

機構計劃

2023/24年度



目錄

| | 頁 |
|---------------------------|---------|
| 1. 機構概覽 | 1 – 3 |
| 2. 機構願景、工作目標、基本信念和策略方針 | 4 – 5 |
| 3. 2021/22 年度機構計劃年終檢討 | 6 – 12 |
| 4. 2023/24 年度主題大綱、目標和主要工作 | 13 – 19 |
| 5. 主要成效指標 | 20 – 24 |
| 6. 主要工作範疇 | 25 – 28 |
| 7. 綜合預算 | 29 – 31 |
| 簡稱一覽表 | 32 |



機構概覽

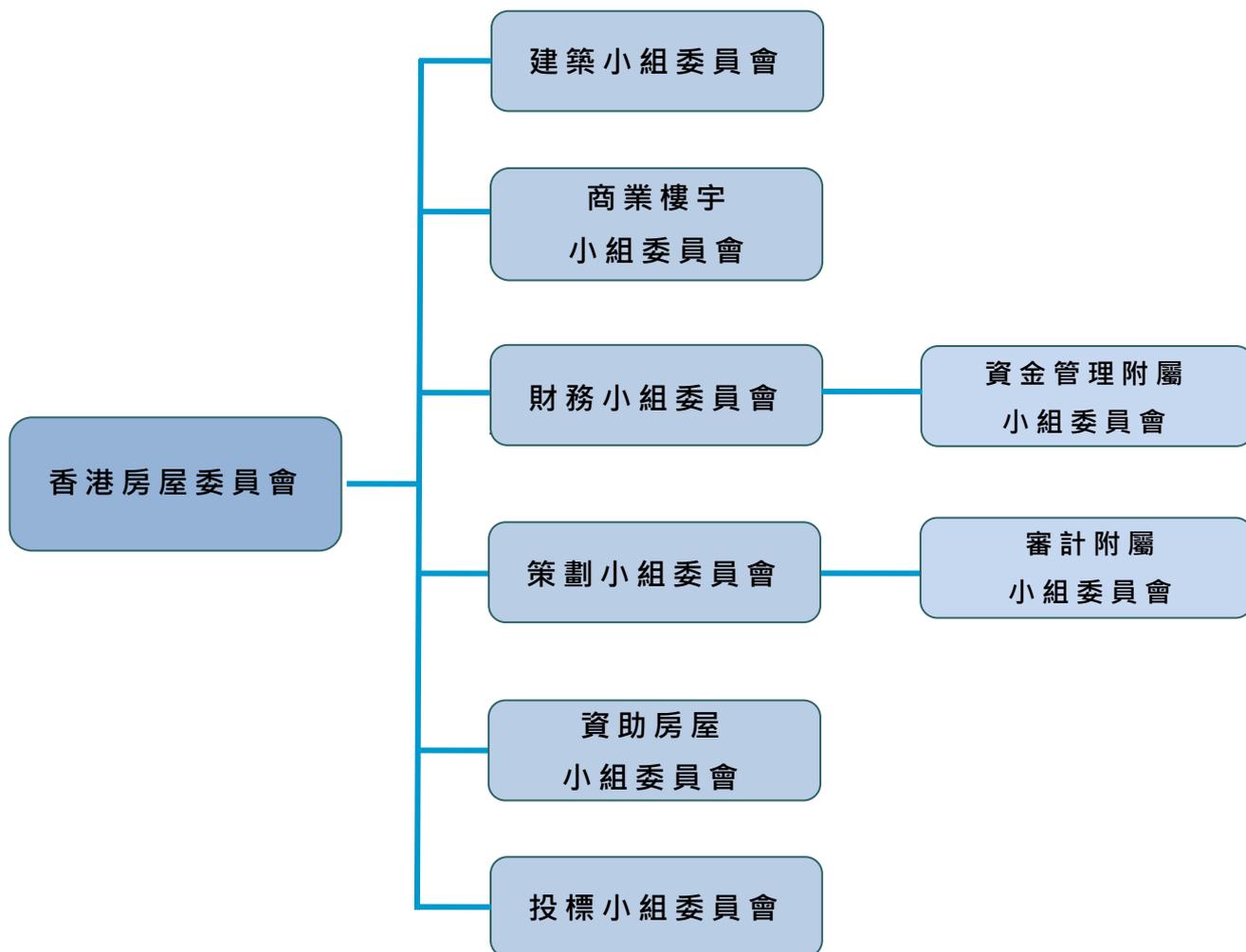


1. 機構概覽

香港房屋委員會

- 1.1 香港房屋委員會（下稱「房委會」）是香港制定公共房屋政策的主要機構。房委會的願景一直是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」）及提供資助出售房屋，以回應中低收入家庭的置業訴求。
- 1.2 截至 2022 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時更緊密合作，房委會的正、副主席分別由房屋局局長和房屋署署長出任。
- 1.3 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。

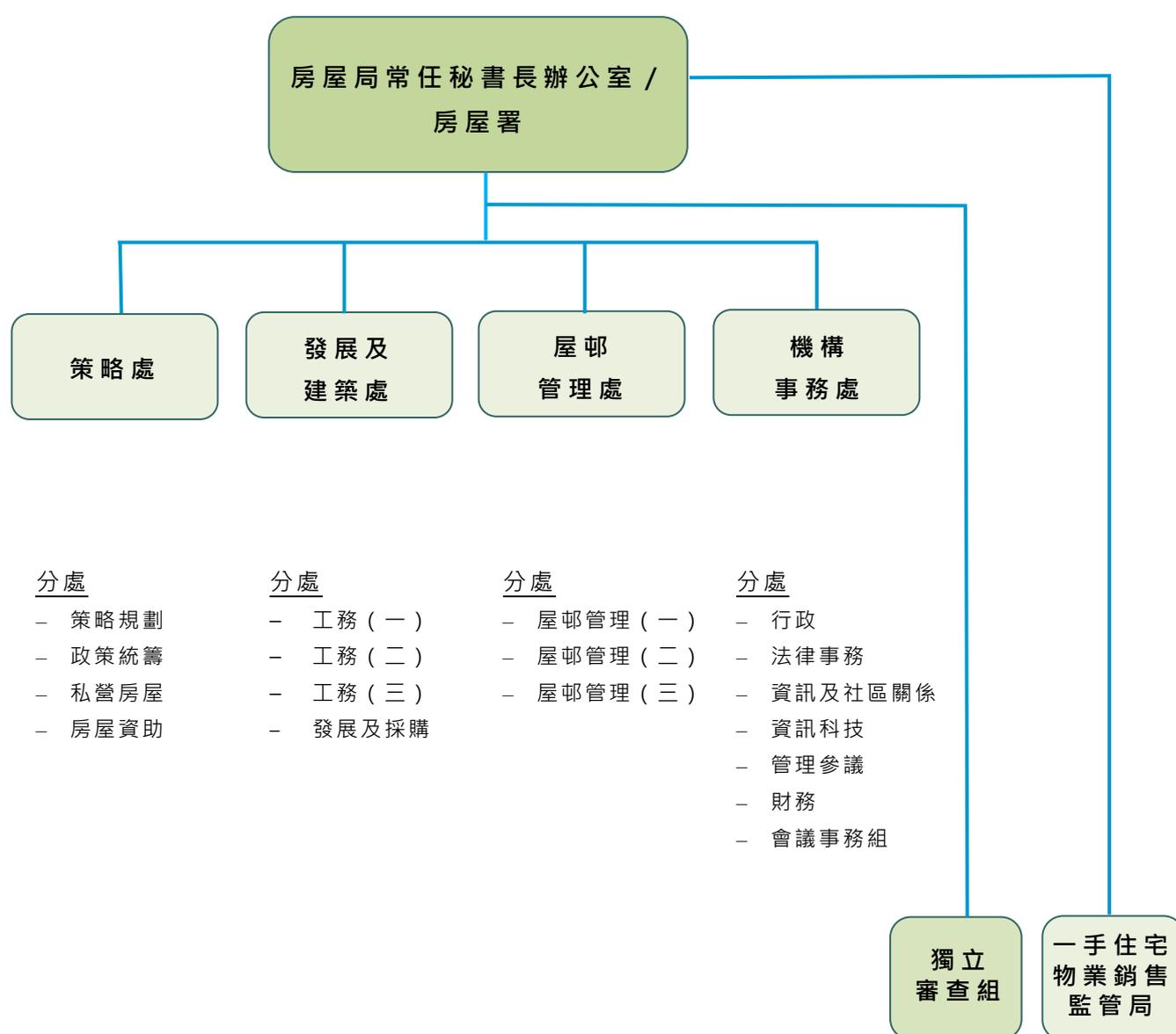
香港房屋委員會組織架構



房屋署

1.4 房屋署是房委會的執行機關，負責推行房委會所制定的政策。房屋局常任秘書長同時兼任房屋署署長一職，掌管房屋署。

房屋署組織架構



2

、 、 景 願 機 標 目 構 念 信 作 方 略 本 針 策 和



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^[1]。
 - (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[1] 「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 機構計劃年終檢討



3. 2021/22 年度機構計劃年終檢討

- 3.1 2021/22 年度機構計劃年終檢討已經完成，詳情已透過文件（見 HA9/2022）通知各委員。2021/22 年度機構計劃共有 50 項主要工作。截至 2022 年 3 月 31 日，四項主要工作已經完成，另外 46 項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。

主題大綱一：提供優質居所

- 3.2 在這個主題大綱下，房委會繼續致力為市民提供具質素的公共房屋，以改善他們的居住條件。我們為沒有能力負擔私人租住樓宇的低收入家庭提供公屋。在 2021/22 年度，共有約 22600 個公屋／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位落成。年內，房委會編配了約 26000 個公屋單位（包括新建及翻新單位）。在這約 26000 個單位中，約 19000 個編配予公屋申請者，其餘單位則編配予要求調遷的公屋租戶、社會福利署推薦作體恤安置的住戶、初級公務員、合資格的受清拆影響人士等^[2]。截至 2022 年 3 月底，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^[3]為 6.1 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 4.1 年。我們會繼續竭力增加公屋供應，以期縮短輪候公屋的時間。
- 3.3 在 2021/22 年度，約有 3200 個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位落成。「出售居屋單位 2020」於 2020 年 9 月推出，選樓程序已於 2021 年 9 月完成。「出售居屋單位 2022」於 2022 年 2 月推出，涉及合共 8926 個新單位，攪珠於 2022 年 6 月舉行，選樓程序預定於 2022 年第四季開始。「白表居屋第二市場計劃（下稱「白

註[2] 在 2021/22 年度，已編配的翻新單位約 13500 個，其中約 8000 個及 1300 個分別編配予公屋一般申請者及「配額及計分制」下非長者一人申請者。已編配公屋單位的總數(26000 個)少於新落成單位(22600 個)及已編配翻新單位(13500 個)總和的主要原因有二：第一，新落成單位包括公屋及綠置居單位，及並非所有新落成單位都可供編配；第二，由於取得「佔用許可證」和編配程序需時，並非所有新落成單位能在同一財政年度進行編配。

註[3] 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）。一般申請者的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者的輪候時間平均數。

居二」) 2022」有 4500 個配額，於 2022 年 2 月與「出售居屋單位 2022」一併推出，我們暫定於 2022 年第四季向「白居二 2022」成功申請者發出批准信。「出售綠置居單位 2020/21」於 2021 年 5 月推售，涉及合共 2112 個綠置居新單位，攪珠已於 2021 年 8 月舉行，選樓程序於 2021 年 10 月開始。因應 2019 冠狀病毒病疫情，選樓程序於 2022 年 1 月底暫停，並於 2022 年 4 月底起逐步恢復。資助房屋小組委員會於 2022 年 1 月的會議上通過，「綠置居 2020/21」完結後，青富苑未售出的單位會連同因買賣協議撤銷而收回的青富苑和蝶翠苑單位，於「特快公屋編配計劃 2022」下同步向合資格的公屋申請者推售，並預計於 2022 年第三季開始接受申請。為加快出售現時 39 個租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨未售出的單位，第一批約 800 個租置計劃回收單位已在「綠置居 2020/21」下推售。第二批租置計劃回收單位（約 500 個單位）將於 2022 年第 4 季透過「居屋 2022」推售。我們於推售「居屋 2022」時亦運用了網上通訊工具協助宣傳推廣，在房委會指定網站提供居屋屋苑的虛擬單位、建築模型和室內間格模型短片。

- 3.4 就發展和建造公營房屋項目而言，在規劃和設計公共屋邨的過程中，我們繼續採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合地盤的情況和盡用地積比率，並盡量增加新項目內所有住宅大廈的單位數量。我們亦繼續諮詢相關政府部門，並舉辦社區參與活動，介紹發展建議和蒐集意見。為加快建造過程，我們訂立新的「設計及建造」採購模式，善用承建商的專業知識和資源，由他們一併負責設計和建造，從而騰出資源加快進行新項目在興建前的規劃工作，以及進一步優化整個建造工作流程。在 2022 年 3 月，我們獲准以「設計及建造」作為公營房屋發展項目的監管模式，而「設計及建造」合約的招標安排和評審機制亦已獲通過。
- 3.5 為確定公共屋邨的樓宇結構安全，我們繼續為樓齡大約 40 年的公共屋邨實施維修保養和改善工程計劃，例如推行全面結構勘察計劃，以確定樓宇的結構安全狀況。我們亦繼續為樓齡十年或以上的公屋單位推行全方位維修計劃，包括在選定的公共屋邨推行強制驗窗計劃，並在所有公共屋邨推行日常家居維修服務。在升降機現代化工程計劃下，我們已如期完成更換 61 部舊升降機。
- 3.6 為達至最高的工地安全標準、致力不斷求進和推廣安全文化，我們繼續為定期維修保養和改善工程推行 ISO45001：2018 職業健康安全與管理體系。

- 3.7 我們繼續在新公營房屋項目進行微氣候研究、空氣流通評估和碳排放量估算，並因應地盤的特點採取適當的噪音緩解措施，包括隔音窗和隔音露台。為了推廣一個綠化及健康的環境，我們在2021/22年度為九個新工程項目在綠色建築環境評估（下稱「綠建環評」^[4]登記接受評估和評級。為確保食水安全，136個公共屋邨已參加由水務署推出的「大廈優質供水認可計劃－食水（管理系統）」，並繼續獲發證書。

主題大綱二：促進可持續生活

- 3.8 除了解決住屋需要，我們希望為所有居住在房委會發展項目的居民提供一個可持續發展的生活環境。我們繼續進行周年內部稽核，以維持有關 ISO14001 環境管理體系的認證和有關 ISO50001 能源管理體系的認證。公共屋邨的外部監督審核工作已於 2021 年 5 月進行，並無發現不合標準的項目。此外，我們繼續為 14 座具代表性的典型公屋住宅大廈進行碳審計工作，以便持續監察碳排放和檢討效率。
- 3.9 為加強公屋租戶減廢和源頭分類的意識，以及讓他們為實施都市固體廢物收費做好準備，我們與環境保護署（環保署）合作，在公共屋邨推行多項實踐計劃。第二期都市固體廢物收費實踐計劃於 2021 年 5 月至 12 月推行，涵蓋九個公共屋邨的 50 幢住宅大廈。我們參考實踐計劃所得的經驗，繼續與環保署合作，於 2022 年 1 月初推行第三期都市固體廢物收費實踐計劃。此外，我們參與了環保署其他持續進行的試驗計劃，例如在三個地區的 63 個公共屋邨收集塑膠可回收物料、分階段在 18 個商場／濕貨街市收集廚餘、在三個公共屋邨設置逆向自動售貨機，以及於 2021/22 年度，在一幢住宅大廈試用智能回收桶收集家居廚餘。截至 2022 年 3 月 31 日，我們在選定屋邨完成綠化、植樹日活動和園景改善工程，亦已經完成年度樹木評估工作，並透過電腦化企業樹木管理系統，備存樹木資料庫記錄，以便有效管理樹木。
- 3.10 我們致力加強家庭凝聚力和關顧租戶的需要。受惠於家庭和諧共融政策的戶數累計共有 70000 戶。我們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，讓有需要的租戶

註[4] 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。項目經過評估後，會根據所得分數獲發評級。

就計劃提交申請。我們亦已先後四次延長短暫紓困措施至 2022 年 9 月，暫緩向因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，房委會將暫緩向該等租戶發出遷出通知書。截至 2022 年 3 月底，獲批的申請累計共有 1665 宗。

- 3.11 我們繼續舉辦社區參與活動（如社區參與工作坊、論壇和會議），講解發展建議，並蒐集居民對項目規劃和設計的意見。我們又在每個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。我們亦為七個項目舉辦了完工後檢討工作坊，並為兩個新落成的屋邨以電話訪問進行住戶意見調查。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

- 3.12 房委會一向致力充分和合理運用公共資源，以盡我們所能解決社會上的住屋需要。為充分運用出租房屋資源，我們會在 2022 年年底前清拆石籬中轉房屋作公營房屋發展，提供約 1600 個單位。截至 2022 年 3 月 31 日，在 329 個受影響住戶中，173 戶已接受公屋單位編配，六戶接受寶田中轉房屋單位，一戶選擇領取單身人士／二人家庭津貼，另有一戶選擇購買綠置居單位。此外，有九戶已自願交還中轉房屋單位。
- 3.13 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「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 2022 年 3 月 31 日，房協分別接獲約 1000 份及約 1500 份由業主和租戶提交的申請，其中約 800 份業主的申請和約 500 份租戶的申請已經獲批，簽訂的租約有 119 份。
- 3.14 為配合房協的「長者業主樓換樓先導計劃」，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 2022 年 3 月 31 日，房協接獲 23 宗申請，其中 19 宗合資格申請已經獲批，並獲發「交易許可證」，餘下的四宗則不合資格。已批核的 19 宗申請當中，錄得六宗售出原有資助出售單位的成交，另有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。

- 3.15 房委會推出計劃，讓全長者公屋寬敞戶和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的公屋單位後，可享終身全免租金。截至 2022 年 3 月 31 日，我們接獲和批准了約 500 宗申請。在約 600 個房屋編配中，約 150 個編配已經獲申請人接納。
- 3.16 為了維護公屋資源合理及有效運用，我們已根據「富戶政策」審核約 250000 宗入息及資產申報個案，深入審查約 6000 宗入息及資產申報個案，並嚴格調查約 6600 宗隨機抽選與住用情況相關和懷疑濫用公屋個案。除加強調查措施外，我們推行各項宣傳和外展活動，令公眾更加意識到公屋單位須編配予有迫切需要的人士，並宣傳珍惜公屋資源。
- 3.17 為了充分運用公營房屋項目的發展潛力，我們落實政府政策，在技術可行的情況下容許選定地區的住用地積比率增加最多 30%。為推展擬議的公營房屋發展項目，我們亦不斷致力令房委會四幅工廠大廈用地的改劃程序順利進行。我們繼續推行「發展及建築工地流動系統」（下稱「工地流動系統」），並擴大其使用範圍，以改善工地巡查程序的工作流程、溝通和檔案管理。2016 年年初，我們推出首個流動應用程式，現時我們已成功推出共 11 個流動應用程式／網上應用程式，並應用到房委會的工程項目^[5]。我們現正研究工地流動系統的進一步發展，以便應用到更多工地範疇。我們亦已委託研發新的網上「房署新居智入伙」系統^[6]，以期簡化已落成屋邨入伙期間，住客申報損壞項目的程序。申報的損壞項目會經由「房署新居智入伙」系統連接到工地流動系統，以便承建商跟進。新系統與屋邨管理處運作的其他資訊科技系統亦會進行數據交換。此外，獨立審查組繼續推行和優化其電子呈交及審批系統「公營房屋入則易」，以處理建築和結構圖則，以及對房委會的新發展項目和現有樓宇實施屋宇監管。獨立審查組又研發了一項技術，把立體建築信息模型製作成符合法定入則要求的平面圖則，從而有利於以電子呈交和審批圖則。此外，獨立審查組亦研發了房屋署測試報告電子檢查系統「測試報告核查易」，

註[5] 在 2021/22 年度，「逐戶驗收檢查應用程式」和「參考文件應用程式」已於 2021 年 4 月推出。另有一個程式屬第四階段研發項目，名為「物料測試申請應用程式」。該程式正進行籌劃工作，以期於 2022 年第四季或之前推出。

註[6] 「房署新居智入伙」系統的研發工作於 2021 年 9 月展開。該系統供租戶和業主在入伙期間申報損壞項目，以便入伙大使、總承建商和工地巡查小組採取跟進行動。損壞項目的修繕工程完成後，租戶和業主會經由「房署新居智入伙」系統收到完工通知。公共租住房屋項目的「房署新居智入伙」系統第一階段將於 2022 年 7 月初推出。

藉此更有效率和更準確地檢查混凝土和鋼筋測試報告中不合規之處。該系統已於 2022 年 3 月完成試驗運作，項目亦已於 2022 年 4 月完成。

- 3.18 人力資源方面，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，我們亦會申請額外公務員職位。此外，為應付特別及／或臨時性質的工作需要，我們運用了輔助人力資源（即個體聘用人員、定期項目員工和按政府的「退休後服務合約計劃」受聘的僱員）。截至 2022 年 3 月 31 日，我們聘用了 1450 名個體聘用人員、148 名定期項目員工和 16 名在「退休後服務合約計劃」下聘用的僱員。我們會繼續廣泛使用輔助人力資源，以應付周期性出現的工作量高峰期。至於員工發展，我們持續推行高級專業人員發展計劃，讓房屋署人員有機會擔任其專業範疇以外的職務。此外，我們為各級人員安排管理發展課程和內部短期派任計劃，以擴闊他們的視野。因應本地在 2022 年第一季的疫情，原訂於 2022 年 1 月至 3 月舉辦的本地面授培訓活動須延期或改以網上直播方式舉行。我們亦一直利用更多網上直播課程、預錄自選短片及房委會「易學網」的其他電子學習資源。
- 3.19 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 月向財務小組委員會提交建議以供批核。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

- 3.20 除了發展住宅項目，房委會繼續致力善用資源和提升房委會轄下商業設施的潛力。就此，我們會繼續檢討和推展房委會轄下商業樓宇組合的資產優化計劃。
- 3.21 過去一年，我們繼續為房委會新落成的零售設施採取策略性規劃和市場主導的租賃策略，並在新公營房屋發展項目落成之前，提早為商業設施安排市場推廣和租賃的工作，以配合居民入伙後的基本需要。為順應市場趨勢，我們繼續採取積極進取的租賃和推廣策略，務求提供多元化的商品及服務選擇予居民和地區人士。
- 3.22 為維持房委會的旗艦商場「大本型」作為一個區域商場的知名度和吸引力，我們繼續採取積極和靈活的租賃策略，以優化商場的租戶和行業組合。為提升商場設施，我們亦為「大本型」展開洗

手間改善工程，以改善營運效率和提升設施以配合市場趨勢。樣板洗手間已於 2021 年 4 月完成並開放給公眾使用，而其他洗手間的改善工程亦進展良好。2021 年下半年，疫情轉趨穩定，我們把握機會在「大本型」推出一系列推廣活動，如「秋日消費大抽獎」及「奇趣聖誕市集」等。

- 3.23 為配合政府進一步的紓困措施，有關對合資格非住宅租戶租金寬減獲多次延長至 2022 年 3 月 31 日，並增至百分之七十五。該百分之七十五的租金寬減涵蓋範圍擴闊至包括巴士車長休息室和大部分廣告牌的租戶／暫准證持有人，以及以月租形式租用泊車位停泊商用車輛的停車場使用者。此外，房委會轄下非住宅處所（例如美容院、兒童遊戲機中心等）的合資格租戶／暫准證持有人如須按照政府的防疫規定或指示關閉處所，可就該段必須暫停營運的期間申請全額租金寬免。
- 3.24 在 2022 年初，為應對第五波 2019 冠狀病毒病疫情的爆發，我們繼續加強商場和街市公用地方的日常清潔和消毒工作並聘用防疫大使，監察商場和街市的各項防疫措施。
- 3.25 我們在完成可行性研究後，經策劃小組委員會和商業樓宇小組委員會通過，在 2021 年 5 月 24 日公布有關研究結果及四個工廠大廈（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）的清空安排。截至 2022 年 3 月底，共有約 1560 個受影響租戶（涉及約 79%租約）已遷離單位或已承諾遷離單位。我們會繼續與租戶保持緊密聯繫，務求令清空過程順利進行。
- 3.26 為配合政府增加泊車位的工作，我們繼續在技術可行和取得所需許可的情況下，一直尋求機會增設泊車位，以滿足當區居民的需求。
- 3.27 在我們的商業樓宇中保護環境方面，我們繼續在營運房委會轄下零售設施時推行環保措施，例如支持節約能源和減少廚餘及鼓勵食肆、超級市場和街市檔位的租戶參加由多個非政府機構舉辦的食物捐贈計劃等。為響應政府推動廣泛使用電動車輛的政策，我們亦按需要和在技術可行的情況下，在現有停車場的私家車泊車位安裝電動車輛充電器。截至 2022 年 3 月底，我們已在約 70 個停車場內約 480 個時租私家車泊車位和約 1280 個月租私家車泊車位提供電動車輛充電器。

4

2023 / 24年度 主題大綱、目標 和主要工作



4. 2023/24 年度主題大綱、目標和主要工作

- 4.1 為制定房委會 2023/24 年度的主題大綱、目標和主要工作，策劃小組委員會已於 2022 年 10 月 28 日的會議通過了 2023/24 年度策略計劃，作為機構計劃的初稿。其後，各個小組委員會分別在 2022 年 11 月及 12 月討論及通過各自因應策略計劃而制定的工作計劃。在考慮委員的意見後，我們在本章臚列房委會 2023/24 年度機構計劃的主題大綱、目標和主要工作。

主題大綱

- 4.2 房委會在 2023/24 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 2023/24 年度的 35 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，即時目標是公屋平均輪候時間不超過現時六年的水平。
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

5. 爭取政府向房委會提供熟地，以加快興建公營房屋，並善用土地的發展潛力和盡量增加住宅單位供應量，以及在合適的情況下分階段落成項目。
6. 監察可供公營房屋發展項目的用地。
7. 採用「設計及建造」採購模式以加快興建房屋。
8. 採用「裝配式設計」、「組裝合成」建築法和其他先進建築技術以加快興建房屋，並檢討相應的建築設計，在有需要時作出更新。

目標 3：檢討和提升品質管理體系

9. 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。

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

10. 為所有於 2026-27 年起落成的新建資助出售單位設定一般實用樓面面積不少於 26 平方米的最低面積。新落成的公屋單位（一至二人單位除外）一般室內樓面面積將不少於同等水平（即 21 平方米）。
11. 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

12. 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管制。

主題大綱二：促進可持續生活

目標 6：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

13. 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公營房屋項目促進社區凝聚力。

目標 7：保持屋邨清潔及環境衛生

14. 在公共屋邨推行屋邨管理扣分制和加強防治蟲鼠工作。
15. 提高公屋居民對政府即將實施的都市固體廢物收費的認識。

目標 8：提升居民的幸福感

16. 在房委會轄下不同工作範疇加強推行環保、綠化和保育，以及為新公營房屋項目制定「幸福設計」指引，並將同一概念推展至現有屋邨，從而提升公屋居民的幸福感。
17. 實行維修保養及改善計劃。
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。

目標 9：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

19. 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 10：加強社區凝聚力，關顧租戶的需要

20. 促進社區建設及關顧有需要的租戶。

目標 11：推廣房委會的工作

21. 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。

目標 12：在房委會轄下的工作地點提高健康和 safety 意識，並推廣相關措施

22. 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 safety 狀況，並改進環境、社會和經濟方面的可持續性。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

目標 13：充分運用公屋資源

- 23. 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會。
- 24. 加強租務管理，防止濫用公共房屋資源。

目標 14：檢視重建個別舊屋邨的可行性和提升舊屋邨的可持續性

- 25. 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，包括在目前正進行規劃中的十個重建項目以外，再多選一個公共屋邨展開重建研究。

目標 15：監察新房屋發展項目的建築成本

- 26. 監察建築成本和提高建築工程的成本效益。

目標 16：充分利用人力資源

- 27. 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。
- 28. 加強員工的參與和技能。

目標 17：善用資訊科技，並擴大其應用範圍

- 29. 推行或加強資訊科技系統，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。
- 30. 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並探討優化措施。

目標 18：維持穩健的財務和資金管理

- 31. 審慎管理房委會的財政和推行房委會的投資策略。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

目標 19：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

32. 發掘優化房委會商業樓宇及善用資源的機會。

目標 20：優化房委會商業樓宇

33. 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。

34. 維持「大本型」作為區域購物商場的市場定位、吸引力和競爭力。

35. 在房委會轄下商業設施加強推行環保措施。

5

主要成效指標



5. 主要成效指標

5.1 為評估和監察主要工作的成效，我們參考了委員於制定機構計劃時所提出的意見及《2022年施政報告》，在2023/24年度採用了18項主要成效指標^[7]。這些主要成效指標的2022/23年度目標和2023/24年度目標臚列如下：

| | 2022/23 年度 目標 | 2023/24 年度 目標 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (1) 提供的新單位數目（個） | | |
| — 公屋／綠置居單位 | 11 300 ^[8] | 12 800 ^[8] |
| — 其他資助出售單位 | 3 600 ^[8] | 200 ^[8] |
| (2) 公屋申請的平均輪候時間（年） ^[9] | | |
| — 一般申請者 | 3 | 3 |
| — 當中：長者一人申者 | 2 | 2 |

註[7] 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[8] 四捨五入至最接近的百位數。

註[9] 我們的即時目標是將輪候公屋的平均時間在六年的水平「封頂」，遏止平均輪候時間進一步上升。政府亦會推出「公屋綜合輪候時間」指數（綜合輪候時間），反映一般申請者輪候傳統公屋或「簡約公屋」的綜合輪候時間。考慮到新的「簡約公屋」供應及傳統公屋供應有所增加，假設新增的公屋一般申請者及每年可供編配給輪候人士的回收單位能維持在現有水平，「綜合輪候時間」可望在2026/27年度跌至4.5年左右。

| | 2022/23 年度 目標 | 2023/24 年度 目標 |
|---|------------------|---|
| (3) 採用「裝配式設計」（包括「組裝合成」建築法）及其他先進建築技術為主要建築方法的招標房屋項目數目 | - | 「裝配式設計」 — 所有項目 ^[10] 「組裝合成」建築法 — 4 個項目 ^[10] |
| (4) 採用「設計及建造」採購模式招標的公營房屋單位數目（個） | - | 11 000 ^[11] |
| (5) 在分階段落成安排下提早落成的公營房屋單位數目（個） | - | 2 100 ^[12] |
| (6) 擠迫戶 ^[13] 佔公屋家庭總數的百分率(%) | 低於 0.55 | 低於 0.55 |
| (7) 空置率(%) | | |

註[10] 《2022 年施政報告》建議，所有在第一個五年期（2023/24 至 2027/28 年度）的公營房屋項目必須採用「裝配式設計」，當中包括在合適的項目採用「組裝合成」建築法。此外，在第二個五年期（2028/29 至 2032/33 年度）須有不少於一半的公營房屋項目採用「組裝合成」建築法；其餘項目亦必須採用「裝配式設計」。根據最新的招標計劃，在 2023/24 年度招標的所有項目均會採用「裝配式設計」，其中四個項目會採用「組裝合成」建築法。房屋署會由 2024/25 年度起進一步選定更多「組裝合成」建築法項目，以達致《施政報告》所訂的目標。

註[11] 正如《2022 年施政報告》建議，房委會會在預計於第二個五年期（即 2028/29 至 2032/33 年度）落成的至少一半單位中採用「設計及建造」合約模式。根據最新的招標計劃，在 2023/24 年度約有 11 000 個單位會以「設計及建造」模式招標。房屋署會由 2024/25 年度起進一步選定更多「設計及建造」項目，以達致《施政報告》所訂的目標。

註[12] 《2022 年施政報告》提出，房委會會以分階段建屋方式，在未來五年加快落成約 12 000 個公屋單位，讓市民提早約 3 至 18 個月上樓。

註[13] 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。

| | 2022/23 年度 目標 | 2023/24 年度 目標 |
|---|------------------|--------------------|
| — 公屋 | 低於 1.3 | 低於 1.3 |
| — 商業樓宇（商鋪） | 低於 2.5 | 低於 2.5 |
| (8) 翻新空置單位平均所需時間（日） | 不超過 44 | 不超過 44 |
| (9) 為有 40 個住宅樓層的公營房屋項目進行地基和上層結構工程的平均施工時間（月） | 60 | 56 ^[14] |
| (10) 在 10 天內審理已完成佔用許可證前期視察的新建築項目快速佔用許可證申請 | - | 100% |
| (11) 在 10 天內審理新建築項目的快速臨時佔用許可證申請 | - | 100% |
| (12) 審理全面採用預先認可標準設計／細節的新建築項目計劃時： | | |
| — 在 15 天內審理首次呈交的計劃 | - | 90% |

註[14] 沿用多年的主要成效指標 BC59/2021(02)(亦即 HA1/2022 主要成效指標(8))是根據一幢有 40 個住宅樓層的標準公營房屋大廈從策劃小組委員會批准到落成的籌建時間得出的，當中假設大廈直接建於地面上，以簡單樁柱地基及在簡單工地上興建。經修訂的主要成效指標是所有公營房屋項目進行地基和上層結構工程所需的平均施工時間，當中包括性質複雜的項目（例如在基座平台或地庫提供大量福利、停車場及其他公共設施、土地和地質狀況複雜、深樁地基等），但不包括涉及拆卸、工地平整或淨化工程的項目；或樓高超過 40 層的住宅大廈。

| | 2022/23 年度 目標 | 2023/24 年度 目標 |
|---|------------------|------------------|
| — 在 10 天內審理修訂的計劃 | - | 90% |
| (13) 與房委會轄下公共屋邨持份者進行聯合清潔行動次數 | - | 不少於 500 |
| (14) 房委會建築地盤意外率 ^[15] (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 | 不超過 8 |
| — 維修保養及改善工程合約 | 不超過 9 | 不超過 8 |
| (15) 合理運用公屋資源 | | 不少於 |
| — 在富戶政策下的兩年周期內審核入息及資產申報表(份) | - | 450 000 |
| — 每年深入調查個案(戶) | - | 10 000 |
| (16) 為每名員工所作的培訓投資(元) | 2,100 | 2,100 |

註[15] 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。

| | 2022/23 年度 目標 | 2023/24 年度 目標 |
|-----------------------------|------------------------------|--|
| (17) 耗紙量（令） ^[16] | 每名員工的耗紙量維持在與2021/22 年度相若的水平 | 每名員工的耗紙量維持在與 2022/23 年度相若的水平 ^[17] |
| (18) 房委會總部耗水量（立方米） | 每名員工的耗水量維持在與 2021/22 年度相若的水平 | 每名員工的耗水量維持在與 2022/23 年度相若的水平 ^[18] |

註[16] 500 張紙為一令。

註[17] 政府現時並無就各部門的辦公室耗紙量訂定節省目標。在 2023/24 年度，我們的目標是把每名員工的耗紙量維持在與 2022/23 年度每名員工的實際耗紙量相若的水平。

註[18] 政府現時並無就各部門的辦公室耗水量訂定節省目標。在 2023/24 年度，我們的目標是把每名員工的耗水量維持在與 2022/23 年度每名員工的實際耗水量相若的水平。

6

主要工作範疇



6. 主要工作範疇

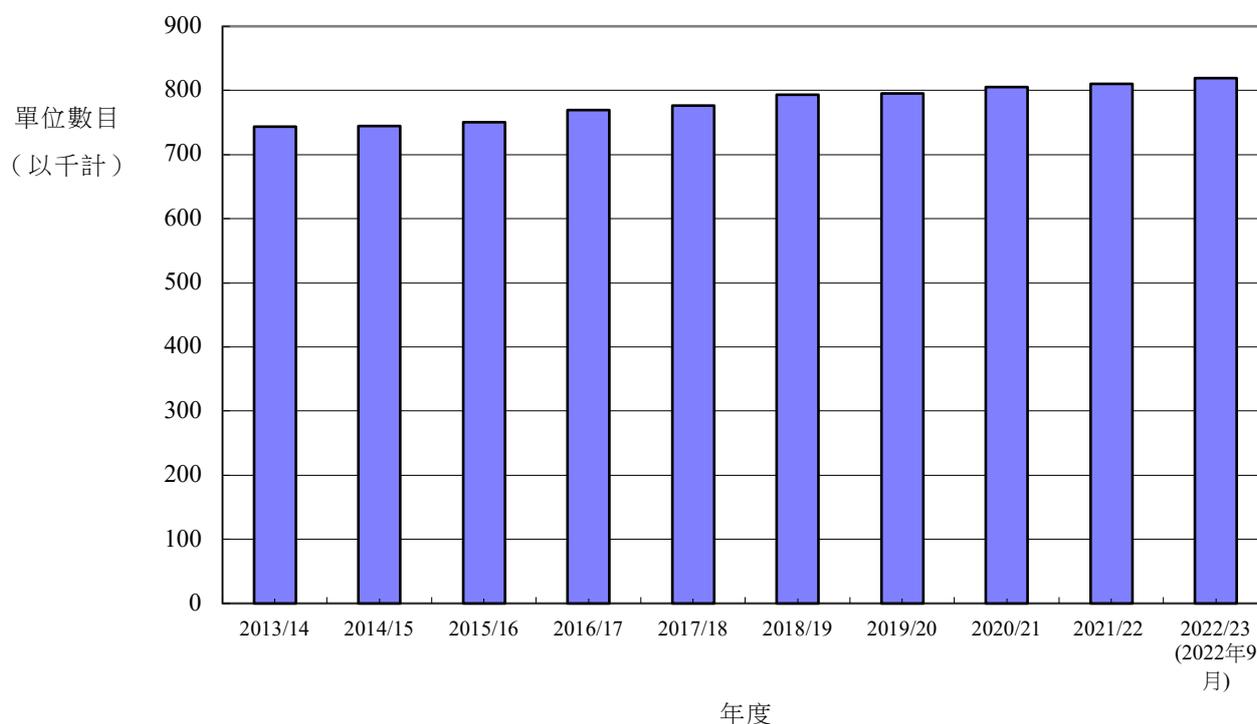
6.1 房委會的運作和工作分為六個主要範疇，分別是發展和建造、資助房屋、商業樓宇、屋宇管制、採購，以及機構事務。來年，房委會將繼續在不同範疇致力推展各項工作，以達到 2023/24 年度四個主題大綱下各個目標。

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 2013/14 至 2022/23 年度公屋單位數目的變化：

公屋單位數目^[19]



註[19] 圖表展示 2013/14 至 2022/23 年度的公屋單位數目。2013/14 至 2021/22 年度的公屋單位數目為各有關年度 3 月底的情況，而 2022/23 年度的公屋單位數目為 2022 年 9 月底的情況。

財政預算

- 6.4 2023/24 年度建議預算的建築工程開支預計為 284.43 億元，較 2022/23 年度修訂預算的 176.43 億元高 108.00 億元，主要由於該年度建屋量大幅增加。

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 2023/24 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 226.18 億元和 226.64 億元。2023/24 年度的運作赤字為 4,600 萬元，相比 2022/23 年度修訂預算盈餘為 6.39 億元，主要由於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。

資助自置居所運作帳目

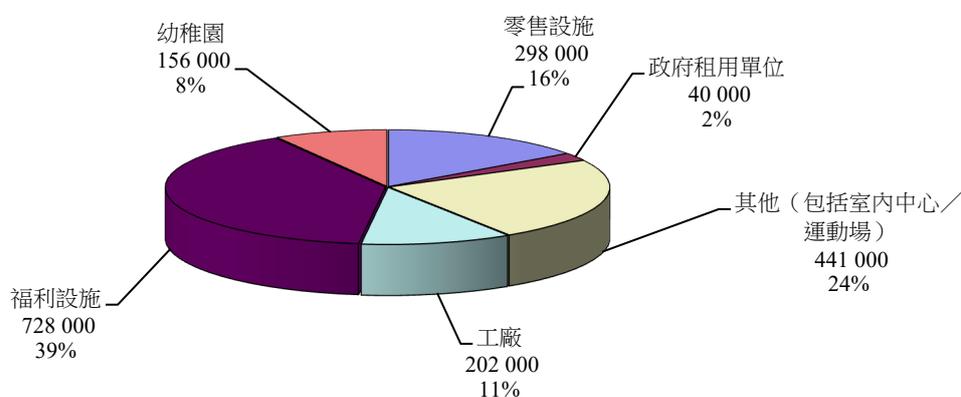
- 6.7 2023/24 年度建議預算的資助自置居所運作帳目收入和開支，預計分別為 283.34 億元和 133.66 億元。2023/24 年度的運作盈餘預計為 149.68 億元，較 2022/23 年度修訂預算的 42.13 億元高 107.55 億元，主要由於估計完成轉讓契據的資助出售單位數目增加。

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 2022 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 1 865 000 平方米，而停車位則為 33 500 個。商業樓宇和非住宅物業面積組合的分項數字如下：

2022 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：1 865 000 平方米）



財政預算

- 6.10 2023/24 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 36.46 億元和 23.60 億元。2023/24 年度的運作盈餘預計為 12.86 億元，較 2022/23 年度修訂預算的 5.85 億元高 7.01 億元，假設房委會由 2023 年 7 月 1 日起不再向非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減。新非住宅物業的啟用亦會令收入增加。

屋宇管制

- 6.11 獨立審查組直屬房屋局常任秘書長辦公室，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）所授權力執行法定管制，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管制。獨立審查組的法定管制職能是由政府撥款進行，而其在行政管

制職能的開支，包括處理新房委會的公營房屋發展項目建築工程及現有房委會樓宇改動和加建工程申請的開支，則由房委會負責。

財政預算

6.12 2023/24 年度建議預算的屋宇管制開支為 2.50 億元，較 2022/23 年度修訂預算的 2.40 億元高 1,000 萬元，主要由於薪酬開支增加。

採購

6.13 採購工作主要是確保房委會本着公平的採購原則^[20]，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

6.14 2023/24 年度建議預算的採購工作開支為 1.41 億元，較 2022/23 年度修訂預算的 1.28 億元高 1,300 萬元，主要由於資本開支增加。

機構事務

6.15 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

6.16 2023/24 年度建議預算的機構事務開支為 11.08 億元，較 2022/23 年度修訂預算的 10.39 億元高 6,900 萬元，主要由於其他經常開支、薪酬開支及改善工程的資本開支增加。

註[20] 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. 綜合預算

7.1 房委會是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 2022/23 年度修訂預算和 2023/24 年度建議預算的收入和開支撮要如下—

| | 2022/23 年度 修訂預算 (億元) | 2023/24 年度 建議預算 (億元) |
|--------|----------------------------|----------------------------|
| 運作收入 | 303.27 | 545.98 |
| 運作開支 | <u>(248.90)</u> | <u>(383.90)</u> |
| 綜合運作盈餘 | <u>54.37</u> | <u>162.08</u> |
| 資本開支 | <u>184.65</u> | <u>295.03</u> |

綜合運作帳目

7.2 2023/24 年度建議預算綜合運作帳目盈餘為 162.08 億元，較 2022/23 年度修訂預算的 54.37 億元高 107.71 億元。盈餘增加是由於—

- (a) 資助自置居所運作帳目有較高的盈餘，主要由於估計完成轉讓契據的資助出售單位數目增加；及
- (b) 商業樓宇運作較高的盈餘，主要由於假設房委會在 2023 年 7 月 1 日起停止向合資格的非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減，新非住宅物業的啟用亦會令收入增加；

部分增加的盈餘因下述(c)項而抵銷。
- (c) 租住房屋運作預計於 2023/24 年度有赤字，相比 2022/23 年度修訂預算為盈餘，主要由於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。

7.3 按業務運作分類撮要如下—

| | 2022/23 年度 修訂預算 (億元) | 2023/24 年度 建議預算 (億元) |
|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 租住房屋 | 6.39 | (0.46) |
| 商業樓宇 | 5.85 | 12.86 |
| 資助自置居所 | 42.13 | 149.68 |
| 綜合運作盈餘 | <u>54.37</u> | <u>162.08</u> |

現金及投資結餘

7.4 2023 年 3 月底和 2024 年 3 月底預計現金及投資結餘撮要如下—

| | 2022/23 年度 修訂預算 (億元) | 2023/24 年度 建議預算 (億元) |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 年終現金及投資結餘 | <u>548.13</u> | <u>630.47</u> |

7.5 2023/24 年度建議預算的年終餘額預計會增加至 630.47 億元，主要由於轉讓資助出售單位的收入增加及房委會資金管理帳目的投資回報率假設為 4.6%。後者無疑會受全球金融市場的變化所影響。

資本開支

7.6 2023/24 年度建議預算的資本開支為 295.03 億元，詳情撮要如下—

| | 2022/23 年度 修訂預算 (億元) | 2023/24 年度 建議預算 (億元) |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| 建築工程開支 | 176.43 | 284.43 |
| 改善工程 | 6.29 | 8.56 |
| 電腦系統及設備、其他器材和汽車 | 1.93 | 2.04 |
| 總計 | 184.65 | 295.03 |

7.7 2023/24 年度建議預算的資本開支預計為 295.03 億元，比 2022/23 年度的修訂預算增加 113.08 億元，這主要反映了房委會公營房屋發展的建築工程開支大幅增加。

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 |