

# 目錄

<i>機構理想</i>	<i>i</i>
1. 機構概覽	1 – 4
2. 機構策略	5 – 7
3. 2014/15 年度機構計劃年中業務進度檢討	8 – 14
4. 2015/16 年度主題大綱和主要工作	15 – 21
5. 主要成效指標	22 – 26
6. 房屋委員會的主要工作範疇	27 – 31
7. 綜合預算	32 – 34
<i>簡稱一覽表</i>	35

## 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

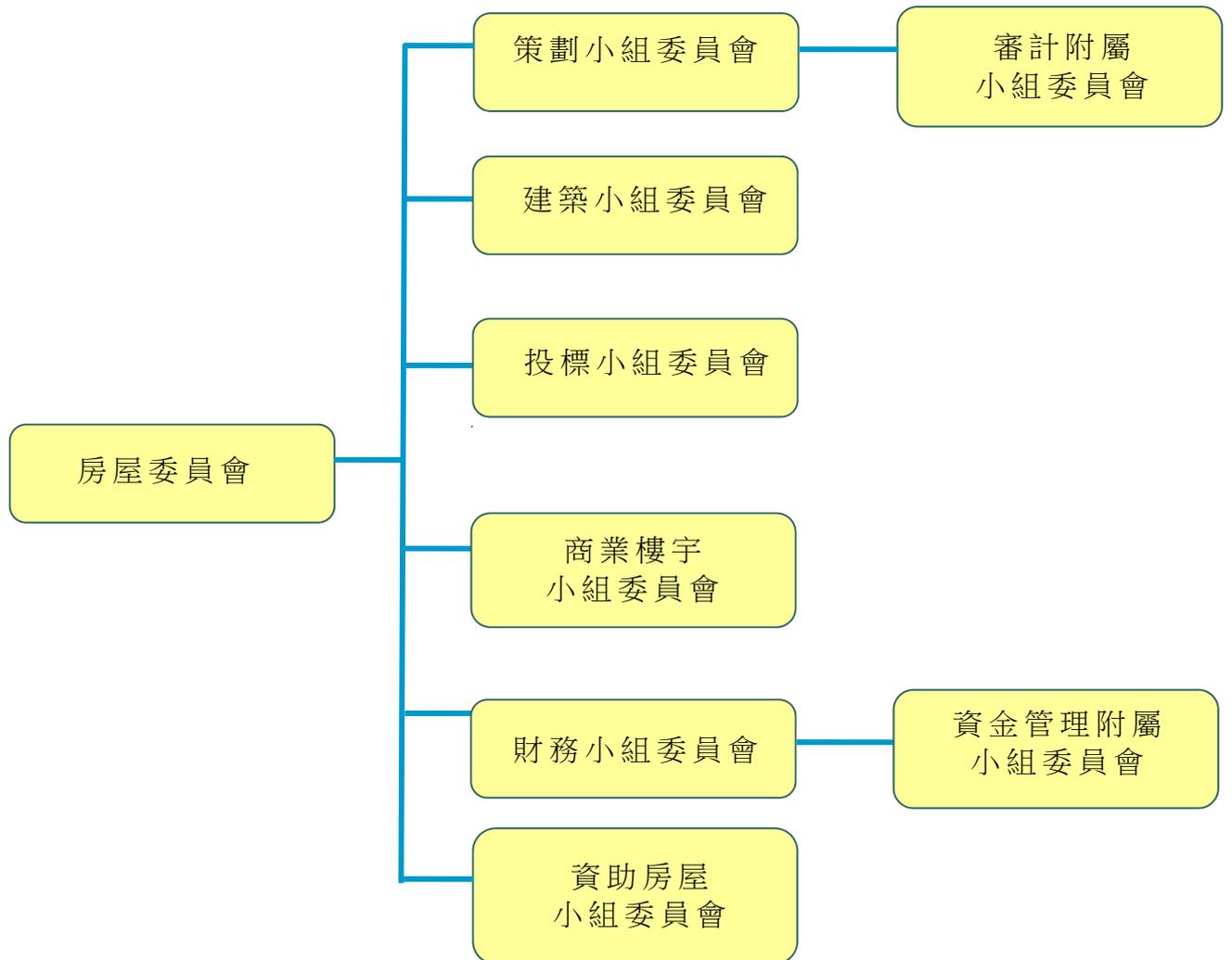
### 房屋委員會

- 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 2014 年 9 月<sup>[1]</sup>，房委會有 749 400 個公屋／中轉房屋單位，容納 2 022 000 人，佔全港人口總數的 28%。
- 1.3 截至 2014 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 2014 年 9 月 30 日的情況。

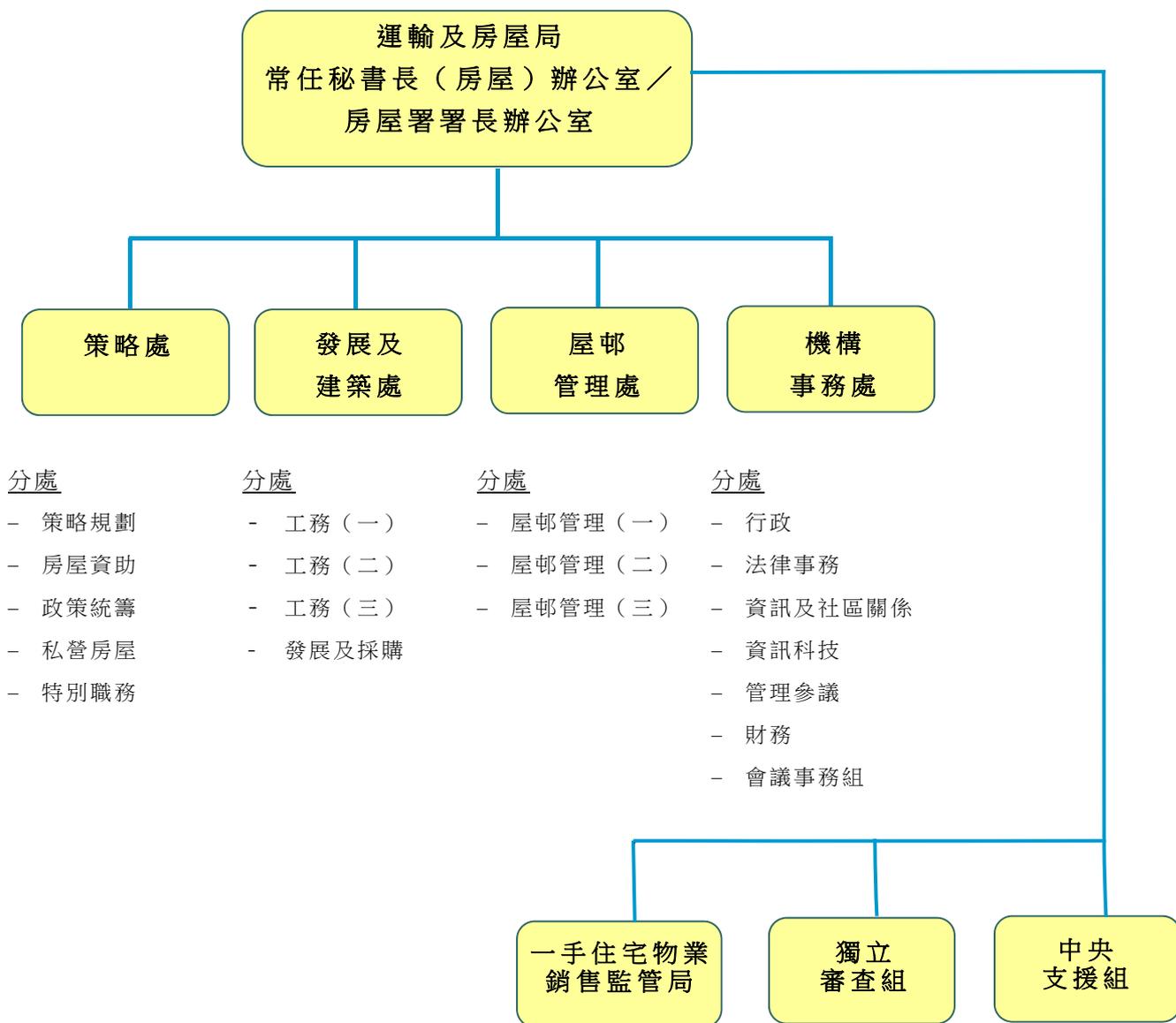
### 房屋委員會組織架構



## 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2014年12月1日，房屋署有8 927名員工，其中8 233人為公務員，694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，並以維持公屋一般申請人<sup>[2]</sup>的平均輪候時間<sup>[3]</sup>於約三年為目標，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 房屋是社會主要關注的項目之一，而房委會是為香港提供公營房屋的主要機構。2015/16 年度機構計劃是房委會訂立工作方針和主要工作綱領的平台，以迎接下列種種挑戰。
- 2.3 政府和房委會的宗旨，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋，並以維持一般申請人的平均輪候時間於約三年為目標。房委會現時面對公屋申請數目不斷增加。於 2014 年 9 月底，共有約 130 200 宗一般申請和約 133 600 宗配額及計分制下的非長者一人申請。於 2014 年 9 月底，一般申請人的平均輪候時間為 3.1 年<sup>[4]</sup>。
- 2.4 房委會會努力不懈，以維持公屋一般申請人的平均輪候時間於約三年為目標，即使平均輪候時間有機會會短暫偏離目標。房委會一直密切監察公屋的申請宗數，並在可行的情況下，加快公屋的發展計劃和建築工程。房委會會繼續這方面的努力。
- 2.5 除公屋外，房委會亦提供居屋單位，以回應中低收入家庭的置居需要。在需求方面，政府已因應樓價飆升而實施一系列需求管理措施。在供應方面，政府亦竭盡所能，物色房屋發展用地和簡化有關步驟及程序。房委會現正興建首批約 2 160 個居屋單位；工程進展良好，單位預計會在 2016/17 年度落成，並已於去年年底開始進行預售。此外，為回應擁有白表資格的人士在新居屋單位落成前自置居所的願望，房委會於 2013 年進一步推出臨時計劃，容許 5 000 名白表買家在居屋第二市場購買未繳付補價的單位。

---

註[2]：指家庭及長者一人申請者。

註[3]：輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，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）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間平均數。

註[4]：一般申請人的平均輪候時間目標並不適用於配額及計分制下的非長者一人申請者。

- 2.6 政府制訂長遠房屋策略，將對房委會工作有影響。扼要而言，政府於 2012 年 9 月成立長遠房屋策略督導委員會(下稱「長策會」)，研究及考慮應對香港房屋問題的建議，以及在房屋方面制訂一個長遠的策略。長策會發表了載列有關建議的諮詢文件，並於 2013 年 9 月至 12 月徵詢公眾意見。長策會在考慮公眾意見後，於 2014 年 2 月發表了公眾諮詢報告。而政府亦已於 2014 年 12 月公布長遠房屋策略。新的長遠房屋策略採取以供應為主導的策略應對香港的房屋挑戰。具體而言，政府將 2015/16 至 2024/25 十年期的長遠房屋供應目標更新為 480 000 個單位，當中公屋佔 200 000 個，而資助出售單位（主要為居屋單位）則佔 90 000 個。房委會是主要提供公屋和居屋的機構，會作好準備以迎接挑戰。就提供房屋用地方面，房委會亦須社會各界的支持。
- 2.7 長策會有關合理運用公營房屋資源的建議，已經提交房委會考慮。就此，房委會已完成配額及計分制的檢討，新措施將於 2015 年 2 月實行。房委會亦已審議寬敞戶政策，並將於 2016 年再次檢討有關政策。「富戶政策」方面，房委會亦已探討應否修訂該政策，並討論了多個初步方案。由於方案各有利弊，房委會尚未作出決定。我們將根據先前的討論，再作研究。此外，房委會亦已考慮長策會有關居屋政策的建議。隨着政府公布長遠房屋策略，房委會會逐步協助推行，這不僅是房委會在 2015/16 年度的工作重點，亦是往後數年工作的重要一環。
- 2.8 審計署署長於 2013 年 10 月就編配及運用公屋單位發表了第六十一號報告書，並就規劃及建築公屋單位於 2014 年 4 月發表了第六十二號報告書。立法會政府帳目委員會在審議報告後，促請房委會考慮政府帳目委員會和審計署的建議。對於政府帳目委員會和審計署的建議，房委會已與長策會的建議一併考慮。
- 2.9 面對嚴峻挑戰，房委會必須確保有能力回應，並推展公屋和居屋計劃。房委會會繼續審慎理財、善用人力資源、運用資訊科技和其他科技以適應最新環境、以及堅持達到可持續發展的目標。特別值得一提的是，房委會已就如何確保其財政狀況的長遠可持續性，與政府展開磋商。
- 2.10 整體來說，房委會未來數年將面對多方面的挑戰。房委會須協助推行長遠房屋策略、達到建屋目標並善用現有的房屋單位。同時，房委會需提升能力，確保可持續發展。2015/16 年度機構計劃制訂重點範疇和主要工作，作為房委會應對上述挑戰的方案，同時亦主導房委會在 2015/16 年度的工作路向，協助房委會實踐理想和工作目標。

## 策略方針

2.11 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>[5]</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伙伴合作關係，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

2.12 為達到上述策略方針，我們按四個主題大綱擬定 2015/16 年度機構計劃下 44 項主要工作，加上推行政府長遠房屋策略這一項主要工作，合共 45 項。這些主要工作當中，一項為新工作，其餘 44 項則是持續進行的工作。詳情載於第 4 章。

---

註[5]：「優質」公屋泛指(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. 2014/15 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2014/15 年度機構計劃涵蓋的 47 項主要工作中，七項為新的工作，40 項為持續進行的工作。截至 2014 年 9 月 30 日，在 47 項主要工作當中，七項(15%)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 40 項(85%)。有關工作進度概述如下。

#### 提供公營房屋

- 3.2 2014/15 年度的目標是建造 12 700 個公屋單位、建築樓面面積 23 400 平方米的零售設施和 400 個私家車／貨車停車位。截至 2014 年 9 月 30 日，我們已建成約 1 000 個公屋單位、建築樓面面積 360 平方米的零售設施和 20 個私家車／貨車停車位。其餘住宅單位和設施的建造工程正在進行。我們定期與相關政府決策局及部門舉行會議，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。為加快建屋進度，我們推出一連串措施，包括：優化地基工程完工後與上蓋工程的交接驗收的流程；由評審控制小組審批供應商的基準圖紙；不等待非必要的項目完成方申請入伙紙；統一臨時支撐架細節規格等。為解決建造業人手短缺問題，我們與香港建造商會成立工作小組，將簡化的補充勞工計劃應用在房委會新工程合約上。
- 3.3 截至 2014 年 9 月 30 日，我們已編配 7 204 個公屋單位予申請者。於 2014 年 9 月 30 日，一般申請者的平均輪候時間為 3.1 年，而長者一人申請者則為 1.7 年。

#### 提供優質居所

- 3.4 為回應租戶不斷轉變的各種需要，我們一直檢視存於組件式單位資料庫的單位種類。尤其在復建居屋後，我們開始檢視居屋單位的種類，而檢討已於 2014/15 年度上半年完成。過程中，除一睡房和兩睡房單位外，我們亦於合適的居屋項目中加入了三睡房和二至三人單位。
- 3.5 為推廣環保和健康的生活環境，並為部分項目取得總樓面面積寬免，我們在 2014/15 年度上半年向香港綠色建築議會登記了 13 項新工程項目，以便按綠建環評的評估方法進行評估和評級。為建設優質居所，並回應公眾對保護環境日益殷切的訴求，我們將環

保概念融入了新建屋邨的設計和建築當中。為增加綠化，所有新建項目均採用 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，並將平衡生態規劃和設計原則應用於適當的項目。我們已在 2014 年第二季完成建築工地及現有公共屋邨的年度樹木風險評估，並於第三季完成了相關補救工作。

- 3.6 為採用因應環境變化的規劃和設計，我們在 34 個進行中的項目進行微氣候研究，並在 22 個進行中的項目的規劃和設計階段進行空氣流通評估，以盡量善用自然通風和日照。為減低噪音，我們亦因應不同發展項目地盤的特點，裝設了隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障等減音措施。此外，我們在三個項目進行了碳排放量估算，以評估新發展項目在整個樓宇生命周期的碳總排放量。
- 3.7 我們致力提升土地的潛力及增加房屋供應量。我們已在所有新項目的住宅樓宇採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合土地情況、善用地積比率及增加建屋量。我們已考慮區內人士的意見和相關政府部門的要求，務求在提升土地的發展潛力時，亦能提供必須的福利設施。
- 3.8 為進一步提升公屋環境質素，我們已加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數。現已有六個屋邨獲頒樓宇可持續發展指數驗證標誌。我們計劃就另外四個選定屋邨在 2015 年第一季加入上述計劃。此外，我們透過取得 ISO 50001 能源管理體系認證，加強了環境保護工作。我們已為 620 幢公屋大廈進行認證審核，並獲得能源管理體系的相關證書，生效日期為 2014 年 8 月 29 日。再者，我們亦推行優化樹木管理計劃，協助保育及保護建築地盤和公共屋邨內所有現存的樹木。
- 3.9 為推廣環保建築，我們繼續使用預製施工法建造水缸，並在施工期間的臨時工程採用來自可持續源頭的木材。我們亦推出了生產木門的新規格，規定採用指接和拼合連接，以幫助減少在生產過程中使用的原材料。我們亦繼續在建築工程合約內訂明使用礦渣微粉。在所有新項目中，預製外牆所用混凝土的水泥成分，當中 35% 已由礦渣微粉取代。我們在一個試行的地基合約內，進一步規定大體積混凝土（例如樁帽）的水泥成分，當中 60% 須以礦渣微粉取代。我們亦正研究在半預製樓板、預製樑、預製樓梯和預製垃圾槽使用礦渣微粉。

- 3.10 我們致力提高屋邨管理的質素，以及為公屋租戶締造舒適和健康的居住環境。我們加入了香港品質保證局企業社會責任指數，目的是採用 ISO 26000 社會責任管理框架，以驗證在現有屋邨履行社會責任的表現。我們已於 2014 年 7 月成功獲取香港品質保證局企業社會責任先導者標誌。在 2014/15 年度上半年，我們亦獲得機電工程署發出 55 張建築物能源效益證書，證明在照明、電力、空氣調節、升降機及自動梯裝置方面均達到相關的能源效益規定。
- 3.11 我們積極推行改善工程計劃，致力維持公屋單位可持續使用。為保障樓宇結構安全，我們在樓齡接近 40 年的公共屋邨推行全面結構勘察計劃，並如期進行勘察工程。此外，我們亦在 211 個公共屋邨推出日常家居維修服務。

### 促進可持續生活

- 3.12 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，並於 2009 年全面實行，至今累計約有 32 440 戶住戶受惠。所有屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）均已夥拍非政府機構籌劃社區活動，以促進公共屋邨的睦鄰關係；同時，邨管諮委會與非政府機構亦會合辦活動，為長者租戶提供外展服務。
- 3.13 我們透過租金援助計劃，協助有短暫經濟困難的租戶。為讓更多人認識這項計劃，我們透過房屋資訊台、電台廣播、海報、房委會／房屋署網頁及屋邨通訊加強宣傳。另外，我們於 2014 年 7 月在向所有繳交一般租金的公屋租戶發出租金調整通知書時，一併夾附租金援助計劃的宣傳單張。我們亦在屋邨辦事處的客戶服務處／等候大堂的當眼處，展示顯眼的宣傳架／通告，以宣傳租金援助計劃。
- 3.14 我們十分重視居民就公共屋邨規劃和設計提出的意見，因為這些意見有助建設和諧及可持續的社區生活。我們舉辦了讓社區參與的活動，講解發展建議，並蒐集居民對項目規劃和設計的意見。這些活動包括就建議項目舉辦的社區參與工作坊、論壇和會議。我們亦曾參與白田邨重建計劃的居民論壇，並與持份者就多個議題作出討論。此外，我們已在四個新落成屋邨進行調查，以評估居民的看法。

- 3.15 為提高公屋居民的環保意識，我們繼續夥拍環保團體推行長期的社區環保計劃。我們已完成第七期「綠樂無窮在屋邨」計劃，並於 2014 年第三季開展第八期計劃，繼續以「減少都市固體廢物」為主題，在各屋邨舉辦有關保護和改善環境的深化教育活動。此外，為鼓勵公屋租戶參與改善居住環境及共建關愛社區，我們舉辦多項社區活動，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。我們亦參照綠建環評的評估方法，藉着更有效地使用能源和運用資源，提高現有公共屋邨的環保效益。在 2014 年 6 月，我們所推行的一項試驗計劃經綠建環評的暫定評估後，獲得既有建築類別的鉑金評級。
- 3.16 我們繼續加強樹木管理及推行園景改善計劃。為在現有公共屋邨推廣綠化，我們已在 10 個屋邨舉辦植樹日。截至 2014 年 9 月底，我們亦已在九個屋邨完成園景改善工程。此外，我們開辦了兩個屋邨樹木大使複修／培訓班，並完成年度樹木風險評估，以加強樹木管理。
- 3.17 為爭取能幹和可靠的業務夥伴，我們致力改善採購程序，並藉着能幹的工作隊伍和周全的招標評分方法提高服務水準。我們繼續規定每名工程承建商申請加入或繼續保留在房委會工程承建商名冊時，必須提交法定聲明。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，我們一直監察建造、屋宇裝備、打樁、拆卸和花卉樹木種植合約所採用的承辦商表現評分制，並在分區定期合約繼續採用綜合評分投標制度。
- 3.18 我們在發展新公共屋邨時，特別注意要讓傷健用戶均可公平使用社區空間，以及加入社區凝聚力和可持續發展的元素。我們已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。我們亦提供了長幼傷健共融綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要的屋邨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，並在有需要時為該管理體系制訂和實行必要的改善措施。我們已加強為承建商的僱員提供工地安全培訓的規定，並為內部員工提供工地安全培訓課程，以符合建造業議會的要求。在我們的努力之下，截至 2014 年第二季，錄得每千名工人 6.8 宗的低意外率。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。

## 充分和合理運用公共資源

- 3.20 我們繼續推行措施，確保合理及有效運用公共房屋資源。於 2013 年 4 月 1 日，我們在善用公屋資源分組轄下設立了一個有 30 名經驗豐富員工的特別小組，以進一步加強租務管理和防止濫用公共房屋資源。小組的運作期已延長至 2016 年 3 月 31 日。在 2014/15 年度，特別小組主力處理與住用情況相關的個案，包括分租、丟空單位、非認可人士佔用，以及將單位用作非法活動。除加強調查措施以偵察及防止濫用公共房屋資源外，我們亦一直進行各項宣傳計劃和外展活動，以提高公眾對公屋單位須編配予最有迫切需要的人士的意識。
- 3.21 為活化高樓齡公共屋邨，並檢視及善用屋邨土地的發展潛力，我們已參照在 2013 年底完成、對 22 個高樓齡屋邨重建潛力的初步檢討的結果，按個別屋邨的情況進行詳細研究。研究考慮了既定政策和各項因素，如盡量增加重建單位的數目、有否合適的遷置資源、發展限制及機遇等。我們現正就重建華富邨進行詳細研究。
- 3.22 我們經常將房委會住宅樓宇的平均建築成本與私人市場住宅樓宇作比較。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 50%。以上比較是以一般水準的私人屋苑多層住宅樓宇最新建築成本進行，數據來自房委會顧問所發表的資料。我們亦繼續在項目的詳細設計、投標和建築階段，密切監察市場成本走勢和項目建築成本，並與核准項目預算進行對照。為進一步改善建築成本管理系統，我們在規劃階段就公屋和居屋每個單位的建築成本，訂下合理的預警水平作為基準。倘項目每個單位的建築成本超出預警水平，我們會向策劃小組委員會簡報引致成本上漲的各項原因，邀請委員留意有關情況，並協助他們在決定將項目納入公營房屋建設計劃時，能作出周全的考慮。
- 3.23 為推行房委會長遠人力策略，截至 2013/14 年底，我們已將合共 476 個在長遠而言須由公務員擔任的房委會合約職位轉換為公務員職位。在 2014/15 年度，政府批准房屋署增設 23 個公務員職位作轉換用途，使房屋署的公務員編制增加 0.3%。然而，由於相應數目的房委會合約職位會被刪除以作抵銷，因此房屋署的整體編制沒有增減。為推行居屋、達至公營房屋建屋目標及落實其他相關房屋措施，我們已在 2012/13 年度、2013/14 年度和 2014/15 年度，分別開設了 194、133 和 135 個公務員職位，即合共 462 個職

位。我們會繼續尋求額外人力資源，以應付因提高公營房屋建屋目標及推行其他房屋措施而持續增加的工作量。

- 3.24 我們一直應用新科技以改善顧客服務及提升運作效率。在資訊科技方面，我們在 2014 年 6 月如期推出電子服務共用平台，以改善房委會為市民、公屋租戶及公屋申請人而設的網上電子服務，並正計劃將房委會網上服務逐步遷至此平台。我們已於 2012 年完成資訊科技策略研究，使資訊科技應用能配合業務，並訂定資訊科技策略性發展計劃，以應付房委會／房屋署未來的業務需要。根據該計劃，支援新建居屋單位銷售的新資訊科技系統將於 2014 年 10 月或之前準備就緒，以配合計劃於 2014 年底進行的新建居屋單位預售。
- 3.25 我們繼續應用無線射頻識別技術，以追查混凝土立方塊的運送過程，以及監察在所有使用磅橋的拆建、地基和建築地盤監察惰性拆建物料的處置情況。我們亦試行將無線射頻識別技術應用於水泵、配電板、發電機和升降機等主要屋宇裝備器材。在 2014/15 年度上半年，我們已在 19 個進展中項目的設計、建築及接近竣工階段，採用建築信息模擬系統。在 2014 年第二季，我們擬備及發表了《建築信息模擬技術項目執行指引》，並為建築信息模擬組件庫建立更多建築組件的詳細資料。此外，在 2014 年 9 月底，我們正準備組件式單位的建築信息模型，在推售居屋單位時用作虛擬示範單位。
- 3.26 資金管理方面，我們為房委會資產配置策略穩健程度進行了周年檢討。在參考資金管理附屬小組委員會的意見後，我們已於 2014 年 7 月向財務小組委員會匯告檢討結果和建議。我們已按照資金管理附屬小組委員會的意見，落實財務小組委員會核准的建議。
- 3.27 我們已完成第三次公屋租金檢討工作。資助房屋小組委員會在 2014 年 7 月 4 日通過了政府統計處處長的報告。該報告顯示，第二期間（2013 年）的收入指數較第一期間（2011 年）高出 19.27%。根據《房屋條例》第 16A 條的規定，我們將公屋租金上調 10%，由 2014 年 9 月 1 日起生效。

## 提升商業樓宇的吸引力

- 3.28 為開拓房委會商業樓宇的潛力及改善營商環境，我們整合了 2015/16 至 2019/20 年度提升資產的五年向前推展計劃。由於可供優化樓宇數目不斷減少，以及業務表現在整體上已得到改善，我們會持續檢討該計劃。就選定進行資產優化的項目，包括安基苑、龍蟠苑、坪石邨和葵盛西邨，截至 2014 年 9 月底，有關零售設施的改善工程已完成或在繼續進行中。工程完成後，我們將重新進行財務評估，以檢討大型資產提升工程的成效。在 2014/15 年度上半年，我們繼續採取更多元化和靈活的租賃策略，以提升商業樓宇的吸引力。我們透過資產增值、適當地進行改建措施，以及積極進行有效的租戶組合管理，進一步提升零售設施的商業潛力，使空置率在 2014/15 年度維持在目標範圍之內。
- 3.29 為支持政府推行環保運動，我們已參與推行《節能約章》，減少轄下商場空調耗電量，將室溫維持在攝氏 24 至 26 度之間。此外，我們透過物業管理服務公司，鼓勵新落成商場的主要商戶採用減少廚餘的管理模式。
- 3.30 以區域商場為定位的「大本型」，仍是我們的服務重點。除了在重要節日舉辦節慶活動外，我們亦舉辦多項特色的宣傳推廣活動，如車展、職業博覽、森巴嘉年華等，以維持商場的知名度，並擴闊客源。我們更邀請商戶提供購物優惠，以吸引新顧客和鼓勵他們重臨消費。截至 2014 年 9 月底，為會員帶來歸屬感的「型人會」已招募約 15 000 名會員。為進一步促進業務增長，我們與策略管理服務顧問檢討了「大本型」租賃策略及租戶與行業組合。在訂立基準監察商戶表現方面，我們已委託顧問展開「大本型」神秘顧客調查，冀為顧客提供優質服務。

## 4. 2015/16 年度主題大綱和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2015/16 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，房委會在 2015/16 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，以及推行政府長遠房屋策略的工作項目，擬定了 2015/16 年度的 45 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

##### *加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式*

1. 在定期維修保養和改善工程方面，建立並維持有組織結構的職業健康安全管理体系。

### 持續推行的工作項目

##### *推行政府的長遠房屋策略*

2. 推行政府的長遠房屋策略。

#### 提供優質居所

##### *物色適合興建房屋的土地、善用土地的發展潛力、盡量增加住宅單位的供應量*

3. 物色條件合適的土地，以加快興建房屋單位，以及就選定的土地進行詳細研究，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，並善用土地的發展潛力及盡量增加住宅單位的供應量。
4. 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施。
5. 為配合公眾多元化的需要，發展一系列的組件式公屋及居屋單位。

**規劃和設計新發展項目，以提供綠色和健康的環境，節省資源，並推廣環保採購**

6. 採用因應環境變化的規劃和設計，並盡量綠化屋邨，以促進綠色和健康的環境。
7. 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。
8. 推廣節約能源。

**透過研究、管理體系以及與業務參與者聯繫，提高建築水平**

9. 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，提升建築水平、質量和生產力。

**確保新發展項目及現有物業符合法例的規定**

10. 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，並監察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，維持現有公屋可持續發展**

11. 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。
12. 就 10 個試點屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數作出檢討。

**提升公共屋邨的環保水平**

13. 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。

### **回應中低收入家庭的置居訴求**

14. 開展新建居屋單位的銷售。
15. 在作出全面檢討前，推行多一輪「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」。

### **促進可持續生活**

#### **提升業務伙伴的服務水平，並加強他們對企業公民責任的認知**

16. 提升業務伙伴（包括承辦商、分包承辦商、供應商及服務供應者）的服務水平，並加強他們對企業公民責任的認知。

#### **在推行發展項目時促進社區參與，並加強與業務伙伴的合作**

17. 加強與業務相關者的伙伴關係，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。
18. 加強與業務相關者的伙伴關係，例如在制訂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**

19. 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，促進社區參與及建設。

#### **保持屋邨清潔及環境衛生，促進健康和諧的生活**

20. 繼續在公共屋邨推行屋邨管理扣分制。

### **在現有公共屋邨推廣綠化**

21. 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**

22. 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**

23. 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性。
24. 促進員工對環保事宜的認知。
25. 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。
26. 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。

### **充分及合理運用公共資源**

#### **維持健康的採購環境，並優化採購程序，以更能達到物有所值的目標**

27. 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、提升舊屋邨的可持續性，並物色舊屋邨作重建**

28. 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。

29. 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。

30. 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**

31. 透過公屋租戶的入息和資產申報、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共房屋資源。

#### **確保對服務提供者和保養承辦商的有效管理**

32. 透過深化的表現評分制度，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**

33. 維持公屋一般申請者(即家庭及長者一人申請者)的平均輪候時間於約三年。

34. 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**

35. 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。

36. 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。

37. 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**

- 38. 加強或提升現有資訊科技系統，以支援不斷演變的業務需要，並改善整體運作效率和資訊科技的保安水準。
- 39. 檢討並推行 2012 年初制定的資訊科技策略內提出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**

- 40. 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資金。
- 41. 審慎管理房委會的財政。

**提升商業樓宇的吸引力**

**提升房委會商業樓宇的潛力及透過優化資產改善營商環境**

- 42. 檢討提升資產的五年向前推展計劃，以及按所訂定的優先次序繼續進行改善工程。

**充分發揮房委會零售設施的商業潛力，提供可切合公屋租戶需要和社區期望的優質服務**

- 43. 優化房委會新落成和現有零售設施的租賃和推廣策略。
- 44. 維持「大本型」的持續發展，並鞏固其作為區域商場的市場定位，為該區及來自其他地區的購物者帶來嶄新難忘的購物樂趣。

**鼓勵在房委會的商業設施推行環保措施**

- 45. 提倡環保意識，並鼓勵商戶參與由房委會和政府推行的環保運動。

## 5. 主要成效指標

5.1 2014/15 年度，我們採用 19 項主要成效指標<sup>[6]</sup>，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，並將它們保留在 2015/16 年度機構計劃。這些主要成效指標過往表現和建議目標列述如下：

主要成效指標	2013/14 年度 目標 (截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表現)	2014/15 年度 目標 (截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表現)	2015/16 年度 目標
(1) 提供的新公屋單位數目 (個)	14 100 <sup>[7]</sup> (14 100)	12 700 <sup>[7][8]</sup> (1 000)	23 200 <sup>[7][9]</sup>
(2) 公屋申請的平均輪候時間 (年)			
— 一般申請者 <sup>[10]</sup>	3 (3.0)	3 (3.1)	3
當中：長者一人申請者	2 (1.6)	2 (1.7)	2
(3) 房屋署管理每個公屋單位平 均每年所需費用 (元)			
— 直接管理費用 <sup>[11]</sup>	5,670 (5,133)	5,760 (5,258) <sup>[12]</sup>	5,890 <sup>[13]</sup>
— 實際維修保養費用 <sup>[14]</sup>	3,840 (3,670)	4,070 (3,532) <sup>[15]</sup>	4,270 <sup>[16]</sup>

註[6]：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[7]：四捨五入至最接近的百位數。

註[8]：根據 2014 年 9 月更新的公營房屋建設計劃，我們預期 2014/15 年度將建成 9 900 個公屋單位、建築樓面面積 23 400 平方米的零售設施和 330 個私家車／貨車停車位，原先所定目標為 12 700 個公屋單位、建築樓面面積 23 400 平方米的零售設施和 400 個停車位。

註[9]：包括從 2014/15 年度延期的 4 200 個單位和 60 個停車位。

註[10]：指家庭及長者一人申請者。

註[11]：直接管理費用包含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[12]：經年度化之年度至今實際數額低於目標，是由於其他經常開支有所減少所致。

註[13]：2015/16 年度有所增加，主要是由於各項運作開支項目的假設價格水平調整所致。

註[14]：實際維修保養費用包含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[15]：經年度化之年度至今實際數額低於目標，是由於財政年度起初的開支水平通常較全年平均開支為低所致。

註[16]：2015/16 年度有所增加，主要是由於假設價格水平調整所致。

主要成效指標	2013/14 年度 目標 (截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表現)	2014/15 年度 目標 (截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表現)	2015/16 年度 目標
(4) 欠租比例 (%) <sup>[17]</sup>			
— 住宅單位	低於 3.0 (1.5)	低於 3.0 (1.6) <sup>[18]</sup>	低於 3.0
— 商業樓宇	低於 3.0 (1.5)	低於 2.5 (3.3) <sup>[19]</sup>	低於 2.5
(5) 擠迫戶 <sup>[20]</sup> 佔公屋家庭總數的 比例 (%)	低於 0.55 (0.43)	低於 0.55 (0.4)	低於 0.55
(6) 空置率 (%)			
— 公屋 <sup>[21]</sup>	低於 1.5 (0.5)	低於 1.5 (0.5)	低於 1.5
— 商業樓宇 (商舖)	低於 4.0 (1.6)	低於 3.0 (0.8)	低於 2.5
(7) 翻新空置單位平均所需時間 (日)	不超過 44 (43.1)	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 (58)	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 0.7 (少於 0.1)	不超過 0.7

註[17]：欠租比例指該月份應收租金的累積欠租比例。

註[18]：住宅方面，月租指租約所定的「租金」，即未扣減差餉寬減額之前的租金。倘從租金中扣除差餉寬減額，2014年9月住宅欠租率為1.86%。差餉寬減於2014年9月30日結束。

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

註[20]：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[21]：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。

	2013/14 年度 目標	2014/15 年度 目標	2015/16 年度 目標
<b>主要成效指標</b>	<b>(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表現)</b>	<b>(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表現)</b>	
(10) 房委會建築地盤意外率 <sup>[22]</sup> — 每 1 000 名工人當中所發生的意外數目 (宗)	不超過 12.0 (7.3) <sup>[23]</sup>	不超過 12.0 (6.8) <sup>[24]</sup>	不超過 12.0
(11) 回應傳媒查詢(%)			
— 一般查詢 (48 小時內回應)	95 (100)	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)	2,000 (2,349)	2,000 (851)	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 (93)	85 (95)	85
(14) 耗紙量 <sup>[25]</sup> (令)	130 170 [較 2007/08 年度耗紙量 少 3.5%，並較 2012/13 年度 少 0.5%]  (129 515) [較 2007/08 年度耗紙量 少 4.0%，並較 2012/13 年度 目標少 1.0%]	129 500 [較 2007/08 年度耗紙量 少 4%，並較 2013/14 年度 少 0.5%]  (76 017) [即 目標的 59%]	129 500 [較 2007/08 年度耗紙量 少 4% <sup>[26]</sup> ，與 2014/15 年度 相同]

註[22]：數字為房委會新工程建築地盤的意外率。根據《工廠及工業經營條例》(第 59 章)，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(全球最低的建築地盤意外率為 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[23]：根據勞工處 2013 年第四季統計數字計算。

註[24]：根據勞工處截至 2014 年第二季統計數字計算。

註[25]：500 張紙為一令。

註[26]：政府現時並無就各部門的耗紙量訂定目標。為顯示對環保的承擔，並在可行情況下實施無紙辦公室，我們自行訂下耗紙量目標，並按照政府制定耗電量目標的做法，以 2007/08 年度為基準年(見下文註[28])，以作比較。在 2015/16 年度，我們維持以節省 4% 耗紙量為目標。

	2013/14 年度 目標	2014/15 年度 目標	2015/16 年度 目標
<b>主要成效指標</b>	<b>(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表現)</b>	<b>(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表現)</b>	
(15) 從屋邨回收的可循環再造物 品數量 (公噸)			
— 廢紙	不少於 23 000 (29 390)	不少於 25 000 (13 710)	不少於 28 000
— 鋁罐	不少於 850 (1 360)	不少於 900 (680)	不少於 1 200
— 膠樽	不少於 1 350 (1 810)	不少於 1 480 (990)	不少於 1 600
(16) 房委會總部耗水量 <sup>[27]</sup> (立方 米)	14 670 [較 2007/08 年度耗水量 少 4%，與 2012/13 年度相 同]  (11 404) [較 2007/08 年度耗水量 少 25.4%，並較 2012/13 年度目 標少 22.3%]	14 220 [較 2007/08 年度耗水量 少 7%，並較 2013/14 年度 少 3%]  (5 672) [即 目標的 40%]	13 910 [較 2007/08 年度耗水量少 9%，並較 2014/15 年度 少 2%]
(17) 辦公室耗電量 <sup>[28]</sup> (千瓦小時)	36 610 000 [較 2007/08 年度耗電量 少 5%，並較 2012/13 年度 少 1%]  (34 957 181) [較 2007/08 年度耗電量 少 9.3%，並較 2012/13 年度 目標少 5.5%]	36 610 000 [較 2007/08 年度耗電量 少 5%，與 2013/14 年度相同]  (20 850 390) [即目標的 57%]	36 610 000 [較 2007/08 年度耗電量 少 5%，與 2014/15 年度相 同]

註[27]：政府現時並無就各部門的耗水量訂定目標。為顯示對環保的承擔，我們自行訂下耗水量目標，並按照政府制定耗電量目標的做法，以 2007/08 年度為基準年（見下文註[28]），以作比較。我們通過定期巡視，盡量減少出現水管爆裂和漏水的情況，並宣傳節約用水小貼士，提高員工珍惜用水的意識，以期 2015/16 年度耗水量目標與 2014/15 年度目標比較，可進一步減少 2%。

註[28]：環境局在 2009 年 4 月宣布，政府以 2007/08 年度耗電量為基數，務求達到在 2009/10 至 2013/14 年度政府建築物總耗電量節省 5% 的目標。2015/16 年度，我們維持以節省 5% 耗電量為目標。

主要成效指標

主要成效指標	2013/14 年度 目標	2014/15 年度 目標	2015/16 年度 目標
	(截至 2014 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2014 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(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 (25.1)	不超過 27 (24.4)	不超過 27
(19) 每兩個月舉行邨管諮委會會議 (會議次數)	800 (859)	830 (439)	850

## 6. 房屋委員會的主要工作範疇

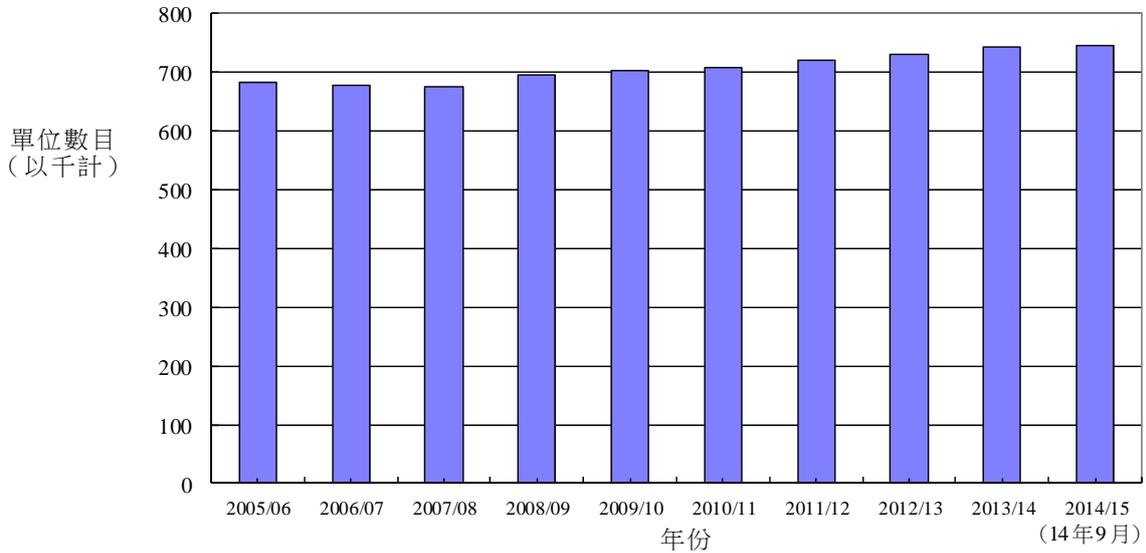
- 6.1 房委會的運作和工作分為五個主要範疇，分別是建造和屋宇監管、採購、資助房屋、商業樓宇和機構事務。來年，房委會將按 2015/16 年度四個主題大綱，在不同範疇致力推展各項工作。

### 發展和建造，以及屋宇監管

- 6.2 發展和建造方面的主要職能是規劃、設計及建造房委會的公屋、資助自置居所發展項目及相關設施。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》（第 123 章），執法對象為居屋屋苑、租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）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及其繼承人的公共屋邨。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。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，並協助房委會遵守於 2012 年 12 月 17 日生效的《升降機及自動梯條例》（第 618 章）。

6.3 下圖展示 2005/06 至 2014/15 年度公屋單位數目的變化 —

公屋單位數目<sup>[29]</sup>



### 財政預算

6.4 2015/16 年度建造開支預算為 165.99 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的開支 126.1 億元增加 39.89 億元。建造開支增加，主要是由於正在興建的公屋及居屋單位增多。

### 採購

6.5 採購工作主要是確保房委會本着公平的採購原則<sup>[30]</sup>，與能幹可靠的業務夥伴合作，時刻維持快捷有效且符合經濟效益的服務。

註[29]：圖表展示 2005/06 至 2014/15 年度的公屋單位數目。2005/06 至 2013/14 年度的公屋單位數目為各有關年度 3 月底的情況，而 2014/15 年度的公屋單位數目為 2014 年 9 月底的情況。

註[30]：房委會的採購原則如下—

- (a) 力求符合經濟效益；
- (b) 採取整體性的風險管理；
- (c) 在各方面不斷尋求改善；
- (d) 採取負責任和具透明度的有效監管；
- (e) 規定開放和公平的市場競爭；以及
- (f) 本着誠信，以公平、合理和符合專業操守的方式採購。

## 財政預算

6.6 2015/16 年度採購工作的建議開支，預算為 1.03 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 9,900 萬元略為增加 400 萬元，這主要是由於假設薪酬有所調整，以及宣傳開支將會上調。但由於倉庫的翻新工程已於 2014/15 年度完成，部分增幅因減少了這一筆過開支而被抵銷。

## 資助房屋

6.7 資助房屋方面的主要職能，是編配、管理及維修保養房委會轄下的出租住宅物業，並負責處理現有及日後落成的居屋單位。

## 財政預算

### 租住房屋運作帳目

6.8 2015/16 年度租住房屋運作帳目的預算收入和開支，分別為 154.76 億元和 164.73 億元。2015/16 年度運作赤字預計為 9.97 億元，而 2014/15 年度修訂預算案的運作赤字則為 6.62 億元。2015/16 年度運作赤字增加，主要是由於(i) 假設薪酬調整；(ii) 預期折舊和其他經常開支，因公屋單位增多以及假設價格水平變動等因素而上升，但(iii) 部分增幅由於租金自 2014 年 9 月起上調 10% 令全年收入增加而被抵銷。

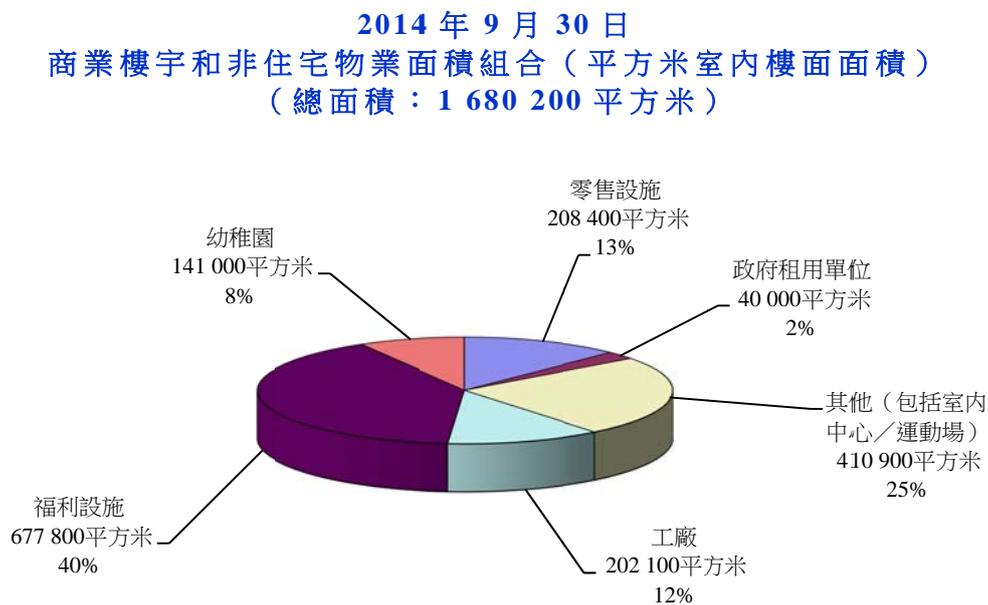
### 資助自置居所運作帳目

6.9 2015/16 年度資助自置居所運作帳目的預算收入和開支，分別為 25.97 億元和 7.33 億元。2015/16 年度的運作盈餘預計為 18.64 億元，而 2014/15 年度修訂預算案的運作盈餘則為 17.56 億元。2015/16 年度運作盈餘增加，主要是由於預期售賣租置計劃單位的平均售價會上升所致。

## 商業樓宇

6.10 商業樓宇方面的主要職能，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 2014 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 1 680 200 平方米，而停車位則為 28 200 個。商業樓宇和非住宅物業面積組合的分項數字如下 —



## 財政預算

6.12 2015/16 年度商業樓宇運作帳目的預算收入和開支，分別為 24.68 億元和 15.02 億元。2015/16 年度的運作盈餘（未有計算特殊項目）預計為 9.66 億元，而 2014/15 年度修訂預算案的運作盈餘則為 9.24 億元。2015/16 年度運作盈餘增加，主要是由於預期會有新物業落成及物業租金增加所致。

## 機構事務

- 6.13 機構事務涵蓋各項便利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 2015/16 年度的建議預算案中，機構事務的預算開支為 8.51 億元，較 2014/15 年度修訂預算案的 8.13 億元，增加 3,800 萬元。2015/16 年度開支增加，主要是由於假設薪酬調整、若干懸空職位將會填補，以及其他經常開支的假設價格水平變動所致。

## 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 2014/15 年度公共開支總額約 5.4%。房委會 2014/15 年度修訂預算案和 2015/16 年度建議預算案收支項目撮要如下：

	<b>2014/15 年度 修訂預算案 (億元)</b>	<b>2015/16 年度 建議預算案 (億元)</b>
運作收入	185.64	205.42
運作開支	(165.95)	(188.01)
特別項目	0.07	0.23
綜合運作盈餘	<u>19.76</u>	<u>17.64</u>
資本開支	134.90	178.35

### 綜合運作帳目

7.3 2015/16 年度建議預算案綜合運作帳目盈餘為 17.64 億元，而 2014/15 年度修訂預算案的盈餘則為 19.76 億元。盈餘減少是由於租住房屋運作帳目赤字增加。赤字增加，主要是由於運作成本因公屋單位增加以及假設價格水平調整等因素而上升，但部分赤字的增幅因資助自置居所運作帳目的盈餘增加而被抵銷。資助自置居所運作帳目的盈餘增加，主要因為租置計劃單位預計的平均售價較高。按業務運作分類的詳情撮要如下：

## 運作盈餘／（赤字）概況

	2014/15 年度 修訂預算案 （億元）	2015/16 年度 建議預算案 （億元）
租住房屋	(6.62)	(9.97)
商業	8.75	8.74
資助自置居所	17.56	18.64
特別項目 <sup>[31]</sup>	0.07	0.23
綜合運作盈餘	19.76	17.64

## 現金及投資結餘

7.4 2015 年 3 月底和 2016 年 3 月底預計現金及投資結餘撮要如下：

## 現金流量概況

	2014/15 年度 修訂預算案 （億元）	2015/16 年度 建議預算案 （億元）
年終現金及投資結餘	650.02	563.42

7.5 2015/16 年度建議預算案的現金及投資結餘預期減至 563.42 億元，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) 2015/16 年度假設薪酬和價格水平將會調整，預期薪俸開支和其他經常開支增加。

註[31]：特別項目主要是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。

## 資本開支

7.6 2015/16 年度資本開支預算為 178.35 億元，詳情撮要如下：

### 資本開支概況

	2014/15 年度 修訂預算案 (億元)	2015/16 年度 建議預算案 (億元)
建築工程開支	105.55	142.71
改善工程	6.58	9.93
電腦項目	1.53	1.74
記入建築工程、改善工程及電腦／資訊科技項目的直接成本及間接成本	21.24	23.97
<b>總計</b>	<b>134.90</b>	<b>178.35</b>

7.7 與 2014/15 年度的修訂預算案相比，2015/16 年度的建議預算案資本開支將會增加 43.45 億元（增幅為 32%），主要因為處於建築期的公屋及居屋單位數量較多。

## 簡稱一覽表

香港房屋委員會	房委會
公共租住房屋	公屋
「居者有其屋」計劃	居屋
長遠房屋策略督導委員會	長策會
屋邨管理諮詢委員會	邨管諮委會
租者置其屋計劃	租置計劃