

## 4. 2020/21 年度主題大綱和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2020/21 年度的主題大綱和主要工作。

### 主題大綱

4.2 考慮到房委會的法定目標和職能，以及房委會主要工作方向後，房委會在 2020/21 年度會繼續致力按以下四個主題大綱，推展各項工作：

主題大綱一：提供優質居所；

主題大綱二：促進可持續生活；

主題大綱三：充分和合理運用公共資源；以及

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力。

## 主要工作

4.3 在上述四個主題大綱下，我們擬定了 2020/21 年度的 52 項主要工作。在這些主要工作當中，四項為新工作，其餘 48 項則是持續進行的工作。本章按相關主題大綱列出各項主要工作，以期達致有關的業務方針。

### (I) 新工作項目

#### 主題大綱一：提供優質居所

**業務方針：** 提供公屋給低收入家庭及回應中低收入家庭自置居所的訴求

1. 積極部署，加快出售現時在 39 個租者置其屋計劃屋邨中，約 42 000 個未出售單位。
2. 在 2020 年預售更多正在興建的居屋和綠置居單位<sup>[10]</sup>。
3. 在 2020 年進一步增加白居二配額。

#### 主題大綱三：充分和合理運用公共資源

**業務方針：** 充分運用房委會工廠大廈

4. 研究重建房委會旗下的工廠大廈為公營房屋，特別是增加公屋的供應。

---

註[10] 在 2020 年預售的居屋和綠置居單位預期多達約 12 000 個。

## (II) 持續推行的工作項目

### 主題大綱一：提供優質居所

**業務方針：** 提供公屋給低收入家庭及回應中低收入家庭自置居所的訴求

5. 為沒有能力負擔私人租住樓宇的低收入家庭提供公屋。雖然一般申請者（即家庭及長者一人申請者）的最新平均輪候時間<sup>[11]</sup>已超過三年，但長遠而言，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。

**業務方針：** 爭取政府提供適合興建房屋的土地、監察能否及時取得土地動工、善用土地發展潛力並盡量增加住宅單位供應量，以及管理影響施工進度的外在風險因素

6. 爭取政府提供合適的土地，以加快興建房屋單位，以及就選定的土地進行詳細研究，從而達到公營房屋建設計劃所訂興建住宅單位及設施的目標，並善用土地的發展潛力及盡量增加住宅單位供應量。
7. 監察影響房屋發展項目的城市規劃和相關程序，並緩解任何不利於及時取得土地動工的情況。
8. 監察公眾對房屋發展項目提出的異議，採取措施避免地盤工程受到干擾，並緩解對工程進度的影響。
9. 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施。
10. 檢討公營房屋發展項目構件式單位的類別，以配合公眾多元化的需要。

---

註[11] 輪候時間是以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。

**業務方針：規劃和設計新發展項目，以提供綠色和健康的環境，節省資源，並推廣環保採購**

11. 檢討和提升品質管理體系和規格，包括確保適當使用物料的風險評估和工地視察程序，以確保新基本工程項目的所有關鍵工程和裝置都有品質保證。
12. 採用因應環境變化的規劃和設計，並盡量綠化屋邨，以促進綠色和健康的環境。
13. 推廣和簡化環保採購，包括使用環保物料和建築方法，應用節省資源的科技，同時並綜合採用不同的環保物料標籤計劃及節約能源。

**業務方針：透過研究、管理體系以及與業務參與者聯繫，提升建築水平**

14. 透過研究樓宇設計和建造方法、推行品質管理體系和產品認證，以及與業務參與者聯繫，提升建築水平、質量和生產力。

**業務方針：維持新發展項目及現有物業符合法例的規定**

15. 在房委會發展的樓宇的設計、建築、完工和入伙後階段實施屋宇監管措施。
16. 監察由房委會管理的升降機和自動梯的使用和操作情況。

**業務方針：透過主動推行改善工程計劃和驗證制度，維持現有公屋可持續發展**

17. 實行維修保養和改善計劃（包括定期進行預防性修葺）及提升工程，以提升現有公屋的質素及達到最新法例的要求和其他改善措施；以及繼續為現有公共屋邨加入香港品質保證局樓宇可持續發展指數<sup>[12]</sup>。

---

註[12] 樓宇可持續發展指數計劃根據聯合國環境署「2009年可持續建築促進會的財務及可持續發展評核報告」制訂，由香港品質保證局於2012年推出，用以訂立基準。計劃有助評估和比對樓宇的可持續發展表現。

**業務方針：提升公共屋邨的環保水平**

18. 透過取得 ISO 50001<sup>[13]</sup>能源管理體系認證和 ISO 14001<sup>[14]</sup>環境管理體系認證，以及在公共屋邨推行各項節能措施，加強對環境的保護。

**業務方針：加強定期維修保養和改善工程的安全健康管理模式**

19. 在定期維修保養和改善工程方面，維持有組織結構的職業健康安全管理體系。

**主題大綱二：促進可持續生活**

**業務方針：在推行發展項目時促進社區參與，並加強與業務伙伴的合作**

20. 加強與業務相關者的伙伴關係，例如鼓勵社區人士參與項目的發展過程，以及透過規劃和設計屋邨促進社區凝聚力。
21. 採用長幼傷健共融的通用設計來規劃標準單位、社區設施和綜合社區康樂場地，以及在住宅大廈入口、邨內重要設施和交通樞紐建設無障礙通道，使居民可安全暢步通行和公平使用社區空間。
22. 提升業務伙伴（包括承辦商、分包承辦商、供應商、顧問和服務供應商）的服務水平及加強監察其表現，並促進他們對企業公民責任的認知和加強伙伴關係，例如在制訂採購措施的過程中定期舉辦研討會，並保持溝通。

**業務方針：保持屋邨清潔及環境衛生，促進健康和諧的生活**

23. 繼續在公共屋邨推行屋邨管理扣分制及加強防治蟲鼠工作。
24. 繼續提高公屋居民對政府就引入都市固體廢物收費計劃建議的認識。

---

註[13] 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、使用及消耗量），從而減少溫室氣體排放。

註[14] ISO 14001 是一項國際標準，訂明環境管理體系的要求，以協助機構訂定環保政策及目標，管理其工作對環境影響的風險，並持續改善機構的環保表現。

**業務方針：加強社區凝聚力，關顧租戶的需要**

25. 透過邨管諮委會夥拍非政府機構舉辦的活動，以及各種援助和房屋計劃，在關顧租戶需要的同時，促進社區參與和建設。

**業務方針：在現有公共屋邨推廣綠化**

26. 加強樹木管理，以及推行園景改善計劃。

**業務方針：加深公眾對房委會工作的認識**

27. 為房委會建立積極進取、關懷社區的機構形象，並加強與我們的員工、租戶、工作伙伴及市民的溝通。

**業務方針：在房委會轄下的工作地點提高健康、環保與安全意識，並推廣相關措施**

28. 監察並提升發展項目和環境的素質，以及房委會轄下的發展和建築工作場所的健康和安全狀況，並改進環境、社會和經濟方面的可持續性。
29. 促進員工對環保事宜的認知，以及在房委會轄下的工作地點，加強員工職業安全與健康意識，並提升他們實踐職業安全與健康的能力。

**主題大綱三：充分和合理運用公共資源**

**業務方針：充分和合理運用公屋資源**

30. 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會。
31. 推出適當措施吸引全長者公屋寬敞戶調遷至合適面積的單位。
32. 透過公屋租戶的入息和資產申報、屋邨職員巡查單位的住用情況，以及中央小組以風險為本的深度調查和全面監察，以加強租務管理，防止濫用公共房屋資源。
33. 進行每兩年一次的公屋租金檢討。

**業務方針：充分運用資助出售單位資源**

34. 以試行形式容許房委會合資格資助出售單位的業主加入房協經優化的出租計劃。
35. 容許參加房協「長者業主樓換樓先導計劃」的合資格長者業主在房委會第二市場購買一個面積較小的資助出售單位。

**業務方針：推行電子化服務**

36. 就公屋及資助出售單位（包括居屋、綠置居及白居二）推行電子化的申請服務及探討優化措施。
37. 探討其他電子繳付租金方法。

**業務方針：維持健康的採購環境，並優化採購程序，以更能達到物有所值的目標**

38. 維持公開、公平、具透明度及成本效益的採購環境，並改善工程、服務和物品的採購程序，以更能達到物有所值的目標。

**業務方針：監察新房屋發展項目的建築成本，提升舊屋邨的可持續性，並檢視重建個別舊屋邨的可行性**

39. 按長遠房屋策略的既定政策檢視重建個別舊公共屋邨的可行性，並善用現有公共屋邨範圍內或附近的土地作加建發展，以增加建屋量和提升設施。
40. 延長部分舊屋邨的可用年期，並提升房屋發展項目的質量及促進舊屋邨的維修保養。
41. 監察建築成本和提高建築工程的成本效益。

**業務方針：充分利用人力資源，以達至機構目標**

42. 致力成為一個架構精簡、具彈性及靈活的機構，並具備可因應不同服

務需求作出轉變的能力。

43. 加強員工的參與，以建立一支盡心盡力和積極進取的工作隊伍。

44. 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要。

**業務方針：善用資訊科技，並擴大其應用範圍，以支援各項業務措施和提高效率**

45. 推展或提升資訊科技系統，以支援不斷演變的業務需要，並改善整體運作效率和資訊科技的保安水平。

46. 推展資訊科技基礎建設和中央資訊科技服務，以配合房委會未來的業務需要。

**業務方針：維持穩健的財務和資金管理**

47. 按照核准的投資策略和指引，檢討房委會的投資策略和管理房委會資金。

48. 審慎管理房委會的財政。

#### **主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力**

**業務方針：提升房委會商業樓宇的潛力和營商環境**

49. 繼續檢討資產優化的五年向前推展計劃，尋找新的優化機遇，並按照所訂定的優先次序進行可行性研究和改善工程，以及發掘善用資源的機遇。

**業務方針：提升房委會商業設施的業務潛力，並提供切合公屋租戶和社區需要的服務**

50. 優化房委會新落成和現有零售設施的租賃和推廣策略。

51. 維持「大本型」作為區域購物商場的市場定位及競爭力，為訪客和顧客提供難忘的購物體驗和時尚生活樂趣。



**業務方針：在房委會商業設施推行環保措施**

52. 加強環保意識，以及實施房委會和政府推行的環保措施和運動。