

香港房屋委員會議事備忘錄

**房屋委員會 2020/21 年度修訂預算
2021/22 年度建議預算及
2022/23 年度至 2024/25 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」）2020/21 年度修訂預算及 2021/22 年度建議預算，以便呈交行政長官批核，並請委員備悉 2022/23 年度至 2024/25 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
《2020年施政報告》公布的房屋措施	10 - 11
2020/21年度修訂預算及2021/22年度建議預算	
A. 房委會的綜合預算	
- 綜合運作帳目	12 - 14
- 資本開支	15 - 17
- 資金管理帳目	18 - 20
- 現金及投資結餘	21 - 24
B. 各項業務的預算	
- 租住房屋	25 - 32
- 商業樓宇	33 - 39
- 資助自置居所	40 - 46
- 建築工程	47 - 50
預算及財政預測的主要數字摘要	51 - 52
要點	53 - 57
其他服務的預算及財政預測	
- 代理及代管服務	58 - 59
對財政及人手的影響	60
對資訊科技及法律的影響	61
未來路向	62
諮詢	63
公眾反應	64
公布事宜	65
討論	66
2020/21年度至2024/25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 2020/21 年度修訂預算和 2021/22 年度建議預算（下稱「預算」），並**備悉** 2022/23 年度至 2024/25 年度三年的財政預測（下稱「財政預測」）。

背景

4. 截至 2020 年 9 月 30 日，房委會提供的資助房屋及相關輔助設施包括：

- (a) 租住單位 805 862 個；
- (b) 零售單位面積 264 305 平方米；
- (c) 停車位 31 900 個；
- (d) 工廠面積 202 133 平方米；以及
- (e) 福利用途及非住宅地方面積 1 337 909 平方米。

5. 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分，卻是一項重要的公營機構開支。在 2020/21 年度，房委會的開支約佔公共開支總額的 4.4%。

編製預算的程序

6. 編製五年預算及財政預測，是房委會每年制訂機構計劃過程中的一部分。在這個過程中，房委會各業務小組委員會於 2020 年 12 月編製、檢閱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」）已於 2021 年 1 月 8 日的會議上審議並通過房委會的預算，以及備悉財政預測（見**附件**）。上述預算在 2021 年 1 月 18 日房委會會議上通過後，會連同房委會 2021/22 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. 編製預算及財政預測所採用的主要基準及假設，已於 2020 年 9 月／10 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 部和撮述如下。所有基準及假設僅作編製預算之用。

根據既定機制，實際的價格變動和業務參數將視乎投標結果和經房委會、其相關小組委員會或獲授權人士進行的評估／檢討，以及批准的結果而定。

收入

- (a) 假設租住物業的租金水平沒有變動；
- (b) (i) 假設 2021/22 年度，鋪位、檔位和分層工廠大廈的平均租金每年增加 1.0%，停車場的平均租金每年增加 0%^{註1}；
 - (ii) 假設 2022/23 年度，鋪位、檔位、停車場和分層工廠大廈的平均租金每年增加 2.0%；以及
 - (iii) 假設 2023/24 年度至 2024/25 年度，鋪位、檔位、停車場和分層工廠大廈的平均租金每年增加 3.0%。
- (c) 假設居者有其屋計劃（下稱「居屋」）及綠表置居計劃（下稱「綠置居」）的單位^{註2}會在落成日期大約 24 個月前預售；首輪售出 98%，而餘下的 2%將於其後推售時售出；居屋及綠置居單位售價的折扣率分別為評定市值的 43%及 53%^{註3}；而售價的一般通脹調整率假設為每年 2.5%；以及
- (d) 假設下述計劃每年選擇繳付補價的百分比如下：
 - (i) 居屋／綠置居／私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）／可租可買計劃的單位為 0.20%；以及
 - (ii) 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）的單位為 0.09%。

註 1 商業樓宇小組委員會於 2020 年 10 月 14 日通過，假設 2021/22 年度停車場的平均租金每年增加 1.0%（見 CPC 24/2020 號文件）。由於商業樓宇小組委員會其後於 2020 年 11 月 23 日通過，現行停車場收費由 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日維持不變一年（見 CPC 29/2020 號文件），因此 2021/22 年度的停車場平均租金增長率修訂為 0%。

註 2 在編製預算時，居屋單位是指那些已包括在房屋建設計劃內的居屋地盤，而綠置居單位是指截至 2020 年 10 月底，已獲策劃小組委員會批准轉為綠置居單位的公屋／綠置居地盤。

註 3 就出售居屋單位而言，假設適用於整個預算和預測期的折扣率為 2018、2019 及 2020 居屋銷售計劃折扣率的三年移動平均數；就出售綠置居單位而言，整個預算和預測期的折扣率假設較居屋銷售計劃的折扣率高 10%。

開支

- (e) 採納建築小組委員會通過的 2020 年 6 月房屋建設計劃（見 BC 43/2020 號文件），並計及最新建築工程計劃的調整，以及採納建築小組委員會在 2020 年 6 月通過的建築成本標準（見 BC 38/2020 號文件）以估算未來的建築開支；
- (f) 假設由 2021/22 年度起經常開支的價格水平調整如下：
 - (i) 薪酬每年增加 3.0%；
 - (ii) 維修及小型改善工程開支在 2021/22 年度每年增加 2.5%，由 2022/23 年度起每年增加 5.0%；
 - (iii) 清潔和保安服務開支每年增加 3.0%；
 - (iv) 其他經常開支每年增加 2.5%；以及
- (g) 假設由 2021/22 年度起資本開支的價格水平調整如下：
 - (i) 建築開支在 2021/22 年度每年增加 2.5%，由 2022/23 年度起每年增加 5.0%；
 - (ii) 改善工程開支在 2021/22 年度每年增加 2.5%，由 2022/23 年度起每年增加 5.0%；
 - (iii) 電腦開支每年增加 2.5%。

投資回報

- (h) 經考慮 2020 年房委會資產配置策略檢討、房委會投資顧問所作最新的各類資產回報假設和市場情況後，資金管理附屬小組委員會建議 2020/21 年度餘下時間至 2024/25 年度，平均每年投資回報率假設為資金結餘的 3.3%。

8. 委員也許注意到，政府沒有向房委會收取房委會公共租住房屋（下稱「公屋」）、資助出售單位、非住宅樓宇或房委會辦事處用地的費用^{註4}。在呈交立法會省覽的房委會經審計的周年財務報表中，其中一項附註列出備忘錄記項，記錄房委會的公屋及資助出售單位用地的「土地

註4 房委會從營運非住宅設施所得的整體盈餘，須與政府平分，並以紅利形式分配予政府。房委會亦須就每一個資助出售單位項目向政府繳付已售單位發展成本的 35%作為土地成本。

價值」^{註 5}，亦即每幅用地當時估值的總值。這些評估數值並沒有反映在房委會的帳目或其預算及財政預測內。

9. 根據《長遠房屋策略》，由 2021/22 至 2030/31 年度十年期內公營房屋預計建屋量更新為 316 000 個單位，其可能帶來的財政影響，並未計入預算及財政預測中。按照慣常做法，有關財政影響會在下次編製逐年延展的五年預算時適當地反映。

《2020 年施政報告》公布的房屋措施

10. 《行政長官 2020 年施政報告》涵蓋以下與房委會有關的房屋措施：

- (a) 於 2021 年分期預售約 4 700 個綠置居單位；
- (b) 將 39 個租置計劃屋邨已回收的 700 多個單位與下一期「綠置居」一併推售；
- (c) 房委會研究把轄下六幢工廠大廈重建為公營房屋的可行性；以及
- (d) 於 2022 年年底將清空石籬中轉屋作公營房屋發展。

11. 上述措施的財政影響已適當地計入預算及財政預測中。就上文第 10 (a) 段，售賣居屋和綠置居單位所得的收入和支出，會在完成轉讓契約的年度入帳。在編製預算時，居屋單位是指那些已包括在房屋建設計劃內的居屋地盤，而綠置居單位是指截至 2020 年 10 月底，已獲策劃小組委員會批准轉為綠置居單位的公屋／綠置居地盤。就上文第 10 (b) 段，在編製預算時，除了假設每年向現租戶銷售約 2 400 個租置計劃單位^{註 6}外，還假設由 2021/22 至 2024/25 年度期間，每年將額外銷售約 1 200 個租置計劃回收單位。就上文第 10 (c) 段，重建分層工廠大廈可行性的初步研究結果顯示，其中三幅用地可用作發展公營房屋。房委會預計有關研究將於 2021 年第一季度完成，其財政影響並未反映在本年編製的預算內，在下一年編製預算時，相關的財政影響會適當地計入。就上文第 10 (d) 段，在編製預算時，重建石籬中轉屋的開支已反映在 2022/23 年度及以後的預測內。

註 5 就資助出售單位住宅樓宇而言，政府對土地價值的資助為十足市值地價減去政府所收土地成本的餘額。

註 6 根據 2018/19 和 2019/20 年度售予現租戶的單位的最新數目計算。

2020/21 年度修訂預算及 2021/22 年度建議預算

A. 房委會的綜合預算

綜合運作帳目

12. 整份預算第 I 部所載的 2020/21 年度及 2021/22 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）				
	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
租住房屋	718	(703)	(780)	(1,186)
商業樓宇	1,546	1,766	896	1,098
資助自置居所 ^{註 7}	11,002	10,357	9,465	6,437
特別項目 ^{註 8}	60	4	23	15
綜合運作盈餘	13, 326	11, 424	9, 604	6, 364

13. 2020/21 年度修訂預算的綜合運作盈餘預計為 96.04 億元，較 2020/21 年度核准預算的 114.24 億元少 18.2 億元，減幅為 16%。綜合運作盈餘減少，主要原因是：

- (a) 租住房屋運作帳目的赤字增加，主要由於房委會提供 2020 年 9 月份租金寬免未有納入核准預算；部分增加的赤字因 2020 年 9 月起生效的租金調整，以及 2020/21 年度凍薪以致薪酬開支減少而抵銷；
- (b) 商業樓宇運作帳目的盈餘減少，主要由於房委會向合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減；以及
- (c) 資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要由於居屋項目的完成轉讓契約日期有所更改。

14. 2021/22 年度建議預算的綜合運作盈餘預計為 63.64 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 96.04 億元少 32.4 億元，減幅為 34%。綜合運作盈餘減少，主要原因是：

註 7 已計算特殊項目的運作盈餘。

註 8 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。

- (a) 租住房屋運作帳目的赤字增加，主要由於房委會提供 2021 年 9 月份租金寬免（大部分增加的赤字因 2020 年 9 月起生效的租金調整的全年效應而抵銷），以及假設價格水平有所調整和租住單位增加，以致預計各項開支均有所增加；以及
- (b) 資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要由於年內完成轉讓契約的資助出售單位相對較少；部分減少的盈餘因下述 (c) 項而抵銷；
- (c) 商業樓宇運作帳目的盈餘增加，主要由於房委會在 2020/21 年度向合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，以及預計 2021/22 年度有新物業落成。

資本開支

15. 預算期內的資本開支撮述於下文表 2：

	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
建築開支	14,060	19,237	17,045	19,389
改善工程	591	487	398	476
電腦系統及設備、 其他器材及汽車	200	291	210	283
直接及間接成本	2,541	2,865	2,687	2,764
總計	17,392	22,880	20,340	22,912

16. 2020/21 年度修訂預算的資本開支預計為 203.4 億元，較 2020/21 年度核准預算的 228.8 億元少 25.4 億元，減幅為 11%。資本開支減少，主要由於一些項目的工程計劃有所調整，以及一些項目的建築工程的批出合約價較預期低。

17. 2021/22 年度建議預算的資本開支預計為 229.12 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 203.4 億元多 25.72 億元，增幅為 13%。建築開支增加，主要因應房屋建設計劃建屋量而變動。

資金管理帳目

18. 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。

19. 預算期內資金管理帳目的預計盈餘撮述於下文表 3：

表 3 — 資金管理帳目 (百萬元)				
	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
收入	1,044	1,812	3,798	1,700
開支	(48)	(58)	(57)	(56)
盈餘	996	1,754	3,741	1,644

20. 2020/21 年度修訂預算的資金管理盈餘預計為 37.41 億元，較 2020/21 年度核准預算的 17.54 億元多 19.87 億元，增幅為 113%。資金管理盈餘增加，主要由於修訂預算的投資回報較高。假設平均每年投資回報率為資金結餘的 3.3%，2021/22 年度建議預算的資金管理盈餘預計為 16.44 億元。

現金及投資結餘

21. 預算期內的現金及投資結餘撮述於下文表 4：

表 4 — 現金及投資結餘 (百萬元)				
	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
年終現金及 投資結餘	55,882	56,829	56,816	52,679

22. 2020/21 年度修訂預算的現金及投資結餘預計為 568.16 億元，與 2020/21 年度核准預算的 568.29 億元相近。

23. 2021/22 年度建議預算的現金及投資結餘預計減少至 526.79 億元，主要由於建築和運作開支增加，以及資助出售單位銷售收入減少。

24. 2022/23 年度至 2024/25 年度三年預測期內的現金及投資結餘預計分別為 500.94 億元、511.54 億元及 499.47 億元。

B. 各項業務的預算

租住房屋

25. 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。

26. 預算期內租住房屋業務的財政表現撮述於下文表 5：

	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
收入 (百萬元)	17,435	20,108	17,175	20,505
開支 (百萬元)	(16,717)	(20,811)	(17,955)	(21,691)
運作盈餘 / (赤字) (百萬元)	718	(703)	(780)	(1,186)
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)	808 600	811 200	812 700	827 100
每加權平均單位每月 平均運作盈餘 / (赤字) (元) ^{註9}	75	(72)	(81)	(122)
在計及政府資助的土地價值後，每加權平均單位每 月平均運作赤字 (元) ^{註10}			(729)	(770)

27. 2020/21 年度修訂預算的運作赤字預計為 7.8 億元，較 2020/21 年度核准預算的運作赤字 7.03 億元多 0.77 億元，增幅為 11%。

28. 2020/21 年度修訂預算的總收入為 171.75 億元，較 2020/21 年度核准預算的 201.08 億元少 29.33 億元，減幅為 15%，主要由於房委會提供 2020 年 9 月份租金寬免，以及按無所損益的原則轉惠予租戶的政府差餉寬減未有納入核准預算。部分減少的收入因 2020 年 9 月起生效的租金調整而抵銷。2020/21 年度修訂預算的總開支為 179.55 億元，較 2020/21 年度核准預算 208.11 億元少 28.56 億元，減幅為 14%，主要由於上述的差餉寬減未有納入核准預算及薪酬開支因 2020/21 年度凍薪而減少。

29. 2021/22 年度建議預算的運作表現預計為赤字 11.86 億元，較 2020/21 年度修訂預算的赤字 7.8 億元多 4.06 億元，增幅為 52%。

註 9 根據加權平均單位計算，已計及年內新建租住公屋的不同入伙時間。

註 10 包括政府對公共租住屋邨住宅樓宇的土地價值（當時估值計算）資助。

30. 2021/22 年度建議預算的總收入為 205.05 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 171.75 億元多 33.3 億元，增幅為 19%，主要由於 2020/21 年度政府提供差餉寬減、2020 年租金調整的全年效應（部分收入因 2021 年 9 月份的租金寬免而抵銷），以及新租住單位數量增多。2021/22 年度建議預算的總開支為 216.91 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 179.55 億元多 37.36 億元，增幅為 21%，主要由於 2020/21 年度政府提供差餉寬減、新租住單位數量增多和假設價格水平調整，以致預計 2020/21 年度各項開支均有所增加。

31. 在 2022/23 年度至 2024/25 年度的三年預測期內，預計運作表現分別為盈餘 0.58 億元、赤字 5.84 億元及赤字 14.01 億元。2022/23 年度預計盈餘為 0.58 億元，主要是計及全年 12 個月租金收入。在 2023/24 年度及 2024/25 年度出現赤字，主要由於新租住單位數量增多和假設價格水平調整，以致預計各項開支均有所增加，而租金則假設維持不變。

32. 表 5（或房委會帳目其他地方）所載的租住房屋運作帳目並未計及公屋用地的成本。評估有關成本可以用多個不同的方法，而第 8 段提及的備忘錄記項是其中一項相關的資料。這些記項包括政府就房委會公屋用地的當年估值。如將這些評估計算在內，租住房屋運作帳目的運作表現將每年減少約 62 億元^{註 11}，2020/21 年度修訂預算及 2021/22 年度建議預算每加權平均單位每月平均運作赤字將分別為 729 元及 770 元。

商業樓宇

33. 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 11 根據房委會 2019/20 年度經審計的財務報表附註 19（b），有關評估的價值達 3,110 億元，以 50 年攤銷期為基礎作粗略估算，每年的資助為 62 億元。若計及最新的市場價值，租住房屋運作帳目的運作表現將錄得更大跌幅。

34. 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）				
	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
收入	3,335	3,781	2,785	3,208
開支	(1,706)	(1,971)	(1,840)	(2,068)
未計算特殊項目的 運作盈餘	1, 629	1, 810	945	1, 140
特殊項目 ^{註 12}	(83)	(44)	(49)	(42)
運作盈餘	1, 546	1, 766	896	1, 098

35. 在 2020/21 年度修訂預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 9.45 億元，較 2020/21 年度核准預算的 18.1 億元少 8.65 億元，減幅為 48%。

36. 2020/21 年度修訂預算的總收入為 27.85 億元，較 2020/21 年度核准預算的 37.81 億元少 9.96 億元，減幅為 26%，主要由於按無所損益的原則轉惠予租戶的政府差餉寬減，以及房委會向轄下合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供的租金寬減未有納入核准預算。2020/21 年度修訂預算的總開支（未計算特殊項目）為 18.4 億元，較 2020/21 年度核准預算的 19.71 億元少 1.31 億元，減幅為 7%，主要由於上述的差餉寬減未有納入核准預算。

37. 在 2021/22 年度建議預算中，未計算特殊項目的運作盈餘預計為 11.4 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 9.45 億元多 1.95 億元，增幅為 21%。

38. 2021/22 年度建議預算的總收入為 32.08 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 27.85 億元多 4.23 億元，增幅為 15%，主要由於 2020/21 年度房委會提供租金寬減和政府提供差餉寬減，以及預計 2021/22 年度有新物業落成。2021/22 年度建議預算的總開支（未計算特殊項目）為 20.68 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 18.4 億元多 2.28 億元，增幅為 12%，主要由於 2020/21 年度政府提供差餉寬減、及因為 2021/22 年度非住宅物業數量增多和假設價格水平調整，以致預計 2021/22 年度各項開支均有所增加。

39. 在 2022/23 年度至 2024/25 年度的三年預測期內，預計未計算特殊項目的運作盈餘分別為 17.03 億元、19.66 億元和 21.09 億元，有關增幅主要由於預計期內會有新物業落成。

註 12 主要包括房委會撥款進行的政府項目。

資助自置居所

40. 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。

41. 預算期內資助自置居所業務的財政表現撮述於下文表 7：

	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
收入	24,229	21,856	17,103	12,393
開支	13,228	11,499	7,638	5,956
未計算特殊項目的 運作盈餘	11,001	10,357	9,465	6,437

42. 2020/21 年度修訂預算的運作盈餘預計為 94.65 億元，較 2020/21 年度核准預算的 103.57 億元少 8.92 億元，減幅為 9%。

43. 2020/21 年度修訂預算的總收入為 171.03 億元，較 2020/21 年度核准預算的 218.56 億元少 47.53 億元，減幅為 22%，主要由於居屋項目的完成轉讓契約日期有所更改。2020/21 年度修訂預算的總開支為 76.38 億元，較 2020/21 年度核准預算的 114.99 億元少 38.61 億元，減幅為 34%，主要由於上述居屋項目轉讓契約日期的更改，以致建築費用及土地成本的人帳時間相應調整。

44. 2021/22 年度建議預算的運作盈餘預計為 64.37 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 94.65 億元少 30.28 億元，減幅為 32%。

45. 2021/22 年度建議預算的總收入為 123.93 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 171.03 億元少 47.1 億元，減幅為 28%，主要由於年內完成轉讓契約的資助出售單位數目相對較少。2021/22 年度建議預算的總開支為 59.56 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 76.38 億元少 16.82 億元，減幅為 22%，主要由於年內入帳的建築費用及土地成本相應較少。

46. 在 2022/23 年度至 2024/25 年度的三年預測期內，預計運作盈餘分別為 69.3 億元、111.17 億元及 103.52 億元。運作盈餘出現變動，主要由於完成轉讓契約的資助出售單位數目在相關年度有所增減。

建築工程

47. 建築業務範疇包括規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

48. 預算期內的建築開支撮述於下文表 8：

	2019/20 年度 實際數字	2020/21 年度 核准預算	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算
房委會工程	12,903	17,935	15,623	18,051
房委會撥款進行的 政府工程	52	14	17	9
政府撥款進行的 工程	1,105	1,288	1,405	1,329
小計	14,060	19,237	17,045	19,389
直接及間接成本	2,478	2,788	2,623	2,695
總計	16, 538	22, 025	19, 668	22, 084

49. 2020/21 年度修訂預算的建築開支預計為 196.68 億元，較 2020/21 年度核准預算的 220.25 億元少 23.57 億元，減幅為 11%。建築開支減少，主要由於一些項目的工程計劃有所調整，以及一些項目的建築工程的批出合約價較預期低。

50. 2021/22 年度建議預算的建築開支預計為 220.84 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 196.68 億元多 24.16 億元，增幅為 12%。建築開支增加，主要因應房屋建設計劃建屋量而變動。在 2022/23 年度至 2024/25 年度的三年預測期內，預計建築開支分別為 233 億元、255.19 億元和 250.98 億元。預測建築開支有所增減，主要是因應房屋建設計劃建屋量而變動。

預算及財政預測的主要數字摘要

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

表 9 — 預算及財政預測的主要數字摘要（百萬元）						
	2020/21 年度 修訂預算	2021/22 年度 建議預算	2022/23 年度 預測	2023/24 年度 預測	2024/25 年度 預測	五年 總計
A. 運作帳目						
租住房屋盈餘／ （赤字）	（780）	（1,186）	58	（584）	（1,401）	（3,893）
商業樓宇盈餘 ^{註13}	896	1,098	1,667	1,934	2,076	7,671
資助自置居所盈餘	9,465	6,437	6,930	11,117	10,352	44,301
特別項目 ^{註14}	23	15	9	18	35	100
綜合運作盈餘	9,604	6,364	8,664	12,485	11,062	48,179
資金管理帳目盈餘	3,741	1,644	1,579	1,552	1,548	10,064
綜合盈餘^{註15}	13,372	8,019	10,262	14,043	12,615	58,311
B. 建築開支	19,668	22,084	23,300	25,519	25,098	115,669
C. 現金及投資結餘 （年終數字）^{註16}	56,816	52,679	50,094	51,154	49,947	

註 13 已計算特殊項目的運作盈餘。

註 14 主要是市區重建局就房委會編配租住單位予受影響人士所支付的款項收入。

註 15 綜合盈餘包括綜合運作帳目、資金管理帳目和代管服務帳目的財務結果。

註 16 2020年4月初的實際現金及投資結餘為559億元。

52. 請委員注意，2022/23年度至 2024/25 年度的財政預測只作參考之用，來年編製逐年延展的五年預算時將予檢討。

要點

53. 在 2020/21 至 2024/25 年度的預算和預測期間，房委會預計建築開支和營運開支會上升，部分增加的開支會被資助出售單位銷售收入和營運收入抵銷，房委會的現金和投資結餘預期會由 2020 年 4 月初約 559 億元下降至 2025 年 3 月底約 499 億元。

54. 根據現時的預測，預期房委會會有所需的資金，在預算和預測期內應付其經常開支及推行現時的公營房屋建設計劃及保養計劃。

55. 如果或當任何編製預算的假設有所變化，預測的財政狀況也會出現變動。值得注意的是，這份截至 2024/25 年度的五年財政預算和預測，只計及 2020/21 至 2024/25 年度預計將會完成約 100 000 個單位的建屋計劃。而為達成公營房屋十年期的供應目標，即估計 2021/22 至 2030/31 年度十年期的公營房屋建屋量為 316 000 個單位，預計相關建築開支在這十年期內的第二個五年（總建屋量約為 200 000 個單位）將會大幅上升。

56. 面對現時 2019 冠狀病毒病疫情下的各種不確定因素和挑戰，房委會會繼續保持警覺、審慎理財、及適當重訂工作的優先次序，以達到公營房屋供應目標和確保繼續以最具成本效益方法運用公共資源。根據既定的機制，房委會會每年進行逐年延展的五年財政預算和預測，及檢視其財政狀況和未來資金的需要。

57. 政府已在財政儲備預留 824 億元（前「房屋儲備金」於 2018 年 12 月 31 日時的結餘）作公營房屋發展及相關基建之用，顯示政府在財政資源上對發展公營房屋的承擔。房委會會繼續密切留意其資金狀況，若有需要，會與政府商討所需注資的金額和時間表。

其他服務的預算及財政預測

代理及代管服務

58. 除上述主要業務運作外，房委會亦以代理人身分，執行以下工作：

- (a) 以政府代理人身分，負責居屋屋苑／綠置居屋苑／租置計劃屋邨及已拆售的零售和停車場物業的屋宇監管工作、私營房屋政策事宜、受清拆影響居民的安置工作、為上訴委員會（房屋）提供秘書處服務，以及其他支援服務；
- (b) 為政府委託的工程提供監督服務；以及
- (c) 在居屋／綠置居屋苑成立業主立案法團前，為屋苑提供代管及監督服務，以及為已拆售部分物業的屋邨提供公用地方代管及監督服務。

59. 2020/21年度修訂預算和2021/22年度建議預算的代理及代管服務總開支，分別為8.47億元和9.17億元。至於2022/23年度、2023/24年度和2024/25年度的預測開支，分別為9.24億元、8.84億元和8.38億元。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

60. 財政及人手方面的影響已納入建議的預算及財政預測。

對資訊科技及法律的影響

61. 建議的預算及財政預測對資訊科技及法律方面沒有影響。

未來路向

62. 如委員通過上述預算，我們會把2020/21年度修訂預算和2021/22年度建議預算呈交行政長官批核，並夾附財政預測提交行政長官作為參考。

諮詢

63. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算，並已備悉相關的財政預測。財委會亦已於2021年1月8日的會議上通過房委會的預算和備悉房委會的財政預測。

公眾反應

64. 由於《2020年施政報告》涵蓋房屋措施，公眾及傳媒或會關注房委會的財政狀況預測，包括預算和預測期內的現金及投資結餘。

公布事宜

65. 財委會主席已於2021年1月8日財委會會議後會見傳媒，向傳媒簡述房委會的預算及財政預測。待房委會通過有關預算後，我們會就2021/22年度的機構計劃連同預算及財政預測發出新聞稿。

討論

66. 本文件供委員在2021年1月18日的房委會會議上討論。

房屋委員會秘書郭慧玲
電話：2712 2712
傳真：2624 5685

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (20-21)
(機構事務處)
發出日期：2021年1月12日

香港房屋委員會

2020/21 至 2024/25 年度

建議預算及財政預測

(整份預算)

香港房屋委員會
建議預算及預測

目錄

頁

I.	2020/21 修訂預算及 2021/22 建議預算（作審批用途）和 2022/23 至 2024/25 財務預測（作參考用途）	
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	資本開支	9
1.6.1	建築開支	10
1.6.1.1	房委會撥款進行的政府工程	11
1.6.2	改善工程	12
1.7	發展基金變動表	13
1.7.1	轉撥發展基金	14
1.8	房屋建屋量預測	15
II.	預算基準和假設	
2.1	收入	16
2.2	成本 - 價格水平調整	17

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

	2019/20 年度 實際數字 百萬元	2020/21 年度 核准預算 百萬元	2020/21 年度 修訂預算 百萬元	2021/22 年度 建議預算 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	17,340	20,062	17,113	20,446	22,492	22,671	23,042
- 商業樓宇	3,210	3,659	2,660	3,077	3,771	4,162	4,488
其他收入	220	168	187	190	198	207	218
小計	20,770	23,889	19,960	23,713	26,461	27,040	27,748
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	22,035	18,958	14,061	8,930	9,571	16,727	15,613
租者置其屋計劃	929	1,353	1,646	2,019	1,702	1,745	1,788
出售購回的單位	30	36	18	18	19	19	20
轉讓補價	1,102	1,366	1,269	1,307	1,344	1,381	1,442
其他收入	133	143	109	119	120	120	120
小計	24,229	21,856	17,103	12,393	12,756	19,992	18,983
總收入	44,999	45,745	37,063	36,106	39,217	47,032	46,731
開支							
經常開支							
薪酬	4,201	4,724	4,385	4,717	4,898	5,137	5,377
地租及差餉	348	3,042	317	2,963	2,991	3,015	3,070
維修及改善工程	3,960	4,277	4,203	4,464	4,668	4,924	5,227
其他經常開支	5,517	6,159	6,357	6,863	7,088	7,347	7,711
折舊及攤銷	4,698	4,967	4,884	5,122	5,429	5,627	6,063
分擔機構監督及支援服務支出	289	317	303	310	316	331	337
小計	19,013	23,486	20,449	24,439	25,390	26,381	27,785
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接成本	9,288	7,900	5,084	3,799	3,707	5,931	5,741
土地成本	3,288	2,821	1,848	1,411	1,366	2,146	2,081
回購單位的成本	4	6	1	1	1	1	1
其他開支	58	68	51	65	62	74	63
小計	12,638	10,795	6,984	5,276	5,136	8,152	7,886
總開支	31,651	34,281	27,433	29,715	30,526	34,533	35,671
未計算特殊項目的運作盈餘	13,348	11,464	9,630	6,391	8,691	12,499	11,060
減：特殊項目							
- 房委會撥款進行的政府工程	83	44	49	42	36	32	33
- 自置居所貸款尚欠餘額的未來利息負債的調整	(1)	-	-	-	-	-	-
	82	44	49	42	36	32	33
已計算特殊項目的運作盈餘	13,266	11,420	9,581	6,349	8,655	12,467	11,027
非運作收入淨額 (註1)	60	4	23	15	9	18	35
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	13,326	11,424	9,604	6,364	8,664	12,485	11,062

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

	2019/20 年度 實際數字 百萬元	2020/21 年度 核准預算 百萬元	2020/21 年度 修訂預算 百萬元	2021/22 年度 建議預算 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元
收入							
租金	17,340	20,062	17,113	20,446	22,492	22,671	23,042
其他收入	95	46	62	59	59	59	62
總收入	17,435	20,108	17,175	20,505	22,551	22,730	23,104
開支							
薪酬	3,374	3,771	3,505	3,773	3,919	4,111	4,307
地租及差餉	203	2,836	186	2,767	2,784	2,794	2,834
維修及改善工程	3,775	4,053	3,995	4,230	4,425	4,666	4,949
其他經常開支	4,805	5,336	5,529	5,967	6,148	6,354	6,658
折舊及攤銷	4,334	4,567	4,503	4,711	4,970	5,130	5,493
分擔機構監督及支援服務支出	226	248	237	243	247	259	264
總開支	16,717	20,811	17,955	21,691	22,493	23,314	24,505
運作盈餘 / (赤字)	718	(703)	(780)	(1,186)	58	(584)	(1,401)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2019/20 年度 實際數字 百萬元	2020/21 年度 核准預算 百萬元	2020/21 年度 修訂預算 百萬元	2021/22 年度 建議預算 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元
收入							
租金	3,210	3,659	2,660	3,077	3,771	4,162	4,488
其他收入	125	122	125	131	139	148	156
總收入	3,335	3,781	2,785	3,208	3,910	4,310	4,644
開支							
薪酬	394	442	417	450	468	491	515
地租及差餉	145	206	131	196	207	221	236
維修及改善工程	170	192	184	215	225	240	258
其他經常開支	637	733	731	793	844	892	950
折舊及攤銷	332	367	348	384	432	467	543
分擔機構監督及支援服務支出	28	31	29	30	31	33	33
總開支	1,706	1,971	1,840	2,068	2,207	2,344	2,535
未計算特殊項目的運作盈餘	1,629	1,810	945	1,140	1,703	1,966	2,109
減：特殊項目 - 房委會撥款進行的 政府工程	83	44	49	42	36	32	33
已計算特殊項目的運作盈餘	1,546	1,766	896	1,098	1,667	1,934	2,076

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	年度						
	實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測	預測
	百萬元						
收入							
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃 / 綠表置居計劃	22,035	18,958	14,061	8,930	9,571	16,727	15,613
租者置其屋計劃	929	1,353	1,646	2,019	1,702	1,745	1,788
出售購回的單位	30	36	18	18	19	19	20
轉讓補價	1,102	1,366	1,269	1,307	1,344	1,381	1,442
其他收入	133	143	109	119	120	120	120
總收入	24,229	21,856	17,103	12,393	12,756	19,992	18,983
開支							
經常開支							
薪酬	433	511	463	494	511	535	555
維修及改善工程	15	32	24	19	18	18	20
其他經常開支	75	90	97	103	96	101	103
折舊及攤銷	32	33	33	27	27	30	27
分擔機構監督及支援服務支出	35	38	37	37	38	39	40
小計	590	704	654	680	690	723	745
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	9,288	7,900	5,084	3,799	3,707	5,931	5,741
土地成本	3,288	2,821	1,848	1,411	1,366	2,146	2,081
回購單位的成本	4	6	1	1	1	1	1
其他開支	58	68	51	65	62	74	63
小計	12,638	10,795	6,984	5,276	5,136	8,152	7,886
總開支	13,228	11,499	7,638	5,956	5,826	8,875	8,631
未計算特殊項目的運作盈餘	11,001	10,357	9,465	6,437	6,930	11,117	10,352
減：特殊項目							
- 自置居所貸款尚欠餘額的未來利息負債的調整	1	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	11,002	10,357	9,465	6,437	6,930	11,117	10,352

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.2部

	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	年度						
	實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測	預測
	百萬元						
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	17,397	20,062	17,113	20,446	22,492	22,671	23,042
- 商業樓宇	2,985	3,658	2,272	3,614	3,886	4,165	4,490
其他經常所收款項	1,730	1,848	1,996	1,915	2,193	1,773	1,398
政府就總目62付還的款項	356	412	458	522	511	510	488
小計	22,468	25,980	21,839	26,497	29,082	29,119	29,418
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃 / 綠表置居計劃	22,031	18,805	13,502	9,728	10,526	17,330	15,926
租者置其屋計劃	929	1,353	1,646	2,019	1,702	1,745	1,788
出售購回的單位	30	36	18	18	19	19	20
轉讓補價	1,102	1,366	1,269	1,307	1,344	1,381	1,442
其他收入	121	126	100	105	105	106	106
小計	24,213	21,686	16,535	13,177	13,696	20,581	19,282
置業貸款還款淨額	4	4	3	4	2	1	-
其他非經常所收款項	75	4	24	15	9	18	35
所收款項總額	46,760	47,674	38,401	39,693	42,789	49,719	48,735
所付款項							
經常開支							
薪酬	7,121	7,876	7,327	7,845	8,124	8,514	8,911
地租及差餉	350	3,045	320	2,966	2,995	3,019	3,075
維修及改善工程	4,043	4,354	4,275	4,541	4,743	4,998	5,302
自置居所貸款出售後須付的利息	3	1	1	-	-	-	-
其他經常開支	5,766	6,416	6,628	7,129	7,360	7,623	7,992
總目62的開支	307	390	441	476	465	464	442
小計	17,590	22,082	18,992	22,957	23,687	24,618	25,722
非經常開支							
建築費用	13,884	19,310	17,818	19,262	20,294	22,478	21,895
土地成本	1,518	2,659	3,121	1,869	1,403	1,399	2,146
改善工程開支	593	487	399	476	512	557	574
購置電腦系統及設備,其他器材及汽車	112	291	210	283	151	110	40
其他非經常開支	31	41	43	25	24	23	27
購入已售單位	-	8	9	9	9	10	11
資助出售單位的其他開支	37	66	51	65	60	71	60
小計	16,175	22,862	21,651	21,989	22,453	24,648	24,753
總開支	33,765	44,944	40,643	44,946	46,140	49,266	50,475
撥付款項及投資收入前的現金流入 / (流出)	12,995	2,730	(2,242)	(5,253)	(3,351)	453	(1,740)
減：							
付予政府的紅利	707	883	585	549	834	967	1,038
投資收入前的現金流入 / (流出)淨額	12,288	1,847	(2,827)	(5,802)	(4,185)	(514)	(2,778)
投資收益淨額	891	1,775	3,761	1,665	1,600	1,574	1,571
投資收入後的現金流入 / (流出)淨額	13,179	3,622	934	(4,137)	(2,585)	1,060	(1,207)
期初現金及投資結餘	42,703	53,207	55,882	56,816	52,679	50,094	51,154
期終現金及投資結餘	55,882	56,829	56,816	52,679	50,094	51,154	49,947

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.3部

	2019/20 年度 實際數字 百萬元	2020/21 年度 核准預算 百萬元	2020/21 年度 修訂預算 百萬元	2021/22 年度 建議預算 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元
收入							
投資收入	1,044	1,812	3,798	1,700	1,633	1,607	1,602
開支							
薪酬	14	15	14	15	15	16	16
其他經常開支	33	42	42	40	38	38	37
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	48	58	57	56	54	55	54
盈餘	996	1,754	3,741	1,644	1,579	1,552	1,548

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.4部

	2019/20 年度 實際數字 百萬元	2020/21 年度 核准預算 百萬元	2020/21 年度 修訂預算 百萬元	2021/22 年度 建議預算 百萬元	2022/23 年度 預測 百萬元	2023/24 年度 預測 百萬元	2024/25 年度 預測 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	306	327	341	331	357	305	280
政府付還的款項	356	413	458	522	511	510	488
管理者酬金	74	76	75	75	75	75	75
	<u>736</u>	<u>816</u>	<u>874</u>	<u>928</u>	<u>943</u>	<u>890</u>	<u>843</u>
開支							
薪酬	570	664	691	755	753	727	696
其他經常開支	79	109	134	140	148	134	118
分擔機構監督及支援服務支出	21	22	22	22	23	23	24
	<u>670</u>	<u>795</u>	<u>847</u>	<u>917</u>	<u>924</u>	<u>884</u>	<u>838</u>
	66	21	27	11	19	6	5
待退款的金額	(23)	-	-	-	-	-	-
盈餘	<u>43</u>	<u>21</u>	<u>27</u>	<u>11</u>	<u>19</u>	<u>6</u>	<u>5</u>

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.5部

參考部分	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	
	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	
	實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測	預測	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
綜合運作帳目盈餘 / (赤字)								
- 租住房屋	第1.1.1部	718	(703)	(780)	(1,186)	58	(584)	(1,401)
- 商業樓宇	第1.1.2部	1,546	1,766	896	1,098	1,667	1,934	2,076
- 資助自置居所	第 1.1.3部	11,002	10,357	9,465	6,437	6,930	11,117	10,352
		13,266	11,420	9,581	6,349	8,655	12,467	11,027
非運作收入淨額 ^(註1)	第1.1部	60	4	23	15	9	18	35
綜合運作帳目盈餘		13,326	11,424	9,604	6,364	8,664	12,485	11,062
資金管理帳目盈餘	第 1.3部	996	1,754	3,741	1,644	1,579	1,552	1,548
代管服務帳目盈餘	第 1.4部	43	21	27	11	19	6	5
撥付款項前盈餘總額		14,365	13,199	13,372	8,019	10,262	14,043	12,615
撥付款項：								
- 付予政府的紅利		773	883	448	549	834	967	1,038
撥付款項後的盈餘淨額		13,592	12,316	12,924	7,470	9,428	13,076	11,577

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	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	年度						
	實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測	預測
	百萬元						
1. 建築開支							
- 房委會工程	12,903	17,935	15,623	18,051	18,915	21,341	21,126
- 房委會撥款進行的政府工程	52	14	17	9	4	-	-
- 政府撥款進行的工程	1,105	1,288	1,405	1,329	1,573	1,196	835
第1.6.1部	14,060	19,237	17,045	19,389	20,492	22,537	21,961
2. 改善工程							
第1.6.2部	591	487	398	476	514	557	575
3. 電腦系統及設備、其他器材及汽車							
	200	291	210	283	151	110	40
4. 直接及間接成本							
- 建築工程	2,478	2,788	2,623	2,695	2,808	2,982	3,137
- 改善工程	60	68	59	64	65	68	71
- 電腦系統及設備、其他器材及汽車	3	9	5	5	5	5	5
	2,541	2,865	2,687	2,764	2,878	3,055	3,213
總計	17,392	22,880	20,340	22,912	24,035	26,259	25,789

香港房屋委員會

建築開支

第1.6.1部

參考部分	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	年度						
	實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測	預測
	百萬元						
1. 房屋委員會(房委會)工程							
(a) 公共租住房屋 / 綠表置居計劃	8,291	11,636	10,000	11,477	11,848	12,127	11,394
(b) 其他資助出售單位	3,464	4,454	3,938	4,589	4,980	6,777	7,502
(c) 商場	606	898	828	803	673	706	681
(d) 停車場	394	781	724	953	1,136	1,403	1,334
(e) 福利設施	86	86	80	104	115	134	142
(f) 其他房委會工程	62	80	53	125	163	194	73
(1) 的小計	12,903	17,935	15,623	18,051	18,915	21,341	21,126
2. 房委會撥款進行的政府工程							
(1) + (2) 的小計	52	14	17	9	4	-	-
3. 政府撥款進行的工程							
(1) + (2) + (3) 的小計	1,105	1,288	1,405	1,329	1,573	1,196	835
4. 直接及間接成本							
<u>按業務：</u>							
(a) 公共租住房屋 / 綠表置居計劃	1,507	1,794	1,648	1,700	1,745	1,695	1,699
(b) 其他資助出售單位	722	708	694	700	755	954	1,116
(c) 商業設施	225	271	270	275	283	307	312
(d) 其他房委會工程	20	12	8	18	24	26	10
(e) 房委會撥款進行的政府工程	4	3	3	2	1	-	-
(4) 的小計	2,478	2,788	2,623	2,695	2,808	2,982	3,137
(1) + (2) + (3) + (4) 的總計	16,538	22,025	19,668	22,084	23,300	25,519	25,098

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	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	年度						
	實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測	預測
	百萬元						
公共運輸交匯處工程	51	14	13	9	4	-	-
其他政府/團體/社區設施 (註 1)	1	-	4	-	-	-	-
小計	52	14	17	9	4	-	-
間接成本	4	3	3	2	1	-	-
總計	56	17	20	11	5	-	-

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	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	年度 實際數字 百萬元	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元
1. 住宅 / 商業樓宇改善工程	572	458	371	452	423	446	450
2. 其他改善工程	19	29	27	24	91	111	125
小計	591	487	398	476	514	557	575
3. 間接成本	60	68	59	64	65	68	71
總計	651	555	457	540	579	625	646

香港房屋委員會

發展基金變動表

第1.7部

	參考部分	2019/20	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
		年度	年度	年度	年度	年度	年度
		實際數字	核准預算	修訂預算	建議預算	預測	預測
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
年初結餘		23,112	33,128	33,128	37,611	33,103	28,963
轉撥(往)/自累積盈餘	第.1.7.1部	10,016	2,738	4,483	(4,508)	(4,140)	104
年終結餘		33,128	35,866	37,611	33,103	28,963	29,067

香港房屋委員會

轉撥發展基金

第1.7.1部

參考部分	2020/21	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
	年度 核准預算 百萬元	年度 修訂預算 百萬元	年度 建議預算 百萬元	年度 預測 百萬元	年度 預測 百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	53,207	55,882	56,816	52,679	50,094
加： 年內(減少) / 增加	3,622	934	(4,137)	(2,585)	1,060
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	56,829	56,816	52,679	50,094	51,154
減：					
持作流動資金的現金					
- 3個月的經常開支	5,605	5,620	5,806	6,039	6,320
仍未向政府支付的款項					
- 土地成本	2,819	1,869	1,403	1,399	2,146
- 紅利	973	549	834	967	1,038
	3,792	2,418	2,237	2,366	3,184
房屋建設工程基金 — 改善工程帳目	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
房屋建設工程基金 — 建築工程帳目	9,566	9,167	9,533	10,726	10,583
	20,963	19,205	19,576	21,131	22,087
發展基金的可用現金及投資結餘	35,866	37,611	33,103	28,963	29,067
減：					
年初結餘	33,128	33,128	37,611	33,103	28,963
轉撥(往) / 自累積盈餘	2,738	4,483	(4,508)	(4,140)	104

香港房屋委員會

房屋建屋量預測 (註1)

第1.8部

年度	單位數目		
	公共租住房屋 / 綠表置居單位	其他資助出售 單位	總計
2019/20 (實際數字)	10,107	2,998	13,105
2020/21	8,004	5,000	13,004
2021/22	21,706	6,522	28,228
2022/23	10,379	3,562	13,941
2023/24	18,871	5,083	23,954
2024/25	8,140	7,884	16,024
5年總計	67,100	28,051	95,151

註：

1. 房屋建屋量預測是根據2020年6月的房屋建設計劃，並計及最新建築工程計劃的調整。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

收入

	每年增幅(%)		
	2021/22 年度 建議預算	2022/23 年度 預測	2023/24 至 2024/25 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%	0.00%
商業/非住宅樓宇			
- 舖位/攤位	1.00%	2.00%	3.00%
- 停車場	0.00%	2.00%	3.00%
- 分層工廠大廈 (市值租金)	1.00%	2.00%	3.00%
- 福利用途樓宇	0.00%	0.00%	0.00%
	每年平均 收入增長率		
(ii) 資助出售單位運作的收入			
- 居屋計劃單位			
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2020/21年度價格)	2.50%	2.50%	2.50%
• 折扣率	43.00%	43.00%	43.00%
- 綠置居計劃單位			
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2020/21年度價格)	2.50%	2.50%	2.50%
• 折扣率	53.00%	53.00%	53.00%
- 選擇繳付補價的比率			
• 居屋/綠置居/私人參建/可租可買計劃單位	0.20%	0.20%	0.20%
• 租置計劃單位	0.09%	0.09%	0.09%
(iii) 每年投資收入			
- 回報率按投資資金結餘計算	3.30%	3.30%	3.30%

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.2部

成本 - 價格水平調整

	每年增幅(%)	
	2021/22 年度 建議預算	由 2022/23年度 開始
(i) 經常開支		
- 薪酬	3.00%	3.00%
- 維修及小型改善工程	2.50%	5.00%
- 清潔及保安	3.00%	3.00%
- 其他經常開支	2.50%	2.50%
(ii) 資本開支		
- 建築開支	2.50%	5.00%
- 改善工程	2.50%	5.00%
- 電腦開支	2.50%	2.50%