

## 經濟工作成效

- 財政表現
- 規劃和建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



房屋委員會(房委會)在日常業務全力追求經濟的可持續發展。我們務求維持卓越的內部營運，積極在建築方面創新，以符合成本效益地發展優質資助房屋，並致力優化管理及採購活動，繼續為公眾提供可負擔的優質房屋服務，滿足廣大需求。

## 財政表現

房委會是財政自主的機構，透過內部衍生的資金發展公營房屋。我們的收入來自多方面，當中包括公共房屋和商業資產的租金、出售剩餘居屋單位及基金投資收入等。

我們設有財務小組委員會，全盤監理房委會的資金，包括各類投資策略及定位。

在資金管理附屬小組委員會的協助下，財務小組委員會不時檢討房委會的投資策略及定位。資金管理附屬小組委員會負責定期評估房委會的投資策略，並會就基金經理的甄選提供指導意見和監察基金經理的表現。我們的日常營運由房屋署執行。

為審慎管理房委會的財政，我們每月均會檢討財政表現，並按需要檢討財政管理方針，此外並定期檢討財務規劃和預算。

我們的年報詳列了2012/13年度的財政帳目。財政表現撮要如下：

### 2012/13 年度綜合收益表

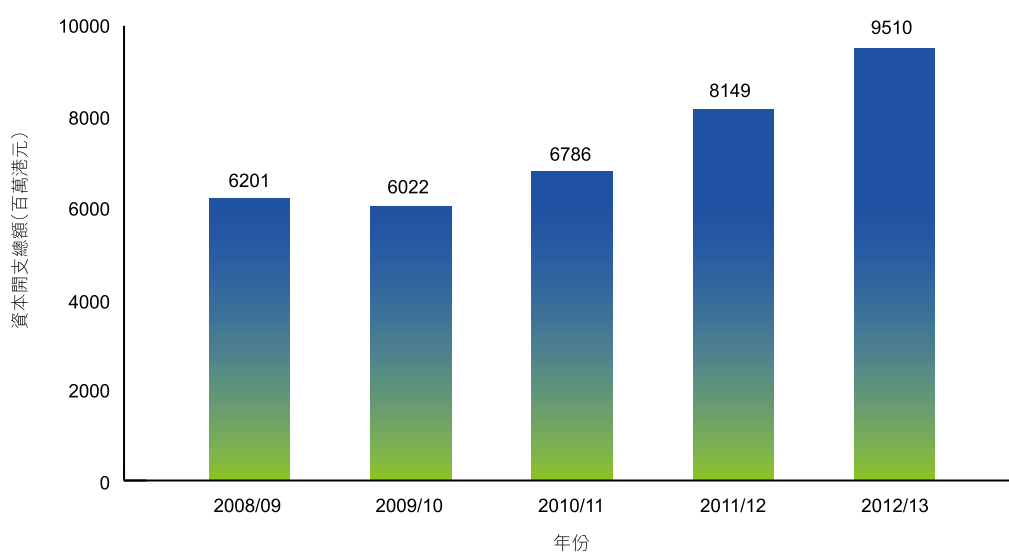
項目描述	2012/13(百萬港元)
綜合運作帳目盈餘	1 505
資金管理帳目盈餘	4 277
代管服務帳目盈餘	40
年內盈餘	5 822

### 2012/13 年度綜合運作帳目

項目描述	2012/13(百萬港元)
租住房屋業務赤字	(1 234)
商業樓宇業務盈餘	738
資助自置居所運作盈餘	2 099
未計入非運作項目的綜合運作盈餘	1 603
加：非運作項目淨收益	(98)
已計入非運作項目的年內盈餘	1 505

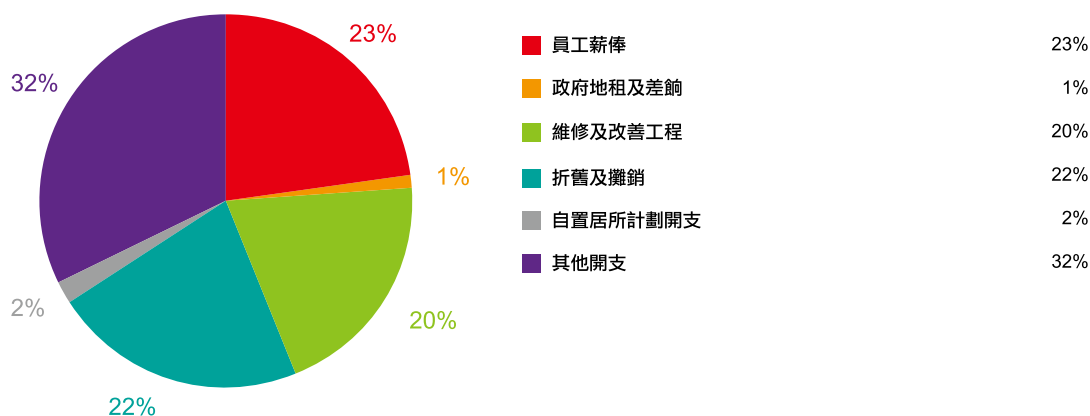
## 2008/09 – 2012/13 財政年度資本支出項目

項目	百萬港元				
	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
建築工程	5 845	5 511	6 138	7 291	8 639
改善工程	249	384	471	666	682
電腦系統	107	127	177	192	189
資本開支總額	6 201	6 022	6 786	8 149	9 510



截至2013年3月31日，房委會投資基金為六百八十九億八千九百萬港元，較2012年3月31日減少二億四千六百萬港元。房委會本年度的經常開支為一百三十四億二千七百萬港元，較2011/12年度增加六億二千萬。

### 2012/13 經常開支分析



## 規劃和建造新屋邨的措施

### 提供公共租住房屋

於2012/13年度，我們按照計劃建造共13 100個公共租住房屋(公屋)單位，順利達到13 100個單位的年度目標。年內共有七宗項目落成，包括長沙灣邨、龍逸邨、牛頭角下邨、啟晴邨第一及二期、美田邨第四期及豐和邨。



龍逸邨



新落成的長沙灣邨

展望未來，我們將致力實現五年目標，由2012/13年度開始的五年內建造79 000個公屋單位。要實現這個進取的目標，我們已物色足夠的合適選址建造新公共屋邨。此外，為滿足長遠未來的住屋需要，我們亦已物色足夠土地在2017/18年度開始的五年內建造100 000個公屋單位。我們將與各相關政策局和部門通力合作，盡量優化合適公屋選址的建築密度和地積比率，同時繼續於所有新項目以綜合規劃和因地制宜的設計，以配合工地的情況，善用地積比率，盡量建造最大數量的公屋單位。

行政長官於2013年的《施政報告》公佈政府各種新措施增加和加快資助房屋的供應後，房委會舉辦了「加快興建公屋」工作坊，與香港各主要持份者共同探討和落實多項措施，藉以加快公屋的規劃、行政及建造過程。



沙田第52區

### 管理居者有其屋計劃

為協助中低收入家庭置業，政府已訂立規劃目標，由2016/17年度起的四年內建造約17 000個居屋單位公開發售，之後會物色更多土地以建造平均每年5 000個居屋單位。興建居屋是我們房屋政策的重要綱領之一，旨在回應社會對房屋的殷切需求。

我們已完成新居屋物業的構件式單位設計及設計綱要範本。首批居屋項目進展令人滿意，規劃和設計工作正如期推行。計劃的設計和項目預算均已於2012年6月22日獲房委會的建築小組委員會通過，有關單位預期可於2016/17年度落成，目前計劃於2014年底以樓花形式預售。

為回應公眾與日俱增的置業需求，政府已決定推行「出售剩餘居屋單位第7期」，全數發售832個已落成的剩餘居屋單位。



房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝先生（左）主持「出售剩餘居屋單位第7期」攪珠儀式

這次發售剩餘居屋單位和將來發售新建居屋單位已獲資助房屋小組委員會批准，沿用過往居屋的銷售安排，包括釐定單位價格、補地價金額、住宅樓宇限制規定以至白表申請人的入息和資產上限、按揭擔保、轉售限制條文等。

此外，房委會並在2016/17年度首批居屋單位落成之前推行臨時計劃，擴展居屋計劃二手市場至白表買家，每年批出最多5 000個配額，讓白表申請人購買尚未補地價的房委會居屋／租置計劃單位或房屋協會購買住宅發售計劃單位。

## 善用資源

### 管理及採購系統

房委會竭力確保採購公開透明且具成本效益，務求令所有採購物有所值。根據最新市場趨勢和投標價格的變動，我們轄下公屋上蓋建築物的建築成本，較私人市場一般質素的住宅樓宇平均低約31%。

我們密切監察市場成本走勢和項目預算是否足夠。我們定期作出檢討，年內因應合約價格變動而調高了七宗基本工程和新工程項目的預算。

為提升服務水平，我們繼續改善採購程序，備存房委會承辦商、分包商及服務供應商名冊，亦進行投標者資格預審。我們已就複雜的建造和打樁工程合約採用雙軌投標制，並在篩選和評審標書過程中就取得工程合約出價最低的三名投標者或評分最高的三名投標者，查詢法院令狀資料。此外，我們已經通知房委會名冊上的承辦商，申請繼續保留在名冊時，須提交「沒有涉及破產或清盤或結業的法定聲明」。於2012/13年度，我們檢討了新工程和維修保養工程工人須通過行內技能測試的規定。

房委會透過「綜合採購模式」積極鼓勵創新的採購手法，投標者可在標書加入獨特的原創設計。於2012/13年度，安達臣道地盤公屋發展建造項目的綜合合約便採用綜合採購模式；至於啟德第一乙區的綜合合約，我們一直監察相關承建商及服務供應商的表現。透過這個模式，我們可提供更物有所值、生產力更高及品質更優良的產品。

## 善用資訊科技提高效率

我們的設計及建造程序全面應用多項資訊科技，當中包括無線射頻識別系統及建築信息模擬系統。

我們採用無線射頻技術晶片和感應器記錄並嵌入製造資料，透過無線射頻識別系統追蹤四個主要建築組件(即木門、鐵閘、窗戶及預製混凝土外牆)的工作流程和物流情況。目前無線射頻識別系統已列為所有新建造合約的標準規格，我們正研究如何在消防及水泵系統等屋宇裝備裝置應用無線射頻識別技術。

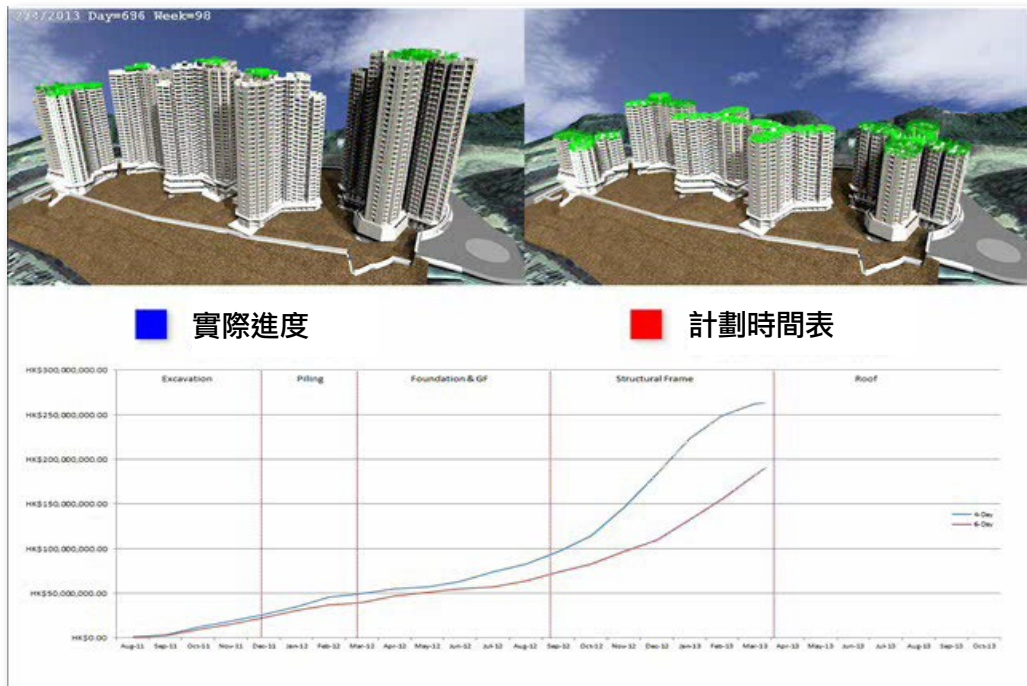


使用無線射頻識別系統識別木門



使用無線射頻識別系統識別鐵閘

建築信息模擬系統是一套實用工具，透過準確的三維數據創造更佳視像效果及優化規劃。2012年5月，我們在系統加入時間及合約價格這兩項重要元素，研發出最新的五維建築信息模擬系統，以助項目規劃。



我們結合建築信息模擬系統所抽取的數量資料、建造時間表及成本資料，製成現金流模擬圖

沙田第52區第一期項目正是採用了最新的五維建築信息模擬系統，施工期間可更準確有效地估算成本和評估中期付款額。我們期盼可不斷擴闊建築信息模擬系統的應用範圍，現正研究如何廣泛應用於環境及能源分析，並與地理信息系統整合，提供搜尋和查詢功能，讓我們與地政總署齊備的底圖有效率地互動。我們現正整合《香港房委會建築信息模擬系統手冊》的草擬本，同時安排相關培訓，教導員工使用系統。

2012年10月，我們推出嶄新的地理信息系統加強版，配合屋邨發展和管理的需要。系統可進行三維空間資料分析，並與建築信息模擬系統融合。

## 改善建築水平、質素和生產力

為保證建造工程質素優良和提高生產力，我們積極改善建築水平。這方面的工作包括：

- 就建築物料和屋宇裝備物料(例如高分子聚酯樹脂灶台和雙沖式沖廁的浴廁物料)的規格和驗測方法作出持續檢討；



- 繼續檢討和提高維修保養工程的一般規格，以符合建材的最新規格和要求；
- 監察與建築相關的研發活動進度；及
- 藉定期會議、論壇和研討會諮詢和聯繫持份者，以提高建築水平和生產力。

除此之外，我們亦於2012年3月推出全新的產品認證計劃，規定多種建築材料必須通過產品認證。計劃最初涵蓋七種建材產品，今後將逐步擴展範圍至另三種產品。認證的產品如下：

- 防火木門
- 防火板間牆
- 建築用袋裝水泥
- 瓷磚黏合劑
- 瓷磚
- 修葺砂漿
- 鋁窗
- 塑膠去水管及配件(即將納入計劃)
- 連體式水廁(即將納入計劃)
- 編網鋼筋(即將納入計劃)

## 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，從而釐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。

我們的前線人員每兩年便會進行一次租戶家訪。假如前線人員或公眾舉報，又或隨機抽查發現任何懷疑濫用公屋個案，就會轉介到我們的善用公屋資源分組作深入調查。於2012/13年度，善用公屋資源分組深入調查了約8 700宗關於佔用公屋的個案，確保合理分配珍貴的公共房屋資源，結果共490個單位的住戶因濫用公屋而需要搬出，數字高於2011/12年度的470戶。

此外，我們也透過不同渠道廣泛宣傳，包括通訊、海報、單張、橫額，宣傳短片、房委會／房屋署網站、《屋邨通訊》、廣告及個別屋邨的巡迴展覽等，向公眾宣揚珍惜公屋資源的訊息。



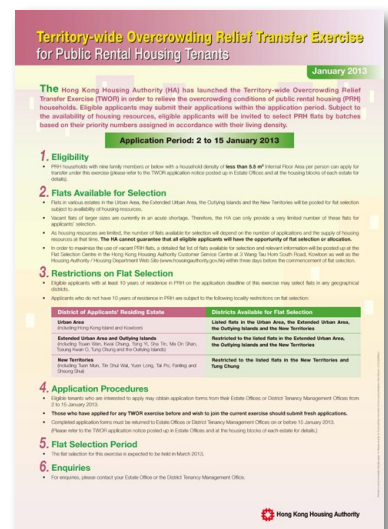
海報宣傳珍惜公屋資源

## 「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」

我們分別於2012年8月及2013年1月推出了兩輪「紓緩擠迫調遷計劃」，讓約520個受惠家庭於年內得以遷往符合其家庭人口數目的單位。

「擠迫」戶指每人平均佔室內樓面面積少於5.5平方米的家庭。截至2013年3月底，「擠迫」戶數目已下降至約3 160，僅佔全港公屋住戶0.45%。

同樣，「改善居住空間調遷計劃」亦接受了一輪申請，截至2013年底，1 180戶獲安排調遷到較大單位。該計劃的受惠對象是人均佔室內樓面面積少於7平方米的租戶。



「紓緩擠迫調遷計劃」申請書

## 具成本效益的運作

我們致力為轄下設施的使用者提供優質服務和完備設施功能，因此非常重視公共屋邨的維修保養。年內，我們透過「全面結構勘察計劃」完成了三個樓齡近40年舊屋邨的勘察工程，以確定各幢大廈的結構安全性，並且評估活化或重建這些屋邨是否符合成本效益。我們亦透過「全方位維修計劃」及「屋邨改善計劃」，分別在30個及10個公共屋邨進行維修及翻新工程。全港現有屋邨的改善工程亦已大部分完竣，以達到《設計手冊：暢通無阻的通道》訂明的標準，方便殘疾人士的生活所需。此外，23個屋邨共103部舊式升降機已更換現代化的新型號，令出入更方便，而閉路電視保安系統的黑白顯示屏亦更換了彩色型號。

我們共有26個屋邨透過「增設升降機計劃」如期增設升降機塔與升降機、自動扶手電梯及行人天橋，計劃稍後將推展至其他需要升降機設施的屋邨。我們抽樣檢查了715部現有升降機和45部自動扶手電梯，以加強管理房委會轄下升降機及自動扶手電梯的使用和運作。



荔景邨增設新升降機，住戶生活更方便

為協助住戶保養單位，我們在全港公共屋邨推出「日常家居維修服務」。



推行「日常家居維修服務」

## 屋邨重建

2012年第二季，我們選定白田邨及白田商場較舊的高齡樓宇進行重建，項目完成後估計可額外供應約2 000個新公屋單位。2013年，房委會再跨一步，成立「重建潛力研究小組」，專責在宏觀的地區層面上就高齡屋邨的發展潛力進行初步評估，從而制訂重建計劃，以作推行。



白田邨

## 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2013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，現詳列於下。

2012/13年度主要表現指標的結果	百分比
空置率	2.1%
租金拖欠率	1.5%
營運支出與收入比例	58.6%

截至2013年3月底，房委會轄下共有29個大型商場，遍布全港各區，為數以萬計的公屋居民提供生活所需。

我們外聘設施管理服務機構，與我們的內部資源相輔相承，致力以高成本效益的方法管理非住宅物業。年內，我們將多個新落成商業物業的設施管理服務外判，當中包括大本型、石硤尾第二期及第五期和牛頭角下邨。



大本型的商業設施



石硤尾第二期及第五期的商業設施



牛頭角下邨的商業設施

在優化資產方面，房委會的商業樓宇小組委員會已通過並整合2013/14至2017/18年度的五年期向前推展計劃，釐定進行主要產業改善工程的優先次序。我們在五年計劃下，於安基苑和龍蟠苑的零售設施提升工程，以及坪石邨、華富(一)邨和華富(二)邨零售設施所進行的主要改善工程，進度良好。



安基苑零售設施提升工程及坪石邨的主要改善工程



我們在轄下86個停車場安裝了八達通自動化電子付款系統，另於四個屋邨設立電動車充電站，加強停車場的優質服務。

為商戶創造更佳的營商環境，以提高零售組合的質素，我們竭力優化商業物業，務求使環境美觀悅目。我們重整了麗瑤邨及葵盛西邨街市的商檔，讓部分空置的檔位整合後一併出租。此外，我們加強租務策略，成功租出長青邨、象山邨、富山邨、華富(一)邨及華富(二)邨一些較難吸引租戶的零售物業。



彩盈邨停車場的自動化電子付款系統

近年幼稚園校舍的需求殷切，我們把握時機，成功租出位於錦豐苑、天麗苑、煜明苑、華富(一)邨、華貴邨及龍蟠苑的空置物業作幼稚園。

我們亦已優化租務策略，於部分舊屋邨加入多個新行業，例如便利店、個人護理品店和快餐店，新品牌在這些屋邨的出現更可吸引其他行業的租戶承租其他空置舖位。這項策略成效理想，讓我們善用零售設施，增強競爭優勢。

我們轄下各商場的佳節和時令宣傳推廣各具特色，年內合共舉辦61項推廣活動，包括小型表演、嘉年華、綜藝節目、遊戲攤位和禮品換領等，大大提高人流。

根據顧客調查，逾半到訪商場的居民對設施感到滿意。我們會參考調查結果，作為日後零售設施管理及維修保養工作的基準。



海麗商場的佳節及時令市場推廣計劃

為更完善管理零售物業，我們不時更新標準租約和管理指引，並向員工發布，以便同事們遵從，一同加強管理措施。

### 焦點故事：大本型－更寫意的購物體驗

大本型是我們轄下位於東九龍的嶄新大型商場，經過周詳規劃和發展，2012年12月正式開幕。大本型的總租用面積達23 000平方米，定位為房委會最大型及設施最一應俱全的商場，綜合老少咸宜的零售商店、生活消閑及娛樂場所。

截至2013年3月，大本型已成功租出約99%租用面積。零售商戶及食肆的種類多元化，為消費者帶來摩登時尚的選擇，照顧不同品味與需要。商場另設有小型零售地帶，為小商戶、年青人和社企提供創業平台。

我們與大本型的商戶攜手構思了多項宣傳計劃及度身設計的推廣活動，未來將繼續致力提高商場的知名度，從而建立固定消費者群有助商戶促銷。



大本型是區內焦點，吸引大量該區居民前往購物消閑



大本型提供多元化購物及飲食選擇

## 辦事處進行的措施

### 管理和採購系統

我們秉承房委會的優良管理作風，繼續實施多個ISO管理體系並成功通過標準認證，包括取得ISO 9001品質管理、ISO 14001環境管理、ISO 50001能源管理、ISO 31000風險管理及ISO 26000社會企業責任證書，此外亦指定承辦商取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001 (OHSAS－職業健康及安全諮詢服務)證書。



我們致力精益求精，參照屋宇署的做法，對房委會的新建築工程和現有物業實施屋宇監管措施，已就新建築項目處理621份建築申請書和818份同意書，亦已就新建築項目發出27張佔用許可證和141份結構完工證明書。此外我們已於法定期限或承諾期內，處理2 084份有關改建和加建工程的建築申請書和1 053份同意書，並向發牌當局提出了1 429項意見。

為促進承辦商的競爭，以營造更具成本效益的採購環境，我們定期檢討房委會承辦商名冊以確保足以應付需要，同時鼓勵更多市場參與者申請加入名冊。我們亦已檢討評分制度下價格與技術的比重，以確保採購物有所值。為使採購取得更佳效益，我們經常檢討《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》，以及不時舉辦簡介會向承辦商及專業服務供應商講解招標評審制度和特定合約要求，令他們對房委會的採購宗旨和制度有更深認識。

## 善用資訊科技提高效率

房委會應用多個資訊科技方案來提升公共屋邨的營運效率和改善客戶服務，詳情如下：

- 企業資源規劃系統第二期於2012年10月如期推出，以助房委會更新企業應用程式，改善整體成效。
- 我們已實施並加強房屋建設管理系統，此網上協作及知識管理平台旨在有效管理各建築項目。透過這個系統，參與房委會項目的工程小組可獲取重要資訊，包括策劃、工程策劃統籌、財政預算、付款及知識管理方面的資料。

Contract Type	Contract / Tender No.	Other projects sharing the same contract	Contract Manager	Contractor	Contract Stage	Contract Status
Building Works	20070054	KT14NR	CA/3	China State Construction Engineering (Hong Kong) Limited	Construction Stage	In-force
Building Works	20070022	KT14NR	CSE/2	China State Construction Engineering (Hong Kong) Limited	Maintenance Period & Final Account Settlement Stage	In-force
Material Fixings	QW20070006	KE13NR-01 KT14NR	SSE/6	Fugro Technical Services Ltd.	Maintenance Period & Final Account Settlement Stage	In-force
Building Works	20080014	KT08NR KT09NR-02	CA/3	Hain Chong Construction Company Limited	Construction Stage	In-force
Material Fixings	QW20080007	KT14NR YL29NR	SCE/NTM	ETS-Testonspur Ltd.	Construction Stage	In-force
Consultancy - Structural Engineering	QW20050011	KE21NR-01 KT14NR	CSE/2	Scott Wilson Limited	Maintenance Period & Final Account Settlement Stage	In-force

房屋建設管理系統介面

- 客戶服務系統研發工作已完成，2013年2月開始分六批在房委會各公共屋邨辦事處推行，預計可於2013年8月覆蓋所有屋邨。
- 2012年4月，我們就管理資訊科技服務取得ISO 20000認證，今後可以相關的國際業界標準及指引作準則，使這方面的表現更加完善。此外，為提升資訊科技保安水平，我們於2012年4月開始推行資訊科技保安管理，以符合ISO 27001資訊科技保安標準。
- 我們正就以電子招標批出服務合約進行進一步探討。我們已於八份建築合約及四份地基合約試用「電子標書系統」。
- 我們採用地理信息系統於發展規劃、管理中央圖則記錄，以及在保養工程施工通知上標示地點。

我們的數據中心採用「綠色資訊科技」方案，加上電腦化操作和以電子方式儲存文件，日常運作和轄下設施均節省了不少能源和資源。

隨着我們完成資訊科技策略顧問研究，本年度共制訂10宗資訊科技項目的計劃作進一步研發，以便在未來五至十年實施。上述計劃包括更新公屋申請及分配程序和在日常運作中全面採用流動通訊。