

3. 2021/22 年度机构计划年中业务进度检讨

- 3.1 2021/22 年度机构计划下共有 50 项主要工作。截至 2021 年 9 月底，两项主要工作已经完成，另外 48 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（有关资助房屋见 SHC 36/2021 号文件；有关商业楼宇见 CPC 27/2021 号文件；有关发展与建造见 BC 56/2021 号文件；有关屋宇监管见 BC 51/2021 号文件；有关采购见 TC 81/2021 号文件；有关机构事务见 FC 37/2021 号文件）。整体工作进度扼要复述如下。

主题大纲一：提供优质居所

公营房屋的建造和发展

- 3.2 我们的目标是在 2021/22 年度建造约 21 700 个公屋 / 绿表置居计划（下称「绿置居」）单位和约 6 500 个其他资助出售单位。根据 2021 年 9 月的公共房屋建设计划，我们在 2021/22 年度上半年已建成约 6 600 个公屋 / 绿置居单位和约 3 200 个其他资助出售单位。我们预计在 2021/22 年度将建成共约 22 600 个公屋 / 绿置居单位和 6 500 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，持续致力提升公营房屋用地的发展潜力。为加快兴建公营房屋，我们继续实施不同措施，包括探讨在合适项目中进一步采用标准化预制组件和组装合成建筑法。此外，我们又推行了多项措施，例如采用大型挖掘与侧向承托工程的施工方案、桩柱测试初步报告等以加快地基工程进度。
- 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。我们于项目规划和设计阶段已考虑区内人士及其他持份者的意见，以及相关决策局 / 部门的要求，务求在提升土地发展潜力的同时，亦能提供各种非住宅设施。

- 3.5 为促进绿化和健康的环境，并为部分项目取得总楼面面积宽免，我们在 2021/22 年度上半年向香港绿色建筑议会登记了四个新工程项目，以便根据绿色建筑环境评估(下称「绿建环评」^[3])计划进行评估和评级。
- 3.6 在 2021/22 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 27 个及 21 个进行中的项目采用微气候研究和空气流通评估，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，装设隔音窗、隔音露台、隔音翼墙和隔音屏障，以减低噪音。此外，在 2021/22 年度上半年，我们为六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这类估算。

公营房屋的管理和保养维修

- 3.7 我们继续推行维修保养和改善工程计划，例如为楼龄大约 40 年的公共屋邨推行全面结构勘察计划，以确定楼宇结构安全；为十年或以上公共屋邨推行周期性的全方位维修计划，包括在选定的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，以维持公屋单位的可持续性。在升降机现代化工程计划下，我们年内的目标是更换 61 部旧升降机，而现已完成更换 26 部。
- 3.8 我们计划为约 1 000 座大厦内公共租住单位的地面以上公用排水管进行检查。截至 2021 年 9 月底，我们已检查 850 座大厦内的地面以上公用排水管。我们亦已为 125 个公共屋邨参与水务署的「大厦优质供水认可计划 — 食水（管理系统）」^[4]。截至 2021 年 9 月底，已有 103 个公共屋邨继续获发证书。
- 3.9 为达至最高的工地安全标准、持续改善及致力推广安全文化，我们继续获发 ISO45001 证书，有效期至 2023 年 7 月。

提供公屋及资助出售单位

- 3.10 截至 2021 年 9 月底，我们编配了约 7 100 个公屋单位予公屋申请者。在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者（即家庭申请者和长者一人申请者）的平均轮候时间^[4]为 5.9 年。当中长者一人申

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七大范畴（即综合设计与建造管理、可持续地块发展、用材及废物、能源使用、用水、健康与安舒，以及创新）进行评估。项目经过评估后，会根据所得分数获发评级。

注[4] 轮候时间基本上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）。

请者的平均轮候时间为 3.8 年。我们会继续竭力增加公营房屋供应，以期缩短轮候公屋的时间。

- 3.11 「出售居者有其屋计划（下称「居屋」）单位 2020」（下称「居屋 2020」）于 2020 年 9 月开始接受申请，涉及合共 7 047 个新单位。申请者可于网上递交申请。搅珠于 2020 年 12 月举行，合资格申请人的拣楼程序已于 2021 年 9 月完成。「白表居屋第二市场计划（下称「白居二」）」的年度配额由 2019 年的 3 000 个增至 2020 年的 4 500 个。「白居二 2020」已于 2020 年 9 月与「居屋 2020」一并推出，我们亦已于 2021 年 5 月通知成功申请人申请「购买资格证明书」，有效期为 12 个月。
- 3.12 我们于「出售绿置居单位 2020 / 21」（下称「绿置居 2020 / 21」）下推售合共 2 112 个绿置居新单位。申请者可于网上递交申请。我们于 2021 年 5 月开始接受申请，于 2021 年 8 月进行搅珠。合资格申请人在 10 月底起获邀进行拣楼程序。为加快出售现时 39 个「租者置其屋计划」（下称「租置计划」）屋邨的未出售单位，我们已将约 800 个租置计划回收单位纳入「绿置居 2020 / 21」中出售。
- 3.13 因应社交距离措施，我们于 2021 年 8 月透过房委会 Facebook 专页进行了「绿置居 2020/21」搅珠的网上直播。我们已完成印刷租置计划 39 个屋苑的售楼小册子和为租置计划回收单位制作约 800 组个别短片及相册的工作，以供买家在 2021 年 10 月选楼时参考。此外，我们继续透过社交媒体平台与公众沟通，发布各项信息，包括合资格长者租户的租金宽免、长者家居健体运动、环保措施，以及关于新落成项目的专题介绍，例如获奖的安泰邨及连接海盈邨和海达邨的长跨度行人天桥。

主题大纲二：促进可持续生活

与持份者保持良好关系

- 3.14 我们致力加强社区凝聚力及关顾租户的需要。受到 2019 冠状病毒病疫情的影响，我们暂停伙拍非政府机构举办促进公共屋邨睦邻精神的活动。在屋邨管理层面加强家庭凝聚力方面，累计合共约 68 000 户受惠于家庭和谐共融政策。
- 3.15 我们亦透过不同渠道广泛宣传租金援助计划，以提升公屋租户对该计划的认识，让有需要的人士递交申请。房委会先后三度将短暂纾困措施延长至 2022 年 3 月，暂缓向有经济困难而未能及时缴交租金的租户发出迁出通知书。合资格的租户可向房委会提交一次性申

请，当申请获批后，房委会会暂缓向该等租户发出迁出通知书。截至 2021 年 9 月底，获批的申请累计约有 1 600 宗。

- 3.16 我们一如既往十分重视居民对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，并搜集居民对项目就规划和设计的意见。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。我们在过去六个月已为两个项目举办完工后检讨工作坊。鉴于受 2019 冠状病毒病的疫情影响，我们以电话访问代替面谈进行住户意见调查。在过去六个月，我们为一个项目进行了调查。
- 3.17 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准，包括采用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建商表现评分制，而建筑新工程合约、电力、消防及水泵装置分包合约和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

- 3.18 截至 2021 年 9 月底，我们在选定的公共屋邨完成绿化、植树日活动和园景改善工程。我们为屋邨树木大使开办了复修 / 培训班，向他们提供识别邨内怀疑有问题树木的基本知识。我们已经在 2021 年 5 月完成年度树木评估工作，并透过电脑化的企业树木管理系统，备存树木资料库记录，以便有效管理树木。
- 3.19 我们与环境局 / 环境保护署合作，于 2021 年 5 月展开第二期都市固体废物收费实践计划，涵盖九个公共屋邨的 50 座楼宇。自 2021 年 2 月，有三个公共屋邨参与设置逆向自动售货机（即入樽机）的先导计划。
- 3.20 我们继续进行年度内部稽核工作，以维持 ISO14001 环境管理体系和 ISO50001 能源管理体系的认证。香港品质保证局于 2021 年 5 月进行监督审核，并无发现不合规格事项。此外，为 14 款典型大厦类型拟备碳审计报告以监察能源耗用量的工作正在进行中。
- 3.21 为减低 2019 冠状病毒病传播的风险，房委会加强在公共屋邨所有公共地方的清洁和消毒。我们聘请短期员工在公共屋邨范围执行及

监察防控疫情措施；协助使用「安心出行」流动应用程序，以及定期巡查各公共屋邨的环境卫生及清洁工作等。我们亦在相关公共屋邨提供协助，配合政府有关强制检测公告和限制与检测宣告的行动。此外，我们亦有协助公屋长者网上预约接种疫苗手续。

- 3.22 我们在所有公共屋邨持续执行防治虫鼠工作，以配合政府在 2021 年推行的活动。在 2021 年 4 月至 10 月期间，我们分两阶段在选定的 50 个重点屋邨实施更为密集的防治虫鼠措施。由 2021 年 8 月起，我们在所有公共屋邨开展屋邨清洁大行动，以加强灭鼠工作。
- 3.23 我们在发展新公共屋邨时，特别注意要让伤健用户可公平使用社区空间，并加入社区凝聚力和可持续发展的元素。我们继续采用通用设计原则设计和规划社区设施和住宅单位。我们亦继续提供长幼伤健共融的综合社区康乐场地，并在大厦入口、重要屋邨设施和交通枢纽建设无障碍通道。
- 3.24 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推行改善措施。我们亦继续定期举办安全培训课程、论坛和研讨会、发出安全健康提示、举办颁奖典礼和支持全港安全运动，从而向持份者推广最佳的安全作业方式。在我们的努力下，意外率得以维持在低水平。截至 2021 年第二季，新工程合约和维修保养工程合约的意外率分别为每千名工人有 5.0 宗及 0.7 宗。截至 2021 年 9 月，房委会新工程合约发生两宗致命工业意外。房委会非常关注工程承建商的工地安全表现。为提升承建商的安全意识，我们在 2021 年 9 月举办了一个经验分享工作坊，多个承建商的主要人员和建造业安全相关的业界持份者应邀参加，集思广益，发表和交流意见，并分享过往意外所得经验，以免同类不幸事故再次发生。我们总结房委会承建商的良好作业方式和建造业持份者的建议，制订了一系列切实可行的安全改善措施并上载至房委会工地安全网站，以供承建商参考。

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

- 3.25 我们已完成有关重建房委会辖下工厂大厦的可行性研究，并由房委会策划小组委员会通过重建四个工厂大厦作公营房屋发展。我们会展开改划穗辉工厂大厦、业安工厂大厦和宏昌工厂大厦用地作住宅用途的程序。至于葵安工厂大厦用地，我们会与相关政府部门制订发展计划，并在葵涌分区计划大纲草图的司法复核个案审结后，展开改划土地用途的程序。

- 3.26 为了在 2022 年年底前完成清拆石篱中转房屋作公营房屋发展，提供约 1 600 个单位，我们已在一连串居民大会上向居民阐释迁置安排。居民登记工作已经完成，迁置工作现正进行中。
- 3.27 我们致力维护公屋资源的合理和有效运用。根据「富户政策」，约 250 000 宗每两年申报一次的入息及资产审核工作正在进行中。约 6 000 宗入息和资产申报个案，以及约 6 600 宗随机抽选与住用情况相关和怀疑滥用公屋个案均在进行严格调查中。除加强调查措施外，我们亦推行各项宣传和外展活动，藉以提高公众对为有迫切需要人士提供公屋的意识和宣传珍惜公屋资源。
- 3.28 在让全长者公屋宽敞户、以及居于一型设计长者住屋或无独立设备的「改建一人单位」的全长者户在调迁至面积合适公屋单位后可享终身全免租金的计划下，截至 2021 年 9 月底，我们已经接获及批准了 438 宗申请。在 466 个房屋编配中，122 个编配已经获申请人接纳，另外 318 个被拒绝，余下 26 个编配有待申请人确认接受。
- 3.29 经考虑香港房屋协会(下称「房协」)的检讨结果，以及房委会参与经优化「未补价资助出售房屋一出租计划」(下称「出租计划」)的成效后，房委会于 2021 年 6 月同意恒常地参与经优化的出租计划。截至 2021 年 9 月底，房协分别接获约 800 份及约 1 400 份来自业主和租户的申请，其中约 670 份业主申请及约 450 份租户申请已经获批，签订的租约则有 94 份。
- 3.30 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在 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。截至 2021 年 9 月底，房协接获 19 宗业主申请，其中 14 宗合资格申请已经获批，并获发「交易许可证」，余下有四宗不合资格，一宗正在处理。至于已批核的 14 宗申请当中，录得四宗售出原有资助出售单位的成交，另录得一宗在房委会第二市场购买面积较小的资助出售单位的成交。

房委会的财政、人力和资讯科技资源

- 3.31 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/绿置居和其他资助出售单位项目每个单位的建筑成本与其各自的警戒水平作对照，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。

- 3.32 资金管理方面，我们为房委会的资产配置策略进行了全面检讨，并在咨询资金管理附属小组委员会的意见后，于 2021 年 8 月将检讨结果和建议提交财务小组委员会批核。我们亦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。
- 3.33 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次，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。房屋署一直聘用辅助人力资源，即个体聘用人员、定期项目员工及使用政府的「退休后服务合约计划」聘请的雇员，以应付特别及 / 或临时性质的工作需要。截至 2021 年 9 月底，我们聘用了 1 480 名个体聘用人员、132 名定期项目员工和 16 名受雇于「退休后服务合约计划」的雇员。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。
- 3.34 为支援员工发展，我们持续推行多项措施，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任其专业范畴以外的职责。此外，我们安排了管理发展课程和内部短期派任计划，以扩阔员工的视野。考虑到近期本地 2019 冠状病毒病疫情发展，我们已逐步恢复本地面授培训活动，惟内地 / 海外课程仍须暂缓举办。我们安排了其他培训模式，以便员工持续进修，例如实时网上研讨会、自选影片及房委会「易学网」的电子学习资源。
- 3.35 在资讯科技应用方面，现金及资金管理系统的重新开发工作和为支援未来增长和业务需要而进行的资讯科技网络技术研究，分别于 2021 年 10 月和 2021 年 12 月完成。新数据中心的研究工作和资讯科技策略计划的研究工作已如期分别于 2021 年 9 月和 2021 年 11 月展开。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

- 3.36 在 2021/22 年度上半年，我们进行了可行性研究和「优势、劣势、机遇及威胁」分析，以寻找优化资产的机会，并选定水边围邨和彩云（二）邨在五年向前推展资产优化计划下作进一步研究。为善用非住宅楼宇，我们继续检视贮物室及其他空间的使用情况，并因应时机探讨把合适空间改建为住宅单位、福利、零售或其他非住宅用途的可行性。此外，我们继续推行多项措施以充分使用房屋委员会辖下停车场设施。

- 3.37 我们在 2021 年 5 月 24 日公布就《消防安全（工业建筑物）条例》而需为房委会工厂大厦进行的消防安全改善工程和重建房委会工厂大厦用地作公营房屋用途的可行性的研究结果，以及房委会辖下四个工厂大厦（即业安工厂大厦、穗辉工厂大厦、宏昌工厂大厦和葵安工厂大厦）的清拆安排。根据屋宇署和消防处的现行执法政策，现时无需立即进行改善工程。然而，我们将继续为辖下所有六个工厂大厦进行例行维修保养工程。截至 2021 年 9 月底，若不计算将要清拆的四个工厂大厦在内，工厂大厦的整体空置率为 1.4%，符合低于 4.0% 的成效指标。透过精心筹划的租赁安排和推广策略，再加上租金宽减措施有助于房委会商户渡过困难的营商环境，截至 2021 年 9 月底，商铺（不包括议员办事处）的空置率得以维持在 2.1% 的低水平。
- 3.38 鉴于网上购物日趋普及和对物流服务的相关需求，我们继续把零售单位租予速递服务公司和设置包裹储物柜。我们亦继续与香港金融管理局和大型银行合作，在公共屋邨扩展各种类型银行服务。截至 2021 年 9 月底，我们已在多个屋邨合共设置 81 组包裹储物柜，而流动银行服务亦已覆盖 30 个屋邨。用以收取非住宅单位和停车场租金及其他费用的「快速支付系统」预计于 2022 年 3 月推出使用。此外，我们继续在房委会的商场和主要零售设施为公众提供免费无线上网服务。
- 3.39 为应对 2019 冠状病毒病疫情，我们继续在商场和街市加强防疫措施。因应疫情期间须保持社交距离，我们暂停多项大型推广项目，而继续安排小型推广活动。在 2021/22 年度首六个月，我们举办了 15 项合共 430 小时的社区活动。为配合政府鼓励市民接种 2019 冠状病毒病疫苗的措施，我们于 2021 年 6 月 28 日至 8 月 31 日推出疫苗接种奖赏计划。期间送出了约 2 800 份礼品予已接种疫苗的顾客。此外，政府在「防疫抗疫基金」下推出资助计划，向食物环境卫生署和房委会辖下的街市和熟食档位租户提供一笔过 5,000 元的资助，以鼓励他们使用非接触式付款方式，从而保障公众卫生。截至 2021 年 9 月底，房委会在两轮资助计划下共收到约 640 份申请，当中约 500 份申请已获批准。
- 3.40 为配合政府支援企业和减轻市民财政负担的措施，房委会曾于 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间，为合格的零售和工厂大厦单位租户提供百分之五十的租金宽减，有关租金宽减其后延长至 2021 年 9 月底，并增至百分之七十五。为支持政府进一步的纾困措施，房委会于 2021 年 9 月通过再度延长百分之七十五的租金宽减限期六个月至 2022 年 3 月底。就超级市场 / 超级广场而言，租户

须要递交申请并出示销售额下跌证明以获得租金宽减。此外，为配合政府推动在香港发展第五代(5G)流动通讯技术的措施，委员于2021年8月5日通过修订房委会辖下物业电讯装置的收费安排，就标准收费减免百分之五十。

- 3.41 为维持「大本型」的知名度和巩固其作为区域商场的市场定位，我们继续在续订租约时采取策略性规划和灵活的策略，以优化其行业和租户的组合。我们在2021年8月底为「型人会」推出流动应用程序，方便会员记录消费以赚取积分和换领礼品。截至2021年9月底，「型人会」流动应用程序推广计划已招募了超过10 000名新会员，另有约2 600名现有会员改用此程式。我们亦丰富「型人会」网站、Facebook专页和Instagram专页的内容，使其对目标顾客更具吸引力。为提升设施管理，我们已展开洗手间改善工程计划。样板洗手间工程已于2021年4月完成并开放给公众使用，而聘用承办商施工的招标程序亦按计划进行。
- 3.42 为了在房委会的商业设施推行环保措施，我们继续安排辖下一些商场参与《节能约章》^[5]和《户外灯光约章》^[6]。为减少使用即弃塑胶餐具，我们在九个商场^[7]推出名为「撑走塑、有着数」的推广活动。我们邀请了辖下18个商场/街市的租户^[8]参与政府的「厨余收集试验计划」。此外，我们已为20个房委会商场报名参加「香港绿建商铺联盟」^[9]，以继续鼓励商铺租户在日常营运中加入可持续的环保措施。

注[5] 共有11个商场已参与《节能约章》，分别是彩德、海丽、葵涌、梨木树、美田、安基、硕门、天恩和油丽商场，以及水泉澳广场和「大本型」。夏季期间，这些商场的平均室内温度维持在摄氏24度至26度之间。

注[6] 共有10个商场已参与《户外灯光约章》，分别是晴朗、彩德、洪福、葵涌、南山、油丽和华富（二）商场，以及祥龙荟、彩盈坊和「大本型」。这些商场在晚上11时至翌日早上7时会关掉用作装饰、宣传或广告用途的照明装置。

注[7] 共有9个商场已参加「撑走塑、有着数」活动，分别是晴朗、骏洋、迎东、丽翠、安泰、硕门和油丽商场，以及水泉澳广场和「大本型」。

注[8] 共有18个商场/街市已参与两个阶段的「厨余收集试验计划」（第一阶段：长青、晴朗、葵涌、葵盛西、丽瑶、梨木树、南山、华富（一）和华富（二）商场。第二阶段：洪福、安泰、屏欣、硕门、天恩、欣田和迎东商场，以及水泉澳广场和兆康商场）。

注[9] 该20个参加「香港绿建商铺联盟」的商场或设有零售设施的屋村为晴朗、彩德、洪福、牛头角下村、龙蟠苑、美田、博康、石硤尾、石排湾、天晴、天恩、牛头角上村、华富（一）和华富（二）、油丽和愉田苑商场，以及彩盈坊、「大本型」、水泉澳广场和兆康商场。我们鼓励有关商铺租户在日常营运中加入可持续的环保措施。

- 3.43 房委会与电力公司合作，在辖下一些现有停车场的时租私家车泊车位安装电动车辆充电设施。我们亦一直按需求及在技术可行的情况下，于现有停车场的月租私家车泊车位安装充电器。为支持政府进一步完善电动车辆充电网络的措施，我们亦在现有停车场的私家车时租泊车位加装中速充电器。我们已完成在德朗邨、安达邨、牛头角下邨、宝乡邨、水泉澳邨和「大本型」的时租泊车位安装合共 24 个中速充电器。截至 2021 年 9 月底，我们已在约 50 个屋邨内约 400 个时租泊车位和约 1 100 个月租泊车位提供电动车辆充电设施，其中 53 个为快速和中速充电器。我们亦会为规划中和处于早期设计阶段的新公营房屋项目安装中速充电器及其充电基础设施，以代替标准充电器。