

经济工作成效

- 财政表现
- 规划和建造新屋邨的措施
- 现有屋邨推行的措施
- 办事处推行的措施



房屋委员会(房委会)在日常业务全力追求经济的可持续发展。我们务求维持卓越的内部营运，积极在建筑方面创新，以符合成本效益地发展优质资助房屋，并致力优化管理及采购活动，继续为公众提供可负担的优质房屋服务，满足广大需求。

财政表现

房委会是财政自主的机构，透过内部衍生的资金发展公营房屋。我们的收入来自多方面，当中包括公共房屋和商业资产的租金、出售剩余居屋单位及基金投资收入等。

我们设有财务小组委员会，全盘监理房委会的资金，包括各类投资策略及定位。

在资金管理附属小组委员会的协助下，财务小组委员会不时检讨房委会的投资策略及定位。资金管理附属小组委员会负责定期评估房委会的投资策略，并会就基金经理的甄选提供指导意见和监察基金经理的表现。我们的日常营运由房屋署执行。

为审慎管理房委会的财政，我们每月均会检讨财政表现，并按需要检讨财政管理方针，此外并定期检讨财务规划和预算。

我们的年报详列了2012/13年度的财政帐目。财政表现撮要如下：

2012/13 年度综合收益表

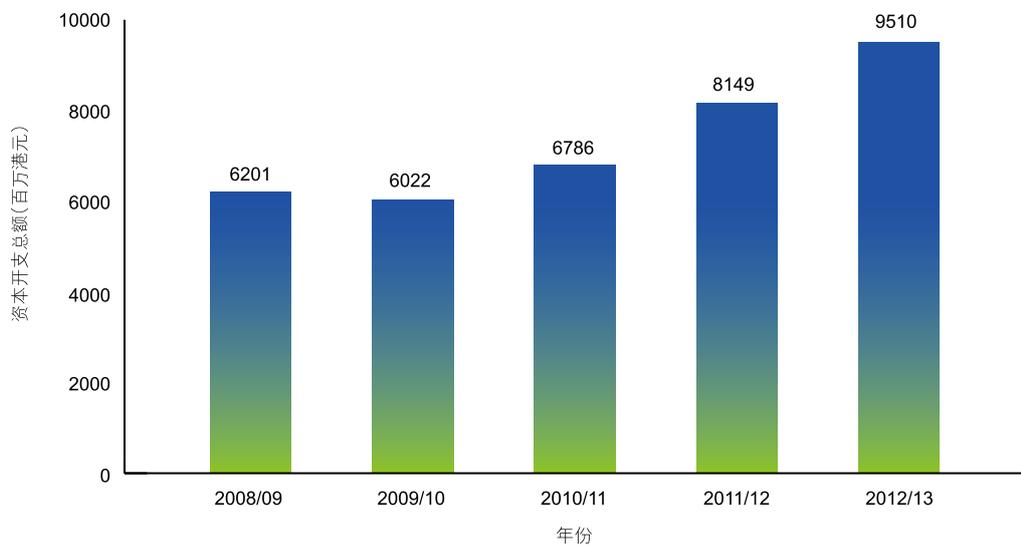
项目描述	2012/13 (百万港元)
综合运作帐目盈余	1 505
资金管理帐目盈余	4 277
代管服务帐目盈余	40
年内盈余	5 822

2012/13 年度综合运作帐目

项目描述	2012/13 (百万港元)
租住房屋业务赤字	(1 234)
商业楼宇业务盈余	738
资助自置居所运作盈余	2 099
未计入非运作项目的综合运作盈余	1 603
加：非运作项目净收益	(98)
已计入非运作项目的年内盈余	1 505

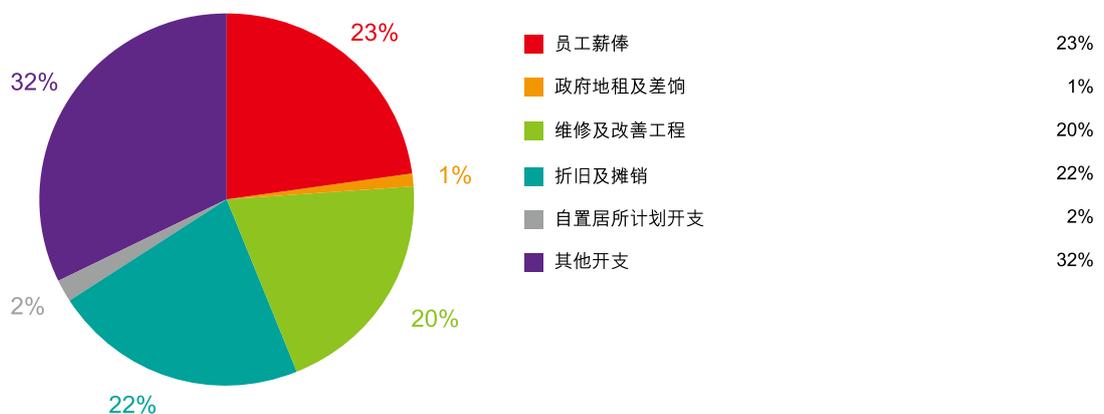
2008/09 – 2012/13 财政年度资本支出项目

项目	百万港元				
	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
建筑工程	5 845	5 511	6 138	7 291	8 639
改善工程	249	384	471	666	682
电脑系统	107	127	177	192	189
资本开支总额	6 201	6 022	6 786	8 149	9 510



截至2013年3月31日，房委会投资基金为六百八十九亿八千九百万港元，较2012年3月31日减少二亿四千六百万港元。房委会本年度的经常开支为一百三十四亿二千七百万港元，较2011/12年度增加六亿二千万。

2012/13 经常开支分析



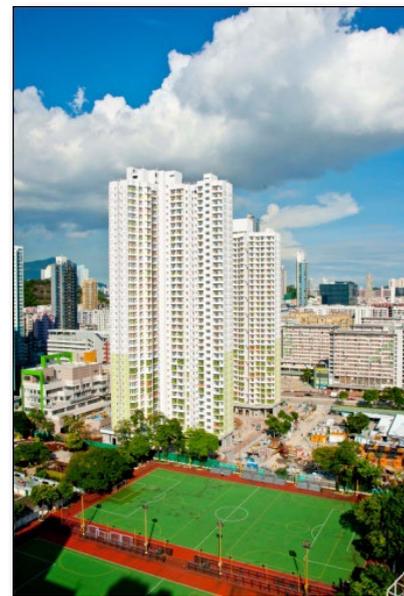
规划和建造新屋邨的措施

提供公共租住房屋

于2012/13年度，我们按照计划建造共**13 100**个公共租住房屋(公屋)单位，顺利达到**13 100**个单位的年度目标。年内共有七宗项目落成，包括长沙湾邨、龙逸邨、牛头角下邨、启晴邨第一及二期、美田邨第四期及丰和邨。



龙逸邨



新落成的长沙湾邨

展望未来，我们将致力实现五年目标，由**2012/13**年度开始的五年内建造**79 000**个公屋单位。要实现这个进取的目标，我们已物色足够的合适选址建造新公共屋邨。此外，为满足长远未来的住屋需要，我们亦已物色足够土地在**2017/18**年度开始的五年内建造**100 000**个公屋单位。我们将与各相关政策局和部门通力合作，尽量优化合适公屋选址的建筑密度和地积比率，同时继续于所有新项目以综合规划和因地制宜的设计，以配合工地的情况，善用积比率，尽量建造最大数量的公屋单位。

行政长官于**2013**年的《施政报告》公布政府各种新措施增加和加快资助房屋的供应后，房委会举办了「加快兴建公屋」工作坊，与香港各主要持份者共同探讨和落实多项措施，藉以加快公屋的规划、行政及建造过程。



沙田第52区

管理居者有其屋计划

为协助中低收入家庭置业，政府已订立规划目标，由**2016/17**年度起的四年内建造约**17 000**个居屋单位公开发售，之后会物色更多土地以建造平均每年**5 000**个居屋单位。兴建居屋是我们房屋政策的重要纲领之一，旨在回应社会对房屋的殷切需求。

我们已完成新居屋物业的构件式单位设计及设计纲要范本。首批居屋项目进展令人满意，规划和设计工作正如期推行。计划的设计和项目预算均已于**2012**年**6**月**22**日获房委会的建筑小组委员会通过，有关单位预期可于**2016/17**年度落成，目前计划于**2014**年底以楼花形式预售。

为回应公众与日俱增的置业需求，政府已决定推行「出售剩余居屋单位第**7**期」，全数发售**832**个已落成的剩余居屋单位。



房委会资助房屋小组委员会主席黄远辉先生（左）主持「出售剩余居屋单位第**7**期」搅珠仪式

这次发售剩余居屋单位和将来发售新建居屋单位已获资助房屋小组委员会批准，沿用过往居屋的销售安排，包括厘定单位价格、补地价金额、住宅楼宇限制规定以至白表申请人的入息和资产上限、按揭担保、转售限制条文等。

此外，房委会并在**2016/17**年度首批居屋单位落成之前推行临时计划，扩展居屋计划二级市场至白表买家，每年批出最多**5 000**个配额，让白表申请人购买尚未补地价的房委会居屋／租置计划单位或房屋协会购买住宅发售计划单位。

善用资源

管理及采购系统

房委会竭力确保采购公开透明且具成本效益，务求令所有采购物有所值。根据最新市场趋势和投标价格的变动，我们辖下公屋上盖建筑物的建筑成本，较私人市场一般质素的住宅楼宇平均低约**31%**。

我们密切监察市场成本走势和项目预算是否足够。我们定期作出检讨，年内因应合约价格变动而调高了七宗基本工程和新工程项目的预算。

为提升服务水平，我们继续改善采购程序，备存房委会承办商、分包商及服务供应商名册，亦进行投标者资格预审。我们已就复杂的建造和打桩工程合约采用双轨投标制，并在筛选和评审标书过程中就取得工程合约出价最低的三名投标者或评分最高的三名投标者，查询法院令状资料。此外，我们已经通知房委会名册上的承办商，申请继续保留在名册时，须提交「没有涉及破产或清盘或结业的法定声明」。于**2012/13**年度，我们检讨了新工程和维修保养工程工人须通过行内技能测试的规定。

房委会透过「综合采购模式」积极鼓励创新的采购手法，投标者可在标书加入独特的原创设计。于**2012/13**年度，安达臣道地盘公屋发展建造项目的综合合约便采用综合采购模式；至于启德第一乙区的综合合约，我们一直监察相关承建商及服务供应商的表现。透过这个模式，我们可提供更物有所值、生产力更高及品质更优良的产品。

善用资讯科技提高效率

我们的设计及建造程序全面应用多项资讯科技，当中包括无线射频识别系统及建筑信息模拟系统。

我们采用无线射频技术晶片和感应器记录并嵌入制造资料，透过无线射频识别系统追踪四个主要建筑组件(即木门、铁闸、窗户及预制混凝土外墙)的工作流程和物流情况。目前无线射频识别系统已列为所有新建造合约的标准规格，我们正研究如何在消防及水泵系统等屋宇装备装置应用无线射频识别技术。

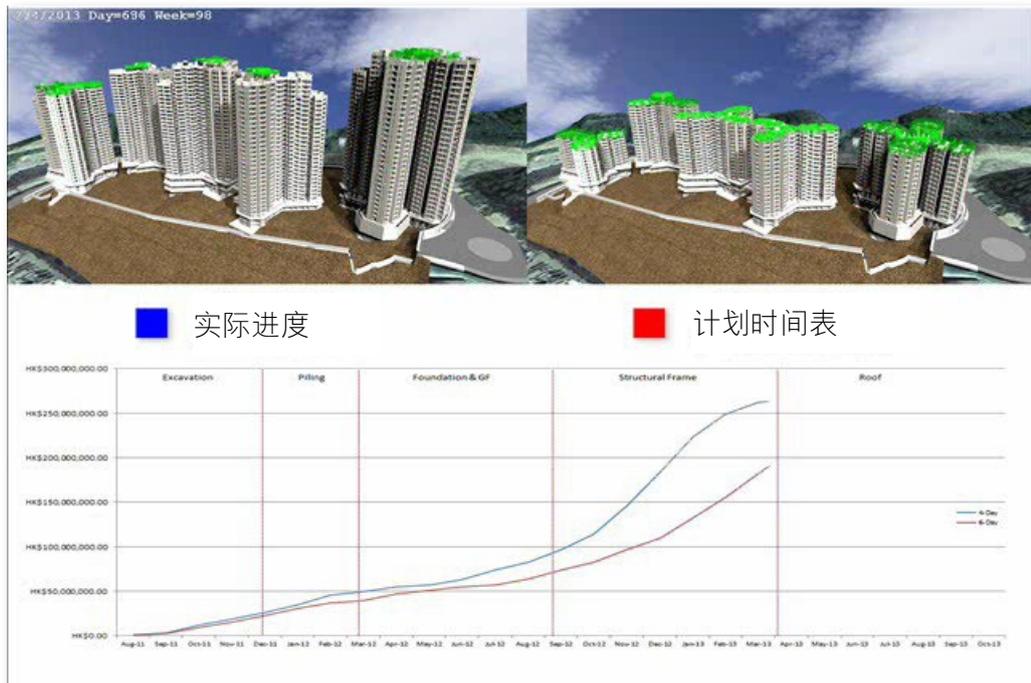


使用无线射频识别系统识别木门



使用无线射频识别系统识别铁闸

建筑信息模拟系统是一套实用工具，透过准确的三维数据创造更佳视像效果及优化规划。**2012年5月**，我们在系统加入时间及合约价格这两项重要元素，研发出最新的五维建筑信息模拟系统，以助项目规划。



我们结合建筑信息模拟系统所抽取的数量资料、建造时间表及成本资料，制成现金流模拟图

沙田第52区第一期项目正是采用了最新的五维建筑信息模拟系统，施工期间可更准确有效地估算成本和评估中期付款额。我们期盼可不断扩阔建筑信息模拟系统的应用范围，现正研究如何广泛应用于环境及能源分析，并与地理信息系统整合，提供搜寻和查询功能，让我们与地政总署齐备的底图有效率地互动。我们现正整合《香港房委会建筑信息模拟系统手册》的草拟本，同时安排相关培训，教导员工使用系统。

2012年10月，我们推出崭新的地理信息系统加强版，配合屋邨发展和管理的需要。系统可进行三维空间资料分析，并与建筑信息模拟系统融合。

改善建筑水平、质素和生产力

为保证建造工程质素优良和提高生产力，我们积极改善建筑水平。这方面的工作包括：

- 就建筑物料和屋宇装备物料(例如高分子聚酯树脂灶台和双冲式冲厕的浴厕物料)的规格和验测方法作出持续检讨；

- 继续检讨和提高维修保养工程的一般规格，以符合建材的最新规格和要求；
- 监察与建筑相关的研发活动进度；及
- 藉定期会议、论坛和研讨会咨询和联系持份者，以提高建筑水平和生产力。

除此之外，我们亦于**2012年3月**推出全新的产品认证计划，规定多种建筑材料必须通过产品认证。计划最初涵盖七种建材产品，今后将逐步扩展范围至另三种产品。认证的产品如下：

- 防火木门
- 防火板间墙
- 建筑用袋装水泥
- 瓷砖黏合剂
- 瓷砖
- 修葺砂浆
- 铝窗
- 塑胶去水管及配件(即将纳入计划)
- 连体式水厕(即将纳入计划)
- 编网钢筋(即将纳入计划)

現有屋邨推行的措施

迅速提供可負擔的公共房屋

房委會竭力維持公屋輪候冊一般申請者的平均輪候時間於3年左右，長者一人申請者平均輪候時間則維持於2年左右。截至2013年3月底，輪候冊一般申請者的平均輪候時間為2.7年，長者一人申請者為1.5年。

房屋租金調整和援助政策

在現行公屋租金調整機制下，租戶的負擔能力是決定公屋租金的客觀依據，公屋租金會按租戶家庭整體收入的變動向上或向下調整。房委會每兩年便會檢討公屋租金一次，上次檢討是2012年中，下次檢討將於2014年進行。

截至2013年3月底，公屋的每月租金由287元至3 877元不等，而整體平均月租為1 540元。公屋租金已包括差餉、管理費及維修費。

我們設有租金援助計劃幫助租戶應付短暫財困，視乎個別情況，租戶可獲寬免25%或50%租金。截至2013年3月底約有12 500個家庭受惠於租金援助。

善用資源

社會和居住環境不斷變化，房委會時刻也緊貼最新動態，務求針對實際情況迅速回應。我們適時地採取多項措施優化公屋單位的入住情況。

遏止濫用公屋

公屋資源珍貴，因此我們制訂了有效的政策和程序，確保妥善運用有限資源，讓真正有需要的人士獲分配公共房屋，杜絕濫用。首先，我們定期審核全港223 000租戶的收入及資產申報，從而厘定現有租戶可享有的資助金額。第二，我們每年仔細審查逾5 000個隨機抽選或懷疑有問題租戶的收入及資產申報。

我们的前线人员每两年便会进行一次租户家访。假如前线人员或公众举报，又或随机抽查发现任何怀疑滥用公屋个案，就会转介到我们的善用公屋资源分组作深入调查。于2012/13年度，善用公屋资源分组深入调查了约8 700宗关于占用公屋的个案，确保合理分配珍贵的公共房屋资源，结果共490个单位的住户因滥用公屋而需要搬出，数字高于2011/12年度的470户。

此外，我们也透过不同渠道广泛宣传，包括通讯、海报、单张、横额，宣传短片、房委会／房屋署网站、《屋邨通讯》、广告及个别屋邨的巡回展览等，向公众宣扬珍惜公屋资源的讯息。



海报宣传珍惜公屋资源

「纾缓挤迫调迁计划」及「改善居住空间调迁计划」

我们分别于2012年8月及2013年1月推出了两轮「纾缓挤迫调迁计划」，让约520个受惠家庭于年内得以迁往符合其家庭人口数目的单位。

「挤迫」户指每人平均占室内楼面面积少于5.5平方米的家庭。截至2013年3月底，「挤迫」户数目已下降至约3 160，仅占全港公屋住户0.45%。

同样，「改善居住空间调迁计划」亦接受了一轮申请，截至2013年底，1 180户获安排调迁到较大单位。该计划的受惠对象是人均占室内楼面面积少于7平方米的租户。



「纾缓挤迫调迁计划」申请书

具成本效益的运作

我们致力为辖下设施的使用者提供优质服务和完备设施功能，因此非常重视公共屋邨的维修保养。年内，我们透过「全面结构勘察计划」完成了三个楼龄近**40**年旧屋邨的勘察工程，以确定各幢大厦的结构安全性，并且评估活化或重建这些屋邨是否符合成本效益。我们亦透过「全方位维修计划」及「屋邨改善计划」，分别在**30**个及**10**个公共屋邨进行维修及翻新工程。全港现有屋邨的改善工程亦已大部分完竣，以达到《设计手册：畅通无阻的通道》订明的标准，方便残疾人士的生活所需。此外，**23**个屋邨共**103**部旧式升降机已更换现代化的新型号，令出入更方便，而闭路电视保安系统的黑白显示屏亦更换了彩色型号。

我们共有**26**个屋邨透过「增设升降机计划」如期增设升降机塔与升降机、自动扶手电梯及行人天桥，计划稍后将推展至其他需要升降机设施的屋邨。我们抽样检查了**715**部现有升降机和**45**部自动扶手电梯，以加强管理房委会辖下升降机及自动扶手电梯的使用和运作。



荔景邨增设新升降机，住户生活更方便

为协助住户保养单位，我们在全港公共屋邨推出「日常家居维修服务」。



推行「日常家居维修服务」

屋邨重建

2012年第二季，我们选定白田邨及白田商场较旧的高龄楼宇进行重建，项目完成后估计可额外供应约2 000个新公屋单位。2013年，房委会再跨一步，成立「重建潜力研究小组」，专责在宏观的地区层面上就高龄屋邨的发展潜力进行初步评估，从而制订重建计划，以作推行。



白田邨

善用非住宅物业

我们仔细检视商业组合的主要表现指标。截至2013年3月底，空置率、租金拖欠率、营运支出与收入比例均符合主要表现指标的目标，现详列于下。

2012/13年度主要表现指标的结果	百分比
空置率	2.1%
租金拖欠率	1.5%
营运支出与收入比例	58.6%

截至2013年3月底，房委会辖下共有29个大型商场，遍布全港各区，为数以万计的公屋居民提供生活所需。

我们外聘设施管理服务机构，与我们的内部资源相辅相承，致力以高成本效益的方法管理非住宅物业。年内，我们将多个新落成商业物业的设施管理服务外判，当中包括大本型、石硤尾第二期及第五期和牛头角下邨。



大本型的商业设施



石硤尾第二期及第五期的商业设施



牛头角下邨的商业设施

在优化资产方面，房委会的商业楼宇小组委员会已通过并整合2013/14至2017/18年度的五年期向前推展计划，厘定进行主要产业改善工程的优先次序。我们在五年计划下，于安基苑和龙蟠苑的零售设施提升工程，以及坪石邨、华富(一)邨和华富(二)邨零售设施所进行的主要改善工程，进度良好。



安基苑零售设施提升工程及坪石邨的主要改善工程



我们在辖下**86**个停车场安装了八达通自动化电子付款系统，另于四个屋邨设立电动车充电站，加强停车场的优质服务。

为商户创造更佳的营商环境，以提高零售组合的质素，我们竭力优化商业物业，务求使环境美观悦目。我们重整了丽瑶邨及葵盛西邨街市的商档，让部分空置的档位整合后一并出租。此外，我们加强租务策略，成功租出长青邨、象山邨、富山邨、华富(一)邨及华富(二)邨一些较难吸引租户的零售物业。



彩盈邨停车场的自动化电子付款系统

近年幼稚园校舍的需求殷切，我们把握时机，成功租出位于锦丰苑、天丽苑、煜明苑、华富(一)邨、华贵邨及龙蟠苑的空置物业作幼稚园。

我们亦已优化租务策略，于部分旧屋邨加入多个新行业，例如便利店、个人护理品店和快餐店，新品牌在这些屋邨的出现更可吸引其他行业的租户承租其他空置舖位。这项策略成效理想，让我们善用零售设施，增强竞争优势。

我们辖下各商场的佳节和时令宣传推广各具特色，年内合共举办**61**项推广活动，包括小型表演、嘉年华、综艺节目、游戏摊位和礼品换领等，大大提高人流。

根据顾客调查，逾半到访商场的居民对设施感到满意。我们会参考调查结果，作为日后零售设施管理及维修保养工作的基准。



海丽商场的佳节及时令市场推广计划

为更完善管理零售物业，我们不时更新标准租约和管理指引，并向员工发布，以便同事们遵从，一同加强管理措施。

焦点故事：大本型－更写意的购物体验

大本型是我们辖下位于东九龙的崭新大型商场，经过周详规划和发展，**2012年12月**正式开幕。大本型的总租用面积达**23 000**平方米，定位为房委会最大型及设施最一应俱全的商场，综合老少咸宜的零售商店、生活消闲及娱乐场所。

截至**2013年3月**，大本型已成功租出约**99%**租用面积。零售商户及食肆的种类多元化，为消费者带来摩登时尚的选择，照顾不同品味与需要。商场另设有小型零售地带，为小商户、年青人和社企提供创业平台。

我们与大本型的商户携手构思了多项宣传计划及度身设计的推广活动，未来将继续致力提高商场的知名度，从而建立固定消费者群有助商户促销。



大本型是区内焦点，吸引大量该区居民前往购物消闲



大本型提供多元化购物及饮食选择

办事处进行的措施

管理和采购系统

我们秉承房委会的优良管理作风，继续实施多个ISO管理体系并成功通过标准认证，包括取得**ISO 9001**品质管理、**ISO 14001**环境管理、**ISO 50001**能源管理、**ISO 31000**风险管理及**ISO 26000**社会企业责任证书，此外亦指定承办商取得**ISO 9001**、**ISO 14001**及**OHSAS 18001** (OHSAS－职业健康及安全咨询服务) 证书。

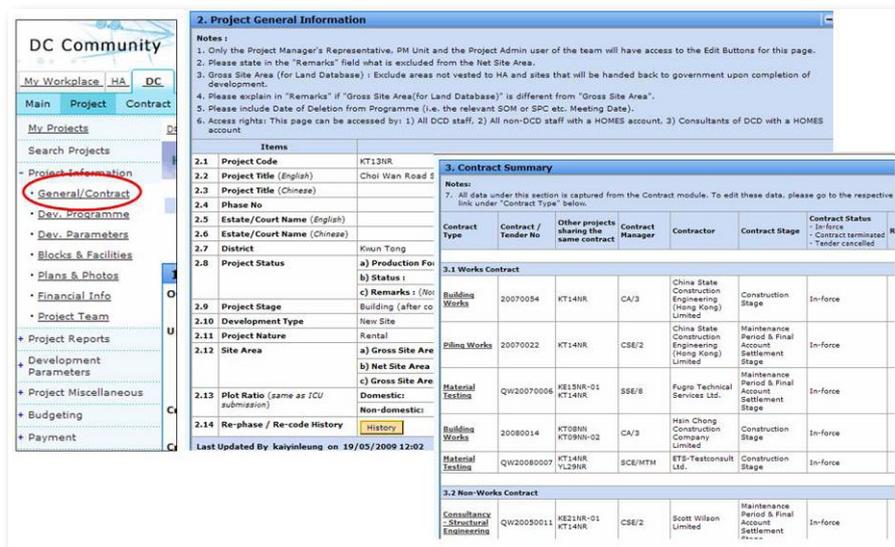
我们致力精益求精，参照屋宇署的做法，对房委会的新建筑工程和现有物业实施屋宇监管措施，已就新建项目处理**621**份建筑申请书和**818**份同意书，亦已就新建项目发出**27**张占用许可证和**141**份结构完工证明书。此外我们已于法定期限或承诺期内，处理**2 084**份有关改建和加建工程的建筑申请书和**1 053**份同意书，并向发牌当局提出了**1 429**项意见。

为促进承办商的竞争，以营造更具成本效益的采购环境，我们定期检讨房委会承办商名册以确保足以应付需要，同时鼓励更多市场参与者申请加入名册。我们亦已检讨评分制度下价格与技术的比重，以确保采购物有所值。为使采购取得更佳效益，我们经常检讨《工程承办商及物业管理服务供应商登记指引》，以及不时举办简介会向承办商及专业服务供应商讲解招标评审制度和特定合约要求，令他们对房委会的采购宗旨和制度有更深认识。

善用资讯科技提高效率

房委会应用多个资讯科技方案来提升公共屋邨的营运效率和改善客户服务，详情如下：

- 企业资源规划系统第二期于**2012年10月**如期推出，以助房委会更新企业应用程式，改善整体成效。
- 我们已实施并加强房屋建设管理系统，此网上协作及知识管理平台旨在有效管理各建筑项目。透过这个系统，参与房委会项目的工程小组可获取重要资讯，包括策划、工程策划统筹、财政预算、付款及知识管理方面的资料。



房屋建设管理系统介面

- 客户服务系统研发工作已完成，**2013年2月**开始分六批在房委会各公共屋邨办事处推行，预计可于**2013年8月**覆盖所有屋邨。
- **2012年4月**，我们就管理资讯科技服务取得**ISO 20000**认证，今后可以相关的国际业界标准及指引作准则，使这方面的表现更加完善。此外，为提升资讯科技保安水平，我们于**2012年4月**开始推行资讯科技保安管理，以符合**ISO 27001**资讯科技保安标准。
- 我们正就以电子招标批出服务合约进行进一步探讨。我们已于八份建筑合约及四份地基合约试用「电子标书系统」。
- 我们采用地理信息系统于发展规划、管理中央图则记录，以及在保养工程施工通知上标示地点。

我们的数据中心采用「绿色资讯科技」方案，加上电脑化操作和以电子方式储存文件，日常运作和辖下设施均节省了不少能源和资源。

随着我们完成资讯科技策略顾问研究，本年度共制订**10宗**资讯科技项目的计划作进一步研发，以便在未来五至十年实施。上述计划包括更新公屋申请及分配程序和在日常运作中全面采用流动通讯。