

報告摘要

- 我們的理想及管理方針
- 我們的服務
- 我們的環保工作成效
- 我們的社會工作成效
- 我們的經濟工作成效
- 與各界共同參與
- 展望未來

2008/09 年度可持續發展報告名為《可持續發展：均衡與和諧》，是香港房屋委員會（房委會）的第四份可持續發展報告。報告闡述我們在環境、社會和經濟三方面的工作成效，再次肯定我們在建設可持續發展生活環境而作出的承擔和努力。本報告詳述由 2008 年 4 月 1 日至 2009 年 3 月 31 日期間，我們在經濟、社會和環境活動的可持續發展的管理營運及工作成果，以及為未來訂定的可持續發展計劃。

本報告參照《全球報告倡議組織 G3 指引》及《全球報告倡議組織公共機構行業補充指引》而編寫。

我們的理想及管理方針

房委會是負責制訂及推行本港公營房屋計劃的法定機構，以滿足未能負擔私人樓宇的低收入家庭對住屋的需求。

我們為市民提供可負擔的優質房屋時，已考慮到各項可持續發展的因素，包括在經濟、社會及環境方面的平衡，以及各界的不同需要及回應他們所關注的問題，藉此提升工作表現，創建和諧的生活環境。



竹園（北）邨

我們的服務

我們規劃、建造、管理及維修不同類型的公共房屋，包括租住屋邨、中轉房屋和臨時收容中心。此外，我們亦擁有及經營分層工廠大廈，以及附屬商業設施和其他非住宅設施。



厚德邨

我們的環保工作成效

在 2008/09 財政年度，我們制訂了 29 項環保工作目標，涵蓋空氣、綠化及園境美化、噪音管制、廢物管理、能源效益、節約用水、物料的使用及有害物料的管制等。其中 28 項全部達標，餘下 1 項則有相當大的進展。我們本年度的環保工作成效概述如下：

推行空氣質素改善措施，提升辦公室、建築地盤及屋邨的空氣質素：

- 我們對轄下新屋邨進行空氣流通評估，改善居住環境的總體通風情況。
- 我們引入「預製件組合式建築方法」及硬地施工法技術，以減少建築地盤產生的塵埃。
- 我們在有蓋垃圾收集站安裝除臭裝置，控制收集垃圾時發出的臭味。

提升屋邨綠化及美化園境，建造舒適及優質屋邨：

- 我們連續三年推行「育苗行動」，鼓勵住戶、學生及社區人士為日後的發展項目栽培樹苗。
- 我們於公共屋邨種植約 7 600 棵樹、687 700 棵灌木及 97 700 棵年生植物，同時改善 18 個公共屋邨的現有園境，涵蓋面積達 111 000 平方米。
- 我們在轄下屋邨裝設垂直式綠化組件及綠化天台，加強屋邨綠化工作。



「育苗行動」社區參與計劃

- 我們參與2009年香港花卉展覽並贏得最佳設計大獎。

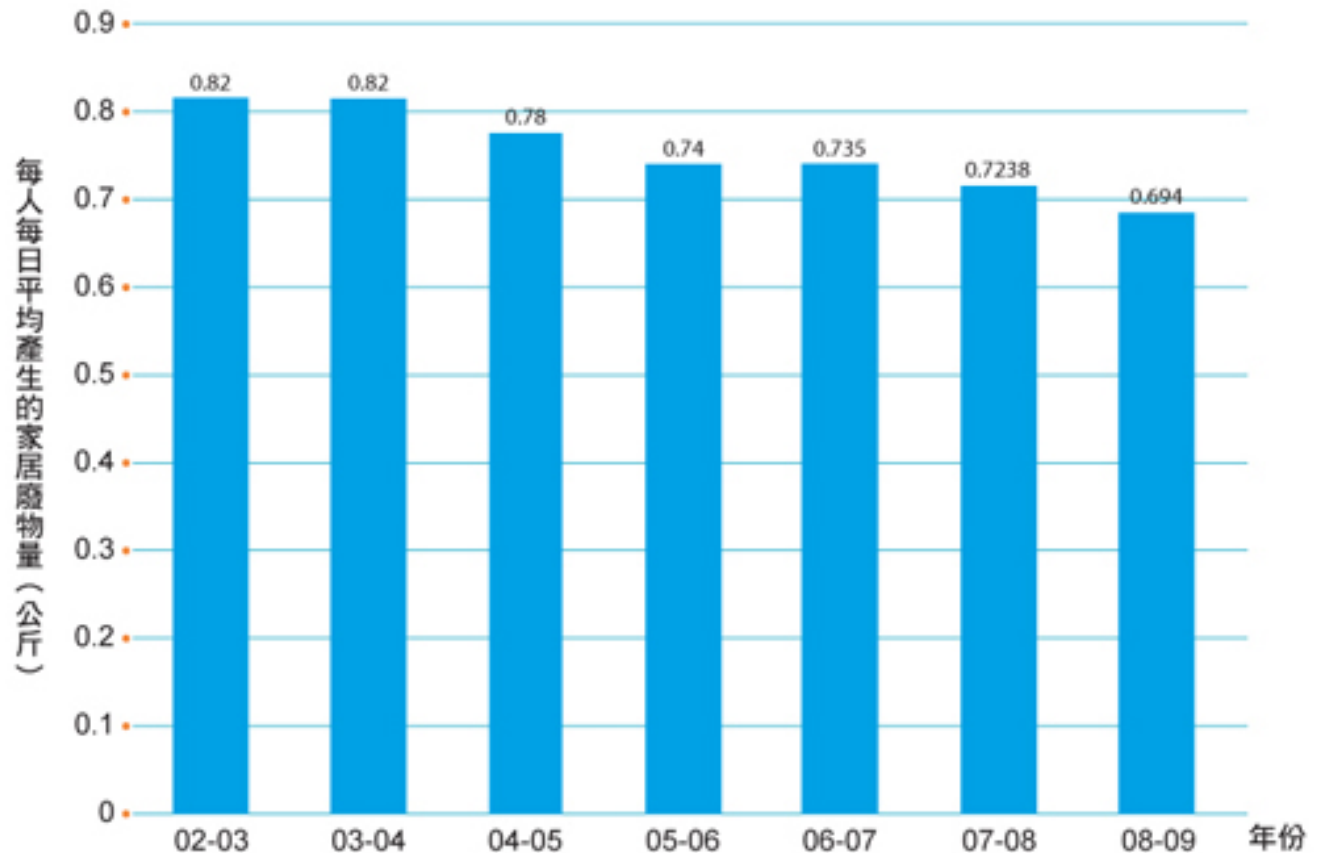
推行噪音消減措施，減低噪音滋擾：

- 我們推行噪音消減措施，例如於興建新項目時選用液壓混凝土壓碎機及預製建築組件，進一步減低於施工期間對租戶及鄰近社區造成的噪音滋擾。
- 我們在各公共屋邨更換了 19 台高速水泵，改用低噪音水泵，減低噪音滋擾。
- 2008/09年度，香港房屋委員會並沒有接獲消減噪音通知書。

推行廢物管理措施，減少廢物及物料用量：

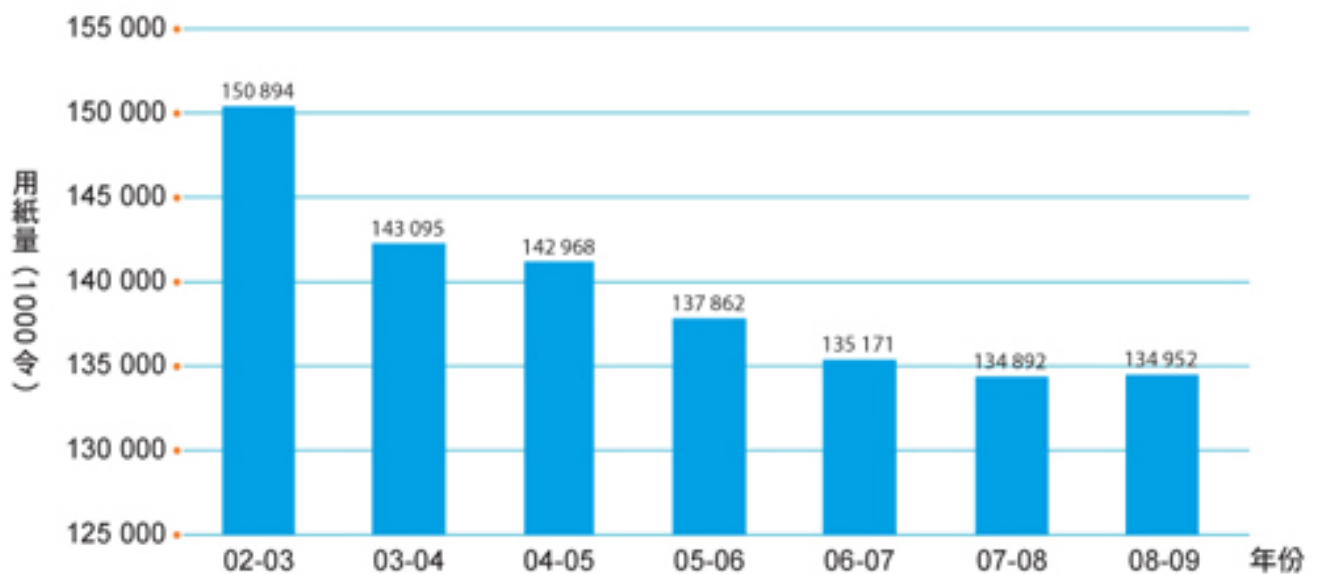
- 我們採取有效措施，適當處理拆建廢料。
- 全港共有 120 個公共屋邨參與「家居廢物源頭分類計劃」，其中一個屋邨獲環境保護署頒發金獎，五個獲得銅獎，114 個屋邨獲頒嘉許獎狀。當中兩個屋邨同時獲得合作伙伴大獎。
- 2008/09 年度，我們回收了超過14 000公噸廢紙、490公噸鋁罐、930公噸膠樽及600公噸舊衣物。
- 2008/09年度屋邨住戶平均每人每天製造 0.6940 公斤家居廢物，較 2002/03 年度減少 15.3%。

屋邨居民平均的家居廢物量



- 2008/09年度房委會用紙僅為134 952令，較我們以2002/03年度作對比的目標使用量低10.6%。

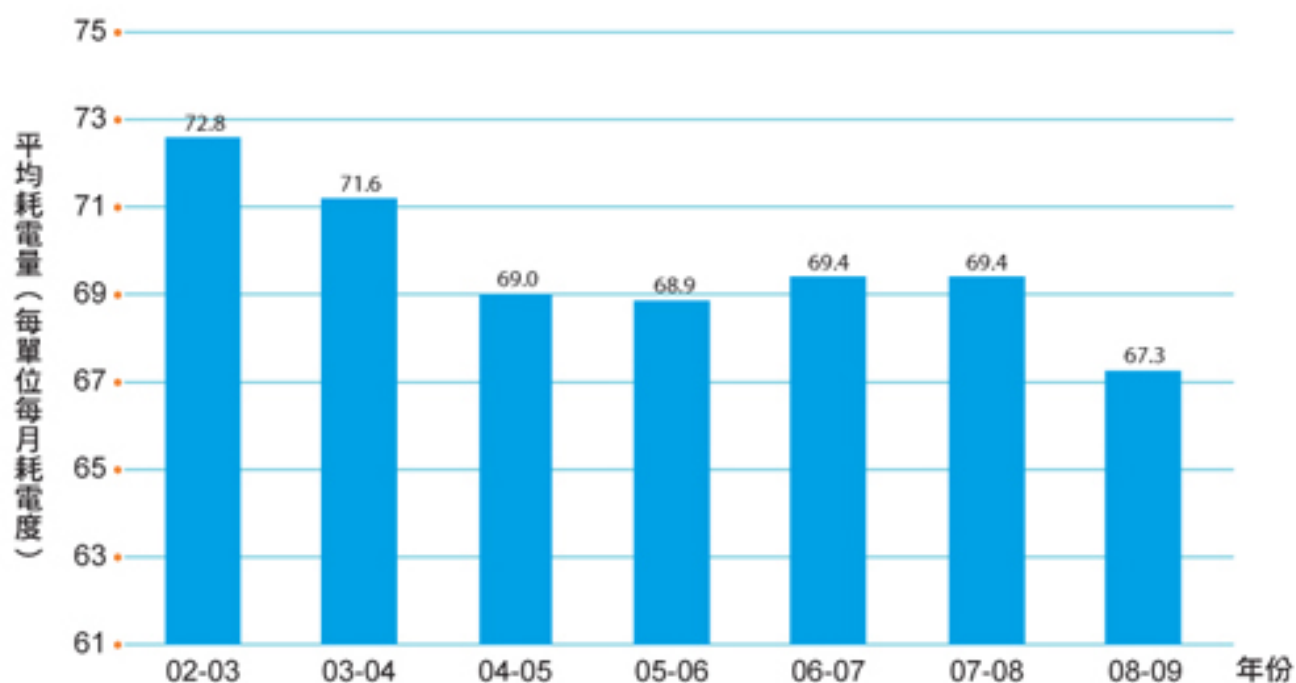
房委會辦事處用紙量



採取節能措施及裝置，減低能源消耗量：

- 2008/09年度，我們於所有工字型大廈進行照明改善工程，善用日照，預期每年整體節省 1 680 000 度電力。
- 我們在藍田邨三幢樓宇的天台安裝面積達 248 平方米的太陽能光伏系統，使用可再生能源。
- 我們對現有樓宇進行碳審計，改善溫室氣體排放量的成效。
- 屋邨公眾地方的耗電量下跌約 3%，由 2007/08 年度每單位每月 69.4 度電力減少至 2008/09 年度每單位每月 67.3 度電力。

屋邨公眾地方耗電量



安裝及善用節省用水設施，減少耗水量：

- 我們在試點項目安裝集水系統，收集雨水作灌溉之用，從而減低用水。
- 我們已在試點屋邨安裝可減少用水的雙沖式沖廁水箱及雙水缸裝置，以評估其成效。

改用環保物料，保育資源

- 我們採用可重複使用的金屬圍板、金屬模板及預製建築組件，節省約 26 000 公噸木材。
- 我們在轄下的建築地盤內使用粉煤灰代替部分水泥，節省 32 000 公噸水泥。

- 在興建東區海底隧道第四期的屋邨時，我們試用獲林業管理局認證的木門。

進行微氣候研究，為住戶改善自然環境

- 我們為所有新樓宇的設計及發展進行微氣候研究，為住戶提供更健康舒適的生活環境。
- 我們的《香港可持續發展公屋的微氣候研究》榮獲英國特許建造學會頒發國際創新及研究獎的「建築及測量組別優異獎」。

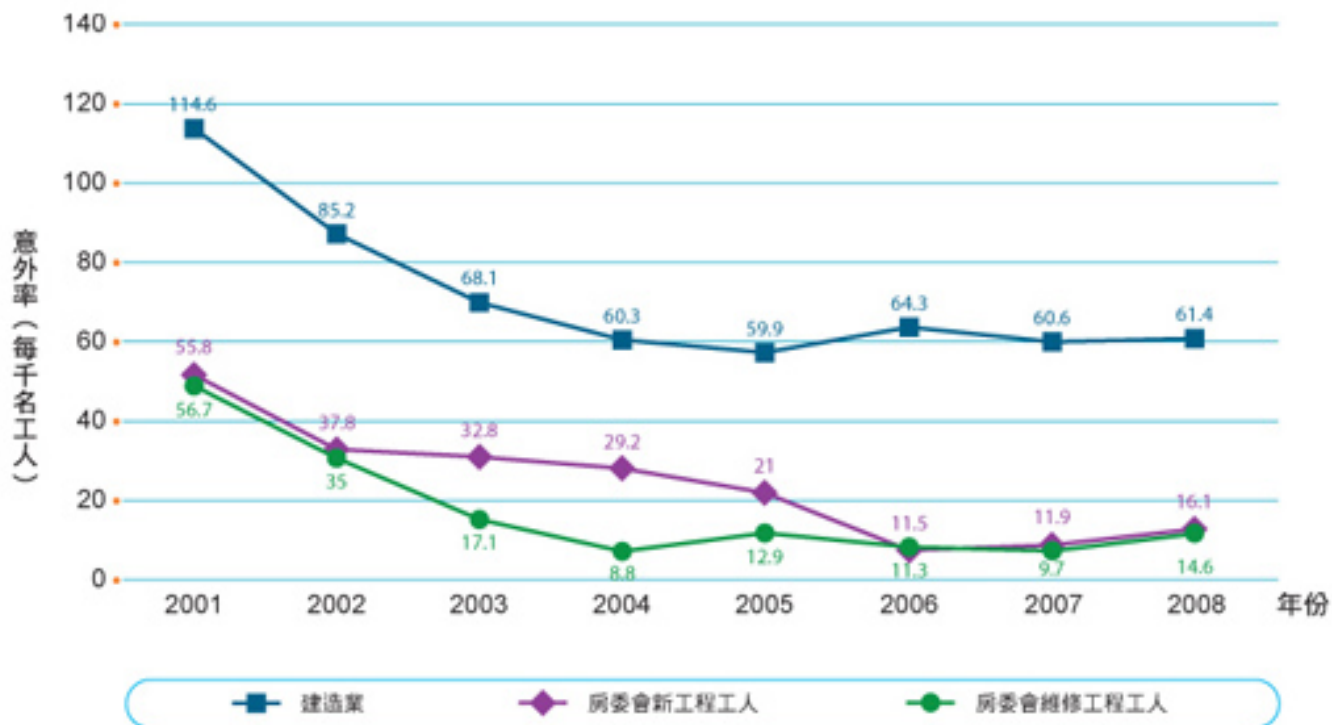
我們的社會工作成效

2008/09 年度，我們制定了 11 項社會工作目標，涵蓋安全、扣分制及員工意識的範疇，全部均達標。年內的社會工作成效概述如下：

於建造及維修工程推行有效的安全措施，大幅減低意外率

- 我們繼續採用承建商表現評分制，以評估、監察和衡量工程承建商的表現。
- 為提升公共屋邨的工作環境安全，我們為建築工程承建商及物業管理服務公司推行「安全事務聯絡主任及安全主任」計劃。
- 我們在承建協議中規定使用防墮裝置水平救生繩系統，加強從事高空工作工人的安全。
- 新工程項目的意外率，從 2001 年的每一千名工人 55.8 宗下降至 2008 年的 16.1 宗。去年全年共錄得兩宗致命意外。

新工程項目每一千名工人意外率與本港建造業平均意外率比較



- 我們與消防處緊密合作，提高公眾的防火意識。年內，我們於84個屋邨進行了超過90次火警演習及宣傳活動。
- 在加強安全措施的同時，我們更於2008年年中舉辦升降機及扶手電梯安全運動，令升降機及扶手電梯的意外數目較2007/08年度下降20%。

推行預防措施，保障工人權益及獲發工資

- 我們嚴格實施記分制及電子樣貌識別系統，加強保障非技術工人免被剝削，並防止違例情況。
- 我們繼續聘請勞資關係主任的措施，以保障工人能按時獲發工資，以及保障他們的權利及權益。

改善公共屋邨質素，為居民提供舒適的生活環境

- 我們繼續檢查及改良住宅大廈內的供水系統、升降機、電線及排水管。
- 我們進一步為45個公共屋邨提供免費無線上網服務。現時所有公共屋邨均可享受有關服務。

- 我們完成第二階段的公共天線分布系統改善工程，讓所有公屋住戶享受數碼地面電視廣播服務。
- 我們為37個屋邨的數碼閉路電視保安系統進行升級，改善保安質素。
- 1 030個家庭透過調遷計劃獲重新編配公屋，解決擠迫問題。
- 1 630戶室內樓面面積少於每人七平方米的住戶，透過「改善居住空間調遷計劃」獲編配較寬敞的單位。
- 我們把冷氣機滴水納入屋邨管理扣分制的不當行為。
- 2008/09年度，我們採取執法行動，防止在屋邨範圍內隨地吐痰及亂拋垃圾，並且合共發出664張定額罰款通知書。
- 我們繼續加強潔淨及消毒工作，以減少疾病傳播。
- 我們檢查所有衛生黑點，消滅一切可供蚊子滋生的溫床。
- 我們處罰在中秋節煲蠟的居民，減低煲蠟的滋擾及火警發生率。其間共發出超過 500 次口頭警告和兩張 1 500 元的定額罰款通知書。



所有公共屋邨提供免費無線上網服務



潔淨及綠化的生活環境有助促進健康生活

推行多項措施，促進和諧生活

- 我們推行不同的房屋計劃，培育鄰舍關愛互助的文化。
- 我們推出「天倫樂優先配屋計劃」，鼓勵現有租戶調遷至年長家庭成員的居所附近，以便對他們提供即時協助及支援。



透過「天倫樂優先配屋計劃」鼓勵與長者同住

提供多種培訓機會，改善員工的能力及發展

- 我們設立具彈性的「易學網」網上研習平台及提供培訓，鼓勵員工自學進修。
- 我們對工作場地進行辦公室安全視察工作計劃，確保為員工提供良好的工作環境。
- 我們為員工舉辦廣泛的課堂培訓活動。員工會按他們的職系、職業發展需要及能力獲安排參加不同種類的課程。



為員工提供培訓課程以提昇技能

我們的經濟工作成效

2008/09 年度，我們制定了四項經濟工作成效目標，涵蓋租金調整、資助及寬減措施、減少空置單位、打擊濫用出租單位及維修保養的範疇。所有項目已全部達標。本年度的經濟工作成效概述如下：

推行租金資助及寬減政策，幫助有財政困難的租戶

- 我們為公共屋邨引入新租金調整機制，按租戶的家庭入息變化釐定租金。
- 截至2009年3月，共有11 960個家庭受惠於租金援助計劃並獲減免租金。
- 我們在全球金融危機爆發後的短時間內向零售及工廠租戶提供租金寬免。

推行多項措施，善用房屋資源

- 我們共編配約 25 000 個單位予公屋輪候冊申請人。
- 我們推出第13期「特快公屋編配計劃」，以減低公屋空置率及善用房屋資源。
- 在第四期剩餘居屋單位銷售工作中共售出1 900個單位。



第四期出售剩餘居屋單位

推行多項措施，加強成本效益

- 我們繼續改良建築設計與建造技術，使建築工程符合成本效益。
- 由於坪石邨及華富邨的結構仍屬安全，我們將會對兩個屋邨進行改善工程，延長兩個屋邨的使用期達15年。
- 為確保樓宇質素，獨立審查組會對香港房屋委員會所有新建及現有的發展項目及改建工程提供第三方的監察及控制。

與各界共同參與

2008/09 年度，我們制定了五項與各界共同參與的目標，涵蓋溝通、提高意識及共同參與措施的範疇。所有項目已全部達標。2008/09 年度，推動與各界共同參與的工作成效概述如下：

提供有效的溝通渠道，加強公眾對房屋資訊及服務的了解：

- 我們舉辦了多項社區參與活動，包括工作坊及諮詢會，以凝聚社區意見，以便改善公共屋邨的規劃和設計。
- 我們舉辦社區綠化活動，鼓勵租戶愛惜環境。
- 我們繼續尋求用不同途徑，與員工、租戶及各界溝通，如推出「廣播信息」計劃及定期刊發通訊，使公眾更容易取得房屋資訊。



公眾參與工作坊

- 我們透過「綠樂無窮在屋邨」計劃舉辦一連串教育活動，提升住戶的環保意識。
- 我們舉辦講座、火警演習及宣傳活動，提高承建商、員工及住戶的防火安全意識。



「綠樂無窮在屋邨」的「綠生活嘉年

設立意見反饋機制，聆聽對可改善之處的意見

- 我們通過不同的途徑，例如員工意見調查及員工意見計劃，加強與員工溝通和收集他們的意見。
- 我們進行年度公營房屋住戶綜合統計調查，收集住戶的意見以作出改善。約有 78% 受訪者滿意房委會在保安方面的表現，在各調查項目中屬滿意度最高。

展望未來

一直以來，我們本着為住戶提供可持續發展生活環境的使命，透過可行的方案不斷努力求進。2009/10 年度，我們會繼續努力，致力達到各項目標。我們的主要目標概述如下。

繼續推動可持續發展

- 我們會推出連串計劃，在工作場所、公共屋邨及社區宣傳環保意識。
- 我們會繼續推行各種措施，以便積極與員工溝通，並收集他們的意見，以提高工作效率。

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。

減低噪音滋擾

- 我們會繼續進行現時更換高速水泵的計劃，改用每分鐘 1 500 轉的低噪音水泵，減低對公共屋邨的噪音滋擾。

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，提高紙張、鋁罐、膠樽和舊衣物的回收率。

■

我們繼續採用環保紙張印製所有宣傳品。

- 我們訂下減少製造廢物目標，包括減少辦公室的紙張用量。

繼續提高能源效益

- 我們繼續參照《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計劃，以減少用電量，包括開始在轄下物業建造「無機房」升降機，以及縮減照明及空調系統的使用時間。

減少用水量

- 我們繼續在新工程項目進行試驗計劃，以減少用水，包括採用自動關閉或感應式水龍頭、進行更換水管計劃以減少喉管爆裂和滲漏，並試行使用雨水澆灌植物及作一般潔淨用途。

繼續貢獻社會

- 我們會繼續與各界積極合作，增加他們對我們政策和措施的了解。
- 我們會進行年度公營房屋住戶綜合統計調查，收集住戶的意見，以作出改善。

提升安全

- 我們繼續密切監察意外率偏高的承建商，加強地盤高風險操作的控制措施，並以安全作業為目標，改善潛在的健康及安全風險。
- 我們透過定期監察及檢討承建商的表現，維持工作場所的高度安全標準，並將標準提升。我們同時進行多項地盤安全評估項目，定期與政府部門會晤，確保安全表現符合標準，並在需要時推行改善措施。

提高經濟工作成效

- 我們會繼續降低公共屋邨的空置率。
- 我們會繼續實行新租金調整機制。
- 我們會繼續實施租約管制及舉辦教育宣傳活動，以減少濫用公屋的情況。
- 我們會為樓齡較高的屋邨進行評估，加強舊屋邨的預防性維修及修復工程。

主席的話

我欣然呈獻房屋委員會（房委會）的2008/09年度可持續發展報告。房委會自1973年成立以來，一直致力為有需要的市民提供可負擔的公共房屋。我們不但為租戶供應居所，亦盡心提供優質的管理、維修及其他與房屋相關的服務。這份報告闡述我們於2008/09財政年度為達成可持續發展目標所付出的努力。



在金融危機的衝擊下，對香港來說，2008/09年度是艱難的一年。房委會作為負責任的機構，加快推行多個建築及維修工程項目，以改善屋邨的設施及環境。我們亦透過舉辦活動，鞏固家庭的和睦關係及加強社會聯繫，讓住戶求助有門。

面對氣候變化的問題，我們積極推出措施以減少房委會的碳足印，並試行碳審計計劃。我們的努力得到認同，年內，以《香港可持續發展公屋的微氣候研究》榮獲英國特許建造學會頒發國際創新及研究獎的「建築及測量組別優異獎」。

作為房委會主席，我藉此機會多謝房屋署盡心盡力的管理層和員工，亦感謝房委會各委員的努力。沒有他們的付出和參與，我們決不能達成各項工作目標。

展望未來，我們會繼續與租戶、員工、業務伙伴和其他業務相關者合作，為有需要的市民提供可持續發展的優質公屋。

主席

鄭汝樺

鄭汝璋

關於可持續發展報告

- 報告範圍
- 報告準則
- 全球報告倡議組織內容索引

2008/09 年度可持續發展報告名為《可持續發展：均衡與和諧》，是房委會的第四份可持續發展報告，闡述我們於為住戶建造可持續發展的生活環境，以及締造和諧關愛社區所作出的承擔和努力，並詳細說明我們在經濟、社會和環境三方面的可持續發展管理框架內的工作。此外，本報告亦會介紹我們的管理工作成效及未來計劃。

報告範圍

本報告涵蓋房委會由 2008 年 4 月 1 日至 2009 年 3 月 31 日期間，於轄下公共租住屋邨和正在規劃及興建的新發展項目的可持續發展表現及成效的年度回顧。房委會沒有聯營或附屬機構，而在本年度的報告期內，房委會在規模、架構、工作範圍，以及其業權方面均沒有重大轉變。本報告的範圍沒有特定的局限。

本報告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。除另有訂明外，所有數字均為截至 2009 年 3 月 31 日的數據。所有金額均指港元。已於過往的可持續發展報告發布的資料，本報告不會重述。

報告準則

本報告參照《全球報告倡議組織 G3 指引》和《全球報告倡議組織公共機構行業補充指引》編寫。

我們致力持續改善可持續發展報告，故本年度報告乃參照全球報告倡議組織核實的「A+」應用程度編寫。

全球報告倡議組織內容索引提供更簡明的參考，將報告不同的章節對照相關的報告指標。

為提高本報告的可靠程度，我們聘請獨立核實機構，審查報告是否完整和準確可靠。核實結果於保證及核實一節概述。

多年來，我們將不同的業務相關者分類。主要的業務相關者包括屋邨的租戶和業主、商業伙伴、我們的員

工、政府各部門的同事、非政府機構、環保團體、傳媒，以及公眾人士。我們積極與他們聯繫，綜合他們的意見及關注事項並作出積極回應。撰寫本報告的目的，是為回應業務相關者的關注事項，指出我們如何為住戶構建和諧的生活環境。此外，本報告載有各方對去年報告所發表的意見。

全球報告倡議組織內容索引

報告內容	對照的全球報告倡議組織指標	備註
主席的話	1.1, 2.1	
關於可持續發展報告	2.1	
報告範圍	2.9, 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11	
報告準則	3.5, 3.13, 4.14, 4.15	
全球報告倡議組織內容索引	3.12, 4.3, EN17, EN19, EN20, EN30, LA5, HR1, HR2, SO8, PR9	請參照下方備註。
2008年工作重點		
我們的環保工作成效		
我們的社會工作成效		
我們的經濟工作成效		
業務相關者的參與		
成就和獎項	2.10	
關於房屋委員會	2.5, 2.6, 2.7	
我們的理想	4.8, EC, EN, SO, PR, PA2, PA3, PA4, PA12	
我們的角色與服務	2.2, 2.7, 2.8, EC8	
支援和參與	4.12, 4.13, PA1	
重要因素	1.2, 4.9, 4.11, PA3, PR1	
管治架構及管理		
我們的管治架構	2.3, 2.8, 4.1, 4.2, 4.7, PA1	
房屋署環保健康安全委員會	PA6	
我們的管治理念	EC6, EN, PA2, PA3, PA4, PA5, PA6, PA11, PA13	
員工管理	4.5, 4.6, 4.10, LA, HR, EC3, EC7, LA1, LA2, LA4, LA5, LA12, LA13, LA14, HR4, HR5, HR6, HR7, SO2, SO3, SO4	
我們的環保工作成效	EN28	
空氣	EN26	
屋邨綠化及園境美化	EN26	
噪音管制	EN26	
廢物管理	EN1, EN2, EN22, EN26, EN27, 2.10	
能源	EC2, EN1, EN3, EN4, EN5, EN6, EN7, EN16, EN18, EN26	
用水	EN1, EN8, EN21 (部份), EN26 (部份)	
物料的使用及有害物料的管制	EN23, EN26, PA14, PR3	請參照下方備註。
微氣候研究	EN6, EN26	
生物多樣性評估	EN11, EN12	
我們的社會工作成效		
改善工作安全	SO, PR, PR1, PR9, LA7	
保障工人	HP2	

可持續發展的居住環境	SO1, PA15, PR1	
屋邨管理	PA15	
改善公共衛生	LA8, SO1	
促進家庭和睦	LA8	
員工發展與參與	PR1, LA10 (部份)	請參照下方備註。
我們的經濟工作成效	EC	
財政成效	2.8, EC1, EC4, PA8, PA9, PA10	
公屋租金政策	SO1	
善用資源	SO1, PR6	
具成本效益的運作	SO1	
業務相關者的參與	4.4, 4.15	
公眾參與	4.4, 4.15, 4.16, 4.17, SO1, SO5, PR1, PA7	
租戶及商業伙伴的參與	4.15, 4.16, 4.17, PA7, PA15	
員工參與	4.4, 4.15, 4.16, 4.17, PA7	
個案研究	SO1	
目標及進展	PA5, PA6	
目標與前景	PA4, PA5	
保證及核實	3.13	
回應意見	2.4, 3.4	

備註：

4.3 - 房委會不設統一的董事會架構。此外，所有董事均由行政長官委任。

EN17 - 由於我們已取得主要的直接及間接排放數據，故現時並無量度機制，但中期而言，我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。

EN19 - 我們已指明屋宇裝置用料如製冷劑和滅火劑，應符合保護臭氧層條例。

EN20 - 由於我們並無排放大量氮氧化物及氧化硫，故現時並無量度機制。

EN30 - 沒有機制記錄環保方面的支出和投資。我們會考慮在今後短期內的報告內提供相關資料。

LA5 - 按照房委會的內部通告，毋須制訂最短通知期，但會於作出重大變動前通知員工及諮詢他們的意見，並且盡快發出通告。

HR1 - 重大投資協議內並無載有與人權相關的條款或進行人權狀況審查，但長遠而言，我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。

HR2 - 由於這並不是本地公營機構的常規程序，暫時沒有量度機制，但我們的工程只批予沒有聘用非法入境者的承建商。我們也密切監察承建商有否因僱用非法入境者而被定罪，以及有否發生工資糾紛。

SO8 - 在社會方面，並無重大違規情況的記錄。

PR9 - 並無就產品責任違規而被罰款的記錄。

EC2 - 2008/09年度內並無機制可分開計算整體環保開支，尤其是關於減少溫室氣體的排放，但就中期而言，我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。

EN23 - 我們的建築地盤 / 屋邨並無嚴重滲漏的記錄。

LA10 - 就每名僱員的訓練時間而言，現時並無量度機制，但我們考慮於短期內在日後的報告中提供有關資料。

2008年工作重點

- 我們的環保工作成效
- 我們的社會工作成效
- 我們的經濟工作成效
- 業務相關者的參與
- 成就和獎項

我們的環保工作成效

- 合共 120 個公共屋邨參與「家居廢物源頭分類計劃」。我們訂定的廢紙、鋁罐、膠樽和舊衣物回收目標已全部達成。
- 2008/09年度住戶產生的家居廢物量平均為每人每天0.6940公斤，較2002/03年度減少15.3%。
- 所有住宅大廈公眾地方的平均電力消耗量較 2007/08 年度下跌 3.0%。
- 在公共屋邨種植約 7 600 棵樹、687 700 棵灌木和 97 700 棵年生植物，並推行景觀美化計劃，改善 18 個公共屋邨的園景設計，覆蓋合共 111 000 平方米面積。
- 以粉煤灰代替混凝土混合物中的水泥，節省32 000公噸水泥，因而減少排放約7 000公噸二氧化碳。
- 於2008年8月開始對五幢大廈進行碳審計。
- 2008/09 年度房委會總辦事處、各辦事處及其他處所樓宇的耗電量為 615 172 000 度電力，較 2007/08 年度減少 0.82%，相等於減少排放 3 500 公噸溫室氣體（二氧化碳當量）。

我們的社會工作成效

- 我們建築地盤的意外率為每一千名工人 16.1 宗，大幅低於整體建築行業的每千名工人61.4宗。
- 為31個屋邨共162幢有斜面簷蓬的住宅大廈加設防墮裝置水平救生繩系統，確保高空工作的安全。
- 在加強安全措施後，包括為住戶舉辦宣傳及教育活動，升降機及扶手電梯的意外率得到改善，較 2007 年同期下跌 20%。
- 透過多項調遷計劃的安排，重新編配公屋予1 030個家庭，令擠迫戶的數目由4 340個減少至3 730個。

- 1 630戶室內樓面面積少於每人七平方米的住戶，透過「改善居住空間調遷計劃」獲編配較寬敞的單位。
- 透過室內重鋪電線計劃為17個屋邨合共約 17 000 個單位重鋪電線，並安裝經改良的插座。
- 完成公共天線分布系統改善工程，所有公屋住戶均能夠享受數碼地面電視廣播。
- 在所有公共屋邨透過公共接駁點提供免費無線上網服務。
- 公營房屋調查發現，78% 受訪者滿意屋邨的保安成效，是各調查項目中得滿意度最高的。
- 我們共進行了14 114次突擊檢查並聯同其他政府部門採取176次聯合行動，打擊轄下屋邨無牌熟食小販非法擺設的情況，改善衛生環境。

我們的經濟工作成效

- 我們推出了一連串措施，包括減少地基工程合約和新工程合約的「來索即付保證書」的擔保額，以及縮短付款期，紓緩承建商的財政困難。
- 房委會手頭上可用作投資的資金為563.75億港元，較2008年3月31日增加8.28億港元。
- 全球金融海嘯爆發後，房委會向零售及工廠租戶提供租金寬免。
- 調查6800宗懷疑濫用公屋的個案，並釐定租戶是否合資格入住資助房屋。
- 受惠於租金繳交網絡的擴大，年內拖欠租金比率由3.5%下跌至3%以下。
- 租金查詢熱線服務擴大，加上已設立互聯網服務，租戶可透過更快捷方便的途徑繳交租金。
- 於 2008 年的第四期剩餘居者有其屋銷售工作中，售出約 59% 剩餘居屋單位予合資格申請者。
- 樓宇上蓋建築成本普遍較私人發展商的同類項目低大約36%。

業務相關者的參與

- 舉辦一系列共五次伙伴合作座談會，約有1 700名人士參與，讓屋邨管理諮詢委員會與一眾社區的非政府機構共聚一堂，為社區提供幫助及支援。
- 推出「廣播信息」計劃，在收音機頻道播放32條關於我們各類政策及措施的信息，加強透明度。
-

為主要公共房屋發展計劃舉辦社區工作坊，加強社區在規劃及設計階段的參與。

- 製作超過40齣短片，宣傳安全使用屋邨設施、健康生活、環保習慣及住戶關心的計劃。
- 接待66個本地及國際政府部門、房屋組織、學術機構及相關專業團體的代表團，分享經驗，並與世界各地的訪客交流有關房屋方面的意見，務求做到精益求精。
- 透過「綠樂無窮在屋邨計劃」，招募約6000名住戶擔任綠屋邨大使，在他們所屬屋邨宣揚環保信息。
- 為全方位維修計劃參與屋邨的住戶安排44節討論會，為屋邨員工及承建商舉辦25節全方位維修計劃講座，培養住戶、員工及承建商之間的伙伴合作關係。

成就和獎項

- 我們的《香港可持續發展公屋的微氣候研究》榮獲英國特許建造學會頒發的國際創新及研究獎的「建築及測量組別優異獎」。
- 「東頭邨九期重建地基工程」的地盤監督組獲發展局頒發「二零零八年公德地盤嘉許計劃」的優異獎。
- 我們在「2008香港資訊及通訊科技獎」頒獎典禮上，在最佳公共服務應用（電子轉化）組別中，憑着「外展房屋管理系統」獲得銅獎（大會於2009年2月正式公布得獎結果）。
- 房屋署獲卡內基美隆大學軟件工程學院頒發「世界級軟件處理品質證書 - 能力成熟度模式整合第三級」。
- 我們於康樂及文化事務署舉辦的2009年香港花卉展覽中，以「融和樂園」為主題，贏得最佳設計大獎（園林景點）。
- 我們於環境保護運動委員會舉辦的「香港環保卓越計劃」中獲頒「卓越級別的減廢標誌」。
- 房委員 / 房屋署的網站（www.housingauthority.gov.hk）獲互聯網專業協會頒發網絡無障礙優異網站獎金獎。
- 房屋署獲香港社會服務聯會頒發「同心展關懷」標誌（2008/2009）。
- 葵涌邨最後一期工程獲香港工程師學會及英國結構工程師學會聯合頒發2008年「卓越結構嘉許獎」。

管治架構及管理

- 我們的管治架構
- 房屋署環保健康安全委員會
- 我們的管治理念
- 員工管理

我們的管治架構

截至 2009 年 3 月，房委會有四位官方委員和 26 位非官方委員，全部由行政長官委任。運輸及房屋局局長自 2007 年 7 月 1 日起出任房委會主席，房屋署署長則擔任房委會副主席。

房委會負責發展和推行香港公營房屋計劃。房委會轄下有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、資助房屋和招標等方面的政策。附屬小組委員會和專責小組委員會則按需要而成立。房屋署為房委會的執行機關，負責推行房委會常務小組委員會制訂的政策，運輸及房屋局常任秘書（房屋）兼任房屋署署長一職，掌管房屋署。

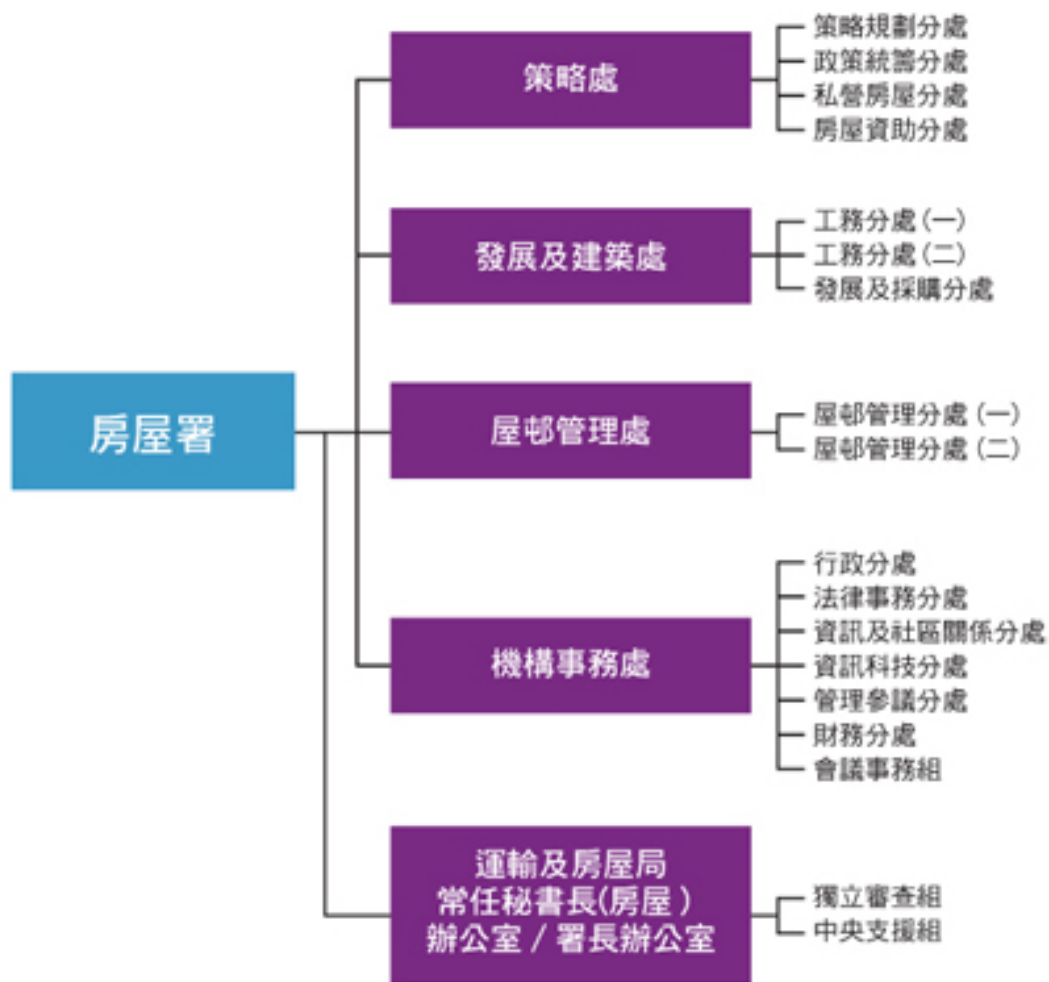
房屋委員會小組委員會和附屬小組委員會架構圖



房屋署設有四個執行部門，負責支援房委會推行涵蓋房屋規劃、整體房屋行政管理、發展及建築和屋邨管理

各方面的不同政策。

房屋署組織架構圖



房屋署環保健康安全委員會

房屋署環保健康安全委員會負責制訂和發展部門內有關環保、健康、安全，以及可持續發展事項的政策方針。部門內整體的環保健康安全事宜的有效管理，由下列三個附屬小組委員會協助進行：

- 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推行環保措施和行動計劃的過程和表現。
- 房屋署職業安全與健康小組委員會 - 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方面的工地安全管理措施。

我們的管治理念

我們的管治理念旨在持續管理房委會的房屋發展、服務和資源。我們已制定多項環保、安全及採購的政策，以便定出可持續管理的宗旨及目標和持續改進的指標。

環保政策

- 提倡健康生活和綠化環境；
- 訂定策略大綱，並推行環境管理，以推動可持續的發展；
- 嚴格遵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等工作；
- 盡量減少房委會的工作在環境方面（空氣、塵埃、噪音、廢物及食水）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、居民和承建商的環保意識，鼓勵他們積極參與環保工作；以及
- 檢討及不斷改善環境管理系統的推行工作。

安全政策

- 為承建商、公眾及其他主要的業務伙伴提供有關房委會建築工程項目安全和健康準則的資料；
- 把安全和健康表現列為所有新建築工程和現有建築工程投標甄選過程中一個重要的考慮因素；
- 建立承建商安全記錄，持續評估承建商的安全表現；
- 透過獨立和內部評估，監察承建商的表現；
- 與承建商合作，採納承建商就安全建築技術和設備所提供的意見；以及
- 推廣特別與房委會工程項目相關的安全和健康工作，藉此改善有關人士的安全和健康。

我們遵從政府採購協議和房委會的採購政策及訓令，亦不斷改善我們的採購系統，以維持公平、公開及公正

的政策，確保採購的產品最物有所值。我們並無偏袒本地或海外的供應商。

我們會定期檢討採購策略、承建商名冊的管理和表現監察制度，以及管理所有手頭上合約的風險。此外，我們鼓勵員工配合環保採購守則，在可行且符合經濟效益的情況下，採購環保產品和服務。所有員工在採購產品和服務時，均須遵從我們的環保採購政策。

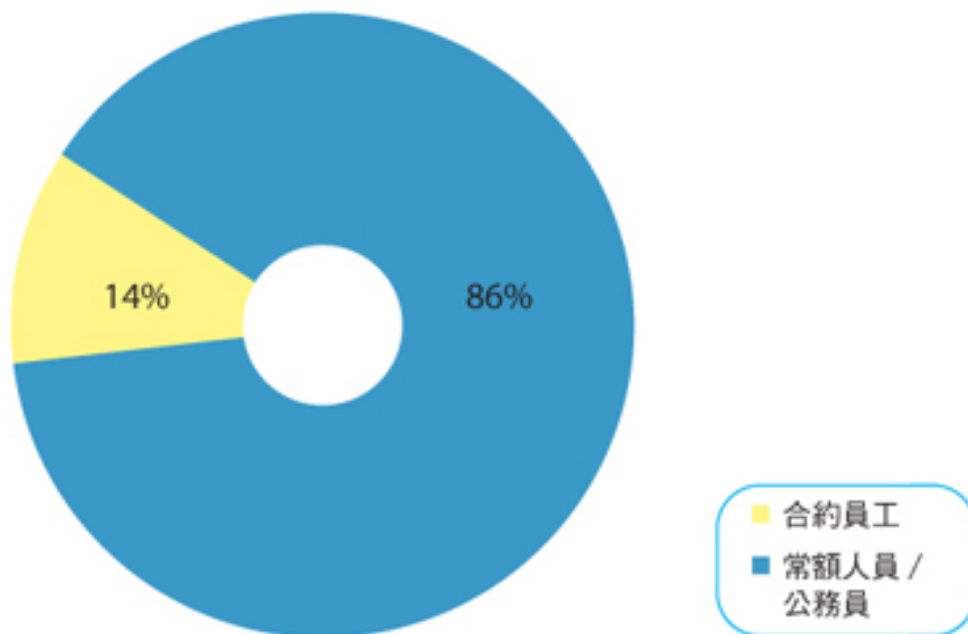
環保採購政策

- 確定哪些原料和服務對環境產生不良影響；
- 按照相關的環境法例採購原料、物品和服務；
- 採購決定要以環保為考慮因素，在技術和經濟許可的情況下，盡量選擇對環境影響較小的物品；
- 選擇供應商、承建商和服務供應商時，視環保承諾為評分標準，並獎勵傑出環保表現者；
- 按需要規定標投工程的承建商和服務供應商提供「環境管理計劃」，並對工程進行監督，評估實施有關計劃的表現；
- 提供意見，為主要供應商、承建商和服務供應商提供培訓，讓他們了解環保效益和改善空間；
- 所有員工以及供應商和服務供應商必須熟悉「環保採購政策」，並貫徹落實執行，為房委會制訂的環保目標作出貢獻；以及
- 為實現有效的環保採購政策，制訂相應的系統、目標和工作計劃，並定期報告執行情況。

員工管理

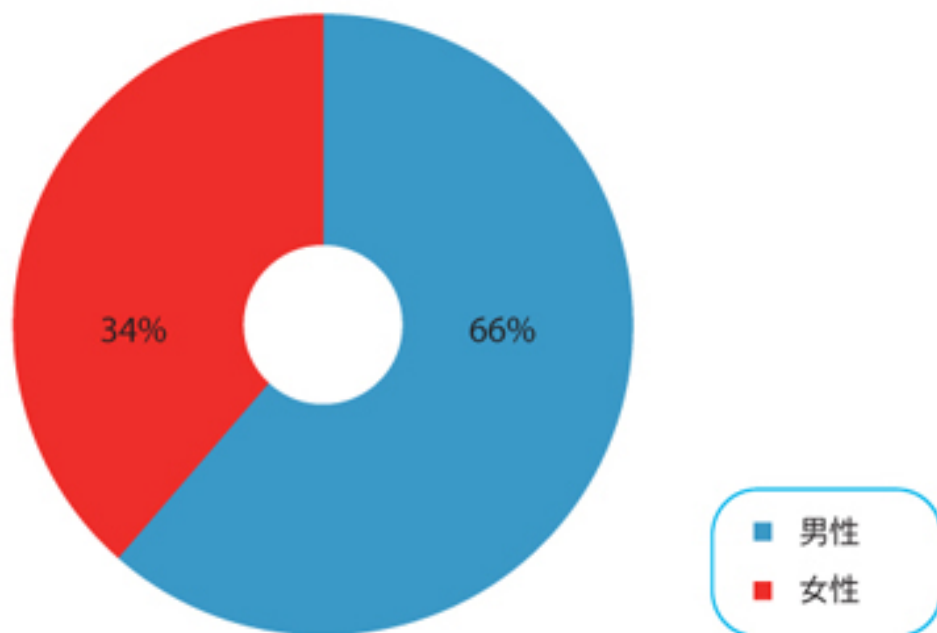
截至 2009 年 3 月，我們共僱用 8 367 名員工，包括 7 194 名常額人員 / 公務員及 1 173 名合約員工，較去年減少 4.7%。

以受僱類別分類的員工人數

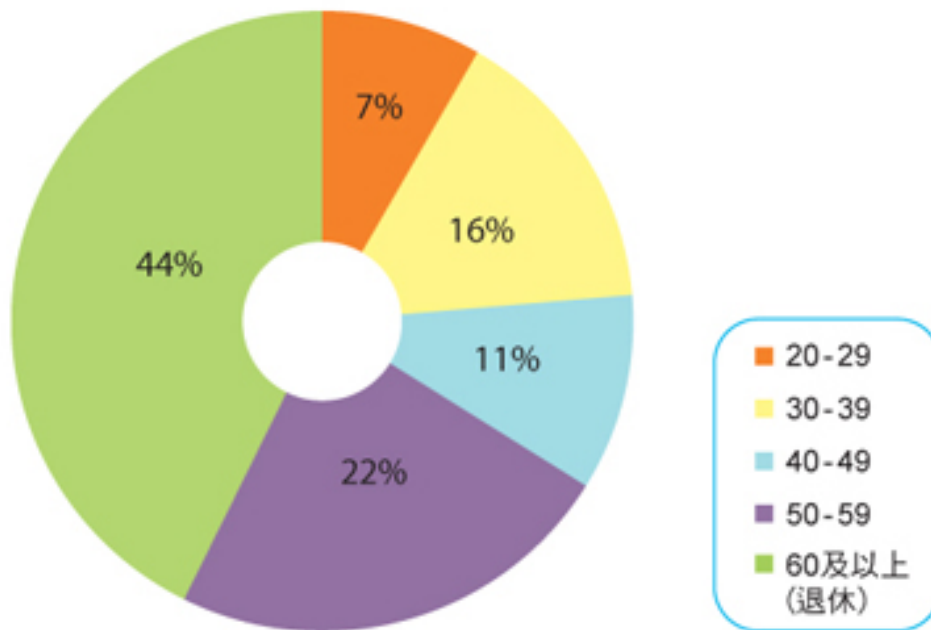


下列圖表分別顯示房委會員工按性別分類的人數，以及各年齡組別的男女員工流失量。

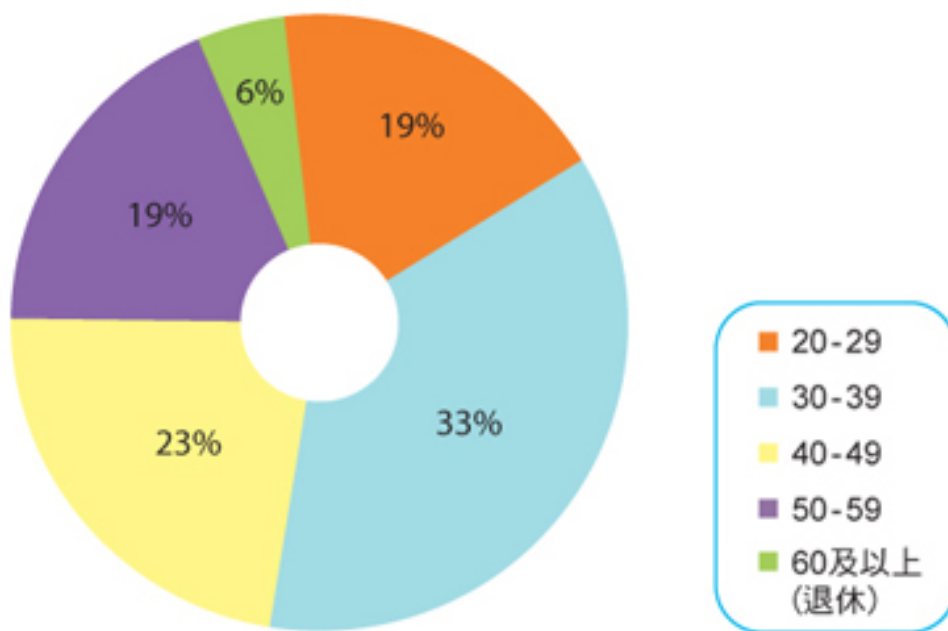
以性別分類的員工人數



以年齡組別分類的員工流失量(男性)



以年齡組別分類的員工流失量(女性)



員工委任及評核系統

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。房委會所有高級人員（屬首長級薪級表第2點或以上）均為香港永久性居民。

一般來說，我們的員工薪酬是視乎受聘條件及職系而定。屬公務員編制的人員，薪酬是根據公務員薪級表和每年相關的薪酬調整而定。至於合約員工，他們是根據房委會薪酬級別支薪，其基本薪酬會根據市場的薪酬趨勢，每年作出調整。房委會在2008/09年度進行了薪酬福利條件檢討，以確保有關薪酬福利與市場水平看齊。

個別員工的工作表現，是以三級員工評核制度進行評估。為鼓勵員工爭取好表現，公務員每年可獲其薪級內一個增薪點，而合約員工每年可獲發一次過的勞績獎賞。

房屋署內屬首長級薪級表第2點或以上的所有高級人員均為公務員，其委任受《公務員事務規例》約束，並須獲公務員敘用委員會通過。

新人力策略

為建立規模適中並充滿活力的工作團隊，我們定期評估人力要求，以確保擁有符合需求的系統，迎接挑戰。年內，我們按照新的人力策略向前邁進一大步，有助在和諧的工作環境中，建立一支充滿幹勁、處事靈活及可持續發展的工作隊伍。

該項策略讓我們可以邁步向前，解決各項職管事宜，包括優化員工架構、適時進行招聘及晉升、策劃各職級和職系員工的事業發展等。新策略亦加強對現有合約員工的職業保障，有助保留專業和熱誠工作的人才。

隨着新策略於2008年10月獲得通過，我們積極進行招聘，以填補約370個公務員空缺。經濟不景有利於招聘工作，讓我們可以揀選條件較佳的應徵者。新聘任的員工預期陸續於2009年5月起到任，這些新成員將有助提高我們的服務質素。

員工福利

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

員工的誠信

我們致力保證機構上下維持崇高的誠信和道德操守，確保本港的公共房屋資源得到最佳管理。除嚴守公務員

事務局的指引外，我們亦在內部員工通告訂明關於員工申報個人投資的指引及規定，教育員工避免利益衝突，以及如何處理他人所授利益和款待。

此外，我們亦編製關於企圖行賄、貪污指控，以及由廉政公署（廉署）轉介的個案及與廉署保持聯繫的內部通告。

我們全力配合廉署打擊貪污罪行，所有新員工的入職培訓均包括反貪污講座。我們也為現職員工舉辦加強推廣廉潔操守的研討會。2008/09 年度，房委會有超過 1 213 名員工參加了各類與反貪污有關的課程，廉署亦於同一年度向房屋署發出四份審查工作報告。

人權

我們致力確保所有員工可享有平等機會，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，均不受任何形式的歧視。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工。

我們鼓勵員工自由加入相關職系或職級的員工協會 / 工作小組。2008/09年度，房委會共有 33 個員工協會 / 工作小組和五個部門諮詢委員會。透過部門諮詢委員會及員工協會 / 工作小組，我們就彼此關注的變動和議題，有效地與員工溝通，並收集他們的意見，達致更具成本效益的運作。

關於房屋委員會

- 我們的理想
- 我們的角色與服務
- 支援和參與
- 重要因素

香港房屋委員會（房委會）是根據《房屋條例》（第 283 章）於 1973 年 4 月成立的法定機構。房委會負責制訂和推行本港的公營房屋計劃，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。

我們的理想

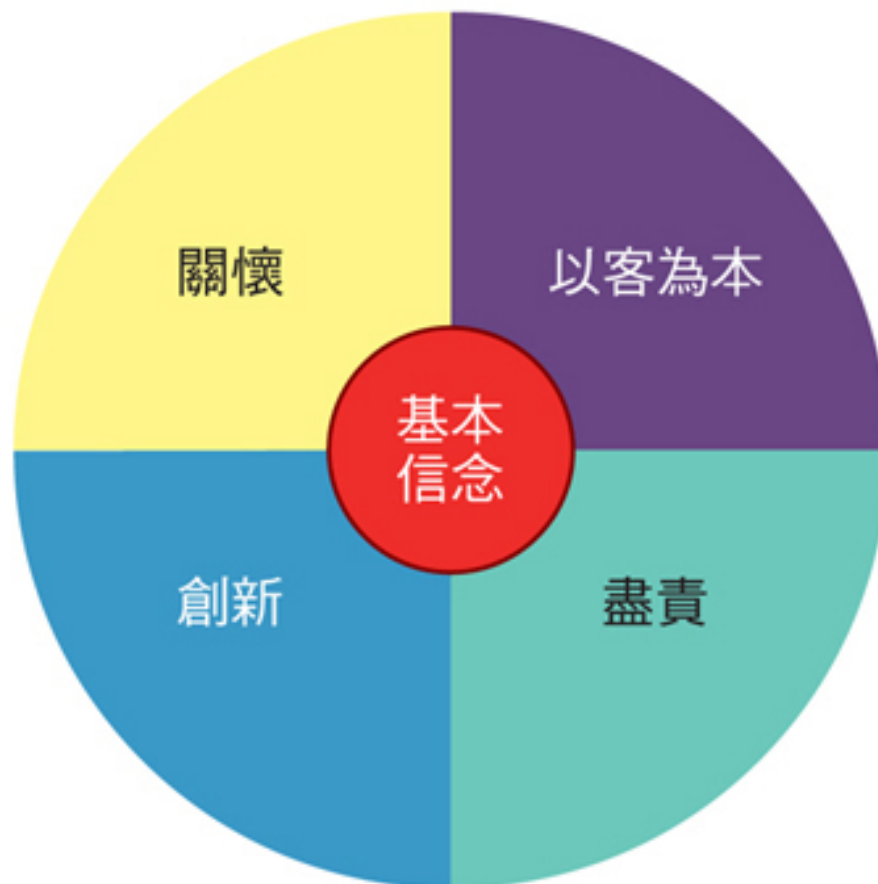
理想

- 協助有需要的家庭入住合適而可以負擔的居所。

工作目標

- 以積極進取、關懷體恤的態度，提供居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；
- 本着開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，務使公屋資源得到合理運用，符合成本效益；
- 以及
- 維持一支能幹盡責、講求效率的工作隊伍。

基本信念



可持續發展建築策略：

逐步實現公營房屋的可持續發展，以平衡環境、社會及經濟各方面的需要，務求締造健康生活空間，利用可持續發展的建築方法，並改善整體城市環境。

可持續發展工作的優先次序如下：

環境

房委會在日常營運中致力以恰當方法管理和減少耗用資源，特別注重減少廢物和使用能源兩方面。此外，我們致力引入環保方法，進一步減輕在規劃、發展、管理和維修等過程中對環境造成的整體影響。

社會

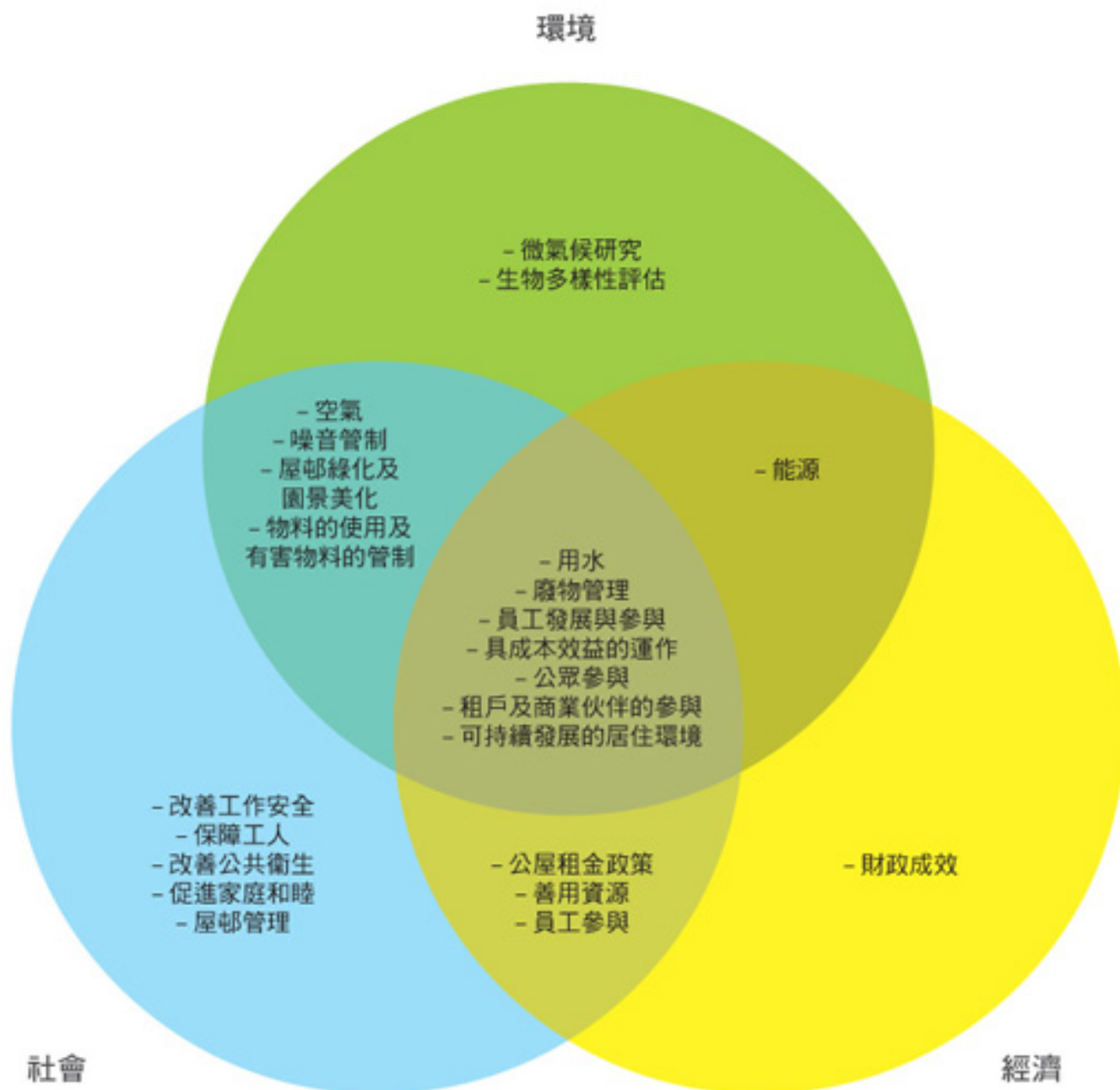
房委會承諾優先為有迫切需要的人士編配公屋，並致力為住戶提供安全、衛生和能力可負擔的生活環境，使公共屋邨成為更優良舒適的居所。此外，我們務求樹立典範，為參與房委會房屋發展和管理服務的業務伙伴

提供安全而健康的工作環境。我們亦盡力提升社會的凝聚力，為整體社會的福祉作出貢獻。

經濟

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

房委會的工作與可持續發展各個範疇的關係見下圖。



我們的角色與服務

房委會負責制訂香港的公共房屋發展策略、監督策略性規劃和執行公共房屋計劃。我們規劃、興建、管理及維修不同類型的公共房屋，包括出租公屋、中轉房屋和臨時收容中心。此外，我們亦擁有和營運一些分層工廠大廈，以及附屬商業設施和其他非住宅設施。



房屋數目及建屋量

本年度，我們在興建和建設新公共屋邨方面的成績理想。我們在八個屋邨建造了合共19 050個新單位，這些屋邨包括粉嶺清河邨、沙田美田邨、深水埗元州邨、東區海底隧道旁的油麗邨、牛頭角上邨、藍田邨、彩盈邨及觀塘秀茂坪邨。於2009年3月底，我們共在195個屋邨和屋苑的現有房屋數目，合共約694 000個單位。

根據我們目前的五年建築計劃，預期於2009/10年度至2013/14年度間的總建屋量將為74 000個單位，相等於平均每年興建約15 000個單位。

商業樓宇

除了現有約 159 240 平方米商業及零售設施和 27 000 個車位之外，我們在彩盈邨和牛頭角上邨增添了 2 100平方米零售空間和220個泊車位。

基本設施

為了配合租戶的需求和締造方便的生活環境，我們於規劃及發展公共屋邨時，特別注重提供基本設施，例如行人天橋、公共交通總站／樞紐、花園、社區中心等。

支援和參與

對內而言，我們在日常工作中與其他政府部門保持緊密的工作關係。作為政府的公共房屋機構，我們為落實

公共房屋計劃而提供專業意見，並推行內部管治程序。

對外而言，我們經常支持社區的義工活動，為推動香港的可持續發展出一分力。

重要因素

我們明白建築工程和屋邨管理會對環境、健康、安全和社區造成重大的影響。為了避免、盡量減低及紓緩日常運作所致的重大影響，我們按「計劃 - 執行 - 檢查 - 跟進」的原則實施全面的管理系統。高級管理層會透過高層會議和各項客戶滿意度調查，主動檢視公眾人士和業務相關者的關注事項，務能了解社區民意。

與我們運作相關的主要潛在重要因素包括：

	辦公室	建築工程	管理及維修	清拆工程
重要環境因素				
選址及土地使用		✓		
廢氣排放		✓	✓	✓
噪音		✓	✓	✓
能源效益	✓	✓	✓	
節約用水及污水排放	✓	✓	✓	✓
物料選擇及使用	✓	✓	✓	
危險物料		✓	✓	✓
廢物管理	✓	✓	✓	✓
屋邨綠化		✓	✓	
重要健康及安全因素				
室內空氣質素	✓		✓	
環境衛生	✓	✓	✓	✓
建築物出入方便程度	✓		✓	✓
職業性危害及風險	✓	✓	✓	✓
人體工程學	✓	✓	✓	✓
其他健康及安全的關注事項	✓	✓	✓	✓
重要社會因素				
員工發展	✓			
供應鏈管理		✓	✓	✓
重要經濟因素				
成本效益	✓	✓	✓	✓
房屋資源管理	✓		✓	

我們的環保工作成效

- 空氣
- 屋邨綠化及園境美化
- 噪音管制
- 廢物管理
- 能源
- 用水
- 物料的使用及有害物料的管制
- 微氣候研究
- 生物多樣性評估

過去一年，我們繼續致力改善公屋的建築設計及技術，並加強屋邨管理和維修，以及嚴格監管承建商，盡量減低對環境的影響。我們鼓勵住戶及業務相關者與房委會一起節約能源、減少製造廢物和推廣廢物循環再造，為香港的可持續發展作出貢獻。

我們的發展及建築處在2008年更進一步優化其環境管理系統以取得ISO 14001認證。有待得到認證機構的批覆，我們將會在2009年6月取得證書。

2008/09年度，我們符合所有適用的環保法例。然而，我們的承建商被裁定違反環保要求的個案共有12宗，當中空氣污染及水污染各佔兩宗，三宗與噪音有關，其餘五宗與廢物棄置有關。

2008/09 年度提升環保意識的目標	進度
檢討及監察公屋住戶的環保意識，並檢討公屋調查的需要及向有關部門公布調查結果，以作出適當的改善。	已達標

環保建築法

我們在營運上繼續節省能源及資源。同時，我們帶領業界使用多種新建築方法，如組合式設計、預製建築組件及硬地施工等。這些新方法不但改善建屋質素及地盤安全，更可減少廢物、嘈音及空氣污染。此外，環保及更耐用的物料有助優化建築物的生命週期，亦有利環保。

空氣

空氣質素一直是大眾最關注的問題之一。房委會正積極改善本港的空氣質素，並意識到建築的方法、建築物

料及設計是影響溫室效應加劇的主要因素。我們已盡量使用環保的建築方法，輔以創新的技術，減少溫室氣體的排放及節省資源。

齊心協力令空氣更清新

我們承諾維持清新潔淨的空氣，透過推動社區參與減少碳足印。為了減低二氧化碳的總排放量，我們現時集中採取以下措施：

- 採納本地及國際標準以改善屋宇裝備設施的能源效益，減低間接碳排放
- 實施最佳作業模式，減少塵埃及廢氣排放
- 舉辦會議及研討會，分享我們在本地及國際的減低空氣污染措施方面所得的經驗及知識

我們曾為房委會總辦事處大廈進行室內空氣質素評估。房委會總部第一、第二和第三座均獲環保署的室內空氣質素資訊中心簽發室內質素檢定證書（良好級）。

空氣流通評估

為了不斷改善居住環境的空氣流通情況，我們研究了如何有效地控制於2006年7月以後規劃及設計的大型發展項目的空氣流動情況。自2006年7月以來，我們已對13個項目進行評估。



空氣流通評估

組合式設計及硬地施工法

組合式設計及硬地施工法不但可以改善樓宇質素，亦可減少建築地盤產生的塵埃，能盡量降低對周遭環境空氣質素的影響。

安裝除臭裝置

為了控制收集垃圾時發出的臭味，我們在新落成屋邨的有蓋垃圾收集站安裝新的除臭裝置。自2003年以來安裝的除臭裝置已超逾60個。



除臭裝置

屋邨綠化及園境美化

過去，綠化設計一直是我們屋邨設計的一個重要環節。為打造更健康及可持續的生活環境，我們已於轄下屋邨開展更全面的綠化工作。2008/09年度，我們於轄下多個屋邨引入垂直式綠化組件及綠化天台。我們也繼續於各屋邨宣揚綠色生活，舉辦各項環保計劃及活動，例如植樹日及「綠樂無窮在屋邨」計劃。

2008/09 年度綠化與園景美化的目標	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的目標，並進行樹木調查以確保達到目標。	已達標
透過「園景改善工程計劃」，在 18個選定的公共屋邨種植花卉樹木，美化現有景觀。	已達標
鼓勵居民和社區人士為新建的屋邨培育樹苗。	已達標
與屋邨管理諮詢委員會合作，在 20 個屋邨舉辦綠化活動，推動環境綠化。	已達標
透過在設計階段於屋邨藍圖預留社區園圃地方，在新建屋邨推廣綠化生活環境。	已達標
為鼓勵社區參與屋邨綠化活動，在指定屋邨增設社區園圃。	已達標
綠化硬表面斜坡和改善現時長有植物的斜坡，以美化現有公共屋邨的斜坡外觀。此外，透過噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化灰泥面斜坡的表面。	已達標
在指定屋邨撥出空地興建主題花園，加強屋邨綠化。	已達標
在指定屋邨舉行植樹日，加深住戶對綠化環境的認識和支持。	已達標

推廣綠化生活環境

我們在 2007 年 6 月開始推行「育苗行動」，派發樹苗予參與

者，讓他們在自己的居所培育樹苗，待就緒時移植到新屋邨的花圃和花園。第一期計劃經已經圓滿結束，在七個屋邨有數以百計的居民、學生及社區人士參與。他們協助照顧5 000株樹苗，樹苗其後經移植，為屋邨綠化景觀。第二期計劃現正進行，共有七個屋邨參與。



「育苗行動」社區參與計劃

園境發展

房委會不斷進行大規模園景改善工程，締造更美好的生活環境。2008/09年度，經綠化處理的新造斜坡總面積為 9 680 平方米。此外，我們於公共屋邨種植約7 600棵樹、687 700 株灌木及97 700 棵年生植物，同時改善18 個公共屋邨的現有園景，園景改善工程計劃所涉總面積達111 000平方米。

主題花園與綠化天台

我們在綠化屋邨時採用的其中一項主要措施，就是綠化天台、牆壁及闢設主題花園。

2008/09年度，我們在兩個屋邨設立了主題花園，分別是海麗邨的蝴蝶園及大窩口邨的紅色植物園。我們亦在和樂邨及富山邨設置綠化屋頂。清河邨、葵涌邨及秀茂坪第12期地區休憩用地已裝設垂直式綠化組件，東區海底隧道的地盤亦會加設同類組件。



綠化牆



空中花園



綠化天台

綠化活動

為支持政府的措施，房委會還參加由康樂及文化事務署舉辦的2009 年香港花卉展覽，圍繞「融和樂園」的主題設計了園林景點，並贏得「最佳設計大獎（園林景點）」。我們的設計明確

地將我們「提供和諧共融的生活環境」的使命告訴大眾。



2009年香港花市展覽

噪音管制

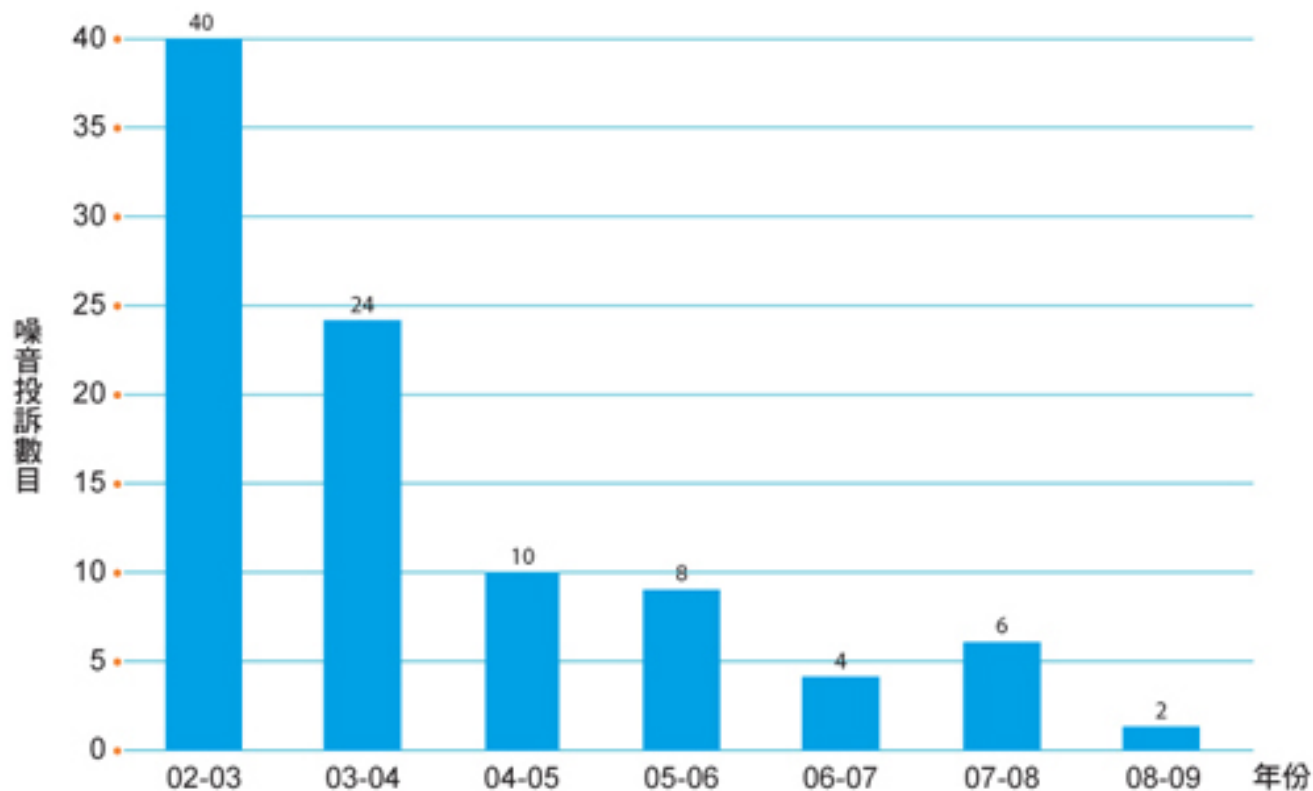
房委會作為對環境負責的機構，一直致力為住戶提供最優質的生活環境。2008/09年度，我們繼續推行持續的噪音消減措施，分別更換了公共屋邨高噪音的高速水泵，改用操作較為寧靜的型號，以及在建築地盤採用預製建築組件。

2008/09 年度減低噪音目標	進度
減低公共屋邨水泵造成的噪音滋擾，更換每分鐘 3 000 轉的水泵，改用每分鐘1 500轉的水泵。	已達標

噪音投訴及消減噪音通知書

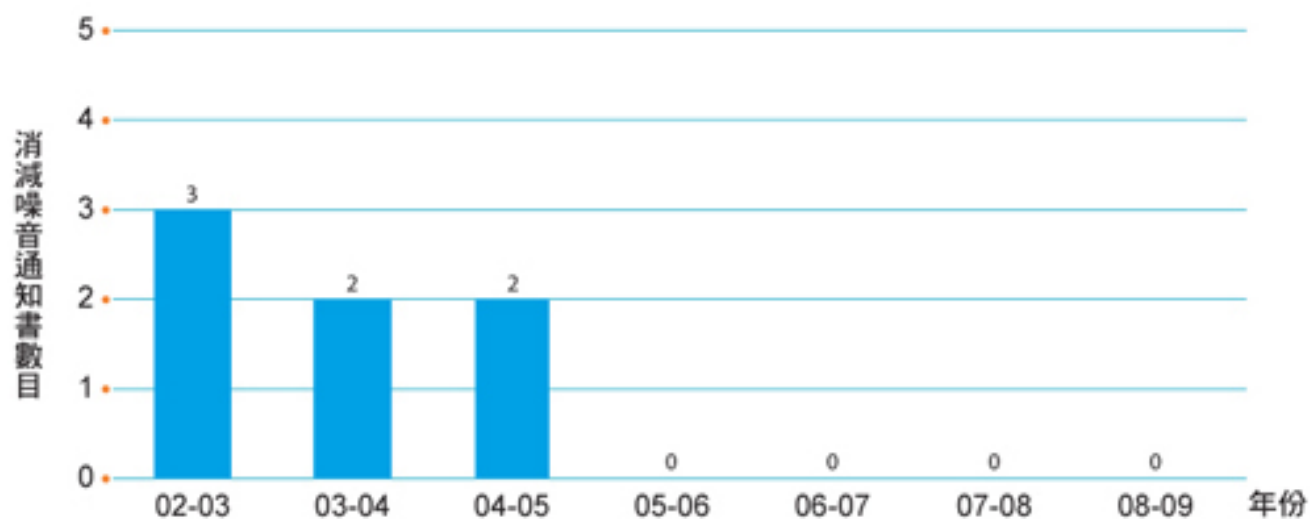
在 2008/09 年度，我們共接獲三宗噪音投訴，其中兩宗涉及建築地盤。所有投訴已記錄在案，並由有關承建商妥善解決。餘下一宗涉及鄰居的噪音。

建築地盤噪音投訴宗數



往年，我們甚少接獲環境保護署向公共屋邨發出的消滅噪音通知書。2008/09年度，房委會沒有接獲消滅噪音通知書。

接獲的消滅噪音通知書數目



降低建築地盤噪音

我們亦採取其他措施，例如於興建新項目時選用液壓混凝土壓碎機、採用組合式設計及預製建築組件，減低於施工期間對租戶及鄰近社區造成的噪音滋擾。



地盤的預製建築組件

更換水泵

2008/09年度，我們在現有公共屋邨更換了19 台高噪音水泵，改用每分鐘1 500 轉的低噪音水泵，減低水泵產生的噪音滋擾。預期可將於2010年按計劃更換所有水泵。

廢物管理

由於人口不斷增加而廢物處理設施有限，我們憂慮香港的堆填區快將填滿。

房委會作為本港興建和管理房屋設施的最大公營機構之一，時刻也致力推行最有效的措施，支持廢物減量和循環再造。

2008/09 年度廢物管理目標	進度
根據拆建廢料調查結果制訂建築廢料指數，以減少拆建廢料及確保拆建廢料得到適當的處理。	已達標
為所有公共屋邨籌辦宣傳活動，提高紙張、鋁罐、膠樽及舊衣物的家居廢物回收率。	大部份達標
透過各項減少家居廢物的宣傳活動，提倡減少家居廢物。	已達標
分階段在所有屋邨推行廢物源頭分類計劃。	已達標
透過多項減少用紙的措施，減少房屋署各辦事處的 A3 和 A4 紙張的用量。	已達標
回收房屋署各辦事處的廢紙和推行各項措施，鼓勵將紙張循環再用。	已達標
規定在所有印刷工作選用環保紙張，俾能採用環保紙張印製所有宣傳印刷品（銷售及市場推廣刊物除外）。	已達標
在公共屋邨舉行減廢及廢物回收的宣傳活動，並與環保團體及屋邨管理諮詢委員會合辦有關活動，包括向租戶派發環保宣傳資料等，在社區層面加強環保意識。	已達標

管理拆建廢料

在管理建築廢料的處置方面，房委會已採取多項有效措施。我們盡可能回收和循環再用重建工程的拆卸廢料，減輕堆填區的負擔。2008/09年度，拆卸屋邨產生的拆建廢料約為 48 000公噸，而回填百分比約為 4.2%。

家居廢物源頭分類計劃

為了方便和鼓勵更多住戶把廢物分類回收，我們自2005年起分階段推行「家居廢物源頭分類計劃」。直至2008年底，共有 120 個公共屋邨參與該計劃。我們將繼續每年在 30 個公共屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」，並打算在 2012 年前安排本港所有公共屋邨參與這項饒有意義的計劃。

2008/09年度，全港共有 120 個公共屋邨參與「家居廢物源頭分類計劃」，其中一個屋邨勇奪金獎，五個屋邨獲得銅獎，其餘114個屋邨獲頒發嘉許狀。當中兩個屋邨更同時獲環境保護署頒發合作伙伴大獎。

回收家居廢物

為提高居民回收家居廢物的意識，房委會訂立減少廢物目標，並在公共屋邨回收四類家居廢物。

下表載列我們由2006/07年度至2008/09年度於公共屋邨回收作循環再造的廢物數量。

廢物類別	廢物回收量（公噸）			按估定價值計的回收率（%）		
	2006/07	2007/08	2008/09	2006/07	2007/08	2008/09
廢紙	13 025.3	14 748.2	14 193.7	12.30%	14.30%	14.37%
鋁罐	267.7	309.6	495.9	28.30%	32.31%	44.40%
膠樽	503.3	764.6	939.3	6.20%	9.48%	11.85%

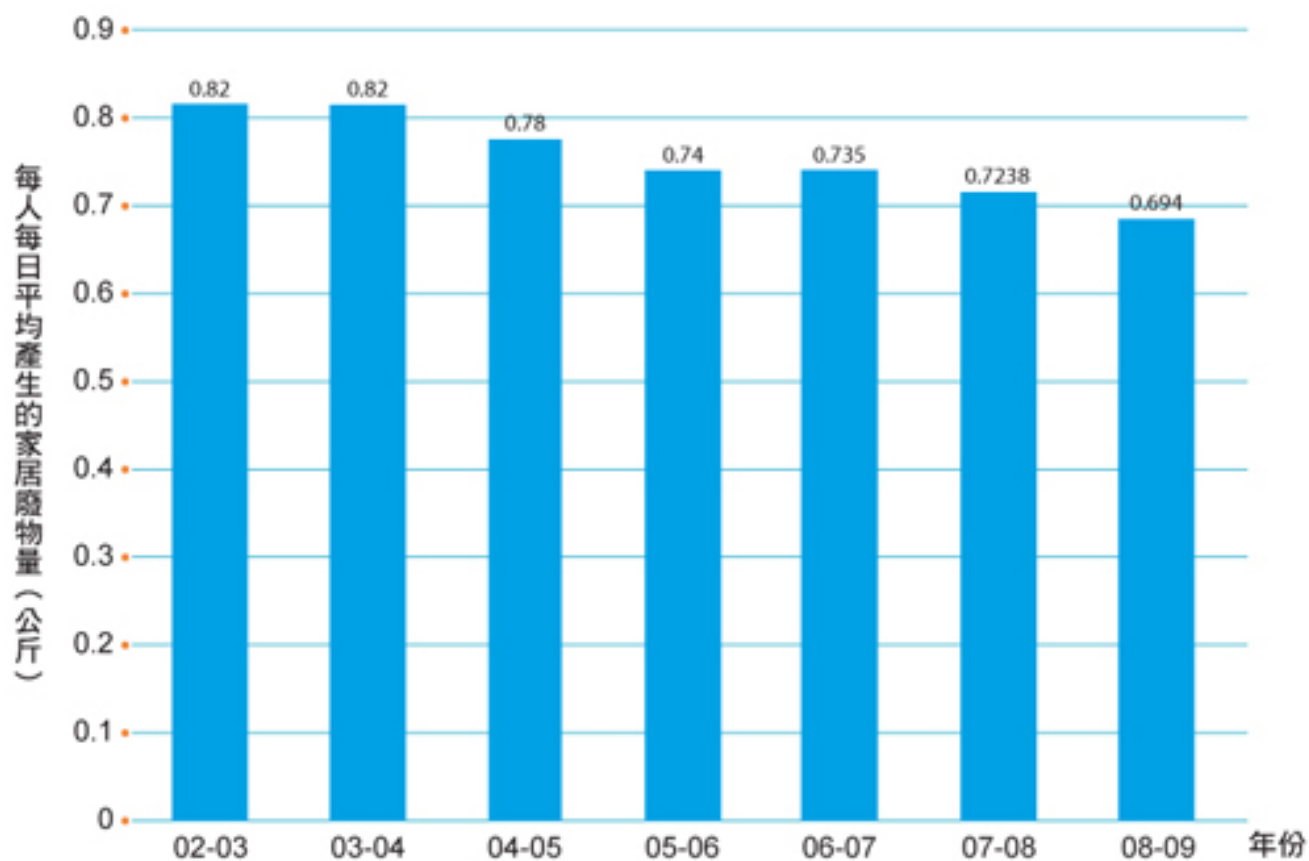
廢紙的回收率與2007/08年度的回收率相若，而鋁罐和膠樽的回收率則大幅增加。不過，2008年4月至2009年3月間，舊衣物的回收量只錄得618.1噸，稍遜於原訂的635.9噸目標。

此外，為加強社區的環保意識，我們分別與環保團體及屋邨管理諮詢委員會聯合舉辦「中秋節月餅盒回收活動」、「機電安全嘉年華」（2008年11月）及「環保嘉年華」（2009年）。

家居廢物量

在進行多個有效的廢物回收計劃和活動後，2008/09 年度住戶的平均家居廢物量減少至每人每天0.6940 公斤，較 2007/08 年度產生的家居廢物總量減少4.12%，與 2002/03 年度比較，則減少15.3%。

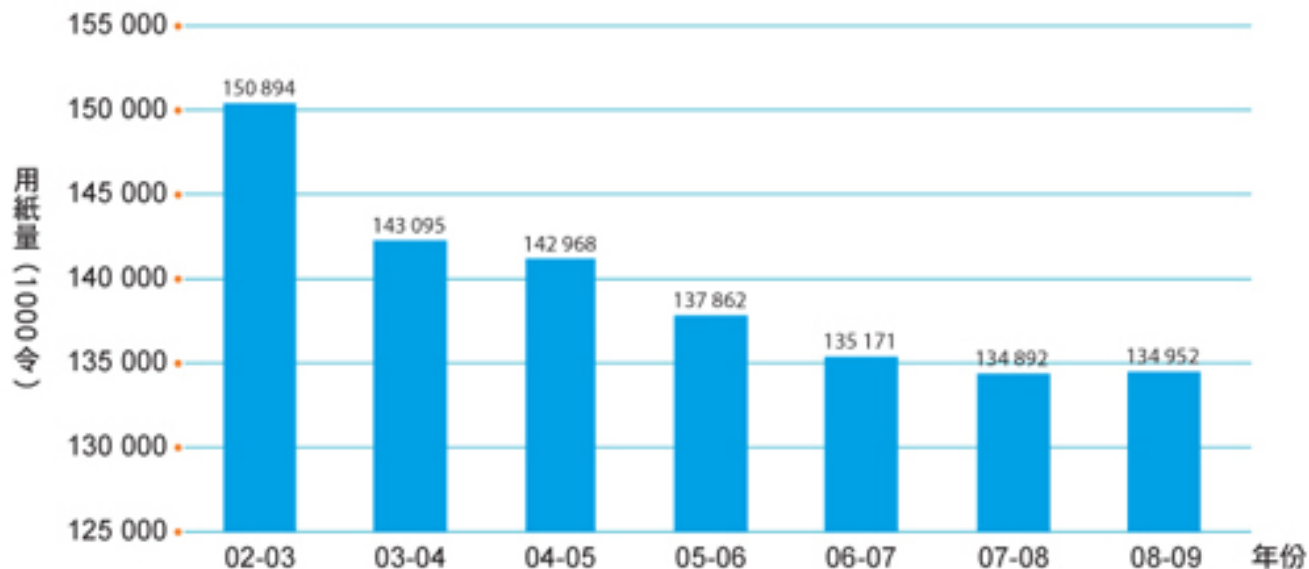
屋邨居民平均的家居廢物量



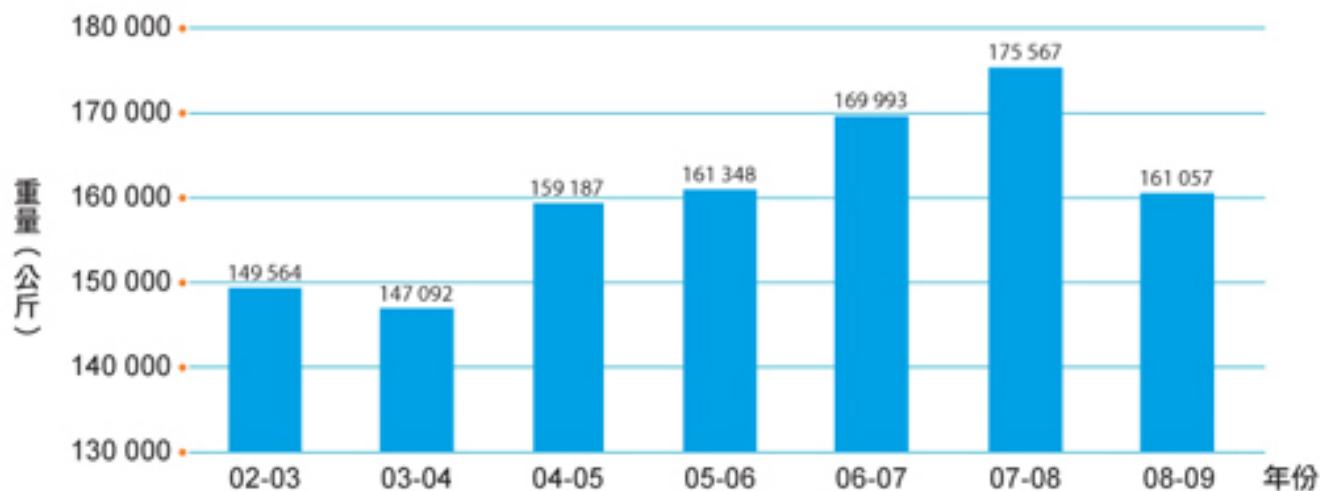
辦公室減少用紙

為了令房屋署各辦事處減少用紙和增加紙張回收量，我們先後在內部推出多項措施。2008/09 年度用紙僅為 134 952 令，較以 2002/03 作比對年度的即定目標使用量低 10.6%。此外，2008/09 年度房委會辦事處的廢紙回收量為 161 057 公斤，與 2006/07 及 2007/08 年度比較，分別低大約 5% 及大約 8%。

房委會辦事處用紙量



房委會辦事處廢紙回收量



減廢標誌計劃

我們於環境保護運動委員會舉辦的「香港環保卓越計劃」中獲頒「卓越級別的減廢標誌」。該計劃旨在鼓勵和協助香港各公司及機構在日常營運中減少製造固體廢物。每間參與機構必須在指定期限內設定和達到多項減廢目標，並推行減廢措施。

能源

近年來，本港愈來愈重視節約能源。節能是可持續發展的重要一環，有助遏止全球暖化。為了支持政府減少溫室氣體排放，我們在2008年8月開始在五幢樓宇實行碳審計。

此舉有助我們建立基準，以找出日後在轄下樓宇節能的方法。為了進一步推動節能，我們亦開始在多個屋邨安裝「無機房」升降機。首個「無機房」升降機的節能表現十分理想。



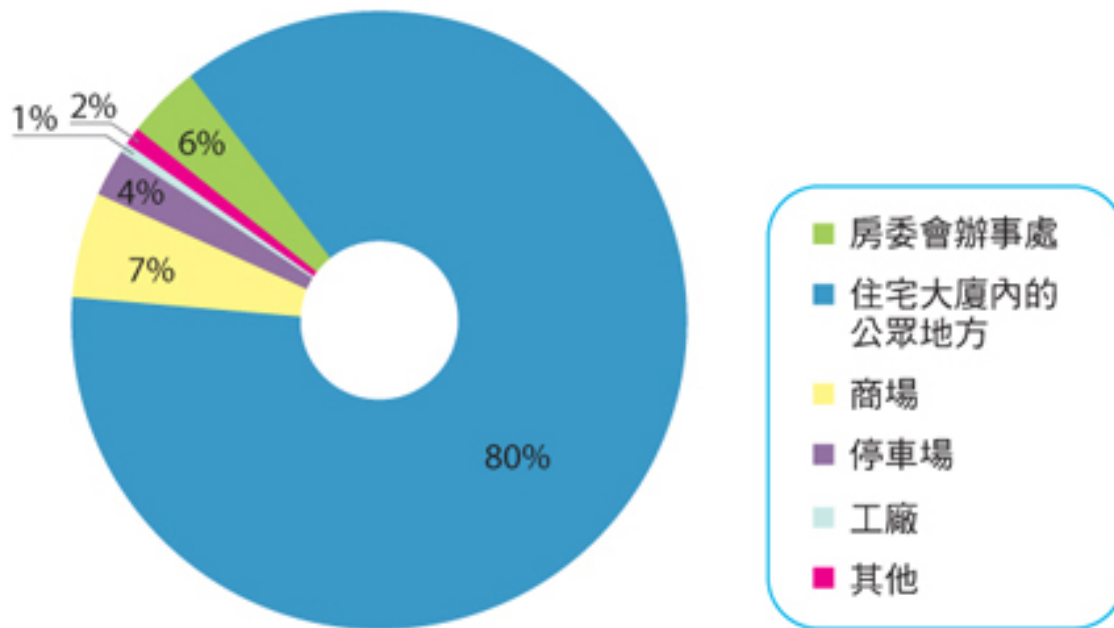
2008/09 年度節約能源目標	進度
採納能源效益守則，減低新建住宅樓宇內房委會管轄裝置的耗電量，並規定工程在竣工後取得能源效益註冊證書。	已達標
探討和研究採用更多節能裝置，包括試行安裝太陽能街燈、調校升降機對重裝置設定，以及更廣泛使用 T5 光管。	已達標
透過各項節能措施，減低辦公室的能源消耗量。	已達標
探討和研究採用環保設計的屋宇裝備設施。	已達標

能源消耗

2008/09年度，在我們實施了多個節約能源計劃下，房委會總辦事處、各辦事處和其他處所的耗電量為 615 172 000 度電力，較 2007/08 年度耗電量減少 0.81%，令溫室氣體排放量減少逾 3 500¹公噸。

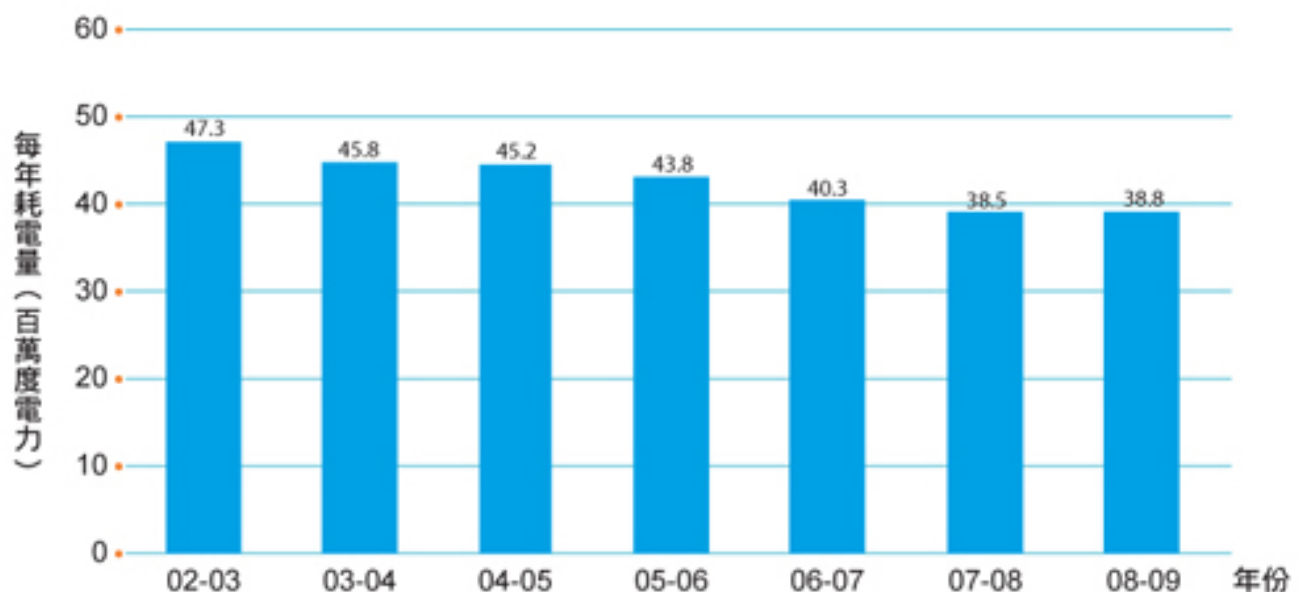
¹香港因發電供應用戶而排放的溫室氣體，是按照預設排放系數每度電力0.7 千克計算（資料來源：香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的審計和報告指引）

2008/09年度耗電量分佈圖



自2003年起，房委會各辦事處每年都能夠達成節省電力的目標。2008/09年度，我們耗用了38 752 371度電力，較目標耗電量44 503 000度電力低12.9%。年內，各辦事處的總耗電量較2007/08年度增加約0.56%，此升幅是房委會辦事處的總數增加所致。

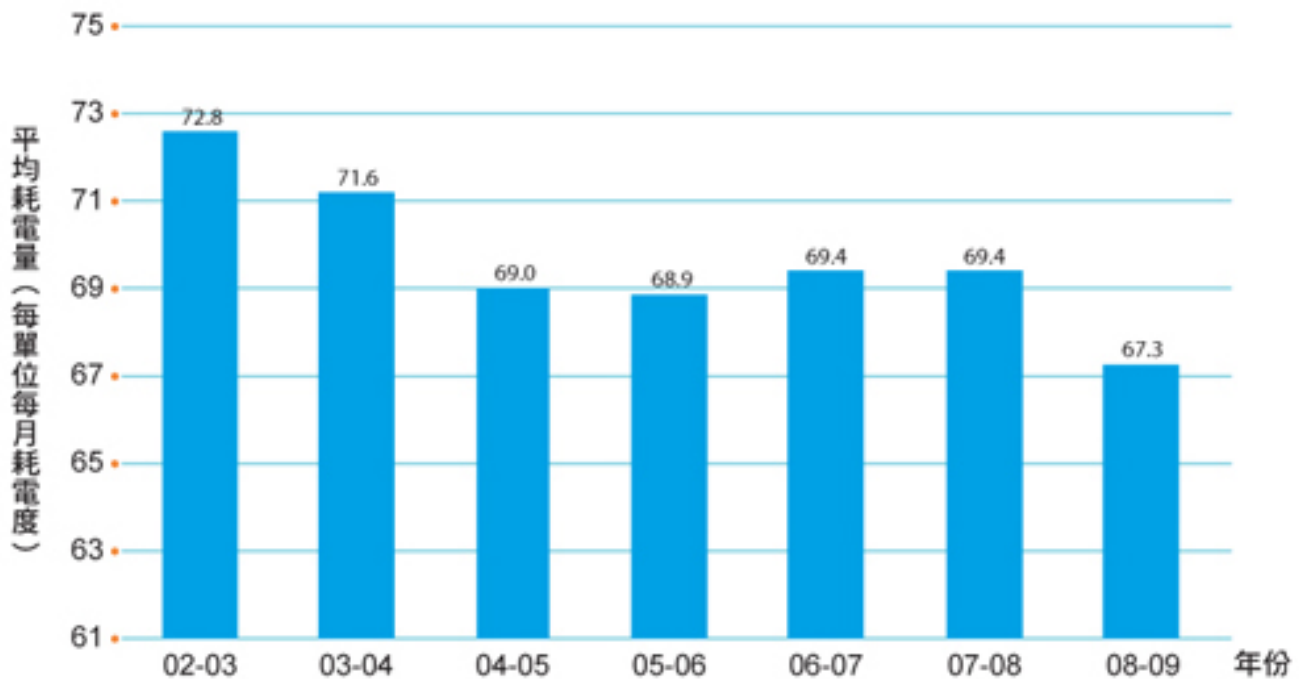
房委會辦事處每年耗電量



房委會轄下屋邨住宅大廈內的公眾地方佔其每年耗電量的最大比例。在2008/09年度，公眾地方的總耗電

量為493 704 250度電力，較 2007/08 年度減少 0.084%，令二氧化碳排放量減少近300公噸。就每單位每月平均耗電量而言，電力消耗量下跌約3%，亦即由2007/08年度每單位每月69.4度電力，減至2008/09年度每單位每月67.3度電力。

屋邨公眾地方耗電量



2008/09年度，房委會車隊共耗用 93 338升燃油，較 2007/08 年度下降1%，燃油用量下降約可減少在大氣環境排放 1.5 公噸二氧化碳²。

²二氧化碳排放是根據溫室氣體議定書倡議行動所編訂的車輛燃燒二氧化碳排放量計算工具版本 1.3 而計算。假設房委會車隊只耗用汽油，二氧化碳排放量 = 千兆焦耳能源（按升計汽油用量 x 0.0344 千兆焦耳 / 單位） x 排放系數（69.250 公斤二氧化碳 / 千兆焦耳）。

節約能源

我們時刻致力平衡發展項目的節能情況及設計美感。2008/09年度，我們鼓勵使用自然光設計，以節省能源。

2008/09年度，我們所有工字型大廈已完成照明改善工程，更佳地使用天然光，預期每年可整體節省 1 680

000度電力。

2008/09年度，我們亦展開了一項為期三年的計劃，將出口及電子指示牌的T8光管，更換為較節能的T5光管，現時共有67幢大廈完成更換工程。將共14 000個出口指示牌的T8光管已更換為較節能的T5光管，將每年可節省1 470 000度電力。

為了表示我們支持節約能源，我們與業務相關者合作，加強轄下屋邨的節能措施。我們在2008年6月21日參加了香港地球之友舉辦的「熄燈一小時」活動，並於2009年3月28日參與世界自然基金會香港分會舉行的「地球一小時2009」活動。在兩個活動日晚上8時30分至9時30分期間，所有非必要照明，例如用於裝飾或宣傳的一律關掉，以喚起公眾對於全球暖化的關注及推廣節約能源的信息。此外，我們轄下的五個屋邨獲選參與由香港地球之友舉辦的「知慳惜電節能比賽2008」。參賽屋邨須於連續90日內減少屋邨公眾地方的耗電量。

自2002年起，我們所有的工程項目均按機電工程署頒布的《建築物能源效益守則》設計，以符合照明、電力、空調、升降機及扶手電梯裝置方面的能源效益要求。自採納該手則，我們總共取得180張能源效益註冊證書。再加上其他節能設計，我們預期新建住宅大廈的公眾地方每年耗電量可節省約30%。

為進一步節省能源，我們在建築工程試行節能效果更佳的新技術，包括在藍田邨安裝太陽能發電板和發光二極管照明系統，並監測其效能，以及計劃為油塘邨及彩雲道發展項目的商戶安裝混合式通風系統，調節空調系統的自然供冷程序。



此外，為了配合機電工程署提倡的環保措施，啟德1A地盤的購物中心將採用區域供冷系統，更有效地節約能源，亦可達到減低噪音滋擾和熱排放的環保優點。同時，作為教學用途，所有新建成項目裝設一些採用可再生能源的街燈或其他類似的照明裝置。截至2009年3月，總共有18個此類照明裝置已完成安裝。



用可再生能源發電的街燈

用水

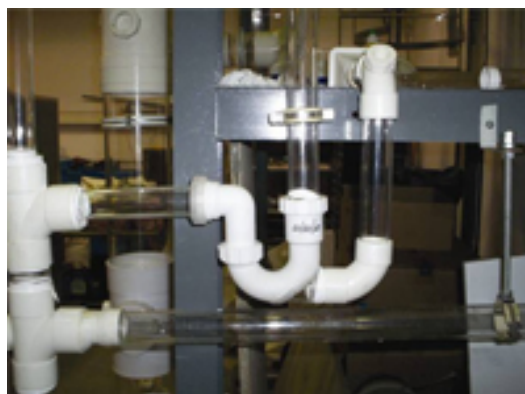
我們謹慎管理用水，持續減低耗水量和改善水質。雖然我們已為公屋提供安全可靠的供水系統，但我們仍致力追求優質的供水服務，並明白到現時的措施將會對未來造成深遠影響。

2008/09 年度節約用水目標	進度
在新屋邨推行試驗計劃（亦即在石籬邨第 10 期推行試驗計劃並檢討成效），以減低沖廁用水量。	已達標
安裝自動關閉式水龍頭，推行更換水管計劃，以便盡量減少水管爆裂及滲漏，並研究可否利用雨水澆灌植物及進行一般清潔工作，達致減少公共屋邨內房委會裝置設施的食水用量。	已達標
採取適當的節約用水措施，繼續減低房委會總部的耗水量。	已達標

2008/09 年度的用水量為14 489立方米，較目標用水量14 993立方米低3.4%。

共用 W 型聚水器系統

在設計及興建新屋邨時，提供潔淨及衛生的居住環境乃我們打造可持續發展居住環境的主要考慮因素之一。「共用 W 型聚水器」系統的開發正是其中一項重大突破。該系統為於沙士爆發後與香港城市大學共同開發的成果，在設計上圓滿解決地面排水渠乾涸後容易傳播疫症的問題。年內已選定位於東區海底隧道旁的油麗邨第三期作為研究實施成效的首個發展項目。鑑於試驗結果理想，現時所有新屋邨均採用有關設計。



共用W 型聚水器系統

減少沖廁用水

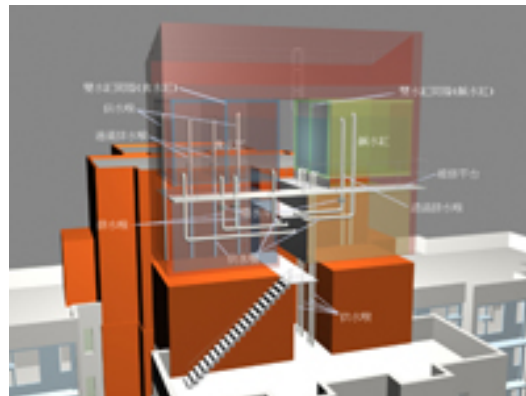
自 2002 年起，我們在房委會總辦事處的洗手間安裝雙沖式沖廁水箱，以測試這類裝置的節約用水效能、耐

用程度及維修要求。由於試驗結果理想，我們在石籬邨第 10 期以試驗形式安裝雙沖式沖廁水箱。這次試驗計劃的結果將成為我們在其他公共屋邨安裝同類似系統的根據。

收集雨水作灌溉之用及雙水缸裝置

作為試驗計劃，我們將會在東區海底隧道第五期及第六期，以及油塘重建項目第四期安裝雨水收集系統或空調冷凝水作灌溉之用，並在愛秩序灣第五期安裝雙沖式沖廁水箱。

在可行的情況下，我們亦於天台安裝雙水缸裝置。一方面可以為住戶提供不間斷的食水供應，另一方面可以減少在維修或清潔水缸時浪費的食水。



雙水缸裝置

建築地盤用水管理

承建商如向公共排水系統排放污水，須向環保署申領牌照。污水在排放至每個牌照規定的排放點前，須經設計完善的處理設施清除沙泥及進行酸鹼值調節。所排放污水的酸鹼值、內含的懸浮固體及化學需氧量均有一定標準。水質樣本須由認可的實驗室每三個月測試一次。個別擁有ISO 14001資格的承建商須更頻密地進行水質測試。承建商須保存測試結果，留待環保署作抽查之用。洗車用水須盡可能在沉澱處理後循環再用。

物料的使用及有害物料的管制

為進一步降低對鄰舍及大型社區的環境及安全造成的影響，我們的建築地盤已採用預製式結構組件、組合式設計（使用在地盤以外製造的預製工程建築物料）及硬地施工法。採用有關技術，不但可提升樓宇質素及地盤安全，亦有助減少廢物、噪音及其他環境污染。我們亦根據環保採購守則選用環保及更為耐用的物料，使建築物的使用年期得以延長，亦有助環保。

去年，我們訂定以下有關使用物料及管制有害物料的目標。

2008/09 年度物料使用及有害物料的管制目標	進度
透過屋邨重建計劃及石棉拆卸工程的石棉拆除計劃，進一步拆除現有房委會管理物業剩餘的含石棉物料	已達標

公共屋邨採用軟木門

由2007/08年度開始，我們在東區海底隧道第4期的地盤（下稱「東隧4期」）旁的新建公屋嘗試採用軟木門，木材來自林業管理局認證的可持續管理樹林。東隧4期中每隻認證的木門含有86.6%獲林業管理局認可的可持續發展木材，而整個東隧4期獲認證的套裝木門佔16.2%。東隧4期工程項目小組現正評估採用軟木門的成效，以及採用林業管理局認可產品的品質保證和溯源問題。

使用循環再用物料

超過99%的影印用紙為循環再用紙張及環保紙，宣傳品均採用環保紙印製。

使用粉煤灰

我們亦鼓勵承建商使用可重複使用的金屬圍板、金屬模板及預製建築組件，預期將為我們的建築項目節省約26 000公噸木材；而使用粉煤灰代替水泥，則有助我們節省32 000公噸水泥。

石棉拆除計劃

2008/09年度，我們繼續透過屋邨重建計劃進行石棉拆除計劃。我們共拆除八幢大廈的石棉，並於2009年2月下旬拆毀另外三幢大廈。

微氣候研究

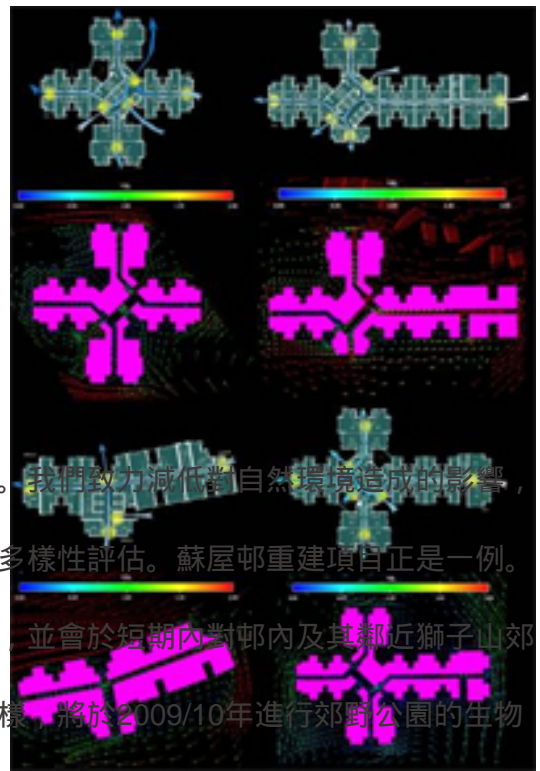
我們的微氣候研究始於2001年，是房委會環保設計的起步點。

微氣候研究藉電腦模擬，分析地盤的微氣候，包括氣流和風速、太陽熱能及周遭噪音水平，從而決定最佳用途及善用地盤的空間。現時我們所有新屋邨的設計及發展均採用有關研究。研究亦幫助我們建立更良好的生活空間，盡可能利用自然通風及日照，確保樓宇善用自然環境。我們的目標是為住戶提供更健康舒適的居住環境，而截至2009年3月，我們已在超過33個發展項目上應用有關研究。年內，彩盈邨及牛頭角上邨乃首批

在設計及建築上應用微氣候研究的新落成屋邨。

生物多樣性評估

房屋發展絕不能對環境造成嚴重影響，此乃房委會一直堅持的理念。我們致力減低對自然環境造成的影響，包括生物多樣性。我們對鄰近高生態價值地區的發展項目進行生物多樣性評估。蘇屋邨重建項目正是一例。現時屋邨內各式各樣的植物將會被保留作為新發展項目的完整景觀，並會於短期內對邨內及其鄰近獅子山郊野公園（鷹巢山）的生物多樣性進行研究普查；而其亦與水泉澳一樣，將於2009/10年進行郊野公園的生物多樣性研究。水泉澳被馬鞍山／慈雲山郊野公園包圍，附近有兩條河道。



不同樓宇類型的公共空間自然空氣流動電腦模擬

我們的社會工作成效

- 改善工作安全
- 保障工人
- 可持續發展的居住環境
- 屋邨管理
- 改善公共衛生
- 促進家庭和睦
- 員工發展與參與

房委會致力以負責任、有效及符合成本效益的方式提供服務，保障僱員、業務伙伴和住戶的福祉。我們主要透過保持透明度及溝通，與業務相關者維持良好關係，從而達致中期和長期目標及推動可持續發展。

為了提倡安全文化及良好企業公民意識，我們悉心推行多項造福社會的措施，例如在建築地盤引入安全措施及保障工人獲發工資。

我們連續第三年獲得香港社會服務聯會頒發的「同心展關懷」標誌，以嘉許我們對地方社區的貢獻。

過去一年，我們嚴格遵守所有相關社會法例。

改善工作安全

房委會是香港具規模的房屋發展商，地盤安全是我們最為

關注的事項。我們不遺餘力地推動轄下工作場所保持卓越的安全水平，並不斷加以提升。年內，房委會地盤共發生兩宗致命工業意外，意外率亦輕微上升。為了降低意外率，我們嚴查有關情況和各項工作程序。根據調查結果，意外傷亡的肇因可能出於不正確的吊運程序，我們隨即採取行動，敦促承建商注意這個問題。

為了加緊監管承建商的表現，並進一步透過獨立審計加強監控危害，我們已進行有關制度的檢討，並優化房委會安全稽核制度（HASAS），從2009年1月起執行。主要的改善措施包括：

- a. 強制检查工作樓層與地下的塔式起重機起重作業；

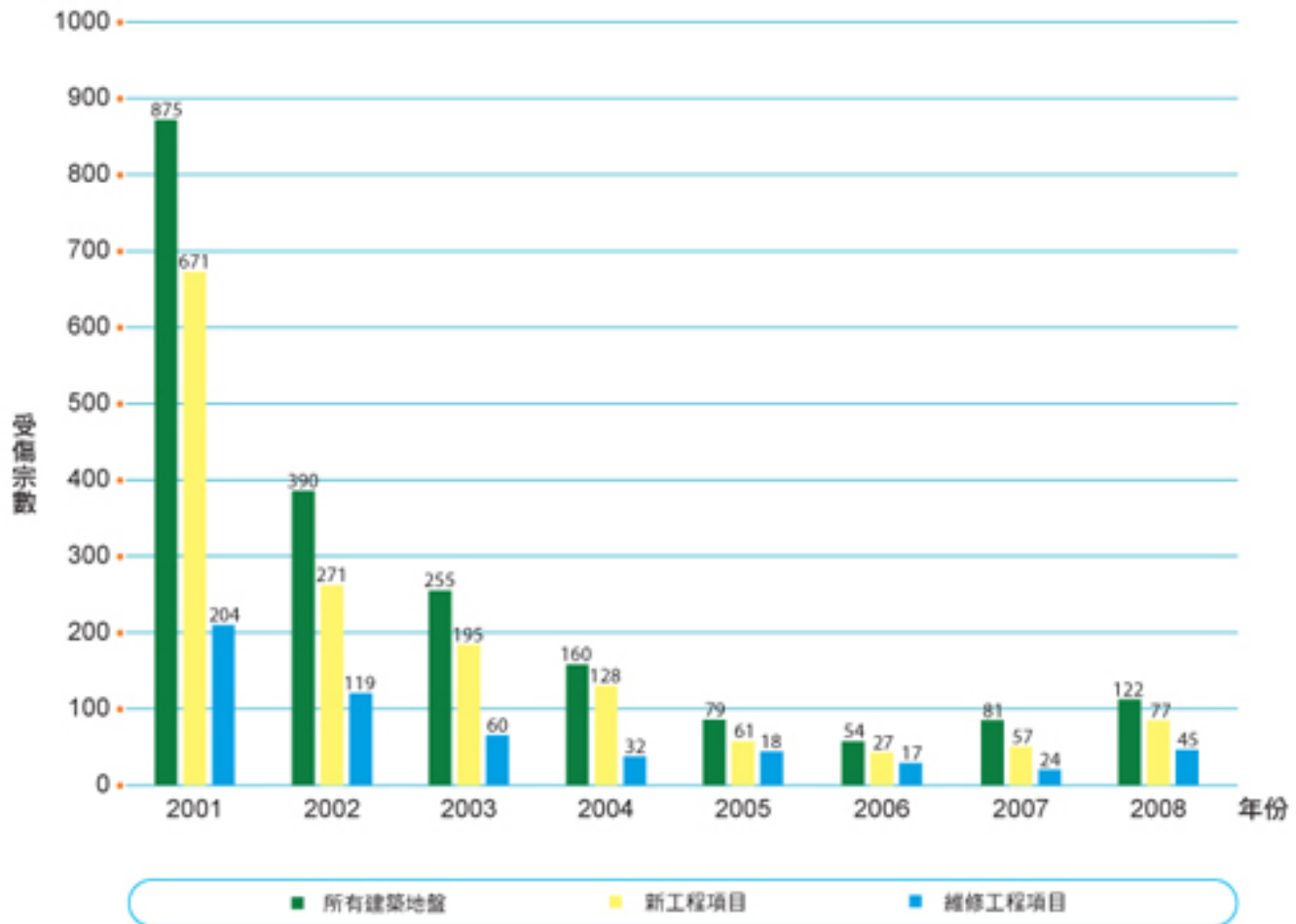


- b. 為高風險工作引入通用清單，並規定在提交時一併附上安全管制措施或逐項列出的安全操作程序，以及安全審計的實地示範說明；
- c. 在安全審核檢查表引入「關鍵合格」項目；
- d. 推動執行安全施工程序、安全環境氣候指數調查和施工安全守則，並鼓勵採取創新的安全措施；
- e. 根據安全稽核的結果，把更多與工程表現掛鈎的元素列入「安全獎勵計劃」的獎勵準則。

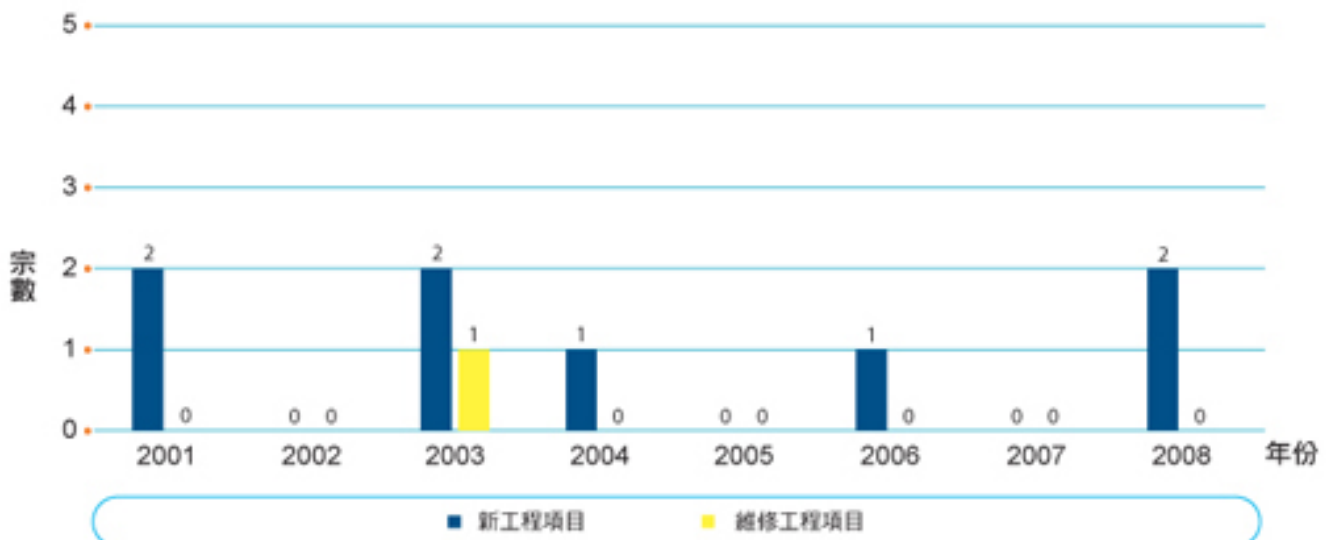
2008/09年度安全工作的目標	進度
繼續加強監管意外率偏高的承建商。	已達標
加強「安全、環保及衛生支付計劃」，推出更多與表現掛鈎的獎勵措施，促進工地安全。	已達標
加強監控地盤高風險工作。	已達標
繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會，讓承建商和工程小組參與。	已達標
繼續與各業務相關者合作，參與全港安全運動和宣傳活動。	已達標
針對有潛在健康和安全的辦公室運作，改善安全水平。	已達標
繼續為員工提供安全培訓。	已達標
發出工地安全手冊及指引。	已達標

2008年，我們轄下地盤的意外率輕微上升，由2007年每一千名工人11.9宗增加至16.1宗。儘管意外率輕微上升，我們整體的意外率從2001年的每一千名工人55.8宗穩步下降，數字遠低於業界的意外率。同期，建造業的整體意外率亦由每一千名工人114.6宗下降至61.4宗。

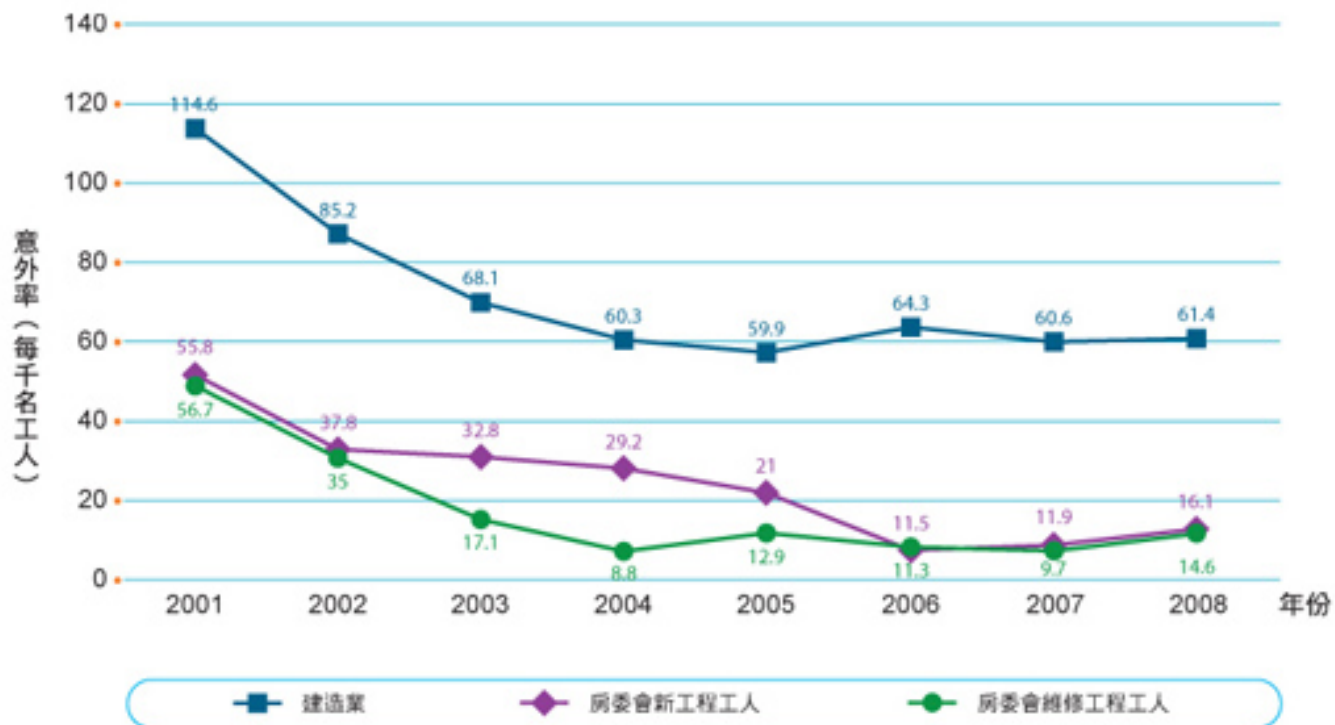
房委會建築地盤的意外事故



致命意外

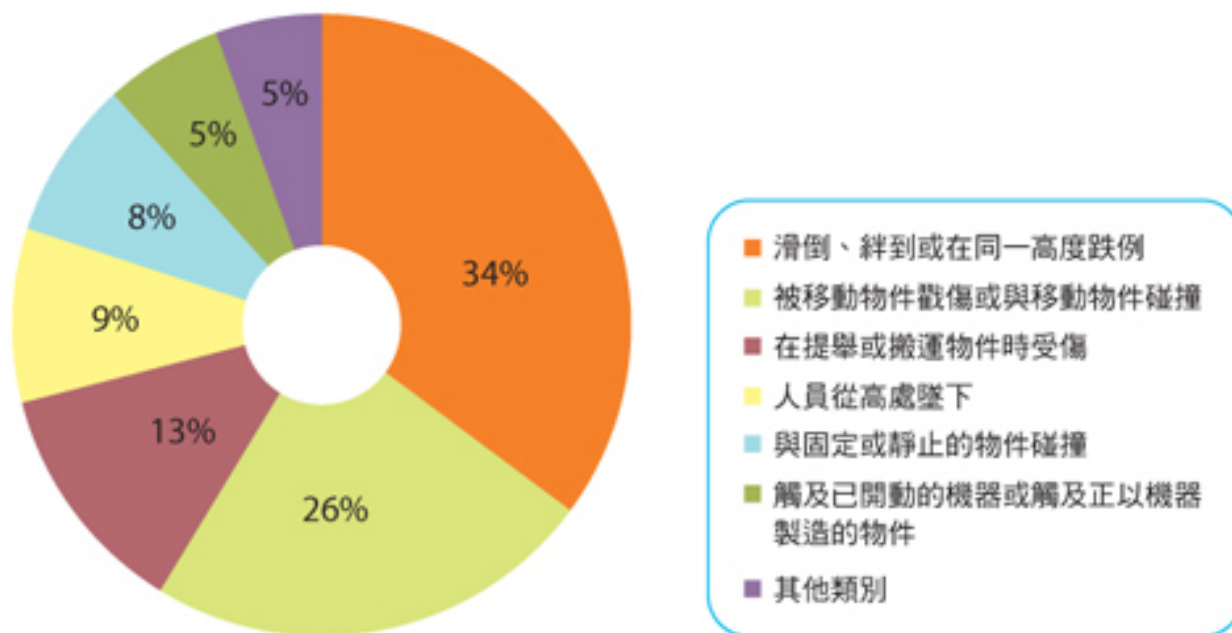


新工程項目每一千名工人意外率與本港建造業平均意外率比較

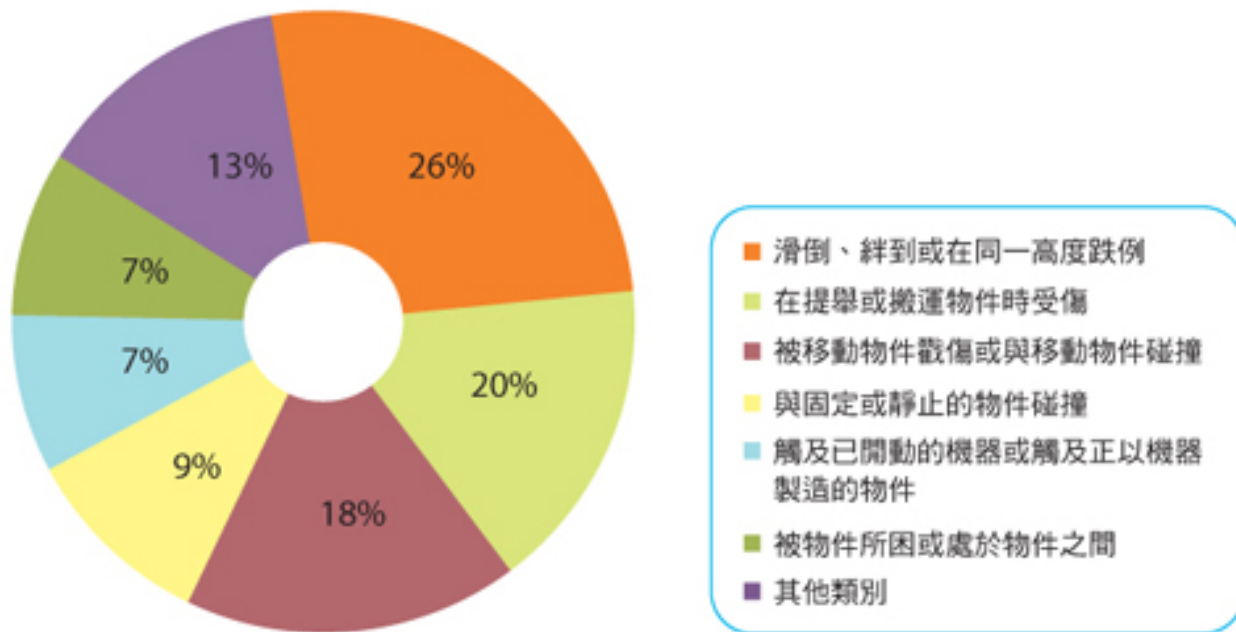


下表列出新工程及維修工程地盤的六種常見意外分布率。最常見的意外是「滑倒、絆倒或在同一高度跌倒」。

新工程項目的意外類別



維修工程項目的意外類別



我們致力推動安全，減少意外率，並杜絕致命事故。為了提高成效，我們繼續採取下列各項有效措施：

- 定期監察及評核承建商的表現；
- 執行多項地盤安全評估項目，例如安全稽核制度、表現評分制、保養工作表現評分制，以及物業管理服務公司評分制；
- 於批出新合約時，考慮過往的嚴重或致命意外記錄；
- 在合約中規定採取可維持地盤高安全標準的監察措施；
- 實施「安全獎勵計劃」向承建商發放獎金，以鼓勵他們採納良好的安全作業準則；以及
- 房屋署工地安全小組委員會定期與各政府部門、承建商的協會及各工會舉行會議，提升承建商的安全意識，以及方便其後評估他們的安全表現。

承建商表現評分制

我們多年來採用承建商表現評分制，以評估、監察和衡量建築工程、屋宇裝備工程及打樁工程承建商的表現，成效有目共睹。不同的承建商在表現評分制下的平均得分（以2002年與2008年的數字比較）均有所提

高：

承建商類別	承建商表現評分制平均得分升幅 (與 2002 年年底數字比較)
建築工程	0.56%
電業	17.3%
消防裝置及水泵	18.6%
升降機及自動扶手電梯	7.1%

鑑於評分制具成效和裨益，我們已完成對拆卸工程及花卉樹木種植工程承建商的表現評分制擴展試驗計劃，並正在進行正式實施前的檢討。

「安全事務聯絡主任及安全主任」計劃

為使公共屋邨的物業管理服務公司、維修承建商及潔淨服務承辦商有安全的工地環境，我們分別為建築工程承建商及物業管理服務公司推行「安全事務聯絡主任及安全主任」計劃。服務供應商須聘請負責安全事務的人員，為公司制訂安全方針，以確保服務供應商於合約期內符合安全規定。



工作前的伸展運動

防墮裝置水平救生繩系統

我們已在合約協議內加入防墮裝置水平救生繩系統的全面技術規格，進一步提升工作人員在高空維修及清潔的安全。截至2009年3月31日，我們已為31個屋邨共162幢有斜面簷蓬的住宅樓宇加設防墮裝置水平救生繩系統，確保高空工作安全。



檢查安全裝備

加強防火

得到住戶的熱烈支持，屋邨管理諮詢委員會在轄下屋邨積極舉辦活動，以提高防火意識。年內，我們在84個屋邨進行了超過90次火警演習及宣傳活動。我們亦舉辦了兩個全港防火有獎問答比賽，參賽者須瀏覽我

們設立的小型防火資訊網站，並回答題目。此外，我們亦與消防處緊密合作。消防處的流動宣傳隊伍在四個月內，一共在29個屋邨展示了宣傳資料。

升降機及扶手電梯安全

2008/09年度，報告顯示扶手電梯的意外數目有上升趨勢。有鑑於此，我們在2008年7月推行升降機及扶手電梯安全活動，向住戶宣傳相關的安全信息。我們在扶手電梯附近設置貼上安全信息的宣傳牌，提醒及建議住戶在使用升降機及扶手電梯時如何避免發生意外，並在屋邨管理諮詢委員會通訊及房屋資訊台的影音資料內提供安全資訊。有關計劃使升降機及扶手電梯的意外數目較2007/08年度下降20%。



遊戲攤位以宣揚升降機安全

安全環境與安全家居

為了宣傳安全和健康的公共屋邨環境，我們轄下有六個屋邨參加了職業安全健康局舉辦的「安健屋邨確認計劃」。六個屋邨將獲確認為「香港安健屋邨」。

保障工人

除法律所規定者外，我們亦盡力保障建築承建商及服務承辦商工人的權益。我們繼續聘請勞資關係主任的措施，以保障工人能按時獲發工資，以及保障他們的權利及權益。我們嚴格實施記分制，保障非技術工人免受剝削。同時，我們亦會向違反僱傭合約責任所定的工資、工時及工人權益的承建商，發出失責通知書，其內會列出被記分數，對承建商未來的投標機會會有影響。

為了監察承建商是否遵守規定，中央巡查隊會調查懷疑剝削非技術工人的個案。年內，中央巡查隊查閱34個屋邨共47份潔淨及保安服務合約中所涉約150 000份僱傭及出勤記錄，並約見1 324名非技術工人，以了解與僱傭相關的違規情況。與此同時，我們亦透過資訊單張、面談、研討會及簡報會，幫助承辦商和工人認清他們的權責。

可持續發展的居住環境

擴大調遷計劃

2008/09年度，我們推出多個調遷計劃，為現有住戶提供更多調遷機會。根據是項措施，我們進行了兩次全港紓緩擠迫調遷工作，讓擠迫戶可選擇調遷至較大型的單位。年內，共有1 030個家庭透過有關計劃獲重新編配公屋單位，使擠迫戶的數目由43 340個降至33 730個。

同樣地，室內樓面面積少於每人七平方米的住戶，可透過改善居住空間調遷計劃，申請遷往較寬敞的居所。年內，有1 630戶根據該計劃獲重新編配公屋單位。

本年度，我們亦推行三次區域調遷計劃，讓現有租戶遷往同區的新單位。經此計劃獲調遷的家庭達1 620個，另有4 600戶基於健康或社會因素，獲得安排邨內調遷或特別調遷。

重建與清拆

為改善舊屋邨居民的生活質素，我們透過重建和清拆以確保他們的居所符合現代標準。我們於1988年推出整體重建計劃，重建566幢舊式公屋大廈，現時已重建了559幢。待牛頭角下邨餘下的七幢大廈（合共5 405個住宅單位）清拆後，計劃便告完成。

整體重建計劃圓滿結束後，舊屋邨的檢查工作將按全面結構勘察計劃進行。該計劃於2005年推出，針對樓齡40年或以上的樓宇，勘查樓宇結構安全、經濟可持續性，以及住屋質素。我們根據勘察結果，決定是否清拆有關樓宇，抑或為樓宇進行保養維修，以延長使用期至少15年。經勘察後，我們確定蘇屋邨須分兩期清拆：第一期清拆將於2009年完成，第二期清拆則定於2012年完成。至今，有3 600個家庭因清拆計劃而獲重新編配單位。



蘇屋邨

2008年7月，我們決定清拆在葵盛東邨全幢約有820個單位的第12座中轉房屋，受影響居民約600名。清拆

定於2010年年初進行。此外，清拆東頭一邨第22座全幢約900個單位的計劃，已於2009年3月獲房委會通過，約1 400名居民需要調遷，預期於2012年完成。

我們亦配合地政總署和屋宇署清拆寮屋及天台違例搭建物的工作，安置受清拆影響的人士。年內，我們共處理420宗安置申請，當中120宗涉及寮屋清拆 / 緊急清拆，另有300宗涉及私人唐樓違例天台搭建物清拆。

通用設計

我們自2002年起採用通用設計，旨在為居民創造安全、方便和無障礙的生活環境，確保所有公屋居民都可以平等地享用社區空間。我們興建屋邨時會顧及所有居民的多元需要及能力，落實「居家安老」的概念，為年長及行動不便人士締造安全和出入方便的環境，讓他們年老時仍可在區內安居。一些屋邨設施，例如依山而建的升降機和扶手電梯、出入斜路和無障礙通道、為視障人士加設引路徑、提供視聽資訊，以及裝置家居安全設備等，均有助締造共融和更能持續發展的生活環境。



視聽資訊



出入斜路和無障礙通道

關懷長者

2009年2月15日舉行的長者希望日，約有2 000名義工參加，房委會主席鄭汝樺女士亦有參與。義工隊分別前往50個公共屋邨探望逾800名長者住戶，向他們獻上關懷並送上禮物。



鄭汝樺女士（房委會主席）與長者傾談，並於中心內享用一眾長者製作的糕點



屋邨改善計劃

為了履行定期改善屋邨環境的承諾，我

們在年內檢討樓宇保養的規格，並加入22個全新、修訂或改良的項目。其中一個較突出的新項目，是採用環氧樹脂密封鑄鐵的排水渠產品，取其更為耐用，可減輕保養需要，從而減省對住戶的滋擾。

供水系統

2008/09年度，我們為10個屋邨內20個泵房進行翻新工程，按計劃翻新的泵房總數為325個。此外，我們已把70個鑄鐵泵更換為較耐用的不銹鋼泵，並把19個高速泵更換為較先進、慢速和低噪音的型號。

方便行人出入

我們推行的更換升降機計劃，令公共屋邨居民出入更為方便。為了響應行政長官呼籲改善行人通道環境，我們着手改善山坡等室外地方及低矮住宅大廈的行人出入設施，並已制定一項為期四年的計劃，在32個屋邨內約60個地點安裝升降機及扶手電梯，現正進行相關的諮詢及可行性研究。

2008/09年度，我們為沒有設置升降機的大興邨，加裝了兩部升降機。漁灣邨亦同樣沒有設置升降機，邨內現正動工加裝兩部。同時，自更換升降機計劃推出以來，我們已更換25個屋邨



大興邨新升降機的啟動儀式

內合共399部升降機；現時另有13個屋邨共183部升降機正在進行更換工程，部分已接近竣工階段。

重鋪電線

2008/09年度，我們按照住宅單位電線重鋪計劃，為17個屋邨約17 000個住宅單位重鋪電線，並安裝經改良的插座。

檢查室外污水渠

我們為室內排水管及室外的污水渠進行定期檢查，此乃維修工作的一部分。我們已於2009年3月完成第12輪檢查工作，共檢查了1 053幢大廈，修復其中299幢樓宇已損壞的水管。

數碼地面電視

第二階段的公共天線分布系統升級工程已經完成，所有公屋住戶現在只需適當的機頂盒，便可觀看數碼地面電視廣播。

免費無線上網服務

2008年年初，我們率先向120個公共屋邨提供免費無線上網服務。此外，我們亦引進第二個服務供應商，在45個屋邨提供同類服務，包括26個早前未有網絡覆蓋的屋邨。所有公共屋邨的地下升降機大堂，以及室外康樂用地均可使用免費無線上網服務。



所有公共屋邨均有免費無線上網服務

數碼閉路電視監察系統

37個屋邨內192幢大廈的閉路電視系統於年內完成全面升級工程。每套閉路電視系統均配備數碼錄影裝置及彩色液晶體顯示屏，並接駁至寬頻及區域網絡，使保安錄影的畫面質素大為提升。

屋邨管理

2008/09年度屋邨管理目標	進度
繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的工廠大廈實施扣分制，藉此改善屋邨和工廠環境。	已達標

屋邨管理扣分制

屋邨管理扣分制自2003年起推行，旨在鼓勵住戶為鄰居和社區設想。在扣分制下，住戶如做出若干損害公眾健康、鄰居或環境的「不當行為」，會被扣分。如住戶在兩年內被扣的分數累計達16分或以上，將會收到遷出通知書，要遷離其租住單位。

外展房屋管理系統

外展房屋管理系統是房委會開發的嶄新保安流動系統，以改善屋邨管理。這個系統有助提高前線員工的流動性及生產力，加強信息流通程度及營運效益。員工執行外展屋邨管理職務時，可使用該系統所配置的電子手帳及流動數據交換網絡等最新科技。外展房屋管理系統不但可讓員工事先或在外展工作地點下載一切所需資料，更可即時上傳住戶提交的資料或維修施工通知。後勤辦事處的其他員工，亦可得悉有關資料並予以跟進。



房委會在2008香港資訊及通訊科技獎頒獎典禮奪得銅獎

外展房屋管理系統廣受讚許，而此項創新技術在2008香港資訊及通訊科技獎奪得「最佳公共服務應用獎（電子轉化）」銅獎。

增添生活姿采

在提供屋邨服務之餘，我們亦致力為居民締造舒適愜意的生活環境。透過提供零售、商業和福利用途設施，我們力求提升居民的生活質素，並為當地社群建立匯聚點。

過去數年，天晴邨、彩盈邨、清河邨及牛頭角上邨的新商場相繼落成，增加了6 000平方米的零售面積。我們在2005年把大部分零售和停車場設施分拆出售予領匯房地產投資信託基金後，現有的商用及零售面積約有159 240平方米、停車位27 000個，以及多個工廠、福利和其他用途的物業。

儘管房委會轄下停車場的租用率輕微上升，但鑑於經濟環境不明朗，我們把停車場收費維持於2008年的水

平。同時，我們繼續為經常使用停車場的客戶提供誘因，凡購買50張或其倍數的泊車代用券，可享八折優惠。

締造更理想的營商環境

為了改善商場的清潔及營商環境，我們於2006年10月實施經改善的扣分制，按商戶各項不當行為扣減分數。事實證明，扣分制有效發揮阻嚇作用，我們至今對150宗扣分個案，發出了198個警告。當中扣減的分數，九成以上與阻塞公眾地方有關。在實施扣分制的同時，我們推行一套獎勵制度，以促進同一目標。根據這套獎勵制度，我們按季度頒發多個類別的獎項，包括最傑出洗手間管理獎和最衛生食肆獎等，鼓勵維持更整潔及舒適的環境。多項公屋調查結果顯示，透過擴大社區參與，改善四周環境，顧客的滿意程度顯著上升。

確保服務質素

為了確保房委會新建和現有發展項目及改建工程的質素，我們的獨立審查組以第三者角色監管我們的樓宇及設施，包括現時由領匯房地產投資信託基金擁有和管理的商業設施。

我們亦與服務承辦商合作，提供優質屋邨服務。為了加強物業管理服務公司、屋邨管理諮詢委員會、地區政黨及房屋署前線人員之間的了解，我們定期舉辦會議和工作坊，藉此促進各方的互信、協作，並培養竭誠盡責、伙伴合作的態度。

為了進一步提高服務水平和建立專業的工作隊伍，我們為物業管理服務公司的員工提供培訓機會，至今約有200名物業管理服務公司前線員工獲贊助修讀並完成香港理工大學開辦的「公共房屋管理公司管理證書課程」。

此外，我們於2009年2月和9月為物業管理服務公司的技術員工舉辦屋宇裝置維修服務的複修課程，主要講授工地安全和質量保證。

改善公共衛生

鼓勵負責任行為

屋邨管理扣分制自推行以來，成效顯著。扣分制設有警告制度，適用於28項不當行為中的12項。初犯者將收到書面警告，若罔顧警告而再犯同樣不當行為，會被扣分。

鑑於不少居民投訴冷氣機滴水，扣分制已於2009年1月把「冷氣機滴水」列為不當行為，違規者經警告後仍不作改善，會被扣5分。由2009年1月1日起，該扣分項目在已裝設或無須裝設冷氣機去水管的公共屋邨實施，而尚待安裝冷氣機去水管的公共屋邨，則會在安裝工程完竣後兩個月實施。

截至2009年3月31日，本年度合共發出335次書面警告，3 808戶被扣少於10分，172戶被扣10至15分，以及三戶被扣16分或以上。我們亦打擊在屋邨內隨地吐痰和亂拋垃圾的行為，在2008/09年度向違規者發出定額罰款通知書合共664張。

遏止疾病傳播

2008年12月禽流感威脅本港，我們繼續嚴陣以待，竭力阻止疾病傳播。採取的措施包括保持市場（尤其是設有活家禽檔攤的市場）高度清潔衛生，並盡力減少鴿子和其他野鳥在屋邨範圍出沒。

我們亦採取不同行動，防止禽流感在屋邨範圍出現和擴散：

- 禁止住戶餵飼野鳥；
- 設法把雀鳥趕離屋邨範圍，例如在樹枝掛上光碟；以及
- 聘請特別清潔工作承辦商，為沾染鳥糞的地方清理和消毒，更重要的是妥善處置在屋邨範圍發現的病鳥或死鳥。



潔淨及綠化的生活環境有助居民保持
身體健康

為了防範蚊患及登革熱，我們積極加強防蚊措施：

- 盡量清除在花圃、遊樂場、排水渠、凹凸不平的地面或四周自然環境的積水；
- 我們的防蚊特別清潔隊至少每個星期進行一次巡查，同時在排水渠、集水溝及簷溝等可能滋生蚊患的地方噴灑蚊油；

- 至今已在轄下屋邨放置合共240個捕蚊器，並配備「噴霧槍」；
- 按食物環境衛生署（食環署）定期公布的誘蚊產卵器指數，加強防蚊工作；
- 在扣分制下，住戶如「積存污水導致蚊患」，一經發現，會被扣五分；以及
- 在43個屋邨舉行巡迴嘉年華活動，宣傳有關防疫的信息，提高蚊患意識。

我們鼓勵住戶與我們攜手合作，保持屋邨清潔，主要的活動包括繼續每季舉辦的全港屋邨洗太平地日。同時，多達1 185項清潔活動在2008/09年度舉行，參與的居民和義工達6 223人。

杜絕無牌熟食檔

我們致力保持屋邨生活環境清潔安全。在執法上，打擊非法擺賣是至為重要的一環。根據最新的公營房屋住戶綜合統計調查的結果，大部分的住戶（69.2%）對屋邨公眾地方的清潔及衛生情況感滿意，這些都有賴我們的特遣行動小組的努力。然而，特遣行動小組在執勤期間經常面對不少壓力甚至危險。去年，兩名組員在一次打擊非法擺賣行動中，被一名小販襲擊受傷。我們非常關注有關情況，會在特遣行動小組組員執勤期間，為他們提供所需的支援。

年內，為了打擊無牌熟食小販，屋邨員工進行了14 114次突擊行動，並與食環署及警方執行了176次聯合行動，共拘捕88人，充公375件貨物。「非法擺賣熟食」屬扣分制下一項不當行為，截至2009年3月底，已有三名住戶因這項不當行為而被扣7分。

中秋節特別安排

鑑於煮熔蠟燭會帶來滋擾，並可能招致火災。在中秋節期間，我們呼籲住戶禁止子女煲蠟。違規者除觸犯扣分制下的不當行為外，更會因為遺下蠟跡，弄污公眾地方而被罰1 500元定額罰款。

為了加強執法，特遣行動小組及區域巡邏隊約400名人員在節日期間加強巡查，特別留意可能較多人燃點燈籠和蠟燭的地方。

在為期三天的行動中，共發出超過500次口頭警告和兩張1 500元定額罰款通知書。

我們亦藉此機會宣傳回收廢物的意識。房委會參與香港地球之友舉辦的月餅鐵盒回收活動，在屋邨設立收集專櫃和擺放臨時回收箱，收集住戶棄置的空餅盒。

促進家庭和睦

為了配合政府促進本港家庭和諧與加強家人關係的政策，我們於2007年推出一系列促進「家庭和諧共融」的房屋計劃，旨在鼓勵家庭成員居於父母或年長親屬附近，或與他們同住，以便互相關懷照顧。這項計劃除了可讓長者及弱勢人士獲得更妥善的照顧之外，更有助實踐「居家安老」的理念，並建立鄰舍關懷和互相扶持的文化。

2009年1月1日實施的「天倫樂優先配屋計劃」進一步推展這方面的工作。此計劃取代兩個原有的優先配屋計劃，即「家有長者優先配屋計劃」及「新市樂天倫優先配屋計劃」，其作用是鼓勵輪候冊申請人與年長親屬同住。除了獲六個月的輪候時間優惠外，合資格公屋申請人如選擇與至少一名有親屬關係的長者同住，可選擇任何一個輪候冊地區。申請人若屬核心家庭，而至少一名有親屬關係成員為長者，則可在市區以外的輪候冊地區內，選擇入住任何兩個鄰近單位。

除了「天倫樂優先配屋計劃」外，我們同時推出「天倫樂調遷計劃」，旨在鼓勵居於公屋的兩代家庭遷往彼此靠近的地方，以便互相扶持。年內，我們預留了1 000個單位，並將申請期從一個月延長至兩個月，讓有



鼓勵建立長者及鄰舍關懷

興趣人士有充裕時間辦理申請手續。凡有意遷往較受歡迎的輪候冊地區的住戶，所需公屋居住期已縮短至七年，家有六歲以下子女，或產婦妊娠期達16周或以上者，僅需五年。

約2 400個現居公屋租戶及約1 790位輪候冊申請人受惠於以上各項房屋計劃，獲編配單位。

員工發展與參與

員工是建立任何機構的基石。我們的服務質素與員工質素息息相關。隨着居民和社區的期望愈來愈高，房委會為員工大力投放資源，確保他們有能力處理業務相關者日漸增加的需求，並創造充滿關懷的工作環境。

2008/09年度員工發展目標	進度
透過找出和分析培訓的需要、舉辦研討會、在房委會總部展示環保資訊，以及在易學網提供環保訊息，加深員工的環保意識和知識。	已達標
檢討和監察房委會員工的環保意識，包括檢討進行內部電話調查的需要，並透過培訓及改善溝通策略，提高員工的環保意識。	已達標

建立關鍵才能

要建立高質素的工作隊伍，培訓是至關重要，藉此不但可以提高服務水準，更確保我們可以應付及管理新的要求，克服新的挑戰。當我們致力提供關懷為本的服務，並在推行房屋計劃時處處顧及住戶的需要，培訓就變得更加重要。

員工也須適應日新月異的科技和各種可交替採用的工作方式。

我們正在開發企業資源規劃系統，以取代現時財務、採購和屋邨維修系統，當中會檢視和修改現行的工作流程和步驟。我們的培訓及發展中心提供針對各種題目的課程的研習方案，並與各業務部門保持緊密聯繫，確保員工具備工作、人際關係及情緒管理方面的技巧，以應付各種改變，並能既出色又有效地完成工作。此外，我們設立靈活的易學網平台，鼓勵員工自學進修。



房委會提供的培訓課程

為了確保工作隊伍能長期持續發展和保持水準，我們在內部進行職業健康及安全作業研究，並根據研究結果

推行辦公室安全視察工作計劃，由超過250名經受訓的辦公室安全視察工作評估員，按照既定的清單檢查各個工作地點，確保員工在良好的環境下工作，發揮他們所長。

為了促進員工的關係，房委會的員工組織定期舉辦各種各樣的活動，例如在香港以外地區舉辦遊覽和生態旅行，安排晚飯聚餐及參加社會／義工計劃，締造和諧的工作環境，也有助加強員工的歸屬感。

義工計劃

為了進一步提高住戶締造和諧生活環境的意識，我們推出了各類型義工計劃。部分活動詳情如下：

- 「蘇GOOD」之「溫情樂聚天水圍」，是無線電視與房屋署義工部合辦的活動，向天慈邨及天華邨的長者派發禮物。共10名義工參與是項活動，向社區散播別具意義的信息。
- 保良局慈善步行2009，是由24名房委會義工組成隊伍參加的慈善步行活動，從香港體育館步行到香港仔郊野公園。義工隊伍完成了慈善步行，共籌得港幣22 298.40元。
- 香港植樹日2009是在馬鞍山郊野公園舉行，由69名員工組成隊伍參加。



「蘇GOOD」之「溫情樂聚天水圍」

豬流感資訊

總務分組把人類豬流感的相關資料上載至房委會入門網站，並發出第7/2009號房屋署職員通函，指示員工瀏覽衛生防護中心的網站，以了解人類豬流感的最新資料。人類豬流感的緊急應變方案，亦已上載至房屋署內聯網的屋邨管理頁，供管理人員參考。

我們的經濟工作成效

- 財政成效
- 公屋租金政策
- 善用資源
- 具成本效益的運作

隨着金融海嘯發生，2008/09年度是不容易的一年。為了減輕業務相關者（包括承建商及租戶）的財政困難，我們採取了多項措施，包括把地基工程合約和新工程建築合約的來索即付保證書擔保額由10%減至3%；提早支付保險費；把付款期由21天縮短至14天；在新工程合約的每月付款期之間加插中期付款；以及為屋邨維修保養工程的施工訂單新增中期付款。推出這些措施，全賴我們與承建商建立了伙伴合作精神。

面對金融海嘯和2008/09年度經濟下滑，政府呼籲各方盡力創造就業機會。為此，我們於年內提前開展數個工程項目，包括拆卸觀塘分層工廠大廈、建造天水圍104區社區綜合服務大樓，以及批出啟德1B地盤的設計和建造綜合合約。

由於須確保房委會的經濟工作達致可持續的成效，尤其於經濟不景時，因此我們透過善用物料和採用最先進的建築技術，謀求實用而具成本效益的建築方案，而同時優化品質和提高安全水準，改善住戶的生活環境。

2008/09年度經濟工作成效目標	進度
實施新租金調整機制和跟進《公屋租金政策檢討》的結果。	已達標
繼續減低租住公屋的空置率。	已達標
實施租約管制和舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋資源的情況。	已達標
繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加快進行預防性維修、修復和改善工程。	已達標

財政成效

房委會在財政上獨立自主，並運用其內部資金維持轄下龐大的公營房屋計劃。2008/09年度的財務報表已載錄於我們的年報之內。

財政成效概覽

截至2009年3月31日止年度的綜合收益表

港幣 (百萬元)	
綜合運作帳目盈餘	4 111
資金管理帳目赤字	(4 007)
代管服務帳目赤字	(7)
年度盈餘	97

2008/09年度綜合運作帳目盈餘分項數字

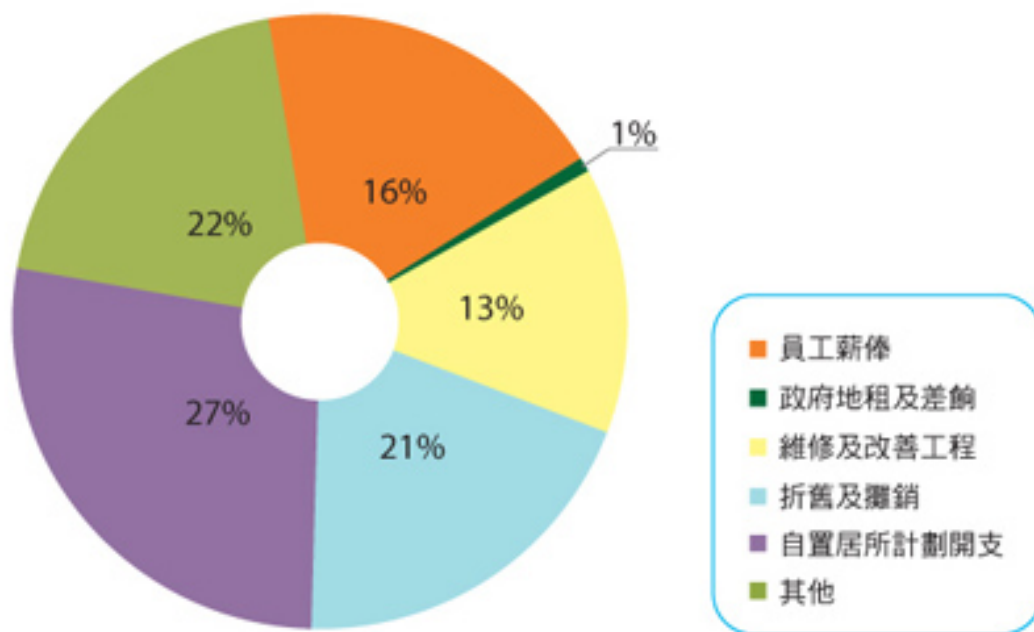
港幣 (百萬元)	
租住房屋業務赤字	(1 146)
計及特殊項目的商業樓宇業務盈餘	536
計及特殊項目的資助自置居所業務盈餘	4 711
計及特別收入及特殊項目的年度盈餘	4 101
加：特別收入	12
減：特殊項目	(2)
綜合運作帳目的年度盈餘	4 111

2004/05至2008/09財政年度的資本開支

項目	港幣 (百萬元)				
	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09
建築工程	7 228	3 467	3 634	4 950	5 845
改善工程	174	214	107	162	249
電腦系統	105	84	111	117	107
資本開支總額	7 507	3 765	3 852	5 229	6 201

截至 2009 年 3 月 31 日，房委會可用於投資的資金為 563.75 億港元，較 2008 年 3 月 31 日增加 8.28 億港元。

2008/09年度經常性開支分析



公屋租金政策

租金調整

2008年1月1日，我們引進新的公屋租金調整機制，取代租金與入息比例中位數10%的法定上限。新機制按租戶的家庭入息變動而調整租金。是項新租金政策旨在訂定更貼近租戶負擔能力的租金水平，從而達到我們為有真正需要人士提供公屋的目標，讓公營房屋計劃得以長期持續推行。

在新的租金調整機制下，公屋租金每兩年檢討一次。首次檢討定於2010年進行。公屋租金調整比率，取決於收入指數的變動，惟加租幅度上限為10%。

年內，政府為支援本港弱勢社群，推出紓緩通貨膨脹措施，除了繳付額外租金的家庭外，一般公屋租戶毋須繳交2008年8至10月共三個月租金，轉而由政府承擔。此外，我們安排把2008/09年度全年政府差餉寬免轉歸租戶，所有租戶都可受惠。

租金援助

租金援助計劃於1992年推出，一直幫助經濟暫遇困難的公屋租戶。該計劃會因應申請人的個別情況減租25%或50%。我們不

時加以檢討及放寬資格要求，讓有需要的租戶獲得更適切的援助。截至2009年3月底，受惠於租金援助計劃並獲減租的家庭達11 960戶。



租金援助計劃旨在幫助暫遇困難的公屋租戶

租金優惠

在2008年9月全球金融危機爆發後，我們於短時間內向零售及工廠租戶提供租金寬免。我們在2009年1至2月兩個月內，向零售及工廠租戶提供租金優惠，減免50%的淨租金（不包括差餉及冷氣費）。就工廠租戶而言，除了現有的租金評估機制，我們亦於續訂固定年期的租約時，採取更靈活的措施。

善用資源

我們的首要職責是為未能負擔私人出租樓宇的市民提供公共租住房屋。2008/09年度，我們共編配約25 000個單位予公屋輪候冊申請人，一般申請人和一人長者申請人的輪候時間分別為1.8及1.2年。

	公屋的平均輪候時間	
	我們的承諾	實際輪候時間
一般申請人	3年	1.8年
單身長者申請人	2年	1.2年

減低空置率

第13期特快公屋編配計劃於2008年7月推出，旨在提高較難租出單位的出租率，盡量善用房屋資源。根據是項措施，合資格的公屋申請人會有兩次機會選擇公屋單位。截至2009年3月底，約共2 110個家庭循此途徑獲編配公屋單位，當中包括50個於第12期特快公屋編配計劃受惠的家庭。

此外，為了進一步減低房屋資源的空置率，我們向願意入住空置較久單位的公屋申請人提供優惠。凡申請人入住空置12至24個月的單位，可享八個月半租優惠；而入住空置24個月以上的單位，可享12個月半租優

惠。2008/09年度，在這項安排下共租出2 160個單位，當中1 210個單位透過特快公屋編配計劃租出。

打擊濫用公屋

為了遏止濫用公屋資源，我們成立善用公屋資源分組，負責密切監察涉嫌濫用公屋的個案，並展開調查，而有需要時會進行深入偵查。

年內，我們調查了6 800多宗懷疑濫用公屋個案，另審查了約5 700宗個案的申報記錄，以確定租戶是否仍符合資格入住資助房屋。地區租約事務管理處擔當支援角色，負責採取防禦措施，例如每兩年巡查公屋單位一次，並憑藉日常管理工作和處理租約事務的經驗作出支援。年內經雙方共同努力所收回的單位，加上因其他原故而自願交回的單位，可重新編配予有需要的家庭。

濫用公屋的根源在於住戶的心態，而教育正是最佳的治本方法，可避免問題延續。我們籌辦了多項宣傳計劃，例如張貼海報、派發宣傳單張、製作短片及舉辦社區外展活動，宣傳公共房屋的價值及好處，提醒租戶珍惜公共房屋資源。

打擊欠租情況

為了防止及打擊公屋和商業樓宇租戶拖欠租金，我們相信最佳辦法是讓租戶有方便準時交租的途徑。根據是項原則，我們已推出多項措施：

- 其他櫃檯收租途徑讓租戶可於900多家便利店及逾50多個港鐵站客務中心交租；
- 領取綜合社會保障援助住戶的租金津貼會直接從社會福利署轉帳予房委會；以及
- 進行宣傳推廣，鼓勵租戶試用其他櫃檯收租途徑。



打擊濫用公屋的宣傳單張

由於收租網絡擴大，欠租個案穩步減少，情況令人鼓舞。年內，拖欠租金比率由3.5%下跌至低於3%。

2008年12月，隨着互聯網服務開拓，原先的查租熱線服務得以擴充。租戶現可上網自行查核最新的交租狀況及過去六個月的交租記錄。此外，截至2009年3月，我們已安裝100個查租易服務站，租戶可從服務站查核應交租金數額，需要時可列印租金查詢通知書。

出售剩餘居屋單位

隨着政府於2002年為公共房屋政策重新定位，我們已停建及停售居屋單位。至於16 700個剩餘居屋單位存貨，我們已於2007年起按計劃逐步出售。

期數	開售日期	發售的剩餘居屋單位數目	售出居屋單位數目	售出居屋單位百分率
第 1 期	2007 年 1 月	3 056	3 052	99.87%
第 2 期	2007 年 8 月	3 255	3 255	100%
第 3 期	2008 年 2 月	3 052	3 018	98.89%
第 4 期	2008 年 9 月	3 221	1 900	58.99%

首三期發售的單位極受市民歡迎，銷售率接近100%，合共售出9 325個單位。然而，2008年第四季出現的全球經濟危機，以及本港經濟面對不明朗因素，影響了第四期銷售工作，以致該期推售的3 221個單位只售出約1 900個（約59%）。因應第四期的銷情和市場情況欠佳，我們決定在2009年第四季推出第五期銷售工作時，發售約1 400個單位。我們制訂日後銷售剩餘居屋單位的工作時，會繼續密切留意市場情況。

在出售剩餘居屋單位時，售樓章程已根據內部及外部指引編製，包括地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的通函、香港地產建設商會發出的守則、香港法律改革委員會發出的報告，以及其他相關機構的刊物。



第四期出售剩餘居屋單位

具成本效益的運作

縱然在社會及環境方面達到可持續發展的最佳成效，但不透過實用和符合成本效益的設計，以致在經濟範疇的持續成效不彰，我們的房屋計劃亦難以持續發展。

具成本效益的設計

我們考慮到地盤限制及善用發展潛力，自2000年起興建因地制宜的非標準化住宅樓宇。我們於2008年根據近年來多元化的建築發展項目，建立了一個「構件式單位設計」資料庫。構件式單位旨在以最符合居民利益的设计，減低環境影響，並透過擴大使用機械化建築程序，提高效益及生產力。

根據2009年2月 / 3月收到的建築工程合約標書，以及成本顧問報告的結果，我們的樓宇上蓋建築成本，普遍比私人市場的同類項目低約36%。我們更引進新軟件以優化轄下樓宇的結構設計，成本數字可望進一步改善。

採購

本年度是房委會採購策略的重要里程碑。為了善用外間資源，引進創新設計及先進科技，同時維持必要的品質監控，我們在啟德1B地盤的公營房屋發展項目採用嶄新的綜合採購模式。這種新的模式將創新的理念融入設計、生產及研究，廣泛採用機械化建造過程，以實現可持續發展的概念。

透過獨立審查組確保建築質素

由於我們的樓宇不受《建築物條例》監管，獨立審查組參照屋宇署的做法，就房委會所有現存和新建樓宇，以及改建工程作第三者監管。獨立審查組直接向房屋署署長負責，並取得屋宇署署長的支援和指引。獨立審查組亦負責其他與確保樓宇質素有關的職務，包括：

- 負責行使屋宇署署長授予的建築事務監督權力，監管曾屬房委會的「居者有其屋計劃」及「租者置其屋計劃」的樓宇，以及現時由領匯房地產投資信託基金擁有和管理的商業設施。
- 根據《升降機及自動梯（安全）條例》，規管房委會轄下屋邨內所有升降機及扶手電梯的使用。

全方位維修計劃

我們訂立全方位維修計劃，旨在主動為所有屋邨進行周期性維

修和翻新工作，而不是被動地待接獲住戶投訴或查詢才跟進。

我們派出家居維修大使到各單位進行家訪，檢查是否有地方需要維修。小型維修工作會即場進行；若情況較嚴重，會即時發出施工通知。我們的目標是在五年內完成檢查所有公共屋邨。

自計劃於2006年2月推出以來，家居維修大使已造訪102個屋邨的約188 400個單位，其中的家訪成功率達85%。當中51個屋邨共147 950個維修項目已告完成，耗資2.93億港元。

全方位維修計劃系統為有關工作提供電腦化支援，不但準確保存各項維修記錄及個別單位的維修詳情，而且方便員工發出及處理施工通知，以及預約和安排維修工程。家居維修大使進行檢查工作時，更可利用電子手帳即時取得所需資料。此外，我們設有保養熱線，住戶可安排預約檢查和查詢個別單位的維修進度，以及提供意見。

為了向住戶推廣全方位維修計劃及其好處，我們在大窩口邨設置維修保養教育徑，以及安排流動維修保養教育專櫃作巡迴展覽，迄今已完成在74個屋邨的展覽，吸引合共21 600人參觀。據顧客滿意度調查顯示，全方位維修計劃廣受好評。在該計劃推出後，住戶對維修及保養服務的整體滿意度由40%大幅上升至86%（以2008年10月前完成全方位維修的住戶計算）。同時，有73%的受訪住戶認為全方位維修計劃在改善家居維修方面屬「非常有效」或「有效」。有見成效良好，我們已把全方位維修計劃，擴展成為一個涵蓋其他保養和改善工作的固定計劃。

全面結構勘察計劃

在全方位維修計劃、全面結構勘察計劃及屋邨改善計劃互相配合下，我們能保持屋邨質素，延長其使用期，從而確保房屋單位可持續使用。

我們透過全面結構勘察計劃，為樓齡超過或接近40年的屋邨檢查樓宇結構安全，並評估修葺成本和住屋質



全方位維修計劃著重主動進行室內檢查及維修



房委會熱線職員接聽來電

素。年內，華富邨及坪石邨的勘察工作完成，我們決定把這兩個屋邨保留，延長其使用期15年。所需的修葺及改善工程，將與屋邨改善計劃同時進行。該計劃旨在活化舊屋邨，並促進邨內的社區聯繫。以坪石邨為例，改善工程包括在現時並無升降機的低矮樓宇安裝升降機。

明年，我們會檢查美東邨、葵盛西邨、瀝源邨和愛民邨可否繼續保存。在未來10年，全面結構勘察計劃會推展至另外32個樓齡較高的屋邨。

市場主導的租賃策略

我們的零售店舖，大部分透過公開招標和直接協商方式，以市值租金出租。對於一些吸引力稍遜的舖位和地方，我們會採取短期租賃策略，以提高其租用率，例如即時競出租金投標、接受即時申請，以及容許某些空置舖位經營多種行業等。我們除了定期檢討店舖的行業組合外，還不時加入新行業，以配合市場趨勢。

為了確保我們零售店舖的管理和租賃具競爭力及成本效益，我們亦聘請顧問提供專業意見。

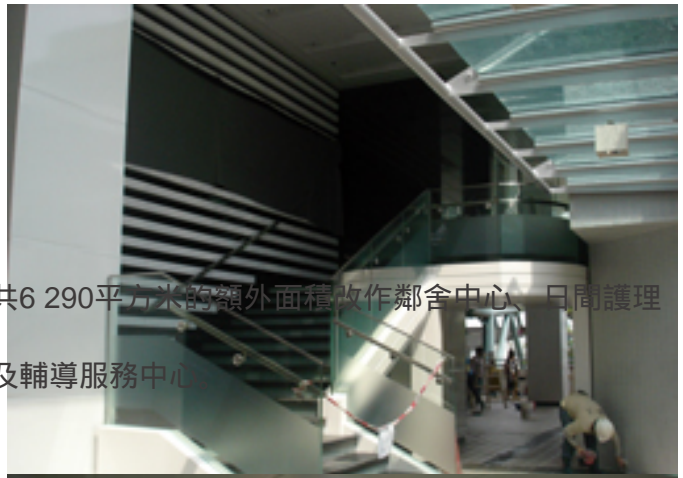
地盡其用

我們一方面提升商業設施的零售潛力，亦同時探討如何盡量善用吸引力稍遜的地方，作有利社區的用途。我們重新編排商業舖位，並已陸續租出。

地點	措施	進度
天恆邨停車場	把1樓、2樓和5樓改作電話投注中心暨義工及培訓中心	接近完成，將於2009年4月開幕
南山街市	把多個街市檔位重新組合成一個供經營漁農產品的大面積舖位	已完成
兆康苑	把多個街市檔位改成一個面積約244平方米的飲食中心	已完成
富山街市	把多個街市檔位合併為一個舖位	已完成



我們亦致力為社區提供福利用途設施。年內，我們把合共6 290平方米的額外面積改作鄰舍中心、日間護理中心、安老院舍、社會服務外展辦事處、青年中心，以及輔導服務中心。



天恆邨停車場 - 1樓電話投注中心

天恆邨停車場 - 5樓義工及培訓中心

同時，我們為轄下商業設施進行大規模翻新工程，包括粉飾外觀、改善照明、美化鋪面和天花，以及改善廁所和空調系統，以締造更理想的營商環境，提升零售潛力。



翻新後的南山街市

翻新後的南山街市

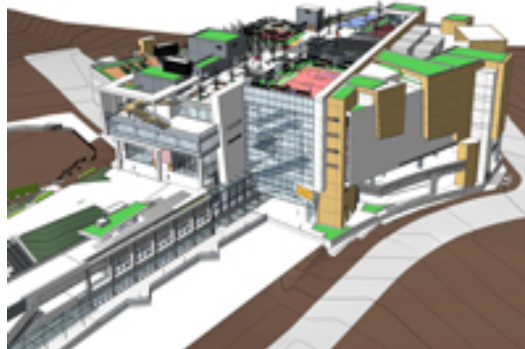
善用資訊科技

在資訊科技方面，我們繼續投入可觀的資源，以進一步改善業務運作，提升服務效率，為住戶提供更方便的服務。

2008年10月，我們推出網上非住宅物業管理系統，終止使用主機電腦進行有關工作，房委會的資訊科技作業從此邁進新里程。我們於年內另一項重要成績，是為租戶推出互聯網服務，藉此提供更優質、更方便的顧客服務。該等服務的使用率穩步上升，而我們日後會加入更多網上功能，以助業務發展及聯繫顧客。

近年，我們引入嶄新技術，例如臉孔辨識技術、三維電腦輔助設計、電子手帳及行動裝置等，借助資訊科技以革新營運方法和精簡工作流程。自2008年開始推行的外展房屋管理系統，免除以往公屋住戶兩年一度遞交紙本申報表的做法，大幅減省員工的時間和精力。這項服務在2008香港資訊及通訊科技獎奪得「最佳公共服務應用獎（電子轉化）」銅獎。

此外，為了提高效率及加強保安，我們完成了屋邨管理及影像處理系統的改善工程，以自動化系統處理住戶更改家庭成員和臨時戶籍的申請。採用這項影像技術管理租約事務，可大幅減少耗用紙張。

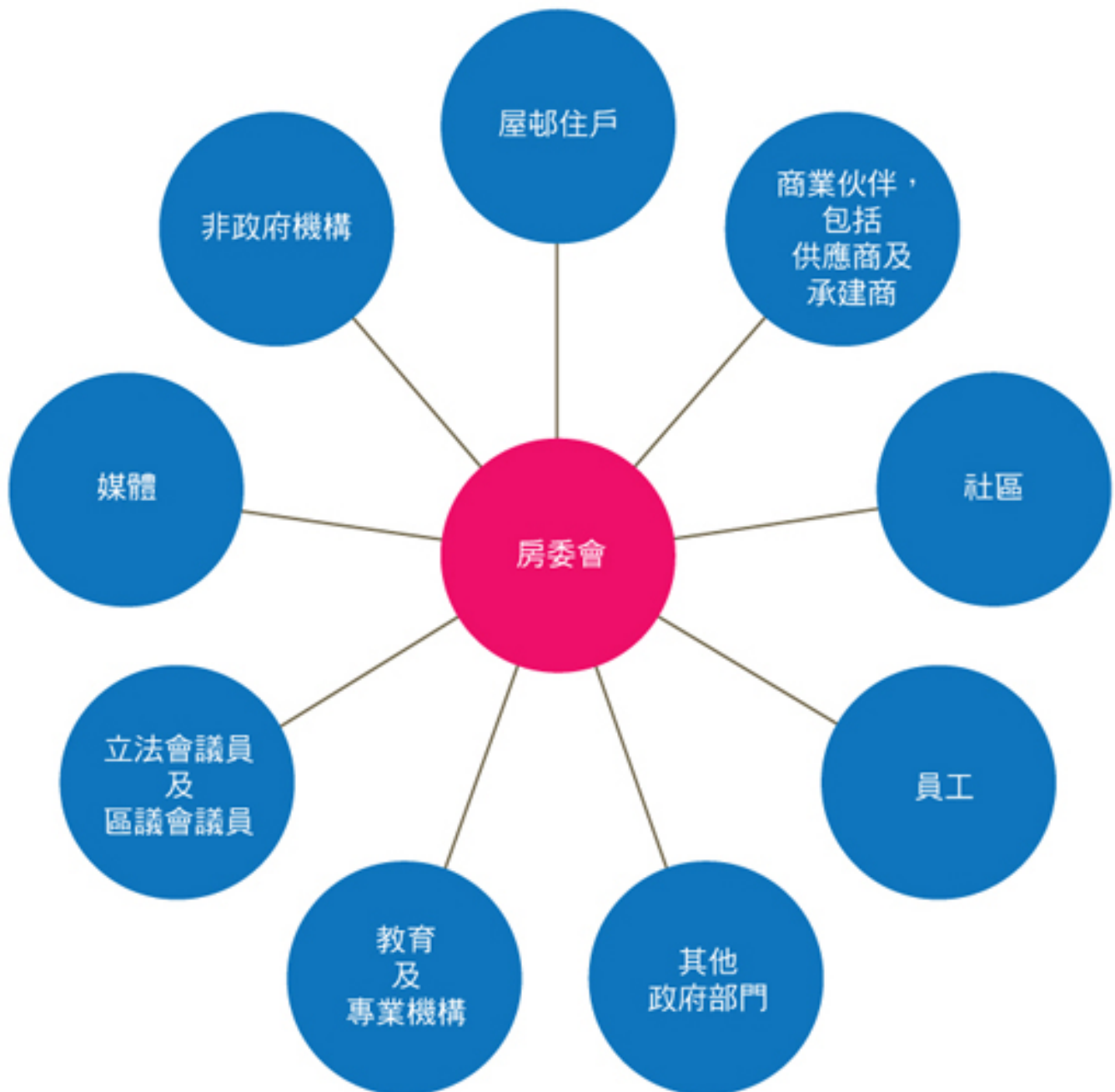


三維電腦輔助設計的影像

業務相關者的參與

- 公眾參與
- 租戶及商業伙伴的參與
- 員工參與

與業務相關者攜手合作，是持續發展房屋的唯一途徑。從規劃、設計、興建到管理屋邨，均涉及不同的業務相關者，而他們亦各有不同需求。我們透過各項共同參與措施，主動與他們聯繫，了解他們的期望，並向他們說明我們各項決定所依據的理念。



2008/09年度業務相關者參與的目標	進度
為房委會員工舉辦不同活動，積極溝通和收集員工的意見，藉此提高營運效率。	已達標
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和措施的了解。	已達標
與環保團體合作，在公共屋邨進行推廣環保計劃	已達標
參加香港環保卓越計劃界別卓越獎（物業管理），在公共屋邨推廣環保管理措施。	已達標
與物業管理公司聯絡，在居屋屋苑為居民舉辦活動，以及將環保署的環保信息傳達物業管理公司，以在居屋屋苑推廣環保意識。	已達標

公眾參與

自2002年起，我們舉辦了多項社區參與活動，包括工作坊、諮詢會、展覽及比賽，以收集意見、解決問題，以及建立互信和達成共識。這些活動在凝聚社區方面成效顯著，並為改善公共屋邨及其配套設施的規劃和設計，提供了理想的解決方法。

大型公共屋邨發展項目的公眾參與工作坊

為了提高公眾的參與程度，我們於2008年5月的地方行政高峰會上進一步承諾，日後在規劃及設計階段，會為大型公共屋邨發展項目舉辦公眾參與工作坊，就基建設計等事宜，收集不同社會階層的意見。此舉讓公共屋邨居民及區議會有機會透過定期諮詢程序，更積極參與。近期就蘇屋邨重建項目和安達臣道新公屋發展項目舉辦的公眾參與工作坊，均證明此舉有助與公眾達成共識。

2008年11月29日，房委會就安達臣道公屋發展項目舉辦公眾參與工作坊。約100名來自不同界別的參加者共分為七組，討論有關屋邨及社區設施、出入通道及交通配套服務的事項。討論過程熱烈，而收集得來的意見，有助我們修改安達臣道發展項目的規劃，以盡量回應地方社區的期望和需要，同時亦有助政府各部門與公眾一起定出規劃社區設施方面的未來路向。



安達臣道公屋發展項目的公眾參與工作坊

保存房屋歷史風貌

在重新發展多個歷史久遠的屋邨時，我們安排拍攝影片和照片，記錄石硤尾邨、蘇屋邨和牛頭角下邨的居民生活點滴。有關影片和相片集是給遷出住戶惜別和回憶舊屋邨的溫馨紀念。



石硤尾邨



石硤尾邨



蘇屋邨



牛頭角下邨

以牛頭角下邨為例，我們正與區內一間非政府機構合作，製作昔日邨內居民的口述歷史記錄文集。

擴大屋邨管理諮詢委員會的參與

自1995年起，我們已先後在136個屋邨成立屋邨管理諮詢委員會。屋邨管理諮詢委員會可加強居民的溝通及地區歸屬感，促進社區和諧，並改善屋邨管理的效率。我們在公共屋邨的運作和保養方面，進一步引入「鄰里管理」的構思。為此，我們與屋邨內的社區中心、服務機構、區議會及非政府機構合作，為區內居民提供協助和支援。

在實施是項措施前，我們在2009年農曆新年期間舉行一系列共五次座談會，參加人數約1 700人，讓屋邨管理諮詢委員會委員與區內非政府機構人員共聚一堂。座談會的主要目標是使這些組織緊密合作，透過他們鞏固社區網絡，幫助居民互相聯繫，成為親善樂助的好鄰里。

有效的溝通

傳媒關係

有賴傳媒的報道，公眾才可知悉並加深了解我們的方針和措施。因此，我們與報章、雜誌、電視和電台等協助我們傳播信息的傳媒，保持緊密聯繫。

年內，我們的新聞組發布49份新聞稿，安排30次新聞簡報會，並處理844宗傳媒查詢及1 114宗由傳媒轉介的投訴和查詢。

「廣播信息」

推出「廣播信息」，旨在讓公屋住戶和市民得悉房委會最新的政策和服務。我們在2008/09年度，共製作了32段錄音信息供電台播放，內容涵蓋多項與住戶息息相關的信息，例如升降機及扶手電梯安全及防範流行性疾病。

房屋資訊台

為了讓住戶知悉重要的房屋資訊，我們繼續為房屋資訊台製作房屋資訊短片，透過設於公屋大廈升降機大堂或公用地方的液晶顯示屏幕播放。2008/09年度，我們製作了40多段宣傳短片，主題包括安全使用屋邨設施、健康生活、環保措施，以及住戶感興趣或與之息息相關的其他題材。

房委會通訊

房委會定期出版兩份通訊，向員工、公共屋邨租戶及其他業務相關者介紹重要的房屋資訊。該兩份通訊分別為每兩星期在網上出版的通訊《互信》，以及每半年一期的《屋邨管理諮詢委員會通訊》。《互信》報道員工和各業務相關者感興趣的消息，而《屋邨管理諮詢委員會通訊》向200萬名住戶介紹重要的房屋資訊、屋邨新聞、環保措施，以至各項社區和屋邨活動，每年印發約100萬份。重要報導均備有錄音版本，讓視障住戶及教育水平較低的住戶收聽。

電子通訊

在現今的電子時代，互聯網是其中一種最有效的通訊途徑。年內，我們在網上提供多項服務，既可改善與客戶的通訊，又可增強我們的電子客戶服務。2008年年底，房委會網站推出一項嶄新服務，讓住戶、公屋申請人和市民可隨時在網上瀏覽公共屋邨資訊，更可查閱各自的繳租記錄、在屋邨管理扣分制下的累積分數或公屋輪候冊申請進度。租戶亦可使用網頁內的租金水平試算器，因應預期的家庭人數或住戶入息變更，計算應繳租金。網上查詢公屋申請資格的互動式服務，亦於2009年年初推出。同時，各屋邨辦事處裝設了查租易服務站，為居民提供查詢繳租資料的另一途徑。自2009年起，各項調遷計劃及特快公屋編配計劃的最新單位目錄表，均上載至房委會網站，以便申請人揀選單位。

機構訪問

我們歡迎世界各地的機構派員來訪，就房屋事務交流意見和分享經驗，擴闊我們的國際視野，俾能對自身的表現知所比較，不斷改進。年內，我們接待了66個本地和國際代表團，包括政府部門、房屋組織、學術機構及相關的專業團體。我們為代表團安排講座、參觀房委會展覽中心，以及參觀各公共屋邨和建築地盤等。



房委會人員帶領海外代表團參觀公共屋邨

租戶及商業伙伴的參與

為了善用我們的資源及外間的專業知識，我們外判若干項目予商業伙伴。讓他們了解我們對服務質素的要求，對於確保我們服務質素及居民獲得可持續發展的生活環境，尤其重要。因此，我們與承辦商及供應商保持緊密聯繫，確保我們的要求一致。

避免及調解合約糾紛

我們設立糾紛調解顧問制度，避免與承建商的糾紛升級。自2004年起，我們首先為所有建築工程和地基工程合約引入該制度，以便與承建商共同努力，在糾紛出現時從速排解，防止問題惡化而招致更大損失。

與承建商分享經驗

在2008年年中，我們就當年年初完成的所有建築工程合約，舉行綜合完約工作坊，以檢討合約管理工作的成效。

此外，我們在2008年7月與職業安全健康局合辦工地安全研討會2008。四家物業管理服務公司的高級人員出席行政總裁論壇，分享他們在職業健康及安全，以至改善屋邨管理方面的經驗。我們亦就職業安全、高空工作及安全使用化學品等課題舉辦多個講座，以提高與會者的工地安全意識。



工地安全研討會2008



工地安全研討會2008



高空工作講座

社區園圃計劃

為了鼓勵居民愛護環境及積極參與社區綠化活動，我們訂立目標，每年增設五個屋邨社區園圃，動員居民在邨內種植蔬果並且一起分享成果。為了吸引居民參與計劃，屋邨內大部分園圃的位置均十分便利，例如設於公眾地方、市場及廣場。是項計劃得到居民的積極參與，我們不但希望藉此提升居民的環保意識，亦務求加強他們的社區歸屬感及提高社區凝聚力。



推行「育苗行動」計劃



社區參與種植計劃

教育宣傳計劃

為了宣傳公平分配公共房屋資源，一項為期一年、以屋邨管理諮詢委員會委員和租戶為對象的教育活動在天悅邨舉行。我們透過傳媒及簡報會，解釋打擊濫用公屋的政策，並說明我們須盡量以明智、公平和合理的方式分配公屋資源。有關活動旨在令居民更加明白公屋的價值，鼓勵他們珍惜公屋資源。

我們亦在社區內舉辦一連串教育活動，令住戶更重視公屋的保養，並鼓勵他們配合房委會的全方位維修計劃。我們設立流動維修保養教育專櫃，由家居維修大使透過各式展品和錄像，介紹正確保養和使用室內設備的方法。此外，我們印製一套詳盡的資料單張派發予住戶，當中列明安裝室內設備時的注意事項。

為了教育業務相關者要節省能源，我們鼓勵他們參加2008年的「惜電日」，而前線員工及居民均踴躍參與，在該日節省了逾440 000小時的電力。



「930惜電日」宣傳海報

融入社區

天水圍是人口快速增長的社區。隨着新租戶不斷遷入區內屋邨，住戶需要大量社區支援，以便適應新環境，化解潛在的社會問題。有鑑於此，我們自2008年4月起，以試驗形式在天水圍區設立房屋諮詢及服務小組，幫助新住戶融入社區，提高他們對社區的歸屬感。房屋諮詢及服務小組於天水圍的主要服務範疇為：

■

透過迎新簡介會、家訪及諮詢服務，協助新遷入的住戶適應環境。如有需要，更會向有關部門或志願機構轉介需要幫助的家庭。

- 設立電話熱線，解答住戶的查詢，向住戶提供即時協助。
- 聯繫及協調屋邨管理諮詢委員會、各政府部門及志願機構，安排培訓、講座或協助有關組織為租戶提供外展服務。

我們會向新住戶簡介區內學校、社區中心和支援服務，並邀請他們參加迎新聚會，以建立社交網絡，從而協助他們認識其鄰居、屋邨管理職員，以及區內的支援組織。

這項服務很受新住戶歡迎。房屋諮詢及服務小組已為3 100戶舉辦簡介會，亦已向2 000戶提供外展服務，以及提供1 500次諮詢／顧問服務及家訪。我們將於2009年年底進行評估，檢討該計劃的成效。



房屋諮詢及服務小組職員向新遷入的租戶簡介屋邨，尤其是關於附近社區的資料、邨內的交通及教育服務



房屋諮詢及服務小組的社工向新租戶介紹小組的服務。

我們亦決定與非政府機構合作，把天晴邨一個總樓

面面積達9 500平方米的露天停車場，改建成一幢六層的社區綜合服務大樓。動土儀式於2008年12月舉行。

非政府機構對這個發展項目反應積極，約20間機構正計劃在大樓落成後遷入。



與客戶及業務相關者共同建設社區

除了屋邨管理諮詢委員會舉辦的社區建設活動之外，我們亦透過其他措施培養住戶、員工及承建商之間的伙伴合作關係。我們為參與全方位維修計劃的屋邨的住戶安排44個討論會，為屋邨員工及承建商舉辦25個全方位維修計劃講座。此外，我們亦為新加入的地區合約承建商安排八個伙伴工作坊。

為了加強物業服務公司、屋邨管理諮詢委員會委會、地區政黨及房屋署前線人員之間的溝通，我們定期舉辦會議和工作坊，以促進各方的互信和協作，並培養竭誠盡責和彼此合作的態度。

表揚優質服務

為了提高服務水平和建立專業的工作隊伍，我們已資助約200名物業服務公司員工，完成香港理工大學專為他們開辦的公共房屋管理公司管理證書課程。我們更不時開辦屋宇裝備保養的複修課程，以維持服務質素。

我們與專業團體及其他政府機構合辦優質公共房屋建造及保養維修大獎2008，旨在表揚在公共屋邨建造及保養維修方面表現傑出的機構和人員，並藉此讓業界交流心得，提升房屋質素。我們於此活動中獲頒授的獎項逾100個，涵蓋優質工程、環境保護、職業安全及健康、道德與誠信、伙伴合作，以及顧客服務等範疇。更令人雀躍的是，在工程進行期間，房委會有工地錄得零意外的佳績。

2009年1月，我們舉辦2008屋邨管理服務承辦商大獎，以嘉許為居民提供優質服務的服務供應商。表揚最佳表現的獎項有21個，分別由12個物業服務、清潔服務和保安服務承辦商獲得。今屆特設「最佳物業服務公

司（安全管理）」獎項，表揚得獎承辦商於過去一年維持「零意外」記錄的卓越表現。

業務相關者回饋意見

為使房委會的服務精益求精，我們積極收集業務相關者的意見，找出需要改善之處。一年一度的公營房屋住戶綜合統計調查，正是幫助我們蒐集有關意見的有效方法。這項調查始於1992年，主要目標是了解公屋居民最新的社會經濟概況，以及諮詢他們對各類房屋相關事務的意見，以助我們進行檢討和制訂政策。

2009年公營房屋住戶綜合統計調查的主要涵蓋範圍如下：

- 公共屋邨居民的社會經濟概況；
- 住戶對不同屋邨管理服務的滿意程度及意見；
- 對屋邨管理諮詢委員會的觀感；
- 住戶對環保措施的意見；
- 對於公共屋邨內舉辦促進家庭和睦活動的意見；
- 家庭購物習慣；
- 停車場/單車停泊設施的使用情況；以及
- 租戶未來的住屋計劃

2009年公營房屋住戶綜合統計調查結果顯示，租戶對保安服務的滿意度為78%，而居民對公共屋邨公眾地方的清潔及衛生情況的滿意程度與去年相若。大部分租戶（69.2%）在2009年均表示滿意公共屋邨的清潔和衛生情況。住戶對維修保養相關服務的滿意程度於過去數年一直改善，2009年更達61%。

員工參與

與員工溝通

我們認為公開和合作對房委會及員工來說均十分重要。因應2007年員工意見調查的結果，我們推行了一系列措施，以改善與員工的雙向溝通，例如加強「電子摘要」的內容，讓員工知悉更多新房屋政策的背景資料、內容和理據。透過內部電郵發放的「電子摘要」加強政策的透明度，有助令員工的期望與房委會的目標

更趨一致，令員工更盡心工作，並改善與公眾的溝通。我們設立了專門網頁，匯報因應員工在調查中表示關注的事項而採納的改善措施，讓員工透過e-Housing平台查閱。

同時，我們努力改變傳統由上而下的溝通模式，推出多個平台，包括員工意見計劃、與員工協會舉行正式及非正式的會議，以及印製內部宣傳刊物，以由下而上的模式，真誠聽取員工的意見。員工就日常工作的裝備以至程序，按他們所需提出適切的意見，而我們根據意見作出多項改善，提升了工作效率。部分改善措施較為簡單，例如改變或簡化工作表格，也有頗為複雜的，例如推行電子手帳，方便員工前往不同地點工作。

個案研究

- 綠化藍田邨
- 綠樂無窮在屋邨

綠化藍田邨

因應可持續發展理念，房委會在設計及建造轄下的新公共屋邨時均融入環保概念，並鼓勵居民實踐綠色生活。新近落成的藍田邨第七和第八期重建項目便是例子。

藍田邨由四座樓高40層的非標準型住宅樓宇組成，在規劃設計時應用了微氣候研究。該屋邨善用自然環境，預留多條通風走廊，置於樓宇之間及一樓花園平台，讓邨內及周邊空氣更加流通。此外，各幢樓宇大堂均設採光中庭，善用天然光。一樓中庭更設有通風大窗，引入天然風，令大堂在夏季時更為涼快。



藍田邨第七和第八期重建項目



太陽能光伏板

屋邨亦引入多項樓宇環保元素，包括在邨內試驗安裝太陽能光伏板，產生可再生能源。屋邨內其中三幢樓宇天台及部分有蓋行人道上，鋪有合共約248平方米的單晶硅太陽能光伏板，為大廈的走廊燈、升降機、水泵等屋宇裝置提供部分所需電力，減少耗用電力公司的供電。據經驗所知，估計該系統每年產生43 000度電力，約相等於11個一般家庭全年用電量的總和。

設在天台的太陽能板的旁邊安裝了多種儀器，儀器所收集的數據將會進行分析，以便日後作出微調，進一步改善系統效能。

屋邨內的公共通道亦將安裝相關的顯示屏，除可讓居民得知邨內溫度、風速、紫外線指數等實用天氣資料外，更可顯示太陽能系統即時及累積的發電數據、相應減省的電費及碳排放當量，從而令居民加深認識可再生能源的應用。



風速儀

屋邨的室內公共照明系統採用節能燈具，配合光度感測器，在天然光源充足時燈具會自動關掉。該系統亦配備時間掣，可因應夏季和冬季的日照長短而調校照明設施的開關時間，進一步節約能源。



光度感控照明



中央垃圾壓縮系統

為方便處理垃圾及控制衛生情況，邨內垃圾收集站配備中央垃圾壓縮系統。機器會將垃圾壓縮至原有體積的三分之一，再存於密封的貯放櫃，由收集車輛運走。過程簡便快捷，減少臭味對居民造成的滋擾。

為了向居民提供更健康的居住環境，藍田邨引入了「共用W型聚水器」，解決已證實可導致疫症擴散的地面排水渠乾涸問題。

我們除在建築硬件上貫徹可持續發展理念外，亦鼓勵居民積極參與社區活動、實踐綠色生活。早在藍田邨興建期間，房委會與承建商及地區團體合辦育苗行動，邀請區內居民、學校和社區團體於家中和學校栽種幼苗，待建築工程竣工後再移植邨內花園。此外，藍田邨亦舉辦了社區農場這一項富趣味性的綠化措施，讓居民種植蔬果，一嘗城市農夫的独特體驗。



藍田邨重建計劃「育苗行動」的地點

綠樂無窮在屋邨

我們與綠色力量、長春社和香港地球之友舉辦的綠樂無窮在屋邨計劃，已進入第三期。此計劃旨在將公共屋邨發展成環保社區、提高公屋居民的環保意識，並鼓勵培養環保行為。

承接第二期計劃的成果，綠樂無窮在屋邨第三期於2008年3月底展開，並以「藍天行動」為主題。三個環保團體各自為30個選定屋邨設計深化教育和社區活動，藉此加強住戶的環保意識，並且宣傳節能意識。主要活動內容包括930惜電日、環保生活嘉年華、環保生活比賽、節能比賽、物品回收廣場、環保生活小冊子宣傳刊物、環保角、招募及培訓綠屋邨大使，以及宣傳家居廢物源頭分類計劃等。



「綠樂無窮在屋邨」揭幕典禮



物品回收廣場



宣傳家居廢物源頭分類計劃的開幕儀式



透過環保生活嘉年華，學習綠色生活及節約能源



為住戶提供最新環保活動及消息的環保角

為確保居民持續履行環保承諾，我們招募及訓練約6 000名住戶擔任綠屋邨大使，在他們所屬屋邨宣揚環保信息。



「綠屋邨大使」在嘉道理農場暨植物園的戶外訓練



油麗邨居民參加生態旅行，參觀南丫島風力渦輪發電機

香港中文大學的一項調查顯示，綠樂無窮在屋邨自2005年推出以來，居民的環保意識有所提升。2008年的調查顯示，大約70%的受訪住戶表示有棄置廢物前把可循環再造的物品分類的習慣。此外，超過70%的受訪者會自備購物袋，自計劃推出以來上升了15%。

此外，調查更發現居於30個選定屋邨，並參加深化教育活動的住戶，在環保方面的表現及意識整體上較去

年為佳，結果令人鼓舞。在棄置廢物前把可循環再造的物品分類的習慣、使用屋邨內廢物分類回收箱的習慣、減少用水的習慣、對「屋邨廢物環保袋」的認識及使用習慣、分類意識的自我評分及環保知識的自我評分方面，升幅更為明顯。

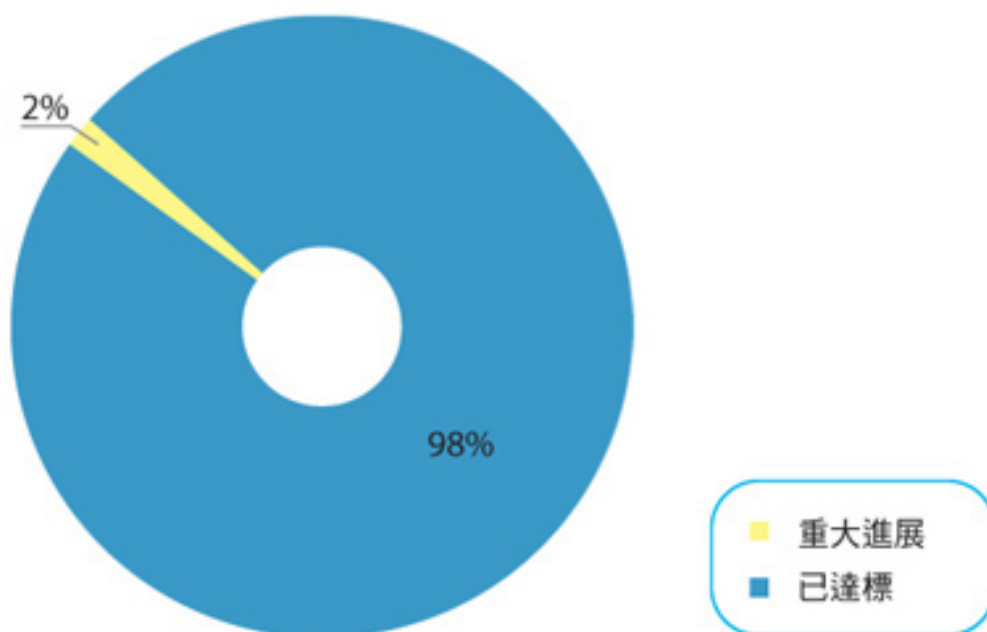
在收到各方面的回饋意見後，我們在2009年連續第四年舉行綠樂無窮在屋邨計劃。與往年一樣，2009年的計劃由我們與綠色力量、長春社和香港地球之友共同舉辦，以「減用膠袋」為主題，鼓勵住戶在日常生活中少使用膠袋。三個環保團體亦會為31個選定屋邨設計深化教育活動，進一步宣傳環保信息。

目標及進展

2008/09年度，我們就環境、社會和經濟等方面，制定並實行了49個有關可持續發展的目標。目標的詳細資料，分別列於本報告不同的章節。

年內，48個目標達標，餘下1個亦有大幅進展。

2008/09年度工作表現



目標	進展	理據	2009/10 的行動計劃
透過在公共屋邨舉辦「減廢大獎賞」等宣傳活動，增加紙張、鋁罐、膠樽和舊衣物等家居廢物回收率。	除了舊衣物回收率未能達標，紙張、鋁罐和膠樽都能達到目標回收率。2008年四月至2009年三月，舊衣物回收總量為618.1噸。	舊衣物回收的達標率為97.2%（原定為635.9噸）。估計居民可能因受到國際金融海嘯影響，故偏向減少開支。	持續監察進程，在適當時候作出相應行動。

目標與前景

我們致力尋找可行的解決方法和進步空間，達成為居民提供可持續房屋的使命。我們將秉承合適的可持續發展原則，於2009/10年度繼續努力，透過達致不同目標，盡力提升我們符合可持續發展原則的工作的成效。

我們對可持續發展的承諾，並不止於達致目標，而是不斷自我挑戰，確保每年表現持續提升。

為了達成使命，我們為2009/10年度訂出了下列目標：

提高社會關注

透過在公共屋邨舉辦減少廢物、回收等宣傳活動，或與環保團體和屋邨管理諮詢委員會籌辦活動，包括向租戶派發環保宣傳材料，提升社區對環保的關注。

與環保團體合作，在公共屋邨舉辦提高環保意識的活動。

檢討和監察房委會員工的環保意識，包括檢討進行內部電話調查的需要，並透過培訓及改善溝通策略，提高員工的環保意識。

檢討及監察公屋住戶的環保意識，並檢討公屋調查的需要及向有關組別公布調查結果，以便作出適當的改善。

藉着參加香港環保卓越計畫—界別卓越獎（物業管理），在公共屋邨推廣環保管理措施。

與物業管理公司保持聯繫，為居屋屋苑的居民籌辦活動，宣揚環保意識，並將環保署的信息，轉達物業管理公司。

在選定的屋邨舉辦植樹計劃，增強居民支持綠化的意識。

透過找出和分析培訓的需要、舉辦研討會、在房委會總部展示環保資訊，以及在易學網提供環保訊息，加深員工的環保意識和知識。

綠化與園境美化目標

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。

在指定屋邨撥出空地興建主題花園，加強屋邨綠化。

綠化新造斜坡（例如噴草及植樹）。

透過園景改善工程計劃，在選定的公共屋邨種植花卉樹木，美化現有景觀。

綠化硬面斜坡和改善現時長有植物的斜坡，以美化現有公共屋邨的斜坡外觀。此外，透過噴草、砌石護面及在斜坡護面底部栽種植物等，美化斜坡的灰泥面。

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的目標，並進行樹木調查以確保達到目標。

減低噪音目標

減低公共屋邨水泵造成的噪音滋擾，更換每分鐘 3 000 轉的水泵，改用每分鐘 1 500 轉的低噪音水泵。

廢物管理目標

分階段在所有屋邨推行廢物源頭分類計劃。

回收房屋署各辦事處的廢紙和推行各項措施，鼓勵紙張循環再用。

規定在所有印刷工作選用環保紙張，俾能採用環保紙張印製所有宣傳印刷品。

透過各項減少家居廢物的宣傳活動，提倡減少家居廢物。

透過多項減少用紙的措施，減少房屋署各辦事處的A3和A4紙張的用量。

籌辦宣傳活動，例如廢物回收大獎賞或綠樂無窮在屋邨，提高紙張、鋁罐、膠樽及舊衣物的家居廢物回收率。

節約能源目標

在藍田第7及第8期項目以試點形式安裝發光二極管照明系統，並進行監測，以便在更多合適的地點推廣採用更多節能裝置。

採納能源效益守則，減低新建屋邨內房委會管轄裝置的耗電量，並規定工程在竣工後取得能源效益註冊證書。

透過各項節能措施，減低辦公室的能源消耗量。

在藍田第7及第8期項目以試點形式安裝太陽能光伏板，並進行監測，以推廣採用環保設計的屋宇裝備。

節約用水目標

採取適當的節約用水措施，繼續減低房委會總部的耗水量。

在新屋邨推行試驗計劃，以減低沖廁水用量。

安裝自動關閉式水龍頭，推行更換水管計劃，以便盡量減少因水管爆裂及滲漏而浪費的水，並研究可否利用雨水澆灌植物及進行一般清潔工作，達致減少公共屋邨內房委會裝置設施的食水用量。

物料使用及有害物料的管制目標

透過在屋邨重建工程實施石棉拆除計劃和推行石棉拆卸工程，進一步拆除現有房委會管理物業剩餘的含石棉物料。

於公共屋邨採用軟木門。

社會工作目標

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。

繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的工廠大廈實施扣分制，藉此改善屋邨和工廠環境。

為房委會員工舉辦不同活動（例如透過房屋署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。

安全工作目標

在服務供應商列入名冊的規定加入條文，要求有關供應商承諾確保工地安全。

加強監控地盤高風險工作。

繼續與各業務相關者合作，參與全港安全運動和宣傳活動。

針對有潛在健康和安全的辦公室運作，改善安全水平。

繼續加強監管意外率偏高的承建商。

繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會，讓承建商和工程小組參與。

繼續為房委會員工提供安全培訓。

改善塔式起重機操作的守則及管理措施。

擬訂塔式起重機最佳作業模式的宣傳套。

加強「安全、環保及衛生支付計劃」，推出更多與表現掛鉤的獎勵措施，促進工地安全。

研製一個提供工地安全資訊及多媒體資料的工地安全入門網站。

繼續向承建商、服務供應商及前線員工發放最佳作業通函。

經濟工作成效目標

繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加快進行預防性維修和修復工程。

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。

實施新租金調整機制。

繼續減低租住公屋的空置率。

保證及核實



核實範圍及目的

香港生產力促進局(HKPC)獲房屋委員會(房委會)委託，為其編製的2008/09年可持續發展報告(下稱"報告")進行核證。報告闡述房委會於2008/09財政年度在經濟、環保和社會方面的表現。核證工作目的是：

- 評核報告內容是否涵蓋所有與房委會表現相關的事項；
- 評定經選定進行核證的報告聲明及資料數據是否準確；
- 檢討為編製報告所蒐集的資料數據以及資訊管理系統是否可靠；及
- 查核報告是否符合全球報告倡議組織 (GRI) G3 指引的 A+ 級要求。

核實方法

本局的核證程序包括審閱報告，選取具有代表性的聲明和資料數據進行核證，並與房委會代表會晤。於2009年11月23日及26日的會晤過程中，房委會代表向核證人員講解用以支持相關聲明的資料和數據、房委會的管理方法，以及房委會可持續發展的倡議措施，並由獨立核證人員驗證相關的支持文件。但本局的核實工作不包括核實房屋委員會已公開載述的數據和資料。

核實結果

報告的完整性

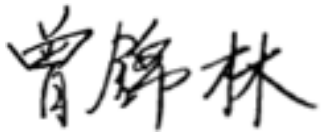
房委會持續改進其可持續發展報告而作出的努力，值得嘉許。房委會的可持續發展報告符合GRI G3 指引的 A+ 級要求，並全面又平衡地綜述房委會的表現，配合房委會的核心角色、責任和活動。房委會在報告中深入報導其在廢物管理及節約能源的措施，以及實施多項可持續發展的政策與工作過程中業務相關者的參與情況。

報告準確性

經選定進行核證的聲明和資料數據，在核證過程中發現輕微需要澄清的資料，按本局的建議在報告中澄清後，準確反映房委會表現。

報告可靠性

本局認為，編製報告的資料數據收集和資訊管理系統是有效和可靠的。



曾錦林

香港生產力促進局

環境管理

總經理

2009年12月9日

回應意見

我們欣悉讀者認為去年報告清晰實用，整體評為「良好」。下表列出部分讀者的意見及我們的回應：

讀者意見	我們的回應
報告應增加業務相關者對活動的意見	我們已加入更多為業務相關者舉辦相關活動的例子（如公眾諮詢）
須公開更多關於節約能源的工作	我們已在報告中加入已推行的各項有效節約能源措施
應提供更多有關碳審計成效的資料	我們在本報告介紹碳審計試點項目

無論是關於我們的表現還是關於這份2008/09年度可持續發展報告，都請你給予意見。你的回應，將有助我們改善服務表現和報告質素。請把回應表電郵至emu@housingauthority.gov.hk，或郵寄至：

香港九龍何文田佛光街33號

香港房委會總部環境管理小組

環境管理高級經理