



香港房屋委員會

**2019/20 年度**

**機 構 計 劃**

# 目錄

機構願景	<i>i</i>
1. 機構概覽	1 – 4
2. 機構策略	5 – 6
3. 2018/19 年度機構計劃年中業務進度檢討	7 – 13
4. 2019/20 年度主題大綱和主要工作	14 – 21
5. 主要成效指標	22 – 27
6. 房屋委員會的主要工作範疇	28 – 31
7. 綜合預算	32 – 34
簡稱一覽表	35

## 機構願景

### 願景

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。

### 工作目標

- 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。
- 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。
- 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。
- 繼續建立能幹盡責、講求效率的工作隊伍。

### 基本信念

關懷為本、顧客為本、創新為本、盡心為本。

## 1. 機構概覽

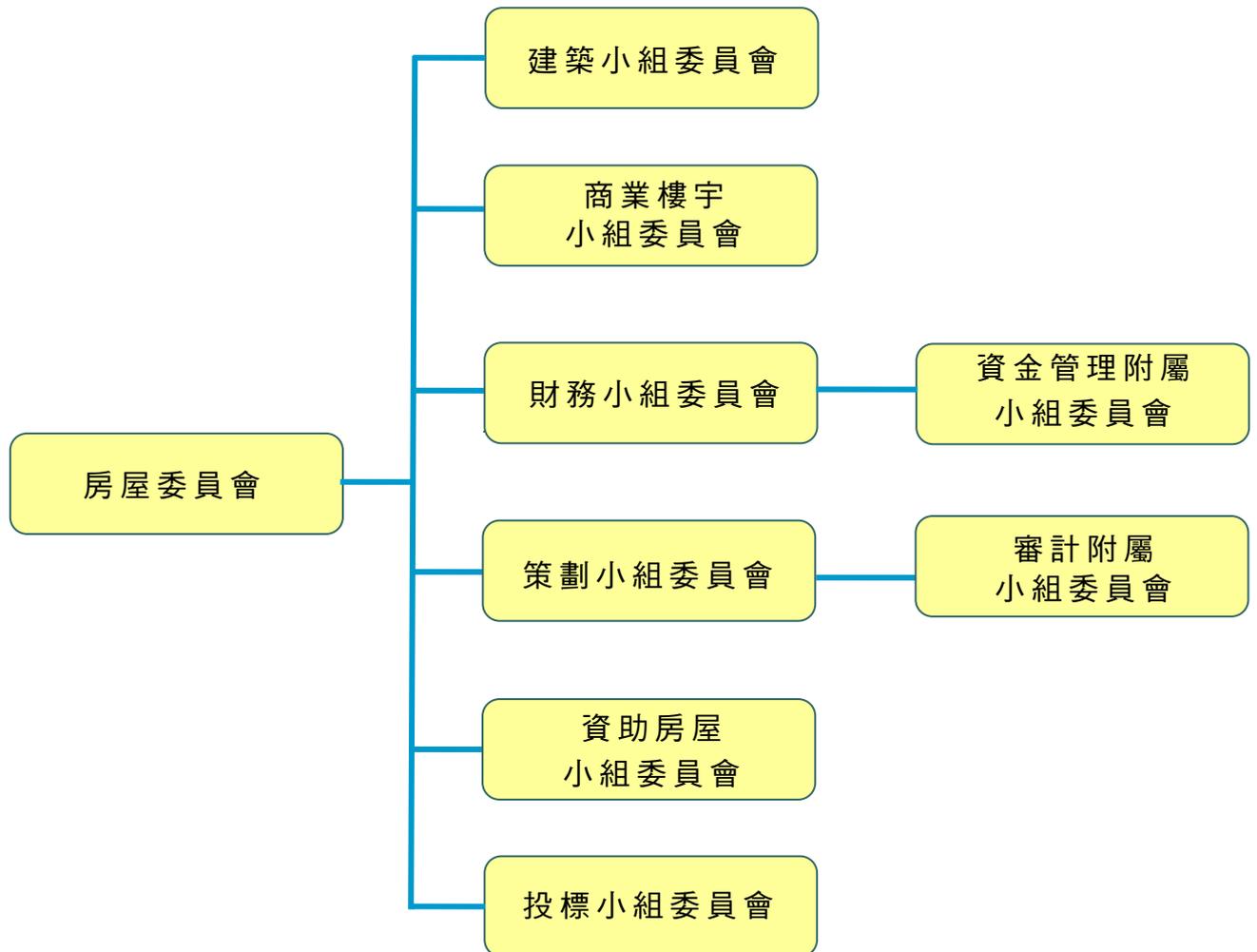
### 房屋委員會

- 1.1 香港房屋委員會（下稱「房委會」）的主要工作，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供資助公共租住房屋（下稱「公屋」），同時亦負責管理中轉房屋和臨時收容中心，為短期間難以覓得合適居所的家庭提供臨時住屋。為回應中低收入家庭自置居所的訴求，房委會亦負責提供資助出售房屋，主要為居者有其屋計劃（下稱「居屋」）項目。
- 1.2 截至 2018 年 9 月<sup>[1]</sup>，房委會有 787 500 個公屋／中轉房屋單位，容納 2 087 900 人，佔全港人口總數的 28%。
- 1.3 截至 2018 年 12 月，房委會成員中有 24 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方面更緊密合作，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 2018 年 9 月 30 日的情況。

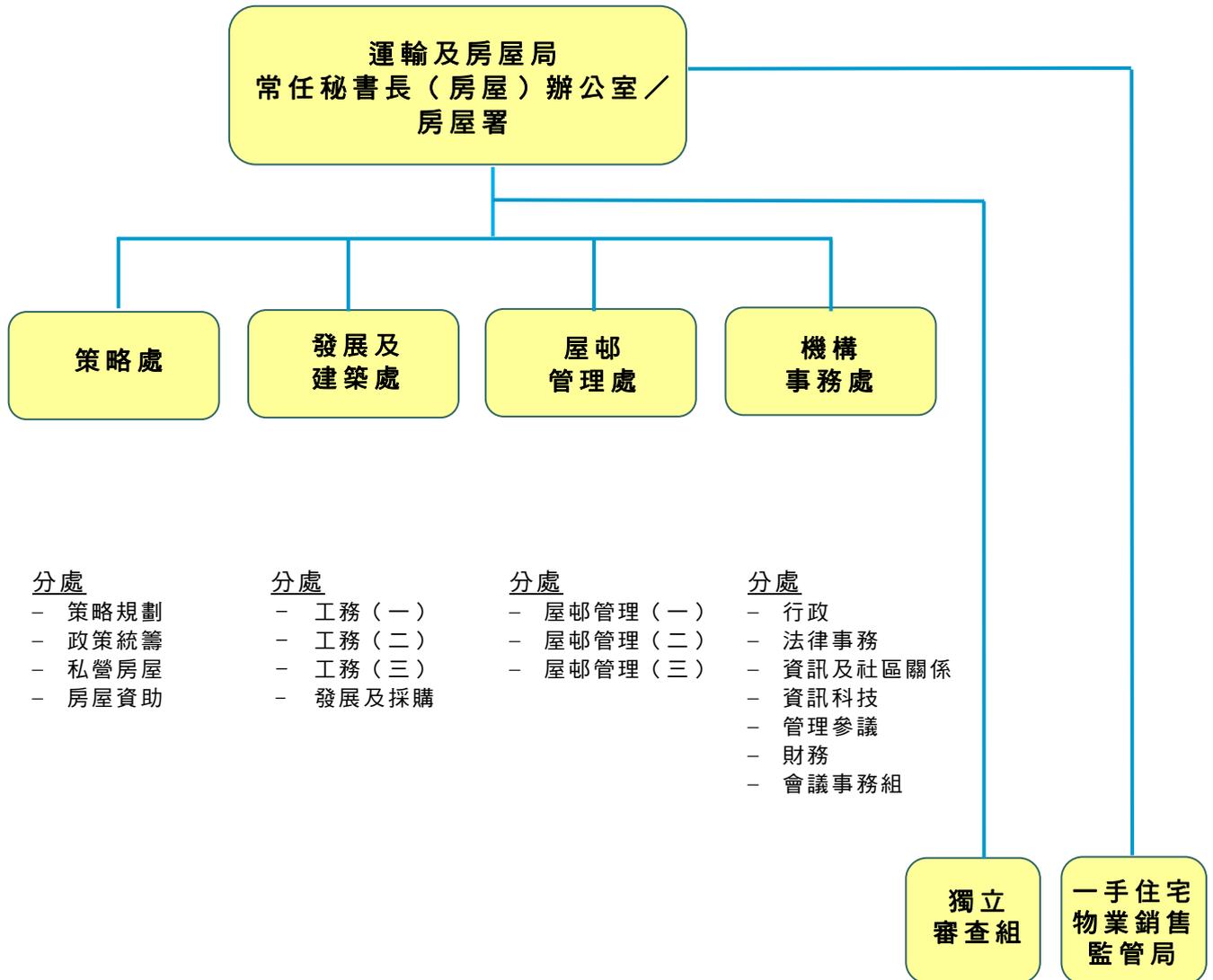
### 房屋委員會組織架構



## 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，負責掌管房屋署，輔以四名副署長。截至2018年12月1日，房屋署有9 566名員工，其中8 929人為公務員，637人為合約僱員。

### 房屋署組織架構



## 2. 機構策略

2.1 房委會的核心職能，是為沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭提供公屋單位，並以一般申請者<sup>[2]</sup>平均約三年獲首次編配單位為長遠目標；同時提供資助出售單位，以回應中低收入家庭自置居所的訴求。

### 策略方針

2.2 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：

- 以符合成本效益的原則，提供優質公屋<sup>[3]</sup>
- 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
- 有效運用公共房屋（包括公屋及資助出售單位）資源
- 把房屋資源作最合理的分配，並杜絕濫用房屋資源，以加快公屋單位的流轉
- 與顧客和其他業務持份者維持伙伴合作關係，以改善服務質素
- 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
- 管理及維持資產，盡量提高其經濟效益和使用年期
- 善用私營市場資源
- 充分利用人力及財政資源和資訊科技，以達至機構目標

---

註[2] 指家庭及長者一人申請者。

註[3] 「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。

- 積極推動環保工作，促進可持續發展
- 致力創新，提高運作效率
- 向員工推廣房委會的基本信念
- 充分運用商業樓宇

2.3 為達到上述策略方針，我們在 2019/20 年度機構計劃的四個主題大綱下擬定了 51 項主要工作。在這些主要工作當中，四項為新工作，其餘 47 項則是持續進行的工作。詳情載於第四章。

### 3. 2018/19 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2018/19 年度機構計劃涵蓋的 50 項主要工作中，三項為新的工作，47 項為持續進行的工作。截至 2018 年 9 月 30 日，一項主要工作已經完成，另外 49 項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。有關工作進度概述如下。

#### 提供公營房屋

- 3.2 2018/19 年度的目標是建造 15 100 個公屋單位及 6 600 個資助出售單位。根據 2018 年 9 月的公營房屋建設計劃，我們在 2018/19 年度上半年已建成約 10 600 個公屋／「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）單位及 3 900 個其他資助出售單位。我們預計 2018/19 年度將建成共 20 500 個公屋／「綠置居」單位及 6 600 個其他資助出售單位。
- 3.3 我們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、促進和加快公營房屋用地的供應、商定所選地盤的綜合研究計劃，以及盡量增加公營房屋發展地盤的潛力，例如增加地積比率和放寬建築物高度限制及非建築用地限制。為加快住宅單位的建設，我們繼續實施一連串措施，包括在合適的項目中使用預製組件；優化地基工程完工後與上蓋工程的交接驗收的流程；以及統一臨時支撐架細節規格等。
- 3.4 截至 2018 年 9 月 30 日，我們編配了約 12 000 個公屋單位予公屋申請者。截至 2018 年 9 月 30 日，一般申請者（即家庭及長者一人申請者）的平均輪候時間<sup>[4]</sup>為 5.5 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間則為 2.9 年。這顯示公屋的需求持續高於供應。房委會繼續與有關政府部門緊密合作，物色土地作公屋發展，並使有限的公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切需要的人士。
- 3.5 為回應中低收入家庭自置居所的訴求，第四批共 4 431 個新建居屋單位已於 2018 年 3 月推出預售，反應熱烈。行政長官於 2018 年 6 月公布新的居屋定價機制後，資助房屋小組委員會於 2018 年 7 月通過「出售居屋單位 2018」的調整售價及銷售安排。作為同一銷售計劃的延續，申請已於 2018 年 10 月重啟。

---

註[4] 輪候時間是由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（即家庭及長者一人申請者）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。

- 3.6 在考慮先導項目的檢討結果後，資助房屋小組委員會於 2017 年 11 月及 2018 年 1 月分別通過恆常化「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」（稱之為「白表居屋第二市場計劃」，下稱「白居二」）及「綠置居」。「白居二 2018」已於 2018 年 3 月推出，配額為 2 500 個。攪珠已於 2018 年 7 月 30 日進行，批准信亦已於 2018 年 10 月發給成功申請者。另一方面，策劃小組委員會於 2018 年 4 月通過把位於荔枝角道－東京街第一期（即第一至第四座）公屋發展計劃轉為「綠置居」項目，並於 2018 年 12 月推售。

### 提供優質居所

- 3.7 我們致力提升土地發展潛力，增加房屋供應量。我們繼續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。我們於規劃及設計階段已考慮區內人士的意見和相關政府部門的要求，務求在提升土地發展潛力的同時，亦能提供必需的福利設施。
- 3.8 我們繼續探討和推行提升規格和改善檢測程序的措施，以保障內部食水供水系統的品質。我們已完成 11 個受影響屋邨的公用地方換喉工程和超過 85% 的單位內部換喉工程。
- 3.9 為推廣環保和健康的生活環境，並為部分項目取得總樓面面積寬免，我們在 2018/19 年度上半年向香港綠色建築議會登記三個新工程項目，根據綠建環評<sup>[5]</sup>進行評估和評級。
- 3.10 我們繼續採用因應環境變化的規劃和設計。在 2018/19 年度上半年，我們分別就 22 個及 13 個持續進行的項目進行微氣候研究及空氣流通評估，並將所得結果應用於設計中。為減低噪音，我們因應各個合適項目的地盤特點，裝設了隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障等。此外，在 2018/19 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。
- 3.11 為維持公屋的可持續性和符合法例的要求，我們推行了各種維修保養和改善工程計劃。為確保高齡公共屋邨的樓宇安全，我們計劃為 12 個公共屋邨完成改善消防安全報告，進行必需的改善工程，以符合《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）的規定。截至 2018 年 9 月 30 日，我們已完成七個公共屋邨的改善消防安全報告。在升降機現代化工程計劃下，我們在本年度的目標是更換 52 部舊

註[5] 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六大範疇（包括用地與室外環境、能源使用、室內環境質素、用材、用水及創新）進行評估。當項目經過評估後，將根據所得分數而獲發評級。

升降機，現已完成更換其中的 28 部。有關更換摺閘計劃，25 000 個單位的更換工程正在進行。此外，我們已開展加設晾衣杆計劃，在公共屋邨指定樓宇類型的出租單位的客廳外牆安裝晾衣杆。我們亦繼續在所有公共屋邨推行日常家居維修服務，並在 22 個屋邨推行全方位維修計劃（包括在其中三個屋邨推行強制驗窗計劃），以及如期為樓齡大約 40 年的公共屋邨推行全面結構勘察計劃。

- 3.12 為加強對現有公共屋邨環境的保護，我們維持 ISO 14001<sup>[6]</sup>環境管理體系在物業管理方面的認證，以及 ISO 50001<sup>[7]</sup>能源管理體系的認證。此外，我們正為 14 款典型大廈類型擬備第六份碳審計報告，以監察能源耗用量。為達至最高的工地安全標準，我們亦繼續為定期維修保養和改善工程推行職業安全健康評估系列下的 (OHSAS)18001<sup>[8]</sup>職業健康安全管理体系的認證。

### 促進可持續生活

- 3.13 我們一直致力加強社區凝聚力，關顧租戶的需要。各屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）夥拍非政府機構舉辦活動，促進睦鄰精神，並向長者戶提供關顧和外展服務。我們也繼續貫徹家庭和諧共融政策，以加強家庭凝聚力。
- 3.14 為提高租戶對租金援助計劃的認識，我們透過房委會／房屋署網站、電台廣播、房屋資訊台、海報、單張、屋邨通訊、YouTube 頻道、「房署資訊通」流動應用程式、邨管諮委會會議等渠道，廣泛宣傳租金援助計劃。屋邨職員也尋求非政府機構、當區區議員和邨管諮委會委員的協助，轉介有需要的租戶往屋邨辦事處申請租金援助。
- 3.15 我們繼續邀請市民參與綠化活動（例如植樹日，以及為屋邨樹木大使開辦的培訓／複修班），藉此提高公屋居民的環保意識。我們完成了第 11 期「綠樂無窮在屋邨」計劃<sup>[9]</sup>，而計劃後的居民環保意識調查已於 2018 年第三季完成。為改善環境，我們繼續在目標公共屋邨進行園景改善工程。此外，我們透過電腦化的企業樹

註[6] ISO 14001 是環境管理的國際標準，訂明環境管理體系的要求，以協助機構訂定其環保政策和目標，管理源自其作業影響的環境風險，並且不斷改善環保表現。

註[7] 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[8] OHSAS 18001 是國際認可的職業健康安全管理体系標準，可作認證之用。OHSAS 18001 採用有系統的方式，並結合包括計劃、推行、監察和持續改善等元素的運作模型推行職業健康安全管理体系。

註[9] 「綠樂無窮在屋邨」計劃是由房委會夥拍環保團體舉辦的社區環保教育計劃，旨在提高公屋居民的環保意識，培養保護和改善環境的文化。

木管理系統，完成年度樹木風險評估和更新樹木資料庫記錄，以便有效管理樹木。

- 3.16 我們十分重視居民對公共屋邨規劃和設計提出的意見。我們舉辦了讓社區參與的活動，包括社區參與工作坊、論壇和會議，講解發展建議，並蒐集居民對項目規劃和設計的意見。我們亦在一個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。截至 2018 年 9 月，新落成屋邨的整體顧客滿意指數為 91.8%。
- 3.17 為爭取能幹可靠的業務夥伴，我們藉著實施周全的招標評分方法和確保能幹的工作隊伍，致力改善採購程序和提高服務水準。我們繼續就複雜的建築及打樁工程合約採用雙軌投標制度。此外，我們亦在各種合約中實施承辦商表現評分制，並在分區定期合約中採用綜合評分投標制度。我們亦繼續規定每名工程承建商申請加入或繼續名列在房委會工程承建商名冊時，必須提交法定聲明。
- 3.18 我們在發展新公共屋邨時，特別注意要讓傷健用戶均可公平使用社區空間，以及加入社區凝聚力和可持續發展的元素。我們繼續在社區設施和住宅單位的設計與規劃上，採納通用設計原則。我們亦提供了長幼傷健共融的綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要的屋邨設施和交通樞紐建設無障礙通道。
- 3.19 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實行必要的改善措施。我們亦繼續舉辦安全培訓課程、論壇和研討會，又定期向持份者發出通告，以推廣最佳的安全作業方式。在我們的努力下，截至 2018 年第二季，新工程合約及維修保養合約的意外率分別錄得每千名工人 6.8 宗及 5 宗的低水平。

### 充分和合理運用公共資源

- 3.20 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密切監察公屋和資助出售單位項目每個單位的建築成本，與其各自的預警水平作對照，以期能夠達到成本效益。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便會考慮導致單位成本較高的原因，並就是否將項目納入公營房屋建設計劃作出謹慎的決定。
- 3.21 我們繼續致力維護公屋資源的合理分配。善用公屋資源分組正深入審查約 6 000 宗入息和資產申報個案，以及嚴格調查約 6 600 宗隨機抽選與住用情況相關的個案和懷疑濫用公屋個案，有關工作進度良好。截至 2018 年 9 月 30 日，在是次由 2016 年 11 月開始的兩年一度單位巡查周期內，我們完成巡查約 646 000 個公屋單

位。除加強調查措施外，我們推行各項宣傳計劃和外展活動，以提高公眾對公屋單位須編配予有迫切需要的人士的意識。我們已派員到六個公共屋邨的邨管諮委會進行外展訪問，宣傳珍惜公屋資源，並於 2018 年 10 月至 11 月期間，派出設有展板和遊戲的流動展覽車前往各區合共 35 個公共屋邨進行巡迴宣傳，以加強阻嚇作用並鼓勵舉報濫用個案。

- 3.22 為確保有效管理服務供應商，相關承辦商檢討小組委員會按季覆核服務承辦商／保養承辦商的表現。根據現行評審機制，服務承辦商／保養承辦商的表現評核報告倘評為「劣」級，會被限制投標資格三個月，或被禁止參與服務投標至少一次。我們亦對 14 份服務合約進行突擊巡查，以防止非技術工人被剝削。此外，我們聯同勞工處和強制性公積金（下稱「強積金」）計劃管理局在 2018 年 11 月舉行研討會，促進非技術工人對《僱傭條例》（第 57 章）、《僱員補償條例》（第 282 章）、強積金計劃和其他僱傭保障權益的認識。
- 3.23 就 2018 公屋租金檢討，資助房屋小組委員會經考慮政府統計處處長所編製的報告，通過根據《房屋條例》（第 283 章）而進行的檢討結果。公屋租金由 2018 年 9 月 1 日起上調 10%。
- 3.24 為配合公營房屋供應目標，我們除了在 2012/13 年度至 2017/18 年度開設 767 個公務員職位外，亦獲准在 2018/19 年度開設另外 53 個職位。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先次序，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。
- 3.25 我們利用輔助人力資源，即個體聘用人員、定期項目僱員，以及在政府的退休後服務合約計劃下聘用的僱員，以應付特別及／或臨時工作需要。截至 2018 年 9 月 30 日，我們聘用了 1 284 名個體聘用人員和 71 名定期項目僱員。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。
- 3.26 為支援員工發展，我們推行了多項措施，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承擔其專業範疇以外的職責。此外，我們安排了國情研習課程和熟悉內地事務考察團，以擴闊員工的視野。我們亦透過其他方式加強繼任管理，包括舉辦兩項為期五天的內部短期派任計劃。
- 3.27 在資訊科技方面，為個人電腦操作系統升級至微軟視窗 10 的工作已於 2018 年 4 月展開，資助出售房屋系統（前稱「新居者有其屋計劃系統」）亦已於 2018 年 7 月提升，以支援同年的居屋銷售工作。應用程式控制方案預計於 2019 年第一季完成安裝及開始試行；

而房委會雲端運算基礎設施設置現正進行，預定於 2018 年 12 月完成。

- 3.28 資金管理方面，我們為房委會資產配置策略進行了全面檢討，並在諮詢和參考資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2018 年 5 月向財務小組委員會匯報檢討結果和建議。我們已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。
- 3.29 我們已迅速安排妥當一系列有關攪珠和選購單位的宣傳資料，以配合於 2018 年 10 月重啟「出售居屋單位 2018」的申請。我們亦在 2018 年 11 月舉辦全港公共屋邨短片創作比賽，推廣公共屋邨和諧生活。

### 提升商業樓宇的吸引力

- 3.30 2018/19 年度上半年，我們繼續進行可行性研究和優勢、劣勢、機遇及威脅分析，以尋找資產優化機遇。署方已如期落實五年向前推展計劃下所選定的零售和停車場設施的資產優化項目。海麗、石排灣和梨木樹商場，以及石硤尾和博康邨街市的改善工程進度良好。我們會在大型項目完成後進行檢討，以評估成效。
- 3.31 透過仔細規劃和策略性租賃策略，我們順應市場趨勢，保持均衡且多元化的行業組合，為屋邨居民和社區提供更多購物選擇和多元化服務。因應社區需求，我們在 25 個屋邨設置流動銀行分行，以及在多個屋邨設置 33 組包裹儲物櫃。我們繼續以統籌方式，在主要節慶及特別日子舉辦推廣活動和設置節日裝飾。我們又特別為水泉澳廣場舉行開幕儀式誌慶，藉此增添商場的購物氣氛，以吸引顧客和增加人流。我們透過精心籌劃的租賃安排，提升了資源的運用，並在 2018 年 9 月底，將零售設施和檔位及熟食檔的空置率分別維持在 1.7% 及 1.2% 的低水平。
- 3.32 為了維持「大本型」作為區域商場及娛樂熱點的知名度和吸引力，我們舉辦了一系列特別主題活動，以及因應商場本身特色而設計的推廣活動和動感節目。我們又安排短期租賃的銷售亭、路演和節日展銷會，使商品和服務的選擇更豐富。我們在續租時採用策略性規劃，要求大型食肆商戶裝修店舖，為商場帶來新面貌，並以協調方式進行裝修工程，以減低滋擾。我們繼續邀請多個大眾傳媒、知名品牌、政府部門和非政府機構在「大本型」舉辦娛樂和社區活動。此外，我們正進行自動梯優化計劃，安裝安全裝置，以提升安全標準，其中一條自動梯最近已完成安裝工程。

- 3.33 在推動環保方面，我們在營運房委會零售設施時繼續推行環保措施，包括參與《節能約章》<sup>[10]</sup>和《戶外燈光約章》<sup>[11]</sup>。為響應減少廚餘，我們有九個商場／街市參與了政府的廚餘收集試驗計劃，每日將廚餘分類及收集，而部分主要商戶亦已參加食物捐贈計劃。此外，我們邀請目標非政府機構和團體舉辦回收和教育活動。我們繼續鼓勵商戶在日常營運中推行可持續發展的環保措施。除了新建及現有停車場內已提供可供時租泊車位使用者使用的電動車輛充電設施外，現有停車場亦按需要安裝了電動車輛標準充電設施，供月租車主使用。

---

註[10] 參與推行《節能約章》的10個商場，包括彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基、天恩及油麗商場，以及水泉澳廣場和「大本型」，在夏季期間的平均室溫維持在攝氏24至26度之間。

註[11] 參與推行《戶外燈光約章》的10個商場，包括祥龍圍、晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油麗及華富（二）商場，以及彩盈坊和「大本型」，在晚上11時至翌日早上7時會關掉裝飾、宣傳或廣告用途的照明裝置。

## 4. 2019/20 年度主題大綱和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2019/20 年度的主題大綱和主要工作。

### 主題大綱

4.2 考慮房委會的法定目標和職能，以及房委會現時的主要工作方向後，房委會在 2019/20 年度會繼續致力按以下四個主題大綱，推展各項工作：

- (a) 提供優質居所；
- (b) 促進可持續生活；
- (c) 充分和合理運用公共資源；及
- (d) 提升商業樓宇的吸引力。

在上述四個主題大綱下，我們擬定了 2019/20 年度的 51 項主要工作，詳情列述如下。

## 主要工作

### 新工作項目

#### 充分和合理運用公共資源

##### **善用公共房屋資源**

1. 視乎香港房屋協會（下稱「房協」）「未補價資助出售房屋－出租計劃」的成效，考慮加入計劃，容許房委會資助出售單位業主，將未補價的單位分租。
2. 考慮配合房協試行的一項「長者業主樓換樓先導計劃」，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。

##### **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**

3. 就公屋及資助出售單位（包括居屋、「綠置居」及「白居二」）推行電子化申請。

##### **合理分配公屋資源，為有真正住屋需要的申請者提供居所**

4. 考慮推出適當措施吸引全長者公屋寬敞戶調遷至合適面積的單位。

## **持續推行的工作項目**

### **提供優質居所**

**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和相關程序，並緩解任何不利於及時取得土地動工的情況。
7. 監察公眾對房屋發展項目提出的異議，採取措施避免地盤工程受到干擾，並緩解對工程進度的影響。
8. 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施。
9. 檢討公營房屋發展項目構件式單位的類別，以配合公眾多元化的需要。

### **回應中低收入家庭自置居所的訴求**

10. 推行居屋單位及「綠置居」單位的銷售。
11. 推行「白居二」。

**規劃和設計新發展項目，以提供綠色和健康的環境，節省資源，並推廣環保採購**

12. 檢討和提升品質管理體系和規格，包括確保適當使用物料的風險評估和工地視察程序，以確保新基本工程項目的所有關鍵工程和裝置都有品質保證。
13. 探討和實施各項措施，包括檢視和加強新基本工程項目的所有關鍵工程和裝置的規格、風險評估和工地視察程序，以確保在工地適當使用物料，保障食水質量。

14. 採用因應環境變化的規劃和設計，並盡量綠化屋邨，以促進綠色和健康的環境。
15. 推廣和簡化環保採購，包括使用環保物料和建築方法，應用節省資源的科技，以及同時並綜合採用不同的環保物料標籤計劃。
16. 推廣節約能源。

#### **透過研究、管理體系以及與業務參與者聯繫，提升建築水平**

17. 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，提升建築水平、質量和生產力。

#### **確保新發展項目及現有物業符合法例的規定**

18. 在房委會發展的樓宇的設計、建築、完工和入伙後階段實施屋宇監管措施。
19. 監察由房委會管理的升降機和自動梯的使用和操作情況。

#### **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**

20. 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及達到法例的要求和其他改善措施；以及繼續為現有公共屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數<sup>[12]</sup>。

#### **提升公共屋邨的環保水平**

21. 透過取得 ISO 50001 能源管理體系認證和 ISO 14001 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。

#### **加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式**

22. 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。

---

註[12] 樓宇可持續發展指數計劃根據聯合國環境署「2009年可持續建築促進會的財務及可持續發展評核報告」制訂，由香港品質保證局於2012年推出，用以訂立基準。計劃有助評估和比對樓宇的可持續發展表現。

## **促進可持續生活**

### **提升業務伙伴的服務水平及加強監察其表現，並促進他們對企業公民責任的認知**

23. 提升業務伙伴（包括承辦商、分包承辦商、供應商、顧問和服務供應商）的服務水平及加強監察其表現，並促進他們對企業公民責任的認知。

### **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**

24. 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。
25. 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，以及在住宅大廈入口、邨內重要設施和交通樞紐建設無障礙通道，使居民可安全暢步通行和公平使用社區空間。
26. 加強與業務相關者的伙伴關係，例如在制訂採購措施的過程中定期舉辦研討會，並保持溝通。

### **保持屋邨清潔及環境衛生，促進健康和諧的生活**

27. 繼續在公共屋邨推行屋邨管理扣分制。
28. 繼續提高公屋居民對政府實施都市固體廢物收費計劃新措施的認識。

### **加強社區凝聚力，關顧租戶的需要**

29. 透過邨管諮委會夥拍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。

### **在現有公共屋邨推廣綠化**

30. 推行園景改善計劃及屋邨綠化。

### **加深公眾對房委會工作的認識**

31. 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。

### **在房委會轄下的工作地點提高健康、環保與安全意識，並推廣相關措施**

32. 監察並提升發展項目和環境的質素，以及房委會轄下的發展和建築工作場所的健康和安全狀況，並改進環境、社會和經濟方面的可持續性。
33. 促進員工對環保事宜的認知，以及在房委會轄下的工作地點，加強員工職業安全與健康意識，並提升他們實踐職業安全與健康的能力。

### **充分和合理運用公共資源**

#### **合理分配公屋資源，為有真正住屋需要的申請者提供居所**

34. 為沒有能力負擔私人租住樓宇的低收入家庭提供公屋。雖然一般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。
35. 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會。

#### **維護公屋資源合理和有效運用**

36. 透過公屋租戶的人息和資產申報、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，以加強租務管理，防止濫用公共房屋資源。

#### **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**

37. 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。

**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**

38. 按既定政策檢視重建個別舊公共屋邨的可行性，以善用其土地發展潛力和改良設施。
39. 延長部分舊屋邨的可用年期，並提升房屋發展項目的質量和促進舊屋邨的維修保養。
40. 監察建築成本和提高建築工程的成本效益。

**充分利用人力資源，以達至機構目標**

41. 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。
42. 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。
43. 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要。

**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**

44. 推展或提升資訊科技系統，以支援不斷演變的業務需要，並改善整體運作效率和資訊科技的保安水平。
45. 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。

**維持穩健的財務和資金管理**

46. 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。
47. 審慎管理房委會的財政。

## 提升商業樓宇的吸引力

### **提升房委會商業樓宇的潛力，並改善營商環境**

48. 繼續檢討資產優化的五年向前推展計劃，尋找新的優化機遇，並按照所訂定的優先次序進行可行性研究和改善工程。

### **提升房委會商業設施的業務潛力，並提供切合公屋租戶和社區需要的服務**

49. 優化房委會新落成和現有零售設施的租賃和推廣策略。
50. 維持「大本型」作為區域購物商場的市場定位及競爭力，為訪客和顧客提供難忘的購物體驗和時尚生活樂趣。

### **在房委會商業設施推行環保措施**

51. 在營運房委會的零售設施時加強環保意識，以及實施房委會和政府推行的環保措施和運動。

## 5. 主要成效指標

5.1 2018/19 年度，我們採用 19 項主要成效指標<sup>[13]</sup>，用以評定和監察主要工作的成效。我們已檢討這些主要成效指標，並將它們保留在 2019/20 年度機構計劃。這些主要成效指標過往表現和建議目標列述如下：

主要成效指標	2017/18 年度 目標	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標
	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(1) 提供的新單位 (個)			
— 公屋 / 「綠置居」 單位	16 800 <sup>[14]</sup> (13 400) <sup>[14]</sup>	15 100 <sup>[14]</sup> (10 600) <sup>[14] [15]</sup>	13 800 <sup>[14]</sup>
— 其他資助出售單 位	200 <sup>[14]</sup> (200) <sup>[14]</sup>	6 600 <sup>[14]</sup> (3 900) <sup>[16]</sup>	4 400 <sup>[14]</sup>
(2) 公屋申請的平均輪候 時間 (年)			
— 一般申請者	3 (5.1)	3 (5.5)	3 <sup>[17]</sup>
— 當中：長者 一人申請者	2 (2.8)	2 (2.9)	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] 根據 2018 年 9 月更新的公營房屋建設計劃，我們預計 2018/19 年度將有 20 500 個公屋 / 「綠置居」單位落成。

註[16] 根據 2018 年 9 月更新的公營房屋建設計劃，我們預計 2018/19 年度將有 6 600 個其他資助出售單位落成。

註[17] 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，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。

	2017/18 年度 目標	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標
<b>主要成效指標</b>	<b>(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表現)</b>	<b>(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表現)</b>	
(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 <sup>[18]</sup>	6,150 (5,764)	6,280 (5,866) <sup>[19]</sup>	6,250 <sup>[20]</sup>
— 維修保養費用 <sup>[21]</sup>	4,540 (4,202)	4,760 (3,958) <sup>[22]</sup>	5,070 <sup>[23]</sup>
(4) 欠租比例(%)			
— 住宅單位	低於 3.0 (1.42)	低於 3.0 (1.61)	低於 3.0
— 商業樓宇	低於 2.5 (1.8)	低於 2.5 (1.9)	低於 2.5
(5) 擠迫戶 <sup>[24]</sup> 佔公屋家 庭總數的比例(%)	低於 0.55 (0.52)	低於 0.55 (0.56)	低於 0.55
(6) 空置率(%)			
— 公屋	低於 1.5 (0.5)	低於 1.5 (0.7)	低於 1.5
— 商業樓宇(商舖)	低於 2.5 (1.8)	低於 2.5 (1.7)	低於 2.5

註[18] 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[19] 年度至今實際數字按年計算低於目標，主要是由於屋邨公用地方管理費、薪酬、保安和清潔等支出較預期低。

註[20] 2019/20 年度目標的費用減少，主要是由於物業管理服務合約價格下調。

註[21] 維修保養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公屋維修保養費用。

註[22] 年度至今實際數字按年計算低於目標，是由於重鋪天台工程和屋邨粉飾工程支出較預期低，以及在財政年度上半年的開支水平通常較整年平均水平為低。

註[23] 2019/20 年度目標的費用增加，主要是由於假設價格水平調整。

註[24] 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。

	2017/18 年度 目標	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標
<b>主要成效指標</b>	<b>(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表現)</b>	<b>(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表現)</b>	
(7) 翻新空置單位平均所需時間 (日)	不超過 44 (47)	不超過 44 (36)	不超過 44
(8) 房屋工程項目的平均籌建時間 (月)	60 (60)	60 (55.8)	60
(9) 接收樓宇時平均每個單位的損壞項目數目 (項)	不超過 0.7 (少於 0.1)	不超過 0.7 (少於 0.1)	不超過 0.7
(10) 房委會建築地盤意外率 <sup>[25]</sup> – 新工程及維修保養和改善工程 (每 1 000 名工人當中所發生的意外數目 (宗))	不超過 9.0  (新工程：6.9 維修保養和改善工程：4.2) <sup>[26]</sup>	不超過 9.0  (新工程：6.8 維修保養和改善工程：5) <sup>[27]</sup>	不超過 9.0
(11) 回應傳媒查詢(%)			
– 一般查詢 (48 小時內回應)	95 (99.8)	95 (100)	95
– 須蒐集詳細資料始能回應的查詢 (10 天內回應)	100 (100)	100 (100)	100
(12) 為每名員工所作的培訓投資 (元)	2,000 (2,225)	2,000 (1,093)	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 (96)	85 (95)	85

註[25] 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。

註[26] 根據勞工處 2017 年統計數字計算。

註[27] 根據勞工處截至 2018 年第二季統計數字計算。

	2017/18 年度 目標	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標
<b>主要成效指標</b>	<b>(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表現)</b>	<b>(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表現)</b>	
(14) 耗紙量 (令) <sup>[28]</sup>	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 1.5% <sup>[29]</sup>  (每名員工 14.24 令) [在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 4.4%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 2.5% <sup>[30]</sup>  (每名員工 6.56 令) [即每名員工 14.53 令目標耗紙 量的 45.1%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗紙 量少 3.0% <sup>[30]</sup>
(15) 從屋邨回收的可循環 再造物品數量 (公噸)			
— 廢紙	不少於 28 000 (29 204)	不少於 26 500 (15 438)	不少於 26 500
— 鋁罐	不少於 1 300 (1 541)	不少於 1 300 (965)	不少於 1 350
— 膠樽	不少於 1 750 (2 042)	不少於 1 750 (1 123)	不少於 1 750

註[28] 500 張紙為一令。

註[29] 我們透過各項措施，例如更廣泛利用電子化報告和電子化運作，藉此達到在運作環境相若的基礎上（考慮人手增加因素後），2017/18 年度的耗紙量較 2013/14 年度少 1.5% 的目標。

註[30] 政府現時並無就各部門的耗紙量訂定目標。為顯示對環保的承擔，我們自行訂下耗紙量目標。我們會透過各項措施，例如更廣泛利用電子化報告和電子化運作，藉此達到在運作環境相若的基礎上（考慮人手增加因素後），2018/19 及 2019/20 年度的耗紙量較 2013/14 年度分別少 2.5% 及 3.0% 的目標。

	2017/18 年度 目標	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標
<b>主要成效指標</b>	<b>(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表現)</b>	<b>(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表現)</b>	
(16) 房委會總部耗水量 (立方米)	較 2007/08 年度耗 水量少 13%  (11 042) [較 2007/08 年度 耗水量少 27.8%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2015/16 年度耗水 量少 1% <sup>[31]</sup>  (房委會總部 每名員工 1.52 立方米) [即房委會總部每 名員工 3.25 立方 米目標耗水量的 46.8%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2015/16 年度耗水 量少 2% <sup>[31]</sup>
(17) 辦公室耗電量 (千瓦 小時)	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗電 量少 3% <sup>[32]</sup>  (每名員工 3 621.3 千瓦小時) [在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度 耗電量少 9.7%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗電 量少 4% <sup>[32]</sup>  (每名員工 2 041.13 千瓦小時) [即每名員工 3 850.27 千瓦小時 目標耗電量的 53.0%]	在運作環境相若 的基礎上，較 2013/14 年度耗電 量少 5% <sup>[32]</sup>

註[31] 政府現時並無就各部門的耗水量訂定目標。為顯示對環保的承擔，在過去數年，我們自行訂下耗水量目標，以 2007/08 年度為基準年，以作比較。為對節約用水的成果作出更佳評估（考慮人手增加因素後），我們透過各項措施，例如定期巡視以盡量減少出現水管爆裂和漏水的情況、安裝節流器、在洗手間和茶水室裝上花灑龍頭，以及宣傳節約用水小貼士以提高員工珍惜用水的意識，藉此達到在運作環境相若的基礎上，2018/19 及 2019/20 年度的耗水量較 2015/16 年度分別少 1% 及 2% 的新目標。

註[32] 政府於 2015 年 3 月訂立新的節電目標，以 2013/14 年度為基準年，務求在運作環境相若的基礎上，將政府建築物的總耗電量在 2015/16 至 2019/20 年度減少 5%。我們參考政府的做法，同樣訂下在 2015/16 至 2019/20 年度減少 5% 耗電量的目標。因此，在考慮人手增加的因素後，在運作環境相若的基礎上，我們訂定 2017/18、2018/19 和 2019/20 年度的節電目標為較 2013/14 年度分別減少 3%、4% 及 5% 耗電量。

主要成效指標	2017/18 年度 目標	2018/19 年度 目標	2019/20 年度 目標
	(截至 2018 年 3 月 31 日的 年底表現)	(截至 2018 年 9 月 30 日的 年中表現)	
(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 24 (22.04)	不超過 24 (22.53)	不超過 24
(19) 每兩個月舉行邨管諮 委會會議（會議次數）	900 (935)	920 (477)	940

## 6. 房屋委員會的主要工作範疇

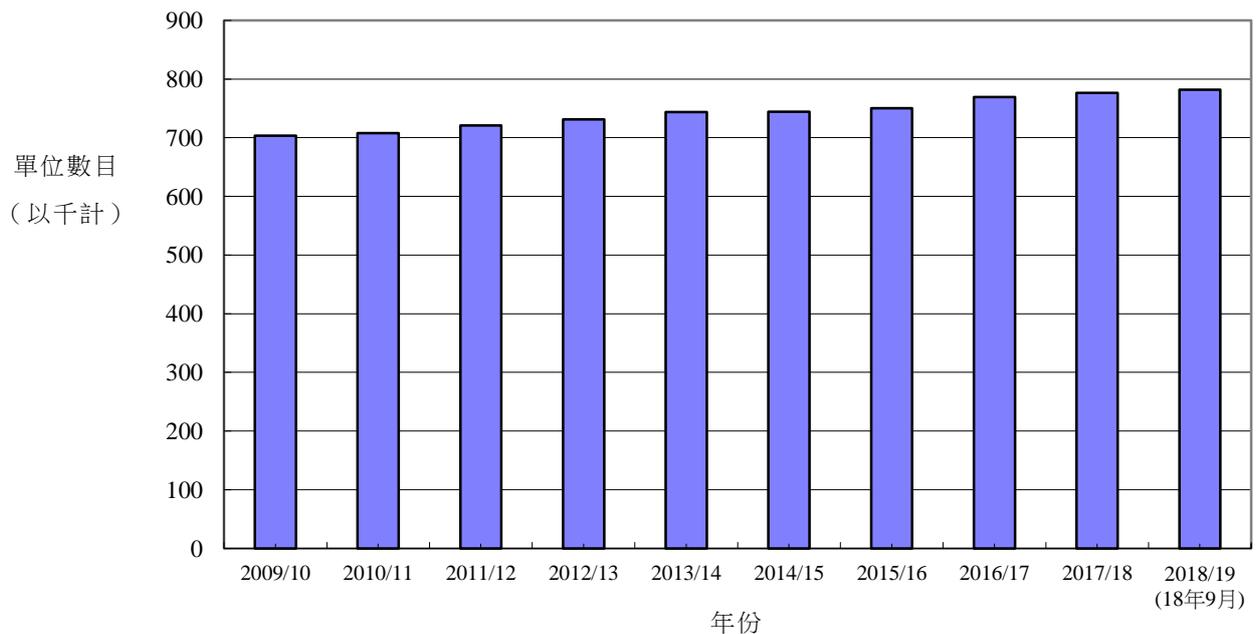
6.1 房委會的運作和工作分為六個主要範疇，分別是發展和建造、資助房屋、商業樓宇、屋宇監管、採購和機構事務。來年，房委會將按 2019/20 年度四個主題大綱，在不同範疇致力推展各項工作。

### 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 2009/10 至 2018/19 年度公屋單位數目的變化：

公屋單位數目<sup>[33]</sup>



### 財政預算

6.4 2019/20 年度建議預算的建築工程開支預計為 196.50 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 202.25 億元少 5.75 億元。開支輕微下降，主要因按公營房屋建設計劃建屋量而調整。

註[33] 圖表展示 2009/10 至 2018/19 年度的公屋單位數目。2009/10 至 2017/18 年度的公屋單位數目為各有關年度 3 月底的情況，而 2018/19 年度的公屋單位數目為 2018 年 9 月底的情況。

## 資助房屋

- 6.5 資助房屋方面的主要職能，是編配、管理及維修保養房委會轄下的出租住宅物業，並負責處理資助出售單位的銷售。

## 財政預算

### 租住房屋運作帳目

- 6.6 2019/20 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 200.33 億元和 200.04 億元。2019/20 年度的運作盈餘預計為 0.29 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 2.99 億元少 2.70 億元。2019/20 年度的運作盈餘減少，主要由於維修保養和改善工程開支及其他經常開支均有所增加，部分因 2018 年 9 月生效租金調整的全年效應而抵銷。

### 資助自置居所運作帳目

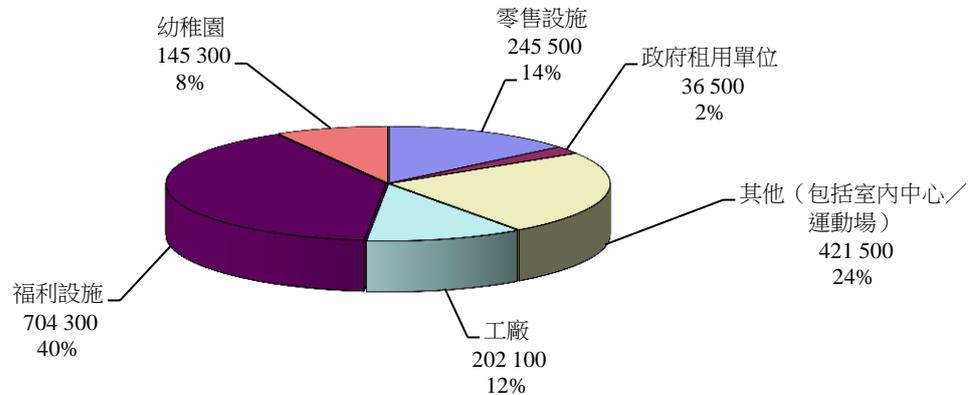
- 6.7 2019/20 年度建議預算的資助自置居所運作帳目收入和開支，預計分別為 207.73 億元和 113.64 億元。2019/20 年度的運作盈餘預計為 94.09 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 54.56 億元多 39.53 億元。2019/20 年度的運作盈餘增加，主要由於年內銷售的資助出售單位數目較多。

## 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 2018 年 9 月 30 日，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 1 755 200 平方米，而停車位則為 30 500 個。商業樓宇和非住宅物業面積組合的分項數字如下：

2018年9月30日  
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：1 755 200 平方米）



### 財政預算

6.10 2019/20 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 36.32 億元和 18.93 億元。2019/20 年度的運作盈餘（未有計算特殊項目）預計為 17.39 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 15.41 億元多 1.98 億元。2019/20 年度的運作盈餘增加，主要由於預期年內會有新物業落成。

### 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，當中包括對受《建築物條例》（第 123 章）管制的樓宇，根據屋宇署署長的轉授權力執行法定監管，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。獨立審查組執行法定監管職能的開支由政府撥款進行，而其行政監管職能的開支則由房委會負責。獨立審查組的行政監管職能，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的申請。
- 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，以便進行風險管理，並協助房委會遵守《升降機及自動梯條例》（第 618 章）。

### 財政預算

6.13 2019/20 年度建議預算的屋宇監管開支為 2.25 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 2.03 億元多 0.22 億元。2019/20 年度的開支增加，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<sup>[34]</sup>，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 2019/20 年度建議預算的採購工作開支為 1.34 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 1.20 億元多 0.14 億元。2019/20 年度的開支增加，主要由於其他經常開支、以及電腦和器材資本開支增加。

### 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 2019/20 年度建議預算的機構事務開支為 10.06 億元，較 2018/19 年度修訂預算的 9.33 億元多 0.73 億元。2019/20 年度的開支增加，主要由於薪酬、其他經常開支和電腦資本開支增加。

---

註[34] 房委會的採購原則如下－

- (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 2018/19 年度修訂預算和 2019/20 年度建議預算收入和開支項目撮要如下：

	<b>2018/19 年度 修訂預算 (億元)</b>	<b>2019/20 年度 建議預算 (億元)</b>
運作收入	341.28	444.38
運作開支	(269.11)	(333.60)
非運作收入淨額	<u>0.56</u>	<u>0.19</u>
綜合運作盈餘	<u><u>72.73</u></u>	<u><u>110.97</u></u>
資本開支	<u>210.15</u>	<u>208.95</u>

## 綜合運作帳目

7.2 2019/20 年度建議預算綜合運作帳目盈餘為 110.97 億元，而 2018/19 年度修訂預算的盈餘則為 72.73 億元。盈餘增加，主要是由於較多資助出售單位銷售，令來自資助自置居所運作帳目的盈餘增加。按業務運作分類的詳情撮要如下：

	<b>2018/19 年度 修訂預算 (億元)</b>	<b>2019/20 年度 建議預算 (億元)</b>
租住房屋	2.99	0.29
商業樓宇	14.62	16.40
資助自置居所	54.56	94.09
非運作收入淨額 <sup>[35]</sup>	0.56	0.19
綜合運作盈餘	<u>72.73</u>	<u>110.97</u>

## 現金及投資結餘

7.3 2019 年 3 月底和 2020 年 3 月底預計現金及投資結餘撮要如下：

	<b>2018/19 年度 修訂預算 (億元)</b>	<b>2019/20 年度 建議預算 (億元)</b>
年終現金及投資結餘	<u>410.62</u>	<u>526.11</u>

7.4 2019/20 年度建議預算的現金及投資結餘預期增加至 526.11 億元，主要來自銷售資助出售單位的收入。

註[35] 非運作收入淨額主要是市區重建局就房委會編配出租單位予受影響租戶所支付的款項。

## 資本開支

7.5 2019/20 年度建議預算的資本開支為 208.95 億元，詳情撮要如下：

	<b>2018/19 年度 修訂預算 (億元)</b>	<b>2019/20 年度 建議預算 (億元)</b>
建築工程開支	177.46	170.77
改善工程	5.82	8.95
電腦器材，其他器材及汽車	1.39	2.75
直接及間接成本	<u>25.48</u>	<u>26.48</u>
總計	<u>210.15</u>	<u>208.95</u>

7.6 2019/20 年度建議預算的資本開支與 2018/19 年度的修訂預算相比，預期將會輕微減少 1.20 億元，減幅為 0.6%，主要由於年內建築工程開支較少。

## 簡稱一覽表

香港房屋委員會	房委會
公共租住房屋	公屋
居者有其屋計劃	居屋
「綠表置居計劃」	「綠置居」
白表居屋第二市場計劃	「白居二」
屋邨管理諮詢委員會	邨管諮委會
強制性公積金	強積金
香港房屋協會	房協