

3. 2014/15 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2014/15 年度機構計劃涵蓋的 47 項主要工作中，七項為新的工作，40 項為持續進行的工作。截至 2014 年 9 月 30 日，在 47 項主要工作當中，七項(15%)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 40 項(85%)。有關工作進度概述如下。

提供公營房屋

- 3.2 2014/15 年度的目標是建造 12 700 個公屋單位、建築樓面面積 23 400 平方米的零售設施和 400 個私家車／貨車停車位。截至 2014 年 9 月 30 日，我們已建成約 1 000 個公屋單位、建築樓面面積 360 平方米的零售設施和 20 個私家車／貨車停車位。其餘住宅單位和設施的建造工程正在進行。我們定期與相關政府決策局及部門舉行會議，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。為加快建屋進度，我們推出一連串措施，包括：優化地基工程完工後與上蓋工程的交接驗收的流程；由評審控制小組審批供應商的基準圖紙；不等待非必要的項目完成方申請入伙紙；統一臨時支撐架細節規格等。為解決建造業人手短缺問題，我們與香港建造商會成立工作小組，將簡化的補充勞工計劃應用在房委會新工程合約上。
- 3.3 截至 2014 年 9 月 30 日，我們已編配 7 204 個公屋單位予申請者。於 2014 年 9 月 30 日，一般申請者的平均輪候時間為 3.1 年，而長者一人申請者則為 1.7 年。

提供優質居所

- 3.4 為回應租戶不斷轉變的各種需要，我們一直檢視存於組件式單位資料庫的單位種類。尤其在復建居屋後，我們開始檢視居屋單位的種類，而檢討已於 2014/15 年度上半年完成。過程中，除一睡房和兩睡房單位外，我們亦於合適的居屋項目中加入了三睡房和二至三人單位。
- 3.5 為推廣環保和健康的生活環境，並為部分項目取得總樓面面積寬免，我們在 2014/15 年度上半年向香港綠色建築議會登記了 13 項新工程項目，以便按綠建環評的評估方法進行評估和評級。為建設優質居所，並回應公眾對保護環境日益殷切的訴求，我們將環

保概念融入了新建屋邨的設計和建築當中。為增加綠化，所有新建項目均採用 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，並將平衡生態規劃和設計原則應用於適當的項目。我們已在 2014 年第二季完成建築工地及現有公共屋邨的年度樹木風險評估，並於第三季完成了相關補救工作。

- 3.6 為採用因應環境變化的規劃和設計，我們在 34 個進行中的項目進行微氣候研究，並在 22 個進行中的項目的規劃和設計階段進行空氣流通評估，以盡量善用自然通風和日照。為減低噪音，我們亦因應不同發展項目地盤的特點，裝設了隔音窗、隔音露台、隔音翼牆和隔音屏障等減音措施。此外，我們在三個項目進行了碳排放量估算，以評估新發展項目在整個樓宇生命周期的碳總排放量。
- 3.7 我們致力提升土地的潛力及增加房屋供應量。我們已在所有新項目的住宅樓宇採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合土地情況、善用地積比率及增加建屋量。我們已考慮區內人士的意見和相關政府部門的要求，務求在提升土地的發展潛力時，亦能提供必須的福利設施。
- 3.8 為進一步提升公屋環境質素，我們已加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數。現已有六個屋邨獲頒樓宇可持續發展指數驗證標誌。我們計劃就另外四個選定屋邨在 2015 年第一季加入上述計劃。此外，我們透過取得 ISO 50001 能源管理體系認證，加強了環境保護工作。我們已為 620 幢公屋大廈進行認證審核，並獲得能源管理體系的相關證書，生效日期為 2014 年 8 月 29 日。再者，我們亦推行優化樹木管理計劃，協助保育及保護建築地盤和公共屋邨內所有現存的樹木。
- 3.9 為推廣環保建築，我們繼續使用預製施工法建造水缸，並在施工期間的臨時工程採用來自可持續源頭的木材。我們亦推出了生產木門的新規格，規定採用指接和拼合連接，以幫助減少在生產過程中使用的原材料。我們亦繼續在建築工程合約內訂明使用礦渣微粉。在所有新項目中，預製外牆所用混凝土的水泥成分，當中 35% 已由礦渣微粉取代。我們在一個試行的地基合約內，進一步規定大體積混凝土（例如樁帽）的水泥成分，當中 60% 須以礦渣微粉取代。我們亦正研究在半預製樓板、預製樑、預製樓梯和預製垃圾槽使用礦渣微粉。

- 3.10 我們致力提高屋邨管理的質素，以及為公屋租戶締造舒適和健康的居住環境。我們加入了香港品質保證局企業社會責任指數，目的是採用 ISO 26000 社會責任管理框架，以驗證在現有屋邨履行社會責任的表現。我們已於 2014 年 7 月成功獲取香港品質保證局企業社會責任先導者標誌。在 2014/15 年度上半年，我們亦獲得機電工程署發出 55 張建築物能源效益證書，證明在照明、電力、空氣調節、升降機及自動梯裝置方面均達到相關的能源效益規定。
- 3.11 我們積極推行改善工程計劃，致力維持公屋單位可持續使用。為保障樓宇結構安全，我們在樓齡接近 40 年的公共屋邨推行全面結構勘察計劃，並如期進行勘察工程。此外，我們亦在 211 個公共屋邨推出日常家居維修服務。

促進可持續生活

- 3.12 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，並於 2009 年全面實行，至今累計約有 32 440 戶住戶受惠。所有屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）均已夥拍非政府機構籌劃社區活動，以促進公共屋邨的睦鄰關係；同時，邨管諮委會與非政府機構亦會合辦活動，為長者租戶提供外展服務。
- 3.13 我們透過租金援助計劃，協助有短暫經濟困難的租戶。為讓更多人認識這項計劃，我們透過房屋資訊台、電台廣播、海報、房委會／房屋署網頁及屋邨通訊加強宣傳。另外，我們於 2014 年 7 月在向所有繳交一般租金的公屋租戶發出租金調整通知書時，一併夾附租金援助計劃的宣傳單張。我們亦在屋邨辦事處的客戶服務處／等候大堂的當眼處，展示顯眼的宣傳架／通告，以宣傳租金援助計劃。
- 3.14 我們十分重視居民就公共屋邨規劃和設計提出的意見，因為這些意見有助建設和諧及可持續的社區生活。我們舉辦了讓社區參與的活動，講解發展建議，並蒐集居民對項目規劃和設計的意見。這些活動包括就建議項目舉辦的社區參與工作坊、論壇和會議。我們亦曾參與白田邨重建計劃的居民論壇，並與持份者就多個議題作出討論。此外，我們已在四個新落成屋邨進行調查，以評估居民的看法。

- 3.15 為提高公屋居民的環保意識，我們繼續夥拍環保團體推行長期的社區環保計劃。我們已完成第七期「綠樂無窮在屋邨」計劃，並於 2014 年第三季開展第八期計劃，繼續以「減少都市固體廢物」為主題，在各屋邨舉辦有關保護和改善環境的深化教育活動。此外，為鼓勵公屋租戶參與改善居住環境及共建關愛社區，我們舉辦多項社區活動，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。我們亦參照綠建環評的評估方法，藉着更有效地使用能源和運用資源，提高現有公共屋邨的環保效益。在 2014 年 6 月，我們所推行的一項試驗計劃經綠建環評的暫定評估後，獲得既有建築類別的鉑金評級。
- 3.16 我們繼續加強樹木管理及推行園景改善計劃。為在現有公共屋邨推廣綠化，我們已在 10 個屋邨舉辦植樹日。截至 2014 年 9 月底，我們亦已在九個屋邨完成園景改善工程。此外，我們開辦了兩個屋邨樹木大使複修／培訓班，並完成年度樹木風險評估，以加強樹木管理。
- 3.17 為爭取能幹和可靠的業務夥伴，我們致力改善採購程序，並藉着能幹的工作隊伍和周全的招標評分方法提高服務水準。我們繼續規定每名工程承建商申請加入或繼續保留在房委會工程承建商名冊時，必須提交法定聲明。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，我們一直監察建造、屋宇裝備、打樁、拆卸和花卉樹木種植合約所採用的承辦商表現評分制，並在分區定期合約繼續採用綜合評分投標制度。
- 3.18 我們在發展新公共屋邨時，特別注意要讓傷健用戶均可公平使用社區空間，以及加入社區凝聚力和可持續發展的元素。我們已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。我們亦提供了長幼傷健共融綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要的屋邨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，並在有需要時為該管理體系制訂和實行必要的改善措施。我們已加強為承建商的僱員提供工地安全培訓的規定，並為內部員工提供工地安全培訓課程，以符合建造業議會的要求。在我們的努力之下，截至 2014 年第二季，錄得每千名工人 6.8 宗的低意外率。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。

充分和合理運用公共資源

- 3.20 我們繼續推行措施，確保合理及有效運用公共房屋資源。於 2013 年 4 月 1 日，我們在善用公屋資源分組轄下設立了一個有 30 名經驗豐富員工的特別小組，以進一步加強租務管理和防止濫用公共房屋資源。小組的運作期已延長至 2016 年 3 月 31 日。在 2014/15 年度，特別小組主力處理與住用情況相關的個案，包括分租、丟空單位、非認可人士佔用，以及將單位用作非法活動。除加強調查措施以偵察及防止濫用公共房屋資源外，我們亦一直進行各項宣傳計劃和外展活動，以提高公眾對公屋單位須編配予最有迫切需要的人士的意識。
- 3.21 為活化高樓齡公共屋邨，並檢視及善用屋邨土地的發展潛力，我們已參照在 2013 年底完成、對 22 個高樓齡屋邨重建潛力的初步檢討的結果，按個別屋邨的情況進行詳細研究。研究考慮了既定政策和各項因素，如盡量增加重建單位的數目、有否合適的遷置資源、發展限制及機遇等。我們現正就重建華富邨進行詳細研究。
- 3.22 我們經常將房委會住宅樓宇的平均建築成本與私人市場住宅樓宇作比較。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 50%。以上比較是以一般水準的私人屋苑多層住宅樓宇最新建築成本進行，數據來自房委會顧問所發表的資料。我們亦繼續在項目的詳細設計、投標和建築階段，密切監察市場成本走勢和項目建築成本，並與核准項目預算進行對照。為進一步改善建築成本管理系統，我們在規劃階段就公屋和居屋每個單位的建築成本，訂下合理的預警水平作為基準。倘項目每個單位的建築成本超出預警水平，我們會向策劃小組委員會簡報引致成本上漲的各項原因，邀請委員留意有關情況，並協助他們在決定將項目納入公營房屋建設計劃時，能作出周全的考慮。
- 3.23 為推行房委會長遠人力策略，截至 2013/14 年底，我們已將合共 476 個在長遠而言須由公務員擔任的房委會合約職位轉換為公務員職位。在 2014/15 年度，政府批准房屋署增設 23 個公務員職位作轉換用途，使房屋署的公務員編制增加 0.3%。然而，由於相應數目的房委會合約職位會被刪除以作抵銷，因此房屋署的整體編制沒有增減。為推行居屋、達至公營房屋建屋目標及落實其他相關房屋措施，我們已在 2012/13 年度、2013/14 年度和 2014/15 年度，分別開設了 194、133 和 135 個公務員職位，即合共 462 個職

位。我們會繼續尋求額外人力資源，以應付因提高公營房屋建屋目標及推行其他房屋措施而持續增加的工作量。

- 3.24 我們一直應用新科技以改善顧客服務及提升運作效率。在資訊科技方面，我們在 2014 年 6 月如期推出電子服務共用平台，以改善房委會為市民、公屋租戶及公屋申請人而設的網上電子服務，並正計劃將房委會網上服務逐步遷至此平台。我們已於 2012 年完成資訊科技策略研究，使資訊科技應用能配合業務，並訂定資訊科技策略性發展計劃，以應付房委會／房屋署未來的業務需要。根據該計劃，支援新建居屋單位銷售的新資訊科技系統將於 2014 年 10 月或之前準備就緒，以配合計劃於 2014 年底進行的新建居屋單位預售。
- 3.25 我們繼續應用無線射頻識別技術，以追查混凝土立方塊的運送過程，以及監察在所有使用磅橋的拆建、地基和建築地盤監察惰性拆建物料的處置情況。我們亦試行將無線射頻識別技術應用於水泵、配電板、發電機和升降機等主要屋宇裝備器材。在 2014/15 年度上半年，我們已在 19 個進展中項目的設計、建築及接近竣工階段，採用建築信息模擬系統。在 2014 年第二季，我們擬備及發表了《建築信息模擬技術項目執行指引》，並為建築信息模擬組件庫建立更多建築組件的詳細資料。此外，在 2014 年 9 月底，我們正準備組件式單位的建築信息模型，在推售居屋單位時用作虛擬示範單位。
- 3.26 資金管理方面，我們為房委會資產配置策略穩健程度進行了周年檢討。在參考資金管理附屬小組委員會的意見後，我們已於 2014 年 7 月向財務小組委員會匯告檢討結果和建議。我們已按照資金管理附屬小組委員會的意見，落實財務小組委員會核准的建議。
- 3.27 我們已完成第三次公屋租金檢討工作。資助房屋小組委員會在 2014 年 7 月 4 日通過了政府統計處處長的報告。該報告顯示，第二期間（2013 年）的收入指數較第一期間（2011 年）高出 19.27%。根據《房屋條例》第 16A 條的規定，我們將公屋租金上調 10%，由 2014 年 9 月 1 日起生效。

提升商業樓宇的吸引力

- 3.28 為開拓房委會商業樓宇的潛力及改善營商環境，我們整合了 2015/16 至 2019/20 年度提升資產的五年向前推展計劃。由於可供優化樓宇數目不斷減少，以及業務表現在整體上已得到改善，我們會持續檢討該計劃。就選定進行資產優化的項目，包括安基苑、龍蟠苑、坪石邨和葵盛西邨，截至 2014 年 9 月底，有關零售設施的改善工程已完成或在繼續進行中。工程完成後，我們將重新進行財務評估，以檢討大型資產提升工程的成效。在 2014/15 年度上半年，我們繼續採取更多元化和靈活的租賃策略，以提升商業樓宇的吸引力。我們透過資產增值、適當地進行改建措施，以及積極進行有效的租戶組合管理，進一步提升零售設施的商業潛力，使空置率在 2014/15 年度維持在目標範圍之內。
- 3.29 為支持政府推行環保運動，我們已參與推行《節能約章》，減少轄下商場空調耗電量，將室溫維持在攝氏 24 至 26 度之間。此外，我們透過物業管理服務公司，鼓勵新落成商場的主要商戶採用減少廚餘的管理模式。
- 3.30 以區域商場為定位的「大本型」，仍是我們的服務重點。除了在重要節日舉辦節慶活動外，我們亦舉辦多項特色的宣傳推廣活動，如車展、職業博覽、森巴嘉年華等，以維持商場的知名度，並擴闊客源。我們更邀請商戶提供購物優惠，以吸引新顧客和鼓勵他們重臨消費。截至 2014 年 9 月底，為會員帶來歸屬感的「型人會」已招募約 15 000 名會員。為進一步促進業務增長，我們與策略管理服務顧問檢討了「大本型」租賃策略及租戶與行業組合。在訂立基準監察商戶表現方面，我們已委託顧問展開「大本型」神秘顧客調查，冀為顧客提供優質服務。