

香港房屋委員會議事備忘錄
房屋委員會 2022/23 年度機構計劃

目的

本文件旨在請委員通過房屋委員會（下稱「房委會」）2022/23 年度機構計劃。

建議及徵詢意見

- 2. 請委員通過載於**附件**的房委會 2022/23 年度機構計劃。

背景

3. 根據《房屋條例》第 4(3) 條，房委會須在 1 月 31 日前將下一個財政年度的機構計劃呈交行政長官批准。

4. 策劃小組委員會於 2021 年 10 月 29 日的會議上通過房委會 2022/23 年度策略計劃（見 SPC 32/2021 號文件）。策略計劃闡述房委會的願景、工作目標、基本信念和策略方針，以及下個財政年度的建議主題大綱和主要工作。其後，我們按策劃小組委員會通過的策略計劃，透過舉行一連串集思會，諮詢房委會及其轄下小組委員會的委員對 2022/23 年度機構計劃和工作計劃的意見。我們以個別小組委員會所通過的工作計劃為基礎，整合了各項主要工作，並載於機構計劃第四章。

2022/23 年度機構計劃

5. 機構計劃是一個平台，讓房委會確定工作方向，集中力量，面對公營房屋的挑戰。

6. 在 2022/23 年度，我們會繼續向政府爭取合適土地興建公共租住房屋（下稱「公屋」）單位和資助出售單位，以增加公營房屋單位的供應。正如行政長官在 2021 年 12 月 30 日公布，並獲資助房屋小組委員會

在2022年1月6日通過，我們會在2022年推售約13 600個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位和綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位，包括「居屋2022」下約8 900個居屋單位，以及「綠置居2022」下約4 700個「綠置居」單位。資助房屋小組委員會亦在同一會議上通過，收緊這些單位和將來推售的單位的轉讓限制。

7. 在發展和建造公營房屋方面，我們會更廣泛使用「組裝合成」建築法和其他嶄新建築科技，以加快興建公營房屋。我們亦會通過採用「設計及建造」的採購模式，借助私營機構的專業知識，並優化標準設計及物料標準，藉以進一步提升建造公營房屋的效率。此外，我們會研究重建舊公共屋邨的可行性，包括西環邨和馬頭圍邨。

8. 至於屋邨管理方面，我們會繼續加強公共屋邨的安全、環境衛生、綠化、園景美化和社區凝聚力。此外，我們會提高公屋租戶對政府即將實施的都市固體廢物收費的認識。我們亦會繼續善用人力資源，以達致房委會的機構目標並提升房委會的機構形象。

機構願景

9. 房委會自2017/18年度機構計劃開始沿用「為有住屋需要的低收入家庭提供可以負擔的租住房屋，並透過推出資助出售單位協助中低收入家庭自置居所」的機構願景，與行政長官的政策理念相符。我們建議房委會維持其願景、工作目標、基本信念和策略方針不變。

第一章 — 機構概覽

10. 第一章介紹房委會及房屋署的工作。

第二章 — 機構願景、工作目標、基本信念和策略方針

11. 第二章臚列策劃小組委員會於2021年10月29日的會議上通過的願景、工作目標、基本信念和策略方針。

第三章 — 2021/22 年度機構計劃年中業務進度檢討

12. 2021/22年度機構計劃涵蓋 50項主要工作。截至2021年9月30日，兩項主要工作已經完成，另外 48項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。第三章匯報有關主要工作的進度。

第四章 — 2022/23 年度主題大綱、目標和主要工作

13. 在2022/23年度，我們會繼續按照以下四個主題大綱，致力推展各項工作：

主題大綱一：提供優質居所；

主題大綱二：促進可持續生活；

主題大綱三：充分和合理運用公共資源；以及

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力。

四個主題大綱下共有50項主要工作。

第五章 — 主要成效指標

14. 第五章臚列用以評估和監察主要工作成效的主要成效指標。

第六章 — 主要工作範疇

15. 第六章撮述了房委會六個主要範疇的工作，分別是發展和建造、資助房屋、商業樓宇、屋宇監管、採購和機構事務。

第七章 — 綜合預算

16. 根據2021/22年度修訂預算，房委會的綜合運作盈餘及資本開支分別為67.82億元及210.90億元。在2022/23年度建議預算中，綜合運作盈餘及資本開支分別為77.46億元及230.12億元。2022年3月底和2023年3月底的預計現金及投資結餘分別為570.76億元和553.14億元。

對財政的影響

17. 2022/23年度機構計劃內各項措施的整體財政影響已於房委會2022/23年度預算中反映。

未來路向

18. 倘委員通過2022/23年度機構計劃，我們將於2022年1月31日前將計劃呈交行政長官批准。

公眾反應／公布事宜

19. 我們相信公眾會歡迎2022/23年度機構計劃，尤其是我們計劃在來年以高折扣率出售更多居屋和「綠置居」單位。部分市民會繼續要求政府增加和加快公營房屋供應。我們會回應表示，房委會會繼續與政府緊密合作，包括探討各種方法，在可行情況下加快發展流程和善用每幅公營房屋用地的發展潛力，從而達致有關公營房屋供應的目標。

20. 我們會在房委會會議結束後發出新聞稿。獲行政長官批准後，我們會公布2022/23年度機構計劃。

提交討論

21. 我們會在2022年1月17日舉行的房委會會議上，請委員通過上文第2段所述的建議。

房屋委員會秘書鍾沛康

電話：2712 2712

傳真：2624 5685

檔號：HD CR 4-4/SP/1-150/1
(策略處)

發出日期：2022年1月13日



香港房屋委員會

**2022/23 年度
機 構 計 劃**

目錄

	頁
1. 機構概覽	1 – 4
2. 機構願景、工作目標、基本信念和策略方針	5 – 6
3. 2021/22 年度機構計劃年中業務進度檢討	7 – 16
4. 2022/23 年度主題大綱、目標和主要工作	17 – 23
5. 主要成效指標	24 – 28
6. 主要工作範疇	29 – 32
7. 綜合預算	33 – 35
簡稱一覽表	36

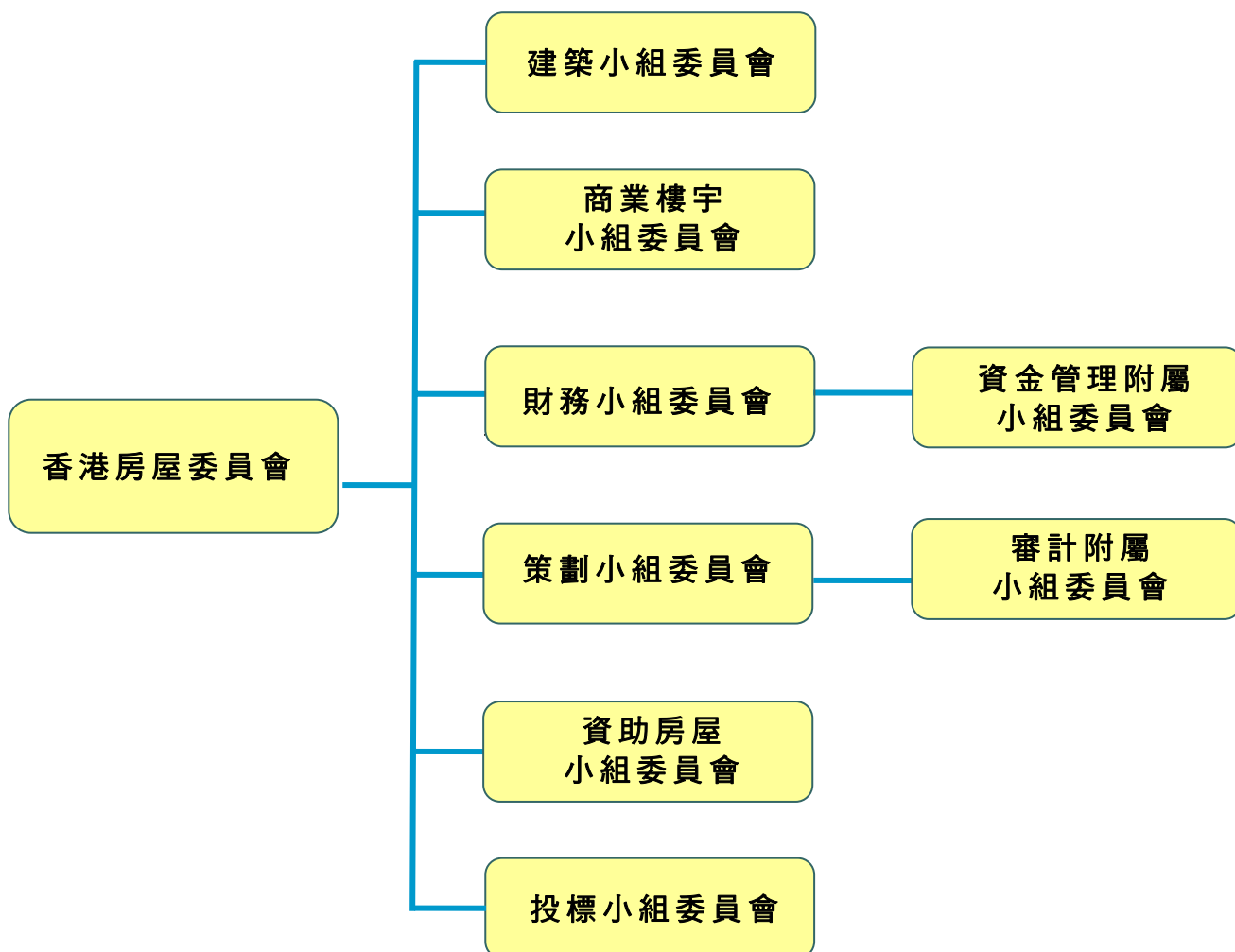
1. 機構概覽

香港房屋委員會

- 1.1 香港房屋委員會（下稱「房委會」）為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋（下稱「公屋」）。房委會同時亦負責提供資助出售房屋，以回應中低收入家庭的置業訴求。
- 1.2 截至 2021 年 9 月^[1]，房委會有 803 000 個公屋／中轉房屋單位，為 2 141 500 人提供居所，佔全港人口總數 29%。
- 1.3 截至 2021 年 12 月，房委會成員中有 19 名非官方委員和四名官方委員，全部由行政長官委任。為使房委會和政府在提供公營房屋服務時更緊密合作，房委會的正、副主席分別由運輸及房屋局局長和房屋署署長出任。
- 1.4 房委會轄下設有六個常務小組委員會及兩個附屬小組委員會，負責制定不同範疇的政策，以及監督推行情況。

註[1] 除非另外註明，本機構計劃內所載數字，均為於 2021 年 9 月底的情況。

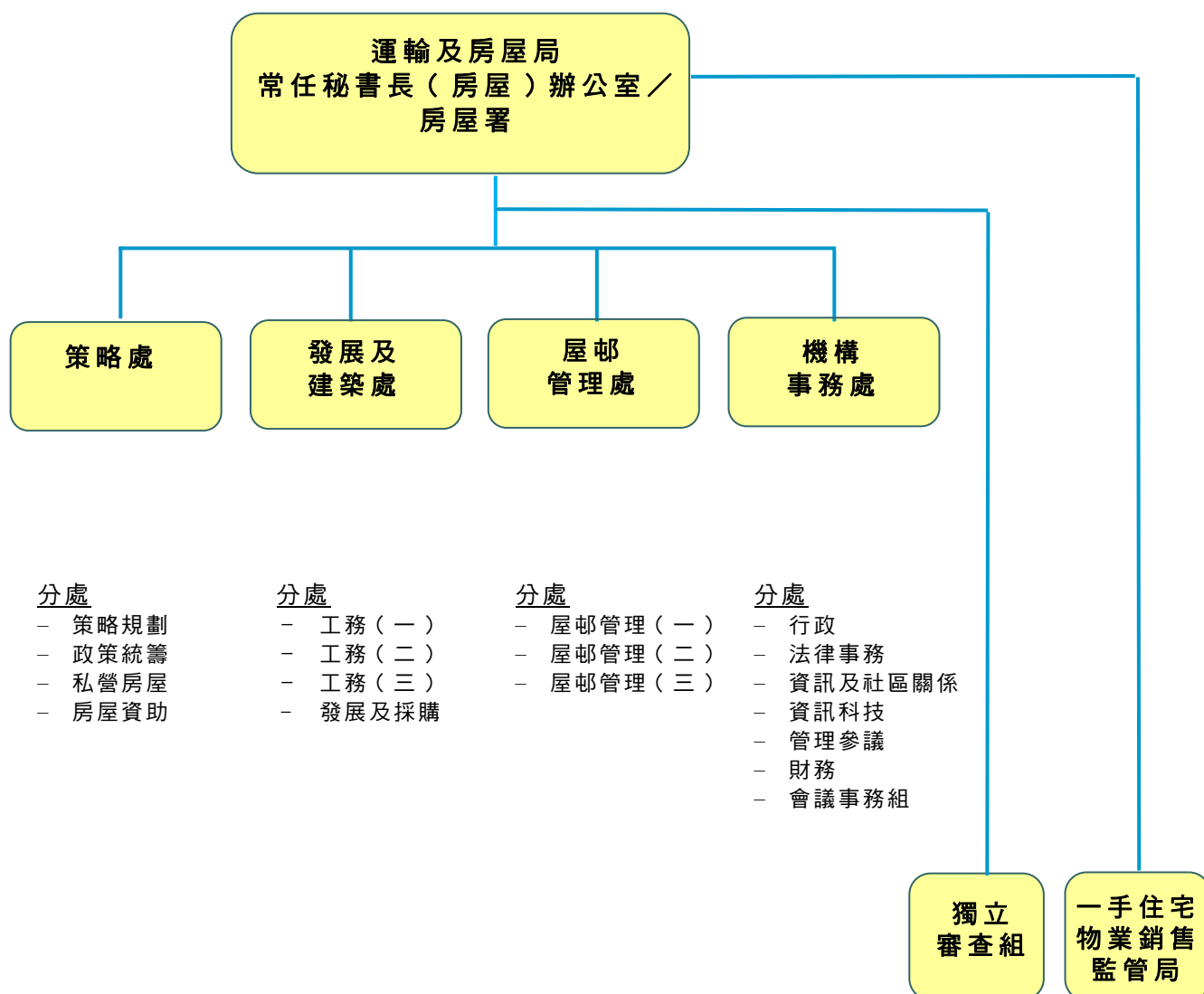
香港房屋委員會組織架構



房屋署

- 1.5 房屋署是房委會的執行機關，負責推行房委會及其轄下常務小組委員會所制定的政策。運輸及房屋局常任秘書長（房屋）同時兼任房屋署署長一職，掌管房屋署。截至 2021 年 12 月 1 日，房屋署有 9 773 名員工，其中 9 190 人為公務員，583 人為合約僱員。

房屋署組織架構



2. 機構願景、工作目標、基本信念和策略方針

2.1 房委會的願景、工作目標、基本信念和策略方針臚列如下：

願景

2.2 為有住屋需要的低收入家庭提供可以負擔的租住房屋，並透過推出資助出售單位協助中低收入家庭置業。

工作目標

- 2.3 (a) 以積極進取、體恤關懷的態度，提供市民能力可以負擔的優質房屋，包括優良的管理、妥善的保養維修，以及其他房屋相關服務，以切合顧客的需要。
- (b) 致力締造長者宜居及無障礙的屋邨環境，照顧不同年齡及身體能力的居民的需要。
- (c) 本着開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，確保公共資源得到合理的運用，符合成本效益。
- (d) 繼續建立能幹盡責、講求效率的工作隊伍。

基本信念

2.4 關懷為本、顧客為本、創新為本、盡心為本。

策略方針

2.5 經考慮房委會最新的工作優先次序和措施後，我們訂定了以下策略方針：

- (a) 以符合成本效益的原則，提供優質公屋^[2]。
- (b) 透過提供資助出售單位回應中低收入家庭自置居所的訴求。
- (c) 有效運用公共房屋（包括公屋及資助出售單位）資源。
- (d) 把房屋資源作最合理的分配，並杜絕濫用房屋資源，以促進公屋單位流轉。
- (e) 與顧客和其他業務持份者維持伙伴合作關係，以提升服務質素。
- (f) 於規劃和設計新屋邨時採納通用設計原則，並按此原則，改善現有屋邨設施。
- (g) 管理及維持資產，盡量提高其經濟效益和使用年期。
- (h) 善用私營市場資源。
- (i) 充分利用人力及財政資源和資訊科技，以達至機構目標。
- (j) 積極推動環保工作，促進可持續發展。
- (k) 致力創新，提高運作效率。
- (l) 向員工推廣房委會的基本信念。
- (m) 充分運用商業樓宇。

註[2] 「優質」公屋泛指(a)為低收入家庭／人士提供安全健康的居所，以締造和諧共融和可持續的社區；屋邨設施及住宅單位配套均能切合現代基本生活所需；屋邨設計以居家安老、長幼傷健人士均可公平使用社區空間為原則；(b)本着環保和綠化原則興建和保養公屋，包括應用環保建築材料和節能裝置，以盡量減低對環境的負荷；以及(c)採購物有所值而耐用的建築材料，加上完善的維修保養服務，為居民維持怡人的居住環境。

3. 2021/22 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2021/22 年度機構計劃下共有 50 項主要工作。截至 2021 年 9 月底，兩項主要工作已經完成，另外 48 項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。我們已向房委會匯報各主要工作範疇的工作計劃年中業務進度檢討（有關資助房屋見 SHC 36/2021 號文件；有關商業樓宇見 CPC 27/2021 號文件；有關發展與建造見 BC 56/2021 號文件；有關屋宇監管見 BC 51/2021 號文件；有關採購見 TC 81/2021 號文件；有關機構事務見 FC 37/2021 號文件）。整體工作進度扼要複述如下。

主題大綱一：提供優質居所

公營房屋的建造和發展

- 3.2 我們的目標是在 2021/22 年度建造約 21 700 個公屋／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位和約 6 500 個其他資助出售單位。根據 2021 年 9 月的公共房屋建設計劃，我們在 2021/22 年度上半年已建成約 6 600 個公屋／綠置居單位和約 3 200 個其他資助出售單位。我們預計在 2021/22 年度將建成共約 22 600 個公屋／綠置居單位和 6 500 個其他資助出售單位。
- 3.3 我們繼續定期與相關政府決策局及部門舉行會議，以物色和批出可供興建公營房屋的用地、商定所選地盤的綜合研究計劃，以及促進和加快公營房屋用地的供應。我們亦透過落實行政會議在 2018 年 12 月通過的政策，容許選定地區的住用地積比率增加 10%（即總共增加最多 30%），以及在技術可行的情況下放寬建築物高度限制及非建築用地限制，持續致力提升公營房屋用地的發展潛力。為加快興建公營房屋，我們繼續實施不同措施，包括探討在合適項目中進一步採用標準化預製組件和組裝合成建築法。此外，我們又推行了多項措施，例如採用大型挖掘與側向承托工程的施工方案、樁柱測試初步報告等以加快地基工程進度。
- 3.4 我們繼續致力提升土地發展潛力，增加房屋供應量，並在所有新項目的住宅樓宇採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合地盤情況、善用地積比率，以及增加建屋量。我們於項目規劃和設計階段已考慮區內人士及其他持份者的意見，以及相關決策局／部門

的要求，務求在提升土地發展潛力的同時，亦能提供各種非住宅設施。

- 3.5 為促進綠化和健康的環境，並為部分項目取得總樓面面積寬免，我們在 2021/22 年度上半年向香港綠色建築議會登記了四個新工程項目，以便根據綠色建築環境評估(下稱「綠建環評」^[3])計劃進行評估和評級。
- 3.6 在 2021/22 年度上半年，我們繼續採用因應環境變化的規劃和設計，分別就 27 個及 21 個進行中的項目採用微氣候研究和空氣流通評估，並將所得結果應用於設計中。我們繼續因應各個合適項目的地盤特點，裝設隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障，以減低噪音。此外，在 2021/22 年度上半年，我們為六個新發展項目進行了碳排放量估算，並會在所有項目的設計階段進行這類估算。

公營房屋的管理和保養維修

- 3.7 我們繼續推行維修保養和改善工程計劃，例如為樓齡大約 40 年的公共屋邨推行全面結構勘察計劃，以確定樓宇結構安全；為十年或以上公共屋邨推行週期性的全方位維修計劃，包括在選定的公共屋邨推行強制驗窗計劃；以及在所有公共屋邨推行日常家居維修服務，以維持公屋單位的可持續性。在升降機現代化工程計劃下，我們年內的目標是更換 61 部舊升降機，而現已完成更換 26 部。
- 3.8 我們計劃為約 1 000 座大廈內公共租住單位的地面以上公用排水管進行檢查。截至 2021 年 9 月底，我們已檢查 850 座大廈內的地面以上公用排水管。我們亦已為 125 個公共屋邨參與水務署的「大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）」^[3]。截至 2021 年 9 月底，已有 103 個公共屋邨繼續獲發證書。
- 3.9 為達至最高的工地安全標準、持續改善及致力推廣安全文化，我們繼續獲發 ISO45001 證書，有效期至 2023 年 7 月。

註[3] 綠建環評是由香港綠色建築議會認可，為建築物制定的全面環境評估系統。綠建環評系統會就項目的七大範疇（即綜合設計與建造管理、可持續地塊發展、用材及廢物、能源使用、用水、健康與安舒，以及創新）進行評估。項目經過評估後，會根據所得分數獲發評級。

提供公屋及資助出售單位

- 3.10 截至 2021 年 9 月底，我們編配了約 7 100 個公屋單位予公屋申請者。在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者（即家庭申請者和長者一人申請者）的平均輪候時間^[4]為 5.9 年。當中長者一人申請者的平均輪候時間為 3.8 年。我們會繼續竭力增加公營房屋供應，以期縮短輪候公屋的時間。
- 3.11 「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2020」（下稱「居屋 2020」）於 2020 年 9 月開始接受申請，涉及合共 7 047 個新單位。申請者可於網上遞交申請。攪珠於 2020 年 12 月舉行，合資格申請人的揀樓程序已於 2021 年 9 月完成。「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）」的年度配額由 2019 年的 3 000 個增至 2020 年的 4 500 個。「白居二 2020」已於 2020 年 9 月與「居屋 2020」一併推出，我們亦已於 2021 年 5 月通知成功申請人申請「購買資格證明書」，有效期為期 12 個月。
- 3.12 我們於「出售綠置居單位 2020／21」（下稱「綠置居 2020／21」）下推售合共 2 112 個綠置居新單位。申請者可於網上遞交申請。我們於 2021 年 5 月開始接受申請，於 2021 年 8 月進行攪珠。合資格申請人在 10 月底起獲邀進行揀樓程序。為加快出售現時 39 個「租者置其屋計劃」（下稱「租置計劃」）屋邨的未出售單位，我們已將約 800 個租置計劃回收單位納入「綠置居 2020／21」中出售。
- 3.13 因應社交距離措施，我們於 2021 年 8 月透過房委會 Facebook 專頁進行了「綠置居 2020/21」攪珠的網上直播。我們已完成印刷租置計劃 39 個屋苑的售樓小冊子和為租置計劃回收單位製作約 800 組個別短片及相冊的工作，以供買家在 2021 年 10 月選樓時參考。此外，我們繼續透過社交媒體平台與公眾溝通，發布各項信息，包括合資格長者租戶的租金寬免、長者家居健體運動、環保措施，以及關於新落成項目的專題介紹，例如獲獎的安泰邨及連接海盈邨和海達邨的長跨度行人天橋。

註[4] 輪候時間基本上是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。

主題大綱二：促進可持續生活

與持份者保持良好關係

- 3.14 我們致力加強社區凝聚力及關顧租戶的需要。受到 2019 冠狀病毒病疫情的影響，我們暫停夥拍非政府機構舉辦促進公共屋邨睦鄰精神的活動。在屋邨管理層面加強家庭凝聚力方面，累計合共約 68 000 戶受惠於家庭和諧共融政策。
- 3.15 我們亦透過不同渠道廣泛宣傳租金援助計劃，以提升公屋租戶對該計劃的認識，讓有需要的人士遞交申請。房委會先後三度將短暫紓困措施延長至 2022 年 3 月，暫緩向有經濟困難而未能及時繳交租金的租戶發出遷出通知書。合資格的租戶可向房委會提交一次性申請，當申請獲批後，房委會會暫緩向該等租戶發出遷出通知書。截至 2021 年 9 月底，獲批的申請累計約有 1 600 宗。
- 3.16 我們一如既往十分重視居民對屋邨規劃和設計的意見。我們繼續舉辦社區參與活動，包括社區參與工作坊、論壇和會議，講解發展建議，並蒐集居民對項目就規劃和設計的意見。我們亦繼續在每個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。我們在過去六個月已為兩個項目舉辦完工後檢討工作坊。鑑於受 2019 冠狀病毒病的疫情影響，我們以電話訪問代替面談進行住戶意見調查。在過去六個月，我們為一個項目進行了調查。
- 3.17 為爭取能幹可靠的業務夥伴，我們繼續致力改善採購程序和提高服務水準，包括採用招標評分方法評審標書，以及維持一支能幹的工作隊伍。我們繼續就複雜的建築及地基工程合約採用雙軌投標制度。此外，我們在多份新工程合約中實施承建商表現評分制，而建築新工程合約、電力、消防及水泵裝置分包合約和分區定期合約則採用綜合評分投標制度。我們亦繼續規定每個工程承建商申請列入房委會工程承建商名冊或每年申請繼續保留在名冊時，必須提交法定聲明。

推廣綠化、社會共融及安全文化

- 3.18 截至 2021 年 9 月底，我們在選定的公共屋邨完成綠化、植樹日活動和園景改善工程。我們為屋邨樹木大使開辦了複修／培訓班，向他們提供識別邨內懷疑有問題樹木的基本知識。我們已經在 2021 年 5 月完成年度樹木評估工作，並透過電腦化的企業樹木管理系統，備存樹木資料庫記錄，以便有效管理樹木。

- 3.19 我們與環境局／環境保護署合作，於 2021 年 5 月展開第二期都市固體廢物收費實踐計劃，涵蓋九個公共屋邨的 50 座樓宇。自 2021 年 2 月，有三個公共屋邨參與設置逆向自動售貨機（即入樽機）的先導計劃。
- 3.20 我們繼續進行年度內部稽核工作，以維持 ISO14001 環境管理體系和 ISO50001 能源管理體系的認證。香港品質保證局於 2021 年 5 月進行監督審核，並無發現不合規格事項。此外，為 14 款典型大廈類型擬備碳審計報告以監察能源耗用量的工作正在進行中。
- 3.21 為減低 2019 冠狀病毒病傳播的風險，房委會加強在公共屋邨所有公共地方的清潔和消毒。我們聘請短期員工在公共屋邨範圍執行及監察防控疫情措施；協助使用「安心出行」流動應用程式，以及定期巡查各公共屋邨的環境衛生及清潔工作等。我們亦在相關公共屋邨提供協助，配合政府有關強制檢測公告和限制與檢測宣告的行動。此外，我們亦有協助公屋長者網上預約接種疫苗手續。
- 3.22 我們在所有公共屋邨持續執行防治蟲鼠工作，以配合政府在 2021 年推行的活動。在 2021 年 4 月至 10 月期間，我們分兩階段在選定的 50 個重點屋邨實施更為密集的防治蟲鼠措施。由 2021 年 8 月起，我們在所有公共屋邨開展屋邨清潔大行動，以加強滅鼠工作。
- 3.23 我們在發展新公共屋邨時，特別注意要讓傷健用戶可公平使用社區空間，並加入社區凝聚力和可持續發展的元素。我們繼續採用通用設計原則設計和規劃社區設施和住宅單位。我們亦繼續提供長幼傷健共融的綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要屋邨設施和交通樞紐建設無障礙通道。
- 3.24 我們繼續監察建築地盤的安全管理體系，確保有效預防意外，並在有需要時為該管理體系制訂和推行改善措施。我們亦繼續定期舉辦安全培訓課程、論壇和研討會、發出安全健康提示、舉辦頒獎典禮和支持全港安全運動，從而向持份者推廣最佳的安全作業方式。在我們的努力下，意外率得以維持在低水平。截至 2021 年第二季，新工程合約和維修保養工程合約的意外率分別為每千名工人有 5.0 宗及 0.7 宗。截至 2021 年 9 月，房委會新工程合約發生兩宗致命工業意外。房委會非常關注工程承建商的工地安全表現。為提升承建商的安全意識，我們在 2021 年 9 月舉辦了一個經驗分享工作坊，多個承建商的主要人員和建造業安全相關的業界持份者應邀參加，集思廣益，發表和交流意見，並分享過往意外所得經驗，以免同類不幸事故再次發生。我們總結房委會承建商的良好作業方式和建造業

持份者的建議，制訂了一系列切實可行的安全改善措施並上載至房委會工地安全網站，以供承建商參考。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

房委會的公營房屋資源

- 3.25 我們已完成有關重建房委會轄下工廠大廈的可行性研究，並由房委會策劃小組委員會通過重建四個工廠大廈作公營房屋發展。我們會展開改劃穗輝工廠大廈、業安工廠大廈和宏昌工廠大廈用地作住宅用途的程序。至於葵安工廠大廈用地，我們會與相關政府部門制訂發展計劃，並在葵涌分區計劃大綱草圖的司法覆核個案審結後，展開改劃土地用途的程序。
- 3.26 為了在 2022 年年底前完成清拆石籬中轉房屋作公營房屋發展，提供約 1 600 個單位，我們已在一連串居民大會上向居民闡釋遷置安排。居民登記工作已經完成，遷置工作現正進行中。
- 3.27 我們致力維護公屋資源的合理和有效運用。根據「富戶政策」，約 250 000 宗每兩年申報一次的入息及資產審核工作正在進行中。約 6 000 宗入息和資產申報個案，以及約 6 600 宗隨機抽選與住用情況相關和懷疑濫用公屋個案均在進行嚴格調查中。除加強調查措施外，我們亦推行各項宣傳和外展活動，藉以提高公眾對為有迫切需要人士提供公屋的意識和宣傳珍惜公屋資源。
- 3.28 在讓全長者公屋寬敞戶、以及居於一型設計長者住屋或無獨立設備的「改建一人單位」的全長者戶在調遷至面積合適公屋單位後可享終身全免租金的計劃下，截至 2021 年 9 月底，我們已經接獲及批准了 438 宗申請。在 466 個房屋編配中，122 個編配已經獲申請人接納，另外 318 個被拒絕，餘下 26 個編配有待申請人確認接受。
- 3.29 經考慮香港房屋協會(下稱「房協」)的檢討結果，以及房委會參與經優化「未補價資助出售房屋－出租計劃」(下稱「出租計劃」)的成效後，房委會於 2021 年 6 月同意恆常地參與經優化的出租計劃。截至 2021 年 9 月底，房協分別接獲約 800 份及約 1 400 份來自業主和租戶的申請，其中約 670 份業主申請及約 450 份租戶申請已經獲批，簽訂的租約則有 94 份。

- 3.30 為配合房協的「長者業主樓換樓先導計劃」，資助房屋小組委員會在 2019 年 6 月 21 日的會議上，同意容許房協轄下資助出售單位的合資格長者業主，在出售其原有未補價的單位後，在房委會第二市場購買一個面積較小的單位。截至 2021 年 9 月底，房協接獲 19 宗業主申請，其中 14 宗合資格申請已經獲批，並獲發「交易許可證」，餘下有四宗不合資格，一宗正在處理。至於已批核的 14 宗申請當中，錄得四宗售出原有資助出售單位的成交，另錄得一宗在房委會第二市場購買面積較小的資助出售單位的成交。

房委會的財政、人力和資訊科技資源

- 3.31 我們繼續將房委會住宅樓宇的平均建築成本與私人市場住宅樓宇作比較。我們在可行性研究階段繼續密切監察公屋／綠置居和其他資助出售單位項目每個單位的建築成本與其各自的警戒水平作對照，以期達致成本效益。倘項目每個單位的建築成本超出警戒水平，房委會策劃小組委員會會考慮導致單位成本較高的原因，並就是否將項目納入房屋建設計劃作出謹慎的決定。
- 3.32 資金管理方面，我們為房委會的資產配置策略進行了全面檢討，並在諮詢資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2021 年 8 月將檢討結果和建議提交財務小組委員會批核。我們亦按照資金管理附屬小組委員會的意見，落實財務小組委員會核准的建議。
- 3.33 我們會繼續監察人手情況，並會通過重整工作流程、重行調配人員和重訂工作優次，令人力資源發揮最大效用。在有需要時，我們亦會申請額外人手。房屋署一直聘用輔助人力資源，即個體聘用人員、定期項目員工及使用政府的「退休後服務合約計劃」聘請的僱員，以應付特別及／或臨時性質的工作需要。截至 2021 年 9 月底，我們聘用了 1 480 名個體聘用人員、132 名定期項目員工和 16 名受僱於「退休後服務合約計劃」的僱員。我們會繼續靈活運用輔助人力資源，以應付周期性出現的工作量高峰期。
- 3.34 為支援員工發展，我們持續推行多項措施，包括為高級專業人員舉辦半年派任計劃，讓參與的人員有機會擔任其專業範疇以外的職責。此外，我們安排了管理發展課程和內部短期派任計劃，以擴闊員工的視野。考慮到近期本地 2019 冠狀病毒病疫情發展，我們已逐步恢復本地面授培訓活動，惟內地／海外課程仍須暫緩舉辦。我們安排了其他培訓模式，以便員工持續進修，例如實時網上研討會、自選影片及房委會「易學網」的電子學習資源。

- 3.35 在資訊科技應用方面，現金及資金管理系統的重新開發工作和為支援未來增長和業務需要而進行的資訊科技網絡技術研究，分別於 2021 年 10 月和 2021 年 12 月完成。新數據中心的研究工作和資訊科技策略計劃的研究工作已如期分別於 2021 年 9 月和 2021 年 11 月展開。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

- 3.36 在 2021/22 年度上半年，我們進行了可行性研究和「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析，以尋找優化資產的機會，並選定水邊圍邨和彩雲（二）邨在五年向前推展資產優化計劃下作進一步研究。為善用非住宅樓宇，我們繼續檢視貯物室及其他空間的使用情況，並因應時機探討把合適空間改建為住宅單位、福利、零售或其他非住宅用途的可行性。此外，我們繼續推行多項措施以充分使用房屋委員會轄下停車場設施。
- 3.37 我們在 2021 年 5 月 24 日公布就《消防安全（工業建築物）條例》而需為房委會工廠大廈進行的消防安全改善工程和重建房委會工廠大廈用地作公營房屋用途的可行性的研究結果，以及房委會轄下四個工廠大廈（即業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈）的清拆安排。根據屋宇署和消防處的現行執法政策，現時無需立即進行改善工程。然而，我們將繼續為轄下所有六個工廠大廈進行例行維修保養工程。截至 2021 年 9 月底，若不計算將要清拆的四個工廠大廈在內，工廠大廈的整體空置率為 1.4%，符合低於 4.0% 的成效指標。透過精心籌劃的租賃安排和推廣策略，再加上租金寬減措施有助於房委會商戶渡過困難的營商環境，截至 2021 年 9 月底，商舖（不包括議員辦事處）的空置率得以維持在 2.1% 的低水平。
- 3.38 鑑於網上購物日趨普及和對物流服務的相關需求，我們繼續把零售單位租予速遞服務公司和設置包裹貯物櫃。我們亦繼續與香港金融管理局和大型銀行合作，在公共屋邨擴展各種類型銀行服務。截至 2021 年 9 月底，我們已在多個屋邨合共設置 81 組包裹貯物櫃，而流動銀行服務亦已覆蓋 30 個屋邨。用以收取非住宅單位和停車場租金及其他費用的「快速支付系統」預計於 2022 年 3 月推出使用。此外，我們繼續在房委會的商場和主要零售設施為公眾提供免費無線上網服務。

- 3.39 為應對 2019 冠狀病毒病疫情，我們繼續在商場和街市加強防疫措施。因應疫情期間須保持社交距離，我們暫停多項大型推廣項目，而繼續安排小型推廣活動。在 2021/22 年度首六個月，我們舉辦了 15 項合共 430 小時的社區活動。為配合政府鼓勵市民接種 2019 冠狀病毒病疫苗的措施，我們於 2021 年 6 月 28 日至 8 月 31 日推出疫苗接種獎賞計劃。期間送出了約 2 800 份禮品予已接種疫苗的顧客。此外，政府在「防疫抗疫基金」下推出資助計劃，向食物環境衛生署和房委會轄下的街市和熟食檔位租戶提供一筆過 5,000 元的資助，以鼓勵他們使用非接觸式付款方式，從而保障公眾衛生。截至 2021 年 9 月底，房委會在兩輪資助計劃下共收到約 640 份申請，當中約 500 份申請已獲批准。
- 3.40 為配合政府支援企業和減輕市民財政負擔的措施，房委會曾於 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期間，為合資格的零售和工廠大廈單位租戶提供百分之五十的租金寬減，有關租金寬減其後延長至 2021 年 9 月底，並增至百分之七十五。為支持政府進一步的紓困措施，房委會於 2021 年 9 月通過再度延長百分之七十五的租金寬減限期六個月至 2022 年 3 月底。就超級市場／超級廣場而言，租戶須要遞交申請並出示銷售額下跌證明以獲得租金寬減。此外，為配合政府推動在香港發展第五代(5G)流動通訊技術的措施，委員於 2021 年 8 月 5 日通過修訂房委會轄下物業電訊裝置的收費安排，就標準收費減免百分之五十。
- 3.41 為維持「大本型」的知名度和鞏固其作為區域商場的市場定位，我們繼續在續訂租約時採取策略性規劃和靈活的策略，以優化其行業和租戶的組合。我們在 2021 年 8 月底為「型人會」推出流動應用程式，方便會員記錄消費以賺取積分和換領禮品。截至 2021 年 9 月底，「型人會」流動應用程式推廣計劃已招募了超過 10 000 名新會員，另有約 2 600 名現有會員改用此程式。我們亦豐富「型人會」網站、Facebook 專頁和 Instagram 專頁的內容，使其對目標顧客更具吸引力。為提升設施管理，我們已展開洗手間改善工程計劃。樣板洗手間工程已於 2021 年 4 月完成並開放給公眾使用，而聘用承辦商施工的招標程序亦按計劃進行。

- 3.42 為了在房委會的商業設施推行環保措施，我們繼續安排轄下一些商場參與《節能約章》^[5] 和《戶外燈光約章》^[6]。為減少使用即棄塑膠餐具，我們在九個商場^[7]推出名為「撐走塑、有着數」的推廣活動。我們邀請了轄下 18 個商場／街市的租戶^[8]參與政府的「廚餘收集試驗計劃」。此外，我們已為 20 個房委會商場報名參加「香港綠建商舖聯盟」^[9]，以繼續鼓勵商舖租戶在日常營運中加入可持續的環保措施。
- 3.43 房委會與電力公司合作，在轄下一些現有停車場的時租私家車泊車位安裝電動車輛充電設施。我們亦一直按需求及在技術可行的情況下，於現有停車場的月租私家車泊車位安裝充電器。為支持政府進一步完善電動車輛充電網絡的措施，我們亦在現有停車場的私家車時租泊車位加裝中速充電器。我們已完成在德朗邨、安達邨、牛頭角下邨、寶鄉邨、水泉澳邨和「大本型」的時租泊車位安裝合共 24 個中速充電器。截至 2021 年 9 月底，我們已在約 50 個屋邨內約 400 個時租泊車位和約 1 100 個月租泊車位提供電動車輛充電設施，其中 53 個為快速和中速充電器。我們亦會為規劃中和處於早期設計階段的新公營房屋項目安裝中速充電器及其充電基礎設施，以代替標準充電器。

註[5] 共有 11 個商場已參與《節能約章》，分別是彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基、碩門、天恩和油麗商場，以及水泉澳廣場和「大本型」。夏季期間，這些商場的平均室內溫度維持在攝氏 24 度至 26 度之間。

註[6] 共有 10 個商場已參與《戶外燈光約章》，分別是晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油麗和華富（二）商場，以及祥龍薈、彩盈坊和「大本型」。這些商場在晚上 11 時至翌日早上 7 時會關掉用作裝飾、宣傳或廣告用途的照明裝置。

註[7] 共有 9 個商場已參加「撐走塑、有着數」活動，分別是晴朗、駿洋、迎東、麗翠、安泰、碩門和油麗商場，以及水泉澳廣場和「大本型」。

註[8] 共有 18 個商場／街市已參與兩個階段的「廚餘收集試驗計劃」（第一階段：長青、晴朗、葵涌、葵盛西、麗瑤、梨木樹、南山、華富（一）和華富（二）商場。第二階段：洪福、安泰、屏欣、碩門、天恩、欣田和迎東商場，以及水泉澳廣場和兆康商場）。

註[9] 該 20 個參加「香港綠建商舖聯盟」的商場或設有零售設施的屋邨為晴朗、彩德、洪福、牛頭角下邨、龍蟠苑、美田、博康、石硤尾、石排灣、天晴、天恩、牛頭角上邨、華富（一）和華富（二）、油麗和愉田苑商場，以及彩盈坊、「大本型」、水泉澳廣場和兆康商場。我們鼓勵有關商舖租戶在日常營運中加入可持續的環保措施。

4. 2022/23 年度主題大綱、目標和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2022/23 年度的主題大綱、目標和主要工作。

主題大綱

4.2 房委會在 2022/23 年度會繼續致力按以下四個主題大綱，推展各項工作：

主題大綱一：提供優質居所；

主題大綱二：促進可持續生活；

主題大綱三：充分和合理運用公共資源；以及

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力。

主要工作

4.3 在四個主題大綱下，我們擬定了 2022/23 年度的 50 項主要工作。本章按相關主題大綱列出各項主要工作，以達致相應的目標。

主題大綱一：提供優質居所

目標 1：為低收入家庭提供公屋及回應中低收入家庭的置業訴求

1. 為沒有能力負擔私人租住樓宇的低收入家庭提供公屋。雖然在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者（即家庭及長者一人申請者）的最新平均輪候時間^[10]已超過三年，但長遠而言，我們仍會繼續致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。
2. 出售居屋單位和綠置居單位。
3. 分配白居二配額。
4. 加快出售現時在 39 個租置計劃屋邨中的未出售單位。

目標 2：爭取政府提供適合興建房屋的土地、監察能否及時取得土地動工、善用土地發展潛力並盡量增加住宅單位供應量，以及管理影響施工進度的外在風險因素

5. 爭取政府提供合適的土地，以加快興建房屋單位，以及就選定的土地進行詳細研究，從而達到公營房屋建設計劃所訂興建住宅單位及設施的目標，並善用土地的發展潛力及盡量增加住宅單位供應量。
6. 監察影響房屋發展項目的城市規劃、相關程序及公眾提出的異議，緩解任何不利於及時取得土地動工的情況，以及採取措施避免地盤工程受到干擾和緩解對工程進度的影響。

註[10] 輪候時間基本上是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。

7. 通過採用「設計及建造」採購模式，以借助私營市場的專業能力，加快興建公營房屋，並優化標準設計及物料標準，從而進一步提升建造公營房屋的效率。
8. 更廣泛採用「組裝合成」建築法及創新建築技術，以及探討並實施其他措施，以加快興建公營房屋。
9. 檢討公營房屋發展項目的構件式單位，並在有需要時作出更新。

目標 3: 規劃和設計新發展項目，以提供綠化和健康的環境，節省資源，並推廣環保採購

10. 檢討和提升品質管理體系和規格，以確保新基本工程項目的所有關鍵工程和裝置都具備品質保證。
11. 採用因應環境變化的規劃和設計、盡量綠化屋邨以促進綠化和健康的環境，以及推廣環保採購。

目標 4: 透過研究、管理體系和與業務參與者聯繫，以提升建築水平

12. 透過研究樓宇設計和建造方法、推行品質管理體系和產品認證，以及與業務參與者聯繫，從而提升建築水平、質量和生產力。

目標 5: 維持新發展項目和現有物業符合法例的規定

13. 在房委會發展的樓宇於設計、建築、完工和入伙後階段推行屋宇監管。
14. 監察由房委會管理的升降機及自動梯的使用和操作情況。

目標 6: 透過主動推行改善工程計劃和驗證制度，維持現有公屋可持續發展

15. 實行維修保養和改善計劃（包括定期進行預防性修葺）及提升工程，以提升現有公屋的質素、達到最新的法例要求並配合其他改善措施。
16. 在定期維修保養和改善工程方面，維持有組織結構的職業安全健康管理體系。

主題大綱二：促進可持續生活

目標 7：在推行發展項目時促進社區參與，並加強與業務伙伴的合作

17. 加強與業務相關者的伙伴關係，例如鼓勵社區人士參與項目的發展過程，以及透過規劃和設計屋邨促進社區凝聚力。
18. 採用長幼傷健共融的通用設計來規劃構件式單位、社區設施和綜合社區康樂場地，以及建設無障礙通道，使居民可安全暢步通行和公平使用社區空間。
19. 提升業務伙伴的服務水平、加強監察其表現、促進他們對企業公民責任的認知，以及加強與他們的伙伴關係。

目標 8：保持屋邨清潔及環境衛生，以建立健康和諧的生活環境，並在公共屋邨推廣綠化和節能

20. 在公共屋邨推行屋邨管理扣分制和加強防治蟲鼠工作。
21. 提高公屋居民對政府將實施的都市固體廢物收費的認識。
22. 透過取得 ISO50001^[11] 能源管理體系認證和 ISO14001^[12] 環境管理體系認證，以及在公共屋邨推行各項節能措施，加強對環境的保護。
23. 加強樹木管理，以及推行園景改善計劃。

目標 9：加強社區凝聚力，關顧租戶的需要

24. 透過夥拍合作伙伴（如非政府機構）舉辦的活動，以及各種援助和房屋計劃，在關顧租戶需要的同時，促進社區參與和建設。

目標 10：推廣房委會的工作

25. 為房委會建立積極進取、關懷社區的機構形象，並加強與我們的員工、租戶、工作伙伴及市民的溝通。

註[11] ISO 50001 是一項國際標準，旨在讓機構建立能源管理體系和程序，以提高節能表現（包括能源效益、使用和消耗量），從而減少溫室氣體排放。

註[12] ISO 14001 是一項國際標準，訂明環境管理體系的要求，以協助機構訂定環保政策及目標，管理其工作對環境影響的風險，並持續改善機構的環保表現。

目標 11: 在房委會轄下的工作地點提高健康、環保和安全意識及知識，並推廣相關措施

26. 監察並提升發展項目和環境的質素，以及房委會轄下發展和興建項目工作地點的健康和安全狀況，並改進環境、社會和經濟方面的可持續性。
27. 提升員工對環保事宜的意識和知識，以及他們在房委會轄下的工作地點實踐職業安全與健康的能力。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

目標 12: 充分和合理運用公屋資源

28. 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會。
29. 進行每兩年一次的公屋租金檢討。
30. 推出措施吸引全長者公屋寬敞戶，以及居於一型設計長者住屋或無獨立設備的「改建一人單位」的全長者戶調遷至面積合適的公屋單位。
31. 透過公屋租戶的入息和資產申報、屋邨職員巡查單位的住用情況，以及中央小組以風險為本的深度調查和全面監察，加強租務管理，防止濫用公共房屋資源。

目標 13: 充分運用資助出售單位資源

32. 容許房委會資助出售單位的合資格業主加入房協經優化的「出租計劃」。
33. 容許參加房協「長者業主樓換樓先導計劃」的合資格長者業主在房委會第二市場購買一個面積較小的資助出售單位。

目標 14: 充分運用房委會工廠大廈

34. 重建四個工廠大廈作為公營房屋發展。

目標 15: 善用房委會中轉房屋

35. 重建石籬中轉房屋作為公營房屋發展。

目標 16: 維持健康的採購環境，並優化採購程序，以更能達到物有所值的目標

36. 維持公開、公平、具透明度及成本效益的採購環境，並改善工程、服務和物品的採購程序，以更能達到物有所值的目標。

目標 17: 監察新房屋發展項目的建築成本、提升舊屋邨的可持續性，並檢視重建個別舊屋邨的可行性

37. 檢視重建個別舊公共屋邨是否可行，並檢討在現有公共屋邨範圍內或附近進行加建發展的機會。
38. 監察建築成本和提高建築工程的成本效益。

目標 18: 充分利用人力資源，以達至機構目標

39. 致力成為一個架構精簡、具彈性及靈活的機構，並具備可因應不同服務需求作出轉變的能力。
40. 加強員工的參與，以建立一支盡心盡力和積極進取的工作隊伍。
41. 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要。

目標 19: 善用資訊科技，並擴大其應用範圍，以支援各項業務措施和提高效率

42. 推行或提升資訊科技系統，以支援不斷演變的業務需求，並改善整體運作效率和資訊科技的保安水平。
43. 推展資訊科技基礎建設和中央資訊科技服務，以配合房委會未來的業務需要。
44. 就公屋及資助出售單位（包括居屋、綠置居及白居二）推行電子化的申請服務及探討優化措施。

目標 20：維持穩健的財務和資金管理

45. 按照核准的投資策略和指引，檢討房委會的投資策略和管理房委會資金。
46. 審慎管理房委會的財政。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

目標 21：發掘資產優化機會，善用資源，從而提升房委會商業樓宇的潛力

47. 發掘優化房委會商業樓宇及善用資源的機會。

目標 22：優化房委會商業樓宇在租賃、推廣和管理方面的業務策略

48. 優化房委會新落成和現有商業設施的租賃、推廣和管理策略。
49. 維持「大本型」作為區域購物商場和娛樂熱點的市場定位、吸引力和競爭力。

目標 23：在房委會商業設施推廣環保

50. 在營運房委會轄下的商業設施時，致力提高環保意識和推行環保措施。

5. 主要成效指標

5.1 我們在 2021/22 年度採用了 19 項主要成效指標^[13]，以評估和監察主要工作的成效。經檢討後，我們決定在 2022/23 年度機構計劃中繼續沿用這些主要成效指標（第 15 項除外）。這些主要成效指標的 2021/22 年度目標和 2022/23 年度的建議目標臚列如下：

主要成效指標	2021/22 年度 目標	2022/23 年度 目標
(1) 提供的新單位數目（個）		
— 公屋／「綠置居」單位	21 700 ^[2]	11 300 ^[14]
— 其他資助出售單位	6 500 ^[2]	3 600 ^[2]
(2) 公屋申請的平均輪候時間（年）		
— 一般申請者	3	3 ^[15]
— 當中：長者一人申請者	2	2

註[13] 同時適用於房屋署員工提供的服務，以及物業管理服務公司／承辦商提供的服務。

註[14] 四捨五入至最接近的百位數。

註[15] 雖然一般申請者的最新平均輪候時間已超過三年，但長遠而言，房委會仍會繼續致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。

主要成效指標	2021/22 年度 目標	2022/23 年度 目標
(3) 房屋署管理每個公屋單位平均每年所需費用（元）		
— 直接管理費用 ^[16]	7,260	7,300 ^[17]
— 維修費用 ^[18]	5,240	5,590 ^[19]
(4) 欠租率(%)		
— 住宅單位	低於 3.0	低於 3.0
— 商業樓宇	低於 2.5	低於 2.5
(5) 擠迫戶 ^[20] 佔公屋家庭總數的百分率(%)	低於 0.55	低於 0.55
(6) 空置率(%)		
— 公屋	低於 1.3	低於 1.3
— 商業樓宇（商鋪）	低於 2.5	低於 2.5
(7) 翻新空置單位平均所需時間（日）	不超過 44	不超過 44

註[16] 直接管理費用包含屋邨層面所涉及單純物業管理的直接薪酬和其他經常開支。

註[17] 2022/23 年度目標的費用增加，主要由於假設價格水平調整和物業管理支出增加。

註[18] 維修費用包含屋邨層面所涉及的維修保養工程開支，以及從各間接成本中心分配的開支。

註[19] 2022/23 年度目標的費用增加，主要由於假設價格水平調整、小型維修工程和電梯及自動梯保養支出增加。

註[20] 擠迫戶為居住密度每人少於 5.5 平方米室內樓面面積的家庭。

主要成效指標	2021/22 年度 目標	2022/23 年度 目標
(8) 由其他部門進行地盤平整工程的一般公營房屋建設計劃項目平均籌建時間(月)	60	60
(9) 接收樓宇時平均每個單位發現的瑕疵數目(項)	不超過 0.7	不超過 0.7
(10) 房委會建築地盤意外率 ^[21] (每 1 000 名工人當中平均所發生的意外數目(宗))		
— 新工程合約	不超過 9.0	不超過 9.0
— 維修保養及改善工程合約	不超過 9.0	不超過 9.0
(11) 回應傳媒查詢(%)		
— 一般查詢 (48 小時內回應)	95	95
— 須蒐集詳細資料始能回應的查詢 (10 天內回應)	100	100
(12) 為每名員工所作的培訓投資(元)	2,100	2,100
(13) 培訓課程的整體成效評級(給予非常有效或以上的評級)(%)	85	85

註[21] 根據《工廠及工業經營條例》(第 59 章)，須予呈報的意外，是指致命意外，或者導致傷者須放三天以上病假的意外事故。房委會的一貫目標，是將致命意外的數目維持在零。

主要成效指標	2021/22 年度 目標	2022/23 年度 目標
(14) 耗紙量 (令) ^[22]	在運作環境相若的基礎上， 較 2013/14 年度耗紙量少 4% ^[23]	每名員工的耗紙量維持 在與 2021/22 年度相若 的水平 ^[23]
(15) 可循環再造物品回收 量 (公噸)		主要成效指標將由 家居廢物量取代
— 廢紙	不少於 27 000	(人均每日(公斤)) 不超逾 0.7
— 鋁罐	不少於 1 400	
— 膠樽	不少於 1 800	

註[22] 500 張紙為一令。

註[23] 政府現時並無就各部門的辦公室耗紙量訂定節省目標。在過去六年，我們一直以 2013/14 年度為基準年自行訂下耗紙量目標。為顯示對環保更堅定的承擔，我們建議由 2022/23 年度起，按年就此項主要成效指標訂定目標，並每年就目標作出檢視和修訂。在 2022/23 年度，我們的目標是把每名員工的耗紙量維持在與 2021/22 年度相若的水平。

主要成效指標	2021/22 年度 目標	2022/23 年度 目標
(16) 房委會總部耗水量 (立方米)	在運作環境相若的基礎上， 較 2015/16 年度耗水量少 2.75% ^[24]	每名員工的耗水量維持 在與 2021/22 年度相若 的水平 ^[24]
(17) 辦公室耗電量 (千瓦 小時)	在運作環境相若的基礎上， 較 2018/19 年度耗電量少 0.5% ^[25]	在運作環境相若的基礎 上，較 2018/19 年度耗 電量少 1.5% ^[25]
(18) 年內設計的住宅樓宇 公用地方屋宇裝備裝 置的平均耗能量 (每 年每平方米的千瓦小 時)	不超過 23.5	不超過 23.5
(19) 每兩個月舉行的邨管 諮委會會議 (會議次 數)	960	960

註[24] 政府現時並無就各部門的辦公室耗水量訂定節省目標。在過去四年，我們一直以 2015/16 年度為基準年自行訂下耗水量目標。為顯示對環保更堅定的承擔，我們建議由 2022/23 年度起，按年就此項主要成效指標訂定目標，並每年就目標作出檢視和修訂。在 2022/23 年度，我們的目標是把每名員工的耗水量維持在與 2021/22 年度相若的水平。

註[25] 政府於 2020 年 6 月公布新的「綠色能源目標」，在運作環境與 2018/19 年度 (基準年) 相若的基礎上，在 2020/21 至 2024/25 年度將能源消耗量減少 6%。雖然我們力求達致政府所訂目標，但較為謹慎的做法，是訂定漸進目標，讓省電措施見效。在運作環境相若的基礎上，我們訂定 2021/22 年度和 2022/23 年度的耗電量較 2018/19 年度分別減少 0.5% 和 1.5%。

6. 主要工作範疇

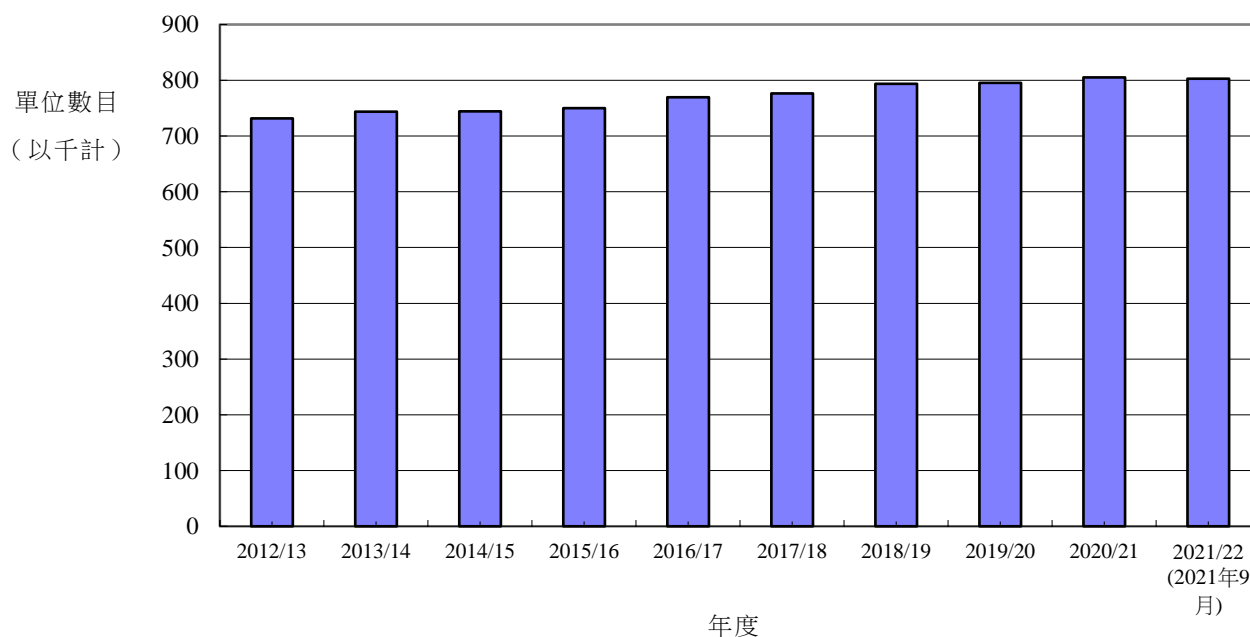
6.1 房委會的運作和工作分為六個主要範疇，分別是發展和建造、資助房屋、商業樓宇、屋宇監管、採購，以及機構事務。來年，房委會將繼續在不同範疇致力推展各項工作，以達到 2022/23 年度四個主題大綱下各個目標。

發展和建造

6.2 發展和建造方面的主要職能是規劃、設計及建造房委會的公營房屋發展項目及相關設施。

6.3 下圖展示 2012/13 至 2021/22 年度公屋單位數目的變化：

公屋單位數目^[26]



註[26] 圖表展示 2012/13 至 2021/22 年度的公屋單位數目。2012/13 至 2020/21 年度的公屋單位數目為各有關年度 3 月底的情況，而 2021/22 年度的公屋單位數目為 2021 年 9 月底的情況。

財政預算

- 6.4 2022/23 年度建議預算的建築工程開支(包括相關的內部監督和行政費用)預計為 221.00 億元，較 2021/22 年度修訂預算的 203.67 億元多 17.33 億元。建築工程開支增加，主要由於該年度的房屋建設活動增加。

資助房屋

- 6.5 資助房屋方面的主要職能，是編配、管理及維修房委會轄下的出租住宅物業，並負責銷售房委會的資助出售單位。

財政預算

租住房屋運作帳目

- 6.6 2022/23 年度建議預算的租住房屋運作帳目收入和開支，預計分別為 223.59 億元和 221.66 億元。2022/23 年度的運作盈餘預計為 1.93 億元，相比 2021/22 年度修訂預算赤字為 4.00 億元，主要由於房委會在 2021 年 9 月提供租金寬免，部分盈餘因新租住單位數量增加和假設價格水平有所調整，以致預計各項開支均有所增加而抵銷。

資助自置居所運作帳目

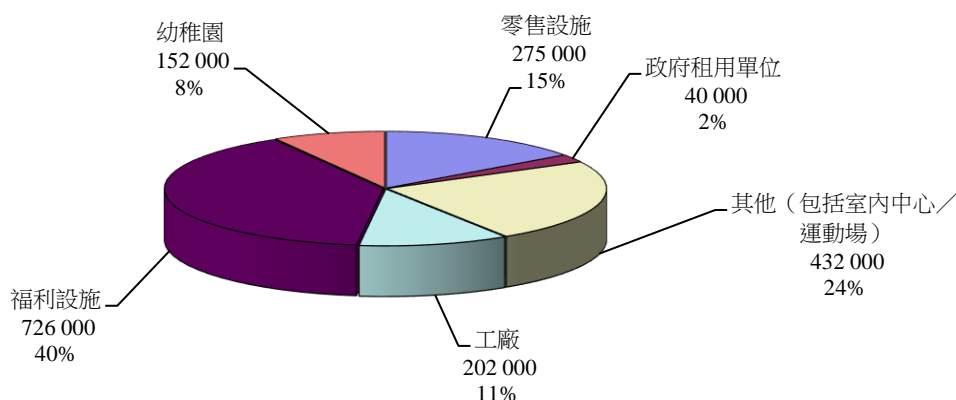
- 6.7 2022/23 年度建議預算的資助自置居所運作帳目收入和開支，預計分別為 119.76 億元和 57.42 億元。2022/23 年度的運作盈餘預計為 62.34 億元，較 2021/22 年度修訂預算的 69.83 億元低 7.49 億元。2022/23 年度的運作盈餘減少，主要由於估計售出的租置計劃單位數目減少和轉讓補價的宗數減少。

商業樓宇

- 6.8 商業樓宇方面的主要職能，是管理房委會轄下的商業樓宇和非住宅物業(包括零售商舖、政府租用單位、福利設施、幼稚園和分層工廠大廈)及停車場。

6.9 在 2021 年 9 月底，房委會所營運的商業樓宇和其他非住宅物業（不包括學校）的室內樓面面積約 1 827 000 平方米，而停車位則為 32 800 個。商業樓宇和非住宅物業面積組合的分項數字如下：

2021 年 9 月底
商業樓宇和非住宅物業面積組合（平方米室內樓面面積）
（總面積：1 827 000 平方米）



財政預算

6.10 2022/23 年度建議預算的商業樓宇運作帳目收入和開支，預計分別為 35.54 億元和 22.35 億元。2022/23 年度的運作盈餘預計為 13.19 億元，較 2021/22 年度修訂預算的 1.99 億元高 11.20 億元。2022/23 年度的運作盈餘增加，主要由於房委會在 2021/22 年度向合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，以及預計 2022/23 年度有新物業落成。

屋宇監管

6.11 獨立審查組直屬運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室，負責執行雙重的監管職能，對受《建築物條例》（第 123 章）管制的樓宇，根據建築事務監督（即屋宇署署長）所授權力執行法定監管，以及對不受《建築物條例》管制的樓宇及工程，以房委會的行政安排實施行政監管。獨立審查組的法定監管職能是由政府撥款進行，而其在行政監管職能的開支，包括處理新房屋發展項目建築工程及現有樓宇改建和加建工程申請的開支，則由房委會負責。

- 6.12 升降機巡查專責小組負責監察房委會的升降機和自動梯的使用和操作，以管理風險和更符合《升降機及自動梯條例》（第 618 章）的規定。

財政預算

- 6.13 2022/23 年度建議預算的屋宇監管開支為 2.48 億元，較 2021/22 年度修訂預算的 2.19 億元多 0.29 億元。2022/23 年度開支增加，主要由於薪酬開支增加。

採購

- 6.14 採購工作主要是確保房委會本着公平的採購原則^[27]，與能幹可靠的業務夥伴合作，時刻維持快捷有效且符合經濟效益的服務。

財政預算

- 6.15 2022/23 年度建議預算的採購工作開支為 1.25 億元，較 2021/22 年度修訂預算的 1.14 億元多 0.11 億元。2022/23 年度開支增加，主要由於薪酬開支及其他經常開支增加。

機構事務

- 6.16 機構事務涵蓋各項便利房委會有效運作的支援服務，包括一般行政、人力資源管理、財政及會計服務、資訊科技、資訊及社區關係、法律事務和管理顧問服務。

財政預算

- 6.17 2022/23 年度建議預算的機構事務開支為 10.83 億元，較 2021/22 年度修訂預算的 10.18 億元多 0.65 億元。2022/23 年度開支增加，主要由於其他經常開支，及改善工程和電腦系統等資本開支增加。

註[27] 房委會採購原則的基礎如下－

- (a) 力求符合經濟效益；
- (b) 採取整體性的風險管理；
- (c) 在各方面不斷尋求改善；
- (d) 採取負責任和具透明度的有效監管；
- (e) 規定開放和公平的市場競爭；以及
- (f) 本着誠信，以公平、合理和符合專業操守的方式採購。

7. 綜合預算

- 7.1 房委會作為財政自主的公共機構，以內部資金推行公營房屋計劃。房委會 2021/22 年度修訂預算和 2022/23 年度建議預算的收入和開支撮要如下—

	2021/22 年度 修訂預算 (億元)	2022/23 年度 建議預算 (億元)
運作收入	332.90	378.89
運作開支	<u>(265.08)</u>	<u>(301.43)</u>
綜合運作盈餘	<u>67.82</u>	<u>77.46</u>
資本開支	<u>210.90</u>	<u>230.12</u>

綜合運作帳目

- 7.2 2022/23 年度建議預算綜合運作帳目盈餘為 77.46 億元，較 2021/22 年度修訂預算的 67.82 億元高 9.64 億元。盈餘增加是由於—

- (a) 租住房屋運作帳目有輕微盈餘，主要由於房委會在 2021 年 9 月提供租金寬免，運作盈餘部分因新租住單位數量增加和假設價格水平有所調整，以致預計各項開支均有所增加而抵銷；及
- (b) 商業樓宇運作盈餘增加，主要由於房委會在 2021/22 年度向合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，以及預計 2022/23 年度有新物業落成；部分增加的盈餘因下述(c)項而抵銷

- (c) 資助自置居所運作帳目的盈餘減少，主要由於估計售出的租置計劃單位數目減少和轉讓補價的宗數減少。

7.3 按業務運作分類撮要如下—

	2021/22 年度 修訂預算 (億元)	2022/23 年度 建議預算 (億元)
租住房屋	(4.00)	1.93
商業樓宇	1.99	13.19
資助自置居所	<u>69.83</u>	<u>62.34</u>
綜合運作盈餘	<u>67.82</u>	<u>77.46</u>

現金及投資結餘

7.4 2022 年 3 月底和 2023 年 3 月底預計現金及投資結餘撮要如下—

	2021/22 年度 修訂預算 (億元)	2022/23 年度 建議預算 (億元)
年終現金及投資結餘	<u>570.76</u>	<u>553.14</u>

- 7.5 2022/23 年度建議預算的現金及投資結餘預計減少至 553.14 億元，主要由於建築工程開支增加。

資本開支

7.6 2022/23 年度建議預算的資本開支為 230.12 億元，詳情撮要如下—

	2021/22 年度 修訂預算 (億元)	2022/23 年度 建議預算 (億元)
建築工程開支	203.67	221.00
改善工程	4.95	6.89
電腦系統及設備、其他器材和汽車	2.28	2.23
總計	<u>210.90</u>	<u>230.12</u>

7.7 2022/23 年度建議預算的資本開支與 2021/22 年度的修訂預算相比，預計將會增加 19.22 億元，主要由於年內建築工程開支增加。

簡稱一覽表

公共租住房屋	公屋
白表居屋第二市場計劃	白居二
未補價資助出售房屋－出租計劃	出租計劃
居者有其屋計劃	居屋
香港房屋委員會	房委會
香港房屋協會	房協
租者置其屋計劃	租置計劃
綠表置居計劃	綠置居
綠色建築環境評估	綠建環評