

3

2021/22年度 機構計劃年終檢討



3. 2021/22 年度機構計劃年終檢討

- 3.1 2021/22 年度機構計劃年終檢討已經完成，詳情已透過文件（見 HA9/2022）通知各委員。2021/22 年度機構計劃共有 50 項主要工作。截至 2022 年 3 月 31 日，四項主要工作已經完成，另外 46 項主要工作則如期進行、持續進行或部分完成。

主題大綱一：提供優質居所

- 3.2 在這個主題大綱下，房委會繼續致力為市民提供具質素的公共房屋，以改善他們的居住條件。我們為沒有能力負擔私人租住樓宇的低收入家庭提供公屋。在 2021/22 年度，共有約 22600 個公屋／綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位落成。年內，房委會編配了約 26000 個公屋單位（包括新建及翻新單位）。在這約 26000 個單位中，約 19000 個編配予公屋申請者，其餘單位則編配予要求調遷的公屋租戶、社會福利署推薦作體恤安置的住戶、初級公務員、合資格的受清拆影響人士等^[2]。截至 2022 年 3 月底，在過去 12 個月獲安置入住公屋的一般申請者（即家庭申請者和長者一人申請者）的平均輪候時間^[3]為 6.1 年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為 4.1 年。我們會繼續竭力增加公屋供應，以期縮短輪候公屋的時間。
- 3.3 在 2021/22 年度，約有 3200 個居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位落成。「出售居屋單位 2020」於 2020 年 9 月推出，選樓程序已於 2021 年 9 月完成。「出售居屋單位 2022」於 2022 年 2 月推出，涉及合共 8926 個新單位，攪珠於 2022 年 6 月舉行，選樓程序預定於 2022 年第四季開始。「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）2022」有 4500 個配額，於 2022 年 2 月與「出售居屋單位

註[2] 在 2021/22 年度，已編配的翻新單位約 13500 個，其中約 8000 個及 1300 個分別編配予公屋一般申請者及「配額及計分制」下非長者一人申請者。已編配公屋單位的總數(26000 個)少於新落成單位(22600 個)及已編配翻新單位(13500 個)總和的主要原因有二：第一，新落成單位包括公屋及綠置居單位，及並非所有新落成單位都可供編配；第二，由於取得「佔用許可證」和編配程序需時，並非所有新落成單位能在同一財政年度進行編配。

註[3] 輪候時間基本上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。

2022」一併推出，我們暫定於 2022 年第四季向「白居二 2022」成功申請者發出批准信。「出售綠置居單位 2020/21」於 2021 年 5 月推售，涉及合共 2112 個綠置居新單位，攪珠已於 2021 年 8 月舉行，選樓程序於 2021 年 10 月開始。因應 2019 冠狀病毒病疫情，選樓程序於 2022 年 1 月底暫停，並於 2022 年 4 月底起逐步恢復。資助房屋小組委員會於 2022 年 1 月的會議上通過，「綠置居 2020/21」完結後，青富苑未售出的單位會連同因買賣協議撤銷而收回的青富苑和蝶翠苑單位，於「特快公屋編配計劃 2022」下同步向合資格的公屋申請者推售，並預計於 2022 年第三季開始接受申請。為加快出售現時 39 個租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨未售出的單位，第一批約 800 個租置計劃回收單位已在「綠置居 2020/21」下推售。第二批租置計劃回收單位（約 500 個單位）將於 2022 年第 4 季透過「居屋 2022」推售。我們於推售「居屋 2022」時亦運用了網上通訊工具協助宣傳推廣，在房委會指定網站提供居屋屋苑的虛擬單位、建築模型和室內間格模型短片。

- 3.4 就發展和建造公營房屋項目而言，在規劃和設計公共屋邨的過程中，我們繼續採用全面規劃和因地制宜的設計，以充分配合地盤的情況和盡用地積比率，並盡量增加新項目內所有住宅大廈的單位數量。我們亦繼續諮詢相關政府部門，並舉辦社區參與活動，介紹發展建議和蒐集意見。為加快建造過程，我們訂立新的「設計及建造」採購模式，善用承建商的專業知識和資源，由他們一併負責設計和建造，從而騰出資源加快進行新項目在興建前的規劃工作，以及進一步優化整個建造工作流程。在 2022 年 3 月，我們獲准以「設計及建造」作為公營房屋發展項目的監管模式，而「設計及建造」合約的招標安排和評審機制亦已獲通過。
- 3.5 為確定公共屋邨的樓宇結構安全，我們繼續為樓齡大約 40 年的公共屋邨實施維修保養和改善工程計劃，例如推行全面結構勘察計劃，以確定樓宇的結構安全狀況。我們亦繼續為樓齡十年或以上的公屋單位推行全方位維修計劃，包括在選定的公共屋邨推行強制驗窗計劃，並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，我們已如期完成更換 61 部舊升降機。
- 3.6 為達至最高的工地安全標準、致力不斷求進和推廣安全文化，我們繼續為定期維修保養和改善工程推行 ISO 45001：2018 職業健康安全與管理體系。

- 3.7 我們繼續在新公營房屋項目進行微氣候研究、空氣流通評估和碳排放量估算，並因應地盤的特點採取適當的噪音緩解措施，包括隔音窗和隔音露台。為了推廣一個綠化及健康的環境，我們在2021/22年度為九個新工程項目在綠色建築環境評估（下稱「綠建環評」^[4]）登記接受評估和評級。為確保食水安全，136個公共屋邨已參加由水務署推出的「大廈優質供水認可計劃－食水（管理系統）」，並繼續獲發證書。

主題大綱二：促進可持續生活

- 3.8 除了解決住屋需要，我們希望為所有居住在房委會發展項目的居民提供一個可持續發展的生活環境。我們繼續進行周年內部稽核，以維持有關 ISO 14001 環境管理體系的認證和有關 ISO 50001 能源管理體系的認證。公共屋邨的外部監督審核工作已於 2021 年 5 月進行，並無發現不合標準的項目。此外，我們繼續為 14 座具代表性的典型公屋住宅大廈進行碳審計工作，以便持續監察碳排放和檢討效率。
- 3.9 為加強公屋租戶減廢和源頭分類的意識，以及讓他們為實施都市固體廢物收費做好準備，我們與環境保護署（環保署）合作，在公共屋邨推行多項實踐計劃。第二期都市固體廢物收費實踐計劃於 2021 年 5 月至 12 月推行，涵蓋九個公共屋邨的 50 幢住宅大廈。我們參考實踐計劃所得的經驗，繼續與環保署合作，於 2022 年 1 月初推行第三期都市固體廢物收費實踐計劃。此外，我們參與了環保署其他持續進行的試驗計劃，例如在三個地區的 63 個公共屋邨收集塑膠可回收物料、分階段在 18 個商場／濕貨街市收集廚餘、在三個公共屋邨設置逆向自動售貨機，以及於 2021/22 年度，在一幢住宅大廈試用智能回收桶收集家居廚餘。截至 2022 年 3 月 31 日，我們在選定屋邨完成綠化、植樹日活動和園景改善工程，亦已經完成年度樹木評估工作，並透過電腦化企業樹木管理系統，備存樹木資料庫記錄，以便有效管理樹木。
- 3.10 我們致力加強家庭凝聚力和關顧租戶的需要。受惠於家庭和諧共融政策的戶數累計共有 70000 戶。我們透過不同渠道廣泛宣傳租金援助計劃，以提升公屋租戶對該計劃的認識，讓有需要的租戶就計劃提交申請。我們亦已先後四次延長短暫紓困措施至 2022 年

註[4] 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。項目經過評估後，會根據所得分數獲發評級。

9 月，暫緩向因經濟困難而未能及時繳交租金的租戶發出遷出通知書。合資格的租戶可向房委會提交一次性申請，當申請獲批後，房委會將暫緩向該等租戶發出遷出通知書。截至 2022 年 3 月底，獲批的申請累計共有 1665 宗。

- 3.11 我們繼續舉辦社區參與活動（如社區參與工作坊、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。我們又在每個新落成屋邨進行調查，以收集居民的意見。我們亦為七個項目舉辦了完工後檢討工作坊，並為兩個新落成的屋邨以電話訪問進行住戶意見調查。

主題大綱三：充分和合理運用公共資源

- 3.12 房委會一向致力充分和合理運用公共資源，以盡我們所能解決社會上的住屋需要。為充分運用出租房屋資源，我們會在 2022 年年底前清拆石籬中轉房屋作公營房屋發展，提供約 1600 個單位。截至 2022 年 3 月 31 日，在 329 個受影響住戶中，173 戶已接受公屋單位編配，六戶接受寶田中轉房屋單位，一戶選擇領取單身人士／二人家庭津貼，另有一戶選擇購買綠置居單位。此外，有九戶已自願交還中轉房屋單位。
- 3.13 經考慮香港房屋協會（下稱「房協」）的檢討結果，以及房委會參與「未補價資助出售房屋——出租計劃」（下稱「出租計劃」）的成效後，房委會於 2021 年 6 月同意恆常地參與經優化的出租計劃。截至 2022 年 3 月 31 日，房協分別接獲約 1000 份及約 1500 份由業主和租戶提交的申請，其中約 800 份業主的申請和約 500 份租戶的申請已經獲批，簽訂的租約有 119 份。
- 3.14 為配合房協的「長者業主樓換樓先導計劃」，小組委員會在 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。截至 2022 年 3 月 31 日，房協接獲 23 宗申請，其中 19 宗合資格申請已經獲批，並獲發「交易許可證」，餘下的四宗則不合資格。已批核的 19 宗申請當中，錄得六宗售出原有資助出售單位的成交，另有一宗在房委會第二市場購買面積較小的資助出售單位的成交。

- 3.15 房委會推出計劃，讓全長者公屋寬敞戶和居於一型設計長者住屋或無獨立設備的「改建一人單位」的全長者戶在調遷至面積合適的公屋單位後，可享終身全免租金。截至 2022 年 3 月 31 日，我們接獲和批准了約 500 宗申請。在約 600 個房屋編配中，約 150 個編配已經獲申請人接納。
- 3.16 為了維護公屋資源合理及有效運用，我們已根據「富戶政策」審核約 250000 宗入息及資產申報個案，深入審查約 6000 宗入息及資產申報個案，並嚴格調查約 6600 宗隨機抽選與住用情況相關和懷疑濫用公屋個案。除加強調查措施外，我們推行各項宣傳和外展活動，令公眾更加意識到公屋單位須編配予有迫切需要的人士，並宣傳珍惜公屋資源。
- 3.17 為了充分運用公營房屋項目的發展潛力，我們落實政府政策，在技術可行的情況下容許選定地區的住用地積比率增加最多 30%。為推展擬議的公營房屋發展項目，我們亦不斷致力令房委會四幅工廠大廈用地的改劃程序順利進行。我們繼續推行「發展及建築工地流動系統」（下稱「工地流動系統」），並擴大其使用範圍，以改善工地巡查程序的工作流程、溝通和檔案管理。2016 年年初，我們推出首個流動應用程式，現時我們已成功推出共 11 個流動應用程式／網上應用程式，並應用到房委會的工程項目^[5]。我們現正研究工地流動系統的進一步發展，以便應用到更多工地範疇。我們亦已委託研發新的網上「房署新居智入伙」系統^[6]，以期簡化已落成屋邨入伙期間，住客申報損壞項目的程序。申報的損壞項目會經由「房署新居智入伙」系統連接到工地流動系統，以便承建商跟進。新系統與屋邨管理處運作的其他資訊科技系統亦會進行數據交換。此外，獨立審查組繼續推行和優化其電子呈交及審批系統「公營房屋入則易」，以處理建築和結構圖則，以及對房委會的新發展項目和現有樓宇實施屋宇監管。獨立審查組又研發了一項技術，把立體建築信息模型製作成符合法定入則要求的平面圖則，從而有利於以電子呈交和審批圖則。此外，獨立審查組亦研發了房屋署測試報告電子檢查系統「測試報告核查易」，藉此更有效率和更準確地檢查混凝土和鋼筋測試報告中不合規之

註[5] 在 2021/22 年度，「逐戶驗收檢查應用程式」和「參考文件應用程式」已於 2021 年 4 月推出。另有一個程式屬第四階段研發項目，名為「物料測試申請應用程式」。該程式正進行籌劃工作，以期於 2022 年第四季或之前推出。

註[6] 「房署新居智入伙」系統的研發工作於 2021 年 9 月展開。該系統供租戶和業主在入伙期間申報損壞項目，以便入伙大使、總承建商和工地巡查小組採取跟進行動。損壞項目的修繕工程完成後，租戶和業主會經由「房署新居智入伙」系統收到完工通知。公共租住房屋項目的「房署新居智入伙」系統第一階段將於 2022 年 7 月初推出。

處。該系統已於 2022 年 3 月完成試驗運作，項目亦已於 2022 年 4 月完成。

- 3.18 人力資源方面，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次，令人力資源發揮最大效用。在有需要時，我們亦會申請額外公務員職位。此外，為應付特別及／或臨時性質的工作需要，我們運用了輔助人力資源（即個體聘用人員、定期項目員工和按政府的「退休後服務合約計劃」受聘的僱員）。截至 2022 年 3 月 31 日，我們聘用了 1450 名個體聘用人員、148 名定期項目員工和 16 名在「退休後服務合約計劃」下聘用的僱員。我們會繼續廣泛使用輔助人力資源，以應付周期性出現的工作量高峰期。至於員工發展，我們持續推行高級專業人員發展計劃，讓房屋署人員有機會擔任其專業範疇以外的職務。此外，我們為各級人員安排管理發展課程和內部短期派任計劃，以擴闊他們的視野。因應本地在 2022 年第一季的疫情，原訂於 2022 年 1 月至 3 月舉辦的本地面授培訓活動須延期或改以網上直播方式舉行。我們亦一直利用更多網上直播課程、預錄自選短片及房委會「易學網」的其他電子學習資源。
- 3.19 資金管理方面，我們為房委會的資產配置策略進行了全面檢討，並在諮詢資金管理附屬小組委員會的意見後，於 2021 年 8 月向財務小組委員會提交建議以供批核。

主題大綱四：提升商業樓宇的吸引力

- 3.20 除了發展住宅項目，房委會繼續致力善用資源和提升房委會轄下商業設施的潛力。就此，我們會繼續檢討和推展房委會轄下商業樓宇組合的資產優化計劃。
- 3.21 過去一年，我們繼續為房委會新落成的零售設施採取策略性規劃和市場主導的租賃策略，並在新公營房屋發展項目落成之前，提早為商業設施安排市場推廣和租賃的工作，以配合居民入伙後的基本需要。為順應市場趨勢，我們繼續採取積極進取的租賃和推廣策略，務求提供多元化的商品及服務選擇予居民和地區人士。
- 3.22 為維持房委會的旗艦商場「大本型」作為一個區域商場的知名度和吸引力，我們繼續採取積極和靈活的租賃策略，以優化商場的租戶和行業組合。為提升商場設施，我們亦為「大本型」展開洗手間改善工程，以改善營運效率和提升設施以配合市場趨勢。樣

板洗手間已於 2021 年 4 月完成並開放給公眾使用，而其他洗手間的改善工程亦進展良好。2021 年下半年，疫情轉趨穩定，我們把握機會在「大本型」推出一系列推廣活動，如「秋日消費大抽獎」及「奇趣聖誕市集」等。

- 3.23 為配合政府進一步的紓困措施，有關對合資格非住宅租戶租金寬減獲多次延長至 2022 年 3 月 31 日，並增至百分之七十五。該百分之七十五的租金寬減涵蓋範圍擴闊至包括巴士車長休息室和大部分廣告牌的租戶／暫准證持有人，以及以月租形式租用泊車位停泊商用車輛的停車場使用者。此外，房委會轄下非住宅處所（例如美容院、兒童遊戲機中心等）的合資格租戶／暫准證持有人如須按照政府的防疫規定或指示關閉處所，可就該段必須暫停營運的期間申請全額租金寬免。
- 3.24 在 2022 年初，為應對第五波 2019 冠狀病毒病疫情的爆發，我們繼續加強商場和街市公用地方的日常清潔和消毒工作並聘用防疫大使，監察商場和街市的各項防疫措施。
- 3.25 我們在完成可行性研究後，經策劃小組委員會和商業樓宇小組委員會通過，在 2021 年 5 月 24 日公布有關研究結果及四個工廠大廈（即業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈）的清空安排。截至 2022 年 3 月底，共有約 1560 個受影響租戶（涉及約 79%租約）已遷離單位或已承諾遷離單位。我們會繼續與租戶保持緊密聯繫，務求令清空過程順利進行。
- 3.26 為配合政府增加泊車位的工作，我們繼續在技術可行和取得所需許可的情況下，一直尋求機會增設泊車位，以滿足當區居民的需求。
- 3.27 在我們的商業樓宇中保護環境方面，我們繼續在營運房委會轄下零售設施時推行環保措施，例如支持節約能源和減少廚餘及鼓勵食肆、超級市場和街市檔位的租戶參加由多個非政府機構舉辦的食物捐贈計劃等。為響應政府推動廣泛使用電動車輛的政策，我們亦按需要和在技術可行的情況下，在現有停車場的私家車泊車位安裝電動車輛充電器。截至 2022 年 3 月底，我們已在約 70 個停車場內約 480 個時租私家車泊車位和約 1280 個月租私家車泊車位提供電動車輛充電器。