

香港房屋委員會

資助房屋小組委員會議事備忘錄

2004/05 年度資助房屋工作計劃 年終成效檢討

目的

本文件闡述 2004/05 年度資助房屋工作計劃的年終成效檢討。

背景

2. 2004 年 1 月，資助房屋小組委員會通過 2004/05 年度資助房屋工作計劃（見 [SHC 13/2004 號](#) 文件）。2005 年 1 月，我們向資助房屋小組委員會匯報工作計劃的年中成效檢討（見 [SHC 7/2005 號](#) 文件）。本文件旨在報告，截至 2005 年 3 月 31 日為止，工作計劃所載主要工作的整體表現。

3. 資助房屋工作計劃共有 34 項主要工作，其中 29 項屬於租住房屋的範圍，其餘 5 項關乎資助自置居所。這 34 項主要工作中，14 項 (41%) 已完成，16 項 (47%) 如期進行／持續進行／部分完成，4 項 (12%) 進度較預期為慢。個別主要工作的進度詳情載於 [附件 A](#)。

成效檢討

(a) 租住房屋

主要工作

4. 下表概述 29 項主要工作的整體成效進度理想，其中 4 項主要工作由於未能預見的情況而進度較預期為慢：

承諾推行的 主要工作總數	目前情況		
	工作完成	如期進行／持續進行／ 部分完成	進度 較預期為慢
29 項 (100%)	10 項 (34%)	15 項 (52%)	4 項 (14%)

5. 下文各段載述工作的主要成績。

管理及維修保養房委會轄下屋邨，以改善居住環境和服務質素為目標

6. 各項管理及維修保養服務均已達到服務承諾所訂定的目標。全部 19 項服務均在目標時間內處理完畢。

7. 我們已在不同屋邨推行維修保養項目，以改善居住環境。三個屋邨的道路重建工程和多個屋邨 19 幢公屋大廈的更換食水喉工程，業已完成。逾三分之一公屋大廈供居民飲用食水的質素已經改善，約 438 幢大廈已取得水務署食水系統優質維修認可計劃發出的證書。

8. 為了加強與租戶的溝通，自 2004 年 9 月以來，我們已在住宅大廈的升降機大堂裝設逾 800 部液晶體電視機，播放關於房屋事宜的錄影帶，此舉受到住戶歡迎。

把公屋資源作最合理的運用，並杜絕濫用

9. 打擊濫用公屋資源特遣隊於 2004 年 4 月成立，以加強對付一切濫用公屋資源的行動。我們已加緊調查逾 5 000 宗濫用公屋和兩年一度的申報個案，並進行 4 500 宗入息和資產複審。年內淨收回共 7 748 個公屋單位作另行編配。有關單位，是透過自行退租（3 893 個）、遷出通知書（1 535 個）和住戶從二手市場購買居者有其屋（下稱「居屋計劃」）／私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）單位（641 個）等收回。另 582 個則透過繳交額外租金和市值租金的住戶收回。在所有收回的單位當中，296 個透過特遣隊調查濫用公屋個案後發出遷出通知書收回。

10. 公屋租金政策檢討諮詢文件的草擬工作已完成。待終審法院於 2005 年 10 月聆訊公屋租金司法覆核個案後，公眾諮詢工作會在 2005 年年底進行。

11. 在過去一年，公屋平均輪候時間為 1.8 年，單身長者的平均輪候時間為 1.0 年。

12. 繼推行三次全港紓緩擠迫調遷計劃的工作和調遷安排後，公屋擠迫家庭佔整體公屋住戶人口的比例，大幅減為 1.0%。這方面訂下的目標，為 1.6% 以下。

長期改善和維持屋邨的清潔狀況

13. 憑著本署管理人員努力不懈，去年成功推行全城清潔策劃小組建議的措施，改善並保持屋邨的環境衛生。我們已清除 14 個衛生黑

點，並清潔 712 個新近認定的衛生黑點。與香港警務處和食物環境衛生署的聯合掃蕩行動，成功打擊非法熟食小販擺賣活動。

14. 屋邨清潔扣分制全年順利推行，並證實有效改善公共屋邨整體衛生情況。該計劃曾在 2005 年 1 月進行檢討。「晾曬滴水衣物」和「積水導致蚊患」已納入不當行爲，而「把出租單位用作食物製造工場或倉庫」，則重新劃分爲 C 類不當行爲。爲加強計劃的阻嚇作用，警告制度已簡化，扣分前給予的警告原爲三次（一次口頭和兩次書面），現減爲兩次（一次口頭和一次書面）。

與顧客及其他參與業務者維持伙伴合作關係

15. 爲加強與顧客及參與業務者的伙伴合作關係，我們在 2004/05 年度內就服務承辦商和例行維修工程承辦商的表現，進行並完成了兩次租戶意見調查，以反映租戶對服務承辦商表現的意見。

善用人力及財政資源和資訊科技，以達致機構目標

16. 爲更廣泛和更有效地應用資訊科技，我們已聘用資訊科技顧問，爲屋邨管理處發展名爲屋邨管理社群的網上平台，以便推廣管理報告。平台已於 2005 年 2 月 28 日成功啓用。

積極促進可持續的發展

17. 我們透過推行各項主要工作，繼續致力促進可持續發展。差不多所有屋邨的照明度已予檢討，以配合加強節約能源的實際需要。在 10 個屋邨安裝感光控制裝置工程已完成。在多項園景改善計劃下加種 113 000 平方米綠化地帶的目標，亦已在年內達到。

(b) 資助自置居所

主要工作

18. 資助自置居所範圍的主要工作共有 5 項。截至 2005 年 3 月底，4 項主要工作已經完成，1 項如期進行／持續進行，並無任何主要工作的進度較預期慢。現於下表概述這些主要工作的整體成效：

承諾推行的 主要工作總數	目前情況		
	工作完成	如期進行／ 持續進行	進度 較預期爲慢
5 項 (100%)	4 項 (80%)	1 項 (20%)	- (-%)

19. 2004年6月，資助房屋小組委員會通過，待排污系統狀況勘察及個別屋邨的跟進維修工程完成後，立即分期出售租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）第六期甲4個屋邨合共約26000個單位。第一個屋邨已於2004年6月推售，餘下3個屋邨亦已於2004年下半年出售。

20. 2005年5月，資助房屋小組委員會曾研究多項方便居屋計劃及租置計劃單位業主繳付補價的方案，並認為由房屋委員會（下稱「房委會」）以公帑資助業主繳付補價不但欠缺政策上的理據，且財政上亦不可行。不過，為開拓房委會的收入來源，資助房屋小組委員會通過為處於第3至第5年轉讓限制期內的居屋／租置計劃單位業主提供額外選擇，容許他們選擇繳付補價，以便在公開市場出售單位。新的補價安排除可增加補價收入外，有關收入亦可用於增建租住公屋單位，供有需要的家庭入住，令房屋資源得以善用。

目標及主要成效指標

21. 除主要工作外，我們亦為工作計劃訂定各項目標及主要成效指標，以便評核2004/05年度租住房屋和資助自置居所的業務。2004/05年度主要成效指標在年終的情況，概述於**附件B**。

財政表現

(a) 租住房屋業務

22. 正如截至2005年3月31日的租住房屋運作帳目（見**附件C**）所示，租住房屋業務未計算特殊項目的運作盈餘（臨時數字）為6.523億元，較修訂預算盈餘5.975億元高出5,480萬元。計及自願離職計劃項下的2,100萬元特殊項目開支在內，運作盈餘（臨時數字）為6.313億元。全年租金收入為112.155億元，較修訂預算略低0.5%，全年開支則為105.890億元，較修訂預算低1.0%，主要是由於維修支出、薪俸和其他經常開支均有所減少所致。

(b) 資助自置居所業務

23. 資助自置居所運作帳目載於**附件D**。在截至2005年3月31日止的年度內，資助自置居所業務的總收入為19.919億元，較修訂預算的18.806億元高出1.113億元（即5.9%）；業務總開支則為25.946億元，較修訂預算的25.144億元多8,020萬元（即3.2%）。未計算特殊項目的運作赤字（臨時數字）為6.027億元，較修訂預算赤字6.338億元少3,110萬元（即4.9%）。

24. 未計算特殊項目的運作赤字（臨時數字）較預算為低，主要是由於來自轉讓補價的收入較預算為高，以及租置計劃第六期甲的售樓

收入因單位平均售價高於預期而有所增加。然而，由於房委會為各個於竣工後售出的居屋單位的建築工程開支及土地闢拓成本所作的撥備較預算為高、租置計劃第六期甲所售單位的平均建築費用亦高於預期，加上為按揭還款保證尚未支付的索償額所作的撥備增加，令部分赤字的減幅被抵銷。

25. 2004/05 年度特殊項目的開支總額估計為 6.327 億元，當中主要包括年結會計調整項目。2004/05 年度，物業市場復蘇，為回購／未售居屋和私人參建計劃單位所作的減值會計撥備因而須作回撥。此外，由於重建置業計劃、自置居所貸款計劃（下稱「自置貸款計劃」）及置業資助貸款計劃（下稱「置業貸款計劃」）補助金的未來負債，以及已出售的自置貸款的尚欠餘額未來利息負債減少，故以往數年為此所作的會計撥備同樣須予回撥。有關的回撥金額並未計入 2004/05 年度修訂預算，對現金流量並無任何影響。上述的年結會計調整項目乃根據標準會計常規及房委會的會計政策計算。在計入會計調整項目後，資助自置居所運作帳目的運作盈餘（臨時數字）為 3,000 萬元。

26. 年內，置業貸款計劃為 2004 年 7 月 14 日計劃終止前所收到的申請，共支出貸款 542 宗，金額為 2.322 億元。

提交參考

27. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書徐靜芳

電話：2761 6834

傳真：2761 0019

檔號：HD(EM)(SS3)/G/16

（屋邨管理處）

日期：2005 年 7 月 13 日

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 1 管理及維修保養房委會轄下屋邨，以改善居住環境和服務質素為目標							
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO1-K1	提高房委會的管理和維修保養的整體質素	確保對有關房委會的管理和維修保養服務的所有投訴，盡快積極作出回應，並探討各範疇可作進一步改善之處	持續進行	管理和維修保養服務下全部 19 項服務，均已充分達到服務承諾所訂定的目標。	持續進行		
BO1-K2	改善公屋食水質素	完成 25 幢大廈的更換食水喉工程	2005 年 3 月	已為 19 幢大廈更換食水管。其餘大廈的更換工程正在進行。	進度較預期為慢	部分非標準型大廈的更換食水喉工程設計需時較長。	進度會在 2005/06 年度趕上。
		為至少三分之一的租住大廈完成食水品質認證	2005 年 3 月	438 幢大廈，即超逾三分之一的租住大廈，已取得認證。	工作完成		
BO1-K3	減少地下公用設施發生故障的頻率和提高屋邨道路的質素	完成三個屋邨的道路重建工程	2005 年 3 月	三個屋邨的道路重建工程已經完成。	工作完成		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 1		管理及維修保養房委會轄下屋邨，以改善居住環境和服務質素為目標					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO1-K4	改善電力裝置	完成四個屋邨共 30 幢大廈的加強供電及重鋪電線工程	2005 年 3 月	已達到 2004/05 年度的修訂目標，即完成 21 幢大廈的工程。其餘九幢大廈的工程會押後於下一個財政年度完竣。	進度較預期為慢	據 2003/04 年度收集的最大需求指標記錄顯示，目前的電力供應系統仍能應付需求，因此沙角邨的工程押後進行。預留作加強供電及重鋪電線工程的資源已用於其他更迫切的工作。	工程押後對電力系統並無即時影響。該計劃以長遠服務可靠性和系統效能為目標。
BO1-K5	加強與租戶的溝通	與私營服務供應商合作，在每幢住宅大廈的地下升降機大堂裝設電視屏幕	2005 年 3 月	已在住宅大廈的升降機大堂裝設逾 800 部液晶體電視機。自 2004 年 9 月 22 日以來，已製作一系列旨在與住戶加強溝通的錄像片段，以供播放。	工作完成		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 2		把公屋資源作最合理的運用，並杜絕濫用的情況					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO2-K1	加強對付濫用公屋資源的行動	把行動升級，成立打擊濫用公屋資源特遣隊，主動採取大規模行動，偵查有關濫用公屋資源的情況	持續進行	打擊濫用公屋資源特遣隊於2004年4月成立，並已把調查範圍擴大至所有公屋資源。年內，特遣隊加緊調查逾5 000宗濫用公屋和兩年一度的申報個案，並進行4 500宗入息和資產複審。結果，透過調查濫用公屋個案後發出遷出通知書收回的單位共有296個。	持續進行		
BO2-K2	檢討公屋租金政策	就檢討公屋租金政策專責小組委員會的檢討結果，諮詢公眾意見	2004年年中	公屋租金政策檢討諮詢文件的草擬工作已完成。暫訂的計劃是，待終審法院於2005年10月審結公屋租金司法覆核個案後，才就專責小組委員會的初步檢討結果，諮詢公眾意見。	進度較預期為慢	在2005年3月17日房委會／資助房屋小組委員會簡報會上，委員認為待終審法院於2005年10月審結公屋租金司法覆核個案後，才就檢討公屋租金政策諮詢公眾意見，較為適當。	
BO2-K3	有效管理公屋輪候冊，務求在輪候冊申請人的輪候時間方面，達致所定目標	把平均輪候時間維持在由登記日起計大約三年	持續進行	截至2005年3月31日為止，輪候冊申請人和長者單身申請人的平均輪候時間分別為1.8年和1.0年。	持續進行		
BO2-K4	盡量縮短重新提出配屋建議的時間	不少於90%拒絕接受配屋建議的個案，在14個工作天內呈報，以跟進重新配屋	持續進行	在配屋建議不獲接納的個案中，有90%在14個工作天內呈報，以跟進重新配屋。	持續進行		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 2		把公屋資源作最合理的運用，並杜絕濫用的情況					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至 2005 年 3 月 31 日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO2-K5	藉着大型租住單位供應量增加，紓緩居住環境擠迫的情況	進行三次全港紓緩擠迫居住環境的工作	2005 年 3 月	已進行三次全港紓緩擠迫調遷計劃的工作。	工作完成		
方針 3		長期改善和維持屋邨的清潔狀況					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至 2005 年 3 月 31 日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO3-K1	在實施全城清潔策劃小組措施後，進一步改善公屋的清潔狀況	持續致力推行各項工作／措施	持續進行	期內舉行 29 項清潔運動，共有 2 100 名義工參與。這些活動推行後，公屋一般清潔狀況有所改善。	持續進行		
BO3-K2	推行有關清潔衛生的公眾教育計劃，並推動租戶支持	與租戶合作，在所有屋邨舉辦清潔運動	2005 年 3 月	如期在所有租住屋邨推行清潔香港行動計劃。	持續進行		
BO3-K3	加強清潔衛生黑點	在 16 個現有衛生黑點及其他新發現的黑點進行大型清潔行動	持續進行	已進行大型清潔行動，清除 14 個現有衛生黑點，並清潔 712 個新近認定的衛生黑點。	持續進行		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 3 長期改善和維持屋邨的清潔狀況							
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的 進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO3-K4	在所有公共租住屋邨實施扣分制，以改善環境衛生	嚴格執行扣分制，以期盡量減少違例情況	持續進行	扣分制在公共屋邨順利推行。我們在 2005 年 1 月檢討扣分制，「晾曬滴水衣物」和「積水導致蚊患」已納入不當行為，而「把出租單位用作食物製造工場或倉庫」則重新劃分為 C 類不當行為。扣分制亦已從三次警告簡化為兩次警告。年內共有 3 231 個住戶在扣分制下遭扣分，當中 71 戶被扣 10 至 15 分。4 個住戶被扣超過上限 16 分，署方已發予遷出通知書。	持續進行		
BO3-K5	加強對付非法熟食小販的管制行動	與香港警務處和食物環境衛生署進行聯合突擊行動，掃蕩非法熟食小販	持續進行	與香港警務處和食物環境衛生署聯合進行 213 次掃蕩非法熟食小販的行動，行動中共拘捕 296 人和扣押 2 137 項物品。	持續進行		
BO3-K6	加強維修保養公用地方和外牆的排水裝置	每半年為全港屋邨公用地方和外牆的所有排水裝置進行檢查，其後按情況進行維修工程	持續進行	2004/05 年度已進行兩輪檢查，並已完成其後的維修工程。	持續進行		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 3		長期改善和維持屋邨的清潔狀況				
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因 影響／已採取的行動
BO3-K7	加強維修保養鑄鐵管	為 36 個屋邨每年進行評估，其後按情況進行維修工程	持續進行	已進行年度評估，並正在相關屋邨進行維修／更換工程。	持續進行	
BO3-K8	應用最新的生物科技，以推廣環保	在不少於 20 個垃圾站裝設生物科技系統／套裝除臭劑	2005 年 3 月	已於 50 處地點裝設超過 50 個生物科技系統和 150 個配套除臭裝置。	工作完成	
BO3-K9	維持對飼養狗隻的有效管制，並執行一般禁止在屋邨養狗的做法	防止濫用根據「可暫准原則」養狗的安排	持續進行	已於可暫准規則的登記期內為 13 323 頭狗登記。根據「可暫准原則」獲准養狗的住戶，至今無一因觸犯關於養狗的不當行為而遭扣分。31 個住戶因未經房屋署事先同意飼養狗隻而在扣分制下遭扣分。	持續進行	

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 4 處理先前的自置居所計劃的剩餘問題						
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO4-K1	檢討置業貸款計劃	檢討置業貸款計劃，以決定未來路向	2004 年年中	已完成檢討，並向房委會報告檢討結果（見 HA 41/2004 號文件）。房委會於 2004 年 7 月 14 日通過終止置業貸款計劃。所有已於 2003/04 年度登記的申請會繼續處理，直至 2004/05 年度的名額用罄為止。		工作完成
BO4-K2	分期推行租置計劃的銷售工作	完成批地事宜、為公契定稿、釐定單位售價，以及完成排污系統狀況勘測和所需的維修工程，以配合租置計劃第六期甲的銷售工作	2004 年 4 月	租置計劃第六期甲 4 個屋邨的批地事宜、公契、單位售價、排污系統狀況勘測和所需的維修工程均已完成。首個屋邨已於 2004 年 6 月推出發售，餘下 3 個屋邨亦已於 2004 年 8 月至 12 月期間陸續推出發售，較原定 2004 年 4 月的推售時間為遲。		工作完成

2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作

方針 4		處理先前的自置居所計劃的剩餘問題					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO4-K3	探討處理過剩居屋單位的可行方案	在不與私人市場直接競爭的原則下，謀求方法處理 10 000 個過剩的居屋單位	2005年3月	<p>已出售 4 304 個過剩居屋單位作政府部門宿舍用途。</p> <p>另有 2 920 個過剩居屋單位已轉為租住公屋單位。</p> <p>已研究將 3 個居屋屋苑共 3 040 個過剩居屋單位改作旅館的方案，但認為並不可行。現正考慮其他處理方案。</p> <p>除上述約 10 000 個過剩居屋單位外，房委會亦已按保證價購入嘉峰臺的 2 010 個單位，並決定由 2007 年起透過居屋計劃出售這批單位。</p>	持續進行		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 5 善用私營市場，提供房屋及有關的服務							
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO5-K1	修訂物業管理公司合約，擴大小型維修保養工程範圍	為約 40 000 個公屋單位續訂物業管理公司合約，並擴大屋邨管理和維修保養服務的範圍	2005年3月	為已擴大屋邨管理和維修保養服務範圍的約 17 000 個公屋單位招標的工作已經完成。投標小組委員會已於 2005 年 4 月 21 日通過標書舉薦文件 (TC 20/2005 號文件)。	進度較預期為慢	關於非技術工人工資水平和工時的新要求，已分別於 2004 年 3 月及 5 月發出 FC 3 及 5/2004 號文件公布。原招標計劃已押後，以預留時間編訂新規格。2004/05 年度目標遂由 40 000 個公屋單位修訂為 17 000 個。	對目前的運作沒有負面影響。
BO5-K2	以合乎成本效益的方法，維持目前把新租住單位外判的工作進度	把 13 000 個新租住單位的管理工作外判	2005年3月	為已擴大屋邨管理和維修保養服務範圍的約 5 400 個新公屋單位招標的工作已經完成。投標小組委員會已於 2005 年 4 月 21 日通過標書舉薦文件 (TC 20/2005 號文件)。	進度較預期為慢	關於非技術工人工資水平和工時的新要求，已分別於 2004 年 3 月及 5 月發出 FC 3 及 5/2004 號文件公布。原招標計劃已押後，以預留時間編訂新規格。2004/05 年度目標遂由 13 000 個公屋單位修訂為 5 400 個。	對目前的運作沒有負面影響。

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 5		善用私營市場，提供房屋及有關的服務					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO5-K3	外判居屋／租置計劃單位的補價評估工作	委聘估價公司為居屋／租置計劃單位進行補價評估	2004年4月	居屋／租置計劃單位的補價評估工作於2004年3月外判給私營測量師行。	工作完成		
方針 6		與顧客及其他參與業務者維持伙伴合作關係					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO6-K1	與租戶合作，加強監察服務承辦商的工作表現	一年進行兩次電話訪問，以調查租戶對服務承辦商工作表現的意見	2005年3月	已於2004/05年度就服務承辦商和例行維修工程承辦商的表现進行了兩次租戶意見調查。	工作完成		
BO6-K2	提高居屋屋苑剩餘管理工作的運作效率	制定有效策略，以便繼續把房委會作為居屋屋苑公契經理人的職能，移交居屋屋苑業主立案法團	2005年3月	為鼓勵居屋屋苑成立業主立案法團，以及把居屋屋苑交由業主立案法團自行管理，我們已制定策略，並加以實行。有關策略包括下列措施和工作： (a) 認定業主在自行管理屋苑所遇到的問題，並協助解決； (b) 向居民再三保證房委會會負責解決其職責範圍內的問題； (c) 就自行管理屋苑的事宜與業主加強溝通； (d) 舉辦研討會和參觀活動，協助業主代表熟習業主立案法團的成立和大廈管理。	工作完成		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 7 善用人力及財政資源和資訊科技，以達致機構目標						
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度 狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO7-K1	檢討屋邨管理處的組織架構和人手需求，該處會在商業樓宇分拆出售後，接管編配及商業處的剩餘職務	制訂人力資源策略計劃，以有效率和合乎成本效益的方式，為屋邨管理處各項工作分配人手	2004 年 10 月	210 個職位已於 2004 年 6 月／7 月重行調配至屋邨管理處，以便該處在商業樓宇分拆出售後，接管編配及商業處的剩餘職務。	工作完成	
BO7-K2	更廣泛和更有效地應用資訊科技	在所有屋邨實施新收租辦法	2005 年 3 月	第一期用戶驗收測試已於 2005 年 2 月 23 日展開，並於 2005 年 4 月 4 日完成。系統將於 2005 年 10 月啓用。	進度較預期為慢	原定的人力資源用以支援其他重要業務工作 發展和業務工作的時間表已作修訂
		在屋邨維修保養及管理系統計劃第一期下，推行項目，更換用於公營房屋的現有已老化的房屋管理綜合系統的主機應用系統	2005 年 3 月	設計和程式編製已完成，用戶驗收測試正在進行。計劃督導委員會通過把推行日期修訂為 2005 年 8 月。	進度較預期為慢	原定的人力資源用以支援其他重要業務工作
		推廣網上管理報告服務	2004 年 12 月	「屋邨管理社群」已在 2005 年 2 月 28 日啓用，以推廣網上管理報告。	工作完成	

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 7 善用人力及財政資源和資訊科技，以達致機構目標							
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO7-K3	分階段實施節約措施，以減少屋邨管理和維修保養方面的經常開支和資本開支	通過各項措施，例如能源管理、重訂工作的緩急次序／重整工作安排、重行調配人力資源、善用租住大廈的粉飾工作周期，以期在 2004/05 年度合共節省 5 億元	持續進行	目標節約款項 5 億元已反映在 2004/05 年度核准預算中。根據屋邨管理處截至 2005 年 3 月 31 日為止的成本減省措施報告，年內節約目標已相應達到。	工作完成		
BO7-K4	探討方法以解封居屋／租置計劃暫時未能動用的資源	檢討為居屋／租置計劃業主提供售後服務的需要	2005 年 3 月	已研究各個協助居屋／租置計劃單位業主繳付補價的方案的可行情。該文件已於 2005 年 5 月 26 日提交資助房屋小組委員會並獲通過，而原定時間為 2005 年 3 月。	工作完成		

**2004/05 年度資助房屋業務年終成效檢討
工作計劃所列的主要工作**

方針 8		積極促進可持續的發展					
編號	主要工作	工作目標	預定時間	截至2005年3月31日為止的進度	狀況	延誤的原因	影響／已採取的行動
BO8-K1	加強節約能源	在 10 個屋邨安裝感光控制裝置，以善用天然光	2005 年 3 月	在 10 個屋邨安裝感光控制裝置的工程已完成。	工作完成		
		通過適當調節照明度，配合實際需要，善用照明能源	持續進行	已檢討差不多所有屋邨的照明度，以配合實際需要。	持續進行		
BO8-K2	推廣環保意識	與屋邨管理諮詢委員會合作推行教育計劃，在屋邨推廣循環再造活動	持續進行	據環境保護署環境保護運動委員會通知，廢物回收運動已在 2004/05 年底完成並終止。	工作完成		
BO8-K3	提高園景設施和斜坡的標準和外觀	通過園景改善工程計劃，增加 110 000 平方米綠化地帶	2005 年 3 月	園景改善工程已於 18 個屋邨進行，經種植的綠化地帶合共 112 982 平方米。經徵詢屋邨管理諮詢委員會的意見，24 個屋邨已多種植 6 000 平方米的綠化地帶，令人滿意。	工作完成		
		藉噴草、砌石護坡和在斜坡護面的牆腳栽種植物，美化 10 個斜坡的外觀	2005 年 3 月	已在 10 個屋邨斜坡進行並完成改善工程，包括在硬面斜坡進行綠化處理，以及藉噴草、砌石護坡和在斜坡護面的牆腳栽種植物，改善現有的植被和灰泥面斜坡。	工作完成		

**2004/05 年度資助房屋工作計劃
主要工作進度報告**

主要成效指標

	主要成效指標	2004/05 年度目標	截至 2005 年 3 月 31 日為止的情況
(1)	公屋		
(a)	每個公屋單位平均直接 管理費用	每年 3,800 元以下	3,731 元
	每個公屋單位平均實際 維修保養費用	每年 3,000 元以下	2,128 元
(b)	平均輪候公屋時間	3 年	1.8 年
(c)	擠迫戶（每人居住面積為 5.5 平方米或以下）佔公 屋家庭總數的百分率	1.6% 以下	1.0%
(d)	空置率	1.5% 以下	1.7% ^[1]
(e)	空出公屋單位的平均空 置時間	不超過 70 天	59 天
(f)	翻新空置單位平均所需 時間	不超過 50 天	43.9 天
(g)	收集供循環再造的廢紙 量	最少 23 500 公噸	16 896 公噸 ^[2]
(h)	欠租情況	少於 3.0%	5.7% ^[3]

註：

- [1] 空置率較我們承諾 1.5% 為高，主要是由寶田中轉房屋改建的寶田邨 4 420 個單位設備標準較低，因而較難出租。此外，臨近財政年度結束前移交的新項目亦導致空置單位問題惡化。
- [2] 由於多個環保團體和流動回收商在房屋署現有渠道以外積極參與廢紙回收的工作，以致年內在屋邨回收作循環再造的廢紙量減少。
- [3] 未能達到目標，可能是近期經濟復蘇未能惠及社會各界，以致個別住戶面臨財政困難。

**2004/05 年度資助房屋工作計劃
主要工作進度報告**

	主要成效指標	2004/05 年度目標	截至 2005 年 3 月 31 日為止的情況
(2)	租置計劃		
(a)	租置計劃第六期甲推售的公屋單位數目	約 26 000	第六期甲四個屋邨已全數推售
(3)	置業貸款計劃		
(a)	批核貸款宗數	正在檢討	房委會於 2004 年 7 月 14 日通過終止置業貸款計劃 ^[1]

註：

[1] 對於 2003/04 年度登記的申請，房屋署會視乎該年度可用配額數目而繼續處理。

香港房屋委員會
截至2005年3月31日為止的年度租住房屋運作帳目（臨時數字）

	2004/05年度					<u>註</u>
	2003/04年度	臨時	<u>修訂預算</u>	<u>差異</u>	<u>差異</u>	
	<u>實際數額</u>	<u>實際數額</u>				
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%	
		(a)	(b)	(a-b)	(a-b)/(b)	
收入						
租金	10,594.7	11,215.5	11,272.9	(57.4)	(0.5)	
其他收入	76.8	25.8	25.1	0.7	2.8	
總收入	10,671.5	11,241.3	11,298.0	(56.7)	(0.5)	
開支						
薪俸	2,004.2	1,768.1	1,813.0	(44.9)	(2.5)	
地租及差餉	850.3	1,032.4	1,044.0	(11.6)	(1.1)	
維修及改善工程	2,616.9	2,452.8	2,494.9	(42.1)	(1.7)	
其他經常開支	2,268.1	2,233.5	2,277.2	(43.7)	(1.9)	
折舊	2,872.9	3,002.9	2,962.4	40.5	1.4	(1)
分擔機構監督及支援服務支出	99.2	99.3	109.0	(9.7)	(8.9)	
總開支	10,711.6	10,589.0	10,700.5	(111.5)	(1.0)	
未計算特殊項目的						
運作盈餘／（赤字）	(40.1)	652.3	597.5	54.8	9.2	
減：特殊項目						
- 自願離職計劃開支	45.1	21.0	21.3	(0.3)	(1.4)	
已計算特殊項目的						
運作盈餘／（赤字）	(85.2)	631.3	576.2	55.1	9.6	

註

(1) 折舊較高，主要是由於部分資本改善工程資本化後，折舊須追溯調整。

香港房屋委員會

截至2005年3月31日止的年度資助自置居所運作帳目（臨時數字）

	2004/05年度				註
	2003/04年度	臨時	年度	差異	
	實際數額	實際數額	修訂預算		
百萬元	百萬元	百萬元	%		
	(a)	(b)	(a-b)/(b)		
收入					
售樓 -					
居者有其屋計劃（居屋計劃）	0.6	-	-	-	
私人機構參建居屋計劃（私人參建計劃）	-	-	-	-	
租者置其屋計劃（租置計劃）	93.9	767.6	727.8	5.5	(1)
出售回購單位	1.7	2.7	1.6	68.8	
轉讓補價	725.0	1,164.5	1,114.5	4.5	(2)
其他收入	66.5	57.1	36.7	55.6	(3)
總收入	887.7	1,991.9	1,880.6	5.9	
開支					
經常開支					
薪俸	303.1	220.1	244.3	(9.9)	(4)
維修及改善工程	4.0	4.2	5.1	(17.6)	
其他經常開支	30.7	19.6	29.2	(32.9)	(5)
折舊	25.5	25.5	20.4	25.0	
分擔機構監督及支援服務支出	15.1	14.1	15.9	(11.3)	
小計	378.4	283.5	314.9	(10.0)	
各項自置居所計劃的開支					
建築費用及間接開支	299.1	447.9	398.4	12.4	(6)
土地闢拓成本	57.8	757.4	735.7	2.9	(6)
回購已售單位成本	1.9	2.1	0.8	162.5	
自置貸款／置業貸款出售後須付的利息	303.6	271.9	264.4	2.8	
各項自置居所計劃的其他開支	1,090.1	831.8	800.2	3.9	(7)
小計	1,752.5	2,311.1	2,199.5	5.1	
總開支	2,130.9	2,594.6	2,514.4	3.2	
未計算特殊項目的運作盈餘／（赤字）	(1,243.2)	(602.7)	(633.8)	(4.9)	
減：特殊項目					
為回購／未售居屋／私人參建居屋單位所作的減值撥備	(67.2)	(30.5)	-	-	
呆帳撥備（沙田第14B區居屋大廈的拆卸成本）	30.0	(71.1)	-	-	
為已出售的自置貸款的尚欠餘額的未來利息負債現值所作的撥備	(183.0)	(311.2)	-	-	
為重建置業計劃及自置貸款計劃／置業貸款計劃補助金的未來負債現值所作的撥備	379.0	(219.9)	-	-	
	158.8	(632.7)	-	-	
已計算特殊項目的運作盈餘／（赤字）	(1,402.0)	30.0	(633.8)	(104.7)	

註

- (1) 租置計劃第六期甲所售單位的平均售價較預算為高。
- (2) 在公開市場售出的居屋／私人參建居屋單位的數量較預算為多。
- (3) 把算定損害賠償轉撥作為獲發最終證明書的居屋項目的收入。
- (4) 開支較預算為低，主要是由於署方再次重新調配人手，以及僱員福利的撥備和其他處別收取的費用少於預期。
- (5) 開支較預算為低，主要是由於法律費用和行政及電腦開支減少，以及署方未有動用法律及顧問費的應急儲備。
- (6) 建築費用及間接開支和土地闢拓成本較預算為高，原因是：
 - (i) 租置計劃第六期甲所售單位的每單位平均建築費用及土地成本高於預期；
 - (ii) 為各個於竣工後售出的居屋單位在落成後須支付的建築工程開支及土地闢拓成本所作的撥備高於預期。
- (7) 開支較預算為高，主要是由於為按揭還款保證尚未支付的索償額和自置貸款／置業貸款的呆壞帳所作的撥備均高於預期。