

文件編號：HA 4/98

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

房屋委員會的修訂運作帳目、
資本及現金預算案(1997/98年度)、
建議預算案(1998/99年度)

及

1999/2000年度至2001/02年度財政預測

目的

本文件旨在請委員通過1997/98年度修訂預算案及1998/99年度建議預算案，以便呈交行政長官正式批核，又同時將1999/2000至2001/02年度財政預測，提交委員省覽。

內容

2. 本文件內容目次編排如下，以便查閱：

<u>內容</u>	<u>段次</u>
背景	3
編製預算案的新程序	4-7
財政預算案的依據、假設及原則	8-10
房委會的整體預算案及財政預測	
A. 綜合運作帳目預算案	11-15
B. 綜合撥付款項帳目預算案	16-18
C. 現金預算案	19-22
D. 資本預算案	23-24
E. 發展基金	25-27
核心業務的預算案及預測	
A. 租住公屋	28-36
B. 商業樓宇	37-41
C. 自置居所	42-49
D. 建造	50-56
其他業務的預算案及預測	
A. 資金管理	57-58
B. 代理及代管服務	59-61
根據不同變數作出的分析及其他因素	62-63

背景

3. 房委會是個組織龐大的機構，為本港半數人口提供資助房屋，其中租住單位超過 665 000 個，而居屋單位則有 224 000 個，另外還管轄商用地方逾 994 000 平方米、停車位逾 74 000 個，以及工業用地逾 410 000 平方米。房委會的開支，雖不歸屬政府開支和一般收入，但在公營部門的開支中，仍佔相當比重：在扣除付予政府的款項後，平均約為公營部門開支的 12.7%，或本地生產總值的 2.3%。下面的數字分別取自房委會在 1997/98 年度的修訂預算案和政府在 1997/98 年度的核准預算案，兩相比較，可以大致得知房委會相對於政府的財務情況：

	<u>房委會</u> (億元)	<u>香港政府</u> (億元)	<u>房委會 / 政府</u> (%)
(a) 運作收入	360)	
(b) 投資收入淨額	21)	21.4
(c) 運作開支	228	1 594	14.3
(d) 管理資金額	311	不適用	-
(e) 資本預算	204	357	57.1

編製預算案的新程序

4. 1997 年 3 月 6 日財務小組委員會會議上，委員商定一系列房委會財政目標，這些目標是根據房委會的核心運作業務(租住公屋、商業樓宇、自置居所及建造)與跨業務範疇的支援服務(財務會計及機構事務)擬訂的。為推行這些財政目標，委員亦同意就財政管理架構作出一些修訂，並須重訂各小組委員會及部門的職責(見 FC 12/97 號文件)。其後，房署按業務範疇重組部門的

組織架構，新組織架構由 1997 年 4 月 15 日起生效。四個核心業務（即發展業務及其他三個核心運作業務）各由一位業務總監掌管。各業務總監須向房委會轄下有關的小組委員會匯報各項業務的運作事宜。

5. 此外，房委會同意，房委會及轄下各小組委員會的職責及職權範圍均需重新訂定，以配合房署推行的提高管理質素計劃（管理改革）。其後，房委會通過有關的轉變（見 HA 61/97 及 HA 65/97 號文件）。財務小組委員會的職權範圍亦已作出修訂。財務小組委員會在房委會的財政事務上擔當更具策略性的角色，並根據該小組委員會所訂定的財政政策及各項業務的財政目標，就各業務小組委員會所作建議的整體財政影響，向房委會提供意見。新的策略業務規劃和預算案編製過程，以及房委會的財政目標，已在 1997 年 3 月 6 日會議上獲財務小組委員會通過。新的業務規劃和預算案編製程序的圖表載於附件 A，以供委員參閱。

6. 由於預算案的編製過程是管理改革的重要一環，故已全面予以檢討，並重新訂定。房委會制訂了新的業務規劃程序，而周年預算案及預測是新程序中不可或缺的一部分。根據新業務規劃程序，各業務總監須製備業務計劃，並須列出主要的預算及預測建議。業務計劃須提交房委會轄下有關的小組委員會審批。為配合業務規劃程序，機構策略組主任須為房委會制訂策略計劃。有關的策略計劃會與各業務計劃結合為房委會的「機構計劃」。機構計劃會先交予策略小組委員會審批，然後再提交房委會通過。

7. 本文件所載的各項預算案與預測均按新的財政管理架構及業務規劃程序製備。各項周年業務計劃（包括房委會的運作帳目、資本及現金預算案、財政預測）在提交房委會通過前，已獲財務小組委員會審批。

財政預算案的依據、假設及原則

8. 有一點須指出的，就是這些預算案及預測是在過渡期間編製的。為了與以往編製財政預算案的做法保持一致，預算案與預測是按在 6 月 30 日時已核准的政策編製，但同時亦擬定各個假設情況，以顯示在短期內將會推行的新政策可能帶來的影響（見下文第 62 及 63 段）。

9. 現將 1998/99 年度建議預算案及 1999/2000 年度至 2001/02 年度財政預測主要的依據及假設，臚列如下：

- (a) 預算案並沒有為推行任何新的重大政策措施或修改現行政策而預留款額，換言之，預算案是按在 1997 年 6 月 30 日時已核准而現仍生效的政策編製。
- (b) 所有收入及開支項目，初步均根據 1997 年 6 月的價格訂定，然後，再按附件 B 所載的假設增幅，對 1998/99 年度至 2001/02 年度的數字作出調整。
- (c) 為了與過去的做法保持一致，對於已出售的居屋計劃，確認收入時，是以樓宇落成證明書的發出日期，或是由建築師所提供的最新的工程落成日期計算。不過，對於尚未出售的居屋計劃，確認收入時則採用工程落成日期（以 1997 年 6 月公營房屋發展計劃為準）另加 3 個月。
- (d) 鑑於房屋局局長仍未決定 1997 年房屋（修訂）條例的實施日期，故預算案及各項預測是以每兩年檢討租住公屋租金一次的現行做法為依據。預算案及各項預測所採用的住宅租金增幅載於附件 B（i）。
- (e) 儘管 1997/98 年度至 2001/02 年度的預測建屋量，是以 1997 年 6 月公營房屋發展計劃為根據，但與行政

長官的承諾相差不遠(輕微的差異所造成的財政影響不大)。

- (f) 付予政府的平整土地成本,仍將以居者有其屋計劃單位發展成本的 35%,減去房委會住宅樓宇部分(如有的話)的實際平整地盤成本計算及支付。

10. 除第 9 段載列的根據及假設外,預算案及財政預測亦參照多項原則:

(a) 收入政策

房委會將繼續恪守長遠房屋策略所述的宗旨,為所有家庭以他們負擔得來的價格或租金提供適當居所。至於租住公屋,請委員留意房屋條例第 4 條的規定,即屋邨所得收入,須足以應付屋邨的經常開支。

(b) 現金流量總盈餘/赤字

房委會的目標,是保持足夠的資金以維持各項基本工程計劃及經常運作項目。房委會享有財政自主權,而政府亦已同意,現時毋須用來應付短期需求的可撥用資金,應撥入發展基金內,以應付房委會為加快發展公營房屋而引致的財政需要。

(c) 開支總增長

房委會將繼續奉行審慎的理財政策,善用資金,並確保本身提供或批予外界承辦的服務均物有所值。

本文件建議的預算案,符合了上述原則。

房委會的整體預算案及財政預測

A. 綜合運作帳目預算案

11. 綜合運作帳目預算案包括房委會的核心運作業務，即租住公屋、商業樓宇及自置居所業務，但不包括基本工程項目、代理工作、代管服務、政府付還款項建造工程的監督工作及資金管理。房委會 1997/98 年度修訂預算案及 1998/99 年度建議預算案的運作情況，載於附件 C(i)。

12. 1998/99 年度的運作盈餘 209.14 億元，包括了商業樓宇及自置居所業務運作項目的估計盈餘 33.39 億元及 194.10 億元，將用以抵銷租住公屋業務的赤字 18.35 億元。1997/98 年度核准預算案、1997/98 年度修訂預算案及 1998/99 年度建議預算案的運作帳目分析，載於附件 C(iii)、C(vi) 及 C(ix)。

13. 房委會 1998/99 年度的綜合運作盈餘與 1996/97 及 1997/98 年度相比，預算會大幅增加，這主要是因為自置居所業務運作項目盈餘增加所致(見下表 1)。有關自置居所業務的簡單檢討，載於第 42 至 49 段。

表 1 — 運作盈餘/(赤字)摘要				
	租住公屋 百萬元	商業樓宇 百萬元	自置居所 百萬元	綜合運作盈餘 百萬元
1996/97 年度(實際數字)	(660)	2,379	11,350	13,069
1997/98 年度(核准預算案)	(1,781)	2,440	5,182	5,841
1997/98 年度(修訂預算案)	(2,170)	2,663	12,681	13,174
1998/99 年度(建議預算案)	(1,835)	3,339	19,410	20,914
1999/2000 年度(預測)	(1,314)	3,343	13,257	15,286
2000/01 年度(預測)	(1,170)	3,763	36,110	38,703
2001/02 年度(預測)	(781)	4,261	44,898	48,378

註：1997/98 年度租住公屋的赤字增加，主要是由於需要設立維修基

金。

14. 從表 1 載列的五年運作預測可見，租住公屋業務會繼續出現赤字，而赤字在預測期內預期會逐步遞減，但假如 1997 年房屋（修訂）條例獲通過的話，赤字數額將會增加（見載於附件 H（iv）及 H（v）根據不同變數作出的分析）。不過，根據估計，房委會在各預測年度（在撥付款項前）都可從其三項運作業務獲得整體運作盈餘。

15. 上述業務運作項目的檢討，載於第 28 至 56 段，而資金管理工作及代管服務的檢討，則載於第 57 至 61 段。

B. 綜合撥付款項帳目預算案

16. 運作帳目的盈餘和赤字，以及資金管理帳目的盈餘均轉撥予綜合撥付款項帳目內。付予政府的利息及紅利亦記入這個帳目。盈餘淨額可供用作經費，以進行房委會持續進行的建築計劃和發展基金下的各項工程。

17. 附件 D（i）所載的綜合撥付款項帳目顯示，房委會預期每年的收入會多於開支，這主要是因為出售居屋單位帶來盈餘。房委會從出售居屋單位得來的盈餘，主要用在持續進行的建築計劃上，餘款則撥入發展基金，並按照該基金的應用範圍，用在房屋及與房屋有關的工程上。不過，請委員注意，如須把 1997/98 至 2001/02 五個年度內居屋計劃的十足市值地價 1,217 億元以現金付還政府，則房委會會出現龐大的負向現金流量。

18. 房委會部分現金結餘的用途，會在房屋建設工程基金及發展基金帳目內另加說明，詳情見第 23 至 27 段。

C. 現金預算案

19. 雖然房委會在 1998/99 年度的資金結餘預計會下降 39 億元，但房委會的現金情況依然穩健，預料這情況在 1998/99 年度以至整個預測期仍會持續。在 1999 年 3 月 31 日，房委會的現金結餘預計為 272 億元，在 1998 年 3 月 31 日，此數則為 311 億元。

20. 詳盡的現金流量預測載於附件 E (i) 至 (iii)，而影響現金結餘的主要項目如下：

	<u>億元</u>	
<u>收入</u>		
租金收入	+21) 1997/98 年度修訂
居屋所收款項	<u>+11</u>) 預算案與 1998/99
	<u>+32</u>) 年度建議預算案的
<u>開支</u>) 差額
經常開支	+11)
建築所付款項	+75)
居屋土地成本	+ 7)
付予政府的紅利	+ 2)
置居貸款計劃所付款項	<u>- 6</u>)
	<u>+89</u>)

21. 房委會的現金預算案受數項因素影響，特別是建築計劃的規模和進度，及居屋的數目和售價。房委會所收款項的總額預計會上升 32 億元，即 8.3%，由 1997/98 年度修訂預算案的 388 億元，升至 1998/99 年度的 420 億元。這個升幅主要是因租金及居屋售樓收益增加所致。房委會所付款項總額(經常及資本)，包括居屋平整土地成本、借貸資本利息、紅利及借貸資本還款，預計將增加 92 億元，即 25.1%，由 1997/98 年度修訂預算案的 367 億元，增至 1998/99 年度的 459 億元。

22. 五年預測期內的現金流量推算，載於附件 E (iii)。推算的現金流量及期末現金結餘現摘述如下：

表 2 - 現金流量摘要					
	年內現金 流入/(流出) 百萬元	期末 現金結餘 百萬元	現金結餘分析		
			HCWF*	DF*	WC*
			百萬元	百萬元	百萬元
1996/97 (實際數字)	2,867	29,043	10,090	11,205	7,748
1997/98 (修訂預算案)	2,077	31,120	14,276	8,580	8,264
1998/99 (建議預算案)	(3,940)	27,180	16,402	3,614	7,164
1999/2000 (預測)	(309)	26,871	16,247	535	10,089
2000/2001 (預測)	27,991	54,862	14,758	27,333	12,771
2001/02 (預測)	40,084	94,946	15,441	64,727	14,778
五年合計	65,903				
*註： HCWF = 房屋建設工程基金；DF = 發展基金； WC = 營運資金					

D. 資本預算案

23. 房委會在 1998/99 年度的建議資本預算案為 257 億元，而 1997/98 年度的修訂預算案則為 177 億元(即增加 45%)。這預算案大部分的開支，將用在建築工程上(223 億元)，其餘則用於大型改善工程(11 億元)、建築及改善工程的直接成本及間接開支(21 億元)，以及購置電腦資產及設備(2 億元)。80 億元或 45%

的增幅，主要是因為興建中的租住及居屋單位的平均數目，會由 1997/98 年度的 95 322 個，增至 1998/99 年度的 152 139 個，增幅達 60%。下文第 50-56 段檢討建築業務時再加解釋。

24. 五年資本開支預測載於附件 F(i) 至 F(iv)，摘要則見下表：

	1997/98 年度 核准 預算案	1997/98 年度 修訂 預算案 (a)	1998/99 年度 建議 預算案 (b)	1999/00 年度 預測 (c)	2000/01 年度 預測 (d)	2001/02 年度 預測 (e)	合計 (a) 至 (e) 百萬元
(A) 建築開支	13,998	14,765	22,321	26,239	25,689	22,478	111,492
(B) 改善工程	644	932	1,083	1,178	1,145	973	5,311
(C) 購置電腦資產及設備	210	136	203	229	256	289	1,113
(D) 記入建築工程及改善工程項目的直接成本及間接開支	2,057	1,843	2,116	2,439	2,662	2,872	11,932
合計：	16,909	17,676	25,723	30,085	29,752	26,612	129,848

註： 現提交 1997/98 年度修訂預算案及 1998/99 年度建議預算案，以待批核，而 1999/2000 年度至 2001/02 年度的財政預測則只作參考。

E. 發展基金

25. 這是一個獨立帳目，作用是提供資金，以發展房屋、與房屋有關的工程、基礎建設及社區設施。根據 1988 年房委會與政府之間財政安排的 1994 年增補協議所定，房委會總現金結餘，減去房屋建設工程基金所需資金以及一般所需的營運資金後，如

有餘款，將轉撥入這帳目內。

26. 根據房委會與政府議定的計算公式及現時的預算案建議，預測期內發展基金的結餘估計如下：

表 4 - 發展基金的估計結餘金額		
	轉撥予 / (轉撥自)	期末結餘
	基金的款項	
	百萬元	百萬元
1997/98 年度 (修訂預算)	(2,426)	8,580
1998/99 年度 (建議預算)	(4,931)	3,614
1999/2000 年度 (預測)	(3,046)	535
2000/01 年度 (預測)	26,811	27,333
2001/02 年度 (預測)	37,394	64,727

27. 按照本文件所載的預算案及預測，發展基金在 2000 年 3 月 31 日的期末結餘預計會下降至 5.35 億元，這是由於 1998/99 及 1999/2000 年度分別會出現淨額現金赤字 39.4 億元及 3.09 億元所致。發展基金的詳細預算案 / 預測，載於附件 G (i) 至 G (ii)。

核心業務的預算案及預測

A. 租住公屋

28. 租住房屋是房委會 4 大核心業務範疇之一，在 1998/99 年度，分別約佔房委會總運作收入和開支的 29% 和 69%。業務項目包括房委會的租住屋邨、臨時房屋區、平房區、中轉房屋和臨時收容中心。租住房屋業務大致上可分為以下各主要部分：

- 屋邨管理服務

- 維修保養及改善設施的服務
- 社區及社會服務
- 租住單位的申請及編配
- 行動及重建服務
- 與其他業務分處及部門之間的服務

29. 租住公屋在運作方面的財政目標是，發展及管理每個租住屋邨(即不包括所有商業運作)，使獲得的收益可提供足夠的資金支付運作開支，包括樓宇折舊的損失。我們已完全按照這項財政目標來擬備 1998/99 年度的租住房屋業務計劃(見 RHC 8/97 號文件)。

30. 基於租住公屋所扮演的社會角色，有關業務受到社會鉅額資助。由 1997/98 年度起計的 5 年累積運作赤字，估計共達 72.71 億元。此外，政府在這段期間內免費提供的土地，估計總值 966 億元(見第 56 段)。這運作赤字和土地價值均代表對租住房屋的龐大資助。不過，有關業務的財政狀況預料會稍見改善，情況可撮述如下：

住宅樓宇運作帳目五年預測(百萬元)

年度	1997/98 修訂預算案	1998/99 建議預算案	1999/20 00 預測	2000/0 1 預測	2001/0 2 預測	總數
收入	10,077	11,540	13,110	15,478	17,800	68,005
開支	12,248	13,375	14,424	16,648	18,581	75,276
運作赤字	(2,171)	(1,835)	(1,314)	(1,170)	(781)	(7,271)

31. 租住房屋業務的 1997/98 年度修訂預算案、1998/99 年度建議預算案及 1999/2000 至 2001/02 年度財政預測載於附件 C(iii)至C(iv)。

32. 1997/98 年度的核准預算收入為 100.39 億元，修訂預算收入則為 100.77 億元，兩者的差額甚微。不過，總開支則估計會增加 4.29 億元，即由 118.19 億元增至 122.48 億元。這主要因為須撥款予維修基金而令維修及改善工程開支增加 4.95 億元，以及行政及支援服務支出增加 2.29 億元所致。不過，這些增加的開支，部分會為 3.75 億元的差餉減幅所抵消。

33. 總收入預料會由 1997/98 年度的 100.77 億元增至 1998/99 年度的 115.40 億元，增幅為 14.5%，我們會運用有效的管制措施，把總開支限制在 133.75 億元的水平。雖然運作赤字達 18.35 億元，仍然令人關注，但預算案已把赤字減至總收入的 15.9%，在 1997/98 年度，此數為 21.5%。

34. 物業管理處已按照署方的政策，為人手增長設定上限。在 1998/99 年度，個人薪酬方面只增加了 8.7%。這已經包括了每年預見的薪俸調整和輕微的人手增長。

35. 各類租住屋邨的收支情況載於附件 C (v)。雖然甲類屋邨的赤字在所有物業中屬最高，但也僅佔這類屋邨 112.11 億元收入的 12%。這點不難理解，因為在 1998/99 年度，甲類屋邨佔房委會物業的大多數，這些多屬較新的屋邨，所需的維修保養撥款較少。由於有嚴格的財政管制，甲類屋邨的虧蝕情況正穩步改善，在 2001/02 年度結束前，將僅佔收入的 1.5% 左右 (不包括 1997 年房屋 (修訂) 條例引致的財政影響；該條例將由房屋局局長指定的日期起生效)。

36. 另一方面，從不斷增加的赤字和赤字佔收入百分比所見，乙類屋邨和中轉房屋的長遠情況實令人關注。在 1998/99 年度，乙類屋邨的赤字佔該類屋邨收入的 110%，到 2001/02 年度，更會增至 278%。

B. 商業樓宇

37. 在房委會 1998/99 年度的總運作收入及開支中，商業樓宇的收入及開支分別佔大約 15%及 14%。商業樓宇業務包含管理多種商業設施，包括商場、停車場、工廠及非住宅單位，例如福利、社區及其他用途單位。

38. 這項業務的財政目標是完全按照商業原則發展及管理每間商業樓宇，以期取得指定的回報。

39. 如下表所載，預算 1997/98 年度商業樓宇的收入為 53.40 億元，而盈餘則為 29.28 億元。1998/99 年度的推算總收入為 59.95 億元，減去 25.93 億元運作開支後，運作盈餘為 34.02 億元。在預測期內，預期收入會以每年約 12%的比率持續上升，在 2001/02 年度帶來 42.66 億元運作盈餘。

商業樓宇運作帳目五年預測(百萬元)

年度	1997/98 修訂預算案	1998/99 建議預算案	1999/2000 0 預測	2000/01 預測	2001/02 預測	總計
收入	5,340	5,995	6,538	7,405	8,303	33,581
開支 (*)	2,412	2,593	3,057	3,569	4,037	15,668
運作盈餘	2,928	3,402	3,481	3,836	4,266	17,913

註* - 並未包括由房委會撥款進行(但不會獲付還費用)的政府工程。

40. 商業樓宇業務的 1997/98 年度修訂預算案、1998/99 年度建議預算案及 1999/2000 至 2001/02 年度財政預測，載於附件 C(vi) - (viii)。

41. 附件C(viii)顯示,1998/99年度建議預算的盈餘為33.39億元,盈餘數額包括來自商場的21.64億元、停車場的9.29億元、工廠的1.22億元,以及福利、社區及其他用途單位的1.87億元,另扣除由房委會撥款但不會獲付還費用的政府工程開支6,300萬元。根據推算,1998/99年度的運作盈餘將有16%的增長,但在1999/2000年度,計及年內推出的新單位及完成的改善計劃所帶來大幅增加的折舊額後,運作盈餘只會有2%的增長。

C. 自置居所

42. 自置居所業務旨在制訂、監察及檢討各項措施,以協助中等及低收入家庭,透過三項資助自置居所計劃,自置居所。這三項計劃是居者有其屋計劃(居屋計劃)、私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)及自置居所貸款計劃(置居貸款計劃),資料簡載於自置居所業務計劃(見HOC 74/97號文件)。

43. 現將與自置居所工作有關的財政指標扼述如下:

- 以最能符合成本效益的方法發展居屋苑,爭取最高回報,以承擔建築發展計劃、置居貸款計劃及其他措施的開支。
- 利用私營機構的資源,以最能符合成本效益的方法發展私人參建計劃屋苑,爭取最高回報,以承擔建築發展計劃、置居貸款計劃及其他措施的開支。
- 以房委會所能負擔的貸款額,盡量利用置居貸款計劃,增加自置居所的比率。

44. 自置居所業務是房委會的主要收入來源，用以承擔各項發展計劃和措施的開支。在 1998/99 年度的建議預算案中，自置居所業務分別佔房委會總運作收入及開支的 56%和 17%，撥付款項前的盈餘為 194.10 億元。

45. 一如下表所示，根據 1997/98 年度修訂預算案，自置居所業務的總收入為 205.58 億元，較 1996/97 年度增加 39.36 億元。收入增加主要是由於 1997/98 年度有較多居屋單位落成。1997/98 年度的預算盈餘為 126.82 億元。

自置居所計劃運作帳目五年預測(百萬元)

年度	1997/98 修訂預算案	1998/99 建議預算案	1999/2000 預測	2000/01 預測	2001/02 預測	總計
收入	20,558	22,692	25,826	58,074	72,820	199,970
開支	7,876	3,282	12,568	21,965	27,922	73,613
運作盈餘	12,682	19,410	13,258	36,109	44,898	126,357

46. 自置居所業務 1997/98 年度修訂預算案、1998/99 年度建議預算案和 1999/2000 至 2001/02 年度財政預測，載於附件 C (ix) 至 C (xi)。

47. 根據 1998/99 年度建議預算案(見附件 C (ix))，經常開支為 2.98 億元，佔總收入的 1.3%。年內的盈餘中，居屋計劃佔 56.23 億元，私人參建計劃佔 138.63 億元，而置居貸款計劃的開支則為 7,600 萬元。

48. 預計 1998/99 年度完成的各項計劃均有理想的運作盈餘。

49. 房委會須承擔為居屋單位提供按揭還款保證，以及單位未能售出或以低於保證價格出售所引起的或有負債。在 1997 年 3 月 31 日，房委會為按揭還款保證及價格保證所承擔的或有負債為 641.03 億元。

D. 建造

50. 發展及建造業務亦是房委會的核心業務之一。這方面的業務是就有關興建及改善公營房屋的規劃、設計、計劃管理及合約管理，提供專業服務。

51. 雖然發展及建造業務並無具體財政目標，但在規劃及發展各個新計劃和新資產時，必須考慮到第 29、38 及 43 段所述的財務目標，以及整體目標，即「妥善管理並保障房委會的資產，盡量提高這些資產的經濟效益，以期達致房委會的工作目標、理想和指標。」

52. 至於業務目標，就是由 1999 年起，把每年建屋量由現水平增加至不少於 50 000 個單位，並從工作效率、成本效益、品質管制、財務管理及回應顧客需求等方面進一步改善業務運作。此外，亦會提供技術支援，就房委會的混合發展計劃制訂各項可行性研究。

53. 1997/98 年度的修訂預算為 165.32 億元，較原來的核准預算略增 5.53 億元(約 3.5%)。預算調高主要是由於投標價格上漲。1998/99 年度的擬議建築開支(包括直接費用及間接費用)為 243.48 億元，較 1997/98 年度的修訂預算增加 47%，主要原因是興建中租住及居屋單位的平均數目將會增加 60%，由 1997/98 年度的 95 322 個增至 1998/99 年度的 152 139 個。在 1999/2000 至 2001/02 年度整個預測期內，建築開支都會維持在高水平，詳情如下：

建築開支五年預測 (百萬元)

年度	1997/98 修訂預算案	1998/99 建議預算案	1999/20 00 預測	2000/01 預測	2001/02 預測	總計
房委會工程	14,449	22,187	26,036	25,547	22,398	110,617
由房委會提供資金的 政府工程	241	59	128	68	5	501
直接費用及間接費用	1,767	2,027	2,336	2,549	2,749	11,428
由政府提供資金的工程	75	75	75	75	75	375
總計：	16,532	24,348	28,575	28,239	25,227	122,921

54. 這個業務的 1997/98 年度修訂預算案及 1999/2000 至 2001/02 年度財政預測，載於附件 F (iv)。

55. 房委會建築工程的費用會悉數由本身的財政資源撥付。房委會的公共房屋總建屋量預算會增加 1%，即由 1997/98 年度的 34 185 個單位 (21 633 個租住單位、144 個中轉房屋單位及 12 408 個居屋單位) 增至 1998/99 年度的 34 598 個單位 (16 528 個租住單位、840 個中轉房屋單位及 17 230 個居屋單位)。

56. 房委會建築工程所需用地，由政府以優惠條件提供。政府會免費提供租住公屋以及商業樓宇的用地，但房委會須向政府繳付居屋單位的平整土地成本，以居屋單位發展成本的 35%，減去房委會住宅樓宇部分的實際平整地盤成本 (如有的話) 計算。在 1997/98 至 2001/02 年度的五個年度內，政府資助的地價達 2,446 億元，摘要如下。地價是以竣工日期的市價計算。

五年地價預測(百萬元)

年度	1997/98 修訂預算案	1998/99 建議預算案	1999/200 0 預測	2000/0 1 預測	2001/0 2 預測	總計
租住公屋	16,317	12,467	19,263	39,264	9,256	96,567
商業樓宇	3,072	2,524	6,032	9,855	4,812	26,295
居者有其屋	19,442	5,824	21,212	32,181	43,080	121,739
總計	38,831	20,815	46,507	81,300	57,148	244,601

其他業務的預算案及預測

A. 資金管理

57. 房委會的資金是由財務會計處管理，該分處提供下列服務：

- 確保有足夠的資金應付運作需求；
- 按照指引利用內部資金進行日常投資活動；
- 進行市場分析，以制訂合適的投資策略；以及
- 監察投資經理的表現。

58. 由資金管理活動所得的投資收入的預算案及財政預測，載於附件D(i i)。預計在預測期內，資金盈餘所帶來的投資收入達每年6.6%。投資收入會計入資金管理帳目內，至於帳目內餘下的收入淨額，則會轉撥入綜合撥付款項帳目。

B. 代理及代管服務

59. 服務範圍包括：

(a) 代理工作

根據 1988 年財政安排第 4.1 段，房委會須向政府負責，以代理人的身分，管制寮屋、改善寮屋區，以及清拆須予發展的土地上的寮屋，開支由政府支付。

(b) 代管服務

房委會代其他機構管理物業，並就所提供的服務收取管理費。管理的物業包括已落成的居屋苑及兩個政府職員房屋計劃。

(c) 監督由政府付還款項的工程

房委會會為政府監督工程，包括新落成屋邨的學校或社區建築物的建築工程，以及租住屋邨內政府建築物的加建、改建、改善及外部維修等工程。對於這些工程，一般的做法是先由房委會付款給承建商，然後由政府付還費用，包括監督服務的全部費用。

60. 代理服務的財政目標是，利用可供撥用的資金，按照盡量符合成本效益的原則，提供達致所定質素和水平的服務。

61. 這個業務的 1997/98 年度修訂預算案、1998/99 年度建議預算案及 1999/2000 至 2001/02 年度財政預測，載於附件 D(iii)。

根據不同變數作出的分析及其他因素

62. 我們就不同變數進行分析的結果，載於附件 H。這些分析根據若干假設作出，而這些假設在很大程度上是隨意定出的。儘管如此，分析確可讓我們清楚看見，無論任何一種假設的情況出現，物業市場價格和建築成本所受的波動，對房委會的整體運作盈餘/赤字及現金流量預測都會有巨大的影響。尤其值得關注的是，物業市場的變動可能令樓價下跌，勞工短缺及/或承建商的能力，都有可能令資本開支進一步上漲。相信委員也留意到，房委會的現金結餘，預測在未來兩年將會下跌(約 43 億元)。若隨着近期樓價和合約價格走勢，成本進一步飆升，樓價又進一步下跌，房委會的現金結餘勢必會大幅減少。不過，這種變動所產生的影響是累積性的，若出現資金可能大量縮減的危機，房委會應可預先察覺到。

63. 預算案及財政預測並沒有把擬議長遠房屋策略及租者置其屋計劃的財政影響計算在內。租者置其屋計劃的假設分析另載於附件 H(vii) 及(viii)。待有關政策及細節通過後，署方便會把財政影響詳細告知各委員。

諮詢

64. 房委會 1997/98 年度修訂預算案、1998/99 年度建議預算案，以及 1999/2000 年度至 2000/01 年度的財政預測，經詳細審查及討論後，已在 1998 年 1 月 16 日財務委員會的會議上獲得通過。

公布

65. 房署已於 1 月 16 日財務小組委員會會議進行期間，向傳

媒介紹上述預算案的要點，並於財務小組委員會會議後舉行記者招待會。在新聞簡報會上，署方強調，要在未來數年推行龐大的公營房屋計劃，穩健的財政狀況是不可或缺的。

討論

66. 本文件供委員在 1998 年 1 月 22 日房委會下次會議上討論，屆時請各委員：

- (a) 通過房委會的 1997/98 年度修訂預算案及 1998/99 年度下開各項建議預算案
 - (i) 綜合運作帳目預算案(附件 C)；
 - (ii) 綜合撥付款項帳目預算案(附件 D)；
 - (iii) 綜合現金預算案(附件 E)；
 - (iv) 資本開支預算案(附件 F)；以及
 - (v) 發展基金預算案(附件 G)。

- (b) 省覽 1999/2000 至 2001/02 年度財政預測。

67. 1997/98 年度修訂預算案及 1998/99 年度建議預算案經房委會通過後，將會根據房屋條例第 4(3)條的規定，呈交行政長官正式批核。

檔號：HD(FIN)6/BUD/96 V

日期：1998 年 1 月 17 日