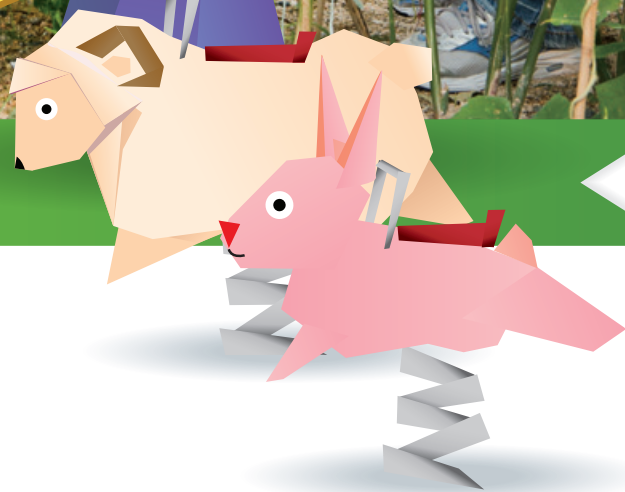




促进和谐 美好家园

Fostering
a Family Spirit



香港的公共租住房屋（公屋）屋邨是大社区中的多个小社区。房屋委员会（房委会）其中一项最重要的任务是确保这些「小社区」茁壮成长，缔造优质居住环境，令环境安全、畅通无阻、清洁卫生、持续发展及社会和谐。在公共屋邨的管理和维修保养范畴上，我们积极参与各方面的工作。

优质生活计划

我们持续推行三项计划，为全港所有公共屋邨的租户提供安全完善、保养得宜的居住环境。这三项计划分别为全方位维修计划、全面结构勘察计划及屋邨改善计划。

全方位维修计划以五年为一周期运作，现行的第二周期始于2011年。2012/13年度，我们在30个屋邨推行全方位维修计划，同时把重点特别放在楼宇安全上，以配合政府最近推行的楼宇管制措施。我们也提供日常家居维修服务，与全方位维修计划相辅相成；现时服务涵盖所有204个屋邨和屋苑，当中包括13个新屋邨。引入日常家居维修服务之后，前线人员可直接记录租户要求的维修事项，并尽快安排修葺。

全面结构勘察计划着重处理楼龄接近40年的屋邨，并就日后规划确定屋邨的结构是否完整。勘察结果显示较旧屋邨的结构稳固程度，有助我们在活化屋邨与清拆重建两者之间，评估何者更符合经济效益。

屋邨改善计划适用于经全面结构勘察计划确定为结构安全的屋邨，引入现代化元素，改善设施，让居民在这些具历史氛围的建筑环境中，感受时尚的新生活体验。



畅通无障碍

我们早于2008年已在一些较旧屋邨推行加建升降机计划，整项计划涵盖35个项目。2012/13年度进展良好，完成了22个项目，令完成项目的整体数字增加至32个。这些加建的升降机让行人往来倍感方便，居民深表赞许。同时，我们继续推行升降机现代化计划，分阶段以更先进、更便利、兼具能源效益的新型升降机，取代较旧的升降机。现时，24个屋邨约520部升降机正在进行现代化工程。

与此同时，我们一直遵照政府《设计手册：畅通无阻的通道2008》的规定，在现有屋邨进行改善工程，包括改善现有升降机、行人路和其他出入通道，并加装配合残疾人士所需的设施。

1 观塘和乐邨加建升降机，令居民出入更方便。

防火安全措施

减少公共屋邨的火警危险是我们的首要安全项目，当中包括确保所有居民充分了解发生火警时的应变方法。因此，我们在今年内继续在各屋邨的住宅大厦举行约两年一次的火警演习，并透过宣传和奖励，尽量鼓励居民参与。同时，我们又举办宣传活动，发放清晰的安全资讯，加强居民的防火意识，并让居民了解消防设备的正确使用方法，以及发生火灾警时的各种应变措施。

在传递防火安全信息方面，我们与屋邨管理咨询委员会（邨管谘委会）通力合作，成效理想。每年均颁发奖项予表现出色的邨管谘委会，表扬他们有效推广屋邨防火安全意识。2012/13年度，共有18个邨管谘委会获颁此奖项。

过去一年，我们在加强防火安全意识方面，继续得到消防处的全力支持，除安排流动宣传车和双层消防安全教育巴士到访全港公共屋邨近70次外，

消防处更协助我们开办培训班，训练有志成为消防安全大使和导师的公屋居民。此外，我们连续八年在全港公共屋邨举办一年一度的防火安全问答比赛，居民反应热烈，参加人数多达16 000人，打破历年记录，可见他们非常重视防火安全。而房屋资讯台定期播放之防火安全短片，以及于本地电台频道播放的相关信息，亦有助提高居民的防火安全意识。

升降机及电动梯安全

每天数以万计人士使用公共屋邨的升降机和电动梯，确保升降机和电动梯安全因而成为房委会另一项优先处理的工作。2012/13年度，我们继续定期举办活动，提高升降机和自动梯使用者的安全意识。为保障在升降机和升降机井道底坑工作人员的安全，我们全面引进伸缩式防堕装置系统。自2012年4月起，我们在升降机维修保养合约和升降机现代化工程中推行房委会安全稽核计划，改善升降机工程安全表现的监察方式。



加强保安

2012/13年度，我们继续以彩色摄影机、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，致力加强辖下住宅大厦的保安，整个项目规模庞大。2012/13年度末，134个屋邨约880幢大厦已完成更换工程，整个项目将于2014年底前完成。

清洁的环境

保持公共屋邨清洁，有赖房委会、服务承办商及居民紧密合作。我们除了透过公众教育向租户推广注重卫生的信息外，还透过屋邨管理扣分制，针对有碍屋邨卫生的违规行为。在扣分制下，如租户作出损害他人健康或对他入造成滋扰的不当行为，将被扣分；两年内累积被扣16分或以上，有关租约可被终止。

绿色生活

在现今社会，保护环境已成为日常生活每个层面至为重要的考虑因素。就房委会而言，屋邨管理工作均以绿色生活为基调。我们取得相关的国际标准化组织（即ISO）认证，肯定我们方向正确。2012/13年度，我们继续致力取得93个屋邨物业管理的ISO 14001环境管理体系认证。2013年1月，这些屋邨已分两批取得认证。

年内，我们在两个公共屋邨研究实施现存建筑物建筑环境评估法的可行性，发现可以采取改善措施，优化能源及水资源的使用、室内环境质素等范畴的整体环保表现。我们已定下目标，首先在其中一个屋邨实施现存建筑物建筑环境评估法。



我们积极评估所有公共屋邨的耗能量，并不断寻求新的节能方法。年内，我们开始把辖下所有屋邨约960幢大厦照明用的电磁镇流器，更换为节能电子镇流器；整个计划为期42个月，预期在2015/16年度完成。规模较小的措施方面，耗能量较低的发光二极管照明器应用范围，已扩展至于2013年6月入伙的启晴邨其中一幢住宅大厦，明年将进一步评核其成效。我们亦已选定14幢不同类型公屋住宅大厦进行碳排放审计，所得结果将用作确立日后研究这些大厦类型的基线参考。

除采取上述优良节能措施外，我们亦已于2013年1月在葵盛西邨试行ISO 50001能源管理体系，目标是在2013年6月取得认证，而所汲取的经验将用作制定认证路线图，应用于所有公共屋邨。

- 1 消防安全教育巴士到访屋邨，推广防火安全信息。
- 2 葵盛西邨已试行ISO能源管理体系。

植树和绿化活动

年内，我们着力提高18个屋邨的绿化程度，令这些屋邨现有绿化地带的草木更茂盛。石荫东邨和慈正邨建设了主题园圃，成为邨内绿化环境的特色焦点。

38

我们负责料理的树木约10万棵，2012/13年度在十个屋邨举行植树日后，树木数目进一步增加。为有效管理树木，我们建立综合电子树木资料库，用于年度树木评估等多种用途。此外，我们推行屋邨树木大使计划，已招募630名树木大使；藉此计划向公屋居民介绍树木保育的正确方法，以及全港屋邨内许多珍贵品种和形态优美的树木。年内又举办树木大使培训课程，更有效地引发居民对本邨树木的兴趣。

我们亦在20个屋邨特别举办活动，向居民推广爱护植物和绿色生活的信息；又联同三个环保团体推行「绿乐无穷在屋邨」计划，推行环保措施。这计划每年以一个环保主题在各屋邨展开，并由三个环保团体为选定屋邨设计深入的教育和推广计划。为配合政府现行政策，今年的主题为「减少都市固体废物」。以这个主题举办的活动包括创意食谱比赛、同乐日、讲座、工作坊和参观。此外，六个屋邨已试行厨余回收。

废物管理

全港公共屋邨现正推行多个废物管理计划，其中的家居废物源头分类计划，房委会自2005年起便开始参与。年内回收废纸约27 600公吨、胶樽约1 930公吨及铝材约1 130公吨，作循环再造。

携手管理屋邨

公共屋邨管理运作顺畅，实有赖许多内外组织的贡献。邨管谘委会是其中一个最重要的组织，由邨内代表组成，担当公屋租户与当地屋邨管理团队之间的关键桥梁角色，积极主动参与屋邨事务，并经常推动新措施，即场解决问题。

邨管谘委会可动用拨款伙拍非政府机构，举办各类以屋邨为本的社区建设活动。2012/13年度，邨管谘委会举行共约410个这类型的伙拍活动，当中大部分环绕长者的需要；所办的长者活动均以「屋邨长者健康」为主题。年内我们亦利用这个协作平台，联同卫生署在多个屋邨推行社区健康计划，宣扬体能活动和健康饮食的益处。





2

与承办商合力 确保安全和质素

虽然房委会辖下屋邨很多主要工作均委托承办商进行，但房委会仍积极参与当中不少工作。

我们定期评估承办商的工作表现，并成立新的中央稽核小组，以调整不同物业管理服务公司表现的评估方法，令评估过程更公平、更准确。2013年3月，维修保养及改善工程合约采用了一般规格2013年版，从而为承办商提供全面指引；并加入最新国际标准、法例规定、安全和品质控制标准，以及环保考虑因素。

我们也致力保障所有与房委会相关的工人，包括房委会服务承办商聘用的工人。为此，我们与工会保持紧密联系，以洞悉任何备受其关注的事宜；又突击巡查工地，以遏止剥削非技术工人。我们鼓励非技术工人加倍关注自身的权益，并于年内联同劳工处举办研讨会，让这些工人加深认识主要法例，如《最低工资条例》和其他保障劳工的法例。

我们乐见房委会在各个业务范畴均能保持安全水准，并积极为承办商筹办推广安全意识的活动。2012年6月，我们与职业安全健康局合办第六届工程和物业管理工地安全研讨会；这个一年一度的研讨会订下双重目标，分别为「安全施工」及「零意外」，让承办商、服务供应商和前线工人聚首一堂，交流经验，学习更多良好的安全作业模式。

2012年4月，我们在职业安全健康局协助下，在区域建筑保养工程、翻新工程、加建升降机工程、升降机现代化工程及升降机保养等合约中，实施房委会安全稽核制度（屋宇保养维修和改善工程）。2013年2月，我们举行洁净服务职业安全研讨会，以加强前线洁净工人的安全意识。

房委会周年屋邨管理服务承办商大奖颁奖礼于2013年3月举行，合共颁发25个奖项，表扬2012年度表现优秀的房委会各项服务和屋邨管理的承办商。

- 1 房屋署署长（前排右四）率领房屋署同事及屋邨居民代表，承诺减少都市固体废物。
- 2 房委会定期举办职业安全研讨会，增强工人的安全意识。

维修保养： 持续发展之道

40

房委会现时辖下的大厦约有1 160幢，当中44%早于上世纪80年代或以前兴建。这些楼宇难免日渐老化，房委会因此推行一系列维修保养和改善计划，以提升其旧大厦的表现。计划旨在就环境、社会和经济这三个主要层面创造可持续发展的条件。2012/13年度，房委会其中三个大型维修保养计划在英国皇家特许测量师学会2013年香港年度大奖中获嘉许。下文介绍这三个得奖计划，让大家对房委会现行多项可持续发展措施有概括认识。

改建南山邨停车场

南山邨停车场大楼长期使用量不足，空置率偏高，毗邻的香港城市大学却一直在物色场地，作教育活动之用。房委会有见及此，决定采取「双赢」安排，把南山邨停车场最高四层改建为教育中心，供该所大学租用。改建停车场也惠及邻近的南山商场，来自新建教育中心的师生前往光顾，增加商场人流。

把一幢普通停车场大厦的主要部分改建成舒适合用的现代化教育中心，工程殊不简单，尤其时间紧迫，须在短短15个月内竣工。首先须进行多项强化结构工程，其间要尽量减少对邻近居民造成影响。房委会采用静音拆卸法（即钻石线切割和钻取土芯方法），在楼层和墙身开出缺口，又在为结构钢架涂上防火涂料时，使用碳精过滤器系统吸除异味。为连接各楼层，使出入更方便，我们建造了一座无需地基的升降机塔，外墙也经过特别处理，把重量转移到其他结构构件。工程最后如期完成，原来半空置的停车场，改建后变成既美观又朝气蓬勃的现代化学术场地。



南山邨停车场加装一座无需地基的升降机塔，让上层教育中心的师生出入更方便。



1977年落成的渔湾邨获纳入年内的全面结构勘察计划。

全面结构勘察计划

全面结构勘察计划于2005年推出，有系统地对高龄公共房屋进行深入的结构安全检查，属全港同类计划的先河；不仅找出屋邨的老化和损坏程度，还查探问题成因，以订定有效的维修保养方法，务求令大厦保持良好状况至少15年。

多年来，房委会透过这项计划，研发了不少崭新的维修保养技术，包括水力清刮技术和电渗透防水系统。水力清刮技术利用高压水柱清拆混凝土等建筑物，从而避免使用手持电动锤，减少噪音和尘埃，以免对居民和公众造成滋扰。电渗透防水系统运用低压电力的渗透作用造成有效的防水屏障，防止因水分渗入而破坏部分建筑构件的结构完整。高龄屋邨在进行是项计划所建议的维修工程后，其使用年期得以延长，无须展开大型重建工程，节省大量人力、物力和时间。房委会现正与建造业界分享推行这项计划所得的知识和经验，以缔造全港长远楼宇可持续发展的条件。全面结构勘察计划在英国皇家特许测量师学会2013年香港年度大奖的「最佳创新项目」类别中，获选为三个最佳创新项目之一，并夺得优异奖。

无障碍通道

房委会锐意改善公共屋

在无障碍的环境下舒适地生活。为此，我们斥资的畅达程度，以方便任何身体状况的人士前往

各个设施和场地，

3.3亿元，在辖下所有公共屋邨推行无障碍通道设施改善计划。这项计划自2010/11年度起推行，为期

六年，包括更新现有升降机、改善通道和其他行人道，以及改动楼梯、梯级、排水渠盖、

格栅和其他阻碍出入的设施。有关的优化措施

均在切实可行情况下，符合政府在《设计手册：畅通无阻的通道2008》订明的要求。

41



荔景邨加建升降机后，居民出入更便捷。

部分优化措施相对简单，成效却非常显著，包括：

在楼梯平台、顶部和底部加装触觉警示带；改善通道扶手；以及为排水渠和沟渠装设适当的渠盖和

格栅。升降机改善工程较为复杂，成本亦较高，

但同样重要。自2008年起，在公共屋邨范围内的户外地方加建多部升降机，以连接高度差异较大的

高架平台，又在没有升降机设施的旧公屋大厦

加设升降机。我们现正扩展这项改善计划的涵盖

范围，在许多现有的户外行人天桥旁设置升降机。

由2013/14年度起的三年内，我们将耗资约2.5亿元

加设升降机。上述无障碍通道设施改善计划在英国

皇家特许测量师学会2013年香港年度大奖的「最佳

项目管理团队」类别中，获选为三个最佳项目之一。