

### 3. 2019/20 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2019/20 年度机构计划涵盖 51 项主要工作。截至 2019 年 9 月 30 日，六项主要工作已经完成，另外 45 项主要工作则如期进行、持续进行或部分完成。我们已向房委会汇报各主要工作范畴的工作计划年中业务进度检讨（分别见 SHC 54/2019（关于资助房屋）、CPC 28/2019（关于商业楼宇）、BC 71/2019（关于屋宇监管）、BC 72/2019（关于发展与建造）、TC 101/2019（关于采购）及 FC 40/2019 号文件（关于机构事务））。整体工作进度概述如下。

#### 主题大纲一：提供优质居所

##### 公营房屋的建造和发展

- 3.2 我们于 2019/20 年度以建造约 13 800 个公屋 / 「绿表置居计划」（下称「绿置居」）单位及约 4 400 个其他资助出售单位为目标。根据 2019 年 9 月的房屋建设计划，我们在 2019/20 年度上半年已建成约 2 500 个公屋 / 绿置居单位及约 1 700 个其他资助出售单位。我们预计 2019/20 年度将建成共约 13 000 个公屋 / 绿置居单位及 4 400 个其他资助出售单位。
- 3.3 我们继续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、商定所选地盘的综合研究计划，以及促进和加快公营房屋用地的供应。我们亦透过落实行政会议在 2018 年 12 月通过的政策，容许选定地区的住用地积比率增加 10%（即总共增加最多 30%），以及在技术可行的情况下放宽建筑物高度限制及非建筑用地限制，致力提升公营房屋用地的发展潜力。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 我们继续致力提升土地发展潜力，增加房屋供应量，并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。

- 3.5 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 2019/20 年度上半年向香港绿色建筑议会登记了四个新工程项目，以便根据绿建环评<sup>[3]</sup>进行评估和评级。
- 3.6 在 2019/20 年度上半年，我们继续采用因应环境变化的规划和设计，分别就 31 个及 19 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。我们继续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，以降低噪音。此外，在 2019/20 年度上半年，我们为三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此估算。
- 3.7 我们继续推行多项维修保养和改善工程计划，以维持楼宇的可持续性和符合法例的要求。为确保高龄公共屋邨的楼宇安全，我们已计划根据《消防安全（建筑物）条例》，为 34 座公屋大厦完成递交图则。截至 2019 年 9 月 30 日，我们已递交 26 座公屋大厦的图则。我们亦计划在 28 个公共屋邨加入水务监督的「大厦优质供水认可计划—食水（管理系统）」。截至 2019 年 9 月 30 日，有 19 个公共屋邨已加入该项计划。

### **公营房屋的管理和保养维修**

- 3.8 为确定楼宇结构安全，我们继续为楼龄大约 40 年的公共屋邨如期推行全面结构勘察计划，并在 19 个公共屋邨推行全方位维修计划，包括在其中三个公共屋邨推行强制验窗计划，以及在所有公共屋邨推行日常家居维修服务。在升降机现代化工程计划下，我们在本年度以更换 42 部旧升降机为目标，现已完成更换其中的 22 部。我们亦已就更换折闸计划邀请 13 000 个单位参加这项自愿更换计划。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。
- 3.9 为达至最高的工地安全标准、致力不断求进及推广安全文化，我们已成功为定期维修保养和改善工程从 OHSAS 18001 体系转为 ISO 45001:2018 职业健康安全管理体系。我们已于 2019 年 7 月为定期维修保养和改善工程取得 ISO 45001 职业健康安全管理体系的新证书。

---

注[3] 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。

- 3.10 我们继续进行年度内部稽核工作，以维持 ISO 14001 环境管理体系和 ISO 50001 能源管理体系的认证。此外，我们亦正在拟备监察 14 款典型大厦类型能源耗用量的第七份碳审计报告。

### **提供公屋及资助出售单位**

- 3.11 截至 2019 年 9 月 30 日，我们编配了约 7 000 个公屋单位予公屋申请者。截至 2019 年 9 月 30 日，公屋一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）的平均轮候时间<sup>[4]</sup>为 5.4 年。长远而言，我们仍会继续致力达至一般申请者平均约三年获首次编配单位的目标。
- 3.12 我们继续透过不同资助房屋计划回应中低收入家庭的置业诉求。「出售居者有其屋计划（下称「居屋」）单位 2019」于 2019 年 5 月底推出，并引入电子化申请服务。搅珠已于 2019 年 8 月 15 日举行，选楼程序预定于 2019 年 11 月展开。
- 3.13 「白表居屋第二市场计划（下称「白居二」）2019」于 2019 年 5 月底推出，亦提供电子化申请服务。我们已于 2019 年 12 月将批准信发予成功申请人。至于「出售绿置居单位 2019」，我们已于 2019 年年底推售约 3 700 个单位，并于 2019 年 12 月推出绿置居的电子化申请服务。
- 3.14 我们于 2019 年 5 月推出居屋 / 白居二 2019 时筹划一系列宣传活动。为配合电子化申请服务的推行，我们制作了宣传短片及网上示范短片，宣传新的申请渠道。

## **主题大纲二：促进可持续生活**

### **与持份者保持良好关系**

- 3.15 我们继续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」）继续伙拍非政府机构举办活动，促进公共屋邨的睦邻精神，并向长者户提供关顾和外展服务，以照顾他们的需要。在屋邨管理层面加强家庭凝聚力方面，家庭和谐共融

---

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）。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。

政策累计合共惠及 59 090 户家庭。我们举办了「家·邨·情」公共屋邨短片创作比赛，展现公共屋邨社区的生活情怀，而颁奖礼已于 2019 年 6 月举行。

- 3.16 我们亦继续广泛宣传租金援助计划，以提高公屋租户对该计划的认识，从而协助有需要的家庭。我们透过电台和房屋资讯台的广播、海报、单张、屋邨通讯、YouTube、「房署资讯通」流动应用程序等不同渠道发放相关信息，并藉房委会 / 房屋署网站及邨管咨委会会议进行推广。屋邨职员亦寻求非政府机构、区议员和邨管咨委会委员的协助，转介有需要的租户予屋邨办事处申请租金援助。
- 3.17 我们一如既往十分重视居民对公共屋邨规划和设计的意见。我们继续举办社区参与活动，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。我们亦继续在每个新落成屋邨进行调查，以收集居民的意见。截至 2019 年 9 月，新落成屋邨的整体顾客满意指数为 89.9%。
- 3.18 为争取能干可靠的业务伙伴，我们继续致力改善采购程序和提高服务水平，包括采用周全的招标评分方法评审标书，以及维持一支能干的工作队伍。我们继续就复杂的建筑及地基工程合约采用双轨投标制度。此外，我们在多份新工程合约中实施承办商表现评分制，而分区定期合约则采用综合评分投标制度。我们亦继续规定每个工程承建商申请列入房委会工程承建商名册或每年申请继续保留在名册时，必须提交法定声明。

## 推广绿化、社会共融及安全文化

- 3.19 为了在公共屋邨推广绿化，我们继续举办活动以提高公屋居民的环保意识。截至 2019 年 9 月 30 日，我们已在七个目标屋邨举办植树日活动，以及在九个屋邨安排进行园景改善工程。其余三个屋邨的植树日活动及 11 个屋邨的园景改善工程，则正在筹划或进行中。第 12 期「綠樂无穷在屋邨」计划<sup>[5]</sup>于 2019 年 1 月展开，而计划后的居民环保意识调查已于 2019 年第三季完成。我们开办了两个复修 / 培训班向屋邨树木大使灌输基本知识，让他们能辨别邨内怀疑有问题的树木。我们透过电脑化的企业树木管理系统，继续进行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。我们亦已在六个公共屋邨举办绿化活动让社区参与，并计划年内在另外 14 个屋邨举办这类活动。
- 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。我们亦继续提供长幼伤健共融的综合社区康樂场地，并在大厦入口、重要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。我们亦继续定期举办安全培训课程、论坛和研讨会、发出通告、举办颁奖典礼和支持全港性安全运动，向持份者推广最佳的安全作业方式。在我们的努力下，截至 2019 年 10 月底，我们录得零致命意外记录，而根据截至 2019 年第二季的数据，新工程合约及维修保养合约的意外率分别为每千名工人 6.1 宗及 10.7 宗。

---

注[5] 「綠樂无穷在屋邨」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。

## 主题大纲三：充分和合理运用公共资源

### 房委会的公营房屋资源

- 3.22 鉴于公屋需求不断增加，我们继续致力维护公屋资源的合理和有效运用。截至 2019 年 9 月 30 日，在 2018 年 11 月展开的两年一度巡查周期内，我们巡查了约 307 000 个公屋单位。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个案和怀疑滥用公屋个案，有关工作亦进展良好。
- 3.23 除加强调查措施外，我们亦推行各项宣传计划和外展活动，令公众更加意识到公屋单位须编配予有迫切需要的人士。我们于 2019 年 9 月 26 日在大本型举行「珍惜公屋大行动」开展礼，并派员到六个公共屋邨的邨管咨委会进行外展探访活动，宣传珍惜公屋资源。2019 年 10 月至 2020 年 1 月期间，我们将于各区合共 28 个公共屋邨举办嘉年华，当中设有游戏摊位、拍照及派发气球活动，以加强阻吓作用并鼓励举报滥用个案。
- 3.24 为改善现有租户的居住情况，我们在 2019 年 9 月邀请租户申请「公屋租户纾缓挤迫调迁计划」/「改善居住空间调迁计划」。拣选单位程序将于 2020 年 1 月起进行。为向住屋需要殷切的申请者提供居所，资助房屋小组委员会在 2019 年 6 月 21 日的会议上，通过试行一项新措施，容许所有家庭成员均年满 70 岁或以上的宽敞户在调迁至面积合适的公屋单位后，可享有全免租金。
- 3.25 经考虑香港房屋协会（下称「房协」）「未补价资助出售房屋一出租计划」（下称「出租计划」）的实施情况后，资助房屋小组委员会于 2019 年 7 月 29 日的会议上，同意让房委会以试行形式加入房协的出租计划，容许合格的房委会资助出售单位业主将其未补价的单位出租予合格的公屋申请人。经优化的出租计划会分别由 2019 年 11 月 18 日起和于 2019 年 12 月接受合格的业主和租户申请。
- 3.26 为配合房协的「长者业主楼换楼先导计划」，资助房屋小组委员会于 2019 年 6 月 21 日的会议上，同意容许房协辖下资助出售单位的合资格长者业主，在出售其原有未补价的单位后，在房委会第二市场购买一个面积较小的单位。房协于 2019 年 10 月 14 日起接受「长者业主楼换楼先导计划」的申请。

### **房委会的财政、人力和资讯科技资源**

- 3.27 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继续密切监察公屋 / 绿置居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，以期达致成本效益。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会考虑导致单位成本较高的原因，并就是否将项目纳入房屋建设计划作出谨慎的决定。
- 3.28 资金管理方面，我们为房委会资产配置策略的稳健程度进行了周年检讨，并在咨询和参考资金管理附属小组委员会的意见后，于 2019 年 7 月向财务小组委员会汇报检讨结果和建议。我们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。
- 3.29 为配合达致公营房屋供应目标，我们除了在 2012/13 至 2018/19 年度开设合共 820 个公务员职位外，亦在 2019/20 年度成功开设 45 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。
- 3.30 房屋署一直运用辅助人力资源，即个体聘用人员、定期项目员工，以及受雇于政府的退休后服务合约计划的雇员，以应付特别及 / 或临时工作需要。截至 2019 年 9 月 30 日，我们聘用了 1 305 名个体聘用人员、61 名定期项目员工和六名退休后服务合约雇员。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。
- 3.31 为支援员工发展，我们继续推行多项措施，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担当其专业范畴以外的职责。此外，我们安排了国情研习课程、海外短期派任计划和房屋署发展课程，以扩阔员工的视野。我们亦透过其他方式加强继任管理，包括推行两项为期五天的内部短期派任计划。
- 3.32 在资讯科技方面，将应用程序从现有的房委会资讯科技结构平台迁移至新的房委会云端运算基础设施的工作已于 2019 年初展开。为房委会关键应用程序而设的灾后复原服务和新一轮一站式个人电脑支援及求助热线服务，亦已于 2019 年 6 月开始运作。第二代 e-Housing 平台的推行工作和网络代理服务的升级工作已于 2019 年 9 月完成。

## 主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

- 3.33 2019/20 年度首六个月，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。石排湾商场的改善工程已经完成，而梨木树、象山和彩德商场，以及石硤尾和博康街市的可行性研究及改善工程进度良好。为善用资源，我们亦继续检视储物室及其他空间的使用情况，并考虑在可行和适合的情况下将其改建为住宅单位或作福利、零售或其他非住宅用途。为支持政府增加泊车的工作，我们会在技术可行的情况下，并在取得所需批准和考虑地区人士意见后，继续致力在现有停车场和屋邨增设泊车位。
- 3.34 我们继续按市场趋势，保持均衡且多元化的行业组合，并为屋邨居民和社区增加更多购物选择和多元化服务。我们亦继续与三间大型银行合作，在 25 个屋邨设置流动银行分行，以服务居民。鉴于网上购物日趋普及和对物流服务的需求持续增加，我们的屋邨共设置 44 组包裹储物柜。此外，我们已和政府着手在房委会辖下的主要购物商场提供免费无线上网服务。
- 3.35 我们透过细心筹划的租赁安排，更有效地运用资源，并在 2019 年 9 月底，维持零售设施，以及档位和熟食档的空置率分别在 1.2% 及 1.1% 的低水平。不过，我们为符合《消防安全（工业建筑物）条例草案》通过后的要求，须就所需的改善工程进行研究，工厂大厦单位已冻结出租，以致空置率有所增加并稍高于 1% 以下的目标。我们会藉此机遇积极研究能否在适当的条件和安排下，将个别工厂大厦用地用作公营房屋发展用途。
- 3.36 为增添购物气氛和维持房委会屋邨邻里商场及主要零售设施的竞争力，我们继续在主要节庆及特别日子推出组合式推广活动和设置节日装饰，以吸引顾客和增加人流。此外，我们在欣田商场举行商场启用开幕仪式，以增添购物气氛和提高零售销售额。
- 3.37 「大本型」继续维持作为房委会区域商场的定位及竞争力。为保持其知名度和吸引力，我们在商场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具互动性的节目。我们又定期安排短期租赁的销售亭、路演和节日展销会，为顾客提供更多商品和服务选择，并为他们带来崭新和轻松悠闲的购物体验。此外，我们与多个大众传媒、知名品牌、政府部门和非政府机构合作，在「大本型」合共举办 33 项社区活动，以增强宣传及推广房委会形象。



- 3.38 为在营运房委会辖下零售设施时推广环保措施，我们继续为多个商场参与《节能约章》<sup>[6]</sup>和《户外灯光约章》<sup>[7]</sup>。我们继续邀请店铺商户参与《户外灯光约章》，商户反应积极，令人鼓舞。我们在五个辖下商场推出名为「撑走塑、有着数」的推广活动<sup>[8]</sup>。此外，为推广减少厨余，我们继续在九个辖下商场 / 街市参与政府的厨余收集试验计划<sup>[9]</sup>。我们鼓励食肆、超级市场和街市档位租户参加由不同非政府机构举办的食物捐赠计划。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。
- 3.39 在装设电动车辆充电设施方面，除了新建及现有停车场内已提供予时租泊车位使用者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充电设施，供月租泊车位使用者使用。另外，为配合政府进一步推广使用电动车辆的措施，我们会在「大本型」、德朗邨及安达邨的时租泊车位装设 12 个中速充电器，预计于 2020 年 3 月竣工。

---

注[6] 共 10 个商场参与《节能约章》，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，这些商场的平均室温维持在摄氏 24 至 26 度之间。

注[7] 共 10 个商场参与《户外灯光约章》，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」。这些商场在晚上 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。

注[8] 该五个商场包括晴朗、安泰和油丽商场，以及「大本型」和水泉澳广场。

注[9] 这些商场 / 街市包括长青、晴朗、葵涌、葵盛西、丽瑶、梨木树、南山、华富(一)和(二)商场。