



香港房屋委員會

2020/21 年度

机 构 计 划

目录

1. 机构概览	1 – 4
2. 机构愿景、工作目标、基本信念和策略方针	5 – 6
3. 2019/20 年度机构计划年中业务进度检讨	7 – 15
4. 2020/21 年度主题大纲和主要工作	16 – 24
5. 主要成效指标	25 – 30
6. 主要工作范畴	31 – 34
7. 综合预算	35 – 37
简称一览表	38

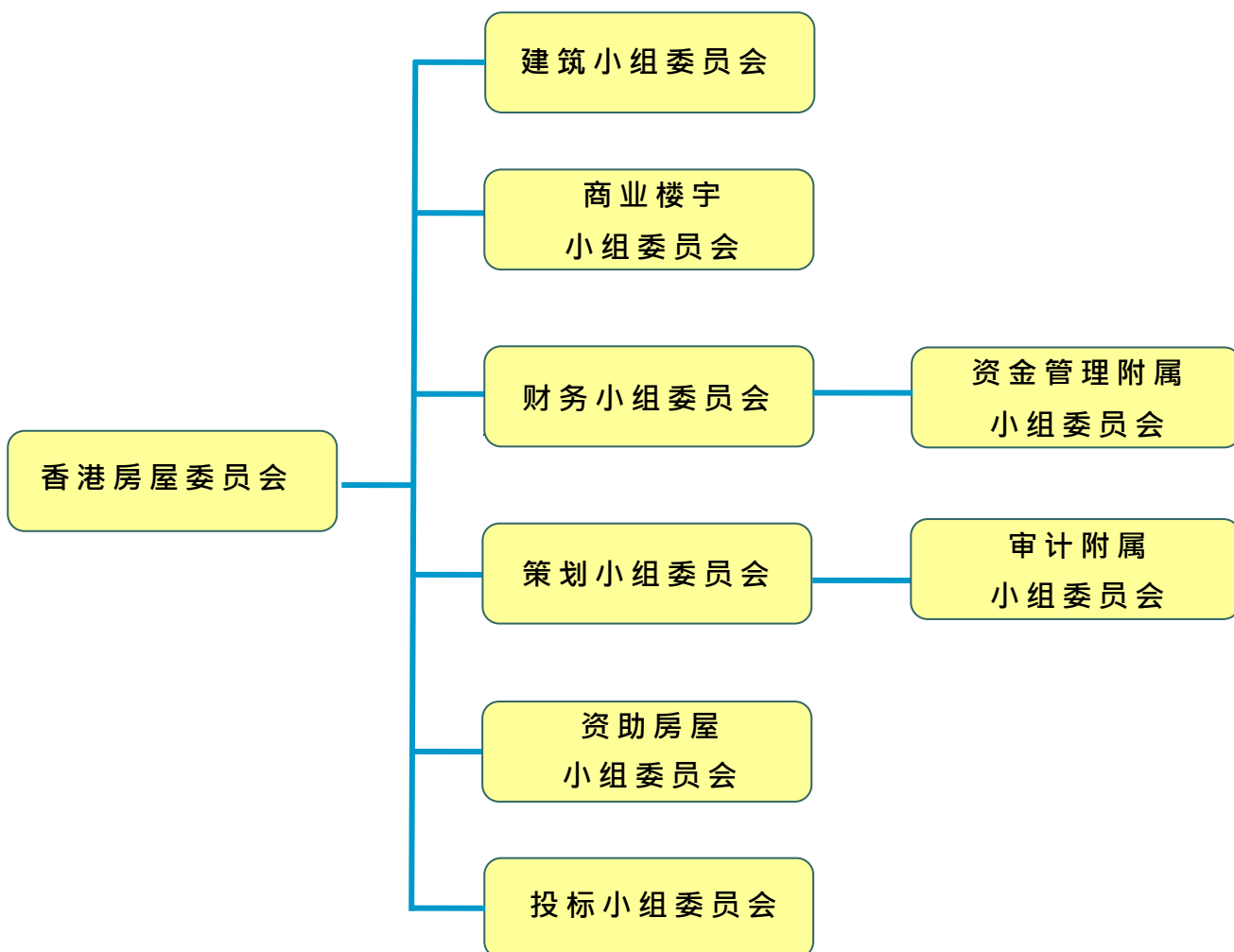
1. 机构概览

香港房屋委员会

- 1.1 香港房屋委员会（下称「房委会」）为没有能力租住私人楼宇的低收入家庭提供公共租住房屋（下称「公屋」）。同时，房委会亦负责提供资助出售房屋，以回应中低收入家庭的置业诉求。
- 1.2 截至 2019 年 9 月^[1]，房委会有 800 800 个公屋 / 中转房屋单位，容纳 2 142 100 人，占全港人口总数的 29%。
- 1.3 截至 2019 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时更紧密合作，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 2019 年 9 月 30 日的情况。

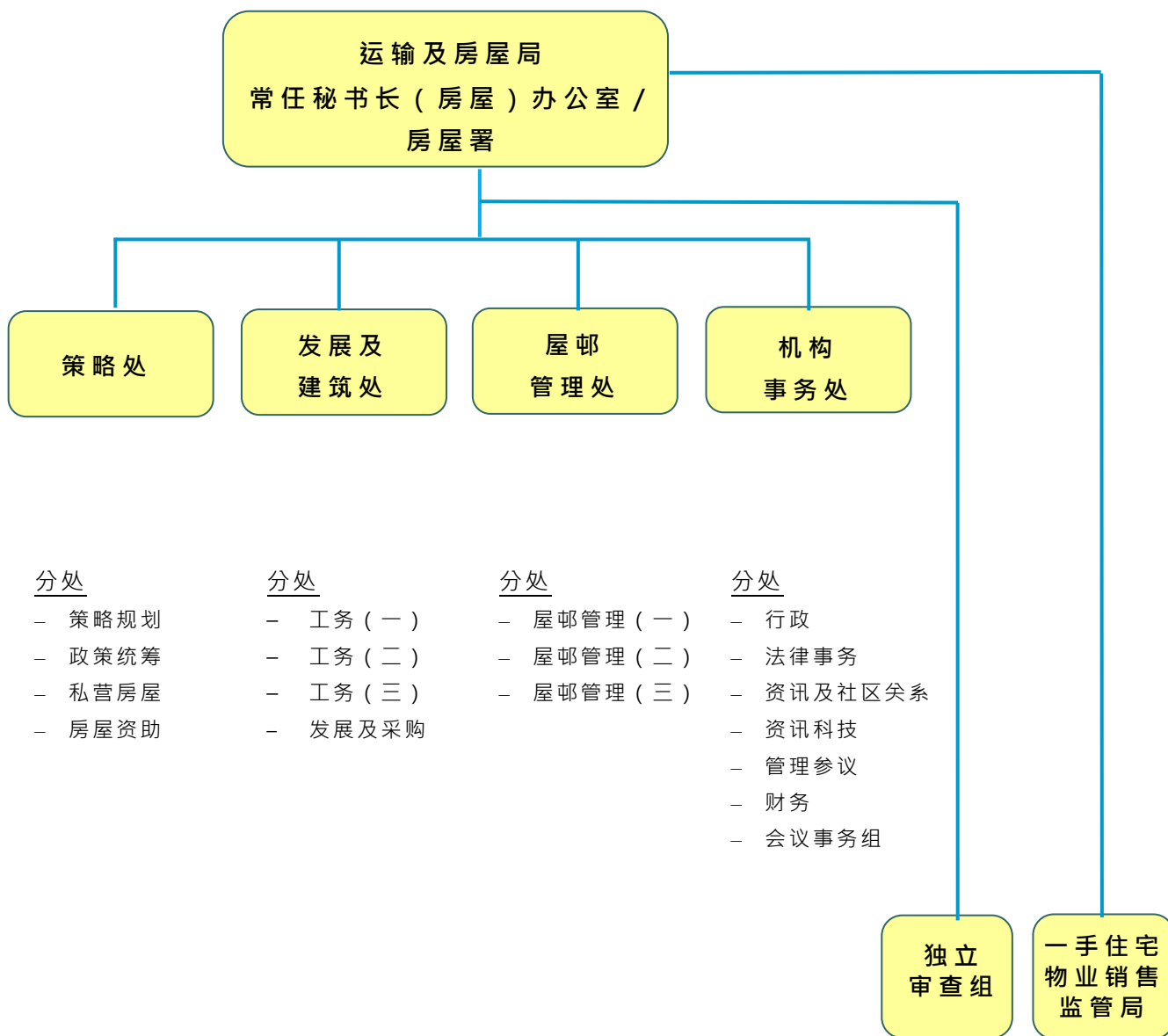
香港房屋委员会组织架构



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，掌管房屋署，辅以四名副署长。截至 2019 年 12 月 1 日，房屋署有 9 727 名员工，其中 9 114 人为公务员，613 人为合约雇员。

房屋署组织架构



2. 机构愿景、工作目标、基本信念和策略方针

2.1 房委会的愿景、工作目标、基本信念和策略方针列如下：

愿景

2.2 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置业。

工作目标

2.3 (a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 继续建立能干尽责、讲求效率的工作队伍。

基本信念

2.4 关怀为本、顾客为本、创新为本、尽心为本。

策略方针

2.5 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：

- (a) 以符合成本效益的原则，提供优质公屋^[2]。
- (b) 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。
- (c) 有效运用公共房屋（包括公屋及资助出售单位）资源。
- (d) 把房屋资源作最合理的分配，并杜绝滥用房屋资源，以促进公屋单位流转。
- (e) 与顾客和其他业务持份者维持伙伴合作关系，以提升服务质素。
- (f) 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。
- (g) 管理及维持资产，尽量提高其经济效益和使用年期。
- (h) 善用私营市场资源。
- (i) 充分利用人力及财政资源和资讯科技，以达至机构目标。
- (j) 积极推动环保工作，促进可持续发展。
- (k) 致力创新，提高运作效率。
- (l) 向员工推广房委会的基本信念。
- (m) 充分运用商业楼宇。

注[2] 「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。

3. 2019/20 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2019/20 年度机构计划涵盖 51 项主要工作。截至 2019 年 9 月 30 日，六项主要工作已经完成，另外 45 项主要工作则如期进行、持续进行或部分完成。我们已向房委会汇报各主要工作范畴的工作计划年中业务进度检讨（分别见 SHC 54/2019（关于资助房屋）、CPC 28/2019（关于商业楼宇）、BC 71/2019（关于屋宇监管）、BC 72/2019（关于发展与建造）、TC 101/2019（关于采购）及 FC 40/2019 号文件（关于机构事务））。整体工作进度概述如下。

主题大纲一：提供优质居所

公营房屋的建造和发展

- 3.2 我们于 2019/20 年度以建造约 13 800 个公屋 / 「绿表置居计划」（下称「绿置居」）单位及约 4 400 个其他资助出售单位为目标。根据 2019 年 9 月的房屋建设计划，我们在 2019/20 年度上半年已建成约 2 500 个公屋 / 绿置居单位及约 1 700 个其他资助出售单位。我们预计 2019/20 年度将建成共约 13 000 个公屋 / 绿置居单位及 4 400 个其他资助出售单位。
- 3.3 我们继续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、商定所选地盘的综合研究计划，以及促进和加快公营房屋用地的供应。我们亦透过落实行政会议在 2018 年 12 月通过的政策，容许选定地区的住用地积比率增加 10%（即总共增加最多 30%），以及在技术可行的情况下放宽建筑物高度限制及非建筑用地限制，致力提升公营房屋用地的发展潜力。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 我们继续致力提升土地发展潜力，增加房屋供应量，并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。

- 3.5 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 2019/20 年度上半年向香港绿色建筑议会登记了四个新工程项目，以便根据绿建环评^[3]进行评估和评级。
- 3.6 在 2019/20 年度上半年，我们继续采用因应环境变化的规划和设计，分别就 31 个及 19 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。我们继续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，以降低噪音。此外，在 2019/20 年度上半年，我们为三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此估算。
- 3.7 我们继续推行多项维修保养和改善工程计划，以维持楼宇的可持续性和符合法例的要求。为确保高龄公共屋邨的楼宇安全，我们已计划根据《消防安全（建筑物）条例》，为 34 座公屋大厦完成递交图则。截至 2019 年 9 月 30 日，我们已递交 26 座公屋大厦的图则。我们亦计划在 28 个公共屋邨加入水务监督的「大厦优质供水认可计划—食水（管理系统）」。截至 2019 年 9 月 30 日，有 19 个公共屋邨已加入该项计划。

公营房屋的管理和保养维修

- 3.8 为确定楼宇结构安全，我们继续为楼龄大约 40 年的公共屋邨如期推行全面结构勘察计划，并在 19 个公共屋邨推行全方位维修计划，包括在其中三个公共屋邨推行强制验窗计划，以及在所有公共屋邨推行日常家居维修服务。在升降机现代化工程计划下，我们在本年度以更换 42 部旧升降机为目标，现已完成更换其中的 22 部。我们亦已就更换折闸计划邀请 13 000 个单位参加这项自愿更换计划。此外，我们已开展加设晾衣杆计划，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。
- 3.9 为达至最高的工地安全标准、致力不断求进及推广安全文化，我们已成功为定期维修保养和改善工程从 OHSAS 18001 体系转为 ISO 45001:2018 职业健康安全管理体系。我们已于 2019 年 7 月为定期维修保养和改善工程取得 ISO 45001 职业健康安全管理体系的新证书。

注[3] 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。

- 3.10 我们继续进行年度内部稽核工作，以维持 ISO 14001 环境管理体系和 ISO 50001 能源管理体系的认证。此外，我们亦正在拟备监察 14 款典型大厦类型能源耗用量的第七份碳审计报告。

提供公屋及资助出售单位

- 3.11 截至 2019 年 9 月 30 日，我们编配了约 7 000 个公屋单位予公屋申请者。截至 2019 年 9 月 30 日，公屋一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）的平均轮候时间^[4]为 5.4 年。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。
- 3.12 我们继续透过不同资助房屋计划回应中低收入家庭的置业诉求。「出售居者有其屋计划（下称「居屋」）单位 2019」于 2019 年 5 月底推出，并引入电子化申请服务。搅珠已于 2019 年 8 月 15 日举行，选楼程序预定于 2019 年 11 月展开。
- 3.13 「白表居屋第二市场计划（下称「白居二」）2019」于 2019 年 5 月底推出，亦提供电子化申请服务。我们已于 2019 年 12 月将批准信发予成功申请人。至于「出售绿置居单位 2019」，我们已于 2019 年年底推售约 3 700 个单位，并于 2019 年 12 月推出绿置居的电子化申请服务。
- 3.14 我们于 2019 年 5 月推出居屋 / 白居二 2019 时筹划一系列宣传活动。为配合电子化申请服务的推行，我们制作了宣传短片及网上示范短片，宣传新的申请渠道。

主题大纲二：促进可持续生活

与持份者保持良好关系

- 3.15 我们继续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」）继续伙拍非政府机构举办活动，促进公共屋邨的睦邻精神，并向长者户提供关顾和外展服务，以照顾他们的需要。在屋邨管理层面加强家庭凝聚力方面，家庭和谐共融

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来港团聚而要求暂缓申请、申请者在狱中服刑等）。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。

政策累计合共惠及 59 090 户家庭。我们举办了「家·邨·情」公共屋邨短片创作比赛，展现公共屋邨社区的生活情怀，而颁奖礼已于 2019 年 6 月举行。

- 3.16 我们亦继续广泛宣传租金援助计划，以提高公屋租户对该计划的认识，从而协助有需要的家庭。我们透过电台和房屋资讯台的广播、海报、单张、屋邨通讯、YouTube、「房署资讯通」流动应用程序等不同渠道发放相关信息，并藉房委会 / 房屋署网站及邨管咨委会会议进行推广。屋邨职员亦寻求非政府机构、区议员和邨管咨委会委员的协助，转介有需要的租户予屋邨办事处申请租金援助。
- 3.17 我们一如既往十分重视居民对公共屋邨规划和设计的意见。我们继续举办社区参与活动，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。我们亦继续在每个新落成屋邨进行调查，以收集居民的意见。截至 2019 年 9 月，新落成屋邨的整体顾客满意指数为 89.9%。
- 3.18 为争取能干可靠的业务伙伴，我们继续致力改善采购程序和提高服务水平，包括采用周全的招标评分方法评审标书，以及维持一支能干的工作队伍。我们继续就复杂的建筑及地基工程合约采用双轨投标制度。此外，我们在多份新工程合约中实施承办商表现评分制，而分区定期合约则采用综合评分投标制度。我们亦继续规定每个工程承建商申请列入房委会工程承建商名册或每年申请继续保留在名册时，必须提交法定声明。

推广绿化、社会共融及安全文化

- 3.19 为了在公共屋邨推广绿化，我们继续举办活动以提高公屋居民的环保意识。截至 2019 年 9 月 30 日，我们已在七个目标屋邨举办植树日活动，以及在九个屋邨安排进行园景改善工程。其余三个屋邨的植树日活动及 11 个屋邨的园景改善工程，则正在筹划或进行中。第 12 期「綠樂无穷在屋邨」计划^[5]于 2019 年 1 月展开，而计划后的居民环保意识调查已于 2019 年第三季完成。我们开办了两个复修 / 培训班向屋邨树木大使灌输基本知识，让他们能辨别邨内怀疑有问题的树木。我们透过电脑化的企业树木管理系统，继续进行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。我们亦已在六个公共屋邨举办绿化活动让社区参与，并计划年内在另外 14 个屋邨举办这类活动。
- 3.20 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。我们亦继续提供长幼伤健共融的综合社区康樂场地，并在大厦入口、重要屋邨设施和交通枢纽建设无障碍通道。
- 3.21 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。我们亦继续定期举办安全培训课程、论坛和研讨会、发出通告、举办颁奖典礼和支持全港性安全运动，向持份者推广最佳的安全作业方式。在我们的努力下，截至 2019 年 10 月底，我们录得零致命意外记录，而根据截至 2019 年第二季的数据，新工程合约及维修保养合约的意外率分别为每千名工人 6.1 宗及 10.7 宗。

注[5] 「綠樂无穷在屋邨」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。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

房委会的公营房屋资源

- 3.22 鉴于公屋需求不断增加，我们继续致力维护公屋资源的合理和有效运用。截至 2019 年 9 月 30 日，在 2018 年 11 月展开的两年一度巡查周期内，我们巡查了约 307 000 个公屋单位。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个案和怀疑滥用公屋个案，有关工作亦进展良好。
- 3.23 除加强调查措施外，我们亦推行各项宣传计划和外展活动，令公众更加意识到公屋单位须编配予有迫切需要的人士。我们于 2019 年 9 月 26 日在大本型举行「珍惜公屋大行动」开展礼，并派员到六个公共屋邨的邨管咨委会进行外展探访活动，宣传珍惜公屋资源。2019 年 10 月至 2020 年 1 月期间，我们将于各区合共 28 个公共屋邨举办嘉年华，当中设有游戏摊位、拍照及派发气球活动，以加强阻吓作用并鼓励举报滥用个案。
- 3.24 为改善现有租户的居住情况，我们在 2019 年 9 月邀请租户申请「公屋租户纾缓挤迫调迁计划」/「改善居住空间调迁计划」。拣选单位程序将于 2020 年 1 月起进行。为向住屋需要殷切的申请者提供居所，资助房屋小组委员会在 2019 年 6 月 21 日的会议上，通过试行一项新措施，容许所有家庭成员均年满 70 岁或以上的宽敞户在调迁至面积合适的公屋单位后，可享有全免租金。
- 3.25 经考虑香港房屋协会（下称「房协」）「未补价资助出售房屋一出租计划」（下称「出租计划」）的实施情况后，资助房屋小组委员会于 2019 年 7 月 29 日的会议上，同意让房委会以试行形式加入房协的出租计划，容许合格的房委会资助出售单位业主将其未补价的单位出租予合格的公屋申请人。经优化的出租计划会分别由 2019 年 11 月 18 日起和于 2019 年 12 月接受合格的业主和租户申请。
- 3.26 为配合房协的「长者业主楼换楼先导计划」，资助房屋小组委员会于 2019 年 6 月 21 日的会议上，同意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。房协于 2019 年 10 月 14 日起接受「长者业主楼换楼先导计划」的申请。

房委会的财政、人力和资讯科技资源

- 3.27 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继续密切监察公屋 / 绿置居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，以期达致成本效益。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会考虑导致单位成本较高的原因，并就是否将项目纳入房屋建设计划作出谨慎的决定。
- 3.28 资金管理方面，我们为房委会资产配置策略的稳健程度进行了周年检讨，并在咨询和参考资金管理附属小组委员会的意见后，于 2019 年 7 月向财务小组委员会汇报检讨结果和建议。我们亦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 为配合达致公营房屋供应目标，我们除了在 2012/13 至 2018/19 年度开设合共 820 个公务员职位外，亦在 2019/20 年度成功开设 45 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。
- 3.30 房屋署一直运用辅助人力资源，即个体聘用人员、定期项目员工，以及受雇于政府的退休后服务合约计划的雇员，以应付特别及 / 或临时工作需要。截至 2019 年 9 月 30 日，我们聘用了 1 305 名个体聘用人员、61 名定期项目员工和六名退休后服务合约雇员。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。
- 3.31 为支援员工发展，我们继续推行多项措施，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担当其专业范畴以外的职责。此外，我们安排了国情研习课程、海外短期派任计划和房屋署发展课程，以扩阔员工的视野。我们亦透过其他方式加强继任管理，包括推行两项为期五天的内部短期派任计划。
- 3.32 在资讯科技方面，将应用程序从现有的房委会资讯科技结构平台迁移至新的房委会云端运算基础设施的工作已于 2019 年初展开。为房委会关键应用程序而设的灾后复原服务和新一轮一站式个人电脑支援及求助热线服务，亦已于 2019 年 6 月开始运作。第二代 e-Housing 平台的推行工作和网络代理服务的升级工作已于 2019 年 9 月完成。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

- 3.33 2019/20 年度首六个月，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。石排湾商场的改善工程已经完成，而梨木树、象山和彩德商场，以及石硤尾和博康街市的可行性研究及改善工程进度良好。为善用资源，我们亦继续检视储物室及其他空间的使用情况，并考虑在可行和适合的情况下将其改建为住宅单位或作福利、零售或其他非住宅用途。为支持政府增加泊车的工作，我们会在技术可行的情况下，并在取得所需批准和考虑地区人士意见后，继续致力在现有停车场和屋邨增设泊车位。
- 3.34 我们继续按市场趋势，保持均衡且多元化的行业组合，并为屋邨居民和社区增加更多购物选择和多元化服务。我们亦继续与三间大型银行合作，在 25 个屋邨设置流动银行分行，以服务居民。鉴于网上购物日趋普及和对物流服务的需求持续增加，我们的屋邨共设置 44 组包裹储物柜。此外，我们已和政府着手在房委会辖下的主要购物商场提供免费无线上网服务。
- 3.35 我们透过细心筹划的租赁安排，更有效地运用资源，并在 2019 年 9 月底，维持零售设施，以及档位和熟食档的空置率分别在 1.2% 及 1.1% 的低水平。不过，我们为符合《消防安全（工业建筑物）条例草案》通过后的要求，须就所需的改善工程进行研究，工厂大厦单位已冻结出租，以致空置率有所增加并稍高于 1% 以下的目标。我们会藉此机遇积极研究能否在适当的条件和安排下，将个别工厂大厦用地用作公营房屋发展用途。
- 3.36 为增添购物气氛和维持房委会屋邨邻里商场及主要零售设施的竞争力，我们继续在主要节庆及特别日子推出组合式推广活动和设置节日装饰，以吸引顾客和增加人流。此外，我们在欣田商场举行商场启用开幕仪式，以增添购物气氛和提高零售销售额。
- 3.37 「大本型」继续维持作为房委会区域商场的定位及竞争力。为保持其知名度和吸引力，我们在商场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具互动性的节目。我们又定期安排短期租赁的销售亭、路演和节日展销会，为顾客提供更多商品和服务选择，并为他们带来崭新和轻松悠闲的购物体验。此外，我们与多个大众传媒、知名品牌、政府部门和非政府机构合作，在「大本型」合共举办 33 项社区活动，以增强宣传及推广房委会形象。

- 3.38 为在营运房委会辖下零售设施时推广环保措施，我们继续为多个商场参与《节能约章》^[6]和《户外灯光约章》^[7]。我们继续邀请店铺商户参与《户外灯光约章》，商户反应积极，令人鼓舞。我们在五个辖下商场推出名为「撑走塑、有着数」的推广活动^[8]。此外，为推广减少厨余，我们继续在九个辖下商场 / 街市参与政府的厨余收集试验计划^[9]。我们鼓励食肆、超级市场和街市档位租户参加由不同非政府机构举办的食物捐赠计划。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。
- 3.39 在装设电动车辆充电设施方面，除了新建及现有停车场内已提供予时租泊车位使用者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充电设施，供月租泊车位使用者使用。另外，为配合政府进一步推广使用电动车辆的措施，我们会在「大本型」、德朗邨及安达邨的时租泊车位装设 12 个中速充电器，预计于 2020 年 3 月竣工。

注[6] 共 10 个商场参与《节能约章》，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，这些商场的平均室温维持在摄氏 24 至 26 度之间。

注[7] 共 10 个商场参与《户外灯光约章》，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」。这些商场在晚上 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。

注[8] 该五个商场包括晴朗、安泰和油丽商场，以及「大本型」和水泉澳广场。

注[9] 这些商场 / 街市包括长青、晴朗、葵涌、葵盛西、丽瑶、梨木树、南山、华富(一)和(二)商场。

4. 2020/21 年度主题大纲和主要工作

4.1 本章列列房委会 2020/21 年度的主题大纲和主要工作。

主题大纲

4.2 考虑到房委会的法定目标和职能，以及房委会主要工作方向后，房委会在 2020/21 年度会继续致力按以下四个主题大纲，推展各项工作：

主题大纲一：提供优质居所；

主题大纲二：促进可持续生活；

主题大纲三：充分和合理运用公共资源；以及

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力。

主要工作

4.3 在上述四个主题大纲下，我们拟定了 2020/21 年度的 52 项主要工作。在这些主要工作当中，四项为新工作，其余 48 项则是持续进行的工作。本章按相关主题大纲列出各项主要工作，以期达致有关的业务方针。

(I) 新工作项目

主题大纲一：提供优质居所

业务方针：提供公屋给低收入家庭及回应中低收入家庭自置居所的诉求

1. 积极部署，加快出售现时在 39 个租者置其屋计划屋邨中，约 42 000 个未出售单位。
2. 在 2020 年预售更多正在兴建的居屋和绿置居单位^[10]。
3. 在 2020 年进一步增加白居二配额。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

业务方针：充分运用房委会工厂大厦

4. 研究重建房委会旗下的工厂大厦为公营房屋，特别是增加公屋的供应。

注[10] 在 2020 年预售的居屋和绿置居单位预期多达约 12 000 个。

(II) 持续推行的工作项目

主题大纲一：提供优质居所

业务方针：提供公屋给低收入家庭及回应中低收入家庭自置居所的诉求

5. 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（即家庭及长者一人申请者）的最新平均轮候时间^[11]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。

业务方针：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

6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 探讨和实施加快新工程项目建筑进度的措施。
10. 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。

注[11] 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（例如申请者尚未符合居港年期规定；申请者正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请；申请者在狱中服刑等）。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的轮候时间平均数。

业务方针：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

11. 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。
12. 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。
13. 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，同时并综合采用不同的环保物料标签计划及节约能源。

业务方针：透过研究、管理体系以及与业务参与者联系，提升建筑水平

14. 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。

业务方针：维持新发展项目及现有物业符合法例的规定

15. 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。
16. 监察由房委会管理的升降机和自动梯的使用和操作情况。

业务方针：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

17. 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最新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]。

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。

业务方针：提升公共屋邨的环保水平

18. 透过取得 ISO 50001^[13]能源管理体系认证和 ISO 14001^[14]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。

业务方针：加强定期维修保养和改善工程的安全健康管理模式

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

主题大纲二：促进可持续生活

业务方针：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

20. 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。
21. 采用长幼伤健共融的通用设计来规划标准单位、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。
22. 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和加强伙伴关系，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。

业务方针：保持屋邨清洁及环境卫生，促进健康和谐的生活

23. 继续在公共屋邨推行屋邨管理扣分制及加强防治虫鼠工作。
24. 继续提高公屋居民对政府就引入都市固体废物收费计划建议的认识。

注[13] 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、使用及消耗量），从而减少温室气体排放。

注[14] ISO 14001 是一项国际标准，订明环境管理体系的要求，以协助机构订定环保政策及目标，管理其工作对环境影响的风险，并持续改善机构的环保表现。

业务方针：加强社区凝聚力，关顾租户的需要

25. 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。

业务方针：在现有公共屋邨推广绿化

26. 加强树木管理，以及推行园景改善计划。

业务方针：加深公众对房委会工作的认识

27. 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。

业务方针：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

28. 监察并提升发展项目和环境的素质，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。
29. 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。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

业务方针：充分和合理运用公屋资源

30. 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会。
31. 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。
32. 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。
33. 进行每两年一次的公屋租金检讨。

业务方针：充分运用资助出售单位资源

34. 以试行形式容许房委会合资格资助出售单位的业主加入房协经优化的出租计划。
35. 容许参加房协「长者业主楼换楼先导计划」的合资格长者业主在房委会第二市场购买一个面积较小的资助出售单位。

业务方针：推行电子化服务

36. 就公屋及资助出售单位（包括居屋、绿置居及白居二）推行电子化的申请服务及探讨优化措施。
37. 探讨其他电子缴付租金方法。

业务方针：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

38. 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。

业务方针：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

39. 按长远房屋策略的既定政策检视重建个别旧公共屋邨的可行性，并善用现有公共屋邨范围内或附近的土地作加建发展，以增加建屋量和提升设施。
40. 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。
41. 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益。

业务方针：充分利用人力资源，以达至机构目标

42. 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。

43. 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。

44. 加强员工的技能，以支援持各项业务方针和需要。

业务方针：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

45. 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。

46. 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。

业务方针：维持稳健的财务和资金管理

47. 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。

48. 审慎管理房委会的财政。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

业务方针：提升房委会商业楼宇的潜力和营商环境

49. 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，以及发掘善用资源的机遇。

业务方针：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

50. 优化房委会新落成和现有零售设施的租赁和推广策略。

51. 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。

业务方针：在房委会商业设施推行环保措施

52. 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 2019/20 年度，我们采用 19 项主要成效指标^[15]，用以评估和监察主要工作的成效。经检讨后，我们决定在 2020/21 年度机构计划中继续沿用这些主要成效指标。这些主要成效指标的过往表现和 2020/21 年度建议的目标列如下：

主要成效指标	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标	2020/21 年度 目标
	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2019 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(1) 提供的新单位数目 (个)			
— 公屋 / 「绿置居」单位	15 100 ^[16] (20 200) ^[16]	13 800 ^[16] (2 500) ^[16]	6 100 ^[16]
— 其他资助出售单位	6 600 ^[16] (6 600) ^[16]	4 400 ^[16] (1 700)	6 800 ^[16]
(2) 公屋申请的平均轮候时间 (年)			
— 一般申请者	3 (5.5)	3 (5.4)	3 ^[17]
— 当中：长者一人申请者	2 (2.9)	2 (2.9)	2

注[15] 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[16] 四舍五入至最接近的百位数。

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，房委会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。

	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标	2020/21 年度 目标
主要成效指标	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2019 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]	6,280 (5,880)	6,250 (6,058) ^[19]	6,620 ^[20]
— 维修费用 ^[21]	4,760 (4,496)	5,070 (4,459) ^[22]	5,040 ^[23]
(4) 欠租比例(%)			
— 住宅单位	低于 3.0 (1.42)	低于 3.0 (1.49)	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 (0.49)	低于 0.55 (0.57)	低于 0.55
(6) 空置率(%)			
— 公屋	低于 1.5 (0.5)	低于 1.5 (0.6)	低于 1.5
— 商业楼宇 (商铺)	低于 2.5 (1.3)	低于 2.5 (1.2)	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] 年度至今实际数字以按年计算低于目标，主要由于屋邨管理咨询委员会拨款、薪酬、清洁和物业服务公司等支出较预期低。

注[20] 2020/21 年度目标的费用增加，主要由于假设价格水平调整以及保障非技术工人改善措施的补贴费用。

注[21] 维修费用包含屋邨层面所涉及的维修工程开支，以及从各间接成本中心分配的开支。

注[22] 年度至今实际数字以按年计算低于目标，主要由于重铺天台工程、斜坡保养和土力工程等支出较预期低，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] 2020/21 年度目标的费用减少，主要由于全方位维修计划及升降机与自动梯保养开支估计较低，和空置单位翻新工程有所调整。部份减幅被假设价格水平调整和小修维修开支增加所抵销。

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。

	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标	2020/21 年度 目标
主要成效指标	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2019 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 (40)	不超过 44 (39)	不超过 44
(8) 房屋工程项目的平均筹建时间 (月)	60 (59.4)	60 (59.6)	60
(9) 接收楼宇时平均每个单位发现的瑕疵数目 (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] — 新工程合约 (每 1 000 名工人当中所发生的意外数目 (宗))	不超过 9.0 (7.6) ^[26]	不超过 9.0 (6.1) ^[27]	不超过 9.0
(11) 回应传媒查询(%)			
— 一般查询 (48 小时内回应)	95 (99.9)	95 (99.7)	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 (2,273)	2,100 (1,200)	2,300
(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 (96)	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] 根据劳工处截至 2019 年第一季末统计数字计算。

注[27] 根据劳工处截至 2019 年第二季统计数字计算。

	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标	2020/21 年度 目标
主要成效指标	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2019 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 2.5% ^[29] [在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 7.9%]	在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 3.0% ^[29] (每名员工 6.8 令) [即每名员工 14.45 令目标耗纸量的 47.1%]	在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 3.5% ^[29]
(15) 从屋邨回收的可循环再造物品数量 (公吨)			
— 废纸	不少于 26 500 (30 620)	不少于 26 500 (15 594)	不少于 27 000
— 铝罐	不少于 1 300 (1 984)	不少于 1 350 (1 117)	不少于 1 400
— 胶樽	不少于 1 750 (2 229)	不少于 1 750 (1 135)	不少于 1 800

注[28] 500 张纸为一令。

注[29] 政府现时并无就各部门的办公室耗纸量订定节省目标。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、2019/20 及 2020/21 年度的耗纸量较 2013/14 年度分别少 2.5%、3.0% 及 3.5% 的目标。

	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标	2020/21 年度 目标
主要成效指标	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2019 年 9 月 30 日的 年中表现)	
(16) 房委会总部耗水量 (立方米)	在运作环境相若的基础上, 较 2015/16 年度耗水量少 1% ^[30]	在运作环境相若的基础上, 较 2015/16 年度耗水量少 2% ^[30] (房委会总部每名员工 1.6 立方米) [在运作环境相若的基础上, 较 2015/16 年度耗水量少 6.1%]	在运作环境相若的基础上, 较 2015/16 年度耗水量少 2.5% ^[30]
(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 4% ^[31]	在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗电量少 5% ^[31] (每名员工 2 013.19 千瓦小时) [在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗电量少 11.9%]	在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗电量少 5.5% ^[31]

注[30] 政府现时并无就各部门的办公室耗水量订定节省目标。为显示对环保的承担, 我们自行订下耗水量目标。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、2019/20 及 2020/21 年度的耗水量较 2015/16 年度分别少 1%、2% 及 2.5% 的目标。

注[31] 政府于 2015 年 3 月公布新的节电目标, 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。在政府未有就各部门订立更新的节电目标前提下, 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 2018/19、2019/20 和 2020/21 年度的节电目标为较 2013/14 年度分别减少 4%、5% 及 5.5% 耗电量。

	2018/19 年度 目标	2019/20 年度 目标	2020/21 年度 目标
主要成效指标	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表现)	(截至 2019 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 (22.26)	不超过 24 (19.74)	不超过 23.5
(19) 每两个月举行的邨管咨委会会议 (会议次数)	920 (956)	940 (485)	950

6. 主要工作范畴

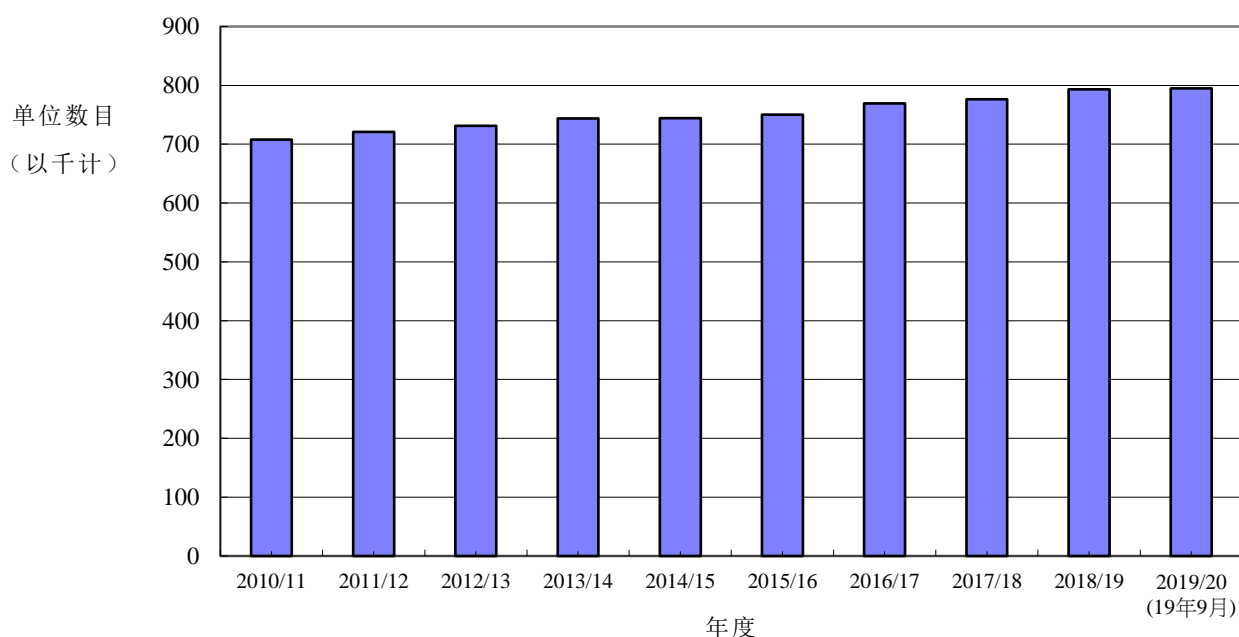
6.1 房委会的运作和工作分为六个主要范畴，分别是发展和建造、资助房屋、商业楼宇、屋宇监管、采购，以及机构事务。来年，房委会将继续在不同范畴致力推展各项工作，以达到 2020/21 年度四个主题大纲下各业务方针。

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 2010/11 至 2019/20 年度公屋单位数目的变化：

公屋单位数目^[32]



注[32] 图表展示 2010/11 至 2019/20 年度的公屋单位数目。2010/11 至 2018/19 年度的公屋单位数目为各有关年度 3 月底的情况，而 2019/20 年度的公屋单位数目为 2019 年 9 月底的情况。

财政预算

- 6.4 2020/21 年度建议预算的建筑工程开支（包括相关的直接及间接成本）预计为 220.25 亿元，较 2019/20 年度修订预算的 177.79 亿元多 42.46 亿元。建筑工程开支增加，主要是因应房屋建设计划建屋量而变动，以及有较多地基工程在年内展开。

资助房屋

- 6.5 资助房屋方面的主要职能，是编配、管理及维修房委会辖下的出租住宅物业，并负责处理房委会资助出售单位的销售。

财政预算

租住房屋运作账目

- 6.6 2020/21 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 201.08 亿元和 208.11 亿元。2020/21 年度的运作赤字预计为 7.03 亿元，较 2019/20 年度修订预算的运作盈余 1.40 亿元相差 8.43 亿元。主要由于假设价格水平有所调整，以致预计各项开支均有所增加，而租金则按照过往的做法假设不会调整。

资助自置居所运作账目

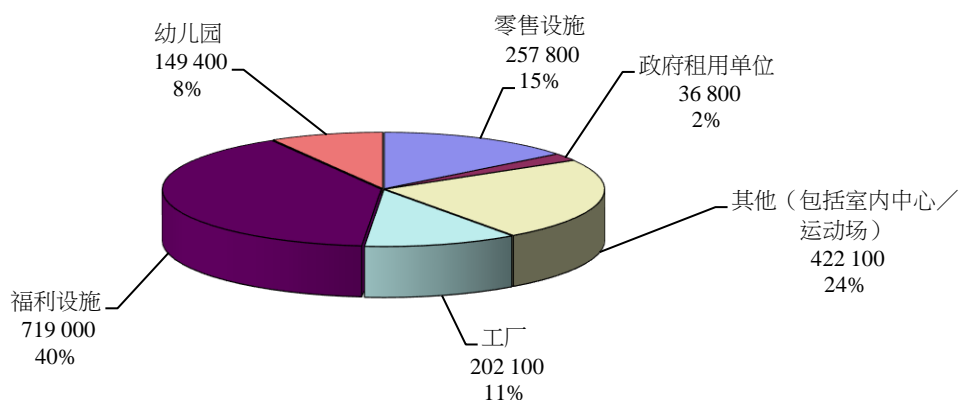
- 6.7 2020/21 年度建议预算的资助自置居所运作账目收入和开支，预计分别为 218.56 亿元和 114.99 亿元。2020/2021 年度的运作盈余预计为 103.57 亿元，较 2019/20 年度修订预算的 109.47 亿元少 5.90 亿元。2020/21 年度的运作盈余减少，主要由于年内完成销售的资助出售单位数目相对较少，以及建筑费用和土地成本较高。

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、幼儿园和分层工厂大厦）及停车场。

- 6.9 在 2019 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 1 787 200 平方米，而停车位则为 31 600 个。商业楼宇和非住宅物业面积组合的分项数字如下：

2019 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 : 1 787 200 平方米)



财政预算

6.10 2020/21 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 37.81 亿元和 19.71 亿元。2020/21 年度的运作盈余（未计算特殊项目）预计为 18.10 亿元，较 2019/20 年度修订预算的 13.70 亿元多 4.40 亿元。2020/21 年度的运作盈余增加，主要由于房委会在 2019 年 10 月至 2020 年 3 月期间向辖下零售和工厂大厦单位租户提供租金宽减，以及预计在 2020/21 年度有新商业楼宇落成。

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，对受《建筑物条例》（第 123 章）管制的楼宇，根据建筑事务监督（即屋宇署署长）所授权力执行法定监管，与及对不受《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。独立审查组的法定监管职能是由政府拨款进行，而其在行政监管职能的开支，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申请的开支，则由房委会负责。

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，以管理风险及加强遵守《升降机及自动梯条例》（第 618 章）。

财政预算

6.13 2020/21 年度建议预算的屋宇监管开支为 2.43 亿元，较 2019/20 年度修订预算的 2.20 亿元多 0.23 亿元。2020/21 年度开支增加，主要由于薪酬开支及资讯系统的资本开支增加。

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^[33]，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 2020/21 年度建议预算的采购工作开支为 1.27 亿元，较 2019/20 年度修订预算的 1.26 亿元多 0.01 亿元。2020/21 年度开支增加，主要由于薪酬开支增加。

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 2020/21 年度建议预算的机构事务开支为 10.79 亿元，较 2019/20 年度修订预算的 10.10 亿元多 0.69 亿元。2020/21 年度开支增加，主要由于薪酬开支及其他经常开支增加。

注[33] 房委会采购原则的基础如下—

- (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 2019/20 年度修订预算和 2020/21 年度建议预算的收入和开支撮要如下—

	2019/20 年度 修订预算 (亿元)	2020/21 年度 建议预算 (亿元)
运作收入	425.98	457.45
运作开支	(302.40)	(343.25)
非运作收入净额	<u>0.25</u>	<u>0.04</u>
综合运作盈余	<u>123.83</u>	<u>114.24</u>
资本开支	<u>186.87</u>	<u>228.80</u>

综合运作账目

7.2 2020/21 年度建议预算综合运作账目盈余为 114.24 亿元，而 2019/20 年度修订预算的盈余则为 123.83 亿元。盈余减少是由于—

- (a) 租住房屋运作账目的赤字，主要由于假设价格水平有所调整以致预计各项开支均有所增加，而租金则按照过往的做法假设不会调整；及
- (b) 资助自置居所运作盈余减少，主要由于预计年内完成销售的资助出售单位数目相对较少，以及建筑费用和土地成本较高；而减少的盈余因下述(c)项而部分抵销；

(c) 商业楼宇运作盈余增加，主要由于房委会在 2019 年 10 月至 2020 年 3 月期间向辖下零售和工厂大厦单位租户提供租金宽减，以及预计 2020/21 年度有新商业楼宇落成。

7.3 按业务运作分类撮要如下—

	2019/20 年度 修订预算 (亿元)	2020/21 年度 建议预算 (亿元)
租住房屋	1.40	(7.03)
商业楼宇 ^[34]	12.71	17.66
资助自置居所	109.47	103.57
非运作收入净额 ^[35]	<u>0.25</u>	<u>0.04</u>
综合运作盈余	<u>123.83</u>	<u>114.24</u>

现金及投资结余

7.4 2020 年 3 月底和 2021 年 3 月底预计现金及投资结余撮要如下—

	2019/20 年度 修订预算 (亿元)	2020/21 年度 建议预算 (亿元)
年终现金及投资结余	<u>532.07</u>	<u>568.29</u>

注[34] 已计算特殊项目的运作盈余。

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。

7.5 2020/21 年度建议预算的现金及投资结余预计增加至 568.29 亿元，主要由资助出售单位收入所致。

资本开支

7.6 2020/21 年度建议预算的资本开支为 228.80 亿元，详情撮要如下 –

	2019/20 年度 修订预算 (亿元)	2020/21 年度 建议预算 (亿元)
建筑工程开支	151.52	192.37
改善工程	6.17	4.87
资讯资产、其他器材及汽车	2.18	2.91
直接及间接成本	27.00	28.65
	<hr/>	<hr/>
总计	<u>186.87</u>	<u>228.80</u>

7.7 2020/21 年度建议预算的资本开支与 2019/20 年度的修订预算相比，预计将会增加 41.93 亿元，主要由于年内建筑工程开支较多。

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
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
香港房屋协会	房协
未补价资助出售房屋一出租计划	出租计划