



優質社區 與民共建

Enriching Community
Life on Estates

建屋為民除了大興土木，建造房屋，還包括妥善管理屋邨，建設社區。香港房屋委員會（房委會）悉心管理轄下屋邨，為數以萬計的居民提供安居之所。屋邨居住環境舒適，整潔綠化，交通便利，居民安居樂業，自然對社區產生歸屬感。

致力提供優質居所

我們推行全方位維修計劃，主動定期勘察室內情況，並提供維修保養服務。2014/15年度，我們在24個屋邨展開全方位維修計劃，重點仍為樓宇安全。同時，我們在房委會轄下全數214個屋邨和屋苑提供日常家居維修服務，確保前線人員迅速處理住戶的維修要求，盡量減少對住戶造成不便和滋擾。



「全方位維修計劃」的家居維修大使定期為居民提供維修保養服務。

年內我們繼續推行全面結構勘察計劃，檢查較舊屋邨的結構狀況，並就以結構維修工程持續保存屋邨或清拆考慮作出建議。此外，經全面結構勘察計劃評為結構狀況良好的較舊屋邨，我們繼續推行屋邨改善計劃，以改善屋邨設施。

年內採取多項措施，為住戶改善生活設施。經檢討插筒式晾衣裝置後，資助房屋小組委員會於2014年2月通過建議，在所有公共租住房屋（公屋）及租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨的租住單位安裝新式晾衣架，以取代插筒式晾衣裝置。我們把現有插筒式裝置全面移除並密封，住戶可選擇接受我們的安排，獲免費安裝新晾衣架。安裝計劃預計需時約三年完成，涉及約51萬個單位，預算開支5.2億元。

房委會於上世紀90年代引入和諧式公屋大廈前，所興建的公屋單位一般裝設無掩板舊式摺閘。現時仍有176 300個公屋單位和租置計劃未售單位裝設這類摺閘。摺閘日漸老化殘舊，開關困難，須經常維修保養，但市面上或難以找到維修零件。有見及此，建築小組委員會於2014年11月通過全數更換現有無掩板舊式摺閘，預算開支6.07億元。更換摺閘計劃於2015/16年度展開，需時五年完成。

2014/15年度，房委會開展第二輪¹住宅單位重鋪電線計劃，提升1986年至1992年期間落成公屋單位的電力裝置安全標準，並加強電力配備。截至2015年3月底，我們已為1 707個單位重鋪電線。

¹ 首輪為期十年的住宅單位重鋪電線計劃已經完成，涵蓋1986年前落成的公屋大廈。



■ 我們為多個公共屋邨加裝升降機，令居民出入更方便。
圖為荔景邨。

公屋無障礙

年內我們繼續推行恆常的升降機優化及更換工程。通過第二期加裝升降機計劃，我們加裝升降機連接屋邨外圍地方的高架平台，並在公共屋邨現有行人天橋旁加裝升降機。年內我們正在為8個公共屋邨安裝13部升降機。加裝升降機計劃已由每數年制定一次，改為每年推行的恆常計劃，以便盡快為居民提供升降機服務。與此同時，我們繼續推行升降機現代化計劃，於多個屋邨內檢查、評估和更換共105部舊升降機。

全面推行的無障礙通道及設施改善計劃於2014年6月底完成。我們耗資3.3億元，在轄下約240個現有屋邨及設施進行改善工程，以配合政府的無障礙通道政策。改善工程包括優化升降機控制按鈕的設計、升降機門加裝偵測裝置、升降機廂內加裝扶手、發光的視像顯示器和聲音訊號；又改善行人道，加設扶手和觸覺警示帶等。為盡量減少對住戶造成滋擾，部分需要增加升降機新出入口層站的工程將配合升降機現代化工程一併進行，預期2016/17年度竣工。

可持續發展措施

房委會着力評估轄下公屋大廈在可持續發展方面的成效，以制訂有效的長遠維修保養和改善策略。為確保這方面的工作合乎成本效益，我們參與香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃所特別選定的十個公共屋邨，其大廈設計涵蓋現有公屋大廈的主要設計類型。2015年首季，該十個公共屋邨每幢公屋大廈均獲頒有關計劃的驗證標誌。我們從驗證所需的評估，掌握現有公屋大廈在可持續發展方面的整體成效，以便更有效規劃未來，並以可持續發展為導向。

房委會自2012年開始採用ISO 26000的企業社會責任準則，進行維修保養和改善工程，其後於2014年7月獲頒香港品質保證局的企業社會責任先導者標誌，表揚房委會在促進持份者和社會福祉方面所作的貢獻。



■ 房屋署署長應耀康（前排左四）代表房委會，接受香港品質保證局頒發的OHSAS證書。

安全、清潔、健康的工作環境

我們在公營房屋的維修保養和改善工程推行OHSAS 18001:2007職業健康安全管理體系，以提升職業健康和安全管理表現，體現關懷員工和持份者的精神。2014年7月，房委會獲頒香港品質保證局的OHSAS 18001證書。我們推行職業健康安全管理體系，可更有系統地迅速評估維修保養和改善工程的職業健康和安全管理風險，資源分配更具成本效益。該管理體系有助提高前線人員工作時的風險意識，加深他們對相關法例規定、作業守則、部門訓令和指引的了解，從而全面提升職業健康和安全管理表現，包括減少因工傷事故而損失的時間及所衍生的開支。

我們定期公布各類維修保養和改善工程的安全指引，而且多年來經常舉辦培訓班、論壇和研討會，以提高維修保養人員的工地安全意識，加強工序安全。此外，我們定期檢討職業健康和安全管理表現，不斷求進。

防火安全

消防安全和防火措施仍是年內的重要工作，我們在各屋邨全面推行防火安全運動，提醒居民時刻保持警覺。此外，在房屋資訊台定期播放防火安全短片，又在本地電台頻道播放信息，並張貼防火主題的海報和派發紀念品，宣傳防火安全信息。為確保居民清楚了解火警疏散程序，我們透過宣傳和獎勵計劃，鼓勵他們參與火警演習。房委會轄下屋邨的住宅大廈均每兩年舉行火警演習一次，模擬火警發生時的疏散情況。

我們繼續與屋邨管理諮詢委員會（邨管諮詢委員會）和消防處合作，更有效地向居民傳達防火安全信息。年內我們頒發嘉許狀予18個邨管諮詢委員會，表揚他們以最有效的方法提高居民的消防安全意識。消防處的流動宣傳車和消防安全教育巴士在年內到訪全港公共屋邨約百次。此外，消防處為有志取得消防安全大使資格的公屋居民提供適當培訓。



消防處派員向居民介紹滅火喉的正確使用方法。

鼓勵守法循規

房委會在公共屋邨推行「屋邨管理扣分制」（扣分制），鼓勵居民注重公德，維持屋邨居住環境清潔安全，和諧舒適。扣分制涵蓋28項「不當行為」，住戶如作出任何一項「不當行為」，將被扣分。相關的累積分數將影響住戶是否符合資格調遷往其他居所，最嚴重的情況更會被終止租約。扣分制推行多年，卓見成效，公共屋邨的環境衛生大為改善，公屋居民深表歡迎，大力支持。

實踐綠色生活

年內我們與三個環保團體合作，繼續推行「綠樂無窮在屋邨」計劃。一如以往，我們訂立環保主題，在全港各屋邨推行計劃，同時環保團體為選定的屋邨特別設計一些內容深入淺出的教育和推廣活動。為配合政府的廢物管理政策，今年的主題是「減少固體廢物」，相關推廣活動包括「『廢』事話你知」問答遊戲、同樂日、講座、工作坊和參觀活動。同時，我們舉辦「全港屋邨減廢比賽」，有關活動的資料載於本章末的專題介紹。

我們持續評估轄下公共屋邨的用電量，研究如何進一步節能。年內其中一項節能措施，是以節能電子鎮流器照明裝置，取代屋邨現有的電磁鎮流器照明裝置。至本年度末，全港960幢公屋大廈中，820幢已更換照明裝置，其餘140幢大廈按計劃將於2015年9月完成更換工程。此外，啟晴邨於2013年8月開始入伙，邨內一幢住宅大廈試行應用耗能量較低的發光二極管照明器；我們繼續監察試驗成效，評估工作需時數年完成。

年內我們在20個公共屋邨加強綠化，引進新植物品種，提升園景質素。又與邨管諮委會合作，為居民舉辦了10個植樹日和20項綠化活動。

全港公共屋邨廣植樹木，為數達十萬棵。為有效管理樹木，我們在地理信息系統全面儲存樹木數據，其中一個目的是加強每年進行的樹木風險評估工作，並優化樹木管理機制。我們繼續推行屋邨樹木大使計劃，現有義工650名，在社區推廣愛護樹木文化。年內我們為屋邨樹木大使開辦三個培訓課程。

自2013年6月試點屋邨葵盛西邨成功取得ISO 50001能源管理系統認證後，該認證計劃分兩期擴展至所有公共屋邨。列入第一期計劃的屋邨已於2014年8月取得香港品質保證局的認證，所有屋邨預計於2015年4月取得全面認證。



參與植樹日有助提升居民的綠化意識。

我們分別於2011年及2013年，就公營房屋的定期維修保養和改善工程及物業管理服務全面取得ISO 14001環境管理體系認證。認證範圍涵蓋環保管理措施和屋邨管理方面的工作，包括日常清潔、保安、園藝、辦公室管理、定期維修保養、改善工程等。年內，六個新落成公共屋邨的物業管理服務加入ISO 14001認證計劃。



■ 邨管諮委會積極為改善屋邨設施提出建議。

協力改善屋邨管理

邨管諮委會是具代表性的專責小組，讓當區屋邨管理人員就屋邨管理事宜與租戶溝通，諮詢他們的意見，以便推行政策時，能夠得到他們的理解和支持。通過邨管諮委會，租戶既可就日常屋邨管理事宜提出寶貴意見，又可積極參與監察和評核服務承辦商的表現。整體來說，邨管諮委會有助加強租戶對屋邨的歸屬感及對屋邨管理事務的共同責任承擔。

我們從邨管諮委會的中央儲備基金撥款中，撥出相當數額的款項，伙拍非政府機構推行有利地區的計劃，例如在公共屋邨舉辦社區建設活動，主題涵蓋推廣環保及長者外展服務、促進屋邨的睦鄰精神、建立支援網絡，以及鼓勵租戶善用公屋資源等。2014/15年度這類伙拍活動共有逾420個，形式包括研討會、工作坊、表演、嘉年華會等。另17個屋邨伙拍非政府機構，參與衛生署每年一度的社區健康推廣計劃，內容包括向租戶推廣恆常體能活動和健康飲食。

與承辦商攜手合作

鑑於市民關注埃博拉（又稱伊波拉）病毒病，我們於2014年10月為服務承辦商舉辦研討會，探討如何預防屋邨爆發埃博拉病毒病。研討會由衛生署代表講解，就控制感染的方法，以及為可能暴露於病毒的員工提供適當個人防護裝備等事宜，提供建議。

我們如常與職業安全健康局和各承辦商商會協力維持工地安全標準，並於2014年7月舉辦一年一度的工程和物業管理工地安全研討會。

年內我們突擊抽查各屋邨的承辦商，以確保承辦商所僱用的非技術工人不被剝削。另一方面，我們建立新的「工傷意外提示及警告系統」，以提升物業管理服務承辦商的安全表現，持續監察各承辦商涉及工傷個案的情況。我們根據承辦商在受評核的四個季度內累計的工傷率，發出適當提示或警告，指示承辦商採取適當的改善行動。我們現正收集2015年工傷率的資料，作為2016年1月全面推行新系統的數據。

屋邨是我家 減廢靠大家



「減廢先鋒」卡通造型。

房委會秉持可持續發展的重要原則，管理約74萬個公屋單位。然而，要實踐可持續發展的理念，不能只向公屋居民強推硬塞。我們努力不懈，推動居民共同參與，凝聚共識，從社區出發，實現可持續發展。房委會最近推行的可持續發展活動，其中一項是「屋邨是我家 減廢靠大家」運動，證明以社區為本的做法成效卓著，與現正推行的「廢物源頭分類計劃」相輔相成，加強公屋居民的環保意識，令他們明白屋邨減廢，居民有責。

2014/15年度，「屋邨是我家 減廢靠大家」運動取得理想成果，全賴公屋居民通力合作。公屋居民明白到，只要大家同心協力，便可達到持續減廢的目標。為鼓勵居民積極參與，房委會特別設計卡通造型的「減廢先鋒」和「瘦身垃圾桶」，加深居民對減廢的印象；又舉辦問答遊戲、口號創作及填色比賽、工作坊、嘉年華，以及屋邨減廢比賽等有趣活動，讓居民了解減廢的重要性。



其中一項推廣減廢活動 — 填色比賽，深得居民踴躍支持。



■ 年內我們收集五萬多個月餅盒。圖為坪石邨收集月餅盒的成果。



■ 房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝（右四）及房屋署署長應耀康（左一）與「年桔回收再植計劃」得獎屋邨代表合照。

屋邨垃圾收集量持續減少，可見上述減廢運動成績相當理想。2014年7月至12月，公共屋邨每月平均垃圾收集量約為29 000公噸，較2014年6月減少約7.5%，成績令人鼓舞。此外，單在2014年，我們收集逾76萬個玻璃瓶（共重約380公噸）及54 000多個月餅盒（共重約16公噸）。我們在2013年首次舉辦年桔回收活動，2014年回收了5 000盆年桔，創下新紀錄，其中4 000盆經修剪後循環再植，並送贈各屋邨。年桔回收活動大受居民歡迎，2015年將繼續舉辦。為表揚屋邨代表在減廢方面的努力，我們特別在2015年2月6日舉行嘉許禮，頒發70多個獎項。

房委會以減廢運動為主題，參與為期十天的2015年香港花卉展覽（花展），令花展增添色彩。房委會精心設計園圃，以多種花卉和灌木砌成「減廢先鋒」花壇，並把卡通造型的「減廢先鋒」和「瘦身垃圾桶」帶到花展會場，宣揚減廢的信息。同時，我們與環境保護署（環保署）合作，安排環保署的卡通人物「大咗鬼」到場探訪「減廢先鋒」和「瘦身垃圾桶」，吸引不少遊人注目，有助推廣減少家居廢物的信息。



■ 「減廢先鋒」和「瘦身垃圾桶」卡通人物到訪香港花展，廣受市民歡迎。



攜手締造可持續發展的屋邨

房委會一直秉持「可持續發展」理念。然而，何謂可持續發展？我們如何實踐承諾，確保公共屋邨為租戶提供可持續發展的居住環境？

可持續發展的核心原則是在滿足現今需要的同時，兼顧下一代的福祉。我們推行全面維修保養和改善策略，在經濟、環境和社會等多個層面，實踐可持續發展。這項前瞻性的策略，以人為本，符合成本效益，照顧社區的長遠需要，並減少對環境的影響，締造健康舒適的生活環境，讓租戶安居。

維修保養和改善策略主要包含三項計劃，分別是全方位維修計劃、全面結構勘察計劃和屋邨改善計劃，目的是使公屋樓宇可持續使用。從經濟角度來看，這些計劃務求以符合成本效益的方法，延續公屋樓宇的可用年期。以全方位維修計劃為例，我們採取積極主動的措施，以客為本。當發現輕微問題時，便迅速處理，對症下藥，防患未然，以免耗用大量資源維修高樓齡屋邨。至於全面結構勘察計劃，旨在評定近40年樓齡的屋邨結構是否安全，以及進行維修保養是否合乎經濟效益。如果樓宇結構良好，我們將因應情況制定維修方案，延長可用年期最少15年。這計劃旨在解決結構問題的根源，使樓宇可持續地供租戶使用。



家居維修大使主動為住戶檢查單位和安排修葺。



綠意盎然的藍田邨。

除此之外，按照維修保養和改善策略進行的工程也兼顧環保方面的可持續性。在進行全方位維修計劃中較複雜的維修工程時，我們提供充足的保護和清潔服務，並小心監察整個過程，盡量減低對租戶的滋擾和污染風險。同時，屋邨改善計劃特別制訂多項新措施，以改善屋邨的環境，達到更高的環保水平。近年積極推行的環保措施包括廣植花卉樹木和進行綠化；推出節能措施，例如更換升降機和使用電子鎮流器照明裝置；採用節約用水的物料和技術；以及推行嶄新的循環再用措施，確保屋邨可供持續使用。

我們推行維修保養和改善策略，重點在於實現可持續發展這個社會理念，尤以個別屋邨推行屋邨改善計劃為然。每個屋邨的改善計劃均經過協商和諮詢程序，從長計議而制定。我們針對當區租戶的需要和期望，並因應屋邨人口結構不斷改變和某些社群的特定需要等情況，進行多項改善工程。舉例來說，屋邨改善計劃使屋邨內外更加暢通易達，緊密連繫。有關工程包括加建升降機塔和有蓋行人道，方便租戶；加設斜路和扶手，讓長者和其他使用人士出入無阻；改善兒童及青少年遊樂場的設施；以及增設新活動室和供租戶聚會的地方。整體來說，這些工程不僅切合租戶現時日常生活所需，還顧及他們日後的需要。整項計劃既可活化社區，又能促進睦鄰關係，增加租戶對屋邨的歸屬感，有助屋邨的可持續發展。



坪石邨新加建的升降機塔。

要實現「可持續發展」，必須得到公屋租戶全力支持，不然只會淪為空談，遑論培養租戶可持續發展的生活態度。因此，我們大力提倡「社區齊參與的可持續發展生活方式」，鼓勵和推動租戶身體力行，共同實踐。

房委會在這方面肩負兩項重要工作，其一是致力推動教育，其二是安排活動和計劃，向公屋租戶推廣可持續發展的理念，活學活用；又凝聚各個社區，探討節能、循環再用、綠化等可持續發展課題。以過去一年為例，我們舉辦不少活動，鼓勵租戶積極參與，實踐循環再用和減廢；活動詳情已載於本章前一專題。另一個以社區為本的可持續發展重點項目，是屋邨樹木大使計劃。我們在全港各區招募約650位屋邨樹木大使，負責提高當區租戶的綠化屋邨意識，喚起對綠化環境的關注。參與屋邨樹木大使的工作，有助提升租戶對邨內的園圃及公用地方內種植的樹木的保育意識。過去一年，我們再接再厲，引入新品種的植物和樹木，美化屋邨環境，增添繽紛色彩。

房委會不斷致力改善轄下公共屋邨，提高在環保、社會和經濟方面的工作成效，以達到可持續發展的目標。對居民而言，屋邨設計盡善盡美，各項設施暢通易達，居住環境綠化優美，不單生活得到改善，而且惠及子女。對香港而言，善用寶貴的房屋資源，符合成本效益。現有公屋可持續使用，居民世代代樂安居。



葵盛西邨在推出「屋邨改善計劃」前諮詢居民意見。

