

# 關於房屋委員會

- 我們的理想、工作目標和基本信念
- 我們的角色與服務
- 人力資源

- 支援和參與
- 重要因素
- 管理架構及方針

香港房屋委員會（房委會）是於1973年4月根據《房屋條例》（第283章）成立的法定機構。房屋署為其執行機關，協助運輸及房屋局制定和實施公共房屋計劃，以達到政府的房屋政策目標，為本港未能負擔私人租住房屋的家庭提供資助公共房屋。



房委會標誌

## 我們的理想、工作目標和基本信念

### 我們的理想

協助有需要的家庭入住合適而可以負擔的居所。

### 我們的工作目標

- 以積極進取和關懷體恤的態度，提供居民能負擔的優質房屋，包括優良的管理、妥善的保養維修，以及其他有關住屋的服務，以切合住戶的需要；
- 本着開明的態度及公允持平的立場，提供服務及房屋資助，務使公屋資源得到合理運用，符合成本效益；以及
- 維持能幹盡責及講求效率的工作隊伍。

## 我們的基本信念



堅守為低收入家庭提供穩定和可負擔的公共房屋為宗旨，以及平衡各項不同的可持續發展因素，為我們的租戶提供更佳的生活環境及生活，我們竭力為租戶提供環保、以人為本的優質居所。我們承諾將可持續發展概念納入規劃和推行房屋發展及管理項目內，以實現環境保護、增加成本效益和切合使用者需要。我們亦善用現有資源興建公共房屋，並促進建造工程的安全，以保障業務夥伴的福祉。我們就不同的可持續發展方面明確定立策略和優先次序，重點如下：

### 我們的可持續房屋策略

實現可持續發展的公共房屋，平衡環境、社會和經濟發展的需要，實現健康生活、可持續建築和優化整體城市環境。

### 我們在可持續發展環境方面的重點

房委會在日常營運中致力以恰當方法管理和減少耗用資源，特別注重減少廢物和能源耗用兩方面。此外，我們亦承諾引入環保方法，進一步減低在規劃、發展、管理、維修等過程中對整體市區環境造成的影響。

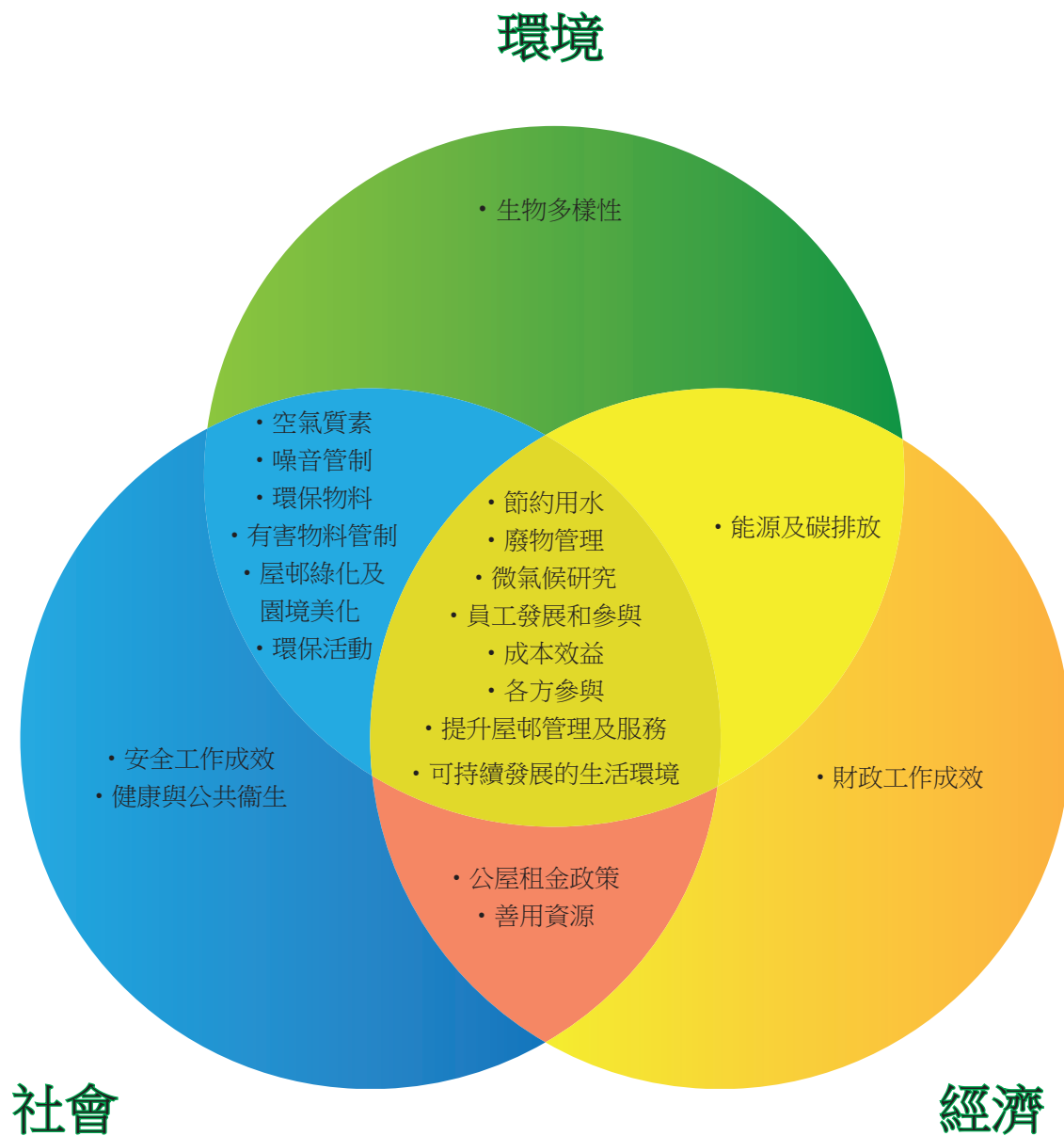
### 我們在可持續發展社會方面的重點

企業社會責任早已成為我們的政策及日常工作一部分。房委會優先為有迫切需要的人士編配公屋，並承諾為住戶提供安全、衛生和能力可負擔的生活環境，使公共屋邨成為更美好及舒適的居所。此外，我們竭力樹立典範，為參與房委會房屋發展和管理服務的業務伙伴提供安全而健康的工作環境。我們亦盡力提升社會的凝聚力，為整體社會的福祉作出貢獻，以及將企業社會責任在供應鏈上加以宣揚。

## 我們在可持續發展經濟方面的重點

房委會致力在公共房屋計劃的所有層面，均採用符合成本效益和經濟上可行的方式。各項具體措施包括善用房委會的資源、防止濫用公屋，以及延長現有樓宇的使用年期。

根據本報告的副標題分類，房委會的工作與可持續發展各個範疇的關係見下圖。



## 我們的角色與服務

房委會負責制訂香港的公共房屋發展策略、統籌策略性規劃和執行公共房屋計劃。我們規劃、設計、興建、管理及維修不同類型的公共房屋，包括出租公屋、中轉房屋和臨時收容中心。我們亦擁有並營運一些分層工廠大廈、附屬商業設施和其他非住宅設施。

## 房屋數目及建屋量

目前，我們正在為約200萬名香港市民提供優質的公共房屋。2010/11年度，我們繼續努力並合共興建了13 700個新住宅單位，分布於7個屋邨，包括觀塘彩德邨和彩福邨、馬鞍山欣安邨、將軍澳善明邨、葵涌葵聯邨、慈雲山沙田坳邨及紅磡邨。截至2011年3月底，我們在全港200個屋邨和屋苑的單位數量增加至大約708 000個。我們正規劃、設計和建造未來五年的房屋單位，將進一步增加每年大約15 000個單位的供應量，以應付本港人口對房屋的需求。



彩德邨



彩福邨



葵聯邨



欣安邨



沙田坳邨



善明邨



紅磡邨

## 基本設施

截至2011年3月底，我們已批出六項地基工程及六項新樓宇工程合約。

在規劃、設計及發展公共屋邨時，我們同時會考慮包括附屬基礎設施，例如行人天橋、綠化地方、停車場、公共交通總站及樞紐、社區中心、社會福利設施、教育設施、商業設施等。此等設施位於或鄰近一個或多個公共屋邨，為租戶提供方便的會合點、社交空間及可持續的生活環境。

## 商業樓宇

年內，多幢商業樓宇落成，零售面積增加約7 500平方米。截至2011年3月底，我們的非住宅項目包括：

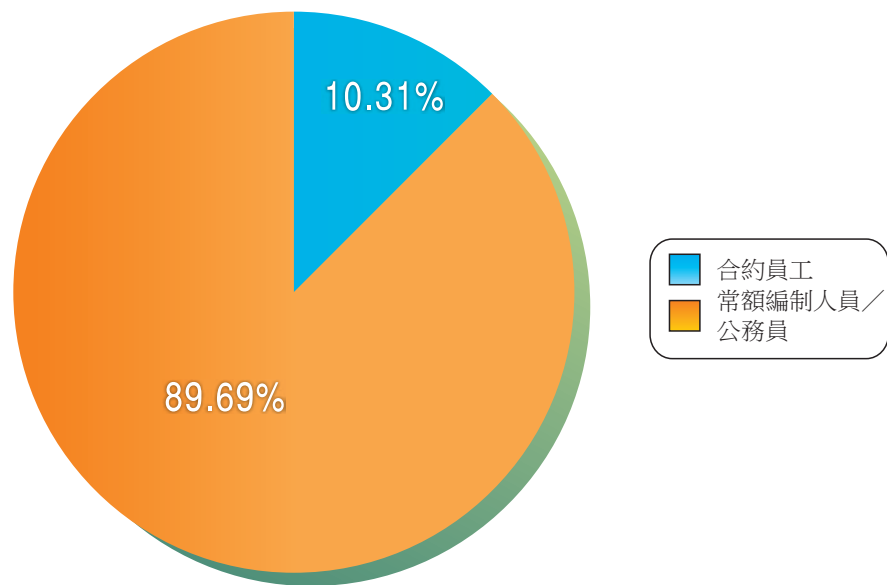
- 零售和商業地方約168 700平方米
- 停車位約27 000個
- 廠房約209 000平方米
- 社區、教育和福利設施約2 103 300平方米
- 其他用地約42 500平方米

# 人力資源

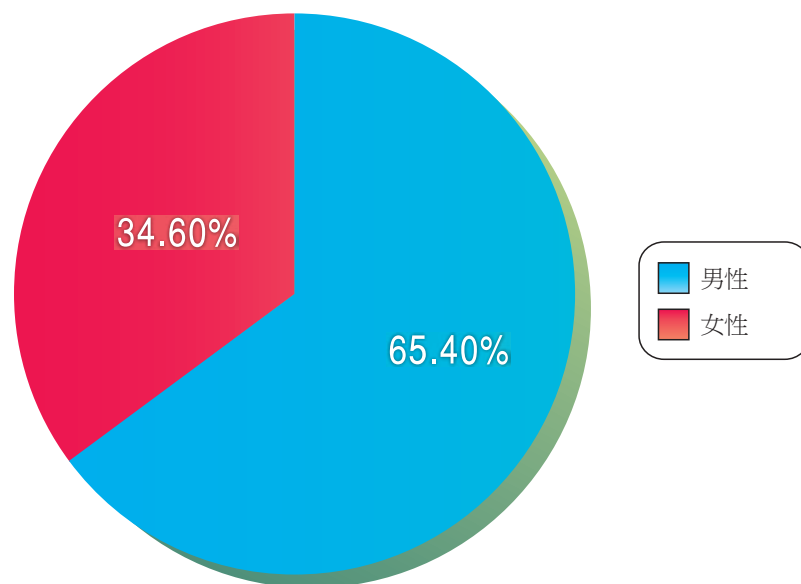
## 員工資源

截至2011年3月底，我們共僱用8 437人，包括7 567名公務員和870名合約員工，較去年微跌0.25%。

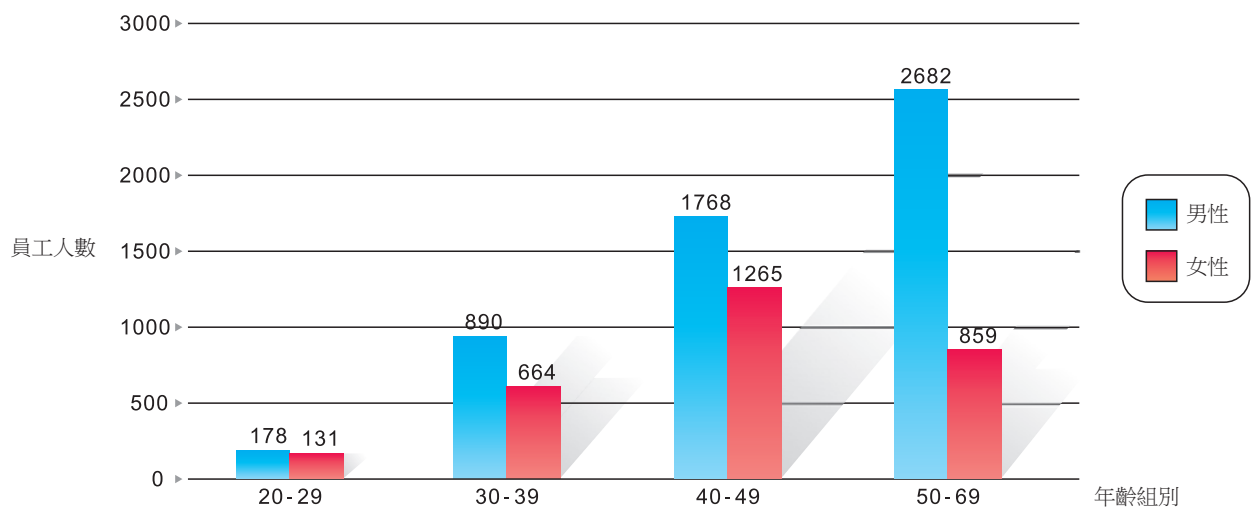
以受僱方式分類的員工人數比例



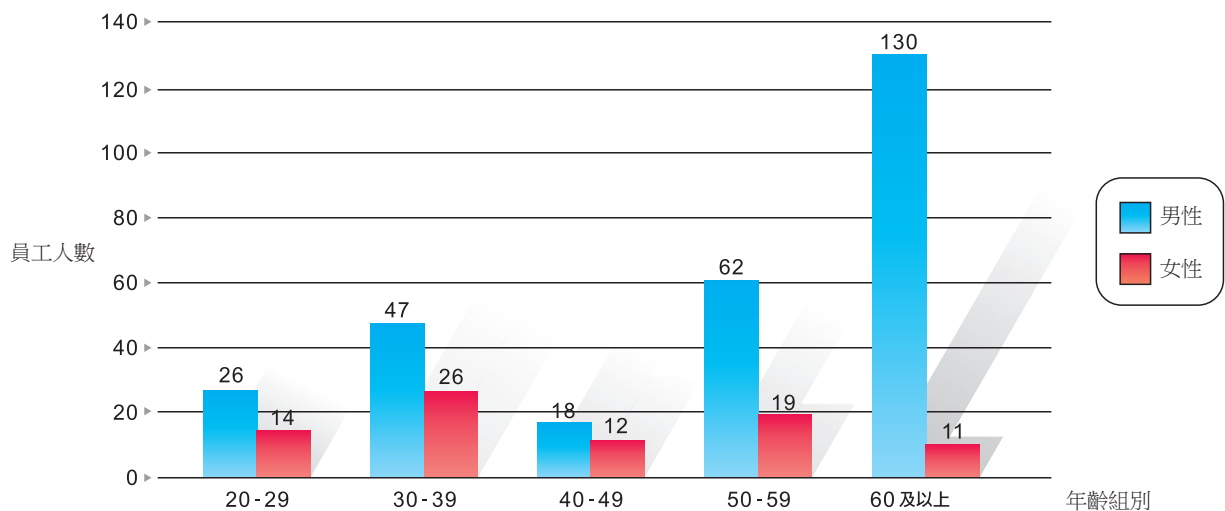
以性別分類的員工人數比例



### 以年齡組別分類的員工人數



### 以年齡組別分類的員工流失量



要維持我們運作的持續性、效率及可持續發展，挽留人材是非常重要的。為了解決以不同條件聘用的公務員和合約員工的管理和人事問題，我們於2008年開展了多方面的人力資源策略。此策略使我們能夠根據業務需求調整聘用的人手，並為員工提供福利，如更明確的晉升機會和更大的職業保障。2010/11年度，我們聘用了約370名新員工，包括公務員職位及合約員工職位，並將115名合約員工職位轉為公務員職位，後者增加了1.5%的公務員職位。此外，我們還對合約員工實行常規聘用條件，通過提供連續性合約挽留優秀的專業人才，以加強對現有合約員工的職業保障和歸屬感。



## 員工委任

作為政府機構，我們嚴格按照《基本法》所規定的要求聘用員工。根據《基本法》第99條，凡在1997年7月1日或以後獲聘加入公務員編制的人員，必須是香港永久性居民。

房屋署所有高級人員（屬首長級薪級表第2點或以上）均為香港永久性居民。他們均為公務員，其委任受《公務員事務規例》約束，並須獲公務員絨用委員會通過。

## 員工薪酬與福利

不論是公務員或合約員工，薪酬是根據聘用類別和其職級而定，並按照每年相關的薪酬調整及員工表現而每年調整。在一般情況下，公務員每年可獲所屬薪級表內的一個增薪點，而合約員工每年可獲發一次過的工作表現獎金。我們採用三級員工評核制度，以確保員工獲得公平和全面的個人工作表現評估。

房委會員工亦可按照其職級和聘用類別，享有不同福利，包括醫療及牙醫津貼、房屋津貼、年假、退休福利、旅遊及教育津貼。

## 員工誠信

在規劃和管理全港公共房屋計劃時，我們致力保證機構上下均維持高度誠信和道德操守，我們嚴格遵循公務員事務局指引和內部員工通告，訂明關於員工申報個人投資的指引及規定，教導員工如何避免利益衝突，處理接受利益及款待事宜。

我們亦遵守有關企圖行賄、貪污指控，以及廉政公署（廉署）轉介個案的內部通告。為進一步提高員工的意識，所有新聘員工的入職培訓均包括反貪污講座。我們也為現職員工舉辦加強推廣廉潔操守的研討會。2010/11年度，房委會有超過2 700名員工參加了各類與反貪污有關的課程。

我們有決心完全遵守所有反貪污法例，年內也沒有員工被定罪的個案。

## 人權

員工是房委會最重要的資產。我們致力確保8 000多名員工均享有平等機會，並在薪酬、福利、晉升機會和補償方面得到公平待遇，而且不論性別、種族、年齡和生理狀況，均不受任何形式的歧視。我們嚴格遵守所有相關僱傭法例，包括禁止聘用童工及強迫勞動。

我們准許員工自由加入員工協會及工作小組。2010/11年度，房屋署共有33個員工協會及工作小組和五個部門諮詢委員會。我們相信，要建立充滿活力和誠信的工作團隊，管理層和員工必須建立緊密的關係和溝通。通過員工協會及工作小組和部門協商委員會，以及我們每兩周出版的《互信》，我們已經與員工建立有效的溝通渠道，充分交換意見，增加部門工作的透明度。

## 支援和參與

房委會為政府就各類公共房屋問題提供專業意見，而房屋署則執行公共房屋計劃。作為本港的公共房屋機構，我們在日常工作中與其他政府部門保持緊密的工作關係。

在社區參與方面，我們全力支持社區的自發性活動，為推動香港的可持續發展出一分力。舉例來說，我們參加了香港環保促進會舉辦的環保嘉年華、康樂及文化事務署舉辦的香港花卉展覽，以及機電工程署舉辦的機電安全嘉年華。

## 重要因素

房委會的工作主要涉及興建公共房屋和屋邨管理及維修保養，我們的活動無可避免地對環境、健康、安全和社區造成或多或少的影響。為了減少、管理及控制日常運作所帶來的潛在影響，我們透過採取有系統的「計劃－執行－檢討－跟進」原則，在環境、社會和經濟方面引入一系列可持續發展措施。為了及時和有效地回應市民對房屋不斷變化的需求，我們的管理層透過內部管理會議和客戶滿意度調查，經常檢討公眾和業務相關者的關注事項。

我們已確立與運作相關的潛在可持續發展方面的重要因素，詳情如下：

	辦公室	管理及 維修保養	建築	拆卸
<b>重要環境因素</b>				
空氣質素	✓	✓	✓	✓
生物多樣性			✓	
有害物料管制	✓	✓	✓	✓
能源及碳排放	✓	✓	✓	
屋邨綠化及園境美化		✓	✓	
環保活動	✓	✓	✓	
環保物料	✓	✓	✓	
微氣候研究			✓	
噪音管制		✓	✓	✓
廢物管理	✓	✓	✓	✓
節約用水	✓	✓	✓	✓
<b>重要社會因素</b>				
各方參與	✓	✓	✓	✓
提升屋邨管理及服務		✓		
健康與衛生	✓	✓	✓	✓
安全工作成效	✓	✓	✓	✓
員工發展和參與	✓			
社區和諧		✓	✓	
<b>重要經濟因素</b>				
財政工作成效	✓	✓	✓	✓
公屋租金政策		✓		
成本效益	✓	✓	✓	✓
善用資源	✓	✓	✓	

# 管理架構及方針

## 我們的管理架構

除了主席和副主席外，房委會有兩位官方委員和26位非官方委員，全部均為行政長官委任，所有非官方委員均以個人身份獲委任。

房委會在公共房屋服務上與政府保持密切關係，房委會主席由運輸及房屋局局長出任，房屋署署長擔任房委會副主席。

房委會負責管理公共房屋計劃的發展和實施，涉及大約30%的香港人口。房委會成立六個常務小組委員會，負責制訂、執行和監督涉及建

築、商業樓宇、財務、策劃、資助房屋和招標各方面的政策。附屬小組委員會和專責小組委員會則按需要而成立。關於我們的管治架構和各小組委員會職權範圍資料，可於房委會的[網站](#)瀏覽。

作為房委會的執行機關，房屋署負責協助推行房委會常務小組委員會制訂的房屋政策，運輸及房屋局常任秘書（房屋）兼任房屋署署長一職，掌管房屋署。房屋署設有四個執行部門，分別為策略處、發展及建築處、屋邨管理處及機構事務處，以切實執行房委會的房屋策略、整體房屋發展計劃、建築和物業管理方面的政策。關於房屋署組織架構的資料，可於房委會[網站](#)瀏覽。

房屋署環保健康安全委員會負責發展和制訂房屋署關於環保、健康、安全，以及可持續發展事項的政策方針。該委員會由下列三個附屬小組委員會協助進行可持續發展的事項：

- 房屋署環保小組委員會 - 協助房屋署環保健康安全委員會監管房屋署在推行環保措施和行動計劃的過程和表現。
- 房屋署職業安全及健康小組委員會 - 協助房屋署環保健康安全委員會監察僱員在工作場所的職業健康和安全管理情況。
- 房屋署工地安全小組委員會 - 協助房屋署環保健康安全委員會監管工程合約內的工地安全管理措施。



房委會總部

## 我們的管理方針

為了對可持續發展的承諾和方式提供清晰方向，管理層已確立和實施各項政策，以規管特定領域的運作，並定下可讓我們不斷改進的框架。這些政策已廣泛傳達到署級及各執行部門，並得到員工、服務供應商、物料供應商和承建商大力支持。

### 署級政策

#### 環保政策

- 提倡健康生活和綠化環境；
- 訂定策略大綱，並推行環境管理，以推動可持續發展；
- 恪守並切實執行一切相關的環保法例和規例；
- 正視環保問題，並將環保措施納入規劃與設計、建築與拆卸，以及市場拓展和屋邨管理工作；
- 盡量減低房委會工程在環境方面（空氣、塵埃、噪音、廢物及食水）對居民和公眾造成的影響；
- 制訂採購政策，盡量節省資源和符合成本效益；
- 透過教育和宣傳計劃，提高員工、居民和承辦商的環保意識，鼓勵他們積極參與環保工作；以及
- 檢討並不斷改善環境管理系統的推行工作。

## 安全政策

- 為承建商、公眾人士及其他主要業務相關者提供關於房委會建築工程項目的安全和健康準則的資料；
- 把安全和健康表現列為所有新建築工程和現有樓宇工程招標甄選過程中重要的考慮因素；
- 備存承建商安全記錄，持續評估承建商的安全表現；
- 透過獨立和內部評估，監察承建商的表現；
- 與承建商合作，採納承建商就安全建築技術和設備所提供的意見；以及
- 推廣特別與房委會工程項目相關的安全和健康工作，藉此改善有關人士的安全和健康。

我們鼓勵員工在適用和經濟許可的情況下，採用環保產品和服務。所有員工在採購產品及服務時，必須遵守內部環保採購政策。

我們與物料供應商和承建商保持密切溝通，以確保他們充分了解我們對可持續發展的要求。我們還透過穩固而有效的監控系統，監測他們是否符合規定，以衡量物料供應商和承建商的表現。

在採購方面，我們嚴格按照世界貿易組織的《政府採購協議》和房委會採購政策及指引，以確保採購過程公平、公開、公正和符合專業操守，為各地物料供應商提供平等機會。

## 環保採購政策

- 識別哪些原料和服務對環境產生不良影響；
- 按照相關的環境法例採購原料、物品和服務；
- 採購的決定要以環保為考慮因素，在技術和經濟許可的情況下，盡量選擇對環境影響較小的貨品；
- 選擇供應商、承辦商和服務供應商時，把環保承諾列為評分標準之一，並獎勵傑出環保表現者；
- 按需要規定參與投標的承辦商和服務供應商提供環境管理計劃，並對工程進行監督，評估實施有關計劃的表現；
- 就有關環保效益和可改善之處，向主要供應商、承辦商和服務供應商作出回應和提供意見，並協助他們推行培訓工作；
- 確保所有員工、物料供應商和服務供應商均熟悉並貫徹執行環保採購政策，為房委會制訂的環保目標作出貢獻；以及
- 為實現有效的環保採購政策，制訂相應的系統、目標和工作計劃，並定期報告執行情況。

## 執行部門政策

房屋署轄下的發展及建築處已建立並維持ISO 14001環境管理系統，務求有效地管理與運作、活動及服務有關的環保事項。該處並已採取ISO 9001品質管理系統，以確保對經濟持續發展有重大影響的服務和產品的質素。

為了進一步優化現有的環境管理系統，屋邨管理處準備在2011年中前為該處及三個公共屋邨（麗安邨、愛民邨及新田圍邨）取得ISO 14001認證，並在2012年中前延伸至另外40個屋邨，而機構事務處致力在2012年底前取得認證。

此外，發展及建築處積極按照ISO 26000和ISO 50001標準，分別建立該處的社會責任政策和能源政策。這些政策遵從房委會的理想、工作目標和基本信念，以制定其社會責任和主要能源使用的管理框架。

## 社會責任政策

發展及建築處已將社會責任作為我們以關懷為本的信念其中一環。一如既往，將來亦會繼續履行社會責任。我們承諾遵循下列原則實踐社會責任：

- 為我們對社會和環境造成的影響負責；
- 增加透明度，公開對社會和環境構成的影響的決策和活動；
- 誠實、公平和正直；
- 識別和尊重業務相關者的利益，並積極回應他們的意見；
- 尊重關於環境或社會保障的法律及國際準則；以及
- 尊重人權，特別關注歧視、調解申訴及工作權益的議題。

## 能源政策

為實現我們可持續發展運作的目標，以滿足顧客及社會的期望，發展及建築處意識到在提供優質而可負擔的居所時，有效管理能源的重要性。為此，我們承諾：

- 持續改善能源效益的表現；
- 確保有足夠資料和所需資源，達到相關的目標及指標；以及
- 遵守我們適用的能源使用、消耗和效率的法律要求及其他要求。

此外，我們支持選購節能產品及服務，以及選取改善能源效益表現的設計。