文件編號：HA 3/2011

香港房屋委員會議事備忘錄

房屋委員會 2010/11 年度修訂預算案、2011/12 年度建議預算案及 2012/13 至 2014/15 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」）2010/11 年度修訂預算案及 2011/12 年度建議預算案，以便呈交行政長官正式批核，並請委員省覽 2012/13 至 2014/15 年度的財政預測。

內容

2. 本文件內容目次編排如下，以便查閱：

	段次
背景	3 – 4
編製預算案的程序	5 – 6
預算案的基準及假設	7 – 8
2010/11 年度修訂預算案及 2011/12 年度建議預算案	
A. 房委會的綜合預算案	
– 綜合運作帳目	9 – 11
– 資本開支	12 – 14
– 資金管理帳目	15 – 16
– 現金及投資結餘變動	17
B. 各項業務的預算案	
– 租住房屋	18 – 24
– 商業樓宇	25 – 31
– 資助自置居所	32 – 38
– 建築工程	39 – 42
2012/13 至 2014/15 年度財政預測	43 – 45
其他服務的預算案及預測	
– 代理及代管服務	46 – 47
諮詢	48
公布事宜	49
徵詢意見	50 – 51
2010/11 至 2014/15 年度整份預算案	附件

背景

3. 在 2010 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 713 800 個
- 零售單位面積 168 327 平方米
- 停車位 26 930 個
- 工廠面積 208 750 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1 206 324 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份。在 **2010/11 年度**，房委會的開支約佔**公共開支總額的 4.8%**。

編製預算案的程序

5. 編製預算案和預測，是房委會機構計劃制訂程序中不可或缺的部分。房委會各項業務的小組委員會在這個程序中製備、檢討和審批各相關業務的工作計劃及預算案，和省覽其預測。

6. 財務小組委員會（下稱「財委會」）於 2011 年 1 月 4 日的會議上已通過預算案及已省覽相關的財政預測（見**附件**）。預算案會連同房委會的機構計劃，在 2011 年 1 月 24 日房委會會議上提交房委會審批。

預算案的基準及假設

7. 各項業務的小組委員會通過建議預算案主要採用的基準及假設，已詳列於夾附的整份預算案(見**附件**)第 III 部，現撮述如下：

收入

(a) 假設租金水平自 2010 年 9 月起調高 4.68%後，在整個預算及預測期內維持不變；

(b) 出租的舖位假設由 2011/12 年度起收入平均每年增加 4%，已計及較佳的出租率及可能的租金調整；

(c) 分層工廠大廈及停車場假設由 2011/12 年度起收入平均每年增加 3%，已計及較佳的出租率及可能的租金調整；

(d) 剩餘的居者有其屋單位會在 2011/12 年度推售，假設售出 95%，而餘下的 5%將於下一個財政年度內推售。

支出

(e) 採納 2010 年 6 月公營房屋建設計劃和 2010 年 6 月的建築成本基準；

(f) 由 2011/12 年度起經常開支的價格調整如下：
(i) 薪酬水平每年增加 3.5%;
(ii) 維修及改善工程的經常開支每年增加 4%;
(iii) 其他經常開支每年增加 2.5%；

(g) 由 2011/12 年度起資本開支的價格調整如下：
(i) 建築工程開支每年增加 4%;
(ii) 改善工程的資本開支每年增加 4%
(iii) 電腦開支每年增加 2%

8. 財務小組委員會經參考過投資顧問就房委會資產配置策略在 2010 年的檢討以及投資市場的最新情況後，通過在預算及預測期內，把資金結餘的投資回報率假設爲平均每年 5%。

2010/11 年度修訂預算案及 2011/12 年度建議預算案

A. 房委會的綜合預算案

綜合運作帳目

9. 整份預算案第 I 部所載的 2010/11 年度及 2011/12 年度綜合運作業績表列如下：

表1 － 運作盈餘／（赤字）摘要（百萬元）				
	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
租住房屋	(1,465)	(2,244)	(1,330)	(662)
商業樓宇	461	449	489	501
資助自置居所	2,589	2,247	3,778	1,406
特別項目 註1	(56)	9	46	6
綜合運作盈餘	**1,529**	**461**	**2,983**	**1,251**

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，及其他項目的會計調整。

10. 2010/11 年度修訂預算案的綜合運作盈餘預計爲 29.83 億元，與 2010/11 年度核准預算案的 4.61 億元比較，增加 25.22 億元（即 547%）。綜合運作盈餘超出預期，主要因爲資助自置居所運作帳目在年內推售的剩餘居屋單位平均售價較預算爲高，以及主要由於屋邨及樓宇的可用年期由 40 年改爲 50 年，以致折舊開支減少，令租住房屋運作帳目的赤字較預算爲低。

11. 2011/12 年度建議預算案的綜合運作盈餘預計爲 12.51 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 29.83 億元比較，減少 17.32 億元（即 58%）。綜合運作盈餘減少，主要是由於假定年內剩餘居屋單位銷量較少，而部分減少的盈餘會被租住房屋租金上調 4.68%的全年效應，以及假設 2011/12 年度不會實施租金豁免措施所致的較低租住房屋運作赤字所抵銷。

資本開支

12. 資本開支預算撮述於表 2 如下：

表2 －資本開支摘要（百萬元）				
	2009/10 年度實際數字	2010/11 年度核准預算案	2010/11 年度修訂預算案	2011/12 年度建議預算案
(A) 建築工程開支	4,615	5,705	5,348	5,999
(B) 改善工程	357	516	508	708
(C) 電腦資產及其他設備	123	250	181	187
(D) 記入建築工程、改善工程及電腦／資訊科技項目的直接成本及間接成本	1,234	1,421	1,328	1,417
總計	**6,329**	**7,892**	**7,365**	**8,311**

13. 2010/11 年度修訂預算案的資本開支預計爲 73.65 億元，與 2010/11 年度核准預算案的 78.92 億元比較，減少 5.27 億元（即 7%）。資本開支減少，主要是因爲建設工程計劃有所調整。

14. 2011/12 年度建議預算案的資本開支預計爲 83.11 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 73.65 億元比較，增加 9.46 億元（即 13%）。資本開支增加，主要由於：(i) 大量新的大型地基工程項目將在 2011/12 年度動工；以及(ii)在屋邨改善計劃下，進行更新及加建升降機工程、建築工程、重鋪電線及加強電力工程和水泵機房更新工程。

資金管理帳目

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

16. 在預算及預測期內，資金管理帳目內投資收入的假設回報率，已調整至平均每年 5%。2010/11 年度及 2011/12 年度資金管理帳目的預計盈餘撮述如下：

表 3－資金管理運作帳目（百萬元）				
	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
收入	6,264	3,477	3,169	3,287
開支	126	124	127	157
盈餘	**6,138**	**3,353**	**3,042**	**3,130**

現金及投資結餘變動

17. 現金及投資結餘預計由 2010 年 3 月 31 日的 624.07 億元，增至 2011 年 3 月底的 669.38 億元，繼而略爲減少至 2012 年 3 月 31 日的 668.64 億元。期終現金及投資結餘的預計變動撮述如下：

表 4－現金及投資結餘摘要（百萬元）				
	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
年內現金及投資結餘淨增長/(減少)	5,908	3,430	4,531 註 2	(74) 註 3
年終現金及投資結餘	62,407	61,028	66,938	66,864

註 2： 2010/11 年度修訂預算案的現金及投資結餘淨增長，較 2010/11 年度核准預算案爲高，主要因爲在 2010/11 年度內推售的剩餘居屋單位所得的收入較高，（見第 35 段），以及較低的資本開支（見第 13 段）和三個運作帳目的經常開支減少所致。

註 3： 與 2010/11 年度修訂預算案比較，2011/12 年度建議預算案的現金及投資結餘減少，主要因爲假設 2011/12 年度推售的剩餘居屋單位較少而導致較低的收入。

B. 各項業務的預算案

租住房屋

18. 租住房屋業務範疇包括編配、管理及維修保養房委會轄下的租住物業。

19. 租住房屋業務在預算期內的財政表現撮述如下：

表 5 – 租住房屋運作帳目				
	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
收入（百萬元）	9,926	11,374	9,550	12,137
開支（百萬元）	11,391	13,618	10,880	12,799
運作赤字（百萬元）	**(1,465)**	**(2,244)**	**(1,330)**	**(662)**
租住公屋單位數目(個)（已包括新落成而未發出入伙紙的單位）	*715,000*	*731,000*	*726,000*	*740,000*
每單位 註 4 每月平均運作赤字（元）	*(172)*	*(261)*	*(156)*	*(76)*

註 4： 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。

20. 2010/11 年度修訂預算案的運作赤字預計爲 13.30 億元，與 2010/11 年度核准預算案的 22.44 億元比較，減少 9.14 億元（即 41%）。

21. 2010/11 年度修訂預算案的總收入爲 95.50 億元，與該年度核准預算案的 113.74 億元比較，減少 18.24 億元（即 16%），主要由於 2010/11 年度修訂預算案納入四個季度差餉寬減轉歸租戶，以及房委會於 2010 年 9 月寬免租金，而部分減少的收入已被 2010 年 9 月起上調 4.68% 而增加的租金所抵銷。2010/11 年度修訂預算案的總開支爲 108.80 億元，與該年度核准預算案的 136.18 億元比較，減少 27.38 億元（即 20%），主要因爲四個季度差餉寬減，及由 2010 年 4 月 1 日起屋邨和樓宇的可用年期由 40 年改爲 50 年，以致折舊開支減少。

22. 2011/12 年度建議預算案的運作赤字預計爲 6.62 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 13.30 億元運作赤字比較，減少 6.68 億元（即 50%）。

23. 2011/12 年度建議預算案的總收入爲 121.37 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 95.50 億元比較，增加 25.87 億元（即 27%），主要基於下列假設：(i)2011/12 年度不再有差餉寬減和租金寬免；(ii)公屋單位數目增加；以及(iii)租金上調 4.68%的全年效應。2011/12 年度建議預算案的總開支爲 127.99 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 108.80 億元比較，增加 19.19 億元（即 18%），主要因爲(i)假設 2011/12 年度不再有差餉寬減，以致差餉開支增加；(ii)假設薪酬增加 3.5%；以及(iii) 公屋單位數目上升令其他經常開支和折舊開支增加。

24. 在 2012/13 至 2014/15 年度的三年預測期內，運作赤字會由 9.61 億元逐漸升至 17.22 億元，主要因爲各項開支預計會隨下述因素而上升：(i)薪酬調整（假設每年增加 3.5%及公務員的增薪點上調 0.5%）；(ii) 公屋單位數目增加；以及(iii)服務合約價格上升，而租金水平則維持不變。

商業樓宇

25. 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爲零售單位、停車位、分層工廠大廈，以及福利／社區用途單位。

26. 商業樓宇業務在預算期內的財政表現撮述如下：

表 6 － 商業樓宇運作帳目（百萬元）				
	2009/10 年度實際數字	2010/11 年度核准預算案	2010/11 年度修訂預算案	2011/12 年度建議預算案
收入	1,366	1,438	1,418	1,541
開支	772	864	812	930
未計算特殊項目的運作盈餘	**594**	**574**	**606**	**611**
特殊項目[註 5]	(133)	(125)	(117)	(110)
運作盈餘	**461**	**449**	**489**	**501**

註 5： 上述特殊項目包括房委會撥款進行的政府項目以及清拆費用。

27. 在 2010/11 年度修訂預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘估計爲 6.06 億元，與 2010/11 年度核准預算案的 5.74 億元比較，增加 3,200 萬元（即 6%）。

28. 2010/11 年度修訂預算案的總收入爲 14.18 億元，與該年度核准預算案的 14.38 億元比較，略爲減少 2,000 萬元（即 1%），主要由於核准預算案未納入 2010/11 年度差餉寬減按無所損益的原則轉歸租戶。2010/11 年度修訂預算案的總開支爲 8.12 億元，與該年度核准預算案的 8.64 億元比較，減少 5,200 萬元（即 6%）。主要由於(i)樓宇的預計可用年期由 2010 年 4 月 1 日起改爲 50 年後，導致折舊開支減少；以及(ii)2010/11 年度的差餉寬減未有納入核准預算之內。但以上減省的開支部份被下列因素抵銷：(i)商業樓宇支援服務組於 2010 年 7 月設立，令薪俸開支增加；(ii)付予油塘第 4 期（「大本型」商場）的獨家私營產業代理人和租賃顧問的代理費／顧問費高於預算；以及(iii) 未有納入核准預算之內，以集中統籌方式爲商場和附設大型零售設施的屋邨，進行一年一度推廣活動的開支。

29. 在 2011/12 年度建議預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘估計爲 6.11 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 6.06 億元比較，增加 500 萬元（即 1%）。

30. 2011/12 年度建議預算案的總收入爲 15.41 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 14.18 億元比較，增加 1.23 億元（即 9%），主要基於下列假設：(i)多座新物業落成；(ii)2011/12 年度沒有差餉寬減轉歸租戶；以及(iii)來自鋪位、分層工廠大廈和停車場的收入增加。2011/12 年度建議預算案的總開支爲 9.30 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 8.12 億元比較，增加 1.18 億元（即 15%），主要因爲(i)假設 2011/12 年度不再有差餉寬減；(ii)新物業啓用後，導致折舊開支和其他經常開支增加；以及(iii)商場和停車場進行改善工程設置無障礙通道，以致開支上升。

31. 在 2012/13 至 2014/15 年度的三年預測期內，未計算特殊項目的運作盈餘估計會由 6.95 億元逐漸增加至 7.28 億元，主要由於新物業落成，特別是油塘／鯉魚門零售及停車場發展項目和啓德發展項目將在該段期間全面投入服務。

資助自置居所

32. 房委會不再以資助自置居所爲政策目標。不過，剩餘居屋單位由 2007 年年初起推出發售。

33. 資助自置居所業務在預算期內的財政表現撮述如下：

表 7 – 資助自置居所運作帳目（百萬元）				
	2009/10 年度實際數字	2010/11 年度核准預算案	2010/11 年度修訂預算案	2011/12 年度建議預算案
收入	3,968	6,104	7,126	2,760
開支	1,823	3,857	3,348	1,354
未計算特殊項目的運作盈餘	**2,145**	**2,247**	**3,778**	**1,406**
特殊項目[註 6]	444	-	-	-
運作盈餘	**2,589**	**2,247**	**3,778**	**1,406**

註 6： 2009/10 年度實際數字，主要是爲已出售貸款的未來利息負債現值所作撥備的回撥金額，以及爲重建置業計劃／自置居所貸款計劃／置業資助貸款計劃補助金的未來負債現值所作撥備的回撥金額，及未售出居屋單位所作減值撥備的回撥金額。預算案不包括該等會計調整的預測。

34. 2010/11 年度修訂預算案的運作盈餘估計爲 37.78 億元，與 2010/11 年度核准預算案的 22.47 億元比較，增加 15.31 億元（即 68%）。

35. 2010/11 年度修訂預算案的總收入估計爲 71.26 億元，與 2010/11 年度核准預算案的 61.04 億元比較，增加 10.22 億元（即 17%），主要由於（i）假設剩餘居屋單位的平均售價較預算爲高，（ii）每個個案平均的轉讓補價收入也較預算爲高及（iii）租者置其屋收入也增加。2010/11 年度修訂預算案的總開支估計爲 33.48 億元，與該年度核准預算案的 38.57 億元比較，減少 5.09 億元（即 13%），主要因爲（i）假設年內售出的剩餘居屋單位數目減少[註 7]，以及（ii）售予香港按揭證券有限公司的自置居所貸款的利息支出減少。

36. 2011/12 年度建議預算案的運作盈餘估計爲 14.06 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 37.78 億元比較， 減少 23.72 億元（即 63%）。

37. 2011/12 年度建議預算案的總收入估計爲 27.60 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 71.26 億元比較，減少 43.66 億元（即 61%），主要由於假設 2011/12 年度售出的剩餘居屋單位數目，較 2010/11 年度的數目少。2011/12 年度建議預算案的總開支估計爲 13.54 億元，與

註 7: 居屋單位的建築成本／回購成本及土地成本，只會在有關單位售出時，才記入運作帳目。

2010/11 年度修訂預算案的 33.48 億元比較，減少 19.94 億元（即 60%），主要原因是假設售出的剩餘居屋單位數目減少。

38. 隨着剩餘居屋單位的推售計劃將完結，預計由 2012/13 年度至 2014/15 年度，運作盈餘會維持在穩定水平，屆時主要收入僅來自轉讓補價和出售小量租者置其屋計劃單位。

建築工程

39. 建築業務範疇包括爲房委會規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

40. 現將預算期內的建築工程開支撮述如下：

表 8 － 建築工程開支（百萬元）				
	2009/10 年度實際數字	2010/11 年度核准預算案	2010/11 年度修訂預算案	2011/12 年度建議預算案
房委會工程	4,404	5,464	5,105	5,754
房委會撥款進行的政府工程	52	62	61	45
政府撥款進行的工程	159	179	182	200
小計	4,615	5,705	5,348	5,999
直接成本及間接成本	1,207	1,388	1,284	1,372
總計	**5,822**	**7,093**	**6,632**	**7,371**

41. 2010/11 年度修訂預算案的建築工程開支估計爲 66.32 億元，與 2010/11 年度核准預算案的 70.93 億元比較，減少 4.61 億元（即 6%），主要是因爲建設工程計劃有所調整。

42. 2011/12 年度建議預算案的建築工程開支估計爲 73.71 億元，與 2010/11 年度修訂預算案的 66.32 億元比較，增加 7.39 億元（即 11%）。2011/12 年度建議預算案的建築工程開支增加，主要由於大量新的大型地基工程項目將在 2011/12 年度動工。

2012/13 至 2014/15 年度財政預測

43. 2012/13 至 2014/15 年度財政預測，載於整份預算案第 II 部。現把主要的預算案及預測數字摘錄如下，供委員參考：

表 9 － 主要的預算案及預測數字摘要（百萬元）					
	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字
運作帳目					
租住房屋赤字	(1,330)	(662)	(961)	(1,390)	(1,722)
商業樓宇盈餘	489	501	655	685	706
資助自置居所盈餘	3,778	1,406	1,543	1,556	1,572
特別項目[註 8]	46	6	-	5	6
綜合運作盈餘	**2,983**	**1,251**	**1,237**	**856**	**562**
資金管理帳目盈餘	**3,042**	**3,130**	**3,143**	**3,110**	**3,049**
整體盈餘總額[註 9]	**6,059**	**4,429**	**4,444**	**4,028**	**3,667**
建築開支	**6,632**	**7,371**	**7,621**	**7,919**	**8,236**
現金及投資結餘（年終數字）	**66,938**	**66,864**	**66,336**	**65,190**	**63,520**

註 8： 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，及其他項目的會計調整。預計 2012/13 年度的有關收入爲 48 萬元，但以整數計算後未能顯示金額。

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

44. 有一點請委員注意，2012/13 至 2014/15 年度的預測只作參考之用，並會在來年編製預算案時予以檢討。

45. 總括而言，房委會在預算及預測期內，有足夠資金推行公共房屋計劃。但面對當前的各種挑戰，我們絕不會掉以輕心，並會特別留意投資回報和建築成本的變動。房委會預計在 2015 年 3 月底的現金及投資結餘爲 635 億元，與 2010 年 3 月底的 624 億元相近。房委會會繼續審慎理財，並確保以用具成本效益方法，去完成其政策目標。

其他服務的預算案及預測

代理及代管服務

46. 除上述主要業務運作外，房委會亦以代理人身分，執行以下工作：

(a) 以政府代理人身分，負責居屋屋苑／租置計劃屋邨以及已拆售的零售和停車場物業的屋宇監管工作、私營房屋政策事宜、受清拆影響居民的安置工作、爲上訴委員會（房屋）提供秘書處支援服務，以及提供其他支援服務；

(b) 監督政府委託的工程；以及

(c) 在居屋屋苑成立業主立案法團前，爲屋苑提供代管及監督服務，以及爲已拆售部分物業的屋邨的公用地方提供代管及監督服務。

47. 2010/11 年度修訂預算案及 2011/12 年度建議預算案的代理及代管服務開支總額，分別爲 3.49 億元及 3.62 億元。2012/13、2013/14 及 2014/15 年度的預測開支，分別爲 3.36 億元、3.33 億元及 3.45 億元。這些服務成本會向政府及其他有關方面收回。

諮詢

48. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算案及已省覽其預測。財委會亦於 2011 年 1 月 4 日的會議上通過房委會的預算案及已省覽相關的財政預測。

公布事宜

49. 2011 年 1 月 4 日的財委會會議後，已舉行記者招待會，向傳媒簡述房委會的預算案及財政預測。

徵詢意見

50. 本文件供委員在 2011 年 1 月 24 日的房委會會議上討論。請委員通過載於整份預算案第 I 部的房委會 2010/11 年度修訂預算案及 2011/12 年度建議預算案，並省覽載於整份預算案第 II 部的 2012/13 至 2014/15 年度財政預測。

51. 房委會 2010/11 年度修訂預算案及 2011/12 年度建議預算案獲委員通過後，將根據《房屋條例》第 4(3)條的規定，呈交行政長官批核。

房屋委員會秘書黃智祖
電話：2761 5003
傳真：2762 1110

檔號 ： HD(FIB)BF/BUD/05 Pt.1 (10-11)
（機構事務處）
發出日期 ： 2011 年 1 月 18 日

附件

香港房屋委員會

2010/11 至 **2014/15** 年度

預算案及預測建議

(整份預算案)

香港房屋委員會

預算案及預測建議

目錄

		頁數
I.	**2010/11 年度修訂預算案及 2011/12 年度建議預算案（以供審批）**	
1.1	運作帳目	
1.1.1	綜合運作帳目	1
1.1.2	租住房屋運作帳目	2
1.1.3	商業樓宇運作帳目	3
1.1.4	資助自置居所運作帳目	4
1.2	現金及投資結餘變動表	5
1.3	資金管理帳目	6
1.4	代管服務帳目	7
1.5	綜合撥付款項帳目	8
1.6	房屋建設工程基金及發展基金	
1.6.1	資本開支	9
1.6.2	建築工程開支	10
1.6.2.1	房委會撥款進行的政府工程	11
1.6.3	改善工程	12
1.6.4	發展基金的變動	13
1.6.5	發展基金轉撥表	14
1.7	分擔機構監督及支援服務支出	15

頁數

II. 2012/13 至 2014/15 年度財政預測
（僅供參考）

2.1 運作帳目

2.1.1 綜合運作帳目 16
2.1.2 租住房屋運作帳目 17
2.1.3 商業樓宇運作帳目 18
2.1.4 資助自置居所運作帳目 19

2.2 現金及投資結餘變動表 20

2.3 資金管理帳目 21

2.4 代管服務帳目 22

2.5 綜合撥付款項帳目 23

2.6 房屋建設工程基金

2.6.1 資本開支 24
2.6.2 建築工程開支 25
2.6.2.1 房委會撥款進行的政府工程 26
2.6.3 改善工程 27
2.6.4 公共房屋建屋量預測 28

III. 預算基準及假設

3.1 價格基準 29
3.2 成本基準 30

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	(i) 2009/10 年度 實際數字	(ii) 2010/11 年度 核准預算案	(iii) 2010/11 年度 修訂預算案	(iv) 2011/12 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2010/11年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增／(減)幅		(iv) - (iii) 建議預算案與 2010/11年度 修訂預算案比較的 增／(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
收入								
經常收入								
租金 - 住宅	9,889.2	11,352.1	9,520.1	12,114.4	(1,832.0)	(16.1)	2,594.3	27.3
- 商業樓宇	1,322.7	1,397.9	1,376.1	1,497.8	(21.8)	(1.6)	121.7	8.8
其他收入	79.7	61.7	71.3	66.6	9.6	15.6	(4.7)	(6.6)
小計	11,291.6	12,811.7	10,967.5	13,678.8	(1,844.2)	(14.4)	2,711.3	24.7
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	594.7	2,709.7	2,912.6	609.2	202.9	7.5	(2,303.4)	(79.1)
租者置其屋計劃	266.9	57.9	210.0	165.3	152.1	262.7	(44.7)	(21.3)
出售購回的單位	1,258.4	1,876.2	2,193.6	184.9	317.4	16.9	(2,008.7)	(91.6)
轉讓補價	1,774.7	1,435.8	1,770.0	1,781.8	334.2	23.3	11.8	0.7
自置居所計劃的其他收入	72.7	24.6	39.3	18.7	14.7	59.8	(20.6)	(52.4)
小計	3,967.4	6,104.2	7,125.5	2,759.9	1,021.3	16.7	(4,365.6)	(61.3)
總收入	15,259.0	18,915.9	18,093.0	16,438.7	(822.9)	(4.4)	(1,654.3)	(9.1)
開支								
經常開支								
薪俸	2,617.3	2,767.9	2,785.0	2,900.2	17.1	0.6	115.2	4.1
地租及差餉	166.4	1,426.2	173.2	1,515.0	(1,253.0)	(87.9)	1,341.8	774.7
維修及改善工程	2,474.6	2,644.3	2,684.6	2,786.5	40.3	1.5	101.9	3.8
其他經常開支	3,165.2	3,670.9	3,572.6	3,885.0	(98.3)	(2.7)	312.4	8.7
折舊	3,822.8	4,072.8	2,570.7	2,735.1	(1,502.1)	(36.9)	164.4	6.4
分擔機構監督及支援服務支出	196.7	202.3	187.3	194.6	(15.0)	(7.4)	7.3	3.9
小計	12,443.0	14,784.4	11,973.4	14,016.4	(2,811.0)	(19.0)	2,043.0	17.1
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	242.7	1,374.8	1,037.9	603.9	(336.9)	(24.5)	(434.0)	(41.8)
土地成本	97.3	431.9	369.4	179.4	(62.5)	(14.5)	(190.0)	(51.4)
回購單位的成本	1,033.0	1,501.0	1,467.3	141.2	(33.7)	(2.2)	(1,326.1)	(90.4)
自置居所貸款出售後須付的利息	73.1	104.4	68.8	85.9	(35.6)	(34.1)	17.1	24.9
自置居所計劃的其他開支	96.2	142.6	122.5	57.1	(20.1)	(14.1)	(65.4)	(53.4)
小計	1,542.3	3,554.7	3,065.9	1,067.5	(488.8)	(13.8)	(1,998.4)	(65.2)
總開支	13,985.3	18,339.1	15,039.3	15,083.9	(3,299.8)	(18.0)	44.6	0.3
未計算特殊項目的運作盈餘	1,273.7	576.8	3,053.7	1,354.8	2,476.9	429.4	(1,698.9)	(55.6)
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	84.2	86.4	88.2	71.3	1.8	2.1	(16.9)	(19.2)
- 爲居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(151.8)	-	-	-	-	-	-	-
- 爲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	(292.3)	-	-	-	-	-	-	-
- 爲重建置業計劃及自置貸款計劃／置業貸款計劃補助金的未來負債現值所作撥備的回撥金額	(0.1)	-	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	48.7	38.5	28.9	38.4	(9.6)	(24.9)	9.5	32.9
	(311.3)	124.9	117.1	109.7	(7.8)	(6.2)	(7.4)	(6.3)
已計算特殊項目的運作盈餘	1,585.0	451.9	2,936.6	1,245.1	2,484.7	549.8	(1,691.5)	(57.6)
特別(開支)／收入 [註1]	(56.4)	8.7	46.3	6.2	37.6	432.2	(40.1)	(86.6)
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	1,528.6	460.6	2,982.9	1,251.3	2,522.3	547.6	(1,731.6)	(58.1)

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。在2009/10年度實際數字及2010/11年度修訂預算案中，亦包括拆售產業及停車場撥備的調整。

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	(i) 2009/10 年度 實際數字	(ii) 2010/11 年度 核准預算案	(iii) 2010/11 年度 修訂預算案	(iv) 2011/12 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2010/11年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增／(減)幅		(iv) - (iii) 建議預算案與 2010/11年度 修訂預算案比較的 增／(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
收入								
經常收入								
租金	9,889.2	11,352.1	9,520.1	12,114.4	(1,832.0)	(16.1)	2,594.3	27.3
其他收入	36.8	22.1	29.8	23.0	7.7	34.8	(6.8)	(22.8)
總收入	9,926.0	11,374.2	9,549.9	12,137.4	(1,824.3)	(16.0)	2,587.5	27.1
開支								
經常開支								
薪俸	2,205.9	2,336.9	2,332.6	2,430.9	(4.3)	(0.2)	98.3	4.2
地租及差餉	105.7	1,331.6	108.4	1,419.9	(1,223.2)	(91.9)	1,311.5	1,209.9
維修及改善工程	2,373.1	2,528.2	2,570.9	2,654.1	42.7	1.7	83.2	3.2
其他經常開支	2,907.3	3,384.2	3,268.3	3,558.1	(115.9)	(3.4)	289.8	8.9
折舊	3,628.1	3,862.7	2,437.9	2,568.8	(1,424.8)	(36.9)	130.9	5.4
分擔機構監督及支援服務支出	170.5	175.0	161.5	167.5	(13.5)	(7.7)	6.0	3.7
總開支	11,390.6	13,618.6	10,879.6	12,799.3	(2,739.0)	(20.1)	1,919.7	17.6
運作赤字	(1,464.6)	(2,244.4)	(1,329.7)	(661.9)	914.7	40.8	667.8	50.2

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	(i) 2009/10 年度 實際數字	(ii) 2010/11 年度 核准預算案	(iii) 2010/11 年度 修訂預算案	(iv) 2011/12 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2010/11年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增／(減)幅		(iv) - (iii) 建議預算案與 2010/11年度 修訂預算案比較的 增／(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
收入								
經常收入								
租金	1,322.7	1,397.9	1,376.1	1,497.8	(21.8)	(1.6)	121.7	8.8
其他收入	42.9	39.6	41.5	43.6	1.9	4.8	2.1	5.1
總收入	1,365.6	1,437.5	1,417.6	1,541.4	(19.9)	(1.4)	123.8	8.7
開支								
經常開支								
薪俸	185.5	189.3	221.7	231.7	32.4	17.1	10.0	4.5
地租及差餉	60.7	94.6	64.8	95.1	(29.8)	(31.5)	30.3	46.8
維修及改善工程	92.4	107.4	105.3	125.2	(2.1)	(2.0)	19.9	18.9
其他經常開支	238.0	260.4	282.0	306.0	21.6	8.3	24.0	8.5
折舊	180.6	197.0	122.7	156.5	(74.3)	(37.7)	33.8	27.5
分擔機構監督及支援服務支出	14.4	15.0	15.1	16.1	0.1	0.7	1.0	6.6
總開支	771.6	863.7	811.6	930.6	(52.1)	(6.0)	119.0	14.7
未計算特殊項目的運作盈餘	594.0	573.8	606.0	610.8	32.2	5.6	4.8	0.8
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	84.2	86.4	88.2	71.3	1.8	2.1	(16.9)	(19.2)
- 清拆費用	48.7	38.5	28.9	38.4	(9.6)	(24.9)	9.5	32.9
	132.9	124.9	117.1	109.7	(7.8)	(6.2)	(7.4)	(6.3)
已計算特殊項目的運作盈餘	461.1	448.9	488.9	501.1	40.0	8.9	12.2	2.5

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	(i) 2009/10 年度 實際數字	(ii) 2010/11 年度 核准預算案	(iii) 2010/11 年度 修訂預算案	(iv) 2011/12 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2010/11年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增／(減)幅		(iv) - (iii) 建議預算案與 2010/11年度 修訂預算案比較的 增／(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
收入								
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	594.7	2,709.7	2,912.6	609.2	202.9	7.5	(2,303.4)	(79.1)
租者置其屋計劃	266.9	57.9	210.0	165.3	152.1	262.7	(44.7)	(21.3)
出售購回的單位	1,258.4	1,876.2	2,193.6	184.9	317.4	16.9	(2,008.7)	(91.6)
轉讓補價	1,774.7	1,435.8	1,770.0	1,781.8	334.2	23.3	11.8	0.7
自置居所計劃的其他收入	72.7	24.6	39.3	18.7	14.7	59.8	(20.6)	(52.4)
總收入	3,967.4	6,104.2	7,125.5	2,759.9	1,021.3	16.7	(4,365.6)	(61.3)
開支								
經常開支								
薪俸	225.9	241.7	230.7	237.6	(11.0)	(4.6)	6.9	3.0
維修及改善工程	9.1	8.7	8.4	7.2	(0.3)	(3.4)	(1.2)	(14.3)
其他經常開支	19.9	26.3	22.3	20.9	(4.0)	(15.2)	(1.4)	(6.3)
折舊	14.1	13.1	10.1	9.8	(3.0)	(22.9)	(0.3)	(3.0)
分擔機構監督及支援服務支出	11.8	12.3	10.7	11.0	(1.6)	(13.0)	0.3	2.8
小計	280.8	302.1	282.2	286.5	(19.9)	(6.6)	4.3	1.5
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	242.7	1,374.8	1,037.9	603.9	(336.9)	(24.5)	(434.0)	(41.8)
土地成本	97.3	431.9	369.4	179.4	(62.5)	(14.5)	(190.0)	(51.4)
回購單位的成本	1,033.0	1,501.0	1,467.3	141.2	(33.7)	(2.2)	(1,326.1)	(90.4)
自置居所貸款出售後須付的利息	73.1	104.4	68.8	85.9	(35.6)	(34.1)	17.1	24.9
自置居所計劃的其他開支	96.2	142.6	122.5	57.1	(20.1)	(14.1)	(65.4)	(53.4)
小計	1,542.3	3,554.7	3,065.9	1,067.5	(488.8)	(13.8)	(1,998.4)	(65.2)
總開支	1,823.1	3,856.8	3,348.1	1,354.0	(508.7)	(13.2)	(1,994.1)	(59.6)
未計算特殊項目的運作盈餘	2,144.3	2,247.4	3,777.4	1,405.9	1,530.0	68.1	(2,371.5)	(62.8)
減：特殊項目								
- 爲居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(151.8)	-	-	-	-	-	-	-
- 爲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	(292.3)	-	-	-	-	-	-	-
- 爲重建置業計劃及自置貸款計劃/置業貸款計劃補助金的未來負債現值所作撥備的回撥金額	(0.1)	-	-	-	-	-	-	-
	(444.2)	-	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	2,588.5	2,247.4	3,777.4	1,405.9	1,530.0	68.1	(2,371.5)	(62.8)

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

	(i) 2009/10 年度 實際數字	(ii) 2010/11 年度 核准預算案	(iii) 2010/11 年度 修訂預算案	(iv) 2011/12 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2010/11年度 修訂預算案與 核准預算案比較的 增／(減)幅		(iv) - (iii) 建議預算案與 2010/11年度 修訂預算案比較的 增／(減)幅	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	百萬元	%
所收款項								
經常所收款項								
租金 - 住宅	10,006.6	11,370.0	9,531.7	12,136.9	(1,838.3)	(16.2)	2,605.2	27.3
- 商業樓宇	1,343.6	1,398.9	1,377.9	1,506.3	(21.0)	(1.5)	128.4	9.3
其他經常所收款項	590.1	491.4	529.0	553.6	37.6	7.7	24.6	4.7
政府就總目62付還的款項	114.7	113.3	117.3	131.6	4.0	3.5	14.3	12.2
小計	12,055.0	13,373.6	11,555.9	14,328.4	(1,817.7)	(13.6)	2,772.5	24.0
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	595.1	2,442.7	2,914.3	609.2	471.6	19.3	(2,305.1)	(79.1)
租者置其屋計劃	266.9	57.8	210.0	165.3	152.2	263.3	(44.7)	(21.3)
出售購回的單位	1,254.1	1,698.9	2,193.6	184.9	494.7	29.1	(2,008.7)	(91.6)
轉讓補價	1,774.7	1,435.9	1,770.0	1,781.8	334.1	23.3	11.8	0.7
其他收入	21.5	23.3	34.7	18.4	11.4	48.9	(16.3)	(47.0)
小計	3,912.3	5,658.6	7,122.6	2,759.6	1,464.0	25.9	(4,363.0)	(61.3)
置業貸款還款淨額	253.9	134.4	138.1	94.8	3.7	2.8	(43.3)	(31.4)
其他非經常所收款項	428.8	407.3	413.3	406.3	6.0	1.5	(7.0)	(1.7)
所收款項總額	16,650.0	19,573.9	19,229.9	17,589.1	(344.0)	(1.8)	(1,640.8)	(8.5)
所付款項								
經常開支								
薪俸	4,199.7	4,392.6	4,318.1	4,515.4	(74.5)	(1.7)	197.3	4.6
地租及差餉	171.2	1,426.8	175.4	1,514.5	(1,251.4)	(87.7)	1,339.1	763.5
維修及改善工程	2,390.9	2,600.5	2,644.8	2,743.5	44.3	1.7	98.7	3.7
自置居所貸款出售後須付的利息	75.8	105.0	68.2	85.8	(36.8)	(35.0)	17.6	25.8
其他經常開支	3,445.6	3,994.1	3,898.8	4,254.6	(95.3)	(2.4)	355.8	9.1
總目62的開支	103.4	113.3	117.3	131.6	4.0	3.5	14.3	12.2
小計	10,386.6	12,632.3	11,222.6	13,245.4	(1,409.7)	(11.2)	2,022.8	18.0
非經常開支								
建築費用	4,583.4	5,700.3	5,383.2	6,014.5	(317.1)	(5.6)	631.3	11.7
土地成本	864.1	118.5	142.2	461.4	23.7	20.0	319.2	224.5
改善工程開支	340.2	516.0	508.1	708.3	(7.9)	(1.5)	200.2	39.4
購置電腦資產及其他設備	119.7	250.1	181.0	186.7	(69.1)	(27.6)	5.7	3.1
其他非經常開支	32.1	25.9	19.6	23.9	(6.3)	(24.3)	4.3	21.9
購入已售單位	5.6	8.6	5.0	3.9	(3.6)	(41.9)	(1.1)	(22.0)
自置居所計劃的其他開支	104.2	144.3	126.2	55.6	(18.1)	(12.5)	(70.6)	(55.9)
小計	6,049.3	6,763.7	6,365.3	7,454.3	(398.4)	(5.9)	1,089.0	17.1
總開支	16,435.9	19,396.0	17,587.9	20,699.7	(1,808.1)	(9.3)	3,111.8	17.7
撥付款項及投資收入前的現金(流出)／流入	214.1	177.9	1,642.0	(3,110.6)	1,464.1	823.0	(4,752.6)	(289.4)
減：								
應付予政府的紅利	222.3	224.4	280.7	250.6	56.3	25.1	(30.1)	(10.7)
投資收入前的現金(流出)／流入淨額	(8.2)	(46.5)	1,361.3	(3,361.2)	1,407.8	3,027.5	(4,722.5)	(346.9)
投資收入及投資收益淨額	5,916.3	3,476.7	3,169.1	3,287.1	(307.6)	(8.8)	118.0	3.7
投資收入後的現金(流出)／流入淨額	5,908.1	3,430.2	4,530.4	(74.1)	1,100.2	32.1	(4,604.5)	(101.6)
承前期初現金及投資結餘	56,499.3	57,597.7	62,407.4	66,937.8	4,809.7	8.4	4,530.4	7.3
結轉期終現金及投資結餘	62,407.4	61,027.9	66,937.8	66,863.7	5,909.9	9.7	(74.1)	(0.1)

香港房屋委員會

資金管理帳目

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入					
投資收入		6,263.6	3,476.7	3,169.1	3,287.1
開支					
薪俸		10.1	10.8	10.8	11.2
其他經常開支		114.9	112.6	116.3	145.2
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部	0.5	0.5	0.5	0.5
		125.5	123.9	127.6	156.9
盈餘		6,138.1	3,352.8	3,041.5	3,130.2

香港房屋委員會

代管服務帳目

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入					
監督費用及間接費用		132.6	183.1	197.1	208.5
政府付還的款項		128.6	114.2	118.1	132.4
管理者酬金		55.0	57.0	68.4	68.4
		316.2	354.3	383.6	409.3
開支					
薪俸		261.9	274.3	274.8	285.1
其他經常開支		47.4	54.5	61.9	63.5
分擔機構監督及支援服務支出	第1.7部	13.9	13.4	12.7	13.0
		323.2	342.2	349.4	361.6
		(7.0)	12.1	34.2	47.7
年前多收的服務費		(5.6)	-	-	-
盈餘／(赤字)		(12.6)	12.1	34.2	47.7

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
綜合撥付款項帳目					
運作帳目盈餘／(赤字)					
- 租住房屋	第1.1.2部	(1,464.6)	(2,244.4)	(1,329.7)	(661.9)
- 商業樓宇	第1.1.3部	461.1	448.9	488.9	501.1
- 資助自置居所	第1.1.4部	2,588.5	2,247.4	3,777.4	1,405.9
		1,585.0	451.9	2,936.6	1,245.1
特別(開支)／收入 (註1)	第1.1.1部	(56.4)	8.7	46.3	6.2
綜合運作帳目盈餘		1,528.6	460.6	2,982.9	1,251.3
資金管理帳目盈餘	第1.3部	6,138.1	3,352.8	3,041.5	3,130.2
代管服務帳目盈餘／(赤字)	第1.4部	(12.6)	12.1	34.2	47.7
撥付款項前盈餘總額		7,654.1	3,825.5	6,058.6	4,429.2
撥付款項：					
應付予政府的紅利		(230.6)	(224.4)	(244.5)	(250.6)
總計		(230.6)	(224.4)	(244.5)	(250.6)
撥付款項後的盈餘淨額		7,423.5	3,601.1	5,814.1	4,178.6

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。在2009/10年度實際數字及2010/11年度修訂預算案中，亦包括拆售產業及停車場撥備的調整。

香港房屋委員會

房屋建設工程基金—資本開支

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 建築工程開支					
- 房委會工程		4,403.7	5,463.7	5,104.8	5,753.7
- 房委會撥款進行的政府工程		52.7	62.3	61.3	45.7
- 政府撥款進行的工程		159.1	179.0	181.5	200.0
	第1.6.2部	4,615.5	5,705.0	5,347.6	5,999.4
2. 改善工程	第1.6.3部	356.6	516.0	508.1	708.3
3. 購置電腦資產及其他設備		122.6	250.1	181.0	186.7
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	1,206.9	1,387.8	1,283.8	1,372.3
- 改善工程	第1.6.3部	22.4	22.0	22.7	23.6
- 電腦／資訊科技項目		4.7	10.9	21.6	21.1
		1,234.0	1,420.7	1,328.1	1,417.0
總計		6,328.7	7,891.8	7,364.8	8,311.4

香港房屋委員會

建築工程開支

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
1. 房委會工程		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
(a) 租住房屋		4,034.5	4,820.7	4,541.6	5,121.8
(b) 居者有其屋計劃		13.5	15.2	15.8	0.7
(c) 商場		212.4	418.7	319.7	394.1
(d) 停車場		98.3	166.2	175.8	206.4
(e) 福利設施		41.1	39.6	41.5	27.6
(f) 雜項工程		3.9	3.3	10.4	3.1
(1)的小計		4,403.7	5,463.7	5,104.8	5,753.7
2. 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2.1部	52.7	62.3	61.3	45.7
(1)及**(2)**的小計		4,456.4	5,526.0	5,166.1	5,799.4
3. 政府撥款進行的工程		159.1	179.0	181.5	200.0
(1)、**(2)**及**(3)**的小計	第1.6.1部	4,615.5	5,705.0	5,347.6	5,999.4
4. 記入建築工程的直接成本及間接成本					
(a) 租住房屋		1,103.7	1,220.7	1,131.8	1,214.5
(b) 居者有其屋計劃		17.2	3.3	5.5	0.2
(c) 商業設施及其他房委會工程		67.6	149.6	134.7	147.8
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.2.1部	18.4	14.2	11.8	9.8
(4)的小計	第1.6.1部	1,206.9	1,387.8	1,283.8	1,372.3
(1)、**(2)**、**(3)**及**(4)**的總計		5,822.4	7,092.8	6,631.4	7,371.7

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
公共運輸交匯處工程		6.8	41.8	42.3	38.8
其他政府／團體／社區設施 (註1)		45.9	20.5	19.0	6.9
小計	第1.6.2部	52.7	62.3	61.3	45.7
記入房委會撥款進行的政府工程的直接成本及間接成本	第1.6.2部	18.4	14.2	11.8	9.8
總計		71.1	76.5	73.1	55.5

註：
1) 包括公園、地區休憩用地、學校及行人天橋等政府／團體／社區設施。

香港房屋委員會

房屋建設工程基金

改善工程

	參考部分	2009/10 年度 實際數字 百萬元	2010/11 年度 核准預算案 百萬元	2010/11 年度 修訂預算案 百萬元	2011/12 年度 建議預算案 百萬元
1. 住宅／商業樓宇改善工程		350.8	514.8	499.4	704.0
2. 其他改善工程		5.8	1.2	8.7	4.3
小計	第1.6.1部	356.6	516.0	508.1	708.3
3. 記入改善工程的直接成本及間接成本	第1.6.1部	22.4	22.0	22.7	23.6
總計		379.0	538.0	530.8	731.9

香港房屋委員會

發展基金的變動

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
期初結餘		46,455.9	49,147.4	49,147.4	57,854.2
轉撥自／(入)累積盈餘	第1.6.5部	2,691.5	2,868.6	8,706.8	(68.0)
期終結餘		49,147.4	52,016.0	57,854.2	57,786.2

香港房屋委員會

發展基金轉撥表

	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	57,597.7	62,407.4	66,937.8
加：			
全年增加／(減少)的款項	3,430.2	4,530.4	(74.1)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	61,027.9	66,937.8	66,863.7
減：			
持作流動資金的現金			
- 3個月的經常開支	3,126.6	3,278.5	3,351.3
仍未向政府支付的款項			
- 土地成本	414.0	461.4	203.1
- 紅利	294.9	250.6	327.3
	708.9	712.0	530.4
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	3,176.4	3,093.1	3,195.8
發展基金的可用現金及投資結餘	52,016.0	57,854.2	57,786.2
減：			
發展基金承前期初結餘	49,147.4	49,147.4	57,854.2
轉撥自／(入)累積盈餘	2,868.6	8,706.8	(68.0)
	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	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 核准預算案	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
行政及支援服務開支：-					
薪俸		147.5	150.7	141.5	146.1
維修及改善工程		2.7	1.8	2.1	1.8
其他經常開支		54.3	59.5	54.5	55.6
折舊		11.3	8.3	4.9	4.6
		215.8	220.3	203.0	208.1
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	170.5	175.0	161.5	167.5
商業樓宇	第1.1.3部	14.4	15.0	15.1	16.1
資助自置居所	第1.1.4部	11.8	12.3	10.7	11.0
	第1.1.1部	196.7	202.3	187.3	194.6
(B) 分拆出售項目		4.7	4.1	2.5	-
(C) 資金管理項目	第1.3部	0.5	0.5	0.5	0.5
(D) 代管及代理服務	第1.4部	13.9	13.4	12.7	13.0
		215.8	220.3	203.0	208.1

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 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	9,889.2	9,520.1	12,114.4	12,365.1	12,616.5	12,803.0
- 商業樓宇	1,322.7	1,376.1	1,497.8	1,617.7	1,687.8	1,760.3
其他收入	79.7	71.3	66.6	65.7	66.0	67.3
小計	11,291.6	10,967.5	13,678.8	14,048.5	14,370.3	14,630.6
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	594.7	2,912.6	609.2	32.8	-	-
租者置其屋計劃	266.9	210.0	165.3	161.0	156.7	152.1
出售購回的單位	1,258.4	2,193.6	184.9	21.9	13.0	13.0
轉讓補價	1,774.7	1,770.0	1,781.8	1,784.1	1,785.7	1,787.3
自置居所計劃的其他收入	72.7	39.3	18.7	16.7	15.0	15.0
小計	3,967.4	7,125.5	2,759.9	2,016.5	1,970.4	1,967.4
總收入	15,259.0	18,093.0	16,438.7	16,065.0	16,340.7	16,598.0
開支						
經常開支						
薪俸	2,617.3	2,785.0	2,900.2	2,990.2	3,118.7	3,245.2
地租及差餉	166.4	173.2	1,515.0	1,535.3	1,560.3	1,579.3
維修及改善工程	2,474.6	2,684.6	2,786.5	2,792.8	2,835.2	2,960.7
其他經常開支	3,165.2	3,572.6	3,885.0	4,084.5	4,303.9	4,478.1
折舊	3,822.8	2,570.7	2,735.1	2,954.9	3,285.8	3,414.9
分擔機構監督及支援服務支出	196.7	187.3	194.6	224.5	225.2	232.4
小計	12,443.0	11,973.4	14,016.4	14,582.2	15,329.1	15,910.6
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	242.7	1,037.9	603.9	64.7	34.1	33.3
土地成本	97.3	369.4	179.4	33.0	24.3	23.6
回購單位的成本	1,033.0	1,467.3	141.2	10.3	3.3	3.3
自置居所貸款出售後須付的利息	73.1	68.8	85.9	57.2	42.5	24.3
自置居所計劃的其他開支	96.2	122.5	57.1	39.5	29.8	25.2
小計	1,542.3	3,065.9	1,067.5	204.7	134.0	109.7
總開支	13,985.3	15,039.3	15,083.9	14,786.9	15,463.1	16,020.3
未計算特殊項目的運作盈餘	1,273.7	3,053.7	1,354.8	1,278.1	877.6	577.7
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	84.2	88.2	71.3	26.8	26.7	21.4
- 爲居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(151.8)	-	-	-	-	-
- 爲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	(292.3)	-	-	-	-	-
- 爲重建置業計劃及自置貸款計劃／置業貸款計劃補助金的未來負債現值所作撥備的回撥金額	(0.1)	-	-	-	-	-
- 清拆費用	48.7	28.9	38.4	14.0	0.1	-
	(311.3)	117.1	109.7	40.8	26.8	21.4
已計算特殊項目的運作盈餘	1,585.0	2,936.6	1,245.1	1,237.3	850.8	556.3
特別(開支)／收入 (註1)	(56.4)	46.3	6.2	0.5	4.7	5.9
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	1,528.6	2,982.9	1,251.3	1,237.8	855.5	562.2

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。在2009/10年度實際數字及2010/11年度修訂預算案中，亦包括拆售產業及停車場撥備的調整。

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 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	9,889.2	9,520.1	12,114.4	12,365.1	12,616.5	12,803.0
其他收入	36.8	29.8	23.0	20.7	20.0	20.5
總收入	9,926.0	9,549.9	12,137.4	12,385.8	12,636.5	12,823.5
開支						
經常開支						
薪俸	2,205.9	2,332.6	2,430.9	2,526.0	2,633.0	2,741.3
地租及差餉	105.7	108.4	1,419.9	1,432.0	1,452.5	1,467.0
維修及改善工程	2,373.1	2,570.9	2,654.1	2,673.8	2,714.9	2,831.8
其他經常開支	2,907.3	3,268.3	3,558.1	3,753.5	3,953.6	4,110.3
折舊	3,628.1	2,437.9	2,568.8	2,767.0	3,077.7	3,193.9
分擔機構監督及支援服務支出	170.5	161.5	167.5	194.4	195.1	201.5
總開支	11,390.6	10,879.6	12,799.3	13,346.7	14,026.8	14,545.8
運作赤字	(1,464.6)	(1,329.7)	(661.9)	(960.9)	(1,390.3)	(1,722.3)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
經常收入						
租金	1,322.7	1,376.1	1,497.8	1,617.7	1,687.8	1,760.3
其他收入	42.9	41.5	43.6	45.0	46.0	46.8
總收入	1,365.6	1,417.6	1,541.4	1,662.7	1,733.8	1,807.1
開支						
經常開支						
薪俸	185.5	221.7	231.7	239.4	249.1	259.2
地租及差餉	60.7	64.8	95.1	103.3	107.8	112.3
維修及改善工程	92.4	105.3	125.2	118.1	119.2	127.8
其他經常開支	238.0	282.0	306.0	310.9	330.1	350.4
折舊	180.6	122.7	156.5	177.3	197.6	211.0
分擔機構監督及支援服務支出	14.4	15.1	16.1	18.3	18.2	18.7
總開支	771.6	811.6	930.6	967.3	1,022.0	1,079.4
未計算特殊項目的運作盈餘	594.0	606.0	610.8	695.4	711.8	727.7
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	84.2	88.2	71.3	26.8	26.7	21.4
- 清拆費用	48.7	28.9	38.4	14.0	0.1	-
	132.9	117.1	109.7	40.8	26.8	21.4
已計算特殊項目的運作盈餘	461.1	488.9	501.1	654.6	685.0	706.3

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 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	594.7	2,912.6	609.2	32.8	-	-
租者置其屋計劃	266.9	210.0	165.3	161.0	156.7	152.1
出售購回的單位	1,258.4	2,193.6	184.9	21.9	13.0	13.0
轉讓補價	1,774.7	1,770.0	1,781.8	1,784.1	1,785.7	1,787.3
自置居所計劃的其他收入	72.7	39.3	18.7	16.7	15.0	15.0
總收入	3,967.4	7,125.5	2,759.9	2,016.5	1,970.4	1,967.4
開支						
經常開支						
薪俸	225.9	230.7	237.6	224.8	236.6	244.7
維修及改善工程	9.1	8.4	7.2	0.9	1.1	1.1
其他經常開支	19.9	22.3	20.9	20.1	20.2	17.4
折舊	14.1	10.1	9.8	10.6	10.5	10.0
分擔機構監督及支援服務支出	11.8	10.7	11.0	11.8	11.9	12.2
小計	280.8	282.2	286.5	268.2	280.3	285.4
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	242.7	1,037.9	603.9	64.7	34.1	33.3
土地成本	97.3	369.4	179.4	33.0	24.3	23.6
回購單位的成本	1,033.0	1,467.3	141.2	10.3	3.3	3.3
自置居所貸款出售後須付的利息	73.1	68.8	85.9	57.2	42.5	24.3
自置居所計劃的其他開支	96.2	122.5	57.1	39.5	29.8	25.2
小計	1,542.3	3,065.9	1,067.5	204.7	134.0	109.7
總開支	1,823.1	3,348.1	1,354.0	472.9	414.3	395.1
未計算特殊項目的運作盈餘	2,144.3	3,777.4	1,405.9	1,543.6	1,556.1	1,572.3
減：特殊項目						
- 爲居屋單位餘貨所作減值撥備的回撥金額	(151.8)	-	-	-	-	-
- 爲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	(292.3)	-	-	-	-	-
- 爲重建置業計劃及自置貸款計劃／置業貸款計劃補助金的未來負債現值所作撥備的回撥金額	(0.1)	-	-	-	-	-
	(444.2)	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	2,588.5	3,777.4	1,405.9	1,543.6	1,556.1	1,572.3

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
所收款項						
經常所收款項						
租金 - 住宅	10,006.6	9,531.7	12,136.9	12,390.0	12,633.4	12,817.2
- 商業樓宇	1,343.6	1,377.9	1,506.3	1,620.6	1,691.6	1,763.9
其他經常所收款項	590.1	529.0	553.6	479.7	427.9	431.4
政府就總目62付還的款項	114.7	117.3	131.6	129.5	134.3	139.5
小計	12,055.0	11,555.9	14,328.4	14,619.8	14,887.2	15,152.0
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	595.1	2,914.3	609.2	32.8	-	-
租者置其屋計劃	266.9	210.0	165.3	161.0	156.7	152.1
出售購回的單位	1,254.1	2,193.6	184.9	21.9	13.0	13.0
轉讓補價	1,774.7	1,770.0	1,781.8	1,784.1	1,785.7	1,787.3
其他收入	21.5	34.7	18.4	16.6	15.0	15.0
小計	3,912.3	7,122.6	2,759.6	2,016.4	1,970.4	1,967.4
置業貸款還款淨額	253.9	138.1	94.8	59.0	46.8	44.3
其他非經常所收款項	428.8	413.3	406.3	403.7	2.2	3.4
所收款項總額	16,650.0	19,229.9	17,589.1	17,098.9	16,906.6	17,167.1
所付款項						
經常開支						
薪俸	4,199.7	4,318.1	4,515.4	4,666.9	4,854.5	5,048.2
地租及差餉	171.2	175.4	1,514.5	1,535.5	1,561.2	1,575.2
維修及改善工程	2,390.9	2,644.8	2,743.5	2,724.0	2,767.9	2,895.1
自置居所貸款出售後須付的利息	75.8	68.2	85.8	59.2	43.9	25.3
其他經常開支	3,445.6	3,898.8	4,254.6	4,419.7	4,628.7	4,806.9
總目62的開支	103.4	117.3	131.6	129.5	134.3	139.5
小計	10,386.6	11,222.6	13,245.4	13,534.8	13,990.5	14,490.2
非經常開支						
建築費用	4,583.4	5,383.2	6,014.5	6,210.1	6,440.0	6,695.4
土地成本	864.1	142.2	461.4	203.1	69.0	95.5
改善工程開支	340.2	508.1	708.3	418.7	366.5	311.8
購置電腦資產及其他設備	119.7	181.0	186.7	184.0	77.3	67.6
其他非經常開支	32.1	19.6	23.9	9.0	5.0	5.0
購入已售單位	5.6	5.0	3.9	3.1	2.7	2.7
自置居所計劃的其他開支	104.2	126.2	55.6	37.7	28.3	24.2
小計	6,049.3	6,365.3	7,454.3	7,065.7	6,988.8	7,202.2
總開支	16,435.9	17,587.9	20,699.7	20,600.5	20,979.3	21,692.4
撥付款項及投資收入前的現金 (流出)／流入	214.1	1,642.0	(3,110.6)	(3,501.6)	(4,072.7)	(4,525.3)
減：						
應付予政府的紅利	222.3	280.7	250.6	327.3	342.5	353.2
投資收入前的現金(流出)／流入淨額	(8.2)	1,361.3	(3,361.2)	(3,828.9)	(4,415.2)	(4,878.5)
投資收入及投資收益淨額	5,916.3	3,169.1	3,287.1	3,301.5	3,269.0	3,208.0
投資收入後的現金(流出)／流入淨額	5,908.1	4,530.4	(74.1)	(527.4)	(1,146.2)	(1,670.5)
承前期初現金及投資結餘	56,499.3	62,407.4	66,937.8	66,863.7	66,336.3	65,190.1
結轉期終現金及投資結餘	62,407.4	66,937.8	66,863.7	66,336.3	65,190.1	63,519.6

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 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	6,263.6	3,169.1	3,287.1	3,301.5	3,269.0	3,208.0
開支						
薪俸	10.1	10.8	11.2	11.4	11.8	12.3
其他經常開支	114.9	116.3	145.2	146.9	146.5	146.6
分擔機構監督及支援服務支出	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6
	125.5	127.6	156.9	158.9	158.9	159.5
盈餘	6,138.1	3,041.5	3,130.2	3,142.6	3,110.1	3,048.5

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 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	132.6	197.1	208.5	200.8	192.0	193.0
政府付還的款項	128.6	118.1	132.4	130.4	135.1	140.2
管理者酬金	55.0	68.4	68.4	68.4	68.4	68.4
	316.2	383.6	409.3	399.6	395.5	401.6
開支						
薪俸	261.9	274.8	285.1	274.0	272.7	283.1
其他經常開支	47.4	61.9	63.5	47.6	46.7	48.0
分擔機構監督及支援服務支出	13.9	12.7	13.0	14.2	13.6	14.0
	323.2	349.4	361.6	335.8	333.0	345.1
	(7.0)	34.2	47.7	63.8	62.5	56.5
年前多收的服務費	(5.6)	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	(12.6)	34.2	47.7	63.8	62.5	56.5

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 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	(1,464.6)	(1,329.7)	(661.9)	(960.9)	(1,390.3)	(1,722.3)
- 商業樓宇	第2.1.3部	461.1	488.9	501.1	654.6	685.0	706.3
- 資助自置居所	第2.1.4部	2,588.5	3,777.4	1,405.9	1,543.6	1,556.1	1,572.3
		1,585.0	2,936.6	1,245.1	1,237.3	850.8	556.3
特別(開支)／收入 (註1)	第2.1.1部	(56.4)	46.3	6.2	0.5	4.7	5.9
綜合運作帳目盈餘		1,528.6	2,982.9	1,251.3	1,237.8	855.5	562.2
資金管理帳目盈餘	第2.3部	6,138.1	3,041.5	3,130.2	3,142.6	3,110.1	3,048.5
代管服務帳目盈餘／(赤字)	第2.4部	(12.6)	34.2	47.7	63.8	62.5	56.5
撥付款項前盈餘總額		7,654.1	6,058.6	4,429.2	4,444.2	4,028.1	3,667.2
撥付款項：							
應付予政府的紅利		(230.6)	(244.5)	(250.6)	(327.3)	(342.5)	(353.2)
總計		(230.6)	(244.5)	(250.6)	(327.3)	(342.5)	(353.2)
撥付款項後的盈餘淨額		7,423.5	5,814.1	4,178.6	4,116.9	3,685.6	3,314.0

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。在2009/10年度實際數字及2010/11年度修訂預算案中，亦包括拆售產業及停車場撥備的調整。

房屋建設工程基金

資本開支

	參考部分	2009/10 年度 實際數字	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 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		4,403.7	5,104.8	5,753.7	6,060.7	6,335.7	6,596.9
- 房委會撥款進行的政府工程		52.7	61.3	45.7	12.1	12.7	7.7
- 政府撥款進行的工程		159.1	181.5	200.0	134.8	91.6	93.0
	第2.6.2部	4,615.5	5,347.6	5,999.4	6,207.6	6,440.0	6,697.6
2. 改善工程	第2.6.3部	356.6	508.1	708.3	418.7	366.5	311.8
3. 購置電腦資產及其他設備		122.6	181.0	186.7	184.0	77.3	67.6
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	1,206.9	1,283.8	1,372.3	1,413.0	1,479.2	1,538.5
- 改善工程	第2.6.3部	22.4	22.7	23.6	22.3	21.8	22.4
- 電腦／資訊科技項目		4.7	21.6	21.1	14.1	14.6	15.2
		1,234.0	1,328.1	1,417.0	1,449.4	1,515.6	1,576.1
總計		6,328.7	7,364.8	8,311.4	8,259.7	8,399.4	8,653.1

房屋建設工程基金

建築工程開支

	參考部分	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字
1. 房委會工程		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
(a) 租住房屋		4,541.6	5,121.8	5,477.2	5,791.5	6,022.4
(b) 居者有其屋計劃		15.8	0.7	-	-	-
(c) 商場		319.7	394.1	355.6	278.7	290.8
(d) 停車場		175.8	206.4	190.9	212.8	234.6
(e) 福利設施		41.5	27.6	32.2	52.7	49.1
(f) 雜項工程		10.4	3.1	4.8	-	-
(1)的小計		5,104.8	5,753.7	6,060.7	6,335.7	6,596.9
2. 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	61.3	45.7	12.1	12.7	7.7
(1)及(2)的小計		5,166.1	5,799.4	6,072.8	6,348.4	6,604.6
3. 政府撥款進行的工程		181.5	200.0	134.8	91.6	93.0
(1)、(2)及(3)的小計 (註1)	第2.6.1部	5,347.6	5,999.4	6,207.6	6,440.0	6,697.6
4. 記入建築工程的直接成本及間接成本 (註2)						
(a) 租住房屋		1,131.8	1,214.5	1,276.9	1,348.6	1,404.6
(b) 居者有其屋計劃		5.5	0.2	-	-	-
(c) 商業設施及其他房委會工程		134.7	147.8	133.9	129.2	133.3
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.2.1部	11.8	9.8	2.2	1.4	0.6
(4)的小計	第2.6.1部	1,283.8	1,372.3	1,413.0	1,479.2	1,538.5
(1)、(2)、(3)及(4)的總計		6,631.4	7,371.7	7,620.6	7,919.2	8,236.1

註：

1. 在調整若干項目後，工程開支可與現金及投資結餘變動表(第2.2部)的「建築費用」對帳如下：

按上文計算的建築工程開支	5,347.6	5,999.4	6,207.6	6,440.0	6,697.6
調整：					
減：購入已售的租者置其屋單位開支(納入購入已售單位開支項下)	(5.0)	(3.9)	(3.1)	(2.7)	(2.7)
加：回撥以往各年售出的居屋單位、已轉售爲部門宿舍的單位、已拆售的零售和停車場設施、以及何文田模擬中心在落成後的工程開支撥備	40.6	19.0	5.6	2.7	0.5
現金及投資結餘變動表的建築費用	5,383.2	6,014.5	6,210.1	6,440.0	6,695.4

2. 包括下列開支：

- 直接成本及間接成本	1,275.9	1,349.3	1,404.0	1,474.2	1,533.5
- 其他轉化爲資本的開支					
● 特惠津貼	5.3	20.4	4.3	0.3	0.3
● 地租	2.6	2.6	4.7	4.7	4.7
	1,283.8	1,372.3	1,413.0	1,479.2	1,538.5

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

	參考部分	2010/11 年度 修訂預算案 百萬元	2011/12 年度 建議預算案 百萬元	2012/13 年度 預測數字 百萬元	2013/14 年度 預測數字 百萬元	2014/15 年度 預測數字 百萬元
公共運輸交匯處工程		42.3	38.8	10.3	5.9	2.4
其他政府／團體／社區設施 (註 1)		19.0	6.9	1.8	6.8	5.3
小計	第2.6.2部	61.3	45.7	12.1	12.7	7.7
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	11.8	9.8	2.2	1.4	0.6
總計		73.1	55.5	14.3	14.1	8.3

註：
1) 包括公園、地區休憩用地、學校及行人天橋等政府／團體／社區設施。

房屋建設工程基金

改善工程

	參考部分	2010/11 年度 修訂預算案	2011/12 年度 建議預算案	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字	2014/15 年度 預測數字
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 住宅／商業樓宇改善工程		499.4	704.0	418.7	366.5	311.8
2. 其他改善工程		8.7	4.3	-	-	-
小計	第2.6.1部	508.1	708.3	418.7	366.5	311.8
3. 記入改善工程的直接成本及間接成本	第2.6.1部	22.7	23.6	22.3	21.8	22.4
總計		530.8	731.9	441.0	388.3	334.2

香港房屋委員會

公共房屋建屋量預測 (註)

年度	單位數目
2009/10年度 (實際數字)	15,389
2010/11年度	13,672
2011/12年度	13,893
2012/13年度	13,981
2013/14年度	14,445
2014/15年度	18,768
5年總計 (2010/11年度 - 2014/15年度)	74,759
5年平均	14,952

註： 公共房屋建屋量預測是根據2010年6月的公營房屋建設計劃。

(a) 價格基準

		變動(%)	
		2011/12年度 建議預算案	**2012/13至 2014/15年度 財政預測**
(i) 租金收入			
住宅樓宇			
- 現有及新落成單位 (每年增長率)		0.0%	0.0%
商業／非住宅樓宇			
- 鋪位	每年平均收入增長	4.0%	4.0%
- 停車場	每年平均收入增長	3.0%	3.0%
- 分層工廠大廈 (市值租金)	每年平均收入增長	3.0%	3.0%
- 福利用途樓宇	每年平均收入增長	0.0%	0.0%
(ii) 出售單位收入			
- 剩餘居屋單位的售價 (每年增長率)		2.5%	2.5%
- 剩餘居屋單位售價扣減率		30.0%	30.0%
- 轉讓單位的業主所佔百分比			
• 居屋／私人參建居屋單位		0.94%	0.94%
• 租置計劃單位		0.21%	0.21%
(iii) 每年投資收入			
- 回報率按投資資金結餘計算		5.0%	5.0%

(b) 成本基準

	增幅(%)	
	2011/12年度 建議預算案	**2012/13至** **2014/15年度** 財政預測
(i) 經常開支		
薪俸	3.5%	每年3.5%
維修及小型改善工程	4.0%	每年4.0%
其他經常開支	2.5%	每年2.5%
(ii) 資本開支		
- 建築費用	4.0%	每年4.0%
- 改善工程	4.0%	每年4.0%
- 電腦開支	2.0%	每年2.0%