

# 目錄

機構理想	<i>i</i>
1. 機構概覽	1-4
2. 機構策略	5-7
3. 2013/14 年度機構計劃年中業務進度檢討	8-13
4. 2014/15 年度主題大綱和主要工作	14-21
5. 主要成效指標	22-25
6. 房屋委員會的主要工作範疇	26-29
7. 綜合預算	30-32

## 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。
- 本著開明的態度、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

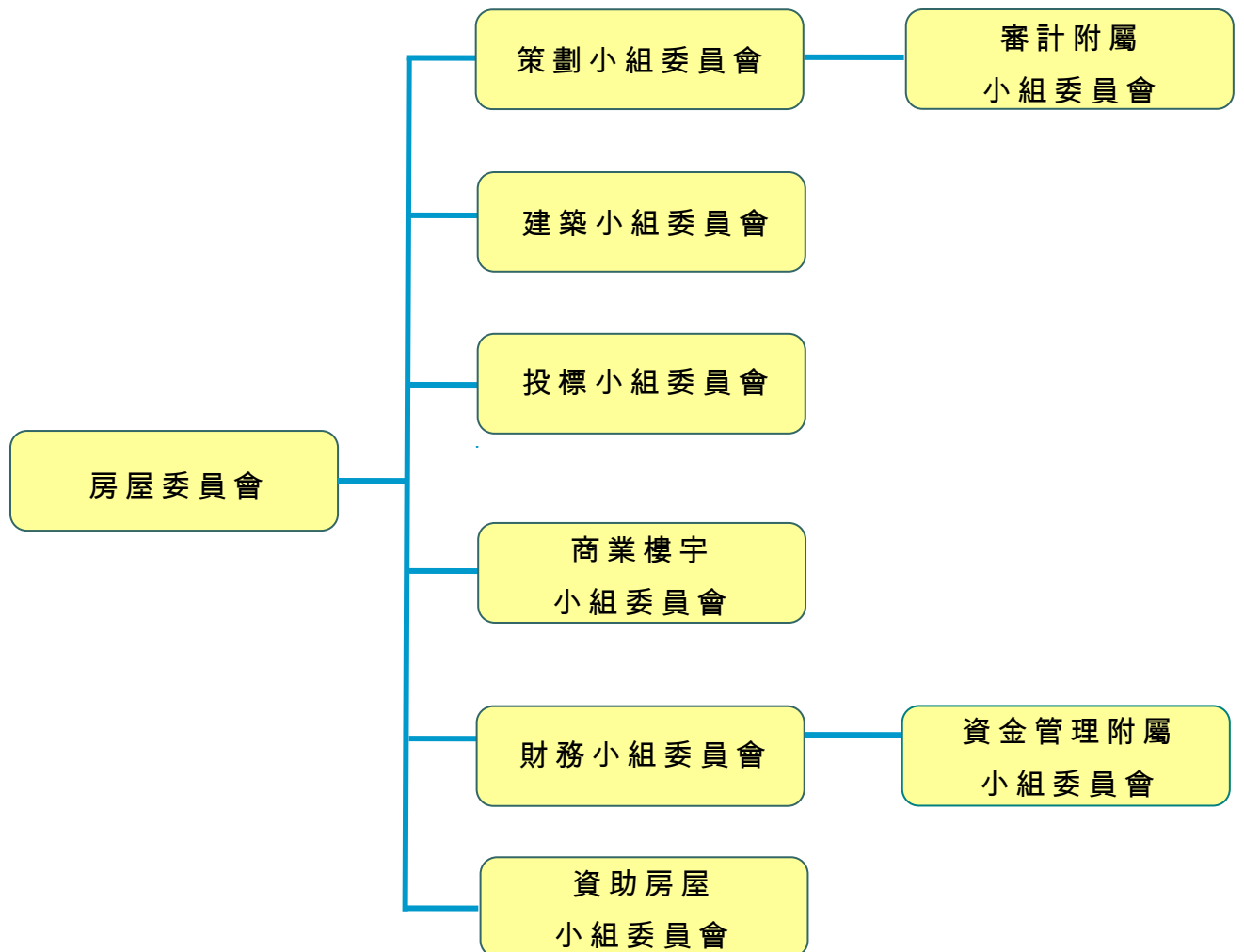
### 房屋委員會

- 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房屋（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 2013 年 9 月<sup>[1]</sup>，房委會有 741 800 個公屋／中轉房屋單位，容納 2 013 500 人，佔全港人口總數的 28%。
- 1.3 截至 2013 年 12 月，房委會成員中有 25 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 2013 年 9 月 30 日的情況。

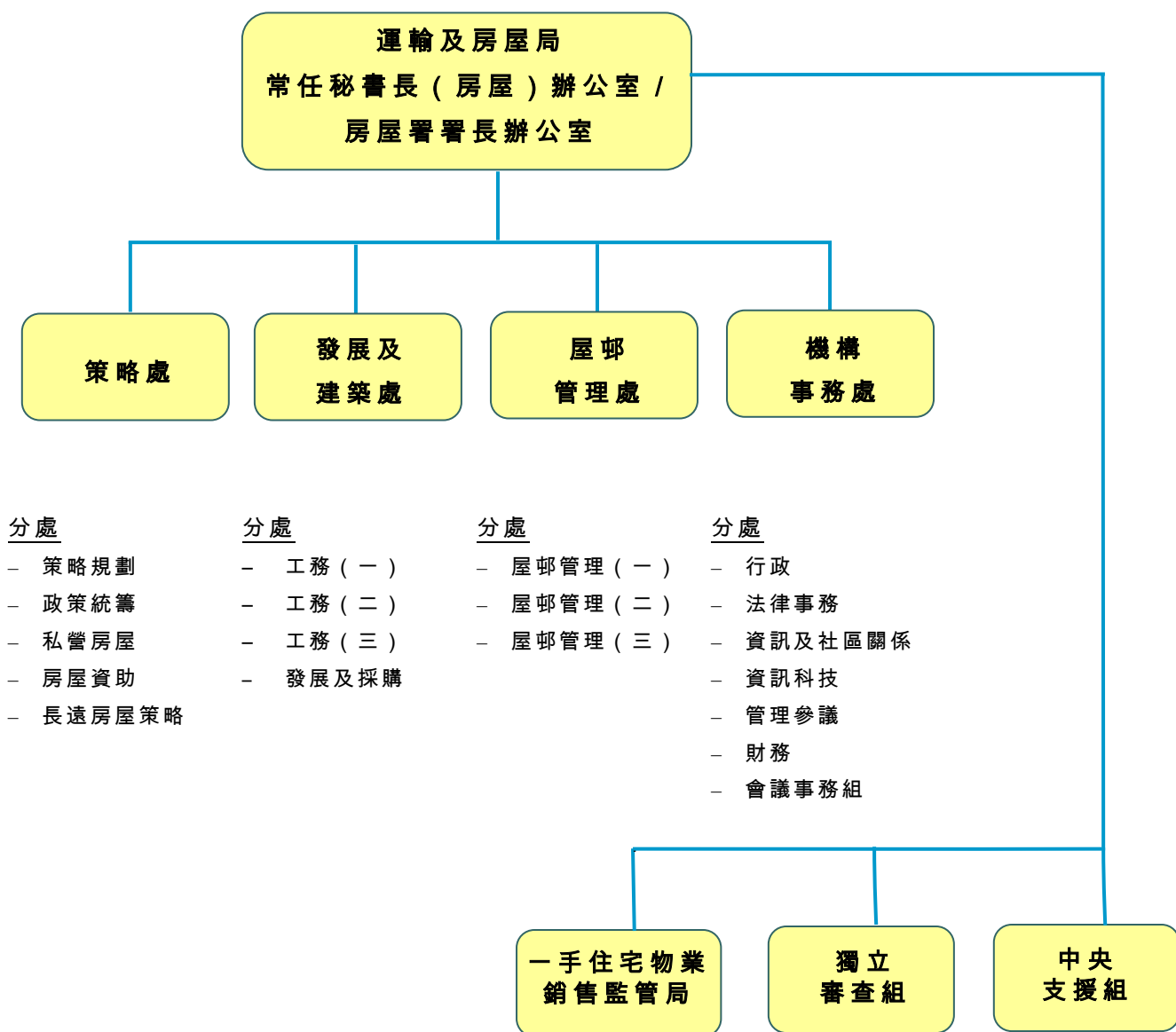
### 房屋委員會組織架構



## 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2013年12月1日，房屋署有8 806名員工，其中8 106人為公務員，700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<sup>[2]</sup>在大約三年左右為目標，同時興建資助出售房屋，以回應中低收入家庭的置居訴求。

### 香港的最新情況及其對房委會工作的影響

- 2.2 房屋是政府施政的優先項目。作為重要的房屋供應者和政府公營房屋政策的執行機構，房委會在處理香港的房屋問題上，擔當的角色更為重要，並肩負更多的責任。
- 2.3 香港正面對由房屋市場供求嚴重失衡引發的嚴重房屋問題。要滿足最有需要人士的基本住屋需求，根本的方法是向他們提供公屋。房委會的政策方針，是為不能負擔租住私人樓宇的人士提供公屋，並以維持一般申請者的平均輪候時間<sup>[2]</sup>在三年左右為目標。不過，公屋輪候冊的申請不斷增加。在 2013 年 9 月月底，公屋輪候冊上約有 118 900 宗一般申請，以及約 118 900 宗配額及計分制下的非長者一人申請。與此同時，公屋平均輪候時間<sup>[2]</sup>亦不斷延長。在 2013 年 9 月月底，一般申請者的平均輪候時間<sup>[2]</sup>為 2.8 年。房委會要維持一般申請者平均輪候時間<sup>[2]</sup>在約三年的目標，將有更大的挑戰。
- 2.4 另一方面，儘管政府已推出需求管理措施，住宅物業價格仍然高企，許多有意置業人士都難以負擔。差餉物業估價署的資料顯示，2013 年第三季的按揭供款與入息比例約為 54%，較 2012 年第三季約 50% 的數字高出 4%，亦較過往 20 年（1993 至 2012 年）的平均數字 48% 大幅增加。有意置業人士仍然難以負擔在私人物業市場自置居所。
- 2.5 鑑於香港的住屋情況，政府已訂定政策目標，幫助基層家庭入住公屋以滿足他們的基本住屋需求，幫助市民按自己的負擔能力及條件，選擇安居之所，以及在公屋之上，提供有資助的自置居所，搭建住屋階梯。在公屋方面，房委會已制訂一個逐年延展的公營

---

註[2]：在既定的計算方法下，輪候時間是以輪候冊登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請人的平均輪候時間，是指一般申請人在過去 12 個月獲安置入住公屋的輪候時間的平均數。

房屋興建計劃，以滿足市民對公屋的需求。在 2012/13 至 2016/17 年度的首五年期內，由於加快了兩個公屋發展項目的進度，可提早落成約 3 400 個單位，使整體公屋建屋量由原來目標的 75 000 個單位增加至約 79 000 個單位。至於 2017/18 至 2021/22 年度的第二個五年期內，當局亦已覓得足夠土地，以供建造超過 100 000 個單位。

- 2.6 因應社會對置居的訴求，房委會亦致力發展居者有其屋計劃（下稱「居屋」）項目，以配合政府的規劃目標，即自 2016/17 年度起四年共提供約 17 000 個新的居屋單位，並於其後每年平均興建 5 000 個居屋單位。我們預計第一批新居屋單位將於 2016/17 年度落成，並會於 2014 年年底預售。除了新居屋發展項目外，房委會的居屋第二市場計劃，可讓綠表申請者購買未繳付補價的居屋單位。在 2016/17 年度首批新居屋單位落成前，為回應具白表資格人士的置居期望，房委會亦推出了臨時計劃，每年讓 5 000 名白表買家有機會購買未繳付補價的居屋單位。此外，房委會亦已售出剩餘居屋單位第 7 期下 800 多個剩餘居屋單位。
- 2.7 儘管房委會努力不懈，但在應付香港的房屋問題上，仍有大量工作有待處理。房委會將迎難而上，支持政府推行各項政策和策略，以處理不同的房屋議題。值得注意的是，由運輸及房屋局局長領導的長遠房屋策略督導委員會，最近已完成就本港未來十年長遠房屋策略的公眾諮詢。就房委會職權範圍以內的房屋事宜，督導委員會的建議以及在諮詢期內所蒐集到社會各界的意見，都會轉介房委會，以供考慮及實行。房委會將跟進所提出的建議，並繼續協助政府，滿足本港社會的房屋需要。房委會尤其會與政府緊密合作，物色土地，以達致政府的公營房屋供應目標。
- 2.8 2014/15 年度策略計劃已顧及上文所述的最新發展，並訂明實踐房委會理想和應付社會房屋需要所需的策略和措施。策略計劃除了強化房委會為港人提供可負擔優質房屋的角色，亦為房委會訂下清晰路向，以面對重重挑戰。



## 策略方針

2.9 經考慮房委會最新的工作優先次序和措施後，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<sup>[3]</sup>
- 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夥伴合作關係，以改善服務質素
- 規劃可持續的居屋計劃，回應中低收入家庭的置居訴求
- 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

2.10 為達到上述策略方針，我們已按四個主題大綱擬定 2014/15 年度機構計劃下 46 項主要工作，再另訂一項主要工作，用以考慮因應長遠房屋策略檢討所得的建議。當中七項為新工作，其餘 40 項則是持續進行的工作，詳情載於第 4 章。

---

註[3]：「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)本著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. 2013/14 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2013/14 年度機構計劃涵蓋的 40 項主要工作中，九項為新的工作，31 項為持續進行的工作。截至 2013 年 9 月 30 日，在 40 項主要工作當中，一項(2.5%)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 39 項(97.5%)。有關工作進度概述如下。

#### 提供公營房屋

- 3.2 2013/14 年度的目標是建造 14 100 個公屋單位、建築樓面面積 4 900 平方米的零售設施和 330 個私家車／貨車停車位。截至 2013 年 9 月 30 日，我們已建成約 7 900 個公屋單位、建築樓面面積 13 000 平方米的零售設施<sup>[4]</sup>和 410 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，預定於 2013/14 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，以物色及批出可供興建公營房屋的用地，並增加合適用地的發展密度和地積比率。
- 3.3 截至 2013 年 9 月 30 日，我們已在 2013/14 年度編配 11 310 個公屋單位予輪候冊申請人。在 2013 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<sup>[2]</sup>為 2.8 年，而長者一人申請者則為 1.6 年。
- 3.4 規劃及設計居屋發展項目是我們房屋政策的一環。首批約 2 200 個新居屋單位將於 2016/17 年度落成，預定於 2014 年年底預售。此外，把居屋計劃第二市場擴展至白表買家的臨時計劃亦已實施，每年配額有 5 000 個。房委會已於 2013 年 5 月 31 日向首批 2 500 名成功申請人發出批准信，其餘的成功申請人會於 2013 年 12 月月底獲發批准信。

---

註[4]：2013/14 年度上半年建成的零售設施建築面面積為 13 000 平方米，當中包括啟德 1B 區發展項目的 4 700 平方米，以及啟德 1A 區發展項目的 8 300 平方米。建成的停車位有 410 個，包括啟德 1A 區為 140 個、啟德 1B 區的 230 個和西邨路的 40 個。由於啟德 1A 區的竣工日期由 2012/13 年度改為 2013/14 年度，因此在 2013/14 年度上半年建成的零售設施及停車位的總建築樓面面積，超越原訂的工作目標。

## 提供優質居所

- 3.5 為達至提供優質居所的目標，我們參照綠建環評的評估方法，務求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。我們在葵盛西邨和牛頭角上邨進行可行性研究，以確定現有建築物可達到綠建環評所定的環保效益水準，包括節能、用水和室內環境質素等。研究完成後，我們向香港綠色建築議會申請葵盛西邨的綠建環評認證，預期在 2013 年第四季提交初步評估。在新建樓宇方面，我們已公佈在所有新項目實施有關規格條款，以便為應用綠建環評作好準備。我們亦已向香港綠色建築議會登記選定項目，在綠建環評的評估計劃下進行評估和評級。
- 3.6 為建設優質居所，並回應公眾對環保日益殷切的訴求，我們將環保概念融入新建屋邨的設計和建築當中。為提升所有新建屋邨的綠化比率，所有新公屋計劃均已採用 20% 至 30% 的綠化比率，而植樹比率則為每 15 個單位栽種不少於一棵樹。此外，我們亦進行綠化高層大廈天台的工程，並把平衡生態規劃和設計的原則，應用到適當的項目中。另一方面，樹木風險評估和相關補救工作已於 2013 年第二季完成。
- 3.7 為採用因應環境變化的規劃和設計，我們在 40 個持續進行的項目中採取微氣候研究，另在 21 個持續進行的項目中進行空氣流通評估，以在規劃和設計時善用自然通風和日光。我們又在前長沙灣員警宿舍以蘑菇渣堆肥設置生物過濾器，以減少來自停車場及主要道路的空氣污染物。為減低噪音，我們已因應不同發展項目地盤的特點，裝設隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障等減音措施。此外，我們已就八個項目進行碳排放量估算，估計新建屋邨在樓宇建造階段和整個樓宇生命週期的碳總排放量。結果顯示，整體表現理想，環境質素大為改善。
- 3.8 為充分提升地盤的潛力、盡量提高建屋量，所有新項目的住宅樓宇均已採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合地盤情況、善用地積比率及增加建屋量。我們顧及當區人士的意見和相關政府部門的要求，務求在提供基本福利設施時，可一併提升地盤的發展潛力。
- 3.9 為進一步優化公屋環境質素，我們就公共屋邨維修保養和改善工程，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）架構進行的可行性研究，已成功完成。在 2013 年 6 月，我們亦在葵盛西邨就推行各項節能措施，取得 ISO 50001 認證。此外，還有三個屋邨已參加香港品質保證局樓宇可持續發展指數。我們亦推出完善的樹木管理計劃，以保育及保護建築工地和現有公共屋邨內全部原有的樹木。

- 3.10 為推廣環保建築，我們繼續在施工期間的臨時工程和預製水缸的過程採用來自可持續源頭的木材。另外，我們一直研究採用指接和拼合連接安裝木門，以減少在生產過程中浪費原材料，並研究在地台採用隔聲物料，以減少經建築物結構傳送的噪聲，效果令人滿意。在啓德 1B 區應用 Excelicrete 的試驗計劃已經完成，結果顯示，該方法於混凝土生產過程中，可有效減少水泥耗用量和碳排放量。
- 3.11 為進一步提高屋邨管理的質素，以及為公屋住戶締造舒適而健康的居住環境，自 2010 年起，我們已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。所有屋邨的物業管理已在 2013 年 7 月成功取得 ISO 14001 認證。此外，於 2013/14 年度上半年，我們獲得 25 張由機電工程署（下稱「機電署」）發出的建築物能源效益證書，證明在照明、電力、空氣調節，以及升降機和自動梯裝置方面，符合相關的能源效益規定。
- 3.12 為求改進高樓齡公共屋邨的樓宇安全，我們繼續推行全面結構勘察計劃、屋邨改善計劃、日常家居維修服務，以及全方位維修計劃。我們亦繼續推行升降機現代化工程計劃，截至 2013 年 9 月，在 101 部舊升降機當中，已更換 45 部舊升降機。此外，我們計劃在 20 個公共屋邨更新閉路電視保安系統，將黑白顯示器更換為彩色顯示器。

### 促進可持續生活

- 3.13 為鼓勵家庭成員互相扶持及關顧長者，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。我們於 2007 年引進促進家庭和諧共融政策，有關政策於 2009 年全面實行，至今共有大約 28 030 戶受惠。所有屋邨管理諮詢委員會均已計劃夥拍非政府機構籌辦社區活動，以促進屋邨的睦鄰關係，並將與非政府機構合辦活動，為長者租戶提供外展服務。
- 3.14 我們非常重視居民就公共屋邨規劃和設計提供的意見，因為這些意見有助我們建設和諧及可持續的社區生活。有見及此，我們就「大本型」露天廣場、白田邨重建、前葵涌已婚警察宿舍、長沙灣副食品批發市場、西北九龍多幅用地等不同地區的建議項目，舉辦社區參與工作坊、論壇和會議。我們亦就三個項目舉辦完工後檢討工作坊，並為四個項目舉行育苗行動開展禮。此外，我們已整理在葵聯邨公共平台於入伙後的社羣行為和社會效益的調查結果。由於葵聯邨公共平台的設計備受好評，我們已向建築小組委員會建議日後設計類似的平台。
- 3.15 我們繼續與環保團體合作，推行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，並培育保護和改善環境的生活

文化。我們已按照本年的主題「減少都市固體廢物」，在各屋邨推行教育計劃，宣傳減少浪費食物。此外，我們已舉辦多項社區活動，活動主題涵蓋防火安全、公共衛生、室內維修、流行病預防、環境保護、康健樂頤年等，旨在鼓勵公屋租戶參與改善居住環境及建設關愛社區。

- 3.16 我們繼續加強樹木管理及推行園景改善計劃。我們已完成所有建築地盤和現有公共屋邨的年度樹木風險評估工作，並為屋邨樹木大使舉辦一個重溫／培訓課程。我們亦已完成上載 2012 年的樹木數據至部門的資料庫，並正在上載 2013 年的樹木數據。此外，為向租戶灌輸綠色概念，我們在 14 個屋邨舉辦社區參與綠化活動，並在八個屋邨舉辦植樹日。我們亦在九個屋邨完成園景改善工程，以及正在利安邨和順安邨進行主題園圃建造工程，並進展良好。
- 3.17 為爭取能幹和可靠的業務夥伴，我們一直致力改善採購程序，並藉著能幹的工作隊伍和周全的招標評分方法提高服務水準。自 2013 年第二季起，每個工程承建商在申請加入名冊或繼續保留在名冊時，必須委派一名董事提交法定聲明。我們亦繼續在複雜的建築及打樁工程合約採用雙軌投標制度。此外，我們一直就建造、屋宇裝備、打樁、拆卸和花卉樹木種植合約，監察承辦商表現評分制。經投標小組委員會於 2013 年第三季通過後，我們已在分區定期合約中採用綜合評分投標制。
- 3.18 我們發展新公共屋邨時，特別關注傷健用戶可公平使用社區空間，並會考慮社區凝聚力和可持續性的元素。我們於社區設施和住宅單位的設計與規劃上，採納通用設計原則。此外，我們提供長幼傷健共融綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要邨內設施和交通樞紐建設無障礙通道。
- 3.19 我們繼續監察建築地盤的安全管理體系，確保其有效預防意外，並為該管理體系制訂和實行必要的改善措施。2013/14 年度上半年，我們實行新規定條款，例如保障工人避免中暑、安全使用工作台及處理大型範本等，以改善建築地盤的工作環境和作業模式。我們亦規定承建商為實習員和新力軍提供安全入門課程、工作指引和工地熟習巡察。藉著我們努力不懈，截至 2013/14 年度第二季，錄得的意外率低至每千名工人 6.5 宗。為進一步促進工人的安全和健康，我們已諮詢香港建造商會的意見，探討改善「工人健康檢核」的規定。
- 3.20 為慶祝香港公營房屋發展 60 周年，我們於 2013/14 年度上半年舉辦多項慶典和活動。隨著「60 周年紀念活動啟動儀式」於 2013 年 4 月月底舉行，其他活動均如期進行，包括播放介紹香港公營房屋發展 60 周年的短片、於公共屋邨舉辦巡迴展覽，以及舉辦公眾展覽。

## 充分和合理運用公共資源

- 3.21 我們繼續推行措施，確保合理及有效運用公屋資源。在 2013/14 年度上半年，善用公屋資源分組嚴格審查約 3 500 宗根據「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」申報入息／資產的個案，發現當中約 100 宗可能涉及虛假陳述。為加緊推行有關措施，我們於 2013 年 4 月 1 日，在善用公屋資源分組轄下設立一個特別小組，已進一步深入審查大約 2 360 宗額外個案。此外，善用公屋資源分組亦主動深入調查約 6 400 宗與住用情況有關的個案，並建議向當中約 250 宗個案發出遷出通知書。我們收回公屋單位約 90 個。為提高公眾對珍惜公屋資源的意識，我們已透過屋邨通訊、海報、報章廣告、電台廣播，以及房屋資訊台等，推行連串宣傳計劃。
- 3.22 為活化高樓齡公共屋邨，並檢視屋邨土地的發展潛力以盡量善用資源，我們於 2013 年首季成立專責重建潛力研究小組。該小組已初步檢視非拆售的舊公共屋邨，以期在宏觀的地區層面制訂重建工作的先後次序。此外，我們現正按「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，並配合全面結構勘察計劃，評估舊屋邨的發展潛力，以期盡量善用土地和興建房屋。
- 3.23 我們經常比較房委會住宅樓宇與私人市場住宅樓宇的平均建築成本。根據最新投標價格走勢，公屋上蓋建築物的建築成本，較私人市場一般水準的住宅樓宇，平均低約 53%。我們亦密切監察市場成本走勢和項目預算是否足夠，並正按 2013 年 6 月建築成本標準更新 15 項新基本工程項目的預算。
- 3.24 根據長遠人力策略，在 2013/14 年度上半年，共有 64 個合約職位轉為公務員職位。我們已獲得一定人手，以應付因提高公屋建屋目標及推行其他房屋措施而持續增加的工作量。截至 2013 年 9 月月底，房屋署的編制有 9 207 個職位，較 2013 年 3 月月底增加 166 個淨額職位。為建立盡心盡力、積極進取及精明幹練的工作隊伍，我們已為所甄選的人員安排本地和海外管理發展和領導才能培訓課程。此外，我們亦安排一系列的員工參與活動，包括訓練課程、員工身心樂健計劃和基本信念推廣活動。此外，我們就員工所關注的事項，藉著小組會議和親善探訪等不同管道，聽取員工的回應和蒐集意見，以加強與員工的溝通。
- 3.25 我們採用新科技以改善顧客服務及提升運作效率。我們繼續將無線射頻識別技術應用於追查作業流程、提供建築組件物流服務，以及進行大廈維修保養。無線射頻識別技術亦將於 2014 年年初全面應用於新建築工程合約，以監察拆建物料的處置情況。此外，我們已將建築資訊模擬系統更廣泛地應用於選定項目的規劃、設計和建築涉及的所有工作範疇。為協助建築工程團隊使用建築資訊模擬技術，我們已編撰《建築信息模擬技術項目執行指引》。

另一方面，改革建築工程規格資料系統的計劃已經獲得批准，我們現時正就該系統所需的服務進行招標，預計具體工作將於 2014 年首季展開。我們繼續應用地理資訊系統以管理中央圖則記錄，以及於保養工程施工通知上標示地點。該系統的功能已經擴充，以便設立網上地圖繪製系統，用以尋覓合適土地、進行地盤可行性研究及管理樹木，以及作為立體空間研究的工具。為進一步提升給公屋租戶的顧客服務，我們已於 2013 年 8 月在所有屋邨辦事處完成裝置客戶服務系統。

### 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。我們在新設和現有的地區商場引入更多元化的行業組合，為公屋居民提供更多購物選擇。我們又制定五年向前推展計劃，釐定大型產業增值工程的施工優先次序，現正按照該計劃，在選定的安基苑、龍蟠苑、坪石邨、華富一邨、華富二邨和葵盛西邨進行商業設施改善工程。另一方面，我們採取各種零售設施租賃策略，使店鋪的空置率由 2013 年 3 月月底的 2.1%，進一步下降至 2013 年 9 月月底的 1.5%。
- 3.27 為將環保措施納入商業設施的管理工作，我們已簽署政府的《節能約章》，減少商業樓宇空調系統的耗電量。在 2013 年 6 月至 9 月期間，我們將房委會轄下商場的平均室溫，維持在攝氏 24 至 26 度之間。此外，我們通過所委聘的物業管理服務供應商，在新落成的商場和街市積極推廣減少廚餘的管理模式。
- 3.28 「大本型」是房委會設於東九龍區最大型的綜合商場，自 2012 年 12 月 1 日舉行開幕儀式以來，其受歡迎程度一直穩步上升，在人流和營業額方面均有增長。我們透過實施節能措施、綠色管理和推廣愉快員工團隊，在「大本型」推行優質設施管理方法。我們並夥拍「大本型」的店鋪租戶，擬定每年一度的策略性及可持續宣傳計劃，以及籌劃專為「大本型」而設的推廣活動，以增加人流及招徠顧客。為進一步增加人流及維持「大本型」的業務增長，我們已委任顧問，由 2013 年 10 月起為「大本型」提供策略性管理服務。

## 4. 2014/15 年度主題大綱和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2014/15 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 2014/15 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，以及考慮長遠房屋策略檢討所提出的建議這個新工作項目，擬定了 2014/15 年度的 47 項主要工作，詳情列述如下。



## 主要工作

### 新工作項目

#### **考慮長遠房屋策略檢討所提出的建議**

- 考慮長遠房屋策略檢討所提出的建議，並視乎情況付諸實行

#### **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，並盡量增加住宅單位的供應量**

- 為配合公眾多元化的需要，發展一系列的組件式居屋單位

#### **加強現有公共屋邨具社會責任的運作模式**

- 藉著採用 ISO 26000 社會責任管理框架，並加入香港品質保證局企業社會責任指數，以驗證現有屋邨履行社會責任的表現

#### **回應中低收入家庭的置居需要**

- 開展新居屋單位的銷售

#### **促進可持續生活**

##### **推廣環保生活態度**

- 以科學化的建築評估方法，為現有公共屋邨的環保表現設定基準

#### **充分和合理運用公共資源**

##### **確保為公共屋邨提供有效的物業管理服務**

- 加強物業管理服務合約的採購策略

**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**

- 更換房屋署樣貌識別系統中過時的樣貌辨認裝置，以提高核實公共屋邨清潔工人和護衛員身分及記錄其值勤時間方面的運作效率

## **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**

- 物色條件合適的用地，以加快興建房屋單位，以及就選定的用地進行詳細研究，從而達致公營房屋建設計劃所訂興建住宅單位及設施的目標，並善用地盤的發展潛力以及盡量增加住宅單位的供應量
- 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施

#### **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，以促進環保健康的環境
- 推廣「環保」採購，包括使用「環保」物料和建築方法，以及應用節省資源的科技
- 推廣節約能源

#### **透過研究、管理系統，以及與業務參與者聯繫，提高建築水準**

- 透過研究樓宇設計和建造方法、推行品質管理體系和產品認證，以及與業務參與者聯繫，提升建築水準、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，以及在住戶入夥後，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，使現有公屋可持續使用**

- 實行維修保養和改善計劃（包括定期進行預防性修葺）及提升工程，以達到法例和其他改善建議的要求
- 為現有屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數

### **提升現有公共屋邨的環保水準**

- 透過取得 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**

#### **提升服務水準及加強業務夥伴對企業公民責任的認知**

- 提升服務水準，並加強業務夥伴（包括承辦商/承建商、分包承辦商、供應商及服務供應者）對企業公民責任的認知

#### **在推行發展項目時促進社區參與，並加強業務夥伴間的合作精神**

- 加強與業務參與者的夥伴關係，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
- 加強與業務參與者的夥伴關係，例如在制定採購措施的過程中定期舉辦研討會，並保持溝通

#### **加強社區凝聚力，並關顧租戶的需要**

- 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、工作夥伴及市民的溝通

#### **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**

- 監察及提升發展項目和環境的質素，以及房委會轄下建築地盤的安全狀況和工人健康，並改進環境、社會和經濟方面的可持續發展
- 促進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
- 參與政府的碳排放審計計劃，並監察房委會轄下物業和工作地點的碳排放情況

## 充分和合理運用公共資源

### **維持健康的採購環境，並優化採購程式，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式，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，提升舊屋邨的可持續性，並物色舊屋邨作重建**

- 物色更多適合進行重建的舊公共屋邨，以善用其土地的發展潛力和改良設施
- 延長部分舊屋邨的可用年期，並提升房屋發展項目的質量及促進舊屋邨的維修保養
- 監察建築成本和提高建築工程的成本效益

### **維護公屋資源合理和有效運用**

- 透過公屋租戶的人息和資產申報、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**

- 透過深化的表現評分制，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

### **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<sup>[2]</sup>在三年左右
- 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會

### **按現行租金調整機制進行公屋租金檢討**

- 按現行租金調整機制進行第三次公屋租金檢討

### **充分利用人力資源，以達致機構目標**

- 致力成為一個架構精簡、具彈性及靈活的機構，並具備可因應不同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準
- 檢討並推行 2012 年初資訊科技策略規劃訂明的各項資訊科技計劃，以配合房委會未來的業務需要

### **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**

### **開拓房委會商業樓宇的潛力，透過提升資產改善營運環境**

- 檢討提升資產的五年向前推展計劃、為大型資產改善工程訂定優先次序，並按所訂定的優先次序繼續實行改善工程

**盡量發揮房委會零售設施的商業潛力，並為社區和公屋租戶提供可滿足其需要的服務**

- 改善房委會新落成和現有零售設施的租賃條款，並繼續實施推廣策略
- 維持「大本型」作為房委會主要區域商場的地位，使之成為市民享受購物和生活樂趣的綜合消閒場所

**鼓勵房委會商業設施推行環保措施**

- 在營運房委會零售設施時提倡節約能源、減少廢物及循環再造，並鼓勵商戶參與由政府推行的商界環保運動

## 5. 主要成效指標

5.1 在 2013/14 年度，我們新增四項主要成效指標<sup>[5]</sup>，包括節約用水和節能，以及融入社區。為數共 19 項的主要成效指標，用以評定和監察主要工作的成效。我們已檢討這些主要成效指標，並將它們列入 2014/15 年度機構計劃。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	2012/13 年度 目標 (截至 2013 3 月 31 日的 年底表現)	2013/14 年度 目標 (截至 2013 年 9 月 30 日的 年中表現)	2014/15 年度 目標
(1) 提供的新公屋單位數目 (個)	13 100 <sup>[6]</sup> (13 100)	14 100 <sup>[6]</sup> (7 900)	12 700 <sup>[6][7]</sup>
(2) 公屋申請的平均輪候時間 <sup>[2]</sup> (年)			
— 一般 <sup>[8]</sup>	3 (2.7)	3 (2.8)	3
— 一人長者	2 (1.5)	2 (1.6)	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 <sup>[9]</sup>	5,450 (5,110)	5,670 (5,255)	5,760 <sup>[10]</sup>
— 實際維修保養費用 <sup>[11]</sup>	3,720 (3,344)	3,840 (2,993)	4,070 <sup>[12]</sup>

註[5]：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[6]：四捨五入至最接近的百位數。

註[7]：在 2014/15 年度所興建的 12 700 個新公屋單位，是 2012/13 年度起五年內興建的 79 000 個新單位的一部分。由於興建公屋涉及土地資源、規劃及建築等多項因素，每年所建新公屋單位的數目難免會有所波動。

註[8]：不包括配額及計分制下的非長者一人申請者的輪候時間。

註[9]：直接管理費用包括屋邨層面所涉及單純物業管理的直接薪俸和其他經常開支。

註[10]：2014/15 年度的費用增加，主要是由於各個運作開支項目的假設價格水準會有調整所致。

註[11]：實際維修保養費用包括屋邨層面所涉及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[12]：2014/15 年度的費用增加，主要是由於假設價格水準會有調整所致。



主要成效指標	2012/13 年度 目標 (截至 2013 3 月 31 日的 年底表現)	2013/14 年度 目標 (截至 2013 年 9 月 30 日的 年中表現)	2014/15 年度 目標
(4) 欠租比例(%) <sup>[13]</sup>			
— 住宅單位	低於 3.0 (1.7)	低於 3.0 (1.6) <sup>[14]</sup>	低於 3.0
— 商業樓宇	低於 3.0 (1.6)	低於 3.0 (1.5) <sup>[15]</sup>	低於 2.5
(5) 擠迫戶 <sup>[16]</sup> 佔公屋家庭總數的 比例(%)	低於 0.55 (0.45)	低於 0.55 (0.44)	低於 0.55
(6) 空置率(%)			
— 公屋 <sup>[17]</sup>	低於 1.5 (0.6)	低於 1.5 (0.8)	低於 1.5
— 商業樓宇(商舖)	低於 4.8 (2.1)	低於 4.0 (1.5)	低於 3.0
(7) 翻新空置單位平均所需時間 (日)	不超過 44 (43.6)	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 (59)	60
(9) 接收樓宇時平均每個單位的 損壞項目數目(項)	不超過 0.8 (少於 0.1)	不超過 0.8 (少於 0.1)	不超過 0.7
(10) 房委會建築地盤意外率 <sup>[18]</sup>			
— 每 1 000 名工人當中 所發生的意外數目 (宗)	不超過 12.0 (7.4) <sup>[19]</sup>	不超過 12.0 (6.5) <sup>[20]</sup>	不超過 12.0

註[13]：欠租比例指該月份應收租金的累積欠租比例。

註[14]：數字反映 2013 年 7 月的欠租比率。2013 年 8 月和 9 月的欠租比率並非具代表性的成效指標，因為作為政府的其中一項紓困措施，公屋租戶／中轉房屋暫准租用證持有人 8 月和 9 月的淨額租金已由政府代繳。

註[15]：2013 年 4 月至 9 月的欠租比率為 1.3%至 2.0%，平均為 1.6%。

註[16]：擠迫戶為居住密度每人少於 5.5 平方米室內樓面面積的家庭。

註[17]：空置率是把房委會轄下可供出租的空置公屋單位數目，除以房委會轄下可供出租的公屋單位總數計算所得。

註[18]：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 宗左右）。房委會的一貫目標是將致命意外的數目維持在零。

註[19]：根據勞工處 2012 年第四季統計數字計算。

註[20]：根據截至 2013 年第二季統計數字計算。2013/14 年度上半年，房委會建築工地發生一宗致命意外。一名電工被發現躺臥於建築中單位的浴室地上，不省人事。勞工處把該宗死亡個案歸類為工業意外，但並無向承建商發出暫時停工通知書。承建商基於環境證據，認為該名工人因突發急病致死。勞工處表示，待作進一步調查，可能會更改有關意外的分類。

主要成效指標	2012/13 年度 目標 (截至 2013 3 月 31 日的 年底表現)	2013/14 年度 目標 (截至 2013 年 9 月 30 日的 年中表現)	2014/15 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 (2,228)	2,000 (688)	2,000
(13) 培訓課程效用的整體評級 (給予非常有用或以上的評 級)(%)	85 (92)	85 (94)	85
(14) 耗紙量(令) <sup>[21]</sup>	130 850 [較 2007/08 年度的耗紙量 少 3%] <sup>[22]</sup>	130 170 [較 2007/08 年度的耗紙量 少 3.5% <sup>[22]</sup> ，並較 2012/13 年度少 0.5%]	129 500 [較 2007/08 年度的耗紙量 少 4% <sup>[22]</sup> ， 並較 2013/14 年度少 0.5%] <sup>[23]</sup>
	(130 512) [較 2007/08 年度的耗紙量 少 3.2%] <sup>[22]</sup>	(70 255) [即達到耗紙量目 標的 54%]	
(15) 從屋邨回收的可循環再造物 品數量(公噸)			
— 廢紙	不少於 21 000 (27 600) <sup>[6]</sup>	不少於 23 000 (14 800) <sup>[6]</sup>	不少於 25 000
— 鋁罐	-	不少於 850 (630) <sup>[6]</sup>	不少於 900
— 膠樽	-	不少於 1 350 (890) <sup>[6]</sup>	不少於 1 480

註[21]：500 張紙為一令。

註[22]：政府現時並無就各部門的耗紙量訂定目標。我們為顯示對環保的承擔，並在可行情況下實施無紙辦公室計劃，自行訂下耗紙量目標，並一如政府所制定的耗電量目標，以 2007/08 年度為基準年（見下文註[25]），以作比較。

註[23]：加入 2013/14 與 2014/15 年度目標的按年比較，以顯示建議目標的變動趨勢。

主要成效指標	2012/13 年度 目標 (截至 2013 3 月 31 日的 年底表現)	2013/14 年度 目標 (截至 2013 年 9 月 30 日的 年中表現)	2014/15 年度 目標
(16) 房委會總部耗水量 (立方米)	14 670 [較 2007/08 年度的耗水量 少 4%] <sup>[24]</sup>	14 670 [較 2007/08 年度的耗水量 少 4% <sup>[24]</sup> ，而與 2012/13 年度相 比，並無變動]	14 220 [較 2007/08 年 度的耗水量少 7% <sup>[24]</sup> ，並較 2013/14 年度 少 3%] <sup>[23]</sup>
	(11 830) [較 2007/08 年度的耗水量 少 22.6%] <sup>[24]</sup>	(5 688) [即達到耗水量目 標的 38.8%]	
(17) 寫字樓耗電量 (千瓦小時)	36 995 000 [較 2007/08 年度 的耗電量少 4%] <sup>[25]</sup>	36 610 000 [較 2007/08 年度的 耗電量少 5% <sup>[25]</sup> ， 並較 2012/13 年度 少 1%]	36 610 000 [較 2007/08 年 度的耗電量少 5% <sup>[25]</sup> ，而與 2013/14 年度 相比，並無 變動] <sup>[23]</sup>
	(36 250 640) [較 2007/08 年度 的耗電量少 5.9%] <sup>[25]</sup>	(20 143 942) [即達到耗電量目 標的 55%]	
(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 (26.7)	不超過 27
(19) 每兩個月舉行邨管諮委會會議 (會議次數)	-	800 (429)	830

註[24]：政府現時並無就各部門的耗水量訂定目標。我們為顯示對環保的承擔，自行訂下耗水量目標，並一如政府所制定的耗電量目標，以 2007/08 年度為基準年（見下文註[25]），以作比較。我們旨在通過定期巡視，盡量減少出現水管爆裂及漏水情況，並宣傳節約用水小貼士，提高員工珍惜用水的意識，以期 2014/15 年度的耗水量目標與 2013/14 年度的目標比較，可進一步減少 3%。

註[25]：環境局在 2009 年 4 月宣佈，政府以 2007/08 年度的耗電量為基數，以達到 2009/10 至 2013/14 年度，政府建築物的總耗電量節省 5% 的目標。在 2014/15 年度，我們依舊以節省 5% 耗電量為目標。

## 6. 房屋委員會的主要工作範疇

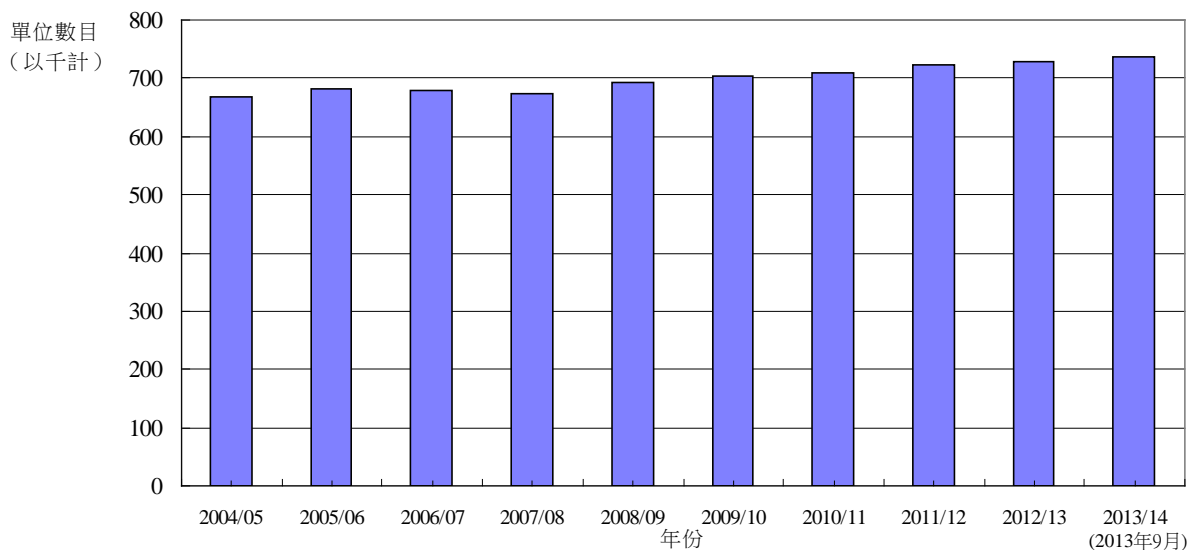
6.1 房委會的運作和工作分為五個主要範疇，分別是建造和屋宇監管、採購、資助房屋、商業樓宇和機構事務。來年，房委會將按2014/15年度四個主題大綱，在不同範疇致力推展各項工作。

### 發展和建造，以及屋宇監管

6.2 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，並根據建築事務監督的轉授權力執行《建築物條例》，執法對象為居屋計劃屋苑、租者置其屋計劃屋邨，以及已將零售設施和停車場拆售予領匯房地產投資信託基金的公共屋邨。獨立審查組亦負責處理新建築工程、改建和加建工程，以及小型工程的申請，並安排於法定或承諾時限內向發牌當局提供意見，以及推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。另一方面，《升降機及自動梯條例》（第618章）於2012年12月17日生效後，機電署成為唯一執行該條例的機構，規管房委會的升降機和自動梯的職能遂由該署接管。至於原來的升降機條例執行小組，已重整為新成立的升降機巡查專責小組，負責監管房委會的升降機和自動梯的使用和操作，以便進行風險管理及協助房委會遵行新的法定要求。

6.3 下圖展示2004/05至2013/14年度公屋單位數目的變化 —

公屋單位數目<sup>[26]</sup>



註[26]：圖表展示2004/05至2013/14年度的公屋單位數目。2004/05至2012/13年度的數目為於各有關年度3月底的情況，而2013/14年度的數目則為於2013年9月底的情況。

## 財政預算

- 6.4 2014/15 年度建造開支預算為 127.73 億元，較 2013/14 年度修訂預算案的開支 99.01 億元增加 28.72 億元。建造開支預算增加，主要是由於某些項目的發展／建築工程計劃有所調整，以致支出由 2013/14 年度順延至 2014/15 年度，加上處於建築期的租住公屋單位數量較多，以及居屋項目工程啟動。

## 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夥伴合作，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 2014/15 年度採購工作的建議開支，預算為 1.06 億元，較 2013/14 年度修訂預算案的 9,800 萬元增加 800 萬元，主要由於假設薪酬和其他經常開支的價格水準將會上調。

## 資助房屋

- 6.7 資助房屋方面的主要功能，是編配、管理及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 2014/15 年度租住房屋運作帳目的預算收入和開支，分別為 138.7 億元和 155.34 億元。2014/15 年度運作赤字預計為 16.64 億元，而 2013/14 年度修訂預算案的運作赤字則為 8 億元。2014/15 年度運作赤字增加，主要由於 (i) 假設薪酬調整；以及 (ii) 公屋單位增多和假設價格水準變動，預期其他經常開支和折舊有所上升。

### 資助自置居所運作帳目

- 6.9 2014/15 年度資助自置居所運作帳目的預算收入和開支，分別為 21.1 億元和 6.81 億元。2014/15 年度的運作盈餘預計為 14.29 億元，而 2013/14 年度修訂預算案的運作盈餘則為 20.54 億元。2014/15 年度運作盈餘減少，主要由於剩餘居屋單位已在 2013/14 年度推售。

## 商業樓宇

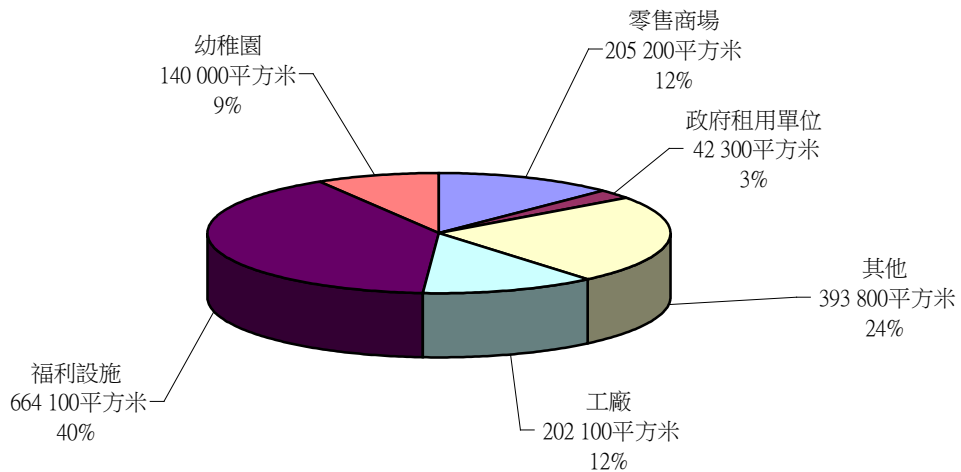
6.10 商業樓宇方面的主要功能，是管理房委會轄下的商業樓宇和非住宅物業（包括零售商舖、政府租用單位、福利設施、幼稚園和分層工廠大廈）及停車場。

6.11 在 2013 年 9 月 30 日，房委會所營運的商業樓宇和其他非住宅物業（不包括學校）的室內樓面面積約 1 647 500 平方米，而停車位則為 27 600 個。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）

2013 年 9 月 30 日

（總面積：1 647 500 平方米）



## 財政預算

6.12 2014/15 年度商業樓宇運作帳目的預算收入和開支，分別為 22.67 億元和 13.43 億元。2014/15 年度的運作盈餘<sup>[27]</sup>預計為 9.24 億元，而 2013/14 年度修訂預算案的運作盈餘則為 8.72 億元。2014/15 年度運作盈餘增加，主要由於預期在 2014/15 年度有新物業落成及物業收入增加所致。

註[27]： 運作盈餘未有計算特殊項目。

## 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 2014/15 年度的建議預算案中，機構事務的預算開支為 8.42 億元，較 2013/14 年度修訂預算案的 7.99 億元，增加 4,300 萬元。2014/15 年度開支增加，主要由於假設薪酬調整、若干懸空職位將會填補，以及其他經常開支的假設價格水準變動所致。

## 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 2013/14 年度公共開支總額約 4.4%。房委會 2013/14 年度修訂預算案和 2014/15 年度建議預算案收支項目撮要如下 —

	<b>2013/14 年度 修訂預算案 ( 億元 )</b>	<b>2014/15 年度 建議預算案 ( 億元 )</b>
運作收入	175.86	182.47
運作開支	(155.05)	(176.22)
特別項目	(0.58)	0.21
綜合運作盈餘	<u>20.23</u>	<u>6.46</u>
資本開支	109.32	138.29

### 綜合運作帳目

- 7.3 2014/15 年度建議預算案綜合運作帳目盈餘為 6.46 億元，而 2013/14 年度修訂預算案的盈餘則為 20.23 億元。盈餘減少，主要是由於 (i) 租住房屋運作帳目赤字增加。赤字增加，是因為預計各項運作開支及屋邨管理和維修費用，因公屋單位增多以及假設價格水準變動等因素而上升，但租金水準則假設維持不變；及 (ii) 剩餘居屋單位已在 2013/14 年度推售，令資助自置居所運作帳目盈餘減少。按業務運作分類的詳情撮要如下 —



**運作盈餘 / ( 赤字 ) 概況**

	<b>2013/14 年度 修訂預算案 ( 億元 )</b>	<b>2014/15 年度 建議預算案 ( 億元 )</b>
租住房屋	(8.00)	(16.64)
商業	8.27	8.60
資助自置居所	20.54	14.29
特別項目 <sup>[28]</sup>	(0.58)	0.21
綜合運作盈餘	<u>20.23</u>	<u>6.46</u>

**現金及投資結餘**

7.4 2014 年 3 月底和 2015 年 3 月底預計現金及投資結餘撮要如下 —

**現金流量概況**

	<b>2013/14 年度 修訂預算案 ( 億元 )</b>	<b>2014/15 年度 建議預算案 ( 億元 )</b>
年終現金及投資結餘	680.93	616.71

7.5 2014/15 年度現金及投資結餘預期減少 64.22 億元( 減幅為 9.4% )，主要是由於(i) 出售居屋單位所得收入減少；(ii) 支付公屋和新居屋單位的建築費用增加；以及(iii) 2014/15 年度假設薪酬和價格水準將會調整，預期個人薪酬開支和其他經常開支增加。

註[28]：特別項目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 2013/14 年度修訂預算案而言，赤字主要是就退還給政府的土地而需註銷的開發成本，所作的撥備。

## 資本開支

7.6 2014/15 年度資本開支預算為 138.29 億元，詳情撮要如下 —

### 資本開支概況

	2013/14 年度 修訂預算案 ( 億元 )	2014/15 年度 建議預算案 ( 億元 )
建築工程開支	80.04	106.75
改善工程	7.93	7.74
電腦項目	1.64	2.16
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	19.71	21.64
<b>總計</b>	<b>109.32</b>	<b>138.29</b>

7.7 與 2013/14 年度的修訂預算案相比，2014/15 年度的建議預算案資本開支增加 28.97 億元（增幅為 26.5%），主要由於某些項目的發展／建築工程計劃有所調整，以致支出由 2013/14 年度順延至 2014/15 年度，加上處於建築期的租住公屋單位數量較多，以及居屋項目工程啟動。