

香港房屋委員會議事備忘錄

香港房屋委員會 2023/24 年度預算 2024/25 年度建議預算和 2025/26 年度至 2027/28 年度財政預測

目的

本文件旨在請委員通過載於附件的香港房屋委員會（下稱「房委會」）2024/25 年度建議預算。

建議

- 2. 請委員**通過**載於**附件**的房委會 2024/25 年度建議預算，以便呈交行政長官批核。
3. 請委員**備悉** 2023/24 年度修訂預算以及 2025/26 年度至 2027/28 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. 財務小組委員會（下稱「財委會」）已於 2024 年 1 月 8 日的會議上審議並通過房委會的 2024/25 年度建議預算。2024/25 年度建議預算在 2024 年 1 月 16 日房委會會議上通過後，會連同房委會 2024/25 年度的機構計劃呈交行政長官批核。

6. 截至2023年9月30日，房委會提供的資助房屋及相關輔助設施包括：

- (a) 公共租住房屋（下稱「公屋」）屋邨單位822 630個；
- (b) 零售單位面積300 000平方米；
- (c) 停車位34 000個；
- (d) 工廠單位面積80 200平方米；以及
- (e) 福利用途及非住宅單位面積1 360 700平方米。

預算基準和假設

7. 根據既定機制，編製預算及財政預測所採用的主要基準和假設已獲相關業務小組委員會和財委會通過如下：

收入

- (a) 租住物業的租金水平沒有變動。
- (b) (i) 2024/25年度，舖位、檔位、工廠大廈和停車場^{註1}的平均租金每年增加2.0%；
(ii) 2025/26年度，舖位、檔位、停車場和工廠大廈的平均租金每年增加3.0%；以及
(iii) 2026/27年度至2027/28年度，舖位、檔位、停車場和工廠大廈的平均租金每年增加4.0%。
- (c) 「居者有其屋計劃」（下稱「居屋」）和「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）的單位：
 - (i) 在落成日期大約24個月前預售；
 - (ii) 首輪售出98%，而餘下的2%將於其後推售時售出；

註1 就停車場而言，商業樓宇小組委員會已於2023年11月20日通過，由2024年1月1日起，停車場月租收費及時租收費上調。相關財政影響已納入這份預算及財政預測。

- (iii) 居屋和綠置居單位售價的折扣率分別為評定市值的42%和52%^{註2}；以及
 - (iv) 售價的一般通脹調整率為每年2.5%。
- (d) 每年選擇繳付補價的百分比如下：
- (i) 居屋／綠置居／「私人機構參建居屋計劃」(下稱「私人參建計劃」)／「可租可買計劃」的單位為0.22%；以及
 - (ii) 「租者置其屋計劃」(下稱「租者置其屋」)的單位為0.04%。

開支

- (e) 採納2023年9月的最新房屋建設計劃和2023年6月的建築成本標準，以估算未來的建築開支。
- (f) 2024/25年度起經常開支的價格水平調整如下：
- (i) 薪酬每年增加3.5%；
 - (ii) 維修及小型改善工程開支每年增加4.5%；
 - (iii) 清潔和保安服務開支每年增加3.5%；以及
 - (iv) 其他經常開支每年增加2.5%。
- (g) 2024/25年度起資本開支的價格水平調整如下：
- (i) 建築開支每年增加4.5%；
 - (ii) 改善工程開支每年增加4.5%；以及
 - (iii) 電腦開支每年增加2.5%。

投資回報

- (h) 經考慮資金管理附屬小組委員會的意見後，在2023/24年度餘下時間至2027/28年度，每年投資回報率為資金結餘的3.7%。

註2 就出售居屋單位而言，假設適用於整個預算和預測期的折扣率為2020、2022和2023居屋銷售計劃折扣率的三年移動平均數；就出售綠置居單位而言，假設整個預算和預測期的折扣率較居屋銷售計劃的折扣率高10%。

上述各項僅作編製預算之用。實際的價格變動和業務參數將視乎投標結果，以及評估／檢討個別營運及措施的結果而定。

2023/24 年度和 2024/25 年度的預算

綜合運作帳目

8. 整體而言，2023/24年度修訂預算並無超逾原來預算的撥款。我們預計經常開支和資本開支均不會超逾2023/24年度的原來預算。附件第I部所載2023/24年度預算（原來預算和修訂預算）及2024/25年度預算的綜合運作帳目撮述於下文表1：

	2022/23	2023/24 （原來）	2023/24 （修訂）	2024/25
盈餘／（赤字）				
租住房屋	1,164	(46)	174	(1,167)
商業樓宇	678	1,286	865	1,539
資助自置居所	5,762	14,968	11,584	2,231
綜合運作盈餘	7,604	16,208	12,623	2,603

9. 房委會各項業務的運作帳目詳情，載於下文第10至18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運作開支是房委會帳目的第二大開支項目。2022/23至2024/25年度的運作表現撮述於下文表2：

	2022/23	2023/24 （原來）	2023/24 （修訂）	2024/25
收入	20,042	22,618	21,659	23,131
開支	(18,878)	(22,664)	(21,485)	(24,298)
運作盈餘／（虧損）	1,164	(46)	174	(1,167)

11. 在公屋營運方面，2023/24年度修訂預算預期會錄得1.74億元的小額盈餘，相比原來預算則有4,600萬元的虧損，主要由於日常維修及改善工程、清潔及保安服務等經常開支減少。

12. 基於**公屋租金不作調整這個保守的預算假設**，2024/25年度的運作表現預計會有11.67億元的虧損。下一次公屋租金檢討將於2024年年中進行。

13. 值得注意的是，現有公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）重大改善工程（例如升降機更新工程、《消防安全（建築物）條例》的實施等）的資本開支並沒有納入在上述運作帳目內，而是在資本開支帳目記帳（見第21段）。鑑於公共屋邨日漸老化，這方面的開支在未來數年會有所增加，預計每年的預算開支可能會由2024/25年度的6.78億元持續上升至2027/28年度的8.06億元。

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。這些商業樓宇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。2022/23至2024/25年度的運作表現撮述於下文表3：

	2022/23	2023/24 （原來）	2023/24 （修訂）	2024/25
收入	2,777	3,646	3,145	4,027
開支	(2,099)	(2,360)	(2,280)	(2,488)
收入淨額 ^{註3}	678	1,286	865	1,539

15. 2024/25年度的收入淨額預計為15.39億元，較2023/24年度原來預算多2.53億元，增幅為20%。**商業樓宇**業務預計會在未來幾年帶來收入淨額為每年15億元至23億元不等。

註3 房委會每年從營運非住宅設施所得的整體利潤，須與政府平分，並以紅利形式分配予政府。

資助自置居所

16. 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（包括居屋／綠置居／租者置其屋的單位以及居屋／綠置居／租者置其屋單位的轉讓補價）是房委會另一個主要收入來源**，每年的收入水平會因應完成轉讓契據的資助出售單位數量和入帳時間而波動^{註4}。2022/23至2024/25年度的運作表現撮述於下文表4：

	2022/23	2023/24 （原來）	2023/24 （修訂）	2024/25
收入 ^{註5}	11,506	28,334	22,774	5,966
開支 ^{註6}	(5,744)	(13,366)	(11,190)	(3,735)
收入淨額	5,762	14,968	11,584	2,231

17. 2023/24年度的修訂預算較原來預算少，主要由於約1 600個資助出售單位完成轉讓契據的時間由2023年4月提前至2023年2月／3月，即有關收入是在2022/23年度入帳，而非2023/24年度。

18. 2024/25年度各項資助自置居所運作帳目的淨收入預計為22.31億元，較2023/24年度的收入為少，主要由於預期完成轉讓契據的資助出售單位數量較少（2024/25年度完成轉讓契據的居屋／綠置居單位只有1 400個，相比2023/24年度則有8 200個）。

資金管理帳目

19. 房委會投資策略的目標，是確保有充足的流動資金應付房委會運作所需，並以審慎和分散的投資方式，把房委會餘下資金作較長線投資，以賺取較佳的長期回報。

20. 假設每年投資回報率為資金結餘的3.7%，2024/25年度的盈餘預計為21.3億元。

註4 售賣資助出售單位的收入於簽訂轉讓契據時確認。

註5 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6 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

21. 房委會的資本開支包括建築開支、改善工程（主要用於現有公共屋邨），以及電腦系統及設備、其他器材及汽車。2022/23至2024/25年度的資本開支撮述於下文表5：

表 5 — 資本開支（百萬元）				
	2022/23	2023/24 （原來）	2023/24 （修訂）	2024/25
建築開支	16,521	28,443	21,904	31,625
改善工程	604	856	842	1,027
電腦系統及 設備、其他器材 及汽車	182	204	185	257
總計：	17,307	29,503	22,931	32,909

22. **公營房屋發展計劃的建築開支是房委會最大的開支項目**，佔房委會總資本開支超過95%。2024/25年度的資本開支預計為329.09億元，較2023/24年度修訂預算多99.78億元，增幅為44%。2023/24年度建築開支較低，部分因為一些工程合約因2019冠狀病毒病疫情後建造業勞工短缺和受阻的供應鏈恢復緩慢，以致建築計劃有所調整。

預算及財政預測摘要

23. 2023/24至2027/28年度的綜合帳目分項數字詳載於下文表6：

	預算		財政預測		
	2023/24 (修訂)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
運作帳目					
租住房屋	174	(1,167)	(2,143)	(2,960)	(4,284)
商業樓宇	865	1,539	1,880	2,116	2,312
資助自置居所	11,584	2,231	18,259	12,740	12,178
綜合運作盈餘	12,623	2,603	17,996	11,896	10,206
資金管理帳目盈餘	2,282	2,130	1,923	1,943	1,613
綜合盈餘^{註7}	15,001	4,898	20,020	13,943	11,929

24. 截至2027/28年度房委會公營房屋發展計劃的估計建築開支載於下文表7：

	預算		財政預測		
	2023/24 (修訂)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
建築開支	21,904	31,625	37,947	39,888	40,826

註7 綜合盈餘包括綜合運作帳目、資金管理帳目、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。

25. 毫無疑問，由於增加房屋產量和建築工程價格的上漲，建築支出持續上升。值得注意的是，資助出售單位的銷售價格跟建築成本是沒有掛鉤的。根據房委會自2018年起採用的現行定價機制，資助出售單位的定價是根據負擔能力釐定，以確保目標收入群體的家庭能夠負擔單位的按揭供款。待售資助出售單位的評估市場價值的折扣是根據負擔能力基準而確定的，即至少75%的待售單位可以允許家庭月收入中位數的非業主住戶家庭的支出不超過他們每月收入的40%用於支付按揭貸款。折扣率是根據該特定銷售計劃的非業主住戶家庭每月家庭收入中位數而釐定，而該中位數會受到多種因素和情況的影響。因此，經濟狀況的變化可能會導致資助出售單位收入的變化。

26. 更重要的是，這份2023/24至2027/28年度的預算及財政預測，僅涵蓋計劃興建約110 000個單位的財政承擔，單位數量相當於《長遠房屋策略》2023年周年進度報告所公布的十年公營房屋供應目標（即2024/25至2033/34年度）約三分之一。雖然我們期望更普遍使用新的建築方法如「組裝合成」建築法（MiC），可能有助穩定建築成本，但我們預計房委會在2027/28年度以後為達到十年公營房屋供應目標而涉及的建築開支，會是現時預測所估算的至少兩倍。

27. 表7所載的最新財政預測顯示，由2024/25至2025/26年度每年的建築開支將會超過300億元，而2026/27和2027/28兩個年度更會上升至每年約400億元。因此，房委會的現金及投資結餘水平於2028年3月底時將下降至406億元。

28. 年終現金及投資結餘預測載於下文表8：

	預算		財政預測		
	2023/24 年度 (修訂)	2024/25 年度	2025/26 年度	2026/27 年度	2027/28 年度
年終現金及 投資結餘	69,735	49,879	59,027	51,100	40,625

29. 上述預測無可避免地會因應價格變動、個別項目的建築計劃調整（包括用地供應情況）、資助出售單位的定價等須要作出修訂。我們會謹慎嚴格地控制預算，審慎和有成效地運用資源。我們亦會密切監察，並在下一輪財政預測更新中檢討收入與開支預測。

30. 值得再提起的是，政府已在財政儲備預留824億元（前「房屋儲備金」於2018年12月31日時的結餘）作公營房屋發展及相關基建之用，顯示政府在財政資源上對發展公營房屋的承擔。為達致公營房屋興建目標，房委會須未雨綢繆，確保其財政能夠應付現有公營房屋發展計劃所需的建造開支，以及日常屋村管理運作，包括維修保養所需的開支。特別是老化的公屋的改善工程。我們會在適當時候與政府商討所需注資的金額和時間表。

對財政及人手的影響

31. 財政及人手方面的影響已納入建議的預算及財政預測。

對資訊科技和法律上的影響

32. 建議的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

33. 如委員通過上述預算，我們會把2024/25年度建議預算呈交行政長官批核。

諮詢

34. 各項業務的小組委員會已通過相關業務的預算。財委會已於2024年1月8日的會議上通過房委會提議的預算。

公眾反應

35. 由於《2023年施政報告》涵蓋房屋措施，公眾及傳媒或會關注房委會的財政狀況，特別是預算和預測期內的現金及投資結餘，以及長遠而言，房委會是否有足夠財政資源達到公營房屋供應目標。

公布事宜

36. 我們會在房委會通過2024/25年度的機構計劃和預算及財政預測後發出新聞稿。

討論

37. 本文件供委員在2024年1月16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 (23-24)
(機構事務處)
發出日期：2024年1月10日

香港房屋委員會

2023/24至2027/28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. 2023/24年度預算、2024/25年度建議預算及 2025/26至2027/28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
1.6 現金及投資結餘變動表	10
1.7 發展基金	11
1.8 房屋建屋量預測	12
II. 預算基準和假設	
2.1 收入	13
2.2 成本 - 價格水平調整	14

香港房屋委員會

綜合運作帳目

第1.1部

	2022/23 年度 實際數字 百萬元	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元
收入							
經常收入							
租金 - 住宅	19,933	22,552	21,549	23,017	23,280	23,492	23,800
租金 - 商業樓宇	2,611	3,496	2,979	3,854	4,340	4,761	5,242
其他收入	275	216	276	287	298	310	322
小計	22,819	26,264	24,804	27,158	27,918	28,563	29,364
各項資助出售單位的收入							
居者有其屋計劃/ 綠表置居計劃	9,795	25,641	20,992	3,972	37,009	27,766	26,099
租者置其屋計劃	569	1,240	493	666	662	678	695
出售回購單位	12	13	15	16	16	17	17
轉讓補價	1,059	1,285	1,141	1,190	1,224	1,259	1,291
其他收入	71	155	133	122	137	137	136
小計	11,506	28,334	22,774	5,966	39,048	29,857	28,238
總收入	34,325	54,598	47,578	33,124	66,966	58,420	57,602
開支							
經常開支							
薪酬	4,213	4,742	4,734	5,061	5,278	5,566	5,855
地租及差餉	400	2,902	1,746	3,016	3,058	3,099	3,155
維修及改善工程	4,611	5,057	5,034	5,321	5,703	5,988	6,285
其他經常開支	6,695	7,166	7,112	7,961	8,367	8,757	9,171
折舊及攤銷	5,406	5,563	5,517	5,840	6,215	6,484	7,356
分擔機構監督及支援服務支出	244	288	317	325	339	350	361
房委會撥款進行的政府項目	39	41	41	43	41	42	43
小計	21,608	25,759	24,501	27,567	29,001	30,286	32,226
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	3,732	9,252	7,640	2,108	14,695	11,933	11,142
土地成本	1,331	3,291	2,751	767	5,172	4,206	3,930
出售回購單位的成本	2	1	1	1	1	1	1
其他開支	48	87	62	78	101	98	97
小計	5,113	12,631	10,454	2,954	19,969	16,238	15,170
總開支	26,721	38,390	34,955	30,521	48,970	46,524	47,396
綜合帳目的運作盈餘	7,604	16,208	12,623	2,603	17,996	11,896	10,206

香港房屋委員會

租住房屋運作帳目

第1.1.1部

	2022/23 年度 實際數字 百萬元	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元
收入							
租金	19,933	22,552	21,549	23,017	23,280	23,492	23,800
其他收入	109	66	110	114	115	115	112
總收入	<u>20,042</u>	<u>22,618</u>	<u>21,659</u>	<u>23,131</u>	<u>23,395</u>	<u>23,607</u>	<u>23,912</u>
開支							
薪酬	3,346	3,765	3,768	4,035	4,210	4,438	4,670
地租及差餉	253	2,688	1,546	2,786	2,814	2,836	2,869
維修及改善工程	4,383	4,799	4,782	5,057	5,429	5,690	5,968
其他經常開支	5,754	6,125	6,110	6,865	7,201	7,511	7,847
折舊及攤銷	4,953	5,064	5,033	5,302	5,620	5,820	6,561
分擔機構監督及支援服務支出	189	223	246	253	264	272	281
總開支	<u>18,878</u>	<u>22,664</u>	<u>21,485</u>	<u>24,298</u>	<u>25,538</u>	<u>26,567</u>	<u>28,196</u>
運作盈餘/(赤字)	<u>1,164</u>	<u>(46)</u>	<u>174</u>	<u>(1,167)</u>	<u>(2,143)</u>	<u>(2,960)</u>	<u>(4,284)</u>

香港房屋委員會

商業樓宇運作帳目

第1.1.2部

	2022/23 年度 實際數字 百萬元	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元
收入							
租金	2,611	3,496	2,979	3,854	4,340	4,761	5,242
其他收入	166	150	166	173	183	195	210
總收入	2,777	3,646	3,145	4,027	4,523	4,956	5,452
開支							
薪酬	399	448	440	476	492	517	545
地租及差餉	147	214	200	230	244	263	286
維修及改善工程	215	242	238	249	258	281	299
其他經常開支	848	919	879	961	1,024	1,095	1,171
折舊及攤銷	428	468	451	497	551	608	761
分擔機構監督及支援服務支出	23	28	31	32	33	34	35
房委會撥款進行的政府項目	39	41	41	43	41	42	43
總開支	2,099	2,360	2,280	2,488	2,643	2,840	3,140
運作盈餘	678	1,286	865	1,539	1,880	2,116	2,312

香港房屋委員會

資助自置居所運作帳目

第1.1.3部

	2022/23 年度 實際數字 百萬元	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元	2027/28 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	9,795	25,641	20,992	3,972	37,009	27,766	26,099
租者置其屋計劃	569	1,240	493	666	662	678	695
出售回購的單位	12	13	15	16	16	17	17
轉讓補價	1,059	1,285	1,141	1,190	1,224	1,259	1,291
其他收入	71	155	133	122	137	137	136
總收入	11,506	28,334	22,774	5,966	39,048	29,857	28,238
開支							
經常開支							
薪酬	468	529	526	550	576	611	640
維修及改善工程	13	16	14	15	16	17	18
其他經常開支	93	122	123	135	142	151	153
折舊及攤銷	25	31	33	41	44	56	34
分擔機構監督及支援服務支出	32	37	40	40	42	44	45
小計	631	735	736	781	820	879	890
各項資助出售單位的開支							
建築費用及間接開支	3,732	9,252	7,640	2,108	14,695	11,933	11,142
土地成本	1,331	3,291	2,751	767	5,172	4,206	3,930
出售回購單位的成本	2	1	1	1	1	1	1
其他開支	48	87	62	78	101	98	97
小計	5,113	12,631	10,454	2,954	19,969	16,238	15,170
總開支	5,744	13,366	11,190	3,735	20,789	17,117	16,060
運作盈餘	5,762	14,968	11,584	2,231	18,259	12,740	12,178

香港房屋委員會

資金管理帳目

第1.2部

	2022/23	2023/24	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
	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
收入							
投資收入	1,375	2,791	2,352	2,200	1,993	2,016	1,680
開支							
薪酬	15	14	16	17	18	18	19
其他經常開支	43	50	53	52	51	54	47
分擔機構監督及支援服務支出	1	1	1	1	1	1	1
	<u>59</u>	<u>65</u>	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>73</u>	<u>67</u>
盈餘	<u>1,316</u>	<u>2,726</u>	<u>2,282</u>	<u>2,130</u>	<u>1,923</u>	<u>1,943</u>	<u>1,613</u>

香港房屋委員會

代管服務帳目

第1.3部

	2022/23 年度 實際數字 百萬元	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元
收入							
監督費用及附加費用	307	390	360	430	387	405	440
政府付還的款項	519	606	627	635	539	526	493
管理者酬金	81	81	85	85	85	85	85
總收入	907	1,077	1,072	1,150	1,011	1,016	1,018
開支							
薪酬	723	814	845	853	789	786	784
其他經常開支	136	159	163	165	159	162	140
分擔機構監督及支援服務支出	18	21	12	12	13	14	14
總支出	877	994	1,020	1,030	961	962	938
	30	83	52	120	50	54	80
待退款的金額	(1)	-	-	-	-	-	-
盈餘/(赤字)	29	83	52	120	50	54	80

香港房屋委員會

綜合撥付款項帳目

第1.4部

	2022/23 年度 實際數字 百萬元	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元
綜合運作帳目盈餘/(赤字)							
租住房屋	1,164	(46)	174	(1,167)	(2,143)	(2,960)	(4,284)
商業樓宇	678	1,286	865	1,539	1,880	2,116	2,312
資助自置居所	5,762	14,968	11,584	2,231	18,259	12,740	12,178
小計	7,604	16,208	12,623	2,603	17,996	11,896	10,206
非運作收入淨額 註1	12	29	44	45	51	50	30
	7,616	16,237	12,667	2,648	18,047	11,946	10,236
資金管理帳目盈餘	1,316	2,726	2,282	2,130	1,923	1,943	1,613
代管服務帳目盈餘/(赤字)	29	83	52	120	50	54	80
年內盈餘	8,961	19,046	15,001	4,898	20,020	13,943	11,929
分配：							
- 年內付予政府的紅利	339	643	433	771	940	1,058	1,156
分配後年內盈餘	8,622	18,403	14,568	4,127	19,080	12,885	10,773

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	2022/23	2023/24	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
	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)	13,721	25,582	19,057	28,602	34,737	36,519	37,297
- 內部監督和行政費用	2,800	2,861	2,847	3,023	3,210	3,369	3,529
(1) 的小計	16,521	28,443	21,904	31,625	37,947	39,888	40,826
2. 改善工程							
- 改善工程 (未包括內部監督和行政費用)	548	794	776	958	872	852	884
- 內部監督和行政費用	56	62	66	69	72	75	79
(2) 的小計	604	856	842	1,027	944	927	963
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)	181	203	183	255	366	463	306
- 內部監督和行政費用	1	1	2	2	2	2	2
(3) 的小計	182	204	185	257	368	465	308
(1) + (2) + (3) 的總計	17,307	29,503	22,931	32,909	39,259	41,280	42,097

香港房屋委員會

建築開支

第1.5.1部

參考部分	2022/23	2023/24	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
	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
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	7,594	13,966	10,008	15,535	19,467	20,721	19,604
(b) 其他資助出售單位	3,865	7,489	5,754	8,079	9,818	10,043	11,463
(c) 商場	448	710	558	747	944	858	807
(d) 停車場	756	1,507	1,173	1,921	2,445	2,712	2,964
(e) 福利設施	56	162	117	181	244	262	261
(f) 其他房委會工程	47	85	81	197	226	133	115
(1) 的小計	12,766	23,919	17,691	26,660	33,144	34,729	35,214
2. 房委會撥款進行的政府工程	-	1	(註 1) -	3	-	(註 1) -	-
(1) + (2) 的小計	12,766	23,920	17,691	26,663	33,144	34,729	35,214
3. 政府撥款進行的工程	955	1,662	1,366	1,939	1,593	1,790	2,083
(1) + (2) + (3) 的小計	13,721	25,582	19,057	28,602	34,737	36,519	37,297
	第1.5部						
內部監督和行政費用							
4. 各業務內部監督和行政費用							
(a) 公共租住房屋/ 綠表置居計劃	1,541	1,659	1,585	1,750	1,905	2,047	1,940
(b) 其他資助出售單位	941	907	956	931	925	935	1,169
(c) 商業設施 (商場、停車場和福利設施)	291	284	296	325	363	377	410
(d) 其他房委會工程	26	10	10	17	17	10	10
(e) 房委會撥款進行的政府工程	1	1	-	-	-	-	-
(4) 的小計	2,800	2,861	2,847	3,023	3,210	3,369	3,529
	第1.5部						
(1) + (2) + (3) + (4) 的總計	16,521	28,443	21,904	31,625	37,947	39,888	40,826

註 1：
少於一百萬元

香港房屋委員會

現金及投資結餘變動表

第1.6部

	2022/23 年度 實際數字 百萬元	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元	2027/28 年度 預測 百萬元
所收款項							
經常所收款項							
租金 - 住宅	20,088	22,553	21,549	23,017	23,280	23,492	23,800
- 商業樓宇	2,509	3,701	3,065	4,091	4,416	4,803	5,269
其他經常所收款項	1,675	2,340	2,077	2,733	2,355	2,582	2,922
政府就總目62付還的款項	519	605	627	634	538	525	492
小計	24,791	29,199	27,318	30,475	30,589	31,402	32,483
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	10,982	25,493	21,978	4,616	37,935	28,215	26,243
租者置其屋計劃	570	1,240	493	666	662	678	695
出售回購的單位	12	13	15	16	16	17	17
轉讓補價	1,058	1,285	1,141	1,190	1,224	1,259	1,291
其他收入	41	126	104	102	103	103	104
小計	12,663	28,157	23,731	6,590	39,940	30,272	28,350
置業貸款還款淨額	4	1	2	-	-	-	-
其他非經常所收款項	314	29	44	45	51	50	30
所收款項總額	37,772	57,386	51,095	37,110	70,580	61,724	60,863
所付款項							
經常開支							
薪酬	7,308	8,065	7,879	8,487	8,852	9,314	9,798
地租及差餉	398	2,906	1,750	3,020	3,061	3,103	3,159
維修及改善工程	4,636	5,136	5,108	5,398	5,783	6,072	6,374
其他經常開支	7,002	7,417	7,408	8,272	8,697	9,106	9,523
總目62的開支	496	575	602	608	511	497	463
小計	19,840	24,099	22,747	25,785	26,904	28,092	29,317
非經常開支							
建築費用	13,925	25,200	19,275	28,554	33,407	35,815	36,945
土地成本	1,414	843	1,357	2,688	765	5,206	4,245
改善工程開支	491	794	776	958	872	852	884
購置電腦系統及設備、其他器材及汽車	111	203	183	255	366	463	306
其他非經常開支	613	20	19	28	24	38	31
購入已售單位	1	9	4	4	4	3	3
資助出售單位的其他開支	40	87	67	78	99	95	94
小計	16,595	27,156	21,681	32,565	35,537	42,472	42,508
總開支	36,435	51,255	44,428	58,350	62,441	70,564	71,825
撥付款項及投資收入前的現金流入/(流出)	1,337	6,131	6,667	(21,240)	8,139	(8,840)	(10,962)
減：							
付予政府的紅利	424	643	480	771	940	1,058	1,156
投資收入前的現金流入/(流出)淨額	913	5,488	6,187	(22,011)	7,199	(9,898)	(12,118)
投資收益淨額	1,414	2,746	2,305	2,155	1,949	1,971	1,643
投資收入後的現金流入/(流出)淨額	2,327	8,234	8,492	(19,856)	9,148	(7,927)	(10,475)
期初現金及投資結餘	58,916	54,813	61,243	69,735	49,879	59,027	51,100
期終現金及投資結餘	61,243	63,047	69,735	49,879	59,027	51,100	40,625

香港房屋委員會

發展基金

第1.7部

<u>參考部分</u>	2023/24 年度 核准預算 百萬元	2023/24 年度 修訂預算 百萬元	2024/25 年度 建議預算 百萬元	2025/26 年度 預測 百萬元	2026/27 年度 預測 百萬元
於4月1日的期初現金及投資結餘	54,813	61,243	69,735	49,879	59,027
加: 年內(減少)/增加	8,234	8,492	(19,856)	9,148	(7,927)
預測於3月31日的期終現金及投資結餘	63,047	69,735	49,879	59,027	51,100
減: 持作流動資金的現金 - 3個月的經常開支	6,105	6,294	6,598	6,899	7,214
資本開支 (改善工程除外)	12,057	13,435	16,090	17,244	17,584
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	3,274	2,688	765	5,206	4,245
- 紅利	865	771	940	1,058	1,156
	4,139	3,459	1,705	6,264	5,401
	24,301	25,188	26,393	32,407	32,199
發展基金的可用現金及投資結餘	38,746	44,547	23,486	26,620	18,901
減: 年初結餘	33,385	33,385	44,547	23,486	26,620
轉撥(往)/自累積盈餘	5,361	11,162	(21,061)	3,134	(7,719)

香港房屋委員會

房屋建屋量預測 ^{註1}

第1.8部

年度	單位數目		
	公共租住房屋/ 綠表置居單位	其他資助出售 單位	總計
2022/23 (實際數字)	<u>3 725</u>	<u>6 862</u>	<u>10 587</u>
2023/24	12 778	248	13 026
2024/25	17 273	11 329	28 602
2025/26	15 289	8 178	23 467
2026/27	15 444	6 214	21 658
2027/28	<u>16 880</u>	<u>6 722</u>	<u>23 602</u>
5年總計	<u>77 664</u>	<u>32 691</u>	<u>110 355</u>

註 1 :

房屋建屋量預測是根據2023年9月的房屋建設計劃。

香港房屋委員會

預算基準和假設

第2.1部

收入	每年增幅 (%)		
	2024/25 年度 建議預算	2025/26 年度 預測	2026/27 至 2027/28 年度 預測
(i) 租金收入			
住宅樓宇^{註1}			
- 現有及新落成單位 (每年增長率)	0.00%	0.00%	0.00%
商業/非住宅樓宇^{註2}			
- 舖位及攤位	2.00%	3.00%	4.00%
- 停車場	註 3	3.00%	4.00%
- 分層工廠單位	2.00%	3.00%	4.00%
- 福利用途樓宇	0.00%	0.00%	0.00%
} 平均租金 按年增長率			
(ii) 資助出售單位運作的收入			
- 資助出售單位 ^{註4}			
• 售價通脹調整 (每年增長率是根據2023/24年度價格水平為基準)	2.50%	2.50%	2.50%
• 居屋單位折扣率	42.0%	42.0%	42.0%
• 綠置居單位折扣率	52.0%	52.0%	52.0%
- 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	0.22%	0.22%	0.22%
• 租者置其屋計劃單位	0.04%	0.04%	0.04%
(iii) 每年投資收入			
- 回報率按投資資金結餘計算	3.70%	3.70%	3.70%

註 1：

出租住宅樓宇的租金在2024年及2026年公屋租金檢討時維持不變，以及各區新屋邨的最佳租金水平維持不變（請參閱SHC 21/2023號文件）。

註 2：

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（請參閱CPC 7/2023號文件）。

註 3：

就停車場而言，商業樓宇小組委員會已於2023年11月20日通過，由2024年1月1日起，私家車和輕型貨車泊車位的停車場月租收費上調140元（有蓋車位）／120元（露天車位），大型巴士泊車位的停車場月租收費上調180元（有蓋車位）／160元（露天車位），而電單車泊車位的停車場月租收費上調40元（有蓋車位）／30元（露天車位）；以及停車場時租收費上調一元，「日泊」的收費上調五元，而「24小時泊」的收費上調十元。

註 4：

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（請參閱SHC 21/2023號文件）。

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 (%)	
	2024/25 年度 建議預算	由 2025/26年度 開始
(i) 經常開支		
- 薪酬	3.50%	3.50%
- 維修及小型改善工程	4.50%	4.50%
- 清潔及保安	3.50%	3.50%
- 其他經常開支	2.50%	2.50%
(ii) 資本開支		
- 建築開支 ^{註1}	4.50%	4.50%
- 改善工程	4.50%	4.50%
- 電腦開支	2.50%	2.50%

註 1：

此假設年率是參照政府更新的公營建築和建造工程價格變動率，以及考慮了香港的近期經濟狀況。並採納2023年6月通過的BC 26/2023號文件內的建築成本標準，作為編製就規劃中工程項目的建築成本預算，用以估算預算和財政預測期的每年建築工程開支。