



香港房屋委員會

2021/22 年度

机构计划

目录

| | 页 |
|---------------------------|---------|
| 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. 2020/21 年度机构计划年中业务进度检讨 | 7 – 15 |
| 4. 2021/22 年度主题大纲、目标和主要工作 | 16 – 23 |
| 5. 主要成效指标 | 24 – 29 |
| 6. 主要工作范畴 | 30 – 33 |
| 7. 综合预算 | 34 – 36 |
| 简称一览表 | 37 |

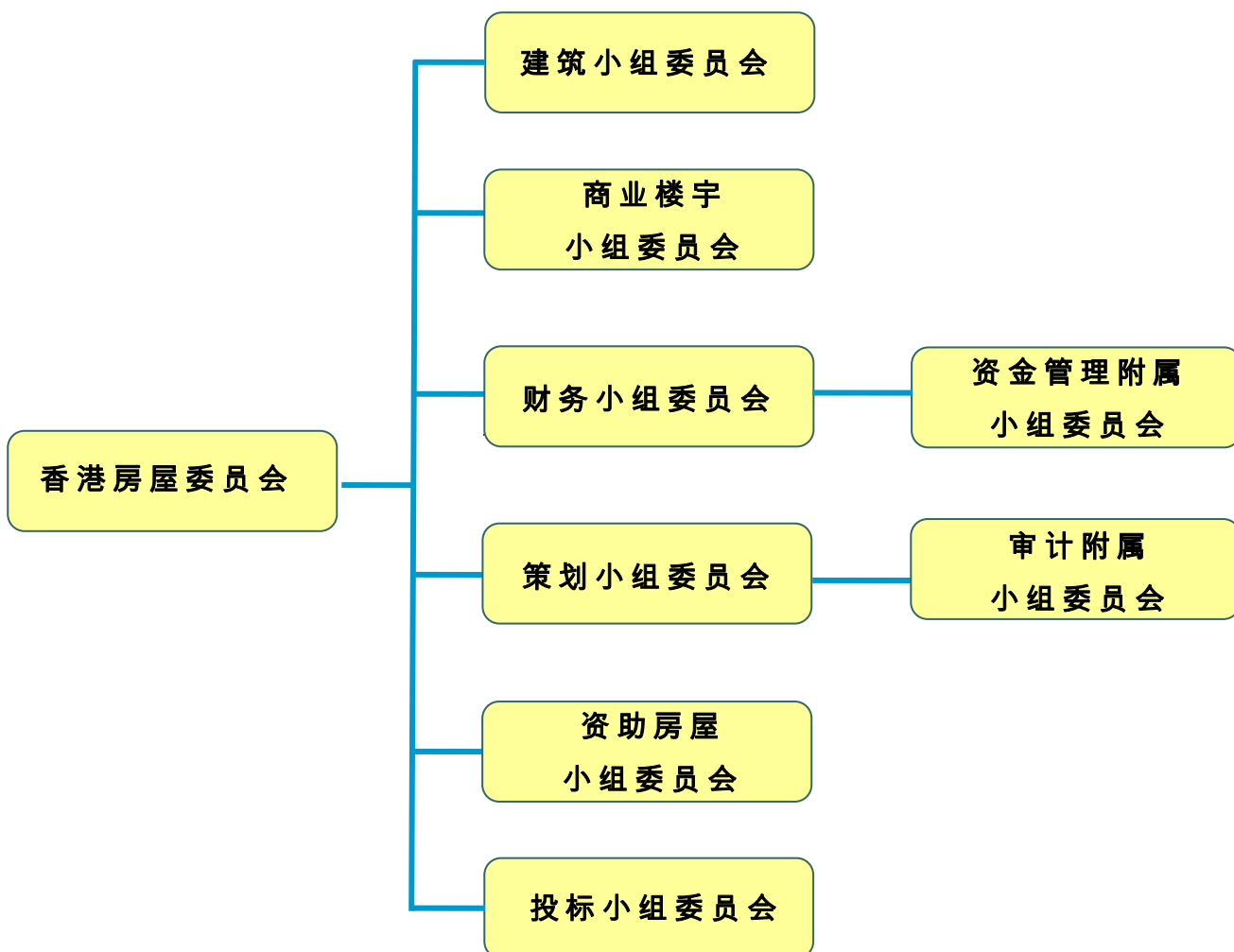
1. 机构概览

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 2020 年 9 月^[1]，房委会有 805 900 个公屋 / 中转房屋单位，为 2 114 300 人提供居所，占全港人口总数 29%。
- 1.3 截至 2020 年 12 月，房委会成员中有 25 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 2020 年 9 月 30 日的情况。

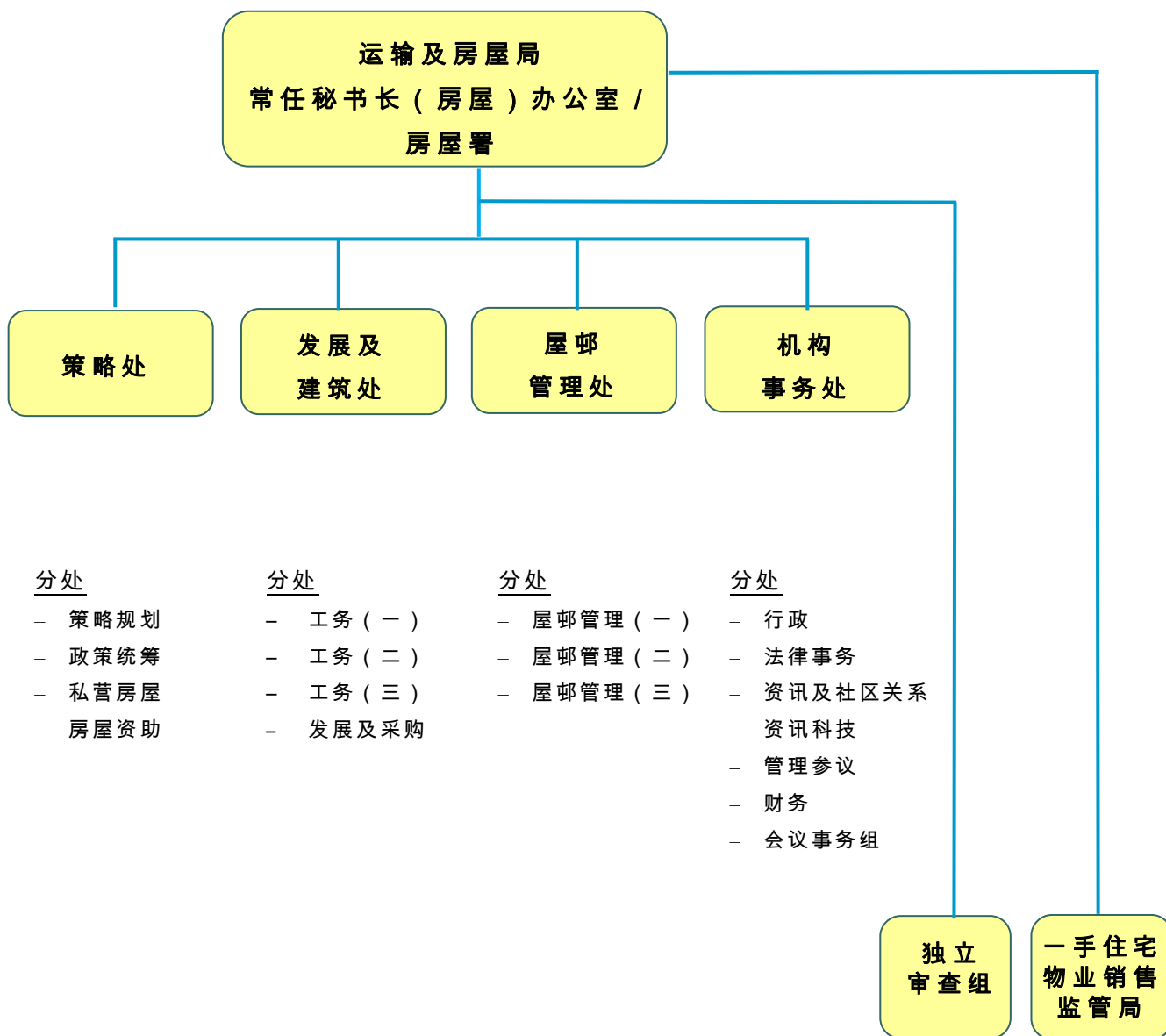
香港房屋委员会组织架构



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。截至 2020 年 12 月 1 日，房屋署有 9 721 名员工，其中 9 103 人为公务员，618 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. 2020/21 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2020/21 年度机构计划下共有 52 项主要工作。截至 2020 年 9 月 30 日，一项主要工作已经完成，另外 51 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（有关资助房屋见 SHC 60/2020 号文件；有关商业楼宇见 CPC 31/2020 号文件；有关发展与建造见 BC 72/2020 号文件；有关屋宇监管见 BC 73/2020 号文件；有关采购见 TC 116/2020 号文件；有关机构事务见 FC 46/2020 号文件）。整体工作进度扼要复述如下。

主题大纲一：提供优质居所

公营房屋的建造和发展

- 3.2 我们以建造约 6 100 个公屋 / 「绿表置居计划」（下称「绿置居」）单位及约 6 800 个其他资助出售单位作为 2020/21 年度的目标。根据 2020 年 9 月的房屋建设计划，我们在 2020/21 年度上半年已建造成约 1 700 个公屋 / 绿置居单位及约 5 000 个其他资助出售单位。在 2020/21 年度，我们预计将会建成共约 8 000 个公屋 / 绿置居单位及 5 000 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。为加快兴建公营房屋，我们继续实施不同措施，包括使用各种类型的标准化预制组件等。此外，我们在现有项目中推行多项措施，例如精简地基工程完工后与上盖工程的交接验收流程，以及统一临时支架细节规格。
- 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数字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。我们于规划和设计阶段已考虑区内人士及其他持份者的意见，以及相关决策局 / 部门的要求，务求在提升土地发展潜力的同时，亦能提供各种非住宅设施。

- 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 2020/21 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 2020/21 年度上半年，我们继续采用因应环境变化的规划和设计，并分别就 31 个及 22 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，以减低噪音。此外，在 2020/21 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此估算。

公营房屋的管理和保养维修

- 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，我们计划根据《消防安全（建筑物）条例》，为 94 座公屋大厦完成递交图则。递交图则的工作如期进行。我们亦计划为 75 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 2020 年 9 月 30 日，已有 41 个公共屋邨加入该项计划并继续获发证书。
- 3.8 为确保楼宇结构安全，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，并继续在 31 个公共屋邨推行全方位维修计划，包括在其中四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，更换旧升降机的工作如期进行。
- 3.9 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，为 14 款典型大厦类型拟备第八份碳审计报告以监察能源耗用量的工作正在进行中。

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。

提供公屋及资助出售单位

- 3.10 由 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日，我们编配了约 5 900 个公屋单位予公屋申请者。截至 2020 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）平均轮候时间^[4]为 5.6 年。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。
- 3.11 我们透过不同资助房屋计划回应中低收入家庭自置居所的诉求。由于 2019 冠状病毒病疫情的关系，原定于 2020 年 7 月底推出涉及合共 7 047 个新单位的「出售居者有其屋计划（下称「居屋」）单位 2020」延至 2020 年 9 月推出。搅珠已于 2020 年 12 月进行，而拣楼程序暂定于 2021 年 5 月/6 月进行。
- 3.12 「白表居屋第二市场计划（下称「白居二」）」的年度配额由 2019 年的 3 000 个增至 2020 年的 4 500 个。「白居二 2020」于 2020 年 9 月与「居屋 2020」一并推出，并提供网上递交申请服务。我们将于 2021 年 6 月通知成功申请人申请有效期为 12 个月的「购买资格证明书」。我们将于 2021 年分期出售约 4 700 个「绿置居」单位，当中首批约 2 100 个单位预计于 2021 年 5 月推出，我们亦会继续就「绿置居」提供网上递交申请服务。
- 3.13 为积极部署以加快出售现时 39 个「租者置其屋计划」（下称「租置计划」）屋邨的未出售单位，资助房屋小组委员会于 2020 年 7 月 28 日的会议上，通过租置计划回收单位的销售安排并提供额外诱因，鼓励租置计划屋邨的现租户购买他们现正租住的单位。
- 3.14 在 2019 冠状病毒病疫情下，我们相应地采取了一系列的宣传安排。为配合 2019 冠状病毒病疫情下减少社交接触的要求，我们于 2020 年 4 月透过房委会 Facebook 专页网上直播「绿置居 2019」的搅珠，反应理想。「居屋 / 白居二 2020」于 2020 年 9 月推出时，我们推出了一系列宣传。由于房委会客务中心展览厅关闭，为了让公众可在网上浏览居屋屋苑的建筑模型和室内间格模型，我们制作了短片，并与详尽的销售资料一并上载至「居屋 2020」的指定网站。此外，我们继续透过社交媒体平台与公众沟通，发布各项信息，包括我们在公共租住屋邨及房委会辖下商业楼宇所采取的加强清洁行动和感染控制措施，以应对 2019 冠状病毒病疫情。

注[4] 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。

主题大纲二：促进可持续生活

与持份者保持良好关系

- 3.15 我们致力加强社区凝聚力及关顾租户的需要。各屋邨管理咨询委员会（下称「邨管咨委会」）一向会伙拍非政府机构举办活动，促进公共屋邨的睦邻精神及向长者户提供关顾和外展服务，但该等活动因 2019 冠状病毒病疫情关系暂停举办，以尽量减低病毒在社区传播的风险。在屋邨管理层面加强家庭凝聚力方面，累计合共有 62 620 户受惠于家庭和谐共融政策。
- 3.16 我们亦广泛宣传租金援助计划，以提升公屋租户对该计划的认识，从而协助有需要的人士提交申请。相关信息透过不同渠道发放，例如电台广播、房屋资讯台、张贴海报、派递单张、屋邨通讯、YouTube 频道和「房署资讯通」流动应用程序；并藉房委会 / 房屋署网站及邨管咨委会会议推广。屋邨职员亦寻求非政府机构、当区区议员和邨管咨委会委员的协助，转介有需要的租户到屋邨办事处申请租金援助。由 2020 年 5 月起，房委会进一步推行短暂纾困措施，暂缓向未能及时缴交租金的租户发出迁出通知书。合资格的租户可向房委会提交一次性申请，当申请获批后，房委会将暂缓向该等租户发出迁出通知书至 2020 年 10 月。鉴于近期经济环境严峻，这项措施已由 2020 年 11 月起延长五个月，直至 2021 年 3 月，以协助有需要的租户克服短期的财政困难。截至 2020 年 9 月 30 日，获批的申请有 431 宗。
- 3.17 我们一直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。我们已于 2020 年 9 月举办东涌第 56 区（迎东邨）完工后检讨工作坊。受 2019 冠状病毒病疫情影响，今年上半年未有就住户意见调查进行面谈。我们会密切留意疫情发展，作好准备，待疫情好转后恢复进行住户意见调查。
- 3.18 为与有能力且可靠的业务伙伴维持合作关系，我们继续致力改善采购程序和提高服务水准，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，我们举办活动以提升公屋居民的环保意识。鉴于 2019 冠状病毒病疫情的关系，我们只可在两个指定屋邨完成举办植树日活动，以及安排在六个屋邨进行园景改善工程。其余八个屋邨的植树日活动及其余 14 个屋邨的园景改善工程，则正在筹划或进行中。我们原定于 2020 年 6 月和 9 月开办两个复修 / 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，但碍于 2019 冠状病毒病疫情，该两个课程已经取消，其余两个课程则分别会于 2020 年 12 月和 2021 年 3 月开办。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及更新树木资料库纪录，以便有效管理树木。我们亦已在一个公共屋邨举办绿化活动让社区参与，另外 19 个屋邨的活动会在 2020 年 12 月内完成。
- 3.20 我们与环境局 / 环境保护署合作，在 2018 年年底于东区 15 个公共屋邨率先推行塑胶可回收物料回收试验计划，并于 2020 年 9 月底把计划推展至观塘和沙田区 46 个公共屋邨。关于废电器电子产品和回收荧光灯及充电电池等的海报，亦已送交各屋邨办事处，以供在办事处内持续张贴。
- 3.21 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，并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乐场地，并在大厦入口、重要屋邨设施和交通枢纽建设无障碍通道。
- 3.22 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、发出安全健康提示、举办颁奖典礼，以及支持全港性安全运动，从而向持份者推广最佳的安全作业方式。在我们的努力下，截至 2020 年 9 月 30 日，我们录得零致命意外记录，而根据截至 2020 年第二季的数据，新工程合约及维修工程合约的意外率分别为每千名工人 4.4 宗及 0 宗。此外，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，我们已于 2020 年 5 月成功进行再认证审核，并已于 2020 年 9 月 3 日取得 ISO 45001:2018 职业健康安全管理体系的新证书。

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

- 3.23 鉴于公屋需求不断增加，我们致力维护公屋资源的合理和有效运用。截至 2020 年 9 月 30 日，我们在 2018 年 11 月展开的两年一度巡查周期内，已查访约 468 000 个公屋单位。善用公屋资源分组正在深入审查约 6 000 宗入息和资产申报个案的申报表，以及严格调查约 6 600 宗随机抽选的与住用情况相关的个案和怀疑家庭滥用公屋个案。
- 3.24 除加强调查措施外，我们亦推行各项宣传计划和外展活动，以令公众更加意识到编配公屋资源予需要最迫切的人士的重要性。我们定期派员到邨管咨委会进行外展探访活动，宣传珍惜公屋资源。
- 3.25 至于 2020 年公屋租金检讨，小组委员会在 2020 年 7 月 28 日的会议上，通过根据《房屋条例》（第 283 章）进行的租金检讨结果。公屋租金由 2020 年 9 月 1 日起上调 9.66%。在同一会议上，小组委员亦通过根据《房屋条例》（第 283 章）分别于 2020 年 9 月及 2021 年 9 月向公屋租户提供合共两个月的租金宽免。
- 3.26 为向有真正住屋需要的申请者提供居所，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出租公屋单位后，可享有全免租金。试验计划于 2019 年 12 月 16 日实施，并将于 2020 年 12 月进行检讨。截至 2020 年 9 月底，我们已经批准约 270 份申请。其中 159 份获房屋编配，当中 35 个家庭已接受编配。
- 3.27 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」）的成效后，资助房屋小组委员会于 2019 年 7 月 29 日的会议上，同意房委会将以试行形式加入房协的出租计划，容许房委会资助出售单位的合资格业主将其未补价的单位出租予合资格的公屋申请人。截至 2020 年 9 月 30 日，房协分别接获约 420 份及约 510 份来自业主和租户的申请，其中约 330 份业主申请及约 260 份租户申请已经获批，签订的租约超过 40 份。
- 3.28 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在 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。截至 2020 年 9 月 30 日，房协接获 13 宗业主申请，其中九宗合资格申请已经获批，并获发「交易许可证」，余下四宗则不合资格。至于获发「交易许可证」的九宗已批核申请当中，已录得一宗成交。

房委会的财政、人力和资讯科技资源

- 3.29 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数字作比较。我们继续在可行性研究阶段密切监察公屋 / 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。
- 3.30 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 2020 年 8 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。
- 3.31 在 2020/21 年度，我们进一步开设 49 个额外的公务员职位，以配合公营房屋供应目标。我们会继续监察人手情况，并会在有需要时申请额外人力资源及灵活运用辅助人力资源，例如个体聘用人员，以应付周期性出现的工作量高峰期。
- 3.32 在支援员工发展方面，我们安排了培训项目，例如为高级专业人员举办半年派任计划、房屋署发展课程和内部短期派任计划，以扩阔员工的视野。鉴于 2019 冠状病毒病疫情，我们亦已按情况把课堂培训转为网上直播研讨会、自选影片及「易学网」的其他电子学习资源。
- 3.33 在资讯科技方面，用户户口管理软件和企业资源计划系统的升级项目已分别于 2020 年 5 月及 6 月完成，个人电脑所需的办公室自动化套装软件亦于 2020 年 10 月完成升级工作。应用系统中限阅资料的储存加密工作和个人电脑的储存加密工作亦于 2020 年 10 月完成。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

- 3.34 我们已于 2020/21 年度上半年进行可行性研究和「优势、劣势、机遇及威胁」分析，以寻找优化资产的机会，并为在五年向前推展计划下进行资产优化选定牛头角上邨和美田邨的零售设施作进一步研究。于梨木树商场进行缩减中式酒楼面积以增设新店铺的改善工程已经完成。为善用非住宅楼宇，我们持续检视储物室及其他空间的使用情况，在有机会及可行的情况下把该等空间改建为住宅单位、福利或零售用途。此外，为充分使用房委会辖下停车场设施及照顾居民和当区需要，我们持续推行多项措施。
- 3.35 鉴于就符合《消防安全（工业建筑物）条例》所需的消防安全改善工程进行的研究，我们已暂停出租空置的工厂大厦单位。截至 2020 年 9 月底，工厂大厦空置率上升至 2.6%。部门亦藉此机会探讨将房委会辖下个别工厂大厦重建以发展作公营房屋的可行性。透过提升房委会辖下商业楼宇的潜力和改善营商环境，我们令整体空置率维持在低水平。截至 2020 年 9 月底，店铺的空置率为 2.0%，而档位和熟食档的空置率则为 0.6%。
- 3.36 因应 2019 冠状病毒病疫情迅速发展，我们由 2020 年 7 月中起在房委会辖下商场及街市陆续推出一系列加强的防疫措施。由于须实行社交距离措施以防止 2019 冠状病毒病的传播，我们由 2020 年 2 月开始已暂停房委会辖下商场的大型推广项目及活动。在 2020/21 年度的首六个月内，房委会辖下商场共举办了有关公民教育和社区建设的活动。
- 3.37 为配合政府协助市民及企业的措施，房委会分别在 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间和在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期间，向合格的零售和工厂大厦租户提供百分之五十和百分之七十五的租金宽减。房委会预计少收的租金收入总额约 10.047 亿元。为配合政府进一步推出的措施，房委会于 2020 年 9 月批准按照同一涵盖范围和安排，把提供百分之七十五租金宽减的期限，额外延长六个月，预计房委会由 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日因此而少收的租金收入总额约为 16.295 亿元。
- 3.38 鉴于网上购物日趋普及和大众对物流服务的需求有增无减，尤其在 2019 冠状病毒病疫情期间，我们继续安排把商铺租予速递服务公司和把部分地方出租设置包裹储物柜。截至 2020 年 9 月底，我们在 44 个屋邨共设置了 57 组包裹储物柜。我们继续与香港金融

管理局和各银行保持紧密联系，扩展流动银行服务至覆盖 30 个屋邨。此外，我们在房委会辖下多个大型商场及零售设施加强提供无线上网服务。

- 3.39 为维持「大本型」作为房委会区域商场的市场定位和竞争力，我们继续在续租时采取灵活及具策略性的规划，以扩阔行业与租户的组合。由 2020 年 8 月 1 日起，我们把「型人会」计划以试验形式扩展至毗邻的油丽商场。此外，我们已经展开厕所改善工程计划，预计将于 2020 年底 / 2021 年初完成样板设计。
- 3.40 为了在房委会的商业设施推广环保措施，我们继续安排辖下一些商场参与《节能约章》^[5]和《户外灯光约章》^[6]。为减少使用即弃塑胶餐具，我们在辖下七个商场推出名为「撑走塑、有着数」的推广活动^[7]。我们除参与政府第一阶段的「厨余收集试验计划」^[8]外，更由 2020 年 7 月起继续参与该计划第二阶段的工作。
- 3.41 除在新建停车场内装设电动车辆标准充电设施外，我们还会视乎技术可行性，按需求为现有停车场的月租泊车位安装电动车辆标准充电设施。此外，我们已在「大本型」、德朗邨和安达邨的时租泊车位装设共 12 个中速充电器。截至 2020 年 9 月底，我们已在 50 个屋邨约 290 个时租泊车位和约 880 个月租泊车位安装电动车辆充电器，其中约 40 个为快速和中速充电器。另外 12 个中速充电器现预计会于 2021 年年初竣工。我们会继续留意这些中速充电器的使用情况，并会逐步在其他合适的停车场安装更多中速充电器。

注[5] 共有 11 个商场已参与《节能约章》，包括彩德、海丽、葵涌、梨木树、美田、安基、硕门、天恩和油丽商场，以及水泉澳广场和「大本型」。夏季期间，这些商场的室内温度平均维持在摄氏 24 至 26 度之间。

注[6] 共有 10 个商场已参与《户外灯光约章》，包括祥龙荟、晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油丽和华富（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 时会关掉用作装饰、宣传或广告用途的照明装置。

注[7] 共有 7 个商场已参加「撑走塑、有着数」推广活动，包括晴朗、安泰、硕门、迎东和油丽商场，以及「大本型」和水泉澳广场。

注[8] 共有 18 个商场 / 街市已参与两个阶段的「厨余收集试验计划」（第一阶段：长青、晴朗、葵涌、葵盛西、丽瑶、梨木树、南山、华富（一）和（二）商场。第二阶段：洪福、安泰、屏欣、硕门、天恩、欣田和迎东商场、兆康商业中心，以及水泉澳广场）。

4. 2021/22 年度主题大纲、目标和主要工作

4.1 本章列列房委会 2021/22 年度的主题大纲、目标和主要工作。

主题大纲

4.2 房委会在 2021/22 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 在四个主题大纲下，我们拟定了 2021/22 年度的 50 项主要工作。本章按相关主题大纲列出各项主要工作，以达致相应的目标。

主题大纲一：提供优质居所

目标 1：为低收入家庭提供公屋及回应中低收入家庭的置业诉求

1. 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^[9]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。
2. 出售居屋单位和绿置居单位。
3. 分配白居二配额。
4. 加快出售现时在 39 个租者置其屋计划屋邨中的未出售单位。

注[9] 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。

目标 2: 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,相关程序及公众提出的异议、缓解任何不利于及时取得土地动工的情况,以及采取措施避免地盘工程受到干扰和缓解对工程进度的影响。
7. 探讨和实施加快新工程项目建筑进度的措施。
8. 检讨公营房屋发展项目构件式单位的类别,并在有需要时作出更新。

目标 3: 规划和设计新发展项目,以提供绿化和健康的环境,节省资源,并推广环保采购

9. 检讨和提升品质管理体系和规格,以确保新基本工程项目的所有关键工程和装置都具备品质保证。
10. 采用因应环境变化的规划和设计、尽量绿化屋邨以促进绿化和健康的环境,以及推广和简化环保采购。

目标 4: 透过研究、管理体系和与业务参与者联系,以提升建筑水平

11. 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,从而提升建筑水平、质量和生产力。

目标 5: 维持新发展项目和现有物业符合法例的规定

12. 在房委会发展的楼宇于设计、建筑、完工和入伙后阶段推行屋宇监管。
13. 规管由房委会管理的升降机及自动梯的使用和操作情况。

目标 6：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

14. 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的法例要求和其他改善措施。
15. 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

主题大纲二：促进可持续生活

目标 7：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

16. 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。
17. 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。
18. 提升业务伙伴的服务水平、加强监察其表现、促进他们对企业公民责任的认知，以及加强与他们的伙伴关系。

目标 8：保持屋邨清洁及环境卫生，以建立健康和谐的生活环境，并在公共屋邨推广绿化和节能

19. 在公共屋邨推行屋邨管理扣分制和加强防治虫鼠工作。
20. 提高公屋居民对政府建议实施的都市固体废物收费的认识。
21. 透过取得 ISO50001^[10] 能源管理体系认证和 ISO14001^[11] 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。

注[10] 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[11] 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。

22. 加强树木管理，以及推行园景改善计划。

目标 9：加强社区凝聚力，关顾租户的需要

23. 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。

目标 10：加深公众对房委会工作的认识

24. 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。

目标 11：在房委会辖下的工作地点提高健康、环保和安全意识，并推广相关措施

25. 监察并提升发展项目和环境的质素，以及房委会的发展和兴建项目的工作场所之健康和状况，并改进环境、社会和经济方面的持续性。

26. 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

目标 12：充分和合理运用公屋资源

27. 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会。

28. 推出适当措施吸引全长者公屋宽敞户调迁至面积合适的单位。

29. 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，加强租务管理，防止滥用公共房屋资源。

目标 13: 充分运用资助出售单位资源

30. 容许房委会资助出售单位的合资格业主加入房协经优化的出租计划。
31. 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。

目标 14: 善用房委会中转房屋

32. 清拆石篱中转房屋作为公营房屋发展。

目标 15: 充分运用房委会工厂大厦

33. 研究重建房委会旗下的工厂大厦为公营房屋，特别是增加公屋单位的供应。

目标 16: 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

34. 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。

目标 17: 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

35. 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。
36. 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。
37. 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益。

目标 18: 充分利用人力资源，以达至机构目标

- 38. 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。
- 39. 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。
- 40. 加强员工的技能，以支援各项业务方针和需要。

目标 19: 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

- 41. 推行或提升资讯科技系统，以支援不断演变的业务需求，并改善整体运作效率和资讯科技的保安水平。
- 42. 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。
- 43. 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。
- 44. 探讨其他电子缴付租金方法。

目标 20: 维持稳健的财务和资金管理

- 45. 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。
- 46. 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

目标 21: 发掘资产优化机会，善用资源，从而提升房委会商业楼宇的潜力

- 47. 发掘优化房委会商业楼宇及善用资源的机会。

目标 22：优化房委会商业楼宇在租赁、推广和管理方面的业务策略

- 48. 优化房委会新落成和现有零售设施的租赁和推广策略。
- 49. 维持「大本型」作为区域购物商场和娱乐热点的市场定位、吸引力和竞争力。

目标 23：在房委会商业设施推广环保

- 50. 在营运房委会辖下的商业设施时，致力提高环保意识和推行环保措施。

5. 主要成效指标

5.1 我们在 2020/21 年度采用了 19 项主要成效指标^[12]，以评估和监察主要工作的成效。经检讨后，我们决定在 2021/22 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 2021/22 年度的建议目标列如下：

| 主要成效指标 | 2019/20 年度 目标 | 2020/21 年度 目标 | 2021/22 年度 目标 |
|---------------------|--|--|------------------------|
| | (截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表现) | (截至 2020 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 | 13 800 ^[13] (10 100) ^[13] | 6 100 ^[13] (1 700) ^[13] | 21 700 ^[13] |
| — 其他资助出售单位 | 4 400 ^[13] (3 000) ^[13] | 6 800 ^[13] (5 000) | 6 500 ^[13] |
| (2) 公屋申请的平均轮候时间 (年) | | | |
| — 一般申请者 | 3 (5.4) | 3 (5.6) | 3 ^[14] |
| — 当中：长者一人申请者 | 2 (3) | 2 (3.3) | 2 |

注[12] 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[13] 四舍五入至最接近的百位数。

注[14] 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。

| | 2019/20 年度 目标 | 2020/21 年度 目标 | 2021/22 年度 目标 |
|--|---|---|-----------------------|
| 主要成效指标 | (截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表现) | (截至 2020 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 ^[15] | 6,250 (6,108) | 6,620 (6,354) ^[16] | 7,260 ^[17] |
| — 维修费用 ^[18] | 5,070 (4,751) | 5,040 (4,870) ^[19] | 5,240 ^[20] |
| (4) 欠租率(%) | | | |
| — 住宅单位 | 低于 3.0 (2.02) | 低于 3.0 (0.76) | 低于 3.0 |
| — 商业楼宇 | 低于 2.5 (2.3) | 低于 2.5 (1.7) | 低于 2.5 |
| (5) 挤迫户 ^[21] 占公屋家庭总数的百分率(%) | 低于 0.55 (0.61) | 低于 0.55 (0.54) | 低于 0.55 |
| (6) 空置率(%) | | | |
| — 公屋 | 低于 1.5 (0.7) | 低于 1.5 (0.9) | 低于 1.3 |
| — 商业楼宇 (商铺) | 低于 2.5 (2.2) | 低于 2.5 (2.0) | 低于 2.5 |
| (7) 翻新空置单位平均所需时间 (日) | 不超过 44 (42) | 不超过 44 (36.21) | 不超过 44 |

注[15] 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[16] 年度至今实际数字以按年计算低于目标，主要由于物业管理和薪酬等支出较预期低。

注[17] 2021/22 年度目标的费用增加，主要由于假设价格水平调整，以及物业管理服务等支出增加。

注[18] 维修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而涉及公屋维修的开支。

注[19] 年度至今实际数字以按年计算低于目标，主要由于「全方位维修计划」下的工作安排有所调整。

注[20] 2021/22 年度目标的费用增加，主要由于假设价格水平调整，电梯及自动梯保养支出增加，以及外墙粉饰维修的工程安排有所调整。

注[21] 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。

| | 2019/20 年度 目标 | 2020/21 年度 目标 | 2021/22 年度 目标 |
|---|---|---|-----------------------|
| 主要成效指标 | (截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表现) | (截至 2020 年 9 月 30 日的 年中表现) | |
| (8) 房屋工程项目的平均 筹建时间 (月) | 60 (59.5) | 60 (58.6) | 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 ^[22] — 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 (5.2) ^[23] | 不超过 9.0 (4.4) ^[24] | 不超过 9.0 |
| (11) 回应传媒查询(%) | | | |
| — 一般查询 (48 小时内回应) | 95 (99.5) | 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) | 2,100 (1,779) | 2,300 (692) ^[25] | 2,100 ^[26] |
| (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 (93) | 85 |

注[22] 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为零。

注[23] 根据劳工处截至 2019 年统计数字计算。

注[24] 根据劳工处截至 2020 年第二季统计数字计算。

注[25] 主要成效指标(12)未能达到目标, 主要由于 2020/21 年度大部分面授培训课程因 2019 冠状病毒病和社交距离措施而取消 / 延期。

注[26] 2021/22 年度的内地 / 海外培训和面授培训课程安排可能仍会受到 2019 冠状病毒病影响, 2021/22 年度的目标因而下调约 10%。

| | 2019/20 年度 目标 | 2020/21 年度 目标 | 2021/22 年度 目标 |
|------------------------------|---|--|--|
| 主要成效指标 | (截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表现) | (截至 2020 年 9 月 30 日的 年中表现) | |
| (14) 耗纸量 (令) ^[27] | 在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 3% ^[28] [在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 13.6%] | 在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 3.5% ^[28] (每名员工 5.62 令) [即每名员工 14.38 令目标耗纸量的 39.1%] | 在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗纸量少 4% ^[28] |
| (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 (29 908) | 不少于 27 000 (12 576) | 不少于 27 000 |
| — 铝罐 | 不少于 1 350 (2 130) | 不少于 1 400 (1 013) | 不少于 1 400 |
| — 胶樽 | 不少于 1 750 (2 282) | 不少于 1 800 (1 069) | 不少于 1 800 |

注[27] 500 张纸为一令。

注[28] 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), 2019/20、2020/21 及 2021/22 年度的耗纸量较 2013/14 年度分别少 3%、3.5% 及 4% 的目标。

| | 2019/20 年度 目标 | 2020/21 年度 目标 | 2021/22 年度 目标 |
|------------------------|---|--|---|
| 主要成效指标 | (截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表现) | (截至 2020 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 2% ^[29] | 在运作环境相若的基础上, 较 2015/16 年度耗水量少 2.5% ^[29] (房委会总部每名员工 1.38 立方米) [即房委会总部每名员工 3.2 立方米目标耗电量的 43.1%] | 在运作环境相若的基础上, 较 2015/16 年度耗水量少 2.75% ^[29] |
| (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 5% ^[30] [在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗电量少 12.8%] | 在运作环境相若的基础上, 较 2013/14 年度耗电量少 5.5% ^[30] (每名员工 2,009.91 千瓦小时) [即每名员工 3,790.11 千瓦小时目标耗电量的 53%] | 在运作环境相若的基础上, 较 2018/19 年度耗电量少 0.5% ^[31] |

注[29] 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, 2019/20、2020/21 及 2021/22 年度的耗水量较 2015/16 年度分别少 2%、2.5%及 2.75%的目标。

注[30] 政府于 2015 年 3 月公布节电目标, 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 2019/20 和 2020/21 年度的节电目标为较 2013/14 年度分别减少 5%及 5.5%耗电量。

注[31] 政府于 2020 年 6 月公布新的「绿色能源目标」, 在运作环境与 2018/19 年度(基准年)相若的基础上, 在 2020/21 至 2024/25 年度将能源消耗量减少 6%。在检视房委会办公室的耗电量和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 2021/22 年度的新节电目标为较 2018/19 年度减少 0.5%耗电量。

| | 2019/20 年度 目标 | 2020/21 年度 目标 | 2021/22 年度 目标 |
|--|---|---|---------------------|
| 主要成效指标 | (截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表现) | (截至 2020 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 (21.39) | 不超过 23.5 (20.86) | 不超过 23.5 |
| (19) 每两个月举行的邨管咨委会会议 (会议次数) | 940 (829) | 950 (282) ^[32] | 960 ^[33] |

注[32] 在 2019 冠状病毒病疫情下，我们须要取消会议，因此未能达标。

注[33] 假设 2019 冠状病毒病疫情缓和及社交活动回复正常状态。

6. 主要工作范畴

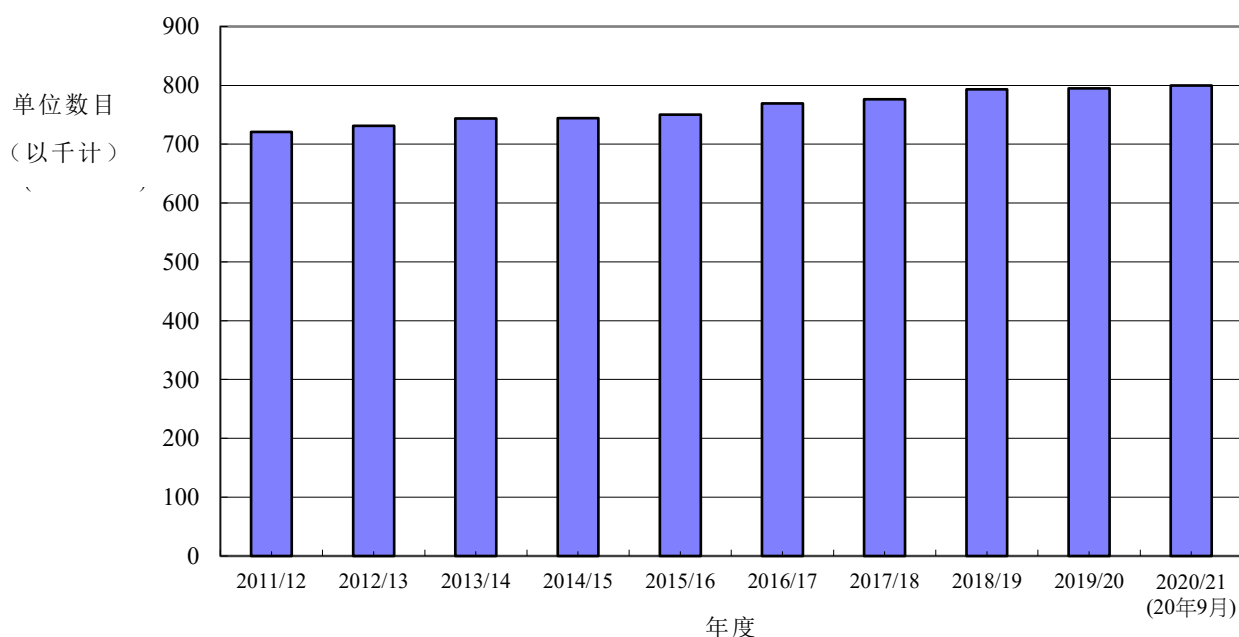
6.1 房委会的运作和工作分为六个主要范畴，分别是发展和建造、资助房屋、商业楼宇、屋宇监管、采购，以及机构事务。来年，房委会将继续在不同范畴致力推展各项工作，以达到 2021/22 年度四个主题大纲下各个目标。

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 2011/12 至 2020/21 年度公屋单位数目的变化：

公屋单位数目^[34]



注[34] 图表展示 2011/12 至 2020/21 年度的公屋单位数目。2011/12 至 2019/20 年度的公屋单位数目为各有关年度 3 月底的情况，而 2020/21 年度的公屋单位数目为 2020 年 9 月底的情况。

财政预算

- 6.4 2021/22 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 220.84 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 196.68 亿元多 24.16 亿元。建筑工程开支增加，主要是因应房屋建设计划的建屋数量而变动。

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，并负责销售房委会的资助出售单位。

财政预算

租住房屋运作账目

- 6.6 2021/22 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 205.05 亿元和 216.91 亿元。2021/22 年度的运作赤字预计为 11.86 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 7.80 亿元多 4.06 亿元。2021/22 年度的运作赤字增加，主要由于房委会提供 2021 年 9 月份公屋租金的宽免（部份被 2020 年 9 月起生效的租金调整的全年效应所抵销），以及预计各项开支均有所增加。

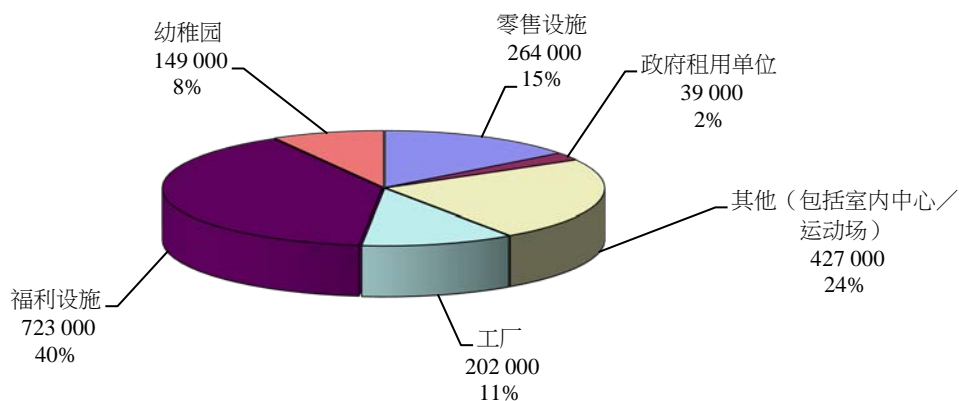
资助自置居所运作账目

- 6.7 2021/22 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 123.93 亿元和 59.56 亿元。2021/22 年度的运作盈余预计为 64.37 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 94.65 亿元少 30.28 亿元。2021/22 年度的运作盈余减少，主要由于预期年内完成转让契约的资助出售单位数目相对较少。

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、分层工厂大厦）及停车场。
- 6.9 在 2020 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 1 804 000 平方米，而停车位则为 31 900 个。商业楼宇和非住宅物业面积组合的分项数字如下：

2020 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 : 1 804 000 平方米)



财政预算

6.10 2021/22 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 32.08 亿元和 20.68 亿元。2021/22 年度的运作盈余（未计算特殊项目）预计为 11.40 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 9.45 亿元多 1.95 亿元。2021/22 年度的运作盈余增加，主要由于在 2020/21 年度房委会向辖下合格的非住宅租户 / 暂准证持有人提供租金宽减，以及预计 2021/22 年度有新物业落成。

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，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，以及对不受《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，以管理风险和更符合《升降机及自动梯条例》（第 618 章）的规定。

财政预算

- 6.13 2021/22 年度建议预算的屋宇监管开支为 2.36 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 2.28 亿元多 800 万元。2021/22 年度开支增加，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^[35]，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 2021/22 年度建议预算的采购工作开支为 1.25 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 1.19 亿元多 600 万元。2021/22 年度开支增加，主要由于薪酬开支及资本开支增加。

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 2021/22 年度建议预算的机构事务开支为 10.62 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 10.05 亿元多 5,700 万元。2021/22 年度开支增加，主要由于薪酬开支及其他经常开支增加。

注[35] 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 2020/21 年度修订预算和 2021/22 年度建议预算的收入和开支撮要如下—

| | 2020/21 年度 修订预算 (亿元) | 2021/22 年度 建议预算 (亿元) |
|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 运作收入 | 370.63 | 361.06 |
| 运作开支 | (274.82) | (297.57) |
| 非运作收入净额 | <u>0.23</u> | <u>0.15</u> |
| 综合运作盈余 | <u>96.04</u> | <u>63.64</u> |
| 资本开支 | <u>203.40</u> | <u>229.12</u> |

综合运作账目

7.2 2021/22 年度建议预算综合运作账目盈余为 63.64 亿元，较 2020/21 年度修订预算的 96.04 亿元少 32.40 亿元。盈余减少是由于—

- (a) 租住房屋运作赤字增加，主要由于房委会提供 2021 年 9 月份公屋租金的宽免（部份被 2020 年 9 月起生效的租金调整的全年效应所抵销），以及预计各项开支均有所增加；及
- (b) 资助自置居所运作盈余减少，主要由于预期年内完成转让契约的资助出售单位数目相对较少；部分被下述(c)项抵销

(c) 商业楼宇运作盈余增加，主要由于在 2020/21 年度房委会向辖下合格的非住宅租户 / 暂准证持有人提供租金宽减，以及预计 2021/22 年度有新物业落成。

7.3 按业务运作分类撮要如下—

| | 2020/21 年度 修订预算 (亿元) | 2021/22 年度 建议预算 (亿元) |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 租住房屋 | (7.80) | (11.86) |
| 商业楼宇 ^[36] | 8.96 | 10.98 |
| 资助自置居所 | 94.65 | 64.37 |
| 非运作收入净额 ^[37] | <u>0.23</u> | <u>0.15</u> |
| 综合运作盈余 | <u>96.04</u> | <u>63.64</u> |

现金及投资结余

7.4 2021 年 3 月底和 2022 年 3 月底预计现金及投资结余撮要如下—

| | 2020/21 年度 修订预算 (亿元) | 2021/22 年度 建议预算 (亿元) |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 年终现金及投资结余 | <u>568.16</u> | <u>526.79</u> |

7.5 2021/22 年度建议预算的现金及投资结余预计减少至 526.79 亿元，主要由于建筑工程和运作开支增加、以及资助出售单位收入减少所致。

注[36] 已计算特殊项目的运作盈余。

注[37] 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

7.6 2021/22 年度建议预算的资本开支为 229.12 亿元，详情撮要如下—

| | 2020/21 年度 修订预算 (亿元) | 2021/22 年度 建议预算 (亿元) |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| 建筑工程开支 | 170.45 | 193.89 |
| 改善工程 | 3.98 | 4.76 |
| 电脑系统及设备、其他器材和汽车 | 2.10 | 2.83 |
| 直接及间接成本 | 26.87 | 27.64 |
| 总计 | <u>203.40</u> | <u>229.12</u> |

7.7 2021/22 年度建议预算的资本开支与 2020/21 年度的修订预算相比，预计将会增加 25.72 亿元，主要由于年内建筑工程开支增加。

简称一览表

| | |
|----------------|-------|
| 公共租住房屋 | 公屋 |
| 白表居屋第二市场计划 | 白居二 |
| 未补价资助出售房屋－出租计划 | 出租计划 |
| 居者有其屋计划 | 居屋 |
| 屋邨管理咨询委员会 | 邨管咨委会 |
| 香港房屋委员会 | 房委会 |
| 香港房屋协会 | 房协 |
| 租者置其屋计划 | 租置计划 |
| 绿表置居计划 | 绿置居 |