

# 報告摘要

- 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



2013/14年度的可持續發展報告以《繼往開來：堅守可持續發展信念》為題，是香港房屋委員會（房委會）的第九份可持續發展報告。本報告闡述了房委會2013年4月1日至2014年3月31日期間，在經濟、環境及社會方面關於可持續發展的承諾及表現。本報告參照《全球報告倡議組織》G4指引的核心選項編寫。

本摘要旨在向讀者概述我們於2013/14年度的可持續發展工作成效和取得的成就。

## 我們的環保工作成效

我們為2013/14年度訂立了40項環保工作目標，所有目標均全部達成。我們今年的環保工作成效如下：

### 規劃及建造新屋邨的措施

#### 認證

- 我們於2012年以住宅大廈設計獲得ISO 50001認證後，亦在2014年開始要求承建商(新工程)及打樁工程承建商必須通過ISO 50001認證。
- 前元朗邨、前凹頭及東涌第56區發展項目取得綠建環評1.2版的「暫定鉑金」評級，而大本型和啟晴邨發展項目則取得綠建環評4/04版的「鉑金」評級。此外，啟晴邨及前元朗邨發展項目亦獲得中國綠色建築評價標識最高(三星)評級。



啟晴邨

## 碳與能源管理

- 我們已在全部13宗設計項目採用「碳排放量估算」方法。
- 繼藍田邨第七期及第八期、東區海底隧道用地第五期和啟德第一甲區順利裝設接駁電網的太陽能光伏發電系統後，我們於2013/14年度亦在啟德第一乙區安裝同類裝置。
- 我們現於慈正邨就測試LED凸面照明器原型進行研究，與此同時在啟德第一甲區進行經改良設計的LED凸面照明器大規模試驗。



啟德第一乙區的太陽能光伏板

## 環保建築方法

- 我們於合適項目採用了立體預製浴室和廚房、預製橫樑、天台護牆、沙井、電線井及排水渠道。我們在進行大規模應用前，以試驗形式建造預製分層式天台水箱。



水泉澳一期的預製沙井

## 綠化

- 我們繼續設立社區園藝用地，並舉辦育苗行動，鼓勵居民參與綠化新公共屋邨。
- 我們進行了一項研究，在洪水橋第13區第3期發展項目的工地，利用廚餘及園務廢物製造適合的園務堆肥，並在葵盛圍和屯門54區第2號用地的社區花園區設計中，加入設施，將園務廢物轉化為堆肥。



大白田街的育苗行動



## 改善空氣質素及噪音管制

- 我們於長沙灣邨安裝了利用磨菇渣作堆肥的生物過濾器，現正評估其減少來自停車場及公眾道路車輛污染物的成效。
- 我們除使用傳統措施紓減噪音外，還採用許多創新方案，務求加強成果。舉例說，我們為長沙灣邨構思了因地制宜的單位設計，朝向車輛噪音源的一面安裝不能開關的梗窗，側面才有可開啟的窗戶通風。我們亦在榮昌邨安裝創新的減音露台。



長沙灣邨的生物過濾器



因地制宜的長沙灣邨構件式單位

## 節約用水

- 我們檢討並精簡了雨水收集系統的設計，來減低相應的碳足印，並在啟德第一乙區及將軍澳65乙區安裝雨水收集系統。
- 我們推出綜合水敏性城市設計，在水泉澳和凹頭兩個新發展項目中應用，在高地收集所得的雨水，會經過處理，然後輸往蓄水缸留待再用。

## 現有屋邨推行的措施

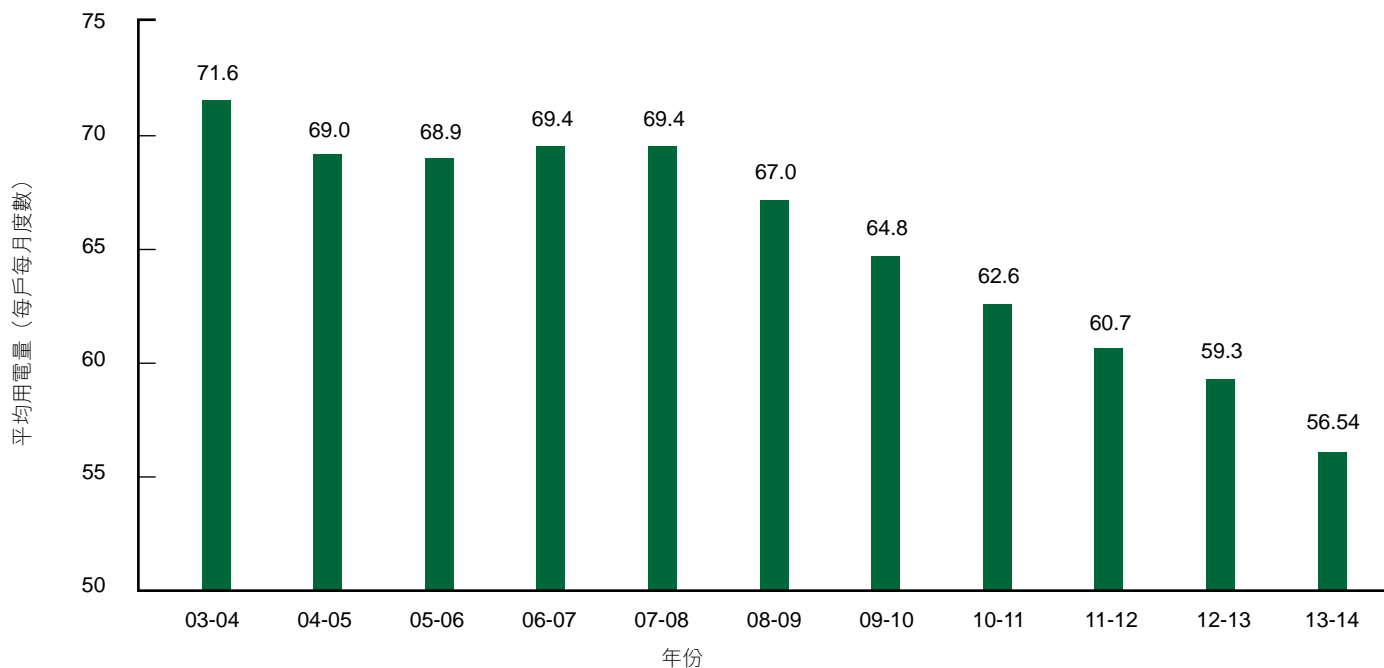
### 認證

- 2013年7月，我們轄下全港所有公共屋邨的ISO 14001環境管理體系，均成功通過認證。
- 2013年6月，葵盛西邨率先取得ISO 50001認證，開創了本港住宅屋邨及公共屋邨的先河。
- 我們於2013/14年度共安排六個屋邨參與香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃，並成功取得「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。

### 能源與碳管理

- 2013/14年度每幢公共屋邨大廈公共空間的用電量為每戶每月56.54度，較2012/13年度減少4.61%。

## 屋邨公共空間的用電量



- 我們於2012/13年度開始實施為期42個月的計劃，更換所有屋邨照明裝置的電磁鎮流器，改用節能的電子鎮流器。截至2014年3月，約有540座屋邨大廈已更換了節能電子鎮流器。

## 綠化及地貌設計

- 2013/14年度，我們在利安邨及順安邨建設兩個主題花園，並在18個屋邨完成了園景改善工程。
- 我們利用在地理信息系統中的中央電子樹木數據庫，每年持續進行樹木風險評估及巡查，及時查找需要即時採取補救措施處理的個案。



利安邨的主題花園



年度樹木風險評估



## 廢物管理

- 我們將玻璃樽回收計劃範圍進一步擴大，目標是在2014年年底前在全港接近所有公共屋邨全面推行。
- 我們舉辦計劃回收和重新種植春節年桔。全港公共屋邨熱烈響應號召，最後回收了超過5 000盆年桔。

## 舉辦環保活動

- 我們與屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）合作，在10個屋邨舉行植樹日和在20個屋邨舉辦綠化活動。
- 我們與環保團體合作，透過「綠樂無窮在屋邨」計劃，在屋邨舉辦一系列屋邨環保活動及教育活動（例如同樂日、工作坊及參觀）。

## 辦事處推行的措施

- 我們的機構事務處於2013年12月就房委會總部物業管理工作取得ISO 14001證書。
- 在2013/14年度，我們的總耗電量為34 957 181度，相對2007/08基線年度的數字下降9.3%。
- 我們於年內夥拍一間非牟利慈善機構推行兩次「借物環保回收活動」，結果收集了包括電器及衣物逾3.2公噸可再用物品，捐贈予有需要人士。



在公共屋邨回收年桔



二手物品交換活動



黃大仙龍翔辦公大樓的「借物環保回收活動」

## 我們的社會工作成效

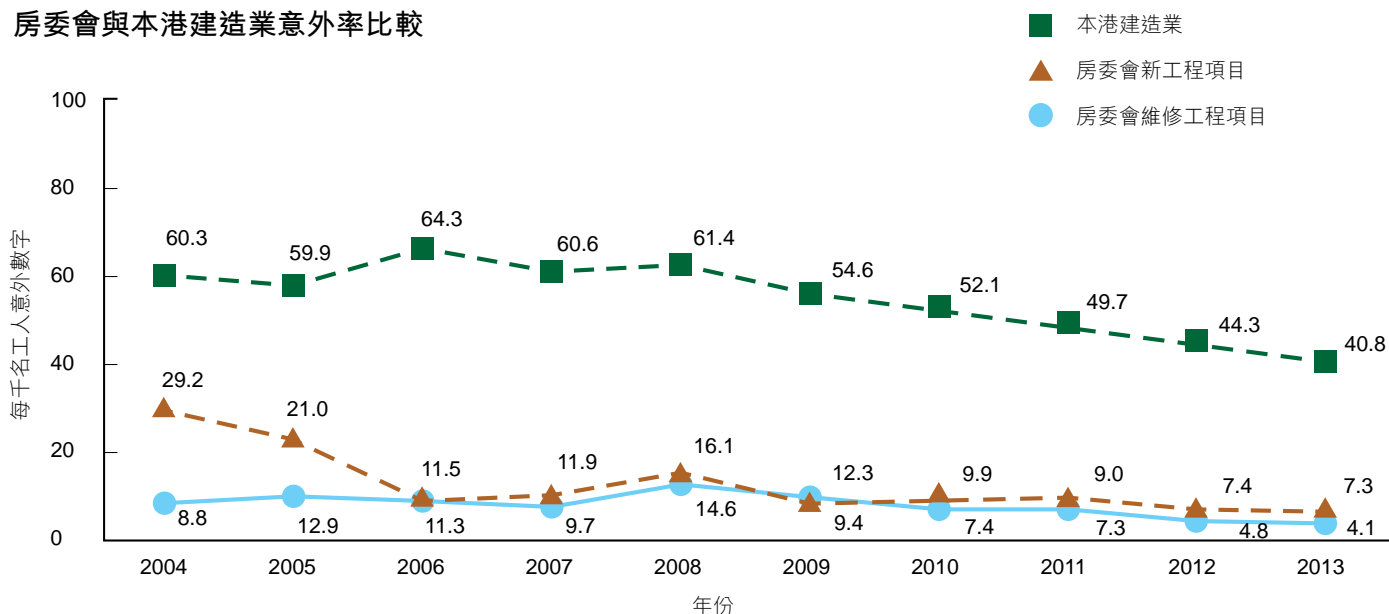
在2013/14年度我們訂立了24項社會工作目標，所有目標均全部達成。我們今年的社會工作成效概述如下：

### 規劃及建造新屋邨的措施

#### 安全

- 2013年新工程合約每千名工人意外率為7.3宗，維修工程合約則為每千名工人意外率4.1宗，數字遠低於香港業界平均每千名工人40.8宗的意外率。

#### 房委會與本港建造業意外率比較



- 我們經常舉辦安全培訓課程、論壇及講座，並出版定期刊物，加強與業務相關者就安全措施方面的溝通。

#### 社區參與

- 我們舉辦了不同形式的公眾參與計劃及活動，向公眾提出新的發展倡議及聯繫公眾，進一步完善新屋邨的設計和建築工程。



荔枝角道一東京街一期及二期公屋發展項目的公眾參與工作坊

## 現有屋邨推行的措施

### 安全

- 我們與消防處合作舉辦「屋邨防火樂安居2013」。
- 為提醒住戶安全使用升降機及扶手電梯，我們於2014年年初舉辦「升降機及扶手電梯安全運動」，並特別以長者及兒童作主要推廣對象。



屋邨防火樂安居2013

### 關懷大眾

- 我們繼續改裝工程計劃，改善房委會物業的無障礙通道設施。
- 隨着「加建升降機計劃」第一期完成，29個公屋的無障礙行人設施得以改善，合共安裝了70部升降機、6部扶手電梯及18條行人天橋。

### 屋邨管理及服務

- 2013/14年度，我們在內在39個屋邨為居民提供綜合性的樓宇保養維修服務。
- 為確保樓齡較舊的公屋有良好的保養維修，我們於2013/14年度繼續推行「全面結構勘察計劃」，並在四個舊公屋完成了勘察的工作。

### 社區齊參與

- 多個邨管諮委會與非政府機構聯合舉辦約400項活動，在公屋推廣睦鄰關係。
- 我們於2014年1月舉行每年一度的「長者希望日2014」，今年活動參與的義工多達2 800位，創出歷來最高紀錄。



長者希望日2014



## 辦事處推行的措施

### 安全健康的工作環境

- 2013年我們合共舉行200個有關職業安全與健康培訓課程和研討會，約有9 700位員工參加。
- 我們透過房委會職員同樂會主辦各式各樣的興趣班，例如武術班。



武術班

### 員工發展和參與

- 我們推出連串計劃，讓傑出的工作團隊在內聯網分享他們的成功故事，從而鞏固我們的核心信念，激勵員工不斷追求卓越。
- 我們安排房委會的員工參與不同形式的培訓和發展活動，包括課堂講授、實地參觀、考察團及就業見習計劃。於2013/14年，我們的員工平均每年培訓時數為24.5小時。



個人效績提升課程

### 溝通

- 2013年適逢香港公屋發展60周年，我們於2013年4月舉行揭幕儀式，隨後在年內推出連串推廣活動、展覽和屋邨活動，讓公眾深入了解我們的公營房屋發展。
- 我們於2013年9月底至2014年3月初，假尖沙嘴香港文物探知館舉行香港公營房屋發展六十周年展覽。



以香港公營房屋發展六十周年為主題的公開展覽

## 我們的經濟表現

2013/14年度我們訂立四項經濟工作指標，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

- 2013/14年度，我們興建共14 100個新公屋單位。
- 我們積極應用各種資訊技術，優化管理轄下的設計和建造工程。這些資訊科技工具包括建築信息模擬技術、地理信息系統、無線射頻識別系統及房屋建設管理系統。



最新的五維建築信息模擬技術應用於沙田第52區第一期項目

#### 善用資源

- 根據最新的市場趨勢和投標價格變動，我們轄下公屋上蓋建築物的建築成本較私人市場一般質素的住宅樓宇平均低約48%。
- 年內，我們首宗採用「綜合採購法」的德朗邨項目順利落成。這個三軌投標制度讓投標者獨立提交投標價、技術資料及創新意念三方面的建議。

### 現有屋邨推行的措施

#### 善用資源

- 截至2014年3月底，輪候冊一般申請者的平均輪候時間為3.0年，長者一人申請者為1.6年。
- 截至2014年3月底，約有12 100個家庭受惠於租金援助計劃。
- 「紓緩擠迫調遷計劃」於2013年9月推出，共有942個家庭受惠於本計劃，獲安排調遷較寬敞的單位。截至2014年3月底全港的「擠迫」戶數目已減至3 121，僅佔所有公屋住戶0.43%。
- 於2014年年初，繼政府決定局部放寬薄扶林南的發展限制後，我們已着手詳細研究如何運用五幅新的政府用地以配合華富邨的重建計劃。

#### 具成本效益的運作

- 規劃新商場的指定行業組合時，我們會採取靈活及以市場為本的租務策略，務求為顧客提供多元化選擇。



晴朗商場的商店種類繁多，充分照顧區內居民的日常需要

## 辦事處推行的措施

- 截至2014年3月31日，房委會投資基金為六百九十七億九千四百萬港元，較2013年3月31日增加八億五百萬港元。
- 房委會本年度的經常開支為一百四十九億二千二百萬港元，較2012/13年度增加十四億九千五百萬港元。
- 我們於2014年年初設立資訊保管理體系，並通過ISO 27001認證。我們是香港首個政府機構，在保障資訊資產方面取得全面認證。





歡迎閱覽香港房屋委員會(房委會)第九份可持續發展報告 — 《繼往開來：堅守可持續發展信念》。本報告闡述房委會如何以可持續發展的方式規劃、設計、建設、管理及維修公營房屋，為香港的低收入家庭提供可負擔的居所，並且匯報相關措施的成效。

房委會一直擔當重要的角色，與其住宅及商業租戶和業務夥伴並肩攜手保護環境。為此，我們借鑑業界及國際的最佳作業模式和框架，不斷優化我們的環保成效。

2009年，房委會就公營房屋建造工程中的規劃、設計、工程管理及合約管理等工作，取得ISO 14001環境管理體系認證。2011年，我們擴大認證範圍至公共屋邨既定的維修和改善工程，並於2013年7月進一步擴展至房委會轄下所有屋邨的物業管理服務。

ISO 14001認證只是我們與國際標準俱進的第一步。2012年，房委會就公營房屋設計成功通過ISO 50001能源管理體系認證，現正分階段擴大認證範圍，預計可在2015年初涵蓋所有屋邨設施的管理和改善工程。與此同時，我們亦採用樓宇可持續發展指數的指標，量度不同大廈類型的可持續發展表現，從而協助找出樓宇可改善的地方，有助我們制訂長遠的維修及改善工程計劃。

在建立環境管理體系的同時，我們多年來亦透過各式各樣的教育及推廣計劃，提高公屋居民的環保意識。例如「綠樂無窮在屋邨」便動員所有屋邨參與特定主題的環保活動，亦舉辦教育活動，深入講解環保理念，包括低碳生活講座、環保參觀活動、廚餘收集等。

房委會除了竭力保護環境外，亦多管齊下，推行多項安全措施，並大力推廣安全文化。作為一個負社會責任的公營機構，房委會不遺餘力地培植鄰里守望的關愛精神，透過不同的溝通渠道，鼓勵租戶、同事及工作夥伴共同參與社區事務。

目前，房委會正為落實具龐大挑戰的公營房屋建屋計劃而努力。我們會繼續在建造工程項目中引入新的技術及作業模式，靈活變通，保持卓越效率，並與所有持份者緊密合作，共同面對考驗，迎難而上。

謹在此衷心感謝房委會的同事以熱忱、勤奮、專業精神和幹勁服務社會！

香港房屋委員會主席  
張炳良教授，GBS，JP  
2014年12月30日



# 關於可持續發展報告

- 報告範圍
- 報告準則
- 最新消息
- 全球報告倡議組織內容索引



香港房屋委員會（房委會）發表的第九份可持續發展報告題為《[繼往開來：堅守可持續發展信念](#)》，闡述了我們在經濟、環境及社會方面關於可持續發展的承諾及表現，並詳載我們的管治架構、管理模式、業務運作及倡議行動，總結工作成果以及在未來計劃中如何以可持續發展的模式為本地提供公營房屋。

## 報告範圍

本報告全面描述房委會於2013年4月1日至2014年3月31日期間可持續發展工作的表現及進度（除另作註明外），以及在規劃及興建新發展項目、管理及維修公共屋邨，和我們的辦公室運作方面的可持續發展目標。

本報告涵蓋房委會所有活動及運作，報告範圍沒有特定規限。所載的數據為絕對數值，並已在適當之處統一為可比較的數字。

## 報告準則

本報告參照[《全球報告倡議組織》G4指引](#)的核心選項編寫。同時，全球報告倡議組織內容索引亦載列於本章下方，用以提供查閱與本報告各章節相關的報告指標。

我們於本年度進行了一系列的持份者參與活動，通過問卷調查及訪問收集持份者對於我們可持續發展表現的意見，其中包括房委會員工、屋邨租戶、承辦商及環保團體。綜合他們的意見和回應，我們界定本報告中所須要包括的實質層面及其涵蓋範圍。

我們歡迎持份者對我們的工作、可持續發展表現及編寫可持續發展報告的過程發表意見。本報告附上[意見表](#)，用以收集讀者的寶貴意見，力求進步。

為確保本報告的完整性、準確度、可靠性及公信力，我們聘請獨立核實機構，審查報告中的聲明及所引用的數據，並把核實機構對本報告的意見及觀點詳載於[核實聲明](#)中。

## 最新消息

在本年度報告期內，房委會的規模、架構、工作範圍，以及其業權方面均沒有重大轉變，而房委會亦沒有聯營或附屬機構。因此，過往可持續發展報告發布的資料及數據亦不需修改。

## 全球報告倡議組織內容索引

與各章節相關的全球報告倡議組織指標列於下表。



## 一般標準披露

| 一般標準披露                                     | 互相參照/註釋  | 外部認證 |
|--|--|------|
| <b>策略與分析</b>                               |  |      |
| G4-1 機構最高決策者的聲明                            | <a href="#">主席的話</a>   | ✓    |
| <b>機構簡介</b>                                |  |      |
| G4-3 機構名稱                                  | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-4 主要品牌、產品及（或）服務                         | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-5 機構總部的位址                               | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-6 機構在多少個國家營運                            | 只限香港   | ✓    |
| G4-7 擁有權的性質及法律形式                           | 屬於香港特區政府的一部分   | ✓    |
| G4-8 機構所服務的市場                              | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-9 匯報機構的規模                               | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-10 僱員人數                                 | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-11 受集體協商協議保障的僱員百分比                      | 沒有。香港並無受集體協商協議保障的法規，我們與員工一直維持各種溝通渠道。                                       | ✓    |
| G4-12 機構的供應鏈                               | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-13 匯報期內機構規模、架構、擁有權或供應鏈方面的重大改變           | 與以往的報告相比，報告期內機構範圍、邊界和量度方法並無重大改變。   | ✓    |
| G4-14 解釋機構有否及如何按謹慎方針或原則行事                  | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-15 機構對外界發起的經濟、環境及社會約章、原則或其他倡議的參與或支持     | <a href="#">環境工作成效</a><br><a href="#">社會工作成效</a><br><a href="#">經濟工作成效</a> | ✓    |
| G4-16 機構加入的聯會及（或）本地/國際倡議組織                 | 今年我們並無提供此項資料。我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。   | ✓    |
| <b>重要指標方面及界限</b>                           |  |      |
| G4-17 機構綜合財務報表或同等文件內的單位                    | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-18 界定報告內容的過程及界限                         | <a href="#">關於可持續發展報告</a><br><a href="#">關於香港房屋委員會</a>                     | ✓    |
| G4-19 決定報告內容過程中界定的重要方面                     | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-20 機構內各重要方面的界限                          | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-21 機構外各重要方面的界限                          | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-22 解釋重整舊報告所載信息的結果及原因                    | 不適用  | ✓    |
| G4-23 報告的範圍及界限與以往報告的重大分別                   | <a href="#">關於可持續發展報告</a>  | ✓    |
| <b>持份者參與</b>                               |  |      |
| G4-24 機構的持份者群體清單                           | <a href="#">關於可持續發展報告</a>  | ✓    |
| G4-25 界定及挑選持份者參與的根據                        | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |
| G4-26 持份者參與的方針，包括持份者按不同形式及組別的參與程度          | <a href="#">關於可持續發展報告</a>  | ✓    |
| G4-27 持份者參與過程中提出的主要課題及關注點，以及機構如何回應，包括以報告回應 | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>  | ✓    |



| 一般標準披露                                    | 互相參照/註釋   | 外部認證 |
|---|---|------|
| <b>報告概況</b>                               |   |      |
| G4-28 匯報期                                 | <a href="#">關於可持續發展報告</a>                         | ✓    |
| G4-29 上一份報告的日期                            | <a href="#">關於可持續發展報告</a>                         | ✓    |
| G4-30 匯報周期                                | <a href="#">關於可持續發展報告</a>                         | ✓    |
| G4-31 查詢報告或報告內容的聯絡點                       | <a href="#">意見表</a>                               | ✓    |
| G4-32 全球報告倡議組織內容索引，包括揀選的「符合」選項及外部認證參考（如有） | <a href="#">關於可持續發展報告</a>                         | ✓    |
| G4-33 為報告尋求外部認證的政策及現行措施                   | <a href="#">關於可持續發展報告</a><br><a href="#">核實聲明</a> | ✓    |
| <b>管治</b>                                 |   |      |
| G4-34 機構的管治架構                             | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>                         | ✓    |
| <b>道德及誠信</b>                              |   |      |
| G4-56 機構的價值觀、原則、標準及行為規範                   | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>                         | ✓    |

## 特定標準披露

| 重要方面   | 管理方針及指標  | 互相參照/註釋   | 外部認證 |
|--------|--|---|------|
| 經濟成效   | 管理方針   | <a href="#">經濟工作成效</a>  | ✓    |
| 經濟成效   | G4-EC1 機構產生和分配的直接經濟價值                                | <a href="#">經濟工作成效</a>  | ✓    |
| 間接經濟影響 | 管理方針   | <a href="#">經濟工作成效</a>  | ✓    |
| 間接經濟影響 | G4-EC8 重大間接經濟影響，包括影響的程度                              | <a href="#">經濟工作成效</a>  | ✓    |
| 採購措施   | 管理方針   | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>   | ✓    |
| 採購措施   | G4-EC9 在重要營運地點向當地供應商採購支出的比例                          | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>   | ✓    |
| 物料     | 管理方針   | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 物料     | G4-EN1 所用物料的重量或體積                                    | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 能源     | 管理方針   | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 能源     | G4-EN3 機構內的能源消耗量                                     | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 能源     | G4-EN4 機構外的能源消耗量                                     | 我們已建立數據收集機制，於2014/15年度開始收集主要承辦商的能源使用數據。我們會考慮在日後的報告中提供有關承辦商表現的資料。                                    | ✓    |
| 水      | 管理方針   | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 水      | G4-EN8 按水源劃分的總取水量                                    | <a href="#">環境工作成效</a><br>由於目前我們沒有機制收集房委會總部以外的用水量，所以用水量不包括房委會總部以外的辦事處。我們會考慮優化數據收集機制，並在日後的報告中提供相關資料。 | ✓    |
| 生物多樣性  | 管理方針   | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 生物多樣性  | G4-EN11 在環境保護區或其他具有重要生物多樣性價值的地區或其毗鄰地區，所擁有、租賃或管理的營運地點 | 興建中項目或在2013/14年度開展的項目均遠離具有重要生物多樣性價值的地區，項目發展對生物多樣性並無顯著影響。  | ✓    |
| 排放物    | 管理方針   | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 排放物    | G4-EN15 直接溫室氣體排放量（範疇一）                               | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 污水及廢物  | 管理方針   | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |
| 污水及廢物  | G4-EN23 按類別及處置方法劃分的廢物總重量                             | <a href="#">環境工作成效</a>  | ✓    |

| 重要方面      | 管理方針及指標   | 互相參照/註釋  | 外部認證 |
|-----------|---|--|------|
| 環境 — 符合規定 | 管理方針  | <a href="#">環境工作成效</a>                                 | ✓    |
| 環境 — 符合規定 | G4-EN29 因違反環境法例及規例被處重大罰款的金額及非經濟處罰的總數                | <a href="#">環境工作成效</a>                                 | ✓    |
| 運輸        | 管理方針  | <a href="#">環境工作成效</a>                                 | ✓    |
| 運輸        | G4-EN30 為機構營運而運輸產品、其他商品、原料以及員工交通所產生的顯著環境影響          | <a href="#">環境工作成效</a>                                 | ✓    |
| 勞資關係      | 管理方針  | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 勞資關係      | G4-LA4 有關各類作業改變的最短通知期，包括指出該通知期有否在集體協議中訂明            | 按照房委會內部通告，毋須制訂最短通知期。房委會會於作出重大變動前通知員工及徵詢他們的意見，並且盡快發出通告。 | ✓    |
| 職業安全及健康   | 管理方針  | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 職業安全及健康   | G4-LA6按地區和性別劃分的工傷種類和比率、職業病、損失工作日及缺勤的比率，以及和工作有關的死亡人數 | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 培訓與教育     | 管理方針  | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 培訓與教育     | G4-LA9按性別和僱員類別劃分，每名僱員每年受訓的平均時數                      | 由於沒有特別指明培訓須按性別分類的要求，我們並無按性別分類的數據。                      | ✓    |
| 不歧視       | 管理方針  | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 不歧視       | G4-HR3歧視個案的總數，以及機構採取的糾正行動                           | 2013/14年度內並無歧視個案的記錄。                                   | ✓    |
| 結社自由與集體議價 | 管理方針  | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>                              | ✓    |
| 結社自由與集體議價 | G4-HR4已發現可能違反或嚴重危害結社自由及集體議價權的營運點和供應商，以及保障這些權利的措施    | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>                              | ✓    |
| 反貪污       | 管理方針  | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>                              | ✓    |
| 反貪污       | G4-SO5經確認貪污事件及所採取的行動                                | <a href="#">關於香港房屋委員會</a>                              | ✓    |
| 社會 — 符合規定 | 管理方針  | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 社會 — 符合規定 | G4-SO8 因違反法例及規例被處重大罰款的金額及非經濟處罰的總數                   | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 產品及服務標籤   | 管理方針  | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |
| 產品及服務標籤   | G4-PR5調查客戶滿意度的結果                                    | <a href="#">社會工作成效</a>                                 | ✓    |



# 關於香港房屋委員會

- 我們的理想、工作目標和基本信念
- 我們的角色與服務
- 人力資源
- 實質性議題
- 管理架構及方針



香港房屋委員會（房委會）是於1973年4月根據《房屋條例》（第283章）成立的法定機構。房委會協助運輸及房屋局制定和實施本地公營房屋計劃，房屋署則為其執行機關。

## 我們的理想、工作目標和基本信念

### 我們的理想

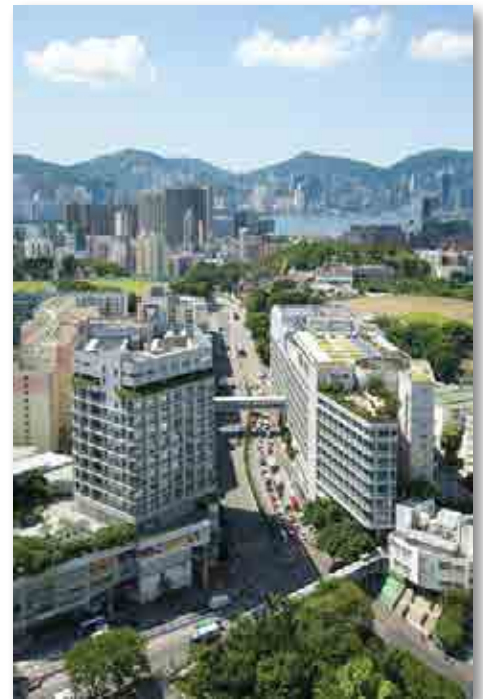
協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所。

### 我們的工作目標

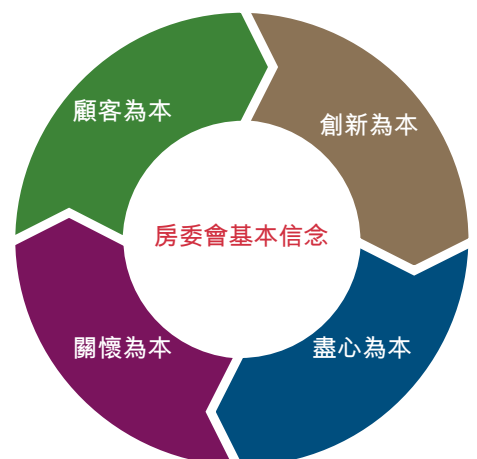
- 以積極進取、體恤關懷的態度，提供市民能負擔的優質房屋，包括優良的管理、妥善的保養維修，以及其他有關房屋的服務，以切合顧客的需要；
- 本著開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，確保公屋資源得到合理的運用，符合成本效益；以及
- 繼續建立一支能幹盡責、講求效率的工作隊伍。

### 我們的基本信念

除了提供安全、可負擔、以人為本和環保的優質公營房屋外，我們亦將其他可持續發展的概念納入規劃和推行房屋發展及管理項目內。舉例說，我們致力善用現有的資源興建公營房屋，減少公營房屋公共地方的能源消耗，並提升建造工程的安全，以保障業務夥伴及公眾的福祉。



房委會總部



我們就不同的可持續發展工作明確訂立策略和優先次序，其重點如下：

## 我們的可持續房屋策略

實現可持續發展的公營房屋，需要平衡環境、社會和經濟的發展，以實現健康生活、可持續建築和優化整體城市環境。

## 我們在可持續環境發展的重點

房委會在日常營運中，致力以恰當的方法管理和減少耗用資源，特別注重減少廢物和能源耗用。此外，我們亦致力引入環保方法，進一步減低在規劃、發展、管理、維修等工作中對環境造成的影響。

## 我們在可持續社會發展的重點

企業社會責任早已成為我們政策及日常工作的一部分。房委會優先為有迫切需要的人士編配公屋，並承諾為住戶提供安全、衛生和可負擔的生活環境，使公共屋邨成為更美好及舒適的居所。我們竭力樹立典範，為參與房委會公營房屋發展和管理服務的業務伙伴，提供安全而健康的工作環境。我們亦努力增強社會的凝聚力，為整體社會的福祉作出貢獻，並鼓勵供應鏈承擔企業社會責任。

## 我們在可持續經濟發展的重點

房委會致力在公營房屋計劃的所有層面，採用符合成本效益和經濟上可行的方案。各項具體措施包括：善用房委會的資源、防止濫用公屋，以及延長現有樓宇的使用年期。

為保證現有屋邨的樓宇有理想的可持續發展成效，房委會自2012/13年度起加入香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃。在2013/14年度，我們安排了六個試點屋邨合共40座公屋樓宇參加計劃，並順利取得「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。房委會是首間獲發「樓宇可持續發展指數驗證標誌」的機構，並準備在2014/15年底安排10個屋邨合共約80座公屋樓宇參與此計劃，當中涵蓋房委會現有的大部分標準設計大廈類型。

## 我們的角色與服務

房委會負責規劃、設計、興建、管理及維修不同類型的公營房屋，包括出租公屋、中轉房屋和臨時收容中心。我們亦擁有並營運一些分層工廠大廈、附屬商業設施和其他非住宅設施。我們亦配合政府政策，為合資格人士提供資助置業房屋。

房委會為政府就各類公營房屋問題提供專業意見，而房屋署則執行興建公營房屋計劃。我們在處理本港公營房屋事宜時，與其他政府部門均保持緊密的工作關係。

我們積極支持社區為推動香港的可持續發展的自發性活動。今年，我們參加了環保團體及其他政府部門舉辦的活動，當中包括香港花卉展覽、國際環保博覽及環保嘉年華。

## 房屋數目及建屋量

截至2014年3月底，我們為逾200萬名香港市民提供屋所，當中分布在全港超過160個屋邨中接近743 700個單位。

2013/14年度，我們達到預期目標，合共興建了14 100個住宅單位，完成了七個項目，包括德朗邨第1期至第3期、榮昌邨、怡明邨、葵聯邨葵逸樓和葵悅樓，以及石籬(二)邨石歡樓。因應社會對公屋的迫切需求，我們修訂以五年為期的公營房屋建設計劃，令公屋單位供應數目在2013/14年度起的五年內，增至81 100個。



榮昌邨



葵聯邨葵逸樓和葵悅樓

## 基本設施

2013/14年度，我們已批出7項地基工程及5項新樓宇工程合約。

我們致力令公營房屋更能方便居民及具環保效益。在規劃、設計及發展公營房屋時，我們同時會盡量加入附屬基礎設施，例如行人天橋、綠化地方、停車場、公共交通交匯處、社區設施、社會福利設施、教育設施、商業設施等。這些設施均位於或鄰近一個或多個公營房屋，為社區及租戶提供一個可持續的社會和環保生活環境。



## 商業樓宇

2013/14年度，我們建成了總樓面面積13 200平方米的零售設施，以及470個停車位。截至2014年3月底，我們的非住宅項目包括：

- 商業和零售設施面積約208 000平方米
- 停車位約28 200個
- 工廠大廈面積約202 100平方米
- 社區、教育和福利設施約2 150 100平方米
- 約397 000平方米作其他用途

## 人力資源

### 員工資源

我們定期檢討人力資源規劃和人力資源管理政策，增添員工資源以推行新的居者有其屋計劃及其他房屋措施。截至2014年3月底，我們共僱用8 853人，包括8 162名公務員和691名合約員工，較去年微升3.8%。

#### 員工分類（截至2014年3月31日）

|      |         |       |
|------|---------|-------|
| 員工人數 |         | 8 853 |
| 僱用合約 | 公務員:    | 8 162 |
|      | 合約員工:   | 691   |
| 實際員額 | 首長級人員:  | 58    |
|      | 專業人員:   | 793   |
|      | 一般職系人員: | 5 170 |
|      | 工地人員:   | 1 679 |
|      | 技術人員:   | 1 153 |
| 僱用類型 | 全職:     | 8 853 |
|      | 兼職:     | 0     |
| 性別   | 男性:     | 5 582 |
|      | 女性:     | 3 271 |
| 年齡   | 20-29歲: | 577   |
|      | 30-39歲: | 1 690 |
|      | 40-49歲: | 2 521 |
|      | 50-59歲: | 3 967 |
|      | 60歲或以上: | 98    |

## 新加入員工及員工補缺人數

|                  | 男性  | 女性  |
|------------------|-----|-----|
| <b>新加入員工 [1]</b> |     |     |
| 20-29歲:          | 139 | 139 |
| 30-39歲:          | 115 | 76  |
| 40-49歲:          | 22  | 19  |
| 50-59歲:          | 6   | 4   |
| 60歲或以上:          | 0   | 0   |
| <b>員工補缺人數</b>    |     |     |
| 20-29歲:          | 14  | 13  |
| 30-39歲:          | 36  | 39  |
| 40-49歲:          | 19  | 26  |
| 50-59歲:          | 85  | 43  |
| 60歲或以上:          | 161 | 29  |

[1] 上述數字涉及的員工初次入職日期為2013年4月1日至2014年3月31日期間（截至2014年3月31日）。

## 培訓

本年度，我們舉辦了911個培訓課程（包括內部和外部講座/工作坊/培訓課程），受訓人數共43 251位。

## 培訓時數

|                | 員工人數  | 參與培訓的<br>員工人數 | 培訓時數<br>(小時) | 平均每名員工的<br>培訓時數 (小時) |
|----------------|-------|---------------|--------------|----------------------|
| <b>實際員額</b>    |       |               |              |                      |
| 首長級人員          | 58    | 58            | 2 074        | 35.8                 |
| 專業人員及技術人員      | 1 946 | 1 944         | 73 303       | 37.7                 |
| 一般職系人員及工地人員    | 6 849 | 6 715         | 178 434      | 26.1                 |
| <b>性別</b>      |       |               |              |                      |
| 男性             | 5 582 | 5 630         | 165 511      | 29.7                 |
| 女性             | 3 271 | 3 087         | 88 299       | 27.0                 |
| <b>有關人權的培訓</b> |       |               |              |                      |
| 有關人權政策和程序的培訓   | 8 853 | 325           | 1 004        | 0.1                  |

## 產假後留任的員工

|                     |     |
|---------------------|-----|
| 於2013/14年度放畢產假的員工人數 | 147 |
| 產假後離任的員工人數          | 4   |
| 產假後回到工作崗位的員工人數      | 143 |

## 工傷

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| 員工受傷個案 <sup>[2]</sup>     | 31      |
| 員工因傷放取病假總數 <sup>[3]</sup> | 1 923 日 |

[2] 員工受傷個案是指在僱員補償條例下接獲導致死亡或喪失工作能力超過三天的工傷個案。

[3] 該數目包括在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，我們聘用了520名新員工，包括公務員職位及合約員工職位，並將77名合約員工職位轉為公務員職位。此外，我們以常規聘用條件聘用合約員工，通過提供連續性合約挽留優秀的專業人才，加強對合約員工的職業保障和歸屬感。自2008年，我們引進了多方面的人力資源策略工作，從而解決以不同條件聘用的公務員和合約員工的管理和人事問題。此策略使我們能夠根據業務需求調整聘用的人手，並為員工提供福利，如明確的晉升機會和更大的職業保障。

## 員工聘任、薪酬與福利

我們恪守《基本法》所規定的要求聘用員工。根據《基本法》第99條，凡在1997年7月1日或以後獲聘加入公務員編制的人員，必須是香港永久性居民。房屋署所有高級人員（屬首長級薪級表第2點或以上），屬香港永久性居民。他們均為公務員，其委任受《公務員事務規例》約束，並須獲公務員敍用委員會通過。

公務員或合約員工的薪酬是根據聘用類別和其職級而定，並按照每年相關的薪酬調整及員工表現而每年調整。我們採用嚴謹的三級員工評核制度，以確保員工獲得公平和全面的個人工作表現評估。在一般情況下，公務員每年可獲所屬薪級表內的一個增薪點，而合約員工每年可獲發一次過的工作表現獎金。

房委會員工亦可按照其職級和聘用類別，享有不同福利，包括醫療及牙醫福利、房屋津貼、年假、退休福利、旅遊及教育津貼。

## 員工誠信

在全港性公營房屋計劃的規劃和管理上，我們要求員工維持高度誠信和道德操守。我們嚴格遵循政府和部門的指引，包括公務員事務局指引和內部員工通告，訂明關於員工申報個人投資的指引及規定，教導員工如何避免利益衝突，處理接受利益及款待事宜。

我們亦遵守有關企圖行賄、貪污指控，以及廉政公署（廉署）轉介個案的內部通告。為確保員工的誠信和加強意識，所有新聘員工的入職培訓均包括反貪污講座，我們亦為現職員工舉辦加強推廣廉潔操守的研討會。2013/14年度，房委會超過1 417名員工參加了各類與反貪污有關的課程。我們有決心完全遵守所有反貪污法例，年內並沒有員工被定罪的個案。

## 人權

我們尊重員工的權利。我們致力確保員工均享有平等機會，並在薪酬、福利、晉升機會和補償方面得到公平的待遇，而且不論性別、種族、年齡和生理狀況，同樣不會受任何形式的歧視。我們嚴格遵守所有相關的僱傭法例，包括禁止聘用童工及強迫勞動。

我們致力為管理層和員工建立緊密的關係和溝通，從而建立充滿活力和熱誠的工作團隊。我們准許員工自由加入員工協會及工作小組。2013/14年度，房屋署共有33個員工協會及工作小組和五個部門諮詢委員會。除了我們每兩周出版的《互信》及定期出版的發展及建築處通訊外，我們亦與員工建立有效的溝通渠道，就彼此關注的議題充分交換意見，及增加部門工作的透明度。

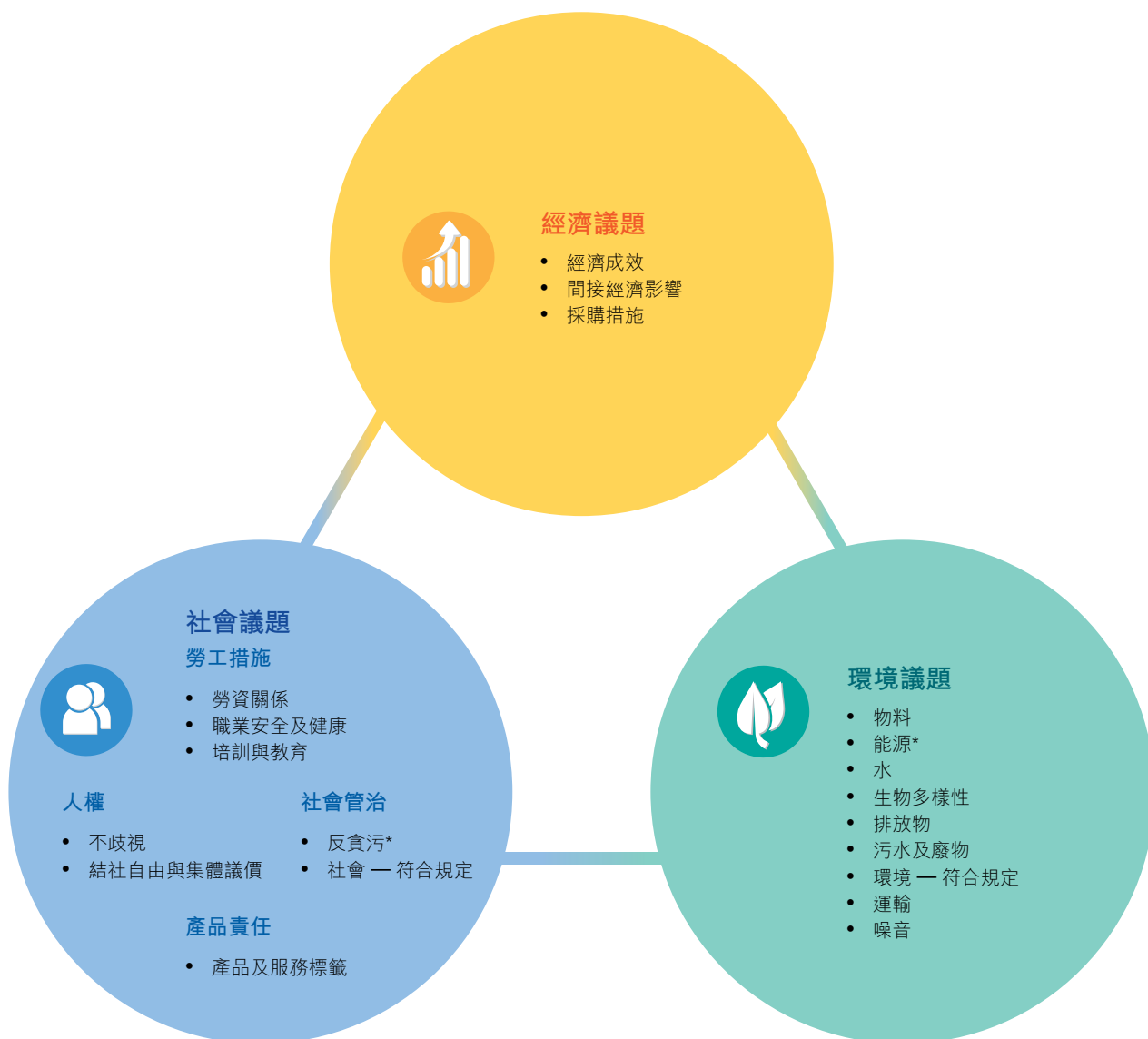


## 實質性議題

我們的工作主要包括興建公營房屋和屋邨管理及維修保養，日常活動會對環境、健康、安全和社區造成影響。我們透過採取有系統的「計劃—執行—檢討—跟進」原則，在環境、社會和經濟方面引入一系列可持續發展措施，致力避免、減少、管理及控制日常運作所帶來的潛在影響。管理層透過內部管理會議和客戶滿意度調查，經常檢討公眾和業務相關者的關注事項，有效地回應市民對房屋不斷變化的需求。

我們根據日常營運事務的性質，界定了多個關注房委會可持續發展工作的相關持份者。年內，我們先後進行多次問卷調查和訪問，邀請員工、公屋租戶、承辦商及環保團體等主要持份者，就房委會的可持續發展措施及成效提供意見和回應。歸納了持份者的意見，我們選出一系列實質性議題及其邊界，據此編寫本報告的內容。我們的實質性議題和匯報範圍如下：

### 實質性議題和匯報範圍



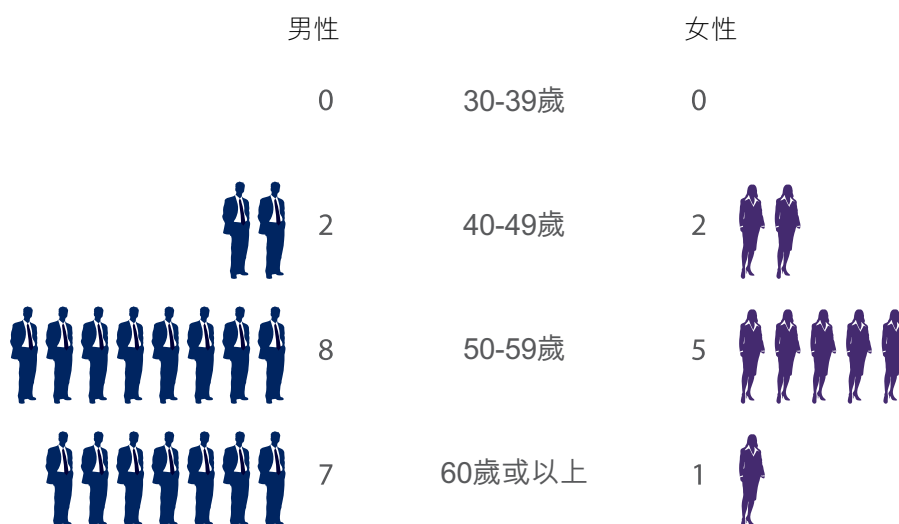
(註：\*本報告涵蓋房委會的承辦商有關「反貪污」及「能源」方面的表現。)

## 管理架構及方針

### 我們的管理架構

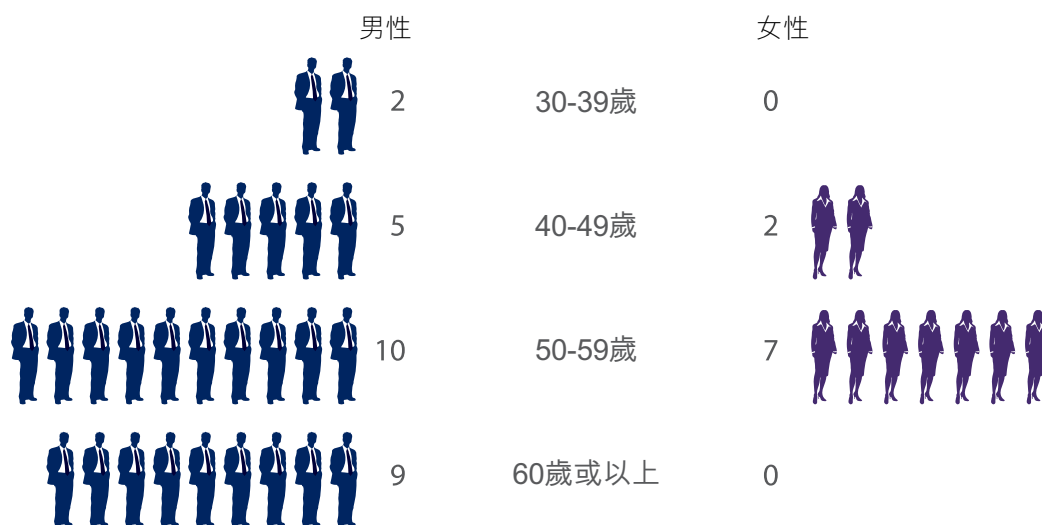
除了主席和副主席外，房委會有兩位官方委員和25位非官方委員，全部均由行政長官委任，所有非官方委員均以個人身份獲委任。房委會主席由運輸及房屋局局長出任，房屋署署長擔任房委會副主席。

#### 非官方的房委會委員按年齡組別及性別劃分的情況



房委會成立了六個常務小組委員會，負責制訂、執行和監督涉及建築、商業樓宇、財務、策劃、資助房屋和招標各方面的政策。附屬小組委員會和專責小組委員會則按需要而成立。關於我們的管治架構和各小組委員會職權範圍資料，可於房委會的[網站](#)瀏覽。

#### 非官方的常務小組委員會及附屬小組委員會會員按年齡組別及性別劃分的情況



房屋署為房委會的執行機關，負責協助推行與公共房屋有關的政策，運輸及房屋局常任秘書長（房屋）為房屋署之首，兼任房屋署署長一職。房屋署設有四個執行部門，分別為策略處、發展及建築處、屋邨管理處及機構事務處，以切實執行房委會的房屋策略、整體房屋發展、建築和物業管理方面的政策。關於房屋署組織架構的資料，可於房委會[網站](#)瀏覽。

房屋署環保健康安全委員會負責發展和制訂房屋署關於環保、健康、安全，以及可持續發展事項的政策方針。該委員會由下列三個附屬小組委員會協助進行可持續發展的事項：

- 房屋署環保小組委員會 — 協助房屋署環保健康安全委員會監管房屋署在推行環保措施和行動計劃的過程和表現。
- 房屋署職業安全及健康小組委員會 — 協助房屋署環保健康安全委員會監察僱員在工作場所的職業健康和安全管理情況。
- 房屋署工地安全小組委員會 — 協助房屋署環保健康安全委員會監管工程合約內的工地安全管理措施。

## 我們的管理方針

管理層已確立和實施各項政策，並定下可讓我們不斷改進的框架，以規管廣泛的公共房屋計劃。為了對可持續發展的承諾和方式提供清晰方向，這些署級及執行部門層面的政策已廣泛傳達到我們的員工、服務供應商、物料供應商和承辦商，並獲得大力支持。

## 署級政策

### 環保政策

房委會致力不斷提高公營房屋及有關服務的環保標準。為實現目標，房委會已採取了以下各項環保原則：

- 提倡健康生活和綠化環境；
- 訂定策略大綱，並推行環境管理，以推動可持續發展；
- 恪守並切實執行一切相關的環保法例和規例；
- 正視環保問題，並將環保措施納入規劃與設計、建築與拆卸，以及市場拓展和屋邨管理工作；
- 盡量減低房委會的運作在環境方面（空氣、塵埃、噪音、廢物及水）對居民和公眾造成的影響；
- 制訂採購政策，盡量節省資源和符合成本效益；
- 透過教育和宣傳計劃，提高員工、居民和承辦商的環保意識，鼓勵他們積極參與環保工作；以及
- 檢討並不斷改善環境管理系統的推行工作。



## 安全及健康政策

房委會充分了解工作中的安全和健康為我們日常活動的一個重要組成部分。房委會致力為我們所有的員工提供和維持一個安全健康的工作環境。

房委會致力提高安全意識，並制定指引和健康及安全管理體系，以持續改善職業安全及健康的表現。所有員工都必須透過遵守政策、留意所有與工作相關的法定要求和指引，以承擔確保自身安全的責任。

為實現工作安全及健康的目標，房委會採取以下原則：

- 提供並維持一個與員工良好職安健工作守則相符合的良好工作環境、設備和工作系統；
- 制定一個策略框架和實施安全管理系統以促進工作安全及健康；
- 確保遵守所有與健康和安全的法規作為最低要求；
- 採取適當的措施以消除工作中危害安全及健康，如實際情況不可行，則須制定程序和指引將這些危害減至可接受的水平；
- 為員工提供所需的培訓和監督，以營造一個安全健康的工作環境；及
- 定期檢討並持續改進我們職業安全及健康的表現。

我們會定期監察和檢討政策和整體的安全管理體系，以確保上述目標能夠實現。

我們已訂立有關採購產品及服務的環保採購政策，為綠色採購奠下基石。所有員工必須遵守有關政策，在合適和經濟許可的情況下，採用環保產品和服務。

我們的供應鏈主要包括建築承建商、物業管理公司及相關的服務供應商，他們的業務大多數均設於香港。作為供應鏈管理的一部分，我們與承辦商和物料供應商保持密切溝通，以確保他們能充分了解我們對可持續發展的要求。我們亦透過健全而有效的監控系統，定期監測他們的表現以及能否符合規定。在採購方面，我們嚴格按照世界貿易組織的《政府採購協議》和房委會採購政策及指引，以確保採購過程公平、公開、公正和符合專業操守，為物料供應商提供平等機會。

## 環保採購政策

承辦商、供應商及服務提供者的環保採購政策如下：

根據香港房屋委員會的環保政策，房委會致力於在日常運作中減少資源的使用及達致成本效益。為履行承諾訂立以下政策：

- 識別各原料和服務對環境產生的影響；
- 採購材料、物品和服務時需符合相關環境法例，並包括環保為考慮因素。在技術和經濟許可的情況下，盡量選擇對環境影響較小的產品或服務；
- 選擇供應商、承辦商和服務供應商時，把環保承諾列為評核標準之一，並獎勵傑出環保表現者。為環保適當付出金錢來獲取更好的環保表現；
- 要求承辦商及服務提供者於其投標的工作項目中，制定合適其工作規模及性質的環境管理計劃；
- 對工程進行持續監督，定時評估承辦商和服務供應商實施其環境管理計劃的表現；
- 就有關環保成效和可改善之處，向主要供應商、承辦商和服務供應商作出回應和提供意見，並協助他們推行培訓工作；
- 確保所有員工、物料供應商、承辦商和服務供應商均熟悉並貫徹執行環保採購政策，為房委會制定的環保目標作出貢獻；以及
- 為有效地推行環保採購，制定相應的系統、目標和工作計劃，並定期報告執行情況。

## 執行部門政策

為進一步優化環保措施及改善表現，個別分署/組別已獲得ISO 14001環境管理體系認證。發展及建築處於2009年6月獲頒ISO 14001環境管理體系認證，另屋邨管理處分別於2011年5月及2013年7月取得涵蓋所有屋邨維修工程和物業管理的ISO 14001認證。負責執行房委會總部物業管理工作的機構事務處自2013年4月1日起推行ISO 14001環境管理體系，並在同年12月取得認證。獨立審查組也在2014年5月取得ISO 14001認證。透過推行環境管理體系，個別分處和組別可以更有系統和全面地管理其日常工作、活動和服務所產生的重要環境因素。

此外，發展及建築處和屋邨管理處已參照ISO 26000標準，並參考房委會的理想、工作目標和基本信念建立其社會責任政策，作為制定其處理部門內社會事宜的管理框架。

### 社會責任政策

我們已將社會責任作為我們以關懷為本的信念其中一環，會一如既往，繼續履行。我們承諾遵循下列原則實踐社會責任：

- 為我們對社會和環境造成的影響負責；
- 增加透明度，公開對社會和環境構成影響的決策和活動；
- 誠實、公平和正直；
- 識別和尊重業務相關者的利益，並回應他們的意見；
- 尊重關於環境或社會保障的法律及國際準則；以及
- 尊重人權，特別關注歧視、調解申訴及工作權益的議題。

為了在住宅建築設計方面提升能源效益，發展及建築處已於2011年12月根據ISO 50001能源管理體系標準建立並推行能源管理體系，並於2012年6月取得認證。屋邨管理處方面，葵盛西邨亦已於2013年6月取得ISO 50001認證。參考葵盛西邨的成功經驗，我們致力於2015年4月前分兩個階段，將ISO 50001 認證擴展至覆蓋所有現有的公共屋邨。

發展及建築處與屋邨管理處的能源政策展示了其能源管理承諾，闡述如下：

### 發展及建築處的能源政策

為實現我們可持續發展運作的目標，以滿足顧客及社會的期望，發展及建築處意識到在提供優質而可負擔的居所時，有效管理能源至為重要。為此，我們承諾：

- 持續改善能源方面的表現；
- 確保能提供足夠資料和所需資源，達到相關的目標及指標；以及
- 遵守適用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求。

此外，我們支持選購節能產品及服務，以及選取能改善能源表現的設計。

### 屋邨管理處的能源政策

屋邨管理處致力持續改善公共屋邨設施管理及改善工程上的能源表現。為實現此目標，屋邨管理處管理層承諾：

- 定期檢討並不斷改善能源表現；
- 確保能提供足夠資料和所需資源，達到相關的目標及指標；
- 遵守適用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求；
- 提供訂立及檢討能源目標及指標的框架；以及
- 支持選購節能產品及服務，以及選取能改善能源表現的設計。

# 環保工作成效

- 規劃和建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



## 規劃和建造新屋邨的措施

### 環保的規劃及設計

#### 微氣候研究

我們在多層公營房屋工地規劃和設計過程中進行微氣候研究已10年，成效理想。我們按照風環境、自然通風、污染物擴散、日光及太陽熱能吸收等本地氣候條件，預先校正軟件進行電腦模擬，然後參照微氣候研究的結果完善項目的規劃和設計。本年度，我們繼續在50宗在建發展項目進行微氣候研究，另有31宗在建項目進行了空氣流通狀況評估。

#### 低碳建築設計

我們的團隊致力在設計及建造階段推行各種環保建築策略，減低轄下房屋發展項目的碳排放，支持政府於2005至2020年達致減少50-60%溫室氣體的目標。

我們的房屋發展項目採用順應自然式設計，善用日照和天然通風，建造低碳足印、高能源效益的優質樓宇。

我們於2011年採用「碳排放估算」方法，在「生命周期評估」的框架下以二氧化碳當量為單位，估計一座公營房屋大廈從建造到拆卸的溫室氣體排放量。碳排放量估算並可作為量度基準，評核各發展項目整個生命周期中各階段的碳排放水平，據此擬定實際可達的目標，不斷尋求改善。過去一年，我們在詳細設計階段中，已為共13宗住宅大廈發展項目進行了碳排放量估算。



## 建造綠色樓宇

### 採用環保建材和組件

可持續發展建築的概念涵蓋眾多於建築物設計、建造及營運階段施行的環保策略，在發展項目採用環保建材和組件是其中一項。

為促進使用環保建材和組件，我們於建造合約訂明必須採用以下的再造物料：

- 於所有建築合約訂明以粉煤灰替代部份水泥製造傳力板或傳力樑等大型澆灌的結構性混凝土；
- 於所有建築及土木工程合約訂明土方工程須採用循環再用的石填料，道路工程則採用再造的底基層物料；
- 於新建築及土木工程合約訂明園景和相關工程須採用來自土地勘探工程的循環再用石材；
- 於所有建築合約訂明住宅大廈預製外牆的混凝土以礦渣微粉代替部份水泥；
- 於新建築及土木工程合約訂明使用再造玻璃及碎石製造混凝土鋪路磚；
- 於所有打樁工程合約訂明採用來自工地的水泥加固海泥作回填物料；
- 於適用的發展項目使用以螺栓螺母安裝的可再用組件式圍板，方便循環再用；及
- 在適用情況下，採用合成纖維強化混凝土路面板。

年內，我們透過在混凝土混合物使用粉煤灰替代部分水泥，合共節省約27 000公噸水泥。

除了指明以礦渣微粉取代預製混凝土外牆中35%的水泥外，我們亦於一項試驗性地基工程合約中訂明，須以礦渣微粉取代大型澆灌的結構性混凝土(例如樁帽)中60%的水泥。目前我們正研究在半預製樓板、預製橫樑、預製樓梯及預製垃圾槽使用礦渣微粉。

為進一步推廣使用環保建材，我們的所有合約均訂明施工期間內任何臨時工程都不可使用來自原生林的木材，而各類型的公屋木門須選用來自可持續發展來源的軟木。我們並已着手擬備有關規格，規定木門的所有木材以體積計算最少50%須取自可持續發展來源。最新草擬的規格並會允許木門使用指接和拼合連接安裝，節省製造過程中使用的原料。

我們繼續採用ISO 14001環境管理體系認證作為新工程項目中16類主要建材供應商的通用要求，並作為維修及改善工程合約中指定建材供應商的要求。



木門的指接縫



木門的拼合連接縫

## 施工過程中提昇環保成效

在建造新公屋的過程中，我們強調可持續發展的概念。我們訂有多項規定，令新建築、拆卸、打樁及土木工程項目的承建商提高施工期間的環保工作成效，當中包括：

- 承建商提交及實施環保管理計劃；
- 工地禁止使用鎢絲燈泡作臨時照明；
- 使用優質機動設備的發電機；
- 強制安裝水循環設施；
- 實施工地車輛車速限制；
- 所有打樁及建築工地使用預製混凝土板作硬地施工；
- 使用預製混凝土組件；
- 工人淋浴間安裝太陽能熱水器；
- 於設有食堂或膳食服務的偏遠工地提供廚餘堆肥設施；
- 綠化工地；
- 於特定來回路程距離的工地，使用電動車為工程合約車輛；及
- 回收無破損裝載本地製造鋪路磚的木托板，重複使用或循環再造。



強制安裝污水循環處理設施



使用預製混凝土組件



工人淋浴間安裝太陽能熱水器



於設有食堂或膳食服務的偏遠工地提供廚餘堆肥設施



綠化工地



使用電動車作工程合約車輛

2013年4月，我們發布了重複使用或回收無破損木托板的規格。此外，我們並製作建築工地非惰性建築及拆卸工程可回收廢物的數據庫，供回收商查閱，促進廢物回收。

另一項持續推行的長期措施是在所有項目的設計上盡量使用預製構件，包括外牆、樓梯及半預製樓板等。我們亦於合適的項目採用了立體預製浴室和廚房、預製橫樑、天台護牆、沙井、電線井及排水渠道，同時以試驗形式建造預製分層式天台水箱。

年內，我們通過在項目中採取環保建築方法，如使用預製混凝土組件、金屬模板和金屬圍板，節省約13 430公噸木材。



水泉澳一期的預製沙井

### 香港綠建環評及中國綠色建築評價標識

我們不斷努力優化轄下房屋發展項目整個生命周期的環保工作成效，為此我們特別參與多個權威的綠色建築認證計劃，例如綠建環評及中國綠色建築評價標識。

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」評級。年內，前元朗邨、前凹頭及東涌第56區發展項目均超越目標，取得綠建環評1.2版的「暫定鉑金」評級，而大本型和啟晴邨發展項目則取得綠建環評4/04版的「鉑金」評級。

此外，啟晴邨及前元朗邨發展項目亦獲得中國綠色建築評價標識最高(三星)評級。



大本型



啟晴邨

## 節約能源

### 通過ISO 50001能源管理體系管理能源

有效使用能源既可節省資源，亦可舒解氣候變化。於2011年開始，我們在房屋發展項目推行符合ISO 50001：2011國際標準的能源管理體系。2012年6月，我們成為香港首間以住宅大廈設計獲得ISO 50001認證的機構。於2013/14年度，我們按照ISO 50001體系的要求為14宗項目進行能源估算，未來亦會擴展至所有住宅大廈的設計。

我們年內諮詢業務相關者和業界組織後，開始規定承建商在2014年1月1日或之後必須通過ISO 50001認證，方可登記列入房委會建造(新工程組別)及打樁工程承建商名冊，至於在2014年1月1日前已登記的承建商，則須在2015年12月31日或之前取得ISO 50001證書。

### 提高建築物能源效益

房委會是首批參與自願性「建築物能源效益註冊計劃」的先導機構之一，早於2012年9月強制性建築物能源守則全面實施之前，我們便採用非法定的建築物能源守則，致力減低公營房屋新發展項目建築運營中耗用的能源。

於2013/14年度，我們獲機電工程署發出72份「建築物能源效益註冊計劃」的能源證書，評定我們的照明、電力、空調、升降機及扶手電梯均達到能源效益的規定。

### 使用可再生能源

光伏發電系統可將源源不絕的太陽能轉化為低碳排放量的電力。年內，這方面的工作繼續推進，我們轄下所有公營房屋新發展項目在規劃及設計階段，都加入了接駁電網的太陽能光伏發電系統。繼藍田邨第七期及第八期、東區海底隧道用地第五期和啟德第一甲區順利裝設接駁電網的太陽能光伏發電系統後，我們於2013/14年度亦在啟德第一乙區安裝同類裝置。

按照設計，太陽能光伏發電系統最少可供應1.5%公用電力。目前，我們正進行研究，評估現有裝置的實際發電效益。



啟德第一乙區的太陽能光伏板

為提高社區居民的環保意識，我們分別在每個公共屋邨和居屋發展項目安裝一至兩盞太陽能街燈作教育示範。



## 減少照明系統耗能

有見發光二極管(LED)的發光效能較佳，我們已積極研究在新公屋使用這類照明裝置，進一步減低住宅大廈的能源消耗量。我們現於慈正邨就測試九個品牌的LED凸面照明器原型進行研究，與此同時在啟德第一甲區進行大規模試驗經改良設計的LED凸面照明器，以評估其成效和產品的可靠性。

此外，我們亦於個別發展項目的設計中加入LED凸面照明燈具，例如安達臣道地盤甲及地盤乙和柴灣工廠邨。倘若LED凸面照明燈具證實性能可靠且成本效益理想，未來我們將考慮更廣泛地採用。



啟德第一甲區試驗安裝LED凸面照明器

## 減少升降機耗能

在所有住宅大廈的公用設施中，升降機系統的用電量排行第二，這類裝置在運作上有極大的節能潛力。我們已在最新的規格內訂明必須使用無齒輪升降機，18千瓦或以上的升降機電動機必須使用再生動力。年內，啟德第一乙區的住宅大廈已裝妥升降機再生動力系統，現正監察其操作性能。我們也積極開拓機遇，在個別工程項目引入創新的升降機技術，例如升降機無齒輪永磁同步電動機。

## 優化住宅大廈的照明光度

自2008年起，我們已研發出兩級光度照明控制系統，透過動作感應器和設有定時控制器的按鈕開關，調節照明光度，並在住宅大廈的電梯大堂、走廊及樓梯採用。以上所有措施均遵從按需要照明的原則，節約能源。

過去一年，轄下所有住宅大廈的公用地方繼續實施環保照明控制系統。我們監察了東頭邨第九期、元洲街第五期、牛頭角下邨第一期和石硤尾第二期發展項目公用空間照明裝置的能源耗用量，評估照明控制系統的節能成效。初步結果顯示，推行環保照明控制系統後能源消耗量減少約30%。

## 智能計量儀

我們成功研發的智能計量儀及顯示屏系統，可顯示個別屋邨平均每個單位的電力、煤氣和耗水量。系統設於每座住宅大廈的入口大堂，方便住戶閱覽同一屋邨各座大廈的能源/資源數據，以此作基準改善環保成效。



兩級光度照明控制系統的手動開關按鈕

## 應用混合式通風系統

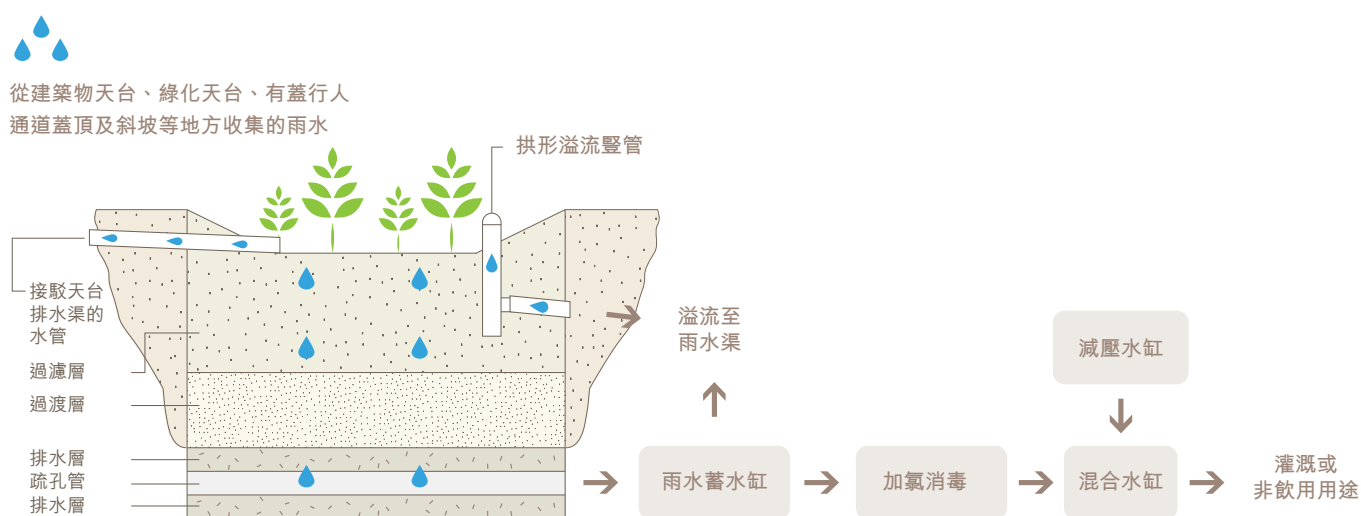
油麗商場、彩德商場及大本型繼續採用混合式通風系統，藉此節省空調系統和機動通風系統耗用的能源。年內，我們已評估系統的節能成效，並已擬備混合式通風系統的使用指引，以便日後在其他適合的項目應用。

## 節約用水

我們探究每個可行途徑，務求更有效善用及節約水資源。

我們於2010年開始採用雨水收集系統，收集雨水以補充食水作灌溉之用。於2013/14年度，我們檢討並精簡了雨水收集系統的設計，來減低相應的碳足印。精簡後的雨水收集系統現已列為標準設施，只要公屋發展項目需要達到碳中和或要符合綠建環評的要求，便會裝配。年內，啟德第一乙區及將軍澳65乙區均已安裝雨水收集系統，我們並繼續監察節約用水的成效，研究已投入服務的雨水收集系統的性能和效益。

我們以雨水收集技術為基礎，再推出綜合水敏性城市設計，在水泉澳和凹頭兩個新發展項目中應用。這些項目採用創新的低碳設計方案，在建築物天台、綠化天台、有蓋行人通道蓋頂及綠化草坡等高地收集所得的雨水，會透過生物蓄留處理，然後輸往儲水缸留待再用。



我們一直監察大本型利用水冷式空調系統的再造水灌溉植物的情況，並委託本港一間大學研究系統的成效，預計將於2014/15年度完成。

我們在2012/13年度公布指定單沖式坐廁的沖水量由7.5升減至6升的規格。於2013/14年度，我們已備妥6升雙沖式坐廁的使用規格，供個別項目使用。

為進一步節省食水，我們亦已公布規格，指定轄下項目使用的節水花灑頭和水龍頭，必須符合綠建環評及水務署用水效益標籤計劃的要求。

## 綠化環境

我們訂立所有新房屋項目的綠化率總體目標為30%，最低則要求達到20%。為進一步加強公屋及居屋項目的綠化措施，所有新房屋建造項目均會按照每15戶種植不少於一棵樹的比率規劃。

為鼓勵公眾參與新公屋的綠化工程，前沙田已婚警察宿舍、大白田街及西村路項目早於設計階段，便在園景設計總圖加入社區園藝用地，鼓勵公屋居民參與本邨的園藝和植樹工作。

過去一年，我們在下列屋邨舉辦育苗行動，提倡邨內居民及社區大眾一同參與新屋邨培育幼苗的工作：

- 啟德第一甲區第一及二期；
- 啟德第一乙區第一、二及三期；
- 屯門第18區；
- 葵盛圍；
- 大白田街；
- 將軍澳第65乙區；
- 東頭平房區東；及
- 油塘第四期。



啟德用地的育苗行動啟動儀式



大白田街的育苗行動



將軍澳第65乙區的育苗行動

年內，我們積極為所有發展項目的新建斜坡進行綠化工程，當中包括葵涌大白田街及東頭平房區東，使各屋邨的綠化環境更完善。

在個別適合的項目中，我們主動在設計高層大廈時加添綠化天台，此外並於2013年10月完成研究，探討將軍澳第73乙區兩座住宅大廈設置綠化天台帶來的環境裨益。研究的部分建議將會納入2014/15年度的《綠化設計指南》。

為使廢物管理與綠化工作相輔相承，我們年內進行了另一項研究，在洪水橋第13區第3期發展項目的工地，利用廚餘及園務廢物製造適合的園務堆肥，並在葵盛圍和屯門54區第2號用地的社區花園區設計中，加入設施，將園務廢物轉化為堆肥。



堆肥桶將園務廢物轉化為堆肥，供應葵盛圍的社區花園區使用



葵涌大白田街新建斜坡的綠化工程



## 噪音管制

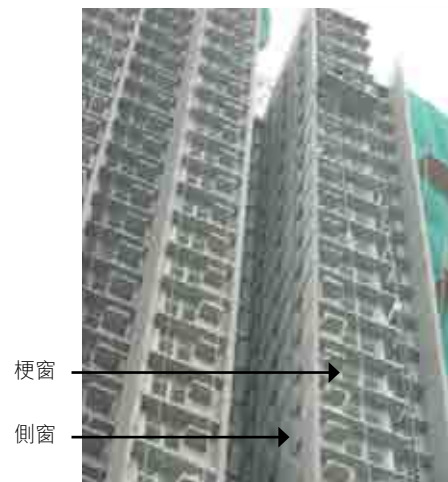
### 管制建造及拆卸工程的噪音

我們要求所有建造項目的承建商採用優質機動設備施工，盡量減低對周圍環境的噪音影響。此外，並鼓勵他們採用聲浪較細的液壓混凝土壓碎機，進行拆卸工程。有關液壓混凝土壓碎機的操作指引已上載於房委會網站的業務伙伴資源庫，以供參考。

### 管制道路交通噪音

我們實施多種被動式緩解措施，包括安裝減音窗、建築鰭片和隔音屏障等，盡量將道路交通噪音的滋擾減至最低，讓居民樂享寧靜環境。

針對部分噪音特別嚴重的公屋用地，我們除使用傳統措施紓減噪音外，還採用許多創新方案，務求加強成果。舉例說，我們為長沙灣邨構思了因地制宜的單位設計，朝向車輛噪音源的一面安裝不能開關的梗窗，側面才有可開啟的窗戶通風。我們又分別在榮昌邨安裝創新的減音露台及在新蒲崗公共房屋發展項目安裝減音窗。有關噪音紓減措施的詳情，請參閱[個案研究\(二\)](#)。



因地制宜的長沙灣邨構件式單位



減音露台(左)及減音窗(右)



## 改善空氣質素

我們正研究應用多種改善生活環境空氣質素的新科技。長沙灣邨利用磨菇渣作堆肥的生物過濾器於年內已安裝妥當，現正評估其減少來自停車場及公眾道路車輛污染物的成效。

我們支持政府的倡議，積極使用電動車改善香港的空氣質素。為推廣電動車，現時所有設計中的新屋邨室內停車場，均會加設充電設施。



長沙灣邨的生物過濾器

## 現有屋邨推行的措施

### 奉行環保原則的管理和維修

#### 實施環境管理體系籌屋邨服務

房委會一直致力實施環保管理措施，邁向可持續發展。我們的團隊早於2010年便開始建立符合ISO 14001國際標準的環境管理體系，在各屋邨落實推行，以此作為指引，有系統地控制、監察和改善日常環保工作的成效。

2013年7月，我們欣然宣布轄下全港所有公共屋邨均成功通過ISO 14001環境管理體系認證。

為推行ISO 14001環境管理體系，我們制訂和實施多項相關的環保管理措施及營運指引，範圍涵蓋屋邨管理中的例行清潔服務、保安和既定的維修及改善工程，旨在建立一個住戶可安居的可持續發展綠色屋邨的社區。ISO 14001證書確認所有房委會屋邨均達到國際認可的標準，這份肯定全賴居民、屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)及服務承辦商的通力合作，共建美好環境。

#### 綠建環評

我們揀選了葵盛西邨為現有屋邨推行綠建環評既有建築1.2版的試點，希望可於2014年第二季度取得「暫定鉑金」評級。

#### 樓宇可持續發展指數

房委會於2013/14年度共安排六個屋邨參與香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃，並成功取得「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。

展望來年，房委會將會揀選10個屋邨合共約80座大廈參與該指數計劃，當中已涵蓋我們主要的樓宇設計類別，以期量度不同樓宇類別的可持續發展成效，並根據分析結果擬定長遠的屋邨維修及改善策略。

### 節約能源

#### ISO 50001 能源管理體系

葵盛西邨於2013年1月初正式推行ISO 50001能源管理體系，嚴格遵從該體系關於監察能源耗用量和節能措施的規定。2013年6月，葵盛西邨率先取得ISO 50001認證，開創了本港住宅屋邨及公共屋邨的先河。

參考葵盛西邨獲得的成功經驗，我們會透過兩階段的工作，在2015年4月前將有關認證擴展至所有現有的房委會的公共屋邨大廈。

第一階段已於2013年10月展開，涵蓋92個公共屋邨，合共621座大廈，2014年8月獲頒授證書。第二階段將於2014年4月展開，涵蓋75個屋邨539座大廈，預計可於2015年4月取得認證。

#### 整體能源耗用量

於2013/14年度，公屋大廈公共空間的用電量為每戶每月56.54度，較2012/13年度減少4.61%。

## 能源及減碳措施

我們於2012年4月開始推出照明裝置更換計劃，以電子鎮流器取代現有照明裝置的電感鎮流器，從而提高屋邨的能源效率和效益。按照計劃，在42個月的工程期內將在960座公屋大廈更換約100萬個照明裝置。截至2014年3月，約有540座屋邨大廈已更換了節能的電子鎮流器，另約280座預計於2014/15年度施工。



愛民邨安裝使用電子鎮流器的凸面照明裝置



葵盛西邨的電子鎮流器凸面照明裝置

自1989年以來，我們已推行升降機現代化計劃。該計劃包括更換老化升降機、機械和控制系統，以提升效能、令乘搭更舒適，並為舊屋邨加建升降機層站，方便各層上落。在節能方面，與舊的升降機相比，這些新升降機的節能效率更逾30%。

為研究升降機現代化計劃在減少碳排放方面的成效，我們已於2014年2月根據ISO 14064國際標準在富山邨進行核實。結果顯示在2012/13年升降機現代化計劃實施後，富山邨三座樓宇的碳排放量顯著減少19.7%。

年內，我們為14座不同類型的公共屋邨住宅大廈進行了碳審計，以便監察和評核。相對2011/12年度的基線數字，14座大廈的碳排放總量介乎-6.75%至+7.25%。我們現已展開調查研究，開拓更多途徑減少碳排放。考慮中的方案包括採用合適的節能措施及妥善考慮維修和清潔等計劃。

房委會的所有商場已簽署全民《節能約章》，在夏季將平均室內溫度維持於攝氏24至26度，藉此減低空調的用電量。

## 改善空氣質素

為配合政府推廣電動車的 policy，從而改善空氣質素，多個房委會停車場已裝置中華電力有限公司或電能實業有限公司提供的充電設施，其中包括彩德邨、葵涌邨、水邊圍邨、漁灣邨、啟晴邨及油麗商場。



油麗商場停車場的電動車充電設施

為進一步推廣使用電動車，房委會停車場更為充電的車輛提供兩小時免費泊車。日後我們會物色機會，在新建的公營房屋發展項目提供更多充電設施。

## 噪音管制

住宅樓宇或公共空間的噪音(鄰里噪音)十分擾人，我們竭力採取措施，防止這些聲浪影響居民。自2005/06年至今，我們並無接獲政府任何消減噪音通知書。

## 廢物管理

我們在轄下全港屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」，提倡廢物源頭分類和環保管理措施。年內，各屋邨共回收約 29 390公噸廢紙、1 810公噸膠樽、1 360公噸鋁罐和1 050公噸舊衣物循環再造。

| 廢物類別 | 廢物回收量 (公噸) |         |         |         |         |         |         |
|------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|      | 2007/08    | 2008/09 | 2009/10 | 2010/11 | 2011/12 | 2012/13 | 2013/14 |
| 紙    | 14 748     | 14 194  | 17 935  | 21 376  | 23 849  | 27 589  | 29 394  |
| 膠樽   | 765        | 939     | 1 218   | 1 427   | 1 584   | 1 929   | 1 812   |
| 鋁罐   | 310        | 496     | 520     | 865     | 1 054   | 1 133   | 1 359   |
| 舊衣服  | 633        | 618     | 775     | 844     | 945     | 998     | 1 053   |



截至2014年3月，房委會轄下所有屋邨均設有回收站，配合獎賞計劃收集可回收再造的家居廢物。

於2010年12月開始，我們聯同環境保護署在東九龍區六個屋邨推行玻璃樽回收試驗計劃。其後於2012年10月計劃擴展規模，覆蓋東九龍區29個公共屋邨，2014年初計劃範圍更進一步擴大，目標是除坪洲及長洲以外，在2014年在年底前在全港所有公共屋邨全面推行。

我們於2011年12月開始在全港公共屋邨推行廚餘回收試驗計劃，並在2013/14年度透過「綠樂無窮在屋邨」計劃，於14個屋邨推行試點回收，分別採用邨外廚餘循環再造(轉化為魚糧)和邨內微生物循環再造處理。我們亦與環保組織合作，在梨木樹(二)邨試驗設辦「糧善關愛坊」，旨在屋邨收集剩餘食物分派給有需要人士。商業樓宇方面，我們鼓勵新落成商場和街市的食肆及超市，實施減少廚餘的管理措施。

為向屋邨居民宣傳減少家居廢物的環保訊息，我們舉辦回收和重新種植春節年桔的活動。全港公共屋邨熱烈響應號召，最後回收了超過5 000盆年桔。



藍田邨的回收站收集可回收再造的家居廢物



玻璃樽回收桶



回收年桔

年內，公共屋邨推出各式各樣的減廢及回收措施，成效顯彰，居民平均每人每日產生的家居廢物量已降至0.63公斤。

## 綠化園景及樹木管理

### 園景綠化工程

2013/14年度，我們在10個屋邨建設社區園圃，另在利安邨及順安邨建設兩個主題花園，並在18個屋邨完成了園景改善工程，使屋邨的園景綠化環境更宜人。



利安邨(左)及順安邨(右)的主題花園

年內，我們亦在九個屋邨共10處斜坡進行了綠化處理工程，包括在坡腳建造花槽和更換斜坡的硬表面利用噴草及灌木形成控制侵蝕網，更換斜坡的硬表面。此外，我們也在和樂邨、富山邨、彩虹邨、福來邨和坪石邨裝設15個綠化天台，廣受居民歡迎。

### 加強樹木管理措施

多年來，我們一直在屋邨勤做綠化，廣泛種植樹木。我們的樹木管理及園藝分組努力不懈地制訂長遠計劃和推行措施，確保樹木管理及園藝工作行之有效，為公共屋邨創造健康的翠綠環境。

按照估計，目前現有屋邨有超過100 000棵樹。要完善管理眾多的樹木，必須有系統地記錄跟進。有見及此，我們於2012年10月在地理信息系統加設中央電子樹木數據庫，以助管理和更新樹木的現狀資料。中央電子數據庫有助我們每年持續進行樹木風險評估及巡查，及時查找需要即時採取補救措施處理的個案。

我們歡迎市民參與監察屋邨的樹木。為此，我們更特別舉辦「屋邨樹木大使」培訓課程，培育樹木大使協助我們辨識需要即時跟進的問題樹木。截至2014年3月，我們招募了650位屋邨樹木大使。我們並與發展局合作保育和管理樹木，雙方經常舉行會議，共同制訂新的指引及合約條文。



年度樹木風險評估



「屋邨樹木大使」培訓



## 組織環保活動

自2005至今，我們與多個環保組織攜手舉辦「綠樂無窮在屋邨」長期社區環保計劃，在全港屋邨展開宣傳活動，推廣環保意識，並舉辦內容深入的教育課程，向居民和住戶傳遞綠色資訊。

「綠樂無窮在屋邨」第七期活動於2013/14年度展開，主題為「減少都市廢物」，以響應政府的減廢倡議。年內，我們在計劃框架下於全港屋邨舉辦多元化活動，包括減少廚餘運動、廚餘及玻璃樽回收計劃、講座、工作坊、同樂日及參觀活動。



二手物品交換活動



「綠樂無窮在屋邨」第七期活動正式啟動



舉辦嘉年華向居民宣揚減廢訊息

各邨管諮委會亦擔當重要的角色，在各公共屋邨推廣綠色生活環境。年內，邨管諮委會舉辦多項活動，致力提高住戶的環保意識，鼓勵居民一同參與公屋綠化，例如在10個屋邨舉行植樹日和在20個屋邨舉辦綠化活動。除此之外，所有邨管諮委會亦與非政府機構在所屬屋邨合辦環保活動。



隆亨邨植樹日



彩虹邨居民合力建設社區花園

2014年3月，我們再次與邨管諮委會攜手合作，一起舉辦屋邨環保同樂日，以提高公屋租戶的環保意識，倡導減少廢物和屋邨回收廢物。為使綠色訊息傳遍屋邨每個角落，我們採用了多元化的宣傳渠道，例如環保展板、環保短片、攤位遊戲和問答遊戲等。屋邨環保同樂日活動廣受居民支持，長者及兒童的反應尤其熱烈。



長康邨(左)及天晴邨(右)的屋邨環保同樂日

## 消滅石棉

房屋署早於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，我們亦與環境保護署和勞工處一同推行多項安全措施，再配合定期檢查和監察，及採取特別消滅程序，全力保障住戶和工人的健康。

於匯報年度，我們透過屋邨重建計劃拆除了蘇屋邨5座住宅大廈的石棉物料，並於柴灣工廠一座工廠大廈進行石棉拆卸工程。

我們繼續每年進行兩次調查，監察現有公屋含石棉物料的狀況，確保情況令人滿意。我們並委聘了註冊石棉承建商，負責地下石棉水泥喉管的緊急維修工作。

## 辦事處推行的措施

### 推行環境管理體系

推行ISO 14001標準的環境管理體系有助我們識別和減少環境影響，提昇環保工作成效。

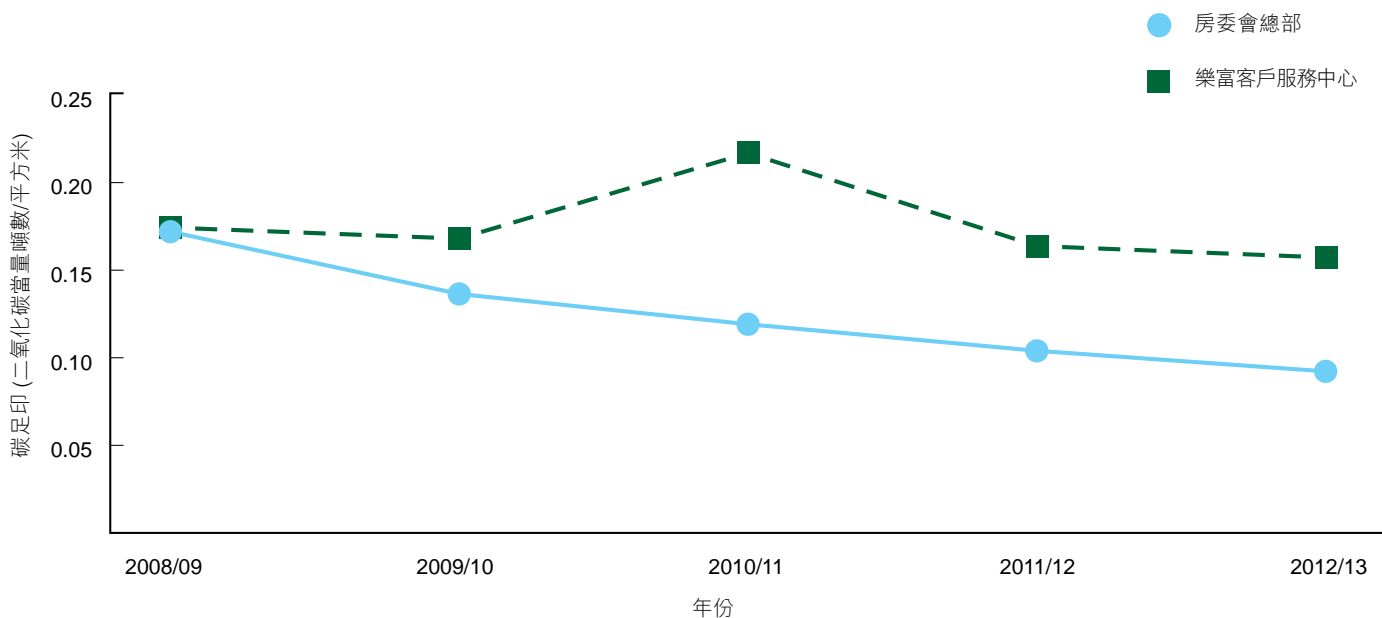
我們的發展及建築處和屋邨管理處分別於2009年及2011年通過ISO 14001環境管理體系認證；機構事務處亦於2013年12月就房委會總部物業管理工作取得ISO 14001證書；而獨立審查組則於2013年12月開始全面推行ISO 14001環境管理體系，並計劃在2014年5月通過認證。

### 碳排放管理及節能措施

房委會總部第3座及樂富客戶服務中心於2008年8月1日至2009年7月31日首次進行碳審計。過去多年，我們先後實施多項措施改進能源表現和減少碳排放，例如及時更換冷凍壓縮機的故障部件、安裝照明感應器、優化空調設備、升降機及扶手電梯等裝置的日常作業時間和數目。

2008至2013年期間每年碳審計的結果顯示碳排放量呈現下降趨勢，詳情如下：





| 物業       | 碳足印 (二氧化碳當量噸數/平方米)   |                      |                      |                      |                      |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|          | 第一年審計<br>(2008 / 09) | 第二年審計<br>(2009 / 10) | 第三年審計<br>(2010 / 11) | 第四年審計<br>(2011 / 12) | 第五年審計<br>(2012 / 13) |
| 房委會總部    | 0.170                | 0.146                | 0.122                | 0.110                | 0.098                |
| 樂富客戶服務中心 | 0.171                | 0.168                | 0.224                | 0.167                | 0.161                |

2013/14年度的用電量為34 957 181度，相對2007/08基線年度的數字下降9.3%。

## 廢物管理

房委會各辦事處一直積極節約用紙和推行多項廢物管理措施。

本年度的用紙量較2007/08年度減少4.0%，超出3.5%的預定目標。除銷售及營銷刊物外，我們所有宣傳資料均以環保紙印製。

年內，每名員工廢紙回收量為55.6公斤，較2007/08年度的數字增加約170%，超出每名員工20.7公斤的廢紙回收目標。

除了回收廢紙、金屬和塑膠外，我們亦於員工食堂回收玻璃樽。員工食堂剩餘的未烹調食物及房委會職員同樂會年度晚宴的廚餘，均會安排非政府機構回收，捐贈給有需要人士。

年內，房委會總部所有廢棄的含汞燈均安排收集作特殊廢物處理，確保管理周全，廢物得以妥善處置，避免危險物料損害環境。

## 節約用水

我們持續監察及記錄房委會總部的用水情況，2013/14年度用水量<sup>1</sup>為11 404立方米，相比2007/08年度減少25.4%。

## 推廣環保意識及舉辦環保活動

年內，我們製作了房委會環保機構短片《可持續發展時代的公營房屋》，作為宣傳、員工培訓和公眾教育的精要教材，介紹房委會的環保措施。此外，我們定期為員工安排培訓活動，包括60次研討會及課程，重點課題涵蓋建築物能源效益、環境監察/測量、零碳建築和樹木管理等。房委會總部的「環保角」及黃大仙龍翔辦公大樓先後舉行了四次環保展覽，而2013年8月至9月亦再度舉辦「房委會職員環保意識問答比賽」，在活動期內設有專題網頁，讓員工隨時上網參加。

我們於年內夥拍一間非牟利慈善機構推行兩次「惜物環保回收活動」，鼓勵員工捐出不需要的冗餘家居物品，幫助貧困人士之餘亦可促進減廢回收。房委會總部、黃大仙龍翔辦公大樓及樂富客戶服務中心分別設置回收站募捐，結果收集了逾3.2公噸可再用物品，包括電器、衣物、鞋履、手袋、書籍、文具、玩具、廚房用品、寢具、體育用品及裝飾品等。

為提倡員工關注環保，我們邀請同事們參與各類外界的環境保育活動，例如香港植樹日及公益金綠識日。2013年10月，房委會參加國際環保博覽2013，設立展覽攤位介紹我們的環保成就，另外，我們亦於2014年1月參與在九龍公園舉行的環保嘉年華，設置遊戲攤位和展板宣揚環保訊息。

秉承多年傳統，房委會繼續參與一年一度的香港花卉展覽。配合今年主題「花滿園·樂滿家」，我們推出園林設計作品「溫暖的家」，喜獲最佳展品(園林景點)金獎殊榮。



黃大仙龍翔辦公大樓的「惜物環保回收活動」



香港植樹日



國際環保博覽2013



房委會於香港花卉展覽2014的園景展品

<sup>1</sup> 由於目前我們沒有機制收集房委會總部以外的辦事處的用水量，所以上述的用水量不包括房委會總部以外的辦事處。我們會考慮優化數據收集機制，並在日後的報告中提供相關資料。

## 社會工作成效

- 規劃和建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



我們履行企業社會責任，除了邀請持份者共同參與外，日常營運時也會在發展新公屋、維修現有公屋和辦公室作業等不同階段，引入對社會有裨益的服務。

於匯報年度，我們貫徹遵守所有適用的社會法例。此外，我們的新公屋發展項目亦參與香港品質保證局的企業社會責任指數，於該指數的年度成效評估取得滿分的5.00，足證我們關懷社會不遺餘力，卓越表現有目共睹。

### 規劃及建造新屋邨的措施

規劃新屋邨時，每宗項目也會納入可持續發展的概念，推廣工作間的安全及促進社會凝聚力。

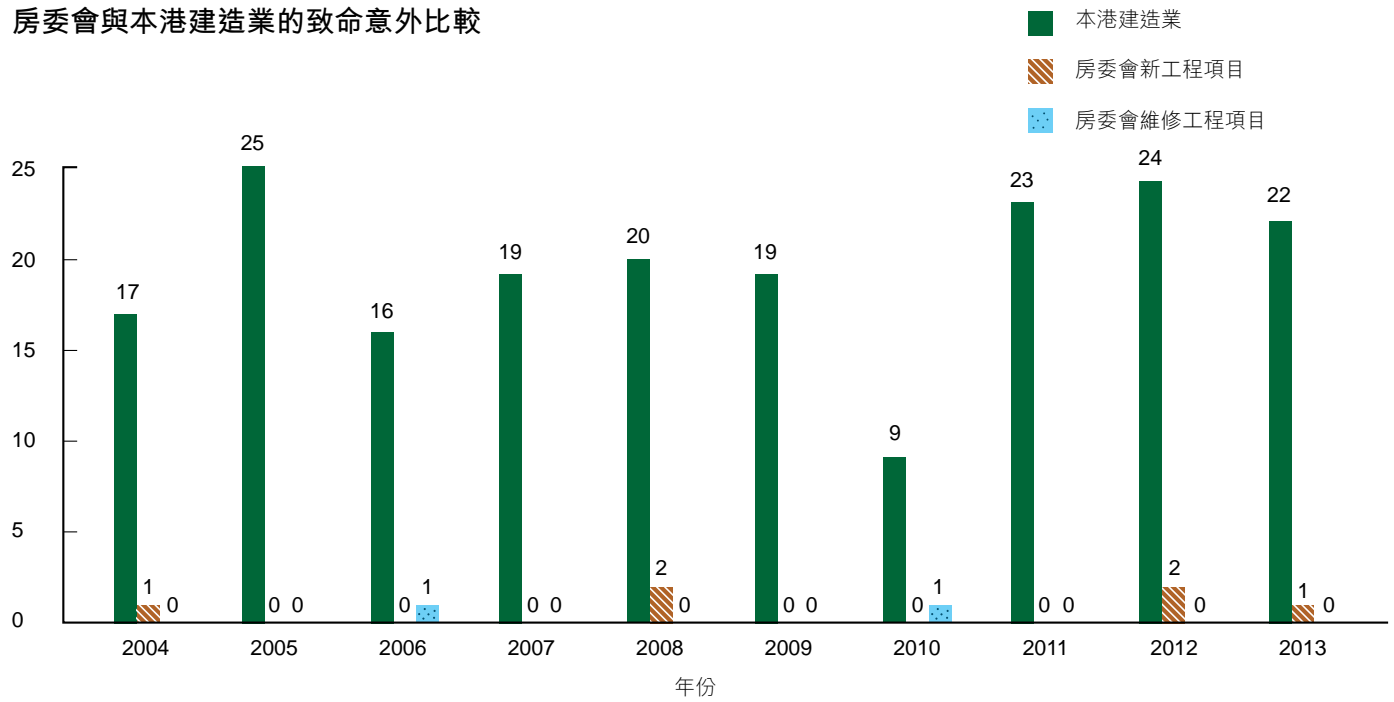
### 建築工地安全

我們一直堅信安全至上，持續推廣和小心監察轄下所有房屋發展工程的作業安全。根據「房屋委員會(房委會)地盤安全策略2013」，我們訂下每千名工人意外率不超過12宗的安全目標。

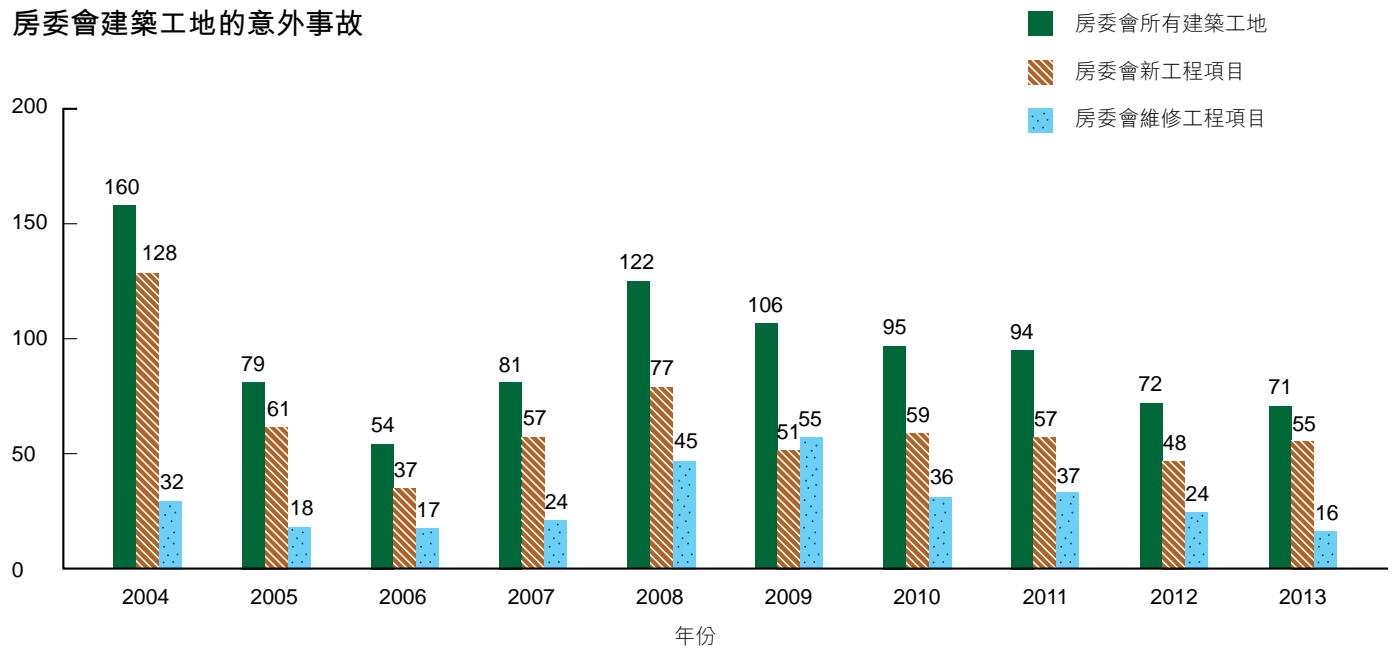
於2013年，新工程合約每千名工人意外率為7.3宗，而維修工程合約則為每千名工人意外率4.1宗，數字遠低於本地業界平均每千名工人40.8宗的意外率。

2013年7月，上水第36區(西)工地發生了一宗致命的工業意外，涉及為一名在高空作業的電工。2013年8月初，房屋署的採購檢討及名冊管理委員會，約見了承建商，調查意外成因。委員會要求承建商採取高空工作的安全預防措施，加強管理及監督分包商，同時提高監工、分包商和工人的安全意識。此外，房屋署亦與業界攜手合作，宣傳在2米以下高空作業應使用工作平台和工夫凳以策安全，只有在別無選擇的特別情況下才使用梯具。我們已向名冊上的承建商發出《安全及健康通告》，完成諮詢承建商協會等外界各方的意見後，有關的改良作業方式將會納入工程合約條款。

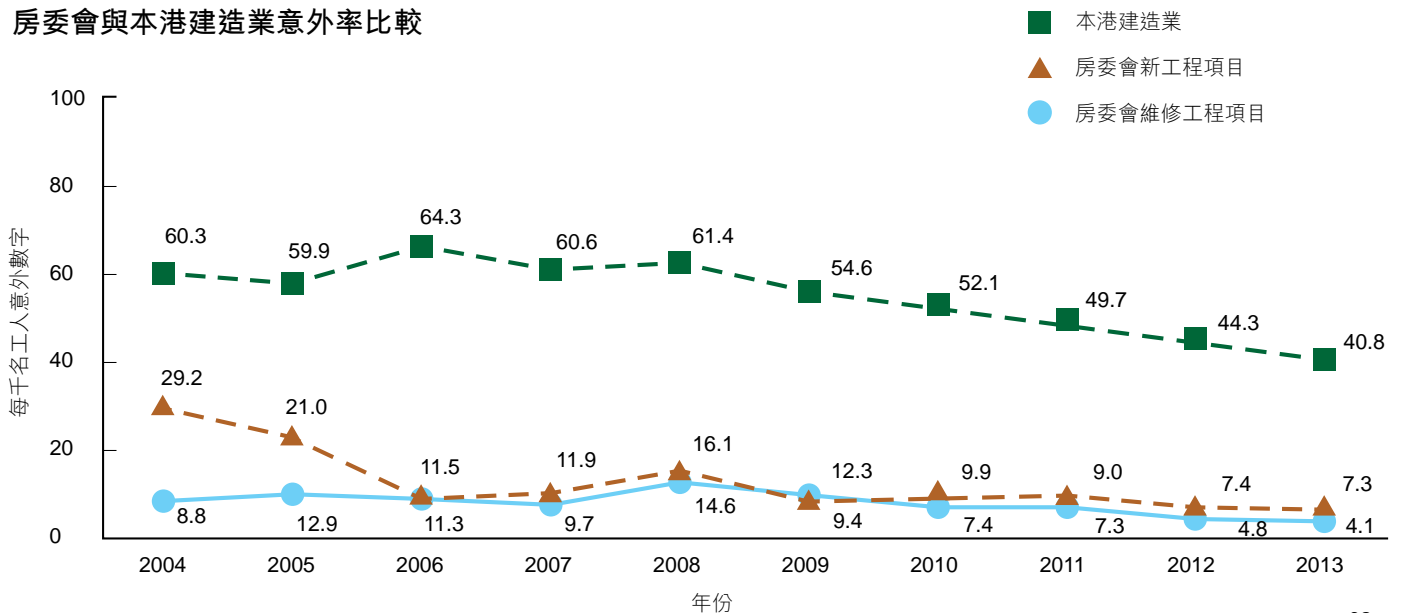
### 房委會與本港建造業的致命意外比較



### 房委會建築工地的意外事故

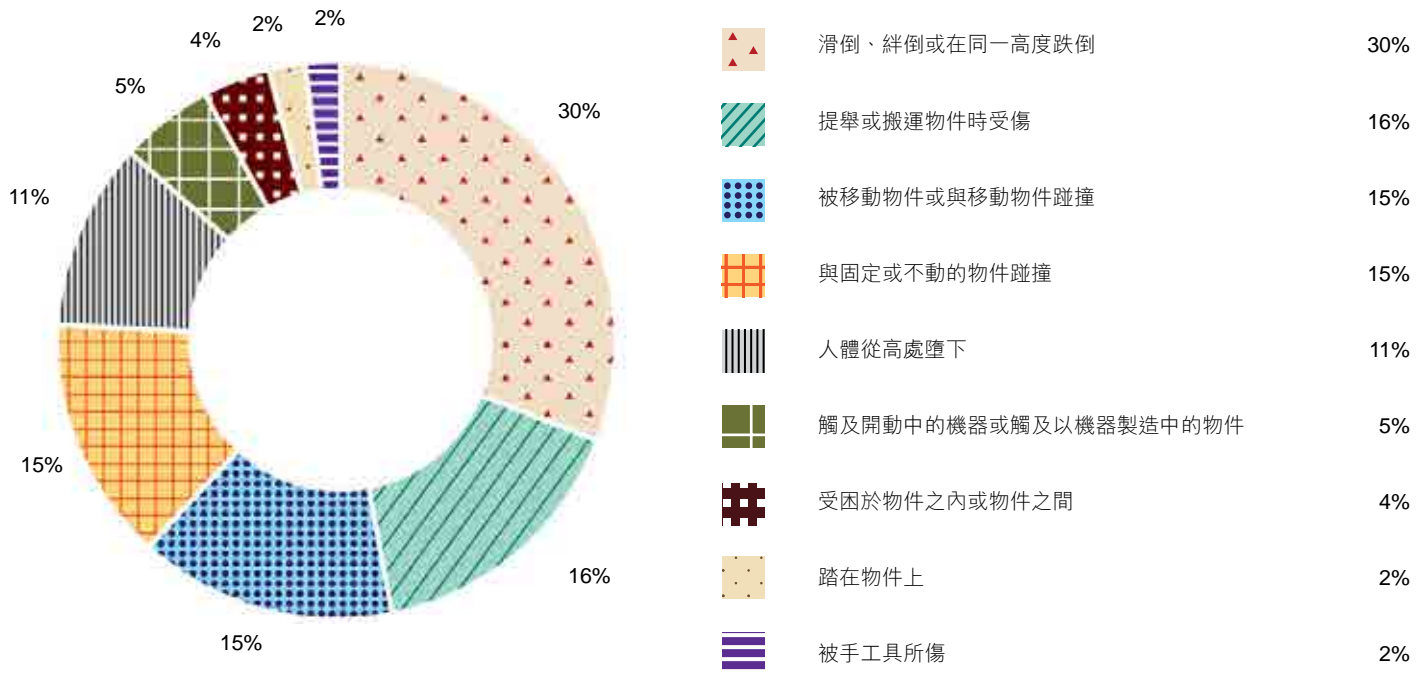


### 房委會與本港建造業意外率比較

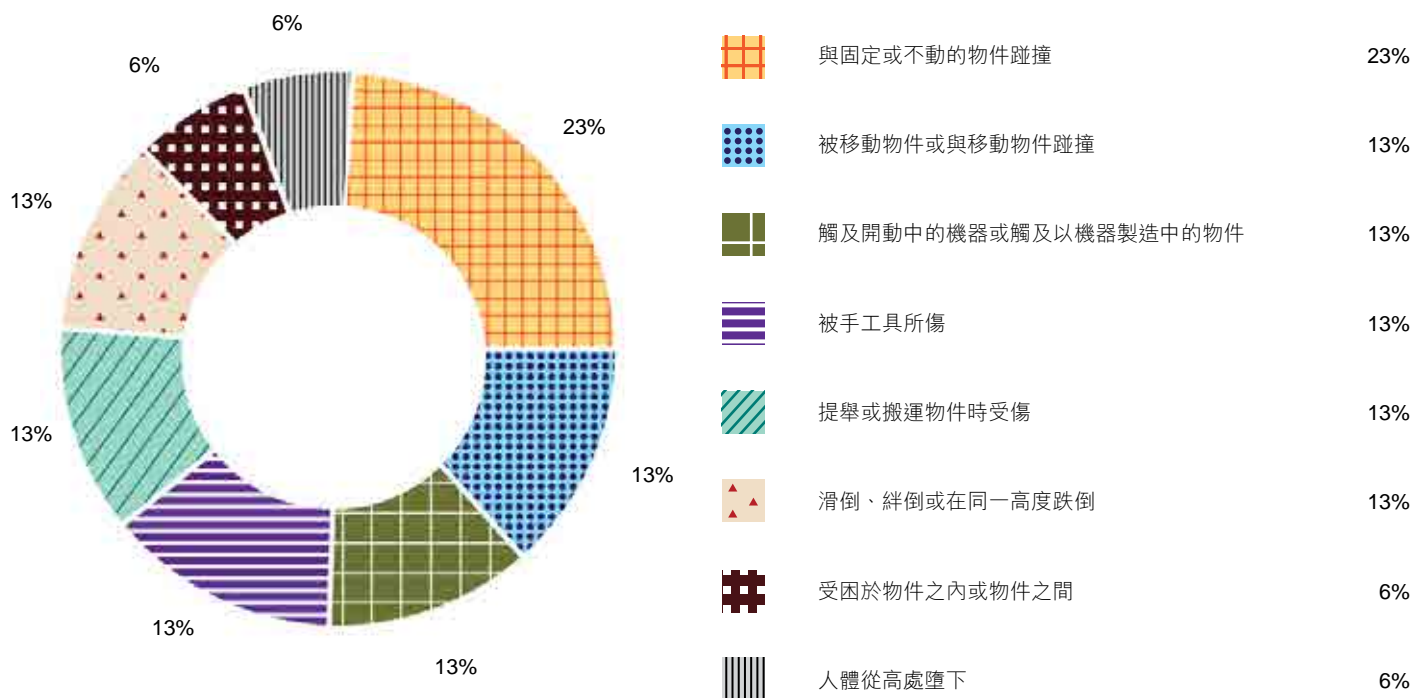




### 新工程項目的意外類別



### 維修工程項目的意外類別



為提高建築工地的職業健康及安全水平，我們於2013/14年度開始就「工人健康檢查」採用改良規格，與此同時也推出關於「配有下顎帶的安全帽、反光背心及維修老化建築機器」的新規格。我們亦改善了工地現場的作業模式，並要求承建商正視不同問題，包括預防工人中暑的措施、大型建築機器的檢修要求、工作台和大型模板的安全操作及加強個人防護裝備等。

房委會已於15份建造合約訂明必須貫徹實施自2012年第三季推出的「合作培訓計劃」，以加強培訓和指導建造業新血。我們亦增設關顧工人的新規格條文，要求承建商指派導師指導新入行的建造業工人，及於安全帽上貼上「P」字的標籤，而新到工地的工人在安全帽上則需貼有「N」字的標籤。承建商須安排所有這些新人參加安全入門課程。

年內，我們繼續推行「房委會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」和「房委會升降機及電梯安裝工程安全稽核制度」，提升升降機工程的安全監察成效。另外，我們亦推出「突擊安全巡查計劃」，派出獨立安全督察突擊巡查，令工程人員提高警覺，進一步加強安全管理。這些措施配合現有按季度進行的「房委會安全稽核制度」，提昇成效。

我們現正研究能否將「突擊安全巡查計劃」評分指數納入「承建商表現評分制」、「打樁工程承建商表現評分制」及「拆卸工程承建商表現評分制」的評分。另外，我們亦正研究將「突擊安全巡查計劃」的評分與「安全、環保及衛生綜合支付計劃」連繫的可行性，以創造誘因鼓勵承建商改善工地的安全表現。

我們經常舉辦安全培訓課程、論壇及講座，並出版定期刊物，加強與業務相關者就安全措施方面的溝通。我們出版了《安全指南》，分別列舉加建升降機及升降機改善工程的良好和不良作業模式。我們的工地安全網站經已升級，除了定期更新內容外，還符合《無障礙網頁內容指引》的要求。房委會經常與本港各工會及業界聯會舉行會議，推進彼此的溝通與合作，務求在業界推廣安全意識和良好的建造作業守則。

2013年6月，房委會與職業安全健康局成功合辦「第七屆工程和物業管理工地安全研討會」，作為有關業界宣揚工地安全的平台。今年研討會的主題為「安全的鑰匙：從心出發•坐言起行」，共有600多位人士參加，講題包括最新的工地安全創新措施、工地意外模擬個案分析，以及建造工程、物業管理和清潔服務安全作業的專業剖析與經驗分享。



第七屆工程和物業管理工地安全研討會

此外，房委會亦與職安局及其他相關機構合辦一年一度的建造業安全日。於2013年7月8日舉行的「建造業安全分享會暨頒獎典禮」，三間房委會的承建商憑着卓越的工地安全表現，榮獲五個安全獎項。年內，我們與多個政府部門及相關機構協辦「吊運安全操作推廣活動2012-2013」、「建造業安全獎勵計劃2013」及「公德地盤嘉許計劃2013」，加強建築界從業員的安全意識和公開表揚有傑出表現的同儕。



建造業安全日

2014年2月，我們聯同建造業議會、勞工處、職業安全健康局及機電工程署召開「升降機工程安全研討會」，向業界宣傳安全意識，倡導升降機工程的安全作業文化。研討會共有逾400位參加者，會上大家分享升降機工程作業安全的知識與經驗。所有參與加建及改善電梯合約工程的主要建築工程和升降機工程承辦商均簽署約章，承諾致力在工地提供安全的作業環境。



升降機工程安全研討會2014

為符合建造業議會於2013年公布的新規定，我們已修訂專為工程專業人員、技術級人員和駐工地人員而設的「工地安全證書培訓計劃」，以及承建商工地人員工地安全培訓的教材。

## 建造可持續發展的屋邨

在公屋的規劃和設計上，我們致力做到規劃完善周全、設計因地制宜，務求新發展項目全面切合工地的具體環境，充分利用地積比率，同時盡量優化住宅大廈的建屋數量。正因如此，我們非常重視向相關的政府部門進行諮詢及鼓勵公眾參與。他們的意見有助我們優化項目的設計，設置必要的社福設施，同時優化發展潛力。在其他政府部門的共同努力下，我們確保適時提供附屬設施，以順應新屋邨中不斷增長的社區需求。

開展新屋邨項目時，我們會仔細考慮工地的特點，然後適切地提供促進社交互動的公用地方，同時採用通用設計的原則來設計社區設施和住宅單位，並且建設綜合社區遊樂場，供不同年齡組別和能力的居民享用。我們亦在大廈入口、主要屋邨設施及交通樞紐，提供無障礙通道。

用戶的意見有助我們不斷改善，我們會據此檢討設計，在尋求改善的同時亦兼顧成本效益。年內，我們修改了預製外牆及嵌入式淋浴間的設計，並於2014年第一季把經改良的設計納入總設計細則之內。



## 公眾齊參與

匯報期內，我們分別舉辦了不同形式的公眾參與計劃，例如諮詢會、工作坊及論壇等，從而促進與業務相關者溝通，向他們介紹最新的房屋項目。透過這些參與過程和活動，我們不但可向公眾提出新的發展倡議，還可收集本地社區的意見，進一步完善新屋邨的設計和建築工程。年內舉行的公眾參與工作坊或論壇，包括荔枝角道—東京街一期及二期、大窩口道一期及二期、碩門邨二期公屋發展項目和馬鞍山路南段及北段的居者有其屋發展項目等。



荔枝角道—東京街一期及二期公屋發展項目的公眾參與工作坊



完工後檢討工作坊

我們於年內繼續推行育苗行動，鼓勵社區及居民共同參與新屋邨栽種植物。

我們繼續委託獨立機構在新建公屋進行租戶滿意度調查，聽取居民對建築設計和服務的意見。匯報期內共進行1773次訪問及調查，平均滿意度為94.58%。年內，我們亦舉行了多次完工後檢討工作坊，促進互動交流，就新建屋邨交換意見。調查和檢討結果提供寶貴的參考資料，有助我們檢討設計，不斷改善新屋邨發展項目。

## 與承建商齊心協力

我們與承建商保持有效溝通，彼此衷誠合作，務使建造工程有優越品質，並能順利地安全完成。

我們繼續採用符合國際標準的良好作業方式。為更完善管理建造工程，年內我們繼續推行ISO 9001品質管理體系和ISO 14001環境管理體系。繼發展及建築處成功推行ISO 50001能源管理體系後，我們現已強制規定所有在2014年1月1日或之後申請加入房委會建造(新工程組別)及打樁工程承建商名冊的承建商，通過該體系的認證，而於2014年1月1日前已登記於名冊的承建商，則須在2015年12月31日或之前取得ISO 50001認證。此外，我們的招標文件亦訂明承建商必須符合相關的國際標準，例如ISO 9001、ISO 14001和OHSAS 18001 職業健康及安全管理體系。

「承建商表現評分制」是監察和評核承建商表現的工具，年內我們繼續應用這個評分機制。相對2002年底，各類承建商的「承建商表現評分制」的得分均有改善，詳情如下：

| 承建商類別      | 「承建商表現評分制」平均得分升幅<br>(與2002年年底數字比較) |
|------------|------------------------------------|
| 建築工程       | +4.53%                             |
| 電業         | +16.51%                            |
| 消防裝置及水泵    | +25.73%                            |
| 升降機及自動扶手電梯 | +12.63%                            |



房委會與多家建造業機構合辦第十一屆「優質公共房屋建造及保養維修大獎」，旨在嘉許在房委會的建造和保養維修項目中表現出色的承建商、監督人員、施工隊伍及前線人員，並鼓勵他們不斷尋求及採用創新技術，藉以提升公共房屋的建造及保養維修服務水平。該頒獎典禮於2013年12月14日舉辦，共頒發超過150個獎項和嘉許狀。



「優質公共房屋建造及保養維修大獎2013」頒獎禮

## 現有屋邨推行的措施

確保及維持現有公屋的可持續發展非常重要。為量度公屋大廈的可持續發展成效，及協助現有屋邨擬定長遠策略，我們於去年安排了六個試點屋邨共40座公屋大廈參與香港品質保證局的「樓宇可持續發展指數」計劃，結果全部取得「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。我們現正準備在2014/15年年底，將參與計劃的屋邨數目增至十個，合共約80座大廈。



樓宇可持續發展指數驗證標誌

## 創建優質居所

「全方位維修計劃」的五年運作周期(2011-2016)現已完成一半，於匯報期內在全港共39個屋邨為居民提供綜合性的樓宇保養維修。與此同時，住戶還可享受「日常家居維修計劃」的服務，這項配套計劃現時在全港屋邨全面實施。



「全方位維修計劃」



「日常家居維修計劃」

為確保樓齡較舊的公屋「老當益壯」，我們持續推行「全面結構勘察計劃」及「屋邨改善計劃」，分別評估樓宇結構及改善已通過全面結構勘察舊屋邨的各項設施。年內，共有四個舊公屋完成了全面結構勘察的工作。



華富(一)邨進行修理及改善工程：施工前(左)及施工後(右)

我們轄下維修工程選用的建築材料及組件，均會統一進行實驗室檢測，然後根據檢測結果尋求改進，保證建築保養工程品質優良。

我們盡力提升公營房屋的質素和回應租戶的關注。房委會的資助房屋小組委員會於2014年初開始推行長期措施，按照個別租戶的喜好，免費為公屋租住單位及尚未售出的租者置其屋屋邨單位，將插筒式晾衫裝置更換為晾衣架。



晾衣架

為使公營房屋租戶可接收香港電台於2014年1月推出的三個全新數碼地面電視廣播頻道，房委會已於147個公屋屋邨逾1 000座住宅大廈加裝數碼地面電視廣播接收設施，約九成現有租戶受惠。

## 生活環境安全無憂

消防安全和防火措施是屋邨管理的重點工作，為確保安全，我們定期在屋邨進行消防教育宣傳及火警演習。2013年11月，由房委會主辦、消防處協辦的「屋邨防火樂安居2013開展儀式暨防火安全嘉年華」在油塘大本型舉行，以生動有趣的互動手法向公營房屋居民宣揚安全意識和守則。當日多個屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)獲頒發獎項，嘉許他們積極在屋邨宣傳消防安全訊息。





屋邨防火樂安居2013



為提醒住戶安全使用升降機及扶手電梯，我們於2014年年初配合「升降機及扶手電梯安全運動」安排了連串活動，並特別以長者及兒童作主要推廣對象。有關活動包括舉辦展覽、派出扶手電梯安全大使到訪意外率高的屋邨、於意外率高的九條屋邨張貼海報和派發安全小冊子，並派發升降機和扶手電梯安全「教材」，到26間幼稚園舉辦培訓課程，並在商業電台和新城電台廣播安全訊息。



升降機及扶手電梯安全運動 - 扶手電梯安全大使



升降機及扶手電梯安全巡迴展覽



升降機及扶手電梯安全海報







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。

## 無障礙通道

房委會自2002年一直應用「通用設計原則」設計公營房屋發展項目。這套原則可全面照顧不同年齡及活動能力人士的需要。根據2010年6月平等機會委員會發表的調查報告，房委會於2010/11年起展開改裝工程計劃，改善房委會物業的無障礙通道設施，以求達到政府《設計手冊：暢通無阻的通道2008》的指定標準，我們並成立督導小組，確保無障礙改善工程可有條不紊地逐步實施。2013/14年度，我們繼續推展有關的工程計劃。

「加建升降機計劃」第一期工程於匯報期內完竣，並繼續展開第二期工程。隨着「加建升降機計劃」第一期完成，29個公屋的無障礙行人設施得以改善，合共安裝了70部升降機、6部扶手電梯及18條行人天橋。



愛民邨的無障礙設施

此外，我們亦配合「升降機現代化工程計劃」，展開大規模的檢查行動，範圍涵蓋所有機齡逾25年的升降機。於2013/14年度，我們透過此計劃在16個屋邨共103部舊式升降機進行現代化工程。

## 共建和諧社區

房委會為促進家庭凝聚力，特別為公屋租戶構思多套「天倫樂」計劃，鼓勵多代同堂共融居住。這些計劃包括：

- 「天倫樂優先配屋計劃」：提供誘因鼓勵年輕一代與年長父母或親屬同住或遷近居住，以促進互相關懷及照顧；
- 「天倫樂調遷計劃」：鼓勵年輕一代和年長父母居住於同一或就近屋邨；
- 「天倫樂加戶計劃」：年長租戶可把一名成年子女及其家人加入公屋戶籍；及
- 「天倫樂合戶計劃」：租戶可與年長父母或親屬合併戶籍。

推行以上計劃至今，累計受惠家庭共30 310戶，當中包括14 230宗公屋申請、1 650宗調遷申請、13 830宗加戶申請和600宗合戶申請。

除了天倫樂計劃外，房委會亦設有其他調遷計劃，務求多元化回應公屋租戶不斷改變的住屋需要。以下是部份例子：

- 以室內樓面面積計算居住密度低於每人5.5平方米的租戶，可透過「紓緩擠迫調遷計劃」申請調遷較大單位；及
- 居住密度平均每人少於7平方米室內樓面面積的租戶，可透過「改善居住空間調遷計劃」申請調遷較大單位。

| 計劃名稱         | 2013/14年度計劃受惠的申請人/家庭數目 |
|--------------|------------------------|
| 「天倫樂優先配屋計劃」  | 1 480                  |
| 「天倫樂調遷計劃」    | 385                    |
| 「天倫樂加戶計劃」    | 2 780                  |
| 「天倫樂合戶計劃」    | 60                     |
| 「紓緩擠迫調遷計劃」   | 942                    |
| 「改善居住空間調遷計劃」 | 1 055                  |

年內，我們繼續推行「租金援助計劃」。我們在房屋資訊台/電台發放有關的資料，同時張貼宣傳海報及派發資料單張和屋邨快訊，廣泛地向公屋租戶推介本計劃。按照政府在2013/14年度財政預算案提出的倡議，我們於2013年8月及9月實施了政府代租戶繳付租金的措施，紓減居民的財政負擔。



## 社區齊參與

我們積極推動居民投入參與屋邨事務，藉此建立緊密的鄰里關係和回應租戶的需要。1995年設立的邨管諮委會，計劃多年來發揮着重大作用，促進屋邨管理團隊與公屋租戶通力合作。時至今日，全港已有140多個屋邨成立了邨管諮委會。2014年3月，我們成功舉辦兩年一度的屋邨管理諮詢委員會研討會，超過700位來自不同屋邨的邨管諮委會代表聚首一堂，就屋邨管理事務交流意見。

年內，我們舉辦了各式各樣的社區活動，主題包括消防安全、公共衛生、家居維修、預防流行疾病、環境保護和長者健康。於2013/14年度，各邨管諮委會分別與多個非政府機構合作，舉辦了約400項社區建設活動，在公屋推廣睦鄰關係，其中包括200項單一主題/多主題活動，為長者租戶提供關顧及外展服務。其中16個屋邨更聯同衛生署與非政府機構，推行以屋邨租戶為對象的社區健康推廣計劃。

我們於2014年1月舉行每年一度的「長者希望日2014」，今年活動參與的義工多達2 800位，創出歷來最高紀錄。義工們分別到60個公共屋邨探訪1 200戶長者，致送福袋問候，與長者們共賀春節。

每逢佳節，房委會轄下商場分別換上不同主題的節日裝飾，及安排林林總總的佳節慶祝活動，邀請市民和本地社區的居民共歡同慶。



2014年3月舉行的邨管諮委會研討會



長者希望日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

## 與承辦商攜手合作

我們與承辦商緊密合作，確保維修和管理工作達到卓越水平。過去一年，我們舉行多次會議、研討會及講座邀請承辦商參與，而所有全包工程合約及分區定期工程合約亦全面應用工資發放監察系統。

於2013年10月開始，我們在樓宇保養工程分區定期合約採用「綜合評分投標制」，除了考慮報價外，還評估承建商過去的表现和往績。此制度有助房委會辨別高質素的承建商，並鼓勵所有承建商創出更佳表現。此外，我們亦推出監管措施，承建商如連續兩次不能通過安全稽核，便會暫時被取消資格，不可參與維修工程的投標。

我們希望業務夥伴有更佳的服務水平，因此持續推行、監察和評估建築保養合約的「保養工作表現評分制」。此外，我們亦於2013年推出升降機、電力、供水及消防服務，以及空調裝置的新建屋宇裝備「保養工作表現評分制」試驗計劃。

屋邨管理承辦商的傑出表現值得嘉許，一如往年，本年也主辦「屋邨管理服務承辦商大獎」，頒獎典禮於2014年2月在大本型舉行，共頒發26個獎項。



「屋邨管理服務承辦商大獎」頒獎典禮

2013年5月，房委會為轄下公共屋邨服務承辦商舉辦預防H7N9禽流感研討會。2014年3月則連續第二年舉行「潔淨服務職業安全研討會」，向清潔服務承辦商的前線人員宣傳安全意識，並邀得職安局及勞工處代表擔任嘉賓講者，與200多位從業員分享安全作業的心得。2013年6月，我們與職業安全健康局合辦「第七屆工程和物業管理工地安全研討會」，推廣安全意識。



H7N9禽流感研討會



## 辦事處推行的措施

員工是我們的生力軍，在房委會實施的各項可持續發展策略中，擔當關鍵角色。對於內部員工，我們致力提供安全健康的工作環境，定期與他們溝通，以及透過培訓和嘉許促進他們的個人發展。對於社會各界，我們透過公開互動的溝通渠道，適時為業務相關者及公眾提供資訊，讓他們緊貼我們的最新動態。

### 安全健康的工作環境

員工的健康與安全是我們最關注的事項，2013年我們合共舉行200個有關職業安全與健康(職安健)培訓課程和研討會，約有9 700位員工參加。與職安健相關的培訓課題涵蓋預防筋肌勞損、安全意識、樹木管理的安全培訓及升降機現代化/加建工程安全檢查等。職安局及勞工處的職安健指引、健康貼士和刊物已上載至房委會內聯網的職安健網站供員工參閱。



職安健培訓課程

2013年5月，我們進行年度辦公室安全視察，檢查了約340個辦事處，並採取跟進行動改進工作間的職安健作業模式。年內，我們為職安健評估員安排五次培訓，其中包括重溫課程，藉此增進他們的知識，為2014年3月展開新一輪的年度職安健視察工作作好準備。

房委會最近配合政府的政策，分別以「僱主機構」及「支持機構」名義參與《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃(《約章》計劃)，推動各界為殘疾人士提供就業機會。房委會除了僱用殘障人士外，亦努力協助身體殘障的員工，促進他們在崗位發揮所長，同時向僱用復康人士的社企和非政府機構採購產品及服務，拓闊他們的就業空間。另外，我們亦支持社會福利署的「陽光路上計劃」，以就業見習形式聘用15至18歲的殘疾青年，同時也鼓勵業務夥伴支持此計劃。

我們一向關心員工的身心健康，其中之一是透過房委會職員同樂會主辦各式各樣的興趣班，包括傳統武術班如八卦掌、八段錦、太極拳和六合八法拳，令他們保持強健的體魄。



六合八法拳研習班



八卦掌研習班



太極拳研習班

「員工身心樂健計劃」舉辦已久，並一直廣受員工歡迎。年內，我們繼續就此計劃先後安排多次講座提供實用的保健之道，例如護眼、牙齒保健、應對中年危機和壓力管理等。除此之外，最新的健康資訊文章和貼士也會每月上載至「樂健坊」平台。年內，我們舉行了一次以健康為主題的問答遊戲，員工反應熱烈，踴躍參加。

## 員工齊參與

我們用心回應員工的意見與關注，鼓勵他們透過多個員工參與平台反映意見，例如定期舉行的焦點小組會議、親善訪問、輔導/員工面談、會議及員工組織茶聚。於匯報年度，我們推出連串計劃，讓傑出的工作團隊在內聯網分享他們的成功故事，從而鞏固我們的核心信念，激勵員工不斷追求卓越。

## 發展機遇

房委會的員工培訓和發展活動主要包括課堂講授、實地參觀、考察團及就業見習計劃。於2013/14年，我們的員工平均每年培訓時數為24.5小時。我們更進一步優化房委會的網上電子學習平台「易學網」，內容更豐富，介面亦經過改良，方便使用者使用。

新入職人員的迎新培訓課程最近已更新，增添關於房委會最新方向和發展的資訊。我們亦安排員工參加本地及海外的管理和領袖培訓課程，以及其他關於我們現行及新推出業務和資訊科技系統的培訓。本年度我們針對新入職的工程專業人員，推出了嶄新的「管理才能發展課程」。此外，我們亦為中級管理人員安排一系列「工作融樂、有賴關愛」的一天工作坊，提供寶貴的工具與支援，有助學員培養關懷下屬的管理態度，激勵員工及提升工作效率。



個人效績提升課程



「工作融樂、有賴關愛」工作坊

2008年開始的「心意卡」計劃本年度繼續推行，旨在嘉許努力付出的員工，表揚他們實踐房委會的基本信念——關懷為本、顧客為本、創新為本、盡心為本。

## 廣開渠道與外界業務相關者溝通

我們設有多個溝通渠道向外界業務相關者闡述我們的政策、工作成果和其他資訊，其中包括網站平台、Facebook及署長網誌；刊物如海報、介紹冊、短片、網上通訊(《互信》)和邨管諮委會通訊；新聞發布、簡報會及傳媒訪問；還有本地及海外訪客參觀活動。

我們的網站簡便易用，於匯報期內平均每月錄得530萬次點擊。網站於去年進行了大規模改造，確保符合萬維網聯盟(W3C)《無障礙網頁內容指引》(WCAG) 2.0 AA級別標準。我們的網站在政府資訊科技總監辦公室及平等機會委員會聯合舉辦的「無障礙網頁嘉許計劃」中榮獲金獎。

過去一年，我們安排了45次新聞簡報會及傳媒訪問，另發布了56份新聞稿，同期，我們接獲1 095宗直接查詢和663宗公眾透過傳媒提出的投訴，全部均按照標準程序適時回應處理。

鑑於有不少訪客對香港公屋的發展和管理深感興趣，我們樂於舉辦簡報會及工地導賞團，向本地社區和全球各地的到訪團體介紹香港的公營房屋。2013/14年度我們共安排77次參觀活動，當中31%參加者為本地團體，30%為內地訪客，39%為海外訪客。

為向公眾闡述香港公營房屋的發展歷程，我們於2002年在何文田總部成立了展覽中心。中心自開幕至今已接待超過215 700人次的個人和團體訪客。

2013年適逢香港公屋發展60周年，我們於2013年4月舉行揭幕儀式，隨後在年內推出連串推廣活動、展覽和屋邨活動，讓公眾深入了解我們的公營房屋發展及管理工作。





香港公營房屋發展60周年展覽揭幕儀式

我們於2013年9月底至2014年3月初，假尖沙嘴香港文物探知館舉行香港公營房屋發展六十周年展覽。展館分為五個區域，介紹公營房屋的發展里程碑、設計的演進和新屋邨規劃與管理，同期並安排公營房屋講座，另於公共屋邨和房委會轄下多個商場舉行小型巡迴展覽。為慶祝六十周年，我們特別製作15分鐘的紀念短片，敘述公屋發展的多個重要里程碑及成就。



以香港公營房屋發展六十周年為主題的公開展覽



香港公營房屋發展六十周年慶祝酒會

2013年年底，我們舉行特別酒會同賀香港公營房屋發展六十周年。活動由行政長官梁振英先生主禮，嘉賓包括現任及前任房委會主席、副主席及委員。

懷着六十周年的喜悅，我們欣然主辦第十八屆「亞洲公共房屋機構研討會」，主題為「探求可持續發展：不斷轉變的擠迫城市的公共房屋」，旨在促進分享公營房屋發展領域的最新科技和實務工作。



第十八屆「亞洲公共房屋機構研討會」



# 經濟工作成效

- 財政表現
- 規劃和建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



香港房屋委員會(房委會)日常運作務求實現經濟可持續發展。我們追求營運效率及卓越水準，投放資源開拓創新的建築和建造方案，優化管理及採購工作，致力為市民提供可負擔的優質房屋以回應社會的需要。

## 財政表現

房委會是財政自主的機構，透過內部衍生的資金發展公營房屋。我們的主要收入來源包括公共房屋和商業資產的租金、出售剩餘居者有其屋(居屋)單位及基金投資收入。

我們的財務小組委員會全盤監察管理房委會的資金，包括釐定各類投資策略和定位。在資金管理附屬小組委員會的協助下，財務小組委員會不時檢討房委會的投資策略和定位。資金管理附屬小組委員會定期評估房委會的投資策略，並會就基金經理的甄選提供指導意見及監察基金經理的表現。房屋署則負責監察日常營運工作。

我們堅持審慎理財，每月也會檢討房委會的財政狀況和表現，並按需要檢討財政管理工作，亦會定期對財務規劃及預算進行檢討。

2013/14年度的財政帳目已詳列於房委會的2013/14年度年報。財政表現撮要如下：

### 2013/14年度綜合收益表

| 項目描述     | 百萬港元  |
|----------|-------|
| 綜合運作帳目盈餘 | 2 807 |
| 資金管理帳目盈餘 | 3 547 |
| 代管服務帳目盈餘 | 19    |
| 年內盈餘     | 6 373 |

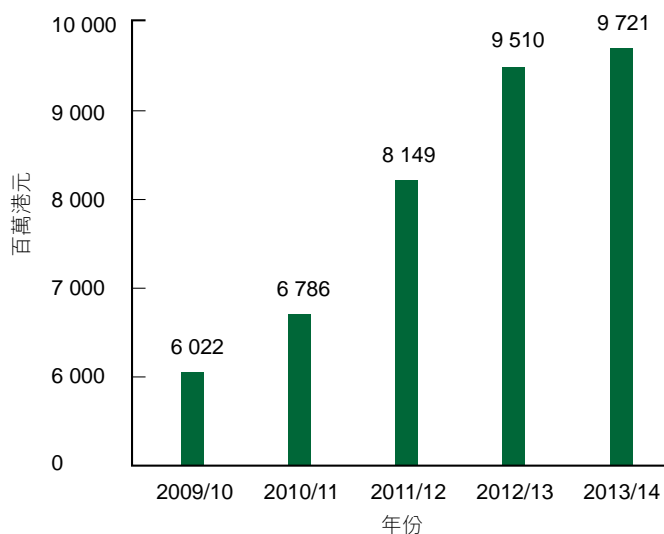
### 2013/14年度綜合運作帳目

| 項目描述            | 百萬港元  |
|-----------------|-------|
| 租住房屋業務赤字        | (179) |
| 商業樓宇業務盈餘        | 914   |
| 資助自置居所運作盈餘      | 2 152 |
| 未計入非運作項目的綜合運作盈餘 | 2 887 |
| 減：非運作項目淨支出      | (80)  |
| 已計入非運作項目的年內盈餘   | 2 807 |

## 2013/14年度綜合運作帳目

| 項目描述          | 2009/10      | 2010/11      | 百萬港元<br>2011/12 | 2012/13      | 2013/14      |
|---------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
| 建築工程          | 5 511        | 6 138        | 7 291           | 8 639        | 8 911        |
| 改善工程          | 384          | 471          | 666             | 682          | 657          |
| 電腦系統          | 127          | 177          | 192             | 189          | 153          |
| <b>資本開支總額</b> | <b>6 022</b> | <b>6 786</b> | <b>8 149</b>    | <b>9 510</b> | <b>9 721</b> |

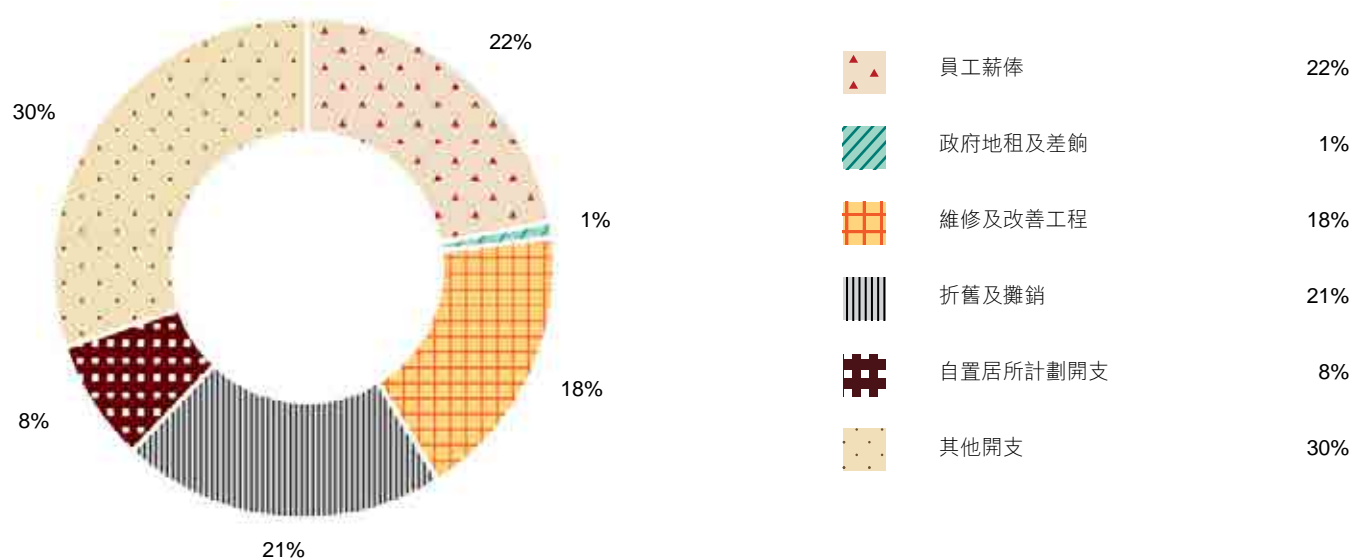
### 資本開支總額



截至2014年3月31日，房委會投資基金為六百九十七億九千四百萬港元，較2013年3月31日增加八億五百萬港元。

房委會本年度的經常開支為一百四十九億二千二百萬港元，較2012/13年度增加十四億九千五百萬港元。

### 2013/14年度經常開支分析



## 規劃和建造新屋邨的措施

### 提供公共租住房屋

於2013/14年度，我們繼續按既定目標，為未能負擔私人租住樓宇的市民提供低廉的公共租住房屋(公屋)。在發展新公屋方面，我們臻達目標，年內順利完成七宗項目約14 100個新公屋單位，包括德朗邨第一至三期、榮昌邨、怡明邨、葵聯邨、葵逸樓及葵悅樓，以及石籬(二)邨石歡樓。



石籬(二)邨石歡樓



怡明邨

行政長官於2014年《施政報告》中宣布政府已定下目標，未來10年(即2013/14至2022/23年度)為香港提供470 000個新建住宅單位，其中60%為公營房屋，包括公屋及資助出售房屋(以居屋單位為主)。為實現目標，我們會致力今後每年平均發展20 000個公屋單位及8 000個居屋單位。

為實現目標，房委會已制訂逐年延展的五年公營房屋建設計劃，由2013/14年度至2017/18年度建成約81 100個公屋單位。政府現已成功物色土地，足以由2012/13年度至2021/22年度10年內建造179 000個公屋單位。今後我們會繼續與各政策局和政府部門磋商，務求物色更多適合的土地，實踐最新的房屋供應目標。

年內，我們繼續在新項目的所有住宅大廈，以綜合規劃及因地制宜的設計，配合工地的情況，善用地積比率，盡量達到最高的建屋數量，旨在提供所需設施，同時充分發揮項目的發展潛力。



## 管理居者有其屋計劃

建造居屋單位是房委會房屋計劃的重要一環，旨在協助中低收入家庭自置居所。

按照行政長官於2014年《施政報告》公布的目標，供應新居屋的步伐將加快至平均每年約8 000個單位。首批約2 200個新居屋單位預計可於2016/17年落成，2014年底將會以樓花形式預售。

房委會於2013年3月底推出「出售剩餘居屋單位第7期」計劃，其後共接獲14 198份申請。攪珠抽籤和揀樓程序經已完成，所有832個單位已於2013年9月初或之前簽訂買賣協議。

此外，房委會亦推行臨時計劃將居屋二手市場擴大至白表買家，每年配額為5 000個，讓合資格的白表申請人可在二手市場購買尚未補地價的居屋單位。截至2014年3月底，首批2 500名成功申請人當中2 109名已申請領取《購買資格證明書》，有效期為六個月，另批出1 044份提名信。至於第二批2 500名的成功申請人，1 874人已領取《購買資格證明書》，當中438人的提名信已獲批核。

## 善用資源

### 管理及採購系統

房委會矢志保持公開、透明及具成本效益的採購措施。根據最新的市場趨勢和投標價格變動，我們轄下公屋上蓋建築物的建築成本較私人市場一般質素的住宅樓宇平均低約48%。除此之外，我們亦制訂了一套標準的一般合約條款和特別合約條款，準備在2014年第二季進行招標的基本工程合約中開始採用。

我們已進一步改良標書評審程序，包括預審投標者資格，而列為「複雜」類別的建造及打樁工程合約則會採用雙軌投標制度。

我們不斷改進，務求令房屋發展項目達到更高水平，我們採用「綜合採購法」，積極鼓勵創新的設計和建造方法。這個三軌投標制度讓投標者獨立提交投標價、技術資料及創新意念三方面的建議。年內，我們首宗採用「綜合採購法」的項目德朗邨順利落成。「綜合採購法」的其他優點如下：

- 在工程項目初期便可融合設計及建造的專業技術；
- 提高生產力和品質；及
- 促進全面綜合的環保設計。

安達臣道地盤甲及地盤乙公屋發展項目第一期和第二期是房委會第二宗採用「綜合採購法」的項目，工程已展開。

年內，我們檢討了物業服務代理評分制度下價格與技術的比重，確保物有所值，並微調標書評審過程的評分比重機制。



德朗邨

### 應用資訊科技提高建築設計及建造效率

房委會積極應用各種資訊技術，優化管理轄下的設計和建造工程。這些資訊科技工具包括建築信息模擬技術、地理信息系統、房屋建設管理系統及無線射頻識別系統。

## 建築信息模擬技術

建築信息模擬技術是一項有效的工具，通過製作精確的三維立體數據，令視像效果更出色，輔助項目的規劃。自2012年，我們成功研發最新的五維建築信息模擬技術，並於沙田第52區第一期項目中應用，提昇成本估算和評估的準確度。

為加強建築信息模擬系統的一致性，方便不同範疇的資訊交流，我們年內擬備了結構混凝土工程的「模擬方法標準」，並在選定項目中試用。

我們亦編製了全面的建築信息模擬技術項目執行指引，以及為1 300位不同職級、不同專業範疇的同事提供培訓，廣泛推介建築信息模擬技術。



沙田第52區第一期項目

## 地理信息系統

地理信息系統有助搜尋和查詢各類空間及文字數據，以便進行可行性研究及物色具發展潛力的建築工地。我們的地理信息系統由網上地理信息系統、樹木管理和三維立體分析功能三大部分組成，自2013年1月起開始使用，同年並進行了兩次提升，改良多項功能。

我們結合地理信息系統與建築信息模擬技術，進行土木工程研究。至今已應用於多宗項目，包括大埔9區、石硤尾第六期、荔枝角道-東京街及皇后山。年內，我們亦繼續採用地理信息系統管理中央圖則記錄，並在保養工程施工通知上標示地點。



結合建築信息模擬技術及地理信息系統進行岩土工程研究

## 房屋建設管理系統

我們已實施並提昇房屋建設管理系統，通過這個網上協作及知識管理平台，改善管理轄下各建築項目的效率。於匯報年度，房屋建設管理系統已進一步改良，增設了多項新功能，例如房屋建設管理工地監管流動系統和建造監管流動系統，利用尖端的流動通訊技術，精簡現有的打樁工程巡查工作。



使用房屋建設管理系統

## 無線射頻識別系統

無線射頻識別系統透過晶片和感應器，記錄並嵌入製造資料，方便我們追蹤木門、鐵閘、鋁窗及預製混凝土外牆這四種主要建築組件的工作流程和物流情況。年內，我們成功推展多宗試驗項目，利用無線射頻識別系統監察惰性建築及拆卸工程廢物的處置情況，防止非法傾倒。此外，我們亦在主要屋宇裝備裝置，包括水泵、配電板、發電機及升降機等，嘗試應用無線射頻識別系統。

為盡量發揮無線射頻識別系統的效能，我們相應地改良了房屋建設管理系統，以便接收個別工程項目的無線射頻識別數據。

## 提升建築水平、質素和生產力

2013/14年度，我們所有已竣工項目的延誤率均不超過10%。

年內，直屬運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室的獨立審查組繼續以第三方的形式，審查房委會新發展項目提交的建築及結構圖則。為求不斷進步，以向房委會和廣大市民提供更卓越服務及促進環保工作成效，獨立審查組已於2014年中通過ISO 9001及ISO 14001認證。

為進一步提升整體運作效率，我們於本財政年度開始實行以電子方式，向獨立審查組遞交結構、建築、土力工程文件及監工計劃書，同時並正研發電子圖則申請及審批系統供獨立審查組使用。

2013/14年度，我們共處理721份建築工程申請書和1 360份結構工程申請書。另外，我們亦在指定期限或承諾期內，處理了2 383份有關改建和加建工程的申請書，27 253份按照小型工程監管制度遞交的申請書。為完善新發展項目和改建及加建工程的風險管理，我們繼續發表新建造項目和改建及加建工程的季度地盤監察報告。

我們悉力尋求機會提升建築水平，以改進建造工程的質素和提高生產力。有關的工作包括：

- 監察與建築相關的研發活動之進度；及
- 藉定期會議、論壇和研討會聽取持份者的意見，改進建築水平及生產力。

我們於2012年3月實施產品認證計劃，強制規定多種建材產品必須通過產品認證，推行上游監管以確保質素。計劃最初涵蓋七種建材產品，其後增加了三種，2014/15年度計劃再增加一種。強制認證的產品如下：

- 防火木門
- 防火板間牆
- 建築用袋裝水泥
- 瓷磚黏合劑
- 瓷磚
- 修葺砂漿
- 鋁窗
- uPVC排水管道及配件
- 連體座廁設備
- 鋼筋網
- 丙烯酸多層噴漆(擬於2014/15年度認證)



## 現有屋邨推行的措施

### 迅速提供可負擔的房屋

房委會致力維持一般公屋申請者(即家庭及長者一人申請者)的平均輪候時間<sup>1</sup>約3年。由於公屋需求有增無減，致使間竭有未能如期達標的情況，但我們仍然會努力達成目標。截至2014年3月底，一般申請者的平均輪候時間為3.0年，其中長者一人申請者則為1.6年。

於2013/14年度，一般申請者(即家庭及長者一人申請者)和配額及計分制下非長者一人申請者獲分配的單位總數為23 307個。

### 房屋租金調整和援助政策

在現行的公屋租金調整機制下，公屋租金是按照租戶家庭整體收入的變動作上或下調整。房委會每兩年便會檢討公屋租金一次，上次檢討是在2012年中，下次檢討將於2014年中完成。

截至2014年3月底，公屋單位的每月租金由287元至3 877元不等，整體平均月租為1 540元。公屋租金已包括差餉、管理費及維修費。

為協助租戶應付短暫財困，我們特設租金援助計劃。視乎個別情況，合資格租戶可獲寬免25%或50%租金。截至2014年3月底，約有12 100個家庭受惠於租金援助計劃。

我們透過不同推廣渠道向公屋租戶宣傳租金援助計劃，其中包括在房屋資訊台、房委會/房屋署網站、電台、海報、通訊及單張發放資訊。此外，我們更在屋邨快訊2013年5月及11月刊重點宣傳。

### 資源物盡其用

我們採取多項措施，確保適時善用公屋單位，優化入住情況，順應不斷變化的社會環境和居住需要。

1 輪候時間是以公屋申請登記日期開始計算，直至首次配屋為止，但不包括申請期間的任何凍結時段(例如申請人尚未符合居港年期規定；申請人正等待家庭成員來港團聚而要求暫緩申請；申請人在獄中服刑等)。一般申請者的平均輪候時間是指在過去12個月獲安排入住公屋的一般申請者的平均輪候時間。

## 遏止濫用公屋

為加強租務管理，保證珍貴的公屋資源用得其所，讓真正有需要的人士受惠，房委會已制訂嚴謹政策防止濫用公屋。

於2013/14年度，我們嚴格審核全港約201 100份根據「公屋住戶資助政策」、「維護公屋資源的合理分配政策」和其他租務管理政策規定遞交的租戶收入及資產申報，從而釐定每戶可獲的資助額。為加強措施成效，房屋署「善用公屋資源分組」已成立特別小組，由30位資深人員額外徹查逾5 000份租戶收入及資產申報和3 000份與入住情況相關的個案。

除此以外，我們的前線人員於最近一次兩年一度的單位巡查，家訪約536 000個單位，較2014年3月按比例計算的目標70.83%多2.7%。另外，「善用公屋資源分組」亦主動嚴查約8 900宗與住用情況相關的個案，包括經前線管理人員和公眾轉介的懷疑濫用個案，及以隨機抽選個案。

為推廣珍惜公營房屋資源的重要教育訊息，我們透過眾多宣傳途徑及外展活動廣泛宣傳。於2013/14年度，我們就珍惜公營房屋資源推展連串宣傳計劃，其中包括屋邨快訊、海報、推廣短片和橫額、電視及巴士電視短片節目、傳媒廣告、鐵路廣告、巴士廣告、互聯網、房委會/房屋署網站、房屋資訊台、電台廣播及與屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)合辦的特選屋邨巡迴展覽。

我們亦主動聯絡邨管諮委會，宣傳珍惜公營房屋資源。另外，我們亦派發「舉報濫用公屋郵柬」予每戶公屋居民，方便租戶舉報濫用公屋的個案。

## 「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」

「擠迫」戶指人均佔室內樓面面積少於5.5平方米的公屋租戶。

「紓緩擠迫調遷計劃」於2013年9月推出。本年度共有942個家庭受惠於本計劃，獲安排調遷較寬敞的單位，改善居住環境。截至2014年3月底全港的「擠迫」戶數目已減至3 121，僅佔所有公屋住戶0.43%。

「改善居住空間調遷計劃」是另一項改善居住環境的措施，受惠對象是人均佔室內樓面面積少於7平方米的家庭。年內，我們安排了共1 055個家庭調遷到較大單位。

## 運作注重成本效益

公共屋邨的維修是我們為居民提供卓越服務的重要一環，我們透過「全方位維修計劃」提供全面的維修服務。年內，我們於39個屋邨實施「全方位維修計劃」，並以建築安全作重點，以配合政府最新的建築管制措施。

我們的「日常家居維修服務」為前線人員提供所需資源，確保可以適時為住戶執行維修工程。於匯報期內，計劃已覆蓋210個屋邨及屋苑，包括全港所有公屋單位、租者置其屋計劃屋邨和五個新屋邨。

「全面結構勘察計劃」及「屋邨改善計劃」年內繼續推行。我們透過「全面結構勘察計劃」勘察樓齡較舊屋邨，確保大廈結構安全，同時評估修理工程的成本效益；「屋邨改善計劃」則改善舊屋邨的環境狀況和設施。於2013/14年度，「全面結構勘察計劃」順利在四個舊屋邨完成勘察，而「屋邨改善計劃」的修理及改善工程亦按原訂時間表施工，當中包括加設升降機及改善消閑設施。

自2008年開始實施的「加裝升降機計劃」第一期工程現已完竣，迄今共裝設70部升降機。計劃於2013年初進入第二階段，相關工程包括在公共屋邨增設升降機連接室外高架平台和現有的行人天橋。此外，我們繼續透過「升降機現代化計劃」檢驗所有運作超過25年的升降機，並按需要進行保養維修的工作。

全港所有公共屋邨的無障礙通道工程進展理想，於2013/14年年底無障礙通道全面改善計劃的大部分工程均已完成，包括改善升降機、行人道、增設扶手及觸覺警示帶，令殘疾人士出入更方便。



小西灣邨的無障礙通道改善工程

全港公共屋邨閉路電視保安系統的改善工程於2013/14年度作最後階段施工，裝設了彩色攝影機、數碼攝錄機和寬頻網絡傳輸設備。我們另於策略性位置加裝閉路電視攝影機，以加強保安和監察工地檢測及建造工程。

## 重建及活化再利用

房委會一直與相關政府部門並肩合作，物色合適的新建屋用地，同時也不忘研究現有舊公共屋邨的重建潛力，以求盡量利用地積比率，確保可善用香港珍貴的土地資源，增加公營房屋的供應。

房委會根據現行的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」（「優化政策」），考慮是否可重建現有舊屋邨，當中的考慮因素包括現有大廈的結構安全、修葺方案的成本效益、原地重建的潛力和是否有合適的安置資源。自2011年推行「優化政策」以來，只有白田邨正式宣布重建。

截至2013年年底，我們已評估了22個高齡公共屋邨的重建潛力。有關資料可作為基本依據，讓我們日後就個別舊屋邨進行詳細研究。根據研究結果，按照結構安全和修葺是否符合經濟原則的角度，現時尚未有特別需要重建這批屋邨。然而隨着屋邨逐漸老化，維修費用預期亦會增加，因此房委會將逐步規劃有關屋邨的重建。重建方案將審慎考慮輪候冊申請者的需求、人力資源和其他限制。

於2014年年初，繼政府決定局部放寬薄扶林南的發展限制後，我們已着手詳細評估如何運用五幅新的政府用地以配合華富邨的重建計劃。

此外，活化柴灣分層工廠大廈作公屋用途已於年內開始籌備，建造工程合約預計於2014年年中展開。



柴灣分層工廠大廈 — 活化前



柴灣分層工廠大廈 — 活化後(電腦彩現)



## 優化商業物業資源

房委會轄下設有龐大的零售物業和社區設施網絡，支援公屋居民的生活需要。我們的零售設施發展項目以照顧本區居民的日常需要為首要目標，規劃新商場的指定行業組合時，我們會採取靈活及以市場為本的租務策略，務求為顧客提供多元化選擇。

舉例說，我們安排出租晴朗商場的商舖時已緊貼市場最新趨勢，引入多個流行品牌和產品類別迎合居民的日常需要。以市場為本的租務策略，除可創造不俗的租金收益外，還讓我們成功租出空置多時的零售單位。有關策略成效理想，有助我們充分善用零售設施和提高競爭力。



晴朗商場的商店種類繁多，充分照顧區內居民的日常需要

年內，我們在各房委會商場推行多項措施，為顧客帶來輕鬆方便的愉快購物體驗。其中一項措施是提供商場的中庭供商戶推廣各類產品，另外亦在策略性位置裝設自動櫃員機便利顧客。



葵涌商場的產品推廣活動



於大本型裝設的自動櫃員機

為方便評估商業樓宇業務的成效，我們制訂多個主要表現指標監察轄下的商業樓宇組合。截至2014年3月底，商業物業的空置率、租金拖欠比率及營運支出與收入比例(列於下表)均符合2013/14年度的主要表現指標。

| 截至2014年3月31日的主要表現指標結果 | 百分比   |
|-----------------------|-------|
| 零售單位(商舖)空置率           | 1.6%  |
| 租金拖欠率                 | 1.5%  |
| 營運支出與收入比例             | 54.7% |

按照房委會逐年延展的五年計劃，我們已擬定重大資產改善工程的優先次序，從而提升轄下商業樓宇的吸引條件和商業潛力。

華富(一)邨及(二)邨零售設施的改善工程已於2013/14年度完竣，並引入兩間新食肆，為居民提供更多餐飲選擇。安基苑、龍蟠苑、坪石邨及葵盛西邨的零售和停車場設施改善工程亦進展理想。

有見南山邨、石硤尾邨及富山邨的熟食檔位十分受居民歡迎，2013/14年度我們批准這些檔位增設露天座位，座位數目大大增加，有助紓緩室內的擠迫情況。

年內，我們將葵盛西邨和麗瑤邨街市的檔位重新整合，分別將兩邨多個空置檔位合併出租作食肆，此外，富山邨熟食攤位亦進行翻新工程，創造最佳的營商環境。



華富(一)邨改善工程



石硤尾熟食攤位



改善前

葵盛西邨街市商舖重新整合



改善後



我們委託顧問公司就超級商場大本型提供策略性管理及諮詢服務，協助業務持續發展，同時完善策劃商場的租務情況。小型零售地帶年內經已翻新，重新編排展銷亭的位置，並整合部份空置的展銷亭，騰出更大面積的零售區。小型零售地帶翻新後，商店的種類更多元化，增進了購物氣氛。



改善前



改善後

大本型的翻新工程

為促進香港環保運輸的發展，我們在漁灣邨停車場安裝了電動車充電設施，年內落成的新公營房屋發展項目亦裝有同類設施。

我們積極優化租務策略，結果成功覓得商戶承租地點較冷門的長期空置零售點，例如象山邨。

年內，各商場分別舉辦90場不同規模的節慶和季節性的市場推廣活動，當中包括小型表演、嘉年華、舞台表現和綜藝節目、遊戲及小食攤位、禮物換領等，娛賓之餘亦有招徠作用。



漁灣邨停車場的電動車充電設施



天恩商場的推廣活動



大本型的節慶和季節性推廣計劃

大本型年內安排了約70場節目和宣傳活動，廣受顧客、租戶及居民歡迎，人流及商戶營業額持續上升。我們亦在不同季節為商場度身訂造特別裝飾、宣傳及節慶推廣活動，讓大本型維持知名度和吸引力。

為促進社區建設，我們轄下商場夥拍60個非政府機構/政府部門籌辦了1 430小時的社區盛事/活動。



## 辦事處推行的措施

### 管理及採購系統

房委會一直維持優良的管理模式，2013/14年度我們繼續推行多個ISO管理體系，並通過認證或核實，當中包括ISO 9001品質管理證書(1993年至今)、ISO 14001環境管理證書(2010年至今)、ISO 50001能源管理證書(2012年至今)、ISO 31000風險管理(2010年至今)、ISO 26000企業社會責任(2010年至今)及ISO 19011稽核管理(2013年至今)。我們亦要求承辦商取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001認證。由2014年1月起，我們已實施新規定，要求建築及打樁工程承建商取得ISO 50001能源管理體系認證。

我們繼續採用房委會名冊制度，並經常檢討名冊上的承辦商、分包商及服務供應商是否足夠。由2013年第二季開始，任何工程承建商申請列入或繼續保留在房委會工程承建商名冊必須提交法定聲明，內容包括聲明公司不涉及無力償債、清盤或解散。為確保投標者財政穩健，每宗工程招標的篩選和評審標書過程中，均會查詢出價最低的三名投標者或評分最高的三名投標者的法院令狀資料。此外，我們亦已檢討非房委會名冊以外的承建商及服務供應商的表現匯報和覆檢機制。

為優化採購過程，我們經常檢討和更新《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》，並不時舉辦簡介會及經驗分享會介紹房委會的採購方針和體制。

我們要求承辦商禁止僱員、代理和分包商處理與房委會合約相關的事務時提供、索取或收受利益，同時亦為房委會承辦商及服務供應商舉辦反貪污簡報會，提高他們的意識，確保恪守誠信原則。此外，我們亦在合約加入相關規例，訂定道德操守的要求。年內，我們並無接獲任何貪污舉報。

### 善用資訊科技提高效率

確保日常營運的資訊保安對我們非常重要。我們於2014年年初設立資訊保安管理體系，並通過ISO 27001認證。這次獲發證書意義重大，突顯房委會竭力確保資訊科技的應用安全穩妥。我們是香港首個政府機構，在保障資訊資產方面取得全面認證。

房委會也應用各種先進的資訊科技解決方案改善公共屋邨的運作效率、服務質素和客戶體驗：

- 我們已落實全新居者有其屋系統的設計，輔助我們發售居屋單位。2014年將完成系統的建立工作。
- 全新的「強制檢驗計劃管理系統」於2013/14年度投入服務，系統設有文件掃描及電子工作流程功能，讓獨立審查組以更高效率管理強制驗樓程序。按照估計，未來每年的強制驗樓個案將增至250 000宗。
- 各分組均採用地理信息系統協助發展規劃和管理中央圖則記錄，以及在保養工程施工通知上標示地點。
- 2013年8月，房委會轄下所有公共屋邨辦事處順利啟用嶄新的「客戶服務系統」，藉此提高公共屋邨辦事處的服務質素和確保資訊的一致性，保持客戶服務工作公開透明。
- 「綠色IT」運動也取得不俗進展，促進各辦事處及數據中心節能和減少用紙，包括改用能源效益更高的新電腦設備和關掉辦事處內所有閒置的資訊科技器材。
- 我們着手為企業資源規劃系統研發一款附設自動工作流程的電子表格，改良電腦採購的使用者介面。
- 我們已展開顧問研究，評估最新科技和市場狀況，為房委會物色最適合整個機構使用的流動數碼設備共用技術平台。
- 以試驗方式於12份建造合約及7份地基工程合約採用「電子招標冊子」。
- 針對偏遠辦事處的局部區域網絡進行升級工程，改善網絡通訊。



ISO 27001證書

# 個案研究(一)： 通過ISO 14001優化 公共屋邨的環保表現

- 背景
- ISO 14001標準
- 籌備工作
- 進行試點認證
- 公共屋邨全面通過認證
- 未來計劃



## 背景

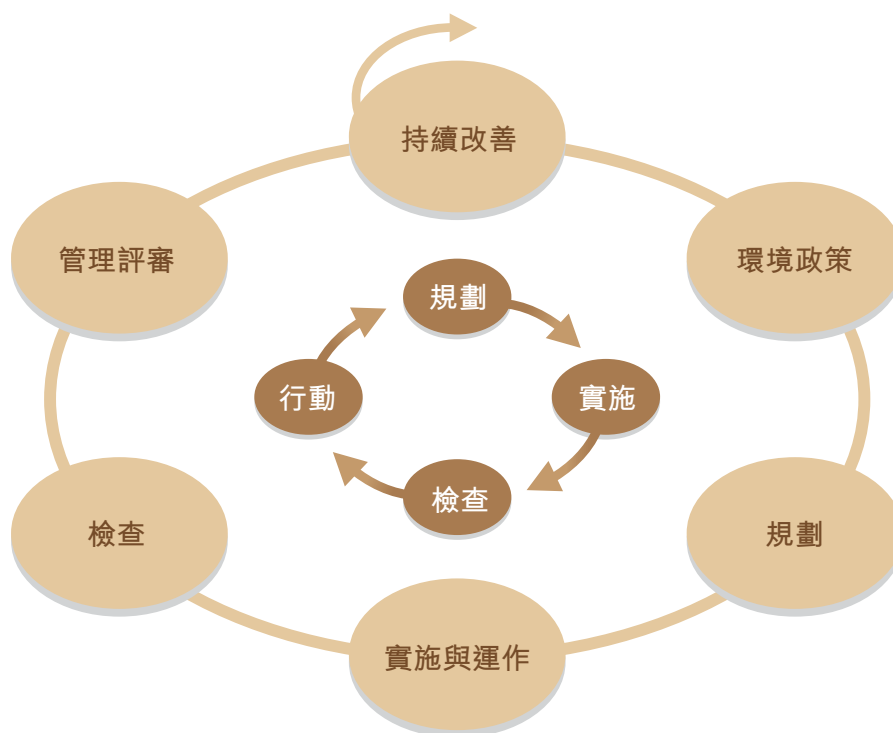
香港房屋委員會(房委會)致力提昇環境表現。房屋署早於1998年便設立房屋署環保健康安全委員會，全盤督導環境管理體系的開展與實施工作，隨後亦成立品質及環境管理系統工作小組，協調屋邨管理處推行環境管理體系。

ISO 14001是國際認可的標準，有助我們系統化地訂立環境工作目標和指標，同時評估我們的環保工作成效，從而優化現有的環境管理體系。為此，屋邨管理處於2010年落實工作計劃，為全港公共屋邨既定的維修及改善工程，以及物業管理服務取得ISO 14001認證。

## ISO 14001標準

ISO 14001標準採取「規劃—實施—檢查—行動」的模式，為機構持續提升環保表現提供框架。體系的流程如下圖所示：

### ISO 14001：2004程序模型



簡單而言，屋邨管理處在全港屋邨推行ISO 14001環境管理體系，旨在透過節約能源和用水，提倡綠色生活及環境安全，同時紓減屋邨各類維修及管理工程所產生污水、空氣污染、噪音和家居廢物造成的滋擾，改善屋邨的整體環境表現。

## 籌備工作

為順利推行ISO 14001體系，同時滿足標準內的培訓要求，我們在體系正式實施前，為物業管理人員和清潔及保安服務承辦商安排多次簡報會及工作坊。所有培訓教材、營運指引和其他相關文件均已上載於ISO 14001網頁，方便前線人員使用視聽設備瀏覽。



意識推廣簡報會



內部審核員培訓工作坊



## 進行試點認證

2011年5月，認證機構針對全港公共屋邨的既定維修工程，以及愛民邨、新田圍邨及麗安邨三個試點屋邨的物業管理服務，完成了審核工作。

全憑前線人員與服務承辦商的合作和支持，令環境管理體系得以實施，更成功在屋邨推行多項環境管理措施，包括：

- 減少公共照明的電燈數目和按日照時間調校定時控制器，共節省最高達到15%電費；
- 向環境保護署取得有機肥料；
- 減少租戶的家居廢物量；
- 收集更多可循環再造的廢物；及
- 利用噴泉水清洗公眾地方。

## 公共屋邨全面通過認證

2011年三個試點屋邨成功取得ISO 14001環境管理體系認證後，我們決定分三階段擴展計劃，最終將全港其餘155個屋邨的物業管理服務納入認證範圍。全賴前線人員和總部職員同心協力，2013年7月所有屋邨均通過ISO 14001認證，表揚我們竭力推行良好作業方式和不斷提升環境管理水平。



前運輸及房屋局常任秘書長(房屋)栢志高先生於2013年8月舉行的頒授儀式接受證書



屋邨管理處的ISO 14001證書

## 未來計劃

ISO 14001 環境管理體系認證是一項持續性的計劃。除了全港現有公共屋邨外，我們會將認證工作擴展至入住率達80%至90%的新屋邨。在未來的日子，房委會不斷宣傳推廣各類環保活動，增進各持份者的環保意識，鼓勵他們支持綠色生活。在持份者的協力支持下，我們攜手締造可持續發展的綠色居住環境。

## 個案研究(二)： 引入創新設計和 措施紓解噪音

- 傳統的紓減噪音方法
- 創新的紓緩噪音方法
- 前瞻未來



環顧世界各大城市，均普遍面對噪音滋擾的問題。香港作為其中一個國際大都會，人口稠密，生活環境狹窄，不少住宅大廈的選址無可避免地鄰近馬路，交通噪音十分嚴重，估計香港受交通噪音影響的人口超過100萬。

### 傳統的紓減噪音方法

一般而言，針對交通噪音最常用消減噪音的措施可歸納為三類：(1)於噪音源頭上實施的措施；(2)在傳播路徑實施的措施；及(3)在單位受體上實施的措施。例子如下：

| 紓減措施的類別     | 噪音消減措施  |
|-------------|---|
| 於噪音源頭上實施的措施 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 低噪音路面；</li><li>• 隔音罩；</li></ul>             |
| 在傳播路徑實施的措施  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 隔音屏障；</li><li>• 以不易受噪音影響的樓宇作隔音屏障；</li></ul> |
| 在單位受體上實施的措施 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 把樓宇建築位置移後；及</li><li>• 單位設計及佈局</li></ul>     |



鋪設低噪音路面在源頭減低噪音



建造隔音屏障在傳播路徑降低噪音



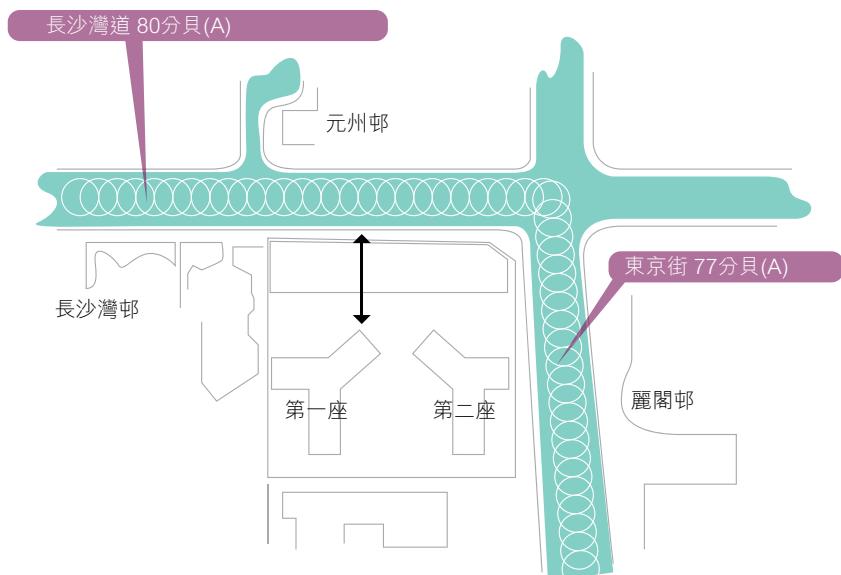
將樓宇建築位置移後減少噪音受體的聲浪水平

## 創新的紓緩噪音方法

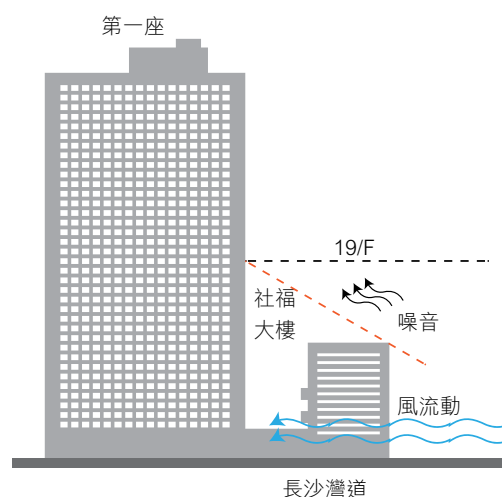
為保障公營房屋居民免受噪音滋擾，房屋委員會(房委會)一直廣推措施，全面降低噪音水平。以下三個項目闡述我們如何採用創新方法，減低影響住戶的噪音水平。

### 因地制宜的構件式單位設計 — 長沙灣邨

長沙灣邨毗鄰長沙灣道及東京街兩條主要幹道，交通噪音分別達80分貝及77分貝。我們第一時間採用多項傳統措施消減噪音，包括將樓宇盡量遠離長沙灣道、利用不易受噪音影響的社福大樓作隔音屏障阻擋長沙灣道的噪音，以及安裝建築鰭片。雖然已採納上述措施，但是於上址19樓以上單位的噪音水平仍超過70分貝，未能符合《香港規劃標準與準則》的道路交通噪音標準。

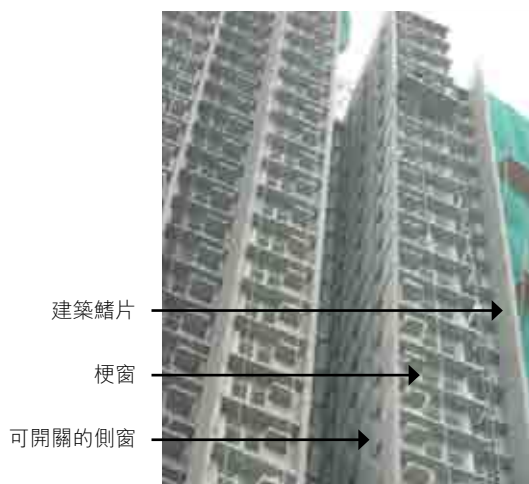


長沙灣邨毗鄰兩條交通噪音嚴重的主要道路



利用不易受噪音影響的社福大樓，紓減住宅大廈低層單位的噪音滋擾

為應對噪音餘值超標的問題，我們深入探討因地制宜的單位佈局，務求進一步減輕聲浪。我們於面向主要交通噪音源的外凸房間裝設梗窗，而噪音較低位置則裝設可開關的側窗，確保通風。這些外凸的房間亦可發揮隔音屏作用，紓減隔鄰房間的噪音水平。我們採用這種創新的因地制宜構件式單位設計後，噪音水平進一步減低了2-3分貝，再配合其他傳統措施，整體噪音水平共減低10分貝。



面向主要噪音源的方向裝設梗窗戶，側面則裝設可開關的窗戶通風



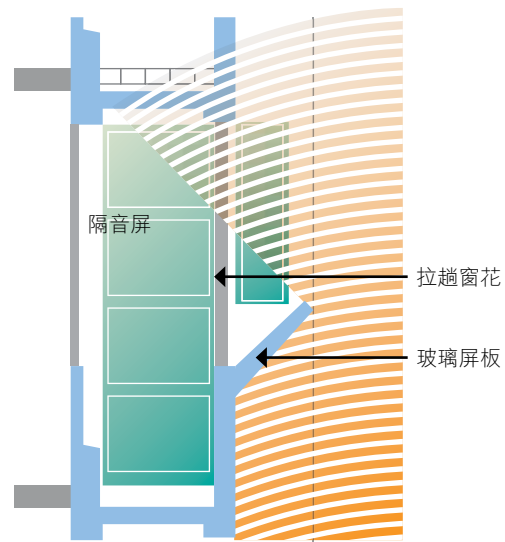
## 減音露台 — 榮昌邨

榮昌邨與交通噪音嚴重的西九龍走廊僅30米之距。設計屋邨時已加入建築鰭片和採用其他傳統噪音消減措施，例如鋪設低噪音路面、將樓宇建築移後及適切安排大廈的座向，然而噪音依然較標準超出6分貝。

為進一步減低噪音，項目團隊發揮創新設計意念，在窗前加裝弧形屏。為核實減音的效果，我們特別在東莞建造了1:1比例模擬單位，用作實地噪音測試。我們分別測試了不同的弧形屏障佈局和物料，以核實設計的成效。其後我們諮詢了其他持份者，並充分考慮使用及維修因素後，我們進一步優化設計，將弧形屏障改為減音露台。創新的減音露台裝設斜向玻璃屏板以作減音屏障，側牆及天花則加裝吸音板，整體設計的減音效果高達約6分貝。



東莞1:1比例模擬單位



減音露台的修訂設計

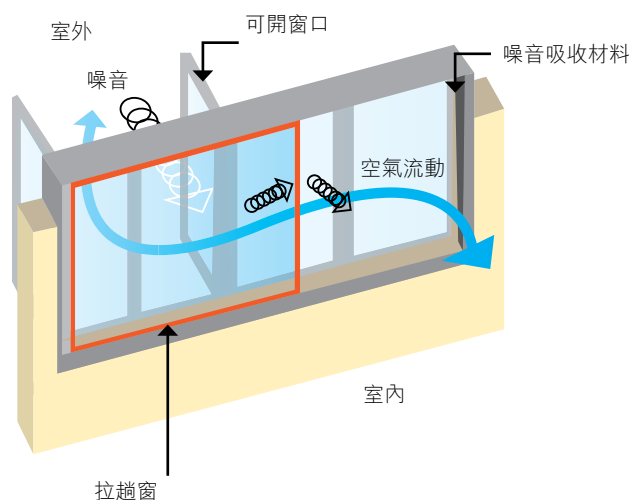


減音露台



## 減音窗 — 新蒲崗公營房屋發展項目

新蒲崗公營房屋發展項目工地距離交通繁忙的太子道東不足10米，噪音水平高達85分貝。採用傳統的紓緩措施只能將噪音水平降低7分貝。這為項目團隊帶來挑戰，他們必須研發創新措施，進一步將噪音水平降低8分貝，項目才可進行。我們與其他專家及學界共商謀策，研究在發展項目使用減音窗，其功能如同雙層玻璃窗，附有通風口，保持空氣自然流通。減音窗的實驗室測試結果令人鼓舞，我們繼而在現場建造1:1模擬單位作實體現場噪音測試。根據不同單位和窗戶環境的測試結果，發現減音窗的減音效果高達約8分貝。創新的減音窗設計現已在新蒲崗項目和其他同樣面對嚴重交通噪音問題的公營房屋發展項目中使用。



減音窗既可紓緩噪音又可保持空氣自然流通



減音窗



在新蒲崗地盤進行實地測試

## 前瞻未來

由於香港空間有限，因此有需要不斷努力開拓更多減低噪音的創新設計和措施，務求紓緩受影響樓宇的交通噪音滋擾，尤其以那些已使用傳統噪音消減措施而噪音依然嚴重的建築物為重點。上述的創新措施可有效紓解公營房屋的交通噪音滋擾問題，亦不會影響樓宇的景觀或削弱建屋效率。我們努力為公營房屋居民創造可持續發展的生活環境，並且在發展公營房屋項目時引入和採用更多創新的噪音消減措施，讓居民樂享更美滿的居住環境。

## 所獲獎項及社會嘉許

- 建築及維修
- 環境及社會
- 設施管理
- 機構



多年來，我們致力改善本地公營房屋在規劃、建造、管理及保養方面的可持續發展。我們獲得多個獎項和榮譽，肯定了我們在各可持續發展範疇的投入和貢獻。我們在2013/14年度的主要成就詳列如下：

### 建築及維修

嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**Autodesk 香港建築信息模擬設計大獎2013**

頒發機構：

歐特克



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」**

驗證標誌 — 葵盛東邨、葵盛西邨、秀茂坪南邨、常樂邨、新翠邨及天澤邨

頒發機構：

香港品質保證局





## 環境及社會

嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

### FuturArc 環保先鋒大獎2013

獲獎項目 — 油麗邨第五期

嘉獎 — 油塘邨重建第四期項目（大本型）



頒發機構：

Building and Construction Interchange Asia

嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

### 香港工程師學會年獎環境分部論文獎

亞軍 — 海泥的環保處理

頒發機構：

香港工程師學會



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

### 香港環保卓越計劃

「卓越級別」減廢標誌

累計完成最多減廢目標的首五名機構

頒發機構：

環境運動委員會



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

### 香港綠色企業大獎 2013

「企業綠色管治獎」大獎

「明智環保採購獎」白金獎

「優越環保管理獎」白金獎

「企業綠色管治獎」管理系統獎



頒發機構：

環保促進會

所獲獎項及社會嘉許

嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**2014 年香港花卉展覽**

最佳展品（園林景點）金獎

頒發機構：

康樂及文化事務署



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**HKQAA-HSBC 企業社會責任先導者標誌**

達到5.00滿分 — 發展及建築處

頒發機構：

香港品質保證局、  
香港上海匯豐銀行有限公司



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**「同心展關懷」機構 2013/14**

「連續超過5年同心展關懷」標誌 — 房屋署

「無障礙友善企業/機構名單」

頒發機構：

香港社會服務聯會



## 設施管理

嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**卓越設施管理獎 2013**

卓越設施管理獎（商場）— 大本型

卓越設施管理獎（公營租住房屋）— 藍田邨及坪石邨

優秀獎（公營租住房屋）— 天晴邨

頒發機構：

香港設施管理學會



## 機構

嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**2013 年國際年報大獎**

「非牟利機構：房屋」組別銅獎 —  
《香港房屋委員會2011/12年度年報》

頒發機構：

MerComm, Inc.



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**2013 Astrid Awards**

「非牟利機構」組別銀獎 —  
《香港房屋委員會2011/12年度年報》

頒發機構：

MerComm, Inc.



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**Galaxy Awards 2013/2014**

錄像及數碼錄像：「企業形象」組別金獎 —  
「公營房屋發展六十周年」  
「持份者通訊」組別榮譽獎

頒發機構：

MerComm, Inc.



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**能力成熟度模式整合 — 採購**

成熟度第三級 1.3 版

頒發機構：

美國卡內基美隆大學的軟件工程學院





嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**2013 年度香港十大 .hk 網站競選**

特別嘉許

頒發機構：

香港互聯網註冊管理有限公司



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**無障礙網頁金獎級別**

頒發機構：

政府資訊科技總監辦公室及平等機會委員會



嘉許 / 獎項 / 得獎項目：

**2013 公務員優質服務獎勵計劃**

「部門合作獎」銀獎 — 房屋署與勞工及福利局、建築署、路政署及運輸署合作的有關改善政府建築物無障礙設施的項目

「一般公共服務隊伍獎」銅獎 — 南山邨多層停車場改建工程

「內部支援服務隊伍獎」優異獎 — 客戶服務系統

頒發機構：

公務員事務局



## 上年度工作目標



於2013/14年度，我們就環境、社會和經濟三方面，制定了68項可持續發展的目標並且全部成功完成。這些目標的詳情及進度如下：

| 提高環保意識目標  | 進度  |
|---|-----|
| 與環保團體及統計組合作，進行公屋住戶調查，檢討及監察公屋住戶的環保意識。            | 已達標 |
| 透過檢討培訓和宣傳策略，監察及加強香港房屋委員會（房委會）員工的環保意識。           | 已達標 |
| 與環保團體合作，在公共租住屋邨舉辦提高環保意識的活動。                     | 已達標 |
| 提升承建商在工地的環保表現。                                  | 已達標 |
| 利用廢物源頭分類、減少廢物及環保管理措施，提升屋邨住戶對環保的關注及參與。           | 已達標 |
| 通過舉辦研討會、在房委會總部的環保角展示環保資訊，以及籌辦相關活動，加深員工的環保意識和知識。 | 已達標 |
| 舉辦傳達環保信息的活動，以提升社區對環保的關注。                        | 已達標 |

| 能源效益目標  | 進度  |
|---|-----|
| 採納能源效益守則，並在工程完竣後，取得能源效益證書，減低新建屋邨內房委會管轄裝置的耗電量。   | 已達標 |
| 探討和研究採用環保設計的屋宇裝備，包括於啟德第一乙區項目完成安裝太陽能光伏板；監察於啟德第一甲區及第一乙區項目的太陽能光伏板的效能；在新建屋邨安裝太陽能電燈以作教育用途；及在住宅樓宇項目的詳細設計階段進行碳排放估算及能源估算。   | 已達標 |
| 探討和研究採用更多節能裝備，包括完成啟德第一乙區安裝回收升降機再生動力裝置系統；監測啟德第一甲區及第一乙區回收升降機再生動力的裝置系統的效能；監測在其中一個公共屋邨安裝的原型二極管凸面照明器及啟德第一甲區安裝的二極管凸面照明器的效能；以及監測五個在住宅樓宇公用地方使用感應器及按鈕作照明控制的試點項目，並將這環保照明裝置應用到所有住宅樓宇的公用地方。 | 已達標 |
| 研究和評估更換更節能的照明光源和／或電子鎮流器，取代現有配備電感鎮流器的照明裝置，以減少現有公屋的耗電量。   | 已達標 |
| 在14座典型公屋大廈進行碳審計，以作監測和定立基準。  | 已達標 |
| 透過各項節能措施，減低房委會各辦事處樓宇的能源消耗量。   | 已達標 |

| 綠化與園景美化目標   | 進度  |
|---|-----|
| 綠化新造斜坡（例如噴草及植樹）。  | 已達標 |
| 在新建屋邨栽種植物和積極綠化環境，以達至每15個公屋單位至少種植一棵樹木，並進行樹木調查以確保達標，以實現總體30%及最少20%綠化覆蓋率的目標。 | 已達標 |
| 在新建的公共屋邨鼓勵本地居民及社區人士參與早期種植活動。  | 已達標 |
| 在園景總綱規劃設計階段加入公眾植樹區或社區農圃，以推動社區參與新建公共屋邨的綠化工作。                               | 已達標 |
| 透過「園景改善工程計劃」及設立主題花園，在選定的公共屋邨種植花卉樹木，重整及美化現有園景設施。                           | 已達標 |
| 與屋邨管理諮詢委員會合作，在屋邨舉辦綠化活動，推動環境綠化。  | 已達標 |
| 在現有公共屋邨綠化硬面斜坡和改善現時長有植物的斜坡，以美化其外觀。此外，亦利用噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化其灰泥面。          | 已達標 |
| 安排植樹日，推動員工參與綠化活動。   | 已達標 |



| 物料使用及有害物料的管制目標                                   | 進度  |
|--|-----|
| 在屋邨重建工程實施石棉拆除計劃和進行石棉拆卸工程，進一步減少房委會現有管理物業剩餘的含石棉物料。 | 已達標 |
| 所有公共屋邨的木門芯均採用來自可持續再生源的軟木木材。                      | 已達標 |
| 於建築工程的臨時工序中採用來自可持續再生源的木材。                        | 已達標 |
| 加強使用「綠色」材料和部件。                                   | 已達標 |
| 妥善保養現有屋邨內剩餘的含石棉物材料。                              | 已達標 |
| 規定在印製所有宣傳印刷品時採用環保紙張（銷售和市場推廣刊物除外）。                | 已達標 |
| 在房委會總部收集所有廢棄的含汞燈作特殊廢物處理，以盡量減少危險物質對環境造成的損害。       | 已達標 |

| 廢物管理目標   | 進度  |
|--|-----|
| 在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的紙張回收率。                                   | 已達標 |
| 在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的鋁罐回收率。                                   | 已達標 |
| 在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的膠樽回收率。                                   | 已達標 |
| 在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的舊衣物回收率。                                  | 已達標 |
| 利用各項減少家居廢物的宣傳活動，例如屋邨管理諮詢委員通訊和活動，以及其他與環保團體的聯合活動，以減少家居廢物。      | 已達標 |
| 在所有屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」，並於屋邨設點收集租戶的家居可回收物資，提倡廢物源頭分類及在屋邨推廣環境管理措施。 | 已達標 |
| 通過多項減少用紙的措施，降低房委會各辦事處A3和A4紙張的用量。                             | 已達標 |
| 回收房委會各辦事處的廢紙和推行各項措施，以鼓勵紙張循環再用。                               | 已達標 |

| 節約用水目標   | 進度  |
|--|-----|
| 擬定減低沖廁水用量的建築規格，以作實施試點。                         | 已達標 |
| 於新建公共房屋發展項目，提供雨水收集系統，減少澆灌用水量。                  | 已達標 |
| 在所有已安裝雨水收集系統的商業中心和公共屋邨進行研究，評估該系統的性能及維修費用和電力使用。 | 已達標 |
| 記錄及監控用水量，以減低房委會總部的耗水量。                         | 已達標 |

| 社會工作目標                                   | 進度  |
|--|-----|
| 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。          | 已達標 |
| 為房委會員工舉辦不同活動（例如房委會職員同樂會舉辦的活動）。           | 已達標 |
| 積極與員工溝通和蒐集員工的意見，藉此提高營運效率。                | 已達標 |
| 利用不同宣傳渠道，繼續與各業務相關者積極合作，加深他們對房委會政策與措施的了解。 | 已達標 |

| 安全工作目標  | 進度  |
|---|-----|
| 在服務供應商列入名冊的資料準則中加入規定，要求有關供應商承諾確保工地安全。   | 已達標 |
| 通過「承建商表現評分制」、「屋宇裝備承建商表現評分制」、「打樁工程承建商表現評分制」、「拆卸工程承建商表現評分制」、「保養工作表現評分制」、「升降機保養工作表現評分制」、「房委會安全稽核制度」、「房委會安全稽核制度（屋宇維修保養和改善工程）」、「突擊安全巡查計劃」及「房委會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」，繼續密切監察承建商表現。 | 已達標 |
| 繼續加強監管意外率偏高的承辦商。  | 已達標 |
| 加強承建商及監管人員的工地管理安全培訓。  | 已達標 |
| 檢討將「突擊安全巡查計劃」納入承建商表現評分制的可行性。  | 已達標 |
| 探討優化合約的控制，加強工地安全。   | 已達標 |
| 加入「突擊安全巡查計劃」以優化「安全、環保及衛生綜合支付計劃」。  | 已達標 |
| 加強監控地盤高風險工作。  | 已達標 |
| 繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會，讓承辦商和工程小組參與。  | 已達標 |
| 繼續與各業務相關者合作，參與全港安全運動和宣傳活動。  | 已達標 |
| 針對有潛在健康和安全的辦公室運作，改善安全水平。  | 已達標 |
| 繼續為房委會員工提供安全培訓。   | 已達標 |
| 加強主要建築機械的守則及管理措施。   | 已達標 |
| 加強我們工作人員及承建商工地人員的個人防護裝備。  | 已達標 |
| 建立工傷及閃失事故和職業病監測系統，收集工地的意外及事故數據。   | 已達標 |
| 開發手機應用程式，優化工地安全、質量和生產效率的管理。   | 已達標 |
| 繼續更新工地安全網站，提供工地安全資訊及多媒體資料。  | 已達標 |
| 繼續向承辦商、服務供應商及前線員工發放最佳作業通函。  | 已達標 |
| 對升降機工程承建商的升降機設備優化及加建工程，強化突擊檢查。  | 已達標 |
| 對分區定期合約實施綜合評分投標制。   | 已達標 |

| 經濟工作成效目標                  | 進度  |
|---------------------------|-----|
| 實施租金調整機制。                 | 已達標 |
| 繼續減低公屋的空置率。               | 已達標 |
| 實施租約管制和舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋資源。 | 已達標 |
| 繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加強預防性保養。   | 已達標 |

## 目標與前景



我們致力達成樓宇供應的目標，並提升本地公共房屋的可持續發展。我們每年在環保、社會和經濟方面均訂立具挑戰性但切實可行的目標，來評核我們在可持續發展的表現及追求卓越的可持續發展。2014/15年度，我們訂立了65個目標，詳情如下：

### 提高環保意識目標

與環保團體及統計組合作，進行公屋住戶調查，檢討及監察公屋住戶的環保意識。

透過檢討及培訓和宣傳策略，監察及加強香港房屋委員會（房委會）員工的環保意識。

與環保團體合作，在公共屋邨舉辦提高環保意識的活動。

提升承建商在工地的環保表現。

透過廢物源頭分類、減少廢物及環保管理措施，提升屋邨住戶對環保的關注及參與。

通過舉辦研討會、在房委會總部的環保角展示環保資訊，以及籌辦相關活動，加深員工的環保意識和知識。

透過舉辦活動傳達環保信息，提升社區對環保的關注。

### 能源效益目標

採納能源效益守則，並在工程完竣後，取得能源效益證書，減低新建屋邨內房委會管轄裝置的耗電量。

探討和研究採用有環保設計的屋宇裝備，監察於啟德第一甲區及第一乙區項目的太陽能光伏板的效能；在新建屋邨安裝太陽能電燈，以作教育用途；及在住宅樓宇項目的詳細設計階段進行碳排放估算及能源估算。

探討和研究採用更多節能裝備，監測啟德第一甲區及第一乙區回收升降機再生動力裝置系統的效能；監測在啟德第一甲區試點安裝的二極管凸面照明器的效能；以及在新推行的「二極管照明產品認證計劃」下為二極管凸面照明器取得認證，並大規模應用到房委會的住宅樓宇。在所有設計中的住宅樓宇新項目，公用地方均使用感應器及按鈕作照明控制，並設置無齒輪升降機及在18千瓦或以上的升降機採用再生動力。

研究和評估更換更節能的照明光源和／或電子鎮流器，取代現有配備電感鎮流器的照明裝置，以減少現有公屋的耗電量。

在14座典型公屋大廈進行碳審計，以作監測和定立基準。

透過各項節能措施，減低房委會各辦事處樓宇的能源消耗量。



### 綠化與園景美化目標

綠化新造斜坡（例如噴草及植樹）。

在新建屋邨栽種新植物和積極綠化環境，以達至每15個公屋單位至少種植一棵樹木，並進行樹木調查以確保達標，以實現總體30%或最少20%綠化覆蓋率的目標。

在新建的公共屋邨鼓勵本地居民及社區人士參與早期種植活動。

在園景總綱規劃設計階段加入公眾植樹區或社區農圃，以推動社區參與新建公共屋邨的綠化工作。

透過「園景改善工程計劃」，在選定的公共屋邨種植花卉樹木，重整及美化現有園景設施。

與屋邨管理諮詢委員會合作，在屋邨舉辦綠化活動，並提高居民環保意識，推動社區參與綠化環境。

在現有公共屋邨綠化硬面斜坡和改善現時長有植物的斜坡，以美化其外觀。此外，亦透過噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化其灰泥面。

安排植樹日，推動員工參與綠化活動。

### 物料使用及有害物料的管制目標

在屋邨重建工程中實施石棉拆除計劃和進行石棉拆卸工程，進一步減少房委會現有管理物業剩餘的含石棉物料。

所有公共屋邨的木門芯均採用來自可持續再生源的軟木木材。

於建築工程的臨時工序採用來自可持續再生源的木材。

加強使用「綠色」材料和部件。

通過進行情況調查和聘用註冊石棉承辦商進行緊急維修，妥善保養現有屋邨內剩餘的含石棉物材料。

規定在印製所有宣傳印刷品時採用環保紙張。

在房委會總部收集所有廢棄的含汞燈作特殊廢物處理，以盡量減少危險物質對環境造成的損害。

### 廢物管理目標

在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的紙張回收率。

在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的鋁罐回收率。

在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的膠樽回收率。

允許慈善組織收集舊衣物，提高在公共屋邨舊衣物的回收率。

利用各項減少家居廢物的宣傳活動，例如屋邨管理諮詢委員通訊和活動，以及其他與環保團體的聯合活動，以減少家居廢物。

在所有屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」，並於屋邨設點收集租戶的家居可回收物資，提倡廢物源頭分類及在屋邨推廣環境管理措施。

通過多項減少用紙的措施，降低房委會各辦事處A3和A4紙張的用量。

回收房委會各辦事處的廢紙和推行各項措施，鼓勵紙張循環再用。

### 節約用水目標

使用6公升的單或雙沖式水箱，減低沖廁水用量。

於新建公共房屋發展項目提供雨水收集系統，減少澆灌用水量。

在所有已安裝雨水收集系統的商業中心和公共屋邨進行研究，評估該系統的性能及維修費用和電力使用。

記錄及監控用水量，以減低房委會總部的耗水量。

### 社會工作目標

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。

為房委會員工舉辦不同活動（例如透過房委會職員同樂會舉辦活動）。

積極與員工溝通和蒐集員工的意見，藉此提高營運效率。

透過不同宣傳渠道，繼續與各業務相關者積極合作，加深他們對房委會政策與措施的了解。

## 安全工作目標

通過「承建商表現評分制」、「屋宇裝備承建商表現評分制」、「打樁工程承建商表現評分制」、「拆卸工程承建商表現評分制」、「保養工作表現評分制」、「升降機保養工作表現評分制」、「房委會安全稽核制度」、「房委會安全稽核制度（屋宇維修保養和改善工程）」、「突擊安全巡查計劃」、「房委會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」及「房委會升降機及電梯安裝工程安全稽核制度」，繼續密切監察承建商表現。

繼續加強監管意外率偏高的承辦商。

繼續加強承建商及監管人員的工地管理安全培訓。

將「突擊安全巡查計劃」的評分納入「承建商表現評分制」、「打樁工程承建商表現評分制」和「拆卸工程承建商表現評分制」的評分中。

探討優化合約的管制，例如需符合車輛載貨守則及限制在高空使用梯子，加強工地安全。

將「突擊安全巡查計劃」的評分與「安全、環保及衛生綜合支付計劃」掛鉤。

繼續加強監控地盤高風險工作。

繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會及論壇，讓承辦商和工程小組參與。

繼續與各業務相關者合作，參與全港安全運動和宣傳活動。

繼續加強我們的工作人員及承建商的工地人員的個人防護裝備。

繼續建立工傷及閃失事故和職業病監測系統，收集工地的意外及事故數據。

繼續開發手機應用程式，優化工地安全、質量和生產效率的管理。

繼續更新工地安全網站，提供工地安全資訊及多媒體資料。

建立樓宇保養工程的突擊安全巡查系統，並繼續對升降機定期保養和現代化工程加強突擊檢查。

繼續向承辦商、服務供應商及前線員工發放安全與健康通函。

針對有潛在健康和安全的辦公室運作，改善安全水平。

繼續為房委會員工提供安全培訓。

## 經濟工作成效目標

實施租金調整機制。

繼續減低公屋的空置率。

實施租約管制和舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋資源的情況。

繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加強進行預防性保養。



# 核實聲明



## 範圍及目的

香港品質保證局已對香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」) 2013/14年可持續發展報告(以下簡稱「報告」)的全部內容進行獨立驗證。該報告陳述房委會在2013年4月1日至2014年3月31日於可持續發展方面的表現及努力。

此核實聲明的目的是對外保證此報告所記載的內容為完整及準確，並根據全球報告倡議組織的可持續發展報告指南4版本來評估報告是否滿足核心選項下必要的標準揭露項目。

## 方法

核實工作是依據目前的最佳核實方法執行，以下為評價此報告的準則：

- 遵守完整性，準確性，中立性，可比較性及回應性的原則；及
- 全球報告倡議組織的可持續發展報告指南4版本

核實的程序包括審閱相關之文件、與負責編製報告的代表面談及選取報告內具有代表性的數據和資料進行查核。所選樣本的根本數據及證據已進行徹底審查。

## 結論

此報告的結構完整、平衡及一致地反映房委會在可持續發展方面的表現。核實組確認報告是根據事實記錄而編寫，其陳述的資料準確無誤。此報告公平和如實地載述了房委會各項與可持續發展成效有關的措施、目標、進度及表現。

基於是次的核實結果，香港品質保證局確定此報告足夠並持平地闡述了房委會在實質性範疇的可持續發展表現。它依據全球報告倡議組織的可持續發展報告指南4版本編撰並且滿足核心選項下必要的標準揭露項目。

## 香港品質保證局

譚玉秀  
策略業務科助理總監  
2014年12月



## 我們的工作成效及2013/14可持續發展報告

香港房屋委員會（房委會）的可持續發展報告闡述了我們2013/14年度的可持續發展原則及工作成效，可於房委會網站瀏覽。

我們非常重視你們的寶貴意見，好讓我們在工作成效、服務、以及編寫可持續發展報告的工作上精益求精。我們期望各位就本報告或我們的可持續發展措施及工作成效，提出寶貴的意見，請填回意見表後，電郵至[emu@housingauthority.gov.hk](mailto:emu@housingauthority.gov.hk)或寄交下述地址：

香港九龍何文田佛光街33號  
香港房屋委員會總部  
環境管理小組  
高級經理/環境

## 意見表

感謝你抽空閱讀我們的《2013/14年度可持續發展報告 — 繼往開來：堅守可持續發展信念》。請花一點時間在下表填寫你的寶貴意見，並於2015年9月30日或以前電郵或郵寄給我們。

- |                   |                          |                          |                          |                          |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. 你對報告的整體評價如何？   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                   | 很好                       | 好                        | 一般                       | 差                        | 很差                       |
| 2. 你認為報告提供的資料有用嗎？ | <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                     | 沒用                       |
| 3. 你認為報告易於理解嗎？    | <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. 你認為報告的表達清晰嗎？   | <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                      |

\*註：

- |              |                  |
|--------------|------------------|
| 1. 關於可持續發展報告 | 2. 關於香港房屋委員會     |
| 3. 環保工作成效    | 4. 社會工作成效        |
| 5. 經濟工作成效    | 6. 個案研究          |
| 7. 所獲獎項及社會嘉許 | 8. 上年度工作目標/目標與前景 |
| 9. 核實聲明      |                  |

5. 你認為報告哪些部分最有用？  
請說明

|  |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 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. 你認為報告哪些部分的作用不大？  
請說明

|  |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 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. 你認為報告哪些部分應提供多些資料？  
請說明

|  |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 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. 你認為下年度的報告應作出甚麼改善？  
請說明

|  |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 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. 你屬於下列哪個組別？（可選取多於一個）

- |                                       |                                 |                                  |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 房委會單位的業主/租戶  | <input type="checkbox"/> 環保團體   | <input type="checkbox"/> 教育界/學術界 |
| <input type="checkbox"/> 政府部門         | <input type="checkbox"/> 其他公共機構 | <input type="checkbox"/> 專業人士    |
| <input type="checkbox"/> 其他，請說明 _____ |                                 |                                  |

姓名： \_\_\_\_\_ 聯絡電話： \_\_\_\_\_

電郵地址： \_\_\_\_\_ 郵寄地址： \_\_\_\_\_

聯絡資料：

郵寄地址：香港九龍何文田佛光街33號

香港房屋委員會總部

環境管理小組

高級經理/環境

電郵： [emu@housingauthority.gov.hk](mailto:emu@housingauthority.gov.hk)