



Facebook



P.4

人大全力支持
港23條立法

P.11

逾350伙新盤
周內登場

十四屆全國人大二次會議
新聞發布會



f lionrockdaily 香港仔

www.lionrockdaily.com

2024.3.5 | 星期二

招標列需提供託兒老人護理 頭半年入住逾85%獲獎勵金

簡約公屋訂KPI 評核管理有賞罰

為盡快解決香港住屋問題，特區政府早前提出興建「簡約公屋」。房屋局正為元朗攸壆路首個「簡約公屋」項目進行營運合約招標，項目提供約2,100個單位，預計明年首季入伙，歡迎有能力和經驗的服務營運商投標。今次招標有別一般物業管理，中標營運商除負責項目日常保養、清潔和保安等，還要提供託兒、老人護理甚至為入住學童轉校等社會服務。政府並制訂關鍵績效指標（KPI）定期評核營運商表現，若入住率高於85%、住戶使用自動轉賬交租，最多可獲每月服務費8.5%作獎勵金；至於不達標者，當局稱有客觀計算賞罰制度。

房屋局已於本月1日至下月19日就首個「簡約公屋」項目的營運及管理服務合約進行招標，為期7星期。今次投標書會採用「雙信封制」投標模式，分為技術計劃書及價格標書，兩者的評審工作分開進行，得分比重各佔一半，絕非價低者得。技術計劃書會根據投標者的規模、管理能力和經驗等評分，綜合技術計劃書及價格標書的分數後，排名中標者將須進行財務審查。

房屋局副局長戴尚誠昨接受傳媒訪問時表示，政府始終是營運管理的主導者，但鼓勵有興趣的投標者採取不同的合作模式，例如由政府機構營運為主，或由物業管理公司和非政府機構「拍住上」，但必須寫明最終責任方。

他指暫定營運合約基本期限為3年，房屋局會根據營運商表現作評核，達標者可續約最多兩年，即獲簽約期最長期限為5年。他透露迄今已有約十間機構有興趣索取招標文件，相信合約有一定吸引力。

為確保服務質素，今次「簡約公屋」的營運合約有別於一般物業管理合約，營運商除了主理住戶事務管理、物業管理、日常保養維修外，亦要涵蓋社會服務，以及管理和營運配套設施等。戴尚誠指出，營運商要幫助入住「簡約公屋」的居民融入社區、提供適當和足夠的地區老人護理和兒童暫託中心等，以及需要在指定地點經營洗衣店、便利商店、冷凍食品店等零售設施。

每3月問卷調查住戶滿意度

政府亦為營運商制訂關鍵績效指標（KPI），例如在入住率方面，合約期的頭半年，入住率超過85%有獎勵金；不達標者，營運費用會相應調整。房屋局副秘書長（特別職務）王明慧表示，「入住率達85%，會在每月服務費的基礎上增加額外獎勵金，最多給予7.5%。」另外，若營運商能鼓勵九成以上的租戶，以自動轉賬方式繳交租金，亦會額外獎勵1%的服務費。罰則方面，她未有正面回

應，強調有方程式客觀計算賞罰制度。

另為監管營運機構的服務表現，營運合約亦會採用關鍵績效指標，當中涉及住戶管理、物業管理、清潔服務、保安服務、社會服務及社區服務六大範疇。房屋局會每3個月進行一次「住戶滿意度問卷調查」，評估住戶對營運商服務的滿意度。若發現表現不達標，營運費用也會按合約作相應調整。

有營運過渡性房屋經驗的社區組織協會副主任施麗珊回應指，相關招標條件合理，可確保營運機構服務素質，但細節仍需政府釐清。她認為「簡約公屋」雖位於元朗區，但始終租金和居住條件均較市區劏房條件優勝，相信很受公屋輪候家庭歡迎，但擔心「當用日期只剩一兩年時，可能好難達到高入住率，因住戶覺得住一兩年後就要搬，就會望而卻步。」

首個「簡約公屋」 營運管理服務指標

- 1 關鍵績效指標**
 - 制訂一系列指標，監管營運機構的服務表現。
 - 涵蓋六大範圍，包括住戶管理、物業管理、清潔服務、保安服務、社會服務及社區服務。
 - 如發現表現不達標，營運費用會按合約作出相應調整。
 - 2 住戶滿意度問卷調查**
 - 除一系列關鍵績效指標外，每3個月進行一次「住戶滿意度問卷調查」。
 - 透過政府訂定的一系列簡單問題進行面對面訪談。
 - 如發現營運機構表現不達標，營運費用會按合約相應調整。
 - 3 住戶入住率**
 - 在合約期的頭半年，入住率達85%，有獎勵金額。
 - 若營運機構表現不達標，入住率低於85%，營運費用相應調整。
- 資料來源：房屋局

■簡約公屋示範單位。



■元朗攸壆路「簡約公屋」構思圖。



■基層兒童改善居住環境，有助身心發展。