

## 报告摘要

- 我们的理念及管治架构
- 我们的服务
- 我们的环保工作成效
- 我们的社会工作成效
- 我们的经济表现
- 展望未来



2012/13年度的可持续发展报告以《不断追求卓越低碳生活》为题，是香港房屋委员会(房委会)的第八份可持续发展报告。本报告阐述我们在经济、环境及社会方面关于可持续发展的承诺及表现。本报告清楚说明我们在管治架构、管理模式、倡议行动及业务运作层面的表现，总结工作成果以及在未来计划中如何以可持续发展的模式为本地提供公营房屋。

本报告详述房委会于2012年4月1日至2013年3月31日期间可持续发展工作的表现及进度，以及正在规划及兴建的新发展项目、辖下的公共屋邨管理及维修，和我们的办公室运作的可持续发展目标。

本年度我们参照《全球报告倡议组织 G3.1 指引》编写达到「A+」应用程度的报告。

## 我们的理念及管治架构

香港房屋委员会(房委会)是于1973年4月根据《房屋条例》成立的法定机构。房委会协助运输及房屋局制定和实施公营房屋计划，以达到政府为有住屋需要的低收入家庭提供可负担居所的政策目标。房屋署则为其执行机关。

## 我们的服务

我们负责规划、设计、兴建、管理及维修不同类型的公营房屋，包括出租公屋、中转房屋和临时收容中心。我们亦拥有并营运一些分层工厂大厦、附属商业设施和其他非住宅设施。我们亦配合政府政策，为合资格人士提供资助置业房屋。



龙逸邨



美田邨4期

## 我们的环保工作成效

我们为 2012/13 年度订立了 40 项环保工作目标，范围包括提高环保意识、能源效益、绿化环境、废物管理、节约用水、物料使用和有害物质的管理。所有目标均全部达成。我们今年的环保工作成效如下：

## 规划及建造新屋邨的措施

### 碳与能源管理

- 我们的发展及建筑处已按照 ISO 50001 标准建立能源管理体系并于 2012 年 6 月取得证书。
- 截至 2013 年 3 月，在设计阶段我们已根据能源管理体系的框架对 13 个项目进行了能源基准比较，据此提高能源效益。
- 我们所有新发展项目均采用「碳排放量估算」方法。自 2011 年实行至今，我们已有 19 宗设计项目采用「碳排放量估算」方法。
- 我们自 2004 年对项目进行微气候研究，充分利用自然通风及日光，提高环保成效。本年度我们共有 33 宗进行中的项目完成微气候研究。
- 自 2002 年起，我们已为所有新落成楼宇申请能源证书。2012/13 年度，我们共有 85 幢楼宇获得能源证书。
- 于 2012 年我们公布安装光伏发电系统的标准规格，并纳入在电力的分包合约中。所有新屋邨发展项目均已装设一或两组太阳能照明装置作教育用途。
- 继慈正邨的试验计划，2012/13 年度我们已于启德发展项目中启晴邨的一幢住宅大厦开始安装发光二极管 (LED) 凸面照明器。
- 我们完成在高速升降机采用电力再生驱动装置的试验。
- 我们自 2008 年起所有在设计阶段的新住宅大厦，均已采用两级光度照明系统。



启晴邨的LED照明装置

- 我们已完成欣安邨的显示屏系统试装工程，为住户提供用电量、煤气及用水量的资料。
- 我们已于油丽商场、彩德商场及大本型安装混合式通风系统，以节省空调系统及机动通风系统所耗用的能源。

## 环保建筑方法

- 我们自**2011**年起指定临时工程的木材以及住宅大厦不具抗火时效或具半小时抗火时效的门芯，必须采购自可持续发展的来源，例如林业管理公会 (FSC) 认可的木材。
- 我们自**2005**年起已在所有打桩和建筑工地采用硬地施工法。
- 我们于房屋项目中采用可再用组件式围板，包括鲤鱼门第三期、安达臣道地盘**D**及**E**、苏屋邨第二期及沙田第**52**区第一、三及四期。
- 我们于启德第一甲区采用水泥加固的海泥作回填物料、铺路砖、砌墙砖和天台地砖。
- 我们在多个项目以可循环再用的塑胶作户外地台。
- **2012/13**年度，透过在混凝土混合物使用粉煤灰替代部份水泥的方式，我们合共节省约**55 000**公吨水泥。
- 自**2011**年**12**月起我们在建筑合约已订明以矿渣微粉取代部分预制混凝土外墙中的水泥。而在所有新项目的预制混凝土外墙均会订明加入的矿渣微粉，约占**35%**的水泥。
- 启德第一乙区试验项目在停车场及商场设施的楼板和横梁采用优化混凝土™的专利技术，务求减少使用混凝土。
- 我们在多项的设计中应用合成纤维强化混凝土路面板的技术，包括沙田第**52**区第二期、安达臣道地盘**D**及地盘**E**第一期和第二期。



预制混凝土外墙以矿渣微粉取代部分水泥

- 早于**80年代**，我们已开拓在建造住宅大厦时采用预制技术。我们已在所有发展项目中的外墙、楼梯及半预装楼板等使用预制组件。
- 继启德第一甲区及第一乙区使用立体预制浴室后，措施已推展至其他**10宗**发展项目，另有两宗项目采用立体预制厨房。

## 绿化

- 我们所有新屋邨均以**30%**的整体绿化为目标，至少亦达到**20%**。
- 所有新屋邨均会按照每**15户**种植不少于一棵树的比率规划。
- 我们引入已优化的树木管理计划，并应用以地理信息系统进行的树木管理系统。
- 我们选择将军澳第**73B区**的两幢住宅大厦为研究对象，评估绿化天台的环保和节能效益。
- 我们设立社区园艺用地，并举办育苗行动，鼓励社区居民参与，栽种植物。



启德第一乙区的立体预制浴室



红磡邨育苗行动



东汇邨育苗行动

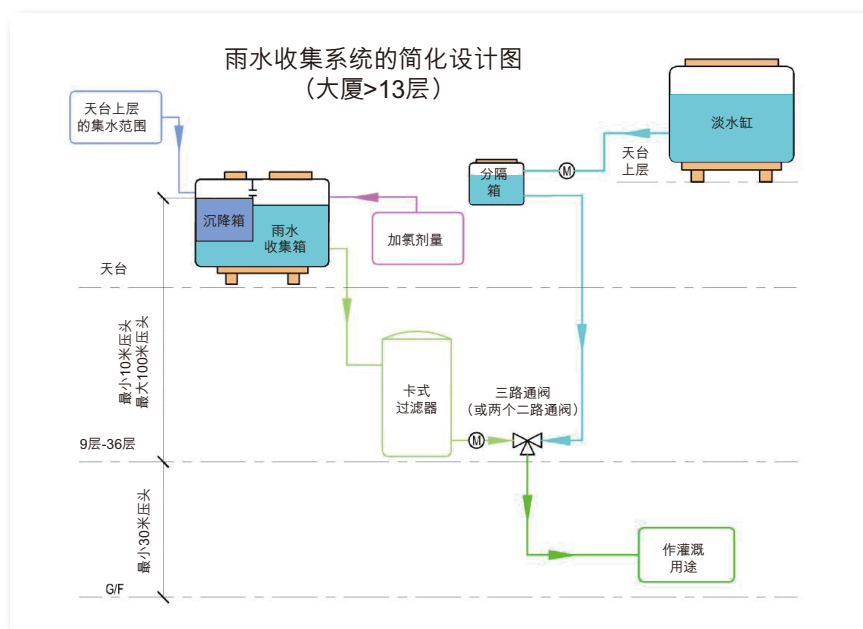
## 减低噪音及节约用水

- 我们继续采用不同措施，包括隔音露台、隔音窗、建筑鳍和隔音屏障等，以尽量减低道路交通噪音对住户的影响。



隔音露台及建筑鳍

- 2012/13年度，我们公布规格，指定单冲式坐厕的冲水量由7.5升减至6升。
- 所有新建筑合约已订明必须采用节水花洒头及水龙头。
- 由2012年4月开始，所有新建筑项目在设计阶段已加入雨水收集系统。我们继续评估辖下两个商场和三个屋邨雨水收集系统的运作成效。



雨水收集系统的简化设计图

- 我们已于大本型安装以水冷式空调系统回用再造水作灌溉用途的设备。

## 现有屋邨推行的措施

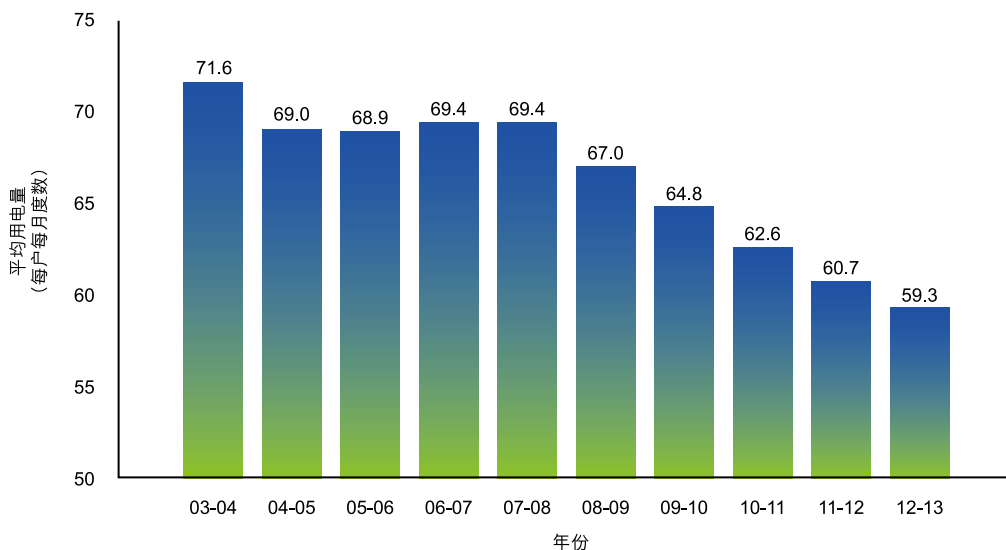
### 认证

- 继2011年三个试点屋邨在物业管理上取得ISO 14001环境管理体系认证后，我们在2012/13年度将认证扩展至93个屋邨。
- 葵盛西邨是首个试点屋邨采用ISO 50001能源管理体系，于2013年1月开始采用此体系，并预期在2013年中取得认证。

### 能源与碳管理

- 2012/13年度每幢公共屋邨大厦公共空间的用电量为每户每月59.27度，较2011/12年度减少2.4%。

屋邨公共空间的用电量



- 我们于2012/13年度开始实施为期42个月的计划，更换所有现有屋邨照明装置的电磁镇流器，改用节能的电子镇流器，共涵盖约960幢大厦。本年度我们已在260幢屋邨大厦更换节能电子镇流器。
- 2012/13年度，我们为14个不同类型的公共屋邨住宅大厦进行了碳审计。

## 绿化及园景设计

- 2012/13年度，我们在石荫东邨及慈正邨分别设立两个主题花园。
- 我们在 10 个屋邨设置社区园圃，并在 18 个屋邨完成园景改善工程。
- 和乐邨、富山邨、彩虹邨及福来邨合共设有 11 个绿化天台。
- 为增进公屋住户及管理人员对树木的知识及培养对树木的兴趣，年内我们举办了 15 个培训课程，并成功招募 630 名义务的屋邨树木大使，协助执行树木管理工作。



石荫东邨的杜鹃园

## 改善空气质素及噪音控制

- 我们已于彩德邨、水边围邨、油丽商场及葵涌邨四个停车场安装电动车充电设施。
- 自2005/06年度至今，我们未有收到政府的消减噪音通知书。



慈正邨的香草园

## 废物管理

- 我们自 2005 年开始一直积极在各个公共屋邨推行政府的「家居废物源头分类计划」。2012/13 年度我们达到目标，屋邨的废物回收效果理想，合共收集约 27 600 公吨废纸、1 930 公吨胶樽、1 130 公吨铝罐和 1 000 公吨旧衣服，运往循环再造。
- 2012 年 10 月我们将在东九龙区六个公共屋邨玻璃樽回收的试验计划范围扩展至同区的 29 个公共屋邨。
- 于 2012/13 年度我们在八个屋邨进行厨余回收试验计划。



废物回收宣传横额



## 举办环保活动

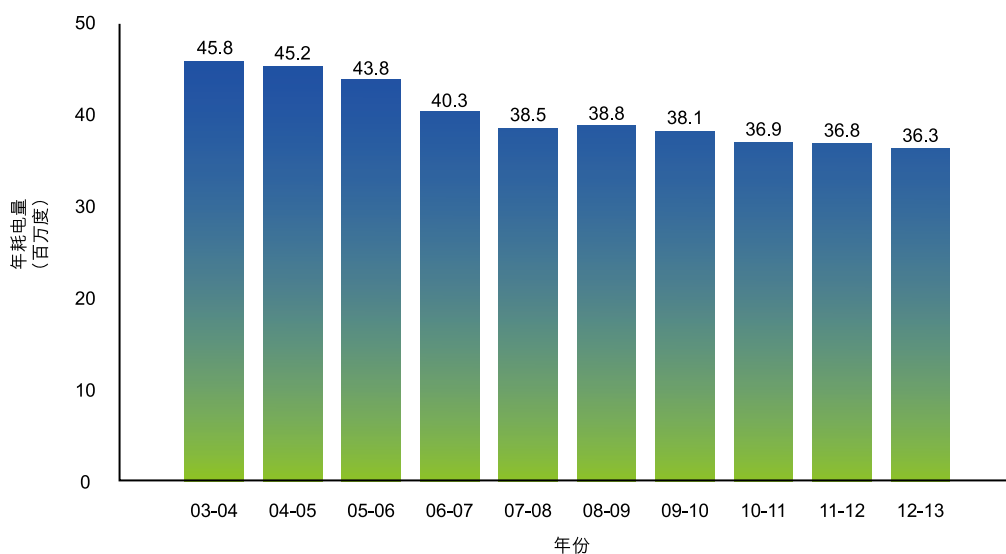
- 我们于**2012年10月至2013年1月**期间与屋邨管理咨询委员会(邨管谘委会)合作，在**18**个公共屋邨举办屋邨环保同乐日。
- 我们与环保团体合作，透过「绿乐无穷在屋邨」计划，在所有屋邨推广一系列环保运动(例如「厨余有『宝』创意食谱比赛」)，并在**30**个屋邨举办深入的教育活动(例如同乐日、工作坊及参观)。



## 办事处推行的措施

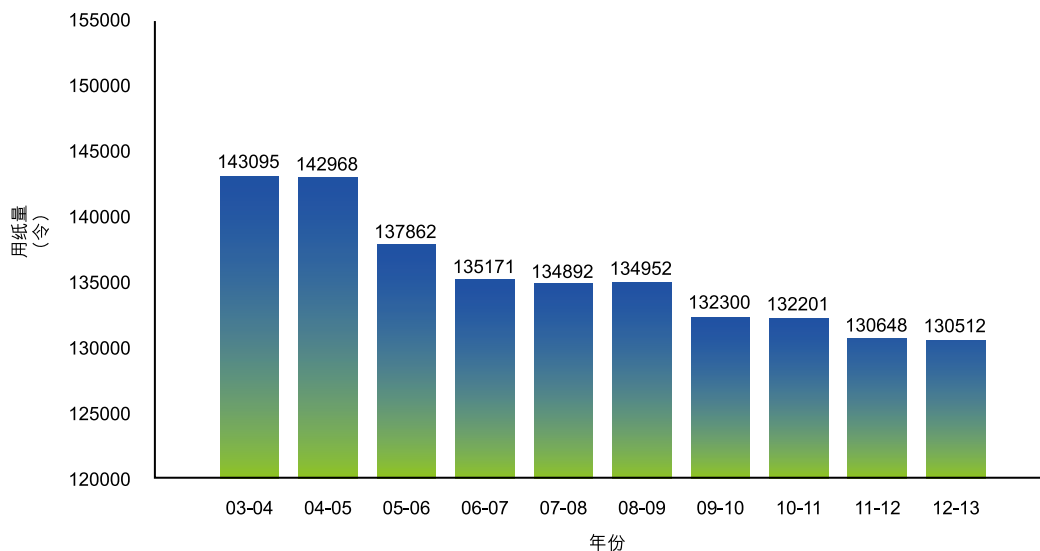
- 我们的机构事务处亦已于**2013年4月**开始按照ISO 14001标准，在房委会总部实施环境管理体系以执行物业管理工作。
- 我们于**2008年8月**开始对五座房委会物业进行碳审计。
- 在**2012/13年度**，我们的总耗电量为**36 250 640度**，较**2007/08年度**的基准耗电量低**5.9%**。

房委会办公室的年耗电量



- 本年度我们成功达标，用纸量较2007/08年度的基准用纸量减少3.2%。

### 房委会办公室的的用纸量



- 每名员工回收的废纸量为42.7公斤，高于每名员工20.7公斤的废纸回收目标。
- 本年度房委会总部总用水量为11 830立方米，比2007/08年度的用水量低22.6%。
- 我们与劳资关系协进会社区二手店合作，举办两次「惜物环保回收活动」，合共收集约四公吨可再用物品，包括电器产品、书籍、家居用品、手袋、鞋、被褥及装饰摆设，捐赠予有需要人士。



房屋署署长、副署长及助理署长在房委会总部捐赠物品

- 我们的义工小组及其家属连同六个屋邨的住户，合共约**150**人，参与一年一度的香港植树日。



房委会员工与家人及屋邨住户携手参与香港植树日

- 我们以「万花之家」为主题的园景作品于一年一度的「香港花卉展览」荣获「最佳展品(园林景点)金奖」。



我们于「香港花卉展览」的参展园景设计「万花之家」

## 我们的社会工作成效

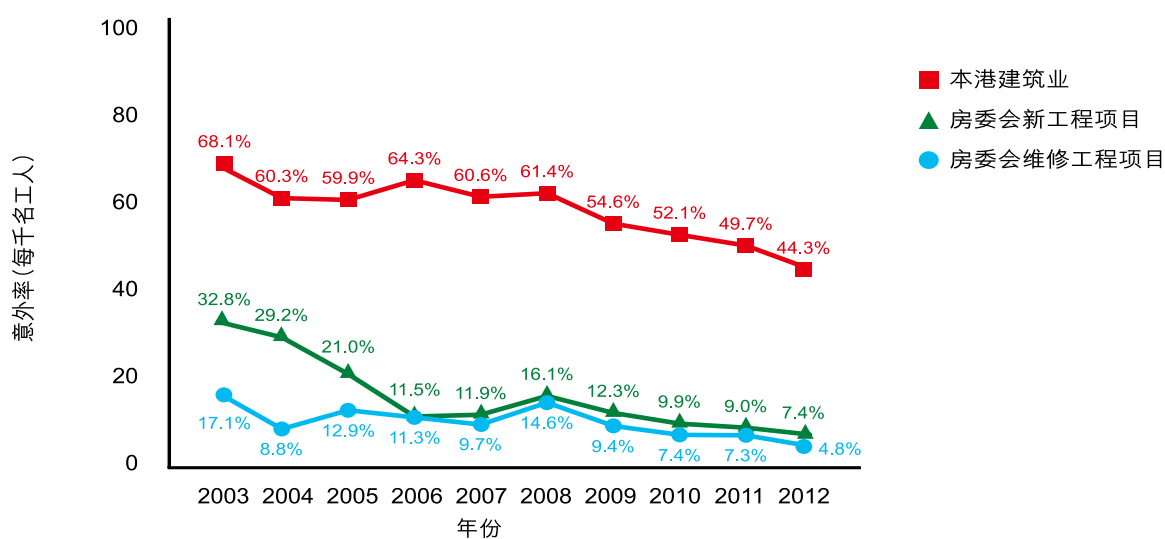
在**2012/13**年度我们订立了**16**项社会工作目标，其中包括安全措施、扣分制、并鼓励员工参与。所有目标均全部达成。我们今年的社会工作成效概述如下：

### 规划及建造新屋邨的措施

#### 安全

- **2012**年新工程合约每千名工人意外率为**7.4**宗，维修工程合约则为每千名工人意外率**4.8**宗，数字远低于香港业界平均每千名工人**44.3**宗的意外率。

每一千名工人意外率与本港建筑业平均意外率比较



- 为加强工人的安全意识和巩固安全管理体系，于**2013年3月**在新工程合约加入新的规格条款，推行关怀新入职工人计划。
- 自**2012年**第二季开始，所有新工程合约均实行更新后的安全、环保及卫生综合支付计划。
- 除了加强「房委会安全稽核计划」，我们亦实施「升降机及电梯指定分包合约安全稽核制度」，并以「突击安全巡查计划」配合。我们在行人天桥边缘、有盖行人通道及檐篷采用围栏或防堕装置，保障维修及清洁工人的安全，防止发生高空堕下意外。
- 我们继续采用「承建商表现评分制」，藉以监察和衡量建筑、屋宇装备、打桩、拆卸及园景工程各承建商的表现。
- 我们定期举办安全培训课程、研讨会、讲座和更新工地安全网站，并且出版《高空工作实务指南：确保安全作业》小册子，提升安全意识并加强建筑工地的安全作业措施。

### 社区参与

- 在屋邨的规划和设计阶段，我们积极促进社区参与发展过程。新屋邨及邨内公共地方的规划及设计均会配合所在地的特点，以确立屋邨本身特色。
- 我们不断从多方面改善单位设计，包括选用环保建材、高成本效益建筑方法及方便使用者的关怀设施，为住户提供舒适的居住环境。



高分子聚酯树脂灶台设有三段高度可供调校

- 我们举办多个社区参与活动向持份者介绍发展方案，并且收集公众对项目规划和设计的意见。



社区参与工作坊－前葵涌已婚警察宿舍公屋发展项目

- 去年我们在九个屋邨访问了 **16 454** 个单位的住户，并安排了超过 **3 000** 次面谈，以收集住户对新落成大厦的意见。

## 现有屋邨推行的措施

### 安全

- 我们于**2012年4月**推行由职业安全健康局管理的「房委会安全稽核制度(屋宇维修保养和改善工程)」，范围涵盖五类合约。
- 为提高公屋住户的消防安全意识，我们连续第八年在全港屋邨举办防火安全问答比赛，吸引了**16 000人**参加，为历年之冠。
- 我们安装收放式防堕装置，供在升降机井道底坑工作的工人使用，以防工人失足堕下受伤。



防火安全教育游戏摊位

### 关怀大众

- 我们实施一系列「天伦乐」计划，**2012/13年度**有**4 700**多户参与，迄今合共有**25 610**个家庭受惠于相关计划。
- 我们实施加装升降机计划，在一些较旧的屋邨装设升降机，使居民出入更方便。计划的**35**个项目中**22**宗已于**2012/13年**完工。我们继续分阶段在其他合适的屋邨进行升降机现代化工程，为屋邨更换新型号的升降机。
- 我们实施工程改善行人道、出入通道及其他设施，全面照顾残疾人士的需要。



供残疾人士使用的斜坡

## 屋邨维修、管理及服务

- 2012/13年度，我们在30个屋邨展开「全方位维修计划」的室内检查修葺计划。
- 2012/13年度共有三个屋邨进行了「全面结构勘察计划」的勘察工程，确定大厦的结构安全性，以助未来规划之用。
- 2012/13年度共有十个屋邨推行「屋邨改善计划」，进行需要的改善工程，为租户提供更良好的居住环境。
- 截至2012/13年底，我们已完成了132个屋邨的闭路电视监察系统升级工程。
- 我们发布《2013年一般规格》，收纳最新的法例规定和国际标准，为承办商提供全面指引。
- 为促进业务伙伴提升服务水平，我们一直实施适用于建筑保养及屋宇装备维修合约的「保养工作表现评分制」，并且持续监察和检讨。
- 我们定期监察并检讨薪金监察机制，以更有效的方式确保工程及服务合约工人根据合约的安排获得支薪。

## 与持份者沟通

- 于2012/13年度，多个邨管谘委会与非政府机构联合举办约**400**项活动，促进公共屋邨的社区凝聚力及睦邻关系。
- 我们安排多项活动及公众参与活动鼓励公屋居民互动和分享经验，例如健康推广计划、「长者防跌安全日」及「长者希望日」。



「长者希望日」

## 办事处推行的措施

### 关爱机构

- 我们于2012/13年度第**7**度获香港社会服务联会颁发「连续超过**5**年同心展关怀」标志。



我们荣获香港社会服务联会颁发  
「连续超过**5**年同心展关怀」标志

### 安全

- 2012年5月，我们完成了约**350**次办事处安全巡查，以查找工作间的潜在危险。



- 2012/13年度共有**32宗**房委会／房屋署雇员因工受伤的记录。我们每**1 000名**雇员的受伤率为**3.8**，低于2012年香港所有经济活动中每**1 000名**雇员中有**14.1名**雇员受伤的比率。而过去一年我们没有录得致命意外或职业性疾病个案。
- 我们于年内举办多项内部职业安全与健康培训课程和讲座，教导员工注意安全，并在房委会内建立「安全文化」。



向「全方位维修计划」小组推广职安健意识的培训课程

## 沟通

- 我们非常珍惜员工的意见和建议，因此广开沟通渠道，经常召开小组会议、进行亲善访问、辅导、面谈及会议，并与员工组织会面，务求了解员工的看法。
- 本年度我们共接听约**154万次**来电，平均每日约**4 200次**，此外并收到及处理约**39 400宗**电邮、来函、传真查询及**182宗**投诉个案。
- 于2012/13年度，我们发布**56份**新闻稿和举行**29次**新闻简报会以广泛接触各方持份者，另亦回应**920次**传媒直接查询和**631宗**公众透过传媒提出的查询或投诉。
- 2012/13年度我们为本地、内地及海外访客安排共**100次**参观房委会展览中心、公共屋邨及建筑工地。2012年6月，我们很荣幸得到时任国家主席胡锦涛先生亲临启晴邨建筑工地参观。



新闻简报会

- 为庆祝香港公营房屋发展**60周年**，我们著手筹办多项节目及活动。

## 员工发展和参与

- 2012/13年度我们举办了**887**个培训课程(包括内部和外部讲座／工作坊／培训课程／参观)，受训员工**36 563**个。
- 我们继续进行「员工身心乐健计划」，目的在身体、情绪、社交和职业等方面为员工提供支援。



参观沙头角农场

## 我们的经济表现

2012/13年度我们订立四项经济工作指标，包括实施租金调整、减低公共房屋空置率及防止资源被滥用，并加强旧屋邨的预防性维修、修复及改善工程。所有目标均全部达成。我们今年的经济工作成效概述如下：

### 规划和建造新屋邨的措施

#### 规划与设计

- 2012/13年度，我们兴建共**13 100**个新公屋单位，并建成了可租用面积约**24 000**平方米的零售地方及**600**个停车位。
- 我们致力实现五年期目标，由2012/13年度开始的五年内建造**79 000**个公屋单位。



丰和邨

- 我们不断努力，致力达到由**2016/17**年度起的四年内建造约**17 000**个居者有其屋计划（居屋）单位的目标。
- 获资助房屋小组委员会批准，发售剩余居屋单位时已沿用过往居屋的销售安排，而新建居屋单位亦将沿用此销售安排。
- 我们研发出最新的**五维建筑信息模拟系统**，以助项目的规划及设计，并于沙田第**52区**第一期项目采用了该系统。

## 采购程序

- 我们密切监察市场成本走势和项目预算是否足够。
- **2012/13**年度，我们在安达臣道地盘公屋发展建造项目的综合合约采用综合采购模式，鼓励加入独特及创新的设计。

## 建筑

- 我们积极改善建筑质素，例如检讨建筑物料和屋宇装备物料的规格以及为建筑物料和组件分阶段实施产品认证制度。
- 我们已将无线射频识别系统应用纳入所有新建合约的标准规格，以追踪四个主要建筑组件的工作流程和物流情况。我们正研究如何在选定的屋宇装备装置应用无线射频识别技术。



使用无线射频识别系统识别木门

## 现有屋邨推行的措施

### 善用资源

- 截至2013年3月底，轮候册一般申请者的平均轮候时间为**2.7年**，长者一人申请者为**1.5年**。
- 我们于**2012/13**年度推出了两轮「纾缓挤迫调迁计划」，让约**520**个受惠家庭于年内得以迁往配合家庭成员人数的单位。截至**2013年3月底**，「挤迫」户数目下降至约**3 160**（占全港公屋住户**0.45%**）。
- 截至**2013年3月底**，**1 180**户在「改善居住空间调迁计划」下获安排调迁到较大单位。
- 我们于**2012**年中完成公屋租金检讨，下次检讨将于**2014**年进行。
- 截至**2012年3月底**，约有**12 500**个家庭受惠于租金援助计划。
- **2012/13**年度，善用公屋资源分组深入调查了约**8 700**宗关于占用公屋的个案，确保合理分配珍贵的公共房屋资源。
- 我们于**2013**年成立「重建潜力研究小组」，专责就高龄楼宇的发展潜力进行初步评估，透过重建善用土地资源。

### 具成本效益的运作

- 除了透过「全面结构勘察计划」确定各幢大厦的结构安全性和透过「全方位维修计划」及「屋邨改善计划」在屋邨进行维修及翻新工程之外，我们亦在现有屋邨进行改善工程以达到无障碍标准、更换旧式升降机为现代化的新型号以及改善闭路电视保安系统。
- 我们外聘设施管理服务，与我们的内部资源相辅相承，致力以较高成本效益的方法管理非住宅物业。
- 我们在两个屋邨街市的商档进行重整，部分空置的档位整合后一并出租。
- 我们加强租务策略，成功租出五个屋邨内一些较难吸引租户的零售物业。

- 我们在商场举办多项佳节和时令宣传推广活动以提高人流。



我们商场的佳节及时令宣传推广活动

## 办事处推行的措施

- 截至**2013年3月31日**，房委会投资基金为六百八十九亿八千九百万港元，较**2012年3月31日**减少二亿四千六百万港元。
- 房委会本年度的经常开支为一百三十四亿二千七百万港元，较**2011/12年度**增加六亿二千万。
- **2012年4月**，我们就资讯科技管理服务取得**ISO 20000**认证，并以此作准则，使这方面的表现更加完善。我们亦于**2012年4月**开始推行资讯科技保安管理，以符合**ISO 27001**资讯科技保安标准。
- 我们应用多个资讯科技方案来提升效率和改善客户服务，例如于**2012年10月**推出企业资源规划系统第二期、研发客户服务系统以及探讨以电子招标形式批出服务合约。

## 展望未来

我们致力达到楼宇供应的目标，并提升本地公共房屋的可持续发展。我们每一年在环保、社会和经济方面均订立富挑战性但务实的目标，以衡量我们的表现及追求卓越的可持续发展。2013/14年度，我们订立了**68**个目标，详列如下：

### 继续推广可持续发展

- 我们会推出连串计划，向我们的员工、建筑夥伴、屋邨居民及社区宣传环保意识。
- 我们会继续推行各种措施，积极与员工及持份者沟通，收集他们的意见从而提高工作效率。

### 继续提高能源效益

- 我们继续参照《建筑物能源效益守则》设计新的屋宇装备设施，并实行多项节约电力措施及进行碳审计。
- 我们继续推广采用更多节能装置及环保设计的屋宇装备，包括在楼宇设计阶段进行碳排放量及能源估算。

### 加强绿化和园境美化

- 我们会在不同地区进行绿化工作，逐步扩大屋邨的绿化范围，并推行绿化计划及绿化活动，如植树及喷草。
- 我们于辖下的房屋发展项目融入绿化和园境美化的设计。

### 节约使用物料及管制使用有害物料

- 我们会加强「绿色」材料和部件的使用，包括采用来自可持续再生源的软木木材。
- 我们将继续管制使用有害物料，减少对环境的危害，包括消减石棉。

## 继续实施废物管理措施

- 我们会继续在公共屋邨推行家居废物源头分类计划，帮助及鼓励更多住户把废物分类，以便回收作循环再造。
- 我们会在屋邨举办更多宣传活动，减少家居废物及提高纸张、铝罐、胶樽、旧衣物和玻璃樽的回收率。

## 节约用水

- 我们会减少坐厕的冲水量，亦会进行产品物料及标准的研究，以建议未来的方向。
- 我们会在新建公共房屋发展项目提供雨水收集系统，减少灌溉水的用量。

## 继续贡献社会

- 我们会继续在所有公共屋邨及房委会辖下的非住宅大厦实施屋邨管理扣分制，藉此改善屋邨和营商环境。
- 我们会继续与持份者积极沟通，增加他们对我们政策和措施的了解。

## 提升工地安全

- 我们继续密切监察意外率偏高的承建商，并透过采购策略、工作成效监察机制及合约要求加强对地盘高风险工作的管控措施，以改善有潜在健康及安全风险的工作程序。
- 我们继续透过与持份者合作举办培训及宣传推广活动，提高地盘安全意识。

## 提高经济工作成效

- 我们会继续减低公屋的空置率，并实施租约管制及举办教育宣传活动，减少滥用公屋的情况。
- 我们会为楼龄较高的屋邨进行评估，为旧屋邨进行预防性维修及修复工程。