



香港房屋委員會

2020/21 年度

機 構 計 劃

目錄

1. 機構概覽	1 – 4
2. 機構願景、工作目標、基本信念和策略方針	5 – 6
3. 2019/20 年度機構計劃年中業務進度檢討	7 – 15
4. 2020/21 年度主題大綱和主要工作	16 – 24
5. 主要成效指標	25 – 30
6. 主要工作範疇	31 – 34
7. 綜合預算	35 – 37
簡稱一覽表	38

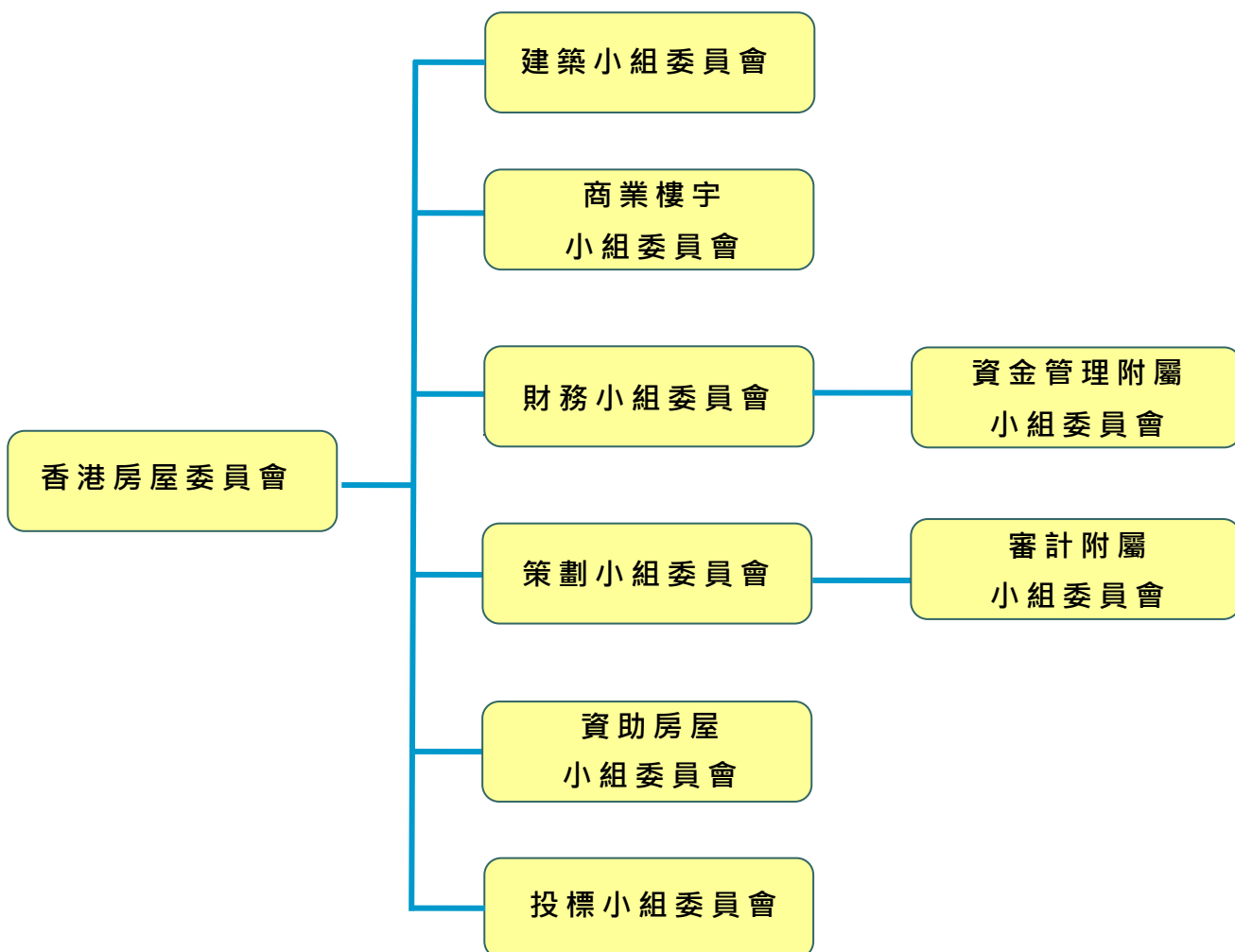
1. 機構概覽

香港房屋委員會

- 1.1 香港房屋委員會（下稱「房委會」）為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋（下稱「公屋」）。同時，房委會亦負責提供資助出售房屋，以回應中低收入家庭的置業訴求。
- 1.2 截至 2019 年 9 月^[1]，房委會有 800 800 個公屋／中轉房屋單位，容納 2 142 100 人，佔全港人口總數的 29%。
- 1.3 截至 2019 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。為使房委會和政府提供公營房屋服務時更緊密合作，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兩個附屬小組委員會，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 2019 年 9 月 30 日的情況。

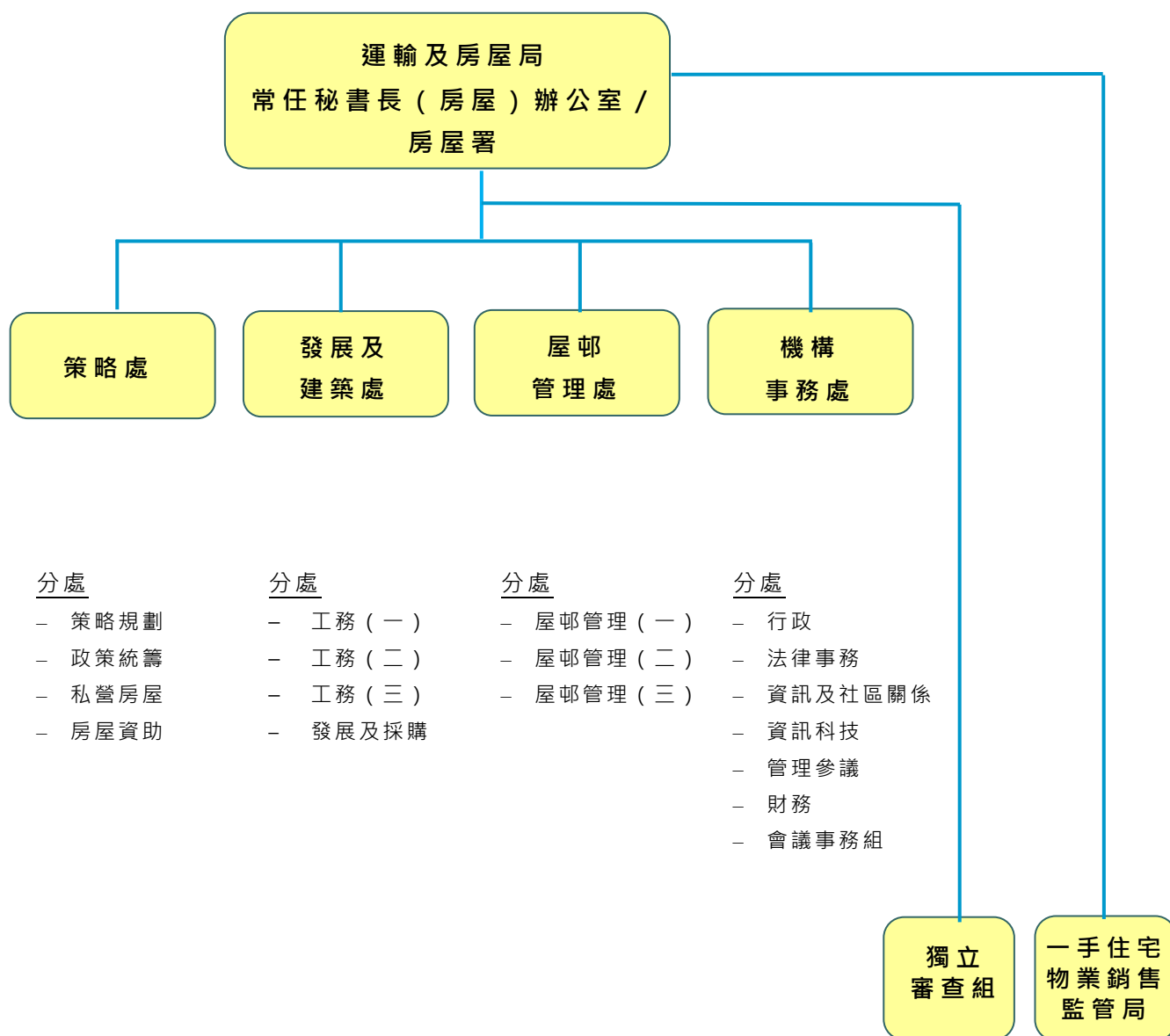
香港房屋委員會組織架構



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，掌管房屋署，輔以四名副署長。截至 2019 年 12 月 1 日，房屋署有 9 727 名員工，其中 9 114 人為公務員，613 人為合約僱員。

房屋署組織架構



2. 機構願景、工作目標、基本信念和策略方針

2.1 房委會的願景、工作目標、基本信念和策略方針臚列如下：

願景

2.2 為有住屋需要的低收入家庭提供可以負擔的租住房屋，並透過推出資助出售單位協助中低收入家庭置業。

工作目標

2.3 (a) 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。

(b) 致力締造長者宜居及無障礙的屋邨環境，照顧不同年齡及身體能力的居民的需要。

(c) 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。

(d) 繼續建立能幹盡責、講求效率的工作隊伍。

基本信念

2.4 關懷為本、顧客為本、創新為本、盡心為本。

策略方針

2.5 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：

- (a) 以符合成本效益的原則，提供優質公屋^[2]。
- (b) 透過提供資助出售單位回應中低收入家庭自置居所的訴求。
- (c) 有效運用公共房屋（包括公屋及資助出售單位）資源。
- (d) 把房屋資源作最合理的分配，並杜絕濫用房屋資源，以促進公屋單位流轉。
- (e) 與顧客和其他業務持份者維持伙伴合作關係，以提升服務質素。
- (f) 於規劃和設計新屋邨時採納通用設計原則，並按此原則，改善現有屋邨設施。
- (g) 管理及維持資產，盡量提高其經濟效益和使用年期。
- (h) 善用私營市場資源。
- (i) 充分利用人力及財政資源和資訊科技，以達至機構目標。
- (j) 積極推動環保工作，促進可持續發展。
- (k) 致力創新，提高運作效率。
- (l) 向員工推廣房委會的基本信念。
- (m) 充分運用商業樓宇。

註[2] 「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；(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；以及(c)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. 2019/20 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2019/20 年度機構計劃涵蓋 51 項主要工作。截至 2019 年 9 月 30 日，六項主要工作已經完成，另外 45 項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。我們已向房委會匯報各主要工作範疇的工作計劃年中業務進度檢討（分別見 SHC 54/2019（關於資助房屋）、CPC 28/2019（關於商業樓宇）、BC 71/2019（關於屋宇監管）、BC 72/2019（關於發展與建造）、TC 101/2019（關於採購）及 FC 40/2019 號文件（關於機構事務））。整體工作進度概述如下。

主題大綱一：提供優質居所

公營房屋的建造和發展

- 3.2 我們於 2019/20 年度以建造約 13 800 個公屋／「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）單位及約 4 400 個其他資助出售單位為目標。根據 2019 年 9 月的房屋建設計劃，我們在 2019/20 年度上半年已建成約 2 500 個公屋／綠置居單位及約 1 700 個其他資助出售單位。我們預計 2019/20 年度將建成共約 13 000 個公屋／綠置居單位及 4 400 個其他資助出售單位。
- 3.3 我們繼續定期與相關政府決策局及部門舉行會議，以物色和批出可供興建公營房屋的用地、商定所選地盤的綜合研究計劃，以及促進和加快公營房屋用地的供應。我們亦透過落實行政會議在 2018 年 12 月通過的政策，容許選定地區的住用地積比率增加 10%（即總共增加最多 30%），以及在技術可行的情況下放寬建築物高度限制及非建築用地限制，致力提升公營房屋用地的發展潛力。為加快住宅單位的建設，我們繼續實施一連串措施，包括在合適的項目中使用預製組件；優化地基工程完工後與上蓋工程的交接驗收的流程；以及統一臨時支撐架細節規格等。
- 3.4 我們繼續致力提升土地發展潛力，增加房屋供應量，並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，以充分配合地盤情況、善用地積比率，以及增加建屋量。我們於規劃及設計階段已考慮區內人士的意見和相關政府部門的要求，務求在提升土地發展潛力的同時，亦能提供必需的福利設施。

- 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 2019/20 年度上半年向香港綠色建築議會登記了四個新工程項目，以便根據綠建環評^[3]進行評估和評級。
- 3.6 在 2019/20 年度上半年，我們繼續採用因應環境變化的規劃和設計，分別就 31 個及 19 個持續進行的項目進行微氣候研究及空氣流通評估，並將所得結果應用於設計中。我們繼續因應各個合適項目的地盤特點，裝設了隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障等，以減低噪音。此外，在 2019/20 年度上半年，我們為三個新發展項目進行了碳排放量估算，並會在所有項目的設計階段進行此估算。
- 3.7 我們繼續推行多項維修保養和改善工程計劃，以維持樓宇的可持續性和符合法例的要求。為確保高齡公共屋邨的樓宇安全，我們已計劃根據《消防安全（建築物）條例》，為 34 座公屋大廈完成遞交圖則。截至 2019 年 9 月 30 日，我們已遞交 26 座公屋大廈的圖則。我們亦計劃在 28 個公共屋邨加入水務監督的「大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）」¹。截至 2019 年 9 月 30 日，有 19 個公共屋邨已加入該項計劃。

公營房屋的管理和保養維修

- 3.8 為確定樓宇結構安全，我們繼續為樓齡大約 40 年的公共屋邨如期推行全面結構勘察計劃，並在 19 個公共屋邨推行全方位維修計劃，包括在其中三個公共屋邨推行強制驗窗計劃，以及在所有公共屋邨推行日常家居維修服務。在升降機現代化工程計劃下，我們在本年度以更換 42 部舊升降機為目標，現已完成更換其中的 22 部。我們亦已就更換摺閘計劃邀請 13 000 個單位參加這項自願更換計劃。此外，我們已開展加設晾衣杆計劃，在公共屋邨指定樓宇類型的出租單位的客廳外牆安裝晾衣杆。
- 3.9 為達至最高的工地安全標準、致力不斷求進及推廣安全文化，我們已成功為定期維修保養和改善工程從 OHSAS 18001 體系轉為 ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系。我們已於 2019 年 7 月為定期維修保養和改善工程取得 ISO 45001 職業健康安全管理體系的新證書。

註[3] 綠建環評是由香港綠色建築議會認可，為建築物制定的全面環境評估系統。綠建環評系統會就項目的六大範疇（包括用地與室外環境、能源使用、室內環境質素、用材、用水及創新）進行評估。當項目經過評估後，將根據所得分數而獲發評級。

- 3.10 我們繼續進行年度內部稽核工作，以維持 ISO 14001 環境管理體系和 ISO 50001 能源管理體系的認證。此外，我們亦正在擬備監察 14 款典型大廈類型能源耗用量的第七份碳審計報告。

提供公屋及資助出售單位

- 3.11 截至 2019 年 9 月 30 日，我們編配了約 7 000 個公屋單位予公屋申請者。截至 2019 年 9 月 30 日，公屋一般申請者（即家庭申請者和長者一人申請者）的平均輪候時間^[4]為 5.4 年。長遠而言，我們仍會繼續致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。
- 3.12 我們繼續透過不同資助房屋計劃回應中低收入家庭的置業訴求。「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2019」於 2019 年 5 月底推出，並引入電子化申請服務。攪珠已於 2019 年 8 月 15 日舉行，選樓程序預定於 2019 年 11 月展開。
- 3.13 「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）2019」於 2019 年 5 月底推出，亦提供電子化申請服務。我們已於 2019 年 12 月將批准信發予成功申請人。至於「出售綠置居單位 2019」，我們已於 2019 年底推售約 3 700 個單位，並於 2019 年 12 月推出綠置居的電子化申請服務。
- 3.14 我們於 2019 年 5 月推出居屋／白居二 2019 時籌劃一系列宣傳活動。為配合電子化申請服務的推行，我們製作了宣傳短片及網上示範短片，宣傳新的申請渠道。

主題大綱二：促進可持續生活

與持份者保持良好關係

- 3.15 我們繼續致力加強社區凝聚力，關顧租戶的需要。各屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）繼續夥拍非政府機構舉辦活動，促進公共屋邨的睦鄰精神，並向長者戶提供關顧和外展服務，以照顧他們的需要。在屋邨管理層面加強家庭凝聚力方面，家庭和諧共融政策累計合共惠及 59 090 戶家庭。我們舉辦了「家・邨・情」公共

註[4] 輪候時間是由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（例如申請者尚未符合居港年期規定、申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請、申請者在獄中服刑等）。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的輪候時間平均數。

屋邨短片創作比賽，展現公共屋邨社區的生活情懷，而頒獎禮已於 2019 年 6 月舉行。

- 3.16 我們亦繼續廣泛宣傳租金援助計劃，以提高公屋租戶對該計劃的認識，從而協助有需要的家庭。我們透過電台和房屋資訊台的廣播、海報、單張、屋邨通訊、YouTube、「房署資訊通」流動應用程式等不同渠道發放相關信息，並藉房委會／房屋署網站及邨管諮委會會議進行推廣。屋邨職員亦尋求非政府機構、區議員和邨管諮委會委員的協助，轉介有需要的租戶予屋邨辦事處申請租金援助。
- 3.17 我們一如既往十分重視居民對公共屋邨規劃和設計的意見。我們繼續舉辦社區參與活動，包括社區參與工作坊、論壇和會議，講解發展建議，並蒐集居民對項目規劃和設計的意見。我們亦繼續在每個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。截至 2019 年 9 月，新落成屋邨的整體顧客滿意指數為 89.9%。
- 3.18 為爭取能幹可靠的業務夥伴，我們繼續致力改善採購程序和提高服務水準，包括採用周全的招標評分方法評審標書，以及維持一支能幹的工作隊伍。我們繼續就複雜的建築及地基工程合約採用雙軌投標制度。此外，我們在多份新工程合約中實施承辦商表現評分制，而分區定期合約則採用綜合評分投標制度。我們亦繼續規定每個工程承建商申請列入房委會工程承建商名冊或每年申請繼續保留在名冊時，必須提交法定聲明。

推廣綠化、社會共融及安全文化

- 3.19 為了在公共屋邨推廣綠化，我們繼續舉辦活動以提高公屋居民的環保意識。截至 2019 年 9 月 30 日，我們已在七個目標屋邨舉辦植樹日活動，以及在九個屋邨安排進行園景改善工程。其餘三個屋邨的植樹日活動及 11 個屋邨的園景改善工程，則正在籌劃或進行中。第 12 期「綠樂無窮在屋邨」計劃^[5]於 2019 年 1 月展開，而計劃後的居民環保意識調查已於 2019 年第三季完成。我們開辦了兩個複修／培訓班向屋邨樹木大使灌輸基本知識，讓他們能辨別邨內懷疑有問題的樹木。我們透過電腦化的企業樹木管理系統，繼續進行年度樹木風險評估和更新樹木資料庫記錄，以便有效管理樹木。我們亦已在六個公共屋邨舉辦綠化活動讓社區參與，並計劃年內在另外 14 個屋邨舉辦這類活動。
- 3.20 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。我們繼續在社區設施和住宅單位的設計與規劃上，採納通用設計原則。我們亦繼續提供長幼傷健共融的綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要屋邨設施和交通樞紐建設無障礙通道。
- 3.21 我們繼續監察建築地盤的安全管理體系，確保有效預防意外，並在有需要時為該管理體系制訂和實行必要的改善措施。我們亦繼續定期舉辦安全培訓課程、論壇和研討會、發出通告、舉辦頒獎典禮和支持全港性安全運動，向持份者推廣最佳的安全作業方式。在我們的努力下，截至 2019 年 10 月底，我們錄得零致命意外記錄，而根據截至 2019 年第二季的數據，新工程合約及維修保養合約的意外率分別為每千名工人 6.1 宗及 10.7 宗。

註[5] 「綠樂無窮在屋邨」計劃是由房委會夥拍環保團體舉辦的社區環保教育計劃，旨在提高公屋居民的環保意識，培養保護和改善環境的文化。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

房委會的公營房屋資源

- 3.22 鑑於公屋需求不斷增加，我們繼續致力維護公屋資源的合理和有效運用。截至 2019 年 9 月 30 日，在 2018 年 11 月展開的兩年一度巡查周期內，我們巡查了約 307 000 個公屋單位。善用公屋資源分組正深入審查約 6 000 宗入息和資產申報個案，以及嚴格調查約 6 600 宗隨機抽選與住用情況相關個案和懷疑濫用公屋個案，有關工作亦進展良好。
- 3.23 除加強調查措施外，我們亦推行各項宣傳計劃和外展活動，令公眾更加意識到公屋單位須編配予有迫切需要的人士。我們於 2019 年 9 月 26 日在大本型舉行「珍惜公屋大行動」開展禮，並派員到六個公共屋邨的邨管諮委會進行外展探訪活動，宣傳珍惜公屋資源。2019 年 10 月至 2020 年 1 月期間，我們將於各區合共 28 個公共屋邨舉辦嘉年華，當中設有遊戲攤位、拍照及派發氣球活動，以加強阻嚇作用並鼓勵舉報濫用個案。
- 3.24 為改善現有租戶的居住情況，我們在 2019 年 9 月邀請租戶申請「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」／「改善居住空間調遷計劃」。揀選單位程序將於 2020 年 1 月起進行。為向住屋需要殷切的申請者提供居所，資助房屋小組委員會在 2019 年 6 月 21 日的會議上，通過試行一項新措施，容許所有家庭成員均年滿 70 歲或以上的寬敞戶在調遷至面積合適的公屋單位後，可享有全免租金。
- 3.25 經考慮香港房屋協會（下稱「房協」）「未補價資助出售房屋一出租計劃」（下稱「出租計劃」）的實施情況後，資助房屋小組委員會於 2019 年 7 月 29 日的會議上，同意讓房委會以試行形式加入房協的出租計劃，容許合資格的房委會資助出售單位業主將其未補價的單位出租予合資格的公屋申請人。經優化的出租計劃會分別由 2019 年 11 月 18 日起和於 2019 年 12 月接受合資格的業主和租戶申請。
- 3.26 為配合房協的「長者業主樓換樓先導計劃」，資助房屋小組委員會於 2019 年 6 月 21 日的會議上，同意容許房協轄下資助出售單位的合資格長者業主，在出售其原有未補價的單位後，在房委會第二市場購買一個面積較小的單位。房協於 2019 年 10 月 14 日起接受「長者業主樓換樓先導計劃」的申請。

房委會的財政、人力和資訊科技資源

- 3.27 我們繼續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。我們在可行性研究階段繼續密切監察公屋／綠置居和資助出售單位項目每個單位的建築成本，與其各自的預警水平作對照，以期達致成本效益。倘項目每個單位的建築成本超出警戒水平，房委會策劃小組委員會會考慮導致單位成本較高的原因，並就是否將項目納入房屋建設計劃作出謹慎的決定。
- 3.28 資金管理方面，我們為房委會資產配置策略的穩健程度進行了周年檢討，並在諮詢和參考資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2019 年 7 月向財務小組委員會匯報檢討結果和建議。我們亦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。
- 3.29 為配合達致公營房屋供應目標，我們除了在 2012/13 至 2018/19 年度開設合共 820 個公務員職位外，亦在 2019/20 年度成功開設 45 個職位。我們會繼續監察人手情況，並會通過重整工作流程、重行調配人員和重訂工作優先次序，令人力資源發揮最大效用；在有需要時，我們亦會申請額外人手。
- 3.30 房屋署一直運用輔助人力資源，即個體聘用人員、定期項目員工，以及受僱於政府的退休後服務合約計劃的僱員，以應付特別及／或臨時工作需要。截至 2019 年 9 月 30 日，我們聘用了 1 305 名個體聘用人員、61 名定期項目員工和六名退休後服務合約僱員。我們會繼續靈活運用輔助人力資源，以應付周期性出現的工作量高峰期。
- 3.31 為支援員工發展，我們繼續推行多項措施，包括為高級專業人員舉辦半年派任計劃，讓參與的人員有機會擔當其專業範疇以外的職責。此外，我們安排了國情研習課程、海外短期派任計劃和房屋署發展課程，以擴闊員工的視野。我們亦透過其他方式加強繼任管理，包括推行兩項為期五天的內部短期派任計劃。
- 3.32 在資訊科技方面，將應用程式從現有的房委會資訊科技結構平台遷移至新的房委會雲端運算基礎設施的工作已於 2019 年初展開。為房委會關鍵應用程式而設的災後復原服務和新一輪一站式個人電腦支援及求助熱線服務，亦已於 2019 年 6 月開始運作。第二代 e-Housing 平台的推行工作和網絡代理服務的升級工作已於 2019 年 9 月完成。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

- 3.33 2019/20 年度首六個月，我們繼續進行可行性研究和優勢、劣勢、機遇及威脅分析，以尋找資產優化機遇。石排灣商場的改善工程已經完成，而梨木樹、象山和彩德商場，以及石硤尾和博康街市的可行性研究及改善工程進度良好。為善用資源，我們亦繼續檢視儲物室及其他空間的使用情況，並考慮在可行和適合的情況下將其改建為住宅單位或作福利、零售或其他非住宅用途。為支持政府增加泊車位的工作，我們會在技術可行的情況下，並在取得所需批准和考慮地區人士意見後，繼續致力在現有停車場和屋邨增設泊車位。
- 3.34 我們繼續按市場趨勢，保持均衡且多元化的行業組合，並為屋邨居民和社區增加更多購物選擇和多元化服務。我們亦繼續與三間大型銀行合作，在 25 個屋邨設置流動銀行分行，以服務居民。鑑於網上購物日趨普及和對物流服務的需求持續增加，我們的屋邨共設置 44 組包裹儲物櫃。此外，我們已和政府著手在房委會轄下的主要購物商場提供免費無線上網服務。
- 3.35 我們透過細心籌劃的租賃安排，更有效地運用資源，並在 2019 年 9 月底，維持零售設施，以及檔位和熟食檔的空置率分別在 1.2%及 1.1%的低水平。不過，我們為符合《消防安全（工業建築物）條例草案》通過後的要求，須就所需的改善工程進行研究，工廠大廈單位已凍結出租，以致空置率有所增加並稍高於 1% 以下的目標。我們會藉此機遇積極研究能否在適當的條件和安排下，將個別工廠大廈用地用作公營房屋發展用途。
- 3.36 為增添購物氣氛和維持房委會屋邨鄰里商場及主要零售設施的競爭力，我們繼續在主要節慶及特別日子推出組合式推廣活動和設置節日裝飾，以吸引顧客和增加人流。此外，我們在欣田商場舉行商場啟用開幕儀式，以增添購物氣氛和提高零售銷售額。
- 3.37 「大本型」繼續維持作為房委會區域商場的定位及競爭力。為保持其知名度和吸引力，我們在商場舉辦了一系列特別主題活動，以及因應商場本身特色而設計的推廣活動和具互動性的節目。我們又定期安排短期租賃的銷售亭、路演和節日展銷會，為顧客提供更多商品和服務選擇，並為他們帶來嶄新和輕鬆悠閒的購物體驗。此外，我們與多個大眾傳媒、知名品牌、政府部門和非政府機構合作，在「大本型」合共舉辦 33 項社區活動，以增強宣傳及推廣房委會形象。

- 3.38 為在營運房委會轄下零售設施時推廣環保措施，我們繼續為多個商場參與《節能約章》^[6]和《戶外燈光約章》^[7]。我們繼續邀請店舖商戶參與《戶外燈光約章》，商戶反應積極，令人鼓舞。我們在五個轄下商場推出名為「撐走塑、有著數」的推廣活動^[8]。此外，為推廣減少廚餘，我們繼續在九個轄下商場／街市參與政府的廚餘收集試驗計劃^[9]。我們鼓勵食肆、超級市場和街市檔位租戶參加由不同非政府機構舉辦的食物捐贈計劃。我們繼續鼓勵商戶在日常營運中推行可持續發展的環保措施。
- 3.39 在裝設電動車輛充電設施方面，除了新建及現有停車場內已提供予時租泊車位使用者的電動車輛充電設施外，現有停車場亦按需要安裝了電動車輛充電設施，供月租泊車位使用者使用。另外，為配合政府進一步推廣使用電動車輛的措施，我們會在「大本型」、德朗邨及安達邨的時租泊車位裝設 12 個中速充電器，預計於 2020 年 3 月竣工。

註[6] 共 10 個商場參與《節能約章》，包括彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基、天恩及油麗商場，以及水泉澳廣場和「大本型」。在夏季期間，這些商場的平​​均室溫維持在攝氏 24 至 26 度之間。

註[7] 共 10 個商場參與《戶外燈光約章》，包括祥龍圍、晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油麗及華富(二)商場，以及彩盈坊和「大本型」。這些商場在晚上 11 時至翌日早上 7 時會關掉裝飾、宣傳或廣告用途的照明裝置。

註[8] 該五個商場包括晴朗、安泰和油麗商場，以及「大本型」和水泉澳廣場。

註[9] 這些商場／街市包括長青、晴朗、葵涌、葵盛西、麗瑤、梨木樹、南山、華富(一)和(二)商場。

4. 2020/21 年度主題大綱和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2020/21 年度的主題大綱和主要工作。

主題大綱

4.2 考慮到房委會的法定目標和職能，以及房委會主要工作方向後，房委會在 2020/21 年度會繼續致力按以下四個主題大綱，推展各項工作：

主題大綱一：提供優質居所；

主題大綱二：促進可持續生活；

主題大綱三：充分和合理運用公共資源；以及

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力。

主要工作

- 4.3 在上述四個主題大綱下，我們擬定了 2020/21 年度的 52 項主要工作。在這些主要工作當中，四項為新工作，其餘 48 項則是持續進行的工作。本章按相關主題大綱列出各項主要工作，以期達致有關的業務方針。

(I) 新工作項目

主題大綱一：提供優質居所

業務方針：提供公屋給低收入家庭及回應中低收入家庭自置居所的訴求

1. 積極部署，加快出售現時在 39 個租者置其屋計劃屋邨中，約 42 000 個未出售單位。
2. 在 2020 年預售更多正在興建的居屋和綠置居單位^[10]。
3. 在 2020 年進一步增加白居二配額。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

業務方針：充分運用房委會工廠大廈

4. 研究重建房委會旗下的工廠大廈為公營房屋，特別是增加公屋的供應。

註[10] 在 2020 年預售的居屋和綠置居單位預期多達約 12 000 個。

(II) 持續推行的工作項目

主題大綱一：提供優質居所

業務方針：提供公屋給低收入家庭及回應中低收入家庭自置居所的訴求

5. 為沒有能力負擔私人租住樓宇的低收入家庭提供公屋。雖然一般申請者（即家庭及長者一人申請者）的最新平均輪候時間^[11]已超過三年，但長遠而言，我們仍會繼續致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。

業務方針：爭取政府提供適合興建房屋的土地、監察能否及時取得土地動工、善用土地發展潛力並盡量增加住宅單位供應量，以及管理影響施工進度的外在風險因素

6. 爭取政府提供合適的土地，以加快興建房屋單位，以及就選定的土地進行詳細研究，從而達到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供應量。
7. 監察影響房屋發展項目的城市規劃和相關程序，並緩解任何不利於及時取得土地動工的情況。
8. 監察公眾對房屋發展項目提出的異議，採取措施避免地盤工程受到干擾，並緩解對工程進度的影響。
9. 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施。
10. 檢討公營房屋發展項目構件式單位的類別，以配合公眾多元化的需要。

註[11] 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（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。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的輪候時間平均數。

業務方針：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

11. 檢討和提升品質管理體系和規格，包括確保適當使用物料的風險評估和工地視察程序，以確保新基本工程項目的所有關鍵工程和裝置都有品質保證。
12. 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。
13. 推廣和簡化環保採購，包括使用環保物料和建築方法，應用節省資源的科技，同時並綜合採用不同的環保物料標籤計劃及節約能源。

業務方針：透過研究、管理體系以及與業務參與者聯繫，提升建築水平

14. 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。

業務方針：維持新發展項目及現有物業符合法例的規定

15. 在房委會發展的樓宇的設計、建築、完工和入伙後階段實施屋宇監管措施。
16. 監察由房委會管理的升降機和自動梯的使用和操作情況。

業務方針：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

17. 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，以提升現有公屋的質素及達到最新法例的要求和其他改善措施；以及繼續為現有公共屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數^[12]。

註[12] 樓宇可持續發展指數計劃根據聯合國環境署「2009年可持續建築促進會的財務及可持續發展評核報告」制訂，由香港品質保證局於2012年推出，用以訂立基準。計劃有助評估和比對樓宇的可持續發展表現。

業務方針：提升公共屋邨的環保水平

18. 透過取得 ISO 50001^[13]能源管理體系認證和 ISO 14001^[14]環境管理體系認證，以及在公共屋邨推行各項節能措施，加強對環境的保護。

業務方針：加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式

19. 在定期維修保養和改善工程方面，維持有組織結構的職業健康安全管理體系。

主題大綱二：促進可持續生活

業務方針：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

20. 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。
21. 採用長幼傷健共融的通用設計來規劃標準單位、社區設施和綜合社區康樂場地，以及在住宅大廈入口、邨內重要設施和交通樞紐建設無障礙通道，使居民可安全暢步通行和公平使用社區空間。
22. 提升業務伙伴（包括承辦商、分包承辦商、供應商、顧問和服務供應商）的服務水平及加強監察其表現，並促進他們對企業公民責任的認知和加強伙伴關係，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。

業務方針：保持屋邨清潔及環境衛生，促進健康和諧的生活

23. 繼續在公共屋邨推行屋邨管理扣分制及加強防治蟲鼠工作。
24. 繼續提高公屋居民對政府就引入都市固體廢物收費計劃建議的認識。

註[13] ISO 50001 是一項國際標準，旨在讓機構建立能源管理體系和程序，以提高節能表現（包括能源效益、使用及消耗量），從而減少溫室氣體排放。

註[14] ISO 14001 是一項國際標準，訂明環境管理體系的要求，以協助機構訂定環保政策及目標，管理其工作對環境影響的風險，並持續改善機構的環保表現。

業務方針：加強社區凝聚力，關顧租戶的需要

25. 透過邨管諮委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，促進社區參與和建設。

業務方針：在現有公共屋邨推廣綠化

26. 加強樹木管理，以及推行園景改善計劃。

業務方針：加深公眾對房委會工作的認識

27. 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。

業務方針：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

28. 監察並提升發展項目和環境的素質，以及房委會轄下的發展和建築工作場所的健康和安全狀況，並改進環境、社會和經濟方面的可持續性。
29. 促進員工對環保事宜的認知，以及在房委會轄下的工作地點，加強員工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。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

業務方針：充分和合理運用公屋資源

30. 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會。
31. 推出適當措施吸引全長者公屋寬敞戶調遷至合適面積的單位。
32. 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，以及中央小組以風險為本的深度調查和全面監察，以加強租務管理，防止濫用公共房屋資源。
33. 進行每兩年一次的公屋租金檢討。

業務方針：充分運用資助出售單位資源

- 34. 以試行形式容許房委會合資格資助出售單位的業主加入房協經優化的出租計劃。
- 35. 容許參加房協「長者業主樓換樓先導計劃」的合資格長者業主在房委會第二市場購買一個面積較小的資助出售單位。

業務方針：推行電子化服務

- 36. 就公屋及資助出售單位（包括居屋、綠置居及白居二）推行電子化的申請服務及探討優化措施。
- 37. 探討其他電子繳付租金方法。

業務方針：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

- 38. 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。

業務方針：監察新房屋發展項目的建築成本，提升舊屋邨的可持續性，並檢視重建個別舊屋邨的可行性

- 39. 按長遠房屋策略的既定政策檢視重建個別舊公共屋邨的可行性，並善用現有公共屋邨範圍內或附近的土地作加建發展，以增加建屋量和提升設施。
- 40. 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。
- 41. 監察建築成本和提高建築工程的成本效益。

業務方針：充分利用人力資源，以達至機構目標

- 42. 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。

43. 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。

44. 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要。

業務方針：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

45. 推展或提升資訊科技系統，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平。

46. 推展資訊科技基礎建設和中央資訊科技服務，以配合房委會未來的業務需要。

業務方針：維持穩健的財務和資金管理

47. 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。

48. 審慎管理房委會的財政。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

業務方針：提升房委會商業樓宇的潛力和營商環境

49. 繼續檢討資產優化的五年向前推展計劃，尋找新的優化機遇，並按照所訂定的優先次序進行可行性研究和改善工程，以及發掘善用資源的機遇。

業務方針：提升房委會商業設施的業務潛力，並提供切合公屋租戶和社區需要的服務

50. 優化房委會新落成和現有零售設施的租賃和推廣策略。

51. 維持「大本型」作為區域購物商場的市場定位及競爭力，為訪客和顧客提供難忘的購物體驗和時尚生活樂趣。

業務方針：在房委會商業設施推行環保措施

52. 加強環保意識，以及實施房委會和政府推行的環保措施和運動。

5. 主要成效指標

- 5.1 2019/20 年度，我們採用 19 項主要成效指標^[15]，用以評估和監察主要工作的成效。經檢討後，我們決定在 2020/21 年度機構計劃中繼續沿用這些主要成效指標。這些主要成效指標的過往表現和 2020/21 年度建議的目標臚列如下：

主要成效指標	2018/19 年度 目標 (截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表現)	2019/20 年度 目標 (截至 2019 年 9 月 30 日的 年中表現)	2020/21 年度 目標
(1) 提供的新單位數目 (個)			
— 公屋／「綠置居」單位	15 100 ^[16] (20 200) ^[16]	13 800 ^[16] (2 500) ^[16]	6 100 ^[16]
— 其他資助出售單位	6 600 ^[16] (6 600) ^[16]	4 400 ^[16] (1 700)	6 800 ^[16]
(2) 公屋申請的平均輪候時間 (年)			
— 一般申請者	3 (5.5)	3 (5.4)	3 ^[17]
— 當中：長者一人申請者	2 (2.9)	2 (2.9)	2

註[15] 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[16] 四捨五入至最接近的百位數。

註[17] 雖然一般申請者的最新平均輪候時間已超過三年，但長遠而言，房委會仍會繼續致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。

	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標
主要成效指標	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2019 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(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 ^[18]	6,280 (5,880)	6,250 (6,058) ^[19]	6,620 ^[20]
— 維修費用 ^[21]	4,760 (4,496)	5,070 (4,459) ^[22]	5,040 ^[23]
(4) 欠租比例(%)			
— 住宅單位	低於 3.0 (1.42)	低於 3.0 (1.49)	低於 3.0
— 商業樓宇	低於 2.5 (1.8)	低於 2.5 (1.9)	低於 2.5
(5) 擠迫戶 ^[24] 佔公屋家 庭總數的比例(%)	低於 0.55 (0.49)	低於 0.55 (0.57)	低於 0.55
(6) 空置率(%)			
— 公屋	低於 1.5 (0.5)	低於 1.5 (0.6)	低於 1.5
— 商業樓宇（商鋪）	低於 2.5 (1.3)	低於 2.5 (1.2)	低於 2.5

- 註[18] 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酬和其他經常開支。
- 註[19] 年度至今實際數字以按年計算低於目標，主要由於屋邨管理諮詢委員會撥款、薪酬、清潔和物業服務公司等支出較預期低。
- 註[20] 2020/21 年度目標的費用增加，主要由於假設價格水平調整以及保障非技術工人改善措施的補貼費用。
- 註[21] 維修費用包含屋邨層面所涉及的維修工程開支，以及從各間接成本中心分配的開支。
- 註[22] 年度至今實際數字以按年計算低於目標，主要由於重鋪天台工程、斜坡保養和土力工程等支出較預期低，以及在財政年度上半年的開支水平通常較整年平均水平為低。
- 註[23] 2020/21 年度目標的費用減少，主要由於全方位維修計劃及升降機與自動梯保養開支估計較低，和空置單位翻新工程有所調整。部份減幅被假設價格水平調整和小型維修開支增加所抵銷。
- 註[24] 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。

	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標
主要成效指標	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2019 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(7) 翻新空置單位平均所需時間 (日)	不超過 44 (40)	不超過 44 (39)	不超過 44
(8) 房屋工程項目的平均籌建時間 (月)	60 (59.4)	60 (59.6)	60
(9) 接收樓宇時平均每個單位發現的瑕疵數目 (項)	不超過 0.7 (少於 0.1)	不超過 0.7 (少於 0.1)	不超過 0.7
(10) 房委會建築地盤意外率 ^[25] — 新工程合約 (每 1 000 名工人當中所發生的意外數目 (宗))	不超過 9.0 (7.6) ^[26]	不超過 9.0 (6.1) ^[27]	不超過 9.0
(11) 回應傳媒查詢(%)			
— 一般查詢 (48 小時內回應)	95 (99.9)	95 (99.7)	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 (2,273)	2,100 (1,200)	2,300
(13) 培訓課程的整體成效評級 (給予非常有效或以上的評級) (%)	85 (96)	85 (96)	85

註[25] 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，或者導致傷者須放三天以上病假的意外事故。房委會的一貫目標，是將致命意外的數目維持在零。

註[26] 根據勞工處截至 2019 年第一季末統計數字計算。

註[27] 根據勞工處截至 2019 年第二季統計數字計算。

	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標
主要成效指標	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2019 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(14) 耗紙量 (令) ^[28]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 2.5% ^[29] [在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 7.9%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 3.0% ^[29] (每名員工 6.8 令) [即每名員工 14.45 令目標耗紙 量的 47.1%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 3.5% ^[29]
(15) 從屋邨回收的可循環 再造物品數量 (公噸)			
— 廢紙	不少於 26 500 (30 620)	不少於 26 500 (15 594)	不少於 27 000
— 鋁罐	不少於 1 300 (1 984)	不少於 1 350 (1 117)	不少於 1 400
— 膠樽	不少於 1 750 (2 229)	不少於 1 750 (1 135)	不少於 1 800

註[28] 500 張紙為一令。

註[29] 政府現時並無就各部門的辦公室耗紙量訂定節省目標。為顯示對環保的承擔，我們自行訂下耗紙量目標。我們會透過各項措施，例如更廣泛利用電子化報告和電子化運作，藉此達到在運作環境相若的基礎上（考慮人手增加因素後），2018/19、2019/20 及 2020/21 年度的耗紙量較 2013/14 年度分別少 2.5%、3.0% 及 3.5%的目標。

	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標
主要成效指標	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2019 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(16) 房委會總部耗水量 (立方米)	在運作環境相若 的基礎上，較 2015/16 年度耗水 量少 1% ^[30]	在運作環境相若 的基礎上，較 2015/16 年度耗水 量少 2% ^[30] (房委會總部 每名員工 1.6 立方米) [即房委會總部每 名員工 3.21 立方 米目標耗水量的 49.8%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2015/16 年度耗水 量少 2.5% ^[30]
(17) 辦公室耗電量 (千瓦 小時)	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗電 量少 4% ^[31] [在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度 耗電量少 11.9%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗電 量少 5% ^[31] (每名員工 2 013.19 千瓦小 時) [即每名員工 3 810.17 千瓦小時 目標耗電量的 52.8%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗電 量少 5.5% ^[31]

註[30] 政府現時並無就各部門的辦公室耗水量訂定節省目標。為顯示對環保的承擔，我們自行訂下耗水量目標。我們透過各項措施，例如定期巡視以盡量減少出現水管爆裂和漏水的情況、安裝節流器、在洗手間和茶水室裝上花灑龍頭，以及宣傳節約用水小貼士以提高員工珍惜用水的意識，藉此達到在運作環境相若的基礎上，2018/19、2019/20 及 2020/21 年度的耗水量較 2015/16 年度分別少 1%、2%及 2.5%的目標。

註[31] 政府於 2015 年 3 月公布新的節電目標，以 2013/14 年度為基準年，務求在運作環境相若的基礎上，將政府建築物的總耗電量在 2015/16 至 2019/20 年度減少 5%。我們參考政府的做法，同樣訂下在 2015/16 至 2019/20 年度減少 5% 耗電量的目標。在政府未有就各部門訂立更新的節電目標前提下，在考慮人手增加的因素後，在運作環境相若的基礎上，我們訂定 2018/19、2019/20 和 2020/21 年度的節電目標為較 2013/14 年度分別減少 4%、5% 及 5.5% 耗電量。

主要成效指標

	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標
主要成效指標	(截至 2019 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2019 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 24 (22.26)	不超過 24 (19.74)	不超過 23.5
(19) 每兩個月舉行的邨管 諮委會會議（會議次 數）	920 (956)	940 (485)	950

6. 主要工作範疇

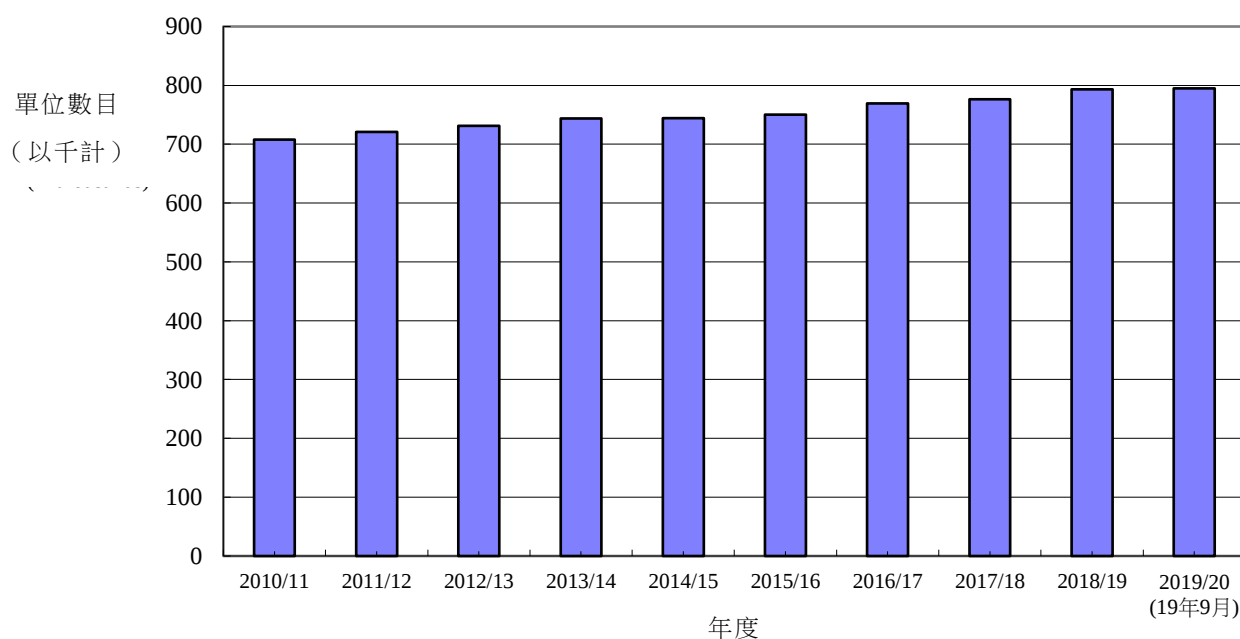
6.1 房委會的運作和工作分為六個主要範疇，分別是發展和建造、資助房屋、商業樓宇、屋宇監管、採購，以及機構事務。來年，房委會將繼續在不同範疇致力推展各項工作，以達到 2020/21 年度四個主題大綱下各業務方針。

發展和建造

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營房屋發展項目及相關設施。

6.3 下圖展示 2010/11 至 2019/20 年度公屋單位數目的變化：

公屋單位數目^[32]



註[32] 圖表展示 2010/11 至 2019/20 年度的公屋單位數目。2010/11 至 2018/19 年度的公屋單位數目為各有關年度 3 月底的情況，而 2019/20 年度的公屋單位數目為 2019 年 9 月底的情況。

財政預算

- 6.4 2020/21 年度建議預算的建築工程開支（包括相關的直接及間接成本）預計為 220.25 億元，較 2019/20 年度修訂預算的 177.79 億元多 42.46 億元。建築工程開支增加，主要是因應房屋建設計劃建屋量而變動，以及有較多地基工程在年內展開。

資助房屋

- 6.5 資助房屋方面的主要職能，是編配、管理及維修房委會轄下的出租住宅物業，並負責處理房委會資助出售單位的銷售。

財政預算

租住房屋運作帳目

- 6.6 2020/21 年度建議預算的租住房屋運作帳目收入和開支，預計分別為 201.08 億元和 208.11 億元。2020/21 年度的運作赤字預計為 7.03 億元，較 2019/20 年度修訂預算的運作盈餘 1.40 億元相差 8.43 億元。主要由於假設價格水平有所調整，以致預計各項開支均有所增加，而租金則按照過往的做法假設不會調整。

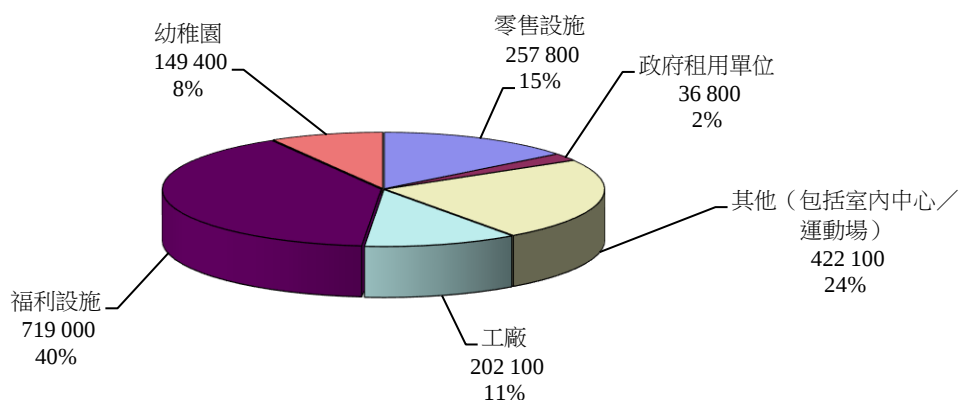
資助自置居所運作帳目

- 6.7 2020/21 年度建議預算的資助自置居所運作帳目收入和開支，預計分別為 218.56 億元和 114.99 億元。2020/2021 年度的運作盈餘預計為 103.57 億元，較 2019/20 年度修訂預算的 109.47 億元少 5.90 億元。2020/21 年度的運作盈餘減少，主要由於年內完成銷售的資助出售單位數目相對較少，以及建築費用和土地成本較高。

商業樓宇

- 6.8 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。
- 6.9 在 2019 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 1 787 200 平方米，而停車位則為 31 600 個。商業樓宇和非住宅物業面積組合的分項數字如下：

2019 年 9 月 30 日
商業樓宇和非住宅物業面積組合（平方米室內樓面面積）
（總面積：1 787 200 平方米）



財政預算

- 6.10 2020/21 年度建議預算的商業樓宇運作帳目收入和開支，預計分別為 37.81 億元和 19.71 億元。2020/21 年度的運作盈餘（未計算特殊項目）預計為 18.10 億元，較 2019/20 年度修訂預算的 13.70 億元多 4.40 億元。2020/21 年度的運作盈餘增加，主要由於房委會在 2019 年 10 月至 2020 年 3 月期間向轄下零售和工廠大廈單位租戶提供租金寬減，以及預計在 2020/21 年度有新商業樓宇落成。

屋宇監管

- 6.11 獨立審查組直屬運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室，負責執行雙重的監管職能，對受《建築物條例》（第 123 章）管制的樓宇，根據建築事務監督（即屋宇署署長）所授權力執行法定監管，與及對不受《建築物條例》管制的樓宇及工程，以房委會的行政安排實施行政監管。獨立審查組的法定監管職能是由政府撥款進行，而其在行政監管職能的開支，包括處理新房屋發展項目建築工程及現有樓宇改建和加建工程申請的開支，則由房委會負責。
- 6.12 升降機巡查專責小組負責監察房委會的升降機和自動梯的使用和操作，以管理風險及加強遵守《升降機及自動梯條例》（第 618 章）。

財政預算

- 6.13 2020/21 年度建議預算的屋宇監管開支為 2.43 億元，較 2019/20 年度修訂預算的 2.20 億元多 0.23 億元。2020/21 年度開支增加，主要由於薪酬開支及電腦系統的資本開支增加。

採購

- 6.14 採購工作主要是確保房委會本着公平的採購原則^[33]，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。

財政預算

- 6.15 2020/21 年度建議預算的採購工作開支為 1.27 億元，較 2019/20 年度修訂預算的 1.26 億元多 0.01 億元。2020/21 年度開支增加，主要由於薪酬開支增加。

機構事務

- 6.16 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、財政及會計服務、資訊科技、資訊及社區關係、法律事務和管理顧問服務。

財政預算

- 6.17 2020/21 年度建議預算的機構事務開支為 10.79 億元，較 2019/20 年度修訂預算的 10.10 億元多 0.69 億元。2020/21 年度開支增加，主要由於薪酬開支及其他經常開支增加。

註[33] 房委會採購原則的基礎如下－

- (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。

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。房委會 2019/20 年度修訂預算和 2020/21 年度建議預算的收入和開支撮要如下－

	2019/20 年度 修訂預算 (億元)	2020/21 年度 建議預算 (億元)
運作收入	425.98	457.45
運作開支	(302.40)	(343.25)
非運作收入淨額	<u>0.25</u>	<u>0.04</u>
綜合運作盈餘	<u>123.83</u>	<u>114.24</u>
資本開支	<u>186.87</u>	<u>228.80</u>

綜合運作帳目

- 7.2 2020/21 年度建議預算綜合運作帳目盈餘為 114.24 億元，而 2019/20 年度修訂預算的盈餘則為 123.83 億元。盈餘減少是由於－

- (a) 租住房屋運作帳目的赤字，主要由於假設價格水平有所調整以致預計各項開支均有所增加，而租金則按照過往的做法假設不會調整；及
- (b) 資助自置居所運作盈餘減少，主要由於預計年內完成銷售的資助出售單位數目相對較少，以及建築費用和土地成本較高；而減少的盈餘因下述(c)項而部分抵銷；

- (c) 商業樓宇運作盈餘增加，主要由於房委會在 2019 年 10 月至 2020 年 3 月期間向轄下零售和工廠大廈單位租戶提供租金寬減，以及預計 2020/21 年度有新商業樓宇落成。

7.3 按業務運作分類撮要如下－

	2019/20 年度 修訂預算 (億元)	2020/21 年度 建議預算 (億元)
租住房屋	1.40	(7.03)
商業樓宇 ^[34]	12.71	17.66
資助自置居所	109.47	103.57
非運作收入淨額 ^[35]	0.25	0.04
綜合運作盈餘	123.83	114.24

現金及投資結餘

7.4 2020 年 3 月底和 2021 年 3 月底預計現金及投資結餘撮要如下－

	2019/20 年度 修訂預算 (億元)	2020/21 年度 建議預算 (億元)
年終現金及投資結餘	532.07	568.29

註[34] 已計算特殊項目的運作盈餘。

註[35] 非運作收入淨額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。

- 7.5 2020/21 年度建議預算的現金及投資結餘預計增加至 568.29 億元，主要由資助出售單位收入所致。

資本開支

- 7.6 2020/21 年度建議預算的資本開支為 228.80 億元，詳情撮要如下 –

	2019/20 年度 修訂預算 (億元)	2020/21 年度 建議預算 (億元)
建築工程開支	151.52	192.37
改善工程	6.17	4.87
電腦資產、其他器材及汽車	2.18	2.91
直接及間接成本	27.00	28.65
總計	<u>186.87</u>	<u>228.80</u>

- 7.7 2020/21 年度建議預算的資本開支與 2019/20 年度的修訂預算相比，預計將會增加 41.93 億元，主要由於年內建築工程開支較多。

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
綠表置居計劃	綠置居
白表居屋第二市場計劃	白居二
屋邨管理諮詢委員會	邨管諮委會
香港房屋協會	房協
未補價資助出售房屋－出租計劃	出租計劃