

# 持續發展 拓建明天



- | 報告摘要 | 主席的話 | 署長的話 | 關於本報告 |
- | 工作重點 | 關於房屋委員會 | 管治架構及管理模式 |
- | 環保工作成效 | 社會工作成效 | 經濟工作成效 |
- | 共同參與 | 目標及前景 | 2005/06年度目標 |
- | 核實聲明 | 意見

# 報告摘要

## 關於本報告

《持續發展·拓建明天》是香港房屋委員會(下稱「房委會」)首份可持續發展報告，載述由2005年4月1日至2006年3月31日期間，房委會在環境、社會和經濟等方面的表現，是房委會首份綜合上述三方面表現成效的報告。

本報告根據環境保護署的《環保工作報告評核標準》及國際認可的《全球報告計劃》指引編製。

## 目標及使命

房委會是香港的公營房屋提供者，以供應安全、市民能力可負擔的房屋及推行可持續發展房屋政策為目標。為實現可持續房屋發展的理想，我們繼續根據房委會的「可持續發展建築策略」，融合環保、用戶利益、功能效益和成本效益等考慮因素，設計出更完善的房屋。此外，我們採納了香港特區政府的可持續發展概念，並根據這概念為可持續發展確定各項工作目標。

## 環保工作成效

在2005/2006年度，我們制定了41項環保工作目標，涵蓋廢物管理、環保意識和參與、能源效益、園景美化和綠化、水質、空氣、噪音和危害物料等範圍。

2005/2006年度的環保工作成效概述如下：

### 提高環保意識：

- 與本地環保團體合作，推出名為「綠樂無窮在屋邨」的社區計劃，提高住戶對環境保護和廢物回收的意識，並加深住戶對可持續發展的認識。

### 加強園景美化和綠化，改善屋邨環境，提升生活質素：

- 於18個選定屋邨進行園景美化工程，完成共110,450平方米綠化面積。
- 透過屋邨管理諮詢委員會，在12個屋邨進行5,800平方米的綠化改善工程。
- 於2005/2006年度，種植約4,100棵喬木、527,400株灌木及92,000棵一年生植物。
- 為所有2005/2006年間新造斜坡進行綠化處理，包括噴草、種植攀藤類植物及樹木。
- 於梨木樹邨和南山邨興建以杜鵑花為主題的花園。

### 公共屋邨花園



大型綠化天台(平台花園)



**安裝節約用水裝置設施降低用水量：**

- 使用自動關閉式水龍頭，進行水管更換工程以減少水管爆裂及滲漏，使用水量比2004/05年度為少。
- 強制規定承辦商就所有新工程項目安裝污水循環再用設施。

**推行空氣質素控制措施，減少廢氣排放，改善辦公室、地盤及屋邨的空氣質素：**

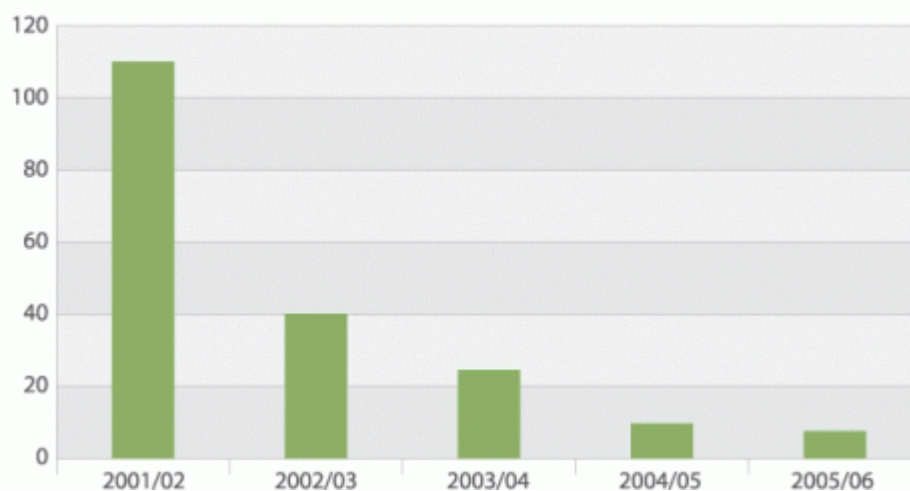
- 繼續多管齊下，有效控制建築地盤、屋邨及辦公室的空氣質素(包括控制塵埃及廢氣排放)。
- 於房委會總部及其他辦事處推行無煙政策。
- 於垃圾收集站安裝44個配套除臭裝置，減低異味散播，避免對居民及管理人員造成滋擾。

- 避免使用含消耗臭氧層化學物質的建築材料。我們的中央冷氣或製冷設備，均不使用會消耗臭氧層的含氯氟烴和鹵素氣體滅火器

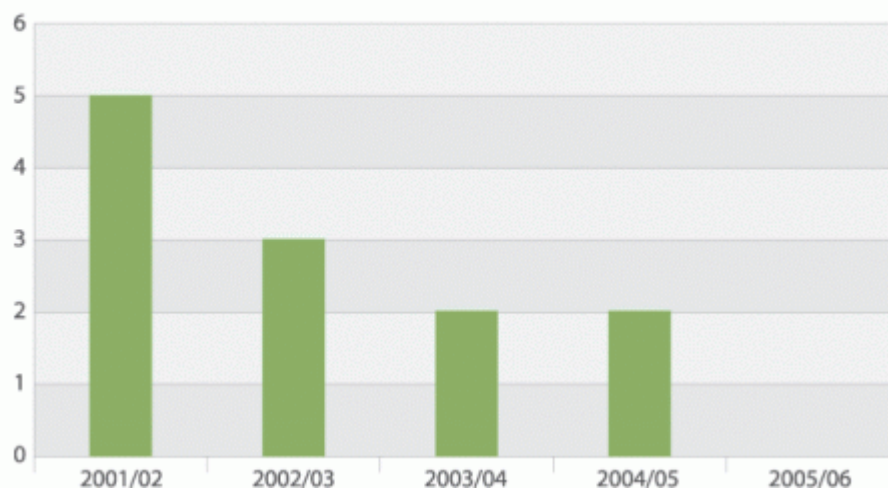
#### 訂立和善用最佳的建築運作方式，減少噪音影響：

- 把14台水泵更換為體積更小的低噪音水泵。
- 使用液壓混凝土壓碎機進行拆卸工程，減少產生噪音。
- 2005/2006年度，我們共接獲8宗噪音投訴(2004/05年度有10宗投訴，2003/04年度有24宗)。不過，我們沒有接獲環境保護署(下稱「環保署」)發出的消滅噪音通知書，較去年理想。

#### 建築地盤的噪音投訴



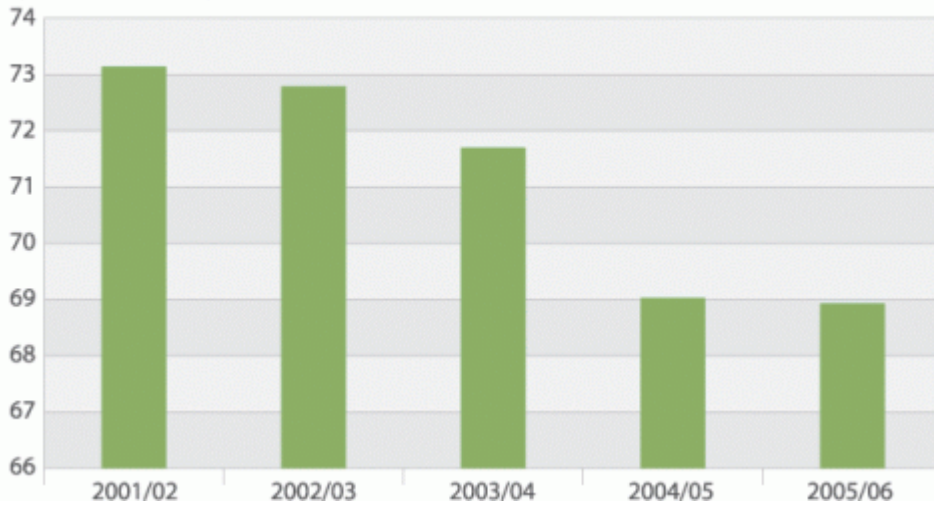
#### 消滅噪音通知書



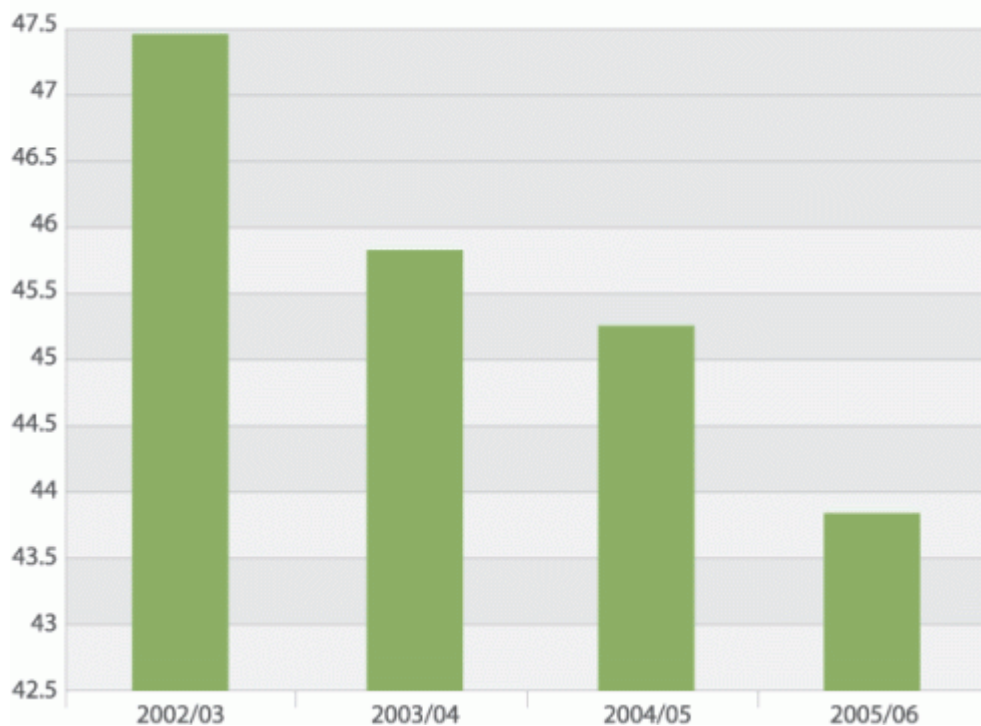
#### 善用節能措施及裝置，大幅減少能源消耗量：

- 透過定期推廣節能知識、推行節能措施，以及為員工提供相關培訓，辦公室及公共地方的能源消耗量較上年度為少。
- 採納能源守則，在12個已竣工項目取得能源效益註冊證書。

屋邨公共地方的能源效益改善情況  
(千瓦小時/戶/月)



房委會辦事處每年耗電量  
(百萬千瓦小時)

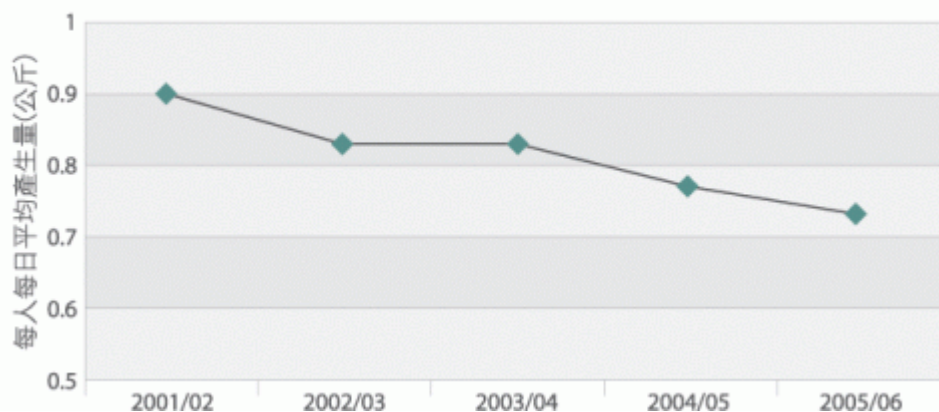


持續實施廢物管理措施，提高廢物回收率，降低材料耗用量：

- 使用煤灰以節省12,730公噸水泥。
- 使用可再用的金屬圍板、框架以及預製建築構件，減少使用18,470公噸木材。
- 於30個屋邨實行廢物源頭分類。
- 公共屋邨的家居垃圾量減少5.1%，比目標減廢率1%為高。
- 鋁罐、膠樽、舊衣物及廢紙的回收量，分別超過120公噸、190公噸、520公噸和10,140公噸。
- 與2002/03年度基準年相比，房屋署A3和A4紙的耗紙量下降8.6%，較2004/05年度則下降3.6%。
- 列印時使用環保紙為主。

- 推行舊水銀燈、燈泡和可充電電池回收計劃。
- 連續第五年獲環保署頒發卓越明智減廢金獎標誌。
- 試驗使用以可持續木材構成的木門，木材來自認可可持續發展生產源頭。
- 安全拆卸82立方米含石棉的物料。
- 制訂「建築廢料指數」，評估建築地盤產生廢料的情況。

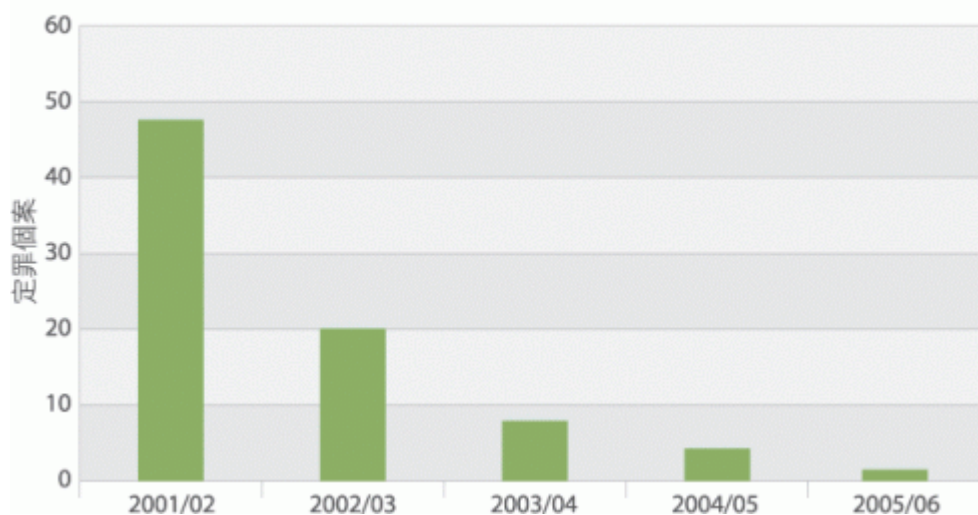
### 家居廢物的產生



### 承建商更符合環保法例規定：

- 本年度只有一宗轄下承建商違規（2004/05年度有4宗，2003/04有8宗）排放污水至公用排水渠的記錄，承建商已作出糾正。

### 房屋委員會建築地盤承建商違反環保法例被定罪的個案



## 社會工作成效

### 在建築地盤及屋邨維修保養工程採取多項安全措施，安全記錄比本港業界良好：

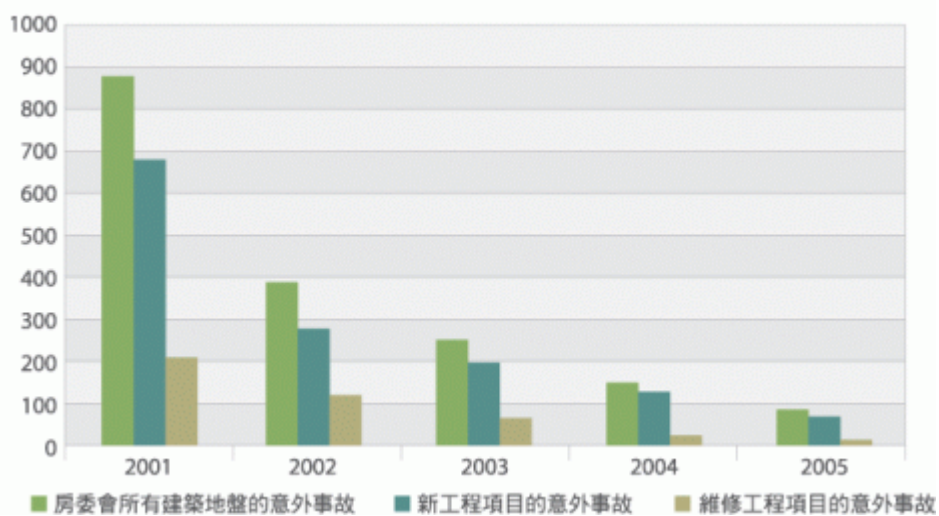
- 2005/06年度並無發生死亡意外。
- 所有房委會合約項目、新工程項目及維修工程項目的安全水平有所提高。

- 在現有屋邨實施樓宇安全措施，包括「全方位維修計劃」和實施其他改善措施，如修建斜坡和增設扶手等。
- 持續實施房委會的「安全稽核計劃」，評估承建商的地盤安全情況和表現。

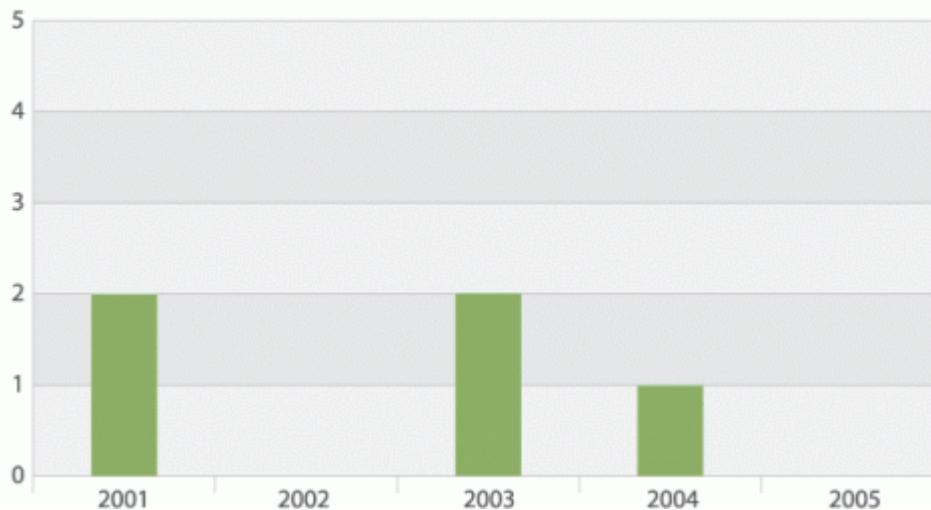
### 居民對全方位維修計劃感滿意



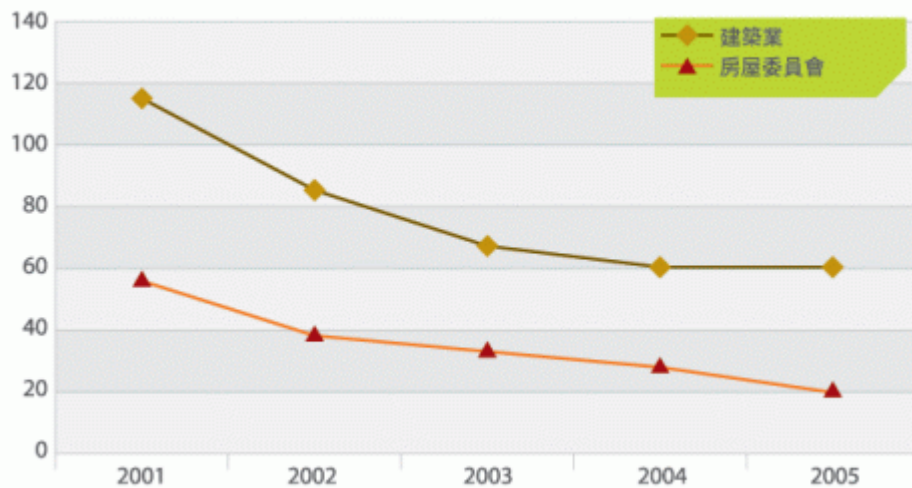
### 房屋委員會建築地盤的意外事故



## 死亡意外



## 新工程項目每千名工人的意外發生率與本港建造業平均意外發生率的比較



資料來源：<http://www.labour.gov.hk/eng/osh/content10.htm>(2005年統計資料)

資料來源：<http://www.labour.gov.hk/eng/osh/content10.htm> (2005年統計資料)

### 採取健康及衛生措施，保障居民及社區：

- 推行「屋邨清潔扣分制」，實施保障租戶健康和衛生的措施。2005年，3名公屋租戶因衛生及健康方面的不當行為，根據「扣分制」接獲遷出通知書後，被勒令遷出。
- 為預防禽流感，於公共屋邨餵飼野生雀鳥，將被罰款及扣分。
- 安裝冷氣去水管，以減少對環境和健康的不良影響。
- 沙士危機後，為設計中的新屋邨研製共用W型隔氣彎管去水，防止地面排水渠乾涸而傳播疾病。

### 冷氣去水管





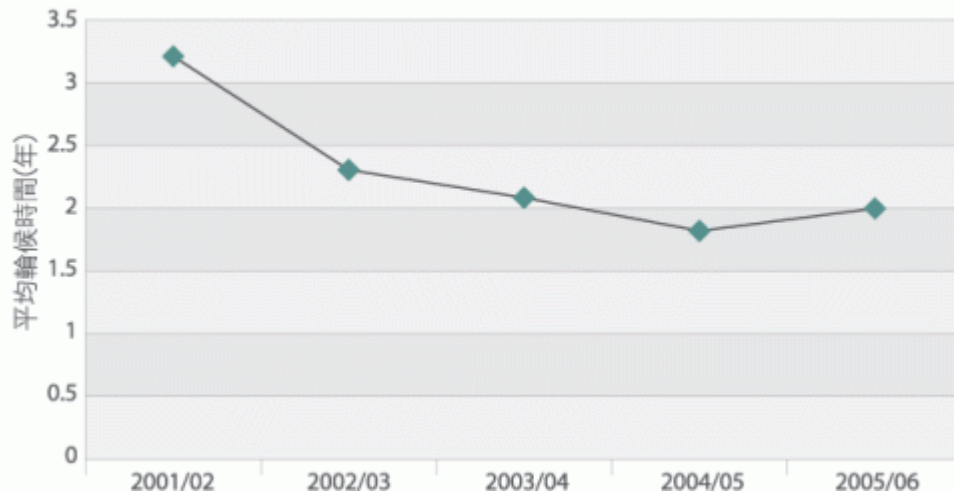
#### 提出多項措施，關注員工及其發展機會：

- 分拆出售零售和停車場設施後，把員工重新調配至屋邨管理處。
- 推行接任計劃，讓員工接受短期的精修管理和發展培訓。
- 房委會的網上學習系統獲美國培訓及發展協會頒發國際認可的卓越大獎。
- 為房委會員工推行多項計劃，例如由房委會職員同樂會舉辦活動、與員工積極溝通及蒐集員工意見，以提高運作效率。

#### 為香港市民提供優質的公營房屋，亦推出更切合顧客、租戶和承建商需求的服務計劃及屋邨計劃

- 放寬有經濟困難的租戶參加「租金援助計劃」的資格。
- 人均居住面積小於7平方米的家庭，可按照「改善居住空間調遷計劃」申請調遷至面積較大的公屋單位。
- 推行3次「全港紓緩擠迫居住環境計劃」，安置1,072個擠逼戶。
- 為非長者單身人士設定申請公屋的每年配額，利用計分制優先考慮較年長申請人的住屋申請。
- 把申請公屋的平均輪候時間維持於承諾的年期，一般申請人為3年，單身長者申請人為2年。
- 採取多項改善居民生活質素的措施，包括「晾衣架資助計劃」、為弱視人士進行改善工程，以及為四肢癱瘓人士進行改裝工程。
- 通過審計、家訪及調查等方式，推行防止濫用住屋政策。
- 檢討合約規定，加強保障建築工人的利益，特別是避免承建商拖欠巨額工資。

## 入住公屋的平均輪候時間(年)



## 監察工人發薪工作小組



## 經濟工作成效

繼續發展公共屋邨以滿足香港不斷增長的住屋需求：

- 截至2006年3月，已初步確定的發展計劃有68項，有35項(大約60,000個單位)正在施工。
- 為滿足需求，2005/06年度新建成17,200個公屋單位。

## 建築工程製造本地就業機會



#### 採取管理措施，改善財務表現：

- 通過成立領匯房地產投資信託基金，分拆出售轄下180個零售及停車場設施，改善房委會的財政狀況。
- 2005/06年度的現金結存總額達506億元，比上年度明顯提高。
- 已完成「租者置其屋計劃」最後一期的銷售工作，售出5個公共屋邨內共23,290個單位。

#### 領匯房地產投資信託基金於2005年11月上市



#### 提高房屋資源管理效率及實行承建商獎勵制度，滿足市民對公屋的需求：

- 採用屋邨管理及維修保養系統首階段的「收租管理模式附屬系統」簡化操作過程，方便客戶付款。
- 通過「全方位維修計劃」，以及在舊屋邨進行全面結構勘察，延長樓齡，提高資產質素。
- 繼續改善我們的採購政策，包括採取措施鼓勵承建商提供優質服務。

- 保留獨立審查組，為所有新工程和現有屋邨進行第三者屋宇監管工作。

## 共同參與

我們相信可持續發展將惠及所有業務相關者，亦明白良好和持續的溝通極其重要，可讓各有關方面充分了解我們的工作並加以配合，促使各項措施順利推行。

### 與租戶及員工保持聯繫，為他們提供最新的房委會資訊

- 透過「房屋資訊頻道」向公屋住戶發放與房屋有關的信息。
- 製作超過50套包羅各類房屋事務和發展的影片。
- 把屋邨管理諮詢委員會通訊直接派發到各住戶。
- 推出房委會的《互信》網上通訊，供員工和市民瀏覽。

### 屋邨管理諮詢委員會舉辦的活動有效推動業界共同參與



### 主動徵詢租戶及員工的意見，了解他們的需要並作出回應：

- 在方便市民的主要地點設置意見箱。
- 內聯網的內容豐富，亦設有意見收集功能。
- 透過定期的調查，了解租戶的意見，租戶亦可以直接向屋邨管理諮詢委員會表達意見。
- 開放房屋署綜合查詢中心及查詢熱線，2005/06年度一共接獲790,000次電話查詢。

### 舉辦個人及屋邨衛生教育活動，鼓勵社區參與



與環保團體合作，在各公共屋邨推展「綠樂無窮在屋邨」計劃



## 展望未來

為繼續在可持續房屋發展方面取得成效，我們制訂了2006/07年度的工作目標，主要工作目標概述如下。

我們的目標如下：

繼續推動可持續發展工作：

### **提高環保意識及積極參與目標**

---

#### **目標**

---

透過與環保團體合作頒發「綠色屋邨管理大獎」，在公屋推廣綠色管理措施。

---

推出宣傳減少公屋垃圾量、提高廢物回收率的活動，亦連同環保團體及屋邨管理諮詢委員會舉辦活動，包括向租戶派發環保宣傳資料等，加強公眾的環境保護意識。

---

徵詢和分析房委會員工在環保方面的培訓需要、舉辦研討會、在房委會總部的環保角展示環保資訊，以及提供網上環保知識教育平台，以提高房委會員工的環保意識和知識。

---

在房委會網站附加小型環保資訊網，提高房委會員工及市民的環保意識。

---

降低用水量：

### 節約用水的目標

---

#### 目標

---

在新建築項目中進行減少沖廁用水量的試驗計劃，再評估試驗成效。

安裝自動關閉式水龍頭，推行更換水管計劃以減少喉管爆裂和滲漏，並探討使用雨水澆灌植物及進行一般清潔的可行性，藉此減少公共租住屋邨內業主裝置的食水用量。

在改善購物商場洗手間時改用自動關閉或感應式水龍頭，有效減少用水量。

記錄和監察房委會總部的用水量，以達到用水量低於2003/04年度用水量的目標；方法包括按需要實施各項節約用水措施。

---

### 試驗計劃的雙沖式廁所



加強綠化和園景美化：

### 綠化和園景美化的目標

---

#### 目標

---

為新造斜坡進行綠化處理(例如噴草和植樹)。

在新建屋邨增加植被覆蓋面積和加強綠化，達到至少為每15戶公屋居民種植1棵樹的綠化目標，同時通過調查確保達標。

---

通過「園景改善工程計劃」進行園景工程，提升18個選定公共屋邨現有的景觀水平。

---

聯同屋邨管理諮詢委員會在24個公共屋邨舉辦綠化活動，促進綠色環境建設。

---

在選定的公共屋邨興建主題花園，加強綠化屋邨。

---

減低安全及環境風險：

### **控制危害物料的目標**

---

#### **目標**

---

透過屋邨重建計劃拆除石棉，進一步消滅現時房委會轄下物業的含石棉物料。

---

減低噪音滋擾：

### **減低噪音滋擾的目標**

---

#### **目標**

---

減低公共租住屋邨水泵造成的噪音滋擾，將每分鐘3,000轉水泵，更換為每分鐘1,500轉水泵。

---

繼續執行廢物管理措施：

### **廢物管理的目標**

---

#### **目標**

---

在所有公共租住屋邨推行「廢物回收大獎賞」等宣傳計劃，提高家居廢物(如紙張、鋁罐、膠樽和舊衣物)的回收率。

---

通過各項減少產生家居廢物的宣傳活動，提倡減少廢物量。

---

分階段在所有公屋推行廢物源頭分類計劃。

---

在房委會辦事處減少使用A3和A4紙張，收集廢紙，以及通過各種措施推動紙張循環再造。

---

制訂建築廢料指數及循序拆卸指引，以減少建築廢料，確保建築廢料得到適當處理。

---

所有宣傳品(不包括商業推廣印刷品)均採用環保紙印製，所有列印工作均以使用環保紙為主。

---

### **可循環再造物品的收集設施**



在建屋工程中增加使用預製混凝土組件和預製建築構件



繼續提高能源效益：

### 提高能源效益的目標

#### 目標

採納能源效益守則，以降低新建住宅樓宇裝置的耗電量，並規定工程在竣工後取得能源效益註冊證書。

探討和研究採用更多節能裝置，例如試行安裝太陽能燈柱、調整電梯對重裝置，以及更廣泛採用T5螢光燈管等。

透過各種措施降低辦公室的能源消耗量。

探討和研究採用環保設計的屋宇裝備設施。



### 為戶外照明設施安裝太陽能發電板



提高安全工作成效：

#### 提高安全工作成效的目標

---

##### 目標

---

繼續加強監管發生安全事故比率偏高的承建商。

將「安全、環保及衛生支付計劃」的適用範圍擴展到屋宇裝備分包商。

繼續與承建商定期就審計結果和最佳安全作業模式舉辦研討會，繼續與業內的業務參與者共同參與各項安全運動。

改善可能存在健康及安全風險的辦公室運作程序。

繼續為員工提供安全作業培訓。

考慮把「超級平安卡(銀卡)」的培訓需要和規定，擴展至適用於維修及翻新工程合約。

發出綜合安全手冊及設計方案核對表。

將每千名建築工人的意外事故數目，控制在25宗以下。

---

提高社會工作成效：

#### 提高社會工作成效的目標

---

## **目標**

---

繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的工廠大廈執行「扣分制」，改善居住環境和工廠環境。

---

為房委會員工舉辦各種活動，提高機構的工作效率，例如由房委會職員同樂會舉辦活動，積極與員工溝通和蒐集員工意見等。

---

通過不同宣傳渠道，繼續與各有關方面積極合作，加深他們對房委會政策和措施的了解。

---

提高經濟工作成效：

## **提高經濟工作成效的目標**

---

### **目標**

---

完成《公屋租金政策》檢討，就初步檢討結果徵詢公眾意見。

---

繼續盡量降低公屋的空置率。

---

實施租約管制及舉辦教育宣傳活動，以減少濫用公屋資源的現象。

---

繼續對樓齡較高的公共屋邨進行評估，加強舊屋邨的保養、修復和改善工作。

---

## 主席的話

房屋委員會一直以提供可持續房屋為工作目標。要實現這目標，我們必須以具成本效益、共同參與和環保為前提，善用最優秀的設計、推行可持續發展建築和管理轄下物業。

今年，房委會的工作重點，是確保轄下公共屋邨、辦事處和新建築項目可持續發展，致力實現各項既定的工作，同時配合我們的目標和政策，推展一系列新措施。房委會的工作展望，已由健康、安全和環保等範疇，擴展至更全面的可持續發展領域，當中包括環保、社會和經濟方面的工作。為標誌這項轉變，我們編製了首份《可持續發展報告》。

房委會在過去一年有長足的進步，實有賴各員工、租戶和社會各界羣策羣力。在各有關方面繼續鼎力支持下，我們必定能為香港市民提供更完善的房屋，滿足社會、環保和經濟方面的需要。



主席

A handwritten signature in black ink, consisting of three characters: '孫明揚' (Sun Mingyang).

孫明揚

## 署長的話

我很榮幸向各位介紹房屋委員會首份《可持續發展報告》。本報告按照《全球報告計劃》指引，豐富了過往在環保、健康和安全方面的內容，涵蓋與房屋發展有關的社會和經濟事宜。

可持續發展一直是房委會為市民提供能力可負擔房屋時追求的目標。我們致力平衡環保、社會和經濟三方面的考慮因素，不斷研究改善工作效益的方法，包括採納各種創新的建築和運作方法，應用於轄下屋邨和辦事處。在過去一年，我們更廣泛使用預製混凝土組件和預製建築構件，以減少對環境的影響和提高成本效益。我們現正以個別公共屋邨為試點，嘗試採用如太陽能等替代能源。

在社會和經濟方面，房委會一向重視各有關方面的利益，盡量急其所急，想其所想。我們會通過為工程計劃舉行諮詢會議，讓各有關方面參與其中，亦會透過全面的表達意見渠道，收集市民對房屋政策和屋邨管理的意見。

回顧過去一年，房委會新推行的「全方位維修計劃」和「綠樂無窮在屋邨」計劃，正是房委會致力邁向可持續發展的最佳證明。「全方位維修計劃」以客為本，為租戶提供良好的房屋維修保養服務，房屋的使用期亦因而延長。租戶安居樂業，房委會自然得到鼓舞。在「綠樂無窮在屋邨」計劃下，我們體驗到租戶間已建立共識，熱心建設和重視綠化社區。憑藉各有關方面積極參與，竭誠努力，房委會必定能夠實現在轄下屋邨建立可持續發展社區的目標。

房屋署署長



陳鎮源



# 關於本報告

## 範圍

這份2005/06年度《持續發展·拓建明天》工作報告，是香港房屋委員會(下稱「房委會」)第一份可持續發展報告。報告載述由2005年4月1日至2006年3月31日期間，房委會在環境、社會和經濟等方面的表現。在此之前，房委會曾在1999至2003年度和2003至2005年度編製《環境報告》及《環保、健康及安全報告》。

## 方法

與各有關方面溝通，是房委會成功的關鍵。因此，報告內容亦圍繞各業務參與者，當中包括屋邨租戶和單位業主、業務伙伴、房委會及政府人員、環保團體、傳媒和公眾人士。

本報告參照環境保護署的《環保工作報告評核標準》、《全球報告計劃》所規定的3G準則，以及2005年3月發表的《全球報告計劃》公共機構行業補充指南編製，並加入業務參與者就以往的報告和新事項所提出或討論的問題。

我們把資料加以整理，就可持續發展編製主要的數據，以反映我們的可持續發展工作成效。除非另有說明，報告中均以質量資料顯示房委會轄下的活動。財務資料根據截至以2006年3月31日為止的財政年度編訂；幣值為港元。

以往編寫的《環保、健康和安全的報告》均委託外間的獨立核實機構，對報告涉及的數據和資料進行鑒定和查證。同樣，本報告的內容經過第三者鑒定和查證。我們亦致力確保報告內容不偏不倚，如實反映我們的工作表現。

如欲查詢更多房委會活動計劃和可持續發展成效的資料，歡迎瀏覽網站 [www.housingauthority.gov.hk](http://www.housingauthority.gov.hk)，或按下列途徑聯絡我們。

歡迎你就報告提出意見及查詢，請聯絡：

---

香港九龍何文田佛光街33號  
香港房屋委員會總部  
環保管理小組  
高級經理(環保管理)  
電郵地址：[emu@housingauthority.gov.hk](mailto:emu@housingauthority.gov.hk)

---

## 最新消息

報告

我們按照《全球報告計劃》編製的首份可持續發展報告，首次報告房委會在經濟、環保和社會方面主要的工作成效。房委會是香港的公營房屋提供者，這些客觀的成效指標能更有效反映我們如何朝可持續發展而努力。

## 機構

2005/2006年度，房委會透過領匯房地產投資信託基金，成功分拆出售大部分零售及停車場設施，這項工作讓我們可把資源集中投放到提供公營房屋的核心工作。

我們繼續根據去年的工作基礎精益求精，推展其他工作項目，確保所提供的產品和服務，符合房委會的可持續房屋發展理念。

### *2005年11月領匯房地產投資信託基金上市*



## 工作重點

2005/06年度對我們來說是豐盛的一年，編製《可持續發展報告》是其中一個重要里程碑，報告載述了我們在更廣泛領域的表現。我們不但繼續改善環保目標和措施，還擴闊工作層面，更全面地在經濟和社會方面，為各有關人士以至整個香港社區作出貢獻。

### 環境方面

- 2005/06年度只有1宗承建商因水污染而違反環保條例的記錄，2004/05年度有4宗違反環保條例的記錄，2003/04年度則有8宗，顯示房委會和承建商實行的環境管理措施取得成效。
- 提高房委會轄下處所的能源使用效益，與去年相比，房委會總部的能源消耗量減少4%。
- 在建築地盤強制採用循環用水系統，進一步減少消耗天然資源。
- 積極推動在建築工程使用更多預製組件，以減少對環境的影響(減少廢料和減少消耗天然資源)。
- 舉辦的環保活動繼續獲居民和各有關人士的支持和配合，「綠樂無窮在屋邨」活動就是成功的例子，公眾的環保意識得以提高。

### 社會方面

- 建築地盤的意外發生率下降，無死亡意外。
- 透過「全方位維修計劃」，提高房屋的安全性和改善居住環境。
- 繼續加強衛生及健康防護措施，例如滅蚊、環境清潔運動及預防禽流感等。
- 繼續推行租約管制措施，包括發出「遷出通知書」，保障居屋的居住環境更安全、健康和和諧。
- 把一般公屋申請人和單身長者申請人申請公屋的平均輪候時間分別維持在承諾的3年及2年內。
- 在屋邨進行改裝工程，改善失明和四肢癱瘓居民的生活質素。
- 修訂和推行全面的合約條件，為承建商聘用的工人提供保障。

### 經濟方面

- 透過成立領匯房地產投資信託基金，分拆出售房委會轄下的零售及停車場設施，使房委會財政狀況得以改善，從而推行房屋計劃和進一步實施房委會在環保和社會方面的措施。
- 推出「租者置其屋計劃」最後一期的5個公共租住屋邨內共23,290個單位。另外，約有16,000個剩餘「居者有其屋計劃」單位將於2007年開始，分批出售予合資格申請人。

**租者置其屋計劃屋邨 --- 長發邨**



- 透過「全方位維修計劃」提升轄下物業質素，也為居民提供更優質的生活環境。
- 推行「修訂保證上限價格合約模式」，使承建商在投標階段有更大參與程度，提高效率和創新發展。
- 推出房屋署繳費通，使租戶每月的繳費程序更為方便。透過更廣泛採用繳費通，預計每年可節省達2,000萬港元的運作和員工成本。
- 針對尚未分拆出售的零售設施，採取更靈活的出租政策，例如簡化出租手續、提供短期租約等，以降低空置率。
- 推行措施改善欠租問題。
- 推行結構勘察計劃，提高舊屋邨的質素。

## 主要成就及獎項

2005/06年度，我們繼續取得輝煌成績：

- 我們的培訓中心獲得由美國培訓及發展協會頒發的2005年度卓越大獎。
- 在「2005年公務員優質服務獎勵計劃」，我們的「機構用戶戶口管理計劃」獲得創新及科技應用類別的優異獎。
- 有6個公共屋邨獲得環保物業管理獎(公營房屋)，包括2個金獎和4個優異獎。
- 按照《香港建築環境評審法》，牛頭角上邨第2和第3期工程和藍田第7和第8期工程獲得白金級別獎項(暫定)。
- 參加在日本東京召開的2005年世界可持續發展建築會議。

### *房委會在世界可持續發展建築會議分享經驗*



### *房委會榮獲環保企業獎*





# 關於房屋委員會

房屋委員會(下稱「房委會」)是根據《房屋條例》(第283章)成立的法定機構，負責配合政府整體的房屋政策，落實和執行公營房屋計劃。

## 理想

---

*我們是香港的公營房屋提供者，致力為市民提供安全、能力可負擔的房屋，並推行可持續發展的房屋政策。*

---

我們負責供應本港的公營房屋，服務對象佔全港總人口約30%。

我們推行和延續有效的房屋計劃，確保房屋可持續發展，不僅為滿足本港市民的需要，更旨在建設安定和諧的社區。

為實現可持續房屋發展的理想，我們繼續根據房委會的「可持續發展建築策略」，融合環保、用戶利益、功能效益和成本效益等考慮因素，設計出更完善的房屋。此外，我們採納了香港特區政府的可持續發展概念，並根據這概念為可持續發展確定各項工作目標。

### **可持續發展建築策略**

---

可持續發展建築策略的目的，是平衡環境、社會和經濟因素，逐步實現公屋的可持續發展政策，務求營造健康的生活空間，採納可持續發展建築，改善整體城市環境。

---

## 環保方面

房委會是本港最大的房屋發展機構，建有約680,000個單位，為本港近三分之一人口提供住所。基於每年15,000個單位的建屋目標，如不妥善管理日常運作，我們很可能會對環境造成嚴重影響。現時的樓宇發展朝高密度、高空發展，並且受到種種政治、技術、時間和成本限制，我們必須為住戶和市民大眾着想，針對環保成效致力於設計、建造和管理等方面的工作。我們必須妥善管理和減少在日常運作中耗用的資源，特別是減少產生廢物和減省能源。此外，我們正努力尋求和爭取使用更佳的建築方法，避免破壞環境，減低在發展、使用、管理和維修房屋的過程中，整體上對環境構成的影響。

## 社會方面

為居於190多個屋邨約三分之一的全港人口服務，必須採用以人為本的管理方法，為住戶提供所需的屋邨服務。房委會致力改善公共租住屋邨的居住環境，尤其着眼於安全和衛生方面，確保住戶享受優質的居住環境。我們亦按照政策承諾，按準公屋住戶的需求排列優先次序，先為有迫切需要的人士編配公屋。此外，房委會竭力為住戶提供安全健康的居住環境，並為參與轄下建築工程、維修保養和物業管理服務的工人，提供安全健康的工作環境。

## 經濟方面

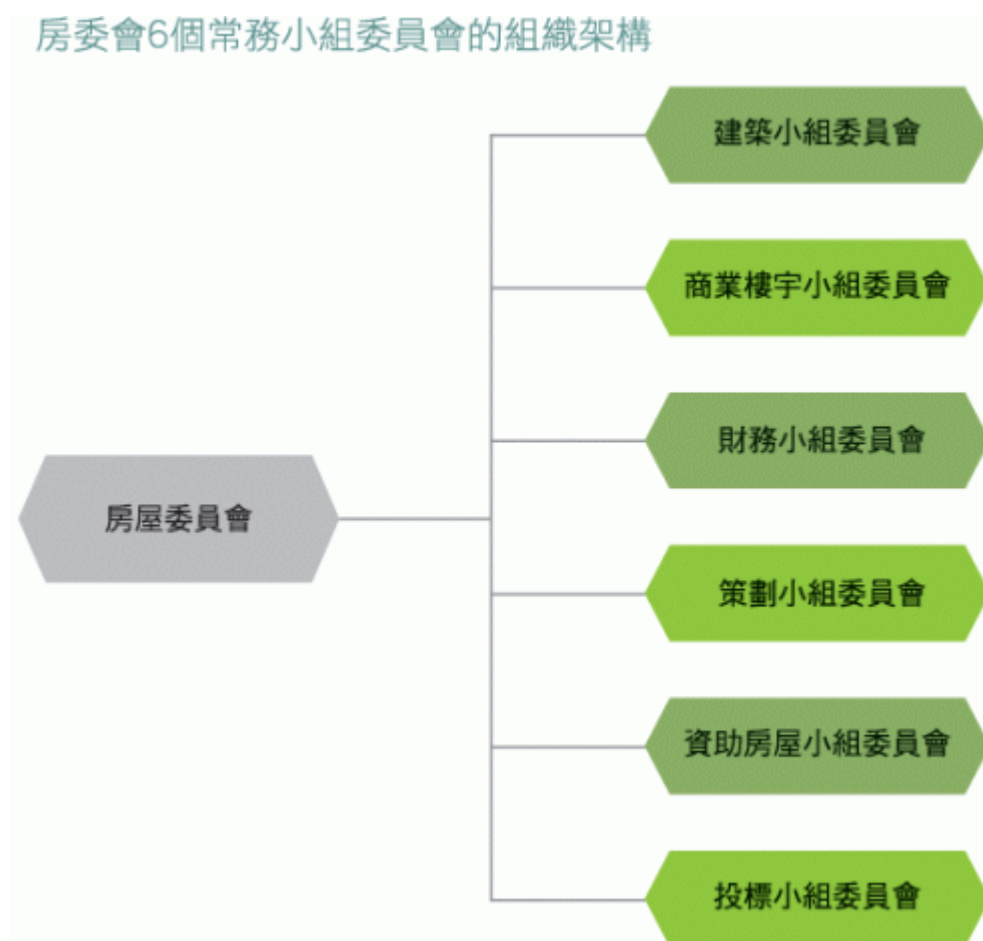
良好的經濟表現有助機構邁向成功，朝可持續發展的目標進發。成本效益對房委會十分重要，建屋計劃的每個環節，由設計建造、落成使用，以至維修保養等，均涉及公帑。我們推行多項措施以提高成本效益，包括把轄下部分資產上市，以及推行管理措施延續現有樓宇的使用期，亦會定期檢討各項管理措施，確保房委會的資源取得最佳回報。我們的工作重點包括加強執行租約管制，以減少濫用公屋資源的情況、透過「全方位維修計劃」提高更佳的維修保養服務和優化資產，以及減少空置單位的數目等。

# 管治架構及管理模式

## 架構和管治機制

房委會共有33名委員（截至2005年12月），主席為香港特區政府房屋及規劃地政局局長，其他委員包括副主席、2名政府官員和29名非官方委員，全部由行政長官委任。

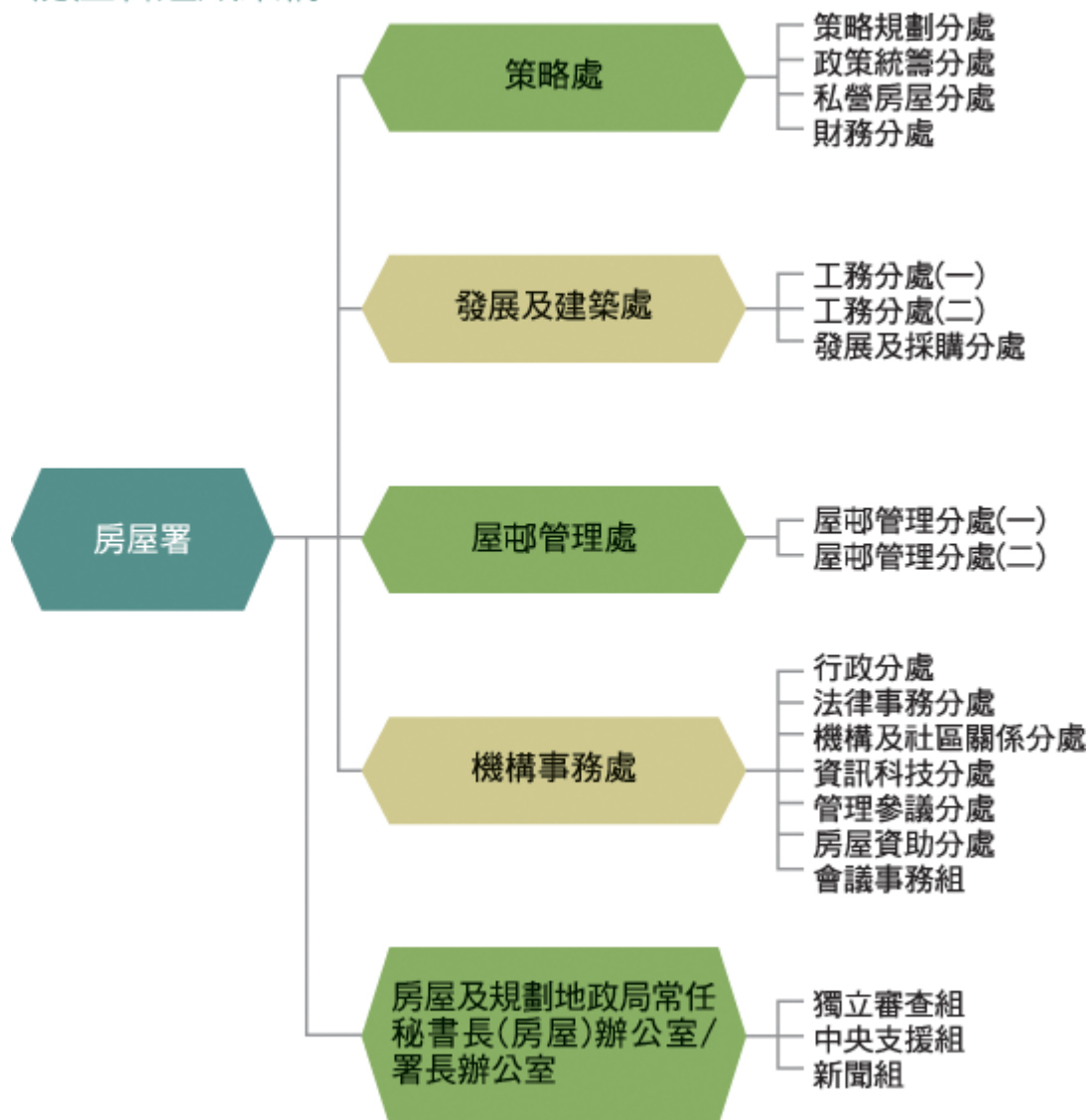
房委會有6個常務小組委員會，負責制訂、執行和監督涉及策略規劃、房屋建設、招標、商業樓宇、財務和資助房屋等的政策。



房屋署是房委會的執行部門，負責執行房委會及其常務小組委員會的政策。房屋署由房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）帶領，並兼任房屋署署長一職。

房屋署環保委員會在房屋署署長的領導下，負責協助制訂和研究房委會的可持續發展策略、架構和工作計劃。房屋署環保小組委員會由房屋署副署長（發展及建築）擔任主席，協助環保委員會全面監督房屋署推行各項措施及工作計劃的進度 and 表現。

## 房屋署組織架構



## 整體政策及管理體系

為了實現可持續房屋政策發展的目標，我們積極考慮經濟、社會及環境的需要，以及平衡有關人士的利益，從而制訂環保及安全方面的政策。在管理層的大力支持下，有關的可持續發展政策得以貫徹執行，並傳達至所有供應商和承建商。可持續發展政策已深入至招標和合約簽署等各項程序，而政策執行和運作亦受到有效的監控。我們亦提供培訓機會，確保員工勝任有關工作，使承建商達到要求。此外，為提高公屋住戶對於可持續發展的認識，我們也展開一連串宣傳活動。

### 環境保護政策

- 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；

- 制定採購政策，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、公眾及其他主要的參與業務者提供有關房委會建築工程項目安全和健康準則的資料；
  - 把安全和健康效能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效能；
  - 透過獨立和內部評估，監察承建商的安全效能；
  - 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
  - 推廣尤其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。
- 

在業務伙伴和承建商的支持下，我們必定能夠實現可持續發展房屋政策的目標。我們制訂的採購原則規管採購程序，確保各業務伙伴配合可持續發展方向。

## **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；
  - 提供意見表達渠道，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。
-

## 環保工作成效

在2005/06年度，實行環保依然是我們的工作重點。過去一年，我們成功降低水、能源、物料消耗和家居廢物量。由於採用了更妥善的施工設備和方法，空氣和噪音污染大為降低。環保成效提高，有賴我們推行連串環保措施，例如採用可持續使用的物料、試驗和研究使用環保材料、監察廢物回收率和安裝省水裝置等。

去年，我們舉辦了一系列創新的環保活動，其中一項是「綠樂無窮在屋邨」。活動由房委會及本地環保團體於2005年年中合辦，目的在於提高住戶的環保意識和廢物循環再用率，鼓勵居民積極參與環保活動。活動內容包括屋邨清潔運動、環保意識訓練及招募屋邨環保大使。我們期望有更多志願團體將環保工作帶到每個社區，亦期望這些環保活動、長期的環保承諾以及市民的參與熱誠能夠延續下去。房委會在個別屋邨進行的最新調查顯示，超過70%曾參與「綠樂無窮在屋邨」活動的住戶認為他們對於環保的問題更為關注。

我們繼續在新發展項目的設計過程進行微氣候研究，以盡量把握環境因素，例如風向、建築物自然通風狀況、污染物擴散模式、採光條件、溫適度、能源效益和交通噪音水平等。這樣才能夠建造配合可持續發展政策的房屋，為公眾提供更健康、更接近大自然的居住環境。2005/06年度，有4個新發展項目的總綱發展藍圖和計劃設計採用微氣候研究的設計，並已經獲得通過，項目分別是：沙田坳道、東頭平房區西面、前柴灣邨和彩雲道地盤2和地盤3B。

過去一年，按照《香港建築環境評審法》，我們推出的可持續建築設計及施工，經評審後獲得一致好評，其中牛頭角上邨第2、3期工程更榮獲白金級別獎項(暫定)

## 屋邨園景綠化

美化景觀和種植花草樹木，使居住環境變得更舒適美好，一直是我們建造房屋、物業管理和維修工作的重要部分。

2005/06年度，我們的園境師和園藝隊繼續致力改善屋邨居住環境，種植約4,100棵喬樹、527,400株灌木和92,000棵年生植物。

### 公共屋邨花園



### 2005/06年度綠化目標

目標	表現
• 綠化新造斜坡；	2005/06年度共有新建斜坡1,900平方米，全部以噴草、種植攀緣植物和樹苗等方式進行綠化；
• 提升部分選定公共屋邨的現有園景設施；	為18個屋邨進行面積共110,450平方米的景觀改善工程；
• 與屋邨管理諮詢委員會合作，增加公共屋邨綠化環境；	為12個屋邨進行面積共5,800平方米的綠化改善工程；
• 改善現有公屋斜坡景觀；	在6個公屋共10處斜坡地進行綠化；
• 建設主題花園，加強公屋住戶的綠化意識；	在梨木樹邨和南山邨興建杜鵑花主題花園；
• 維持新建公共租住屋邨的植樹和綠化水平。	綠化和植樹工作繼續是設計和建造新公共租住屋邨的重要考慮因素。

我們繼續盡量利用屋邨的天然條件，保留原有的植物，擴大和善用園景區。例如，過去一年我們曾在一些樓層較少的住宅大廈建造天台花園。

### 大型綠化天台(平台花園)





一如往年，我們繼續在選定屋邨興建特色主題花園，例如在梨木樹邨和南山邨興建廣植色彩繽紛的杜鵑花的主題花園。

「綠樂無窮在屋邨」活動的其中一部分，是讓個別屋邨的居民有更多機會親近大自然，包括參觀屋邨的賞樹徑和蝴蝶園等。

每年我們都會在選定屋邨舉行植樹日，進一步讓市民了解我們的綠化工作和成果。2005/06年度，我們共邀請300名員工和居民參與植樹日。

在2005年12月和2006年1月，房委會在樂富邨舉辦花展，供居民和其他市民觀賞。

## 水質

### 2005/06年度用水目標

目標	表現
• 減少大口徑鑽樁工程的用水量；	所有大口徑鑽樁工程合約均強制安裝污水循環再用設施。
• 減少沖廁水用量；	在房委會總部完成試驗計劃，亦揀選了石籬邨第10期作為屋邨試點，試用洗手間雙沖式沖廁水箱。
• 強制為所有新建築工程、打樁和土木工程合約安裝循環用水裝置；	所有新合約強制安裝污水循環再用設施；
• 減少房委會公屋食水消耗量。	使用自動關閉式水龍頭和重鋪食水管，減少水管爆裂和滲漏，耗水量較2004/05年度減少13%。

### 提升食水質素計劃

房委會全力確保食水系統將安全潔淨的食水輸送到每一戶家庭。為使居民放心，在2003年我們

承諾所有公屋必須參與「食水系統優質維修認可計劃」。計劃在2002年由水務署推行，定期監測房屋的供水設施。我們分段有計劃地將公屋加入這項計劃。截至2006年3月31日，已有801座即76%的公屋通過檢定，單是2005/06年度就有438座完成檢定。房委會希望餘下的249座公屋能在2006/07年度完成檢定。

## 保證食水質素

為保證向居民提供合格的食水，我們繼續按計劃在整座公屋樓宇，把原來的鍍鋅鋼管更換成銅管或內搪膠鋼管，避免食水因鍍鋅鋼管逐年老化受污染的情況。截至2006年3月31日，房委會已完成742座公屋樓宇的水管更換工程，單是2005/06年度已為30座樓宇完成工程。

## 節約用水

過去一年，我們繼續在建築工程方面採取措施節約用水，防止浪費。與香港建造商會磋商後，我們首次強制要求承建商在所有涉及大口徑鑽樁工程的合約、新建築工程、打樁和土木工程合約使用循環用水系統。2005/06年度已有8項建築合約按此要求開始動工，所節省的水量十分可觀。

---

我們繼續在屋邨採取措施，控制轄下出水口浪費用水的情況，包括使用自動關閉式水龍頭、更換水管以防止滲漏和水管爆裂。過去一年，記錄顯示我們的用水量大幅下降(較2004/05年度減少13%)。

---

我們不斷研究在轄下樓宇推行節約用水的方法。去年，我們擴大了雙沖式沖廁水箱的試點範圍。除房委會總部大樓外，在興建中的石籬邨重建項目進行類似試驗計劃。房委會總部試驗結果顯示這種水箱節約沖廁水的效果非常好。我們會分析石籬住戶入伙後試用設施的效果，以便更廣泛推廣這設備。

## 試驗式計劃的雙沖式廁所



## 空氣

我們繼續採取綜合措施有效控制建築地盤、屋邨和辦公室的空氣質素。此外，我們所訂節約能源目標，都以協助改善香港的空氣質素為本。

### 控制建築和拆卸地盤的逃逸性排放物

為了有效控制建築和拆卸地盤的逃逸性排放物，我們要求有關承建商採取所有可行的措施，避免或控制施工及車輛運輸期間所產生的煙塵排放。我們規定採用硬地施工法，有助使轄下建築地盤更清潔和加強塵埃控制。

---

過去一年，我們進行了一項創新的試驗計劃，進一步增加建屋工程所使用的預製組件。與一般18%的預製組件使用量比較(按混凝土體積計算)，葵涌分層工廠大廈項目工程使用了60%的預製組件。大量使用預製組件簡化了建築施工流程，從而減少建築地盤的逃逸性排放物。

---

### **葵涌分層工廠大廈項目引入先進的預製技術**



### 室內空氣質素

我們認為保持良好的室內空氣質素，是優質房屋管理不可或缺的一部分。「屋邨清潔扣分制」規定從2006年1月1日起，禁止在公共租住屋邨住宅樓宇的升降機內吸煙，保障居民的健康。同時，為了職員和訪客的健康著想，房委會總部和其他辦事處繼續執行無煙政策。

### 垃圾收集站

我們一直以來十分關注公屋垃圾收集站的管理情況。2005/06年度，我們在垃圾收集站設置44個配套除臭裝置，避免異味對居民和管理人員造成不良影響。

### 消耗臭氧層化學物質

在禁止使用消耗臭氧層的化學物質後，我們作出不少努力，在近年逐步淘汰這些化學物質。所有冷氣或製冷設備已不再使用含氯氟烴，這種消耗臭氧層的物質製冷，也不再使用含鹵素氣體滅火器。我們根據環保採購政策，避免使用含消耗臭氧層化學物質的建築材料。

### 大氣層

我們清楚知道地區的空氣污染和氣候變化，已成為本地及國際關注的議題。我們已討論減少能源消耗和提高能源效益問題(參閱能源)。事實上，在減少能源消耗的同時，亦減少發電廠對空氣污染和溫室氣體排放。

我們亦支持香港特區政府於2006年7月推出的藍天行動，並因此繼續實行下列措施：

- 運作上使用國際標準：透過微氣候研究和樓宇生命周期評估進行可持續設計和規劃；裝置不使用含氯氟烴和符合本地空氣規例；實行綠化工作；推行良好工地作業模式，減少塵埃和空氣排放；採購環保物料和盡量使用天然或有機肥料/殺蟲劑。
- 公布能源使用的資料：我們在能源一節列出這方面的工作成效。
- 執行能源效益措施：我們根據香港特區的建築物能源效益守則設計單位，並探討應用可再

生能源。

- 為空氣污染嚴重的日子考慮和推動一些業務相關的措施：我們會鼓勵員工在空氣污染嚴重的日子使用公共交通工具。
- 分享空氣質素方面的專業知識：透過會議和研討會，在本地和國際層面分享減少空氣污染的經驗和知識。

## 噪音

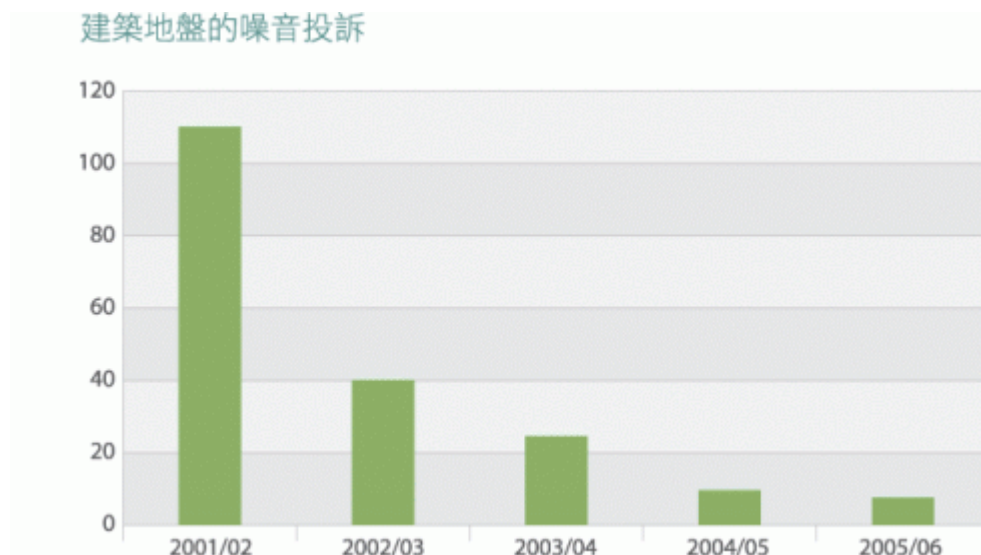
作為持續計劃的一部分，我們將屋邨原本轉速為每分鐘3,000轉的水泵，更換成轉速為每分鐘1,500轉的低噪音水泵。2005/06年度的目標是更換15個舊式水泵(參閱表5.3)。截至2006年3月31日，已經更換13個水泵，只剩下2個未完成。由2000/2001年度開始，我們已更換合共184個水泵，改善居民的生活環境。

### 2005/06年度噪音控制目標

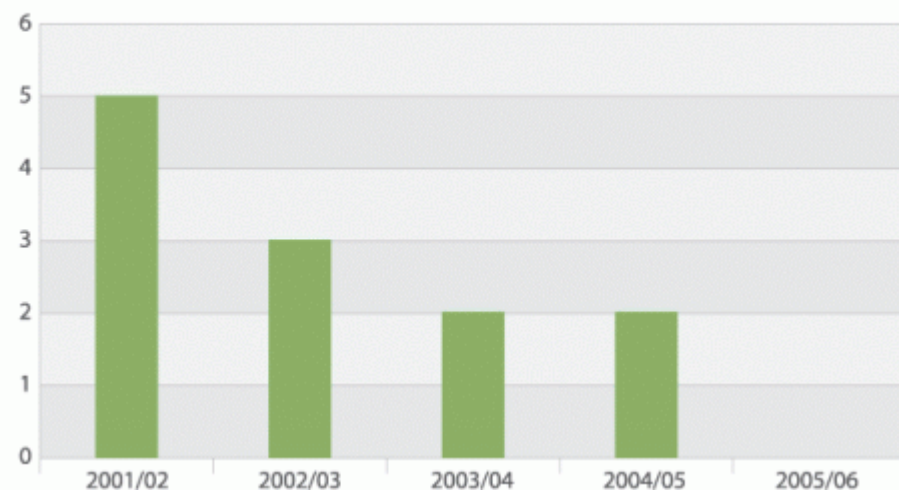
目標	表現
• 降低房委會公共租住屋邨的水泵噪音。	已成功更換14個舊式水泵，在模範邨另有2個在更換中。

### 噪音投訴及消滅噪音通知書

2005/06年度，我們接到8宗噪音投訴，但沒有收到環保署發出的消滅噪音通知書，情況較去年理想。



## 消減噪音通知書



### 降低建築地盤的噪音

使用預製組件的其中一個主要優點，在於能夠大幅減少建築流程所產生的噪音。過去一年，我們在新建房屋項目中，使用預製建築組件的比例大幅提升。地盤減少使用現澆混凝土，所產生的噪音因而大減。

在建築和拆卸工程中，承建商以液壓混凝土壓碎機取代撞擊式壓碎機，以減少產生的噪音。我們亦在對噪音敏感地區的建築地盤制訂指引。

### 在建屋工程增加使用預製混凝土組件和預製建築構件



## 能源

能源需求的增加，加劇了環境污染。因此，我們主動在房委會總部、辦事處，以及屋邨的公眾地方盡量減少能源消耗。同時，努力提高新建築項目的能源效益。

### 2005/06年度節約能源目標

目標	表現
• 減少新建住宅樓宇內業主裝置(即在房委會管理的公共地方提供的裝置)的耗電量。	採納能源守則，在已竣工項目取得12份能源效益註冊證書。
• 探討和研究使用能源效益更高的設備。	試研究使用發光二極管的出口指示牌。
• 降低房委會總部的耗電量。	通過定期宣傳節能知識、推行節能措施及提供職員有關節能培訓，耗電量比上年度減少4.06%，與2002/03年度基準年的耗電量相比減少14.3%。

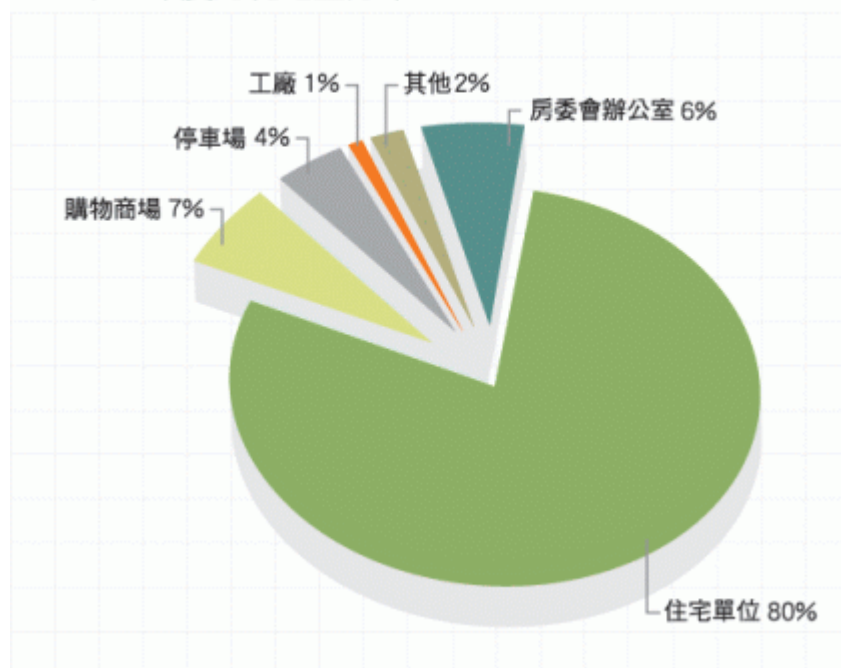
### 耗電量

2005/06年度，房委會總部、辦事處和所有管轄樓宇的直接能源使用(耗電量)為649,487,202千瓦小時，比2004/05年度減少34%，其中一個原因是房委會許多物業已經分拆出售予領匯房地產投資信託基金，另一原因是我們實施了下列節能措施：

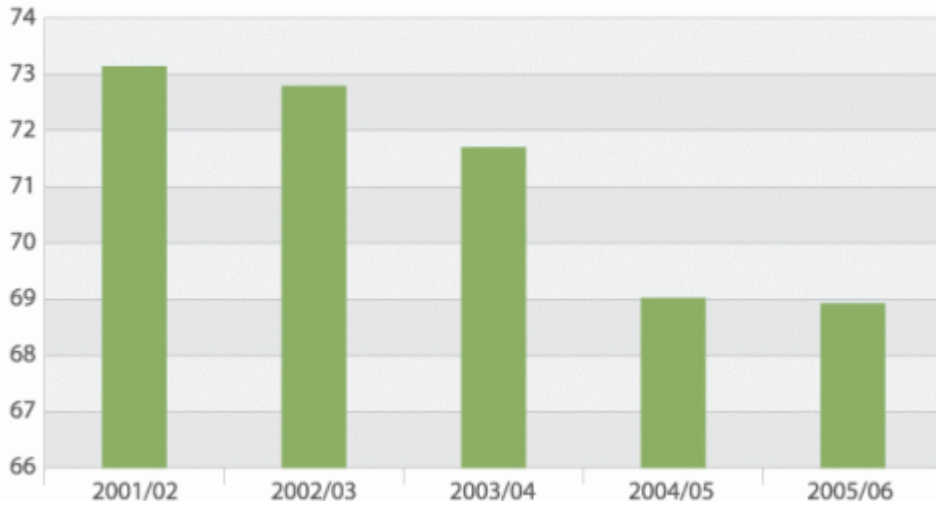
- 調節冷氣系統，使室溫保持在25.5°C；
- 縮短冷氣機、電燈和升降機的操作時間；
- 利用電子郵件提示和委任能源糾察，鼓勵員工貫徹實行節能措施。

屋邨公共地方的電力消耗佔全年耗電量很大比例(約80%)。與上年度相比，公共地方用電量由每月每戶69.02千瓦小時，下降至68.92千瓦小時。

### 2005/06年度總耗電量分布

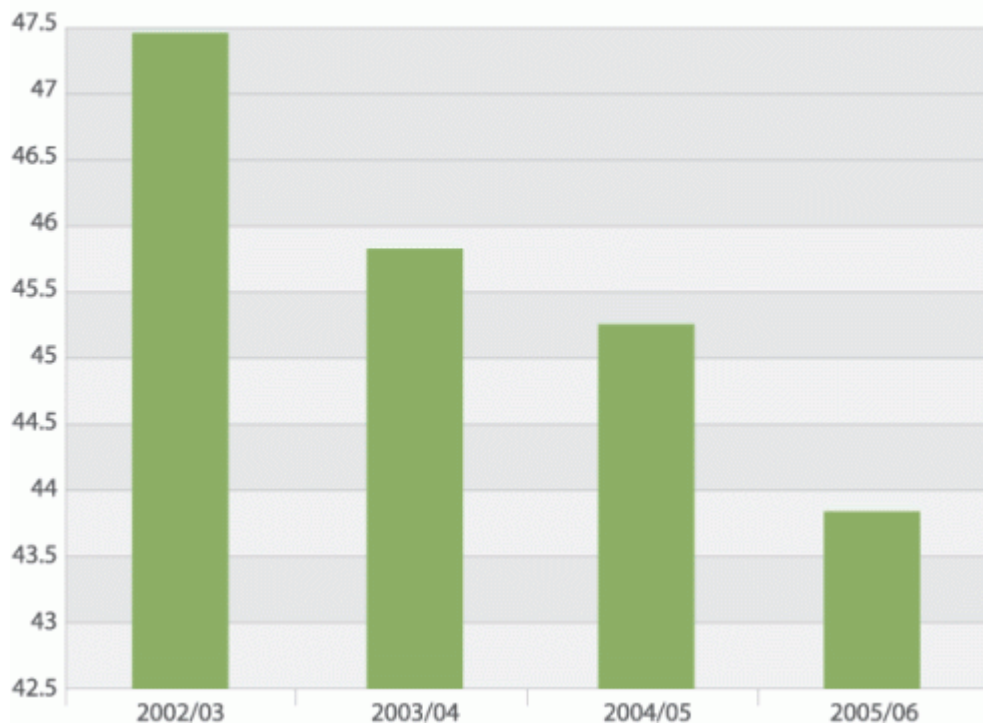


屋邨公共地方的能源效益改善情況  
(千瓦小時/戶/月)



我們由2002/03年度起提出減少耗電量的目標，在員工和能源糾察的支持下，房委會總部大樓2005/06年度的耗電量比上年度減少4.06%，與2002/03年度基準年的耗電量比較，減少14.3%。

房委會辦事處每年耗電量  
(百萬千瓦小時)



#### 新的節約能源措施

我們不斷尋求創新的方法，改善能源效益，去年，我們在使用其他能源方面取得經驗，在三個



屋邨安裝太陽能發電板（光伏發電系統）的戶外照明系統，亦與香港兩間電力供應商，就能源效益和更潔淨能源交流意見，並實行小規模試驗，使用發光二極管和自身發光出口指示牌，以期透過改善指示牌設計節約能源。此外，又嘗試調校升降機稱錘裝置，並量度可節省的能源，亦嘗試以納米反射器增加光度，減少能源消耗。這些試驗已完成，現正進行評估。

### 為戶外照明系統安裝太陽能發電板



## 廢物

過去一年，我們繼續採取「四用原則」有效管理廢物，即減少使用、廢物利用、循環再用和替代使用。

### 2005/06年度廢物管理目標

目標	表現
• 進行季度調查，制訂循序拆卸指引，從而減少建築廢料；	已進行建築廢料季度調查，正在制訂建築廢料指數，在發表循序拆卸的指引方面取得顯著進展；
• 貫徹執行新的廢物處理方法，提高屋邨的衛生和清潔水平；	在新建住宅項目採用中央式或分散式壓縮系統；
• 試用以可持續木材構成的木門；	已確定試驗計劃；
• 就屋宇裝備和設備探討和研究使用環保設計；	正在進行試驗研究；
• 提高家居廢物回收率； › 紙張	回收率達12.16%，低於14%的目標回收率；

‣ 鋁罐	回收率達19.3%，低於23%的目標回收率；
‣ 膠樽；以及	回收率達3.2%，高於1.9%的目標回收率；
‣ 舊衣	推行舊衣物回收計劃，共回收526公噸舊衣物；
• 減少家居廢物量；	減少5.1%，高於1%的既定目標；
• 推動回收舊水銀燈和燈泡；	推行回收計劃；
• 推動回收舊充電電池；	推行回收計劃；
• 實行廢物源頭分類；	已有30個屋邨參加由環保署舉辦的廢物源頭分類計劃；
• 在房屋署辦事處減少A3和A4紙的耗紙量；	比上年度相比減少3.6%，比2002/03年度基準年減少8.6%；
• 在房屋署辦事處收集廢紙；	收集量比上年度增加1.4%，比2002/03年度基準年增加9.1%；
• 使用環保紙印刷所有宣傳品(銷售和市場推廣刊物除外)	列印工作以使用環保紙為主。

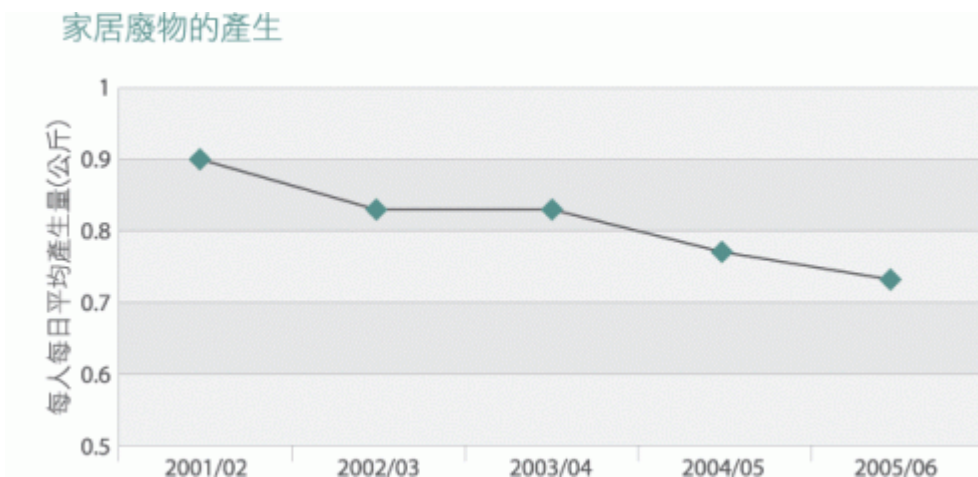
去年，我們有兩項目標未達成，鋁罐和紙張的回收率稍低於標準水平。原因可能是有些居民把這些廢物直接交給回收商，或拾荒者在我們收集可循環再造的物品前，已從收集箱取去物品。

## 製造家居廢物

根據「減廢計劃」的記錄，2005/06年度居民平均每天製造0.74公斤垃圾，上年度為0.78公斤，表示居民製造的家居廢物量比上年度減少5%。

## 家居廢物回收

去年的廢物回收率與以往相若，居民將垃圾放入垃圾回收箱，為環保獻出一分力。當中回收的廢物包括超過10140公噸廢紙、120公噸鋁罐和190公噸膠樽；我們更在各屋邨發起回收舊充電電池的活動，一共回收了229公斤電池。此外，我們大力支持「地球之友」發起的廢物回收活動，回收月餅罐，在2005/06年度共收集了42,681個月餅罐，比上年度增加51%。為協助環保署舉辦「舊電腦及電器回收日」活動，我們在所有190個屋邨提供回收設施，供居民處置廢置設備，推動廢物利用和循環再用。



### 可循環再造物品的收集設施



### 辦公室紙張循環再用

2005/06年度，房委會辦事處共收集161,348公斤廢紙，比上年度增加1.4%(比2002/03年度基準年增加9.1%)，同期的辦公室用紙量則減少3.6%。

2005/06年度，我們加強推廣使用再造紙。

### 建造及拆卸地盤的廢物管理

我們十分注重減少拆建工程相關廢料的需要。因此，我們採取多項措施，包括更廣泛使用預製混凝土組件及預製建築構件、把物料循環再用和廢物利用，以及把惰性及非惰性拆建廢料分類。去年，我們的建築地盤製造328,900公噸惰性拆建廢料。

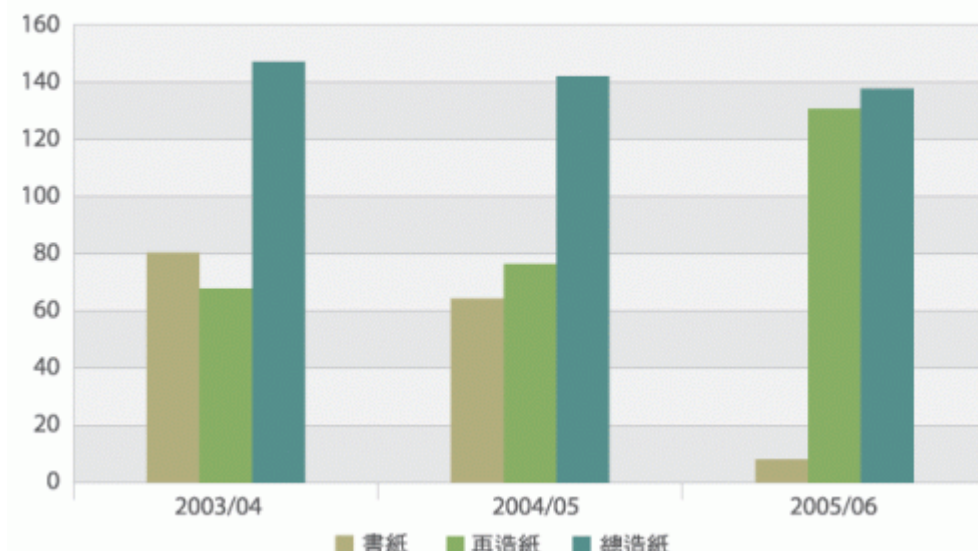
我們在建立資料庫方面取得進展，監測個別建築項目每季所產生的建築廢料。去年，我們曾為30多個建築地盤制訂建築廢料指數。香港理工大學一項研究顯示，房委會建築地盤所產生的拆建廢料，比規模相若的私人發展項目所產生的拆建廢料大約少30%。

### 物料使用

#### 辦公室用紙

透過增加使用再造紙，利用互聯網或電子郵件發放通告/便箋及刊物，宣傳節約用紙等措施，繼續減少用紙量。結果，2005/06年度用紙量比上年度減少3.6%。

## 房委會辦事處用紙量(千令)



2005/06年度，各辦事處所使用的137,862令紙張，佔94.5%是再造紙，其餘為書紙。

為減少因用紙而構成的環境影響，我們推行其他措施，包括以再造紙印刷宣傳品。

### 明智減廢計劃

我們在日常工作使用更多可循環再用物料(如建築材料和紙張)及廢物回收(如鋁罐等)，可減少浪費。我們更獲環保署根據「明智減廢計劃」評為連續創造優異成績的機構，連續第5年獲頒卓越明智減廢金獎標誌。

### 煤灰

我們繼續在建築地盤使用煤灰代替部分水泥。2005/06年度，我們節省了12,730公噸水泥。

### 木材

去年，我們繼續要求承建商必須使用可循環再用的金屬圍板、金屬模板和預製建築組件，因此減少使用18,470公噸木材。

為配合我們增加使用可持續發展林木管理的目標，去年，我們開始嘗試使用來自認可可持續發展生產源頭的木門。

## 管理危險廢物

### 光管及燈泡

按照適當處置舊光管和燈泡的法例規定，在2005/06年度，我們把192,724支光管和燈泡妥善處置。截至2006年3月31日，共有365,156支含水銀光管和燈泡被送往環保署化學廢物處理中心作妥善處置。

### 清除石棉

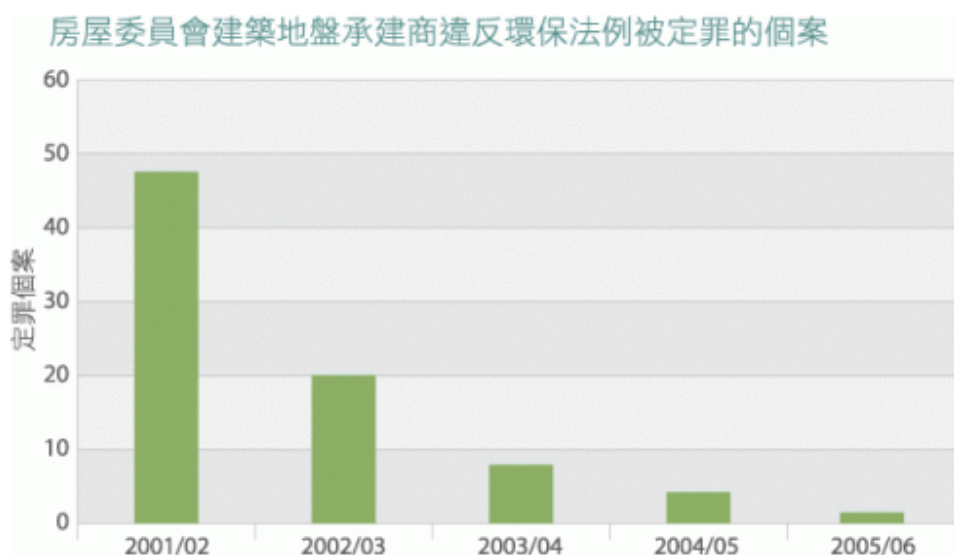
去年，在拆卸長沙灣分層工廠大廈時，我們安全清除約82立方米含石棉物料，這是「石棉消滅計劃」的一部分，是我們為轄下樓宇在2001/02年度的研究所確認的含石棉物料的1%。

#### 分層工廠大廈的環境管理

2005/06年度，顧問完成對現有分層工廠大廈的詳細研究，評估租戶的活動對環境構成的潛在影響。我們正跟進研究的建議並採取措施，更有效管制和管理與該等大廈相關的潛在環境風險。

## 遵守法例方面

我們繼續加強地盤視察等途徑，監督承建商的表現。2005/06年度，只錄得1宗違反環保法例的事故（2004/05年度有4宗、2003/04年度有8宗）；其中一個承建商把污水排進公用排水渠，承建商已作出糾正，並按合約的條款接受懲處。



## 個案研究：在環保方面的可持續發展方法

#### 建築材料及組件的生命周期評估及生命周期成本計算

為實現在興建及供應公營房屋時，減少天然資源消耗及提高成本效益的承諾，我們對使用的建築材料及組件進行了生命周期評估及生命周期成本計算。

這項研究的主要目的，是找出使用建築材料對環境帶來的主要影響，並協助進行材料採購決策，根據材料的整個生命周期，在技術上可接受及合乎成本效益的情況下，決定購買對環境影響較少的材料。這項研究的目的，是按房委會狀況及從整個生命周期的角度出發，制訂出一套綜合決策工具，協助採購人員認識具環保效益和合乎成本效益的材料。

研究工作由房委會、商界環保協會、威寧謝工程管理有限公司及香港大學於2004/05年度合作進

行，分析新和諧一型大廈整個生命周期的環保及成本效益。

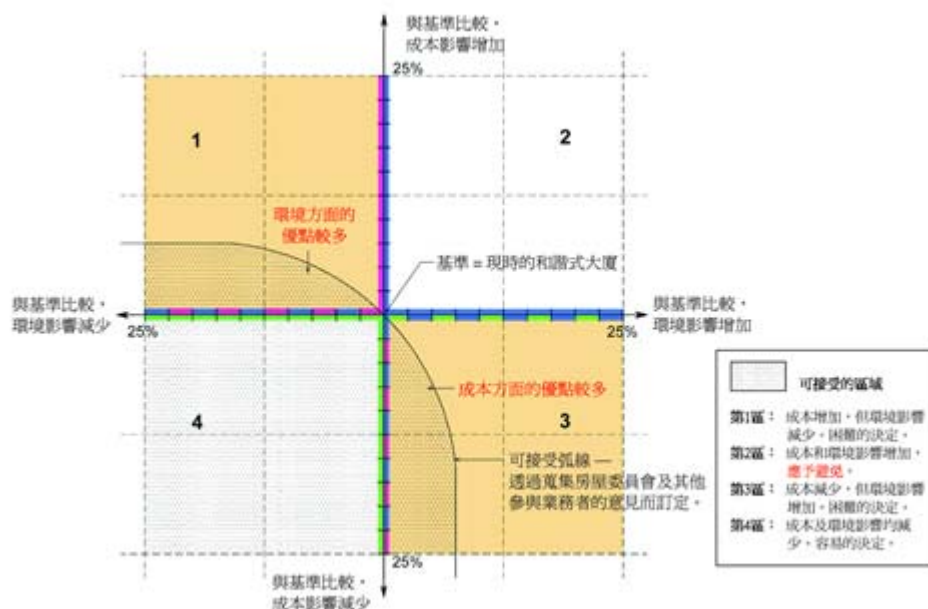
研究成果：

- 參考生命周期評估和生命周期成本計算，為房委會的主要建築材料建立內部資料庫及技術指引；
- 在符合技術及經濟條件的情況下，訂立採購更環保材料的政策和規格；

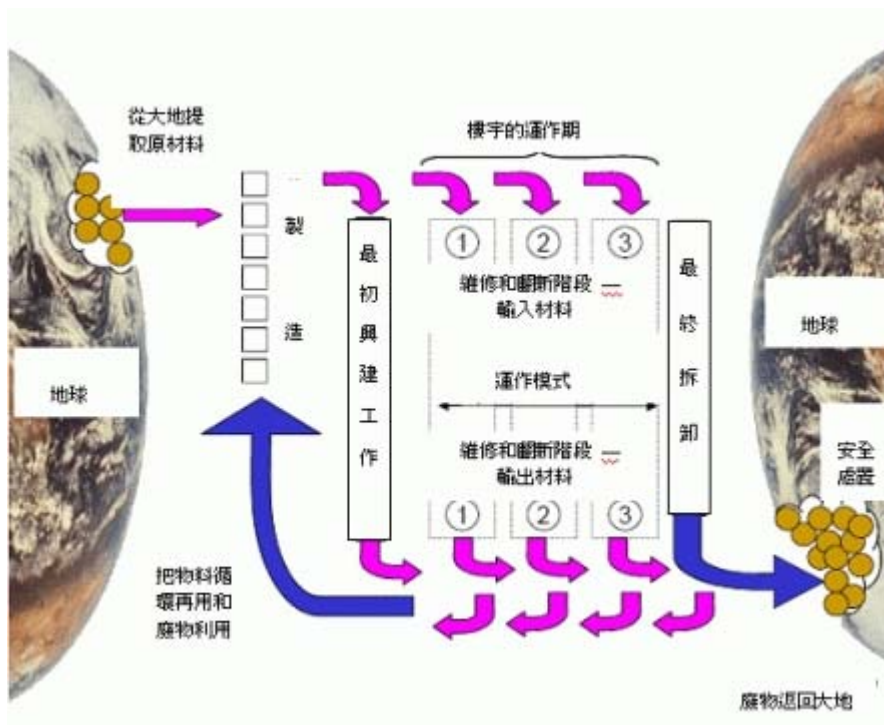
作為是次研究的一部分，我們更開發了一套電腦互動程式，讓建築師和結構工程師利用程式，評估設計使用其他建築材料可否帶來環保及成本效益。該工具可顯示使用其他材料能否提高環境可持續發展水平，是作出採購決策的寶貴工具。

在研究分析的基礎上，我們編制了用作參考的「可接受界線」，界線列出可接受的成本效益水平及對環境影響的相互作用，適用於房委會所有一般建築材料。因此，生命周期評估有助員工在考慮建築材料和組件的成本及環境影響後，決定是否使用該等材料及組件。我們旨在確保所有材料都在可接受的範圍內，以最合理的成本減低對環境的影響。

### 建築材料的生命周期流程



### 建築材料的生命周期流程



這項工具有助我們在財務和環境方面作出最佳決定，對達致可持續發展的建築設計有重大貢獻。

# 社會工作成效

## 安全

### 建築安全

除了環保政策，我們還制訂了安全政策，保障各有關方面的利益，並為承建商、居民及員工採取多項安全措施。

過去一年，我們繼續執行「房委會安全稽核計劃」。該計劃於1996年制訂和實施，用於評估承建商建築地盤的安全情況。根據這項計劃，我們審查了超過30個承建商(涉及打樁、拆卸、地盤平整和建築工程)的表現，並作出評分，分數與「安全、環保及衛生支付計劃」掛鈎，只有分數達70%的承建商才可根據計劃獲支費用。同時，分數亦是決定是否中止投標資格的關鍵因素。

葵涌分層工廠大廈項目正試驗大幅增加預製混凝土組件及預製建築構件的使用量，用量比例由一般的18%提高至超過60%，由於可令地盤施工所製造的廢物量有所減少，這種建築方法相對地可提高地盤的安全水平及清潔水平。

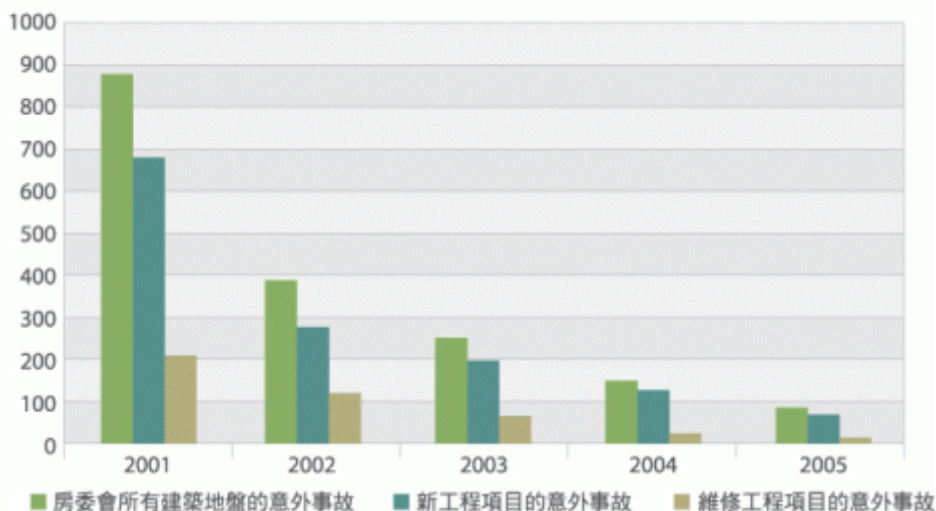
---

通過安全研討會及宣傳安全意識的活動，市民的安全意識有所提高，施工方法亦有所改善。最令我們引以為傲的，是有承建商在承建房委會項目時，榮獲許多安全獎項，證明我們的安全管理十分有效。

---

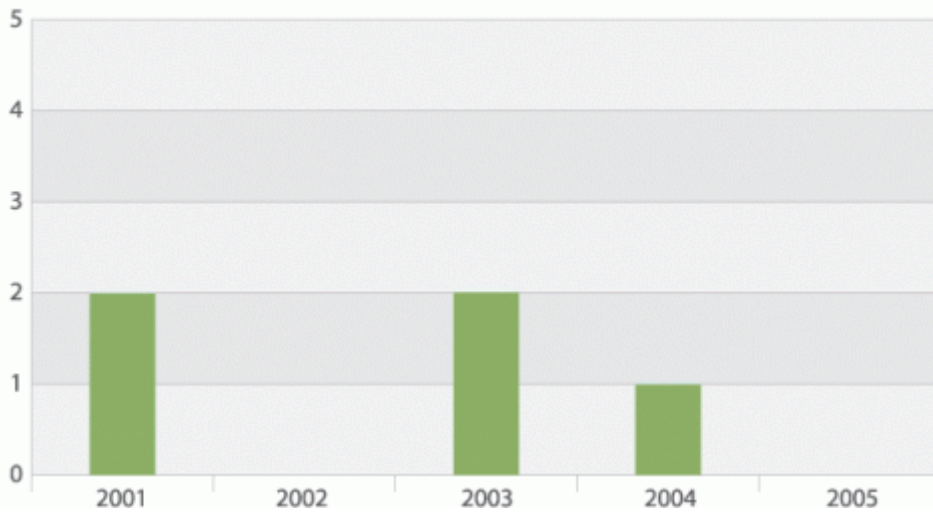
安全指標證明我們舉辦的安全活動及計劃是成功的。事實上，2005/06年度的安全資料顯示，房委會所有合約項目、新建工程及維修工程項目，在安全管理方面的表現優異。例如，新工程的平均意外事故率由2001/02年度每千名工人有55.8名下降至2005/06年度的21名，大幅低於香港建築業的平均意外事故率(2005年平均意外事故率為每千名工人有59.9名，資料由勞工處提供)。

房屋委員會建築地盤的意外事故

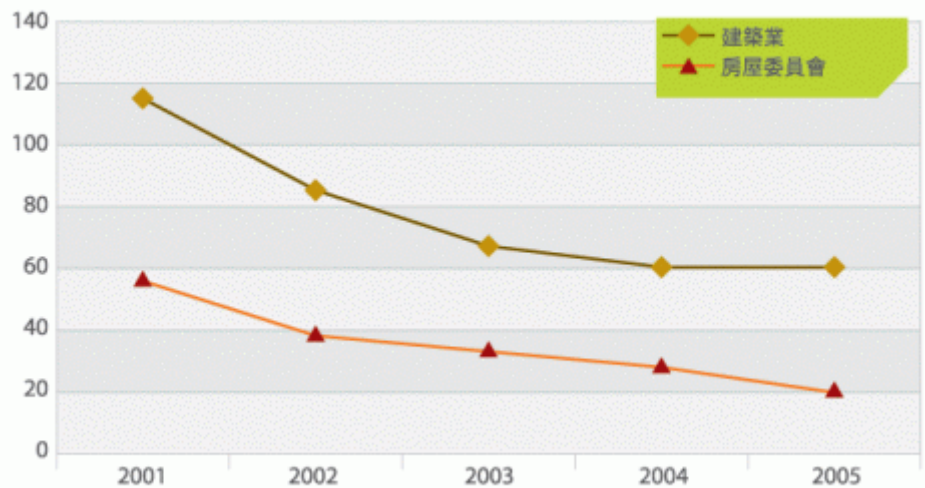




## 死亡意外



## 新工程項目每千名工人的意外發生率與本港建造業平均意外發生率的比較



資料來源：<http://www.labour.gov.hk/eng/osh/content10.htm>(2005年統計資料)

## 樓宇安全

保障屋邨樓宇安全一直是我們的首要工作。因此，我們制訂和實施下列政策和計劃，確保住戶健康和 safety。

2005/06年度的工作重點包括：

### 屋邨

- 實施「全方位維修計劃」。

- 耗資6,800萬元，就超過53個屋邨共213座和諧式大廈的140,000個公屋單位進行維修，維修2000年之前安裝的鋁窗及提醒住戶留意窗戶安全。
- 更換損壞的消防設施，建立「屋邨防火安全運動」網站，以及舉辦每年一度的「屋邨防火展繽紛」活動，吸引逾11,000名公屋住戶參加。
- 在舊屋邨安裝扶手及行人斜路，方便長者及殘疾人士出入。
- 禁止在房委會管轄的公眾地方煲蠟，尤其在中秋節期間。

### 全方位維修計劃

---

「全方位維修計劃」會在未來5年透過上門訪問，了解各公共屋邨不同的維修需要。由2006年2月起，已訪問了1,770戶，至2006年3月底已接獲1,241項維修要求。問題主要是混凝土老化剝落，以及水渠及水管道滲漏。計劃包含採取預防措施，避免問題惡化，亦提供機會與住戶透過互動方式提高其居家安全意識及房屋維修意識。此計劃旨在於一年內完成30個公共屋邨的調查，以及於5年內完成所有公屋單位之調查。

---

### 與居民合作一起推行全方位維修計劃



### 工廠大廈

我們已經開始實施「工廠大廈扣分制」，應付日常在房委會工廠大廈出現的違規現象。所扣分數的多少視乎違規事項的嚴重程度而定。假如租戶在兩年內被扣滿16分，房委會會終止其租約。

## 衛生及健康

安全及環保政策與衛生及公眾健康水平息息相關。衛生和公眾健康方面的措施可改善健康，並與各

項安全和環保措施相輔相成。我們加強以下衛生及健康水平的措施，減輕房委會或承建商運作對這方面造成的影響。

- 繼續採取措施杜絕蚊患，由屋邨管理和地盤監督人員加強巡查，監管容易滋生蚊蟲的「黑點」。2005/06年度，有承建商因未有採取杜絕蚊患措施而被兩次檢控定罪。我們更張貼宣傳海報，向住戶派發屋邨管理諮詢委員會通訊，提高居民防蚊患的意識。
- 繼續執行「屋邨清潔扣分制」，對違反公眾衛生及健康要求的住戶實施扣分處罰；2005年，共有三戶因扣滿分而接獲遷出通知書。
- 舉行「全港屋邨洗太平地日」的全民清潔活動，鼓勵公屋居民養成良好的個人衛生習慣，並保持居住環境清潔。
- 繼續執行有關在屋邨飼養狗隻的規定。
- 預防禽流感(參閱下方詳情)。
- 於設計中的新屋邨研製共用W型隔氣彎管去水，防止地面排水渠乾涸而傳播疾病。
- 裝冷氣機去水管。

#### 冷氣機去水管



#### 預防禽流感

為阻止居民於公共屋邨餵飼野鳥，影響公眾衛生，因而嚴格執行1,500港元定額罰款的措施，並按照「屋邨清潔扣分制」扣除5分作處罰。

發現一宗家鴉懷疑因H5禽流感死亡的個案後，我們將麗安邨及深水埗區內常有家鴉聚集的地方，以圍欄隔離並進行徹底消毒。

截至今年，已有10人因在屋邨範圍餵飼野鳥而被定罪。

---

## 員工發展

員工是我們實現可持續發展房屋政策的重要一環。因此，我們盡力確保員工積極工作及保持高效率，並為他們提供合理的福利待遇。

房委會由2002年後期開始進行架構重整，以配合新的服務需求。在這段期間，讓員工充分了解有關工作的發展及幫助員工適應新的工作需求是非常重要的。

我們亦為房委會員工推行各項措施，例如由房委會職員同樂會舉辦活動、積極與員工溝通，蒐集員工意見以提高運作效率。

### **促進改革：架構重組**

---

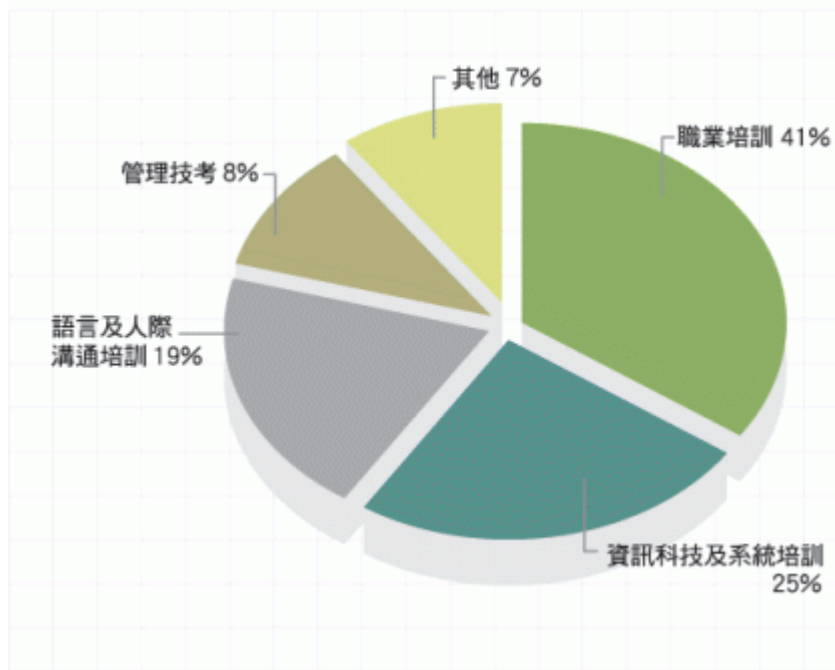
根據2003年制定的計劃，我們對房委會實行架構精簡措施，重組幅度為30%。從2002年至2007年，在5年時間削減約3,500個職位。2005/06年度刪除的職位為276個(相等於2005年3月終完成削減目標的3%)。預計直至2007年3月底，將有380個職位自然流失，從而達到重組目標。達標後預計將不會有重大調整。

---

2005/06年度主要發展包括：

- 接任人員發展計劃 — 獲甄選的員工將接受精修式的優先發展培訓，提升其管理技巧及加強個人發展，為擔任更重要職務作好準備。
- 2005年11月領匯收購房委會部分資產，原來從事有關職務的員工大都調配到屋邨管理處。
- 領匯的收購及架構重組後騰出了可調配的人手，供房委會推行一些需要大量人手的新計劃，例如「全方位維修計劃」和「全面結構勘察計劃」。
- 培訓中心和各處別主管及參與業務者緊密合作，研究員工的培訓需求，制訂培訓計劃，並與主管及員工共同改進培訓計劃。
- 加強網上學習及「網上提名系統」，鼓勵利用網上資料學習。

2005/06年度各類培訓所佔日數的比例



### 雙贏的自學網站

房委會的「易學網」網上學習系統榮獲美國培訓及發展協會頒發2005年學習科技卓越大獎。



我們與房委會職員同樂會緊密合作，舉辦一系列「平衡事業與生活」研討會，邀請著名專家及知名人士講授和分享減壓的方法，探討與健康有關的話題，幫助員工養成健康正面的工作及生活態度。

### 對社會作出貢獻

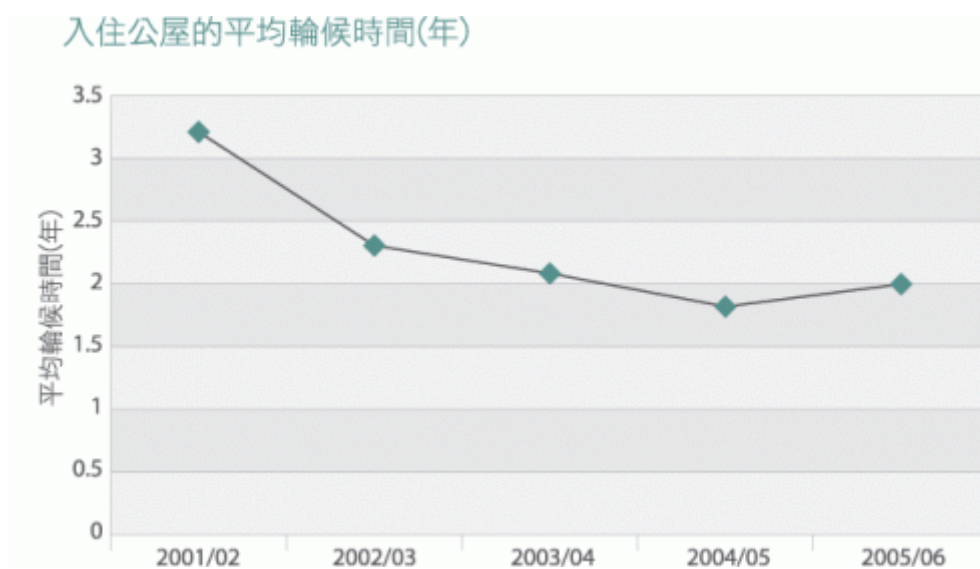
## 房屋管理及分配

房委會在2005/06年度繼續為無力負擔租住私人樓宇的市民提供資助租住房屋，並協助政府將申請入住公屋的平均輪候時間維持在大約3年的水平。

---

我們在2005/06年度在公營房屋計劃下，為大約41,000個家庭提供新居所，其中約有三分之二為公屋輪候冊申請人。

---



在公屋需求持續緊張的情況下，我們仍須面對巨大的挑戰。房委會平均每月接獲約3,400份新申請，而輪候冊上等候處理的申請大約有100,000宗。

為確保有效分配房屋資源，我們充分利用「屋邨管理及維修保養系統」的「租約管理附屬系統」。各區租約事務管理處聯同1個名為「善用公屋資源分組」(前稱「打擊濫用公屋資源特遣隊」)的特別職務小組緊密合作，並聯同其他政府部門(如警務處、海關等部門)在行動中取得優異成績，確保公屋資源得到妥善管理，免被濫用。

### 濫用公屋資源個案類別

- 無人住用單位/讓單位空置；
- 與未經授權人士分租單位；
- 利用單位從事違法活動(如賭博、製毒/藏毒、銷售未完稅香煙、賣淫)；
- 將單位擅自改作非居住用途(例如用作商業和製造業用途等)；
- 申請人提供虛假資料；以及
- 在「租者置其屋計劃」單位銷售或公屋單位出租的過程出現違規情況。

於2005/06年度，前「打擊濫用公屋資源特遣隊」完成了以下工作：

- 貫徹執行「公屋住戶資助政策」、「維護公屋資源合理分配政策」、「批出新租約政策」，以及其他租約管理政策，涉及160,000個租戶，相等於公屋租戶總數的四份之一；
- 深入審查超過4,200宗收入及資產狀況個案；

- 對超過5,800個懷疑濫用公屋資源的住戶進行詳細調查；
- 在未事先通知的情況下，審查11,000個懷疑遭擅自改作住宅用途的工廠大廈單位；
- 為防止濫用公屋單位的情況發生，房屋署人員向居住在私人樓宇的「長者租金津貼計劃」受惠人進行家訪；
- 調查了157宗有關公屋住戶擁有私人物業的個案。

在特遣隊的努力下，2005/06年度收回的公屋單位數量有所增加。此外，為了進一步達到整體房屋目標，適時地為市民提供可以負擔且配合可持續發展房屋政策的公屋，我們推出以下計劃：

- 推行3次「全港紓緩擠迫居住環境計劃」，讓1,072個擠迫戶獲重新編配單位。截至2006年3月，擠迫戶數目降至5,103戶，佔總公屋住戶的0.8%，使擠迫戶數目按照承諾維持在總戶數1%以下。
- 按照「改善居住空間調遷計劃」，使人均居住面積小於室內樓面面積7平方米的住戶，獲得較大機會調遷到較大的單位。自2006年1月實施計劃以來，已接獲3,989份申請。
- 資助房屋小組委員會定下非長者單身人士申請公屋的每年配額，並採用計分制度優先考慮長者的住屋申請。分數的高低根據申請人年齡、現時租住公屋的情況及累積輪候時間而定。
- 2005年12月，資助房屋小組委員會決定放寬有經濟困難的住戶參加「租金援助計劃」的條件，新的資格標準為：
  - 長者和非長者的審批準則一致；
  - 租金與入息比例從原來須超過25%降至超過20%；
  - 租戶的每月收入低於輪候冊入息上限的60%，便合資格申請租金援助；以及
  - 取消申請租金津貼人士必須在舊公屋樓宇居住滿3年的規定。

## 飼養寵物

我們自2003年起對在屋邨飼養狗隻的住戶採取特別安排，容許住戶在得到屋邨辦事處批准的情況下，繼續飼養在2003年8月1日前已在有關單位內飼養的狗隻，直至牠們終老。我們頒布了一系列規定，除了照顧飼養狗隻住戶的需要外，亦使其他住戶在衛生、健康及安全等方面得到保障。

## 其他

為進一步全面提升住戶的生活水平，我們：

- 在2005年4月開始由房屋署負責推行第二階段「晾衣架資助計劃」，協助居民換掉插筒式舊式晾衣裝置。

### **更換插筒式晾衣裝置**



- 房委會通過為視障人士在公共屋邨及「租者置其屋計劃」屋邨進行多項改善工程，預計3年內完成全部改善工程，包括加建凹凸紋引導徑、在特定位置加設凸字指示、加建下斜路緣及斜道等；
- 在公屋進行方便四肢癱瘓居民的設施改善工程，例如改建和擴大浴室和洗手間、安裝扶手及欄杆、調整電力開關位置、在睡床位置和廁所天花板裝置活動吊架、改善單位入口的斜道。截至2005/06年度，已有4名申請人的單位完成上述改善工程；

我們亦關懷居住在屋邨內的長者社群。我們在2005/06年度為他們舉辦的活動如下：

- 「長者希望日」十周年慶祝活動。超過1萬名居住在公屋的長者完成累積超過10萬小時的義務服務，樹立了公屋長者義工服務的里程碑；以及
- 舉辦「長者康健在屋邨」運動。

## 個案研究：保障工人的綜合方案

由於一個主要承建商沒有履行合約的條款，我們在2005/06年度收回3項公屋建造工程項目。此外，承建商拖欠人工資的問題，亦引起爭議和急待解決。事件讓房委會對建築業存在承建和分包制度的漏洞提高警覺。

業界及公眾對於最近的欠薪事件均表示十分關注。傳統的工程項目層層分包，容易引起勞資糾紛，而且沒有正式的僱傭合約、明確的勞資關係和相關的發薪記錄，令問題更趨複雜。

我們從一些政府試驗工程項目中汲取經驗，再徵詢業界(包括分包商和工人)的意見，制定改善措施，保障工人獲發放薪金，以及監察有關情況。上述改善措施已由2006年5月起，在建築合約和指定分包合約中實施。我們亦希望通過這些措施，提升工程質素及加強建築業界的職業操守。



## 承建商與工人因發放薪金問題出現糾紛



---

經過與勞工處、環境運輸及工務局和業內人士加強溝通後，我們正着手修訂工程合約條款。相信條款修訂後，所規定的更嚴謹措施 — 通過對分包合約實施監督管理及獎勵機制，將可改善房委會轄下工地工人的整體福利及工作穩定性。

---

各項措施包括：

- 強制要求所有承建商和分包商簽訂工人僱傭合約，備存僱用記錄；
- 加強工資發放監察系統和記錄；
- 使用自動轉帳方式支付工人工資，以方便監察；
- 安排勞資關係主任在地盤監督向工人發放薪金的情況，以及接受工人的投訴和所提出的查詢；
- 對證明屬實的拖欠工資個案，向承建商強制扣取相應金額，直接支付給工人作為薪金；
- 據「承建商名冊管理制度」，將證實拖欠工資的承建商從承建商名冊中剔除，或中止其投標資格。

我們其中一項重要任務，就是讓所有參與業務者，尤其是分包商及工人，了解房委會採取的保證工資發放措施。因此，我們在2006年成立一個保障工人獲發放薪金的聯合作業小組，職責包括：監察各項改善措施在房委會轄下工程項目中的執行情況、審議和提出進一步的改善建議，以及協助房委會告知業界，房委會的措施旨在保障工人解決遭拖欠工資的問題，同時保障承建商和分包商免受勞資問題影響。

### 監察工人發薪工作小組



在香港推行自發性分包商註冊制度和建築業工人註冊制度。此舉除了對增加建築業界透明度起着關鍵作用外，也是長遠根治問題的方法。

# 經濟工作成效

## 業務概覽

為協助有需要家庭入住合適而能力可以負擔的居所，我們全力進行以下工作：

- 以積極進取、體恤關懷的態度，提供市民所能負擔的優質房屋，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，確保公屋資源得到合理的運用，符合成本效益。
- 繼續建立一支能盡責、講求效率的工作隊伍。

我們的基本信念是：「關懷為本、顧客為本、創新為本、盡心為本」。

房委會轄下9,114名職員(按截至2006年3月31日為止的資料計算)共同努力，使房委會成為本港實行可持續發展策略的公營房屋提供者。

---

*截至2006年3月，香港690萬人口當中，約有30%居住在公屋。為滿足不斷增長的公屋需求，房委會在2005/06年度共推出17,200個公屋單位。*

---

截至2006年3月，房委會轄下有68個公屋工程項目處於初步設計和規劃階段，另外35個工程項目(約60,000個單位)正在興建中。

### **建築工程製造本地就業機會**



我們本着盡責、高效率及具成本效益的原則，致力為無力負擔私人樓宇昂貴租金的人士，提供安全而能力可負擔的居住單位。我們多年來的努力間接回饋社會，為真正有需要人士提供租金可負擔的居所，讓他們將更多收入用於保健、教育和改善生活質素方面，最終推動社會繁榮發展。

## 財政成效

2005/06年度，我們仍致力透過「最佳管理方法」進行優質財務管理，實踐房委會的理想、目標。我們繼續研究改善或加強財政及風險管理的方法，以提高財政效益及商業價值。

### 財政狀況

房委會2005/06年度的現金結餘為506億元，比上年度有顯著增長，主要由於在2005年11月分拆出售轄下零售及停車場設施取得現金收益。

### 主要進展

#### 藉領匯房地產投資信託基金分拆出售產業

房委會將轄下180個零售及停車場設施分拆出售，成立領匯房地產投資信託基金。基金於2005年11月在香港證券交易所上市，是全港同類最大型的私營化項目，使房委會的現金結餘大幅上升。

#### 資助房屋

為支持政府鞏固房屋政策及減少干預房地產市場的方針，我們從2003年開始停止發展及出售居者有其屋計劃(居屋計劃)單位；剩餘居屋單位將於2007至2009年間，分階段發售給合資格申請人。租者置其屋計劃(租置計劃)最後一期亦已於2005年8月推出。

### 全球發售領匯房地產投資信託基金單位



### 資本開支

2005/06年度的總資本開支約38億元，比上年度減少約50%，主要原因是本年度公營房屋計劃放緩。

## 管理房屋資源滿足市場需求

2005年9月，我們修訂了有關非長者一人申請者的公屋編配政策，每年的限額為1,000至2,000個單位，佔可供應予所有公屋輪候冊申請人的公屋總數8%。我們亦採用計分制，確保公屋編配合理，分數愈高的申請人愈早獲批。計分制讓最需要的人士盡快獲編配公屋。

2005年8月，我們推出最後一期租置計劃單位，分階段發售5個屋邨共23,290個單位。5個屋邨包括長發邨、富善邨、南昌邨、朗屏邨及翠林邨。

為提高房地產市場的靈活性，2005年5月(即開始發售最後一期租置計劃單位前幾個月)，房委會決定容許居屋及租置計劃單位的業主，於兩年轉讓限制期後補地價在市場上出售單位。

我們亦透過以下方法，確保公屋單位回收得以順利進行，並減少租金拖欠及空置的情況：

- 採取更有效的租約管制措施，包括增加各區租約事務管理處的家訪次數，以及繼續由打擊濫用公屋資源特遣隊調查租戶濫用公屋的個案。
- 推出一系列措施以減少欠租情況：
  1. 與社會福利署合作，為領取該署所發資助的人士安排直接付款；
  2. 採用自動轉帳；
  3. 縮短向遲交租金的租戶發出遷出通知書的期限；以及
  4. 確保租戶在租住另一公屋單位前已清繳所有欠款
- 採取減少空置措施，包括縮短配屋建議不獲接納時重發配屋建議兩者之間的時間，並把接收單位手續所需時間由14日減至10日。

## 保證成本效益和質素

通過改善投標方法並引入其他新措施，改善與承建商及物業管理服務公司的關係。我們透過以下活動，確保採取最佳的採購方法：

- 改善新工程建築的承建商的優質承建商組別計劃，檢討承建商登記指引，有助確保我們的營運質素、成本效益和準時完成工作。
- 在需要專業技術的項目實行資格預審(例如：葵涌分層工廠大廈項目工程)。
- 在試驗計劃採用「修訂保證上限價格」模式／公開帳目的合約方式，吸引承建商以更具成本效益的方法參與，並融合他們的專業技術和創新意念，提升項目的設計和建築效益。
- 半年一度，為優秀的承建商提供限額以外的承辦合約機會。
- 物業服務合約投標評估採取雙軌計分制，即考慮技術分數(包括投標者過往表現)及管理建議書。
- 推出房署繳費通，更方便和快捷地處理租戶每月繳付的租金。透過更廣泛使用繳費通，預計每年可節省2,000萬元的運作和員工成本。

## 有效的屋宇監管

為保證興建屋邨的施工質素，我們在2000年成立了「獨立審查組」，為所有新工程項目進行第三者屋宇監管工作。獨立審查組的監督工作涵蓋新工程項目的整個施工期，從舊建築物拆卸、工地勘測，以至建築、驗收、移交及入伙。所有項目的設計方案及施工方案，必須先獲得獨立審查組批准

才能正式展開。然後，審查組須按照屋宇署制訂的標準及要求，監察施工過程。這機制證實在質素控制方面具有卓越成效，尤其對於複雜的合約項目，能夠及早發現問題和及時加以更正。我們已經將機制的使用範圍，擴展至現有建築物的改善和改建工程方面。

## 改良其他操作

我們針對未轉讓給領匯房地產投資信託基金的購物商場及停車場採取了靈活的租約機制，容許短期租約，盡量減少空置情況、增加資產價值。其中一些空置率高的地方已改建成社區服務或康樂設施。

我們亦廣泛使用資訊科技系統，簡化運作，提高我們的服務效率。將「屋邨管理及維修保養系統」首階段的「收租管理附屬系統」和「房屋建設管理系統」分別應用到所有屋邨及新工程項目，以簡化操作程序。房屋建設管理系統有助管理我們的建築計劃和工程；屋邨管理及維修保養系統則方便租戶，讓他們可以在任何收費辦事處繳交租金。此外，房署繳費通亦顯著提高收租的效率。

## 提升資產價值

在財務狀況得到改善後，我們便更有能力投入資金改建現有屋邨，例如投資發展「全方位維修計劃」。該計劃的投資額為63億元，從2006年2月開始，旨在為市民提供更好的房屋服務。有關技術準則由本地及外國專家共同制定，以調查舊式屋邨的狀況，以及提供保養、修復、加強結構安全的方法。我們並且針對舊屋邨展開全面結構勘察，為舊樓宇採取保養、修復及改善工程。根據調查結果，我們於2006年3月宣布清拆蘇屋邨。雖然邨內16幢樓宇結構良好，但大規模修葺蘇屋邨並不合乎成本效益且對租戶造成滋擾。基於上述原因，5,316個單位將分兩期在2008年和2011年清拆。而西環邨則可繼續使用15年，期間只需進行日常維修工作。

# 共同參與

我們相信可持續發展將惠及所有業務參與者，亦明白良好和持續的溝通對我們的工作極其重要，可讓各方充分了解我們的工作並加以配合，促使各項措施順利推行。

我們視各業務參與者為重要的合作伙伴，在實現可持續發展房屋政策上扮演極為重要的角色。所指的參與者包括：

- 屋邨居民；
- 業務伙伴，包括承建商和分包商；
- 房委會員工；
- 其他政府部門人員；
- 區議會；
- 環保團體；
- 教育及專業機構；
- 以及傳媒。

在實施各項發展計劃及新方案的過程中，我們與業務參與者保持良好溝通的機制和方法包括：

- 由成立10週年的屋邨管理諮詢委員會充當讓地區層面參與的物業管理平台，為日常管理及小規模改善工程提供建議，協助制訂屋邨活動計劃及評估承建商的工作表現。

## **屋邨管理諮詢委員會舉辦的活動有效推動業界共同參與**



- 為物業管理公司定期進行租戶調查；
- 我們於 2006 年 3 月就公屋租金政策檢討發起為期 3 個月的公眾諮詢計劃，（請參閱「你的寶貴意見：租金政策公眾諮詢」）；
- 從 2005 年開始，我們與本地環保團體合作，在 30 個屋邨全面推行長遠社區環保計劃「綠樂無窮在屋邨」，這項計劃將在未來幾年推廣到所有公共屋邨；
- 去年，我們在 17 個屋邨舉辦「屋邨環保同樂日」，鼓勵居民在日常生活養成環保習慣，營造健康衛生的家居環境；
- 2005/06 年度，我們舉辦了 13 次工程計劃合作伙伴工作坊，在工程合約初期邀請承建商及顧問分享經驗，並建立共同的工作目標和溝通渠道。在居民入伙後，亦作出 5 次竣工後檢討，參與者有房委會工程項目隊伍成員、居民代表、承建商、顧問和屋邨管理公司，主要目標是了解建成後的屋邨能否滿足居民的需求及期望；以及
- 就新建及現有屋邨無障礙通道的建造計劃，展開諮詢並提出具體方案。我們的設計為殘疾人士

及長者在出入方面作出了周全的考慮。

### **你的寶貴意見：租金政策公眾諮詢**

---

2006年3月，我們展開為期3個月的諮詢計劃，收集市民對公屋租金政策檢討的意見及看法，旨在制訂更靈活、更合理、更符合市民負擔能力的租金政策，實現公屋長期可持續發展的目標。有關專責小組委員會已詳細考慮市民的意見，並在《公屋租金政策檢討報告》中提出最後建議。報告書指出的其中一項最重要的改革建議，是制訂以入息為基礎的租金調整機制，令公屋租金可因應租戶入息轉變而上調或下調。房委會已考慮並已在2006年11月通過該報告。2007年1月，政府就建議租金調整機制提出修訂條例草案。

---

## 與租戶的溝通

我們繼續利用「房屋資訊頻道」向租戶發放與房屋有關的信息。在住宅樓宇地下升降機大堂安裝液晶顯示螢幕，可有效向目標觀眾播放該頻道的資訊。

2005/06年度，我們曾製作超過50部包羅各類房屋事務的影片，例如檢討租金政策的發展、《全方位維修計劃》、《租金援助計劃》以及環保工作等。影片已上載到房委會網站，方便租戶及市民觀看。我們亦繼續在方便居民的地點設置意見箱，並張貼宣傳海報，向居民提供豐富資訊。

此外，屋邨管理諮詢委員會通訊每半年直接派到所有住戶，使居民了解最新的主要房屋和屋邨資訊。

---

在一般情況下，我們會盡早在工作項目的策劃階段，向各有關方面諮詢意見。我們成功的其中一個關鍵，在於讓各有關方面了解計劃，並聽取他們的聲音。

---

### **舉辦個人及屋邨衛生教育活動，鼓勵社區參與**



## 與員工溝通



我們透過各種渠道促進及加強與員工的溝通。房署共設有5個部門協商會及職業安全及健康小組委員會，為管方和員工就共同關注的事項提供交換意見及磋商的平台。我們亦透過親善探訪、工作坊、簡報會及茶聚等與同事保持密切的聯繫。員工亦可隨時透過內聯網提出建議或將意見投入設於辦事處的員工意見箱。為了鼓勵更多員工提出建議，我們設立「職員建議書計劃」，對提出建議的員工予以表揚和獎勵。此外，我們每兩周出版網上通訊《互信》，為同事提供最新的機構和員工資訊。

房委會職員同樂會定期舉辦各項活動，例如郊遊、興趣小組活動、運動課程及比賽等，平衡員工的工作及生活壓力。

### 網上通訊加強內部溝通



《互信》是由房屋署出版的半月刊，專門報道房委會及房屋署的最新動向和消息。歡迎讀者提供意見，請按此登入網上表格。

如欲閱覽由2003年6月13日起已存檔之各期《互信》，請按此。

## 租戶及市民的意見

我們定期進行調查，了解租戶對屋邨管理的看法，亦進行滿意程度調查及其他特別調查，徵求市民對現時住宅樓宇設計等事宜的意見。此外，我們亦定期進行房屋意見調查。租戶也可向屋邨管理諮詢委員會或所屬區議會反映情況，盡快讓我們處理意見及建議。

房屋署電話查詢熱線由房屋署綜合查詢中心運作及管理，是租戶投訴及查詢的重要渠道。在本財政年度，查詢中心共接獲超過790,000次電話，即每天平均2,200次。在2005年年底推出「投訴及查詢管理系統」，提高處理投訴的效率。

## 長期與本地環保團體及租戶合作 推動社區可持續發展計劃

我們與本地環保團體及社區人士合辦長期計劃，提高住戶的環保及廢物回收意識。2005年開始，「綠樂無窮在屋邨」活動在30個屋邨推行。這項計劃由房委會、長春社、地球之友及綠色力量合辦，約300名年輕的公屋居民獲選成為「綠屋邨大使」，經過正式的環保知識培訓後，負責在屋邨宣傳環保信息。

我們首先培訓一批「綠屋邨大使」，再推出由他們培訓其他人的教育計劃。合辦上述活動的3個環保團體各自負責10個屋邨的環保活動的設計和推行。這項計劃將在未來幾年陸續在其他公共屋邨推行，目標是推及所有屋邨。

2005年「綠樂無窮在屋邨」計劃的開展儀式結束後，主持儀式的嘉賓聯同「綠屋邨大使」及房屋署義工隊隊員，在樂富邨協助單身長者住戶清理房間，為租戶及環保團體的共同參與起了帶頭作用，最終可把屋邨建設成環保家園。

在推廣這項提高環保意識的計劃後，我們察覺到計劃已產生成效，並發現住戶的習慣有所改變。例如：2005/06年度公屋居民產生的家居垃圾，比上年度減少約5%，連續第3年錄得減幅。房委會最近於不同屋邨調查所得的結果顯示，超過70%參與計劃的住戶覺得自己比以前更着重與環保有關的事項。

我們明白環保工作是長遠的，需要環保團體及住戶持續共同參與和努力。「綠樂無窮在屋邨」活動是本地環保團體、租戶、屋邨管理諮詢委員會及其他非政府組織通力合作推行社區參與活動的最佳例子。

### **與環保團體合作，在各公共屋邨推展「綠樂無窮在屋邨」計劃**



### **綠屋邨大使證書**



綠屋邨大使工作坊



在屋邨推廣廢物源頭分類和減用膠袋



# 目標及前景

## 展望未來

2006/07年度，房委會期望在可持續發展方面再創佳績。即使完成上述目標，我們為可持續發展所作出的努力亦不會就此結束。我們不斷挑戰自己，確保每年的工作做得較往年好。因此，我們採取以下措施：

- 以可持續房屋發展的目標為指引，並確保可持續發展方面的工作符合目標；
- 透過更有效運用資源，繼續採用並研究創新和具成本效益的方法，以保護和改善環境狀況；
- 推行和採用具成本效益的採購模式，此舉不但令我們受惠，我們的業務夥伴及承辦商也會得益；以及
- 加強與各有關方面溝通，確保迅速回應他們的疑問，讓他們積極參與活動；

為落實以上措施，我們致力達致以下目標：

### 繼續推動可持續發展工作

#### 提高環保意識及積極參與目標

---

##### 目標

---

在房委會的工作間及公共屋邨推廣環保及安全意識和做法。

---

透過在選定屋邨舉行植樹日活動，提高租戶對綠化環境的認識和支持。

---

透過與環保團體合作頒發「綠色屋邨管理大獎」，在公共屋邨推行環保管理措施。

---

在公共屋邨舉行減少和回收廢物的宣傳活動，並與環保團體及屋邨管理諮詢委員會合辦活動，包括向租戶派發環保宣傳資料，以加強公眾保護環境的意識。

---

徵詢並分析房委會員工對環保培訓的需要，舉辦研討會、在房委會總部的環保角展示環境問題的資料，以及在網上學習平台提供環保知識。

---

與物業管理公司聯絡，在居屋屋苑為居民舉行活動，以及把環保署的環保訊息傳達物業管理公司，以提高居民的環保意識。

---

在房委會網站上附加環保網站，提高員工及市民的環保意識。

---

### 降低用水量

#### 節約用水的目標

---

##### 目標

---

在新建築項目中進行減少沖廁水用量的試驗計劃，再評估試驗成效。

---

安裝自動關閉式水龍頭，推行更換水管計劃以減少喉管爆裂和滲漏，並探討使用雨水澆灌植物及進行一般清潔的可行性，藉此減少公共租住屋邨內業主裝置的食水用量。

---

在改善購物商場洗手間時改用自動關閉或感應式水龍頭，有效減少用水量。

---

記錄和監察房委會總部的用水量，以達到用水量低於2003/04年度用水量的目標；方法包括按需要實施各項節約用水措施。

---

## 加強綠化和園景美化

### 綠化和園景美化的目標

---

#### 目標

---

為新造斜坡進行綠化處理（例如噴草和植樹）。

在新建屋邨增加植被覆蓋面積和加強綠化，達到至少為每 15 戶公屋居民種植 1 棵樹的綠化目標，同時通過調查確保達標。

通過「園景改善工程計劃」進行園景工程，提升 18 個選定公共屋邨現有的景觀水平。

聯同屋邨管理諮詢委員會在 24 個公共屋邨舉辦綠化活動，促進綠色環境建設。

在硬面斜坡進行綠化處理，並改善有植被覆蓋的斜坡，以美化現有公共屋邨斜坡的外觀。此外，透過噴草、砌石護坡和在斜坡底栽種植物，改善灰泥面斜坡。

在選定屋邨劃出空地以興建主題花園，提升屋邨的綠化水平。

---

## 降低安全及環境風險

### 控制危害物料的目標

---

#### 目標

---

透過屋邨重建計劃和拆除石棉工程，進行石棉消滅計劃，以進一步減少現時房委會轄下物業的含石棉物料。

---

## 減低噪音滋擾

### 減低噪音滋擾的目標

---

#### 目標

---

減低公共租住屋邨水泵造成的噪音滋擾，將每分鐘3,000轉水泵，更換為每分鐘1,500轉水泵。

---

## 繼續執行廢物管理措施

### 廢物管理的目標

---

#### 目標

---

在所有公共屋邨推行「廢物回收大獎賞」等宣傳活動，提高家居廢物（如紙張、鋁罐、膠樽和舊衣物）的回收率。

通過各項減少家居廢物的宣傳活動，提倡減少廢物量。

分階段在所有公共屋邨推行廢物源頭分類計劃。

通過多項減少用紙的措施，減少房屋署辦公室的 A3 和 A4 紙張用量。

---

回收房屋署辦公室的廢紙和推行各項措施，鼓勵紙張循環再造。

透過進行拆建廢料調查訂立建築廢料指標，以減少產生拆建廢料和確保建築廢料得到適當處理。

所有宣傳印刷品（銷售及市場推廣刊物除外）均採用環保紙印製，所有印刷工作均以使用環保紙為主。

繼續提高能源效益：

### 提高能源效益的目標

#### 目標

採納能源效益守則，降低新建住宅樓宇內業主裝置的耗電量，並規定工程在竣工後取得能源效益註冊證書。

探討和研究採用更多節能裝置，如試行安裝太陽能燈柱、調校升降機稱錘裝置，以及更廣泛使用 T5 螢光燈管等。

減少使用中央空調系統的商場的能源消耗，縮短冷氣機和照明設施的運作時間，以及採取措施提高員工的節能意識。

透過各項措施減少辦公室的能源消耗量。

探討和研究採用環保設計的屋宇裝備設施。

提高安全工作成效：

### 提高安全工作成效的目標

#### 目標

繼續加強監管意外事故率偏高的承建商。

把「安全、環保及衛生支付計劃」的適用範圍擴展到屋宇裝備指定分包商。

繼續定期舉辦關於審計結果和最安全作業模式的研討會，讓承建商和工程小組參與。

繼續與業內各有關方面合作，參與全港安全運動和宣傳活動。

改善可能存在健康和 safety 風險的辦公室運作程序。

繼續為房委會員工提供安全作業培訓。

考慮把「超級平安卡（銀卡）」的培訓需要和規定，擴展至適用於維修及翻新工程項目。

發出綜合安全手冊及設計方案核對表。

將每千名建築工人的意外事故數目，控制在 25 宗以下。

提高社會工作成效：

### 提高社會工作成效的目標

#### 目標

繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的工廠大廈執行「扣分制」，改善居住環境和工廠環境。

為房委會員工舉辦活動以提高工作效率，例如由房委會職員同樂會舉辦活動，積極與員工溝通和蒐集員工意見等。

繼續通過不同渠道與各有關方面積極合作，加深他們對房委會政策和措施的了解。

提高經濟工作成效：

### **提高經濟工作成效的目標**

#### **目標**

完成公屋租金政策檢討，並就初步結果徵詢公眾意見。

繼續盡量降低公屋的空置率。

實施租約管制及舉辦教育宣傳活動，以減少濫用公屋資源的現象。

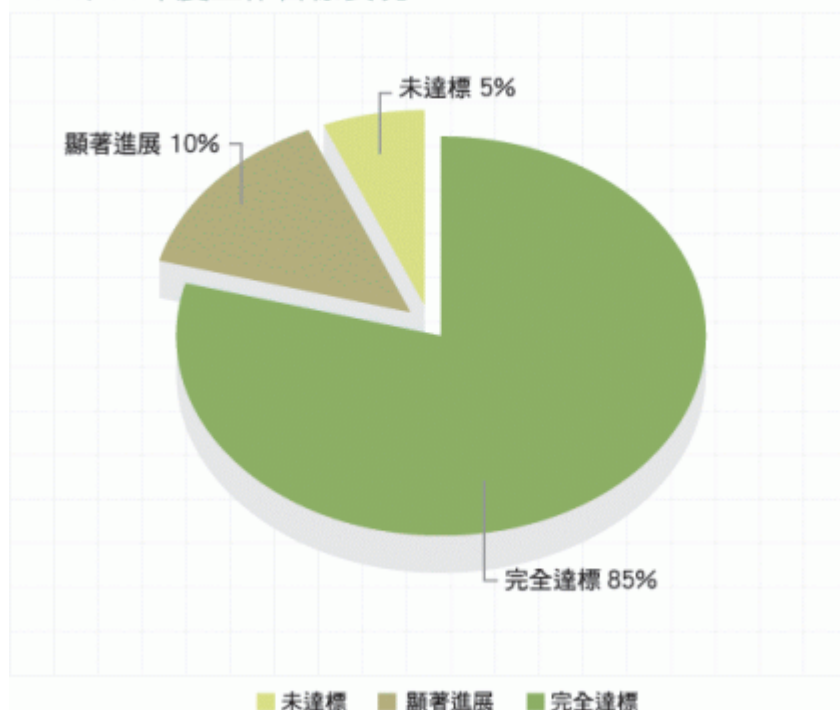
繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加快進行預防性維修、翻新和改善工作。



## 2005/06年度目標

2005/06年度共有41項環保工作目標，從廢物管理、環保意識和參與、能源效益、綠化環境、節約用水，以至噪音及危害物料管制。這些目標中，有35項已完全達標，4項取得顯著進展，2項仍未達標。

2005/06年度工作目標表現



### 未完全達標項目的行動計劃

目標	進度	2006/07年度行動計劃
■ 減少拆建廢料，確保廢物得到適當處理。	已實施並繼續每季一次的調查。正在記錄36項建築地盤合約工程、3項打樁/地盤混合合約工程，及2項外部工程的資料。	完成並頒布循序拆卸指引。
■ 探討並研究使用更多節約能源裝置。	屋宇裝備設計檢討小組討論發光二極管出口標誌的研究報告，認為仍不適合投入實際使用。現在這項設施的研究工作已經停止，設計指引的改善工作暫時無需進行。	完成 太陽能燈柱的 安裝試用，以及 調校升降機稱錘裝置。
■ 提高家居垃圾的紙張回收率。	截至2006年3月31日，紙張回收率為12.16%。	在所有公共租住屋邨展開宣傳活動，例如「廢物回收大獎賞」；按照環保署的家居廢物調查提高廢紙的回收再用率。
■ 提高家居廢物的鋁罐回收率。	截至2006年3月31日，鋁罐回收率為19.3%。	在所有公共租住屋邨展開宣傳活動，例如「廢物回收大獎賞」；按照環保署的家居廢物

調查提高鋁罐的回收再用率。

■ 提高家居廢物的舊衣物回收率。	截至 2006 年 3 月 31 日，已回收了 526 噸舊衣物。	在所有公共租住屋邨展開宣傳活動，例如「廢物回收大獎賞」，提高舊衣物的回收再用率。
■ 減低所有公共租住屋邨水泵的噪音滋擾。	已更換 14 個水泵，正更換模範邨的 2 個水泵。	把每分鐘 3,000 轉的水泵更換成 1,500 轉的水泵。

## 附件

### 2005/06 年度各處別的環保工作成效

項性 目質	目標	行動計劃	主要成效指標/ 完成時間	達 標 程 度  註 釋 1	實際成效
<b>機構事務</b>					
1 A	檢討和監察公屋居民的環保意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供公屋居民調查的資訊</li> <li>根據調查結果，向屋邨管理處、人力資源發展和機構事務處的機構及社區關係分處提供資訊，提高公屋居民的環保意識</li> </ul>	每年檢討一次	■	在與環保團體合辦的「綠樂無窮在屋邨」計劃下，於2005年6月和2006年3月進行環保意識調查，評估居民在推行計劃前後的環保意識。調查結果將於2006年6月呈交至房屋署環境小組委員會
2 A	監察房委會員工的環保意識，並按需要訂訂培訓及宣傳策略，提高整體的環保意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>與機構事務處有關人員共同檢討環保意識培訓及宣傳策略</li> <li>按需要進行內部電話調查</li> </ul>	每年檢討一次	■	為提高房委會職員環保意識，機構事務處的機構及社區關係分處會建立環保專題網頁。網頁將於2006年中上載至房委會網上平台，有助推廣員工環保意識。  基於提高環保意識需時，下一次調查將於2007年進行，以後隔年進行。
3 A	與環保團體合作，共同在公屋推動環保計劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>在所有公屋屋邨舉行活動</li> <li>在30個屋邨推行教育活動</li> </ul>	每年檢討一次	■	於2005年7月31日與3個環保團體合作推行的「綠樂無窮在屋邨」計劃，已向房屋署環境小組委員會及房屋署環保委員會提交定期進展報告以便監察。推行的所有活動均已完成。最終進展報告將於2006年6月提交房屋署環境小組委員會。
4 C	進一步消滅房委會轄下現有物業中尚存的含石棉物料	透過屋邨重建計劃及石棉清除工程執行石棉消滅計劃	2001/02年度所確定的剩餘石棉物料的0.5%	■	在拆卸長沙灣分層工廠大廈時，清除石棉的工作於2006年3月完成，佔2001/02年度所確定的剩餘石棉物料的1%。
5 E	減少新建住宅樓宇	採用能源守則	90%的竣工項目獲得		於2005/06年竣工的沙田4C/38A區項目，已獲

	內所安裝業主屋宇 裝備的耗電量	節約能源證書	■ 得能源效益註冊證書。	
6	H 減少於大口徑鑽孔 樁工程的耗水量	建造地盤於建造大口徑鑽 孔樁時採用循環用水設施	100%的新合約使用修 訂規格	■ 2005年6月1日發布的發展及建築管理委員會第 P10/05號訓令，制訂了強制安裝污水循環再用 設施的標準規格條款。所有2005年6月後訂立 的新合約已採用修訂後的規格。
7	G 綠化新建成的斜坡	<ul style="list-style-type: none"> <li>對土坡進行噴草</li> <li>透過種植攀緣植物、顏 色處理、坑內植樹或栽 種植物，軟化硬面</li> <li>透過噴草、鋪石及坡腳 下栽種植物，改善灰泥 表層</li> </ul>	100% 的新項目	■ 所有2005/06年期間的新造斜坡(總面積達1 900平方米)均進行綠化處理。
8	W 減少拆建廢料並確 保廢物得到妥善處 理	<ul style="list-style-type: none"> <li>訂立「建築廢料指數」</li> <li>分析循序拆卸試驗計劃 的結果和制訂指引</li> </ul>	每季進行調查一次； 及 公布指引	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 已實行並繼續進行季度調查。</li> <li>已記錄36項建築合約、3項聯合打樁/建築合約 及2項外部工程的資料。</li> <li>發展及建築管理委員會訓令正在最後階段，以 公佈指引及相關規格。在過渡時期，長沙灣分 層工廠大廈的拆卸工程已採用此方法，結果令 人滿意。</li> </ul>
9	H 減少沖廁水用量	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成在房委會總部的試 驗</li> <li>選定建築合約進行試驗 點計劃</li> </ul>	完成項目成效監察、 分析及執行	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 已完成房委會總部的試驗工作，絕大部份測試 模式的結果令人滿意。2005年11月14日公布了 發展及建築管理委員會資料文件。</li> <li>石籬邨第10期被選作試驗計劃，工程預計於 2007年3月竣工。</li> </ul>
10	W 提供新的廢物處理 系統，改善屋邨的 衛生潔淨情況	在新發展項目安裝「中央 式壓縮系統」/「分散式壓 縮系統」	100%的新發展項目 (無自動垃圾收集系 統)採用「中央式壓 縮系統」/「分散式 廢物壓縮系統」	■ 新系統開始安裝在所有自2005年9月起竣工的 所有項目上。
11	H 強制要求為所有新 建築、打樁和土木 工程合約安裝循環 用水裝置	規格修訂	100%的新合約採用修 訂後的規格	■ 2005年6月1日發布的發展及建築管理委員會第 P10/05號訓令，制訂了強制安裝污水循環再用 設施的標準規格條款。所有2005年6月後訂立 的新合約已採用修訂後的規格。
12	W 使用可持續木材構 成的木門	<ul style="list-style-type: none"> <li>規格修訂</li> <li>確認試驗項目</li> </ul>	2005/06年度執行項 目	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 完成了規格修訂。</li> <li>東區海底隧道4期被確認為試驗項目，預計將 於2006年6月動工。</li> </ul>
13	E 探討及研究使用更 多節約能源裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>試驗研究：</li> <li>發光二極管出口指示牌</li> <li>放射型發光出口指示牌</li> <li>太陽能燈柱</li> </ul>	改善2005/06年度的 設計指南	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 發光二極管出口指示牌研究報告已在屋宇 裝備設計檢討委員會進行探討，其應用被 認為不宜過早。研究因此結束，改善設計 指南暫不需要。</li> <li>相對於傳統設計，放射型發光出口指示牌 只可減低些微邊際成本。屋邨管理處關注 版權費用，因此對於推行持保留態度。屋 宇裝備部門於2006年3月2日第21次會議同 意不再作進一步研究。</li> <li>分別在沙田4C/38A 區、石硤尾第1期和粉 嶺36區第3期安裝太陽能燈柱，正在擬備</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>在試驗項目調校升降機稱錘裝置，以減少能源消耗</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>評估報告。</li> <li>於2007/08年度在一個或以上屋邨安排調校升降機稱錘裝置，以蒐集所需資料。</li> </ul>
14	W	探討和研究應用具備環保設計的屋宇裝備裝置	試驗研究內容：  <ul style="list-style-type: none"> <li>低磨損型街道消防栓</li> <li>為改善沖廁水，重新設計屋頂及沉污缸</li> </ul>	改善2005/06年度的設計指南	<ul style="list-style-type: none"> <li>沙田2B區低磨損型街道消防栓的試驗工作已完成，研究報告在屋宇裝備設計檢討委員會進行討論，一致認為在應用前，屋宇裝備部門應就附近現有街道消防栓及水務署的配水庫資料進行實地量測，並已將要求予以納入設計指南內。</li> <li>改善沖廁水質素的措施被認為更適合呈交至建築質素聯絡小組，而非納入設計指南。研究工作完成。</li> </ul>
15	G	改善18個選定公共租住屋邨的現有園景設施	透過「園景改善工程計劃」改善園林景觀	110 000 平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>於18個屋邨進行景觀改善工程，共完成110 450平方米的綠化面積。這18個屋邨分別是：沙角邨、利安邨、禾輦邨、安蔭邨、湖景邨、石蔭東邨、華貴邨、新田圍邨、梨木樹二邨、福來邨、石圍角邨、南山邨、彩虹邨、長康邨、隆亨邨、富昌邨、白田邨及坪石邨。</li> </ul>
16	G	與屋邨管理諮詢委員會合作，促進公共租住屋邨的綠色環境建設	透過屋邨管理諮詢委員會在公屋舉辦綠化活動	5 000平方米	<ul style="list-style-type: none"> <li>對12個屋邨總共800平方米的面積實施綠化改善工程。這12個屋邨分別是：湖景邨、石蔭東邨、南山邨、慈正邨、鴨利洲邨、順天邨、沙角邨、友愛邨、大窩口邨、富昌邨、白田邨及新翠邨。</li> </ul>
17	W	提高家居廢物的紙張回收率	按照環保署「家居廢物調查」，舉辦宣傳活動，提高紙張回收率	2005/06年度家居廢物的紙張總回收率	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至2006年3月31日，回收率達到12.16%(亦即自2005年4月至2006年3月，預計已回收83398.8公噸總廢紙中的10141.3公噸)</li> </ul>
18	W	提高家居廢物的鋁罐回收率	按照環保署「家居廢物調查」，舉辦宣傳活動，提高鋁罐回收率	2005/06年度家居廢物的鋁罐	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至2006年3月31日，回收率達到19.3% (亦即自2005年4月至2006年3月，預計已回收666.3公噸總廢棄鋁罐中的128.6公噸)</li> </ul>
19	W	提高家居廢物的膠樽回收率	按照環保署「家居廢物調查」，舉辦宣傳活動，提高膠樽回收率	2005/06年度家居廢物的膠樽	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至2006年3月31日，回收率達到3.29% (亦即自2005年4月至2006年3月，預計已回收6243.8公噸總廢棄膠樽中的199.8公噸)</li> </ul>
20	W	提高家居廢物的舊衣物回收率	准許慈善組織收集舊衣物及在所有公屋推行舊衣物回收活動	與2004/05年度回收533.5公噸舊衣物相比，提高舊衣物回收率0.5%，即536.0公噸	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至2006年3月31日，登記收集526公噸舊衣物 (亦即達到既定目標約98.1%)</li> </ul>
21	W	減少家居廢物	透過各種宣傳活動(環保家庭選舉，屋邨管理諮詢委員會通訊和活動，以及其他與環保團體合作舉行的活動)，減少製造廢物	與2004/05年每人每日0.78公斤相比減少1%，即每人每日0.77公斤	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至2006年3月31日，每人每日0.74公斤(亦即減少5.1%)</li> </ul>
22	N	減少公共租住屋邨水泵的噪音滋擾	將每分鐘3 000轉的水泵更換為每分鐘1 500轉的水泵	更換15台水泵	<ul style="list-style-type: none"> <li>已更換14台水泵，模範邨還有2台水泵，預計2006年6月底完成更換。</li> </ul>
23	H	減少公共租住屋邨內業主裝置的食水	使用自動關閉水龍頭，透過修繕和重新鋪設水管	與2004/05年度相比減少0.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>與2004/05年相比，減少13%。</li> </ul>

	用量	劃，減少爆管和洩漏事故		
24	G	改善現有公共租住屋邨斜坡外觀	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠化硬面斜坡，並改善10個斜坡</li> <li>現已栽種植物的斜坡</li> <li>以噴草、砌石護坡及在斜坡底種植來改善灰泥批盪斜坡的外觀</li> </ul>	<p>在下列六個屋邨共10個斜坡進行綠化處理：</p> <p>長青邨(1個斜坡)； 雅寧苑(3個斜坡)； 南山邨(2個斜坡)； 華貴邨(1個斜坡)； 樂華南邨(2個斜坡)；及 彩雲二邨(1個斜坡)。</p>
25	G	在公共租住屋邨加強綠化	在選定屋邨撥出空地興建2個屋邨主題花園	<p>2005年5月和8月，分別在梨木樹邨和南山邨興建杜鵑園</p>
26	A	提高住戶對綠化環境的認識和支持	在指定屋邨舉行植樹日活動	<p>2005年6月、9月和10月分別在南山、湖景和石蔭東邨舉行植樹活動</p>
27	W	提倡回收舊水銀燈和燈泡	分階段在5個地區發起循環再用計劃	<p>已於2005年5月前在所有地區推行計劃</p>
28	A	於公共租住屋邨推行環保管理措施	與環保團體合作舉辦「環保物業管理大獎」	<p>與環境保護運動委員會合作，共同舉辦「2005年香港環保企業獎」的「環保物業管理大獎」</p> <p>已完成「環保物業管理大獎」比賽活動，並於2006年3月舉行頒獎禮</p>
29	A	提高居屋苑居民的環保意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>與物業管理公司聯絡，為居屋苑居民舉辦活動</li> <li>向物業管理公司傳達環保署的環保資訊</li> </ul>	<p>截至2006年3月底，物業管理公司已在居屋苑舉辦134次活動，例如張貼海報、收集回收物品、舉辦減廢/回收比賽、戶外活動等。已傳達環保署的所有環保資訊。</p>
30	W	提倡回收舊充電電池	推行循環再用計劃	<p>在所有屋邨推行循環再用計劃</p>
31	W	推行廢物源頭分類	分階段在所有屋邨實行計劃	<p>30個屋邨</p> <p>已有30個屋邨參加環保署的計劃，實行垃圾源頭分類</p>
32	W	減少房署辦事處A3及A4紙的用量	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期向員工宣傳節省用紙的良好習慣和技巧</li> <li>向行政秘書處派發每月紙張消耗報告，監察紙張消耗情況</li> <li>以內聯網上載通告/文件供傳閱，替代列印通告</li> </ul>	<p>與2002/03年度150 894 令的消耗量相比減少7.5%，即139 577令(符合政策委員會既定的服務範圍目標)</p> <p>137 862令，即比2002/03年150 894令用紙量減少8.6%</p>
33	W	收集房署辦事處的廢紙	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期向員工宣傳節省用紙的良好習慣和技巧</li> <li>向員工分發廢紙回收箱，方便處理廢紙</li> <li>舉行年度春季大掃除運動</li> </ul>	<p>150 850公斤，即比2002/03年度收集的147 892公斤增加2%</p> <p>161 348公斤，或比2002/03年收集的147 892公斤增加9.1%</p>
34	W	所有宣傳品(銷售及市場推廣刊物除外)均使用環保紙印製	採用品環保紙張為印刷的必用紙張	<p>100%使用環保紙張</p> <p>截至2006年3月底達到100%</p>
35	E	減少房委會總部的耗電量	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期向員工宣傳節約能源的良好習慣和技巧</li> <li>為能源糾察培訓課程及研討會，加強他們的節能知識</li> <li>夏季將冷氣溫度設定在攝氏25.5度，以符合各</li> </ul>	<p>較2002/03年度19 500 520 千瓦小時減少4.5%(符合政策委員會既定的各部門目標)，最高耗電量為18 623 00 千瓦小時。</p> <p>16 706 794 千瓦小時，較2002/03年度19 500 520 千瓦小時減少14.3%</p>

		部門的標準		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>辦公時間內將房委會總部停車場的照明水平降至可接受的最低標準</li> <li>以2002/03年度為基準，確定減能目標</li> </ul>		
36	A	加深員工對一般環保事宜和法例的認識和了解	<ul style="list-style-type: none"> <li>就一般環保事務和法例舉辦研討會，及/或贊助員工參加外間的有關研討會或課程</li> <li>在房委會網上平台的環保法例資料庫上載自學課程</li> </ul>	<p>2次研討會</p> <p>■</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>為提高員工對環保事宜的認識，已舉行下列研討會或課程： <ul style="list-style-type: none"> <li>房屋署「香港生命周期評估、生命周期成本計算研究及太陽能應用環境研討會」；</li> <li>環保設計研究經驗分享；</li> <li>環保署推廣環保建築法環境改善計劃研討會；</li> <li>房委會倡議能源效益及環保產品研討會；</li> <li>建造業訓練局「擬備及執行環境管理規劃課程」；及</li> <li>2006年環境管理及ISO1400最新規定發展；</li> </ul> </li> </ul> <p>環保法例資料庫自學課程的修訂已完成，並已上載房委會網上平台。</p>
37	A	加深員工對節約能源的認識和了解	為能源糾察舉辦環保內務管理研討會	<p>2次研討會</p> <p>■</p> <p>於2005年4月和6月為能源糾察舉辦兩次環保內務研討會</p>
38	A	加深員工對環保事宜的認識和了解	<ul style="list-style-type: none"> <li>在環保角舉行展覽，推廣各處別的環保措施</li> <li>舉行宣傳活動，響應世界環保日</li> <li>為房屋署員工舉辦「廢物循環再用活動」及「節約能源活動」</li> <li>安排房屋署員工參加其他部門及環保團體舉辦的環保活動</li> </ul>	<p>於2005/06年度完成計劃</p> <p>■</p> <p>各處別全年在環保角舉行了4次展覽；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>機構事務處的「內部環境表現」</li> <li>發展及建築處的「環境措施」</li> <li>屋邨管理處的「環保物業管理」；及</li> <li>環保管理小組的「房委會之環保成效：今日與未來」</li> </ul> <p>為支持世界環保日，於2005年6月舉行網上遊戲。2005年7月安排25名獲獎員工參觀紅樹林和粉嶺環境資源中心的生態之旅。</p> <p>為推動能源節約與效益舉行活動，如2005年10月與機電工程署聯合舉辦「機電安全嘉年華」，以及與環保促進會於2005年2月舉行「環保嘉年華」。</p>
39	A	提高社區環保意識，特別是在公共租住屋邨推廣綠化環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>發起減少廢物及循環再用的運動</li> <li>在屋邨管理諮詢委員會的通訊發放環保資訊</li> <li>派發宣傳資料，例如海報、傳單及紀念品，教育居民環保事務</li> <li>鼓勵屋邨管理諮詢委員會參與向公屋住戶推展環保資訊的活動</li> <li>安排公屋住戶參與「植</li> </ul>	<p>於2005/06年度完成計劃</p> <p>■</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>與環保團體合辦的活動包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>2005年7月在樂富商場發起「綠樂無窮在屋邨」活動；</li> <li>在2005年11月至2006年3月，在17個公共屋邨舉辦「屋邨環保同樂日」活動</li> <li>透過社會福利署在5個屋邨實行「公邨環保回收活動」</li> <li>在「環保嘉年華」設置攤位，宣傳房委會環保措施；</li> <li>2005年10月完成「減廢大獎賞」第四期</li> <li>來自3個屋邨的100名住戶於2006年3月參加</li> </ul> </li> </ul>

	樹日」活動	全港植樹日開幕典禮
40 A	加深員工對中央政府的可持續發展政策的認識，加強使用電腦輔助可持續性評估工具(CASET)	就可持續發展及如何實施可持續評估舉辦研討會
		1次研討會
		■ 與可持續發展小組在2005年4月舉行可持續發展研討會，討論電腦輔助可持續評估工具的使用。
41 A	加深員工對環境管理計劃中相關元素的認識和了解	就環境管理計劃元素舉行培訓研討會
		2次研討會
		■ 2005年8月分別舉行兩次研討會

A 環保認識及活動參與    G 綠化    N 噪音管制    E 能源效益

H 水質及節制用水    C 危險物管理    W 廢物管理及四用原則(減少使用、廢物利用、循環再用和替代使用)

■ 完全達標

■ 顯著進展

■ 尚未達標

註釋1 達標程度分別為：完全達標、顯著進展、尚未達標。

註釋2 紙張、鋁樽及膠樽的回收率是根據2003年的「家居廢物調查」，以估計的公屋廢物除以廢物回收箱的廢物所得。

註釋3 由於紙張和鋁樽在市場上具有很高的回收價值，兩者的回收率趨勢正在下降。

註釋4 由於有團體在屋邨範圍舉辦舊衣回收活動，舊衣物回收率因而輕微下降。

# 核實聲明



## 香港房屋委員會2005/06可持續發展報告核實聲明

### 核實的範圍及目的

香港房屋委員會(下稱房委會)已委任獨立核實機構香港品質保證局審核2005/06可持續發展報告(下稱報告)的內容。此乃房委會的首份可持續發展報告。該報告載述房委會於2005年4月1日至2006年3月31日的環保、社會及經濟方面的表現。核實工作的目的是提出對報告所載之內容在充份性、完整性、準確性、可靠性及透明度上作出獨立查核意見。

核實的範圍包括：

- 評核報告內容是否涵蓋所有與房委會可持續發展表現相關的事項。
- 評核資料數據管理機制是否能可靠地收集、核對、分析、監察及闡述報告內相關的可持續發展數據。
- 經選定的報告內容及資料數據的準確性及一致性。
- 核於報告內所記載的表現是否合理及平均。
- 來編製報告提供改進建議。

### 核實方法

本局的核實程序包括審閱相關之文件，與負責編製報告的房委會代表面談，選取具有代表性的聲明和資料數據進行審核。

選取於報告中所記載的可持續發展表現數據作檢查及測試，部份數據更透過第三方進行覆核，確保報告準確無誤。

了解及核實房委會的架構，營運實況，編制報告的資料數據收集方法。

### 核實意見

我們認為此報告的結構完善、平均及準確反映房委會的可持續發展表現，包括其環保、社會及經濟方面的內容。

報告的完整性：

此報告如實地載述了房委會的政策、管理系統及其核心活動與可持續發展項目的表現。報告能廣泛地傳遞房委會各項與環保、社會、經濟有關的目標、進度、成效、表現、未來措施及多個研究案例。此報告體現房委會最高管理層的承諾、策略和支持能遵循可持續發展的原則，並維持房委會為一所可持續發展的機構。本局察覺到房委會最高管理層對持續提升全機構的可持續發展表現，擁有清晰的承諾，此策略已涵蓋及應用於房委會的業務上。此報告全面地匯報房委會的可持續發展數據。

報告的準確性和可靠性：

此報告所載的聲明能準確及一致地反映報告年度推行的措施的進度及結果。



沈小茵

香港品質保證局  
主任審核員  
沈小茵

# 意見

非常感謝各位就2004/05年度《環境、健康和 safety 報告：共建持續好家園》提出意見

許多人認為我們的2004/05年度《環境、健康和 safety 報告》內容豐富，清楚易明，其中最受讀者歡迎的主題有：

- 環保工作成效；
- 健康、安全和社會工作成效概覽；
- 共同參與；及
- 個案研究。

在編寫2005/06年度可持續發展報告的過程，我們充分考慮各方面的意見和關注事項。以下是最常見的意見：

## 對2004/05年度《環境、健康及 safety 報告》的意見

意見	回應
希望以相同行業的工作目標及國際標準/慣例，規範房委會的工作目標	我們已採用國際認可的《全球報告計劃》規定的標準，方便與同類組織和行業指標比較。
報告應該涵蓋更多房委會屋邨管理個案分析，將房委會提供的服務，更清晰地向市民闡述。	我們會盡量在報告提供房委會屋邨的相關個案分析和討論，以供參考。
放大圖片及圖像尺寸，以便看得更清楚。	我們已就報告的視覺顯示效果及設計作出改善。

歡迎就2005/06年度《持續發展·拓建明天》報告提出寶貴意見。意見請填寫在「意見書」([Pdf 版](#) 或 [MS-Word 版](#))。

# 意見表

謝謝您賞閱 2005/06 年度可持續發展報告—《持續發展·拓建明天》。請您花點時間填寫下表，並將您的寶貴意見在 2007 年 9 月 30 日前郵寄或電郵給我們。

- |                   |                          |                          |                          |                          |                          |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. 您對這份報告的整體感覺如何？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                   | 很好                       | 好                        | 一般                       | 差                        | 很差                       |
| 2. 您認為報告中的訊息有幫助嗎？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                   | 很有幫助                     | 有幫助                      | 一般                       | 一點點                      | 沒有                       |
| 3. 您覺得這份報告容易理解嗎？  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                   | 很容易                      | 容易                       | 一般                       | 不太容易                     | 不容易                      |
| 4. 您認為報告的表達方式清楚嗎？ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                   | 很清楚                      | 清楚                       | 一般                       | 不太清楚                     | 不清楚                      |

- |                     |        |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|---------------------|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 主要方面 * | A                        | B                        | C                        | D                        | E                        | F                        | G                        | H                        | I                        |
| 5. 您覺得報告中哪一個部分最有幫助？ |        | <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"/> |

請詳細說明

---

- |                      |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6. 您覺得報告中哪一個部分最沒有幫助？ | <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"/> |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

請詳細說明

---

- |                        |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 7. 您希望在報告中哪一個方面獲得更多訊息？ | <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"/> |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

請詳細說明

---

- |                     |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 8. 您將對下一期報告有哪些改進建議？ | <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"/> |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

請詳細說明

---

\*A. 關於本報告/工作重點  
\*D. 環保工作成效  
\*G. 共同參與

\*B. 關於房屋委員會  
\*E. 社會工作成效  
\*H. 目標及前景

\*C. 管治架構及管理模式  
\*F. 經濟工作成效  
\*I. 核實聲明/意見

## 意見表

---

9. 您從屬於哪一個機構？（可選多項）

- |   |                                 |                                    |
|---|---------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 業主/房屋委員會所下<br>屬房屋之房客 | <input type="checkbox"/> 環境組織   | <input type="checkbox"/> 教育/學術     |
| <input type="checkbox"/> 政府機構                 | <input type="checkbox"/> 其他公共組織 | <input type="checkbox"/> 專業工程師/科學家 |
| <input type="checkbox"/> 其他，請詳述 _____         |                                 |                                    |

10. 你希望在以後收到可持續發展報告嗎？

想

不想

姓名: \_\_\_\_\_ 聯繫電話: \_\_\_\_\_

電郵地址: \_\_\_\_\_ 郵政地址: \_\_\_\_\_

---

聯繫方式:

郵政:

香港九龍何文田佛光街 33 號

香港房屋委員會總辦事處大廈

環保管理小組

高級經理〔環保管理〕

電郵:

emu@housingauthority.gov.hk