

3. 2019/20 年度機構計劃年中業務進度檢討

- 3.1 2019/20 年度機構計劃涵蓋 51 項主要工作。截至 2019 年 9 月 30 日，六項主要工作已經完成，另外 45 項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。我們已向房委會匯報各主要工作範疇的工作計劃年中業務進度檢討（分別見 SHC 54/2019（關於資助房屋）、CPC 28/2019（關於商業樓宇）、BC 71/2019（關於屋宇監管）、BC 72/2019（關於發展與建造）、TC 101/2019（關於採購）及 FC 40/2019 號文件（關於機構事務））。整體工作進度概述如下。

主題大綱一：提供優質居所

公營房屋的建造和發展

- 3.2 我們於 2019/20 年度以建造約 13 800 個公屋／「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）單位及約 4 400 個其他資助出售單位為目標。根據 2019 年 9 月的房屋建設計劃，我們在 2019/20 年度上半年已建成約 2 500 個公屋／綠置居單位及約 1 700 個其他資助出售單位。我們預計 2019/20 年度將建成共約 13 000 個公屋／綠置居單位及 4 400 個其他資助出售單位。
- 3.3 我們繼續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、商定所選地盤的綜合研究計劃，以及促進和加快公營房屋用地的供應。我們亦透過落實行政會議在 2018 年 12 月通過的政策，容許選定地區的住用地積比率增加 10%（即總共增加最多 30%），以及在技術可行的情況下放寬建築物高度限制及非建築用地限制，致力提升公營房屋用地的發展潛力。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 我們繼續致力提升土地發展潛力，增加房屋供應量，並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。

- 3.5 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 2019/20 年度上半年向香港綠色建築議會登記了四個新工程項目，以便根據綠建環評^[3]進行評估和評級。
- 3.6 在 2019/20 年度上半年，我們繼續採用因應環境變化的規劃和設計，分別就 31 個及 19 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。我們繼續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，以減低噪音。此外，在 2019/20 年度上半年，我們為三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此估算。
- 3.7 我們繼續推行多項維修保養和改善工程計劃，以維持樓宇的可持續性和符合法例的要求。為確保高齡公共屋邨的樓宇安全，我們已計劃根據《消防安全（建築物）條例》，為 34 座公屋大廈完成遞交圖則。截至 2019 年 9 月 30 日，我們已遞交 26 座公屋大廈的圖則。我們亦計劃在 28 個公共屋邨加入水務監督的「大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）」¹。截至 2019 年 9 月 30 日，有 19 個公共屋邨已加入該項計劃。

公營房屋的管理和保養維修

- 3.8 為確定樓宇結構安全，我們繼續為樓齡大約 40 年的公共屋邨如期推行全面結構勘察計劃，並在 19 個公共屋邨推行全方位維修計劃，包括在其中三個公共屋邨推行強制驗窗計劃，以及在所有公共屋邨推行日常家居維修服務。在升降機現代化工程計劃下，我們在本年度以更換 42 部舊升降機為目標，現已完成更換其中的 22 部。我們亦已就更換摺閘計劃邀請 13 000 個單位參加這項自願更換計劃。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。
- 3.9 為達至最高的工地安全標準、致力不斷求進及推廣安全文化，我們已成功為定期維修保養和改善工程從 OHSAS 18001 體系轉為 ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系。我們已於 2019 年 7 月為定期維修保養和改善工程取得 ISO 45001 職業健康安全管理體系的新證書。

註[3] 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。

- 3.10 我們繼續進行年度內部稽核工作，以維持 ISO 14001 環境管理體系和 ISO 50001 能源管理體系的認證。此外，我們亦正在擬備監察 14 款典型大廈類型能源耗用量的第七份碳審計報告。

提供公屋及資助出售單位

- 3.11 截至 2019 年 9 月 30 日，我們編配了約 7 000 個公屋單位予公屋申請者。截至 2019 年 9 月 30 日，公屋一般申請者（即家庭申請者和長者一人申請者）的平均輪候時間^[4]為 5.4 年。長遠而言，我們仍會繼續致力達至一般申請者平均約三年獲首次編配單位的目標。
- 3.12 我們繼續透過不同資助房屋計劃回應中低收入家庭的置業訴求。「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位 2019」於 2019 年 5 月底推出，並引入電子化申請服務。攪珠已於 2019 年 8 月 15 日舉行，選樓程序預定於 2019 年 11 月展開。
- 3.13 「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）2019」於 2019 年 5 月底推出，亦提供電子化申請服務。我們已於 2019 年 12 月將批准信發予成功申請人。至於「出售綠置居單位 2019」，我們已於 2019 年底推售約 3 700 個單位，並於 2019 年 12 月推出綠置居的電子化申請服務。
- 3.14 我們於 2019 年 5 月推出居屋／白居二 2019 時籌劃一系列宣傳活動。為配合電子化申請服務的推行，我們製作了宣傳短片及網上示範短片，宣傳新的申請渠道。

主題大綱二：促進可持續生活

與持份者保持良好關係

- 3.15 我們繼續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」）繼續夥拍非政府機構舉辦活動，促進公共屋邨的睦鄰精神，並向長者戶提供關顧和外展服務，以照顧他們的需要。在屋邨管理層面加強家庭凝聚力方面，家庭和諧共融政策累計合共惠及 59 090 戶家庭。我們舉辦了「家·邨·情」公共

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）。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。

屋邨短片創作比賽，展現公共屋邨社區的生活情懷，而頒獎禮已於 2019 年 6 月舉行。

- 3.16 我們亦繼續廣泛宣傳租金援助計劃，以提高公屋租戶對該計劃的認識，從而協助有需要的家庭。我們透過電台和房屋資訊台的廣播、海報、單張、屋邨通訊、YouTube、「房署資訊通」流動應用程式等不同渠道發放相關信息，並藉房委會／房屋署網站及邨管諮委會會議進行推廣。屋邨職員亦尋求非政府機構、區議員和邨管諮委會委員的協助，轉介有需要的租戶予屋邨辦事處申請租金援助。
- 3.17 我們一如既往十分重視居民對公共屋邨規劃和設計的意見。我們繼續舉辦社區參與活動，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。我們亦繼續在每個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。截至 2019 年 9 月，新落成屋邨的整體顧客滿意指數為 89.9%。
- 3.18 為爭取能幹可靠的業務夥伴，我們繼續致力改善採購程序和提高服務水準，包括採用周全的招標評分方法評審標書，以及維持一支能幹的工作隊伍。我們繼續就複雜的建築及地基工程合約採用雙軌投標制度。此外，我們在多份新工程合約中實施承辦商表現評分制，而分區定期合約則採用綜合評分投標制度。我們亦繼續規定每個工程承建商申請列入房委會工程承建商名冊或每年申請繼續保留在名冊時，必須提交法定聲明。

推廣綠化、社會共融及安全文化

- 3.19 為了在公共屋邨推廣綠化，我們繼續舉辦活動以提高公屋居民的環保意識。截至 2019 年 9 月 30 日，我們已在七個目標屋邨舉辦植樹日活動，以及在九個屋邨安排進行園景改善工程。其餘三個屋邨的植樹日活動及 11 個屋邨的園景改善工程，則正在籌劃或進行中。第 12 期「綠樂無窮在屋邨」計劃^[5]於 2019 年 1 月展開，而計劃後的居民環保意識調查已於 2019 年第三季完成。我們開辦了兩個複修／培訓班向屋邨樹木大使灌輸基本知識，讓他們能辨別邨內懷疑有問題的樹木。我們透過電腦化的企業樹木管理系統，繼續進行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。我們亦已在六個公共屋邨舉辦綠化活動讓社區參與，並計劃年內在另外 14 個屋邨舉辦這類活動。
- 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。我們亦繼續提供長幼傷健共融的綜合社區康樂場地，並在大廈入口、重要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。我們亦繼續定期舉辦安全培訓課程、論壇和研討會、發出通告、舉辦頒獎典禮和支持全港性安全運動，向持份者推廣最佳的安全作業方式。在我們的努力下，截至 2019 年 10 月底，我們錄得零致命意外記錄，而根據截至 2019 年第二季的數據，新工程合約及維修保養合約的意外率分別為每千名工人 6.1 宗及 10.7 宗。

註[5] 「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。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

房委會的公營房屋資源

- 3.22 鑑於公屋需求不斷增加，我們繼續致力維護公屋資源的合理和有效運用。截至 2019 年 9 月 30 日，在 2018 年 11 月展開的兩年一度巡查周期內，我們巡查了約 307 000 個公屋單位。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個案和懷疑濫用公屋個案，有關工作亦進展良好。
- 3.23 除加強調查措施外，我們亦推行各項宣傳計劃和外展活動，令公眾更加意識到公屋單位須編配予有迫切需要的人士。我們於 2019 年 9 月 26 日在大本型舉行「珍惜公屋大行動」開展禮，並派員到六個公共屋邨的邨管諮委會進行外展探訪活動，宣傳珍惜公屋資源。2019 年 10 月至 2020 年 1 月期間，我們將於各區合共 28 個公共屋邨舉辦嘉年華，當中設有遊戲攤位、拍照及派發氣球活動，以加強阻嚇作用並鼓勵舉報濫用個案。
- 3.24 為改善現有租戶的居住情況，我們在 2019 年 9 月邀請租戶申請「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」／「改善居住空間調遷計劃」。揀選單位程序將於 2020 年 1 月起進行。為向住屋需要殷切的申請者提供居所，資助房屋小組委員會在 2019 年 6 月 21 日的會議上，通過試行一項新措施，容許所有家庭成員均年滿 70 歲或以上的寬敞戶在調遷至面積合適的公屋單位後，可享有全免租金。
- 3.25 經考慮香港房屋協會（下稱「房協」）「未補價資助出售房屋－出租計劃」（下稱「出租計劃」）的實施情況後，資助房屋小組委員會於 2019 年 7 月 29 日的會議上，同意讓房委會以試行形式加入房協的出租計劃，容許合資格的房委會資助出售單位業主將其未補價的單位出租予合資格的公屋申請人。經優化的出租計劃會分別由 2019 年 11 月 18 日起和於 2019 年 12 月接受合資格的業主和租戶申請。
- 3.26 為配合房協的「長者業主樓換樓先導計劃」，資助房屋小組委員會於 2019 年 6 月 21 日的會議上，同意容許房協轄下資助出售單位的合資格長者業主，在出售其原有未補價的單位後，在房委會第二市場購買一個面積較小的單位。房協於 2019 年 10 月 14 日起接受「長者業主樓換樓先導計劃」的申請。

房委會的財政、人力和資訊科技資源

- 3.27 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繼續密切監察公屋／綠置居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，以期達致成本效益。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會考慮導致單位成本較高的原因，並就是否將項目納入房屋建設計劃作出謹慎的決定。
- 3.28 資金管理方面，我們為房委會資產配置策略的穩健程度進行了周年檢討，並在諮詢和參考資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2019 年 7 月向財務小組委員會匯報檢討結果和建議。我們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。
- 3.29 為配合達致公營房屋供應目標，我們除了在 2012/13 至 2018/19 年度開設合共 820 個公務員職位外，亦在 2019/20 年度成功開設 45 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。
- 3.30 房屋署一直運用輔助人力資源，即個體聘用人員、定期項目員工，以及受僱於政府的退休後服務合約計劃的僱員，以應付特別及／或臨時工作需要。截至 2019 年 9 月 30 日，我們聘用了 1 305 名個體聘用人員、61 名定期項目員工和六名退休後服務合約僱員。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。
- 3.31 為支援員工發展，我們繼續推行多項措施，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擔當其專業範疇以外的職責。此外，我們安排了國情研習課程、海外短期派任計劃和房屋署發展課程，以擴闊員工的視野。我們亦透過其他方式加強繼任管理，包括推行兩項為期五天的內部短期派任計劃。
- 3.32 在資訊科技方面，將應用程式從現有的房委會資訊科技結構平台遷移至新的房委會雲端運算基礎設施的工作已於 2019 年初展開。為房委會關鍵應用程式而設的災後復原服務和新一輪一站式個人電腦支援及求助熱線服務，亦已於 2019 年 6 月開始運作。第二代 e-Housing 平台的推行工作和網絡代理服務的升級工作已於 2019 年 9 月完成。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

- 3.33 2019/20 年度首六個月，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。石排灣商場的改善工程已經完成，而梨木樹、象山和彩德商場，以及石硤尾和博康街市的可行性研究及改善工程進度良好。為善用資源，我們亦繼續檢視儲物室及其他空間的使用情況，並考慮在可行和適合的情況下將其改建為住宅單位或作福利、零售或其他非住宅用途。為支持政府增加泊車位的工作，我們會在技術可行的情況下，並在取得所需批准和考慮地區人士意見後，繼續致力在現有停車場和屋邨增設泊車位。
- 3.34 我們繼續按市場趨勢，保持均衡且多元化的行業組合，並為屋邨居民和社區增加更多購物選擇和多元化服務。我們亦繼續與三間大型銀行合作，在 25 個屋邨設置流動銀行分行，以服務居民。鑑於網上購物日趨普及和對物流服務的需求持續增加，我們的屋邨共設置 44 組包裹儲物櫃。此外，我們已和政府著手在房委會轄下的主要購物商場提供免費無線上網服務。
- 3.35 我們透過細心籌劃的租賃安排，更有效地運用資源，並在 2019 年 9 月底，維持零售設施，以及檔位和熟食檔的空置率分別在 1.2% 及 1.1% 的低水平。不過，我們為符合《消防安全（工業建築物）條例草案》通過後的要求，須就所需的改善工程進行研究，工廠大廈單位已凍結出租，以致空置率有所增加並稍高於 1% 以下的目標。我們會藉此機遇積極研究能否在適當的條件和安排下，將個別工廠大廈用地用作公營房屋發展用途。
- 3.36 為增添購物氣氛和維持房委會屋邨鄰里商場及主要零售設施的競爭力，我們繼續在主要節慶及特別日子推出組合式推廣活動和設置節日裝飾，以吸引顧客和增加人流。此外，我們在欣田商場舉行商場啟用開幕儀式，以增添購物氣氛和提高零售銷售額。
- 3.37 「大本型」繼續維持作為房委會區域商場的定位及競爭力。為保持其知名度和吸引力，我們在商場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具互動性的節目。我們又定期安排短期租賃的銷售亭、路演和節日展銷會，為顧客提供更多商品和服務選擇，並為他們帶來嶄新和輕鬆悠閒的購物體驗。此外，我們與多個大眾傳媒、知名品牌、政府部門和非政府機構合作，在「大本型」合共舉辦 33 項社區活動，以增強宣傳及推廣房委會形象。

- 3.38 為在營運房委會轄下零售設施時推廣環保措施，我們繼續為多個商場參與《節能約章》^[6]和《戶外燈光約章》^[7]。我們繼續邀請店舖商戶參與《戶外燈光約章》，商戶反應積極，令人鼓舞。我們在五個轄下商場推出名為「撐走塑、有著數」的推廣活動^[8]。此外，為推廣減少廚餘，我們繼續在九個轄下商場／街市參與政府的廚餘收集試驗計劃^[9]。我們鼓勵食肆、超級市場和街市檔位租戶參加由不同非政府機構舉辦的食物捐贈計劃。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。
- 3.39 在裝設電動車輛充電設施方面，除了新建及現有停車場內已提供予時租泊車位使用者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充電設施，供月租泊車位使用者使用。另外，為配合政府進一步推廣使用電動車輛的措施，我們會在「大本型」、德朗邨及安達邨的時租泊車位裝設 12 個中速充電器，預計於 2020 年 3 月竣工。

註[6] 共 10 個商場參與《節能約章》，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，這些商場的平均室溫維持在攝氏 24 至 26 度之間。

註[7] 共 10 個商場參與《戶外燈光約章》，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」。這些商場在晚上 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。

註[8] 該五個商場包括晴朗、安泰和油麗商場，以及「大本型」和水泉澳廣場。

註[9] 這些商場／街市包括長青、晴朗、葵涌、葵盛西、麗瑤、梨木樹、南山、華富(一)和(二)商場。