



香港房屋委員會

2021/22 年度

機 構 計 劃

目錄

	頁
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. 2020/21 年度機構計劃年中業務進度檢討	7 – 15
4. 2021/22 年度主題大綱、目標和主要工作	16 – 23
5. 主要成效指標	24 – 29
6. 主要工作範疇	30 – 33
7. 綜合預算	34 – 36
簡稱一覽表	37

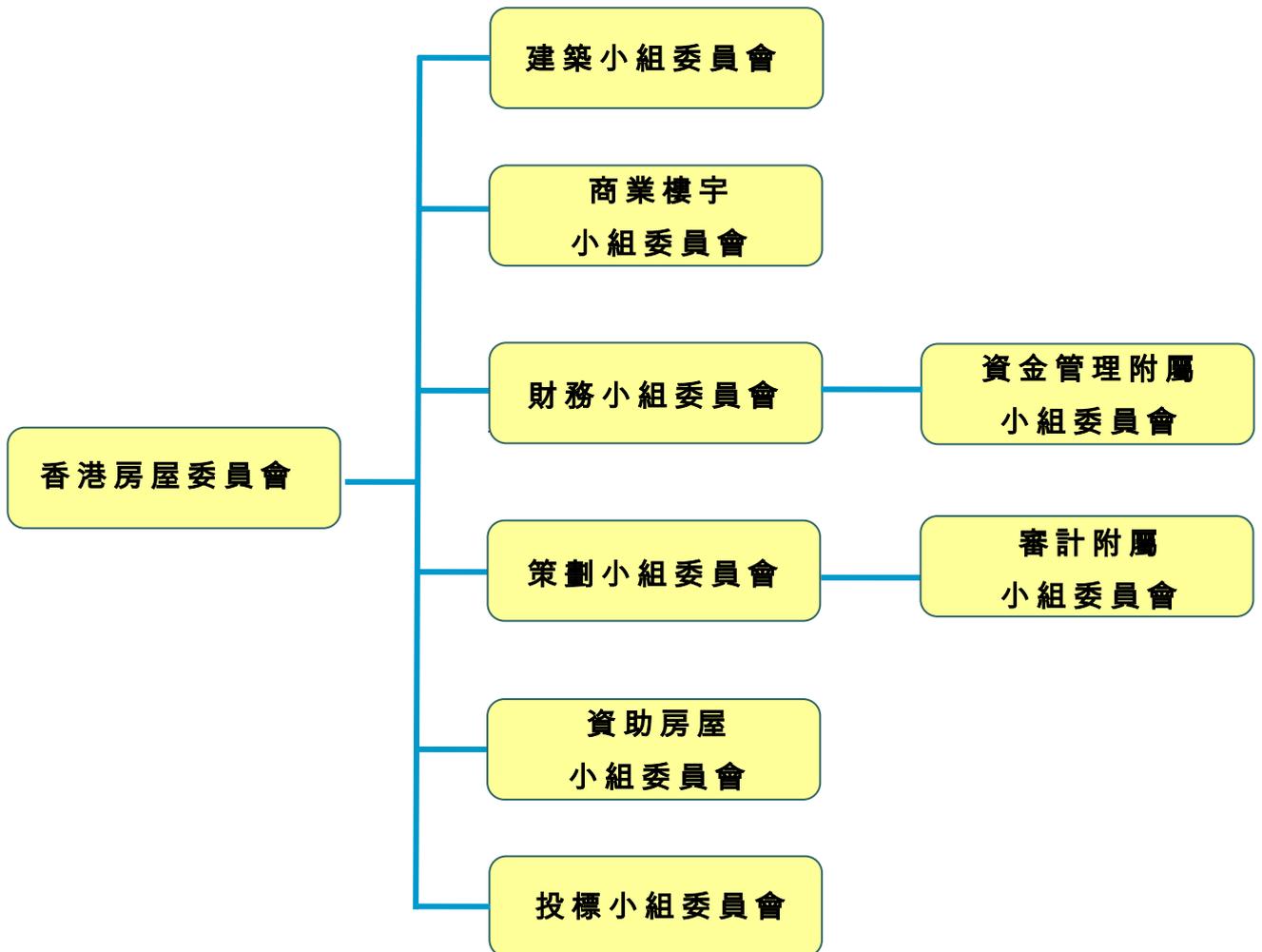
1. 機構概覽

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 2020 年 9 月^[1]，房委會有 805 900 個公屋／中轉房屋單位，為 2 114 300 人提供居所，佔全港人口總數 29%。
- 1.3 截至 2020 年 12 月，房委會成員中有 25 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 2020 年 9 月 30 日的情況。

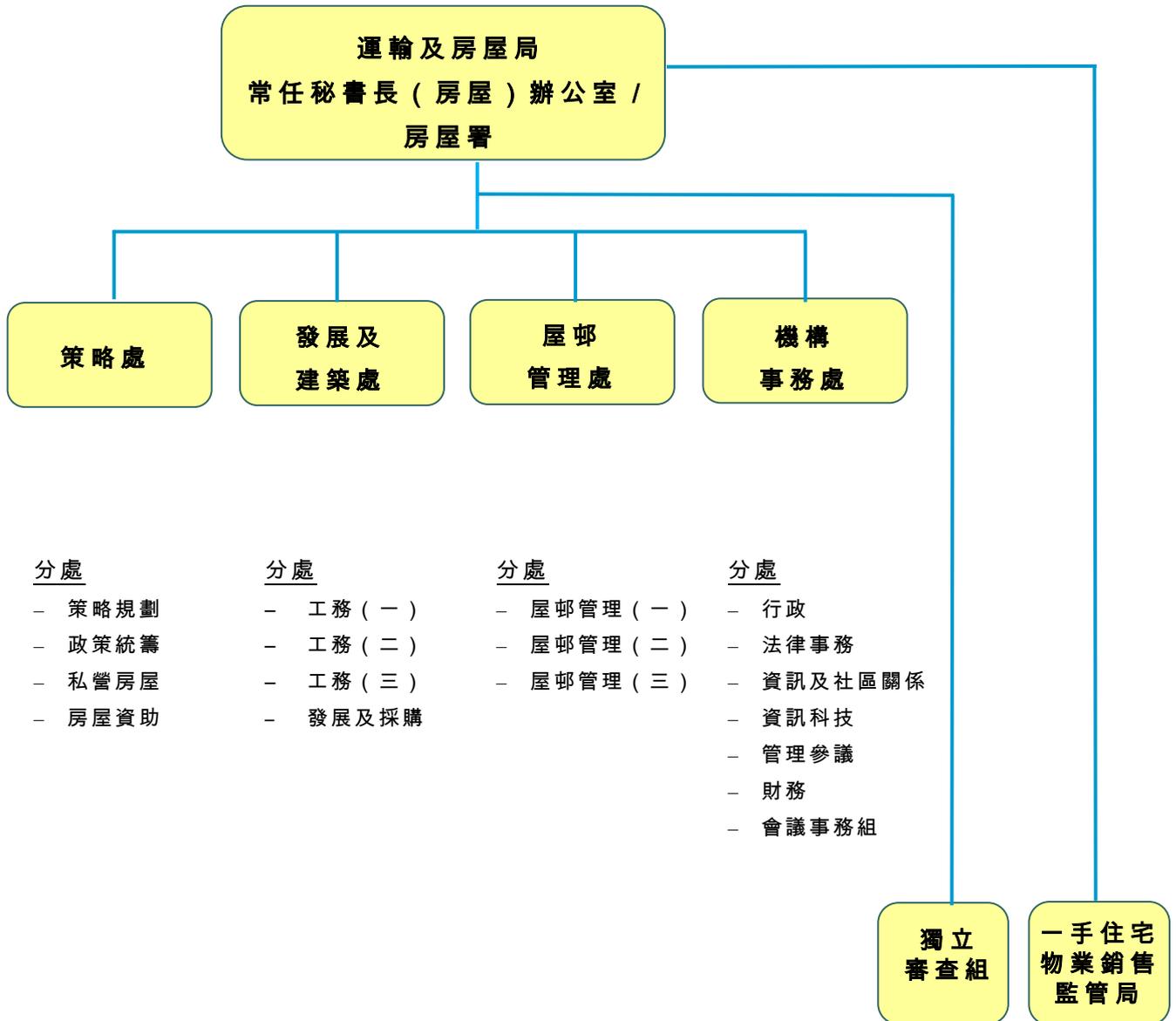
香港房屋委員會組織架構



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。截至 2020 年 12 月 1 日，房屋署有 9 721 名員工，其中 9 103 人為公務員，618 人為合約雇員。

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. 2020/21 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2020/21 年度機構計劃下共有 52 項主要工作。截至 2020 年 9 月 30 日，一項主要工作已經完成，另外 51 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（有關資助房屋見 SHC 60/2020 號文件；有關商業樓宇見 CPC 31/2020 號文件；有關發展與建造見 BC 72/2020 號文件；有關屋宇監管見 BC 73/2020 號文件；有關採購見 TC 116/2020 號文件；有關機構事務見 FC 46/2020 號文件）。整體工作進度扼要複述如下。

主題大綱一：提供優質居所

公營房屋的建造和發展

- 3.2 我們以建造約 6 100 個公屋／「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）單位及約 6 800 個其他資助出售單位作為 2020/21 年度的目標。根據 2020 年 9 月的房屋建設計劃，我們在 2020/21 年度上半年已建成約 1 700 個公屋／綠置居單位及約 5 000 個其他資助出售單位。在 2020/21 年度，我們預計將會建成共約 8 000 個公屋／綠置居單位及 5 000 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。為加快興建公營房屋，我們繼續實施不同措施，包括使用各種類型的標準化預製組件等。此外，我們在現有項目中推行多項措施，例如精簡地基工程完工後與上蓋工程的交接驗收流程，以及統一臨時支架細節規格。
- 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。我們於規劃和設計階段已考慮區內人士及其他持份者的意見，以及相關決策局／部門的要求，務求在提升土地發展潛力的同時，亦能提供各種非住宅設施。

- 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 2020/21 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 2020/21 年度上半年，我們繼續採用因應環境變化的規劃和設計，並分別就 31 個及 22 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，以減低噪音。此外，在 2020/21 年度上半年，我們為六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。

公營房屋的管理和保養維修

- 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，我們計劃根據《消防安全（建築物）條例》，為 94 座公屋大廈完成遞交圖則。遞交圖則的工作如期進行。我們亦計劃為 75 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）」。截至 2020 年 9 月 30 日，已有 41 個公共屋邨加入該項計劃並繼續獲發證書。
- 3.8 為確保樓宇結構安全，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，並繼續在 31 個公共屋邨推行全方位維修計劃，包括在其中四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，更換舊升降機的工作如期進行。
- 3.9 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，為 14 款典型大廈類型擬備第八份碳審計報告以監察能源耗用量的工作正在進行中。

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。

提供公屋及資助出售單位

- 3.10 由 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日，我們編配了約 5 900 個公屋單位予公屋申請者。截至 2020 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）平均輪候時間^[4]為 5.6 年。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，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。
- 3.11 我們透過不同資助房屋計劃回應中低收入家庭自置居所的訴求。由於 2019 冠狀病毒病疫情的關係，原定於 2020 年 7 月底推出涉及合共 7 047 個新單位的「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2020」延至 2020 年 9 月推出。攪珠已於 2020 年 12 月進行，而揀樓程序暫定於 2021 年 5 月/6 月進行。
- 3.12 「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）」的年度配額由 2019 年的 3 000 個增至 2020 年的 4 500 個。「白居二 2020」於 2020 年 9 月與「居屋 2020」一並推出，並提供網上遞交申請服務。我們將於 2021 年 6 月通知成功申請人申請有效期為 12 個月的「購買資格證明書」。我們將於 2021 年分期出售約 4 700 個「綠置居」單位，當中首批約 2 100 個單位預計於 2021 年 5 月推出，我們亦會繼續就「綠置居」提供網上遞交申請服務。
- 3.13 為積極部署以加快出售現時 39 個「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）屋邨的未出售單位，資助房屋小組委員會於 2020 年 7 月 28 日的會議上，通過租置計劃回收單位的銷售安排並提供額外誘因，鼓勵租置計劃屋邨的現租戶購買他們現正租住的單位。
- 3.14 在 2019 冠狀病毒病疫情下，我們相應地採取了一系列的宣傳安排。為配合 2019 冠狀病毒病疫情下減少社交接觸的要求，我們於 2020 年 4 月透過房委會 Facebook 專頁網上直播「綠置居 2019」的攪珠，反應理想。「居屋／白居二 2020」於 2020 年 9 月推出時，我們推出了一系列宣傳。由於房委會客務中心展覽廳關閉，為讓公眾可在網上瀏覽居屋屋苑的建築模型和室內間格模型，我們製作了短片，並與詳盡的銷售資料一並上載至「居屋 2020」的指定網站。此外，我們繼續透過社交媒體平臺與公眾溝通，發布各項信息，包括我們在公共租住屋邨及房委會轄下商業樓宇所採取的加強清潔行動和感染控制措施，以應對 2019 冠狀病毒病疫情。

註[4] 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。

主題大綱二：促進可持續生活

與持份者保持良好關係

- 3.15 我們致力加強社區凝聚力及關顧租戶的需要。各屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）一向會夥拍非政府機構舉辦活動，促進公共屋邨的睦鄰精神及向長者戶提供關顧和外展服務，但該等活動因 2019 冠狀病毒病疫情關係暫停舉辦，以盡量減低病毒在社區傳播的風險。在屋邨管理層面加強家庭凝聚力方面，累計合共有 62 620 戶受惠於家庭和諧共融政策。
- 3.16 我們亦廣泛宣傳租金援助計劃，以提升公屋租戶對該計劃的認識，從而協助有需要的人士提交申請。相關信息透過不同渠道發放，例如電台廣播、房屋資訊台、張貼海報、派遞單張、屋邨通訊、YouTube 頻道和「房署資訊通」流動應用程式；並藉房委會／房屋署網站及邨管諮委會會議推廣。屋邨職員亦尋求非政府機構、當區區議員和邨管諮委會委員的協助，轉介有需要的租戶到屋邨辦事處申請租金援助。由 2020 年 5 月起，房委會進一步推行短暫紓困措施，暫緩向未能及時繳交租金的租戶發出遷出通知書。合資格的租戶可向房委會提交一次性申請，當申請獲批後，房委會將暫緩向該等租戶發出遷出通知書至 2020 年 10 月。鑑於近期經濟環境嚴峻，這項措施已由 2020 年 11 月起延長五個月，直至 2021 年 3 月，以協助有需要的租戶克服短期的財政困難。截至 2020 年 9 月 30 日，獲批的申請有 431 宗。
- 3.17 我們一直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。我們已於 2020 年 9 月舉辦東涌第 56 區（迎東邨）完工後檢討工作坊。受 2019 冠狀病毒病疫情影響，今年上半年未有就住戶意見調查進行面談。我們會密切留意疫情發展，作好準備，待疫情好轉後恢復進行住戶意見調查。
- 3.18 為與有能力且可靠的業務夥伴維持合作關係，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，我們舉辦活動以提升公屋居民的環保意識。鑑於 2019 冠狀病毒病疫情的關係，我們只可在兩個指定屋邨完成舉辦植樹日活動，以及安排在六個屋邨進行園景改善工程。其餘八個屋邨的植樹日活動及其餘 14 個屋邨的園景改善工程，則正在籌劃或進行中。我們原定於 2020 年 6 月和 9 月開辦兩個複修／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，但礙於 2019 冠狀病毒病疫情，該兩個課程已經取消，其餘兩個課程則分別會於 2020 年 12 月和 2021 年 3 月開辦。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及更新樹木資料庫紀錄，以便有效管理樹木。我們亦已在一個公共屋邨舉辦綠化活動讓社區參與，另外 19 個屋邨的活動會在 2020 年 12 月內完成。
- 3.20 我們與環境局／環境保護署合作，在 2018 年年底於東區 15 個公共屋邨率先推行塑膠可回收物料回收試驗計劃，並於 2020 年 9 月底把計劃推展至觀塘和沙田區 46 個公共屋邨。關於廢電器電子產品和回收熒光燈及充電池等的海報，亦已送交各屋邨辦事處，以供在辦事處內持續張貼。
- 3.21 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，並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。
- 3.22 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、發出安全健康提示、舉辦頒獎典禮，以及支持全港性安全運動，從而向持份者推廣最佳的安全作業方式。在我們的努力下，截至 2020 年 9 月 30 日，我們錄得零致命意外記錄，而根據截至 2020 年第二季的數據，新工程合約及維修工程合約的意外率分別為每千名工人 4.4 宗及 0 宗。此外，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，我們已於 2020 年 5 月成功進行再認證審核，並已於 2020 年 9 月 3 日取得 ISO 45001:2018 職業健康安全管理体系的新證書。

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

- 3.23 鑑於公屋需求不斷增加，我們致力維護公屋資源的合理和有效運用。截至 2020 年 9 月 30 日，我們在 2018 年 11 月展開的兩年一度巡查周期內，已查訪約 468 000 個公屋單位。善用公屋資源分組正在深入審查約 6 000 宗入息和資產申報個案的申報表，以及嚴格調查約 6 600 宗隨機抽選的與住用情況相關的個案和懷疑家庭濫用公屋個案。
- 3.24 除加強調查措施外，我們亦推行各項宣傳計劃和外展活動，以令公眾更加意識到編配公屋資源予需要最迫切的人士的重要性。我們定期派員到邨管諮委會進行外展探訪活動，宣傳珍惜公屋資源。
- 3.25 至於 2020 年公屋租金檢討，小組委員會在 2020 年 7 月 28 日的會議上，通過根據《房屋條例》（第 283 章）進行的租金檢討結果。公屋租金由 2020 年 9 月 1 日起上調 9.66%。在同一會議上，小組委員亦通過根據《房屋條例》（第 283 章）分別於 2020 年 9 月及 2021 年 9 月向公屋租戶提供合共兩個月的租金寬免。
- 3.26 為向有真正住屋需要的申請者提供居所，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出租公屋單位後，可享有全免租金。試驗計劃於 2019 年 12 月 16 日實施，並將於 2020 年 12 月進行檢討。截至 2020 年 9 月底，我們已經批准約 270 份申請。其中 159 份獲房屋編配，當中 35 個家庭已接受編配。
- 3.27 經考慮香港房屋協會（下稱「房協」）「未補價資助出售房屋－出租計劃」（下稱「出租計劃」）的成效後，資助房屋小組委員會於 2019 年 7 月 29 日的會議上，同意房委會將以試行形式加入房協的出租計劃，容許房委會資助出售單位的合資格業主將其未補價的單位出租予合資格的公屋申請人。截至 2020 年 9 月 30 日，房協分別接獲約 420 份及約 510 份來自業主和租戶的申請，其中約 330 份業主申請及約 260 份租戶申請已經獲批，簽訂的租約超過 40 份。
- 3.28 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在 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。截至 2020 年 9 月 30 日，房協接獲 13 宗業主申請，其中九宗合資格申請已經獲批，並獲發「交易許可證」，餘下四宗則不合資格。至於獲發「交易許可證」的九宗已批核申請當中，已錄得一宗成交。

房委會的財政、人力和資訊科技資源

- 3.29 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。我們繼續在可行性研究階段密切監察公屋／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。
- 3.30 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 2020 年 8 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。
- 3.31 在 2020/21 年度，我們進一步開設 49 個額外的公務員職位，以配合公營房屋供應目標。我們會繼續監察人手情況，並會在有需要時申請額外人力資源及靈活運用輔助人力資源，例如個體聘用人員，以應付周期性出現的工作量高峰期。
- 3.32 在支援員工發展方面，我們安排了培訓項目，例如為高級專業人員舉辦半年派任計劃、房屋署發展課程和內部短期派任計劃，以擴闊員工的視野。鑑於 2019 冠狀病毒病疫情，我們亦已按情況把課堂培訓轉為網上直播研討會、自選影片及「易學網」的其他電子學習資源。
- 3.33 在資訊科技方面，用戶戶口管理軟件和企業資源計劃系統的升級項目已分別於 2020 年 5 月及 6 月完成，個人電腦所需的辦公室自動化套裝軟件亦於 2020 年 10 月完成升級工作。應用系統中限閱資料的儲存加密工作和個人電腦的儲存加密工作亦於 2020 年 10 月完成。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

- 3.34 我們已於 2020/21 年度上半年進行可行性研究和「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析，以尋找優化資產的機會，並為在五年向前推展計劃下進行資產優化選定牛頭角上邨和美田邨的零售設施作進一步研究。於梨木樹商場進行縮減中式酒樓面積以增設新店舖的改善工程已經完成。為善用非住宅樓宇，我們持續檢視貯物室及其他空間的使用情況，在有機會及可行的情況下把該等空間改建為住宅單位、福利或零售用途。此外，為充分使用房委會轄下停車場設施及照顧居民和當區需要，我們持續推行多項措施。
- 3.35 鑑於就符合《消防安全（工業建築物）條例》所需的消防安全改善工程進行的研究，我們已暫停出租空置的工廠大廈單位。截至 2020 年 9 月底，工廠大廈空置率上升至 2.6%。部門亦藉此機會探討將房委會轄下個別工廠大廈重建以發展作公營房屋的可行性。透過提升房委會轄下商業樓宇的潛力和改善營商環境，我們令整體空置率維持在低水平。截至 2020 年 9 月底，店舖的空置率為 2.0%，而檔位和熟食檔的空置率則為 0.6%。
- 3.36 因應 2019 冠狀病毒病疫情迅速發展，我們由 2020 年 7 月中起在房委會轄下商場及街市陸續推出一系列加強的防疫措施。由於須實行社交距離措施以防止 2019 冠狀病毒病的傳播，我們由 2020 年 2 月開始已暫停房委會轄下商場的大型推廣項目及活動。在 2020/21 年度的首六個月內，房委會轄下商場共舉辦了兩項有關公民教育和社區建設的活動。
- 3.37 為配合政府協助市民及企業的措施，房委會分別在 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期間和在 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期間，向合資格的零售和工廠大廈租戶提供百分之五十和百分之七十五的租金寬減。房委會預計少收的租金收入總額約 10.047 億元。為配合政府進一步推出的措施，房委會於 2020 年 9 月批准按照同一涵蓋範圍和安排，把提供百分之七十五租金寬減的期限，額外延長六個月，預計房委會由 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日因此而少收的租金收入總額約為 16.295 億元。
- 3.38 鑑於網上購物日趨普及和大眾對物流服務的需求有增無減，尤其在 2019 冠狀病毒病疫情期間，我們繼續安排把商舖租予速遞服務公司和把部分地方出租設置包裹貯物櫃。截至 2020 年 9 月底，我們在 44 個屋邨共設置了 57 組包裹貯物櫃。我們繼續與香港金融

管理局和各銀行保持緊密聯繫，擴展流動銀行服務至覆蓋 30 個屋邨。此外，我們在房委會轄下多個大型商場及零售設施加強提供無線上網服務。

- 3.39 為維持「大本型」作為房委會區域商場的市場定位和競爭力，我們繼續在續租時採取靈活及具策略性的規劃，以擴闊行業與租戶的組合。由 2020 年 8 月 1 日起，我們把「型人會」計劃以試驗形式擴展至毗鄰的油麗商場。此外，我們已經展開廁所改善工程計劃，預計將於 2020 年底／2021 年初完成樣板設計。
- 3.40 為了在房委會的商業設施推廣環保措施，我們繼續安排轄下一些商場參與《節能約章》^[5]和《戶外燈光約章》^[6]。為減少使用即棄塑膠餐具，我們在轄下七個商場推出名為「撐走塑、有著數」的推廣活動^[7]。我們除參與政府第一階段的「廚餘收集試驗計劃」^[8]外，更由 2020 年 7 月起繼續參與該計劃第二階段的工作。
- 3.41 除在新建停車場內裝設電動車輛標準充電設施外，我們還會視乎技術可行性，按需求為現有停車場的月租泊車位安裝電動車輛標準充電設施。此外，我們已在「大本型」、德朗邨和安達邨的時租泊車位裝設共 12 個中速充電器。截至 2020 年 9 月底，我們已在 50 個屋邨約 290 個時租泊車位和約 880 個月租泊車位安裝電動車輛充電器，其中約 40 個為快速和中速充電器。另外 12 個中速充電器現預計會於 2021 年年初竣工。我們會繼續留意這些中速充電器的使用情況，並會逐步在其他合適的停車場安裝更多中速充電器。

註[5] 共有 11 個商場已參與《節能約章》，包括彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基、碩門、天恩和油麗商場，以及水泉澳廣場和「大本型」。夏季期間，這些商場的室內溫度平均維持在攝氏 24 至 26 度之間。

註[6] 共有 10 個商場已參與《戶外燈光約章》，包括祥龍薈、晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油麗和華富（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 時會關掉用作裝飾、宣傳或廣告用途的照明裝置。

註[7] 共有 7 個商場已參加「撐走塑、有著數」推廣活動，包括晴朗、安泰、碩門、迎東和油麗商場，以及「大本型」和水泉澳廣場。

註[8] 共有 18 個商場／街市已參與兩個階段的「廚餘收集試驗計劃」（第一階段：長青、晴朗、葵涌、葵盛西、麗瑤、梨木樹、南山、華富（一）和（二）商場。第二階段：洪福、安泰、屏欣、碩門、天恩、欣田和迎東商場、兆康商業中心，以及水泉澳廣場）。

4. 2021/22 年度主題大綱、目標和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2021/22 年度的主題大綱、目標和主要工作。

主題大綱

4.2 房委會在 2021/22 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 在四個主題大綱下，我們擬定了 2021/22 年度的 50 項主要工作。本章按相關主題大綱列出各項主要工作，以達致相應的目標。

主題大綱一：提供優質居所

目標 1：為低收入家庭提供公屋及回應中低收入家庭的置業訴求

1. 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^[9] 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。
2. 出售居屋單位和綠置居單位。
3. 分配白居二配額。
4. 加快出售現時在 39 個租者置其屋計劃屋邨中的未出售單位。

註[9] 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。

目標 2: 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

5. 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。
6. 監察影響房屋發展項目的城市規劃, 相關程序及公眾提出的異議、緩解任何不利於及時取得土地動工的情況, 以及採取措施避免地盤工程受到干擾和緩解對工程進度的影響。
7. 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施。
8. 檢討公營房屋發展項目構件式單位的類別, 並在有需要時作出更新。

目標 3: 規劃和設計新發展項目, 以提供綠化和健康的環境, 節省資源, 並推廣環保採購

9. 檢討和提升品質管理體系和規格, 以確保新基本工程項目的所有關鍵工程和裝置都具備品質保證。
10. 採用因應環境變化的規劃和設計、盡量綠化屋邨以促進綠化和健康的環境, 以及推廣和簡化環保採購。

目標 4: 透過研究、管理體系和與業務參與者聯繫, 以提升建築水平

11. 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, 從而提升建築水平、質量和生產力。

目標 5: 維持新發展項目和現有物業符合法例的規定

12. 在房委會發展的樓宇於設計、建築、完工和入伙後階段推行屋宇監管。
13. 規管由房委會管理的升降機及自動梯的使用和操作情況。

目標 6：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

14. 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的法例要求和其他改善措施。
15. 在定期維修保養和改善工程方面，維持有組織結構的職業安全健康管理體系。

主題大綱二：促進可持續生活

目標 7：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

16. 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。
17. 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。
18. 提升業務伙伴的服務水平、加強監察其表現、促進他們對企業公民責任的認知，以及加強與他們的伙伴關係。

目標 8：保持屋邨清潔及環境衛生，以建立健康和諧的生活環境，並在公共屋邨推廣綠化和節能

19. 在公共屋邨推行屋邨管理扣分制和加強防治蟲鼠工作。
20. 提高公屋居民對政府建議實施的都市固體廢物收費的認識。
21. 透過取得 ISO50001^[10] 能源管理體系認證和 ISO14001^[11] 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。

註[10] 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、使用和消耗量），從而減少溫室氣體排放。

註[11] 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。

22. 加強樹木管理，以及推行園景改善計劃。

目標 9：加強社區凝聚力，關顧租戶的需要

23. 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。

目標 10：加深公眾對房委會工作的認識

24. 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。

目標 11：在房委會轄下的工作地點提高健康、環保和安全意識，並推廣相關措施

25. 監察並提升發展項目和環境的質素，以及房委會的發展和興建項目的工作場所之健康和狀況，並改進環境、社會和經濟方面的持續性。

26. 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

目標 12：充分和合理運用公屋資源

27. 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會。

28. 推出適當措施吸引全長者公屋寬敞戶調遷至面積合適的單位。

29. 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，加強租務管理，防止濫用公共房屋資源。

目標 13: 充分運用資助出售單位資源

- 30. 容許房委會資助出售單位的合資格業主加入房協經優化的出租計劃。
- 31. 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。

目標 14: 善用房委會中轉房屋

- 32. 清拆石籬中轉房屋作為公營房屋發展。

目標 15: 充分運用房委會工廠大廈

- 33. 研究重建房委會旗下的工廠大廈為公營房屋，特別是增加公屋單位的供應。

目標 16: 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

- 34. 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。

目標 17: 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

- 35. 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。
- 36. 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。
- 37. 監察建築成本和提高建築工程的成本效益。

目標 18: 充分利用人力資源，以達至機構目標

- 38. 致力成爲一個架構精簡、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。
- 39. 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。
- 40. 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要。

目標 19: 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

- 41. 推行或提升資訊科技系統，以支援不斷演變的業務需求，並改善整體運作效率和資訊科技的保安水平。
- 42. 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。
- 43. 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。
- 44. 探討其他電子繳付租金方法。

目標 20: 維持穩健的財務和資金管理

- 45. 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。
- 46. 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

目標 21: 發掘資產優化機會，善用資源，從而提升房委會商業樓宇的潛力

- 47. 發掘優化房委會商業樓宇及善用資源的機會。

目標 22: 優化房委會商業樓宇在租賃、推廣和管理方面的業務策略

- 48. 優化房委會新落成和現有零售設施的租賃和推廣策略。
- 49. 維持「大本型」作為區域購物商場和娛樂熱點的市場定位、吸引力和競爭力。

目標 23: 在房委會商業設施推廣環保

- 50. 在營運房委會轄下的商業設施時，致力提高環保意識和推行環保措施。

5. 主要成效指標

5.1 我們在 2020/21 年度採用了 19 項主要成效指標^[12]，以評估和監察主要工作的成效。經檢討後，我們決定在 2021/22 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 2021/22 年度的建議目標臚列如下：

主要成效指標	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標	2021/22 年度 目標
	(截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2020 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(1) 提供的新單位數目 (個)			
— 公屋／「綠置居」單位	13 800 ^[13] (10 100) ^[13]	6 100 ^[13] (1 700) ^[13]	21 700 ^[13]
— 其他資助出售單位	4 400 ^[13] (3 000) ^[13]	6 800 ^[13] (5 000)	6 500 ^[13]
(2) 公屋申請的平均輪候時間 (年)			
— 一般申請者	3 (5.4)	3 (5.6)	3 ^[14]
— 當中：長者一人申請者	2 (3)	2 (3.3)	2

註[12] 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[13] 四捨五入至最接近的百位數。

註[14] 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。

	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標	2021/22 年度 目標
主要成效指標	(截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2020 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 ^[15]	6,250 (6,108)	6,620 (6,354) ^[16]	7,260 ^[17]
— 維修費用 ^[18]	5,070 (4,751)	5,040 (4,870) ^[19]	5,240 ^[20]
(4) 欠租率(%)			
— 住宅單位	低於 3.0 (2.02)	低於 3.0 (0.76)	低於 3.0
— 商業樓宇	低於 2.5 (2.3)	低於 2.5 (1.7)	低於 2.5
(5) 擠迫戶 ^[21] 佔公屋家庭總數的百分率(%)	低於 0.55 (0.61)	低於 0.55 (0.54)	低於 0.55
(6) 空置率(%)			
— 公屋	低於 1.5 (0.7)	低於 1.5 (0.9)	低於 1.3
— 商業樓宇 (商舖)	低於 2.5 (2.2)	低於 2.5 (2.0)	低於 2.5
(7) 翻新空置單位平均所需時間 (日)	不超過 44 (42)	不超過 44 (36.21)	不超過 44

註[15] 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[16] 年度至今實際數字以按年計算低於目標，主要由於物業管理和薪酬等支出較預期低。

註[17] 2021/22 年度目標的費用增加，主要由於假設價格水平調整，以及物業管理服務等支出增加。

註[18] 維修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分配而涉及公屋維修的開支。

註[19] 年度至今實際數字以按年計算低於目標，主要由於「全方位維修計劃」下的工作安排有所調整。

註[20] 2021/22 年度目標的費用增加，主要由於假設價格水平調整，電梯及自動梯保養支出增加，以及外牆粉飾維修的工程安排有所調整。

註[21] 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。

	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標	2021/22 年度 目標
主要成效指標	(截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2020 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(8) 房屋工程項目的平均 籌建時間 (月)	60 (59.5)	60 (58.6)	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 ^[22] – 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 (5.2) ^[23]	不超過 9.0 (4.4) ^[24]	不超過 9.0
(11) 回應傳媒查詢(%)			
– 一般查詢 (48 小時內回應)	95 (99.5)	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)	2,100 (1,779)	2,300 (692) ^[25]	2,100 ^[26]
(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 (93)	85

註[22] 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[23] 根據勞工處截至 2019 年統計數字計算。

註[24] 根據勞工處截至 2020 年第二季統計數字計算。

註[25] 主要成效指標(12)未能達到目標，主要由於 2020/21 年度大部分面授培訓課程因 2019 冠狀病毒病和社交距離措施而取消／延期。

註[26] 2021/22 年度的內地／海外培訓和面授培訓課程安排可能仍會受到 2019 冠狀病毒病影響，2021/22 年度的目標因而下調約 10%。

	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標	2021/22 年度 目標
主要成效指標	(截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2020 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(14) 耗紙量 (令) ^[27]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 3% ^[28] [在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 13.6%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 3.5% ^[28] (每名員工 5.62 令) [即每名員工 14.38 令目標耗紙 量的 39.1%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 4% ^[28]
(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 (29 908)	不少於 27 000 (12 576)	不少於 27 000
— 鋁罐	不少於 1 350 (2 130)	不少於 1 400 (1 013)	不少於 1 400
— 膠樽	不少於 1 750 (2 282)	不少於 1 800 (1 069)	不少於 1 800

註[27] 500 張紙為一令。

註[28] 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），2019/20、2020/21 及 2021/22 年度的耗紙量較 2013/14 年度分別少 3%、3.5% 及 4% 的目標。

	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標	2021/22 年度 目標
主要成效指標	(截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2020 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 2% ^[29]	在運作環境相若 的基礎上，較 2015/16 年度耗水 量少 2.5% ^[29] (房委會總部 每名員工 1.38 立方米) [即房委會總部每 名員工 3.2 立方米 目標耗水量的 43.1%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2015/16 年度耗水 量少 2.75% ^[29]
(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 5% ^[30] [在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度 耗電量少 12.8%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗電 量少 5.5% ^[30] (每名員工 2,009.91 千瓦小 時) [即每名員工 3,790.11 千瓦小時 目標耗電量的 53%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2018/19 年度耗電 量少 0.5% ^[31]

註[29] 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，2019/20、2020/21 及 2021/22 年度的耗水量較 2015/16 年度分別少 2%、2.5% 及 2.75% 的目標。

註[30] 政府於 2015 年 3 月公布節電目標，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 2019/20 和 2020/21 年度的節電目標為較 2013/14 年度分別減少 5% 及 5.5% 耗電量。

註[31] 政府於 2020 年 6 月公布新的「綠色能源目標」，在運作環境與 2018/19 年度（基準年）相若的基礎上，在 2020/21 至 2024/25 年度將能源消耗量減少 6%。在檢視房委會辦公室的耗電量和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 2021/22 年度的新節電目標為較 2018/19 年度減少 0.5% 耗電量。

	2019/20 年度 目標	2020/21 年度 目標	2021/22 年度 目標
主要成效指標	(截至 2020 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2020 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 (21.39)	不超過 23.5 (20.86)	不超過 23.5
(19) 每兩個月舉行的邨管 諮委會會議（會議次 數）	940 (829)	950 (282) ^[32]	960 ^[33]

註[32] 在 2019 冠狀病毒病疫情下，我們須要取消會議，因此未能達標。

註[33] 假設 2019 冠狀病毒病疫情緩和及社交活動回復正常狀態。

6. 主要工作範疇

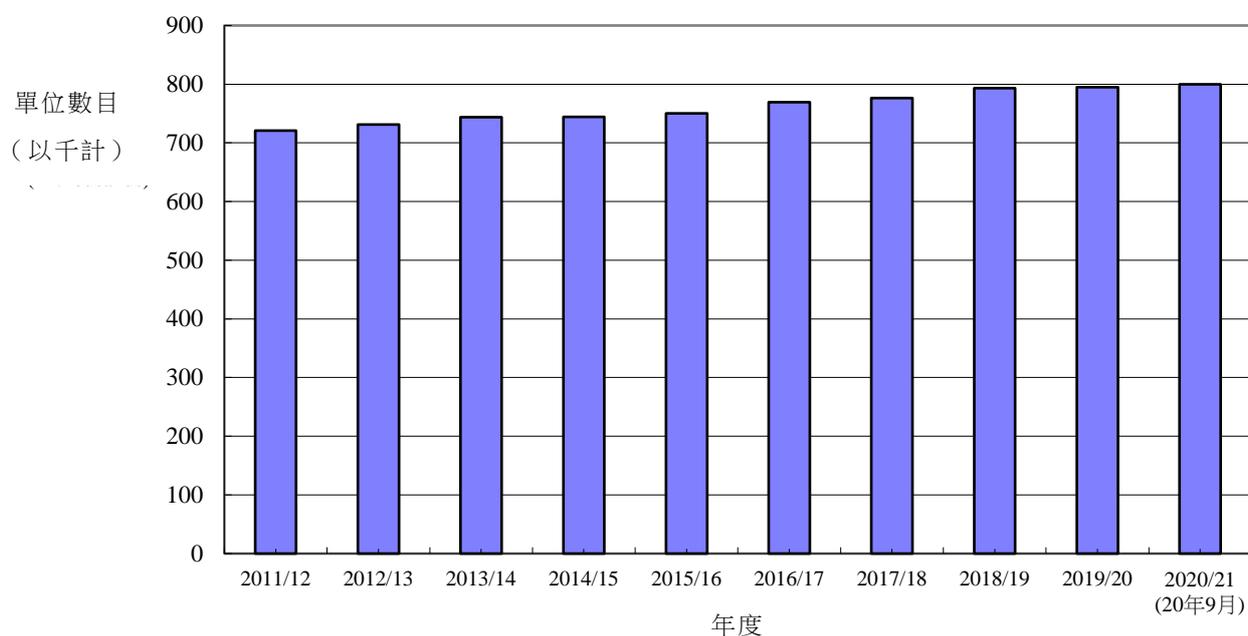
6.1 房委會的運作和工作分為六個主要範疇，分別是發展和建造、資助房屋、商業樓宇、屋宇監管、採購，以及機構事務。來年，房委會將繼續在不同範疇致力推展各項工作，以達到 2021/22 年度四個主題大綱下各個目標。

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 2011/12 至 2020/21 年度公屋單位數目的變化：

公屋單位數目^[34]



註[34] 圖表展示 2011/12 至 2020/21 年度的公屋單位數目。2011/12 至 2019/20 年度的公屋單位數目為各有關年度 3 月底的情況，而 2020/21 年度的公屋單位數目為 2020 年 9 月底的情況。

財政預算

- 6.4 2021/22 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 220.84 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 196.68 億元多 24.16 億元。建築工程開支增加，主要是因應房屋建設計劃的建屋數量而變動。

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，並負責銷售房委會的資助出售單位。

財政預算

租住房屋運作帳目

- 6.6 2021/22 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 205.05 億元和 216.91 億元。2021/22 年度的運作赤字預計為 11.86 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 7.80 億元多 4.06 億元。2021/22 年度的運作赤字增加，主要由於房委會提供 2021 年 9 月份公屋租金的寬免（部份被 2020 年 9 月起生效的租金調整的全年效應所抵銷），以及預計各項開支均有所增加。

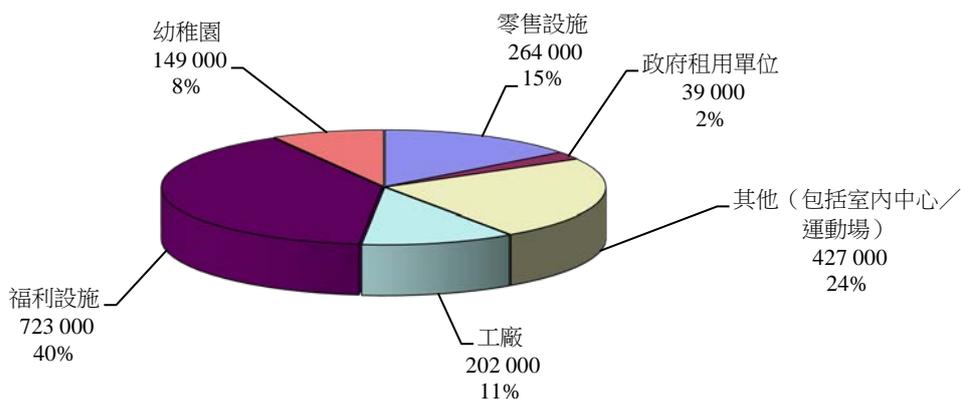
資助自置居所運作帳目

- 6.7 2021/22 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 123.93 億元和 59.56 億元。2021/22 年度的運作盈餘預計為 64.37 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 94.65 億元少 30.28 億元。2021/22 年度的運作盈餘減少，主要由於預期年內完成轉讓契約的資助出售單位數目相對較少。

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 2020 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 1 804 000 平方米，而停車位則為 31 900 個。商業樓宇和非住宅物業面積組合的分項數字如下：

2020 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 : 1 804 000 平方米)



財政預算

6.10 2021/22 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 32.08 億元和 20.68 億元。2021/22 年度的運作盈餘（未計算特殊項目）預計為 11.40 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 9.45 億元多 1.95 億元。2021/22 年度的運作盈餘增加，主要由於在 2020/21 年度房委會向轄下合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，以及預計 2021/22 年度有新物業落成。

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，以及對不受《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，以管理風險和更符合《升降機及自動梯條例》（第 618 章）的規定。

財政預算

- 6.13 2021/22 年度建議預算的屋宇監管開支為 2.36 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 2.28 億元多 800 萬元。2021/22 年度開支增加，主要由於薪酬開支增加。

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^[35]，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 2021/22 年度建議預算的採購工作開支為 1.25 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 1.19 億元多 600 萬元。2021/22 年度開支增加，主要由於薪酬開支及資本開支增加。

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 2021/22 年度建議預算的機構事務開支為 10.62 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 10.05 億元多 5,700 萬元。2021/22 年度開支增加，主要由於薪酬開支及其他經常開支增加。

註[35] 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 2020/21 年度修訂預算和 2021/22 年度建議預算的收入和開支撮要如下－

	2020/21 年度 修訂預算 (億元)	2021/22 年度 建議預算 (億元)
運作收入	370.63	361.06
運作開支	(274.82)	(297.57)
非運作收入淨額	<u>0.23</u>	<u>0.15</u>
綜合運作盈餘	<u>96.04</u>	<u>63.64</u>
資本開支	<u>203.40</u>	<u>229.12</u>

綜合運作帳目

7.2 2021/22 年度建議預算綜合運作帳目盈餘為 63.64 億元，較 2020/21 年度修訂預算的 96.04 億元少 32.40 億元。盈餘減少是由於－

- (a) 租住房屋運作赤字增加，主要由於房委會提供 2021 年 9 月份公屋租金的寬免（部份被 2020 年 9 月起生效的租金調整的全年效應所抵銷），以及預計各項開支均有所增加；及
- (b) 資助自置居所運作盈餘減少，主要由於預期年內完成轉讓契約的資助出售單位數目相對較少；部分被下述(c)項抵銷

- (c) 商業樓宇運作盈餘增加，主要由於在 2020/21 年度房委會向轄下合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，以及預計 2021/22 年度有新物業落成。

7.3 按業務運作分類撮要如下－

	2020/21 年度 修訂預算 (億元)	2021/22 年度 建議預算 (億元)
租住房屋	(7.80)	(11.86)
商業樓宇 ^[36]	8.96	10.98
資助自置居所	94.65	64.37
非運作收入淨額 ^[37]	<u>0.23</u>	<u>0.15</u>
綜合運作盈餘	<u>96.04</u>	<u>63.64</u>

現金及投資結餘

7.4 2021 年 3 月底和 2022 年 3 月底預計現金及投資結餘撮要如下－

	2020/21 年度 修訂預算 (億元)	2021/22 年度 建議預算 (億元)
年終現金及投資結餘	<u>568.16</u>	<u>526.79</u>

- 7.5 2021/22 年度建議預算的現金及投資結餘預計減少至 526.79 億元，主要由於建築工程和運作開支增加、以及資助出售單位收入減少所致。

註[36] 已計算特殊項目的運作盈餘。

註[37] 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。

資本開支

7.6 2021/22 年度建議預算的資本開支為 229.12 億元，詳情撮要如下-

	2020/21 年度 修訂預算 (億元)	2021/22 年度 建議預算 (億元)
建築工程開支	170.45	193.89
改善工程	3.98	4.76
電腦系統及設備、其他器材和汽車	2.10	2.83
直接及間接成本	26.87	27.64
	<hr/>	<hr/>
總計	203.40	229.12

7.7 2021/22 年度建議預算的資本開支與 2020/21 年度的修訂預算相比，預計將會增加 25.72 億元，主要由於年內建築工程開支增加。

簡稱一覽表

公共租住房屋	公屋
白表居屋第二市場計劃	白居二
未補價資助出售房屋－出租計劃	出租計劃
居者有其屋計劃	居屋
屋邨管理諮詢委員會	邨管諮委會
香港房屋委員會	房委會
香港房屋協會	房協
租者置其屋計劃	租置計劃
綠表置居計劃	綠置居