

报告摘要

- 我们的环保工作成效
- 我们的社会工作成效
- 我们的经济表现



2013/14年度的可持续发展报告以《继往开来：坚守可持续发展信念》为题，是香港房屋委员会（房委会）的第九份可持续发展报告。本报告阐述了房委会2013年4月1日至2014年3月31日期间，在经济、环境及社会方面关于可持续发展的承诺及表现。本报告参照《全球报告倡议组织》G4指引的核心选项编写。

本摘要旨在向读者概述我们于2013/14年度的可持续发展工作成效和取得的成就。

我们的环保工作成效

我们为2013/14年度订立了40项环保工作目标，所有目标均全部达成。我们今年的环保工作成效如下：

规划及建造新屋邨的措施

认证

- 我们于2012年以住宅大厦设计获得ISO 50001认证后，亦在2014年开始要求承建商(新工程)及打桩工程承建商必须通过ISO 50001认证。
- 前元朗邨、前凹头及东涌第56区发展项目取得绿建环评1.2版的「暂定铂金」评级，而大本型和启晴邨发展项目则取得绿建环评4/04版的「铂金」评级。此外，启晴邨及前元朗邨发展项目亦获得中国绿色建筑评价标识最高(三星)评级。



启晴邨

碳与能源管理

- 我们已在全部13宗设计项目采用「碳排放量估算」方法。
- 继蓝田邨第七期及第八期、东区海底隧道用地第五期和启德第一甲区顺利装设接驳电网的太阳能光伏发电系统后，我们于2013/14年度亦在启德第一乙区安装同类装置。
- 我们现于慈正邨就测试LED凸面照明器原型进行研究，与此同时在启德第一甲区进行经改良设计的LED凸面照明器大规模试验。



启德第一乙区的太阳能光伏板

环保建筑方法

- 我们于合适项目采用了立体预制浴室和厨房、预制横梁、天台护墙、沙井、电线井及排水渠道。我们在进行大规模应用前，以试验形式建造预制分层式天台水箱。



水泉澳一期的预制沙井

绿化

- 我们继续设立社区园艺用地，并举办育苗行动，鼓励居民参与绿化新公共屋邨。
- 我们进行了一项研究，在洪水桥第13区第3期发展项目的工地，利用厨余及园务废物制造适合的园务堆肥，并在葵盛围和屯门54区第2号用地的社区花园区设计中，加入设施，将园务废物转化为堆肥。



大白田街的育苗行动

改善空气质素及噪音管制

- 我们于长沙湾邨安装了利用磨菇渣作堆肥的生物过滤器，现正评估其减少来自停车场及公众道路车辆污染物的成效。
- 我们除使用传统措施纾减噪音外，还采用许多创新方案，务求加强成果。举例说，我们为长沙湾邨构思了因地制宜的单位设计，朝向车辆噪音源的一面安装不能开关的梗窗，侧面才有可开启的窗户通风。我们亦在荣昌邨安装创新的减音露台。



长沙湾邨的生物过滤器



因地制宜的长沙湾邨构件式单位

节约用水

- 我们检讨并精简了雨水收集系统的设计，来减低相应的碳足印，并在启德第一乙区及将军澳65乙区安装雨水收集系统。
- 我们推出综合水敏性城市设计，在水泉澳和凹头两个新发展项目中应用，在高地收集所得的雨水，会经过处理，然后输往蓄水缸留待再用。

现有屋邨推行的措施

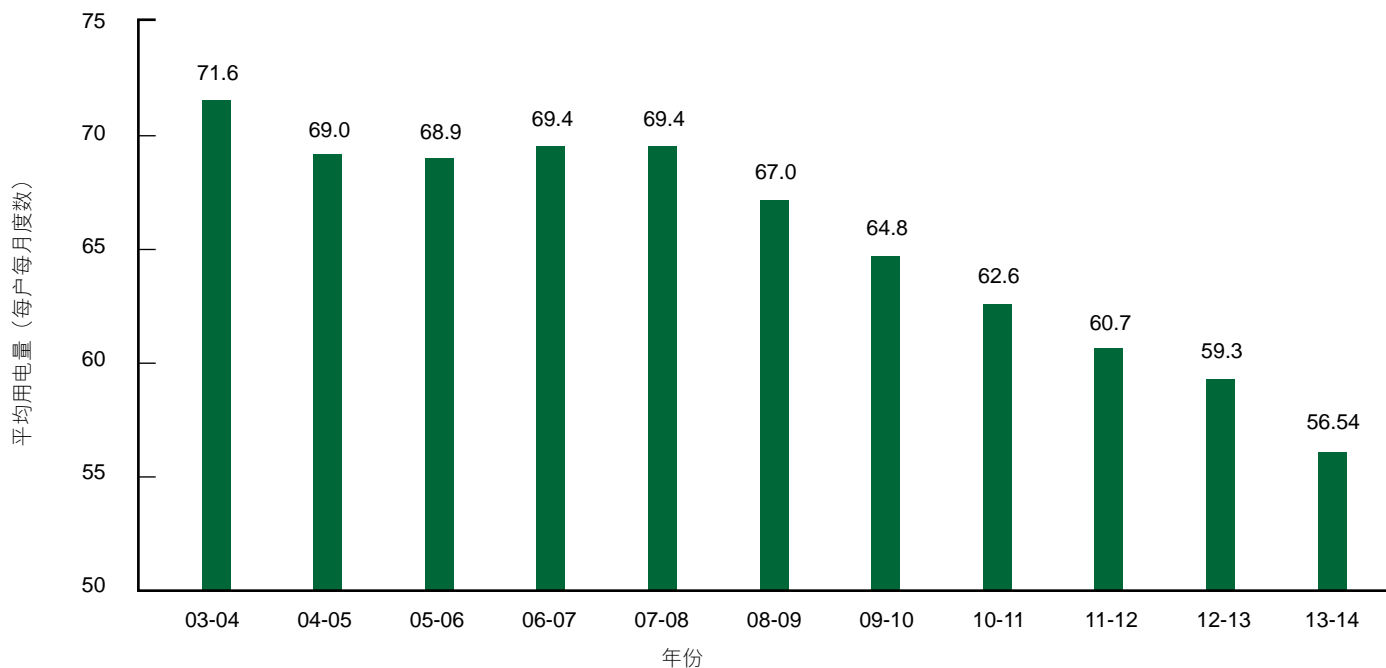
认证

- 2013年7月，我们辖下全港所有公共屋邨的ISO 14001环境管理体系，均成功通过认证。
- 2013年6月，葵盛西邨率先取得ISO 50001认证，开创了本港住宅屋邨及公共屋邨的先河。
- 我们于2013/14年度共安排六个屋邨参与香港品质保证局「楼宇可持续发展指数」计划，并成功取得「楼宇可持续发展指数验证标志」。

能源与碳管理

- 2013/14年度每幢公共屋邨大厦公共空间的用电量为每户每月56.54度，较2012/13年度减少4.61%。

屋邨公共空间的用电量



- 我们于2012/13年度开始实施为期42个月的计划，更换所有屋邨照明装置的电磁镇流器，改用节能的电子镇流器。截至2014年3月，约有540座屋邨大厦已更换了节能电子镇流器。

绿化及地貌设计

- 2013/14年度，我们在利安邨及顺安邨建设两个主题花园，并在18个屋邨完成了园景改善工程。
- 我们利用在地理信息系统中的中央电子树木数据库，每年持续进行树木风险评估及巡查，及时查找需要即时采取补救措施处理的个案。



利安邨的主题花园



年度树木风险评估

废物管理

- 我们将玻璃樽回收计划范围进一步扩大，目标是在2014年年底前在全港接近所有公共屋邨全面推行。
- 我们举办计划回收和重新种植春节年桔。全港公共屋邨热烈响应号召，最后回收了超过5 000盆年桔。

举办环保活动

- 我们与屋邨管理咨询委员会（邨管谘委会）合作，在10个屋邨举行植树日和在20个屋邨举办绿化活动。
- 我们与环保团体合作，透过「绿乐无穷在屋邨」计划，在屋邨举办一系列屋邨环保活动及教育活动（例如同乐日、工作坊及参观）。

办事处推行的措施

- 我们的机构事务处于2013年12月就房委会总部物业管理工作取得ISO 14001证书。
- 在2013/14年度，我们的总耗电量为34 957 181度，相对2007/08基线年度的数字下降9.3%。
- 我们于年内夥拍一间非牟利慈善机构推行两次「惜物环保回收活动」，结果收集了包括电器及衣物逾3.2公吨可再用物品，捐赠予有需要人士。



在公共屋邨回收年桔



二手物品交换活动



黄大仙龙翔办公大楼的「惜物环保回收活动」

我们的社会工作成效

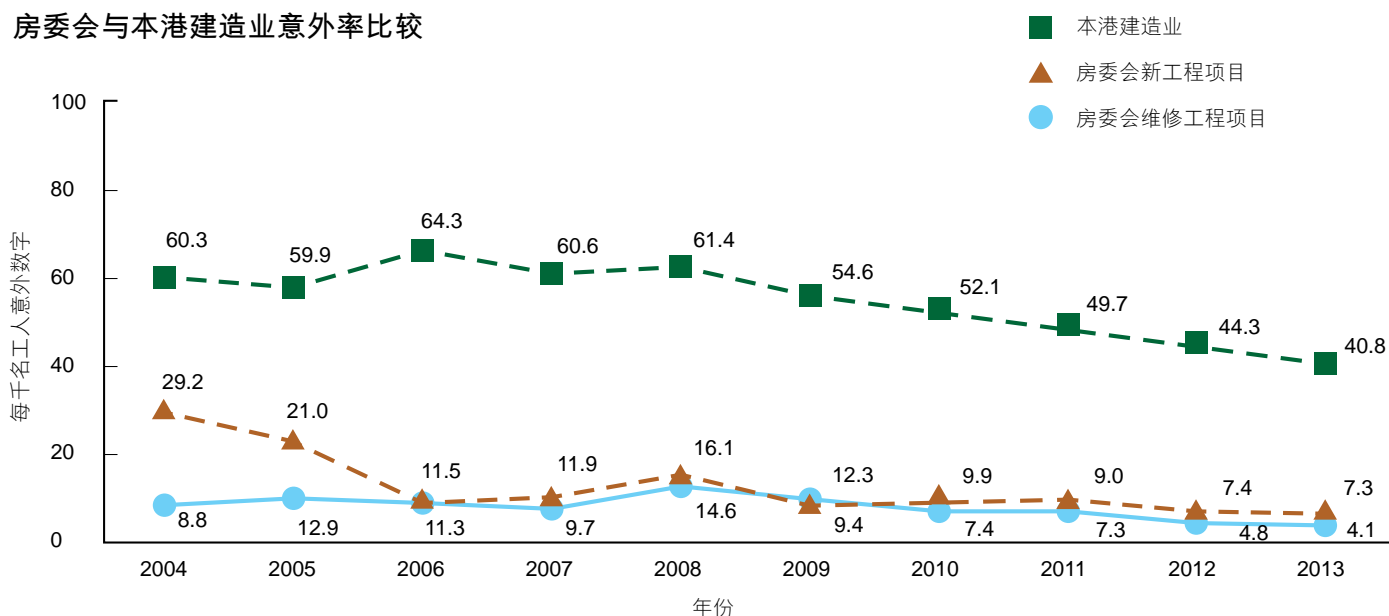
在2013/14年度我们订立了24项社会工作目标，所有目标均全部达成。我们今年的社会工作成效概述如下：

规划及建造新屋邨的措施

安全

- 2013年新工程合约每千名工人意外率为7.3宗，维修工程合约则为每千名工人意外率4.1宗，数字远低于香港业界平均每千名工人40.8宗的意外率。

房委会与本港建造业意外率比较



- 我们经常举办安全培训课程、论坛及讲座，加强与业务相关者就安全措施方面的沟通。

社区参与

- 我们举办了不同形式的公众参与计划及活动，向公众提出新的发展倡议及联系公众，进一步完善新屋邨的设计和建筑工程。



荔枝角道一东京街一期及二期公屋发展项目的公众参与工作坊

现有屋邨推行的措施

安全

- 我们与消防处合作举办「屋邨防火乐安居2013」。
- 为提醒住户安全使用升降机及扶手电梯，我们于2014年年初举办「升降机及扶手电梯安全运动」，并特别以长者及儿童作主要推广对象。



屋邨防火乐安居2013

关怀大众

- 我们继续改装工程计划，改善房委会物业的无障碍通道设施。
- 随着「加建升降机计划」第一期完成，29个公屋的无障碍行人设施得以改善，合共安装了70部升降机、6部扶手电梯及18条行人天桥。

屋邨管理及服务

- 2013/14年度，我们在内在39个屋邨为居民提供综合性的楼宇保养维修服务。
- 为确保楼龄较旧的公屋有良好的保养维修，我们于2013/14年度继续推行「全面结构勘察计划」，并在四个旧公屋完成了勘察的工作。

社区齐参与

- 多个邨管谘委会与非政府机构联合举办约400项活动，在公屋推广睦邻关系。
- 我们于2014年1月举行每年一度的「长者希望日2014」，今年活动参与的义工多达2 800位，创出历来最高纪录。



长者希望日2014

办事处推行的措施

安全健康的工作环境

- 2013年我们合共举行200个有关职业安全与健康培训课程和研讨会，约有9 700位员工参加。
- 我们透过房委会职员同乐会主办各式各样的兴趣班，例如武术班。

员工发展和参与

- 我们推出连串计划，让杰出的工作团队在内联网分享他们的成功故事，从而巩固我们的核心信念，激励员工不断追求卓越。
- 我们安排房委会的员工参与不同形式的培训和发展活动，包括课堂讲授、实地参观、考察团及就业见习计划。于2013/14年，我们的员工平均每年培训时数为24.5小时。

沟通

- 2013年适逢香港公屋发展60周年，我们于2013年4月举行揭幕仪式，随后在年内推出连串推广活动、展览和屋邨活动，让公众深入了解我们的公营房屋发展。
- 我们于2013年9月底至2014年3月初，假尖沙嘴香港文物探知馆举行香港公营房屋发展六十周年展览。



武术班



个人效绩提升课程



以香港公营房屋发展六十周年为主题的公开展览

我们的经济表现

2013/14年度我们订立四项经济工作指标，所有目标均全部达成。我们今年的经济工作成效概述如下：

规划和建造新屋邨的措施

规划与设计

- 2013/14年度，我们兴建共14 100个新公屋单位。
- 我们积极应用各种资讯技术，优化管理辖下的设计和建造工程。这些资讯科技工具包括建筑信息模拟技术、地理信息系统、无线射频识别系统及房屋建设管理系统。



最新的五维建筑信息模拟技术应用于沙田第52区第一期项目

善用资源

- 根据最新的市场趋势和投标价格变动，我们辖下公屋上盖建筑物的建筑成本较私人市场一般质素的住宅楼宇平均低约48%。
- 年内，我们首宗采用「综合采购法」的德朗邨项目顺利落成。这个三轨投标制度让投标者独立提交投标价、技术资料及创新意念三方面的建议。

现有屋邨推行的措施

善用资源

- 截至2014年3月底，轮候册一般申请者的平均轮候时间为3.0年，长者一人申请者为1.6年。
- 截至2014年3月底，约有12 100个家庭受惠于租金援助计划。
- 「纾缓挤迫调迁计划」于2013年9月推出，共有942个家庭受惠于本计划，获安排调迁较宽敞的单位。截至2014年3月底全港的「挤迫」户数已减至3 121，仅占所有公屋住户0.43%。
- 于2014年年初，继政府决定局部放宽薄扶林南的发展限制后，我们已着手详细研究如何运用五幅新的政府用地以配合华富邨的重建计划。

具成本效益的运作

- 规划新商场的指定行业组合时，我们会采取灵活及以市场为本的租务策略，务求为顾客提供多元化选择。



晴朗商场的商店种类繁多，充分照顾区内居民的日常需要

办事处推行的措施

- 截至2014年3月31日，房委会投资基金为六百九十七亿九千四百万港元，较2013年3月31日增加八亿五百万港元。
- 房委会本年度的经常开支为一百四十九亿二千二百万港元，较2012/13年度增加十四亿九千五百万港元。
- 我们于2014年年初设立资讯保安管理体系，并通过ISO 27001认证。我们是香港首个政府机构，在保障资讯资产方面取得全面认证。



欢迎阅读香港房屋委员会(房委会)第九份可持续发展报告 — 《继往开来：坚守可持续发展信念》。本报告阐述房委会如何以可持续发展的方式规划、设计、建设、管理及维修公营房屋，为香港的低收入家庭提供可负担的居所，并且汇报相关措施的成效。

房委会一直担当重要的角色，与其住宅及商业租户和业务夥伴并肩携手保护环境。为此，我们借鉴业界及国际的最佳作业模式和框架，不断优化我们的环保成效。

2009年，房委会就公营房屋建造工程中的规划、设计、工程管理及合约管理等工作，取得ISO 14001环境管理体系认证。2011年，我们扩大认证范围至公共屋邨既定的维修和改善工程，并于2013年7月进一步扩展至房委会辖下所有屋邨的物业管理服务。

ISO 14001认证只是我们与国际标准俱进的第一步。2012年，房委会就公营房屋设计成功通过ISO 50001能源管理体系认证，现正分阶段扩大认证范围，预计可在2015年初涵盖所有屋邨设施的管理和改善工程。与此同时，我们亦采用楼宇可持续发展指数的指标，量度不同大厦类型的可持续发展表现，从而协助找出楼宇可改善的地方，有助我们制订长远的维修及改善工程计划。

在建立环境管理体系的同时，我们多年来亦透过各式各样的教育及推广计划，提高公屋居民的环保意识。例如「绿乐无穷在屋邨」便动员所有屋邨参与特定主题的环保活动，亦举办教育活动，深入讲解环保理念，包括低碳生活讲座、环保参观活动、厨馀收集等。

房委会除了竭力保护环境外，亦多管齐下，推行多项安全措施，并大力推广安全文化。作为一个负社会责任的公营机构，房委会不遗余力地培植邻里守望的关爱精神，透过不同的沟通渠道，鼓励租户、同事及工作夥伴共同参与社区事务。

目前，房委会正为落实具庞大挑战的公营房屋建屋计划而努力。我们会继续在建造工程项目中引入新的技术及作业模式，灵活变通，保持卓越效率，并与所有持份者紧密合作，共同面对考验，迎难而上。

谨在此衷心感谢房委会的同事以热忱、勤奋、专业精神和干劲服务社会！

香港房屋委员会主席
张炳良教授，GBS，JP
2014年12月30日



关于可持续发展报告

- 报告范围
- 报告准则
- 最新消息
- 全球报告倡议组织内容索引



香港房屋委员会（房委会）发表的第九份可持续发展报告题为《**继往开来：坚守可持续发展信念**》，阐述了我们在经济、环境及社会方面关于可持续发展的承诺及表现，并详载我们的管治架构、管理模式、业务运作及倡议行动，总结工作成果以及在未来计划中如何以可持续发展的模式为本地提供公营房屋。

报告范围

本报告全面描述房委会于2013年4月1日至2014年3月31日期间可持续发展工作的表现及进度（除另作注明外），以及在规划及兴建新发展项目、管理及维修公共屋邨，和我们的办公室运作方面的可持续发展目标。

本报告涵盖房委会所有活动及运作，报告范围没有特定规限。所载的数据为绝对数值，并已在适当之处统一为可比较的数字。

报告准则

本报告参照 [《全球报告倡议组织》G4指引](#) 的核心选项编写。同时，全球报告倡议组织内容索引亦载列于本章下方，用以提供查阅与本报告各章节相关的报告指标。

我们于本年度进行了一系列的持份者参与活动，通过问卷调查及访问收集持份者对于我们可持续发展表现的意见，其中包括房委会员工、屋邨租户、承办商及环保团体。综合他们的意见和回应，我们界定本报告中所须要包括的实质层面及其涵盖范围。

我们欢迎持份者对我们的工作、可持续发展表现及编写可持续发展报告的过程发表意见。本报告附上 [意见表](#)，用以收集读者的宝贵意见，力求进步。

为确保本报告的完整性、准确度、可靠性及公信力，我们聘请独立核实机构，审查报告中的声明及所引用的数据，并把核实机构对本报告的意见及观点详载于 [核实声明](#) 中。

最新消息

在本年度报告期内，房委会的规模、架构、工作范围，以及其业权方面均没有重大转变，而房委会亦没有联营或附属机构。因此，过往可持续发展报告发布的资料及数据亦不需修改。

全球报告倡议组织内容索引

与各章节相关的全球报告倡议组织指标列于下表。

一般标准披露

一般标准披露	互相参照/注释	外部认证
策略与分析		
G4-1 机构最高决策者的声明	主席的话	✓
机构简介		
G4-3 机构名称	关于香港房屋委员会	✓
G4-4 主要品牌、产品及（或）服务	关于香港房屋委员会	✓
G4-5 机构总部的地点	关于香港房屋委员会	✓
G4-6 机构在多少个国家营运	只限香港	✓
G4-7 拥有权的性质及法律形式	属于香港特区政府的一部分	✓
G4-8 机构所服务的市场	关于香港房屋委员会	✓
G4-9 汇报机构的规模	关于香港房屋委员会	✓
G4-10 雇员人数	关于香港房屋委员会	✓
G4-11 受集体协商协议保障的雇员百分比	没有。香港并无受集体协商协议保障的法规，我们与员工一直维持各种沟通渠道。	✓
G4-12 机构的供应链	关于香港房屋委员会	✓
G4-13 汇报期内机构规模、架构、拥有权或供应链方面的重大改变	与以往的报告相比，报告期内机构范围、边界和量度方法并无重大改变。	✓
G4-14 解释机构有否及如何按谨慎方针或原则行事	关于香港房屋委员会	✓
G4-15 机构对外界发起的经济、环境及社会约章、原则或其他倡议的参与或支持	环境工作成效 社会工作成效 经济工作成效	✓
G4-16 机构加入的联会及（或）本地/国际倡议组织	今年我们并无提供此项资料。我们会考虑在日后的报告中提供有关资料。	✓
重要指标方面及界限		
G4-17 机构综合财务报表或同等文件内的单位	关于香港房屋委员会	✓
G4-18 界定报告内容的过程及界限	关于可持续发展报告 关于香港房屋委员会	✓
G4-19 决定报告内容过程中界定的重要方面	关于香港房屋委员会	✓
G4-20 机构内各重要方面的界限	关于香港房屋委员会	✓
G4-21 机构外各重要方面的界限	关于香港房屋委员会	✓
G4-22 解释重整旧报告所载信息的结果及原因	不适用	✓
G4-23 报告的范围及界限与以往报告的重大分别	关于可持续发展报告	✓
持份者参与		
G4-24 机构的持份群体清单	关于可持续发展报告	✓
G4-25 界定及挑选持份者参与的根据	关于香港房屋委员会	✓
G4-26 持份者参与的方针，包括持份者按不同形式及组别的参与程度	关于可持续发展报告	✓
G4-27 持份者参与过程中提出的主要课题及关注点，以及机构如何回应，包括以报告回应	关于香港房屋委员会	✓

一般标准披露	互相参照/注释	外部认证
报告概况		
G4-28 汇报期	关于可持续发展报告	✓
G4-29 上一份报告的日期	关于可持续发展报告	✓
G4-30 汇报周期	关于可持续发展报告	✓
G4-31 查询报告或报告内容的联络点	意见表	✓
G4-32 全球报告倡议组织内容索引，包括拣选的「符合」选项及外部认证参考（如有）	关于可持续发展报告	✓
G4-33 为报告寻求外部认证的政策及现行措施	关于可持续发展报告 核实声明	✓
管治		
G4-34 机构的管治架构	关于香港房屋委员会	✓
道德及诚信		
G4-56 机构的价值观、原则、标准及行为规范	关于香港房屋委员会	✓

特定标准披露

重要方面	管理方针及指标	互相参照/注释	外部认证
经济成效	管理方针	经济工作成效	✓
经济成效	G4-EC1 机构产生和分配的直接经济价值	经济工作成效	✓
间接经济影响	管理方针	经济工作成效	✓
间接经济影响	G4-EC8 重大间接经济影响，包括影响的程度	经济工作成效	✓
采购措施	管理方针	关于香港房屋委员会	✓
采购措施	G4-EC9 在重要营运地点向当地供应商采购支出的比例	关于香港房屋委员会	✓
物料	管理方针	环境工作成效	✓
物料	G4-EN1 所用物料的重量或体积	环境工作成效	✓
能源	管理方针	环境工作成效	✓
能源	G4-EN3 机构内的能源消耗量	环境工作成效	✓
能源	G4-EN4 机构外的能源消耗量	我们已建立数据收集机制，于2014/15年度开始收集主要承办商的能源使用数据。我们会考虑在日后的报告中提供有关承办商表现的资料。	✓
水	管理方针	环境工作成效	✓
水	G4-EN8 按水源划分的总取水量	环境工作成效 由于目前我们没有机制收集房委会总部以外的办事处的用水量，所以用水量不包括房委会总部以外的办事处。我们会考虑优化数据收集机制，并在日后的报告中提供相关资料。	✓
生物多样性	管理方针	环境工作成效	✓
生物多样性	G4-EN11 在环境保护区或其他具有重要生物多样性价值的地区或其毗邻地区，所拥有、租赁或管理的营运地点	兴建中项目或在2013/14年度开展的项目均远离具有重要生物多样性价值的地区，项目发展对生物多样性并无显著影响。	✓
排放物	管理方针	环境工作成效	✓
排放物	G4-EN15 直接温室气体排放量（范畴一）	环境工作成效	✓
污水及废物	管理方针	环境工作成效	✓
污水及废物	G4-EN23 按类别及处置方法划分的废物总重量	环境工作成效	✓

重要方面	管理方针及指标	互相参照/注释	外部认证
环境 — 符合规定	管理方针	环境工作成效	✓
环境 — 符合规定	G4-EN29 因违反环境法例及规例被处重大罚款的金额及非经济处罚的总数	环境工作成效	✓
运输	管理方针	环境工作成效	✓
运输	G4-EN30 为机构营运而运输产品、其他商品、原料以及员工交通所产生的显著环境影响	环境工作成效	✓
劳资关系	管理方针	社会工作成效	✓
劳资关系	G4-LA4 有关各类作业改变的最短通知期，包括指出该通知期有否在集体协议中订明	按照房委会内部通告，毋须制订最短通知期。房委会会于作出重大变动前通知员工及徵询他们的意见，并且尽快发出通告。	✓
职业安全及健康	管理方针	社会工作成效	✓
职业安全及健康	G4-LA6按地区和性别划分的工伤种类和比率、职业病、损失工作日及缺勤的比率，以及和工作有关的死亡人数	社会工作成效	✓
培训与教育	管理方针	社会工作成效	✓
培训与教育	G4-LA9按性别和雇员类别划分，每名雇员每年受训的平均时数	由于没有特别指明培训须按性别分类的要求，我们并无按性别分类的数据。	✓
不歧视	管理方针	社会工作成效	✓
不歧视	G4-HR3歧视个案的总数，以及机构采取的纠正行动	2013/14年度内并无歧视个案的记录。	✓
结社自由与集体议价	管理方针	关于香港房屋委员会	✓
结社自由与集体议价	G4-HR4已发现可能违反或严重危害结社自由及集体议价权的营运点和供应商，以及保障这些权利的措施	关于香港房屋委员会	✓
反贪污	管理方针	关于香港房屋委员会	✓
反贪污	G4-SO5经确认贪污事件及所采取的行动	关于香港房屋委员会	✓
社会 — 符合规定	管理方针	社会工作成效	✓
社会 — 符合规定	G4-SO8 因违反法例及规例被处重大罚款的金额及非经济处罚的总数	社会工作成效	✓
产品及服务标签	管理方针	社会工作成效	✓
产品及服务标签	G4-PR5调查客户满意度的结果	社会工作成效	✓

关于香港房屋委员会

- 我们的理想、工作目标和基本信念
- 我们的角色与服务
- 人力资源
- 实质性议题
- 管理架构及方针



香港房屋委员会（房委会）是于1973年4月根据《房屋条例》（第283章）成立的法定机构。房委会协助运输及房屋局制定和实施本地公营房屋计划，房屋署则为其执行机关。

我们的理想、工作目标和基本信念

我们的理想

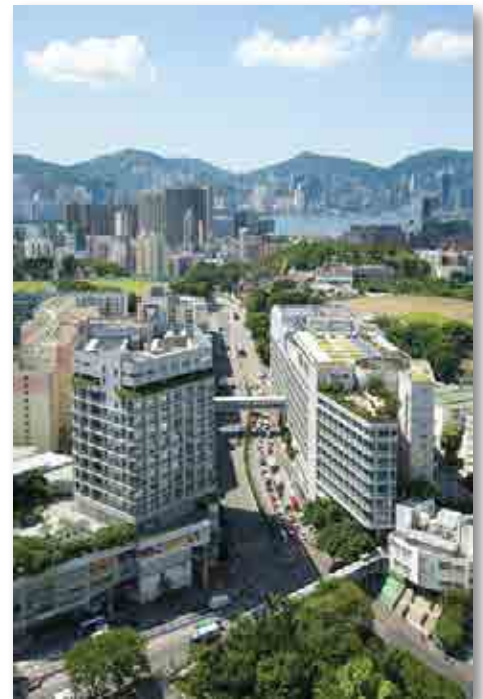
协助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以负担的居所。

我们的工作目标

- 以积极进取、体恤关怀的态度，提供市民能负担的优质房屋，包括优良的管理、妥善的保养维修，以及其他有关房屋的服务，以切合顾客的需要；
- 本著开明的态度、公允持平的立场，提供服务及房屋资助，确保公屋资源得到合理的运用，符合成本效益；以及
- 继续建立一支能干尽责、讲求效率的工作队伍。

我们的基本信念

除了提供安全、可负担、以人为本和环保的优质公营房屋外，我们亦将其他可持续发展的概念纳入规划和推行房屋发展及管理项目内。举例说，我们致力善用现有的资源兴建公营房屋，减少公营房屋公共地方的能源消耗，并提升建造工程的安全，以保障业务夥伴及公众的福祉。



房委会总部



我们就不同的可持续发展工作明确订立策略和优先次序，其重点如下：

我们的可持续房屋策略

实现可持续发展的公营房屋，需要平衡环境、社会和经济的发展，以实现健康生活、可持续建筑和优化整体城市环境。

我们在可持续环境发展的重点

房委会在日常营运中，致力以恰当的方法管理和减少耗用资源，特别注重减少废物和能源耗用。此外，我们亦致力引入环保方法，进一步减低在规划、发展、管理、维修等工作中对环境造成的影响。

我们在可持续社会发展的重点

企业社会责任早已成为我们政策及日常工作的一部分。房委会优先为有迫切需要的人士编配公屋，并承诺为住户提供安全、卫生和可负担的生活环境，使公共屋邨成为更美好及舒适的居所。我们竭力树立典范，为参与房委会公营房屋发展和管理服务的业务伙伴，提供安全而健康的工作环境。我们亦努力增强社会的凝聚力，为整体社会的福祉作出贡献，并鼓励供应链承担企业社会责任。

我们在可持续经济发展的重点

房委会致力在公营房屋计划的所有层面，采用符合成本效益和经济上可行的方案。各项具体措施包括：善用房委会的资源、防止滥用公屋，以及延长现有楼宇的使用年期。

为保证现有屋邨的楼宇有理想的可持续发展成效，房委会自2012/13年度起加入香港品质保证局「楼宇可持续发展指数」计划。在2013/14年度，我们安排了六个试点屋邨合共40座公屋楼宇参加计划，并顺利取得「楼宇可持续发展指数验证标志」。房委会是首间获发「楼宇可持续发展指数验证标志」的机构，并准备在2014/15年底安排10个屋邨合共约80座公屋楼宇参与此计划，当中涵盖房委会现有的大部分标准设计大厦类型。

我们的角色与服务

房委会负责规划、设计、兴建、管理及维修不同类型的公营房屋，包括出租公屋、中转房屋和临时收容中心。我们亦拥有并营运一些分层工厂大厦、附属商业设施和其他非住宅设施。我们亦配合政府政策，为合资格人士提供资助置业房屋。

房委会为政府就各类公营房屋问题提供专业意见，而房屋署则执行兴建公营房屋计划。我们在处理本港公营房屋事宜时，与其他政府部门均保持紧密的工作关系。

我们积极支持社区为推动香港的可持续发展的自发性活动。今年，我们参加了环保团体及其他政府部门举办的活动，当中包括香港花卉展览、国际环保博览及环保嘉年华。

房屋数目及建屋量

截至2014年3月底，我们为逾200万名香港市民提供屋所，当中分布在全港超过160个屋邨中接近743 700个单位。

2013/14年度，我们达到预期目标，合共兴建了14 100个住宅单位，完成了七个项目，包括德朗邨第1期至第3期、荣昌邨、怡明邨、葵联邨葵逸楼和葵悦楼，以及石篱(二)邨石欢楼。因应社会对公屋的迫切需求，我们修订以五年为期的公营房屋建设计划，令公屋单位供应数目在2013/14年度起的五年内，增至81 100个。



荣昌邨



葵联邨葵逸楼和葵悦楼

基本设施

2013/14年度，我们已批出7项地基工程及5项新楼宇工程合约。

我们致力令公营房屋更能方便居民及具环保效益。在规划、设计及发展公营房屋时，我们同时会尽量加入附属基础设施，例如行人天桥、绿化地方、停车场、公共交通交汇处、社区设施、社会福利设施、教育设施、商业设施等。这些设施均位于或邻近一个或多个公营房屋，为社区及租户提供一个可持续的社会和环保生活环境。

商业楼宇

2013/14年度，我们建成了总楼面面积13 200平方米的零售设施，以及470个停车位。截至2014年3月底，我们的非住宅项目包括：

- 商业和零售设施面积约208 000平方米
- 停车位约28 200个
- 工厂大厦面积约202 100平方米
- 社区、教育和福利设施约2 150 100平方米
- 约397 000平方米作其他用途

人力资源

员工资源

我们定期检讨人力资源规划和人力资源管理政策，增添员工资源以推行新的居者有其屋计划及其他房屋措施。截至2014年3月底，我们共雇用8 853人，包括8 162名公务员和691名合约员工，较去年微升3.8%。

员工分类（截至2014年3月31日）

员工人数		8 853
雇用合约	公务员:	8 162
	合约员工:	691
实际员额	首长级人员:	58
	专业人员:	793
	一般职系人员:	5 170
	工地人员:	1 679
	技术人员:	1 153
雇用类型	全职:	8 853
	兼职:	0
性别	男性:	5 582
	女性:	3 271
年龄	20-29岁:	577
	30-39岁:	1 690
	40-49岁:	2 521
	50-59岁:	3 967
	60岁或以上:	98

新加入员工及员工补缺人数

	男性	女性
新加入员工 [1]		
20-29岁:	139	139
30-39岁:	115	76
40-49岁:	22	19
50-59岁:	6	4
60岁或以上:	0	0
员工补缺人数		
20-29岁:	14	13
30-39岁:	36	39
40-49岁:	19	26
50-59岁:	85	43
60岁或以上:	161	29

[1] 上述数字涉及的员工初次入职日期为2013年4月1日至2014年3月31日期间（截至2014年3月31日）。

培训

本年度，我们举办了911个培训课程（包括内部和外部讲座/工作坊/培训课程），受训人数共43 251位。

培训时数

	员工人数	参与培训的 员工人数	培训时数 (小时)	平均每名员工的 培训时数 (小时)
实际员额				
首长级人员	58	58	2 074	35.8
专业人员及技术人员	1 946	1 944	73 303	37.7
一般职系人员及工地人员	6 849	6 715	178 434	26.1
性别				
男性	5 582	5 630	165 511	29.7
女性	3 271	3 087	88 299	27.0
有关人权的培训				
有关人权政策和程序的培训	8 853	325	1 004	0.1

产假后留任的员工

于2013/14年度放毕产假的员工人数	147
产假后离任的员工人数	4
产假后回到工作岗位的员工人数	143

工伤

员工受伤个案 ^[2]	31
员工因伤放取病假总数 ^[3]	1 923 日

[2] 员工受伤个案是指在雇员补偿条例下接获导致死亡或丧失工作能力超过三天的工伤个案。

[3] 该数目包括在2013/14年度批准但在2014/15生效的病假（截至2014年9月30日）。

2013/14年度，我们聘用了520名新员工，包括公务员职位及合约员工职位，并将77名合约员工职位转为公务员职位。此外，我们以常规聘用条件聘用合约员工，通过提供连续性合约挽留优秀的专业人才，加强对合约员工的职业保障和归属感。自2008年，我们引进了多方面的人力资源策略工作，从而解决以不同条件聘用的公务员和合约员工的管理和人事问题。此策略使我们能够根据业务需求调整聘用的人手，并为员工提供福利，如明确的晋升机会和更大的职业保障。

员工聘任、薪酬与福利

我们恪守《基本法》所规定的要求聘用员工。根据《基本法》第99条，凡在1997年7月1日或以后获聘加入公务员编制的人员，必须是香港永久性居民。房屋署所有高级人员（属首长级薪级表第2点或以上），属香港永久性居民。他们均为公务员，其委任受《公务员事务规例》约束，并须获公务员叙用委员会通过。

公务员或合约员工的薪酬是根据聘用类别和其职级而定，并按照每年相关的薪酬调整及员工表现而每年调整。我们采用严谨的三级员工评核制度，以确保员工获得公平和全面的个人工作表现评估。在一般情况下，公务员每年可获所属薪级表内的一个增薪点，而合约员工每年可获发一次过的工作表现奖金。

房委会员工亦可按照其职级和聘用类别，享有不同福利，包括医疗及牙医福利、房屋津贴、年假、退休福利、旅游及教育津贴。

员工诚信

在全港性公营房屋计划的规划和管理上，我们要求员工维持高度诚信和道德操守。我们严格遵循政府和部门的指引，包括公务员事务局指引和内部员工通告，订明关于员工申报个人投资的指引及规定，教导员工如何避免利益冲突，处理接受利益及款待事宜。

我们亦遵守有关企图行贿、贪污指控，以及廉政公署（廉署）转介个案的内部通告。为确保员工的诚信和加强意识，所有新聘员工的入职培训均包括反贪污讲座，我们亦为现职员工举办加强推广廉洁操守的研讨会。2013/14年度，房委会超过1 417名员工参加了各类与反贪污有关的课程。我们有决心完全遵守所有反贪污法例，年内并没有员工被定罪的个案。

人权

我们尊重员工的权利。我们致力确保员工均享有平等机会，并在薪酬、福利、晋升机会和补偿方面得到公平的待遇，而且不论性别、种族、年龄和生理状况，同样不会受任何形式的歧视。我们严格遵守所有相关的雇佣法例，包括禁止聘用童工及强迫劳动。

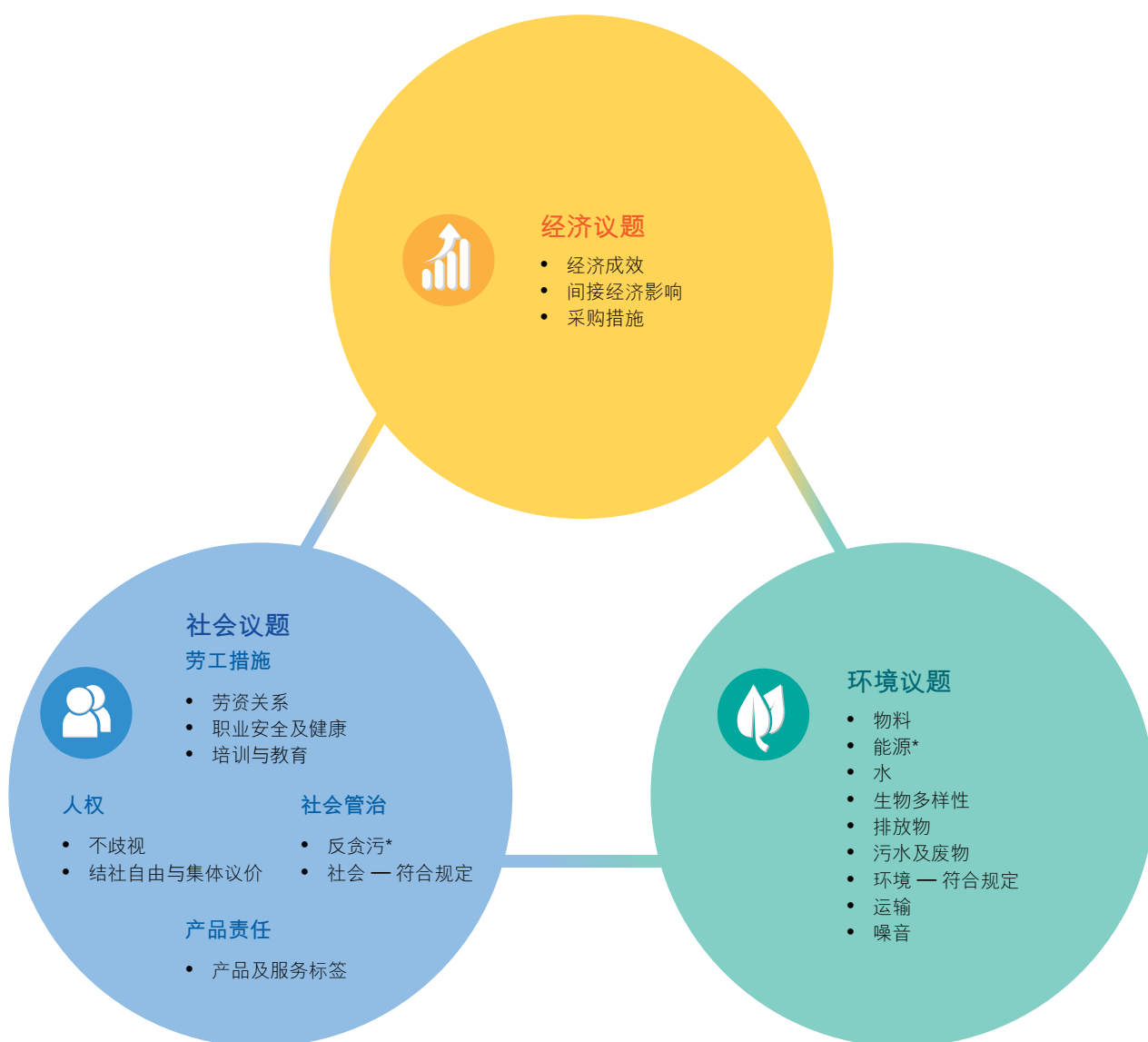
我们致力为管理层和员工建立紧密的关系和沟通，从而建立充满活力和热诚的工作团队。我们准许员工自由加入员工协会及工作小组。2013/14年度，房屋署共有33个员工协会及工作小组和五个部门咨询委员会。除了我们每两周出版的《互信》及定期出版的发展及建筑处通讯外，我们亦与员工建立有效的沟通渠道，就彼此关注的议题充分交换意见，及增加部门工作的透明度。

实质性议题

我们的工作主要包括兴建公营房屋和屋邨管理及维修保养，日常活动会对环境、健康、安全和社区造成影响。我们透过采取有系统的「计划—执行—检讨—跟进」原则，在环境、社会和经济方面引入一系列可持续发展措施，致力避免、减少、管理及控制日常运作所带来的潜在影响。管理层透过内部管理会议和客户满意度调查，经常检讨公众和业务相关者的关注事项，有效地回应市民对房屋不断变化的需求。

我们根据日常营运事务的性质，界定了多个关注房委会可持续发展工作的相关持份者。年内，我们先后进行多次问卷调查和访问，邀请员工、公屋租户、承办商及环保团体等主要持份者，就房委会的可持续发展措施及成效提供意见和回应。归纳了持份者的意见，我们选出一系列实质性议题及其边界，据此编写本报告的内容。我们的实质性议题和汇报范围如下：

实质性议题和汇报范围



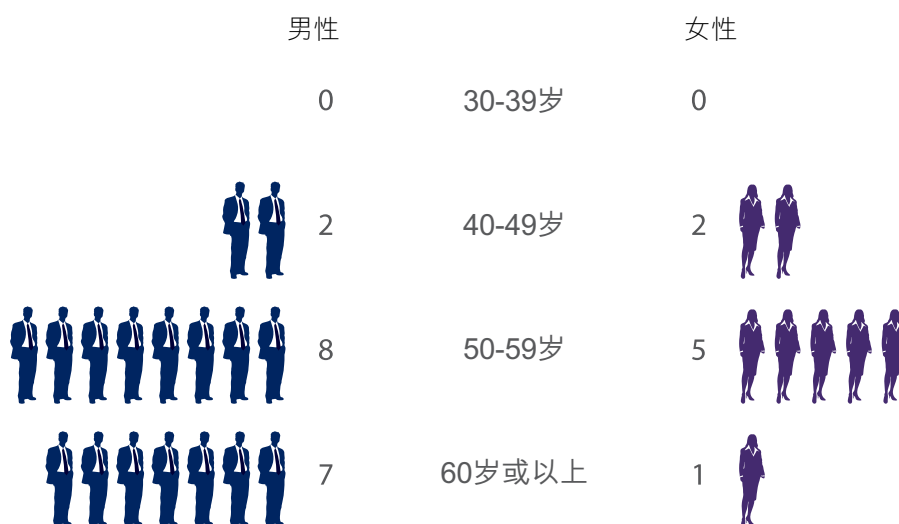
(注：*本报告涵盖房委会的承办商有关「反贪污」及「能源」方面的表现。)

管理架构及方针

我们的管理架构

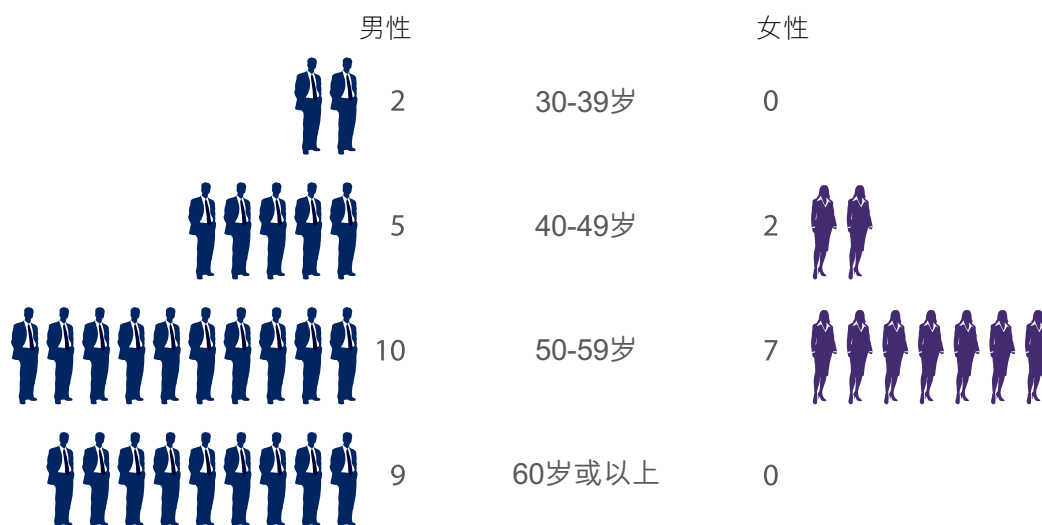
除了主席和副主席外，房委会有两位官方委员和25位非官方委员，全部均由行政长官委任，所有非官方委员均以个人身份获委任。房委会主席由运输及房屋局局长出任，房屋署署长担任房委会副主席。

非官方的房委会委员按年龄组别及性别划分的情况



房委会成立了六个常务小组委员会，负责制订、执行和监督涉及建筑、商业楼宇、财务、策划、资助房屋和招标各方面的政策。附属小组委员会和专责小组委员会则按需要而成立。关于我们的管治架构和各小组委员会职权范围资料，可于房委会的[网站](#)浏览。

非官方的常务小组委员会及附属小组委员会会员按年龄组别及性别划分的情况



房屋署为房委会的执行机关，负责协助推行与公共房屋有关的政策，运输及房屋局常任秘书长（房屋）为房屋署之首，兼任房屋署署长一职。房屋署设有四个执行部门，分别为策略处、发展及建筑处、屋邨管理处及机构事务处，以切实执行房委会的房屋策略、整体房屋发展、建筑和物业管理方面的政策。关于房屋署组织架构的资料，可于房委会[网站](#)浏览。

房屋署环保健康安全委员会负责发展和制订房屋署关于环保、健康、安全，以及可持续发展事项的政策方针。该委员会由下列三个附属小组委员会协助进行可持续发展的事项：

- 房屋署环保小组委员会 — 协助房屋署环保健康安全委员会监管房屋署在推行环保措施和行动计划的过程和表现。
- 房屋署职业安全及健康小组委员会 — 协助房屋署环保健康安全委员会监察雇员在工作场所的职业健康和安全管理情况。
- 房屋署工地安全小组委员会 — 协助房屋署环保健康安全委员会监管工程合约内的工地安全管理措施。

我们的管理方针

管理层已确立和实施各项政策，并定下可让我们不断改进的框架，以规管广泛的公共房屋计划。为了对可持续发展的承诺和方式提供清晰方向，这些署级及执行部门层面的政策已广泛传达到我们的员工、服务供应商、物料供应商和承办商，并获得大力支持。

署级政策

环保政策

房委会致力不断提高公营房屋及有关服务的环保标准。为实现目标，房委会已采取了以下各项环保原则：

- 提倡健康生活和绿化环境；
- 订定策略大纲，并推行环境管理，以推动可持续发展；
- 恪守并切实执行一切相关的环保法例和规例；
- 正视环保问题，并将环保措施纳入规划与设计、建筑与拆卸，以及市场拓展和屋邨管理工作；
- 尽量减低房委会的运作在环境方面（空气、尘埃、噪音、废物及水）对居民和公众造成的影响；
- 制订采购政策，尽量节省资源和符合成本效益；
- 透过教育和宣传计划，提高员工、居民和承办商的环保意识，鼓励他们积极参与环保工作；以及
- 检讨并不断改善环境管理系统的推行工作。

安全及健康政策

房委会充分了解工作中的安全和健康为我们日常活动的一个重要组成部分。房委会致力为我们所有的员工提供和维持一个安全健康的工作环境。

房委会致力提高安全意识，并制定指引和健康及安全管理体系，以持续改善职业安全及健康的表现。所有员工都必须透过遵守政策、留意所有与工作相关的法定要求和指引，以承担确保自身安全的责任。

为实现工作安全及健康的目标，房委会采取以下原则：

- 提供并维持一个与员工良好职业安全健康工作守则相符合的良好工作环境、设备和工作系统；
- 制定一个策略框架和实施安全管理体系以促进工作安全及健康；
- 确保遵守所有与健康和安全相关的法规作为最低要求；
- 采取适当的措施以消除工作中危害安全及健康，如实际情况不可行，则须制定程序和指引将这些危害减至可接受的水平；
- 为员工提供所需的培训和监督，以营造一个安全健康的工作环境；及
- 定期检讨并持续改进我们职业安全及健康的表现。

我们会定期监察和检讨政策和整体的安全管理体系，以确保上述目标能够实现。

我们已订立有关采购产品及服务的环保采购政策，为绿色采购奠下基石。所有员工必须遵守有关政策，在合适和经济许可的情况下，采用环保产品和服务。

我们的供应链主要包括建筑承建商、物业管理公司及相关的服务供应商，他们的业务大多数均设于香港。作为供应链管理的一部分，我们与承办商和物料供应商保持密切沟通，以确保他们能充分了解我们对可持续发展的要求。我们亦透过健全而有效的监控系统，定期监测他们的表现以及能否符合规定。在采购方面，我们严格按照世界贸易组织的《政府采购协议》和房委会采购政策及指引，以确保采购过程公平、公开、公正和符合专业操守，为物料供应商提供平等机会。

环保采购政策

承办商、供应商及服务提供者的环保采购政策如下：

根据香港房屋委员会的环保政策，房委会致力于在日常运作中减少资源的使用及达致成本效益。为履行承诺订立以下政策：

- 识别各原料和服务对环境产生的影响；
- 采购材料、物品和服务时需符合相关环境法例，并包括环保为考虑因素。在技术和经济许可的情况下，尽量选择对环境影响较小的产品或服务；
- 选择供应商、承办商和服务供应商时，把环保承诺列为评核标准之一，并奖励杰出环保表现者。为环保适当付出金钱来获取更好的环保表现；
- 要求承办商及服务提供者于其投標的工作项目中，制定合适其工作规模及性质的环境管理计划；
- 对工程进行持续监督，定时评估承办商和服务供应商实施其环境管理计划的表现；
- 就有关环保成效和可改善之处，向主要供应商、承办商和服务供应商作出回应和提供意见，并协助他们推行培训工作；
- 确保所有员工、物料供应商、承办商和服务供应商均熟悉并贯彻执行环保采购政策，为房委会制定的环保目标作出贡献；以及
- 为有效地推行环保采购，制定相应的系统、目标和工作计划，并定期报告执行情况。

执行部门政策

为进一步优化环保措施及改善表现，个别分署/组别已获得ISO 14001环境管理体系认证。发展及建筑处于2009年6月获颁ISO 14001环境管理体系认证，另屋邨管理处分别于2011年5月及2013年7月取得涵盖所有屋邨维修工程和物业管理的ISO 14001认证。负责执行房委会总部物业管理工作的机构事务处自2013年4月1日起推行ISO 14001环境管理体系，并在同年12月取得认证。独立审查组也在2014年5月取得ISO 14001认证。透过推行环境管理体系，个别分处和组别可以更有系统和全面地管理其日常工作、活动和服务所产生的重要环境因素。

此外，发展及建筑处和屋邨管理处已参照ISO 26000标准，并参考房委会的理想、工作目标和基本信念建立其社会责任政策，作为制定其处理部门内社会事宜的管理框架。

社会责任政策

我们已将社会责任作为我们以关怀为本的信念其中一环，会一如既往，继续履行。我们承诺遵循下列原则实践社会责任：

- 为我们对社会和环境造成的影响负责；
- 增加透明度，公开对社会和环境构成影响的决策和活动；
- 诚实、公平和正直；
- 识别和尊重业务相关者的利益，并回应他们的意见；
- 尊重关于环境或社会保障的法律及国际准则；以及
- 尊重人权，特别关注歧视、调解申诉及工作权益的议题。

为了在住宅建筑设计方面提升能源效益，发展及建筑处已于2011年12月根据ISO 50001能源管理体系标准建立并推行能源管理体系，并于2012年6月取得认证。屋邨管理处方面，葵盛西邨亦已于2013年6月取得ISO 50001认证。参考葵盛西邨的成功经验，我们致力于2015年4月前分两个阶段，将ISO 50001认证扩展至覆盖所有现有的公共屋邨。

发展及建筑处与屋邨管理处的能源政策展示了其能源管理承诺，阐述如下：

发展及建筑处的能源政策

为实现我们可持续发展运作的目标，以满足顾客及社会的期望，发展及建筑处意识到在提供优质而可负担的居所时，有效管理能源至为重要。为此，我们承诺：

- 持续改善能源方面的表现；
- 确保能提供足够资料和所需资源，达到相关的目标及指标；以及
- 遵守适用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求。

此外，我们支持选购节能产品及服务，以及选取能改善能源表现的设计。

屋邨管理处的能源政策

屋邨管理处致力持续改善公共屋邨设施管理及改善工程上的能源表现。为实现此目标，屋邨管理处管理层承诺：

- 定期检讨并不断改善能源表现；
- 确保能提供足够资料和所需资源，达到相关的目标及指标；
- 遵守适用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求；
- 提供订立及检讨能源目标及指标的框架；以及
- 支持选购节能产品及服务，以及选取能改善能源表现的设计。

环保工作成效

- 规划和建造新屋邨的措施
- 现有屋邨推行的措施
- 办事处推行的措施



规划和建造新屋邨的措施

环保的规划及设计

微气候研究

我们在多层公营房屋工地规划和设计过程中进行微气候研究已10年，成效理想。我们按照风环境、自然通风、污染物扩散、日光及太阳热能吸收等本地气候条件，预先校正软件进行电脑模拟，然后参照微气候研究的结果完善项目的规划和设计。本年度，我们继续在50宗在建发展项目进行微气候研究，另有31宗在建项目进行了空气流通状况评估。

低碳建筑设计

我们的团队致力在设计及建造阶段推行各种环保建筑策略，减低辖下房屋发展项目的碳排放，支持政府于2005至2020年达致减少50-60%温室气体的目标。

我们的房屋发展项目采用顺应自然式设计，善用日照和天然通风，建造低碳足印、高能源效益的优质楼宇。

我们于2011年采用「碳排放估算」方法，在「生命周期评估」的框架下以二氧化碳当量为单位，估计一座公营房屋大厦从建造到拆卸的温室气体排放量。碳排放量估算并可作为量度基准，评核各发展项目整个生命周期中各阶段的碳排放水平，据此拟定实际可达的目标，不断寻求改善。过去一年，我们在详细设计阶段中，已为共13宗住宅大厦发展项目进行了碳排放量估算。

建造绿色楼宇

采用环保建材和组件

可持续发展建筑的概念涵盖众多于建筑物设计、建造及营运阶段施行的环保策略，在发展项目采用环保建材和组件是其中一项。

为促进使用环保建材和组件，我们于建造合约订明必须采用以下的再造物料：

- 于所有建筑合约订明以粉煤灰替代部份水泥制造传力板或传力梁等大型浇灌的结构性混凝土；
- 于所有建筑及土木工程合约订明土方工程须采用循环再用的石填料，道路工程则采用再造的底基层物料；
- 于新建筑及土木工程合约订明园景和相关工程须采用来自土地勘探工程的循环再用石材；
- 于所有建筑合约订明住宅大厦预制外墙的混凝土以矿渣微粉代替部份水泥；
- 于新建筑及土木工程合约订明使用再造玻璃及碎石制造混凝土铺路砖；
- 于所有打桩工程合约订明采用来自工地的水泥加固海泥作回填物料；
- 于适用的发展项目使用以螺栓螺母安装的可再用组件式围板，方便循环再用；及
- 在适用情况下，采用合成纤维强化混凝土路面板。

年内，我们透过在混凝土混合物使用粉煤灰替代部分水泥，合共节省约27 000公吨水泥。

除了指明以矿渣微粉取代预制混凝土外墙中35%的水泥外，我们亦于一项试验性地基工程合约中订明，须以矿渣微粉取代大型浇灌的结构性混凝土(例如桩帽)中60%的水泥。目前我们正研究在半预制楼板、预制横梁、预制楼梯及预制垃圾槽使用矿渣微粉。

为进一步推广使用环保建材，我们的所有合约均订明施工期间内任何临时工程都不可使用来自原生林的木材，而各类型的公屋木门须选来自可持续发展来源的软木。我们并已着手拟备有关规格，规定木门的所有木材以体积计算最少50%须取自可持续发展来源。最新草拟的规格并会允许木门使用指接和拼合连接安装，节省制造过程中使用的原料。

我们继续采用ISO 14001环境管理体系认证作为新工程项目中16类主要建材供应商的通用要求，并作为维修及改善工程合约中指定建材供应商的要求。



木门的指接缝



木门的拼合连接缝

施工过程中提升环保成效

在建造新公屋的过程中，我们强调可持续发展的概念。我们订有多项规定，令新建筑、拆卸、打桩及土木工程项目的承建商提高施工期间的环保工作成效，当中包括：

- 承建商提交及实施环保管理计划；
- 工地禁止使用钨丝灯泡作临时照明；
- 使用优质机动设备的发电机；
- 强制安装水循环设施；
- 实施工地车辆车速限制；
- 所有打桩及建筑工地使用预制混凝土板作硬地施工；
- 使用预制混凝土组件；
- 工人淋浴间安装太阳能热水器；
- 于设有食堂或膳食服务的偏远工地提供厨余堆肥设施；
- 绿化工地；
- 于特定来回路程距离的工地，使用电动车为工程合约车辆；及
- 回收无破损装载本地制造铺路砖的木托板，重复使用或循环再造。



强制安装污水循环处理设施



使用预制混凝土组件



工人淋浴间安装太阳能热水器



于设有食堂或膳食服务的偏远工地提供厨余堆肥设施



绿化工地



使用电动车作工程合约车辆

2013年4月，我们发布了重复使用或回收无破损木托板的规格。此外，我们并制作建筑工地非惰性建筑及拆卸工程可回收废物的数据库，供回收商查阅，促进废物回收。

另一项持续推行的长期措施是在所有项目的设计上尽量使用预制构件，包括外墙、楼梯及半预制楼板等。我们亦于合适的项目采用了立体预制浴室和厨房、预制横梁、天台护墙、沙井、电线井及排水渠道，同时以试验形式建造预制分层式天台水箱。

年内，我们通过在项目中采取环保建筑方法，如使用预制混凝土组件、金属模板和金属围板，节省约13 430公吨木材。



水泉澳一期的预制沙井

香港绿建环评及中国绿色建筑评价标识

我们不断努力优化辖下房屋发展项目整个生命周期的环保工作成效，为此我们特别参与多个权威的绿色建筑认证计划，例如绿建环评及中国绿色建筑评价标识。

我們在合約規格制訂了明確要求，確保每宗新發展項目可達致綠建環評的「金」评级。年内，前元朗邨、前凹头及东涌第56区发展项目均超越目标，取得绿建环评1.2版的「暂定铂金」评级，而大本型和启晴邨发展项目则取得绿建环评4/04版的「铂金」评级。

此外，启晴邨及前元朗邨发展项目亦获得中国绿色建筑评价标识最高(三星)评级。



大本型



启晴邨

节约能源

通过ISO 50001能源管理体系管理能源

有效使用能源既可节省资源，亦可舒缓气候变化。于2011年开始，我们在房屋发展项目推行符合ISO 50001：2011国际标准的能源管理体系。2012年6月，我们成为香港首间以住宅大厦设计获得ISO 50001认证的机构。于2013/14年度，我们按照ISO 50001体系的要求为14宗项目进行能源估算，未来亦会扩展至所有住宅大厦的设计。

我们年内谘询业务相关者和业界组织后，开始规定承建商在2014年1月1日或之后必须通过ISO 50001认证，方可登记列入房委会建造(新工程组别)及打桩工程承建商名册，至于在2014年1月1日前已登记的承建商，则须在2015年12月31日或之前取得ISO 50001证书。

提高建筑物能源效益

房委会是首批参与自愿性「建筑物能源效益注册计划」的先导机构之一，早于2012年9月强制性建筑物能源守则全面实施之前，我们便采用非法定的建筑物能源守则，致力减低公营房屋新发展项目建筑运营中耗用的能源。

于2013/14年度，我们获机电工程署发出72份「建筑物能源效益注册计划」的能源证书，评定我们的照明、电力、空调、升降机及扶手电梯均达到能源效益的规定。

使用可再生能源

光伏发电系统可将源源不绝的太阳能转化为低碳排放量的电力。年内，这方面的工作继续推进，我们辖下所有公营房屋新发展项目在规划及设计阶段，都加入了接驳电网的太阳能光伏发电系统。继蓝田邨第七期及第八期、东区海底隧道用地第五期和启德第一甲区顺利装设接驳电网的太阳能光伏发电系统后，我们于2013/14年度亦在启德第一乙区安装同类装置。

按照设计，太阳能光伏发电系统最少可供应1.5%公用电力。目前，我们正进行研究，评估现有装置的实际发电效益。



启德第一乙区的太阳能光伏板

为提高社区居民的环保意识，我们分别在每个公共屋邨和居屋发展项目安装一至两盏太阳能街灯作教育示范。

减少照明系统耗能

有见发光二极管(LED)的发光效能较佳，我们已积极研究在新公屋使用这类照明装置，进一步减低住宅大厦的能源消耗量。我们现于慈正邨就测试九个品牌的LED凸面照明器原型进行研究，与此同时在启德第一甲区进行大规模试验经改良设计的LED凸面照明器，以评估其成效和产品的可靠性。

此外，我们亦于个别发展项目的设计中加入LED凸面照明灯具，例如安达臣道地盘甲及地盘乙和柴湾工厂邨。倘若LED凸面照明灯具证实性能可靠且成本效益理想，未来我们将考虑更广泛地采用。



启德第一甲区试验安装LED凸面照明器

减少升降机耗能

在所有住宅大厦的公用设施中，升降机系统的用电量排行第二，这类装置在运作上有极大的节能潜力。我们已在最新的规格内订明必须使用无齿轮升降机，18千瓦或以上的升降机电动机必须使用再生动力。年内，启德第一乙区的住宅大厦已装妥升降机再生动力系统，现正监察其操作性能。我们也积极开拓机遇，在个别工程项目引入创新的升降机技术，例如升降机无齿轮永磁同步电动机。

优化住宅大厦的照明光度

自2008年起，我们已研发出两级光度照明控制系统，透过动作感应器和设有定时控制器的按钮开关，调节照明光度，并在住宅大厦的电梯大堂、走廊及楼梯采用。以上所有措施均遵从按需要照明的原则，节约能源。

过去一年，辖下所有住宅大厦的公用地方继续实施环保照明控制系统。我们监察了东头邨第九期、元洲街第五期、牛头角下邨第一期和石硤尾第二期发展项目公用空间照明装置的能源耗用量，评估照明控制系统的节能成效。初步结果显示，推行环保照明控制系统后能源消耗量减少约30%。

智能计量仪

我们成功研发的智能计量仪及显示屏系统，可显示个别屋邨平均每个单位的电力、煤气和耗水量。系统设于每座住宅大厦的入口大堂，方便住户阅览同一屋邨各座大厦的能源/资源数据，以此作基准改善环保成效。



两级光度照明控制系统的手动开关按钮

应用混合式通风系统

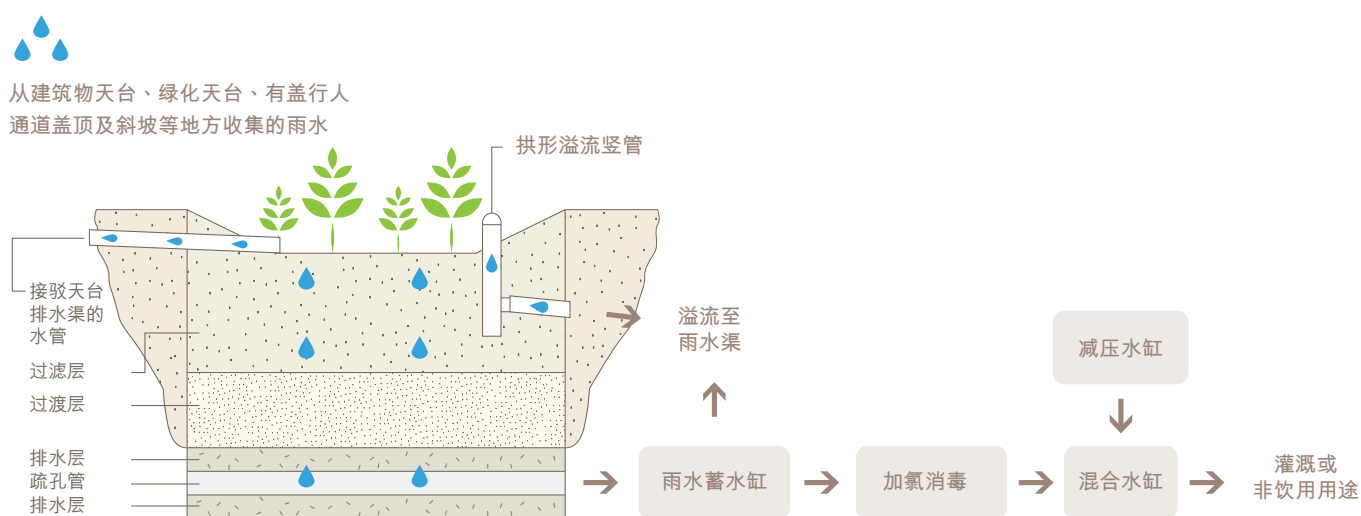
油丽商场、彩德商场及大本型继续采用混合式通风系统，藉此节省空调系统和机动通风系统耗用的能源。年内，我们已评估系统的节能成效，并已拟备混合式通风系统的使用指引，以便日后在其他适合的项目应用。

节约用水

我们探究每个可行途径，务求更有效善用及节约水资源。

我们于2010年开始采用雨水收集系统，收集雨水以补充食水作灌溉之用。于2013/14年度，我们检讨并精简了雨水收集系统的设计，来减低相应的碳足印。精简后的雨水收集系统现已列为标准设施，只要公屋发展项目需要达到碳中和或要符合绿建环评的要求，便会装配。年内，启德第一乙区及将军澳65乙区均已安装雨水收集系统，我们并继续监察节约用水的成效，研究已投入服务的雨水收集系统的性能和效益。

我们以雨水收集技术为基础，再推出综合水敏性城市设计，在水泉澳和凹头两个新发展项目中应用。这些项目采用创新的低碳设计方案，在建筑物天台、绿化天台、有盖行人通道盖顶及绿化草坡等高地收集所得的雨水，会透过生物蓄留处理，然后输往储水缸留待再用。



我们一直监察大本型利用水冷式空调系统的再造水灌溉植物的情况，并委托本港一间大学研究系统的成效，预计将于2014/15年度完成。

我们在2012/13年度公布指定单冲式坐厕的冲水量由7.5升减至6升的规格。于2013/14年度，我们已备妥6升双冲式坐厕的使用规格，供个别项目使用。

为进一步节省食水，我们亦已公布规格，指定辖下项目使用的节水花洒头和水龙头，必须符合绿建环评及水务署用水效益标签计划的要求。

绿化环境

我们订立所有新房屋项目的绿化率总体目标为30%，最低则要求达到20%。为进一步加强公屋及居屋项目的绿化措施，所有新房屋建造项目均会按照每15户种植不少于一棵树的比率规划。

为鼓励公众参与新公屋的绿化工程，前沙田已婚警察宿舍、大白田街及西村路项目早于设计阶段，便在园景设计总图加入社区园艺用地，鼓励公屋居民参与本邨的园艺和植树工作。

过去一年，我们在下列屋邨举办育苗行动，提倡邨内居民及社区大众一同参与新屋邨培育幼苗的工作：

- 启德第一甲区第一及二期；
- 启德第一乙区第一、二及三期；
- 屯门第18区；
- 葵盛围；
- 大白田街；
- 将军澳第65乙区；
- 东头平房区东；及
- 油塘第四期。



启德用地的育苗行动启动仪式



大白田街的育苗行动



将军澳第65乙区的育苗行动

环保工作成效

年内，我们积极为所有发展项目的新建斜坡进行绿化工程，当中包括葵涌大白田街及东头平房区东，使各屋邨的绿化环境更完善。

在个别适合的项目中，我们主动在设计高层大厦时加添绿化天台，此外并于2013年10月完成研究，探讨将军澳第73乙区两座住宅大厦设置绿化天台带来的环境裨益。研究的部分建议将会纳入2014/15年度的《绿化设计指南》。

为使废物管理与绿化工作相辅相承，我们年内进行了另一项研究，在洪水桥第13区第3期发展项目的工地，利用厨馕及园务废物制造适合的园务堆肥，并在葵盛围和屯门54区第2号用地的社区花园区设计中，加入设施，将园务废物转化为堆肥。



堆肥桶将园务废物转化为堆肥，供应葵盛围的社区花园区使用



葵涌大白田街新建斜坡的绿化工程

噪音管制

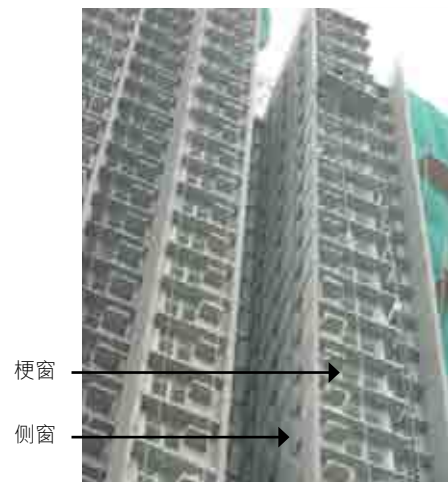
管制建造及拆卸工程的噪音

我们要求所有建造项目的承建商采用优质机动设备施工，尽量减低对周围环境的噪音影响。此外，并鼓励他们采用声浪较细的液压混凝土压碎机，进行拆卸工程。有关液压混凝土压碎机的操作指引已上载于房委会网站的业务伙伴资源库，以供参考。

管制道路交通噪音

我们实施多种被动式缓解措施，包括安装减音窗、建筑鳍片和隔音屏障等，尽量将道路交通噪音的滋扰减至最低，让居民乐享宁静环境。

针对部分噪音特别严重的公屋用地，我们除使用传统措施纾减噪音外，还采用许多创新方案，务求加强成果。举例说，我们为长沙湾邨构思了因地制宜的单位设计，朝向车辆噪音源的一面安装不能开关的梗窗，侧面才有可开启的窗户通风。我们又分别在荣昌邨安装创新的减音露台及在新蒲岗公共房屋发展项目安装减音窗。有关噪音纾减措施的详情，请参阅[个案研究\(二\)](#)。



因地制宜的长沙湾邨构件式单位



减音露台(左)及减音窗(右)



改善空气质素

我们正研究应用多种改善生活环境空气质素的新科技。长沙湾邨利用磨菇渣作堆肥的生物过滤器于年内已安装妥当，现正评估其减少来自停车场及公众道路车辆污染物的成效。

我们支持政府的倡议，积极使用电动车改善香港的空气质素。为推广电动车，现时所有设计中的新屋邨室内停车场，均会加设充电设施。



长沙湾邨的生物过滤器

现有屋邨推行的措施

奉行环保原则的管理和维修

实施环境管理体系筹屋邨服务

房委会一直致力实施环保管理措施，迈向可持续发展。我们的团队早于2010年便开始建立符合ISO 14001国际标准的环境管理体系，在各屋邨落实推行，以此作为指引，有系统地控制、监察和改善日常环保工作的成效。

2013年7月，我们欣然宣布辖下全港所有公共屋邨均成功通过ISO 14001环境管理体系认证。

为推行ISO 14001环境管理体系，我们制订和实施多项相关的环保管理措施及营运指引，范围涵盖屋邨管理中的例行清洁服务、保安和既定的维修及改善工程，旨在建立一个住户可安居的可持续发展绿色屋邨的社区。ISO 14001证书确认所有房委会屋邨均达到国际认可的标准，这份肯定全赖居民、屋邨管理咨询委员会(邨管谘委会)及服务承办商的通力合作，共建美好环境。

绿建环评

我们拣选了葵盛西邨为现有屋邨推行绿建环评既有建筑1.2版的试点，希望可于2014年第二季度取得「暂定铂金」评级。

楼宇可持续发展指数

房委会于2013/14年度共安排六个屋邨参与香港品质保证局「楼宇可持续发展指数」计划，并成功取得「楼宇可持续发展指数验证标志」。

展望来年，房委会将会拣选10个屋邨合共约80座大厦参与该指数计划，当中已涵盖我们主要的楼宇设计类别，以期量度不同楼宇类别的可持续发展成效，并根据分析结果拟定长远的屋邨维修及改善策略。

节约能源

ISO 50001 能源管理体系

葵盛西邨于2013年1月初正式推行ISO 50001能源管理体系，严格遵从该体系关于监察能源耗用量和节能措施的规定。2013年6月，葵盛西邨率先取得ISO 50001认证，开创了本港住宅屋邨及公共屋邨的先河。

参考葵盛西邨获得的成功经验，我们会透过两阶段的工作，在2015年4月前将有关认证扩展至所有现有的房委会的公共屋邨大厦。

第一阶段已于2013年10月展开，涵盖92个公共屋邨，合共621座大厦，2014年8月获颁授证书。第二阶段将于2014年4月展开，涵盖75个屋邨539座大厦，预计可于2015年4月取得认证。

整体能源耗用量

于2013/14年度，公屋大厦公共空间的用电量为每户每月56.54度，较2012/13年度减少4.61%。

能源及减碳措施

我们于2012年4月开始推出照明装置更换计划，以电子镇流器取代现有照明装置的电感镇流器，从而提高屋邨的能源效率和效益。按照计划，在42个月的工程期内将在960座公屋大厦更换约100万个照明装置。截至2014年3月，约有540座屋邨大厦已更换了节能的电子镇流器，另约280座预计于2014/15年度施工。



爱民邨安装使用电子镇流器的凸面照明装置



葵盛西邨的电子镇流器凸面照明装置

自1989年以来，我们已推行升降机现代化计划。该计划包括更换老化升降机、机械和控制系统，以提升效能、令乘搭更舒适，并为旧屋邨加建升降机层站，方便各层上落。在节能方面，与旧的升降机相比，这些新升降机的节能效率更逾30%。

为研究升降机现代化计划在减少碳排放方面的成效，我们已于2014年2月根据ISO 14064国际标准在富山邨进行核实。结果显示在2012/13年升降机现代化计划实施后，富山邨三座楼宇的碳排放量显著减少19.7%。

年内，我们为14座不同类型的公共屋邨住宅大厦进行了碳审计，以便监察和评核。相对2011/12年度的基线数字，14座大厦的碳排放总量介乎-6.75%至+7.25%。我们现已展开调查研究，开拓更多途径减少碳排放。考虑中的方案包括采用合适的节能措施及妥善考虑维修和清洁等计划。

房委会的所有商场已签署全民《节能约章》，在夏季将平均室内温度维持于摄氏24至26度，藉此减低空调的用电量。

改善空气质素

为配合政府推广电动车的政策，从而改善空气质素，多个房委会停车场已装置中华电力有限公司或电能实业有限公司提供的充电设施，其中包括彩德邨、葵涌邨、水边围邨、渔湾邨、启晴邨及油丽商场。



油丽商场停车场的电动车充电设施

为进一步推广使用电动车，房委会停车场更为充电的车辆提供两小时免费泊车。日后我们会物色机会，在新建的公营房屋发展项目提供更多充电设施。

噪音管制

住宅楼宇或公共空间的噪音(邻里噪音)十分扰人，我们竭力采取措施，防止这些声浪影响居民。自2005/06年至今，我们并无接获政府任何消减噪音通知书。

废物管理

我们在辖下全港屋邨推行「家居废物源头分类计划」，提倡废物源头分类和环保管理措施。年内，各屋邨共回收约29 390公吨废纸、1 810公吨胶樽、1 360公吨铝罐和1 050公吨旧衣物循环再造。

废物类别	废物回收量 (公吨)						
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
纸	14 748	14 194	17 935	21 376	23 849	27 589	29 394
胶樽	765	939	1 218	1 427	1 584	1 929	1 812
铝罐	310	496	520	865	1 054	1 133	1 359
旧衣服	633	618	775	844	945	998	1 053

截至2014年3月，房委会辖下所有屋邨均设有回收站，配合奖赏计划收集可回收再造的家居废物。

于2010年12月开始，我们联同环境保护署在东九龙区六个屋邨推行玻璃樽回收试验计划。其后于2012年10月计划扩展规模，覆盖东九龙区29个公共屋邨，2014年初计划范围更进一步扩大，目标是除坪洲及长洲以外，在2014年在年底前在全港所有公共屋邨全面推行。

我们于2011年12月开始在全港公共屋邨推行厨余回收试验计划，并在2013/14年度透过「绿乐无穷在屋邨」计划，于14个屋邨推行试点回收，分别采用邨外厨余循环再造(转化为鱼粮)和邨内微生物循环再造处理。我们亦与环保组织合作，在梨木树(二)邨试验设办「粮善关爱坊」，旨在屋邨收集剩馀食物分派给有需要人士。商业楼宇方面，我们鼓励新落成商场和街市的食肆及超市，实施减少厨余的管理措施。

为向屋邨居民宣传减少家居废物的环保讯息，我们举办回收和重新种植春节年桔的活动。全港公共屋邨热烈响应号召，最后回收了超过5 000盆年桔。



蓝田邨的回收站收集可回收再造的家居废物



玻璃樽回收桶



回收年桔

年内，公共屋邨推出各式各样的减废及回收措施，成效显著，居民平均每人每日产生的家居废物量已降至0.63公斤。

绿化园景及树木管理

园景绿化工程

2013/14年度，我们在10个屋邨建设社区园圃，另在利安邨及顺安邨建设两个主题花园，并在18个屋邨完成了园景改善工程，使屋邨的园景绿化环境更宜人。



利安邨(左)及顺安邨(右)的主题花园

年内，我们亦在九个屋邨共10处斜坡进行了绿化处理工程，包括在坡脚建造花槽和更换斜坡的硬表面利用喷草及灌木形成控制侵蚀网，更换斜坡的硬表面。此外，我们也在和乐邨、富山邨、彩虹邨、福来邨和坪石邨装设15个绿化天台，广受居民欢迎。

加强树木管理措施

多年来，我们一直在屋邨勤做绿化，广泛种植树木。我们的树木管理及园艺分组努力不懈地制订长远计划和推行措施，确保树木管理及园艺工作行之有效，为公共屋邨创造健康的翠绿环境。

按照估计，目前现有屋邨有超过100 000棵树。要完善管理众多的树木，必须有系统地记录跟进。有见及此，我们于2012年10月在地理信息系统加设中央电子树木数据库，以助管理和更新树木的现状资料。中央电子数据库有助我们每年持续进行树木风险评估及巡查，及时查找需要即时采取补救措施处理的个案。

我们欢迎市民参与监察屋邨的树木。为此，我们更特别举办「屋邨树木大使」培训课程，培育树木大使协助我们辨识需要即时跟进的问题树木。截至2014年3月，我们招募了650位屋邨树木大使。我们与发展局合作保育和管理树木，双方经常举行会议，共同制订新的指引及合约条文。



年度树木风险评估



「屋邨树木大使」培训

组织环保活动

自2005至今，我们与多个环保组织携手举办「绿乐无穷在屋邨」长期社区环保计划，在全港屋邨展开宣传活动，推广环保意识，并举办内容深入的教育课程，向居民和住户传递绿色资讯。

「绿乐无穷在屋邨」第七期活动于2013/14年度展开，主题为「减少都市废物」，以响应政府的减废倡议。年内，我们在计划框架下于全港屋邨举办多元化活动，包括减少厨余运动、厨余及玻璃樽回收计划、讲座、工作坊、同乐日及参观活动。



二手物品交换活动



「绿乐无穷在屋邨」第七期活动正式启动



举办嘉年华向居民宣扬减废讯息

各邨管谘委会亦担当重要的角色，在各公共屋邨推广绿色生活环境。年内，邨管谘委会举办多项活动，致力提高住户的环保意识，鼓励居民一同参与公屋绿化，例如在10个屋邨举行植树日和在20个屋邨举办绿化活动。除此之外，所有邨管谘委会亦与非政府机构在所属屋邨合办环保活动。



隆亨邨植树日



彩虹邨居民合力建设社区花园

2014年3月，我们再次与邨管谘委会携手合作，一起举办屋邨环保同乐日，以提高公屋租户的环保意识，倡导减少废物和在屋邨回收废物。为使绿色讯息传遍屋邨每个角落，我们采用了多元化的宣传渠道，例如环保展板、环保短片、摊位游戏和问答游戏等。屋邨环保同乐日活动广受居民支持，长者及儿童的反应尤其热烈。



长康邨(左)及天晴邨(右)的屋邨环保同乐日

消减石棉

房屋署早于1984年禁止使用含石棉的建材。就1984年前落成公屋中含石棉的物料，我们亦与环境保护署和劳工处一同推行多项安全措施，再配合定期检查和监察，及采取特别消减程序，全力保障住户和工人的健康。

于汇报年度，我们透过屋邨重建计划拆除了苏屋邨5座住宅大厦的石棉物料，并于柴湾工厂一座工厂大厦进行石棉拆卸工程。

我们继续每年进行两次调查，监察现有公屋含石棉物料的状况，确保情况令人满意。我们并委聘了注册石棉承建商，负责地下石棉水泥喉管的紧急维修工作。

办事处推行的措施

推行环境管理体系

推行ISO 14001标准的环境管理体系有助我们识别和减少环境影响，提升环保工作成效。

我们的发展及建筑处和屋邨管理处分别于2009年及2011年通过ISO 14001环境管理体系认证；机构事务处亦于2013年12月就房委会总部物业管理工作取得ISO 14001证书；而独立审查组则于2013年12月开始全面推行ISO 14001环境管理体系，并计划在2014年5月通过认证。

碳排放管理及节能措施

房委会总部第3座及乐富客户服务中心于2008年8月1日至2009年7月31日首次进行碳审计。过去多年，我们先后实施多项措施改进能源表现和减少碳排放，例如及时更换冷冻压缩机的故障部件、安装照明感应器、优化空调设备、升降机及扶手电梯等装置的日常作业时间和数目。

2008至2013年期间每年碳审计的结果显示碳排放量呈现下降趋势，详情如下：



物业	碳足印 (二氧化碳当量吨数/平方米)				
	第一年审计 (2008 / 09)	第二年审计 (2009 / 10)	第三年审计 (2010 / 11)	第四年审计 (2011 / 12)	第五年审计 (2012 / 13)
房委会总部	0.170	0.146	0.122	0.110	0.098
乐富客户服务中心	0.171	0.168	0.224	0.167	0.161

2013/14年度的用电量为34 957 181度，相对2007/08基线年度的数字下降9.3%。

废物管理

房委会各办事处一直积极节约用纸和推行多项废物管理措施。

本年度的用纸量较2007/08年度减少4.0%，超出3.5%的预定目标。除销售及营销刊物外，我们所有宣传资料均以环保纸印制。

年内，每名员工废纸回收量为55.6公斤，较2007/08年度的数字增加约170%，超出每名员工20.7公斤的废纸回收目标。

除了回收废纸、金属和塑胶外，我们亦于员工食堂回收玻璃樽。员工食堂剩余的未烹调食物及房委会职员同乐会年度晚宴的厨馕，均会安排非政府机构回收，捐赠给有需要人士。

年内，房委会总部所有废弃的含汞灯均安排收集作特殊废物处理，确保管理周全，废物得以妥善处置，避免危险物料损害环境。

节约用水

我们持续监察及记录房委会总部的用水情况，2013/14年度用水量¹为11 404立方米，相比2007/08年度减少25.4%。

推广环保意识及举办环保活动

年内，我们制作了房委会环保机构短片《可持续发展时代的公营房屋》，作为宣传、员工培训和公众教育的精要教材，介绍房委会的环保措施。此外，我们定期为员工安排培训活动，包括60次研讨会及课程，重点课题涵盖建筑物能源效益、环境监察/测量、零碳建筑和树木管理等。房委会总部的「环保角」及黄大仙龙翔办公大楼先后举行了四次环保展览，而2013年8月至9月亦再度举办「房委会职员环保意识问答比赛」，在活动期内设有专题网页，让员工随时上网参加。

我们于年内夥拍一间非牟利慈善机构推行两次「惜物环保回收活动」，鼓励员工捐出不需要的冗馀家居物品，帮助贫困人士之余亦可促进减废回收。房委会总部、黄大仙龙翔办公大楼及乐富客户服务中心分别设置回收站募捐，结果收集了逾3.2公吨可再用物品，包括电器、衣物、鞋履、手袋、书籍、文具、玩具、厨房用品、寝具、体育用品及装饰品等。

为提倡员工关注环保，我们邀请同事们参与各类外界的环境保育活动，例如香港植树日及公益金绿识日。2013年10月，房委会参加国际环保博览2013，设立展览摊位介绍我们的环保成就，另外，我们亦于2014年1月参与在九龙公园举行的环保嘉年华，设置游戏摊位和展板宣扬环保讯息。

秉承多年传统，房委会继续参与一年一度的香港花卉展览。配合今年主题「花满园·乐满家」，我们推出园林设计作品「温暖的家」，喜获最佳展品(园林景点)金奖殊荣。



黄大仙龙翔办公大楼的「惜物环保回收活动」



香港植树日



国际环保博览2013



房委会于香港花卉展览2014的园景展品

¹ 由于目前我们没有机制收集房委会总部以外的办事处的用水量，所以上述的用水量不包括房委会总部以外的办事处。我们会考虑优化数据收集机制，并在日后的报告中提供相关资料。

社会工作成效

- 规划和建造新屋邨的措施
- 现有屋邨推行的措施
- 办事处推行的措施



我们履行企业社会责任，除了邀请持份者共同参与外，日常营运时也会在发展新公屋、维修现有公屋和办公室作业等不同阶段，引入对社会有裨益的服务。

于汇报年度，我们贯彻遵守所有适用的社会法例。此外，我们的新公屋发展项目亦参与香港品质保证局的企业社会责任指数，于该指数的年度成效评估取得满分的5.00，足证我们关怀社会不遗余力，卓越表现有目共睹。

规划及建造新屋邨的措施

规划新屋邨时，每宗项目也会纳入可持续发展的概念，推广工作间的安全及促进社会凝聚力。

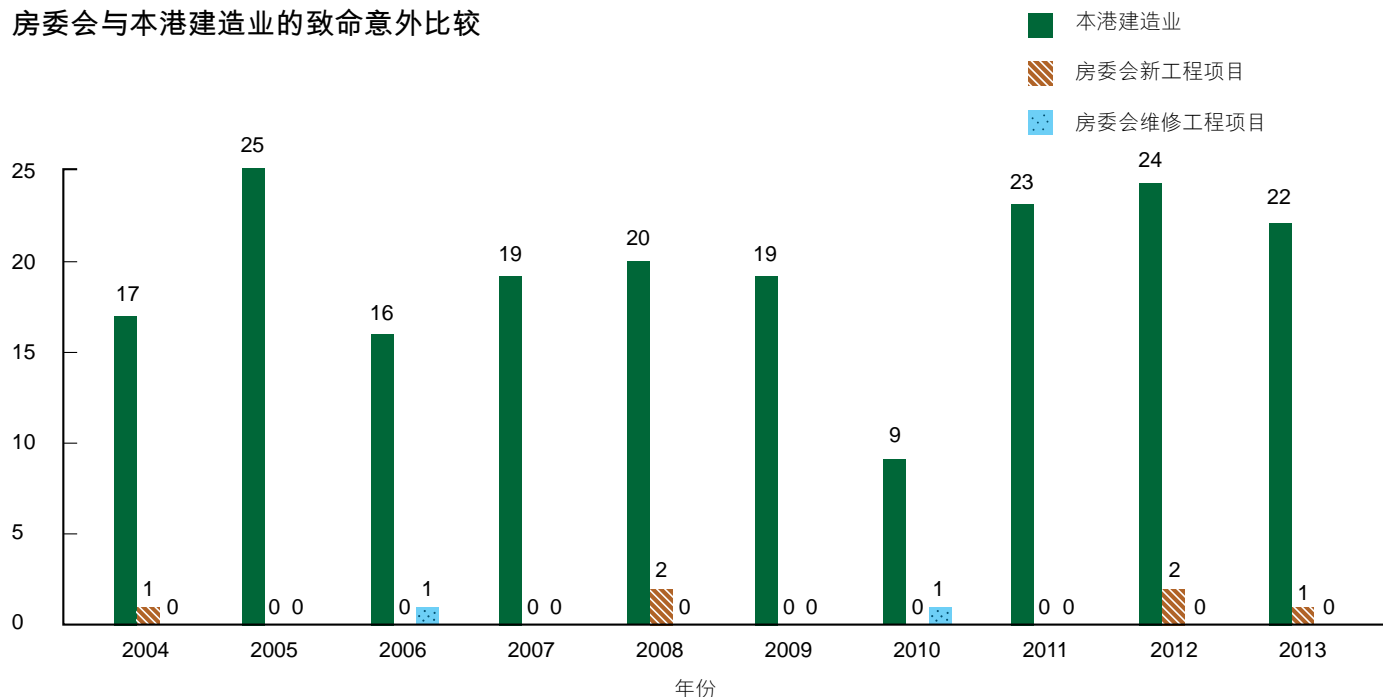
建筑工地安全

我们一直坚信安全至上，持续推广和小心监察辖下所有房屋发展工程的作业安全。根据「房屋委员会(房委会)地盘安全策略2013」，我们订下每千名工人意外率不超过12宗的安全目标。

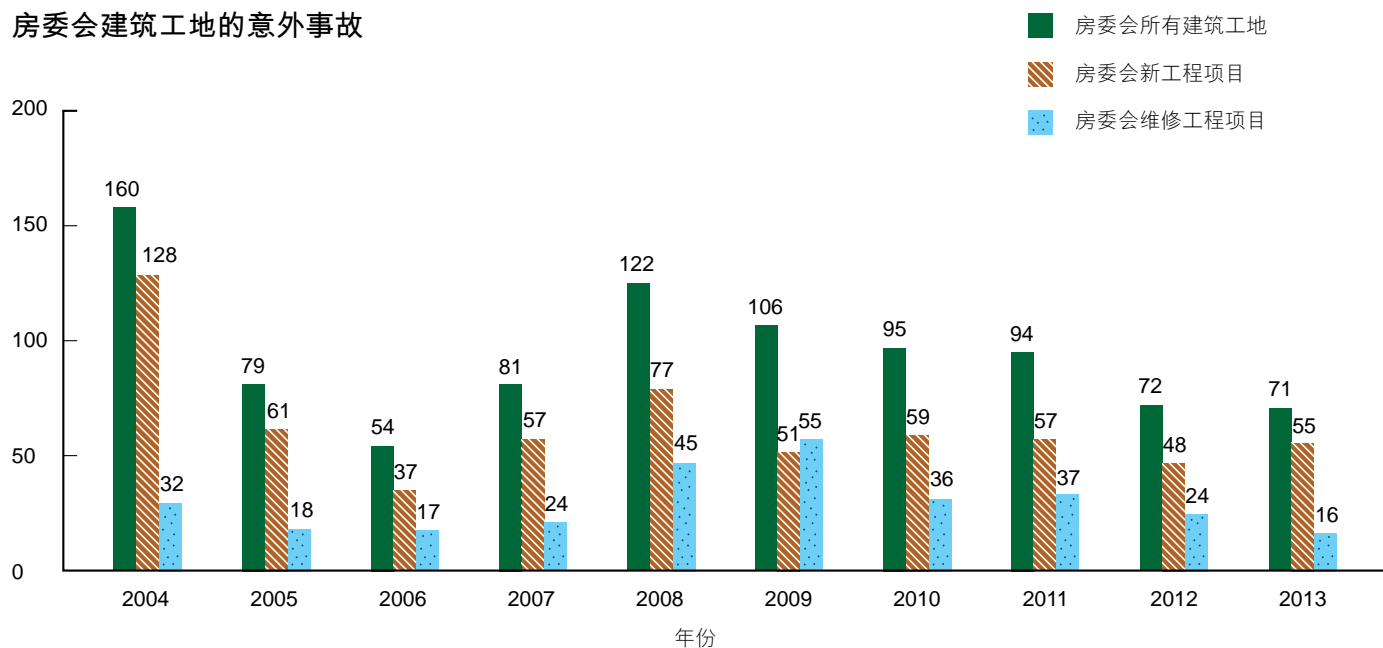
于2013年，新工程合约每千名工人意外率为7.3宗，而维修工程合约则为每千名工人意外率4.1宗，数字远低于本地业界平均每千名工人40.8宗的意外率。

2013年7月，上水第36区(西)工地发生了一宗致命的工业意外，涉及为一名在高空作业的电工。2013年8月初，房屋署的采购检讨及名册管理委员会，约见了承建商，调查意外成因。委员会要求承建商采取高空工作的安全预防措施，加强管理及监督分包商，同时提高监工、分包商和工人的安全意识。此外，房屋署亦与业界携手合作，宣传在2米以下高空作业应使用工作平台和工夫凳以策安全，只有在别无选择的特别情况下才使用梯具。我们已向名册上的承建商发出《安全及健康通告》，完成咨询承建商协会等外界各方的意见后，有关的改良作业方式将会纳入工程合约条款。

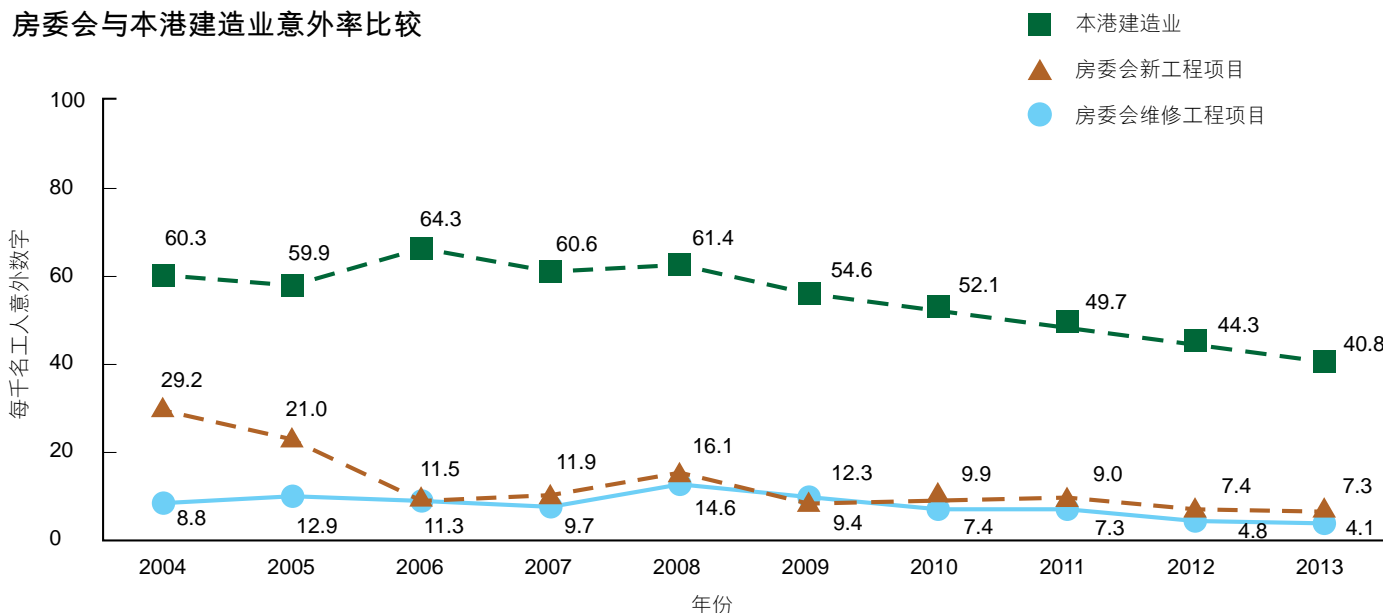
房委会与本港建造业的致命意外比较



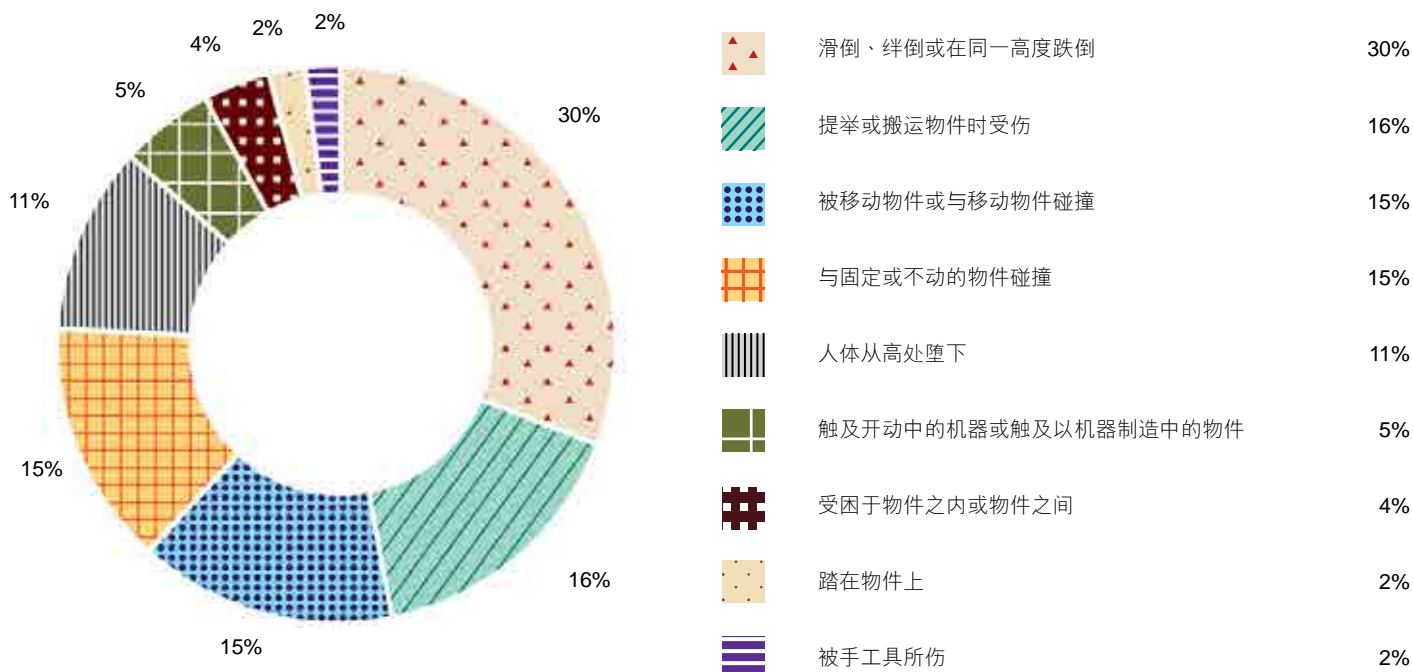
房委会建筑工地的意外事故



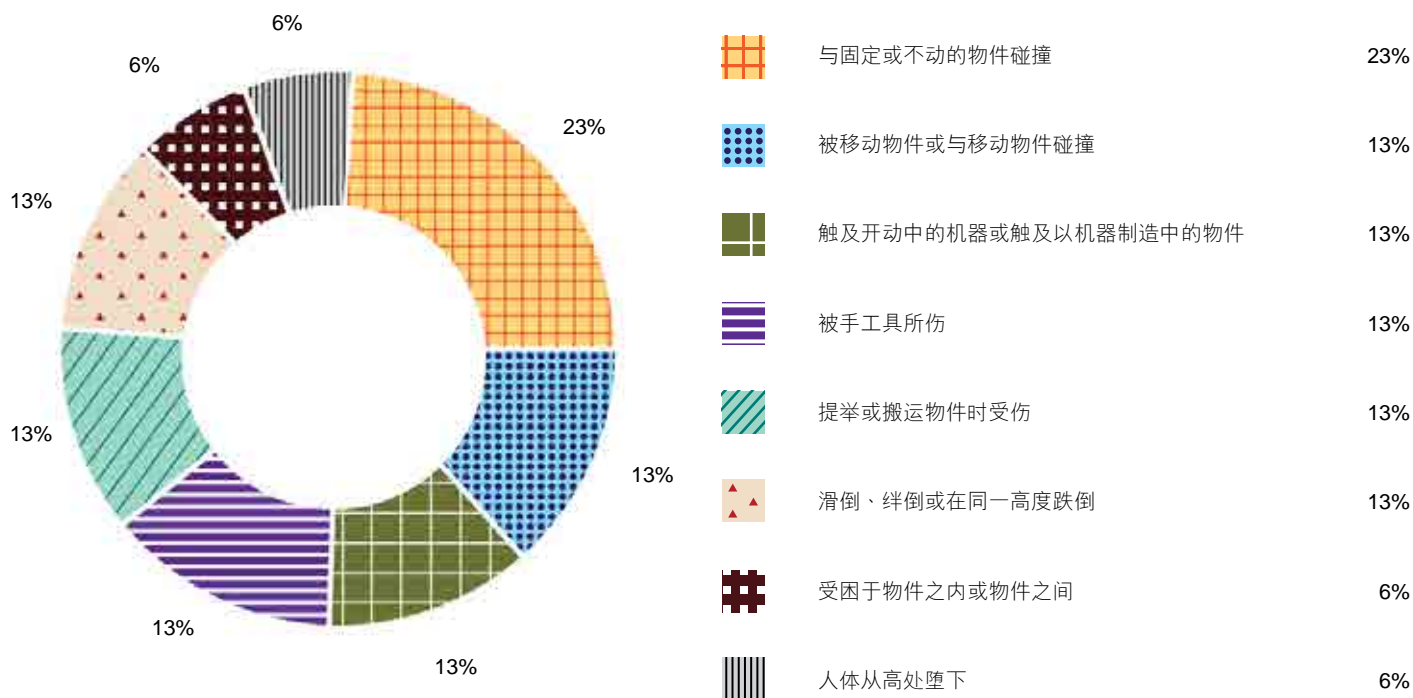
房委会与本港建造业意外率比较



新工程项目的意外类别



维修工程项目的意外类别



为提高建筑工地的职业健康及安全水平，我们于2013/14年度开始就「工人健康检查」采用改良规格，与此同时也推出关于「配有下颚带的安全帽、反光背心及维修老化建筑机器」的新规格。我们亦改善了工地现场的作业模式，并要求承建商正视不同问题，包括预防工人中暑的措施、大型建筑机器的检修要求、工作台和大型模板的安全操作及加强个人防护装备等。

房委会已于15份建造合约订明必须贯彻实施自2012年第三季推出的「合作培训计划」，以加强培训和指导建筑业新血。我们亦增设关顾工人的新规格条文，要求承建商指派导师指导新入行的建筑业工人，及于安全帽上贴上「P」字的标签，而新到工地的工人在安全帽上则需贴有「N」字的标签。承建商须安排所有这些新人参加安全入门课程。

年内，我们继续推行「房委会升降机及电梯指定分包合约安全稽核制度」和「房委会升降机及电梯安装工程安全稽核制度」，提升升降机工程的安全监察成效。另外，我们亦推出「突击安全巡查计划」，派出独立安全督察突击巡查，令工程人员提高警觉，进一步加强安全管理。这些措施配合现有按季度进行的「房委会安全稽核制度」，提升成效。

我们现正研究能否将「突击安全巡查计划」评分指数纳入「承建商表现评分制」、「打桩工程承建商表现评分制」及「拆卸工程承建商表现评分制」的评分。另外，我们亦正研究将「突击安全巡查计划」的评分与「安全、环保及卫生综合支付计划」连系的可行性，以创造诱因鼓励承建商改善工地的安全表现。

我们经常举办安全培训课程、论坛及讲座，并出版定期刊物，加强与业务相关者就安全措施方面的沟通。我们出版了《安全指南》，分别列举加建升降机及升降机改善工程的良好和不良作业模式。我们的工地安全网站经已升级，除了定期更新内容外，还符合《无障碍网页内容指引》的要求。房委会经常与本港各工会及业界联合会举行会议，推进彼此的沟通与合作，务求在业界推广安全意识和良好的建造作业守则。

2013年6月，房委会与职业安全健康局成功合办「第七届工程和物业管理工地安全研讨会」，作为有关业界宣扬工地安全的平台。今年研讨会的主题为「安全的钥匙：从心出发•坐言起行」，共有600多位人士参加，讲题包括最新的工地安全创新措施、工地意外模拟个案分析，以及建筑工程、物业管理和清洁服务安全作业的专业剖析与经验分享。



第七届工程和物业管理工地安全研讨会

此外，房委会亦与职安局及其他相关机构合办一年一度的建筑业安全日。于2013年7月8日举行的「建筑业安全分享会暨颁奖典礼」，三间房委会的承建商凭着卓越的工地安全表现，荣获五个安全奖项。年内，我们与多个政府部门及相关机构协办「吊运安全操作推广活动2012-2013」、「建筑业安全奖励计划2013」及「公德地盘嘉许计划2013」，加强建筑界从业员的安全意识和公开表扬有杰出表现的同僚。



建造业安全日

2014年2月，我们联同建造业议会、劳工处、职业安全健康局及机电工程署召开「升降机工程安全研讨会」，向业界宣传安全意识，倡导升降机工程的安全作业文化。研讨会共有逾400位参加者，会上大家分享升降机工程作业安全的知识与经验。所有参与加建及改善电梯合约工程的主要建筑工程和升降机工程承办商均签署约章，承诺致力在工地提供安全的作业环境。



升降机工程安全研讨会2014

为符合建造业议会于2013年公布的新规定，我们已修订专为工程专业人员、技术级人员和驻工地人员而设的「工地安全证书培训计划」，以及承建商工地人员工地安全培训的教材。

建造可持续发展的屋邨

在公屋的规划和设计上，我们致力做到规划完善周全、设计因地制宜，务求新发展项目全面切合工地的具体环境，充分利用地积比率，同时尽量优化住宅大厦的建屋数量。正因如此，我们非常重视向相关的政府部门进行咨询及鼓励公众参与。他们的意见有助我们优化项目的设计，设置必要的社福设施，同时优化发展潜力。在其他政府部门的共同努力下，我们确保适时提供附属设施，以顺应新屋邨中不断增长的社区需求。

开展新屋邨项目时，我们会仔细考虑工地的特点，然后适当地提供促进社交互动的公用地方，同时采用通用设计的原则来设计社区设施和住宅单位，并且建设综合社区游乐场，供不同年龄组别和能力的居民享用。我们亦在大厦入口、主要屋邨设施及交通枢纽，提供无障碍通道。

用户的意见有助我们不断改善，我们会据此检讨设计，在寻求改善的同时亦兼顾成本效益。年内，我们修改了预制外墙及嵌入式淋浴间的设计，并于2014年第一季把经改良的设计纳入总设计细则之内。

公众齐参与

汇报期内，我们分别举办了不同形式的公众参与计划，例如咨询会、工作坊及论坛等，从而促进与业务相关者沟通，向他们介绍最新的房屋项目。透过这些参与过程和活动，我们不但可向公众提出新的发展倡议，还可收集本地社区的意见，进一步完善新屋邨的设计和建筑工程。年内举行的公众参与工作坊或论坛，包括荔枝角道—东京街一期及二期、大窝口道一期及二期、硕门邨二期公屋发展项目和马鞍山路南段及北段的居者有其屋发展项目等。



荔枝角道—东京街一期及二期公屋发展项目的公众参与工作坊



完工后检讨工作坊

我们于年内继续推行育苗行动，鼓励社区及居民共同参与新屋邨栽种植物。

我们继续委托独立机构在新建公屋进行租户满意度调查，听取居民对建筑设计和服务的意见。汇报期内共进行1773次访问及调查，平均满意度为94.58%。年内，我们亦举行了多次完工后检讨工作坊，促进互动交流，就新建屋邨交换意见。调查和检讨结果提供宝贵的参考资料，有助我们检讨设计，不断改善新屋邨发展项目。

与承建商齐心协力

我们与承建商保持有效沟通，彼此衷诚合作，务使建造工程有卓越品质，并能顺利地安全完成。

我们继续采用符合国际标准的良好作业方式。为更完善管理建造工程，年内我们继续推行ISO 9001品质管理体系和ISO 14001环境管理体系。继发展及建筑处成功推行ISO 50001能源管理体系后，我们现已强制规定所有在2014年1月1日或之后申请加入房委会建造(新工程组别)及打桩工程承建商名册的承建商，通过该体系的认证，而于2014年1月1日前已登记于名册的承建商，则须在2015年12月31日或之前取得ISO 50001认证。此外，我们的招标文件亦订明承建商必须符合相关的国际标准，例如ISO 9001、ISO 14001和OHSAS 18001 职业健康及安全管理体系。

「承建商表现评分制」是监察和评核承建商表现的工具，年内我们继续应用这个评分机制。相对2002年底，各类承建商的「承建商表现评分制」的得分均有改善，详情如下：

承建商类别	「承建商表现评分制」平均得分升幅 (与2002年年底数字比较)
建筑工程	+4.53%
电业	+16.51%
消防装置及水泵	+25.73%
升降机及自动扶手电梯	+12.63%

房委会与多家建造业机构合办第十一届「优质公共房屋建造及保养维修大奖」，旨在嘉许在房委会的建造和保养维修项目中表现出色的承建商、监督人员、施工队伍及前线人员，并鼓励他们不断寻求及采用创新技术，藉以提升公共房屋的建造及保养维修服务水平。该颁奖典礼于2013年12月14日举办，共颁发超过150个奖项和嘉许状。



「优质公共房屋建造及保养维修大奖2013」颁奖礼

现有屋邨推行的措施

确保及维持现有公屋的可持续发展非常重要。为量度公屋大厦的可持续发展成效，及协助现有屋邨拟定长远策略，我们于去年安排了六个试点屋邨共40座公屋大厦参与香港品质保证局的「楼宇可持续发展指数」计划，结果全部取得「楼宇可持续发展指数验证标志」。我们现正准备在2014/15年年底，将参与计划的屋邨数目增至十个，合共约80座大厦。



楼宇可持续发展指数验证标志

创建优质居所

「全方位维修计划」的五年运作周期(2011-2016)现已完成一半，于汇报期内在全港共39个屋邨为居民提供综合性的楼宇保养维修。与此同时，住户还可享受「日常家居维修计划」的服务，这项配套计划现时在全港屋邨全面实施。



「全方位维修计划」



「日常家居维修计划」

为确保楼龄较旧的公屋「老当益壮」，我们持续推行「全面结构勘察计划」及「屋邨改善计划」，分别评估楼宇结构及改善已通过全面结构勘察旧屋邨的各项设施。年内，共有四个旧公屋完成了全面结构勘察的工作。



华富(一)邨进行修理及改善工程：施工前(左)及施工后(右)

我们辖下维修工程选用的建筑材料及组件，均会统一进行实验室检测，然后根据检测结果寻求改进，保证建筑保养工程品质优良。

我们尽力提升公营房屋的质素和回应租户的关注。房委会的资助房屋小组委员会于2014年初开始推行长期措施，按照个别租户的喜好，免费为公屋租住单位及尚未售出的租者置其屋屋邨单位，将插筒式晾衫装置更换为晾衣架。



晾衣架

为使公营房屋租户可接收香港电台于2014年1月推出的三个全新数码地面电视广播频道，房委会已于147个公屋屋邨逾1 000座住宅大厦加装数码地面电视广播接收设施，约九成现有租户受惠。

生活环境安全无忧

消防安全和防火措施是屋邨管理的重点工作，为确保安全，我们定期在屋邨进行消防教育宣传及火警演习。2013年11月，由房委会主办、消防处协办的「屋邨防火乐安居2013开展仪式暨防火安全嘉年华」在油塘大本型举行，以生动有趣的互动手法向公营房屋居民宣扬安全意识和守则。当日多个屋邨管理咨询委员会(邨管谘委会)获颁发奖项，嘉许他们积极在屋邨宣传消防安全讯息。



屋邨防火乐安居2013



为提醒住户安全使用升降机及扶手电梯，我们于2014年年初配合「升降机及扶手电梯安全运动」安排了连串活动，并特别以长者及儿童作主要推广对象。有关活动包括举办展览、派出扶手电梯安全大使到访意外率高的屋邨、于意外率高的九条屋邨张贴海报和派发安全小册子，并派发升降机和扶手电梯安全「教材」，到26间幼稚园举办培训课程，并在商业电台和新城电台广播安全讯息。



升降机及扶手电梯安全运动 - 扶手电梯安全大使



升降机及扶手电梯安全巡回展览



升降机及扶手电梯安全海报





升降機及扶手電梯安全小冊子



升降機及扶手電梯安全「教材」(左)及幼稚園學童培訓班(右)

我們的閉路電視保安系統最後一期升級工程於匯報期內圓滿完成，全港153個屋邨共1 016座大廈現已安裝彩色攝影機和數碼攝錄機，並以寬頻網絡傳輸。為保障家居安全，年內我們推行嶄新計劃，為1986年至1992年落成的公屋更換電線，減少火警危險。

為加強公屋維修及改善工程的稽查工作和風險管理，我們針對維修及改善工程實施ISO 19011稽核管理體系和ISO 31000風險管理框架，兩者均於2013年9月通過香港品質保證局核實。此外，我們亦更新了維修及改善工程合約的「安全支付計劃」項目和「房委會安全稽核制度」，以期不斷優化現有屋邨的工地安全作業。

為提高屋邨維修及改善工程的職業健康和安全管理表現，我們正研究在相關工程中實施OHSAS 18001：2007職業健康及安全管理體系的可行性。我們於2013年12月進行了差距評估，將繼續優化職業健康及安全管理體系，並於來年在維修及改善工程中採納OHSAS 18001國際標準。

无障碍通道

房委会自2002年一直应用「通用设计原则」设计公营房屋发展项目。这套原则可全面照顾不同年龄及活动能力人士的需要。根据2010年6月平等机会委员会发表的调查报告，房委会于2010/11年起展开改装工程计划，改善房委会物业的无障碍通道设施，以求达到政府《设计手册：畅通无阻的通道2008》的指定标准，我们并成立督导小组，确保无障碍改善工程可有条不紊地逐步实施。2013/14年度，我们继续推展有关的工程计划。

「加建升降机计划」第一期工程于汇报期内完竣，并继续展开第二期工程。随着「加建升降机计划」第一期完成，29个公屋的无障碍行人设施得以改善，合共安装了70部升降机、6部扶手电梯及18条行人天桥。



爱民邨的无障碍设施

此外，我们亦配合「升降机现代化工程计划」，展开大规模的检查行动，范围涵盖所有机龄逾25年的升降机。于2013/14年度，我们透过此计划在16个屋邨共103部旧式升降机进行现代化工程。

共建和谐社区

房委会为促进家庭凝聚力，特别为公屋租户构思多套「天伦乐」计划，鼓励多代同堂共融居住。这些计划包括：

- 「天伦乐优先配屋计划」：提供诱因鼓励年轻一代与年长父母或亲属同住或迁近居住，以促进互相关怀及照顾；
- 「天伦乐调迁计划」：鼓励年轻一代和年长父母居住于同一或就近屋邨；
- 「天伦乐加户计划」：年长租户可把一名成年子女及其家人加入公屋户籍；及
- 「天伦乐合户计划」：租户可与年长父母或亲属合并户籍。

推行以上计划至今，累计受惠家庭共30 310户，当中包括14 230宗公屋申请、1 650宗调迁申请、13 830宗加户申请和600宗合户申请。

除了天伦乐计划外，房委会亦设有其他调迁计划，务求多元化回应公屋租户不断改变的住屋需要。以下是部份例子：

- 以室内楼面面积计算居住密度低于每人5.5平方米的租户，可透过「纾缓挤迫调迁计划」申请调迁较大单位；及
- 居住密度平均每人少于7平方米室内楼面面积的租户，可透过「改善居住空间调迁计划」申请调迁较大单位。

计划名称	2013/14年度计划受惠的申请人/家庭数目
「天伦乐优先配屋计划」	1 480
「天伦乐调迁计划」	385
「天伦乐加户计划」	2 780
「天伦乐合户计划」	60
「纾缓挤迫调迁计划」	942
「改善居住空间调迁计划」	1 055

年内，我们继续推行「租金援助计划」。我们在房屋资讯台/电台发放有关的资料，同时张贴宣传海报及派发资料单张和屋邨快讯，广泛地向公屋租户推介本计划。按照政府在2013/14年度财政预算案提出的倡议，我们于2013年8月及9月实施了政府代租户缴付租金的措施，纾减居民的财政负担。

社区齐参与

我们积极推动居民投入参与屋邨事务，藉此建立紧密的邻里关系和回应租户的需要。1995年设立的邨管谘委会，计划多年来发挥着重大作用，促进屋邨管理团队与公屋租户通力合作。时至今日，全港已有140多个屋邨成立了邨管谘委会。2014年3月，我们成功举办两年一度的屋邨管理咨询委员会研讨会，超过700位来自不同屋邨的邨管谘委会代表聚首一堂，就屋邨管理事务交流意见。

年内，我们举办了各式各样的社区活动，主题包括消防安全、公共卫生、家居维修、预防流行疾病、环境保护和长者健康。于2013/14年度，各邨管谘委会分别与多个非政府机构合作，举办了约400项社区建设活动，在公屋推广睦邻关系，其中包括200项单一主题/多主题活动，为长者租户提供关怀及外展服务。其中16个屋邨更联同卫生署与非政府机构，推行以屋邨租户为对象的社区健康推广计划。

我们于2014年1月举行每年一度的「长者希望日2014」，今年活动参与的义工多达2 800位，创出历来最高纪录。义工们分别到60个公共屋邨探访1 200户长者，致送福袋问候，与长者们共贺春节。

每逢佳节，房委会辖下商场分别换上不同主题的节日装饰，及安排林林总总的佳节庆祝活动，邀请市民和本地社区的居民共欢同庆。



2014年3月举行的邨管谘委会研讨会



长者希望日2014



澤安邨籌辦嘉年華宣揚老幼和洽共融



葵涌商場的聖誕裝飾



大本型的情人節裝飾

与承办商携手合作

我们与承办商紧密合作，确保维修和管理工作达到卓越水平。过去一年，我们举行多次会议、研讨会及讲座邀请承办商参与，而所有全包工程合约及分区定期工程合约亦全面应用工资发放监察系统。

于2013年10月开始，我们在楼宇保养工程分区定期合约采用「综合评分投标制」，除了考虑报价外，还评估承建商过去的表现和往绩。此制度有助房委会辨别高质素的承建商，并鼓励所有承建商创出更佳表现。此外，我们亦推出监管措施，承建商如连续两次不能通过安全稽核，便会暂时被取消资格，不可参与维修工程的投标。

我们希望业务夥伴有更佳的服务水平，因此持续推行、监察和评估建筑保养合约的「保养工作表现评分制」。此外，我们亦于2013年推出升降机、电力、供水及消防服务，以及空调装置的新建屋宇装备「保养工作表现评分制」试验计划。

屋邨管理承办商的杰出表现值得嘉许，一如往年，本年也主办「屋邨管理服务承办商大奖」，颁奖典礼于2014年2月在大本型举行，共颁发26个奖项。



「屋邨管理服务承办商大奖」颁奖典礼

2013年5月，房委会为辖下公共屋邨服务承办商举办预防H7N9禽流感研讨会。2014年3月则连续第二年举行「洁净服务职业安全研讨会」，向清洁服务承办商的前线人员宣传安全意识，并邀得职安局及劳工处代表担任嘉讲师者，与200多位从业员分享安全作业的心得。2013年6月，我们与职业安全健康局合办「第七届工程和物业管理工地安全研讨会」，推广安全意识。



H7N9禽流感研讨会

办事处推行的措施

员工是我们的生力军，在房委会实施的各项可持续发展策略中，担当关键角色。对于内部员工，我们致力提供安全健康的工作环境，定期与他们沟通，以及透过培训和嘉许促进他们的个人发展。对于社会各界，我们透过公开互动的沟通渠道，适时为业务相关者及公众提供资讯，让他们紧贴我们的最新动态。

安全健康的工作环境

员工的健康与安全是我们最关注的事项，2013年我们合共举行200个有关职业安全与健康(职安健)培训课程和研讨会，约有9 700位员工参加。与职安健相关的培训课题涵盖预防筋肌劳损、安全意识、树木管理的安全培训及升降机现代化/加建工程安全检查等。职安局及劳工处的职安健指引、健康贴士和刊物已上载至房委会内联网的职安健网站供员工参阅。



职安健培训课程

2013年5月，我们进行年度办公室安全视察，检查了约340个办事处，并采取跟进行动改进工作间的职安健作业模式。年内，我们为职安健评估员安排五次培训，其中包括重温课程，藉此增进他们的知识，为2014年3月展开新一轮的年度职安健视察工作作好准备。

房委会最近配合政府的政策，分别以「雇主机构」及「支持机构」名义参与《有能者·聘之约章》及共融机构嘉许计划(《约章》计划)，推动各界为残疾人士提供就业机会。房委会除了雇用残障人士外，亦努力协助身体残障的员工，促进他们在岗位发挥所长，同时向雇用复康人士的社企和非政府机构采购产品及服务，拓阔他们的就业空间。另外，我们亦支持社会福利署的「阳光路上计划」，以就业见习形式聘用15至18岁的残疾青年，同时也鼓励业务夥伴支持此计划。

我们一向关心员工的身心健康，其中之一是透过房委会职员同乐会主办各式各样的兴趣班，包括传统武术班如八卦掌、八段锦、太极拳和六合八法拳，令他们保持强健的体魄。



六合八法拳研习班



八卦掌研习班



太极拳研习班

「员工身心乐健计划」举办已久，并一直广受员工欢迎。年内，我们继续就此计划先后安排多次讲座提供实用的保健之道，例如护眼、牙齿保健、应对中年危机和压力管理等。除此之外，最新的健康资讯文章和贴士也会每月上载至「乐健坊」平台。年内，我们举行了一次以健康为主题的问答游戏，员工反应热烈，踊跃参加。

员工齐参与

我们用心回应员工的意见与关注，鼓励他们透过多个员工参与平台反映意见，例如定期举行的焦点小组会议、亲善访问、辅导/员工面谈、会议及员工组织茶聚。于汇报年度，我们推出连串计划，让杰出的工作团队在内联网分享他们的成功故事，从而巩固我们的核心信念，激励员工不断追求卓越。

发展机遇

房委会的员工培训和发展活动主要包括课堂讲授、实地参观、考察团及就业见习计划。于2013/14年，我们的员工平均每年培训时数为24.5小时。我们更进一步优化房委会的网上电子学习平台「易学网」，内容更丰富，介面亦经过改良，方便使用者使用。

新入职人员的迎新培训课程最近已更新，增添关于房委会最新方向和发展的资讯。我们亦安排员工参加本地及海外的管理和领袖培训课程，以及其他关于我们现行及新推出业务和资讯科技系统的培训。本年度我们针对新入职的工程专业人员，推出了崭新的「管理才能发展课程」。此外，我们亦为中级管理人员安排一系列「工作融乐、有赖关爱」的一天工作坊，提供宝贵的工具与支援，有助学员培养关怀下属的管理态度，激励员工及提升工作效率。



个人效能提升课程



「工作融乐、有赖关爱」工作坊

2008年开始的「心意卡」计划本年度继续推行，旨在嘉许努力付出的员工，表扬他们实践房委会的基本信念——关怀为本、顾客为本、创新为本、尽心为本。

广开渠道与外界业务相关者沟通

我们设有多个沟通渠道向外界业务相关者阐述我们的政策、工作成果和其他资讯，其中包括网站平台、Facebook及署长网志；刊物如海报、介绍册、短片、网上通讯(《互信》)和邮管谘委会通讯；新闻发布、简报会及传媒访问；还有本地及海外访客参观活动。

我们的网站简便易用，于汇报期内平均每月录得530万次点击。网站于去年进行了大规模改造，确保符合万维网联盟(W3C)《无障碍网页内容指引》(WCAG) 2.0 AA级别标准。我们的网站在政府资讯科技总监办公室及平等机会委员会联合举办的「无障碍网页嘉许计划」中荣获金奖。

过去一年，我们安排了45次新闻简报会及传媒访问，另发布了56份新闻稿，同期，我们接获1 095宗直接查询和663宗公众透过传媒提出的投诉，全部均按照标准程序适时回应处理。

鉴于有不少访客对香港公屋的发展和管理深感兴趣，我们乐于举办简报会及工地导赏团，向本地社区和全球各地的到访团体介绍香港的公营房屋。2013/14年度我们共安排77次参观活动，当中31%参加者为本地团体，30%为内地访客，39%为海外访客。

为向公众阐述香港公营房屋的发展历程，我们于2002年在何文田总部成立了展览中心。中心自开幕至今已接待超过215 700人次的个人和团体访客。

2013年适逢香港公屋发展60周年，我们于2013年4月举行揭幕仪式，随后在年内推出连串推广活动、展览和屋邨活动，让公众深入了解我们的公营房屋发展及管理工作。



香港公营房屋发展60周年展览揭幕仪式

我们于2013年9月底至2014年3月初，假尖沙嘴香港文物探知馆举行香港公营房屋发展六十周年展览。展馆分为五个区域，介绍公营房屋的发展里程碑、设计的演进和新屋邨规划与管理，同期并安排公营房屋讲座，另于公共屋邨和房委会辖下多个商场举行小型巡回展览。为庆祝六十周年，我们特别制作15分钟的纪念短片，叙述公屋发展的多个重要里程碑及成就。



以香港公营房屋发展六十周年为主题的公开展览



香港公营房屋发展六十周年庆祝酒会

2013年年底，我们举行特别酒会同贺香港公营房屋发展六十周年。活动由行政长官梁振英先生主礼，嘉宾包括现任及前任房委会主席、副主席及委员。

怀着六十周年的喜悦，我们欣然主办第十八届「亚洲公共房屋机构研讨会」，主题为「探求可持续发展：不断转变的挤迫城市的公共房屋」，旨在促进分享公营房屋发展领域的最新科技和实务工作。



第十八届「亚洲公共房屋机构研讨会」

经济工作成效

- 财政表现
- 规划和建造新屋邨的措施
- 现有屋邨推行的措施
- 办事处推行的措施



香港房屋委员会(房委会)日常运作务求实现经济可持续发展。我们追求营运效率及卓越水准，投放资源开拓创新的建筑和建造方案，优化管理及采购工作，致力为市民提供可负担的优质房屋以回应社会的需要。

财政表现

房委会是财政自主的机构，透过内部衍生的资金发展公营房屋。我们的主要收入来源包括公共房屋和商业资产的租金、出售剩馀居者有其屋(居屋)单位及基金投资收入。

我们的财务小组委员会全盘监察管理房委会的资金，包括厘定各类投资策略和定位。在资金管理附属小组委员会的协助下，财务小组委员会不时检讨房委会的投资策略和定位。资金管理附属小组委员会定期评估房委会的投资策略，并会就基金经理的甄选提供指导意见及监察基金经理的表现。房屋署则负责监察日常营运工作。

我们坚持审慎理财，每月也会检讨房委会的财政状况和表现，并按需要检讨财政管理工作，亦会定期对财务规划及预算进行检讨。

2013/14年度的财政帐目已详列于房委会的2013/14年度年报。财政表现撮要如下：

2013/14年度综合收益表

项目描述	百万港元
综合运作帐目盈馀	2 807
资金管理帐目盈馀	3 547
代管服务帐目盈馀	19
年内盈馀	6 373

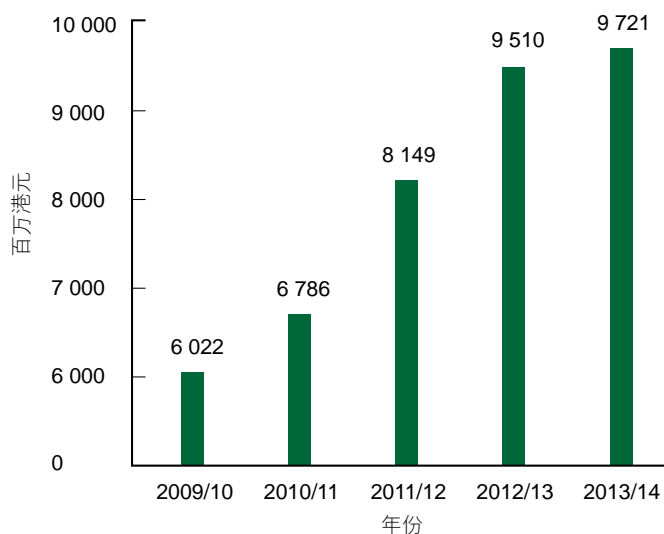
2013/14年度综合运作帐目

项目描述	百万港元
租住房屋业务赤字	(179)
商业楼宇业务盈馀	914
资助自置居所运作盈馀	2 152
未计入非运作项目的综合运作盈馀	2 887
减：非运作项目净支出	(80)
已计入非运作项目的年内盈馀	2 807

2013/14年度综合运作帐目

项目描述	2009/10	2010/11	百万港元 2011/12	2012/13	2013/14
建筑工程	5 511	6 138	7 291	8 639	8 911
改善工程	384	471	666	682	657
电脑系统	127	177	192	189	153
资本开支总额	6 022	6 786	8 149	9 510	9 721

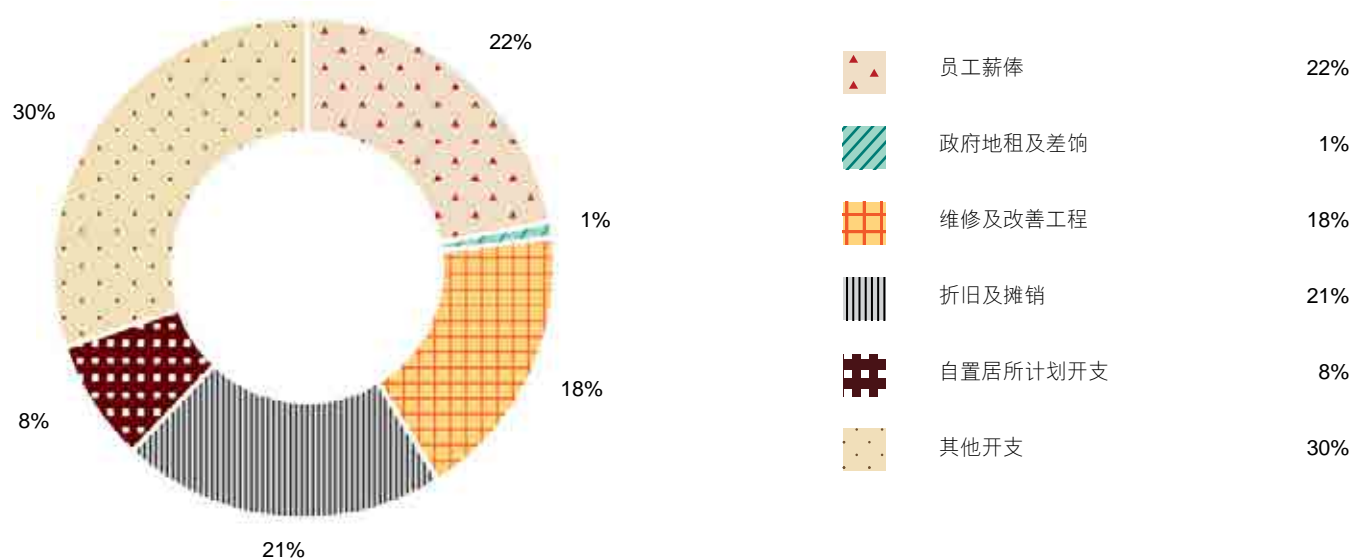
资本开支总额



截至2014年3月31日，房委会投资基金为六百九十七亿九千四百万港元，较2013年3月31日增加八亿五百万港元。

房委会本年度的经常开支为一百四十九亿二千二百万港元，较2012/13年度增加十四亿九千五百万港元。

2013/14年度经常开支分析



规划和建造新屋邨的措施

提供公共租住房屋

于2013/14年度，我们继续按既定目标，为未能负担私人租住楼宇的市民提供低廉的公共租住房屋(公屋)。在发展新公屋方面，我们臻达目标，年内顺利完成七宗项目约14 100个新公屋单位，包括德朗邨第一至三期、荣昌邨、怡明邨、葵联邨、葵逸楼及葵悦楼，以及石篱(二)邨石欢楼。



石篱(二)邨石欢楼



怡明邨

行政长官于2014年《施政报告》中宣布政府已定下目标，未来10年(即2013/14至2022/23年度)为香港提供470 000个新建住宅单位，其中60%为公营房屋，包括公屋及资助出售房屋(以居屋单位为主)。为实现目标，我们会致力今后每年平均发展20 000个公屋单位及8 000个居屋单位。

为实现目标，房委会已制订逐年延展的五年公营房屋建设计划，由2013/14年度至2017/18年度建成约81 100个公屋单位。政府现已成功物色土地，足以由2012/13年度至2021/22年度10年内建造179 000个公屋单位。今后我们会继续与各政策局和政府部门磋商，务求物色更多适合的土地，实践最新的房屋供应目标。

年内，我们继续在新项目的住宅大厦，以综合规划及因地制宜的设计，配合工地的情况，善用积比率，尽量达到最高的建屋数量，旨在提供所需设施，同时充分发挥项目的发展潜力。

管理居者有其屋计划

建造居屋单位是房委会房屋计划的重要一环，旨在协助中低收入家庭自置居所。

按照行政长官于2014年《施政报告》公布的目标，供应新居屋的步伐将加快至平均每年约8 000个单位。首批约2 200个新居屋单位预计可于2016/17年落成，2014年底将会以楼花形式预售。

房委会于2013年3月底推出「出售剩余居屋单位第7期」计划，其后共接获14 198份申请。搅珠抽签和拣楼程序经已完成，所有832个单位已于2013年9月初或之前签订买卖协议。

此外，房委会亦推行临时计划将居屋二级市场扩大至白表买家，每年配额为5 000个，让合格的白表申请人可在二级市场购买尚未补地价的居屋单位。截至2014年3月底，首批2 500名成功申请人当中2 109名已申请领取《购买资格证明书》，有效期为六个月，另批出1 044份提名信。至于第二批2 500名的成功申请人，1 874人已领取《购买资格证明书》，当中438人的提名信已获批核。

善用资源

管理及采购系统

房委会矢志保持公开、透明及具成本效益的采购措施。根据最新的市场趋势和投标价格变动，我们辖下公屋上盖建筑物的建筑成本较私人市场一般质素的住宅楼宇平均低约48%。除此之外，我们亦制订了一套标准的一般合约条款和特别合约条款，准备在2014年第二季进行招标的基本工程合约中开始采用。

我们已进一步改良标书评审程序，包括预审投标者资格，而列为「复杂」类别的建造及打桩工程合约则会采用双轨投标制度。

我们不断改进，务求令房屋发展项目达到更高水平，我们采用「综合采购法」，积极鼓励创新的设计和建造方法。这个三轨投标制度让投标者独立提交投标价、技术资料及创新意念三方面的建议。年内，我们首宗采用「综合采购法」的项目德朗邨顺利落成。「综合采购法」的其他优点如下：

- 在工程项目初期便可融合设计及建造的专业技术；
- 提高生产力和品质；及
- 促进全面综合的环保设计。

安达臣道地盘甲及地盘乙公屋发展项目第一期和第二期是房委会第二宗采用「综合采购法」的项目，工程已展开。

年内，我们检讨了物业服务代理评分制度下价格与技术的比重，确保物有所值，并微调标书评审过程的评分比重机制。



德朗邨

应用资讯科技提高建筑设计及建造效率

房委会积极应用各种资讯技术，优化管理辖下的设计和建造工程。这些资讯科技工具包括建筑信息模拟技术、地理信息系统、房屋建设管理系统及无线射频识别系统。

建筑信息模拟技术

建筑信息模拟技术是一项有效的工具，通过制作精确的三维立体数据，令视像效果更出色，辅助项目的规划。自2012年，我们成功研发最新的五维建筑信息模拟技术，并于沙田第52区第一期项目中应用，提升成本估算和评估的准确度。

为加强建筑信息模拟系统的一致性，方便不同范畴的资讯交流，我们年内拟备了结构混凝土工程的「模拟方法标准」，并在选定项目中试用。

我们亦编制了全面的建筑信息模拟技术项目执行指引，以及为1 300位不同职级、不同专业范畴的同事提供培训，广泛推介建筑信息模拟技术。

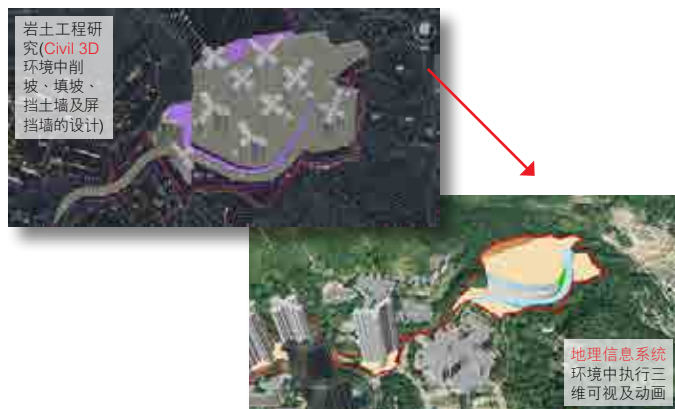


沙田第52区第一期项目

地理信息系统

地理信息系统有助搜寻和查询各类空间及文字数据，以便进行可行性研究及物色具发展潜力的建筑工地。我们的地理信息系统由网上地理信息系统、树木管理和三维立体分析功能三大部分组成，自2013年1月起开始使用，同年并进行了两次提升，改良多项功能。

我们结合地理信息系统与建筑信息模拟技术，进行土木工程研究。至今已应用于多宗项目，包括大埔9区、石硤尾第六期、荔枝角道-东京街及皇后山。年内，我们亦继续采用地理信息系统管理中央图则记录，并在保养工程施工通知上标示地点。



结合建筑信息模拟技术及地理信息系统进行岩土工程研究

房屋建设管理系统

我们已实施并提升房屋建设管理系统，通过这个网上协作及知识管理平台，改善管理辖下各建筑项目的效率。于汇报年度，房屋建设管理系统已进一步改良，增设了多项新功能，例如房屋建设管理工地监管流动系统和建造监管流动系统，利用尖端的流动通讯技术，精简现有的打桩工程巡查工作。



使用房屋建设管理系统

无线射频识别系统

无线射频识别系统透过晶片和感应器，记录并嵌入制造资料，方便我们追踪木门、铁闸、铝窗及预制混凝土外墙这四种主要建筑组件的工作流程和物流情况。年内，我们成功推展多宗试验项目，利用无线射频识别系统监察惰性建筑及拆卸工程废物的处置情况，防止非法倾倒。此外，我们亦在主要屋宇装备装置，包括水泵、配电板、发电机及升降机等，尝试应用无线射频识别系统。

为尽量发挥无线射频识别系统的效能，我们相应地改良了房屋建设管理系统，以便接收个别工程项目的无线射频识别数据。

提升建筑水平、质素和生产力

2013/14年度，我们所有已竣工项目的延误率均不超过10%。

年内，直属运输及房屋局常任秘书长(房屋)办公室的独立审查组继续以第三方的形式，审查房委会新发展项目提交的建筑及结构图则。为求不断进步，以向房委会和广大市民提供更卓越服务及促进环保工作成效，独立审查组已于2014年中通过ISO 9001及ISO 14001认证。

为进一步提升整体运作效率，我们于本财政年度开始实行以电子方式，向独立审查组递交结构、建筑、土力工程文件及监工计划书，同时并正研发电子图则申请及审批系统供独立审查组使用。

2013/14年度，我们共处理721份建筑工程申请书和1 360份结构工程申请书。另外，我们亦在指定期限或承诺期内，处理了2 383份有关改建和加建工程的申请书，27 253份按照小型工程监管制度递交的申请书。为完善新发展项目和改建及加建工程的风险管理，我们继续发表新建造项目和改建及加建工程的季度地盘监察报告。

我们悉力寻求机会提升建筑水平，以改进建造工程的质素和提高生产力。有关的工作包括：

- 监察与建筑相关的研发活动之进度；及
- 藉定期会议、论坛和研讨会听取持份者的意见，改进建筑水平及生产力。

我们于2012年3月实施产品认证计划，强制规定多种建材产品必须通过产品认证，推行上游监管以确保质素。计划最初涵盖七种建材产品，其后增加了三种，2014/15年度计划再增加一种。强制认证的产品如下：

- 防火木门
- 防火板间墙
- 建筑用袋装水泥
- 瓷砖黏合剂
- 瓷砖
- 修葺砂浆
- 铝窗
- uPVC排水管道及配件
- 连体座厕设备
- 钢筋网
- 丙烯酸多层喷漆(拟于2014/15年度认证)

现有屋邨推行的措施

迅速提供可负担的房屋

房委会致力维持一般公屋申请者(即家庭及长者一人申请者)的平均轮候时间¹约3年。由于公屋需求有增无减，致使间竭有未能如期达标的情况，但我们仍然会努力达成目标。截至2014年3月底，一般申请者的平均轮候时间为3.0年，其中长者一人申请者则为1.6年。

于2013/14年度，一般申请者(即家庭及长者一人申请者)和配额及计分制下非长者一人申请者获分配的单位总数为23 307个。

房屋租金调整和援助政策

在现行的公屋租金调整机制下，公屋租金是按照租户家庭整体收入的变动作上或下调整。房委会每两年便会检讨公屋租金一次，上次检讨是在2012年中，下次检讨将于2014年中完成。

截至2014年3月底，公屋单位的每月租金由287元至3 877元不等，整体平均月租为1 540元。公屋租金已包括差饷、管理费及维修费。

为协助租户应付短暂财困，我们特设租金援助计划。视乎个别情况，合资格租户可获宽免25%或50%租金。截至2014年3月底，约有12 100个家庭受惠于租金援助计划。

我们透过不同推广渠道向公屋租户宣传租金援助计划，其中包括在房屋资讯台、房委会/房屋署网站、电台、海报、通讯及单张发放资讯。此外，我们更在屋邨快讯2013年5月及11月刊重点宣传。

资源物尽其用

我们采取多项措施，确保适时善用公屋单位，优化入住情况，顺应不断变化的社会环境和居住需要。

¹ 轮候时间是以公屋申请登记日期开始计算，直至首次配屋为止，但不包括申请期间的任何冻结时段(例如申请人尚未符合居港年期规定；申请人正等待家庭成员来港团聚而要求暂缓申请；申请人在狱中服刑等)。一般申请者的平均轮候时间是指在过去12个月获安排入住公屋的一般申请者的平均轮候时间。

遏止滥用公屋

为加强租务管理，保证珍贵的公屋资源用得其所，让真正有需要的人士受惠，房委会已制订严谨政策防止滥用公屋。

于2013/14年度，我们严格审核全港约201 100份根据「公屋住户资助政策」、「维护公屋资源的合理分配政策」和其他租务管理政策规定递交的租户收入及资产申报，从而厘定每户可获的资助额。为加强措施成效，房屋署「善用公屋资源分组」已成立特别小组，由30位资深人员额外彻查逾5 000份租户收入及资产申报和3 000份与入住情况相关的个案。

除此以外，我们的前线人员于最近一次两年一度的单位巡查，家访约536 000个单位，较2014年3月按比例计算的目标70.83%多2.7%。另外，「善用公屋资源分组」亦主动严查约8 900宗与住用情况相关的个案，包括经前线管理人员和公众转介的怀疑滥用个案，及以随机抽选个案。

为推广珍惜公营房屋资源的重要教育讯息，我们透过众多宣传途径及外展活动广泛宣传。于2013/14年度，我们就珍惜公营房屋资源推展连串宣传计划，其中包括屋邨快讯、海报、推广短片和横额、电视及巴士电视短片节目、传媒广告、铁路广告、巴士广告、互联网、房委会/房屋署网站、房屋资讯台、电台广播及与屋邨管理咨询委员会(邨管谘委会)合办的特选屋邨巡回展览。

我们亦主动联络邨管谘委会，宣传珍惜公营房屋资源。另外，我们亦派发「举报滥用公屋邮柬」予每户公屋居民，方便租户举报滥用公屋的个案。

「纾缓挤迫调迁计划」及「改善居住空间调迁计划」

「挤迫」户指人均占室内楼面面积少于5.5平方米的公屋租户。

「纾缓挤迫调迁计划」于2013年9月推出。本年度共有942个家庭受惠于本计划，获安排调迁较宽敞的单位，改善居住环境。截至2014年3月底全港的「挤迫」户数已减至3 121，仅占所有公屋住户0.43%。

「改善居住空间调迁计划」是另一项改善居住环境的措施，受惠对象是人均占室内楼面面积少于7平方米的家庭。年内，我们安排了共1 055个家庭调迁到较大单位。

运作注重成本效益

公共屋邨的维修是我们为居民提供卓越服务的重要一环，我们透过「全方位维修计划」提供全面的维修服务。年内，我们于39个屋邨实施「全方位维修计划」，并以建筑安全作重点，以配合政府最新的建筑管制措施。

我们的「日常家居维修服务」为前线人员提供所需资源，确保可以适时为住户执行维修工程。于汇报期内，计划已覆盖210个屋邨及屋苑，包括全港所有公屋单位、租者置其屋计划屋邨和五个新屋邨。

「全面结构勘察计划」及「屋邨改善计划」年内继续推行。我们透过「全面结构勘察计划」勘察楼龄较旧屋邨，确保大厦结构安全，同时评估修理工程的成本效益；「屋邨改善计划」则改善旧屋邨的环境状况和设施。于2013/14年度，「全面结构勘察计划」顺利在四个旧屋邨完成勘察，而「屋邨改善计划」的修理及改善工程亦按原订时间表施工，当中包括加设升降机及改善消闲设施。

自2008年开始实施的「加装升降机计划」第一期工程现已完竣，迄今共装设70部升降机。计划于2013年初进入第二阶段，相关工程包括在公共屋邨增设升降机连接室外高架平台和现有的行人天桥。此外，我们继续透过「升降机现代化计划」检验所有运作超过25年的升降机，并按需要进行保养维修的工作。

全港所有公共屋邨的无障碍通道工程进展理想，于2013/14年年底无障碍通道全面改善计划的大部分工程均已完成，包括改善升降机、行人道、增设扶手及触觉警示带，令残疾人士出入更方便。



小西湾邨的无障碍通道改善工程

全港公共屋邨闭路电视保安系统的改善工程于2013/14年度作最后阶段施工，装设了彩色摄影机、数码摄录机和宽频网络传输设备。我们另于策略性位置加装闭路电视摄影机，以加强保安和监察工地检测及建造工程。

重建及活化再利用

房委会一直与相关政府部门并肩合作，物色合适的新建屋用地，同时也不忘研究现有旧公共屋邨的重建潜力，以求尽量利用地积比率，确保可善用香港珍贵的土地资源，增加公营房屋的供应。

房委会根据现行的「重建高龄公共租住屋邨的优化政策」（「优化政策」），考虑是否可重建现有旧屋邨，当中的考虑因素包括现有大厦的结构安全、修葺方案的成本效益、原地重建的潜力和是否有合适的安置资源。自2011年推行「优化政策」以来，只有白田邨正式宣布重建。

截至2013年年底，我们已评估了22个高龄公共屋邨的重建潜力。有关资料可作为基本依据，让我们日后就个别旧屋邨进行详细研究。根据研究结果，按照结构安全和修葺是否符合经济原则的角度，现时尚未有特别需要重建这批屋邨。然而随着屋邨逐渐老化，维修费用预期亦会增加，因此房委会将逐步规划有关屋邨的重建。重建方案将审慎考虑轮候册申请者的需求、人力资源和其他限制。

于2014年年初，继政府决定局部放宽薄扶林南的发展限制后，我们已着手详细评估如何运用五幅新的政府用地以配合华富邨的重建计划。

此外，活化柴湾分层工厂大厦作公屋用途已于年内开始筹备，建造工程合约预计于2014年年中展开。



柴湾分层工厂大厦 — 活化前



柴湾分层工厂大厦 — 活化后(电脑彩现)

优化商业物业资源

房委会辖下设有庞大的零售物业和社区设施网络，支援公屋居民的生活需要。我们的零售设施发展项目以照顾本区居民的日常需要为首要目标，规划新商场的指定行业组合时，我们会采取灵活及以市场为本的租务策略，务求为顾客提供多元化选择。

举例说，我们安排出租晴朗商场的商舖时已紧贴市场最新趋势，引入多个流行品牌和产品类别迎合居民的日常需要。以市场为本的租务策略，除可创造不俗的租金收益外，还让我们成功租出空置多时的零售单位。有关策略成效理想，有助我们充分善用零售设施和提高竞争力。



晴朗商场的商店种类繁多，充分照顾区内居民的日常需要

年内，我们在各房委会商场推行多项措施，为顾客带来轻松方便的愉快购物体验。其中一项措施是提供商场的中庭供商户推广各类产品，另外亦在策略性位置装设自动柜员机便利顾客。



葵涌商场的产品推广活动



于大本型装设的自动柜员机

为方便评估商业楼宇业务的成效，我们制订多个主要表现指标监察辖下的商业楼宇组合。截至2014年3月底，商业物业的空置率、租金拖欠比率及营运支出与收入比例(列于下表)均符合2013/14年度的主要表现指标。

截至2014年3月31日的主要表现指标结果	百分比
零售单位(商舖)空置率	1.6%
租金拖欠率	1.5%
营运支出与收入比例	54.7%

按照房委会逐年延展的五年计划，我们已拟定重大资产改善工程的优先次序，从而提升辖下商业楼宇的吸引条件和商业潜力。

华富(一)邨及(二)邨零售设施的改善工程已于2013/14年度完竣，并引入两间新食肆，为居民提供更多餐饮选择。安基苑、龙蟠苑、坪石邨及葵盛西邨的零售和停车场设施改善工程亦进展理想。

有见南山邨、石硤尾邨及富山邨的熟食档位十分受居民欢迎，2013/14年度我们批准这些档位增设露天座位，座位数目大大增加，有助纾缓室内的拥挤情况。

年内，我们将葵盛西邨和丽瑶邨街市的档位重新整合，分别将两邨多个空置档位合并出租作食肆，此外，富山邨熟食摊位亦进行翻新工程，创造更佳营商环境。



华富(一)邨改善工程



石硤尾熟食摊位



葵盛西邨街市商舖重新整合



我们委托顾问公司就超级商场大本型提供策略性管理及咨询服务，协助业务持续发展，同时完善策划商场的租务情况。小型零售地带年内经已翻新，重新编排展销亭的位置，并整合部份空置的展销亭，腾出更大面积的零售区。小型零售地带翻新后，商店的种类更多元化，增进了购物气氛。



大本型的翻新工程

为促进香港环保运输的发展，我们在渔湾邨停车场安装了电动车充电设施，年内落成的新公营房屋发展项目亦装有同类设施。

我们积极优化租务策略，结果成功觅得商户承租地点较冷门的长期空置零售点，例如象山邨。

年内，各商场分别举办90场不同规模的节庆和季节性的市场推广活动，当中包括小型表演、嘉年华、舞台表现和综艺节目、游戏及小食摊位、礼物换领等，娱宾之余亦有招徕作用。



渔湾邨停车场的电动车充电设施



天恩商场的推广活动



大本型的节庆和季节性推广计划

大本型年内安排了约70场节目和宣传活动，广受顾客、租户及居民欢迎，人流及商户营业额持续上升。我们亦在不同季节为商场度身订造特别装饰、宣传及节庆推广活动，让大本型维持知名度和吸引力。

为促进社区建设，我们辖下商场夥拍60个非政府机构/政府部门筹办了1 430小时的社区盛事/活动。

办事处推行的措施

管理及采购系统

房委会一直维持优良的管理模式，2013/14年度我们继续推行多个ISO管理体系，并通过认证或核实，当中包括ISO 9001品质管理证书(1993年至今)、ISO 14001环境管理证书(2010年至今)、ISO 50001能源管理证书(2012年至今)、ISO 31000风险管理(2010年至今)、ISO 26000企业社会责任(2010年至今)及ISO 19011稽核管理(2013年至今)。我们亦要求承办商取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001认证。由2014年1月起，我们已实施新规定，要求建筑及打桩工程承建商取得ISO 50001能源管理体系认证。

我们继续采用房委会名册制度，并经常检讨名册上的承办商、分包商及服务供应商是否足够。由2013年第二季开始，任何工程承建商申请列入或继续保留在房委会工程承建商名册必须提交法定声明，内容包括声明公司不涉及无力偿债、清盘或解散。为确保投标者财政稳健，每宗工程招标的筛选和评审标书过程中，均会查询出价最低的三名投标者或评分最高的三名投标者的法院令状资料。此外，我们亦已检讨非房委会名册以外的承建商及服务供应商的表现汇报和覆检机制。

为优化采购过程，我们经常检讨和更新《工程承办商及物业管理服务供应商登记指引》，并不时举办简介会及经验分享会介绍房委会的采购方针和体制。

我们要求承办商禁止雇员、代理和分包商处理与房委会合约相关的事务时提供、索取或收受利益，同时亦为房委会承办商及服务供应商举办反贪污简报会，提高他们的意识，确保恪守诚信原则。此外，我们亦在合约加入相关规例，订定道德操守的要求。年内，我们并无接获任何贪污举报。

善用资讯科技提高效率

确保日常营运的资讯保安对我们非常重要。我们于2014年年初设立资讯保安管理体系，并通过ISO 27001认证。这次获发证书意义重大，突显房委会竭力确保资讯科技的应用安全稳妥。我们是香港首个政府机构，在保障资讯资产方面取得全面认证。

房委会也应用各种先进的资讯科技解决方案改善公共屋邨的运作效率、服务质素和客户体验：

- 我们已落实全新居者有其屋系统的设计，辅助我们发售居屋单位。2014年将完成系统的建立工作。
- 全新的「强制检验计划管理系统」于2013/14年度投入服务，系统设有文件扫描及电子工作流程功能，让独立审查组以更高效率管理强制验楼程序。按照估计，未来每年的强制验楼个案将增至250 000宗。
- 各分组均采用地理信息系统协助发展规划和管理中央图则记录，以及在保养工程施工通知上标示地点。
- 2013年8月，房委会辖下所有公共屋邨办事处顺利启用崭新的「客户服务系统」，藉此提高公共屋邨办事处的服务质素和确保资讯的一致性，保持客户服务工作公开透明。
- 「绿色IT」运动也取得不俗进展，促进各办事处及数据中心节能和减少用纸，包括改用能源效益更高的新电脑设备和关掉办事处内所有闲置的资讯科技器材。
- 我们着手为企业资源规划系统研发一款附设自动工作流程的电子表格，改良电脑采购的使用者介面。
- 我们已展开顾问研究，评估最新科技和市场状况，为房委会物色最适合整个机构使用的流动数码设备共用技术平台。
- 以试验方式于12份建造合约及7份地基工程合约采用「电子招标册子」。
- 针对偏远办事处的局部区域网络进行升级工程，改善网络通讯。



ISO 27001证书

个案研究(一)： 通过ISO 14001优化 公共屋邨的环保表现

- 背景
- ISO 14001标准
- 筹备工作
- 进行试点认证
- 公共屋邨全面通过认证
- 未来计划



背景

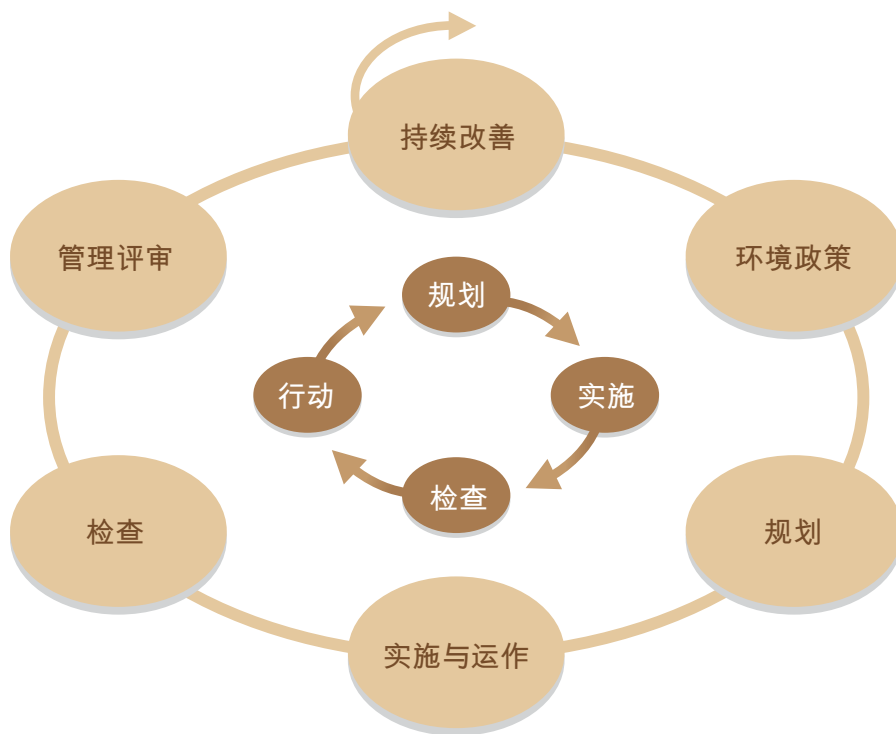
香港房屋委员会(房委会)致力提升环境表现。房屋署早于1998年便设立房屋署环保健康安全委员会，全盘督导环境管理体系的开展与实施工作，随后亦成立品质及环境管理系统工作小组，协调屋邨管理处推行环境管理体系。

ISO 14001是国际认可的标准，有助我们系统化地订立环境工作目标 and 指标，同时评估我们的环保工作成效，从而优化现有的环境管理体系。为此，屋邨管理处于2010年落实工作计划，为全港公共屋邨既定的维修及改善工程，以及物业管理服务取得ISO 14001认证。

ISO 14001标准

ISO 14001标准采取「规划—实施—检查—行动」的模式，为机构持续提升环保表现提供框架。体系的流程如下图所示：

ISO 14001：2004程序模型



简单而言，屋邨管理处在全港屋邨推行ISO 14001环境管理体系，旨在透过节约能源和用水，提倡绿色生活及环境安全，同时纾减屋邨各类维修及管理工程所产生污水、空气污染、噪音和家居废物造成的滋扰，改善屋邨的整体环境表现。

筹备工作

为顺利推行ISO 14001体系，同时满足标准内的培训要求，我们在体系正式实施前，为物业管理人员和清洁及保安服务承办商安排多次简报会及工作坊。所有培训教材、营运指引和其他相关文件均已上载于ISO 14001网页，方便前线人员使用视听设备浏览。



意识推广简报会



内部审核员培训工作坊

进行试点认证

2011年5月，认证机构针对全港公共屋邨的既定维修工程，以及爱民邨、新田围邨及丽安邨三个试点屋邨的物业管理服务，完成了审核工作。

全凭前线人员与服务承办商的合作和支持，令环境管理体系得以实施，更成功在屋邨推行多项环境管理措施，包括：

- 减少公共照明的电灯数目和按日照时间调校定时控制器，共节省最高达到15%电费；
- 向环境保护署取得有机肥料；
- 减少租户的家居废物量；
- 收集更多可循环再造的废物；及
- 利用喷泉水清洗公众地方。

公共屋邨全面通过认证

2011年三个试点屋邨成功取得ISO 14001环境管理体系认证后，我们决定分三个阶段扩展计划，最终将全港其余155个屋邨的物业管理服务纳入认证范围。全赖前线人员和总部职员同心协力，2013年7月所有屋邨均通过ISO 14001认证，表扬我们竭力推行良好作业方式和不断提升环境管理水平。



前运输及房屋局常任秘书长(房屋)柏志高先生于2013年8月举行的颁授仪式接受证书



屋邨管理处的ISO 14001证书

未来计划

ISO 14001 环境管理体系认证是一项持续性的计划。除了全港现有公共屋邨外，我们会将认证工作扩展至入住率达80%至90%的新屋邨。在未来的日子，房委会会不断宣传推广各类环保活动，增进各持份者的环保意识，鼓励他们支持绿色生活。在持份者的协力支持下，我们携手缔造可持续发展的绿色居住环境。

个案研究(二)： 引入创新设计和 措施纾解噪音

- 传统的纾减噪音方法
- 创新的纾缓噪音方法
- 展望未来



环顾世界各大城市，均普遍面对噪音滋扰的问题。香港作为其中一个国际大都会，人口稠密，生活环境狭窄，不少住宅大厦的选址无可避免地邻近马路，交通噪音十分严重，估计香港受交通噪音影响的人口超过100万。

传统的纾减噪音方法

一般而言，针对交通噪音最常使用消减噪音的措施可归纳为三类：(1)于噪音源头上实施的措施；(2)在传播路径实施的措施；及(3)在单位受体上实施的措施。例子如下：

纾减措施类别	噪音消减措施
于噪音源头上实施的措施	<ul style="list-style-type: none">• 低噪音路面；• 隔音罩；
在传播路径实施的措施	<ul style="list-style-type: none">• 隔音屏障；• 以不易受噪音影响的楼宇作隔音屏障；
在单位受体上实施的措施	<ul style="list-style-type: none">• 把楼宇建筑位置移后；及• 单位设计及布局



铺设低噪音路面在源头减低噪音



建造隔音屏障在传播路径降低噪音



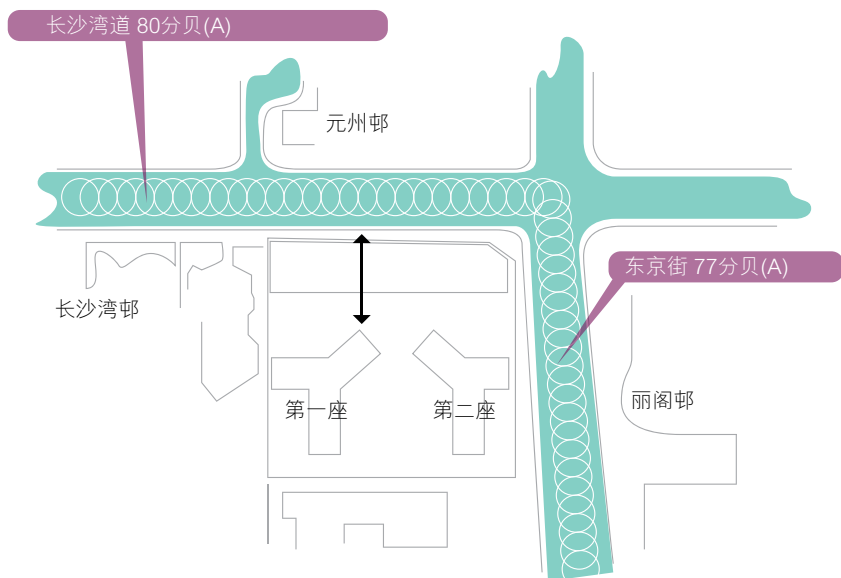
将楼宇建筑位置移后减少噪音受体的声浪水平

创新的纾缓噪音方法

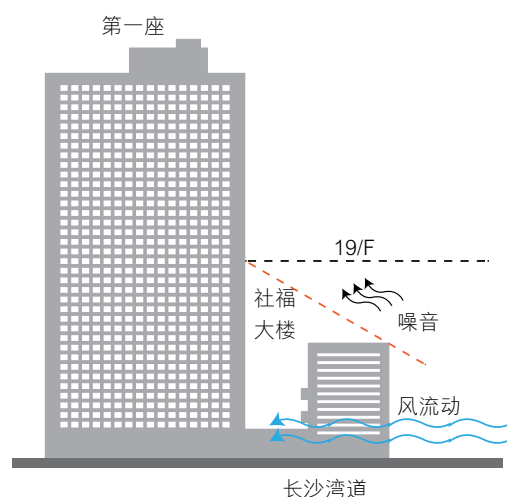
为保障公营房屋居民免受噪音滋扰，房屋委员会(房委会)一直广推措施，全面降低噪音水平。以下三个项目阐述我们如何采用创新方法，减低影响住户的噪音水平。

因地制宜的构件式单位设计 — 长沙湾邨

长沙湾邨毗邻长沙湾道及东京街两条主要干道，交通噪音分别达80分贝及77分贝。我们第一时间采用多项传统措施消减噪音，包括将楼宇尽量远离长沙湾道、利用不易受噪音影响的社福大楼作隔音屏障阻挡长沙湾道的噪音，以及安装建筑鳍片。虽然已采纳上述措施，但是于上址19楼以上单位的噪音水平仍超过70分贝，未能符合《香港规划标准与准则》的道路交通噪音标准。

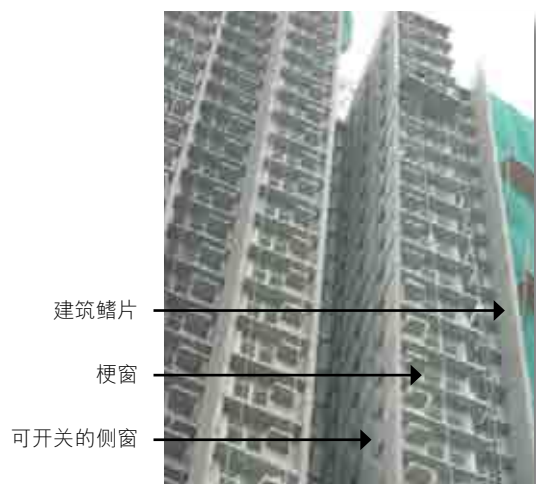


长沙湾邨毗邻两条交通噪音严重的主要道路



利用不易受噪音影响的社福大楼，纾减住宅大厦低层单位的噪音滋扰

为应对噪音馀值超标的问题，我们深入探讨因地制宜的单位布局，务求进一步减轻声浪。我们于面向主要交通噪音源的外凸房间装梗窗，而噪音较低位置则装设可开关的侧窗，确保通风。这些外凸的房间亦可发挥隔音屏作用，纾减隔邻房间的噪音水平。我们采用这种创新的因地制宜构件式单位设计后，噪音水平进一步减低了2-3分贝，再配合其他传统措施，整体噪音水平共减低10分贝。



面向主要噪音源的方向装设梗窗户，侧面则装设可开关的窗户通风

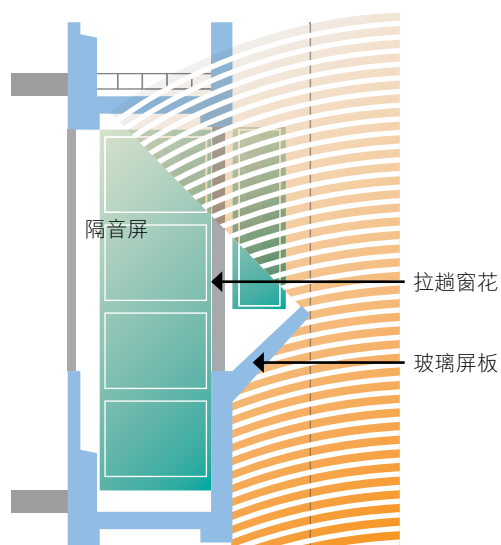
减音露台 — 荣昌邨

荣昌邨与交通噪音严重的西九走廊仅30米之距。设计屋邨时已加入建筑鳍片和采用其他传统噪音消减措施，例如铺设低噪音路面、将楼宇建筑移后及適切安排大厦的座向，然而噪音依然较标准超出6分贝。

为进一步减低噪音，项目团队发挥创新设计意念，在窗前加装弧形屏。为核实减音的效果，我们特别在东莞建造了1:1比例模拟单位，用作实地噪音测试。我们分别测试了不同的弧形屏障布局和物料，以核实设计的成效。其后我们咨询了其他持份者，并充分考虑使用及维修因素后，我们进一步优化设计，将弧形屏障改为减音露台。创新的减音露台装设斜向玻璃屏板以作减音屏障，侧墙及天花则加装吸音板，整体设计的减音效果高达约6分贝。



东莞1:1比例模拟单位



减音露台的修订设计

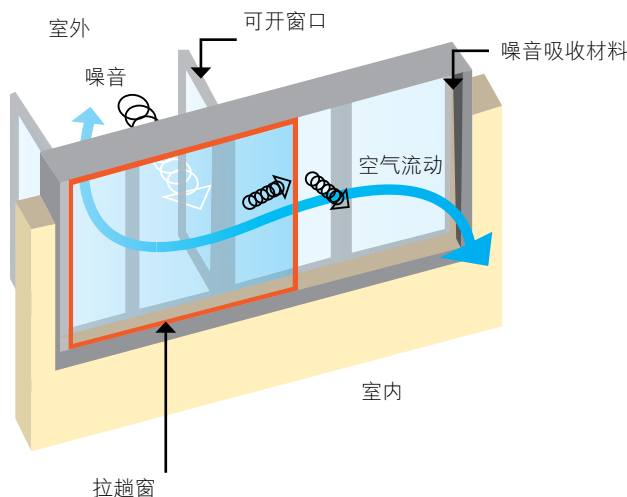


减音露台



减音窗 — 新蒲岗公营房屋发展项目

新蒲岗公营房屋发展项目工地距离交通繁忙的太子道东不足10米，噪音水平高达85分贝。采用传统的纾缓措施只能将噪音水平降低7分贝。这为项目团队带来挑战，他们必须研发创新措施，进一步将噪音水平降低8分贝，项目才可进行。我们与其他专家及学界共商谋策，研究在发展项目使用减音窗，其功能如同双层玻璃窗，附有通风口，保持空气自然流通。减音窗的实验室测试结果令人鼓舞，我们继而在现场建造1:1模拟单位作实体现场噪音测试。根据不同单位和窗户环境的测试结果，发现减音窗的减音效果高达约8分贝。创新的减音窗设计现已在新蒲岗项目和其他同样面对严重交通噪音问题的公营房屋发展项目中使用。



减音窗既可纾缓噪音又可保持空气自然流通



减音窗



在新蒲岗地盘进行实地测试

前瞻未来

由于香港空间有限，因此有需要不断努力开拓更多减低噪音的创新设计和措施，务求纾缓受影响楼宇的交通噪音滋扰，尤其以那些已使用传统噪音消减措施而噪音依然严重的建筑物为重点。上述的创新措施可有效纾解公营房屋的交通噪音滋扰问题，亦不会影响楼宇的景观或削弱建屋效率。我们努力为公营房屋居民创造可持续发展的生活环境，并且在发展公营房屋项目时引入和采用更多创新的噪音消减措施，让居民乐享更美满的居住环境。

所获奖项及社会嘉许

- 建筑及维修
- 环境及社会
- 设施管理
- 机构



多年来，我们致力改善本地公营房屋在规划、建造、管理及保养方面的可持续发展。我们获得多个奖项和荣誉，肯定了我们在各可持续发展范畴的投入和贡献。我们在2013/14年度的主要成就详列如下：

建筑及维修

嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

Autodesk 香港建筑信息模拟设计大奖2013

颁发机构：

欧特克



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

香港品质保证局「楼宇可持续发展指数」

验证标志 — 葵盛东邨、葵盛西邨、秀茂坪南邨、常乐邨、新翠邨及天泽邨

颁发机构：

香港品质保证局



环境及社会

嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

FuturArc 环保先锋大奖2013

获奖项目 — 油丽邨第五期

嘉奖 — 油塘邨重建第四期项目（大本型）



颁发机构：

Building and Construction Interchange Asia

嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

香港工程师学会年奖环境分部论文奖

亚军 — 海泥的环保处理

颁发机构：

香港工程师学会



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

香港环保卓越计划

「卓越级别」减废标志

累计完成最多减废目标的首五名机构

颁发机构：

环境运动委员会



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

香港绿色企业大奖 2013

「企业绿色管治奖」大奖

「明智环保采购奖」白金奖

「优越环保管理奖」白金奖

「企业绿色管治奖」管理系统奖

颁发机构：

环保促进会



所获奖项及社会嘉许

嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

2014 年香港花卉展览

最佳展品（园林景点）金奖

颁发机构：

康乐及文化事务署



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

HKQAA-HSBC 企业社会责任先导者标志

达到5.00满分 — 发展及建筑处

颁发机构：

香港品质保证局、

香港上海汇丰银行有限公司



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

「同心展关怀」机构 2013/14

「连续超过5年同心展关怀」标志 — 房屋署

「无障碍友善企业/机构名单」

颁发机构：

香港社会服务联会



设施管理

嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

卓越设施管理奖 2013

卓越设施管理奖（商场）— 大本型

卓越设施管理奖（公营租住房屋）— 蓝田邨及坪石邨

优秀奖（公营租住房屋）— 天晴邨

颁发机构：

香港设施管理学会



机构

嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

2013 年国际年报大奖

「非牟利机构：房屋」组别铜奖 —
《香港房屋委员会2011/12年度年报》

颁发机构：

MerComm, Inc.



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

2013 Astrid Awards

「非牟利机构」组别银奖 —
《香港房屋委员会2011/12年度年报》

颁发机构：

MerComm, Inc.



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

Galaxy Awards 2013/2014

录像及数码录像：「企业形象」组别金奖 —
「公营房屋发展六十周年」
「持份者通讯」组别荣誉奖

颁发机构：

MerComm, Inc.



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

能力成熟度模式整合 — 采购

成熟度第三级 1.3 版

颁发机构：

美国卡内基美隆大学的软件工程学院



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

2013 年度香港十大 .hk 网站竞选

特别嘉许

颁发机构：

香港互联网注册管理有限公司



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

无障碍网页金奖级别

颁发机构：

政府资讯科技总监办公室及平等机会委员会



嘉许 / 奖项 / 得奖项目：

2013 公务员优质服务奖励计划

「部门合作奖」银奖 — 房屋署与劳工及福利局、建筑署、路政署及运输署合作的有关改善政府建筑物无障碍设施的项目

「一般公共服务队伍奖」铜奖 — 南山邨多层停车场改建工程

「内部支援服务队伍奖」优异奖 — 客户服务系统

颁发机构：

公务员事务局



上年度工作目标



于2013/14年度，我们就环境、社会和经济三方面，制定了68项可持续发展的目标并且全部成功完成。这些目标的详情及进度如下：

提高环保意识目标	进度
与环保团体及统计组合作，进行公屋住户调查，检讨及监察公屋住户的环保意识。	已达标
透过检讨培训和宣传策略，监察及加强香港房屋委员会（房委会）员工的环保意识。	已达标
与环保团体合作，在公共租住屋邨举办提高环保意识的活动。	已达标
提升承建商在工地的环保表现。	已达标
利用废物源头分类、减少废物及环保管理措施，提升屋邨住户对环保的关注及参与。	已达标
通过举办研讨会、在房委会总部的环保角展示环保资讯，以及筹办相关活动，加深员工的环保意识和知识。	已达标
举办传达环保信息的活动，以提升社区对环保的关注。	已达标

能源效益目标	进度
采纳能源效益守则，并在工程完竣后，取得能源效益证书，减低新建屋邨内房委会管辖装置的耗电量。	已达标
探讨和研究采用环保设计的屋宇装备，包括于启德第一乙区项目完成安装太阳能光伏板；监察于启德第一甲区及第一乙区项目的太阳能光伏板的效能；在新建屋邨安装太阳能电灯以作教育用途；及在住宅楼宇项目的详细设计阶段进行碳排放估算及能源估算。	已达标
探讨和研究采用更多节能装备，包括完成启德第一乙区安装回收升降机再生动力装置系统；监测启德第一甲区及第一乙区回收升降机再生动力的装置系统的效能；监测在其中一个公共屋邨安装的原型二极管凸面照明器及启德第一甲区安装的二极管凸面照明器的效能；以及监测五个在住宅楼宇公用地方使用感应器及按钮作照明控制的试点项目，并将这环保照明装置应用到所有住宅楼宇的公用地方。	已达标
研究和评估更换更节能的照明光源和/或电子镇流器，取代现有配备电感镇流器的照明装置，以减少现有公屋的耗电量。	已达标
在14座典型公屋大厦进行碳审计，以作监测和定立基准。	已达标
透过各项节能措施，减低房委会各办事处楼宇的能源消耗量。	已达标

绿化与园景美化目标	进度
绿化新造斜坡（例如喷草及植树）。	已达标
在新建屋邨栽种植物和积极绿化环境，以达至每15个公屋单位至少种植一棵树木，并进行树木调查以确保达标，以实现总体30%及最少20%绿化覆盖率的目标。	已达标
在新建的公共屋邨鼓励本地居民及社区人士参与早期种植活动。	已达标
在园景总纲规划设计阶段加入公众植树区或社区农圃，以推动社区参与新建公共屋邨的绿化工作。	已达标
透过「园景改善工程计划」及设立主题花园，在选定的公共屋邨种植花卉树木，重整及美化现有园景设施。	已达标
与屋邨管理咨询委员会合作，在屋邨举办绿化活动，推动环境绿化。	已达标
在现有公共屋邨绿化硬面斜坡和改善现时长有植物的斜坡，以美化其外观。此外，亦利用喷草、砌石护坡及在斜坡底栽种植物等，美化其灰泥面。	已达标
安排植树日，推动员工参与绿化活动。	已达标

物料使用及有害物料的管制目标	进度
在屋邨重建工程实施石棉拆除计划和进行石棉拆卸工程，进一步减少房委会现有管理物业剩馀的含石棉物料。	已达标
所有公共屋邨的木门芯均采用来自可持续再生源的软木木材。	已达标
于建筑工程的临时工序中采用来自可持续再生源的木材。	已达标
加强使用「绿色」材料和部件。	已达标
妥善保养现有屋邨内剩馀的含石棉物材料。	已达标
规定在印制所有宣传印刷品时采用环保纸张（销售和市场推广刊物除外）。	已达标
在房委会总部收集所有废弃的含汞灯作特殊废物处理，以尽量减少危险物质对环境造成的损害。	已达标

废物管理目标	进度
在公共屋邨筹办宣传活动，提高家居废物中的纸张回收率。	已达标
在公共屋邨筹办宣传活动，提高家居废物中的铝罐回收率。	已达标
在公共屋邨筹办宣传活动，提高家居废物中的胶樽回收率。	已达标
在公共屋邨筹办宣传活动，提高家居废物中的旧衣物回收率。	已达标
利用各项减少家居废物的宣传活动，例如屋邨管理咨询委员通讯和活动，以及其他与环保团体的联合活动，以减少家居废物。	已达标
在所有屋邨推行「家居废物源头分类计划」，并于屋邨设点收集租户的家居可回收物资，提倡废物源头分类及在屋邨推广环境管理措施。	已达标
通过多项减少用纸的措施，降低房委会各办事处A3和A4纸张的用量。	已达标
回收房委会各办事处的废纸和推行各项措施，以鼓励纸张循环再用。	已达标

节约用水目标	进度
拟定减低冲厕水用量的建筑规格，以作实施试点。	已达标
于新建公共房屋发展项目，提供雨水收集系统，减少浇灌用水量。	已达标
在所有已安装雨水收集系统的商业中心和公共屋邨进行研究，评估该系统的性能及维修费用和电力使用。	已达标
记录及监控用水量，以减低房委会总部的耗水量。	已达标

社会工作目标	进度
继续在所有公共屋邨及房委会辖下的非住宅大厦实施屋邨管理扣分制。	已达标
为房委会员工举办不同活动（例如房委会职员同乐会举办的活动）。	已达标
积极与员工沟通和搜集员工的意见，藉此提高营运效率。	已达标
利用不同宣传渠道，继续与各业务相关者积极合作，加深他们对房委会政策与措施的了解。	已达标

安全工作目标	进度
在服务供应商列入名册的资料准则中加入规定，要求有关供应商承诺确保工地安全。	已达标
通过「承建商表现评分制」、「屋宇装备承建商表现评分制」、「打樁工程承建商表现评分制」、「拆卸工程承建商表现评分制」、「保养工作表现评分制」、「升降机保养工作表现评分制」、「房委会安全稽核制度」、「房委会安全稽核制度（屋宇维修保养和改善工程）」、「突击安全巡查计划」及「房委会升降机及电梯指定分包合约安全稽核制度」，继续密切监察承建商表现。	已达标
继续加强监管意外率偏高的承办商。	已达标
加强承建商及监管人员的工地管理安全培训。	已达标
检讨将「突击安全巡查计划」纳入承建商表现评分制的可行性。	已达标
探讨优化合约的控制，加强工地安全。	已达标
加入「突击安全巡查计划」以优化「安全、环保及卫生综合支付计划」。	已达标
加强监控地盘高风险工作。	已达标
继续定期举办最佳安全作业模式研讨会，让承办商和工程小组参与。	已达标
继续与各业务相关者合作，参与全港安全运动和宣传活动。	已达标
针对有潜在健康和安全隐患的办公室运作，改善安全水平。	已达标
继续为房委会员工提供安全培训。	已达标
加强主要建筑机械的守则及管理措施。	已达标
加强我们工作人员及承建商工地人员的个人防护装备。	已达标
建立工伤及闪失事故和职业病监测系统，收集工地的意外及事故数据。	已达标
开发手机应用程序，优化工地安全、质量和生产效率的管理。	已达标
继续更新工地安全网站，提供工地安全资讯及多媒体资料。	已达标
继续向承办商、服务供应商及前线员工发放最佳作业通函。	已达标
对升降机工程承建商的升降机设备优化及加建工程，强化突击检查。	已达标
对分区定期合约实施综合评分投标制。	已达标

经济工作成效目标	进度
实施租金调整机制。	已达标
继续减低公屋的空置率。	已达标
实施租约管制和举办教育宣传活动，减少滥用公屋资源。	已达标
继续对楼龄较高的屋邨进行评估，加强预防性保养。	已达标

目标与前景



我们致力达成楼宇供应的目标，并提升本地公共房屋的可持续发展。我们每年在环保、社会和经济方面均订立具挑战性但切实可行的目标，来评核我们在可持续发展的表现及追求卓越的可持续发展。2014/15年度，我们订立了65个目标，详情如下：

提高环保意识目标

与环保团体及统计组合作，进行公屋住户调查，检讨及监察公屋住户的环保意识。

透过检讨及培训和宣传策略，监察及加强香港房屋委员会（房委会）员工的环保意识。

与环保团体合作，在公共屋邨举办提高环保意识的活动。

提升承建商在工地的环保表现。

透过废物源头分类、减少废物及环保管理措施，提升屋邨住户对环保的关注及参与。

通过举办研讨会、在房委会总部的环保角展示环保资讯，以及筹办相关活动，加深员工的环保意识和知识。

透过举办活动传达环保信息，提升社区对环保的关注。

能源效益目标

采纳能源效益守则，并在工程完竣后，取得能源效益证书，减低新建屋邨内房委会管辖装置的耗电量。

探讨和研究采用有环保设计的屋宇装备，监察于启德第一甲区及第一乙区项目的太阳能光伏板的效能；在新建屋邨安装太阳能电灯，以作教育用途；及在住宅楼宇项目的详细设计阶段进行碳排放估算及能源估算。

探讨和研究采用更多节能装备，监测启德第一甲区及第一乙区回收升降机再生动力装置系统的效能；监测在启德第一甲区试点安装的二极管凸面照明器的效能；以及在新推行的「二极管照明产品认证计划」下为二极管凸面照明器取得认证，并大规模应用到房委会的住宅楼宇。在所有设计中的住宅楼宇新项目，公用地方均使用感应器及按钮作照明控制，并设置无齿轮升降机及在18千瓦或以上的升降机采用再生动力。

研究和评估更换更节能的照明光源和／或电子镇流器，取代现有配备电感镇流器的照明装置，以减少现有公屋的耗电量。

在14座典型公屋大厦进行碳审计，以作监测和订立基准。

透过各项节能措施，减低房委会各办事处楼宇的能源消耗量。

绿化与园景美化目标

绿化新造斜坡（例如喷草及植树）。

在新建屋邨栽种新植物和积极绿化环境，以达至每15个公屋单位至少种植一棵树木，并进行树木调查以确保达标，以实现总体30%或最少20%绿化覆盖率的目标。

在新建的公共屋邨鼓励本地居民及社区人士参与早期种植活动。

在园景总纲规划设计阶段加入公众植树区或社区农圃，以推动社区参与新建公共屋邨的绿化工作。

透过「园景改善工程计划」，在选定的公共屋邨种植花卉树木，重整及美化现有园景设施。

与屋邨管理咨询委员会合作，在屋邨举办绿化活动，并提高居民环保意识，推动社区参与绿化环境。

在现有公共屋邨绿化硬面斜坡和改善现时长有植物的斜坡，以美化其外观。此外，亦透过喷草、砌石护坡及在斜坡底栽种植物等，美化其灰泥面。

安排植树日，推动员工参与绿化活动。

物料使用及有害物料的管制目标

在屋邨重建工程中实施石棉拆除计划和进行石棉拆卸工程，进一步减少房委会现有管理物业剩馀的含石棉物料。

所有公共屋邨的木门芯均采用来自可持续再生源的软木木材。

于建筑工程的临时工序采用来自可持续再生源的木材。

加强使用「绿色」材料和部件。

通过进行情况调查和聘用注册石棉承办商进行紧急维修，妥善保养现有屋邨内剩馀的含石棉物材料。

规定在印制所有宣传印刷品时采用环保纸张。

在房委会总部收集所有废弃的含汞灯作特殊废物处理，以尽量减少危险物质对环境造成的损害。

废物管理目标

在公共屋邨筹办宣传活动，提高家居废物中的纸张回收率。

在公共屋邨筹办宣传活动，提高家居废物中的铝罐回收率。

在公共屋邨筹办宣传活动，提高家居废物中的胶樽回收率。

允许慈善组织收集旧衣物，提高在公共屋邨旧衣物的回收率。

利用各项减少家居废物的宣传活动，例如屋邨管理咨询委员通讯和活动，以及其他与环保团体的联合活动，以减少家居废物。

在所有屋邨推行「家居废物源头分类计划」，并于屋邨设点收集租户的家居可回收物资，提倡废物源头分类及在屋邨推广环境管理措施。

通过多项减少用纸的措施，降低房委会各办事处A3和A4纸张的用量。

回收房委会各办事处的废纸和推行各项措施，鼓励纸张循环再用。

节约用水目标

使用6公升的单或双冲式水箱，减低冲厕水用量。

于新建公共房屋发展项目提供雨水收集系统，减少浇灌用水量。

在所有已安装雨水收集系统的商业中心和公共屋邨进行研究，评估该系统的性能及维修费用和电力使用。

记录及监控用水量，以减低房委会总部的耗水量。

社会工作目标

继续在所有公共屋邨及房委会辖下的非住宅大厦实施屋邨管理扣分制。

为房委会员工举办不同活动（例如透过房委会职员同乐会举办活动）。

积极与员工沟通和搜集员工的意见，藉此提高营运效率。

透过不同宣传渠道，继续与各业务相关者积极合作，加深他们对房委会政策与措施的了解。

安全工作目标

通过「承建商表现评分制」、「屋宇装备承建商表现评分制」、「打桩工程承建商表现评分制」、「拆卸工程承建商表现评分制」、「保养工作表现评分制」、「升降机保养工作表现评分制」、「房委会安全稽核制度」、「房委会安全稽核制度（屋宇维修保养和改善工程）」、「突击安全巡查计划」、「房委会升降机及电梯指定分包合约安全稽核制度」及「房委会升降机及电梯安装工程安全稽核制度」，继续密切监察承建商表现。

继续加强监管意外率偏高的承办商。

继续加强承建商及监管人员的工地管理安全培训。

将「突击安全巡查计划」的评分纳入「承建商表现评分制」、「打桩工程承建商表现评分制」和「拆卸工程承建商表现评分制」的评分中。

探讨优化合约的管制，例如需符合车辆载货守则及限制在高空使用梯子，加强工地安全。

将「突击安全巡查计划」的评分与「安全、环保及卫生综合支付计划」挂钩。

继续加强监控地盘高风险工作。

继续定期举办最佳安全作业模式研讨会及论坛，让承办商和工程小组参与。

继续与各业务相关者合作，参与全港安全运动和宣传活动。

继续加强我们的工作人员及承建商的工地人员的个人防护装备。

继续建立工伤及闪失事故和职业病监测系统，收集工地的意外及事故数据。

继续开发手机应用程序，优化工地安全、质量和生产效率的管理。

继续更新工地安全网站，提供工地安全资讯及多媒体资料。

建立楼宇保养工程的突击安全巡查系统，并继续对升降机定期保养和现代化工程加强突击检查。

继续向承办商、服务供应商及前线员工发放安全与健康通函。

针对有潜在健康和安全隐患的办公室运作，改善安全水平。

继续为房委会员工提供安全培训。

经济工作成效目标

实施租金调整机制。

继续减低公屋的空置率。

实施租约管制和举办教育宣传活动，减少滥用公屋资源的情况。

继续对楼龄较高的屋邨进行评估，加强进行预防性保养。



范围及目的

香港品质保证局已对香港房屋委员会(以下简称「房委会」) 2013/14年可持续发展报告 (以下简称「报告」)的全部内容
进行独立验证。该报告陈述房委会在2013年4月1日至2014年3月31日于可持续发展方面的表现及努力。

此核实声明的目的是对外保证此报告所记载的内容为完整及准确，并根据全球报告倡议组织的可持续发展报告指南4版
本来评估报告是否满足核心选项下必要的标准揭露项目。

方法

核实工作是依据目前的最佳核实方法执行，以下为评价此报告的准则：

- 遵守完整性，准确性，中立性，可比较性及回应性的原则；及
- 全球报告倡议组织的可持续发展报告指南4版本

核实的程序包括审阅相关之文件、与负责编制报告的代表面谈及选取报告内具有代表性的数据和资料进行查核。所选样
本的根本数据及证据已进行彻底审查。

结论

此报告的结构完整、平衡及一致地反映房委会在可持续发展方面的表现。核实组确认报告是根据事实记录而编写，其陈
述的资料准确无误。此报告公平和如实地载述了房委会各项与可持续发展成效有关的措施、目标、进度及表现。

基于是次的核实结果，香港品质保证局确定此报告足够并持平地阐述了房委会在实质性范畴的可持续发展表现。它依据
全球报告倡议组织的可持续发展报告指南4版本编撰并且满足核心选项下必要的标准揭露项目。

香港品质保证局

谭玉秀
策略业务科助理总监
2014年12月

意见表



我们的工作成效及2013/14可持续发展报告

香港房屋委员会（房委会）的可持续发展报告阐述了我们2013/14年度的可持续发展原则及工作成效，可于房委会网站浏览。

我们非常重视你们的宝贵意见，好让我们在工作成效、服务、以及编写可持续发展报告的工作上精益求精。我们期望各位就本报告或我们的可持续发展措施及工作成效，提出宝贵的意见，请填回意见表后，电邮至emu@housingauthority.gov.hk或寄交下述地址：

香港九龙何文田佛光街33号
香港房屋委员会总部
环境管理小组
高级经理/环境

意见表

感谢你抽空阅读我们的《2013/14年度可持续发展报告 — 继往开来：坚守可持续发展信念》。请花一点时间在下表填写你的宝贵意见，并于2015年9月30日或以前电邮或邮寄给我们。

- | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. 你对报告的整体评价如何？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很好 | 好 | 一般 | 差 | 很差 |
| 2. 你认为报告提供的资料有用吗？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很有用 | 有用 | 一般有用 | 部分有用 | 没用 |
| 3. 你认为报告易于理解吗？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很容易 | 容易 | 一般容易 | 部分容易 | 不容易 |
| 4. 你认为报告的表达清晰吗？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很清晰 | 清晰 | 一般清晰 | 部分清晰 | 不清晰 |

*注：

- | | |
|--------------|------------------|
| 1. 关于可持续发展报告 | 2. 关于香港房屋委员会 |
| 3. 环保工作成效 | 4. 社会工作成效 |
| 5. 经济工作成效 | 6. 个案研究 |
| 7. 所获奖项及社会嘉许 | 8. 上年度工作目标/目标与前景 |
| 9. 核实声明 | |

5. 你认为报告哪些部分最有用？
请说明

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. 你认为报告哪些部分的作用不大？
请说明

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. 你认为报告哪些部分应提供多些资料？
请说明

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. 你认为下年度的报告应作出甚么改善？
请说明

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. 你属于下列哪个组别？（可选取多于一个）

- | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 房委会单位的业主/租户 | <input type="checkbox"/> 环保团体 | <input type="checkbox"/> 教育界/学术界 |
| <input type="checkbox"/> 政府部门 | <input type="checkbox"/> 其他公共机构 | <input type="checkbox"/> 专业人士 |
| <input type="checkbox"/> 其他，请说明 _____ | | |

姓名： _____ 联络电话： _____

电邮地址： _____ 邮寄地址： _____

联络资料：

邮寄地址：香港九龙何文田佛光街33号

香港房屋委员会总部

环境管理小组

高级经理/环境

电邮： emu@housingauthority.gov.hk