

# 目录

<i>机构理想</i>	<i>i</i>
1. 机构概览	1 – 4
2. 机构策略	5 – 7
3. 2014/15 年度机构计划年中业务进度检讨	8 – 14
4. 2015/16 年度主题大纲和主要工作	15 – 21
5. 主要成效指标	22 – 26
6. 房屋委员会的主要工作范畴	27 – 31
7. 综合预算	32 – 34
<i>简称一览表</i>	35

## 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

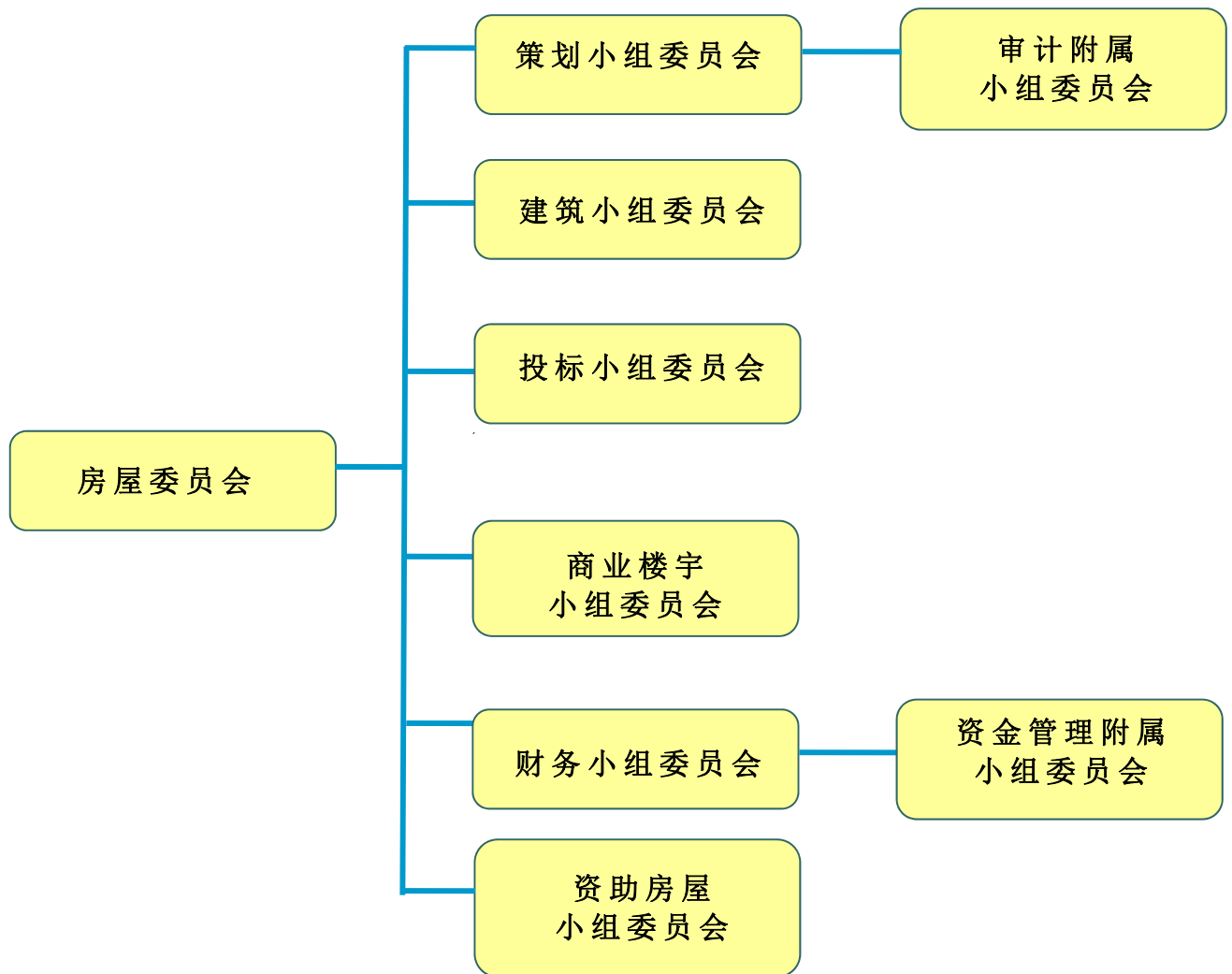
### 房屋委员会

- 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房屋（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 2014 年 9 月<sup>[1]</sup>，房委会有 749 400 个公屋 / 中转房屋单位，容纳 2 022 000 人，占全港人口总数的 28%。
- 1.3 截至 2014 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 2014 年 9 月 30 日的情况。

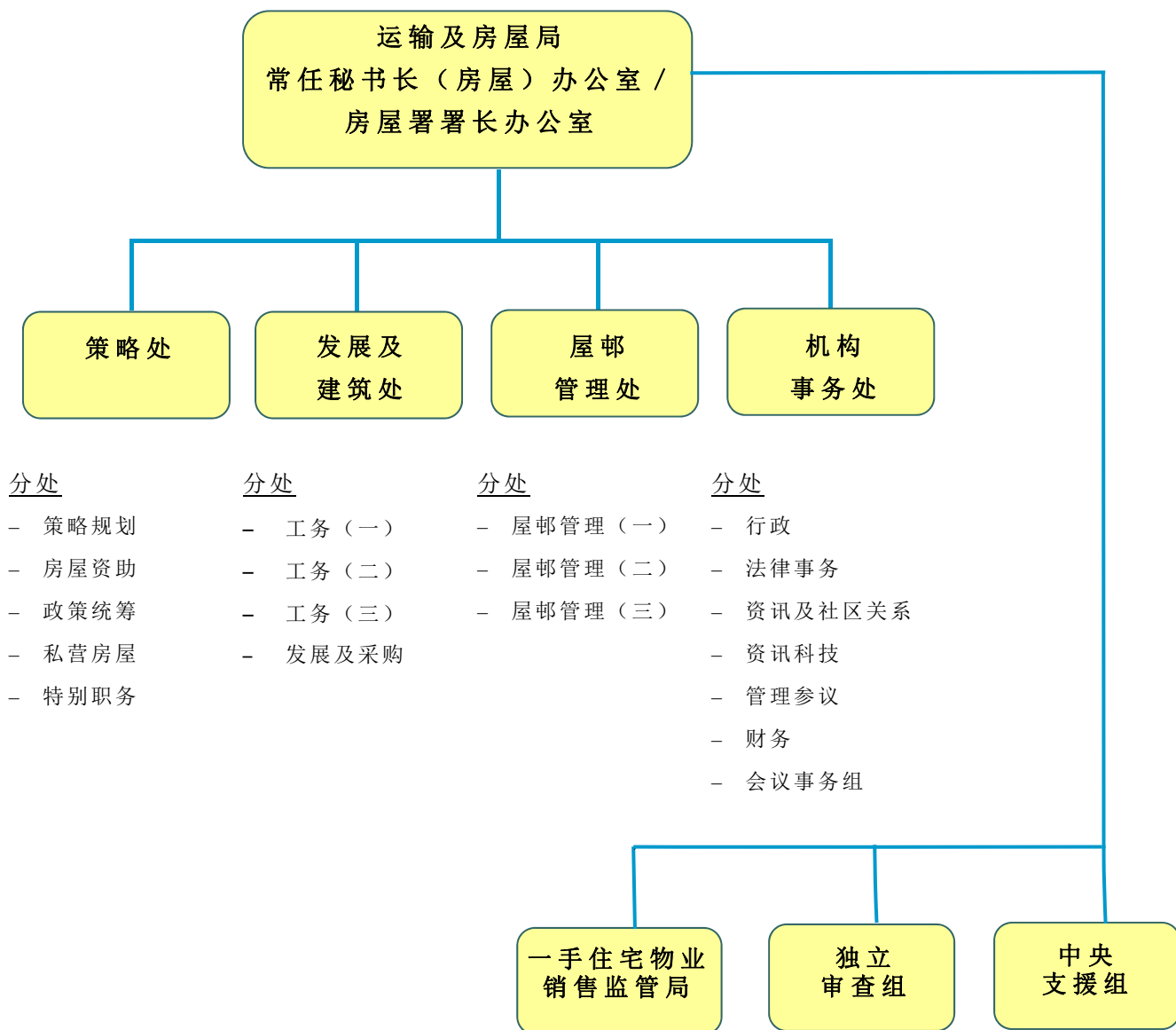
### 房屋委员会组织架构



## 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2014年12月1日，房屋署有8 927名员工，其中8 233人为公务员，694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，并以维持公屋一般申请人<sup>[2]</sup>的平均轮候时间<sup>[3]</sup>于约三年为目标，同时兴建资助出售房屋，以回应中低收入家庭的置居诉求。

### 香港的最新情况及其对房委会工作的影响

- 2.2 房屋是社会主要关注的项目之一，而房委会是为香港提供公营房屋的主要机构。2015/16 年度机构计划是房委会订立工作方针和主要工作纲领的平台，以迎接下列种种挑战。
- 2.3 政府和房委会的宗旨，是为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供公屋，并以维持一般申请人的平均轮候时间于约三年为目标。房委会现时面对公屋申请数目不断增加。于 2014 年 9 月底，共有约 130 200 宗一般申请和约 133 600 宗配额及计分制下的非长者一人申请。于 2014 年 9 月底，一般申请人的平均轮候时间为 3.1 年<sup>[4]</sup>。
- 2.4 房委会会努力不懈，以维持公屋一般申请人的平均轮候时间于约三年为目标，即使平均轮候时间有机会会短暂偏离目标。房委会一直密切监察公屋的申请宗数，并在可行的情况下，加快公屋的发展计划和建筑工程。房委会会继续这方面的努力。
- 2.5 除公屋外，房委会亦提供居屋单位，以回应中低收入家庭的置居需要。在需求方面，政府已因应楼价飙升而实施一系列需求管理措施。在供应方面，政府亦竭尽所能，物色房屋发展用地和简化有关步骤及程序。房委会现正兴建首批约 2 160 个居屋单位；工程进展良好，单位预计会在 2016/17 年度落成，并已于去年年底开始进行预售。此外，为回应拥有白表资格的人士在新居屋单位落成前自置居所的愿望，房委会于 2013 年进一步推出临时计划，容许 5 000 名白表买家在居屋第二市场购买未缴付补价的单位。

---

注[2]: 指家庭及长者一人申请者。

注[3]: 轮候时间是以公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括申请期间的任何冻结时段（例如申请人尚未符合居港年期规定；申请人正等待家庭成员來港团聚而要求暂缓申请；申请人在狱中服刑等）。一般申请者的平均轮候时间，是指在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者轮候时间平均数。

注[4]: 一般申请人的平均轮候时间目标并不适用于配额及计分制下的非长者一人申请者。

- 2.6 政府制订长远房屋策略，将对房委会工作有影响。扼要而言，政府于 2012 年 9 月成立长远房屋策略督导委员会(下称「长策会」)，研究及考虑应对香港房屋问题的建议，以及在房屋方面制订一个长远的策略。长策会发表了载列有关建议的咨询文件，并于 2013 年 9 月至 12 月征询公众意见。长策会在考虑公众意见后，于 2014 年 2 月发表了公众咨询报告。而政府亦已于 2014 年 12 月公布长远房屋策略。新的长远房屋策略采取以供应为主导的策略应对香港的房屋挑战。具体而言，政府将 2015/16 至 2024/25 十年期的长远房屋供应目标更新为 480 000 个单位，当中公屋占 200 000 个，而资助出售单位（主要为居屋单位）则占 90 000 个。房委会是主要提供公屋和居屋的机构，会作好准备以迎接挑战。就提供房屋用地方面，房委会亦须社会各界的支持。
- 2.7 长策会有关合理运用公营房屋资源的建议，已经提交房委会考虑。就此，房委会已完成配额及计分制的检讨，新措施将于 2015 年 2 月实行。房委会亦已审议宽敞户政策，并将于 2016 年再次检讨有关政策。「富户政策」方面，房委会亦已探讨应否修订该政策，并讨论了多个初步方案。由于方案各有利弊，房委会尚未作出决定。我们将根据先前的讨论，再作研究。此外，房委会亦已考虑长策会有关居屋政策的建议。随着政府公布长远房屋策略，房委会会逐步协助推行，这不仅是房委会在 2015/16 年度的工作重点，亦是往后数年工作的重要一环。
- 2.8 审计署署长于 2013 年 10 月就编配及运用公屋单位发表了第六十一号报告书，并就规划及建筑公屋单位于 2014 年 4 月发表了第六十二号报告书。立法会政府账目委员会在审议报告后，促请房委会考虑政府账目委员会和审计署的建议。对于政府账目委员会和审计署的建议，房委会已与长策会的建议一并考虑。
- 2.9 面对严峻挑战，房委会必须确保有能力回应，并推展公屋和居屋计划。房委会会继续审慎理财、善用人力资源、运用资讯科技和其他科技以适应最新环境、以及坚持达到可持续发展的目标。特别值得一提的是，房委会已就如何确保其财政状况的长远可持续性，与政府展开磋商。
- 2.10 整体来说，房委会未来数年将面对多方面的挑战。房委会须协助推行长远房屋策略、达到建屋目标并善用现有的房屋单位。同时，房委会需提升能力，确保可持续发展。2015/16 年度机构计划制订重点范畴和主要工作，作为房委会应对上述挑战的方案，同时亦主导房委会在 2015/16 年度的工作路向，协助房委会实践理想和工作目标。



## 策略方针

2.11 经考虑房委会最新的工作优先次序和措施后，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<sup>[5]</sup>
- 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
- 规划可持续的居屋计划，回应中低收入家庭的置居诉求
- 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

2.12 为达到上述策略方针，我们按四个主题大纲拟定 2015/16 年度机构计划下 44 项主要工作，加上推行政府长远房屋策略这一项主要工作，合共 45 项。这些主要工作当中，一项为新工作，其余 44 项则是持续进行的工作。详情载于第 4 章。

---

注[5]：「优质」公屋泛指(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. 2014/15 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2014/15 年度机构计划涵盖的 47 项主要工作中，七项为新的工作，40 项为持续进行的工作。截至 2014 年 9 月 30 日，在 47 项主要工作当中，七项(15%)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 40 项(85%)。有关工作进度概述如下。

#### 提供公营房屋

- 3.2 2014/15 年度的目标是建造 12 700 个公屋单位、建筑楼面面积 23 400 平方米的零售设施和 400 个私家车 / 货车停车位。截至 2014 年 9 月 30 日，我们已建成约 1 000 个公屋单位、建筑楼面面积 360 平方米的零售设施和 20 个私家车 / 货车停车位。其余住宅单位和设施的建造工程正在进行。我们定期与相关政府决策局及部门举行会议，以物色及批出可供兴建公营房屋的用地，并增加合适用地的发展密度和地积比率。为加快建屋进度，我们推出一连串措施，包括：优化地基工程完工后与上盖工程的交接验收的流程；由评审控制小组审批供应商的基准图纸；不等待非必要的项目完成方申请入伙纸；统一临时支撑架细节规格等。为解决建造业人手短缺问题，我们与香港建造商会成立工作小组，将简化的补充劳工计划应用在房委会新工程合约上。
- 3.3 截至 2014 年 9 月 30 日，我们已编配 7 204 个公屋单位予申请者。于 2014 年 9 月 30 日，一般申请者的平均轮候时间为 3.1 年，而长者一人申请者则为 1.7 年。

#### 提供优质居所

- 3.4 为回应租户不断转变的各种需要，我们一直检视存于组件式单位资料库的单位种类。尤其在复建居屋后，我们开始检视居屋单位的种类，而检讨已于 2014/15 年度上半年完成。过程中，除一睡房和两睡房单位外，我们亦于合适的居屋项目中加入了三睡房和二至三人单位。
- 3.5 为推广环保和健康的生活环境，并为部分项目取得总楼面面积宽免，我们在 2014/15 年度上半年向香港绿色建筑议会登记了 13 项新工程项目，以便按绿建环评的评估方法进行评估和评级。为建设优质居所，并回应公众对保护环境日益殷切的诉求，我们将环

保概念融入了新建屋邨的设计和建筑当中。为增加绿化，所有新建项目均采用 20% 至 30% 的绿化比率，而植树比率则为每 15 个单位栽种不少于一棵树。此外，我们亦进行绿化高层大厦天台工程，并将平衡生态规划和设计原则应用于适当的项目。我们已在 2014 年第二季完成建筑工地及现有公共屋邨的年度树木风险评估，并于第三季完成了相关补救工作。

- 3.6 为采用因应环境变化的规划和设计，我们在 34 个进行中的项目进行微气候研究，并在 22 个进行中的项目的规划和设计阶段进行空气流通评估，以尽量善用自然通风和日照。为减低噪音，我们亦因应不同发展项目地盘的特点，装设了隔音窗、隔音露台、隔音翼墙和隔音屏障等隔音措施。此外，我们在三个项目进行了碳排放量估算，以评估新发展项目在整个楼宇生命周期的碳总排放量。
- 3.7 我们致力提升土地的潜力及增加房屋供应量。我们已在所有新项目的住宅楼宇采用全面规划和因地制宜的设计，以充分配合土地情况、善用地积比率及增加建屋量。我们已考虑区内人士的意见和相关政府部门的要求，务求在提升土地的发展潜力时，亦能提供必须的福利设施。
- 3.8 为进一步提升公屋环境质素，我们已加入香港质量保证局楼宇可持续发展指数。现已有六个屋邨获颁楼宇可持续发展指数验证标志。我们计划就另外四个选定屋邨在 2015 年第一季加入上述计划。此外，我们透过取得 ISO 50001 能源管理体系认证，加强了环境保护工作。我们已为 620 幢公屋大厦进行认证审核，并获得能源管理体系的相关证书，生效日期为 2014 年 8 月 29 日。再者，我们亦推行优化树木管理计划，协助保育及保护建筑地盘和公共屋邨内所有现存的树木。
- 3.9 为推广环保建筑，我们继续使用预制施工法建造水缸，并在施工期间的临时工程采用来自可持续源头的木材。我们亦推出了生产木门的新规格，规定采用指接和拼合连接，以帮助减少在生产过程中使用的原材料。我们亦继续在建筑工程合约内订明使用矿渣微粉。在所有新项目中，预制外墙所用混凝土的水泥成分，当中 35% 已由矿渣微粉取代。我们在一个试行的地基合约内，进一步规定大体积混凝土（例如桩帽）的水泥成分，当中 60% 须以矿渣微粉取代。我们亦正研究在半预制楼板、预制梁、预制楼梯和预制垃圾槽使用矿渣微粉。

- 3.10 我们致力提高屋邨管理的质素，以及为公屋租户缔造舒适和健康的居住环境。我们加入了香港质量保证局企业社会责任指数，目的是采用 ISO 26000 社会责任管理框架，以验证在现有屋邨履行社会责任的表现。我们已于 2014 年 7 月成功获取香港质量保证局企业社会责任先导者标志。在 2014/15 年度上半年，我们亦获得机电工程署发出 55 张建筑物能源效益证书，证明在照明、电力、空气调节、升降机及自动梯装置方面均达到相关的能源效益规定。
- 3.11 我们积极推行改善工程计划，致力维持公屋单位可持续使用。为保障楼宇结构安全，我们在楼龄接近 40 年的公共屋邨推行全面结构勘察计划，并如期进行勘察工程。此外，我们亦在 211 个公共屋邨推出日常家居维修服务。

### 促进可持续生活

- 3.12 为鼓励家庭成员互相扶持及关顾长者，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。我们于 2007 年引进促进家庭和谐共融政策，并于 2009 年全面实行，至今累计约有 32 440 户住户受惠。所有屋邨管理咨询委员会（下称「邨管咨委会」）均已伙拍非政府机构筹划社区活动，以促进公共屋邨的睦邻关系；同时，邨管咨委会与非政府机构亦会合办活动，为长者租户提供外展服务。
- 3.13 我们透过租金援助计划，协助有短暂经济困难的租户。为让更多人认识这项计划，我们透过房屋资讯台、电台广播、海报、房委会 / 房屋署网页及屋邨通讯加强宣传。另外，我们于 2014 年 7 月在向所有缴交一般租金的公屋租户发出租金调整通知书时，一并夹附租金援助计划的宣传单张。我们亦在屋邨办事处的客户服务处 / 等候大堂的当眼处，展示显眼的宣传架 / 通告，以宣传租金援助计划。
- 3.14 我们十分重视居民就公共屋邨规划和设计提出的意见，因为这些意见有助建设和谐及可持续的社区生活。我们举办了让社区参与的活动，讲解发展建议，并搜集居民对项目规划和设计的意见。这些活动包括就建议项目举办的社区参与工作坊、论坛和会议。我们亦曾参与白田邨重建计划的居民论坛，并与持份者就多个议题作出讨论。此外，我们已在四个新落成屋邨进行调查，以评估居民的看法。

- 3.15 为提高公屋居民的环保意识，我们继续伙拍环保团体推行长期的社区环保计划。我们已完成第七期「綠樂无穷在屋邨」计划，并于 2014 年第三季开展第八期计划，继续以「减少都市固体废物」为主题，在各屋邨举办有关保护和改善环境的深化教育活动。此外，为鼓励公屋租户参与改善居住环境及共建关爱社区，我们举办多项社区活动，主题涵盖防火安全、公共卫生、室内维修、流行病预防、环境保护、康健乐颐年等。我们亦参照绿建环评的评估方法，藉着更有效地使用能源和运用资源，提高现有公共屋邨的环保效益。在 2014 年 6 月，我们所推行的一项试验计划经绿建环评的暂定评估后，获得既有建筑类别的铂金评级。
- 3.16 我们继续加强树木管理及推行园景改善计划。为在现有公共屋邨推广绿化，我们已在 10 个屋邨举办植树日。截至 2014 年 9 月底，我们亦已在九个屋邨完成园景改善工程。此外，我们开办了两个屋邨树木大使复修 / 培训班，并完成年度树木风险评估，以加强树木管理。
- 3.17 为争取能干和可靠的业务伙伴，我们致力改善采购程序，并藉着能干的工作队伍和周全的招标评分方法提高服务水准。我们继续规定每名工程承建商申请加入或继续保留在房委会工程承建商名册时，必须提交法定声明。我们亦继续在复杂的建筑及打桩工程合约采用双轨投标制度。此外，我们一直监察建造、屋宇装备、打桩、拆卸和花卉树木种植合约所采用的承办商表现评分制，并在分区定期合约继续采用综合评分投标制度。
- 3.18 我们在发展新公共屋邨时，特别注意要让伤健用户均可公平使用社区空间，以及加入社区凝聚力和可持续发展的元素。我们已于社区设施和住宅单位的设计与规划上，采纳通用设计原则。我们亦提供了长幼伤健共融综合社区康樂场地，并在大厦入口、重要的屋邨设施和交通枢纽建设无障碍通道。
- 3.19 我们继续监察建筑地盘的安全管理体系，确保其有效预防意外，并在有需要时为该管理体系制订和实行必要的改善措施。我们已加强为承建商的雇员提供工地安全培训的规定，并为内部员工提供工地安全培训课程，以符合建造业议会的要求。在我们的努力之下，截至 2014 年第二季，录得每千名工人 6.8 宗的低意外率。为进一步促进工人的安全和健康，我们已咨询香港建造商会的意见，探讨改善「工人健康检核」的规定。

## 充分和合理运用公共资源

- 3.20 我们继续推行措施，确保合理及有效运用公共房屋资源。于 2013 年 4 月 1 日，我们在善用公屋资源分组辖下设立了一个有 30 名经验丰富员工的特别小组，以进一步加强租务管理和防止滥用公共房屋资源。小组的运作期已延长至 2016 年 3 月 31 日。在 2014/15 年度，特别小组主力处理与住用情况相关的个案，包括分租、丢空单位、非认可人士占用，以及将单位用作非法活动。除加强调查措施以侦察及防止滥用公共房屋资源外，我们亦一直进行各项宣传计划和外展活动，以提高公众对公屋单位须编配予最有迫切需要的人士的意识。
- 3.21 为活化高楼龄公共屋邨，并检视及善用屋邨土地的发展潜力，我们已参照在 2013 年底完成、对 22 个高楼龄屋邨重建潜力的初步检讨的结果，按个别屋邨的情况进行详细研究。研究考虑了既定政策和各项因素，如尽量增加重建单位的数目、有否合适的迁置资源、发展限制及机遇等。我们现正就重建华富邨进行详细研究。
- 3.22 我们经常将房委会住宅楼宇的平均建筑成本与私人市场住宅楼宇作比较。根据最新投标价格走势，公屋上盖建筑物的建筑成本，较私人市场一般水准的住宅楼宇，平均低约 50%。以上比较是以一般水准的私人屋苑多层住宅楼宇最新建筑成本进行，数据来自房委会顾问所发表的资料。我们亦继续在项目的详细设计、投标和建筑阶段，密切监察市场成本走势和项目建筑成本，并与核准项目预算进行对照。为进一步改善建筑成本管理系统，我们在规划阶段就公屋和居屋每个单位的建筑成本，订下合理的预警水平作为基准。倘项目每个单位的建筑成本超出预警水平，我们会向策划小组委员会简报引致成本上涨的各项原因，邀请委员留意有关情况，并协助他们在决定将项目纳入公营房屋建设计划时，能作出周全的考虑。
- 3.23 为推行房委会长远人力策略，截至 2013/14 年底，我们已将合共 476 个在长远而言须由公务员担任的房委会合约职位转换为公务员职位。在 2014/15 年度，政府批准房屋署增设 23 个公务员职位作转换用途，使房屋署的公务员编制增加 0.3%。然而，由于相应数目的房委会合约职位会被删除以作抵销，因此房屋署的整体编制没有增减。为推行居屋、达至公营房屋建屋目标及落实其他相关房屋措施，我们已在 2012/13 年度、2013/14 年度和 2014/15 年度，分别开设了 194、133 和 135 个公务员职位，即合共 462 个职

位。我们会继续寻求额外人力资源，以应付因提高公营房屋建屋目标及推行其他房屋措施而持续增加的工作量。

- 3.24 我们一直应用新科技以改善顾客服务及提升运作效率。在资讯科技方面，我们在 2014 年 6 月如期推出电子服务共用平台，以改善房委会为市民、公屋租户及公屋申请人而设的网上电子服务，并正计划将房委会网上服务逐步迁至此平台。我们已于 2012 年完成资讯科技策略研究，使资讯科技应用能配合业务，并订定资讯科技策略性发展计划，以应付房委会 / 房屋署未来的业务需要。根据该计划，支持新建居屋单位销售的新资讯科技系统将于 2014 年 10 月或之前准备就绪，以配合计划于 2014 年底进行的新建居屋单位预售。
- 3.25 我们继续应用无线射频识别技术，以追查混凝土立方块的运送过程，以及监察在所有使用磅桥的拆迁、地基和建筑地盘监察惰性拆迁物料的处置情况。我们亦试行将无线射频识别技术应用于水泵、配电板、发电机和升降机等主要屋宇装备器材。在 2014/15 年度上半年，我们已在 19 个进展中项目的设计、建筑及接近竣工阶段，采用建筑信息模拟系统。在 2014 年第二季，我们拟备及发表了《建筑信息模拟技术项目执行指引》，并为建筑信息模拟组件库建立更多建筑组件的详细资料。此外，在 2014 年 9 月底，我们正准备组件式单位的建筑信息模型，在推售居屋单位时用作虚拟示范单位。
- 3.26 资金管理方面，我们为房委会资产配置策略稳健程度进行了周年检讨。在参考资金管理附属小组委员会的意见后，我们已于 2014 年 7 月向财务小组委员会汇告检讨结果和建议。我们已按照资金管理附属小组委员会的意见，落实财务小组委员会核准的建议。
- 3.27 我们已完成第三次公屋租金检讨工作。资助房屋小组委员会在 2014 年 7 月 4 日通过了政府统计处处长的报告。该报告显示，第二期间（2013 年）的收入指数较第一期间（2011 年）高出 19.27%。根据《房屋条例》第 16A 条的规定，我们将公屋租金上调 10%，由 2014 年 9 月 1 日起生效。



## 提升商业楼宇的吸引力

- 3.28 为开拓房委会商业楼宇的潜力及改善营商环境，我们整合了 2015/16 至 2019/20 年度提升资产的五年向前推展计划。由于可供优化楼宇数目不断减少，以及业务表现在整体上已得到改善，我们会持续检讨该计划。就选定进行资产优化的项目，包括安基苑、龙蟠苑、坪石邨和葵盛西邨，截至 2014 年 9 月底，有关零售设施的改善工程已完成或在继续进行。工程完成后，我们将重新进行财务评估，以检讨大型资产提升工程的成效。在 2014/15 年度上半年，我们继续采取更多元化和灵活的租赁策略，以提升商业楼宇的吸引力。我们透过资产增值、适当地进行改建措施，以及积极进行有效的租户组合管理，进一步提升零售设施的商业潜力，使空置率在 2014/15 年度维持在目标范围之内。
- 3.29 为支持政府推行环保运动，我们已参与推行《节能约章》，减少辖下商场空调耗电量，将室温维持在摄氏 24 至 26 度之间。此外，我们透过物业管理服务公司，鼓励新落成商场的主要商户采用减少厨余的管理模式。
- 3.30 以区域商场为定位的「大本型」，仍是我们的服务重点。除了在重要节日举办节庆活动外，我们亦举办多项特色的宣传推广活动，如车展、职业博览、森巴嘉年华等，以维持商场的知名度，并扩阔客源。我们更邀请商户提供购物优惠，以吸引新顾客和鼓励他们重临消费。截至 2014 年 9 月底，为会员带来归属感的「型人会」已招募约 15 000 名会员。为进一步促进业务增长，我们与策略管理服务顾问检讨了「大本型」租赁策略及租户与行业组合。在订立基准监察商户表现方面，我们已委托顾问展开「大本型」神秘顾客调查，冀为顾客提供优质服务。



## 4. 2015/16 年度主题大纲和主要工作

4.1 本章列列房委会 2015/16 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，房委会在 2015/16 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，以及推行政府长远房屋策略的工作项目，拟定了 2015/16 年度的 45 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

##### *加强定期维修保养和改善工程的安全健康管理模式*

1. 在定期维修保养和改善工程方面，建立并维持有组织结构的职业健康安全管理体系。

### 持续推行的工作项目

#### *推行政府的长远房屋策略*

2. 推行政府的长远房屋策略。

#### 提供优质居所

##### *物色适合兴建房屋的土地、善用土地的发展潜力、尽量增加住宅单位的供应量*

3. 物色条件合适的土地，以加快兴建房屋单位，以及就选定的土地进行详细研究，从而达致公营房屋建设计划所订兴建住宅单位及设施的目标，并善用土地的发展潜力及尽量增加住宅单位的供应量。
4. 探讨和实施加快新工程项目建筑进度的措施。
5. 为配合公众多元化的需要，发展一系列的组件式公屋及居屋单位。

**规划和设计新发展项目，以提供绿色和健康的环境，节省资源，并推广环保采购**

6. 采用因应环境变化的规划和设计，并尽量绿化屋邨，以促进绿色和健康的环境。
7. 推广「环保」采购，包括使用「环保」物料和建筑方法，以及应用节省资源的科技。
8. 推广节约能源。

**透过研究、管理体系以及与业务参与者联系，提高建筑水平**

9. 透过研究楼宇设计和建造方法、推行品质管理体系和产品认证，以及与业务参与者联系，提升建筑水平、质量和生产力。

**确保新发展项目及现有物业符合法例的规定**

10. 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，并监察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，维持现有公屋可持续发展**

11. 实行维修保养和改善计划（包括定期进行预防性修葺）及提升工程，以达到法例和其他改善建议的要求。
12. 就 10 个试点屋邨加入香港品质保证局楼宇可持续发展指数作出检讨。

**提升公共屋邨的环保水平**

13. 透过取得 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。

## **回应中低收入家庭的置居诉求**

14. 开展新建居屋单位的销售。

15. 在作出全面检讨前，推行多一轮「扩展居屋第二市场至白表买家的临时计划」。

## **促进可持续生活**

### **提升业务伙伴的服务水平，并加强他们对企业公民责任的认知**

16. 提升业务伙伴（包括承办商、分包承办商、供应商及服务供应者）的服务水平，并加强他们对企业公民责任的认知。

### **在推行发展项目时促进社区参与，并加强与业务伙伴的合作**

17. 加强与业务相关者的伙伴关系，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。

18. 加强与业务相关者的伙伴关系，例如在制订采购措施的过程中定期举办研讨会，并保持沟通。

### **加强社区凝聚力，并关顾租户的需要**

19. 透过屋邨管理咨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，促进社区参与及建设。

### **保持屋邨清洁及环境卫生，促进健康和谐的生活**

20. 继续在公共屋邨推行屋邨管理扣分制。

### **在现有公共屋邨推广绿化**

21. 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**

22. 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**

23. 监察及提升发展项目和环境的质素，以及房委会辖下建筑地盘的安全状况和工人健康，并改进环境、社会和经济方面的可持续性。
24. 促进员工对环保事宜的认知。
25. 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。
26. 参与政府的碳排放审计计划，并监察房委会辖下物业和工作地点的碳排放情况。

### **充分及合理运用公共资源**

#### **维持健康的采购环境，并优化采购程序，以更能达到物有所值的目标**

27. 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、提升旧屋邨的可持续性，并物色旧屋邨作重建**

28. 物色更多适合进行重建的旧公共屋邨，以善用其土地的发展潜力和改良设施。

29. 延长部分旧屋邨的可用年期，并提升房屋发展项目的质量及促进旧屋邨的维修保养。

30. 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益。

### ***维护公屋资源合理和有效运用***

31. 透过公屋租户的入息和资产申报、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共房屋资源。

### ***确保对服务提供者和保养承办商的有效管理***

32. 透过深化的表现评分制度，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。

### ***合理分配公屋资源，为有真正住屋需要的申请人提供居所***

33. 维持公屋一般申请者(即家庭及长者一人申请者)的平均轮候时间于约三年。

34. 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***

35. 致力成为一个架构精简、具弹性及灵活的机构，并具备可因应不同服务需求作出转变的能力。

36. 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。

37. 加强员工的技能，以支持各项业务方针和需要。

**善用资讯科技，并扩大其应用范围，以支持各项业务措施和提高效率**

38. 加强或提升现有资讯科技系统，以支援不断演变的业务需要，并改善整体运作效率和资讯科技的保安水准。
39. 检讨并推行 2012 年初制定的资讯科技策略内提出的各项资讯科技计划，以配合房委会未来的业务需要。

**维持稳健的财务和资金管理**

40. 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资金。
41. 审慎管理房委会的财政。

**提升商业楼宇的吸引力**

**提升房委会商业楼宇的潜力及透过优化资产改善营商环境**

42. 检讨提升资产的五年向前推展计划，以及按所订定的优先次序继续进行改善工程。

**充分发挥房委会零售设施的商业潜力，提供可切合公屋租户需要和社区期望的优质服务**

43. 优化房委会新落成和现有零售设施的租赁和推广策略。
44. 维持「大本型」的持续发展，并巩固其作为区域商场的市场定位，为该区及来自其他地区的购物者带来崭新难忘的购物乐趣。

**鼓励在房委会的商业设施推行环保措施**

45. 提倡环保意识，并鼓励商户参与由房委会和政府推行的环保运动。

## 5. 主要成效指标

5.1 2014/15 年度，我们采用 19 项主要成效指标<sup>[6]</sup>，用以评定和监察主要工作的成效。我们已检讨这些主要成效指标，并将它们保留在 2015/16 年度机构计划。这些主要成效指标过往表现和建议目标列述如下：

主要成效指标	2013/14 年度 目标	2014/15 年度 目标	2015/16 年度 目标
	(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(1) 提供的新公屋单位数目 (个)	14 100 <sup>[7]</sup> (14 100)	12 700 <sup>[7][8]</sup> (1 000)	23 200 <sup>[7][9]</sup>
(2) 公屋申请的平均轮候时间 (年)			
— 一般申请者 <sup>[10]</sup>	3 (3.0)	3 (3.1)	3
当中：长者一人申请者	2 (1.6)	2 (1.7)	2
(3) 房屋署管理每个公屋单位平 均每年所需费用 (元)			
— 直接管理费用 <sup>[11]</sup>	5,670 (5,133)	5,760 (5,258) <sup>[12]</sup>	5,890 <sup>[13]</sup>
— 实际维修保养费用 <sup>[14]</sup>	3,840 (3,670)	4,070 (3,532) <sup>[15]</sup>	4,270 <sup>[16]</sup>

注[6]：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[7]：四舍五入至最接近的百位数。

注[8]：根据 2014 年 9 月更新的公营房屋建设计划，我们预期 2014/15 年度将建成 9 900 个公屋单位、建筑楼面面积 23 400 平方米的零售设施和 330 个私家车 / 货车停车位，原先所定目标为 12 700 个公屋单位、建筑楼面面积 23 400 平方米的零售设施和 400 个停车位。

注[9]：包括从 2014/15 年度延期的 4 200 个单位和 60 个停车位。

注[10]：指家庭及长者一人申请者。

注[11]：直接管理费用包含屋邨层面所涉及单纯物业管理的直接薪俸和其他经常开支。

注[12]：经年度化之年度至今实际数额低于目标，是由于其他经常开支有所减少所致。

注[13]：2015/16 年度有所增加，主要是由于各项运作开支项目的假设价格水平调整所致。

注[14]：实际维修保养费用包含屋邨层面所涉及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[15]：经年度化之年度至今实际数额低于目标，是由于财政年度起初的开支水平通常较全年平均开支为低所致。

注[16]：2015/16 年度有所增加，主要是由于假设价格水平调整所致。



主要成效指标	2013/14 年度 目标	2014/15 年度 目标	2015/16 年度 目标
	(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(4) 欠租比例 (%) <sup>[17]</sup>			
— 住宅单位	低于 3.0 (1.5)	低于 3.0 (1.6) <sup>[18]</sup>	低于 3.0
— 商业楼宇	低于 3.0 (1.5)	低于 2.5 (3.3) <sup>[19]</sup>	低于 2.5
(5) 挤迫户 <sup>[20]</sup> 占公屋家庭总数的 比例 (%)	低于 0.55 (0.43)	低于 0.55 (0.4)	低于 0.55
(6) 空置率 (%)			
— 公屋 <sup>[21]</sup>	低于 1.5 (0.5)	低于 1.5 (0.5)	低于 1.5
— 商业楼宇 (商铺)	低于 4.0 (1.6)	低于 3.0 (0.8)	低于 2.5
(7) 翻新空置单位平均所需时间 (日)	不超过 44 (43.1)	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 (58)	60 (59)	60
(9) 接收楼宇时平均每个单位的 损坏项目数目 (项)	不超过 0.8 (少于 0.1)	不超过 0.7 (少于 0.1)	不超过 0.7

注[17]: 欠租比例指该月份应收租金的累积欠租比例。

注[18]: 住宅方面, 月租指租约所定的「租金」, 即未扣减差饷宽减额之前的租金。倘从租金中扣除差饷宽减额, 2014 年 9 月住宅欠租率为 1.86%。差饷宽减于 2014 年 9 月 30 日结束。

注[19]: 2014 年 4 月至 9 月欠租率介乎 1.7% 至 3.3% 不等, 平均为 2.3%。

注[20]: 挤迫户为居住密度每人少于 5.5 平方米室内楼面面积的家庭。

注[21]: 空置率是把房委会辖下可供出租的空置公屋单位数目, 除以房委会辖下可供出租的公屋单位总数计算所得。

	2013/14 年度 目标	2014/15 年度 目标	2015/16 年度 目标
<b>主要成效指标</b>	<b>(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表现)</b>	<b>(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表现)</b>	
(10) 房委会建筑地盘意外率 <sup>[22]</sup> — 每 1 000 名工人当中 所发生的意外数目 (宗)	不超过 12.0 (7.3) <sup>[23]</sup>	不超过 12.0 (6.8) <sup>[24]</sup>	不超过 12.0
(11) 回应传媒查询(%)			
— 一般查询 (48 小时内回应)	95 (100)	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)	2,000 (2,349)	2,000 (851)	2,000
(13) 培训课程效用的整体评级 (给予非常有用或以上的评 级)(%)	85 (93)	85 (95)	85
(14) 耗纸量 <sup>[25]</sup> (令)	130 170 [较 2007/08 年度耗纸量 少 3.5%，并较 2012/13 年度 少 0.5%]  (129 515) [较 2007/08 年度耗纸量 少 4.0%，并较 2012/13 年度 目标少 1.0%]	129 500 [较 2007/08 年度耗纸量 少 4%，并较 2013/14 年度 少 0.5%]  (76 017) [即 目标的 59%]	129 500 [较 2007/08 年度耗纸量 少 4% <sup>[26]</sup> ，与 2014/15 年度 相同]

注[22]: 数字为房委会新工程建筑地盘的意外率。根据《工厂及工业经营条例》(第 59 章), 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 (全球最低的建筑地盘意外率为 10 宗左右)。房委会的一贯目标, 是将致命意外的数目维持在零。

注[23]: 根据劳工处 2013 年第四季统计数字计算。

注[24]: 根据劳工处截至 2014 年第二季统计数字计算。

注[25]: 500 张纸为一令。

注[26]: 政府现时并无就各部门的耗纸量订定目标。为显示对环保的承担, 并在可行情况下实施无纸办公室, 我们自行订下耗纸量目标, 并按照政府制定耗电量目标的做法, 以 2007/08 年度为基准年 (见下文注[28]), 以作比较。在 2015/16 年度, 我们维持以节省 4% 耗纸量为目标。

	2013/14 年度 目标	2014/15 年度 目标	2015/16 年度 目标
<b>主要成效指标</b>	<b>(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表现)</b>	<b>(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表现)</b>	
(15) 从屋邨回收的可循环再造物 品数量 (公吨)			
— 废纸	不少于 23 000 (29 390)	不少于 25 000 (13 710)	不少于 28 000
— 铝罐	不少于 850 (1 360)	不少于 900 (680)	不少于 1 200
— 胶樽	不少于 1 350 (1 810)	不少于 1 480 (990)	不少于 1 600
(16) 房委会总部耗水量 <sup>[27]</sup> (立方 米)	14 670 [较 2007/08 年度耗水量 少 4%，与 2012/13 年度相 同]	14 220 [较 2007/08 年度耗水量 少 7%，并较 2013/14 年度 少 3%]	13 910 [较 2007/08 年度耗水量少 9%，并较 2014/15 年度 少 2%]
	(11 404) [较 2007/08 年度耗水量 少 25.4%，并较 2012/13 年度目 标少 22.3%]	(5 672) [即 目标的 40%]	
(17) 办公室耗电量 <sup>[28]</sup> (千瓦小时)	36 610 000 [较 2007/08 年度耗电量 少 5%，并较 2012/13 年度 少 1%]	36 610 000 [较 2007/08 年度耗电量 少 5%，与 2013/14 年度相同]	36 610 000 [较 2007/08 年度耗电量 少 5%，与 2014/15 年度相 同]
	(34 957 181) [较 2007/08 年度耗电量 少 9.3%，并较 2012/13 年度 目标少 5.5%]	(20 850 390) [即目标的 57%]	

注[27]: 政府现时并无就各部门的耗水量订定目标。为显示对环保的承担，我们自行订下耗水量目标，并按照政府制定耗电量目标的做法，以 2007/08 年度为基准年（见下文注[28]），以作比较。我们通过定期巡视，尽量减少出现水管爆裂和漏水的情况，并宣传节约用水小贴士，提高员工珍惜用水的意识，以期 2015/16 年度耗水量目标与 2014/15 年度目标比较，可进一步减少 2%。

注[28]: 环境局在 2009 年 4 月宣布，政府以 2007/08 年度耗电量为基数，务求达到在 2009/10 至 2013/14 年度政府建筑物总耗电量节省 5% 的目标。2015/16 年度，我们维持以节省 5% 耗电量为目标。

主要成效指标	2013/14 年度 目标	2014/15 年度 目标	2015/16 年度 目标
	(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(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 (25.1)	不超过 27 (24.4)	不超过 27
(19) 每两个月举行邮管咨委会会议 (会议次数)	800 (859)	830 (439)	850

## 6. 房屋委员会的主要工作范畴

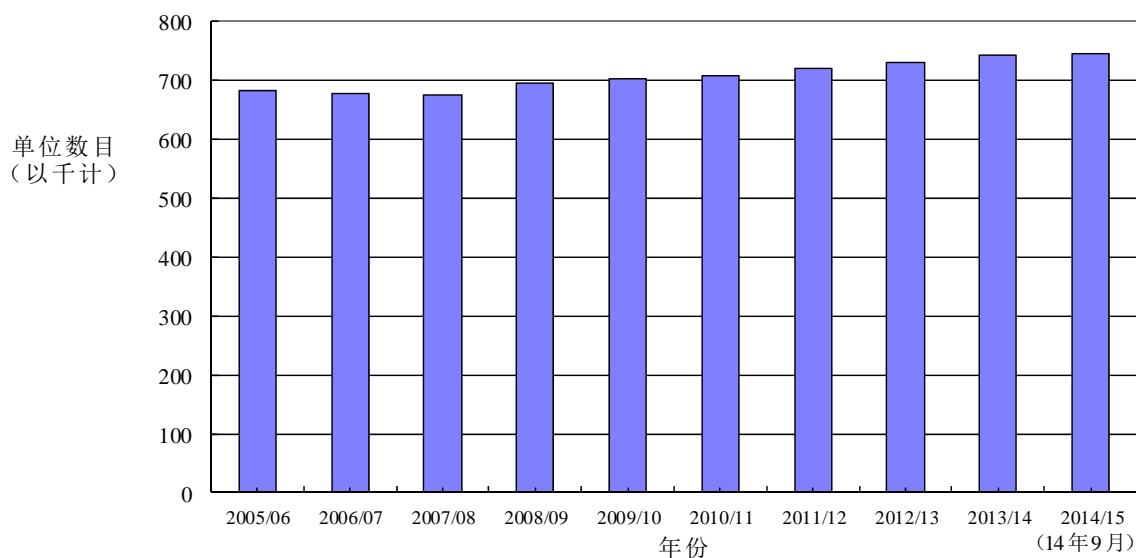
- 6.1 房委会的运作和工作分为五个主要范畴，分别是建造和屋宇监管、采购、资助房屋、商业楼宇和机构事务。来年，房委会将按 2015/16 年度四个主题大纲，在不同范畴致力推展各项工作。

### 发展和建造，以及屋宇监管

- 6.2 发展和建造方面的主要职能是规划、设计及建造房委会的公屋、资助自置居所发展项目及相关设施。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，并根据建筑事务监督的转授权力执行《建筑物条例》（第 123 章），执法对象为居屋屋苑、租者置其屋计划（下称「租置计划」）屋邨，以及已将零售设施和停车场拆售予领汇房地产投资信托基金及其继承人的公共屋邨。独立审查组亦负责处理新建筑工程、改建和加建工程，以及小型工程的申请，并安排于法定或承诺时限内向发牌当局提供意见，以及推行强制验楼计划及强制验窗计划。升降机巡查专责小组负责监管房委会的升降机和自动梯的使用和操作，以便进行风险管理，并协助房委会遵守于 2012 年 12 月 17 日生效的《升降机及自动梯条例》（第 618 章）。

6.3 下图展示 2005/06 至 2014/15 年度公屋单位数目的变化 —

公屋单位数目<sup>[29]</sup>



### 财政预算

6.4 2015/16 年度建造开支预算为 165.99 亿元，较 2014/15 年度修订预算案的开支 126.1 亿元增加 39.89 亿元。建造开支增加，主要是由于正在兴建的公屋及居屋单位增多。

### 采购

6.5 采购工作主要是确保房委会本着公平的采购原则<sup>[30]</sup>，与能干可靠的业务伙伴合作，时刻维持快捷有效且符合经济效益的服务。

注[29]: 图表展示 2005/06 至 2014/15 年度的公屋单位数目。2005/06 至 2013/14 年度的公屋单位数目为各有关年度 3 月底的情况，而 2014/15 年度的公屋单位数目为 2014 年 9 月底的情况。

注[30]: 房委会的采购原则如下—

- (a) 力求符合经济效益；
- (b) 采取整体性的风险管理；
- (c) 在各方面不断寻求改善；
- (d) 采取负责任和具透明度的有效监管；
- (e) 规定开放和公平的市场竞争；以及
- (f) 本着诚信，以公平、合理和符合专业操守的方式采购。

## 财政预算

6.6 2015/16 年度采购工作的建议开支, 预算为 1.03 亿元, 较 2014/15 年度修订预算案的 9,900 万元略为增加 400 万元, 这主要是由于假设薪酬有所调整, 以及宣传开支将会上调。但由于仓库的翻新工程已于 2014/15 年度完成, 部分增幅因减少了这一笔过开支而被抵销。

## 资助房屋

6.7 资助房屋方面的主要职能, 是编配、管理及维修保养房委会辖下的出租住宅物业, 并负责处理现有及日后落成的居屋单位。

## 财政预算

### 租住房屋运作账目

6.8 2015/16 年度租住房屋运作账目的预算收入和开支, 分别为 154.76 亿元和 164.73 亿元。2015/16 年度运作赤字预计为 9.97 亿元, 而 2014/15 年度修订预算案的运作赤字则为 6.62 亿元。2015/16 年度运作赤字增加, 主要是由于(i) 假设薪酬调整; (ii) 预期折旧和其他经常开支, 因公屋单位增多以及假设价格水平变动等因素而上升, 但(iii) 部分增幅由于租金自 2014 年 9 月起上调 10% 令全年收入增加而被抵销。

### 资助自置居所运作账目

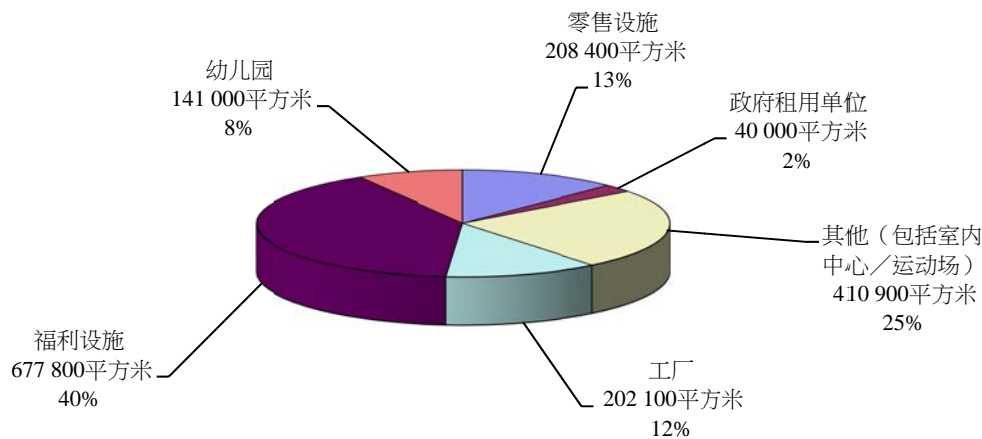
6.9 2015/16 年度资助自置居所运作账目的预算收入和开支, 分别为 25.97 亿元和 7.33 亿元。2015/16 年度的运作盈余预计为 18.64 亿元, 而 2014/15 年度修订预算案的运作盈余则为 17.56 亿元。2015/16 年度运作盈余增加, 主要是由于预期售卖租置计划单位的平均售价会上升所致。

## 商业楼宇

6.10 商业楼宇方面的主要职能，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、幼儿园和分层工厂大厦）及停车场。

6.11 在 2014 年 9 月 30 日，房委会所营运的商业楼宇和其他非住宅物业（不包括学校）的室内楼面面积约 1 680 200 平方米，而停车位则为 28 200 个。商业楼宇和非住宅物业面积组合的分项数字如下 —

**2014 年 9 月 30 日**  
**商业楼宇和非住宅物业面积组合（平方米室内楼面面积）**  
**（总面积：1 680 200 平方米）**



## 财政预算

6.12 2015/16 年度商业楼宇运作账目的预算收入和开支，分别为 24.68 亿元和 15.02 亿元。2015/16 年度的运作盈余（未有计算特殊项目）预计为 9.66 亿元，而 2014/15 年度修订预算案的运作盈余则为 9.24 亿元。2015/16 年度运作盈余增加，主要是由于预期会有新物业落成及物业租金增加所致。



## 机构事务

- 6.13 机构事务涵盖各项便利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 / 咨询服务和信息科技方面的服务。

## 财政预算

- 6.14 2015/16 年度的建议预算案中，机构事务的预算开支为 8.51 亿元，较 2014/15 年度修订预算案的 8.13 亿元，增加 3,800 万元。2015/16 年度开支增加，主要是由于假设薪酬调整、若干悬空职位将会填补，以及其他经常开支的假设价格水平变动所致。

## 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 2014/15 年度公共开支总额约 5.4%。房委会 2014/15 年度修订预算案和 2015/16 年度建议预算案收支项目撮要如下：

	2014/15 年度 修订预算案 (亿元)	2015/16 年度 建议预算案 (亿元)
运作收入	185.64	205.42
运作开支	(165.95)	(188.01)
特别项目	0.07	0.23
综合运作盈余	<u>19.76</u>	<u>17.64</u>
资本开支	134.90	178.35

### 综合运作账目

7.3 2015/16 年度建议预算案综合运作账目盈余为 17.64 亿元，而 2014/15 年度修订预算案的盈余则为 19.76 亿元。盈余减少是由于租住房屋运作账目赤字增加。赤字增加，主要是由于运作成本因公屋单位增加以及假设价格水平调整等因素而上升，但部分赤字的增幅因资助自置居所运作账目的盈余增加而被抵销。资助自置居所运作账目的盈余增加，主要因为租置计划单位预计的平均售价较高。按业务运作分类的详情撮要如下：

## 运作盈余 / (赤字) 概况

	2014/15 年度 修订预算案 (亿元)	2015/16 年度 建议预算案 (亿元)
租住房屋	(6.62)	(9.97)
商业	8.75	8.74
资助自置居所	17.56	18.64
特别项目 <sup>[31]</sup>	0.07	0.23
综合运作盈余	19.76	17.64

## 现金及投资结余

7.4 2015 年 3 月底和 2016 年 3 月底预计现金及投资结余撮要如下：

## 现金流量概况

	2014/15 年度 修订预算案 (亿元)	2015/16 年度 建议预算案 (亿元)
年终现金及投资结余	650.02	563.42

7.5 2015/16 年度建议预算案的现金及投资结余预期减至 563.42 亿元，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) 2015/16 年度假设薪酬和价格水平将会调整，预期薪俸开支和其他经常开支增加。

注[31]：特别项目主要是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。

## 资本开支

7.6 2015/16 年度资本开支预算为 178.35 亿元，详情撮要如下：

### 资本开支概况

	2014/15 年度 修订预算案 (亿元)	2015/16 年度 建议预算案 (亿元)
建筑工程开支	105.55	142.71
改善工程	6.58	9.93
电脑项目	1.53	1.74
记入建筑工程、改善工程及电脑 / 信息科技项目的直接成本及间接成本	21.24	23.97
<b>总计</b>	<b>134.90</b>	<b>178.35</b>

7.7 与 2014/15 年度的修订预算案相比，2015/16 年度的建议预算案资本开支将会增加 43.45 亿元（增幅为 32%），主要因为处于建筑期的公屋及居屋单位数量较多。

## 简称一览表

香港房屋委员会	房委会
公共租住房屋	公屋
「居者有其屋」计划	居屋
长远房屋策略督导委员会	长策会
屋邨管理咨询委员会	邨管咨委会
租者置其屋计划	租置计划