

机构计划

2023/24年度



目录

	页
1. 机构概览	1 – 3
2. 机构愿景、工作目标、基本信念和策略方针	4 – 6
3. 2021/22 年度机构计划年终检讨	7 – 14
4. 2023/24 年度主题大纲、目标和主要工作	15 – 22
5. 主要成效指标	23 – 28
6. 主要工作范畴	29 – 33
7. 综合预算	34 – 37
简称一览表	38

1

机构概览

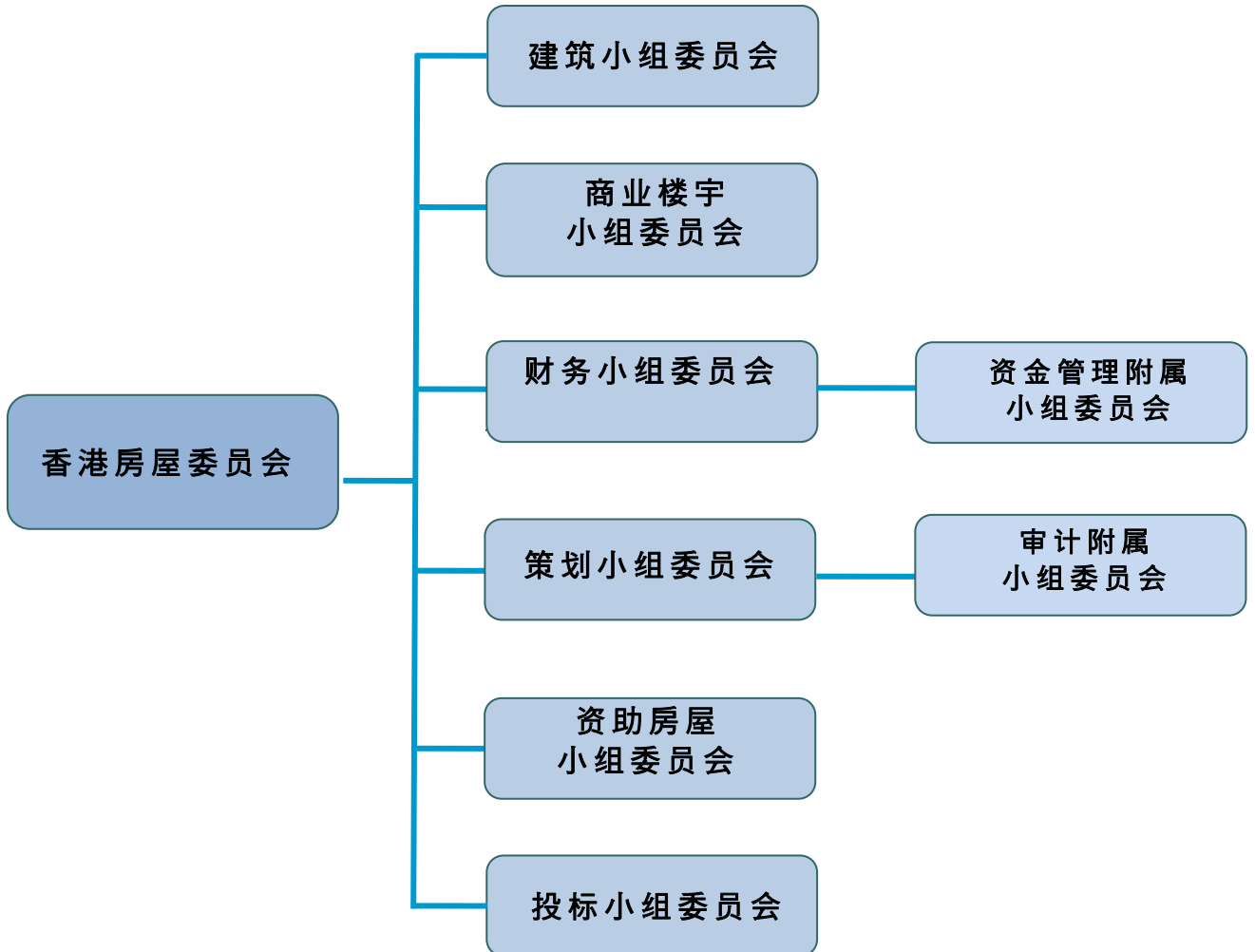


1. 机构概览

香港房屋委员会

- 1.1 香港房屋委员会（下称「房委会」）是香港制定公共房屋政策的主要机构。房委会的愿景一直是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」）及提供资助出售房屋，以回应中低收入家庭的置业诉求。
- 1.2 截至 2022 年 12 月，房委会成员中有 19 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时更紧密合作，房委会的正、副主席分别由房屋局局长和房屋署署长出任。
- 1.3 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。

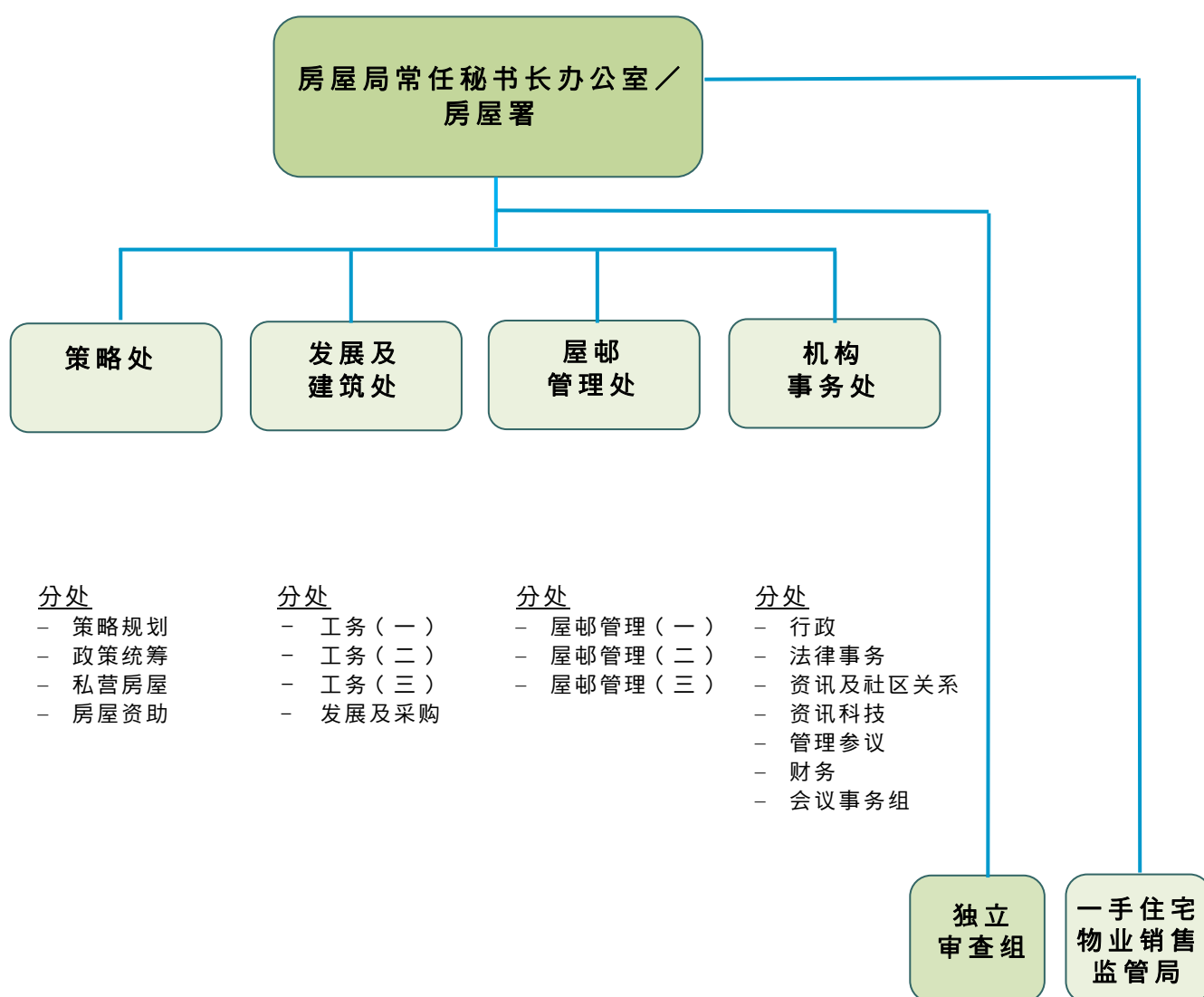
香港房屋委员会组织架构



房屋署

1.4 房屋署是房委会的执行机关，负责推行房委会所制定的政策。房屋局常任秘书长同时兼任房屋署署长一职，掌管房屋署。

房屋署组织架构



2

愿景、目标、信念、 机构、工作、基本、和策略 方针



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^[1]。
- (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[1] 「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

2021/22年度 机构计划年终检讨



3. 2021/22 年度机构计划年终检讨

3.1 2021/22 年度机构计划年终检讨已经完成，详情已透过文件（见 HA9/2022）通知各委员。2021/22 年度机构计划共有 50 项主要工作。截至 2022 年 3 月 31 日，四项主要工作已经完成，另外 46 项主要工作则如期进行、持续进行或部分完成。

主题大纲一：提供优质居所

3.2 在这个主题大纲下，房委会继续致力为市民提供具质素的公共房屋，以改善他们的居住条件。我们为没有能力负担私人租住楼宇的低收入家庭提供公屋。在 2021/22 年度，共有约 22600 个公屋 / 绿表置居计划（下称「绿置居」）单位落成。年内，房委会编配了约 26000 个公屋单位（包括新建及翻新单位）。在这约 26000 个单位中，约 19000 个编配予公屋申请者，其余单位则编配予要求调迁的公屋租户、社会福利署推荐作体恤安置的住户、初级公务员、合资格的受清拆影响人士等^[2]。截至 2022 年 3 月底，在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）的平均轮候时间^[3]为 6.1 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为 4.1 年。我们会继续竭力增加公屋供应，以期缩短轮候公屋的时间。

3.3 在 2021/22 年度，约有 3200 个居者有其屋计划（下称「居屋」）单位落成。「出售居屋单位 2020」于 2020 年 9 月推出，选楼程序已于 2021 年 9 月完成。「出售居屋单位 2022」于 2022 年 2 月推出，涉及合共 8926 个新单位，搅珠于 2022 年 6 月举行，选楼程序预定于 2022 年第四季开始。「白表居屋第二市场计划（下称「白

注[2] 在 2021/22 年度，已编配的翻新单位约 13500 个，其中约 8000 个及 1300 个分别编配予公屋一般申请者及「配额及计分制」下非长者一人申请者。已编配公屋单位的总数(26000 个)少于新落成单位(22600 个)及已编配翻新单位(13500 个)总和的主要原因有二：第一，新落成单位包括公屋及绿置居单位，及并非所有新落成单位都可供编配；第二，由于取得「占用许可证」和编配程序需时，并非所有新落成单位能在同一财政年度进行编配。

注[3] 輪候时间基本上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）。一般申请者的平均輪候时间，是指在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者的輪候时间平均數。

居二」) 2022」有 4500 个配额，于 2022 年 2 月与「出售居屋单位 2022」一并推出，我们暂定于 2022 年第四季向「白居二 2022」成功申请者发出批准信。「出售绿置居单位 2020/21」于 2021 年 5 月推售，涉及合共 2112 个绿置居新单位，搅珠已于 2021 年 8 月举行，选楼程序于 2021 年 10 月开始。因应 2019 冠状病毒病疫情，选楼程序于 2022 年 1 月底暂停，并于 2022 年 4 月底起逐步恢复。资助房屋小组委员会于 2022 年 1 月的会议上通过，「绿置居 2020/21」完结后，青富苑未售出的单位会连同因买卖协议撤销而收回的青富苑和蝶翠苑单位，于「特快公屋编配计划 2022」下同步向合格的公屋申请者推售，并预计于 2022 年第三季开始接受申请。为加快出售现时 39 个租者置其屋计划（下称「租置计划」）屋邨未售出的单位，第一批约 800 个租置计划回收单位已在「绿置居 2020/21」下推售。第二批租置计划回收单位（约 500 个单位）将于 2022 年第 4 季透过「居屋 2022」推售。我们于推售「居屋 2022」时亦运用了网上通讯工具协助宣传推广，在房委会指定网站提供居屋屋苑的虚拟单位、建筑模型和室内间格模型短片。

- 3.4 就发展和建造公营房屋项目而言，在规划和设计公共屋邨的过程中，我们继续采用全面规划和因地制宜的设计，以充分配合地盘的情况和尽用地积比率，并尽量增加新项目内所有住宅大厦的单位数量。我们亦继续咨询相关政府部门，并举办社区参与活动，介绍发展建议和搜集意见。为加快建造过程，我们订立新的「设计及建造」采购模式，善用承建商的专业知识和资源，由他们一并负责设计和建造，从而腾出资源加快进行新项目在兴建前的规划工作，以及进一步优化整个建造工作流程。在 2022 年 3 月，我们获准以「设计及建造」作为公营房屋发展项目的监管模式，而「设计及建造」合约的招标安排和评审机制亦已获通过。
- 3.5 为确定公共屋邨的楼宇结构安全，我们继续为楼龄大约 40 年的公共屋邨实施维修保养和改善工程计划，例如推行全面结构勘察计划，以确定楼宇的结构安全状况。我们亦继续为楼龄十年或以上的公屋单位推行全方位维修计划，包括在选定的公共屋邨推行强制验窗计划，并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，我们已如期完成更换 61 部旧升降机。
- 3.6 为达至最高的工地安全标准、致力不断求进和推广安全文化，我们继续为定期维修保养和改善工程推行 ISO45001：2018 职业健康安全与管理体系。

- 3.7 我们继续在新公营房屋项目进行微气候研究、空气流通评估和碳排放量估算，并因应地盘的特点采取适当的噪音缓解措施，包括隔音窗和隔音露台。为了推广一个绿化及健康的环境，我们在2021/22年度为九个新工程项目在绿色建筑环境评估（下称「绿建环评」^[4]）登记接受评估和评级。为确保食水安全，136个公共屋邨已参加由水务署推出的「大厦优质供水认可计划—食水（管理系统）」，并继续获发证书。

主题大纲二：促进可持续生活

- 3.8 除了解决住屋需要，我们希望为所有居住在房委会发展项目的居民提供一个可持续发展的生活环境。我们继续进行周年内部稽核，以维持有关 ISO14001 环境管理体系的认证和有关 ISO50001 能源管理体系的认证。公共屋邨的外部监督审核工作已于2021年5月进行，并无发现不合标准的项目。此外，我们继续为14座具代表性的典型公屋住宅大厦进行碳审计工作，以便持续监察碳排放和检讨效率。
- 3.9 为加强公屋租户减废和源头分类的意识，以及让他们为实施都市固体废物收费做好准备，我们与环境保护署（环保署）合作，在公共屋邨推行多项实践计划。第二期都市固体废物收费实践计划于2021年5月至12月推行，涵盖九个公共屋邨的50幢住宅大厦。我们参考实践计划所得的经验，继续与环保署合作，于2022年1月初推行第三期都市固体废物收费实践计划。此外，我们参与了环保署其他持续进行的试验计划，例如在三个地区的63个公共屋邨收集塑胶可回收物料、分阶段在18个商场/湿货街市收集厨余、在三个公共屋邨设置逆向自动售货机，以及于2021/22年度，在一幢住宅大厦试用智能回收桶收集家居厨余。截至2022年3月31日，我们在选定屋邨完成绿化、植树日活动和园景改善工程，亦已经完成年度树木评估工作，并透过电脑化企业树木管理系统，备存树木资料库记录，以便有效管理树木。
- 3.10 我们致力加强家庭凝聚力和关顾租户的需要。受惠于家庭和谐共融政策的户数累计共有70000户。我们透过不同渠道广泛宣传租金援助计划，以提升公屋租户对该计划的认识，让有需要的租户

注[4] 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。项目经过评估后，会根据所得分数获发评级。

就计划提交申请。我们亦已先后四次延长短暂纾困措施至 2022 年 9 月，暂缓向因经济困难而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。截至 2022 年 3 月底，获批的申请累计共有 1665 宗。

- 3.11 我们继续举办社区参与活动（如社区参与工作坊、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。我们又在每个新落成屋邨进行调查，以收集居民的意见。我们亦为七个项目举办了完工后检讨工作坊，并为两个新落成的屋邨以电话访问进行住户意见调查。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

- 3.12 房委会一向致力充分和合理运用公共资源，以尽我们所能解决社会上的住屋需要。为充分运用出租房屋资源，我们会在 2022 年年底前清拆石篱中转房屋作公营房屋发展，提供约 1600 个单位。截至 2022 年 3 月 31 日，在 329 个受影响住户中，173 户已接受公屋单位编配，六户接受宝田中转房屋单位，一户选择领取单身人士／二人家庭津贴，另有一户选择购买绿置居单位。此外，有九户已自愿交还中转房屋单位。
- 3.13 经考虑香港房屋协会（下称「房协」）的检讨结果，以及房委会参与「未补价资助出售房屋——出租计划」（下称「出租计划」）的成效后，房委会于 2021 年 6 月同意恆常地参与经优化的出租计划。截至 2022 年 3 月 31 日，房协分别接获约 1000 份及约 1500 份由业主和租户提交的申请，其中约 800 份业主的申请和约 500 份租户的申请已经获批，签订的租约有 119 份。
- 3.14 为配合房协的「长者业主楼换楼先导计划」，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 2022 年 3 月 31 日，房协接获 23 宗申请，其中 19 宗合资格申请已经获批，并获发「交易许可证」，余下的四宗则不合资格。已批核的 19 宗申请当中，录得六宗售出原有资助出售单位的成交，另有一宗在房委会第二市场购买面积较小的资助出售单位的成交。

- 3.15 房委会推出计划，让全长者公屋宽敞户和居于一型设计长者住屋或无独立设备的「改建一人单位」的全长者户在调迁至面积合适的公屋单位后，可享终身全免租金。截至 2022 年 3 月 31 日，我们接获和批准了约 500 宗申请。在约 600 个房屋编配中，约 150 个编配已经获申请人接纳。
- 3.16 为了维护公屋资源合理及有效运用，我们已根据「富户政策」审核约 250000 宗入息及资产申报个案，深入审查约 6000 宗入息及资产申报个案，并严格调查约 6600 宗随机抽选与住用情况相关和怀疑濫用公屋个案。除加强调查措施外，我们推行各项宣传和外展活动，令公众更加意识到公屋单位须编配予有迫切需要的人士，并宣传珍惜公屋资源。
- 3.17 为了充分运用公营房屋项目的发展潜力，我们落实政府政策，在技术可行的情况下容许选定地区的住用地积比率增加最多 30%。为推展拟议的公营房屋发展项目，我们亦不断致力令房委会四幅工厂大厦用地的改划程序顺利进行。我们继续推行「发展及建筑工地流动系统」（下称「工地流动系统」），并扩大其使用范围，以改善工地巡查程序的工作流程、沟通和档案管理。2016 年年初，我们推出首个流动应用程序，现时我们已成功推出共 11 个流动应用程序 / 网上应用程序，并应用到房委会的工程项目^[5]。我们现正研究工地流动系统的进一步发展，以便应用到更多工地范畴。我们亦已委托研发新的网上「房署新居智入伙」系统^[6]，以期简化已落成屋邨入伙期间，住客申报损坏项目的程序。申报的损坏项目会经由「房署新居智入伙」系统连接到工地流动系统，以便承建商跟进。新系统与屋邨管理处运作的其他资讯科技系统亦会进行数据交换。此外，独立审查组继续推行和优化其电子呈交及审批系统「公营房屋入则易」，以处理建筑和结构图则，以及对房委会的新发展项目和现有楼宇实施屋宇监管。独立审查组又研发了一项技术，把立体建筑信息模型制作成符合法定入则要求的平面图则，从而有利于以电子呈交和审批图则。此外，独立审查组亦研发了房屋署测试报告电子检查系统「测试报告核查易」，

注[5] 在 2021/22 年度，「逐户验收检查应用程序」和「参考文件应用程序」已于 2021 年 4 月推出。另有一个程式属第四阶段研发项目，名为「物料测试申请应用程序」。该程式正进行筹划工作，以期于 2022 年第四季或之前推出。

注[6] 「房署新居智入伙」系统的研发工作于 2021 年 9 月展开。该系统供租户和业主在入伙期间申报损坏项目，以便入伙大使、总承建商和工地巡查小组采取跟进行动。损坏项目的修缮工程完成后，租户和业主会经由「房署新居智入伙」系统收到完工通知。公共租住房屋项目的「房署新居智入伙」系统第一阶段将于 2022 年 7 月初推出。

藉此更有效率和更准确地检查混凝土和钢筋测试报告中不合规之处。该系统已于 2022 年 3 月完成试验运作，项目亦已于 2022 年 4 月完成。

- 3.18 人力资源方面，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次，令人力资源发挥最大效用。在有需要时，我们亦会申请额外公务员职位。此外，为应付特别及 / 或临时性质的工作需要，我们运用了辅助人力资源（即个体聘用人员、定期项目员工和按政府的「退休后服务合约计划」受聘的雇员）。截至 2022 年 3 月 31 日，我们聘用了 1450 名个体聘用人员、148 名定期项目员工和 16 名在「退休后服务合约计划」下聘用的雇员。我们会继续广泛使用辅助人力资源，以应付周期性出现的工作量高峰期。至于员工发展，我们持续推行高级专业人员发展计划，让房屋署人员有机会担任其专业范畴以外的职务。此外，我们为各级人员安排管理发展课程和内部短期派任计划，以扩阔他们的视野。因应本地在 2022 年第一季的疫情，原订于 2022 年 1 月至 3 月举办的本地面授培训活动须延期或改以网上直播方式举行。我们亦一直利用更多网上直播课程、预录自选短片及房委会「易学网」的其他电子学习资源。
- 3.19 资金管理方面，我们为房委会的资产配置策略进行了全面检讨，并在咨询资金管理附属小组委员会的意见后，于 2021 年 8 月向财务小组委员会提交建议以供批核。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

- 3.20 除了发展住宅项目，房委会继续致力善用资源和提升房委会辖下商业设施的潜力。就此，我们会继续检讨和推展房委会辖下商业楼宇组合的资产优化计划。
- 3.21 过去一年，我们继续为房委会新落成的零售设施采取策略性规划和市场主导的租赁策略，并在新公营房屋发展项目落成之前，提早为商业设施安排市场推广和租赁的工作，以配合居民入伙后的基本需要。为顺应市场趋势，我们继续采取积极进取的租赁和推广策略，务求提供多元化的商品及服务选择予居民和地区人士。
- 3.22 为维持房委会的旗舰商场「大本型」作为一个区域商场的知名度和吸引力，我们继续采取积极和灵活的租赁策略，以优化商场的租户和行业组合。为提升商场设施，我们亦为「大本型」展开洗

手间改善工程，以改善营运效率和提升设施以配合市场趋势。样板洗手间已于 2021 年 4 月完成并开放给公众使用，而其他洗手间的改善工程亦进展良好。2021 年下半年，疫情转趋稳定，我们把握机会在「大本型」推出一系列推广活动，如「秋日消费大抽奖」及「奇趣圣诞市集」等。

- 3.23 为配合政府进一步的纾困措施，有关对合资格非住宅租户租金宽减获多次延长至 2022 年 3 月 31 日，并增至百分之七十五。该百分之七十五的租金宽减涵盖范围扩阔至包括巴士车长休息室和大部分广告牌的租户 / 暂准证持有人，以及以月租形式租用泊车位停泊商用车辆的停车场使用者。此外，房委会辖下非住宅处所（例如美容院、儿童游戏机中心等）的合资格租户 / 暂准证持有人如须按照政府的防疫规定或指示关闭处所，可就该段必须暂停营运的期间申请全额租金宽免。
- 3.24 在 2022 年初，为应对第五波 2019 冠状病毒病疫情的爆发，我们继续加强商场和街市公用地方的日常清洁和消毒工作并聘用防疫大使，监察商场和街市的各项防疫措施。
- 3.25 我们在完成可行性研究后，经策划小组委员会和商业楼宇小组委员会通过，在 2021 年 5 月 24 日公布有关研究结果及四个工厂大厦（即业安工厂大厦、穗辉工厂大厦、宏昌工厂大厦和葵安工厂大厦）的清空安排。截至 2022 年 3 月底，共有约 1560 个受影响租户（涉及约 79% 租约）已迁离单位或已承诺迁离单位。我们会继续与租户保持紧密联系，务求令清空过程顺利进行。
- 3.26 为配合政府增加泊车位的工作，我们继续在技术可行和取得所需许可的情况下，一直寻求机会增设泊车位，以满足当区居民的需求。
- 3.27 在我们的商业楼宇中保护环境方面，我们继续在营运房委会辖下零售设施时推行环保措施，例如支持节约能源和减少厨余及鼓励食肆、超级市场和街市档位的租户参加由多个非政府机构举办的食物捐赠计划等。为响应政府推动广泛使用电动车辆的政策，我们亦按需要和在技术可行的情况下，在现有停车场的私家车泊车位安装电动车辆充电器。截至 2022 年 3 月底，我们已在约 70 个停车场内约 480 个时租私家车泊车位和约 1280 个月租私家车泊车位提供电动车辆充电器。

4

2023 / 24年度 主题大纲、目标 和主要工作



4. 2023/24 年度主题大纲、目标和主要工作

- 4.1 为制定房委会 2023/24 年度的主题大纲、目标和主要工作，策划小组委员会已于 2022 年 10 月 28 日的会议通过了 2023/24 年度策略计划，作为机构计划的初稿。其后，各个小组委员会分别在 2022 年 11 月及 12 月讨论及通过各自因应策略计划而制定的工作计划。在考虑委员的意见后，我们在本章列列房委会 2023/24 年度机构计划的主题大纲、目标和主要工作。

主题大纲

- 4.2 房委会在 2023/24 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 2023/24 年度的 35 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。虽然在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者（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，即时目标是公屋平均轮候时间不超过现时六年水平。
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 个租置计划屋邨中的未出售单位。

目标 2：争取政府提供适合兴建房屋的土地

5. 争取政府向房委会提供熟地，以加快兴建公营房屋，并善用土地的发展潜力和尽量增加住宅单位供应量，以及在合适的情况下分阶段落成项目。
6. 监察可供公营房屋发展项目的用地。
7. 采用「设计及建造」采购模式以加快兴建房屋。
8. 采用「装配式设计」、「组装合成」建筑法和其他先进建筑技术以加快兴建房屋，并检讨相应的建筑设计，在有需要时作出更新。

目标 3：检讨和提升品质管理体系

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有关键工程和装置都具备品质保证。

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

10. 为所有于 2026-27 年起落成的新建资助出售单位设定一般实用楼面面积不少于 26 平方米的最低面积。新落成的公屋单位（一至二人单位除外）一般室内楼面面积将不少于同等水平（即 21 平方米）。
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管制。

主题大纲二：促进可持续生活

目标 6：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

13. 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公营房屋项目促进社区凝聚力。

目标 7：保持屋邨清洁及环境卫生

14. 在公共屋邨推行屋邨管理扣分制和加强防治虫鼠工作。
15. 提高公屋居民对政府即将实施的都市固体废物收费的认识。

目标 8：提升居民的幸福感

16. 在房委会辖下不同工作范畴加强推行环保、绿化和保育，以及为新公营房屋项目制定「幸福设计」指引，并将同一概念推展至现有屋邨，从而提升公屋居民的幸福感。
17. 实行维修保养及改善计划。
18. 采用长幼伤健共融的通用设计来规划构件式单位、社区设施和综合社区康乐场地，以及建设无障碍通道，使居民可安全畅步通行和公平使用社区空间。

目标 9：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

19. 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，以及推广环保采购。

目标 10：加强社区凝聚力，关顾租户的需要

20. 促进社区建设及关顾有需要的租户。

目标 11：推广房委会的工作

21. 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 12：在房委会辖下的工作地点提高健康和安全意识，并推广相关措施

22. 监察并提升发展项目和环境的质素，以及房委会辖下发展和兴建项目工作地点的健康和安全状况，并改进环境、社会和经济方面的可持续性。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

目标 13：充分运用公屋资源

- 23. 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会。
- 24. 加强租务管理，防止滥用公共房屋资源。

目标 14：检视重建个别旧屋邨的可行性和提升旧屋邨的可持续性

- 25. 检视重建个别旧公共屋邨是否可行，并检讨在现有公共屋邨范围内或附近进行加建发展的机会，包括在目前正在进行规划中的十个重建项目以外，再多选一个公共屋邨展开重建研究。

目标 15：监察新房屋发展项目的建筑成本

- 26. 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益。

目标 16：充分利用人力资源

- 27. 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。
- 28. 加强员工的参与和技能。

目标 17：善用资讯科技，并扩大其应用范围

- 29. 推行或加强资讯科技系统，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。
- 30. 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并探讨优化措施。

目标 18：维持稳健的财务和资金管理

- 31. 审慎管理房委会的财政和推行房委会的投资策略。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

目标 19：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

32. 发掘优化房委会商业楼宇及善用资源的机会。

目标 20：优化房委会商业楼宇

33. 优化房委会新落成和现有商业设施的租赁、推广和管理策略。

34. 维持「大本型」作为区域购物商场的市场定位、吸引力和竞争力。

35. 在房委会辖下商业设施加强推行环保措施。

5

主要成效指标



5. 主要成效指标

5.1 为评估和监察主要工作的成效，我们参考了委员于制定机构计划时所提出的意见及《2022年施政报告》，在2023/24年度采用了18项主要成效指标^[7]。这些主要成效指标的2022/23年度目标和2023/24年度目标列如下：

	2022/23 年度 目标	2023/24 年度 目标
(1) 提供的新单位数目 (个)		
— 公屋 / 绿置居单位	11 300 ^[8]	12 800 ^[8]
— 其他资助出售单位	3 600 ^[8]	200 ^[8]
(2) 公屋申请的平均轮候时间 (年) ^[9]		
— 一般申请者	3	3
— 当中：长者一人申请者	2	2

注[7] 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[8] 四舍五入至最接近的百位数。

注[9] 我们的即时目标是将轮候公屋的平均时间在六年的水平「封顶」，遏止平均轮候时间进一步上升。政府亦会推出「公屋综合轮候时间」指数(综合轮候时间)，反映一般申请者轮候传统公屋或「简约公屋」的综合轮候时间。考虑到新的「简约公屋」供应及传统公屋供应有所增加，假设新增的公屋一般申请者及每年可供编配给轮候人士的回收单位能维持在现有水平，「综合轮候时间」可望在2026/27年度跌至4.5年左右。

	2022/23 年度 目标	2023/24 年度 目标
(3) 采用「装配式设计」 (包括「组装合成」 建筑法)及其他先进 建筑技术为主要建筑 方法的招标房屋项目 数目	-	「装配式设计」 —所有项目 ^[10] 「组装合成」建筑法 —4个项目 ^[10]
(4) 采用「设计及建造」 采购模式招标的公营 房屋单位数目(个)	-	11 000 ^[11]
(5) 在分阶段落成安排下 提早落成的公营房屋 单位数目(个)	-	2 100 ^[12]
(6) 挤迫户 ^[13] 占公屋家 庭总数的百分率(%)	低于 0.55	低于 0.55
(7) 空置率(%)		

注[10] 《2022年施政报告》建议，所有在第一个五年期（2023/24至2027/28年度）的公营房屋项目必须采用「装配式设计」，当中包括在合适的项目采用「组装合成」建筑法。此外，在第二个五年期（2028/29至2032/33年度）须有不少于一半的公营房屋项目采用「组装合成」建筑法；其余项目亦必须采用「装配式设计」。根据最新的招标计划，在2023/24年度招标的所有项目均会采用「装配式设计」，其中四个项目会采用「组装合成」建筑法。房屋署会由2024/25年度起进一步选定更多「组装合成」建筑法项目，以达致《施政报告》所订的目标。

注[11] 正如《2022年施政报告》建议，房委会会在预计于第二个五年期（即2028/29至2032/33年度）落成的至少一半单位中采用「设计及建造」合约模式。根据最新的招标计划，在2023/24年度约有11 000个单位会以「设计及建造」模式招标。房屋署会由2024/25年度起进一步选定更多「设计及建造」项目，以达致《施政报告》所订的目标。

注[12] 《2022年施政报告》提出，房委会会以分阶段建屋方式，在未来五年加快落成约12 000个公屋单位，让市民提早约3至18个月上楼。

注[13] 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。

	2022/23 年度 目标	2023/24 年度 目标
— 公屋	低于 1.3	低于 1.3
— 商业楼宇（商铺）	低于 2.5	低于 2.5
(8) 翻新空置单位平均所需时间（日）	不超过 44	不超过 44
(9) 为有 40 个住宅楼层的公营房屋项目进行地基和上层结构工程的平均施工时间（月）	60	56 ^[14]
(10) 在 10 天内审理已完成占用许可证前期视察的新建筑项目快速占用许可证申请	-	100%
(11) 在 10 天内审理新建建筑项目的快速临时占用许可证申请	-	100%
(12) 审理全面采用预先认可标准设计 / 细节的新建筑项目计划时：		
— 在 15 天内审理首次呈交的计划	-	90%

注[14] 沿用多年的主要成效指标 BC59/2021(02)(亦即 HA1/2022 主要成效指标(8))是根据一幢有 40 个住宅楼层的标准公营房屋大厦从策划小组委员会批准到落成的筹建时间得出的，当中假设大厦直接建于地面上，以简单桩柱地基及在简单工地上兴建。经修订的主要成效指标是所有公营房屋项目进行地基和上层结构工程所需的平均施工时间，当中包括性质复杂的项目（例如在基座平台或地库提供大量福利、停车场及其他公共设施、土地和地质状况复杂、深桩地基等），但不包括涉及拆卸、工地平整或净化工程的项目；或楼高超过 40 层的住宅大厦。

	2022/23 年度 目标	2023/24 年度 目标
— 在 10 天内审理修 订的计划	-	90%
(13) 与房委会辖下公共屋 邨持份者进行联合清 洁行动次数	-	不少于 500
(14) 房委会建筑地盘意外 率 ^[15] (每 1 000 名工人当 中平均所发生的意外 数目(宗))		
— 新工程合约	不超过 9	不超过 8
— 维修保养及改善 工程合约	不超过 9	不超过 8
(15) 合理运用公屋资源		不少于
— 在富户政策下的 两年周期内审核 入息及资产申报 表(份)	-	450 000
— 每年深入调查个 案(户)	-	10 000
(16) 为每名员工所作的培 训投资(元)	2,100	2,100

注[15] 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的外事事故。房委会的一贯目标, 是将致命意外的数目维持在零。

	2022/23 年度 目标	2023/24 年度 目标
(17) 耗纸量（令） ^[16]	每名员工的耗纸量维持在与 2021/22 年度相若的水平	每名员工的耗纸量维持在与 2022/23 年度相若的水平 ^[17]
(18) 房委会总部耗水量（立方米）	每名员工的耗水量维持在与 2021/22 年度相若的水平	每名员工的耗水量维持在与 2022/23 年度相若的水平 ^[18]

注[16] 500 张纸为一令。

注[17] 政府现时并无就各部门的办公室耗纸量订定节省目标。在 2023/24 年度，我们的目标是把每名员工的耗纸量维持在与 2022/23 年度每名员工的实际耗纸量相若的水平。

注[18] 政府现时并无就各部门的办公室耗水量订定节省目标。在 2023/24 年度，我们的目标是把每名员工的耗水量维持在与 2022/23 年度每名员工的实际耗水量相若的水平。

6

主要工作范畴



6. 主要工作范畴

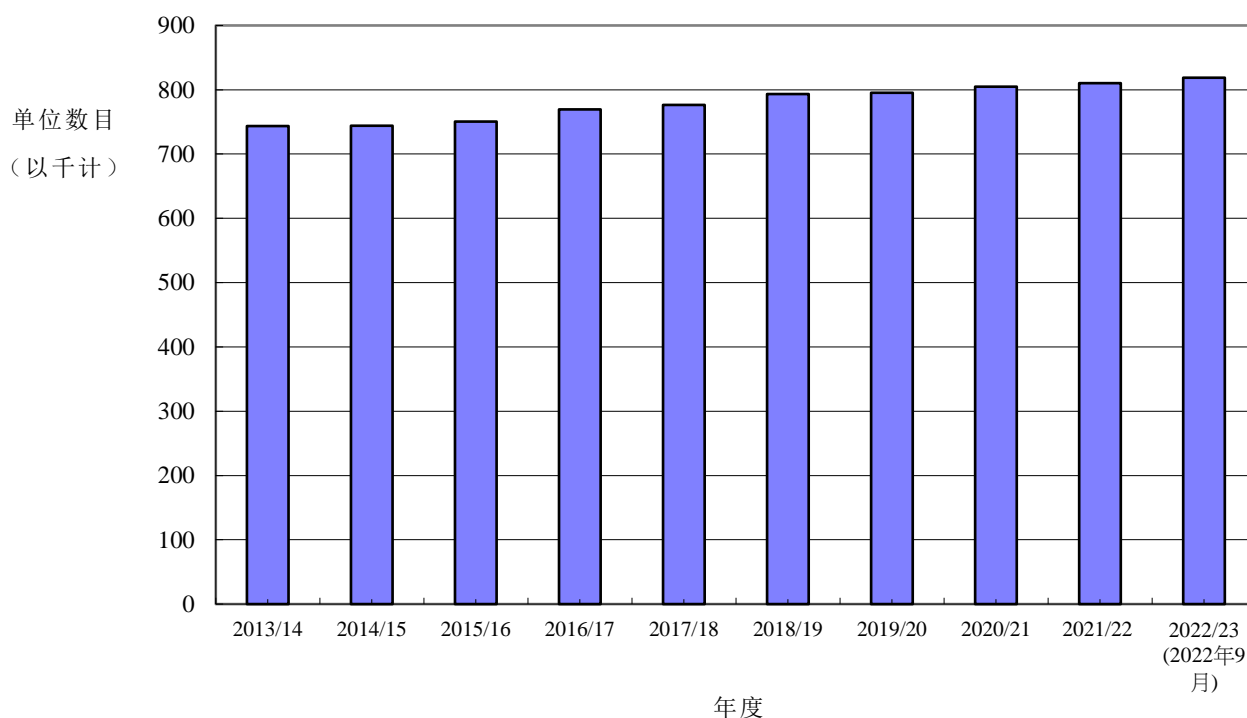
6.1 房委会的运作和工作分为六个主要范畴，分别是发展和建造、资助房屋、商业楼宇、屋宇管制、采购，以及机构事务。来年，房委会将继续在不同范畴致力推展各项工作，以达到 2023/24 年度四个主题大纲下各个目标。

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 2013/14 至 2022/23 年度公屋单位数目的变化：

公屋单位数目^[19]



注[19] 图表展示 2013/14 至 2022/23 年度的公屋单位数目。2013/14 至 2021/22 年度的公屋单位数目为各有关年度 3 月底的情况，而 2022/23 年度的公屋单位数目为 2022 年 9 月底的情况。

财政预算

6.4 2023/24 年度建议预算的建筑工程开支预计为 284.43 亿元，较 2022/23 年度修订预算的 176.43 亿元高 108.00 亿元，主要由于该年度建屋量大幅增加。

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 2023/24 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 226.18 亿元和 226.64 亿元。2023/24 年度的运作赤字为 4,600 万元，相比 2022/23 年度修订预算盈余为 6.39 亿元，主要由于新租住单位数量增加和假设价格水平有所调整，以致预计各项开支均有所增加。

资助自置居所运作账目

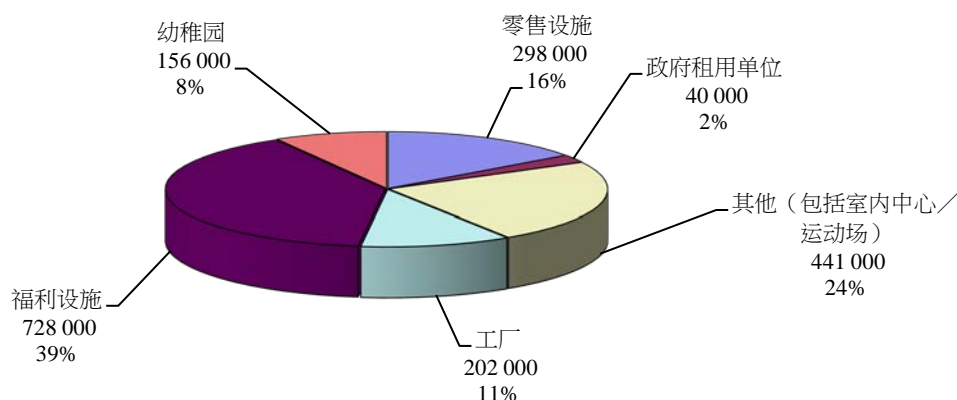
6.7 2023/24 年度建议预算的资助自置居所运作账目收入和开支，预计分别为 283.34 亿元和 133.66 亿元。2023/24 年度的运作盈余预计为 149.68 亿元，较 2022/23 年度修订预算的 42.13 亿元高 107.55 亿元，主要由于估计完成转让契据的资助出售单位数目增加。

商业楼宇

6.8 商业楼宇方面的主要职能，是管理房委会辖下的商业楼宇和非住宅物业（包括零售商铺、政府租用单位、福利设施、幼稚园和分层工厂大厦）及停车场。

6.9 在 2022 年 9 月底，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 1 865 000 平方米，而停车位则为 33 500 个。商业楼宇和非住宅物业面积组合的分项数字如下：

2022 年 9 月底
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：1 865 000 平方米）



财政预算

6.10 2023/24 年度建议预算的商业楼宇运作账目收入和开支，预计分别为 36.46 亿元和 23.60 亿元。2023/24 年度的运作盈余预计为 12.86 亿元，较 2022/23 年度修订预算的 5.85 亿元高 7.01 亿元，假设房委会由 2023 年 7 月 1 日起不再向非住宅租户 / 暂准证持有人提供租金宽减。新非住宅物业的启用亦会令收入增加。

屋宇管制

6.11 独立审查组直属房屋局常任秘书长办公室，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）所授权力执行法定管制，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管制。独立审查组的法定管制职能是由政府拨款进行，而其在行政管制职能的开支，包括处理新房委会的公营房屋发展项目建筑工程及现有房委会楼宇改动和加建工程申请的开支，则由房委会负责。

财政预算

6.12 2023/24 年度建议预算的屋宇管制开支为 2.50 亿元，较 2022/23 年度修订预算的 2.40 亿元高 1,000 万元，主要由于薪酬开支增加。

采购

6.13 采购工作主要是确保房委会本着公平的采购原则^[20]，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

6.14 2023/24 年度建议预算的采购工作开支为 1.41 亿元，较 2022/23 年度修订预算的 1.28 亿元高 1,300 万元，主要由于资本开支增加。

机构事务

6.15 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

6.16 2023/24 年度建议预算的机构事务开支为 11.08 亿元，较 2022/23 年度修订预算的 10.39 亿元高 6,900 万元，主要由于其他经常开支、薪酬开支及改善工程的资本开支增加。

注[20] 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. 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 2022/23 年度修订预算和 2023/24 年度建议预算的收入和开支撮要如下—

	2022/23 年度 修订预算 (亿元)	2023/24 年度 建议预算 (亿元)
运作收入	303.27	545.98
运作开支	<u>(248.90)</u>	<u>(383.90)</u>
综合运作盈余	<u>54.37</u>	<u>162.08</u>
资本开支	<u>184.65</u>	<u>295.03</u>

综合运作账目

7.2 2023/24 年度建议预算综合运作账目盈余为 162.08 亿元，较 2022/23 年度修订预算的 54.37 亿元高 107.71 亿元。盈余增加是由于—

- (a) 资助自置居所运作账目有较高的盈余，主要由于估计完成转让契据的资助出售单位数目增加；及
- (b) 商业楼宇运作较高的盈余，主要由于假设房委会在 2023 年 7 月 1 日起停止向合格的非住宅租户 / 暂准证持有人提供租金宽减，新非住宅物业的启用亦会令收入增加；

部分增加的盈余因下述(c)项而抵销。

- (c) 租住房屋运作预计于 2023/24 年度有赤字，相比 2022/23 年度修订预算为盈余，主要由于新租住单位数量增加和假设价格水平有所调整，以致预计各项开支均有所增加。

7.3 按业务运作分类撮要如下—

	2022/23 年度 修订预算 (亿元)	2023/24 年度 建议预算 (亿元)
租住房屋	6.39	(0.46)
商业楼宇	5.85	12.86
资助自置居所	42.13	149.68
综合运作盈余	<u>54.37</u>	<u>162.08</u>

现金及投资结余

7.4 2023年3月底和2024年3月底预计现金及投资结余撮要如下—

	2022/23 年度 修订预算 (亿元)	2023/24 年度 建议预算 (亿元)
年终现金及投资结余	<u>548.13</u>	<u>630.47</u>

7.5 2023/24 年度建议预算的年终余额预计会增加至 630.47 亿元，主要由于转让资助出售单位的收入增加及房委会资金管理账目的投资回报率假设为 4.6%。后者无疑会受全球金融市场的变化所影响。

资本开支

7.6 2023/24 年度建议预算的资本开支为 295.03 亿元，详情撮要如下—

	2022/23 年度 修订预算 (亿元)	2023/24 年度 建议预算 (亿元)
建筑工程开支	176.43	284.43
改善工程	6.29	8.56
电脑系统及设备、其他器材和汽车	1.93	2.04
总计	184.65	295.03

7.7 2023/24 年度建议预算的资本开支预计为 295.03 亿元，比 2022/23 年度的修订预算增加 113.08 亿元，这主要反映了房委会公营房屋发展的建筑工程开支大幅增加。

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
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