

4. 2020/21 年度主题大纲和主要工作

4.1 本章列列房委会 2020/21 年度的主题大纲和主要工作。

主题大纲

4.2 考虑到房委会的法定目标和职能，以及房委会主要工作方向后，房委会在 2020/21 年度会继续致力按以下四个主题大纲，推展各项工作：

主题大纲一：提供优质居所；

主题大纲二：促进可持续生活；

主题大纲三：充分和合理运用公共资源；以及

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力。

主要工作

4.3 在上述四个主题大纲下，我们拟定了 2020/21 年度的 52 项主要工作。在这些主要工作当中，四项为新工作，其余 48 项则是持续进行的工作。本章按相关主题大纲列出各项主要工作，以期达致有关的业务方针。

(I) 新工作项目

主题大纲一：提供优质居所

业务方针：提供公屋给低收入家庭及回应中低收入家庭自置居所的诉求

1. 积极部署，加快出售现时在 39 个租者置其屋计划屋邨中，约 42 000 个未出售单位。
2. 在 2020 年预售更多正在兴建的居屋和绿置居单位^[10]。
3. 在 2020 年进一步增加白居二配额。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

业务方针：充分运用房委会工厂大厦

4. 研究重建房委会旗下的工厂大厦为公营房屋，特别是增加公屋的供应。

注[10] 在 2020 年预售的居屋和绿置居单位预期多达约 12 000 个。

(II) 持续推行的工作项目

主题大纲一：提供优质居所

业务方针：提供公屋给低收入家庭及回应中低收入家庭自置居所的诉求

5. 为没有能力负担私人租住楼宇的低收入家庭提供公屋。虽然一般申请者（即家庭及长者一人申请者）的最新平均轮候时间^[11]已超过三年，但长远而言，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。

业务方针：争取政府提供适合兴建房屋的土地、监察能否及时取得土地动工、善用土地发展潜力并尽量增加住宅单位供应量，以及管理影响施工进度的外在风险因素

6. 争取政府提供合适的土地，以加快兴建房屋单位，以及就选定的土地进行详细研究，从而达到公营房屋建设计划所订兴建住宅单位及设施的目标，并善用土地的发展潜力及尽量增加住宅单位供应量。
7. 监察影响房屋发展项目的城市规划和相关程序，并缓解任何不利于及时取得土地动工的情况。
8. 监察公众对房屋发展项目提出的异议，采取措施避免地盘工程受到干扰，并缓解对工程进度的影响。
9. 探讨和实施加快新工程项目建筑进度的措施。
10. 检讨公营房屋发展项目构件式单位的类别，以配合公众多元化的需要。

注[11] 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。

业务方针：规划和设计新发展项目，以提供绿色和健康的环境，节省资源，并推广环保采购

11. 检讨和提升品质管理体系和规格，包括确保适当使用物料的风险评估和工地视察程序，以确保新基本工程项目的所有关键工程和装置都有品质保证。
12. 采用因应环境变化的规划和设计，并尽量绿化屋邨，以促进绿色和健康的环境。
13. 推广和简化环保采购，包括使用环保物料和建筑方法，应用节省资源的科技，同时并综合采用不同的环保物料标签计划及节约能源。

业务方针：透过研究、管理体系以及与业务参与者联系，提升建筑水平

14. 透过研究楼宇设计和建造方法、推行品质管理体系和产品认证，以及与业务参与者联系，提升建筑水平、质量和生产力。

业务方针：维持新发展项目及现有物业符合法例的规定

15. 在房委会发展的楼宇的设计、建筑、完工和入伙后阶段实施屋宇监管措施。
16. 监察由房委会管理的升降机和自动梯的使用和操作情况。

业务方针：透过主动推行改善工程计划和验证制度，维持现有公屋可持续发展

17. 实行维修保养和改善计划（包括定期进行预防性修葺）及提升工程，以提升现有公屋的质素及达到最新法例的要求和其他改善措施；以及继续为现有公共屋邨加入香港品质保证局楼宇可持续发展指数^[12]。

注[12] 楼宇可持续发展指数计划根据联合国环境署「2009年可持续建筑促进会的财务及可持续发展评核报告」制订，由香港品质保证局于2012年推出，用以订立基准。计划有助评估和比对楼宇的可持续发展表现。

业务方针：提升公共屋邨的环保水平

18. 透过取得 ISO 50001^[13]能源管理体系认证和 ISO 14001^[14]环境管理体系认证，以及在公共屋邨推行各项节能措施，加强对环境的保护。

业务方针：加强定期维修保养和改善工程的安全健康管理模式

19. 在定期维修保养和改善工程方面，维持有组织结构的职业健康安全管理体系。

主题大纲二：促进可持续生活

业务方针：在推行发展项目时促进社区参与，并加强与业务伙伴的合作

20. 加强与业务相关者的伙伴关系，例如鼓励社区人士参与项目的发展过程，以及透过规划和设计屋邨促进社区凝聚力。
21. 采用长幼伤健共融的通用设计来规划标准单位、社区设施和综合社区康乐场地，以及在住宅大厦入口、邨内重要设施和交通枢纽建设无障碍通道，使居民可安全畅步通行和公平使用社区空间。
22. 提升业务伙伴（包括承办商、分包承办商、供应商、顾问和服务供应商）的服务水平及加强监察其表现，并促进他们对企业公民责任的认知和加强伙伴关系，例如在制订采购措施的过程中定期举办研讨会，并保持沟通。

业务方针：保持屋邨清洁及环境卫生，促进健康和谐的生活

23. 继续在公共屋邨推行屋邨管理扣分制及加强防治虫鼠工作。
24. 继续提高公屋居民对政府就引入都市固体废物收费计划建议的认识。

注[13] 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、使用及消耗量），从而减少温室气体排放。

注[14] ISO 14001 是一项国际标准，订明环境管理体系的要求，以协助机构订定环保政策及目标，管理其工作对环境影响的风险，并持续改善机构的环保表现。

业务方针：加强社区凝聚力，关顾租户的需要

25. 透过邨管咨委会伙拍非政府机构举办的活动，以及各种援助和房屋计划，在关顾租户需要的同时，促进社区参与和建设。

业务方针：在现有公共屋邨推广绿化

26. 加强树木管理，以及推行园景改善计划。

业务方针：加深公众对房委会工作的认识

27. 为房委会建立积极进取、关怀社区的机构形象，并加强与我们的员工、租户、工作伙伴及市民的沟通。

业务方针：在房委会辖下的工作地点提高健康、环保与安全意识，并推广相关措施

28. 监察并提升发展项目和环境的素质，以及房委会辖下的发展和建筑工作场所的健康和安全状况，并改进环境、社会和经济方面的可持续性。
29. 促进员工对环保事宜的认知，以及在房委会辖下的工作地点，加强员工职业安全与健康意识，并提升他们实践职业安全与健康的能力。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

业务方针：充分和合理运用公屋资源

30. 透过各种调迁计划，为现有租户提供调迁机会。
31. 推出适当措施吸引全长者公屋宽敞户调迁至合适面积的单位。
32. 透过公屋租户的入息和资产申报、屋邨职员巡查单位的住用情况，以及中央小组以风险为本的深度调查和全面监察，以加强租务管理，防止滥用公共房屋资源。
33. 进行每两年一次的公屋租金检讨。

业务方针：充分运用资助出售单位资源

34. 以试行形式容许房委会合资格资助出售单位的业主加入房协经优化的出租计划。
35. 容许参加房协「长者业主楼换楼先导计划」的合资格长者业主在房委会第二市场购买一个面积较小的资助出售单位。

业务方针：推行电子化服务

36. 就公屋及资助出售单位（包括居屋、绿置居及白居二）推行电子化的申请服务及探讨优化措施。
37. 探讨其他电子缴付租金方法。

业务方针：维持健康的采购环境，并优化采购程序，以更能达到物有所值的目标

38. 维持公开、公平、具透明度及成本效益的采购环境，并改善工程、服务和物品的采购程序，以更能达到物有所值的目标。

业务方针：监察新房屋发展项目的建筑成本，提升旧屋邨的可持续性，并检视重建个别旧屋邨的可行性

39. 按长远房屋策略的既定政策检视重建个别旧公共屋邨的可行性，并善用现有公共屋邨范围内或附近的土地作加建发展，以增加建屋量和提升设施。
40. 延长部分旧屋邨的可用年期，并提升房屋发展项目的质量及促进旧屋邨的维修保养。
41. 监察建筑成本和提高建筑工程的成本效益。

业务方针：充分利用人力资源，以达至机构目标

42. 致力成为一个架构精简、具弹性及灵活的机构，并具备可因应不同服

务需求作出转变的能力。

43. 加强员工的参与，以建立一支尽心尽力和积极进取的工作队伍。

44. 加强员工的技能，以支援持各项业务方针和需要。

业务方针：善用资讯科技，并扩大其应用范围，以支援各项业务措施和提高效率

45. 推展或提升资讯科技系统，以支援不断演变的业务需要，并改善整体运作效率和资讯科技的保安水平。

46. 推展资讯科技基础建设和中央资讯科技服务，以配合房委会未来的业务需要。

业务方针：维持稳健的财务和资金管理

47. 按照核准的投资策略和指引，检讨房委会的投资策略和管理房委会资金。

48. 审慎管理房委会的财政。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

业务方针：提升房委会商业楼宇的潜力和营商环境

49. 继续检讨资产优化的五年向前推展计划，寻找新的优化机遇，并按照所订定的优先次序进行可行性研究和改善工程，以及发掘善用资源的机遇。

业务方针：提升房委会商业设施的业务潜力，并提供切合公屋租户和社区需要的服务

50. 优化房委会新落成和现有零售设施的租赁和推广策略。

51. 维持「大本型」作为区域购物商场的市场定位及竞争力，为访客和顾客提供难忘的购物体验 and 时尚生活乐趣。

业务方针：在房委会商业设施推行环保措施

52. 加强环保意识，以及实施房委会和政府推行的环保措施和运动。