

香港房屋委員會議事備忘錄

**房屋委員會 2017/18 年度修訂預算、
2018/19 年度建議預算及
2019/20 年度至 2021/22 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」）2017/18年度修訂預算及 2018/19 年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員省覽 2019/20 年度至 2021/22 年度的財政預測。

內容

2. 本文件涵蓋以下綱目：

| | 段次 |
|---------------------------------------|---------|
| 建議 | 3 |
| 背景 | 4 - 5 |
| 編製預算的程序 | 6 |
| 預算的基準及假設 | 7 - 9 |
| 2017/18 年度修訂預算及 2018/19 年度建議預算 | |
| A. 房委會的綜合預算 | |
| - 綜合運作帳目 | 10 - 12 |
| - 資本開支 | 13 - 15 |
| - 資金管理帳目 | 16 - 18 |
| - 現金及投資結餘 | 19 - 21 |
| B. 各項業務的預算 | |
| - 租住房屋 | 22 - 29 |
| - 商業樓宇 | 30 - 36 |
| - 資助自置居所 | 37 - 43 |
| - 建築工程 | 44 - 48 |
| 主要的預算及財政預測數字摘要 | 49 - 55 |
| 其他服務的預算及財政預測 | |
| - 代理及代管服務 | 56 - 57 |
| 對財政及人手的影響 | 58 |
| 對資訊科技及法律的影響 | 59 |
| 未來路向 | 60 |
| 諮詢 | 61 |
| 公眾反應 | 62 |
| 公布事宜 | 63 |
| 討論 | 64 |
| 2017/18 年度至 2021/22 年度整份預算 | 附件 |

建議

3. 請委員**通過**載於整份預算第I部的房委會2017/18年度修訂預算和2018/19年度建議預算，並**省覽**2019/20年度至2021/22年度的財政預測。

背景

4. 在2017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 774 825 個
- 零售單位面積 228 509 平方米
- 停車位 29 961 個
- 工廠面積 202133 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1306345 平方米

5. 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分，但卻是一項重要的公營機構開支。在2017/18年度，房委會的開支約佔公共開支總額的6.7%。

編製預算的程序

6. 編製五年預算和財政預測，是房委會每年制訂機構計劃過程中不可或缺的程序。在這個程序中，房委會各項業務的小組委員會編製、檢討和通過各相關業務的工作計劃，包括其預算及財政預測。財務小組委員會（下稱「財委會」）於2018年1月11日的會議上審議並通過房委會的2017/18年度修訂預算及2018/19年度建議預算，以及省覽2019/20年度至2021/22年度的財政預測（見**附件**）。上述預算在2018年1月22日房委會會議上通過後，會連同房委會2018/19年度的機構計劃呈交行政長官批核。財政預測亦會一併提交作參考用。

預算的基準及假設

7. 編製預算和財政預測所採用的主要基準及假設，已於2017年9月獲各項業務的小組委員會及財委會通過，並詳列於附件的整份預算第II部，現撮述如下：

收入

- (a) 假設現有租住物業的租金水平沒有變動；
- (b) 假設由 2018/19 年度起，出租鋪位收入每年增加 4.5%，分層工廠大廈收入每年增加 5.0%，停車場收入每年增加 4.5%；
- (c) 假設居者有其屋（下稱「居屋」）計劃的單位會在落成日期大約 24 個月前預售；首輪售出 98%，而餘下的 2% 將於下一輪推售時售出；居屋單位售價的折扣率為市值的 30%；而售價的一般通脹調整率假設為每年 2.5%；以及
- (d) 假設下述計劃每年選擇繳付補價的百分比^{註 1} 如下：
 - (i) 居屋計劃／綠表置居先導計劃（下稱「綠置居」）／私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）／可租可買計劃的單位為 0.25%；以及
 - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.10%。

開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的 2017 年 6 月公營房屋建設計劃（見 BC 52/2017 號文件），並計及部分項目最新建築工程計劃的較大調整，以及採納建築小組委員會在 2017 年 6 月通過的建築成本標準（見 BC 44/2017 號文件）以估算未來的建築工程開支；
- (f) 假設由 2018/19 年度起經常開支的價格水平調整如下：
 - (i) 薪酬每年增加 3.5%；
 - (ii) 維修及小型改善工程開支：
 - 在 2018/19 年度至 2020/21 年度期間每年增加 5.5%；以及
 - 在 2021/22 年度每年增加 5.0%；
 - (iii) 清潔和護衛服務開支每年增加 3.5%；

註 1 在推算選擇繳付補價的百分比時，我們參考過往繳付補價宗數的統計數字，包括在 2013 年及 2015 年推出的「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」所帶來的影響。

- (iv) 其他經常開支每年增加 2.5%；以及
- (g) 假設由 2018/19 年度起資本開支的價格水平調整如下：
 - (i) 建築工程開支：
 - 在 2018/19 年度至 2020/21 年度期間每年增加 5.5%；以及
 - 在 2021/22 年度每年增加 5.0%；
 - (ii) 改善工程開支：
 - 在 2018/19 年度至 2020/21 年度期間每年增加 5.5%；以及
 - 在 2021/22 年度每年增加 5.0%；
 - (iii) 電腦開支每年增加 2.5%。

投資回報

- (h) 根據 FC 31/2017 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 2017 年房委會資產配置策略檢討、房委會投資顧問所作的最新各類資產回報假設和市場情況後，資金管理附屬小組委員會認為由 2017/18 年度餘下時間至 2021/22 年度，平均每年投資回報率應假設為資金結餘的 3.3%。

8. 上述預算的主要基準及假設是按現行政策作出，並未計及《施政報告》建議將「綠置居」恆常化所帶來的財政影響^{註2}，而有關計劃須視乎2018年初的檢討結果。

9. 作為委員的補充資料，政府對房委會的資助，即公共租住屋邨住宅樓宇、非住宅樓宇、資助出售單位和房委會辦事處的土地價值，一向按原值成本計算，作為備忘錄記項^{註3}於房委會經審計的財務報表附註列出，而有關財務報表每年會呈交立法會省覽。

註2 如上文第 7 (d) 段及註 1 所述，預算的主要基準及假設已計及《施政報告》建議將「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」恆常化可能會帶來的財政影響。

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。此外，房委會須向政府繳付資助出售單位的土地成本，金額相當於有關單位發展成本的 35%。

2017/18 年度修訂預算及 2018/19 年度建議預算

A. 房委會的綜合預算

綜合運作帳目

10. 整份預算第I部所載的2017/18年度及2018/19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） | | | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
| 租住房屋 | 326 | (393) | (44) | (1,087) |
| 商業樓宇 | 1,266 | 1,202 | 1,210 | 1,409 |
| 資助自置居所 | 1,403 | 3,240 | 4,265 | 7,859 |
| 特別項目 ^{註 4} | 15 | 9 | 23 | 40 |
| 綜合運作盈餘 | 3,010 | 4,058 | 5,454 | 8,221 |

11. 2017/18年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為54.54億元，較2017/18年度核准預算的40.58億元多13.96億元。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增加，主要原因是預計在2016/17 年度銷售的資助出售單位的銷售延至 2017/18 才入帳；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開支和薪酬減少。

12. 2018/19年度建議預算的綜合運作盈餘預計為82.21億元，較2017/18年度修訂預算的54.54億元多27.67億元。綜合運作盈餘增加，主要預計較多資助出售單位落成，因而令資助自置居所運作帳目的盈餘增加。

註4 主要是市區重建局就房委會編配租住單位予受影響人士所支付的款項收入。

資本開支

13. 預算期內的資本開支撮述於下文表2：

| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| (A) 建築工程開支 | 15,092 | 21,007 | 19,248 | 20,284 |
| (B) 改善工程 | 606 | 919 | 659 | 985 |
| (C) 電腦器材、其他 器材及汽車 | 105 | 166 | 133 | 176 |
| (D) 建築工程、改善 工程及電腦器 材相關的直接 及間接成本 | 2,145 | 2,719 | 2,313 | 2,478 |
| 總計 | 17,948 | 24,811 | 22,353 | 23,923 |

14. 2017/18年度修訂預算的資本開支預計為223.53億元，較2017/18年度核准預算的248.11億元少24.58億元，減幅為10%。資本開支減少，主要是由於一些項目的建築工程計劃有所調整，以及地基及建築工程合約的批出金額較低。

15. 2018/19年度建議預算的資本開支預計為239.23億元，較2017/18年度修訂預算的223.53億元多15.70億元，增幅為7%。資本開支增加，主要是由於處於建築期的單位數量較多。

資金管理帳目

16. 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。

17. 2017/18年度及2018/19年度資金管理帳目的預計盈餘撮述於下文表3：

| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 收入 | 2,377 | 1,561 | 1,968 | 1,292 |
| 開支 | 58 | 50 | 47 | 51 |
| 盈餘 | 2,319 | 1,511 | 1,921 | 1,241 |

18. 2017/18年度修訂預算的資金管理盈餘預計為19.21億元，較2017/18年度核准預算的15.11億元多4.10億元，增幅為27%。資金管理盈餘增加，主要是由於年內資金結餘較多，以及修訂預算的投資回報較高。根據第7(h)段所述，假設平均每年投資回報率為資金結餘的3.3%，2018/19年度建議預算的資金管理盈餘預計為12.41億元。

現金及投資結餘

19. 預算期內的現金及投資結餘撮述於下文表4：

| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 年終現金及 投資結餘 | 49,125 | 37,938 | 43,723 | 40,601 |

20. 2017/18年度修訂預算的現金及投資結餘預計為437.23億元，較2017/18年度核准預算的379.38億元多57.85億元，增幅為15%。現金及投資結餘增加，主要是由於建築工程開支減少，以及期初現金及投資結餘較高。

21. 2018/19年度建議預算的現金及投資結餘預計減少至406.01億元，主要是由於支付建築工程及土地成本開支。

B. 各項業務的預算

租住房屋

22. 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。

23. 預算期內租住房屋業務的財政表現撮述於下文表5：

| 表 5 — 租住房屋運作帳目 | | | | |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
| 收入（百萬元） | 14,444 | 17,686 | 15,396 | 17,890 |
| 開支（百萬元） | 14,118 | 18,079 | 15,440 | 18,977 |
| 運作赤字（百萬元） | 326 | (393) | (44) | (1,087) |
| 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） | 776 000 | 794 000 | 792 000 | 805 000 |
| 每加權平均單位每月 平均運作盈餘／ （赤字）（元） ^{註 5} | 36 | (42) | (5) | (114) |

24. 2017/18年度修訂預算的運作赤字預計為4,400萬元，較2017/18年度核准預算的3.93億元為少。

25. 2017/18年度修訂預算的總收入為153.96億元，較2017/18年度核准預算的176.86億元少22.90億元，減幅為13%，主要是由於2017年4月至2018年3月的差餉寬減按無所損益原則轉歸租戶。2017/18年度修訂預算的總開支為154.40億元，較2017/18年度核准預算的180.79億元少26.39億元，減幅為15%，主要是由於上述期間差餉寬減，以及維修保養及改善工程開支和薪酬減少。

26. 2018/19年度建議預算的運作赤字預計為10.87億元，較2017/18年度修訂預算的4,400萬元為多。

註5 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。

27. 2018/19年度建議預算的總收入為178.90億元，較2017/18年度修訂預算的153.96億元多24.94億元，增幅為16%，主要是由於假設2018/19年度政府不再寬減差餉，以及新的租住房屋數量增多。2018/19年度建議預算的總開支為189.77億元，較2017/18年度修訂預算的154.40億元多35.37億元，增幅為23%，主要是因為：

- (a) 假設 2018/19 年度政府不再寬減差餉，令差餉開支增加；
- (b) 新的租住房屋數量增多和假設價格水平上調，以致維修保養及改善工程開支、折舊和其他經常開支增加；以及
- (c) 薪酬增加。

28. 在2019/20年度至2021/22年度的三年預測期內，運作赤字預計會由18.35億元增加至32.35億元，主要是由於租住房屋數量增多、屋邨管理和維修價格水平預計上升，以及薪酬假設有所調整，以致預計各項開支均有所增加，而租金則假設維持不變。

29. 如上文第9段所述，政府撥付提供用作公屋單位的土地價值被視為政府對房委會的資助，房委會毋須以現金支付。如果政府資助的土地價值（按原值成本計算）也考慮在內，租住房屋運作帳目運作赤字每年會增加約52億元^{註6}。

商業樓宇

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

註6 根據經審計的財務報表附註 19 (b)，2016/17 年度政府對住宅樓宇的資助約為 2,590 億元。以 50 年攤銷期為基礎作粗略估算，每年的資助為 52 億元。

31. 預算期內商業樓宇業務的財政表現撮述於下文表6：

| 表 6 — 商業樓宇運作帳目 (百萬元) | | | | |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
| 收入 | 2,714 | 2,938 | 2,874 | 3,229 |
| 開支 | 1,395 | 1,634 | 1,570 | 1,734 |
| 未計算特殊項目的 運作盈餘 | 1,319 | 1,304 | 1,304 | 1,495 |
| 特殊項目 ^{註 7} | (53) | (102) | (94) | (86) |
| 運作盈餘 | 1,266 | 1,202 | 1,210 | 1,409 |

32. 在2017/18年度修訂預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為13.04億元，與2017/18年度核准預算的13.04億元相約。

33. 2017/18年度修訂預算的總收入為28.74億元，較2017/18年度核准預算的29.38億元少6,400萬元，減幅為2%，主要是由於新物業的接收日期更改，以及2017/18年度的差餉寬減按無所損益原則轉歸租戶，但沒有計入核准預算內。2017/18年度修訂預算的總開支（未計算特殊項目）為15.70億元，較2017/18年度核准預算的16.34億元少6,400萬元，減幅為4%，主要是由於2017/18年度的差餉寬減沒有計入核准預算內，以及折舊和其他經常開支減少。

34. 在2018/19年度建議預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為14.95億元，較2017/18年度修訂預算的13.04億元多1.91億元，增幅為15%。

35. 2018/19年度建議預算的總收入為32.29億元，較2017/18年度修訂預算的28.74億元多3.55億元，增幅為12%。收入較高，主要是由於預計有新物業落成，以及假設2018/19年度不再有差餉寬減轉歸租戶。2018/19年度建議預算的總開支（未計算特殊項目）為17.34億元，較2017/18年度修訂預算的15.70億元多1.64億元，增幅為10%。開支較高，主要是由於假設2018/19年度不再有差餉寬減，以及其他經常開支增加。

36. 在2019/20年度至2021/22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16.57億元逐步增至19.44億元，主要是由於預計期內會有新物業落成。

註7 主要包括房委會撥款進行的政府項目。

資助自置居所

37. 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。

38. 預算期內資助自置居所業務的財政表現撮述於下文表7：

| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 收入 | 2,729 | 7,106 | 9,562 | 19,485 |
| 開支 | 1,328 | 3,866 | 5,297 | 11,626 |
| 未計算特殊項目的 運作盈餘 | 1,401 | 3,240 | 4,265 | 7,859 |
| 特殊項目 ^{註 8} | 2 | - | - | - |
| 運作盈餘 | 1,403 | 3,240 | 4,265 | 7,859 |

39. 2017/18年度修訂預算的運作盈餘預計為42.65億元，較2017/18年度核准預算的32.40億元多10.25億元，增幅為32%。

40. 2017/18年度修訂預算的總收入預計為95.62億元，較2017/18年度核准預算的71.06億元多24.56億元，增幅為35%，主要是因為預計在2016/17年銷售的資助出售單位延至今年才入帳，以致收入增加。2017/18年度修訂預算的總開支預計為52.97億元，較2017/18年度核准預算的38.66億元多14.31億元，增幅為37%。增加的開支主要來自上述資助出售單位的建築及土地成本。

41. 2018/19年度建議預算的運作盈餘預計為78.59億元，較2017/18年度修訂預算的42.65億元多35.94億元，增幅為84%。

42. 2018/19年度建議預算的總收入預計為194.85億元，較2017/18年度修訂預算的95.62億元多99.23億元，增幅為104%，主要是由於年內有較多資助出售單位落成。2018/19年度建議預算的總開支預計為116.26億元，較2017/18年度修訂預算的52.97億元多63.29億元，增幅為119%，增加的開支主要來自資助出售單位的建築及土地成本。

註8 2016/17年度實際數字一欄的特殊項目，主要是就已出售的自置居所貸款計劃下尚未償還貸款的未來利息負債所作的調整。

43. 在2019/20年度至2021/22年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為65.63億元、128.44億元及94.45億元。運作盈餘每年的變化，主要與資助出售單位在相關年度落成後所得的預計盈餘有關。

建築工程

44. 建築業務範疇包括規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

45. 預算期內的建築工程開支撮述於下文表8：

| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 房委會工程 | 14,681 | 19,933 | 18,261 | 19,047 |
| 房委會撥款進行的 政府工程 | 23 | 58 | 52 | 52 |
| 政府撥款進行的 工程 | 388 | 1,016 | 935 | 1,185 |
| 小計 | 15,092 | 21,007 | 19,248 | 20,284 |
| 直接及間接成本 | 2,094 | 2,644 | 2,246 | 2,410 |
| 總計 | 17,186 | 23,651 | 21,494 | 22,694 |

46. 2017/18年度修訂預算的建築工程開支預計為214.94億元，較2017/18年度核准預算的236.51億元少21.57億元，減幅為9%。開支減少，主要是由於一些項目的建築工程計劃有所調整，以及地基及建築工程合約的批出金額較低。

47. 2018/19年度建議預算的建築工程開支預計為226.94億元，較2017/18年度修訂預算的214.94億元多12億元，增幅為6%，建築工程開支增加，主要是由於處於建築期的單位較多。

48. 在2019/20年度至2021/22年度的三年預測期內，預計建築工程開支分別為218.57億元、236.38億元和253.23億元。2019/20年度開支減少，主要是因為處於建築高峰期的單位較少。預計2020/21年度以後的開支會增加，主要是假設投標價格變動，以及處於建築期的單位較多。

主要的預算及財政預測數字摘要

49. 主要的預算及財政預測數字載於整份預算第I部，並撮述於下文表9：

| 表 9 — 主要的預算及財政預測數字摘要（百萬元） | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 | 2019/20 年度 預測 | 2020/21 年度 預測 | 2021/22 年度 預測 |
| 運作帳目 | | | | | |
| 租住房屋赤字 | (44) | (1,087) | (1,835) | (2,560) | (3,235) |
| 商業樓宇盈餘 | 1,210 | 1,409 | 1,571 | 1,781 | 1,900 |
| 資助自置居所盈餘 | 4,265 | 7,859 | 6,563 | 12,844 | 9,445 |
| 特別項目 ^{註 9} | 23 | 40 | 38 | 22 | 20 |
| 綜合運作盈餘 | 5,454 | 8,221 | 6,337 | 12,087 | 8,130 |
| 資金管理帳目盈餘 | 1,921 | 1,241 | 1,213 | 1,180 | 1,168 |
| 綜合盈餘^{註 10} | 7,398 | 9,474 | 7,544 | 13,271 | 9,290 |
| 建築工程開支 | 21,494 | 22,694 | 21,857 | 23,638 | 25,323 |
| 現金及投資結餘 (年終數字) | 43,723 | 40,601 | 36,996 | 38,516 | 36,240 |

50. 根據本年編製的預算和財政預測，2022年3月底的現金及投資結餘預計約為360億元，而上年預計2021年3月底的結餘則為180億元。兩年的預測有不同，主要是由於近期一些項目批出的地基和建築工程合約價格比去年預測為低，以致預計建築開支減少；以及資助出售單位的預期售價，隨着最新的市場狀況而有所調整，以致預計售賣資助出售單位的收入增加。

51. 請委員注意，2019/20年度至2021/22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。

註9 收入主要是市區重建局就房委會編配租住單位予受影響人士所支付的款項。

註10 綜合盈餘包括綜合運作帳目、資金管理帳目和代管服務帳目的財務結果。

52. 如上文第49段所顯示，房委會預計建築和營運開支在未來數年會上升，但公屋租金水平則假設維持不變。不過由於陸續有出售居屋收入，房委會的現金和投資結餘預期會由2017年4月初約490億元下降至2022年3月底約360億元。根據現時的預測，預計房委會在預算及預測期內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。

53. 然而，為達到公營房屋供應目標，房委會的現金及投資結餘會繼續下降。房委會必須繼續審慎理財、保持警覺、勵行節約，適當重訂優先次序，確保繼續以最具成本效益的方法，更好地運用公共資源。

54. 房委會的預算和預測是基於一籃子的假設作出預測的結果，如果採用的假設有任何調整和變化，預測的財政狀況也會不相同。就《施政報告》提出將「綠置居」恆常化，房委會正就「綠置居」先導計劃的成效進行檢討，預計於今年初完成。「綠置居」恆常化的財政影響並未納入預算和預測內。根據現有的機制，房委會會每年進行逐年延展的五年財政預算和預測，審慎檢視其財政狀況和未來資金需要。

55. 現時政府已為「房屋儲備金」預留資金約788億元，充分顯示政府在財政上全力支持房委會，以達致公營房屋供應目標。房委會保持與政府緊密聯繫，當有需要的時候，會與政府就所需注資的金額和時間表進行商討。政府會在適當時候向立法會財務委員會申請從「房屋儲備金」撥款，以支持房委會的公營房屋發展計劃。

其他服務的預算及財政預測

代理及代管服務

56. 除上述主要業務運作外，房委會亦以代理人身分，執行以下工作：

- (a) 以政府代理人身分，負責居屋屋苑／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。

57. 2017/18年度修訂預算和2018/19年度建議預算的代理及代管服務總開支，分別為6.45億元和7.09億元。至於2019/20年度、2020/21年度和2021/22年度的預測開支，分別為7.66億元、6.93億元和7.05億元。這些服務成本會向政府及其他相關各方收回。

對財政及人手的影響

58. 財政及人手方面的影響已納入建議預算及財政預測。

對資訊科技及法律的影響

59. 建議預算及財政預測對資訊科技及法律方面沒有影響。

未來路向

60. 房委會2017/18年度修訂預算和2018/19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。

諮詢

61. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算，並已省覽相關的財政預測。財委會亦已於2018年1月11日的會議上通過房委會的預算和省覽房委會的財政預測。

公眾反應

62. 公眾及傳媒或會關注房委會就綠置居恆常化而預計可得的收入、為達到公營房屋供應目標而所需建築工程開支、以及在這預算及預測期內，房委會現金及投資結餘。此外，房委會在租住房屋運作方面的財政狀況以及房委會在財政上的可持續性，也可能是受關注的事宜。

公布事宜

63. 我們已於2018年1月11日財委會會議後舉行記者招待會，向傳媒簡述房委會的預算及財政預測。

討論

64. 本文件供委員在2018年1月22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 (17-18)
(機構事務處)

發出日期：2018年1月16日

香港房屋委員會

2017/18 至 2021/22 年度

建議預算及預測

(整份預算)

香港房屋委員會
建議預算及預測

目錄

| | <u>Page</u> |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| I. 2017/18 修訂預算及 2018/19 建議預算（作審批用途）和 2019/20 至 2021/22 財務預測（作參考用途） | |
| 1.1 運作帳目 | |
| 1.1 綜合運作帳目 | 1 |
| 1.1.1 租住房屋運作帳目 | 2 |
| 1.1.2 商業樓宇運作帳目 | 3 |
| 1.1.3 資助自置居所運作帳目 | 4 |
| 1.2 現金及投資結餘變動表 | 5 |
| 1.3 資金管理帳目 | 6 |
| 1.4 代管服務帳目 | 7 |
| 1.5 綜合撥付款項帳目 | 8 |
| 1.6 房屋建設工程基金 | |
| 1.6 資本開支 | 9 |
| 1.6.1 建築工程開支 | 10 |
| 1.6.1.1 房委會撥款進行的政府工程 | 11 |
| 1.6.2 改善工程 | 12 |
| 1.7 發展基金 | |
| 1.7 發展基金變動表 | 13 |
| 1.7.1 轉撥發展基金 | 14 |
| 1.8 公共房屋建屋量預測 | 15 |
| | |
| II. 預算基準和假設 | |
| 2.1 價格基準 | 16 |
| 2.2 成本基準 | 17 |

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

| | 2016/17 年度 實際數字 百萬元 | 2017/18 年度 核准預算 百萬元 | 2017/18 年度 修訂預算 百萬元 | 2018/19 年度 建議預算 百萬元 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 | 2021/22 年度 預測數字 百萬元 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 收入 | | | | | | | |
| 經常收入 | | | | | | | |
| 租金 - 住宅 | 14,411 | 17,661 | 15,368 | 17,864 | 18,205 | 18,339 | 18,524 |
| - 商業樓宇 | 2,615 | 2,848 | 2,788 | 3,135 | 3,449 | 3,714 | 3,985 |
| 其他收入 | 132 | 115 | 114 | 120 | 128 | 132 | 135 |
| 小計 | 17,158 | 20,624 | 18,270 | 21,119 | 21,782 | 22,185 | 22,644 |
| 各項自置居所計劃的收入 | | | | | | | |
| 居者有其屋計劃 | 542 | 5,140 | 6,884 | 16,697 | 10,351 | 18,534 | 18,403 |
| 租者置其屋計劃 | 968 | 785 | 1,326 | 1,339 | 1,373 | 1,407 | 1,442 |
| 出售購回的單位 | 27 | 14 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 轉讓補價 | 1,156 | 1,118 | 1,259 | 1,312 | 1,367 | 1,426 | 1,487 |
| 自置居所計劃的其他收入 | 36 | 49 | 57 | 100 | 143 | 94 | 93 |
| 小計 | 2,729 | 7,106 | 9,562 | 19,485 | 13,272 | 21,500 | 21,465 |
| 總收入 | 19,887 | 27,730 | 27,832 | 40,604 | 35,054 | 43,685 | 44,109 |
| 開支 | | | | | | | |
| 經常開支 | | | | | | | |
| 薪酬 | 3,688 | 4,078 | 4,003 | 4,317 | 4,513 | 4,755 | 4,972 |
| 地租及差餉 | 406 | 2,601 | 433 | 2,676 | 2,734 | 2,764 | 2,800 |
| 維修及改善工程 | 3,279 | 3,742 | 3,528 | 3,975 | 4,156 | 4,470 | 4,756 |
| 其他經常開支 | 4,695 | 5,263 | 5,203 | 5,566 | 5,822 | 6,126 | 6,319 |
| 折舊 | 3,627 | 4,213 | 4,092 | 4,467 | 5,018 | 5,104 | 5,409 |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 256 | 275 | 277 | 283 | 299 | 307 | 321 |
| 小計 | 15,951 | 20,172 | 17,536 | 21,284 | 22,542 | 23,526 | 24,577 |
| 各項自置居所計劃的開支 | | | | | | | |
| 建築費用及間接成本 | 614 | 2,443 | 3,461 | 8,091 | 4,445 | 5,860 | 8,325 |
| 土地成本 | 254 | 893 | 1,267 | 2,886 | 1,613 | 2,110 | 2,974 |
| 回購單位的成本 | 3 | 2 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 自置居所計劃的其他開支 | 19 | 69 | 37 | 70 | 63 | 71 | 73 |
| 小計 | 890 | 3,407 | 4,771 | 11,053 | 6,127 | 8,047 | 11,378 |
| 總開支 | 16,841 | 23,579 | 22,307 | 32,337 | 28,669 | 31,573 | 35,955 |
| 未計算特殊項目的運作盈餘 | 3,046 | 4,151 | 5,525 | 8,267 | 6,385 | 12,112 | 8,154 |
| 減：特殊項目 | | | | | | | |
| - 房委會撥款進行的政府項目 | 52 | 93 | 84 | 86 | 86 | 47 | 44 |
| - 為已售出的自置貸款尚欠餘額的 未來利息負債的調整 | (2) | - | - | - | - | - | - |
| - 清拆費用 | 1 | 9 | 10 | - | - | - | - |
| | 51 | 102 | 94 | 86 | 86 | 47 | 44 |
| 已計算特殊項目的運作盈餘 | 2,995 | 4,049 | 5,431 | 8,181 | 6,299 | 12,065 | 8,110 |
| 特別收入 ^(註1) | 15 | 9 | 23 | 40 | 38 | 22 | 20 |
| 轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘 | 3,010 | 4,058 | 5,454 | 8,221 | 6,337 | 12,087 | 8,130 |

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

| | 2016/17 年度 實際數字 | 2017/18 年度 核准預算 | 2017/18 年度 修訂預算 | 2018/19 年度 建議預算 | 2019/20 年度 預測數字 | 2020/21 年度 預測數字 | 2021/22 年度 預測數字 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 | 百萬元 |
| 收入 | | | | | | | |
| 經常收入 | | | | | | | |
| 租金 | 14,411 | 17,661 | 15,368 | 17,864 | 18,205 | 18,339 | 18,524 |
| 其他收入 | 33 | 25 | 28 | 26 | 25 | 22 | 18 |
| 總收入 | 14,444 | 17,686 | 15,396 | 17,890 | 18,230 | 18,361 | 18,542 |
| 開支 | | | | | | | |
| 經常開支 | | | | | | | |
| 薪酬 | 3,028 | 3,368 | 3,238 | 3,505 | 3,668 | 3,869 | 4,045 |
| 地租及差餉 | 277 | 2,418 | 291 | 2,483 | 2,520 | 2,532 | 2,550 |
| 維修及改善工程 | 3,132 | 3,555 | 3,343 | 3,781 | 3,951 | 4,248 | 4,516 |
| 其他經常開支 | 4,128 | 4,609 | 4,547 | 4,845 | 5,063 | 5,326 | 5,477 |
| 折舊 | 3,348 | 3,907 | 3,803 | 4,139 | 4,627 | 4,703 | 4,935 |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 205 | 222 | 218 | 224 | 236 | 243 | 254 |
| 總開支 | 14,118 | 18,079 | 15,440 | 18,977 | 20,065 | 20,921 | 21,777 |
| 運作盈餘/(赤字) | 326 | (393) | (44) | (1,087) | (1,835) | (2,560) | (3,235) |

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

| | 2016/17 年度 實際數字 百萬元 | 2017/18 年度 核准預算 百萬元 | 2017/18 年度 修訂預算 百萬元 | 2018/19 年度 建議預算 百萬元 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 | 2021/22 年度 預測數字 百萬元 |
|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 收入 | | | | | | | |
| 經常收入 | | | | | | | |
| 租金 | 2,615 | 2,848 | 2,788 | 3,135 | 3,449 | 3,714 | 3,985 |
| 其他收入 | 99 | 90 | 86 | 94 | 103 | 110 | 117 |
| 總收入 | 2,714 | 2,938 | 2,874 | 3,229 | 3,552 | 3,824 | 4,102 |
| 開支 | | | | | | | |
| 經常開支 | | | | | | | |
| 薪酬 | 335 | 361 | 378 | 389 | 407 | 427 | 448 |
| 地租及差餉 | 129 | 183 | 142 | 193 | 214 | 232 | 250 |
| 維修及改善工程 | 135 | 175 | 171 | 179 | 193 | 209 | 227 |
| 其他經常開支 | 520 | 605 | 587 | 641 | 692 | 730 | 771 |
| 折舊 | 252 | 285 | 265 | 306 | 361 | 370 | 432 |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 24 | 25 | 27 | 26 | 28 | 28 | 30 |
| 總開支 | 1,395 | 1,634 | 1,570 | 1,734 | 1,895 | 1,996 | 2,158 |
| 未計算特殊項目的運作盈餘 | 1,319 | 1,304 | 1,304 | 1,495 | 1,657 | 1,828 | 1,944 |
| 減：特殊項目 | | | | | | | |
| - 房委會撥款進行的政府項目 | 52 | 93 | 84 | 86 | 86 | 47 | 44 |
| - 清拆費用 | 1 | 9 | 10 | - | - | - | - |
| | 53 | 102 | 94 | 86 | 86 | 47 | 44 |
| 已計算特殊項目的運作盈餘 | 1,266 | 1,202 | 1,210 | 1,409 | 1,571 | 1,781 | 1,900 |

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

| | 2016/17 年度 實際數字 百萬元 | 2017/18 年度 核准預算 百萬元 | 2017/18 年度 修訂預算 百萬元 | 2018/19 年度 建議預算 百萬元 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 | 2021/22 年度 預測數字 百萬元 |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 收入 | | | | | | | |
| 各項自置居所計劃的收入 | | | | | | | |
| 居者有其屋計劃 | 542 | 5,140 | 6,884 | 16,697 | 10,351 | 18,534 | 18,403 |
| 租者置其屋計劃 | 968 | 785 | 1,326 | 1,339 | 1,373 | 1,407 | 1,442 |
| 出售購回的單位 | 27 | 14 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 轉讓補價 | 1,156 | 1,118 | 1,259 | 1,312 | 1,367 | 1,426 | 1,487 |
| 自置居所計劃的其他收入 | 36 | 49 | 57 | 100 | 143 | 94 | 93 |
| 總收入 | 2,729 | 7,106 | 9,562 | 19,485 | 13,272 | 21,500 | 21,465 |
| 開支 | | | | | | | |
| 經常開支 | | | | | | | |
| 薪酬 | 325 | 349 | 387 | 423 | 438 | 459 | 479 |
| 維修及改善工程 | 12 | 12 | 14 | 15 | 12 | 13 | 13 |
| 其他經常開支 | 47 | 49 | 69 | 80 | 67 | 70 | 71 |
| 折舊 | 27 | 21 | 24 | 22 | 30 | 31 | 42 |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 27 | 28 | 32 | 33 | 35 | 36 | 37 |
| 小計 | 438 | 459 | 526 | 573 | 582 | 609 | 642 |
| 各項自置居所計劃的開支 | | | | | | | |
| 築費用及間接成本 | 614 | 2,443 | 3,461 | 8,091 | 4,445 | 5,860 | 8,325 |
| 土地成本 | 254 | 893 | 1,267 | 2,886 | 1,613 | 2,110 | 2,974 |
| 回購單位的成本 | 3 | 2 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 自置居所計劃的其他開支 | 19 | 69 | 37 | 70 | 63 | 71 | 73 |
| 小計 | 890 | 3,407 | 4,771 | 11,053 | 6,127 | 8,047 | 11,378 |
| 總開支 | 1,328 | 3,866 | 5,297 | 11,626 | 6,709 | 8,656 | 12,020 |
| 未計算特殊項目的運作盈餘 | 1,401 | 3,240 | 4,265 | 7,859 | 6,563 | 12,844 | 9,445 |
| 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的調整 | (2) | - | - | - | - | - | - |
| | (2) | - | - | - | - | - | - |
| 已計算特殊項目的運作盈餘 | 1,403 | 3,240 | 4,265 | 7,859 | 6,563 | 12,844 | 9,445 |

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.2部

| | 2016/17 年度 實際數字 百萬元 | 2017/18 年度 核准預算 百萬元 | 2017/18 年度 修訂預算 百萬元 | 2018/19 年度 建議預算 百萬元 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 | 2021/22 年度 預測數字 百萬元 |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 所收款項 | | | | | | | |
| 經常所收款項 | | | | | | | |
| 租金 - 住宅 | 14,486 | 17,687 | 15,368 | 17,864 | 18,205 | 18,338 | 18,524 |
| - 商業樓宇 | 2,636 | 2,852 | 2,791 | 3,138 | 3,452 | 3,717 | 3,987 |
| 其他經常所收款項 | 831 | 1,511 | 1,403 | 1,702 | 2,040 | 1,464 | 1,454 |
| 政府就總目62付還的款項 | 287 | 294 | 313 | 323 | 323 | 323 | 323 |
| 小計 | 18,240 | 22,344 | 19,875 | 23,027 | 24,020 | 23,842 | 24,288 |
| 各項自置居所計劃的收入 | | | | | | | |
| 居者有其屋計劃 | 592 | 7,248 | 7,358 | 12,808 | 13,161 | 19,941 | 18,154 |
| 租者置其屋計劃 | 969 | 785 | 1,326 | 1,339 | 1,373 | 1,407 | 1,442 |
| 出售購回的單位 | 27 | 14 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 轉讓補價 | 1,156 | 1,118 | 1,259 | 1,312 | 1,367 | 1,426 | 1,487 |
| 其他收入 | 24 | 42 | 47 | 70 | 100 | 66 | 60 |
| 小計 | 2,768 | 9,207 | 10,026 | 15,566 | 16,039 | 22,879 | 21,183 |
| 置業貸款還款淨額 | 33 | 10 | 8 | 6 | 4 | 3 | 2 |
| 其他非經常所收款項 | 47 | 5 | 20 | 36 | 34 | 18 | 16 |
| 所收款項總額 | 21,088 | 31,566 | 29,929 | 38,635 | 40,097 | 46,742 | 45,489 |
| 所付款項 | | | | | | | |
| 經常開支 | | | | | | | |
| 薪酬 | 6,151 | 6,941 | 6,527 | 7,045 | 7,385 | 7,772 | 8,136 |
| 地租及差餉 | 428 | 2,604 | 436 | 2,679 | 2,737 | 2,767 | 2,804 |
| 維修及改善工程 | 3,419 | 3,783 | 3,567 | 4,017 | 4,195 | 4,509 | 4,796 |
| 自置居所貸款出售後須付的利息 | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 | 2 | 1 |
| 其他經常開支 | 4,983 | 5,571 | 5,444 | 5,810 | 6,064 | 6,358 | 6,571 |
| 總目62的開支 | 243 | 263 | 293 | 301 | 300 | 298 | 299 |
| 小計 | 15,228 | 19,166 | 16,271 | 19,855 | 20,684 | 21,706 | 22,607 |
| 非經常開支 | | | | | | | |
| 建築費用 | 14,801 | 20,992 | 19,184 | 19,997 | 19,435 | 21,160 | 22,374 |
| 土地成本 | 89 | 579 | 243 | 1,192 | 2,879 | 1,613 | 2,143 |
| 改善工程開支 | 666 | 919 | 659 | 985 | 806 | 777 | 658 |
| 購置電腦資產、其他設備及汽車 | 62 | 166 | 133 | 176 | 238 | 178 | 131 |
| 其他非經常開支 | 25 | 13 | 22 | 27 | 40 | 22 | 12 |
| 購入已售單位 | 2 | 9 | 7 | 9 | 8 | 8 | 8 |
| 自置居所計劃的其他開支 | 15 | 65 | 37 | 70 | 61 | 68 | 71 |
| 小計 | 15,660 | 22,743 | 20,285 | 22,456 | 23,467 | 23,826 | 25,397 |
| 總開支 | 30,888 | 41,909 | 36,556 | 42,311 | 44,151 | 45,532 | 48,004 |
| 撥付款項及投資收入前的現金流入/(流出) | (9,800) | (10,343) | (6,627) | (3,676) | (4,054) | 1,210 | (2,515) |
| 減： | | | | | | | |
| 應付予政府的紅利 | 552 | 601 | 714 | 705 | 786 | 891 | 950 |
| 投資收入前的現金流入/(流出)淨額 | (10,352) | (10,944) | (7,341) | (4,381) | (4,840) | 319 | (3,465) |
| 投資收入及投資收益淨額 | 2,436 | 1,528 | 1,939 | 1,259 | 1,235 | 1,201 | 1,189 |
| 投資收入後的現金流入/(流出)淨額 | (7,916) | (9,416) | (5,402) | (3,122) | (3,605) | 1,520 | (2,276) |
| 承前期初現金及投資結餘 | 57,041 | 47,354 | 49,125 | 43,723 | 40,601 | 36,996 | 38,516 |
| 結轉期終現金及投資結餘 | 49,125 | 37,938 | 43,723 | 40,601 | 36,996 | 38,516 | 36,240 |

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.3部

| | 2016/17 年度 實際數字 百萬元 | 2017/18 年度 核准預算 百萬元 | 2017/18 年度 修訂預算 百萬元 | 2018/19 年度 建議預算 百萬元 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 | 2021/22 年度 預測數字 百萬元 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 收入 | | | | | | | |
| 投資收入 | 2,377 | 1,561 | 1,968 | 1,292 | 1,256 | 1,222 | 1,210 |
| 開支 | | | | | | | |
| 薪酬 | 12 | 13 | 13 | 14 | 14 | 15 | 15 |
| 其他經常開支 | 45 | 36 | 33 | 36 | 28 | 26 | 26 |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | <u>58</u> | <u>50</u> | <u>47</u> | <u>51</u> | <u>43</u> | <u>42</u> | <u>42</u> |
| 盈餘 | <u>2,319</u> | <u>1,511</u> | <u>1,921</u> | <u>1,241</u> | <u>1,213</u> | <u>1,180</u> | <u>1,168</u> |

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.4部

| | 2016/17 年度 實際數字 百萬元 | 2017/18 年度 核准預算 百萬元 | 2017/18 年度 修訂預算 百萬元 | 2018/19 年度 建議預算 百萬元 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 | 2021/22 年度 預測數字 百萬元 |
|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 收入 | | | | | | | |
| 監督費用及附加費用 | 209 | 323 | 285 | 318 | 357 | 294 | 294 |
| 政府付還的款項 | 288 | 274 | 314 | 324 | 324 | 324 | 324 |
| 管理者酬金 | 66 | 74 | 69 | 79 | 79 | 79 | 79 |
| | <u>563</u> | <u>671</u> | <u>668</u> | <u>721</u> | <u>760</u> | <u>697</u> | <u>697</u> |
| 開支 | | | | | | | |
| 薪酬 | 459 | 532 | 536 | 595 | 650 | 576 | 592 |
| 其他經常開支 | 79 | 111 | 96 | 101 | 102 | 104 | 100 |
| 分擔機構監督及支援服務支出 | 17 | 20 | 13 | 13 | 14 | 13 | 13 |
| | <u>555</u> | <u>663</u> | <u>645</u> | <u>709</u> | <u>766</u> | <u>693</u> | <u>705</u> |
| | 8 | 8 | 23 | 12 | (6) | 4 | (8) |
| 待退款的金額 | (20) | - | - | - | - | - | - |
| 盈餘/(赤字) | <u>(12)</u> | <u>8</u> | <u>23</u> | <u>12</u> | <u>(6)</u> | <u>4</u> | <u>(8)</u> |

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.5部

| 參考部分 | 2016/17 年度 實際數字 百萬元 | 2017/18 年度 核准預算 百萬元 | 2017/18 年度 修訂預算 百萬元 | 2018/19 年度 建議預算 百萬元 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 | 2021/22 年度 預測數字 百萬元 | |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| 綜合撥付款項帳目 | | | | | | | | |
| 運作帳目盈餘/(赤字) | | | | | | | | |
| - 租住房屋 | 第1.1.1部 | 326 | (393) | (44) | (1,087) | (1,835) | (2,560) | (3,235) |
| - 商業樓宇 | 第1.1.2部 | 1,266 | 1,202 | 1,210 | 1,409 | 1,571 | 1,781 | 1,900 |
| - 資助自置居所 | 第 1.1.3部 | 1,403 | 3,240 | 4,265 | 7,859 | 6,563 | 12,844 | 9,445 |
| | | <u>2,995</u> | <u>4,049</u> | <u>5,431</u> | <u>8,181</u> | <u>6,299</u> | <u>12,065</u> | <u>8,110</u> |
| 特別收入 ^(註1) | 第1.1部 | <u>15</u> | <u>9</u> | <u>23</u> | <u>40</u> | <u>38</u> | <u>22</u> | <u>20</u> |
| 綜合運作帳目盈餘 | | <u>3,010</u> | <u>4,058</u> | <u>5,454</u> | <u>8,221</u> | <u>6,337</u> | <u>12,087</u> | <u>8,130</u> |
| 資金管理帳目盈餘 | 第 1.3部 | 2,319 | 1,511 | 1,921 | 1,241 | 1,213 | 1,180 | 1,168 |
| 代管服務帳目盈餘 | 第 1.4部 | <u>(12)</u> | <u>8</u> | <u>23</u> | <u>12</u> | <u>(6)</u> | <u>4</u> | <u>(8)</u> |
| 撥付款項前盈餘總額 | | <u>5,317</u> | <u>5,577</u> | <u>7,398</u> | <u>9,474</u> | <u>7,544</u> | <u>13,271</u> | <u>9,290</u> |
| 撥付款項： | | | | | | | | |
| 應付予政府的紅利 | | <u>(633)</u> | <u>(601)</u> | <u>(605)</u> | <u>(705)</u> | <u>(786)</u> | <u>(891)</u> | <u>(950)</u> |
| 撥付款項後的盈餘淨額 | | <u><u>4,684</u></u> | <u><u>4,976</u></u> | <u><u>6,793</u></u> | <u><u>8,769</u></u> | <u><u>6,758</u></u> | <u><u>12,380</u></u> | <u><u>8,340</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。

香港房屋委員會

資本開支

第1.6部

| 參考部分 | 2016/17 | 2017/18 | 2017/18 | 2018/19 | 2019/20 | 2020/21 | 2021/22 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 年度 實際數字 百萬元 | 年度 核准預算 百萬元 | 年度 修訂預算 百萬元 | 年度 建議預算 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 |
| 1. 建築工程開支 | | | | | | | |
| - 房委會工程 | 14,681 | 19,933 | 18,261 | 19,047 | 17,882 | 20,042 | 21,610 |
| - 房委會撥款進行的政府工程 | 23 | 58 | 52 | 52 | 51 | 12 | 8 |
| - 政府撥款進行的工程 | 388 | 1,016 | 935 | 1,185 | 1,475 | 955 | 938 |
| 第1.6.1部 | 15,092 | 21,007 | 19,248 | 20,284 | 19,408 | 21,009 | 22,556 |
| 2. 改善工程 | | | | | | | |
| 第1.6.2部 | 606 | 919 | 659 | 985 | 806 | 777 | 658 |
| 3. 電腦器材、其他器材及汽車 | 105 | 166 | 133 | 176 | 238 | 178 | 131 |
| 4. 記入建築工程、改善工程 及電腦器材的直接及 間接成本 | | | | | | | |
| - 建築工程 | 2,094 | 2,644 | 2,246 | 2,410 | 2,449 | 2,629 | 2,767 |
| - 改善工程 | 51 | 68 | 65 | 66 | 68 | 72 | 76 |
| - 電腦項目 | - | 7 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | 2,145 | 2,719 | 2,313 | 2,478 | 2,519 | 2,703 | 2,845 |
| 總計 | 17,948 | 24,811 | 22,353 | 23,923 | 22,971 | 24,667 | 26,190 |

香港房屋委員會

建築工程開支

第1.6.1部

| 參考部分 | 2016/17 | 2017/18 | 2017/18 | 2018/19 | 2019/20 | 2020/21 | 2021/22 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 年度 實際數字 百萬元 | 年度 核准預算 百萬元 | 年度 修訂預算 百萬元 | 年度 建議預算 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 |
| 1. 房委會工程 | | | | | | | |
| (a) 租住房屋 | 10,028 | 13,009 | 12,094 | 11,607 | 10,986 | 12,461 | 14,126 |
| (b) 資助出售單位 | 3,684 | 5,216 | 4,708 | 5,809 | 5,267 | 5,680 | 5,491 |
| (c) 商場 | 521 | 920 | 807 | 901 | 905 | 995 | 954 |
| (d) 停車場 | 390 | 671 | 554 | 609 | 563 | 734 | 739 |
| (e) 福利設施 | 58 | 117 | 96 | 110 | 81 | 95 | 110 |
| (f) 其他 | - | - | 2 | 11 | 80 | 77 | 190 |
| (1) 的小計 | 14,681 | 19,933 | 18,261 | 19,047 | 17,882 | 20,042 | 21,610 |
| 2. 房委會撥款進行的政府工程 | 第1.6.1.1部 | 23 | 58 | 52 | 51 | 12 | 8 |
| (1)及(2)的小計 | | 14,704 | 19,991 | 18,313 | 17,933 | 20,054 | 21,618 |
| 3. 政府撥款進行的工程 | | 388 | 1,016 | 935 | 1,475 | 955 | 938 |
| (1)、(2)及(3)的小計 | 第1.6部 | 15,092 | 21,007 | 19,248 | 19,408 | 21,009 | 22,556 |
| 4. 記入建築工程的直接及間接成本 | | | | | | | |
| 按業務： | | | | | | | |
| (a) 租住房屋 | | 1,390 | 1,725 | 1,459 | 1,427 | 1,450 | 1,800 |
| (b) 資助出售單位 | | 553 | 688 | 596 | 767 | 763 | 707 |
| (c) 商業設施及其他房委會工程 | | 147 | 224 | 186 | 210 | 230 | 254 |
| (d) 房委會撥款進行的政府工程 | 第1.6.1.1部 | 4 | 7 | 5 | 6 | 6 | 6 |
| (4) 的小計 | 第1.6部 | 2,094 | 2,644 | 2,246 | 2,410 | 2,449 | 2,767 |
| (1)、(2)、(3)及(4)的總計 | | 17,186 | 23,651 | 21,494 | 22,694 | 21,857 | 25,323 |

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 | 2016/17 | 2017/18 | 2017/18 | 2018/19 | 2019/20 | 2020/21 | 2021/22 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 年度 實際數字 百萬元 | 年度 核准預算 百萬元 | 年度 修訂預算 百萬元 | 年度 建議預算 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 |
| 公共運輸交匯處工程 | 12 | 43 | 34 | 47 | 50 | 11 | 8 |
| 其他政府/團體/社區設施 ^(註1) | 11 | 15 | 18 | 5 | 1 | 1 | - |
| 小計 | 23 | 58 | 52 | 52 | 51 | 12 | 8 |
| 記入房委會撥款進行的政府工 程的直接及間接成本 | 4 | 7 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 總計 | 27 | 65 | 57 | 58 | 57 | 18 | 14 |

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 | 2016/17 | 2017/18 | 2017/18 | 2018/19 | 2019/20 | 2020/21 | 2021/22 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 年度 實際數字 百萬元 | 年度 核准預算 百萬元 | 年度 修訂預算 百萬元 | 年度 建議預算 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 |
| 1. 住宅/商業樓宇改善工程 | 594 | 889 | 650 | 968 | 793 | 771 | 651 |
| 2. 其他改善工程 | 12 | 30 | 9 | 17 | 13 | 6 | 7 |
| 小計 | 第1.6部 606 | 919 | 659 | 985 | 806 | 777 | 658 |
| 3. 記入改善工程的直接及 間接成本 | 第1.6部 51 | 68 | 65 | 66 | 68 | 72 | 76 |
| 總計 | 657 | 987 | 724 | 1,051 | 874 | 849 | 734 |

香港房屋委員會

發展基金變動表

第1.7部

| 參考部分 | 2016/17 | 2017/18 | 2017/18 | 2018/19 | 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 | 2019/20 年度 預測數字 百萬元 | 2020/21 年度 預測數字 百萬元 |
| 期初結餘 | 38,423 | 28,862 | 28,862 | 25,325 | 20,780 | 17,030 |
| 轉撥入累積盈餘 | 第1.7.1部 (9,561) | (10,263) | (3,537) | (4,545) | (3,750) | (55) |
| 期終結餘 | <u>28,862</u> | <u>18,599</u> | <u>25,325</u> | <u>20,780</u> | <u>17,030</u> | <u>16,975</u> |

香港房屋委員會

轉撥發展基金

第1.7.1部

| 參考部分 | 2017/18 | 2017/18 | 2018/19 | 2019/20 | 2020/21 |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 年度 核准預算 百萬元 | 年度 修訂預算 百萬元 | 年度 建議預算 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 | 年度 預測數字 百萬元 |
| 於4月1日的期初現金及投資結餘 | 47,354 | 49,125 | 43,723 | 40,601 | 36,996 |
| 加: | | | | | |
| 年內減少 | (9,416) | (5,402) | (3,122) | (3,605) | 1,520 |
| 預測於3月31日的期終現金及投資結餘 | 37,938 | 43,723 | 40,601 | 36,996 | 38,516 |
| 減: | | | | | |
| 持作流動資金的現金 | | | | | |
| - 3個月的經常開支 | 4,888 | 4,889 | 5,096 | 5,352 | 5,577 |
| 仍未向政府支付的款項 | | | | | |
| - 土地成本 | 893 | 1,192 | 2,879 | 1,613 | 2,143 |
| - 紅利 | 677 | 705 | 786 | 891 | 950 |
| | 1,570 | 1,897 | 3,665 | 2,504 | 3,093 |
| 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 | 10,881 | 9,612 | 9,060 | 10,110 | 10,871 |
| 發展基金的可用現金及投資結餘 | 18,599 | 25,325 | 20,780 | 17,030 | 16,975 |
| 減: | | | | | |
| 期初結餘 | 28,862 | 28,862 | 25,325 | 20,780 | 17,030 |
| 轉撥入累積盈餘 | 第.1.7部 (10,263) | (3,537) | (4,545) | (3,750) | (55) |

香港房屋委員會

公共房屋建屋量預測^(註1)

第1.8部

| 年度 | 公共租住 房屋 | 單位數目 資助出售 單位 | 總計 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2016/17 (實際數字) | <u>11,276</u> | <u>3,017</u> | <u>14,293</u> |
| 2017/18 | 18,848 | 248 | 19,096 |
| 2018/19 | 15,090 | 6,576 | 21,666 |
| 2019/20 | 13,741 | 5,133 | 18,874 |
| 2020/21 | 11,852 | 6,084 | 17,936 |
| 2021/22 | <u>13,818</u> | <u>5,369</u> | <u>19,187</u> |
| 5年總計 (2017/18年度 - 2021/22年度) | <u>73,349</u> | <u>23,410</u> | <u>96,759</u> |

註：

1. 公共房屋建屋量預測是根據2017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。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

價格基準

| | 每年增幅(%) | |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| | 2018/19 年度 建議預算 | 2019/20至 2021/22年度 預測 |
| (i) 租金收入 | | |
| 住宅樓宇 | | |
| - 現有及新落成單位 (每年增長率) | 0.00% | 0.00% |
| 商業/非住宅樓宇 | | |
| - 舖位 | 4.50% | 4.50% |
| - 停車場 | 4.50% | 4.50% |
| - 分層工廠大廈 (市值租金) | 5.00% | 5.00% |
| - 福利用途樓宇 | 0.00% | 0.00% |
| | 平均收入增長 | |
| (ii) 資助自置居所運作帳目的收入 | | |
| - 資助出售單位 | | |
| • 售價通脹調整 (每年增長率是根據2017/18年度價格) | 2.50% | 2.50% |
| • 折扣率 | 30.00% | 30.00% |
| - 選擇繳付補價的比率 | | |
| • 居屋/綠置居/私人參建居屋/可租可買計劃單位 | 0.25% | 0.25% |
| • 租置計劃單位 | 0.10% | 0.10% |
| (iii) 每年投資收入 | | |
| - 回報率按投資資金結餘計算 | 3.30% | 3.30% |

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.2部

成本基準

| | 每年增幅(%) | | |
|-------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| | 2018/19 年度 建議預算 | 2019/20及 2020/21年度 預測 | 2021/22 年度 預測 |
| (i) 經常開支 | | | |
| - 薪酬 | 3.50% | 3.50% | 3.50% |
| - 維修及小型改善工程 | 5.50% | 5.50% | 5.00% |
| - 清潔及保安 | 3.50% | 3.50% | 3.50% |
| - 其他經常開支 | 2.50% | 2.50% | 2.50% |
| (ii) 資本開支 | | | |
| - 建築費用 | 5.50% | 5.50% | 5.00% |
| - 改善工程 | 5.50% | 5.50% | 5.00% |
| - 電腦開支 | 2.50% | 2.50% | 2.50% |