

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

1999/2000 年度房委會機構計劃年終檢討

目的

本文件旨在闡述 1999/2000 年度房委會機構計劃的年終檢討結果。

背景

2. 為方便訂定未來計劃以實踐房委會的策略方針，房委會自 1997 年起已採用機構規劃程序。根據這個程序，策劃小組委員會會先草擬一份策略計劃，訂出房委會來年的機構方針和主要措施。然後，各業務總監會訂定其業務/服務計劃，列出主要的工作方針、新措施及轄下業務的運作預算案。規劃周期結束時，我們會把房委會各項業務的主要策略和措施綜合起來，擬訂出一份機構計劃，然後公布。

3. 委員於 1999 年 1 月 28 日通過 1999/2000 年度房委會機構計劃(見 HA 5/99 號文件)，推行情況的中期檢討結果已於 2000 年 1 月向委員匯報(見 HA 2/2000 號文件)。今次年終檢討旨在總結各項措施截至 2000 年 3 月 31 日的推行情況。

進展情況

主要措施

4. 1999/2000 年度房委會機構計劃載列 84 項措施。截至 2000 年 3 月 31 日，有 67 項措施(80%)已經完成或如期進行，4 項措施(5%)正在檢討中，13 項措施的進度則較預期為慢。現把各項業務/服務的整體進度撮述如下：

推 行 情 況

<u>業務/服務</u>	<u>措施數目</u>	<u>工作完成</u>	<u>如期進行/ 持續進行</u>	<u>檢討中</u>	<u>進度較 預期為慢</u>
建造	11	6	4	-	1
租住房屋	23	13	6	1	3
自置居所	10	6	1	-	3
商業	11	5	1	1	4
機構事務	15	10	4	1	-
財務及會計	14	7	4	1	2
總計	84	47	20	4	13

5. 正在檢討中的措施有 4 項，它們的情況表列如下：

措施	理由	現時的情況
1. 實施全新的物業管理公司計劃，要求承辦商同時提供房屋管理及維修保養服務，並實施以工作表現為本的投標評審及處分制度。(租住房屋)	新的物業管理公司計劃及以工作表現為本的投標評審制度已如期實施。但處分制度則需待逐步移交服務計劃落實後才制訂，因該計劃會對表現監察制度有所影響。	雖然處分制度稍後才制訂，但現已進行資格預審工作，以挑選表現優良的承辦商。
2. 精簡招標程序，採用以表現為準的採購制度，挑選管理公司及停車場管理公司。(商業)	由於逐步移交服務計劃會對這項措施有所影響，所以工作暫時擱置。	檢討延至有關物業服務公司的安排落實後才進行。

3 檢討及修訂房委會的人力策略，以配合機構不斷轉變的需要。(機構事務)	由於部門正進行多項改革(即逐步移交服務計劃、精簡架構顧問研究、暫時凍結招聘措施及資源增值計劃等)，現時並不適宜進行檢討。	檢討會延至 2000 年年底進行，屆時各項改革措施的整體推行情況應會較為明朗。
4. 改善存貨控制系統及更新物料供應規例。(財務及會計)	所建議的系統改善工作並不符合成本效益，但有關的要求亦可透過行政安排達致。	我們會全面檢討存貨控制系統，作出改善。

6. 此外，進度較預期為慢的措施有 13 項，其延誤的原因及跟進行動撮述如下：

措施	2000 年 3 月 31 日的情況	未能達致目標的原因及跟進行動
1. 提供 58 000 個租住公屋(公屋)/居者有其屋計劃(居屋)/私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)單位、98 000 平方米商業單位及 4 900 個私家車及貨車停車位。(建造)	共有 48 500 個單位、建築樓面面積達 113 200 平方米的商業單位及 4 900 個私家車/貨車停車位落成。	為確保建屋質素維持一貫的水準，數項計劃內共 10 000 個單位須稍遲完成，以符合房署的驗收標準。這些單位將於 2000 年 5 月底前落成。
2. 把欠租率減至 1.5% 以下。(租住房屋)	欠租率為 2.5%	欠租率仍然相當高，可能是由於經濟逆轉，以及租者置其屋計劃(租置計劃)所產生的過濾效應。我們已加緊執行追討欠租的工作。此外，我們亦鼓勵有困難的租戶申請房委會的租金援助計劃或社會福利署的綜合社會保障援助(綜援)。

<p>3. 對於購得居屋/取得自置居所貸款的租戶，在他們收樓後 1 個月內，向 95% 的租戶收回他們現居的單位。(租住房屋)</p>	<p>53% 的單位於一個月內收回。</p>	<p>由於大部分的租戶需要更多時間裝修新居，租住房屋小組委員會已通過，由 2000 年 3 月起，購得居屋/取得自置居所貸款的租戶可在兩個月內交回公屋單位。</p>
<p>4. 把 208 幢公屋大廈的保安裝置由 B 類提升至 A 類。(租住房屋)</p>	<p>75 幢大廈內的提升保安裝置工程已經竣工，其餘大廈的工程正在進行中。</p>	<p>由於有些大廈在不同樓層皆設有入口，我們須與租戶商議安裝主要入口大門的位置，而過程需時，因此未能如期完成這項措施。我們已和租戶及屋邨管理諮詢委員會(邨管諮詢委員會)商討，訂定工程細則。餘下大廈的工程將於 2000 年 6 月完成。</p>
<p>5. 發售 24 500 個居屋/私人參建居屋單位。(自置居所)</p>	<p>居屋第二十一期甲及第二十一期乙共推出 20 900 個單位(14 500 個新單位及 6 400 個重售單位)。</p>	<p>因應現時的市場情況，銷售計劃已略為調整。</p>
<p>6. 按照重建置業計劃(重置計劃)，推出 3 000 個單位，售予所有在 3 年內受整體重建計劃影響的公屋租戶。(自置居所)</p>	<p>已發售 2700 個單位。</p>	<p>由於有兩項重置計劃，即興華邨第一期(754 個單位)及黃大仙上邨第一期(779 個單位)，須轉為租住單位，以安置受整體重建計劃影響的租戶，所以未能如期完成所訂目標。</p>

<p>7. 協助 7 個新居屋苑成立業主立案法團，接管屋苑管理工作。(自置居所)</p>	<p>5 個新居屋苑已各自成立業主立案法團。</p>	<p>兩個尚未成立業主立案法團的屋苑分別是冠暉苑及廣明苑。前者成立法團的 12 個月法定期將於 2000 年 6 月才屆滿。後者則由於未能符合土地註冊處的規定，即在業主立案法團成立前委任業主委員會，因此成立法團一事需暫時擱置。</p>
<p>8. 就所提供的福利/社區設施收回建設成本。(商業)</p>	<p>由於此事涉及較複雜的問題，我們需要更多時間與其他部門商討。</p>	<p>這項措施會在全面檢討房委會與政府的財務及行政安排時一併討論。</p>
<p>9. 改善各成本中心的財務評估制度。(商業)</p>	<p>已成立工作小組，研究如何改善現行的成本分配制度，以便把費用納入各核心業務及成本中心。</p>	<p>工作小組現正綜合分處代表的意見及擬訂建議。</p>
<p>10. 發展非住宅物業的電腦化收租系統。(商業)</p>	<p>正擬訂把收租工作外判予財務機構/銀行的安排細則。</p>	<p>長遠而言，房署正考慮設立一套專為非住宅物業而設的收入管理系統。待部門的電腦事務委員會批准後，會委聘顧問公司研究此系統。</p>
<p>11. 提供面積達 55 000 平方米商用地方。(商業)</p>	<p>已在 12 個屋邨/屋苑建成共 46 700 平方米的商用地方。</p>	<p>由於有 3 個屋邨延遲落成，此項措施未能如期完成。餘下 8 300 平方米的商用地方將於 2000/01 年度建成。</p>

12. 重新發展及改善財政預算預測模擬系統。(財政及會計)	有關研訂系統主要功能的工作已於 2000 年 3 月完成。系統綜合測試與使用者測試分別於 2000 年 4 月及 5 月進行。關於財政預算編製功能的工作預期於 2000 年 7 月完成。	由於系統設計尚未有最後定案，以致這項措施有所延誤。我們會加緊監察計劃，確保能於修訂後的完工日期前完成。
13. 縮短批出投標的時間，限定在 12 個工作天內完成。(財政及會計)	已進行檢討，有關建議可於 2000 年 6 月擬定。	由於須優先處理一些較迫切的工作，有關建議將延至 2000 年 6 月底前擬定。

7. 個別措施的進度詳情，載於附件 A。

主要成效指標

8. 1999/2000 年度房委會機構計劃亦訂定 16 項主要成效指標，以便評估房委會各項策略的推行情況。這些主要成效指標的最新情況，載於附件 B。

財政狀況

9. 有關 1999/2000 年度房委會財政狀況的主要數字如下：

運作盈餘/(赤字)

	1999/2000 年度 暫定實際數字 (註 1)	1999/2000 年度 修訂預算	1999/2000 年度 核准預算
	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)
租住房屋	(1,700)	(1,915)	(1,592)
商業	1,554	1,384	1,755
自置居所	<u>9,506</u>	<u>10,272</u>	<u>10,161</u>
總運作盈餘	<u>9,360</u>	<u>9,741</u>	<u>10,324</u>

註 1：1999/2000 年度的實際數字只是初步估計，最後結果須視乎年終調整及經審計後所作的調整而定。

- (a) 雖然房署對公屋租戶及商戶持續推行多項租金寬減措施，以致租金收入減少，但房署亦透過外判工作及精簡工序和程序，繼續控制成本及提高生產力。
- (b) 自置居所業務的預算盈餘較修訂預算的盈餘略低，主要是由於東盛苑及冠熹苑延期落成，以及轉讓補價的收入減少所致。
- (c) 整體而言，房委會的財政狀況仍保持穩健，並繼續在財政上自給自足。

資本開支

10. 截至 2000 年 3 月 31 日的資本開支為 328 億元(暫定)，較 1999/2000 年度修訂預算多出 9% (即 28 億元)。這是由於在預算編製過程中對開支的估計較為保守，此外，該年度後期雨天較少及須進行額外的打樁測試，亦是開支增加的原因。財務委員會/房委會於 2000 年 3 月通過追加撥款 40 億元，以支付額外的開支。不過，已承擔進行的工程並無超支。根據核准建屋計劃，由現在至 2004 年 3 月的未來 4 年間，總建造開支預計為 981 億元。

提交參考

11. 本文件提交委員參考。

檔號：HD(CR) 5/23/101 XII

日期：2000 年 5 月 30 日

1999/2000 年度房委會機構計劃措施進度報告

建造業務：共 11 項措施

(A) 工作完成

	措施	2000 年 3 月 31 日的情況
1.	了解顧客對居屋的需求，從而改善設計。	已進行研究及意見調查，從而了解顧客的需要，並正檢討建築設計。
2.	在品質控制、造工、設計、物料、規格、外判地盤視察及測試工作方面實施新措施，提高建築質素。	已推行多方面改善建築質素的措施，包括造工、設計應用、物料及規格、外判地盤視察及測試工作、檢討驗收程序、改善表現評分制，以及實施新的意見收集制度等。
3.	檢討建築構件及物料認可名冊，以及測試物料及製成品的制度。	檢討已經完成，建築小組委員會亦已於 1999 年 7 月通過改善措施。
4.	進行研究，將查核建築構件及物料認可名單所需的工場及地盤視察工作外判。	建築小組委員會於 1999 年 7 月通過，將預製混凝土結構元件所需的工場視察工作外判予工程顧問。署方亦已於 2000 年 3 月委聘有關工程顧問。
5.	在 2001 年 1 月後完成的房屋項目裝置自動化垃圾收集系統。	在 2001 年 1 月 1 日後完成的房屋項目均會裝置這系統。
6.	將 27 000 個住宅單位的設計及監督施工工作外判，以應付在同一時間興建大量單位的工作。	經重新編排各項工程後，已將 21 000 個單位的設計及監督施工工作外判。

(B) 如期進行/持續進行

7.	確保政府供應充足土地，可供未來 10 年(即 1999/2000 年度至 2008/09 年度)發展公營房屋之用。	已就未來 8 年覓得充足土地，以供每年平均興建 52 000 個公營房屋單位之用，並會繼續為其餘兩年的居屋供應再覓充足土地。
8.	採用香港建築環境評審法評核住宅大廈。	已於 1999 年 11 月在沙田第 14B 區第一期及粉嶺第 36 區第四期兩項工程中，試行香港建築環境評審法(住宅)。沙田的工程獲環境技術中心給予臨時評級「良好」，粉嶺的工程將於 2000 年 6 月進行評核。
9.	探討大廈設計上可以改善環境的地方，制定有關噪音管制，能源效益、空氣質素及水質、減少及處理廢物方面的目標。	現正根據香港建築環境評審法，制定有關的目標。
10.	對建築成本的國際性研究、預拌混凝土、一人及二人單位、標準設計及構件的使用周期成本展開研究工作。	<ul style="list-style-type: none">• 有關預拌混凝土供應的研究已經完成，研究結果將提交建築小組委員會。• 正研究長者住屋的新設計。新和諧式大廈、附翼大廈和非標準小單位大廈的一人/二人及二人/三人單位新設計已經擬就。• 標準設計及構件的使用周期成本研究將於 2001 年 3 月完成。• 由於工務局正進行對可比較的建築成本的國際研究，為免重覆，我們會暫時擱置相類的研究工作。

(C) 進度較預期為慢

11.	提供 58 000 個租住公屋/居屋/私人參建居屋單位、面積達 98 000 平方米商業單位及 4 900 個私家車及貨車停車位。	<ul style="list-style-type: none">• 共有 48 500 個單位落成。• 共有建築樓面面積達 113 200 平方米的商業單位及 4 900 個私家車/貨車停車位落成。• 為確保維持建屋質素的一貫水準，數項計劃內共 10 000 個單位須稍遲完成，以符合房署的驗收標準。這些單位將於 2000 年 5 月底前落成。
-----	---	--

租住房屋業務：共 23 項措施

(A) 工作完成

	措施	2000 年 3 月 31 日的情況
1.	將申請公屋的整體平均輪候時間由 6 年半縮短至 6 年。	平均輪候時間已縮短至 5.2 年。
2.	將長者的平均輪候公屋時間由 4 年縮短至 3 年半。	平均輪候時間已縮短至 3 年。
3.	把不少於 2 萬個公屋單位編配給輪候冊上的申請人。	已編配 22 510 個租住單位及出售約 1 100 個單位予輪候冊上的申請人。
4.	安置受整體重建計劃影響的 25 幢大廈內 8 000 戶家庭。	已安置 25 幢大廈內 8 400 戶家庭。
5.	採取措施以防止公屋申請人無理拒絕配屋建議，以便加快配單位。	自 1999 年 4 月 1 日起，推行新措施，一次過給予輪候冊上的申請人 3 個配屋選擇。
6.	向居住密度在每人 4.5 平方米以下的家庭提供較大的單位，以紓緩擠迫情況。	1995 年 8 月底時居住密度在每人 4.5 平方米以下的家庭，已在 1999 年 5 月底前全部獲提供較大單位。
7.	把公屋單位的空置率減至 1.5% 以下，並把空出公屋單位的平均空置時間由 12 個星期縮減至 10 星期。	空置率：1.2% 平均空置期：8 星期
8.	把批出工程合約的時間由 4 個月縮短至 3 個月。	所有分區定期合約均在 3 個月內批出。
9.	改善 195 幢大廈的出口指示，並在消防裝置須較長時間停用時提供滅火筒，以加強消防安全。	已在 195 幢大廈安裝出口指示，並於大廈的消防裝置在維修期間停用時，提供備用滅火筒。
10.	把 6 個新租住屋邨及 3 幢小單位大廈的屋邨管理服務外判。	6 個新租住屋邨及兩幢小單位大廈已外判給物業管理公司管理。至於另一幢小單位大廈，由於單位數目較小，故改由房署自行管理。

11.	響應健康生活新紀元運動，在所有屋邨籌辦活動。	已在商場及街市舉辦活動，改善潔淨情況。
12.	在所有屋邨推行全港屋邨鄰舍清潔運動。	已在所有屋邨舉行清潔運動。
13.	就周全保養計劃制定新的改善策略並加以實施。	已檢討現行的周全保養計劃策略，有關建議將會逐步推行。

(B) 如期進行/持續進行

14.	配合長者申請人的需要，改善建築設計。	就小型單位大廈(包括長者住屋)進行的意見調查，已在 1999 年 12 月完成。現正檢討此類房屋設計。
15.	設定合理的單位組合，以配合準租戶的需要。	已成立一個成員來自不同專業的工作小組，負責釐定新建公屋的單位組合。
16.	透過兩年一度的戶籍資料申報制度，更新租務記錄。	已審核 57% 公屋租戶的資料。
17.	推行環保工作計劃，以減少廢物和防止水質污染。	所有租住大廈均已設置廢物回收桶，以便把可再造的廢紙、鋁罐及膠樽分類，並已在 157 個屋邨舉辦活動，宣傳減少廢物。
18.	檢討人力策略，從而提高生產力，並為前線職員推行培訓計劃。	<ul style="list-style-type: none"> • 有關技術小組、副房屋事務經理及房屋事務主任職級的人力策略檢討已經展開。至於屋宇事務助理職級的檢討，須待逐步移交服務計劃落實後，再作考慮。 • 已開辦有關職業、管理、電腦及語文方面的訓練課程共 275 班，學員人數達 3 900 人。
19.	檢討現時處理居住人數不足情況的政策。	已完成檢討，現正研究修訂政策建議，以期在 2000 年 9 月提交租住房屋小組委員會審議。

(C) 檢討中

20.	實施全新的物業管理公司計劃，以便同時提供房屋管理及維修保養服務，並實施以工作表現為本的投標評審及處分制度。	<ul style="list-style-type: none">• 新的物業管理公司計劃及以工作表現為本的投標評審制度已如期實施。處分制度需待逐步移交服務計劃落實後才制訂，因該計劃會對表現監察制度有影響。• 雖然處分制度稍後才制訂，但現已進行資格預審工作，以便挑選表現優良的承辦商。
-----	---	--

(D) 進度較預期為慢

21.	把欠租率減至 1.5% 以下。	欠租率為 2.5% 欠租率仍然相當高，可能是由於經濟逆轉，以及租置計劃所產生的過濾效應。我們已加緊執行追討欠租的工作。此外，我們亦鼓勵有困難的租戶申請房委會的租金援助計劃或社會福利署的綜援。
22.	對於購得居屋/取得置居貸款的租戶，在他們收樓後 1 個月內，向 95% 的租戶收回他們現居的單位。	53% 的單位於一個月內收回。 由於大部分的租戶需要更多時間裝修新居，租住房屋小組委員會已通過，由 2000 年 3 月起，購得居屋/取得置居貸款的租戶可在兩個月內交回公屋單位。
23.	把 208 幢公屋大廈的保安裝置由 B 類提升為 A 類。	<ul style="list-style-type: none">• 75 幢大廈內的提升保安裝置工程已經竣工，其餘大廈的工程正在進行中。• 由於有些大廈在不同樓層皆設有入口，我們須與租戶商議安裝主要入口大門的位置，而過程需時，因此未能如期完成這項措施。我們已和租戶及邨管諮委會商討，訂定工程細則。餘下大廈的工程將於 2000 年 6 月完成。

自置居所業務：共 10 項措施

(A) 工作完成

	措施	2000 年 3 月 31 日的情況
1.	按照租置計劃，推出不少於 25 000 個公屋單位，售予公屋租戶。	已在 2000 年 2 月推出租置計劃第 3 期，發售 27 400 個單位。
2.	為準公屋租戶提供選擇，使他們除可租住單位外，也可購買單位。	已在 1999 年 6 月推出可租可買計劃第 1 期，發售 2 100 個單位。
3.	檢討置居貸款計劃的名額及貸款額/補助金額。	在 1999 年 8 月 1 日至 2000 年 3 月 31 日期間，按現行條款提供 4 500 個置居貸款名額。
4.	協助興建約 2 800 個私人參建計劃單位。	已建成 2 800 個私人參建計劃單位。
5.	在位於橫頭磡的新客務中心提供一站式服務，並設置居屋/私人參建計劃示範單位。	<ul style="list-style-type: none">• 新的橫頭磡客務中心已於 1999 年 8 月啟用。• 居屋示範單位設於橫頭磡客務中心，而采頤花園的發展商亦於居屋計劃第二十一期甲的申請期內，在地盤以外地方設置示範單位。
6.	將 7 個新居屋苑的管理工作、居屋/私人參建計劃單位的評定補價工作及擬備居屋苑公契的工作外判。	<ul style="list-style-type: none">• 已將 7 個新居屋苑的管理工作外判予物業管理公司。• 所有居屋/私人參建計劃單位的評定補價工作，已外判予私人測量師行。• 擬備居屋苑公契的工作，已外判予私人律師行。

(B) 如期進行/持續進行

7.	精簡有關委聘律師辦理租置及居屋計劃購樓手續的政策。	已分別在 1999 年 2 月及 7 月以招標方式委聘律師辦理租置計劃第 2 期及可租可買計劃/重置計劃的購樓手續。居屋計劃第二十一期甲已實施同樣安排。新的委聘律師制度將於 2000/01 年度檢討。
----	---------------------------	--

(C) 進度較預期為慢

8.	發售 24 500 個居屋/私人參建計劃單位。	因應現時的市場情況，銷售計劃已略為調整，在居屋第二十一期甲及第二十一期乙共推出 20 900 個單位(14 500 個新單位及 6 400 個重售單位)。
9.	按照重置計劃，推出 3 000 個單位，售予所有在 3 年內受整體重建計劃影響的公屋租戶。	已發售 2700 個單位。 由於有兩項重置計劃，即興華邨第一期(754 個單位)及黃大仙上邨第一期(779 個單位)，須轉為租住單位，以安置受整體重建計劃影響的租戶，所以未能如期完成所訂目標。
10.	協助 7 個新居屋苑成立業主立案法團，接管屋苑管理工作。	5 個新居屋苑已各自成立業主立案法團。其餘兩個尚未成立業主立案法團的屋苑分別是冠暉苑及廣明苑。前者成立法團的 12 個月法定期將於 2000 年 6 月才屆滿；後者則由於未能符合土地註冊處的規定，即在業主立案法團成立前委任業主委員會，因此成立法團一事需暫時擱置。

商業業務：共 11 項措施

(A) 工作完成

	措施	2000 年 3 月 31 日的情況
1.	檢討編訂商場進行大型改善工程的準則，並設立成本控制機制。	商業樓宇小組委員會已於 1999 年 10 月通過進行改善工程的挑選準則及控制成本機制。
2.	檢討診療所及牙科診所的編配政策。	商業樓宇小組委員會已於 1999 年 12 月通過以公開競出租金招標方式出租診所的新安排。
3.	根據顧客對商場管理滿意程度的調查，制定成效指標。	已進行顧客滿意程度調查，結果將於 2000 年 5 月提交商業樓宇小組委員會。
4.	為商場及停車場的保安、潔淨及維修保養服務制定監察制度。	商業樓宇小組委員會已於 1999 年 10 月通過改善措施，加強監察物業管理公司及停車場管理公司的表現。
5.	建立機制，評估推廣活動的成效。	商業樓宇小組委員會已於 2000 年 2 月通過新機制，以評估推廣活動的成效。

(B) 如期進行/持續進行

6.	將空置率及欠租率分別控制在 5.5% 及 4% 以下。	空置率：5% 欠租率：2.8%
----	-----------------------------	--------------------

(C) 檢討中

7.	精簡招標安排，採用以表現為準的採購制度，挑選管理公司及停車場管理公司。	由於逐步移交服務計劃會對這項措施有所影響，所以檢討工作需待有關細節落實後才進行。
----	-------------------------------------	--

(D) 進度較預期為慢

8.	改善各成本中心的財務評估制度。	已成立工作小組，研究如何改善現行的成本分配制度，以便把費用納入各核心業務及成本中心，目前該小組正綜合分處代表的意見，擬訂建議。
9.	發展非住宅物業的電腦化收租系統。	正擬訂把收租工作外判予財務機構/銀行的安排細則。長遠而言，我們正考慮設立一套專為非住宅物業而設的收入管理系統。待部門的電腦事務委員會批准後，會委聘顧問公司研究此系統。
10.	收回所提供的福利/社區設施的建設成本。	由於此措施涉及較複雜的問題，我們需要更多時間與其他部門商討。此外，我們會在全面檢討房委會與政府的財務及行政安排時一併討論此項措施。
11.	提供面積達 55 000 平方米商用地方。	我們已在 12 個屋邨/屋苑建成共 46 700 平方米的商用地方，但由於 3 個屋邨延遲落成，此項措施未能如期完成。餘下的 8 300 平方米將於 2000/01 年度建成。

機構事務：共 15 項措施

(A) 工作完成

	措施	2000 年 3 月 31 日的情況
1.	審議有關私營機構更多參與房委會工作顧問研究的建議。	房委會於 2000 年 1 月通過有關專責小組的建議。
2.	為各部門職系檢討工作表現評核、事業發展及調職的制度。	<ul style="list-style-type: none"> • 首長級人員的評核報告已經簡化，並於 2000 年 3 月獲公務員事務局通過。 • 已為首長級人員擬訂新的事業發展架構，並成立了新的委員會，以督導有關事宜。
3.	在 2000 年前完成解決關鍵系統千年蟲問題的工作。	已完成解決公元二零零零年數位問題。
4.	透過培訓及改善計劃，進一步向員工推廣以客為本的服務文化。	已於 1999 年 8 月訂定提高顧客服務質素的綱領，並舉行一連串員工培訓及推廣活動。
5.	舉辦第二次香港房屋會議，讓與會人士可就房屋事務交流意見。	為期兩天的房屋會議已於 1999 年 11 月舉行，共有 620 名本地及海外人士出席會議，交流意見，討論如何面對新紀元的房屋挑戰。
6.	舉辦有關「認識你的權利和責任」的推廣運動。	已推行綜合宣傳計劃，包括製備刊物、錄影帶及更新房委會/房署的網頁，以推廣這項運動。
7.	設立電話查詢服務中心，提供一站式的公眾查詢服務。	房署電話查詢中心已於 2000 年 3 月 1 日成立，解答由房署公屋及買屋熱線轉介有關公屋及居屋申請的查詢。
8.	委聘私人律師行處理房委會/房署一般的法律顧問工作。	已委聘私人律師行擔任顧問，處理有關打樁工程問題，以及有關終止租約及租務上訴委員會決定的司法覆核的個案。

9.	舉辦內部環保活動，向員工灌輸環保意識，並推動他們參與環保工作。	<ul style="list-style-type: none"> • 已訂定及推行培訓計劃，並為員工安排了一連串研討會，以推動環保工作。 • 培訓中心內聯網已於2000年1月推出有關環保的網頁，宣揚環保信息。
10.	改良文件處理系統及中文辭彙檢索系統，並擴大使用電郵，以減少耗紙量。	<p>已透過下列方法減少耗紙量 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • 擴大房署內聯網文件處理系統的範圍。 • 在內聯網推展中文辭彙檢索系統。 • 由1999年11月起利用電郵把房委會的公開文件及假定同意 / 參考文件傳送給員工。

(B) 如期進行/持續進行

11.	推行新的資訊科技策略，包括制訂資訊管理政策及採用新方法發展電腦系統。	有關數據倉庫及應用系統快速發展法的初步研究已經展開。至於資訊管理政策的研究，則會於2000/2001年度進行。
12.	使員工的表現配合機構方針，並透過公開討論、工作坊、研討會及訓練，推廣改革管理。	<ul style="list-style-type: none"> • 已經訂定為配合私營機構參與房委會工作的進修訓練策略。第1期訓練已於2000年2月展開，並開辦了4項思維訓練課程及4項員工自組公司訓練課程。 • 我們亦定期舉辦房屋事務經理研討會，提供有關危機管理及財務管理的最新資料。
13.	設立檔案室，儲存經整理的公營房屋資料。	<ul style="list-style-type: none"> • 已設立刊物資料室及錄影帶資料室。 • 電子圖片資料室將於2000年5月試用，並會在2000年7月/8月底前全面投入運作。

14.	把翻譯、文件收發、資訊科技服務，以及培訓及員工發展計劃外判。	<ul style="list-style-type: none"> • 已把 1998/99 年度房委會周年報告的翻譯工作及 3 項培訓及員工發展計劃外判。 • 電腦事務委員會已批准把個人電腦的管理工作外判。 • 我們現正研究把「專遞急件」送遞服務外判的可行性。
-----	--------------------------------	---

(C) 檢討中

15.	檢討及修訂房委會的人力策略，以配合機構不斷轉變的需要。	由於部門正進行多項改革(即逐步移交服務計劃、精簡架構顧問研究、暫時凍結招聘措施及資源增值計劃等)，現時並不適宜進行檢討。有關的檢討將延至 2000 年年底進行，屆時各項改革措施的整體推行情況應會較為明朗。
-----	-----------------------------	--

財政及會計事務：共 14 項措施

(A) 工作完成

	措施	2000 年 3 月 31 日的情況
1.	根據財務目標檢討有關業務的成效及政策。	我們已檢討各項業務履行財政目標的進度。各項業務成效的檢討亦已於 1999 年 11 月向財務小組委員會報告。
2.	根據有關會計準則及相類機構的做法，檢討會計政策，並訂定基準。	<ul style="list-style-type: none"> • 周年檢討及修訂報告已於 2000 年 2 月獲財務小組委員會及房委會通過。 • 有關現時的會計事項的每月摘要，已分發予負責財務事宜的人員參考。
3.	參照相類機構的做法，為風險管理目標、政策及策略訂定基準。	對各大私營及公營機構進行的調查已經完成，有關報告已於 1999 年 11 月獲財務小組委員會通過。
4.	實施第一及第二期現金及資金管理系統。	系統改善工作已於 2000 年 2 月推行。
5.	縮短每月財務帳目的結算時間，限定在每月月底後的 3 星期內完成，並將審計周年帳目的工作推前至 7 月底前完成。	每月財務帳目結算皆能如期完成，而 1998/99 年度周年帳目，亦已於 1999 年 7 月 31 日前完成。
6.	把物料供應工作下放予各核心業務。	已於 1999 年 4 月 1 日將有關工作下放。
7.	修訂採購及物料供應指引，並擬定物料供應程序指引。	已於 1999 年 9 月公布經修訂的物料供應規例和採購及物料供應訓令，其後也公布了物料供應程序指引。

(B) 如期進行/持續進行

8.	確定各項房屋資助的相對水平。	工作小組已完成初步評估。
----	----------------	--------------

9.	根據成本及工作制定策略管理政策，以提高機構生產力。	管理層正考慮就各核心服務成效和成本所訂定的建議基準。
10.	評估房委會由直接提供服務者的角色轉為協助提供服務者後的財政影響。	各項新政策的評估工作持續進行，例如政府減建居屋和增加資助貸款的措施，會納入房委會與政府的財務及行政安排的整體檢討範疇內研究。
11.	向房委會提出有關投資策略及政策的建議。	我們已根據最新的現金流量情況和利率走勢展望，定期檢討投資策略。

(C) 檢討中

12.	改善存貨控制系統及更新物料供應規例。	所建議的系統改善工作並不符合成本效益，但有關的要求亦可透過行政安排達致。我們會全面檢討存貨控制系統，作出改善。
-----	--------------------	---

(D) 進度較預期為慢

13.	重新發展及改善財政預算預測模擬系統。	有關研訂系統主要功能的工作已於 2000 年 3 月完成。系統綜合測試與使用者測試亦分別於 2000 年 4 月及 5 月進行。關於財政預算編製功能的工作預期可於 2000 年 7 月完成。但由於系統設計尚未有最後定案，以致這項措施有所延誤。我們會加緊監察計劃，確保能於修訂後的完工日期前完成。
14.	縮短批出投標的時間，限定在 12 個工作天內完成。	由於須優先處理一些較迫切的工作，有關建議將延至 2000 年 6 月底前擬定。

主要成效指標
(2000 年 3 月 31 日的情況)

主要成效指標	目標	實際成效 (2000 年 3 月 31 日的情況)
(1) 提供新住宅單位數目	58 000	48 500
(2) 公屋在管理及維修保養方面每個單位 每年平均所需費用		
- 管理	8,150 元	6,900 元
- 維修保養	5,450 元	5,500 元
(3) 公屋平均輪候時間		
- 一般申請人	6 年	5.2 年
- 長者	3.5 年	3 年
(4) 擠迫戶(即居住密度少於每人 4.5 平方 米室內樓面面積)佔公屋家庭總數百 分率	4	3.7
(5) 出售住宅單位數目	52 500	44 600
(6) 公營房屋自置居所比率	34%	34%
(7) 空置率		
- 公屋	低於 1.5%	1.2%
- 商業樓宇	低於 5.5%	5%
(8) 空出公屋單位平均空置時間	10 星期	8 星期
(9) 出售私人參建居屋單位數目	4 500	3 000

(10) 成立		
- 邨管諮委會	2	2
- 第十八期甲以後居屋苑業主立案法團	7	5
- 租置計劃屋邨業主立案法團	6	5
(11) 履行服務承諾百分率	100	99
(12) 為每名員工所作培訓投資	2,185 元	1,880 元 ^[註 1]
(13) 每名員工培訓日數	4.3	4.7
(14) 從屋邨回收可循環再造家居廢紙數量	17 000 公噸	21 900 公噸
(15) 每名員工耗紙量	12.94 令	10.95 令
(16) 新設計有否遵照香港建築環境評審法規定	評級良好	試點計劃的暫定評級為「良好」

註 1：由於更加善用資源，因此實際的培訓開支較預定為少。然而，接受培訓的員工人數並未減少，這可從主要成效指標第(13)項反映出來。