 2016/17 年度不再有差餉寬減；以及(ii)隨着若干新物業按計劃落成而令折舊開支和其他經常開支增加。

34. 在 2017/18 年度至 2019/20 年度的三年預測期內，未計入特殊項目的運作盈餘預計會由 13.35 億元逐步增至 15.74 億元，主要是由於期內預計有若干新物業落成，惟大部分增加的收入會因相關的折舊開支和其他經常開支增加而抵銷。

資助自置居所

35. 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。

36. 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)				
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算
收入	3,066	2,597	3,182	3,329
開支	747	733	698	751
未計入特殊項目的 運作盈餘	2,319	1,864	2,484	2,578
特殊項目 ^{註 4}	22	-	-	-
運作盈餘	2,341	1,864	2,484	2,578

註 4：2014/15 年度實際數字一欄的特殊項目，主要是為已售予香港按揭證券有限公司的貸款尚欠餘額的未來利息負債現值所作撥備的回撥金額。編製預算時不會為該等會計調整撥備作預測。

37. 2015/16 年度修訂預算的運作盈餘預計為 24.84 億元，較 2015/16 年度核准預算的 18.64 億元多 6.20 億元，增幅為 33%。

38. 2015/16 年度修訂預算的總收入預計為 31.82 億元，較 2015/16 年度核准預算的 25.97 億元多 5.85 億元，增幅為 23%，主要是預計解除轉讓限制的個案較多，以致所收補價收入增加。2015/16 年度修訂預算的總開支預計為 6.98 億元，較 2015/16 年度核准預算的 7.33 億元少 3,500 萬元，減幅為 5%。開支減少，主要是由於薪酬和自置居所計劃的其他開支較低。

39. 2016/17 年度建議預算的運作盈餘預計為 25.78 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 24.84 億元多 9,400 萬元，增幅為 4%。

40. 2016/17 年度建議預算的總收入預計為 33.29 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 31.82 億元多 1.47 億元，增幅為 5%，主要是由於預計租置計劃單位的平均售價較高，以及年內轉讓補價收入增加。2016/17 年度建議預算的總開支預計為 7.51 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 6.98 億元多 5,300 萬元，增幅為 8%，主要是由於薪酬和自置居所計劃的其他開支較高。

41. 在 2017/18 年度至 2019/20 年度的三年預測期內，由於出售居屋單位的收入須待單位落成後完成買賣的年度內入帳，根據 2015 年 6 月的公營房屋建設計劃，預計該三個年度的運作盈餘分別為 28.46 億元、83.95 億元及 88.18 億元。2017/18 年度的運作盈餘預計較 2016/17 年度高，主要是由於第一批新居屋單位的買賣於年內完成，預計盈餘增加，惟部分增加的收入會被綠表置居先導計劃（下稱「綠置居」）¹ 一個項目的建築和土地成本抵銷。2018/19 及 2019/20 年度的運作盈餘預計較 2017/18 年度為高，主要是預計年內會有更多居屋單位完成買賣。

1 綠置居項目的建築和土地成本已包括在本預算和預測期內。與居屋單位不同，我們在編製預算時，對於出售綠置居單位所適用的折扣率，沒有相關經驗作為估算基礎，因此，在本預算和預測期內，並沒有包括出售綠置居單位的收入。相關收入會在資助房屋小組委員會決定該批綠置居單位的折扣率後，會於翌年編製預算和預測時反映。在編製預算和預測時，對出售綠置居單位收入的處理方法，已獲資助房屋小組委員會批准，詳情請參閱 SHC 49/2015 號文件。

建築工程

42. 建築業務範疇包括規劃、設計及興建公營房屋和相關設施。

43. 預算期內的建築工程開支撮述於下文表 8 -

	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算
房委會工程	10,127	13,687	16,357	18,903
房委會撥款進行的政府工程	17	57	40	61
政府撥款進行的工程	264	527	342	776
小計	10,408	14,271	16,739	19,740
直接成本及間接成本	1,894	2,328	2,277	2,641
總計	12, 302	16, 599	19, 016	22, 381

44. 2015/16 年度修訂預算的建築工程開支預計為 190.16 億元，較 2015/16 年度核准預算的 165.99 億元高 24.17 億元，增幅為 15%。開支增加，主要是由於與核准預算比較，2015/16 年度部分大型項目的地盤工程進度有所改善。

45. 2016/17 年度建議預算的建築工程開支預計為 223.81 億元，較 2015/16 年度修訂預算的 190.16 億元多 33.65 億元，增幅為 18%，主要是由於處於建築期的公屋和資助出售單位較多。

46. 在 2017/18 年度至 2019/20 年度的三年預測期內，預計建築工程開支分別為 260.8 億元、258.29 億元和 272.19 億元。預計開支增加，是由於處於建築期的公屋和資助出售單位較多。

主要的預算及財政預測數字摘要

47. 主要的預算及財政預測數字載於整份預算第 II 部，並摘錄於下文表 9 -

	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2017/18 年度 預測	2018/19 年度 預測	2019/20 年度 預測
運作帳目					
租住房屋赤字	(637)	(1,468)	(2,048)	(2,879)	(3,655)
商業樓宇盈餘	1,031	1,110	1,202	1,295	1,488
資助自置居所盈餘	2,484	2,578	2,846	8,395	8,818
特別項目 ^{註 5}	15	18	12	14	15
綜合運作盈餘	2, 893	2, 238	2, 012	6, 825	6, 666
資金管理帳目盈餘	1, 914	2, 163	1, 546	1, 170	888
整體盈餘總額^{註 6}	4, 829	4, 403	3, 575	7, 998	7, 556
建築工程開支	19, 016	22, 381	26, 080	25, 829	27, 219
現金及投資結餘 (年終數字)	55, 587	41, 473	28, 646	25, 013	15, 602

註 5：主要是市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。

註 6：整體盈餘總額包括綜合運作帳目、資金管理帳目和代管服務帳目的財務結果。

48. 委員請注意，2017/18 年度至 2019/20 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。

49. 如上文第 47 段所顯示，在預算及預測期內，房委會預計備有足夠資金應付其經常開支，以及推行現時的公營房屋建設計劃和保養計劃。不過，房委會的現金及投資結餘預計會由 2015 年 4 月初的大約 670 億元，下降至 2020 年 3 月底的 160 億元左右，主要是由於預計建築成本和營運成本上升，但公屋租金水平則假設維持不變。

50. 為達到《長遠房屋策略 2015 年周年進度報告》公布的 280 000 個公營房屋單位供應目標，長遠而言，房委會將面對越來越大的財政壓力，需要政府給予財政上的支援。政府大力支持房委會達致該項公營房屋供應目標，除了於 2014 年作出首筆 275 億元注資（連同利息現已滾存至 290 億元）外，再進一步預留約 450 億元注資「房屋儲備金」，即合共預留 740 億元，以支持公營房屋發展和興建相關基建配套。

51. 面對未來的各種挑戰，房委會必須繼續審慎理財、保持警覺、厲行節約、適當重新調配，使房委會資源得以善用，以達致公營房屋供應目標。

52. 房委會一直研究各種開源節流措施，確保以具成本效益方法，繼續更好地運用公共資源。

53. 房委會會繼續透過逐年延展的五年財政預算和預測機制，審慎檢視其財政狀況和未來資金需要，房委會並與政府保持緊密聯繫。當政府與房委會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，以支持公營房屋發展。

其他服務的預算及財政預測

代理及代管服務

54. 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。

55. 2015/16 年度修訂預算和 2016/17 年度建議預算的代理及代管服務開支總額，分別為 5.42 億元和 6.25 億元。至於 2017/18 年度、2018/19 年度和 2019/20 年度的預測開支，分別為 6.48 億元、6.82 億元和 6.64 億元。這些服務成本會向政府及其他相關各方收回。

諮詢

56. 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 2016 年 1 月 5 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

57. 2016 年 1 月 5 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及財政預測。

徵詢意見

58. 本文件供委員在 2016 年 1 月 18 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 2015/16 年度修訂預算和 2016/17 年度建議預算，並省覽載於整份預算第 II 部的 2017/18 年度至 2019/20 年度財政預測。

59. 房委會 2015/16 年度修訂預算和 2016/17 年度建議預算獲委員通過後，將根據《房屋條例》第 4(3)條的規定，呈交行政長官批核。

房屋委員會秘書李國彬

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (15-16)
(機構事務處)

發出日期：2016 年 1 月 12 日

香港房屋委員會

2015/16 至 2019/20 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. 2015/16 修訂預算及 2016/17 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. 2017/18 至 2019/20 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)	
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2015/16年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2015/16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	13,688.1	15,442.6	14,352.4	15,748.9	(1,090.2)	(7.1)	1,396.5	9.7
- 商業樓宇	2,216.9	2,386.2	2,442.1	2,653.3	55.9	2.3	211.2	8.6
其他收入	158.9	115.5	121.5	123.8	6.0	5.2	2.3	1.9
小計	16,063.9	17,944.3	16,916.0	18,526.0	(1,028.3)	(5.7)	1,610.0	9.5
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	72.5	-	-	-	-	-	-	-
租者置其屋計劃	1,388.5	1,408.4	1,382.2	1,468.4	(26.2)	(1.9)	86.2	6.2
出售購回的單位	44.5	33.8	44.4	45.8	10.6	31.4	1.4	3.2
轉讓補價	1,500.8	1,113.9	1,690.7	1,748.5	576.8	51.8	57.8	3.4
自置居所計劃的其他收入	59.7	41.1	65.2	66.2	24.1	58.6	1.0	1.5
小計	3,066.0	2,597.2	3,182.5	3,328.9	585.3	22.5	146.4	4.6
總收入	19,129.9	20,541.5	20,098.5	21,854.9	(443.0)	(2.2)	1,756.4	8.7
開支								
經常開支								
薪酬	3,321.6	3,807.1	3,656.1	3,907.4	(151.0)	(4.0)	251.3	6.9
地租及差餉	1,256.7	2,287.8	1,337.8	2,447.2	(950.0)	(41.5)	1,109.4	82.9
維修及改善工程	3,066.6	3,447.2	3,282.1	3,572.6	(165.1)	(4.8)	290.5	8.9
其他經常開支	4,288.9	4,895.9	4,762.7	5,077.8	(133.2)	(2.7)	315.1	6.6
折舊	3,255.4	3,732.4	3,573.8	3,972.4	(158.6)	(4.2)	398.6	11.2
分擔機構監督及支援服務支出	241.3	259.6	265.8	274.3	6.2	2.4	8.5	3.2
小計	15,430.5	18,430.0	16,878.3	19,251.7	(1,551.7)	(8.4)	2,373.4	14.1
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	145.8	98.8	112.1	108.0	13.3	13.5	(4.1)	(3.7)
土地成本	118.0	103.0	101.4	103.3	(1.6)	(1.6)	1.9	1.9
回購單位的成本	9.0	9.6	5.9	5.9	(3.7)	(38.5)	-	-
自置居所貸款出售後須付的利息	10.1	9.5	7.8	7.8	(1.7)	(17.9)	-	-
自置居所計劃的其他開支	82.5	58.1	40.7	60.2	(17.4)	(29.9)	19.5	47.9
小計	365.4	279.0	267.9	285.2	(11.1)	(4.0)	17.3	6.5
總開支	15,795.9	18,709.0	17,146.2	19,536.9	(1,562.8)	(8.4)	2,390.7	13.9
未計入特殊項目的運作盈餘	3,334.0	1,832.5	2,952.3	2,318.0	1,119.8	61.1	(634.3)	(21.5)
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	42.1	90.6	72.6	96.6	(18.0)	(19.9)	24.0	33.1
- 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	(21.5)	-	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	0.1	1.0	1.0	1.0	-	-	-	-
	20.7	91.6	73.6	97.6	(18.0)	(19.7)	24.0	32.6
已計入特殊項目的運作盈餘	3,313.3	1,740.9	2,878.7	2,220.4	1,137.8	65.4	(658.3)	(22.9)
特別收入 ^(註1)	26.5	23.2	14.5	17.4	(8.7)	(37.5)	2.9	(20.0)
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	3,339.8	1,764.1	2,893.2	2,237.8	1,129.1	64.0	(655.4)	(22.7)

註：

1. 主要是市區重建局就編配予受影響人士的租住單位付款給房委會的收入。
2015/16 年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。

香港房屋委員會
租住房屋運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2015/16年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2015/16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	13,688.1	15,442.6	14,352.4	15,748.9	(1,090.2)	(7.1)	1,396.5	9.7
其他收入	73.1	33.4	34.0	31.1	0.6	1.8	(2.9)	(8.5)
總收入	13,761.2	15,476.0	14,386.4	15,780.0	(1,089.6)	(7.0)	1,393.6	9.7
開支								
經常開支								
薪酬	2,730.4	3,134.8	3,016.0	3,228.0	(118.8)	(3.8)	212.0	7.0
地租及差餉	1,120.3	2,121.1	1,204.4	2,283.5	(916.7)	(43.2)	1,079.1	89.6
維修及改善工程	2,939.7	3,276.6	3,116.8	3,400.3	(159.8)	(4.9)	283.5	9.1
其他經常開支	3,786.9	4,276.9	4,162.4	4,437.6	(114.5)	(2.7)	275.2	6.6
折舊	3,016.5	3,453.4	3,308.1	3,676.6	(145.3)	(4.2)	368.5	11.1
分擔機構監督及支援服務支出	195.6	210.6	215.1	221.9	4.5	2.1	6.8	3.2
總開支	13,789.4	16,473.4	15,022.8	17,247.9	(1,450.6)	(8.8)	2,225.1	14.8
運作赤字	(28.2)	(997.4)	(636.4)	(1,467.9)	361.0	36.2	(831.5)	(130.7)

香港房屋委員會
商業樓宇運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2015/16年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2015/16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	2,216.9	2,386.2	2,442.1	2,653.3	55.9	2.3	211.2	8.6
其他收入	85.8	82.1	87.5	92.7	5.4	6.6	5.2	5.9
總收入	2,302.7	2,468.3	2,529.6	2,746.0	61.3	2.5	216.4	8.6
開支								
經常開支								
薪酬	296.2	338.5	321.6	341.1	(16.9)	(5.0)	19.5	6.1
地租及差餉	136.4	166.7	133.4	163.7	(33.3)	(20.0)	30.3	22.7
維修及改善工程	119.0	161.7	155.9	160.9	(5.8)	(3.6)	5.0	3.2
其他經常開支	470.1	563.0	550.8	580.8	(12.2)	(2.2)	30.0	5.4
折舊	217.0	249.9	240.6	268.6	(9.3)	(3.7)	28.0	11.6
分擔機構監督及支援服務支出	21.0	22.4	22.9	23.3	0.5	2.2	0.4	1.7
總開支	1,259.7	1,502.2	1,425.2	1,538.4	(77.0)	(5.1)	113.2	7.9
未計入特殊項目的運作盈餘	1,043.0	966.1	1,104.4	1,207.6	138.3	14.3	103.2	9.3
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	42.1	90.6	72.6	96.6	(18.0)	(19.9)	24.0	33.1
- 清拆費用	0.1	1.0	1.0	1.0	-	-	-	-
	42.2	91.6	73.6	97.6	(18.0)	(19.7)	24.0	32.6
已計入特殊項目的運作盈餘	1,000.8	874.5	1,030.8	1,110.0	156.3	17.9	79.2	7.7

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)	
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2015/16年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2015/16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	72.5	-	-	-	-	-	-	-
租者置其屋計劃	1,388.5	1,408.4	1,382.2	1,468.4	(26.2)	(1.9)	86.2	6.2
出售購回的單位	44.5	33.8	44.4	45.8	10.6	31.4	1.4	3.2
轉讓補價	1,500.8	1,113.9	1,690.7	1,748.5	576.8	51.8	57.8	3.4
自置居所計劃的其他收入	59.7	41.1	65.2	66.2	24.1	58.6	1.0	1.5
總收入	3,066.0	2,597.2	3,182.5	3,328.9	585.3	22.5	146.4	4.6
開支								
經常開支								
薪酬	295.0	333.8	318.5	338.3	(15.3)	(4.6)	19.8	6.2
維修及改善工程	7.9	8.9	9.4	11.4	0.5	5.6	2.0	21.3
其他經常開支	31.9	56.0	49.5	59.4	(6.5)	(11.6)	9.9	20.0
折舊	21.9	29.1	25.1	27.2	(4.0)	(13.7)	2.1	8.4
分擔機構監督及支援服務支出	24.7	26.6	27.8	29.1	1.2	4.5	1.3	4.7
小計	381.4	454.4	430.3	465.4	(24.1)	(5.3)	35.1	8.2
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	145.8	98.8	112.1	108.0	13.3	13.5	(4.1)	(3.7)
土地成本	118.0	103.0	101.4	103.3	(1.6)	(1.6)	1.9	1.9
回購單位的成本	9.0	9.6	5.9	5.9	(3.7)	(38.5)	-	-
自置居所貸款出售後須付的利息	10.1	9.5	7.8	7.8	(1.7)	(17.9)	-	-
自置居所計劃的其他開支	82.5	58.1	40.7	60.2	(17.4)	(29.9)	19.5	47.9
小計	365.4	279.0	267.9	285.2	(11.1)	(4.0)	17.3	6.5
總開支	746.8	733.4	698.2	750.6	(35.2)	(4.8)	52.4	7.5
未計入特殊項目的運作盈餘	2,319.2	1,863.8	2,484.3	2,578.3	620.5	33.3	94.0	3.8
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	(21.5)	-	-	-	-	-	-	-
	(21.5)	-	-	-	-	-	-	-
已計入特殊項目的運作盈餘	2,340.7	1,863.8	2,484.3	2,578.3	620.5	33.3	94.0	3.8

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)	
	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2015/16年度 修訂預算與 核准預算比較的 增/(減)幅		建議預算與 2015/16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	13,617.4	15,469.7	14,380.6	15,770.0	(1,089.1)	(7.0)	1,389.4	9.7
- 商業樓宇	2,220.2	2,390.6	2,446.2	2,657.8	55.6	2.3	211.6	8.7
其他經常所收款項	733.5	966.4	752.6	1,250.8	(213.8)	(22.1)	498.2	66.2
政府就總目62付還的款項	247.0	280.4	287.4	287.6	7.0	2.5	0.2	0.1
小計	16,818.1	19,107.1	17,866.8	19,966.2	(1,240.3)	(6.5)	2,099.4	11.8
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	72.5	386.7	409.9	400.9	23.2	6.0	(9.0)	(2.2)
租者置其屋計劃	1,389.1	1,408.4	1,382.2	1,468.4	(26.2)	(1.9)	86.2	6.2
出售購回的單位	44.3	33.8	44.4	45.8	10.6	31.4	1.4	3.2
轉讓補償	1,500.8	1,113.9	1,690.8	1,748.5	576.9	51.8	57.7	3.4
其他收入	51.9	33.8	57.5	58.6	23.7	70.1	1.1	1.9
小計	3,058.6	2,976.6	3,584.8	3,722.2	608.2	20.4	137.4	3.8
置業貸款還款淨額	53.4	50.2	43.9	32.7	(6.3)	(12.5)	(11.2)	(25.5)
其他非經常所收款項	53.8	20.0	19.5	14.3	(0.5)	(2.5)	(5.2)	(26.7)
所收款項總額	19,983.9	22,153.9	21,515.0	23,735.4	(638.9)	(2.9)	2,220.4	10.3
所付款項								
經常開支								
薪酬	5,545.5	6,395.6	6,095.9	6,752.2	(299.7)	(4.7)	656.3	10.8
地租及差餉	1,253.7	2,283.7	1,335.1	2,458.9	(948.6)	(41.5)	1,123.8	84.2
維修及改善工程	3,097.6	3,472.3	3,311.5	3,612.7	(160.8)	(4.6)	301.2	9.1
自置居所貸款出售後須付的利息	10.4	9.8	7.9	7.9	(1.9)	(19.4)	-	-
其他經常開支	4,506.6	5,224.3	5,035.9	5,329.3	(188.4)	(3.6)	293.4	5.8
總目62的開支	214.9	258.6	211.8	250.2	(46.8)	(18.1)	38.4	18.1
小計	14,628.7	17,644.3	15,998.1	18,411.2	(1,646.2)	(9.3)	2,413.1	15.1
非經常開支								
建築費用	10,553.4	14,267.0	16,741.2	19,734.1	2,474.2	17.3	2,992.9	17.9
土地成本	213.8	134.1	135.5	100.8	1.4	1.0	(34.7)	(25.6)
改善工程開支	494.2	993.6	843.9	950.5	(149.7)	(15.1)	106.6	12.6
購置電腦資產,其他設備及汽車	98.5	173.7	149.4	195.9	(24.3)	(14.0)	46.5	31.1
其他非經常開支	11.0	15.1	16.4	12.7	1.3	8.6	(3.7)	(22.6)
購入已售單位	0.7	7.2	5.5	8.1	(1.7)	(23.6)	2.6	47.3
自置居所計劃的其他開支	114.9	57.9	39.3	60.8	(18.6)	(32.1)	21.5	54.7
小計	11,486.5	15,648.6	17,931.2	21,062.9	2,282.6	14.6	3,131.7	17.5
總開支	26,115.2	33,292.9	33,929.3	39,474.1	636.4	1.9	5,544.8	16.3
撥付款項及投資收入前的現金流出	(6,131.3)	(11,139.0)	(12,414.3)	(15,738.7)	(1,275.3)	(11.4)	(3,324.4)	(26.8)
減：								
應付予政府的紅利	481.2	437.3	578.2	555.0	140.9	32.2	(23.2)	(4.0)
投資收入前的現金流出淨額	(6,612.5)	(11,576.3)	(12,992.5)	(16,293.7)	(1,416.2)	(12.2)	(3,301.2)	(25.4)
投資收入及投資收益淨額	3,280.4	2,916.2	1,931.8	2,179.2	(984.4)	(33.8)	247.4	12.8
投資收入後的現金流出淨額	(3,332.1)	(8,660.1)	(11,060.7)	(14,114.5)	(2,400.6)	(27.7)	(3,053.8)	(27.6)
承前期初現金及投資結餘	69,979.8	65,001.9	66,647.7	55,587.0	1,645.8	2.5	(11,060.7)	(16.6)
結轉期終現金及投資結餘	66,647.7	56,341.8	55,587.0	41,472.5	(754.8)	(1.3)	(14,114.5)	(25.4)

香港房屋委員會

資金管理帳目

參考部分	2014/15	2015/16	2015/16	2016/17
	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
收入				
投資收入	3,609.2	2,916.2	2,001.8	2,236.2
開支				
薪酬	16.8	13.8	12.7	11.7
其他經常開支	79.7	78.3	73.7	60.0
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部 1.1	1.1	1.1	1.0
	97.6	93.2	87.5	72.7
盈餘	3,511.6	2,823.0	1,914.3	2,163.5

香港房屋委員會

代管服務帳目

參考部分	2014/15	2015/16	2015/16	2016/17
	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
收入				
監督費用及間接費用	204.6	255.2	241.0	291.8
政府付還的款項	247.9	259.3	259.5	260.5
管理者酬金	63.8	73.4	63.5	73.9
	<u>516.3</u>	<u>587.9</u>	<u>564.0</u>	<u>626.2</u>
開支				
薪酬	405.3	476.3	423.9	500.9
其他經常開支	69.1	76.8	104.8	107.3
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部 14.0	16.0	13.1	16.6
	<u>488.4</u>	<u>569.1</u>	<u>541.8</u>	<u>624.8</u>
年前多收的服務費	27.9	18.8	22.2	1.4
	<u>(13.4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
盈餘	<u>14.5</u>	<u>18.8</u>	<u>22.2</u>	<u>1.4</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

參考部分	2014/15	2015/16	2015/16	2016/17	
	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	(28.2)	(997.4)	(636.4)	(1,467.9)
- 商業樓宇	第1.1.3部	1,000.8	874.5	1,030.8	1,110.0
- 資助自置居所	第1.1.4部	2,340.7	1,863.8	2,484.3	2,578.3
		3,313.3	1,740.9	2,878.7	2,220.4
特別收入 ^(註1)	第1.1.1部	26.5	23.2	14.5	17.4
綜合運作帳目盈餘		3,339.8	1,764.1	2,893.2	2,237.8
資金管理帳目盈餘	第1.3部	3,511.6	2,823.0	1,914.3	2,163.5
代管服務帳目盈餘	第1.4部	14.5	18.8	22.2	1.4
撥付款項前盈餘總額		6,865.9	4,605.9	4,829.7	4,402.7
撥付款項：					
應付予政府的紅利		(500.4)	(437.3)	(515.4)	(555.0)
撥付款項後的盈餘淨額		6,365.5	4,168.6	4,314.3	3,847.7

註：

1. 主要是市區重建局就編配予受影響人士的租住單位付款給房委會的收入。

2015/16 年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。

香港房屋委員會

房屋建設工程基金—資本開支

參考部分	2014/15	2015/16	2015/16	2016/17	
	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	10,126.9	13,687.4	16,357.2	18,903.3	
- 房委會撥款進行的政府工程	16.8	56.7	40.4	61.2	
- 政府撥款進行的工程	263.8	526.8	341.4	775.4	
第1.6.2部	10,407.5	14,270.9	16,739.0	19,739.9	
2. 改善工程	第1.6.3部	594.9	993.6	843.9	950.5
3. 購置電腦資產,其他設備及汽車		123.4	173.7	149.4	195.9
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1.6.2部	1,894.7	2,328.0	2,277.1	2,641.1
- 改善工程	第1.6.3部	50.3	54.5	55.2	55.5
- 電腦/資訊科技項目		10.2	14.4	4.2	4.3
		1,955.2	2,396.9	2,336.5	2,700.9
總計		<u>13,081.0</u>	<u>17,835.1</u>	<u>20,068.8</u>	<u>23,587.2</u>

香港房屋委員會

建築工程開支

參考部分	2014/15 年度 實際數字 百萬元	2015/16 年度 核准預算 百萬元	2015/16 年度 修訂預算 百萬元	2016/17 年度 建議預算 百萬元
1. 房委會工程				
(a) 租住房屋	8,757.5	10,665.9	12,221.2	12,645.2
(b) 資助出售單位	681.7	2,042.3	2,878.0	4,746.7
(c) 商場	379.0	523.8	676.5	908.7
(d) 停車場	275.6	390.4	505.8	515.6
(e) 福利設施	33.1	65.0	75.7	87.1
(1) 的小計	10,126.9	13,687.4	16,357.2	18,903.3
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 16.8 10,143.7	56.7 13,744.1	40.4 16,397.6	61.2 18,964.5
3. 政府撥款進行的工程 (1)、(2)及(3)的小計	第1.6.1部 263.8 10,407.5	526.8 14,270.9	341.4 16,739.0	775.4 19,739.9
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本				
(a) 租住房屋	1,403.0	1,679.9	1,691.4	1,753.7
(b) 資助出售單位	346.0	482.6	403.6	667.7
(c) 商業設施及其他房委會工程	143.3	156.6	176.3	211.1
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2.1部 2.4	8.9	5.8	8.6
(4) 的小計	第1.6.1部 1,894.7	2,328.0	2,277.1	2,641.1
(1)、(2)、(3)及(4)的總計	12,302.2	16,598.9	19,016.1	22,381.0

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

參考部分	2014/15	2015/16	2015/16	2016/17
	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
公共運輸交匯處工程	9.3	18.9	29.9	21.8
其他政府／團體／社區設施 ^(註1)	7.5	37.8	10.5	39.4
小計	第1.6.2部 16.8	56.7	40.4	61.2
記入房委會撥款進行的政府工程的 直接成本及間接成本	第1.6.2部 2.4	8.9	5.8	8.6
總計	19.2	65.6	46.2	69.8

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	2014/15	2015/16	2015/16	2016/17
		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
1. 住宅／商業樓宇改善工程		580.3	967.9	819.6	922.7
2. 其他改善工程		14.6	25.7	24.3	27.8
小計	第1.6.1部	594.9	993.6	843.9	950.5
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第1.6.1部	50.3	54.5	55.2	55.5
總計		645.2	1,048.1	899.1	1,006.0

香港房屋委員會

發展基金的變動

參考部分	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 核准預算	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
期初結餘	55,954.0	50,002.5	50,861.8	38,423.0
轉撥入累積盈餘	第1.6.5部 (5,092.2)	(10,980.1)	(12,438.8)	(16,153.0)
期終結餘	<u>50,861.8</u>	<u>39,022.4</u>	<u>38,423.0</u>	<u>22,270.0</u>

香港房屋委員會

發展基金轉撥表

	2015/16 年度 核准預算	2015/16 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	65,001.9	66,647.7	55,587.0
加：			
全年減少的款項	(8,660.1)	(11,060.7)	(14,114.5)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	56,341.8	55,587.0	41,472.5
減：			
持作流動資金的現金			
- 3個月的經常開支	4,528.0	4,540.3	4,705.4
仍未向政府支付的款項			
- 土地成本	103.0	100.8	103.3
- 紅利	475.0	555.0	601.2
	578.0	655.8	704.5
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	10,213.4	9,967.9	11,792.6
發展基金的可用現金及投資結餘	39,022.4	38,423.0	22,270.0
減：			
發展基金承前期初結餘	50,002.5	50,861.8	38,423.0
轉撥入累積盈餘	(10,980.1)	(12,438.8)	(16,153.0)
	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	2014/15	2015/16	2015/16	2016/17	
	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	177.3	187.2	191.0	204.1	
維修及改善工程	0.7	-	-	0.1	
其他經常開支	69.3	79.4	79.7	79.6	
折舊	9.1	10.1	9.3	8.1	
	256.4	276.7	280.0	291.9	
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	195.6	210.6	215.1	221.9
商業樓宇	第1.1.3部	21.0	22.4	22.9	23.3
資助自置居所	第1.1.4部	24.7	26.6	27.8	29.1
	第1.1.1部	241.3	259.6	265.8	274.3
(B) 資金管理項目	第1.3部	1.1	1.1	1.1	1.0
(C) 代管及代理服務	第1.4部	14.0	16.0	13.1	16.6
		256.4	276.7	280.0	291.9

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2017/18 年度 預測數字	2018/19 年度 預測數字	2019/20 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	13,688.1	14,352.4	15,748.9	15,960.2	16,260.1	16,521.6
- 商業樓宇	2,216.9	2,442.1	2,653.3	2,862.7	3,101.3	3,401.1
其他收入	158.9	121.5	123.8	124.9	130.1	136.7
小計	16,063.9	16,916.0	18,526.0	18,947.8	19,491.5	20,059.4
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	72.5	-	-	5,636.0	16,535.1	16,733.6
租者置其屋計劃	1,388.5	1,382.2	1,468.4	1,512.4	1,557.8	1,604.5
出售購回的單位	44.5	44.4	45.8	47.1	48.5	50.0
轉讓補價	1,500.8	1,690.7	1,748.5	1,832.4	1,920.4	2,013.3
自置居所計劃的其他收入	59.7	65.2	66.2	65.5	61.1	68.2
小計	3,066.0	3,182.5	3,328.9	9,093.4	20,122.9	20,469.6
總收入	19,129.9	20,098.5	21,854.9	28,041.2	39,614.4	40,529.0
開支						
經常開支						
薪酬	3,321.6	3,656.1	3,907.4	4,041.0	4,244.2	4,460.1
地租及差餉	1,256.7	1,337.8	2,447.2	2,473.6	2,518.1	2,560.9
維修及改善工程	3,066.6	3,282.1	3,572.6	3,764.8	4,146.1	4,368.9
其他經常開支	4,288.9	4,762.7	5,077.8	5,307.1	5,587.2	5,875.3
折舊	3,255.4	3,573.8	3,972.4	4,244.1	4,632.2	5,065.9
分擔機構監督及支援服務支出	241.3	265.8	274.3	279.6	290.3	303.2
小計	15,430.5	16,878.3	19,251.7	20,110.2	21,418.1	22,634.3
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	145.8	112.1	108.0	4,176.4	8,202.5	8,138.3
土地成本	118.0	101.4	103.3	1,528.8	2,939.6	2,918.8
回購單位的成本	9.0	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9
自置居所貸款出售後須付的利息	10.1	7.8	7.8	5.3	4.1	2.7
自置居所計劃的其他開支	82.5	40.7	60.2	80.9	104.6	92.6
小計	365.4	267.9	285.2	5,797.3	11,256.7	11,158.3
總開支	15,795.9	17,146.2	19,536.9	25,907.5	32,674.8	33,792.6
未計入特殊項目的運作盈餘	3,334.0	2,952.3	2,318.0	2,133.7	6,939.6	6,736.4
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	42.1	72.6	96.6	131.6	127.0	83.8
- 為已出售的自置貸款尚欠餘額的未來利息負債	(21.5)	-	-	-	-	-
現值所作撥備的回撥金額	0.1	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1
- 清拆費用	20.7	73.6	97.6	132.7	128.1	84.9
已計入特殊項目的運作盈餘	3,313.3	2,878.7	2,220.4	2,001.0	6,811.5	6,651.5
特別收入 ^(註1)	26.5	14.5	17.4	11.9	13.8	14.5
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	3,339.8	2,893.2	2,237.8	2,012.9	6,825.3	6,666.0

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。

2015/16 年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2017/18 年度 預測數字	2018/19 年度 預測數字	2019/20 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	13,688.1	14,352.4	15,748.9	15,960.2	16,260.1	16,521.6
其他收入	73.1	34.0	31.1	26.4	25.1	23.4
總收入	13,761.2	14,386.4	15,780.0	15,986.6	16,285.2	16,545.0
開支						
經常開支						
薪酬	2,730.4	3,016.0	3,228.0	3,341.1	3,508.4	3,687.9
地租及差餉	1,120.3	1,204.4	2,283.5	2,296.9	2,324.9	2,346.2
維修及改善工程	2,939.7	3,116.8	3,400.3	3,589.4	3,954.7	4,163.5
其他經常開支	3,786.9	4,162.4	4,437.6	4,646.7	4,878.9	5,112.5
折舊	3,016.5	3,308.1	3,676.6	3,932.2	4,259.5	4,642.5
分擔機構監督及支援服務支出	195.6	215.1	221.9	228.1	237.1	247.3
總開支	13,789.4	15,022.8	17,247.9	18,034.4	19,163.5	20,199.9
運作赤字	(28.2)	(636.4)	(1,467.9)	(2,047.8)	(2,878.3)	(3,654.9)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2017/18 年度 預測數字	2018/19 年度 預測數字	2019/20 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	2,216.9	2,442.1	2,653.3	2,862.7	3,101.3	3,401.1
其他收入	85.8	87.5	92.7	98.5	105.0	113.3
總收入	2,302.7	2,529.6	2,746.0	2,961.2	3,206.3	3,514.4
開支						
經常開支						
薪酬	296.2	321.6	341.1	354.1	371.7	390.7
地租及差餉	136.4	133.4	163.7	176.7	193.2	214.7
維修及改善工程	119.0	155.9	160.9	163.7	177.5	191.4
其他經常開支	470.1	550.8	580.8	619.0	666.6	719.1
折舊	217.0	240.6	268.6	289.2	350.0	399.7
分擔機構監督及支援服務支出	21.0	22.9	23.3	23.4	24.2	25.3
總開支	1,259.7	1,425.2	1,538.4	1,626.1	1,783.2	1,940.9
未計入特殊項目的運作盈餘	1,043.0	1,104.4	1,207.6	1,335.1	1,423.1	1,573.5
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	42.1	72.6	96.6	131.6	127.0	83.8
- 清拆費用	0.1	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1
	42.2	73.6	97.6	132.7	128.1	84.9
已計入特殊項目的運作盈餘	1,000.8	1,030.8	1,110.0	1,202.4	1,295.0	1,488.6

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2017/18 年度 預測數字	2018/19 年度 預測數字	2019/20 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	72.5	-	-	5,636.0	16,535.1	16,733.6
租者置其屋計劃	1,388.5	1,382.2	1,468.4	1,512.4	1,557.8	1,604.5
出售購回的單位	44.5	44.4	45.8	47.1	48.5	50.0
轉讓補價	1,500.8	1,690.7	1,748.5	1,832.4	1,920.4	2,013.3
自置居所計劃的其他收入	59.7	65.2	66.2	65.5	61.1	68.2
總收入	3,066.0	3,182.5	3,328.9	9,093.4	20,122.9	20,469.6
開支						
經常開支						
薪酬	295.0	318.5	338.3	345.8	364.1	381.5
維修及改善工程	7.9	9.4	11.4	11.7	13.9	14.0
其他經常開支	31.9	49.5	59.4	41.4	41.7	43.7
折舊	21.9	25.1	27.2	22.7	22.7	23.7
分擔機構監督及支援服務支出	24.7	27.8	29.1	28.1	29.0	30.6
小計	381.4	430.3	465.4	449.7	471.4	493.5
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	145.8	112.1	108.0	4,176.4	8,202.5	8,138.3
土地成本	118.0	101.4	103.3	1,528.8	2,939.6	2,918.8
回購單位的成本	9.0	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9
自置居所貸款出售後須付的利息	10.1	7.8	7.8	5.3	4.1	2.7
自置居所計劃的其他開支	82.5	40.7	60.2	80.9	104.6	92.6
小計	365.4	267.9	285.2	5,797.3	11,256.7	11,158.3
總開支	746.8	698.2	750.6	6,247.0	11,728.1	11,651.8
未計入特殊項目的運作盈餘	2,319.2	2,484.3	2,578.3	2,846.4	8,394.8	8,817.8
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	(21.5)	-	-	-	-	-
	(21.5)	-	-	-	-	-
已計入特殊項目的運作盈餘	2,340.7	2,484.3	2,578.3	2,846.4	8,394.8	8,817.8

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

	2014/15 年度 實際數字 百萬元	2015/16 年度 修訂預算 百萬元	2016/17 年度 建議預算 百萬元	2017/18 年度 預測數字 百萬元	2018/19 年度 預測數字 百萬元	2019/20 年度 預測數字 百萬元
所收款項						
經常所收款項						
租金 - 住宅	13,617.4	14,380.6	15,770.0	15,983.2	16,287.3	16,538.1
- 商業樓宇	2,220.2	2,446.2	2,657.8	2,869.5	3,106.0	3,406.3
其他經常所收款項	733.5	752.6	1,250.8	1,641.2	1,828.3	1,646.0
政府就總目62付還的款項	247.0	287.4	287.6	285.0	285.0	285.0
小計	16,818.1	17,866.8	19,966.2	20,778.9	21,506.6	21,875.4
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	72.5	409.9	400.9	5,614.9	16,496.8	13,985.3
租者置其屋計劃	1,389.1	1,382.2	1,468.4	1,512.4	1,557.8	1,604.5
出售購回的單位	44.3	44.4	45.8	47.1	48.5	50.0
轉讓補價	1,500.8	1,690.8	1,748.5	1,832.4	1,920.4	2,013.3
其他收入	51.9	57.5	58.6	58.0	53.5	60.7
小計	3,058.6	3,584.8	3,722.2	9,064.8	20,077.0	17,713.8
置業貸款還款淨額	53.4	43.9	32.7	9.2	5.2	3.2
其他非經常所收款項	53.8	19.5	14.3	8.8	10.7	11.4
所收款項總額	19,983.9	21,515.0	23,735.4	29,861.7	41,599.5	39,603.8
所付款項						
經常開支						
薪酬	5,545.5	6,095.9	6,752.2	6,967.2	7,295.3	7,665.5
地租及差餉	1,253.7	1,335.1	2,458.9	2,481.2	2,520.2	2,564.1
維修及改善工程	3,097.6	3,311.5	3,612.7	3,815.7	4,200.8	4,424.9
自置居所貸款出售後須付的利息	10.4	7.9	7.9	5.5	4.2	2.8
其他經常開支	4,506.6	5,035.9	5,329.3	5,552.1	5,820.0	6,116.4
總目62的開支	214.9	211.8	250.2	256.7	269.7	272.4
小計	14,628.7	15,998.1	18,411.2	19,078.4	20,110.2	21,046.1
非經常開支						
建築費用	10,553.4	16,741.2	19,734.1	23,440.3	23,099.2	24,312.3
土地成本	213.8	135.5	100.8	103.3	1,528.8	2,973.4
改善工程開支	494.2	843.9	950.5	784.7	852.7	687.3
購置電腦資產、其他設備及汽車	98.5	149.4	195.9	137.6	52.2	30.5
其他非經常開支	11.0	16.4	12.7	15.6	17.3	26.4
購入已售單位	0.7	5.5	8.1	8.7	8.7	8.7
自置居所計劃的其他開支	114.9	39.3	60.8	80.1	102.6	91.4
小計	11,486.5	17,931.2	21,062.9	24,570.3	25,661.5	28,130.0
總開支	26,115.2	33,929.3	39,474.1	43,648.7	45,771.7	49,176.1
撥付款項及投資收入前的現金流出	(6,131.3)	(12,414.3)	(15,738.7)	(13,787.0)	(4,172.2)	(9,572.3)
減：						
應付予政府的紅利	481.2	578.2	555.0	601.2	647.5	744.3
投資收入前的現金流出淨額	(6,612.5)	(12,992.5)	(16,293.7)	(14,388.2)	(4,819.7)	(10,316.6)
投資收入及投資收益淨額	3,280.4	1,931.8	2,179.2	1,562.1	1,186.5	905.7
投資收入後的現金流出淨額	(3,332.1)	(11,060.7)	(14,114.5)	(12,826.1)	(3,633.2)	(9,410.9)
承前期初現金及投資結餘	69,979.8	66,647.7	55,587.0	41,472.5	28,646.4	25,013.2
結轉期終現金及投資結餘	66,647.7	55,587.0	41,472.5	28,646.4	25,013.2	15,602.3

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2017/18 年度 預測數字	2018/19 年度 預測數字	2019/20 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	3,609.2	2,001.8	2,236.2	1,594.2	1,226.6	934.7
開支						
薪酬	16.8	12.7	11.7	12.3	12.8	13.4
其他經常開支	79.7	73.7	60.0	34.9	42.9	32.0
分擔機構監督及 支援服務支出	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0
	<u>97.6</u>	<u>87.5</u>	<u>72.7</u>	<u>48.2</u>	<u>56.7</u>	<u>46.4</u>
盈餘	<u>3,511.6</u>	<u>1,914.3</u>	<u>2,163.5</u>	<u>1,546.0</u>	<u>1,169.9</u>	<u>888.3</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2014/15 年度 實際數字	2015/16 年度 修訂預算	2016/17 年度 建議預算	2017/18 年度 預測數字	2018/19 年度 預測數字	2019/20 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	204.6	241.0	291.8	332.3	353.7	334.2
政府付還的款項	247.9	259.5	260.5	257.9	257.9	257.9
管理者酬金	63.8	63.5	73.9	73.9	73.9	73.9
	<u>516.3</u>	<u>564.0</u>	<u>626.2</u>	<u>664.1</u>	<u>685.5</u>	<u>666.0</u>
開支						
薪酬	405.3	423.9	500.9	520.0	554.4	543.6
其他經常開支	69.1	104.8	107.3	109.5	107.7	101.4
分擔機構監督及 支援服務支出	14.0	13.1	16.6	18.1	20.1	19.2
	<u>488.4</u>	<u>541.8</u>	<u>624.8</u>	<u>647.6</u>	<u>682.2</u>	<u>664.2</u>
	27.9	22.2	1.4	16.5	3.3	1.8
年前多收的服務費	(13.4)	-	-	-	-	-
盈餘	<u>14.5</u>	<u>22.2</u>	<u>1.4</u>	<u>16.5</u>	<u>3.3</u>	<u>1.8</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

參考部分	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	
	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	(28.2)	(636.4)	(1,467.9)	(2,047.8)	(2,878.3)	(3,654.9)
- 商業樓宇	第2.1.3部	1,000.8	1,030.8	1,110.0	1,202.4	1,295.0	1,488.6
- 資助自置居所	第2.1.4部	2,340.7	2,484.3	2,578.3	2,846.4	8,394.8	8,817.8
		<u>3,313.3</u>	<u>2,878.7</u>	<u>2,220.4</u>	<u>2,001.0</u>	<u>6,811.5</u>	<u>6,651.5</u>
特別收入 ^(註1)	第2.1.1部	26.5	14.5	17.4	11.9	13.8	14.5
綜合運作帳目盈餘		<u>3,339.8</u>	<u>2,893.2</u>	<u>2,237.8</u>	<u>2,012.9</u>	<u>6,825.3</u>	<u>6,666.0</u>
資金管理帳目盈餘	第2.3部	3,511.6	1,914.3	2,163.5	1,546.0	1,169.9	888.3
代管服務帳目盈餘	第2.4部	14.5	22.2	1.4	16.5	3.3	1.8
撥付款項前盈餘總額		<u>6,865.9</u>	<u>4,829.7</u>	<u>4,402.7</u>	<u>3,575.4</u>	<u>7,998.5</u>	<u>7,556.1</u>
撥付款項：							
應付予政府的紅利		<u>(500.4)</u>	<u>(515.4)</u>	<u>(555.0)</u>	<u>(601.2)</u>	<u>(647.5)</u>	<u>(744.3)</u>
撥付款項後的盈餘淨額		<u><u>6,365.5</u></u>	<u><u>4,314.3</u></u>	<u><u>3,847.7</u></u>	<u><u>2,974.2</u></u>	<u><u>7,351.0</u></u>	<u><u>6,811.8</u></u>

註：

1. 主要是市區重建局就編配予受影響人士的租住單位付款給房委會的收入。
2015/16 年度修訂預算內的特殊開支，包括就退還給政府的土地而需註銷開發成本所須作出的撥備。

房屋建設工程基金

資本開支

參考部分	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	
	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	10,126.9	16,357.2	18,903.3	22,229.7	21,735.3	23,157.1	
- 房委會撥款進行的政府工程	16.8	40.4	61.2	93.6	88.0	48.7	
- 政府撥款進行的工程	263.8	341.4	775.4	1,124.3	1,284.6	1,115.2	
第2.6.2部	10,407.5	16,739.0	19,739.9	23,447.6	23,107.9	24,321.0	
2. 改善工程	第2.6.3部	594.9	843.9	950.5	784.7	852.7	687.3
3. 購置電腦資產,其他設備及汽車	123.4	149.4	195.9	137.6	52.2	30.5	
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	1,894.7	2,277.1	2,641.1	2,632.8	2,720.9	2,897.8
- 改善工程	第2.6.3部	50.3	55.2	55.5	57.3	60.0	63.0
- 電腦／資訊科技項目		10.2	4.2	4.3	4.6	4.8	5.0
		1,955.2	2,336.5	2,700.9	2,694.7	2,785.7	2,965.8
總計		13,081.0	20,068.8	23,587.2	27,064.6	26,798.5	28,004.6

房屋建設工程基金

建築工程開支

參考部分	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	
	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. 房委會工程						
(a) 租住房屋	12,221.2	12,645.2	14,946.5	13,406.2	14,508.7	
(b) 資助出售單位	2,878.0	4,746.7	5,524.0	6,629.0	6,873.6	
(c) 商場	676.5	908.7	991.4	967.7	1,051.2	
(d) 停車場	505.8	515.6	636.1	607.4	598.2	
(e) 福利設施	75.7	87.1	131.7	125.0	125.4	
(1) 的小計	16,357.2	18,903.3	22,229.7	21,735.3	23,157.1	
2. 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	40.4	61.2	93.6	88.0	48.7
(1)及(2)的小計	16,397.6	18,964.5	22,323.3	21,823.3	23,205.8	
3. 政府撥款進行的工程	341.4	775.4	1,124.3	1,284.6	1,115.2	
(1)、(2)及(3)的小計	第2.6.1部	16,739.0	19,739.9	23,447.6	23,107.9	24,321.0
4. 記入建築工程的直接成本 及間接成本						
(a) 租住房屋	1,691.4	1,753.7	1,754.5	1,664.2	1,808.3	
(b) 資助出售單位	403.6	667.7	659.9	833.7	860.9	
(c) 商業設施及其他房委會工程	176.3	211.1	207.3	212.0	222.5	
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	5.8	8.6	11.1	11.0	6.1
(4) 的小計	第2.6.1部	2,277.1	2,641.1	2,632.8	2,720.9	2,897.8
(1)、(2)、(3)及(4)的總計		19,016.1	22,381.0	26,080.4	25,828.8	27,218.8

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

		2015/16 年度 修訂預算 百萬元	2016/17 年度 建議預算 百萬元	2017/18 年度 預測數字 百萬元	2018/19 年度 預測數字 百萬元	2019/20 年度 預測數字 百萬元
公共運輸交匯處工程		29.9	21.8	59.2	75.7	45.0
其他政府／團體／社區設施 ^(註 1)		10.5	39.4	34.4	12.3	3.7
小計	第2.6.2部	40.4	61.2	93.6	88.0	48.7
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2.6.2部	5.8	8.6	11.1	11.0	6.1
總計		46.2	69.8	104.7	99.0	54.8

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	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
	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	819.6	922.7	771.3	846.7	686.6
2. 其他改善工程	24.3	27.8	13.4	6.0	0.7
小計	第2.6.1部 843.9	950.5	784.7	852.7	687.3
3. 記入改善工程的 直接成本及間接成本	第2.6.1部 55.2	55.5	57.3	60.0	63.0
總計	899.1	1,006.0	842.0	912.7	750.3

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
2014/15年度 (實際數字)	<u>9,938</u>	-	<u>9,938</u>
2015/16年度	15,467	-	15,467
2016/17年度	19,043	3,017	22,060
2017/18年度	11,573	248	11,821
2018/19年度	20,277	8,257	28,534
2019/20年度	<u>9,173</u>	<u>6,136</u>	<u>15,309</u>
5年總計 (2015/16年度 - 2019/20年度)	<u>75,533</u>	<u>17,658</u>	<u>93,191</u>

註：

- 公共房屋建屋量預測是根據2015年6月的公營房屋建設計劃，並已包括一些在最新的公營房屋建設計劃有較大的項目變動。

(a) 價格基準

	變動(%)	
	2016/17年度 建議預算	2017/18至 2019/20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%
商業/非住宅樓宇		
- 舖位	4.5%	4.5%
- 停車場	3.5%	3.5%
- 分層工廠大廈 (市值租金)	5%	5%
- 福利用途樓宇	0%	0%
	} 平均收入增長 (每年)	
(ii) 資助自置居所運作帳目的收入		
- 剩餘及新居屋單位		
• 售價調整 (每年增長率是根據2015/16年度價格)	3%	3%
• 折扣率	30%	30%
- 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	0.38%	0.38%
• 租置計劃單位	0.15%	0.15%
(iii) 每年投資收入		
- 回報率按投資資金結餘計算	4.5%	4.5%

(b) 成本基準

	增幅(%)	
	2016/17年度 建議預算	2017/18至 2019/20年度 財政預測
(i) 經常開支		
薪酬	4%	4% p.a.
維修及小型改善工程	6%	6% p.a.
清潔及保安	4%	4% p.a.
其他經常開支	3%	3% p.a.
(ii) 開		
- 建築費用	6%	6% p.a.
- 改善工程	6%	6% p.a.
- 電腦開支	3%	3% p.a.