



香港房屋委員會

2019/20 年度

机构计划

目录

机构愿景	<i>i</i>
1. 机构概览	1 – 4
2. 机构策略	5 – 6
3. 2018/19 年度机构计划年中业务进度检讨	7 – 13
4. 2019/20 年度主题大纲和主要工作	14 – 21
5. 主要成效指标	22 – 27
6. 房屋委员会的主要工作范畴	28 – 31
7. 综合预算	32 – 34
简称一览表	35

机构愿景

愿景

为有住屋需要的低收入家庭提供可以负担的租住房屋，并透过推出资助出售单位协助中低收入家庭自置居所。

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。
- 致力缔造长者宜居及无障碍的屋邨环境，照顾不同年龄及身体能力的居民的需要。
- 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。

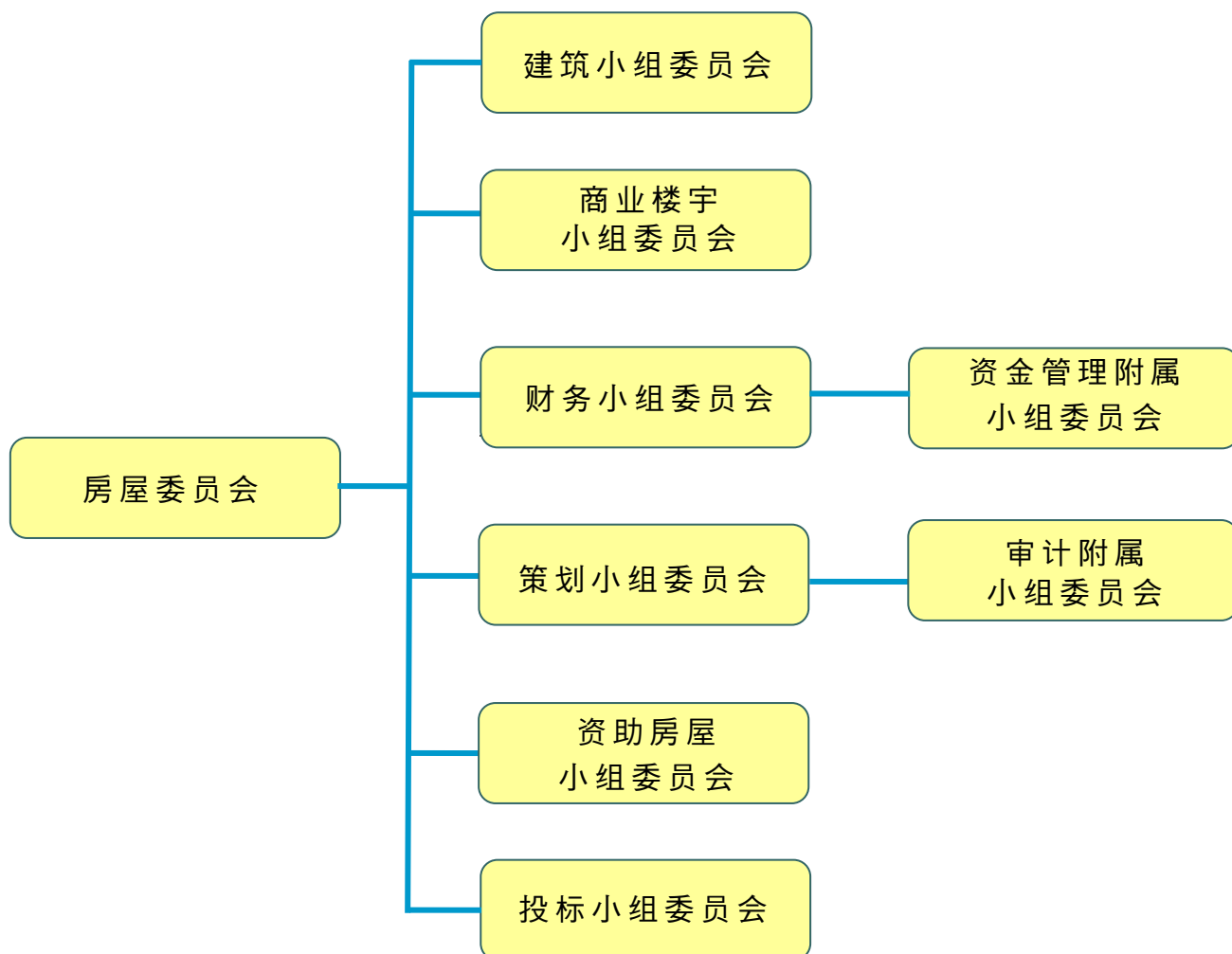
1. 机构概览

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自置居所的诉求，房委会亦负责提供资助出售房屋，主要为居者有其屋计划（下称「居屋」）项目。
- 1.2 截至 2018 年 9 月^[1]，房委会有 787 500 个公屋 / 中转房屋单位，容纳 2 087 900 人，占全港人口总数的 28%。
- 1.3 截至 2018 年 12 月，房委会成员中有 24 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两个附属小组委员会，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 2018 年 9 月 30 日的情况。

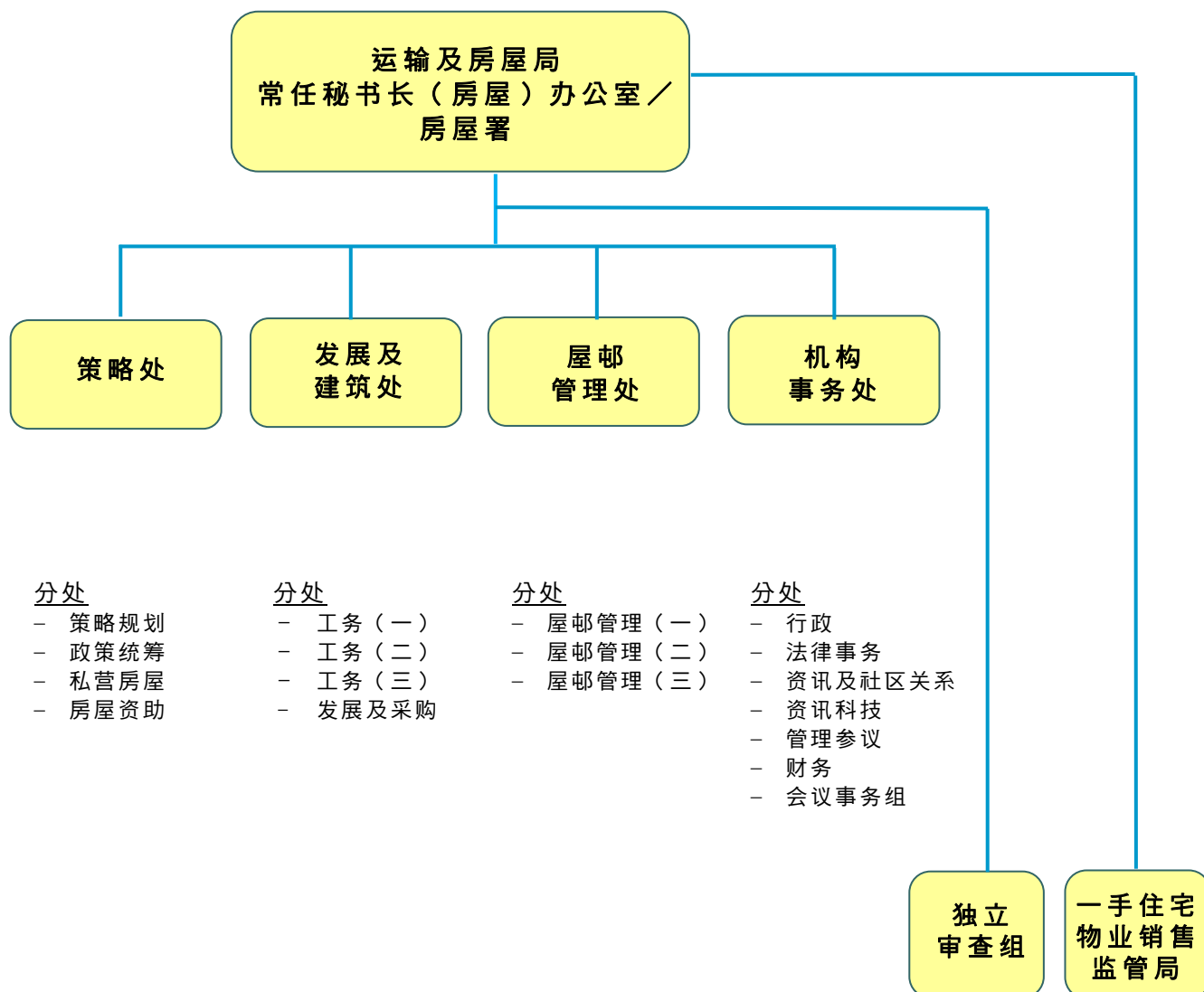
房屋委员会组织架构



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2018年12月1日，房屋署有9 566名员工，其中8 929人为公务员，637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，并以一般申请者^[2]平均约三年获首次编配单位为长远目标；同时提供资助出售单位，以回应中低收入家庭自置居所的诉求。

策略方针

2.2 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^[3]
- 透过提供资助出售单位回应中低收入家庭自置居所的诉求
- 有效运用公共房屋（包括公屋及资助出售单位）资源
- 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
- 于规划和设计新屋邨时采纳通用设计原则，并按此原则，改善现有屋邨设施
- 管理及维持资产，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，以达至机构目标

注[2] 指家庭及长者一人申请者。

注[3] 「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；(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；以及(c)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。

- 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

2.3 为达到上述策略方针，我们在 2019/20 年度机构计划的四个主题大纲下拟定了 51 项主要工作。在这些主要工作当中，四项为新工作，其余 47 项则是持续进行的工作。详情载于第四章。

3. 2018/19 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2018/19 年度机构计划涵盖的 50 项主要工作中，三项为新的工作，47 项为持续进行的工作。截至 2018 年 9 月 30 日，一项主要工作已经完成，另外 49 项主要工作则如期进行、持续进行或部分完成。有关工作进度概述如下。

提供公营房屋

- 3.2 2018/19 年度的目标是建造 15 100 个公屋单位及 6 600 个资助出售单位。根据 2018 年 9 月的公营房屋建设计划，我们在 2018/19 年度上半年已建成约 10 600 个公屋 / 「绿表置居计划」（下称「绿置居」）单位及 3 900 个其他资助出售单位。我们预计 2018/19 年度将建成共 20 500 个公屋 / 「绿置居」单位及 6 600 个其他资助出售单位。
- 3.3 我们定期与相关政府决策局及部门举行会议，以物色和批出可供兴建公营房屋的用地、促进和加快公营房屋用地的供应、商定所选地盘的综合研究计划，以及尽量增加公营房屋发展地盘的潜力，例如增加地积比率和放宽建筑物高度限制及非建筑用地限制。为加快住宅单位的建设，我们继续实施一连串措施，包括在合适的项目中使用预制组件；优化地基工程完工后与上盖工程的交接验收的流程；以及统一临时支撑架细节规格等。
- 3.4 截至 2018 年 9 月 30 日，我们编配了约 12 000 个公屋单位予公屋申请者。截至 2018 年 9 月 30 日，一般申请者（即家庭及长者一人申请者）的平均轮候时间^[4]为 5.5 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间则为 2.9 年。这显示公屋的需求持续高于供应。房委会会继续与有关政府部门紧密合作，物色土地作公屋发展，并使有限的公屋资源能更聚焦地分配给较有迫切需要的人士。
- 3.5 为回应中低收入家庭自置居所的诉求，第四批共 4 431 个新建居屋单位已于 2018 年 3 月推出预售，反应热烈。行政长官于 2018 年 6 月公布新的居屋定价机制后，资助房屋小组委员会于 2018 年 7 月通过「出售居屋单位 2018」的调整售价及销售安排。作为同一销售计划的延续，申请已于 2018 年 10 月重启。

注[4] 轮候时间是由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（例如申请者尚未符合居港年期规定、申请者正等待家庭成员來港团聚而要求暂缓申请、申请者在狱中服刑等）。一般申请者（即家庭及长者一人申请者）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的轮候时间平均数。

- 3.6 在考虑先导项目的检讨结果后，资助房屋小组委员会于 2017 年 11 月及 2018 年 1 月分别通过恒常化「扩展居屋第二市场至白表买家的临时计划」（称之为「白表居屋第二市场计划」，下称「白居二」）及「绿置居」。「白居二 2018」已于 2018 年 3 月推出，配额为 2 500 个。搅珠已于 2018 年 7 月 30 日进行，批准信亦已于 2018 年 10 月发给成功申请者。另一方面，策划小组委员会于 2018 年 4 月通过把位于荔枝角道一东京街第一期（即第一至第四座）公屋发展计划转为「绿置居」项目，并于 2018 年 12 月推售。

提供优质居所

- 3.7 我们致力提升土地发展潜力，增加房屋供应量。我们继续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，以充分配合地盘情况、善用地积比率，以及增加建屋量。我们于规划及设计阶段已考虑区内人士的意見和相关政府部门的要求，务求在提升土地发展潜力的同时，亦能提供必需的福利设施。
- 3.8 我们继续探讨和推行提升规格和改善检测程序的措施，以保障内部食水供水系统的品质。我们已完成 11 个受影响屋邨的公用地方换喉工程和超过 85% 的单位内部换喉工程。
- 3.9 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 2018/19 年度上半年向香港绿色建筑议会登记三个新工程项目，根据绿建环评^[5]进行评估和评级。
- 3.10 我们继续采用因应环境变化的规划和设计。在 2018/19 年度上半年，我们分别就 22 个及 13 个持续进行的项目进行微气候研究及空气流通评估，并将所得结果应用于设计中。为减低噪音，我们因应各个合适项目的地盘特点，装设了隔音窗、隔音露台、隔音翼墙和隔音屏障等。此外，在 2018/19 年度上半年，我们为六个新发展项目进行了碳排放量估算，并会在所有项目的设计阶段进行这类估算。
- 3.11 为维持公屋的可持续性和符合法例的要求，我们推行了各种维修保养和改善工程计划。为确保高龄公共屋邨的楼宇安全，我们计划为 12 个公共屋邨完成改善消防安全报告，进行必需的改善工程，以符合《消防安全（建筑物）条例》（第 572 章）的规定。截至 2018 年 9 月 30 日，我们已完成七个公共屋邨的改善消防安全报告。在升降机现代化工程计划下，我们在本年度的目标是更换 52 部旧

注[5] 绿建环评是由香港绿色建筑议会认可，为建筑物制定的全面环境评估系统。绿建环评系统会就项目的六大范畴（包括用地与室外环境、能源使用、室内环境质素、用材、用水及创新）进行评估。当项目经过评估后，将根据所得分数而获发评级。

升降机，现已完成更换其中的 28 部。有关更换折闸计划，25 000 个单位的更换工程正在进行。此外，我们已开展增设晾衣杆计划，在公共屋邨指定楼宇类型的出租单位的客厅外墙安装晾衣杆。我们亦继续在所有公共屋邨推行日常家居维修服务，并在 22 个屋邨推行全方位维修计划（包括在其中三个屋邨推行强制验窗计划），以及如期为楼龄大约 40 年的公共屋邨推行全面结构勘察计划。

- 3.12 为加强对现有公共屋邨环境的保护，我们维持 ISO 14001^[6]环境管理体系在物业管理方面的认证，以及 ISO 50001^[7]能源管理体系的认证。此外，我们正为 14 款典型大厦类型拟备第六份碳审计报告，以监察能源耗用量。为达至最高的工地安全标准，我们亦继续为定期维修保养和改善工程推行职业健康安全评估系列下的 (OHSAS)18001^[8]职业健康安全管理体系的认证。

促进可持续生活

- 3.13 我们一直致力加强社区凝聚力，关顾租户的需要。各屋邨管理咨询委员会（下称「邨管咨委会」）伙拍非政府机构举办活动，促进睦邻精神，并向长者户提供关顾和外展服务。我们也继续贯彻家庭和谐共融政策，以加强家庭凝聚力。
- 3.14 为提高租户对租金援助计划的认识，我们透过房委会 / 房屋署网站、电台广播、房屋资讯台、海报、单张、屋邨通讯、YouTube 频道、「房署资讯通」流动应用程序、邨管咨委会会议等渠道，广泛宣传租金援助计划。屋邨职员也寻求非政府机构、当区区议员和邨管咨委会委员的协助，转介有需要的租户往屋邨办事处申请租金援助。
- 3.15 我们继续邀请市民参与绿化活动（例如植树日，以及为屋邨树木大使开办的培训 / 复修班），藉此提高公屋居民的环保意识。我们完成了第 11 期「绿乐无穷在屋邨」计划^[9]，而计划后的居民环保意识调查已于 2018 年第三季完成。为改善环境，我们继续在目标公共屋邨进行园景改善工程。此外，我们透过电脑化的企业树

注[6] ISO 14001 是环境管理的国际标准，订明环境管理体系的要求，以协助机构订定其环保政策和目标，管理源自其作业影响的环境风险，并且不断改善环保表现。

注[7] ISO 50001 是一项国际标准，旨在让机构建立能源管理体系和程序，以提高节能表现（包括能源效益、使用和消耗量），从而减少温室气体排放。

注[8] OHSAS 18001 是国际认可的职业健康安全管理体系标准，可作认证之用。OHSAS 18001 采用有系统的方式，并结合包括计划、推行、监察和持续改善等元素的运作模型推行职业健康安全管理。

注[9] 「绿乐无穷在屋邨」计划是由房委会伙拍环保团体举办的社区环保教育计划，旨在提高公屋居民的环保意识，培养保护和改善环境的文化。

木管理系统，完成年度树木风险评估和更新树木资料库记录，以便有效管理树木。

- 3.16 我们十分重视居民对公共屋邨规划和设计提出的意见。我们举办了让社区参与的活动，包括社区参与工作坊、论坛和会议，讲解发展建议，并搜集居民对项目规划和设计的意见。我们亦在一个新落成屋邨进行调查，以收集居民的意见。截至 2018 年 9 月，新落成屋邨的整体顾客满意指数为 91.8%。
- 3.17 为争取能干可靠的业务伙伴，我们借着实施周全的招标评分方法和确保能干的工作队伍，致力改善采购程序和提高服务水准。我们继续就复杂的建筑及打桩工程合约采用双轨投标制度。此外，我们亦在各种合约中实施承办商表现评分制，并在分区定期合约中采用综合评分投标制度。我们亦继续规定每名工程承建商申请加入或继续名列在房委会工程承建商名册时，必须提交法定声明。
- 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。我们继续在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的综合社区康乐场地，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。我们亦继续举办安全培训课程、论坛和研讨会，又定期向持份者发出通告，以推广最佳的安全作业方式。在我们的努力下，截至 2018 年第二季，新工程合约及维修保养合约的意外率分别录得每千名工人 6.8 宗及 5 宗的低水平。

充分和合理运用公共资源

- 3.20 我们继续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。我们在可行性研究阶段密切监察公屋和资助出售单位项目每个单位的建筑成本，与其各自的预警水平作对照，以期能够达到成本效益。倘项目每个单位的建筑成本超出警戒水平，房委会策划小组委员会便会考虑导致单位成本较高的原因，并就是否将项目纳入公营房屋建设计划作出谨慎的决定。
- 3.21 我们继续致力维护公屋资源的合理分配。善用公屋资源分组正深入审查约 6 000 宗入息和资产申报个案，以及严格调查约 6 600 宗随机抽选与住用情况相关的个案和怀疑滥用公屋个案，有关工作进度良好。截至 2018 年 9 月 30 日，在是次由 2016 年 11 月开始的两年一度单位巡查周期内，我们完成巡查约 646 000 个公屋单

- 位。除加强调查措施外，我们推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有迫切需要的人士的意识。我们已派员到六个公共屋邨的邨管咨委会进行外展访问，宣传珍惜公屋资源，并于 2018 年 10 月至 11 月期间，派出设有展板和游戏的流动展览车前往各区合共 35 个公共屋邨进行巡回宣传，以加强阻吓作用并鼓励举报滥用个案。
- 3.22 为确保有效管理服务供应商，相关承办商检讨小组委员会按季复核服务承办商 / 保养承办商的表现。根据现行评审机制，服务承办商 / 保养承办商的表现评核报告倘评为「劣」级，会被限制投标资格三个月，或被禁止参与服务投标至少一次。我们亦对 14 份服务合约进行突击巡查，以防止非技术工人被剥削。此外，我们联同劳工处和强制性公积金（下称「强积金」）计划管理局在 2018 年 11 月举行研讨会，促进非技术工人对《雇佣条例》（第 57 章）、《雇员补偿条例》（第 282 章）、强积金计划和其他雇佣保障权益的认识。
- 3.23 就 2018 公屋租金检讨，资助房屋小组委员会经考虑政府统计处处长所编制的报告，通过根据《房屋条例》（第 283 章）而进行的检讨结果。公屋租金由 2018 年 9 月 1 日起上调 10%。
- 3.24 为配合公营房屋供应目标，我们除了在 2012/13 年度至 2017/18 年度开设 767 个公务员职位外，亦获准在 2018/19 年度开设另外 53 个职位。我们会继续监察人手情况，并会通过重整工作流程、重行调配人员和重订工作优先次序，令人力资源发挥最大效用；在有需要时，我们亦会申请额外人手。
- 3.25 我们利用辅助人力资源，即个体聘用人员、定期项目雇员，以及在政府的退休后服务合约计划下聘用的雇员，以应付特别及 / 或临时工作需要。截至 2018 年 9 月 30 日，我们聘用了 1 284 名个体聘用人员和 71 名定期项目雇员。我们会继续灵活运用辅助人力资源，以应付周期性出现的工作量高峰期。
- 3.26 为支援员工发展，我们推行了多项措施，包括为高级专业人员举办半年派任计划，让参与的人员有机会承担其专业范畴以外的职责。此外，我们安排了国情研习课程和熟悉内地事务考察团，以扩阔员工的视野。我们亦透过其他方式加强继任管理，包括举办两项为期五天的内部短期派任计划。
- 3.27 在资讯科技方面，为个人电脑操作系统升级至微软视窗 10 的工作已于 2018 年 4 月展开，资助出售房屋系统（前称「新居者有其屋计划系统」）亦已于 2018 年 7 月提升，以支援同年的居屋销售工作。應用程式控制方案预计于 2019 年第一季度完成安装及开始试行；

而房委会云端运算基础设施设置现正进行，预定于 2018 年 12 月完成。

- 3.28 资金管理方面，我们为房委会资产配置策略进行了全面检讨，并在咨询和参考资金管理附属小组委员会的意见后，于 2018 年 5 月向财务小组委员会汇报检讨结果和建议。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。
- 3.29 我们已迅速安排妥当一系列有关搅珠和选购单位的宣传资料，以配合于 2018 年 10 月重启「出售居屋单位 2018」的申请。我们亦在 2018 年 11 月举办全港公共屋邨短片创作比赛，推广公共屋邨和谐生活。

提升商业楼宇的吸引力

- 3.30 2018/19 年度上半年，我们继续进行可行性研究和优势、劣势、机遇及威胁分析，以寻找资产优化机遇。署方已如期落实五年向前推展计划下所选定的零售和停车场设施的资产优化项目。海丽、石排湾和梨木树商场，以及石硤尾和博康邨街市的改善工程进度良好。我们会在大型项目完成后进行检讨，以评估成效。
- 3.31 透过仔细规划和策略性租赁策略，我们顺应市场趋势，保持均衡且多元化的行业组合，为屋邨居民和社区提供更多购物选择和多元化服务。因应社区需求，我们在 25 个屋邨设置流动银行分行，以及在多个屋邨设置 33 组包裹储物柜。我们继续以统筹方式，在主要节庆及特别日子举办推广活动和设置节日装饰。我们又特别为水泉澳广场举行开幕仪式志庆，藉此增添商场的购物气氛，以吸引顾客和增加人流。我们透过精心筹划的租赁安排，提升了资源的运用，并在 2018 年 9 月底，将零售设施和档位及熟食档的空置率分别维持在 1.7% 及 1.2% 的低水平。
- 3.32 为了维持「大本型」作为区域商场及娱乐热点的知名度和吸引力，我们举办了一系列特别主题活动，以及因应商场本身特色而设计的推广活动和动感节目。我们又安排短期租赁的销售亭、路演和节日展销会，使商品和服务的选择更丰富。我们在续租时采用策略性规划，要求大型食肆商户装修店铺，为商场带来新面貌，并以协调方式进行装修工程，以减低滋扰。我们继续邀请多个大众传媒、知名品牌、政府部门和非政府机构在「大本型」举办娱乐和社区活动。此外，我们正进行自动梯优化计划，安装安全装置，以提升安全标准，其中一条自动梯最近已完成安装工程。

3.33 在推动环保方面，我们在营运房委会零售设施时继续推行环保措施，包括参与《节能约章》^[10]和《户外灯光约章》^[11]。为响应减少厨余，我们有九个商场/街市参与了政府的厨余收集试验计划，每日将厨余分类及收集，而部分主要商户亦已参加食物捐赠计划。此外，我们邀请目标非政府机构和团体举办回收和教育活动。我们继续鼓励商户在日常营运中推行可持续发展的环保措施。除了新建及现有停车场内已提供可供时租泊车位使用者使用的电动车辆充电设施外，现有停车场亦按需要安装了电动车辆标准充电设施，供月租车主使用。

注[10] 参与推行《节能约章》的10个商场，包括彩德、海丽、葵涌、梨木树、美田、安基、天恩及油丽商场，以及水泉澳广场和「大本型」，在夏季期间的平均室温维持在摄氏24至26度之间。

注[11] 参与推行《户外灯光约章》的10个商场，包括祥龙围、晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油丽及华富（二）商场，以及彩盈坊和「大本型」，在晚上11时至翌日早上7时会关掉装饰、宣传或广告用途的照明装置。

4. 2019/20 年度主题大纲和主要工作

4.1 本章列列房委会 2019/20 年度的主题大纲和主要工作。

主题大纲

4.2 考虑房委会的法定目标和职能，以及房委会现时的主要工作方向后，房委会在 2019/20 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；及
- (d) 提升商业楼宇的吸引力。

在上述四个主题大纲下，我们拟定了 2019/20 年度的 51 项主要工作，详情列述如下。

主要工作

新工作项目

充分和合理运用公共资源

善用公共房屋资源

1. 视乎香港房屋协会（下称「房协」）「未补价资助出售房屋一出租计划」的成效，考虑加入计划，容许房委会资助出售单位业主，将未补价的单位分租。
2. 考虑配合房协试行的一项「长者业主楼换楼先导计划」，容许房协辖下资助出售单位的合资格长者业主，在出售其原有未补价的单位后，在房委会第二市场购买一个面积较小的单位。

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

3. 就公屋及资助出售单位（包括居屋、「绿置居」及「白居二」）推行电子化申请。

合理分配公屋资源，为有真正住屋需要的申请者提供居所

4. 考虑推出适当措施吸引全长者公屋宽敞户调迁至合适面积的单位。

持续推行的工作项目

提供优质居所

争取政府提供适合兴建房屋的土地、监察能否及时取得土地动工、善用土地发展潜力并尽量增加住宅单位供应量，以及管理影响施工进度的外在风险因素

5. 争取政府提供合适的土地，以加快兴建房屋单位，以及就选定的土地进行详细研究，从而达到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供应量。
6. 监察影响房屋发展项目的城市规划和相关程序，并缓解任何不利于及时取得土地动工的情况。
7. 监察公众对房屋发展项目提出的异议，采取措施避免地盘工程受到干扰，并缓解对工程进度的影响。
8. 探讨和实施加快新工程项目建筑进度的措施。
9. 检讨公营房屋发展项目构件式单位的类别，以配合公众多元化的需要。

回应中低收入家庭自置居所的诉求

10. 推行居屋单位及「绿置居」单位的销售。
11. 推行「白居二」。

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

12. 检讨和提升品质管理体系和规格，包括确保适当使用物料的风险评估和工地视察程序，以确保新基本工程项目的所有关键工程和装置都有品质保证。
13. 探讨和实施各项措施，包括检视和加强新基本工程项目的所有关键工程和装置的规格、风险评估和工地视察程序，以确保在工地适当使用物料，保障食水质量。

14. 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。
15. 推广和简化环保采购，包括使用环保物料和建筑方法，应用节省资源的科技，以及同时并综合采用不同的环保物料标签计划。
16. 推广节约能源。

透过研究、管理体系以及与业务参与者联系，提升建筑水平

17. 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

18. 在房委会发展的楼宇的设计、建筑、完工和入伙后阶段实施屋宇监管措施。
19. 监察由房委会管理的升降机和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

20. 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，以提升现有公屋的质素及达到法例的要求和其他改善措施；以及继续为现有公共屋邨加入香港品质保证局楼宇可持续发展指数^[12]。

提升公共屋邨的环保水平

21. 透过取得 ISO 50001 能源管理体系认证和 ISO 14001 环境管理体系认证，以及在公共屋邨推行各项节能措施，加强对环境的保护。

加强定期维修保养和改善工程的安全健康管理模式

22. 在定期维修保养和改善工程方面，维持有组织结构的职业安全健康管理模式。

注[12] 楼宇可持续发展指数计划根据联合国环境署「2009年可持续建筑促进会的财务及可持续发展评核报告」制订，由香港品质保证局于2012年推出，用以订立基准。计划有助评估和比对楼宇的可持续发展表现。

促进可持续生活

提升业务伙伴的服务水平及加强监察其表现，并促进他们对企业公民责任的认知

23. 提升业务伙伴（包括承办商、分包承办商、供应商、顾问和服务供应商）的服务水平及加强监察其表现，并促进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

24. 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。
25. 采用长幼伤健共融的通用设计来规划构件式单位、社区设施和综合社区康乐场地，以及在住宅大厦入口、邨内重要设施和交通枢纽建设无障碍通道，使居民可安全畅步通行和公平使用社区空间。
26. 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。

保持屋邨清洁及环境卫生，促进健康和谐的生活

27. 继续在公共屋邨推行屋邨管理扣分制。
28. 继续提高公屋居民对政府实施都市固体废物收费计划新措施的认识。

加强社区凝聚力，关顾租户的需要

29. 透过邨管咨委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，促进社区参与和建设。

在现有公共屋邨推广绿化

30. 推行园景改善计划及屋邨绿化。

加深公众对房委会工作的认识

31. 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

32. 监察并提升发展项目和环境的质素，以及房委会辖下的发展和建筑工作场所的健康和安全状况，并改进环境、社会和经济方面的可持续性。
33. 促进员工对环保事宜的认知，以及在房委会辖下的工作地点，加强员工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。

充分和合理运用公共资源

合理分配公屋资源，为有真正住屋需要的申请者提供居所

34. 为没有能力负担私人租住楼宇的低收入家庭提供公屋。虽然一般申请者的最新平均轮候时间已超过三年，但长远而言，我们仍会继续致力达至一般申请者平均约三年获首次编配单位的目标。
35. 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会。

维护公屋资源合理和有效运用

36. 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，以及中央小组以风险为本的深度调查和全面监察，以加强租务管理，防止滥用公共房屋资源。

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

37. 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，并检视重建个别旧屋邨的可行性

38. 按既定政策检视重建个别旧公共屋邨的可行性，以善用其土地发展潜力和改良设施。
39. 延长部分旧屋邨的可用年期，并提升房屋发展项目的质量和促进旧屋邨的维修保养。
40. 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益。

充分利用人力资源，以达至机构目标

41. 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。
42. 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。
43. 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

44. 推展或提升资讯科技系统，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平。
45. 推展资讯科技基础建设和中央资讯科技服务，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

46. 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。
47. 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，并改善营商环境

48. 继续检讨资产优化的五年向前推展计划，寻找新的优化机遇，并按照所订定的优先次序进行可行性研究和改善工程。

提升房委会商业设施的业务潜力，并提供切合公屋租户和社区需要的服务

49. 优化房委会新落成和现有零售设施的租赁和推广策略。
50. 维持「大本型」作为区域购物商场的市场定位及竞争力，为访客和顾客提供难忘的购物体验 and 时尚生活乐趣。

在房委会商业设施推行环保措施

51. 在营运房委会的零售设施时加强环保意识，以及实施房委会和政府推行的环保措施和运动。

5. 主要成效指标

5.1 2018/19 年度，我们采用 19 项主要成效指标^[13]，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 2019/20 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	2017/18 年度 目标	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标
	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(1) 提供的新单位 (个)			
— 公屋 / 「绿置居」 单位	16 800 ^[14] (13 400) ^[14]	15 100 ^[14] (10 600) ^{[14] [15]}	13 800 ^[14]
— 其他资助出售单 位	200 ^[14] (200) ^[14]	6 600 ^[14] (3 900) ^[16]	4 400 ^[14]
(2) 公屋申请的平均轮候 时间 (年)			
— 一般申请者	3 (5.1)	3 (5.5)	3 ^[17]
— 当中：长者 一人申请者	2 (2.8)	2 (2.9)	2

注[13] 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[14] 四舍五入至最接近的百位数。

注[15] 根据 2018 年 9 月更新的公营房屋建设计划，我们预计 2018/19 年度将有 20 500 个公屋 / 「绿置居」单位落成。

注[16] 根据 2018 年 9 月更新的公营房屋建设计划，我们预计 2018/19 年度将有 6 600 个其他资助出售单位落成。

注[17] 虽然一般申请者的最新平均轮候时间已超过三年，但长远而言，我们仍会继续致力达至一般申请者平均约三年获首次编配单位的目标。

	2017/18 年度 目标	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标
主要成效指标	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(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 ^[18]	6,150 (5,764)	6,280 (5,866) ^[19]	6,250 ^[20]
— 维修保养费用 ^[21]	4,540 (4,202)	4,760 (3,958) ^[22]	5,070 ^[23]
(4) 欠租比例(%)			
— 住宅单位	低于 3.0 (1.42)	低于 3.0 (1.61)	低于 3.0
— 商业楼宇	低于 2.5 (1.8)	低于 2.5 (1.9)	低于 2.5
(5) 挤迫户 ^[24] 占公屋家庭总数的比例(%)	低于 0.55 (0.52)	低于 0.55 (0.56)	低于 0.55
(6) 空置率(%)			
— 公屋	低于 1.5 (0.5)	低于 1.5 (0.7)	低于 1.5
— 商业楼宇(商铺)	低于 2.5 (1.8)	低于 2.5 (1.7)	低于 2.5

注[18] 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酬和其他经常开支。

注[19] 年度至今实际数字按年计算低于目标，主要是由于屋邨公用地方管理费、薪酬、保安和清洁等支出较预期低。

注[20] 2019/20 年度目标的费用减少，主要是由于物业管理服务合约价格下调。

注[21] 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分配的公屋维修保养费用。

注[22] 年度至今实际数字按年计算低于目标，是由于重铺天台工程和屋邨粉饰工程支出较预期低，以及在财政年度上半年的开支水平通常较整年平均水平为低。

注[23] 2019/20 年度目标的费用增加，主要是由于假设价格水平调整。

注[24] 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。

	2017/18 年度 目标	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标
主要成效指标	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(7) 翻新空置单位平均所需时间 (日)	不超过 44 (47)	不超过 44 (36)	不超过 44
(8) 房屋工程项目的平均筹建时间 (月)	60 (60)	60 (55.8)	60
(9) 接收楼宇时平均每个单位的损坏项目数目 (项)	不超过 0.7 (少于 0.1)	不超过 0.7 (少于 0.1)	不超过 0.7
(10) 房委会建筑地盘意外率 ^[25] — 新工程及维修保养和改善工程 (每 1 000 名工人当中所发生的意外数目 (宗))	不超过 9.0 (新工程: 6.9 维修保养和改善工程: 4.2) ^[26]	不超过 9.0 (新工程: 6.8 维修保养和改善工程: 5) ^[27]	不超过 9.0
(11) 回应传媒查询 (%)			
— 一般查询 (48 小时内回应)	95 (99.8)	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 (2,225)	2,000 (1,093)	2,100
(13) 培训课程的整体成效评级 (给予非常有效或以上的评级) (%)	85 (96)	85 (95)	85

注[25] 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, 或者导致伤者须放三天以上病假意外事故。房委会的一贯目标, 是将致命意外的数目维持在零。

注[26] 根据劳工处 2017 年统计数字计算。

注[27] 根据劳工处截至 2018 年第二季统计数字计算。

	2017/18 年度 目标	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标
主要成效指标	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(14) 耗纸量 (令) ^[28]	在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 1.5% ^[29] (每名员工 14.24 令) [在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 4.4%]	在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 2.5% ^[30] (每名员工 6.56 令) [即每名员工 14.53 令目标耗纸量的 45.1%]	在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 3.0% ^[30]
(15) 从屋邨回收的可循环再造物品数量 (公吨)			
— 废纸	不少于 28 000 (29 204)	不少于 26 500 (15 438)	不少于 26 500
— 铝罐	不少于 1 300 (1 541)	不少于 1 300 (965)	不少于 1 350
— 胶樽	不少于 1 750 (2 042)	不少于 1 750 (1 123)	不少于 1 750

注[28] 500 张纸为一令。

注[29] 我们透过各项措施, 例如更广泛利用电子化报告和电子化运作, 藉此达到在运作环境相若的基础上(考虑人手增加因素后), 2017/18 年度的耗纸量较 2013/14 年度少 1.5% 的目标。

注[30] 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, 我们自行订下耗纸量目标。我们会透过各项措施, 例如更广泛利用电子化报告和电子化运作, 藉此达到在运作环境相若的基础上(考虑人手增加因素后), 2018/19 及 2019/20 年度的耗纸量较 2013/14 年度分别少 2.5% 及 3.0% 的目标。

	2017/18 年度 目标	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标
主要成效指标	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(16) 房委会总部耗水量 (立方米)	较 2007/08 年度耗 水量少 13% (11 042) [较 2007/08 年度 耗水量少 27.8%]	在运作环境相若 的基础上, 较 2015/16 年度耗水 量少 1% ^[31] (房委会总部 每名员工 1.52 立方米) [即房委会总部每 名员工 3.25 立方 米目标耗电量的 46.8%]	在运作环境相若 的基础上, 较 2015/16 年度耗水 量少 2% ^[31]
(17) 办公室耗电量 (千瓦 小时)	在运作环境相若 的基础上, 较 2013/14 年度耗电 量少 3% ^[32] (每名员工 3 621.3 千瓦小时) [在运作环境相若 的基础上, 较 2013/14 年度 耗电量少 9.7%]	在运作环境相若 的基础上, 较 2013/14 年度耗电 量少 4% ^[32] (每名员工 2 041.13 千瓦小时) [即每名员工 3 850.27 千瓦小时 目标耗电量的 53.0%]	在运作环境相若 的基础上, 较 2013/14 年度耗电 量少 5% ^[32]

注[31] 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, 在过去数年, 我们自行订下耗水量目标, 以 2007/08 年度为基准年, 以作比较。为对节约用水的成果作出更佳评估 (考虑人手增加因素后), 我们透过各项措施, 例如定期巡视以尽量减少出现水管爆裂和漏水的情况、安装节流器、在洗手间和茶水室装上花洒龙头, 以及宣传节约用水小贴士以提高员工珍惜用水的意识, 藉此达到在运作环境相若的基础上, 2018/19 及 2019/20 年度的耗水量较 2015/16 年度分别少 1% 及 2% 的新目标。

注[32] 政府于 2015 年 3 月订立新的节电目标, 以 2013/14 年度为基准年, 务求在运作环境相若的基础上, 将政府建筑物的总耗电量在 2015/16 至 2019/20 年度减少 5%。我们参考政府的做法, 同样订下在 2015/16 至 2019/20 年度减少 5% 耗电量的目标。因此, 在考虑人手增加的因素后, 在运作环境相若的基础上, 我们订定 2017/18、2018/19 和 2019/20 年度的节电目标为较 2013/14 年度分别减少 3%、4% 及 5% 耗电量。

主要成效指标	2017/18 年度 目标	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标
	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2018 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 24 (22.04)	不超过 24 (22.53)	不超过 24
(19) 每两个月举行邨管咨 委会会议（会议次数）	900 (935)	920 (477)	940

6. 房屋委员会的主要工作范畴

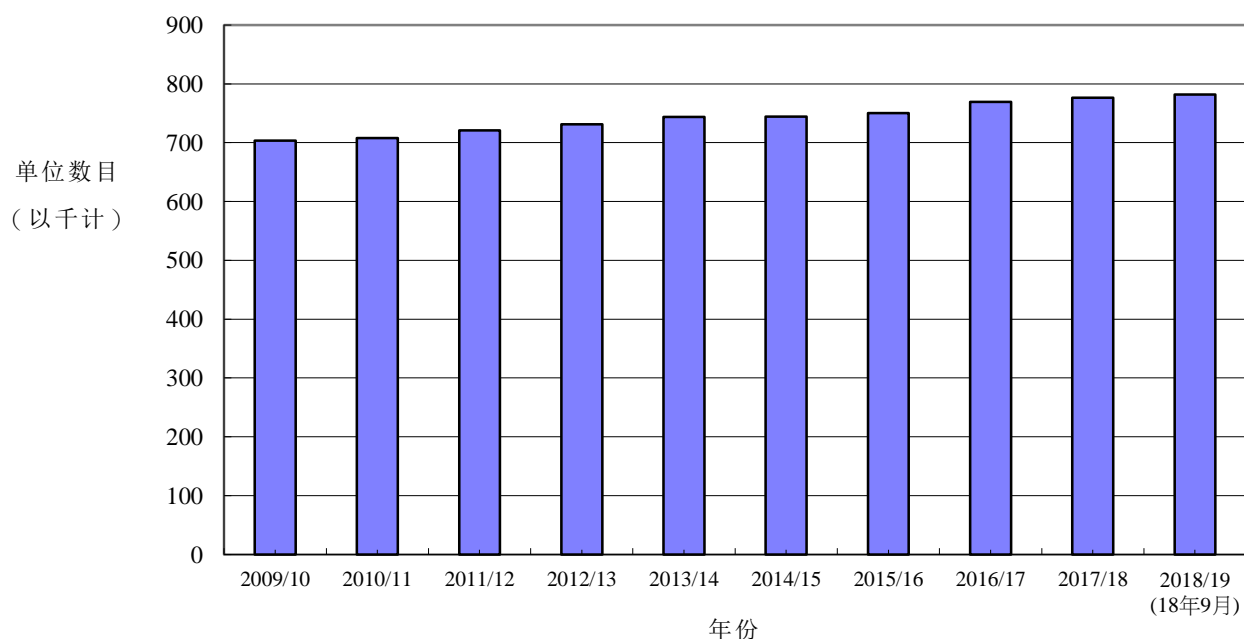
6.1 房委会的运作和工作分为六个主要范畴，分别是发展和建造、资助房屋、商业楼宇、屋宇监管、采购和机构事务。来年，房委会将按 2019/20 年度四个主题大纲，在不同范畴致力推展各项工作。

发展和建造

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营房屋发展项目及相关设施。

6.3 下图展示 2009/10 至 2018/19 年度公屋单位数目的变化：

公屋单位数目^[33]



财政预算

6.4 2019/20 年度建议预算的建筑工程开支预计为 196.50 亿元，较 2018/19 年度修订预算的 202.25 亿元少 5.75 亿元。开支轻微下降，主要因按公营房屋建设计划建屋量而调整。

註[33] 图表展示 2009/10 至 2018/19 年度的公屋单位数目。2009/10 至 2017/18 年度的公屋单位数目为各有关年度 3 月底的情况，而 2018/19 年度的公屋单位数目为 2018 年 9 月底的情况。

资助房屋

6.5 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，并负责处理资助出售单位的销售。

财政预算

租住房屋运作账目

6.6 2019/20 年度建议预算的租住房屋运作账目收入和开支，预计分别为 200.33 亿元和 200.04 亿元。2019/20 年度的运作盈余预计为 0.29 亿元，较 2018/19 年度修订预算的 2.99 亿元少 2.70 亿元。2019/20 年度的运作盈余减少，主要由于维修保养和改善工程开支及其他经常开支均有所增加，部分因 2018 年 9 月生效租金调整的全年效应而抵销。

资助自置居所运作账目

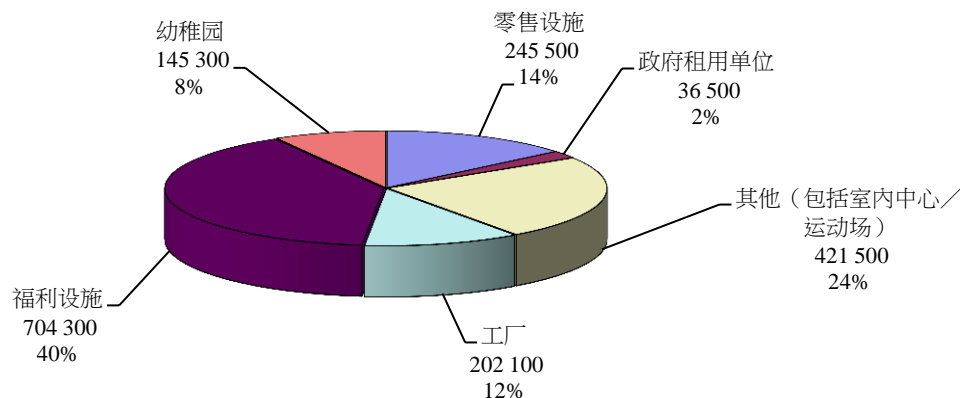
6.7 2019/20 年度建议预算的资助自置居所运作账目收入和开支，预计分别为 207.73 亿元和 113.64 亿元。2019/20 年度的运作盈余预计为 94.09 亿元，较 2018/19 年度修订预算的 54.56 亿元多 39.53 亿元。2019/20 年度的运作盈余增加，主要由于年内销售的资助出售单位数目较多。

商业楼宇

6.8 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、幼稚园和分层工厂大厦）及停车场。

6.9 在 2018 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 1 755 200 平方米，而停车位则为 30 500 个。商业楼宇和非住宅物业面积组合的分项数字如下：

2018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：1 755 200平方米）



财政预算

6.10 2019/20 年度建议预算的商业楼宇运作账目收入和开支，预计分别为 36.32 亿元和 18.93 亿元。2019/20 年度的运作盈余（未有计算特殊项目）预计为 17.39 亿元，较 2018/19 年度修订预算的 15.41 亿元多 1.98 亿元。2019/20 年度的运作盈余增加，主要由于预期年内会有新物业落成。

屋宇监管

6.11 独立审查组直属运输及房屋局常任秘书长（房屋）办公室，负责执行双重的监管职能，当中包括对受《建筑物条例》（第 123 章）管制的楼宇，根据屋宇署署长的转授权力执行法定监管，及对不受《建筑物条例》管制的楼宇及工程，以房委会的行政安排实施行政监管。独立审查组执行法定监管职能的开支由政府拨款进行，而其行政监管职能的开支则由房委会负责。独立审查组的行政监管职能，包括处理新房屋发展项目建筑工程及现有楼宇改建和加建工程的申请。

6.12 升降机巡查专责小组负责监察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《升降机及自动梯条例》（第 618 章）。

财政预算

6.13 2019/20 年度建议预算的屋宇监管开支为 2.25 亿元，较 2018/19 年度修订预算的 2.03 亿元多 0.22 亿元。2019/20 年度的开支增加，主要由于薪酬开支增加。

采购

6.14 采购工作主要是确保房委会本着公平的采购原则^[34]，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。

财政预算

6.15 2019/20 年度建议预算的采购工作开支为 1.34 亿元，较 2018/19 年度修订预算的 1.20 亿元多 0.14 亿元。2019/20 年度的开支增加，主要由于其他经常开支、以及电脑和器材资本开支增加。

机构事务

6.16 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、财政及会计服务、资讯科技、资讯及社区关系、法律事务和管理顾问服务。

财政预算

6.17 2019/20 年度建议预算的机构事务开支为 10.06 亿元，较 2018/19 年度修订预算的 9.33 亿元多 0.73 亿元。2019/20 年度的开支增加，主要由于薪酬、其他经常开支和电脑资本开支增加。

注[34] 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。

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。房委会 2018/19 年度修订预算和 2019/20 年度建议预算收入和开支项目撮要如下：

	2018/19 年度 修订预算 (亿元)	2019/20 年度 建议预算 (亿元)
运作收入	341.28	444.38
运作开支	(269.11)	(333.60)
非运作收入净额	<u>0.56</u>	<u>0.19</u>
综合运作盈余	<u><u>72.73</u></u>	<u><u>110.97</u></u>
资本开支	<u>210.15</u>	<u>208.95</u>

综合运作账目

7.2 2019/20 年度建议预算综合运作账目盈余为 110.97 亿元，而 2018/19 年度修订预算的盈余则为 72.73 亿元。盈余增加，主要是由于较多资助出售单位销售，令来自资助自置居所运作账目的盈余增加。按业务运作分类的详情撮要如下：

	2018/19 年度 修订预算 (亿元)	2019/20 年度 建议预算 (亿元)
租住房屋	2.99	0.29
商业楼宇	14.62	16.40
资助自置居所	54.56	94.09
非运作收入净额 ^[35]	<u>0.56</u>	<u>0.19</u>
综合运作盈余	<u>72.73</u>	<u>110.97</u>

现金及投资结余

7.3 2019 年 3 月底和 2020 年 3 月底预计现金及投资结余撮要如下：

	2018/19 年度 修订预算 (亿元)	2019/20 年度 建议预算 (亿元)
年终现金及投资结余	<u>410.62</u>	<u>526.11</u>

7.4 2019/20 年度建议预算的现金及投资结余预期增加至 526.11 亿元，主要来自销售资助出售单位的收入。

注[35] 非运作收入净额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

7.5 2019/20 年度建议预算的资本开支为 208.95 亿元，详情撮要如下：

	2018/19 年度 修订预算 (亿元)	2019/20 年度 建议预算 (亿元)
建筑工程开支	177.46	170.77
改善工程	5.82	8.95
电脑器材，其他器材及汽车	1.39	2.75
直接及间接成本	<u>25.48</u>	<u>26.48</u>
总计	<u>210.15</u>	<u>208.95</u>

7.6 2019/20 年度建议预算的资本开支与 2018/19 年度的修订预算相比，预期将会轻微减少 1.20 亿元，减幅为 0.6%，主要由于年内建筑工程开支较少。

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
「绿表置居计划」	「绿置居」
白表居屋第二市场计划	「白居二」
屋邨管理咨询委员会	邨管咨委会
强制性公积金	强积金
香港房屋协会	房协