

3. 2015/16 年度机构计划年中业务进度检讨

3.1 2015/16 年度机构计划涵盖的 45 项主要工作中，一项为新的工作，44 项为持续进行的工作。截至 2015 年 9 月 30 日，一项主要工作已经完成，而如期进行、持续进行或部分完成的主要工作则有 44 项。有关工作进度概述如下。

提供公营房屋

3.2 2015/16 年度的目标是建造 23 200 个公屋单位、建筑楼面面积 8 200 平方米的零售设施和 860 个私家车 / 货车停车位。截至 2015 年 9 月 30 日，我们已建成约 2 300 个公屋单位。其余住宅单位和设施的建设工程正在进行。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，我们继续实施一连串措施，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。为解决建造业人手短缺问题，我们继续将简化的补充劳工计划应用在房委会新工程合约上，并在 2015/16 年度上半年成功获批两项申请。

3.3 截至 2015 年 9 月 30 日，我们已编配 9 180 个公屋单位予公屋申请者。于 2015 年 9 月 30 日，一般申请者（即家庭及长者一人申请者）的平均轮候时间^[4]为 3.6 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间则为 2.0 年。

推行政府的长远房屋策略

3.4 政府于 2014 年 12 月公布《长远房屋策略》，以供应为主导的策略应对房屋问题。房委会已依照《长远房屋策略》开展各项公营房屋措施，包括增建公屋和居屋单位，务求合理运用公屋资源，促进现有资助出售单位的流转，以及丰富资助自置居所的形式。

注[4]: 轮候时间是以公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括申请期间的任何冻结时段（例如申请者尚未符合居港年期规定；申请者正等待家庭成员來港团聚而要求暂缓申请；申请者在狱中服刑等）。一般申请者（即家庭及长者一人申请者）的平均轮候时间，是指在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者轮候时间平均数。

- 3.5 为配合《长远房屋策略》提出有关丰富资助自置居所形式及完善房屋阶梯的大方向，行政长官在《2015 年施政报告》中建议房委会选择合适的正在兴建公屋项目，以先导计划形式，出售给合格的「绿表」人士，单位定价比传统居屋低廉。资助房屋小组委员会在 2015 年 5 月通过了「绿表置居先导计划」的执行细节，并已选取新蒲岗公屋发展项目作为先导计划的选址。项目预计于 2016 年下半年预售，并于 2017 年中落成。房委会会密切留意先导计划的效果以便利检讨。

提供优质居所

- 3.6 我们致力提升土地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，以充分配合地盘情况、善用地积比率及增加建屋量。我们已考虑区内人士的意見和相关政府部门的要求，务求在提升土地的发展潜力时，亦能提供必需的福利设施。
- 3.7 2015 年 7 月，启晴邨的食水被发现含铅超标，而另外 10 个公共屋邨其后亦发现同样情况，源头为水喉驳位的焊接物料。事件发生后，我们立刻制定改善措施以保障内部供水系统的食水水质，包括提升规格及加强地盘监督程序。我们会视乎需要，并依照房委会辖下公屋食水质量控制问题检讨委员会的建议，继续探讨和推行进一步的改善措施。
- 3.8 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，我们继续向香港绿色建筑议会登记新工程项目，以便按绿建环评^[5]的评估方法进行评估和评级。在 2015/16 年度上半年，我们完成两个新工程项目的暂定评估。为建设优质居所，以及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。

注[5]: 绿建环评是由香港绿色建筑议会认可，为建筑物制定的全面环境评估系统。绿建环评系统会就项目的六大范围(包括用地与室外环境/场地管理、能源使用、室内环境质素、用材、用水及创新)进行评估。当项目经过评估后，将根据所得分数而获发评级。

- 3.9 我们继续采用因应环境变化的规划和设计。在 2015/16 年度上半年，我们在 35 个进行中的项目进行微气候研究，并在 23 个进行中的项目的规划和设计阶段进行空气流通评估。为减低噪音，我们亦因应各个合适项目的地盘特点，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，我们在七个新发展项目的设计阶段继续采用碳排放量估算。
- 3.10 为推广环保建筑，我们继续在永久工程使用预制组件，并在施工期间的临时工程采用来自可持续源头的木材。我们亦在建筑工程合约内订明使用矿渣微粉，取代所有新项目中预制外墙所用混凝土的 35% 水泥成分。我们正探讨在更多预制组件，例如半预制楼板、预制梁、预制楼梯和预制垃圾槽使用矿渣微粉。
- 3.11 为加强定期维修保养和改善工程的安全健康管理模式，我们定期维修保养和改善工程的职业健康安全管理体系取得并维持 OHSAS 18001 认证^[6]。
- 3.12 为加强对现有公共屋邨环境的保护，我们于 2015 年 4 月为 540 幢公屋大厦取得 ISO 50001^[7]能源管理体系认证。此外，为加强节能和提高能源效益，我们于 2012 年 4 月展开为期 42 个月的计划，以节能电子镇流器取代所有屋邨灯具的电磁镇流器。在 2015/16 年度上半年，我们进行了余下 140 幢公屋大厦的更换工程，从而完成了整项计划。
- 3.13 我们主动推行改善工程计划，以维持公屋楼宇的可持续使用。为符合《消防安全（建筑物）条例》(第 572 章)的规定，我们已安排评估 30 个公共屋邨的改善工程。截至 2015 年 9 月 30 日，我们委聘的顾问已完成 19 个屋邨的评估。此外，我们已展开晾衣架改善计划，为 140 000 个公屋单位更换插筒式晾衣装置。升降机现代化工程计划的目标是于年内更换 94 部旧升降机。我们已更换 52 部旧升降机，余下 42 部的更换工程正在进行中。

注[6]: OHSAS 18001 是国际认可的职业健康安全管理体系标准，可作认证之用。OHSAS 18001 采用有系统的方式，并结合包括计划、推行、监察和持续改善等元素的运作模型推行职业健康安全管理。

注[7]: ISO 50001 是一项国际标准，旨在让机构建立能源管理体系和程序，以提高节能表现（包括能源效益、使用和消耗量），从而减少温室气体排放。

- 3.14 我们积极改善高楼龄公共屋邨的楼宇安全，继续推行全方位维修计划、屋邨改善计划、全面结构勘察计划，以及日常家居维修服务。截至 2015 年 9 月 30 日，我们已在九个屋邨展开全方位维修计划，包括在两个屋邨推行强制验窗计划。此外，我们如期在楼龄接近 40 年的屋邨进行全面结构勘察计划，以保障楼宇结构安全。我们亦在 214 个公共屋邨推出日常家居维修服务。
- 3.15 为回应中低收入家庭自置居所的诉求，我们在 2015 年 8 月 26 日推行新一轮「扩展居屋第二市场至白表买家的临时计划」。此外，我们现正进行出售第二批新建居屋单位的筹备工作。

促进可持续生活

- 3.16 我们透过房委会资讯台、电台广播、海报、房委会 / 房屋署网页、屋邨管理咨询委员会（下称「邨管咨委会」）会议，以及在 2015 年 5 月发出的屋邨通讯，广泛宣传租金援助计划。屋邨职员亦寻求非政府机构、该区议会及邨管咨委会的协助，转介有需要的租户到屋邨办事处寻求租金援助。
- 3.17 我们十分重视居民对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发展的社区生活。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。此外，我们已在两个新落成屋邨进行调查，以收集居民的意见。我们于年中录得新落成屋邨的整体顾客满意指数为 93%。
- 3.18 为在现有公共屋邨推广环保和绿化，我们已在 10 个公共屋邨举办植树日，亦已在八个屋邨完成园景改善工程。其余 12 个屋邨的园景改善工程现正策划或进行中。此外，我们为屋邨树木大使开办了两个进修 / 培训班，并完成年度树木风险评估及更新树木资料库记录，以便有效管理树木。我们在五个屋邨举办供社区参与的环保活动，并将于年内另外 15 个屋邨举办有关活动。第八期「绿乐无穷在屋邨」计划^[8]在 2015 年第三季完成，我们在各屋邨举办“「废」事话你知”活动期间，举行以减废为题的摄影比赛。我们亦在 30 个屋邨举办有关减废和循环再用的深化教育活动，并招募了大约 4 400 位义工担任绿屋邨大使。随着第八期计划临近尾

注[8]: 「绿乐无穷在屋邨」计划是由房委会伙拍环保团体举办的一个社区环保教育计划，旨在提高公屋居民环保意识及培养保护和改善环境的文化。

声，我们展开了第九期计划，继续伙拍环保团体举办活动以提高环保意识。此外，我们在 2014 年 6 月推行一项试验计划，经绿建环评的暂定评估后，获得既有建筑类别的铂金评级，最终评估已于 2015 年 3 月提交。

3.19 为争取能干和可靠的业务伙伴，我们藉着实施周全的招标评分方法和确保能干的工作队伍，致力改善采购程序及提高服务水准。我们继续在复杂的建筑及打桩工程合约采用双轨投标制度。我们亦于各种合约中采用承办商表现评分制，并在分区定期合约继续采用综合评分投标制度。此外，我们亦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，表明：

- (a) 公司没有无力偿还的债项，以及没有清盘或遭解散；
- (b) 没有针对公司的清盘呈请或命令；
- (c) 公司没有遭委派接管人变现或接管其资产或业务；及
- (d) 公司没有接获针对公司的清盘呈请提出前的任何要求偿还债务的信件或通知书。

3.20 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乐场地，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。

3.21 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。我们继续提供安全培训课程、举办研讨会和讲座、向持份者定期发出通告，以及推广最佳的安全作业方式。在我们的努力之下，截至 2015 年第二季，新工程合约及维修保养合约分别录得每千名工人 7.3 及 2.3 宗的低意外率。为进一步促进建筑地盘的安全和健康管理的效能，我们现正开发网上工伤及闪失事故和职业病监测系统，并正就系统多个部分进行用户验收测试，预期系统将于 2016 年初投入运作。

充分和合理运用公共资源

- 3.22 房屋署善用公屋资源分组正深入审核约 5 000 宗入息及资产申报，以及严格调查约 6 000 宗随机抽选与住用情况相关的个案和怀疑滥用公屋的个案。除实施深入调查的措施外，我们亦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。
- 3.23 为确保有效管理服务供应商，房屋署承办商检讨小组委员会（服务）按季复核服务承办商的表现。根据现行评审机制，服务承办商的表现评核报告倘评为「劣」级，则会被限制投标资格三个月，或被限制不能竞投至少一份服务合约。我们亦与各工会保持紧密联系及进行突击巡查，以防非技术工人受到剥削。此外，我们与劳工处及廉政公署合办研讨会，增进非技术工人对《最低工资条例》（第 608 章）、《雇员补偿条例》（第 282 章）和其他与雇佣有关权益，以及《防止贿赂条例》（第 201 章）的认识。
- 3.24 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，我们继续对重建高楼龄屋邨进行详细研究，并按个别屋邨的情况作出考虑，因素包括屋邨的结构状况及进行维修工程在经济上是否可行、其重建潜力，以及有否足够及合适的迁置资源。
- 3.25 我们继续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。我们亦会在可行性研究阶段密切监察公屋和资助出售单位项目每个单位的建筑成本，与其各自的预警水平作对照，以期能够达到成本效益。倘项目每个单位的建筑成本超出预警水平，房委会策划小组委员会考虑引致成本上涨的各项原因，并就是否决定将项目纳入公营房屋建设计划作谨慎决定。
- 3.26 为推行新公营房屋建屋目标，我们在 2012/13 年度、2013/14 年度、2014/15 年度及 2015/16 年度分别开设 194、133、135 及 154 个公务员职位，即合共 616 个职位。我们会在适当的情况下，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。
- 3.27 为推行房委会长远人力策略，截至 2014/15 年底，我们已将合共 499 个属长远而言须由公务员担任的职系的房委会合约职位转换为公务员职位。在 2015/16 年度，我们已获得额外 38 个公务员职位的配额用作转换合约职位。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维持不变。我们日后会继续向政府寻求增加公务员职位的配额。

- 3.28 在资讯科技方面，公共电子服务已于 2015 年 6 月迁移至新的电子服务平台。我们亦于 2015 年 8 月推出新的人力资源管理系统。此外，提升数据中心已使用多年的网络的工作正如期进行，以提升房委会网络的频宽、扩展性、可用性及保养性，并预计于 2016 年第一季度完成。
- 3.29 我们继续在新工程及维修保养和改善工程应用无线射频识别技术，包括追查混凝土立方块及选定的建筑组件，例如预制混凝土外墙、木门、铝窗及铁闸的运送过程，以及监察在所有使用磅桥的拆卸、地基和建筑地盘惰性拆建物料的恰当处置。我们亦探讨能否将无线射频识别技术应用在追查钢筋样办的运送过程。我们继续在新工程项目的策划、设计和建造各个范畴和领域方面采用建筑信息模拟系统，并在超过 40 个工程项目不同阶段使用建筑信息模拟系统。
- 3.30 资金管理方面，房屋署为房委会资产配置策略进行了全面检讨。在参考资金管理附属小组委员会的意见后，房屋署已于 2015 年 5 月向财务小组委员会汇报检讨结果和建议。房屋署亦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。

提升商业楼宇的吸引力

- 3.31 2015/16 年度上半年，我们继续紧贴市况，把握机遇优化行业组合和零售服务。我们以优先满足住户基本日常所需为原则，仔细规划新商场（例如祥龙荟和鸿福商场）的租务计划。此外，我们亦透过落实资产优化计划，推动更均衡的行业和租户组合，尽量善用资源，达致零售设施的空置率维持在 1.5% 的低水平。
- 3.32 根据提升资产的五年向前推展计划，我们完成了龙蟠苑零售设施的改善工程，而安基商场及葵盛西邨零售设施的改善工程进度良好。我们会在大型资产优化工程完成后，再进行财务评估，以检讨计划成效。
- 3.33 我们继续以中央筹划方式，为房委会辖下的邻里商场举办不同种类和规模的推广活动，以维持商场的吸引力和竞争力。我们又为

这些商场提供整体性设计的节庆装饰，既能增添购物气氛及增加销售额，又可收规模效益之效。此外，我们为坪石邨零售设施活化工程竣工举行仪式志庆，以增其知名度和购物气氛。

3.34 位于九龙东地区的「大本型」是房委会最大型的综合性商场，从人流和营业额所见，其受顾客欢迎程度与日俱增。我们按商场特色不断推出特别设计的推广活动和特色主题项目，以加强「大本型」的市场地位和增加知名度。此外，我们亦邀请了多个非政府机构和其他团体，在「大本型」举办娱乐、文化和环保活动，促进社区建设。我们亦定期推出「型人会」会员专享的特别换领计划，鼓励顾客重临消费。截至 2015 年 9 月底，「型人会」合共招募了约 17 600 名会员。为进一步促进业务增长，我们透过策略性租赁和续租计划，提升商户质素、行业组合和销售收入。此外，我们亦定期安排短期租赁的售物亭、路演和节日展销会，为区内和来自其他地区的顾客提供更多商品和服务的选择，为他们带来崭新和轻松悠闲的购物体验。

3.35 为响应推广绿色生活和环保的政策，房委会参与推行《节能约章》，减少辖下九个商场^[9]的空调耗电量，并在多个辖下商场的广告牌和灯饰照明安装时间掣，以节省用电。除了与环保团体和其他非政府机构合作，在房委会辖下商场举办宣传活动推广绿色生活信息外，我们亦鼓励主要商户参加不时由非政府机构和政府部门举办的减少厨余和厨余回收再造活动。

注[9]: 在 2015 年 6 至 9 月夏季期间，彩德、海丽、葵涌、梨木树、美田、安基、天恩、油丽及「大本型」九个商场的平均室温维持在摄氏 24 至 26 度之间。