

## 香港房屋委員會議事備忘錄

### 房屋委員會 2015/16 年度機構計劃年終檢討

#### 目的

本文件提交房屋委員會（下稱「房委會」）2015/16 年度機構計劃年終檢討的結果，供委員參閱。

#### 背景

2. 2015 年 1 月 19 日，委員通過了載列房委會 2015/16 年度的策略方針和主要工作的 2015/16 年度機構計劃（見 HA 2/2015 號文件）。2016 年 1 月，我們在房委會 2016/17 年度機構計劃的第三章向委員報告了 2015/16 年度機構計劃的年中推行進度（見 HA 3/2016 號文件）。此年終檢討匯報截至 2016 年 3 月 31 日，2015/16 年度機構計劃各項主要工作及主要成效指標的整體推行進度，以及房委會的財政狀況。

#### 工作進度

3. 2015/16 年度機構計劃共有 45 項主要工作：當中一項為新工作，44 項為持續進行的工作。截至 2016 年 3 月 31 日，已完成的主要工作有四項(9%)；如期、持續進行或部分完成的主要工作則有 41 項(91%)。工作進度概述如下—

主題	2015/16 年度 機構計劃的 主要工作數目		截至 2016 年 3 月 31 日的 工作推行進度 <sup>註 1</sup>			
			工作完成		如期／持續進行／ 部分完成	
	新工作	持續進行的 工作	新工作	持續進行的 工作	新工作	持續進行的 工作
推行政府的長遠 房屋策略	-	1	-	-	-	1
提供優質居所	1	13	1	2	-	11
促進可持續生活	-	11	-	-	-	11
充分和合理運用 公共資源	-	15	-	1	-	14
提升商業樓宇的 吸引力	-	4	-	-	-	4
小計	1	44	1	3	-	41
合計	45		4		41	

4. 資助房屋、商業樓宇、採購、發展及建築、屋宇監管，以及機構事務工作計劃年終成效檢討的詳細報告，分別載於**附錄 A 至 E** 的 SHC 35/2016、CPC 15/2016、TC 91/2016、BC 59/2016 及 FC 25/2016 號文件。

## 公營房屋的供應

5. 在 2015/16 年度，房委會興建了約 14 300 個新建公共租住房屋（下稱「公屋」）單位，以及編配了約 22 400 個公屋單位（包括新建及翻新單位）。在這 22 400 個單位中，約 14 280 個單位編配予公屋申請者，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，以及合資格的受清拆影響人士等。於 2016 年 3 月底，

註1 各項主要工作的推行進度按以下情況分類－

- 「工作完成」適用於已達到所有工作目標的主要工作；以及
- 「如期／持續進行／部分完成」適用於工作目標如期或持續進行的主要工作，以及只有部分工作達到目標的主要工作。

公屋一般申請者（即家庭及長者一人申請者）的平均輪候時間<sup>註 2</sup>為 3.9 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 2.3 年。因應資助房屋小組委員會委員的意見，房委會 2016/17 年度的機構計劃中已清楚說明，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，房委會仍會致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。

6. 第二批新建居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位於 2016 年首季開展預售，接獲約 52 800 份申請。選購單位程序於七月底進行。此外，新一輪擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃於 2015 年 8 月推出，配額為 2 500 個。計劃共接獲約 43 900 份申請，當中 2 489 名申請者申請了購買資格證明書。截至 2016 年 3 月底，已發出 434 封提名信。

## 推行政府長遠房屋策略

7. 房委會已按《長遠房屋策略》開展各項公營房屋措施，包括增建公屋和居屋單位、促進現有公屋和居屋單位的流轉，以及豐富資助自置居所的形式。根據最新推算，政府以 460 000 個單位作為 2016/17 至 2025/26 年度的十年總房屋供應目標。公營房屋供應的目標為 280 000 個單位，當中包括 200 000 個公屋單位及 80 000 個資助出售單位（主要為居屋單位）。房委會作為提供公營房屋的主要機構，致力支持政府達至公營房屋的供應目標。

8. 行政長官在《2015 年施政報告》中建議房委會選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式，出售給「綠表」人士，定價比傳統居屋低廉（其後稱為「綠表置居先導計劃」）。房委會已選取了新蒲崗公屋發展項目作為先導計劃的選址，項目提供 857 個單位，預計於 2016 年 10 月預售。

## 提供優質居所

9. 我們致力提供優質及環保的居所。我們繼續在新公營房屋項目進行微氣候研究、空氣流通評估和排碳量估計。我們亦繼續因應地盤的特點，在新發展項目採取了噪音紓減措施。此外，我們在所有新工程項目實施綠建環評（BEAM Plus）<sup>註 3</sup>的規格條款，其中七個新工程項目已完成暫定評估。

---

註 2 輪候時間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。

註 3 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。當項目經過評估後，將根據所得分數而獲發評級。

10. 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、善用地積比率，並盡量增加所有新發展項目內住宅大廈的建屋量。我們十分重視諮詢相關政府部門及社區參與，並繼續舉辦社區參與活動，介紹發展建議及蒐集意見。

11. 2015年7月，啟晴邨的食水發現含鉛量超標，另外10個公共屋邨其後亦發現同樣情況，源頭為水喉駁位的焊接物料。事件發生後，我們隨即檢討我們的品質保障制度是否完備，並自2015年8月逐步推出措施，提升規格和改善檢測程序。我們已經落實房委會公屋食水質量控制問題檢討委員會建議的進一步改善措施，並會參考《食水含鉛超標調查委員會報告》中所提建議，按需要持續探討和推行進一步的改善措施。

12. 為加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式，自2014年7月起，我們一直為定期維修保養和改善工程的職業健康安全管理體系維持 OHSAS 18001<sup>註4</sup> 認證。

13. 我們透過主動推行多項改善工程計劃，以維持公屋樓宇可持續使用，及回應居民對安全的關注。我們於2014年2月推出了晾衣架改善計劃，以更換140 000個公屋單位的插筒式晾衣裝置。全面結構勘察計劃、全方位維修計劃包括強制驗窗計劃、屋邨改善計劃以及日常家居維修服務均如期推行。為符合《消防安全（建築物）條例》（第572章）的要求和改善現有公屋，房委會委聘的顧問已完成評估30個公共屋邨所需的改善工程。另外，我們已達到在2015/16年度升降機現代化工程計劃下更換94部舊升降機的目標，而在第二期增設升降機計劃下，在外圍地方和行人天橋旁邊加裝升降機的工程已經展開，目標是在2017年完成計劃。

14. 為加強對環境的保護，我們為540幢公屋大廈取得ISO 50001<sup>註5</sup> 能源管理體系認證，並為所有公共屋邨完成ISO 14001<sup>註6</sup> 環境管理體系認證的內部稽核。在2015/16年度，我們亦達至在140幢公屋大廈的燈具以電子鎮流器取代電磁鎮流器的目標。此外，我們完成了檢討發光二極管燈具的試用效能，並於2016年初採用發光二極管凸面照明燈具為新設計項目的標準裝置。

---

註4 OHSAS 18001 是國際認可的職業健康安全管理體系標準，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。

註5 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。

## 促進可持續生活

15. 我們為所有公屋建築合約舉行育苗行動典禮，以增加社區凝聚力，並在三個新落成屋邨進行調查，收集居民的意見。我們亦為五個發展項目舉辦完工後檢討工作坊。

16. 為提升社會的可持續性，我們繼續採納 ISO 26000<sup>註 7</sup> 社會責任的指引，並透過參加香港品質保證局企業社會責任指數計劃<sup>註 8</sup>，獲第三方對我們的表現作出核證。

17. 為推廣綠化環境及在現有公共屋邨進行綠化，我們在公共屋邨進行園景改善工程，亦舉辦綠化及植樹日活動。在「減少都市固體廢物」的主題下，我們完成第八期「綠樂無窮在屋邨」計劃<sup>註 9</sup>，並於 2015 年第三季開展第九期計劃。第八期及第九期計劃分別招募約 4 400 名及 1 280 名義工擔任綠屋邨大使，以推廣綠色生活。為吸引及鼓勵居民參與減廢及回收活動，我們設計了「減廢先鋒」和「瘦身垃圾桶」兩個吉祥物以推廣減廢信息。2015 年公共屋邨的廢物量平均減幅達 11.5%。

18. 我們繼續加強社區凝聚力並關顧租戶的需要。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，以促進社區建設及向長者戶提供關顧和外展服務。此外，約 800 名來自全港公共屋邨的邨管諮委會代表，出席於 2016 年 3 月 13 日舉行的兩年一度的邨管諮委會研討會，就公共屋邨管理工作交流意見。我們繼續透過家庭和諧共融政策加強家庭凝聚力，同時亦透過租金援助計劃，協助有短暫經濟困難的租戶。

## 充分和合理運用公共資源

19. 我們把柴灣工廠邨大廈改建為一幢公屋大廈，以活化再用，工程已於 2016 年 6 月完成。

20. 除了在新發展項目實施綠建環評外，我們亦參照綠建環評以提升現有公共屋邨的環保表現。葵盛西邨在 2015 年第三季經綠建環評的評估後，獲得最終鉑金評級。

---

註 7 ISO 26000 是社會責任的國際標準，在以下各方面提供指引：社會責任的基本原則；認同社會責任及鼓勵持份者參與；與社會責任相關的範疇和議題；以及如何將履行社會責任的行為融入機構。

註 8 香港品質保證局企業社會責任指數是參照 ISO 26000 設計的框架。該框架用以評核一個機構在社會責任方面的承擔和貢獻，以及推行情況和成熟程度。

註 9 「綠樂無窮在屋邨」計劃是由房委會與環保團體合辦的社區環保教育計劃，旨在提升公屋居民的環保意識，並培育保護及優化環境的文化。

21. 資訊科技方面，公共電子服務已於 2015 年 6 月遷移至新的電子服務平台，而新的人力資源管理系統亦已於 2015 年 8 月推出。此外，數據中心內已使用多年的網絡的提升工作已於 2016 年 3 月完成，以改善房委會網絡的頻寬、擴展能力、可用程度和保養能力。我們亦推出了第一階段的發展及建築工地流動系統。我們可以利用流動通訊裝置和應用程式，在施工期間協助實地視察建築工程和屋宇裝備工程，以及就工地意外／安全事故發出提示。為確保公眾安全，我們每年為公共屋邨及建築地盤的所有樹木進行風險評估。我們研發了新的房委會樹木管理系統，從而提升年度樹木風險評估周期的工作效率。

22. 我們致力加強防止濫用公屋資源的預防措施。在 2015/16 年度，前線人員根據公屋住戶資助政策、維護公屋資源合理分配政策和其他租約事務管理政策，完成審核了約 211 500 宗兩年一度的入息／資產申報。善用公屋資源分組嚴格審查了約 5 000 宗隨機抽選和懷疑個案。此外，前線人員在是次由 2014 年 11 月開始的兩年一度巡查周期內，到訪了約 442 000 個單位。善用公屋資源分組亦嚴格審查了約 6 100 宗與住用情況相關的個案。為加強打擊濫用公屋，善用公屋資源分組轄下的特別小組會延長運作兩年，至 2017/18 年度。在 2015/16 年度，特別小組處理了額外約 9 800 宗與住用情況相關的個案。

23. 我們亦推行各項宣傳計劃和外展活動，以提高公眾對公屋單位須分配予最有迫切需要人士的意識。為加強阻嚇作用和鼓勵舉報，「打擊濫用公屋大行動」於 2015 年 10 月展開。「房護俠」和「濫用戶」兩名主題人物首次登場，巡迴訪問 40 個公共屋邨，向租戶和公眾宣揚珍惜公屋資源及打擊濫用公屋的訊息。

24. 為確保有效管理服務供應商，承辦商檢討小組委員會（服務）按季覆核服務承辦商的表現。我們亦與勞工團體保持密切聯繫，並對 45 份服務合約所涵蓋的 36 個屋邨進行突擊巡查，接見約 1 200 名非技術工人，務求及早發現違反僱傭規定的不當行為。此外，我們聯同勞工處和廉政公署舉辦了研討會，以增進非技術工人對《最低工資條例》（第 608 章）、《僱員補償條例》（第 282 章）和其他與僱傭有關權益，以及《防止賄賂條例》（第 201 章）的認識。

25. 為應付公營房屋的新建屋目標及支援重推居屋，除了在 2012/13 至 2015/16 年度合共開設 616 個公務員職位外，我們在 2016/17 年度獲得另外 114 個職位，以應付《施政報告》中承諾的公營房屋新供應目標和推行《長遠房屋策略》下的公營房屋措施。我們會繼續監察人手情況，如有需要，會在適當的情況下申請額外人手。

26. 為推行房委會長遠人力策略，我們已於 2015/16 年度把 38 個屬長遠而言須由公務員擔任的房委會合約職位轉換為公務員職位。連同自 2009/10 年度起陸續轉換為公務員職位的 499 個房委會合約職位，公務員總編制的職位數目自 2009 年 4 月 1 日起計，因上述的職位轉換已增加了 7%。由於在開設有相關的公務員職位時，同等數目的房委會合約職位會

相應刪減以作抵銷，因此職位轉換並沒有增加房屋署的整體編制。在 2016/17 年度，我們獲得另外七個公務員職位，以供轉換合約職位之用。

27. 資金管理方面，我們就房委會資產配置策略進行了全面檢討，並在參考資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2015 年 5 月財務小組委員會會議上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，推行財務小組委員會核准的建議。

## **提升商業樓宇的吸引力**

28. 我們繼續以優先滿足居民在生活上的基本所需為本，妥善規劃零售設施的行業組合和租賃計劃，以提升房委會商業物業的潛力。我們亦已優化整體承租街市的租賃和營運安排。即使下半年零售市道疲弱，我們的零售商舖（包括舖位、檔位及熟食檔）在 2015/16 年度的平均空置率仍維持在目標範圍之內。

29. 我們繼續檢討提升資產的五年向前推展計劃，並進行零售設施的改善工程。我們會在大型優化工程完工後再次進行財政評估，以檢討有關工程的成效。

30. 位於東九龍的「大本型」是房委會的大型區域商場，從人流和營業額所見，一直廣受顧客歡迎。我們繼續加強與商戶和目標非政府機構/團體的合作，在「大本型」舉辦各項節日推廣及社區建設活動，以提升「大本型」的知名度和鼓勵顧客重臨消費。此外，我們利用策略性租賃和續租規劃，提升行業組合和商戶質素，並定期安排短期租賃的銷售亭、路演和展銷會，為區內和來自其他地區的顧客提供更多商品和服務選擇。

31. 為維持房委會轄下鄰里商場和設有主要零售設施的屋邨的吸引力和競爭力，我們繼續在 2015/16 年度推行由中央統籌的推廣活動和節慶裝飾。

32. 在環保方面，為繼續減少耗電量，在 2015 年 6 月至 9 月期間，我們將九個空調商場的室內平均溫度維持在攝氏 24 至 26 度。此外，多個商場的廣告牌和燈飾照明已安裝時間掣。我們亦鼓勵主要商戶採用減少廚餘的管理模式，以及參與有關建設環保社區的宣傳活動。

## **主要成效指標**

33. 為協助評估和監察房委會的整體工作成效，2015/16 年度機構計劃設有 19 項量化指標，稱為「主要成效指標」。有關的年終情況載於 **附錄 F**。

## 財政狀況

34. 房委會 2015/16 年度財務業績的主要數字，概述如下—

	2015/16年度 初步結算 <sup>註 10</sup> <A> (百萬元)	2015/16年度 修訂預算 <B> (百萬元)	差距 <A>減<B> (百萬元)
運作盈餘／(赤字)			
租住房屋	(15.3)	(636.4)	621.1
商業樓宇	1,150.9	1,104.4	46.5
資助自置居所	1,984.0	2,484.3	(500.3)
<b>未計算特殊和特別項目的運作盈餘</b>	<b>3,119.6</b>	<b>2,952.3</b>	<b>167.3</b>
特殊項目 <sup>註 11</sup>	(66.0)	(73.6)	7.6
特別項目 <sup>註 12</sup>	57.4	14.5	42.9
<b>未計算會計撥備回撥的運作盈餘</b>	<b>3,111.0</b>	<b>2,893.2</b>	<b>217.8</b>
會計撥備回撥 <sup>註 13</sup>	9.2	-	9.2
資金管理帳目盈餘	1,022.3	1,914.3	(892.0)
代管服務帳目盈餘	8.8	22.2	(13.4)
<b>未計算撥付款項的盈餘總額</b>	<b>4,151.3</b>	<b>4,829.7</b>	<b>(678.4)</b>
撥付予政府的款項	(542.5)	(515.4)	(27.1)
<b>已計算撥付款項的盈餘淨額</b>	<b>3,608.8</b>	<b>4,314.3</b>	<b>(705.5)</b>
資本開支	18,618.4	20,068.8	(1,450.4)
年終現金和投資結餘	57,041.3	55,587.0	1,454.3

註 10 有關數字為初步結算所得，有待 2015/16 年度周年帳目最終結算，可能須要按最終年結和審計結果作調整。

註 11 特殊項目包括記入商業樓宇運作帳目內的拆卸和清拆費用，以及由房委會撥款的政府工程開支。

註 12 特別項目主要是市區重建局支付房委會就編配租住單位予受影響人士的收入及分拆出售零售和停車場設施的開支調整。部分收入已因註銷已交還政府的土地開發成本而抵銷。

註 13 會計撥備回撥是指售予香港按揭證券有限公司的貸款所須付的未來利息負債有所減少。撥備回撥已記入資助自置居所運作帳目。這項年終會計調整是根據《香港會計準則》和房委會會計政策而作出，不會對現金流量造成任何影響。

35. 2015/16 年度租住房屋業務的初步運作赤字，較修訂預算的金額低 6.211 億元，主要是由於個人薪酬、維修保養和改善工程開支及其他經常開支較預算為低。商業樓宇業務的初步運作盈餘（未計算特殊項目），較修訂預算的金額高 0.465 億元，主要是由於維修保養和改善工程開支及其他經常開支較預算為低。資助自置居所業務的初步運作盈餘（未計算會計撥備回撥），較修訂預算的金額低 5.003 億元，主要是由於年內解除轉讓限制所收補價及售出租者置其屋計劃單位的收入較預算為低。

36. 2015/16 年度資金管理帳目的初步盈餘為 10.223 億元，較修訂預算盈餘 19.143 億元低 8.920 億元，主要是由於股票投資組合的收益較預算為低。房委會資金在 2015/16 年度的整體總回報率為 1.8%，相對的修訂預算回報率為 3.3%。

37. 在計算年終會計撥備回撥、代管服務帳目盈餘和撥付予政府的款項後，2015/16 年度的初步盈餘淨額為 36.088 億元，相對修訂預算的預測盈餘淨額為 43.143 億元。

38. 2015/16 年度的初步資本開支為 186.184 億元，較修訂預算的 200.688 億元低 14.504 億元。主要是由於一些建築工程項目的計劃調整。

39. 截至 2016 年 3 月 31 日，房委會的初步現金和投資結餘為 570 億元，較修訂預算的 556 億元高 14 億元，主要是由於建築工程支出較預算為低。

## 提交參考

40. 本文件提交委員參考。

房屋委員會秘書李國彬

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

檔號：HD CR 4-4/SP/1-150/1  
(策略處)

發出日期：2016 年 9 月 23 日

## 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

### 2015/16 年度資助房屋工作計劃 年終成效檢討

#### 目的

本文件旨在闡述 2015/16 年度資助房屋工作計劃（下稱「工作計劃」）的年終成效檢討。

#### 背景

2. 2014 年 12 月，資助房屋小組委員會通過工作計劃（見 SHC 74/2014 號文件）。2015 年 11 月，我們向委員報告工作計劃的年中成效檢討（見 SHC 61/2015 號文件）。本文件概述截至 2016 年 3 月 31 日工作計劃的整體年終成效。

#### 成效檢討

##### (a) 主要工作

3. 所有 14 項主要工作的年終檢討，詳載於**附件一**。所有主要工作均已完成或持續進行。

主要工作數目		
承諾推行	截至 2016 年 3 月 31 日的情況 <sup>註1</sup>	
	工作完成	持續進行
14	3	11

註1 各項主要工作推行進度的釐定方法如下：

- 「工作完成」表示主要工作的所有工作指標已經達成。
- 「持續進行」表示主要工作的工作指標正持續進行。

4. 年內，我們在「提供優質居所」、「促進可持續生活」和「充分及合理運用公共資源」各主題大綱下所取得的主要成果重點闡述於下文各段。

### **長遠房屋策略**

5. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）一直根據長遠房屋策略推展公營房屋措施，包括多建公共租住房屋（下稱「公屋」）和居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位，促進現有公屋和居屋流轉，以及增加資助自置居所的形式。

### **提供優質居所**

6. 第二批新建居屋單位於 2016 年第一季推出預售，接獲約 52 800 宗申請，預計於七月底選購單位。再者，新一輪擴展居屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃於 2015 年 8 月推出，有名額 2 500 個。接獲約 43 900 宗申請及 2 489 名申請者已成功申請「購買資格證明書」。

7. 為加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式，自 2014 年 7 月起，我們一直為定期維修保養和改善工程的職業健康安全管理体系維持 OHSAS 18001 認證。

8. 我們透過主動推行改善工程計劃，維持公屋的樓宇可持續發展，推出了晾衣架改善計劃，取代 140 000 個公屋單位的插筒式晾衣裝置，以回應租戶對安全的關注。此外，全方位維修計劃，包括強制驗窗計劃、屋邨改善計劃和日常家居維修服務，均如期推行。與此同時，在第二期增設升降機計劃下，外圍地方和行人天橋旁邊加裝升降機工程已經展開並如期進行。2015/16 年度，在升降機現代化工程計劃下更換了 94 部舊升降機。

9. 為確保現有公屋的可持續發展，我們在樓齡約 40 年的屋邨推行全面結構勘察計劃，以確定其樓宇結構安全和建議所需修葺。此外，我們又對選定的建築材料和組件進行實驗室檢測，以提高樓宇維修保養工程的品質保證，所得檢測結果均同時讓區域物業管理辦事處／分區保養辦事處維修保養工程人員共享。

10. 我們已取得 ISO 50001 能源管理體系認證和 ISO 14001 環境管理體系認證，加強對環境的保護。2015 年 4 月，540 幢公屋大廈取得 ISO 50001 能源管理體系認證。除此之外，ISO 14001 環境管理體系認證內部稽核於 2016 年第一季完成。所有公共屋邨外部認證於 2016 年 4 月進行。此外，為加強節能和提高能源效益，所有屋邨燈具的節能電子鎮流器更換工程均已展開。2015/16 年度為 140 幢公屋大廈更換鎮流器的目標如期完成。我們還完成檢討發光二極管燈具的試用效能，並會把發光二極管凸面照明燈具納為所有新項目的標準裝置。

11. 為達到法例規定和優化現有房屋，顧問公司完成評估 30 個公共屋邨所需的改善工程，以符合《消防安全（建築物）條例》和達到其他改善建議的要求。

### **促進可持續生活**

12. 我們繼續加強社區凝聚力及關顧租戶的需要。2015/16 年度，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了約 450 項社區建設活動，以促進睦鄰精神。當中 17 個屋邨聯同衛生署夥拍非政府機構推行社區健康計劃。我們又為長者戶籌辦關顧和外展服務活動約 190 項。

13. 除此之外，兩年一度的邨管諮委會研討會在 2016 年 3 月 13 日舉行以推廣「勤減廢、齊打濫、建和諧」的主題。800 名來自不同公共屋邨的邨管諮委會代表出席及交流屋邨管理工作的意見。

14. 為使居民多關注及鼓勵社區參與減廢及廢物回收活動，房屋署特別設計了「減廢先鋒」和「瘦身垃圾桶」兩個吉祥物以推廣減廢信息，在 2015 年公共屋邨廢物量平均減幅達 11.5%。

15. 除上述活動外，我們繼續透過家庭和諧共融政策，加強家庭凝聚力。累計共有 39 160 戶受惠於家庭和諧共融政策。

16. 我們透過租金援助計劃，協助有短暫經濟困難的租戶，藉着房屋資訊台、電台廣播、海報、房委會／房屋署網站、邨管諮委會會議和屋邨通訊廣為宣傳。屋邨職員亦尋求非政府機構、當區區議員和邨管諮委會委員協助轉介有需要的租戶前往屋邨辦事處申請租金援助。

17. 在推廣現有公共屋邨綠化環境方面，我們在 20 個屋邨完成園景改善工程。此外，我們在 20 個屋邨舉辦綠化活動，在 10 個屋邨舉辦植樹日活動，藉以培育租戶的綠化意識並鼓勵社區參與。我們也開辦了三個屋邨樹木大使複修／培訓班，並完成年度樹木風險評估作業，以加強樹木管理，保障公眾安全。

### **充分和合理運用公共資源**

18. 為加強防止濫用公屋資源的預防措施，前線人員根據公屋住戶資助政策、維護公屋資源合理分配政策和其他租約事務管理政策，完成審核了約 211 500 宗兩年一度入息／資產申報。2015/16 年度，善用公屋資源分組嚴格審查了約 5000 宗隨機抽選和懷疑個案。

19. 同時，前線人員在是次由 2014 年 11 月開始的兩年一度巡查周期內，到訪了約 442 000 個單位。善用公屋資源分組嚴查約 6 100 宗與住用情況相關的個案和懷疑濫用公屋個案，這類個案經前線管理人員和公眾轉介，或隨機抽選出來。

20. 為回應加強打擊濫用公屋和深入調查懷疑個案的聲音，善用公屋資源分組轄下的特別小組會持續運作多兩年至 2017/18 年度。本年度，特別小組聯同區域辦事處職員額外處理了約 9 800 宗與居住情況有關的個案。

21. 除加緊調查以偵察和防止濫用公屋資源外，我們一直推行各項宣傳計劃和外展活動，藉着各種不同渠道傳達訊息，例如公共交通工具上的廣告、電台頻道／巴士上的錄像／錄音廣播、房委會／房屋署網站和房屋資訊台，以及在屋邨展示海報／橫額／模式裁切紙板（即人形紙板）／貼紙，提高公眾對公屋單位須分配予最有迫切需要人士的意識。為加強阻嚇作用和鼓勵舉報，打擊濫用公屋大行動於 2015 年 10 月展開。「房護俠」和「濫用戶」兩名主題人物首次登場，巡迴訪問 40 個公共屋邨，向租戶和普羅大眾宣揚珍惜公屋資源及打擊濫用公屋的訊息。

22. 為確保有效管理服務供應商，承辦商檢討小組委員會（服務）按季覆核服務承辦商的表現。根據現行評審機制，服務承辦商的表現倘評為「劣」級，則不得參與投標三個月。此外，我們與勞工團體保持密切聯繫，務求及早發現違反僱傭規定的不當行為。同時，我們對 45 份服務合約所涵蓋的 36 個屋邨進行突擊巡查，接見約 1 200 名非技術工人，以偵察和防止非技術工人被剝削。2015 年 11 月，我們聯同勞工處和廉政公署舉辦研討會，以增進非技術工人對《最低工資條例》、《僱員補償條例》、《防止賄賂條例》和其他僱傭相關權益的認識。

## **(b) 主要成效指標**

23. 除主要工作外，工作計劃還訂定了 10 個主要成效指標，以評核 2015/16 年度租住房屋業務。除主要成效指標(g)項可循環再造廢紙回收量外，所有主要成效指標的目標均已達到。可循環再造廢紙回收量未能達標是由於紙張媒體日漸衰落所致。主要成效指標的年終情況概述於**附件二**。

## 財政表現

### (a) 租住房屋業務

24. 在截至 2016 年 3 月 31 日的年度內，租住房屋業務的初步結算赤字為 1,530 萬元，修訂預算赤字為 6.364 億元。總收入 143.523 億元接近修訂預算 143.864 億元。總開支 143.676 億元較修訂預算 150.228 億元少 6.552 億元，主要是由於薪酬開支、維修保養和改善工程開支，以及其他經常開支低於預算所致。租住房屋運作帳目載於**附件三**。

### (b) 資助自置居所業務

25. 截至 2016 年 3 月 31 日的年度內，資助自置居所業務的初步結算盈餘為 19.840 億元(未計算會計撥備回撥 920 萬元<sup>註2</sup>)，修訂預算盈餘為 24.843 億元。總收入 25.966 億元較修訂預算 31.825 億元少 5.859 億元，主要是由於年內從轉讓補價和售出租者置其屋計劃單位的收入少於預算。總開支 6.126 億元較修訂預算 6.982 億元少 8,560 萬元，主要是由於建築費用、土地成本和其他資助自置居所開支低於預算所致。資助自置居所運作帳目載於**附件四**。

## 提交參考

26. 本文件提交各委員參考。

資助房屋小組委員會秘書黃令時  
電話：2761 5033  
傳真：2761 0019

檔號           ： HD 3-3/BPS/16-15/3  
                  (屋邨管理處)  
發出日期      ： 2016 年 7 月 11 日

---

註2 會計撥備回撥，是指售予香港按揭證券有限公司的貸款所須付的未來利息負債有所減少。這項年終會計調整是根據香港會計準則和房委會會計政策而作出，不會對現金流量造成任何影響。

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

新工作項目

主題一：提供優質居所

業務方針(1) 加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
(1) 在定期維修保養和改善工程方面，建立並維持有組織結構的職業健康安全管理体系	01. 為定期維修保養和改善工程的職業健康安全管理体系取得並維持 OHSAS 18001 認證	2015 年第二季	自 2014 年 7 月成功取得 OHSAS 18001 認證以來，一直維持至今。	工作完成

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

持續推行的工作項目

<b>業務方針(2) 推行政府的長遠房屋策略</b>				
<b>主要工作</b>	<b>工作指標</b>	<b>完成時間</b>	<b>截至 2016 年 3 月 31 日的進度</b>	<b>狀況</b>
(2) 視乎情況推行政府的長遠房屋策略	02. 推行政府長遠房屋策略內的相關措施	持續進行	房委會一直推展長遠房屋策略下的工作項目，包括興建更多公屋和居屋單位，促進現有公屋和居屋流轉和增加其他方式的資助置業計劃。	持續進行

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

主題一：提供優質居所

業務方針(3) 透過主動推行改善工程計劃和驗證制度，維持現有公共租住房屋(下稱「公屋」)可持續發展				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
(3) 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，以達到法例和其他改善建議的要求	03. 完成評估 30 個公共屋邨所需的改善工程，以符合《消防安全(建築物)條例》的要求	2016 年第一季	已委聘顧問公司完成評估 30 個公共屋邨的改善工程，以符合《消防安全(建築物)條例》要求。	工作完成
	04. 透過晾衣架改善計劃，取代公共屋邨 140000 個單位的插筒式晾衣裝置	2016 年第一季	合約已經批出，工程如期進行。	工作完成
	05. 繼續為選定的建築材料和組件進行實驗室檢測，以提升樓宇維修保養工程的品質保證	持續進行	該等檢測已按照既定時間進行，所得結果均透過研究及發展網上平台的維修保養提示和測試記錄，與區域物業管理辦事處/分區保養辦事處共享。	持續進行

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

業務方針(3) 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				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
	06. 在完成初步試驗之後，檢討建築工程巡查及維修的無線射頻識別應用系統在其他建築組件的適用性	持續進行	無線射頻識別技術的應用已擴展至富泰、富東、海麗、葵涌、鯉魚門、禾輦六個屋邨和油麗商場合共七個試點的四種外圍的維修，即屋邨入口大閘、球場大閘、花園大閘和垃圾收集站／泥頭站大閘。  使用流動器材和全面推行無線射頻識別技術的研究正進行中。	持續進行
	07. 繼續在所有公共屋邨推行日常家居維修服務	持續進行	所有公共屋邨均已推行日常家居維修服務。	持續進行
	08. 繼續在公共屋邨推行全方位維修計劃，在 14 個屋邨展開勘察工程，包括在六個屋邨推行強制驗窗計劃	持續進行	先後於鴨脷洲、清河、峰華、顯徑、海麗、李鄭屋、梨木樹、美田、三聖、新翠、大窩口、天平、天耀（一）、東頭（二）和油塘 15 個屋邨展開全方位維修計劃；先後於富昌、鳳德、峰華、厚德、天平、天耀（一）六個屋邨展開強制驗窗計劃。	持續進行
	09. 在樓齡 40 年以下的屋邨推行全面結構勘察計劃，以確定樓宇結構安全，並建議所需的修葺	持續進行	在長康、順安兩個屋邨如期完成推行的計劃。	持續進行

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

業務方針(3) 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				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
	10. 在全面結構勘察計劃下確定為結構安全但並沒有納入重建計劃之內的屋邨，推行屋邨改善計劃，並藉此機會採用以人為本的方法改善設施	持續進行	工程如期進行。在荔景邨推行的屋邨改善計劃已經完成。正在推行該計劃的屋邨包括富山、葵盛西、梨木樹（二）、愛民和順利五個屋邨。	持續進行
	11. 在第二期增設升降機計劃下，在外圍地方和行人天橋旁邊加裝升降機，該計劃在 2013/14 年度展開，目標是在 2016/17 年度完成	持續進行	計劃正在如期推行。	持續進行
	12. 在升降機現代化工程計劃下更換 94 部舊升降機	2016 年 第一季	已達到工程計劃的目標。	工作完成
(4) 就 10 個試點屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數作出檢討	13. 完成檢討 10 個試點屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數	2016 年 第一季	檢討於 2016 年第一季度完成。	工作完成

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

<b>業務方針(4) 提升公共屋邨的環保水平</b>				
<b>主要工作</b>	<b>工作指標</b>	<b>完成時間</b>	<b>截至 2016 年 3 月 31 日的進度</b>	<b>狀況</b>
(5) 透過取得 ISO 50001 能源管理體系認證和 ISO 14001 環境管理體系在物業管理方面的認證, 以及在公共屋邨推行各項節能措施, 加強對環境的保護	14. 為 540 幢公屋大廈取得 ISO 50001 能源管理體系認證	2015 年 第二季	於 2015 年 4 月取得認證。	工作完成
	15. 維持所有現有屋邨 ISO 14001 環境管理體系在物業管理方面的認證, 並把認證推展至新屋邨	2016 年 第一季	內部稽核已於 2016 年第一季完成。所有公共屋邨外部認證於 2016 年 4 月進行。	工作完成
	16. 為加強節能和提高能源效益, 由 2012 年 4 月 1 日起, 透過為期 42 個月的計劃, 以節能電子鎮流器取代所有屋邨燈具的電磁鎮流器, 2015/16 年度目標是完成 140 幢公屋大廈的更換工程	2015 年 第三季	140 幢公屋大廈的更換工程如期完竣。	工作完成
	17. 透過檢討慈正邨和啟晴邨試用發光二極管燈具的效能表現, 從而探討屋邨公用地方減少耗電量的方法	2016 年 第一季	已完成檢討兩個屋邨的發光二極管燈具的效能。  發光二極管凸面照明燈具將納為所有新項目的標準裝置。	工作完成
18. 繼續在 14 款大廈類型進行碳審計工作, 以監察碳排放	持續進行	第三個碳審計報告已於 2016 年 3 月編撰並發表。	持續進行	

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

<b>業務方針(5) 回應中低收入家庭的置居需要</b>				
<b>主要工作</b>	<b>工作指標</b>	<b>完成時間</b>	<b>截至 2016 年 3 月 31 日的進度</b>	<b>狀況</b>
(6) 開展新建居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位的銷售	19. 持續出售新建居屋單位	持續進行	第二批新建居屋單位預售於 2016 年第一季度如期推出, 已收到約 52 800 宗申請。	持續進行
(7) 在作出全面檢討前, 推行多一輪擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃	20. 推行多一輪臨時計劃, 讓 2 500 名白表申請者在居屋第二市場購買尚未繳付補價的居屋單位	2015 年第三季	2015 年 8 月, 房委會推行新一輪臨時計劃, 收到申請約 43 900 宗, 2 489 名成功申請者已申請購買資格證明書。	工作完成

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

主題二：促進可持續生活

業務方針(6) 加強社區凝聚力，並關顧租戶的需要				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
(8) 透過屋邨管理諮詢委員會(下稱「邨管諮詢委員會」)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，促進社區參與及建設	21. 繼續在公共屋邨推行邨管諮詢委員會夥拍非政府機構的優化安排，以促進睦鄰精神	持續進行	邨管諮詢委員會夥拍非政府機構舉辦約 450 項社區建設活動，以促進公共屋邨睦鄰精神。當中 17 個屋邨聯同衛生署夥拍非政府機構推行社區健康計劃。	持續進行
	22. 協助非政府機構向長者戶提供關顧和外展服務	持續進行	所有邨管諮詢委員會已聯同非政府機構籌辦了約 190 項外展服務給長者。	持續進行
	23. 透過租金援助計劃，協助有短暫經濟困難的租戶	持續進行	該計劃已藉着房屋資訊台、電台廣播、海報、房委會／房屋署網站、邨管諮詢委員會會議和 2015 年 5 月及 11 月份屋邨通訊廣為宣傳。屋邨職員亦尋求非政府機構、當區區議員和邨管諮詢委員會委員的協助，轉介有需要的租戶前往屋邨辦事處申請租金援助。	持續進行
	24. 透過家庭和諧共融政策，計有天倫樂優先配屋計劃、調遷計劃、加戶計劃和合戶計劃，以加強家庭凝聚力	持續進行	累計共有 39 160 戶受惠於家庭和諧共融政策，當中包括公屋申請 17 060 宗(其中已獲安置家庭 14 550 個)、調遷申請 2 190 宗、加戶申請 19 170 宗和合戶申請 740 宗。	持續進行

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

<b>業務方針(7)</b> <b>保持屋邨清潔及環境衛生，促進健康和諧的生活</b>				
<b>主要工作</b>	<b>工作指標</b>	<b>完成時間</b>	<b>截至 2016 年 3 月 31 日的進度</b>	<b>狀況</b>
(9) 繼續在公共屋邨推行屋邨管理扣分制(下稱「扣分制」)	25. 廣泛宣傳扣分制，並對不當行為嚴加管制及執行扣分	持續進行	全年進行一連串宣傳工作，透過房屋資訊台、電台廣播、屋邨通訊、海報和單張，加強租戶對扣分制的認識。	持續進行

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

業務方針(8) 在現有公共屋邨推廣綠化				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
(10) 加強樹木管理, 以及推行園景改善計劃	26. 繼續進行年度樹木評估、備存資料庫, 以便有效管理樹木, 並開辦屋邨樹木大使複修/培訓班	持續進行	持續進行年度評估作業和備存資料庫, 以便有效管理樹木。開辦了三個屋邨樹木大使複修/培訓班。	持續進行
	27. 在 10 個屋邨舉辦植樹日	2015 年第四季	在福來、葵盛西、瀝源、順天、新翠、慈正、友愛、油塘、耀東、漁灣 10 個屋邨舉辦了植樹日活動。	工作完成
	28. 在 20 個屋邨加強綠化	2016 年第一季	在彩雲(一)、富泰、葵涌(一)、藍田、梨木樹(二)、鯉魚門、樂華(南)、黃大仙下(二)、模範、愛民、安定、沙角、石硤尾、石蔭東、新田圍、大窩口、天恩、華富(二)、橫頭磡、禾輦 20 個屋邨進行了園景改善工程。	工作完成
	29. 在 20 個屋邨舉辦綠化活動, 鼓勵居民投入和參與, 藉以培育綠化意識	2016 年第一季	在蝴蝶、澤安、長康、彩園、啟業、高怡、荔景、麗閣、樂富、黃大仙下(二)、秀茂坪、石籬(一)、新田圍、田灣、天耀、天悅、華富(一)、禾輦、逸東(一)、油塘 20 個屋邨舉辦了社區參與綠化活動。	工作完成

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

主題三：充分及合理運用公共資源

業務方針(9) 維護公屋資源合理和有效運用				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
(11) 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，以及中央小組深入調查和全面監察，加強租務管理和防止濫用公屋資源	30. 根據公屋住戶資助政策、維護公屋資源的合理分配政策和其他租約事務管理政策，審核約 200 000 宗入息／資產申報，以決定現居租戶的資助金額	2016 年第一季	兩年一度入息／資產申報審核已完成。	工作完成
	31. 專責中央小組每年針對約 5 000 宗可疑和隨機抽選個案，加強入息和資產審查	持續進行	完成嚴格審查隨機抽選和經前線管理人員轉介的懷疑個案約 5 000 宗。	持續進行
	32. 通過兩年一度的單位巡查行動，每年巡查約 360 000 個單位，以偵察濫用公屋個案，並嚴格調查約 6 000 宗隨機抽選與住用情況相關的個案和懷疑濫用公屋個案	持續進行	是次兩年一度巡查周期始於 2014 年 11 月，已經巡查約 442 000 個公屋單位。  已經嚴格審查經前線管理人員和公眾轉介的懷疑濫用或隨機抽選與住用情況相關的個案約 6 100 宗。	持續進行

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

業務方針(9) 維護公屋資源合理和有效運用				
主要工作	工作指標	完成時間	截至 2016 年 3 月 31 日的進度	狀況
	33. 推行宣傳計劃和外展活動, 令公眾更加意識到公屋資源須分配予最有迫切需要的人士	持續進行	<p>全年已經透過各種不同渠道傳達訊息, 例如公共交通工具上的廣告、電台頻道/巴士上的錄像/錄音廣播、房委會/房屋署網站和房屋資訊台, 以及在屋邨展示海報/橫額/模式裁切紙板(即人形紙板)/貼紙, 廣泛宣傳計劃。在打擊濫用公屋資源方面, 為加強阻嚇作用和鼓勵舉報, 打擊濫用公屋大行動於 2015 年 10 月展開, 其開展禮於 2015 年 10 月 15 日舉行, 「房護俠」和「濫用戶」兩名主題人物首次登場, 繼而巡迴訪問 40 個公共屋邨, 向租戶和公眾宣揚打擊濫用公屋的訊息。</p> <p>已派員到訪 12 個屋邨的邨管諮委會進行外展活動, 宣傳珍惜公屋資源及爭取他們繼續支持。</p>	持續進行

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

<b>業務方針(10) 確保服務提供者和保養承辦商的有效管理</b>				
<b>主要工作</b>	<b>工作指標</b>	<b>完成時間</b>	<b>截至 2016 年 3 月 31 日的進度</b>	<b>狀況</b>
(12) 透過深化的表現評分制, 加強監察服務提供者和保養承辦商的表現, 並保障受僱於這些服務和保養工程合約的非技術工人的權益	34. 在建築保養合約中實施和監察保養工作表現評分制, 並整理評分資料, 以支援建築保養分區定期合約的優先投標機會和綜合評分投標制	持續進行	繼續在建築保養合約中實施和監察保養工作表現評分制, 並整理評分資料, 以支援建築保養分區定期合約的優先投標機會和綜合評分投標制。	持續進行
	35. 按季評審並檢討潔淨和護衛服務承辦商的表現, 以及對表現差劣的承辦商施行規管處分	持續進行	承辦商檢討小組委員會(服務)按季覆核潔淨和護衛服務承辦商的表現。根據現行評審機制, 服務承辦商的表現被評為「劣」, 則不得參與投標三個月, 或者至少不得參與一次服務投標。	持續進行
	36. 與勞工團體保持緊密聯繫, 並進行突擊巡查, 以防止非技術工人被剝削	持續進行	主動與勞工團體保持密切聯繫, 以便及早發現違反僱傭規定的不當行為, 並對 36 個屋邨涵蓋 45 份服務合約進行突擊巡查, 接見約 1 200 名非技術工人, 以偵察和防止非技術工人被剝削。	持續進行
	37. 與勞工處安排研討會, 加強非技術工人對《最低工資條例》和僱傭權益的認識	2015 年第四季	聯同勞工處和廉政公署於 2015 年 11 月 11 日舉辦研討會, 以增進非技術工人對《最低工資條例》、《僱員補償條例》、《防止賄賂條例》和其他僱傭相關權益的認識。	工作完成

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要工作年終成效檢討

<b>業務方針(11)</b> <b>合理分配公屋資源，為有真正住屋需要的申請人提供居所</b>				
<b>主要工作</b>	<b>工作指標</b>	<b>完成時間</b>	<b>截至 2016 年 3 月 31 日的進度</b>	<b>狀況</b>
(13) 維持一般申請人的平均輪候時間 <sup>註1</sup> 在三年左右	38. 維持一般申請人的平均輪候時間於約三年左右	持續進行	一般申請人平均輪候時間為 3.9 年。	持續進行
(14) 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會	39. 推行紓緩擠迫調遷計劃和改善居住空間調遷計劃各一次	持續進行	2015/16 年度，第 29 輪紓緩擠迫調遷計劃和第 10 輪改善居住空間調遷計劃已經完成。	持續進行

註1 輪候時間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（例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正在等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等）。一般申請人（即一般家庭和長者一人）的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋一般申請人輪候時間的平均數。

2015/16 年度資助房屋工作計劃  
主要成效指標年終成效檢討

	主要成效指標	2015/16 年度目標	截至 2016 年 3 月 31 日的情況
(a)	每個公屋單位每年平均費用 (元) — 直接管理費用 — 維修保養費用	5,890 4,270	5,565 <sup>註 1</sup> 3,944 <sup>註 2</sup>
(b)	申請公屋平均輪候時間 <sup>註 3</sup> (年) — 一般 — 當中：長者一人申請者	3 2	3.9 2.3
(c)	擠迫戶 (每人居住面積低於 5.5 平方米) 佔公屋家庭總數的百分率 (%)	低於 0.55	0.5
(d)	空置率 (%)	低於 1.5	0.3

註 1 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。初步結算低於目標，主要是由於薪酬、屋邨公用地方管理費、電費、邨管諮委會撥款和保安費用等開支有所減少所致。

註 2 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。初步結算低於目標，是由於重鋪天台、屋邨粉飾工程、安裝門閘等工程計劃重新編排，以及全方位維修計劃因檢查安排有所改變而令開支低於預算所致。

註 3 輪候時間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 (即家庭和長者一人申請者) 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。因應資助房屋小組委員會委員的意見，房委會 2016/17 年度的機構計劃中已說明，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，房委會仍會致力達致一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。

	主要成效指標	2015/16 年度目標	截至 2016 年 3 月 31 日的情況
(e)	新建和回收公屋單位平均騰空時間 <sup>註 4</sup> (涵蓋出租期和翻新期) (星期)	不超逾 10	4.7
(f)	翻新空置單位平均所需時間 (天) — 一般情況 — 「因應要求特快翻新工程」程序	不超逾 44 34	40.02 32.47
(g)	可循環再造物品回收量 (公噸) — 廢紙 — 鋁罐 — 膠樽	不少於 28 000 1 200 1 600	26 690 1 353 2 224
(h)	欠租率 (%)	低於 3.0	1.8
(i)	收回供重新編配的公屋單位 (個)	7 000	7 645
(j)	每兩個月舉行的邨管諮委會會議 (次)	850	911

註 4 騰空時段是指一個新建成或回收單位獲成功出租所需的時間，當中包括申請者拒絕所配單位所涉及的時間。就回收單位而言，騰空時段的計算是由首次配屋予申請者起計，直至該單位最終為申請者接受為止。至於新建成的單位，由於在預先編配單位時，新建成屋邨的入伙紙尚未發出，故單位騰空時段的計算會由相關屋邨管理處通知申請者辦理入伙手續起計，直至該單位最終獲申請者接受為止。

**香港房屋委員會**  
**截至 2016 年 3 月 31 日的**  
**租住房屋運作帳目**

	2015/16 年度				註
	2014/15 年度 實際數額 (只作參考)	初步結算 註(1)	修訂預算	差異	
	百萬元	百萬元 (a)	百萬元 (b)	% (a-b)/(b)	
收入					
租金	13,688.1	14,306.3	14,352.4	(0.3)	
其他收入	73.1	46.0	34.0	35.3	(2)
總收入	<u>13,761.2</u>	<u>14,352.3</u>	<u>14,386.4</u>	<u>(0.2)</u>	
開支					
薪酬	2,730.4	2,790.0	3,016.0	(7.5)	(3)
地租和差餉	1,120.3	1,191.9	1,204.4	(1.0)	
維修保養和改善工程	2,939.7	2,993.7	3,116.8	(3.9)	
其他經常開支	3,786.9	4,000.3	4,162.4	(3.9)	
折舊	3,016.5	3,193.1	3,308.1	(3.5)	
分擔機構監督和支援服務 支出	195.6	198.6	215.1	(7.7)	
總開支	<u>13,789.4</u>	<u>14,367.6</u>	<u>15,022.8</u>	<u>(4.4)</u>	
運作盈餘／(赤字)	<u>(28.2)</u>	<u>(15.3)</u>	<u>(636.4)</u>	<u>(97.6)</u>	

註  
(1) 帳目為初步數據，可能在總結 2015/16 年度最終審計賬目後而作出調整。

(2) 其他收入較預算多，主要是由於來自建築工程項目的算定損害賠償收入未有納入預算內所致。

(3) 薪酬開支較預算少，主要是由於有些空缺尚待填補及預算員工間接費用較少所致。

**香港房屋委員會**  
**截至 2016 年 3 月 31 日的**  
**資助自置居所運作帳目**

	2014/15 年度實 際數額 百萬元	2015/16 年度			註
		初步結算 註(1) 百萬元 (a)	修訂預算 百萬元 (b)	差異 % (a-b)/(b)	
<b>收入</b>					
售樓 —					
居者有其屋計劃（居屋計劃）	72.5	-	-	-	
租者置其屋計劃（租置計劃）	1,388.5	1,303.1	1,382.2	(5.7)	(2)
出售回購單位	44.5	36.8	44.4	(17.1)	(2)
轉讓補價	1,500.8	1,180.6	1,690.7	(30.2)	(3)
其他收入	59.7	76.1	65.2	16.7	
<b>總收入</b>	<b>3,066.0</b>	<b>2,596.6</b>	<b>3,182.5</b>	<b>(18.4)</b>	
<b>開支</b>					
經常開支					
薪酬	295.0	302.3	318.5	(5.1)	(4)
維修保養和改善工程	7.9	8.2	9.4	(12.8)	
其他經常開支	31.9	39.4	49.5	(20.4)	(5)
折舊	21.9	23.4	25.1	(6.8)	
分擔機構監督和支援服務支出	24.7	26.3	27.8	(5.4)	
小計	381.4	399.6	430.3	(7.1)	
各項自置居所計劃的開支					
建築費用和間接開支	145.8	93.7	112.1	(16.4)	(6)
土地成本	118.0	89.5	101.4	(11.7)	(6)
出售回購單位成本	9.0	5.0	5.9	(15.3)	
自置貸款出售後須付的利息	10.1	6.7	7.8	(14.1)	
各項自置居所計劃的其他開支	82.5	18.1	40.7	(55.5)	(7)
小計	365.4	213.0	267.9	(20.5)	
<b>總開支</b>	<b>746.8</b>	<b>612.6</b>	<b>698.2</b>	<b>(12.3)</b>	
未計算會計撥備回撥的運作盈餘	2,319.2	<b>1,984.0</b>	2,484.3	(20.1)	
加：會計撥備回撥	21.5	9.2	-	-	
<b>已計算會計撥備回撥的運作盈餘</b>	<b>2,340.7</b>	<b>1,993.2</b>	<b>2,484.3</b>	<b>(19.8)</b>	

註  
(1) 帳目為初步數據，可能在總結 2015/16 年度最終審計賬目後而作出調整。

(2) 出售租置計劃單位和回購租置計劃單位所得收入較預算少，主要是由於本年度售出單位數目較少所致。

(3) 轉讓補價收入較預算少，主要是由於所辦理的解除轉讓限制個案數目較少所致。

(4) 薪酬開支較預算少，主要是由於有些空缺尚待填補所致。

(5) 其他經常開支較預算少，主要是由於個體聘用服務開支較少所致。

(6) 建築費用和土地成本開支較預算少，主要是由於售出租置計劃單位的平均單位建築費用及土地成本較少及上文註 2 所述售出租置計劃單位數目較少所致。

(7) 各項自置居所計劃的其他開支較預算少，主要是由於印刷、按揭貸款保證、樓宇維修及保養等開支較少所致。

文件編號：CPC 15/2016

## 香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

### 2015/16 年度商業樓宇工作計劃年終成效檢討

#### 目的

本文件旨在闡述 2015/16 年度商業樓宇工作計劃(下稱「工作計劃」)的年終成效檢討。

#### 背景

2. 商業樓宇小組委員會於 2014 年 12 月通過工作計劃(請參閱 CPC 36/2014 號文件)。有關工作計劃的年中進度,已於 2015 年 11 月向委員匯報(請參閱 CPC 28/2015 號文件)。本文件匯報該計劃截至 2016 年 3 月的年終成效檢討。

#### 成效檢討

##### (a) 主要工作

3. 各項主要工作的年終整體實施進度詳載於**附件 A**。所有主要工作均如期進行/持續進行,進展撮述如下—

主要工作數目		
承諾進行	2016年3月底的情況 <sup>註1</sup>	
	工作完成	如期進行／持續進行
4	-	4

4. 我們緊貼市場形勢，不斷提升房委會商業物業的潛力，並以優先滿足居民在生活上的基本所需為本，妥善規劃包括新商場（例如祥龍薈、洪福商場及水泉澳廣場）在內等零售設施的行業組合和租賃計劃。我們為這些新商場採取靈活的租賃安排，既顧及居民的需要，亦維持商戶的營商能力。我們與銀行租戶合作，盡可能在公共屋邨內透過自助銀行、自動櫃員機和流動分行的形式加強銀行服務。我們已優化整體承租街市的租賃和營運安排，並採納加強措施，例如要求現時的整體承租街市承租商遞交經核證的年度總收入報表以加強監督工作。即使下半年零售市道疲弱，我們的零售商舖（包括舖位、檔位及熟食檔）在2015/16年度的平均空置率仍維持在目標範圍之內。

5. 我們按照五年向前推展計劃進行資產優化工程。龍蟠苑零售設施的改善工程已經完成，安基苑及葵盛西邨的工程進度良好，業安工廠大廈部分空置泊車位改建為零售設施的工程亦已展開。我們選定海麗邨和天恩邨的零售設施納入為五年計劃的項目，並會就如何為這些設施進行資產優化和擴闊行業組合作詳細研究。我們會繼續根據情況的變化檢討計劃，並會在大型優化工程完工後再次進行財政評估，以檢討有關工程的成效。

6. 位於東九龍的「大本型」是房委會的大型區域商場，從人流和營業額所見，一直廣受顧客歡迎。我們不斷推出節慶推廣活動、配合商場特色而設計的季節性裝飾和特色主題項目，從而鞏固「大本型」的市場定位、吸引顧客、帶動銷售額和增加人流。此外，我們亦邀請了多個目標非政府機構和團體，在「大本型」舉辦有助促進社區建設的娛樂、文化和環保活動。我們並定期與商戶會面，以期透過在營銷和推廣活動上加強合作，提升「大本型」的知名度和競爭力。商場定期向約18200名「型人會」會員推出特別禮品換領計劃，以凝聚顧客，鼓勵他們重臨消費。我們又利用策略性租賃和續租規劃，提升商戶質素和行業組合，並定期

註1 各項主要工作的推行進度按以下準則分類：

- 「工作完成」適用於已達到所有工作目標的主要工作。
- 「如期進行／持續進行」適用於工作目標如期或持續進行的主要工作，亦涵蓋已達到部分工作目標的主要工作。

安排短期租賃的銷售亭、路演和展銷會，為區內和來自其他地區的顧客提供更多商品和服務選擇。

7. 為維持房委會轄下鄰里商場和設有主要零售設施的屋邨的吸引力和競爭力，我們繼續在 2015/16 年度的重要節慶中，推行由中央統籌的組合式推廣活動和節慶裝飾，以增添購物氣氛和鼓勵消費。

8. 房委會繼續參與推行《節能約章》。2015 年 6 月至 9 月期間，房委會轄下九個商場<sup>註 2</sup>的平均室溫維持在攝氏 24 度至 26 度之間，以減少空調系統的耗電量。此外，多個房委會商場的廣告牌和燈飾照明已安裝時間掣，以節省用電。我們亦鼓勵主要商戶採用減少廚餘的管理模式，以及參與有關建設環保社區的宣傳活動。

## (b) 主要成效指標

9. 除主要工作外，工作計劃亦設立五項主要成效指標，以便檢討 2015/16 年度的商業樓宇業務。有關主要成效指標的年終概況撮要，載於**附件 B**。各項主要成效指標已大致達成，惟因應薪酬和物業服務合約的價格持續上升，導致「每平方米零售面積每月運作開支（拆舊和差餉不計算在內）」為 158.1 元<sup>註 3</sup>，超逾低於 150 元的指標。

## 財務成效

10. 在截至 2016 年 3 月 31 日的年度期內，商業樓宇業務的初步結算盈餘為 10.849 億元，這個數字已計及特殊項目（即拆卸及清拆費用，以及由房委會撥款進行的政府項目）的 6,600 萬元，而修訂預算盈餘則為 10.308 億元。

11. 總收入為 24.637 億元，較修訂預算案的 25.296 億元少 6,590 萬元。總開支（未計算特殊項目）為 13.128 億元，較修訂預算的 14.252 億元少 1.124 億元，主要是因為實際維修保養及改善工程開支和其他經常開支均較預算開支為少。商業樓宇運作帳目載於**附件 C**。

---

註 2 包括彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基、天恩和油麗商場，以及「大本型」。

註 3 2014/15 年度的每平方米零售面積的每月運作開支為 150 元，而 2015/16 年度為 158.1 元，年度增幅為 5.4%。

## 提交參考

12. 本文件提交委員參考。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁

電話：2761 7928

傳真：2761 0019

檔號：HD3-8/CPGR/1-55/4C

(屋邨管理處)

發出日期：2016年7月26日

**2015/16 年度商業樓宇工作計劃  
截至 2016 年 3 月 31 日的進度報告**

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底 的進展	情況
	工作目標	完成時間		
<b>方針(1)</b>				
<b>提升房委會商業樓宇的潛力及透過優化資產以改善營商環境</b>				
<b>主要工作(1)</b> 檢討提升資產的五年 向前推展計劃, 以及按 所訂定的優先次序繼 續進行改善工程	<b>工作目標 1</b> 按照優勢、劣勢, 機遇 及威脅分析的結果, 整 合五年向前推展計劃, 釐 定資產優化的優先次序	2016 年 第一季	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 已整合 2016/17 至 2020/21 年度的五 年向前推展計劃, 並將於 2016 年 5 月 向商業樓宇小組委 員會匯報。</li> </ul>	已完成
	<b>工作目標 2</b> 按照所訂定的優先次 序, 監察選定項目的改善 工程進度	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 龍蟠苑零售設施的 改善工程已經完 成, 而安基苑和葵 盛西邨的工程進展 良好。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 3</b> 參考收入的因素, 檢討已 完成的資產優化工程的 成效	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大型資產優化工程 完成後會再進行財 務評估, 以檢視計 劃成效。</li> </ul>	持續進行

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底的進展	情況
	工作目標	完成時間		
<b>方針(2)</b> <b>充分發揮房委會零售設施的業務潛力，並提供可切合公屋租戶和社區需要及期望的優質服務</b>				
<b>主要工作(2)</b> 優化房委會新落成和現有零售設施的租賃和推廣策略	<b>工作目標 4</b> 優化零售設施的行業和商戶組合，為當區居民提供更多購物選擇	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>在租賃新零售設施時採用具策略性的多元化商戶組合，以滿足居民在生活上的基本需要；並加強其他服務業設施，例如教育中心、銀行服務等，以照顧當區居民所需。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 5</b> 在市場推廣和租賃方面採取更積極進取的措施，並按區內需求提供流動銷售亭和安排展銷會	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>於房委會轄下商場定期舉辦展銷會和促銷活動，為顧客提供更多元化的購物選擇和增添購物氣氛。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 6</b> 將需求不大的零售設施改作其他更具效益的用途，以善用資源	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>採取多元行業租賃策略，使需求不大的零售設施有更大機會租出，例如成功出租葵盛西邨街市部分稍遜的空置檔位。</li> </ul>	持續進行

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底的進展	情況
	工作目標	完成時間		
	<b>工作目標 7</b> 檢討整體承租街市的租賃和運作安排	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經收集和評估當區就管理整體承租街市的意見後，已採納加強措施，例如要求現時的整體承租街市承租商遞交經核證的年度總收入報表，以加強監督工作，並優化整體承租街市的租賃和營運安排。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 8</b> 在主要節慶／盛事期間舉行推廣活動，以及設置節日裝飾，並監察成效	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於節慶和暑假期間，在各主要鄰里商場舉行共 67 個推廣活動，包括舞台表演、遊戲攤位、手工藝工作坊及禮品換領等活動，並為坪石邨零售設施活化計劃竣工舉行儀式誌慶，以增添購物氣氛和提升形象。以及在事後進行評估，以檢討推廣活動的成效和優化活動計劃。</li> </ul>	持續進行

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底的進展	情況
	工作目標	完成時間		
<b>主要工作(3)</b> 維持「大本型」的持續發展，並鞏固其作為區域商場的市場定位，為該區及來自其他地區的購物者帶來嶄新難忘的購物樂趣	<b>工作目標 9</b> 夥拍非政府機構和其他團體，以協辦活動或贊助場地方式支持各項慈善、文娛、文化和其他社區建設計劃	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 與不同的非政府機構、團體和政府部門合作，在「大本型」和其他房委會商場舉辦共 84 項社區活動，包括基本法展覽、教育及職業展覽會、健康講座及慈善義賣等。</li> <li>● 定期與策略管理顧問舉行會議，為租賃和續租制定策略性部署，例如安排部分租戶按策略性部署搬遷，從而成功在地庫二樓設立輕食區及在地下樓層第二動線設立了運動及美容區，以提升「大本型」的市場定位。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 10</b> 監察顧問為「大本型」提供的策略性管理服務，以及推行租賃和續租策略，以優化租戶組合、行業組合和提升商場收入	持續進行		持續進行

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底的進展	情況
	工作目標	完成時間		
	<b>工作目標 11</b> 設置或安排短期經營的時尚潮店、流動銷售亭、路演和展銷會，以擴闊商場可提供的產品和服務種類，為訪客和消費者帶來嶄新難忘的購物樂趣	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 安排流動銷售亭、路演和節慶展銷會，以擴闊購物選擇和產品的種類。舉行特別主題展銷會，例如無線電視名氣藝人及 TV buddy 同場演出的「無線電視綠色健康食品展銷會」，既吸引顧客，又增加人流。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 12</b> 繼續展開各項因應商場本身特色而設計的推廣活動和重點節目，以強化其市場定位和提高知名度	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 舉行多項因應商場本身特色而設計的推廣計劃，例如萬聖節裝飾和活動、聖誕節裝飾、農曆新年和情人節活動等，以提高商場的知名度。</li> </ul>	持續進行

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底的進展	情況
	工作目標	完成時間		
	<b>工作目標 13</b> 邀請目標非政府機構和其他團體協辦活動和舉行娛樂、文化和環保等活動，以建立品牌形象	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>已邀請目標非政府機構和其他團體協辦多項文化和社區建設活動，有關機構和團體包括香港青年協會、香港綠色建築議會、香港吸煙與健康委員會、保良局、仁濟醫院和香港浸會大學。在 2015/2016 年度共協辦了 34 次裨益社區的活動。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 14</b> 持續發展「型人會」，並建立會員的歸屬感，務求使他們時常和慣性光顧	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>為約 18 200 名「型人會」會員舉辦特別禮品換領計劃，鼓勵會員時常和慣性光顧。</li> </ul>	持續進行

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底的進展	情況
	工作目標	完成時間		
<b>方針(3)</b> <b>鼓勵在房委會的商業設施推行環保措施</b>				
<b>主要工作(4)</b> 提倡環保意識, 並鼓勵商戶參與由房委會和政府推行的環保運動	<b>工作目標 15</b> 按照《節能約章》的建議, 監察並確保房委會商場把室內溫度控制在指定範圍內, 從而節省用電量, 並鼓勵商戶一起參與	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2015 年 6 月至 9 月夏季期間, 房委會轄下所有空調商場的室內平均溫度均維持在攝氏 24 至 26 度。此外, 安基商場已安裝無油磁浮式製冷機, 以提升節能成效。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 16</b> 控制和監察房委會商場廣告牌和裝飾照明的運作時間	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 繼續採取節能措施, 包括在各商場(例如「大本型」和富山邨的商業設施)的非繁忙時間關掉部分照明, 以及在廣告牌和裝飾照明上安裝時間掣。</li> </ul>	持續進行
	<b>工作目標 17</b> 鼓勵食肆、超級市場和街市檔位的商戶採用減少廚餘的管理方式和支持惜食香港運動	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 已鼓勵食肆、超級市場和街市檔位的商戶採用減少廚餘的管理模式和支持惜食香港運動, 例如「大本型」一家超級市場會將食物捐贈予某非政府機構。</li> </ul>	持續進行

業務方針				
主要工作	目標		截至 2016 年 3 月底的進展	情況
	工作目標	完成時間		
	<b>工作目標 18</b> 與綠色組織或環保團體合作, 在節日期間推出回收和教育計劃	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>贊助場地, 讓非政府機構舉辦回收和教育活動, 以宣傳綠色生活和環保訊息。例如共有 11 個商場參與了 2016「利是封回收重用計劃」, 除收集已使用的利是封, 同時亦派發可重用的利是封。此外, 亦贊助場地供擺放「菜頭菜尾烹飪大賽」的宣傳資料及投票箱, 以推廣減少浪費食物意識。</li> </ul>	持續進行

**2015/16 年度商業樓宇工作計劃  
主要成效指標進度報告**

	主要成效指標	2015/16年度 目標	截至2016年3月31日 的狀況
(a)	空置率 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 零售單位（商鋪）</li> <li>• 檔位及熟食檔</li> <li>• 停車場</li> <li>• 工廠大廈</li> </ul>	低於 2.5% 低於 5.5% 低於 14% 低於 1.0%	1.9% 3.7% 6.6% 0.6%
(b)	運作開支佔收入的百分比 （折舊和差餉計算在內）	低於 60%	53.3%
(c)	每平方米零售面積每月運作開支 （折舊和差餉不計算在內）	低於 150 元	158.1 元 <sup>註 1</sup>
(d)	每個停車位每月收入	1,400 元	1,647.4 元 <sup>註 2</sup>
(e)	欠租率	低於 2.5%	2.10% <sup>註 3</sup>

**註 1** 2014/15 年度的每平方米零售面積的每月運作開支為 150 元，而 2015/16 年度為 158.1 元，年度增幅為 5.4%。

**註 2** 收入較高，主要是由於房委會停車場租用率在 2015/16 年度有所增加。

**註 3** 2015 年 4 月至 2016 年 3 月欠租率介乎 1.97%至 2.82%不等，平均欠租率為 2.31%。

**香港房屋委員會**  
**商業樓宇運作帳目**  
(截至2016年3月31日期間)

	2014/15年度 實際數字	2015/16年度			註
		初步結算 (註1)	修訂預算	差異	
		百萬元 (a)	百萬元 (b)	% (a-b)/(b)	
收入					
租金	2,216.9	2,375.5	2,442.1	(2.7)	(2)
其他收入	85.8	88.2	87.5	0.8	
總收入	2,302.7	<b>2,463.7</b>	2,529.6	(2.6)	
開支					
薪酬	296.2	305.7	321.6	(4.9)	(3)
地租及差餉	136.4	130.6	133.4	(2.1)	
維修保養及改善工程	119.0	127.1	155.9	(18.5)	(4)
其他經常開支	470.1	498.8	550.8	(9.4)	(5)
折舊	217.0	228.2	240.6	(5.2)	
分擔機構監督及支援服務支出	21.0	22.4	22.9	(2.2)	
總開支	1,259.7	<b>1,312.8</b>	1,425.2	(7.9)	
扣減特殊項目的運作盈餘	1,043.0	1,150.9	1,104.4	4.2	
減：特殊項目					
- 拆卸及清拆費用	0.1	0.2	1.0	(80.0)	
- 房委會撥款進行的政府項目	42.1	65.8	72.6	(9.4)	
	42.2	<b>66.0</b>	73.6	(10.3)	
扣減特殊項目後的運作盈餘	1,000.8	<b>1,084.9</b>	1,030.8	5.2	

## 註

- (1) 有關數字為初步結算所得，有待 2015/16 年度周年帳目最終結算，可能需要按最終年結和審計結果作調整，方可作實。
- (2) 租金收入較預算少，主要是由於部分新落成舖位仍未有租戶進駐，以及部分新落成屋邨仍未移交屋邨管理處。
- (3) 薪酬開支較預算少，主要是由於部分職位空缺尚未填補。
- (4) 維修保養及改善工程開支較預算少，主要是由於敷設水管、其他建築工程和屋宇裝備等一些施工進程經過重新編排，以及屋宇裝備故障維修和屋宇裝備日常維修工程較預算為少。
- (5) 其他經常開支較預算少，主要是由於宣傳費用、電力及空調費用、保安費用等開支有所減少。

香港房屋委員會  
商業樓宇運作帳目  
資本開支  
(截至2016年3月31日期間)

	2014/15 年度 實際數字 百萬元	2015/16年度			註
		初步結算 百萬元 (a)	修訂預算 百萬元 (b)	差異 % (a)-(b)/(b)	
改善工程	52.6	70.2	87.8	(20.0)	(1)

註

- (1) 改善工程開支較預算少，主要是由於部分施工進程經過重新編排，以及部分工程施工單的最終結算有所調整。

( TC 91/2016 號文件的中譯本 )

**香港房屋委員會投標小組委員會議事備忘錄****2015/16 年度採購工作計劃  
年終成效檢討****目的**

本文件旨在提交 2015/16 年度採購工作計劃年終成效檢討。

**背景**

2. 為確立一套連貫而有效的政策和計劃，以實踐房屋委員會（下稱「房委會」）的策略方針，我們訂定工作計劃，供房委會轄下各相關小組委員會通過。2015/16 年度工作計劃（見 **TC 116/2014** 號文件）在 2014 年 12 月獲委員通過。本文件匯報截至 2016 年 3 月 31 日為止各項工作的執行情況。

**成效檢討****主要工作**

3. 2015/16 年度採購工作計劃涵蓋共七項主要工作。截至 2016 年 3 月 31 日為止的進度概述於表 1，個別主要工作進度的詳盡報告載於**附件 A**。

**表 1**

工作完成	持續進行／如期進行／ 部分完成	進度較預期為慢
-	7 ( 100% )	-

**主要成效指標**

4. 我們已訂立共五項主要成效指標，用以衡量業務表現。截至 2016 年 3 月 31 日為止的情況概述於表 2，並詳載於**附件 B**。

表 2

達到目標	部分達到目標	未達到目標
5 (100%)	-	-

5. 年內曾發生數宗事件，現載述於下文。

### 內部食水供水系統的品質保障

6. 2015 年 7 月，啟晴邨發現食水含鉛量超標，其後另外 10 個公共屋邨亦發現同樣問題。調查食水含鉛量超標專責小組在 2015 年 9 月 25 日公布的初步調查結果和 2015 年 10 月 31 日提交的最終調查報告中，確定喉管接駁位的焊接物料是食水含鉛的源頭。由於發現物料不符合規格，因此我們必須考慮向涉事承建商及其他相關各方採取規管處分。委員曾在三次每月例會、三次特別會議和兩次非正式會議<sup>註1</sup>上商議此事。2015 年 9 月 30 日，委員決定房委會在 2015 年 3 月 1 日至 9 月 30 日期間（即七個月）招標的新工程合約，涉事四家承建商和兩家關聯公司所遞交的標書一概不予考慮。2015 年 11 月 6 日，委員決定視乎有關公共屋邨和單位受影響的嚴重程度和範圍，延長對涉事承建商施加的上述暫停投標期，由一至五個月不等<sup>註2</sup>。委員在作出這項決定時，已充分考慮涉事承建商在處理這宗事件上所作承擔（例如繳付履約保證金<sup>註3</sup>）和對房委會的影響。

---

註1 投標小組委員會在 2015 年 8 月 20 日、2015 年 9 月 17 日和 2015 年 10 月 23 日舉行的例會；在 2015 年 9 月 30 日、2015 年 10 月 2 日和 2015 年 11 月 6 日舉行的特別會議；以及在 2015 年 8 月 6 日和 2015 年 9 月 23 日舉行的非正式會議。

註2 瑞安承建有限公司的暫停投標期延長一個月；中國建築工程（香港）有限公司和中國海外房屋工程有限公司（中國建築工程（香港）有限公司的關聯公司）為三個月；保華建築營造有限公司和保華建築有限公司（保華建築營造有限公司的關聯公司）為三個月；以及有利建築有限公司為五個月。

註3 該筆履約保證金涵蓋以下措施：

- (i) 各總承建商已經自資為受影響的單位安裝濾水器，並會自安裝日期起計兩年內負責保養；
- (ii) 各總承建商已經自資為受影響屋邨各幢樓宇的每一樓層安裝臨時供水喉管，並會負責保養，直至喉管及接駁位的糾正工程完成為止；
- (iii) 各總承建商會自資就公共屋邨食水供應系統的所有食水喉管及接駁位裝置，按照合約規定進行必要的糾正工程，並會自合約經理核實工程完成的日期起計 12 個月內負責保養；以及
- (iv) 各總承建商不反對在接獲房委會通知的日期起計 21 日內，向房委會繳付一筆履約保證金，金額以每個單位 5,000 元計算。有關的總承建商一旦沒有實行以上任何措施，房委會將沒收該筆保證金。

7. 委員又決定從合約層面對相關的水喉分判商和持牌水喉匠採取即時行動，除禁止他們由 2015 年 3 月 1 日至 9 月 30 日的七個月內為七份合約提供服務外，又由 2015 年 10 月 1 日起，禁止他們為房委會的新工程合約提供服務，合約數目由一份至五份不等<sup>註 4</sup>。

8. 為方便委員商議有關的規管處分，原訂於 2015 年 8 月和 9 月審議的五份建築工程合約標書延至 10 月 2 日考慮。委員因應有關的規管處分，通過把其中四份合約批予標書綜合評分並非最高的投標者。如把合約批予綜合評分最高的投標者，涉及的總合約金額與現時的總合約金額相差約 10 億元。

9. 事件發生後，我們隨即檢討我們的品質保障制度是否完備，並自 2015 年 8 月起逐步推出以下措施，提升規格和改善檢測程序（見 **BC 69/2015** 號及 **TC 128/2015** 號文件）：

- (a) 探討使用英國標準協會註冊證明商標（B.S. Kitemark）的喉管及裝置；
- (b) 探討為部分供水系統裝置引入產品認證制度；
- (c) 要求承建商呈交分判商管理計劃；
- (d) 設立供水系統分判商名冊<sup>註 5</sup>；
- (e) 訂立供水系統分判商的工作量上限。
- (f) 除水務署所要求的水樣本測試外，再進行額外的水質測試；
- (g) 在焊接物料送達後進行登記；
- (h) 隨機稽核送達的焊接物料是否符合規格；
- (i) 加強承建商表現評分制，若主要物料不符合規格須予以扣分；以及
- (j) 對於發現食水含鉛量超標的已落成屋邨，在進行供水系統補救工程時實行補救工程承建商表現評分制。

---

註 4 何標記建築工程有限公司（分判商）和林德深先生（持牌水喉匠）另加一份合約；金日工程有限公司（分判商）和張達欽先生（持牌水喉匠）另加四份合約；明合有限公司（分判商）和伍克明先生（持牌水喉匠）另加五份合約。

註 5 由發展局設立並由建築署管理的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》中「水管裝置」類別下的承辦商。

10. 房委會公屋食水質量控制問題檢討委員會（下稱「檢討委員會」）分別於 2015 年 10 月 6 日和 2016 年 1 月 8 日向房委會主席提交中期檢討報告和最終檢討報告。檢討委員會認為，過往確保公屋食水供應質量的機制確有不足之處。過往的品質檢驗機制以風險為本，並考慮法例與規例的要求、業界和行業內的做法、過往經驗和已知的風險而制訂。檢討委員會認為，對於已知的高風險因素，我們具備足夠的專業知識和經驗，實施了嚴格的品質檢驗機制。然而，我們以往沒有意識到焊接位含鉛以致食水含鉛量超標的風險，因此沒有將焊接物料列為在送到地盤或興建過程中，須由承建商進行檢查和監管的高風險項目；而過往在檢查水喉接駁位時，亦從沒檢查焊接物料是否含鉛。

11. 鑑於過往品質檢驗制度上的不足之處，檢討委員會在中期檢討報告中提出了以下三項建議：

- (a) 要求總承建商按照水務監督的最新要求，為新建內部供水系統測試食水樣本的鉛和其他重金屬的含量；
- (b) 要求總承建商提交及遵循一個對水喉分判商進行嚴格監督及地盤監管的管理計劃（包括總承建商或水喉分判商負責中央採購焊接物料、在工程進行期間檢查焊料、在焊料運送到地盤後進行檢測及隔離、記錄個別工人負責的工程以方便跟進等）；以及
- (c) 使用快速測試方法檢查焊接位是否含鉛。

12. 檢討委員會在最終檢討報告中額外提出下列建議：

- (a) 把錫焊／銀焊合金、銅喉和部件加入到運送地盤後須進行核對的物料名單內。錫焊／銀焊接駁位亦應納入地盤視察小組須檢查的清單內；以及
- (b) 培訓地盤視察小組人員，以便進行視察時能確定總承建商有否妥善進行監督檢查。

13. 檢討委員會得悉我們已經着手落實以上改善措施。

14. 政府已於 2016 年 5 月 31 日發布食水含鉛超標調查委員會的報告。視乎所提建議，我們會按需要持續探討和推行進一步的改善措施。

### **取消一份地基工程招標**

15. 2015 年 5 月，委員通過葵涌大窩口道第一及第二期公屋發展計劃和黃大仙豐盛街公屋發展計劃的地基工程以及相關雜項工程取消招標（見 **TC 44/2015** 號文件），原因是大窩口道用地的改劃用途工作未能

及時完成。房委會須在改劃工作完成後與地政總署簽立短期租約，方能取得該用地，展開相關工程。改劃的土地用途已納入葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28，但把大綱草圖提交行政長官會同行政會議審批的工作暫緩進行，直至有關城市規劃委員會最先在葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26 就一幅「綜合發展區」用地所作決定的司法覆核個案獲法庭作出裁決為止。司法覆核個案涉及的事宜與房委會的用地無關。

## 財政表現

16. 截算至 2016 年 3 月 31 日的年度期內，暫定開支為 1.010 億元，較 2015/16 年度的修訂預算 1.071 億元少 610 萬元（5.7%）。2015/16 年度的暫定開支和修訂預算載於 **附件 C**。

## 提交參考

17. 本文件提交委員參考。

投標小組委員會秘書黃令時  
電話：2761 5033  
傳真：2761 0019

檔號           ： HD(DC) 250/6  
                  （發展及建築處）  
發出日期      ： 2016 年 9 月 2 日

**2015/16 年度主要工作年終檢討**  
**採購工作**

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
<b>持續進行的工作</b>				
<b>主題 1：提供優質居所</b>				
<u>KA01</u> 推廣環保採購，包括使用環保物料和建築法，以及應用節省能源和資源的科技。	<u>PG01</u> 探討能否為新工程和維修保養工程的規格注入更多環保元素。	持續進行	我們繼續研究能否為有關規格注入更多環保元素。在本財政年度，我們密切監察混合式水龍頭產品的表現，以符合訂明的流量限制。我們已要求水務署澄清流量測試的最新安排，並在 2015 年 12 月發出的《建築工程規格資料庫》2014 年版的分批檢討中更新有關規格。	持續進行
	<u>PG02</u> 在所有新工程項目實施綠建環評的規格條款，並向香港綠色建築議會登記選定項目進行評估和認證，以取得總樓面面積寬免和提升發展潛力。	持續進行	我們一直在所有新工程項目應用綠建環評的規格條款。在本財政年度，我們為七項新工程項目完成了暫定評估。	持續進行
	<u>PG03</u> 更新指引，訂明維修保養及改善工程應採用的環保物料和產品。	持續進行	我們繼續檢討指引，以鑑定需更新的項目。	持續進行
	<u>PG04</u> 探討為一般物料和服務的規格注入更多環保元素的可能性。	持續進行	我們已就採購一般物料和服務（包括資訊科技設備）與各用戶一起進行檢討，以採納環境保護署的相關建議。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的 年終進度	情況
	<p><u>PG05</u> 聯同環保團體籌辦長期社區環保教育計劃「綠樂無窮在屋邨」，以提高居民的環保意識，並培育保護及優化環境的文化。</p>	持續進行	<p>第八期「綠樂無窮在屋邨」計劃已於 2015 年第三季結束。我們在全港各屋邨舉辦了「『廢』事話你知」活動，其中一個項目是以減廢為主題的攝影比賽。我們又在 30 個屋邨舉辦減廢和廢物循環再用深化教育計劃，招募了約 4 400 名義工擔任屋邨環保大使。第八期計劃結束後，第九期計劃已展開，並將於 2016 年第三季結束。為響應政府現時的環保政策，第九期繼續以「減少都市固體廢物」為主題。我們舉辦了「再•回家」資源分享及重用運動，鼓勵居民分享多餘但仍然有用的物資。環保團體繼續在屋邨推廣飲品膠樽循環再造和源頭減廢等工作。</p>	持續進行
<p><u>KA02</u> 研究建築設計和建造、推行質量管理體系和產品認證，以及與業界持份者聯繫，藉以提高建築標準、質量和生產力。</p>	<p><u>PG06</u> 了解更多建築材料和構件，以便為新工程項目進行產品認證，從上游管制製造廠的產品質素。</p>	持續進行	<p>我們曾為 10 種建築材料進行產品認證，並準備為第 11 種材料，即油漆產品進行認證。香港測檢認證協會有限公司於 2015 年第四季推出相關的建築材料產品認證計劃。我們正就計劃的推行時間徵詢油漆供應商的意見，並一直與發展局和水務署聯繫，商討把產品認證計劃延伸至水管裝置。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
<b>主題 2：促進可持續生活</b>				
<p><b>KA03</b> 提升服務水平，並加強業務伙伴（包括承建商／承辦商、分判商、供應商和服務供應商）對企業公民責任的認知。</p>	<p><b>PG07</b> 繼續改善採購程序及備存承建商／承辦商、分判商和服務供應商名冊。</p>	持續進行	我們繼續備存房委會承建商／承辦商、分判商和服務供應商名冊。	持續進行
	<p><b>PG08</b> 進行投標者資格預審及／或在適用的情況下採用雙軌投標制度，以加強標書評審。</p>	持續進行	我們已對列入房委會或發展局名冊的投標者進行資格預審，或在適用的情況下透過刊憲進行資格預審，並就歸入「複雜」類別的建造和打樁工程合約，實施雙軌投標制度。	持續進行
	<p><b>PG09</b> 檢討對房委會名冊以外的承建商／承辦商和服務供應商實施的表現匯報和覆檢機制。</p>	持續進行	我們已檢討對房委會名冊以外的承建商／承辦商和服務供應商實施的監察機制，又制定了一套管理程序，付諸實行。	持續進行
	<p><b>PG10</b> 就建造、屋宇裝備、打樁、拆卸和花卉樹木種植新工程合約推行和監察承辦商表現評分制。</p>	持續進行	<p>我們繼續對各類新工程合約推行承辦商表現評分制，並監察推行情況。我們在 2015 年第三季改善評分制，包括優化安全規定和修訂進度指標日期。</p> <p>對於發現食水含鉛量超標的已落成屋邨，我們繼續在進行供水系統補救工程時實行補救工程承辦商表現評分制。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<u>PG11</u> 就樓宇保養合約推行保養工作表現評分制，並監察推行情況。	持續進行	我們繼續監察對樓宇保養合約保養工作表現評分制的推行情況。	持續進行
	<u>PG12</u> 就屋宇裝備保養合約推行屋宇裝備保養工作表現評分制，並監察推行情況。	持續進行	我們繼續監察屋宇裝備保養工作表現評分制的推行情況。	持續進行
	<u>PG13</u> 對分區定期合約推行綜合評分投標制。	持續進行	我們繼續對分區定期合約推行綜合評分投標制。	持續進行
	<u>PG14</u> 監察工程和服務合約承建商／承辦商在保障工人獲發放工資方面的表現。	持續進行	我們繼續推行工資發放監察系統，監察工程和服務合約承建商／承辦商在向工人發放工資方面的表現。我們不斷檢討工資發放監察系統的成效，並會推行適當的加強措施。我們最近為承建商／承辦商更新工資發放監察系統的指引，簡化有關建築工程和地基工程總承建商就直接聘用工人所提交監察系統文件的程序，以及在機構評分（工資發放監察系統）的組合中，加入「準時發放工資」為評分準則。	持續進行
	<u>PG15</u> 對分區定期合約和維修保養及改善工程總價合約推行工資發放監察系統，並監察該系統的推行情況。	持續進行	我們繼續推行工資發放監察系統，監察承建商／承辦商在保障分區定期合約、維修保養及改善工程總價合約和服務合約工人獲發放工資方面的表現。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<p><b>PG16</b> 就相關新工程和維修保養工程合約調配勞資關係主任，以維持工資發放監察系統的連貫性，並提高其標準水平。</p>	持續進行	<p>我們繼續就相關新工程和維修保養工程合約調配勞資關係主任，以維持工資發放監察系統的連貫性，並提高其標準水平。我們定期就勞資關係主任在新工程合約、分區定期合約和維修保養及改善工程總價合約方面的工作進行程序核實稽查。</p>	持續進行
	<p><b>PG17</b> 監察對所有房委會合約實施法定最低工資的情況。</p>	持續進行	<p>我們已對所有潔淨和護衛服務合約、商業樓宇管理合約和物業服務合約實施法定最低工資的合約規定，並一直監察這些規定的實施情況。</p>	持續進行
	<p><b>PG18</b> 繼續召開「監察工人工資發放工作小組」會議，以監察並檢討工資發放監察系統的成效。</p>	持續進行	<p>我們於 2015 年第二季召開工作小組會議，以監察並檢討工資發放監察系統的成效。</p>	持續進行
	<p><b>PG19</b> 與業界持份者合作： a) 因應建造業的工人供應情況，監察和檢討新工程和維修保養工程合約對已通過行內技能測試的工人的要求；以及 b) 監察和檢討新工程合約在應用簡化補充勞工計劃的情況。</p>	持續進行	<p>我們繼續監察和檢討對已通過行內技能測試的工人的要求。為應付勞工短缺問題，我們繼續在房委會新工程合約實施簡化補充勞工計劃。在本財政年度，房委會現有承建商／承辦商有 10 宗申請經我們審核並支持後已提交勞工處辦理，其中兩宗已獲批准。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<p><u>PG20</u> 在篩選和評審新工程項目的標書期間，查詢法院令狀資料，以確保投標者財政穩健。</p>	持續進行	我們就工程合約出價最低的三名投標者或評分最高的三名投標者，查詢法院令狀資料。	持續進行
	<p><u>PG21</u> 推行承建商／承辦商／服務供應商在申請列入名冊或繼續保留在名冊時須作出法定聲明的規定。研究可否簡化聲明方式。</p>	持續進行	<p>自 2013 年第二季起，我們要求每個申請列入或繼續保留在房委會工程承辦商名冊的工程承建商／承辦商，必須就其公司作出以下法定聲明：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 公司並非無力償債或已清盤或解散；</li> <li>b) 並無針對公司的清盤呈請或清盤令；</li> <li>c) 並無接管人獲委任接管公司的資產或業務，或將該等資產或業務出售；以及</li> <li>d) 公司並無接獲任何不償付債項便提出清盤呈請的付款函或通知書。</li> </ul>	持續進行
<p><u>KA04</u> 加強與持份者的伙伴合作關係，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。</p>	<p><u>PG22</u> 加深持份者對房委會採購原則和制度的認識，並為使用者（例如列入房委會名冊或參與採購物料及服務的承建商／承辦商和服務供應商）舉行簡介會、定期的研討會和經驗交流會，介紹標書評審制度及／或特定合約要求，以及檢討有關成效。</p>	持續進行	<p>我們與持份者舉行定期和特設的簡介會、研討會和經驗交流會。</p> <p>我們繼續檢討建築合約的付款方式，以增加承建商／承辦商的現金流量。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<p><b>PG23</b> 與業務伙伴舉行定期會議，藉此與列入房委會名冊的承建商／承辦商和服務供應商、工會、專業機構、學術機構、其他公營機構和持份者保持溝通，促進各方的伙伴合作關係。</p>	持續進行	我們繼續與業務伙伴舉行定期會議。	持續進行
	<p><b>PG24</b> 為現有和未具有效評分的承建商／承辦商舉行簡介會及／或匯報會，以及安排實地視察，講解房委會的要求。</p>	持續進行	我們繼續為現有和未具有效評分的承建商／承辦商舉行簡介會及匯報會，以及安排實地視察。	持續進行
<p><b>KA05</b> 監察及提升發展項目和環境的質素，以及房委會轄下建築地盤的安全情況和工人健康，並改善環境、社會和經濟範疇的可持續性。</p>	<p><b>PG25</b> 監察有關安全管理體系的列入名冊規定，以確認進一步的改善措施。</p>	持續進行	我們繼續尋找機會，改善有關安全管理體系的列入名冊規定。	持續進行
	<p><b>PG26</b> 透過持續推行以下措施，加強新工程和維修保養工程建築地盤的工人安全意識和作業模式安全：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 就備受關注的議題發出通告和舉辦工地安全論壇／研討會；</li> <li>b) 為承建商／承辦商僱員和房屋署職員推行安全培訓計劃；</li> <li>c) 鼓勵持份者參與推廣最佳作業模式；以及</li> <li>d) 管理工地安全網站，提供工地安全資訊和多媒體資料。</li> </ul>	持續進行	<p>我們繼續舉辦安全培訓、論壇和研討會，定期發出通告，鼓勵持份者參與，並推廣最佳安全作業模式。我們在 2015 年 7 月 15 日舉辦了「工地安全研討會 2015」，並於本財政年度發出 61 份安全通告。</p> <p>為配合建造業議會的規定，我們繼續為部門人員開辦工地安全培訓課程。我們於 2015 年第三季在網上推出安全複修課程，以提醒人員對工地安全保持警覺，並維持工地安全標準。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<p><b>PG27</b> 就施工中的新工程合約檢討獨立安全稽核制度下檢核工作的成效。</p>	持續進行	我們監察和定期檢討檢核工作的成效，並不斷改善安全稽核制度。	持續進行
	<p><b>PG28</b> (新工作) 與職業安全健康局合作，建立標準的「指差呼稱」口頭指令，供承建商／承辦商在高風險作業中使用。</p>	持續進行	<p>我們與職業安全健康局合作，推廣在高風險作業中使用「指差呼稱」。我們在 2015 年 7 月 15 日舉辦的「工地安全研討會 2015」上頒發「指差呼稱大獎」，表揚在建築地盤推廣「指差呼稱」有傑出表現的新工程項目承建商／承辦商。我們根據現有的最佳作業守則，制訂吊運作業的標準口頭指令，並於 2015 年第三季公布使用。</p> <p>我們現正製作電氣工程的「指差呼稱」海報，預計於 2016 年中完成。</p>	持續進行
	<p><b>PG29</b> (新工作) 為定期維修保養和改善工程實施 OHSAS 18001 職業健康及安全管理體系。</p>	持續進行	我們繼續為定期維修保養和改善工程實施 OHSAS 18001 職業健康及安全管理體系。	持續進行
	<p><b>PG30</b> 繼續推行房委會維修保養及改善工程的安全稽核制度，有關工作涵蓋五類維修保養及改善工程合約，即分區定期保養合約、裝修工程合約、加裝升降機工程合約、升降機現代化工程合約，以及升降</p>	持續進行	我們繼續推行房委會維修保養及改善工程的安全稽核制度。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	機維修工程合約。			
	<p><b>PG31</b> 對施工中的新工程合約實行突擊安全檢查計劃，以及對維修保養及改善工程實行突擊安全檢查，並監察實行情況，以提高施工者對高風險作業的警覺性。</p>	持續進行	我們繼續對施工中的新工程合約實行突擊安全檢查計劃，以及對維修保養及改善工程實行突擊安全檢查，並且監察實行情況，以提高施工者對高風險作業的警覺性。	持續進行
	<p><b>PG32</b> 為新工程的建築地盤建立並維持房委會工傷及閃失事故和職業病監測系統。</p>	持續進行	我們已就意外及事故的匯報建立了工傷及閃失事故和職業病監測系統，並會在 2016 年第二季對選定合約實施該系統。	持續進行
	<p><b>PG33</b> 加強為業界新人提供培訓和指導，以提高現有人力資源的效率和成效，措施包括在房委會新工程建築合約和屋宇裝備分包合約實施房委會制訂的承建商合作培訓計劃。</p> <p>繼續在房委會新工程工地為技術勞工短缺的行業（例如索具工／金屬模板裝嵌工）推行培訓勞工的先導計劃。</p>	持續進行	<p>自房委會制訂的承建商合作培訓計劃於 2012 年第三季推行以來，我們在 29 份建築合約上訂明承建商須推行該培訓計劃。這些合約的承建商須確保 300 名培訓計劃的學員完成培訓，而當中 145 名學員已開始接受培訓，至今已有 85 名完成計劃。</p> <p>此外，我們就 2015 年 4 月 1 日之後招標的所有屋宇裝備分包合約實施房委會制訂的承建商合作培訓計劃。</p> <p>我們與建造業議會、香港建造商會和現有承建商合作，繼續推行先導計劃，以四份建築合約為試點，為工人提供索具工／金屬模板裝嵌工培訓。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的 年 終 進 度	情況
			<p>我們合共招聘了 16 名訓練員和 13 名學員，但部分學員在為期六個月的培訓課程完成前離職。我們繼續就這項計劃與承建商保持聯繫，並已選定另外三份合約，在本財政年度上半年推行有關培訓計劃。本財政年度下半年，其中一份合約開始招聘訓練員和培訓學員。</p> <p>我們繼續推行關顧新工友計劃，規定承建商提供導師，指導新入職的建造業工人，並為所有新到工地的工人(不論是否新入職)提供安全入門課程。</p> <p>為應付勞工短缺問題，我們繼續在房委會新工程合約實施簡化補充勞工計劃。在本財政年度，房委會現有承建商／承辦商有 10 宗申請經我們審核並支持後已提交勞工處辦理，其中兩宗已獲批准。</p>	
	<p><b>PG34</b> 在適當情況下，在工程項目規劃和設計階段推行地下公用設施勘察服務定期合約，以識別新工程的現有地下公用設施。</p>	<p>持續進行</p>	<p>我們在 2015 年第二季展開一份為期 24 個月的地下公用設施勘察服務定期合約，以在新工程項目的規劃和設計階段識別現有地下公用設施。我們現正計劃推行第四份合約，並暫訂於 2017 年第二季展開。</p>	<p>持續進行</p>

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<p><b>PG35</b> 監察安全管理制度，包括安全、環保及衛生綜合支付計劃的成效、獨立安全稽核制度下對新工程合約進行的檢核工作，以及對維修保養及改善工程合約實施的安全支付計劃。</p>	持續進行	我們繼續監察安全管理制度，包括安全、環保及衛生綜合支付計劃的成效，以及獨立安全稽核制度下對新工程合約進行的檢核工作。我們精簡了安全稽核制度，並通過房委會安全稽核制度 1.5.1 版，集中資源處理高風險作業。我們已把房委會維修保養及改善工程的安全稽核制度 1.0 版更新至 1.1 版，並繼續監察對維修保養及改善工程合約實施的安全支付計劃。	持續進行
	<p><b>PG36</b> 提高升降機現代化和維修保養工程的安全水平，由部門人員進行突擊檢查，獨立機構進行安全稽核，並規定承辦商為工人提供培訓。</p>	持續進行	我們繼續進行突擊檢查和地盤安全稽核，以提高升降機現代化和維修保養工程的安全水平。	持續進行
<b>主題 3：充分和合理運用公共資源</b>				
<p><b>KA06</b> 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、服務和物料的採購程序，以更能達到物有所值的目標。</p>	<p><b>PG37</b> 採用不同的採購策略，以達到建屋目標，包括但不限於為小型地盤和附屬工程採用捆綁式合約，以及為大型和複雜工程項目採用綜合採購模式。</p>	持續進行	我們繼續採用和檢討不同的採購策略，以達到建屋目標。	持續進行
	<p><b>PG38</b> 檢討房委會承建商／承辦商名冊是否足以應付需要，並鼓勵更多承建商／承辦商申請列入房</p>	持續進行	我們繼續監察並檢討房委會承建商／承辦商名冊是否足以應付需要。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	委會名冊，藉以引入更多競爭。			
	<u>PG39</u> 檢討評分制度下價格與技術的比重，確保物有所值，以及微調用以評審標書的各項評分比重機制。	持續進行	我們繼續監察並檢討評審標書所採用的評分制度和機制。	持續進行
	<u>PG40</u> 根據基本工程新工程合約和維修保養及改善工程合約的標書評審機制，對在截標日期前六個月內或在標書批出前的標書評審期內涉及嚴重事故，而標書為評分最高的三份標書之一的投標者實施「隔離」制度。	持續進行	在 2015/16 年度，我們根據維修保養及改善工程合約和基本工程新工程合約的標書評審機制，對一家建築保養承建商、一家建築工程新工程承建商、兩家打樁工程承辦商和一家屋宇裝備承辦商實施「隔離」制度。	持續進行
	<u>PG41</u> 監察在啓德 1B 區項目推行綜合合約模式的情況。	持續進行	我們已檢討三軌投標制度，所得結果令人滿意。我們會繼續監察綜合合約模式的其他事宜。	持續進行
	<u>PG42</u> 監察在安達臣道地盤 A 和地盤 B 項目推行綜合合約模式的情況。	持續進行	我們已檢討三軌投標制度，所得結果令人滿意。我們會繼續監察綜合合約模式的其他事宜。	持續進行
	<u>PG43</u> 在房委會新工程合約採用房委會基本工程合約的一般合約條款，並監察這些條款的應用情況。	持續進行	我們繼續在基本工程新工程合約實施該等條款。我們一直收集各方意見，並會不時加入修訂條文。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<p><b>PG44</b> 繼續在基本工程新工程合約和指定分包合約採用來索即付保證書規定，並監察推行情況。</p>	持續進行	我們繼續在基本工程新工程合約和指定分包合約採用來索即付保證書規定，並監察推行情況。	持續進行
	<p><b>PG45</b> 改善採購模式，並定期檢討《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》。</p>	持續進行	我們一直定期檢討和更新該指引。	持續進行
	<p><b>PG46</b> 全面檢討三類屋宇裝備定期保養合約的價格表，並擬備新價格表，以便分階段實施。</p>	持續進行	我們已完成電力工程定期維修合約和供水及消防裝置定期維修保養工程合約價格表的檢討工作，新價格表已分別於2015年第三季和2016年第一季開始使用。空氣調節裝置定期保養合約價格表的檢討工作如期進行。	持續進行
	<p><b>PG47</b> 把選定新工程項目的建築、工程、屋宇裝備工程和工料測量服務外判予專業服務供應商，以減輕因建屋目標增加所帶來的額外工作量。</p>	持續進行	我們已把選定新工程項目的建築、工程、屋宇裝備工程和工料測量服務外判予專業服務供應商，以減輕因建屋目標增加所帶來的額外工作量。	持續進行
<p><b>KA07</b> 加強或提升資訊科技系統，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。</p>	<p><b>PG48</b> 實施並監察企業資源規劃項目的採購事宜。</p>	持續進行	<p>我們繼續在企業資源規劃系統採用有自動流程功能的電子表格，以改進個人電腦採購程序的用戶界面。</p> <p>企業資源規劃系統現有的維修保養合約將於2016年9月12日終止。部門的資訊科技</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
			人員會自該日開始自行為該系統提供維修保養服務。	
	<u>PG49</u> 實施並監察新工程地基及建築合約的電子標書 L10Pro 系統。	持續進行	由部門各工料測量小組擬備的所有新工程地基及建築合約標書已實施電子標書 L10Pro 系統。我們會密切監察系統的運作，並按適當情況作出改良。	持續進行
	<u>PG50</u> 研究在智能電話和流動通訊器材上試行使用應用程式，以方便新工程承建商／承辦商管理工地，同時方便部門的工程人員視察工地、匯報，以及與承建商／承辦商互通資訊。	持續進行	<p>我們已實施發展及建築工地流動系統第一期，以便利用流動通訊器材和流動程式，在施工期間實地視察建築工程和屋宇裝備工程，以及通報與工地安全有關的意外／事故。</p> <p>駐工地人員可利用流動通訊器材安裝的安全警示程式，向工程項目小組和管理人員即時通報意外和事故，從而簡化建築工地的安全、質素和生產力管理。</p> <p>我們會展開第二期的工作，更廣泛應用該流動程式，以涵蓋其他職系的工地人員、簡化對承建商／承辦商的視察過程，以及加強工傷及閃失事故和職業病監測系統。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日 的年終進度	情況
	<p><b>PG51</b> 採用資訊科技，就新工程合約改進設計及建築程序、確保建築項目的質素、減少對環境造成的影響，以及提高建築安全水平，包括：</p> <p>a) 利用無線射頻識別系統，以追查建築組件的運送情況，以及追查建築地盤廢料的處置情況，並將該技術的應用擴展至選定的屋宇裝備裝置；</p> <p>b) 將建築信息模擬系統更廣泛地應用於選定的新工程項目的規劃、設計和建築涉及的所有工作範疇，包括採用這項技術使施工程序視像化，以提高工地安全水平，以及訓練內部員工使用建築信息模擬 Revit 軟件；以及</p> <p>c) 更廣泛應用地理信息系統，以進行地盤潛力研究、技術評估和立體分析；維修保養和改善房屋建設管理系統及提升其效率。</p>	持續進行	<p>我們繼續應用無線射頻識別技術，追查混凝土立方塊及選定建築組件的運送過程，以及監察在所有使用磅橋的拆卸、地基及建築地盤內惰性拆建物料的處置過程。我們現正研究在追查鋼筋樣本的運送過程方面，應用無線射頻識別技術。</p> <p>在東頭平房區東發展項目的主要屋宇裝備設施（包括水泵、配電板、發電機和升降機）應用無線射頻識別技術的試驗計劃已經完成。在試驗階段建立的數據輸入機制可確保用作建築和操作／維修保養的設備數據一致。</p> <p>我們繼續將建築信息模擬系統更廣泛地應用於新工程項目的規劃、設計和建築涉及的所有工作範疇。我們在超過45個項目的各個階段採用建築信息模擬技術。</p> <p>在本財政年度，我們把地理信息系統應用在43個地盤潛力研究和可行性研究上。</p> <p>年內，我們展開房屋建設管理系統第十期，當中主要包括18項有關預算、收費和合約功能的優化措施。</p>	持續進行

**2015/16 年度主要成效指標年終檢討**

主要成效指標	2015/16 年度的目標	截至 2016 年 3 月 31 日	情況
(a) 為參與採購物料和服務的使用者舉辦有關採購原則和程序的培訓班	每年四個培訓班	在本財政年度，我們舉辦了七個培訓班	已達標
(b) 處理列入名冊申請的時間	三個月	我們在資料齊備後的三個月內完成處理列入名冊申請的工作	已達標
(c) 向參與基本工程新工程項目的承建商／承辦商付款的期限	35 天內	平均 32 天	已達標
(d) 向參與基本工程新工程項目和維修保養項目的專業服務供應商付款的期限	35 天內	平均 23 天	已達標
(e) 與持份者溝通	每兩個月／ 每季／ 每半年／ 每年舉行會議	我們定期與承建商／承辦商的商會和代表舉行會議	已達標

**香港房屋委員會**  
**發展及採購分處（部分）[1]**  
**2015/16 年度採購、環境管理及職業安全與健康工作的**  
**暫定開支及修訂預算**

	2014/15 年度 實際數字 (供參考用)	2015/16 年度			
		暫定 開支 [2]	修訂 預算	差距	
		百萬元 (a)	百萬元 (b)	百萬元 (a)-(b)	% [(a)-(b)]/(b)
<b>經常開支</b>					
個人薪酬	58.5	64.1	66.6	(2.5)	(3.8)
其他經常開支	35.9	35.5	38.8	(3.3)	(8.5) [3]
	<u>94.4</u>	<u>99.6</u>	<u>105.4</u>	<u>(5.8)</u>	<u>(5.5)</u>
<b>資本開支</b>					
電腦開支	1.4	1.4	1.7	(0.3)	(17.6) [4]
	<u>1.4</u>	<u>1.4</u>	<u>1.7</u>	<u>(0.3)</u>	<u>(17.6)</u>
<b>總計</b>	<b><u>95.8</u></b>	<b><u>101.0</u></b>	<b><u>107.1</u></b>	<b><u>(6.1)</u></b>	<b><u>(5.7)</u></b>

[1] 摘錄自發展及建築處的預算及開支有關採購、環境管理及職業安全與健康工作的部分。

[2] 有關數字為初步結算所得，有待 2015/16 年度周年帳目最終結算，可能須要按最終年結和審計結果作調整，方可作實。

[3] 差距主要是由於政府物流服務署收取的服務費以及與環保團體合作進行的環保教育計劃的支出較預算為低。

[4] 差距主要是由於企業資源規劃系統用戶對提升系統採購功能的需求減少。

(BC 59/2016 號文件的中譯本)

**香港房屋委員會建築小組委員會議事備忘錄****2015/16 年度發展及建築和屋宇監管工作計劃  
年終成效檢討****目的**

本文件旨在提交 2015/16 年度發展及建築和屋宇監管工作計劃年終成效檢討。

**背景**

2. 為確立一套連貫而有效的政策和計劃，以實踐房屋委員會（下稱「房委會」）的策略方針，我們訂定工作計劃，供房委會轄下各相關小組委員會通過。2015/16 年度工作計劃（請參閱 **BC 93/2014** 號文件）在 2014 年 12 月獲委員通過。本文件匯報各項工作計劃於 2016 年 3 月 31 日的實施情況。

**成效檢討****主要工作**

3. 2015/16 年度工作計劃涵蓋 14 項主要工作。以下表 1 簡述截至 2016 年 3 月 31 日的工作計劃進度，而個別工作項目進度的詳盡報告，載於 **附件 A**。

**表 1**

工作完成	持續進行／如期進行／ 部分完成	進度較預期慢
-	14 (100%)	-

## 主要成效指標

4. 我們已訂立 10 項主要成效指標（下稱「KPI」），用以衡量業務表現。以下表 2 簡述截至 2016 年 3 月 31 日的情況，而詳情載於附件 B。

表 2

達到目標	部分達到目標	未達到目標
8 (80%)	2 <sup>註 1及 2</sup> (20%)	0 (0%)

5. 年內曾發生數宗事件，現載述於下文。

### 內部食水供水系統的品質保障

6. 2015 年 7 月，啟晴邨發現食水含鉛量超標，其後另外 10 個公共屋邨亦發現同樣問題。調查食水含鉛量超標專責小組分別在 2015 年 9 月 25 日及 2015 年 10 月 31 日公布的初步調查結果及最終調查報告均指出，喉管接駁位的焊接物料懷疑是食水含鉛的源頭。事件發生後，我們隨即檢討我們的品質保障制度是否完備，並自 2015 年 8 月起逐步推出以下措施，提升規格和改善檢測程序（詳情請參閱 BC 69/2015 號及 BC 89/2015 號文件）：

- (a) 探討使用英國標準協會註冊證明商標（B.S. Kitemark）的喉管及裝置；
- (b) 探討為部分供水系統裝置引入產品認證制度；
- (c) 要求承建商呈交分判商管理計劃；

註 1 由於受整個建造業勞工短缺所影響，以及因發現公屋食水含鉛量超標的關係，五個工程項目（即沙田第 52 區第三期、沙田第 52 區第四期（第 15 至第 17 座）、安達臣道地盤 D、原柴灣工廠邨大廈改建為公屋和前凹頭政府宿舍）的完工日期延至 2016/17 年度，我們只達到 KPI 01 所訂明的部分建屋量目標。此外，原柴灣工廠邨大廈改建為公屋的項目還出現不能預見的障礙物。

註 2 由於發生了兩宗致命意外，我們只達到 KPI 09 所訂明的部分目標。其中一宗意外發生於 2015 年 7 月 29 日，地點為銀鑛灣路西地盤，事發時地盤正進行地基工程。一名工人完成焊接鋼筋樁帽的接駁位後，懷疑在清理電弧焊接機器期間不慎觸電死亡。另一宗致命意外發生於 2015 年 10 月 17 日，地點為安達臣道地盤 A 和地盤 B 第一及第二期，事發時地盤正進行建築工程。一名工人在地盤出入口被車輛撞倒死亡。

- (d) 設立供水系統分判商名冊<sup>註3</sup>；
- (e) 訂立供水系統分判商的工作量上限。
- (f) 除水務署所要求的水樣本測試外，再進行額外的水質測試；
- (g) 在焊接物料送達後進行登記；
- (h) 隨機稽核送達的焊接物料是否符合規格；
- (i) 加強承建商表現評分制，若主要物料不符合規格須予以扣分；以及
- (j) 對於發現食水含鉛量超標的已落成屋邨，在進行供水系統補救工程時實行補救工程承建商表現評分制。

7. 房委會公屋食水質量控制問題檢討委員會（下稱「檢討委員會」）分別於2015年10月6日和2016年1月8日向房委會主席提交中期檢討報告和最終檢討報告。檢討委員會認為，過往確保公屋食水供應質量的機制確有不足之處。過往的品質檢驗機制以風險為本，並考慮法例與規例的要求、業界和行業內的做法、過往經驗和已知的風險而制訂。檢討委員會認為，對於已知的高風險因素，我們具備足夠的專業知識和經驗，實施了嚴格的品質檢驗機制。然而，我們以往沒有意識到焊接位含鉛以致食水含鉛量超標的風險，因此沒有將焊接物料列為在送到地盤或興建過程中，須由承建商進行檢查和監管的高風險項目；而過往在檢查水喉接駁位時，亦從沒檢查焊接物料是否含鉛。

8. 鑑於過往品質檢驗制度上的不足之處，檢討委員會在中期檢討報告中提出了以下三項建議：

- (a) 要求總承建商按照水務監督的最新要求，為新建內部供水系統測試食水樣本的鉛和其他重金屬的含量；
- (b) 要求總承建商提交及遵循一個對水喉分判商進行嚴格監督及地盤監管的管理計劃（包括總承建商或水喉分判商負責中央採購焊接物料、在工程進行期間檢查焊料、在焊料運送到地盤後進行檢測及隔離、記錄個別工人負責的工程以方便跟進等）；以及
- (c) 使用快速測試方法檢查焊接位是否含鉛。

---

註3 由發展局設立並由建築署管理的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》中「水管裝置」類別下的承辦商。

9. 檢討委員會在最終檢討報告中額外提出下列建議：
- (a) 把錫焊／銀焊合金、銅喉和部件加入到運送地盤後須進行核對的物料名單內。錫焊／銀焊接駁位亦應納入地盤視察小組須檢查的清單內；以及
  - (b) 培訓地盤視察小組人員，以便進行視察時能確定總承建商有否妥善進行監督檢查。
10. 檢討委員會得悉我們已經着手落實以上改善措施。
11. 政府已在 2016 年 5 月 31 日公布《食水含鉛超標調查委員會報告》。視乎所提建議，我們會按需要持續探討和推行進一步的改善措施。

## 財政狀況

### 建造開支

12. 截至 2016 年 3 月 31 日的年度期內，建築工程暫定開支為 176.798 億元，較 2015/16 年度 190.161 億元修訂預算低 13.363 億元或 7.0%。開支較預算為低，主要是因部分項目調整建築計劃所致。2015/16 年度暫定開支和修訂預算，載於**附件 C**。

### 屋宇監管開支（獨立審查組）

13. 由於工作計劃涵蓋運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下獨立審查組所執行的屋宇監管職能，這些隸屬該常任秘書長辦公室職能本年度的暫定開支和修訂預算摘錄另載列於**附件 D**，供委員參考。截至 2016 年 3 月 31 日的年度期內，屋宇監管的暫定開支為 1.759 億元，較 2015/16 年度 1.964 億元修訂預算低 2,050 萬元或 10.4%。

### 已完成工程項目的費用檢討

14. 2015/16 財政年度共完成八個工程項目，而全部工程項目的估計最終工程項目費用均沒有超出核准預算（請參閱**附件 E**）。

## 提交參考

15. 本文件提交委員參考。

建築小組委員會秘書歐陽敏儀  
電話：2761 7465  
傳真：2761 0019

檔號： HD(DC) 250/6  
(發展及建築處)  
發出日期： 2016年9月2日

**2015/16 年度發展及建築和屋宇監管  
主要工作年終檢討**

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
<b>持續進行的工作項目</b>				
<b>主題 1：提供優質居所</b>				
<u>KA01</u> 物色條件合適的用地，以加快興建房屋單位；就選定的用地進行詳細研究，從而達到公營房屋設計計劃所訂興建住宅單位及設施的目標；以及善用土地	<u>PG01</u> 建造公屋單位 23 200 個、零售設施總樓面面積 8 200 平方米，以及私家車／貨車停車位 860 個。 <sup>[1]</sup>	2016 年 第一季	本財政年度內已建造公屋單位約 14 300 個 <sup>[1][2]</sup> 、零售設施建築樓面面積約 25 100 平方米 <sup>[1][3]</sup> ，以及私家車／貨車停車位約 530 個 <sup>[1][4]</sup> 。我們繼續如期建造餘下的住宅單位和設施，預計於 2016/17 年度完成。	持續進行
	<u>PG02</u> 繼續與所有相關政策局和部門合作，從而： a) 提供適當劃定用途、收回、清理和平整，並具備足夠	持續進行	我們定期與相關政策局和部門舉行會議，以期： a) 物色並批出可供發展公營房屋的用地； b) 加快及提前準備好	持續進行

[1] 建造單位和零售設施的數字四捨五入至最接近的百位數，私家車／貨車停車位的數字四捨五入至最接近的十位數。

[2] 沙田第 52 區第三期、沙田第 52 區第四期（第 15 至第 17 座）、安達臣道地盤 D、原柴灣工廠邨大廈改建為公屋和前凹頭政府宿舍合共約 9 000 個單位的竣工日期由 2015/16 年度改為 2016/17 年度。

[3] 包括沙田第 52 區第二期商場約 18 600 平方米的零售設施總樓面面積（竣工日期由 2014/15 年度改為 2015/16 年度），但不包括原柴灣工廠邨大廈改建為公屋和前凹頭政府宿舍約 1 700 平方米的零售設施總樓面面積（竣工日期由 2015/16 年度改為 2016/17 年度）。

[4] 包括沙田第 52 區第二期商場約 30 個停車位（竣工日期由 2014/15 年度改為 2015/16 年度），但不包括沙田第 52 區第二期、沙田第 52 區第三期、沙田第 52 區第四期、原柴灣工廠邨大廈改建為公屋和前凹頭政府宿舍合共約 360 個停車位（竣工日期由 2015/16 年度改為 2016/17 年度）。

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
的發展潛力及盡量增加住宅單位的供應量。	基建，隨時可發展公營房屋的「熟地」； b) 全面研究已選定的用地，並提前準備好該等用地發展公營房屋； c) 增加合適公營房屋用地的地積比率、放寬建築物高度限制和非建築用地限制； d) 善用住宅設施的發展潛力，如情況許可，亦善用非住宅設施的發展潛力；以及 e) 加快提供公營房屋用地的基建設施，包括取得所需的政府撥款。		發展公營房屋的用地，並商議為選定用地進行全面研究的時間表； c) 增加合適公營房屋用地的地積比率、放寬建築物高度限制和非建築用地限制； d) 善用發展潛力；以及 e) 密切留意政府基建設施工程撥款的審批進度，以及有關工程是否以協調的方式適時進行，以配合公營房屋建設計劃。	
	<u>PG03</u> 在所有新工程項目實施綠建環評的規格條款，並向香港綠色建築議會登記選定項目以進行評估和認證，從而獲得總樓面面積寬免和提升發展潛力。	持續進行	我們已在所有新工程項目實施綠建環評的規格條款，並在本財政年度內完成七個新工程項目的暫定評估。	持續進行
	<u>PG04</u> 在考慮到鄰近的發展項目、當區人士意見和相關部門的要求(包括	持續進行	在顧及當區人士意見和相關政府部門要求後，我們繼續為所有新項目的	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	對福利設施的要求)的情況下,通過全面規劃和設計,採用因地制宜的住宅大廈設計,充分發揮地盤的潛力和盡量提高建屋量。		住宅大廈採用全面規劃和因地制宜的設計,以充分配合地盤情況、善用地積比率和盡量增加建屋量,務求在提供基本設施時,可一併提升地盤的發展潛力。	
<u>KA02</u> 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施。	<u>PG05</u> 為合適的用地採用多份預先圍板工程合約,分兩個階段進行架設圍板工程,並把圍板設計標準化。	持續進行	我們繼續為合適的用地採用多份預先圍板工程合約,以及分兩個階段進行架設圍板工程。我們已把圍板設計標準化,並已製備標準圖則,供工程項目使用。	持續進行
	<u>PG06</u> 擬備大型挖掘和橫向承托工程的圖則,然後提交獨立審查組審核,以便在招標前取得首次批准。	持續進行	我們繼續擬備大型挖掘和橫向承托工程的圖則,然後提交獨立審查組審核,以便在所有房委會打樁工程合約和建築及打樁工程合併合約招標前取得首次批准。	持續進行
	<u>PG07</u> 同時提交打樁記錄圖則和樁帽展開工程同意書。	持續進行	我們繼續就所有房委會打樁工程合約和建築及打樁工程合併合約,同時提交打樁記錄圖則和樁帽展開工程同意書。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG08</u> 與房委會直接委聘的檢測承辦商緊密聯繫，以盡早規劃和預約檢測樁柱。</p>	持續進行	我們繼續就所有房委會打樁工程合約和建築及打樁工程合併合約，與房委會直接委聘的檢測承辦商保持緊密聯繫，以盡早規劃和預約檢測樁柱。	持續進行
	<p><u>PG09</u> 使用樁柱檢測報告的擬稿或初步報告，以加快處理程序和匯報地基工程的竣工日期。</p>	持續進行	我們繼續就所有房委會打樁工程合約和建築及打樁工程合併合約，使用樁柱檢測報告的擬稿或初步報告，以加快處理程序和匯報地基工程的竣工日期。	持續進行
	<p><u>PG10</u> 在地基工程合約與上蓋工程合約的交接期間，實施經優化的聯合驗收和申請批核流程。</p>	持續進行	我們已制訂聯合驗收和申請批核流程，並在地基工程合約與上蓋工程合約的交接期間實施。	持續進行
	<p><u>PG11</u> 由評審控制小組預先為供應商直接提交的相關建築組件標準基準圖紙作中央評審，從而簡化檢查和審批承建商所提交的物料樣本的程序。</p>	持續進行	我們繼續設立評審控制小組。小組已評審和批核供應商提交的四套建築組件基準圖紙。我們正擴大小組的評審控制範圍，要求構件式單位設計內的標準預製混凝土組件（包括預製外牆、半預製樓板和立體預製浴室）的基準圖紙亦交由評審控制小組評審。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<u>PG12</u> 實施精簡小型基腳泥土承重情況的檢查程序。	持續進行	我們已制訂並在建築工地實施精簡的小型基腳泥土承重情況檢查程序。	持續進行
	<u>PG13</u> 探討可否精簡所有建築活動的檢查和審核工作。	2016 年 第一季	我們已探討如何精簡檢查和審核工作，並將在 19 個樓宇高度不多於 30 個樓層的工程項目採用精簡的工地審核。	工作完成
	<u>PG14</u> 為合適工程項目的預製外牆和半預製樓板採用統一的臨時支撐架細節規格。	持續進行	我們已為預製外牆和半預製樓板制訂統一的臨時支撐架細節規格條文，並會在合適工程項目中使用。	持續進行
	<u>PG15</u> 在合適工程項目使用以下標準化預製組件： a) 主屋頂之上的升降機機房； b) 天台水缸； c) 天台護牆； d) 沙井及電纜井； 以及 e) 排水渠。	持續進行	我們已在合適工程項目使用標準化預製組件，包括： a) 預製升降機機房； b) 預製天台水缸； c) 預製天台護牆；以及 d) 預製沙井、電纜井及排水渠。	持續進行
	<u>PG16</u> 使用可節省勞工的安裝方法，包括： a) 在消防喉管工程中使用機械聯軸	持續進行	我們已使用可節省勞工的安裝方法，包括： a) 在消防喉管工程中使用機械聯軸接	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	接頭；以及 b) 在電錶房和升降機安裝工程中使用預製線槽。		頭；以及 b) 在電錶房和升降機安裝工程中使用預製線槽。	
<u>KA03</u> 為配合公眾多元化的需要，發展一系列的組件式公屋和居屋單位。	<u>PG17</u> 持續檢討構件式單位資料庫，確保公屋和居屋單位的類型切合公眾不斷轉變和不同的需要。	持續進行	我們已定期檢討構件式單位資料庫，確保資助出售房屋單位的類型切合公眾不斷轉變和不同的需要（請參閱 <b>PG100</b> ）。	持續進行
<u>KA04</u> 採用因應環境變化的規劃和設計，並盡量綠化屋邨，以促進環保健康的環境。	<u>PG18</u> 在規劃和設計新屋邨時進行微氣候研究和空氣流通評估，以善用自然通風和日光。	持續進行	本財政年度內持續進行的項目當中，有 40 個已進行微氣候研究，有 30 個已進行空氣流通評估。研究和評估結果已應用到相關的設計上。	持續進行
	<u>PG19</u> 把至少 20% 的新屋邨面積規劃為綠化範圍，以及把佔地兩公頃以上並需要獲取總樓面面積寬免的地盤的綠化比率提高到至少 30%。此外，植樹率為每 15 個新公屋單位不少於一棵樹，並須監察綠化的成本效益。	持續進行	所有新建屋邨的規劃均已採用至少 20% 的綠化比率。至於佔地兩公頃以上的大型地盤，目標綠化比率為 30%。在植樹率方面，則每 15 個單位栽種不少於一棵樹。我們繼續密切監察新屋邨的綠化設計和設施的成本效益。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG20</u> 在適當的新工程項目中應用平衡生態規劃和設計的原則。</p>	持續進行	<p>我們已把平衡生態規劃和設計的原則應用到適當的項目中。</p> <p>我們聯同香港大學進行植林區改善研究，以活化前凹頭政府宿舍斜坡現有生態價值較低的植林區。為進行研究，我們在斜坡種植本地樹苗，現正監察其效果。</p>	持續進行
	<p><u>PG21</u> 在選定新工程項目的住宅單位採用隔音窗、設施和配置，以減低嚴重噪音的影響。</p>	持續進行	我們已因應不同發展項目地盤的特點，採用各種緩解噪音措施，包括隔音窗、減音露台、隔音鱗片和隔音屏障等。	持續進行
	<p><u>PG22</u> 在新發展項目的設計階段實行碳排放量估算。這項估算包括估算樓宇建造階段和整個樓宇生命周期的排碳量。</p>	持續進行	本財政年度內，我們已就 12 個項目進行碳排放量估算，並會在所有項目的設計階段進行相同工作。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><b>PG23</b></p> <p>促使需要獲取總樓面面積寬免的新工程項目的設計，符合屋宇署公布的《住宅樓宇能源效益設計和建造規定指引》(下稱「該指引」)所訂明的住宅熱傳送值，以及就該指引訂明的自然通風原則所帶來的影響，與屋宇署保持聯繫。</p>	持續進行	<p>自屋宇署在 2014 年第三季發出新的《住宅樓宇能源效益設計和建造規定指引》(下稱「該指引」)後，我們已力求新工程項目的設計符合該指引訂明的規定。房委會的新工程項目大致上符合該指引中有關住宅熱傳送值的強制規定。我們會繼續定期與屋宇署聯繫，以期提升住宅大廈設計的能源效益及調整指引就自然通風所建議的規定。屋宇署現正收集數據作進一步研究，長遠目標是訂定樓宇自然通風的基準。</p>	持續進行
	<p><b>PG24</b></p> <p>在住宅大廈入口大堂安裝配備資訊顯示屏的智能計量儀監察系統，以供租戶備考，並顯示公用裝置和租戶的用電量、煤氣用量和食水用量，以作比較。</p>	持續進行	<p>我們繼續在所有新建住宅大廈的入口大堂安裝配備顯示屏的智能計量儀監察系統，並已為系統制訂和採用新的標準規格。</p>	持續進行
	<p><b>PG25</b></p> <p>把混合式通風系統應用於合適的商業項目上。</p>	持續進行	<p>我們根據三個混合式通風系統的測試結果，制訂了一套應用條件和指引，以便於合適的項目中應用該系統。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG26</u></p> <p>為合適的新工程項目設置綠化天台，並檢討其他環保措施的成效，以便進一步應用。這些措施包括：</p> <p>a) 零灌溉種植系統，包括可持續的市區排水系統和下層土壤灌溉系統，以減低灌溉的用水量；</p> <p>b) 安裝菇廢生物過濾器，以減少停車場及繁忙道路的空氣污染物；以及</p> <p>c) 把砍伐下來的樹木循環再用，作為增體劑以供製造堆肥。</p>	持續進行	<p>我們繼續在合適的新工程項目設置綠化天台，並檢討其他環保措施的成效。</p> <p>我們已於洪福邨開展計劃，測試零灌溉種植系統，雨水收集系統和根部零灌系統，並會檢討其成效。</p> <p>在沙田第 52 區第一期設置的生物過濾系統，我們已收集植物物料效能的數據詳加分析，預期在 2016 年第二季完成中期報告。</p> <p>在長沙灣邨停車場設置生物過濾系統以減少停車場空氣污染物的研究已經完成，結果令人滿意。</p> <p>在洪福邨利用砍伐下來的樹木製成堆肥循環再用的研究已經完成。有關研究有助我們訂定選擇堆肥機的準則，以及得出在製作堆肥過程中，木料廢物與園務廢物的最適當比例。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<u>PG27</u> 評估在一個選定現有屋邨推行「環保之窗」先導計劃 <sup>[5]</sup> ，以宣揚環保訊息的成效。	持續進行	我們於 2013 年第三季起推行「環保之窗」先導計劃，每天上午九時至晚上九時發布環保訊息。我們繼續收集意見，以評估計劃成效和制訂日後的工作計劃。	持續進行
	<u>PG28</u> 就樹木的保育和管理工作，以及有關的新指引和合約規定，與發展局協調。	持續進行	我們繼續通過定期的聯絡會議和工作小組會議，就樹木的保育和管理工作，以及有關的新指引和合約規定，與發展局協調。	持續進行
	<u>PG29</u> 在進行年度樹木風險評估工作後，把現有屋邨和建築地盤所有樹木的數據上載至地理信息系統樹木數據庫，以促進保育和保護樹木的工作。	持續進行	我們已於 2015 年第四季把 2015 年現有和新落成屋邨的樹木數據上載至地理信息系統樹木數據庫。  在每個新工程項目的種植工程完成後，我們會繼續把有關的樹木數據上載到數據庫。	持續進行
	<u>PG30</u> 在建築地盤和現有屋邨進行樹木風險評估，並進行所需的補救	持續進行	我們已於 2015 年第二季度完成 2015 年建築地盤和現有屋邨的樹木風險評	持續進行

[5] 我們透過這個計劃發布居民所使用天然資源的數量，以及世界各地的環保資訊，從而鼓勵居民珍惜資源和養成環保的生活方式。

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	工作。		估，並於 2015 年第三季完成相關的補救工作。  我們繼續在有需要時進行特殊的樹木風險評估和保養工作。	
<p><b>KA05</b> 推廣環保採購，包括使用環保物料和建築法，以及應用節省資源的科技。</p>	<p><b>PG31</b> 在新工程項目採用環保建築法，例如在臨時工程中使用經林業管理公會核證的木材，以及採用組件式水缸。</p>	持續進行	我們繼續採用環保建築法，包括在臨時工程施工期間採用源自可持續源頭的木材。	持續進行
	<p><b>PG32</b> 檢討在新工程項目中更廣泛使用預製分隔式天台水缸的情況，以及就相關建造細節標準化的事宜進行研究。</p>	2015 年第四季	我們已檢討在一個新工程項目中使用預製分隔式天台水缸的情況，結果令人滿意。我們已制訂標準的建造細節，以供在合適的項目中使用。	工作完成
	<p><b>PG33</b> 在新工程項目更廣泛地採用預製混凝土組件，包括立體預製組件。</p>	持續進行	所有工程項目的設計均已加入預製組件，包括外牆、樓梯和半預製樓板。我們亦已在多個合適的工程項目中採用立體預製浴室和廚房，並按適用情況採用預製橫樑、天台護牆、沙井、電線井和排水渠道。我們會按適用情況在新工程項目採用立體預製樓梯平台。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG34</u> 探討在新住宅大廈地台的隔聲物料和尾翼牆的隔熱物料應用納米科技。</p>	2016 年 第一季	<p>2015 年第三季，我們在鯉魚門邨第三期地盤試驗在地台鋪設 40 毫米厚砂漿和泡沫混凝土，以阻隔聲音，但效果欠佳，故不會作進一步測試。</p> <p>我們亦探討在尾翼牆使用泡沫混凝土牆板隔熱。初步結果顯示，有關措施在結構設計上可行。我們現正籌備模擬測試，以期於 2016 年第三季進一步研究其隔熱效能。</p>	工作完成
	<p><u>PG35</u> 在適用情況下在新工程項目中採用合成纖維強化混凝土路面板。</p>	持續進行	<p>我們已在沙田第 52 區第二期和安達臣道地盤 D 及地盤 E 的建築工程合約中，訂明採用合成纖維強化混凝土路面板。然而，在維修保養及改善工程中應用這項技術並不切實可行，原因包括：工程位置分散時出現物料分配不足的情況；在招標時無法確定所需物料的數量；以及有關技術未能與現有的混凝土物料相配。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><b>PG36</b> 以礦渣微粉取代預製混凝土外牆中的部分水泥含量，並研究可否於其他預製結構組件使用礦渣微粉。</p>	持續進行	<p>自 2016 年第一季起，我們已訂明所有新工程項目的預製外牆及預製樓梯必須使用礦渣微粉。</p> <p>我們探討以礦渣微粉取代無鋼筋混凝土(例如樁帽)中 60% 的水泥含量的可能性。但由於礦渣微粉供應有限，現澆混凝土不能採用這種做法。</p> <p>我們正研究在製造預製橫樑、預製垃圾槽和半預製樓板的預製板使用礦渣微粉。</p>	持續進行
	<p><b>PG37</b> 在合適的新工程項目中採用以螺栓和螺母安裝的可再用組件式圍板。</p>	持續進行	我們已在合適工程項目中採用以螺栓和螺母安裝的可再用組件式圍板。	持續進行
	<p><b>PG38</b> 在新工程項目中採用循環再用物料，以減少使用新物料和降低碳排放。</p>	持續進行	<p>我們已在建築工程合約中，訂明須使用循環再用的路底基層物料。我們亦於合適的工程項目中使用以循環再用的石料和玻璃製成的鋪路磚、使用循環再用的塑膠製造戶外地台、使用地基工程所掘出的石塊建造石籠護土牆、使用循環再用的橡膠製造的安全墊，以及使</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			用循環再用的塑膠製造的遊樂設施。	
	<u>PG39</u> 在所有打樁和建築地盤採用硬地施工法。	持續進行	我們已在所有房委會的打樁和建築工程合約中訂明，須採用預製混凝土鋪砌硬地面。	持續進行
	<u>PG40</u> 在安達臣道地盤 A 和地盤 B 第一及第二期公屋發展項目採用創新技術。	持續進行	已於安達臣道地盤 A 和地盤 B 第一及第二期應用創新技術，包括： a) 五維建築信息模擬科技（下稱「5D BIM」），即在製作模型以助項目管理時，除實體的三維外，再加上第四維的「時間」及第五維的「成本」。項目的 5D BIM 模型已完成 53%（包括第 3 座、第 9 座及濕貨街市），預計整個模型在 2016 年底完成。我們已自 2015 年第四季起的地盤會議上，展示以 4D BIM 製作的規劃及竣工模型，以作比對；以及 b) 結構性土壤：其土壤成分能同時滿足工程負重需求及容許樹木根部生長。我們	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			已就不同的土壤混合物進行實驗室測試，以期在 2016/17 年度進行實地試驗。	
	<p><b>PG41</b> 安裝各類裝置和實施規格限制，例如採用軟質木門和用水效益標籤計劃下已登記的用水裝置，以節省資源。</p>	持續進行	我們繼續採用各類裝置和實施規格限制，包括採用源自可持續源頭的木材以製造木門、用水效益標籤計劃下已登記的用水裝置、二級光度照明系統、接駁電網的太陽能光伏系統等，以節省資源。在本財政年度，我們密切監察混合式水龍頭產品，確保符合指定的流量限制。我們向水務署查詢最新的流量測試，並已相應更新有關規格。	持續進行
	<p><b>PG42</b> 在合適的新公屋發展項目安裝收集雨水澆溉系統，並繼續探討及檢討「零灌溉種植系統」的成效。</p>	持續進行	根據初步測試結果，我們會繼續在合適的新公屋發展項目安裝「零灌溉種植系統」。(參閱PG26)	持續進行
	<p><b>PG43</b> 更新維修保養及改善工程指明採用的環保物料／產品指引。</p>	持續進行	我們繼續檢討有關指引，找出需要更新的地方。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
<u>KA06</u> 推廣節約 能源	<u>PG44</u> 測試及分析以夾層低 輻射玻璃製成的樣板。	2015 年 第四季	已在一個施工中的項目 安裝樣板，以便短時間 實地測量及分析夾層低 輻射玻璃的效能。我們 會在另一個試驗項目中 作全面研究及長時間分 析。	持續進行
	<u>PG45</u> 新工程項目須達到機 電工程署發出的《建築 物能源效益守則》的能 源效益要求。	持續進行	我們在本財政年度獲發 24 張建築物能源效益證 書，證明已在照明、電 力、空氣調節，以及升 降機和自動梯裝置方 面，達到相關的能源效 益要求。	持續進行
	<u>PG46</u> 在新公屋發展項目推 出接駁電網的太陽能 光伏發電系統，並在合 適的屋邨安裝太陽能 照明裝置。	持續進行	在不會對鄰近大廈產生 眩光的情況下，所有在設 計階段的新出租住宅大 廈，倘有足夠的天台空間 和直接日照，均已裝設接 駁電網的太陽能光伏發 電系統，以生產公用地方 所需的 1.5% 電力。  所有新房屋發展項目均 已裝設一至兩組太陽能 照明裝置。	持續進行
	<u>PG47</u> 在新工程項目的住宅 及非住宅大廈的無障 礙通道安裝兩級光度的 照明系統。	持續進行	所有新住宅大廈均已安 裝兩級光度的照明系統。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><b><u>PG48</u></b>            在新工程項目的住宅大廈公共地方採用具能源效益的發光二極管凸面照明器。</p>	持續進行	<p>於選定工程項目，我們已採用發光二極管凸面照明器，包括安達臣道地盤 A、地盤 B、地盤 C1 及地盤 E、改建原柴灣工廠邨大廈，以及皇后山一號地盤。</p> <p>自 2016 年第一季起，我們已將發光二極管凸面照明器定為所有新工程項目的住宅大廈公共地方的標準照明裝置。</p>	持續進行
	<p><b><u>PG49</u></b>            在所有新屋邨停車場安裝電動車輛充電設施。</p>	持續進行	我們已為所有在設計階段的新建屋邨室內停車場，設置電動車輛充電設施。	持續進行
	<p><b><u>PG50</u></b>            在新工程項目的住宅大廈採用高能源效率的無齒輪升降機，並視乎市場的供應情況，為無齒輪升降機採用永磁同步電動機。</p>	持續進行	部分項目已採用永磁同步電動機。此外，我們已在住宅大廈新升降機裝置的最新規格內訂明必須使用無齒輪升降機，以減少電動機的耗電量。	持續進行
	<p><b><u>PG51</u></b>            在新工程項目中為電動機屬能源級別 18 千瓦或以上的升降機系統使用再生動力。</p>	持續進行	我們已在新升降機裝置的最新規格中，訂明 18 千瓦或以上的升降機電動機必須採用再生動力。至於能否將再生動力	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			的應用擴展至其他級別的電動機，則視乎市場供應的情況而定。	
	<p><u>PG52</u> 評估在一個現有屋邨的住宅大廈公共地方以感應控制式發光二極管燈具取代傳統燈具的試驗計劃的成效，以減少用電量。</p>	2016 年 第一季	我們在 2015 年第三季完成天恒邨的試驗安裝工作。初步評估顯示，下半個財政年度取得的整體成效令人滿意。我們在 2016/17 年度會繼續監察燈具的損耗情況。鑑於回本期長達 10 年以上，在單位成本未下降至合理水平前，我們不會考慮大規模更換。我們會密切注視市場情況。	持續進行
<p><u>KA07</u> 進行建築物設計和建造方面的研究、實施品質管理系統和產品認證，以及與業界持份者聯繫，藉此提升建築水平、質素和生產力。</p>	<p><u>PG53</u> 定期召開研發督導委員會會議，以監察與建築有關的研發活動進度，持續研發，以及探究新措施。</p>	持續進行	我們定期召開研發督導委員會會議，以監察持續進行的研發工作，並探究新措施。我們亦定期檢討和更新研發數據庫。本財政年度加設一項新活動，令數據庫的研究項目增至 245 項。	持續進行
	<p><u>PG54</u> 藉定期會議、論壇和研討會諮詢和聯繫持份者，以提高建築水平和生產力，以及利用以上平台公布政策和推動新項目。</p>	持續進行	我們透過不同的平台，例如夥伴工作坊、區議會會議、諮詢會議等，定期與持份者（包括地區團體、區議會、香港建造商會等）聯繫。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG55</u></p> <p>在新工程項目中探求更多可推行產品認證的建築物料和組件，以便在製造廠實施產品質素上游控制。</p>	持續進行	<p>我們早前已就十種建築物料實施產品認證，並正準備就第十一種物料(即油漆產品)實施認證。香港測檢認證協會有限公司已在 2015 年第四季發出相關的品質認證計劃文件。我們現正與油漆供應商商討何時實施有關認證。</p>	持續進行
	<p><u>PG56</u></p> <p>檢討各項規格，以改善新工程項目的生產力、建築效益和質素。</p>	持續進行	<p>我們定期檢討以改善各項規格。在本財政年度，我們公布了有關利用水泥砂漿及橡漿直接將牆磚鋪在混凝土表面上的最新規格。此外，我們把門鎖鎖心要求由五珠提高至六珠，而鎖匙組合亦相應由 2,000 個增加至 6,000 個。</p>	持續進行
	<p><u>PG57</u></p> <p>檢討和提高維修保養工程的一般規格，以符合建材的最新要求和標準。</p>	持續進行	<p>我們已檢討金屬、渠務及水管工程的規格，以符合建材的最新要求和標準。</p>	持續進行
<p><u>KA08</u></p> <p>在房委會樓宇的設計和施工階段，以及在住戶</p>	<p><u>PG58</u></p> <p>參照屋宇署的做法，對房委會的新建築項目實施屋宇監管措施。</p>	持續進行	<p>在本財政年度，我們已就新建築項目處理 1 180 份建築申請書、1 546 份結構申請書和 1 076 份同意書。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
<p>入伙後，實施屋宇監管措施，並規管由房委會管理的升降機及自動梯的使用和操作情況。</p>	<p><u>PG59</u> 參照屋宇署的做法，或按照建築事務監督授權執行《建築物條例》，在法定期限或承諾期內就前房委會物業或現有房委會物業，處理有關改建和加建工程的申請書，並處理小型工程的申請書，以及實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。</p> <p>在承諾期內向發牌當局提供意見。</p>	<p>持續進行</p>	<p>我們亦已就新建築項目發出 21 張佔用許可證和 193 份結構完工證明書。</p> <p>在本財政年度，我們已於法定期限或承諾期內處理 2 422 份涉及改建和加建工程的申請書和 1 140 份同意書。</p> <p>我們已處理 31 607 份涉及小型工程監管制度的申請書。</p> <p>我們已揀選 43 幢樓宇和 35 817 個單位分別進行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，並分別就強制驗樓計劃和強制驗窗計劃發出 4 752 份及 25 050 份法定通知。</p> <p>我們在承諾期內向發牌當局提供 1 380 項意見。</p>	<p>持續進行</p>
	<p><u>PG60</u> 發出季度地盤監察報告，以協助房委會在新發展項目與改建和加建工程的風險管理，並與新工程稽核小組及工程小組舉行及／或參與經驗交流會，就屋宇監管方面的事宜作出闡釋。</p>	<p>持續進行</p>	<p>我們已分別就新建築項目與改建和加建工程發出季度地盤監察報告。</p> <p>獨立審查組於 2015 年 6 月 1 日為專業服務供應商舉辦有關改建和加建工程的經驗交流會。</p>	<p>持續進行</p>

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><b>PG61</b> 監察房委會升降機和自動梯的使用和操作情況，從而控制風險及確保遵行《升降機及自動梯條例》的規定，措施包括為所有新升降機和自動梯裝置，以及已進行重大改裝工程的現有升降機和自動梯進行詳細測試、核查現有升降機和自動梯、審核房屋署人員（針對在上述條例下作為負責人的責任），以及調查涉及升降機或自動梯的意外。</p> <p>進行突擊安全檢查，以確保升降機加裝和改裝工程合約施工期間的工地安全。</p>	持續進行	<p>我們已檢查 242 個新升降機裝置和 24 部自動梯。</p> <p>我們已檢查兩部已完成重大改裝工程的升降機。</p> <p>我們已抽查現有 438 個升降機裝置和 35 個自動梯裝置。</p> <p>我們調查了涉及五部升降機和兩部自動梯的意外。</p> <p>我們核查了 36 部升降機在加裝和現代化工程合約施工時的安全情況。</p>	持續進行
<b>主題二：促進可持續生活</b>				
<p><b>KA09</b> 加強與業務參與者的夥伴關係，例如鼓勵社區人士參與項目的發展過程，以及透過屋邨的規</p>	<p><b>PG62</b> 因應用地特色規劃和設計新屋邨，建立屋邨本身的特色，並透過公共地方的設計，促進居民互動和睦鄰關係，加強社區凝聚力。</p>	持續進行	我們已因應新屋邨地盤的特點進行規劃和設計，以建立屋邨本身的特色。此外，我們亦透過設計得宜的公共地方，促進居民互動和睦鄰關係。	持續進行
以及透過屋邨的規	<p><b>PG63</b> 規劃和設計新屋邨，包括採用通用設計規劃</p>	持續進行	我們已在社區設施和住宅單位的設計及規劃採	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
劃和設計，促進社區凝聚力。	的標準單位和社區設施、規劃長幼傷健共融的綜合社區康樂場地，以及在新公共屋邨大廈入口、邨內重要設施和交通樞紐建設無障礙通道，使居民可公平使用社區空間。		納通用設計原則。我們已於新屋邨提供長幼傷健共融的綜合社區康樂場地和無障礙通道，包括具適當照明的行人天橋、升降機和自動梯。	
	<b>PG64</b> 確保適時在區內提供輔助設施，以配合居民入伙，包括在有需要時與其他政府部門聯繫，以商討申請撥款及進行委託工程。	持續進行	我們與其他政府部門保持密切聯繫，確保適時為擬建設施取得所需撥款。同時，我們亦與土木工程拓展署、其承建商及其他部門保持緊密聯繫，以監察基建工程的進度和協調各項配套工程。	持續進行
	<b>PG65</b> 鼓勵社區人士參與規劃、設計、建造和單位入伙的過程，包括舉辦工作坊、進行屋邨住戶調查及竣工後檢討，以蒐集社區的意見，並在建造和臨近入伙階段籌辦「育苗行動」等活動，以加強社區互動。	持續進行	我們繼續就所有新發展項目諮詢區議會。  我們繼續舉辦社區參與活動，介紹發展建議及就項目規劃和設計蒐集意見。  此外，我們已在三個新落成的屋邨進行住戶意見調查，並舉辦五個項目完工後檢討工作坊。  我們在所有公屋建築工程合約中加入「育苗行動」。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG66</u> 在現有屋邨進行改善工程，以符合《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所載的標準。</p>	持續進行	2014/15 財政年度，我們完成在現有屋邨進行的大部分暢通無阻的通道加裝工程，以符合《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所載的標準。餘下一小部分暢通無阻的通道改善工程須與訂於 2016/17 年度完工的升降機現代化計劃一同進行。	持續進行
	<p><u>PG67</u> 聯同環保團體籌辦長期社區環保教育計劃「綠樂無窮在屋邨」，以提高居民的環保意識，並培育保護及優化環境的文化。</p>	持續進行	第八期「綠樂無窮在屋邨」計劃已於 2015 年第三季結束。我們在全港各屋邨舉辦了「『廢』事話你知」活動，其中一個項目是以減廢為主題的攝影比賽。我們又在 30 個屋邨舉辦減廢和廢物循環再用深化教育計劃，招募了約 4 400 名義工擔任屋邨環保大使。第八期計劃結束後，第九期計劃已展開，並將於 2016 年第三季結束。為響應政府現時的環保政策，第九期繼續以「減少都市固體廢物」為主題。我們舉辦了「再•回家」資源分享及重用運動，鼓勵居民分享多餘但仍然有用的物資。環保團體繼續在屋邨推廣飲品膠樽循環再造和源頭減廢等工作。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG68</u></p> <p>在本地和國際會議及刊物發表演說或文章，分享房委會的措施。</p>	持續進行	我們定期在本地和國際場合發表文章和演說，分享房委會的措施。	持續進行
<p><u>KA10</u></p> <p>監察及提升發展項目和環境的質素，以及房委會轄下建築地盤的安全情況和工人健康，並改善環境、社會和經濟範疇的可持續性。</p>	<p><u>PG69</u></p> <p>在發展及建築工作的管理和運作方面推行 ISO 9001 和 ISO 14001 認證。</p>	持續進行	<p>我們繼續在發展及建築工作的管理和運作方面落實 ISO 9001 和 ISO 14001 認證標準。</p> <p>2015 年 9 月，有關組織公布最新的認證標準。我們必須在三年內採用這套新標準。期間，我們會培訓員工使用新標準，並修訂現有程序手冊以符合新要求。</p>	持續進行
	<p><u>PG70</u></p> <p>在發展及建築處的發展和建築工作上推行歐洲品質管理基金會卓越模式。</p>	持續進行	我們繼續在發展及建築工作上推行歐洲品質管理基金會卓越模式，並研究能否獲得認證。	持續進行
	<p><u>PG71</u></p> <p>為現有屋邨已規劃進行的維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理工作，推行 ISO 9001 和 ISO 14001 認證。</p>	持續進行	我們繼續為現有屋邨已規劃進行的維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理工作，繼續應用 ISO 9001 和 ISO 14001 認證。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG72</u> 就加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數的 10 個試點屋邨進行檢討。</p>	2016 年 第一季	就加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數的 10 個試點屋邨進行的檢討已經完成。按照所得結果，我們會維持現行策略，選定 10 個公共屋邨加入上述指數，以期精益求精，提升現有公共屋邨的可持續性。	工作完成
	<p><u>PG73</u> 在屋宇監管的管理和運作上推行並維持 ISO 9001 和 ISO 14001 認證。</p>	持續進行	我們繼續推行 ISO 制度，務求服務質素和環保表現不斷進步，達到最高水平。	持續進行
	<p><u>PG74</u> 為公共屋邨維修保養及改善工程推行 ISO 19011 認證（稽核管理體系）。</p>	持續進行	我們繼續為公共屋邨維修保養及改善工程推行 ISO 19011 認證（稽核管理體系）。	持續進行
	<p><u>PG75</u> 每年為發展及建築處的工程項目登記參加香港品質保證局企業社會責任指數計劃，並獲取香港品質保證局先導者標誌。</p>	持續進行	我們繼續每年為發展及建築工程項目登記參加香港品質保證局企業社會責任指數計劃，以期獲取香港品質保證局先導者標誌。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG76</u> 保持屋邨管理處在香港品質保證局企業社會責任指數計劃中取得的香港品質保證局先導者標誌。</p>	持續進行	我們繼續保持屋邨管理處在香港品質保證局企業社會責任指數計劃中取得的香港品質保證局先導者標誌。	持續進行
	<p><u>PG77</u> 為公共屋邨維修保養及改善工程推行 ISO 31000 認證（風險管理體系）。</p>	持續進行	我們繼續為公共屋邨維修保養及改善工程推行 ISO 31000 認證（風險管理體系）。	持續進行
	<p><u>PG78</u> 為新發展項目的住宅大廈推行 ISO 50001 能源管理體系，以及規定列入房委會承建商（新工程）及打樁工程承建商名冊的承建商推行此 ISO 標準。</p>	持續進行	<p>本財政年度，我們為 12 個項目進行 ISO 50001 能源估算，並會在所有須興建住宅大廈的工程項目的設計階段進行能源估算。</p> <p>我們規定，承建商凡於 2014 年 1 月 1 日或以後申請列入房委會承建商（新工程）及打樁工程承建商名冊，均須取得 ISO 50001 認證。在 2014 年 1 月 1 日之前已列入房委會名冊的承建商，則須在 2015 年 12 月 31 日或之前取得認證。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<u>PG79</u> 為現有公共屋邨推行能源管理體系，並為 539 幢公屋大廈獲取 ISO 50001 檢定證書。	2015 年 第二季	取得 ISO 50001 能源管理體系認證的最後一批公共屋邨，在 2015 年第二季獲發檢定證書。  我們會繼續在現有公共屋邨推行能源管理體系。	工作完成
	<u>PG80</u> 為定期維修保養和改善工程實施 OHSAS 18001 職業健康及安全管理體系。	持續進行	我們繼續為定期維修保養和改善工程實施 OHSAS 18001 職業健康及安全管理體系。	持續進行
	<u>PG81</u> 監察建築地盤的安全情況，務求新工程合約和維修保養工程合約的意外率，達到每千名工人不超過 12 宗，並實現零致命意外的目標。	持續進行	我們繼續監察建築地盤的安全情況。根據勞工署 2015 年的統計資料，新工程錄得的意外率為每千名工人 9.2 宗，維修保養工程為每千名工人 1.5 宗。新工程合約涉及兩宗致命意外 <sup>[6]</sup> 。一宗發生在 2015 年第三季，涉及地基工程合約，另一宗發生在 2015 年第四季，涉及新建築工程合約。2015/16 年度，維修保養工程合約並無涉及任何致命意外。	持續進行

[6] 2015 年 7 月 29 日，銀鑛灣路西地盤發生一宗致命意外，事發時地盤正進行地基工程。一名工人完成焊接鋼筋樁帽的接駁位後，懷疑在清理電弧焊接機器期間不慎觸電死亡。另一宗致命意外發生於 2015 年 10 月 17 日，地點為安達臣道地盤 A 和地盤 B 第一及第二期，事發時地盤正進行建築工程。一名工人在地盤出入口被車輛撞倒死亡。

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><b>PG82</b></p> <p>透過持續推行以下措施，提升建築地盤內的安全意識和加強採用安全作業模式：</p> <p>a) 就備受關注的課題發出通告和舉辦工地安全論壇／研討會；</p> <p>b) 為承建商／承辦商僱員和房屋署職員推行安全培訓計劃；</p> <p>c) 鼓勵持份者參與推廣最佳作業模式；以及</p> <p>d) 管理工地安全網站，提供工地安全資訊和多媒體資料。</p>	持續進行	<p>我們繼續舉辦安全培訓、論壇和研討會，定期發出通告，鼓勵持份者參與，並推廣最佳安全作業模式。我們在 2015 年 7 月 15 日舉辦了「工地安全研討會 2015」，並於本財政年度發出 61 份安全通告。</p> <p>為配合建造業議會的規定，我們繼續為部門人員開辦工地安全培訓課程。我們於 2015 年第三季在網上推出安全複修課程，以提醒人員對工地安全保持警覺，並維持工地安全標準。</p>	持續進行
	<p><b>PG83</b></p> <p>探討並在新工程建築合約內推行提升建築業界安全與健康形象的措施。</p>	持續進行	<p>我們透過安全、環保及衛生綜合支付計劃，繼續鼓勵承辦商參與安全運動及獎勵計劃，以推廣卓越的工地安全管理和表現，並提升建築工地安全與健康的形象。</p> <p>我們繼續在新工程的建築、地基及拆卸合約中加入有關醫療護理計劃的規定，要求承辦商為工人提供醫療護理。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			<p>在地盤安全方面，我們正研發可利用流動裝置操作的「工地安全提示流動程式」和研究無線射頻識別系統技術的應用，以提升地盤安全及為建造業界營造一個高科技的形象。</p>	
	<p><b>PG84</b> 通過合約所訂措施，改善新工程建築地盤的工作環境和作業模式。</p>	<p>持續進行</p>	<p>為改善工作環境及作業模式，我們定期檢討及提升合約要求。</p> <p>我們在本財政年度公布的新規格條文如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 吊運：訊號員須具備索具工資格、在塔式起重機安裝錄影設備和擬備流動起重機檢查清單；</li> <li>(b) 高空工作：使用工作平台和防護突出的鋼筋；</li> <li>(c) 車輛安全：車輛須安全運送物料，並在地盤出入口安裝橫向摺閘；</li> <li>(d) 個人防護裝備：使用配有 Y 型下頷索帶的安全頭盔；</li> <li>(e) 培訓：增設午膳時間安全講座；</li> </ul>	<p>持續進行</p>

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			(f) 臨時電力裝置須符合《電力(線路)規例工作守則》的規定；以及 (g) 提供自動體外心臟去顫器。	
	<u>PG85</u> 監察安全管理制度，包括安全、環保及衛生綜合支付計劃的成效、獨立安全稽核制度下對新工程合約進行的檢核工作，以及對維修保養及改善工程合約實施的安全支付計劃。	持續進行	我們繼續監察安全管理制度，包括安全、環保及衛生綜合支付計劃的成效，以及獨立安全稽核制度下對新工程合約進行的檢核工作。我們精簡了安全稽核制度，並通過房委會安全稽核制度 1.5.1 版，集中資源處理高風險作業。我們已把房委會維修保養及改善工程的安全稽核制度 1.0 版更新至 1.1 版，並繼續監察對維修保養及改善工程合約實施的安全支付計劃。	持續進行
	<u>PG86</u> (新) 與職業安全健康局合作，建立標準的「指差呼稱」口頭指令，供承建商／承辦商在高風險作業中使用。	持續進行	我們與職業安全健康局合作，推廣在高風險作業中使用「指差呼稱」。我們在 2015 年 7 月 15 日舉辦的「工地安全研討會 2015」上頒發「指差呼稱大獎」，表揚在建築地盤推廣「指差呼稱」有傑出表現的新工程項目承建商／承辦商。我	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			<p>們根據現有的最佳作業守則，制訂吊運作業的標準口頭指令，並於 2015 年第三季公布使用。</p> <p>我們現正製作電氣工程的「指差呼稱」海報，預計於 2016 年中完成。</p>	
	<p><u>PG87</u> 對施工中的新工程合約實行突擊安全檢查計劃，以及對維修保養及改善工程實行突擊安全檢查，並監察實行情況，以提高施工者對高風險作業的警覺性。</p>	持續進行	我們繼續對施工中的新工程合約實行突擊安全檢查計劃，以及對維修保養及改善工程實行突擊安全檢查，並且監察實行情況，以提高施工者對高風險作業的警覺性。	持續進行
	<p><u>PG88</u> 為新工程的建築地盤建立並維持房委會工傷及閃失事故和職業病監測系統。</p>	持續進行	我們已就意外及事故的匯報建立了工傷及閃失事故和職業病監測系統，並會在 2016 年第二季對選定合約實施該系統。	持續進行
<b>主題 3：充分和合理運用公共資源</b>				
<p><u>KA11</u> 物色更多適合進行重建的高樓齡公共屋邨，以</p>	<p><u>PG89</u> 按每個高樓齡公共屋邨的結構狀況和維修工程的經濟效益、原址重建潛力，以及安置資源是否足夠和合適等</p>	持續進行	我們繼續詳細研究個別高樓齡公共屋邨的重建潛力。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
善用其發展潛力和強化相關設施。	因素，詳細研究個別屋邨的重建方案，以盡量善用土地資源，令建屋量出現淨增加。			
	<b>PG90</b> 因應個別高樓齡屋邨的情況，制訂合適的處理方法，包括全面／局部重建、改善、改建和保育。	持續進行	現正就重建華富邨的建議和遷置用地進行技術研究。  建議的五幅公共房屋用地的工程可行性研究快將完成。我們已展開游說和地區諮詢工作。	持續進行
	<b>PG91</b> 把原柴灣工廠邨大廈改建為公屋，活化再用。	2015 年 第四季	由於在建造尾井時發現地底有未能預見的障礙物，以及批盪工和髹漆工等工種均有勞工短缺的情況，以致原柴灣工廠邨大廈改建為公屋的建築工程合約延至 2016 年第二季才能完成。	持續進行
<b>KA12</b> 延長部分高樓齡屋邨的可用年期，並提升房屋發展項目的設備，以及促進舊屋邨的	<b>PG92</b> 在高樓齡屋邨實行全面結構勘察計劃和屋邨改善計劃。	持續進行	我們繼續如期在高樓齡屋邨進行全面結構勘察計劃，以及在屋邨改善計劃下，如期在一些高樓齡屋邨進行修復和改善工程。	持續進行
	<b>PG93</b> 在現有屋邨推行日常	持續進行	在本財政年度，我們在	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
維修保養。	家居維修服務，並把計劃延展至新建屋邨。		214 個公共屋邨推行日常家居維修服務。	
	<u>PG94</u> 推行全方位維修計劃，提供妥善的維修保養服務，從而優化樓宇修護工作。	持續進行	在本財政年度，我們在 15 個屋邨展開全方位維修計劃。	持續進行
	<u>PG95</u> 收集成效數據資料，以準備為一個現有屋邨獲取綠建環評的最終認證。	持續進行	葵盛西邨於 2015 年第三季獲得綠建環評既有建築最終鉑金級評級。	工作完成
	<u>PG96</u> 為一個選定商場的改善工程獲取綠建環評的認證完成可行性研究。	2016 年 第一季	我們已為一個選定商場的改善工程完成可行性研究。根據結果，商場需進行重大改建工程，並會影響現有商戶，故此我們不會提交綠建環評的評級申請。	工作完成
<u>KA13</u> 監察建築成本及提高建築工程的成本效益。	<u>PG97</u> 在新工程項目中實行「精簡設計和建築」，以提高成本效益，包括探討及使用創新建築方法以減省所需的人手、時間和資源。	持續進行	我們繼續研究新方法和改善現有方法，以便減省在施工現場所需的人手和資源，包括更廣泛使用預製組件、自壓混凝土及礦渣微粉。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG98</u></p> <p>比較房委會住宅大廈與私人市場一般質量的住宅大廈的平均建築成本，並密切監察市場成本走勢，適時申請調整項目預算。</p>	持續進行	<p>根據最新投標價格變動，公屋上蓋建築物的建築成本，較私人市場一般質量的住宅大廈平均約低 45%<sup>[7]</sup>。這個百分比是根據房委會顧問發表的「一般質量」私人屋苑多層住宅大廈建築成本數據計算出來的。</p> <p>我們繼續在詳細設計、招標及建築階段密切監察市場成本走勢及工程建築成本，並與核准工程預算作比對。</p>	持續進行
	<p><u>PG99</u></p> <p>以公屋和居屋每個單位的建築成本警戒水平為基準，監察建築成本，以啟動將有關工程提交策劃小組委員會討論並批核的程序，而不再採取假設同意的做法。</p>	持續進行	我們繼續在可行性研究階段密切監察每個單位的建築成本，令公屋和資助出售房屋發展項目符合成本效益。	持續進行

[7] 根據有關「檢討房屋委員會轄下住宅樓宇上蓋建築物的成本效益」的文件（見 BC48/2013 號和 QH3/2013 號），在 2012 年第二季，扣除一些公屋沒配備而私人建築項目通常提供的設備，例如間隔、木地板、空調裝置和家用電器後，公屋樓宇上蓋建築物的建築成本，較私人市場一般水平的住宅樓宇平均低 51%。我們採用同樣的方法進行這次的比較。

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG100</u> 整合各項具成本效益的措施，評估及檢討新工程項目住宅單位的設備標準。</p>	持續進行	我們繼續根據用戶的意見評估及檢討設計，並同時設法在改善設計和成本效益之間取得平衡。在本財政年度，我們改良了構件式單位設計，並公布 2015 年版本以供工程項目採用。	持續進行
	<p><u>PG101</u> 加強為業界新人提供培訓和指導，以提高現有人力資源的效率和成效，措施包括在房委會新工程建築合約和屋宇裝備分包合約實施房委會制訂的承建商合作培訓計劃。</p> <p>繼續在房委會新工程工地為技術勞工短缺的行業（例如索具工／金屬模板裝嵌工）推行培訓勞工的先導計劃。</p>	持續進行	<p>自房委會制訂的承建商合作培訓計劃於 2012 年第三季推行以來，我們在 29 份建築合約上訂明承建商須推行該培訓計劃。這些合約的承建商須確保 300 名培訓計劃的學員完成培訓，而當中 145 名學員已開始接受培訓，至今已有 85 名完成計劃。</p> <p>此外，我們就 2015 年 4 月 1 日之後招標的所有屋宇裝備分包合約實施房委會制訂的承建商合作培訓計劃。</p> <p>我們與建造業議會、香港建造商會和現有承建商合作，繼續推行先導計劃，以四份建築合約為試點，為工人提供索具工／金屬模板裝嵌工培訓。我們合共招聘了</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			<p>16 名訓練員和 13 名學員，但部分學員在為期六個月的培訓課程完成前離職。我們繼續就這項計劃與承建商保持聯繫，並已選定另外三份合約，在本財政年度上半年推行有關培訓計劃。本財政年度下半年，其中一份合約開始招聘訓練員和培訓學員。</p> <p>我們繼續推行關顧新工友計劃，規定承建商提供導師，指導新入職的建造業工人，並為所有新到工地的工人（不論是否新入職）提供安全入門課程。</p> <p>為應付勞工短缺問題，我們繼續在房委會新工程合約實施簡化補充勞工計劃。在本財政年度，房委會現有承建商／承辦商有 10 宗申請經我們審核並支持後已提交勞工處辦理，其中兩宗已獲批准。</p>	

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG102</u> 更新維修保養及改善工程成本指標作編制財政預算用途。</p>	持續進行	我們更新了維修保養及改善工程成本指標，並於 2015 年 11 月向建築小組委員會匯報。	持續進行
<p><u>KA13</u> 加強或提升資訊科技系統，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。</p>	<p><u>PG103</u> 研究在智能電話和流動通訊器材上試行使用應用程式，以方便新工程承建商／承辦商管理工地，同時方便部門的工程人員視察工地、匯報，以及與承建商／承辦商互通資訊。</p>	持續進行	<p>我們已實施發展及建築工地流動系統第一期，以便利用流動通訊器材和流動程式，在施工期間實地視察建築工程和屋宇裝備工程，以及通報與工地安全有關的意外／事故。</p> <p>駐工地人員可利用流動通訊器材安裝的安全警示程式，向工程項目小組和管理人員即時通報意外和事故，從而簡化建築工地的安全、質素和生產力管理。</p> <p>我們會展開第二期的工作，更廣泛應用該流動程式，以涵蓋其他職系的工地人員、簡化對承建商／承辦商的視察過程，以及加強工傷及閃失事故和職業病監測系統。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<p><u>PG104</u> 採用無線射頻識別系統，以追查混凝土立方塊和選定的建築組件的運送情況，以及建築地盤廢料的處置情況，並將該技術的應用擴展至選定的屋宇裝備裝置。</p>	持續進行	<p>我們繼續應用無線射頻識別技術，追查混凝土立方塊及選定建築組件的運送過程，以及監察在所有使用磅橋的拆卸、地基及建築地盤內惰性拆建物料的處置過程。我們現正研究如何應用無線射頻識別技術追查鋼筋樣本的運送過程。</p> <p>在東頭平房區東發展項目的主要屋宇裝備設施（包括水泵、配電板、發電機和升降機）應用無線射頻識別技術的試驗計劃，已經完成。為試驗計劃建立的資料輸入方法能確保設備資料的輸入方式一致，方便之後的建築和營運／維修保養工作。</p>	持續進行
	<p><u>PG105</u> 採用無線射頻識別技術進行大廈維修保養。</p>	持續進行	<p>自 2014 年初起，我們在七個試點屋邨應用無線射頻識別技術進行多項維修保養工作，包括維修保養籃球架、沖廁系統的釋壓閥和水壓計，以及屋邨辦事處和商場出入口的玻璃門。</p>	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
			在七個屋邨進行的試行計劃於 2015 年第三季完成。在計劃中，我們嘗試擴大無線射頻識別技術的應用範圍，包括用於維修保養外部金屬閘、球場及垃圾收集站等設施。	
	<p><b>PG106</b></p> <p>將建築信息模擬系統更廣泛地應用於選定的新工程項目的規劃、設計和建築涉及的所有工作範疇，包括採用這項技術使施工程序視像化，以提高工地安全水平，以及訓練內部員工使用建築信息模擬Revit軟件。</p>	持續進行	我們繼續在新工程項目的規劃、設計和建築涉及的所有工作範疇應用建築信息模擬技術。我們現正在超過 45 個工程項目的不同階段應用建築信息模擬技術。	持續進行
	<p><b>PG107</b></p> <p>更廣泛應用地理信息系統，以進行地盤潛力研究、技術評估和立體分析；維修保養和改善房屋建設管理系統及提升其效率。</p>	持續進行	<p>在本財政年度，我們利用地理信息系統進行 43 項地盤發展潛力和可行性研究。</p> <p>年內，我們亦展開房屋建設管理系統第十期，主要包括預算、收費和合約功能等 18 項優化措施。</p>	持續進行
	<p><b>PG108</b></p> <p>應用地理信息系統以管理中央圖則記錄，以及於維修保養施工通知上標示地點。</p>	持續進行	我們繼續應用地理信息系統維修保養中央圖則記錄，以及於維修保養施工通知上標示地點。	持續進行

主要工作 (KA)	工作目標 (PG)	目標完成 時間	截至 2016 年 3 月 31 日的 年終進度	情況
	<u>PG109</u> 於關鍵位置增設更多閉路電視攝錄機，以加強新工程合約的工地保安。	持續進行	我們繼續在關鍵位置安裝足夠的閉路電視攝錄機，以加強工地保安，監察工地測試和建築工程。	持續進行
	<u>PG110</u> 在獨立審查組推行電子圖則申請及審批系統。	持續進行	獨立審查組的電子入則系統「公營房屋入則易」已經完成，該系統已在 2015 年 12 月試行，並於 2016 年 3 月正式啓用。	持續進行
	<u>PG111</u> 繼續推行以電子方式向獨立審查組提交結構、建築及土力方面的文件和監督計劃，直至所有工程項目的相關文件均可經由獨立審查組新設的電子圖則申請及審批系統提交。	持續進行	我們定期評估以電子方式向獨立審查組提交結構、建築和土力方面的文件的運作情況。	持續進行

**2015/16 年度年終檢討主要成效指標**

主要成效指標 (KPI)	2015/16 年度的目標	截至 2016 年 3 月 31 日的數字	情況
KPI 01 建屋量  - 已建成的公屋單位數量 (個)  - 已建成的零售單位總樓面面積 (平方米)  - 已建成的私家車／貨車停車位 (個)	23 200 <sup>[1]</sup>  8 200 <sup>[1]</sup>  860 <sup>[1]</sup>	14 300 <sup>[1][2]</sup>  25 100 <sup>[1][3]</sup>  530 <sup>[1][4]</sup>	部分達標
KPI 02 由其他部門進行地盤平整工程的一般公營房屋建設計劃項目平均籌建時間 (月)	60	59	達到目標
KPI 03 工程延誤  - 年內完工的工程項目中，工程延誤超過 10% 的合約數目	不多於一份打樁工程合約和一份建築工程合約	打樁工程：0 建築工程：1	達到目標

[1] 建造單位和零售設施的數字四捨五入至最接近的百位數，私家車／貨車停車位的數字四捨五入至最接近的十位數。

[2] 沙田第 52 區第三期、沙田第 52 區第四期 (第 15 至第 17 座)、安達臣道地盤 D、原柴灣工廠邨大廈改建為公屋和前凹頭政府宿舍合共約 9 000 個單位的竣工日期，由 2015/16 年度改為 2016/17 年度。

[3] 包括沙田第 52 區第二期商場約 18 600 平方米的零售設施總樓面面積 (竣工日期由 2014/15 年度改為 2015/16 年度)，但不包括原柴灣工廠邨大廈改建為公屋和前凹頭政府宿舍約 1 700 平方米的零售設施總樓面面積 (竣工日期由 2015/16 年度改為 2016/17 年度)。

[4] 包括沙田第 52 區第二期約 30 個商場停車位 (竣工日期由 2014/15 年度改為 2015/16 年度)，但不包括沙田第 52 區第二期、沙田第 52 區第三期、沙田第 52 區第四期、原柴灣工廠邨大廈改建為公屋和前凹頭政府宿舍合共約 360 個停車位 (竣工日期由 2015/16 年度改為 2016/17 年度)。

主要成效指標 (KPI)	2015/16 年度 的目標	截至 2016 年 3 月 31 日的數字	情況
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 年內完工的工程項目平均延誤日數佔原定合約期的百分比</li> </ul>	不超過 10%	打樁工程：0.2% 建築工程：3.0%	
<b>KPI 04</b> 上蓋建築平均建築成本 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 租住大廈上蓋建築每平方米建築樓面面積的平均建築成本</li> <li>- 居屋大廈上蓋建築每平方米建築樓面面積的平均建築成本</li> </ul>	每平方米 不超過 11,890 元  每平方米 不超過 12,570 元	每平方米 11,860 元  每平方米 12,260 元	達到目標
<b>KPI 05</b> 成本變動 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 年內完成的打樁和建築工程合約中，成本超過原定合約金額或根據獲授財政權力核准修訂合約價值（不包括價格波動）的合約數目</li> <li>- 年內完成的打樁工程和建築工程合約中，修訂工程<sup>[5]</sup>的平均金額在原定合約金額或根據獲授財政權力核准修訂合約價值中所佔的百分比</li> </ul>	不多於一份打樁工程合約和一份建築工程合約  打樁工程： 不超過 5%  建築工程： 不超過 2.5%	打樁工程：0 建築工程：0  打樁工程：3.8%  建築工程：1.6%	達到目標

[5] 不包括並非由工程小組提出和不能預料的合約變動。

主要成效指標(KPI)	2015/16 年度 的目標	截至 2016 年 3 月 31 日的數字	情況
KPI 06 年內建成的單位在租戶／業主接收樓宇時平均每個單位發現的瑕疵數目	每個單位 不超過 0.7 處	每個單位 少於 0.1 處	達到目標
KPI 07 顧客滿意指數	不少於 <b>80%</b>	93%	達到目標
KPI 08 租住屋邨入伙後首六個月內收到顧客就樓宇和環境作出投訴的數目(以每 1 000 個單位計算)	不超過 <b>2 宗</b>	0.8 宗	達到目標
KPI 09 意外率  - 新工程合約與維修及改善工程每年每 1 000 名工人的平均意外數目  - 新工程合約與維修及改善工程的致命意外數目	不多於 <b>12 宗</b>  0 宗	新工程：9.2 宗 <sup>[6]</sup> 維修及改善工程：1.5 宗  新工程：2 宗 <sup>[7]</sup> 維修及改善工程：0 宗	部分達標
KPI 10 耗能量  - 年內設計的住宅大廈公用地方屋宇裝備設置的平均耗能量  - 現有住宅大廈公用地方屋宇裝備設置的平均耗能量	每年每平方米 不超過 27 度  每年每個單位 不超過 660 度	每年每平方米 24.1 度  每年每個單位 633 度	達到目標

[6] 根據勞工處 2015 年統計數字計算。

[7] 2015 年 7 月 29 日，銀鑛灣路西地盤發生一宗致命意外，事發時地盤正進行地基工程。一名工人完成焊接鋼筋樁帽的接駁位後，懷疑在清理電弧焊接機器期間不慎觸電死亡。另一宗致命意外發生於 2015 年 10 月 17 日，地點為安達臣道地盤 A 和地盤 B 第一及第二期，事發時地盤正進行建築工程。一名工人在地盤出入口被車輛撞倒死亡。

香港房屋委員會  
發展及建築處  
2015/16年度暫定開支和修訂預算

	2015/16年度				
	2014/15年度 實際數字 (供參考用)			差距	
	百萬元	暫定開支[1] 百萬元 (a)	修訂預算 百萬元 (b)	百萬元 (a)-(b)	% [(a)-(b)]/(b)
1. 房屋委員會工程項目					
(a) 租住房屋	8,757.5	11,593.3	12,221.2	(627.9)	(5.1)
(b) 資助出售單位	681.7	2,718.2	2,878.0	(159.8)	(5.6)
(c) 商業樓宇、停車場及福利設施	687.7	998.3	1,258.0	(259.7)	(20.6)
小計(1)	10,126.9	15,309.8	16,357.2	(1,047.4)	(6.4)
2. 房委會撥款進行的政府工程項目	16.8	35.9	40.4	(4.5)	(11.1)
小計(1)+(2)	10,143.7	15,345.7	16,397.6	(1,051.9)	(6.4)
3. 政府撥款進行的工程項目	263.8	225.0	341.4	(116.4)	(34.1)
小計(1)+(2)+(3)	10,407.5	15,570.7	16,739.0	(1,168.3)	(7.0)
4. 記入建築工程項目的直接成本和間接成本					
人力成本和間接成本					
(a) 策劃小組委員會批准前	230.2	215.0	309.7	(94.7)	(30.6)
(b) 策劃小組委員會批准後					
- 直接成本	1,352.6	1,519.0	1,593.8	(74.8)	(4.7)
- 間接成本	303.7	360.0	357.2	2.8	0.8
	1,886.5	2,094.0	2,260.7	(166.7)	(7.4)
其他資本化開支[2]	8.2	15.1	16.4	(1.3)	(7.9)
小計(4)	1,894.7	2,109.1	2,277.1	(168.0)	(7.4)
<b>建築工程開支總計</b>					
<b>(1)+(2)+(3)+(4)</b>	<b>12,302.2</b>	<b>17,679.8</b>	<b>19,016.1</b>	<b>(1,336.3)</b>	<b>(7.0)</b>

[1] 有關數字為初步結算所得，有待 2015/16年度周年帳目最終結算，或須按最終年結和審計結果作調整，方可作實。

[2] 其他資本化開支包括特惠津貼和地租。

香港房屋委員會  
獨立審查組屋宇管制工作[1]  
2015/16年度暫定開支及修訂預算

	2014/15年度 實際數字 (供參考用) 百萬元	2015/16年度			
		暫定開支[2]	修訂預算	差距	
		百萬元 (a)	百萬元 (b)	百萬元 (a)-(b)	% [(a)-(b)]/(b)
<b>經常開支</b>					
個人薪酬	126.7	134.8	152.2	(17.4)	(11.4) [3]
維修及改善工程	0.4	0.9	1.1	(0.2)	(18.2) [4]
其他經常開支	5.7	8.8	10.8	(2.0)	(18.5) [5]
	<u>132.8</u>	<u>144.5</u>	<u>164.1</u>	<u>(19.6)</u>	<u>(11.9)</u>
<b>資本開支</b>					
電腦開支	12.4	31.4	31.6	(0.2)	(0.6)
改善工程	-	-	0.7	(0.7)	(100.0) [6]
	<u>12.4</u>	<u>31.4</u>	<u>32.3</u>	<u>(0.9)</u>	<u>(2.8)</u>
<b>開支總額</b>	<b><u>145.2</u></b>	<b><u>175.9</u></b>	<b><u>196.4</u></b>	<b><u>(20.5)</u></b>	<b><u>(10.4)</u></b>

[1] 有關數字屬於獨立審查組和升降機巡查專責小組的開支，並不包括由政府撥款支付的開支。

[2] 有關數字為初步結算所得，有待 2015/16 年度周年帳目最終結算，或須按最終年結和審計結果作調整，方可作實。

[3] 兩者出現差距，主要是由於部分空缺尚未填補，以及積存的未放取假期較預算為少。

[4] 兩者出現差距，主要是由於辦公室裝修工程改期進行。

[5] 兩者出現差距，主要是由於電腦和物料費的支出較預算為少。

[6] 兩者出現差距，主要是由於辦公室基本裝修工程改期推行。

香港房屋委員會  
工程項目竣工後檢討  
(截至2016年3月31日的財政年度)

年內竣工的工程項目  
估計最終工程項目費用與核准工程項目預算的比較

	工程項目預算 (註 1)	估計最終 工程項目費用 (註 2)	減省	
	百萬元 (a)	百萬元 (b)	%	
<u>已竣工的工程項目</u>				
1. 洪水橋第13區第一期 (第1至3座)	952.6	926.4	2.8%	} 第一季完成
2. 洪水橋第13區第二期 (第4座)	593.9	593.1	0.1%	
3. 洪水橋第13區第三期 (第5至9座)	1,619.4	1,568.5	3.1%	
4. 牛頭角下邨第二期	450.9	443.1	1.7%	} 第二季完成
5. 前元朗邨	667.3	661.1	0.9%	
6. 安達臣道地盤E第一期	1,178.6	1,133.1	3.9%	} 第四季完成
7. 寶鄉街	756.6	745.1	1.5%	
8. 鯉魚門邨第三期	379.7	368.5	2.9%	
<u>部分竣工的工程項目</u>				
9. 沙田第52區第二期 <sup>註 3(i)</sup>	-	-	-	} 於第四季完成[部分]項目。財政狀況將於工程項目全部完成後匯報。
10. 蘇屋邨第一期 <sup>註 3(ii)</sup>	-	-	-	
11. 沙田第52區第四期 <sup>註 3(iii)</sup>	-	-	-	
12. 安達臣道地盤E第二期 <sup>註 3(iv)</sup>	-	-	-	

## 註：

- (1) 工程項目預算不包括直接成本和間接成本。  
(2) 估計最終工程項目費用包括預計日後須付的款項。  
(3) 工程項目預算是為以下整項工程制定 -

## 項目名稱

## 備註

- (i) 沙田第52區第二期  
第1至5座已於2015年第四季完成。最後一部分工程（行人天橋和餘下的工程）將於2016/17年度完成。
- (ii) 蘇屋邨第一期  
第1至6座已於2015年第四季完成，第14座將於2017/18年度完成。
- (iii) 沙田第52區第四期  
只有第18座於2015年第四季完成，第15至17座將於2016/2017年度完成。
- (iv) 安達臣道地盤E第二期  
第8至10座已於2015年第四季完成，第11座將於2016/17年度完成。
- (4) 有關估計最終工程項目費用和工程項目竣工情況的資料由工料測量組提供。

( FC 25/2016 號文件的中譯本 )

## 香港房屋委員會

### 財務小組委員會議事備忘錄

#### 2015/16 年度機構事務工作計劃年終成效檢討

#### 目的

本文件載述 2015/16 年度機構事務工作計劃的年終成效檢討。

#### 背景

2. 委員於 2014 年 12 月通過了 2015/16 年度機構事務工作計劃（見 FC50/2014 號文件）。為監察工作計劃的整體推行進度，我們每年均會進行年中和年終進度檢討。本文件匯報工作計劃下推行各項主要工作的年終成效。

#### 成效檢討

##### 主要工作

3. 機構事務工作計劃涵蓋合共 11 項主要工作。截至 2016 年 3 月底，2 項主要工作已經完成，其餘 9 項則持續進行。整體的工作進度概述如下：

承諾進行的 主要工作總數	2016年3月31日的情況 <sup>註1</sup>		
	完成	持續進行	進度較 預期為慢
11	2 (18%)	9 (82%)	0 (0%)

----- 各項工作的詳細進度報告載於附件 A。

4. 為應付公營房屋的新建屋目標及推行新居者有其屋計劃（下稱「居屋」），除了在 2012/13 至 2015/16 年度合共開設 616 個公務員職位外，我們亦在 2016/17 年度獲得另外 114 個職位，以應付施政報告中承諾的公營房屋新供應目標和推行《長遠房屋策略》下的公營房屋措施。我們會繼續監察人手情況，如有需要，會在適當的情況下申請額外人手。

5. 為推行房屋委員會（下稱「房委會」）長遠人力策略，我們已於 2015/16 年度把 38 個屬長遠而言須由公務員擔任的職系的房委會合約職位轉換為公務員職位。連同自 2009/10 年度起陸續轉換為公務員職位的 499 個房委會合約職位，公務員總編制的職位數目自 2009 年 4 月 1 日起計因上述的職位轉換已增加了 7%。由於在開設有關的公務員職位時，同等數目的房委會合約職位會相應刪減以作抵銷，因此該等職位轉換並沒有增加房屋署的整體編制。在 2016/17 年度，我們獲得另外七個公務員職位，以供轉換合約職位之用。

---

註1 各項主要工作的推行進度按以下情況分類 —

- 「完成」適用於已達到所有工作目標的主要工作。
- 「持續進行」適用於持續進行以達到所有或部分工作目標的主要工作。
- 「進度較預期為慢」適用於所有工作目標進度均較預期為慢的主要工作。

6. 資訊科技方面，公共電子服務已於 2015 年 6 月遷移至新的電子服務平台，而新的人力資源管理系統亦已於 2015 年 8 月推出。此外，數據中心內已使用多年的網絡的提升工作已於 2016 年 3 月完成，以改善房委會網絡的頻寬、擴展性、可用性和保養性。

7. 資金管理方面，我們就房委會資產配置策略進行了全面檢討，並在參考資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2015 年 5 月財務小組委員會會議上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，推行財務小組委員會核准的建議。

### 主要成效指標

8. 除了主要工作外，為評估機構事務的整體工作成效，2015/16 年度機構計劃載列 12 項主要成效指標。其年終情況載於**附件 B**。

### 財政狀況

9. 機構事務處 2015/16 年度的初步結算開支<sup>註 2</sup> 為 7.493 億元，較修訂預算的 8.076 億元少 5,830 萬元，減幅為 7.2%，主要是由於薪酬和其他經常開支較預算為低。截至 2016 年 3 月 31 日財政年度的初步結算開支及修訂預算摘要，載於**附件 C (第 1 頁)**。

10. 機構事務的工作計劃涵蓋發展及採購分處的環境管理及職業安全與健康工作，這些歸入發展及建築處的工作在截至 2016 年 3 月 31 日財政年度的初步結算開支及修訂預算摘錄，另文載於**附件**

---

註 2 有關數字為初步結算所得，有待 2015/16 年度周年帳目最終結算，可能須要按最終年結和審計結果作調整。

C ( 第 2 頁 ) ， 以 供 委 員 參 閱 。

### 提 交 參 考

11. 本 文 件 提 交 委 員 參 考 。

財 務 小 組 委 員 會 秘 書 劉 佩 菁

電 話 ： 2761 7928

傳 真 ： 2761 0019

檔 號 ： HD1-6/MSSD/1-125/3/03/15  
( 機 構 事 務 處 )

日 期 ： 2016 年 6 月 22 日

2015/16 年度機構事務工作計劃

主要工作年終進度報告

主題：充分和合理運用公共資源

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作(KA)	目標			
	工作目標(PG)	完成時間		
<b>業務方針(1)</b> 充分利用人力資源，以達致機構目標				
<b>KA(1)</b> 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	<b>PG01</b> 繼續檢討整體人力資源計劃；在檢討時考慮部門現時的人手需求和公營房屋建屋目標提高的情況	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們已獲得一些額外人手。截至2016年3月31日，部門編制有9 614個職位，較2015年3月底淨增加 226 個職位。</li> <li>◆ 為應付施政報告中承諾的新公營房屋供應目標和推行《長遠房屋策略》下的公營房屋措施，我們在2016/17年度獲得另外114個職位。</li> </ul>	持續進行
	<b>PG02</b> 監察房委會長遠人力策略的推行情況	持續進行		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 長遠人力策略已分階段進行。在2015/16年度，38個房委會合約職位已轉換為公務員職位。</li> <li>◆ 在2016/17年度，我們獲得另外七個公務員職位，以供轉換合約職位之用。</li> </ul>

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作(KA)	目標			
	工作目標(PG)	完成時間		
<b>KA(2)</b> 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	PG03 推出一系列新活動，包括舉辦獎勵計劃、安排培訓課程，以及舉辦其他宣傳活動，深化員工對房委會基本信念的認知	持續進行	◆ 我們已推出宣傳活動，例如宣揚模範工作團隊的成功故事，以及舉辦實踐價值觀經驗分享會。	持續進行
	PG04 在「員工身心樂健計劃」下推出新的活動和電子學習資源，以促進員工的身體、情緒、社交和職業健康	持續進行	◆ 我們已安排關於壓力管理、中醫、膝蓋疼痛及和諧家庭關係的研討會。 ◆ 有關健康的新資訊及小貼士已上載至「樂健坊」網站。 ◆ 我們已舉辦「收集健康食譜」活動，以宣揚健康飲食。	持續進行
<b>KA(3)</b> 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要	PG05 安排有系統的管理課程，並在適當情況下，在外間物色合適課程，讓員工作好準備，肩負更大責任，以支援部門的繼任計劃	持續進行	◆ 我們已安排員工參加本地和海外管理發展和領導才能課程。	持續進行
	PG06 安排領導才能和應變管理培訓課程，以及與其他機構交流，以擴闊員工的視野和促進經驗交流	持續進行	◆ 我們在「行政人員分享系列」中安排了講座，主題為如何帶動創新和積極求變以取得成功。 ◆ 我們已為首長級人員安排有關領導才能的培訓課程／經驗分享會。	持續進行

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作(KA)	目標			
	工作目標(PG)	完成時間		
	<p>PG07 安排員工接受培訓，以支援持續進行和新推行的業務措施及資訊科技系統</p> <p>PG08 擴充網上學習資源，讓員工可隨時隨地持續進修</p>	<p>持續進行</p> <p>持續進行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們已安排房屋事務經理接受培訓，學習有關推出資助出售房屋的法律事宜。</li> <li>◆ 我們已安排有關收入管理附屬系統和企業資源規劃系統的培訓課程。</li> <li>◆ 我們於 2015/16 年度製作了 104 套網上學習教材。</li> <li>◆ 八個有關工地安全的全新網上學習單元已經推出。</li> <li>◆ 我們已為屋邨管理處的工地人員製作一套有關在空置單位進行翻新工程的自學影片。</li> </ul>	<p>持續進行</p> <p>持續進行</p>
<p><b>業務方針(2)</b> 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</p>				
<p><b>KA(4)</b> 加強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</p>	<p>PG09 推出新的人力資源管理系統</p> <p>PG10 遷移公共電子服務至新的電子服務平台</p>	<p>2015 年 第三季</p> <p>2015 年 第二季</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 新的人力資源管理系統已於 2015 年 8 月推出。</li> <li>◆ 我們已於 2015 年 6 月完成遷移至新電子服務平台，並移除舊平台。</li> </ul>	<p>工作完成</p> <p>工作完成</p>

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作(KA)	目標			
	工作目標(PG)	完成時間		
<b>KA(5)</b> 檢討並推行在 2012 年初制定的資訊科技策略內提出的各項資訊科技計劃，以配合房委會未來的業務需要	PG11 提升數據中心已使用多年的網絡，以改善房委會網絡的頻寬、擴展性、可用性和保養性	2016 年第一季	◆ 數據中心已使用多年的網絡的提升工作已於 2016 年 3 月完成。	工作完成
<b>業務方針(3)</b> 維持穩健的財務和資金管理				
<b>KA(6)</b> 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的資金	PG12 因應最新的金融市場情況和風險，並參考資金管理附屬小組委員會的意見，對房委會資產配置策略進行檢討	2015 年第三季	◆ 我們已為房委會資產配置策略進行了全面檢討，並已於 2015 年 5 月向財務小組委員會匯報檢討結果和建議。	工作完成
	PG13 落實修訂房委會的投資策略、指引及／或經理架構	持續進行	◆ 我們已按照資金管理附屬小組委員會的意見，推行財務小組委員會於 2015 年 5 月批准的建議。	持續進行
	PG14 密切監察房委會投資經理的表現	持續進行	◆ 房屋署和資金管理附屬小組委員會按照核准的監管框架，定期監察房委會投資經理的表現。	持續進行

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作(KA)	目標			
	工作目標(PG)	完成時間		
<b>KA(7)</b> 審慎管理房委會的財政	<b>PG15</b> 因應公營房屋建屋目標大幅提高，密切監察房委會的財務狀況，定期向財務小組委員會匯報，繼續審慎理財和嚴守財政紀律，並於適當時檢討房委會的財務管理措施	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們已每月檢討房委會的財務狀況和表現，並向財務小組委員會匯報。</li> <li>◆ 有關房委會財務及會計規例、會計政策和常務會計指令的年度檢討已於 2015 年第三季完成。</li> </ul>	持續進行
	<b>PG16</b> 繼續檢討財務規劃和財政預算編製流程以加強財政紀律	持續進行		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們定期檢討財務規劃和財政預算編製流程，並已發出新修訂的財務訓令，公布主要預算編製流程，以及提高員工的成本意識。</li> </ul>

主題：促進可持續生活

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作 (KA)	目標			
	工作目標 (PG)	完成時間		
<b>業務方針(4)</b> 加深公眾對房委會工作的認識				
<b>KA(8)</b> 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	<b>PG17</b> 鼓勵公屋租戶參與有關活動，提高他們對健康居住環境的認知，以及攜手建設關愛社區	持續進行	◆ 我們舉辦了多項社區活動，主題涵蓋防火安全、公共衛生、室內維修、流行病預防、環境保護及康健樂頤年等。	持續進行
	<b>PG18</b> 提倡建築質素、工地安全，以及房委會與持份者的伙伴合作關係	持續進行	◆ 房委會透過舉辦論壇、研討會和獎勵計劃，繼續與業務及業界持份者攜手合作，在工地安全和創新科技等各方面力求卓越。	持續進行
	<b>PG19</b> 推行公關計劃和媒體外展活動，促進公眾對房委會工作（包括居者有其屋銷售計劃）的認識	持續進行	◆ 我們透過房委會展覽中心，以及為媒體和本地、內地及海外訪客安排考察和實地視察，推廣房委會工作。 ◆ 我們已安排有關 2016 年銷售居者有其屋單位的宣傳工作。	持續進行

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作(KA)	目標			
	工作目標(PG)	完成時間		
	PG20 利用各種通訊途徑, 公布房委會的政策和措施	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們透過新聞稿、通訊、海報、單張、小冊子、電子刊物、短片、電台宣傳、印刷和電子廣告、年報和展覽等不同資訊渠道, 向公眾傳達房委會政策 / 信息和相關資訊。</li> <li>◆ 我們安排活動以宣傳各項房屋政策和措施, 例如防止濫用公屋、扣分制和租金援助計劃等。</li> <li>◆ 我們定期更新房委會 / 房屋署網頁和 Facebook 專頁, 以加強與公眾的溝通。</li> </ul>	持續進行
<b>業務方針(5)</b>				
在房委會轄下的工作地點提高環保和安全意識, 並優化相關措施				
KA(9) 促進員工對環保的認知	PG21 設置展板, 推廣可持續發展、節能和環保的最佳作業模式, 並在房委會主要辦公大樓推行惜物回收活動, 以提高員工的認知	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 為配合「世界環境日」的主題, 我們已於 2015 年 5 月至 8 月在房委會總部設置以環保為題的展板。</li> <li>◆ 我們先後於 2015 年 6 月和 2016 年 1 月, 分別在房委會總部、樂富客戶服務中心和龍翔辦公大樓籌辦了兩次「惜物環保回收活動」。</li> <li>◆ 我們已定期向員工發送有關節約用紙、用水和能源的提示。</li> </ul>	持續進行

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作 (KA)	目標			
	工作目標 (PG)	完成時間		
	PG22 向員工傳達由其他機構舉辦的環境保育活動的資料，並邀請員工參與	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們邀請員工參與外間機構舉辦的各項環境保育活動，例如「香港植樹日」和「公益綠識日」。</li> <li>◆ 我們為員工舉辦有關環境管理、減廢、建築物能源效益、樹木管理和環保建築等方面的研討會和培訓課程。</li> </ul>	持續進行
<p><b>KA(10)</b> 在房委會轄下的工作地點，向員工推廣職業安全與健康（下稱「職安健」）意識，並提升他們實踐職安健的能力</p>	PG23 進行年度辦公室安全視察工作，並採取所需的跟進行動，加強工作地點的職安健措施	2016 年 第一季	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 逾 350 個辦公室的安全視察工作已於 2015 年 5 月完成。我們亦已採取跟進行動，加強工作地點的職安健措施。</li> <li>◆ 我們已於 2016 年 3 月為辦公室安全視察評估員舉辦五個培訓班（包括複修課程），讓他們掌握所需知識，以便於同月展開新一輪年度辦公室安全視察工作。</li> </ul>	工作完成

業務方針			截至 2016 年 3 月 31 日的進度	情況
主要工作 (KA)	目標			
	工作目標 (PG)	完成時間		
	PG24 舉辦培訓，並加強內聯網職安健網頁的資訊內容，以提高員工的職安健意識和知識	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們已安排與職安健相關的培訓，內容包括急救知識、建築工地安全、處理工作地點遇到的暴力情況、防火安全、處理氣體洩漏的技巧和壓力管理等。</li> <li>◆ 我們已把職業安全健康局和勞工處發布的職安健指引、健康錦囊和刊物上載至房委會內聯網的職安健專區，以供員工參考。</li> </ul>	持續進行
<b>KA(11)</b> 參與政府碳排放審計計劃（下稱「碳審計」），並監察房委會轄下物業和工作地點的碳排放情況	PG25 在三個選定的房委會處所繼續進行碳審計	2016 年第一季	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們已進行了各項碳審計工作。第七份碳審計報告（涵蓋日期由 2014 年 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日）已於 2016 年 3 月完成。</li> </ul>	工作完成
	PG26 在選定的環境地點監察碳排放情況，並推行在碳審計過程中訂立的改善措施	持續進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 我們已訂定改善措施，包括減低耗電量、採用節能的照明裝置、優化製冷系統的控制裝置、控制冷卻劑用量，以及採用較佳的內務管理方法等。我們會繼續適當地推行改善措施。</li> </ul>	持續進行

**2015/16 年度機構事務工作計劃  
主要成效指標的年終報告**

主要成效指標	2015/16 年度 的目標	2016 年 3 月 31 日 的情況
(a) 為每名員工所作的培訓投資	2,000 元	2,004 元
(b) 培訓課程和服務是否達到訂明目標的整體成效評級	85%取得非常有效或以上的評級	94%取得非常有效或以上的評級
(c) 以點擊率量度易學網的使用情況	全年點擊 600 萬次	全年點擊 780 萬次
(d) 已完竣的資訊科技項目 <sup>[1]</sup> 在核准建議時間表內推行所佔比率	70%	82.76%
(e) 已完竣的資訊科技項目 <sup>[1]</sup> 在原訂核准預算範圍內推行所佔比率	90%	100%
(f) 房委會系統的整體可用率 (1) 主要資訊科技系統 <sup>[2]</sup> (2) 非主要資訊科技系統	 > 99.5% > 98%	 99.92% 99.95%
(g) 回應傳媒查詢 (所佔比率) :  (1) 一般查詢 — 48 小時內 (2) 須蒐集詳細資料始能回應的查詢 — 10 天內	  95% 100%	  95% 100%
(h) 按照房屋署服務承諾 <sup>[3]</sup> 處理的公眾投訴和查詢	100%	99.99% <sup>[4]</sup>

[1] 資本成本達 100 萬元或以上的資訊科技項目。

[2] 這類系統如不能正常運作將會對業務的正常運作造成嚴重影響。

[3] 服務承諾：10 天內發出初步答覆；21 天內發出具體答覆（由屋邨管理處負責回應的個案在 18 天內發出具體答覆）；需要較長時間處理的個案在 21 天內及其後每月作出解釋和告知進展。

[4] 我們在 2015/16 年度合共接獲約 68 790 宗公眾投訴／查詢。按照承諾時間處理的投訴／查詢與目標有差距，是由於有一宗個案的具體答覆發出時間延遲了兩天。我們已提醒有關人員須遵守服務承諾，盡速回覆投訴人／查詢人。

主要成效指標	2015/16 年度 的目標	2016 年 3 月 31 日 的情況
(i) 由律師提交有關員工按揭貸款、各類房屋計劃業權轉讓的轉讓契據、非標準法定押記等的法律文件所需的審批時間	由律師提供全部所需文件起計 30 個工作天內	由律師提供全部所需文件起計 30 個工作天內
(j) 耗紙量	較 2007/08 年度的耗紙量低 4% <sup>[5]</sup> (即 2015/16 年度的耗紙量為 129 500 令, 與 2014/15 年度相同)	較 2007/08 年度的耗紙量高 9.2% <sup>[6]</sup> (即 2015/16 年度的耗紙量為 147 267 令, 較 2014/15 年度的目標高 13.7%)
(k) 辦公室耗電量	較 2007/08 年度的耗電量低 5% <sup>[7]</sup> (即 2015/16 年度的耗電量為 36 610 000 千瓦小時, 與 2014/15 年度相同)	較 2007/08 年度的耗電量低 7.9% (即 2015/16 年度的耗電量為 35 511 288 千瓦小時, 較 2014/15 年度的目標低 3%)
(l) 房委會總部耗水量	較 2007/08 年度的耗水量低 9% <sup>[8]</sup> (即 2015/16 年度的耗水量為 13 910 立方米, 較 2014/15 年度低 2%)	較 2007/08 年度的耗水量低 21% (即 2015/16 年度的耗水量為 12 068 立方米, 較 2014/15 年度的目標低 15.1%)

[5] 政府現時並沒有就耗紙量訂定整體目標。為顯示對環保的承擔, 並在可行情況下實施無紙辦公室, 在過去數年, 我們自訂耗紙量目標, 以 2007/08 年度為基準年以作比較。在 2015/16 年度, 我們維持以節省 4% 耗紙量為目標。

[6] 房屋署成功在 2003/04 至 2014/15 年度逐漸減少耗紙量。在 2015/16 年度, 由於人手及業務增加, 例如更多建築工程、定期查核公屋配額及計分制申請者資格的新措施、新一輪居屋單位銷售和食水含鉛超標事件等, 令近乎所有辦公室的耗紙量均普遍增加。我們會審慎檢視情況, 並在運作環境相若的基礎上, 訂定將來的節約用紙目標。我們會繼續推行節約用紙措施, 例如更廣泛利用電子化報告和電子化運作, 以控制耗紙量。

[7] 在 2009 年 4 月, 環境局宣布政府以 2007/08 年度的耗電量為基數, 訂下政府建築物節約用電的目標, 即在 2009/10 至 2013/14 年度減少 5% 總耗電量。在 2015/16 年度, 我們仍以減少 5% 耗電量為目標。

[8] 政府現時並沒有就耗水量訂定整體目標。為表明我們致力保護環境, 在過去數年, 我們自訂耗水量目標, 以 2007/08 年度為基準年以作比較。我們通過定期巡視, 盡量減少出現水管爆裂和漏水的情況, 並宣傳節約用水小貼士, 提高員工珍惜用水的意識, 目標是以 2014/15 年度作比較, 在 2015/16 年度進一步減少 2% 耗水量。

機構事務處  
2015/16 年度的初步結算開支及修訂預算

2015/16 年度						
2014/15 年度 實際數字 (供參考用)	初步結算開支 <sup>[1]</sup>		修訂預算		差距	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%
	(a)	(b)	(a)-(b)	[(a)-(b)]/(b)		
<b>經常開支</b>						
薪酬	481.5	497.7	525.0	(27.3)	(5.2) [2]	
維修及改善工程	22.2	23.5	27.9	(4.4)	(15.8) [3]	
其他開支	190.8	184.0	195.3	(11.3)	(5.8) [4]	
	694.5	705.2	748.2	(43.0)	(5.7)	
<b>資本開支</b>						
電腦及車輛	54.1	38.9	47.6	(8.7)	(18.3) [5]	
改善工程	5.3	5.2	11.8	(6.6)	(55.9) [6]	
	59.4	44.1	59.4	(15.3)	(25.8)	
<b>總計</b>	<b>753.9</b>	<b>749.3</b>	<b>807.6</b>	<b>(58.3)</b>	<b>(7.2)</b>	

[1] 有關數字為初步結算所得，有待 2015/16 年度周年帳目最終結算，可能須要按最終年結和審計結果作調整。

[2] 差距主要是由於有空缺尚待填補，以及員工間接費用較預算為低。

[3] 差距主要是由於房委會總部若干維修工程（例如空調系統和特別改善工程）的規模有所調整。

[4] 差距主要是由於電腦方面的經常開支，例如局部區域網絡和個人電腦硬件維修、通訊服務和雜項合約服務等的支出，均較預算為低。

[5] 差距主要是由於發展基建及企業網絡更新工程的支出較預算為低，以及一項企業資訊保安項目重新安排。

[6] 差距主要是由於為容納額外人手而進行的辦公室裝修工程重新安排至 2016/17 年度進行。

發展及採購分處 (部分) <sup>[7]</sup>  
2015/16 年度環境管理及職業安全與健康工作的  
初步結算開支及修訂預算

2015/16 年度					
2014/15 年度 實際數字 (供參考用)	初步結算開支 <sup>[8]</sup>		修訂預算	差距	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	%
	(a)	(b)	(a)-(b)	[(a)-(b)]/(b)	
<b>經常開支</b>					
薪酬	9.4	9.1	9.0	0.1	1.1 [9]
維修及改善工程	-	-	-	-	-
其他開支	6.9	6.8	7.1	(0.3)	(4.2) [10]
	16.3	15.9	16.1	(0.2)	(1.2)
<b>資本開支</b>					
電腦開支	-	-	-	-	-
改善工程	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>16.3</b>	<b>15.9</b>	<b>16.1</b>	<b>(0.2)</b>	<b>(1.2)</b>

[7] 摘錄自發展及建築處的預算及開支有關環境管理及職業安全與健康工作的部分。

[8] 有關數字為初步結算所得, 有待 2015/16 年度周年帳目最終結算, 可能須要按最終年結和審計結果作調整。

[9] 差距主要是由於聘用臨時員工修訂工程安全及健康小組出版的《工地安全手冊》, 涉及的額外開支由發展及建築處其他組別節省的款項支付。

[10] 差距主要是由於與環保團體合作進行的環保教育計劃的支出較預算為低。

房屋委員會 (房委會) 2015/16 年度主要成效指標

	主要成效指標	2015/16 年度 的目標	2016 年 3 月 31 日 的情況 (除非另有訂明)
1.	提供的新公共租住房屋 (下稱「公屋」) 單位數目 (個)	23 200 <sup>註 1</sup>	14 300 <sup>註 1&amp;2</sup>
2.	公屋申請的平均輪候時間 <sup>註 3</sup> (年)		
	- 一般申請者	3	3.9
	- 當中, 長者一人申請者	2	2.3
3.	房屋署管理的每個公屋單位 平均每年所需費用 (元)		
	- 直接管理費用 <sup>註 4</sup>	5,890	5,565 <sup>註 5</sup>
	- 維修保養費用 <sup>註 6</sup>	4,270	3,944 <sup>註 7</sup>

註 1 數字四捨五入至最接近的百位數。

註 2 沙田 52 區第三期、沙田 52 區第四期(15 座至 17 座), 安達臣道 D 地盤, 柴灣工廠邨大廈改建為公屋及凹頭部門宿舍的預計完工時間由 2015/16 年度改為 2016/17 年度, 涉及約 9 000 個單位。

註 3 輪候時間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 (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。因應資助房屋小組委員會委員的意見, 房委會 2016/17 年度的機構計劃中已說明, 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, 房委會仍會致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。

註 4 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俸和其他經常開支。

註 5 初步結算低於目標, 主要是由於薪酬、屋邨公用地方管理費、電費、屋邨管理諮詢委員會撥款和保安費用等開支減少所致。

註 6 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 7 初步結算低於目標, 是由於重鋪天台、屋邨粉飾工程、安裝門閘等工程計劃重新編排, 以及全方位維修計劃因檢查安排有所改變而令開支低於預算所致。

	主要成效指標	2015/16 年度 的目標	2016 年 3 月 31 日 的情況 (除非另有訂明)
4.	欠租比例 (%) - 住宅單位 - 商業樓宇	低於 3.0 低於 2.5	1.8 2.1
5.	擠迫戶 <sup>註 8</sup> 佔公屋家庭總數的比例 (%)	低於 0.55	0.5
6.	空置率 (%) - 公屋 - 商業樓宇(商舖)	低於 1.5 低於 2.5	0.3 1.9
7.	翻新空置單位平均所需時間 (日)	不超過 44	40.02
8.	房屋工程項目的平均籌建時間 (月)	60	59
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	低於 0.1
10.	房委會建築地盤意外率 <sup>註 9</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 12.0	新工程：9.2 <sup>註 10&amp;11</sup> 維修保養和改善工程：1.5 <sup>註 10</sup>
11.	回應傳媒查詢 (%)： - 一般查詢 (48 小時內回應) - 須蒐集詳細資料始能回應的查詢 (10 天內回應)	95 100	95 100

註 8 擠迫戶指居住密度每人少於 5.5 平方米室內樓面面積的家庭。

註 9 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，或者導致傷者須放病假三天以上的意外事故。房委會的一貫目標，是將致命意外的數目維持在零。

註 10 根據勞工處 2015 年的統計數字計算。

註 11 曾發生二宗致命意外。除了即時加強地盤相關的安全措施外，我們亦發出新的規格要求，以防發生同類意外。

	主要成效指標	2015/16 年度 的目標	2016 年 3 月 31 日 的情況 (除非另有訂明)
12.	為每名員工所作的培訓投資 (元)	2,000	2,004
13.	培訓課程效用的整體評級 (給予非常有效或以上的評級) (%)	85	94
14.	耗紙量 (令) <sup>註 12</sup>	129 500 (較 2007/08 年度耗紙量少 4%, 並與 2014/15 年度的目標相同) <sup>註 13</sup>	147 267 (較 2007/08 年度耗紙量多 9.2%, 並較 2014/15 年度的目標多 13.7%) <sup>註 14</sup>
15.	從屋邨回收的可循環再造物品數量 (公噸) — 廢紙 — 鋁罐 — 膠樽	不少於 28 000 不少於 1 200 不少於 1 600	26 690 <sup>註 15</sup> 1 353 2 224
16.	房委會總部耗水量 (立方米)	13 910 (較 2007/08 年度耗水量少 9%, 並較 2014/15 年度的目標少 2%) <sup>註 16</sup>	12 068 (較 2007/08 年度耗水量少 21%, 並較 2014/15 年度的目標少 15.1%)

註 12 500 張紙為一令。

註 13 政府現時並沒有就耗紙量訂定整體目標。為顯示對環保的承擔，並在可行情況下實施無紙辦公室，在過去數年，我們自訂耗紙量目標，以 2007/08 年度為基準年作比較。在 2015/16 年度，我們維持以節省 4% 耗紙量為目標。

註 14 房屋署成功在 2003/04 至 2014/15 年度逐漸減少耗紙量。在 2015/16 年度，由於人手及業務增加，令近乎所有辦公室的耗紙量均普遍增加。我們會審慎檢視情況，並在運作環境相若的基礎上，訂定將來的節約用紙目標。我們會繼續推行節約用紙措施，例如更廣泛利用電子化報告和電子化運作，以控制耗紙量。

註 15 可循環再造廢紙回收量少於目標是由於紙張媒體的發行人以及流通量減少所致。

註 16 政府現時並沒有就耗水量訂定整體目標。為顯示對環保的承擔，在過去數年，我們自訂耗水量目標，以 2007/08 年度為基準年作比較。我們通過定期巡視，盡量減少出現水管爆裂和漏水的情況，並宣傳節約用水小貼士，提高員工珍惜用水的意識，目標是以 2014/15 年度作比較，在 2015/16 年度進一步減少 2% 耗水量。

	<b>主要成效指標</b>	<b>2015/16 年度 的目標</b>	<b>2016 年 3 月 31 日 的情況 (除非另有訂明)</b>
17.	辦公室耗電量 (千瓦小時)	36 610 000 (較 2007/08 年度 耗電量少 5%, 並 與 2014/15 年度的 目標相同) <sup>註 17</sup>	35 511 288 (較 2007/08 年度 耗電量少 7.9%, 並 較 2014/15 年度的 目標少 3%)
18.	年內設計的住宅樓宇公用地方的 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 27	24.1
19.	每兩個月舉行屋邨管理諮詢委員 會會議 (會議次數)	850	911

註 17 在 2009 年 4 月, 環境局宣布政府以 2007/08 年度的耗電量為基數, 訂下政府建築物節約用電的目標, 即在 2009/10 至 2013/14 年度減少 5% 總耗電量。在 2015/16 年度, 我們仍以減少 5% 耗電量為目標。