

## 經濟工作成效

- 財政表現
- 善用資源
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



我們經營業務時，重視機構經濟可持續發展。我們積極推出措施以善用資源，與此同時，我們採用高成本效益的設計，並負責任地進行採購活動，和積極探索嶄新科技，好讓我們能夠確保經濟方面持續發展，為公眾提供具效益及高質素的房屋服務。

## 財政表現

我們根據認可的投資策略和準則管理房屋委員會（房委會）基金。房屋署和資金管理附屬小組委員會需定期監督基金經理的表現。我們每月檢討財政表現，並向財務小組委員會報告結果，謹慎管理房委會的財政。此外，我們亦根據金融市場最新情況制定金融和投資策略。

作為財政自主的機構，我們透過內部衍生的資金推行公營房屋計劃。我們的收入來自多方面，當中包括：公共房屋和商業資產租金、出售剩餘居屋單位和基金投資收入等。

我們的年報詳列了 2011/12 年度財政帳目。財政表現撮要如下：

### 2011/12 年度綜合收益表

項目描述	2011/12 (百萬港元)
綜合運作帳目盈餘	1 337
資金管理帳目盈餘	3 077
代管服務帳目盈餘	6
年內盈餘	4 420

## 2011/12年度綜合運作帳目

項目描述	2011/12 (百萬港元)
租住房屋業務赤字	(601)
商業樓宇業務盈餘	598
資助自置居所運作盈餘	1 477
未計入非運作項目的綜合運作盈餘	1 474
加：非運作項目淨收益	(137)
已計入非運作項目的年內盈餘	1 337

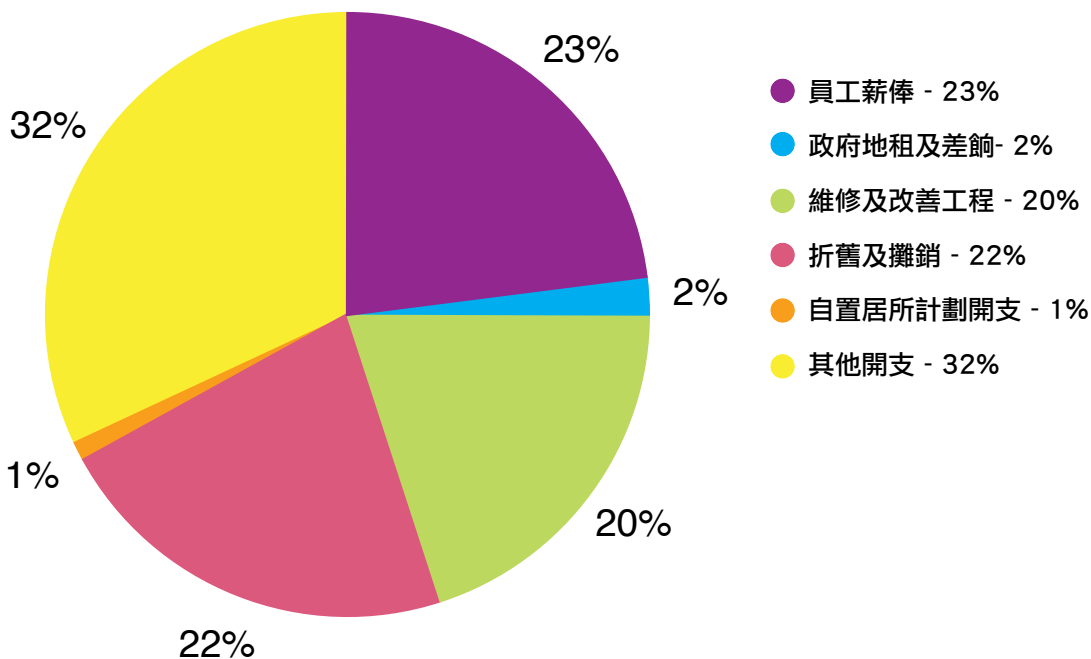
## 2007/08 – 2011/12財政年度資本支出項目項目

項目	百萬港元				
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12
建築工程	4 950	5 845	5 511	6 138	7 291
改善工程	162	249	384	471	666
電腦系統	117	107	127	177	192
資本開支總額	5 229	6 201	6 022	6 786	8 149

截至2012年3月31日，房委會投資基金為六百九十二億三千五百萬港元，較2011年3月31日減少一億九千萬港元。

本年度，房委會的經常開支為一百二十八億七百萬港元，即較2010/11減少十七億九千六百萬。

### 2011/12經常開支分析



### 善用資源

在2011年5月，房委會推出新設計的公屋輪候冊申請表及一張核對用的清單，確保申請人所需文件齊全。同時，我們推出以用家為中心的網上版本，容許申請人在網上填寫申請表。我們同時亦印製「公屋輪候冊申請須知」小冊子和提供一套簡述申請步驟的影片，供大眾查閱參考。

**Hong Kong Housing Authority**  
 Housing Department  
 Applications Sub-section,  
 P.O. Box 8152, E-mail: City Box Office,  
 Hong Kong

**APPLICATION FORM  
 WAITING LIST  
 FOR PUBLIC RENTAL HOUSING**

Applicants should:  
 1. read carefully the "Waiting List for Public Rental Housing - Information for Applicants" and the "Sample of Completed Application Form" before completing this Form;  
 2. fill in all the information required in this Form and submit the supporting documents concerned (as required under Part 3 "Checklist of Supporting Documents for Public Rental Housing Applications" of this Form), otherwise this Form will be returned and the registration process may as a result be delayed; and  
 3. sign against amendments, if any, and avoid using correction materials such as correction fluid or tapes for obliteration, otherwise this Form will be returned.

**Part 1 Personal Data** (For applications involving over 5 persons, please use an additional form and submit both forms together.)

	Applicant	Family Member	Family Member	Family Member	Family Member
Name in Chinese (if any)					
English	Given Name				
	Surname				
Sex (Please "✓")	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
Date of Birth (day/month/year)	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /
Relationship with Applicant	Applicant				
Marital Status (Please "✓")	<input type="checkbox"/> Unmarried <input type="checkbox"/> Married <input type="checkbox"/> Divorced <input type="checkbox"/> Widowed <input type="checkbox"/> Never divorced/separated <input type="checkbox"/> Never divorced/separated <input type="checkbox"/> Both divorced/separated <input type="checkbox"/> Never divorced/separated	<input type="checkbox"/> Unmarried <input type="checkbox"/> Married <input type="checkbox"/> Divorced <input type="checkbox"/> Widowed <input type="checkbox"/> Never divorced/separated	<input type="checkbox"/> Unmarried <input type="checkbox"/> Married <input type="checkbox"/> Divorced <input type="checkbox"/> Widowed <input type="checkbox"/> Never divorced/separated	<input type="checkbox"/> Unmarried <input type="checkbox"/> Married <input type="checkbox"/> Divorced <input type="checkbox"/> Widowed <input type="checkbox"/> Never divorced/separated	<input type="checkbox"/> Unmarried <input type="checkbox"/> Married <input type="checkbox"/> Divorced <input type="checkbox"/> Widowed <input type="checkbox"/> Never divorced/separated
Hong Kong Identity Card (H.K.I.C.) No.	( )	( )	( )	( )	( )
Hong Kong Birth Certificate No. (if H.K.I.C. not yet issued)	Not Applicable	( )	( )	( )	( )
Date of Entry (Month/Year) (if not born in Hong Kong)	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /
If having disability as at Note 1, please "✓"	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6
If residing at Elderly Care Centre, please "✓"	<input type="checkbox"/> Subvented <input type="checkbox"/> Private	<input type="checkbox"/> Subvented <input type="checkbox"/> Private	<input type="checkbox"/> Subvented <input type="checkbox"/> Private	<input type="checkbox"/> Subvented <input type="checkbox"/> Private	<input type="checkbox"/> Subvented <input type="checkbox"/> Private
If receiving CSSA <sup>1</sup> , please "✓"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
If pregnant over 16 weeks, please "✓"	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Contact Tel. No. of Applicant: (Home)	(Mobile)	(Office)			



新的公屋輪候冊申請表和小冊子樣本

我們推出的特快公屋編配計劃，給予為合資格申請人士以較為快速的途徑獲得編配單位，而現計劃下所編配的多屬於位處受歡迎程度較低的較舊屋邨空置單位或位處較偏遠地區的單位。該計劃的最後申請階段已經於2011年8月2日結束。



合資格申請人可透過公屋選配獲分派租住公屋單位

房委會最大的綜合商場位處九龍東的新地標 — 「大本型」，定於2012年年底隆重開幕。「大本型」樓高8層，提供約45 000平方米的零售面積，共150間屬於6種不同領域的商舖，為普羅大眾提供多樣化的選擇。



「大本型」提供多樣化的社區購物體驗

## 具成本效益的運作

### 管理和採購措施

我們在某些項目例如複雜的建築和打樁合約中，引入了雙封套投標制度，繼續以投標評分來改善採購方法和提高服務標準。除此之外，我們也在啟德第一乙區項目實行「綜合合約」制度。

我們密切監控市場價格趨勢和工程預算是否足夠。根據最新的招標價格趨勢，公屋上層結構的建築成本平均較一般質素相若的私人屋苑低31%。

由2009年起，我們開始於篩選和評估標書時對價錢最低的3份標書或獲最高分數的3份工程合約進行令狀搜查，以確保承辦商或服務供應商的財政狀況穩健。

我們為木門、板間牆、瓷磚黏合劑、瓷磚、修葺用砂漿，鋁窗和混凝土產品引入產品認證制度，以加強建築材料和零件的品質監控。

房委會參與建造業議會本地分包商專題小組，為主要貿易/本地分包合約撰寫標準合約條件初稿，使房委會的分包合約安排更為完善。

房委會每年舉辦屋邨管理服務承辦商大獎，表揚房委會旗下物業承辦商的傑出表現。本年，頒獎典禮於2012年2月舉行，典禮上一共向停車場營運商和屋邨管理維修承辦商、清潔和保安承辦商頒發24個獎項，以鼓勵他們繼續向居民提供優質服務。



2011屋邨管理服務承辦商大獎頒獎典禮

## 優質樓宇

自1950年代，香港的公共屋邨經歷數代變遷。我們善用地段的發展潛力及特色，不斷為居民提供更為完善的服務，由早期的標準屋邨大廈，演變成近代的非標準樓宇設計（例如下圖的葵聯邨和沙田坳邨）。房委會透過這些嶄新設計，務求更有效地善用土地資源。我們以綜合方法規劃新屋邨，對社區和政府要求加以考慮，務求提供完善設施，並且提高發展潛力。例如，我們在規劃的階段中引入微氣候研究，讓新樓宇的公共區域和單位能享有更優良的自然通風和照明。同時，透過通用設計原則，我們添置相應設備，以適合不同年齡和活動能力居民的需要。



非標準屋邨設計的葵聯邨（左圖）和沙田坳邨（右圖）

於2011/12，我們建造了大約11 200公屋租住單位、1 500平方米建築樓面面積零售設施，和460個私家車 / 貨車停泊位。

為達致可持續發展的目標，我們不斷與相關政府部門合作，找尋適合地段，以供將來公營房屋發展之用。

## 善用資訊科技提高效率

新建築合約中列明需要採用無線射頻識別系統，協助我們跟進重要建築材料（即預製外牆、窗戶、木門和鐵閘）的建造進度。我們已經在兩個建築合約的重要建築材料上，成功試行使用無線射頻識別系統。

我們在特定的項目中將建築信息模擬系統應用至所有範疇，以完善規劃、設計和建築。我們亦為造價估算、光分析和地形建築方面引入建築資訊系統工作，進行探討。在2011年年底，我們推出跨部門建築圖則管理系統。

## 現有屋邨推行的措施

### 善用資源

房委會會適時彈性調整公屋的入住情況，以回應社會和居住條件的改變。我們推出一系列有效措施，如「紓緩擠迫調遷計劃」、「改善居住空間調遷計劃」，「邨內調遷計劃」和「特別調遷計劃」和「特快公屋編配計劃」，以提高入住公屋的彈性。

- 紓緩擠迫調遷計劃目的協助每人平均佔室內樓面面積少於5.5平方米的租戶改善居住環境。在2011/12年度，我們進行了兩輪調遷，約820個居住空間擠迫的家庭因而得以遷往較大的單位。截至2012年3月31日，擠迫戶的總數進一步減至3 190戶，佔全體公屋住戶總數0.45%。
- 改善居住空間調遷計劃旨在協助人均佔室內樓面面積少於7平方米的租戶調遷至較大單位。在本年度內，我們接受了一輪申請，共1 380戶成功獲得調遷安排。
- 邨內調遷計劃（同一屋邨內調遷）和特別調遷計劃（調遷到不同屋邨）目的為協助在健康或生活上遇有特殊需要，而可以調遷紓緩困難的家庭，約5 160戶透過這兩個計劃獲得安排調遷。
- 我們推出特快公屋編配計劃，為願意遷入受歡迎程度較低單位的公屋輪候冊申請人，提供一個可以獲較快得編配單位的途徑，以減少空置率。在2011/12年度內，約1 780個家庭受惠於這個計劃。另外，我們向願意入住空置12個月以上但少於24個月單位的租戶，提供為期8個月減租50%的優惠；租戶若願意接受空置24個月或以上的單位，租金減半的優惠期可延長至12個月。於前一年度內，共約1 450戶受惠於這項措施。

### 復建居者有其屋計劃

為回應中低收入家庭的置業訴求，政府宣布復建居屋。政府擬由2016/17年度起的4年內，提供約17 000個單位，實際單位數量將根據推出時的情況而擬訂。房委會已同意沿用過往居屋的銷售安排，有關實際樓價、綠表與白表申請人的分配比例及單位申請人的入息和資產上限將參考最新的經濟數據，在銷售前的一至兩個月落實。

## 遏止濫用公屋

由於公屋資源對社會至為珍貴，我們因此採取認真措施，保障這些資源的妥當使用。房委會定期檢討租戶最新的財政情況，旨在為真正有需要人士提供所需資源。除了前線管理人員會進行初步查核，並會要求租戶填寫兩年度收入/資產申報外，若發現懷疑個案，我們便會轉介房屋署轄下善用公屋資源分組作深入調查。2011/12年度，善用公屋資源分組就租戶入息及資產申報，仔細審查了約5 800租戶，並調查了8 500宗有關佔用的個案。上年度，470個單位的住戶因濫用公屋而需要搬出，較前年上升150戶。此外，善用公屋資源分組更積極進行宣傳和教育工作，包括探訪屋邨管理諮詢委員會，又透過《屋邨通訊》、海報、單張、橫額，以及網上宣傳短片等，加強租戶維護分配公屋資源的意識。

我們因進行屋邨重建及清拆予最有需要人士，有時需要租戶搬離單位。在2011/12年度，約4 180戶因為屋邨清拆及重建而獲得安置。地政總署和屋宇署的清拆寮屋及天台違例構築物行動，也有可能令居住在該等處所的居民急需安置。在2011/12年內，我們處理了190宗有關這類清拆行動的安置申請。

我們繼續實施屋邨管理扣分制，減少居民在屋邨作出不當行為，又透過房屋資訊台、海報和單張，廣泛宣揚制度。此外，房委會加強執法非法飼養狗隻，並且定期更新狗隻的牌照記錄。

## 房屋租金調整和援助措施

房委會旨在向低收入家庭和人士提供可負擔的公共房屋。現時，全港約有200萬人居於房委會轄下約720 000個公共屋邨單位中。截至2012年3月月底，獲配屋的一般公屋輪候冊申請者（配額及計分制下的非長者一人申請者除外）的平均輪候時間為2.6年，長者一人申請者（配額及計分制下的非長者一人申請者除外）為1.3年。

根據最新的公營房屋建設計劃，我們在未來五年將平均每年興建約15 000個新公屋單位。

房委會每兩年進行一次公屋租金檢討。在現行租金調整的機制下，租戶的負擔能力是決定公屋租金的依據，公屋租金會按租戶家庭整體收入的變動向上或向下調整。截至2012年3月，公屋的每月租金由261元至3 525元不等，而整體平均月租為1 397元。

我們推出租金援助計劃，以幫助租戶應付短暫財困，而視乎個別情況，寬免的援助為25%或50%的租金。截至2012年3月月底，接受租金援助的家庭約11 800個。我們透過房屋資訊台、海報、單張，以及屋邨管理諮詢委員會通訊，提高公眾對此計劃的好處和申請步驟的認識。



## 善用非住宅物業

我們仔細檢視商業組合的主要表現指標。截至2012年3月底，空置率、租金拖欠率、營運支出與收入比例，均符合主要表現指標的目標，詳列如下。

### 2011/12年度主要表現指標的結果

主要表現指標描述	百分比
空置率	4.3%
租金拖欠率	1.8%
營運支出與收入比例	56.1%

我們已收緊商業物業標準租約的條款，防止租戶在營業時間內作非買賣用途和濫用零售物業。租戶亦必須遵守租約規定的鋪面設計和展示標準。

現時，房委會轄下共有27個主要商場，遍佈全港。房委會已為零售店鋪和停車場物業進行「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析，找出可改善的地方，以便善用資源。部份分析結果顯示，兩個屋邨的購物中心的設施需要大規模翻新，以吸引更多顧客消費。我們改善商場、優化行業組合，致力為居民帶來更稱心的購物體驗，並且為零售商提供更優質的營商環境。我們在26個主要商場設置免費無線上網熱點，在21個商場安裝節水裝置翻新洗手間，並且在彩德邨、油麗邨、葵涌邨和水邊圍邨的停車場設置電動車充電點。我們亦已在大部份停車場加設自動化電子付款系統，惟少數停車場因受場地所限，須作進一步的可行性研究。

## 電動汽車充電點



油麗邨停車場



葵涌邨停車場



彩德邨停車場

根據「優勢、劣勢、機遇及威脅」的分析，11個停車場可以改建成其他設施，提高成本效益。有見及此，我們在2011/12年度完成了下列措施：

- 石排灣邨停車場：改建並租賃予兩間福利機構；
- 南山停車場：改作教育機構用地；及
- 坪石邨停車場：招標將地面停車位改建成商舖。

## 石排灣邨停車場



改建前



改建後（租賃予兩間福利機構）

## 南山邨停車場



改建前



改建後（作教育機構用地）

年內，我們在轄下主要商場舉辦大型節慶和其他推廣活動。我們在13個商場布置應節裝飾；並在7個主要商場舉辦推廣活動，當中包括嘉年華會、綜藝節目、攤位遊戲、手工藝坊、抽獎，以及換領禮物和現金券等；這些活動有助商場在節日期間平均增加五成人流。

## 具成本效益的運作

確保轄下屋邨保養得宜，並在運作及保養上具成本效益，對我們為公眾提供房屋服務至為重要。我們推行全方位維修計劃、「日常家居維修服務」及其他改善計劃的同時，亦在15個屋邨完成維修和翻新工程，也在5個沒有電梯的屋邨加裝電梯。此外，我們為30個屋邨安裝了「平行安全鋼索防墮系統」，確保他們進行高空建築工程的安全。

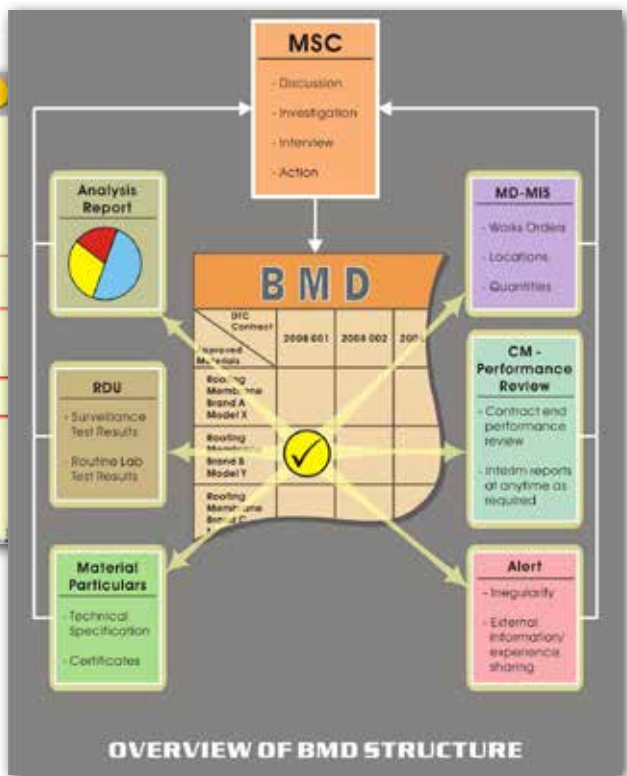


全方位維修計劃



「日常家居維修服務」計劃

爲了優化維修部門管理資訊系統，我們在2011年6月推出建築材料數據庫，旨在方便供維修人員報告常用維修物料的表演。



建築材料資料庫

### 管理和採購程序

我們在地產服務合約中引入另類的外判模式，以協助我們更妥善地管理公屋。去年，我們共批出13個物業服務合約（優化模式物業服務公司佔9個，物業管理公司模式佔4個）。我們修訂由2011年5月起生效的清潔和保安服務合約的採購安排，規定承辦商必須遵從法定最低工資的要求。至於2011年5月前簽訂的合約，我們也安排補償中間的工資差價，好讓能紓緩承辦商因採用法定最低工資而導致的財政壓力。

年內，我們檢討了90份停車場管理合約。由2011年6月起，我們將採購安排由收入分帳方式轉為發還款項形式。

## 「全面結構勘察」計劃

年內，我們在三個屋邨，包括興華邨二期、長青邨和南山邨進行了「全面結構勘察」計劃，作為對舊屋邨的維護。根據詳細勘察結果，我們假設屋邨最少保留15年，依此進行適當的結構維修和改善工程。



長青邨



興華邨二期



南山邨

## 辦事處推行的措施

### 管理和採購系統

我們繼續在管理、發展及建築項目的營運上，引入符合ISO 9001:2008 及 ISO 14001的品質和環境管理體系。而在2011年6月，我們亦建立嶄新的ISO 50001能源管理體系。2011年年底，我們在樓宇的設計引入了這個能源管理體系，並計劃在2012年前取得第三方認證。

在相關的承諾期內，我們依照屋宇署對新建築項目和現有物業的屋宇限制措施，一共處理了641宗樓宇個案，1 542宗結構個案和824宗新發展項目的樓宇管制措施，為竣工項目發出了17張入住許可證和114張新建樓宇的結構證書。此外，在法定期間，我們依照《建築物條例》賦予建築事務監督在現有房委會物業的權力，處理了1 773宗前房委會樓宇改建和附加工程的申請，以及1 140宗發牌轉介個案。

我們舉行了4場研討會，目的為提高職員對一般貨物和服務採購過程中常見錯失的認識。我們也定期舉行諮詢會，向承辦商和專業服務提供者講解房委會最新的採購要求。

我們每年檢討承包商名單。由2012年1月起，我們以公開招標的形式，代替以往參考停車場營運商，物業管理公司（商場）和土地補價評估員名單，選擇合適的服務。

此外，我們定期檢討人力資源規劃和管理政策，在需要額外人力資源時重新調配員工，配合服務需求的改變和履行新目標。

## 優化物業和租賃服務

2011年年底，我們在26個商場增設免費無線上網服務讓公屋租戶使用。此外，截至2012年3月，我們在860棟公屋樓宇的電梯大堂和161個屋邨的戶外康樂區域皆設有無線上網服務熱點。我們給予每個公屋家庭一個登入名稱和密碼。經過簡易登記過程後，他們可以即時在指定地方享用免費無線上網服務。



貼有標誌的公共屋邨指定區域（左圖）及房委會購物中心提供的免費無線上網服務（右圖）

爲了改善屋邨辦事處的客戶服務，我們在2011年5月在81個屋邨辦事處設置顧客服務站。我們亦於2011年4月進行客戶服務管理系統的可行性研究。我們由2012年3月開始研發客戶服務管理系統，並將應用於所有房委會轄下的公共屋邨。

## 善用資訊科技提高效率

房委會在過往引入多個資訊科技項目，以提升效率和改善客戶服務。例如，涵蓋財務和採購功能的企業資源規劃系統第一期於2011年9月推出，此系統可進一步整合財政和採購方面的流程與資訊。此外，我們也建立了一個電腦資訊平台成功連接企業資源規劃和房屋建設管理系統，優化財政預算和知識管理。

透過顧問研究，我們就房委會未來的策略性資訊科技發展擬定方向。

此外，我們在資訊科技營運和服務方面，引入相關國際標準的要求，並且在2012年3月進行ISO 20000標準認證的工作。