

就

Shaping a Spirit of
Community

區

凝聚社區
和諧共融





香港房屋委員會（房委會）傳承優質的屋邨管理和服務，令不同年代的公共租住房屋（公屋）居民多年來得以安居。然而，面對社會和技術持續演變、新挑戰接踵而來，我們不斷創新和規劃，建設未來，務求把新與舊的長處，兼收並蓄。

優質生活計劃

全方位維修計劃以五年為一個周期，全面維修所有公共屋邨。本周期（2011年至2016年）的全方位維修計劃已推行至中段，2013/14年度內有39個屋邨實施該計劃。隨着政府推出新的樓宇管制措施，我們今年特別着重樓宇安全。與全方位維修計劃並行的日常家居維修服務，去年進一步擴展，現時涵蓋210個屋邨和屋苑，當中包括5個新屋邨。該服務為前線人員提供資源，以便迅速回應維修要求，避免小毛病惡化。

年內我們繼續推行全面結構勘察計劃及屋邨改善計劃等其他優質生活計劃。前者檢查較舊屋邨的結構狀況，並作出活化或重建的建議；後者適用於根據全面結構勘察計劃評為結構狀況良好的較舊屋邨，旨在改善舊屋邨的環境和設施。

維修保養 持續之道

為評定不同類型公屋大廈的可持續性，以便更有效訂立公共屋邨長遠維修保養和改善策略，年內我們安排六個先導屋邨合共40幢公屋大廈，參與香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃，並獲得該計劃的驗證標誌；房屋署是首個獲得驗證標誌的機構。2014/15年度完結前，我們將安排合共十個屋邨約80座涵蓋主要設計類型的公屋大廈，參加該計劃。



為加強公共屋邨維修保養和改善工程的稽核和風險管理，我們在現行的工程品質管理體系中採用國際標準化組織ISO 19011稽核管理體系的原則，並應用ISO 31000風險管理框架；2013年9月更獲香港品質保證局發出的ISO 19011和ISO 31000核實聲明。

房委會從2013年10月起招標的樓宇保養工程分區定期合約標書評審，實施綜合評分投標制。除了投標價格之外，評審標書時更考慮承辦商過往的表現和記錄。進行綜合評分投標制的目標是確保房委會聘用優質的承辦商，並鼓勵承辦商精益求精。

1 深水埗元州邨。

2 元朗天澤邨是其中一個參與「樓宇可持續發展指數」計劃的先導屋邨。

公屋無障礙

2013/14年度，我們繼續竭力使公共屋邨暢通無阻，方便長幼和傷健人士。第一期加裝升降機計劃已於2013/14年度完成，該年度內在較舊屋邨安裝了四部新升降機。總體而言，該計劃自2008年推出以來，已完成的獨立項目有35個，涉及升降機總數70部。2013年初第二期加裝升降機計劃推出，加裝升降機連接大廈外部的高架平台，以及在公共屋邨現有行人天橋旁加裝升降機。我們繼續在升降機現代化計劃下檢查和評估所有機齡逾25年的升降機。本年度內在該計劃下有16個屋邨合共103部舊升降機已經更換。與此同時，在樓宇結構情況許可下，在原本沒有升降機出口的樓層均已加建出口。

除以上加裝升降機措施外，我們繼續致力在全港所有公共屋邨推行無障礙通道及設施改善計劃。該計劃自2010/11年度起推行，配合政府的無障礙通道政策，為期六年，耗資3.3億港元，包括改善升降機、行人道、加設扶手和觸覺警示帶等工程，以優化屋邨的暢達程度。2013/14年度大部分改善工程已經完成。為兼顧工程進度，避免阻礙現有服務或對租戶造成滋擾，小部分改善工程配合升降機現代化計劃一併進行，並將於2016/17年度竣工。

屋邨安全與保安

公屋閉路電視監察系統是保障公屋居民一般安全的重要工具。2013/14年度，最後階段的大規模更新閉路電視監察系統工程繼續進行，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。整個項目於本年度末順利竣工，更新的閉路電視系統遍布全港153個屋邨合共1 016幢大廈。

年內我們推展新計劃，為1986年至1992年期間落成的房委會及租者置其屋計劃屋邨的公屋單位更換室內電線。該計劃還涉及提升電線裝置的安全標準，並於每個單位加裝電插座。更換電線既可改善室內安全，又可減低火警危險，對居民十分重要。

防火安全

消防安全和防火是屋邨管理的重要工作。我們定期安排教育活動與演習，並鼓勵其他團體在屋邨舉行推廣防火安全的活動。我們每年舉辦防火安全運動，旨在向居民灌輸最新的防火安全信息，提高防火意識；又鼓勵居民參與至少兩年一次的住宅大廈火警演習。此外，我們連續九年在全港公共屋邨舉辦深受歡迎的防火安全問答比賽。其他宣傳防火安全信息的方法計有：在房屋資訊台定期播放防火安全短片、在本地電台頻道播放相關信息、在房委會／房屋署網站設立屋邨防火安全小型網站等。

一如既往，消防處是房委會的重要合作伙伴。2013/14年度，消防處再度安排流動宣傳車和消防安全教育巴士，到訪全港公共屋邨約90次，還繼續為有志成為消防安全大使和導師的公屋居民提供培訓。

扣分制

房委會推行屋邨管理扣分制，鼓勵公屋租戶關心社區，幫助維持居住環境安全衛生。我們根據扣分制發出警告和扣分，減少公共屋邨內有礙衛生的違規及罔顧公德的不當行為；同時推行教育宣傳活動，鼓勵居民保持社區清潔安全，兩者相輔相成。扣分制成效顯著，在安全及衛生方面，訂定公德的標準，廣受居民支持。扣分制涵蓋28項不當行為，視乎不當行為影響環境衛生和屋邨管理的嚴重程度而扣3、5、7及15分不等。在扣分的有效期內，租戶不得申請調遷；若租戶於24個月內累積被扣16分或以上，房委會可終止其租約。



綠色生活

自2011年5月起，所有公共屋邨的維修保養和改善工程均已推行ISO 14001環境管理體系認證。近年我們按ISO 14001標準，在物業管理方面建立和實行全面的環境管理體系。2013年7月，所有公共屋邨已取得ISO認證。日後，所有入住率達八至九成的新屋邨，便實施環境管理體系，並須取得ISO 14001認證。

我們在轄下公共屋邨全面推行為期42個月（將於2015/16年度內完成）的減低耗能量計劃。年內按計劃將轄下280座現有屋邨大廈的電磁鎮流器照明裝置，以節能電子鎮流器照明裝置取代。此外，我們試行把耗能量較低的發光二極管照明器的應用範圍，擴展至啟德1A地盤（即啟晴邨）一幢住宅大廈。啟晴邨首批居民已於2013年8月入伙，我們現正進一步評核這類照明裝置的效能。

此外，葵盛西邨先導項目於2013年6月順利取得ISO 50001能源管理體系認證。我們借鑑這些經驗，把能源管理體系分兩期擴展至所有公共屋邨。目標是第1期92個公共屋邨於2014年10月前取得認證，而第2期75個公共屋邨則於2015年4月取得認證。

年內家居廢物源頭分類計劃繼續推展，成效理想。回收再造的廢紙約29 390公噸、塑料瓶1 810公噸及鋁材1 360公噸。

綠化環境

我們致力綠化公共屋邨，深明綠化的重要，不僅為租戶提供健康而可持續的居住環境，還有助隔熱降溫，減少幅射和眩光；綠化更能締造極佳的視覺和美學效果。

1 時任房屋署署長栢志高（中）與嘉賓分享獲頒ISO 14001環境管理體系認證的喜悅。



在一些較舊的屋邨可供綠化的地面空間不多，因此我們近年致力探討在建築物的頂蓋進行綠化，但必須先解決一些現有限制，例如建築物的結構負荷、排水、防水和通道設施等。至今，我們已為15個建築物頂蓋引入綠化，包括有蓋行人道、停車場和附屬設施的上蓋，分布五個公共屋邨及房委會總部大樓。這些綠化頂蓋配備自動灌溉系統，並種植多款易於打理且美觀的植物，令居民賞心悅目。憑藉這些成功的綠化經驗，我們承諾在可行情況下，為其他現有屋邨鋪設更多的綠化頂蓋。

我們在18個屋邨加強綠化，以改善綠化覆蓋面，促進植物健康生長；又和其他十個屋邨舉行植樹日，增加植被。利安邨和順安邨關設主題花園，成為露天公用空間的中心點。為了培養居民的綠化思維，年內我們在20個屋邨與屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）合辦團體綠化活動；又再次為逾650名義務屋邨樹木大使提供培訓，協助他們在屋邨推行愛護樹木活動。

伙拍邨管諮委會 改善屋邨管理

邨管諮委會在當區屋邨管理團隊與公屋租戶之間擔當關鍵的橋樑角色，負責日常管理和小型改善工程，並監察和評核服務承辦商的表現。

兩年一度的邨管諮委會研討會於2014年3月22日舉行，邨管諮委會委員和房屋署人員聚首一堂，就屋邨管理事宜交流意見。今年更適逢香港公營房屋發展60周年，房委會主席張炳良教授擔任研討會主禮嘉賓，參加者不僅包括房屋署高層管理人員，還有來自全港公共屋邨的邨管諮委會委員約700人；部分參加者分享過去60年屋邨管理和邨管諮委會演變方面的經驗。另一重點環節是頒發予「最積極推廣防火EMAC」獎勵計劃的18個得獎隊伍。

邨管諮委會可獲撥款伙拍不同的非政府機構，舉辦各類活動，加強公共屋邨居民對社區的歸屬感。2013/14年度這類伙拍活動共416個，包括研討會、工作坊、表演、嘉年華會等。房委會又聯同三個環保團體，繼續推行深受歡迎的「綠樂無窮在屋邨」計劃，今年的主題為「減少都市固體廢物」，配合主題的一系列推廣活動包括創意食譜比賽、同樂日、講座、工作坊和參觀活動。此外，14個屋邨已試行廚餘回收。

與承辦商攜手合作

我們與承辦商在各個層面緊密合作，並視乎需要舉行研討會和會議。例如在2013年5月為服務承辦商舉辦研討會，講解如何在公共屋邨預防禽流感(H7N9)，又在研討會上示範如何消毒和處置受傷、患病和死去的雀鳥。

工地安全方面，我們於2013年6月與職業安全健康局合辦第七屆工程和物業管理工地安全研討會；另於2014年3月為前線清潔工人和潔淨服務承辦商舉辦第二屆潔淨服務職業安全研討會。

職業健康與安全評估系統(OHSAS)18001是職業健康及安全管理的國際標準，有助減低僱員面對的風險及發生意外的機會。為了從長遠角度提升清潔工人的健康及安全標準，我們從2013年10月起規定承辦商如申請列入房委會潔淨服務承辦商和物業管理服務公司的名冊，必須已取得OHSAS 18001關於提供潔淨服務的認證，而名冊內現有的承辦商則有18個月寬限期。



- 1 德朗邨綠意盎然。
- 2 在邨管諮委會研討會上，部分參加者分享屋邨管理和邨管諮委會演變方面的心得。



減少堆填廢物： 年桔再植

農曆新年期間，以盆栽年桔和年花布置家居是中國傳統。年桔色澤金黃悅目，倍添節日氣氛；惟春節過後，大部分都被棄置，頓成廢物。因此，房委會在2013年推出年桔回收再植試驗計劃，旨在減少園林廢物，以年桔為回收對象，皆因它是多年生植物，較為易於再植。

試驗計劃的參加者來自35個屋邨和1個商場，共收回逾千盆年桔。為了讓參加者掌握再植年桔的竅門，我們舉辦種植技巧講座，並分發資料便覽，闡明植物不同生長階段和所需園藝做法，又安排園藝組同事到訪跟進，實地提供意見和技術支援。

在試驗計劃下順利再植的年桔逾700盆。為表揚參加者悉心栽種，我們設立多個不同類別獎項，如百子千孫獎、大吉大利獎和桔王之王獎，並舉行頒獎儀式。此外，我們邀請名人示範如何善用年桔製作食品，如製成果醬和醃製鹹柑桔。

該計劃獲媒體廣泛報道，被譽為香港屋邨管理上減少園林廢物的典範，更獲政府認同和納入環境局所發出的《香港廚餘及園林廢物計劃2014-2022》之中。有見試驗計劃成績斐然，現已擴展至全港所有公共屋邨，務求進一步減少園林廢物；2014年收回年桔逾5 000盆。是項舉措廣受歡迎，卓見成效，既能減少棄置堆填區的廢物，又讓全港公屋居民有機會了解並觀察植物的生命週期，從而增強環保意識。



- 1 房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝（左三）及時任房屋署署長栢志高（右三），與嘉賓主持「年桔回收再植」開展儀式。
- 2 房屋署同事與屋邨居民實地觀察年桔再植情況。
- 3 筲箕灣耀東邨新建的升降機塔。
- 4 瀝源邨的加裝升降機計劃與園景改善工程結合。

暢通易達： 第一期加裝升降機計劃

在上世紀70年代或以前興建的公屋大廈當中，有些並無升降機；而且許多較舊的公共屋邨均建於陡峭山坡上，只有樓梯連接屋邨範圍內或附近高度不一的平台。時至今日，社會對無障礙環境期望甚高，部分原因是香港人口老化，行人通道急需改善。因此，我們一直推展改善工程，增設升降機或自動扶手梯，為殘疾人士和長者提供無障礙通道，並且優化邨內以至屋邨與屋邨之間往來的接駁通道。

第一期加裝升降機計劃在2008年展開，在原本沒有升降機的公屋大廈加建升降機塔，以及在外圍地方加裝升降機、自動扶手梯和加建行人天橋。2013年12月，該計劃在29個獲優先處理的公共屋邨推行，先後加裝升降機70部、自動扶手梯6部，以及加建行人天橋18條，大大優化行人往來通道。

第一期加裝升降機計劃在現有社區推展，由於工地環境局限，在設計和施工上均面對種種挑戰，包括人流眾多、施工空間有限、地下公用設施密集和土力工程複雜等。我們的工程小組全力以赴，細心謹慎地應對這些問題，以預製鋼材升降機槽和無機房升降機裝置等創新舉措和技術施工，克服傳統建築和安裝方法的缺點、減少施工對周圍產生的滋擾、縮短施工期，並且提高升降機的能源效益。



第一期加裝升降機計劃進行期間，我們趁機改善屋邨環境，把加裝升降機計劃與園景改善工程結合起來。灑源邨項目的庭園改善工程，以及平田邨項目加設流水景色便是好例子。這兩個項目既令屋邨更暢通易達，又使居住環境更舒適。

第一期加裝升降機計劃得以成功，關鍵在於與居民保持溝通，得到居民合作。我們在設計階段，盡早在邨管諮委會會議上徵詢居民意見，確保項目切合居民所需；結果深受歡迎。