

3

2021/22年度 机构计划年终检讨



3. 2021/22 年度机构计划年终检讨

- 3.1 2021/22 年度机构计划年终检讨已经完成，详情已透过文件（见 HA9/2022）通知各委员。2021/22 年度机构计划共有 50 项主要工作。截至 2022 年 3 月 31 日，四项主要工作已经完成，另外 46 项主要工作则如期进行、持续进行或部分完成。

主题大纲一：提供优质居所

- 3.2 在这个主题大纲下，房委会继续致力为市民提供具质素的公共房屋，以改善他们的居住条件。我们为没有能力负担私人租住楼宇的低收入家庭提供公屋。在 2021/22 年度，共有约 22600 个公屋 / 绿表置居计划（下称「绿置居」）单位落成。年内，房委会编配了约 26000 个公屋单位（包括新建及翻新单位）。在这约 26000 个单位中，约 19000 个编配予公屋申请者，其余单位则编配予要求调迁的公屋租户、社会福利署推荐作体恤安置的住户、初级公务员、合格的受清拆影响人士等^[2]。截至 2022 年 3 月底，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^[3]为 6.1 年，当中长者一人申请者的平均轮候时间为 4.1 年。我们会继续竭力增加公屋供应，以期缩短轮候公屋的时间。
- 3.3 在 2021/22 年度，约有 3200 个居者有其屋计划（下称「居屋」）单位落成。「出售居屋单位 2020」于 2020 年 9 月推出，选楼程序已于 2021 年 9 月完成。「出售居屋单位 2022」于 2022 年 2 月推出，涉及合共 8926 个新单位，搅珠于 2022 年 6 月举行，选楼程序预定于 2022 年第四季开始。「白表居屋第二市场计划（下称「白

注[2] 在 2021/22 年度，已编配的翻新单位约 13500 个，其中约 8000 个及 1300 个分别编配予公屋一般申请者及「配额及计分制」下非长者一人申请者。已编配公屋单位的总数(26000 个)少于新落成单位(22600 个)及已编配翻新单位(13500 个)总和的主要原因有二：第一，新落成单位包括公屋及绿置居单位，及并非所有新落成单位都可供编配；第二，由于取得「占用许可证」和编配程序需时，并非所有新落成单位能在同一财政年度进行编配。

注[3] 輪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）。一般申请者的平均輪候时间，是指在过去 12 个月获安置入住公屋的一般申请者的輪候时间平均數。

居二」) 2022」有 4500 个配额，于 2022 年 2 月与「出售居屋单位 2022」一并推出，我们暂定于 2022 年第四季向「白居二 2022」成功申请者发出批准信。「出售绿置居单位 2020/21」于 2021 年 5 月推售，涉及合共 2112 个绿置居新单位，搅珠已于 2021 年 8 月举行，选楼程序于 2021 年 10 月开始。因应 2019 冠状病毒病疫情，选楼程序于 2022 年 1 月底暂停，并于 2022 年 4 月底起逐步恢复。资助房屋小组委员会于 2022 年 1 月的会议上通过，「绿置居 2020/21」完结后，青富苑未售出的单位会连同因买卖协议撤销而收回的青富苑和蝶翠苑单位，于「特快公屋编配计划 2022」下同步向合格的公屋申请者推售，并预计于 2022 年第三季开始接受申请。为加快出售现时 39 个租者置其屋计划（下称「租置计划」）屋邨未售出的单位，第一批约 800 个租置计划回收单位已在「绿置居 2020/21」下推售。第二批租置计划回收单位（约 500 个单位）将于 2022 年第 4 季透过「居屋 2022」推售。我们于推售「居屋 2022」时亦运用了网上通讯工具协助宣传推广，在房委会指定网站提供居屋屋苑的虚拟单位、建筑模型和室内间格模型短片。

- 3.4 就发展和建造公营房屋项目而言，在规划和设计公共屋邨的过程中，我们继续采用全面规划和因地制宜的设计，以充分配合地盘的情况和尽用地积比率，并尽量增加新项目内所有住宅大厦的单位数量。我们亦继续咨询相关政府部门，并举办社区参与活动，介绍发展建议和搜集意见。为加快建造过程，我们订立新的「设计及建造」采购模式，善用承建商的专业知识和资源，由他们一并负责设计和建造，从而腾出资源加快进行新项目在兴建前的规划工作，以及进一步优化整个建造工作流程。在 2022 年 3 月，我们获准以「设计及建造」作为公营房屋发展项目的监管模式，而「设计及建造」合约的招标安排和评审机制亦已获通过。
- 3.5 为确定公共屋邨的楼宇结构安全，我们继续为楼龄大约 40 年的公共屋邨实施维修保养和改善工程计划，例如推行全面结构勘察计划，以确定楼宇的结构安全状况。我们亦继续为楼龄十年或以上的公屋单位推行全方位维修计划，包括在选定的公共屋邨推行强制验窗计划，并在所有公共屋邨推行日常家居维修服务。在升降机现代化工程计划下，我们已如期完成更换 61 部旧升降机。
- 3.6 为达至最高的工地安全标准、致力不断求进和推广安全文化，我们继续为定期维修保养和改善工程推行 ISO45001：2018 职业健康安全与管理体系。

- 3.7 我们继续在新公营房屋项目进行微气候研究、空气流通评估和碳排放量估算，并因应地盘的特点采取适当的噪音缓解措施，包括隔音窗和隔音露台。为了推广一个绿化及健康的环境，我们在2021/22年度为九个新工程项目在绿色建筑环境评估（下称「绿建环评」^[4]）登记接受评估和评级。为确保食水安全，136个公共屋邨已参加由水务署推出的「大厦优质供水认可计划—食水（管理系统）」，并继续获发证书。

主题大纲二：促进可持续生活

- 3.8 除了解决住屋需要，我们希望为所有居住在房委会发展项目的居民提供一个可持续发展的生活环境。我们继续进行周年内部稽核，以维持有关 ISO14001 环境管理体系的认证和有关 ISO50001 能源管理体系的认证。公共屋邨的外部监督审核工作已于2021年5月进行，并无发现不合标准的项目。此外，我们继续为14座具代表性的典型公屋住宅大厦进行碳审计工作，以便持续监察碳排放和检讨效率。
- 3.9 为加强公屋租户减废和源头分类的意识，以及让他们为实施都市固体废物收费做好准备，我们与环境保护署（环保署）合作，在公共屋邨推行多项实践计划。第二期都市固体废物收费实践计划于2021年5月至12月推行，涵盖九个公共屋邨的50幢住宅大厦。我们参考实践计划所得的经验，继续与环保署合作，于2022年1月初推行第三期都市固体废物收费实践计划。此外，我们参与了环保署其他持续进行的试验计划，例如在三个地区的63个公共屋邨收集塑胶可回收物料、分阶段在18个商场/湿货街市收集厨余、在三个公共屋邨设置逆向自动售货机，以及于2021/22年度，在一幢住宅大厦试用智能回收桶收集家居厨余。截至2022年3月31日，我们在选定屋邨完成绿化、植树日活动和园景改善工程，亦已经完成年度树木评估工作，并透过电脑化企业树木管理系统，备存树木资料库记录，以便有效管理树木。
- 3.10 我们致力加强家庭凝聚力和关顾租户的需要。受惠于家庭和谐共融政策的户数累计共有70000户。我们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，让有需要的租户

注[4] 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。项目经过评估后，会根据所得分数获发评级。

就计划提交申请。我们亦已先后四次延长短暂纾困措施至 2022 年 9 月，暂缓向因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，房委会将暂缓向该等租户发出迁出通知书。截至 2022 年 3 月底，获批的申请累计共有 1665 宗。

- 3.11 我们继续举办社区参与活动（如社区参与工作坊、论坛和会议），讲解发展建议，并搜集居民对项目规划和设计的意见。我们又在每个新落成屋邨进行调查，以收集居民的意见。我们亦为七个项目举办了完工后检讨工作坊，并为两个新落成的屋邨以电话访问进行住户意见调查。

主题大纲三：充分和合理运用公共资源

- 3.12 房委会一向致力充分和合理运用公共资源，以尽我们所能解决社会上的住屋需要。为充分运用出租房屋资源，我们会在 2022 年年底前清拆石篱中转房屋作公营房屋发展，提供约 1600 个单位。截至 2022 年 3 月 31 日，在 329 个受影响住户中，173 户已接受公屋单位编配，六户接受宝田中转房屋单位，一户选择领取单身人士／二人家庭津贴，另有一户选择购买绿置居单位。此外，有九户已自愿交还中转房屋单位。
- 3.13 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「未补价资助出售房屋——出租计划」（下称「出租计划」）的成效后，房委会于 2021 年 6 月同意恆常地参与经优化的出租计划。截至 2022 年 3 月 31 日，房协分别接获约 1000 份及约 1500 份由业主和租户提交的申请，其中约 800 份业主的申请和约 500 份租户的申请已经获批，签订的租约有 119 份。
- 3.14 为配合房协的「长者业主楼换楼先导计划」，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 2022 年 3 月 31 日，房协接获 23 宗申请，其中 19 宗合资格申请已经获批，并获发「交易许可证」，余下的四宗则不合资格。已批核的 19 宗申请当中，录得六宗售出原有资助出售单位的成交，另有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。

- 3.15 房委会推出计划，让全长者公屋宽敞户和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的公屋单位后，可享终身全免租金。截至 2022 年 3 月 31 日，我们接获和批准了约 500 宗申请。在约 600 个房屋编配中，约 150 个编配已经获申请人接纳。
- 3.16 为了维护公屋资源合理及有效运用，我们已根据「富户政策」审核约 250000 宗入息及资产申报个案，深入审查约 6000 宗入息及资产申报个案，并严格调查约 6600 宗随机抽选与住用情况相关和怀疑濫用公屋个案。除加强调查措施外，我们推行各项宣传和外展活动，令公众更加意识到公屋单位须编配予有迫切需要的人士，并宣传珍惜公屋资源。
- 3.17 为了充分运用公营房屋项目的发展潜力，我们落实政府政策，在技术可行的情况下容许选定地区的住用地积比率增加最多 30%。为推展拟议的公营房屋发展项目，我们亦不断致力令房委会四幅工厂大厦用地的改划程序顺利进行。我们继续推行「发展及建筑工地流动系统」（下称「工地流动系统」），并扩大其使用范围，以改善工地巡查程序的工作流程、沟通和档案管理。2016 年年初，我们推出首个流动应用程序，现时我们已成功推出共 11 个流动应用程序 / 网上应用程序，并应用到房委会的工程项目^[5]。我们现正研究工地流动系统的进一步发展，以便应用到更多工地范畴。我们亦已委托研发新的网上「房署新居智入伙」系统^[6]，以期简化已落成屋邨入伙期间，住客申报损坏项目的程序。申报的损坏项目会经由「房署新居智入伙」系统连接到工地流动系统，以便承建商跟进。新系统与屋邨管理处运作的其他资讯科技系统亦会进行数据交换。此外，独立审查组继续推行和优化其电子呈交及审批系统「公营房屋入则易」，以处理建筑和结构图则，以及对房委会的新发展项目和现有楼宇实施屋宇监管。独立审查组又研发了一项技术，把立体建筑信息模型制作成符合法定入则要求的平面图则，从而有利于以电子呈交和审批图则。此外，独立审查组亦研发了房屋署测试报告电子检查系统「测试报告核查易」，

注[5] 在 2021/22 年度，「逐户验收检查应用程序」和「参考文件应用程序」已于 2021 年 4 月推出。另有一个程式属第四阶段研发项目，名为「物料测试申请应用程序」。该程式正进行筹划工作，以期于 2022 年第四季或之前推出。

注[6] 「房署新居智入伙」系统的研发工作于 2021 年 9 月展开。该系统供租户和业主在入伙期间申报损坏项目，以便入伙大使、总承建商和工地巡查小组采取跟进行动。损坏项目的修缮工程完成后，租户和业主会经由「房署新居智入伙」系统收到完工通知。公共租住房屋项目的「房署新居智入伙」系统第一阶段将于 2022 年 7 月初推出。

藉此更有效率和更准确地检查混凝土和钢筋测试报告中不合规之处。该系统已于 2022 年 3 月完成试验运作，项目亦已于 2022 年 4 月完成。

- 3.18 人力资源方面，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，我们亦会申请额外公务员职位。此外，为应付特别及 / 或临时性质的工作需要，我们运用了辅助人力资源（即个体聘用人员、定期项目员工和按政府的「退休后服务合约计划」受聘的雇员）。截至 2022 年 3 月 31 日，我们聘用了 1450 名个体聘用人员、148 名定期项目员工和 16 名在「退休后服务合约计划」下聘用的雇员。我们会继续广泛使用辅助人力资源，以应付周期性出现的工作量高峰期。至于员工发展，我们持续推行高级专业人员发展计划，让房屋署人员有机会担任其专业范畴以外的职务。此外，我们为各级人员安排管理发展课程和内部短期派任计划，以扩阔他们的视野。因应本地在 2022 年第一季的疫情，原订于 2022 年 1 月至 3 月举办的本地面授培训活动须延期或改以网上直播方式举行。我们亦一直利用更多网上直播课程、预录自选短片及房委会「易学网」的其他电子学习资源。
- 3.19 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 月向财务小组委员会提交建议以供批核。

主题大纲四：提升商业楼宇的吸引力

- 3.20 除了发展住宅项目，房委会继续致力善用资源和提升房委会辖下商业设施的潜力。就此，我们会继续检讨和推展房委会辖下商业楼宇组合的资产优化计划。
- 3.21 过去一年，我们继续为房委会新落成的零售设施采取策略性规划和市场主导的租赁策略，并在新公营房屋发展项目落成之前，提早为商业设施安排市场推广和租赁的工作，以配合居民入伙后的基本需要。为顺应市场趋势，我们继续采取积极进取的租赁和推广策略，务求提供多元化的商品及服务选择予居民和地区人士。
- 3.22 为维持房委会的旗舰商场「大本型」作为一个区域商场的知名度和吸引力，我们继续采取积极和灵活的租赁策略，以优化商场的租户和行业组合。为提升商场设施，我们亦为「大本型」展开洗

手间改善工程，以改善营运效率和提升设施以配合市场趋势。样板洗手间已于 2021 年 4 月完成并开放给公众使用，而其他洗手间的改善工程亦进展良好。2021 年下半年，疫情转趋稳定，我们把握机会在「大本型」推出一系列推广活动，如「秋日消费大抽奖」及「奇趣圣诞市集」等。

- 3.23 为配合政府进一步的纾困措施，有关对合资格非住宅租户租金宽减获多次延长至 2022 年 3 月 31 日，并增至百分之七十五。该百分之七十五的租金宽减涵盖范围扩阔至包括巴士车长休息室和大部分广告牌的租户 / 暂准证持有人，以及以月租形式租用泊车位停泊商用车辆的停车场使用者。此外，房委会辖下非住宅处所（例如美容院、儿童游戏机中心等）的合资格租户 / 暂准证持有人如须按照政府的防疫规定或指示关闭处所，可就该段必须暂停营运的期间申请全额租金宽免。
- 3.24 在 2022 年初，为应对第五波 2019 冠状病毒病疫情的爆发，我们继续加强商场和街市公用地方的日常清洁和消毒工作并聘用防疫大使，监察商场和街市的各项防疫措施。
- 3.25 我们在完成可行性研究后，经策划小组委员会和商业楼宇小组委员会通过，在 2021 年 5 月 24 日公布有关研究结果及四个工厂大厦（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）的清空安排。截至 2022 年 3 月底，共有约 1560 个受影响租户（涉及约 79% 租约）已迁离单位或已承诺迁离单位。我们会继续与租户保持紧密联系，务求令清空过程顺利进行。
- 3.26 为配合政府增加泊车位的工作，我们继续在技术可行和取得所需许可的情况下，一直寻求机会增设泊车位，以满足当区居民的需求。
- 3.27 在我们的商业楼宇中保护环境方面，我们继续在营运房委会辖下零售设施时推行环保措施，例如支持节约能源和减少厨余及鼓励食肆、超级市场和街市档位的租户参加由多个非政府机构举办的食物捐赠计划等。为响应政府推动广泛使用电动车辆的政策，我们亦按需要和在技术可行的情况下，在现有停车场的私家车泊车位安装电动车辆充电器。截至 2022 年 3 月底，我们已在约 70 个停车场内约 480 个时租私家车泊车位和约 1280 个月租私家车泊车位提供电动车辆充电器。