

3. 2014/15 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2014/15 年度机构计划涵盖的 47 项主要工作中，七项为新的工作，40 项为持续进行的工作。截至 2014 年 9 月 30 日，在 47 项主要工作当中，七项(15%)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 40 项(85%)。有关工作进度概述如下。

提供公营房屋

- 3.2 2014/15 年度的目标是建造 12 700 个公屋单位、建筑楼面面积 23 400 平方米的零售设施和 400 个私家车 / 货车停车位。截至 2014 年 9 月 30 日，我们已建成约 1 000 个公屋单位、建筑楼面面积 360 平方米的零售设施和 20 个私家车 / 货车停车位。其余住宅单位和设施的建造工程正在进行。我们定期与相关政府决策局及部门举行会议，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。为加快建屋进度，我们推出一连串措施，包括：优化地基工程完工后与上盖工程的交接验收的流程；由评审控制小组审批供应商的基准图纸；不等待非必要的项目完成方申请入伙纸；统一临时支撑架细节规格等。为解决建筑业人手短缺问题，我们与香港建造商会成立工作小组，将简化的补充劳工计划应用在房委会新工程合约上。
- 3.3 截至 2014 年 9 月 30 日，我们已编配 7 204 个公屋单位予申请者。于 2014 年 9 月 30 日，一般申请者的平均轮候时间为 3.1 年，而长者一人申请者则为 1.7 年。

提供优质居所

- 3.4 为回应租户不断转变的各种需要，我们一直检视存于组件式单位资料库的单位种类。尤其在复建居屋后，我们开始检视居屋单位的种类，而检讨已于 2014/15 年度上半年完成。过程中，除一睡房和两睡房单位外，我们亦于合适的居屋项目中加入了三睡房和二至三人单位。
- 3.5 为推广环保和健康的生活环境，并为部分项目取得总楼面面积宽免，我们在 2014/15 年度上半年向香港绿色建筑议会登记了 13 项新工程项目，以便按绿建环评的评估方法进行评估和评级。为建设优质居所，并回应公众对保护环境日益殷切的诉求，我们将环

保概念融入了新建屋邨的设计和建筑当中。为增加绿化，所有新建项目均采用 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，并将平衡生态规划和设计原则应用于适当的项目。我们已在 2014 年第二季完成建筑工地及现有公共屋邨的年度树木风险评估，并于第三季完成了相关补救工作。

- 3.6 为采用因应环境变化的规划和设计，我们在 34 个进行中的项目进行微气候研究，并在 22 个进行中的项目的规划和设计阶段进行空气流通评估，以尽量善用自然通风和日照。为减低噪音，我们亦因应不同发展项目地盘的特点，装设了隔音窗、隔音露台、隔音翼墙和隔音屏障等隔音措施。此外，我们在三个项目进行了碳排放量估算，以评估新发展项目在整个楼宇生命周期的碳总排放量。
- 3.7 我们致力提升土地的潜力及增加房屋供应量。我们已在所有新项目的住宅楼宇采用全面规划和因地制宜的设计，以充分配合土地情况、善用地积比率及增加建屋量。我们已考虑区内人士的意见和相关政府部门的要求，务求在提升土地的发展潜力时，亦能提供必须的福利设施。
- 3.8 为进一步提升公屋环境质素，我们已加入香港质量保证局楼宇可持续发展指数。现已有六个屋邨获颁楼宇可持续发展指数验证标志。我们计划就另外四个选定屋邨在 2015 年第一季加入上述计划。此外，我们透过取得 ISO 50001 能源管理体系认证，加强了环境保护工作。我们已为 620 幢公屋大厦进行认证审核，并获得能源管理体系的相关证书，生效日期为 2014 年 8 月 29 日。再者，我们亦推行优化树木管理计划，协助保育及保护建筑地盘和公共屋邨内所有现存的树木。
- 3.9 为推广环保建筑，我们继续使用预制施工法建造水缸，并在施工期间的临时工程采用来自可持续源头的木材。我们亦推出了生产木门的新规格，规定采用指接和拼合连接，以帮助减少在生产过程中使用的原材料。我们亦继续在建筑工程合约内订明使用矿渣微粉。在所有新项目中，预制外墙所用混凝土的水泥成分，当中 35% 已由矿渣微粉取代。我们在一个试行的地基合约内，进一步规定大体积混凝土（例如桩帽）的水泥成分，当中 60% 须以矿渣微粉取代。我们亦正研究在半预制楼板、预制梁、预制楼梯和预制垃圾槽使用矿渣微粉。

- 3.10 我们致力提高屋邨管理的质素，以及为公屋租户缔造舒适和健康的居住环境。我们加入了香港质量保证局企业社会责任指数，目的是采用 ISO 26000 社会责任管理框架，以验证在现有屋邨履行社会责任的表现。我们已于 2014 年 7 月成功获取香港质量保证局企业社会责任先导者标志。在 2014/15 年度上半年，我们亦获得机电工程署发出 55 张建筑物能源效益证书，证明在照明、电力、空气调节、升降机及自动梯装置方面均达到相关的能源效益规定。
- 3.11 我们积极推行改善工程计划，致力维持公屋单位可持续使用。为保障楼宇结构安全，我们在楼龄接近 40 年的公共屋邨推行全面结构勘察计划，并如期进行勘察工程。此外，我们亦在 211 个公共屋邨推出日常家居维修服务。

促进可持续生活

- 3.12 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，并于 2009 年全面实行，至今累计约有 32 440 户住户受惠。所有屋邨管理咨询委员会（下称「邨管咨委会」）均已伙拍非政府机构筹划社区活动，以促进公共屋邨的睦邻关系；同时，邨管咨委会与非政府机构亦会合办活动，为长者租户提供外展服务。
- 3.13 我们透过租金援助计划，协助有短暂经济困难的租户。为让更多人认识这项计划，我们透过房屋资讯台、电台广播、海报、房委会 / 房屋署网页及屋邨通讯加强宣传。另外，我们于 2014 年 7 月在向所有缴交一般租金的公屋租户发出租金调整通知书时，一并夹附租金援助计划的宣传单张。我们亦在屋邨办事处的客户服务处 / 等候大堂的当眼处，展示显眼的宣传架 / 通告，以宣传租金援助计划。
- 3.14 我们十分重视居民就公共屋邨规划和设计提出的意见，因为这些意见有助建设和谐及可持续的社区生活。我们举办了让社区参与的活动，讲解发展建议，并搜集居民对项目规划和设计的意见。这些活动包括就建议项目举办的社区参与工作坊、论坛和会议。我们亦曾参与白田邨重建计划的居民论坛，并与持份者就多个议题作出讨论。此外，我们已在四个新落成屋邨进行调查，以评估居民的看法。

- 3.15 为提高公屋居民的环保意识，我们继续伙拍环保团体推行长期的社区环保计划。我们已完成第七期「綠樂无穷在屋邨」计划，并于 2014 年第三季开展第八期计划，继续以「减少都市固体废物」为主题，在各屋邨举办有关保护和改善环境的深化教育活动。此外，为鼓励公屋租户参与改善居住环境及共建关爱社区，我们举办多项社区活动，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。我们亦参照绿建环评的评估方法，藉着更有效地使用能源和运用资源，提高现有公共屋邨的环保效益。在 2014 年 6 月，我们所推行的一项试验计划经绿建环评的暂定评估后，获得既有建筑类别的铂金评级。
- 3.16 我们继续加强树木管理及推行园景改善计划。为在现有公共屋邨推广绿化，我们已在 10 个屋邨举办植树日。截至 2014 年 9 月底，我们亦已在九个屋邨完成园景改善工程。此外，我们开办了两个屋邨树木大使复修 / 培训班，并完成年度树木风险评估，以加强树木管理。
- 3.17 为争取能干和可靠的业务伙伴，我们致力改善采购程序，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。我们继续规定每名工程承建商申请加入或继续保留在房委会工程承建商名册时，必须提交法定声明。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，我们一直监察建造、屋宇装备、打桩、拆卸和花卉树木种植合约所采用的承办商表现评分制，并在分区定期合约继续采用综合评分投标制度。
- 3.18 我们在发展新公共屋邨时，特别注意要让伤健用户均可公平使用社区空间，以及加入社区凝聚力和可持续发展的元素。我们已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。我们亦提供了长幼伤健共融综合社区康樂场地，并在大厦入口、重要的屋邨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，并在有需要时为该管理体系制订和实行必要的改善措施。我们已加强为承建商的雇员提供工地安全培训的规定，并为内部员工提供工地安全培训课程，以符合建造业议会的要求。在我们的努力之下，截至 2014 年第二季，录得每千名工人 6.8 宗的低意外率。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。

充分和合理运用公共资源

- 3.20 我们继续推行措施，确保合理及有效运用公共房屋资源。于 2013 年 4 月 1 日，我们在善用公屋资源分组辖下设立了一个有 30 名经验丰富员工的特别小组，以进一步加强租务管理和防止滥用公共房屋资源。小组的运作期已延长至 2016 年 3 月 31 日。在 2014/15 年度，特别小组主力处理与住用情况相关的个案，包括分租、丢空单位、非认可人士占用，以及将单位用作非法活动。除加强调查措施以侦察及防止滥用公共房屋资源外，我们亦一直进行各项宣传计划和外展活动，以提高公众对公屋单位须编配予最有迫切需要的人士的意识。
- 3.21 为活化高楼龄公共屋邨，并检视及善用屋邨土地的发展潜力，我们已参照在 2013 年底完成、对 22 个高楼龄屋邨重建潜力的初步检讨的结果，按个别屋邨的情况进行详细研究。研究考虑了既定政策和各项因素，如尽量增加重建单位的数目、有否合适的迁置资源、发展限制及机遇等。我们现正就重建华富邨进行详细研究。
- 3.22 我们经常将房委会住宅楼宇的平均建筑成本与私人市场住宅楼宇作比较。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 50%。以上比较是以一般水准的私人屋苑多层住宅楼宇最新建筑成本进行，数据来自房委会顾问所发表的资料。我们亦继续在项目的详细设计、投标和建筑阶段，密切监察市场成本走势和项目建筑成本，并与核准项目预算进行对照。为进一步改善建筑成本管理系统，我们在规划阶段就公屋和居屋每个单位的建筑成本，订下合理的预警水平作为基准。倘项目每个单位的建筑成本超出预警水平，我们会向策划小组委员会简报引致成本上涨的各项原因，邀请委员留意有关情况，并协助他们在决定将项目纳入公营房屋建设计划时，能作出周全的考虑。
- 3.23 为推行房委会长远人力策略，截至 2013/14 年底，我们已将合共 476 个在长远而言须由公务员担任的房委会合约职位转换为公务员职位。在 2014/15 年度，政府批准房屋署增设 23 个公务员职位作转换用途，使房屋署的公务员编制增加 0.3%。然而，由于相应数目的房委会合约职位会被删除以作抵销，因此房屋署的整体编制没有增减。为推行居屋、达至公营房屋建屋目标及落实其他相关房屋措施，我们已在 2012/13 年度、2013/14 年度和 2014/15 年度，分别开设了 194、133 和 135 个公务员职位，即合共 462 个职

位。我们会继续寻求额外人力资源，以应付因提高公营房屋建屋目标及推行其他房屋措施而持续增加的工作量。

- 3.24 我们一直应用新科技以改善顾客服务及提升运作效率。在资讯科技方面，我们在 2014 年 6 月如期推出电子服务共用平台，以改善房委会为市民、公屋租户及公屋申请人而设的网上电子服务，并正计划将房委会网上服务逐步迁至此平台。我们已于 2012 年完成资讯科技策略研究，使资讯科技应用能配合业务，并订定资讯科技策略性发展计划，以应付房委会 / 房屋署未来的业务需要。根据该计划，支持新建居屋单位销售的新资讯科技系统将于 2014 年 10 月或之前准备就绪，以配合计划于 2014 年底进行的新建居屋单位预售。
- 3.25 我们继续应用无线射频识别技术，以追查混凝土立方块的运送过程，以及监察在所有使用磅桥的拆迁、地基和建筑地盘监察惰性拆迁物料的处置情况。我们亦试行将无线射频识别技术应用于水泵、配电板、发电机和升降机等主要屋宇装备器材。在 2014/15 年度上半年，我们已在 19 个进展中项目的设计、建筑及接近竣工阶段，采用建筑信息模拟系统。在 2014 年第二季，我们拟备及发表了《建筑信息模拟技术项目执行指引》，并为建筑信息模拟组件库建立更多建筑组件的详细资料。此外，在 2014 年 9 月底，我们正准备组件式单位的建筑信息模型，在推售居屋单位时用作虚拟示范单位。
- 3.26 资金管理方面，我们为房委会资产配置策略稳健程度进行了周年检讨。在参考资金管理附属小组委员会的意见后，我们已于 2014 年 7 月向财务小组委员会汇告检讨结果和建议。我们已按照资金管理附属小组委员会的意见，落实财务小组委员会核准的建议。
- 3.27 我们已完成第三次公屋租金检讨工作。资助房屋小组委员会在 2014 年 7 月 4 日通过了政府统计处处长的报告。该报告显示，第二期间（2013 年）的收入指数较第一期间（2011 年）高出 19.27%。根据《房屋条例》第 16A 条的规定，我们将公屋租金上调 10%，由 2014 年 9 月 1 日起生效。

提升商业楼宇的吸引力

- 3.28 为开拓房委会商业楼宇的潜力及改善营商环境，我们整合了 2015/16 至 2019/20 年度提升资产的五年向前推展计划。由于可供优化楼宇数目不断减少，以及业务表现在整体上已得到改善，我们会持续检讨该计划。就选定进行资产优化的项目，包括安基苑、龙蟠苑、坪石邨和葵盛西邨，截至 2014 年 9 月底，有关零售设施的改善工程已完成或在继续进行。工程完成后，我们将重新进行财务评估，以检讨大型资产提升工程的成效。在 2014/15 年度上半年，我们继续采取更多元化和灵活的租赁策略，以提升商业楼宇的吸引力。我们透过资产增值、适当地进行改建措施，以及积极进行有效的租户组合管理，进一步提升零售设施的商业潜力，使空置率在 2014/15 年度维持在目标范围之内。
- 3.29 为支持政府推行环保运动，我们已参与推行《节能约章》，减少辖下商场空调耗电量，将室温维持在摄氏 24 至 26 度之间。此外，我们透过物业管理服务公司，鼓励新落成商场的主要商户采用减少厨余的管理模式。
- 3.30 以区域商场为定位的「大本型」，仍是我们的服务重点。除了在重要节日举办节庆活动外，我们亦举办多项特色的宣传推广活动，如车展、职业博览、森巴嘉年华等，以维持商场的知名度，并扩阔客源。我们更邀请商户提供购物优惠，以吸引新顾客和鼓励他们重临消费。截至 2014 年 9 月底，为会员带来归属感的「型人会」已招募约 15 000 名会员。为进一步促进业务增长，我们与策略管理服务顾问检讨了「大本型」租赁策略及租户与行业组合。在订立基准监察商户表现方面，我们已委托顾问展开「大本型」神秘顾客调查，冀为顾客提供优质服务。