優質家園　為民興建
Building Quality Homes for the Grass-roots Population

碩門邨
Shek Mun Estate

香港房屋委員會(房委會)一直竭力興建公共房屋，以協助政府達成其長遠建屋目標，履行「完善房屋階梯」的承諾。所建樓房包括公共租住房屋(公屋)單位，讓無能力負擔私營房屋的市民得以安居；以及按不同資助自置居所計劃出售單位，協助置業人士踏上房屋階梯。與此同時，房委會在不同層面上均努力不懈，致力為居民「提升生活質素」，包括可持續發展、綠色生活、環境保護、安全健康、無障礙環境和社區共融等不同範疇。本章闡述房委會過去一年在以上工作取得的一些重大成果。

2018/19年度，房委會完成11個公屋／綠表置居計劃(綠置居)發展項目和七個其他資助出售房屋發展項目，合共建成約26 800個新單位，其中公屋／綠置居單位約20 200個，其他資助出售單位約6 600個。年內新落成的零售設施總樓面面積約26 500平方米，並增設私家車和貨車泊車位約990個。

過去一年，我們同時進行多個新發展項目的設計和工程預算。

2018/19年度完成的公屋／綠置居發展項目：

長沙灣副食品批發市場3號地盤	海盈邨	盈輝樓、盈昌樓
蘇屋邨第一期	蘇屋邨	茶花樓
蘇屋邨第二期		荷花樓、百合樓、彩雀樓、石竹樓／劍蘭樓、杜鵑樓、海棠樓
石硤尾邨第三期	石硤尾邨	美葵樓
石硤尾邨第七期		美菖樓
東涌第39區	滿東邨	滿和樓、滿順樓、滿康樓、滿泰樓
安達臣道A及B號地盤	安泰邨	恒泰樓、德泰樓、豐泰樓、盛泰樓
石門	碩門邨	豐碩樓、新碩樓、瑞碩樓、喜碩樓
荔枝角道—東京街第一期	麗翠苑	麗森閣、麗榕閣、麗棠閣、麗棋閣
荔枝角道—東京街第二期		麗柏閣、麗楊閣
東區海底隧道旁地盤第七期	油麗邨	信麗樓

屏欣苑(左)和油麗邨

2018/19年度完成的其他資助出售單位發展項目：		
長沙灣副食品批發市場5號地盤第一期	凱樂苑	凱碧閣
彩興路	彩興苑	彩萱閣、彩薈閣、彩蕎閣
橋昌路東	屏欣苑	屏愛閣、屏彥閣、屏泰閣
銀鑛灣路東	銀蔚苑	銀蔚苑
銀鑛灣路西	銀河苑	銀旭閣、銀朗閣
啟德1G1(B)地盤	啟朗苑	啟遙閣、啟逸閣、啟洋閣
常樂街	冠德苑	冠昌閣、冠盛閣、冠榮閣

鼓勵居家安老

現時居於公屋的長者人數眾多，加上香港人口老化，故此房委會在設計和建造公營房屋時特別關顧長者的需要。這十多年間，我們一直以通用設計方針設計新屋邨和修葺或翻新舊屋邨，引入一系列配合長者需要的無障礙設計，包括加闊走廊、單位大門、廚房門和浴室門，以方便輪椅進出；並採用對長者和殘疾人士較為安全易用的物料，例如防滑地磚和較大的開關掣。

啟晴邨的戶外康樂設施，專為長者而設

單位大門加闊至800毫米(左)和扁平附斜邊的門檻，方便輪椅進出

構建環保屋邨

我們從設計階段起便運用多項環保設計工具，力求令公營房屋發展計劃更臻完善。我們設計新公營房屋發展計劃時，以碳排放量估算方法，估算有關屋邨或屋苑在預計100年的生命周期的總碳排放量。這項工具讓我們能改良屋邨的設計，以助減少碳排放量和提升屋邨的可持續性。碳排放量估算方法可應用於設計和建築過程中多個不同範疇，由建築物料、建築結構、公用屋宇裝備、可再生能源，以至植樹和拆卸工程等。此外，我們在新建住宅大廈應用ISO 50001能源管理體系，以計量每幢已入伙大廈的公用能源消耗量。2018/19年度，我們在九個新項目應用碳排放量估算和能源耗量估算方法，結果住宅大廈的估計公用能源消耗量較基準數量減少約26%。

房委會支持政府的環保政策，包括推廣使用可再生能源。自2011年起，新公屋發展項目如有足夠空間和符合相關設計準則，均裝設與電網連接的光伏發電系統。該系統提供的電量，能應付每幢住宅大廈公用地方約1.5%至2.5%的電力需求。截至2019年3月底，房委會屋邨有98幢住宅大廈裝設了光伏系統，總發電容量為930千瓦。

我們亦以「順應自然」的設計原則提升建築物可持續性，盡量發揮建築用地的特點，因地制宜，充分利用日照、自然通風和其他有利的天然環境。微氣候研究是與「順應自然」設計原則相關的另一工具，可用以估算大廈本身和大廈坐落位置形成的微氣候所帶來的影響，從而避免在某些區域造成侷促悶熱或自然通風不足的現象，提升新建屋邨的環保成效。

在建築物料方面，我們早已在新建築合約的規格訂明需要採用環保的礦渣微粉，並規定所採用的預製混凝土外牆和預製樓梯，必須以礦渣微粉取代混凝土中三成半的水泥成分製造。我們現正進行可行性研究，如證明實際可行，將盡快把這項規定的應用範圍擴大至涵蓋半預製樓板。

預製樓梯

安裝在公屋大廈天台的光伏發電系統

我們的環保政策也包括綠化工作，在屋邨內廣植花木。新屋邨整體綠化覆蓋率的目標訂為不少於屋邨用地總面積的兩成，佔地兩公頃以上的屋邨則增至不少於三成；而樹木與單位的目標比率，則為每建造15個單位種植一棵樹。我們測試了新式的原地設置零灌溉系統，證實能更有效管理雨水和減少耗用食水灌溉植物。自2016年起，所有公屋和資助出售房屋項目均在選定的花槽使用這個系統灌溉。與此同時，我們正研發預製綠化組件系統，使屋邨大廈地面和平台的綠化工作更快捷簡便。此外，由於預植攀緣植物組件有助增加綠化覆蓋率，又可收即時綠化效果，我們計劃在合適的工程項目中選用更多這類組件。

「金」級綠色建築

房委會的建築項目遞交予香港綠色建築議會的綠色建築環評計劃(綠建環評新建建築)作評估。該計劃評估建築物在其生命周期中實施各種可持續發展的最佳作業方式的表現。我們以每個項目均能達到該計劃「金級」評級的標準或以上為目標。2018/19年度，房委會的新建項目在綠建環評新建建築(1.2版本)獲得的認證成果摘錄於下表：

項目	評級
粉嶺皇后山第1號地盤第一和五期公屋發展計劃	暫定鉑金級
粉嶺皇后山社區會堂暨社會福利設施	暫定金級
葵涌近荔景山道公屋發展計劃	暫定金級
東涌第54區資助出售房屋發展計劃	暫定金級

工地安全至上

房委會推行全面的「工地安全策略」，並每年予以更新。房委會工地進行的新工程和維修保養工程，均須遵守工地安全規定，而房委會的物業服務公司、潔淨服務承辦商和護衛服務承辦商亦必須遵行這些規定。「工地安全策略」所訂的安全目標為每千名工人不多於九宗意外。2018年，房委會的工地意外率並無超出這個上限，新工程合約的意外率為每千名工人7.4宗，維修保養工程合約為每千名工人5.7宗，遠低於本港業界平均每千名工人31.7宗的意外率。但遺憾的是，年內房委會工程發生四宗致命工業意外(全港建造業界合共有14宗致命意外)，新工程合約和維修保養工程合約各佔兩宗。

綠意盎然的滿東邨(上)和安達邨

年內，我們加強多項風險管理措施，並改善工序控制，以進一步提升工地安全標準。此外，我們改良了為新工程而設的房委會安全稽核制度、房委會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度，以及就維修保養和改善工程而設的房委會安全稽核制度(保養和改善工程)和房委會升降機及電梯安裝工程安全稽核制度，以加強監察承辦商的安全表現。

房委會繼2016年推出「工傷及閃失事故和職業病監測系統」，讓房委會的工程承建商可在網上提交意外和事故報告後，提升系統，並於2018年9月由新的意外和事故報告機制取代，名為「發展及建築工地流動系統(第二階段)—房屋委員會安全警報模組」。新系統可透過流動應用程式報告意外和事故，並可附加文件檔案，進一步簡化報告程序，讓我們更有效處理意外事故，整理出全面的意外數據，減少紙本記錄的數量。

按照房委會安全稽核制度的規定，必須定期稽核新工程，以及現有屋邨的建築和維修保養工程，年內我們多次進行這類安全稽核。此外，也安排突擊安全巡查，視察房委會的新工程及屋宇維修的保養和改善工程，以及升降機維修保養和現代化工程的安全狀況。這些安全稽核和巡查結果，用於改良我們的安全作業方式和安全規定。例如，年內我們推出新的、經修訂的建築規範，當中包括在安全稽核中獲認可的創新安全措施、有助提高安全意識和防止意外的良好工地作業方式、安全氣候指數調查，以及提醒工人注意安全程序的工作安全行為計劃等。「安全支付計劃」的措施亦已優化，鼓勵承建商及早通報意外事故，並在安全稽核中改進表現。

工作安全行為計劃有助加強前線工人的安全意識

至於其他加強安全的措施，我們已規定所有新工程和維修保養及改善工程合約的中小型竹棚架承建商，必須在職安健星級企業—裝修及維修業(中小型企業)安全認可計劃中取得認證資格。我們又規定在進行升降機維修保養及安裝工程時，必須在升降機槽入口和升降機機廂頂張貼警告標籤，以加強工程安全。

年內，我們為承建商及工程人員舉辦論壇、研討會、工作坊等多項安全培訓和推廣活動，包括2018年7月舉行一年一度的工地安全研討會，推廣「安全工地作業之關愛文化」。房委會不時在其工地安全網站向業界持份者發放安全資訊，包括安全健康警示、有關良好工地作業方式的資訊和創新的工地安全措施，以及有關維修保養及改善工程的《工地安全手冊》(修訂版)。

全面的品質管理

房委會採用了多個國際品質管理系統，以確保我們的表現符合國際標準，與世界各地其他組織的表現作比較。發展及建築處多個業務範疇的工作已採用歐洲品質管理基金會的卓越模式，而所有房委會承建商必須取得ISO 9001、ISO 14001和OHSAS 18001認證，建築(新工程)和打樁工程承建商則必須具備ISO 50001能源管理體系的認證。最新的ISO 45001認證2018年3月推出，並預備三年內取代現行的OHSAS 18001標準。此外，ISO 50001認證的最新版本亦於2018年8月面世。我們已因應上述情況提醒相關承建商須取得ISO 45001的認證和過渡至2018年版本的ISO 50001。

我們取得認證的標準和日常營運沿用的管理計劃／標準載列於下表：

認證標準	認證範疇	首次認證年份
發展及建築處		
ISO 9001：品質管理	公營房屋建造的規劃、設計、工程策劃和合約管理	1993
ISO 14001：環境管理	公營房屋建造的規劃、設計、工程策劃、合約管理和材料試驗	2009
ISO 50001：能源管理	公營房屋建造的規劃、設計、工程策劃和合約管理	2012
OHSAS 18001：職業安全健康管理體系	公營房屋建造的材料試驗	2013
屋邨管理處		
ISO 9001：品質管理	公營房屋的定期維修和改善工程的規劃、設計、工程策劃和合約管理	1993
ISO 14001：環境管理	公共屋邨的定期維修和改善工程的規劃、設計、工程策劃和合約管理。公共屋邨的物業管理服務(包括清潔、保安、園藝及辦公室管理)	2011
ISO 50001：能源管理	公屋住宅樓宇公用地方設施管理和改善工程的規劃、設計、營運、項目管理和合約管理	2013
OHSAS 18001：職業安全健康管理體系	公營房屋的定期維修和改善工程的規劃、設計、工程策劃和合約管理	2014
獨立審查組		
ISO 9001：品質管理	公營房屋的屋宇管制	2014
ISO 14001：環境管理	公營房屋的屋宇管制	2014

其他品質管理計劃／標準	範疇	首次採用年份	備註
發展及建築處			
ISO 26000：社會責任	公營房屋建造的規劃、設計、工程策劃和合約管理	2010	已納入發展及建築處其他管理體系內。並非認證標準，但已採用香港品質保證局社會責任先導者指數作為評分指標。自2012年起，發展及建築處已連續七年取得5.0分滿分。
ISO 31000：風險管理	公營房屋建造的規劃、設計、工程策劃和合約管理	2010	已納入發展及建築處其他管理體系內。
歐洲品質管理基金會卓越模式	公營房屋建造的規劃、設計、工程策劃和合約管理	2010	已納入發展及建築處其他管理體系內。
屋邨管理處			
ISO 19011：稽核管理體系	公營房屋的定期維修和改善工程的規劃、設計、工程策劃和合約管理的內部稽核	2012	已納入屋邨管理處其他管理體系內。並非認證標準，但於2013年獲香港品質保證局加簽核實條款。
ISO 26000：社會責任	公營房屋的定期維修和改善工程的規劃、設計、工程策劃和合約管理	2012	已納入屋邨管理處其他管理體系內。並非認證標準，但已採用香港品質保證局社會責任先導者指數作為評分指標。自2014年起，屋邨管理處已連續五年獲得5.0分滿分。
ISO 31000：風險管理	公營房屋的定期維修和改善工程的規劃、設計、工程策劃和合約管理	2012	已納入屋邨管理處其他管理體系內。並非認證標準，但於2013年獲香港品質保證局加簽核實條款。
香港品質保證局樓宇可持續發展指數計劃	10個涵蓋主要大廈設計類型的公共屋邨，其住宅大廈在環境、社會和經濟範疇的可持續發展績效表現。	2012	並非認證標準，但已獲香港品質保證局樓宇可持續發展指數計劃核實。 房委會於2012年成為首個獲得香港品質保證局樓宇可持續發展指數驗證標誌的機構。

房委會的發展及建築處和屋邨管理處均接受香港品質保證局社會責任先導者指數的年度表現評估。該指數根據ISO 26000的準則，衡量發展及建築處和屋邨管理處在實踐社會責任方面所作的承擔和貢獻的成熟程度；範圍涵蓋企業管治、人權、勞工實務、環境保育、公平營運操守、消費者議題、社區參與及發展等。2018年，發展及建築處連續第七年取得香港品質保證局社會責任先導者指數5.0的滿分評級，屋邨管理處也連續第五年獲得滿分。

12種樓宇建築物料實施產品認證計劃規定，包括鋼筋網

建築物料的品質保證

為保證建築物料的品質，我們對12種用於建造公屋的建築產品實施產品認證計劃規定，包括防火木門、板間牆、袋裝水泥、瓷磚黏合劑、瓷磚、修葺砂漿、鋁窗、uPVC排水管道和配件、連體式座廁設備、鋼筋網、發光二極管凸面照明器，以及最近新增的丙烯酸多層漆料。以上產品認證計劃規定與供應商ISO 9001認證相輔相成，並在供應鏈上游為建築物料提供多一重品質保證。

在監控喉管物料的品質方面，我們規定使用附有英國標準協會風箏標記(B.S. Kitemark)的合適喉管配件和閥門，並在喉管物料運抵工地後進行監控測試。建築項目的總承建商須按照合約，聘用名列於發展局「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」中「水管裝置」工程類別內的水喉分判商。我們為認可水喉分判商和持牌水喉匠設定工作量上限，並規定建築承建商須實施管理計劃，包括密切監督水喉分判商和持牌水喉匠。

建築物料的風險管理

房委會所有新工程承建商須就各工程項目所用的建築物料(包括由分判商和供應商供應的物料)，制訂物料風險評估制度，然後納入承建商的品質監控制度和分判商管理計劃。承建商須就其參與的每個房委會工程項目，委託第三方核證團體進行年度品質監控制度稽核。

屋宇監管工作

獨立審查組依據建築事務監督授予的權力，負責處理與房委會有關的多項行政監管程序，例如擔任第三者監察角色，審批房委會就新發展項目提交的所有建築和結構圖則，並處理房委會現有屋宇的改建和加建工程，以及小型工程所提交的申請。此外，獨立審查組負責執行的法定屋宇監管，涵蓋房委會按資助自置居所計劃已出售的資助出售單位所在物業，以及已拆售予領展或繼後私人業主的零售和停車場設施。該組除審核上述樓宇的加建和改建工程申請外，亦就處所是否適合作某些用途(由其他政府部門轉介的發牌申請個案)提供意見，督導小型工程監管制度、強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的執行工作，以及針對違例建築工程和破舊樓宇執行相關規定。

獨立審查組2016年推出「公營房屋入則易」系統，讓房委會可在網上遞交其新發展項目和現有樓宇工程項目的建築和結構圖則。另外，市民可使用獨立審查組的網上服務—「房屋署圖則查閱網」，查閱房委會建築工程記錄和訂購記錄副本，以及搜尋小型工程、強制驗樓計劃和強制驗窗計劃申請呈交狀況的記錄。2017年，該組把其品質和環境管理系統的認證提升至ISO 9001:2015和ISO 14001:2015，認證範圍也隨之擴大至涵蓋房委會強制驗樓小組和小型工程小組。

升降機巡查小組繼續推行稽核巡查制度，以助提高房委會轄下升降機和自動梯的安全水平，減低意外風險。

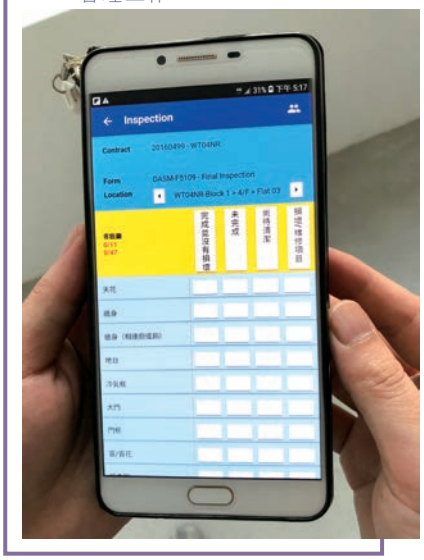
研發資訊科技

房委會不斷求進，廣泛採用資訊科技資源及系統，包括建築信息模擬技術、地理信息系統、房屋建設管理系統和無線射頻識別技術，致力改善我們的策劃和建築工作。

年內，房委會持續拓展「發展及建築工地流動系統」的應用範圍，以精簡房委會建築工地的安全管理工作。「發展及建築工地流動系統」設有安全警報模組，遇意外或工地安全事故時會發送工地安全提示。系統的第一階段於2016年推出；

第二階段已於2018年9月展開，取代房委會「工傷及閃失事故和職業病監測系統」。系統的應用範圍擴大後，新增了檢查要求模組，方便承建商在項目竣工時遞交檢查要求和查閱檢查要求的處理狀況。預計2019年中還會推出結構工程檢查模組和工地提示模組；前者支援結構工程的檢查工作，後者則藉擬備和發布工地提示加強承建商與房委會工地人員的溝通，並協助房委會工地人員監察承建商的修補工程。

利用「發展及建築工地流動系統」應用程式，精簡建築工地的安全管理工作



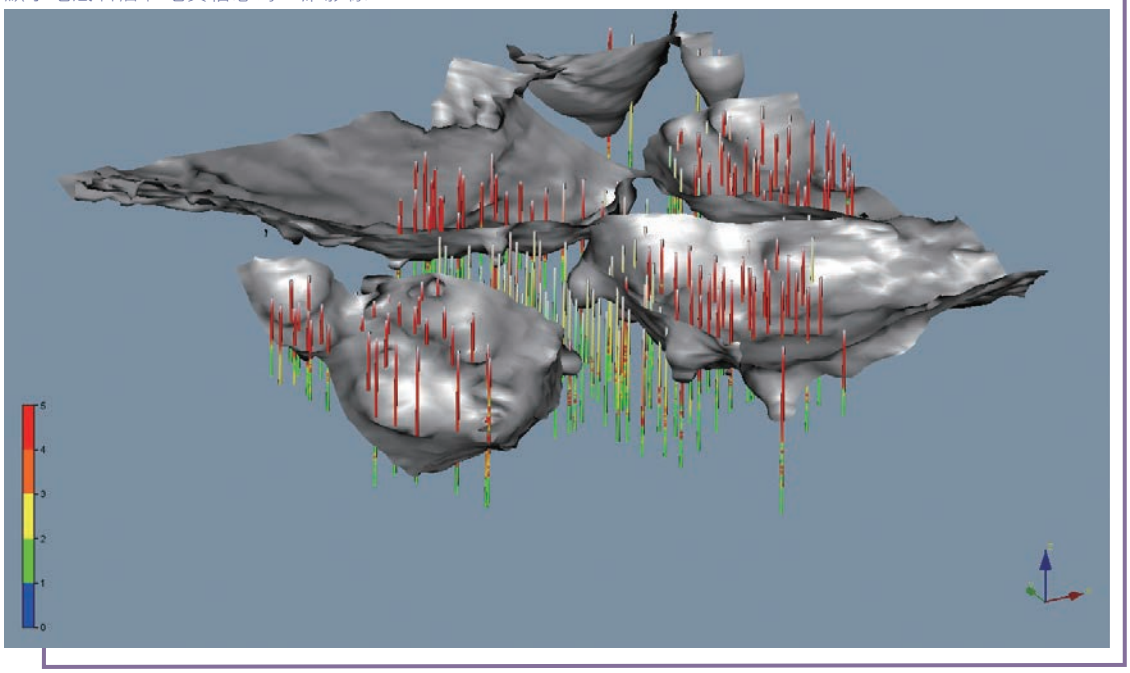
系統第三階段的研發工作現正展開，內容包括改寫現有的「房屋建設管理 — 工地(建築)監管流動系統」，供在建築工程和屋宇裝備工程的最後驗收時使用。這項改寫工作仍在繼續，操作測試可望2019年底進行。第三階段研發工作還包括改寫「建造(地基)監管流動系統」，以支援在地基工程中檢查三種最常用樁柱(即大口徑鑽孔樁、嵌岩工字鋼樁和小直徑灌注樁)的工作。至於其餘類型樁柱(如打入工字樁)的檢查工序，在稍後階段研發。「建造(地基)監管流動系統」的改寫工作剛剛開始，預期操作測試可在2020年底展開。

其他創新的設計和規劃工具

建築信息模擬技術(BIM)協助建造專業人員在虛擬環境下模擬規劃、設計和建造流程，從而避免錯誤、降低風險、減少工程項目的不明確因素。自房委會2005年引入BIM至今，技術已應用於逾90個公營房屋發展項目。

近年，我們研發了支援BIM的系統化地基工程設計方式，以三維影像顯示地質狀況，製作法定工程圖則和樁柱明細表。這系統大大優化設計和圖則的製作，令設計更精準，並加快工料測量程序，以便編製標書。

顯示地底岩層和地質信息的三維影像



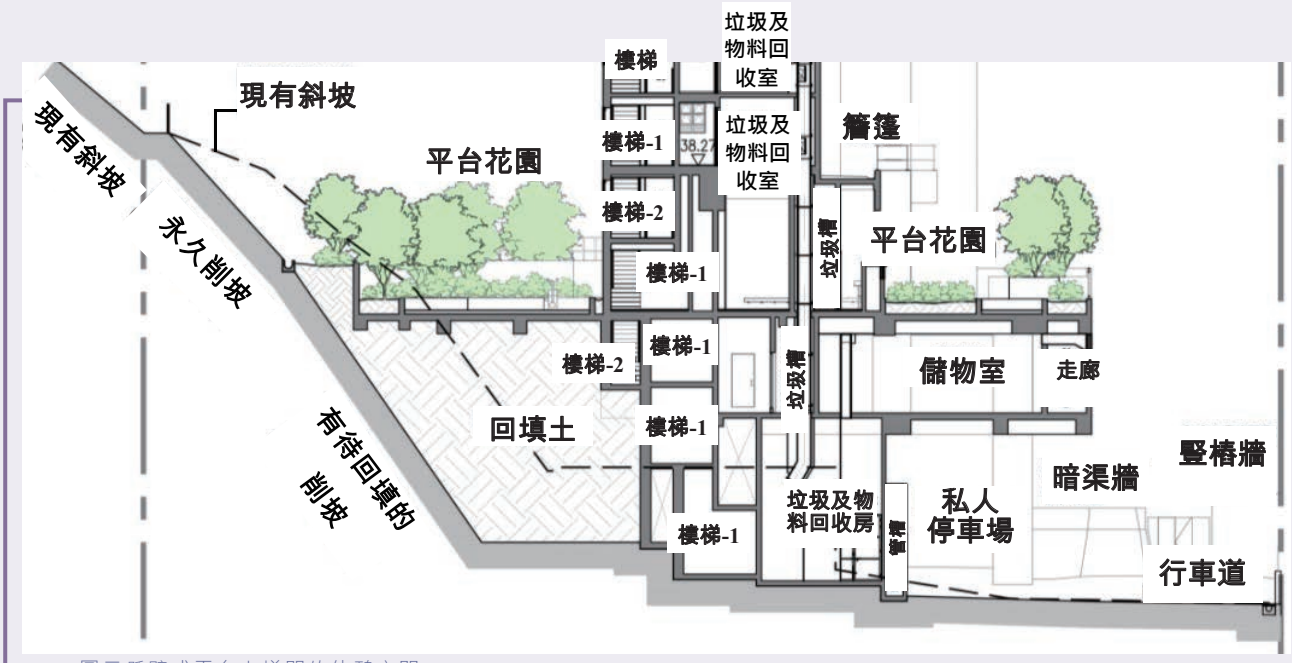
彈丸之地　新廈矗立—連翠邨

香港房屋委員會(房委會)的使命是為低收入家庭提供可負擔的居所。不論具發展潛力的土地是多麼細小或怎樣困難，我們都願意接受挑戰，努力建屋。興建連翠邨便是一個很好的例子，說明如何因地制宜，把一塊看似難以發展的土地變成安居之所，緩解市民上樓的燃眉之急。

位處柴灣連城道陡坡的連翠邨工地面積細小，僅2 000平方米，團隊更需要克服地質困難。我們定下目標，務求以最快、最有效率的方式，設計和興建一幢樓高36層、美觀實用的公屋大樓，提供288個單位，讓約700人入住。這個工程項目要求設計縝密，規劃井然，施工期間須加倍留意在工程管理和伙伴合作方面的安排。

工地的種種限制為設計工作帶來極大挑戰。地理上，工地四周毗連一幢私人樓宇、一條主要道路和陡峭的人造及天然斜坡，斜坡有數塊外露的基層岩，對土力工程是一大考驗。此外，須應付水流問題(工地有一道溪澗流經，且地底有渠務保留地)，還須解決因鄰近墳場而令居民或有所顧忌的問題。

為了全盤處理這些難題，項目團隊採取伙伴合作方式，匯聚不同領域的專家，共商良策，旨在克服工地的種種制肘，盡量發揮土地的發展潛力，提供最多單位。礙於工地內平地甚少，可供興建公屋大樓的位置有限。為解決這個問題，團隊設計出從大樓伸出的懸臂式大型平台，架設於周邊部分斜坡之上，工地淨面積因而擴大，土地的發展潛力也大幅提升。大型平台既可增闢露天綠化空間，也令大樓與周圍環境融和，配合當今可持續發展指引。



圖示懸臂式平台上增闢的休憩空間

設計一經落實，便須以最有效率方式管理複雜的施工程序。一般而言，不同工序(例如工地平整、地基工程、建造工程等)由不同承建商負責。但就這項目而言，把各種不同工序納入單一合約顯然更為可取。獲選的承建商負責協調各分包商，安排某些工作同時進行，以發揮最高效率，獲取最大成本效益，並縮短整段施工期。

經過審慎周詳的規劃，克服工地的重重障礙，連翠邨麻雀雖小，五臟俱全，為約300個低收入家庭提供舒適愜意的新居，紓解香港的住屋壓力，而一個以柴灣為家的新社群亦由此誕生。

連翠邨(左)外貌

平台花園

平台遊樂設施

現代生活　創新設計 — 麗翠苑

麗翠苑位於長沙灣，由香港房屋委員會(房委會)設計和興建，在多個新近落成的住宅項目中別具一格。政府為協助較有經濟能力的公共租住房屋(公屋)租戶踏上置業階梯的首步，將綠表置居計劃(綠置居)恆常化，麗翠苑便是恆常化後首個綠置居項目。麗翠苑約有三分之二的單位(合共2 545個)由公屋轉為綠置居單位，分布於四幢樓宇；餘下兩幢樓宇的1 314個單位，則預留給公屋租戶。麗翠苑許多單位將售予私人業主，房委會趁此良機，展示近年如何透過巧妙設計，提升居民的生活質素。

寧靜安謐的居住環境，對提升生活質素非常重要。麗翠苑坐落繁囂的市區地段，原址為已拆卸的前長沙灣邨，步行至長沙灣港鐵站僅數分鐘。設計師悉心在全屋苑締造寧靜、諧和的氣氛，例如把車輛通道設於近邊界位置，令屋苑內大部分公共空間僅供行人使用，讓居民得享恬靜宜人的環境。屋苑全部樓宇與繁忙的荔枝角道相隔一定距離，藉以減低車輛廢氣的影響。

設計師亦採用特式設計，以緩減坐落屋苑對面的長沙灣蔬菜批發市場帶來的噪音，例如裝置建築鰭片、蔬菜批發市場外建造四米高的隔音屏障。設置上述隔音屏障後，便無須採用房委會慣常的單向住宅大樓設計以緩解噪音，也令該址可建的單位數目大增。此外，又增闢多層次的綠化庭院空間，讓居民鬆弛身心，與友共聚。

把麗翠苑設計成都市綠洲，正配合當今提倡的綠化和可持續發展概念。屋苑內共約2 000平方米的垂直綠化面，遍布多個球場、圍欄和護牆。設計師保留荔枝角道休閒小徑盡頭的成齡細葉榕，使該株大樹成為麗翠苑的矚目地標，另在多個園景花棚和庭院栽種四時花卉。商場不同樓層的外牆懸垂攀緣植物，綠意盎然。這些植物大多以零灌溉系統種植，剩餘的雨水收集在泥土下的水缸，以供乾旱日子向上輸導，保持植物濕潤。在提供廣泛綠化環境的同時，也大大減少耗用食水。

麗翠苑布局預留通風廊，使內園倍添舒適

現代人生活節奏急促，為居民設計更美好的居住環境時，利便購物和外出是一大考慮因素。屋苑內設有無障礙通道，方便居民往來鄰近社區，包括附近的一個公共屋邨和商場。麗翠苑商場樓高兩層，設計以發揮綠色睦鄰生活為依歸。商場入口的大型篷引領顧客走進環保購物廊，包括植物繁茂的內部庭院，和通往一樓中庭的綠化樓梯。商場採用自然通風設計，居民踏出家門，便可光顧各式店舖和餐廳，在舒適悠閒的環境中享受購物、用膳和會友的樂趣。

商場入口旁的牆身掛上一幅奪目的鑲嵌壁畫，創作靈感源自拆卸前的長沙灣邨，畫作勾畫舊日屋邨的點滴風貌，並以屋苑內種植的黃金風鈴木的花朵等花卉圖案點綴。這種揉合新舊面貌的藝術表達方式，非常適合麗翠苑；既呈現昔日令人緬懷的時光，亦展現今日為新一代居民和置業人士的嶄新設計，充分滿足現代人對舒適便利和綠色生活的期望。

天然採光和天花吊扇營造舒適悠閒的環境

康樂設施迎合不同年齡人士

麗翠商場設計以綠色睦鄰生活為依歸，簡約實用

工地外預製建築法 加快建造公營房屋

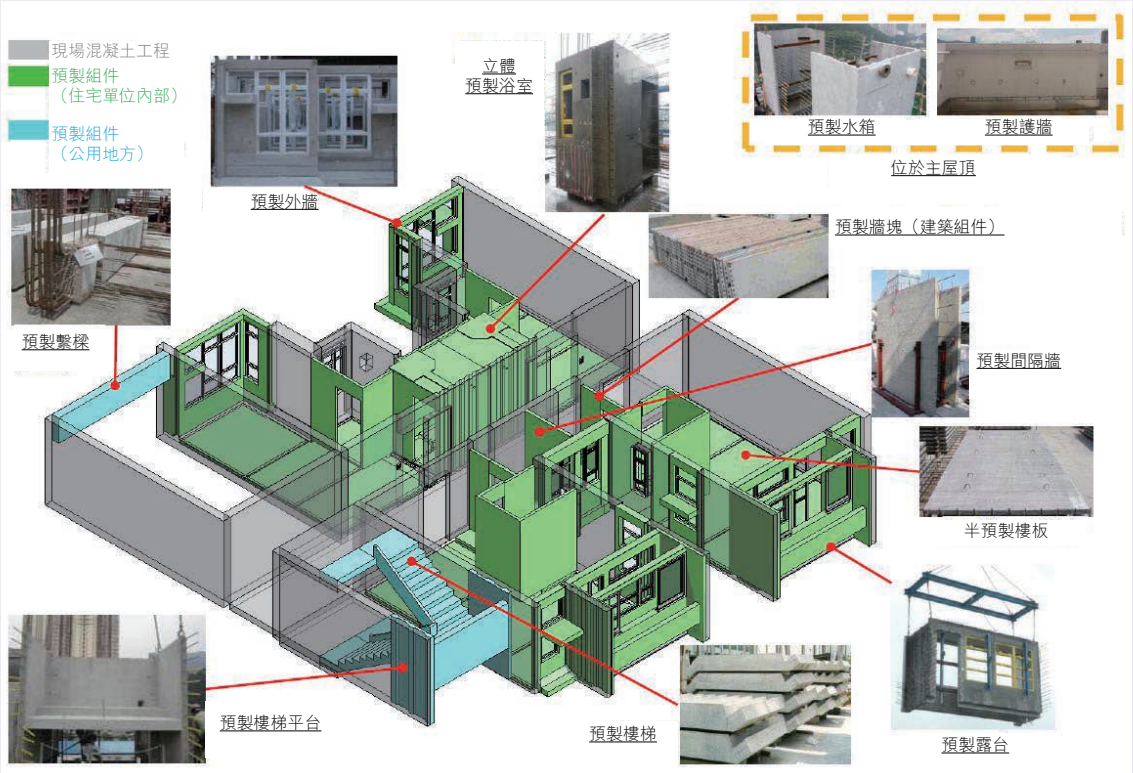
公營房屋建造規模宏大，動用的建築材料和工人數目不計其數，須投入大量時間資源，亦要顧及重大安全風險。有鑑於此，香港房屋委員會（房委會）穩握先機，採用有助提升生產力和成本效益的創新建造法，既保持建築質素又加強安全。公營房屋計劃的發展規模甚大，所建單位布局標準化或重複，有利於房委會在建造過程中引進機械化建築法和工地外預製建築法。多年來，經廣泛採用這些策略，我們的建屋速度、質量和效益均大大提升。

「機械化建築法」和「工地外預製建築法」指利用先進的機械設備和預製技術，減少建築過程中對人力的倚賴，同時加強生產力和工地安全。公營房屋發展計劃所採用的機械化建築法，須使用大型金屬模板和鋼筋網，並利用塔式起重機將全部物料吊運至工地適當位置。工地外預製建築法主要依賴預製混凝土組件（預製組件），而在工地外切割和屈製鋼筋也是房委會常用的另一項預製技術。

數十年來，房委會大幅增加使用各種在工地外生產的標準化預製組件，不單大大加快施工進度，也提升建築質素和工人的生產力。預製組件使用量持續增加，變相令工地更為安全，改善了建築工人的工作環境。公營房屋發展計劃使用預製組件始於上世紀60年代，當時16層高的公屋大廈已使用預製混凝土板建造。其後，房委會繼續研發預製混凝土技術並應用於建築工程中，令隨後的公營房屋發展計劃引入預製外牆、預製樓梯和半預製樓板。至上世紀90年代，房委會工程項目所用的預製混凝土量，平均約佔混凝土總用量18%。

2008年我們按「實而不華」的設計原則，引進構件式單位設計，以善用個別工地的發展潛力。採用構件式單位設計後，基本預製組件中的預製混凝土量，增至混凝土總用量的兩成；若採用立體預製浴室和廚房，比率更增至三成半（或單位平面面積的七成）。由2011年起因應不同工程項目的需要，我們使用預製地面水箱、預製天台水箱和預製天台護牆。2013年完成先導計劃後，引進預製減音露台，為毗鄰繁忙道路的單位緩減噪音影響。

標準樓層使用預製組件的位置



機械化建築法的施工示例

房委會使用機械化建築法和預製組件已逾25年，從經驗所得，這些建築方法既安全可靠，又能提高效率，成效甚為理想。使用預製組件，令房委會維持龐大建屋量；現時標準樓層主要混凝土結構的建築周期為六天，每個單位的人手比率約為0.12工人。

為進一步提升工地現場的生產力，我們正探討把預製組件加強版技術納入未來的公營房屋發展計劃。例如研究在標準樓層公用地方使用預裝喉管的半預製樓板；探討使用預埋隱蔽式喉管的預製結構牆作為內牆；並使用預先安裝升降機導軌支架的預製升降機槽。倘採用這些新組件，按平面面積計算的預製率將由目前七成提高至約九成，大幅提高工地的施工效率，減省工地現場的人力需求，工地將變得更安全，讓公營房屋可更快推出市場，惠及市民。

預製垃圾槽(左)和工地外切割和屈製的鋼筋