

### 3. 2013/14 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2013/14 年度機構計劃涵蓋的 40 項主要工作中，九項為新的工作，31 項為持續進行的工作。截至 2013 年 9 月 30 日，在 40 項主要工作當中，一項(2.5%)已經完成，而如期進行、持續進行或部分完成的主要工作則有 39 項(97.5%)。有關工作進度概述如下。

#### 提供公營房屋

- 3.2 2013/14 年度的目標是建造 14 100 個公屋單位、建築樓面面積 4 900 平方米的零售設施和 330 個私家車／貨車停車位。截至 2013 年 9 月 30 日，我們已建成約 7 900 個公屋單位、建築樓面面積 13 000 平方米的零售設施<sup>[4]</sup>和 410 個私家車／貨車停車位。其餘住宅單位及設施的建造工程正在進行，預定於 2013/14 年度下半年落成。我們定期與相關政府決策局和部門舉行會議，以物色及批出可供興建公營房屋的用地，並增加合適用地的發展密度和地積比率。
- 3.3 截至 2013 年 9 月 30 日，我們已在 2013/14 年度編配 11 310 個公屋單位予輪候冊申請人。在 2013 年 9 月 30 日，輪候冊一般申請人（非長者一人申請者除外）的平均輪候時間<sup>[2]</sup>為 2.8 年，而長者一人申請者則為 1.6 年。
- 3.4 規劃及設計居屋發展項目是我們房屋政策的一環。首批約 2 200 個新居屋單位將於 2016/17 年度落成，預定於 2014 年年底預售。此外，把居屋計劃第二市場擴展至白表買家的臨時計劃亦已實施，每年配額有 5 000 個。房委會已於 2013 年 5 月 31 日向首批 2 500 名成功申請人發出批准信，其餘的成功申請人會於 2013 年 12 月月底獲發批准信。

---

註[4]：2013/14 年度上半年建成的零售設施建築面面積為 13 000 平方米，當中包括啟德 1B 區發展項目的 4 700 平方米，以及啟德 1A 區發展項目的 8 300 平方米。建成的停車位有 410 個，包括啟德 1A 區為 140 個、啟德 1B 區的 230 個和西邨路的 40 個。由於啟德 1A 區的竣工日期由 2012/13 年度改為 2013/14 年度，因此在 2013/14 年度上半年建成的零售設施及停車位的總建築樓面面積，超越原訂的工作目標。

## 提供優質居所

- 3.5 為達至提供優質居所的目標，我們參照綠建環評的評估方法，務求更有效地利用能源和運用資源，提高現有公共屋邨的環保效益。我們在葵盛西邨和牛頭角上邨進行可行性研究，以確定現有建築物可達到綠建環評所定的環保效益水準，包括節能、用水和室內環境質素等。研究完成後，我們向香港綠色建築議會申請葵盛西邨的綠建環評認證，預期在 2013 年第四季提交初步評估。在新建樓宇方面，我們已公佈在所有新項目實施有關規格條款，以便為應用綠建環評作好準備。我們亦已向香港綠色建築議會登記選定項目，在綠建環評的評估計劃下進行評估和評級。
- 3.6 為建設優質居所，並回應公眾對環保日益殷切的訴求，我們將環保概念融入新建屋邨的設計和建築當中。為提升所有新建屋邨的綠化比率，所有新公屋計劃均已採用 20% 至 30% 的綠化比率，而植樹比率則為每 15 個單位栽種不少於一棵樹。此外，我們亦進行綠化高層大廈天台的工程，並把平衡生態規劃和設計的原則，應用到適當的項目中。另一方面，樹木風險評估和相關補救工作已於 2013 年第二季完成。
- 3.7 為採用因應環境變化的規劃和設計，我們在 40 個持續進行的項目中採取微氣候研究，另在 21 個持續進行的項目中進行空氣流通評估，以在規劃和設計時善用自然通風和日光。我們又在前長沙灣員警宿舍以蘑菇渣堆肥設置生物過濾器，以減少來自停車場及主要道路的空氣污染物。為減低噪音，我們已因應不同發展項目地盤的特點，裝設隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障等減音措施。此外，我們已就八個項目進行碳排放量估算，估計新建屋邨在樓宇建造階段和整個樓宇生命週期的碳總排放量。結果顯示，整體表現理想，環境質素大為改善。
- 3.8 為充分提升地盤的潛力、盡量提高建屋量，所有新項目的住宅樓宇均已採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合地盤情況、善用地積比率及增加建屋量。我們顧及當區人士的意見和相關政府部門的要求，務求在提供基本福利設施時，可一併提升地盤的發展潛力。
- 3.9 為進一步優化公屋環境質素，我們就公共屋邨維修保養和改善工程，在現有品質管理體系中採用 ISO 19011（稽核管理體系）原則和 ISO 31000（風險管理）架構進行的可行性研究，已成功完成。在 2013 年 6 月，我們亦在葵盛西邨就推行各項節能措施，取得 ISO 50001 認證。此外，還有三個屋邨已參加香港品質保證局樓宇可持續發展指數。我們亦推出完善的樹木管理計劃，以保育及保護建築工地和現有公共屋邨內全部原有的樹木。

- 3.10 為推廣環保建築，我們繼續在施工期間的臨時工程和預製水缸的過程採用來自可持續源頭的木材。另外，我們一直研究採用指接和拼合連接安裝木門，以減少在生產過程中浪費原材料，並研究在地台採用隔聲物料，以減少經建築物結構傳送的噪聲，效果令人滿意。在啓德 1B 區應用 Excelicrete 的試驗計劃已經完成，結果顯示，該方法於混凝土生產過程中，可有效減少水泥耗用量和碳排放量。
- 3.11 為進一步提高屋邨管理的質素，以及為公屋住戶締造舒適而健康的居住環境，自 2010 年起，我們已在所有屋邨的定期維修保養和改善工程及物業管理推行環境管理體系 ISO 14001 認證計劃。所有屋邨的物業管理已在 2013 年 7 月成功取得 ISO 14001 認證。此外，於 2013/14 年度上半年，我們獲得 25 張由機電工程署（下稱「機電署」）發出的建築物能源效益證書，證明在照明、電力、空氣調節，以及升降機和自動梯裝置方面，符合相關的能源效益規定。
- 3.12 為求改進高樓齡公共屋邨的樓宇安全，我們繼續推行全面結構勘察計劃、屋邨改善計劃、日常家居維修服務，以及全方位維修計劃。我們亦繼續推行升降機現代化工程計劃，截至 2013 年 9 月，在 101 部舊升降機當中，已更換 45 部舊升降機。此外，我們計劃在 20 個公共屋邨更新閉路電視保安系統，將黑白顯示器更換為彩色顯示器。

### 促進可持續生活

- 3.13 為鼓勵家庭成員互相扶持及關顧長者，我們繼續推行促進家庭和諧共融的優化房屋政策，並夥拍非政府機構舉辦活動。我們於 2007 年引進促進家庭和諧共融政策，有關政策於 2009 年全面實行，至今共有大約 28 030 戶受惠。所有屋邨管理諮詢委員會均已計劃夥拍非政府機構籌辦社區活動，以促進屋邨的睦鄰關係，並將與非政府機構合辦活動，為長者租戶提供外展服務。
- 3.14 我們非常重視居民就公共屋邨規劃和設計提供的意見，因為這些意見有助我們建設和諧及可持續的社區生活。有見及此，我們就「大本型」露天廣場、白田邨重建、前葵涌已婚警察宿舍、長沙灣副食品批發市場、西北九龍多幅用地等不同地區的建議項目，舉辦社區參與工作坊、論壇和會議。我們亦就三個項目舉辦完工後檢討工作坊，並為四個項目舉行育苗行動開展禮。此外，我們已整理在葵聯邨公共平台於入伙後的社羣行為和社會效益的調查結果。由於葵聯邨公共平台的設計備受好評，我們已向建築小組委員會建議日後設計類似的平台。
- 3.15 我們繼續與環保團體合作，推行長期的社區環境計劃「綠樂無窮在屋邨」，以提高居民的環保意識，並培育保護和改善環境的生活

文化。我們已按照本年的主題「減少都市固體廢物」，在各屋邨推行教育計劃，宣傳減少浪費食物。此外，我們已舉辦多項社區活動，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、康健樂頤年等，旨在鼓勵公屋租戶參與改善居住環境及建設關愛社區。

- 3.16 我們繼續加強樹木管理及推行園景改善計劃。我們已完成所有建築地盤和現有公共屋邨的年度樹木風險評估工作，並為屋邨樹木大使舉辦一個重溫／培訓課程。我們亦已完成上載 2012 年的樹木數據至部門的資料庫，並正在上載 2013 年的樹木數據。此外，為向租戶灌輸綠色概念，我們在 14 個屋邨舉辦社區參與綠化活動，並在八個屋邨舉辦植樹日。我們亦在九個屋邨完成園景改善工程，以及正在利安邨和順安邨進行主題園圃建造工程，並進展良好。
- 3.17 為爭取能幹和可靠的業務夥伴，我們一直致力改善採購程序，並藉著能幹的工作隊伍和周全的招標評分方法提高服務水準。自 2013 年第二季起，每個工程承建商在申請加入名冊或繼續保留在名冊時，必須委派一名董事提交法定聲明。我們亦繼續在複雜的建築及打樁工程合約採用雙軌投標制度。此外，我們一直就建造、屋宇裝備、打樁、拆卸和花卉樹木種植合約，監察承辦商表現評分制。經投標小組委員會於 2013 年第三季通過後，我們已在分區定期合約中採用綜合評分投標制。
- 3.18 我們發展新公共屋邨時，特別關注傷健用戶可公平使用社區空間，並會考慮社區凝聚力和可持續性的元素。我們於社區設施和住宅單位的設計與規劃上，採納通用設計原則。此外，我們提供長幼傷健共融綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要邨內設施和交通樞紐建設無障礙通道。
- 3.19 我們繼續監察建築地盤的安全管理體系，確保其有效預防意外，並為該管理體系制訂和實行必要的改善措施。2013/14 年度上半年，我們實行新規定條款，例如保障工人避免中暑、安全使用工作台及處理大型範本等，以改善建築地盤的工作環境和作業模式。我們亦規定承建商為實習員和新力軍提供安全入門課程、工作指引和工地熟習巡察。藉著我們努力不懈，截至 2013/14 年度第二季，錄得的意外率低至每千名工人 6.5 宗。為進一步促進工人的安全和健康，我們已諮詢香港建造商會的意見，探討改善「工人健康檢核」的規定。
- 3.20 為慶祝香港公營房屋發展 60 周年，我們於 2013/14 年度上半年舉辦多項慶典和活動。隨著「60 周年紀念活動啟動儀式」於 2013 年 4 月月底舉行，其他活動均如期進行，包括播放介紹香港公營房屋發展 60 周年的短片、於公共屋邨舉辦巡迴展覽，以及舉辦公眾展覽。

## 充分和合理運用公共資源

- 3.21 我們繼續推行措施，確保合理及有效運用公屋資源。在 2013/14 年度上半年，善用公屋資源分組嚴格審查約 3 500 宗根據「公屋住戶資助政策」和「維護公屋資源的合理分配政策」申報入息／資產的個案，發現當中約 100 宗可能涉及虛假陳述。為加緊推行有關措施，我們於 2013 年 4 月 1 日，在善用公屋資源分組轄下設立一個特別小組，已進一步深入審查大約 2 360 宗額外個案。此外，善用公屋資源分組亦主動深入調查約 6 400 宗與住用情況有關的個案，並建議向當中約 250 宗個案發出遷出通知書。我們收回公屋單位約 90 個。為提高公眾對珍惜公屋資源的意識，我們已透過屋邨通訊、海報、報章廣告、電台廣播，以及房屋資訊台等，推行連串宣傳計劃。
- 3.22 為活化高樓齡公共屋邨，並檢視屋邨土地的發展潛力以盡量善用資源，我們於 2013 年首季成立專責重建潛力研究小組。該小組已初步檢視非拆售的舊公共屋邨，以期在宏觀的地區層面制訂重建工作的先後次序。此外，我們現正按「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，並配合全面結構勘察計劃，評估舊屋邨的發展潛力，以期盡量善用土地和興建房屋。
- 3.23 我們經常比較房委會住宅樓宇與私人市場住宅樓宇的平均建築成本。根據最新投標價格走勢，公屋上蓋建築物的建築成本，較私人市場一般水準的住宅樓宇，平均低約 53%。我們亦密切監察市場成本走勢和項目預算是否足夠，並正按 2013 年 6 月建築成本標準更新 15 項新基本工程項目的預算。
- 3.24 根據長遠人力策略，在 2013/14 年度上半年，共有 64 個合約職位轉為公務員職位。我們已獲得一定人手，以應付因提高公屋建屋目標及推行其他房屋措施而持續增加的工作量。截至 2013 年 9 月月底，房屋署的編制有 9 207 個職位，較 2013 年 3 月月底增加 166 個淨額職位。為建立盡心盡力、積極進取及精明幹練的工作隊伍，我們已為所甄選的人員安排本地和海外管理發展和領導才能培訓課程。此外，我們亦安排一系列的員工參與活動，包括訓練課程、員工身心樂健計劃和基本信念推廣活動。此外，我們就員工所關注的事項，藉著小組會議和親善探訪等不同管道，聽取員工的回應和蒐集意見，以加強與員工的溝通。
- 3.25 我們採用新科技以改善顧客服務及提升運作效率。我們繼續將無線射頻識別技術應用於追查作業流程、提供建築組件物流服務，以及進行大廈維修保養。無線射頻識別技術亦將於 2014 年年初全面應用於新建築工程合約，以監察拆建物料的處置情況。此外，我們已將建築資訊模擬系統更廣泛地應用於選定項目的規劃、設計和建築涉及的所有工作範疇。為協助建築工程團隊使用建築資訊模擬技術，我們已編撰《建築信息模擬技術項目執行指引》。

另一方面，改革建築工程規格資料系統的計劃已經獲得批准，我們現時正就該系統所需的服務進行招標，預計具體工作將於 2014 年首季展開。我們繼續應用地理資訊系統以管理中央圖則記錄，以及於保養工程施工通知上標示地點。該系統的功能已經擴充，以便設立網上地圖繪製系統，用以尋覓合適土地、進行地盤可行性研究及管理樹木，以及作為立體空間研究的工具。為進一步提升給公屋租戶的顧客服務，我們已於 2013 年 8 月在所有屋邨辦事處完成裝置客戶服務系統。

### 提升商業樓宇的吸引力

- 3.26 為提升房委會零售物業的價值，以及締造更佳的營商環境，我們繼續採取策略性措施提升商業樓宇的吸引力。我們在新設和現有的地區商場引入更多元化的行業組合，為公屋居民提供更多購物選擇。我們又制定五年向前推展計劃，釐定大型產業增值工程的施工優先次序，現正按照該計劃，在選定的安基苑、龍蟠苑、坪石邨、華富一邨、華富二邨和葵盛西邨進行商業設施改善工程。另一方面，我們採取各種零售設施租賃策略，使店鋪的空置率由 2013 年 3 月月底的 2.1%，進一步下降至 2013 年 9 月月底的 1.5%。
- 3.27 為將環保措施納入商業設施的管理工作，我們已簽署政府的《節能約章》，減少商業樓宇空調系統的耗電量。在 2013 年 6 月至 9 月期間，我們將房委會轄下商場的平均室溫，維持在攝氏 24 至 26 度之間。此外，我們通過所委聘的物業管理服務供應商，在新落成的商場和街市積極推廣減少廚餘的管理模式。
- 3.28 「大本型」是房委會設於東九龍區最大型的綜合商場，自 2012 年 12 月 1 日舉行開幕儀式以來，其受歡迎程度一直穩步上升，在人流和營業額方面均有增長。我們透過實施節能措施、綠色管理和推廣愉快員工團隊，在「大本型」推行優質設施管理方法。我們並夥拍「大本型」的店鋪租戶，擬定每年一度的策略性及可持續宣傳計劃，以及籌劃專為「大本型」而設的推廣活動，以增加人流及招徠顧客。為進一步增加人流及維持「大本型」的業務增長，我們已委任顧問，由 2013 年 10 月起為「大本型」提供策略性管理服務。