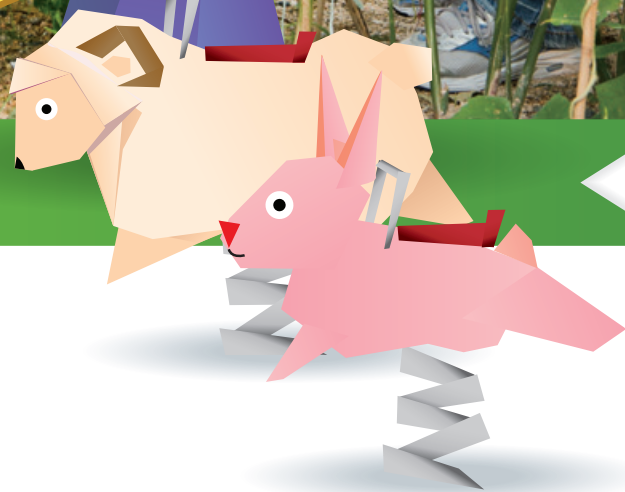




促進和諧 美好家園

Fostering
a Family Spirit



香港的公共租住房屋（公屋）屋邨是大社區中的多個小社區。房屋委員會（房委會）其中一項最重要的任務是確保這些「小社區」茁壯成長，締造優質居住環境，令環境安全、暢通無阻、清潔衛生、持續發展及社會和諧。在公共屋邨的管理和維修保養範疇上，我們積極參與各方面的工作。

優質生活計劃

我們持續推行三項計劃，為全港所有公共屋邨的租戶提供安全完善、保養得宜的居住環境。這三項計劃分別為全方位維修計劃、全面結構勘察計劃及屋邨改善計劃。

全方位維修計劃以五年為一周期運作，現行的第二周期始於2011年。2012/13年度，我們在30個屋邨推行全方位維修計劃，同時把重點特別放在樓宇安全上，以配合政府最近推行的樓宇管制措施。我們也提供日常家居維修服務，與全方位維修計劃相輔相成；現時服務涵蓋所有204個屋邨和屋苑，當中包括13個新屋邨。引入日常家居維修服務之後，前線人員可直接記錄租戶要求的維修事項，並盡快安排修葺。

全面結構勘察計劃着重處理樓齡接近40年的屋邨，並就日後規劃確定屋邨的結構是否完整。勘察結果顯示較舊屋邨的結構穩固程度，有助我們在活化屋邨與清拆重建兩者之間，評估何者更符合經濟效益。

屋邨改善計劃適用於經全面結構勘察計劃確定為結構安全的屋邨，引入現代化元素，改善設施，讓居民在這些具歷史氛圍的建築環境中，感受時尚的新生活體驗。



暢通無障礙

我們早於2008年已在一些較舊屋邨推行加建升降機計劃，整項計劃涵蓋35個項目。2012/13年度進展良好，完成了22個項目，令完成項目的整體數字增加至32個。這些加建的升降機讓行人往來倍感方便，居民深表讚許。同時，我們繼續推行升降機現代化計劃，分階段以更先進、更便利、兼具能源效益的新型升降機，取代較舊的升降機。現時，24個屋邨約520部升降機正在進行現代化工程。

與此同時，我們一直遵照政府《設計手冊：暢通無阻的通道2008》的規定，在現有屋邨進行改善工程，包括改善現有升降機、行人路和其他出入通道，並加裝配合殘疾人士所需的設施。

1 觀塘和樂邨加建升降機，令居民出入更方便。

防火安全措施

36

減少公共屋邨的火警危險是我們的首要安全項目，當中包括確保所有居民充分了解發生火警時的應變方法。因此，我們在今年內繼續在各屋邨的住宅大廈舉行約兩年一次的火警演習，並透過宣傳和獎勵，盡量鼓勵居民參與。同時，我們又舉辦宣傳活動，發放清晰的安全資訊，加強居民的防火意識，並讓居民了解消防設備的正確使用方法，以及發生火警時的各種應變措施。

在傳遞防火安全信息方面，我們與屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）通力合作，成效理想。每年均頒發獎項予表現出色的邨管諮委會，表揚他們有效推廣屋邨防火安全意識。2012/13年度，共有18個邨管諮委會獲頒此獎項。

過去一年，我們在加強防火安全意識方面，繼續得到消防處的全力支持，除安排流動宣傳車和雙層消防安全教育巴士到訪全港公共屋邨近70次外，

消防處更協助我們開辦培訓班，訓練有志成為消防安全大使和導師的公屋居民。此外，我們連續八年在全港公共屋邨舉辦一年一度的防火安全問答比賽，居民反應熱烈，參加人數多達16 000人，打破歷年記錄，可見他們非常重視防火安全。而房屋資訊台定期播放之防火安全短片，以及於本地電台頻道播放的相關信息，亦有助提高居民的防火安全意識。

升降機及電動梯安全

每天數以萬計人士使用公共屋邨的升降機和電動梯，確保升降機和電動梯安全因而成為房委會另一項優先處理的工作。2012/13年度，我們繼續定期舉辦活動，提高升降機和自動梯使用者的安全意識。為保障在升降機和升降機井道底坑工作人員的安全，我們全面引進伸縮式防墮裝置系統。自2012年4月起，我們在升降機維修保養合約和升降機現代化工程中推行房委會安全稽核計劃，改善升降機工程安全表現的監察方式。



加強保安

2012/13年度，我們繼續以彩色攝影機、數碼錄影機和寬頻網絡傳送裝置，更新覆蓋全邨的閉路電視監察系統，致力加強轄下住宅大廈的保安，整個項目規模龐大。2012/13年度末，134個屋邨約880幢大廈已完成更換工程，整個項目將於2014年底前完成。

清潔的環境

保持公共屋邨清潔，有賴房委會、服務承辦商及居民緊密合作。我們除了透過公眾教育向租戶推廣注重衛生的信息外，還透過屋邨管理扣分制，針對有礙屋邨衛生的違規行為。在扣分制下，如租戶作出損害他人健康或對他人造成滋擾的不當行為，將被扣分；兩年內累積被扣16分或以上，有關租約可被終止。

綠色生活

在現今社會，保護環境已成為日常生活每個層面至為重要的考慮因素。就房委會而言，屋邨管理工作均以綠色生活為基調。我們取得相關的國際標準化組織（即ISO）認證，肯定我們方向正確。2012/13年度，我們繼續致力取得93個屋邨物業管理的ISO 14001環境管理體系認證。2013年1月，這些屋邨已分兩批取得認證。

年內，我們在兩個公共屋邨研究實施現存建築物建築環境評估法的可行性，發現可以採取改善措施，優化能源及水資源的使用、室內環境質素等範疇的整體環保表現。我們已定下目標，首先在其中一個屋邨實施現存建築物建築環境評估法。



2

我們積極評估所有公共屋邨的耗能量，並不斷尋求新的節能方法。年內，我們開始把轄下所有屋邨約960幢大廈照明用的電磁鎮流器，更換為節能電子鎮流器；整個計劃為期42個月，預期在2015/16年度完成。規模較小的措施方面，耗能量較低的發光二極管照明器應用範圍，已擴展至於2013年6月入伙的啟晴邨其中一幢住宅大廈，明年將進一步評核其成效。我們亦已選定14幢不同類型公屋住宅大廈進行碳排放審計，所得結果將用作確立日後研究這些大廈類型的基線參考。

除採取上述優良節能措施外，我們亦已於2013年1月在葵盛西邨試行ISO 50001能源管理體系，目標是在2013年6月取得認證，而所汲取的經驗將用作制定認證路線圖，應用於所有公共屋邨。

- 1 消防安全教育巴士到訪屋邨，推廣防火安全信息。
- 2 葵盛西邨已試行ISO能源管理體系。

植樹和綠化活動

年內，我們着力提高18個屋邨的綠化程度，令這些屋邨現有綠化地帶的草木更茂盛。石蔭東邨和慈正邨建設了主題園圃，成為邨內綠化環境的特色焦點。

38

我們負責料理的樹木約10萬棵，2012/13年度在十個屋邨舉行植樹日後，樹木數目進一步增加。為有效管理樹木，我們建立綜合電子樹木資料庫，用於年度樹木評估等多種用途。此外，我們推行屋邨樹木大使計劃，已招募630名樹木大使；藉此計劃向公屋居民介紹樹木保育的正確方法，以及全港屋邨內許多珍貴品種和形態優美的樹木。年內又舉辦樹木大使培訓課程，更有效地引發居民對本邨樹木的興趣。

我們亦在20個屋邨特別舉辦活動，向居民推廣愛護植物和綠色生活的信息；又聯同三個環保團體推行「綠樂無窮在屋邨」計劃，推行環保措施。這計劃每年以一個環保主題在各屋邨展開，並由三個環保團體為選定屋邨設計深入的教育和推廣計劃。為配合政府現行政策，今年的主題為「減少都市固體廢物」。以這個主題舉辦的活動包括創意食譜比賽、同樂日、講座、工作坊和參觀。此外，六個屋邨已試行廚餘回收。

廢物管理

全港公共屋邨現正推行多個廢物管理計劃，其中的家居廢物源頭分類計劃，房委會自2005年起便開始參與。年內回收廢紙約27 600公噸、膠樽約1 930公噸及鋁材約1 130公噸，作循環再造。

攜手管理屋邨

公共屋邨管理運作順暢，實有賴許多內外組織的貢獻。邨管諮委會是其中一個最重要的組織，由邨內代表組成，擔當公屋租戶與當地屋邨管理團隊之間的關鍵橋樑角色，積極主動參與屋邨事務，並經常推動新措施，即場解決問題。

邨管諮委會可動用撥款伙拍非政府機構，舉辦各類以屋邨為本的社區建設活動。2012/13年度，邨管諮委會舉行共約410個這類型的伙拍活動，當中大部分環繞長者的需要；所辦的長者活動均以「屋邨長者健康」為主題。年內我們亦利用這個協作平台，聯同衛生署在多個屋邨推行社區健康計劃，宣揚體能活動和健康飲食的益處。





2

與承辦商合力 確保安全和質素

雖然房委會轄下屋邨很多主要工作均委託承辦商進行，但房委會仍積極參與當中不少工作。我們定期評估承辦商的工作表現，並成立新的中央稽核小組，以調整不同物業管理服務公司表現的評估方法，令評估過程更公平、更準確。2013年3月，維修保養及改善工程合約採用了一般規格2013年版，從而為承辦商提供全面指引；並加入最新國際標準、法例規定、安全和品質控制標準，以及環保考慮因素。

我們也致力保障所有與房委會相關的工人，包括房委會服務承辦商聘用的工人。為此，我們與工會保持緊密聯繫，以洞悉任何備受其關注的事宜；又突擊巡查工地，以遏止剝削非技術工人。我們鼓勵非技術工人加倍關注自身的權益，並於年內聯同勞工處舉辦研討會，讓這些工人加深認識主要法例，如《最低工資條例》和其他保障勞工的法例。

我們樂見房委會在各個業務範疇均能保持安全水準，並積極為承辦商籌辦推廣安全意識的活動。2012年6月，我們與職業安全健康局合辦第六屆工程和物業管理工地安全研討會；這個一年一度的研討會訂下雙重目標，分別為「安全施工」及「零意外」，讓承辦商、服務供應商和前線工人聚首一堂，交流經驗，學習更多良好的安全作業模式。

2012年4月，我們在職業安全健康局協助下，在區域建築保養工程、翻新工程、加建升降機工程、升降機現代化工程及升降機保養等合約中，實施房委會安全稽核制度（屋宇保養維修和改善工程）。2013年2月，我們舉行潔淨服務職業安全研討會，以加強前線潔淨工人的安全意識。

房委會週年屋邨管理服務承辦商大獎頒獎禮於2013年3月舉行，合共頒發25個獎項，表揚2012年度表現優秀的房委會各項服務和屋邨管理的承辦商。

- 1 房屋署署長（前排右四）率領房屋署同事及屋邨居民代表，承諾減少都市固體廢物。
- 2 房委會定期舉辦職業安全研討會，增強工人的安全意識。

維修保養： 持續發展之道

40

房委會現時轄下的大廈約有1 160幢，當中44%早於上世紀80年代或以前興建。這些樓宇難免日漸老化，房委會因此推行一系列維修保養和改善計劃，以提升其舊大廈的表現。計劃旨在就環境、社會和經濟這三個主要層面創造可持續發展的條件。2012/13年度，房委會其中三個大型維修保養計劃在英國皇家特許測量師學會2013年香港年度大獎中獲嘉許。下文介紹這三個得獎計劃，讓大家對房委會現行多項可持續發展措施有概括認識。

改建南山邨停車場

南山邨停車場大樓長期使用量不足，空置率偏高，毗鄰的香港城市大學卻一直在物色場地，作教育活動之用。房委會有見及此，決定採取「雙贏」安排，把南山邨停車場最高四層改建為教育中心，供該所大學租用。改建停車場也惠及鄰近的南山商場，來自新建教育中心的師生前往光顧，增加商場人流。

把一幢普通停車場大廈的主要部分改建成舒適合用的現代化教育中心，工程殊不簡單，尤其時間緊迫，須在短短15個月內竣工。首先須進行多項強化結構工程，其間要盡量減少對鄰近居民造成影響。房委會採用靜音拆卸法（即鑽石線切割和鑽取土芯方法），在樓層和牆身開出缺口，又在為結構鋼架塗上防火塗料時，使用碳精過濾器系統吸除異味。為連接各樓層，使出入更方便，我們建造了一座無需地基的升降機塔，外牆也經過特別處理，把重量轉移到其他結構構件。工程最後如期完成，原來半空置的停車場，改建後變成既美觀又朝氣勃勃的現代化學術場地。

南山邨停車場加裝一座無需地基的升降機塔，讓上層教育中心的師生出入更方便。



1977年落成的漁灣邨獲納入年內的全面結構勘察計劃。



無障礙通道

房委會銳意改善公共屋邨的暢達程度，以方便任何身體狀況的人士前往各個設施和場地，在無障礙的環境下舒適地生活。為此，我們斥資3.3億元，在轄下所有公共屋邨推行無障礙通道設施改善計劃。這項計劃自2010/11年度起推行，為期六年，包括更新現有升降機、改善通道和其他行人道，以及改動樓梯、梯級、排水渠蓋、格柵和其他阻礙出入的設施。有關的優化措施均在切實可行情況下，符合政府在《設計手冊：暢通無阻的通道2008》訂明的要求。

41

全面結構勘察計劃

全面結構勘察計劃於2005年推出，有系統地對高齡公共房屋進行深入的結構安全檢查，屬全港同類計劃的先河；不僅找出屋邨的老化和損壞程度，還查探問題成因，以訂定有效的維修保養方法，務求令大廈保持良好狀況至少15年。

多年來，房委會透過這項計劃，研發了不少嶄新的維修保養技術，包括水力清刮技術和電滲透防水系統。水力清刮技術利用高壓水柱清拆混凝土等建築物料，從而避免使用手持電動錘，減少噪音和塵埃，以免對居民和公眾造成滋擾。電滲透防水系統運用低壓電力的滲透作用造成有效的防水屏障，防止因水分滲入而破壞部分建築構件的結構完整。高齡屋邨在進行是項計劃所建議的維修工程後，其使用年期得以延長，無須展開大型重建工程，節省大量人力、物力和時間。房委會現正與建造業界分享推行這項計劃所得的知識和經驗，以締造全港長遠樓宇可持續使用的條件。全面結構勘察計劃在英國皇家特許測量師學會2013年香港年度大獎的「最佳創新項目」類別中，獲選為三個最佳創新項目之一，並奪得優異獎。

荔景邨加建升降機後，居民出入更便捷。



部分優化措施相對簡單，成效卻非常顯著，包括：在樓梯平台、頂部和底部加裝觸覺警示帶；改善通道扶手；以及為排水渠和溝渠裝設適當的渠蓋和格柵。升降機改善工程較為複雜，成本亦較高，但同樣重要。自2008年起，在公共屋邨範圍內的戶外地方加建多部升降機，以連接高度差異較大的高架平台，又在沒有升降機設施的舊公屋大廈加設升降機。我們現正擴展這項改善計劃的涵蓋範圍，在許多現有的戶外行人天橋旁設置升降機。由2013/14年度起的三年內，我們將耗資約2.5億元加設升降機。上述無障礙通道設施改善計劃在英國皇家特許測量師學會2013年香港年度大獎的「最佳項目管理團隊」類別中，獲選為三個最佳項目之一。