

報告摘要

- 我們的理念及管治架構
- 我們的服務
- 我們的環保工作成效
- 我們的社會工作成效
- 我們的經濟表現
- 展望未來



2011/12年度的可持續發展報告以《擴展可持續發展之路 — 研發與開拓》為題，是香港房屋委員會（房委會）的第七份可持續發展報告。本報告闡述我們在維持香港可持續發展公共房屋計劃方面的承諾、努力及表現，並清楚說明我們在經濟、環境和社會三方面可持續發展的管治架構、管理模式、運作、倡議及成效，以及在未來計劃中如何以可持續發展的方式提供本地公營房屋。

本報告詳述房委會由2011年4月1日至2012年3月31日期間可持續發展工作的進度及成效，以及正在規劃及興建的新發展項目、轄下公共租住屋邨及辦公室的可持續發展目標。

我們參照《全球報告倡議組織G3.1指引》和《全球報告倡議組織公共機構行業補充指引》編寫達到「A+」應用程度的報告。

我們的理念及管治架構

房委會是根據《房屋條例》於1973年4月成立的法定機構。房委會協助運輸及房屋局制定和實施公營房屋計劃，以達致政府的房屋政策目標，為本港未能負擔私人出租房屋的家庭提供資助公營房屋，而房屋署則為其執行機關。



房委會總部

我們的服務

我們規劃、設計、興建、管理及保養維修不同類型的公營房屋，其中包括出租公屋、中轉房屋和臨時收容中心。我們亦擁有及營運一些分層工廠大廈、附屬商業設施和其他非住宅設施。



油麗邨第5期

我們的環保工作成效

我們為2011/12年度訂立了39項環保工作目標，範圍包括提高環保意識、能源效率、綠化環境、廢物管理、節約用水、物料使用和有害物質的管理。所有目標中有38項已達成。我們今年的環保工作成效如下：

規劃及建造新屋邨的措施

碳與能源管理

- 由2011年2月起，我們在所有新開發項目的住宅大廈於設計階段採用碳排放量估算工具。
- 我們的發展及建築處根據ISO 50001標準，制定一套能源管理體系並在2012年6月獲發證書。
- 在2011/12年度，我們合共有70幢樓宇獲發能源證書。
- 我們在兩個屋邨評估使用電網連接光伏發電系統的效能，並已制定設計指引及規格，將之納入承辦合約中，在合適情況下可應用於新建的公營屋邨項目內。
- 我們在秀茂坪南邨評估太陽能 and 風能聯合供電的照明裝置。
- 我們在藍田邨第七及第八期安裝的發光二極管(LED)電燈試驗研究已經完成。我們也在慈正邨監察和檢討使用原型LED凸面照明裝置的成效，而在試行計劃獲得滿意成效的產品將會大規模安裝於啟德第一甲區的項目內。
- 我們在五個屋邨安裝感應式和按鈕開關式照明控制系統。



安裝在慈正邨的原型發光二極管凸面照明裝置

- 我們將混合式／多模式通風設計應用到油塘邨第四期項目的商場的通風系統。在東區海底隧道第六期和彩雲道工地（二）的零售商場／停車場大樓內我們亦已試行此類通風系統，藉以評估其節能效益。

環保建築方式

- 在2011/12年度，透過在混凝土混合物使用煤灰替代水泥的方式，我們合共節省21 000公噸水泥。
- 我們深入研究並確定在地面樓板中採用合成粗纖維強化混凝土以取代鋼筋的做法在技術上是可行的。
- 我們在石硤尾邨第二期成功展示使用礦渣微粉末，取代部分預製外牆中的水泥。
- 我們在啟德第一乙區試點項目中的非住宅樓宇採用稱為優化混凝土™ 的專利科技，藉以減少混凝土的使用量。
- 透過使用預製混凝土組件、金屬模板與金屬圍板，我們在2011/12年度的建築項目中共節省15 000公噸木材。
- 我們將預製件的使用範圍擴展到其他組件，例如在啟德第一甲區和第一乙區的項目中採用預製浴室及廚房組件。
- 我們規定所有打樁和樓宇建築項目的工地均採用硬地施工。
- 為減少建材浪費，我們在沙田第52區第三及第四期的項目中採用可再用組件式圍街板。



預製浴室



可再用組件式圍街板

減低噪音及節約用水

- 我們繼續探討及應用多類被動式設計方案來降低道路交通噪音對居民的影響，其中包括採用隔音露台、隔音窗、建築簷和隔音屏障。



隔音窗



隔音露台

- 我們在建築合約中規定承辦商使用已登記用水效益標籤計劃的水喉裝置，務求達到節水20%的目標。
- 我們在東頭邨第九期和東區海底隧道第五期這兩個新發展的公共屋邨安裝雨水收集系統，用以提供灌溉用水。

現有屋邨推行的措施

認證

- 我們的維修和改善工程及三個屋邨的物業管理在2011年5月取得ISO 14001環境管理體系認證。

節約能源

- 2011/12年度，公共屋邨公用地方的耗電量為每個單位每月60.7度，較2010/11年度用電量低3.0%。

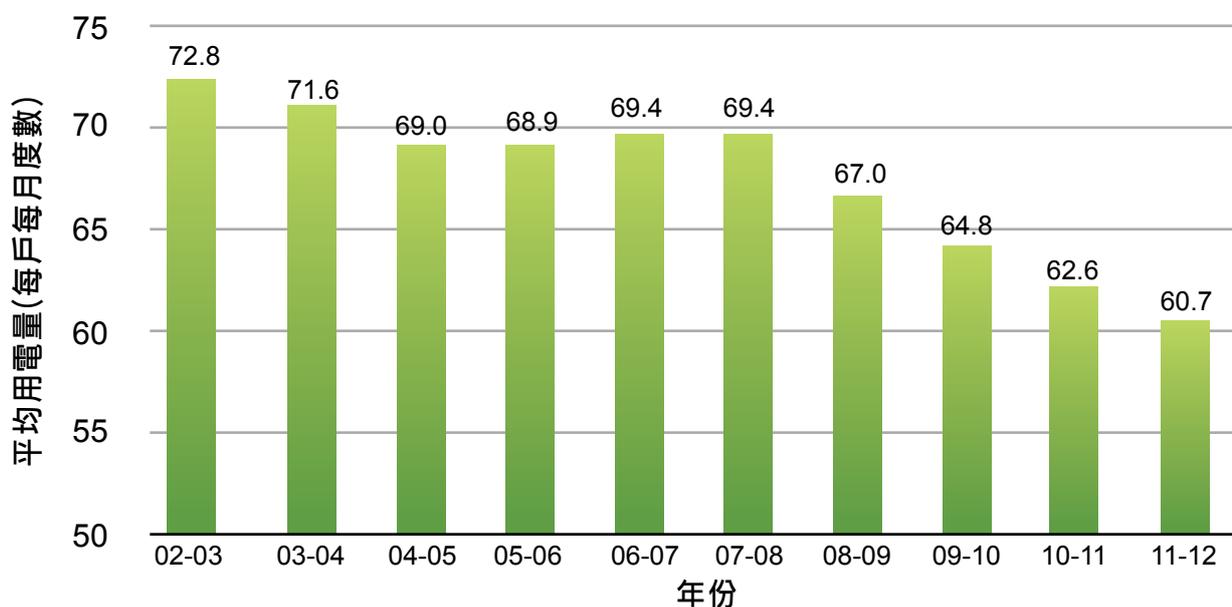


節水水龍頭



於2011年5月取得的ISO 14001證書

屋邨公共空間的用電量



- 我們已開始在彩德邨、水邊圍邨、油麗商場及葵涌村的選定時租停車場安裝電動車充電設施。

綠化

- 自推出綠化天台以來，我們在和樂邨、富山邨、彩虹邨和福來邨等一共建築11個綠化天台翻新屋邨。
- 我們於彩雲（一）邨和沙角邨建設兩個優美的主題花園，並在18個屋邨加強不同程度的園藝作品。我們還在10個公共屋邨建設社區花園。



電動車充電設施



彩雲（一）邨的主題花園



沙角邨的主題花園

- 我們為全部建築工地及現有公共屋邨進行樹木風險評估工作。我們於2011年第3個季度已為約6 000棵樹進行修葺工程。
- 我們為公共屋邨的住戶及管理員工舉辦一系列的樹木管理培訓課程及內部研討會。我們共招募了520位「屋邨樹木大使」，以介紹我們屋邨內的樹木資訊予住戶。

廢物管理

- 我們積極在所有公共屋邨推行政府舉辦的「家居廢物源頭分類計劃」，並於全部160個屋邨設立廢物分類回收站，以回收租戶的家居廢物。
- 我們於2011/12年度的回收成效顯著，一共回收23 849公噸廢紙、1 584公噸膠樽及1 054公噸鋁罐。



家居廢物源頭分類計劃

- 我們在九龍東區的六個公共屋邨試行回收玻璃樽計劃，在2011年收集約70公噸玻璃樽，效果理想。

節約用水

- 我們在21個購物中心安裝節水裝置翻新洗手間，這些裝置包括自動感應式水龍頭、雙沖式坐廁以及自動感應式尿廁沖水閥。

辦事處推行的措施

- 由2012年2月開始，我們根據ISO 14001標準，為機構事務處建立環境管理系統，以涵蓋房委會總部大樓的物業管理職能，範圍包括清潔、保安及辦公室管理。
- 今年的用紙量比2007/08年度的基準減少3.1%。

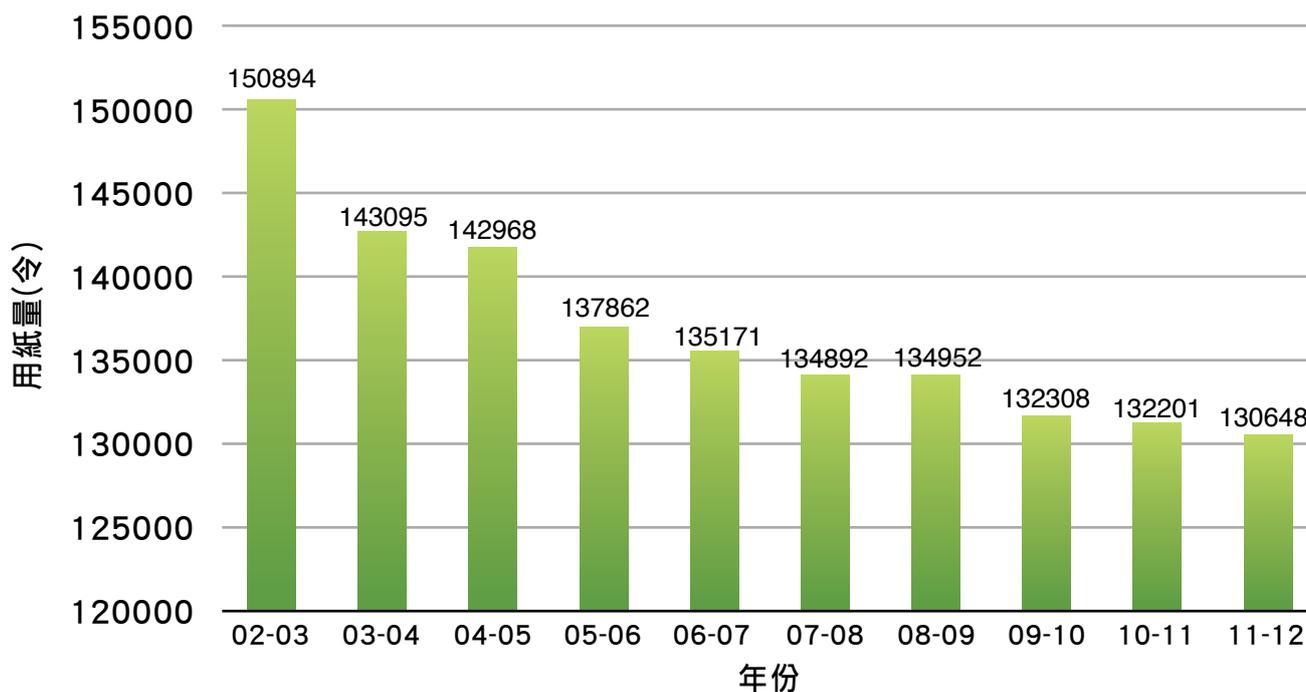


玻璃樽回收箱



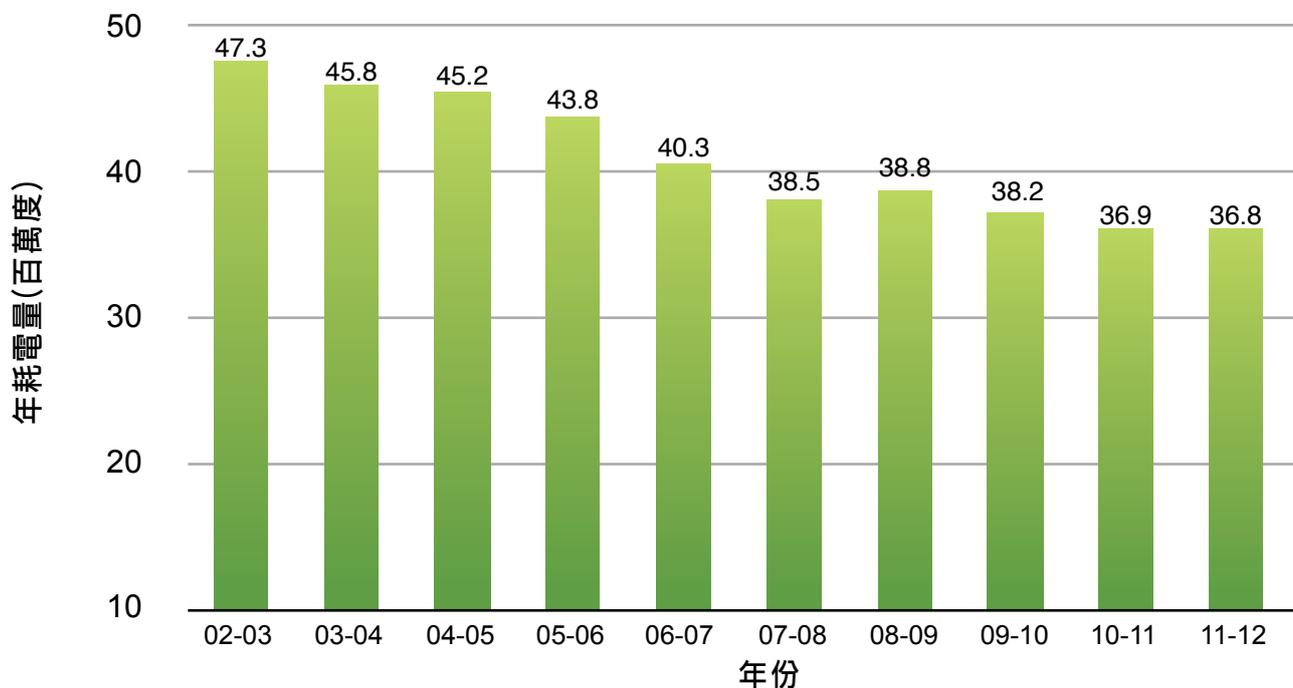
自動感應式水龍頭

房委會辦公室的用紙量



- 我們的廢紙回收量為每位員工30公斤，遠遠超出預期每位員工18.8公斤的目標。
- 本年內，我們完全達到節能目標，總耗電量為36 803 499度，較2007/08年度制定的基線耗電量低4.5%。

房委會辦公室的年耗電量



- 我們自2008年8月起開始已為5個選定的房委會物業進行碳審計。
- 本年，房委會總辦事處總用水量為12 683立方米，即與2007/08年度的基準相比減少約17%的用水量。
- 我們與勞資關係協進會的社區二手店攜手合作，共同推出環保回收活動，並收集了超過4噸的可循環再用物品，其中包括家電、服裝、鞋、袋、家居用品、床上用品、書籍和玩具等，並在深水埗的社區二手店以低收入家庭能負擔的價格出售。



房委會總部（左）、龍翔辦公大樓（中）和客戶服務中心（右）的房委會員工踴躍捐贈可再用家居用品給有需要人士

- 超過150名來自我們的義工隊小組、員工及其家屬參加元朗的植樹日，協助修復一幅被火災焚毀的土地。



房屋署義工隊、房屋署員工及其家屬參與香港植樹日

- 我們以「園林景點」為題設計的參展作品於一年一度的香港花卉展覽最佳設計（園林景點）中榮獲金獎。



房委會設計的園林展品，在香港花卉展覽的主題植物風信子襯托下，吸引許多市民細味欣賞

我們的社會工作成效

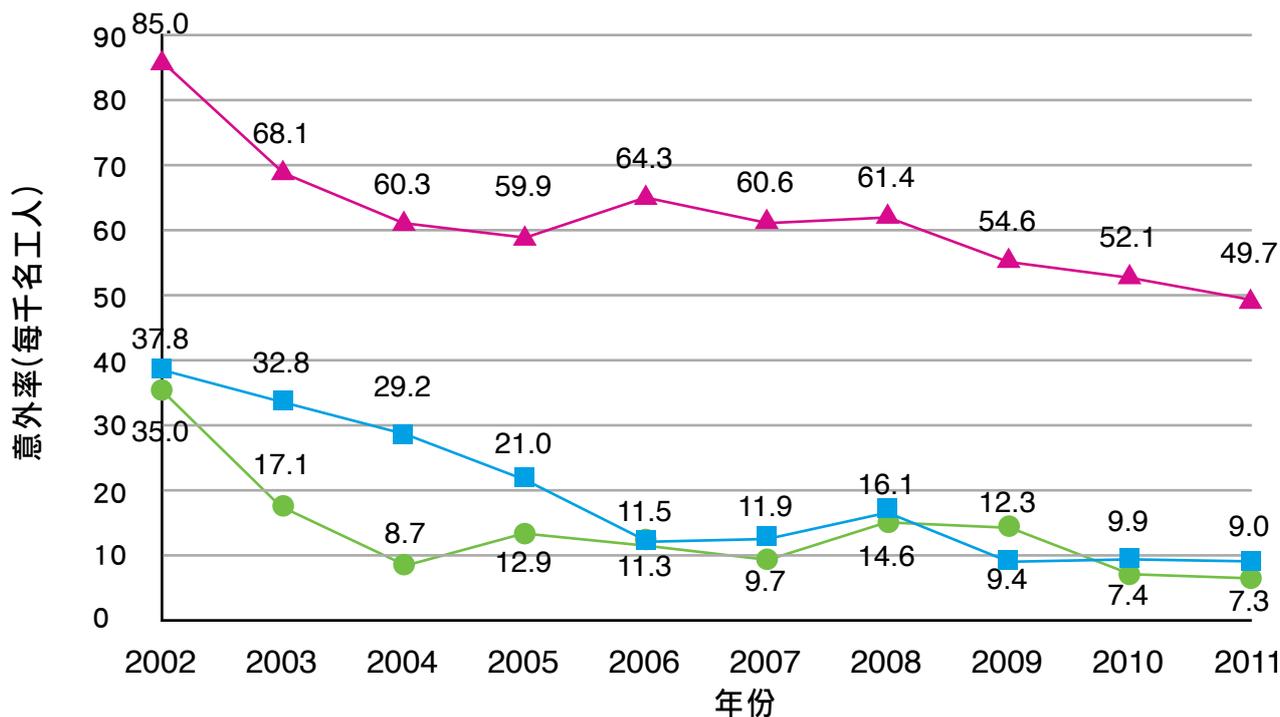
在2011/12年度我們訂立了16項社會工作目標，其中包括安全措施、扣分制、並鼓勵員工參與。所有目標均全部達成。我們今年的社會工作成效概述如下：

規劃及建造新屋邨的措施

安全

- 新工程合約的意外率為每千名工人9.0宗(2010年為9.9宗；2009年為9.4宗；2008年為16.1宗)；維修工程合約的意外率則為每千名工人7.3宗(2010年為7.4宗；2009年為12.3宗；2008年為14.6宗)，兩者均遠低於建造業界每千名工人49.7宗的平均數字。年內並沒有發生致命意外。

每一千名工人意外率與本港建造業平均意外率比較



▲ 本港建造業 ■ 房委會新工程項目 ● 房委會維修工程項目

- 我們諮詢外部持份者，檢討並改善安全、環保及衛生綜合支付計劃的成效。
- 我們完成檢討「承建商表現評分制」和「獨立安全稽核計劃」的監督成效，亦已諮詢持份者意見，瞭解他們對最新修訂的房委會安全稽核制度1.5版本的評價。我們並開展突擊巡查計劃，進一步提升監督稽核的效果。
- 房屋署副署長（發展及建築）馮宜萱女士獲明建會和建造業議會頒發金冠獎，表揚其為本港建造業就執行安全措施的工作上所作出的貢獻。



運輸及房屋局常任秘書長(房屋) 栢志高先生(左七), 及馮宜萱女士(右七)與同事攝於頒獎禮



房屋署副署長（發展及建築）馮宜萱女士獲明建會和建造業議會頒發金冠獎

- 我們透過執行不同新措施致力改善工地安全，其中包括在合約規格加入有關升降機槽工程和塔式起重機安全作業的新指引；就不同的安全議題舉辦定期培訓活動、工作坊和研討會；以及正製作一個工地安全網站，提供多種工地安全資訊和多媒體資料。

社區參與

- 我們舉辦多項社區參與活動，以展示發展項目和徵詢有關項目規劃和設計的意見，並為八個已竣工的項目舉行工作坊，就項目作出檢討。

現有屋邨推行的措施

安全

- 為提高公屋住戶的消防安全意識，我們把轄下屋邨的火警演習次數，由每三年一次增至每兩年一次；我們並盡力鼓勵住戶參與演習，例如將演習及防火安全推廣活動一併舉行，並派發紀念品予參與者；致力製作簡單易明的宣傳信息，講解發生火警時的應變之道和正確使用消防設備的方法。
- 我們在轄下所有升降機都加裝二合一紅外線升降機門安全感應器，以感應當乘客進出升降機時，控制升降機門重開，並安裝發聲器，作出提示廣播。
- 我們分階段引進收放式防墮裝置，供在升降機井道底坑工作的工人使用，以防工人失足墮下受傷。



使用收放式防墮裝置

關懷群眾

- 2011/12年度內共有4 540戶受惠於各類天倫樂計劃。
- 我們耗資3.3億元在轄下所有公共屋邨落實無障礙通道改善計劃。透過該計劃，我們於年內在約230個房委會物業完成一些小型改善工程。

屋邨維修

- 我們在2011年年初展開全方位維修計劃的第二個五年周期。截至2012年3月月底，我們已在28個公共屋邨展開室內勘察，並已完成其中14個公共屋邨的勘察和修葺工作。



扶手及觸覺警示帶

- 截至2012年3月月底，我們的「日常家居維修服務」計劃已推展至204個屋邨，為公屋居民提供迅速、專業及顧客為本的方法解決住戶單位維修服務需要。
- 我們推行加建升降機計劃，以改善29個較舊屋邨的行人通道設施。
- 我們持續監察並檢討薪金監察機制，以更有效的方式確保工程及服務合約工人獲根據合約的安排支付薪酬。
- 為照顧在公共屋邨居住的精神病患者，房屋署已加入由食物及衛生局領導的專責小組，尋求透過更多方法為懷疑患有精神病的住戶提供協助。
- 我們亦就不同的社區活動贊助活動場地，支持社區服務的發展。年內，我們免費提供商用場地給31項社區服務活動使用。
- 我們正在提升整體閉路電視系統的功能，以提升公共屋邨的保安水平。截至2012年3月月底，我們已經完成111個公共屋邨約720幢大廈的相關工程。



於石籬邨的新升降機和扶手電梯



保安員崗位的液晶顯示螢幕

辦事處推行的措施

關愛機構

- 我們為各持份者及社會福利機構作出的貢獻獲香港社會服務聯會頒授「連續超過五年同心展關懷」標誌。而今屆已是房屋署連續第六年獲香港社會服務聯會頒授「同心展關懷」標誌。

安全

- 2011/12年度，共有17宗房委會／房屋署僱員因工受傷的記錄。我們每1 000名僱員的受傷率為2.0，低於2011年香港所有經濟活動中每1 000名僱員中有14.6名僱員受傷的比率。而過去一年我們沒有錄得致命意外或職業性疾病個案。
- 我們於年內舉辦多項內部職業安全和健康培訓課程和講座，教導員工注意安全，並在房委會內建立「安全文化」。
- 我們於2011年完成對房委會客戶服務中心的查詢櫃台及相談室進行的改善及保安提升工作。



房屋署榮獲「連續超過五年同心展關懷」標誌

溝通

- 年內我們共發布35篇新聞稿，以及舉行36次新聞簡報會，向公眾宣傳或公布重大的房屋政策。我們亦於年內處理共902宗傳媒的直接查詢，以及616宗由傳媒轉介來自公眾的房屋事務詢問或投訴。
- 房屋署綜合查詢中心負責處理公眾查詢，去年中心一共接聽並回應120萬次來電，相等於每天約3 300次來電。該中心亦接受電郵、來函或傳真查詢或提交服務要求，中心年內收到並處理約43 600宗查詢以及600宗投訴個案。
- 2011/12年度，我們為本地、內地及海外代表團安排共105次參觀房委會展覽中心、公共屋邨及建築工地，包括國家領導之一國務院副總理李克強先生。
- 我們全面革新房委會／房屋署網站，瀏覽時更簡單方便。新版網站於2011年11月推出，結構經過簡化，瀏覽介面也作出改善，用戶查閱大量有用的房屋資訊時將倍感便利。
- 我們定期召開小組會議、進行親善訪問、面談、訪問員工，並與員工組織會面和茶聚，收集有關員工事宜的意見。

員工發展

- 2011/12年度我們的員工平均接受31.2小時的培訓，遠較私人機構在2012年為每名僱員提供平均19.1小時的培訓為高¹。
- 我們繼續進行「員工身心樂健計劃」，目的在身體、情緒、社交和職業等方面為員工提供支援。



為員工舉辦的清水灣郊野公園行山活動

我們的經濟表現

2011/12年度，我們訂立四項經濟工作指標，包括調整租金、減低公共房屋空置率及防止資源被濫用，並加強舊屋邨的預防性維修、修復及改善工程。所有目標均全部達成。我們今年的經濟工作成效概述如下：

規劃和建造新屋邨的措施

規劃與設計

- 我們以綜合方法規劃新屋邨，對社區和政府要求加以考慮，務求提供所需設施，並優化發展潛力。

¹ 根據香港人力資源管理學會所做的「2012年僱員培訓及發展需求調查」。



非標準設計的葵聯邨（左圖）和沙田坳邨（右圖）

- 在2011/12年度，我們建造了大約11 200公屋租住單位、1 500平方米建築樓面面積零售設施，和460個私家車 / 貨車停泊位。
- 我們不斷與相關政府部門合作，找尋適合地段，以供將來公營房屋發展之用。
- 房委會規模最大的綜合性商場位於九龍東的新地標—「大本型」，定於2012年年底開幕，為普羅大眾提供多樣化的選擇。
- 我們在特定的項目中將建築資訊系統應用至所有範疇，以完善規劃、設計和建築。

採購程序

- 我們通過招標的計分方法繼續完善採購程序和提高服務標準，在複雜的建築和打樁合約引入了雙封套的投標制度。
- 由2009年起，我們開始於篩選和評估標書時，對價錢最低的3份標書或獲最高分數的3份工程合約進行令狀搜查，以確保承辦商或服務供應商的財政狀況穩健。
- 我們參與了建造業議會本地分包合約專題小組，為主要貿易及本地分包合約撰寫標準合約條件初稿。

建築

- 我們為木門、板間牆、瓷磚黏合劑、瓷磚、修葺用砂漿、鋁窗和混凝土產品引入產品認證制度，以加強建築材料和零件的品質監控。
- 我們於新建築合約中列明需要採用無線射頻識別系統，協助我們跟進重要建築材料的建造流程。

現有屋邨推行的措施

善用資源

- 截至2012年3月月底，一般公屋輪候冊申請者的平均獲配輪候時間為2.6年，長者一人申請者為1.3年。
- 截至2012年3月31日，約820個居住空間擠迫的家庭得以遷往較大的單位，使「擠迫戶」的總數進一步減至3 190戶，佔全體公屋住戶總數0.45%。
- 約5 160戶透過邨內調遷計劃（同一屋邨內調遷）和特別調遷計劃（調遷到不同屋邨）獲得安排調遷。
- 2011/12年度，善用公屋資源分組就租戶入息及資產申報仔細審查了約5 800租戶，以及進行約8 500宗有關佔用的調查個案。
- 公屋租金檢討每兩年進行一次。
- 截至2012年3月月底，接受租金援助計劃協助的家庭約11 800個。
- 我們收緊非住宅物業標準租約的條款，防止租戶在營業時間內作非買賣用途，和減少零售物業的濫用情況。
- 房委會進行「優勢、劣勢、機遇及威脅」分析，詳細分析零售和停車場物業，找出可改善的地方，以便善使用物業資源。

具成本效益的運作

- 年內，我們在三個屋邨，包括興華邨二期、長青邨和南山邨進行了「全面結構勘察」計劃，以確保公共屋邨的質素。



長青邨

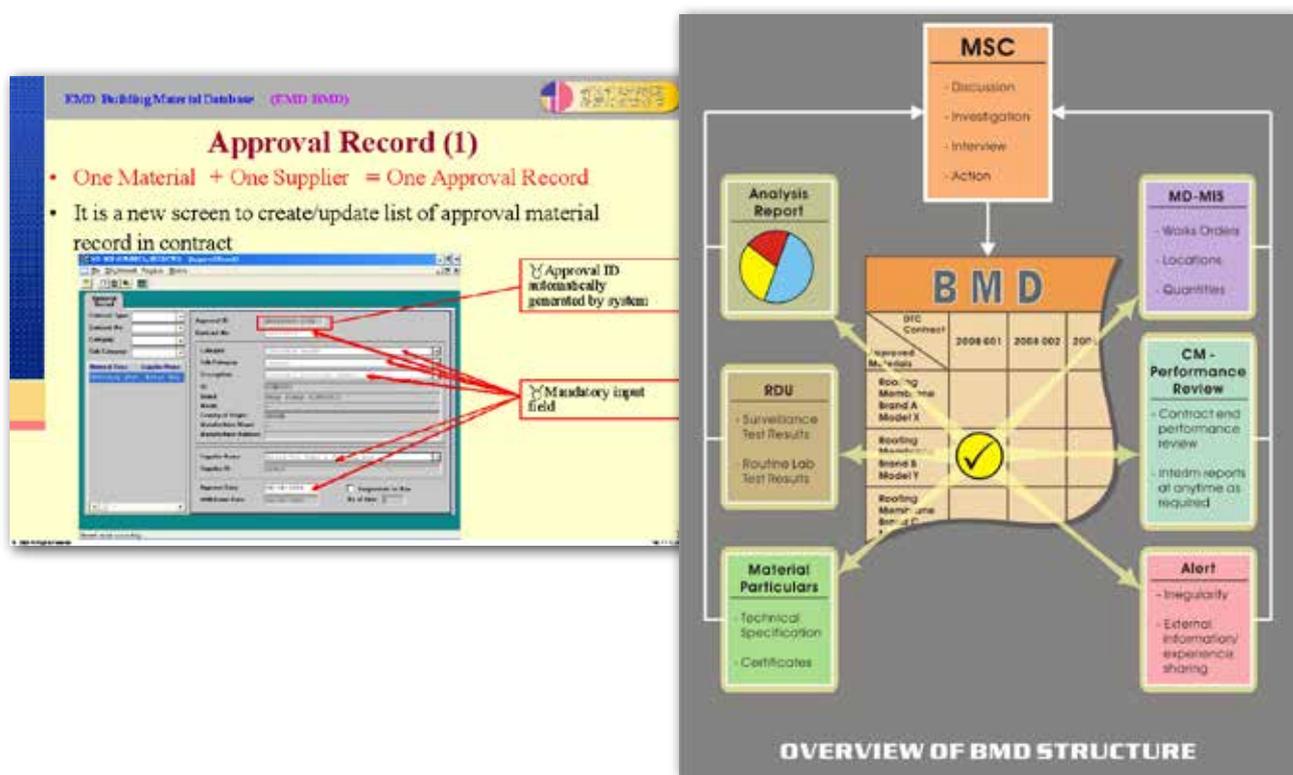


興華邨二期



南山邨

- 爲了優化維修部門管理資訊系統，我們在2011年6月推出建築材料數據庫。



建築材料數據庫

辦事處推行的措施

- 截至2012年3月31日，房委會投資資金為六百九十二億三千五百萬港元，較2011年3月31日減少一億九千萬港元。
- 本年度，房委會的經常開支為一百二十八億七百萬港元，較2010/11年度減少十七億九千六百萬。
- 我們定期檢討人力資源規劃和管理政策，在需要額外人力資源時重新調配員工，配合服務需求的改變和履行新目標。
- 我們引入多個資訊科技項目以提升效率和改善客戶服務。例如，我們建立了一個電腦資訊平台成功連接企業資源規劃和房屋建造管理企業系統，優化預算、付款和知識管理功能。
- 我們在資訊科技營運和服務方面，引入相關國際標準的要求，並且在2012年3月進行符合ISO 20000標準認證的工作。

展望未來

作為制定、執行及監察香港公營房屋計劃的政府機構，我們一直尋找進步的空間，不但要達成樓宇供應的目標，還要加強本地公營房屋的可持續發展。我們每一年在環保、社會和經濟方面均訂立高而可達的目標，以追求卓越的可持續發展。2012/13年度，我們定立了60個目標去衡量我們的工作表現。主要目標的詳情列於下表：

繼續推廣可持續發展

- 我們會推出連串計劃，向我們的員工、建築夥伴、屋邨居民及社區宣傳環保意識。
- 我們會繼續推行各種措施，積極與員工及持份者溝通，收集他們的意見從而提高工作效率。

繼續提高能源效益

- 我們繼續參照《建築物能源效益守則》設計新的屋宇裝備設施，並實行多項節約電力措施及進行碳審計。
- 我們繼續推廣採用更多節能裝置及環保設計的屋宇裝備，包括在樓宇設計階段進行碳排放量及能源估算。

加強綠化和園境美化

- 我們會在不同地區進行綠化工作，逐步擴大屋邨的綠化範圍，並推行綠化計劃及綠化活動，如植樹及噴草。
- 我們於轄下的房屋發展項目融入綠化和園境美化的設計。

節約使用物料及管制使用有害物料

- 我們會加強「綠色」材料和部件的使用，包括採用來自可持續再生源的軟木木材。
- 我們將繼續管制使用有害物料，減少對環境的危害。

繼續實施廢物管理措施

- 我們會繼續在公共屋邨推行家居廢物源頭分類計劃，幫助及鼓勵更多住戶把廢物分類，以便回收作循環再造。
- 我們會在屋邨舉辦更多宣傳活動，減少家居廢物及提高紙張、鋁罐、膠樽和舊衣物的回收率。

節約用水

- 我們會進行產品物料及標準的研究，並建議未來的方向，以減低沖廁水用量。
- 我們會在新建公共房屋發展項目提供雨水收集系統，減少灌溉水的用量。

繼續貢獻社會

- 我們會繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的非住宅大廈實施屋邨管理扣分制，藉此改善屋邨和營商環境。
- 我們會繼續與持份者積極溝通，增加他們對我們政策和措施的了解。

提升工地安全

- 我們繼續密切監察意外率偏高的承辦商，並透過採購策略和工作成效監察機制加強對地盤高風險工作的管控措施，以改善有潛在健康及安全風險的工作程序。
- 我們繼續透過與持份者合作舉辦培訓及宣傳推廣活動，提高地盤安全意識。

提高經濟工作成效

- 我們會繼續減低公屋的空置率，並實施租約管制及舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋的情況。
- 我們會為樓齡較高的屋邨進行評估，為舊屋邨進行預防性維修及修復工程。