

文件編號：	HA	7/2022
	BC	43/2022
	CPC	13/2022
	FC	28/2022
	SPC	26/2022
	SHC	26/2022
	TC	61/2022
	ASC	16/2022
	FMSC	1/2022

**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：2022年9月26日

建築小組委員會主席提交的 2021/22年度報告

引言

在2021/22年度，尤其是在2022年年初第五波疫情爆發期間，本港飽受2019冠狀病毒病疫情影響，但建築小組委員會仍然盡心竭力推展公營房屋的規劃、設計和建造工作。建築小組委員會舉行了六次定期會議和進行了一次實地視察，總共處理了23份討論文件、三份假定同意文件和26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

2021/22年度的建屋量

3. 在2021/22年度，我們在14個工程項目^{註1}下共建成約25 800個單位，包括約22 600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3 200個其他資助出售單位，並建成總樓面

註1 該14個工程項目包括13個公屋／「綠置居」工程項目（頌雅路東－第1座（富蝶邨）、鑽石山第一期－第1和第2座（啟鑽苑）、白田第十一期－第6和第7座（白田邨）、皇后山第一期－第2、第5和第6座（皇后山邨）、皇后山第五期－第4座（皇后山邨）、近荔景山路－第1座（荔景邨）、西北九龍填海區第6號地盤第三期－第4座（海達邨）、皇后山第二期－第3座（皇后山邨）、皇后山第一期－第1座（皇后山邨）、皇后山第一期－第7座（皇后山邨）、柴灣道－第1座（蝶翠苑）、屯門第54區第1及第1A號地盤－第1至第4座（和田邨）、屯門第54區第3及第4號地盤（東）－第2至第5座（菁田邨）），以及一個其他資助出售單位工程項目（皇后山第三期－A座至F座（山麗苑））。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。

面積約29 800平方米的零售設施^{註2}和約950個泊車位^{註3}。對比以2021年3月的基準去預測的建屋情況，當中一個其他資助出售單位工程項目^{註4}，因地庫涉及範圍甚廣以致要進行深層挖掘、承建商進度緩慢，以及2019冠狀病毒病爆發疫情影響建築物料和人力資源的供應而須延至2022/23年度完工。鑑於在現行作業環境下房委會進行大量建築工程會面對不少風險，我們會繼續提高警惕，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、為工人提供各種培訓和招聘計劃。

4. 2021年12月23日，委員曾視察啟翔苑的建築地盤，聽取有關人員講解發展項目在設計方面所遇到的困難，以及為提高規劃和建築階段的效率而廣泛採用的創新科技（例如建築信息模擬技術和建築機器人技術）。

基本工程承擔額

5. 去年，我們批核了十個工程項目的計劃設計和工程預算，共提供約22 000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223.47億元。這些工程項目訂於2026/27財政年度至2027/28財政年度期內完成，此舉有助我們達致《長遠房屋策略2021年周年進度報告》中公布的公營房屋供應目標，即在2022/23年度至2031/32年度的十年期內建造210 000個公屋／「綠置居」單位和91 000個其他資助出售單位。

2022/23年度工作計劃

6. 建築小組委員會於2021年11月5日舉行集思會和討論會，其後委員通過了2022/23年度發展及建築工作計劃（請參閱BC 59/2021號文件）和2022/23年度屋宇監管工作計劃（請參閱BC 58/2021號文件），預算建築工程開支（包括直接和間接成本）約為221億元。過去數年，我們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2022/23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2 位於頌雅路東、鑽石山第一期、白田邨第十一期、皇后山第一和第二期、西北九龍填海區第6號地盤第三期、柴灣道、屯門第54區第1及第1A號地盤和屯門第54區第3及第4號地盤（東）。相關數字按四捨五入的原則調整至最接近的百位數。

註3 位於頌雅路東、鑽石山第一期、白田邨第十一期、皇后山第一、第二、第三和第五期、近荔景山路、柴灣道、屯門第54區第1及第1A號地盤，以及屯門第54區第3及第4號地盤（東）。相關數字按四捨五入的原則調整至最接近的十位數。

註4 東涌第54區－A座至F座。

註5 古洞北第19區第1A期、第1B期和第2期（BC 45/2021號文件）、粉嶺北第15區東第一及第二期（BC 46/2021號文件）、啟德2B3號及2B4號地盤（BC 50/2021號文件），以及華景街、華富邨以北和華樂徑（BC 55/2021號文件）。

7. 關於我們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2021/22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，我們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

8. 縱使前面遇到的考驗和困難與日俱增（請參閱**BC 1/2021**號文件），我們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（請參閱**BC 59/2021**號文件）。

9. 房委會根據2021年8月在《香港規劃標準與準則》中公布的經修訂泊車設施標準，致力提供更多泊車設施。同時，我們繼續按照《2020年施政報告》所述，把約5%的整體住用總樓面面積撥作福利用途。由於在地方需求方面，泊車設施與各類社區設施和福利設施之間競爭十分激烈，尤其希望設於較低的樓層，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，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。

10. 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。房委會亦已物色更多適合應用「組裝合成」建築法的工程項目。根據初步估算，大約可提供20 000個單位。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，例如雷射掃描和無人駕駛飛行系統；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」（請參閱**BC 28/2021**號文件）。

11. 2022年3月，委員在建築小組委員會與投標小組委員會舉行的一個聯合會議上，批准以「設計及建造」作為公營房屋發展項目的監管模式，並備悉「設計及建造」合約的招標安排和評審機制。有了這個新的採購模式，我們便可善用建造業的資源和專業知識，進一步優化整個建築項目的工作流程以應付日漸增加的建屋量（請參閱BC 6/2022號文件和TC 16/2022號文件）。

提倡綠色健康生活

12. 為建設可持續生活的環境，我們繼續提倡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（請參閱BC 95/2016號文件和QH 5/2016號文件）。為響應政府促進廣泛使用電動車的措施，我們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（請參閱BC 82/2020號文件）。由2011年起，我們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2021/22年度，署方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」認證的新建建築載於**附件A**。

品質管理體系

13. 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**。

14. 署方除採用可獲認證的標準外，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十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八年取得同樣佳績。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**。

促進可持續生活

節能措施

15. 我們採取了多項節能措施，以確保我們新建的大廈繼續符合機電工程署《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（請參閱BC 104/2017號文件）。我們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。

16. 關於現有的公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」），我們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；
- （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）在進行故障維修期間，以LED照明系統替換現有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

17. 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（請參閱BC 104/2017號文件）。過去一年，我們共為九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16.55%。

現有屋邨的碳審計和減碳工作

18. 由2012/13年度起，署方一直在現有屋邨進行碳審計。我們繼續通過在14類典型公屋大廈中選定的14幢住宅大廈（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（請參閱HA 14/2020號文件）。

工地安全

19. 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（請參閱 **BC 32/2021** 號文件）。在意外率方面，我們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 2021 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 5.2 宗和 0.7 宗，低於業界平均每 1 000 名工人有 29.5 宗的意外率。在 2021 年，房委會的工程合約下發生了兩宗致命的工業意外。署方會繼續注重工地安全，並鼓勵承建商提高工地安全標準。

20. 過去一年，署方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) 編製《新工程合約工地安全手冊》，內載多項《發展及建築管理委員會訓令》中有關工地安全與健康的管理工具和程序／有用資訊；
- (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。建議新修訂的版本會於 2022 年 10 月公布；
- (c) 檢討「新工程合約的安全、環保及衛生綜合支付計劃」，增加安全培訓的資源、使創新工地安全措施的模式更為靈活，以及提高金額付予能達致工地意外統計數字目標的承建商。經優化的計劃已於 2021 年 5 月納入新的合約內；
- (d) 新工程合約內規定實施的意外及事故通報系統，其機制已於 2021 年 7 月作出簡化和改善，並訂明承建商須就嚴重意外提交根本成因分析；
- (e) 檢視「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，以推動承建商提升安全表現。建議新修訂的版本會於 2022 年 12 月公布。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；以及
- (f) 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

21. 我們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。我們根據「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，房委會一直透過「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，房委會已推行日常家居維修服務，成立室內技術專責小隊，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

22. 行政長官於《2014年施政報告》中公布局部放寬「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。薄扶林南有三個遷置屋邨的建議計劃設計和工程預算已於2021年11月獲得處理並通過（請參閱BC 55/2021號文件）。

重建房委會轄下工廠大廈

23. 房委會於2021年5月24日公布重建轄下工廠大廈的可行性研究結果（請參閱HA 9/2021號文件）。有關用地分別是火炭的穗輝工廠大廈、九龍灣的業安工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈和葵涌的葵安工廠大廈，並技術上可用作發展公營房屋。把穗輝工廠大廈、業安工廠大廈和宏昌工廠大廈改劃作住宅用途的工作，已由2021年第四季起逐步進行。至於葵安工廠大廈用地，我們現正與相關的政府部門進行籌劃，並大概會在2022年第三或第四季開展改劃土地用途程序。待完成所需的改劃土地用途程序後，該等用地便可在2031年及之後提供約4 800個單位。

成本標準和工程預算

24. 每年6月，我們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，我們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2021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，按建築樓面面積計算，分別是每平方米10,163元和10,648元（請參閱BC 27/2021號文件）。相比2020年6月的建築成本標準，公屋／「綠置居」

和其他資助出售單位的上蓋建築工程成本分別上升0.4%和0.7%，主要原因是由2020年6月起調整了住用樓宇的一些設計綱要規定。2021年12月進行的半年檢討（請參閱BC 7/2022號文件）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2021年6月的建築成本標準計算增加5.0%，主要是由於物料成本上漲所致。

25. 我們一直密切監察工程預算是否足夠。年內，沒有工程項目需要建築小組委員會核准增加工程預算。我們會密切監察成本趨勢，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

26. 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6}。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，我們仍會繼續嚴格監控設計和建築的質量，以確保樓宇能久固耐用。

屋宇管制

27. 自獨立審查組（下稱「審查組」）於2015年脫離房屋署，並隸屬於運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室（現為「房屋局常任秘書長辦公室」）以來，公眾顯然更為明白其獨立運作與執法的角色。年內，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予領展或其後接手的私人業主的物業，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。

註6 在進行2021/22年度發展及建築工作計劃的半年成效檢討時（BC 56/2021號文件），我們參考了顧問公司於2021年第二季發表的「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。

28. 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）。

29. 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。此外，為方便以電子方式遞交和處理圖則，審查組研發出一項技術，把立體建築信息模型製作成平面圖則，以符合法定入則要求。另外，審查組又研發出「房屋署測試報告電子檢查系統」^{註7}，藉此提高檢查混凝土和鋼筋測試報告中不符合規定之處的效率和準確度。該系統已於2022年3月完成試用，而有關項目亦已於2022年4月完成。

獲頒獎項

30. 房委會在2021/22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**。

財政表現

建築開支

31. 截至2022年3月31日的年度，初步結算的建築工程開支達194.30億元，較修訂預算的203.67億元少9.37億元，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）

32. 2021/22年度屋宇監管開支初步結算為2.07億元，較修訂預算的2.19億元少1,200萬元。出現有關差異，主要原因是個人薪酬的開支較預算為低。

未來路向

33. 我們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。

註7 開發該項技術的經費由創新及科技局的科技統籌（整體撥款）撥付。

34. 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2021年周年進度報告》指出，我們在2022/23年度至2031/32年度的十年期內，需要興建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，我們會繼續與發展局、土木工程拓展署及其他相關政府部門緊密合作，以便盡早取得合適的土地。我們亦會在政府「造地」期間就公營房屋發展項目進行部分籌備工作，以便在政府把土地移交房委會後盡快展開建築工程。此外，房委會會因應個別地盤的狀況，在實際可行的範圍內，透過採用最合適的規劃、設計和施工措施，加快建造的時間，並分階段完成相關的工程項目和建成住宅樓宇。我們亦會繼續與建築業界的持份者合作，為下游建築階段（即地基和上層建築工程）構思一些創新、精簡和節省人力的建築方法，以提升生產力。

35. 為更有效益地保留日漸老化的房屋單位，我們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

36. 年內，我們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。

37. 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

2021/22 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	東涌第 100 區公營房屋發展計劃
		東涌第 99 區公營房屋發展計劃
		九龍城啟德 2B2 號地盤公營房屋發展計劃
		屯門顯發里公營房屋發展計劃
		屯門恆富街公營房屋發展計劃
		元朗朗邊第一期公營房屋發展計劃
		將軍澳昭信路公營房屋發展計劃
		上水第 4 及 30 區 2 號地盤公營房屋發展計劃
		安達臣道石礦場 R2-8 用地公營房屋發展計劃
暫定鉑金級認證	綠建環評 2.0 先導版	青衣青富苑
最終鉑金級認證	綠建環評新建 建築 1.2 版	沙田旭禾苑
最終金級認證	綠建環評新建 建築 1.2 版	新蒲崗景泰苑
		屯門欣田邨
		長沙灣麗翠苑
		東匯邨匯智樓
		葵涌尚文苑
		馬鞍山錦暉苑

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，發展及建築處連續十年獲得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，屋邨管理處連續八年獲得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－ 基礎級別
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」
香港項目管理學會－ 項目管理大獎 2020	東頭邨第八期公營房屋發展計劃 (東匯邨匯智樓)	可持續工程項目－ 優勝者
由九個專業機構合辦－ 優質建築大獎 2020	安泰邨－安達臣道地盤 A 和地盤 B 公共租住房屋發展計劃	香港住宅項目(多幢建築物)－ 優質建築大獎
發展局和建造業議會－ 第二十七屆公德地盤嘉許計劃	屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤公營房屋發展計劃的建築工程	公德地盤獎 (非工務工程－ 新建工程－A 組)－ 金獎
發展局和建造業議會－ 第二十七屆公德地盤嘉許計劃	屯門第 54 區 1 及 1A 號地盤公營房屋發展計劃的建築工程	傑出環境管理獎 (非工務工程－ 新建工程－A 組)－ 銅獎
歐特克遠東有限公司－ 2021 年歐特克香港建築信息模擬設計大獎	創新使用運算程序進行設計－公營房屋設計視角	建築設計－ 優異獎
香港園境師學會－ 香港園境師學會 「2021 年專業園境獎」	粉嶺第 49 區公共租住房屋發展計劃的設計和建築工程	園境設計－ 專業園境獎
英國特許屋宇裝備工程師學會香港分會－ 英國特許屋宇裝備工程師學會香港分會 2021 年度大獎	華廈邨	住宅建築－ 年度項目大獎
香港顧問工程師協會－ 香港顧問工程師協會年獎 2021	西北九龍填海區第 6 號地盤公共租住房屋發展計劃(海達邨)	香港顧問工程師協會年獎 2021－ 整體最佳大獎

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
香港檢測和認證局－ 檢測認證人力發展嘉許 計劃	房屋署材料試驗所	檢測認證人力發展 機構獎－ 機構獎
承建商		
環境運動委員會－ 香港綠色機構認證	沙田石門安睦街第一期 資助出售房屋發展計劃 的建築工程	住宅（香港）－ 卓越級別
香港建築信息模擬學會－ 香港建築信息模擬學會 大獎 2020	沙田石門安睦街第一期 資助出售房屋發展計劃 的建築工程	政府工程項目－ 優異獎
職業安全健康局－ 職業健康大獎 2020-21	青衣青鴻路公營房屋發 展計劃的建築工程 （由中國建築工程 （香港）有限公司承辦）	房委會工程項目－ 「好心情@健康工 作間大獎」（企業／ 機構組）（傑出機構 大獎）
職業安全健康局－ 職業健康大獎 2020-21	青衣青鴻路公營房屋發 展計劃的建築工程 （由中國建築工程 （香港）有限公司承辦）	房委會工程項目－ 「好心情@健康工 作間創新改善措施 大獎」（良好機構 大獎）
職業安全健康局－ 職業健康大獎 2020-21	啟德 2B2 號地盤公營房 屋發展計劃的地基工程 （合約編號：20190190） （由建榮工程有限公司 承辦）	房委會工程項目－ 「好心情@健康工 作間大獎」（企業／ 機構組）（良好機構 大獎）
職業安全健康局－ 職業健康大獎 2020-21	曉明街公營房屋發展計 劃的建築工程 （由俊和建築工程有限 公司承辦）	房委會工程項目－ 「好心情@健康工 作間創新改善措施 大獎」（良好機構 大獎）

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
發展局和建造業議會－ 第二十七屆公德地盤嘉許計劃	2019年至2021年土地勘測工程定期合約C (由金門建築承辦)	非工務工程地盤－ 公德地盤獎 (銅獎)、 傑出環境管理獎 (優異獎)
發展局和建造業議會－ 第二十七屆公德地盤嘉許計劃	屯門第54區1及1A號地盤公營房屋發展計劃的 建築工程 (由安保工程有限公司承辦)	房委會工程項目－ 非工務工程－ 新建工程－A組 (公德地盤獎－ 金獎、傑出環境管理獎－ 銅獎)
發展局和建造業議會－ 第二十七屆公德地盤嘉許計劃	屯門第54區1及1A號地盤公營房屋發展計劃的 建築工程 (由焯業機電工程有限公司承辦)	房委會工程項目－ 非工務工程－ 模範分包商(銅獎)
環境運動委員會－ 香港環境卓越大獎暨香港綠色機構認證	鑽石山綜合發展區公共租住房屋發展計劃第一 和第二期和資助出售房屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20170225) (由新福港營造有限公司承辦)	房委會工程項目－ 建造業－ 優異獎
職業安全健康局－ 第二十二屆建造業安全大獎	東涌第99區公營房屋發展計劃的地基工程 (合約編號：20190274) (由俊和地基工程有限公司承辦)	最佳高處工作安全改善計劃－ 銀獎
職業安全健康局－ 第二十二屆建造業安全大獎	柴灣柴灣道公營房屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20180295) (由瑞安承建有限公司承辦)	最佳吊運工作安全改善計劃－ 金獎

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－ 第二十二屆建造業安全 大獎	鑽石山綜合發展區公共 租住房屋發展計劃第一 和第二期和資助出售房 屋發展計劃的建築工程 （合約編號：20170225） （由新福港營造有限公 司承辦）	最佳吊運工作安全 改善計劃－ 銅獎
職業安全健康局－ 第二十二屆建造業安全 大獎	白田邨第十期公營房屋 重建計劃的建築工程 （合約編號：20190141） （由精進建築有限公司 承辦）	安全文化比賽－ 最佳安全文化地盤－ 銀獎
職業安全健康局－ 第二十二屆建造業安全 大獎	柴灣柴灣道公營房屋發 展計劃的建築工程 （合約編號：20180295） （由瑞安承建有限公司 承辦）	安全文化比賽－ 最佳安全文化地盤－ 銀獎
職業安全健康局－ 第二十二屆建造業安全 大獎	柴灣道風險管理小組 （合約編號：20180295）	安全文化比賽－ 最佳安全文化活動小 組－ 金獎
職業安全健康局和勞工 處聯同多個政府部門、工 會、機構及商會合辦－ 第二十二屆建造業安全 大獎	鯉魚門第四期公營房屋 發展計劃的建築工程 （由中國建築工程 （香港）有限公司承辦）	房委會工程項目－ 最佳安全文化項目 經理／地盤總管 （銀獎） 安全文化比賽－ 最佳安全文化活動 小組（銀獎） 安全文化比賽－ 最佳安全文化地盤 （優異獎） 最佳吊運工作安全 改善計劃（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
職業安全健康局－ 第二十二屆建造業安全 大獎	白田邨第十期公營房屋 重建計劃的建築工程 (合約編號：20190141) (由精進建築有限公司 承辦) 麥劍亮	安全文化比賽－ 最佳安全文化地盤－ 銀獎
香港房屋委員會－ 優質公共房屋建造及保 養維修大獎 2021	鑽石山綜合發展區公共 租住房屋發展計劃第一 和第二期和資助出售房 屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20170225) (由新福港營造有限公 司承辦)	房委會工程項目－ 新工程項目－ 傑出工地管工
香港房屋委員會－ 優質公共房屋建造及保 養維修大獎 2021	鑽石山綜合發展區公共 租住房屋發展計劃第一 和第二期和資助出售房 屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20170225) (由新福港營造有限公 司承辦)	房委會工程項目－ 新工程項目－ 傑出工友 吊運督導員
香港房屋委員會－ 優質公共房屋建造及保 養維修大獎 2021	粉嶺第 49 區公共租住房 屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20160355) (由有利建築有限公司 承辦)	新工程項目－ 最佳工地安全－ 匯報閃失事故(建築)
香港建造商會－ 香港建造商會建造安全 大獎	鑽石山綜合發展區資助 出售房屋發展計劃的建 築工程 (合約編號：20190090) (由有利建築有限公司 承辦)	房委會工程項目－ 積極推動安全承建 商獎、安全監督獎和 安全負責人獎
環保促進會－ 香港綠色企業大獎 2021－ 優越環保管理獎	曉明街公營房屋發展計 劃的建築工程 (由俊和建築工程有限 公司承辦)	房委會工程項目－ 金獎＋連續獲獎機 構(3年或以上)

頒發機構／獎項名稱	工程項目／研究課題	獎項類別與級別
環境運動委員會－ 香港環境卓越大獎 2020	曉明街公營房屋發展計劃的建築工程 (由俊和建築工程有限公司承辦)	房委會工程項目－ 優異獎
職業安全健康局－ 第二十屆香港職業安全健康大獎	柴灣柴灣道公營房屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20180295) (由瑞安承建有限公司承辦)	安全管理制度大獎 (建造業組別)－ 銀獎
職業安全健康局－ 第二十屆香港職業安全健康大獎	柴灣柴灣道公營房屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20180295) (由瑞安承建有限公司承辦)	安全管理制度大獎 (建造業組別) 「5S工作場所整理最佳實踐獎」－ 優異獎
職業安全健康局－ 第二十屆香港職業安全健康大獎	柴灣柴灣道公營房屋發展計劃的建築工程 (合約編號：20180295) (由瑞安承建有限公司承辦)	安全表現大獎 (建造業組別)－ 安全表現新晉獎－ 卓越獎
建造業議會－ 香港 openBIM/openGIS 大獎 2022	西北九龍填海區第6號地盤公共租住房屋發展計劃 (合約編號：20150547) (由有利建築有限公司承辦)	項目類別－ 優異獎

商業樓宇小組委員會主席提交的 2021/22年度報告

引言

年內，商業樓宇小組委員會（下稱「小組委員會」）共舉行了三次會議。2021年6月，委員亦曾到訪香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下兩個商場和一個公共屋邨，視察了一個新商場、一個剛完成資產優化工程的現有商場，以及一些由空置非住宅處所改建的住宅單位。過去一年，受2019冠狀病毒病疫情的持續影響及面對充滿挑戰的經濟環境，房委會繼續向合資格的非住宅租戶提供租金寬減及透過不同的租賃和推廣活動改善房委會轄下零售設施的營商環境。此外，署方亦繼續在五年向前推展資產優化計劃下，尋求優化資產的機遇，並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，啟鑽商場、皇后山商場、白田邨（第七期、第八期和第十一期）、富蝶邨和海達邨（第三期）的新建零售設施均告落成。截至2022年3月底，房委會轄下零售設施的總室內樓面面積約為293 000平方米。

租賃策略

3. 為配合居民在入伙後的基本需要，我們繼續採取策略性規劃，並預先在公營房屋發展項目落成之前，提早為新零售設施安排市場推廣和租賃的工作。我們又透過靈活的租賃與入伙安排，在居民的需要和商舖租戶的營運效益之間力求平衡。此外，我們繼續因應當區情況，在轄下商場維持均衡且多元化的行業組合，以順應市場趨勢，為居民和社區提供充足的行業和服務種類。

現有零售設施

優化行業組合

4. 過去一年，我們繼續以策略性及市場主導的模式，為現有的零售設施安排租賃，並因應市場需求，尋找機會優化轄下商場的行業組合。

5. 至於房委會轄下的旗艦商場「大本型」，我們繼續在續租時妥為規劃，並採取積極進取的策略，致力優化行業與租戶組合，以維持其知名度和競爭力。2021年11月，小組委員會轄下的租賃小組通過在有機會改善行業與租戶組合的情況下，可考慮不與「大本型」的現有租戶續約。我們把握主租戶「SU-PA-DE-PA」在2021年7月租約期滿的契機，成功為「大本型」引進一家新的百貨公司／超級廣場「AEON STYLE」作為主租戶，以及為購物廊引進另一家新的百貨公司「入廚」，使「大本型」煥然一新，並為顧客帶來精彩嶄新的購物體驗，從而提升「大本型」的吸引力。除了新的百貨公司外，年內我們還引入了多個新商戶進駐「大本型」(包括兩間家具設計公司、一間甜品店和一間時裝店)，以提供更多購物選擇和吸引更廣泛地區的顧客前來光顧，這些新商戶均廣受租戶和顧客歡迎。除優化租戶組合外，我們亦已開展「大本型」洗手間設施的改善工程，以便提高營運效率，並配合市場趨勢，更新商場設施以改善「大本型」的營商環境。

6. 為配合居民對便利銀行服務的需求，我們一直與各主要銀行保持緊密合作以便他們在公共屋邨內開設銀行分行、設立自助銀行服務或設置自動櫃員機。我們亦一直與各主要銀行聯繫，以期他們在公共屋邨內擴展流動銀行服務。截至2022年3月底，房委會轄下共有30個公共屋邨設有流動銀行服務。

7. 鑑於網上購物活動日趨普及，而相關的物流服務，尤其在2019冠狀病毒病疫情期間，亦與日俱增，我們繼續安排出租轄下商場和屋邨的商舖及合適地方，以提供特快速遞服務和設置包裹貯物櫃。截至2022年3月底，房委會轄下的公共屋邨和商場共設置了89個包裹貯物櫃。

空置率

8. 透過房委會妥為規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及有助他們渡過困難的營商環境，截至2022年3月底，零售商舖（不包括議員辦事處）的空置率得以維持在1.2%的低水平。

欠租率

9. 截至2022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. 署方由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，以提升相關設施的潛力及營商環境，並滿足居民的需要。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，按所訂定的優先次序，進行更深入的可行性研究，並透過大型改善工程、重整行業組合和改變用途等方法進行資產優化。

11. 為推展有關計劃，署方繼續尋找優化資產的機會，並落實已選定的項目。根據「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析的結果，我們在2021年8月通過把水邊圍邨和彩雲（二）邨納入計劃。署方會為這兩個屋邨作進一步的研究，探討增加零售設施的可行性，以配合居民需要。此外，石硤尾街市的改善工程已於年內完成，而油麗商場、美田商場、彩盈坊、天晴邨、牛頭角上邨和博康街市的改善工程亦進展良好。

停車場

停車場的管理服務

12. 截至2022年3月底，房委會轄下有189個停車場，合共提供約33 500個泊車位。我們以管理合約委聘停車場營運公司管理108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，以便提升成本效益和方便使用者。為配合政府推廣使用高效和安全的全天候即時支付服務，我們已於2022年3月推出「快速支付系統」服務以收取停車場月租費用。

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，並會每年檢討一次，而新收費會於翌年1月1日起生效。我們在檢討收費時，會參考其他公營機構和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，我們通過自2022年1月1日起，維持各類泊車位的現行月租收費在2021年的水平，並略為上調各類泊車位的時租收費（包括私家車泊車位「日泊」和「24小時泊」的收費）。鑑於電動車輛日益普及，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，此做法與政府停車場和大部分私營停車場的現行做法一致。

充分使用停車場和增加泊車位

14. 署方繼續採取多項措施，以期充份使用房委會轄下的停車場設施。這些措施包括將某一類別的剩餘泊車位改劃為其他較有需求類別的泊車位、把剩餘的月租泊車位改作時租泊車位以配合有關需求、在一些設有時租泊車位的房委會停車場實施浮動泊車位制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。透過推行上述各項措施，加上社會對泊車位的需求日增，截至2022年3月底，房委會轄下泊車位的整體租用率得以維持在約98%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，尋找機遇在房委會轄下現有停車場增設泊車位。截至2022年3月，署方透過善用空地、重整泊車位、改劃泊車位類別等方法，已在26個屋邨增加合共225個泊車位。署方現正於另外三個屋邨再增加49個泊車位，並會繼續致力以不同方法充分使用停車場設施和增設更多泊車位以應付需求。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，並徵詢運輸署的意見以提供泊車位。

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年起已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2022年繼續就公用事業公司安裝於房委會轄下停車場的電動車輛充電設施，向其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，最少30%的私家車泊車位安裝了標準充電器，而其餘的70%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，為配合政府進一步提升電動車輛充電網絡的措施，房委會按需求在轄下現有停車場的時租私家車泊車位提供額外的中速充電器，惟須技術上可行和有足夠的電力負荷。

19. 環境保護署正與相關的政府部門協調，以更新《準則》和電動車輛充電設施的相關技術指引，包括在新發展項目中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，亦尚未公布有關的更新，但署方仍會為正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及其充電基礎設施，以代替標準充電器。至於

處於後期設計階段和正在招標或在施工階段的工程項目，我們會按個別情況，檢視時間與成本方面的影響及其他技術規定和空間的需求，積極研究提供中速充電器的可行性。

20. 截至2022年3月底，房委會已在約70個停車場內約480個時租和約1 280個月租私家車泊車位提供電動車輛充電設施。

工廠大廈

21. 行政長官在《2019年施政報告》中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日公布研究結果及清拆並重建轄下四個工廠大廈(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)的安排。

22. 房委會轄下的工廠大廈按商業原則營運。根據租約，房委會有權在給予適當的通知後終止租約，而租戶在法律上或合約上均無權獲得遷置或任何形式的補償。不過，為協助租戶搬遷，房委會除了給予受影響租戶18個月通知以便他們於2022年11月30日或之前遷離單位外，還提供了一系列支援措施。這些措施包括發放特惠津貼，金額為15個月的租金／暫准證費；提供參與局限性投標的機會，以競投房委會其餘兩個工廠大廈(即晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈)的空置單位，並給予三個月免租期；向不租用晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈單位的受影響租戶／暫准證持有人發放一筆過款項，以每個標準單位(室內樓面面積為25平方米)25,400元計算；並首次作出一項「早鳥優惠」的特別安排，向不租用晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈單位，並於公布清拆計劃當日起計九個月內(即在2022年2月28日或之前)遷離單位的租戶／暫准證持有人，每戶額外發放一筆為數十萬元的款項。

23. 為回應租戶因農曆新年而需要較多時間另覓地點安排搬遷的訴求，我們於2022年1月批准延長發放「早鳥優惠」的期限，令受影響租戶可於2022年7月31日前搬遷仍可符合領取「早鳥優惠」的資格。署方亦已於2021年9月完成為受影響租戶安排局限性投標以競投晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈的空置工廠單位的相關工作。共有91個空置的標準單位(每個單位的室內樓面面積為25平方米)，分別包裝成40套單位(每套單位室內樓面面積介乎25平方米至150平方米)租予受影響的租戶。

24. 截至2022年7月底，約有1 820個受影響租戶(涉及約93%的租約)已把單位交還房委會。另有約30個租戶(涉及約2%的租約)已遞交退租通知書或申請先行發放70%的特惠津貼，承諾交還單位。換言之，共有約1 850個受影響租戶(涉及約95%的租約)已遷出或已承諾遷出單位。

25. 署方會繼續與餘下的受影響租戶保持緊密聯繫，鼓勵他們盡早作出搬遷安排以達成目標清空限期，盡早展開重建工作。

電訊裝置

26. 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，而新收費則會在每年的4月1日起生效。在參考了從營辦商和差餉物業估價署收集所得有關租用私人物業裝設電訊裝置的最新市場數據，並考慮目前經濟狀況後，我們通過維持各類電訊裝置的現行收費不變，由2022年4月1日起生效。

27. 為配合政府推動在香港發展第五代(5G)流動通訊技術的措施，我們於2021年8月通過了修訂的收費安排，讓在房委會轄下物業安裝的電訊裝置可按標準收費享有百分之五十的減免優惠，並由2021年9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

28. 為配合政府有關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。其後，有關租金寬減獲多次延續，由2020年4月1日至2021年9月30日共18個月，而寬減額更提高至百分之七十五。房委會亦把該百分之七十五的租金寬減涵蓋範圍，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，以及商用車輛月租戶。另外，房委會轄下合資格非住宅處所（例如美容院、兒童遊戲機中心等）的租戶／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。其後，為響應政府進一步的紓困措施，我們於2021年9月3日通過，把百分之七十五租金寬減的期限再度延長六個月至2022年3月底。為確保審慎運用房委會資源，由該輪起，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。2022年3月，我們通過再度延長該項百分之七十五租金寬減的期限至2022年9月30日，以配合政府的最新紓困措施。房委會在2019年10月1日至2022年9月30日共36個月期間，因提供租金寬減而少收的租金總額估計約為36.5億元。

非住宅單位差餉寬減

29. 為配合政府寬免2022/23財政年度差餉的措施，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，而每個應課差餉非住宅物業在首兩季的寬減上限為每季5,000元，其餘兩季則為每季2,000元。

檢討受重建／清拆影響商戶的特惠津貼

30. 為紓緩重建／清拆房委會轄下公共屋邨對商戶的影響，並使重建／清拆計劃得以順利進行，房委會按照既定做法，向受影響的商戶發放一筆特惠津貼，以及提供參與局限性投標租用房委會轄下街市檔位

的機會，或一筆過津貼以代替參與局限性投標。特惠津貼額和一筆過津貼額會每兩年檢討一次。

31. 2021年12月，我們通過把特惠津貼的金額維持在正式公布清拆計劃當日於租約內訂明的月租（不包括差餉及地租）的15倍，並且把一筆過津貼的金額訂為125,000元。獲通過的津貼額適用於受2022年1月1日起計兩年內公布的重建／清拆計劃（如有的話）影響，並須根據定期租約繳付市值租金的合資格商戶。

檢討福利租賃單位的優惠租金

32. 由1983年4月1日起，對於租用房委會物業內的福利租賃單位，直接為公共屋邨居民提供福利或社區服務的合資格非政府機構，我們均向其收取優惠租金。優惠租金定於劃一水平，不受福利租賃單位的地點、坐向或其他市場因素影響，而平均來說，租金水平大致上足以支付有關單位的管理、維修保養及其他經常性開支。按照既定安排，優惠租金金額會每三年檢討一次，當中會參考甲類消費物價指數的變動。2022年3月，我們通過把2022年4月1日至2025年3月31日期間的優惠租金，由每月每平方米59元調整至62元，不包括差餉和地租（如有的話）。

就立法會改組的相應議員辦事處租賃安排

33. 為配合地方行政和香港的政制發展，房委會一直在切實可行的範圍內於公共屋邨提供合適的非住宅單位，租予區議員和立法會議員作議員辦事處，以便他們在任期內服務和聯絡其選區選民。

34. 因應立法會根據《2021年完善選舉制度（綜合修訂）條例》進行改組，我們在2021年11月通過就議員辦事處的編配，把選舉委員會選舉的立法會議員納入與功能團體選舉的立法會議員相同的優先組別。有關安排已於2021年12月19日舉行的2021年立法會換屆選舉後生效。此外，自2020年11月起，有部分立法會議員和區議員因被取消議員資格或請辭，而把議員辦事處騰空並交回房委會。就有議席懸空的區議會選區，每個選區內會保留一間議員辦事處暫不按常規出租，以配合日後有關議席獲填補後新任議員的需要。為充分善用資源，房委會已作出短期租賃安排，把有關空置議員辦事處以按月暫准證形式租予立法會議員和區議員，直至有關的區議會議席獲填補為止。

防疫措施

35. 為打擊2019冠狀病毒病疫情，署方已於房委會轄下商場和街市實施各種防疫措施。這些措施包括加強在房委會轄下商場和街市內的公用地方（包括自動梯、升降機、通道、洗手間、排水設施等）的日常清潔和消毒工作，於商場和街市各出入口量度體溫，張貼海報和告示提醒

公眾須配戴口罩及於多個位置提供消毒潔手液供公眾使用等。另外，我們亦增聘額外人員，包括聘用防疫大使監察各項防疫措施的执行。

36. 2022年年初政府為應對第五波疫情的嚴重爆發，收緊各項社交距離措施以遏止病毒傳播。由2022年2月24日起，任何人士進入《預防及控制疾病（規定及指示）（業務及處所）規例》（第599F章）所載的表列處所（包括商場、百貨公司、超級市場、街市／市集、理髮店／髮型屋等），均須使用「安心出行」流動應用程式，並須遵守《預防及控制疾病（疫苗通行證）規例》（第599L章）有關「疫苗通行證」的規定。為配合政府的防控措施，署方增聘更多防疫大使，提醒房委會轄下商場和街市的訪客須遵守「疫苗通行證」的相關規定，並繼續監察各項防疫措施的执行情況。

於房委會街市推廣非接觸式付款

37. 為推廣於街市中使用非接觸式付款方式以減低在街市環境中傳播2019冠狀病毒病的風險，政府於2021年4月至6月期間，在「防疫抗疫基金」下推出第二輪的資助計劃。根據該資助計劃，食物環境衛生署或房委會轄下街市和熟食檔位的租戶如為街市顧客提供最少一種非接觸式付款方式，每個檔位均獲發一筆過5,000元的資助。

推廣活動

38. 過去兩年，儘管2019冠狀病毒病疫情帶來種種挑戰，我們仍繼續推展各項推廣計劃，藉此維持轄下商場的知名度和吸引力。由於需要配合政府的社交距離措施，我們亦調整了推廣策略，以小規模的刺激消費活動，例如節日裝飾、禮品換領活動和抽獎代替大型推廣活動。為配合利用電子平台進行宣傳的市場趨勢，我們於2021年8月為「型人會」推出流動應用程式，希望透過禮品換領活動擴大客源和提升顧客的忠誠度。在短短一個月內，我們透過「型人會」流動應用程式的推廣計劃招募了超過10 000名新會員。2021年10月，我們配合政府推出的第二階段消費券計劃舉辦了「秋日消費大抽獎」，頭獎十分吸引，為房車一部，藉此吸引顧客於「大本型」消費。該「大抽獎」活動甚受顧客歡迎，並成功吸引額外人流和促進消費。2021年12月，我們在「大本型」佈置聖誕裝飾和舉辦「聖誕消費大激賞」，以及推出「大本型現金券推廣計劃」。該推廣計劃透過向消費滿指定金額的顧客贈送現金券，成功鼓勵顧客重臨消費。此外，為向顧客提供更多購物選擇和提升購物氣氛，我們亦不時舉辦展銷會、以短期租賃形式出租銷售亭和與知名品牌合作安排路演，成功吸引人流至「大本型」及增加銷售額。

39. 至於其他商場，我們繼續以中央統籌方式安排於一些重要節慶舉辦推廣活動和提供節日裝飾，以符合經濟效益的方式增添購物氣氛。

社區服務

40. 我們繼續與不同非政府機構、政府部門和團體合作，在「大本型」及其他商場舉辦文娛、文化和社區建設節目或活動。年內舉辦了多項活動，例如「跨·粵」、「綠·活大嶼」巡迴展覽、「漁農自然護理署香港地質公園巡迴展覽」和「可信學校開放日及興趣班推介」。

未來路向

41. 過去一年，香港受2019冠狀病毒病疫情影響，經濟環境欠佳。2022年年初爆發第五波疫情，其嚴重程度和規模均屬前所未見，不但大大削弱市民在農曆新年這個傳統旺季的消費意欲，亦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及協助轄下商戶渡過難關。特別要提的是，我們推出的租金寬減措施，讓租戶得以持續穩健經營，並可繼續提供零售服務以滿足居民的需要，而房委會轄下商業樓宇的空置率亦能維持在低水平。

42. 小組委員會通過以「提升商業樓宇的吸引力」作為2022/23年度工作計劃的主題。為了達致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狀況，繼續採取靈活的市場推廣與租賃策略，使房委會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，例如因應網上購物活動日趨普及，我們會設置更多包裹貯物櫃以配合社區所需。

43. 為盡量善用房委會轄下零售設施和提升其商業潛力，我們會繼續推行五年向前推展資產優化計劃，尋找新的資產優化機遇。由於適合進行大型改善工程的設施數目正不斷減少，我們將進一步集中進行較小規模的工程或優化行業組合，以切合居民的需要。署方會繼續探討各種方法善用非住宅處所及其他空間，例如改作住宅或其他用途，而這項工作會持續進行。

44. 為了鞏固「大本型」作為區域商場的地位，以及改善房委會轄下商場的營商環境，署方會繼續留意疫情的發展情況，考慮以靈活的方式舉辦推廣活動和節目。倘情況許可，我們會考慮舉辦大型或主題式推廣活動，特別是於2022年為「大本型」慶祝成立十周年。同時，署方將繼續舉辦小規模活動例如大抽獎和現金券換領活動，藉此促進銷售和增加人流。

45. 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，我們還會繼續推行各種節能和環保措施，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

46. 儘管過去兩年疫情肆虐，署方仍繼續推行各項改善／改建計劃；為新落成和現有的零售設施安排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；以及持續安排推廣活動，以期為租戶改善營商環境和促進銷售。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亦相應增加，而零售處所的整體空置率則一直維持在低水平。此外，署方亦積極引進新行業和提升租戶組合，令「大本型」得以維持其吸引力和競爭力，並鞏固其作為房委會區域商場的地位，成績有目共睹。

47. 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。本人期盼各位日後繼續出謀獻策，鼎力支持小組委員會的工作。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，本人亦謹此深致謝忱。

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 2021/22年度報告

引言

財務小組委員會（下稱「財委會」）的主要職責，包括檢視和審閱香港房屋委員會（下稱「房委會」）的財務業績、財政預算及預測，並就房委會的財務和投資政策提供意見，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2021/22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. 2021/22年度內，房屋署就主要編制財政預算程序和提高成本意識發出最新財務訓令。財委會於2022年1月討論及通過房委會2021/22至2025/26年度的財政預算和預測，並根據《房屋條例》（第283章）第4(3)條提交房委會通過和行政長官核准。

財政預算和預測

4. 根據房委會2021/22至2025/26年度的財政預算和預測，預計現金和投資結餘會維持在570億元左右，可以應付未來五年預計所需的經常開支及推行現時的公營房屋建設計劃及保養計劃，當中包括提供約100 000個公營房屋單位的建築開支。

5. 根據《2021年施政報告》公布及《長遠房屋策略2021年周年進度報告》的估計，由2022/23至2031/32年度的十年期，房委會將提供330 000個公營房屋單位，預計大部份單位在後期完工。房委會預計在第二個五年期間的建築開支將會比目前估計的增加一倍以上。

6. 政府已在財政儲備預留824億元（前「房屋儲備金」於2018年12月31日時的結餘）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表）。

投資策略

7. 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。

8. 根據房委會的投資政策及目標文件，因應最新的金融市場情況和風險，每三年會進行一次資產配置策略的全面檢討，其間每年進行穩健程度的檢討。房委會在2021/22年，經獨立投資顧問的協助下，進行了資產配置策略的全面檢討。參考資金管理附屬小組委員會的意見後，財委會決定接納顧問的建議，修訂資產配置策略，即是把約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／美元存款和債券。投資組合內主要屬回報相對穩定的資產。

人力資源

增加人手

9. 於2021/22年度，房委會共獲得86個由政府撥款支付的新增公務員職位，用於推行現金津貼試行計劃。

招聘及晉升

10. 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。2021/22年度內，署方召開了46輪招聘工作及46輪晉升選拔委員會，成功招聘約900名新同事，並根據既定機制推薦約570名現職同事晉升／署任較高的職級。

靈活運用輔助人力資源

11. 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2022年3月31日，我們聘用了1 450名個體聘用人員、148名定期項目員工和16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2021/22年度薪金檢討

12. 財委會在2021年8月的會議上，在考慮香港的最新情況及員工意見，通過在2021/22年度凍結全體房委會合約僱員的薪金。

員工培訓及加強員工參與的措施

13. 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。2021/22年度，約共34 800名學員參與由署方提供的約870項培訓課程。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2021/22年度安排了約310個網上課程，超過8 200名學員參與。

14. 2021/22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

15. 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，有超過100個資訊科技系統／服務在運作中，以支援房委會的日常業務。

資訊科技策略計劃

16. 資訊科技策略計劃的研究工作已於2021年11月展開，並計劃於2022年11月完成。顧問初步提出了超過30項建議，包括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。我們現正在詳細制訂相關的資訊科技項目。

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。當中85項服務已可於2022年6月或之前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。在「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位2022」及「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）2022」中，透過網上遞交的申請皆在85%以上。

19. 房委會一直持續優化「房署資訊通」流動應用程式，便利市民。「房署資訊通」除了可於App Store和Google Play下載，現亦可於華為應用程式市場下載。過去一年，「房署資訊通」的整體下載次數由162 000次（截至2021年5月）增多至215 000次（截至2022年5月）。房委會亦計劃未來分階段在「房署資訊通」支援簡體中文和少數族裔語文。

20. 房委會正在開發一個全新的「房署新居智入伙」系統，讓公共租住房屋（下稱「公屋」）租戶在新入伙期間以電子方式報告單位損壞情況。當系統於2022年7月推出後，公屋租戶可使用流動通訊裝置提交損壞情況報告、查詢修繕進度和接收修繕完成的通知。此系統將進一步改善給予新公屋租戶的服務，提高修繕工作進度的監管效率。

21. 另外，房委會現正開發新的服務，便利以電子方式根據《建築物條例》(第123章)下提交建築圖則。該服務計劃在2022年12月推出，屆時將接受以「轉數快」支付有關款項和支援以「智方便」作身分認證。

22. 除了上述的電子提交建築圖則，房委會已經／也將會接受以「轉數快」繳交下列款項：

- (a) 自2022年3月起接受公屋住戶使用「房署資訊通」以繳交租金；
- (b) 自2022年3月起接受非住宅單位租戶透過掃描賬單上的「轉數快」二維碼以繳交租金；
- (c) 自2022年3月起接受轄下停車場的使用者透過掃描「轉數快」二維碼在停車場繳費處繳交月費及可於2022年9月起使用「房署資訊通」繳費；以及
- (d) 於下一期的「出售居屋單位」、「白居二」或「綠表置居計劃」接受以「轉數快」繳交有關的申請費用。

提升房委會的營運效率

23. 重新開發的現金及資金管理系統已於2021年10月完成，更有效地支援房委會日常庫務運作的綜合系統，包括現金流的規劃、銀行夥伴的投資報價、投資的交易紀錄和管理報告。該系統提供了工作流程以改善日常業務運作，預計可縮短日常業務運作的處理時間約10%。新的投資報價應用程式，能方便地在網上收集銀行夥伴的報價，取代以往的電話報價，提高營運效率。

資訊科技基礎設施

24. 「房委會雲端運算基礎設施」於2018年12月建構完成，70個資訊科技系統亦已於2022年3月完成遷移並於此平台上運作。將來所有新的資訊科技系統皆會預設在「房委會雲端運算基礎設施」開發。

25. 為使房委會在2019冠狀病毒病疫情下仍能持續業務運作，我們推出了額外的資訊科技設施和支援，讓同事在符合政府的保安規定下在家工作。從2020年初至今，獲提供該等設施和服務的人員數目由約1 300人增加至約5 800人。自第五波疫情以來，房委會更廣泛地進行網上會議，例如房委會及轄下小組委員會會議和記者會等皆透過網上進行。

宣傳和推廣

26. 房委會一直透過不同方式宣傳和推廣房委會／房屋署的工作，加強市民大眾對房委會的認識。房委會已於2022年初，委任顧問公司加強其公關工作，包括社交媒體。

財政狀況

27. 房委會2021/22年度財務業績的主要數字，概述如下：

	2021/22年度 初步結算 ^註 <A> (百萬元)	2021/22年度 修訂預算 (百萬元)	差異 <A>減 (百萬元)
運作總收入	34,061	33,290	771
運作總開支	(25,925)	(26,508)	583
運作盈餘	8,136	6,782	1,354
<i>包括下列盈餘／(赤字)</i>			
租住房屋	191	(400)	591
商業樓宇	457	199	258
資助自置居所	7,488	6,983	505
資金管理帳目盈餘	1,596	2,776	(1,180)
代管服務帳目盈餘	64	41	23
其他	(12)	24	(36)
未計算撥付款項的盈餘總額	9,784	9,623	161
撥付予政府的款項	(229)	(100)	(129)
已計算撥付款項的盈餘淨額	9,555	9,523	32
資本開支	20,104	21,090	(986)
年終現金和投資結餘	58,916	57,076	1,840

28. 2021/22年度初步結算運作盈餘較修訂預算高13.54億元，主要由於初步結算運作總收入較修訂預算高7.71億元，而初步結算運作總開支較修訂預算低5.83億元。租住房屋業務的初步結算運作盈餘為1.91億元，而修訂預算赤字為4億元，主要由於其他經常開支和薪酬較預算為低。商業樓宇業務的初步結算運作盈餘，較修訂預算高2.58億元，

註 有關數字為初步結算，有待2021/22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。

主要由於租金寬減的調整。資助自置居所業務的初步結算運作盈餘，較修訂預算高5.05億元，主要由於售出的資助出售單位數目較多。資金管理帳目的初步結算盈餘，較修訂預算低11.8億元，主要由於投資組合收益較預算為低。在計入代管服務帳目結果和撥付予政府的款項後，房委會2021/22年度的初步結算盈餘淨額為95.55億元。

29. 另一方面，年度的初步結算資本開支為201.04億元，而截至2022年3月31日，房委會的初步結算綜合現金和投資結餘為589.16億元。

未來路向

30. 在2022/23年度，財委會會繼續其現行工作，檢視和審閱房委會的財政狀況，以及預算和預測。資金管理附屬小組委員會會繼續密切監察房委會投資經理的表現，並考慮到房委會所需的流動資金，按最新的金融市場情況和風險，檢討房委會的投資策略。

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，包括年度薪金檢討。

32. 房委會將根據資訊科技策略研究報告的倡議分階段制訂並落實有關的資訊科技項目。我們預期藉着採用先進技術，未來數年當各項目逐漸完成時將進一步便利和優化房委會的業務和營運。

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過去一年提供的許多寶貴意見，致以衷心謝意。對於房屋署人員不懈的支持，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陳家樂

資助房屋小組委員會主席提交的 2021/22年度報告

引言

就資助房屋業務而言，我們的工作和努力主要集中在「提供優質居所」、「促進可持續生活」及「充分和合理運用公共資源」三個主題大綱。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、管理和維修為主，以回應公眾的需要。我們亦致力加強社區和家庭凝聚力及維護公共資源的合理和有效運用，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。

2. 資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）在2021/22年度舉行了四次會議，另與關注團體舉行了一次會議，並發出40份文件。

充分和合理運用公共資源

實施「富戶政策」

3. 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2021/22年度審核了約250 000宗入息及資產申報。截至2022年3月31日，約29 600個住戶根據「富戶政策」須繳交額外租金。

打擊濫用公屋的情況／中央專責小組的調查工作／宣傳活動

4. 房委會採取三管齊下的方式打擊濫用公屋的情況，包括由屋邨人員進行日常屋邨管理措施和兩年一度家訪調查，查找濫用公屋情況；由中央專責小組深入調查隨機抽查的個案、前線管理人員轉介的懷疑濫用個案和公眾舉報的個案；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。

5. 在2021/22年度，我們徹查了約6 800宗關於住用情況的個案和約6 300宗入息及資產申報的個案。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、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、推出網上廣告及製作WhatsApp貼圖。我們亦同時於專線小巴和巴士車身上以及在港鐵車廂展示宣傳廣告。

容許房委會資助出售單位業主參與香港房屋協會經優化的未補價資助出售房屋出租計劃

6. 小組委員會於2019年7月29日通過讓房委會以試行形式加入香港房屋協會（下稱「房協」）經優化的未補價資助出售房屋出租計劃（下稱「出租計劃」）。在經優化的計劃下，擁有未補價單位十年或以上的房委會資助出售單位業主亦可將其單位出租予合資格的公屋申請者。

7. 小組委員會考慮房協的檢討結果，並就房委會參與經優化出租計劃的成效作出評估後，於2021年6月21日的會議上通過房委會應繼續恆常地參與計劃。截至2022年3月底，約790個合資格業主和約500個合資格租戶的申請獲批，已簽訂租約的個案約有120宗。

配合香港房屋協會的長者業主樓換樓先導計劃

8. 為配合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2022年3月31日，房協接獲23宗業主申請，其中19宗合資格申請已經獲批，並獲發「交易許可證」，餘下四宗則不符合申請資格。至於已獲批的19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

9. 房委會於2020年6月推出「公屋申請資料更新快」（下稱「更新快」），供申請者在網上提出更新公屋申請資料的要求。該項新的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「更新快」查閱其公屋申請進度。公屋申請已被取消的申請者亦可便捷地提出恢復或覆核申請的要求。此外，房委會於2021年7月推出「特快公屋編配計劃」的電子申請服務，讓申請者以快捷便利的方式在網上遞交申請。

10. 房委會為於2022年2月推出的「出售居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位2022（下稱「居屋2022」）」及「白表居屋第二市場計劃（下稱「白居二」）2022（下稱「白居二2022」）」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。以上兩項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表格。「居屋2022」及「白居二2022」約有33萬宗申請透過網上遞交，佔申請總數約90%，顯示服務廣受申請者歡迎。房委會將為2022年第三至第四季推出的「出售綠表置居計劃（下稱「綠置居」）單位2022（下稱「綠置居2022」）」提供電子申請服務。

檢討寬敞戶政策暨公共屋邨長者寬敞戶全免租金試驗計劃

11. 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，亦即（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2022年3月底，約490宗申請獲批，其中152戶已調遷至面積合適的單位。該152戶遷出後，我們共獲得約2 700平方米淨額室內樓面面積可作編配。

清拆石籬中轉房屋的遷置及相關安排

12. 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。清拆通知期為24個月，而整個石籬中轉房屋的目標清空日期定為2022年12月。

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

13. 為協助參與提供資助出售單位按揭的銀行及認可財務機構（下稱「參與財務機構」）容許資助出售單位業主延期償還按揭本金，委員得悉房委會已在2020年4月向參與財務機構發出信件，確認並同意參與財務機構可向資助出售單位的按揭人提供延期償還本金的按揭貸款安排，延期償還本金最多12個月（下稱「延期償還本金期」），按揭貸款的還款期亦可同步獲延長最多12個月。延期償還本金期可最遲須於2020年12月31日開始。鑑於2019冠狀病毒病疫情對經濟造成持續影響，委員進一步得悉房委會其後在2020年11月及2021年6月向參與財務機構發出另外兩封信件，把當時的限時安排各延長六個月，即延期償還本金期最遲須於2021年12月31日開始。

收緊資助出售單位的轉讓限制

14. 為有效打擊短期投機活動，小組委員會於2022年1月6日通過由「居屋2022」和「綠置居2022」起，收緊居屋和綠置居單位的轉讓限制。業主於第二市場無需補價只可以以不高於原價轉售單位的期限，由首次轉讓日期起計首兩年延長至首次轉讓日期起計首五年；業主於公開市場繳付補價後的轉售，限制期限亦由首次轉讓日期起計首10年延長至首次轉讓日期起計首15年。

其他電子繳付租金方法—「轉數快」

15. 為配合政府推廣配備電子支付選項，房委會於2022年3月中推出「轉數快」電子支付服務。公屋租戶只須配備能支援「轉數快」電子支付服務的手機，便可隨時隨地即時過帳交付公屋租金。

提供優質居所

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的折扣率高10%。

17. 策劃小組委員會於2021年12月14日通過將位於油塘、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59%折減發售）及銷售安排。我們預計會在2022年第三至第四季開始接受申請前訂定最終平均售價和折扣率。

白表居屋第二市場計劃

18. 小組委員會於2017年11月把「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」的配額數目相同）。「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，而我們預計在同年第四季向成功的申請者發出批准信。

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. 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」下出售單位的平均售價最終定為評定市值折減49%。

21. 七個新發展項目已於2022年2月推售，提供合共8 926個單位，接獲約252 000份申請。攪珠已於2022年6月進行，而選樓程序預計於同年第四季展開。

出售租者置其屋計劃屋邨回收單位

22. 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出租單位。截至2022年3月底，39個租置計劃屋邨中，約18%的租置計劃單位（即約33 000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月通過將租置計劃屋邨回收單位於每年的「居屋」和「綠置居」銷售計劃中，出售予合資格的綠表申請人，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。在2021年3月，小組委員會通過在「綠置居2020/21」推售第一批約800個租置計劃屋邨回收單位及相關的銷售安排，而在2022年1月，房委會進一步通過在「居屋2022」推售第二批租置計劃屋邨回收單位。

維修保養配合可持續發展 — 樓宇可持續發展指數

23. 十個最能代表典型公屋大廈樓宇類型的選定公共屋邨，在2021年7月全部通過房委會「樓宇可持續發展驗證體系」的驗證，並且在香港品質保證局「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

24. 《消防安全（建築物）條例》（下稱「《條例》」）要求於1987年3月1日或之前建成的住宅及綜合用途建築物提升至符合訂明的消防安全規定。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，現時消防安全狀況良好。

全方位維修計劃

25. 2006年年初，房委會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，以及推廣維修方面的教育工作。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，家居維修大使會即時向維修承辦商發出施工通知單以作跟進。在2021/22年度，鑑於疫情嚴峻並為了減少社交接觸，房委會須不時暫停計劃。

日常家居維修服務

26. 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，緊密聯繫租戶及加強控制施工質量，為房委會租戶提供優質的小型家居維修服務。

強制驗窗計劃

27. 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，隸屬房屋局常任秘書長辦公室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2021/22年度，我們已在十個公共屋邨推行強制驗窗計劃。

在高樓齡公共屋邨推行全面結構勘察計劃

28. 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2022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11個屋邨，勘察計劃的進度令人滿意。

屋邨改善計劃

29. 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

30. 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，按序為這些升降機進行現代化工程。在2021/22年度，我們已完成61部升降機的現代化工程，並已發出六份標書，為六個公共屋邨的76部升降機安排現代化工程。

ISO 45001職業健康安全管理體系

31. 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，我們繼續在公營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2021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，及把資源分配得更具成本效益。該體系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）

32. 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，房委會自2018年陸續在公共屋邨推行「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）」。

33. 截至2022年3月底，已有136個屋邨推行「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」。

公屋單位的排水管檢查計劃和排水管改善計劃

排水管檢查計劃

34. 房委會於2020年10月推行為期18個月的「排水管檢查計劃」，以主動檢查並維修排水管。這項計劃已於2022年4月完成。我們已檢查所有設於室外的公用排水管，並曾到訪約800 000個公屋單位，成功入屋及完成檢查其中約470 000個單位。檢查過程中如發現排水管有任何缺損，已盡可能即時維修或另訂計劃進行維修。至於未能在計劃推行期間檢查的單位，我們已向有關租戶發出通知書，以便他們預約安排入屋檢查。我們亦會透過其他現行的計劃進入這些單位檢查排水管。

排水管改善計劃

35. 屋宇署在2021年發布提升地面以上排水系統設計標準。有見及此，房委會為現有公屋大廈推行「排水管改善計劃」。改善工程包括：

- (a) 改善約1 300幢大廈內天台排氣管的開口位置，以應對在大廈可能出現的擾流現象；
- (b) 在約400幢大廈內加裝分支接駁喉管，收集洗水盆排放的用水，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) 在約240幢大廈內與相鄰單位共用U型隔氣彎管的單位，為其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。

36. 改善工程會由2022年8月起分階段同步展開，約需兩年半完成。

「公屋單位室內電線重鋪」計劃

37. 房委會於2005年推出「公屋單位室內電線重鋪」計劃，以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2021/22年度，我們已在19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

38. 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2022年3月，我們已在72個公屋單位安裝警報系統。

促進可持續生活

檢討2022/23年度公屋入息和資產限額

39. 小組委員會在2022年3月14日通過2022/23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2022/23年度，不同家庭人數的住戶的公屋入息限額均會有所減少。不過，因應前所未有的2019冠狀病毒疫情以及由此帶來的經濟衝擊，尤其是作為公屋目標群組的低收入家庭生計受到嚴重影響，小組委員會認為有理由作出例外處理。參考以往做法後，小組委員會通過將不同家庭人數的住戶的入息限額凍結。此外，小組委員會亦根據年內甲類消費物價指數的變動，通過將公屋資產限額上調2.5%。經修訂的入息和資產限額於2022年4月1日生效。

推行政府協助低收入家庭的舉措

40. 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2021/22年度四個季度提供差餉寬減，每個應課差餉物業首兩季的寬免額以每季1,500元為上限，其後兩季的寬免額則以每季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／暫准租用證持證人，從租戶／暫准租用證持證人應付予房委會的租金／暫准證費中按月扣減。

41. 為進一步抵銷租金上調9.66%（由2020年9月1日起生效）對公屋租戶的財政負擔，房委會決定向公屋租戶提供兩個月租金寬免，即於2020年9月及2021年9月分別寬免一個月的租金。

暫緩發出「遷出通知書」的臨時措施

42. 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」，並將該項措施連續三度延長至2022年3月。

43. 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2022年3月。截至2022年3月，獲批的申請有1 665宗。

租金援助計劃

44. 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 2022 年 3 月底，有 25 000 個家庭接受該計劃下的減租援助。

屋邨管理扣分制

45. 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 2021 年 12 月，扣分個案累計錄得約 40 500 宗，當中 94 名租戶因扣滿 16 分而獲發「遷出通知書」。

46. 為使房委會或其授權的人士有效率地進行檢查，或進行維修、保養或改善項目，由 2022 年 3 月 14 日起，扣分制下第 C5 項不當行為的內容已由「不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行房屋署負責之維修」改為「不讓房屋委員會（房委會）或其授權的人士於其居住單位或於毗連其單位的任何地方（包括但不限於外牆、走廊牆壁、氣窗、鐵閘），就房委會須負責的工程，或為符合法定要求，或按房委會涵蓋整幢大廈的維修、保養或改善項目，進行檢查或施工」。

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. 社區建設對增進鄰里關係至為重要。房委會一直夥拍非政府機構舉辦不同活動，以加強社區凝聚力、推廣綠色生活及推動環保。隨着社區內長者人口不斷增加，「關懷長者」一直是夥拍非政府機構舉辦的活動中所推廣的一個核心主題，藉此為公共屋邨的長者提供照顧和外展服務及支援。2021/22 年度，在 2019 冠狀病毒病疫情下，大部分夥拍非政府機構舉辦的活動已停止或縮減規模，以減低病毒在社區傳播和交叉感染的風險。

促進家庭和諧共融的計劃

49. 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

50. 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。第二期都市固體廢物收費實踐計劃已於2021年5月至12月在九個公共屋邨推行，涵蓋50幢住宅大廈。我們鼓勵公屋租戶參與實踐計劃，透過使用免費的模擬指定垃圾袋，從中獲得第一手的經驗，以及適切的在地建議。根據從實踐計劃所得的經驗，我們繼續與環保署合作，於2022年1月初推行第三期都市固體廢物收費實踐計劃。

51. 我們與環保署合作，由2018年7月起在房委會轄下18個商場和濕貨街市分期推行廚餘收集計劃，並在2021年12月初於連翠邨推行為期四個月的計劃，試用智能回收箱收集廚餘。透過參與廚餘回收實踐計劃，商戶和公屋租戶的減廢和源頭分類的意識均可提升。

52. 為配合環保署的先導計劃，以促進公眾對回收塑膠飲料容器的意識，我們由2021年2月起在三個公共屋邨放置的逆向自動售貨機廣受居民歡迎。先導計劃將於2022年擴展至涵蓋約15個公共屋邨。此外，我們繼續參與環保署在三個地區（即東區、觀塘和沙田）63個公共屋邨推行塑膠可回收物料回收服務先導計劃。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，以推動改變公屋租戶行為，在日常生活中減少製造廢物。

減廢活動

53. 為提升公屋租戶的減廢和回收意識，我們透過各種渠道，例如於社交媒體播放影片、在公共屋邨展示宣傳橫額和張貼海報，以及在2021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。

54. 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2021/22年度，我們在公共屋邨收集了約28 480公噸廢紙、2 390公噸鋁罐和3 050公噸膠樽。此外，我們在中秋節後收集了約43 240個可用作循環再造的月餅盒，而農曆新年後則回收約4 130盆年桔作循環再植。

實施ISO 50001能源管理體系

55. 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。我們會繼續按照ISO 50001標準實施能源管理體系。

節約能源／監察碳排放水平

56. 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當現有緊湊型熒光燈、出口指示牌及方向指示牌發生故障需維修時，把它更換為發光二極管裝置。

57. 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太陽能光伏發電系統外，屋邨管理處亦在某些現有公共屋邨的住宅大廈天台安裝太陽能光伏發電系統。因應現有大廈的限制，我們已進行研究，並於2021年12月完成在葵盛西邨安裝與電網連接的柔性太陽能光伏發電系統的試驗計劃。我們計劃在2022/23年度擴展試驗計劃，為另外14幢大廈安裝柔性太陽能光伏發電系統。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太陽能光伏發電系統。

58. 我們繼續進行碳審計，以監察在揀選的14幢公屋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住宅樓宇的類型。

ISO 14001環境管理體系認證

59. 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2021年5月順利完成並取得相關的認證資格。

樹木管理／樹木大使／植樹日

60. 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及進行樹木風險評估。在2021/22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2022年3月，我們已從租戶中招募了約680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

61. 年內，我們在20個公共屋邨加強綠化工作，廣植花木，包括引進多個新植物品種，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。

對抗 2019 冠狀病毒病的工作

62. 為減低病毒傳播，房委會在所有公共屋邨加強防疫措施，包括加強在公用地方的清潔和消毒工作。當公共屋邨內有 2019 冠狀病毒病確診個案，穿著防護裝備的清潔員工會在受影響樓宇進行徹底清潔和消毒。我們亦聘請臨時員工在屋邨內執行防疫措施，包括協助居民使用「安心出行」流動應用程式、執行「疫苗通行證」安排、監督體溫檢測、並確保居民佩戴口罩等。

63. 我們配合政府執行「限制與檢測宣告」(下稱「圍封強檢」)行動，除了安排受影響居民接受強制檢測外，由 2022 年 3 月初開始，我們在撤銷「圍封強檢」行動前，會直接向每名確診居民派發隔離令，以及安排確診居民前往社區隔離設施等。截至 2022 年 6 月，我們統籌執行的「圍封強檢」行動共約 120 次，涉及超過 200 000 名居民，當中包括史無前例地在葵涌邨三幢住宅樓宇進行連續五日至七日的行動。

64. 我們會協助接受家居檢疫／隔離的住戶，為他們送遞所需物品／食物，並上門收集他們的家居廢物，若他們在安排基本日常所需物品上遇上困難，也會轉介他們的要求予其他部門／機構協助。我們亦加強聯絡全長者戶和有需要的住戶，特別是於他們正在接受家居檢疫／隔離期間，向他們提供支援的關懷，例如協助提供防疫及治療安排的資訊、轉介他們的個案予其他部門等。遇有緊急情況，我們會致電其緊急事故聯絡人／親友或非政府機構，以提供所需的援助。

65. 為便利 60 歲或以上的居民及早接種疫苗以加強他們的個人保護，由 2021 年 12 月起，我們聯繫相關部門，在多個公共屋邨設立流動疫苗接種站，並安排免費穿梭巴士接載長者前往附近的疫苗接種中心接種疫苗。截至 2022 年 3 月，我們已協助政府安排流動疫苗接種站到訪 25 個公共屋邨，提供 44 次服務。我們亦協助將「圍封檢測」行動期間所識別的合資格居民轉介予「疫苗到戶接種服務」外展隊，以便他們安排人員到戶為居民接種疫苗。此外，我們又動員房屋署各級人員共 5 000 多人，協助向所有公共屋邨住戶派發了近 80 萬個政府的「防疫服務包」，包括逐家逐戶上門探訪 17 萬全長者戶，直接把服務包送遞給他們。

未來路向

66. 《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%。上一次檢討在 2020 年進行，所以接著的檢討會在 2022 年進行，結果將呈交小組委員會通過。

結語

67. 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。為此，我們力求創新，以環保的方式善用資源，以促進可持續生活，並確保公共資源得到充分和合理運用。我多謝小組委員們為小組委員會的工作所作出的貢獻，也感激房屋署各級同事就小組委員會的工作提供的積極配合和支持。

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 2021/22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2021/22年度，投標小組委員會共召開了11次定期會議，年內處理共56份討論文件、24份假定同意文件和五份參考文件。

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」）有關採購、招標和報價而超逾房屋署投標委員會主席獲授財政權力^註上限的事宜，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2021/22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) 檢討和改善招標指引、採購策略及政策和合約規定；
- (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，包括新基本工程地基合約標書評審機制的優化措施、在公營房屋發展項目採用「設計及建造」模式，以及延長支援房委會業務夥伴的臨時紓困措施。

審視署方提交的投標評審報告和批出合約

5. 在2021/22年度，委員共批出62份合約，總值為309億元，包括15份建築（新工程）合約、四份地基工程合約、十份屋宇裝備（新工程）合約、四份屋宇裝備（保養工程）合約、七份建築保養分區定期合約、17份物業服務／管理公司合約、兩份護衛服務合約、兩份潔淨服務合約及一份非工程服務合約。

註 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。

檢討和改善招標指引、採購策略及政策和合約條文

6. 署方遵從世界貿易組織《政府採購協定》和政府及房委會的採購政策和訓令，同時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。2021年5月，委員獲悉房委會招標程序和標書評審機制的年度更新（請參閱TC 32/2021號文件）。

優質承建商組別（新工程類別）

7. 優質承建商組別是房委會實施的一項質素倡議，旨在與勝任的承建商（新工程類別）建立策略夥伴關係。2021年10月，委員通過接納一家承建商的優質承建商組別資格，有效期由2021年10月1日起至2023年9月30日止（請參閱TC 67/2021號文件）。

修訂房委會新基本工程合約的來索即付保證書條款，並把工資發放監察系統擴展至涵蓋合約的保養期

8. 2021年11月，委員通過修訂房委會新基本工程建築合約的來索即付保證書條款。委員亦備悉，工資發放監察系統已擴展至涵蓋房委會所有新基本工程建築合約和地基合約的保養期。上述修訂旨在加強保障工人，以免其在保養期內被拖欠工資（請參閱TC 73/2021號文件）。

新基本工程地基合約標書評審機制的優化措施

9. 2021年11月，委員通過優化房委會新基本工程地基合約的標書評審機制。新機制適用於2022年3月或之後批出的地基工程標書。優化措施包括修訂計算綜合評分的組成部分和比重，即新增打樁工程承辦商表現評分制（下稱「打樁表現評分制」）和定罪記錄等新組成部分，以及微調在技術方案的評分比重。此外，在房委會打樁工程承辦商名冊上未具有效打樁表現評分的打樁工程承辦商亦會按照打樁表現獲評分；委員亦通過對過去12個月內在房委會項目中連續接獲表現欠佳報告的承辦商實施扣分機制（請參閱TC 79/2021號文件）。

房委會承建商（保養工程類別）名冊的優質保養承建商

10. 優質保養承建商是房委會就承建商（保養工程第2組）實施的一項質素倡議。2021年12月，委員通過了九家保養工程承建商的申請，給予2022年度優質保養承建商資格（請參閱TC 85/2021號文件）。

在公營房屋發展項目採用「設計及建造」模式

11. 2022年3月，委員在投標小組委員會和建築小組委員會的聯合會議上通過了「設計及建造」合約的招標安排和評審機制。此新的採購模式借助建造業界的資源和專業能力，進一步優化整個建造流程，以應付持續增加的建屋量（請參閱TC 16/2022號文件）。

覆檢對服務供應商採取的規管處分

處理兩家因涉嫌行為不當而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因兩家潔淨服務承辦商被競爭事務委員會提出法律訴訟，涉嫌行為不當而暫停其投標資格。該兩家潔淨服務承辦商分別就施加的規管處分提出上訴，投標小組委員會隨後於2022年3月25日通過成立覆檢小組，處理有關上訴（請參閱TC 17/2022號文件）。

通過支援房委會業務夥伴的紓困措施

13. 房委會採取夥伴合作模式，協助減輕房委會業務夥伴在2019冠狀病毒病疫情於2021/22年度爆發期間，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. 署方繼續實施委員於2020年10月通過並為期24個月的臨時措施，支援中小型承辦商參與競投房委會工程合約。根據有關措施，房委會在切實可行範圍內會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（請參閱TC 104/2020號文件）。

新基本工程合約的預支款項

15. 2021年7月，委員通過把有關預支款項的臨時紓困措施延長一年，即由2021年10月1日起至2022年9月30日止，藉此改善房委會新基本工程合約承辦商的現金流（請參閱TC 43/2021號文件）。

工程相關專業服務及顧問協議的預支款項

16. 2021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2022年8月31日後完結（請參閱TC 50/2021號文件）。

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

17. 2021/22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

18. 2022/23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（請參閱TC 86/2021號文件），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

19. 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

20. 最後，我衷心向投標小組委員會全體委員和房屋署同事致意，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
及紓困措施摘要**

(a) 批出合約

	主題	批出合約數目
1.	建築（新工程）合約	15
2.	地基工程合約	4
3.	屋宇裝備（新工程）合約	10
4.	屋宇裝備（保養工程）合約	4
5.	建築保養分區定期合約	7
6.	物業服務／管理合約	17
7.	護衛服務合約	2
8.	潔淨服務合約	2
9.	停車場管理合約	1
	總數 =	62

(b) 制度改善

	主題	文件編號
1.	保留／接納承建商在房屋委員會承建商（新工程類別）名冊的優質承建商組別資格	TC 67/2021
2.	修訂房屋委員會新基本工程合約的來索即付保證書規定，並把工資發放監察系統擴展至涵蓋合約的保養期	TC 73/2021
3.	新基本工程地基合約標書評審機制的優化措施	TC 79/2021
4.	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	TC 85/2021
5.	在公營房屋發展項目採用「設計及建造」模式	TC 16/2022

(c) 規管處分

	主題	文件編號
1.	覆檢小組處理兩家潔淨服務承辦商就規管處分所提出的上訴	TC 17/2022

(d) 紓困措施

	主題	文件編號
1.	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	TC 104/2020
2.	延長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	TC 43/2021
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	TC 50/2021

(e) 其他工作

	主題	文件編號
1.	招標程序和標書評審（年度更新）	TC 32/2021
2.	2020/21 年度採購工作計劃年終成效檢討	TC 59/2021
3.	2021/22 年度採購工作計劃年中成效檢討	TC 81/2021
4.	2022/23 年度採購工作計劃	TC 86/2021