

文件編號：	HA	4/2023
	BC	53/2023
	CPC	10/2023
	FC	29/2023
	SPC	33/2023
	SHC	25/2023
	TC	72/2023
	ASC	17/2023
	FMSC	1/2023

**香港房屋委員會及轄下小組委員會／附屬小組委員會
議事備忘錄**

小組委員會的主席報告

現付上下列小組委員會的主席報告，以供委員參閱：

- (a) 建築小組委員會；
- (b) 商業樓宇小組委員會；
- (c) 財務小組委員會；
- (d) 資助房屋小組委員會；及
- (e) 投標小組委員會。

房屋委員會秘書鍾沛康
電話：2712 2712
傳真：2624 5685

檔號：HD 1-7/COMM1/HA-9
(機構事務處)
發出日期：2023年11月3日

建築小組委員會主席提交的 2022/23 年度報告

引言

在 2022/23 年度，建築小組委員會盡心竭力加快公營房屋的規劃、設計和建造工作。建築小組委員會舉行了十次定期會議和安排了一次實地視察，總共處理了 29 份討論文件、12 份假定同意文件和 20 份參考文件。

討論事項

2. 建築小組委員會的工作，涵蓋香港房屋委員會（下稱「房委會」）在實施建屋計劃和進行各項大型改善、翻新與復修計劃方面的政策，同時負責監察這些計劃的進度。有關工作現歸類如下：

- (a) 通過各項工作計劃（包括新措施）並監察其表現成效，同時批核財政目標、服務標準和衡量服務表現準則；以及
- (b) 為各項公營房屋工程項目核准工程預算、總綱發展藍圖和計劃設計。

公營房屋建屋量

2022/23 年度的建屋量

3. 在 2022/23 年度，房委會在六個工程項目^{註 1}下共建成約 10 600 個單位，包括約 3 700 個公共租住房屋（下稱「公屋」）／「綠表置居計劃」（下稱「綠置居」）單位和約 6 900 個其他資助出售單位，並建成總樓面面積約 5 500 平方米的零售設施^{註 2}和約 700 個泊車位^{註 3}。對比以

註 1 該六個工程項目包括兩個公屋／「綠置居」工程項目（屯門第 54 區 3 及 4 號地盤（東）－第 1 座（菁田邨）、青鴻路－A 和 B 座（青富苑）），以及四個其他資助出售單位工程項目（東涌第 54 區－A 座至 F 座（裕雅苑）、馬鞍山路－A 座至 E 座（錦駿苑）、鑽石山第三期－A 和 B 座（啟翔苑）及安睦街第一期－A 座（愉德苑））。單位數目按四捨五入原則調整至最接近的百位數，因此相加後未必與總數相等。

註 2 位於屯門第 54 區第 3 及第 4 號地盤（東）、東涌第 54 區，以及青鴻路。相關數字按四捨五入的原則調整至最接近的百位數。

註 3 位於屯門第 54 區第 3 及第 4 號地盤（東）、青康路北第一期、東涌第 54 區、馬鞍山路、鑽石山第三期、安睦街第一期，以及青鴻路。相關數字按四捨五入的原則調整至最接近的十位數。

2022年3月的基準去預測的建屋情況，當中兩個公屋／「綠置居」項目^{註4}，因工程進度主要受疫情影響建築物料和人力資源的供應，項目完工日期需由2022/23年度的最後一季延後至2023/24年度。鑑於在現行作業環境下進行大量建築工程會面對不少風險，房委會會繼續提高警惕，並推行先前為減低這些風險而制訂的對策與措施，包括採用節省人力的設計和快捷建築方法、使用創新科技例如「組裝合成」建築法、場外預製技術和建築機器人技術等及為工人提供各種培訓和招聘計劃。

4. 2023年1月31日，委員曾視察東涌第99區內採用「組裝合成」建築法搭建的模擬單位，該地盤是房委會其中一個率先使用「組裝合成」建築法的工程項目之一。委員聽取署方講解其設計和組裝細節、交通運輸的方法及採用「組裝合成」建築法於安全、質量及效率層面帶來的潛力。

5. 署方於2023年3月30日向委員介紹一個先導項目資訊管理及分析平台「智築目」。為了迎接未來大量公營房屋發展計劃的挑戰，系統現已研發至可更有效地收集及分析由規劃、設計、建造至交付階段的相關數據，方便項目及工程管理工作。

基本工程承擔額

6. 去年，委員批核了24個工程項目的計劃設計和工程預算，共提供約37 600個公屋／「綠置居」單位和其他資助出售單位^{註5}，資本開支承擔額約為474.67億元。這些工程項目訂於2026/27財政年度至2030/31財政年度期內完成，此舉有助房委會達致《長遠房屋策略2022年周年進度報告》中提及在2023/24年度至2032/33年度十年內的公營房屋供應目標，即210 000個公屋／「綠置居」單位和91 000個其他資助出售單位。

2023/24年度工作計劃

7. 繼建築小組委員會於2022年11月24日進行的討論，委員其後通過了2023/24年度發展及建築工作計劃和2023/24年度屋宇監管工作計劃，預算建築工程開支（包括直接和間接成本）約為284.43億元。過去數年，房委會推出了一些新措施以配合政府加快建造房屋單位的政策，而2023/24年度的工作計劃主要是延續現有的工作，以達致所訂的長遠目標。

註4 大埔第9區第2至第9座及麗祖路第1座。

註5 湖山路、石梨街、聯合道、美田邨第四期、加惠民道第一期a及第一期b、橫洲A號地盤、頌雅路西、屯門第54區第4A(南)號地盤及第5號地盤、新運路、橫洲B號地盤、東涌第114區及第117區、影業路、錦上路第1號地盤第一期及第二期、東涌第42區第一期及第二期、錦上路第6號地盤第一期及第二期、白田邨第十二期、寶石湖路和土瓜灣道。

8. 關於房委會在上一年度工作計劃中訂下的目標和主要成效指標，大部分已於2022/23年度內達成。這些工作計劃可歸納為三個主題大綱：「提供優質居所」、「促進可持續生活」和「充分和合理運用公共資源」。關於部分主要工作的進度，署方已在建築小組委員會會議上詳細匯報和討論。

提供優質居所

加快房屋發展

9. 縱使前面遇到的考驗和困難與日俱增，房委會仍繼續努力推展公營房屋發展項目。署方定期與政府轄下各個相關的政策局和部門舉行會議，物色具備潛力適合發展公營房屋的用地，以增加和加快房屋單位的供應。遇有合適用地時，署方會與相關部門合作，力求盡早取得有關用地以供興建房屋，並優化其發展潛力、提高地積比率和放寬建築物高度限制。

10. 在規劃公營房屋發展計劃的泊車設施時，房委會會參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢相關部門／機構的意見，提供合適的泊車設施，以應付居民的泊車需求。同時，房委會繼續配合政府的措施，在2026/27年度及之後落成的公營房屋發展計劃內，盡量預留整體可獲得的住用總樓面約百分之五作福利設施用途，以提供更多福利設施。由於泊車設施與各類社區和福利設施對低層空間需求方面均十分殷切，因此須為囿於地盤限制的工程項目興建多層的基座平台或地庫以供設置上述設施，然後才可在基座平台上方興建住宅大廈。此舉無可避免會延長建築工程的籌建時間。房委會會因應個別地盤的狀況，採用最合適的措施以進行規劃、設計和建造的工作，並盡量提供部份適切的附屬設施及其他政府設施於獨立大樓和較早入伙的期數，從而加快建築工程，並在實際可行的情況下，安排分階段完成工程項目和建成住宅大廈。

11. 房委會會更廣泛地採用「組裝合成」建築法和創新的建築技術，以加快興建公營房屋。房委會會在東涌第99區一幢住宅大廈、觀塘德田街一幢住宅大廈和安達臣道石礦場R2-6用地與R2-7用地的三幢住宅大廈採用「組裝合成」建築法。房委會會繼續物色更多適合應用「組裝合成」建築法的工程項目，及於所有工程項目採用「裝配式設計」。房委會積極採用各種科技以提升建築效率，包括在規劃、設計和施工階段更廣泛應用建築信息模擬技術及其他嶄新科技，例如雷射掃描和小型無人機；利用流動裝置和流動應用程式進行工地監督工作，以精簡工地的通訊和工作流程；運用機器人建築技術以紓緩人手短缺的問題；運用科技改善工地安全管理；以及在屋宇裝備裝置方面應用和積極研究「機電裝備合成法」。

12. 繼委員於2022年3月批准了將「設計及建造」的監管模式應用於公營房屋發展項目上，房委會已分別於2022年6月及12月為首兩個「設計及建造」項目招標。繼投標小組委員會批出位於古洞北第19區第2期的首個「設計及建造」項目（涉及約4 340個單位）的投標後，委員於2023年3月批准該項目的修訂預算。

推動綠色健康生活

13. 為建設可持續生活的環境，房委會繼續推動採用順應自然的節能設計，並採用可再生能源，以及推行各項節約用水及其他節省資源的措施。為響應政府促進廣泛使用電動車的措施，房委會已在公營房屋發展項目中，為新建停車場的室內私家車泊位提供中速充電器和充電配套設施。由2011年起，房委會一直在新的公屋工程項目中安裝接駁電網的太陽能光伏發電系統，並參與電力公司推出的上網電價計劃。在2022/23年度，房委會繼續向香港綠色建築議會登記新工程項目，以便根據「綠色建築環境評估」（下稱「綠建環評」）進行評估，從而締造優質和可持續發展的建築環境，並按照屋宇署的《可持續建築設計指引》，為相關工程項目獲取高達10%的總樓面面積寬免。年內有關獲得「綠建環評」認證的17個新建建築載於**附件 A**。

品質管理體系

14. 署方在品質、環境、能源、安全和健康等多個範疇均取得符合國際標準化組織所公布的標準的認證，並一直持有相關認證，足以證明所採用的管理體系和程序均符合國際認可的高標準，並能以高效率 and 具效益的方式提供優質服務。為取得和更新認證，署方會定期進行所需的內部和外部審核，以確定需要／可持續改善的範疇和機會，這點對署方面對要求日高的運作環境至為重要。署方已成功把ISO 9001認證和ISO 14001認證轉換至2015年版，並把ISO 50001認證轉換至2018年版。至於為發展及建築處和屋邨管理處取得的OHSAS 18001職業健康安全管理體系認證，亦已成功轉換為ISO 45001：2018職業健康安全管理體系認證。署方已獲認證的標準列載於**附件 B**。

15. 除了採用可獲認證的標準外，署方亦一直採用其他品質管理計劃和標準，以確保各項工作的表現均達至高水平。發展及建築處已連續11年在香港品質保證局「社會責任先導者指數」的第三方表現評審中取得5.0分滿分，而屋邨管理處亦連續九年取得同樣佳績。署方在營運中採用的其他多個品質管理計劃和標準列載於**附件 B**。

屋宇管制

16. 獨立審查組（下稱「審查組」）繼續對房委會的新公營房屋發展項目和現有樓宇實施雙管齊下的屋宇管制，包括：

- (a) 採用與屋宇署一致的標準與做法，對不受《建築物條例》規管的新公營房屋發展項目和公共屋邨內沒有出售或拆售任何部分的現有樓宇，以行政方法實施屋宇管制。房委會／房屋署已跟屋宇署正式簽訂一份諒解備忘錄，強調審查組與屋宇署須採取劃一的做法。對樓宇實施行政監管的工作由房委會撥款承擔；以及
- (b) 根據建築事務監督（即屋宇署署長）授予的權力，對受《建築物條例》規管的物業，包括公共屋邨內連同零售和停車場設施一併拆售的物業，以及內有資助出售單位（經房委會根據各項資助自置居所計劃出售的單位）的屋苑和屋邨，實施法定的屋宇管制。法定的屋宇管制工作由政府撥款承擔。

17. 此外，升降機巡查專責小組繼續監察房委會轄下升降機和自動梯的使用與操作，以管理風險和加強各方遵守《升降機及自動梯條例》（第618章）。

18. 審查組繼續實施和提升其電子圖則申請及審批系統，即「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管制。審查組亦已開始籌備進一步優化該系統，以處理受《建築物條例》規管的改動及加建工程。審查組又研發和推行了房屋署測試報告電子檢查系統「測試報告核査易」^{註6}，採用人工智能技術以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處。自該系統於2022年5月推出至今，已成功處理逾近40 000份測試報告。

促進可持續生活

節能措施

19. 房委會採取了多項節能措施，以確保新建的大廈符合機電工程署《建築物能源效益守則》的規定，並使之成為一項持續進行的工作。署方一直在新發展項目的公用地方使用發光二極管（LED）凸面照明器。為進一步減少能源消耗量，署方已在由2019年起招標的新發展項目中，採用LED出口指示牌和方向指示牌。

20. 關於現有的公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），署方繼續在各住宅大廈的公用地方實施ISO 50001能源管理體系，並在屋宇裝備裝置上採用具能源效益的設施，例如：

- (a) 把使用期限快要屆滿的加壓水泵更換為變頻式加壓水泵；

註6 該技術的開發由創新科技及工業局轄下的科技統籌（整體撥款）基金資助。

- (b) 推行「升降機現代化計劃」，以更換老化的升降機機廂、機件和控制系統。與舊有升降機比較，此舉可節省高達30%的用電量；以及
- (c) 以LED照明系統替換失靈的慳電膽凸面照明器、出口指示牌和方向指示牌。

處於設計階段工程項目的碳排放估算

21. 採用「碳排放估算」方法以評估處於設計階段的工程項目是一項持續進行的工作。過去一年，房委會共為八個處於詳細設計階段的新發展工程項目進行碳排放估算。自推行碳排放估算至今，以建築樓面面積計算，估算各住宅大廈在整個設計生命周期的碳排放量，與基準數字相比，平均減幅約為17.30%。

現有屋邨的碳審計和減碳工作

22. 由2012/13年度起，署方一直在現有屋邨進行碳審計。署方繼續通過在14類典型公屋大廈中選定的住宅大廈（已涵蓋房委會大部分住宅大廈設計類型）進行碳審計，以監察碳排放的情況。這個審計過程乃按照環境保護署發出的相關指引進行。

工地安全

23. 署方持續在新工程建築合約、維修保養及改善工程合約、物業管理服務公司和清潔及保安服務合約等範疇推行工地安全策略。在意外率方面，房委會訂定的目標是要達到每1 000名工人發生不超過九宗意外和零致命工業意外。在2022年，新工程合約和維修保養工程合約下的意外率分別為每1 000名工人有5.7^{註7}宗和0宗，低於業界平均每1 000名工人有29.1宗的意外率。在2022年，房委會的工程合約沒有發生致命的工業意外。房委會會繼續注重工地安全，並鼓勵承建商提高工地水平。

24. 過去一年，房委會已採取措施提升安全管理系統，以便進一步加強新工程和維修保養及改善工程的工地安全，有關措施包括：

- (a) 加強版的合約規範涵蓋更多智慧工地安全系統，用以提升工地安全管理，並已於2022年10月落實執行；
- (b) 檢視「房屋委員會安全稽核制度」、「房屋委員會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」和「突擊安全巡查計劃」，以便為「組裝合成」建築法略為修訂稽核問題和評審準則，以及訂立新的條款。新修訂的版本已於2022年10月實施；

註7 根據勞工處截至2023年5月4日就2022年的統計數字計算。該處的統計數字是按日歷年計算。

- (c) 新修訂的「房屋委員會安全稽核制度（維修保養及改善工程）」和關愛措施已於2022年12月實施，以推動承建商提升安全表現。入職培訓教材中有關分享處理意外事故經驗的部分已按年進行檢討；
- (d) 對負責新工程人員的五年工地安全培訓計劃進行了檢討，納入體感式安全培訓以加強培訓效果，計劃將於2023年年中啟動；以及
- (e) 舉辦年度安全研討會、講座、工作坊和會議，讓工程承建商、物業管理承辦商和前線員工掌握有關安全法例、合約規定和創新安全措施的最新資訊。

充分和合理運用公共資源

延長高樓齡屋邨的可用年期

25. 房委會繼續為高樓齡公共屋邨推行各種計劃與措施，維持或改善樓宇狀況，以及為居民提供安全合適的居住環境。這些工作包括「全面結構勘察計劃」、「屋邨改善計劃」、「全方位維修計劃」和日常家居維修服務。「全面結構勘察計劃」旨在確定高樓齡公共屋邨在結構安全和財政上可持續維持至少15年。署方根據「屋邨改善計劃」把既熟悉又和諧的環境保存下來，並分階段增加新設施和設備，使高樓齡屋邨的配套更切合居民需要。至於單位內部方面，署方一直透過「全方位維修計劃」主動為租戶勘察室內設施，並提供所需的維修保養服務。同時，署方已推行日常家居維修服務，迅速回應租戶的施工要求，與租戶保持緊密聯繫，以及為租戶提供小型室內維修服務。

運用高樓齡屋邨的土地資源

26. 行政長官會同行政會議批准局部放寬「薄扶林延期履行權」，釋放六幅政府土地以發展公營房屋，當中包括現時華富邨和薄扶林南五幅用地。在該薄扶林南五幅用地上進行的公營房屋發展項目，主要是為華富邨的重建工作提供遷置資源。委員已於2021年11月和2023年7月批核了薄扶林南五個接收屋邨的建議計劃設計和工程預算。

27. 於2021年施政報告中，房委會被邀請研究重建西環村和馬頭圍村，以及考慮整合附近土地以擴大重建用地的可能性，以增加遷置資源。房委會認為加惠民道第一期公營房屋發展計劃和土瓜灣道公營房屋發展計劃（現時由樂善堂用作過渡性房屋及由漁農自然護理署用作動物管理中心）適合作為遷置資源以配合展開重建計劃。委員分別於2022年5月和2023年3月批核了該兩項工程項目的計劃設計和工程預算。

重建房委會轄下工廠大廈

28. 政府已推展及完成改劃穗輝、業安、宏昌及葵安工廠大廈的用地，以發展公營房屋。房委會亦已完成四個工廠大廈的清空工作，並正進行拆卸工程。房委會預計於四幅用地提供超過約5 000個單位。

成本標準和工程預算

29. 每年6月，署方均會更新建築成本標準，以供房委會參考，用以製備工程項目的建築成本上限、工程預算和所籌建項目的五年建造開支預算與財政預測。此外，署方亦會每半年進行一次檢討，以便更準確地監察成本趨勢。根據2022年6月的建築成本標準，房委會轄下公屋／「綠置居」和其他資助出售單位住用樓宇的上蓋建築工程平均成本，分別上升1.0%^{註8}和6.1%，主要原因是自2021年6月起物料成本及部分勞工成本上漲所致。2022年12月進行的半年檢討顯示，公屋／「綠置居」和其他資助出售單位住用樓宇的投標價格，相對上蓋建築工程成本而言，均有所上升，較按2022年6月的建築成本標準計算增加4.2%，主要是由於部份物料和勞工成本上漲所致。

30. 署方一直密切監察工程預算是否足夠。年內，建築小組委員會因應優化設計、建屋量增加、採用「組裝合成」建築法和為應付工程合約價格波動而要調整備用金額，核准修訂十個工程項目的工程預算。署方會繼續密切監察成本趨勢，並適時管理工程預算，確保公營房屋計劃能順利推行。

訂立建築成本的基準

31. 房委會轄下租住樓宇的上蓋建築，其建築成本平均較「一般質量」的私人多層住宅大廈低約42%^{註9}。原因是大規模建屋能產生經濟效益、採用了機械化建築方法和優化的結構設計，以及採用了以優質合用為本的精簡終飾與裝置規格。儘管如此，房委會仍會嚴格監控設計和建築的質量，以確保樓宇能久固耐用。

獲頒獎項

32. 房委會在2022/23年度榮獲多個獎項和企業環保及安全獎項與標籤，詳情簡載於**附件C**。

註8 公屋／「綠置居」住用樓宇的成本上升包括在採用新公屋／「綠置居」住用樓宇參考模型而制定的2022年6月建築成本標準的影響。新的參考模型設計更具成本效益，部分抵銷了物料及勞工成本上漲的影響。

註9 在進行2021/22年度發展及建築工作計劃的年終成效檢討時，房委會參考了顧問公司於2021年第四季發表的「一般質量」私人屋苑多層住宅大廈建築成本數據，並據此作出比較。

財政表現

建築開支

33. 截至2023年3月31日的年度，初步結算的建築工程開支達165.21億元，較修訂預算的176.43億元少11.22億元，主要原因是部分工程項目的建築計劃有所調整。

屋宇管制（由獨立審查組負責）

34. 2022/23年度屋宇監管開支初步結算為2.21億元，較修訂預算的2.40億元少0.19億元。主要由於薪酬開支較預算為低。

未來路向

35. 房委會會繼續檢討和改善品質保證系統，並制訂可持續推行和創新的解決方案，為租戶提供優質的房屋和妥善的管理與維修保養服務。

36. 要滿足市民對公屋的殷切需求，政府必須適時向房委會提供土地以興建公屋單位。《長遠房屋策略2022年周年進度報告》指出，在2023/24年度至2032/33年度的十年期內，我們對公營房屋的需求為210 000個公屋／「綠置居」單位和91 000個其他資助出售單位。為達致上述公營房屋供應目標，政府正全方位推動土地及房屋供應，透過精簡程序，加強統籌協調跨部門工作，加快造地。建屋方面，為加快建造時間，房委會會在政府「造地」的同時進行部分前期籌建工作，以期在土地交予房委會時盡快開展建築工程，亦會因應地盤狀況，在可行的情況下，透過合適的規劃、設計及施工措施，使部分公營房屋項目得以盡早分階段落成，並推動其他創新科技和建築方法，進一步提量、提速、提效、提質。

37. 為更有效益地保留日漸老化的房屋單位，房委會採取的維修保養策略會繼續以可持續住用為重點，並強調以「預防為本、以人為本、顧客為本」的方式，推行各項維修保養及改善工程計劃，以及落實節能措施。

結語

38. 年內，房委會獲得多個獎項和標籤，足證我們的工作計劃能有效提供可負擔而又符合環保原則和健康標準的優質房屋。我們會繼續與持份者全方位合作，進一步改善有關提供公營房屋的流程。為達致日後的建屋量目標，我們會繼續恪守房委會「關懷為本、盡心為本、顧客為本、創新為本」的基本信念，盡心服務社群，開拓創新，並且致力環保，善用資源。

39. 過去一年，建築小組委員會各委員和署方人員始終如一，鼎力支持建築小組委員會的工作，貢獻良多，本人謹此致以衷心謝意。

建築小組委員會主席陳志球

2022/23 年度新建建築獲得的綠建環評認證

評級	計劃	工程項目
暫定金級認證	綠建環評新建 建築 1.2 版	鑽石山啟翔苑
		曉明街公營房屋發展計劃
		啟德 2B5 號地盤公營房屋發展計劃
		啟德 2B6 號地盤公營房屋發展計劃
		長沙灣西北九龍填海區一號（東） 公營房屋發展計劃（東）
		馬鞍山第 86B 區恆泰路第二期公共 租住房屋發展計劃
		白田邨重建計劃（第十期）
		屯門菁田邨
暫定鉑金級認證	綠建環評新建 建築 2.0 版	宏照道第二期公共租住房屋發展計劃
暫定金級認證 最終鉑金級認證	綠建環評新建 建築 2.0 版	觀塘安達臣道安楹苑
最終金級認證	綠建環評新建 建築 1.2 版	觀塘彩福邨彩和樓和彩榮路體育館
		上水寶石湖邨
		長沙灣凱德苑
		東涌裕泰苑
		將軍澳雍明苑
		長沙灣凱樂苑
		深水埗凱德苑

已獲認證標準

已獲認證標準	範疇	首次認證年份
發展及建築處		
ISO 9001：品質管理	公營房屋建築工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	1993
ISO 14001：環境管理	公營房屋建築工程的規劃、設計、項目管理、合約管理和材料試驗	2009
ISO 50001：能源管理	公營房屋建築工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	2012
ISO 45001： 職業健康安全管理體系	公營房屋建築工程的材料試驗	2020
屋邨管理處		
ISO 9001：品質管理	公營房屋已定維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	1993
ISO 14001：環境管理	公營房屋已定維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理，以及在公共屋邨提供的物業管理服務（包括潔淨、保安、園景美化和辦事處管理）	2011
ISO 50001：能源管理	公共租住房屋住宅大廈的設施管理和公用地方改善工程的規劃、設計、營運、項目管理和合約管理	2013
ISO 45001： 職業健康安全管理體系	公營房屋已定維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	2019
獨立審查組		
ISO 9001：品質管理	公營房屋的屋宇管制	2014
ISO 14001：環境管理	公營房屋的屋宇管制	2014

其他品質管理計劃和標準

計劃／標準	範疇	首次採用的年份	備註
發展及建築處			
ISO 26000：社會責任	公營房屋建築工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	2010	已納入發展及建築處其他管理體系內。此項並非認證標準，但採用了香港品質保證局「社會責任先導者指數」作為評分標準。由2012年起，發展及建築處連續11年獲得5.0分滿分。
ISO 31000：風險管理	公營房屋建築工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	2010	已納入發展及建築處其他管理體系內。
歐洲品質管理基金會卓越模式	公營房屋建築工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	2010	已納入發展及建築處其他管理體系內。
屋邨管理處			
ISO 19011：稽核管理體系	為公營房屋已定維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理進行的內部稽核	2012	已納入屋邨管理處其他管理體系內。此項並非認證標準，但曾於2013年獲香港品質保證局的「驗證聲明」予以核實。
ISO 26000：社會責任	公營房屋已定維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	2012	已納入屋邨管理處其他管理體系內。此項並非認證標準，但採用了香港品質保證局「社會責任先導者指數」作為評分標準。由2014年起，屋邨管理處連續九年獲得5.0分滿分。

計劃／標準	範疇	首次採用的年份	備註
ISO 31000： 風險管理	公營房屋已定維修保養及改善工程的規劃、設計、項目管理和合約管理	2012	已納入屋邨管理處其他管理體系內。此項並非認證標準，但曾於2013年獲香港品質保證局的「驗證聲明」予以核實。
香港品質保證局「樓宇可持續發展指數計劃」	在十個包含主要大廈設計類型的屋邨中，其住宅大廈在環境、社會和經濟等方面作可持續發展的表現	2012	此項並非認證標準，但已透過香港品質保證局的「樓宇可持續發展指數計劃」核實。房委會於2012年成為首個獲得香港品質保證局「樓宇可持續發展指數驗證標誌」的機構。

與工程項目有關的本地獎項

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
發展及建築處		
環境運動委員會－ 香港綠色機構認證	香港房屋委員會減廢表現	減廢證書－ 良好級別
香港品質保證局－ 香港品質保證局社會責任指數－「先導者標誌」	發展及建築處履行社會責任的表現	國際標準化認證－ 香港品質保證局「社會責任先導者標誌」
香港綠色建築議會與環保建築專業議會合辦－ 2021年度環保建築大獎	安達臣道地盤B公共租住房屋發展計劃	新建建築類別： 已落成項目－ 住宅大獎及聯合國可持續發展目標特別嘉獎
香港項目管理學會－ 項目管理大獎2021	上水彩園路第3及4號地盤公共房屋發展項目（寶石湖邨）	建造／工程項目－ 優勝者
香港項目管理學會－ 項目管理大獎2021	皇后山第1號地盤第3期（山麗苑）	年度項目大獎
香港項目管理學會－ 項目管理大獎2021	皇后山第1號地盤第3期（山麗苑）	可持續項目－ 優勝者
建造業議會－ 2022建築信息模擬成就嘉許禮	新葵街公營房屋發展項目	2022建築信息模擬項目－ 優勝項目
建造業議會建築信息模擬專責委員會－ 2022建築信息模擬成就嘉許禮	應用建築信息模擬技術於施工安全規劃及風險管理	2022建築信息模擬項目
建造業議會建築信息模擬專責委員會－ 2022建築信息模擬成就嘉許禮	香港房屋委員會	2022建築信息模擬機構
歐特克遠東有限公司－ Autodesk香港建築信息模擬設計大獎2022	應用建築信息模擬技術於施工安全規劃及風險管理	傑出建築信息模擬應用－ 項目安全和風險管理

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
香港工程師學會結構分部－ 卓越結構大獎 2022	連接海盈邨及海達邨的 長跨度行人天橋	香港基建及橋樑項目－ 卓越結構大獎－ 大獎
公務員事務局－ 2022年公務員優質服務 獎勵計劃－ 卓越團隊協作獎	爭分奪秒三千伙	危機管理－ 優異獎
公務員事務局－ 2022年公務員優質服務 獎勵計劃	駿洋抗疫大變身	卓越團隊協作獎－ 卓越團隊協作獎 「危機管理」金獎
公務員事務局－ 2022年公務員優質服務 獎勵計劃	零灌溉系統	卓越團隊協作獎－ 專門服務－ 優異獎
承建商		
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2021/2022	屯門業旺路第一期及第 二期公共房屋發展計劃 (安保營造有限公司)	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 銅獎
		安全隊伍－ 良好表現證書
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2021/2022	宏照道第一期公營房屋 發展計劃 (創業地基有限公司)	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 優異獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2021/2022	鯉魚門公營房屋發展計劃 第四期建築工程 (中國建築工程(香港) 有限公司)	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 優異獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2021/2022	鯉魚門公營房屋發展計劃 第四期建築工程 (中國建築工程(香港) 有限公司)	樓宇建造地盤－ 次承判商－ 良好表現證書 (超記鋼鐵工程有 限公司)
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2021/2022	高山道公營房屋發展計 劃建築工程 (其士(建築)有限公司)	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 優異獎
		安全隊伍－ 優異獎

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2021/2022	西北九龍填海區一號地盤 (東)公營房屋發展計劃 的地基工程 (俊和地基工程有限公司)	土木工程建造地盤－ 優異獎
		安全隊伍－ 優異獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2021/2022	東涌第99區公營房屋發 展計劃的地基工程 (俊和地基工程有限公司)	安全隊伍－ 優異獎
中銀香港－ 中銀香港企業環保領先 大獎	東涌第54區資助出售房 屋發展計劃建築工程 (精進建築有限公司)	環保－ 環保傑出伙伴
環境運動委員會 (環運會)聯同環境保 護署及九個機構合辦－ 香港綠色機構認證－ 減廢證書2022	鑽石山綜合發展區第一 期公共租住房屋發展計 劃和第二期資助出售房 屋發展計劃的建築工程 (綜合地基及建築工程 合約)	建造業界別－ 良好級別
職業安全健康局－ 職業健康大獎2021-22	屯門第廿九區西公營房 屋發展計劃建築工程 (精進建築有限公司)	好心情@健康工作 間大獎(業務部/ 中小企組)－ 傑出機構大獎
職業安全健康局－ 職業健康大獎2021-22	白田邨第十期公營房屋 重建發展項目 (精進建築有限公司)	聽覺保護大獎－ 卓越表現大獎
建造業議會－ 生命第一安全推廣活動 2022	上水第4區及第30區1號 地盤第一期公營房屋發 展計劃建築工程 (瑞安承建有限公司)	優異表現獎
香港測量師學會－ 2022年工料測量合同管 理獎(承建商)	安達臣道地盤A及地盤B 第一和第二期公共租住 房屋發展計劃建築工程 綜合合約 (有利建築有限公司)	工料測量部－ 優異獎
香港建造商會－ 香港建造商會建造業安 全獎勵計劃	上水第四及三十區 (地盤二)公眾停車場	屋宇(涉及機電)－ 積極推動安全承建 商獎
		屋宇(涉及機電)－ 安全監督獎

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
香港建造商會－ 建造業安全獎勵計畫 2022-23	屯門顯發里公營房屋發展計劃 (興勝建築有限公司)	安全－ (最佳前線管工－ 張國偉)
環境運動委員會－ 香港環境卓越大獎	屯門顯發里公營房屋發展計劃 (興勝建築有限公司)	環保－ 嘉許證書
職業安全健康局－ 第二十三屆建造業安全 大獎 (最佳高處工作安全改善計劃)	上水第四及三十區 (地盤二)公眾停車場	屋宇(涉及機電)－ 嘉許證書
職業安全健康局－ 第二十三屆建造業安全 大獎	東涌第99區公營房屋發展建築地盤 (有利建築有限公司)	安全文化比賽－ 最佳安全文化地盤－ 銀獎
		安全文化比賽－ 最佳安全文化活動 小組－ 銅獎
職業安全健康局－ 第二十三屆建造業安全 大獎	鑽石山綜合發展區公共 租住房屋發展計劃第一 和第二期資助出售房屋 發展計劃 (新福港營造有限公司)	最佳高處工作安全 改善計劃－ 優異獎
職業安全健康局－ 第二十三屆建造業安全 大獎	屯門顯發里公營房屋發展計劃 (興勝建築有限公司)	安全文化比賽－ 嘉許證書
		最佳吊運工作安全 改善計劃－ 嘉許證書
職業安全健康局－ 第二十三屆建造業安全 大獎(最佳高處工作安全 改善計劃)	上水第4及30區第2號第 一期公眾停車場建築工程	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 嘉許證書
東華三院－ 東華三院企業伙伴合作 嘉許2022	東涌第54區資助出售房 屋發展計劃建築工程 (精進建築有限公司)	環保－ 專業嘉許狀
職業安全健康局－ 第二十一屆香港職業安 全健康大獎	上水第4及30區第2號第 一期公眾停車場建築工程	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 參與證書

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
職業安全健康局－ 第二十一屆香港職業安全健康大獎	白田邨第十二期及第十三期公屋發展基礎及清拆工程項目 (中國建築工程(香港)有限公司)	安全表現大獎－ 建造業組別－ 傑出獎
職業安全健康局－ 第二十一屆香港職業安全健康大獎	高山道資助出售房屋發展計劃的建築工程 (其士(建築)有限公司)	安全表現大獎－ 建造業組別－ 安全表現新晉獎 傑出獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2022/2023	高山道資助出售房屋發展計劃的建築工程 (其士(建築)有限公司)	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 優異獎
		安全隊伍－ 優異獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2022/2023	安達臣道石礦場 R2-5 地盤公營房屋發展計劃的建築工程 (有利建築有限公司)	樓宇建造地盤 (公營合約)－ 良好表現證書
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2022/2023	白田邨第十二期及第十三期公屋發展基礎及清拆工程 (中國建築工程(香港)有限公司)	土木工程建造地盤－ 優異獎
		安全隊伍－ 優異獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2022/2023	白田邨第十二期及第十三期公屋發展基礎及清拆工程 (伍俊彥建築有限公司)	土木工程建造地盤－ 次承判商－ 優異獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2022/2023	粉嶺第36區第四期公屋及清河邨改建工程 (中國海外房屋工程有限公司)	安全隊伍－ 銅獎
勞工處－ 建造業安全獎勵計劃 2022/2023	曉明街公共租住房屋的發展計劃建築工程 (俊和建築工程有限公司)	安全隊伍－ 優異獎

商業樓宇小組委員會主席提交的 2022/23 年度報告

引言

年內，商業樓宇小組委員會（下稱「小組委員會」）共舉行了四次會議。於2022年8月，委員到訪香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下三個公共屋邨，以視察一個新商場、一個已完成資產優化工程的現有街市設施，以及部份由空置非住宅處所改建的住宅單位。為協助租戶應對2019冠狀病毒病疫情下的經濟困境，房委會繼續向合資格的非住宅租戶提供租金寬減，並推出多項租賃和推廣活動，藉此改善轄下零售設施的營商環境。此外，署方亦繼續透過五年向前推展資產優化計劃，尋找優化資產的機會及進行可行性研究和改善工程，以優化房委會的零售與停車場設施。

房委會的零售設施

新發展項目

2. 年內，和田邨、菁田邨、蝶翠苑、裕雅苑和青富苑的新建零售設施均告落成。截至2023年3月底，房委會轄下零售設施的總室內樓面面積約為300 000平方米。

租賃策略

3. 在制訂新零售設施（例如菁田商場及和田商場）的租賃策略時，我們繼續採取策略性規劃，在公營房屋發展項目落成之前，預先為新零售設施安排市場推廣和租賃工作，以滿足居民入伙後的基本需要。我們亦採取靈活的租賃及入伙安排，務求在滿足居民需要與商舖租戶營運效益之間取得平衡。此外，我們繼續會因應當區情況，為轄下商場維持均衡且多元化的行業組合。我們亦會優先提供能符合居民日常基本需要的行業（例如超級市場和食肆），並積極引入其他商品及服務行業，以順應市場趨勢，為居民和社區提供充足的選擇。

現有零售設施

優化行業組合

4. 年內，我們繼續為現有零售設施採取靈活和市場主導的租賃策略，並因應市場需求，尋求提升商場的行業組合的機遇。

5. 就房委會轄下的旗艦商場「大本型」，我們繼續透過積極進取的續租策略和精心籌劃的店舖租賃安排，優化行業與租戶的組合，以期維持商場的知名度和競爭力。2022年2月，租賃小組通過引進一間結合中式食肆和兒童遊樂園的親子餐廳。這家以親子為對象、創意十足的餐廳，符合「大本型」新潮時尚的商場形象和市場定位。餐廳已於近日開業，為「大本型」顧客帶來嶄新的購物體驗。除了優化租戶組合外，我們亦推展「大本型」洗手間改善工程，藉提升設施質素以維持營運效率，並在改善整體營商環境的同時，跟上市場趨勢。改善工程已於2022年2月展開，並於2022年12月完成。經優化的設施為顧客帶來更舒適方便的購物體驗。

6. 我們繼續與各主要銀行緊密合作，以便他們在公共屋邨內設立銀行服務，便利居民。為配合公共屋邨流動銀行服務的擴展，我們一直與各主要銀行保持密切聯繫。截至2023年3月底，主要銀行所提供的流動銀行服務已覆蓋房委會轄下33個公共租住屋邨。

7. 隨着網上購物日趨普及和市民對相關物流服務需求殷切，我們繼續把轄下公共屋邨及商場的合適地方出租，用作設置包裹貯物櫃。截至2023年3月底，我們已在房委會轄下公共屋邨和商場合共設置104組包裹貯物櫃。

空置率

8. 透過房委會精心籌劃的租賃安排和推廣策略，加上租金寬減措施為轄下商業租戶提供了一定的支援，有助他們渡過困難的營商環境，截至2023年3月底，零售商舖的空置率得以維持在2%的低水平。

欠租率

9. 截至2023年3月底的欠租率為2%，符合成效指標所定低於2.5%的水平。

討論事項

房委會轄下零售與停車場設施的資產優化工作

10. 署方自2011年起制訂五年向前推展資產優化計劃，目的是為房委會轄下零售與停車場設施的優化計劃設定優先次序，以期加強相關設施的發展潛力、改善營商環境和滿足居民的需要。我們根據為房委會商業設施進行「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析的結果，選定多個合適的零售與停車場設施，按照所訂的優先次序進行更深入的可行性研究，並透過進行大型改善工程、重整行業組合、改變用途等方法優化資產。

11. 年內，署方繼續尋找新的優化資產機會，並落實已選定的項目。根據署方「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析的結果，我們在2022年8月通過把石蔭東邨和東匯邨納入計劃。署方會展開進一步的研究，探討在這兩個屋邨增設零售設施的可行性，以配合居民的需要。此外，彩盈坊、博康街市和天晴邨的改善工程已於年內完成，油麗商場、美田商場、牛頭角上邨、彩雲（二）邨和水邊圍邨的改善工程亦進展良好。署方會在改善工程完成後評估已完成資產優化項目在財務回報和回本期方面的表現，以確保資源得以有效運用。2022年8月，署方匯報了六個已完成的主要／具代表性資產優化項目的成效，以及為推行資產優化項目而採取的租賃安排。

停車場

停車場的管理服務

12. 截至2023年3月底，房委會轄下有188個停車場，合共提供約33 600個泊車位。我們以管理合約委聘停車場營運公司管理110個停車場，餘下的停車場則分別由署方職員和其他物業管理公司管理。大部分停車場均已裝設自動化系統和八達通電子收費系統，以提升成本效益和方便使用者。為配合政府推廣使用高效安全和24小時無間斷的即時電子支付服務，我們已於2022年9月推出「電子繳費」服務，以收取停車場月租費用。停車場月租使用者可直接透過「房署資訊通」流動應用程式，以「轉數快」隨時隨地繳付月費。

停車場收費

13. 房委會轄下泊車位的收費乃按照市場水平釐訂，並會每年檢討，新收費會於翌年1月1日起生效。我們在檢討收費時，會參考其他公營及私營機構同類停車場的收費水平。根據市場研究結果顯示的市場收費趨勢，我們通過由2023年1月1日起，輕微上調房委會轄下停車場的月租和時租收費。私家車、輕型貨車和大型巴士的露天泊車位及有蓋泊車位的月租收費分別上調100元及120元。電單車露天泊車位及有蓋泊車位的月租收費則分別上調20元及30元。時租收費方面，我們通過把所有地區的私家車、輕型貨車及電單車泊車位於2023年的時租收費上調一元，私家車泊車位的「日泊」和「24小時泊」收費則上調五元。鑑於電動車輛逐漸普及，加上政府計劃約在2025年起於政府停車場徵收電動車輛充電費，我們通過於2022年1月起不再繼續提供免費泊車優惠予在房委會轄下時租泊車位充電的電動車輛，惟參考現時市場做法繼續維持不就用電量另作收費。

充分使用停車場和增加泊車位

14. 署方繼續採取多項措施，以充分使用房委會轄下的停車場設施。這些措施包括將某一類別車輛的剩餘泊車位改劃為其他較有需求的車輛類別的泊車位、把剩餘的月租泊車位改作時租泊車位以應付需求、在房委會一些設有時租泊車位的停車場實施浮動泊車位制度以出售更多月租泊車證，以及在取得所需許可後把剩餘泊車位租予非住戶人士使用等。透過推行上述措施，加上社會對泊車位的需求日增，截至2023年3月底，房委會轄下停車場泊車位的整體租用率得以維持在約99%的高水平。

15. 鑑於社會對泊車位的需求殷切，署方一直在技術可行和取得所需批准的前提下，尋找機會在房委會轄下現有停車場增設泊車位。截至2023年3月，署方透過善用空地、重整泊車位、改劃泊車位供其他類別車輛停泊等方法，在32個屋邨合共增設了297個泊車位。署方會繼續採取多項措施，善用房委會轄下的停車場設施，並設法增加泊車位以應付需求。至於新的公營房屋發展項目，房委會會按照《香港規劃標準與準則》（下稱《準則》）的最新標準，在徵詢運輸署的意見後提供泊車位。

提供電動車輛充電設施

16. 為響應政府推動更廣泛使用電動車輛的政策，房委會自2011年起在轄下停車場提供電動車輛充電設施。房委會與電力公司合作，在轄下一些現有停車場的時租私家車泊車位安裝電動車輛充電設施。我們亦通過於2023年繼續就公用事業公司在房委會轄下停車場安裝的電動車輛充電設施，向該等公司象徵式收取每年一元的暫准證費。

17. 由2013年起，房委會一直按照《準則》的規定，於新建公營房屋發展項目提供電動車輛充電設施。在新建的停車場中，有30%的私家車泊車位已安裝電動車輛充電設施和標準充電器，其餘70%的泊車位則安裝了電動車輛充電基礎設施（即鋪設了最終電路電線，以供日後有需要時安裝電動車輛充電器）。

18. 為滿足停車場使用者的需求，房委會亦一直按需求和在技術可行的情況下，在轄下現有停車場的月租私家車泊車位安裝標準充電器。近年，為配合政府進一步擴大電動車輛充電網絡的措施，房委會正按照需求並在技術可行（即有足夠的電力負荷）時，在現有停車場的時租私家車泊車位提供額外的中速充電器。

19. 環境保護署一直與相關的政府部門協調，以便更新《準則》和電動車充電設施的相關技術指引，包括有關在新發展項目提供中速充電器的規定。儘管相關的政策局和部門仍在審視《準則》和政府技術指引中有關的更新事項，最新版本亦尚未公布，署方仍會為處於規劃和早期設計階段的新公營房屋項目安裝中速充電器和充電裝置，以代替標準充電器。至於處於後期設計階段和招標階段或正在施工的工程項目，署方會按個別情況，檢視時間與成本方面的影響及其他技術規定和空間需求，積極

研究能否為該等項目提供中速充電器。截至2023年3月底，房委會已在大概80個停車場內約600個時租泊車位和約1 320個月租私家車泊車位提供電動車充電設施。

20. 我們於2022年5月通過署方的計劃，分三個階段在房委會轄下現有停車場增設電動車輛充電設施，以配合政府在香港推動使用電動車輛的長遠政策目標和計劃。根據計劃，署方會在計劃的第一階段，在房委會轄下約5 000個私家車泊車位逐步增設中速充電設施，目標是於2025年或之前，將設有充電設施的私家車泊車位數目增至轄下私家車泊車位總數的約33%。在計劃的第二階段，署方將進一步增設電動車輛充電設施，目標是於2030年或之前，將設有充電設施的私家車泊車位數目增至轄下私家車泊車位總數的約50%。我們的最終目標是於2030年後在計劃的第三階段逐步為轄下所有私家車泊車位增設電動車輛充電設施。署方已完成詳細的可行性研究，現正制定第一階段工作的詳細推行計劃。

工廠大廈

21. 《2019年施政報告》宣布邀請房委會研究重建轄下工廠大廈作公營房屋用途的可行性。在完成可行性研究後，房委會於2021年5月24日公布清拆轄下四個工廠大廈（即業安、穗輝、宏昌和葵安工廠大廈）以發展公營房屋的安排。四個重建的工廠大廈約有2 100個受影響租戶，房委會已於2023年1月順利完成全部四個工廠大廈的清空工作，現正展開拆卸工程。

電訊裝置

22. 根據既定政策，房委會轄下物業的電訊裝置費用是按照市場水平釐定，並會每年檢討，新收費會在每年的4月1日起生效。在參考了有關租用私人物業裝設電訊裝置的最新市場數據，並考慮到自上次檢討後在私人物業裝設此類裝置的收費沒有明顯變動，我們通過維持各類電訊裝置的現行收費不變，由2023年4月1日起生效。

為房委會轄下非住宅租戶提供的租金寬減措施

23. 為配合政府支援企業和減輕市民財政負擔的紓困措施，房委會曾於2019年10月1日至2020年3月31日期間，為合資格的零售和工廠大廈租戶提供百分之五十的租金寬減。在其後的33個月（即由2020年4月1日至2022年12月31日），有關租金寬減獲多次延長，寬減額亦提高至百分之七十五。我們把這項百分之七十五的租金寬減措施的涵蓋範圍，擴大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，以及停泊商用車輛的泊車位月租戶。此外，房委會轄下非住宅處所的合資格租戶／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。為確保審慎運用房委會資源，由2021年10月1日起，超級市場／超級廣場的租戶須提出申請和提供銷售額下跌的證明文件，方可享有租金寬減。另外，由於便利店、個

人用品店和新鮮／冰鮮／冷藏食品店的業務性質與超級市場／超級廣場相若，由 2022 年 10 月 1 日起，該等行業的租戶亦須提出申請和提供銷售額下跌的證明文件，才可享有租金寬減。我們在 2022 年 12 月因應政府的最新紓困措施，通過再度延長該項百分之七十五租金寬減的期限至 2023 年 6 月 30 日。房委會在 2019 年 10 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日這 45 個月期間，因提供租金寬減而少收的租金總額估計約為 47.2 億元。

實施《商業租戶短期保護措施（2019 冠狀病毒病疫情）條例》（第 644 章）所訂的安排

24. 2019 冠狀病毒病第五波疫情爆發，加上相關的社交距離措施收緊，對不同行業和市民均造成沉重打擊。由於很多中小企業正面對重大的營運和現金周轉問題，而租金又屬企業營運開支的重要部分，政府遂在 2022 年 5 月 1 日實施《商業租戶短期保護措施（2019 冠狀病毒病疫情）條例》（下稱《條例》），禁止業主在一段指明的短暫期間，對未能如期繳交租金的「指明處所」商業租戶採取若干追討欠租行動。《條例》旨在為有財政困難的商業租戶提供短期援助，使他們不會因為未能按時繳交租金而被業主採取法律和其他行動，以致被迫結業。

25. 為遵從《條例》的規定，我們在 2022 年 5 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日的保護期內，暫停向「指明處所」的商業租戶採取追討欠租行動。我們亦已在保護期屆滿後實施特別安排，倘有真正困難的租戶提出要求，我們會視乎個別個案在 2022 年 8 月至 10 月這三個月的情況，容許租戶分期繳交租金欠款。

非住宅單位差餉寬減

26. 為配合政府寬免 2023/24 財政年度首兩季差餉的措施，我們通過一項安排，按「無所損益」的原則，把差餉寬減額轉惠予合資格的非住宅租戶／暫准證持有人，以每個應課差餉非住宅物業每季 1,000 元為上限。

改建公共屋邨儲物室及空格位

27. 一些早年落成的屋邨住宅大廈會有一些零散狹小的空間，而且通常未能符合照明、通風及其他方面的規定，因而無法用作住宅用途，一般用作公共屋邨的儲物室或空格位。房委會一直持續檢視這些儲物室及空格位的使用情況，並探討各種能更有效地使用它們的方法（包括改建為住宅單位及其他用途），惟改建須視乎技術可行性，以及須符合相關法定要求和土地用途規定。

28. 近年，透過加強天然照明及通風，房委會已成功物色適合的儲物室及空格位改建為約170個公屋單位以滿足社會對公營房屋的殷切需求。其中，12個屋邨約120個單位的改建工程已經完成，而其餘三個屋邨的約50個單位的改建工程仍在進行中。此外，我們又因應需要，把位於22個屋邨住宅範圍以外的儲物室和空格位改建為26個福利用途單位和八個商業單位。

29. 根據最新一輪的研究，房委會成功在廣福邨、沙角邨和彩園邨的長型大廈住宅樓層走廊末端物色到一柱空格位，並以試驗形式探討將其改建為住宅單位的可行性。現時該三個屋邨的相關大廈內共有113個末端空格位，合共可改建為113個住宅單位。有關改建工程已於2022年12月展開，並會於2023年和2024年內分階段完成，為期約兩年。

30. 房委會會參考在廣福邨、沙角邨和彩園邨取得的經驗，繼續在其他公共屋邨相近的樓宇類型中，物色類似的末端空格位並研究將其改建為住宅單位的可行性。同時，房委會亦會繼續檢視儲物室的使用情況，並探討能善用儲物室的方法，包括改作其他用途。

防疫措施

31. 自2022年年底起，政府因應疫情情況調整一系列防疫抗疫措施，好讓社會有序復常。為配合政府對防疫抗疫措施所作的調整，房委會陸續撤銷訪客進入商場和街市須遵守「疫苗通行證」和佩戴口罩的規定。儘管如此，署方會繼續加強房委會轄下商場和街市公用地方的日常清潔和消毒工作，以保障公眾衛生。

推廣活動

32. 鑑於2022年年初第五波疫情嚴峻，我們暫停在「大本型」舉辦大型推廣活動，以配合政府收緊社交距離的措施。隨着疫情自2022年年中轉趨穩定和政府逐步放寬社交距離措施，我們由2022年夏季起陸續恢復在「大本型」舉辦主題推廣活動。

33. 為配合政府推出的第二階段消費券計劃，我們於2022年8月和10月在「大本型」推出現金券推廣計劃，吸引顧客到「大本型」消費。這項計劃藉向消費滿指定金額的顧客贈送現金券，成功增加「大本型」的銷售額和人流。

34. 我們又以「大本型」開業十周年和聖誕、新年等節日為契機，為「大本型」推出一系列主題慶祝活動，包括慶祝十周年的典禮和舞台表演、大型聖誕暨周年誌慶裝飾、大抽獎、禮品換領活動和聖誕市集等。各商戶亦積極響應推廣活動，紛紛推出不同的優惠給顧客。這一系列的推廣活動和各媒體及社交平台進行的廣泛宣傳，成功吸引傳媒和公眾注意，鞏

固了「大本型」作為區域商場的定位，令其得以保持知名度、吸引力和競爭力。此外，自2021年8月推出「型人會」手機應用程式以提升顧客忠誠度後，會員數目在2023年3月約達51 500人，按年上升10.7%。

35. 至於其他商場，我們繼續以符合成本效益的方式，在主要節慶期間安排中央統籌的推廣活動和節日裝飾，以增添購物氣氛。

社區服務

36. 我們繼續與多個非政府機構、政府部門和團體合作，在「大本型」和其他商場舉辦文娛、文化和社區建設活動。年內舉行的多項活動包括「溫情科技、智慧鄉郊」體驗展覽活動、「智慧城市展覽」、「觀塘警區防騙宣傳活動」、「家居及辦公室節能」巡迴展覽、「香港郊野公園巡迴展覽」、「2022優秀網站選舉暨健康手機／平板電腦應用程式選舉巡迴展覽」，以及「機電工程署流動宣傳家居及辦公室慳電貼士」。

未來路向

37. 2022年上半年，香港受2019冠狀病毒病疫情影響，經濟環境欠佳，而年初爆發的第五波疫情，其嚴重程度和規模更屬前所未見，不但大大削弱市民在農曆新年這個傳統旺季的消費意欲，還對各行各業造成嚴重打擊。為配合政府的防疫和紓困措施，房委會推出了多項措施，以對抗疫情和協助商戶渡過難關。特別值得一提的是，我們推出的租金寬減措施有助租戶持續穩健經營，讓租戶可以繼續提供切合居民所需的零售服務，亦令房委會轄下商業樓宇的空置率得以維持在低水平。

38. 小組委員會通過以「提升商業樓宇的吸引力」作為2023/24年度工作計劃的主題。為求達到提升房委會商業樓宇潛力的目標，署方會密切監察轄下零售設施的租賃情況，繼續採取靈活的市場推廣與租賃策略，使轄下商場的行業組合更多元化。署方亦會繼續順應市場趨勢，為居民開拓更多購物途徑，例如因應網上購物日趨普及而設置更多包裹貯物櫃，以照顧居民需要。

39. 為善用房委會轄下零售設施和提升設施的商業潛力，我們會繼續推行五年向前推展資產優化計劃，並繼續尋找新的資產優化機會。由於適合進行大型改善工程的設施數目持續減少，我們將集中進行更多規模較小的工程或優化行業組合，以切合居民的需要。署方會繼續探討善用非住宅處所及其他空間的方法，例如改作住宅或其他用途。

40. 為鞏固「大本型」作為區域商場的地位，並改善房委會轄下各商場的營商環境，署方會繼續在2023年舉辦主題推廣活動，藉此增加商場的銷售額和人流。

41. 我們亦會繼續支持政府的環保措施，例如與非政府機構合作，在房委會轄下商場舉辦環保計劃／活動、鼓勵租戶參與減少和回收廚餘的計劃、避免使用即棄塑膠餐具等。此外，我們會繼續推行各種節能的環保措施，並在房委會轄下新建和現有的停車場提供電動車輛充電設施。

結語

42. 在過去一年，署方持續推行各項改善／改建計劃，為新落成和現有的零售設施作出策略性的市場推廣和租賃安排，進行資產優化研究和工程，尋找新的資產優化機會，以及安排連串的推廣活動，以改善營商環境和協助租戶增加銷售額。由於有新樓宇落成，加上為現有設施進行改善工程，房委會的零售設施總樓面面積相應增加，零售處所的整體空置率亦一直維持在低水平。此外，署方積極為「大本型」引進新行業和改善租戶組合，令其吸引力和競爭力得以維持，作為房委會區域商場和娛樂匯聚點的地位亦更為穩固，成績有目共睹。

43. 本人作為小組委員會的主席，謹此向全體委員，包括剛卸任的委員，表示衷心謝意，感謝各位貢獻力量，建樹良多。本人期盼各委員繼續鼎力支持小組委員會未來的工作。最後，署方人員為協助小組委員會運作，一直不遺餘力，盡心盡責，本人謹此深致謝忱。

商業樓宇小組委員會主席劉詩韻

財務小組委員會主席提交的 2022/23 年度報告

引言

財務小組委員會（下稱「財委會」）的主要職責，包括檢視香港房屋委員會（下稱「房委會」）的財務業績、年度財政預算及預測、房委會的財務和投資政策，以及監察資金管理、人力資源和資訊科技職能。

財務小組委員會會議

2. 在 2022/23 年度內，財委會舉行了三次會議。

摘要

財務及資金管理

財務規劃和管理

3. 2022年6月，房委會就主要編制財政預算程序和提高成本意識更新財務訓令。財委會於2023年1月討論及支持向房委會提交2022/23至2026/27年度的財政預算和預測，行政長官隨後根據《房屋條例》（第283章）第4(3)條核准房委會2023/24預算。

財政預算和預測

4. 根據最新的財政預算和預測，預期至2026/27年度，房委會會有足夠的財政資源，應付其經常開支及推行公營房屋建設計劃及保養計劃。

5. 房委會可動用的財政資源以維持其營運及支出（包括非經常性開支項目如公營房屋建設計劃的建築開支），是其現金及投資結餘。在2022/23至2026/27年度的財政預算和預測期間，預計建築開支和營運開支會上升，房委會的現金和投資結餘預期會由2022年4月初約589億元下降至2027年3月底約497億元。

6. 房委會最龐大的開支項目是發展公營房屋的建築開支。最新的財政預算和預測涵蓋2022/23至2026/27年度期間計劃興建的約94 000個單位的財政承擔。在未來十年（即2023/24至2032/33年度），政府已覓得足夠土地，以提供約360 000個公營房屋單位。為達致未來十年的公營房屋供應目標，預計房委會其後五年的建築開支，將是截至2026/27年度的五年期預算的兩倍以上。

7. 政府已在財政儲備預留 824 億元作公營房屋發展及相關基建之用，顯示政府在財政資源上對發展公營房屋的承擔。根據既定的機制，房委會每年進行逐年延展的五年財政預算和預測，以審視其資金狀況，若有需要，會與政府商討注資安排（如注資的金額和時間）。

投資策略

8. 房委會投資策略的目標，是確保有充足的流動資金應付其運作需要，並以審慎和分散的投資方式，把房委會餘下資金作較長線投資，以賺取較佳的長期回報。

9. 根據房委會的投資政策及目標，房委會在 2022 年 7 月完成了資產配置策略穩健程度的檢討。參考資金管理附屬小組委員會的意見後，財委會決定批准建議，維持目前的資產配置策略，即是把 76% 的資金投放於外匯基金的保本投資，16% 於股票，以及 8% 於港元存款。投資組合內主要屬回報相對穩定的資產。

人力資源

人手編制

10. 於 2022/23 年度，我們共取得八個新增公務員職位，為公共租住房屋（下稱「公屋」）屋邨提供屋邨管理服務。截至 2023 年 3 月 31 日，房委會的總編制包括 9 818 個公務員職位及 654 名房委會合約僱員。

招聘及晉升

11. 房委會繼續展開招聘及晉升選拔工作，以填補新設的職位及空缺。2022/23 年度內，署方召開了 68 輪招聘工作及 52 輪晉升選拔委員會，成功招聘約 710 名新同事，並根據既定機制推薦約 560 名現職同事晉升／署任較高的職級。

輔助人力資源

12. 房委會繼續靈活運用房委會的輔助人力資源，包括個體聘用人員、定期項目員工及使用政府的「退休後服務合約計劃」聘請的僱員，以應付特別及臨時性質的營運需要。截至 2023 年 3 月 31 日，我們聘用了 1 509 名個體聘用人員、198 名定期項目員工和 14 名受僱於政府的「退休後服務合約計劃」的僱員。

房委會合約僱員 2022/23 年度薪金檢討

13. 財委會在 2022 年 9 月的會議上，在考慮香港的最新情況及員工意見，通過在 2022/23 年度房委會合約僱員的一般加薪幅度為 2.62% 至 2.64%。

員工培訓及加強員工參與的措施

14. 房委會繼續為不同職系和職級的員工提供多元化的培訓，以建立一支能幹、有承擔和積極的工作團隊。2022/23 年度，約共 37 600 名學員參與約 980 項內部培訓課程。因應本地疫情，部分面授培訓課程需要延期或改以網上直播方式舉行。房委會自 2020 年初已更多利用網上直播課程、預錄自選短片及其他「房署易學網」的電子學習資源作為面授培訓的替代選項。署方於 2022/23 年度安排了約 430 個網上課程，超過 10 800 名學員參與。

15. 2022/23 年度房委會繼續採取靈活的手法舉辦員工參與的活動，例如以網上視頻直播獎勵員工的頒獎典禮活動。此外，署方為員工提供網上學習資源如製作短片，藉以進一步推廣房委會的基本信念，即「關懷為本」、「顧客為本」、「創新為本」、「盡心為本」的服務精神。

資訊科技

16. 一直以來，房委會推行資訊科技計劃，以滿足其業務需要，提升營運效率並優化提供給公屋住戶和公眾的多項服務。現時共有 96 個資訊科技系統／服務在運作中，以支援房委會的日常業務。

強化公共服務

17. 房委會正於「精簡政府服務」計劃下推行各種電子服務。截至 2023 年 6 月，已有 88 項服務可透過電子方式提交申請。

18. 房委會自 2019 年起成功推行提交資助出售單位計劃申請的電子服務。現時居者有其屋計劃（下稱「居屋」）、白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）和綠表置居計劃（下稱「綠置居」）的申請佔多數是透過網上遞交。自 2022 年 6 月起，我們進一步推出供網上查詢有關申請狀況的服務；此外，自 2022 年 9 月起，申請人也可以使用「轉數快」繳交申請費用。

19. 我們一直持續優化「房署資訊通」流動應用程式，便利市民。除繁體中文和英文版本外，「房署資訊通」已於 2022 年 12 月加增簡體中文。此外，我們亦於 2023 年 6 月起提供其他語文，包括印度文、尼泊爾文、巴基斯坦文、印尼文、菲律賓文、泰文、旁遮普文和越南文。過去一年，「房署資訊通」的下載次數由 210 000 次增至 270 000 次（截止 2023 年 5 月底）。因應愈來愈多公屋租戶使用「轉數快」支付租金以及自 2022 年 9 月起為停車場用戶提供的新電子支付服務，「房署資訊通」的用量也從每月平均約 330 000 萬使用次顯著增加至最近每月平均約 510 000 萬使用次。

20. 屋邨管理方面，房委會於2023年1月推出了電子意見調查平台以收集公屋租戶的意見。我們使用該平台向所有公屋租戶進行了一項關於「公共屋邨防治鼠患工作」的意見調查，當中收集了超過350份來自租戶的回應。

21. 房委會在2022年6月推出了「房署新居智入伙」系統。於入伙期間，公屋租戶可以電子方式提交損壞情況報告、查詢修繕進度以及接收修繕完成的通知。自推出系統以來，房委會已經通過該系統接收超過2 200份損壞情況報告。我們已計劃於2023年底前，進一步優化系統以涵蓋資助出售房屋項目的損壞情況報告。

22. 我們於2022年12月在獨立審查組其下的「公營房屋入則易」系統推出新功能，支援以電子方式根據《建築物條例》(第123章)下，向房委會呈交建築圖則。系統現已支援以「轉數快」支付圖則呈交費用以及使用「智方便」進行數碼簽署。

提升營運效率

23. 房委會屋邨管理處於2023年6月完成了一項關於資產管理的顧問研究，旨在全面檢視現有的實物資產和工程系統，以便實行資產管理及預防性維修，包括外牆、斜坡、屋宇設備安裝等。此項研究為不同的工程項目範疇，建立了一套標準化的資產管理類別和等級制度，並建議了新資產管理電腦系統的實施路線圖。該系統能令資產管理更有效和便捷，亦可促進公共屋邨的預測性維護工作，以提升對住戶的服務質素。

資訊科技基礎設施

24. 房委會現時持有ISO 27001:2013資訊保安全管理系統認證和ISO/IEC 27017:2015雲端服務資訊保安控制措施實務守則認證。我們一直定期委託獨立的保安顧問就資訊科技系統和相關管理進行檢視和保安審計。此外，政府資訊科技總監辦公室於2022年也為房委會完成了兩年一次的資訊科技安全遵行審計，結果顯示房委會資訊系統已切實遵循政府相關保安規定。

宣傳和推廣

25. 房委會繼續透過傳統渠道及社交媒體進行宣傳和推廣工作。房委會與無線電視合作，於2022年12月29日至2023年1月27日，推出十集電視特備節目《回家》系列，推廣公屋生活獨特的鄰里情懷。該系列廣受歡迎，系列中數集收視更超過一百萬。其後我們製作該系列的「番外篇」，邀請前馬頭圍邨居民、資深廣播人車淑梅女士接受訪問。該短片亦在社交媒體獲得極高的瀏覽紀錄。此外，我們也於2021年年底委聘公關公司，協助房委會加強社交媒體宣傳，並積極策劃房委會50周年一系列的慶祝活動。

財政狀況

26. 房委會 2022/23 年度財務業績的初步結算主要數字，概述如下：

	2022/23 年度 初步結算 ^註 (百萬元)	2022/23 年度 修訂預算 (百萬元)
運作盈餘		
租住房屋	1,164	639
商業樓宇	679	585
資助自置居所	5,767	4,213
其他	12	15
運作盈餘總額	7,622	5,452
資金管理帳目盈餘	1,316	253
代管服務帳目盈餘	29	25
未計算撥付款項的盈餘總額	8,967	5,730
撥付予政府的款項	(340)	(293)
已計算撥付款項的盈餘淨額	8,627	5,437
資本開支	17,307	18,465
年終現金和投資結餘	61,242	54,813

27. 租住房屋業務的運作盈餘，較修訂預算高 5.25 億元，主要由於維修及改善工程和薪酬較預算為低。商業樓宇業務的運作盈餘，較修訂預算高 0.94 億元，主要由於租金收入較高。資助自置居所業務的運作盈餘，較修訂預算高 15.54 億元，主要由於售出的資助出售單位數目較預算多。在計入資金管理帳目的盈餘，代管服務帳目結果和撥付予政府的款項後，房委會 2022/23 年度的盈餘淨額為 86.27 億元。

28. 另一方面，2022/23 年度的資本開支為 173.07 億元，較修訂預算的 184.65 億元低 11.58 億元或 6.3%，主要由於部分建築工程項目的計劃有所調整。

註 有關數字為初步結算，有待 2022/23 年度周年帳目最終結算，可能會按最終結算和審計結果作出調整。

29. 截至2023年3月31日，房委會的現金和投資結餘為612.42億元，較修訂預算的548.13億元高64.29億元或11.7%，主要是由於在年度中售出的資助出售單位數目較預算多，較高的投資收入，以及部分建築工程項目的計劃有所調整。

未來路向

30. 在2023/24年度，財委會會繼續其現行工作。資金管理附屬小組委員會會繼續密切檢視房委會投資經理的表現。

31. 此外，財委會會繼續策劃相關政策，以便署方維持和加強人力資源管理的工作，包括房委會合約僱員的年度薪金檢討。

32. 政府部門均會定時進行策略性研究，參考最新資訊科技發展與長遠業務需求，以檢視資訊科技系統的發展策略。為確保可滿足房委會將來的業務需要，我們為制定房委會資訊科技策略計劃完成了顧問研究工作，並於2023年5月16日向財委會報告有關研究的結果和建議。當中顧問向房委會推薦了新的資訊科技倡議，函蓋引進嶄新的客戶服務、增強與持份者的協作，以及改善房委會不同業務範疇的服務，包括建築和保養維修工作、房屋申請和編配操作、屋邨服務、合規執行和樓宇監管。我們將考慮日後所需人手而有序地就各項倡議制訂整體推行時間表。

結語

33. 最後，我想對財委會和資金管理附屬小組委員會各委員，特別是前主席陳家樂教授，過去一年的努力和寶貴意見，致以衷心謝意。對於房委會人員不懈的支持，我亦深表讚賞。我深信，財委會委員定能繼續貫徹房委會的目標和宗旨，取得理想的工作成績。

財務小組委員會主席麥萃才

資助房屋小組委員會主席提交的 2022/23年度報告

引言

資助房屋業務繼續以香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下公共租住房屋（下稱「公屋」）的編配、管理和維修保養為主，以回應公眾的需要。我們繼續採取適當措施，確保公共資源得以充分和合理運用。我們亦致力加強家庭和社區凝聚力，竭力幫助經濟能力有限的家庭達成他們的置業願望，並且努力滿足公屋租戶的置業訴求。在2022/23年度，我們的工作和努力主要集中在「充分和合理運用公共資源」、「提供優質居所」和「促進可持續生活」三個主題大綱。

2. 資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）在2022/23年度舉行了四次會議，並發出34份文件。

充分和合理運用公共資源

2022年公共租住房屋租金檢討

3. 《房屋條例》（第283章）規定房委會須每兩年檢討公屋租金一次，並須按該次租金檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金，增幅上限為10%。根據2022年公屋租金檢討，第二期間（即2021年）的收入指數較第一期間（即2019年）的收入指數高1.17%。

4. 小組委員會於2022年8月15日的會議上，通過2022年公屋租金檢討的結果，並根據《房屋條例》第16A條於2022年10月1日上調公屋租金1.17%。儘管租金增幅溫和，但委員關注到前所未有的新型冠狀病毒疫情可能對公屋租戶造成經濟困難。因應此特別情況，考慮到租金增幅、對公屋租戶的影響以及對房委會財政狀況的影響，小組委員會根據《房屋條例》第17條通過為公屋租戶提供特別紓困措施，在租金調整後首12個月，寬免租戶在該期間每月因租金調整而須繳付的額外租金。

實施「富戶政策」

5. 經修訂的「富戶政策」於2017年10月的申報周期開始實施，以期把公屋資源分配給較有迫切住屋需要的人士。我們在2022/23年度審核了約250 000宗入息及資產申報。截至2023年3月31日，約30 300個住戶根據「富戶政策」須繳交額外租金。自2017年10月1日推行最新修訂的「富戶政策」以來，截至2023年3月底，公屋富戶交回或向其收回的公屋單位數目約為3 400個。

打擊濫用公屋的情況／中央專責小組的調查工作／宣傳活動

6. 房委會採取多管齊下和針對性的方式，對申報個案和住用情況作嚴格審查，以打擊濫用公屋，包括由屋邨人員進行日常屋邨管理工作和例行家訪調查，查找濫用公屋的情況；由中央專責小組對隨機抽查的個案、前線管理人員轉介的懷疑濫用個案和公眾舉報的個案進行深入調查；以及展開一系列宣傳和教育活動，提高公眾對合理運用公屋資源的意識，並爭取他們支持，打擊濫用公屋。

7. 年內，我們就濫用公屋的情況和入息及資產申報進行徹查。房委會全年經由多個渠道推展了一系列宣傳活動，例如派發郵柬和《屋邨通訊》、在屋邨張貼海報／展示橫額、在房屋資訊台播放全新的動畫錄像和文字訊息、於多條隧道設置戶外廣告牌，以及推出網上廣告、網上遊戲和電台廣播。我們亦同時於專線小巴、電車和巴士的車身以及在港鐵展示宣傳廣告。

8. 因應我們的工作，房委會每年收回相當數量的公屋單位。以2022/23年度為例，因租戶濫用公屋和違反租約／房屋政策而收回的單位超過2 200個。

配合香港房屋協會的長者業主樓換樓先導計劃

9. 為配合香港房屋協會（下稱「房協」）的長者業主樓換樓先導計劃，小組委員會於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。房協由2019年10月14日起接受先導計劃的申請。截至2023年3月31日，房協接獲25宗業主申請，其中21宗合資格申請已經獲批，並獲發「交易許可證」，餘下四宗則不符合申請資格。至於已獲批的21宗申請當中，已錄得六宗出售原有未補價資助出售單位的成交，以及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。

公屋和資助出售單位的電子申請服務

10. 房委會於2020年6月推出「公屋申請資料更新快」，供申請者在網上提出更新公屋申請資料的要求。該項電子服務可讓申請者以更快捷有效的方式更改住戶資料、選擇的地區和詳細資格審查面晤的日期。申請者亦可利用該項電子服務查閱其公屋申請進度。房委會將於2023年9月優化網上申請公屋的程序，讓申請者利用「智方便+」的數碼簽署，在網上提交申請表、聲明書和相關文件。

11. 房委會為2022年9月推出的「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位2022（下稱「綠置居2022」）」繼續提供電子申請服務，讓申請者以快捷安全的方式透過電腦或手機在網上遞交申請和繳付費用。以上計劃的電子申請服務運作暢順，讓申請者平均可在大約十分鐘內填妥申請

表。房委會將為預定於2023年年中推出的「出售居者有其屋(下稱「居屋」)計劃單位2023(下稱「居屋2023」)」提供電子申請服務。

寬敞戶政策暨公共租住屋邨長者寬敞戶全免租金試驗計劃

12. 房委會於2020年12月通過維持現行寬敞戶政策，並把長者戶全免租金計劃恆常化及推出優化措施，即(i)將計劃涵蓋範圍擴展至居住在一型設計長者住屋及無獨立設備的「改建一人單位」的長者家庭；以及(ii)把地區選擇由同一個區議會分區擴大至同一個公屋申請地區。截至2023年3月底，約650宗申請獲批，其中245戶已調遷至面積合適的單位。該245戶遷出後，我們共獲得約4 400平方米淨額室內樓面面積可作編配。

清拆石籬中轉房屋

13. 清拆石籬中轉房屋涉及329戶，約585人，相關遷置安排已於2020年12月8日公布。整個清空項目已於2023年2月1日順利完成。

放寬房委會與財務機構為資助出售單位計劃的單位買家提供按揭貸款簽訂的按揭保證契據條款及條件

14. 鑑於2019冠狀病毒病疫情下的經濟狀況，並考慮到參與財務機構提出的意見，委員得悉房委會已於2022年5月向該等機構發出信件，確認並同意推行新一輪的限時安排，容許新一輪延期償還本金安排最遲可於2022年12月31日開始。不論按揭人曾否在過往數輪安排下參加延期償還本金安排，所有按揭人均可延期償還本金最多12個月。按揭貸款的最長還款期將因應按揭人在過往數輪及現時新一輪安排下獲延期償還本金的合計時段而延長。

提供優質居所

在資助出售單位計劃實施香港銀行同業拆息按揭計劃

15. 考慮到按參考香港銀行同業拆息制定的按揭計劃(下稱「同業拆息計劃」)已成為市場上最普遍的一類按揭計劃，並因應公眾要求參與財務機構向資助出售單位的按揭人提供同業拆息按揭計劃，委員得悉房委會已於2022年5月向參與財務機構發出信件，容許該等機構除現行按參考最優惠貸款利率制定的按揭計劃外，亦可由推行日期起向資助出售單位的按揭人提供同業拆息計劃。考慮到參與財務機構就準備工作所需要的時間，新安排已於2022年11月1日推行。

綠表置居計劃

16. 小組委員會於2018年1月把「綠置居」恆常化。「綠置居」單位的折扣率較上一次居屋銷售計劃所採納的折扣率高10%。

17. 策劃小組委員會於2021年12月14日通過把幾個位於油塘、馬鞍山和粉嶺的公屋發展項目轉為「綠置居」發售，涉及4 693個單位。小組委員會於2022年1月6日的會議上通過「綠置居2022」的臨時平均售價（以評定市值按臨時折扣率折減59%）和銷售安排。2022年9月，「綠置居2022」新單位的平均售價按最終折扣率評定為市值折減59%，申請截止日期為2022年10月中。在申請期內，房委會共收到約62 000份申請表，包括約45 000份由「出售居屋計劃單位2022」（下稱「居屋2022」）保留至「綠置居2022」的綠表申請，以及約17 000份新申請。「綠置居2022」已於2022年12月進行攪珠，選樓程序於2023年3月底展開。

白表居屋第二市場計劃

18. 小組委員會於2017年11月把白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）恆常化。鑑於市場對「白居二」的反應持續熱烈，小組委員會於2022年1月6日的會議上，通過把「白居二2022」的配額維持在4 500個（與「白居二2020」的配額相同）。「白居二2022」與「居屋2022」一併在2022年2月推出。攪珠已於2022年6月進行。我們於2022年11月中向「白居二2022」的成功申請者發出批准信，並發出約3 700張有效期為12個月的「購買資格證明書」予「白居二2022」的成功申請者。截至2023年3月底，我們已向該等申請者發出約1 300封提名信。

出售新建居屋單位

19. 在2022年1月6日的會議上，委員通過「居屋2022」的臨時平均售價和銷售安排。在同一會議上，小組委員會通過「居屋2022」和「白居二2022」下白表家庭申請者的入息及資產限額，分別定為每月66,000元和1,850,000元。根據既定安排，白表一人申請者的入息及資產限額定為家庭申請者的一半，即分別為每月33,000元及925,000元。

20. 七個新發展項目已於2022年2月在「居屋2022」下推售，提供合共8 926個單位，並接獲約252 000份申請。根據既有定價機制，以及2021年第三季非業主住戶每月入息中位數，「居屋2022」下出售單位的最終平均售價已於2022年6月定為評定市值折減49%。攪珠於2022年6月進行，而選樓程序已於2022年11月中展開，並於2023年2月底完成。推售的新建居屋單位已全數售出。

出售租者置其屋計劃屋邨回收單位

21. 雖然房委會在2005年後沒有再推售新的租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)屋邨,租置計劃屋邨的現租戶仍可選擇購買其現居的單位。截至2023年3月底,39個租置計劃屋邨中,約17%的租置計劃單位(即約32 100個單位)尚未售出。為加快出售租置計劃的未售單位,以進一步滿足公屋租戶的置業需求,小組委員會於2020年7月通過將租置計劃回收單位於每年的居屋和「綠置居」銷售計劃中,出售予合資格的綠表申請者,並會沿用現行租置計劃的定價機制和轉讓限制。此外,房委會亦提供額外誘因,鼓勵租置計劃屋邨的現租戶購買其現居單位。首批約800個租置計劃回收單位已在「出售綠置居單位2020/21」(下稱「綠置居2020/21」)下出售。選樓程序於2021年10月底展開,並於2022年5月完成。在「綠置居2020/21」下出售的租置計劃回收單位已全數售出。第二批約500個租置計劃回收單位在「居屋2022」下出售。選樓程序於2022年11月中展開,並於2023年2月底完成,當中只有六個單位未售出,售出率約為99%。房委會會在這兩次居屋/「綠置居」銷售計劃後,就出售這些單位作檢討。

維修保養配合可持續發展 — 樓宇可持續發展指數

22. 十個最能代表典型公屋大廈樓宇類型的選定公共租住屋邨(下稱「公共屋邨」),通過房委會「樓宇可持續發展驗證體系」的驗證,並且在2022年7月香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃下獲頒發驗證標誌。這些驗證讓房委會可因應其工作範疇,更妥善地評核公屋大廈的可持續發展績效表現,以及制訂有效的長遠維修保養和改善策略。

消防安全改善工程

23. 《消防安全(建築物)條例》(下稱「《條例》」)要求為1987年3月1日或之前建成的住宅及綜合用途建築物加裝指明的消防安全裝置和消防安全建造。我們已向執行當局提交64個相關公共屋邨的消防安全改善方案,供其考慮,並正根據執行當局對個別屋邨提出的要求和意見修訂方案。當改善方案獲接納後,我們會進行所需的消防安全改善工程。受到《條例》規管的屋邨一直有進行定期維修保養,現時消防安全設施狀況良好。

全方位維修計劃

24. 房委會在2006年推出了全方位維修計劃。在該項計劃下,房委會主動勘察樓齡達十年或以上公屋單位的室內狀況,並提供全面的維修服務。在這項主動的勘察計劃下,家居維修大使會勘察公屋單位的狀況、安排一站式維修服務,以及透過教育工作推廣適當的維修保養。家居維修大使會安排即場進行小型維修工程;至於較複雜的個案,家居維修大使會向維修承辦商發出施工通知單以作跟進。因疫情關係,房委會自2022年1月起暫停全方位維修計劃,及後於2022年6月起逐步恢復。

日常家居維修服務

25. 作為一項持續推行的服務，日常家居維修服務透過迅速回應租戶的要求和緊密聯繫租戶，提供優質的家居維修服務。

強制驗窗計劃

26. 強制驗窗計劃是政府加強本港樓宇安全的措施之一。在建築事務監督授權下，房屋局常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組可向樓齡超過十年的房委會樓宇發出有關強制驗窗的法定通知。當接獲強制驗窗通知，房委會便會委聘屋宇署註冊的合資格人士為窗戶進行訂明的檢驗工作並監督訂明的修葺工程。

在高樓齡公共屋邨推行全面結構勘察計劃

27. 第二輪全面結構勘察計劃（下稱「勘察計劃」）已於2018年開展，以確保高樓齡公共屋邨結構安全及修葺工程符合成本效益。截至2023年3月，在71個納入第二輪勘察計劃的公共屋邨中，我們已完成勘察其中17個屋邨，勘察計劃的進度令人滿意。

屋邨改善計劃

28. 為確保那些經勘察計劃評定可予保留的公共屋邨在各方面的持續性，房委會繼續分階段在這些屋邨推行屋邨改善計劃，以優化各項康樂設施，翻新大廈外牆和公用地方，並且改善園景和擴大綠化面積。

升降機現代化計劃

29. 房委會繼續在公共屋邨推行升降機現代化計劃，為運作超過25年的升降機作定期系統性評估，並根據評估結果、升降機的運行情況及資源調配等因素，訂定升降機進行現代化工程的先後次序。在2022/23年度，我們已完成62部升降機的現代化工程，並已發出七份標書，為七個公共屋邨的77部升降機安排現代化工程。

ISO 45001職業健康安全管理體系

30. 為提高房委會的職業健康和安全管理表現，體現關懷員工和持份者的精神，我們繼續在公共房屋的維修保養和改善工程推行ISO 45001:2018職業健康安全管理體系。我們於2022年5月成功維持ISO 45001:2018職業健康安全管理體系的認證。該管理體系讓我們更有系統及有效率地評估維修保養和改善工程的職業健康和安全管理風險，並把資源分配得更具成本效益。該體系亦有效提高前線人員對所進行工程的各項相關風險的意識。

大廈優質供水認可計劃 — 食水（管理系統）

31. 為配合政府的「提升香港食水安全行動計劃」，以及進一步保障食水的質素，房委會由2018年起在公共屋邨逐步推行「建築物水安全計劃」，並參加由水務署推行的「大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）」。

32. 截至2023年3月底，已有185個屋邨實施「建築物水安全計劃」，並獲水務署頒發「大廈優質供水認可計劃—食水（管理系統）」證書，以肯定房委會為妥善保養內部供水系統作出的努力。房委會會繼續在其餘的公共屋邨推行「建築物水安全計劃」。

公屋單位的排水管改善計劃

33. 屋宇署在2021年發布提升地底以上排水系統設計標準。有見及此，房委會已為現有公屋單位推行「排水管改善計劃」，包括進行下列改善工程：

- (a) 改善天台排氣管的開口位置，以消除任何可能在大廈出現的擾流現象；
- (b) 加裝分支接駁喉管，收集洗水盆或淋浴間排放的用水，以補充地台去水口的隔氣彎管內的水，藉此防止水封流失；以及
- (c) 在相鄰單位中接駁共用U型隔氣彎管的廁所地台去水口加裝獨立U型隔氣彎管，以防止氣體和異味由一個單位傳入相鄰單位。

34. 改善工程已於2022年8月展開，約需兩年半完成。

「公屋單位室內電線重鋪」計劃

35. 房委會於2005年推出「公屋單位室內電線重鋪」計劃，旨在維持高水平的電力標準，以及提升高樓齡公屋大廈單位的電力裝置，當中包括更換公屋單位內釘附於牆壁表面的舊電線和相關的設備包括配電箱、燈掣和供電插座。在2022/23年度，我們已在15個公共屋邨／租置計劃屋邨的公屋單位進行「公屋單位室內電線重鋪」工程。

在公屋單位內裝設火警視像警報系統

36. 為進一步協助在公共屋邨居住的聽障人士，儘管火警視像警報系統（下稱「警報系統」）並不是法定要求，房委會自2020年3月起推出一項新計劃，在聽障住戶的公屋單位內安裝警報系統。當大廈公共消防火警鐘響起時，住宅單位內的警報系統便會同時閃亮，以提示聽障住戶。租戶

提交申請後，我們便會免費安排裝設警報系統。截至2023年3月，我們已在85個公屋單位安裝警報系統。

透過資訊科技改善公共服務

公屋住戶提交電子申請表格

37. 房委會於2022年6月推出18份電子申請表格，讓公屋住戶透過「房委會／房屋署網站」、「公屋住戶電子服務」、「房署資訊通流動應用程式」、「智方便流動應用程式／網站」及「香港政府一站通」以電子方式填寫和提交申請。申請者須使用「智方便+」或「香港郵政電子證書」作電子簽署。

使用「轉數快」應用程式付款

38. 為響應政府公布的24小時安全有效即時支付服務，房委會已於2022年3月中推出「轉數快」電子支付服務。公屋租戶只需一部能使用「轉數快」服務的手機，便可輕易經由房委會的「房署資訊通」流動應用程式，利用「轉數快」繳付租金。非住宅物業租戶也可使用附有「轉數快」二維碼付款功能的銀行手機應用程式，掃描列印在帳單上的「轉數快」二維碼以繳付租金。此外，停車場使用者以往若要繳費，須在停車場繳費處掃描「轉數快」二維碼。房委會在2022年9月為停車場使用者增加以「房署資訊通」流動應用程式繳費的選項，藉以加強使用「轉數快」作停車場繳費的功能。「轉數快」令市民可輕鬆網上繳費，隨時隨地跨銀行轉帳。截至2023年3月底，「轉數快」的總交易量已達大約147 700次，使用量正穩步上升。

「房署新居智入伙」系統以作申報損壞項目

39. 「房署新居智入伙」是一個網頁系統，可讓租戶／業主在新公共屋邨／屋苑入伙期間，藉此系統申報單位內需要執修之項目。此系統取代沿用的紙本損壞情況報告表，方便租戶／業主申報單位內需要執修之項目，以便承建商跟進及根據需要執修項目。

40. 「房署新居智入伙」系統第一階段應用於新公屋項目，已於2022年年中推出供菁田邨及和田邨於2022年8月入伙期間使用。租戶可透過房委會／房屋署的官方網站、房委會／房屋署的流動應用程式「房署資訊通」，或透過張貼在住宅大廈電梯大堂的二維碼，進入「房署新居智入伙」網頁。經「房署新居智入伙」系統提交並獲處理的申報個案逾2 200宗。我們亦一直致力開發「房署新居智入伙」系統第二階段，供資助出售單位項目使用，以及供屋邨管理人員或物業管理公司申報新項目公用範圍內需要執修之項目。系統第二階段暫定於2023年年底至2024年年中分期推出。

促進可持續生活

檢討 2023/24 年度公屋入息和資產限額

41. 小組委員會在2023年3月17日通過2023/24年度公屋入息和資產限額。按照既定機制，公屋入息和資產限額會每年檢討一次。根據機制，公屋入息限額以住戶開支為計算基礎，當中包括住屋開支和非住屋開支，加上百分之五的備用金；而資產限額則參照年內甲類消費物價指數的變動調整。若嚴格根據既定公式計算，在2023/24年度，六人及以上家庭的公屋入息限額會上調，而一人至五人家庭的入息限額則會下調。由於本地經濟正從前所未有的2019冠狀病毒病疫情所帶來的影響中逐漸恢復，作為公屋目標群組的低收入家庭的生計仍受到嚴重影響，在釐定2023/24年度公屋入息限額時，小組委員會認為須繼續作出例外處理。參考以往做法，小組委員會通過把一人至五人家庭的入息限額凍結；六人及以上家庭的入息限額，則按照既定機制上調。另外，小組委員會亦通過把所有家庭人數住戶的資產限額按既定機制上調1.9%。經修訂的入息和資產限額於2023年4月1日生效。

推行政府協助低收入家庭的舉措

42. 因應2019冠狀病毒病疫情對整體社會經濟造成衝擊，為紓緩市民面對的生活壓力，政府宣布在2022/23年度四個季度提供差餉寬減，首兩季以每個應課差餉物業每季1,500元為上限，餘下兩季則以每季1,000元為上限。房委會本着「沒有損益」的原則把差餉寬減額悉數轉歸租戶／暫准租用證持有人，從租戶／暫准租用證持有人應付予房委會的租金／暫准租用費中按月扣減。

暫緩發出「遷出通知書」的臨時措施

43. 為幫助疫情期間有經濟困難的租戶渡過困境，房委會在2020年5月至10月推出臨時紓困措施，暫緩向租戶發出「遷出通知書」，並把該項措施連續六度延長至2023年6月。

44. 在該項措施下，合資格租戶可向房委會提交一次性申請，當申請獲批後，房委會會暫緩向該等租戶發出「遷出通知書」，直至2023年6月。截至2023年3月，獲批的申請約有1 800宗。

租金援助計劃

45. 房委會設有租金援助計劃，以協助暫時有經濟困難的公屋租戶繳交租金。在該項計劃下，合資格的租戶可獲減租25%或50%。截至2023年3月底，約有22 900個家庭接受該計劃下的減租援助。

屋邨管理扣分制

46. 房委會於2003年實施屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」），以加強管制公共屋邨內與衛生相關的不當行為，並且培養公屋租戶的公民責任感。目前，扣分制涵蓋28項影響環境衛生和屋邨管理的不當行為。直至2022年12月，扣分個案累計錄得約41 700宗。

47. 房委會將繼續採取積極措施，透過調派屋邨職員和派遣區域特別任務隊加強在屋邨和區內巡邏和執法，以遏止扣分制下的不當行為。與此同時，我們會繼續加強宣傳工作，務求培養租戶的公民責任感，以及在公共屋邨締造良好的生活環境。

提升屋邨管理的夥拍活動／夥拍非政府機構向長者戶提供外展服務

48. 為促進社區建設，加強關懷互助，營造和諧的居住環境及提升注重健康的意識，房委會自2009年起一直與非政府機構合作，舉辦多元化社區建設活動供不同年齡組別的租戶參與。核心主題包括：

- (a) 關懷長者；
- (b) 推廣綠色健康環境；
- (c) 構建和諧社區；以及
- (d) 防止和打擊濫用公營房屋資源。

49. 為配合政府的社交距離規定，2022/23年度所有大型屋邨和社區活動因本地疫情而須暫停。然而，我們仍舉辦小規模社區活動，並為有需要的租戶及其家人，尤其是長者戶提供支援服務。

50. 此外，房委會與衛生署合作，推廣健康飲食和定期進行體能活動，並與消防處合作，向租戶（尤其是長者）傳達有關「消防和家居安全」的訊息。

促進家庭和諧共融的計劃

51. 為鞏固以家庭為核心的支援網絡，以促進家庭和諧共融，房委會實施多項計劃，即天倫樂優先配屋計劃、天倫樂調遷計劃、天倫樂合戶計劃和天倫樂加戶計劃，鼓勵年輕一代照顧年長父母／親屬並與他們同住，貫徹「居家安老」的精神。房委會將繼續推行有關計劃，以促進家庭和諧共融。

都市固體廢物收費計劃

52. 為提升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，房委會與環境保護署（下稱「環保署」）合作，在公共屋邨推行各項實踐計劃。第三期都市固體廢物收費實踐計劃已於2022年1月至11月在11個公共屋邨推行，涵蓋51幢住宅大廈。第四期都市固體廢物收費實踐計劃則緊接於2022年年底展開。我們鼓勵公屋租戶參與實踐計劃，透過使用計劃提供的免費模擬指定垃圾袋，從中獲得第一手經驗及適切建議。

53. 我們與環保署合作，由2018年7月起在房委會轄下19個商場和濕貨街市分期推行廚餘收集計劃。我們亦於年內進一步與環保署合作推行試驗計劃，以智能回收桶從住宅租戶收集廚餘。截至2023年3月，我們已在五個公共屋邨設置智能回收桶，涵蓋40幢大廈，並持續推展至其他公共屋邨。透過參與該試驗計劃，商戶和住宅租戶的減廢和源頭分類的意識均可提升。

54. 為支持環保署提高公眾對回收的意識，我們由2022年7月開始協助擴展其先導計劃，在15個公共屋邨設置逆向自動售貨機，並參與在九個地區的公共屋邨推行的「綠綠收」一站式回收計劃，以便環保署的承辦商回收多類低價值可回收物。此外，我們亦協助環保署在七個公共屋邨設置智能回收桶，並會於另外八個公共屋邨繼續推展這項計劃。我們亦會繼續與環保署、綠色團體和相關持份者緊密合作，推廣減廢和源頭分類，以推動公屋租戶改變行為，在日常生活中減少製造廢物。

減廢活動

55. 為提升公屋租戶的減廢和回收意識，我們透過各種渠道進行宣傳及公眾教育工作，例如招募屋邨環保大使、舉辦主題角色巡訪、於社交媒體播放影片、在公共屋邨展示新設計的宣傳橫額和張貼海報，以及在2022年5月和11月出版的《屋邨通訊》發表宣傳文章，進行宣傳和公眾教育工作。我們於2022/23年度舉辦為期四個月的家居廢物回收物比賽，旨在鼓勵公屋租戶養成減廢的良好習慣。

56. 我們在公共屋邨的公共地方設立回收環保站，收集各類可循環再造物料。在2022/23年度，我們在公共屋邨收集了約26 880公噸廢紙、2 170公噸鋁罐和2 360公噸膠樽。此外，我們在中秋節後收集了約43 000個可用作循環再造的月餅盒，而農曆新年後則回收約4 500盆年桔作循環再植。

ISO 50001 能源管理體系

57. 屋邨管理處自2013年起已取得認證，達到ISO 50001能源管理標準，涵蓋範圍包括公屋住宅樓宇內公用地方設施管理和改善工程的規劃、設計、營運、工程策劃和合約管理。為有效節能，我們會繼續實施ISO 50001能源管理體系。

節約能源／監察碳排放水平

58. 房委會不斷探求可在公共屋邨有效採用的新節能設施，並在屋宇裝備翻新工程中採用更具能源效益的設備。新近推行的節能措施包括把出現故障的緊湊型熒光燈、出口指示牌和方向指示牌更換為發光二極管裝置。

59. 我們注重能源效益的提升和可再生能源的發展。除了在新建公共屋邨安裝光伏發電系統外，屋邨管理處亦在某些現有公共屋邨的住宅大廈天台安裝光伏發電系統。因應現有大廈的限制，我們已於2021年研究使用柔性光伏板，並計劃於2024年第一季度在25個公共屋邨安裝柔性光伏發電系統。我們會繼續探討市場上現有的新技術和產品，務求在更多現有的公共屋邨安裝光伏發電系統。

60. 我們繼續進行碳審計，以監察在所揀選的14幢典型公屋大廈住宅樓宇的碳排放情況。這些樓宇可代表房委會轄下大多數的樓宇設計類型。

ISO 14001 環境管理體系認證

61. 為繼續符合獲頒證書的資格，ISO 14001環境管理體系的認證機構已就我們的定期維修保養及物業管理服務進行監督審核。有關工作已於2022年5月順利完成。

樹木管理／樹木大使／植樹日

62. 我們於地理信息系統內，設立中央電子樹木數據庫，把樹木最新的數據上載，更新庫存資料。自2016年年初起，我們亦推出電腦化企業樹木管理系統，以網上平台和流動裝置應用系統協助儲存樹木資料和進行樹木風險評估。在2022/23年度，我們繼續為屋邨的樹木進行檢查及所需的風險緩減工作。截至2023年3月，我們已從租戶中招募了約830名屋邨樹木大使，協助我們監察樹木狀況，並且在十個公共屋邨舉辦了植樹日。

園藝／園景改善工程／社區綠化活動

63. 年內，我們在20個公共屋邨加強綠化工作，廣植花木，包括引進多個植物品種，以配合屋邨景觀和植物生長環境。此外，我們更在20個屋邨舉辦綠化活動，推動居民參與邨內的綠化工作。

2019冠狀病毒病的抗疫工作

64. 過去數年，房委會持續加強在所有公共屋邨推行防疫措施以減少病毒傳播，包括加強清潔和消毒公用地方。我們聘請臨時員工在屋邨推行防疫措施，包括協助居民使用「安心出行」流動應用程式、實施「疫苗通行證」安排等。

65. 為配合政府在屋邨執行「限制與檢測宣告」行動（下稱「圍封強檢」行動），我們在2022年1月至9月期間統籌並進行合共約130次「圍封強檢」行動。我們亦協助政府協調其他部門，在屋邨進行聯合執法行動，查核有關人士的檢測證明，以確認他們有否根據強制檢測公告的要求進行檢測。由2022年10月至12月中期間，我們在12個公共屋邨進行有關執法行動。

66. 為配合政府的「居安抗疫」計劃，我們為正在家居檢疫／隔離的住戶提供協助，向他們送遞日常用品／食物，並安排上門收集家居廢物。如有需要，我們會把他們的要求轉介予其他部門／機構協助處理。我們亦主動聯絡全長者戶和有需要的住戶。遇有緊急事故，我們致電租戶的緊急事故聯絡人／親友或非政府機構，以便該等人士或機構提供所需的援助。

67. 為便利長者居民及早接種疫苗，我們與相關部門協調，以便設立流動疫苗接種站。由2021年12月至2022年5月期間，我們在27個公共屋邨安排58次流動疫苗接種站。此外，為方便公眾接種疫苗，我們協助政府在黃大仙上邨黃大仙廟宇廣場設立社區疫苗接種站，由2022年10月至2023年5月期間為市民提供接種服務。

68. 政府隨疫情發展逐步放寬防疫措施，最終在2023年3月把措施全面撤銷。我們十分感謝各員工過去三年同心協力、不辭勞苦地作出貢獻。我們會繼續為轄下屋邨的居民保持潔淨和衛生的生活環境。

未來路向

69. 我們會繼續檢視有關措施，確保公平分配公共房屋資源。我們也會加大力度查找濫用個案，並與其他決策局／部門加強合作，精準地查證濫用個案。我們期望有關的檢討有助我們優化我們提供給需要幫助的家庭及人士可負擔的租住房屋及協助希望自置居所的家庭及人士以可負擔的代價完成他們的夢想的工作。我們預期強化了的努力會進一步提升防止濫用公共資源措施的成效和執法力度。上述工作亦能起阻嚇作用，提高公屋租戶及公眾維護公屋資源的意識，避免其被不當或不合法利用。

70. 我們全力支持政府的整體減廢政策，並會繼續與環保署緊密合作，加強在公共屋邨推行公眾教育、宣傳和社區參與活動的工作。我們會檢視相關的管理事宜，以配合在公共屋邨實施都市固體廢物收費。我們會監察違規個案情況，協助租戶做好準備，在政府全面實施都市固體廢物收費後遵守相關規定。

71. 《房屋條例》訂明，房委會須每兩年檢討公屋租金一次，並須按該次檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金，增幅上限為10%。上一次檢討已於2022年進行，而下一次的檢討會在2024年進行，結果將呈交小組委員會通過。

結語

72. 我們致力提升公屋租戶居所的質素，並繼續與不同層面的持份者合作，以積極進取、體恤關懷的態度，提供房屋管理及相關服務。我們會繼續促進可持續生活及確保公共資源得到充分和合理運用。於進行我們的工作時，我們會力求創新，以環保的方式善用資源。我感謝所有小組委員為小組委員會的工作作出貢獻，也感激房屋署各級同事就小組委員會的工作提供了積極的配合和堅定的支持。

資助房屋小組委員會主席黃碧如

投標小組委員會主席提交的 2022/23 年度報告

引言

我很高興為投標小組委員會提交本年度工作報告。

2. 在 2022/23 年度，投標小組委員會共召開了 11 次定期會議，處理共 44 份討論文件、37 份假定同意文件和六份參考文件。

討論事項

3. 投標小組委員會的工作範圍廣泛，負責處理與香港房屋委員會（下稱「房委會」）採購、招標和報價有關而超逾房屋署投標委員會主席獲授財政權力^{註1}上限的事宜，並負責屬於房委會採購政策其中一環的房委會名冊管理制度。在 2022/23 年度，投標小組委員會討論了以下主要事項：

- (a) 審視署方提交的投標評審報告和批出合約；
- (b) 檢討和改善名冊管理、招標安排及評審機制、採購策略及政策和合約條文；
- (c) 覆檢對服務供應商採取的規管處分；
- (d) 通過支援房委會業務夥伴的臨時紓困措施；以及
- (e) 通過工作計劃。

4. 年內，委員討論和通過多項對業界有重大影響的事宜，包括修訂花卉樹木種植工程承辦商的名冊管理規定、在房委會花卉樹木種植工程承辦商名冊只保留一個組別、修訂打樁工程承辦商的名冊上限和升降機及自動梯承辦商的中標限制、就一份建築工程合約以試驗性質採用擴展招標、在地基和建築工程合約中取消應用折扣系數計算算定損害賠償率，以及延長支援房委會業務夥伴的臨時紓困措施。

註1 獲授財政權力涵蓋的合約有：價值超過 5,000 萬元的所有工程及工程相關服務合約、資訊科技和相關採購／服務合約、物業服務合約和貨品及一般服務合約，以及價值超過 2,500 萬元的顧問或專業諮詢服務合約。

審視投標評審報告和批出合約

5. 在 2022/23 年度，委員共批出 76 份合約，總值為 304 億元，包括七份建築（新工程）合約^{註 2}、14 份地基工程合約、13 份屋宇裝備（新工程）合約、13 份屋宇裝備（保養工程）合約、五份建築保養分區定期合約、七份物業服務／管理合約、八份護衛服務合約、四份潔淨服務合約、兩份停車場管理合約、一份土木工程（保養）合約及兩份工程相關顧問或專業服務協議。

名冊管理、招標安排及評審機制、採購策略及政策和合約條文

6. 在遵從世界貿易組織《政府採購協定》和政府及房委會的採購政策和訓令的大前題下，署方繼續檢討並改善採購制度，以貫徹公平、公開和公正的政策，確保能採購最物有所值的產品。2022 年 6 月，委員獲悉房委會招標程序和標書評審機制的年度更新。

修訂房委會花卉樹木種植工程承辦商的名冊管理規定

7. 為了讓市場上更多有能力的花卉樹木種植工程承辦商納入房委會名冊，以及更有效管理名冊，委員在 2022 年 9 月通過修訂房委會花卉樹木種植工程承辦商申請列入名冊、確實資格和晉級的規定，以及在名冊上只保留一個組別（即第 2 組）。

房委會承建商（保養工程類別）名冊的優質保養承建商計劃

8. 優質保養承建商計劃是房委會就承建商（保養工程第 2 組）實施的一項質素倡議。2022 年 12 月，委員通過了七家保養工程承建商的申請，給予其 2023 年度優質保養承建商資格。

修訂打樁工程承辦商的名冊上限和升降機及自動梯承辦商的中標限制

9. 2022 年 5 月，委員通過增加打樁工程承辦商的名冊上限，以及修訂升降機及自動梯承辦商的中標限制。有關修訂考慮到是否有足夠投標者參與競投，以及投標價格會否因而受到影響，平衡兩者之間的風險。

為房委會建築新工程合約進行擴展招標

10. 房委會就一份建築工程合約以試驗性質採用擴展招標，引入參與非房委會建築項目的承建商的專業能力，以參與房委會公營房屋項目的建造工程。業界所有承建商均可對參加投標資格預審表達意向。委員於 2022 年 7 月通過了有關的採購安排。

註 2 在七份建築（新工程）合約中，一份為「設計及建造」合約。

檢討基本工程合約的地基及建築合約內的算定損害賠償

11. 委員於2022年11月通過，在房委會基本工程合約的地基和建築合約中，賺取收入部分的算定損害賠償和額外算定損害賠償率將不再應用扣減系數。此修訂可確保算定損害賠償的條文效力。

覆檢對服務供應商採取的規管處分

處理兩家受規管處分的潔淨服務承辦商所提出的上訴

12. 2021年12月，署方轄下的採購檢討及名冊管理委員會暫停兩家潔淨服務承辦商投標資格。該兩家潔淨服務承辦商於2022年1月分別就施加的規管處分提出上訴，委員會在2022年3月25日成立的覆檢小組於2022年6月17日裁定，對該兩家潔淨服務承辦商施加的規管處分維持不變。

通過支援房委會業務夥伴的臨時紓困措施

13. 2022/23年度，房委會繼續採取夥伴合作模式，協助房委會業務夥伴減輕自2019冠狀病毒病疫情爆發以來，因經濟困難而出現的現金流負擔。

支援中小型承辦商參與競投房委會工程合約的臨時措施

14. 委員於2022年10月通過，將有關支援中小型承辦商參與競投房委會工程合約的臨時措施延長兩年，直至2024年10月31日。房委會會在切實可行範圍內，邀請屬較低組別的合資格承辦商就較高組別的合約投標，惟預算合約價值不得超過房委會為該較低組別承辦商所訂的投標上限逾10%，亦會避免不必要地網綁多個性質相若但地點不同的項目。

新基本工程合約的預支款項

15. 委員於2022年6月通過，將有關新基本工程合約預支款項的臨時紓困措施延長兩年，直至2024年9月30日。同時為2021年12月31日或之前批出的現有合約推行額外臨時紓困措施，藉此改善承辦商的現金流。

工程相關專業服務及顧問協議的預支款項

16. 2022年8月，委員通過延長有關預支款項的臨時紓困措施，藉此增加房委會工程相關專業服務供應商和顧問的現金流。此項臨時紓困措施適用於以整筆費用支付報酬及以百分比計算報酬的顧問協議，並將於2024年8月31日後失效。

基本工程定期合約的預支款項

17. 2023年1月，委員通過推行有關基本工程定期合約預支款項的臨時紓困措施，藉此增加承辦商的現金流。此項臨時紓困措施適用於2022年12月1日至2024年9月30日期間招標的合約。

維修保養及改善工程定期合約的預支款項

18. 2023年3月，委員通過有關維修保養及改善工程定期合約預支款項的臨時紓困措施。此項措施適用於2023年4月1日至2024年9月30日期間招標的合約，以及在2023年4月1日或之後簽立補充協議當日，餘下合約期不少於18個月的現有合約。

投標小組委員會批出的合約和通過的制度改善、規管處分及紓困措施摘要

19. 2022/23年度投標小組委員會批出的合約及其數目，以及通過的制度改善、規管處分和紓困措施摘要載於**附件**。

通過工作計劃

20. 2023/24年度工作計劃旨在推展各項主要工作，以貫徹房委會的主要工作方向和主題大綱，包括：

- (a) 採用「設計及建造」採購模式，以借助私營市場的專業能力，並優化標準設計及物料標準，從而進一步提升建造公營房屋的效率；
- (b) 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地盤工程和裝置都具備品質保證；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 提升業務夥伴的服務水平、加強監察其表現、促進他們對企業公民責任的認知，以及加強與他們的夥伴關係；

- (f) 監察並提升發展項目和環境的質素，以及房委會的發展和建築項目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；
- (g) 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；以及
- (h) 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。

未來路向

21. 我們會繼續對房委會所有承辦商、分判商、供應商和服務供應商秉持最高誠信標準，並密切監察他們的表現，以便及時採取所需行動，確保服務得以順利提供，並且運作暢順。在委員和房屋署同事同心協力下，我們已達到工作計劃的所有目標和主要成效指標，來年會繼續全力爭取佳績。

結語

22. 最後，我衷心向投標小組委員會全體委員和房委會人員致意，感謝他們在過去一年的寶貴貢獻，憑着堅定不移的信念，努力不懈，完成本小組委員會年內各項任務。

投標小組委員會主席彭韻僖

**投標小組委員會批出的合約和通過的制度改善、規管處分
和紓困措施摘要**

(a) 批出合約

	主題	批出合約數目
1.	建築（新工程）合約	7
2.	地基工程合約	14
3.	屋宇裝備（新工程）合約	13
4.	屋宇裝備（保養工程）合約	13
5.	建築保養分區定期合約	5
6.	物業服務／管理合約	7
7.	護衛服務合約	8
8.	潔淨服務合約	4
9.	停車場管理合約	2
10.	土木工程合約	1
11.	工程相關顧問或專業服務協議	2
	總數 =	76

(b) 制度改善

1. 擬議修訂房屋委員會花卉樹木種植工程承辦商申請列入名冊、確實資格和晉級的規定並在該名冊只保留一個組別
2. 房屋委員會承建商（保養工程類別）名冊的優質保養承建商計劃
3. 修訂打樁工程承辦商的名冊上限和修訂升降機及自動梯承辦商的中標限制
4. 為房屋委員會建築新工程合約進行擴展招標的資格預審和招標安排
5. 檢討房屋委員會基本工程合約的地基及建築合約內的算定損害賠償

(c) 規管處分

1. 覆檢小組對兩家潔淨服務承辦商就規管處分所提上訴作出的裁決

(d) 紓困措施

1. 延長支援中小型承辦商參與競投房屋委員會工程合約的臨時措施
2. 延長／推行協助建造業界的臨時紓困措施－新基本工程合約的預支款項
3. 延長協助建造業界的臨時紓困措施－工程相關專業服務及顧問協議的預支款項
4. 協助建造業界的臨時紓困措施－基本工程定期合約的預支款項
5. 協助建造業界的臨時紓困措施－維修保養及改善工程定期合約的預支款項

(e) 其他工作

1. 招標程序和標書評審（年度更新）
2. 2023/24 年度採購工作計劃