

4. 2014/15 年度主题大纲和主要工作

4.1 本章列列房委会 2014/15 年度的主题大纲和主要工作。

主题大纲

4.2 考虑到香港的最新情况及其对房委会的影响、法例所定房委会的目标和职能，以及房委会现时的主要工作方向后，我们在 2014/15 年度会继续致力按以下四个主题大纲，推展各项工作：

- (a) 提供优质居所；
- (b) 促进可持续生活；
- (c) 充分和合理运用公共资源；以及
- (d) 提升商业楼宇的吸引力。

我们按照上述四个主题大纲，以及考虑长远房屋策略检讨所提出的建议这个新工作项目，拟定了 2014/15 年度的 47 项主要工作，详情列述如下。

主要工作

新工作项目

考虑长远房屋策略检讨所提出的建议

- 考虑长远房屋策略检讨所提出的建议，并视乎情况付诸实行

提供优质居所

物色适合兴建房屋的用地，善用地盘的发展潜力，并尽量增加住宅单位的供应量

- 为配合公众多元化的需要，发展一系列的组件式居屋单位

加强现有公共屋邨具社会责任的运作模式

- 藉着采用 ISO 26000 社会责任管理框架，并加入香港品质保证局企业社会责任指数，以验证现有屋邨履行社会责任的表现

回应中低收入家庭的置居需要

- 开展新居屋单位的销售

促进可持续生活

推广环保生活态度

- 以科学化的建筑评估方法，为现有公共屋邨的环保表现设定基准

充分和合理运用公共资源

确保为公共屋邨提供有效的物业管理服务

- 加强物业管理服务合约的采购策略

善用资讯科技，并扩大其应用范围，以支持各项业务措施和提高效率

- 更换房屋署样貌识别系统中过时的样貌辨认装置，以提高核实公共屋邨清洁工人和护卫员身分及记录其值勤时间方面的运作效率

持续推行的工作项目

提供优质居所

物色适合兴建房屋的用地、善用地盘的发展潜力、尽量增加住宅单位的供应量

- 物色条件合适的用地，以加快兴建房屋单位，以及就选定的用地进行详细研究，从而达致公营房屋建设计划所订兴建住宅单位及设施的目标，并善用地盘的发展潜力以及尽量增加住宅单位的供应量
- 探讨和实施加快新工程项目建筑进度的措施

规划和设计新发展项目，以提供环保健康的环境，节省资源，并推广环保采购

- 采用因应环境变化的规划和设计，并尽量绿化屋邨，以促进环保健康的环境
- 推广「环保」采购，包括使用「环保」物料和建筑方法，以及应用节省资源的科技
- 推广节约能源

透过研究、管理系统，以及与业务参与者联系，提高建筑水平

- 透过研究楼宇设计和建造方法、推行品质管理体系和产品认证，以及与业务参与者联系，提升建筑水平、质素和生产力

确保新发展项目及现有物业符合相关法例的规定

- 在房委会楼宇的设计和施工阶段，以及在住户入伙后，实施屋宇监管措施，并监管由房委会管理的升降机及自动梯的使用和操作情况

透过主动推行改善工程计划和验证制度，使现有公屋可持续使用

- 实行维修保养和改善计划（包括定期进行预防性修葺）及提升工程，以达到法例和其它改善建议的要求
- 为现有屋邨加入香港品质保证局楼宇可持续发展指数

提升现有公共屋邨的环保水平

- 透过取得 ISO 50001 能源管理体系认证和 ISO 14001 环境管理体系在物业管理方面的认证，以及在公共屋邨推行各项节能措施，加强对环境的保护

促进可持续生活

提升服务水平及加强业务伙伴对企业公民责任的认知

- 提升服务水平，并加强业务伙伴（包括承办商/承建商、分包承办商、供应商及服务供应者）对企业公民责任的认知

在推行发展项目时促进社区参与，并加强业务伙伴间的合作精神

- 加强与业务参与者的伙伴关系，例如鼓励社区人士参与项目的发展过程，以及透过规划和设计屋邨促进社区凝聚力
- 加强与业务参与者的伙伴关系，例如在制定采购措施的过程中定期举办研讨会，并保持沟通

加强社区凝聚力，并关顾租户的需要

- 透过屋邨管理咨询委员会伙拍非政府机构举办的活动，以及各种援助和房屋计划，在关顾租户需要的同时，促进社区投入及建设

在现有公共屋邨推广绿化

- 加强树木管理，以及推行园景改善计划

加深公众对房委会工作的认识

- 为房委会建立积极进取、关怀社区的机构形象，并加强与我们的员工、租户、工作伙伴及市民的沟通

在房委会辖下的工作地点提高健康、环保与安全意识，并推广相关措施

- 监察及提升发展项目和环境的质素，以及房委会辖下建筑地盘的安全状况和工人健康，并改进环境、社会和经济方面的可持续发展
- 促进员工对环保事宜的认知

- 在房委会辖下的工作地点，向员工推广职业安全与健康意识，并提升他们实践职业安全与健康的能力
- 参与政府的碳排放审计计划，并监察房委会辖下物业和工作地点的碳排放情况

充分和合理运用公共资源

维持健康的采购环境，并优化采购程序，以更能达到物有所值的目标

- 维持公开、公平、具透明度及成本效益的采购环境，并改善工程、服务和物品的采购程序，以更能达到物有所值的目标

监察新房屋发展项目的建筑成本，提升旧屋邨的可持续性，并物色旧屋邨作重建

- 物色更多适合进行重建的旧公共屋邨，以善用其土地的发展潜力和改良设施
- 延长部分旧屋邨的可用年期，并提升房屋发展项目的质量及促进旧屋邨的维修保养
- 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益

维护公屋资源合理和有效运用

- 透过公屋租户的入息和资产申报、屋邨职员巡查单位的住用情况，以及中央小组深入调查和全面监察，加强租务管理和防止滥用公屋资源

确保服务提供者和保养承办商的有效管理

- 透过深化的表现评分制，加强监察服务提供者和保养承办商的表现，并保障受雇于这些服务和保养工程合约的非技术工人的权益

合理分配公屋资源，为有真正住屋需要的申请人提供居所

- 维持一般申请人的平均轮候公屋时间^[2]在三年左右
- 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会

按现行租金调整机制进行公屋租金检讨

- 按现行租金调整机制进行第三次公屋租金检讨

充分利用人力资源，以达致机构目标

- 致力成为一个架构精简、具弹性及灵活的机构，并具备可因应不同服务需求作出转变的能力
- 加强员工的参与，以建立一支尽心尽力和积极进取的工作队伍
- 加强员工的技能，以支持各项业务方针和需要

善用资讯科技，并扩大其应用范围，以支持各项业务措施和提高效率

- 加强或提升资讯科技系统，以支持不断演变的业务需求，并改善整体运作效率和资讯科技的保安水平
- 检讨并推行 2012 年初资讯科技策略规划订明的各项资讯科技计划，以配合房委会未来的业务需要

维持稳健的财务和资金管理

- 按照核准的投资策略和指引，检讨房委会的投资策略和管理房委会的资金
- 审慎管理房委会的财政

提升商业楼宇的吸引力

开拓房委会商业楼宇的潜力，透过提升资产改善营运环境

- 检讨提升资产的五年向前推展计划、为大型资产改善工程订定优先次序，并按所订定的优先次序继续实行改善工程

尽量发挥房委会零售设施的商业潜力，并为社区和公屋租户提供可满足其需要的服务

- 改善房委会新落成和现有零售设施的租赁条款，并继续实施推广策略
- 维持「大本型」作为房委会主要区域商场的地位，使之成为市民享受购物和生活乐趣的综合消闲场所

鼓励房委会商业设施推行环保措施

- 在营运房委会零售设施时提倡节约能源、减少废物及循环再造，并鼓励商户参与由政府推行的商界环保运动