

3. 2013/14 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2013/14 年度机构计划涵盖的 40 项主要工作中，九项为新的工作，31 项为持续进行的工作。截至 2013 年 9 月 30 日，在 40 项主要工作当中，一项(2.5%)已经完成，而如期进行、持续进行或部分完成的主要工作则有 39 项(97.5%)。有关工作进度概述如下。

提供公营房屋

- 3.2 2013/14 年度的目标是建造 14 100 个公屋单位、建筑楼面面积 4 900 平方米的零售设施和 330 个私家车 / 货车停车位。截至 2013 年 9 月 30 日，我们已建成约 7 900 个公屋单位、建筑楼面面积 13 000 平方米的零售设施^[4]和 410 个私家车 / 货车停车位。其余住宅单位及设施的建造工程正在进行，预定于 2013/14 年度下半年落成。我们定期与相关政府决策局和部门举行会议，以物色及批出可供兴建公营房屋的用地，并增加合适用地的发展密度和地积比率。
- 3.3 截至 2013 年 9 月 30 日，我们已在 2013/14 年度编配 11 310 个公屋单位予轮候册申请人。在 2013 年 9 月 30 日，轮候册一般申请人（非长者一人申请者除外）的平均轮候时间^[2]为 2.8 年，而长者一人申请者则为 1.6 年。
- 3.4 规划及设计居屋发展项目是我们房屋政策的一环。首批约 2 200 个新居屋单位将于 2016/17 年度落成，预定于 2014 年年底预售。此外，把居屋计划第二市场扩展至白表买家的临时计划亦已实施，每年配额有 5 000 个。房委会已于 2013 年 5 月 31 日向首批 2 500 名成功申请人发出批准信，其余的成功申请人会于 2013 年 12 月月底获发批准信。

注[4]： 2013/14 年度上半年建成的零售设施建筑面面积为 13 000 平方米，当中包括启德 1B 区发展项目的 4 700 平方米，以及启德 1A 区发展项目的 8 300 平方米。建成的停车位有 410 个，包括启德 1A 区为 140 个、启德 1B 区的 230 个和西邨路的 40 个。由于启德 1A 区的竣工日期由 2012/13 年度改为 2013/14 年度，因此在 2013/14 年度上半年建成的零售设施及停车位的总建筑楼面面积，超越原订的工作目标。

提供优质居所

- 3.5 为达至提供优质居所的目标，我们参照绿建环评的评估方法，务求更有效地利用能源和运用资源，提高现有公共屋邨的环保效益。我们在葵盛西邨和牛头角上邨进行可行性研究，以确定现有建筑物可达到绿建环评所定的环保效益水平，包括节能、用水和室内环境质素等。研究完成后，我们向香港绿色建筑议会申请葵盛西邨的绿建环评认证，预期在 2013 年第四季提交初步评估。在新建楼宇方面，我们已公布在所有新项目实施有关规格条款，以便为应用绿建环评作好准备。我们亦已向香港绿色建筑议会登记选定项目，在绿建环评的评估计划下进行评估和评级。
- 3.6 为建设优质居所，并回应公众对环保日益殷切的诉求，我们将环保概念融入新建屋邨的设计和建筑当中。为提升所有新建屋邨的绿化比率，所有新公屋计划均已采用 20% 至 30% 的绿化比率，而植树比率则为每 15 个单位栽种不少于一棵树。此外，我们亦进行绿化高层大厦天台工程，并把平衡生态规划和设计的原则，应用到适当的项目中。另一方面，树木风险评估和相关补救工作已于 2013 年第二季完成。
- 3.7 为采用因应环境变化的规划和设计，我们在 40 个持续进行的项目中采取微气候研究，另在 21 个持续进行的项目中进行空气流通评估，以在规划和设计时善用自然通风和日光。我们又在长沙湾警察宿舍以蘑菇渣堆肥设置生物过滤器，以减少来自停车场及主要道路的空气污染物。为减低噪音，我们已因应不同发展项目地盘的特点，装设隔音窗、隔音露台、隔音翼墙和隔音屏障等灭音措施。此外，我们已就八个项目进行碳排放量估算，估计新建屋邨在楼宇建造阶段和整个楼宇生命周期的碳总排放量。结果显示，整体表现理想，环境质素大为改善。
- 3.8 为充分提升地盘的潜力、尽量提高建屋量，所有新项目的住宅楼宇均已采用全面规划和因地制宜的设计，以充分配合地盘情况、善用地积比率及增加建屋量。我们顾及当区人士的意见和相关政府部门的要求，务求在提供基本福利设施时，可一并提升地盘的发展潜力。
- 3.9 为进一步优化公屋环境质素，我们就公共屋邨维修保养和改善工程，在现有品质管理体系中采用 ISO 19011（稽核管理体系）原则和 ISO 31000（风险管理）架构进行的可行性研究，已成功完成。在 2013 年 6 月，我们亦在葵盛西邨就推行各项节能措施，取得 ISO 50001 认证。此外，还有三个屋邨已参加香港品质保证局楼宇可持续发展指数。我们亦推出完善的树木管理计划，以保育及保护建筑工地和现有公共屋邨内全部原有的树木。

- 3.10 为推广环保建筑，我们继续在施工期间的临时工程和预制水缸的过程采用来自可持续源头的木材。另外，我们一直研究采用指接和拼合连接安装木门，以减少在生产过程中浪费原材料，并研究在地台采用隔声物料，以减少经建筑物结构传送的噪声，效果令人满意。在启德 1B 区应用 Excelicrete 的试验计划已经完成，结果显示，该方法于混凝土生产过程中，可有效减少水泥耗用量和碳排放量。
- 3.11 为进一步提高屋邨管理的质素，以及为公屋住户缔造舒适而健康的居住环境，自 2010 年起，我们已在所有屋邨的定期维修保养和改善工程及物业管理推行环境管理体系 ISO 14001 认证计划。所有屋邨的物业管理已在 2013 年 7 月成功取得 ISO 14001 认证。此外，于 2013/14 年度上半年，我们获得 25 张由机电工程署（下称「机电署」）发出的建筑物能源效益证书，证明在照明、电力、空气调节，以及升降机和自动梯装置方面，符合相关的能源效益规定。
- 3.12 为求改进高楼龄公共屋邨的楼宇安全，我们继续推行全面结构勘察计划、屋邨改善计划、日常家居维修服务，以及全方位维修计划。我们亦继续推行升降机现代化工程计划，截至 2013 年 9 月，在 101 部旧升降机当中，已更换 45 部旧升降机。此外，我们计划在 20 个公共屋邨更新闭路电视保安系统，将黑白显示器更换为彩色显示器。

促进可持续生活

- 3.13 为鼓励家庭成员互相扶持及关顾长者，我们继续推行促进家庭和谐共融的优化房屋政策，并伙拍非政府机构举办活动。我们于 2007 年引进促进家庭和谐共融政策，有关政策于 2009 年全面实行，至今共有大约 28 030 户受惠。所有屋邨管理咨询委员会均已计划伙拍非政府机构筹办社区活动，以促进屋邨的睦邻关系，并将与非政府机构合办活动，为长者租户提供外展服务。
- 3.14 我们非常重视居民就公共屋邨规划和设计提供的意见，因为这些意见有助我们建设和谐及可持续发展的社区生活。有见及此，我们就「大本型」露天广场、白田邨重建、前葵涌已婚警察宿舍、长沙湾副食品批发市场、西北九龙多幅用地等不同地区的建议项目，举办社区参与工作坊、论坛和会议。我们亦就三个项目举办完工后检讨工作坊，并为四个项目举行育苗行动开展礼。此外，我们已整理在葵联邨公共平台于入伙后的社群行为和社会效益的调查结果。由于葵联邨公共平台的设计备受好评，我们已向建筑小组委员会建议日后设计类似的平台。
- 3.15 我们继续与环保团体合作，推行长期的社区环境计划「绿乐无穷在屋邨」，以提高居民的环保意识，并培育保护和改善环境的生活

文化。我们已按照本年的主题「减少都市固体废物」，在各屋邨推行教育计划，宣传减少浪费食物。此外，我们已举办多项社区活动，活动主题涵盖防火安全、公共卫生、室内维修、流行病预防、环境保护、康健乐颐年等，旨在鼓励公屋租户参与改善居住环境及建设关爱社区。

- 3.16 我们继续加强树木管理及推行园景改善计划。我们已完成所有建筑地盘和现有公共屋邨的年度树木风险评估工作，并为屋邨树木大使举办一个重温 / 培训课程。我们亦已完成上载 2012 年的树木数据至部门的资料库，并正在上载 2013 年的树木数据。此外，为向租户灌输绿色概念，我们在 14 个屋邨举办社区参与绿化活动，并在八个屋邨举办植树日。我们亦在九个屋邨完成园景改善工程，以及正在利安邨和顺安邨进行主题园圃建造工程，并进展良好。
- 3.17 为争取能干和可靠的业务伙伴，我们一直致力改善采购程序，并藉着能干的工作队伍和周全的招标评分方法提高服务水准。自 2013 年第二季起，每个工程承建商在申请加入名册或继续保留在名册时，必须委派一名董事提交法定声明。我们亦继续在复杂的建筑及打桩工程合约采用双轨投标制度。此外，我们一直就建造、屋宇装备、打桩、拆卸和花卉树木种植合约，监察承办商表现评分制。经投标小组委员会于 2013 年第三季通过后，我们已在分区定期合约中采用综合评分投标制。
- 3.18 我们发展新公共屋邨时，特别关注伤健用户可公平使用社区空间，并会考虑社区凝聚力和可持续性的元素。我们于社区设施和住宅单位的设计与规划上，采纳通用设计原则。此外，我们提供长幼伤健共融综合社区康乐场地，并在大厦入口、重要邨内设施和交通枢纽建设无障碍通道。
- 3.19 我们继续监察建筑地盘的安全管理体系，确保其有效预防意外，并为该管理体系制订和实行必要的改善措施。2013/14 年度上半年，我们实行新规定条款，例如保障工人避免中暑、安全使用工作台及处理大型模板等，以改善建筑地盘的工作环境和作业模式。我们亦规定承建商为实习员和新力军提供安全入门课程、工作指引和工地熟习巡察。藉着我们努力不懈，截至 2013/14 年度第二季，录得的意外率低至每千名工人 6.5 宗。为进一步促进工人的安全和健康，我们已咨询香港建造商会的意见，探讨改善「工人健康检核」的规定。
- 3.20 为庆祝香港公营房屋发展 60 周年，我们于 2013/14 年度上半年举办多项庆典和活动。随着「60 周年纪念活动启动仪式」于 2013 年 4 月月底举行，其它活动均如期进行，包括播放介绍香港公营房屋发展 60 周年的短片、于公共屋邨举办巡回展览，以及举办公众展览。

充分和合理运用公共资源

- 3.21 我们继续推行措施，确保合理及有效运用公屋资源。在 2013/14 年度上半年，善用公屋资源分组严格审查约 3 500 宗根据「公屋住户资助政策」和「维护公屋资源的合理分配政策」申报入息 / 资产的个案，发现当中约 100 宗可能涉及虚假陈述。为加紧推行有关措施，我们于 2013 年 4 月 1 日，在善用公屋资源分组辖下设立一个特别小组，已进一步深入审查大约 2 360 宗额外个案。此外，善用公屋资源分组亦主动深入调查约 6 400 宗与住用情况有关的个案，并建议向当中约 250 宗个案发出迁出通知书。我们收回公屋单位约 90 个。为提高公众对珍惜公屋资源的意识，我们已透过屋邨通讯、海报、报章广告、电台广播，以及房屋资讯台等，推行连串宣传计划。
- 3.22 为活化高楼龄公共屋邨，并检视屋邨土地的发展潜力以尽量善用资源，我们于 2013 年首季成立专责重建潜力研究小组。该小组已初步检视非拆售的旧公共屋邨，以期在宏观的地区层面制订重建工作的先后次序。此外，我们现正按「重建高楼龄公共租住屋邨的优化政策」，并配合全面结构勘察计划，评估旧屋邨的发展潜力，以期尽量善用土地和兴建房屋。
- 3.23 我们经常比较房委会住宅楼宇与私人市场住宅楼宇的平均建筑成本。根据最新投标价格走势，公屋上盖建筑物的建筑成本，较私人市场一般水准的住宅楼宇，平均低约 53%。我们亦密切监察市场成本走势和项目预算是否足够，并正按 2013 年 6 月建筑成本标准更新 15 项新基本工程项目的预算。
- 3.24 根据长远人力策略，在 2013/14 年度上半年，共有 64 个合约职位转为公务员职位。我们已获得一定人手，以应付因提高公屋建屋目标及推行其它房屋措施而持续增加的工作量。截至 2013 年 9 月月底，房屋署的编制有 9 207 个职位，较 2013 年 3 月月底增加 166 个净额职位。为建立尽心尽力、积极进取及精明干练的工作队伍，我们已为所甄选的人员安排本地和海外管理发展和领导才能培训课程。此外，我们亦安排一系列的员工参与活动，包括训练课程、员工身心乐健计划和基本信念推广活动。此外，我们就员工所关注的事项，藉着小组会议和亲善探访等不同渠道，听取员工的回应和搜集意见，以加强与员工的沟通。
- 3.25 我们采用新科技以改善顾客服务及提升运作效率。我们继续将无线射频识别技术应用于追查作业流程、提供建筑组件物流服务，以及进行大厦维修保养。无线射频识别技术亦将于 2014 年年初全面应用于新建筑工程合约，以监察拆建物料的处置情况。此外，我们已将建筑信息模拟系统更广泛地应用于选定项目的规划、设计和建筑涉及的所有工作范畴。为协助建筑工程团队使用建筑信息模拟技术，我们已编撰《建筑信息模拟技术项目执行指引》。

另一方面，改革建筑工程规格资料系统的计划已经获得批准，我们现时正就该系统所需的服务进行招标，预计具体工作将于 2014 年首季展开。我们继续应用地理信息系统以管理中央图则记录，以及于保养工程施工通知上标示地点。该系统的功能已经扩充，以便设立网上地图绘制系统，用以寻觅合适土地、进行地盘可行性研究及管理树木，以及作为立体空间研究的工具。为进一步提升给公屋租户的顾客服务，我们已于 2013 年 8 月在所有屋邨办事处完成装置客户服务系统。

提升商业楼宇的吸引力

- 3.26 为提升房委会零售物业的价值，以及缔造更佳的营商环境，我们继续采取策略性措施提升商业楼宇的吸引力。我们在新设和现有的地区商场引入更多元化的行业组合，为公屋居民提供更多购物选择。我们又制定五年向前推展计划，厘定大型产业增值工程的施工优先次序，现正按照该计划，在选定的安基苑、龙蟠苑、坪石邨、华富一邨、华富二邨和葵盛西邨进行商业设施改善工程。另一方面，我们采取各种零售设施租赁策略，使店铺的空置率由 2013 年 3 月月底的 2.1%，进一步下降至 2013 年 9 月月底的 1.5%。
- 3.27 为将环保措施纳入商业设施的管理工作，我们已签署政府的《节能约章》，减少商业楼宇空调系统的耗电量。在 2013 年 6 月至 9 月期间，我们将房委会辖下商场的平均室温，维持在摄氏 24 至 26 度之间。此外，我们通过所委聘的物业管理服务供应商，在新落成的商场和街市积极推广减少厨余的管理模式。
- 3.28 「大本型」是房委会设于东九龙区最大型的综合商场，自 2012 年 12 月 1 日举行开幕仪式以来，其受欢迎程度一直稳步上升，在人流和营业额方面均有增长。我们透过实施节能措施、绿色管理和推广愉快员工团队，在「大本型」推行优质设施管理方法。我们并伙拍「大本型」的店铺租户，拟定每年一度的策略性及可持续宣传计划，以及筹划专为「大本型」而设的推广活动，以增加人流及招徕顾客。为进一步增加人流及维持「大本型」的业务增长，我们已委任顾问，由 2013 年 10 月起为「大本型」提供策略性管理服务。