

管優理善 萬戶安居

Management and Maintenance –
Safe and Healthy Living



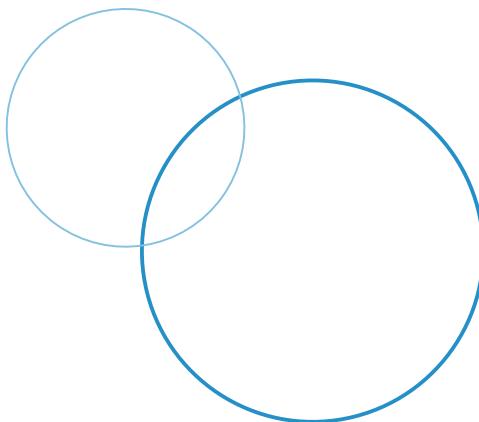
為讓屋邨保持最佳狀況，居民安居無憂，香港房屋委員會(房委會)的運作模式，以及團隊和專家的工作均以「優化公屋 同心同行」為目標。「優化」是指保持屋邨設施完善和環境衛生、改善租戶的居住環境、保障安全等。「同心同行」則包括服務承辦商、**屋邨管理諮詢委員會(邨管諮詢委員會)**、租戶等的協作活動，培養居民對社區的歸屬感，為居所環境而感自豪。本章闡述我們推行的其中一些主要計劃和系統，有助於締造安全清潔、舒適和諧的屋邨環境，造福社羣。

全方位維修計劃和強制驗窗計劃

房委會在2006年推出**全方位維修計劃**，目的是滿足租戶日漸提高的期望、提升房委會資產的經濟效益和延長其使用年期。通過這項計劃，我們主動勘察樓齡達十年或以上的公共租住房屋(公屋)單位的室內狀況，並提供全面的維修服務。2019/20年度，我們在37個公共屋邨推行全方位維修計劃。

全方位維修計劃採取三管齊下的方針，即主動查找維修問題、迅速回應租戶提出的維修要求，以及加強推廣與教育的工作。家居維修大使在室內勘察時，檢查和記錄單位的室內情況、教育租戶有關樓宇維修的知識，並安排一站式的修葺服務，包括即場提供小型修葺服務、即時發出施工通知單予承辦商跟進較複雜的修葺工程。

除全方位維修計劃外，強制驗窗計劃是政府為加強樓宇安全而推行的措施。窗戶如欠缺妥善維修，玻璃、窗框等物件可能從高處墜下，構成危險。在強制驗窗計劃下，樓齡達十年以上且高於三層的樓宇有機會被揀選接受檢驗，當中包括房委會屋邨的樓宇。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室轄下的獨立審查組根據建築事務監督授予的權力，負責選出房委會的樓宇進行檢驗，並依據這項計劃規定發出法定通知。當房委會的樓宇被選進行驗窗，我們便會委聘屋宇署的註冊合資格人士，檢驗和監督所需進行的修葺工程。2019/20年度，房委會共有17個屋邨推行強制驗窗計劃。



◀ 背景為深水埗蘇屋邨
So Uk Estate, Sham Shui Po as background

其他保養改善服務和計劃

房委會因應公共屋邨的生命周期，推行多項維修和活化計劃，確保租戶享有既安全又舒適的居住環境。例如推行「日常家居維修服務」，透過專責室內技術小隊，與租戶保持緊密聯繫，迅速回應租戶的施工要求，為他們提供小型室內維修服務。

為進一步勘察高齡屋邨的基本結構安全，第二輪全面結構勘察計劃2018年展開，涵蓋71個屋邨，包括已納入第一輪勘察計劃的屋邨，以及未有納入第一輪勘察計劃但將於2018年至2032年間成為「高樓齡」的屋邨。勘察計劃旨在確保公共屋邨的結構安全和合乎財政效益。

較舊的屋邨經全面結構勘察後，如確定結構穩固，房委會便會推行屋邨改善計劃：2019/20年度涵蓋共九個屋邨。屋邨改善計劃旨在活化並改善較舊的屋邨，讓租戶得享更宜人的居住環境。計劃一般包括改善邨內康樂設施、翻新大廈外牆和公用地方，以及改良園景、花園和花木種植。

升降機是公屋居民賴以出入的重要設施，因此我們致力確保升降機性能良好，可供安全使用，升降機現代化計劃正是為達此目標的一項措施。在此計劃下，我們首先檢查和評估公共屋邨內所有使用逾25年的升降機，再釐定各項現代化工程的優次。2019/20年度，我們在公共屋邨完成54部升降機的現代化工程，另為六個屋邨內87部升降機的現代化工程六次招標。

全方位維修計劃

全面保養 妥善維修

房屋委員會推行的「全方位維修計劃」，提升轄下公共屋邨的維修保養服務，令居民有更佳的居住環境。

計劃的三大方針為：

- 1
- 2
- 3

主動及全面查找維修問題

- 委派家居維修大使分批探訪各屋邨住戶。
- 主動為住戶勘察單位內的設施。
- 查找需要維修的地方。
- 安排工程人員盡快跟進。

全方位維修計劃小冊子



全方位維修計劃的家居維修大使勘察單位的室內情況後，向租戶講解家居維修保養的知識

為改善個別單位的裝置，房委會近年推行多項措施，包括為部分租戶加設晾衣杆，以及更換單位門口的摺閘。因應租戶對曬晾衣物的需求，房委會一直在可行情況下為七種類型的公屋大廈加設晾衣杆作為業主固定裝置。我們已為約260 000個公屋單位加設晾衣杆，並按個別租戶要求，把固定窗花改為活動窗花，方便租戶使用新的晾衣杆。此外，房委會2015年開始把公屋單位門口的所有舊式摺閘更換為較穩固的新式摺閘，這項大規模計劃2019/20年度完成，年內更換的摺閘約有9 600道。

基礎設施方面，房委會因應需要進行大型屋邨維修保養工作，包括在基礎設施耗損至維修並不合乎經濟效益的情況下，為較舊屋邨進行一系列土木改善工程，工程範圍主要包括更換地下水管、修復地下排水渠，以及重建屋邨道路。這些在較舊屋邨施行的工程是根據長期計劃進行，並以屋邨的現況調查結果，以及地下水管、地下排水渠和屋邨道路的損壞和維修記錄為依據，以釐定所需工程。2019/20年度，橫頭磡邨、順安邨和大坑東邨分別進行土木改善工程。



麗閣邨剛完成全面結構勘察計劃

2019年7月，十個獲選定在設計類型上極具代表性的公共屋邨，全部通過房委會的樓宇可持續發展驗證體系的驗證，並獲發香港品質保證局「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。這項驗證讓房委會更能衡量轄下公屋樓宇可持續發展的績效表現，從而制定有效的長遠維修和改善策略。

安全、清潔、衛生的環境

ISO 45001職業健康安全管理體系

房委會致力在各層面維護職業健康安全。對於公營房屋的維修和改善工程，我們一直採用職業健康安全管理體系，並於2019年6月把體系標準由原本的OHSAS 18001:2007轉換至ISO 45001:2018。新標準有助加深前線人員對工作所涉危險的認識，並提升整體職業健康和安全表現。此外，房委會與建造業議會、職業安全健康局和其他支持機構2019年7月簽署《安全約章》，表達全心全意推廣關愛文化的承諾，以及竭力保障工友健康和生命的決心。



長康邨食水水壓改善工程



順安邨更換地下供水管道



「屋邨防火嘉年華」以有趣遊戲方式宣傳防火信息

防火安全

我們非常重視公共屋邨的防火安全；繼續透過日常維修和保養計劃進行消防安全改善工程，提升公共屋邨的消防安全標準和符合《消防安全(建築物)條例》的要求。除了定期舉行火警演習之外，我們每年推行「屋邨防火安全運動」，令所有租戶保持高度警覺，而更重要是確保他們知道當發生火警時應如何應變。年內我們於33個公共屋邨舉辦一系列「屋邨防火嘉年華」，設計多個遊戲和饒富趣味的活動，教育居民如何預防家居火警。我們也透過房委會房屋資訊台的短片、「屋邨防火安全運動」網頁、房委會Facebook和Instagram專頁，以及推廣不同防火主題的海報，傳遞防火安全信息。所有公屋大廈每一樓層均裝設消防喉轆，旁邊當眼處張貼簡單易明的操作步驟。此外，我們繼續按《消防安全(建築物)條例》的要求進行消防改善工程。

不少邨管諮詢委員會均在邨內積極推廣防火安全，例如舉辦防火安全活動，邀請消防處人員主講防火安全講座。年內，我們提供資源予邨管諮詢委員會籌辦上述活動，並頒發獎項予21個積極推動屋邨防火工作的邨管諮詢委員會。同時，我們繼續與消防處合作，由該處派出流動宣傳車和消防安全教育巴士到訪多個公共屋邨，推廣重要的防火安全信息。

升降機及自動梯安全

房委會一向着重居民使用升降機和自動梯的安全，而建立使用者的安全意識是當中一大關鍵。在2019/20年度的升降機及自動梯安全運動中，我們張貼一系列設計鮮明的安全教育海報、豎立自動梯安全告示板，以及在房屋資訊台播放宣傳短片，推廣使用升降機和自動梯的安全。此外，我們張貼警告標貼，提醒註冊升降機工程人員在進入升降機槽進行維修保養工作前，務須先按下緊急按鈕和鎖定升降機機廂位置。



宣傳安全使用升降機和扶手電梯的其中一款海報

公屋清潔行動

香港公共屋邨人口密集，要居民**生活安全又健康**，必須人人注重環境衛生。為確保環境符合最高衛生標準，房委會主要從兩方面着手：積極推行清潔行動和住戶衛生教育。值得一提的是，為配合政府全城清潔工作，我們2019年6月至2020年2月期間在所有公共屋邨展開屋邨清潔行動，包括一連串加強防治鼠患和蚊患的措施。

我們從老鼠「食」、「住」、「行」三方面基本生存需要，設法打擊鼠患問題。藉着斷絕食物來源、消除藏匿點，以及堵塞來往的通道，大幅減少甚至殲滅老鼠。在清潔行動時，我們參照食物環境衛生署(食環署)的建議，在現有樓宇的合適地點加裝防鼠裝置，例如鼠擋、鋼絲網和金屬門腳護板。我們也參考屋宇署的指引，在新落成的樓宇加入防鼠設計。滅蚊措施也同樣重要，我們持續在常規工作中，消除可導致蚊蟲滋生的環境(例如積水)，並於雨季時每周在民居附近植物茂盛的地點噴灑霧化滅蚊劑殺滅成蚊。年內，我們購入多部滅蚊機，包括食環署推薦的In2Care滅蚊器，加強防蚊和滅蚊工作。

我們相當重視公共屋邨在清潔和防治蟲鼠方面的宣傳和公眾教育工作，藉以鼓勵住戶保持屋邨清潔衛生。我們通過不同途徑分享衛生知識和健康錦囊，包括宣傳單張、海報、防治蟲鼠講座、《屋邨通訊》、房屋資訊台和社交媒体平台。同時，我們實施**扣分制**，防止和遏阻住戶和非住宅租戶的不良衛生行為。

在進行屋邨清潔行動時，房委會、食環署與當區持份者共同巡查重點屋邨，尋找在防治蟲鼠方面可改善的地方，並揀選合共約90個重點屋邨，在2019年6月至2020年2月期間分三個階段推行清潔和防治蟲鼠的額外措施。



彩雲(一)邨辦事處、邨管諮詢委員會與食環署合辦推廣屋邨清潔行動



「減廢先蜂」與「瘦身垃圾桶」出席和樂邨的社區活動，宣傳減廢信息

扣分制

房委會在公共屋邨實施的屋邨管理扣分制，訂明28項可處懲罰的「不當行為」，藉此改善屋邨衛生和培養租戶的公民責任感。根據扣分制，租戶或認可住客如在所住屋邨作出訂明的不當行為，可被扣分，所扣分數有效期為兩年。截至2019年12月31日，約有32 100 戶被扣分，導致他們不得申請任何自願調遷計劃。租戶如在24個月內被扣的有效分數累計達16分，可被終止租約。截至2019年12月31日，有106戶的累積分數已達上限16分。

扣分制對打擊關乎環境衛生和屋邨管理的不當行為非常有效，甚受公屋住戶支持。除扣分制外，我們也推行其他積極措施遏止不當行為。屋邨職員和特別任務隊人員分別在屋邨和區域層面巡邏和執法，以處理亂拋垃圾、吸煙、高空擲物等不當行為。我們繼續透過海報、單張、短片、社交媒體貼文等各種宣傳工具，向租戶推廣公民責任和保持居住環境舒適宜人的重要信息。

可持續的綠色生活

環保計劃

房委會持續推行為期兩年期的「綠樂無窮在屋邨」計劃，於全港各公共屋邨推動可持續的綠色生活。第十二期計劃2019年1月展開，涵蓋共80個公共屋邨（2019年和2020年每年各40個），主題是「減廢回收、轉廢為材」，以配合政府倡議推行的都市固體廢物收費計劃。在「綠樂無窮在屋邨」計劃下，房委會委託三個環保團體在選定的公共屋邨推行宣傳和教育活動，包括環保嘉年華會、綠色生態遊和教育工作坊等，旨在鼓勵公屋居民實踐廢物源頭分類。多項活動由商界環保協會、綠領行動和世界綠色組織舉辦。

為響應環境保護署（環保署）的「家居廢物源頭分類計劃」，鼓勵市民把廢物分類回收，我們在全港每幢公屋住宅大廈地下公用地方設置三色回收桶，以協助居民減少家居廢物量。此外，我們在公共屋邨舉辦形式多樣的嘉年華會和推廣活動，鼓勵租戶源頭減廢和實踐乾淨回收。我們又安排房委會兩個減廢主題角色 — 「減廢先蜂」和「瘦身垃圾桶」，走訪約20個屋邨，提高公眾的減廢意識。

上述各項推廣工作帶來令人鼓舞的成績。過去一年，公屋居民每日產生的廢物量降至平均每人0.59公斤，低於我們所定每人0.70公斤的目標。除了從三色回收桶收集可回收物料外，我們亦配合環保署繼續試行玻璃樽回收計劃，在公共屋邨回收約511公噸玻璃樽。至於其他回收活動，我們在中秋節後回收約47 800個月餅盒（約14公噸），另在農曆新年後收集約6 600盆年桔循環再植。

廢物管理

為政府即將實施的都市固體廢物收費計劃作好準備，房委會於2018年11月開始為揀選的公屋住戶推行為期半年的都市固體廢物收費實踐計劃。該計劃與環保署合辦，在嘉福邨、大坑東邨和漁灣邨推行，獲選住宅樓宇的居民按照計劃獲免費派發模擬垃圾袋棄置廢物；而環保署委聘的非政府機構在屋邨進行宣傳推廣活動。實踐計劃旨在讓更多公屋持份者和住戶在現實生活中試行都市固體廢物收費，以助居民為收費計劃作好準備，並有效傳遞減廢和回收的信息。日後我們會與環保署進一步合作推行類似的實踐計劃，同時繼續推廣減少廢物和廢物源頭分類的可持續生活方式，在公共屋邨進行相關宣傳和教育活動。

房委會、環保署和食環署合辦另一項以廢物源頭分類為主題的活動，2018年7月展開先導計劃，每天從房委會轄下九個商場和濕貨街市收集經源頭分類的廚餘，放置於所屬商場的指定收集站，然後由食環署承辦商運送到有機資源回收中心進行場外處理。先導計劃成功推行，商戶積極參與，促使我們計劃於2020年年中把廚餘收集服務推展至更多房委會商場和濕貨街市。房委會與環保署一直努力鼓勵更多商戶和檔戶參與先導計劃，又舉辦各種宣傳教育活動，提升他們的環保意識。

環保署的「廢塑膠回收先導計劃」是近期一項推動可持續發展和減少廢物的措施，目的是增加廢塑膠回收量。先導計劃在三個地區推行，2019年年底首先在東區展開。房委會與環保署協作，環保署的承辦商直接從區內非工商業處所，包括公私營住宅、學校、公營機構等收集各類廢塑膠（例如不同類型的塑膠樽、塑膠容器和用具、包裝物料和發泡膠），再經進一步處理後製成再生原材料或再造產品，供應本地市場或出口。承辦商定期到參與屋邨進行宣傳推廣活動，並設置流動收集點，在收集廢塑膠的同時，教育市民妥善回收。先導計劃即將在觀塘和沙田區展開。

實施ISO 50001能源管理體系和ISO 14001環境管理體系

2019年6月，房委會屋邨管理處成功更新ISO 50001認證，證明房委會的能源管理標準達到國際品質標準。房委會自2013年起獲得ISO 50001認證，涵蓋範圍包括公共屋邨住宅樓宇公用地方的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。定期維修和物業管理方面，認證機構在2019年5月就ISO 14001環境管理體系進行年度監督審核，確定這項認證資格持續有效。

節約能源

近年，房委會在公共屋邨引入多項節能措施，例如在維修故障時，使用裝有發光二極管的照明裝置代替裝有慳電膽的凸面照明器、出口指示牌和方向指示牌；把傳統加壓食水泵系統更換為變頻式加壓食水泵系統；並在進行升降機現代化工程時，採用節能的升降機驅動控制系統。年內，我們也繼續進行碳審計，監察14幢經選定公屋住宅大廈內碳排放水平。

綠化和樹木管理

綠化屋邨帶來清新景象，令人舒暢。年內20個公共屋邨引入新品種植物美化庭園，當中不乏特別為配合區內環境而挑選的植物。我們更與邨管諮詢委員會攜手合作，在20個屋邨舉辦綠化推廣活動，讓居民參與屋邨綠化。

房委會公共屋邨栽植種類繁多、形態各異的樹木，共約94 000株。我們的企業樹木管理系統記錄每棵樹的最新資料，簡化樹木風險評估和管理程序。年內十個屋邨舉辦植樹日，補充和重新種植樹木，進一步綠化屋邨。每棵新栽種的樹木都記錄在企業樹木管理系統內。同時，屋邨樹木大使計劃逾700名熱心義工繼續積極推廣樹木護養。年內我們為屋邨樹木大使開辦兩個專題訓練課程，一個有關識別樹種，另一個教導辨識樹木問題。



和暉邨（左）和怡明邨的園景改善工程





順安邨舉辦的植樹日



為「屋邨樹木大使」舉辦的識別問題樹木講座

協力改善屋邨管理 推廣健康生活方式

邨管諮詢委會的參與

邨管諮詢委會是在個別屋邨運作的諮詢組織，通常由屋邨職員、民選區議員和租戶代表組成。他們擔當多項重任，包括作為聯繫房委會職員與租戶的橋樑、就管理事宜提供意見、爭取租戶支持新的管理政策、評核服務承辦商的表現，以及為居民籌辦社區活動。

所有成立邨管諮詢委會的公共屋邨每年均獲房委會撥款，以舉辦屋邨社區建設活動。房委會也從中央儲備撥出其他款項，讓邨管諮詢委會與非政府機構合辦不同主題的社區建設活動。2019/20年度這類合辦活動共約360項，包括長者外展服務、鼓勵建立綠化和健康環境的活動，以及建設和諧快樂社區的計劃。這些活動以研討會、工作坊、表演、嘉年華會等形式進行。

多年來，房委會一直與衛生署合作，定期舉辦不同主題的社區健康推廣計劃，鼓勵公屋租戶實踐健康生活。邨管諮詢委會與非政府機構在這些計劃下合辦活動，例如為居民舉辦日常健體活動，並講解健康飲食之道。2019/20年度，17個邨管諮詢委會曾參與這類活動，主題集中於推廣低鹽健康飲食和鼓勵多步行、多運動。

每年邨管諮詢委會與非政府機構均就恒常主題合辦活動，當中至少一項以「關懷長者」為主題。此舉既可讓獲選的非政府機構在個別屋邨為長者租戶提供外展服務，亦可邀請邨內年輕人或屋邨學校學生參與探訪活動，與長者積極互動接觸。除外展服務外，2019/20年度為長者而設的活動還包括嘉年華會、健康推廣工作坊、展覽和講座，以及基本健康評估檢查。年內這類合辦活動約160多項。

長者康健在屋邨

很多長者以公屋為家。為了向長者住戶推廣健康生活安享晚年的信息，多年來我們推行「長者康健在屋邨」計劃。年內，該計劃依然廣受歡迎，吸引約5 700名長者參與。

我們在本年度籌辦多項活動，包括各式節目、展覽、講座和免費健康評估。我們與衛生署口腔健康教育事務科攜手合作，推行各類口腔健康教育活動；又伙拍香港大學（港大）護理學院，藉上門探訪和設立流動健康評估站，為眾多屋邨長者提供免費健康評估檢查。長者年紀愈大，肌肉流失愈多，容易失足跌倒，因此「少肌症」仍是計劃下教育活動的一大主題。我們在流動健康評估站設置「少肌症」小型展覽，並舉辦預防「少肌症」的講座和工作坊。

惟2019冠狀病毒病在2020年初爆發，三個原定於2月和3月舉行的預防「少肌症」健康講座暨工作坊全部取消；我們因此聯同港大護理學院製作以長者為對象的強化肌肉運動影片，以取代講座，鼓勵長者於疫情期間在家中鍛鍊肌肉。影片已上載於房委會三個網上平臺—Facebook專頁「公屋人情風貌」、Instagram和YouTube，方便長者在家中依照指示做運動。

管理服務供應商

房委會把不少基本服務外判予不同的服務供應商，因此一直致力確保服務供應商在運作上達至最高標準：提供優質的商品和服務，並關顧受聘員工。為此，房委會只委聘在經驗和財政能力均符合規定的承辦商。舉例而言，只有背景符合嚴格要求的服務承辦商，方可列入房委會的潔淨服務承辦商、護衛服務承辦商名冊和物業管理服務公司名冊（即獲准承投房委會潔淨服務、護衛服務和物業管理服務合約的公司名單）。此外，服務承辦商的表現按季評核，評核由屋邨房屋事務經理或物業服務經理和邨管諮詢委員負責，並參考相關屋邨的租戶



房委會的社交網站Facebook專頁「房委會 — 公屋人情風貌」、Instagram專頁和YouTube頻道發布的短片，鼓勵長者在家做運動

問卷調查結果。此外，承辦商檢討小組委員會（服務）也按季覆核所有服務承辦商的表現，如發現承辦商違反任何法定或合約規定，可作出規管行動或紀律處分，例如限制或暫時禁止參與投標或終止合約，甚至從名冊中除名。季度工作表現評核的結果也可能影響承辦商日後競投合約或延續服務合約的機會。

我們的服務合約訂有條文確保服務承辦商善待員工，尤其是非技術工人。如非技術工人的僱傭期超過七天，服務承辦商必須與他們簽訂標準僱傭合約。房委會已落實政府就2019年4月1日起招標的服務合約所推行的新措施，包括為非技術工人提供合約酬金、法定假日薪酬和額外颱風工資。僱用非技術工人的服務承辦商必須與僱員簽訂新的標準僱傭合約，確保僱員在新服務合約下享有加強的僱傭福利保障。

屋邨管理人員定期與非技術工人會談，查核其僱主有否遵從相關的勞工法例。如發現不當或違規情況，我們會向承辦商發出勸諭信、警告信或失責通知書，這或會影響日後其標書評審和續約申請事宜。



坪石邨舉辦的快樂耆程「情」常在

管理保養工程承辦商

房委會十分重視保養工程須達到最佳標準，因此在投標和合約管理層面均設有制度把關。舉例而言，在審批建築保養的分區定期合約過程中，我們繼續根據優先投標機會和綜合評分投標制，考慮投標者過往的表現和績效。對於現行合約的承辦商，我們採用保養工作表現評分制，以密切監察和評核其表現。

保障工人權益

突擊巡查承辦商，能有效偵察一些可能涉及侵害工人權益的違規行為。2019/20年度，我們就27份獨立的服務合約突擊巡查24個公共屋邨，包括與約749名非技術工人會談，以了解他們的工作情況和合約條件。這些突擊巡查由房委會與多個勞工團體聯合進行。另一個有助消除合約違規行為的方法，是教導非技術工人認識自身權益。2019年11月，我們聯同勞工處和廉政公署在房屋署培訓中心舉行研討會，協助非技術工人加深了解《僱傭條例》、《僱傭補償條例》和《防止賄賂條例》下的權利和責任，以及其他與僱傭相關的權益。研討會共有125名非技術工人參加。

零售和商業樓宇

除公屋外，房委會也負責管理約179萬平方米的非住宅設施（截至2020年3月底），當中約49%為福利和社區設施，約15%為零售設施，其餘36%作其他用途，包括工廠大廈單位和辦公室。

房委會轄下的非住宅設施，大部分以照顧公屋居民的需要為先。以房委會的零售設施為例，首要目的是為滿足區內公屋租戶各式各樣的基本需要。為此，我們採取靈活的市場推廣和租賃策略，確保商場的行業組合理想，其中超級市場、食肆、藥房等為主要的基本零售設施。至於新落成的商場（例如麗翠商場），我們在商業租賃方面採取策略性和多元化的規劃，以擴展店舖的行業種類，提供更多購物選擇。



麗翠商場

近年，我們注意到公屋租戶對便捷銀行服務的需要，因此一直與主要銀行合作引入流動分行服務。截至2020年3月31日，流動分行服務已遍及30個屋邨，日後將擴展至更多屋邨，特別是那些附近缺乏合適銀行設施的屋邨。此外，房委會把轄下一些商舖出租予銀行開設分行或提供自助銀行服務，並在邨內指定地點設置自動櫃員機。上述種種措施能利便公屋租戶使用基本的理財服務。

網上購物和家居送遞服務日趨普及，加上2019冠狀病毒病於2020年的影響，因此我們安排把更多商舖出租予快遞服務供應商。很多市民選擇從包裹儲物櫃提取網購物品，房委會不斷努力在其轄下屋邨和商場物色合適地點設置包裹儲存櫃。截至2020年3月31日，已有43個公共屋邨和商場設有這類包裹儲存櫃。

大本型

「大本型」是房委會轄下最大的商場，也是區內重要的購物和娛樂消閒熱點，一直深受區內區外顧客歡迎。為保持商場的吸引力，年內我們於一些重要節日及特別日子舉行節慶活動，並舉辦適合一家大小的合家歡節目。本年度舉辦的特別主題節目包括「大嶼山魚類巡禮—自然水族展覽」、環保基金「生活的減法：一切從簡開始」、動感親子農莊、香港潛攝大賽2019、Pororo冬日飛車樂園，以及與知名品牌合辦的時尚生活展銷會和博覽會。



在「大本型」舉辦的Pororo冬日飛車樂園



我們繼續在「大本型」網站(<http://www.domain-mall.hk/>)和相關社交媒體平台大力宣傳商場活動。「型人會」忠誠計劃也成功維繫現有顧客。年內，房委會安排短期租賃的銷售亭、路演和節日展銷會，為商場增添新鮮感。

年內，「大本型」引入新商戶，其中有意大利特色餐廳、知名麵包店和繪畫教室。我們亦增設或提升多項設施，包括在停車場安裝五個電動車輛中速充電器，以滿足電動車車主的需求，並體現我們對保護環境的承擔。

推廣活動

房委會繼續以中央統籌方式，為其他商場就主要節慶安排推廣活動和節慶裝飾，包括為欣田商場舉行開幕誌慶儀式；又定期推出短期租賃的銷售亭、路演和展銷會，增加商品和服務的選擇，令顧客更添購物樂趣。

為優化購物環境以進一步方便顧客，房委會轄下37個商場和15個主要零售設施已設有免費Wi-Fi無線上網服務，供公眾使用。這項免費Wi-Fi服務自2020年年初全面啟用，讓顧客可享用快捷穩定的無線上網服務。



位於沙田的水泉澳廣場

優化非住宅設施

房委會轄下的非住宅空間和設施具備多種不同用途，我們持續檢視運用這些空間的成效，研究如何盡量善用空間。就此，我們推行五年向前推展計劃，為轄下零售和停車場設施的資產優化工作釐訂優先次序。「資產優化」工作包括進行大型改善工程、重訂行業組合、增設商舖或更改設施用途等。我們於2019/20年度把油麗邨、彩盈邨和天晴邨的零售設施納入資產優化計劃，並深入研究可行的資產優化選項。年內，石排灣商場的改善工程已經完成；梨木樹商場和彩德商場，以及石硤尾邨和博康邨街市設施的研究或工程也進展良好。這項計劃的改善和改建工程配合靈活的市場推廣和租賃策略，不但大大改善房委會轄下商業設施的使用情況，更能善用資源，滿足居民需要。

我們一直探討如何更有效運用房委會轄下部分非住宅設施如儲物室或其他空間，例如提升儲物室的租用率，以及研究可否把儲物室改建為住宅單位或作其他合適用途。相關工作進展良好，部分合適的非住宅設施（如公共屋邨的空格）已改作福利和零售用途的單位。

支持環保

房委會在規劃和營運零售設施過程中，十分重視環境保護和綠色生活。房委會簽署《節能約章》和《戶外燈光約章》，表明對減低零售設施的能源消耗量有所承擔。作為香港綠建商舖聯盟成員，我們鼓勵商戶在日常營運中採取可持續發展的環保措施，例如參與由非政府機構舉辦的食物捐贈計劃。

我們嘗試舉辦各種環保活動，推動租戶和市民減少和回收廚餘，並逐步減少使用即棄塑膠餐具。2019年8月至10月期間，我們把鼓勵減少使用即棄塑膠餐具的推廣活動從「大本型」擴展至油麗商場、安泰商場、水泉澳廣場和晴朗商場。該活動透過禮品換領和其他推廣計劃提高公眾的環保意識，廣受顧客歡迎。推而廣之，我們更鼓勵房委會物業的其他食肆經營者減少或避免使用即棄餐具。房委會七個商場/主要零售設施 — 「大本型」、油麗商場、海麗商場、水泉澳廣場、美田商場、晴朗商場和坪石邨，亦有參與「利是封重用回收大行動2020」，藉以培養公眾重用和回收物資的習慣。



位於九龍城的晴朗商場

房委會屋邨的抗疫措施

2019冠狀病毒病於2020年初在本港爆發，我們面臨可說是歷來最嚴峻的公共衛生威脅。在人煙稠密的香港，要控制這高傳染性病毒的傳播異常困難。香港房屋委員會（房委會）負責管理全港180多個公共租住屋邨（公共屋邨），居民佔全港總人口約29%，當中不少更是高風險的長者，因此抗疫對房委會而言是一項切身挑戰。憑藉2003年應對嚴重急性呼吸系統綜合症的經驗，房委會迅速採取一連串行動，務求在冠狀病毒病疫情下，盡力保障租戶、承辦商和員工的健康。本專題故事闡述房委會為保障轄下屋邨居民健康和防止疫情擴散所採取的部分措施，以響應全城「同心抗疫」。

隨着冠狀病毒病的威脅變得嚴重，香港政府迅速應變，1月25日宣布把「對公共衛生有重要性的新型傳染病預備及應變計劃」的應變級別由1月4日的「嚴重」提升至「緊急」，並推行多項嚴厲措施，以保持良好衛生環境，減低疫情傳播的風險。我們隨即作出配合，在全港公共屋邨採取多項針對性抗疫措施，保障租戶和員工健康。我們增加在所有屋邨的清潔和消毒次數，特別是屋邨內人流較多的公用地方，同時加強清潔入口閘門和升降機的按鈕和按鈕板、升降機大堂、升降機機廂、自動梯、樓梯、扶手等，以及房委會轄下商場、街市和公廁。此外，我們在每座住宅大廈的地下大堂、商場和屋邨管理處提供酒精搓手液和設置消毒地毯。

保持良好衛生環境委實有賴社區各方合作。為使信息深入民心，除了教導市民如何在個人和家庭層面防疫抗疫之外，我們更透過一系列宣傳和健康教育的通告、海報和社交媒體貼文，推廣個人、家庭和商戶的良好衛生習慣，呼籲居民和非住宅租戶同心抗疫，又把這些信息在公共屋邨布告板和邨內其他顯眼位置展示。此外，我們

加強執法行動，根據扣分制和相關法例，打擊與衛生有關的不當行為和違例事項，強調齊心抗疫，人人有責。

自政府指令減少社交接觸以來，保持社交距離已成為抗疫新常態；因此我們安排房委會不少員工在家工作，並暫時關閉轄下康樂及社區設施，取消所有大型活動；只有若干推廣攤位或流動展覽，以及處理防疫物品的活動才獲豁免。為了讓市民在人流密集的地方保持社交距離，我們採取適當措施，在屋邨辦事處的接待大堂管制人流和排隊方式，並為所有進入屋邨辦事處的市民量度體溫。

房委會轄下屋邨工作的服務承辦商眾多，保障外判服務合約工人的安全是我們應對2019冠狀病毒病的另一重要環節。首先，我們提醒承辦商管理層有責任為公共屋邨清潔、消毒及其他所需服務的前線員工提供合適和足夠的個人防護裝備。在全港口罩短缺的情況下，政府決定向受僱於政府外判服務合約承辦商的前線清潔工人每月免費派發懲教署生產的口罩。由2020年2月中起，房委會把這些口罩分派予轄下服務合約的清潔工人。

因應疫情，政府在「防疫抗疫基金」下推出「物業管理業界抗疫支援計劃」，旨在支援物業管理業的防疫工作，並肯定前線員工（例如清潔和保安員工）的服務。房委會着力配合這項計劃，加快相應的政府撥款安排，自2020年3月起，向受僱於房委會服務承辦商的每名清潔和保安員工發放每月1,000元津貼。

當房委會屋邨出現2019冠狀病毒病確診個案時，我們實施嚴謹慎密的應變計劃。穿上個人防護裝備的工人按照政府指引，徹底清潔和消毒出現個案的樓宇，又加密清



遊樂設施暫停開放



為進入屋邨辦事處大堂人士量度體溫



清潔大廈地下大堂信箱

潔和消毒屋邨的公用地方，而技術人員則視察與出現感染個案單位共用排水管和排氣管的所有單位。病毒有機會通過不合規格或安裝欠妥的喉管和通風系統傳播，為了盡量消除這個風險，我們張貼通告，提醒住戶在改動單位前，必須先徵得房委會批准，並且警告他們若擅自改裝喉管可能帶來衛生風險，後果嚴重。我們亦在通告中勸諭居民須妥善保養單位內的排水管，定期把半公升清水倒進去水口(U形隔氣彎管)，保持管道暢通及環境衛生。

為防止病毒在公共屋邨傳播，我們呼籲全體員工、承辦商和租戶同心抗疫。這項工作殊不容易，需要各方竭盡所能、保持警覺、和衷合作。大家為守護彼此的安全和健康而齊心努力；房委會與各持份者盡心竭力對抗疫情，成效有目共睹。



使用洗地機清潔大廈樓層



加強清潔大廈密碼按鈕



用1比99濃度的稀釋家用漂白水拖抹和洗擦樓梯和扶手