
資料摘要

房屋委員會的財政狀況 1997-98年度至2003-04年度

1. 引言

1.1 本資料摘要旨在提供資料，說明房屋委員會("房委會")¹由1997-98年度至2003-04年度在下列4個主要範疇的財政狀況：

- (a) 綜合運作帳目；
- (b) 向政府撥付款項後的盈餘／赤字淨額；
- (c) 期終現金結餘和資本開支；及
- (d) 房委會擬分拆出售的零售及停車場設施對房委會整體財政狀況的重要性。

2. 綜合運作帳目

2.1 房委會的綜合運作帳目，載有房委會三項核心業務(計有租住房屋、商業樓宇和資助自置居所)²的運作收入、運作開支和運作盈餘／赤字資料。

¹ 房委會於1973年4月根據《房屋條例》成立，是負責提供本港公共房屋及其他相關服務的法定機構。根據該條例第4(4)條，房委會須"旨在確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。" 雖然房委會在財政上自主，但其財政預算必須獲得香港特別行政區行政長官批准。

² 租住房屋業務包括房委會租住住宅物業的編配、管理及維修保養事宜。商業樓宇業務是指房委會與住屋無關物業(包括零售單位及停車位)的管理及運作事宜。資助自置居所業務目前集中推行置業資助貸款計劃的事宜。政府於2002年11月發表有關房屋政策的聲明前，資助自置居所業務主要負責推行房委會居者有其屋計劃下各項出售資助房屋的計劃。

運作收入

2.2 正如表1所示，房委會的整體收入在2000-01年度達到一個高峰後大幅下跌。

表1 —— 房屋委員會的收入

	1997-98	1998-99	1999-2000	2000-01	2001-02	2002-03	2003-04
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
租住房屋 (在總收入中所佔百分比)	9,583 (29%)	9,227 (25%)	9,391 (25%)	9,541 (22%)	8,909 (26%)	9,748 (47%)	10,671 (67%)
商業樓宇 (在總收入中所佔百分比)	5,267 (16%)	5,023 (14%)	4,912 (13%)	5,207 (12%)	5,135 (15%)	4,772 (23%)	4,411 (27%)
資助自置居所 (在總收入中所佔百分比)	18,271 (55%)	22,513 (61%)	22,883 (62%)	28,603 (66%)	20,136 (59%)	6,438 (31%)	888 (6%)
總額	33,121 (100%)	36,763 (100%)	37,186 (100%)	43,351 (100%)	34,180 (100%)	20,958 (100%)	15,970 (100%)

資料來源：(1) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的財務報表；及
(2) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的年報。

2.3 整體收入下跌的主因在於政府的房屋政策有一連串改變，包括：

- (a) 在2001年9月至2002年6月暫停銷售居者有其屋計劃("居屋計劃")的單位；
- (b) 由2003年開始無限期停建及停售居屋計劃的單位；³
- (c) 終止租者置其屋計劃("租置計劃")；⁴ 及
- (d) 在2006年底前停售回購及未出售的居屋計劃單位。⁵

2.4 房屋政策的連串改變使房委會的收入來源出現轉變。自2002-03年度起，租住房屋業務取代了資助自置居所業務，成為房委會最重要的收入來源。

³ 這項措施乃根據政府在2002年11月發表有關房屋政策的聲明而實施。

⁴ 同上。

⁵ 這項措施是政府在2003年10月就房屋政策的貫徹與深化所發表的聲明中提出的。

運作開支

2.5 正如表2所示，房委會的整體開支在2001-02年度達到高峰後大幅下跌。開支下跌的主因在於政府多項房屋政策自2002年底開始改變，令資助自置居所業務的開支削減。

表2 —— 房屋委員會的開支

	1997-98	1998-99	1999-2000	2000-01	2001-02	2002-03	2003-04
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
租住房屋 (在總開支中所佔百分比)	11,273 (55%)	11,206 (54%)	10,750 (39%)	11,354 (37%)	11,355 (36%)	10,576 (54%)	10,756 (66%)
商業樓宇 (在總開支中所佔百分比)	2,622 (13%)	2,781 (13%)	3,076 (11%)	3,276 (11%)	3,383 (11%)	3,345 (17%)	3,204 (20%)
資助自置居所 (在總開支中所佔百分比)	6,669 (32%)	6,640 (32%)	13,747 (50%)	16,319 (53%)	16,910 (53%)	5,646 (29%)	2,290 (14%)
總額	20,564 (100%)	20,627 (100%)	27,573 (100%)	30,949 (100%)	31,648 (100%)	19,567 (100%)	16,250 (100%)

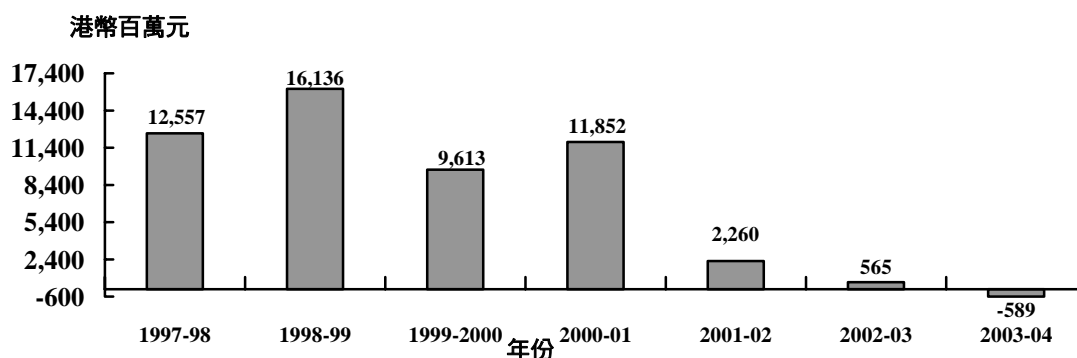
資料來源：(1) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的財務報表；及
(2) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的年報。

2.6 在1997-98年度至2003-04年度期間，房委會3項業務的開支在總開支所佔的比重亦有重大轉變。由2002至03年度起，租住房屋業務取代了資助自置居所業務，成為房委會開支的最大組成部分，儘管前者的實際開支並無重大升跌。

運作盈餘／赤字

2.7 圖1顯示房委會的綜合運作盈餘／赤字。在2003-04年度，房委會於7年來首次錄得運作赤字。赤字的主因在於資助自置居所業務的收入減少。

圖1 —— 房屋委員會的運作盈餘／赤字



資料來源：(1) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的財務報表；及
(2) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的年報。

3. 房屋委員會向政府撥付款項後的盈餘／赤字淨額

3.1 房委會的盈餘／赤字淨額，是向政府撥付借貸資本利息及商業樓宇業務運作盈餘紅利後的綜合撥付款項帳目結餘。⁶ 綜合撥付款項帳目不僅把房委會的運作收支淨額計算在內，也包括資金管理帳目⁷及代管服務帳目⁸的盈餘／赤字。房委會的盈餘／赤字淨額載於表3：

⁶ 根據房委會與政府於1988年及1994年訂立的財務安排，房委會須在14年內以按季分期方式向政府償還計息借貸資本(在2003-04年度的結餘為51億港元)，並與政府平均分攤租住屋邨及居屋屋苑商業樓宇業務所得的整體利潤。

⁷ 資金管理帳目記錄了房委會的現金及投資管理業績。房委會大部分資金由房屋署以購入後持有至到期日為基礎，並根據財務小組委員會的建議及指示管理，以配合房委會對現金流量的需求。

⁸ 代管服務帳目顯示下列項目的運作結果：代表政府執行的代理職務、已落成居屋屋苑及租置計劃屋邨的物業代管服務，以及由政府付還款項工程的監督工作。一般而言，有關這些服務的開支均可向政府收回。

表3 —— 向政府撥付款項後的盈餘／赤字淨額

	1997-98	1998-99	1999-2000	2000-01	2001-02	2002-03	2003-04
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
綜合運作帳目盈餘／(赤字)	12,557	16,136	9,613	11,852	2,260	565	(589)
資金管理帳目盈餘	2,258	3,014	1,744	1,204	1,301	1,237	590
代管服務帳目盈餘／(赤字)	(1)	0	0	0	0	17	(33)
撥付款項前的總盈餘／(赤字)	14,814	19,150	11,357	13,056	3,561	1,819	(32)
撥付款項： 政府借貸 資本利息	(542)	(504)	(466)	(423)	(381)	(335)	(287)
應付予政府的紅利	(1,322)	(1,121)	(918)	(965)	(876)	(714)	(603)
小計	(1,864)	(1,625)	(1,384)	(1,388)	(1,257)	(1,049)	(890)
撥付款項後的盈餘／(赤字)淨額	12,950	17,525	9,973	11,668	2,304	770	(922)

資料來源：(1) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的財務報表；及
(2) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的年報。

3.2 過去三年，房委會的盈餘淨額大幅下跌；在2003-04年度，更出現7年以來首次轉盈為虧。不計向政府撥付的款項，赤字淨額主要來自綜合運作帳目的赤字，以及資金管理帳目的整體回報由2000-01年度起一直下跌。⁹

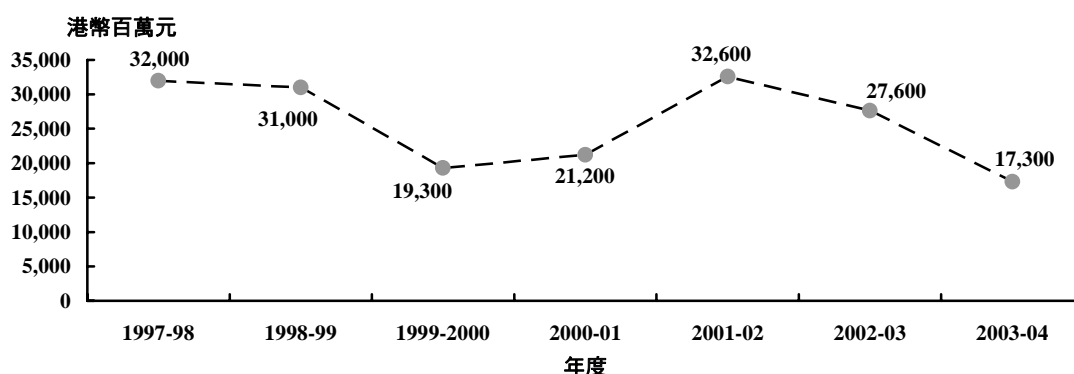
⁹ 資金管理帳目的整體平均回報在過去4年一直下跌：2000-01年度為7.9%；2001-02年度為4.5%；2002-03年度為3.9%；以及2003-04年度為2.8%。請參閱房委會2000-01年度、2001-02年度、2002-03年度及2003-04年度的年報。

4. 期終現金結餘及資本開支

4.1 據房委會表示，該會利用現金結餘以協助維持其經常業務及基本工程項目的開支，例如興建租住屋邨、居屋單位和相關商業設施，以及進行改善工程。

4.2 圖2顯示房委會的期終現金結餘在過去3年大幅下降，並在2003-04年度跌至最低。

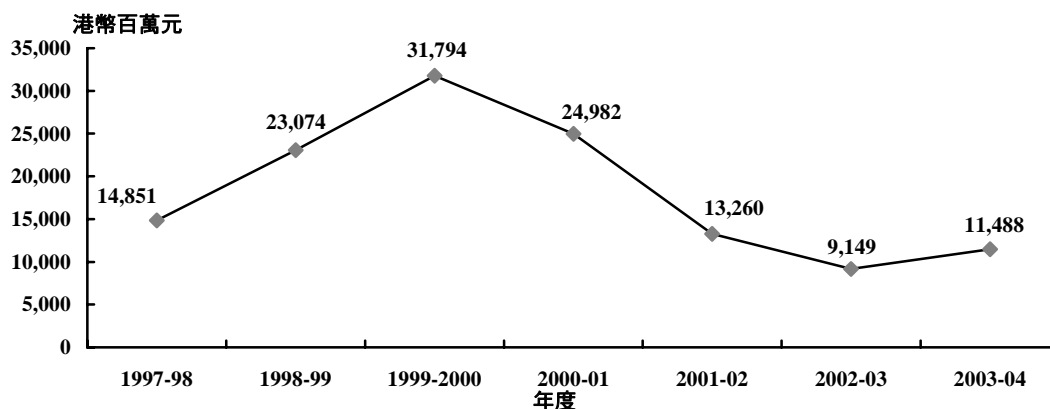
圖2 —— 房屋委員會的期終現金結餘



資料來源：房屋委員會提供的資料。

4.3 另一方面，圖3顯示房委會的資本開支在2003-04年度有輕微反彈，但過去三年有關數字比起以往仍然明顯較低。

圖3 —— 房屋委員會的資本開支



資料來源：房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的年報。

5. 零售及停車場設施對房屋委員會財政狀況的重要性

5.1 零售及停車場業務是房委會商業樓宇業務的支柱。現時，房委會持有約100萬平方米零售設施及約10萬個停車位，其市場佔有率分別約達11%及16%。正如表4所示，儘管在2001-02年度至2003-04年度期間，零售及停車場業務的實際盈餘一直下跌，但它已是房委會盈餘的最重要來源。

表4 —— 房屋委員會及零售和停車場設施的整體運作盈餘／(赤字)

	房屋委員會	零售及停車場設施	
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(在房委會盈餘中所佔百分比)
1997-98	12,557	2,396	(19%)
1998-99	16,136	1,952	(12%)
1999-2000	9,613	1,662	(17%)
2000-01	11,852	1,694	(14%)
2001-02	2,260	1,524	(67%)
2002-03	565	1,156	(200%)
2003-04	(589)	889	(250%)

資料來源：(1) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的財務報表；及
(2) 房屋委員會在1997-98年度至2003-04年度發表的年報。

5.2 由於資助自置居所業務的收入大幅減少，房委會試圖在2004年12月分拆出售其零售及停車場設施，藉以增加收入(總收入估計約達港幣230億元)，但是項上市計劃卻告失敗。據房委會表示，倘能分拆出售零售及停車場設施，所得收益可令房委會2004-05年度的綜合運作收支轉虧為盈。

黃少健
2004年12月31日
電話：2869 9621

資料摘要為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱“行政管理委員會”)所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. *A Statement by the Secretary for Housing, Planning and Lands at the Legislative Council on the Implementation and Consolidation of Housing Policy 15 October 2003.* (2003) Available at: <http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/policy/housing/0,,00.html>. [assessed December 2004]
2. *A Statement on Housing Policy by the Secretary for Housing, Planning and Lands at the Legislative Council on 13 November 2002.* (2002) Available at: <http://www.housingauthority.gov.hk/b5/aboutus/policy/housing/0,,00.html>. [assessed December 2004]
3. *Divestment of Housing Authority's Retail and Car-parking Facilities: Background brief.* (2004) LC Paper No. CB(1) 276/04-05(02). Available at <http://www.legco.gov.hk>. [assessed December 2004]
4. *Financial Statements of the Hong Kong Housing Authority for the Year Ended 31 March 2004.* (2004) Audited by the Director of Audit of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
5. *Financial Statements of the Hong Kong Housing Authority for the Year Ended 31 March 2003.* (2003) Audited by the Director of Audit of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
6. *Financial Statements of the Hong Kong Housing Authority for the Year Ended 31 March 2002.* (2002) Audited by the Director of Audit of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
7. *Financial Statements of the Hong Kong Housing Authority for the Year Ended 31 March 2001.* (2001) Audited by the Director of Audit of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
8. *Financial Statements of the Hong Kong Housing Authority for the Year Ended 31 March 2000.* (2000) Audited by the Director of Audit of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
9. *Financial Statements of the Hong Kong Housing Authority for the Year Ended 31 March 1999.* (1999) Audited by the Director of Audit of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
10. *Financial Statements of the Hong Kong Housing Authority for the Year Ended 31 March 1998.* (1998) Audited by the Director of Audit of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
11. *Hong Kong Housing Authority Annual Report 1997/1998.*

-
12. *Hong Kong Housing Authority Annual Report 1998/1999.*
 13. *Hong Kong Housing Authority Annual Report 1999/2000.*
 14. *Hong Kong Housing Authority Annual Report 2000/2001.*
 15. *Hong Kong Housing Authority Annual Report 2001/2002.*
 16. *Hong Kong Housing Authority Annual Report 2002/2003.*
 17. *Hong Kong Housing Authority Annual Report 2003/2004.*
 18. *Hong Kong Housing Authority Budget for the year ending 31 March 2005.* (2004) Available at <http://www.housingauthority.gov.hk/hdw/en/aboutus/resources/publications/budget0405/inde>. [assessed December 2004]
 19. *Hong Kong Housing Authority Corporate Plan 2003/04* (2003). Available at <http://www.housingauthority.gov.hk>. [assessed December 2004]
 20. Hong Kong Housing Authority. (2004a) *Housing Authority's Operating Account, Capital and Cash Budgets for the year ending 31 March 2004.* Available at <http://www.housingauthority.gov.hk>. [assessed December 2004]
 21. Hong Kong Housing Authority. (2004b) *Housing Authority's Revised Budgets 2003/04, Proposed Budgets 2004/05 and Financial Forecasts 2005/06 to 2007/08.* Available at <http://www.housingauthority.gov.hk>. [assessed December 2004]
 22. Housing Ordinance (Chapter 283). Available at <http://www.legislation.gov.hk>. [assessed December 2004]
 23. Housing, Planning and Lands Bureau. (2003) *Divestment of Housing Authority's Retail and Car-parking Facilities: Financial Information.* November.
 24. *Review of the Institutional Framework for Public Housing: the Report.* (2002)
 25. *Speech by the Secretary for Housing, Planning and Lands on Expenditure on Housing for the Coming Year, 27 March 2003.* (2003) Available at <http://www.info.gov.hk/gia/general/200303/27/0327184.htm>. [assessed December 2004]
 26. The Link Management Limited. (2004) *The Link Real Estate Investment Trust Global Offering.*