

香港房屋委員會議事備忘錄

香港房屋委員會 2025/26 年度預算 2026/27 年度建議預算和 2027/28 年度至 2029/30 年度財政預測

目的

本文件旨在請委員通過香港房屋委員會（下稱「房委會」）2026/27 年度建議預算。

建議

2. 請委員**通過**載於**附件**的房委會 2025/26 年度修訂預算以及 2026/27 年度建議預算，以便呈交行政長官批核。
3. 請委員**備悉** 2027/28 年度至 2029/30 年度的財政預測（下稱「財政預測」）。

背景

4. 《房屋條例》（第 283 章）第 4(3) 條訂明，房委會須將下一個財政年度的工作計劃書及收支預算呈交行政長官批准。就後者而言，我們的慣例是每年編製房委會的五年預算及財政預測（下稱「預算及財政預測」），內容包括：

- （a）本財政年度的修訂預算；
- （b）下一個財政年度的預算；以及
- （c）未來三年的財政預測。

5. 在 2026 年 1 月 7 日的小組委員會會議上，財務小組委員會（下稱「財委會」）通過房委會的 2025/26 年度修訂預算以及 2026/27 年度建議預算，以提交房委會於 2026 年 1 月 19 日的公開會議上審議。2025/26 年度修訂預算以及 2026/27 年度建議預算在房委會通過後，會連同房委會 2026/27 年度的機構計劃呈交行政長官批核。

預算的基準及假設

6. 一如以往，我們參考政府最新的價格變動率（截至2025年7月），估算各項支出項目，以編製2026/27至2029/30年度期間的預算和財政預測，並根據當時的市場和經濟狀況對個別項目作適當調整，例如薪酬開支、其他經常開支等。這些關鍵假設包括主要價格水平調整詳見**附件**第二節。

7. 值得注意的是，價格水平調整僅作編製預算之用。實際的價格變動和業務參數將視乎投標結果，以及經房委會、其相關小組委員會或獲授權人士進行的評估／檢討及所批准的結果而定。

2025/26及2026/27年度的預算

綜合運作帳目

8. 2025/26年度修訂預算的經常開支並無超逾原來預算的撥款。**附件**第一節所載2025/26及2026/27年度預算的綜合運作帳目撮述於下文表1：

表 1 — 綜合運作帳目摘要（百萬元）				
	2024/25	2025/26 （原來）	2025/26 （修訂）	2026/27
<u>盈餘</u>				
租住房屋	1,128	661	1,450	1,510
商業樓宇	1,353	1,368	1,334	1,281
資助自置居所	4,548	13,389	14,883	13,072
綜合運作帳目[#]	7, 029	15, 418	17, 667	15, 863

[#] 不包括資本開支，見下文22及23段

9. 房委會2025/26年度綜合運作帳目，與原來預算相比，盈餘高於預期。各項業務的運作帳目詳情，載於下文第10至20段。

租住房屋

10. 租住房屋運作帳目的範疇涵蓋房委會轄下租住物業的編配、管理和維修保養。租住房屋業務的經常開支是房委會帳目的第二大開支項目，涉及超過 835 000 個公共租住房屋（下稱「公屋」）單位。2024/25 至 2026/27 年度的運作表現撮述於下文表 2：

表 2 — 租住房屋運作帳目（百萬元）				
	2024/25	2025/26 （原來）	2025/26 （修訂）	2026/27
收入	23,462	25,837	25,523	27,018
開支	(22,334)	(25,176)	(24,073)	(25,508)
淨收入：	1,128	661	1,450	1,510

11. 在公屋營運方面，2025/26 年度修訂預算的淨收入為 14.5 億元，相比原來預算的淨收入為 6.61 億元，主要由於薪酬開支減少包括 2025 年凍薪；以及其他經常開支如清潔服務、保安服務和物業服務合約的開支低於預期所致。

12. 2026/27 年度運作帳目預計有 15.1 億元的淨收入，與 2025/26 年度修訂預算相近。

13. 2025/26 年度及未來各年租住房屋運作帳目的淨收入，不應視為管理公共屋邨財政自給自足的指標。租住房屋運作帳目並不包括對現有公共屋邨進行大規模改善工程所需的資本開支，其中包括長期財政負擔，如升降機更新工程（例如在 2025/26 至 2029/30 五年內更換 520 部運作超過 25 年的升降機）。未來數年這方面的資本開支將會持續高企（見下文第 22 段）。

商業樓宇

14. 商業樓宇運作帳目的範疇涵蓋房委會轄下商業樓宇的管理和營運，大致可分為零售單位、停車位、工廠單位，以及福利／社區用途單位。2024/25至2026/27年度的運作表現撮述於下文表3：

表 3 — 商業樓宇運作帳目（百萬元）				
	2024/25	2025/26 （原來）	2025/26 （修訂）	2026/27
收入	3,660	3,961	3,873	3,993
開支	(2,307)	(2,593)	(2,539)	(2,712)
淨收入：	1,353	1,368	1,334	1,281

15. 2025/26年度運作帳目預計淨收入為13.34億元，與2025/26年度原來預算相若。

16. 2026/27年度的淨收入預計為12.81億元，與2025/26年度修訂預算相近。房委會會不時檢視轄下零售設施，並會優化現有零售設施，包括優化商場的行業組合及商鋪佈局、在可行情況下增加泊車位、增設指示牌及改善商場設施，藉此提升零售設施的商業潛力及購物環境。

17. 值得注意的是房委會從商業樓宇運作帳目所得的淨收入，每年須以紅利形式與政府平分。

資助自置居所

18. 資助自置居所運作帳目的範疇涵蓋制訂、監察和檢討各項措施，以協助中低收入家庭透過各種資助房屋計劃自置居所。從資助出售單位所得的收入（包括出售「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）／「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）單位以及居屋／綠置居／租置計劃單位的轉讓補價）是房委會另一個主要收入來源，但每年的收入水平會因應多項因素包括各年完成轉讓契據的資助出售單位數量和售價而波動^{註1}。由於預計年度建築開支將會增加，而本地房地產市場面臨不確定性將影響居屋和綠置居的定價甚至銷售，這對房委會的現金流管理帶來更大的挑戰。2024/25至2026/27年度的運作表現撮述於下文表4：

表 4 — 資助自置居所運作帳目（百萬元）				
	2024/25	2025/26 （原來）	2025/26 （修訂）	2026/27
收入 ^{註2}	11,328	28,072	29,700	27,734
開支 ^{註3}	(6,780)	(14,683)	(14,817)	(14,662)
淨收入：	4,548	13,389	14,883	13,072

19. 2025/26年度修訂預算的淨收入較原來預算多，主要由於一個居屋屋苑的完成轉讓契據時間由2024/25年度改至2025/26年度。

20. 考慮到將於2025/26及2026/27年度完成轉讓契據的資助出售單位售價較低，2026/27年度資助自置居所運作帳目的淨收入預計為130.72億元，較2025/26年度低。

資金管理帳目

21. 基於假設每年投資回報率為資金結餘（主要為三個資產類別，即外匯基金存款、定期存款及股票）的3.0%，2026/27年度的淨收入預計為19.89億元。為了應付房委會未來幾年的預期現金流需求，我們正採取措施計劃在2027年前分階段減持股票投資。

註1 售賣資助出售單位的收入於簽訂轉讓契據時入帳。

註2 包括從轉讓補價、出售剩餘的租置計劃單位和回購單位等所得的其他收入。

註3 包括資助出售單位住用部分的土地成本，金額相當於有關單位發展成本的35%。

資本開支

22. 上述綜合運作帳目只涵蓋房委會的經常開支，並不涵蓋資本開支。資本開支主要包括公營房屋發展項目的建築工程、現有公共屋邨的大規模改善工程及資訊科技系統發展項目。2025/26年度修訂預算的資本開支，主要是建築開支^{註4}超逾原來估算。房委會2024/25至2026/27年度的資本開支撮述於下文表5：

表 5 — 資本開支（百萬元）				
	2024/25	2025/26 （原來）	2025/26 （修訂）	2026/27
建築開支	26,396	31,782	32,545	38,164
改善工程	904	803	726	742
電腦系統及設備、 其他器材及汽車	163	444	320	433
總計：	27,463	33,029	33,591	39,339

建築開支

23. 房委會的建築開支仍是最大的開支項目，佔資本開支總額超過95%及佔房委會總開支約50%。2025/26年度建築開支比原來預算高出7.63億元，增幅為2.4%。隨着公營房屋發展計劃的開支進入高峰期，每年的建築開支將在2026/27年度後持續大幅上升。

註4 包括支付給承包商的費用、內部監督和行政費用。

財政預測

24. 考慮到最新 2025/26 年度預算及 2026/27 年度擬議預算，房委會 2025/26 至 2029/30 年度的綜合帳目分項數字詳載於下文表 6：

表 6 — 2025/26 至 2029/30 年度的房委會綜合帳目（百萬元）					
	預算		財政預測		
	2025/26 （修訂）	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
運作帳目					
租住房屋	1,450	1,510	1,839	2,052	1,904
商業樓宇	1,334	1,281	1,376	1,484	1,454
資助自置居所	14,883	13,072	9,540	10,336	10,254
綜合運作帳目	17, 667	15, 863	12, 755	13, 872	13, 612
資金管理帳目	3,059	1,989	1,595	1,283	1,037
房委會綜合帳目 ^{註 5}	20, 204	17, 333	13, 843	14, 556	14, 012

25. 上述運作帳目只涵蓋房委會的經常運作，包括出售資助出售單位的收入，但不包括房委會根據《長遠房屋策略》^{註 6}截至 2035/36 年度十年期公營房屋供應目標 294 000 個單位的建築開支。

26. 截至 2029/30 年度的年度建築開支預算載於下文表 7：

表 7 — 2025/26 至 2029/30 年度的建築開支（百萬元）					
	預算		財政預測		
	2025/26 （修訂）	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
建築開支	32, 545	38, 164	43, 194	45, 663	45, 570

註 5 包括代管服務帳目的財務結果，以及市區重建局就編配予受影響人士的租住單位支付給房委會的非運作收入。

註 6 包括由房委會及香港房屋協會的興建項目，以達致十年公營房屋供應目標 294 000 個單位。

27. 表7所載的最新財政預測顯示，房委會公營房屋發展計劃下的建築開支將從2025/26年度的325億元增加至2026/27年度的382億元，並上升至2029/30年度的456億元，主要由於公營房屋發展項目數量和規模增加。儘管建築開支仍是房委會最大的開支項目，我們一直採取積極主動措施控制建築開支，以達致《長遠房屋策略》2025/26至2029/30年度五年期的公營房屋供應目標興建145 600個單位。例如，與上一輪財政預測比較，2028/29年度的建築開支估算已從超過480億元向下調整至今年的457億元。這展示房委會已成功地實施許多措施來降低建造成本，這將在第29段進一步解述。

28. 年終現金及投資結餘預測載於下文表8：

表 8 — 年終現金及投資結餘（百萬元）					
	預算		財政預測		
	2025/26 年度 (修訂)	2026/27 年度	2027/28 年度	2028/29 年度	2029/30 年度
年終現金及 投資結餘	68,788	63,461	51,526	39,902	35,256

就日常營運需要而言，現金及投資結餘會維持在一定水平，應付房委會的一般流動資金／營運資金的需求，主要是預留三至六個月的屋邨管理開支及建築合約款項作為營運資金。預計於2030年3月底的現金及投資結餘或可滿足這需要。

29. 為確保房委會的長期財務可持續性，我們已盡力降低建造成本，以應對上漲的建築開支。如《2025年施政報告》所述，我們已成立了「項目促成辦公室」，就公營房屋建築工程協調各部門加快完成及提升公營房屋項目的成本效益。例如，我們已提前進行岩土工程勘探和採用高承載力地基，有助於優化設計並降低成本。房委會將繼續探索更多降低建築成本的措施，例如在北部都會區內合適的大型公營房屋項目採用標準模塊式大樓規劃，以及採用「BIM系統化地基工程設計」。

30. 房委會亦已經就經常開支預算採取財政緊縮措施。與2025-26年度財政預算案演辭中宣布的全服務範圍的財政緊縮措施相近。房委會將在2026/27及2027/28年度的經常開支削減2%。這相當於每年平均節省11.09億元。

31. 為改善房委會的財政狀況，以興建更多公營房屋及提供更多置業機會予市民，公營房屋供應將逐步邁向公屋／綠置居與其他資助出售單位六比四的比例。一般而言，來自租住房屋和商業樓宇的租金收入可足以支付由2025/26至2029/30年期間的經常開支（例如薪酬開支、屋邨

物業管理支出、維修及改善工程等)和資本改善工程。預計房委會有足夠的財政資源，應付截至2029/30年度的經常開支及資本開支。

對財政及人手的影響

32. 財政及人手方面的影響已納入預算及財政預測。

對資訊科技和法律上的影響

33. 預算及財政預測對資訊科技和法律方面沒有影響。

下一步工作

34. 如委員通過上述預算，我們會把2025/26年度修訂預算及2026/27年度建議預算提交行政長官批准。

諮詢

35. 個別小組委員會已通過其相關業務的預算。財委會於2026年1月7日的會議上通過房委會提議的預算。

公布事宜

36. 新聞稿於2026年1月19日的房委會公開會議後發出。

討論

37. 本文件供委員在2026年1月19日的房委會會議上討論。

房屋委員會秘書鍾沛康

電話：2712 2712

傳真：2624 5685

檔號：HD1-2/FMBF/4-45/5 (25-26)

(機構事務處)

發出日期：2026年1月13日

香港房屋委員會

**2025/26至2029/30年度
建議預算及財政預測
(整份預算)**

香港房屋委員會
建議預算及財政預測

目錄

	頁
I. 2025/26年度預算、2026/27年度建議預算及 2027/28至2029/30年度財政預測	
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 資金管理帳目	5
1.3 代管服務帳目	6
1.4 綜合撥付款項帳目	7
1.5 資本開支	8
1.5.1 建築開支	9
II. 預算基準和假設	
2.1 收入	10
2.2 成本 - 價格水平調整	11
2.3 房屋建屋量預測	12
III. 其他資料	
3.1 現金及投資結餘變動表	13
3.2 發展基金	14

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	23,278	25,741	25,422	26,920	28,246	29,834	31,286
租金 - 商業樓宇	3,434	3,784	3,691	3,808	4,069	4,379	4,714
其他收入	410	273	283	283	295	304	315
小計	27,122	29,798	29,396	31,011	32,610	34,517	36,315
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	9,994	26,234	28,208	26,160	22,906	25,407	31,235
租者置其屋計劃	632	694	668	711	726	740	755
出售回購單位	23	13	19	20	21	21	22
轉讓補價	519	991	694	713	727	742	758
其他收入	160	140	111	130	133	140	144
小計	11,328	28,072	29,700	27,734	24,513	27,050	32,914
總收入	38,450	57,870	59,096	58,745	57,123	61,567	69,229
開支							
經常開支							
薪酬	4,501	5,213	4,743	4,900	5,112	5,536	5,832
地租及差餉	2,397	3,046	2,808	3,254	3,314	3,392	3,454
維修及改善工程	5,124	5,739	5,649	5,882	5,821	6,141	6,538
其他經常開支	7,267	8,156	7,881	8,303	8,738	9,034	9,423
折舊及攤銷	5,741	6,061	5,935	6,307	6,853	7,345	8,202
分擔機構監督及支援服務支出	281	338	323	342	343	358	376
房委會撥款進行的政府項目	37	38	39	38	40	40	42
小計	25,348	28,591	27,378	29,026	30,221	31,846	33,867
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	4,462	10,170	10,267	10,160	10,387	11,644	16,011
土地成本	1,582	3,592	3,709	3,588	3,670	4,110	5,640
出售回購單位的成本	2	1	2	2	2	2	2
其他開支	27	98	73	106	88	93	97
小計	6,073	13,861	14,051	13,856	14,147	15,849	21,750
總開支	31,421	42,452	41,429	42,882	44,368	47,695	55,617
綜合帳目的運作盈餘	7,029	15,418	17,667	15,863	12,755	13,872	13,612

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

第1.1.1部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
租金	23,278	25,741	25,422	26,920	28,246	29,834	31,286
其他收入	184	96	101	98	98	97	97
總收入	23,462	25,837	25,523	27,018	28,344	29,931	31,383
開支							
薪酬	3,597	4,151	3,780	3,893	4,058	4,410	4,642
地租及差餉	2,181	2,810	2,563	2,988	3,031	3,086	3,123
維修及改善工程	4,870	5,470	5,386	5,615	5,544	5,846	6,224
其他經常開支	6,247	6,995	6,723	7,083	7,425	7,676	7,957
折舊及攤銷	5,220	5,487	5,370	5,663	6,180	6,582	7,240
分擔機構監督及支援服務支出	219	263	251	266	267	279	293
總開支	22,334	25,176	24,073	25,508	26,505	27,879	29,479
運作盈餘/(赤字)	1,128	661	1,450	1,510	1,839	2,052	1,904

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
租金	3,434	3,784	3,691	3,808	4,069	4,379	4,714
其他收入	226	177	182	185	197	207	218
總收入	3,660	3,961	3,873	3,993	4,266	4,586	4,932
開支							
薪酬	403	481	433	457	473	506	533
地租及差餉	216	236	245	266	283	306	331
維修及改善工程	243	256	251	254	264	281	300
其他經常開支	897	1,014	1,010	1,073	1,165	1,203	1,308
折舊及攤銷	485	536	530	591	632	732	928
分擔機構監督及支援服務支出	26	32	31	33	33	34	36
房委會撥款進行的政府項目	37	38	39	38	40	40	42
總開支	2,307	2,593	2,539	2,712	2,890	3,102	3,478
運作盈餘	1,353	1,368	1,334	1,281	1,376	1,484	1,454

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 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	9,994	26,234	28,208	26,160	22,906	25,407	31,235
租者置其屋計劃	632	694	668	711	726	740	755
出售回購的單位	23	13	19	20	21	21	22
轉讓補價	519	991	694	713	727	742	758
其他收入	160	140	111	130	133	140	144
總收入	11,328	28,072	29,700	27,734	24,513	27,050	32,914
開支							
經常開支							
薪酬	501	581	530	550	581	620	657
維修及改善工程	11	13	12	13	13	14	14
其他經常開支	123	147	148	147	148	155	158
折舊及攤銷	36	38	35	53	41	31	34
分擔機構監督及支援服務支出	36	43	41	43	43	45	47
小計	707	822	766	806	826	865	910
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	4,462	10,170	10,267	10,160	10,387	11,644	16,011
土地成本	1,582	3,592	3,709	3,588	3,670	4,110	5,640
出售回購單位的成本	2	1	2	2	2	2	2
其他開支	27	98	73	106	88	93	97
小計	6,073	13,861	14,051	13,856	14,147	15,849	21,750
總開支	6,780	14,683	14,817	14,662	14,973	16,714	22,660
運作盈餘	4,548	13,389	14,883	13,072	9,540	10,336	10,254

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.2部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
投資收入	3,095	2,488	3,129	2,061	1,660	1,314	1,070
開支							
薪酬	16	18	17	18	19	20	21
其他經常開支	47	54	52	53	45	10	11
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	<u>64</u>	<u>73</u>	<u>70</u>	<u>72</u>	<u>65</u>	<u>31</u>	<u>33</u>
盈餘	<u>3,031</u>	<u>2,415</u>	<u>3,059</u>	<u>1,989</u>	<u>1,595</u>	<u>1,283</u>	<u>1,037</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.3部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	380	447	434	428	491	475	446
政府付還的款項	626	713	712	980	543	501	498
管理者酬金	83	83	87	87	87	87	87
總收入	1,089	1,243	1,233	1,495	1,121	1,063	1,031
開支							
薪酬	798	810	796	775	760	746	764
其他經常開支	129	322	312	610	174	160	157
分擔機構監督及支援服務支出	19	23	23	24	24	25	27
總支出	946	1,155	1,131	1,409	958	931	948
	143	88	102	86	163	132	83
待退款的金額	(47)	-	-	-	-	-	-
盈餘	96	88	102	86	163	132	83

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.4部

		2024/25	2025/26	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
		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
參考部分								
綜合運作帳目盈餘/(赤字)								
租住房屋	第1.1.1部	1,128	661	1,450	1,510	1,839	2,052	1,904
商業樓宇	第1.1.2部	1,353	1,368	1,334	1,281	1,376	1,484	1,454
資助自置居所	第 1.1.3部	4,548	13,389	14,883	13,072	9,540	10,336	10,254
小計		7,029	15,418	17,667	15,863	12,755	13,872	13,612
非運作收入淨額 註1		20	76	43	35	18	11	7
		7,049	15,494	17,710	15,898	12,773	13,883	13,619
資金管理帳目盈餘	第 1.2部	3,031	2,415	3,059	1,989	1,595	1,283	1,037
代管服務帳目盈餘	第 1.3部	96	88	102	86	163	132	83
年內盈餘		10,176	17,997	20,871	17,973	14,531	15,298	14,739
分配：								
- 年內付予政府的紅利		677	684	667	640	688	742	727
分配後年內盈餘		9,499	17,313	20,204	17,333	13,843	14,556	14,012

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1.5部

參考部分	2024/25	2025/26	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
	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
1. 建築開支							
- 建築開支 (未包括內部監督和行政費用)	23,455	28,464	29,394	34,823	39,794	42,007	41,805
- 內部監督和行政費用	2,941	3,318	3,151	3,341	3,400	3,656	3,765
(1) 的小計	26,396	31,782	32,545	38,164	43,194	45,663	45,570
2. 改善工程							
- 改善工程 (未包括內部監督和行政費用)	840	736	661	675	660	659	700
- 內部監督和行政費用	64	67	65	67	72	75	78
(2) 的小計	904	803	726	742	732	734	778
3. 電腦系統及設備、其他器材及汽車							
- 電腦系統及設備、其他器材及汽車 (未包括內部監督和行政費用)	160	443	320	432	197	159	73
- 內部監督和行政費用	3	1	-	1	-	1	1
(3) 的小計	163	444	320	433	197	160	74
(1) + (2) + (3) 的總計	27,463	33,029	33,591	39,339	44,123	46,557	46,422

香港房屋委員會

建築開支

第1.5.1部

參考部分	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
建築開支 (未包括內部監督和行政費用)							
1. 房屋委員會(房委會)工程							
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	13,544	17,357	18,366	21,261	21,852	20,643	19,542
(b) 其他資助出售單位	7,422	7,529	7,676	9,433	13,155	16,668	17,947
(c) 商場	490	924	695	789	794	923	948
(d) 停車場	1,667	2,121	2,155	2,710	3,326	3,256	3,055
(e) 福利設施	181	320	316	474	534	452	268
(f) 其他房委會工程	150	213	186	156	133	65	45
(1) 的小計	23,454	28,464	29,394	34,823	39,794	42,007	41,805
2. 房委會撥款進行的政府工程	1	註 1	註 1	-	-	-	-
(1) + (2) 的小計	23,455	28,464	29,394	34,823	39,794	42,007	41,805
內部監督和行政費用							
3. 內部監督和行政費用以業務分項							
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	1,623	2,026	1,972	2,037	1,866	1,838	1,781
(b) 其他資助出售單位	988	869	815	905	1,127	1,418	1,598
(c) 商業設施 (商場、停車場和福利設施)	326	398	344	384	396	394	382
(d) 其他房委會工程	4	25	20	15	11	6	4
(e) 房委會撥款進行的政府工程	-	-	-	-	-	-	-
(3) 的小計	2,941	3,318	3,151	3,341	3,400	3,656	3,765
房委會建築開支(1) + (2) + (3)的小計	26,396	31,782	32,545	38,164	43,194	45,663	45,570
4. 政府撥款進行的工程	1,459	2,011	1,816	1,762	2,347	2,259	2,061
(1) + (2) + (3) + (4)的總計	<u>27,855</u>	<u>33,793</u>	<u>34,361</u>	<u>39,926</u>	<u>45,541</u>	<u>47,922</u>	<u>47,631</u>

註 1：
少於一百萬元

香港房屋委員會
預算基準和假設

第2.1部

收入

收入

	每年增幅 (%)		
	2026/27 年度 建議預算	2027/28 年度 預測	2028/29 至 2029/30 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)	2026年10月及2028年10月租金每兩年增加6.94%		
商業/非住宅樓宇 ^{註1}			
- 鋪位及攤位	-5.0%	-3.0%	0.0%
- 停車場	3.0%	3.0%	3.0%
- 分層工廠單位	1.0%	1.0%	1.0%
- 福利用途樓宇	0.0%	0.0%	0.0%
(ii) 資助出售單位運作的收入			
- 資助出售單位 ^{註2}			
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2025/26年度價格水平為基準)	2.0%	2.0%	2.0%
• 居屋單位折扣率	30.0%	30.0%	30.0%
• 綠置居單位折扣率	40.0%	40.0%	40.0%
- 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	0.17%	0.17%	0.17%
• 租者置其屋計劃單位	0.03%	0.03%	0.03%
(iii) 每年投資收入			
- 回報率按投資資金結餘計算	3.00%	3.00%	3.00%

註 1:

假設的平均租金按年增長率僅用於編製預算。實際租金增長將取決於在各個財政年度續租和/或新租賃所達致的實際租金。

註 2:

居者有其屋計劃/綠表置居計劃單位於落成之前大約24個月推出預售，而首次推售的銷售率為98%，餘下2%會於下次的銷售計劃出售。

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 (%) 註1	
	2026/27 年度 建議預算	由 2027/28 年度 開始
(i) 經常開支		
- 薪酬	3.50%	3.50%
- 維修及小型改善工程	4.00%	4.00%
- 清潔及保安	3.50%	3.50%
- 其他經常開支	2.00%	2.00%
(ii) 資本開支		
- 建築開支	4.00%	4.00%
- 改善工程	4.00%	4.00%
- 電腦開支	2.00%	2.00%

註 1:

房屋委員會已參考政府更新的價格變動率（截至2025年7月）來估算各項成本，以便編制2026/27至2029/30年度的預算和預測，並根據當時的市場和經濟狀況對個別項目進行適當調整。

香港房屋委員會

房屋建屋量預測^(註1)

第2.3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
2024/25 (實際數字)	11 757	11 329	23 086
2025/26	15 509	6 160	21 669
2026/27	21 673	4 786	26 459
2027/28	18 634	7 930	26 564
2028/29	21 782	9 586	31 368
2029/30	26 325	13 178	39 503
5年總計	103 923	41 640	145 563

註1：

房屋建屋量預測是根據2025年9月的房屋建設計劃。

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第3.1部

	2024/25 年度 實際數字 百萬元	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元	2029/30 年度 預測 百萬元
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	23,230	25,742	25,421	26,920	28,246	29,834	31,286
- 商業樓宇	3,754	3,882	3,764	3,848	4,096	4,387	4,720
其他經常所收款項	2,361	2,808	2,612	2,551	3,212	3,117	2,900
政府就總目62付還的款項	625	712	711	979	541	500	497
小計	29,970	33,144	32,508	34,298	36,095	37,838	39,403
各項資助出售單位的所收款項							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	10,386	26,188	27,856	26,228	23,840	25,826	32,085
租者置其屋計劃	626	694	668	711	726	740	755
出售回購的單位	23	13	19	20	21	21	22
轉讓補價	519	991	694	713	727	742	758
其他收入	76	114	77	77	77	77	77
小計	11,630	28,000	29,314	27,749	25,391	27,406	33,697
置業貸款還款淨額	-	-	-	-	-	-	-
其他非經常所收款項	172	76	43	35	18	11	7
所收款項總額	41,772	61,220	61,865	62,082	61,504	65,255	73,107
所付款項							
經常開支							
薪酬	7,893	8,906	8,261	8,644	8,987	9,534	9,957
地租及差餉	2,405	3,050	2,812	3,258	3,318	3,395	3,458
維修及改善工程	5,240	5,814	5,724	5,957	5,904	6,221	6,591
其他經常開支	7,563	8,496	8,213	8,661	9,080	9,384	9,770
總目62的開支	544	686	688	955	517	475	471
小計	23,645	26,952	25,698	27,475	27,806	29,009	30,247
非經常開支							
建築費用	24,857	30,171	30,928	36,468	42,105	43,743	42,821
- 房屋委員會(房委會)工程	23,424	28,160	29,112	34,706	39,758	41,484	40,760
- 政府撥款進行的工程	1,433	2,011	1,816	1,762	2,347	2,259	2,061
土地成本	2,656	2,104	1,499	3,565	3,550	3,703	4,110
改善工程開支	724	783	640	685	599	652	699
購置電腦系統及設備、其他器材及汽車	63	443	320	432	197	159	73
其他非經常開支	42	30	37	53	29	88	46
購入已售單位	5	3	3	2	2	3	3
資助出售單位的其他開支	41	97	84	106	88	93	97
小計	28,388	33,631	33,511	41,311	46,570	48,441	47,849
總開支	52,033	60,583	59,209	68,786	74,376	77,450	78,096
撥付款項及投資收入前的現金流入/(流出)	(10,261)	637	2,656	(6,704)	(12,872)	(12,195)	(4,989)
減：							
付予政府的紅利	722	684	717	640	688	742	727
投資收入前的現金流入/(流出)淨額	(10,983)	(47)	1,939	(7,344)	(13,560)	(12,937)	(5,716)
投資收益淨額	3,114	2,440	3,084	2,017	1,625	1,313	1,070
投資收入後的現金流入/(流出)淨額	(7,869)	2,393	5,023	(5,327)	(11,935)	(11,624)	(4,646)
期初現金及投資結餘	71,634	65,751	63,765	68,788	63,461	51,526	39,902
期終現金及投資結餘	63,765	68,144	68,788	63,461	51,526	39,902	35,256

香港房屋委員會

發展基金

第3.2部

	2025/26 年度 核准預算 百萬元	2025/26 年度 修訂預算 百萬元	2026/27 年度 建議預算 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元	2028/29 年度 預測 百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	65,751	63,765	68,788	63,461	51,526
加:					
年內增加/(減少)	2,393	5,023	(5,327)	(11,935)	(11,624)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	68,144	68,788	63,461	51,526	39,902
減:					
持作流動資金的現金					
- 3個月的經常開支	6,789	6,630	6,822	7,133	7,444
資本開支 (改善工程除外)	18,106	17,569	19,978	20,822	20,417
房屋建設工程基金 – 改善工程帳目	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
仍未向政府支付的款項					
- 土地成本	3,552	3,565	3,550	3,703	4,110
- 紅利	688	640	688	742	727
	4,240	4,205	4,238	4,445	4,837
	31,135	30,404	33,038	34,400	34,698
發展基金的可用現金及投資結餘	37,009	38,384	30,423	17,126	5,204
減:					
年初結餘	40,094	40,094	38,384	30,423	17,126
轉撥往累積盈餘	(3,085)	(1,710)	(7,961)	(13,297)	(11,922)