

3. 2018/19 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2018/19 年度機構計劃涵蓋的 50 項主要工作中，三項為新的工作，47 項為持續進行的工作。截至 2018 年 9 月 30 日，一項主要工作已經完成，另外 49 項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。有關工作進度概述如下。

提供公營房屋

- 3.2 2018/19 年度的目標是建造 15 100 個公屋單位及 6 600 個資助出售單位。根據 2018 年 9 月的公營房屋建設計劃，我們在 2018/19 年度上半年已建成約 10 600 個公屋／「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）單位及 3 900 個其他資助出售單位。我們預計 2018/19 年度將建成共 20 500 個公屋／「綠置居」單位及 6 600 個其他資助出售單位。
- 3.3 我們定期與相關政府決策局及部門舉行會議，以物色和批出可供興建公營房屋的用地、促進和加快公營房屋用地的供應、商定所選地盤的綜合研究計劃，以及盡量增加公營房屋發展地盤的潛力，例如增加地積比率和放寬建築物高度限制及非建築用地限制。為加快住宅單位的建設，我們繼續實施一連串措施，包括在合適的項目中使用預製組件；優化地基工程完工後與上蓋工程的交接驗收的流程；以及統一臨時支撐架細節規格等。
- 3.4 截至 2018 年 9 月 30 日，我們編配了約 12 000 個公屋單位予公屋申請者。截至 2018 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 5.5 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間則為 2.9 年。這顯示公屋的需求持續高於供應。房委會繼續與有關政府部門緊密合作，物色土地作公屋發展，並使有限的公屋資源能更聚焦地分配給較有迫切需要的人士。
- 3.5 為回應中低收入家庭自置居所的訴求，第四批共 4 431 個新建居屋單位已於 2018 年 3 月推出預售，反應熱烈。行政長官於 2018 年 6 月公布新的居屋定價機制後，資助房屋小組委員會於 2018 年 7 月通過「出售居屋單位 2018」的調整售價及銷售安排。作為同一銷售計劃的延續，申請已於 2018 年 10 月重啟。

註[4] 輪候時間是由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的輪候時間平均數。

- 3.6 在考慮先導項目的檢討結果後，資助房屋小組委員會於 2017 年 11 月及 2018 年 1 月分別通過恆常化「擴展居屋第二市場至白表買家的臨時計劃」（稱之為「白表居屋第二市場計劃」，下稱「白居二」）及「綠置居」。「白居二 2018」已於 2018 年 3 月推出，配額為 2 500 個。攪珠已於 2018 年 7 月 30 日進行，批准信亦已於 2018 年 10 月發給成功申請者。另一方面，策劃小組委員會於 2018 年 4 月通過把位於荔枝角道－東京街第一期（即第一至第四座）公屋發展計劃轉為「綠置居」項目，並於 2018 年 12 月推售。

提供優質居所

- 3.7 我們致力提升土地發展潛力，增加房屋供應量。我們繼續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，以及增加建屋量。我們於規劃及設計階段已考慮區內人士的意見和相關政府部門的要求，務求在提升土地發展潛力的同時，亦能提供必需的福利設施。
- 3.8 我們繼續探討和推行提升規格和改善檢測程序的措施，以保障內部食水供水系統的品質。我們已完成 11 個受影響屋邨的公用地方換喉工程和超過 85% 的單位內部換喉工程。
- 3.9 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 2018/19 年度上半年向香港綠色建築議會登記三個新工程項目，根據綠建環評^[5]進行評估和評級。
- 3.10 我們繼續採用因應環境變化的規劃和設計。在 2018/19 年度上半年，我們分別就 22 個及 13 個持續進行的項目進行微氣候研究及空氣流通評估，並將所得結果應用於設計中。為減低噪音，我們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。此外，在 2018/19 年度上半年，我們為六個新發展項目進行了碳排放量估算，並會在所有項目的設計階段進行這類估算。
- 3.11 為維持公屋的可持續性和符合法例的要求，我們推行了各種維修保養和改善工程計劃。為確保高齡公共屋邨的樓宇安全，我們計劃為 12 個公共屋邨完成改善消防安全報告，進行必需的改善工程，以符合《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）的規定。截至 2018 年 9 月 30 日，我們已完成七個公共屋邨的改善消防安全報告。在升降機現代化工程計劃下，我們在本年度的目標是更換 52 部舊

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疇（包括用地與室外環境、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。

升降機，現已完成更換其中的 28 部。有關更換摺閘計劃，25 000 個單位的更換工程正在進行。此外，我們已開展加設晾衣杆計劃，在公共屋邨指定樓宇類型的出租單位的客廳外牆安裝晾衣杆。我們亦繼續在所有公共屋邨推行日常家居維修服務，並在 22 個屋邨推行全方位維修計劃（包括在其中三個屋邨推行強制驗窗計劃），以及如期為樓齡大約 40 年的公共屋邨推行全面結構勘察計劃。

- 3.12 為加強對現有公共屋邨環境的保護，我們維持 ISO 14001^[6]環境管理體系在物業管理方面的認證，以及 ISO 50001^[7]能源管理體系的認證。此外，我們正為 14 款典型大廈類型擬備第六份碳審計報告，以監察能源耗用量。為達至最高的工地安全標準，我們亦繼續為定期維修保養和改善工程推行職業安全健康評估系列下的 (OHSAS)18001^[8]職業健康安全管理体系的認證。

促進可持續生活

- 3.13 我們一直致力加強社區凝聚力，關顧租戶的需要。各屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮委會」）夥拍非政府機構舉辦活動，促進睦鄰精神，並向長者戶提供關顧和外展服務。我們也繼續貫徹家庭和諧共融政策，以加強家庭凝聚力。
- 3.14 為提高租戶對租金援助計劃的認識，我們透過房委會／房屋署網站、電台廣播、房屋資訊台、海報、單張、屋邨通訊、YouTube 頻道、「房署資訊通」流動應用程式、邨管諮委會會議等渠道，廣泛宣傳租金援助計劃。屋邨職員也尋求非政府機構、當區區議員和邨管諮委會委員的協助，轉介有需要的租戶往屋邨辦事處申請租金援助。
- 3.15 我們繼續邀請市民參與綠化活動（例如植樹日，以及為屋邨樹木大使開辦的培訓／複修班），藉此提高公屋居民的環保意識。我們完成了第 11 期「綠樂無窮在屋邨」計劃^[9]，而計劃後的居民環保意識調查已於 2018 年第三季完成。為改善環境，我們繼續在目標公共屋邨進行園景改善工程。此外，我們透過電腦化的企業樹

註[6] ISO 14001 是環境管理的國際標準，訂明環境管理體系的要求，以協助機構訂定其環保政策和目標，管理源自其作業影響的環境風險，並且不斷改善環保表現。

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。

註[8] OHSAS 18001 是國際認可的職業健康安全管理体系標準，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体系。

註[9] 「綠樂無窮在屋邨」計劃是由房委會夥拍環保團體舉辦的社區環保教育計劃，旨在提高公屋居民的環保意識，培養保護和改善環境的文化。

木管理系統，完成年度樹木風險評估和更新樹木資料庫記錄，以便有效管理樹木。

- 3.16 我們十分重視居民對公共屋邨規劃和設計提出的意見。我們舉辦了讓社區參與的活動，包括社區參與工作坊、論壇和會議，講解發展建議，並蒐集居民對項目規劃和設計的意見。我們亦在一個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。截至 2018 年 9 月，新落成屋邨的整體顧客滿意指數為 91.8%。
- 3.17 為爭取能幹可靠的業務夥伴，我們藉著實施周全的招標評分方法和確保能幹的工作隊伍，致力改善採購程序和提高服務水準。我們繼續就複雜的建築及打樁工程合約採用雙軌投標制度。此外，我們亦在各種合約中實施承辦商表現評分制，並在分區定期合約中採用綜合評分投標制度。我們亦繼續規定每名工程承建商申請加入或繼續名列在房委會工程承建商名冊時，必須提交法定聲明。
- 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。我們繼續在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的綜合社區康樂場地，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。我們亦繼續舉辦安全培訓課程、論壇和研討會，又定期向持份者發出通告，以推廣最佳的安全作業方式。在我們的努力下，截至 2018 年第二季，新工程合約及維修保養合約的意外率分別錄得每千名工人 6.8 宗及 5 宗的低水平。

充分和合理運用公共資源

- 3.20 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警戒水平，房委會策劃小組委員會便會考慮導致單位成本較高的原因，並就是否將項目納入公營房屋建設計劃作出謹慎的決定。
- 3.21 我們繼續致力維護公屋資源的合理分配。善用公屋資源分組正深入審查約 6 000 宗入息和資產申報個案，以及嚴格調查約 6 600 宗隨機抽選與住用情況相關的個案和懷疑濫用公屋個案，有關工作進度良好。截至 2018 年 9 月 30 日，在是次由 2016 年 11 月開始的兩年一度單位巡查周期內，我們完成巡查約 646 000 個公屋單

位。除加強調查措施外，我們推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有迫切需要的人士的意識。我們已派員到六個公共屋邨的邨管諮委會進行外展訪問，宣傳珍惜公屋資源，並於 2018 年 10 月至 11 月期間，派出設有展板和遊戲的流動展覽車前往各區合共 35 個公共屋邨進行巡迴宣傳，以加強阻嚇作用並鼓勵舉報濫用個案。

- 3.22 為確保有效管理服務供應商，相關承辦商檢討小組委員會按季覆核服務承辦商／保養承辦商的表現。根據現行評審機制，服務承辦商／保養承辦商的表現評核報告倘評為「劣」級，會被限制投標資格三個月，或被禁止參與服務投標至少一次。我們亦對 14 份服務合約進行突擊巡查，以防止非技術工人被剝削。此外，我們聯同勞工處和強制性公積金（下稱「強積金」）計劃管理局在 2018 年 11 月舉行研討會，促進非技術工人對《僱傭條例》（第 57 章）、《僱員補償條例》（第 282 章）、強積金計劃和其他僱傭保障權益的認識。
- 3.23 就 2018 公屋租金檢討，資助房屋小組委員會經考慮政府統計處處長所編製的報告，通過根據《房屋條例》（第 283 章）而進行的檢討結果。公屋租金由 2018 年 9 月 1 日起上調 10%。
- 3.24 為配合公營房屋供應目標，我們除了在 2012/13 年度至 2017/18 年度開設 767 個公務員職位外，亦獲准在 2018/19 年度開設另外 53 個職位。我們會繼續監察人手情況，並會通過重整工作流程、重行調配人員和重訂工作優先次序，令人力資源發揮最大效用；在有需要時，我們亦會申請額外人手。
- 3.25 我們利用輔助人力資源，即個體聘用人員、定期項目僱員，以及在政府的退休後服務合約計劃下聘用的僱員，以應付特別及／或臨時工作需要。截至 2018 年 9 月 30 日，我們聘用了 1 284 名個體聘用人員和 71 名定期項目僱員。我們會繼續靈活運用輔助人力資源，以應付周期性出現的工作量高峰期。
- 3.26 為支援員工發展，我們推行了多項措施，包括為高級專業人員舉辦半年派任計劃，讓參與的人員有機會承擔其專業範疇以外的職責。此外，我們安排了國情研習課程和熟悉內地事務考察團，以擴闊員工的視野。我們亦透過其他方式加強繼任管理，包括舉辦兩項為期五天的內部短期派任計劃。
- 3.27 在資訊科技方面，為個人電腦操作系統升級至微軟視窗 10 的工作已於 2018 年 4 月展開，資助出售房屋系統（前稱「新居者有其屋計劃系統」）亦已於 2018 年 7 月提升，以支援同年的居屋銷售工作。應用程式控制方案預計於 2019 年第一季完成安裝及開始試行；

而房委會雲端運算基礎設施設置現正進行，預定於 2018 年 12 月完成。

- 3.28 資金管理方面，我們為房委會資產配置策略進行了全面檢討，並在諮詢和參考資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2018 年 5 月向財務小組委員會匯報檢討結果和建議。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。
- 3.29 我們已迅速安排妥當一系列有關攪珠和選購單位的宣傳資料，以配合於 2018 年 10 月重啟「出售居屋單位 2018」的申請。我們亦在 2018 年 11 月舉辦全港公共屋邨短片創作比賽，推廣公共屋邨和諧生活。

提升商業樓宇的吸引力

- 3.30 2018/19 年度上半年，我們繼續進行可行性研究和優勢、劣勢、機遇及威脅分析，以尋找資產優化機遇。署方已如期落實五年向前推展計劃下所選定的零售和停車場設施的資產優化項目。海麗、石排灣和梨木樹商場，以及石硤尾和博康邨街市的改善工程進度良好。我們會在大型項目完成後進行檢討，以評估成效。
- 3.31 透過仔細規劃和策略性租賃策略，我們順應市場趨勢，保持均衡且多元化的行業組合，為屋邨居民和社區提供更多購物選擇和多元化服務。因應社區需求，我們在 25 個屋邨設置流動銀行分行，以及在多個屋邨設置 33 組包裹儲物櫃。我們繼續以統籌方式，在主要節慶及特別日子舉辦推廣活動和設置節日裝飾。我們又特別為水泉澳廣場舉行開幕儀式誌慶，藉此增添商場的購物氣氛，以吸引顧客和增加人流。我們透過精心籌劃的租賃安排，提升了資源的運用，並在 2018 年 9 月底，將零售設施和檔位及熟食檔的空置率分別維持在 1.7% 及 1.2% 的低水平。
- 3.32 為了維持「大本型」作為區域商場及娛樂熱點的知名度和吸引力，我們舉辦了一系列特別主題活動，以及因應商場本身特色而設計的推廣活動和動感節目。我們又安排短期租賃的銷售亭、路演和節日展銷會，使商品和服務的選擇更豐富。我們在續租時採用策略性規劃，要求大型食肆商戶裝修店舖，為商場帶來新面貌，並以協調方式進行裝修工程，以減低滋擾。我們繼續邀請多個大眾傳媒、知名品牌、政府部門和非政府機構在「大本型」舉辦娛樂和社區活動。此外，我們正進行自動梯優化計劃，安裝安全裝置，以提升安全標準，其中一條自動梯最近已完成安裝工程。

3.33 在推動環保方面，我們在營運房委會零售設施時繼續推行環保措施，包括參與《節能約章》^[10]和《戶外燈光約章》^[11]。為響應減少廚餘，我們有九個商場／街市參與了政府的廚餘收集試驗計劃，每日將廚餘分類及收集，而部分主要商戶亦已參加食物捐贈計劃。此外，我們邀請目標非政府機構和團體舉辦回收和教育活動。我們繼續鼓勵商戶在日常營運中推行可持續發展的環保措施。除了新建及現有停車場內已提供可供時租泊車位使用者使用的電動車輛充電設施外，現有停車場亦按需要安裝了電動車輛標準充電設施，供月租車主使用。

註[10] 參與推行《節能約章》的10個商場，包括彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基、天恩及油麗商場，以及水泉澳廣場和「大本型」，在夏季期間的平均室溫維持在攝氏24至26度之間。

註[11] 參與推行《戶外燈光約章》的10個商場，包括祥龍圍、晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油麗及華富（二）商場，以及彩盈坊和「大本型」，在晚上11時至翌日早上7時會關掉裝飾、宣傳或廣告用途的照明裝置。