

## 4. 2014/15 年度主題大綱和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2014/15 年度的主題大綱和主要工作。

### 主題大綱

4.2 考慮到香港的最新情況及其對房委會的影響、法例所定房委會的目標和職能，以及房委會現時的主要工作方向後，我們在 2014/15 年度會繼續致力按以下四個主題大綱，推展各項工作：

- (a) 提供優質居所；
- (b) 促進可持續生活；
- (c) 充分和合理運用公共資源；以及
- (d) 提升商業樓宇的吸引力。

我們按照上述四個主題大綱，以及考慮長遠房屋策略檢討所提出的建議這個新工作項目，擬定了 2014/15 年度的 47 項主要工作，詳情列述如下。

## 主要工作

### 新工作項目

#### **考慮長遠房屋策略檢討所提出的建議**

- 考慮長遠房屋策略檢討所提出的建議，並視乎情況付諸實行

#### **提供優質居所**

##### **物色適合興建房屋的用地，善用地盤的發展潛力，並盡量增加住宅單位的供應量**

- 為配合公眾多元化的需要，發展一系列的組件式居屋單位

##### **加強現有公共屋邨具社會責任的運作模式**

- 藉著採用 ISO 26000 社會責任管理框架，並加入香港品質保證局企業社會責任指數，以驗證現有屋邨履行社會責任的表現

##### **回應中低收入家庭的置居需要**

- 開展新居屋單位的銷售

#### **促進可持續生活**

##### **推廣環保生活態度**

- 以科學化的建築評估方法，為現有公共屋邨的環保表現設定基準

#### **充分和合理運用公共資源**

##### **確保為公共屋邨提供有效的物業管理服務**

- 加強物業管理服務合約的採購策略

**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**

- 更換房屋署樣貌識別系統中過時的樣貌辨認裝置，以提高核實公共屋邨清潔工人和護衛員身分及記錄其值勤時間方面的運作效率

## **持續推行的工作項目**

### **提供優質居所**

#### **物色適合興建房屋的用地、善用地盤的發展潛力、盡量增加住宅單位的供應量**

- 物色條件合適的用地，以加快興建房屋單位，以及就選定的用地進行詳細研究，從而達致公營房屋建設計劃所訂興建住宅單位及設施的目標，並善用地盤的發展潛力以及盡量增加住宅單位的供應量
- 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施

#### **規劃和設計新發展項目，以提供環保健康的環境，節省資源，並推廣環保採購**

- 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
- 推廣「環保」採購，包括使用「環保」物料和建築方法，以及應用節省資源的科技
- 推廣節約能源

#### **透過研究、管理系統，以及與業務參與者聯繫，提高建築水準**

- 透過研究樓宇設計和建造方法、推行品質管理體系和產品認證，以及與業務參與者聯繫，提升建築水準、質素和生產力

#### **確保新發展項目及現有物業符合相關法例的規定**

- 在房委會樓宇的設計和施工階段，以及在住戶入夥後，實施屋宇監管措施，並監管由房委會管理的升降機及自動梯的使用和操作情況

#### **透過主動推行改善工程計劃和驗證制度，使現有公屋可持續使用**

- 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
- 為現有屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數

### **提升現有公共屋邨的環保水準**

- 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

### **促進可持續生活**

#### **提升服務水準及加強業務夥伴對企業公民責任的認知**

- 提升服務水準，並加強業務夥伴（包括承辦商/承建商、分包承辦商、供應商及服務供應者）對企業公民責任的認知

#### **在推行發展項目時促進社區參與，並加強業務夥伴間的合作精神**

- 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，以及透過規劃和設計屋邨促進社區凝聚力
- 加強與業務參與者的夥伴關係，例如在制定採購措施的過程中定期舉辦研討會，並保持溝通

#### **加強社區凝聚力，並關顧租戶的需要**

- 透過屋邨管理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，促進社區投入及建設

#### **在現有公共屋邨推廣綠化**

- 加強樹木管理，以及推行園景改善計劃

#### **加深公眾對房委會工作的認識**

- 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、工作夥伴及市民的溝通

#### **在房委會轄下的工作地點提高健康、環保與安全意識，並推廣相關措施**

- 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狀況和工人健康，並改進環境、社會和經濟方面的可持續發展
- 促進員工對環保事宜的認知

- 在房委會轄下的工作地點，向員工推廣職業安全與健康意識，並提升他們實踐職業安全與健康的能力
- 參與政府的碳排放審計計劃，並監察房委會轄下物業和工作地點的碳排放情況

## 充分和合理運用公共資源

### **維持健康的採購環境，並優化採購程式，以更能達到物有所值的目標**

- 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、服務和物品的採購程式，以更能達到物有所值的目標

### **監察新房屋發展項目的建築成本，提升舊屋邨的可持續性，並物色舊屋邨作重建**

- 物色更多適合進行重建的舊公共屋邨，以善用其土地的發展潛力和改良設施
- 延長部分舊屋邨的可用年期，並提升房屋發展項目的質量及促進舊屋邨的維修保養
- 監察建築成本和提高建築工程的成本效益

### **維護公屋資源合理和有效運用**

- 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

### **確保服務提供者和保養承辦商的有效管理**

- 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

### **合理分配公屋資源，為有真正住屋需要的申請人提供居所**

- 維持一般申請人的平均輪候公屋時間<sup>[2]</sup>在三年左右
- 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會

### **按現行租金調整機制進行公屋租金檢討**

- 按現行租金調整機制進行第三次公屋租金檢討

### **充分利用人力資源，以達致機構目標**

- 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
- 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
- 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要

### **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**

- 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準
- 檢討並推行 2012 年初資訊科技策略規劃訂明的各項資訊科技計劃，以配合房委會未來的業務需要

### **維持穩健的財務和資金管理**

- 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
- 審慎管理房委會的財政

### **提升商業樓宇的吸引力**

#### **開拓房委會商業樓宇的潛力，透過提升資產改善營運環境**

- 檢討提升資產的五年向前推展計劃、為大型資產改善工程訂定優先次序，並按所訂定的優先次序繼續實行改善工程

**盡量發揮房委會零售設施的商業潛力，並為社區和公屋租戶提供可滿足其需要的服務**

- 改善房委會新落成和現有零售設施的租賃條款，並繼續實施推廣策略
- 維持「大本型」作為房委會主要區域商場的地位，使之成為市民享受購物和生活樂趣的綜合消閒場所

**鼓勵房委會商業設施推行環保措施**

- 在營運房委會零售設施時提倡節約能源、減少廢物及循環再造，並鼓勵商戶參與由政府推行的商界環保運動