



# 优质社区 与民共建

Enriching Community  
Life on Estates

■ 建屋为民除了大兴土木，建造房屋，还包括妥善管理屋邨，建设社区。香港房屋委员会（房委会）悉心管理辖下屋邨，为数以万计的居民提供安居之所。屋邨居住环境舒适，整洁绿化，交通便利，居民安居乐业，自然对社区产生归属感。

## 致力提供优质居所

我们推行全方位维修计划，主动定期勘察室内情况，并提供维修保养服务。2014/15年度，我们在24个屋邨展开全方位维修计划，重点仍为楼宇安全。同时，我们在房委会辖下全数214个屋邨和屋苑提供日常家居维修服务，确保前线人员迅速处理住户的维修要求，尽量减少对住户造成不便和滋扰。



■ 「全方位维修计划」的家居维修大使定期为居民提供维修保养服务。

年内我们继续推行全面结构勘察计划，检查较旧屋邨的结构状况，并就以结构维修工程持续保存屋邨或清拆考虑作出建议。此外，经全面结构勘察计划评为结构状况良好的较旧屋邨，我们继续推行屋邨改善计划，以改善屋邨设施。

年内采取多项措施，为住户改善生活设施。经检讨插筒式晾衣装置后，资助房屋小组委员会于2014年2月通过建议，在所有公共租住房屋（公屋）及租者置其屋计划（租置计划）屋邨的租住单位安装新式晾衣架，以取代插筒式晾衣装置。我们把现有插筒式装置全面移除并密封，住户可选择接受我们的安排，获免费安装新晾衣架。安装计划预计需时约三年完成，涉及约51万个单位，预算开支5.2亿元。

房委会于上世纪90年代引入和谐式公屋大厦前，所兴建的公屋单位一般装设无掩板旧式摺闸。现时仍有176 300个公屋单位和租置计划未售单位装设这类摺闸。摺闸日渐老化残旧，开关困难，须经常维修保养，但市面上或难以找到维修零件。有见及此，建筑小组委员会于2014年11月通过全数更换现有无掩板旧式摺闸，预算开支6.07亿元。更换摺闸计划于2015/16年度展开，需时五年完成。

2014/15年度，房委会开展第二轮<sup>1</sup>住宅单位重铺电线计划，提升1986年至1992年期间落成公屋单位的电力装置安全标准，并加强电力配备。截至2015年3月底，我们已为1 707个单位重铺电线。

<sup>1</sup> 首轮为期十年的住宅单位重铺电线计划已经完成，涵盖1986年前落成的公屋大厦。



我们为多个公共屋邨加装升降机，令居民出入更方便。图为荔景邨。

## 公屋无障碍

年内我们继续推行恒常的升降机优化及更换工程。通过第二期加装升降机计划，我们加装升降机连接屋邨外围地方的高架平台，并在公共屋邨现有行人天桥旁加装升降机。年内我们正在为8个公共屋邨安装13部升降机。加装升降机计划已由每数年制定一次，改为每年推行的恒常计划，以便尽快为居民提供升降机服务。与此同时，我们继续推行升降机现代化计划，于多个屋邨内检查、评估和更换共105部旧升降机。

全面推行的无障碍通道及设施改善计划于2014年6月底完成。我们耗资3.3亿元，在辖下约240个现有屋邨及设施进行改善工程，以配合政府的无障碍通道政策。改善工程包括优化升降机控制按钮的设计、升降机门加装侦测装置、升降机厢内加装扶手、发光的视像显示器和声音讯号；又改善行人道，加设扶手和触觉警示带等。为尽量减少对住户造成滋扰，部分需要增加升降机新出入口层站的工程将配合升降机现代化工程一并进行，预期2016/17年度竣工。

## 可持续发展措施

房委会着力评估辖下公屋大厦在可持续发展方面的成效，以制订有效的长远维修保养和改善策略。为确保这方面的工作合乎成本效益，我们参与香港品质保证局「楼宇可持续发展指数」计划所特别选定的十个公共屋邨，其大厦设计涵盖现有公屋大厦的主要设计类型。2015年首季，该十个公共屋邨每幢公屋大厦均获颁有关计划的验证标志。我们从验证所需的评估，掌握现有公屋大厦在可持续发展方面的整体成效，以便更有效规划未来，并以可持续发展为导向。

房委会自2012年开始采用ISO 26000的企业社会责任准则，进行维修保养和改善工程，其后于2014年7月获颁香港品质保证局的企业社会责任先导者标志，表扬房委会在促进持份者和社会福祉方面所作的贡献。



房屋署署长应耀康（前排左四）代表房委会，接受香港品质保证局颁发的OHSAS证书。

## 安全、清洁、健康的工作环境

我们在公营房屋的维修保养和改善工程推行OHSAS 18001:2007职业健康安全管理体系，以提升职业健康和安全管理表现，体现关怀员工和持份者的精神。2014年7月，房委会获颁香港品质保证局的OHSAS 18001证书。我们推行职业健康安全管理体系，可更有系统地迅速评估维修保养和改善工程的职业健康和安全管理风险，资源分配更具成本效益。该管理体系有助提高前线人员工作时的风险意识，加深他们对相关法规规定、作业守则、部门训令和指引的了解，从而全面提升职业健康和安全管理表现，包括减少因工伤事故而损失的时间及所衍生的开支。

我们定期公布各类维修保养和改善工程的安全指引，而且多年来经常举办培训班、论坛和研讨会，以提高维修保养人员的工地安全意识，加强工序安全。此外，我们定期检讨职业健康和安全管理表现，不断求进。

## 防火安全

消防安全和防火措施仍是年内的重要工作，我们在各屋邨全面推行防火安全运动，提醒居民时刻保持警觉。此外，在房屋资讯台定期播放防火安全短片，又在本地电台频道播放信息，并张贴防火主题的海报和派发纪念品，宣传防火安全信息。为确保居民清楚了解火警疏散程序，我们透过宣传和奖励计划，鼓励他们参与火警演习。房委会辖下屋邨的住宅大厦均每两年举行火警演习一次，模拟火警发生时的疏散情况。

我们继续与屋邨管理咨询委员会（邨管谘委会）和消防处合作，更有效地向居民传达防火安全信息。年内我们颁发嘉许状予18个邨管谘委会，表扬他们以最有效的方法提高居民的消防安全意识。消防处的流动宣传车和消防安全教育巴士在年内到访全港公共屋邨约百次。此外，消防处为有志取得消防安全大使资格的公屋居民提供适当培训。



消防处派员向居民介绍灭火喉的正确使用方法。

## 鼓励守法循规

房委会在公共屋邨推行「屋邨管理扣分制」（扣分制），鼓励居民注重公德，维持屋邨居住环境清洁安全，和谐舒适。扣分制涵盖28项「不当行为」，住户如作出任何一项「不当行为」，将被扣分。相关的累积分数将影响住户是否符合资格调迁往其他居所，最严重的情况更会被终止租约。扣分制推行多年，卓见成效，公共屋邨的环境卫生大为改善，公屋居民深表欢迎，大力支持。

## 实践绿色生活

年内我们与三个环保团体合作，继续推行「绿乐 无穷 在屋邨」计划。一如以往，我们订立环保主题，在全港各屋邨推行计划，同时环保团体为选定的屋邨特别设计一些内容深入浅出的教育和推广活动。为配合政府的废物管理政策，今年的主题是「减少 固体废物」，相关推广活动包括「『废』事话你知」问答游戏、同乐日、讲座、工作坊和参观活动。同时，我们举办「全港屋邨减废比赛」，有关活动的资料载于本章末的专题介绍。

我们持续评估辖下公共屋邨的用电量，研究如何进一步节能。年内其中一项节能措施，是以节能电子镇流器照明装置，取代屋邨现有的电磁镇流器照明装置。至本年度末，全港960幢公屋大厦中，820幢已更换照明装置，其余140幢大厦按计划将于2015年9月完成更换工程。此外，启晴邨于2013年8月开始入伙，邨内一幢住宅大厦试行应用耗能量较低的发光二极管照明器；我们继续监察试验成效，评估工作需时数年完成。

年内我们在20个公共屋邨加强绿化，引进新植物品种，提升园景质素。又与邨管谘委会合作，为居民举办了10个植树日和20项绿化活动。

全港公共屋邨广植树木，为数达十万棵。为有效管理树木，我们在地理信息系统全面储存树木数据，其中一个目的是加强每年进行的树木风险评估工作，并优化树木管理机制。我们继续推行屋邨树木大使计划，现有义工650名，在社区推广爱护树木文化。年内我们为屋邨树木大使开办三个培训课程。

自2013年6月试点屋邨葵盛西邨成功取得ISO 50001能源管理系统认证后，该认证计划分两期扩展至所有公共屋邨。列入第一期计划的屋邨已于2014年8月取得香港品质保证局的认证，所有屋邨预计于2015年4月取得全面认证。



参与植树日有助提升居民的绿化意识。

我们分别于2011年及2013年，就公营房屋的定期维修保养和改善工程及物业管理服务全面取得ISO 14001环境管理体系认证。认证范围涵盖环保管理措施和屋邨管理方面的工作，包括日常清洁、保安、园艺、办公室管理、定期维修保养、改善工程等。年内，六个新落成公共屋邨的物业管理服务加入ISO 14001认证计划。



■ 邨管谘委会积极为改善屋邨设施提出建议。

## 协力改善屋邨管理

邨管谘委会是具代表性的专责小组，让当区屋邨管理人员就屋邨管理事宜与租户沟通，咨询他们的意见，以便推行政策时，能够得到他们的理解和支持。通过邨管谘委会，租户既可就日常屋邨管理事宜提出宝贵意见，又可积极参与监察和评核服务承办商的表现。整体来说，邨管谘委会有助加强租户对屋邨的归属感及对屋邨管理事务的共同责任承担。

我们从邨管谘委会的中央储备基金拨款中，拨出相当数额的款项，伙拍非政府机构推行有利地区的计划，例如在公共屋邨举办社区建设活动，主题涵盖推广环保及长者外展服务、促进屋邨的睦邻精神、建立支援网络，以及鼓励租户善用公屋资源等。2014/15年度这类伙拍活动共有逾420个，形式包括研讨会、工作坊、表演、嘉年华会等。另17个屋邨伙拍非政府机构，参与卫生署每年一度的社区健康推广计划，内容包括向租户推广恒常体能活动和健康饮食。

## 与承办商携手合作

鉴于市民关注埃博拉（又称伊波拉）病毒病，我们于2014年10月为服务承办商举办研讨会，探讨如何预防屋邨爆发埃博拉病毒病。研讨会由卫生署代表讲解，就控制感染的方法，以及为可能暴露于病毒的员工提供适当个人防护装备等事宜，提供建议。

我们如常与职业安全健康局和各承办商商会协力维持工地安全标准，并于2014年7月举办一年一度的工程和物业管理工地安全研讨会。

年内我们突击抽查各屋邨的承办商，以确保承办商所雇用的非技术工人不被剥削。另一方面，我们建立新的「工伤意外提示及警告系统」，以提升物业管理服务承办商的安全表现，持续监察各承办商涉及工伤个案的情况。我们根据承办商在受评核的四个季度内累计的工伤率，发出适当提示或警告，指示承办商采取适当的改善行动。我们现正收集2015年工伤率的数据，作为2016年1月全面推行新系统的资料。

## 屋邨是我家 减废靠大家



「减废先锋」卡通造型。

房委会秉持可持续发展的重要原则，管理约74万个公屋单位。然而，要实践可持续发展的理念，不能只向公屋居民强推硬塞。我们努力不懈，推动居民共同参与，凝聚共识，从社区出发，实现可持续发展。房委会最近推行的可持续发展活动，其中一项是「屋邨是我家 减废靠大家」运动，证明以社区为本的做法成效显著，与现正推行的「废物源头分类计划」相辅相成，加强公屋居民的环保意识，令他们明白屋邨减废，居民有责。

2014/15年度，「屋邨是我家 减废靠大家」运动取得理想成果，全赖公屋居民通力合作。公屋居民明白到，只要大家同心协力，便可达到持续减废的目标。为鼓励居民积极参与，房委会特别设计卡通造型的「减废先锋」和「瘦身垃圾桶」，加深居民对减废的印象；又举办问答游戏、口号创作及填色比赛、工作坊、嘉年华，以及屋邨减废比赛等有趣活动，让居民了解减废的重要性。



其中一项推广减废活动——填色比赛，深得居民踊跃支持。



■ 年内我们收集五万多个月饼盒。图为坪石邨收集月饼盒的成果。



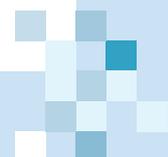
■ 房委会资助房屋小组委员会主席黄远辉（右四）及房屋署署长应耀康（左一）与「年桔回收再植计划」得奖屋邨代表合照。

屋邨垃圾收集量持续减少，可见上述减废运动成绩相当理想。2014年7月至12月，公共屋邨每月平均垃圾收集量约为29 000公吨，较2014年6月减少约7.5%，成绩令人鼓舞。此外，单在2014年，我们收集逾76万个玻璃瓶（共重约380公吨）及54 000个月饼盒（共重约16公吨）。我们在2013年首次举办年桔回收活动，2014年回收了5 000盆年桔，创下新纪录，其中4 000盆经修剪后循环再植，并送赠各屋邨。年桔回收活动大受居民欢迎，2015年将 继续举办。为表扬屋邨代表在减废方面的努力，我们特别在2015年2月6日举行嘉许礼，颁发70多个奖项。

房委会以减废运动为主题，参与为期十天的2015年香港花卉展览（花展），令花展增添色彩。房委会精心设计园圃，以多种花卉和灌木砌成「减废先蜂」花坛，并把卡通造型的「减废先蜂」和「瘦身垃圾桶」带到花展会场，宣扬减废的信息。同时，我们与环境保护署（环保署）合作，安排环保署的卡通人物「大咗鬼」到场探访「减废先蜂」和「瘦身垃圾桶」，吸引不少游人注目，有助推广减少家居废物的信息。



■ 「减废先蜂」和「瘦身垃圾桶」卡通人物到访香港花展，广受市民欢迎。



## 携手缔造可持续发展的屋邨

房委会一直秉持「可持续发展」理念。然而，何谓可持续发展？我们如何实践承诺，确保公共屋邨为租户提供可持续发展的居住环境？

可持续发展的核心原则是在满足现今需要的同时，兼顾下一代的福祉。我们推行全面维修保养和改善策略，在经济、环境和社会等多个层面，实践可持续发展。这项前瞻性的策略，以人为本，符合成本效益，照顾社区的长远需要，并减少对环境的影响，缔造健康舒适的生活环境，让租户安居。

维修保养和改善策略主要包含三项计划，分别是全方位维修计划、全面结构勘察计划和屋邨改善计划，目的是使公屋楼宇可持续使用。从经济角度来看，这些计划务求以符合成本效益的方法，延续公屋楼宇的可用年期。以全方位维修计划为例，我们采取积极主动的措施，以客为本。当发现轻微问题时，便迅速处理，对症下药，防患未然，以免耗用大量资源维修高楼龄屋邨。至于全面结构勘察计划，旨在评定近40年楼龄的屋邨结构是否安全，以及进行维修保养是否合乎经济效益。如果楼宇结构良好，我们将因应情况制定维修方案，延长可用年期最少15年。这计划旨在解决结构问题的根源，使楼宇可持续地供租户使用。



家居维修大使主动为住户检查单位和安排修葺。



绿意盎然的蓝田邨。

除此之外，按照维修保养和改善策略进行的工程也兼顾环保方面的可持续性。在进行全方位维修计划中较复杂的维修工程时，我们提供充足的保护和清洁服务，并小心监察整个过程，尽量减低对租户的滋扰和污染风险。同时，屋邨改善计划特别制订多项新措施，以改善屋邨的环境，达到更高的环保水平。近年积极推行的环保措施包括广植花卉树木和进行绿化；推出节能措施，例如更换升降机和电子镇流器照明装置；采用节约用水的物料和技术；以及推行崭新的循环再用措施，确保屋邨可供持续使用。

我们推行维修保养和改善策略，重点在于实现可持续发展这个社会理念，尤以个别屋邨推行屋邨改善计划为然。每个屋邨的改善计划均经过协商和谘询程序，从长计议而制定。我们针对当区租户的需要和期望，并因应屋邨人口结构不断改变和某些社群的特定需要等情况，进行多项改善工程。举例来说，屋邨改善计划使屋邨内外更加畅通易达，紧密连系。有关工程包括加建升降机塔和有盖行人道，方便租户；加设斜路和扶手，让长者和其他使用人士出入无阻；改善儿童及青少年游乐场的设施；以及增设新活动室和供租户聚会的地方。整体来说，这些工程不仅切合租户现时日常生活所需，还顾及他们日后的需要。整项计划既可活化社区，又能促进睦邻关系，增加租户对屋邨的归属感，有助屋邨的可持续发展。



坪石邨新加建的升降机塔。

要实现「可持续发展」，必须得到公屋租户全力支持，不然只会沦为空谈，遑论培养租户可持续发展的生活态度。因此，我们大力提倡「社区齐参与的可持续发展生活方式」，鼓励和推动租户身体力行，共同实践。

房委会在这方面肩负两项重要工作，其一是致力推动教育，其二是安排活动和计划，向公屋租户推广可持续发展的理念，活学活用；又凝聚各个社区，探讨节能、循环再用、绿化等可持续发展课题。以过去一年为例，我们举办不少活动，鼓励租户积极参与，实践循环再用和减废；活动详情已载于本章前一专题。另一个以社区为本的可持续发展重点项目，是屋邨树木大使计划。我们在全港各区招募约650位屋邨树木大使，负责提高当区租户的绿化屋邨意识，唤起对绿化环境的关注。参与屋邨树木大使的工作，有助提升租户对邨内的园圃及公用地方内种植的树木的保育意识。过去一年，我们再接再厉，引入新品种的植物和树木，美化屋邨环境，增添缤纷色彩。

房委会不断致力改善辖下公共屋邨，提高在环保、社会和经济方面的工作成效，以达到可持续发展的目标。对居民而言，屋邨设计尽善尽美，各项设施畅通易达，居住环境绿化优美，不单生活得到改善，而且惠及子女。对香港而言，善用宝贵的房屋资源，符合成本效益。现有公屋可持续使用，居民世代代乐安居。



葵盛西邨在推出「屋邨改善计划」前咨询居民意见。

