

立法會政府帳目委員會就
審計署署長第六十二號報告書
第 2 章：規劃、建築及重建租住公屋單位
舉行公開聆訊

目的

在 2014 年 5 月 5 日就審計署署長第六十二號報告書第 2 章：規劃、建築及重建租住公屋單位（下稱「報告書」）舉行的首次公開聆訊上，委員提出了多個問題，本文件現就部分問題提供補充資料。

背景

2. 在 2014 年 5 月 5 日舉行的公開聆訊上，委員要求政府就多個問題提供資料。由於時間所限，我們只備妥部分問題的資料，現載於本文件。至於其他資料，現仍在準備當中，一俟備妥，當即提交委員參閱。

補充資料

公屋建屋量波動（請參閱報告書第 2.11 段及圖一）

3. 委員詢問為何一如報告書圖一所示，公屋建屋量在過去 10 年有所波動。根據我們的經驗，推行公營房屋發展項目涉及規劃、建造及資源分配等多項因素，加上個別建屋項目的規模、地盤情況／限制，以至建築進度均有不同。因此，每年新建公屋單位數目實會有所差異。

4. 2004-05 年度有 24 682 個公屋單位落成，多於其他年度，主要原因是政府在 2002 年宣布停售和停建居屋，部分原本規劃作居屋項目的用地改作公屋發展，因此 2004-05 年度的公屋建屋量有所增加。

5. 2006-07 年度公屋建屋量偏低，主要原因是政府須就東南九龍發展區填海計劃進行檢討，原定在 2006-07 及 2007-08 年度於東南九龍發展區內建成的約 12 600 個公屋單位，均須延遲落成。

投標價格趨勢（請參閱報告書圖一）

6. 關於有委員要求局方按報告書圖一所載的各個年份，提供建築價格水平資料，現於**附件 1**把房屋委員會投標價格指數和圖一的公屋建屋量資料合併，以方便委員參閱。有一點值得留意，在我們展開預期於2004-05年度竣工的工程計劃時，投標價格指數相對偏低。不過，上述的觀察只提供予委員備悉。事實上，我們已於2014年5月5日的公聽會上澄清，投標價格水平並非規劃公營房屋發展計劃的決定因素。

建築工程開支的財務資料（請參閱報告書第1.5段）

7. 就報告書第1.5段對建築工程開支提出的問題，2013-14年度與公屋運作相關的收入和開支的預算，分別是119億元及127億元（即運作赤字約為8億元）。至於2013-14年度的建築工程開支預算為99億元。房委會將經常性運作帳目與資本帳目分開處理，在公屋運作帳目下的每年運作開支包括員工薪俸、清潔及保安服務、維修及改善工程、已落成建築物的折舊等；但不包括該年在資本帳目下的建築工程開支。根據房委會的核准會計政策，在施工期間招致的資本開支會計入在建工程資產。建築物的總建築成本會在完工後轉撥並列為房委會的固定資產，而其折舊則以直線法按建築物的50年預期可用年期計算，並於總建築成本中分攤，然後記入每年的運作開支中。

8. 房委會過去五年的相關財務資料載於**附件 2**，以供委員參閱。正如附件的資料顯示，於過去五年，在其他業務和投資所得盈餘中扣除公屋的營運虧損後，房委會每年均有綜合盈餘。因此，房委會每年從經營業務賺取的收入，加上該段期間逾600億的結餘，相信足以應付營運和各項建設計劃的開支所需。

長遠房屋需求推算

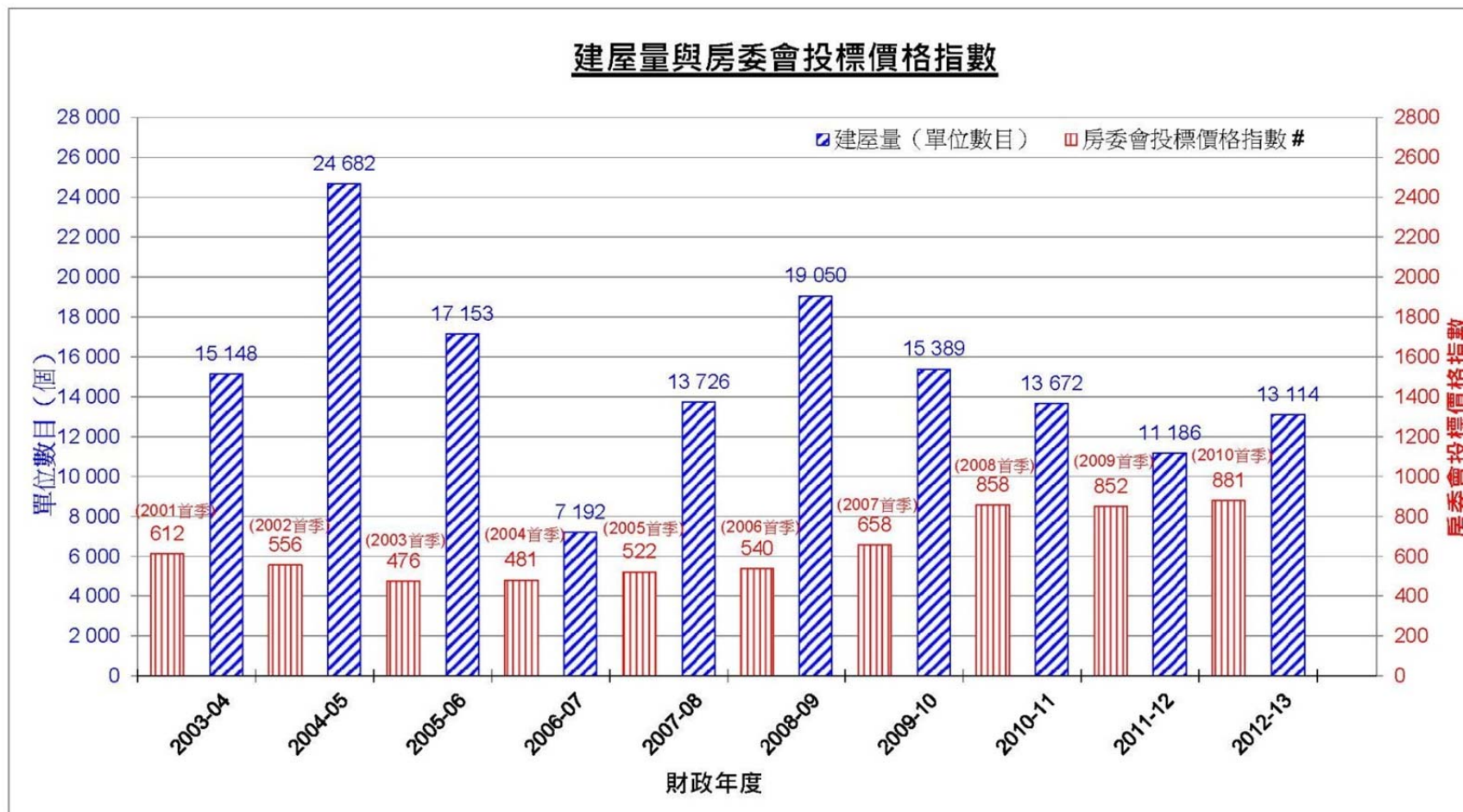
9. 關於要求局方說明如何落實長遠房屋策略檢討得出的長遠房屋需求推算及進行年度修訂，我們已擬備相關資料，請委員參閱**附件 3**所載的文件。

徵詢意見

10. 請委員細閱本文件的內容。

運輸及房屋局

2014年5月9日



由於一般建築工程合約為期約 30 個月（即兩年半），有關建築工程合約生效日期的相應房屋委員會投標價格指數，定於財政年度中期起計兩年半前的水平。

香港房屋委員會 2009-10 至 2013-14 年度財政資料

1. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）的綜合盈餘來自租住房屋、商業樓宇和資助自置居所的運作帳目和資金管理帳目。我們遵照《房屋條例》和房委會通過的會計政策，擬備財務報表。
2. 正如審計報告第六十二號第 1.5 段所述，在 2013-14 年度，公屋的預算營運收入和開支分別為 119 億元和 127 億元（即營運赤字約為 8 億元）。在 2013-14 年度，預算用於建築方面的開支為 99 億元。

過去五年相關數字綜述如下：

(i) 租住房屋運作帳目	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14
	年度 實際數字 (億元)	年度 實際數字 (億元)	年度 實際數字 (億元)	年度 實際數字 (億元)	年度 修訂預算 (億元)
總收入	99	95	106	104	119
總開支	(114)	(104)	(112)	(116)	(127)
營運赤字	(15)	(9)	(6)	(12)	(8)

租住房屋的營運收入主要來自公屋租金收入，而營運開支包括薪俸、清潔及保安、維修及改善工程、樓宇折舊開支等。

(ii) 建築開支	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14
	年度 實際數字 (億元)	年度 實際數字 (億元)	年度 實際數字 (億元)	年度 實際數字 (億元)	年度 修訂預算 (億元)
總建築開支	58	64	76	89	99

根據房委會通過的會計政策，在建築期間的建築成本會以「進行中工程」入帳。當樓宇落成後，其總建築成本會轉撥為房委會的「物業」類別。已落成樓宇的建築成本，用直線折舊方法，以預算 50 年可用期攤分為每年的折舊額，作每年營運開支入帳。

3. 房委會在過去五年的綜合盈餘包括租住房屋營運赤字，以及其他帳目的盈餘如下：

	2009-10 年度 實際數字 (億元)	2010-11 年度 實際數字 (億元)	2011-12 年度 實際數字 (億元)	2012-13 年度 實際數字 (億元)	2013-14 年度 修訂預算 (億元)
年內盈餘	77	82	44	58	56

4. 房委會現有滾存的資金逾 600 億元，加上每年營運所帶來的資金，足以應付其經常開支，以及推行現時的公營房屋建設計劃和保養計劃：

	2009-10 年度 實際數字 (億元)	2010-11 年度 實際數字 (億元)	2011-12 年度 實際數字 (億元)	2012-13 年度 實際數字 (億元)	2013-14 年度 修訂預算 (億元)
承接年初現金和投資結餘	565	624	697	694	692
年內盈餘	77	82	44	58	56
加：調整非現金開支(主要是折舊) 及其他開支	45	61	38	38	42
減：支付資本開支					
(a) 建築工程	58	64	76	89	99
(b) 其他改善工程及電腦	5	6	9	9	10
結轉期終現金和投資結餘	624	697	694	692	681

長遠房屋需求推算

政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會（長策會），就制定香港未來十年的長遠房屋策略提出建議。長遠房屋策略檢討的其中一項重要工作，是推算未來十年的房屋需求。為支援長策會的工作，房屋署和相關的政策局/部門合作，研究新的方法以推算長遠房屋需求，並向長策會提交建議供其考慮。由於長策會成立後，我們正研究一個新的推算模式，因此自 2012 年後房屋署已沒有再使用舊模式評估長遠房屋需求。在房屋署提交的建議的基礎上，長策會採納了一個新的推算模式。我們已透過 CB(1)194/13-14(02) 號立法會文件，在立法會房屋事務委員會轄下長遠房屋策略小組委員會於 2013 年 11 月 11 日的會議上，向議員介紹這個新模式。

2. 在新模式下，長策會認為每個香港住戶，無論是居於公營或私營房屋、自置或租住單位，都應該有適切的居所。為推算長遠房屋需求，房屋需求定義為在長遠而言，要讓每個住戶均居於適切居所而需建造的新房屋單位的總數。在推算所需新房屋單位的數量時，長策會主要考慮：

- (a) 住戶數目的淨增長；
- (b) 受重建影響的住戶；及
- (c) 居住環境欠佳的住戶數目。

此外，新模式亦加入了一個「其他」因素，當中包括居於私人永久性屋宇單位內「只有流動居民」的住戶、可能會住在本港房屋單位的非本地學生、以及由非本地買家購入但沒有放回市場的單位。這是長策會的推算模式和房屋署的舊推算模式其中一個主要不同之處。另一個主要分別是，新模式採用了計量經濟模型而得出一系列推算，以顧及不同經濟和物業狀況所帶來的影響，因而能更全面地掌握在不同經濟和物業市場狀況下的房屋需求評估。

3. 長策會採用新模式推算出未來十年，新房屋單位的總供應應介乎 440000 個至 500000 個單位之間，建議供應目標為 470000 個單位（中點數）。政府日後會採用這個新模式推算長遠房屋需求，亦會按長策會建議，每年檢討房屋需求推算。

4. 展望將來，我們現正準備每年更新房屋需求推算的運作細節。這些細節包括制訂程序以搜集推算所需的各方數據、制訂內部程序以審視數據和作推算、公佈更新推算的時間和方法等。儘管我們未必需要在政府的長遠房屋策略中涵蓋所有這些細節，我們的目標是在今年年底公佈長遠房屋策略前，整理好有關細節。