

香港房屋委員會

居者有其屋小組委員會議事備忘錄

2000/2001 年度自置居所業務計劃 截至 2000 年 9 月 30 日的進度報告

目的

本文件的目的，是提交 2000/2001 年度自置居所業務計劃截至 2000 年 9 月 30 日的進度報告。

背景

2. 機構規劃程序的其中一環，是由各分處主管就所負責的核心業務訂定下個財政年度的業務計劃。這樣是為了確保可制訂一套連貫而有效的政策和計劃，以實現房委會的策略目標。2000/2001 年度的自置居所業務計劃於 1999 年 11 月獲委員通過(見 HOC 101/99 號文件)。

工作進度

主要措施

3. 2000/2001 年度業務計劃中的措施共計 27 項，全部都已推行。整體的情況如下：

正在推行的措施					總數
工作完成	如期進行	持續進行	正在檢討	較預期慢	
4(14.8%)	10(37.1%)	8(29.6%)	4(14.8%)	1(3.7%)	100%

各項措施的詳細進度報告，載於附件 A。

主要成效指標

4. 我們訂出的主要成效指標共有 26 項，其進度撮要載於下表：

主要成效指標	目標	2000 年 9 月 30 日的情況
(1) 居者有其屋計劃		
(a) 透過居屋計劃出售的單位數目	23 000 ^{註 1}	3 883 (包括 2 901 個重售單位)
(b) 處理的居屋批地宗數	11 ^{註 1}	1
(c) 處理的評定補價宗數	5 500	1 400
(d) 由宣布接受申請起至選樓為止的平均所需時間	90 個工作天	90 個工作天
(2) 私人參建計劃		
(a) 出售的私人參建計劃單位數目	3 900	3 166 (包括 194 個重售單位)
(b) 處理的私人參建計劃投標次數	6	3
(3) 置居貸款計劃		
(a) 批核的貸款宗數	不少於 4 500	3 380
(b) 簽發的原則上批准書數目	8 000	6 500
(c) 收回的公屋單位數目	2 700	2 200
(4) 第二市場計劃		
(a) 成交宗數	1 300	1 320
(b) 收回的公屋單位數目	1 100	1 160
(5) 重建置業計劃		
(a) 獲重建置業計劃按揭補助的出售單位數目	3 200 ^{註 1}	0
(b) 處理的重建置業計劃批地宗數	2 ^{註 1}	0
(6) 租置計劃		
(a) 透過租置計劃出售的公屋單位數目	不少於 25 000	27 400

(b)	處理的租置計劃批地宗數	6	6
(7) 可租可買計劃			
(a)	透過可租可買計劃出售的公屋單位數目	不少於 3 000 ^{註 1}	0
(b)	處理的可租可買計劃批地宗數	4	4
(8) 物業代管			
(a)	在新居屋苑成立的業主立案法團數目	14	3
(b)	居屋計劃第十八期甲以前的居屋苑中，從房署接管管理工作的屋苑數目	21	13
(c)	成立一個居屋苑業主立案法團平均所需的時間	6 個月	6 個月
(d)	招標委聘一家物業管理公司管理一個新居屋/可租可買計劃屋苑的平均所需時間	6 個月	6 個月
(9)	公營房屋中自置居所家庭所佔的比率	37% ^{註 2}	34%
(10)	交樓時平均每個新落成單位所填報的建築問題數字	4	4
(11) 財政			註 6
(a)	2000/2001 年度運作盈餘總額	151.50 億元	37.64 億元
(b)	2000/2001 年度置居貸款計劃的貸款總額	28.86 億元	22.77 億元
(c)	2000/2001 年度置居貸款計劃的還款總額	9.96 億元	5.96 億元

註 1：由於自置居所計劃已作修訂，我們現正檢討售樓計劃，並將於截至 2003/04 年度的 4 年內，把大約 16 000 個居屋單位轉作租住用途。在 2000/01 年度轉作租住用途的居屋單位約有 6 000 個。

註 2：由於自置居所計劃已作修訂，2000/01 年度的主要成效指標已由 39%調整至 37%。

修訂自置居所計劃

5. 房屋委員會於 2000 年 7 月通過在截至 2003/04 年度為止的 4 年內，把 16 000 個居屋單位(包括 2000/01 年度的 6 000 個單位)轉作租住房屋單位(見文件 HA 47/2000)。

財政表現

6. 在截至 2000 年 9 月 30 日為止的首 6 個月內，自置居所業務的收入和支出總額分別為 98.97 億元及 61.33 億元，佔 2000/01 年度核准預算的 24.3%及 23.9%。運作盈餘為 37.64 億元，佔核准預算的 24.8%。自置居所業務的財政狀況摘要，載於附件 B。

7. 收入方面，東盛苑、冠熹苑、龍德苑和慈愛苑的售樓收益已於屋苑落成期間實現。此外，租者置其屋計劃第 2 和 3 期單位的轉讓，亦帶來售樓收益。

8. 至於自置居所貸款計劃，發放的貸款共 3 197 宗，款額共計 22.77 億元，償還的貸款額則為 5.96 億元。

9. 這段期間的表現未能達到預算的水平，主要是錦泰苑和青宏苑延遲落成所致。2000/01 年度自置居所業務的核准預算，預期會受以下因素影響：若干出售單位轉作租住單位、下一期新單位的銷售工作將押後至 2001 年初，以及數個屋苑可能因質量監管措施的推行而延遲落成。

提交參考

10. 本文件提交各委員參考。

居者有其屋小組委員會秘書

尹一鳴

電話：2761 5035

傳真：2761 0019

檔號：HD/AHO/M/13/1

日期：2000 年 10 月 27 日

自置居所業務
截至 2000 年 9 月 30 日的進度報告

業務方針				
主要措施	目標		截至 2000 年 9 月 30 日的進度	目前狀況
	工作指標	推行時間		
業務方針 (A) 協助按合乎成本效益的原則，提供優質的公營房屋及有關業務				
主要措施(1) 加強對居屋/ 私人參建居 屋的品質控 制	(i) 實施承建商表現評分制，評估私人參建計劃承建商的表現	持續進行	由私人參建計劃屋苑紅灣半島開始，進行承建商表現評分制的規定，已納入招標章程中的工程規格附表。	持續進行
	(ii) 實施季度評核，評估私人參建計劃屋苑建築服務承辦商的表現	持續進行	在現行的私人參建計劃屋苑主承建商季度評核制度下，建築服務工程方面的評核，已可反映建築服務承辦商的表現。	持續進行
	(iii) 檢討居屋單位的終飾設計及水準，務求切合顧客的需求	持續進行	我們在橫頭磡客務中心及佛光街標準單位模擬中心進行公眾諮詢，藉以了解顧客的喜好。設計小組並在新落成的居屋大廈與業主面談，以便獲得直接的回應。	持續進行
	(iv) 驗收居屋單位時，對終飾的造工及質素實施更嚴格的覆檢程序	持續進行	一個工作小組現正研究精簡檢查、最後驗樓、交樓、收樓和修補建築問題的程序，並將擬備改善建議，提交建築小組委員會/居屋小組委員會通過。	持續進行

<p>主要措施(2)</p> <p>支持政府改良提供服務的工作流程，盡可能提升私人參建計劃的效率及成本效益</p>	<p>(i) 提高計劃的成效</p>	<p>持續進行</p>	<p>投標遴選所採用的加權評分制，現已完成檢討工作。建議的改善措施將納入新建私人參建計劃屋苑的主導招標文件。</p>	<p>持續進行</p>
	<p>(ii) 控制產品的品質</p>	<p>持續進行</p>	<p>新建私人參建計劃屋苑的發展商，將來須把保養期延長至兩年。</p> <p>我們將與政府商討，將來在私人參建計劃賣地章程中，規定承建商須提供十年期結構保證。</p>	<p>持續進行</p>
<p>業務方針 (B)</p> <p>因應顧客的需要，為他們提供不同種類及程度的房屋資助，務求合理分配房屋資源</p>				
<p>主要措施(1)</p> <p>鼓勵受整體重建計劃影響的租戶及受平房區清拆計劃影響的住戶購買居屋/私人參建居屋/可租可買計劃單位</p>	<p>為 46 000 個受重建計劃影響的公屋租戶及 500 個受平房區清拆計劃影響的平房區住戶提供重建置業計劃下的按揭還款補助金</p>	<p>2001 年 3 月</p>	<p>共有 4 6451 個受重建計劃影響的公屋租戶(其中第一優先佔 37 946 戶，第二優先佔 8 505 戶)及 500 個受清拆計劃影響的平房區住戶獲提供重建置業計劃下的按揭還款補助金，用作購買居屋計劃/私人參建計劃/可租可買計劃單位。</p>	<p>持續進行</p>
<p>主要措施(2)</p> <p>因應市場情況，檢討置居貸款計劃</p>	<p>檢討貸款/補助金額及名額，藉以保持計劃的吸引力</p>	<p>持續進行</p>	<p>居屋小組委員會已通過(見文件 HOC 30/2000 號)維持貸款額和每月按揭還款補助金在目前水平、把 2000/2001 年度的配額訂在 4 500 個、准許綠表申請人使用貸款/補助金在第二市場購買租賃計劃單位，及把計劃擴展至白表非核心家庭。居屋小組委員會亦已通過(見文件 HOC 86/99 號)接納綠表和白表單身人士的申請。</p>	<p>持續進行</p>

主要措施(3) 檢討居屋計劃/私人參建計劃及置居貸款計劃接受單身人士申請的事宜	評估居屋計劃/私人參建計劃及置居貸款計劃接受單身人士申請所帶來的影響	2001年3月	是項措施推行後，隨即於2000年4月進行檢討。我們已於居屋計劃第二十二期甲實施新的甄選安排，及放寬可供單身人士購買的單位的面積。	工作完成
業務方針(C) 提供更多自置居所的機遇				
主要措施(1) 因應市場情況，對居屋/私人參建居屋的銷售計劃作出適當調整	制定計劃，向合資格人士出售27 000個居屋/私人參建居屋單位	2001年3月	現只推出第二十二期甲(共3956個單位)，其他各期的銷售計劃將押後至2001年初推出。	較預期慢
主要措施(2) 更多利用第二市場計劃下的資源	加強計劃的宣傳工作	持續進行	已於2000年7月28日及2000年8月29日，分別在地產代理監管局及沙田區域議會舉行居屋第二市場計劃研討會。	持續進行
主要措施(3) 推行租置計劃第四期，包括處理批地事宜、釐定單位價格及擬備公契	最少推售25 000個公屋單位	2001年1月	6宗批地事宜的處理工作及6份大廈公契的擬備工作都進展順利；單位價格將在2000年底釐定。	如期進行
主要措施(4) 延展租置計劃的向前推展計劃	公布租置計劃第六期的屋邨名單	2000年4月	第六期甲及乙的10個屋邨，已於截至2003年的三年期向前推展計劃中公布。	工作完成
主要措施(5) 因應需求推展可租可買計劃	推售3 000個單位，供準租戶認購	2001年3月	可租可買計劃下4宗批地的準備工作已接近完成階段，但會暫緩推行，因為自置居所計劃已作修訂。	現正檢討

<p>主要措施(6) 構思及研究協助年長者置業的其他方法</p>	<p>調查年長者的需求及具體需要</p>	<p>2000 年初</p>	<p>評估長者需求和特別需要的顧問調查已經完成。</p>	<p>工作完成</p>
<p>主要措施(7) 提高公營房屋住戶的流動量</p>	<p>(i) 檢討第二市場計劃的成效 (ii) 研究可用甚麼方法，鼓勵公屋租戶購買居屋/私人參建居屋單位</p>	<p>2001 年 3 月</p>	<p>(i) (a) 在 2000 年 4 月至 9 月期間，共向合資格購樓者發出 1 958 份購樓資格證明書，及向合資格業主發出 2 568 份可供出售證明書。此外，並已發出 1 391 份提名信，第二市場計劃的成效可以肯定。 (ii) (a) 把租者置其屋計劃單位納入第二市場計劃，可在價格和地區方面，為合資格購樓者提供更多選擇；及 (b) 單身申請人的數目將會增加，因為他們由 2000 年 4 月 28 日起，獲准在第二市場購買任何面積的單位，並可參加自置居所貸款計劃</p>	<p>如期進行</p>
<p>業務方針 (D) 在合乎財政及管理原則的前提下，更多利用私人機構資源來建屋及提供有關服務</p>				
<p>主要措施(1) 檢討置居貸款計劃的執行</p>	<p>識別哪些範疇的工作可以外批，以提高運作效率及成本效益</p>	<p>2000 年年底</p>	<p>現已成立一個工作小組研究不同的外批方案，並已邀請 5 家大型銀行就是否願意承接有關工作表達意見。初步的回應不大踴躍。</p>	<p>現正檢討</p>

<p>主要措施(2) 協助興建計劃於年內落成的 9 172 個私人參建居屋單位</p>	<p>密切監察建屋進度，確保可向買家準時交樓</p>	<p>2001 年 3 月</p>	<p>有關的 3 個私人參建計劃屋苑已按照其計劃總綱施工興建。</p>	<p>如期進行</p>
<p>主要措施(3) 將各期可租可買計劃及租置計劃的法律諮詢服務外批，包括擬備大廈公契等</p>	<p>為每期計劃甄選律師行</p>	<p>持續進行</p>	<p>這是一項持續進行的工作。居屋小組委員會於 2000 年 6 月通過每年招標委聘律師處理居屋計劃/私人參建計劃/可租可買計劃/租者置其屋計劃單位的回購事項。</p>	<p>持續進行</p>
<p>主要措施(4) 將可租可買計劃及租置計劃擬備圖則及計算面積工作外批</p>	<p>為每期計劃甄選顧問公司</p>	<p>持續進行</p>	<p>已於 2000 年 4 月及 5 月，向 6 間測量師行/建築師行批出兩組合約(每組包括 3 個屋苑)。</p>	<p>如期進行</p>
<p>主要措施(5) 檢討自置居所業務所需法律服務的招商承辦及外批工作</p>	<p>(i) 檢討可供招商承辦的法律服務範疇 (ii) 制定服務供應商列入名冊的甄選準則及程序 (iii) 修訂招標程序及計分方法 (iv) 訂明監察程序及紀律與行政上訴機制</p>	<p>2000 年 6 月</p>	<p>已於 2000 年 7 月完成的另一項招標工作中，採用了新的計分方法委聘律師行處理居屋計劃/私人參建計劃/可租可買計劃/租置計劃單位的轉讓業權手續。其他持續進行的工作，現時都在處理中。</p>	<p>現正檢討</p>
<p>主要措施(6) 將可租可買計劃屋苑的物業管理工作外批</p>	<p>將 4 個可租可買計劃屋苑的物業管理工作外批</p>	<p>2001 年 3 月</p>	<p>自置居所計劃作出調整後，4 個可租可買計劃屋苑須轉作租住公屋。</p>	<p>現正檢討</p>

主要措施(7) 將新落成居 屋苑的管理 工作外批予 物業管理公 司	將 15 個居屋苑的管 理工作外批	2001 年 3 月	已外批 6 個居屋苑的管 理工作	如期進行
--	----------------------	------------	---------------------	------

業務方針 (E)				
與顧客及其他參與業務者建立伙伴關係，加強溝通，俾能更清楚了解彼此的目標和需要				
主要措施(1) 設立顧客電話查詢中心，為透過新設的租務與置業熱線作出查詢的顧客，提供以客為本的一站式查詢服務	關懷顧客，與顧客建立良好關係	2000年4月	該項透過熱線提供的查詢服務，已於2000年4月投入服務。	工作完成
主要措施(2) 協助新落成居屋苑的業主成立業主立案法團	組織 14 個業主立案法團	2001年3月	已成立了 3 個業主立案法團	如期進行
主要措施(3) 協助居屋第十八期甲以前各個居屋苑的業主盡快成立業主立案法團，以便早日把屋苑交由業主自行管理	移交 21 個居屋苑的管理工作	2001年3月	已成立了 13 個業主立案法團	如期進行
主要措施(4) 透過房委會的網頁，為房委會樓宇的準買家提供及時而容易查閱的資訊	於每期銷售計劃推出前更新網頁的內容	持續進行	網頁的內容已更新，增加了容易查閱的資訊	持續進行

<p>業務方針 (F)</p> <p>發展及調配人力和財政資源，務求以最具效益的方法實現機構目標</p>				
<p>主要措施(1)</p> <p>檢討業務的內部運作，包括人手需求、工作外批策略，以配合資源增值計劃</p>	<p>(i) 提高運作效率及成本效益</p> <p>(ii) 改善強項、弱點、機會及危機分析中所識別的弱點</p>	<p>持續進行</p>	<p>人力資源小組委員會已於 2000 年 6 月 22 日通過分處的 2000/01 年度修訂人力需求，包括淨計削減 8 個自置居所業務職位。截至 2000 年 9 月 30 日，已削減了 5 個職位。現主要透過現有資源的重新調配，以切合新措施的人力需求。</p>	<p>持續進行</p>
<p>主要措施(2)</p> <p>提高員工的核心才能和因應職務需要的才能，以配合業務的需要</p>	<p>安排 20% 助理專業及以上職級的人員參加複修班，以提高業務技巧</p>	<p>2001 年 3 月</p>	<p>助理專業及以上職級的人員中，已有 11% 參加複修班，以提高業務技巧。</p>	<p>如期進行</p>
<p>業務方針 (G)</p> <p>積極推動業務持續發展</p>				
<p>主要措施(1)</p> <p>推行符合環保要求的居屋/私人參建居屋苑設計</p>	<p>(i) 實施居屋苑發展用地的植樹指引</p>	<p>2001 年 3 月</p>	<p>進行中。</p>	<p>如期進行</p>
	<p>(ii) 在私人參建計劃用地的賣地章程內加入環保條款，要求發展商遵守環境保護署的規定</p>	<p>持續進行</p>	<p>已在新的私人參建計劃用地的主導招標文件中，加入「向環境保護署提交書面報告」的一般條款</p>	<p>如期進行</p>
<p>主要措施(2)</p> <p>在各辦事處推行環保管理</p>	<p>(iii) 為 25% 的辦事處管理人員舉辦環保管理工作坊及研討會</p>	<p>2001 年 3 月</p>	<p>助理專業及以上職級的人員中，已有 15% 參加了環保管理工作坊</p>	<p>如期進行</p>

理	(iv) 與業主立案法團及物業管理公司聯絡，促請他們支持環保工作		環境改善計劃已經實施，並於 2000 年 7 月 1 日至 9 月 30 日推行。	如期進行
---	----------------------------------	--	---	------