

3. 2018/19 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2018/19 年度机构计划涵盖的 50 项主要工作中，三项为新的工作，47 项为持续进行的工作。截至 2018 年 9 月 30 日，一项主要工作已经完成，另外 49 项主要工作则如期进行、持续进行或部分完成。有关工作进度概述如下。

提供公营房屋

- 3.2 2018/19 年度的目标是建造 15 100 个公屋单位及 6 600 个资助出售单位。根据 2018 年 9 月的公营房屋建设计划，我们在 2018/19 年度上半年已建成约 10 600 个公屋 / 「绿表置居计划」（下称「绿置居」）单位及 3 900 个其他资助出售单位。我们预计 2018/19 年度将建成共 20 500 个公屋 / 「绿置居」单位及 6 600 个其他资助出售单位。
- 3.3 我们定期与相关政府决策局及部门举行会议，以物色和批出可供兴建公营房屋的用地、促进和加快公营房屋用地的供应、商定所选地盘的综合研究计划，以及尽量增加公营房屋发展地盘的潜力，例如增加地积比率和放宽建筑物高度限制及非建筑用地限制。为加快住宅单位的建设，我们继续实施一连串措施，包括在合适的项目中使用预制组件；优化地基工程完工后与上盖工程的交接验收的流程；以及统一临时支撑架细节规格等。
- 3.4 截至 2018 年 9 月 30 日，我们编配了约 12 000 个公屋单位予公屋申请者。截至 2018 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 5.5 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间则为 2.9 年。这显示公屋的需求持续高于供应。房委会会继续与有关政府部门紧密合作，物色土地作公屋发展，并使有限的公屋资源能更聚焦地分配给较有迫切需要的人士。
- 3.5 为回应中低收入家庭自置居所的诉求，第四批共 4 431 个新建居屋单位已于 2018 年 3 月推出预售，反应热烈。行政长官于 2018 年 6 月公布新的居屋定价机制后，资助房屋小组委员会于 2018 年 7 月通过「出售居屋单位 2018」的调整售价及销售安排。作为同一销售计划的延续，申请已于 2018 年 10 月重启。

注[4] 轮候时间是由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来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的轮候时间平均数。

- 3.6 在考虑先导项目的检讨结果后，资助房屋小组委员会于 2017 年 11 月及 2018 年 1 月分别通过恒常化「扩展居屋第二市场至白表买家的临时计划」（称之为「白表居屋第二市场计划」，下称「白居二」）及「绿置居」。「白居二 2018」已于 2018 年 3 月推出，配额为 2 500 个。搅珠已于 2018 年 7 月 30 日进行，批准信亦已于 2018 年 10 月发给成功申请者。另一方面，策划小组委员会于 2018 年 4 月通过把位于荔枝角道一东京街第一期（即第一至第四座）公屋发展计划转为「绿置居」项目，并于 2018 年 12 月推售。

提供优质居所

- 3.7 我们致力提升土地发展潜力，增加房屋供应量。我们继续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，以及增加建屋量。我们于规划及设计阶段已考虑区内人士的意見和相关政府部门的要求，务求在提升土地发展潜力的同时，亦能提供必需的福利设施。
- 3.8 我们继续探讨和推行提升规格和改善检测程序的措施，以保障内部食水供水系统的品质。我们已完成 11 个受影响屋邨的公用地方换喉工程和超过 85% 的单位内部换喉工程。
- 3.9 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 2018/19 年度上半年向香港绿色建筑议会登记三个新工程项目，根据绿建环评^[5]进行评估和评级。
- 3.10 我们继续采用因应环境变化的规划和设计。在 2018/19 年度上半年，我们分别就 22 个及 13 个持续进行的项目进行微气候研究及空气流通评估，并将所得结果应用于设计中。为减低噪音，我们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。此外，在 2018/19 年度上半年，我们为六个新发展项目进行了碳排放量估算，并会在所有项目的设计阶段进行这类估算。
- 3.11 为维持公屋的可持续性和符合法例的要求，我们推行了各种维修保养和改善工程计划。为确保高龄公共屋邨的楼宇安全，我们计划为 12 个公共屋邨完成改善消防安全报告，进行必需的改善工程，以符合《消防安全（建筑物）条例》（第 572 章）的规定。截至 2018 年 9 月 30 日，我们已完成七个公共屋邨的改善消防安全报告。在升降机现代化工程计划下，我们在本年度的目标是更换 52 部旧

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畴（包括用地与室外环境、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。

升降机，现已完成更换其中的 28 部。有关更换折闸计划，25 000 个单位的更换工程正在进行。此外，我们已开展加设晾衣杆计划，在公共屋邨指定楼宇类型的出租单位的客厅外墙安装晾衣杆。我们亦继续在所有公共屋邨推行日常家居维修服务，并在 22 个屋邨推行全方位维修计划（包括在其中三个屋邨推行强制验窗计划），以及如期为楼龄大约 40 年的公共屋邨推行全面结构勘察计划。

- 3.12 为加强对现有公共屋邨环境的保护，我们维持 ISO 14001^[6]环境管理体系在物业管理方面的认证，以及 ISO 50001^[7]能源管理体系的认证。此外，我们正为 14 款典型大厦类型拟备第六份碳审计报告，以监察能源耗用量。为达至最高的工地安全标准，我们亦继续为定期维修保养和改善工程推行职业健康安全评估系列下的 (OHSAS)18001^[8]职业健康安全管理体系的认证。

促进可持续生活

- 3.13 我们一直致力加强社区凝聚力，关顾租户的需要。各屋邨管理咨询委员会（下称「邨管咨委会」）伙拍非政府机构举办活动，促进睦邻精神，并向长者户提供关顾和外展服务。我们也继续贯彻家庭和谐共融政策，以加强家庭凝聚力。
- 3.14 为提高租户对租金援助计划的认识，我们透过房委会 / 房屋署网站、电台广播、房屋资讯台、海报、单张、屋邨通讯、YouTube 频道、「房署资讯通」流动應用程式、邨管咨委会会议等渠道，广泛宣传租金援助计划。屋邨职员也寻求非政府机构、当区区议员和邨管咨委会委员的协助，转介有需要的租户往屋邨办事处申请租金援助。
- 3.15 我们继续邀请市民参与绿化活动（例如植树日，以及为屋邨树木大使开办的培训 / 复修班），藉此提高公屋居民的环保意识。我们完成了第 11 期「绿乐无穷在屋邨」计划^[9]，而计划后的居民环保意识调查已于 2018 年第三季完成。为改善环境，我们继续在目标公共屋邨进行园景改善工程。此外，我们透过电脑化的企业树

注[6] ISO 14001 是环境管理的国际标准，订明环境管理体系的要求，以协助机构订定其环保政策和目标，管理源自其作业影响的环境风险，并且不断改善环保表现。

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。

注[8] 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[9] 「绿乐无穷在屋邨」计划是由房委会伙拍环保团体举办的社区环保教育计划，旨在提高公屋居民的环保意识，培养保护和改善环境的文化。

本管理系统，完成年度树木风险评估和更新树木资料库记录，以便有效管理树木。

- 3.16 我们十分重视居民对公共屋邨规划和设计提出的意见。我们举办了让社区参与的活动，包括社区参与工作坊、论坛和会议，讲解发展建议，并搜集居民对项目规划和设计的意见。我们亦在一个新落成屋邨进行调查，以收集居民的意见。截至 2018 年 9 月，新落成屋邨的整体顾客满意指数为 91.8%。
- 3.17 为争取能干可靠的业务伙伴，我们借着实施周全的招标评分方法和确保能干的工作队伍，致力改善采购程序和提高服务水准。我们继续就复杂的建筑及打桩工程合约采用双轨投标制度。此外，我们亦在各种合约中实施承办商表现评分制，并在分区定期合约中采用综合评分投标制度。我们亦继续规定每名工程承建商申请加入或继续名列在房委会工程承建商名册时，必须提交法定声明。
- 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。我们继续在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的综合社区康乐场地，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。
- 3.19 我们继续监察建筑地盘的安全管理体系，确保有效预防意外，并在有需要时为该管理体系制订和实行必要的改善措施。我们亦继续举办安全培训课程、论坛和研讨会，又定期向持份者发出通告，以推广最佳的安全作业方式。在我们的努力下，截至 2018 年第二季，新工程合约及维修保养合约的意外率分别录得每千名工人 6.8 宗及 5 宗的低水平。

充分和合理运用公共资源

- 3.20 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警戒水平，房委会策划小组委员会便会考虑导致单位成本较高的原因，并就是否将项目纳入公营房屋建设计划作出谨慎的决定。
- 3.21 我们继续致力维护公屋资源的合理分配。善用公屋资源分组正深入审查约 6 000 宗入息和资产申报个案，以及严格调查约 6 600 宗随机抽选与住用情况相关的个案和怀疑滥用公屋个案，有关工作进度良好。截至 2018 年 9 月 30 日，在是次由 2016 年 11 月开始的两年一度单位巡查周期内，我们完成巡查约 646 000 个公屋单

位。除加强调查措施外，我们推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有迫切需要的人士的意识。我们已派员到六个公共屋邨的邨管咨委会进行外展访问，宣传珍惜公屋资源，并于 2018 年 10 月至 11 月期间，派出设有展板和游戏的流动展览车前往各区合共 35 个公共屋邨进行巡回宣传，以加强阻吓作用并鼓励举报滥用个案。

- 3.22 为确保有效管理服务供应商，相关承办商检讨小组委员会按季复核服务承办商 / 保养承办商的表现。根据现行评审机制，服务承办商 / 保养承办商的表现评核报告倘评为「劣」级，会被限制投标资格三个月，或被禁止参与服务投标至少一次。我们亦对 14 份服务合约进行突击巡查，以防止非技术工人被剥削。此外，我们联同劳工处和强制性公积金（下称「强积金」）计划管理局在 2018 年 11 月举行研讨会，促进非技术工人对《雇佣条例》（第 57 章）、《雇员补偿条例》（第 282 章）、强积金计划和其他雇佣保障权益的认识。
- 3.23 就 2018 公屋租金检讨，资助房屋小组委员会经考虑政府统计处处长所编制的报告，通过根据《房屋条例》（第 283 章）而进行的检讨结果。公屋租金由 2018 年 9 月 1 日起上调 10%。
- 3.24 为配合公营房屋供应目标，我们除了在 2012/13 年度至 2017/18 年度开设 767 个公务员职位外，亦获准在 2018/19 年度开设另外 53 个职位。我们会继续监察人手情况，并会通过重整工作流程、重行调配人员和重订工作优先次序，令人力资源发挥最大效用；在有需要时，我们亦会申请额外人手。
- 3.25 我们利用辅助人力资源，即个体聘用人员、定期项目雇员，以及在政府的退休后服务合约计划下聘用的雇员，以应付特别及 / 或临时工作需要。截至 2018 年 9 月 30 日，我们聘用了 1 284 名个体聘用人员和 71 名定期项目雇员。我们会继续灵活运用辅助人力资源，以应付周期性出现的工作量高峰期。
- 3.26 为支援员工发展，我们推行了多项措施，包括为高级专业人员举办半年派任计划，让参与的人员有机会承担其专业范畴以外的职责。此外，我们安排了国情研习课程和熟悉内地事务考察团，以扩阔员工的视野。我们亦透过其他方式加强继任管理，包括举办两项为期五天的内部短期派任计划。
- 3.27 在资讯科技方面，为个人电脑操作系统升级至微软视窗 10 的工作已于 2018 年 4 月展开，资助出售房屋系统（前称「新居者有其屋计划系统」）亦已于 2018 年 7 月提升，以支援同年的居屋销售工作。应用程式控制方案预计于 2019 年第一季完成安装及开始试行；

而房委会云端运算基础设施设置现正进行，预定于 2018 年 12 月完成。

- 3.28 资金管理方面，我们为房委会资产配置策略进行了全面检讨，并在咨询和参考资金管理附属小组委员会的意见后，于 2018 年 5 月向财务小组委员会汇报检讨结果和建议。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。
- 3.29 我们已迅速安排妥当一系列有关搅珠和选购单位的宣传资料，以配合于 2018 年 10 月重启「出售居屋单位 2018」的申请。我们亦在 2018 年 11 月举办全港公共屋邨短片创作比赛，推广公共屋邨和谐生活。

提升商业楼宇的吸引力

- 3.30 2018/19 年度上半年，我们继续进行可行性研究和优势、劣势、机遇及威胁分析，以寻找资产优化机遇。署方已如期落实五年向前推展计划下所选定的零售和停车场设施的资产优化项目。海丽、石排湾和梨木树商场，以及石硤尾和博康邨街市的改善工程进度良好。我们会在大型项目完成后进行检讨，以评估成效。
- 3.31 透过仔细规划和策略性租赁策略，我们顺应市场趋势，保持均衡且多元化的行业组合，为屋邨居民和社区提供更多购物选择和多元化服务。因应社区需求，我们在 25 个屋邨设置流动银行分行，以及在多个屋邨设置 33 组包裹储物柜。我们继续以统筹方式，在主要节庆及特别日子举办推广活动和设置节日装饰。我们又特别为水泉澳广场举行开幕仪式志庆，藉此增添商场的购物气氛，以吸引顾客和增加人流。我们透过精心筹划的租赁安排，提升了资源的运用，并在 2018 年 9 月底，将零售设施和档位及熟食档的空置率分别维持在 1.7% 及 1.2% 的低水平。
- 3.32 为了维持「大本型」作为区域商场及娱乐热点的知名度和吸引力，我们举办了一系列特别主题活动，以及因应商场本身特色而设计的推广活动和动感节目。我们又安排短期租赁的销售亭、路演和节日展销会，使商品和服务的选择更丰富。我们在续租时采用策略性规划，要求大型食肆商户装修店铺，为商场带来新面貌，并以协调方式进行装修工程，以减低滋扰。我们继续邀请多个大众传媒、知名品牌、政府部门和非政府机构在「大本型」举办娱乐和社区活动。此外，我们正进行自动梯优化计划，安装安全装置，以提升安全标准，其中一条自动梯最近已完成安装工程。

- 3.33 在推动环保方面，我们在营运房委会零售设施时继续推行环保措施，包括参与《节能约章》^[10]和《户外灯光约章》^[11]。为响应减少厨余，我们有九个商场／街市参与了政府的厨余收集试验计划，每日将厨余分类及收集，而部分主要商户亦已参加食物捐赠计划。此外，我们邀请目标非政府机构和团体举办回收和教育活动。我们继续鼓励商户在日常营运中推行可持续发展的环保措施。除了新建及现有停车场内已提供可供时租泊车位使用者使用的电动车辆充电设施外，现有停车场亦按需要安装了电动车辆标准充电设施，供月租车主使用。

注[10] 参与推行《节能约章》的10个商场，包括彩德、海丽、葵涌、梨木树、美田、安基、天恩及油丽商场，以及水泉澳广场和「大本型」，在夏季期间的平均室温维持在摄氏24至26度之间。

注[11] 参与推行《户外灯光约章》的10个商场，包括祥龙围、晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油丽及华富（二）商场，以及彩盈坊和「大本型」，在晚上11时至翌日早上7时会关掉装饰、宣传或广告用途的照明装置。