

立法會房屋事務委員會

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

財務資料

目的

本文件旨在提供房屋委員會（下稱「房委會」）整體上，特別是其轄下零售和停車場設施，在運作表現方面的財務資料。

背景

2. 我們於 2003 年 11 月 3 日舉行的房屋事務委員會會議上，向議員簡述房委會轄下零售和停車場設施的分拆出售計劃。會上議員要求我們提供房委會及其轄下零售和停車場設施在運作表現方面的資料。現把房委會 2001/02 年度（實際數字）、2002/03 年度（實際數字）及 2003/04 年度（核准預算案）的相關資料載於附件。

綜合運作表現

3. 房委會的綜合運作盈餘，由 2001/02 年度的 22.6 億元減少至 2002/03 年度的 5.65 億元，在 2003/04 年度，預計會有 5.24 億元赤字。房委會的運作表現在這段期間大幅下滑，主要是由於居者有其屋（下稱「居屋」）計劃單位在 2001 年 9 月至 2002 年 6 月停售，以及房委會自 2002 年 11 月起停建和停售居屋單位及終止租者置其屋計劃，以致收入減少。截至 2003 年 3 月 31 日，房委會的現金結餘為 276 億元，較 2002 年 3 月 31 日的 326 億元現金結餘減少 50 億元。

零售和停車場設施的營運

4. 與 2001/02 年度相比，2002/03 年度經營零售和停車場設施所得的收入減少 3.34 億元（7.3%）。收入減少，是因為

空置率上升、租金收入因受到 2001 年 11 月重估零售設施租金所帶來的全年影響而有所減少，以及 2002 年 1 月及 2003 年 1 月調低停車場收費所致。至於 2003/04 年度，由於有若干新的零售和停車場設施落成啟用，因此，即使計及 2002/03 年度調低停車場收費的全年影響及商業租金整體持續疲軟的因素，預計經營零售和停車場設施所得的收入仍較去年有所增加。不過，隨着這些新的設施落成啟用，物業管理開支和折舊金額均會有所增加，因此，預計運作盈餘將會減少。此外，鑑於房委會因應嚴重急性呼吸系統綜合症爆發而在 2003/04 年度寬減租戶的租金，2003/04 年度零售和停車場設施的實際表現，相信亦會因此而進一步受到影響。

房屋及規劃地政局
2003 年 11 月

房委會及轄下零售和停車場設施的運作帳目

	2001/02年度實際數字		2002/03年度實際數字		2003/04年度核准預算案	
	房委會－ 綜合運作帳目	零售和停車場 設施	房委會－ 綜合運作帳目	零售和停車場 設施	房委會－ 綜合運作帳目	零售和停車場 設施
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
收入						
租金	13,841	4,345	14,272	3,969	15,331	4,088
售樓	20,070		6,392		4,104	
其他收入 ^{註1}	269	173	294	215	235	174
總收入	34,180	4,518	20,958	4,184	19,670	4,262
開支 ^{註2}						
自置居所計劃開支	14,391	2,729	13,578	2,835	15,779	3,128
	12,200	-	4,754	-	3,429	-
總開支	26,591	2,729	18,332	2,835	19,208	3,128
未計算特殊項目的運作盈餘／（赤字）	7,589	1,789	2,626	1,349	462	1,134
減：特殊項目 ^{註3}	5,057	265	1,235	193	896	233
已計算特殊項目的運作盈餘／（赤字）	2,532	1,524	1,391	1,156	(434)	901
特別撥帳／收入／調整／撥備 ^{註4}	(399)	-	(826)	-	(90)	-
撥回的保險基金	127	-	-	-	-	-
運作盈餘	2,260	1,524	565	1,156	(524)	901

註：

- 零售和停車場設施的其他收入主要包括向租戶收回的費用及收費（如空調收費）。
- 開支包括薪俸、地租及差餉、維修及改善工程、其他開支（如公用設施和物業管理開支）、折舊，以及分擔機構監督和支援服務開支。
- 特殊項目包括自願離職計劃下所支付的整筆和按月支付的優惠退休金、特惠津貼和其他特別補償，以及其他項目，如為自置貸款組合尚欠餘額的未來利息負債現值所作的撥備。
- 特別撥帳／收入／調整／撥備包括由房委會支付費用的調景嶺發展計劃的撥帳項目，以及由房委會支付清拆和拆卸成本的清拆計劃（清拆後騰出的土地已交還或將交還政府）的調整項目。