

目 录

机构理想	i
1. 机构概览	1 – 4
2. 机构策略	5 – 6
3. 2012/13 年度机构计划年中业务进度检讨	7 – 12
4. 2013/14 年度主题大纲和主要工作	13 – 18
5. 主要成效指标	19 – 22
6. 房屋委员会的主要工作范畴	23 – 27
7. 综合预算	28 – 30

机构理想

理想

协助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以负担的居所。

工作目标

- 以积极进取、体恤关怀的态度，提供市民能力可以负担的优质房屋，包括优良的管理、妥善的保养维修，以及其他房屋相关服务，以切合顾客的需要。
- 本着开明的态度、公允持平的立场，提供服务及房屋资助，确保公共资源得到合理的运用，符合成本效益。
- 继续建立能干尽责、讲求效率的工作队伍。

基本信念

关怀为本、顾客为本、创新为本、尽心为本。

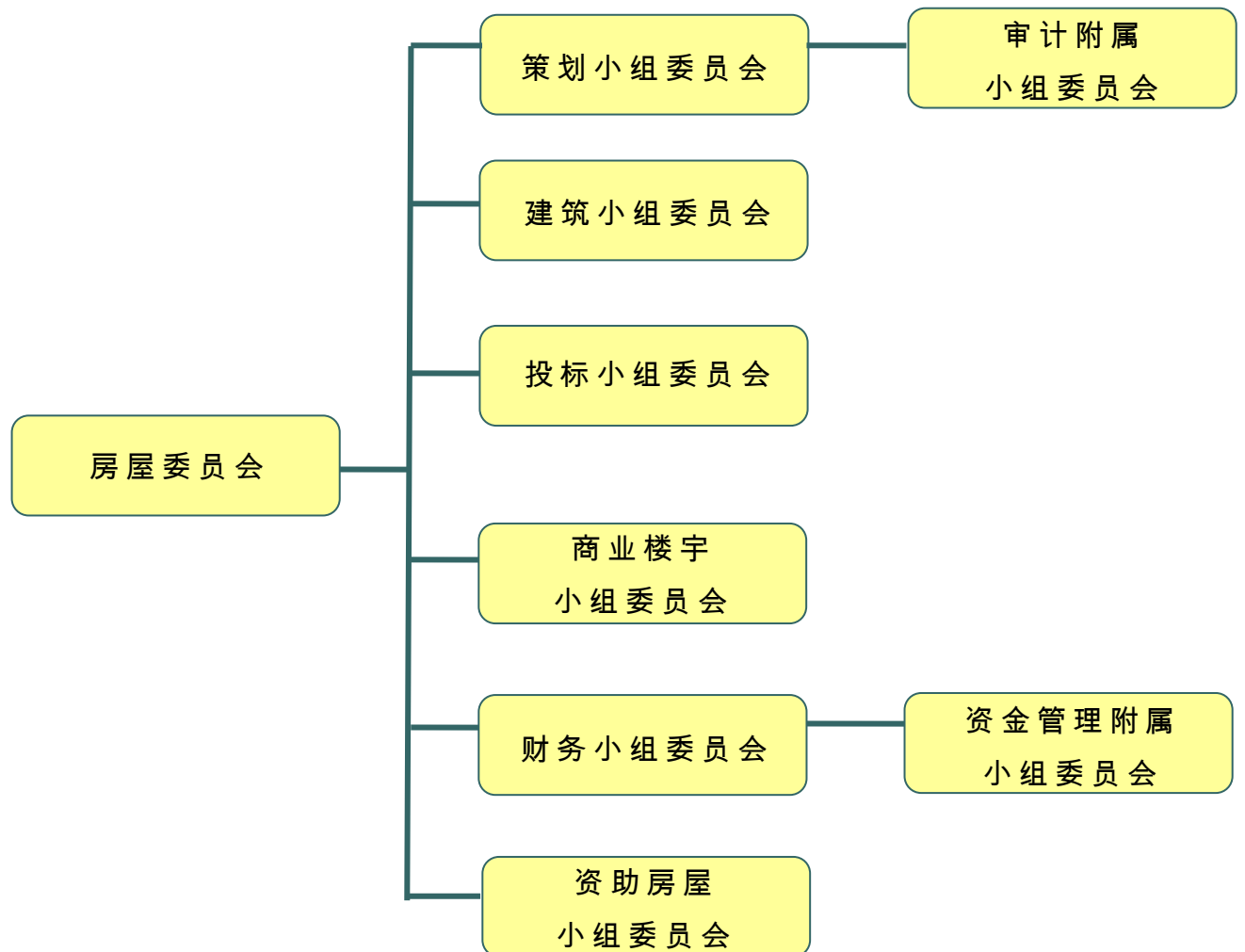
1. 机构概览

房屋委员会

- 1.1 香港房屋委员会（下称「房委会」）的主要工作，是为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供资助公共租住公屋（下称「公屋」），同时亦负责管理中转房屋和临时收容中心，为短期间难以觅得合适居所的家庭提供临时住屋。为回应中低收入家庭的置居诉求，房委会亦负责兴建新「居者有其屋」计划（下称「居屋」）项目。
- 1.2 截至 2012 年 9 月^[1]，房委会有 736 000 个公屋 / 中转房屋单位，容纳 2 058 400 人，占全港人口总数的 29 %。
- 1.3 截至 2012 年 12 月，房委会成员中有 26 名非官方委员和四名官方委员，全部由行政长官委任。为使房委会和政府提供公营房屋服务方面更紧密合作，房委会的正、副主席分别由运输及房屋局局长和房屋署署长出任。
- 1.4 房委会辖下设有六个常务小组委员会及数个附属小组委员会，负责制定不同范畴的政策，以及监督推行情况。

注[1]： 除非另外注明，本机构计划内所载数字，均为于 2012 年 9 月 30 日的情况。

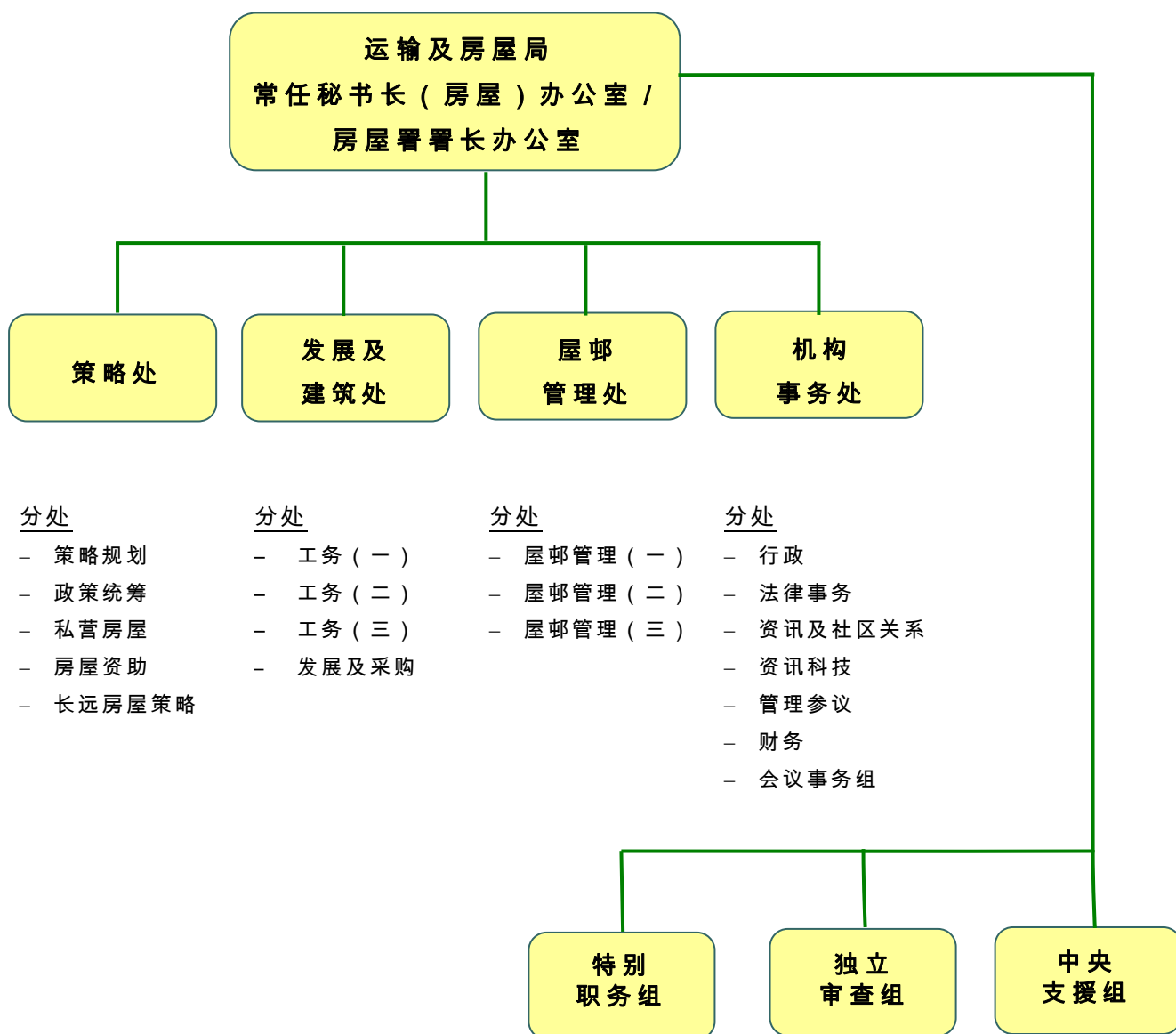
房屋委员会组织架构



房屋署

- 1.5 房屋署是房委会的执行机关，负责推行房委会及其辖下常务小组委员会所制定的政策。运输及房屋局常任秘书长（房屋）同时兼任房屋署署长一职，负责掌管房屋署，辅以四名副署长。截至2012年12月1日，房屋署有8 502名员工，其中7 767人为公务员，735人为合约雇员。

房屋署组织架构



2. 机构策略

- 2.1 房委会的核心职能，是为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋单位，并以维持公屋轮候册一般申请人的平均轮候时间在大约三年左右为目标。

香港的最新情况及其对房委会工作的影响

- 2.2 房屋问题依然是香港市民主要的关注项目，社会人士尤其重视要满足不同组别人士的房屋需要，例如低收入群组、首次置居人士等。第四届政府亦将房屋订为一个首要工作。因此，有需要尽快优化和加强房屋阶梯，使市民都能就他们的负担能力及需要，作出住屋的选择。
- 2.3. 位于住屋阶梯起步点的公屋，是为那些无法负担租住私人楼宇的低收入家庭而设。房委会负责提供公屋，以照顾这些人士居住方面的基本需要。近年来，公屋的申请数字持续上升，引起社会人士的注意。为释除这方面的忧虑，房委会会继续物色土地及加快兴建公屋。房委会亦会活化旧屋邨，及在适合的情况下重建旧屋邨，以满足其租户及社会的需要。
- 2.4 至于有置居诉求的中低收入家庭，除了重新推出居屋计划外，房委会亦提供居屋第二市场上未缴付补价的居屋单位，让绿表人士购买。房委会并会兴建新居屋单位，以回应这些家庭的置居诉求。在 2016/17 年建成新居屋单位前，房委会会推出临时计划，扩展居屋计划第二市场至白表买家，每年 5000 个配额。
- 2.5 此外，政府已经展开长远房屋策略的检讨，目标包括进行全面的房屋需求评估，并检视房屋政策，以满足社会不断转变的房屋需要。就此，房委会会全面支持政府，并推行长远房屋策略下所制订的措施。
- 2.6 在这个情况下，房委会在房屋范畴肩负的角色更形重要。在制订 2013/14 年度机构计划时，我们已经考虑上述的最新发展，机构计划并会因应上述情况致力巩固及强化房委会的角色。

策略方针

2.7 经考虑房委会最新各项工作的优先次序和措施后，我们订定了以下策略方针：

- 以符合成本效益的原则，提供优质公屋^[2]
- 把房屋资源作最合理的分配，并杜绝滥用房屋资源，以加快公屋单位的流转
- 与顾客和其他业务持份者维持伙伴合作关系，以改善服务质素
- 规划可持续的新居屋计划
- 管理及维持房委会的资产，尽量提高其经济效益和使用年期
- 善用私营市场资源
- 充分利用人力及财政资源和资讯科技，以达致机构目标
- 积极推动环保工作，促进可持续发展
- 致力创新，提高运作效率
- 向员工推广房委会的基本信念
- 充分运用商业楼宇

2.8 为达到上述策略方针，我们已按四个主题大纲拟定 2013/14 年度机构计划下 40 项主要工作，当中九项为新工作，其他 31 项则是持续进行的工作，详情载于第 4 章。

注[2]：「优质」公营房屋泛指(a)为低收入家庭 / 人士提供安全健康的居所，以缔造和谐共融和可持续的社区；屋邨设施及住宅单位配套均能切合现代基本生活所需；屋邨设计以居家安老、长幼伤健人士均可公平使用社区空间为原则；以及(b)本着环保和绿化原则兴建和保养公营房屋，包括应用环保建筑材料和节能装置，以尽量减低对环境的负荷；采购物有所值而耐用的建筑材料，加上完善的维修保养服务，为居民维持怡人的居住环境。

3. 2012/13 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2012/13 年度机构计划涵盖的 41 项主要工作中，八项为新的工作，33 项为持续进行的工作。截至 2012 年 9 月 30 日，在 41 项主要工作当中，四项(10%)已经完成，而如期进行、持续进行或部分完成的主要工作则有 37 项(90%)。有关工作进度概述如下。

提供公营房屋

- 3.2 2012/13 年度的目标是建造 13 100 个公屋单位、总楼面面积 9 300 平方米的零售设施和 590 个私家车 / 货车停车位。截至 2012 年 9 月 30 日，我们已建成约 2 700 个公屋单位、总楼面面积 45 400 平方米的零售设施^[3]和 480 个私家車 / 貨車停車位。其余住宅单位及设施的建设工程正在进行中，预定于 2012/13 年度下半年落成。我们定期与相关政府决策局和部门举行会议，以物色和批出可供兴建公营房屋用地。
- 3.3 截至 2012 年 9 月 30 日，我们已在 2012/13 年度编配 8 786 个公屋单位予轮候册申请人。在 2012 年 9 月 30 日，轮候册一般申请人（非长者一人申请者除外）的平均轮候时间为 2.7 年。
- 3.4 资助房屋小组委员会于 2012 年 9 月 12 日通过，在出售未来的居屋单位时，采用传统居屋计划的安排，包括有关单位定价、补价付款、白表申请人拥有住宅物业的限制及入息和资产限额、按揭贷款保证、以及转售限制等。我们定期与相关政府决策局和部门举行会议，以物色和批出可供兴建新居屋单位的用地。在 2012/13 上半年间，我们已觅得并批出九幅土地。关于首批预计于 2016/17 年度落成的六个新居屋发展项目，规划大纲已获各相关地区规划会议通过，而房委会辖下建筑小组委员会亦于 2012 年 6 月 22 日通过了有关的计划设计和工程预算。

提供优质居所

- 3.5 我们已参照建筑环境评估法以更有效地利用能源和运用资源，提高现有公共屋邨的环保效益。我们选定了葵盛西邨和牛头角上邨两个公共屋邨进行可行性研究，以确定现有建筑物可达到建筑环境评估法所定的环保效益水平，包括能源利用、水资源利用和室内环境质素等。葵盛西邨的研究已完成，而牛头角上邨的研究则正在进行中。

注[3]: 油塘邨第 4 期商场（大本型，45 000 平方米）由于须就铺位设计分布作出修改，以配合最新的市场趋势，原定落成日期已由 2011/12 年度改为 2012/13 年度。

- 3.6 居民要享受优质的家居生活，必须有一个健康舒适的居住环境。为贯彻为居民提供优质居所的目标，我们继续在 26 个持续项目中进行微气候研究，并在 16 个持续项目中进行空气流通评估，以便在规划和设计上善用自然通风和采用日光。此外，我们在四个已完成项目中进行了实地评估，以核实环保设计的成效。为减少空气污染物，我们已在水围第 104 区完成配合蘑菇渣堆肥的生态调节沟装置的试验。我们亦因应不同发展项目地盘的特点，采用了各种缓解噪音措施，包括隔音窗、隔音露台、隔音翼墙和隔音屏障等，以减低噪音的影响。其效果令人满意，而环境质素亦大大改善。
- 3.7 为充分发挥地盘的潜力和尽量增加单位供应量，我们已在新项目内的所有住宅楼宇采用全面规划和因地制宜的设计。我们亦考虑了当地社区的意见和政府部门的要求，及与相关政府决策局和部门定期举行会议，以提高适合兴建公屋土地的建築密度和地积比率。
- 3.8 为进一步优化公屋环境质素，我们已在所有新屋邨的设计采用至少 20% 的绿化比率，至于占地两公顷以上的发展项目，绿化比率目标则为 30%，而植树比率为每 15 个单位栽种不少于一棵树。我们亦已把绿化高层大厦天台纳入合适项目，并计划在一项工程项目中，试用可将厨余和园务废物转为堆肥的装置。此外，我们已实行树木管理计划，并加强了地理信息系统中树木管理系统的运作，以保育并保护建筑地盘和现有屋邨内原有的树木。
- 3.9 为推广环保采购，我们在临时工程施工期间采用了源自可持续源头的木材。此外，葵盛围的设计已采用组件式水箱，而沙田第 52 区第 2 期亦已试用预制天台水缸。另一方面，我们探讨了采用轻质混凝土加强隔热效果，及采用隔音材料建造地台，藉以减低结构传送的噪音。同时，我们与持份者保持定期联系，搜集他们的意见，以改进建造工程的建筑标准和生产力。
- 3.10 我们继续在所有屋邨的定期维修保养和改善工程，及物业管理推行环境管理体系 ISO 14001 认证计划。首批 40 个屋邨已于 2012 年 7 月取得 ISO 14001 认证，而第二批 50 个屋邨已安排于 2012 年 12 月进行扩大监督审核。
- 3.11 为求改进高楼龄公共屋邨的楼宇安全，我们已于 15 个公共屋邨推行全方位维修计划，及在七个公共屋邨推行屋邨改善计划。我们亦已在所有公共屋邨（现有屋邨合共 204 个，包括新建屋邨 12 个）推行日常家居维修服务，以保养楼宇。据顾客满意程度独立调查的结果显示，该项服务深受租户欢迎。

- 3.12 我们继续致力改善现有公屋租户的生活质素，建设畅通易达和无障碍的居住环境。我们已在 18 个公共屋邨推行加装升降机项目，其中七个屋邨的加装工程已完成，其余 11 个屋邨的工程正在进行中。此外，我们亦已推行升降机现代化计划，我们已更换了在 97 部旧升降机中的 44 部。在现有屋邨无障碍通道进行改善工程以符合《设计手册：畅通无阻的通道 2008》所载标准的首个里程碑，已于 2012 年 6 月达成。

促进可持续生活

- 3.13 我们继续推行促进家庭和谐共融的优化房屋政策，并伙拍非政府机构举办活动，鼓励家庭成员互相扶持和关顾长者。自 2007 年 10 月以来，累计约有 23 010 户受惠于促进家庭和谐共融政策。所有屋邨管理谘询委员会均已把长者外展服务纳入各自的周年计划，作为伙拍非政府机构的活动。为进一步优化伙拍安排，我们将于 2013 年 3 月进行检讨。
- 3.14 居民就公共屋邨规划和设计所提供的意见，对于我们建设愉快及可持续的社区生活，至为重要。有见及此，我们就前葵涌已婚宿舍及屯门第 54 区第 2 期发展项目的规划和设计，举办了社区参与工作坊和举行会议，以搜集意见。另一方面，我们为善明邨和葵联邨两个屋邨举办了落成后的检讨工作坊。此外，我们也为三个项目举行育苗行动仪式，并于屯门 18 区发展项目举办标语创作比赛。我们亦搜集了居民对葵联邨公共平台的意见，现正加以分析。
- 3.15 在促进环保屋邨方面，我们与环保团体合作，开展了长期的社区环境计划「绿乐无穷在屋邨」，以提高居民的环保意识，并灌输保护和改善环境的生活文化。第六期「绿乐无穷在屋邨」计划已于 2012 年第三季展开。此外，我们组织了各项社区活动，涵盖主题如消防安全、公共卫生、室内维修、流行病预防、环保、康健乐颐年等，以鼓励公屋居民参与改善居住环境和建设关爱社区。
- 3.16 我们已完成 2012 年度所有建筑地盘和现有公共屋邨的树木风险评估工作，并为屋邨树木大使举办了三个重温 / 培训课程。我们亦已完成上载 2011 年的树木数据至部门的资料库，而 2012 年的树木数据的上载工作则正在进行中。为向租户灌输绿色概念，我们已在 11 个屋邨举办社区参与绿化活动，并在十个屋邨举办植树日，以及在八个屋邨完成了园景改善工程。此外，我们亦正在石荫东邨和慈正邨进行主题园圃建造工程。
- 3.17 为争取能干和可靠的业务伙伴，我们一直致力改善采购程序，并藉着能干的工作队伍和周全招标评分方法提高服务水准。我们已在复杂的建筑及打桩工程合约采用双轨投标制度。我们亦已检讨非房屋委员会列表承办商和服务供应商的表现评分，并拟备总结报告。此外，我们亦检讨了新工程和维修保养合约工人须通过行

业技能测试的规定，并决定有关规定于年内继续适用于新工程和维修保养工程。经修订的打桩工程承办商表现评分制及新花卉树木种植合约承办商的表现评分制，已于 2012 年首季实施。而新的屋宇装备保养工作表现评分制则正在研讨中，并于 2012 年 4 月纳入水泵和消防装置定期保养合约中试用。

- 3.18 为确保 2011 年 5 月起生效的《最低工资条例》妥为实施，我们已为工程和服务合约建立工资发放监察系统，以提升合约管理和监察承建商及服务承办商发放工资给工人的表现。此外，我们向承建商及服务承办商发出了已加入监察系统新规定的内部手册和指引。我们与香港建造商会举行特别会议，以检讨该系统的成效，并进一步探讨在维修保养及改善工程合约中实施工资发放监察系统。
- 3.19 我们继续在发展及建筑工作的管理和运作方面，实行 ISO 9001:2008 和 ISO 14001 认证，以提升房委会辖下建筑地盘发展项目的质素和健康与安全。我们已于 2012 年第二季取得 ISO 50001 能源管理体系第三方认证。为促进工人的安全和健康，我们在征询持份者的意见后，已订出改善安全措施。从 2012 年第三季起，我们已在房委会辖下建筑地盘采用划一工作制服的安排。
- 3.20 我们继续为专业人员、技术职系人员和工地监督导人员安排安全培训课程，以提高他们的安全意识和加强其核心才能。在约 350 个办公室进行的安全视察已于 2012 年 5 月完成。为确保房委会辖下工作地点贯彻职业安全健康（下称「职安健」），我们亦已把职业安全健康局和劳工处所发布的职安健指引、健康锦囊和刊物，上载房委会内联网的职安健专区，以供员工浏览。

充分和合理运用公共资源

- 3.21 我们推行措施，确保公屋资源的合理和有效运用。善用公屋资源分组严格审查了约 4 100 宗根据「公屋住户资助政策」和「维护公屋资源合理分配政策」申报入息 / 资产的个案，发现当中约 200 宗可能涉及虚假陈述。该分组亦积极严格调查约 4 000 宗与住用情况有关的个案，向当中约 1 000 宗个案建议发出迁出通知书，已收回公屋单位约 630 个。
- 3.22 为活化高楼龄公共屋邨，及重新评估其发展潜力以善用土地，我们于 2012 年第二季选定白田邨作重建。白田邨在重建后，将多提供约 2 150 个公屋单位。此外，我们正进行一篮子的详细研究，以物色更多适合重建的高楼龄公共屋邨，从而增建单位。研究的范畴涉及技术和环境影响评估、地区整体规划、城市设计、发展密度等等。

- 3.23 我们经常比较房委会住宅楼宇与私人市场楼宇的平均建筑成本。据最新投标价走势，公屋上盖建筑物的建筑成本，较私人市场一般质素的住宅楼宇，平均低约 33%。我们会密切监察市场成本走势和项目预算是否足够，并正按 2012 年 6 月建筑成本标准更新七项新基本工程项目的预算。
- 3.24 为建立尽心尽力、积极进取、精明干练的工作队伍，我们已为接任计划所甄选的人员，安排合适的本地和海外管理发展和领导才能培训课程。我们开办了新系列的领导才能和应变管理课程，并安排员工考察外间机构，以了解市场上的最佳作业方法。我们为首长级人员和专业人员举办了「领导才能」和「一切由创意出发——企业管治新思维」研讨会。此外，我们亦安排了培训课程以支援各项新措施，例如在屋邨实行 ISO 14001 环境管理体系，以及推出第二阶段企业资源规划系统。为方便员工学习，我们正微调网上学习资源，以配合用者的习惯，例如把培训录像分割为时间较短的环节，并给予不同副题。我们亦已将不同性质 / 模式的学习资源上载房委会易学网。
- 3.25 我们利用资讯科技，改善运作效率。我们已公布纳入新建筑工程合约的射频识别系统规格，以追查混凝土立方块、预制外墙、窗户、木门和铁闸等建筑组件的工作流程和物流情况。我们亦探究了该项技术可否应用于屋宇装备装置，并在消防装置和水泵系统试行应用该项技术。此外，我们现正进行广泛应用建筑资讯模型软件系统的研究，例如以该软件系统涵盖环境和能源分析。为协助员工更广泛、更有效地应用建筑资讯模型，我们举办了经验交流会和培训。另一方面，我们正就改革建筑工程规格资讯系统寻求拨款。我们已收到所需资讯科技服务的标书，为维修保养工程提供确定地点所需的资讯科技服务。我们亦在八份建筑工程合约和四份地基工程合约试用电子标书系统，并会在其他招标试用该系统。同时，我们现正探究服务合约采用电子招标的可行性，并已完成企业资源规划第二阶段的开发和测试。

提升商业楼宇的吸引力

- 3.26 为提升房委会零售物业的价值，以及缔造更佳的营商环境，我们继续采取策略性措施提升商业楼宇的吸引力，以及探究可否把需求较少的零售单位和剩余停车场车位改作其他有效益的用途。我们按五年向前推展计划厘定商场和停车场产业增值的优先次序，选定了地点进行改善工程、重定行业组合和作出用途改变。我们改变了部分街市的用途并加以重整，在给予长期空置的档位和铺位额外免租期后，成功租出了位于长青邨、象山邨、富山邨、华富一邨和华富二邨内需求较少的零售单位。零售单位的空置率，尤其是铺位的空置率，从 2012 年 3 月 30 日的 4.3%，进一步下降至 2012 年 9 月 30 日的 2.3%。

- 3.27 我们继续在房委会辖下大型商场推出不同种类及规模的推广计划，以维持商场的吸引力和竞争力。小型商场则以统一筹划形式进行节日布置，以达到经济效益。
- 3.28 为改善停车场的管理服务，我们于 83 个停车场安装了自动化设备和八达通电子收费系统。而为推行环保措施，我们在彩德邨、水边围邨、油丽邨和葵涌邨四个停车场完成了安装电动车充电设施。设施已于 2012 年 6 月起投入服务。
- 3.29 房委会设于东九龙区最大型的综合商场「大本型」，已于 2012 年 9 月 29 日开业。我们已觅得一系列著名而独特的优质租户，并租出共 98%可出租面积。「大本型」设有约 150 间店铺，提供各类型的购物和餐饮选择，照顾不同的口味和需要。为增加人流和招徕顾客，我们已于 2012 年 12 月 1 日举行了隆重的开幕仪式，并订定宣传计划和特备推广活动，以提高宣传效果，为「人气．型聚」的主题注入生气。

4. 2013/14 年度主题大纲和主要工作

4.1 本章列列房委会 2013/14 年度的主题大纲和主要工作。

主题大纲

4.2 考虑到香港的最新情况及其对房委会的影响、法例所定房委会的目标和职能，以及房委会现时的主要工作方向后，我们在 2013/14 年度会继续致力按以下四个主题大纲，推展各项工作：

- (a) 提供优质居所；
- (b) 促进可持续生活；
- (c) 充分和合理运用公共资源；以及
- (d) 提升商业楼宇的吸引力。

我们按照上述四个主题大纲，拟订 2013/14 年度的 40 项主要工作，详情列述如下。

主要工作

新工作项目

提供优质居所

物色适合兴建项目的用地，善用地盘的发展潜力，尽量增加住宅单位的供应量

- 物色条件合适的用地，以加快兴建房屋单位，包括就选定的用地进行详细研究

透过主动推行改善工程计划和验证制度，使现存公屋可持续使用

- 为维修保养工程所采用的建筑物料和组件建立中央检测制度
- 探讨现有公共屋邨参加香港品质保证局楼宇可持续发展指数的可行性

规划可持续的居屋计划

- 为新居屋单位的销售工作作出准备

加强公共屋邨维修保养及改善工程的稽核和风险管理

- 就公共屋邨维修保养和改善工程，研究在现有品质管理体系中采用 ISO 19011（稽核管理体系）原则和 ISO 31000（风险管理）架构的可行性

充分及合理运用公共资源

实行扩展居屋第二市场至白表买家的计划

- 实行扩展居屋第二市场至白表买家的计划

监察新房屋发展项目的建筑成本，并加强旧屋邨的可持续性

- 物色更多适合进行重建的旧公共屋邨，以善用其发展潜力和优化相关设施；以及透过提升、更改和保存现有设施，以延长部份旧屋邨的可用年期

善用资讯科技，并扩大其应用范围，以支援各项业务措施和提高效率

- 推行在 2012 年年初制定的资讯科技策略所订定的资讯科技计划，以切合房委会在未来数年的业务需要

提升商业楼宇的吸引力

把环保措施融入房委会商业设施的运作

- 在营运房委会零售设施上提倡节约能源、减少废物、循环再用和善用资源，以支持政府为商界举办的环保运动

持续推行的工作项目

提供优质居所

物色适合兴建房屋的用地、善用地盘的发展潜力、尽量增加住宅单位的供应量

- 物色土地资源，并透过善用地盘的发展潜力以及尽量增加住宅单位的供应量，以达到公营房屋建设计划所订兴建住宅单位及设施的目标

规划和设计新发展项目，以提供环保健康的环境，节省资源，并推广环保采购

- 采用因应环境变化的规划和设计，并尽量绿化屋邨，以促进绿色健康的环境
- 推广「环保」采购，包括使用「环保」物料和建筑方法，以及应用节省能源和资源的科技

透过研究、管理系统，以及与业务参与者联系，提高建筑水平

- 透过研究楼宇设计和建造方法、推行品质管理系统和产品认证，及与业务参与者联系，改善建筑水平、质素和生产力

确保新发展项目及现有物业符合相关法例的规定

- 在房委会楼宇的设计和施工阶段，以及在住户入伙后，实施屋宇监管措施，并监管由房委会管理的升降机及自动梯的使用和操作情况

透过主动推行改善工程计划和验证制度，使现存公屋可持续使用

- 推行维修保养和改善计划(包括定期进行预防性修葺)及按法例要求和其他优化建议提升公屋设施

改善现有公共屋邨的环保水平

- 透过领取 ISO 50001 能源管理体系认证和 ISO 14001 环境管理体系在物业管理方面的认证，以及在公共屋邨推行各项节能措施，加强对环境的保护

促进可持续生活

提升服务水平及加强业务伙伴对企业公民责任的认知

- 提升服务水平，并加强业务伙伴(包括承办商、分包承办商、供应商及服务供应者)对企业公民责任的认知

促进社区参与推行发展项目，并加强业务伙伴间的合作精神

- 加强与业务参与者的伙伴关系，例如鼓励社区人士参与项目的发展过程，以及透过规划和设计屋邨促进社区凝聚力

加强社区凝聚力及关顾租户的需要

- 透过屋邨管理谘询委员会伙拍非政府机构举办的活动，以及各种援助和房屋计划，在关顾租户需要的同时，促进社区投入及建设

在现有公共屋邨推广绿化

- 加强树木管理，以及推行园景改善计划

加深公众对房委会工作的认识

- 为房委会建立积极进取、关怀社区的机构形象，并加强与我们的员工、租户、工作伙伴及市民的沟通

在房委会辖下的工作地点提高健康、环保与安全意识，并推广相关措施

- 监察并提升发展项目的质素及房委会辖下建筑地盘的健康、环境与安全的质素，并改良环境管理体系

- 提高员工对环保事宜的认知
- 在房委会辖下的工作地点，向员工推广职业安全与健康意识，并提升他们实践职业安全与健康的能力
- 参与政府的二氧化碳排放审计计划，监察房委会物业和工作地点的二氧化碳排放情况

充分及合理运用公共资源

维持健康的采购环境，并改善采购程序，以更能达到物有所值的目标

- 维持公开、公平、具透明度及成本效益的采购环境，并改善工程、服务和物品的采购程序，以更能达到物有所值的目标

监察新房屋发展项目的建筑成本，并提升旧屋邨的可持续性

- 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益，并提升房屋发展项目的质素，及促进旧屋邨的维修保养

维护公屋资源合理和有效运用

- 透过入息和资产申报、屋邨职员巡查单位的住用情况，以及中央小组深入调查和全面监察，加强租务管理和防止滥用公屋资源

确保服务提供者和保养承办商的有效管理

- 透过优化的表现评分制，加强监察服务提供者和保养承办商的表现，并保障受雇于这些服务和保养工程合约的非技术工人的权益

更合理分配公屋资源，为有真正住屋需要的申请人提供居所

- 维持一般申请人的平均轮候公屋时间在三年左右
- 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会

充分利用人力资源，以达致机构目标

- 成为一个架构精简、具弹性及灵活的机构，并具有因应不同的服务需求作出转变的能力
- 加强员工的参与，以建立一支尽心尽力和积极进取的工作队伍
- 加强员工的技能，以支援各项业务方针和需要

善用资讯科技，并扩大其应用范围，以支援各项业务措施和提高效率

- 加强或提升现有资讯科技系统，以支援不断演变的业务需求，并改善整体运作效率和资讯科技的保安水平

维持稳健的财务和资金管理

- 按照核准的投资策略和指引，检讨房委会的投资策略和管理房委会的资金
- 审慎管理房委会的财政

提升商业楼宇的吸引力

发掘优化资产机会，并改善房委会商业楼宇的环境

- 按照房委会商业楼宇组合的五年向前推展计划订定的优先次序，继续为这些设施进行产业优化工程

提升房委会零售设施的业务潜力，并为市民和公屋租户提供优质服务

- 检讨为房委会新落成和现有的零售设施制定的租赁和推广策略
- 维持「大本型」作为房委会在东九龙区的区域商场的地位，让公屋居民和顾客在购物之余，享受消闲乐趣

5. 主要成效指标

5.1 在 2012/13 年度，主要成效指标有 15 项^[4]，用以评定和监察主要工作的成效。我们已检讨这些指标，并将它们列入 2013/14 年度机构计划。有关回收可循环再造物品的成效指标，除回收废纸外，我们进一步加入了铝罐和胶樽的回收。此外，我们新增了四项指标，用以监察在节约用水和能源，以及融入社区方面的成效。故此，我们在 2013/14 年度的主要成效指标共有 19 项。这些主要成效指标过往表现及建议目标列述如下：

主要成效指标	2011/12 年度 目标 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表现)	2012/13 年度 目标 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表现)	2013/14 年度 目标
(1) 提供的新公屋单位数目 (个)	11 200 ^[5] (11 200)	13 100 ^[5] (2 700)	14 100 ^[5]
(2) 公屋申请的平均轮候时间 (年)			
— 一般 ^[6]	3 (2.6)	3 (2.7)	3
— 一人长者	2 (1.3)	2 (1.4)	2
(3) 由房屋署管理的每个公屋单 位平均每年所需费用 (元)			
— 直接管理费用 ^[7]	5,180 (4,965)	5,450 (5,034) ^[8]	5,670 ^[9]
— 实际维修保养费用 ^[10]	3,530 (3,324)	3,720 (2,799) ^[11]	3,840 ^[12]

注[4]：同时适用于房屋署员工提供的服务，以及物业管理服务公司 / 承办商提供的服务。

注[5]：四舍五入至最接近的百位数。

注[6]：不包括非长者一人申请者的轮候时间。

注[7]：直接管理费用包含直接涉及屋邨层面物业管理的直接薪俸开支和其他经常开支。

注[8]：本年度计至截算日的数字较目标为低，是由于其他经常开支较低。

注[9]：2013/14 年度的目标定于较高水平，主要是由于薪俸、清洁和护卫服务和其他经常开支的假设调整幅度分别为 5.5%、5.5%和 3.0%，加上假设公务员增薪调整幅度为 0.5%。

注[10]：实际维修保养费用包含涉及屋邨层面的维修保养工程开支，以及从各间接成本中心所分配的公屋维修保养费用。

注[11]：本年度计至截算日的数字较目标为低，主要是由于在年度之初开支水平通常较全年平均开支水平为低。

注[12]：2013/14 年度的目标定于较高水平，主要是由于假设价格水平调整幅度为 5.6%。

主要成效指标	2011/12 年度 目标 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表现)	2012/13 年度 目标 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表现)	2013/14 年度 目标
(4) 欠租比例 ^[13] (%)			
— 住宅单位	低于 3.0 (1.5)	低于 3.0 (1.8) ^[14]	低于 3.0
— 商业楼宇	低于 3.0 (1.8)	低于 3.0 (1.4) ^[15]	低于 3.0
(5) 挤迫户 ^[16] 占公屋家庭总数的 比例 (%)	低于 0.6 (0.5)	低于 0.55 (0.44)	低于 0.55
(6) 空置率 (%)			
— 公屋	低于 1.5 (1.0)	低于 1.5 (1.3)	低于 1.5
— 商业楼宇 - 商铺	低于 5 (4.3)	低于 4.8 (2.3)	低于 4.0
(7) 翻新空置单位平均所需时间 (日)	不超过 44 (42)	不超过 44 (41)	不超过 44
(8) 房屋工程项目的平均筹建时 间 (月)	60 (57)	60 (58)	60
(9) 接收楼宇时平均每个单位的 损坏项目数目	不超过 0.8 (0.1)	不超过 0.8 (少于 0.1)	不超过 0.8
(10) 建筑地盘意外率 ^[17]			
— 每 1 000 名工人当中 所发生的意外数目	不超过 12 (9) ^[18]	不超过 12.0 (8.1) ^[19]	不超过 12.0

注[13]: 该欠租比例指该月份应收租金的累积欠租比例。

注[14]: 数字为 2012 年 6 月份欠租比例。2012 年 7 月份、8 月份和 9 月份欠租比例作为成效指标来说并不具代表性, 因为 7 月和 8 月份的净额租金是由政府代公屋租户 / 中转房屋持证人支付, 作为政府的纾困措施, 而 9 月份的净额租金则为房委会所宽免, 以作为因应租金在 2012 年 9 月上调而为公屋租户 / 中转房屋持证人推出的一次性特别纾缓措施。

注[15]: 2012 年 4 月至 9 月的欠租比例为 1.4% 至 2.3%, 平均为 1.7%。

注[16]: 挤迫户为家庭居住密度每人少于 5.5 平方米室内楼面面积的家庭。

注[17]: 数字为房委会新工程建筑工地的意外率。根据《工厂及工业经营条例》, 须予呈报的意外, 是指致命意外, 或者导致伤者须放病假三天或以上的意外事故 (全球最低的建筑工地意外率为 10 左右)。房委会的一贯目标是将致命意外的数目维持在零。

注[18]: 根据劳工处 2011 年第四季统计数字计算。

注[19]: 根据截至 2012 年第二季统计数字计算。2012/13 年度上半年内, 房委会建筑工地发生了一宗致命意外。

主要成效指标	2011/12 年度 目标 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表现)	2012/13 年度 目标 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表现)	2013/14 年度 目标
(11) 回应传媒查询 (%)			
— 一般查询 (48 小时内回应)	95 (99.9)	95 (100)	95
— 须搜集详细资料始能 回应的查询 (10 天内回应)	100 (100)	100 (100)	100
(12) 为每名员工所作的培训投资 (元)	1,900 (2,311)	1,900 (700)	2,000 ^[20]
(13) 培训课程效用的整体评级 (给予非常有用或以上的评 级)(%)	80 (93)	85 (92)	85
(14) 耗纸量 (令) ^[21]	131 500 (较 2007/08 年度的耗纸量 少 2.5%) ^[22] (130 700) ^[5] (较 2007/08 年度的耗纸量 少 3.1%)	130 850 (较 2007/08 年度的耗纸量 少 3%) ^[22] (59 385)	130 170 (较 2007/08 年度的耗纸量 少 3.5%) ^[22]
(15) 从屋邨回收的可循环再造物 品数量 (公吨)			
— 废纸	不少于 18 000 (23 800) ^[5]	不少于 21 000 (13 500) ^[5]	不少于 23 000
— 铝罐	-	-	850
— 胶樽	-	-	1 350
(16) 写字楼耗水量 (立方米)	-	-	14 670 (较 2007/08 年度的耗水量 低 4%)

注[20]: 为每名员工所作的培训投资有所增加,是由于为员工安排的特设课程数量增加所致。

注[21]: 500 张纸为一令。

注[22]: 在 2007/08 年度,房屋署的耗纸量较 2002/03 年度少 10.6%。因此,我们以 2007/08 年度(该年度在节约方面取得显著成就)为订定 2013/14 年度节约用纸目标的基数年,以示锐意保护环境。

主要成效指标	2011/12 年度 目标 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表现)	2012/13 年度 目标 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表现)	2013/14 年度 目标
(17) 写字楼耗电量 (千瓦小时)	-	-	36 610 000 (较 2007/08 年度的耗电量 低 5%) ^[23]
(18) 年内设计的住宅楼宇公用地方屋宇装备装置的平均耗能量 (每年每平方米的千瓦小时)	-	-	不超过 30
(19) 每两个月举行邨管谘委会会议 (会议次数)	-	-	800

注[23]: 在 2009 年 4 月, 环境局宣布, 政府以 2007/08 年度的耗电量为基数, 在扣除活动变化后, 政府建筑物总耗电量从 2009/10 至 2013/14 年度达到节约 5%。房屋署按 2007/08 年度的耗电量把 2011/12 和 2012/13 年度节能目标分别定为 2.5%和 4%, 旨在实行更多节能项目和内务管理措施, 务求在 2013/14 年度达到所有政府部门的共同目标。

6. 房屋委员会的主要工作范畴

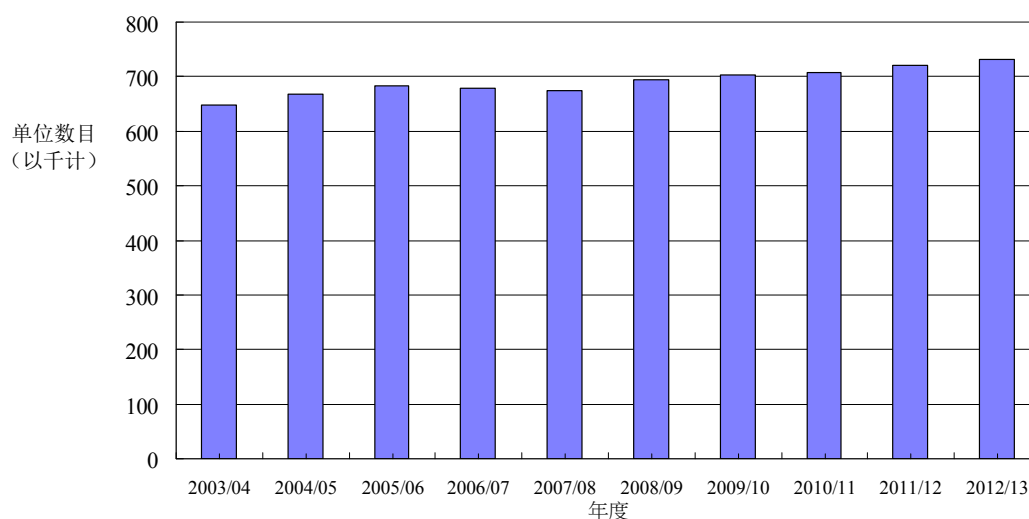
- 6.1 房委会的运作和工作分为五个主要范畴，分别是建造和屋宇监管、采购、资助房屋、商业楼宇和机构事务。来年，房委会将按 2013/14 年度四个主题大纲，在不同范畴致力推展各项工作。

发展和建造，以及屋宇监管

- 6.2 房委会在发展和建造方面的主要功能，是规划、设计和兴建辖下公屋和资助房屋项目及附属设施。独立审查组和升降机条例执行小组则负责屋宇监管方面的工作。独立审查组参照屋宇署在屋宇监管方面的做法，对房委会新工程项目和现有物业实施屋宇监管措施，以及根据建筑事务监督的转授权力，对居屋单位、租者置其屋计划单位、分拆物业及以往属房委会拥有的物业，执行《建筑物条例》。此外，独立审查组亦处理改建及加建工程的申请，以及负责小型工程监管制度、强制验楼计划及强制验窗计划，并在法定或承诺时限内向发牌当局提供意见。升降机条例执行小组则根据《升降机及自动梯（安全）条例》的规定，规管房委会新建及现有的升降机及自动梯的操作。在《升降机及自动梯条例》（第 618 章）于 2012 年 12 月 17 日生效后，机电工程署会成为唯一的执法机构，并接管部门内升降机条例执行小组的监管职能。升降机条例执行小组届时会调派至新的工作单位，负责监管房委会的升降机及自动梯的使用及运作，以控制风险和确保能符合条例的规定。

6.3 下图展示 2003/04 至 2012/13 年度公屋单位数目的变化 —

公屋单位数目^[24]



财政预算

6.4 2013/14 年度建造开支预算为 108.06 亿元，较 2012/13 年度修订预算案的开支 93.72 亿元增加 14.34 亿元。建造开支预算增加，主要是由于正兴建更多租住单位，以及已展开新居屋计划的地基工程。

采购

6.5 采购工作的主要功能，是确保房委会透过公平的采购运作模式，与能干和可靠的业务伙伴合作，令房委会的业务不论何时均具效率及成效，并且合乎经济效益。

财政预算

6.6 2013/14 年度采购工作的建议开支，预算为 1.04 亿元，较 2012/13 年度修订预算案的 9,800 万元增加 600 万元，主要是由于假设薪酬和其他经常开支价格水平有所调整，而部分增幅由较低的电脑设备资本开支所抵销。

注[24]： 2003/04 至 2011/12 年度公屋单位数目为各有关年度 3 月底的情况，而 2012/13 年度的公屋单位数目为 2012 年 9 月 30 日的情况。

资助房屋

- 6.7 资助房屋方面的主要功能，是编配、管理和维修保养房委会辖下的出租住宅物业，并负责处理现时及将来的居屋单位。

财政预算

租住房屋运作帐目

- 6.8 2013/14 年度租住房屋运作帐目的预算收入和开支，分别为 131.75 亿元和 147.09 亿元。2013/14 年度运作赤字预计为 9.94 亿元，而 2012/13 年度修订预算案的运作赤字则为 17.90 亿元。2013/14 年度运作赤字减少，主要由于 2012 年 9 月租金上调 10%，以致全年收入增加。

资助自置居所运作帐目

- 6.9 2013/14 年度资助自置居所运作帐目的预算收入和开支，分别为 31.89 亿元和 14.41 亿元。2013/14 年度的运作盈余预计为 17.48 亿元，而 2012/13 年度修订预算案的运作盈余则为 14.06 亿元。2013/14 年度运作盈余增加，主要由于预计在 2013 年初推售剩余居屋单位。

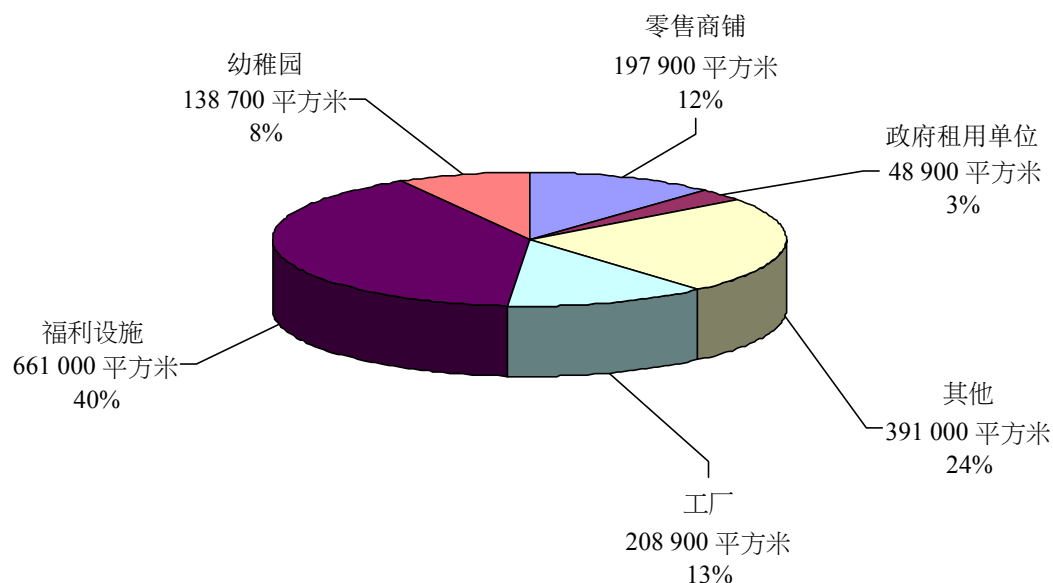
商业楼宇

- 6.10 商业楼宇方面的主要功能，是管理房委会辖下的商业楼宇和非住宅物业（包括零售商铺、政府租用单位、福利设施、幼稚园和分层工厂大厦）及停车场。
- 6.11 在 2012 年 9 月 30 日，房委会正营运室内楼面面积约 1 646 400 平方米商业楼宇和其他非住宅物业（不包括学校），及 27 800 个停车位。商业楼宇和非住宅物业面积组合的分项数字如下 —

商业楼宇和非住宅物业面积组合 (平方米室内楼面面积)

2012 年 9 月 30 日

(总面积 : 1 646 400 平方米)



财政预算

- 6.12 2013/14 年度商业楼宇运作帐目的预算收入和开支，分别为 20.24 亿元和 12.48 亿元。2013/14 年度的运作盈余^[25]预计为 7.76 亿元，而 2012/13 年度修订预算案的运作盈余则为 6.67 亿元。2013/14 年度运作盈余增加，主要由于将会有新落成物业，因此预期收入有所增加。

机构事务

- 6.13 机构事务涵盖各项利便房委会有效运作的支援服务，包括一般行政、人力资源管理、法律事务、财政管理服务、机构及社区关系、管理顾问 / 谘询服务和资讯科技方面的服务。

财政预算

- 6.14 2013/14 年度机构事务的建议开支，预算为 8.28 亿元，较 2012/13 年度修订预算案的 8.10 亿元，增加 1,800 万元。2013/14 年度开支增加，主要由于(i)假设增加的薪酬，因若干职位悬空而部分抵销；(ii)假设通胀导致其他经常开支增加，以及电脑系统维修及支援服

注[25]: 运作盈余未有计算特殊项目。

务要求提高；以及(iii)资讯科技项目资本开支增加。由于预计部分工程项目（例如房委会总部的无障碍通道工程及新居屋计划小组办公室的装修工程）将会完成，而维修及改善工程的资本开支及经常开支减少，部分抵销上述的增加开支。

7. 综合预算

- 7.1 房委会是财政自主的公共机构，以内部资金推行公营房屋计划。
- 7.2 房委会的开支虽然不属于政府开支的一部分，但占 2012/13 年度公共开支总额约 4.8%。房委会 2012/13 年度修订预算案和 2013/14 年度建议预算案收支项目撮要如下 —

	2012/13 年度 修订预算案 (百万元)	2013/14 年度 建议预算案 (百万元)
运作收入	14,170	18,929
运作开支	(13,946)	(17,447)
特别项目	<u>(130)</u>	<u>12</u>
综合运作盈余	<u>94</u>	<u>1,494</u>
资本开支	10,367	11,900

综合运作帐目

- 7.3 2013/14 年度建议预算案综合运作帐目盈余为 14.94 亿元，而 2012/13 年度修订预算案综合运作帐目盈余则为 9,400 万元。盈余增加，主要是由于 2012 年上调租金 10% 的全年效应，令租住房屋运作帐目赤字减少，加上计划推售余下的剩余居屋单位，令资助自置居所运作帐目盈余增加所致。详情撮要如下 —

运作盈余 / (赤字) 概况

	2012/13 年度 修订预算案 (百万元)	2013/14 年度 建议预算案 (百万元)
租住房屋	(1,790)	(994)
商业	608	728
资助自置居所	1,406	1,748
特别项目 ^[26]	(130)	12
综合运作盈余	94	1,494

现金及投资结余

7.4 2013 年 3 月底和 2014 年 3 月底推算现金及投资结余撮要如下 —

现金流量概况

	2012/13 年度 修订预算案 (百万元)	2013/14 年度 建议预算案 (百万元)
年终现金及投资结余	65,885	62,824

7.5 2013/14 年度现金及投资结余推算减少 30.61 亿元 (减幅为 4.6%)，主要是由于(i)支付公屋和新居屋单位的建筑费用增加，以及(ii)支付屋邨管理和维修服务费用因现存房屋单位增多和推算价格水平上升而增加所致。

注[26]：主要来自市区重建局就房委会编配出租单位予受影响租户所支付的款项。就 2012/13 年度修订预算案而言，主要是把交还政府的发展未遂土地的开发成本拨款撇帐。

资本开支

7.6 2013/14 年度资本开支预算为 119 亿元，详情撮要如下 —

资本开支概况

	2012/13 年度 修订预算案 (百万元)	2013/14 年度 建议预算案 (百万元)
建筑工程开支	7,679	8,947
改善工程	730	811
电脑项目	209	226
记入建筑工程、改善工程及电 脑项目的直接成本及间接成本	1,749	1,916
总计	10,367	11,900

7.7 2013/14 年度建议预算案资本开支，较 2012/13 年度的修订预算案增加 15.33 亿元（增幅为 15%），主要是由于正在兴建更多出租单位，以及新居屋项目地基工程动工所致。