



報告摘要

- [關於報告](#)
- [理想和目標](#)
- [環保工作成效](#)
- [社會工作成效](#)
- [經濟工作成效](#)
- [共同參與](#)
- [展望未來](#)

關於報告

2006/07 年度的可持續發展報告名為《持續房屋發展·你我攜手實現》，是房屋委員會（房委會）第二份可持續發展報告，在闡述房委會在環保、社會和經濟等方面的工作表現的同時，再次申明我們對社會的承諾。本報告載述由 2006 年 4 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日期間，房委會在環保、社會和經濟三方面的整體表現。本報告參照環境保護署的《環保工作報告評核標準》編製，並收集了《全球報告倡議組織G3 指引》(2006 年版)及該組織在 2005 年 3 月發表的公共機構行業補充指引所建議的相關項目。

理想和目標

房屋委員會負責制訂和推行公營房屋計劃，以滿足未能負擔私營房屋人士的住屋需求。我們一直以來竭力推行和維持有成效的房屋計劃，確保該計劃可持續發展，一方面滿足香港的住屋需求，另一方面為建立穩定幸福的社區盡一分力。

環保工作成效

在 2006/07 年度，我們制訂了 28 項環保工作目標，涵蓋廢物管理、提高意識和推

動參與、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。其中 26 項已完全達標，1 項取得實質進展，餘下 1 項則仍未達標。2006/07 年度的環保工作成效概述如下：

加強園景美化和綠化，從而改善屋邨環境，提升生活質素：

- 種植約 5 300 棵喬木、587 200 株灌木和 51 600 棵年生植物。
- 在 18 個選定屋邨進行園景美化工程，美化共 110 000 平方米綠化面積。



■ 學生參與屋邨園景美化活動

-
- 成功為兩個主題花園的綠化區域重新進行園景美化（新翠邨驅蚊徑及大興邨果園）。
- 在東區海底隧道旁公屋發展第 4 期引入垂直式綠化組件（工程進行中）。



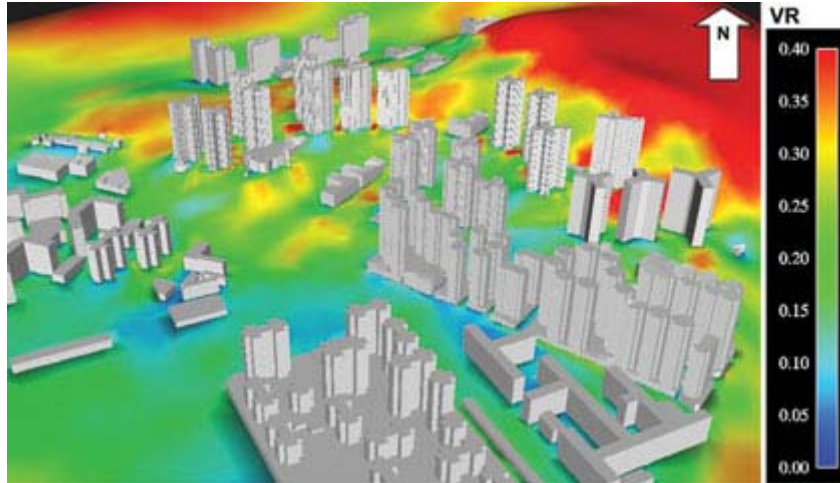
■ 採用垂直式綠化組件的東區海底隧道旁第 4 期工程項目（工程進行中）

安裝節約用水裝置，降低耗水量：

- 房屋委員會（房委會）在公共屋邨安裝節水系統後，截至 2007 年 3 月底，屋邨裝置的食水消耗量較 2005/06 年度減少 6.17%。
- 在 21 份建築合約實施循環用水系統後，節省用水約 12%。

推行空氣質素控制措施，改善辦公室、建築地盤及屋邨的空氣質素：

- 根據微氣候研究的結果為所有新屋邨進行規劃和設計，為屋邨居民締造健康、環保及可持續發展的居住環境。在 2006 年和 2007 年，這項措施分別贏得香港建築師學會的主題建築獎 — 建築學研究獎項，以及香港規劃師學會頒發的獎項。



■ 微氣候研究 — 一個新建房屋項目的空氣流通評估研究

-
- 採用預製混凝土組件及預製構件建築法以及「硬地施工法」，以大幅減少工程所產生的塵埃。



■ 在葵涌分層工廠大廈工程採用預製混凝土組件建築技術



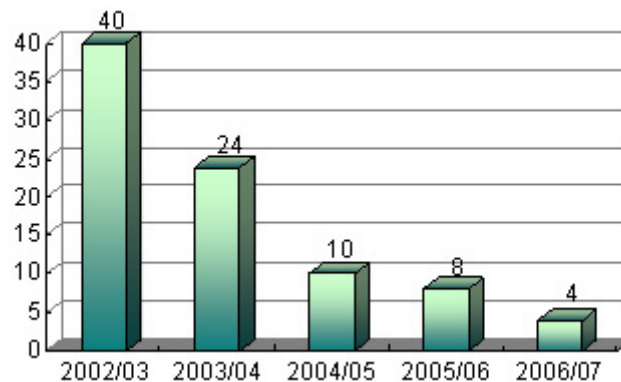
■ 在房委會其中一個建築地盤採用的硬地施工法

-
- 避免使用含有消耗臭氧層化學物的建築材料。

訂立和採用最佳的施工和操作方法，減少噪音滋擾：

- 使用液壓混凝土壓碎機而非撞擊式軋碎機進行拆卸工程，以減低建築噪音。
- 把 16 台高速水泵更換為低噪音的低速水泵。
- 在 2006/07 年度，我們只接獲四宗噪音投訴（2005/06 年度有 8 宗投訴），同時並無接獲環保署的消滅噪音通知書。

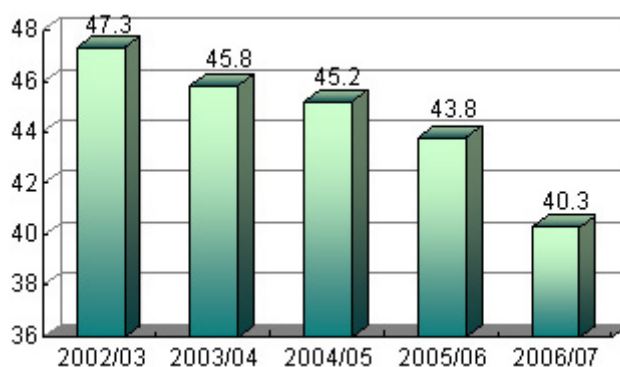
建築地盤的噪音投訴



使用節能措施及裝置，減少能源消耗量：

- 房委會人員在工作上繼續使用高能源效益產品。
- 房委會辦事處的能源消耗量為 4 038 萬度電力，較 2005/06 年度的消耗量減少 7.88%。

房委會辦事處每年耗電量（百萬度）



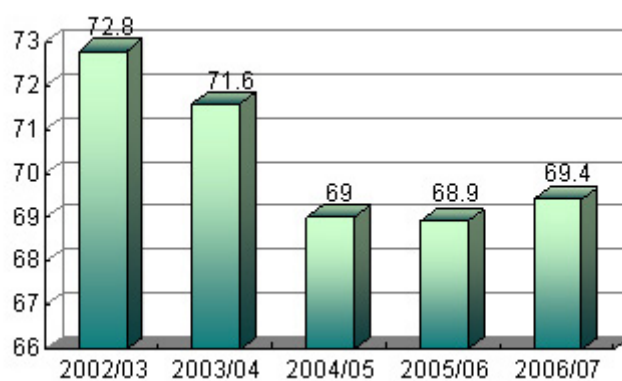
- 我們促進更廣泛使用可再生能源，並已在多個項目試用太陽能。



■ 為戶外照明系統安裝太陽能電池板

-
- 由於新建樓宇裝有較多電力裝置。公共地方的耗電量與 2005/06 年度相比略有增加，由每戶每月 68.9 度增至 69.4 度電力。

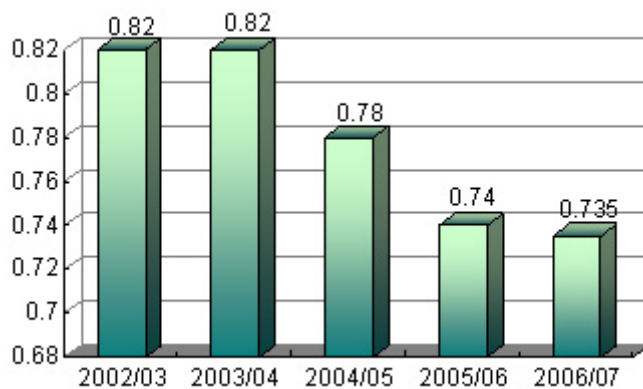
屋邨公共地方的耗電量（每戶每月的電力度數）



實施廢物管理措施，減少廢物產生和物料消耗：

- 鼓勵採用耐用和容易保養的建築物料，以減少廢物產生。
- 在 60 個屋邨推行廢物源頭分類計劃。
- 2006/07 年度我們轄下屋邨居民平均每人每日製造的家居廢物為 0.735 公斤，較 2005/06 年度的 0.74 公斤及 2004/05 年度的 0.78 公斤為少。

屋邨居民每日家居廢物產生量的改善情況
(以公斤計每人每日產生的垃圾)



- 在屋邨回收作循環再造的物品中，紙張佔 12.3%，鋁罐佔 28.3%，塑膠樽佔 6.2%，舊衣物佔 6.8%。



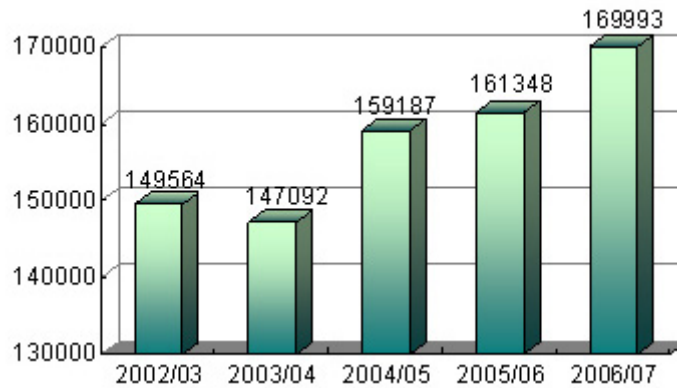
■ 回收物料收集設施

-



- 與 2005/06 年度相比，廢紙回收量增長 5.36%。

房屋委員會在廢紙收集的改善情況(公斤)



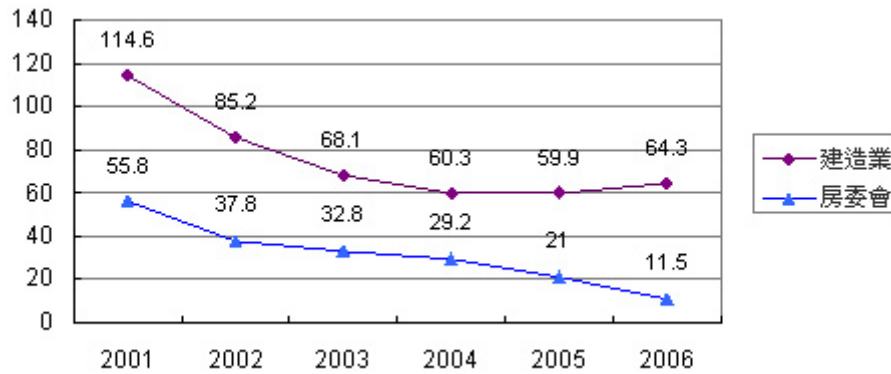
社會工作成效

在 2006/07 年度，我們制定了 10 項社會目標，包括安全指標和扣分制。其中 9 項已完全達標，1 項取得實質進展。我們在 2006/07 年度的社會工作成效概述如下：

我們在建築地盤及維修保養工程推行的多項安全措施已取得成效，安全記錄較業界優勝：

- 持續實施房屋委員會（房委會）的「安全稽核計劃」及「承建商表現評分制」，評估承建商的地盤安全情況和表現。與 2002 年年底的評分相比，2006 年年底的平均評分改善近 4%。
- 新工程建築地盤的意外率，由 2001 年的每千工人 55.8 宗下降至 2006/07 年度的 11.5 宗。2006/07 年度曾發生 1 宗致命意外。

新工程項目每千工人意外率與本港建造業平均意外率的比較



推行衛生及健康措施，保障居民及社區：

- 修訂「屋邨管理扣分制」，加入噪音滋擾及在密封式公共地方吸煙的罰則。
- 在各屋邨設立指定的戶外吸煙區，盡量減少對非吸煙居民造成騷擾或影響。
- 採取預防措施，清除蚊蟲滋生的「黑點」，並確保屋邨清潔，環境衛生。

培訓及其他計劃確保員工全面發展：

- 房屋署除了為職員提供一般培訓課程外，亦專為部分員工開辦切合所需的訓練課程。多項培訓課程更可供承辦商參與，以確保承辦商的服務質素與我們的看齊。





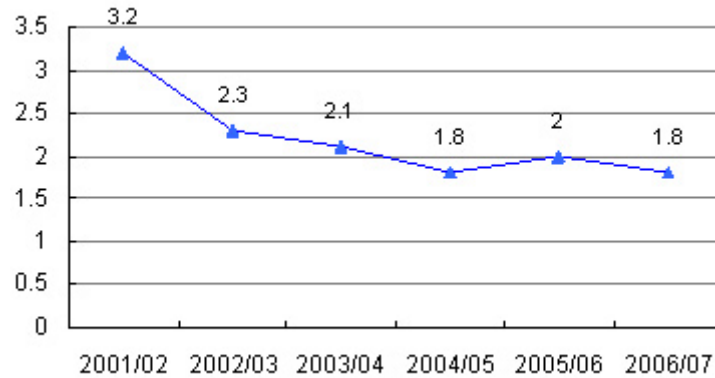
■ 為員工及承建商提供的培訓

-
- 為員工提供資助，鼓勵他們在工餘時間接受持續專業教育。
- 主動調查懷疑非技術工人被剝削的個案，並向工人灌輸有關自身權利及僱用合約條款的知識，此外，設立電話熱線防止工人被剝削。

落實各項措施以善用房屋資源及提供更佳客戶服務：

- 把 18 700 個單位編配予公屋輪候冊申請人後，截至 2007 年 3 月底已出租公屋單位的數目達至 677 800 個。
- 在 2006/07 年度，共有 9 129 個公屋單位因涉嫌濫用而在調查後收回，並重新編配予輪候冊申請人。
- 嚴格查核公屋住戶入住資助房屋的資格，有關個案數目約為 4 200 宗。
- 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，單身長者申請為 2 年。

公屋申請人平均輪候時間(年)



- 推出「房署繳費通」系統，讓租戶可以在超過 760 間 24 小時營業的便利店繳交每月租金，付款更為方便。
- 透過紓緩擠迫調遷計劃及改善居住空間調遷計劃，擠迫戶數目減至 4 587 戶。

經濟工作成效

在 2006/07 年度，我們制定了 4 項財務目標，涉及租金調整、維修保養及減少空置單位等範疇。所有目標均完全達致。2006/07 年度的財務表現概述如下：

採取措施改善房委會財務狀況，惠益住戶：

- 繼續設法改善及加強財務及風險的管理程序，盡量提升各項活動的財務及業務價值。
- 引入租金調整機制，根據公屋住戶家庭收入釐定租金。
- 一次過減免公屋租戶和中轉房屋暫准證持有人 2007 年 2 月份的租金。
- 推行第 1 期出售剩餘居屋單位計劃，平均以評估市值的七折發售單位。



提高入住率及房屋品質以增加成本效益

- 採取多項措施以縮短重新出租單位所需時間，並提高空置單位的出租率。
- 繼續為較舊的屋邨檢查狀況，並進行預防性維修及改善，以延長其使用年期。
- 按照「全方位維修計劃」，每年為 30 個屋邨檢查單位的內外狀況。截止 2007 年 3 月底，我們的家居維修大使共探訪了 34 400 個住戶，並發出逾 26 600 份修葺通知單。



■ 「全方位維修計劃」維修工作

-
- 推行全面結構勘察計劃，旨在勘察樓齡超過 40 年的屋邨是否結構安全，並在經濟上可持續發展。通過此計劃，房委會確定有 5 個舊屋邨將可再持續使用 15 年。
- 獨立審查組繼續為房屋委員會所有新發展項目和改建工程進行第三者監察和監管工作。

共同參與

在 2006/07 年度，我們制定了 10 項業務相關者共同參與的目標，包括提高有關意識和推動參與活動。所有目標均全部達致。2006/07 年度在推動業務相關者共同參與的工作成效概述如下：

設立溝通渠道，加強房屋委員會與其服務對象的交流：

- 透過「房屋資訊台」向公屋租戶發放與屋邨有關的信息。
- 藉消防演習和宣傳活動向租戶發放防火資訊，並為承辦商和工人舉辦研討會傳達防火知識。
- 每兩星期在網上出版房委會通訊《互信》，讓員工和其他業務相關者了解房屋委員會（房委會）的主要發展。
- 不斷豐富房委會約 20 000 頁的網站內容，中英文兼備，以滿足各業務相關者的需要。
- 於總辦事處設立「環保角」，介紹房委會的環保工作。



■ 透過環保角向公眾灌輸環保知識

與業務相關者合作以達成目標：

- 透過「綠樂無窮在屋邨」活動，與本地環保團體合辦一系列教育活動（包括工作坊、回收日及其他活動），以提高居民的環保意識。



■ 「綠樂無窮在屋邨」回收日開展儀式

-
- 在 14 個建設項目中發起「育苗行動」，鼓勵承建商履行其企業公民責任，並推動社區參與新屋邨建成初期的綠化活動。



■ 學生參與植苗及護理植物活動

-
- 舉辦「共創油塘新氣象」壁畫設計比賽，讓公眾表達他們對可持續發展的願景。



■ 油塘邨第 1 期的壁畫展示公屋租戶對可持續發展的願景

採取回應機制，讓我們知所改善：

- 根據 2006/07 年度顧客滿意調查，86.7%的受訪者對「全方位維修計劃」感到滿意。
- 根據居民對新落成公屋的意見調查結果，81.4%的居民滿意屋邨的總體規劃及設計。
- 超過 6 000 人參觀提供家居維修資料的「維修保養教育徑」及「流動維修保養教育櫃位」。

展望未來

為繼續在可持續房屋發展方面取得成效，我們已制訂 2007/08 年度的工作目標，並致力實現這些目標。主要的工作目標概述如下。

繼續推動可持續發展工作：

提高環保意識及積極參與目標

在房屋委員會（房委會）工作地點、公共屋邨及社區提高環保意識，例如鼓勵公共屋邨減少廢物及回收廢物，並與環保團體及屋邨管理諮詢委員會合辦相關活動；在房委會總部的環保角展示與環境有關的資料；在房委會網上學習平台提供環保知識；在指定屋邨舉辦植樹日活動；以及頒發環保屋邨管理獎。

為房委會員工舉辦各種活動，例如由房委會職員同樂會舉辦活動，以及與員工保持聯繫，向他們徵詢意見以提高工作效率。

減少用水量：

節約用水目標

在新工程項目進行試驗計劃，以減少用水量，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，並探討使用雨水澆灌植物及作一般清潔用途的可行性。

減少房委會總部的用水量至低於 2005/06 年度 1%。

加強綠化和園景美化：

綠化和園景美化目標

在新造斜坡噴草及植樹、於硬面斜坡進行綠化處理、改善現有植被斜坡景觀、美化現有園景、在選定屋邨興建主題花園，加強綠化屋邨。

減低有關安全及環境的風險：

控制危害物料目標

透過屋邨重建計劃和拆除石棉工程實行石棉拆除計劃，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：

減低噪音滋擾目標

減低公共屋邨水泵造成的噪音滋擾，以每分鐘 1 500 轉的水泵取代每分鐘 3 000 轉的水泵。

繼續實行廢物管理措施：

廢物管理目標

在所有公共屋邨推行「廢物回收大獎賞」等宣傳活動及舉辦其他宣傳運動，提高家居廢物(如紙張、鋁罐、膠樽和舊衣物)的回收率，以及在房屋署辦事處以各種措施推動紙張回收。

分階段在所有屋邨推行廢物源頭分類計劃。

減少廢物產生，包括 A3 和 A4 紙張的消耗量，以及減少拆建廢料的產生。

制定建築廢料指數，以確保拆建廢料得到適當處理。

落實所有印刷工作優先選用環保紙的措施，所有宣傳品（商業推廣印刷品除外）均採用環保紙印製。

繼續提高能源效益：

能源效益目標

就新建住宅樓宇裝置採納能源效益守則並取得能源效益註冊證書，縮減商場空調及照明系統的使用時間，提高員工的節能意識，探討和研究採

用更多節能裝置，以及研究採用環保設計的屋宇裝備設施，以減少用電量。

提高安全工作成效：

安全工作目標

透過密切監管承建商，就查核結果和最佳安全作業模式舉辦研討會，參與各項安全運動，為員工提供安全作業培訓，以及編製綜合工作安全手冊及指引，以提高安全工作成效。

將每千名建築工人的意外事故數目，控制在 25 宗以下。

繼續社會工作的承擔：

社會工作目標

通過多種宣傳渠道，繼續與業務相關者積極合作，增加他們對房委會的政策和措施的了解。

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。

在所有公共屋邨和工廠大廈繼續實施「扣分制」，以改善生活和工作環境。



提高經濟工作成效：

經濟工作目標

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情況。

為樓齡較高的屋邨進行評估，以確定是否需要進行預防性維修、修復及改善工程。

主席的話

房屋委員會是供應和管理香港公營房屋的主要機構，一向非常重視可持續發展。香港近三分之一的人口在公屋居住，我們的工作目標，是為居民提供可持續發展的房屋。因此，我們不斷努力，要採用最優秀的設計、提升生產質素，以及善用各類物料和先進技術。



今年，房委會的工作重點，是繼續確保轄下公共屋邨、辦公室和新建築項目，可以持續發展。我們致力實現已定下的目標，同時推展各項配合我們的理想和政策的新措施。我們身負重任，並堅決承諾不斷為市民提供優質房屋，以滿足香港在踏入二十一世紀後的社會、環保和經濟需要。

房委會在追求可持續發展的路途上取得美滿成績，實在有賴租戶、員工和社會各界鼎力支持。我們深信，只要各業務相關者繼續支持和參與有關工作，我們定能迎接日後的挑戰，並且再創佳績。

主席

A handwritten signature in black ink, appearing to read '鄭汝樺'.

鄭汝樺女士

署長的話

我很高興向各位呈獻房屋委員會的第二份可持續發展報告，這份報告回顧我們在 2006/07 年度於經濟、社會和環保方面的工作表現。這份報告的主題為「持續房屋發展·你我攜手實現」，正好重申房委會採取高瞻遠矚、務實行動的方針，為市民切實提供優質及可持續發展的公營房屋。報告亦突顯我們致力推動主要的業務相關者（包括租戶、業務伙伴及其他相關團體）參與管理、設計和創造我們的居住環境。



我們的使命是以可負擔的價格提供優質的房屋、管理和維修保養服務，以滿足客戶的需求。在本年度，我們在廢物管理、園景美化和綠化、耗用物料、循環再用和回收、噪音和排放物控制，以及透過節能裝置和管理措施去減少能源消耗等方面，訂下各項工作目標。

這份報告展示房委會在 2006/07 年度實行可持續發展的工作成果。在整份報告中，有多個例子說明房委會在設計、建造和管理物業方面如何採取實際行動，一點一滴的實現可持續發展的目標。我們對本年度的成果感到鼓舞，並會在各方面精益求精。

最後，我對於各租戶及業務伙伴通力合作，同心支持可持續發展融入房委會的日常運作，謹致敬意。我們深信只要大家繼續支持和踴躍參與這項工作，我們定能繼續提升公共屋邨的生活質素，從而對香港的穩定和福祉作出更大貢獻。

房屋署署長

A handwritten signature in black ink, reading '陳鎮源' (Chan Zhenyuan). The signature is written in a cursive, flowing style.

陳鎮源先生

關於可持續發展報告

→ 目的

→ 標準

→ 範圍

→ 獨立核實

→ 分發

→ 回應意見

.....
.....

目的

這份 2006/07 年度可持續發展報告名為《持續房屋發展·你我攜手實現》，是房屋委員會（房委會）的第二份可持續發展報告，在闡述房委會在業務、環保和社會方面的工作表現的同時，再次申明我們對社會的承諾。在本報告中，我們就經濟、環保和社會這三大重要範疇，載述房委會可持續發展的策略、系統、運作及表現。本報告兼顧各項因素，清晰展示房委會在 2006/07 年度的工作表現。

房委會成功之道，在於與各業務相關者多方溝通。因此，我們編寫報告時顧及各業務相關團體，即我們的屋邨租戶和單位業主、業務伙伴，房委會員工和政府人員、非政府組織、傳媒和公眾人士。

標準

本報告參照環境保護署的《環保工作報告評核標準》，並收集《全球報告倡議組織G3 指引》（2006 年版），以及該組織於 2005 年 3 月發表的《全球報告倡議組織》公共機構行業補充指引所建議的相關項目。

由於全球報告倡議組織指引的某些指標較適用於私營機構（如製造商），而非公營部門，故此我們並沒有按每項指標進行報告。然而，我們盡量採用全球報告倡議組織的項目及指標，並參考以往年度報告的回應意見，以及與相關方面的討論結果，以確保本報告的內容達致讀者的期望。

範圍

本報告從**環保**、**社會**和**經濟**三方面載述在 2006 年 4 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日期間，房屋委員會(房委會)於其轄下的公共租住屋邨和正在規劃及興建的新發展項目的工作表現。

獨立核實

我們委託第三者核實本報告的內容，以確保報告內容全面，準確可靠。報告的結構和內容由香港品質保證局審查，其獨立保證聲明載於**[此](#)**。

分發

這份報告的**[摘要](#)**亦以中英文小冊子形式分發。

回應意見

2006/07 年度可持續發展報告

房屋委員會(房委會)管理工作的各項資料載於房委會網站 www.housingauthority.gov.hk，可供參閱；讀者亦可在網站瀏覽本年度和**[上年度的可持續發展報告](#)**。

讀者的意見有助我們不斷改善為公眾提供的服務，因此我們會考慮所有接獲的意見，並歡迎你對本報告提出意見，請在房委會網站 www.housingauthority.gov.hk 填寫網上意見表 (**[Pdf 版](#)** 或 **[MS-Word 版](#)**)，或把有關意見電郵至 emu@housingauthority.gov.hk，或郵寄至下述地址：



香港九龍何文田佛光街 33 號
香港房屋委員會總辦事處
環保管理小組
高級經理（環保管理）

上年度的回應意見

我們的第一份[可持續發展報告\(2005/06\)](#)幫助我們收集到來自各業務相關者的寶貴意見。這些意見不僅涉及編製報告和溝通過程，還包括關於可持續發展措施及進程的建議。我們衷心感謝各方面的意見，現正盡力作出適當的跟進。

茲摘錄部分意見如下：

意見	回應
房委會曾採取什麼行動在日後防止樹木受到傷害及提供料理?	我們已提醒相關管理機構，他們有責任保護植物，並必須根據有關指引維護房委會公共屋邨內的花草樹木。
房委會料理植物時，會否收集割下的草、落葉或剪掉的枝葉，以用作堆肥或回收為蓋土物?	與實行左述做法的國家相比，我們的草坪面積相對較小，而且只產生少量樹葉。因此收集植物作為堆肥或回收之用的做法，目前尚未切實可行或具有成本效益。
房委會會否考慮在總部設立鋁罐及塑膠瓶的回收設施?	房委會已在總部的當眼位置設立三色廢物收集回收箱或其他設施。
宜選用設有動力開關篷蓋的貨車以促進環保、道	該類篷蓋的規格已納入房委會合約的要求。



路安全和控制超載情況。

製作可持續發展報告的
節省紙張策略。

可持續發展報告將以超文本標示語言版本上
載於網站，以供瀏覽；每份少於 15 頁的摘要
小冊子將使用林木管理公會認證的環保紙張
進行少量印刷。各業務相關者均可閱覽。

工作重點

→ 環保方面

→ 社會方面

→ 經濟方面

→ 業務相關者的參與

→ 主要成就／獎項

房屋委員會正朝着可持續發展的目標進發。房委會的歷史背景和社會功能，有利於孕育講求持續發展的工作文化。本報告展現房委會奮發求進、精益求精的精神。

環保方面

- 在所有新公屋發展項目的規劃和設計階段，進行微氣候研究，為住戶締造一個健康、環保又可持續發展的居住環境。
- 在東隧旁房屋發展用地第 4 期的建築物外牆試行引進垂直綠化組件系統，進一步綠化環境，以探討其對改善隔熱、隔聲和隔塵功能的潛在好處。
- 要求所有承建商在所有涉及大口徑鑽樁工程項目，以及新建築物的打樁及土木工程項目中，採用循環用水系統。
- 在所有建築和打樁地盤實施「硬地施工法」，減少地盤產生的灰塵和改善排水情況。
- 將預製混凝土面牆、樓梯及半預製樓板的創新技術推廣至葵涌分層工廠大廈的上蓋建築工程，並採用立體預製組件建築法。此項目有 60% 的混凝土結構採用了預製混凝土組件或預製構件技術。此技術不但減少建築地盤所產生的灰塵、噪音和廢物，亦為工人提供更安全清潔的工作環境。
- 在藍田第 7 和第 8 期重建項目的設計引入太陽能光伏發電系統，為某些公用設施供應部分電力。
- 與 2005/06 年度相比，房委會辦公室的能源消耗量，已降低 7.88%。
- 現有屋邨的鋁罐和塑膠瓶的回收率顯著上升（分別為 28.3% 和 6.2%）。
- 與 2005/06 年度相比，在房屋委員會辦公室集得的廢紙量增加了 5.36%。

社會方面

- 新建築項目地盤的意外率由 2001 年度的每千名工人 55.8 宗下降至 2006 年度的每千名工人 11.5 宗。



- 在屋邨管理扣分制加入三項與衛生有關的不當行爲，把公共租住屋邨(公屋)的衛生情況納入計劃所需考慮的範疇。
- 把禁煙範圍擴大至屋邨的所有室內和室外的公用地方，居民只可在戶外的指定地方吸煙，從而盡量減少吸煙對其他居民造成的影響及滋擾。
- 在外判服務合約引入嚴格措施，以保障非技術工人的工資、工時和權益。
- 按照「特快公屋編配計劃」，重新編配 3 533 個單位予合資格申請人。
- 編配 18 700 個單位予公屋輪候冊申請人，已入住公屋單位總數因而提升至 677 800 個。
- 520 個擠迫戶獲重新編配較大的單位。
- 引入「特快翻新工程計劃」，加快空置單位重新出租和翻新的進度，空置單位的重新出租期平均由 57 天縮短至 34 天。
- 推出「其他櫃台收租途徑」、「查租易熱線」、「繳租溫馨提示」試驗計劃，以及「直接支付租金」安排，以便租戶交租。

經濟方面

- 推行「全方位維修計劃」，改善居住環境和提升建築物的耐用及安全程度。
- 分拆出售商業樓宇並推出發售「居者有其屋計劃」(居屋計劃)的剩餘單位，以改善房屋委員會的財政狀況。
- 推出以收入為基礎的公共租住屋邨(公屋)租金調整機制，按照反映租戶家庭收入變動的收入指數上下調整公屋租金。
- 分期推售 16 600 個剩餘居屋單位，第一期於 2007 年 1 月展開。
- 降低新發展項目上蓋建築物的工程成本，該費用較私營機構規模相約的工程低約 40%。

業務相關者的參與

- 與建造業、物業管理和維修保養行業的承建商和承辦商保持積極溝通，以確保他們提供優質的產品和服務。
- 與香港理工大學合辦兼讀制物業代理證書課程。



- 透過各種媒介發放資訊告知租戶、員工和公眾有關我們的工作和成就。
- 設立「環保屋邨」網站，讓公眾更深入了解我們在環保方面的工作。
- 在「社區參與計劃」下展開「育苗行動」，以推動承建商履行其企業社會責任，並鼓勵社區人士參與新屋邨入伙初期的綠化活動。
- 舉辦地區工作坊以蒐集公眾對建屋項目設計及規劃的意見，以及他們對區內設施的要求。
- 「共創油塘新氣象」壁畫於油塘邨揭幕，展出壁畫設計比賽中，該邨居民和學生的 25 幅優勝作品之大成。
- 完成為期三個月有關公屋租金政策檢討的公眾諮詢；是次檢討旨在制定一套更具彈性的租金政策，既能與租戶的負擔能力緊密掛鉤，亦可促進公營房屋計劃的可長遠持續發展。
- 積極蒐集業務相關者對房屋委員會表現的意見，從而了解各方對我們如何履行社會責任的期望。
- 推出長遠社區環保教育計劃「綠樂無窮在屋邨」的第二期活動，與環保團體在另外 30 個屋邨合作舉辦持續及深入的社區教育活動。

主要成就／獎項

在 2006/07 年度，我們繼續榮獲多個獎項，茲摘錄如下：

- 我們應用微氣候研究的工作，獲頒 2006 年香港建築師學會「主題建築獎 — 建築學研究」周年年獎，以及 2007 年香港規劃師學會優異獎。
- 我們的「香港公營房屋發展」裝置展品，獲選參加威尼斯雙年展中的香港展覽，最後更獲得 2006 年香港建築師學會周年年獎的「境外作品獎」。
- 房委會的「公共房屋樓宇生命周期 — 物料環保評估及成本計算研究」榮獲環保建築專業議會 2006「環保建築大獎（研究及規劃類別）」的優異獎。
- 我們以「建設美好家園」為主題而製作的展品「幸福園」，在康樂及文化事務署主辦的 2007 年香港花卉展覽中，榮獲「最佳設計(園林景點)」金獎。
- 慈正邨獲頒環保企業獎 — 「環保屋邨管理大獎（公營房屋）」。
- 房屋委員會連續六年獲環保署「明智減廢計劃」頒發「卓越明智減廢標誌」。

關於房屋委員會

→ 我們的理想

→ 環保方面

→ 社會方面

→ 經濟方面

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。在政府的總體房屋政策下，房委會負責制定及推行本港的公營房屋計劃，以滿足無法負擔私營房屋人士的住屋需要。

房委會負責計劃和建造各種公共房屋，包括公共屋邨、中轉房屋和臨時收容中心，並進行管理和維修工作。此外，房委會擁有並管理一些分層工廠大廈和附屬的商業及其他非住宅設施。

我們的理想

我們是香港的公營房屋供應者，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。

我們肩負管理香港公營房屋需求的大任，為全港約 30%的人口供應本港的公營房屋。

我們一直以來致力推行和延續一個卓有成效的房屋計劃，確保該計劃可持續發展，一方面滿足香港市民的需求，另一方面為建立穩定幸福的社區盡一分力。

為實現可持續房屋發展的理想，我們根據「可持續發展建築策略」，融合環保、方便易用、功能效益和成本效益等考慮因素，設計更完善的房屋。這套策略反映香港特區政府的可持續發展概念，並為可持續發展項目制訂優先次序大綱。

可持續發展建築策略

「可持續發展建築策略」的目的，是兼顧環境、社會和經濟的需要，逐步實現公共房屋的可持續發展，務求締造健康的生活空間，以可持續發展的方式建造房屋，以及改善整體城市環境。

環保方面

房屋委員會是本港最大的房屋發展機構，建有約 677 800 個單位，為全港近三分之一人口提供住所。我們每年計劃建造約 15 000 個單位，而有關計劃必須管理得宜，以減少對本地環境造成的影響。由於本港的城市建設以高密度向高空發展，我們設計、建造和管理屋邨的方式，須為住戶和市民大眾的利益着想。我們致力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節省能源。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，減少在建造、管理和維修房屋的過程中對環境構成的不良影響。

社會方面

現居於約 190 個屋邨的住戶佔全港三分之一的人口，我們必須採用人為本的管理方法，為住戶提供所需的屋邨服務。房屋委員會致力改善公共屋邨的居住環境，尤其着重安全和衛生，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。我們深信，公營房屋可促進社會穩定和繁榮，並加強社會凝聚力。我們力求為住戶提供能力可負擔、衛生安全、舒適方便的生活環境，並為參與房委會轄下建築工程、維修保養和物業管理服務的人員，提供模範的工作環境。



經濟方面

良好的經濟表現有助機構邁向成功，繼而朝着可持續發展的目標進發。成本效益對房屋委員會(房委會)是否有能力負擔可持續發展，至為重要，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。我們不但推行多項措施以提高成本效益（包括出售轄下部分資產），而且實施管理措施延續現有樓宇的可用年期。我們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。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，並以「全方位維修計劃」提供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

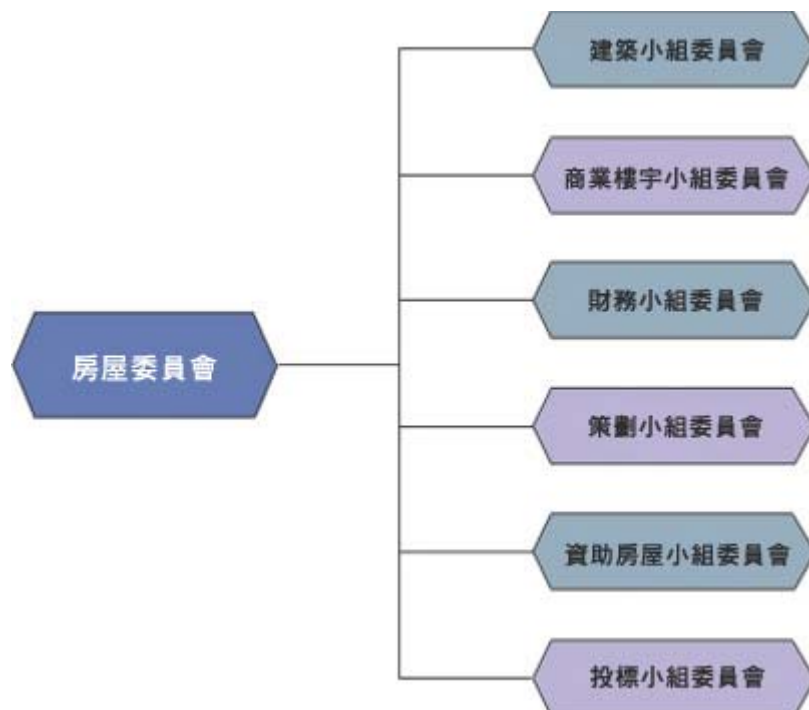
- [架構和管治機制](#)
- [房屋署環保健康安全委員會](#)
- [整體政策及管理體系](#)

架構及管治機制

香港特區政府總部決策局於 2007 年 7 月 1 日重組後，由運輸及房屋局局長負責房屋政策，並兼任房屋委員會主席，而房屋署署長則擔任房屋委員會副主席。截至 2007 年 3 月底，除主席和副主席外，房屋委員會(房委會)有 2 位官方委員和 29 位非官方委員，全部由行政長官委任。非官方委員均以個人身份獲委任。

房委會轄下設有 6 個常務小組委員會，負責制訂、執行和監督涉及策劃、建築、投標、商業樓宇、財務和資助房屋等方面的政策。

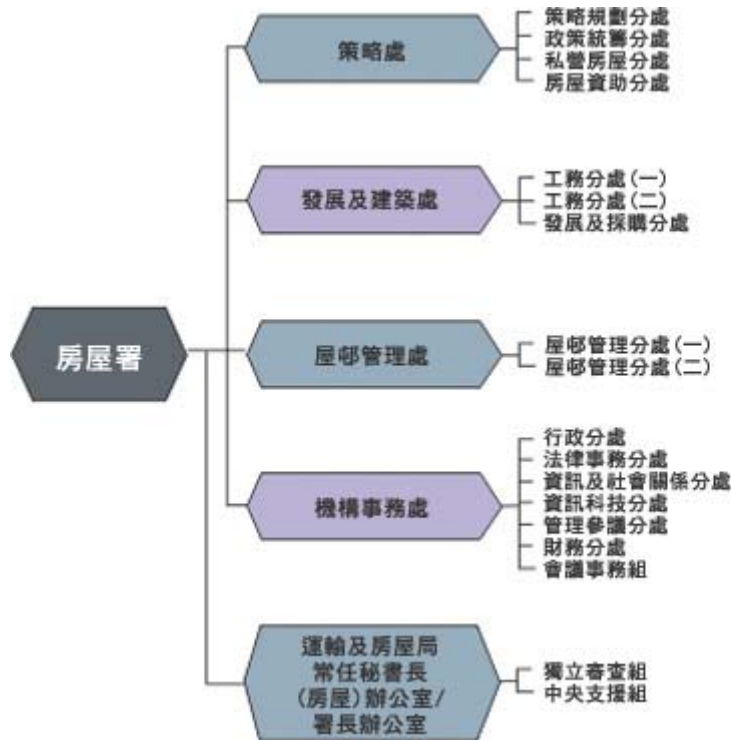
房屋委員會 6 個常務小組委員會組織架構





房屋署是房委會的執行部門，負責推行房委會及其常務小組委員會所制定的政策。運輸及房屋局常任秘書長（房屋）同時兼任房屋署署長一職，負責掌管房屋署。

房屋署組織架構



房屋署環保健康安全委員會

為提高房屋署整體安全和衛生管理的水平，房屋署環保委員會的職權範圍已擴大至包括制訂健康及安全政策。委員會亦因此改名為房屋署環保健康安全委員會，負責就部門內所有的環保健康安全和可持續發展等事項制定政策指引。在重組後，該委員會轄下增設兩個小組委員會（即房屋署職業安全與健康問題小組委員會及房屋署工地安全小組委員會），分別監察員工在工作地點的職業安全與健康情況，以及建築工程合約的工地安全管理措施。



整體政策及管理體系

爲了實現可持續房屋政策發展的目標，我們致力兼顧經濟、社會及環境的需要，以及業務相關者的利益，並爲此制訂環保及安全方面的政策。在所有員工的大力支持下，有關可持續發展政策在整個房屋委員會(房委會)得以貫徹執行，並傳達至所有供應商和承建商。可持續發展的概念已融入招標和訂立合約等各項程序，而政策的執行和運作亦受有效的監控。我們亦舉辦培訓課程和宣傳活動，確保員工和承建商勝任有關工作，並加深租戶對於可持續發展的認識。

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，我們定能實現可持續發展房屋政策的目標。我們
並制訂採購原則，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

- [屋邨園景綠化](#)
- [噪音](#)
- [控制危害物料](#)
- [個案分析：微氣候研究](#)
- [用水](#)
- [能源](#)
- [物料使用](#)
- [空氣](#)
- [廢物](#)
- [遵守法例](#)

我們在工作上每每顧及對環境的影響，在建造、維修、日常運作，以至保護自然資源方面，處處以環保為己任。

我們在保護環境方面致力保持主導地位，不斷設法改善環保工作表現。為提高全年的環保工作成效，我們在 2006/07 年度訂立工作目標，在處理有關事項的同時，亦不斷檢討各項工作目標。

屋邨園景綠化

提高公共屋邨的質素和提供更舒適的生活環境，一直是我們首要工作。香港的特色是地小人多，如何為居民提供優美而健康的綠化環境，的確是困難重重，但我們會繼續積極面對這些挑戰。

在 2006/07 年度，我們的園林建築師和園藝隊繼續致力改善屋邨的居住環境，種植了約 5 300 棵喬木、587 200 株灌木及 51 600 棵年生植物。

2006/07 年度園景綠化目標	表現
綠化新造斜坡。	已達標
美化現有公共租住屋邨(公共)屋邨的斜坡。	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 個公屋單位最少有一棵樹的目標。進行樹木調查以確保達標。

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以美化現有景觀。

已達標

在選定屋邨撥出露天地方興建主題花園加強綠化。

已達標

與屋邨管理諮詢委員會合作，在 24 個屋邨舉辦綠化活動，推動綠化環境。

已達標

垂直式園景綠化

房屋委員會(房委會)在東區海底隧道旁公屋發展第 4 期進行試驗計劃，於大廈外牆採用垂直式綠化組件系統，增強綠化。可移動的垂直式預製綠化組件安裝於外牆，可用作「花棚」以提供綠化環境的同時，又具備隔熱、隔聲和隔塵的效用。預製組件系統方便安裝和日後的維修工作。試用的組件已在施工階段裝妥，待工程完竣後便會移至固定位置。



■ 東區海底隧道旁公屋發展第 4 期採用垂直式綠化預製組件（工程進行中）

主題花園

在 2006/07 年度，園藝隊持之有恆的努力取得成果：兩個主題花園相繼落成，分別是新翠邨的「驅蚊徑」和大興邨的「果園」。

在康樂及文化事務署舉辦的 2007 年香港花卉展覽中，我們根據「建設美好家園」的主題參展的「幸福園」作品獲得「最佳設計(園林景點)金獎」，充分展示了房委會從工作上累積的經驗和專業造詣。

天台種植和斜坡綠化

為擴大綠化空間，我們繼續在商場、停車場及低層建築物的天台種植樹木。園藝隊在 18 個屋邨進行大規模園景美化工程，包括美化 110 000 平方米的綠化區域。在過去一年，更為 350 平方米的斜坡進行綠化，並改善了 8 個屋邨的斜坡景觀。

綠化活動

此外，房委會透過屋邨管理諮詢委員會在 24 個屋邨進行了綠化改善活動，涉及面積達 5 000 平方米。

除了在屋邨進行園景美化和綠化外，園藝隊更為屋邨前線員工提供基本的園藝和植樹培訓課程，並提倡綠化活動和提高居民的環保意識。除了園藝隊的努力外，我們也鼓勵 14 個屋邨的居民參與育苗行動(詳情請參閱「[共同參與](#)」章節)。



■ 秦石邨的園景美化工程



■ 新翠邨的園景美化工程



■ 學生參與屋邨的園景美化活動

用水

為確保公共租住屋邨(公屋)用水安全，管理食水質素和穩定供水尤其重要。因此，我們透過預防性的維修工程和良好的服務，使供水系統保持最佳狀態。

我們並透過提高節約用水的意識及各種相關技術，致力減少耗水量。

2006/07 年度節約用水目標	表現
在新建工程中實施試驗計劃，減少沖廁水用量。	已達標
減少公共屋邨房委會裝置的食水消耗量。	已達標
在商場進行洗手間改善工程，安裝自動關閉或感應式水龍頭，更有效地使用食水。	已達標



記錄和監測房委會總部的用水量，以達到用水量少於 2005/06 已達標年度的目標。

提升食水質素計劃

水務署在 2003 年推行「食水系統優質維修認可計劃」，定期監測樓宇的供水設施，以確保食水質素持續良好。截止 2007 年 3 月底，148 個屋邨共 1 015 座樓宇的供水設施已在該計劃下獲發認可證書。

保證食水質素

為保證食水質素及解決鋼管老化以致食水變色的問題，我們繼續按計劃把原來的鍍鋅鋼管更換成銅管或內搪膠鋼管。此計劃始於 1996/97 年度，為期 13 年。在 2006/07 年度，房屋委員會(房委會)為 60 座公屋樓宇更換水管，耗資 9 600 萬港元。截至 2007 年 3 月底，已更換水管的樓宇合共有 800 座。

節約用水

減少屋邨的用水量和避免浪費食水，一直是我們的要務和挑戰。房委會的長遠目標，是透過改善運作效率及推廣新技術，防止浪費食水。相關的措施包括推行一系列有效的節水措施，在建設和維修工程中運用節水技術，以及為住戶提供節水小貼士等。

為了減少食水用量，我們已安裝自動關閉式水龍頭。更換水管計劃亦已開展，以減少水管爆裂和滲漏的情況。在公共屋邨安裝節水系統後，至 2007 年 3 月底的食水用量比 2005/06 年度減少 6.17%。

我們強制要求承建商在所有涉及大口徑鑽樁的工程、新建築工程、打樁和土木工程使用循環用水系統。在 2006/07 年度，有 21 份建築工程合約實施循環用水系統，節水約 12%。此外，兩份土地勘測工程合約實施沖洗用水循環再用，總節水量為 11 300 立方米。

有關用水的投訴

在 2006/07 年度，我們接獲兩宗與承建商用水有關投訴，投訴承建商的建築地盤滲出混有水泥的污水。這些投訴已由承建商跟進並已獲解決。

空氣

我們繼續多管齊下，減低各項業務運作，尤其是公共租住屋邨(公屋)建造工程對空氣質素的影響。

建築和拆卸工程所產生的灰塵，嚴重影響空氣質素。房屋委員會(房委會)規定所有承建商實施一切可行的措施，以避免或控制來自建築材料、設備及車輛的灰塵和廢氣。此外，我們繼續採用預製混凝土組件和預製建築構件技術，並於近期在所有建築及打樁地盤引入「硬地施工法」。



在房屋委員會一個建築地盤採用硬地施工法

減少建築地盤的灰塵

為進一步減少建造工程對空氣質素的影響，在 2005 年，我們在所有建築及打樁地盤引入「硬地施工法」，使用預製混凝土板或其他物料在地盤鋪砌硬地面，從而減少積聚污泥，隨風或車輪帶到工地附近的灰塵亦因而減少。硬地施工法也有助排水並提高運送和儲存建築材料的效率，所有打樁及建築工程均從中得益。

辟除垃圾收集站異味

房委會訂定適當的培訓計劃與政策，以確保公共屋邨的垃圾收集站管理完善。從施工到物業管理的程序，我們都關注到這方面的工作。截至 2007 年 3 月底，我們在樓宇的垃圾收集站設置 20 個配套除臭裝置，以辟除異味，避免異味對居民和員工造成不良影響。

禁用消耗臭氧層化學物質

為遵守政府關於禁止使用消耗臭氧層化學物質的規定，所有冷氣或製冷設備均不使用含氯氟烴，滅火器也不包含含鹵素氣體。我們的環保採購政策訂明，在新工程和維修合約使用的建築材料不得含有消耗臭氧層化學物質。

地區大氣污染和氣候變化

針對地區大氣污染和全球氣候變化，我們正積極尋求辦法，以減少能源消耗和碳排放範疇，並熱烈響應政府於 2006 年 7 月推出的「藍天行動」。隨著新的高效燃料和替代技術日漸廣泛應用，費用亦達至可負擔的水平，房委會的長遠目標是減少業務運作中排放的二氧化碳總量。目前，我們著重推行以下措施：

- 依照本地和國際標準使用不包含氯氟烴的設備及採用最佳作業方法，以減少灰塵和廢氣排放；
- 出版有關能源消耗的資料（見「[能源](#)」章節）；
- 按照香港機電工程署發出的《建築物能源效益守則》，在房屋設計上採用節能措施，並深討推廣使用再生能源的措施；
- 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。

空氣及灰塵投訴

在 2006/07 年度，我們接獲對承建商的灰塵及異味投訴分別為三宗及兩宗。灰塵投訴涉及建築地盤運作，異味投訴則與翻新工程有關。這些投訴已由承建商跟進並已獲解決。

噪音

我們在本年度繼續實行措施，減少在業務運作過程中造成的噪音影響，這些噪音主要來自建築地盤及公共屋邨的水泵設備。使用預製混凝土組件和預製構件

不僅可以減少空氣污染，也可減省在地盤使用的機械設備，從而減少累積的噪音影響。

2006/07 年噪音控制目標	表現
以每分鐘 1 500 轉的水泵取代每分鐘 3 000 轉的水泵，減低公共屋邨水泵產生的噪音滋擾。	已達標

降低建築地盤的噪音

房屋委員會(房委會)於 1980 年代引入創新的預製混凝土外牆、樓梯及半預製混凝土樓板技術。這項技術進一步在我們的葵涌項目中試行，在建築工程中更廣泛使用預製混凝土。葵涌分層工廠上蓋結構工程已於 2007 年年初完成，有六成混凝土工程採用預製構件組合技術（見下圖）。更廣泛使用預製混凝土可減少對空氣質素的影響，並降低噪音和廢物，也可為工人提供更安全清潔的地盤環境。



■ 在葵涌分層工廠大廈工程採用先進的預製混凝土技術

房委會現指定承建商在拆卸工程中以液壓混凝土壓碎機取代撞擊式軋碎機，顯著減少工程噪音。我們亦實行對噪音感應強的建築地盤發出有關的指引。

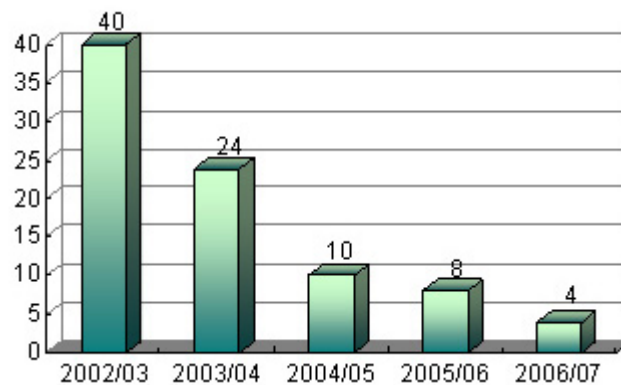
更換水泵

在 2006/07 年度，公共屋邨有 16 台高速水泵更換為低噪音的低速水泵，以減少噪音。

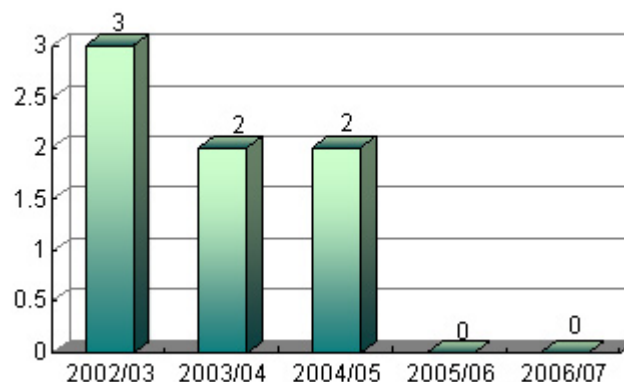
噪音投訴及消滅噪音通知書

在 2006/07 年度，我們共接獲九宗噪音投訴，其中四宗涉及建築工程（見圖表）。接獲噪音投訴的建築地盤數目下降，反映過去五年來噪音投訴的不斷減少。其他噪音投訴涉及保養及維修工程，所有投訴已由承建商跟進並已獲解決。我們在 2006/07 年並沒有接獲環境保護署向公共屋邨發出的消滅噪音通知書（見圖表）。

建築地盤的噪音投訴個案



接獲的消滅噪音通知書



能源

能源需求增加，對環境造成相應影響。房委會主動在運作上儘量減少能源消耗，特別在房屋委員會(房委會)總部、辦公室及公共屋邨的公眾地方節約能源，並努力提高新建項目的能源效益。

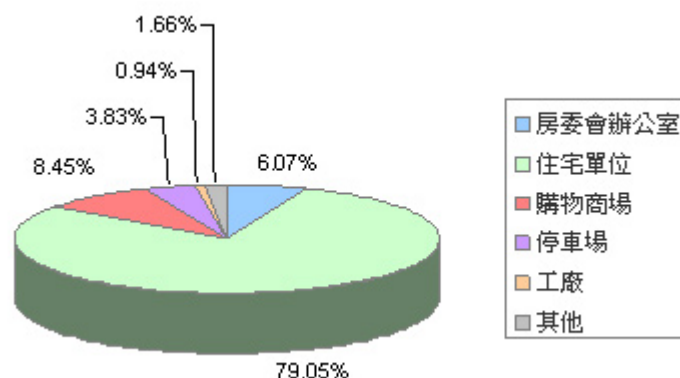
2006/07 年節約能源目標	表現
就已落成工程項目採納能源效益守則和取得能源效益註冊證書，以降低新建住宅樓宇內房委會裝置的耗電量。	已達標
探討和研究採用更多節能裝置，如試行安裝太陽能燈柱、調校升降機對重裝置設定，以及更廣泛使用 T5 光管等。	已達標
探討和研究採用環保設計的屋宇裝備設施。	已達標
在使用中央空調系統的商場，縮短冷氣機和照明設施的運作時間，以及採取措施提高員工的節能意識，以減少能源消耗。	已達標
透過各項節能措施減少辦公室的能源消耗量。	已達標

能源消耗

在 2006/07 年度，房委會總部、辦公室和其他設施的耗電量為 643 992 838 度電力，較 2005/06 年度的耗電量減少 0.85%。

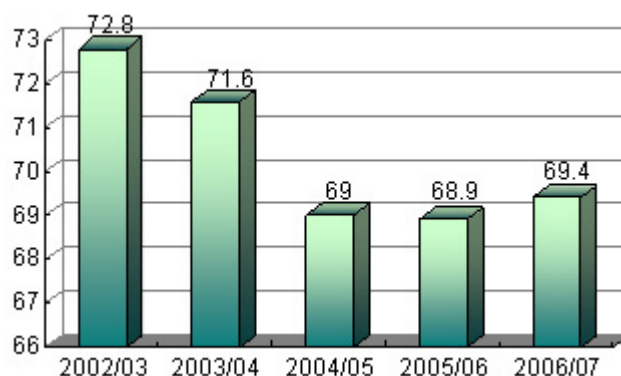
房委會轄下各項設施的耗電比例見圖 5.8。

2006 / 07 年度總耗電量分布



屋邨公共地方電力的耗電量在全年耗電量中所佔比例最高(約 79%)。房委會在 2002/03 年度和 2003/04 年度進行了多次大規模的節能活動，該兩個年度的能源效益因而顯著提高。與 2005/06 年度相比，2006/07 年度公共地方的能源消耗量略有增加，由每戶每月 68.9 度電力增至 69.4 度電力，原因是新建樓宇配備更多電力裝置。

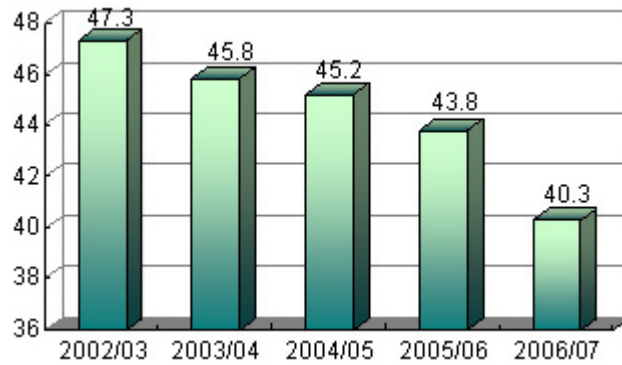
屋邨公共地方的能源效益改善情況(每戶每月的電力度數)



再生能源與能源效益

在樓宇有效使用能源，是房委會在房屋供應方面致力推動可持續發展的重點工作。在 2006 年 4 月至 2007 年 3 月，房委會辦公室的能源消耗量為 4 038 萬度電力，與 2005/06 年的消耗量相比，減少 7.88%。除根據「香港建築物能源效益註冊計劃」為各項節能措施取得認證外，房委會更主動安排轄下樓宇接受「香港建築環境評審法」評審。此評審方法根據全面的環境評審標準對樓宇表現進行評估。

房屋委員會辦公室的年度耗電量(百萬度)



在 2006/07 年度，房委會分別在粉嶺 36 區第 3 期公營房屋管理處及鯉魚門第 2 期的緊急出口標誌安裝 T5 光管。與普通 T8 光管相比，使用 T5 光管可望削減三成能源消耗量。

為減少購物商場的能源消耗量，五個購物商場（包括位於安基苑、葵涌邨、海麗邨、天恩邨和美田邨的商場）均已調整定時裝置，以縮短其冷氣系統的運作時間。各項節能措施以通告形式公布，並在前線管理會議中提出討論，以提高員工的節能意識。

為配合房委會盡量節能的能源管理政策，我們在年內繼續在日光照明充足的地方，減少使用人工照明設備。

除了就電力、照明和升降機裝置採用高能源效益的產品，房委會正積極參與探討太陽能的優點，以及應用太陽能在各類戶外照明系統的可行性。我們已在沙田一個屋邨的頂樓成功引入太陽能電池板，為兩個照明裝置供電，並在粉嶺區一個屋邨安裝兩支以太陽能發電的燈柱。此外，我們在藍田第 7 和第 8 期重建工程中引入太陽光伏系統的設計，在部分住宅大廈天台及有蓋行人道的上蓋安裝該系統，為部分公用設施提供輔助電力裝置。此項重建工程於 2006 年施工，預計於 2009 年完成。



■ 為戶外照明系統安裝太陽能電池板

廢物

作為其中一個對香港建造業具影響力的機構，房屋委員會(房委會)現正推動其業務伙伴實施有效的廢物管理措施，並繼續採取「四用原則」，即減少使用、廢料利用、循環再用和替代使用。

房委會在住宅物業及房委會辦公室的廢物管理工作，主要集中於推動廢物的收集與回收，以便循環再用。

2006/07 年度廢物管理目標	表現
透過進行拆建廢料調查訂立建築廢料指數，以減少產生拆建廢料和確保拆建廢料得到適當處理。	已達標

提高家居廢物 – 紙張的回收率。	已達標
提高家居廢物 – 鋁罐的回收率。	已達標
提高家居廢物 – 膠樽的回收率。	已達標
提高家居廢物 – 舊衣物的回收率。	已達標
將家居廢物量減少至每人每天 ≤ 0.7326 公斤。	有實質進展
分階段在所有屋邨推行廢物源頭分類計劃。	已達標
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。	已達標
回收房屋署辦公室的廢紙和推行各項措施，鼓勵紙張循環再用。	已達標
落實所有印刷工作優先選用環保紙的措施，所有宣傳品(商業推廣印刷品除外)均採用環保紙印製。	已達標

明智減廢計劃

明智減廢計劃是通過替本港企業訂定減廢目標及評定他們在減廢工作中的成效，協助他們減少機構內部及由其服務和產品所產生的廢物。

經環境保護署(環保署)與香港生產力促進局評估後，房委會再度(第六次)在明智減廢計劃獲頒「卓越明智減廢」標誌。



Gold Wastewi\$e
卓越明智減廢

■ 明智減廢標誌

建築廢物

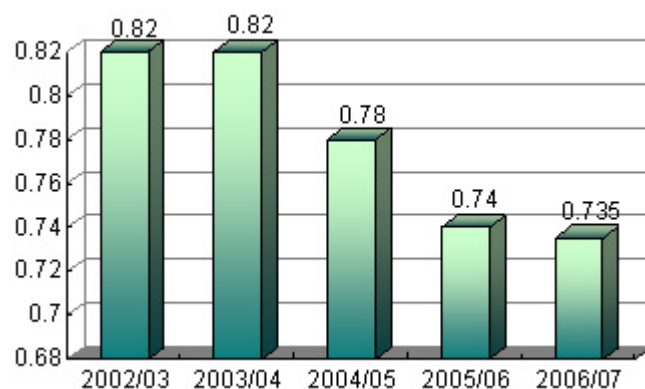
為減少與業務運作有關的建築廢料的數量，房委會制訂了環保採購政策，處理選用可再生、可回收或環保建築物料的問題。我們還進行樓宇生命週期評估與物料成本計算，以選擇可減少環境影響和長遠成本的物料。我們鼓勵簡單的設計，並使用耐用而容易保養的建築材料。

截至 2002 年，我們已要求所有承建商於地盤採用全面環境管理計劃。我們規定承建商必須盡可能把惰性及非惰性建築廢料分類，以便循環再用。建築廢料指數已在各份建築合約中實施，以確保承建商量度所產生的拆建廢料。整體上，我們的承建商已在工地進行適當的分類，而所產生的拆建材料/廢料的數量，亦較過往年度在同類工地產生的數量為少。

家居廢物的產生

根據減廢大獎賞計劃的記錄，居民於 2006/07 年度產生的廢物，平均為每人每天 0.735 公斤，2005/06 年度與 2004/05 年度的廢物量分別為 0.74 公斤與 0.78 公斤。

居民每日家居廢物產生量的改善情況（以公斤計每人每日產生的數量）



家居廢物回收

以下圖表顯示 2006/07 年度於屋邨回收作循環再造的廢物數量。

回收作循環再造的廢物數量

廢物	回收量 (公噸)	回收比率
紙張	13,025.1	12.3
鋁罐	267.7	28.3
膠樽	503.3	6.2
舊衣物	561.5	6.8

紙張回收率與 2005/06 年度相約，而鋁罐與膠樽的回收量則顯著增長。根據環保署的記錄，在 2006 年 4 月至 2007 年 3 月，從房屋署處回收的充電池有 269.44 公斤。廢物源頭分類計劃由 2005/06 年度起在 60 個屋邨展開。

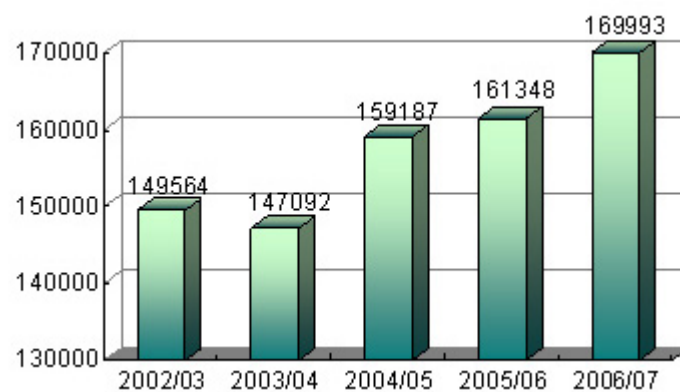


■ 回收物料收集設施

辦公室紙張循環再用

在 2006/07 年度，房委會辦公室的 A3 與 A4 紙張用量減少 1.95%。在 2006 年 4 月至 2007 年 3 月收集到的廢紙量為 169 993 公斤，較 2005/06 年度增加 5.36%。除宣傳品外，房委會用作列印的所有紙張均由再造紙製成。

房屋委員會在廢紙收集的改善情況(公斤)



與廢物有關的投訴

在 2006/07 年度，我們接獲兩宗關於承建商工人非法傾倒建築廢料的投訴。這些投訴已由承建商跟進並已獲解決。

控制危害物料

去年已訂立控制危害物料的目標，特別顧及拆除石棉工程。

控制危害物料	表現
透過屋邨重建計劃和拆除石棉工程實行石棉拆除計劃，進一步消滅現時房委會轄下物業的含石棉物料。	未達標

拆除石棉

我們制訂的目標是以拆卸 1986 年前落成的大廈計算，達至 1.5% 的石棉拆除比率。由於大廈的拆卸進度受影響，截至 2007 年 3 月，我們拆除在長沙灣的五座分層工廠大廈及新蒲崗的四座工廠大廈後，石棉拆除比率只有 0.9%。

廢棄燈管內水銀的處置

公營房屋經常使用含水銀燈管，包括所有光管與高強度電燈。若光管破裂漏出水銀，可能會污染環境，吸入人體或經皮膚接觸亦會影響健康。故此，我們審慎處置此類物品，並遵照環境保護署的指引和《廢物處置（化學廢物）（一般）規例》的相關條款行事。各項適當的措施包括：妥善密封、包裝、標籤與儲存含水銀光管。

物料使用

去年已訂立物料使用的目標，特別顧及軟木門的使用。

物料使用目標	表現
--------	----



由於軟木材是一種較環保的物料，因此我們在 2006/07 年度訂立在公共屋邨使用軟木門的目標。我們正監察一項由 2006 年 6 月開始的試驗項目的成效。各研究和項目小組於 2006 年 12 月到內地參觀兩間生產經林業管理公會認證的產品的工廠。此試驗項目將於 2009 年 10 月完成。

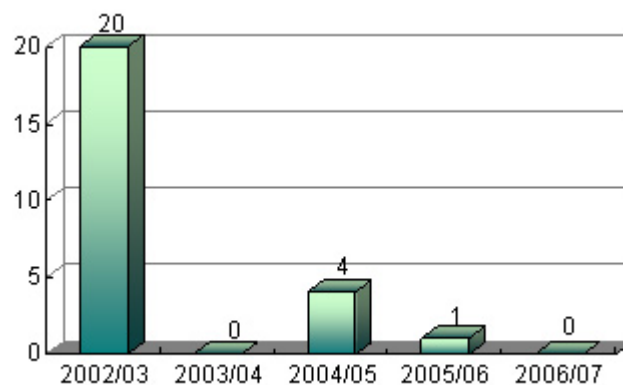
去年，我們繼續要求承建商必須使用可循環再用的金屬圍板、金屬模板和預製建築組件，因此減少使用的木材有 10 780 噸。

我們繼續在建築地盤局部使用粉煤灰以取代部份的混凝土。在 2006/07 年度，粉煤灰的使用令混凝土的消耗減少了 15 600 噸。

遵守法例

我們繼續透過地盤視察，監督承建商的表現。在 2006/07 年度，並無錄得任何違反環境條例的事故。

房屋委員會建築地盤違反環保法例而被定罪的個案

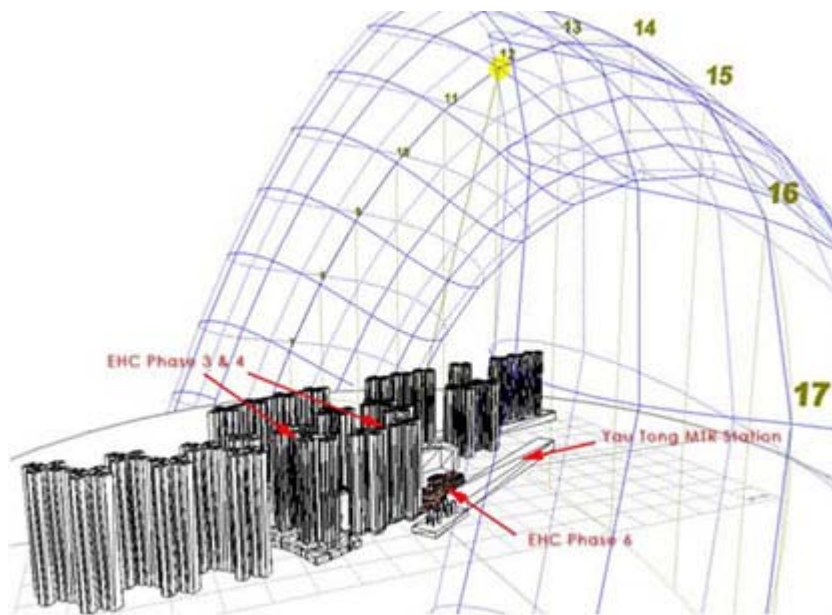


個案分析：微氣候研究

微氣候研究於 2001 年首度用於房屋委員會屋邨，藉此構思因地制宜的發展藍圖和建築設計。自 2004 年以來，這項革命性的意念已應用於所有項目的規劃與設計階段，務求為住戶締造健康、環保和可持續發展的居住環境。這些研究利用電腦流體力學製作的精密電腦模擬方案，提供有關地盤整體環境及四周狀況的詳細資料，當中包括風速、氣流、日照角度、遮光面積、熱力產生和保留、交通噪音和個別位置的污染物擴散現象等。這些結果為設計者提供資料，以確定各樓宇的最佳布局、位置與方向，以及如何善用該地盤。在發展項目的設計修改階段，我們亦會詳細考慮這些因素，盡量善用自然光線、對流通風和氣流，以及熱力和污染物消散的情況，為居民創造更舒適、整潔和綠化的環境。這些研究還有助規劃出屋邨內的最理想戶外活動區，並進行綠化規劃，達致最佳的溫度調節、樹蔭及防風效果。設計師因而可充分發揮地盤的發展潛力，避免屏風效應。



■ 加強樓宇通透性的市區綠化設計

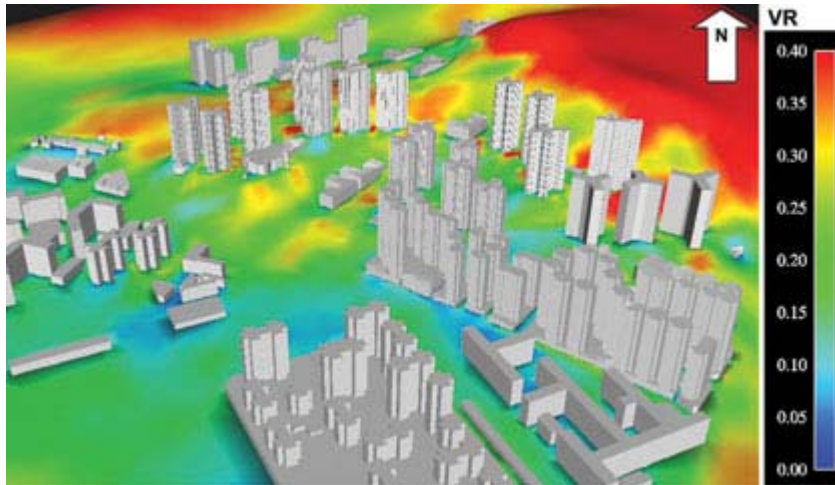


■ 使用立體日照圖像設計外部布局

此外，利用微氣候資料，我們可因應各單位的情況建造環保型預製外牆，並配合樓宇的玻璃窗、橫檔、翼牆及其他裝置，藉此改善座向、透光、風向及噪音等方面的問題。這些措施目前已在多個試驗項目中實施。我們把這些關鍵因素融入樓宇設計，可為住戶提供舒適健康的環境。在善用居住單位的自然光線及通風的同時，亦可減省能源用量和費用。

將於 2008 年完工的牛頭角上邨重建工程第 2、3 期，是首個在設計中採用微氣候研究的屋邨。所有於 2009 年或以後落成的新屋邨均會受益於應用微氣候研究的成果。

建築業界對這嶄新意念感到興趣，並相繼仿效。規劃署亦指定個別地盤必須進行空氣流通評估。房委會這項措施於 2006 年獲香港建築師學會頒發「主題建築獎 — 建築學研究」獎，並在 2007 年獲香港規劃師學會頒發優異獎。



■ 彩雲道公屋發展的空氣流通評估研究

社會工作表現

- [安全](#)
- [衛生和健康](#)
- [員工發展](#)
- [貢獻社會](#)
- [個案研究：慈正邨的環保物業管理](#)

要提供市民可負擔的優質房屋並提高生活質素，必須與公眾合力促進社會繁榮，鼓勵爭取個人成就。這種合作關係有助建立信心、合作精神，提高表現和責任感，更讓我們為各租戶和業主提供細心體貼的服務。

我們希望竭盡所能，提供盡責、高成效和合乎成本效益的服務。建築地盤和屋邨的安全，一直是我們的社會工作重點。我們已實行多項措施以改善屋邨衛生和住戶的健康，當中尤其值得注意的，是在屋邨管理扣分制加入與健康有關的新罰則。

安全

房屋委員會(房委會)非常重視員工和公眾的安全。因此，我們為員工提供培訓，避免他們在工作期間受傷或傷及他人，並且絕不姑息危險的施工方法。

我們鼓勵所有員工參與促進安全意識的活動，並且表揚員工注重安全的良好表現。此外，亦致力在所有工作中推廣最有效的安全作業模式。

房委會致力達到所訂定的高安全標準，為員工、房委會本身和社區謀福祉。

2006/07 年度安全工作目標	成效
繼續加強監管意外率偏高的承建商。	已達標
把安全、環保及衛生支付計劃的適用範圍擴展到屋宇裝備分包合約。	已達標

繼續定期就審核結果和最佳作業模式舉辦研討會，鼓勵承建商和工程小組參與。 已達標

繼續與有關業界合作，參與全港安全運動和宣傳活動。 已達標

提升有潛在健康和安全的辦公室運作程序的安全性。 已達標

繼續為員工提供安全訓練。 已達標

考慮把有關超級平安卡的訓練和規定，伸延至適用於維修及改善工程合約。 已達標

發出綜合工作安全手冊及設計核對表。 有實質進展

將每千名建築工人的意外事故數目，控制在 25 宗以下。 已達標


建築地盤安全

在日常運作中，我們全體員工、承建商和租戶一直以安全為先。不斷提升工作的技術水平固然重要，然而成功的關鍵仍在於我們對大眾的關心。

房屋署工地安全小組委員會

地盤安全主要有賴員工與業務伙伴合作，因此，在員工、政府部門、承辦商組織、職工會以及其他有關機構的參與下，我們成立房屋署工地安全小組委員會，以推動業界加緊注意安全。小組委員會的職責包括就房委會所有建築和維修保養合約的地盤安全管理措施，作出檢討並提供意見，以及每半年與業務相關者開會檢討各項地盤安全措施。首次會議已於 2006 年 11 月舉行，與會者達 30 多人。

房委會安全稽核計劃

 我們於今年繼續實施房屋委員會在 1996 年制定和推行的安全稽核計劃，就新工程項目評估承建商的工地安全情況。稽核制度的涵蓋範圍和安全標準會定期予以檢討。鑑於安全工作表現在幾年來穩步改善，房委會已將安全稽核制度進一步改良，2006/07 年度改善重點包括：

- 將安全稽核的涵蓋範圍擴展到適用於屋宇裝備工程指定分包合約的安全表現。
- 使安全稽核的表現與安全、環保及衛生支付計劃下的支付項目掛鉤，根據安全稽核中的表現決定按得分級別付款的款額。
- 根據意外的嚴重性，調整安全、環保及衛生支付計劃下「嚴重意外」項目的得分。如投標者過往曾牽涉此類事故，房委會將特別仔細查核投標者，經嚴格審查後才批出合約。
- 增加實際推行安全措施的功效佔稽核得分的比重。
- 著重針對高風險或高意外率的工作。

與採購有關的安全考慮

管理和降低風險，是達致工地安全的要素。能妥善保障並持續改善地盤安全，才算是稱職的承建商。我們正不斷檢討並改善措施，確保承建商稱職可靠。評估標書時，投標者過去的安全記錄，會在綜合評分投標制下獲考慮。至於維修工程合約，良好安全記錄已列作甄選投標者的條件，安全記錄欠佳的承建商參與投標的機會較低。

承建商表現評分制

此外，房委會推行承建商表現評分制，大大有助於有系統地評估、監察和衡量承建商的工作成效。在 2006 年年底，承建商表現評分制下的平均得分較 2002 年年底的得分提高約 4%。承建商表現評分制下有關工地安全的評估在 2006/07 年度進一步加強，新增的措施有：

- 為工地安全操作增訂更佳的標準
- 考慮臨時電力裝置的安全
- 區別平安卡和超級平安卡的資格

「屋宇裝備承辦商表現評分制」於 2002 年開始推行，直至現時，在電力、消防裝置及水泵和升降機及自動電梯方面的評分，也分別上升 13.4%、13.2% 和 3.2%。為擴大評分制的成效，由 2006 年年底起，房委會試行與打樁工程分包商有關的「打樁工程承建商表現評分制」。

地盤安全標準和監察

房屋委員會是主要的公營發展機構，在訂立地盤安全標準方面扮演積極角色。我們不斷倡議各項措施，鼓勵承建商提高安全表現，提供安全的地盤工作環境，加強安全意識和推廣最佳工作守則。在 2000 年通過工地安全策略後，我們不斷着眼於有關的工作，實施更嚴格的規定並且加強監管標書和合約，確保轄下地盤保持最高安全標準。我們的工地安全策略主要涵蓋與建造工程有關的 5 個重點範圍內的 40 項措施。[\(參閱註解\)](#)。

環保、健康和安全的施工模式

作為香港最大的物業發展機構，房委會致力帶領業界採用環保、健康和安全的施工方法。我們今年進而在轄下所有建築和打樁地盤引進硬地施工法，使工地加倍清潔、安全，運作更有效率。



在房屋委員會一個建築地盤採用硬地施工法

於 2006/07 期間，我們在試驗項目中使用更多預製混凝土，工程進展迅速，同時減少與地盤有關的健康問題（詳情參閱[「環保工作表現」有關「噪音」](#)的章節）。

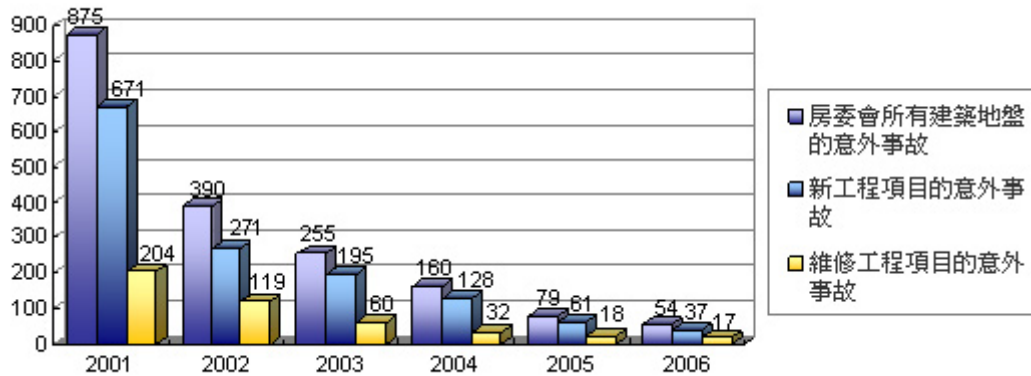
安全指標

我們的安全指標顯示，我們的安全措施及計劃符合所訂定的周年目標。這些措施使意外率大大降低 [\(參閱註解\)](#)。新工程合約的表現已顯著改善，每千名工人的意外率從 2001 年的 55.8 宗降低至 2006 年的 11.5 宗。與 2006 年業界每 1 000 名

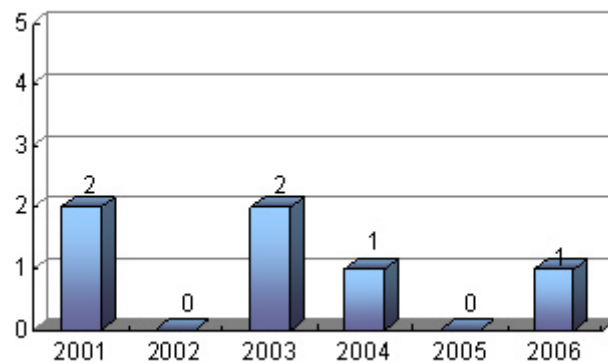
▲工人 64.3 宗的整體平均意外率（香港特區政府勞工處資料）比較，情況令人滿意。

儘管我們採取各項措施、管制和程序以策安全，為施行一份分區定期翻新合約而進行的拆卸工程期間，仍不幸發生一宗致命意外，當中與天花相連的部分間隔牆塌下並擊中一名工人。

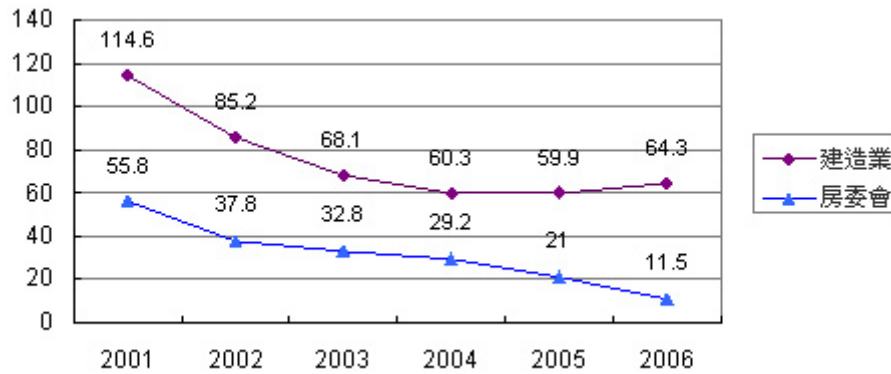
房屋委員會建築地盤的意外事故



致命意外



新工程項目每千名工人意外率與本地建造業平均意外率的比較



樓宇安全、質素和維修

由於房委會的多項服務與安全攸關，如何保障屋邨安全一直是我們的重大挑戰和首要任務。故此，在 2006/07 年度，我們制訂並推行以下政策和計劃，以確保租戶健康、安全。

屋邨改善計劃

為配合「全方位維修計劃」和「全面結構勘察計劃」，房委會藉「屋邨改善計劃」更新和改善屋邨設施，提高居民的生活質素。有關工作包括增建或更新升降機等以方便視障和殘疾人士使用、安裝能源效益較高的照明設備或加裝該類設備，以至提供康樂和環境美化設施等。



■ 全方位維修計劃維修活動

粉飾工程 - 房委會為 11 個屋邨進行的粉飾工程進展順利，使屋邨得到最佳的保養。年內，房委會亦成立色系諮詢審核小組，負責就屋邨色調提供專業意見，並且監督粉飾工程和就客戶的意見作出檢討。



改善水質 - 房委會在 1996/97 年度開展一項長遠的更換食水喉計劃，把現時住宅樓宇內的鍍鋅鐵食水喉更換為非鐵喉管。在 2006/07 年度，共有 60 幢樓宇更換食水喉，所涉費用為 9 600 萬港元。截至 2007 年 3 月底，已更換食水喉的樓宇達 800 幢。

供水系統 - 房委會繼續實行改善供水系統計劃，為七個屋邨翻新共 15 個泵房。在計劃下翻新的泵房數目，至今累積至 278 個。

電線安裝工程 - 在 2006/07 年度，房委會為九個屋邨的住宅單位進行電線重鋪工程。已重鋪電線的單位共有 7 818 個，單位內的電器組件經改良至符合最新的法定標準，插座數量亦有所增加，以配合住戶需要。

更新升降機計劃 - 大興邨、石硤尾邨及禾輦邨的更新升降機工程進展順利。現時在計劃下安裝的升降機共有 33 部，我們正因應公眾的要求，從樓宇結構和住戶需要等方面作考慮，探討可否在現時層數較少而沒有裝設升降機的住宅樓宇加設升降機。

屋邨管理扣分制

房委會訂立屋邨清潔扣分制，目的是確保住戶的行為顧及公德。如住戶的行為對其他居民構成危險或滋擾，或對屋邨造成損害，便會在扣分制下予以扣分或處以定額罰款。扣分制已重新定名為「屋邨管理扣分制」，並增設三項與衛生有關的違規事項，分別是「造成噪音滋擾」、「損毀或盜竊房屋屋委員會財物」和「在住宅樓宇內的密封式公共地方，包括公共升降機、升降機大堂內、走廊及樓梯等吸煙或攜帶燃著的香煙」。新措施由 2007 年 1 月起生效。新增的違規事項反映這個計劃擴大涵蓋範圍，為公營房屋的衛生情況設想。

由扣分制於 2003 年開始實施至 2007 年 3 月底為止，共有 5 645 宗扣分個案，涉及 5 431 個住戶。在扣分制下累積被扣滿 16 分或以上的住戶有十個，房委會因此而發出九份遷出通知書，另有一個住戶主動向房委會遞交遷出通知書。

2006/07 年度社會工作目標	表現
在所有公共屋邨及工廠大廈繼續實施「扣分制」，以改善生活環境和工廠的工作環境。	已達標



物業管理服務公司的管理

房委會把屋邨的物業管理服務外判予私營管理服務公司，為維持物業管理質素，房委會成立物業管理服務公司表現檢討小組委員會，以監察物業管理服務公司的表現。年內，我們重新審議有關的評分制，重訂房屋署人員、屋邨管理諮詢委員會和住戶所給評分的比重。我們亦推行一系列規管措施，處理各類物業管理服務公司表現欠佳的情況。

房委會服務承辦商的表現，同樣按計分制評估，由屋邨住戶、房屋署人員和屋邨管理諮詢委員會成員分別按表現評分。服務承辦商能否續約或日後有否機會競投其他工程合約，主要取決於他們在計分制下得到的總評分。

房委會的出租策略是讓租戶享有更大彈性，因此我們悉心重定地方用途，以提供社區中心或社區服務設施。（詳情請參閱「[個案研究](#)」）。


通用設計和無障礙通道

為改善租戶的生活質素，並迎合社區的多元化需要，由 1998 年起，房委會把無障礙通道的原則應用在所有工程項目的設計內。這概念自 2004 年起推展至家居設計，房委會所有建築物的公用地方和個別單位均採用「通用設計」。這些設計讓有特別需要的居民（如年幼、年老及傷殘居民）出入自如，在提供安全和方便的居住環境之餘，亦有助提高居民的社區意識。例如年長居民可以「居家安老」，而肢體傷殘和視障的居民，亦可在社區內安全地獨立生活。



■ 實踐無障礙通道設計

除無障礙通道外，在「通用設計」概念下引進的設施還包括凹凸紋引路徑、於重要地點設置凸字地圖、視聽資訊、家居安全設備，以及特別設計的兒童遊樂設施。

 以上設施乃新屋邨的標準設備，我們亦已制訂一項計劃，為現有屋邨進行改建以達到最新標準。另外，如年老或殘疾居民能出示醫生證明書，我們可按照職業治療師的意見為他們改動家居。房委會亦已於 2006 年初開始為現有屋邨的為視障居民進行改善工程。

加強防火安全

防火安全是我們的優先工作。故此，我們繼續改善消防裝置，特別是轄下公共屋邨的火警警報系統。由 2007 年 1 月起，損毀或盜竊該等消防裝置，列為屋邨管理扣分制下的違規事項。

衛生和健康

我們的安全和環保政策亦涵蓋衛生和公共健康質素。我們深信健康和安全的公屋環境，可促進社會團結及經濟繁榮。我們已採用下列具體措施，以改善業務相關者的衛生和健康，同時減輕承辦商在運作上帶來的影響。

吸煙限制

隨著 2007 年初實施新反吸煙法，除指定的室外吸煙區外，我們將屋邨的禁煙範圍擴展至室內和室外的所有公共地方，盡量減少吸煙對住戶的影響和滋擾。為照顧屋邨內的慣性吸煙者的需要，資助房屋小組委員會通過在徵詢屋邨管理諮詢委員會的意見後，在屋邨內劃出指定的室外吸煙區，確保這些設施不致對非吸煙的住戶造成太大的影響和滋擾。

改善排水

鑑於地面排水系統的地台聚水器乾涸被指為嚴重急性呼吸系統綜合症（「沙士」）擴散的成因，我們與香港城市大學合作，研發出新的共用 W 型隔氣彎管設計，藉此解決相關的排水問題。我們現已在兩個新工程項目中採用此設計，並已發出技術指引，方便員工為日後的新工程安裝有關設備。



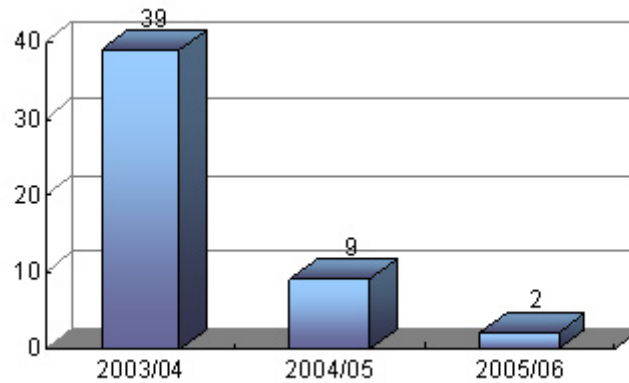
- 裝設共用 W 型隔氣彎管防止疾病傳播

控制蚊患

蚊蟲對公眾構成莫大的滋擾，有些品種(如白紋伊蚊)還會傳播登革熱等疾病，威脅公眾健康。政府在 2005 年制訂每月誘蚊產卵器指數，以反映白紋伊蚊在香港的情況。我們一直配合食物環境衛生署進行滅蚊工作，各項滅蚊措施包括：巡查蚊蟲滋生的「黑點」以評估屋邨的蚊患情況，以及修剪過度茂盛植物、清理淤塞水管和修平地面以防幼蟲滋生。在誘蚊產卵器指數高的地區，公共屋邨內的關鍵地點，亦設置捕蚊器。

我們已開展培訓和公眾活動，透過舉辦研討會、張貼海報、制訂巡查表、舉行會議和設立電話熱線等方式，提供防止蚊蟲滋生的資訊和協助，提高房屋委員會(房委會)人員、承辦商和租戶的防蚊意識。近年來，房委會轄下建築地盤因蚊蟲滋生而遭定罪的數字亦因此明顯減少。

房屋委員會建築地盤因蚊蟲滋生而被定罪的數字



員工發展

招攬和保留高技能和積極進取的員工，對房屋委員會(房委會)十分重要。我們提供吸引保障與福利，透過全面的培訓與發展計劃讓員工發展技能，踏上終身學習的道路。

為員工與承建商提供培訓

培訓員工是房委會安全作業的基石。我們定期舉辦一般安全培訓課程，並為所有房委會員工提供自學教材，讓他們熟悉現行的守則與法定要求，提高他們的實際技能。在 2006/07 年度，共舉辦 34 項課程，涵蓋 9 個訓練單元，有 660 名部門人員參加。這些課程包括：合資格工人在密閉空間工作的安全訓練、平安卡複修課程、樓宇改建工程的安全管理，以及臨時工程的風險管理等。

房委會根據接任計劃，為有晉升潛力的員工提供切合所需的培訓課程，包括領導才能、訪問與調查技巧、管理才能發展、處理家庭暴力、防止自殺行為、以及愛國教育等方面的課程。2006/07 年度為此類員工提供的訓練費用平均約為每人 1 600 港元。



■ 為員工與承建商提供訓練

另外，我們向員工提供資助，讓他們在工餘繼續接受專業教育，更安排員工到海外培訓，務求為管理工作注入新動力。

整體上，房委會「易學網」的內容繼續不斷加強。在 2006/07 年度，有多個新的網上課程推出並上載於我們的網上學習平台，內容涵蓋屋邨採購、潔淨及護衛服務承辦商、供水及排水系統的維修及檢查等，方便員工 24 小時均可獲得知識及分享經驗。

為使服務更趨專業，房委會與香港理工大學合辦部分時間制物業代理證書課程，並為物業管理服務公司推薦報讀該課程的 475 名物業主任提供半額學費資助，以鼓勵物業管理服務公司員工積極進修。

保障工人的工資與權益

來索即付保證書

2006年10月，房委會把有關來索即付保證書的規定推展至涵蓋所有新工程合約，若證實承建商或分包商拖欠工資，房委會有權直接把工資發放給工人。若有承建商或分包商清盤或結業，此項保證可確保工人能追討欠薪，免受破產清盤法的限制。

機構結構與薪酬福利條件

為建立一個架構更精簡和效率更高的機構，房委會訂立減少編制內的3 500個職位的目標。結果，在2002年10月1日至2007年3月31日的五年內，我們刪除3 471個職位。這項工作完成後，預料房委會的編制短時間內不會再有重大轉變。

2005年，我們委聘顧問公司研究房委會合約僱員的薪酬福利條件。其後，我們於2006/07年度根據顧問公司的研究結果和市場情況，調整合約僱員的薪金。此外，亦針對市場對某種技能的需求特別殷切的情況，採用較為靈活的方法招聘和挽留人才。我們還為合約員工制訂一項以工作表現為本的薪金遞增計劃，務求激勵和獎賞有卓越工作表現的員工。

保障非技術工人的權益

我們在服務合約引入嚴厲措施，確保非技術工人的工資、工作時數和權益受到保障。房委會採取強硬的立場，銳意打擊這方面的問題。由2006年5月1日起，服務承辦商如因觸犯相關條例而被定罪一次，或因違反服務合約而被記三分，會被即時終止服務合約。此外，承辦商如有上述定罪記錄一次，或在三年滾計期內被一個或以上政府部門記滿三分，便會從房委會的認可承辦商名冊中除名，為期最長五年。

房委會中央巡查隊亦積極行事，調查可能涉及剝削非技術工人的個案。年內，為偵查和預防上述剝削情況，中央巡查隊查核2 183份僱傭記錄，涉及37個屋邨共53份潔淨和護衛服務合約，並接見1 563名非技術工人。我們亦透過印發資料單張，安排會面、研討會和簡介會，以及提供查詢熱線等方式，幫助非技術工人了解僱員權益和僱傭合約條款。我們希望藉這些嚴厲措施傳遞清晰的信息，使各有關方面知道房委會絕不姑息任何剝削行爲，並明白只有勇於承擔社會責任，才能提供優質和可持續發展的服務。

關懷合約工人

除房屋委員會的直屬僱員外，我們本身的服務還涉及眾多承建商。我們有責任保障由房委會直接或間接僱用的人員的福利。過往曾有三個房委會轄下建築地盤出現合約問題，涉及承建商不能履行合約訂明的責任，以及工人不獲發工資的舉報。去年，我們收回該等地盤，經多番徹底磋商，有關工程項目先後於 2006 年 5 月和 6 月重新批出。

為保障在原有合約受聘的工人的權益，房委會規定新承建商必須僱用至少八成原有合約的分包商。由於這些工人熟悉有關工程項目和地盤情況得到改善，工程進展順利。結果，施工進度令人非常滿意，全部三個工程項目均已重上軌道。

監察工人發薪工作小組

我們在 2005/06 年度將三份建築工程合約終止並重發新招標，同時又與勞工處、環境運輸及工務局和業界代表徹底磋商，最終使所有由 2006 年 5 月起批出的房委會新建築和拆卸工程合約，均須涵蓋多項監察工資發放的措施，包括妥善記錄工人值勤和支薪的資料、委聘駐地盤勞資關係主任，以及在拖欠工資個案中直接把工資發放給工人。這些措施有助保障工人的權益，為他們提供更安穩的工作環境。

房委會於 2006 年 12 月成立「監察工人發薪工作小組」小組，以保障工人獲發工資，成員包括勞資雙方及政府部門代表。

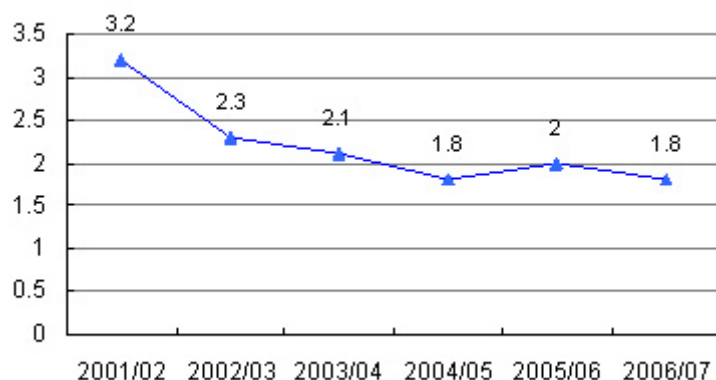
貢獻社會

房屋委員會(房委會)自成立以來，一直以滿足社區的需要為首要任務。我們尤其關注有需要幫助的人，致力為他們提供舒適、美好的生活環境。為實現這目標，我們審慎管理與分配可供運用的房屋資源、為有迫切需要的人制訂和修訂政策。我們還進一步努力，保護房屋文物，並活化各項資產，供租戶以至市民大眾享用。

房屋管理及分配

在 2006/07 年度，房委會繼續為無力負擔私人樓宇租金的市民提供資助租住房屋，並在過去四年協助政府維持申請入住公共租住屋邨(公屋)的平均輪候時間。一般公屋申請人及長者一人申請者的平均輪候時間，均維持在政府承諾的年期（分別為三年與兩年）之內。

入住公屋的平均輪候時間（按年計）



我們充分利用屋邨管理及維修保養系統的租務管理模式附屬系統，以確保能有效地分配房屋資源。房委會轄下各區租約事務管理處亦與一個專責組別：善用公屋資源分組 緊密合作，積極與其他政府部門（如警務處、香港海關等）聯繫，確保公屋資源妥善分配，免被濫用。

我們於 2006/07 年度完成的部分主要工作如下：

- 善用公屋資源分組深入調查約 5 500 宗懷疑濫用公屋的個案，並協助區域物業管理人員審查其他可疑的濫用個案。經過調查和相關行動，收回 9 129 個公屋單位，用以重新編配予公屋輪候冊申請人；
- 2006 年下半年，我們推行特快公屋編配計劃，讓希望早日獲安置的申請人有機會更快入住公屋。除加快編配公屋單位外，這計劃亦提升較難租出單位的出租率。2006/07 年度，在計劃下租予合資格公屋輪候冊申請人的單位達 3 533 個，成效令人大感鼓舞；
- 善用公屋資源分組嚴格調查約 4 200 宗個案，根據公屋住戶資助政策、維護公屋資源合理分配政策，以及有關批出新租約和租約事務管理的政策，確定公屋租戶是否符合居住資助房屋的資格；
- 年內有 18 700 個單位分配給公屋輪候冊申請者（其中有 3 716 戶長者家庭透過各項優先配屋計劃獲加快編配單位）。截至 2007 年 3 月底，使用中的公屋單位總數達 677 800 個。此外，有 18% 人口居於 380 500 個房委會資助置業計劃的單位；

- 我們推出兩次全港紓緩擠迫調遷計劃，共有 520 個擠迫戶獲遷往較大單位。在 2006 年 1 月首次推出的改善居住空間調遷計劃下，有 1 254 戶獲遷置，有 4 551 個單位透過此項特別的計劃租出。此計劃容許居住單位面積少於每人七平方米的租戶遷入較大居所。截至 2007 年 3 月底，擠迫戶數目下降至 4 587 個，佔公屋戶總數的 0.71%；
- 有 545 個公屋富戶，包括 241 個在資助置業計劃下置業的家庭，向房委會交回公屋單位；
- 在清拆 390 幢單梯唐樓內違例天台搭建物和 160 個寮屋處所的行動中，我們重新安置 560 戶受影響家庭；
- 2006 年 11 月，我們通過 2007/08 年度工作計劃，檢討鼓勵成年子女和年青家庭與年長父母或親屬同住的政策，以及家有長者優先配屋計劃、新市樂天倫優先配屋計劃等現有優先配屋計劃。此等計劃可讓申請人最早可提前三年配屋，旨在鼓勵申請家庭與年長親屬同住並照顧他們，促進關顧長者；
- 2006 年 12 月，我們實行「因應要求特快翻新工程」程序，加快把空置單位重新出租和翻新。準租戶如按此計劃選擇領取空置單位翻新津貼，可於接納單位的 14 天內接收新居。此措施大幅縮短重新租出單位所需的時間，平均由 57 天減少至 34 天；
- 我們如期推行整體重建計劃，以實行清拆合共 566 幢舊公屋大廈的目標。此項重建計劃已接近尾聲，截至 2006/07 年度末，我們已清拆 550 幢樓宇，佔總數的 97.2%。此計劃旨在大幅改善租戶的居住環境；以及



- 長者住屋是為長者興建的早期房屋，其中附有共用設施。我們將過剩的長者住屋盡量善用，把單位改建為一般租住公屋單位，增加可編配予公屋輪候冊申請人的公屋單位數量。為確保長者住屋改建計劃按適當的步伐暢順運作，我們會每年把約 500 個此類單位改建為一般租住公屋單位。

便利的付款方法

為方便租戶交租並減少欠租情況，我們自 2007 年 3 月起增闢櫃台收租途徑，提供更便捷的繳付租金方法。公屋租戶可在遍布全港逾 760 間便利店交租。與此同時，查租易熱線亦投入服務，為租戶提供繳租現況資料和過去六個月的繳租記錄。我們又於 2007 年 3 月在 28 個屋邨試用繳租溫馨提示服務，透過短訊服務或預錄訊息，提醒欠租的租戶盡快清繳租金。

由社會福利署直接支付租金的安排已於 2007 年年中實行。在計劃下，社會福利署會把領取綜合社會保障援助的租戶應繳的租金直接付予房委會。

善用公共空間

為善用公共空間，我們已着手重定地方用途來提供社區設施，為社區服務。

其中一個例子，是根據民政事務總署的「伙伴倡自強」社區協作計劃，把地方租予非牟利機構。非牟利機構透過上述計劃可取得撥款，推行以社區為本的扶貧工作，協助社會上的弱勢社羣，並提供支援服務予有需要的團體。目前，我們正處理白田邨、石排灣邨和葵涌邨的有關租用申請。

其他重定地方用途以配合社區需要的例子有：天恒邨停車場頂層改作綜合兒童及青少年服務中心；澤安邨街市出租作持續教育及社區學院；葵盛西邨和華富二邨的酒樓改建為安老院；以及南山邨停車場部分地方改建為文化藝術中心。

文物保育

隨著土地供應限制日多，保護文物的機會亦不斷受限制，我們正在尋求保護計劃，保護香港房屋文物。保護石硤尾邨美荷樓便是一個好例子，美荷樓是於 1950 年代最早建成的六層高徙置大廈之一，於 2005 年獲古物諮詢委員會列為一級歷史建築物。為確保美荷樓能為社區增值，不致成為社會的包袱，我們邀請香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會和香港測量師學會於 2007 年合辦

↑ 意念比賽，藉此收集公眾意見，研究如何配合石硤尾邨重建計劃，善用美荷樓及其四周環境。



■ 保存美荷樓

商業樓宇管理

我們繼續在轄下商業樓宇進行翻新和改善工程，以改善設施，確保可媲美香港其他商場。為增加租戶和社區的支持，我們亦透過各種節慶和社區節目，為顧客提供更多姿多采的活動，並為公眾帶來輕鬆愉快、無拘無束的購物環境。

管理商業設施方面，我們實施扣分制以確保租戶保持環境清潔衛生。2006年10月，我們推出經改善的扣分制，涵蓋所有商舖、檔位和熟食檔的商業租約和暫准證。租戶如觸犯與衛生有關的違規事項便會被扣分，累計達16分者會被終止租約。

為配合經改善的扣分制，我們亦推出商場獎勵計劃，以改善轄下商場的清潔狀況。由2006年10月起，每季頒發的獎項包括有「傑出洗手間管理獎」及「最衛生食肆獎」等。

個案研究：慈正邨的環保物業管理

房屋委員會(房委會)在屋邨推動健康生活和加強綠化的成果，見於慈正邨獲得香港環保企業獎 — 環保物業管理獎（公營房屋）榮譽金獎。獲得這項大獎，有賴屋邨管理諮詢委員會、政府各部門、警方、學校、環保組織及指定的承建商協調合作，於年內全面推行多項屋邨環保措施和活動，以提高公眾對環保的認識。



■ 慈正邨榮獲香港環保企業獎 — 環保物業管理獎（公營房屋）榮譽金獎

慈正邨有 11 幢住宅樓宇，共 8 177 個單位，住戶約 25 000 人。該屋邨建於一幅斜坡用地，綠化範圍疏落，覆蓋整幅用地的 5.5%。為實現環保管理的目標，我們將斜坡護欄改建為一處指定的天然晾曬區，將荒地轉為環保角兼蔬果園，並利用收集來的廢棄膠樽造成巨型膠樽，以宣傳循環再用塑膠物料。所有活動均獲數以百計的居民踴躍參與，非常成功。



■ 環保角兼蔬果園

慈正邨有一項非常全面的家居廢物源頭分類計劃，通過志願捐贈與每兩週一次的環保交換活動，在推動循環再用方面取得非常理想的成績。在活動收集的可再造物料超過 257 700 公斤，包括紙張、塑膠、鋁金屬、衣物；與 2005/06 年的數字相比，數量增長 18.5%。此外，還收集到 151 943 公斤的廢置電器、金屬與建築廢料，但較 2005/06 年的數字減少 4.5%。通過該項計劃，該屋邨的整體家居廢物減少 5.7%。



- 集合廢棄膠樽造成巨型膠樽，以宣傳循環再用塑膠物料





- 回收廢物收集處

在節能方面，我們採用機電工程署的能源效益守則。在正怡樓的走廊安裝室內照明管理裝置以後，耗電量降低 30.9%。在住宅樓宇的公共地方安裝感光控制設備，有助進一步節約 1.07% 電力。檢討照明水平及重整電路，亦達到 8% 的節能效果。房委會慈正邨辦公室的耗電量，在員工配合下減少 8.5%。



- 室內照明管理系統

經濟工作表現

- [財政成效](#)
- [公屋租金政策](#)
- [善用資源](#)
- [按成本效益運作](#)
- [個案研究：全方位維修計劃](#)

在本年度，房房委員會(房委會)對開拓可持續發展的未來又向前邁進一大步。其中最重要的是引入新租金調整機制，提供更為靈活的制度，不但能有效反映租戶的負擔能力，而且有助促進公營房屋計劃的長遠持續發展。我們亦希望確保公營房屋資源可以更合理和更有效地運用。

2006/07 年度經濟表現目標	表現
完成公屋租金政策檢討，並就初步結果徵詢公眾意見。	已達標
繼續致力減低公屋的空置率。	已達標
實施租約管制和舉辦教育宣傳活動，以收回更多單位及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

2006/07 年度，我們仍致力透過「最佳管理方法」推行優質財務管理，達致房房委員會(房委會)的理想和目標。我們繼續設法改善和加強財政及風險管理，以提高所有工作的財政效益及業務價值。

房委會在財政上獨立自主，並運用其內部資金維持轄下大規模的公營房屋計劃。

2006/07 年度，房委會的綜合盈餘為 3.942 億港元，而總資本開支則為 3.852 億港元，較 2005/06 年度的數字略為增加 2%。

截至 2007 年 3 月 31 日止，房委會可用於投資的資金為 52.455 億港元。

公屋租金政策

房屋委員會(房委會)的使命是為無法負擔私人樓宇租金的家庭提供公共租住房屋，而一直以來的政策是將公共租住屋邨租金維持於住戶所能負擔的水平。

新租金調整機制

2006 年 6 月，為期三個月有關公屋租金政策檢討的公眾諮詢結束。該檢討由專責委員會進行，目的是制定更為靈活、更接近租戶的負擔能力的租金政策，藉此促進公營房屋計劃的可長遠持續發展。

2006 年 11 月，房委會全面考慮公眾諮詢期間收集的意見後，通過公屋租金政策檢討報告，其中一項建議為推出新的租金調整機制，按照公屋租戶家庭收入的變動，將租金上下調整。為了確保機制有效運作，政府在 2007 年 1 月向立法會提交《2007 年房屋（修訂）條例草案》，以按照公屋租戶家庭收入為基礎的調整機制，取代《房屋條例》（第 283 章）法定租金與入息比例中位數 10%掛鈎的制度。《2007 年房屋（修訂）條例》於 2007 年 6 月獲立法會通過，於 2008 年 1 月 1 日起生效。房委會自 2007 年 8 月起把公屋租金減低 11.6%。讓以收入為基礎的租金調整機制得以有效啟動。

租金減免

2007 年 2 月，房委會一次過減免公屋租戶和中轉房屋持證人的租金，減免措施令房委會損失 9.63 億港元的收入。

2006 年 7 月，我們向三次公開招標後仍空置的商業檔位推出額外免租期計劃，以

降低濕貨街市檔位的空置率。免租期根據空置時間的長短而訂，由 2 個月至 6 個月不等。為防止優惠被濫用，額外免租期會在 3 年租約期內分階段批出，由於市場反應良好，此優惠從 2007 年 3 月起亦適用於長期空置的零售商舖。

租金援助計劃

租金援助（租援）計劃始於 1992 年推出，以寬減租金的方式，援助暫時經濟困難的租戶。在過去幾年，申請資格曾多次經檢討後放寬。2007 年 8 月，房委會進一步放寬申請資格，讓更多有需要的租戶得到援助。房委會亦分別對輪候冊入息限額中的租金與入息比例和家庭收入限額作出調整，租金與入息比例從 20% 下調至 18.5%，而輪候冊入息限額的入息額則從 60% 上調至 70%。新大廈類別的租戶申請租援，其入住期的規定，已由 3 年縮短為 2 年。房委會亦放寬和更明確界定有關連續三年接受租援的住戶須遷至租金較廉宜的單位的要求。長者家庭及居於舊大廈的受助租戶（寬敞戶除外），會獲豁免遷至租金較廉宜的單位。截至 2007 年 3 月底，約有 39 000 個家庭受惠於此計劃。

善用資源

銷售剩餘居屋單位

由於本港房屋政策於 2002 年重新定位，房屋委員會（房委會）已停止推行資助置業計劃，包括停建和停售居者有其屋計劃（居屋計劃）、私人機構參建居屋計劃（私人參建計劃）和租者置其屋計劃下的單位。為處理所持有約 16 600 個剩餘居屋單位，我們於 2006 年 4 月制訂了銷售剩餘單位的時間表：16 600 個剩餘居屋單位將於 2007 至 2009 年期間分期出售。首期出售剩餘居屋單位計劃於 2007 年 1 月進行，共推出 3 056 個單位供合資格人士申請購買。居屋單位分別位於黃大仙嘉峰台一期、沙田愉翠苑三期和天水圍天富苑 J 座，售價為評定市值的七成。是次銷售情況理想，共售出逾 99% 的單位。我們已為該批單位進行售前保養和修繕工程，確保單位的質素於交付買家時達至合理水平。

為長者租戶恢復戶籍

2006 年 11 月，資助房屋小組委員會批准房屋署可因應已獲安排入住安老院而退租或被刪除戶籍的長者租戶的要求，向其發出「保證書」或「恢復戶籍保證書」，保證他們日後有需要時可重返公共租住屋邨（公屋）居住。



簡化商業單位租賃程序

在 2006/07 年度，我們採了大量措施簡化商業單位出租手續，並縮短新舊租約之間的空置期。我們為此推出即時競出租金投標和即時申請的辦法，以提供較靈活的租賃條款，前者於 2006 年 10 月首次推行。

提高停車場租用率的推廣措施

爲提高公營房屋和停車場的使用率，房委會從 2006 年 1 月開始將市區和擴展市區的停車場時租收費減低 8.3%，而新界區的收費則減低 12.5%。此外，由 2006 年 4 月開始，在租用率不足 50% 的 30 多個停車場，私家車車位月租收費平均調低 6%。

由 2007 年 1 月起，購買泊車代用券的最低數量，由 100 張或其倍數，降低至 50 張或其倍數，大量購買泊車代用券可獲八折優惠，讓舖位租商戶更易受惠。

鑑於領匯管理有限公司把租用率高的停車場收費調高約 7%，我們決定在租用率達九成或以上的停車場收取全費月租，並同時把現有日泊停車證優惠推廣至周末和公眾假期。


按成本效益運作

提高居住率

爲提高公營房屋入住率，我們通過推行「特快翻新工程計劃」。在 2006/07 年期間，此計劃將重新租出單位的周期由平均 57 天縮短至 34 天，而選擇領取翻新津貼的準租戶可最快於兩周內入伙。

全面結構勘察計劃

爲確保現有屋邨的質素，房屋委員會(房委會)於 2005 年推出「全面結構勘察計劃」，檢查大約 40 年或以上樓齡的屋邨是否結構安全和在經濟方面可持續發展。截至 2006/07 年，房委會已完成六項研究，除蘇屋邨將於 2008/09 年度至 2011/12 年度分兩期清拆外，有關屋邨還可延長使用 15 年。房委會並推行屋邨改善計劃視乎需要而進行維修和其他改善工程，包括加設升降機、提供更佳的康樂設施和

 進行環境美化工作。

善用專長，提升工程表現

為融合我們和承建商兩者的專長，我們於 2006 年 6 月試行推出「修訂保證上限價格合約模式」。此合約模式讓承建商按項目開始時已提交的設計建議而訂定工程價格上限。在這模式下，節省的成本金額將由承建商和房委會均分。我們在油塘東區海底隧道旁第四期工程項目試行這個模式，最後節省約 350 000 元港元的成本。

提升建屋質素

改善建屋質素，既可促進公共屋邨的可持續發展，又可減輕日後的維修保養成本，並為居民提供舒適和更符合可持續發展原則的生活環境。因此，我們繼續充分採用嶄新的建築技術、合適的建築材料、具成效的招標模式，以及適時的合約管理和監察措施。我們欣然匯報，房委會上蓋建築物工程的建築成本較私營機構的同類工程低 40%，進一步協助我們實現為有需要人士興建和提供可負擔居所的目標。

保養優質居所

為確保能為租戶提供質素穩定及符合經濟效益的房屋和屋邨設施，我們推出一系列計劃為公營房屋提供定期保養維修，包括全方位維修計劃、全面結構勘察計劃，並對發展建議書的法規要求進行獨立審查，以及監察服務供應商的表現。

房屋署《2006 年度公營房屋住戶綜合統計調查》的結果顯示，公屋住戶對屋邨管理服務的滿意程度創出新高紀錄。

獨立審查和表現監察

為確保公營房屋設施的規格符合法例規定，房屋署獨立審查組繼續為房委會所有的新發展項目和現有樓宇的改建或增建工程實施第三者屋宇監管。在 2006/07 年度，獨立審查組亦向有關發牌當局提出意見，並按照《升降機及自動電梯（安全）條例》的相關規定規管房委會轄下屋邨內同類裝置的使用。

個案研究：全方位維修計劃

房屋委員會(房委會)於 2006 年推行「全方位維修計劃」，以積極主動的方針，為公共屋邨提供維修保養服務。計劃的目標是每年為 30 個屋邨勘察各單位內外的狀況，並在持續的五年期內完成對所有公共租住房屋的勘察工作。





■ 全方位維修計劃的維修工作

房委會與住戶攜手合作，查找屋邨公用地方和住戶單位內的損壞項目。我們鼓勵住戶盡早通知我們問題所在，以免情況惡化而招致更高昂的維修開支。

我們的「家居維修大使」會勘察單位，並按需要安排即時進行小規模的修葺工程。如有較為嚴重的維修問題，亦會即時發出施工通知單，務求盡快把有問題的地方維修妥當。自全方位維修計劃開展以來，家居維修大使已於 26 個屋邨進行探訪、勘察和修葺工作。截至 2007 年 3 月底，他們已經探訪 34 400 個單位，並發出逾 26 660 份施工通知單。

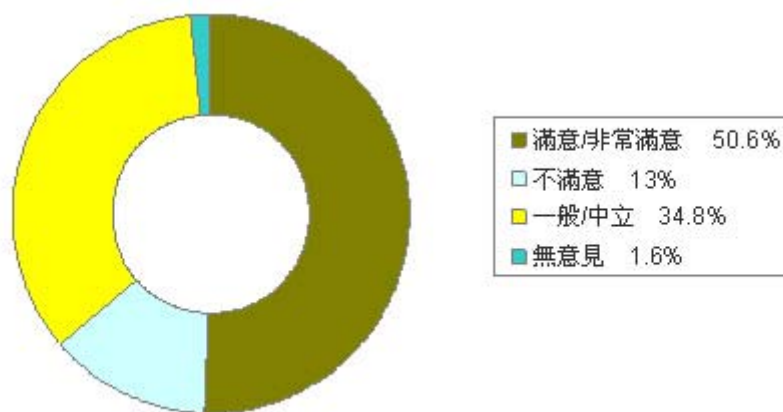


■ 單位勘察

「全方位維修計劃」還提出了多項嶄新措施，包括設立單位維修資料庫，以及加強在樓宇質量檢測方法和維修技術方面的研究。

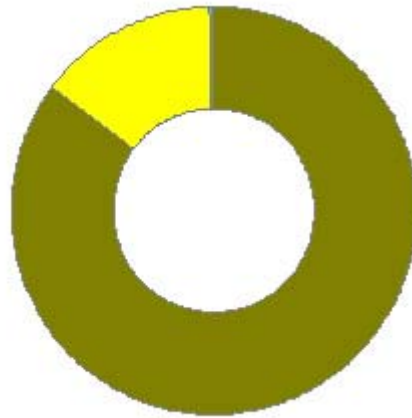
「全方位維修計劃」配合在高樓齡屋邨進行的「全面結構勘察計劃」，再輔以「屋邨改善計劃」，協助房委會檢查結構安全、樓宇質素、居所質素，以及住戶的生活水平，確保公屋的可持續發展。

進行全方位維修計劃前的客戶滿意程度



進行全方位維修計劃後的客戶滿意程度

▲
回上



■ 満足/非常满意	85.4%
□ 不满意	0%
■ 一般/中立	14.3%
■ 無意見	0.4%

業務相關者的參與

- [與業務相關者合作](#)
- [推動參與](#)
- [業務相關者的意見](#)

- [與業務相關者的溝通](#)
- [對話溝通](#)
- [個案研究：綠樂無窮在屋邨](#)

.....

.....

房屋委員會(房委會)的各項活動關乎各方業務相關者的利益。只要有關人士在房委會業務中構成不可缺的部分，我們即視為主要業務相關者。他們在實現可持續發展房屋政策方面扮演重要角色。我們能否妥善履行職責，有賴這些業務相關者的配合，他們是：

- 屋邨居民；
- 業務伙伴，包括承建商和分包商；
- 房委會員工；
- 其他政府部門的員工；
- 區議會；
- 供應商和分包商；
- 環保組織；
- 代表社會大眾的組織—包括社會團體與環保界；
- 教育和專業機構；以及
- 傳媒

在發展住宅項目方面，我們有責任建設新社區，並為現有社區作出貢獻。我們亦了解房委會的發展項目對現有和未來的社區有着深遠的影響。

房委會極度重視業務相關者對可持續發展管理所發揮的作用。我們不斷與業務相關團體溝通和交流，其受重視的程度與年俱增。我們與業界和各社區組織保持對話，使我們與社會緊密聯繫，並有助我們了解外界期望我們如何履行社會責任。我們憑著積極參與的態度，與社區携手作出貢獻，進一步實踐可持續發展的工作。

因此，我們已將社區參與和諮詢的基制納入計劃和發展過程。在工程項目開始前，我們已明白到分析業務相關者需要的重要，同時亦需要按照業務相關者利益和關注點的轉變定期更新有關參與計劃。

要將可持續發展的生活方式融入社會各階層，最大的挑戰是在屋邨逐步灌輸環保生活的概念。我們已經透過教育活動和外展計劃宣傳環保生活的概念，例如減少及分類垃圾以回收再用、推廣節能和節水計劃，以及防止屋邨衛生出現問題等。

↑ 這一節將詳述房委會為員工和社區培育投入的服務文化時，所面對的機會和挑戰。

2006/07 年度業務相關者的參與目標	表現
以調查方式對公共租住屋邨(公屋)住戶的環保意識進行檢討和監察，並向有關部門公布結果，尋求改善。	已達標
評估和監察房委會員工的環保意識，並透過培訓、設於房委會總部的環保角展覽、自學網所提供環保知識，以及房委會網站的附設環保網站，提升房委會員工的環保意識。	已達標
與環保團體合作，在公共屋邨進行環保意識宣傳活動。	已達標
在房委會的工作間和公共屋邨推廣環保及安全意識和工作模式。	已達標
在特選屋邨舉行植樹日活動，提高住戶對綠化環境的認識和支持。	已達標
與環保團體合作頒發「環保屋邨管理大獎」，在公共屋邨推行環保管理措施。	已達標
在公共屋邨舉行減少和回收廢物的宣傳活動，並與環保團體和屋邨管理諮詢委員會合辦活動，包括向住戶派發環保宣傳資料，以加強社區的環保意識。	已達標
與物業管理服務公司合作，在居屋屋苑為居民舉行活動，並將環保署的環保訊息傳達予物業管理服務公司，以提高居民的環保意	已達標



識。

繼續透過不同媒介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

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的活動與員工積極溝通，以及蒐集員工意見等。 已達標

與業務相關者合作

我們與客戶、物業管理服務公司以及其他業務相關者的合作關係，是提供優質服務的關鍵。因此，我們與物業管理服務和維修保養業界保持溝通，包括香港物業管理服務協會、香港機電工程商聯會等。這些定期會議為政府政策、貿易活動和市場開發等一系列議題，提供一個資訊交流平台。這亦代表我們已就政策發展諮詢業界，並能夠與各方共同尋求提供服務的最佳方式。

同時，我們亦邀請物業管理服務公司和相關承建商出席屋邨管理諮詢委員會會議，從而讓房屋委員會(房委會)、承辦商、承建商和住戶能夠和衷合作，改善屋邨管理。房委會還邀請物業管理服務公司和承建商參與屋邨管理、技術、工地安全的培訓工作坊和研討會。

為發展更專業的服務，我們與香港理工大學合辦兼讀制物業代理證書課程，並為經物業管理服務公司推薦報讀該課程的 475 名物業主任提供半額學費資助，以鼓勵物業管理公司員工積極進修。

為表揚有卓越成就的業務伙伴，我們已連續四年舉行優質公共房屋建造及保養維修大獎賽，以表揚工作質素、環保、職業安全、健康、操守、合作以及客戶活動方面，有卓越表現的伙伴。



■ 優質公共房屋建造及保養維修大獎

與業務相關者的溝通

有效的溝通，可大大提高公眾對房屋委員會(房委會)活動的認知和理解。因此，我們推行計劃周詳且可持續的宣傳計劃，加強房委會與其所服務之社區的聯繫。


與租戶的溝通

房屋資訊頻道

房屋資訊頻道於 2004 年啓播，今年我們繼續利用該頻道向公共租住屋邨(公屋)租戶發放與房屋有關的信息。住宅樓宇地下升降機大堂安裝液晶體顯示屏，有效地向目標觀眾播放相關資訊。在 2006-07 年度，我們製作超過 20 部關於屋邨生活的影片，內容廣泛，涵蓋防火安全、公共衛生以及屋邨管理扣分制的最新違規事項、以至居屋剩餘單位的銷售情況和促進環保的計劃和活動等。影片已上載至房委會網站，方便租戶和市民觀看。屏幕下方的滾動字幕告知住戶個別屋邨的重要事項、最緊急告示，以及最新動態。

屋邨管理諮詢委員會通訊

房屋資訊頻道播放的資料，亦以刊物、影片和其他印刷品補充。每半年出版一次的屋邨管理諮詢委員會通訊合共約出版了 270 個版本，向二百萬個住戶發放最新的重要房屋資訊和屋邨新聞。我們會把通訊直接派給所有住戶，以提供最新的房

屋和屋邨資訊。2006年11月，我們擴大服務範圍，視障住戶可以致電查詢熱線收聽即期或昔日通訊的資料。

防火安全意識活動

防火安全是我們活動的重點。我們透過火警演習和宣傳活動，積極宣揚消防安全信息。這些活動包括「火警真相有獎遊戲」，以及與一家本地電台合辦的「屋邨防火滿 Fun Show」。通過這些活動，鼓勵住戶保護及學習如何使用防火設施。

我們通過火警演習和宣傳活動積極地宣傳防火安全訊息。這些活動均收到了積極的成效。我們向1500名居民進行調查，結果顯示，他們的安全意識非常高。超過80%受訪者對屋邨的防火安全程度表示滿意或非常滿意；94%受訪者知道防煙門須經常緊閉；差不多所有受訪者均知道在火警逃生時，不應使用升降機。

維修保養教育徑和流動維修維修教育櫃位

為鼓勵居民妥善保養居所和報告損壞項目，我們開設「維修保養教育徑」，並在20個公共屋邨設立流動維修保養教育櫃位。2006/07年度，逾6000人前來參觀。我們亦以印發單張和透過電子傳播方式進行廣泛宣傳，向居民推介這項計劃，希望取得他們合作。同時設立維修熱線，提供一站式服務，方便居民報告損壞項目和預約維修服務。


與員工和承建商的溝通

網上通訊

每兩周出版的網上通訊《互信》，讓員工和其他業務相關者了解我們的活動和主要工作進展，並報道員工感興趣的事項。我們在年內發行24期《互信》，提供豐富的資訊，增強機構的透明度。公眾也可隨時點閱該電子通訊。我們提供多種渠道供職員反映意見，在辦公室當眼處設有意見箱，而網站和內聯網也有收集員工的意見的功能。

安全訓練

推動主要參與者和業務相關者參加提昇安全水平、宣傳和訓練項目，亦很重要。在2006/07年度，我們聯同香港職業安全健康局、勞工處、屋宇署，為新工程承建商和工程項目人員組織一系列的安全研討會和安全警示會，參加者超過300人。2007年1月，我們在「房委會安全稽核計劃」進行系統改良和修訂安全、環保及衛生支付計劃的項目時，為五百餘名參加者舉行簡報會，包括新工程承建

 商、分包商、獨立安全稽核員和工程項目小組。

至於維修工作，我們與勞工處在 2006 年 10 月共同組織研討會，與我們的職員和維修工程承建商，分享懸空式棚架和高空工作的安全措施經驗，參加者有 150 人。2006 年 11 月，我們亦與 250 人參與香港建造商會組織的研討會，分享有關維修工程安全措施的經驗。在職業健康安全局的支援下，我們已經組織一系列的維修工程承建商/承辦商和房屋署人員之間的經驗交流會，就風險管理和事故防範提供實際的建議，參加者逾 900 人。通過與業界相關者的合作，我們為前線工作人員和房委會人員提供維修改善工程和屋邨管理安全手冊。

向公眾傳達訊息

利用傳媒溝通

為了確保本港市民充分了解我們的活動與發展，我們與傳媒保持積極溝通。年內，房屋署新聞組發布超過 100 份新聞稿及安排 65 次傳媒簡報會和採訪，就我們的新政策、發展和措施提供消息、意見和詳細資料。我們並已處理約 1 370 宗傳媒詢問，以及 1 150 宗新聞界轉介給我們的公眾投訴。

環保角

環保角位於房屋委員會總部第 4 座 5 樓，展示房屋署各部門採取的環保措施。在 2006 年 10 月，我們設置一些展示板和播放一段影片，介紹屋邨管理處最新的環保措施，包括：

- 公共屋邨的廢物源頭分類；
- 各種廢物分類方法；
- 秀茂坪邨促進廢物源頭分類的經驗；以及
- 考察台灣廢物管理方法。



■ 環保角教育公眾環保事宜

房屋委員會/房屋署網站

我們不斷改進房委會/房署網站，為公眾提供更多方便用戶的資訊工具、更豐富的內容，以及更佳的服務。目前，網站由約 2 萬頁的中英文網頁組成，滿足各業務相關者有關方面的需要。同時，提供多樣化的網上措施和服務，包括電子表格和網上服務諮詢。最重要的是，設立網站有助我們為主要的銷售和市場計劃提供寶貴資訊（包括文字和視像），例如發布 2007 年第 1 期出售剩餘居屋單位計劃的詳細資料，方便公眾瀏覽，網站每月的平均點擊率更達到 3 百萬人次。

2006 年 10 月，我們構建「環保屋邨」小型網站，讓更多人認識我們的環保措施。網站提供環保生活的小貼士，以及發放有關房委會為屋邨居民舉辦的教育和推廣活動的資訊。

推動參與

屋邨管理諮詢委員會

屋邨管理表現理想，端賴住戶、各委員會和屋邨其他人士的充分合作。在 1995 年最初推出計劃時，只有八個屋邨成立屋邨管理諮詢委員會，以確保屋邨管理具有效率，達致住戶的需求與期望，並藉此鼓勵住戶更加關注及積極參與其利益相關的活動。計劃試行一年後，效果令人鼓舞，因此在 1996 年推廣至其他屋邨。

屋邨管理諮詢委員會可將屋邨管理權力下放至地方層面，加強住戶與管理機構的溝通，並鼓勵住戶參與屋邨事務。



■ 屋邨管理諮詢委員會會議

屋邨設計規劃的社區工作坊

我們一直以來在設計和發展房屋項目的早期階段，邀請地方社區參與，向各關注團體進行諮詢。如 2006/07 年度，在馬坑舉辦社區工作坊收集公眾意見，不僅包括項目的設計規劃，也包括公眾對社區設施的期望。

育苗行動

我們不僅將環保元素融入屋邨的設計與管理，還希望推動承建商承擔社會責任，鼓勵住戶和整個社區參與新落成屋邨的綠化。最近，我們在社區參與計劃之下發起了育苗行動，鼓勵社區在新屋邨動工階段參與綠化行動。



■ 居民參與育苗行動

居民和小學生參與育苗行動，在 14 個屋邨培育綠化植物，該計劃預計兩年內完成。房屋委員會(房委會)和建築承建商通過屋邨管理諮詢委員會、學校和社區組織，向參加者提供樹苗，以便在家中培育這些植物，直至植物可以移植至新屋邨的花槽為止。



■ 小學生參與育苗與栽培植物

我們相信，這項目不僅為屋邨創造一個更舒適的綠化環境，更能加強居民和社區的歸屬感。此外，這項目亦可讓承建商為綠化及環保活動盡一分力。

植樹日

每年，房屋委員會的園藝組都在選定的屋邨組織植樹日，提高居民的屋邨綠化意識和興趣。本年度第一個植樹日於 2006 年 6 月 10 日在沙角邨舉行，種植一些狐尾椰子樹和數百種色彩繽紛的季節性花卉，提高自然環境之美。另一個植樹日於 7 月 22 日在順天邨舉行，種植一些羅漢松和數百棵龍吐珠灌木，還有於 2006 年 9 月華富邨二期舉行。參加單位包括屋邨管理諮詢委員會會員及地方組織和房屋部門的代表。



■ 居民積極參與屋邨舉行的植樹日活動

廢物源頭分類專案

每年房委會在 30 個屋邨推行廢物源頭分類項目，以提高住戶的環保意識，擴大可再用垃圾的範圍，增加家居垃圾的循環再用率，鼓勵居民把可回收垃圾分類，並協助清潔工人的收集工作。截至目前，90 個屋邨已經參與這個項目，我們將盡快推廣至所有的屋邨，以提高家居垃圾的循環再用率。最終目標是幫助減少堆填區的垃圾量。

我們籌備比賽，鼓勵參與的屋邨採用最適合、方便而且划算的廢物分類方式。評審標準包括整體的再用規劃、管理小組的成績、住戶的參與、回收再用比率和成本效益。優勝的屋邨在 2006 年 4 月 1 號頒獎儀式上授予獎項。

頒發的獎項包括：

獎項	獲獎屋邨
大獎	金獎—秀茂坪邨 銀獎—天澤邨 銅獎—廣福邨和石梨（二）邨 優異獎—寶達邨和愛東邨
最具創新獎	秀茂坪邨



最佳管理團隊獎

秀茂坪邨

傑出參與獎

寶達邨

最佳回收獎

廣福邨



■ 廢物源頭分類討論會暨頒獎典禮

月餅盒回收運動

房屋委員會(房委會)再次與香港「地球之友」合作，收集月餅盒回收作循環再用。公共屋邨內設有大型回收箱讓住戶和商戶棄置月餅盒。回收活動進入尾聲時，主辦單位用部分回收的盒子砌成大型骨牌，以提高公眾對環保問題的關注。



- 在鯉魚門邨舉行的月餅盒回收活動

公共藝術

我們透過不同的措施增加住戶對其屋邨的歸屬感及社區意識。其中一個例子，就是房委會在屋邨設計過程中，讓社區人士繪製壁畫，融合至屋邨的設計元素。目前，11個屋邨已經擁有12幅壁畫。最近期的壁畫，於2006年11月在油塘邨揭幕，它集合了「共創油塘新氣象」壁畫設計比賽中的25個獲獎作品。這幅壁畫由50多人在長26米寬4米的牆壁上繪畫，展示了他們對社區可持續發展及和諧的願景。



■ 油塘邨第一期的壁畫由 50 人繪製而成，展現參加對可持續發展的願景

我們不單以壁畫或繪畫表現藝術。在房委會和康樂及文化事務署的通力合作下，「東涌藝術徑」第一期於 2002 年揭幕，16 件雕塑作品在逸東邨的公園小徑展出。

↑我們在「舊物新顏」比賽的 316 件傑出參賽作品中選出 26 件，並於 2006 年 11 月「東涌藝術徑」第二期添上其中 10 件作品。很多參賽藝術家的創作靈感主要源自東涌的歷史和傳統，藉著作品展示這個昔日漁村的色彩。藝術徑全年開放予公眾參觀，為市民提供更繽紛的生活環境，並成為培育未來藝術家的藝術發展平台。

長者希望日

公屋住戶中約有 406 900 人年屆 60 歲或以上，我們舉辦多項活動向他們宣揚長者康健的信息，為這群弱勢的住戶提供援助和改善其生活質素。2007 年 1 月，房委會再次與寰宇希望合辦「長者希望日」。我們今年更邁進一步，把這項原本為期一天的活動擴展為全年實行的計劃。義工首先為長者住戶的家居進行評估，希望為居於九龍 14 個屋邨的長者住戶改善家居安全，以免發生意外。義工亦為獨居長者的居所進行清潔和小規模的粉飾及維修工程。

其他活動

除以上活動外，我們亦支持政府與本港環保團體舉辦的活動，以提倡愉快健康的生活方式。我們參與的活動包括「環保嘉年華」、香港植樹日、香港花卉展覽，以及機電工程署舉辦的「機電安全嘉年華」等。

對話溝通

公屋租金政策諮詢

為期三個月的公屋租金政策公眾諮詢於 2006 年 6 月結束，目的在於制訂更有彈性的租金政策，確保政策與租戶的負擔能力更緊密掛鉤，並促進公屋計劃的長遠持續發展。

與分判商展開關於工地安全的對話

地盤安全主要有賴員工和業務伙伴的合作。因此，我們成立房屋署工地安全小組委員會，成員來自政府部門、承辦商組織、職工會和其他有關機構，以集中更大力量推動業界的安全。小組委員會每六個月與業務相關者開會，檢討地盤安全措施，並就房屋委員會(房委會)所有建築和維修保養合約的地盤安全管理措施作出檢討和提供意見。小組委員會的首次會議於 2006 年 11 月舉行，與會者逾 30 人，廣泛探討一系列的相關問題，並制定行動計劃，包括：



- 合約規定條款；
- 獎勵和懲罰制度；以及
- 研究、培訓和宣傳

房委會不斷參與全港的安全活動，以提高安全意識，締造正面的安全文化，以及採用安全的施工模式。對於承建商在地盤安全比賽獲得獎項與殊榮，我們深感自豪。

房委會亦為新工程、維修工程、物業管理服務公司和清潔公司各類合約，舉辦工地安全論壇。

工程計劃合作伙伴工作坊

我們舉辦工程計劃合作伙伴工作坊，視分包商為我們所有建築和打樁工程合約的一部分。六年以來的經驗使我們對彼此問題有更好的了解，有效幫助我們迅速解決問題，因此工程項目進展暢順，文書工作減少，工作質素亦上升。彼此均為共同的項目目標而積極努力。



■ 工程計劃合作伙伴工作坊

員工諮詢

在 2006/07 年度，五個部門協商委員會提供正式論壇，讓房屋署管理層和員工就共同關注的事項進行討論及諮詢，合共舉行 24 次會議。我們抱着門戶開放的態度，致力確保所有員工均可向上級表達意見或從管理層得到指引，因而與員工組織舉行多次專題小組會議、親善訪問、輔導講座、面見、會議和茶聚，以加深對員工的了解。

業務相關者的意見

我們相信，人們做事之所以竭盡全力，其動力來自為自己的付出感到自豪，得到別人尊重，以及自己的才能在雙向溝通的環境中獲得鼓勵發揮。房屋委員會(房委會)有大約 8 700 名員工，逾 2 百萬個住戶，平等的機會與諒解便是房委會文化特點。一個機構的進步，有賴各方面回應的意見。這體現了包容、尊重和合作的胸懷，而促使我們與員工、住戶、業務伙伴和社區加強關係的正是這項核心價值。

住戶意見回應機制

電話查詢熱線

在 2006/07 年度，房屋委員會(房委會)電話查詢熱線接獲約 105.7 萬個來電，即平均每天接獲 2 894 個電話查詢，每分鐘超過兩個電話查詢。雖然大部分來電均由自動電話系統接聽，但房屋署綜合查詢中心的人員仍會二十四小時接聽，以應付需求。除來電外，中心每天亦處理平均 179 份傳真或電子郵件，即全年 65 000 份。

此外，房委會於 2006 年 7 月在「全方位維修計劃」下增設「公屋維修熱線」，以便回答住戶就計劃提出的查詢。為出售剩餘居屋單位計劃而設的「銷售熱線」，亦於 2007 年 1 月投入服務。截至 2007 年 3 月底，該熱線接獲約 74 800 個來電，平均每天接獲 830 個來電。


投訴及查詢管理系統

「投訴及查詢管理系統」是一個綜合的電腦平台，提供網上登記、轉介、處理和監察投訴及查詢的服務。該系統的使用人數約 3 000 人，有助簡化處理投訴的程序及盡早回覆投訴。系統亦產生統計數據，提供投訴數量、形式和趨勢的報告。年內，「投訴及查詢管理系統」共接獲和處理 3 041 宗投訴和 22 785 宗查詢。

住戶滿意程度調查

我們定期展開調查，了解住戶對屋邨管理的意見。我們展開不同的住戶滿意程度調查，以及專項調查，如住戶對住宅樓宇和單位設計的意見等。同時，我們還進行房屋意見調查。另外，住戶亦向屋邨管理諮詢委員會或區議會反映意見，兩者均會盡快處理住戶的意見和建議。

2006 年房屋署公營房屋住戶綜合統計調查結果顯示，公營房屋住戶對屋邨管理

服務的滿意程度達最高水平。81.4%的居民對新落成屋邨的整體規劃設計感到滿意。

我們於 2006 年 10 月分析顧客滿意程度調查所得的結果顯示，「全方位維修計劃」工程的五個公共屋邨內，對計劃表示滿意和非常滿意的受訪居民佔 86.7%，而「家居維修大使」可進入單位勘察的平均比率介乎八成至九成。

職員回應意見機制

職員意見調查

由於我們大部分重組工作已經完成，房屋委員會準備在 2007 年年中向所有職員進行一次職員意見調查。此次調查的目的在於蒐集職員對人力資源管理的意見，以制定出房委會未來的人力資源管理策略。我們的最終目的是建立一隊有才能，熱心服務，有衝勁的團隊，為公眾提供服務，精益求精。

2006 年 10 月，我們委任一名顧問為房委會進行調查。經過一系列與職員代表、職工會及諮詢委員會舉行的專題小組會議和意見徵詢後，顧問公司為房屋委員會制定調查問卷。

職員建議書計劃

我們亦採用一些傳統的機制，如職員建議書計劃。該計劃旨在鼓勵職員查找關注事項，並加以改進。若在改進方面提出的建設性意見其後得以採納，我們會表揚有關員工。其他途徑包括在各辦事處當眼處放置意見箱及透過房屋署內聯網收集意見。在 2006/07 年度，我們通過這些渠道共收到了 61 項建議。

個案研究：綠樂無窮在屋邨

為了提高公營房屋社區住戶的環保意識，我們舉辦持續和深入的社區教育活動。2005 年我們與三個本地環保團體合作（長春社、地球之友、綠色力量），在 30 個屋邨推出長期社區環保計劃「綠樂無窮在屋邨」。2006 年 10 月，第二期活動在另外 30 個屋邨開展，內容包括：

- 2006 年 10 月舉辦一次工作坊，其間三個合作的環保團體與房屋署的屋邨管理職員、屋邨管理諮詢委員會成員分享推行環保和綠色生活方式的經驗。
- 2006 年 10 月至 11 月，在逾 150 個公共屋邨舉行回收日活動。鼓勵住戶支持廢物源頭分類，並展示如何將不同種類的家居廢物進行分類回收。



■ 回收日啓動禮

- 300 名年輕的公屋住戶應招出任綠屋邨大使。房屋委員會(房委會)提供導師培訓，向綠屋邨大使灌輸正確的環保概念，再派遣他們向各屋邨宣傳環保訊息。



■ 綠屋邨大使訓練工作坊

-
- 深入的環境教育計劃。
- 如 2005/06 年度一樣，三個環保團體會在選定的屋邨進行各有特色的教育活動，目的為加強住戶的環保意識。去年，有 30 個公共屋邨參與此計劃。

根據香港中文大學所進行的調查結果顯示，居民參與「綠樂無窮在屋邨」第一期活動後，更注重環保生活方式。在參與活動的屋邨住戶中，72%認為自己加深對環保的相關知識，而在沒有參加活動的屋邨，住戶表示相同意見的比例僅為 67%。



■ 資料顯示牌為市民提供本地野生生物的資料





■ 野生生物在屋邨的綠化區中生生不息

「綠樂無窮在屋邨」活動將逐步推廣到所有的公共屋邨。

目標與前景

我們將繼續在所有房屋委員會(房委會)活動及工作中融入適當的可持續發展原則，務求房委會於 2007/08 年度在可持續發展方面再創佳績。

我們對可持續發展的承諾，並不會因達到目標而罷休。我們會不斷挑戰自己，確保每年的工作做得較往年好。因此，我們承諾以下各項：

- 以可持續房屋發展的理想為指引，確保可持續發展方面的工作符合這個理想；
- 繼續採用並研究創新和具成本效益的方法，更有效地運用資源，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，不單令我們本身受惠，也使我們的業務伙伴及承辦商同時得益；以及
- 加強與業務相關者溝通，迅速回應其查詢，與他們共同參與有切身利益的事項；

為實踐以上承諾，我們會致力達至以下目標：

繼續推動可持續發展目標

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，尋求改善。

檢討內部電話調查的需要，評估及監察房委會職員的環保意識，透過培訓和改善溝通政策加強環境意識。

與環保團體合力在公共屋邨推行環保教育的計劃。

在房委會的工作間及公共屋邨推廣環保及安全意識和實踐。



在指定屋邨舉行植樹日，提高住戶對綠化環境的認識和支持。

透過與環保團體合作頒發「環保物業管理大獎」，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有關活動，包括向租戶派發環保宣傳資料等，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、在房委會總辦事處的環保角展示有關環境問題的資料，以及在網上「易學網」提供環保知識。

與物業管理服務公司聯絡，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服務公司，以提高居屋屋苑居民的環保意識。

減少用水量目標:

在新建築項目中推行減少沖廁用水的試驗計劃(即石籬邨第十期試驗項目)，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，以減少公共屋邨內房委會管轄設施的食水用量。



在改善購物商場洗手間時改用自動關閉或感應式水龍頭，更有效使用食水。

採取適當的節約用水措施，繼續減少房委會總部的用水量。

加強綠化和園景美化目標：

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 戶公屋居民種植一棵樹的綠化目標，並進行樹木調查確保達標。

透過「園景改善工程計劃」加種花卉樹木，提升 18 個選定公共屋邨的現有景觀水平。

聯同屋邨管理諮詢委員會在 24 個公共屋邨舉辦綠化活動，推動綠化環境。

在硬面斜坡進行綠化處理，並改善現有植被斜坡，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等，改善灰泥土批盪斜坡的外貌。

在選定屋邨劃出空地以興建主題花園，加強綠化屋邨。



減低有關安全及環境的風險目標:

透過屋邨重建計劃和清除石棉工程進行石棉消滅計劃，進一步消滅現時房委會轄下物業的含石棉物料。

減低噪音滋擾目標:

減低公共屋邨水泵造成的噪音滋擾，以每分鐘 1 500 轉的水泵取代每分鐘 3 000 轉的水泵。

繼續實行廢物管理措施目標:

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。

透過各項減少家居廢物的宣傳活動，提倡減少家居廢物數量。

分階段在所有公共屋邨推行廢物源頭分類計劃。



透過多項減少用紙的措施，減少房屋署辦公室 A3 和 A4 紙張的用量。

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制訂建築廢料指數，減少產生拆建廢料和確保建築廢料得到適當處理。

落實所有印刷工作均優先選用環保紙的措施，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。

繼續提高能源效益目標：

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。

探討和研究採用更多節能裝置，如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 光管等。

減少使用中央空調系統的商場的能源消耗，縮短空調和照明設施的開放時間，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。



提高安全工作成效目標：

繼續加強監管意外事故率偏高的承建商。

增加提高工地安全的措施，加強「安全、環保及衛生支付計劃」。

加強施工地盤高危操作的控制措施。

繼續定期就最安全作業模式舉辦研討會，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安風險的辦公室操作。

繼續為房委會員工提供安全作業培訓。

發出地盤安全手冊和指引。

將每千名工人意外事故率控制在 25 宗以下。



繼續社會工作的承擔目標：

通過多種渠道，繼續與各業務相關者積極合作，增進他們對房委會政策和措施的了解。

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。

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

提高經濟工作成效目標：

實施新租金調整機制，並跟進《公屋租金政策檢討》結果。

繼續降低租住公屋的空置率。

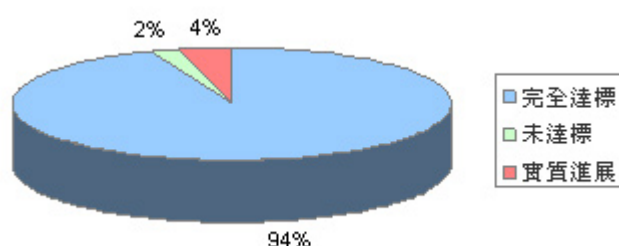
實施租約管制及舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋資源的情況。

繼續為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。

上年度工作目標

我們在 2006/07 年度制訂了 52 項工作目標，這些工作目標的範圍包括加強居民環保意識及推動參與、節約用水、綠化環境與園景美化、控制危害物料、噪音滋擾、廢物管理、能源效益、安全表現、經濟及社會工作表現。其中 49 項工作已完全達標，2 項取得實質進展，僅有 1 項仍未達標。

2006/07 年度工作表現



未完全達標項目的行動計劃

目標	進度	2007/08 年度行動計劃
實施石棉消減計劃，透過屋邨重建計劃及拆除石棉工程，進一步減少現有房屋委員會管理物業中剩餘的含石棉物料。	截至 2007 年 3 月，在拆卸五幢位於長沙灣的工廠大廈和四幢位於新蒲崗的工廠大廈的工程中，拆除的含石棉物料，佔總石棉量的 1.7%。然而，若按大廈數目計算，石棉消減量僅為 0.9%。	繼續監察進展，並在必要時採取行動。
將家居廢物量減少至每人每天不超過 0.7326 公斤。	截至 2007 年 3 月，該項工作的達標比率為 99.6%。	繼續監察進展，並在必要時採取行動。



發布綜合安全手冊與設計核對表。

我們正在編製工地安全實務手冊與指引。

繼續監察進展，並在必要時採取行動。



核實聲明



香港房屋委員會 2006 / 07 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 2006/07 可持續發展報告(下稱報告)的內容。該報告載述房委會於 2006 年 4 月 1 日至 2007 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。
- 評核經選定的報告內容及資料數據的準確性及一致性。
- 評核於報告內所記載的表現是否合理及平均。
- 為將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

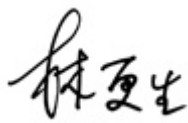
我們認為此報告的結構完善、平均及準確反映房委會的可持續發展表現，包括其環保、社會及經濟方面的內容。

報告的完整性：

此報告公平和如實地載述了房委會各項與環保、社會、經濟有關的未來措施、目標、進度、成效、表現、及多個研究案例。報告亦能平衡及全面地匯報與房委會主要業務相配合的可持續發展數據和表現。

報告的準確性和可靠性：

在該次核證過程中所查閱的報告內容及數據與其支持的資料一致。此報告所載的聲明能可靠地反映房委會於報告年度所推行的可持續發展承諾，措施，表現及成果。



林更生
香港品質保證局審核組長