

4. 2021/22 年度主題大綱、目標和主要工作

4.1 本章臚列房委會 2021/22 年度的主題大綱、目標和主要工作。

主題大綱

4.2 房委會在 2021/22 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 在四個主題大綱下，我們擬定了 2021/22 年度的 50 項主要工作。本章按相關主題大綱列出各項主要工作，以達致相應的目標。

主題大綱一：提供優質居所

目標 1：為低收入家庭提供公屋及回應中低收入家庭的置業訴求

1. 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^[9] 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。
2. 出售居屋單位和綠置居單位。
3. 分配白居二配額。
4. 加快出售現時在 39 個租者置其屋計劃屋邨中的未出售單位。

註[9] 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。

目標 2: 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

5. 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。
6. 監察影響房屋發展項目的城市規劃, 相關程序及公眾提出的異議、緩解任何不利於及時取得土地動工的情況, 以及採取措施避免地盤工程受到干擾和緩解對工程進度的影響。
7. 探討和實施加快新工程項目建築進度的措施。
8. 檢討公營房屋發展項目構件式單位的類別, 並在有需要時作出更新。

目標 3: 規劃和設計新發展項目, 以提供綠化和健康的環境, 節省資源, 並推廣環保採購

9. 檢討和提升品質管理體系和規格, 以確保新基本工程項目的所有關鍵工程和裝置都具備品質保證。
10. 採用因應環境變化的規劃和設計、盡量綠化屋邨以促進綠化和健康的環境, 以及推廣和簡化環保採購。

目標 4: 透過研究、管理體系和與業務參與者聯繫, 以提升建築水平

11. 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, 從而提升建築水平、質量和生產力。

目標 5: 維持新發展項目和現有物業符合法例的規定

12. 在房委會發展的樓宇於設計、建築、完工和入伙後階段推行屋宇監管。
13. 規管由房委會管理的升降機及自動梯的使用和操作情況。

目標 6：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

14. 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的法例要求和其他改善措施。
15. 在定期維修保養和改善工程方面，維持有組織結構的職業安全健康管理體系。

主題大綱二：促進可持續生活

目標 7：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

16. 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。
17. 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。
18. 提升業務伙伴的服務水平、加強監察其表現、促進他們對企業公民責任的認知，以及加強與他們的伙伴關係。

目標 8：保持屋邨清潔及環境衛生，以建立健康和諧的生活環境，並在公共屋邨推廣綠化和節能

19. 在公共屋邨推行屋邨管理扣分制和加強防治蟲鼠工作。
20. 提高公屋居民對政府建議實施的都市固體廢物收費的認識。
21. 透過取得 ISO50001^[10] 能源管理體系認證和 ISO14001^[11] 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。

註[10] 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[11] 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。

22. 加強樹木管理，以及推行園景改善計劃。

目標 9：加強社區凝聚力，關顧租戶的需要

23. 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。

目標 10：加深公眾對房委會工作的認識

24. 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。

目標 11：在房委會轄下的工作地點提高健康、環保和安全意識，並推廣相關措施

25. 監察並提升發展項目和環境的質素，以及房委會的發展和興建項目的工作場所之健康和狀況，並改進環境、社會和經濟方面的持續性。

26. 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

目標 12：充分和合理運用公屋資源

27. 透過各種調遷計劃，為現有租戶提供調遷機會。

28. 推出適當措施吸引全長者公屋寬敞戶調遷至面積合適的單位。

29. 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，加強租務管理，防止濫用公共房屋資源。

目標 13: 充分運用資助出售單位資源

- 30. 容許房委會資助出售單位的合資格業主加入房協經優化的出租計劃。
- 31. 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。

目標 14: 善用房委會中轉房屋

- 32. 清拆石籬中轉房屋作為公營房屋發展。

目標 15: 充分運用房委會工廠大廈

- 33. 研究重建房委會旗下的工廠大廈為公營房屋，特別是增加公屋單位的供應。

目標 16: 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

- 34. 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。

目標 17: 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

- 35. 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。
- 36. 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。
- 37. 監察建築成本和提高建築工程的成本效益。

目標 18: 充分利用人力資源，以達至機構目標

- 38. 致力成爲一個架構精簡、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。
- 39. 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。
- 40. 加強員工的技能，以支援各項業務方針和需要。

目標 19: 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

- 41. 推行或提升資訊科技系統，以支援不斷演變的業務需求，並改善整體運作效率和資訊科技的保安水平。
- 42. 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。
- 43. 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。
- 44. 探討其他電子繳付租金方法。

目標 20: 維持穩健的財務和資金管理

- 45. 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。
- 46. 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

目標 21: 發掘資產優化機會，善用資源，從而提升房委會商業樓宇的潛力

- 47. 發掘優化房委會商業樓宇及善用資源的機會。

目標 22: 優化房委會商業樓宇在租賃、推廣和管理方面的業務策略

- 48. 優化房委會新落成和現有零售設施的租賃和推廣策略。
- 49. 維持「大本型」作為區域購物商場和娛樂熱點的市場定位、吸引力和競爭力。

目標 23: 在房委會商業設施推廣環保

- 50. 在營運房委會轄下的商業設施時，致力提高環保意識和推行環保措施。