

机构计划

2024/25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 – 5
3. 2022/23 年度机构计划年终检讨	6 – 10
4. 2024/25 年度主题大纲、目标和主要工作	11 – 17
5. 主要成效指标	18 – 22
6. 主要工作范畴	23 – 26
7. 综合预算	27 – 29
简称一览表	30

1

机构概览

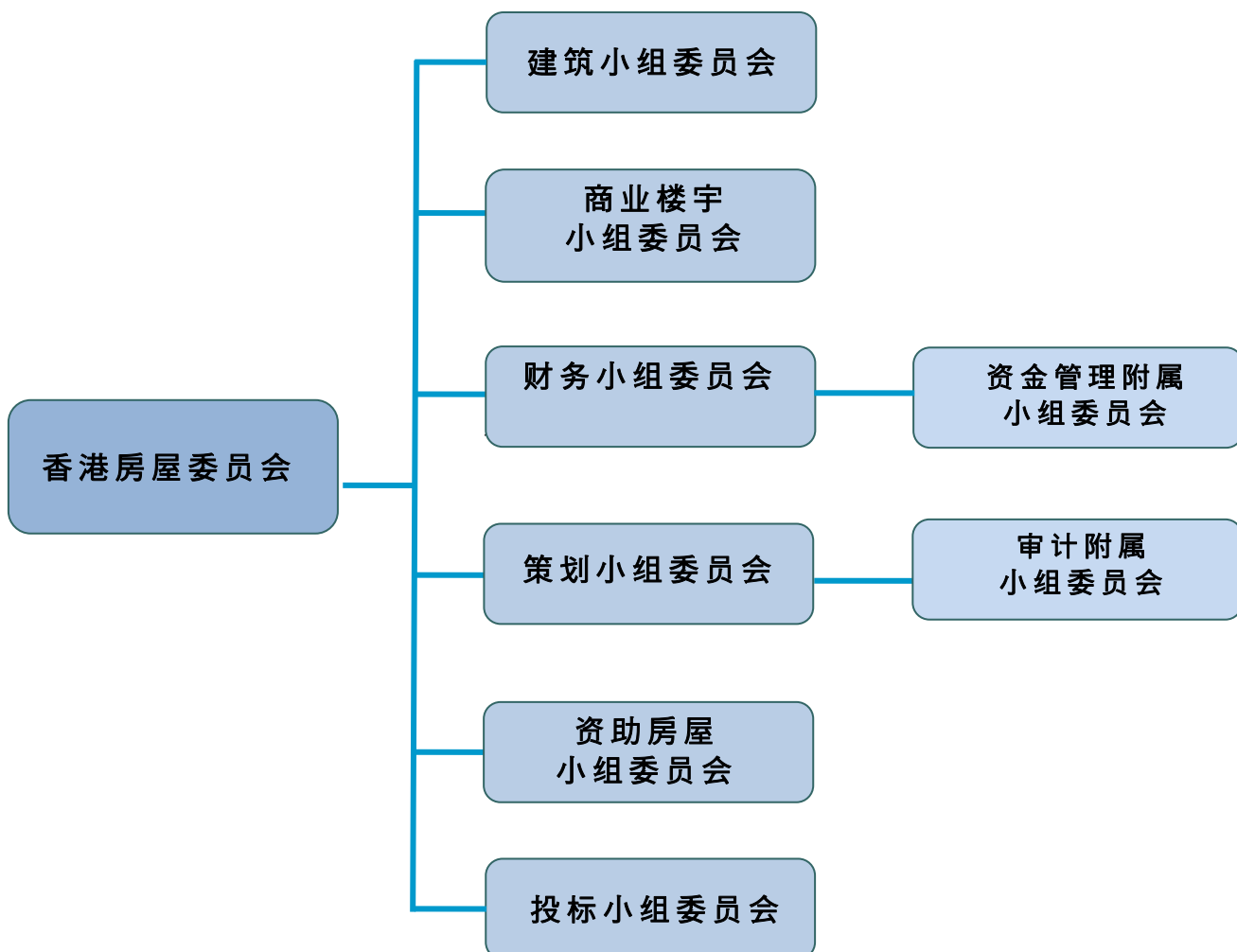


1. 机构概览

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 2023 年 12 月，房委会成员中有 18 名非官方委员和四名官方委员，全部由行政长官委任。为使房委会和政府在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。

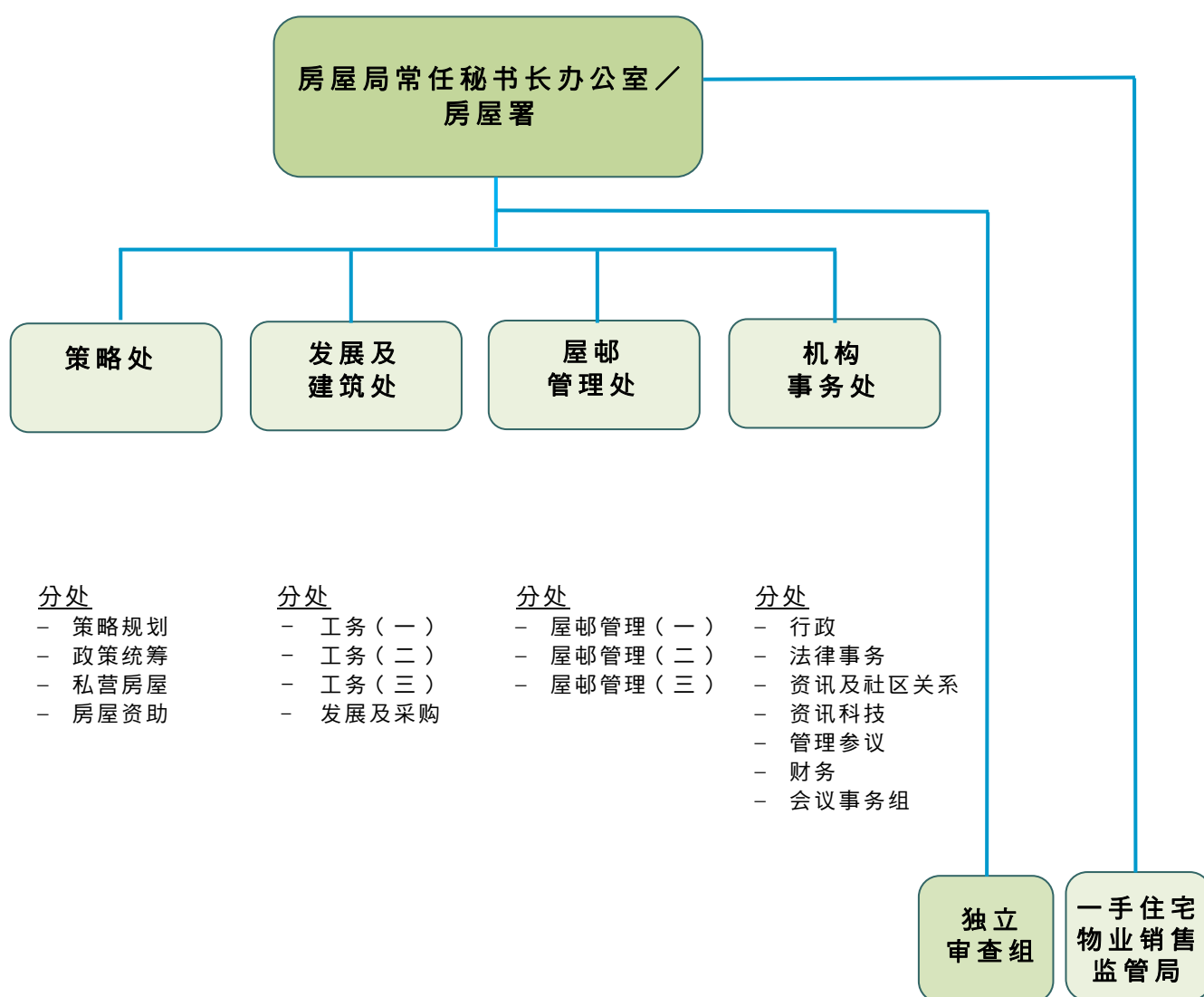
香港房屋委员会组织架构



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

机构愿景、工作目标、 基本信念和策略方针



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胪列如下：

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

2022/23年度机构计划 年终检讨



3. 2022/23 年度机构计划年终检讨

- 3.1 2022/23 年度机构计划年终检讨已经完成，详情已透过文件（见 HA6/2023）通知各委员。2022/23 年度机构计划共有 50 项主要工作。截至 2023 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 2022/23 年度，共有约 3 700 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 31 000 个公屋单位（包括新建及回收单位）。在这约 31 000 个单位中，约 25 000 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 2023 年 3 月 31 日，在过去 12 个月获编配入住公屋的一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）的平均轮候时间为 5.3 年^[3]。当中长者一人申请者的平均轮候时间为 3.9 年。我们会继续增加公屋供应，以期缩短轮候公屋的时间。
- 3.3 在 2022/23 年度，约有 6 900 个其他资助出售单位落成。2022 年 2 月，「出售居者有其屋计划（下称「居屋」）单位 2022」与「白表居屋第二市场计划（下称「白居二」）2022」一并推出，前者涉及约 8 900 个新单位，后者的全年配额为 4 500 个。居屋的选楼程序已于 2023 年 2 月完成，「白居二」成功申请者已于 2022 年 11 月获邀申请「购买资格证明书」。「出售绿置居单位 2022」于 2022 年 9 月推售，涉及约 4 700 个绿置居新单位，搅珠于 2022 年 12 月举行，选楼程序于 2023 年 3 月开始。为加快出售现时 39 个「租者置其屋计划」（下称「租置计划」）屋邨的未出售单位，第二批约

注[2] 在 2022-23 年度，已编配的回收单位约 16 600 个，其中约 9 800 个及 1 500 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。

注[3] 轮候时间基本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来港团聚而要求暂缓申请；申请者在狱中服刑等）。一般申请者平均轮候时间是指一般申请者在过去 12 个月获编配入住公屋的平均轮候时间。

500 个租置计划回收单位已在「出售居屋单位 2022」下推售，选楼程序已于 2023 年 2 月完成。

- 3.4 就发展和建造公营房屋项目而言，为提升公营房屋用地的发展潜力，我们在技术可行的情况下，落实政府政策以容许选定地区的住用地积比率增加最多 30 %。我们亦努力推展四幅工厂大厦用地的改划用途工作，以落实拟议的公营房屋发展。为加快建造过程，我们已选定适合采用「设计及建造」采购模式的项目，并分别于 2022 年 6 月和 12 月为首两个「设计及建造」项目进行招标。
- 3.5 独立审查组继续采用与屋宇署一致的标准与做法，对不受《建筑物条例》（第 123 章）规管的新公营房屋发展项目和没有出售或拆售任何部分的现有公共屋邨的楼宇，以行政方法实施屋宇管制。

主题大纲二：促进可持续生活

- 3.6 除了提供容身之所，我们希望为房委会发展项目的居民提供一个可持续发展的生活环境。我们继续进行年度内部稽核工作，以维持 ISO14001 环境管理体系和 ISO50001 能源管理体系的认证。公共屋邨的外部监督审核工作于 2022 年 5 月进行，并无发现不符合要求的事项。此外，我们为 14 款选定的住宅大厦类型进行碳审计工作，以便持续监察碳排放和检讨效能。
- 3.7 为提高公屋租户减废和回收的意识，我们进行宣传及公众教育工作，包括招募屋邨环保大使、举办主题角色巡访和家居废物回收比赛、在社交媒体播放宣传影片、以及展示新设计的横额和宣传海报。为实施都市固体废物收费做好准备，我们与环境保护署合作，在公共屋邨推行多项实践计划。在 2022 年，我们完成第三期都市固体废物收费实践计划及开展第四期实践计划。
- 3.8 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合共 75160 个。我们透过不同渠道广泛宣传租金援助计划，以提高公屋租户对该计划的认识，让有需要的人士可递交申请。我们先后六度将短暂纾困措施延长至 2023 年 6 月，暂缓向有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，房委会会暂缓向该等租户发出迁出通知书。截至 2023 年 3 月 31 日，获批的申请累计合共有 1778 宗。

- 3.9 房委会继续更广泛利用传统和社交媒体进行其推广及宣传工作。例如我们制作 Facebook 帖文和 YouTube 影片宣传不同措施，包括「各界携手，全港灭鼠行动」、房委会「岁晚清洁大行动」和长者租户健康生活推广。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

- 3.10 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。为充分运用公共资源，我们计划重建石篱中转房屋为公营房屋，提供约 1 600 个单位。我们已于 2023 年 2 月完成清空工作，并展开拆卸工程。
- 3.11 就两年一度的公屋租金检讨而言，资助房屋小组委员会(下称「小组委员会」)在 2022 年 8 月 15 日的会议上通过 2022 年租金检讨的结果，并根据《房屋条例》(第 283 章)由 2022 年 10 月 1 日起将公屋租金上调 1.17%。考虑到租金增幅、对公屋租户的影响以及对房委会财政状况的影响，小组委员会亦通过为公屋租户提供特别纾困措施，在租金调整后的首 12 个月，宽免租户在该期间每月因租金调整而须缴付的额外租金。
- 3.12 为了维护公屋资源合理及有效运用，我们已根据「富户政策」完成审核约 250 000 宗入息及资产申报个案，深入审查约 7 600 宗可疑和随机抽选的入息及资产申报个案；以及严格调查约 6 700 宗与住用情况相关和怀疑滥用公屋个案。除加强调查措施外，我们亦推行各项宣传和教育活动，藉以提高公众对珍惜公屋资源和为有迫切需要人士提供公屋的意识。
- 3.13 在运用资讯科技方面，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」)，并扩大在工地巡查过程中其使用范围，以改善工作流程、加强沟通和提升档案管理。自 2016 年年初推出首个流动應用程式以来，我们已成功推出合共 12 个流动應用程式 / 网上應用程式，并应用于房委会的工程项目^[4]。我们继续研

注[4] 「物料测试申请應用程式」属工地流动系统第四阶段的研发项目，已于 2022 年 12 月推出。另有两个分别名为「迁移房建系统地盘作业附属系统」和「建筑信息模型整合附属系统」的應用程式属第五阶段研发项目，现正进行筹划工作，以期于 2024 年年初推出。

究如何进一步发展工地流动系统，以便应用到更多工地范畴。我们亦开展了研发新的网上「房署新居智入伙」系统，以简化落成公营房屋项目入伙期间有瑕疵的项目申报程序。「房署新居智入伙」系统第一阶段^[5]已于 2022 年年中推出并适用于公共屋邨。我们正继续研发系统的第二阶段，并会陆续推行至资助出售房屋项目和公营房屋项目的公用地方。

- 3.14 在人力资源管理方面，我们自 2012 年起一直致力开设更多公务员职位，以满足公营房屋供应目标。在 2015 / 16 至 2022 / 23 年度开设的公务员职位共有 452 个。我们会继续监察人手情况，以及通过重整工作流程、重行调配人员和重订工作优次，发挥人力资源的最大效用，我们亦会在有需要时申请额外人手。至于员工发展，我们已设立高级专业人员发展计划，让房屋署人员有机会担任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，并为专业人员举办跨处别短期派任计划，以扩阔他们的视野。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

- 3.15 我们继续寻找优化资产的机会，并如期落实五年向前推展计划下已选定的零售和停车场设施项目。为善用资源，我们继续探讨善用非住宅物业及其他空间的方法，包括改作住宅或其他用途。截至 2023 年 3 月底，我们已成功把部分空置的非住宅空间改作约 130 个住宅单位。
- 3.16 我们继续采取灵活和市场主导的租赁策略，并为房委会辖下的零售设施制订均衡和多元化的行业组合，务求为居民提供种类丰富的商品和服务。此外，我们继续采取策略性规划，并预先在公营房屋发展项目落成之前，提早为零售设施安排市场推广和租赁的工作，以配合居民在入伙后的基本需要。
- 3.17 为维持房委会的旗舰商场「大本型」作为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。2022 年 2 月，租赁小组通过引进一间结合中式酒楼和儿童游乐园的亲子餐厅。这家创新的餐厅以亲子为对象，符合

注[5] 「房署新居智入伙」系统的研发工作于 2021 年 9 月展开。该系统旨在让租户和业主在入伙期间申报不足之处或有瑕疵的项目。申报的项目会转送到工地流动系统，以便入伙大使、总承建商和工地巡查小组跟进。损坏项目完成修缮后，租户和业主会经由「房署新居智入伙」系统收到完工通知。「房署新居智入伙」系统第一阶段已于 2022 年 8 月在菁田邨与和田邨入伙期间使用。

「大本型」新潮时尚的商场形象，对「大本型」的目标顾客对象（即年轻家庭）甚具吸引力。餐厅已于近日开业。

- 3.18 为配合政府支持企业和减轻市民财政负担的纾困措施，我们曾于 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间，向合格的零售和工厂大厦单位租户提供百分之五十的租金宽减。在其后的 33 个月（即由 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日），有关租金宽减获多次延长，宽减额亦提高至百分之七十五。我们把这项百分之七十五的租金宽减措施的涵盖范围，扩大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，以及商用车辆月租户。此外，房委会辖下非住宅处所的合资格租户 / 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。2022 年 12 月，委员因应政府的最新纾困措施，通过再度延长该项百分之七十五租金宽减的期限至 2023 年 6 月 30 日。
- 3.19 政府在《2019 年施政报告》中邀请房委会研究重建辖下工厂大厦作公营房屋用途的可行性。委员于 2021 年 5 月 24 日通过四个用作发展公营房屋的工厂大厦（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。四个拟重建的工厂大厦共有大约 2 100 个受影响租户，我们已于 2023 年 1 月顺利完成全部四个工厂大厦的清空工作，并已于 2023 年 3 月展开拆卸工程。

4

2024/25年度 主题大纲、目标和主要工作



4. 2024/25 年度主题大纲、目标和主要工作

- 4.1 为制定房委会 2024/25 年度的主题大纲、目标和主要工作，策划小组委员会已于 2023 年 11 月 3 日的会议通过了 2024/25 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 2023 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，我们在本章胪列房委会 2024/25 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 2024/25 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 2024/25 年度的 39 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。
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。
5. 放宽资助出售单位按揭贷款保证的安排，包括延长第二市场最长 30 年按揭贷款保证期至 50 年。

目标 2：支持新生家庭

6. 由「出售居屋单位 2024」开始，在资助出售单位销售计划推出「家有初生优先选楼计划」。
7. 推出「家有初生优先配屋计划」。

目标 3：争取政府提供适合兴建房屋的土地

8. 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。
9. 监察可供公营房屋发展项目的用地。
10. 采用「设计及建造」、「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。

目标 4：检讨品质管理体系

11. 检讨品质管理体系，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 5：透过研究、管理体系和与业务参与者联系，以提升建筑水平

12. 于 2026-27 年起提供新落成的资助出售单位其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）。
13. 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 6：维持新发展项目和现有物业符合法例的规定

14. 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 7：提升居民的幸福感

15. 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。
16. 实行维修保养及改善计划。
17. 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 8：推动智慧屋邨管理

18. 推动智慧屋邨管理。在 2024 年挑选十条公共屋邨作试点，引入创新科技，如使用物联网感测器、人工智能及行动装置等，协助日常屋邨管理。

目标 9：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

19. 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，促进社区凝聚力。

目标 10：保持屋邨清洁及环境卫生

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

目标 11：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

22. 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 12：加强社区凝聚力，关顾租户的需要

23. 促进社区建设及关顾有需要的租户。

目标 13：推广房委会的工作

24. 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 14：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

25. 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 15：充分运用公屋资源

- 26. 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会。
- 27. 进行每两年一次的公屋租金检讨。
- 28. 加强租务管理，防止滥用公共房屋资源。

目标 16：检视重建个别旧屋邨的可行性和提升旧屋邨的可持续性

- 29. 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。

目标 17：监察新房屋发展项目的建筑成本

- 30. 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益。

目标 18：充分利用人力资源

- 31. 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。
- 32. 加强员工的参与和技能。

目标 19：善用资讯科技，并扩大其应用范围

- 33. 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。
- 34. 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 20：维持稳健的财务和资金管理

- 35. 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 21：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

36. 发掘优化房委会商业楼宇及善用资源的机会。

目标 22：优化房委会商业楼宇

37. 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。

38. 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。

39. 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《2023年施政报告》，在2024/25年度采用了17项主要成效指标^[6]。这些主要成效指标的2023/24年度目标和2024/25年度目标列如下：

	2023/24 年度 目标	2024/25 年度 目标
(1) 提供的新单位数目（个） ^[7]		
— 公屋 / 绿置居单位	12 800	17 300
— 其他资助出售单位	200	11 300
(2) 公屋申请的平均轮候时间（年） ^[8]		
— 一般申请者	3	3
— 当中：长者一人申请者	2	2

注[6] 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[7] 四舍五入至最接近的百位数。

注[8] 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。政府亦已推出「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。

	2023/24 年度 目标	2024/25 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 「组装合成」建筑法 — 4 个项目	「装配式设计」 — 所有项目 ^[9] 「组装合成」建筑法 — 9 个项目
(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	12 000 ^[10]
(5) 挤迫户 ^[11] 占公屋家庭总数的百分率(%)	低於 0.55	低於 0.55
(6) 空置率(%)		
— 公屋	低于 1.3	低于 1.3
— 零售单位(商铺)	低于 2.5	低于 2.5

注[9] 《2022 年施政报告》公布，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 年度将会有多过四个项目及 2024/25 年度已选定了九个项目招标采用「组装合成」建筑法。房屋署会继续由 2025/26 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[10] 正如《2022 年施政报告》公布，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。房屋署会继续由 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[11] 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。

	2023/24 年度 目标	2024/25 年度 目标
(7) 翻新空置单位平均所需时间（日）	不超过 44	不超过 44
(8) 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）	56	56 ^[12]
(9) 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%	100%
(10) 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%	100%
(11) 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：		
一在 15 天内审理首次呈交的计划	90%	90%
一在 10 天内审理修订的计划	90%	90%

注[12] 这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。

	2023/24 年度 目标	2024/25 年度 目标
(12) 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	不少于 500
(13) 意外率		
— 新工程合约每年每 1 000 名工人的平均意外数目	不多于八宗	不多于八宗
— 维修保养及改善工程合约每年每 1 000 名工人的平均意外数目	不多于八宗	不多于八宗
— 新工程合约的致命意外数目	0 宗	0 宗
— 维修保养及改善工程合约的致命意外数目	0 宗	0 宗
(14) 合理运用公屋资源	不少于	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	450 000
— 每年深入调查个案（户）	10 000	10 000
(15) 为每名员工所作的培训投资（元）	2,100	2,300

	2023/24 年度 目标	2024/25 年度 目标
(16) 耗纸量	每名员工的耗纸量维持在与 2022/23 年度相若的水平	每名员工的耗纸量维持在与 2023/24 年度相若的水平 ^[13]
(17) 房委会总部耗水量	每名员工的耗水量维持在与 2022/23 年度相若的水平	每名员工的耗水量维持在与 2023/24 年度相若的水平 ^[14]

注[13] 政府现时并无就各部门的办公室耗纸量订定节省目标。在 2024/25 年度，我们的目标是把每名员工的耗纸量维持在与 2023/24 年度每名员工的实际耗纸量相若的水平。

注[14] 政府现时并无就各部门的办公室耗水量订定节省目标。在 2024/25 年度，我们的目标是把每名员工的耗水量维持在与 2023/24 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

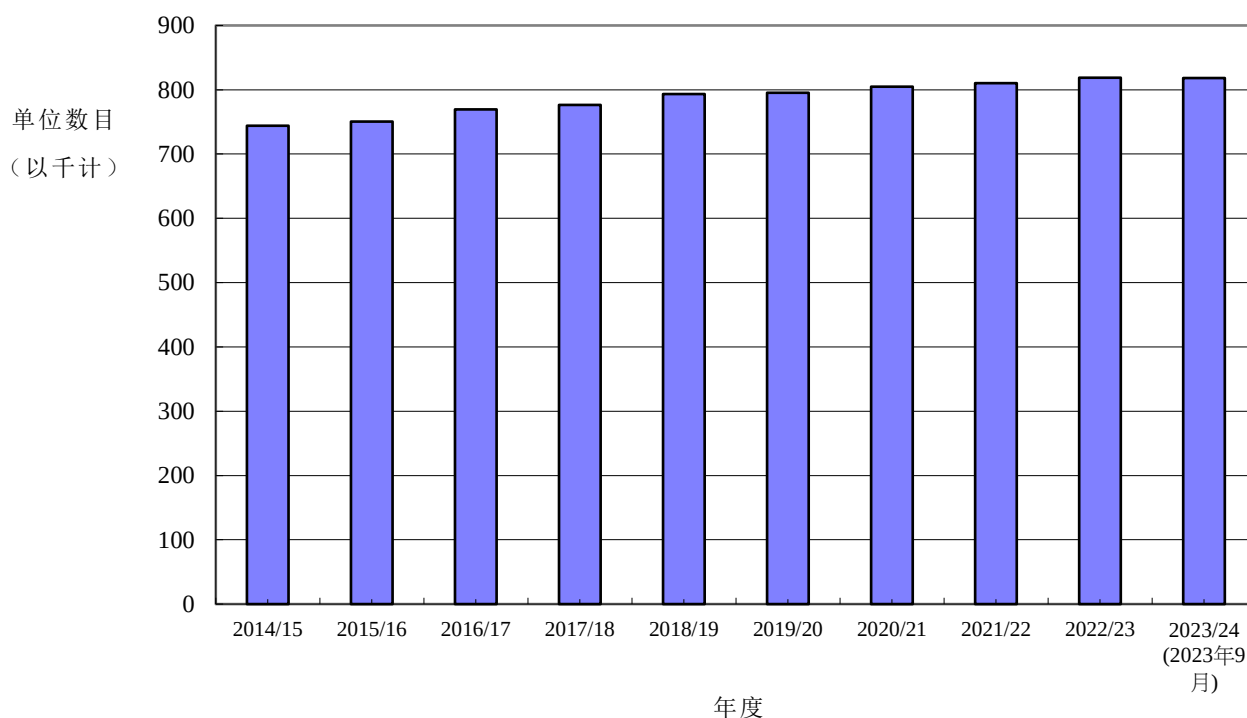
6.1 房委会的运作和工作分为六个主要范畴，分别是发展和建造、资助房屋、商业楼宇、屋宇管制、采购，以及机构事务。来年，房委会将继续在不同范畴致力推展各项工作，以达到 2024/25 年度四个主题大纲下各个目标。

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 2014/15 至 2023/24 年度公屋单位数目的变化：

公屋单位数目 ^[15]



注[15] 图表展示 2014/15 至 2023/24 年度的公屋单位数目。2014/15 至 2022/23 年度的公屋单位数目为各有关年度 3 月底的情况，而 2023/24 年度的公屋单位数目为 2023 年 9 月底的情况。

财政预算

- 6.4 2024/25 年度的建筑工程开支预计为 316.25 亿元，较 2023/24 年度修订预算的 219.04 亿元高 97.21 亿元，建筑工程开支增加，主要由于 2019 冠状病毒病疫情后建筑业劳工短缺和受阻的供应链恢复缓慢，令一些工程合约的建筑计划因而在 2023/24 年度至 2024/25 年度有所调整，以及房委会公营房屋发展计划的建筑开支上升。

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 2024/25 年度的租住房屋运作账目收入和开支，预计分别为 231.31 亿元和 242.98 亿元。2024/25 年度的运作结果，预计会出现 11.67 亿元的亏损，这是由于考虑到各项开支的增长，以及假设价格水平调整；而收入方面，我们假设租金水平维持不变，作为编制预算之用。

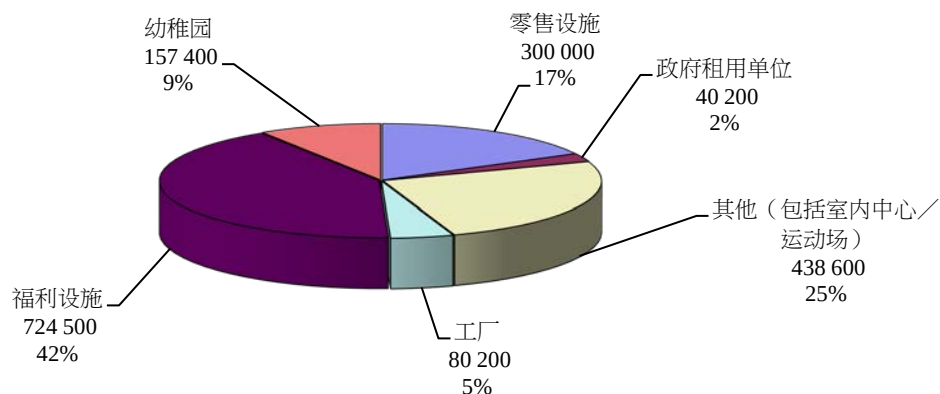
资助自置居所运作账目

- 6.7 2024/25 年度资助自置居所运作账目的收入和开支，预计分别为 59.66 亿元和 37.35 亿元。2024/25 年度资助出售单位的净收入预计为 22.31 亿元，较 2023/24 年度低，主要由于完成转让契据的资助出售单位数量较少。

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、幼儿园和分层工厂大厦等）及停车场。
- 6.9 在 2023 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 1 740 900 平方米，而停车位则约为 34 000 个。商业楼宇和非住宅物业面积组合的分项数字如下：

2023 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：1 740 900 平方米）



财政预算

6.10 2024/25 年度的商业楼宇运作账目的收入和开支，预计分别为 40.27 亿元和 24.88 亿元。2024/25 年度的净收入预计为 15.39 亿元，较 2023/24 修订预算高 6.74 亿元，主要由于假设 2024/25 年度不会再向非住宅租户 / 暂准证持有人提供租金宽减。

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^[16]。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则由房委会负责。

注[16] 行政管制主要包括处理房委会新公营房屋发展项目工程及现有房委会楼宇改动和加建工程的申请。

财政预算

6.12 2024/25 年度的屋宇管制开支预计为 2.76 亿元，较 2023/24 年度修订预算的 2.61 亿元多 1,500 万元，主要由于薪酬和电脑系统及设备资本开支增加。

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^[17]，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 2024/25 年度采购工作的开支预计为 1.38 亿元与 2023/24 年度修订预算相同。

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 2024/25 年度的机构事务开支预计为 12.04 亿元，较 2023/24 年度修订预算的 11.00 亿元高 1.04 亿元，主要由于薪酬开支及电脑器材的资本开支增加。

注[17] 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 2023/24 年度修订预算和 2024/25 年度建议预算的收入和开支撮要如下—

	2023/24 年度 (修订) (亿元)	2024/25 年度 (亿元)
运作收入	475.78	331.24
运作开支	<u>(349.55)</u>	<u>(305.21)</u>
综合运作盈余	<u>126.23</u>	<u>26.03</u>
资本开支	<u>229.31</u>	<u>329.09</u>

综合运作账目

7.2 2024/25 年度建议预算综合运作账目盈余预计为 26.03 亿元，较 2023/24 年度修订预算的 126.23 亿元少 100.20 亿元。这预计已考虑下列—

- (a) 资助自置居所运作收入减少，主要由于完成转让契据的资助出售单位数量较少；及
 - (b) 租住房屋运作账目有亏损，主要由于保守假设租住房屋租金水平维持不变，作编制预算之用；
- 部分减少的盈余因下述(c)项而抵销。
- (c) 商业楼宇运作收入增加，主要由于假设在 2024/25 年度房委会不会向非住宅租户 / 暂准证持有人提供租金宽减。

7.3 按业务运作分类撮要如下—

	2023/24 年度 (修订) (亿元)	2024/25 年度 (亿元)
租住房屋	1.74	(11.67)
商业楼宇	8.65	15.39
资助自置居所	115.84	22.31
综合运作盈余	126.23	26.03

现金及投资结余

7.4 2024 年 3 月底和 2025 年 3 月底预计现金及投资结余如下—

	2023/24 年度 (修订) (亿元)	2024/25 年度 (亿元)
年终现金及投资结余	697.35	498.79

7.5 2024/25 年度建议预算的年终余额预计会减少至 498.79 亿元，主要由于资助出售单位的收入减少及建筑工程开支增加。

资本开支

7.6 2024/25 年度建议预算的资本开支预计为 329.09 亿元，详情显示如下——

	2023/24 年度 (修订) (亿元)	2024/25 年度 (亿元)
建筑工程开支	219.04	316.25
改善工程	8.42	10.27
电脑系统及设备、其他器材和汽车	1.85	2.57
总计	229.31	329.09

7.7 2024/25 年度的资本开支预计为 329.09 亿元，比 2023/24 年度的修订预算增加 99.78 亿元，除了房委会公营房屋发展计划的建筑开支上升以外，主要由于 2019 冠状病毒病疫情后建筑业劳工短缺和受阻的供应链恢复缓慢，令一些工程合约的建筑计划因而在 2023/24 年度有所调整。

简称一览表

资助房屋小组委员会	小组委员会
公共租住房屋	公屋
白表居屋第二市场计划	白居二
居者有其屋计划	居屋
香港房屋委员会	房委会
租者置其屋计划	租置计划
绿表置居计划	绿置居
发展及建筑工地流动系统	工地流动系统