文件編號：HA 4/2010

香港房屋委員會議事備忘錄

房屋委員會 2009/10 年度修訂預算案、2010/11 年度建議預算案及 2011/12 至 2013/14 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」）2009/10 年度修訂預算案及 2010/11 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 2011/12 至 2013/14 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
2009/10 年度修訂預算案及 2010/11 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 – 18
B. 各項業務的預算案	
– 租住房屋	19 – 25
– 商業樓宇	26 – 32
– 資助自置居所	33 – 39
– 建築工程	40 – 43
2011/12 至 2013/14 年度財政預測	44 – 46
其他服務的預算案及預測	
– 代理及代管服務	47 – 48
諮詢	49
公布事宜	50
徵詢意見	51 – 52
2009/10 至 2013/14 年度整份預算案	附件

背景

3. 在 2009 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 711 500 個
- 零售單位面積 168 797 平方米
- 停車位 26 532 個
- 工廠面積 228 865 平方米
- 福利用途及非住宅地方面積 1 183 813 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 **2009/10 年度**，房委會的開支約佔**公共開支總額的 4.9%**。

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 2010 年 1 月 4 日的會議上已通過綜合預算案及已省覽相關的財政預測（見**附件**）。綜合預算案會連同房委會的機構計劃，在 2010 年 1 月 21 日房委會會議上提交房委會審批。

預算案的基準及假設

7. 預算案採用的基準及假設詳列於夾附的整份預算案(見**附件**)第 III 部，現撮述如下：

(a) 假設租住物業的租金水平不會在預算及預測期內作出調整；

(b) 鋪位的平均收入由 2010/11 年度起，每年增加 2%（已計及較佳的出租率及可能的租金調整）；

(c) 停車場的平均收入，在 2010/11 年度增加 3.9%[註1]，並由 2011/12 年度起每年增加 2%（已計及較佳的出租率及可能的租金調整）；

(d) 採納 2009 年 6 月公營房屋建設計劃和 2009 年 6 月的建築成本基準；

(e) 經常開支：薪酬水平由 2010/11 年度起每年增加 2%；維修及改善工程的經常開支在 2010/11 年度增加 2.5%，並由 2011/12 年度起每年增加 3%;而其他經常開支由 2010/11 年度起每年增加 1.5%；

(f) 資本開支：建築工程開支的價格水平在 2010/11 年度增加 2%，並由 2011/12 年度起每年增加 3%；改善工程的資本開支價格水平在 2010/11 年度增加 2.5%，並由 2011/12 年度起每年增加 3%；而電腦開支的價格水平由 2010/11 年度起每年增加 1%；以及

(g) 在預算及預測期內的投資收入，平均每年回報率為 6%（按投資資金結餘計算）。

8. 資助房屋小組委員會通過建議（見 SHC15/2009 號文件），房委會在出售剩餘居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位第 5 期完結後，由 2010 年起分兩階段推售餘下的居屋單位。在制定預算時，假設於 2010/11 年度推售 4267 個單位，出售率為 85%，而餘下的 15%將在翌年推售。然而，實際的售樓計劃尚待確定。

註1： 已計及商業樓宇小組委員會於 2009 年 11 月 26 日通過由 2010 年 1 月 1 日起調高停車場收費（見 CPC 30/2009 號文件）。

2009/10 年度修訂預算案及 2010/11 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 2009/10 年度及 2010/11 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）				
	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案
租住房屋	(1,146)	(2,337)	(1,762)	(2,244)
商業樓宇	311	300	389	449
資助自置居所	4,934	2,608	1,470	2,247
特別項目	12 註 2	11 註 2	(61) 註 3	9 註 2
綜合運作盈餘	**4,111**	**582**	**36**	**461**

註 2： 主要是市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。

註 3： 包括一項額外開支撥備，用作完成編制分拆物業之地契及公契餘下的相關工作。部分開支撥備會被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所抵銷。

10. 2009/10 年度修訂預算案的綜合運作盈餘預計為 3,600 萬元，與 2009/10 年度核准預算案的 5.82 億元比較，減少 5.46 億元。情況遜於預期，主要因為資助自置居所運作帳目假設年內售出的剩餘居屋單位數目較預算為少（部分減幅被租住房屋運作帳目的較低赤字所抵銷）。

11. 2010/11 年度建議預算案的綜合運作盈餘預計為 4.61 億元，與 2009/10 年度的 3,600 萬元比較，增加 4.25 億元。綜合運作盈餘增加，主要是假設售出的剩餘居屋單位數目增加所致。

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）				
	2008/09 年度實際數字	2009/10 年度核准預算案	2009/10 年度修訂預算案	2010/11 年度建議預算案
(A) 建築工程開支	4,873	6,934	4,846	5,705
(B) 改善工程	228	479	435	516
(C) 電腦資產及其他設備	100	173	138	250
(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	1,319	1,425	1,335	1,421
總計	**6,520**	**9,011**	**6,754**	**7,892**

13. 2009/10 年度修訂預算案的資本開支預計為 67.54 億元，與 2009/10 年度核准預算案的 90.11 億元比較，減少 22.57 億元（即 25%）。開支減少，主要是因為建設工程計劃有所調整，以及接近 2008 年年底時經濟下滑，進行中的工程因有合約價格浮動條款以致支出有所減省，加上在 2009/10 批出的建築及地基工程合約投標價格有所下降而引致的減省。

14. 2010/11 年度建議預算案的資本開支預計為 78.92 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 67.54 億元比較，增加 11.38 億元（即 17%）。2010/11 年度建議預算案的資本開支增加，主要由於數項大型建築工程（包括一所大型購物商場）在 2010/11 年度進入高峯期。

資金管理帳目

15. 房委會在參考投資顧問對各種資產類別的預測及其各佔的比率後，假設在預算及預測期內，資金管理帳目的投資收入會維持平均每年 6%的回報率（請參閱第 44 段表 8 有關預算及預測期內資金管理帳目的估計盈餘）。

16. 房委會把現金及投資結餘中的 200 億元（約 35%）撥入保本項目，以減輕金融市場一旦出現波動對其投資回報的影響。

現金及投資結餘變動

17. 期終現金及投資結餘的預計變動撮述如下：

表 3－現金及投資結餘摘要（百萬元）				
	2008/09 年度實際數字	2009/10 年度核准預算案	2009/10 年度修訂預算案	2010/11 年度建議預算案
年內現金及投資結餘淨增長	1,229	1,377	1,099 註 4	3,430
年終現金及投資結餘	56,499	57,708	57,598	61,028

註 4： 2009/10 年度修訂預算案的現金及投資結餘淨增長，較 2009/10 年度核准預算案為低，主要因為在 2009/10 年度假設售出的剩餘居屋單位數目減少（見第 36 段），以致出售該類單位的收入下跌，而部分跌幅被資本開支（見第 13 段）和三個運作帳目的經常開支減少所抵銷。

18. 現金及投資結餘預計由 2009 年 3 月 31 日的 564.99 億元，增至 2010 年 3 月底的 575.98 億元，繼而增至 2011 年 3 月 31 日的 610.28 億元。

B. 各項業務的預算案

租住房屋

19. 租住房屋業務範疇包括編配、管理及維修保養房委會轄下的租住物業。

20. 租住房屋業務在預算期內的財政表現撮述如下：

表 4 － 租住房屋運作帳目				
	2008/09 年度實際數字	**2009/10 年度核准預算案**	**2009/10 年度修訂預算案**	**2010/11 年度建議預算案**
收入（百萬元）	9,610	11,033	9,923	11,374
開支（百萬元）	10,756	13,370	11,685	13,618
運作赤字（百萬元）	**(1,146)**	**(2,337)**	**(1,762)**	**(2,244)**
租住單位數目（年終數目）	*700,000*	*717,000*	*715,000*	*731,000*
每單位每月平均運作赤字（元）	*(136)元*	*(272)元*	*(205)元*	*(256)元*

21. 2009/10 年度修訂預算案的運作赤字預計為 17.62 億元，與 2009/10 年度核准預算案的 23.37 億元比較，減少 5.75 億元。

22. 2009/10 年度修訂預算案的總收入為 99.23 億元，與核准預算案的 110.33 億元比較，減少 11.10 億元（即 10%），主要是由於未納入預算的四個季度差餉寬減於 2009/10 年度轉歸租戶所致。2009/10 年度修訂預算案的總開支為 116.85 億元，與核准預算案的 133.70 億元比較，減少 16.85 億元（即 13%），歸因於四個季度差餉寬減，以及薪俸開支減少（主因是實際薪酬調整與 2009/10 年度核准預算案的 4.5% 假設薪酬增幅有所差距）。

23. 2010/11 年度建議預算案的運作赤字預計為 22.44 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 17.62 億元比較，增加 4.82 億元。

24. 2010/11 年度建議預算案的總收入為 113.74 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 99.23 億比較，增加 14.51 億元（即 15%），主要因為假設在 2010/11 年度沒有差餉寬減，以及公屋單位數目將會增加。2010/11 年度建議預算案的總開支為 136.18 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 116.85 億元比較，增加 19.33 億元（即 17%），主要因為支付差餉（假設在 2010/11 年度沒有差餉寬減）、假設薪酬增加 2%、其他經常開支增加，以及公屋單位數目上升以致折舊有所增加。

25. 在 2011/12 至 2013/14 年度的三年預測期內，運作赤字會由 22.18 億元逐漸上升至 24.39 億元，主要因為租金水平假設維持不變，但各項目的開支預計會隨着假設通脹而上升。

商業樓宇

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

27. 商業樓宇業務在預算期內的財政表現撮述如下：

表 5 － 商業樓宇運作帳目（百萬元）				
	2008/09 年度實際數字	**2009/10 年度核准預算案**	**2009/10 年度修訂預算案**	**2010/11 年度建議預算案**
收入	1,267	1,357	1,352	1,438
開支	732	866	799	864
未計算特殊項目的運作盈餘	**535**	**491**	**553**	**574**
特殊項目[註 5]	(224)	(191)	(164)	(125)
運作盈餘	**311**	**300**	**389**	**449**

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。

28. 在 2009/10 年度修訂預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘估計為 5.53 億元，與 2009/10 年度核准預算案的 4.91 億元比較，增加 6,200 萬元。

29. 2009/10 年度修訂預算案的總收入為 13.52 億元，與該年度核准預算案的 13.57 億元比較，略為減少 500 萬元（即不足 1%），主要由於未納入預算的四個季度差餉寬減於 2009/10 年度轉歸租戶，部分減幅被一些新建商業樓宇帶來高於預算的收入抵銷。2009/10 年度修訂預算案的總開支為 7.99 億元，與該年度核准預算案的 8.66 億元比較，減少 6,700 萬元（即 8%），主要由於四個季度差餉寬減，加上薪俸開支減少（主因是實際薪酬調整與 2009/10 年度核准預算案的 4.5% 假設薪酬增幅有所差距，以及人手調配較佳所致）。

30. 在 2010/11 年度建議預算案中，未計算特殊項目的運作盈餘估計為 5.74 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 5.53 億元比較，增加 2,100 萬元。

31. 2010/11 年度建議預算案的總收入為 14.38 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 13.52 億元比較，增加 8,600 萬元（即 6%），主要由於假設在 2010/11 年度沒有差餉寬減，以及新的商業樓宇落成。2010/11 年度建議預算案的總開支為 8.64 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 7.99 億元比較，增加 6,500 萬元（即 8%），主要由於假設 2010/11 年度沒有差餉寬減，以及在一些新商業樓宇落成後折舊開支增加。

32. 在 2011/12 至 2013/14 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 6.52 億元，逐漸增加至 7.28 億元，主要由於該段期間有新的商業樓宇落成。

資助自置居所

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

34. 資助自置居所業務在預算期內的財政表現撮述如下：

表 6 － 資助自置居所運作帳目（百萬元）

	2008/09 年度實際數字	2009/10 年度核准預算案	2009/10 年度修訂預算案	2010/11 年度建議預算案
收入	9,692	7,226	3,132	6,104
開支	4,981	4,618	1,662	3,857
未計算特殊項目的運作盈餘	**4,711**	**2,608**	**1,470**	**2,247**
特殊項目[註6]	223	–	–	–
運作盈餘	**4,934**	**2,608**	**1,470**	**2,247**

註 6： 2008/09 年度實際數字，主要是為已出售貸款的未來利息負債現值所作撥備的回撥金額，以及為重建置業計劃／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，部分金額被為未售出的居屋單位所作的減值撥備所抵銷。在編製預算時，並未計及該等會計撥備。

35. 2009/10 年度修訂預算案的運作盈餘估計為 14.70 億元，與 2009/10 年度核准預算案的 26.08 億元比較，減少 11.38 億元。

36. 2009/10 年度修訂預算案的總收入估計為 31.32 億元，與 2009/10 年度核准預算案的 72.26 億元比較，減少 40.94 億元（即 57%），主要由於假設年內售出的剩餘居屋單位數目較預算為少。2009/10 年度修訂預算案的總開支估計為 16.62 億元，與該年度核准預算案的 46.18 億元比較，減少 29.56 億元（即 64%），主要因為假設年內售出的剩餘居屋單位數目減少[註7]，以及售予香港按揭證券有限公司的自置居所貸款的利息支出減少。

37. 2010/11 年度建議預算案的運作盈餘估計為 22.47 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 14.70 億元比較，增加 7.77 億元。

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。

38. 2010/11 年度建議預算案的總收入估計為 61.04 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 31.32 億元比較，增加 29.72 億元（即 95%），主要由於假設 2010/11 年度售出的剩餘居屋單位數目，高於 2009/10 年度的數目。2010/11 年度建議預算案的總開支估計為 38.57 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 16.62 億元比較，增加 21.95 億元（即 132%），主要原因是假設售出的剩餘居屋單位數目增加。

39. 由於假設剩餘居屋單位的推售計劃將會完結，由 2011/12 年度起的運作盈餘將會減少。預期在 2012/13 年度和 2013/14 年度，運作盈餘會維持在約 11 億元的較低水平，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（下稱「租置計劃」）單位。

建築工程

40. 建築業務範疇包括為房委會規劃、設計和興建公營房屋及相關設施。

41. 現將預算期內的建築工程開支撮述如下：

表 7 － 建築工程開支（百萬元）

	2008/09 年度實際數字	2009/10 年度核准預算案	2009/10 年度修訂預算案	2010/11 年度建議預算案
房委會工程	4,709	6,601	4,600	5,464
房委會撥款進行的政府工程	26	103	74	62
政府撥款進行的工程	138	230	172	179
小計	4,873	6,934	4,846	5,705
直接成本及間接成本	1,294	1,396	1,306	1,388
總計	**6,167**	**8,330**	**6,152**	**7,093**

42. 2009/10 年度修訂預算案的建築工程開支估計為 61.52 億元，與 2009/10 年度核准預算案的 83.30 億元比較，減少 21.78 億元（即 26%）。開支減少，主要是因為建設工程計劃有所調整，以及接近 2008 年年底時經濟下滑，進行中的工程因有合約價格浮動條款以致支出有所減省，加上在 2009/10 批出的建築及地基工程合約投標價格有所下降而引致的減省。

43. 2010/11 年度建議預算案的建築工程開支估計為 70.93 億元，與 2009/10 年度修訂預算案的 61.52 億元比較，增加 9.41 億元（即 15%）。2010/11 年度建議預算案的建築工程開支增加，主要由於數項大型建築工程（包括一所大型購物商場）在 2010/11 年度進

入高峯期。在五年預算及預測期內，公屋單位建屋量維持平均每年約 15 000 個。

2011/12 至 2013/14 年度財政預測

44. 2011/12 至 2013/14 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 8 － 主要的預算案及預測數字摘要（百萬元）					
	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字
運作帳目					
租住房屋赤字	(1,762)	(2,244)	(2,218)	(2,267)	(2,439)
商業樓宇盈餘	389	449	590	691	705
資助自置居所盈餘	1,470	2,247	1,258	1,105	1,134
特別項目	(61)[註 8]	9[註 9]	3[註 9]	5[註 9]	7[註 9]
綜合運作盈餘／（赤字）	**36**	**461**	**(367)**	**(466)**	**(593)**
資金管理帳目盈餘	**3,218**	**3,353**	**3,491**	**3,478**	**3,413**
整體盈餘總額[註 10]	**3,265**	**3,826**	**3,150**	**3,039**	**2,848**
建築開支	**6,152**	**7,093**	**7,576**	**7,805**	**7,887**
現金及投資結餘（年終數字）	**57,598**	**61,028**	**61,422**	**60,639**	**59,537**

註 8： 包括一項額外開支撥備，用作完成編制分拆物業之地契及公契餘下的相關工作。部分開支撥備會被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所抵銷。

註 9： 主要是市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入。

註 10： 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。

45. 有一點請委員注意，2011/12 至 2013/14 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。

46. 總括而言，雖然在預算及預測期內，房委會有足夠資金，為有需要的家庭提供公共租住房屋，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。房委會會繼續審慎理財，並確保用具成本效益方法，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

47. 除上述主要業務運作外，房委會亦以代理人身分，執行以下工作：

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

(b) 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，為屋苑提供代管及監督服務，以及為已拆售部分物業的屋邨的公用地方提供代管及監督服務。

48. 2009/10 年度修訂預算案及 2010/11 年度建議預算案的代理及代管服務開支總額，分別為 3.37 億元及 3.42 億元。2011/12、2012/13 及 2013/14 年度的預測開支，分別為 3.22 億元、3.15 億元及 3.11 億元。這些服務成本會向政府及其他有關方面收回。

諮詢

49. 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 2010 年 1 月 4 日的會議上通過綜合預算案及已省覽相關的財政預測。

公布事宜

50. 於 2010 年 1 月 4 日的財委會會議後所舉行的記者招待會，已向傳媒簡述房委會的綜合預算案及財政預測。

徵詢意見

51. 本文件供委員在 2010 年 1 月 21 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 2009/10 年度修訂預算案及 2010/11 年度建議預算案，並省覽載於整份預算案第 II 部的 2011/12 至 2013/14 年度財政預測。

52. 房委會 2009/10 年度修訂預算案及 2010/11 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，呈交行政長官正式批核。

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 (09-10)
(機構事務處)
發出日期 : 2010 年 1 月 15 日

附件

香港房屋委員會

2009/10 至 **2013/14** 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.	**2009/10 年度修訂預算案及 2010/11 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
1.6.3	房委會撥款進行的政府工程	11
1.6.4	發展基金的變動	12
1.6.5	發展基金轉撥表	13

頁數

II. 2011/12 至 2013/14 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 14
2.1.2 租住房屋運作帳目 15
2.1.3 商業樓宇運作帳目 16
2.1.4 資助自置居所運作帳目 17

2.2 現金及投資結餘變動表 18

2.3 資金管理帳目 19

2.4 代管服務帳目 20

2.5 綜合撥付款項帳目 21

2.6 房屋建設工程基金

2.6.1 資本開支 22
2.6.2 建築工程開支 23
2.6.3 房委會撥款進行的政府工程 24

III. 預算基準及假設

3.1 價格基準 25
3.2 成本基準 26

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	(i) 2008/09 年度 實際數字	(ii) 2009/10 年度 核准預算案	(iii) 2009/10 年度 修訂預算案	(iv) 2010/11 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2009/10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 2009/10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	9,579.8	11,007.4	9,895.1	11,352.1	(1,112.3)	(10.1)	1,457.0	14.7
- 商業樓宇	1,227.1	1,318.7	1,312.7	1,397.9	(6.0)	(0.5)	85.2	6.5
其他收入	69.8	64.2	66.9	61.7	2.7	4.2	(5.2)	(7.8)
小計	10,876.7	12,390.3	11,274.7	12,811.7	(1,115.6)	(9.0)	1,537.0	13.6
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	7,167.6	2,995.1	496.1	2,709.7	(2,499.0)	(83.4)	2,213.6	446.2
租者置其屋計劃	207.3	85.7	105.6	57.9	19.9	23.2	(47.7)	(45.2)
出售購回的單位	1,189.9	2,760.8	1,045.4	1,876.2	(1,715.4)	(62.1)	830.8	79.5
轉讓補價	1,080.1	1,357.4	1,427.0	1,435.8	69.6	5.1	8.8	0.6
自置居所計劃的其他收入	47.1	26.9	58.1	24.6	31.2	116.0	(33.5)	(57.7)
小計	9,692.0	7,225.9	3,132.2	6,104.2	(4,093.7)	(56.7)	2,972.0	94.9
總收入	20,568.7	19,616.2	14,406.9	18,915.9	(5,209.3)	(26.6)	4,509.0	31.3
開支								
經常開支								
薪俸	2,670.3	2,988.8	2,712.8	2,767.9	(276.0)	(9.2)	55.1	2.0
地租及差餉	153.1	1,447.2	166.2	1,426.2	(1,281.0)	(88.5)	1,260.0	758.1
維修及改善工程	2,219.9	2,605.8	2,584.2	2,644.3	(21.6)	(0.8)	60.1	2.3
其他經常開支	3,024.6	3,502.5	3,398.3	3,670.9	(104.2)	(3.0)	272.6	8.0
折舊	3,520.1	3,821.9	3,715.7	4,072.8	(106.2)	(2.8)	357.1	9.6
分擔機構監督及支援服務支出	195.2	206.7	202.7	202.3	(4.0)	(1.9)	(0.4)	(0.2)
小計	11,783.2	14,572.9	12,779.9	14,784.4	(1,793.0)	(12.3)	2,004.5	15.7
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	2,525.0	1,337.4	192.7	1,374.8	(1,144.7)	(85.6)	1,182.1	613.4
土地成本	887.2	481.0	73.6	431.9	(407.4)	(84.7)	358.3	486.8
回購單位的成本	959.8	2,072.6	879.3	1,501.0	(1,193.3)	(57.6)	621.7	70.7
自置居所貸款出售後須付的利息	194.5	272.4	88.3	104.4	(184.1)	(67.6)	16.1	18.2
自置居所計劃的其他開支	118.4	118.5	132.9	142.6	14.4	12.2	9.7	7.3
小計	4,684.9	4,281.9	1,366.8	3,554.7	(2,915.1)	(68.1)	2,187.9	160.1
總開支	16,468.1	18,854.8	14,146.7	18,339.1	(4,708.1)	(25.0)	4,192.4	29.6
未計算特殊項目的運作盈餘	4,100.6	761.4	260.2	576.8	(501.2)	(65.8)	316.6	121.7
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	47.9	135.1	105.6	86.4	(29.5)	(21.8)	(19.2)	(18.2)
- 爲居屋單位餘貸所作的減值撥備	111.8	-	-	-	-	-	-	-
- 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	(322.4)	-	-	-	-	-	-	-
- 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	(12.0)	-	-	-	-	-	-	-
- 清拆費用	176.6	56.0	58.3	38.5	2.3	4.1	(19.8)	(34.0)
	1.9	191.1	163.9	124.9	(27.2)	(14.2)	(39.0)	(23.8)
已計算特殊項目的運作盈餘	4,098.7	570.3	96.3	451.9	(474.0)	(83.1)	355.6	369.3
特別(開支)／收入 (註1)	11.8	11.4	(61.0)	8.7	(72.4)	(635.1)	69.7	114.3
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	4,110.5	581.7	35.3	460.6	(546.4)	(93.9)	425.3	1,204.8

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。2009/10年度修訂預算案包括一項額外開支撥備，用作完成編制分拆物業之地契及公契餘下的相關工作。

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(iii) - (ii)		(iv) - (iii)	
	2008/09 年度 實際數字	**2009/10** 年度 核准預算案	**2009/10** 年度 修訂預算案	**2010/11** 年度 建議預算案	**2009/10年度** 修訂預算案與 核准預算案比較的 增／(減)幅		建議預算案與 **2009/10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	9,579.8	11,007.4	9,895.1	11,352.1	(1,112.3)	(10.1)	1,457.0	14.7
其他收入	30.2	25.8	27.9	22.1	2.1	8.1	(5.8)	(20.8)
總收入	9,610.0	11,033.2	9,923.0	11,374.2	(1,110.2)	(10.1)	1,451.2	14.6
開支								
經常開支								
薪俸	2,241.4	2,505.9	2,286.4	2,336.9	(219.5)	(8.8)	50.5	2.2
地租及差餉	110.3	1,351.1	105.8	1,331.6	(1,245.3)	(92.2)	1,225.8	1,158.6
維修及改善工程	2,141.5	2,499.8	2,476.0	2,528.2	(23.8)	(1.0)	52.2	2.1
其他經常開支	2,757.6	3,209.9	3,116.7	3,384.2	(93.2)	(2.9)	267.5	8.6
折舊	3,336.2	3,625.7	3,525.3	3,862.7	(100.4)	(2.8)	337.4	9.6
分擔機構監督及支援服務支出	168.7	177.6	174.8	175.0	(2.8)	(1.6)	0.2	0.1
總開支	10,755.7	13,370.0	11,685.0	13,618.6	(1,685.0)	(12.6)	1,933.6	16.5
運作赤字	(1,145.7)	(2,336.8)	(1,762.0)	(2,244.4)	(574.8)	(24.6)	482.4	27.4

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	(i) 2008/09 年度 實際數字	(ii) 2009/10 年度 核准預算案	(iii) 2009/10 年度 修訂預算案	(iv) 2010/11 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2009/10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 2009/10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	1,227.1	1,318.7	1,312.7	1,397.9	(6.0)	(0.5)	85.2	6.5
其他收入	39.6	38.4	39.0	39.6	0.6	1.6	0.6	1.5
總收入	1,266.7	1,357.1	1,351.7	1,437.5	(5.4)	(0.4)	85.8	6.3
開支								
經常開支								
薪俸	187.4	208.5	189.8	189.3	(18.7)	(9.0)	(0.5)	(0.3)
地租及差餉	42.8	96.1	60.4	94.6	(35.7)	(37.1)	34.2	56.6
維修及改善工程	72.6	99.9	98.6	107.4	(1.3)	(1.3)	8.8	8.9
其他經常開支	243.4	264.0	257.1	260.4	(6.9)	(2.6)	3.3	1.3
折舊	171.2	182.3	177.5	197.0	(4.8)	(2.6)	19.5	11.0
分擔機構監督及支援服務支出	14.2	15.8	15.7	15.0	(0.1)	(0.6)	(0.7)	(4.5)
總開支	731.6	866.6	799.1	863.7	(67.5)	(7.8)	64.6	8.1
未計算特殊項目的運作盈餘	535.1	490.5	552.6	573.8	62.1	12.7	21.2	3.8
減：特殊項目								
- 房委會撥款進行的政府項目	47.9	135.1	105.6	86.4	(29.5)	(21.8)	(19.2)	(18.2)
- 清拆費用	176.6	56.0	58.3	38.5	2.3	4.1	(19.8)	(34.0)
	224.5	191.1	163.9	124.9	(27.2)	(14.2)	(39.0)	(23.8)
已計算特殊項目的運作盈餘	310.6	299.4	388.7	448.9	89.3	29.8	60.2	15.5

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	(i) 2008/09 年度 實際數字	(ii) 2009/10 年度 核准預算案	(iii) 2009/10 年度 修訂預算案	(iv) 2010/11 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2009/10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 2009/10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	7,167.6	2,995.1	496.1	2,709.7	(2,499.0)	(83.4)	2,213.6	446.2
租者置其屋計劃	207.3	85.7	105.6	57.9	19.9	23.2	(47.7)	(45.2)
出售購回的單位	1,189.9	2,760.8	1,045.4	1,876.2	(1,715.4)	(62.1)	830.8	79.5
轉讓補價	1,080.1	1,357.4	1,427.0	1,435.8	69.6	5.1	8.8	0.6
自置居所計劃的其他收入	47.1	26.9	58.1	24.6	31.2	116.0	(33.5)	(57.7)
總收入	9,692.0	7,225.9	3,132.2	6,104.2	(4,093.7)	(56.7)	2,972.0	94.9
開支								
經常開支								
薪俸	241.5	274.4	236.6	241.7	(37.8)	(13.8)	5.1	2.2
維修及改善工程	5.8	6.1	9.6	8.7	3.5	57.4	(0.9)	(9.4)
其他經常開支	23.6	28.6	24.5	26.3	(4.1)	(14.3)	1.8	7.3
折舊	12.7	13.9	12.9	13.1	(1.0)	(7.2)	0.2	1.6
分擔機構監督及支援服務支出	12.3	13.3	12.2	12.3	(1.1)	(8.3)	0.1	0.8
小計	295.9	336.3	295.8	302.1	(40.5)	(12.0)	6.3	2.1
各項自置居所計劃的開支								
建築費用及間接成本	2,525.0	1,337.4	192.7	1,374.8	(1,144.7)	(85.6)	1,182.1	613.4
土地成本	887.2	481.0	73.6	431.9	(407.4)	(84.7)	358.3	486.8
回購單位的成本	959.8	2,072.6	879.3	1,501.0	(1,193.3)	(57.6)	621.7	70.7
自置居所貸款出售後須付的利息	194.5	272.4	88.3	104.4	(184.1)	(67.6)	16.1	18.2
自置居所計劃的其他開支	118.4	118.5	132.9	142.6	14.4	12.2	9.7	7.3
小計	4,684.9	4,281.9	1,366.8	3,554.7	(2,915.1)	(68.1)	2,187.9	160.1
總開支	4,980.8	4,618.2	1,662.6	3,856.8	(2,955.6)	(64.0)	2,194.2	132.0
未計算特殊項目的運作盈餘	4,711.2	2,607.7	1,469.6	2,247.4	(1,138.1)	(43.6)	777.8	52.9
減：特殊項目								
- 爲居屋單位餘貨所作的減值撥備	111.8	-	-	-	-	-	-	-
- 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	(322.4)	-	-	-	-	-	-	-
- 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	(12.0)	-	-	-	-	-	-	-
	(222.6)	-	-	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	4,933.8	2,607.7	1,469.6	2,247.4	(1,138.1)	(43.6)	777.8	52.9

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

	(i) 2008/09 年度 實際數字	(ii) 2009/10 年度 核准預算案	(iii) 2009/10 年度 修訂預算案	(iv) 2010/11 年度 建議預算案	(iii) - (ii) 2009/10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 2009/10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	9,760.8	11,030.5	9,916.1	11,370.0	(1,114.4)	(10.1)	1,453.9	14.7
- 商業樓宇	1,258.7	1,318.7	1,313.7	1,398.9	(5.0)	(0.4)	85.2	6.5
其他經常所收款項	543.0	553.6	487.3	491.4	(66.3)	(12.0)	4.1	0.8
政府就總目62付還的款項	114.7	122.8	110.8	113.3	(12.0)	(9.8)	2.5	2.3
小計	11,677.2	13,025.6	11,827.9	13,373.6	(1,197.7)	(9.2)	1,545.7	13.1
各項自置居所計劃的收入								
居者有其屋計劃	7,167.2	2,316.5	453.1	2,442.7	(1,863.4)	(80.4)	1,989.6	439.1
租者置其屋計劃	207.3	85.7	105.6	57.8	19.9	23.2	(47.8)	(45.3)
出售購回的單位	1,190.6	2,423.2	951.1	1,698.9	(1,472.1)	(60.8)	747.8	78.6
轉讓補價	1,080.2	1,357.4	1,427.0	1,435.9	69.6	5.1	8.9	0.6
其他收入	15.2	26.9	20.3	23.3	(6.6)	(24.5)	3.0	14.8
小計	9,660.5	6,209.7	2,957.1	5,658.6	(3,252.6)	(52.4)	2,701.5	91.4
置業貸款還款淨額	102.2	173.3	204.4	134.4	31.1	17.9	(70.0)	(34.2)
其他非經常所收款項	436.8	413.1	416.5	407.3	3.4	0.8	(9.2)	(2.2)
所收款項總額	21,876.7	19,821.7	15,405.9	19,573.9	(4,415.8)	(22.3)	4,168.0	27.1
所付款項								
經常開支								
薪俸	4,229.4	4,652.2	4,278.4	4,392.6	(373.8)	(8.0)	114.2	2.7
地租及差餉	164.8	1,451.6	173.2	1,426.8	(1,278.4)	(88.1)	1,253.6	723.8
維修及改善工程	2,137.8	2,556.8	2,541.2	2,600.5	(15.6)	(0.6)	59.3	2.3
自置居所貸款出售後須付的利息	207.0	272.5	88.0	105.0	(184.5)	(67.7)	17.0	19.3
其他經常開支	3,281.9	3,872.5	3,729.5	3,994.1	(143.0)	(3.7)	264.6	7.1
總目62的開支	105.3	122.8	110.8	113.3	(12.0)	(9.8)	2.5	2.3
小計	10,126.2	12,928.4	10,921.1	12,632.3	(2,007.3)	(15.5)	1,711.2	15.7
非經常開支								
建築費用	5,031.5	6,918.5	4,898.3	5,700.3	(2,020.2)	(29.2)	802.0	16.4
土地成本	471.0	970.0	864.1	118.5	(105.9)	(10.9)	(745.6)	(86.3)
改善工程開支	185.2	478.8	435.4	516.0	(43.4)	(9.1)	80.6	18.5
購置電腦資產及其他設備	126.6	173.1	137.4	250.1	(35.7)	(20.6)	112.7	82.0
其他非經常開支	209.6	33.8	27.5	25.9	(6.3)	(18.6)	(1.6)	(5.8)
購入已售單位	9.3	16.9	7.6	8.6	(9.3)	(55.0)	1.0	13.2
自置居所計劃的其他開支	164.1	125.1	140.5	144.3	15.4	12.3	3.8	2.7
小計	6,197.3	8,716.2	6,510.8	6,763.7	(2,205.4)	(25.3)	252.9	3.9
總開支	16,323.5	21,644.6	17,431.9	19,396.0	(4,212.7)	(19.5)	1,964.1	11.3
撥付款項及投資收入前的現金(流出)／流入	5,553.2	(1,822.9)	(2,026.0)	177.9	203.1	11.1	(2,203.9)	(108.8)
減：								
政府借貸資本利息	11.7	-	-	-	-	-	-	-
政府借貸資本還款	626.4	-	-	-	-	-	-	-
應付予政府的紅利	154.6	149.7	222.3	224.4	72.6	48.5	2.1	0.9
	792.7	149.7	222.3	224.4	72.6	48.5	2.1	0.9
投資收入前的現金(流出)／流入淨額	4,760.5	(1,972.6)	(2,248.3)	(46.5)	275.7	14.0	(2,201.8)	(97.9)
投資收入及投資收益／(損失)淨額	(3,532.0)	3,350.0	3,346.7	3,476.7	(3.3)	(0.1)	130.0	3.9
承前期初現金及投資結餘	55,270.8	56,330.6	56,499.3	57,597.7	168.7	0.3	1,098.4	1.9
結轉期終現金及投資結餘	56,499.3	57,708.0	57,597.7	61,027.9	(110.3)	(0.2)	3,430.2	6.0

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入				
投資收入	(3,867.4)	3,350.0	3,346.7	3,476.7
投資開支				
薪俸	10.9	12.7	10.7	10.8
其他經常開支	128.2	150.5	117.1	112.6
分擔機構監督及支援服務支出	0.5	0.6	0.6	0.5
	139.6	163.8	128.4	123.9
盈餘／(赤字)	(4,007.0)	3,186.2	3,218.3	3,352.8

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 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	164.9	199.0	179.8	183.1
政府付還的款項	126.5	123.7	111.7	114.2
管理者酬金	44.3	57.8	56.2	57.0
	335.7	380.5	347.7	354.3
開支				
薪俸	295.4	321.3	275.2	274.3
其他經常開支	39.7	49.2	47.3	54.5
分擔機構監督及支援服務支出	14.9	15.4	14.3	13.4
	350.0	385.9	336.8	342.2
	(14.3)	(5.4)	10.9	12.1
年前多收的服務費	7.4	-	-	-
盈餘／(赤字)	(6.9)	(5.4)	10.9	12.1

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

	參考部分	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 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	(1,145.7)	(2,336.8)	(1,762.0)	(2,244.4)
- 商業樓宇	第1.1.3部	310.6	299.4	388.7	448.9
- 資助自置居所	第1.1.4部	4,933.8	2,607.7	1,469.6	2,247.4
		4,098.7	570.3	96.3	451.9
特別(開支)／收入 (註1)	第1.1.1部	11.8	11.4	(61.0)	8.7
綜合運作帳目盈餘		4,110.5	581.7	35.3	460.6
資金管理帳目盈餘／(赤字)	第1.3部	(4,007.0)	3,186.2	3,218.3	3,352.8
代管服務帳目盈餘／(赤字)	第1.4部	(6.9)	(5.4)	10.9	12.1
撥付款項前盈餘總額		96.6	3,762.5	3,264.5	3,825.5
撥付款項：					
政府借貸資本利息	第1.2部	(11.7)	-	-	-
應付予政府的紅利		(155.3)	(149.7)	(194.4)	(224.4)
總計		(167.0)	(149.7)	(194.4)	(224.4)
撥付款項後的盈餘／(赤字)淨額		(70.4)	3,612.8	3,070.1	3,601.1

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。2009/10年度修訂預算案包括一項額外開支撥備，用作完成編制分拆物業之地契及公契餘下的相關工作。

香港房屋委員會

房屋建設工程基金—資本開支

	參考部分	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 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		4,709.0	6,601.1	4,599.9	5,463.7
- 房委會撥款進行的政府工程		26.1	102.9	73.8	62.3
- 政府撥款進行的工程		138.0	230.1	172.6	179.0
	第1.6.2部	4,873.1	6,934.1	4,846.3	5,705.0
2. 改善工程		227.6	478.8	435.4	516.0
3. 購置電腦資產及其他設備		100.3	173.1	137.4	250.1
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	1,293.5	1,396.0	1,305.6	1,387.8
- 改善工程		19.1	19.4	23.8	22.0
- 電腦／資訊科技項目		6.5	9.9	5.5	10.9
		1,319.1	1,425.3	1,334.9	1,420.7
總計		6,520.1	9,011.3	6,754.0	7,891.8

香港房屋委員會

建築工程開支

	參考部分	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 房委會工程					
(a) 租住房屋		4,369.8	5,787.9	4,207.4	4,820.7
(b) 居者有其屋計劃		132.1	19.7	17.6	15.2
(c) 商場		127.6	527.2	172.0	418.7
(d) 停車場		70.3	233.0	134.7	166.2
(e) 福利設施		8.9	26.6	56.0	39.6
(f) 雜項工程		0.3	6.7	12.2	3.3
(1)的小計		4,709.0	6,601.1	4,599.9	5,463.7
2. 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.3部	26.1	102.9	73.8	62.3
(1)及**(2)**的小計		4,735.1	6,704.0	4,673.7	5,526.0
3. 政府撥款進行的工程		138.0	230.1	172.6	179.0
(1)、**(2)**及**(3)**的小計	第1.6.1部	4,873.1	6,934.1	4,846.3	5,705.0
4. 記入建築工程的直接成本及間接成本					
(a) 租住房屋		1,199.0	1,207.8	1,136.4	1,220.7
(b) 居者有其屋計劃		35.1	4.0	8.0	3.3
(c) 商業設施及其他房委會工程		46.4	162.4	141.0	149.6
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第1.6.3部	13.0	21.8	20.2	14.2
(4)的小計	第1.6.1部	1,293.5	1,396.0	1,305.6	1,387.8
(1)、**(2)**、**(3)**及**(4)**的總計		6,166.6	8,330.1	6,151.9	7,092.8

香港房屋委員會

房委會撥款進行的政府工程

	參考部分	2008/09 年度 實際數字 百萬元	2009/10 年度 核准預算案 百萬元	2009/10 年度 修訂預算案 百萬元	2010/11 年度 建議預算案 百萬元
公共運輸交匯處工程		10.3	64.6	31.2	41.8
其他政府／團體／社區設施 (註1)		15.8	38.3	42.6	20.5
小計	第1.6.2部	26.1	102.9	73.8	62.3
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	13.0	21.8	20.2	14.2
總計		39.1	124.7	94.0	76.5

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

發展基金的變動

	參考部分	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
期初結餘		46,708.7	46,455.9	46,455.9	49,147.4
轉撥自／(入)累積盈餘	第1.6.5部	(252.8)	1,129.2	2,691.5	2,868.6
期終結餘		46,455.9	47,585.1	49,147.4	52,016.0

香港房屋委員會

發展基金轉撥表

	2009/10 年度 核准預算案	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 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	56,330.6	56,499.3	57,597.7
加：			
全年增加的款項	1,377.4	1,098.4	3,430.2
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	57,708.0	57,597.7	61,027.9
減：			
持作流動資金的現金			
- 3個月的經常開支	3,273.4	3,129.8	3,126.6
仍未向政府支付的款項			
- 土地成本	547.6	118.5	414.0
- 紅利	203.3	224.4	294.9
	750.9	342.9	708.9
房屋建設工程基金 - 改善工程帳目	2,000.0	2,000.0	2,000.0
房屋建設工程基金 - 建築工程帳目	4,098.6	2,977.6	3,176.4
發展基金的可用現金及投資結餘	47,585.1	49,147.4	52,016.0
減：			
發展基金承前期初結餘	46,455.9	46,455.9	49,147.4
轉撥自累積盈餘	1,129.2	2,691.5	2,868.6
	第 1.6.4部	第 1.6.4部	第 1.6.4部

香港房屋委員會

綜合運作帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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	9,579.8	9,895.1	11,352.1	11,617.1	11,921.0	12,160.4
- 商業樓宇	1,227.1	1,312.7	1,397.9	1,526.0	1,587.1	1,633.2
其他收入	69.8	66.9	61.7	58.8	57.8	59.3
小計	10,876.7	11,274.7	12,811.7	13,201.9	13,565.9	13,852.9
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	7,167.6	496.1	2,709.7	484.5	-	-
租者置其屋計劃	207.3	105.6	57.9	39.9	36.0	34.1
出售購回的單位	1,189.9	1,045.4	1,876.2	341.1	8.2	8.2
轉讓補價	1,080.1	1,427.0	1,435.8	1,445.2	1,447.6	1,448.0
自置居所計劃的其他收入	47.1	58.1	24.6	18.7	17.2	17.2
小計	9,692.0	3,132.2	6,104.2	2,329.4	1,509.0	1,507.5
總收入	20,568.7	14,406.9	18,915.9	15,531.3	15,074.9	15,360.4
開支						
經常開支						
薪俸	2,670.3	2,712.8	2,767.9	2,842.9	2,896.5	2,968.3
地租及差餉	153.1	166.2	1,426.2	1,453.7	1,470.4	1,493.6
維修及改善工程	2,219.9	2,584.2	2,644.3	2,436.3	2,519.1	2,614.5
其他經常開支	3,024.6	3,398.3	3,670.9	3,736.9	3,760.1	3,853.5
折舊	3,520.1	3,715.7	4,072.8	4,347.5	4,463.4	4,614.5
分擔機構監督及支援服務支出	195.2	202.7	202.3	252.9	295.6	303.2
小計	11,783.2	12,779.9	14,784.4	15,070.2	15,405.1	15,847.6
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	2,525.0	192.7	1,374.8	251.1	9.5	9.0
土地成本	887.2	73.6	431.9	81.2	6.3	5.9
回購單位的成本	959.8	879.3	1,501.0	266.8	3.0	3.0
自置居所貸款出售後須付的利息	194.5	88.3	104.4	106.3	72.9	48.0
自置居所計劃的其他開支	118.4	132.9	142.6	63.5	28.8	24.4
小計	4,684.9	1,366.8	3,554.7	768.9	120.5	90.3
總開支	16,468.1	14,146.7	18,339.1	15,839.1	15,525.6	15,937.9
未計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	4,100.6	260.2	576.8	(307.8)	(450.7)	(577.5)
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	47.9	105.6	86.4	36.4	18.7	22.6
- 爲居屋單位餘貨所作的減值撥備	111.8	-	-	-	-	-
- 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	(322.4)	-	-	-	-	-
- 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	(12.0)	-	-	-	-	-
- 清拆費用	176.6	58.3	38.5	25.7	0.8	0.3
	1.9	163.9	124.9	62.1	19.5	22.9
已計算特殊項目的運作盈餘／(赤字)	4,098.7	96.3	451.9	(369.9)	(470.2)	(600.4)
特別(開支)／收入 (註1)	11.8	(61.0)	8.7	3.1	4.8	7.4
轉撥入綜合撥付款項帳目的運作盈餘	4,110.5	35.3	460.6	(366.8)	(465.4)	(593.0)

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。2009/10年度修訂預算案包括一項額外開支撥備，用作完成編制分拆物業之地契及公契餘下的相關工作。

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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	9,579.8	9,895.1	11,352.1	11,617.1	11,921.0	12,160.4
其他收入	30.2	27.9	22.1	17.4	15.8	16.6
總收入	9,610.0	9,923.0	11,374.2	11,634.5	11,936.8	12,177.0
開支						
經常開支						
薪俸	2,241.4	2,286.4	2,336.9	2,408.8	2,471.6	2,536.5
地租及差餉	110.3	105.8	1,331.6	1,350.9	1,364.1	1,384.1
維修及改善工程	2,141.5	2,476.0	2,528.2	2,359.9	2,441.1	2,534.2
其他經常開支	2,757.6	3,116.7	3,384.2	3,425.0	3,450.9	3,533.5
折舊	3,336.2	3,525.3	3,862.7	4,088.7	4,217.7	4,363.3
分擔機構監督及支援服務支出	168.7	174.8	175.0	219.2	257.9	264.8
總開支	10,755.7	11,685.0	13,618.6	13,852.5	14,203.3	14,616.4
運作赤字	(1,145.7)	(1,762.0)	(2,244.4)	(2,218.0)	(2,266.5)	(2,439.4)

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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	1,227.1	1,312.7	1,397.9	1,526.0	1,587.1	1,633.2
其他收入	39.6	39.0	39.6	41.4	42.0	42.7
總收入	1,266.7	1,351.7	1,437.5	1,567.4	1,629.1	1,675.9
開支						
經常開支						
薪俸	187.4	189.8	189.3	190.3	195.6	199.4
地租及差餉	42.8	60.4	94.6	102.8	106.3	109.5
維修及改善工程	72.6	98.6	107.4	72.1	74.1	76.3
其他經常開支	243.4	257.1	260.4	286.6	289.6	301.7
折舊	171.2	177.5	197.0	244.9	231.5	238.8
分擔機構監督及支援服務支出	14.2	15.7	15.0	18.7	21.6	22.2
總開支	731.6	799.1	863.7	915.4	918.7	947.9
未計算特殊項目的運作盈餘	535.1	552.6	573.8	652.0	710.4	728.0
減：特殊項目						
- 房委會撥款進行的政府項目	47.9	105.6	86.4	36.4	18.7	22.6
- 清拆費用	176.6	58.3	38.5	25.7	0.8	0.3
	224.5	163.9	124.9	62.1	19.5	22.9
已計算特殊項目的運作盈餘	310.6	388.7	448.9	589.9	690.9	705.1

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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						
居者有其屋計劃	7,167.6	496.1	2,709.7	484.5	-	-
租者置其屋計劃	207.3	105.6	57.9	39.9	36.0	34.1
出售購回的單位	1,189.9	1,045.4	1,876.2	341.1	8.2	8.2
轉讓補價	1,080.1	1,427.0	1,435.8	1,445.2	1,447.6	1,448.0
自置居所計劃的其他收入	47.1	58.1	24.6	18.7	17.2	17.2
總收入	9,692.0	3,132.2	6,104.2	2,329.4	1,509.0	1,507.5
開支						
經常開支						
薪俸	241.5	236.6	241.7	243.8	229.3	232.4
維修及改善工程	5.8	9.6	8.7	4.3	3.9	4.0
其他經常開支	23.6	24.5	26.3	25.3	19.6	18.3
折舊	12.7	12.9	13.1	13.9	14.2	12.4
分擔機構監督及支援服務支出	12.3	12.2	12.3	15.0	16.1	16.2
小計	295.9	295.8	302.1	302.3	283.1	283.3
各項自置居所計劃的開支						
建築費用及間接成本	2,525.0	192.7	1,374.8	251.1	9.5	9.0
土地成本	887.2	73.6	431.9	81.2	6.3	5.9
回購單位的成本	959.8	879.3	1,501.0	266.8	3.0	3.0
自置居所貸款出售後須付的利息	194.5	88.3	104.4	106.3	72.9	48.0
自置居所計劃的其他開支	118.4	132.9	142.6	63.5	28.8	24.4
小計	4,684.9	1,366.8	3,554.7	768.9	120.5	90.3
總開支	4,980.8	1,662.6	3,856.8	1,071.2	403.6	373.6
未計算特殊項目的運作盈餘	4,711.2	1,469.6	2,247.4	1,258.2	1,105.4	1,133.9
減：特殊項目						
- 爲居屋單位餘貨所作的減值撥備	111.8	-	-	-	-	-
- 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	(322.4)	-	-	-	-	-
- 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	(12.0)	-	-	-	-	-
	(222.6)	-	-	-	-	-
已計算特殊項目的運作盈餘	4,933.8	1,469.6	2,247.4	1,258.2	1,105.4	1,133.9

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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	9,760.8	9,916.1	11,370.0	11,649.0	11,939.7	12,181.6
- 商業樓宇	1,258.7	1,313.7	1,398.9	1,527.0	1,588.1	1,634.2
其他經常所收款項	543.0	487.3	491.4	413.7	345.3	300.3
政府就總目62付還的款項	114.7	110.8	113.3	113.7	115.5	118.5
小計	11,677.2	11,827.9	13,373.6	13,703.4	13,988.6	14,234.6
各項自置居所計劃的收入						
居者有其屋計劃	7,167.2	453.1	2,442.7	796.7	-	-
租者置其屋計劃	207.3	105.6	57.8	39.9	36.0	34.1
出售購回的單位	1,190.6	951.1	1,698.9	612.9	8.2	8.2
轉讓補價	1,080.2	1,427.0	1,435.9	1,445.3	1,447.7	1,448.1
其他收入	15.2	20.3	23.3	17.8	16.9	16.9
小計	9,660.5	2,957.1	5,658.6	2,912.6	1,508.8	1,507.3
置業貸款還款淨額	102.2	204.4	134.4	100.4	62.7	53.1
其他非經常所收款項	436.8	416.5	407.3	403.6	402.3	4.8
所收款項總額	21,876.7	15,405.9	19,573.9	17,120.0	15,962.4	15,799.8
所付款項						
經常開支						
薪俸	4,229.4	4,278.4	4,392.6	4,508.6	4,620.8	4,728.4
地租及差餉	164.8	173.2	1,426.8	1,458.2	1,473.4	1,501.0
維修及改善工程	2,137.8	2,541.2	2,600.5	2,369.2	2,447.4	2,543.4
自置居所貸款出售後須付的利息	207.0	88.0	105.0	106.4	75.3	50.2
其他經常開支	3,281.9	3,729.5	3,994.1	4,063.8	4,058.6	4,154.4
總目62的開支	105.3	110.8	113.3	113.7	115.5	118.5
小計	10,126.2	10,921.1	12,632.3	12,619.9	12,791.0	13,095.9
非經常開支						
建築費用	5,031.5	4,898.3	5,700.3	6,155.3	6,332.3	6,367.7
土地成本	471.0	864.1	118.5	414.0	143.7	115.7
改善工程開支	185.2	435.4	516.0	561.6	570.5	453.4
購置電腦資產及其他設備	126.6	137.4	250.1	218.6	130.6	35.5
其他非經常開支	209.6	27.5	25.9	17.2	4.5	0.8
購入已售單位	9.3	7.6	8.6	3.2	1.6	1.1
自置居所計劃的其他開支	164.1	140.5	144.3	64.7	38.0	27.3
小計	6,197.3	6,510.8	6,763.7	7,434.6	7,221.2	7,001.5
總開支	16,323.5	17,431.9	19,396.0	20,054.5	20,012.2	20,097.4
撥付款項及投資收入前的現金 (流出)／流入	5,553.2	(2,026.0)	177.9	(2,934.5)	(4,049.8)	(4,297.6)
減：						
政府借貸資本利息	11.7	-	-	-	-	-
政府借貸資本還款	626.4	-	-	-	-	-
應付予政府的紅利	154.6	222.3	224.4	294.9	345.5	352.5
	792.7	222.3	224.4	294.9	345.5	352.5
投資收入前的現金(流出)／流入淨額	4,760.5	(2,248.3)	(46.5)	(3,229.4)	(4,395.3)	(4,650.1)
投資收入及投資收益／(損失)淨額	(3,532.0)	3,346.7	3,476.7	3,623.3	3,612.8	3,548.1
承前期初現金及投資結餘	55,270.8	56,499.3	57,597.7	61,027.9	61,421.8	60,639.3
結轉期終現金及投資結餘	56,499.3	57,597.7	61,027.9	61,421.8	60,639.3	59,537.3

香港房屋委員會

資金管理帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
投資收入	(3,867.4)	3,346.7	3,476.7	3,623.3	3,612.8	3,548.1
開支						
薪俸	10.9	10.7	10.8	10.7	11.0	11.2
其他經常開支	128.2	117.1	112.6	120.8	123.1	123.4
分擔機構監督及支援服務支出	0.5	0.6	0.5	0.8	0.8	0.8
	139.6	128.4	123.9	132.3	134.9	135.4
盈餘／(赤字)	(4,007.0)	3,218.3	3,352.8	3,491.0	3,477.9	3,412.7

香港房屋委員會

代管服務帳目

	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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	164.9	179.8	183.1	176.8	168.8	162.9
政府付還的款項	126.5	111.7	114.2	114.6	116.5	119.3
管理者酬金	44.3	56.2	57.0	57.0	57.0	57.0
	335.7	347.7	354.3	348.4	342.3	339.2
開支						
薪俸	295.4	275.2	274.3	261.0	253.8	251.6
其他經常開支	39.7	47.3	54.5	45.5	43.9	42.0
分擔機構監督及支援服務支出	14.9	14.3	13.4	15.8	17.5	17.3
	350.0	336.8	342.2	322.3	315.2	310.9
	(14.3)	10.9	12.1	26.1	27.1	28.3
年前多收的服務費	7.4	-	-	-	-	-
盈餘／(赤字)	(6.9)	10.9	12.1	26.1	27.1	28.3

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

	參考部分	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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	(1,145.7)	(1,762.0)	(2,244.4)	(2,218.0)	(2,266.5)	(2,439.4)
- 商業樓宇	第2.1.3部	310.6	388.7	448.9	589.9	690.9	705.1
- 資助自置居所	第2.1.4部	4,933.8	1,469.6	2,247.4	1,258.2	1,105.4	1,133.9
		4,098.7	96.3	451.9	(369.9)	(470.2)	(600.4)
特別(開支)／收入 (註1)	第2.1.1部	11.8	(61.0)	8.7	3.1	4.8	7.4
綜合運作帳目盈餘／(赤字)		4,110.5	35.3	460.6	(366.8)	(465.4)	(593.0)
資金管理帳目盈餘／(赤字)	第2.3部	(4,007.0)	3,218.3	3,352.8	3,491.0	3,477.9	3,412.7
代管服務帳目盈餘／(赤字)	第2.4部	(6.9)	10.9	12.1	26.1	27.1	28.3
撥付款項前盈餘總額		96.6	3,264.5	3,825.5	3,150.3	3,039.6	2,848.0
撥付款項：							
政府借貸資本利息	第2.2部	(11.7)	-	-	-	-	-
應付予政府的紅利		(155.3)	(194.4)	(224.4)	(294.9)	(345.5)	(352.5)
總計		(167.0)	(194.4)	(224.4)	(294.9)	(345.5)	(352.5)
撥付款項後的盈餘／(赤字)淨額		(70.4)	3,070.1	3,601.1	2,855.4	2,694.1	2,495.5

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。2009/10年度修訂預算案包括一項額外開支撥備，用作完成編制分拆物業之地契及公契餘下的相關工作。

房屋建設工程基金

資本開支

	參考部分	2008/09 年度 實際數字	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 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		4,709.0	4,599.9	5,463.7	6,001.5	6,269.5	6,348.0
- 房委會撥款進行的政府工程		26.1	73.8	62.3	21.8	7.2	10.1
- 政府撥款進行的工程		138.0	172.6	179.0	110.8	51.2	10.7
	第2.6.2部	4,873.1	4,846.3	5,705.0	6,134.1	6,327.9	6,368.8
2. 改善工程		227.6	435.4	516.0	561.6	570.5	453.4
3. 購置電腦資產及其他設備		100.3	137.4	250.1	218.6	130.6	35.5
4. 記入建築工程、改善工程及電腦／資訊科技項目的直接成本及間接成本							
- 建築工程	第2.6.2部	1,293.5	1,305.6	1,387.8	1,442.3	1,477.5	1,518.0
- 改善工程		19.1	23.8	22.0	21.6	22.5	22.9
- 電腦／資訊科技項目		6.5	5.5	10.9	9.5	6.0	5.6
		1,319.1	1,334.9	1,420.7	1,473.4	1,506.0	1,546.5
總計		6,520.1	6,754.0	7,891.8	8,387.7	8,535.0	8,404.2

房屋建設工程基金

建築工程開支

	參考部分	2009/10 年度 修訂預算案	2010/11 年度 建議預算案	2011/12 年度 預測數字	2012/13 年度 預測數字	2013/14 年度 預測數字
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
1. 房委會工程						
(a) 租住房屋		4,207.4	4,820.7	5,467.6	5,799.6	5,893.7
(b) 居者有其屋計劃		17.6	15.2	1.4	-	-
(c) 商場		172.0	418.7	326.7	263.4	220.9
(d) 停車場		134.7	166.2	177.8	176.7	195.6
(e) 福利設施		56.0	39.6	25.4	29.8	37.8
(f) 雜項工程		12.2	3.3	2.6	-	-
(1)的小計		4,599.9	5,463.7	6,001.5	6,269.5	6,348.0
2. 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.3部	73.8	62.3	21.8	7.2	10.1
(1)及(2)的小計		4,673.7	5,526.0	6,023.3	6,276.7	6,358.1
3. 政府撥款進行的工程		172.6	179.0	110.8	51.2	10.7
(1)、(2)及(3)的小計 (註1)	第2.6.1部	4,846.3	5,705.0	6,134.1	6,327.9	6,368.8
4. 記入建築工程的直接成本及間接成本 (註2)						
(a) 租住房屋		1,136.4	1,220.7	1,331.4	1,365.2	1,405.7
(b) 居者有其屋計劃		8.0	3.3	0.3	-	-
(c) 商業設施及其他房委會工程		141.0	149.6	105.9	110.9	110.3
(d) 房委會撥款進行的政府工程	第2.6.3部	20.2	14.2	4.7	1.4	2.0
(4)的小計	第2.6.1部	1,305.6	1,387.8	1,442.3	1,477.5	1,518.0
(1)、(2)、(3)及(4)的總計		6,151.9	7,092.8	7,576.4	7,805.4	7,886.8

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	4,846.3	5,705.0	6,134.1	6,327.9	6,368.8
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)	(7.6)	(8.6)	(3.2)	(1.6)	(1.1)
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、以及已拆售的零售和停車場設施在落成後的工程開支撥備	59.6	3.9	24.4	6.0	-
現金及投資結餘變動表的建築費用	4,898.3	5,700.3	6,155.3	6,332.3	6,367.7

2. 包括下列開支：

- 直接成本及間接成本	1,293.5	1,380.1	1,426.0	1,473.0	1,517.2
- 其他轉化爲資本的開支					
● 特惠津貼	11.6	7.2	15.8	4.0	0.3
● 地租	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	1,305.6	1,387.8	1,442.3	1,477.5	1,518.0

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 修訂預算案 百萬元	2010/11 年度 建議預算案 百萬元	2011/12 年度 預測數字 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
公共運輸交匯處工程		31.2	41.8	18.7	6.5	9.8
其他政府／團體／社區設施 (註 1)		42.6	20.5	3.1	0.7	0.3
小計	第2.6.2部	73.8	62.3	21.8	7.2	10.1
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	20.2	14.2	4.7	1.4	2.0
總計		94.0	76.5	26.5	8.6	12.1

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。

(a) 價格基準

		變動(%)	
		2010/11年度 建議預算案	**2011/12至 2013/14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	2.0%	2.0%
- 停車場	每年平均收入增長	3.9% 註 1	2.0%
- 分層工廠大廈 (市值租金)	每年平均收入增長	2.0%	2.0%
- 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)		1.5%	1.5%
- 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		0.91%	0.91%
• 租置計劃單位		0.17%	0.17%
(iii) 每年投資收入			
- 回報率按投資資金結餘計算		6.0%	6.0%

註 1: 已計及商業樓宇小組委員會於2009年11月26日通過由2010年1月1日起調高停車場收費（見CPC30/2009號文件）。

(b) 成本基準

	增幅(%)	
	2010/11年度 建議預算案	**2011/12至** **2013/14年度** 財政預測
(i) 經常開支		
薪俸	2.0%	每年2.0%
維修及小型改善工程	2.5%	每年3.0%
其他經常開支	1.5%	每年1.5%
(ii) 資本開支		
- 建築費用	2.0%	每年3.0%
- 改善工程	2.5%	每年3.0%
- 電腦開支	1.0%	每年1.0%