

目 錄

機構理想	<i>i</i>
1. 機構概覽	1 – 4
2. 機構策略	5 – 6
3. 2012/13 年度機構計劃年中業務進度檢討	7 – 12
4. 2013/14 年度主題大綱和主要工作	13 – 18
5. 主要成效指標	19 – 22
6. 房屋委員會的主要工作範疇	23 – 27
7. 綜合預算	28 – 30

機構理想

理想

協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所。

工作目標

- 以積極進取、體恤關懷的態度，提供市民能力可以負擔的優質房屋，包括優良的管理、妥善的保養維修，以及其他房屋相關服務，以切合顧客的需要。
- 本着開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，確保公共資源得到合理的運用，符合成本效益。
- 繼續建立能幹盡責、講求效率的工作隊伍。

基本信念

關懷為本、顧客為本、創新為本、盡心為本。

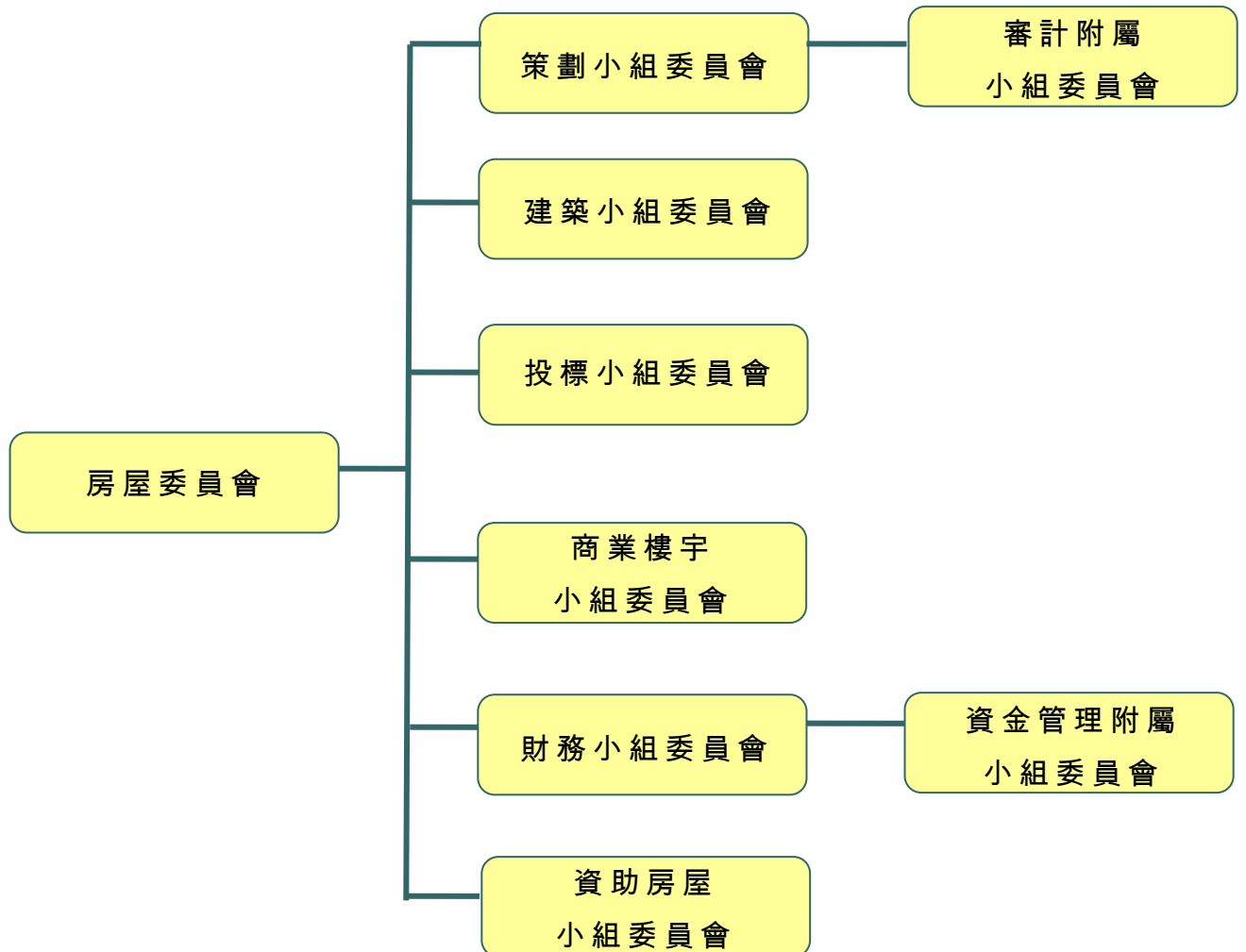
1. 機構概覽

房屋委員會

- 1.1 香港房屋委員會（下稱「房委會」）的主要工作，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助公共租住公屋（下稱「公屋」），同時亦負責管理中轉房屋和臨時收容中心，為短期間難以覓得合適居所的家庭提供臨時住屋。為回應中低收入家庭的置居訴求，房委會亦負責興建新「居者有其屋」計劃（下稱「居屋」）項目。
- 1.2 截至 2012 年 9 月^[1]，房委會有 736 000 個公屋／中轉房屋單位，容納 2 058 400 人，佔全港人口總數的 29 %。
- 1.3 截至 2012 年 12 月，房委會成員中有 26 名非官方委員和四名官方委員，全部由行政長官委任。為使房委會和政府在提供公營房屋服務方面更緊密合作，房委會的正、副主席分別由運輸及房屋局局長和房屋署署長出任。
- 1.4 房委會轄下設有六個常務小組委員會及數個附屬小組委員會，負責制定不同範疇的政策，以及監督推行情況。

註[1]： 除非另外註明，本機構計劃內所載數字，均為於 2012 年 9 月 30 日的情況。

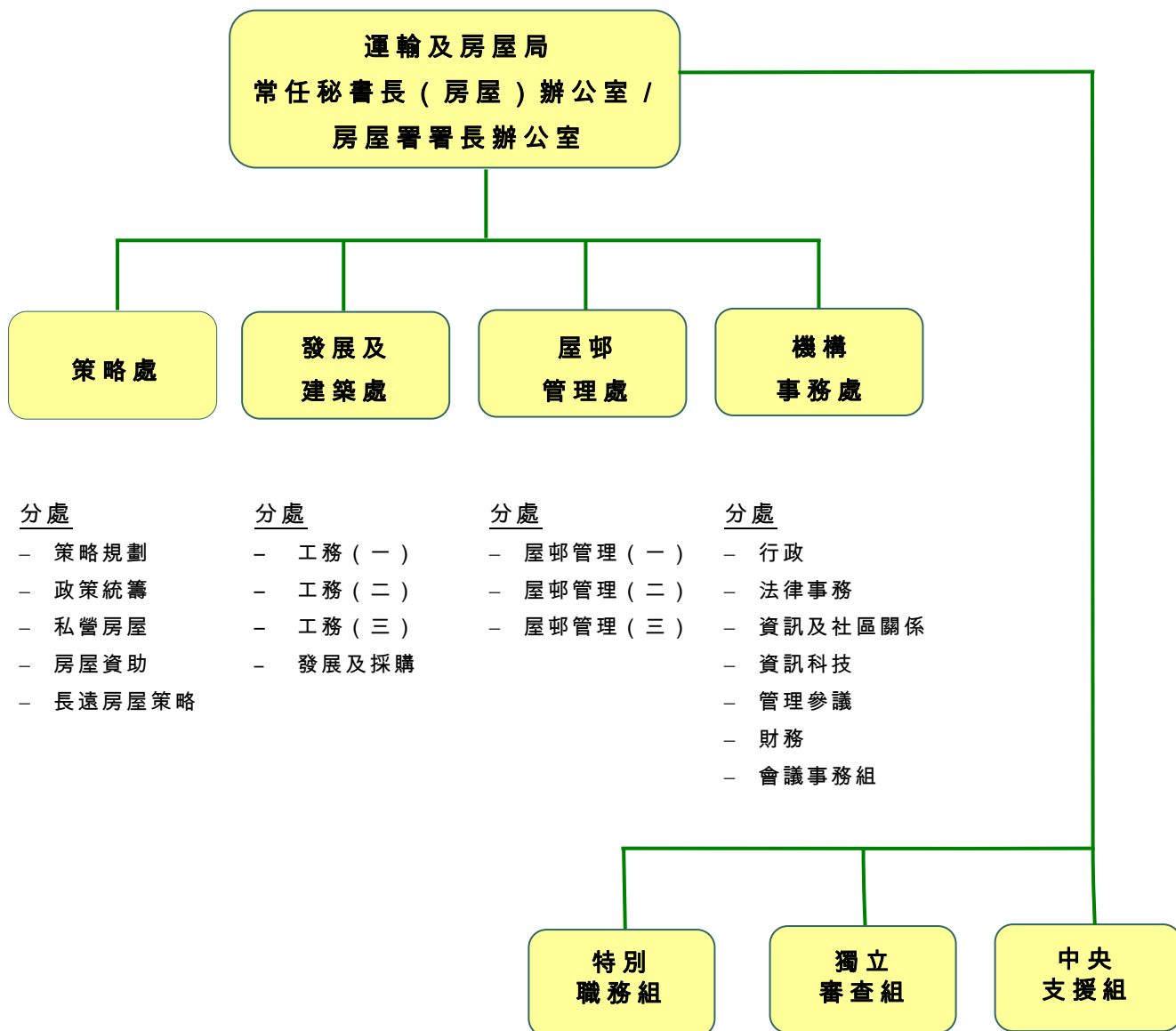
房屋委員會組織架構



房屋署

- 1.5 房屋署是房委會的執行機關，負責推行房委會及其轄下常務小組委員會所制定的政策。運輸及房屋局常任秘書長（房屋）同時兼任房屋署署長一職，負責掌管房屋署，輔以四名副署長。截至2012年12月1日，房屋署有8 502名員工，其中7 767人為公務員，735人為合約僱員。

房屋署組織架構



2. 機構策略

- 2.1 房委會的核心職能，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋單位，並以維持公屋輪候冊一般申請人的平均輪候時間在大約三年左右為目標。

香港的最新情況及其對房委會工作的影響

- 2.2 房屋問題依然是香港市民主要的關注項目，社會人士尤其重視要滿足不同組別人士的房屋需要，例如低收入群組、首次置居人士等。第四屆政府亦將房屋訂為一個首要工作。因此，有需要盡快優化和加強房屋階梯，使市民都能就他們的負擔能力及需要，作出住屋的選擇。
- 2.3. 位於住屋階梯起步點的公屋，是為那些無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設。房委會負責提供公屋，以照顧這些人士居住方面的基本需要。近年來，公屋的申請數字持續上升，引起社會人士的注意。為釋除這方面的憂慮，房委會會繼續物色土地及加快興建公屋。房委會亦會活化舊屋邨，及在適合的情況下重建舊屋邨，以滿足其租戶及社會的需要。
- 2.4 至於有置居訴求的中低收入家庭，除了重新推出居屋計劃外，房委會亦提供居屋第二市場上未繳付補價的居屋單位，讓綠表人士購買。房委會並會興建新居屋單位，以回應這些家庭的置居訴求。在 2016/17 年建成新居屋單位前，房委會會推出臨時計劃，擴展居屋計劃第二市場至白表買家，每年 5000 個配額。
- 2.5 此外，政府已經展開長遠房屋策略的檢討，目標包括進行全面的房屋需求評估，並檢視房屋政策，以滿足社會不斷轉變的房屋需要。就此，房委會會全面支持政府，並推行長遠房屋策略下所制訂的措施。
- 2.6 在這個情況下，房委會在房屋範疇肩負的角色更形重要。在制訂 2013/14 年度機構計劃時，我們已經考慮上述的最新發展，機構計劃並會因應上述情況致力鞏固及強化房委會的角色。

策略方針

2.7 經考慮房委會最新各項工作的優先次序和措施後，我們訂定了以下策略方針：

- 以符合成本效益的原則，提供優質公屋^[2]
- 把房屋資源作最合理的分配，並杜絕濫用房屋資源，以加快公屋單位的流轉
- 與顧客和其他業務持份者維持伙伴合作關係，以改善服務質素
- 規劃可持續的新居屋計劃
- 管理及維持房委會的資產，盡量提高其經濟效益和使用年期
- 善用私營市場資源
- 充分利用人力及財政資源和資訊科技，以達致機構目標
- 積極推動環保工作，促進可持續發展
- 致力創新，提高運作效率
- 向員工推廣房委會的基本信念
- 充分運用商業樓宇

2.8 為達到上述策略方針，我們已按四個主題大綱擬定 2013/14 年度機構計劃下 40 項主要工作，當中九項為新工作，其他 31 項則是持續進行的工作，詳情載於第 4 章。

註[2]：「優質」公營房屋泛指(a)為低收入家庭／人士提供安全健康的居所，以締造和諧共融和可持續的社區；屋邨設施及住宅單位配套均能切合現代基本生活所需；屋邨設計以居家安老、長幼傷健人士均可公平使用社區空間為原則；以及(b)本着環保和綠化原則興建和保養公營房屋，包括應用環保建築材料和節能裝置，以盡量減低對環境的負荷；採購物有所值而耐用的建築材料，加上完善的維修保養服務，為居民維持怡人的居住環境。

3. 2012/13 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2012/13 年度機構計劃涵蓋的 41 項主要工作中，八項為新的工作，33 項為持續進行的工作。截至 2012 年 9 月 30 日，在 41 項主要工作當中，四項(10%)已經完成，而如期進行、持續進行或部分完成的主要工作則有 37 項(90%)。有關工作進度概述如下。

提供公營房屋

- 3.2 2012/13 年度的目標是建造 13 100 個公屋單位、總樓面面積 9 300 平方米的零售設施和 590 個私家車／貨車停車位。截至 2012 年 9 月 30 日，我們已建成約 2 700 個公屋單位、總樓面面積 45 400 平方米的零售設施^[3]和 480 個私家車／貨車停車位。其餘住宅單位及設施的建造工程正在進行中，預定於 2012/13 年度下半年落成。我們定期與相關政府決策局和部門舉行會議，以物色和批出可供興建公營房屋用地。
- 3.3 截至 2012 年 9 月 30 日，我們已在 2012/13 年度編配 8 786 個公屋單位予輪候冊申請人。在 2012 年 9 月 30 日，輪候冊一般申請人（非長者一人申請者除外）的平均輪候時間為 2.7 年。
- 3.4 資助房屋小組委員會於 2012 年 9 月 12 日通過，在出售未來的居屋單位時，採用傳統居屋計劃的安排，包括有關單位定價、補價付款、白表申請人擁有住宅物業的限制及入息和資產限額、按揭貸款保證、以及轉售限制等。我們定期與相關政府決策局和部門舉行會議，以物色和批出可供興建新居屋單位的用地。在 2012/13 上半年間，我們已覓得並批出九幅土地。關於首批預計於 2016/17 年度落成的六個新居屋發展項目，規劃大綱已獲各相關地區規劃會議通過，而房委會轄下建築小組委員會亦於 2012 年 6 月 22 日通過了有關的計劃設計和工程預算。

提供優質居所

- 3.5 我們已參照建築環境評估法以更有效地利用能源和運用資源，提高現有公共屋邨的環保效益。我們選定了葵盛西邨和牛頭角上邨兩個公共屋邨進行可行性研究，以確定現有建築物可達到建築環境評估法所定的環保效益水平，包括能源利用、水資源利用和室內環境質素等。葵盛西邨的研究已完成，而牛頭角上邨的研究則正在進行中。

註[3]：油塘邨第 4 期商場（大本型，45 000 平方米）由於須就舖位設計分布作出修改，以配合最新的市場趨勢，原定落成日期已由 2011/12 年度改為 2012/13 年度。

- 3.6 居民要享受優質的家居生活，必須有一個健康舒適的居住環境。為貫徹為居民提供優質居所的目標，我們繼續在 26 個持續項目中進行微氣候研究，並在 16 個持續項目中進行空氣流通評估，以便在規劃和設計上善用自然通風和採用日光。此外，我們在四個已完成項目中進行了實地評估，以核實環保設計的成效。為減少空氣污染物，我們已在水圍第 104 區完成配合蘑菇渣堆肥的生態調節溝裝置的試驗。我們亦因應不同發展項目地盤的特點，採用了各種緩解噪音措施，包括隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障等，以緩減噪音的影響。其效果令人滿意，而環境質素亦大大改善。
- 3.7 為充分發揮地盤的潛力和盡量增加單位供應量，我們已在新項目內的所有住宅樓宇採用全面規劃和因地制宜的設計。我們亦考慮了當地社區的意見和政府部門的要求，及與相關政府決策局和部門定期舉行會議，以提高適合興建公屋土地的建築密度和地積比率。
- 3.8 為進一步優化公屋環境質素，我們已在所有新屋邨的設計採用至少 20% 的綠化比率，至於佔地兩公頃以上的發展項目，綠化比率目標則為 30%，而植樹比率為每 15 個單位栽種不少於一棵樹。我們亦已把綠化高層大廈天台納入合適項目，並計劃在一項工程項目中，試用可將廚餘和園務廢物轉為堆肥的裝置。此外，我們已實行樹木管理計劃，並加強了地理信息系統中樹木管理系統的運作，以保育並保護建築地盤和現有屋邨內原有的樹木。
- 3.9 為推廣環保採購，我們在臨時工程施工期間採用了源自可持續源頭的木材。此外，葵盛圍的設計已採用組件式水箱，而沙田第 52 區第 2 期亦已試用預製天台水缸。另一方面，我們探討了採用輕質混凝土加強隔熱效果，及採用隔音材料建造地台，藉以減低結構傳送的噪音。同時，我們與持份者保持定期聯繫，蒐集他們的意見，以改進建造工程的建築標準和生產力。
- 3.10 我們繼續在所有屋邨的定期維修保養和改善工程，及物業管理推行環境管理體系 ISO 14001 認證計劃。首批 40 個屋邨已於 2012 年 7 月取得 ISO 14001 認證，而第二批 50 個屋邨已安排於 2012 年 12 月進行擴大監督審核。
- 3.11 為求改進高樓齡公共屋邨的樓宇安全，我們已於 15 個公共屋邨推行全方位維修計劃，及在七個公共屋邨推行屋邨改善計劃。我們亦已在所有公共屋邨（現有屋邨合共 204 個，包括新建屋邨 12 個）推行日常家居維修服務，以保養樓宇。據顧客滿意程度獨立調查的結果顯示，該項服務深受租戶歡迎。

- 3.12 我們繼續致力改善現有公屋租戶的生活質素，建設暢通易達和無障礙的居住環境。我們已在 18 個公共屋邨推行加裝升降機項目，其中七個屋邨的加裝工程已完成，其餘 11 個屋邨的工程正在進行中。此外，我們亦已推行升降機現代化計劃，我們已更換了在 97 部舊升降機中的 44 部。在現有屋邨無障礙通道進行改善工程以符合《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所載標準的首個里程碑，已於 2012 年 6 月達成。

促進可持續生活

- 3.13 我們繼續推行促進家庭和諧共融的優化房屋政策，並夥拍非政府機構舉辦活動，鼓勵家庭成員互相扶持和關顧長者。自 2007 年 10 月以來，累計約有 23 010 戶受惠於促進家庭和諧共融政策。所有屋邨管理諮詢委員會均已把長者外展服務納入各自的周年計劃，作為夥拍非政府機構的活動。為進一步優化夥拍安排，我們將於 2013 年 3 月進行檢討。
- 3.14 居民就公共屋邨規劃和設計所提供的意見，對於我們建設愉快及可持續的社區生活，至為重要。有見及此，我們就前葵涌已婚宿舍及屯門第 54 區第 2 期發展項目的規劃和設計，舉辦了社區參與工作坊和舉行會議，以蒐集意見。另一方面，我們為善明邨和葵聯邨兩個屋邨舉辦了落成後的檢討工作坊。此外，我們也為三個項目舉行育苗行動儀式，並於屯門 18 區發展項目舉辦標語創作比賽。我們亦蒐集了居民對葵聯邨公共平台的意見，現正加以分析。
- 3.15 在促進環保屋邨方面，我們與環保團體合作，開展了長期的社區環境計劃「綠樂無窮在屋邨」，以提高居民的環保意識，並灌輸保護和改善環境的生活文化。第六期「綠樂無窮在屋邨」計劃已於 2012 年第三季展開。此外，我們組織了各項社區活動，涵蓋主題如消防安全、公共衛生、室內維修、流行病預防、環保、康健樂頤年等，以鼓勵公屋居民參與改善居住環境和建設關愛社區。
- 3.16 我們已完成 2012 年度所有建築地盤和現有公共屋邨的樹木風險評估工作，並為屋邨樹木大使舉辦了三個重溫／培訓課程。我們亦已完成上載 2011 年的樹木數據至部門的資料庫，而 2012 年的樹木數據的上載工作則正在進行中。為向租戶灌輸綠色概念，我們已在 11 個屋邨舉辦社區參與綠化活動，並在十個屋邨舉辦植樹日，以及在八個屋邨完成了園景改善工程。此外，我們亦正在石蔭東邨和慈正邨進行主題園圃建造工程。
- 3.17 為爭取能幹和可靠的業務伙伴，我們一直致力改善採購程序，並藉着能幹的工作隊伍和周全招標評分方法提高服務水準。我們已在複雜的建築及打樁工程合約採用雙軌投標制度。我們亦已檢討非房屋委員會列表承辦商和服務供應商的表現評分，並擬備總結報告。此外，我們亦檢討了新工程和維修保養合約工人須通過行

業技能測試的規定，並決定有關規定於年內繼續適用於新工程和維修保養工程。經修訂的打樁工程承辦商表現評分制及新花卉樹木種植合約承辦商的表現評分制，已於 2012 年首季實施。而新的屋宇裝備保養工作表現評分制則正在研訂中，並於 2012 年 4 月納入水泵和消防裝置定期保養合約中試用。

- 3.18 為確保 2011 年 5 月起生效的《最低工資條例》妥為實施，我們已為工程和服務合約建立工資發放監察系統，以提升合約管理和監察承建商及服務承辦商發放工資給工人的表現。此外，我們向承建商及服務承辦商發出了已加入監察系統新規定的內部手冊和指引。我們與香港建造商會舉行特別會議，以檢討該系統的成效，並進一步探討在維修保養及改善工程合約中實施工資發放監察系統。
- 3.19 我們繼續在發展及建築工作的管理和運作方面，實行 ISO 9001:2008 和 ISO 14001 認證，以提升房委會轄下建築地盤發展項目的質素和健康與安全。我們已於 2012 年第二季取得 ISO 50001 能源管理體系第三方認證。為促進工人的安全和健康，我們在徵詢持份者的意見後，已訂出改善安全措施。從 2012 年第三季起，我們已在房委會轄下建築地盤採用劃一工作制服的安排。
- 3.20 我們繼續為專業人員、技術職系人員和工地監督導人員安排安全培訓課程，以提高他們的安全意識和加強其核心才能。在約 350 個辦公室進行的安全視察已於 2012 年 5 月完成。為確保房委會轄下工作地點貫徹職業安全健康（下稱「職安健」），我們亦已把職業安全健康局和勞工處所發布的職安健指引、健康錦囊和刊物，上載房委會內聯網的職安健專區，以供員工瀏覽。

充分和合理運用公共資源

- 3.21 我們推行措施，確保公屋資源的合理和有效運用。善用公屋資源分組嚴格審查了約 4 100 宗根據「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源合理分配政策」申報入息／資產的個案，發現當中約 200 宗可能涉及虛假陳述。該分組亦積極嚴格調查約 4 000 宗與住用情況有關的個案，向當中約 1 000 宗個案建議發出遷出通知書，已收回公屋單位約 630 個。
- 3.22 為活化高樓齡公共屋邨，及重新評估其發展潛力以善用土地，我們於 2012 年第二季選定白田邨作重建。白田邨在重建後，將多提供約 2 150 個公屋單位。此外，我們正進行一籃子的詳細研究，以物色更多適合重建的高樓齡公共屋邨，從而增建單位。研究的範疇涉及技術和環境影響評估、地區整體規劃、城市設計、發展密度等等。

- 3.23 我們經常比較房委會住宅樓宇與私人市場樓宇的平均建築成本。據最新投標價走勢，公屋上蓋建築物的建築成本，較私人市場一般質素的住宅樓宇，平均低約 33%。我們會密切監察市場成本走勢和項目預算是否足夠，並正按 2012 年 6 月建築成本標準更新七項新基本工程項目的預算。
- 3.24 為建立盡心盡力、積極進取、精明幹練的工作隊伍，我們已為接任計劃所甄選的人員，安排合適的本地和海外管理發展和領導才能培訓課程。我們開辦了新系列的領導才能和應變管理課程，並安排員工考察外間機構，以了解市場上的最佳作業方法。我們為首長級人員和專業人員舉辦了「領導才能」和「一切由創意出發——企業管治新思維」研討會。此外，我們亦安排了培訓課程以支援各項新措施，例如在屋邨實行 ISO 14001 環境管理體系，以及推出第二階段企業資源規劃系統。為方便員工學習，我們正微調網上學習資源，以配合用者的習慣，例如把培訓錄像分割為時間較短的環節，並給予不同副題。我們亦已將不同性質／模式的學習資源上載房委會易學網。
- 3.25 我們利用資訊科技，改善運作效率。我們已公布納入新建築工程合約的射頻識別系統規格，以追查混凝土立方塊、預製外牆、窗戶、木門和鐵閘等建築組件的工作流程和物流情況。我們亦探究了該項技術可否應用於屋宇裝備裝置，並在消防裝置和水泵系統試行應用該項技術。此外，我們現正進行廣泛應用建築資訊模型軟件系統的研究，例如以該軟件系統涵蓋環境和能源分析。為協助員工更廣泛、更有效地應用建築資訊模型，我們舉辦了經驗交流會和培訓。另一方面，我們正就改革建築工程規格資訊系統尋求撥款。我們已收到所需資訊科技服務的標書，為維修保養工程提供確定地點所需的資訊科技服務。我們亦在八份建築工程合約和四份地基工程合約試用電子標書系統，並會在其他招標試用該系統。同時，我們現正探究服務合約採用電子招標的可行性，並已完成企業資源規劃第二階段的開發和測試。

提升商業樓宇的吸引力

- 3.26 為提升房委會零售物業的價值，以及締造更佳的營商環境，我們繼續採取策略性措施提升商業樓宇的吸引力，以及探究可否把需求較少的零售單位和剩餘停車場車位改作其他有效益的用途。我們按五年向前推展計劃釐定商場和停車場產業增值的優先次序，選定了地點進行改善工程、重定行業組合和作出用途改變。我們改變了部分街市的用途並加以重整，在給予長期空置的檔位和舖位額外免租期後，成功租出了位於長青邨、象山邨、富山邨、華富一邨和華富二邨內需求較少的零售單位。零售單位的空置率，尤其是舖位的空置率，從 2012 年 3 月 30 日的 4.3%，進一步下降至 2012 年 9 月 30 日的 2.3%。

- 3.27 我們繼續在房委會轄下大型商場推出不同種類及規模的推廣計劃，以維持商場的吸引力和競爭力。小型商場則以統一籌劃形式進行節日布置，以達到經濟效益。
- 3.28 為改善停車場的管理服務，我們於 83 個停車場安裝了自動化設備和八達通電子收費系統。而為推行環保措施，我們在彩德邨、水邊圍邨、油麗邨和葵涌邨四個停車場完成了安裝電動車充電設施。設施已於 2012 年 6 月起投入服務。
- 3.29 房委會設於東九龍區最大型的綜合商場「大本型」，已於 2012 年 9 月 29 日開業。我們已覓得一系列著名而獨特的優質租戶，並租出共 98%可出租面積。「大本型」設有約 150 間店舖，提供各類型的購物和餐飲選擇，照顧不同的口味和需要。為增加人流和招徠顧客，我們已於 2012 年 12 月 1 日舉行了隆重的開幕儀式，並訂定宣傳計劃和特備推廣活動，以提高宣傳效果，為「人氣·型聚」的主題注入生氣。

4. 2013/14 年度主題大綱和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2013/14 年度的主題大綱和主要工作。

主題大綱

4.2 考慮到香港的最新情況及其對房委會的影響、法例所定房委會的目標和職能，以及房委會現時的主要工作方向後，我們在 2013/14 年度會繼續致力按以下四個主題大綱，推展各項工作：

- (a) 提供優質居所；
- (b) 促進可持續生活；
- (c) 充分和合理運用公共資源；以及
- (d) 提升商業樓宇的吸引力。

我們按照上述四個主題大綱，擬訂 2013/14 年度的 40 項主要工作，詳情列述如下。

主要工作

新工作項目

提供優質居所

物色適合興建項目的用地，善用地盤的發展潛力，盡量增加住宅單位的供應量

- 物色條件合適的用地，以加快興建房屋單位，包括就選定的用地進行詳細研究

透過主動推行改善工程計劃和驗證制度，使現存公屋可持續使用

- 為維修保養工程所採用的建築物料和組件建立中央檢測制度
- 探討現有公共屋邨參加香港品質保證局樓宇可持續發展指數的可行性

規劃可持續的居屋計劃

- 為新居屋單位的銷售工作作出準備

加強公共屋邨維修保養及改善工程的稽核和風險管理

- 就公共屋邨維修保養和改善工程，研究在現有品質管理體系中採用 ISO 19011（稽核管理體系）原則和 ISO 31000（風險管理）架構的可行性

充分及合理運用公共資源

實行擴展居屋第二市場至白表買家的計劃

- 實行擴展居屋第二市場至白表買家的計劃

監察新房屋發展項目的建築成本，並加強舊屋邨的可持續性

- 物色更多適合進行重建的舊公共屋邨，以善用其發展潛力和優化相關設施；以及透過提升、更改和保存現有設施，以延長部份舊屋邨的可用年期

善用資訊科技，並擴大其應用範圍，以支援各項業務措施和提高效率

- 推行在 2012 年年初制定的資訊科技策略所訂定的資訊科技計劃，以切合房委會在未來數年的業務需要

提升商業樓宇的吸引力

把環保措施融入房委會商業設施的運作

- 在營運房委會零售設施上提倡節約能源、減少廢物、循環再用和善用資源，以支持政府為商界舉辦的環保運動

持續推行的工作項目

提供優質居所

物色適合興建房屋的用地、善用地盤的發展潛力、盡量增加住宅單位的供應量

- 物色土地資源，並透過善用地盤的發展潛力以及盡量增加住宅單位的供應量，以達到公營房屋建設計劃所訂興建住宅單位及設施的目標

規劃和設計新發展項目，以提供環保健康的環境，節省資源，並推廣環保採購

- 採用因應環境變化的規劃和設計，並盡量綠化屋邨，以促進綠色健康的環境
- 推廣「環保」採購，包括使用「環保」物料和建築方法，以及應用節省能源和資源的科技

透過研究、管理系統，以及與業務參與者聯繫，提高建築水平

- 透過研究樓宇設計和建造方法、推行品質管理系統和產品認證，及與業務參與者聯繫，改善建築水平、質素和生產力

確保新發展項目及現有物業符合相關法例的規定

- 在房委會樓宇的設計和施工階段，以及在住戶入伙後，實施屋宇監管措施，並監管由房委會管理的升降機及自動梯的使用和操作情況

透過主動推行改善工程計劃和驗證制度，使現存公屋可持續使用

- 推行維修保養和改善計劃(包括定期進行預防性修葺)及按法例要求和其他優化建議提升公屋設施

改善現有公共屋邨的環保水平

- 透過領取 ISO 50001 能源管理體系認證和 ISO 14001 環境管理體系在物業管理方面的認證，以及在公共屋邨推行各項節能措施，加強對環境的保護

促進可持續生活

提升服務水平及加強業務伙伴對企業公民責任的認知

- 提升服務水平，並加強業務伙伴(包括承辦商、分包承辦商、供應商及服務供應者)對企業公民責任的認知

促進社區參與推行發展項目，並加強業務伙伴間的合作精神

- 加強與業務參與者的伙伴關係，例如鼓勵社區人士參與項目的發展過程，以及透過規劃和設計屋邨促進社區凝聚力

加強社區凝聚力及關顧租戶的需要

- 透過屋邨管理諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦的活動，以及各種援助和房屋計劃，在關顧租戶需要的同時，促進社區投入及建設

在現有公共屋邨推廣綠化

- 加強樹木管理，以及推行園景改善計劃

加深公眾對房委會工作的認識

- 為房委會建立積極進取、關懷社區的機構形象，並加強與我們的員工、租戶、工作伙伴及市民的溝通

在房委會轄下的工作地點提高健康、環保與安全意識，並推廣相關措施

- 監察並提升發展項目的質素及房委會轄下建築地盤的健康、環境與安全的質素，並改良環境管理體系

- 提高員工對環保事宜的認知
- 在房委會轄下的工作地點，向員工推廣職業安全與健康意識，並提升他們實踐職業安全與健康的能力
- 參與政府的二氧化碳排放審計計劃，監察房委會物業和工作地點的二氧化碳排放情況

充分及合理運用公共資源

維持健康的採購環境，並改善採購程序，以更能達到物有所值的目標

- 維持公開、公平、具透明度及成本效益的採購環境，並改善工程、服務和物品的採購程序，以更能達到物有所值的目標

監察新房屋發展項目的建築成本，並提升舊屋邨的可持續性

- 監察建築成本和提高建築工程的成本效益，並提升房屋發展項目的質素，及促進舊屋邨的維修保養

維護公屋資源合理和有效運用

- 透過入息和資產申報、屋邨職員巡查單位的住用情況，以及中央小組深入調查和全面監察，加強租務管理和防止濫用公屋資源

確保服務提供者和保養承辦商的有效管理

- 透過優化的表現評分制，加強監察服務提供者和保養承辦商的表現，並保障受僱於這些服務和保養工程合約的非技術工人的權益

更合理分配公屋資源，為有真正住屋需要的申請人提供居所

- 維持一般申請人的平均輪候公屋時間在三年左右
- 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會

充分利用人力資源，以達致機構目標

- 成為一個架構精簡、具彈性及靈活的機構，並具有因應不同的服務需求作出轉變的能力
- 加強員工的參與，以建立一支盡心盡力和積極進取的工作隊伍
- 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要

善用資訊科技，並擴大其應用範圍，以支援各項業務措施和提高效率

- 加強或提升現有資訊科技系統，以支援不斷演變的業務需求，並改善整體運作效率和資訊科技的保安水平

維持穩健的財務和資金管理

- 按照核准的投資策略和指引，檢討房委會的投資策略和管理房委會的資金
- 審慎管理房委會的財政

提升商業樓宇的吸引力

發掘優化資產機會，並改善房委會商業樓宇的環境

- 按照房委會商業樓宇組合的五年向前推展計劃訂定的優先次序，繼續為這些設施進行產業優化工程

提升房委會零售設施的業務潛力，並為市民和公屋租戶提供優質服務

- 檢討為房委會新落成和現有的零售設施制定的租賃和推廣策略
- 維持「大本型」作為房委會在東九龍區的區域商場的地位，讓公屋居民和顧客在購物之餘，享受消閒樂趣

5. 主要成效指標

5.1 在 2012/13 年度，主要成效指標有 15 項^[4]，用以評定和監察主要工作的成效。我們已檢討這些指標，並將它們列入 2013/14 年度機構計劃。有關回收可循環再造物品的成效指標，除回收廢紙外，我們進一步加入了鋁罐和膠樽的回收。此外，我們新增了四項指標，用以監察在節約用水和能源，以及融入社區方面的成效。故此，我們在 2013/14 年度的主要成效指標共有 19 項。這些主要成效指標過往表現及建議目標列述如下：

主要成效指標	2011/12 年度 目標 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表現)	2012/13 年度 目標 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表現)	2013/14 年度 目標
(1) 提供的新公屋單位數目 (個)	11 200 ^[5] (11 200)	13 100 ^[5] (2 700)	14 100 ^[5]
(2) 公屋申請的平均輪候時間 (年)			
— 一般 ^[6]	3 (2.6)	3 (2.7)	3
— 一人長者	2 (1.3)	2 (1.4)	2
(3) 由房屋署管理的每個公屋單 位平均每年所需費用 (元)			
— 直接管理費用 ^[7]	5,180 (4,965)	5,450 (5,034) ^[8]	5,670 ^[9]
— 實際維修保養費用 ^[10]	3,530 (3,324)	3,720 (2,799) ^[11]	3,840 ^[12]

註[4]：同時適用於房屋署員工提供的服務，以及物業管理服務公司／承辦商提供的服務。

註[5]：四捨五入至最接近的百位數。

註[6]：不包括非長者一人申請者的輪候時間。

註[7]：直接管理費用包含直接涉及屋邨層面物業管理的直接薪俸開支和其他經常開支。

註[8]：本年度計至截算日的數字較目標為低，是由於其他經常開支較低。

註[9]：2013/14 年度的目標定於較高水平，主要是由於薪俸、清潔和護衛服務和其他經常開支的假設調整幅度分別為 5.5%、5.5%和 3.0%，加上假設公務員增薪調整幅度為 0.5%。

註[10]：實際維修保養費用包含涉及屋邨層面的維修保養工程開支，以及從各間接成本中心所分配的公屋維修保養費用。

註[11]：本年度計至截算日的數字較目標為低，主要是由於在年度之初開支水平通常較全年平均開支水平為低。

註[12]：2013/14 年度的目標定於較高水平，主要是由於假設價格水平調整幅度為 5.6%。

主要成效指標	2011/12 年度 目標 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表現)	2012/13 年度 目標 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表現)	2013/14 年度 目標
(4) 欠租比例 ^[13] (%)			
— 住宅單位	低於 3.0 (1.5)	低於 3.0 (1.8) ^[14]	低於 3.0
— 商業樓宇	低於 3.0 (1.8)	低於 3.0 (1.4) ^[15]	低於 3.0
(5) 擠迫戶 ^[16] 佔公屋家庭總數的 比例 (%)	低於 0.6 (0.5)	低於 0.55 (0.44)	低於 0.55
(6) 空置率 (%)			
— 公屋	低於 1.5 (1.0)	低於 1.5 (1.3)	低於 1.5
— 商業樓宇 - 商舖	低於 5 (4.3)	低於 4.8 (2.3)	低於 4.0
(7) 翻新空置單位平均所需時間 (日)	不超過 44 (42)	不超過 44 (41)	不超過 44
(8) 房屋工程項目的平均籌建時 間 (月)	60 (57)	60 (58)	60
(9) 接收樓宇時平均每個單位的 損壞項目數目	不超過 0.8 (0.1)	不超過 0.8 (少於 0.1)	不超過 0.8
(10) 建築地盤意外率 ^[17]			
— 每 1 000 名工人當中 所發生的意外數目	不超過 12 (9) ^[18]	不超過 12.0 (8.1) ^[19]	不超過 12.0

註[13]：該欠租比例指該月份應收租金的累積欠租比例。

註[14]：數字為 2012 年 6 月份欠租比例。2012 年 7 月份、8 月份和 9 月份欠租比例作為成效指標來說並不具代表性，因為 7 月和 8 月份的淨額租金是由政府代公屋租戶／中轉房屋持證人支付，作為政府的紓困措施，而 9 月份的淨額租金則為房委會所寬免，以作為因應租金在 2012 年 9 月上調而為公屋租戶／中轉房屋持證人推出的一次性特別紓緩措施。

註[15]：2012 年 4 月至 9 月的欠租比例為 1.4%至 2.3%，平均為 1.7%。

註[16]：擠迫戶為家庭居住密度每人少於 5.5 平方米室內樓面面積的家庭。

註[17]：數字為房委會新工程建築工地的意外率。根據《工廠及工業經營條例》，須予呈報的意外，是指致命意外，或者導致傷者須放病假三天或以上的意外事故（全球最低的建築工地意外率為 10 左右）。房委會的一貫目標是將致命意外的數目維持在零。

註[18]：根據勞工處 2011 年第四季統計數字計算。

註[19]：根據截至 2012 年第二季統計數字計算。2012/13 年度上半年內，房委會建築工地發生了一宗致命意外。

主要成效指標	2011/12 年度 目標 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表現)	2012/13 年度 目標 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表現)	2013/14 年度 目標
(11) 回應傳媒查詢 (%)			
— 一般查詢 (48 小時內回應)	95 (99.9)	95 (100)	95
— 須蒐集詳細資料始能 回應的查詢 (10 天內回應)	100 (100)	100 (100)	100
(12) 為每名員工所作的培訓投資 (元)	1,900 (2,311)	1,900 (700)	2,000 ^[20]
(13) 培訓課程效用的整體評級 (給予非常有用或以上的評 級)(%)	80 (93)	85 (92)	85
(14) 耗紙量(令) ^[21]	131 500 (較 2007/08 年度的耗紙量 少 2.5%) ^[22] (130 700) ^[5] (較 2007/08 年度的耗紙量 少 3.1%)	130 850 (較 2007/08 年度的耗紙量 少 3%) ^[22] (59 385)	130 170 (較 2007/08 年度的耗紙量 少 3.5%) ^[22]
(15) 從屋邨回收的可循環再造物 品數量(公噸)			
— 廢紙	不少於 18 000 (23 800) ^[5]	不少於 21 000 (13 500) ^[5]	不少於 23 000
— 鋁罐	-	-	850
— 膠樽	-	-	1 350
(16) 寫字樓耗水量(立方米)	-	-	14 670 (較 2007/08 年度的耗水量 低 4%)

註[20]: 為每名員工所作的培訓投資有所增加,是由於為員工安排的特設課程數量增加所致。

註[21]: 500 張紙為一令。

註[22]: 在 2007/08 年度,房屋署的耗紙量較 2002/03 年度少 10.6%。因此,我們以 2007/08 年度(該年度在節約方面取得顯著成就)為訂定 2013/14 年度節約用紙目標的基數年,以示銳意保護環境。

主要成效指標	2011/12 年度 目標 (截至 2012 3 月 31 日的 年底表現)	2012/13 年度 目標 (截至 2012 年 9 月 30 日的 年中表現)	2013/14 年度 目標
(17) 寫字樓耗電量 (千瓦小時)	-	-	36 610 000 (較 2007/08 年度的耗電量 低 5%) ^[23]
(18) 年內設計的住宅樓宇公用地方屋宇裝備裝置的平均耗能量 (每年每平方米的千瓦小時)	-	-	不超過 30
(19) 每兩個月舉行邨管諮委會會議 (會議次數)	-	-	800

註[23]: 在 2009 年 4 月, 環境局宣布, 政府以 2007/08 年度的耗電量為基數, 在扣除活動變化後, 政府建築物總耗電量從 2009/10 至 2013/14 年度達到節約 5%。房屋署按 2007/08 年度的耗電量把 2011/12 和 2012/13 年度節能目標分別定為 2.5% 和 4%, 旨在實行更多節能項目和內務管理措施, 務求在 2013/14 年度達到所有政府部門的共同目標。

6. 房屋委員會的主要工作範疇

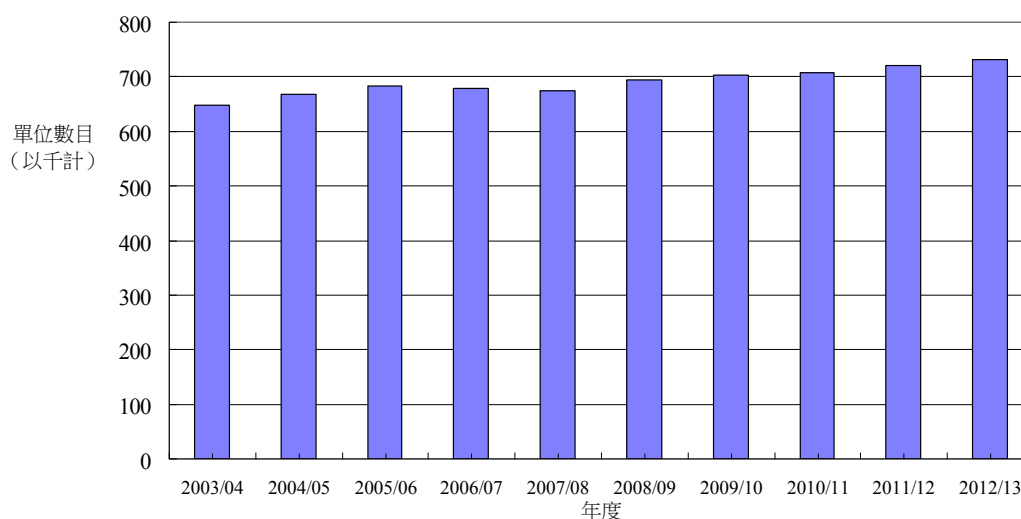
- 6.1 房委會的運作和工作分為五個主要範疇，分別是建造和屋宇監管、採購、資助房屋、商業樓宇和機構事務。來年，房委會將按2013/14年度四個主題大綱，在不同範疇致力推展各項工作。

發展和建造，以及屋宇監管

- 6.2 房委會在發展和建造方面的主要功能，是規劃、設計和興建轄下公屋和資助房屋項目及附屬設施。獨立審查組和升降機條例執行小組則負責屋宇監管方面的工作。獨立審查組參照屋宇署在屋宇監管方面的做法，對房委會新工程項目和現有物業實施屋宇監管措施，以及根據建築事務監督的轉授權力，對居屋單位、租者置其屋計劃單位、分拆物業及以往屬房委會擁有的物業，執行《建築物條例》。此外，獨立審查組亦處理改建及加建工程的申請，以及負責小型工程監管制度、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，並在法定或承諾時限內向發牌當局提供意見。升降機條例執行小組則根據《升降機及自動梯（安全）條例》的規定，規管房委會新建及現有的升降機及自動梯的操作。在《升降機及自動梯條例》（第618章）於2012年12月17日生效後，機電工程署會成為唯一的執法機構，並接管部門內升降機條例執行小組的監管職能。升降機條例執行小組屆時會調派至新的工作單位，負責監管房委會的升降機及自動梯的使用及運作，以控制風險和確保能符合條例的規定。

6.3 下圖展示 2003/04 至 2012/13 年度公屋單位數目的變化 —

公屋單位數目^[24]



財政預算

6.4 2013/14 年度建造開支預算為 108.06 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的開支 93.72 億元增加 14.34 億元。建造開支預算增加，主要是由於正興建更多租住單位，以及已展開新居屋計劃的地基工程。

採購

6.5 採購工作的主要功能，是確保房委會透過公平的採購運作模式，與能幹和可靠的業務伙伴合作，令房委會的業務不論何時均具效率及成效，並且合乎經濟效益。

財政預算

6.6 2013/14 年度採購工作的建議開支，預算為 1.04 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 9,800 萬元增加 600 萬元，主要是由於假設薪酬和其他經常開支價格水平有所調整，而部分增幅由較低的電腦設備資本開支所抵銷。

註[24]： 2003/04 至 2011/12 年度公屋單位數目為各有關年度 3 月底的情況，而 2012/13 年度的公屋單位數目為 2012 年 9 月 30 日的情況。

資助房屋

- 6.7 資助房屋方面的主要功能，是編配、管理和維修保養房委會轄下的出租住宅物業，並負責處理現時及將來的居屋單位。

財政預算

租住房屋運作帳目

- 6.8 2013/14 年度租住房屋運作帳目的預算收入和開支，分別為 131.75 億元和 147.09 億元。2013/14 年度運作赤字預計為 9.94 億元，而 2012/13 年度修訂預算案的運作赤字則為 17.90 億元。2013/14 年度運作赤字減少，主要由於 2012 年 9 月租金上調 10%，以致全年收入增加。

資助自置居所運作帳目

- 6.9 2013/14 年度資助自置居所運作帳目的預算收入和開支，分別為 31.89 億元和 14.41 億元。2013/14 年度的運作盈餘預計為 17.48 億元，而 2012/13 年度修訂預算案的運作盈餘則為 14.06 億元。2013/14 年度運作盈餘增加，主要由於預計在 2013 年初推售剩餘居屋單位。

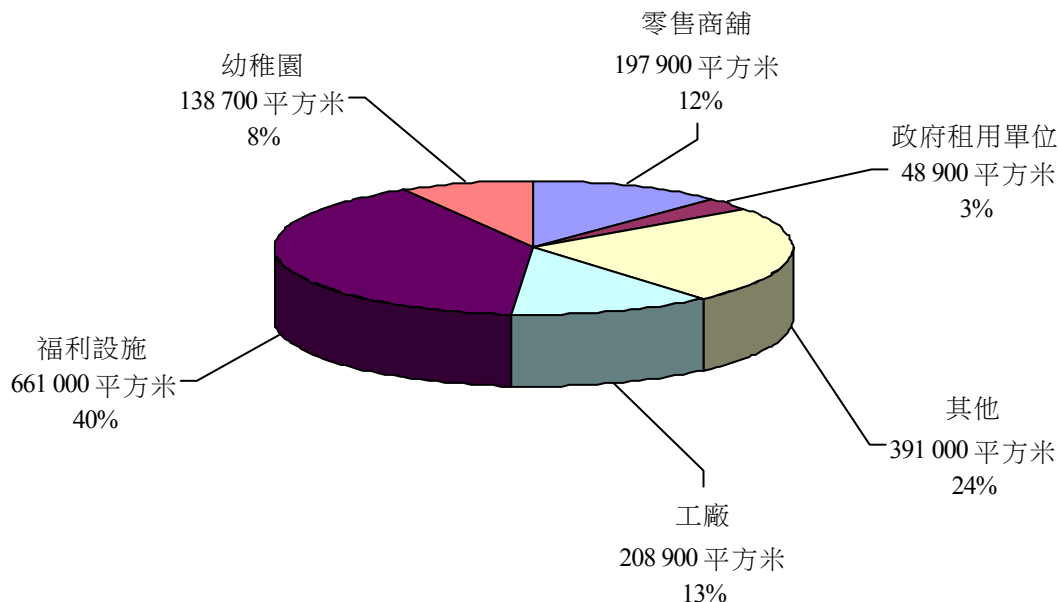
商業樓宇

- 6.10 商業樓宇方面的主要功能，是管理房委會轄下的商業樓宇和非住宅物業（包括零售商舖、政府租用單位、福利設施、幼稚園和分層工廠大廈）及停車場。
- 6.11 在 2012 年 9 月 30 日，房委會正營運室內樓面面積約 1 646 400 平方米商業樓宇和其他非住宅物業（不包括學校），及 27 800 個停車位。商業樓宇和非住宅物業面積組合的分項數字如下 —

商業樓宇和非住宅物業面積組合 (平方米室內樓面面積)

2012 年 9 月 30 日

(總面積 : 1 646 400 平方米)



財政預算

- 6.12 2013/14 年度商業樓宇運作帳目的預算收入和開支，分別為 20.24 億元和 12.48 億元。2013/14 年度的運作盈餘^[25]預計為 7.76 億元，而 2012/13 年度修訂預算案的運作盈餘則為 6.67 億元。2013/14 年度運作盈餘增加，主要由於將會有新落成物業，因此預期收入有所增加。

機構事務

- 6.13 機構事務涵蓋各項利便房委會有效運作的支援服務，包括一般行政、人力資源管理、法律事務、財政管理服務、機構及社區關係、管理顧問／諮詢服務和資訊科技方面的服務。

財政預算

- 6.14 2013/14 年度機構事務的建議開支，預算為 8.28 億元，較 2012/13 年度修訂預算案的 8.10 億元，增加 1,800 萬元。2013/14 年度開支增加，主要由於(i)假設增加的薪酬，因若干職位懸空而部分抵銷；(ii)假設通脹導致其他經常開支增加，以及電腦系統維修及支援服

註[25]： 運作盈餘未有計算特殊項目。

務要求提高；以及(iii)資訊科技項目資本開支增加。由於預計部分工程項目（例如房委會總部的無障礙通道工程及新居屋計劃小組辦公室的裝修工程）將會完成，而維修及改善工程的資本開支及經常開支減少，部分抵銷上述的增加開支。

7. 綜合預算

- 7.1 房委會是財政自主的公共機構，以內部資金推行公營房屋計劃。
- 7.2 房委會的開支雖然不屬於政府開支的一部分，但佔 2012/13 年度公共開支總額約 4.8%。房委會 2012/13 年度修訂預算案和 2013/14 年度建議預算案收支項目撮要如下 —

	2012/13 年度 修訂預算案 (百萬元)	2013/14 年度 建議預算案 (百萬元)
運作收入	14,170	18,929
運作開支	(13,946)	(17,447)
特別項目	<u>(130)</u>	<u>12</u>
綜合運作盈餘	<u>94</u>	<u>1,494</u>
資本開支	10,367	11,900

綜合運作帳目

- 7.3 2013/14 年度建議預算案綜合運作帳目盈餘為 14.94 億元，而 2012/13 年度修訂預算案綜合運作帳目盈餘則為 9,400 萬元。盈餘增加，主要是由於 2012 年上調租金 10% 的全年效應，令租住房屋運作帳目赤字減少，加上計劃推售餘下的剩餘居屋單位，令資助自置居所運作帳目盈餘增加所致。詳情撮要如下 —

運作盈餘 / (赤字) 概況

	2012/13 年度 修訂預算案 (百萬元)	2013/14 年度 建議預算案 (百萬元)
租住房屋	(1,790)	(994)
商業	608	728
資助自置居所	1,406	1,748
特別項目 ^[26]	(130)	12
綜合運作盈餘	94	1,494

現金及投資結餘

7.4 2013 年 3 月底和 2014 年 3 月底推算現金及投資結餘撮要如下 —

現金流量概況

	2012/13 年度 修訂預算案 (百萬元)	2013/14 年度 建議預算案 (百萬元)
年終現金及投資結餘	65,885	62,824

7.5 2013/14 年度現金及投資結餘推算減少 30.61 億元 (減幅為 4.6%)，主要是由於(i)支付公屋和新居屋單位的建築費用增加，以及(ii)支付屋邨管理和維修服務費用因現存房屋單位增多和推算價格水平上升而增加所致。

註[26]：主要來自市區重建局就房委會編配出租單位予受影響租戶所支付的款項。就 2012/13 年度修訂預算案而言，主要是把交還政府的發展未遂土地的開發成本撥款撇帳。

資本開支

7.6 2013/14 年度資本開支預算為 119 億元，詳情撮要如下 —

資本開支概況

	2012/13 年度 修訂預算案 (百萬元)	2013/14 年度 建議預算案 (百萬元)
建築工程開支	7,679	8,947
改善工程	730	811
電腦項目	209	226
記入建築工程、改善工程及電腦項目的直接成本及間接成本	1,749	1,916
總計	10,367	11,900

7.7 2013/14 年度建議預算案資本開支，較 2012/13 年度的修訂預算案增加 15.33 億元（增幅為 15%），主要是由於正在興建更多出租單位，以及新居屋項目地基工程動工所致。