

就

Shaping a Spirit of  
*Community*

社区

凝聚社区  
和谐共融





香港房屋委员会（房委会）传承优质的屋邨管理和服  
务，令不同年代的公共租住房屋（公屋）  
居民多年来得以安居。然而，面对社会和技术  
持续演变、新挑战接踵而来，我们不断创新和  
规划，建设未来，务求把新与旧的长处，兼收并蓄。

## 优质生活计划

全方位维修计划以五年为一个周期，全面维修  
所有公共屋邨。本周期（2011年至2016年）的  
全方位维修计划已推行至中段，2013/14年度内有39  
个屋邨实施该计划。随着政府推出新的楼宇管制措  
施，我们今年特别着重楼宇安全。

与全方位维修计划并行的日常家居维修服务，  
去年进一步扩展，现时涵盖210个屋邨和屋苑，当中  
包括5个新屋邨。该服务为前线人员提供  
资源，以便迅速回应维修要求，避免小毛病恶化。

年内我们继续推行全面结构勘察计划及屋邨改善计  
划等其他优质生活计划。前者检查较旧屋邨的结构状  
况，并作出活化或重建的建议；后者适用于根据全面  
结构勘察计划评为结构状况良好的较旧屋邨，旨在改  
善旧屋邨的环境和设施。

## 维修保养 持续之道

为评定不同类型公屋大厦的可持续性，以便更有效  
订立公共屋邨长远维修保养和改善策略，年内我们  
安排六个先导屋邨合共40幢公屋大厦，参与香港品  
质保证局「楼宇可持续发展指数」计划，并获得该计  
划的验证标志；房屋署是首个获得验证标志的机  
构。2014/15年度完结前，我们将安排合共十个屋邨  
约80座涵盖主要设计类型的公屋大厦，参加该计  
划。



为加强公共屋邨维修保养和改善工程的稽核和风险  
管理，我们在现行的工程品质管理体系中采用国际标  
准化组织ISO 19011稽核管理体系的原则，并应用  
ISO 31000风险管理框架；2013年9月更获香港品质  
保证局发出的ISO 19011和ISO 31000核实声明。

房委会从2013年10月起招标的楼宇保养工程分区  
定期合约标书评审，实施综合评分投标制。除了  
投标价格之外，评审标书时更考虑承办商过往的  
表现和记录。进行综合评分投标制的目标是确保  
房委会聘用优质的承办商，并鼓励承办商精益求精。

1 深水埗元州邨。

2 元朗天泽邨是其中一个参与「楼宇可持续发展指数」计划的  
先导屋邨。

## 公屋无障碍

2013/14年度，我们继续竭力使公共屋邨畅通无阻，方便长幼和伤健人士。第一期加装升降机计划已于2013/14年度完成，该年度内在较旧屋邨安装了四部新升降机。总体而言，该计划自2008年推出以来，已完成的独立项目有35个，涉及升降机总数70部。2013年初第二期加装升降机计划推出，加装升降机连接大厦外部的高架平台，以及在公共屋邨现有行人天桥旁加装升降机。我们继续在升降机现代化计划下检查和评估所有机龄逾25年的升降机。本年度内在该计划下有16个屋邨合共103部旧升降机已经更换。与此同时，在楼宇结构情况许可下，在原本没有升降机出口的楼层均已加建出口。

除以上加装升降机措施外，我们继续致力在全港所有公共屋邨推行无障碍通道及设施改善计划。该计划自2010/11年度起推行，配合政府的无障碍通道政策，为期六年，耗资3.3亿港元，包括改善升降机、行人道、加设扶手和触觉警示带等工程，以优化屋邨的畅达程度。2013/14年度大部分改善工程已经完成。为兼顾工程进度，避免阻碍现有服务或对租户造成滋扰，小部分改善工程配合升降机现代化计划一并进行，并将于2016/17年度竣工。

## 屋邨安全与保安

公屋闭路电视监察系统是保障公屋居民一般安全的重要工具。2013/14年度，最后阶段的大规模更新闭路电视监察系统工程继续进行，以彩色摄影机、数码录影机和宽频网络传送装置，更新覆盖全邨的闭路电视监察系统。整个项目于本年度末顺利竣工，更新的闭路电视系统遍布全港153个屋邨合共1 016幢大厦。

年内我们推展新计划，为1986年至1992年期间落成的房委会及租者置其屋计划屋邨的公屋单位更换室内电线。该计划还涉及提升电线装置的安全标准，并于每个单位加装电插座。更换电线既可改善室内安全，又可减低火警危险，对居民十分重要。

## 防火安全

消防安全和防火是屋邨管理的重要工作。我们定期安排教育活动与演习，并鼓励其他团体在屋邨举行推广防火安全的活动。我们每年举办防火安全运动，旨在向居民灌输最新的防火安全信息，提高防火意识；又鼓励居民参与至少两年一次的住宅大厦火警演习。此外，我们连续九年在全港公共屋邨举办深受欢迎的防火安全问答比赛。其他宣传防火安全信息的方法计有：在房屋资讯台定期播放防火安全短片、在本地电台频道播放相关信息、在房委会/房屋署网站设立屋邨防火安全小型网站等。

一如既往，消防处是房委会的重要合作伙伴。2013/14年度，消防处再度安排流动宣传车和消防安全教育巴士，到访全港公共屋邨约90次，还继续为有志成为消防安全大使和导师的公屋居民提供培训。

## 扣分制

房委会推行屋邨管理扣分制，鼓励公屋租户关心社区，帮助维持居住环境安全卫生。我们根据扣分制发出警告和扣分，减少公共屋邨内有碍卫生的违规及罔顾公德的不当行为；同时推行教育宣传活动，鼓励居民保持社区清洁安全，两者相辅相成。扣分制成效显著，在安全及卫生方面，订定公德的标准，广受居民支持。扣分制涵盖28项不当行为，视乎不当行为影响环境卫生和屋邨管理的严重程度而扣3、5、7及15分不等。在扣分的有效期内，租户不得申请调迁；若租户于24个月内累积被扣16分或以上，房委会可终止其租约。



## 绿色生活

自2011年5月起，所有公共屋邨的维修保养和改善工程均已推行ISO 14001环境管理体系认证。近年我们按ISO 14001标准，在物业管理方面建立和实行的环境管理体系。2013年7月，所有公共屋邨已取得ISO认证。日后，所有入住率达

八至九成的新屋邨，便实施环境管理体系，并须取得ISO 14001认证。

我们在辖下公共屋邨全面推行为期42个月（将于2015/16年度内完成）的减低耗能量计划。年内按计划将辖下280座现有屋邨大厦的电磁镇流器照明装置，以节能电子镇流器照明装置取代。此外，我们试行把耗能量较低的发光二极管照明器的应用范围，扩展至启德1A地盘（即启晴邨）一幢住宅大厦。启晴邨首批居民已于2013年8月入伙，我们现正进一步评核这类照明装置的效能。

此外，葵盛西邨先导项目于2013年6月顺利取得ISO 50001能源管理体系认证。我们借鉴这些经验，把能源管理体系分两期扩展至所有公共屋邨。目标是第1期92个公共屋邨于2014年10月前取得认证，而第2期75个公共屋邨则于2015年4月取得认证。

年内家居废物源头分类计划继续推展，成效理想。回收再造的废纸约29 390公吨、塑料瓶1 810公吨及铝材1 360公吨。

## 绿化环境

我们致力绿化公共屋邨，深明绿化的重要，不仅为租户提供健康而可持续的居住环境，还有助隔热降温，减少辐射和眩光；绿化更能缔造极佳的视觉和美学效果。

1 时任房屋署署长柏志高（中）与嘉宾分享获颁ISO14001环境管理体系认证的喜悦。



在一些较旧的屋邨可供绿化的地面空间不多，因此我们近年致力探讨在建筑物的顶盖进行绿化，但必须先解决一些现有限制，例如建筑物的结构负荷、排水、防水和通道设施等。至今，我们已为15个建筑物顶盖引入绿化，包括有盖行人道、停车场和附属设施的上盖，分布五个公共屋邨及房委会总部大楼。这些绿化顶盖配备自动灌溉系统，并种植多款易于打理且美观的植物，令居民赏心悦目。凭藉这些成功的绿化经验，我们承诺在可行情况下，为其他现有屋邨铺设更多的绿化顶盖。

我们在18个屋邨加强绿化，以改善绿化覆盖面，促进植物健康生长；又及其他十个屋邨举行植树日，增加植被。利安邨和顺安邨辟设主题花园，成为露天公用空间的中心点。为了培养居民的绿化思维，年内我们在20个屋邨与屋邨管理谘询委员会

(邨管谘委会)合办团体绿化活动；又再次为逾650名义务屋邨树木大使提供培训，协助他们在屋邨推行爱护树木活动。

## 伙拍邨管谘委会 改善屋邨管理

邨管谘委会在当区屋邨管理团队与公屋租户之间担当关键的桥梁角色，负责日常管理和小型改善工程，并监察和评核服务承办商的表现。

两年一度的邨管谘委会研讨会于2014年3月22日举行，邨管谘委会委员和房屋署人员聚首一堂，就屋邨管理事宜交流意见。今年更适逢香港公营房屋发展60周年，房委会主席张炳良教授担任研讨会主礼嘉宾，参加者不仅包括房屋署高层管理人员，还有来自全港公共屋邨的邨管谘委会委员约700人；部分参加者分享过去60年屋邨管理和邨管谘委会演变方面的经验。另一重点环节是颁发予「最积极推广防火EMAC」奖励计划的18个得奖队伍。

邨管谘委会可获拨款伙拍不同的非政府机构，举办各类活动，加强公共屋邨居民对社区的归属感。2013/14年度这类伙拍活动共416个，包括研讨会、工作坊、表演、嘉年华会等。房委会又联同三个环保团体，继续推行深受欢迎的「绿乐无穷在屋邨」计划，今年的主题为「减少都市固体废物」，配合主题的一系列推广活动包括创意食谱比赛、同乐日、讲座、工作坊和参观活动。此外，14个屋邨已试行厨余回收。

## 与承包商携手合作

我们与承包商在各个层面紧密合作，并视乎需要举行研讨会和会议。例如在2013年5月为服务承包商举办研讨会，讲解如何在公共屋邨预防禽流感(H7N9)，又在研讨会上示范如何消毒和处置受伤、患病和死去的雀鸟。

工地安全方面，我们于2013年6月与职业安全健康局合办第七届工程和物业管理工地安全研讨会；另于2014年3月为前线清洁工人和洁净服务承包商举办第二届洁净服务职业安全研讨会。

职业健康与安全评估系统(OHSAS)18001是职业健康及安全管理的国际标准，有助减低雇员面对的风险及发生意外的机会。为了从长远角度提升清洁工人的健康及安全标准，我们从2013年10月起规定承包商如申请列入房委会洁净服务承包商和物业管理服务公司的名册，必须已取得OHSAS 18001关于提供洁净服务的认证，而名册内现有的承包商则有18个月宽限期。



- 1 德朗邨绿意盎然。
- 2 在邨管谘委会研讨会上，部分参加者分享屋邨管理和邨管谘委会演变方面的心得。



### 减少堆填废物： 年桔再植

农历新年期间，以盆栽年桔和年花布置家居是中国传统。年桔色泽金黄悦目，倍添节日气氛；惟春节过后，大部分都被弃置，顿成废物。因此，房委会在2013年推出年桔回收再植试验计划，旨在减少园林废物，以年桔为回收对象，皆因它是多年生植物，较为易于再植。

试验计划的参加者来自35个屋邨和1个商场，共收回逾千盆年桔。为了让参加者掌握再植年桔的窍门，我们举办种植技巧讲座，并分发资料便览，阐明植物不同生长阶段和所需园艺做法，又安排园艺组同事到访跟进，实地提供意见和技术支援。

在试验计划下顺利再植的年桔逾700盆。为表扬参加者悉心栽种，我们设立多个不同类别奖项，如百子千孙奖、大吉大利奖和桔王之王奖，并举行颁奖仪式。此外，我们邀请名人示范如何善用年桔制作食品，如制成果酱和腌制咸柑桔。

该计划获媒体广泛报道，被誉为香港屋邨管理上减少园林废物的典范，更获政府认同和纳入环境局所发出的《香港厨余及园林废物计划2014-2022》之中。有见试验计划成绩斐然，现已扩展至全港所有公共屋邨，务求进一步减少园林废物；2014年收回年桔逾5000盆。是项举措广受欢迎，卓见成效，既能减少弃置堆填区的废物，又让全港公屋居民有机会了解并观察植物的生命周期，从而增强环保意识。



- 1 房委会资助房屋小组委员会主席黄远辉（左三）及时任房屋署署长柏志高（右三），与嘉宾主持「年桔回收再植」开展仪式。
- 2 房屋署同事与屋邨居民实地观察年桔再植情况。
- 3 筲箕湾耀东邨新建的升降机塔。
- 4 沥源邨的加装升降机计划与园景改善工程结合。

## 畅通易达： 第一期加装升降机计划

在上世纪70年代或以前兴建的公屋大厦当中，有些并无升降机；而且许多较旧的公共屋邨均建于陡峭山坡上，只有楼梯连接屋邨范围内或附近高度不一的平台。时至今日，社会对无障碍环境期望甚高，部分原因是香港人口老化，行人通道急需改善。因此，我们一直推展改善工程，增设升降机或自动扶手梯，为残疾人士和长者提供无障碍通道，并且优化邨内以至屋邨与屋邨之间往来的接驳通道。

第一期加装升降机计划在2008年展开，在原本没有升降机的公屋大厦加建升降机塔，以及在外围地方加装升降机、自动扶手梯和加建行人天桥。2013年12月，该计划在29个获优先处理的公共屋邨推行，先后加装升降机70部、自动扶手梯6部，以及加建行人天桥18条，大大优化行人往来通道。

第一期加装升降机计划在现有社区推展，由于工地环境局限，在设计和施工上均面对种种挑战，包括人流众多、施工空间有限、地下公用设施密集和土力工程复杂等。我们的工程小组全力以赴，细心谨慎地应对这些问题，以预制钢材升降机槽和无机房升降机装置等创新举措和技术施工，克服传统建筑和安装方法的缺点、减少施工对周围产生的滋扰、缩短施工期，并且提高升降机的能源效益。



第一期加装升降机计划进行期间，我们趁机改善屋邨环境，把加装升降机计划与园景改善工程结合起来。沥源邨项目的庭园改善工程，以及平田邨项目加设流水景色便是好例子。这两个项目既令屋邨更畅通易达，又使居住环境更舒适。

第一期加装升降机计划得以成功，关键在于与居民保持沟通，得到居民合作。我们在设计阶段，尽早在邨管谘委会会议上徵询居民意见，确保项目切合居民所需；结果深受欢迎。