

邁步持續發展路

Stepping Forward in Sustainable Housing

可持續發展報告 Sustainability Report 2007/08

- 報告摘要
- 主席的話
- 關於可持續發展報告
- 工作重點
- 關於房屋委員會
- 管治架構及管理
- 環保工作成效
- 社會工作成效
- 經濟工作成效
- 業務相關者的參與
- 個案研究
- 上年度的工作目標
- 目標與前景
- 核實聲明
- 回應意見



報告摘要

- [關於本報告](#)
- [我們的服務](#)
- [社會工作成效](#)
- [共同參與](#)
- [我們的理想及管理方針](#)
- [環保工作成效](#)
- [經濟工作成效](#)
- [展望未來](#)

關於本報告

這份 2007/08 年度可持續發展報告名為《邁步持續發展路》，是房屋委員會 (房委會) 的第三份可持續發展報告。報告闡述房委會為達致可持續發展而作出的承擔和努力，並詳述由 2007 年 4 月 1 日至 2008 年 3 月 31 日期間，房委會在經濟、環境和社會這三大範疇的管理理念、業務運作及工作成果。

本報告參照《全球報告倡議組織 G3 指引》及《全球報告倡議組織》公共機構行業補充指引而編寫。在編寫過程中，亦考慮各業務相關者的評語、意見及期望。

如欲知悉更多資料，請發送電郵至房委會的環保管理小組 (emu@housingauthority.gov.hk)。



我們的理想及管理方針

香港房屋委員會 (房委會) 是負責制定及推行本港公營房屋計劃的法定機構，為低收入家庭提供資助公共房屋。我們基於各項可持續發展因素，為居民提供可負擔的優質房屋，其間已就房屋發展和管理計劃的範疇，平衡各業務相關者在經濟、社會及環境方面的不同需要及所關注的問題，藉此提升工作表現，創建和諧的居住環境。



房屋委員會總部

我們的服務

我們規劃、建造、管理及維修不同類型的公共房屋，當中包括租住屋邨、中轉房屋和臨時收容中心。截至 2008 年 3 月底，我們擁有及管理 190 個屋邨內共 673 800 個公共租住屋邨 (公屋) 單位、約 168 130 平方米商業及零售設





房屋委員會公共房屋 – 馬坑邨

施，以及位於各公共屋邨的 26 400 個停車位。



環保工作成效

在 2007/08 年度，我們制訂了 26 項環保工作目標，涵蓋綠化及園景、消滅噪音、廢物管理、節省能源、節約用水、社區意識及危害物質等範圍。其中 24 項已全部達標，餘下 2 項則仍未能達標。2007/08 年度的環保工作成效概述如下：

■ 推行空氣質素改善措施，減低房委會活動對空氣質素的影響

- 我們在垃圾收集站安裝除臭裝置、在所有建築及打樁地盤實行「硬地施工法」，以及避免於轄下樓宇使用損耗臭氧層的化學物質。
- 我們參與「更佳空氣質素社會參與過程」，收集住戶對改善空氣質素的寶貴意見。



在屋邨舉辦的巡迴展覽

■ 改善綠化及園景，優化生活環境

- 我們繼續推行「育苗行動」，鼓勵業務相關者栽培樹苗，供移植到日後落成的屋邨。
- 為 870 平方米新闢拓的斜坡及土坡噴草，並在坡腳和坡頂建造花圃。
- 我們於公共屋邨種植約 2 400 棵喬木、575 600 株灌木及 64 300 棵年生植物，同時改善 22 個公共屋邨的園景設計，工程總面積達 116 000 平方米。



「育苗行動」社區參與計劃

■ 推行噪音消減措施，減低噪音造成的滋擾

- 我們引進「新型預製件組合建築方法」，進一步減低建築地盤對社區造成的噪音滋擾。
- 我們在各公共屋邨更換了 18 台高速水泵，改用低速低噪音水泵。

■ 推行減少廢物措施，支持減廢及回收再造

- 我們於房委會轄下所有在 2005 年 10 月後落成的新發展項目，採用嶄新的廢物處理系統，以縮減廢物體積，方

便儲存及防止臭味外洩。

- 我們轄下的建築及發展工程項目產生的建築廢物量，比同類私營項目少約 30%。
- 截至 2008 年 3 月，全港共有 90 個公共屋邨參與「家居廢物源頭分類計劃」，有 39 個屋邨獲環境保護署頒發嘉許獎狀。

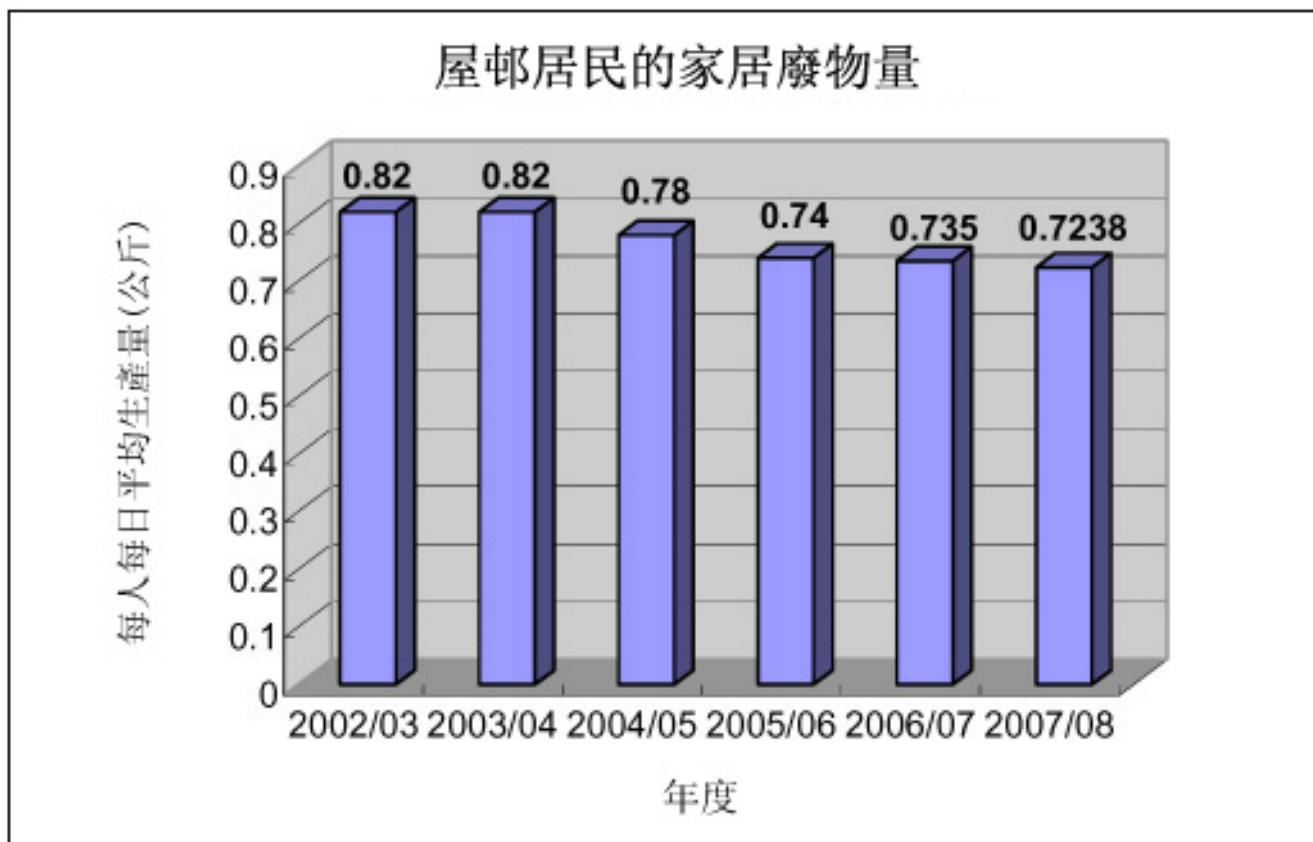


安裝於每座住宅樓宇的小型「分散式壓縮系統」

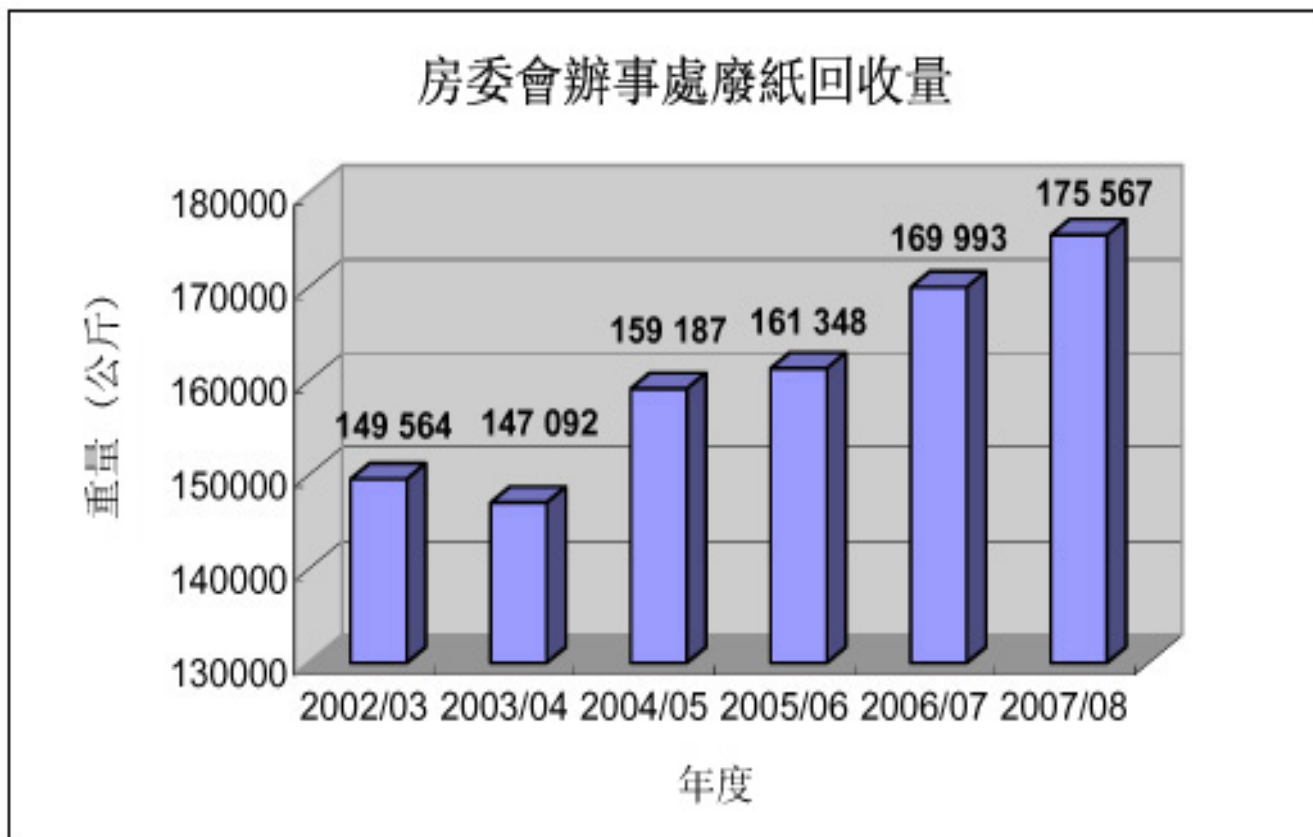


「家居廢物源頭分類計劃」頒獎典禮

- 2007/08 年度，我們在公共屋邨回收的廢紙、鋁罐及膠樽，分別佔 14.3%、32.31% 及 9.48%，另外亦收集了重逾 9 000 公斤的餅罐和糖果罐，以及 44 710 個月餅罐，供循環再造。
- 屋邨住戶平均每人每天製造 0.7238 公斤家居廢物，較 2002/03 年度的家居廢物量減少 11.7%。



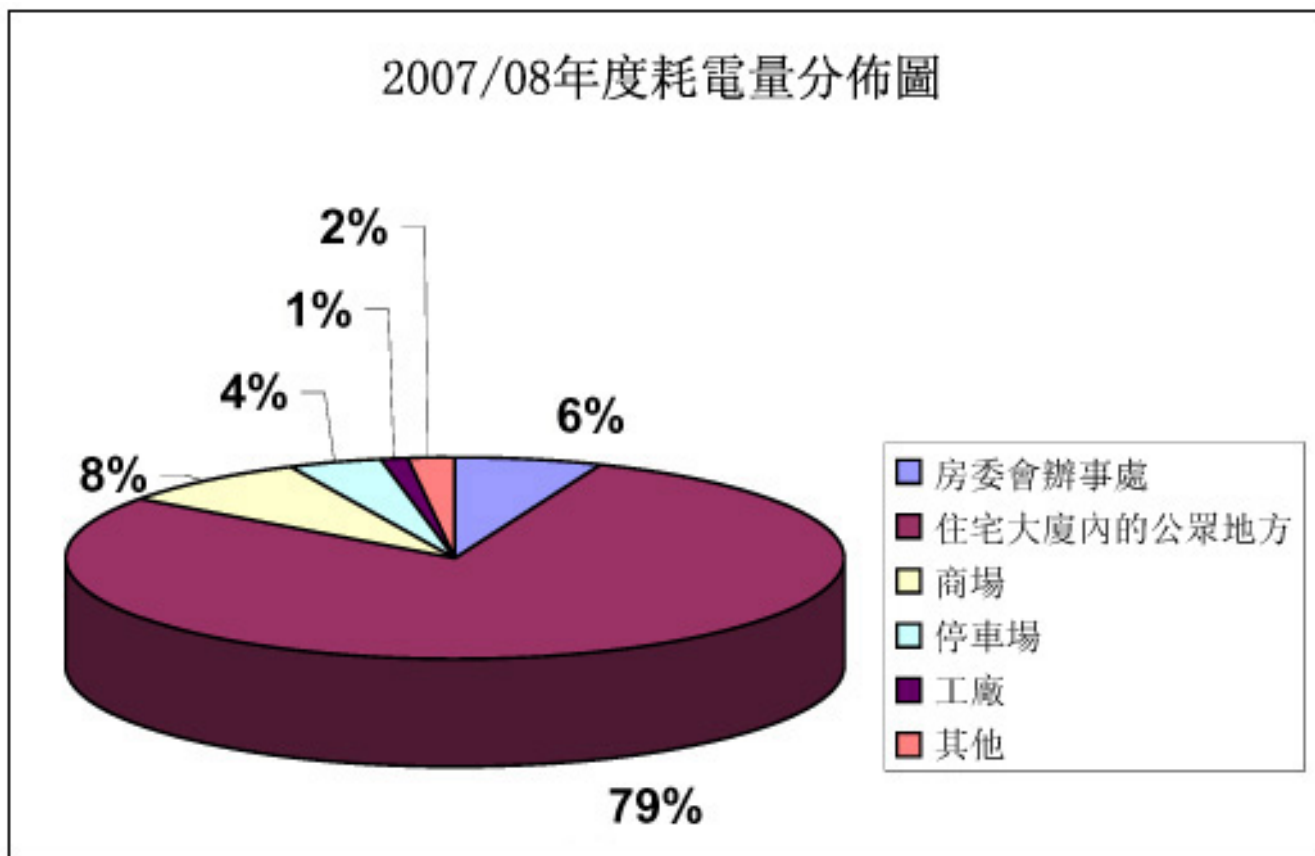
- 2007/08 年度辦公室的廢紙回收量較去年高 3.3%。



- 我們於環境保護署舉辦的「明智減廢計劃」中第七度獲頒「卓越明智減廢標誌」。

■ 採取節能措施，減低能源消耗量

- 我們錄得的耗電量較 2006/07 年度減少 3.69%，相等於減少逾 16 600 公噸溫室氣體排放量，以及節省 2 300 萬港元開支。



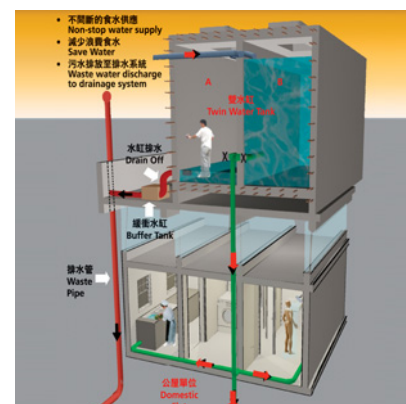
- 我們於轄下藍田第七及八期重建項目的設計引入太陽能發電系統，並連接屋邨的電網，以評估這類再生能源電力系統的運作效益和節能表現。
- 我們所有發展項目均符合建築物能源效益標準及守則。



光能發電街燈

■ 安裝節省用水設施，減少耗水量

- 我們以試驗形式在石籬邨第 10 期發展項目安裝可減少用水的雙沖式沖廁水箱及水龍頭。
- 我們計劃在所有新建公屋大廈裝設雙水缸，減少浪費食水，並為租戶在維修或清洗水缸時，提供不間斷的食水供應。
- 透過推行不同的節約用水措施及安裝供水設備，我們轄下屋邨裝置的用水量減少 1.6%。



雙水缸簡圖

■ 改用環保物料，保育資源

- 我們在東區海底隧道旁地盤第 4 期發展項目試驗採用軟木門。
- 採用可重複使用的金屬圍板、金屬模板及預製建築組件，以及改用煤灰，我們的建築項目少用 16 640 公噸木材，並節省 12 800 公噸水泥。



安裝於公共屋邨的軟木門

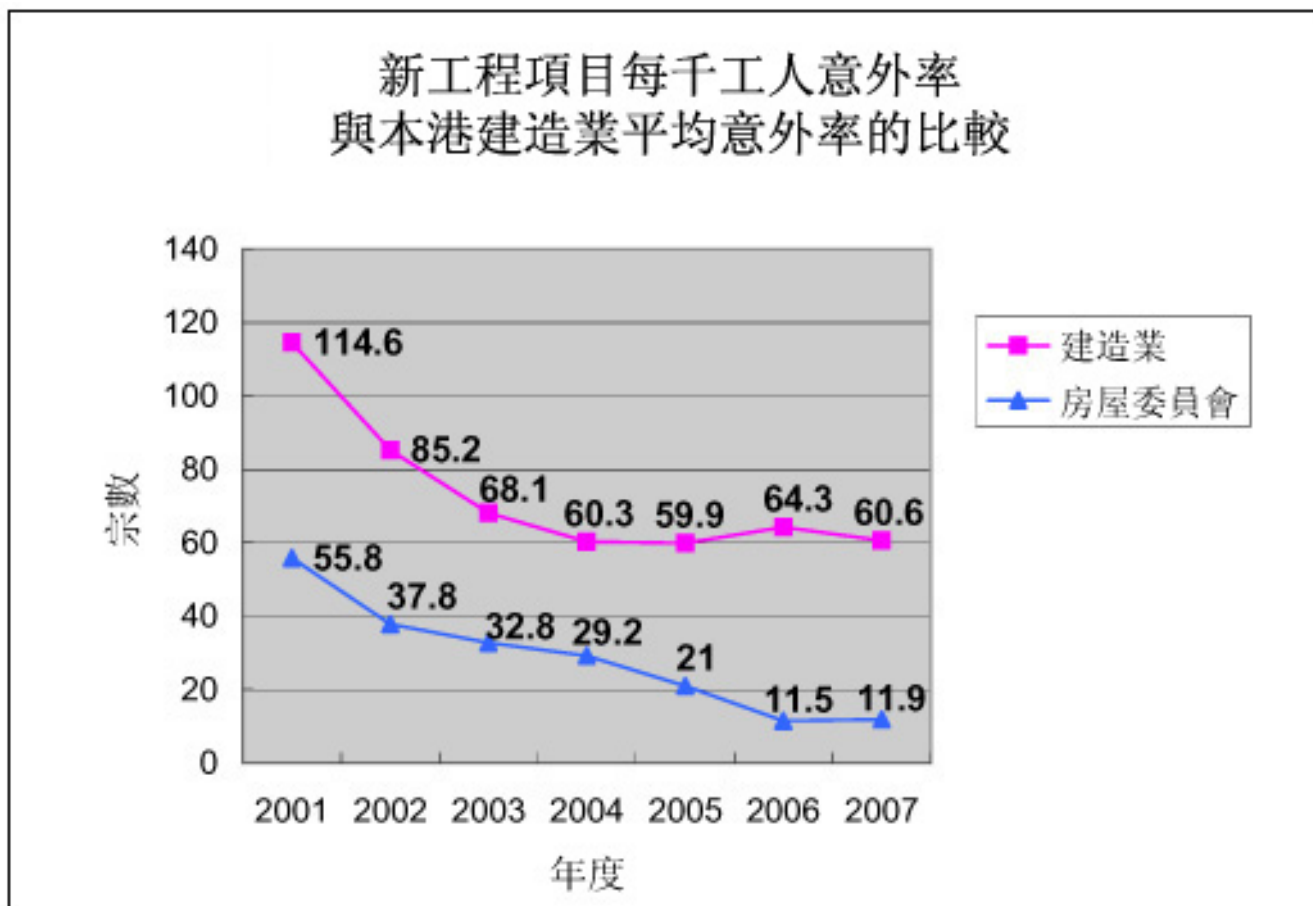


社會工作成效

2007/08 年度，我們制訂了 12 項社會工作目標，涵蓋安全、扣分制及員工意識等範圍。其中 11 項已全部達標，餘下一項則取得實質進展。2007/08 年度的社會工作成效概述如下：

■ 於建造及維修工程推行有效的安全措施，大幅減低意外發生率

- 推行「安全、環保及衛生支付計劃」，鼓勵承建商採取合適的安全措施。
- 新工程項目的意外率，從 2001 年的每千名工人 55.8 宗大幅下降至 2007 年的 11.9 宗。在 2007 年更錄得零宗致命意外。



- 我們持續採用承建商表現評分制及安全稽核制度，監察和衡量工程承建商的表現。2007/08 年度，我們合共為 40 份建築、打樁、拆卸及土木工程合約進行安全稽核。

承建商類別

承建商表現評分制平均得分升幅
(與 2002 年年底數字比較)

| | |
|----------|-------|
| 建築工程 | 3.1% |
| 電業 | 15.1% |
| 消防裝置及水泵 | 16.3% |
| 升降機及自動電梯 | 3.6% |

- 我們與職業安全健康局合作，集合業界簽署「攜手共建安全文化」安全約章。

■ 推行預防措施，保障工人權益及工資

- 我們在 29 份新工程合約聘請勞資關係主任及設立來索即付保證書等，以保障工人按時獲發工資。
- 我們實施記分制及電子樣貌識別系統，保障非技術工人免被剝削工資，並防止違例情況。

■ 推行不同措施，促進和諧生活

- 我們就分配及管理公共屋邨推出一系列措施，以實踐「居家安老」概念。
- 我們安排義工探訪長者租戶和進行安全評估，使長者享有更安全的居住環境。
- 透過舉辦「慶回歸 — 十載情繫天水圍」活動，我們與不同業務相關者合作，在天水圍區宣揚和諧的信息。
- 我們繼續在轄下所有新發展項目實施通用設計的概念。



長者希望日 2008



慶回歸 – 十載情繫天水圍手指畫



多能感應地圖 – 石硤尾邨

- 改善公共屋邨質素，為居民提供舒適的生活環境

- 我們繼續根據「整體重建計劃」識別和清拆舊公屋大廈，以便進行重建。截至 2008 年 3 月底，我們已清拆共 559 幢舊公屋大廈。
- 我們繼續檢查及改良住宅大廈內的供水系統、升降機、電線及排水管。
- 我們於公共屋邨改良公共天線系統以配合數碼地面電視廣播，並提供免費 Wi Fi 無線上網服務。



重鋪住宅單位的電線



免費公眾Wi Fi無線上網服務

■ 推行衛生和健康措施，保障租戶健康

- 我們將「在公眾地方非法賭博」及「把出租單位作非法用途」納入「屋邨管理扣分制」，並於轄下的商業及零售設施實施經改良的扣分制。
- 我們繼續在最易傳播流感的公眾地方加強潔淨及消毒工作。我們檢查所有衛生黑點，徹底消滅所有蚊子可能滋生的地方。



石排灣邨地下升降機大堂
設置免洗手消毒器



誘蚊產卵器

牌熟食小販非法擺設的情況。

- 在節日期間，我們成立特別巡邏隊伍，打擊轄下屋邨亂拋垃圾及無

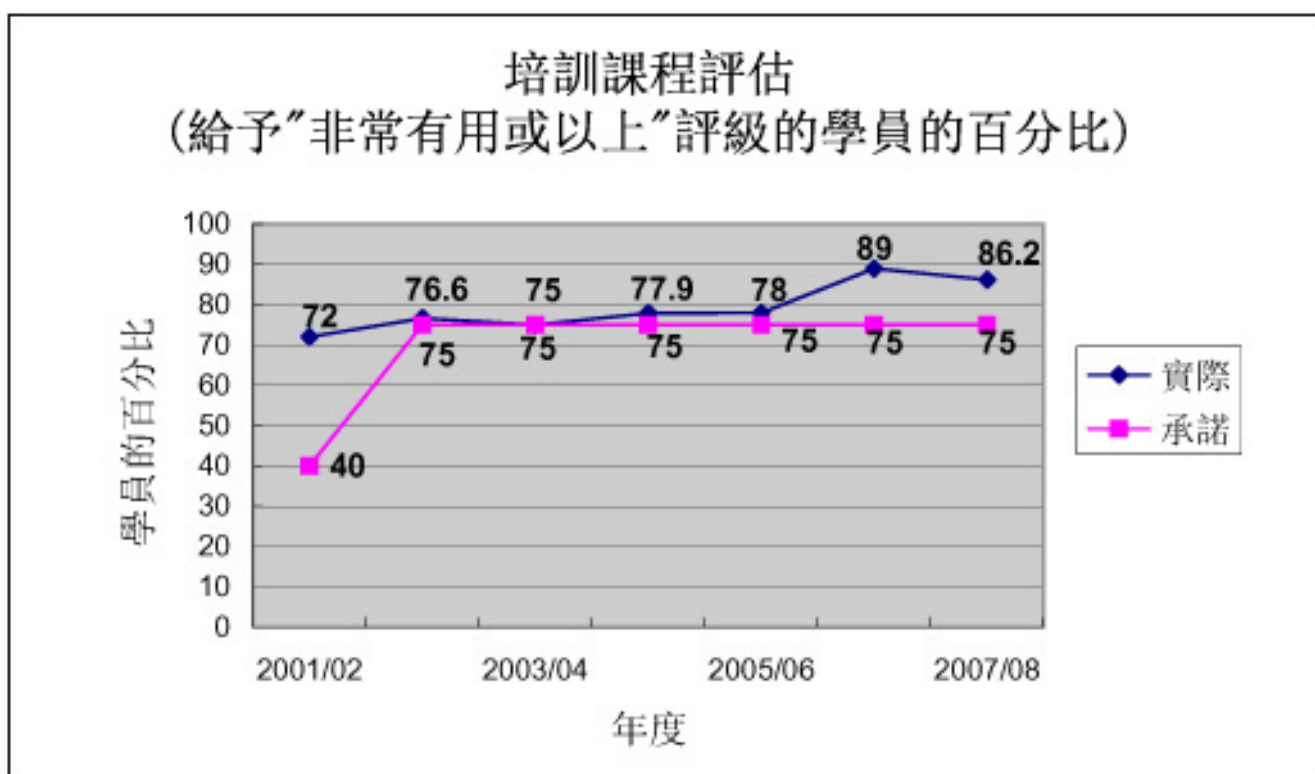
■ 提供多種培訓機會，增強員工的能力及發展

我們設立各項資助計劃，鼓勵員工不斷提升專業技能。



建立團隊精神培訓

- 我們設立較具彈性的「易學網」網上研習平台，鼓勵員工自學進修。
- 我們推出「深化房委會基本信念」活動，並擴展我們的培訓課程，以提高員工的能力及見識。
- 86.2% 使用者給予我們的課程「非常有用」或以上的評級。



- 房屋署連續第三年獲得由香港社會服務聯會頒發的「同心展關懷標誌」。



經濟工作成效

2007/08 年度，我們制訂了四項經濟工作目標，涵蓋租金調整、減少空置單位、防止濫用房屋資源及維修保養等範圍。所有項目已全部達標。2007/08 年度的經濟工作成效概述如下：

■ 推行租金調整及援助措施，舒緩租戶面對的經濟困難

- 引進租金調整機制，根據公共屋邨租戶的家庭收入調整租金。
- 我們放寬租金援助計劃的申請資格，讓更多真正有經濟困難的租戶得到援助。

■ 推行多項措施，善用房屋資源

- 我們繼續調查懷疑濫用公屋個案，並審查申請人入住資助房屋的資格。
- 我們推出多項措施打擊租戶拖欠租金的情況，包括設立熱線、推出「繳租溫馨提示」服務及接受以自動轉帳方式繳租。
- 我們分階段推出計劃，出售所有剩餘的居屋單位，使房屋資源得以充分利用。
- 我們推出嶄新而多樣化的出租策略，以減低屋邨單位的空置率。

■ 改善運作，發揮成本效益

- 我們改善建築設計與建造技術，使樓宇結構符合成本效益。
- 「全方位維修計劃」推出至今，我們已在50個屋邨為約 93 000 戶進行勘察，覆蓋率約為 85%，並已完成 15 萬項修葺工程。



葵涌分層工廠大廈重建項目



全方位維修計劃的維修服務

- 我們繼續探討各類新研發項目，以改進營運效率。



共同參與

2007/08 年度，我們制訂了五項業務相關者共同參與的目標，涵蓋溝通、提升意識及共同參與等範圍。所有項目已全部達標。2007/08 年度在推動業務相關者共同參與的工作成效概述如下：

■ 提供有效的溝通渠道，加強公眾對房屋資料及服務的了解

- 我們推出多項電子措施，讓公眾更容易獲得有關房屋的資料。
- 在出售剩餘「居者有其屋計劃」單位期間，設立網上相片集提供重售居屋單位的室內照片。
- 房屋資訊台為租戶提供最新的房屋消息及可持續發展措施。
- 我們共出版了 25 期網上雙周刊《互信》，適時為員工及公眾報導房委會的最新措施。

- 年內房委會熱線接聽 1 538 000 次來電，為房委會及公眾提供一個直接溝通的平台。

■ 推行社區參與計劃，提升居民的基本意識，幫助制訂房屋政策

- 我們為公眾舉辦一連串工作坊，商討油塘邨及牛頭角邨公眾地方的設計。
- 美荷樓是本港最舊的徙置大廈之一，為聽取公眾對活化這幢大廈的意見，我們籌辦設計比賽，邀請各專業機構參加。
- 我們與本地環保組織合作，舉辦「綠樂無窮在屋邨」及「拯救地球」活動，向公眾宣揚環保信息。



美荷樓



綠樂無窮在屋邨

- 我們透過特別的獎勵計劃、火警演習及各類宣傳活動，向住戶推廣防火意識。

■ 設立意見反饋機制，聆聽改善意見

- 我們繼續進行「公營房屋住戶綜合統計調查」，收集公屋居民的意見，找出須改善的地方。整體居民的滿意度由 2003 年的 52.1% 增加至 2007 年的 71%。
- 根據「公營房屋住戶綜合統計調查」的結果，約有 77% 受訪者表示經改善的扣分制能改善商業設施的清潔衛生情況。
- 超過 80% 受訪的住戶對屋邨整體的消防安全環境感到滿意或極滿意。
- 根據員工意見調查的結果，我們推出多項長期和短期措施，務使員工的意向與房委會目標相輔相成。



展望未來

一直以來，我們本着為住戶提供可持續發展房屋的使命，不斷努力求進。我們會於 2008/09 年度繼續努力，達到各項目標。我們的目標概述如下：

■ 繼續推動可持續發展工作：

- 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；

以及在指定屋邨舉辦植樹日活動。

- 為房委會員工推行各種措施，例如由房委會職員同樂會舉辦活動，以及積極與員工溝通，並收集他們給予的意見，以提高工作效率。

■ 減少用水量：

- 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潔淨用途的可行性。

■ 加強綠化和園景美化：

- 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、美化現有園景、在選定屋邨撥出戶外地方興建主題花園，加強綠化屋邨。

■ 減低安全及環境風險：

- 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。

■ 繼續實施廢物管理措施：

- 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。
- 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：

- 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。

■ 提高安全工作表現：

- 透過密切監管承建商，就查核結果和最佳安全作業模式定期舉辦研討會，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。

■ 繼續貢獻社會：

- 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。
- 為房委會員工推行各種措施，例如由房委會職員同樂會舉辦活動，積極與員工溝通，並收集他們給予的意見，以提高工作效率。
- 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：

- 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

我欣然呈獻房屋委員會的第三份可持續發展報告。房委會全力以赴為租戶提供可持續發展的房屋，這份報告主要闡述我們在這方面推行的嶄新措施和現有計劃，並匯報工作表現。

我們本著可持續發展的宗旨，為本港約三成人口提供公共租住房屋。年內，全賴員工竭誠服務，業務相關者鼎力支持，房委會的可持續發展目標大部分取得顯著進展，有關表現及成果於本報告內撮述。值得一提的，是我們今年於環境保護署舉辦的年度「明智減廢計劃」中第七度獲頒「卓越明智減廢標誌」，而負責執行房委會政策的房屋署，亦獲香港社會服務聯會頒發「同心展關懷」標誌。我們的可持續發展工作，贏得本港專業機構推許，成績可喜，但我們決不會因此而自滿。



在推動可持續發展的過程中，我們深切體會到，與業務相關者攜手合作非常重要。今後我們將再接再厲，制定長遠的有效措施，在未來的發展工作上精益求精，並與員工、租戶、業務伙伴、市民大眾共同努力，在實踐可持續發展房屋方面取得佳績。

鄭汝樺

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

主席

▲▲ 回上

關於可持續發展報告

● 報告範圍

● 報告準則

● 《全球報告倡議組織指引》指數

2007/08 年度可持續發展報告名為《邁步持續發展路》，是房屋委員會（房委會）的第三份可持續發展報告，闡述我們為邁向可持續發展而作出的承擔和努力。在本報告中，我們就經濟、環境和社會三大範疇，介紹房委會的管理理念、業務運作和工作成果。

報告範圍

一如以往，本報告涵蓋房委會由 2007 年 4 月 1 日至 2008 年 3 月 31 日期間，於轄下公共租住屋邨和正在規劃及興建的新發展項目的可持續發展成效。本報告所載的數據為絕對數值，並已在適當之處統一為可比較的數字。本報告的範圍沒有特定的局限。

在本年度的報告期內，房委會在規模、架構、工作範圍，以及其擁有權方面沒有重大轉變，亦沒有聯營或附屬機構。已於過往報告發布的資料，本報告不會重述。



報告準則

本報告參照《全球報告倡議組織 G3 指引》和《全球報告倡議組織》公共機構行業補充指引編寫。我們選取《全球報告倡議組織 G3 指引》中相關且適當的建議表現指標，以及其補充指引作為參考，從而令本報告更清晰可讀。

為清晰而持平地報告我們在 2007/08 年度的表現，我們已徵詢各業務相關者的意見，包括屋邨的租戶和業主、業務伙伴、我們的員工、政府各部門的同事、非政府機構、環保團體、傳媒，以及公眾人士，了解他們的評價、意見和期望，以作考慮。此外，本報告載有各方對去年報告所發表的意見。

為提高本報告的可信程度，報告內容已由獨立核實機構審核，確保其完整、準確且可靠。第三者核實工作尚包括核實員對本報告內容提出的意見及觀點，有關詳情載於本報告的「核實聲明」部分。



《全球報告倡議組織指引》指數

本報告採納《全球報告倡議組織G3指引》和《全球報告倡議組織》公共機構行業補充指引所建議的下列表現指標：

| 報告內容 | 已報導的《全球報告倡議組織指引》指標 |
|----------------|---|
| 主席的話 | 1.1 |
| 1. 關於可持續發展報告 | 2.1 |
| 報告範圍 | 2.9, 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11 |
| 報告準則 | 3.5, 3.13, 4.14, 4.15 |
| 《全球報告倡議組織指引》指數 | 3.12 |
| 2. 工作重點 | 2.10 |
| 3. 關於房屋委員會 | 2.5, 2.6, 2.7 |
| 我們的理想 | 4.8, EC, EN, SO, PR, PA2, PA3, PA4, PA12 |
| 我們的角色與服務 | 2.2, 2.7, 2.8, EC8 |
| 人力資源 | 4.5, 4.6, 4.10, LA, HR, EC3, EC7, LA1, LA2, LA4, LA8 (部份), LA13 (部份), LA14, HR4, HR5, HR6, HR7, SO2, SO3, SO4 |
| 支援與參與 | 4.12, PA1 |
| 重要因素 | 1.2, 4.9, 4.11 |
| 4. 管治架構及管理 | |
| 我們的管治架構 | 2.3, 4.1, 4.2, 4.7, PA1, PA6 |
| 我們的管治理念 | EN, PA2, PA3, PA4, PA5, PA6, PA11, PA13 |
| 5. 環保工作成效 | EN28 |
| 空氣質素 | EN26 |
| 屋邨綠化及園景美化 | EN26 |
| 噪音管制 | EN26 |
| 廢物管理 | EN1 (部份), EN22 (部份), EN26 |
| 能源 | EC2, EN1 (部份), EN3, EN4, EN5, EN6, EN7, EN16, EN26 |
| 耗水 | EN1 (部份), EN8 (部份), EN26 |
| 物料使用及管制危害物質 | EN23, EN26 |
| 6. 社會工作成效 | SO, PR, PR9 |
| 安全工作成效 | LA7 |

| | |
|-------------|---|
| 保障工人的工資與權益 | HR2 (部份) |
| 可持續發展的居住環境 | SO1, PA15 |
| 健康和衛生 | LA8, SO1 |
| 員工發展與參與 | LA8 |
| 7. 經濟工作成效 | EC |
| 財政表現 | EC1, EC4, PA8, PA9, PA10 |
| 公屋租金政策 | SO1 |
| 善用資源 | SO1 |
| 具成本效益的運作 | SO1 |
| 8. 業務相關者的參與 | 4.14, 4.15, 4.16, SO5, PR1, PA7 |
| 社會的參與 | 4.4, 4.15, 4.16, 4.17, SO1, SO5, PR1, PA7 |
| 租戶及商業伙伴的參與 | 4.15, 4.16, 4.17, PA7, PA15 |
| 員工的參與 | 4.4, 4.15, 4.16, 4.17, PA7 |
| 9. 個案研究 | |
| 綠樂無窮在屋邨 | EN26 |
| 葵涌邨重建項目 | EN26, SO1 |
| 10. 上年度工作目標 | PA5, PA6 |
| 11. 目標與前景 | PA4, PA5 |
| 12. 核實聲明 | 3.13 |
| 13. 回應意見 | 2.4, 3.4 |



工作重點

- [環境保護](#)
- [經濟工作表現](#)
- [成就和獎項](#)
- [社會承擔](#)
- [業務相關者的參與](#)

房屋委員會 (房委會) 邁步持續發展路，承諾不斷改善在環境、社會和經濟三大範疇的表現。過去十年，我們成功建立多項重要的里程碑，並獲得多個獎項和榮譽。在本回顧年度，我們的主要成就概述如下。

環境保護

- 我們的建築及發展工程項目產生的建築廢物量較同類私營項目少約 30%。
- 合共 90 個公共屋邨參與「家居廢物源頭分類計劃」。我們訂定回收廢紙、鋁罐、膠樽和舊衣物的目標已完全達到。
- 住戶產生的平均家居廢物量為每人每天 0.7238 公斤，較2002/03年度的家居廢物量減少 11.7%。
- 在所有新發展項目採用嶄新的廢物處理系統，既可縮減廢物體積，方便儲存，亦防止異味四散。
- 在公共屋邨種植約 2 400 棵樹木、575 600 株灌木和 64 300 棵年生植物，並改善 22 個公共屋邨的園景設計，覆蓋合共 116 000 平方米園景面積。
- 研發新的「新型預製件組合建築方法」，進一步紓減建築工程對環境造成的影響。
- 房屋署辦公室用紙量較 2002/03 年度的數字減少 10.6%，比既定目標為佳。
- 房委會總部的用水量較 2006/07 年度減少 2.1%。
- 耗電量較2006/07年度減少 3.69%，溫室氣體排放量減少約 16 600 公噸。
- 就採用經林業管理公會認證的軟木門進行試驗計劃。



社會承擔

- 新工程地盤的意外率由 2001 年每千名工人 55.8 宗大幅下降至 2007 年的 11.9 宗。
- 透過嚴厲措施，例如實施記分制和採用電子樣貌識別系統，保障工人的工資水平和非技術工人。
- 改善「天倫樂優先配屋計劃」、「天倫樂加戶政策」、「天倫樂合戶計劃」和「長者康健在屋邨」，以促進「居家安老」。
- 舉辦「慶回歸 一十載情繫天水圍」活動，在區內宣揚和諧與互助的精神。
- 在石硤尾邨第一期率先全面採用「通用設計」概念，為不同年齡和各類行動不便

的人士提供無障礙生活環境。

- 房委會轄下 68 個公共屋邨的公共天線分布系統已升格，供住戶接收數碼地面電視廣播。
- 在 120 個公共屋邨設立約 1 000 個公共接收點，提供免費無線上網服務。
- 「屋邨管理扣分制」新增兩項不當行為，並擴展至 42 個混合業權屋邨。
- 執行 10 805 次突擊掃蕩，另與其他部門採取 185 次聯合行動打擊無牌熟食小販，從而改善公共屋邨的衛生情況。



經濟工作表現

- 引入以收入為基礎的新租金調整機制，根據租戶的家庭收入上下調整租金。
- 推行多項措施打擊濫用公屋、拖欠租金，並減低空置率。
- 於 2007 年出售約 38% 的剩餘居屋單位予合資格申請者，充分運用房屋資源。
- 在樓宇發展項目採用一系列構件式單位設計，同時有助我們以規劃完善及可持續發展的方式推行房屋計劃。
- 改進樓宇的結構優化程序，令房委會項目的總建造成本比同類私人項目低逾 40%。
- 透過「全方位維修計劃」改善樓宇設計和建築技術，提升屋邨的質素。



業務相關者的參與

- 我們的網站、房屋資訊台、電話熱線和《互信》，為公眾提供有效的溝通途徑。
- 提供網上大廈平面圖、位置圖、價目表，以及單位的室內照片集，方便公眾閱覽出售剩餘居屋的資料。
- 邀請公眾參與油塘邨、牛頭角邨和石硤尾美荷樓的發展計劃。
- 推出「清潔屋邨獎賞計劃」，改善屋邨的清潔情況，並每季與住戶合辦「全港屋邨洗太平地日」。
- 與環保組織合作，在屋邨舉辦不同的環保活動，例如「綠樂無窮在屋邨」及「拯救地球」活動。
- 在「社會參與過程 — 更清新空氣」與可持續發展委員會合作，安排推廣及宣傳活動，例如在各屋邨舉辦巡迴展覽和收集住戶的寶貴意見。



成就和獎項

- 我們的「微氣候研究 — 可持續發展公屋發展計劃」，榮獲 2007 年香港規劃師學會優異獎。
- 葵涌分層工廠大廈重建項目，榮獲香港工程師學會和英國結構工程師學會頒發的 2008 年「卓越結構嘉許獎」。
- 葵涌邨第三、四及五期重建項目，榮獲由多個屋宇及建造業專業組織頒發住宅樓宇類別的「2008 年優質建築大獎」優異獎。

- 房委會工地榮獲勞工署頒發「2007/08 年度建造業安全獎勵計劃」四個類別共 15 個獎項 (包括一個金獎、一個銀獎、三個銅獎和十個優異獎)。
- 房委會獲亞洲法規商務雜誌評選為「年度最佳建造工程內部團隊」。
- 房委會連續七年榮獲環境保護署頒發「明智減廢計劃」的「卓越明智減廢標誌」。
- 房屋署榮獲香港路德會頒發的「無障礙愛心機構獎」。
- 我們的兩套電腦應用系統榮獲由多個資訊科技專業組織頒發的「2007 香港資訊科技獎 (最佳公營服務應用獎)」，轉化和創新類別兩項銀獎，以及最喜愛類別一項銅獎。
- 房屋署榮獲香港社會服務聯會頒發的「同心展關懷」標誌。
- 愛民邨物業管理辦事處的照明系統榮獲機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊計劃」。
- 房屋署榮獲公務員事務局「2007 年公務員優質服務獎勵計劃」頒發部門精進服務獎別和隊伍獎別的第三名。
- 我們以「活力萬花迎奧運」為主題而製作的展品「環保綠家園」，在康樂及文化事務署主辦的 2008 年香港花卉展覽中，榮獲「最佳設計 (園林景點)」金獎。
- 房屋會 2005/06 年度年報主題為「達成使命 邁步向前」的內頁設計，榮獲紐約 MerComm Inc. 頒發「2007 年國際年報大賽獎」的榮譽獎。



關於房屋委員會

- [我們的理想](#)
- [人力資源](#)
- [重要因素](#)
- [我們的角色與服務](#)
- [支援與參與](#)

香港房屋委員會 (房委會) 是根據《房屋條例》(第 283 章) 於 1973 年 4 月成立的法定機構。房委會負責制定和推行本港的公營房屋計劃，以達致政府的房屋政策目標，為未能負擔私人出租房屋的低收入家庭提供資助公營房屋，滿足住屋需要。

我們的理想

我們的理想：

- 協助有需要的家庭入住合適而可以負擔的居所。



房屋委員會總部

我們的工作目標：

- 以積極進取、關懷體恤的態度，提供居民能負擔的優質房屋，包括優良的管理、妥善的保養維修，以及其他有關房屋的服務，切合顧客的需要；
- 本着開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，務使公屋資源得到合理運用，符合成本效益；及
- 維持一支能幹盡責、講求效率的工作隊伍。



房委會在全港建設和管理逾 67 萬個公共房屋單位，時刻把可持續發展的概念放在首位。我們相信，要使和諧的生活環境得以維持，可持續發展乃關鍵因素。因此我們竭盡所能在經濟、社會和環境的不同需要，以及各業務相關者所關注的問題之間取得平衡。我們推行的房屋發展和管理計劃時，亦融合了環保、方便用家、功能、安全和成本效益等可持續發展的考慮因素。

我們按照「可持續發展建築策略」，實踐理想和工作目標。這套策略反映我們對可持續發展的觀點，為可持續發展項目的優先次序訂立大綱。

可持續發展建築策略

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

這十年來，我們在公營房屋管理方面一直奉行「多保育、少拆卸」的原則。我們主動檢驗和保養，從而減少拆卸和重建舊式屋邨。減省拆建工程不但可以紓緩環境壓力，還可達致成本效益和有助促進社區凝聚力。此外，我們亦已改善建造工程的質素，從盡量減少日後維修的需要和開支，確保居民可安居樂業，享受可持續發展的居住環境。我們可持續發展工作的優先次序如下：

環境

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

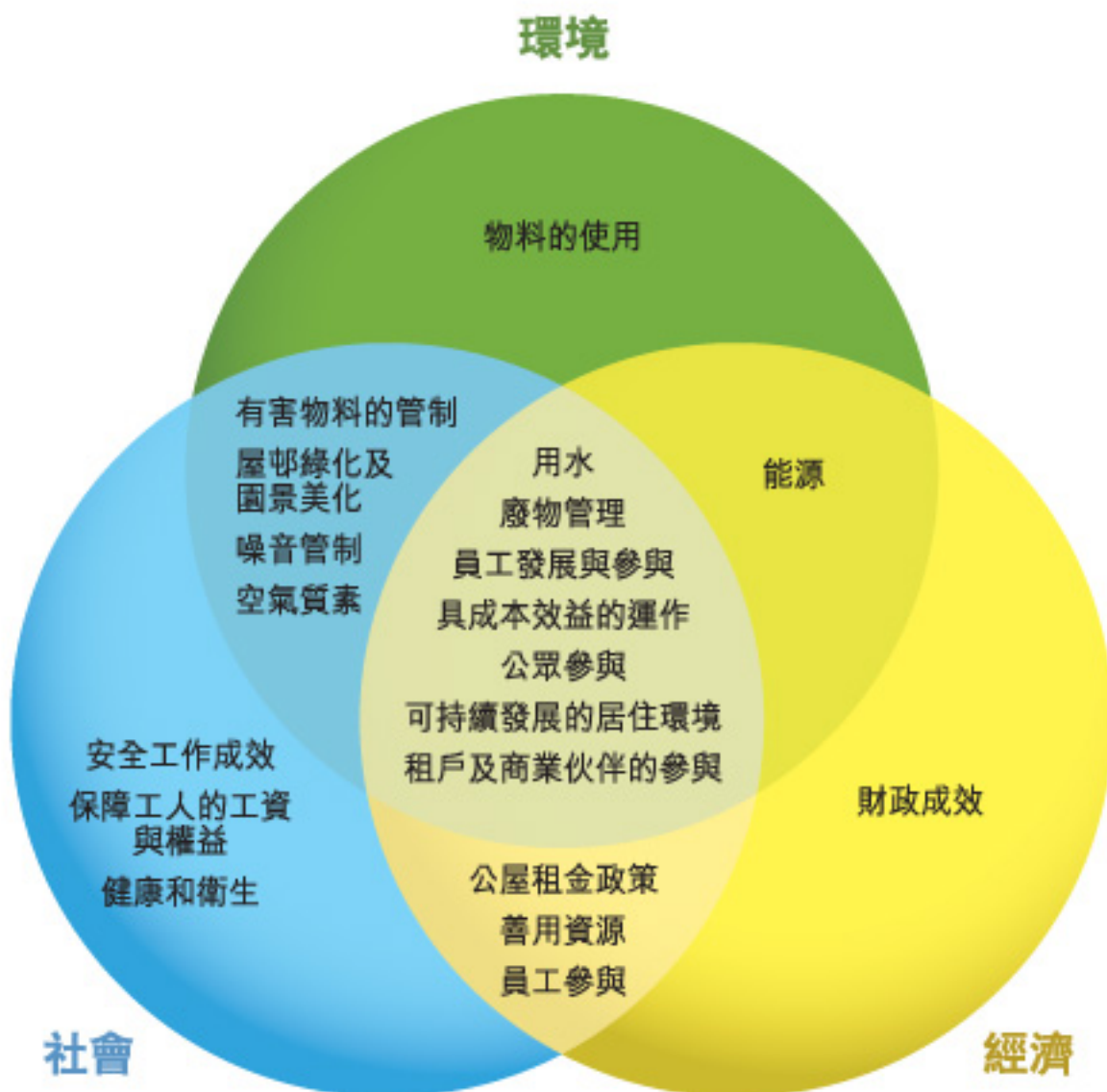
社會

房委會承諾優先為有迫切需要的人士編配公屋，並致力為住戶提供安全、衛生和能力可負擔的生活環境，使公共屋邨成為更優良舒適的居所。此外，我們務求樹立典範，為參與房委會房屋發展和管理事務的業務伙伴提供安全而健康的工作環境。我們亦盡力提升社會的凝聚力，為整體社會的福祉作出貢獻。

經濟

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

房委會的工作與可持續發展各個範疇的關係見下圖。



▲回上

我們的角色與服務

房屋委員會 (房委會) 負責制訂香港的公共房屋發展策略、監督

策略性規劃和執行公共房屋計劃。我們規劃、建造、管理及維修不同類型的公共房屋，當中包括出租公屋、中轉房屋和臨時收容中心。此外，我們亦擁有和經營一些分層工廠大廈，以及附屬商業設施和其他非住宅設施。



房屋數目及建屋量

2007/08 年度，我們分別在葵青、元朗、北區、東區、觀塘及深水埗區的六個屋邨建造約 13 700 個新公屋單位，其中約 60%

房屋委員會公共房屋 — 馬坑邨

單位位於市區及擴展市區，其餘的則位於新界。截至 2008 年 3 月底，全港位於 190 個公共屋邨的單位總數已增至 673 800 個。預測至 2012/13 年度的公屋建屋量約為 77 000 個單位，相等於平均每年建造約 15 000 個單位。

截至 2008 年 3 月，房委會約有 36 個工程項目正在施工，該月底批出了六份打樁工程合約和七份建築工程合約。

商業樓宇

我們擁有及管理約 168 130 平方米商業及零售設施，以及各公共屋邨合共 26 400 個車位。

基本設施

我們規劃和發展公共屋邨的同時，會按需要發展附屬基本設施，例如行人天橋、花園及公共交通總站，務求為租戶提供方便及可持續發展的生活環境。

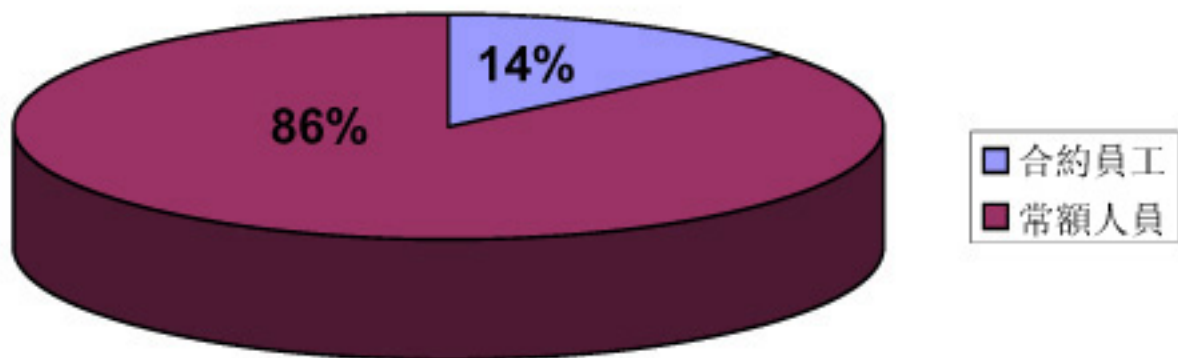


人力資源

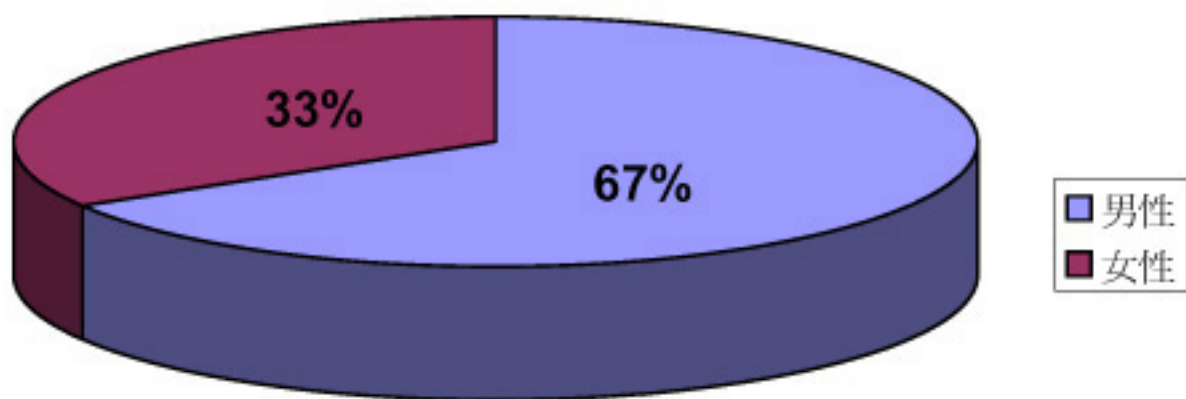
員工資源

截至 2008 年 3 月底，我們共僱用 8 780 名員工，包括公務員及房委會僱員，較上年增加 0.7%。2007/08 年度，我們約有 1 200 名房委會僱員。

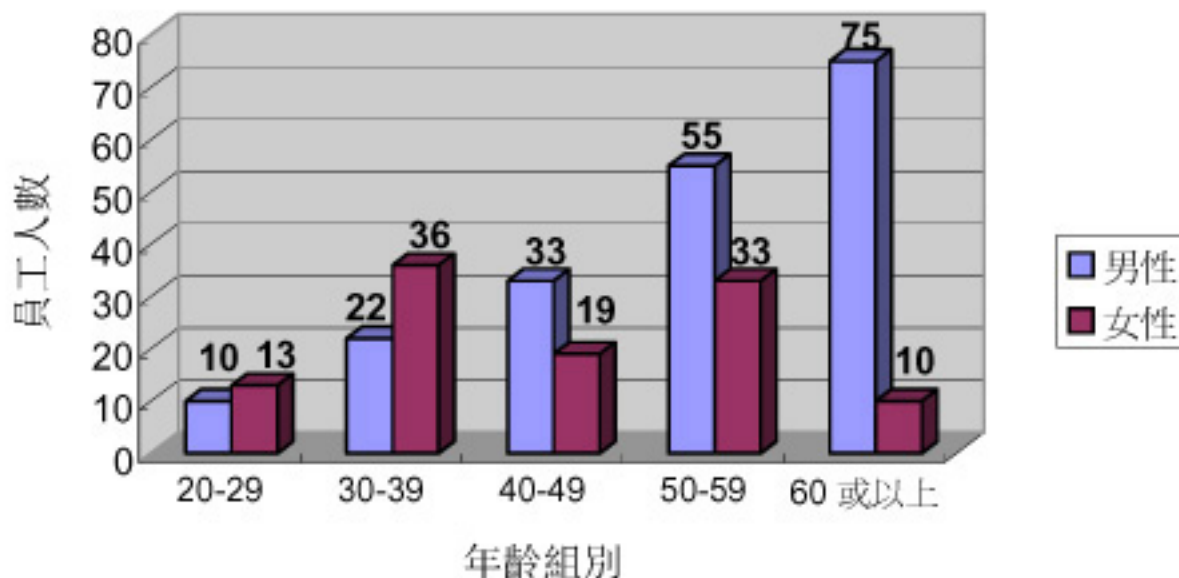
以受雇類別分類的員工人數



以性別分類的員工人數



以年齡組別分類的員工流失量



《基本法》第 99 條訂明，凡在 1997 年 7 月 1 日或以後招募加入公務員編制的人員，必須是香港永久性居民。房委會所有高級職員均為香港永久性居民。

我們的成功建基於一份對人的關懷，因此我們盡力與員工維持良好關係和保持緊密溝通，並提供所需的福利。我們出版的雙周刊《互信》是傳達和交流訊息的有效平台，此外我們亦經常與不同的員工協會 / 工作小組及部門諮詢委員會進行商討和諮詢，並且舉辦員工輔導講座及各類培訓，確保企業可健全發展。我們早於 1999 年便開始提供輔導服務，協助員工應付工作及其他個人問題引發的壓力，於回顧年度我們共接獲和處理 59 宗個案。由 2008 年 4 月起，我們將與香港基督教女青年會協辦員工輔導服務。

員工薪酬結構及福利

我們的員工是根據公務員薪級表或房委會薪酬級別支薪，實際情況視乎受聘形式而定。房委會員工是根據不同職級劃分為特定的薪酬級別的。為保持競爭力，房委會員工的薪酬會與市場上同等職位的相若。房委會員工的薪酬級別及基本薪酬亦會根據市場的動向，每年作出調整。個別員工的工作表現，是以三級員工評核制度進行公正全面的評估，根據公務員薪級表支薪的員工每年可獲其薪級內一個增薪點，而房委會的僱員每年可獲發一次過的勞績獎賞。

此外，員工亦可按照其職級和僱用類別，享受不同福利，當中包括醫療及牙醫津貼、房屋津貼、年假及退休福利。

員工的誠信

房委會肩負管理全港公營房屋資源的重任，故此必須保證機構上下維持崇高的誠信和道德操守。除嚴守公務員事務局的指引外，我們亦自行編製內部員工通告，訂明關於員工

申報個人投資的指引及要求，以及避免利益衝突及收受利益或款待。

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

所有新員工的入職培訓均包括反貪污講座。2007/08 年度，房委會超過 1 600 名員工參加了各類與反貪污有關的課程，其中包括 24 節加強推廣忠誠廉潔操守的研討會。我們承諾會全力協助廉署打擊貪污罪行。

人權

員工是房委會最寶貴的資產，我們致力確保所有員工，不論性別、種族、年齡和行動能力，均可享有平等機會，並在薪酬、福利、晉升機會和補償方面得到公平的待遇。我們嚴格遵守所有相關的僱傭法例，並禁止聘用童工及強迫勞工。

我們的員工可自由加入相關職級的員工協會 / 工作小組。房委會共有 33 個員工協會 / 工作小組和五個部門諮詢委員會。這些組織有助我們與員工就彼此關注的議題進行交流。



支援與參與

作為政府的公營房屋事務代辦部門，我們在日常工作中與其他政府部門保持緊密的工作關係，這主要體現於為落實公共房屋計劃而提供專業意見及推行內部管治程序。我們矢志推動可持續發展，不只見於身體力行，亦見於我們支持社區的義工活動。年內，我們簽署了《清新空氣約章》及《香港環保採購約章》，與各方攜手消弭香港的空氣污染問題和推廣採用環保產品。



重要因素

房委會的日常運作充分體現可持續發展的理念，我們既盡每一分力滿足香港市民對房屋的需求，亦確保房屋及環境質素得以維持。

我們明白屋邨管理和建築工程會對環境、健康、安全和社區造成重大的影響。因此，我們採取謹慎的方法應付各項潛在危機，並遵守「計劃 — 執行 — 檢查 — 跟進」的原則實施全面的管理系統，適當地控制和減低由日常運作所引致的重大影響。此外，高級管理層亦會透過高層會議和客戶滿意度調查的結果，主動檢討公眾人士和業務相關者的關注事項。這些年來，我們一直在運作週期中奉行可持續發展的措施，讓我們的工作顧及環保、以人為本和符合成本效益。

我們運作中主要的潛在重要因素包括：

辦公室 建築工程 管理及維修 清拆工程

重要環境因素

| | | | | |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 選址及土地使用 | | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| 廢氣排放 | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 噪音 | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 能源效益 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 節約用水及污水排放 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 物料選擇及使用 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 危險物料 | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 廢物處理 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 屋邨綠化 | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

重要健康及安全因素

| | | | | |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 室內空氣質素 | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 環境衛生 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 建築物出入方便程度 | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 職業性危害及風險 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 人體工程學 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 其他健康及安全的關注事項 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

重要社會因素

| | | | | |
|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 員工發展 | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| 供應鏈管理 | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

重要經濟因素

| | | | | |
|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 成本效益 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 房屋資源管理 | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | |

 回上

管治架構及管理

- [我們的管治架構](#)
- [我們的管治理念](#)
- [房屋署環保健康安全委員會](#)

我們的管治架構

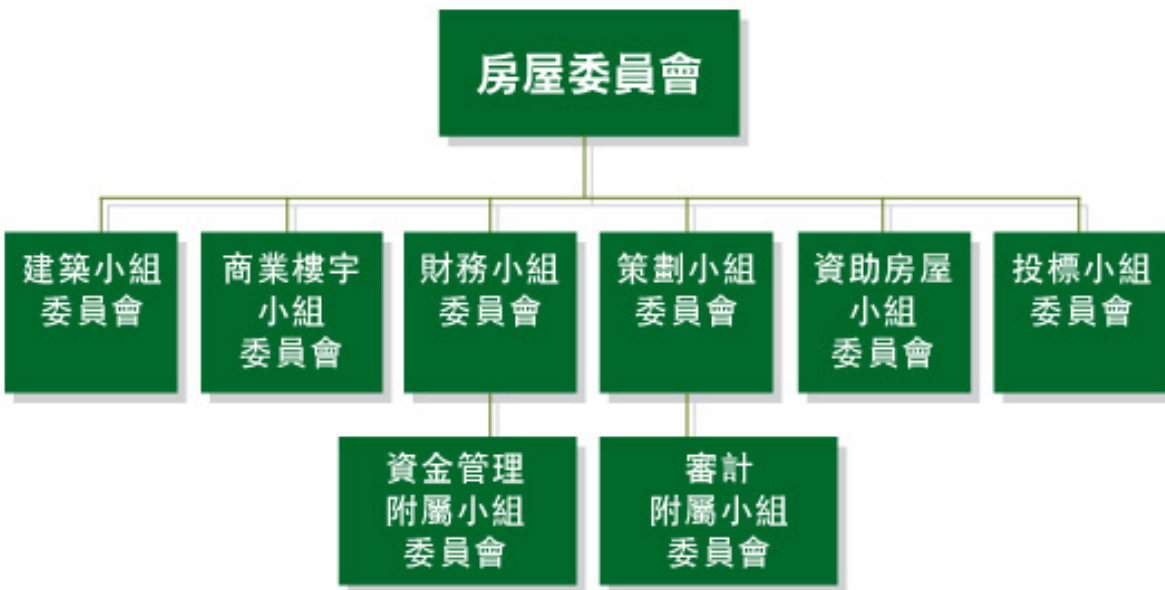
截至 2008 年 3 月，房屋委員會 (房委會) 有四位官方委員和 26 位非官方委員，全部由行政長官委任。

房屋及規劃地政局局長於 2003 年 4 月 1 日獲委任為房委會主席。香港特別行政區政府總部決策局於 2007 年 7 月 1 日重組後，房委會主席一職由運輸及房屋局局長出任，房屋署署長則繼續擔任房委會副主席。

房委會負責發展和推行香港公營房屋計劃。房委會轄下有六個常務小組委員會，負責制訂、執行和監督涉及建築、商業樓宇、財務、策劃、資助房屋和招標等方面的政策。附屬小組委員會和專責小組委員會則按需要而成立。房屋署為房委會的執行機關，負責推行房委會常務小組委員會制定的政策，運輸及房屋局常任秘書 (房屋) 兼任房屋署署長一職，掌管房屋署。

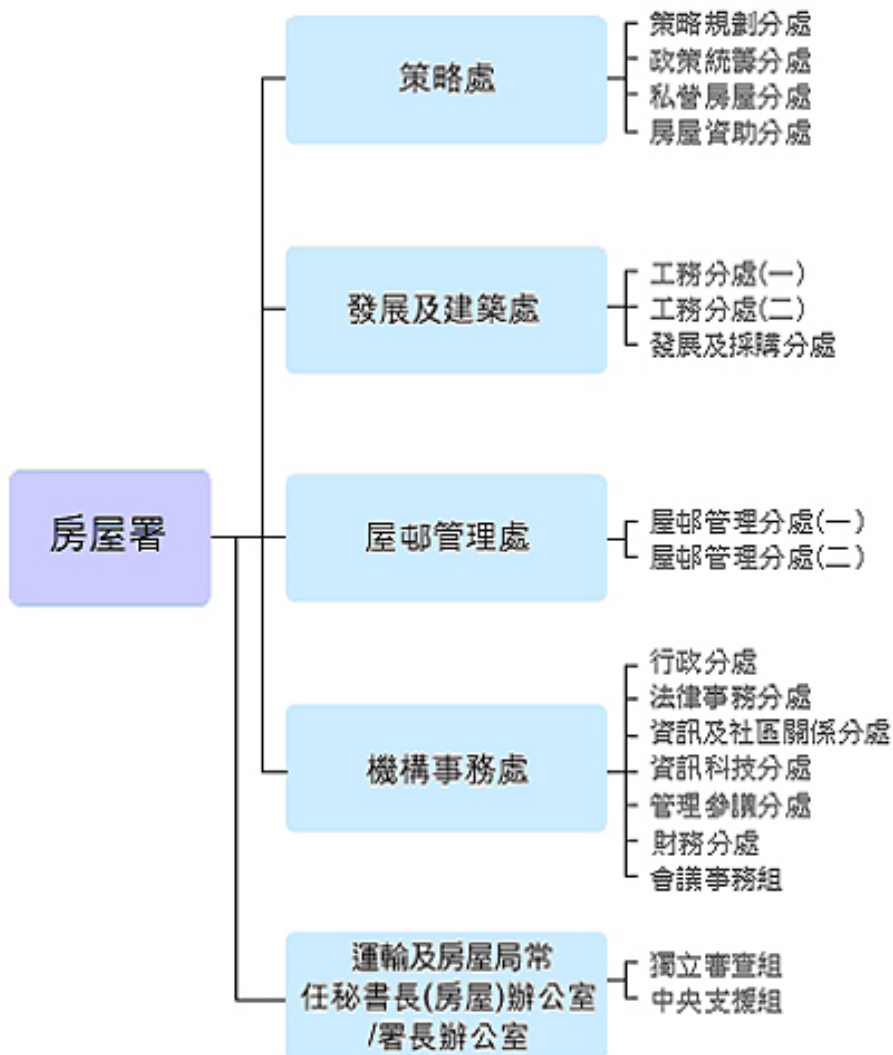


房委會委員會會議



房屋委員會小組委員會和附屬小組委員會架構圖

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



房屋署組織架構圖



房屋署環保健康安全委員會

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

- 房屋署環保小組委員會 — 協助房屋署環保健康安全委員會監管房屋署推行環保措施和行動計劃的過程和表現。
- 房屋署職業安全與健康小組委員會 — 協助房屋署環保健康安全委員會監察僱員在工作場所的職業安全和健康情況。
- 房屋署工地安全小組委員會 — 協助房屋署環保健康安全委員會監管工程合約方面的工地安全管理措施。



我們的管治理念

房屋的可持續發展向來是房委會的首要任務，這不但有賴我們最高管理層全心投入，還需要所有員工和業務伙伴的全力支持。為此，我們已制定並推行環保及安全政策，藉以清楚界定和表明房委會可持續發展的管理策略，以及訂立架構以實現改善目標。這些政策均得到員工、供應商和承建商的充分理解和支持。

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

可持續發展房屋之所以得到成功，亦有賴業務伙伴的支持。我們一直希望以公開、公正且符合道德的採購原則，與供應商、承建商建立可靠、可勝任和長久的合作關係，為業務伙伴提供平等機會，使其利益不會因地理位置而受影響。

我們與供應商和承建商保持緊密溝通，確保他們完全理解並能滿足我們的可持續發展要求。我們亦透過穩健的監管機制跟進供應商和承建商的表現，包括定期的會議和審核工作。

此外，我們鼓勵員工支持綠色採購的作業手法，在可行且符合經濟效益的情況下，採購環保產品和服務。所有員工採購產品和服務時，均須遵從我們的環保採購政策。

環保採購政策

- 確定哪些原料和服務對環境產生不良影響；
- 按照相關的環境法例採購原料、物品和服務；
- 採購決定要以環保為考慮因素，在技術和經濟許可的情況下，盡量選擇對環境影響較小的物品；
- 選擇供應商、承建商和服務供應商時，視環保承諾為評分標準，並獎勵傑出環保表現者；
- 按需要規定標投工程的承建商和服務供應商提供「環境管理計劃」，並對工程進行監督，評估實施有關計劃的表現；
- 提供意見，為主要供應商、承建商和服務供應商提供培訓，讓他們了解環保效益

和改善空間；

- 所有員工以及供應商和服務供應商必須熟悉「環保採購政策」，並貫徹落實執行，為房委會制訂的環保目標作出貢獻；以及
- 為實現有效的環保採購政策，制訂相應的系統、目標和工作計劃，並定期報告執行情況。



環保工作成效

- [空氣質素](#)
- [屋邨綠化及園景美化](#)
- [噪音管制](#)
- [廢物管理](#)
- [能源](#)
- [用水](#)
- [物料的使用及有害物料的管制](#)

過去一年，房屋委員會(房委會)繼續致力改善公共租住屋邨(公屋)的大廈設計及建築技術，並改善屋邨的管理和維修，以及嚴格監管承建商，盡量減低對環境的影響。我們鼓勵住戶及業務相關者共同節約能源、減少廢物產生和推廣廢物循環再造，為香港的可持續發展作出貢獻。

去年，我們符合所有適用的環保法例。然而，我們的承建商被裁定違反環保要求的個案共有七宗，當中空氣污染、廢物棄置及噪音各佔兩宗，其餘一宗則與污水排放有關。

| 2007/08 年度提升環保意識的目標 | 進度 |
|---|-----|
| 檢討及監察公屋住戶的環保意識，並檢討公屋調查的需要及向有關部門公布調查結果，以作出適當的改善。 | 已達標 |

空氣質素

空氣質素是目前最令人關注的環境問題之一。房屋委員會(房委會)已推行多項措施，包括在垃圾收集站安裝除臭裝置、在所有建造及打樁地盤實行「硬地施工法」及控制建築車輛的車速、禁用損耗臭氧層的化學物質等，致力減低我們的運作對空氣質素造成的影響。

齊心協力令空氣更清新

除了本身所作的努力外，房委會還與社會各方攜手改善空氣質素。我們鼎力支持可持續發展委員會於2007年6月推出的「更佳空氣質素社會參與過程」，目的是要收集社會各界的寶貴意見，以便制定清新空氣政策。我們向住戶派發680 000份邀請及回應表格，諮詢他們對如何在以下方面改善空氣質素的意見：

- 在空氣污染指數高的日子應採取的行動；
- 節約能源或實施用電需求管理；及
- 道路收費機制。

我們透過在房屋資訊台廣播、在十個公共屋邨舉辦巡迴展覽和舉行內部簡報會與公開論壇，

向住戶及員工廣泛傳達有關調查的資訊，結果接獲 2 201 份表格，展覽攤位吸引了 4 016 人次參觀。為答謝住戶交回填妥的表格，我們送出了 2 000 份禮品。



公共屋邨舉辦的巡迴展覽

為鼓勵住戶參與調查，我們與可持續發展委員會為 135 個屋邨管理諮詢委員會協辦比賽，資助獎賞回應率最高的屋邨。



屋邨綠化及園景美化

可持續的綠化與園景美化為居民提供宜人的生活環境。我們一貫的目標是在發展屋邨締造青蔥綠景，並增設新穎的園林景致，從而優化住戶的居住環境。在 2007/08 年度，我們已作出很大努力，綠化所有新發展屋邨的斜坡。此外，我們美化現有屋邨的園林和斜坡，並推行新的綠化措施，包括加種新植物、建造新的主題花園、噴草和重新進行園景美化。

| 2007/08 年度綠化與園景美化的目標 | 進度 |
|---|-----|
| 綠化新造斜坡 (例如噴草及植樹)。 | 已達標 |
| 在新建屋邨栽種新植物和積極綠化環境，以達至每 15 個公屋單位最少種植一棵樹木的目標，並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木，美化現有的景觀。 | 已達標 |
| 在屋邨管理諮詢委員會的支持下，在 24 個屋邨舉辦綠化活動，推動綠化環境。 | 已達標 |
| 綠化硬面斜坡，並美化現時長有植物的斜坡，以美化現有公共屋邨的斜坡。此外，透過噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化灰泥面斜坡的外觀。 | 已達標 |
| 在選定屋邨撥出空地興建主題花園，加強屋邨綠化。 | 已達標 |
| 在選定屋邨舉行植樹日，提高住戶對綠化環境的認識和支持。 | 已達標 |

推廣綠色的生活環境

我們在 2007 年 6 月開始推行「育苗行動」，凝聚承建商、住

戶和普羅大眾的力量，為新建公共屋邨締造更翠綠的居住環境。參與行動的居民、學校和社區組織各自負責栽育由房委會及承建商供應的樹苗，待它們茁壯成長後移植到新屋邨的花圃。我們估計共有 14 個在未來兩年內新落成的屋邨受惠於此項計劃。此項計劃旨在鼓勵承建商積極投入社區參與工作，並為我們的承建商、住戶及社區凝聚更強的歸屬感及社會責任感。



「育苗行動」社區參與計劃

園景發展和改良現有的園景設施

在發展和建造新屋邨時，房委會會進行大規模園景改善工程，以締造更佳的生活環境。2007/08 年度，新闢拓的斜坡及土坡總面積為 870 平方米，所有斜坡及土坡表面均噴草，並在坡腳和坡頂建造花圃。此外，我們已達致在所有新建屋邨每 15 個公屋單位最少種植一棵樹木的園景改善目標。

2007/08 年度，房委會透過園景改善工程計劃，在轄下屋邨種植約 2 400 棵喬木、575 600 株灌木及 64 300 棵年生植物，同時改善 22 個公共屋邨的園景設計，工程總面積達 116 000 平方米。我們在現有屋邨選出 10 個硬面斜坡進行綠化。至於長有植物的現有斜坡及以灰泥批盪面層的斜坡，則已進行噴草、砌石護坡及在坡腳栽種植物，以便加以進一步美化。

主題花園與天台綠化

在天台進行綠化有助為樓宇隔熱，提高能源效益，並建立綠化的鄰里，使周遭環境更悠閑雅緻。粉嶺清河邨剛於 2008 年年初落成，我們在公用設施 (如垃圾收集站) 的天台和外牆進行綠化，另設立苗圃和採用垂直綠化組件。年內，和樂邨的天台綠化試驗計劃亦已完成，富山邨第二個試驗計劃也正在展開。

為加強公共屋邨的綠化工作，我們在指定屋邨物色空地用以建設主題花園，包括華富一邨的紫薇花園和隆亨邨的木蘭花園。



華富一邨的紫薇花園



隆亨邨的木蘭花園

綠化活動

為鼓勵公共屋邨綠化環境，我們舉辦每兩年一度的花展。2007年12月，我們在葵涌邨中央廣場舉行花展，展出逾20 000棵屬40多個品種的植物，展品擺設別具心思，盡顯美感。



房委會花展

為支持政府的措施，房委會還參加由康樂及文化事務署舉辦的2008年香港花卉展覽，並圍繞「綠色奧運」的大會主題設計了園林景點「環保綠家園」，結果連續第二年奪得最佳設計(園林景點)金獎。我們在參展的園圃作品中特別增設無障礙通道，並透過天台綠化、垂直綠化組件系統和室內綠化等措施，向市民介紹我們的環保設計概念和工作。



2008年香港花卉展覽頒獎典禮

2008年香港花卉展覽



噪音管制

房委會作為符合環境標準的機構，一直致力為住戶提供最優質的居住環境。今年，我們繼續推行持續的噪音消減措施，分別更換了公共屋邨高噪音的高速水泵，改用操作較為寧靜的型號，以及在建築地盤採用預製建築組件。

2007/08 年度減低噪音目標

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。

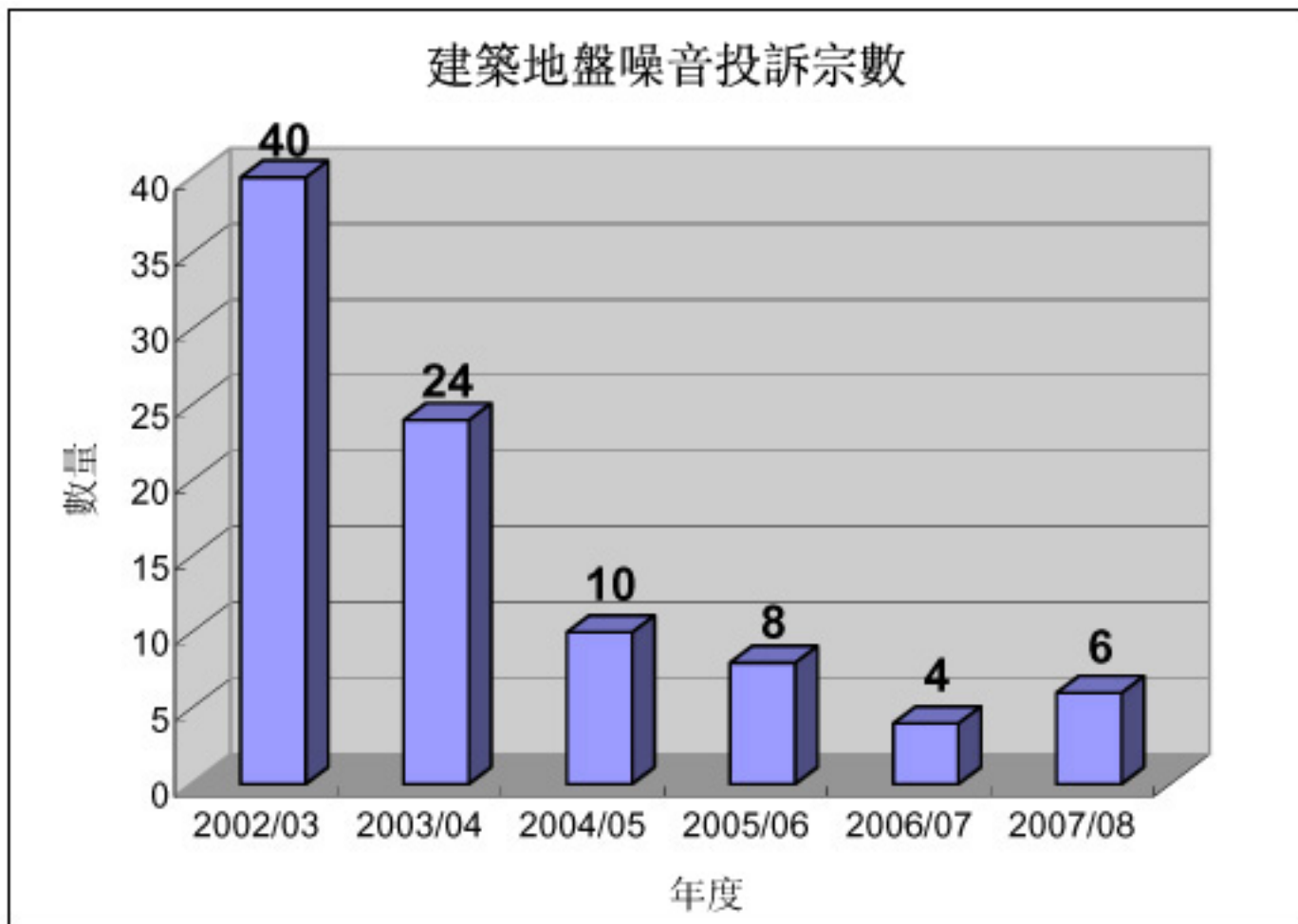
進度

已達標

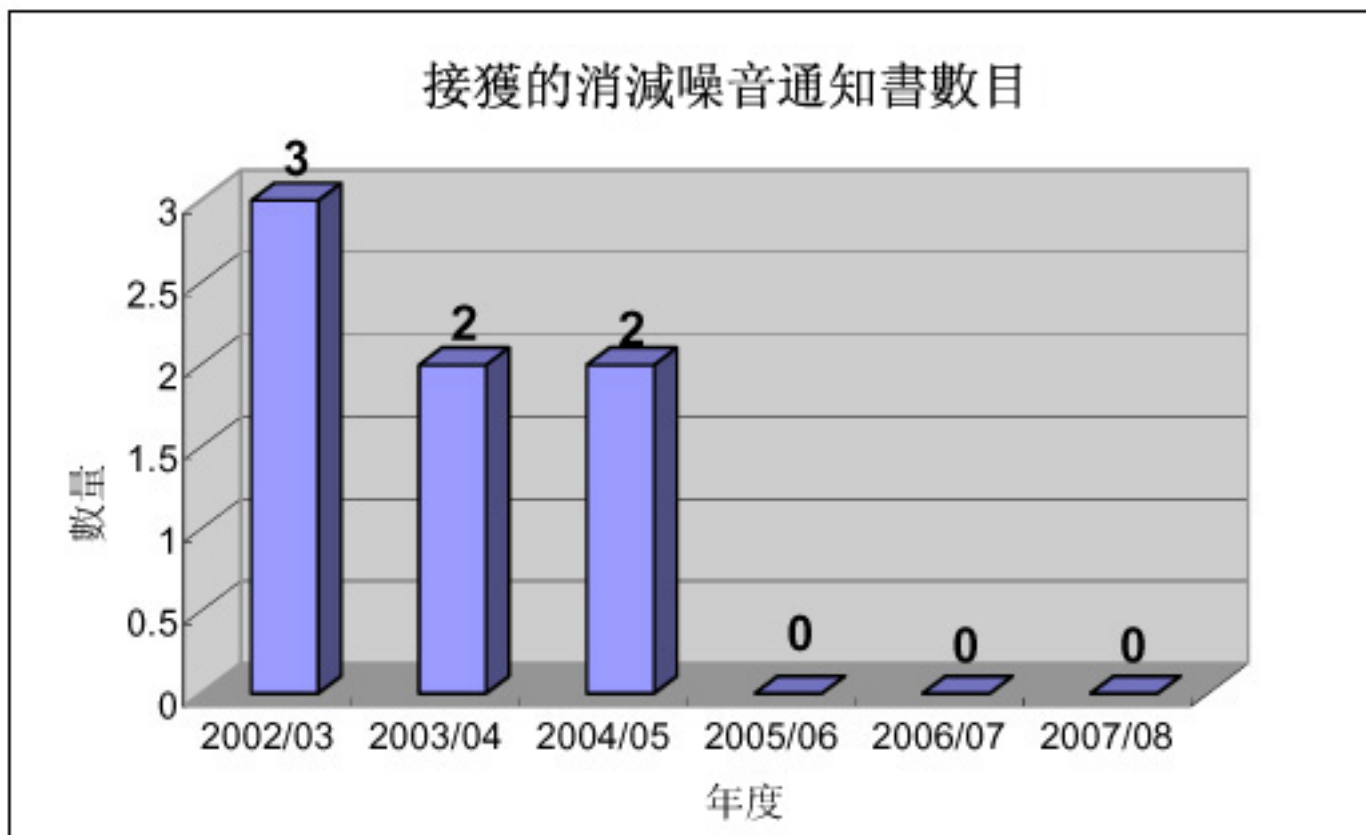
噪音投訴及消減噪音通知書

在2007/08年度，我們共接獲九宗噪音投訴，其中六宗涉及建築地盤，其餘則涉及裝修工

程。所有投訴已記錄在案，並由有關承建商妥善解決。



往年，我們甚少接獲環境保護署向公共屋邨發出的消滅噪音通知書。今年，房委會亦沒有接獲消滅噪音通知書，是連續3年完全符合法例的規定。



更換水泵

2007/08 年度，我們在各公共屋邨更換了 18 台高速水泵，改用低速低噪音水泵，以減低噪音滋擾。

降低建築地盤噪音

我們在拆卸工程繼續選用液壓混凝土壓碎機，棄用撞擊式軋碎機，以降低建築工程噪音。過去 20 多年來，房委會的建造工程一直使用預製建築結構，例如預製混凝土外牆、樓梯及半預製樓板，藉此消滅地盤作業噪音。新研發的「新型預製組合建築方法」，亦進一步紓減建築地盤對環境的影響。我們在一項工程中進行了試驗計劃，使用這種建築方法，令預製混凝土工程的規模由一般佔 20% 增至 60%，而建築廢物、噪音及對居民造成的其他滋擾亦因而減少。

▲回上

廢物管理

香港人口不斷膨脹，而廢物處理設施則有限，因此在廢物處理方面面臨極大的挑戰。1991 年，本港人均都市固體廢物量為每日 1.28 公斤，2007 年則增至 1.36 公斤。廢物量持續增加，香港的堆填區會比預期更早填滿。

房委會作為在香港興建和管理房屋設施的最大公營機構之一，時刻也致力推行有效措施，支持廢物減量和循環再造。

| 2007/08 年度廢物管理目標 | 進度 |
|--|-----|
| 根據拆建廢料調查結果制訂建築廢料指數，以減少拆建廢料及確保拆建廢料得到適當的處理。 | 已達標 |
| 籌辦宣傳活動，提高紙張、鋁罐、膠樽及舊衣物的家居廢物回收率，例如在所有屋邨舉辦「廢物回收大獎賞」。 | 已達標 |
| 透過各項減少家居廢物的宣傳活動，提倡減少家居廢物。 | 已達標 |
| 分階段在所有屋邨推行廢物源頭分類計劃。 | 已達標 |
| 透過多項減少用紙的措施，減少房屋署各辦事處的 A3 和 A4 紙張的用量。 | 已達標 |
| 回收房屋署各辦事處的廢紙和推行各項措施，鼓勵將紙張循環再用。 | 已達標 |
| 規定在所有印刷工作選用環保紙張，俾能採用環保紙張印製所有宣傳印刷品 (銷售及市場推廣刊物除外)。 | 已達標 |
| 在公共屋邨舉行減廢及廢物回收的宣傳活動，並與環保團體及屋邨管理諮詢委員會合辦有關活動，包括向租戶派發環保宣傳資料等，在社區層面加強環保意識。 | 已達標 |

管理拆建廢料

在管理建築廢物的處置方面，房委會肩負帶頭角色。為減少房委會建造合約的拆建廢料，我們早於 2004 年引入建築廢物指數，務求改善承建商的拆建廢料管理手法，以及評估廢物處置計劃的成效。

根據一項持續調查的結果，我們轄下工程項目產生的廢物量顯著減少，比同類私營項目減少約 30%。

嶄新的廢物處理系統

為了有效地處理廢物，房委會轄下所有在 2005 年 10 月後落成的新發展屋邨，會採用嶄新的廢物處理系統。新系統包括：

- 在較大型的屋邨安裝「中央式壓縮系統」；或
- 較小型的屋邨安裝小型「分散式壓縮系統」。

新的廢物處理系統可縮減廢物體積，既方便儲存廢物，又可防止難聞氣味外洩。



中央式壓縮系統的廢物儲存及體積控制設施 小型「分散式壓縮系統」

家居廢物源頭分類計劃

為鼓勵更多住戶將廢物分類回收，我們於 2005 年分階段在各公共屋邨實施「家居廢物源頭分類計劃」。

在 2005/06 及 2006/07 年度，全港共有 60 個公共屋邨參與此計劃。2007/08 年度再有 30 個公共屋邨加入計劃，故現時共有 90 個公共屋邨參與。各參與屋邨的每幢公屋大廈均會在各樓層放置廢物回收設施，從而促進家居廢物回收率及減少須處理的廢物量。此外，我們亦在參與屋邨舉辦座談會和簡報會，以提高居民的環保意識，並鼓勵他們參與「家居廢物源頭分類計劃」。

鑑於環保工作取得成效，房委會每年在 30 個公共屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」，並打算在 2012 年前安排本港所有公共屋邨參與這項饒有意義的計劃。

2007 年 8 月，在環境保護署 (環保署) 舉行的「家居廢物源頭分類計劃」頒獎典禮上，廣福邨奪得銅獎，另有 39 個公共屋邨獲頒發嘉許狀。

回收家居廢物

過去數年，我們為促進家居廢物回收，對在公共屋邨回收的四類廢物 (即廢紙、鋁罐、膠樽及舊衣物) 定下多項



「家居廢物源頭分類計劃」頒獎典禮

減廢目標。2007/08 年度，房委會與多個環保團體在所有公共屋邨協辦連串推廣活動，向住戶傳達環保訊息，希望提高廢物回收率。現把我們的成效扼述如下：

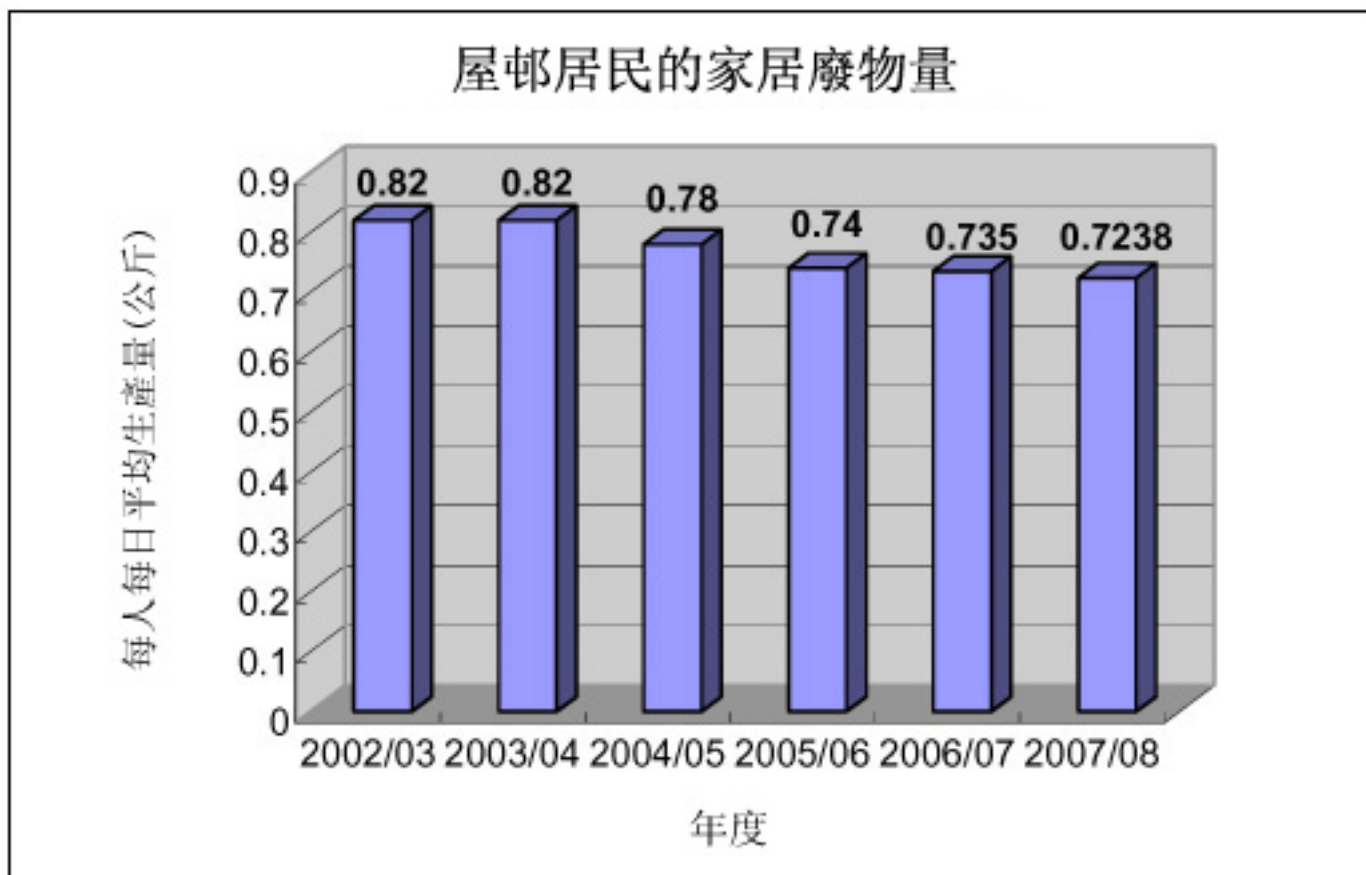
| 廢物類別 | 回收廢物量(公噸) | | 回收率(%) | |
|------|-----------|----------|---------|---------|
| | 2006/07 | 2007/08 | 2006/07 | 2007/08 |
| 廢紙 | 13 025.3 | 14 748.2 | 12.3% | 14.30% |
| 鋁罐 | 267.7 | 309.6 | 28.3% | 32.31% |
| 膠樽 | 503.3 | 764.6 | 6.2% | 9.48% |
| 舊衣物 | 561.5 | 632.7 | 6.8% | 12.68%* |

* 百分率的增幅是以 2006/07 年度的回收數量 (561.5 公噸) 作比較。

除了上述工作外，我們在去年春節還參與環保署的舊電池及電腦回收計劃，以及地球之友的鐵罐回收計劃，合共回收逾 9 000 公斤的舊餅罐和糖果罐，以及 44 710 個月餅罐。

家居廢物量

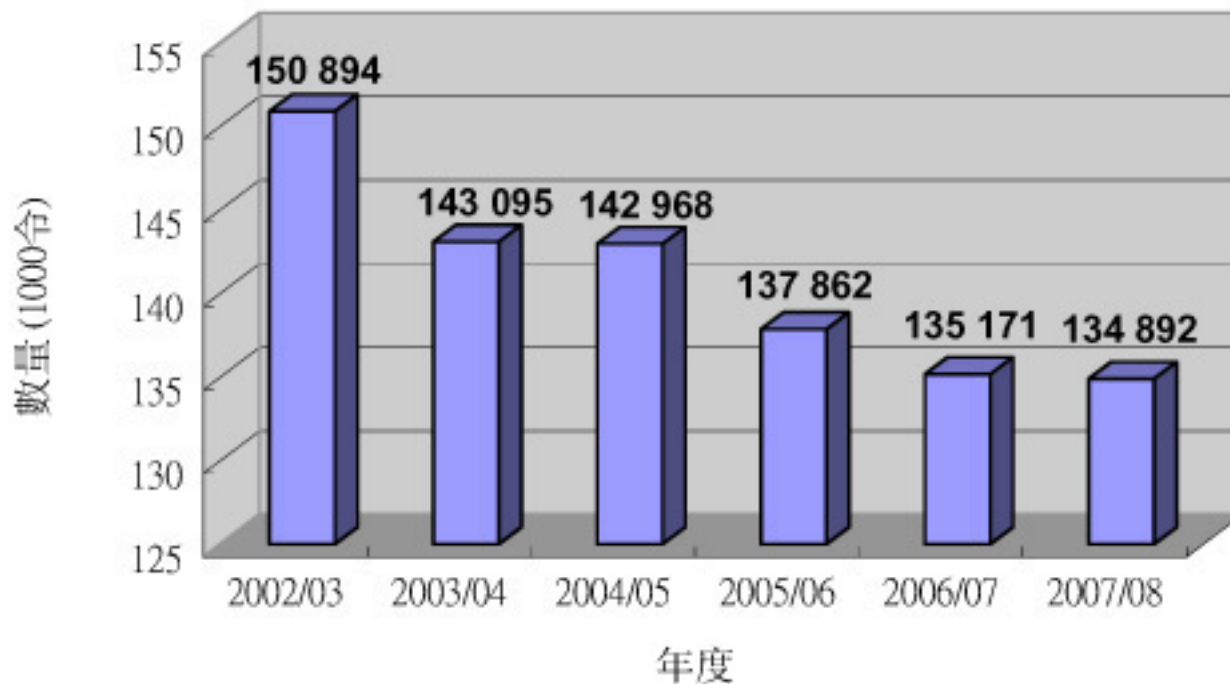
在多項有效的廢物回收措施實施後，2007/08 年度住戶的平均家居廢物量為每人每天 0.7238 公斤，較 2006/07 年度的家居廢物量減少 1.59%，與 2002/03 年度比較，則減少 11.7%。



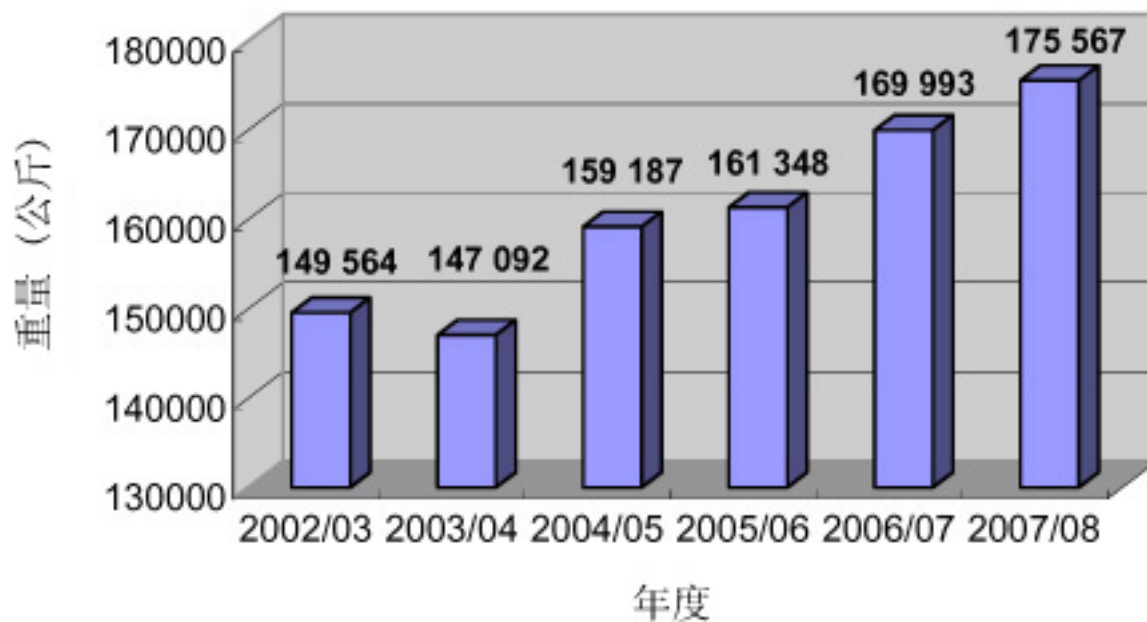
辦公室減少用紙

為了減少用紙，我們先後推出多項回收廢紙的措施，並鼓勵在房屋署所有辦事處回收廢紙。本年度我們共用紙 134 892 令，節約率理想，較 2002/03 年度減少 10.6%，比既定的目標更佳。此外，2007/08 年度的廢紙回收與 2005/06 及 2006/07 年度的比較，分別高 8.8% 及 3.3%。

房委會辦公室用紙量



房委會辦事處廢紙回收量



為了進一步推行環保措施，我們鼓勵轄下各辦事處規定以環保紙印刷文件。

明智減廢計劃

環保署推行明智減廢計劃，旨在鼓勵和協助香港各機構在日常營運過程中減少製造固體廢物。每間參與機構必須在指定期限內設定和達到多項減廢目標，並推行減廢措施。



Gold WastewiSe
卓越明智減廢

過去六年，房委會達到減廢目標，今年我們再度榮獲「卓越明智減廢」標誌。

廢物回收再造及減廢推廣活動

廢物回收再造及減廢措施的成功，有賴有關各方在日常工作中全力作出承擔和積極參與，他們包括住戶、商業和非商業樓宇租戶，以至房委會員工。2007/08 年度，我們在各辦事處及公共屋邨舉辦多項活動，以推動廢物回收再造及減廢，當中包括：

- 舉辦屋邨環保同樂日及環保嘉年華等活動，推廣減廢及回收再造；
- 聯同環保團體在 30 個公共屋邨舉辦「綠樂無窮在屋邨」計劃；
- 透過賣舊書活動，提高員工節約用紙的意識；及
- 在世界環保日舉辦植樹活動及展覽「全球暖化」資訊，宣揚環保訊息及提供廢物管理錦囊。



能源

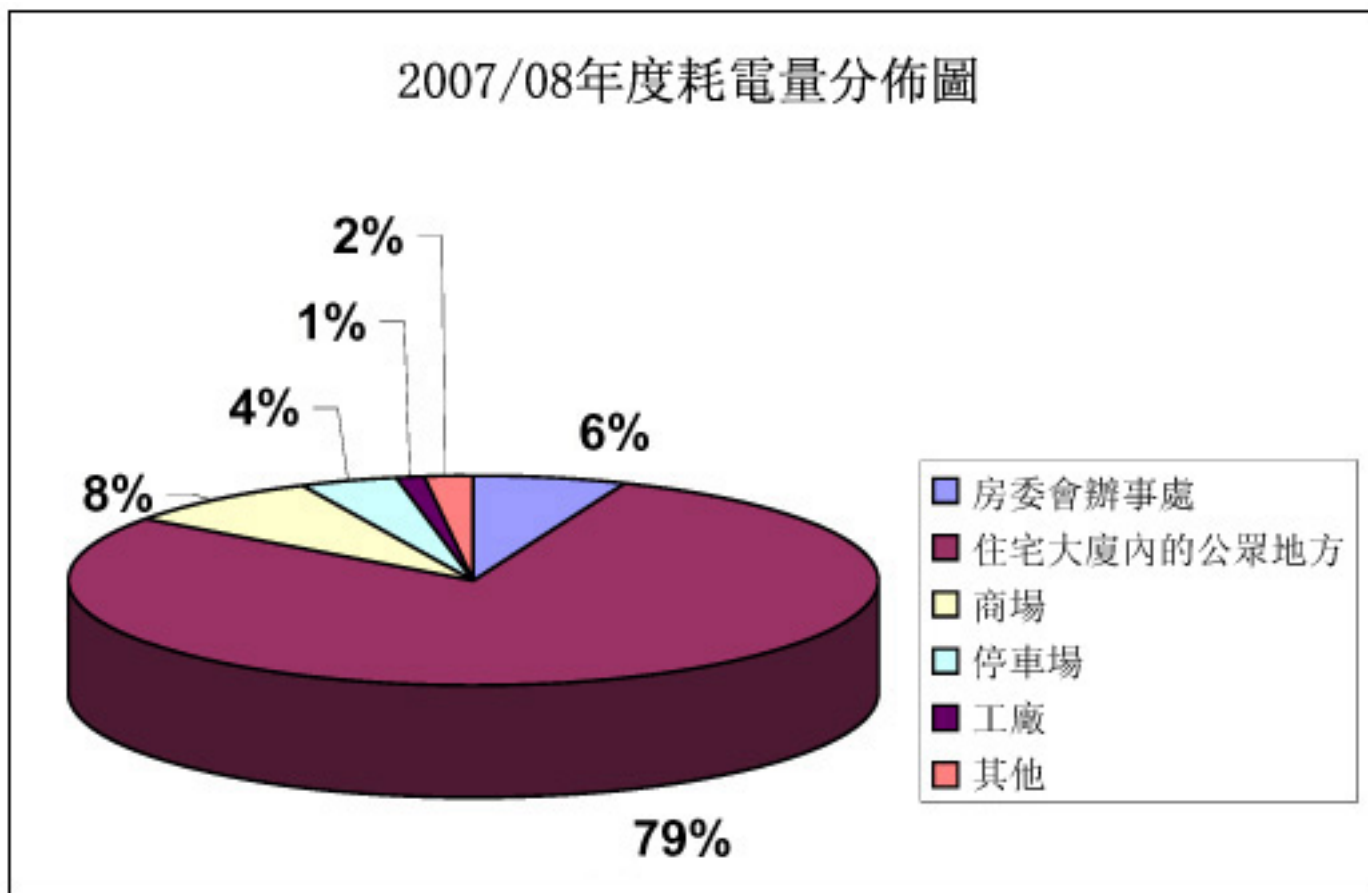
我們相信節約能源不但是可持續發展的重要一環，還有助遏止全球暖化。若能更完善管理能源的運用、實施有效的能源節約措施，以及每位市民都能同心節約能源，最終定可在這方面取得佳績。

| 2007/08 年節約能源目標 | 進度 |
|--|-----|
| 採納能源效益守則，減低新建住宅樓宇內房委會管轄裝置的耗電量，並規定工程在竣工後取得能源效益註冊證書。 | 已達標 |
| 探討和研究採用更多節能裝置，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。 | 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 |
| 探討和研究採用環保設計的樓宇裝備設施。 | 已達標 |

能源消耗

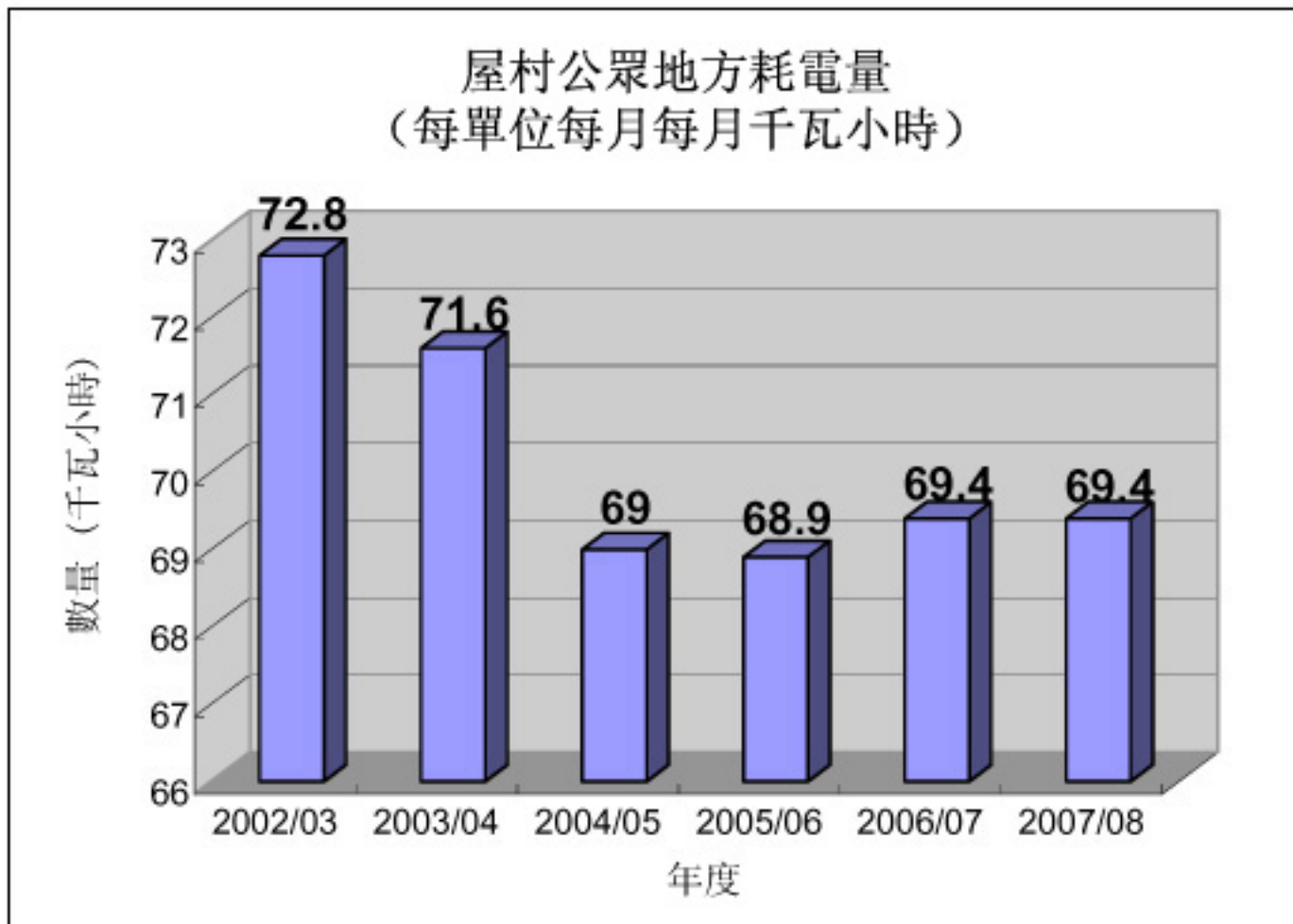
在2007/08 年度，房委會總辦事處、各辦事處和其他處所的耗電量為 620 226 167 千瓦小時，較 2006/07 年度耗電量減少 3.69%，令溫室氣體排放量¹減少逾 16 600 公噸，亦為我們節省

2 300 萬港元開支。



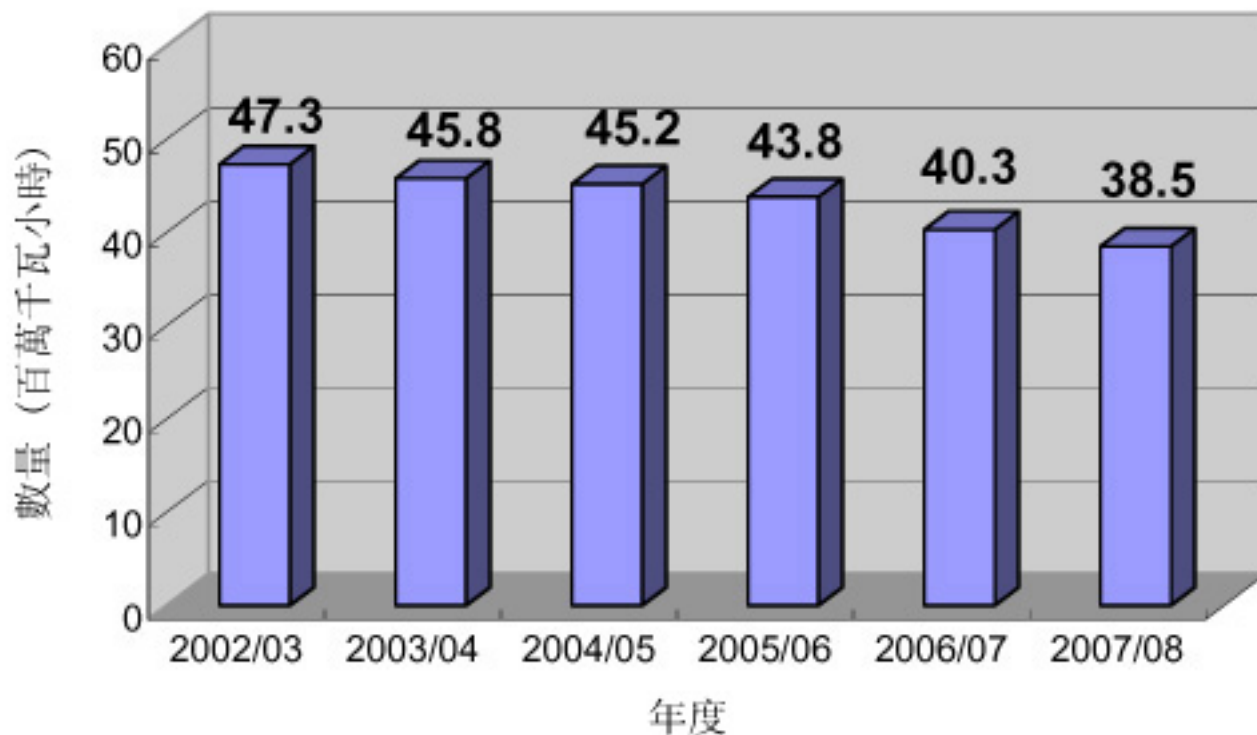
房委會轄下屋邨住宅大廈內的公眾地方佔其每年耗電量的最大比例 (約 79%)。在 2007/08 年度，住宅大廈內的公眾地方的總耗電量為 494 117 110 千瓦小時，較 2006/07 年度住宅單位耗電量減少約 2.9%，令溫室氣體排放量減少逾 10 400 公噸，為我們節省 1 400 萬港元開支。

2007/08 年度公眾地方耗電量為每單位每月 69.4 千瓦小時，數量與 2006/07 年度相若。



自 2003 年起，我們每年也能達到既定的節約用電目標。2007/08 年度，我們的辦事處錄得的總耗電量較 2006/07 年度下降約 4.6%。所節省 1 843 364 千瓦小時電力，相等於消滅逾 1 290 公噸溫室氣體的排放，為我們節省 184 萬港元開支。

房屋委員會辦事處每年耗電量
(百萬千瓦小時)



年內，房委會車隊共耗用 93 971 升燃油，較 2006/07 年度下降 6.66%，燃油用量下降約可減少在大氣環境排放 16 公噸二氧化碳²。

節約能源

房屋委員會 (房委會) 時刻考慮於轄下新發展項目和建築工程引進節能措施。於 2006 年，我們在藍田第七及第八期重建項目的設計中引入太陽能發電系統，以探討樓宇裝置設備採用環保設計的可行性。建議的太陽能發電系統正進行安裝工程，並會於 2009 年年初竣工。此外我們亦推行監察計劃，評估這類再生能源電力系統的運作效能和節能表現。

年內，我們於油麗邨進行了一項試驗性研究，以探討升降機運作時能否節省能源。這項研究包括調校及優化升降機的對重裝置設定，以及監察可節省的能源量。



太陽能發電街燈

房委會均會就轄下各類發展項目的設計，採用「香港建築環境評估法」作為評審能源效益的管理工具。此外，為確保樓宇設計充分考慮節能因素，所有發展項目均符合「建築物能源效益標準及守則」。



香港能源效益獎頒獎典禮

為表揚房委會在住宅樓宇促進能源效益所作出的努力，我們轄下 24 個屋邨參加由機電工程署舉辦的第二屆「香港能源效益獎」。今年，牛頭角邨及秀茂坪邨均奪得銅獎，而石蔭邨及天恆邨則榮獲優異獎。

2007 年年初，我們在何文田邨進行照明裝置節能試驗計劃，初步試驗結果顯示，各住宅大廈的公眾地方每月可節省約 11% 能源。房委會亦已將照明裝置節能試驗計劃擴展到另外 10 個屋邨，以便進一步驗證和評估節能措施的成效。

注：

1. 香港因發電供應用戶而排放的溫室氣體，是按照預設排放系數 0.7 千克/千瓦小時計算 (資料來源：香港建築物 (商業、住宅或公共用途) 的溫室氣體排放及減除的審計和報告指引)

2. 二氧化碳排放是根據溫室氣體議定書倡議行動所編訂的車輛燃燒二氧化碳排放量計算工具版本 1.3 而計算。假設房委會車隊只耗用汽油，二氧化碳排放量 = 千兆焦耳能源

(按升計汽油用量 x 0.0344 千兆焦耳/單位) x 排放系數 (69.250 公斤二氧化碳/千兆焦耳)



用水

房屋委員會 (房委會) 向來對公共屋邨 (公屋) 提供安全可靠的供水系統，非常重視。為了達致這項工作目標，我們努力不懈克服這項挑戰，確保住戶時刻享有優質的供水服務。

在 2007/08 年度，我們推行多項措施，以便在用水方面更講求效益和符合環保原則。

房委會每年均訂下節約用水目標，並透過不同的措施，持續減低耗水量和改善水質。

| 2007/08 年度節約用水目標 | 進度 |
|--|------|
| 在新屋邨推行試驗計劃 (亦即在石籬邨第 10 期推行試驗計劃並檢討成效)，以減低沖廁水用量。 | 已達標 |
| 安裝自動關閉式水龍頭，推行更換水管計劃，以便盡量減少水管爆裂及滲漏，並研究可否利用雨水澆灌植物及進行一般清潔工作，以減少公共屋邨內房委會裝置設施的食水用量。 | 已達標 |
| 採取適當的節約用水措施，繼續減低房委會總部的用水量。 | 未達標* |

* 2007/08 年度房委會總部的用水量 (即 15 285 立方米) 比 2006/07 年度的用水量 (15 618 立方米) 下降 2.1%，但與 2007/08 年度所定的目標 (即 15 000 立方米) 比較，則高出 1.9%。

減少沖廁用水

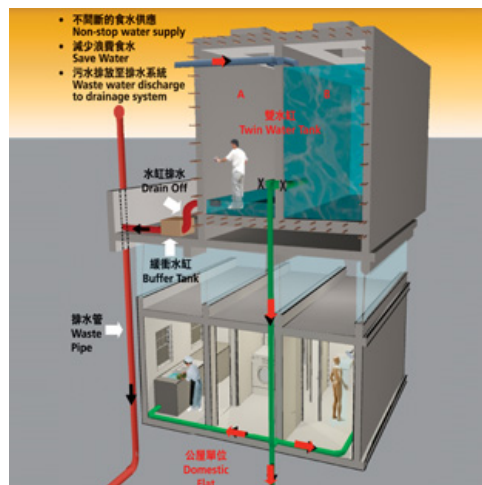
自 2003 年起，我們在房委會總辦事處的洗手間安裝雙沖式沖廁水箱，以測試這類裝置的節約用水效能、耐用度及維修要求。

由於試驗結果令人滿意，我們擴大這項環保措施的規模，以試驗形式在石籬邨第 10 期安裝雙沖式沖廁水箱。

雙水缸裝置

我們計劃在 2009 年年中以後竣工的所有新建公屋大廈裝設雙水缸，務求為租戶提供不間斷的食水供應。雙水缸的優點是其中一個水缸進行清潔或維修時，另一個水缸也可以繼續使用。這種創新設計不但可在維修或清潔水缸時減少浪費食水，還可令大廈的天台結構更持久耐用。

為了減少公共屋邨的食水用量，房委會已為多種公屋設施安裝自動關閉式水龍頭。為了進一步善用食水，我們在 2006/07 年度推行一項為期三年的水管更換計劃，務求盡量減少水管爆裂及滲漏。在 2007/08 年度，我們共節約 1.6% 用水量，完全達到所定的成效目標。



雙水缸簡圖



物料的使用及有害物料的管制

去年，我們訂定以下有關使用物料及管制有害物料的目標。

2007/08 年度物料使用及有害物料的管制目標

於公共屋邨採用軟木門

進度

已達標

拆除現有房委會管理物業剩餘的含石棉物料

未達標*

* 請參閱「石棉拆除計劃」

年內並無發生任何重大化學品洩漏事件。

公共屋邨採用軟木門

在 2007/08 年度，我們在東區海底隧道旁地盤第 4 期（下稱「東隧 4 期」）新建公屋試驗採用軟木門，木材來自林業管理局認證的可持續管理樹林。東隧 4 期工程項目小組現正評估採用軟木門的成效，以及採用林業管理局認可產品的品質保證和溯源問題。

我們鼓勵和協助承建商採用可重複使用的金屬圍板、金屬模

板及預製建築組件。估計房委會的建造工程減少使用 16 640 公噸木材。

我們的建築地盤已開始以煤灰代替部份水泥，估計 2007/08 年度因改用煤灰而節省的水泥達 12 800 公噸。

石棉拆除計劃

在 2007/08 年度，我們透過在屋邨重建計劃及石棉拆除工程中推行的石棉拆除計劃，拆除現有在房委會轄下物業剩餘的含石棉物料。年內的石棉拆除率為 2.2%，未達到 3.4% 的目標，主要是由於黃竹坑邨第 2 及 3 期重建計劃的拆除工程延期招標。



安裝在公共屋邨的軟木門



社會工作成效

- [安全工作成效](#)
- [保障工人的工資與權益](#)
- [可持續發展的居住環境](#)
- [健康和衛生](#)
- [員工發展與參與](#)

房屋委員會 (房委會) 作為一間肩負社會責任的公共機構，一直全力保障僱員、業務伙伴和租戶的福利。多年來，房委會多管齊下，務求在多方面取得成績，包括倡導業務相關者培養安全文化、維修及更完善管理現有公營房屋、保障工人工資、創建可持續發展生活環境和鼓勵職員發展技能自我增值。

我們欣然匯報房屋署連續第三年獲得由香港社會服務聯會頒發的「同心展關懷」標誌，以嘉許我們的良好企業公民精神及對社會的關懷精神。我們今後會繼續努力，為社會謀福祉。

過去一年，我們嚴格遵守所有相關社會法例，但年來共有五宗涉及承建商營運活動滋生蚊蟲檢控和定罪個案。

安全工作成效

2007 年，房委會欣然錄得零宗致命工傷和零宗職業病，工傷個案則有 40 宗。我們每千人計算的僱員工傷率為 4.6 宗，遠低於香港所有經濟活動每千名僱員 16.9 的工傷率。

| 2007/08年度安全工作的目標 | 進度 |
|---|-----|
| 繼續加強監管意外率偏高的承建商。 | 已達標 |
| 加強「安全、環保及衛生支付計劃」，推出更多與表現掛鈎的獎賞措施，促進工地安全。 | 已達標 |
| 加強監控地盤高風險工作。 | 已達標 |
| 繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會，讓承建商和工程小組參與。 | 已達標 |
| 繼續與各業務相關者合作，參與全港安全運動和宣傳活動。 | 已達標 |
| 針對有潛在健康和安全的辦公室運作，改善安全水平。 | 已達標 |
| 繼續為員工提供安全培訓。 | 已達標 |
| 發出工地安全手冊及指引。 | 已達標 |
| 將每千名建築工人的意外事故比率控制在 25 宗以下。 | 已達標 |

建築地盤安全成效

作為香港最大的房屋發展機構之一，我們推動轄下工作場達到卓越的安全水平，不遺餘力。對於在前線為公眾提供產品與服務的職員和業務伙伴，我們充分關顧。我們早於 2000 年擬定「地盤安全策略」，內容涵蓋五大範疇 40 項措施：

1. 意外分析
2. 招標及合約
3. 賞罰制度
4. 與地盤相關的安全文化和安全系統
5. 機構的安全文化和安全系統

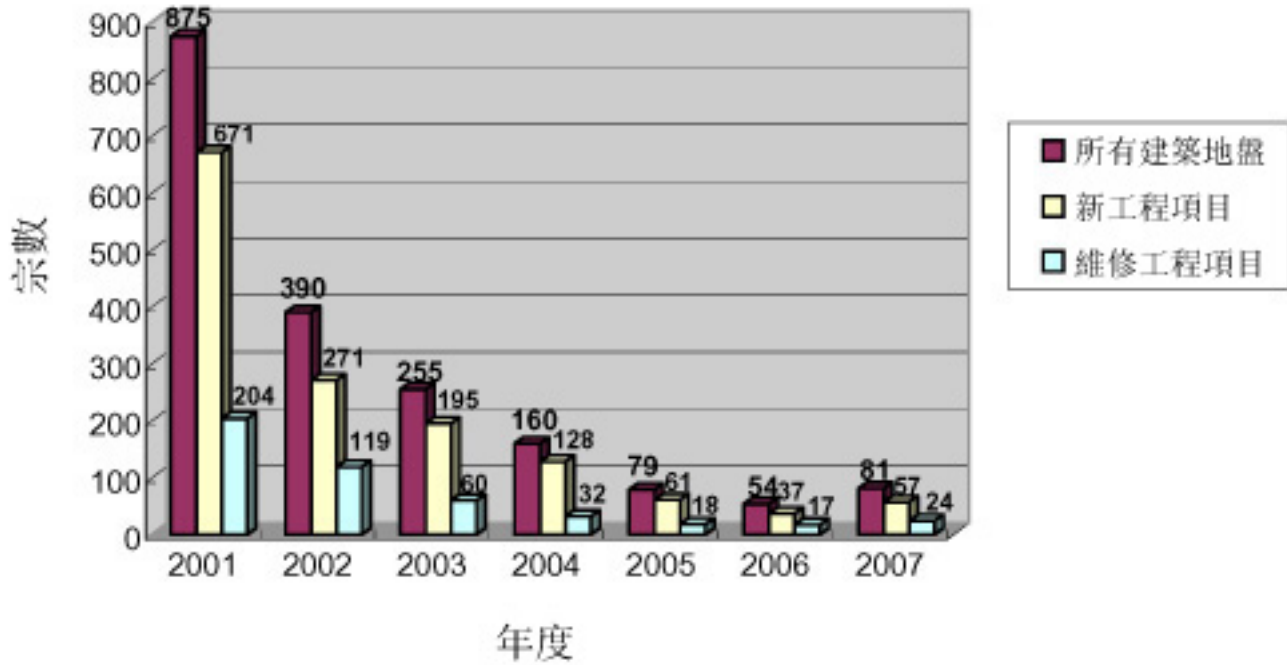
房屋建設要臻達可持續發展的理想，決不能允許建築地盤出現粗製濫造的作業模式或忽視安全。正因如此，我們規定承建商在遵守合約規定和法定要求的同時，亦鼓勵透過我們的「安全、環保及衛生支付計劃」採取安全措施。在這套計劃下，承建商可報銷因實施健康、安全及環保作業模式的支出，每項工程的所有安全項目平均資助總額約為合約造價的 1%，最終金額視乎新工程合約的規模而定。2007/08 年度，我們透過本計劃向各類新工程合約及大廈維修工程與屋宇裝備工程合約支付的款項總額分別為 28 500 000 港元及 12 700 000 港元。此外，評估新合約標書時，我們亦會考慮承建商過往涉及的嚴重或致命意外紀錄，安全紀錄欠佳的承建商中標機會相對較低。這項安排有助推動承建商改善安全表現。

安全工作成效分析

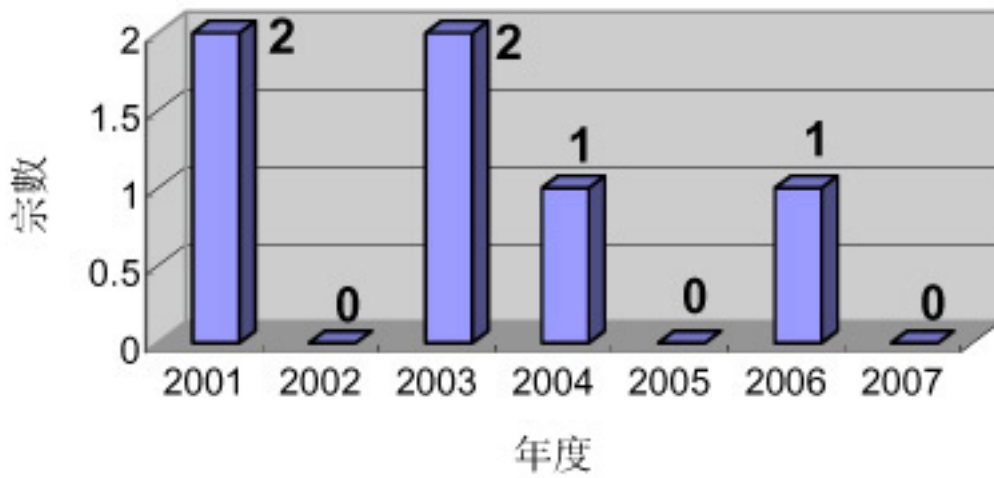
根據政府數據，2007 年建造業共有 3 135 宗職業工傷個案，當中 37 宗屬致命意外。我們相信只要採取簡單的預防措施或實施完善的作業程序，大部分意外均可避免。

一直以來，我們致力向工程承建商推廣建築安全，這方面的工作成效甚為理想：2007 年我們錄得零宗致命意外，意外率亦穩步改善，從 2001 年每千名工人計 55.8 宗大幅下降至 2007 年的 11.9 宗，而且水平遠低於全年目標的每千人 25 宗意外。此外，上述數字亦遠勝於業界整體工傷率。本港建造業的平均數字 2001 年為每千人 115 宗意外，2007 年則為 60.6 宗。

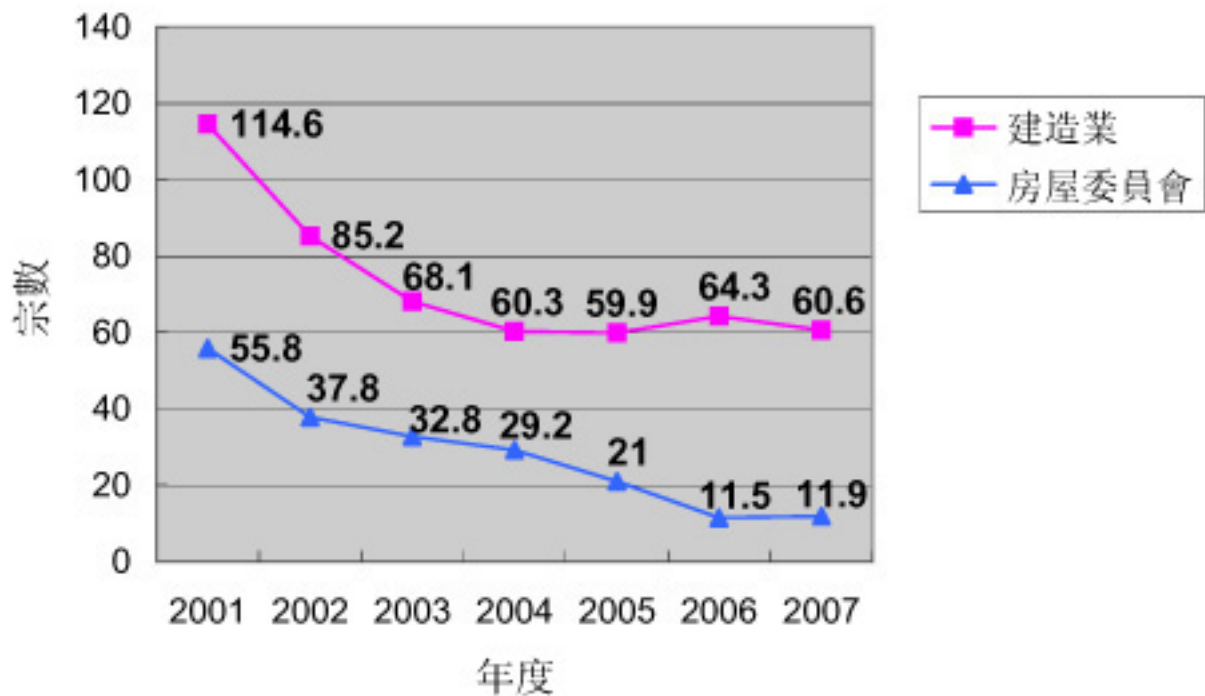
房委會建築地盤的意外事故



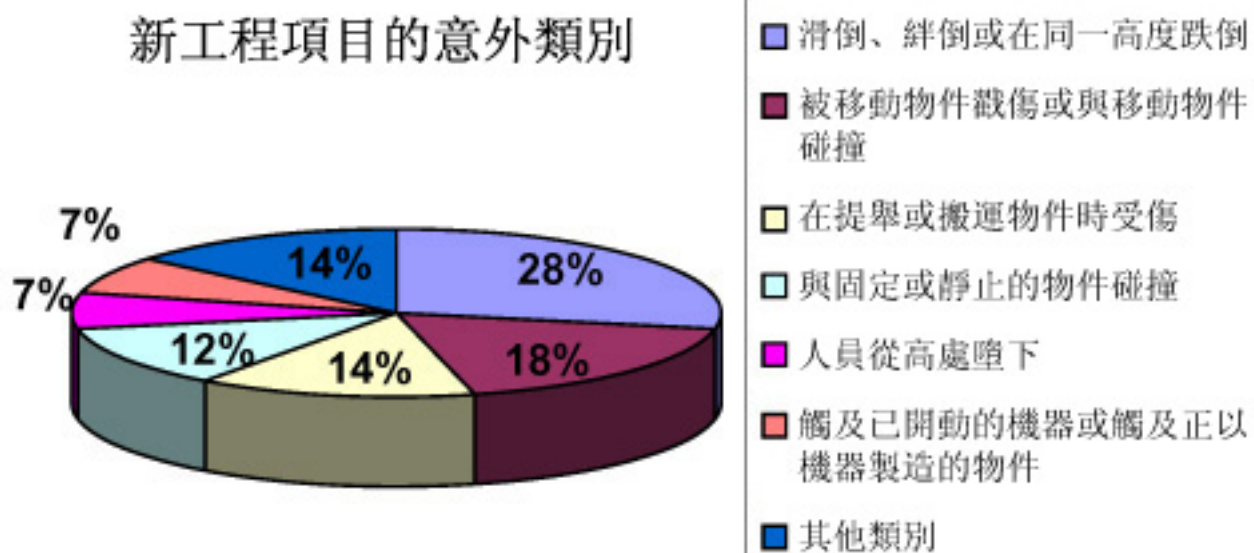
致命意外

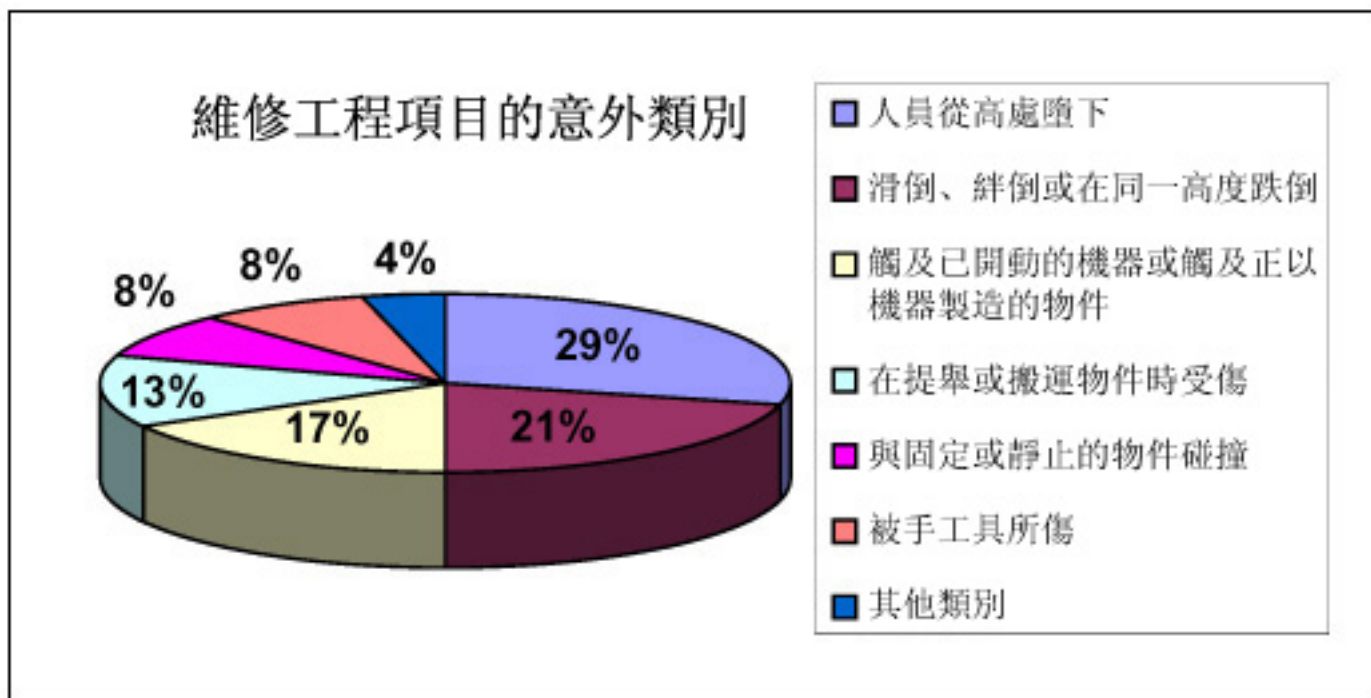


新工程項目每千工人意外率 與本港建造業平均意外率的比較



新工程項目的意外類別





招標與合約

房委會時刻提醒承建商注重工作安全。我們的安全政策已納入一般指引，並廣泛派發予所有已登記的承建商。為確保承建商會由上而下地嚴守工作安全指引，我們特別在新工程項目及維修工程的招標書加入多項防範措施，藉此加強風險管理和提昇前線人員的能力。這些措施包括將 OSHAS 18001 職業健康及安全管理系统列為承建商的登記要求，這適用於「建築工程承建商(新工程項目)」、「打樁工程承建商」及屬於優質維修工程承建商的「建築(維修工程)承建商」，以及標明曾發生嚴重事件的承建商，例如涉及致命意外或發生嚴重失當行為的承建商，須進行嚴格檢討。

承建商表現評分制

我們採用多年的承建商表現評分制，有效監察和衡量建築及打樁工程承建商的表現，成效有目共睹。於 2007 年年底，不同承建商於表現評分制下的平均得分相對 2002 年年底的數字均有所提高：

| 承建商類別 | 承建商表現評分制平均得分升幅 (與 2002 年年底數字比較) |
|------------|------------------------------------|
| 建築工程 | 3.1% |
| 電業 | 15.1% |
| 消防裝置及水泵 | 16.3% |
| 升降機及自動扶手電梯 | 3.6% |

鑑於本制度深具成效和裨益，我們計劃在今年稍後嘗試將此計劃擴展至拆卸工程及花木種植工程承建商。

安全稽核制度

為提高工作場所的安全標準，我們定期監察和檢討承建商的表現。除了實施承建商表現評分制，我們還持續推行房委會的安全稽核制度 (HASAS)，每季由獨立的認可安全審核員查核承建商的安全表現。這類稽核可全面反映承建商的安全作業水平，有助其後評估他們的安全表現。任何承建商的安全稽核得分低於 70%，房委會便會發出警告，甚至暫時撤銷其投標資格。於 2007/08 年度，我們合共為 40 份建築、打樁、拆卸及土木工程合約進行安全稽核，全年地盤安全稽核的總開支約 3 900 000 港元。

2007 年，我們進一步改善安全稽核制度，包括：

- 提高地盤安全管理系統成效所佔的稽核得分比重；
- 將安全稽核制度的涵蓋範圍擴展至屋宇裝備工程指定分判合約；
- 將安全稽核制度的表現與「安全、環保及衛生支付計劃」掛鉤，根據安全稽核的得分級別決定支付的款額；及
- 着重針對高風險或意外率高的工作。

倡導安全文化

年內，房委會繼續與業務相關者締建伙伴關係，以及參加各類全港安全推廣活動，從而增強安全意識和推廣地盤安全。我們欣然匯報，房委會的承建商表現傑出，在多個全港安全推廣活動中獲得嘉許。

此外，我們與建造業議會屬下的工地安全委員會緊密合作，攜手推行安全措施。年內，我們向所有工程承建商和物業管理服務供應商派發多份建造業議會工地安全委員會印製的安全指引(例如塔式起重機安全指引、建築地盤車輛及流動機械安全指引和在炎熱天氣下工作的工地安全指引)。

為提高業務相關者的安全意識及推廣安全文化，我們與職業安全健康局合作，聯合召集業界簽署「攜手共建安全文化」安全約章。安全約章於 2007 年 7 月舉辦的「工程和物業管理安全約章簽署暨安全研討會」正式生效，研討會吸引逾 800 名承建商代表參加，踴躍學習業界的最佳作業模式。



保障工人的工資與權益

承建商工人工資保障

為保障建築及拆卸工程承建商的前線工人免受拖欠工資之苦，我們推出多項措施確保和監察承建商支付工資。2007 年 6 月，我們擴大多項措施的範圍，包括聘請勞資關係主任及推行來索即付保證書計劃等，以涵蓋所有地基工程承建商，促使他們按時支付工資。截至 2008 年 3 月底，共有 29 份新工程合約加入這些新措施，為 15 179 名工人帶來工資保障。為精簡支發工資的程序，現時愈來愈多承建商工人以銀行直接自動轉賬方式收取工資。

保障非技術工人的權益

房委會悉力防止承建商觸犯《僱傭條例》及違反合約規定，當中尤以保障非技術工人的權益為要。為打擊這類違例行為，我們現已實施記分機制。承建商觸犯相關規定會接獲失責通知書並被記分。我們在招標程序中會考慮投標者的總記分，因此承建商被記分會影響其日後投標。

此外，我們亦透過房委會中央巡查隊積極進行監察。於 2007/08 年度，中央巡查隊共查閱 27 個屋邨共 42 份清潔及保安服務合約所涉的 1 421 份員工僱傭記錄，並約見 1 202 名非技術工人。與此同時，我們亦利用資訊單張、熱線、面談、研討會及簡報會教育非技術工人，向他們講解受僱的相關權益。

2008 年 3 月，我們推出電子樣貌識別系統，取代承建商原有的人手簽簿考勤制度，從而提升合約管理質素。此全新的電子系統可識別工人的面部特徵，目前已開始應用於擷取不同屋邨管理處的清潔工人及保安護衛員值勤記錄，保障工人免被剝削，並防止出現任何違規或違例情況。



可持續發展的居住環境

創造舒適關懷的環境，讓居民樂享美滿生活，與家人及環境和諧共處，是房委會一貫的承諾。我們持續改善公共屋邨的管理和質素，並在不同屋邨貫徹採取「通用設計」，以及在社區推廣「居家安老」文化。

| 2007/08 年度社會工作的目標 | 進度 |
|----------------------------------|-----|
| 繼續在所有公共屋邨及工廠實施「扣分制」，藉此改善居住和工廠環境。 | 已達標 |

促進家庭守望相助

房委會轄下公共屋邨的居民當中，約有 411 300 名 60 歲或以上的長者。為推廣家庭作為核心的社會價值觀，實踐「居家安老」概念，我們於 2007 年 10 月推出連串公共屋邨編配與管理措施，以及鼓勵年青家庭成員與年長親屬同住或遷往鄰近單位以便照顧。截至 2008 年 3 月底，公屋輪候冊約有 1 600 個家庭受惠於「天倫樂公共房屋住屋」計劃獲提前進入配屋階段。另有 800 名長者租戶透過「天倫樂加戶政策」將成年子女及其家屬加入戶籍，令 1 152 名市民受惠。此外，年內共有 210 名來自 136 個家庭的市民透過「天倫樂合併戶籍計劃」合併戶籍，以安排家中長者與子女同住，從而維繫家庭倫理及互助關係。在「天倫樂調遷計劃」下，則共有 170 個公屋租戶被調遷至父母 / 子女住所附近居住。

照顧長者

2008 年 1 月，我們與寰宇希望協辦「長者希望日」，加強宣傳「居家安老」概念，另配合「長者康健在屋邨」計劃，在各屋邨舉行巡迴教育講座，以及安排義工探訪長者租戶和進行安全評估，使長者擁有更安全的居住環境，同時預防長者在家中跌倒。連串安排對行動不便的年長租戶大有裨益，避免他們成為「隱蔽長者」。



長者希望日 2008

和諧生活

年內，為慶祝香港特別行政區成立十周年，房委會籌辦了三項以建立「和諧家庭、融睦社區」為主旨的活動。

鑑於天水圍近來的社會問題，我們舉辦「慶回歸 — 十載情繫天水圍」活動，在社區宣揚和諧合作的訊息。我們編排了連串節目，包括攝影比賽和一幅由大眾以手指點畫的 250 平方呎大型圖畫，邀請居民、學校、區議會和非政府組織參與。房委會還與社工合作，向居民講解天水圍的自然環境、社區面貌和現有的支援服務，此外並設立熱線，方便租戶查詢資料和徵詢意見。



「慶回歸 — 十載情繫天水圍」活動眾人以手指點畫圖畫

除上述活動外，房委會還為房屋資訊台製作了八齣影片，在社區推廣和諧關係。影片分別訪問多名社工及來自非政府組織的專業人士，向觀眾提供如何避免與家人發生磨擦的實用貼士及意見。

無障礙通道的通用設計

我們早於 1998 年開始將無障礙通道的原則納入屋邨設計，照顧行動不便的租戶。我們更在現有屋邨應用這套概念，由 2001 年至今已改善約 200 個屋邨的通道設施，並採納專業意見為個別傷殘人士進行家居改動工程。

為迎合租戶的多元化需要，房委會於 2002 年在轄下所有住宅單位及公共地方全面採用通用設計，例如無障礙通道、「居家安老」及便利傷殘和視障租戶的設計。提供的設施包括斜坡及無障礙通道、凹凸紋引路徑、視聽資訊、家居安全設備及特別設計的兒童遊樂設施。房委會亦已於 2006 年初開始為現有屋邨的視障居民進行改善工程。

2007 年，石硤尾邨第一期全面採用「通用設計」概念，為「居家安老」奠定重要里程碑之餘，也讓有不同需要的租戶和諧共融，一同在社區生活。我們在邨內安裝了首個視障人士凸字地圖，同時設計適合不同年齡兒童的遊樂設施，也充分照顧行動不便兒童的需要。為

慶祝全面落實「通用設計」概念，以及教育公眾體諒殘疾人士的需要和突顯「和諧共融」的好處，屋邨特別舉辦嘉年華會，吸引 700 多人參加。



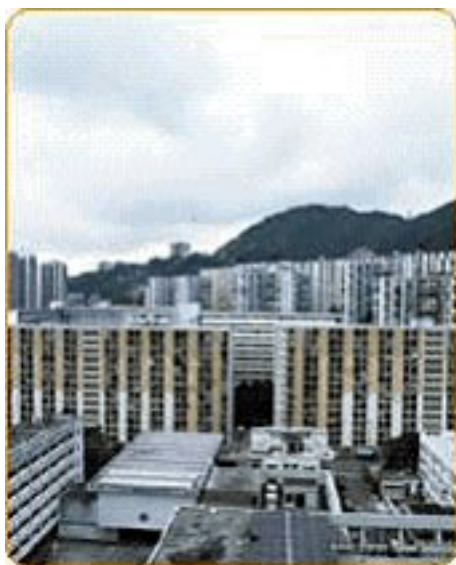
視障人士凹凸紋引路徑及多能感應地圖 - 石硤尾邨

便利的付款方法

為方便公屋租戶交租，我們已增闢櫃台收租途徑，提供更快捷的租金繳付方法。公屋租戶除可在便利店交租外，亦可在全港 50 多間港鐵客戶服務中心繳費。

清拆重建舊公屋大廈 締造更美好居住環境

我們最初於 1988 年落實「整體重建計劃」，目標是清拆全港 566 幢舊公屋大廈。截至 2008 年 3 月底，我們已清拆 559 幢舊公屋大廈，達標率為 98.8%，其餘七幢、共提供 5 405 個單位的牛頭角下邨舊公屋大廈，其清拆工程則預計於 2009 年年中完成。



由於修葺蘇屋邨及東頭邨第 22 座不符合成本效益，我們計劃清拆有關大廈。蘇屋邨暫定於 2008/09 年度及 2011/12 年度分兩階段調遷受影響居民，而東頭邨第 22 座將於 2012 年清拆。

2007/08 年度，房委會協助地政總署及屋宇署安置共 400 個家庭。這些家庭是 100 次寮屋清拆行動和 300 幢唐樓違例天台僭建物清拆行動中的受影響住戶。展望未來，我們將繼續支援其他政府部門，同心協力在香港推廣可持續發展房屋。

不斷改善公共屋邨

我們致力優化租戶的生活質素，所以不斷尋求機會，在公共屋邨增設更現代化、更完善的設施。2007/08 年度，我們繼續改善轄下公共屋邨的設施。最近期的改善工程包括改良公共天線系統以配合推行數碼電視廣播，以及提供免費公眾 Wi Fi 無線上網服務。



我們持續推行的工作

回顧 2007/08 年度，我們在全港公共屋邨進行的改善工程摘要如下：

- 供水系統
 - 翻新 11 個屋邨共 27 個泵房，迄今已翻新 305 個泵房
 - 更換 77 個鑄鐵水泵，改用更耐用的不銹鋼水泵
 - 更換 18 個高速水泵，改用低速低噪音水泵
- 電梯改良計劃
 - 完成大興邨 24 部電梯的改良和更新工程
 - 正更換石硤尾邨、禾輦邨、長青邨及大興邨共 61 部電梯
 - 配合低層住宅大廈安裝電梯的可行性研究，在大興邨興偉樓加裝兩部電梯
- 住宅單位電線重鋪計劃
 - 完成 12 833 個單位的電線重鋪工程，超出原訂目標
 - 同時改良電插座電線
 - 完成本計劃下八項工程，其餘五項將於 2008/09 年度完成



重鋪住宅單位內的電線

- 渠務大使計劃
 - 第十輪室外排水管檢驗工程已於 2007 年 4 月展開
 - 計劃推行以來，共檢驗了 1 031 幢大廈，並修理其中 204 幢大廈的排水管

新推出的現代化服務

- 提升公共天線系統
 - 2007年9月開始改良房委會轄下屋邨的公共天線系統，為推行數碼電視廣播作好準備，讓租戶能接收高清電視廣播
 - 截至 2008 年年初，已改良了香港、九龍及沙田部分地區共 68 個屋邨的系統
 - 其餘屋邨的系統升級工程將於 2008 年 8 月完成，以配合第二階段數碼電視廣播的推行
- 免費 Wi Fi 無線上網服務
 - 2008 年 1 月開始在 120 個公共屋邨設立約 1 000 個公用接駁點和上網熱點，提供免費無線上網服務
 - 由2008 年 8 月起，另一個服務供應商會為 45 個屋邨提供免費 Wi Fi 無線上網服務



免費Wi Fi無線寬頻上網服務

管理服務承辦商

我們對物業管理服務公司要求很嚴格，務求選聘有能力和表現良好的公司管理公共屋邨，確保租戶享有優質的居住環境。因此，我們改良了物業管理服務公司的招標評選程序，提高物業管理服務公司的過往表現所佔的評分比重，由以往的 36% 增至 50%。新評分機制於 2007 年 6 月生效，目的是評選物業管理服務公司時，平衡財政與服務質素。

公共屋邨物業管理

我們於 2003 年 8 月開始實施屋邨管理扣分制，以確保租戶的行為考慮他人，顧及公德。本制度主要是促進環境衛生和改善公共屋邨管理，最終為租戶建立可持續且健康怡人的居住環境。

根據扣分制，租戶每作出不當行為便會被扣分，如兩年內扣滿 16 分或以上，房屋署便會發出遷出通知書，要求租戶遷出單位。

| 扣除分數 | 截至 2008 年 3 月被扣分的住戶數目 |
|---------|-----------------------|
| < 10 | 2 670 |
| 10 - 15 | 191 |
| > 16 | 14* |
| 總數 | 2 875 |

註：房屋署已發出遷出通知書，並收回 9 個單位。

由 2007 年 10 月起，屋邨管理扣分制亦擴展至混合業權屋邨，包括 39 個「租者置其屋計劃」屋邨及 3 個「可租可買計劃」屋邨。此外，扣分制於 2008 年 1 月 1 日起新增兩項不當行為：「在公眾地方非法賭博」及「把出租單位作非法用途」，違規者會分別被扣五分及七分。

根據「公營房屋住戶綜合統計調查」的結果顯示，屋邨管理扣分制實施後，我們轄下屋邨的清潔和衛生情況顯著改善，租戶整體滿意度亦由 2003 年 52.1% 增至 2007 年 71%。



健康和衛生

一般衛生情況

為保障住戶的健康，在流感高峯期我們均會在公眾地方加強清潔及消毒工作，範圍包括公共設施、遊樂場、幼稚園和長者中心附近。我們於 2003 年 6 月開始在大廈地下升降機大堂設置消毒潔手器，並透過發出定額罰款通知書加強在屋邨檢控隨地吐痰及亂拋垃圾的人士。隨著本港推行控煙政策，現時房委會所有公共屋邨均全面禁煙。



石排灣邨地下升降機大堂設置消毒潔手器

中秋節期間，我們派出由70名房委會職員及 200 名保安護衛員組成的特別巡邏隊巡查公眾地方，打擊「煲蠟」及亂拋垃圾等行為，並針對有關問題在各屋邨舉辦教育活動，加強向公眾宣傳有關訊息。在三天行動中，巡邏隊伍共發出五張定額罰款通知書，另發出超過 700 次口頭警告。

控制蚊患

為防止社區爆發由蚊子傳播的傳染疾病，我們指示清潔承辦商檢查所有衛生黑點和清理所有蚊子可能繁殖滋生的地方。我們的防蚊清潔隊伍每日也巡查及清理集水溝、排水渠及有積水地方等高危地方。為徹底消滅這些地方的蚊子、幼蟲和蚊卵，我們每隔兩星期便噴滅蚊油一次，同時修剪樹木及雜草，另在每月誘蚊產卵器指數高的屋邨，安裝共 240 個捕蚊器。年內我們在25個屋邨舉行巡迴嘉年華，加強宣傳防蚊患訊息，從而提高公眾對這方面的意識。



誘蚊產卵器



清洗屋邨



石油氣捕蚊器



在斜坡噴灑殺蟲劑

商業樓宇管理

房委會於 2006 年 10 月開始在商業及零售設施實施類似公共屋邨管理扣分制的「改善扣分制」，租戶如作出不當行為，會根據行為的嚴重程度被扣分。這個計劃成效頗佳，根據 2007 年「公營房屋住戶綜合統計調查」的結果，約有 77% 受訪者表示此計劃推行後商業及零售設施的清潔衛生情況有所改善，居民可享受更愜意的購物體驗。

我們也推出每季獎勵計劃 — 「最傑出洗手間管理」及「最衛生食肆」等獎項，進一步改善商業及零售設施的清潔情況。



葵涌邨榮獲「最傑出洗手間管理獎」及「最衛生食肆獎」



海麗商場榮獲「最傑出洗手間管理獎」及「最衛生食肆獎」

掃蕩無牌熟食檔

無牌熟食小販活動嚴重影響公共屋邨的衛生環境。2007/08 年度，我們共執行 10 805 次突擊掃蕩，並與食物環境衛生署及警方採取 185 次聯合行動打擊無牌熟食小販，結果拘捕 192 人及檢獲 1 242 件貨物。春節期間，為防非法擺賣活動猖獗，我們特別成立八支共約有 60 人的特別隊伍，分別巡查及掃蕩各屋邨的熟食小販擺賣黑點。截至 2008 年 3 月，共有九個公屋租戶因為這項不當行為被房委會按照屋邨管理扣分制記下七分。

 回上

員工發展與參與

人力資源是我們最大的資產，全賴員工努力我們才可暢順運作。我們竭誠為職員提供發展機會，因此經常籌辦各類培訓課程及經驗分享活動，範圍涵蓋工作技能、專業發展及個人素質等。

| 2007/08 年度員工發展工作目標 | 進度 |
|--|---------|
| 徵詢並分析房委會員工對環保培訓的需要，舉辦研討會和在房委會總辦事處的環保角展出環境資訊，以及在「易學網」提供環保訊息，從而加深員工的環保意識和知識。 | 取得極大進展* |
| 檢討進行內部電話調查的需要，以評估及監察房委會員工的環保意識，並透過培訓及改善溝通政策，提高員工的環保意識。 | 已達標 |

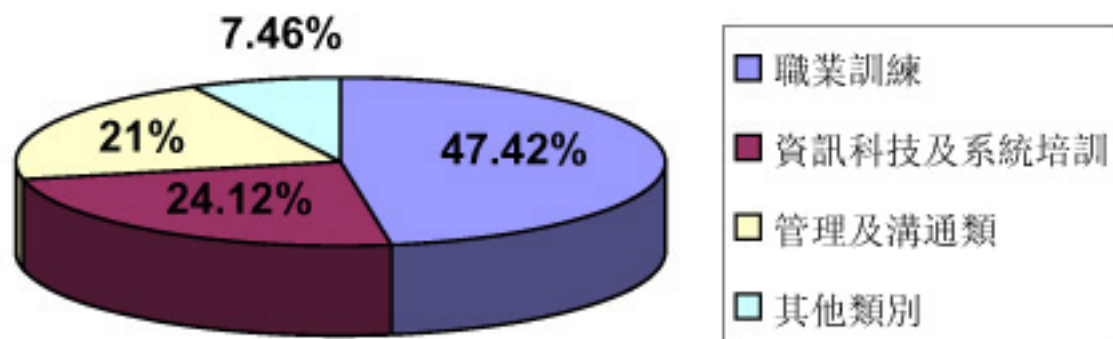
* 我們的目標是舉辦六次研討會和在房委會總辦事處舉辦四次展覽。截至 2008 年 3 月底，我們已舉辦了八次研討會及展出三套展品，第四次展覽受 2006/07 年度可持續發展報告的進度影響，延至 2008 年 5 月舉行。

內部技能發展

我們繼續透過課堂及網上學習系統提供全方位培訓，進修課題涵蓋房委會運作的所有範疇，協助員工掌握最新的實務手法和知識，練就更卓越的監督管理技能。此外，我們亦推出多項贊助計劃，例如「合約員工發展計劃」、「前線員工外界培訓贊助計劃」及「外界管理培訓贊助計劃」，積極鼓勵員工增進技能。

2007/08 年度，我們順應多項企業的措施和員工需要，推出不同種類的培訓課程。每名員工的平均培訓費用為 1 964 港元，超出我們主要成效指標 (KPI) 承諾的 1 800 港元。

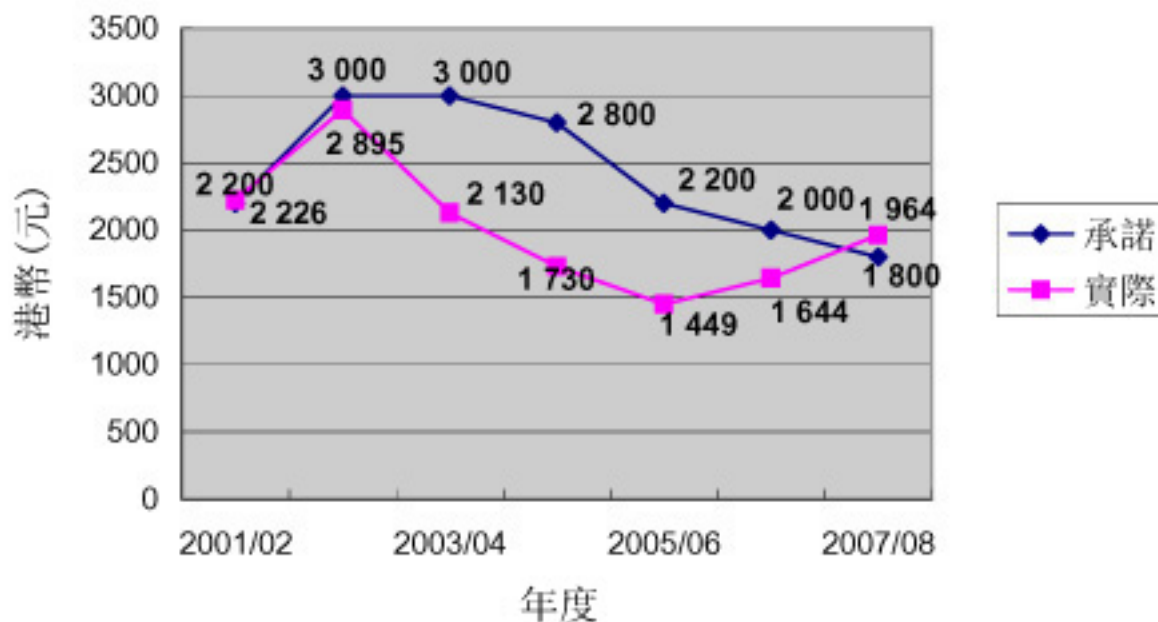
2007/08 年度各類課程的培訓日數分佈圖



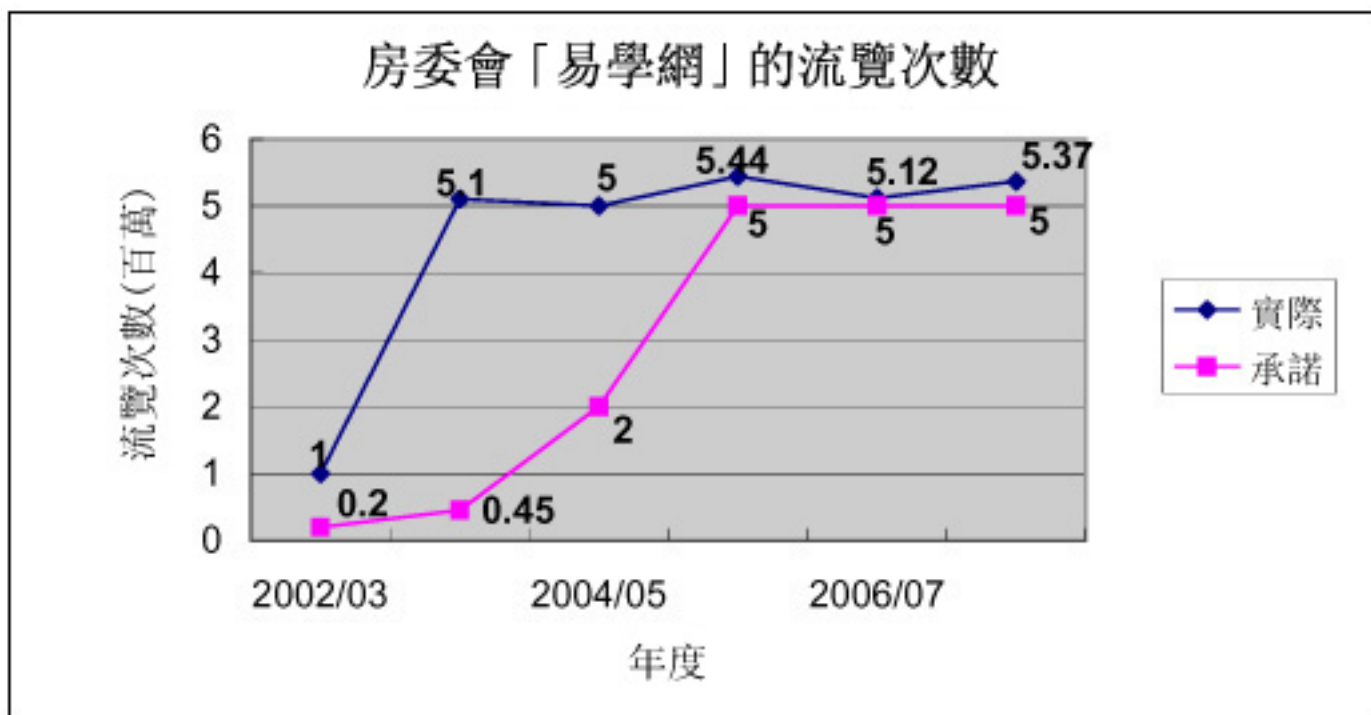
註：

1. 培訓課程性質的分析，是以員工參加課堂培訓的日數為依據，並未計入經網上學習平台及為非房委會員工而提供的培訓日數。
2. 職業訓練指技術及專業培訓課程。
3. 管理及傳訊類別指客戶服務、領導才能、傳媒應對管理、語言課程、人力資源管理等培訓課程。
4. 其他類別包括職員誠信課程、國情研習課程等。

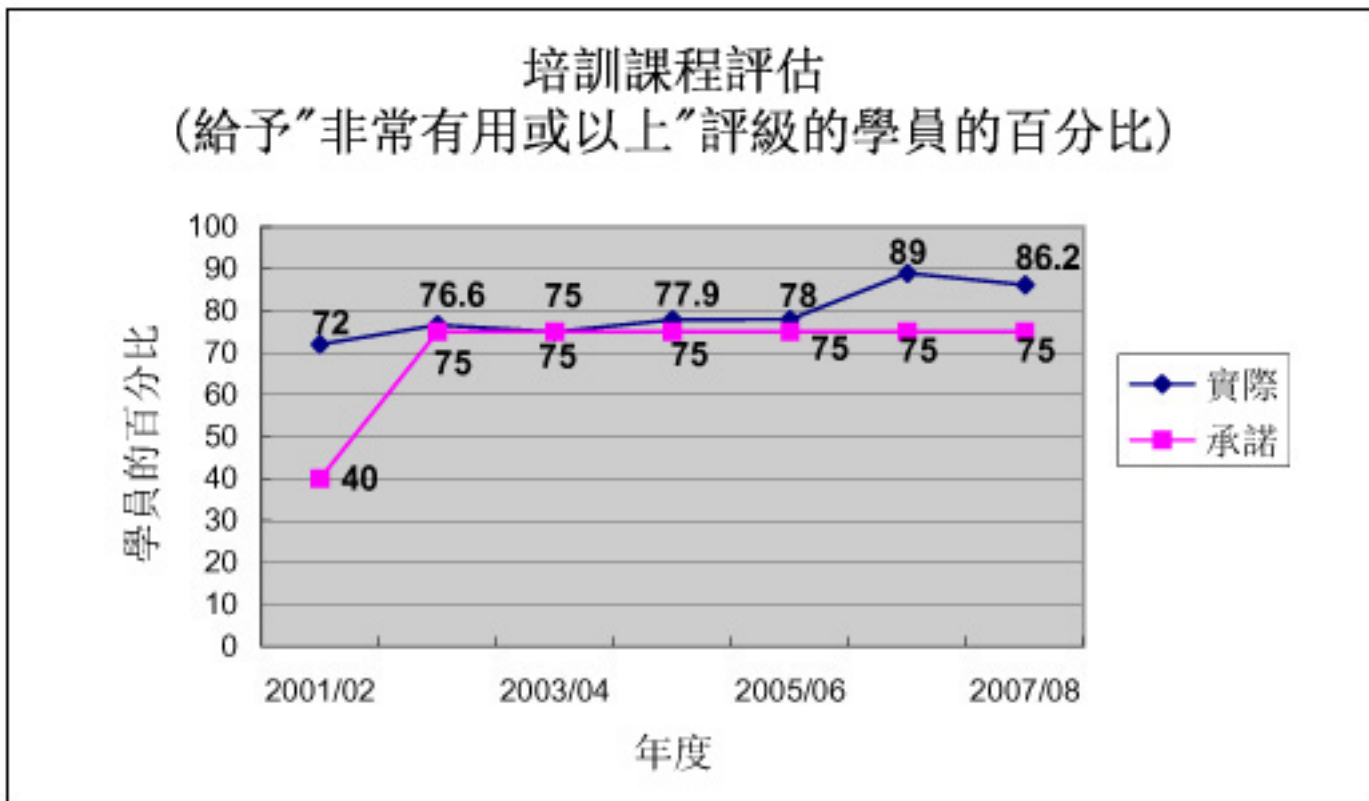
每位在職員工直接培訓費用



我們除舉辦傳統的課堂培訓外，還設立房委會「易學網」網上研習平台，鼓勵員工自學進修。2007/08 年度，「易學網」共錄得 5 370 000 次點擊，超出 5 000 000 次點擊的承諾目標。該網站的使用率持續偏高，顯示員工也認同「易學網」既方便且易用，是汲取與工作相關知識的另一途徑。



為確保培訓資源得以善用，我們必須經常衡量每項資源的成效。去年，我們除如常收集課堂培訓學員的意見外，還開始計量業務伙伴 / 項目贊助機構對度身設計課程的滿意度。結果發現學員對課程及度身設計項目的滿意度有上升趨勢，而且已超逾我們的承諾目標。2007/08 年度，86.2% 使用者對我們的課程及服務給予「非常有用」或以上的評級。



多年來房委會的技能發展計劃為機構措施和不同業務環節提供鞏固的基礎。2008 年年初，我們推出「深化部門基本信念」活動及擴大培訓計劃，務求增進屬下員工的能力和見識。房委會年內舉行和籌辦的全面培訓及推廣活動，主題涵蓋策略、技術與專業知識，以及社會福利。



前保安局局長葉劉淑儀女士為高級職員
主持行政人員講座



員工參加辦公室安全培訓時，正在做壓力舒緩運動



建立團隊精神的培訓活動

加強意識

過去一年，我們為使員工更熟悉企業的基本信念與措施，籌備了多項推廣活動。例如，我們配合「深化部門基本信念」活動設計了一個嶄新的宣傳工作日誌，並在2007年11月至12月舉辦「對聯比賽」，提高員工對房委會基本信念的意識。員工對比賽反應非常熱烈，參賽對聯超過400對。



關懷為本 • 顧客為本 • 創新為本 • 盡心為本
Caring • Customer-focused • Creative • Committed

房屋委員會基本信念標誌

此外，我們亦在機構內部推廣健康知識，保障員工的身心健康。我們提供「樂健坊」網上平台，教導員工如何兼顧工作和健康。另外，我們亦於2007年10月至12月舉行「健康網站提名運動」，喚起員工的健康意識。為進一步推廣健康意識，我們還舉辦健康常識網上問答比賽，收到約9300個正確答案。



「樂健坊」網上平台



健康網站提名運動

員工參與

我們深切明白若要維持身心健康，必須做到工作與生活平衡，因此我們為員工及其家屬安排多種社交及體育活動，包括郊遊、遠足、繽紛墟、美食宴及比賽等，此外還有多種消閑課程供他們選擇，例如爵士舞、瑜珈、太極、社交舞、國畫、健康舞及武術等。年內這些

活動共吸引

7 300 多人參加。

我們希望員工參與機構內部活動之餘，亦積極投身慈善工作，透過種種關懷活動向社會伸出援手，造福人群。年內，房委會的「義工興趣小組」參與下列活動：

- 大欖郊野公園「公務員義工傳愛心」植樹活動
- 在 2008 年香港植樹日攜手種植「奧運林」，紀念中國首次主辦奧運會
- 在長者日探訪居住於黃竹坑邨的長者，派發內有寒衣及食品的禮物包
- 「耆·安居家居維修計劃」為長者髹漆粉飾家居



2008 年香港植樹日攜手種植「奧運林」



經濟工作成效

- [財政成效](#)
- [善用資源](#)
- [公屋租金政策](#)
- [具成本效益的運作](#)

香港約有 28% 的人口居住在房屋委員會 (房委會) 轄下的公共租住房屋 (公屋)，因此我們必須不斷改善公屋單位和服務，確保公帑用得其所，符合公眾的最大利益。我們透過善用物料和採用最先進的建築技術，謀求實而不華而又具成本效益的方案，從而優化品質和提高安全水準，以促進住戶的福祉。

| 2007/08 年度經濟成效目標 | 進度 |
|-----------------------------------|-----|
| 實施新租金調整機制和跟進《公屋租金政策檢討》的結果。 | 已達標 |
| 繼續減低租住公屋的空置率。 | 已達標 |
| 實施租約管制和舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋資源的情況。 | 已達標 |
| 繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加快進行預防性維修、修復和改善工程。 | 已達標 |

財政成效

房屋委員會 (房委會) 在財政上獨立自主，並運用其內部資金維持轄下規模龐大的公營房屋計劃。2007/08 年度的財務報表已載錄於我們的[年報](#)。

房委會的財政成效摘要如下：

2007/08年度綜合盈餘

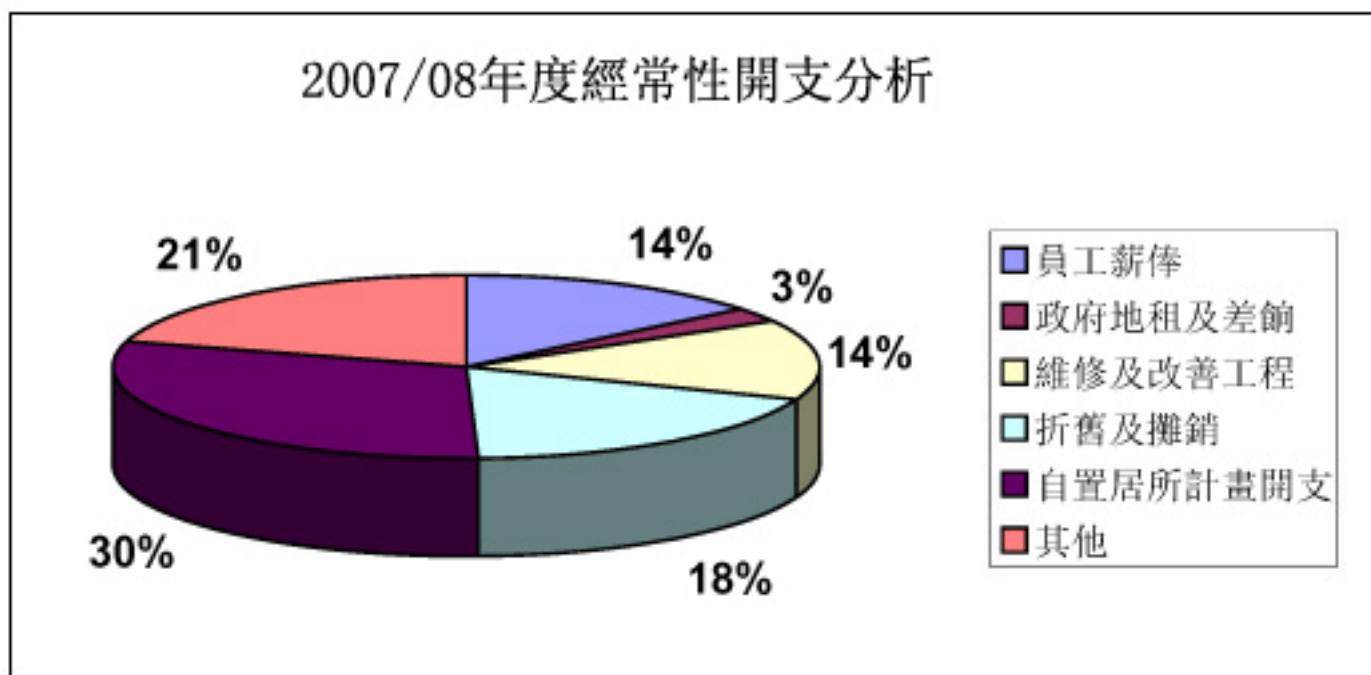
| | 港幣 (百萬元) |
|------------|----------|
| 綜合運作帳目盈餘 | 2 418 |
| 資金管理帳目盈餘 | 939 |
| 代管服務帳目赤字 | (53) |
| 撥付款項前的年內盈餘 | 3 304 |
| 撥付款項： | |
| 政府借貸資本利息 | (70) |
| 應付予政府的紅利 | (217) |
| 撥付款項後的年內盈餘 | 3 017 |

2007/08年度綜合運作帳目盈餘/(赤字)分析

| | 港幣 (百萬元) |
|-----------------------|----------|
| 租住公屋 | (922) |
| 商業樓宇 | 530 |
| 資助自置居所業務 | 2 626 |
| 非運作開支淨額及特殊項目的年內盈餘 | 2 234 |
| 非運作開支淨額 | (414) |
| 特殊項目 | 598 |
| 綜合運作戶口的年內盈餘 | 2 418 |
| 截至2004年度止至2008年度止資本開支 | |

| 項目 | 港幣 (百萬元) | | | | |
|--------|----------|---------|---------|---------|---------|
| | 2003/04 | 2004/05 | 2005/06 | 2006/07 | 2007/08 |
| 建築工程 | 11 062 | 7 228 | 3 467 | 3 634 | 4 950 |
| 改善工程 | 332 | 174 | 214 | 107 | 162 |
| 電腦系統 | 94 | 105 | 84 | 111 | 117 |
| 資本開支總額 | 11 488 | 7 507 | 3 765 | 3 852 | 5 229 |

截至 2008 年 3 月 31 日，房委會可用於投資的資金為 555.47 億港元，較 2007 年 3 月 31 日增加 30.92 億港元。



▲回上

公屋租金政策

以收入為基礎的租金調整機制

《2007年房屋(修訂)條例》於2008年1月1日實施，為公共屋邨提供一個更為靈活的租金調整機制，讓當局能根據租戶家庭的收入調整租金。租金調整機制已訂於2010年進行第一次檢討，其後將每兩年檢討一次。為使新的租金調整機制有效運作，房委會由2007年8月起調低公屋租金11.6%，以便提供一個適當的起點。

援助財政有困難的家庭

我們於1992年推出租金援助計劃(租援)，以暫時寬減25%或50%租金的方式，援助在經濟上有不同程度困難的租戶。自2007年8月1日起，房委會進一步放寬申請資格，調低租金與入息比例並提高入息限額，讓更多有真正經濟困難的租戶得到援助。



善用資源

公共租住房屋

我們的首要職責是為未能負擔私人出租樓宇的市民提供公共租住房屋(公屋)單位。年內，房屋委員會(房委會)每月平均接獲2 100份在公屋輪候冊登記的新申請，一般申請人和單身長者申請人的輪候時間分別為1.9及1.1年。

2007/08年度，我們共分配13 000個公屋單位予輪候冊申請人。

| | 平均輪候租住公屋的時間 | |
|--------|-------------|---------|
| | 一般申請人 | 單身長者申請人 |
| 我們的承諾 | 3年 | 2年 |
| 實際輪候時間 | 1.9年 | 1.1年 |

打擊濫用公屋

「善用公屋資源分組」的職責是防範香港珍貴的房屋資源被濫用。在2007/08年度，「善用公屋資源分組」共調查約7 400宗懷疑濫用公屋個案，並查核約4 800宗個案以釐定有關家庭是否符合資助房屋的資格。由於該分組在收回被濫用公屋單位所作的努力，加上部分住戶自動交出的單位和每年新建約15 000個單位，我們每年約有27 400個單位可供編配予有需要的市民。此外，透過短片廣播，屋邨管理諮詢委員會及住戶能得悉我們在打擊濫用公屋方面作出的努力，讓他們更透徹了解政府的房屋政策。

打擊欠租情況

我們推出多項措施防止及打擊公屋和商業樓宇租戶拖欠租金的情況。我們特設電話查詢熱線「查租易」，租戶可查詢過去6個月的租金繳交記錄。另外，我們亦推出「繳租溫馨提示」服務，利用短訊或錄音訊息提醒租戶繳交尚欠租金。此外，自2007年6月1日起，領取綜合社會保障援助金的公屋住戶，其租金津貼可直接由社會福利署轉帳予房委會。以上各項措施實行後，有效將公屋住戶拖欠租金的比率由前幾年的5至6%下降至本年度的3.5%。

針對商業樓宇租戶欠租的情況，我們亦已實施不同的預防措施，包括鼓勵租戶採用自動轉帳方式支付租金、不再接受曾因欠租被終止租約的租戶日後申請承租房委會轄下的商業單位，以及把欠繳房委會租金及其他款項的利息調整至每月2厘。為了進一步完善收取租金的程序，我們現正開發可打印繳款通知書及輔助網上更新交租記錄的電腦系統。

剩餘居者有其屋計劃單位

鑒於本港房屋政策重新定位，房委會於2003年停建和停售居者有其屋計劃(居屋)單位，因此現時約有16 600個剩餘居屋單位，為充分利用房屋資源，我們訂立計劃，於2007至2009年期間每年分兩期出售所有剩餘居屋單位。

| 期數 | 開售日期 | 發售的剩餘居屋單位數目 | 售出居屋單位數目 | 售出居屋單位百分率 |
|-----|---------|-------------|----------|-----------|
| 第1期 | 2007年1月 | 3 056 | 3 052 | 99.87% |
| 第2期 | 2007年8月 | 3 255 | 3 255 | 100% |

以上兩期售樓工作完成後，合共售出6 307個剩餘居屋單位。第三期的3 052個居屋單位亦於2008年2月底開始推售。為了鼓勵合資格的買家購買剩餘居屋單位，首三期的單位售價已訂為市值的70%。



居者有其屋計劃單位 - 黃大仙嘉峰臺

減少空置率

我們在2007年7月第12輪特快公屋編配計劃中，推出嶄新的出租策略。在新措施下，合資格公屋申請人如在第一輪自選單位程序中未能選到單位，可有第二次機會自選單位。新措施推出9個月以來，共有2 900名申請人獲編配公屋單位。

為了進一步減低公共屋邨的空置率，自2007年9月1日起，租戶如願意入住長期空置的單位，可獲寬減租金。租戶入住空置12至24個月或逾24個月的單位，可獲減租50%，分別為期

8個月或12個月。截至2008年3月底，我們透過這項措施成功租出2400個長期空置的單位。

除善用公屋資源外，我們亦推行各類措施提高商業樓宇的使用率。這些措施包括：

| 地點 | 措施 | 現況 |
|--------|-----------------------------|----------|
| 天恆邨停車場 | 將五樓改建為創作媒體工作坊 | 已竣工 |
| | 翻新一樓、二樓及五樓，開設電話投注中心暨義工及培訓中心 | 在建中 |
| 南山邨停車場 | 將停車場改建為藝術設施 | 正與相關各方磋商 |



天恆邨停車場 - 將五樓改建為創作媒體工作坊



天恆邨停車場-翻新一樓、二樓及五樓，開設電話投注中心暨義工及培訓中心

多元化商業樓宇出租策略

過去，我們評估市場趨勢後，構思了多項多元化的出租策略，以改善商業樓宇的出租率，其中包括安排即時競出租金投標、接受即時申請、指定空置商舖及檔位作多種行業用途、把幾個單位組合為一組以一份合約出租、為長期空置舖位及檔位提供免租期、檢討現有商場的行業組合、邀請大型連鎖店租房委會物業等。為緊貼市場趨勢，我們特別聘請租賃顧問負責新建的油塘 / 鯉魚門區商場和停車場發展項目的詳細設計、租務、租戶組合、標識和市場推廣計劃。

房委會一直致力服務社會，因此全力支持民政事務總署資助推行的「伙伴倡自強社區協作計劃」，為非牟利機構提供合適的出租單位。我們按照計劃，出租轄下的白田邨及海麗商場的單位予兩間非政府機構。最近我們正翻新空置的幼稚園物業，準備租予福利團體或政府部門作為辦事處。

泊車設施的管理

由2008年1月1日起，房委會把轄下33個使用率較高的停車場的車位月租上調5%，而電單車車位月租則劃一調高20港元。另外，所有房委會停車場的私家車車位時租亦加價1港元。雖然車位租金有所調整，但在新規定下，我們把日泊停車証優惠推廣至周末和公眾假期，而一次預購50張(或其倍數)泊車代用券則可獲八折優惠，因此用戶仍可獲得不少優惠。

為改善出入管理和保安工作，我們將於轄下停車場安裝八達通付款系統和更先進的電子保安系統。



具成本效益的運作

改善建築設計和建造質素

房屋委員會(房委會)近年開始採用因地制宜的設計，充分發揮個別建築地盤的發展潛力，善用周圍環境的優勢。由於這類設計會大大影響建造和成本效益，我們遂採納一系列組件式單位設計，以配合多元化的樓宇發展項目。這類預計在2008年年底推出的組件式單位，使公屋大廈更貫徹一致，也有助我們以周詳而可持續的方式推行房屋計劃，提高安全度，同時減低對環境的影響。由於組件可以重複使用，以及建築過程中運用更多機械化和預製技術，令建造成本大幅下降。

預製組件和建築構件的建造技術早於1980年代面世，優點包括改善樓宇質素、提高地盤安全、減低噪音和空氣污染、減少建築廢物和達致合理成本，能大大優化建造程序。為確定這類建造技術對我們的房屋單位有所裨益，我們在葵涌的分層工廠大廈重建項目進行試驗計劃(請參閱[個案研究](#))。該項目已於2008年年初竣工，其中60%混凝土工程屬於預製組件和建築構件。



在葵涌分層工廠大廈重建項目採用預製組件和建築構件建造技術

具成本效益的樓宇結構設計

我們悉力尋找機會改進樓宇的結構優化程序。根據屋邨結構成本效益的獨立研究結果，房委會工程項目總建築成本比同類私人樓宇低逾40%，非標準住宅大廈的結構成本則較同類私人樓宇低17%。2007年，我們繼續自行開發軟件，務求進一步提高樓宇結構優化工作的效率，結果本年度的總建築成本下降約1%。

獨立審查和表現監察

房屋署的獨立審查組會按照屋宇署的守則執行必要的屋宇監管。由於房委會轄下樓宇並不受《建築物條例》規管，因此我們特別成立這個小組，為所有在公共屋邨內進行的新發展項目、改建和加建工程實施第三方監察及管制，以確保其規格符合法例規定。獨立審查組的職責是防止違例建築工程及其他可能引致的問題、維持屋宇質素和建築程序效率，以及減低因翻新或清拆違例搭建物招致的費用。此外，獨立審查組還負責向有關發牌當局提供意見，以

及規管房委會轄下屋邨內所有升降機及自動電梯裝置的使用情況。

善用專業睿智

房委會管理的業務十分多元化，為使服務水平更卓越，我們會善用有關業界的專才和睿智，因此我們將商場、工廠及停車場的管理工作外判予私人物業管理公司，讓後者提供更體貼的服務，達到更高成本效益，提昇設施管理的質素。在 2007/08 年度，我們共批出南山、石硤尾、白田和華富二邨四個商場和龍翔辦公大樓的管理合約，由三間物業管理公司承辦管理。



南山商場



石硤尾商場



白田商場



華富二邨商場

全方位維修計劃

我們於 2006 年 2 月推行「全方位維修計劃」，計劃涵蓋單位內部勘察和維修保養服務，並在持續的五年期內檢修轄下所有公共屋邨。「全方位維修計劃」可預防住戶單位內部和大廈公用地方的小毛病惡化成為嚴重問題，從而保障房委會樓宇的質素。這套維修計劃能掌握先機，延長大廈的使用期，令房屋資產達到最高的經濟價值，還可優化生活環境。

「全方位維修計劃」推出至今，我們已在 50 個屋邨為約 93 000 戶進行勘察，覆蓋率約為

85%，最終完成近 150 000 宗相關的修理工程，總費用約為 1.07 億港元。



全方位維修計劃的服務

住戶可致電維修熱線預約勘察工作和查詢維修工程進度。在 2006 年 12 月至 2008 年 3 月期間，共有超過 33 000 宗成功預約的個案。住戶亦可登入「全方位維修計劃」網站查詢維修保養資料。

房委會悉力推行「全方位維修計劃」，獲得社會各界認同。2007 年，「全方位維修計劃」獲得不少租戶的讚賞，同時亦榮獲多個不同類別的重要獎項，現把有關資料扼述如下：

1. 房委會創新而功能強大的電腦化「全方位維修計劃」系統，在香港工程師學會舉辦的 2007 香港資訊及通訊科技獎比賽中贏得「最佳公共服務應用(創意)」銀獎和「最佳公共服務應用(最受歡迎)」銅獎。
2. 「全方位維修計劃」榮獲公務員優質服務獎勵計劃「內部支援服務」類別的季軍獎項。
3. 2007 年 12 月進行的「全方位維修計劃」意見調查顯示，87% 的住戶對該計劃的服務表示非常滿意或滿意，其中 73% 的住戶認為「全方位維修計劃」對改善單位內部保養維修極為有效或有效。



電腦化「全方位維修計劃」系統榮獲多個獎項

除了直接與家居維修大使溝通及在房屋資訊台播放短片外，我們亦在大窩口邨設立維修保養教育徑和在各公共屋邨設立流動維修保養教育櫃位，使公眾認識到維修公共屋邨的重要。迄今為止，我們的流動維修保養教育櫃位已在 44 個屋邨擺放，吸引逾 13 000 人次參觀。



大窩口邨設立維修保養教育徑

全面結構勘察計劃

全面結構勘察計劃旨在為樓齡較高的公共屋邨進行「健康檢查」，勘察範圍包括安全、建築結構和居所質素。「全面結構勘察計劃」有助我們擬訂舊公共屋邨的長遠保養維修和重建策略，達到最高的運作效率，同時優化我們房屋資產的經濟價值。「全面結構勘察計劃」與「全方位維修計劃」相輔相成，是促進我們轄下公共房屋可持續發展的要素。

在 2007/08 年度，我們勘察了東頭邨第 22 座及福來邨，並決定清拆前者而維修後者以延長使用 15 年。至於華富邨及坪石邨的結構勘察亦已展開，預計會在 2008 年年底完竣。「全面結構勘察計劃」現已擴展為長期措施，未來 10 年我們將勘察另外 32 個高齡屋邨。



東頭邨第 22 座



福來邨

研究及開發

為了更完善管理及改良轄下眾多的房屋，我們一直致力開拓各類新研發項目，以改進運作效率和減低對環境的影響。這類研發項目包括研究和物色更耐用的物料、更持久的修理方法和採用更環保的物料，藉以減低長遠維修成本。此外，我們亦研究在公廁及其他衛生設施內鋪設防污、無臭及無菌磁磚和塗層，以及研究各種測試技術是否適用和有效。

在 2007/08 年度，我們引進的項目包括不銹鋼水管、可解決冷凝水問題的新式金屬水管絕緣物料、混凝土修葺的新技巧，以及兩種測試方法，即微波含水量測量系統和現場不銹鋼測試工具。前者可顯示建築元件內部含水量的三維圖像，省卻重複檢查和修理的需要；後者可輔助維修人員即時在現場進行檢測，確保不銹鋼達到指定級數。

應用資訊科技

我們在許多日常運作中應用資訊科技，大大改善服務效率。年內，我們啟用了兩套大型系統協助屋邨管理及維修工作。這些系統對辦理公屋申請和管理住宅租務甚有幫助。租戶現在可於網上提交申請和查詢進度，此外，我們的前線職員和熱線接線生亦可便捷地利用系統搜尋租戶資料，回應查詢便事半功倍。年內我們並推出樣貌識別系統，協助管理和監察屋邨內的清潔工人及保安員。



入牆式樣貌識別系統



座地式樣貌識別系統

資訊科技亦有助於改善房委會內的辦公室工作。我們現正測試能否利用影像技術提高整體運作效率和減少用紙，同時建立機構數據庫，監察日常運作、確定趨勢、分析資料和作出預測，以輔助決策程序。



業務相關者的參與

■ 公眾參與

■ 租戶及商業伙伴的參與

■ 員工參與

我們致力推行可持續發展的房屋政策，要臻達使命，有賴不同業務相關者的配合及支持，他們包括：

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

要確保順利踏上可持續發展之路，我們必須用心聆聽業務相關者和社區的聲音，並在屋邨締造和睦的鄰里文化。為此，房屋委員會 (房委會) 不但透過多種渠道向大眾及員工傳達我們採取的可持續發展措施和其成效，同時亦推行林林總總促進廣泛參與的活動計劃，包括諮詢、工作坊、展覽、遊戲和比賽，鼓勵業務相關者積極參與我們的決策程序。

| 2007/08 年度業務相關者參與表現目標 | 進度 |
|---|-----|
| 為房委會員工舉辦不同活動，積極溝通和蒐集員工的意見，藉此提高工作效率。 | 已達標 |
| 透過不同渠道，繼續與各業務相關者積極合作，加深他們對房委會政策與措施的了解。 | 已達標 |
| 與環保團體合作，在公共屋邨推行環保教育計劃，以加強居民的環保意識。 | 已達標 |
| 繼續與環保團體合辦「環保屋邨管理大獎」，在公共屋邨推廣環保管理措施。 | 已達標 |
| 與物業管理公司聯絡，在居屋屋苑為居民舉辦活動，以及將環境保護署的環保訊息傳達予物業管理公司，以在居屋屋苑推廣環保意識。 | 已達標 |

公眾參與

與公眾有效溝通

公眾可在房委會的網站瀏覽我們的房屋政策及活動詳情，我們的網站共有逾 20 000 頁的中英雙語版本資料。鑑於網上傳訊日漸流行，我們亦推出多項電子措施，包括採用電子表格、網上查詢服務及載有數千張公共屋邨相片的網上相片集，讓公眾可輕鬆寫意地獲得關於房屋事務的資料及服務。有賴以上各種措施，我們的網站現時每月平均點擊次數接近 400 萬次。

出售剩餘「居者有其屋計劃」單位時亦採用電子措施。由第二期售樓階段開始，公眾除可在網上瀏覽大廈平面圖、位置圖和價目表外，還可進入相片集觀看重售居屋單位的室內照片。我們至今已將超過 2 000 個第二期單位近 15 000 幀相片和 655 個第三期再售單位逾 4 000 幀相片上載到網站。在第二期銷售計劃接受申請的兩個星期內，這些相片共錄得超過 963 500 次點擊。



東熹苑樓宇樓本平面圖
A座1樓至30樓

此樓宇樓本平面圖，為供申請人參考，其準確度由發展商負責。如有任何錯誤，恕不負責。



東熹苑的網上位置圖及平面圖

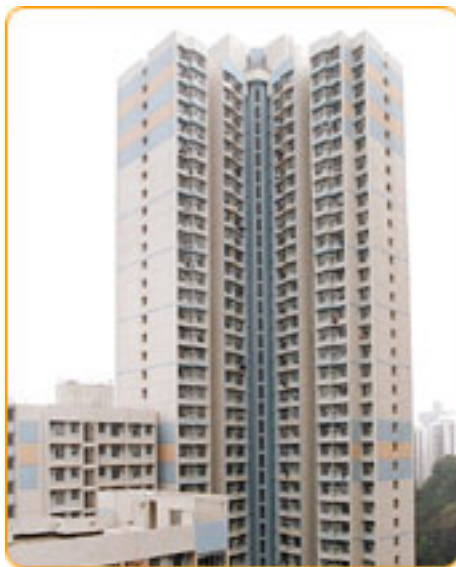
我們在 2004 年推出的房屋資訊台，為租戶提供最新的房屋消息。年內，我們製作 40 多齣短片推廣和諧家庭、公眾衛生、環保守則和出售剩餘居屋單位。此外我們亦利用房屋資訊台發布個別屋邨的特別資訊。公眾可透過房委會網站觀看資訊台的節目。

除此之外，房委會亦製作網上雙周刊《互信》，為員工及公眾報導重要活動和措施。只要瀏覽《互信》資訊，房委會最新措施便一目瞭然。2007/08 年度，我們共出版了 25 期《互信》，報導我們重要的環保、社會及財政措施。

房委會的屋邨管理諮詢委員會每半年便會出版一冊《屋邨通訊》，為公屋居民報導最新的房屋事務及屋邨要聞。為方便視障人士獲取資訊，我們特別將《屋邨通訊》的重點報導收錄於房委會熱線。



牛頭角下邨



牛頭角上邨

石硤尾邨美荷樓建於 1950 年代，是本港最早期的徙置大廈之一。美荷樓是香港公共房屋歷史的一部分，於 2005 年被古物諮詢委員會列為一級歷史建築物。為聽取公眾對活化這幢大廈用諸社區的意見，我們特別籌辦設計比賽，廣邀本港各專業學會參加，結果收到近 50 份參賽作品。美荷樓目前是發展局「活化歷史建築伙伴計劃」下七幢歷史建築物之一，活化後將供非牟利機構作為活動場地，使廣大市民受惠。



美荷樓



傳媒關係

要爭取社區支持，首先要確保保持高度透明，讓公眾知道房委會的業務運作和房屋政策。我們時刻與傳媒保持對話，從而讓公眾了解我們的新動態和措施。2007/08 年度，我們透過新聞組發布逾 68 份新聞稿，並安排 50 次新聞簡報會和訪問，同時處理約 943 宗傳媒查詢及 991 宗由傳媒轉介的公眾投訴。



租戶及商業伙伴的參與

與租戶攜手合作

2007年，我們推出「清潔屋邨獎賞計劃」，旨在為公共屋邨住戶提供清潔的居住環境。得獎屋邨除獲頒發嘉許狀外，還會獲得額外撥款改善屋邨的衛生環境。

我們舉辦的清潔活動素來大受社區人士歡迎，其中一項熱門活動是每季與住戶合辦的「全港屋邨洗太平地日」。2007/08年度，我們共安排409次洗太平地活動，吸引8 953位居民和義工參與。



全港屋邨洗太平地日

創建更美好屋邨生活

房委會致力在屋邨推廣可持續發展文化，因此一直與各環保組織及非政府組織戮力合作，為居民構思多元化的綠色措施和活動。其中與長春社、綠色力量和香港地球之友協辦的「綠樂無窮在屋邨」活動就是成功例子。上述環保團體每年在30個選定的屋邨安排保育、廢物回收及廢物管理教育活動(見[個案研究](#))。另一例子是在15個屋邨推行的「屋邨環保同樂日」，宣揚綠色訊息。





綠樂無窮在屋邨

此外，我們也與香港東北扶輪社合作，在六個公共屋邨舉行「拯救地球」活動，邀請住戶交出家中的鎢絲燈泡，以免費換取該社捐出的慳電燈泡。

房委會除身體力行推廣環保項目外，亦支持環保團體和政府舉辦的活動。例如，我們參加了環保促進會的「環保嘉年華」，以及機電工程署的機電安全嘉年華，學習如何安全用電。



機電工程署舉辦的機電安全嘉年華2007



環保嘉年華

屋邨消防安全

保障人命安全是我們工作的首要重點。火警是潛在危險之一，可對住戶構成最大威脅。我們鼓勵屋邨管理諮詢委員會透過特別的獎勵計劃，向住戶推廣防火意識。除舉行例行火警演習外，我們還透過「火警真相有獎遊戲」以及與一間電台合辦「屋邨防火滿 Fun Show」等宣傳活動，向住戶推廣防火訊息。我們的調查顯示，公屋住戶的安全意識甚高，超過 80% 受訪者對屋邨的消防安全環境感到滿意或非常滿意。



慈正邨火警演習



屋邨防火滿Fun Show 07/08 開幕典禮

與業務伙伴群策群力

2007 年 6 月開始生效的新物業服務合約，規定物業管理公司參加伙伴工作坊，參與者還包括物業管理諮詢委員會、住戶、社區人士及房委會前線職員代表。工作坊可加強參與者彼此之間的了解和互信，並可培養伙伴合作和支持社區的精神。

我們亦鼓勵物業管理公司職員把握培訓機會，拓展他們的技能。我們與香港理工大學合辦

度身設計的「公共房屋管理公司管理證書課程」，以及贊助物業管理公司職員報讀。去年約有 100 名職員完成課程。

為加強清潔工人及承建商的安全意識，我們於 2007 年 3 月與職業安全健康局合辦推廣活動，並在 2007 年 7 月和 10 月舉辦地盤安全研討會。另外，我們亦為清潔工人和保安員舉行多次關於勞工法例及《防止賄賂條例》的研討會。

2008 年 3 月，我們邀請約 700 位物業管理諮詢委員會委員出席研討會，讓他們了解最新房屋政策及管理技巧，同時培養忠誠廉潔、和諧社區的文化。

一直以來，我們每次批出建造及打樁工程合約時均會為相關分包商安排伙伴工作坊。累積了七年經驗，我們與分包商對彼此面對的挑戰了解更深，攜手構思出不少解決方案，使進度更流暢，文書工作量相應減少，工程質素有所提升。時至今日，合作各方都抱持更積極主動的態度，努力實現共同的工程目標。

年內，我們以「房委會易學網」作為藍本，協助警隊開發培訓行政系統，此外並向澳門特別行政區政府介紹「房委會易學網」。

業務相關者回饋意見

為使房委會的服務精益求精，我們積極邀請業務相關者向我們提供意見，據此確定需要改善之處。一年一度的「公營房屋住戶綜合統計調查」正好幫助我們蒐集有關意見。這項調查於 1992 年初次舉辦，一直持續至今，主要目標是了解公屋居民最新的社會經濟概況，以及諮詢他們對各類房屋相關事項的意見，協助檢討和制訂政策。

2008 年「公營房屋住戶綜合統計調查」函蓋的主要範圍如下：

- 公共屋邨居民的社會經濟概況；
- 住戶對不同屋邨管理及維修服務的滿意程度及意見；
- 住戶對環保措施的意見；
- 家庭購物習慣；
- 停車場設施的使用情況；以及
- 租戶未來的住屋計劃。

2008 年「公營房屋住戶綜合統計調查」結果顯示，過去數年租戶對維修相關服務的滿意度持續提高，2008 年更錄得最高水平。超過 70% 受訪者對公共屋邨公眾地方的清潔及衛生情況感到滿意，而在知悉「屋邨管理扣分制」的公屋居民當中，有 75% 的居民認為此計劃有助改善屋邨的清潔及衛生情況。

房委會自 2007 年 10 月起，推出了多項旨在推廣和諧家庭的優化房屋計劃。大部分公屋居民均認為這些計劃具有成效和吸引力，可以鼓勵年青人與年長父母一同居住，加以照顧。



員工參與

2007年6/7月，房屋委員會（房委會）進行了一項大規模自願性員工意見調查，回應率達69%。這項調查目的是收集員工對不同問題的意見及加深他們對房委會政策的了解。調查結果顯示，員工對房委會的工作督導、薪酬和團隊精神最為滿意。考慮員工的意見後，我們推出多項長期和短期措施，務使員工的理想與房委會目標相輔相成。這些措施重點包括工作效率、人事管理、機構文化和加強溝通以促進員工參與等。

房委會將於2007年9月至2008年年底進行詳細檢討，擬劃未來的人力策略。我們現正整合員工和其他業務相關者對我們現行員工政策的建議和意見。



個案研究

- 「綠樂無窮在屋邨」— 將公共屋邨變成綠色家園
- 葵涌邨重建項目 — 實踐可持續發展概念

「綠樂無窮在屋邨」— 將公共屋邨變成綠色家園

我們知道，居住在公共屋邨(公屋)的大約二百萬公屋居民，能為保護環境作出重大貢獻。因此，房屋委員會(房委會)於2005年年中聯同長春社、地球之友和綠色力量推行長期社區環保計劃「綠樂無窮在屋邨」。

此項計劃旨在提高公屋居民的環保意識，並培育保護及優化環境的文化。計劃共分兩部分，並分階段推行，最終將涵蓋全港所有公共屋邨。計劃的第一部分是在全港公共屋邨推行以環保為主題的運動，第二部分則是由環保團體為個別屋邨設計的環保教育及推廣活動。

在首兩個階段，計劃的第一部分的主題是環繞公共屋邨的廢物減量和回收再造。多個屋邨均舉行廢物回收日，鼓勵住戶將廢物分類及回收不再需要的家居用品。為了培養居民的環保意識，環保團體共招募300名公屋年輕居民，培訓他們成為「環保大使」，在每個計劃階段於社區宣揚環保訊息。



於新翠邨舉辦推廣活動，教育居民將廢物分類



為屋邨管理諮詢委員會委員舉辦簡佈會



義工領袖工作坊

計劃的第二部分是長期的自我持續活動，目的是加強公共屋邨的社區凝聚力和建立環保文化。自2005年起，每階段會選出30個公共屋邨參與此項計劃。環保團體各自負責在10個選定公共屋邨內推行獨特主題的教育及推廣活動，例如減少/回收廢物、廢物源頭分類、綠化屋邨、減少使用膠袋、綠色基建、推廣環保措施等。為使居民的環保行動能持之以恆，環保團體將在每個參與的屋邨招募和培訓一組核心義工，這些義工最終會接管此項計劃，並成為導師，在屋邨宣揚環保知識和指導其他居民如何培養環保生活方式。



電子廢物回收日



交易廣場

香港中文大學的一項調查顯示，公屋居民的環保意識過去兩年持續提升，超過 73% 的受訪住戶表示在參與此項計劃後對環境問題有更透徹的認識，比率較上一年上升 6%。另約有 70% 參與計劃的受訪者實行家居廢物源頭分類，65% 則使用環保購物袋。這些數字較兩年前上升 10%。

「綠樂無窮在屋邨」計劃現已進入第三階段，全港共有 90 個公共屋邨參與。本年度主題是「藍天行動」。我們與環保團體攜手合作，在全港所有公共屋邨推展節約能源活動，鼓勵物業管理人員和住戶採取節能措施。三個環保團體各自為 30 個選定屋邨設計深化教育活動，藉此加強住戶的環保和節能意識。每個參與屋邨均有居民接受培訓，支援我們推行此項計劃。



龍虎山生態團



海豚觀察



濕地公園生態導覽團



有機農場



葵涌邨重建項目 — 實踐可持續發展概念

1960 年代落成的葵涌邨，是香港最早的「徙置區」。當年人口激增，許多貧苦大



舊葵涌邨重建前面貌

眾沒有安穩的房屋棲身，故此興建這個屋邨。

1980年代後期，政府發現葵涌邨沒有獨立設備的房屋設計，以至該邨的配套設施無法達到住戶的期望。有鑑於此，遂於1990年代按照房委會的重建計劃落實重建葵涌邨。重建範圍共11公頃，竣工後可提供14 500個更完善的住宅單位，邨內其他配套設施亦會同步改善。

為臻達可持續發展的理想，我們進行這項重建工程時分別照顧到社會、環境和經濟層面。



舊葵涌邨的公用清洗地方

社會考慮因素是葵涌邨重建工程的要項之一，目標是盡量避免破壞居民的社區生活，同時為他們建造優質舒適的居住環境。在工程進行期間，我們推行了「整體重建計劃」，讓受重建工程影響的住戶按需要申請安置到專為這個階段工程預留的全新或翻新公屋單位。

為進一步減少工程對社區的影響，我們保留區內部份的基本設施，例如停車場、街市、青年中心、學校及宗教祭祀地方等。



舊葵涌邨街市



葵涌街坊福利會



現有的青年中心



現有的寺廟

重建項目施工期間，葵涌邨居民可到悉心設計的「市中心」聚會，這個社區焦點成為住戶會面聯誼的地方。

「市中心」由樓高三層的商業中心、內設檔位的空調街市、車位和有蓋公共交通匯處組成，為居民帶來極大的方便。



商業平台的立視圖



商業中心

房委會重建葵涌邨時亦仔細權衡經濟因素，務求發揮地盤的發展潛力，全面滿足1990年代後期的公屋單位需求。在項目進行期間，房委會增加了住宅建築面積，充分善用發展潛力，結果新單位總數由8 850個增至14 543個。

至於環境因素當然也沒有被忽視，我們的目標是為居民締造青翠健康的居住環境。重建後的葵涌邨休憩用地由原來的4.8公頃增至7.5公頃，個別地點還經過特別設計，盡量善用空地以供區內居民作康樂活動之用。此外，重建工程亦包括在邨內種植170 000棵新樹木和保留原有100棵舊樹，邨內約30%範圍亦進行園景美化工作。



新道路網及行人天橋



綠化休憩用地

葵涌邨重建項目還採用多項嶄新建築技術，並廣泛使用組件式設計和預製建造技術，藉此提高工程效率和避免浪費。

此外，建築地盤在施工期間分別推行多種創新環保措施，例如現場設置廢水處理系統以確保遵守排污法規、推行健康及教育計劃以防止蚊蟲滋生。

施工期間，房委會一直維持卓越的作業質素。我們致力實施完善的工程管理，加上工程承建商和分包商支持配合，結果施工期間多項工程共獲 30 多個安全、環保及建築管理獎項，成績斐然。2008 年，第三、四及五期重建地盤項目更榮獲 2008 優質建築大獎 (住宅樓宇類別) 的優異獎。



預製組件儲存空地



廢水處理系統



建於平台上葵涌邨第三及第四期的住宅樓宇

葵涌邨歷時十八載重建，是全港最大的整體重建計劃公共屋邨，該邨透過重視地區需要的設計，為 40 000 人提供美好家園。重建後，葵涌邨土地的使用更有效益，區內交通也得以疏通。今天葵涌邨居民居住在先進及有獨立設施的單位，屋邨環境亦大大改善，園景綠化設施優美怡人，還有充裕地方供長者休憩和小朋友玩樂。



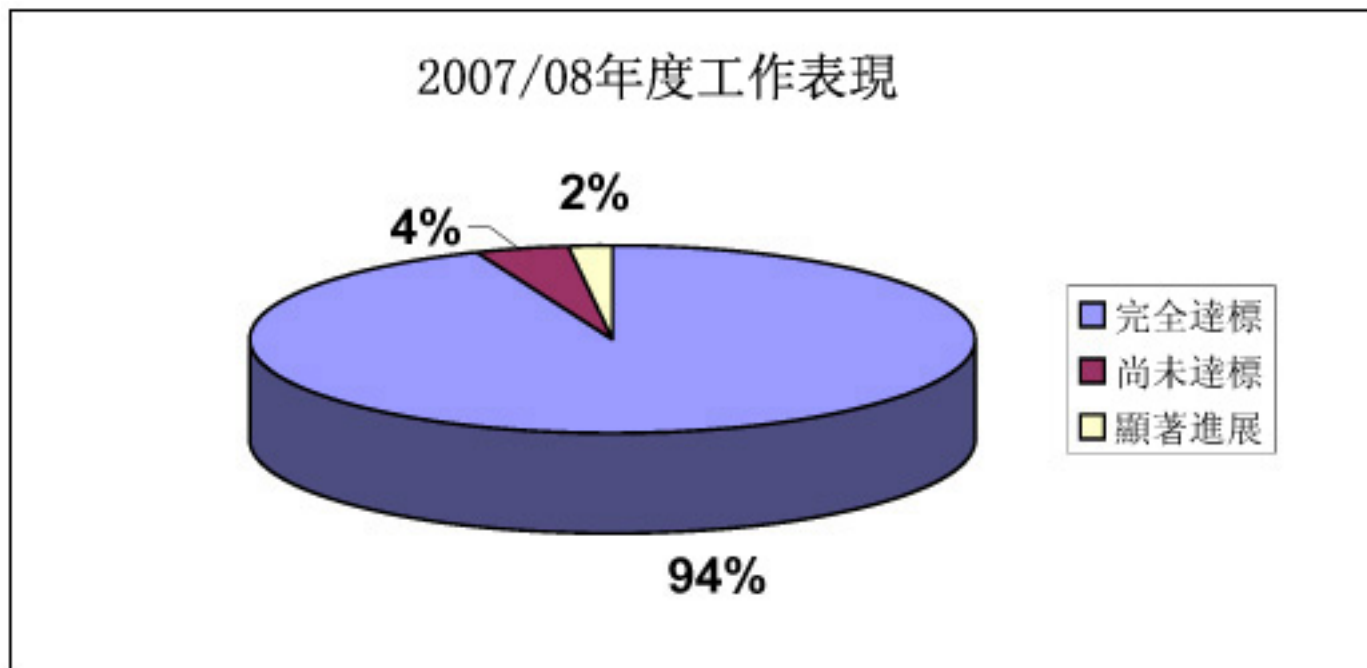
葵涌邨的現貌

▲回上

上年度工作目標

我們在 2007/08 年度制定和推行了 47 項工作目標，包括環境、社會及經濟三方面的可持續發展要素。這些工作目標的執行情況已於本報告的相關章節詳述。

47 項目標中，共有 44 項工作已完全達標，一項取得實質進展，僅有兩項還未達標。



未完全達標項目的行動計劃

| 目標 | 進度 | 原因 | 2007/08 年度行動計劃 |
|---|----------------|-----------------------------|--------------------|
| 採取適當的節約用水措施，繼續減少房委會總部的用水量。 | 用水量高於目標 1.9% | 受到禽流感和流行性感冒的影響，清潔用水量超出預期。 | 繼續監察進展，並在有需要時採取行動。 |
| 透過屋邨重建計劃和石棉清除工程進行石棉拆除計劃，進一步減少現時房委會轄下物業剩餘的含石棉物料。 | 石棉減少量低於目標 1.2% | 黃竹坑第 2 和第 3 期重建計劃的清拆工程出現延誤。 | 繼續監察進展，並在有需要時採取行動。 |

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

尚需舉行一次展覽

展覽受 2006/07 年度可持續發展報告的進展影響。

展覽已於 2008 年 5 月舉行。

 回上

目標與前景

一直以來，我們不斷努力求進，實踐向住戶提供可持續發展居所的使命。在過往數年，我們已逐步在運作上加入可持續發展的要素，並訂下不同目標，以衡量我們的成效。我們在 2008/09 年度將繼續努力，達到各項環保、社會和經濟目標，以迎接在可持續發展道路上的挑戰，務求最終能發揮最優秀的表現。

展望未來，我們為 2008/09 年度訂下的目標包括：

提升意識目標

探討訪問調查的需要，並向有關部門公布調查結果，以作出適當改善，從而檢討和監察公屋住戶的環保意識。

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

與環保團體合作在公共屋邨推行環保教育計劃。

在指定屋邨舉行植樹日，加深住戶對綠化環境的認識和支持。

藉着參與香港環保卓越計劃 — 物業管理界別，在公共屋邨推廣環保管理措施。

在公共屋邨舉行減廢和廢物回收的宣傳活動，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。

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

與物業管理公司保持聯繫，在居屋屋苑舉辦活動，並將環境保護署的環保訊息轉達物業管理公司，從而在居屋屋苑推廣環保意識。



節約用水目標

在新建築項目中實施試驗計劃，減少沖廁用水量並檢討試驗成效。

在公共屋邨內房委會管轄設施安裝自動關閉式水龍頭，推行更換水管計劃以減少爆裂和滴漏情況，並研究利用雨水澆灌植物和進行一般清潔工作的可行性，藉此減少該等設施的食水用量。

採取適當的節約用水措施，繼續減少房委會總部的用水量。



綠化和園景目標

綠化新造斜坡 (例如噴草和植樹)。

在新建屋邨栽種新植物和積極綠化環境，以達成每15個公屋單位最少種植一棵樹木的綠化目標。進行樹木調查以確保達標。

透過「園景改善工程計劃」加種花卉樹木，美化指定公共屋邨的現有景觀。

與屋邨管理諮詢委員會合作，在屋邨舉辦綠化活動，推動環境綠化。

綠化硬表面斜坡和改善現有的植物覆蓋斜坡，以美化現有公共屋邨的斜坡外觀。此外，透過噴草、砌石護坡和在斜坡底栽種植物，美化灰泥面斜坡的表面。

在指定屋邨撥出空地興建主題花園，加強屋邨綠化。



物料使用及管理目標

透過屋邨重建計劃和石棉清除工程進行石棉拆除計劃，進一步減少現時房委會轄下物業剩餘的含石棉物料。

於公共屋邨採用軟木門。



減輕噪音滋擾目標

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



廢物管理目標

籌辦宣傳活動，提高紙張、鋁罐、膠樽和舊衣物的家居廢物回收率，例如在所有屋邨推行「廢物回收大獎賞」。

透過各項減少家居廢物的宣傳活動，提倡減少製造家居廢物。

分階段在所有屋邨推行廢物源頭分類計劃。

透過多項減少用紙的措施，減少房屋署辦公室使用 A3 和 A4 紙張的數量。

回收房屋署辦公室的廢紙和推行各項措施，鼓勵將紙張循環再造。

根據拆建廢料調查制訂建築廢料指數，以減少產生拆建廢料並確保拆建廢料得到適當的處理。

在所有印刷工作落實優先選用環保紙的措施，以環保紙印製所有宣傳印刷品 (銷售及市場推廣刊物除外)。



節約能源目標

採納建築物能源效益守則，減低新建住宅樓宇內房委會管轄裝置的耗電量，並規定工程完竣後須取得能源效益註冊證書。

探討和研究採用更多節能裝置，如試行安裝使用可再生能源的街燈、調校升降機對重裝置的設定，以及就市場有否合適的發光二極管作一般照明用途進行技術調查。

實行各項節能措施，減少辦公室的能源消耗量。

探討和研究採用有環保設計的屋宇裝備設施。



安全工作目標

繼續加強監管意外率偏高的承建商。

加強「安全、環保及衛生綜合支付計劃」，推出更多與表現掛勾的獎賞措施，促進工地安全。

加強地盤高風險工作的管制措施。

繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會，讓承建商和工程小組參與。

繼續與業內各相關方面合作，參與全港安全運動和宣傳活動。

對於有潛在健康及安全風險的各項辦公室運作，改善安全水平。

繼續為員工提供安全培訓。

發出工地安全手冊和指引。



社會工作目標

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

為房委會員工舉辦不同活動，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，從而提高工作效率。

透過不同的宣傳途徑，繼續與各業務相關者積極合作，加深他們對房委會政策和措施的了解。



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的結果。

繼續減低租住公屋的空置率。

實施租約管制行動和舉辦教育活動，減少濫用公屋資源的情況。

繼續評估樓齡較高屋邨的狀況，加快進行預防保養、修復和改善工程。



核實聲明



環科顧問有限公司 (環科顧問) 受房屋委員會 (房委會) 委托，為房委會的網上 2007/08 年度可持續發展報告 (該報告) 提供獨立核實工作。該報告詳述房委會於 2007/08 財政年度的環保、社會和經濟表現。

核實目標

核實工作旨在向房委會的業務相關者，就該報告所載內容的實質性、完整性和回應性方面，作出第三方保證。

本聲明是根據下列準則發表：

- 獨立第三者意見 — 環科顧問並沒有參加編製該報告的任何工作；以及
- 經核實所得的結果，包括審核報告內具代表性的數據及聲明，查核數據的搜集機制和資料管理系統，評估報告的全面性，以及指出房委會編製報告的改善建議。

核實方法

我們是根據責任驗證標準 AA1000AS (2003年版) 制訂核實方法。在核實過程中，我們曾於 2008 年 12 月 4 日會見房委會的代表。環科顧問審閱在報告中選取的聲明和數據，並檢視相關的數據證明、文件證據，以及數據搜集系統。當需要進一步核實報告內的聲明時，我們會要求審查額外資料。房委會報告其他來源的數據和資料時，環科顧問會確定有關數據和資料經準確地報導或提供正確的參考資料。

核實總結

根據核實的結果，我們就 AA1000 驗證標準的各項主要原則 (實質性、完整性和回應性)，對該報告作出以下結論。



實質性

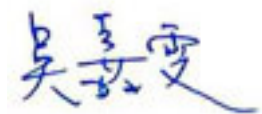
- 房委會已建立一套全面的管理系統，用以處理危機，以及辨析與業務相關的各種影響和事項的嚴重性；
- 該報告包括應用於策略和營運決策的指標和目標；
- 該報告涵蓋對業務相關者重要而有用的資料；
- 我們沒有發現該報告有遺漏或虛報任何有關房委會可持續發展表現的資料；及
- 該報告所作的聲明均準確無誤。用以證實聲明和整理數據的相關資料，均已正確地錄取，並適當地詮釋。

完整性

- 該報告就房委會的可持續發展表現提供一個詳盡而平衡的論述，在房委會的角色和對香港肩負的責任、日常運作及服務的主要相關項目、重大計劃範疇及相關項目各方面，介紹房委會於 2007/08 年度的表現；
- 在核實過程中，該報告的小部分聲明和數據起初雖有疑問或不清晰之處，但後來已得到處理和更正；以及
- 已設有機制以理解和處理業務相關者事項和業務上的潛在危機。

回應性

- 該報告就讀者對去年報告發表的意見作出回應，對此我們感到高興；及
- 我們沒有發現任何其他有關業務相關者權益的重要事項應列入該報告之內。



吳嘉雯
高級環境顧問
環科顧問有限公司

▲▲回上

回應意見

我們的工作成效及 2007/08 年度可持續發展報告

房屋委員會 (房委會) 的可持續發展管理及工作成效，詳載於我們的可持續發展報告內，請各位到[房委會網站](#)瀏覽。

各位對房委會可持續發展的措施及報告程序提出的意見，將有助我們不斷改善工作成效和服務。期望各位就本報告或我們的可持續發展措施及工作成效，提出寶貴意見。填妥意見表後，請將之電郵至 emu@housingauthority.gov.hk，或寄交下述地址：

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

上年度的可持續發展報告

我們欣悉公眾人士對上年度報告的整體意見非常正面。回應者均認為報告清晰及有用，並給予我們“很好”或“好”的整體評分。

除了正面評價外，我們亦收到市民具建設性的建議，提出可作改善之處。我們感謝各界提出寶貴意見，並已於本報告或日常運作上作出適當的調整。現把我們所收集的部分意見及所作出的回應節錄如下：

讀者的意見

提供更多有關環保工作成效的資料，特別是在屋邨建築期及入伙後，環境所受的影響。

報告應清楚說明房委會的可持續發展理念。

需要更大的字體。

房委會的回應

我們已於報告內提供更多相關資料，讓讀者更全面地掌握房委會的環保工作成效。

我們已於報告內加入房委會的可持續發展建築策略，並詳述我們在可持續發展方面的工作重點。

我們已提供更舒適的閱讀模式，讓讀者可從屏幕的選項調校字型大小。

意見表

感謝你閱讀我們的《2007/08 年度可持續發展報告 — 邁步持續發展路》。請稍花時間把寶貴意見填寫在下表，並於 2009 年 9 月 30 日或以前電郵或郵寄給我們。



意見表

感謝你抽空閱讀我們的《2007/08 年度可持續發展報告 —— 邁步持續發展路》。請稍花時間把寶貴意見填寫在下表，並於 2009 年 9 月 30 日或以前電郵或郵寄給我們。

- | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. 你對報告的整體評價如何? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很好 | 好 | 一般 | 差 | 很差 |
| 2. 你認為報告提供的資料有用嗎? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很有用 | 有用 | 一般有用 | 部分有用 | 沒用 |
| 3. 你認為報告易於理解嗎? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很容易 | 容易 | 一般容易 | 部分容易 | 不容易 |
| 4. 你認為報告的表達清晰嗎? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | 很清晰 | 清晰 | 一般清晰 | 部分清晰 | 不清晰 |

主要部分* A B C D E F G H I J

5. 你認為報告哪部分最有用?

請說明

A B C D E F G H I J

6. 你認為報告內哪部分作用不大?

請說明

A B C D E F G H I J

7. 你認為報告內哪(些)部分應提供多些資料?

請說明

意見表

8. 你認為下年度的報告應作出甚麼改善?

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <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"/> | <input type="checkbox"/> |

請說明

*A. 關於可持續發展報告／
工作重點

*B. 關於房屋委員會

*C. 管治架構及管理

*D. 環保工作成效

*E. 社會工作成效

*F. 經濟工作成效

*G. 業務相關者的參與

*H. 個案研究

*I. 目標與前景／上年度工作目標

*J. 核實聲明

9. 你屬於下列哪個組別? (可選取多於一個)

房委會單位的
業主 / 租戶

環保團體

教育界 / 學術界

政府部門

其他公共機構

專業工程師 / 科學家

其他 (請說明 _____)

10. 你日後想收到我們的可持續發展報告嗎?

想

不想

姓名: _____ 聯絡電話: _____

電郵地址: _____ 郵寄地址: _____

聯絡資料:

郵寄地址: 香港九龍何文田佛光街 33 號

香港房屋委員會總辦事處

環保管理小組

高級經理 (環保管理)

電郵: emu@housingauthority.gov.hk