

3. 2015/16 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2015/16 年度機構計劃涵蓋的 45 項主要工作中，一項為新的工作，44 項為持續進行的工作。截至 2015 年 9 月 30 日，一項主要工作已經完成，而如期進行、持續進行或部分完成的主要工作則有 44 項。有關工作進度概述如下。

提供公營房屋

- 3.2 2015/16 年度的目標是建造 23 200 個公屋單位、建築樓面面積 8 200 平方米的零售設施和 860 個私家車／貨車停車位。截至 2015 年 9 月 30 日，我們已建成約 2 300 個公屋單位。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，我們繼續實施一連串措施，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，我們繼續將簡化的補充勞工計劃應用在房委會新工程合約上，並在 2015/16 年度上半年成功獲批兩項申請。
- 3.3 截至 2015 年 9 月 30 日，我們已編配 9 180 個公屋單位予公屋申請者。於 2015 年 9 月 30 日，一般申請者（即家庭及長者一人申請者）的平均輪候時間^[4]為 3.6 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間則為 2.0 年。

推行政府的長遠房屋策略

- 3.4 政府於 2014 年 12 月公布《長遠房屋策略》，以供應為主導的策略應對房屋問題。房委會已依照《長遠房屋策略》開展各項公營房屋措施，包括增建公屋和居屋單位，務求合理運用公屋資源，促進現有資助出售單位的流轉，以及豐富資助自置居所的形式。

註[4]：輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段（例如申請者尚未符合居港年期規定；申請者正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請者在獄中服刑等）。一般申請者（即家庭及長者一人申請者）的平均輪候時間，是指在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者輪候時間平均數。

- 3.5 為配合《長遠房屋策略》提出有關豐富資助自置居所形式及完善房屋階梯的大方向，行政長官在《2015 年施政報告》中建議房委會選擇合適的正在興建公屋項目，以先導計劃形式，出售給合資格的「綠表」人士，單位定價比傳統居屋低廉。資助房屋小組委員會在 2015 年 5 月通過了「綠表置居先導計劃」的執行細節，並已選取新蒲崗公屋發展項目作為先導計劃的選址。項目預計於 2016 年下半年預售，並於 2017 年中落成。房委會會密切留意先導計劃的效果以便利檢討。

提供優質居所

- 3.6 我們致力提升土地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，以充分配合地盤情況、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，亦能提供必需的福利設施。
- 3.7 2015 年 7 月，啟晴邨的食水被發現含鉛超標，而另外 10 個公共屋邨其後亦發現同樣情況，源頭為水喉駁位的焊接物料。事件發生後，我們立刻制定改善措施以保障內部供水系統的食水水質，包括提升規格及加強地盤監督程序。我們會視乎需要，並依照房委會轄下公屋食水質量控制問題檢討委員會的建議，繼續探討和推行進一步的改善措施。
- 3.8 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，我們繼續向香港綠色建築議會登記新工程項目，以便按綠建環評^[5]的評估方法進行評估和評級。在 2015/16 年度上半年，我們完成兩個新工程項目的暫定評估。為建設優質居所，以及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。

註[5]：綠建環評是由香港綠色建築議會認可，為建築物制定的全面環境評估系統。綠建環評系統會就項目的六大範圍(包括用地與室外環境/場地管理、能源使用、室內環境質素、用材、用水及創新)進行評估。當項目經過評估後，將根據所得分數而獲發評級。

- 3.9 我們繼續採用因應環境變化的規劃和設計。在 2015/16 年度上半年，我們在 35 個進行中的項目進行微氣候研究，並在 23 個進行中的項目的規劃和設計階段進行空氣流通評估。為減低噪音，我們亦因應各個合適項目的地盤特點，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，我們在七個新發展項目的設計階段繼續採用碳排放量估算。
- 3.10 為推廣環保建築，我們繼續在永久工程使用預製組件，並在施工期間的臨時工程採用來自可持續源頭的木材。我們亦在建築工程合約內訂明使用礦渣微粉，取代所有新項目中預製外牆所用混凝土的 35% 水泥成分。我們正探討在更多預製組件，例如半預製樓板、預製樑、預製樓梯和預製垃圾槽使用礦渣微粉。
- 3.11 為加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式，我們定期維修保養和改善工程的職業健康安全管理體系取得並維持 OHSAS 18001 認證^[6]。
- 3.12 為加強對現有公共屋邨環境的保護，我們於 2015 年 4 月為 540 幢公屋大廈取得 ISO 50001^[7]能源管理體系認證。此外，為加強節能和提高能源效益，我們於 2012 年 4 月展開為期 42 個月的計劃，以節能電子鎮流器取代所有屋邨燈具的電磁鎮流器。在 2015/16 年度上半年，我們進行了餘下 140 幢公屋大廈的更換工程，從而完成了整項計劃。
- 3.13 我們主動推行改善工程計劃，以維持公屋樓宇的可持續使用。為符合《消防安全（建築物）條例》(第 572 章)的規定，我們已安排評估 30 個公共屋邨的改善工程。截至 2015 年 9 月 30 日，我們委聘的顧問已完成 19 個屋邨的評估。此外，我們已展開晾衣架改善計劃，為 140 000 個公屋單位更換插筒式晾衣裝置。升降機現代化工程計劃的目標是於年內更換 94 部舊升降機。我們已更換 52 部舊升降機，餘下 42 部的更換工程正在進行中。

註[6]： OHSAS 18001 是國際認可的職業健康安全管理體系標準，可作認證之用。OHSAS 18001 採用有系統的方式，並結合包括計劃、推行、監察和持續改善等元素的運作模型推行職業健康安全管理。

註[7]： ISO 50001 是一項國際標準，旨在讓機構建立能源管理體系和程序，以提高節能表現（包括能源效益、使用和消耗量），從而減少溫室氣體排放。

- 3.14 我們積極改善高樓齡公共屋邨的樓宇安全，繼續推行全方位維修計劃、屋邨改善計劃、全面結構勘察計劃，以及日常家居維修服務。截至 2015 年 9 月 30 日，我們已在九個屋邨展開全方位維修計劃，包括在兩個屋邨推行強制驗窗計劃。此外，我們如期在樓齡接近 40 年的屋邨進行全面結構勘察計劃，以保障樓宇結構安全。我們亦在 214 個公共屋邨推出日常家居維修服務。
- 3.15 為回應中低收入家庭自置居所的訴求，我們在 2015 年 8 月 26 日推行新一輪「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」。此外，我們現正進行出售第二批新建居屋單位的籌備工作。

促進可持續生活

- 3.16 我們透過房委會資訊台、電台廣播、海報、房委會／房屋署網頁、屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）會議，以及在 2015 年 5 月發出的屋邨通訊，廣泛宣傳租金援助計劃。屋邨職員亦尋求非政府機構、該區區議會及邨管諮委會的協助，轉介有需要的租戶到屋邨辦事處尋求租金援助。
- 3.17 我們十分重視居民對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。此外，我們已在兩個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。我們於年中錄得新落成屋邨的整體顧客滿意指數為 93%。
- 3.18 為在現有公共屋邨推廣環保和綠化，我們已在 10 個公共屋邨舉辦植樹日，亦已在八個屋邨完成園景改善工程。其餘 12 個屋邨的園景改善工程現正策劃或進行中。此外，我們為屋邨樹木大使開辦了兩個進修／培訓班，並完成年度樹木風險評估及更新樹木資料庫記錄，以便有效管理樹木。我們在五個屋邨舉辦供社區參與的環保活動，並將於年內在另外 15 個屋邨舉辦有關活動。第八期「綠樂無窮在屋邨」計劃^[8]在 2015 年第三季完成，我們在各屋邨舉辦“「廢」事話你知”活動期間，舉行以減廢為題的攝影比賽。我們亦在 30 個屋邨舉辦有關減廢和循環再用的深化教育活動，並招募了大約 4 400 位義工擔任綠屋邨大使。隨着第八期計劃臨近尾

註[8]：「綠樂無窮在屋邨」計劃是由房委會夥拍環保團體舉辦的一個社區環保教育計劃，旨在提高公屋居民環保意識及培養保護和改善環境的文化。

聲，我們展開了第九期計劃，繼續夥拍環保團體舉辦活動以提高環保意識。此外，我們在 2014 年 6 月推行一項試驗計劃，經綠建環評的暫定評估後，獲得既有建築類別的鉑金評級，最終評估已於 2015 年 3 月提交。

3.19 為爭取能幹和可靠的業務夥伴，我們藉着實施周全的招標評分方法和確保能幹的工作隊伍，致力改善採購程序及提高服務水準。我們繼續在複雜的建築及打樁工程合約採用雙軌投標制度。我們亦於各種合約中採用承辦商表現評分制，並在分區定期合約繼續採用綜合評分投標制度。此外，我們亦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，表明：

- (a) 公司沒有無力償還的債項，以及沒有清盤或遭解散；
- (b) 沒有針對公司的清盤呈請或命令；
- (c) 公司沒有遭委派接管人變現或接管其資產或業務；及
- (d) 公司沒有接獲針對公司的清盤呈請提出前的任何要求償還債務的信件或通知書。

3.20 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。

3.21 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。我們繼續提供安全培訓課程、舉辦研討會和講座、向持份者定期發出通告，以及推廣最佳的安全作業方式。在我們的努力之下，截至 2015 年第二季，新工程合約及維修保養合約分別錄得每千名工人 7.3 及 2.3 宗的低意外率。為進一步促進建築地盤的安全和健康管理的效能，我們現正開發網上工傷及閃失事故和職業病監測系統，並正就系統多個部分進行用戶驗收測試，預期系統將於 2016 年初投入運作。

充分和合理運用公共資源

- 3.22 房屋署善用公屋資源分組正深入審核約 5 000 宗入息及資產申報，以及嚴格調查約 6 000 宗隨機抽選與住用情況相關的個案和懷疑濫用公屋的個案。除實施深入調查的措施外，我們亦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。
- 3.23 為確保有效管理服務供應商，房屋署承辦商檢討小組委員會（服務）按季覆核服務承辦商的表現。根據現行評審機制，服務承辦商的表現評核報告倘評為「劣」級，則會被限制投標資格三個月，或被限制不能競投至少一份服務合約。我們亦與各工會保持緊密聯繫及進行突擊巡查，以防非技術工人受到剝削。此外，我們與勞工處及廉政公署合辦研討會，增進非技術工人對《最低工資條例》（第 608 章）、《僱員補償條例》（第 282 章）和其他與僱傭有關權益，以及《防止賄賂條例》（第 201 章）的認識。
- 3.24 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，我們繼續對重建高樓齡屋邨進行詳細研究，並按個別屋邨的情況作出考慮，因素包括屋邨的結構狀況及進行維修工程在經濟上是否可行、其重建潛力，以及有否足夠及合適的遷置資源。
- 3.25 我們繼續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。我們亦會在可行性研究階段密切監察公屋和資助出售單位項目每個單位的建築成本，與其各自的預警水平作對照，以期能夠達到成本效益。倘項目每個單位的建築成本超出預警水平，房委會策劃小組委員會考慮引致成本上漲的各項原因，並就是否決定將項目納入公營房屋建設計劃作謹慎決定。
- 3.26 為推行新公營房屋建屋目標，我們在 2012/13 年度、2013/14 年度、2014/15 年度及 2015/16 年度分別開設 194、133、135 及 154 個公務員職位，即合共 616 個職位。我們會在適當的情況下，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。
- 3.27 為推行房委會長遠人力策略，截至 2014/15 年底，我們已將合共 499 個屬長遠而言須由公務員擔任的職系的房委會合約職位轉換為公務員職位。在 2015/16 年度，我們已獲得額外 38 個公務員職位的配額用作轉換合約職位。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維持不變。我們日後會繼續向政府尋求增加公務員職位的配額。

- 3.28 在資訊科技方面，公共電子服務已於 2015 年 6 月遷移至新的電子服務平台。我們亦於 2015 年 8 月推出新的人力資源管理系統。此外，提升數據中心已使用多年的網絡的工作正如期進行，以提升房委會網絡的頻寬、擴展性、可用性及保養性，並預計於 2016 年第一季度完成。
- 3.29 我們繼續在新工程及維修保養和改善工程應用無線射頻識別技術，包括追查混凝土立方塊及選定的建築組件，例如預製混凝土外牆、木門、鋁窗及鐵閘的運送過程，以及監察在所有使用磅橋的拆卸、地基和建築地盤惰性拆建物料的恰當處置。我們亦探討能否將無線射頻識別技術應用在追查鋼筋樣辦的運送過程。我們繼續在新工程項目的策劃、設計和建造各個範疇和領域方面採用建築信息模擬系統，並在超過 40 個工程項目不同階段使用建築信息模擬系統。
- 3.30 資金管理方面，房屋署為房委會資產配置策略進行了全面檢討。在參考資金管理附屬小組委員會的意見後，房屋署已於 2015 年 5 月向財務小組委員會匯報檢討結果和建議。房屋署亦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。

提升商業樓宇的吸引力

- 3.31 2015/16 年度上半年，我們繼續緊貼市況，把握機遇優化行業組合和零售服務。我們以優先滿足住戶基本日常所需為原則，仔細規劃新商場（例如祥龍薈和鴻福商場）的租務計劃。此外，我們亦透過落實資產優化計劃，推動更均衡的行業和租戶組合，盡量善用資源，達致零售設施的空置率維持在 1.5% 的低水平。
- 3.32 根據提升資產的五年向前推展計劃，我們完成了龍蟠苑零售設施的改善工程，而安基商場及葵盛西邨零售設施的改善工程進度良好。我們會在大型資產優化工程完成後，再進行財務評估，以檢討計劃成效。
- 3.33 我們繼續以中央籌劃方式，為房委會轄下的鄰里商場舉辦不同種類和規模的推廣活動，以維持商場的吸引力和競爭力。我們又為

這些商場提供整體性設計的節慶裝飾，既能增添購物氣氛及增加銷售額，又可收規模效益之效。此外，我們為坪石邨零售設施活化工程竣工舉行儀式誌慶，以增其知名度和購物氣氛。

- 3.34 位於九龍東地區的「大本型」是房委會最大型的綜合性商場，從人流和營業額所見，其受顧客歡迎程度與日俱增。我們按商場特色不斷推出特別設計的推廣活動和特色主題項目，以加強「大本型」的市場地位和增加知名度。此外，我們亦邀請了多個非政府機構和其他團體，在「大本型」舉辦娛樂、文化和環保活動，促進社區建設。我們亦定期推出「型人會」會員專享的特別換領計劃，鼓勵顧客重臨消費。截至 2015 年 9 月底，「型人會」合共招募了約 17 600 名會員。為進一步促進業務增長，我們透過策略性租賃和續租計劃，提升商戶質素、行業組合和銷售收入。此外，我們亦定期安排短期租賃的售物亭、路演和節日展銷會，為區內和來自其他地區的顧客提供更多商品和服務的選擇，為他們帶來嶄新和輕鬆悠閑的購物體驗。
- 3.35 為響應推廣綠色生活和環保的政策，房委會參與推行《節能約章》，減少轄下九個商場^[9]的空調耗電量，並在多個轄下商場的廣告牌和燈飾照明安裝時間掣，以節省用電。除了與環保團體和其他非政府機構合作，在房委會轄下商場舉辦宣傳活動推廣綠色生活信息外，我們亦鼓勵主要商戶參加不時由非政府機構和政府部門舉辦的減少廚餘和廚餘回收再造活動。

註[9]：在 2015 年 6 至 9 月夏季期間，彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基、天恩、油麗及「大本型」九個商場的平均室溫維持在攝氏 24 至 26 度之間。