



目錄

報告摘要	1
主席的話	24
關於可持續發展報告	26
關於香港房屋委員會	30
環保工作成效	49
社會工作成效	73
經濟工作成效	95
個案研究（一）	113
個案研究（二）	116
所獲獎項及社會嘉許	122
上年度工作目標	130
目標與前景	137
核實聲明	145
回應意見	147

報告摘要

- 我們的理念及管治架構
- 我們的服務
- 我們的環保工作成效
- 我們的社會工作成效
- 我們的經濟表現
- 展望未來



2012/13 年度的可持續發展報告以《不斷追求卓越低碳生活》為題，是香港房屋委員會(房委會)的第八份可持續發展報告。本報告闡述我們在經濟、環境及社會方面關於可持續發展的承諾及表現。本報告清楚說明我們在管治架構、管理模式、倡議行動及業務運作層面的表現，總結工作成果以及在未來計劃中如何以可持續發展的模式為本地提供公營房屋。

本報告詳述房委會於2012年4月1日至2013年3月31日期間可持續發展工作的表現及進度，以及正在規劃及興建的新發展項目、轄下的公共屋邨管理及維修，和我們的辦公室運作的可持續發展目標。

本年度我們參照《全球報告倡議組織 G3.1 指引》編寫達到「A+」應用程度的報告。

我們的理念及管治架構

香港房屋委員會(房委會)是於1973年4月根據《房屋條例》成立的法定機構。房委會協助運輸及房屋局制定和實施公營房屋計劃，以達到政府為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔居所的政策目標。房屋署則為其執行機關。

我們的服務

我們負責規劃、設計、興建、管理及維修不同類型的公營房屋，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。我們亦配合政府政策，為合資格人士提供資助置業房屋。



龍逸邨



美田邨4期

我們的環保工作成效

我們為2012/13年度訂立了40項環保工作目標，範圍包括提高環保意識、能源效益、綠化環境、廢物管理、節約用水、物料使用和有害物質的管理。所有目標均全部達成。我們今年的環保工作成效如下：

規劃及建造新屋邨的措施

碳與能源管理

- 我們的發展及建築處已按照 ISO 50001 標準建立能源管理體系並於 2012 年 6 月取得證書。
- 截至 2013 年 3 月，在設計階段我們已根據能源管理體系的框架對 13 個項目進行了能源基準比較，據此提高能源效益。
- 我們所有新發展項目均採用「碳排放量估算」方法。自 2011 年實行至今，我們已有 19 宗設計項目採用「碳排放量估算」方法。
- 我們自 2004 年對項目進行微氣候研究，充分利用自然通風及日光，提高環保成效。本年度我們共有 33 宗進行中的項目完成微氣候研究。
- 自 2002 年起，我們已為所有新落成樓宇申請能源證書。2012/13 年度，我們共有 85 幢樓宇獲得能源證書。
- 於 2012 年我們公布安裝光伏發電系統的標準規格，並納入在電力的分包合約中。所有新屋邨發展項目均已裝設一或兩組太陽能照明裝置作教育用途。
- 繼慈正邨的試驗計劃，2012/13 年度我們已於啟德發展項目中啟晴邨的一整幢住宅大廈開始安裝發光二極管 (LED) 凸面照明器。
- 我們完成在高速升降機採用電力再生驅動裝置的試驗。
- 我們自 2008 年起所有在設計階段的新住宅大廈，均已採用兩級光度照明系統。



啟晴邨的 LED 照明裝置

- 我們已完成欣安邨的顯示屏系統試裝工程，為住戶提供用電量、煤氣及用水量的資料。
- 我們已於油麗商場、彩德商場及大本型安裝混合式通風系統，以節省空調系統及機動通風系統所耗用的能源。

環保建築方法

- 我們自2011年起指定臨時工程的木材以及住宅大廈不具抗火時效或具半小時抗火時效的門芯，必須採購自可持續發展的來源，例如林業管理公會(FSC)認可的木材。
- 我們自2005年起已在所有打樁和建築工地採用硬地施工法。
- 我們於房屋項目中採用可再用組件式圍板，包括鯉魚門第三期、安達臣道地盤D及E、蘇屋邨第二期及沙田第52區第一、三及四期。
- 我們於啟德第一甲區採用水泥加固的海泥作回填物料、鋪路磚、砌牆磚和天台地磚。
- 我們在多個項目以可循環再用的塑膠作戶外地台。
- 2012/13年度，透過在混凝土混合物使用粉煤灰替代部份水泥的方式，我們合共節省約55 000公噸水泥。
- 自2011年12月起我們在建築合約已訂明以礦渣微粉取代部分預製混凝土外牆中的水泥。而在所有新項目的預製混凝土外牆均會訂明加入的礦渣微粉，約佔35%的水泥。
- 啟德第一乙區試驗項目在停車場及商場設施的樓板和橫樑採用優化混凝土™的專利科技，務求減少使用混凝土。
- 我們在多項的設計中應用合成纖維強化混凝土路面板的技術，包括沙田第52區第二期、安達臣道地盤D及地盤E第一期和第二期。



預製混凝土外牆以礦渣微粉取代部分水泥

- 早於80年代，我們已開拓在建造住宅大廈時採用預製技術。我們已在所有發展項目中的外牆、樓梯及半預裝樓板等使用預製組件。
- 繼啟德第一甲區及第一乙區使用立體預製浴室後，措施已推展至其他10宗發展項目，另有兩宗項目採用立體預製廚房。

綠化

- 我們所有新屋邨均以30%的整體綠化為目標，至少亦達到20%。
- 所有新屋邨均會按照每15戶種植不少於一棵樹的比率規劃。
- 我們引入已優化的樹木管理計劃，並應用以地理信息系統進行的樹木管理系統。
- 我們選擇將軍澳第73B區的兩幢住宅大廈為研究對象，評估綠化天台的環保和節能效益。
- 我們設立社區園藝用地，並舉辦育苗行動，鼓勵社區居民參與，栽種植物。



啟德第一乙區的立體預製浴室



紅磡邨育苗行動



東匯邨育苗行動

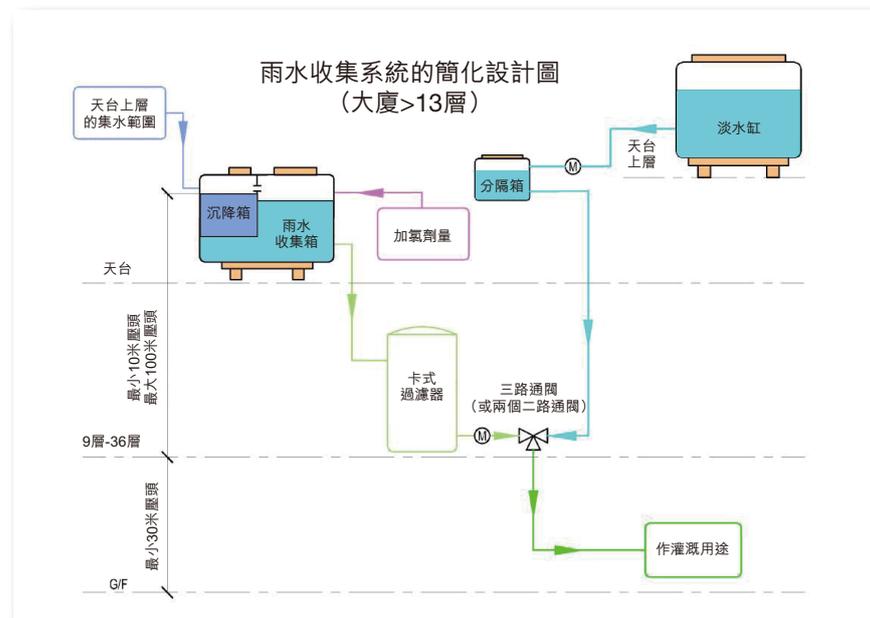
減低噪音及節約用水

- 我們繼續採用不同措施，包括隔音露台、隔音窗、建築簷和隔音屏障等，以盡量減低道路交通噪音對住戶的影響。



隔音露台及建築簷

- 2012/13年度，我們公布規格，指定單沖式坐廁的沖水量由7.5升減至6升。
- 所有新建築合約已訂明必須採用節水花灑頭及水龍頭。
- 由2012年4月開始，所有新建築項目在設計階段已加入雨水收集系統。我們繼續評估轄下兩個商場和三個屋邨雨水收集系統的運作成效。



雨水收集系統的簡化設計圖

- 我們已於大本型安裝以水冷式空調系統回用再造水作灌溉用途的設備。

現有屋邨推行的措施

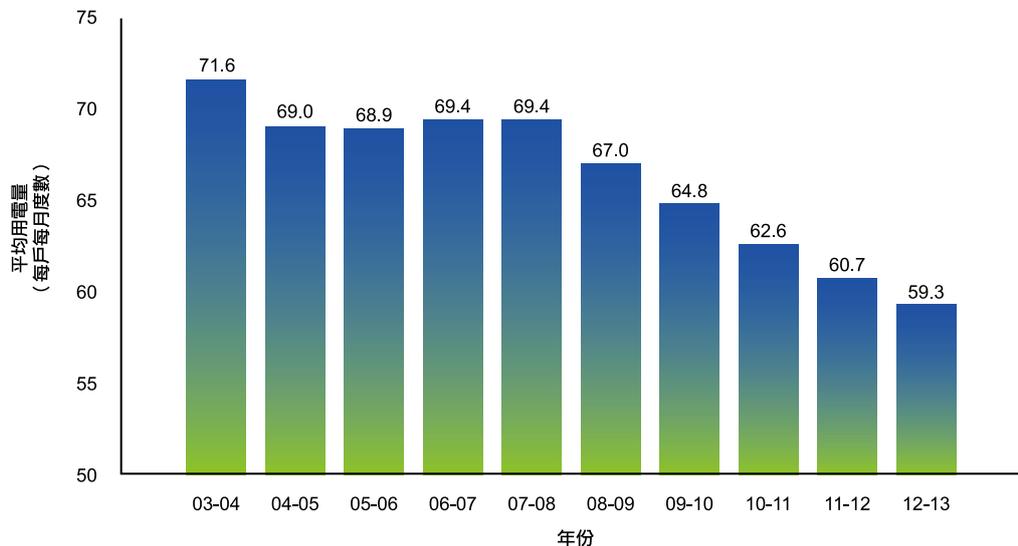
認證

- 繼 2011 年三個試點屋邨在物業管理上取得 ISO 14001 環境管理體系認證後，我們在 2012/13 年度將認證擴展至 93 個屋邨。
- 葵盛西邨是首個試點屋邨採用 ISO 50001 能源管理體系，於 2013 年 1 月開始採用此體系，並預期在 2013 年中取得認證。

能源與碳管理

- 2012/13 年度每幢公共屋邨大廈公共空間的用電量為每戶每月 59.27 度，較 2011/12 年度減少 2.4%。

屋邨公共空間的用電量



- 我們於 2012/13 年度開始實施為期 42 個月的計劃，更換所有現有屋邨照明裝置的電磁鎮流器，改用節能的電子鎮流器，共涵蓋約 960 幢大廈。本年度我們已在 260 幢屋邨大廈更換節能電子鎮流器。
- 2012/13 年度，我們為 14 個不同類型的公共屋邨住宅大廈進行了碳審計。

綠化及園景設計

- 2012/13年度，我們在石蔭東邨及慈正邨分別設立兩個主題花園。
- 我們在10個屋邨設置社區園圃，並在18個屋邨完成園景改善工程。
- 和樂邨、富山邨、彩虹邨及福來邨合設有11個綠化天台。
- 為增進公屋住戶及管理人員對樹木的知識及培養對樹木的興趣，年內我們舉辦了15個培訓課程，並成功招募630名義務的屋邨樹木大使，協助執行樹木管理工作。



石蔭東邨的杜鵑園

改善空氣質素及噪音控制

- 我們已於彩德邨、水邊圍邨、油麗商場及葵涌邨四個停車場安裝電動車充電設施。
- 自2005/06年度至今，我們未有收到政府的消減噪音通知書。



慈正邨的香草園

廢物管理

- 我們自2005年開始一直積極在各個公共屋邨推行政府的「家居廢物源頭分類計劃」。2012/13年度我們達到目標，屋邨的廢物回收效果理想，合共收集約27 600公噸廢紙、1 930公噸膠樽、1 130公噸鋁罐和1 000公噸舊衣服，運往循環再造。
- 2012年10月我們將在東九龍區六個公共屋邨玻璃樽回收的試驗計劃範圍擴展至同區的29個公共屋邨。
- 於2012/13年度我們在八個屋邨進行廚餘回收試驗計劃。



廢物回收宣傳橫額

舉辦環保活動

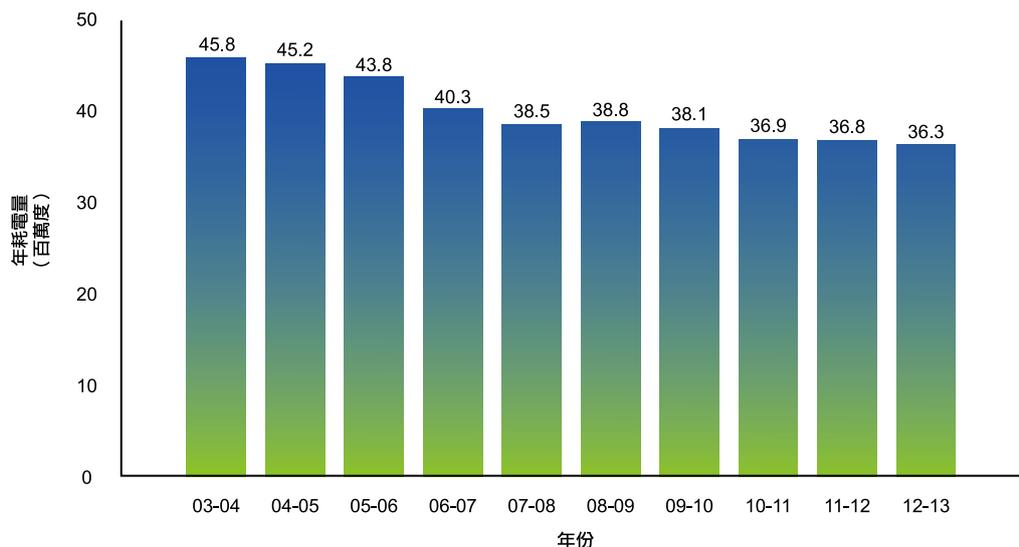
- 我們於2012年10月至2013年1月期間與屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)合作，在18個公共屋邨舉辦屋邨環保同樂日。
- 我們與環保團體合作，透過「綠樂無窮在屋邨」計劃，在所有屋邨推廣一系列環保運動(例如「廚餘有『寶』創意食譜比賽」)，並在30個屋邨舉辦深入的教育活動(例如同樂日、工作坊及參觀)。



辦事處推行的措施

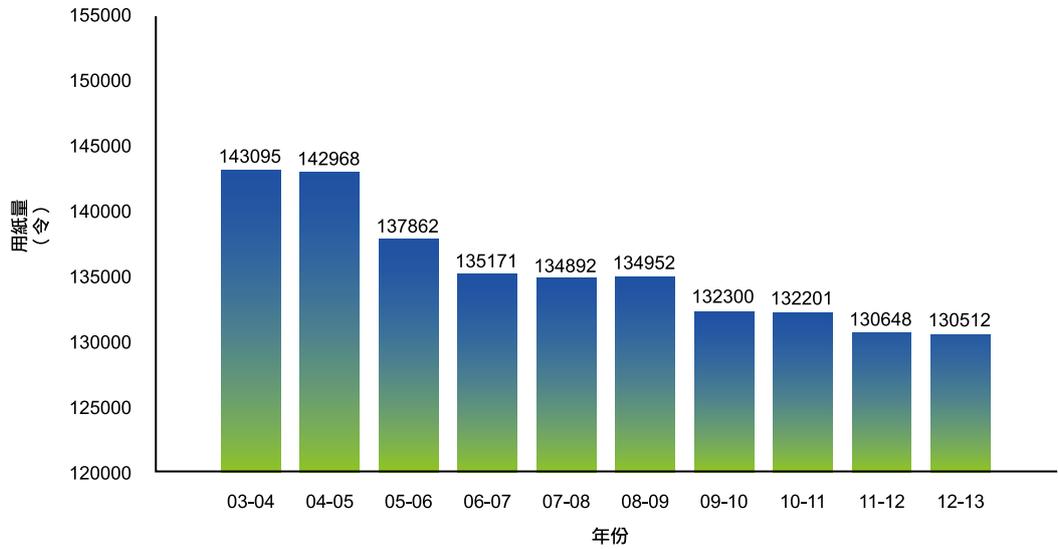
- 我們的機構事務處亦已於2013年4月開始按照ISO 14001標準，在房委會總部實施環境管理體系以執行物業管理工作。
- 我們於2008年8月開始對五座房委會物業進行碳審計。
- 在2012/13年度，我們的總耗電量為36 250 640度，較2007/08年度的基準耗電量低5.9%。

房委會辦公室的年耗電量



- 本年度我們成功達標，用紙量較2007/08年度的基準用紙量減少3.2%。

房委會辦公室的用紙量



- 每名員工回收的廢紙量為42.7公斤，高於每名員工20.7公斤的廢紙回收目標。
- 本年度房委會總部總用水量為11 830 立方米，比2007/08年度的用水量低22.6%。
- 我們與勞資關係協進會社區二手店合作，舉辦兩次「惜物環保回收活動」，合共收集約四公噸可再用物品，包括電器產品、書籍、家居用品、手袋、鞋、被褥及裝飾擺設，捐贈予有需要人士。



房屋署署長、副署長及助理署長在房委會總部捐贈物品

- 我們的義工小組及其家屬連同六個屋邨的住戶，合共約 150 人，參與一年一度的香港植樹日。



房委會員工與家人及屋邨住戶攜手參與香港植樹日

- 我們以「萬花之家」為主題的園景作品於一年一度的「香港花卉展覽」榮獲「最佳展品(園林景點)金獎」。



我們於「香港花卉展覽」的參展園景設計「萬花之家」

我們的社會工作成效

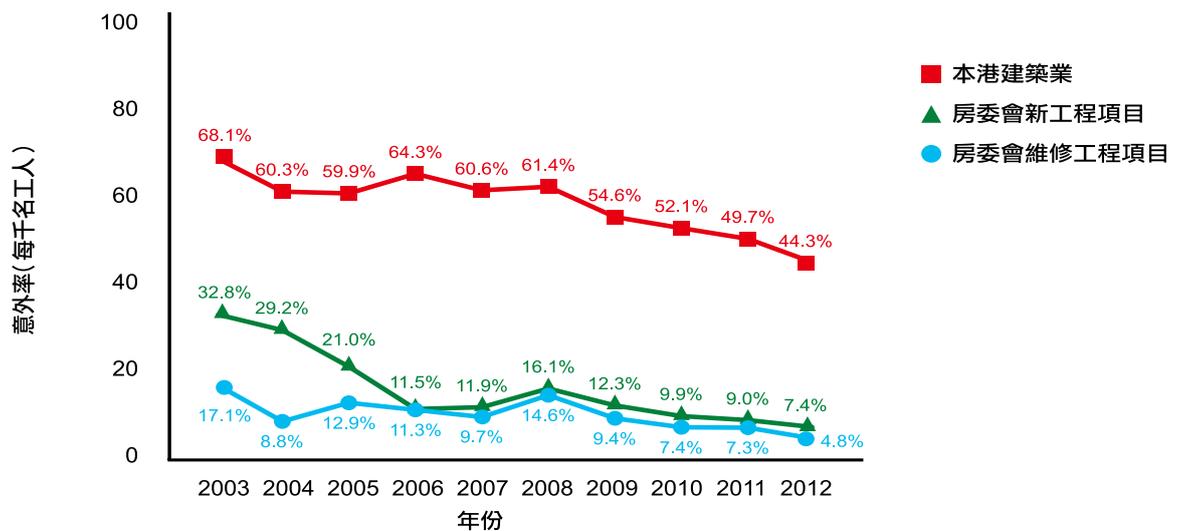
在 2012/13 年度我們訂立了 16 項社會工作目標，其中包括安全措施、扣分制、並鼓勵員工參與。所有目標均全部達成。我們今年的社會工作成效概述如下：

規劃及建造新屋邨的措施

安全

- 2012 年新工程合約每千名工人意外率為 7.4 宗，維修工程合約則為每千名工人意外率 4.8 宗，數字遠低於香港業界平均每千名工人 44.3 宗的意外率。

每一千名工人意外率與本港建造業平均意外率比較



- 為加強工人的安全意識和鞏固安全管理體系，於2013年3月在新工程合約加入新的規格條款，推行關懷新入職工人計劃。
- 自2012年第二季開始，所有新工程合約均實行更新後的安全、環保及衛生綜合支付計劃。
- 除了加強「房委會安全稽核計劃」，我們亦實施「升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」，並以「突擊安全巡查計劃」配合。我們在行人天橋邊緣、有蓋行人通道及簷篷採用圍欄或防墮裝置，保障維修及清潔工人的安全，防止發生高空墮下意外。
- 我們繼續採用「承建商表現評分制」，藉以監察和衡量建築、屋宇裝備、打樁、拆卸及園景工程各承建商的表現。
- 我們定期舉辦安全培訓課程、研討會、講座和更新工地安全網站，並且出版《高空工作實務指南：確保安全作業》小冊子，提升安全意識並加強建築工地的安全作業措施。

社區參與

- 在屋邨的規劃和設計階段，我們積極促進社區參與發展過程。新屋邨及邨內公共地方的規劃及設計均會配合所在地的特點，以確立屋邨本身特色。
- 我們不斷從多方面改善單位設計，包括選用環保建材、高成本效益建築方法及方便使用者的關懷設施，為住戶提供舒適的居住環境。



高分子聚酯樹脂灶台設有三段高度可供調校

- 我們舉辦多個社區參與活動向持份者介紹發展方案，並且收集公眾對項目規劃和設計的意見。



社區參與工作坊－前葵涌已婚警察宿舍公屋發展項目

- 去年我們在九個屋邨訪問了 16 454 個單位的住戶，並安排了超過 3 000 次面談，以收集住戶對新落成大廈的意見。

現有屋邨推行的措施

安全

- 我們於2012年4月推行由職業安全健康局管理的「房委會安全稽核制度(屋宇維修保養和改善工程)」，範圍涵蓋五類合約。
- 為提高公屋住戶的消防安全意識，我們連續第八年在全港屋邨舉辦防火安全問答比賽，吸引了16 000人參加，為歷年之冠。
- 我們安裝收放式防墮裝置，供在升降機井道底坑工作的工人使用，以防工人失足墮下受傷。



防火安全教育遊戲攤位

關懷大眾

- 我們實施一系列「天倫樂」計劃，2012/13年度有4 700多戶參與，迄今合共有25 610個家庭受惠於相關計劃。
- 我們實施加裝升降機計劃，在一些較舊的屋邨裝設升降機，使居民出入更方便。計劃的35個項目中22宗已於2012/13年完工。我們繼續分階段在其他合適的屋邨進行升降機現代化工程，為屋邨更換新型號的升降機。
- 我們實施工程改善行人道、出入通道及其他設施，全面照顧殘疾人士的需要。



供殘疾人士使用的斜坡

屋邨維修、管理及服務

- 2012/13年度，我們在30個屋邨展開「全方位維修計劃」的室內檢查修葺計劃。
- 2012/13年度共有三個屋邨進行了「全面結構勘察計劃」的勘察工程，確定大廈的結構安全性，以助未來規劃之用。
- 2012/13年度共有十個屋邨推行「屋邨改善計劃」，進行需要的改善工程，為租戶提供更良好的居住環境。
- 截至2012/13年底，我們已完成了132個屋邨的閉路電視監察系統升級工程。
- 我們發布《2013年一般規格》，收納最新的法例規定和國際標準，為承辦商提供全面指引。
- 為促進業務伙伴提升服務水平，我們一直實施適用於建築保養及屋宇裝備維修合約的「保養工作表現評分制」，並且持續監察和檢討。
- 我們定期監察並檢討薪金監察機制，以更有效的方式確保工程及服務合約工人根據合約的安排獲得支薪。

與持份者溝通

- 於2012/13年度，多個邨管諮委會與非政府機構聯合舉辦約400項活動，促進公共屋邨的社區凝聚力及睦鄰關係。
- 我們安排多項活動及公眾參與活動鼓勵公屋居民互動和分享經驗，例如健康推廣計劃、「長者防跌安全日」及「長者希望日」。



「長者希望日」

辦事處推行的措施

關愛機構

- 我們於2012/13年度第7度獲香港社會服務聯會頒發「連續超過5年同心展關懷」標誌。



我們榮獲香港社會服務聯會頒發
「連續超過5年同心展關懷」標誌

安全

- 2012年5月，我們完成了約350次辦事處安全巡查，以查找工作間的潛在危險。

- 2012/13年度共有32宗房委會／房屋署僱員因工受傷的記錄。我們每1 000名僱員的受傷率為3.8，低於2012年香港所有經濟活動中每1 000名僱員中有14.1名僱員受傷的比率。而過去一年我們沒有錄得致命意外或職業性疾病個案。
- 我們於年內舉辦多項內部職業安全 and 健康培訓課程和講座，教導員工注意安全，並在房委會內建立「安全文化」。



向「全方位維修計劃」小組推廣職安健意識的培訓課程

溝通

- 我們非常珍惜員工的意見和建議，因此廣開溝通渠道，經常召開小組會議、進行親善訪問、輔導、面談及會議，並與員工組織會面，務求了解員工的看法。
- 本年度我們共接聽約154萬次來電，平均每日約4 200次，此外並收到及處理約39 400宗電郵、來函、傳真查詢及182宗投訴個案。
- 於2012/13年度，我們發布56份新聞稿和舉行29次新聞簡報會以廣泛接觸各方持份者，另亦回應920次傳媒直接查詢和631宗公眾透過傳媒提出的查詢或投訴。
- 2012/13年度我們為本地、內地及海外訪客安排共100次參觀房委會展覽中心、公共屋邨及建築工地。2012年6月，我們很榮幸得到時任國家主席胡錦濤先生親臨啟晴邨建築工地參觀。
- 為慶祝香港公營房屋發展60周年，我們著手籌辦多項節目及活動。



新聞簡報會

員工發展和參與

- 2012/13年度我們舉辦了887個培訓課程(包括內部和外部講座／工作坊／培訓課程／參觀)，受訓員工36 563個。
- 我們繼續進行「員工身心樂健計劃」，目的在身體、情緒、社交和職業等方面為員工提供支援。



參觀沙頭角農場

我們的經濟表現

2012/13年度我們訂立四項經濟工作指標，包括實施租金調整、減低公共房屋空置率及防止資源被濫用，並加強舊屋邨的預防性維修、修復及改善工程。所有目標均全部達成。我們今年的經濟工作成效概述如下：

規劃和建造新屋邨的措施

規劃與設計

- 2012/13年度，我們興建共13 100個新公屋單位，並建成了可租用面積約24 000平方米的零售地方及600個停車位。
- 我們致力實現五年期目標，由2012/13年度開始的五年內建造79 000個公屋單位。



豐和邨

- 我們不斷努力，致力達到由2016/17年度起的四年內建造約17 000個居者有其屋計劃（居屋）單位的目標。
- 獲資助房屋小組委員會批准，發售剩餘居屋單位時已沿用過往居屋的銷售安排，而新建居屋單位亦將沿用此銷售安排。
- 我們研發出最新的五維建築信息模擬系統，以助項目的規劃及設計，並於沙田第52區第一期項目採用了該系統。

採購程序

- 我們密切監察市場成本走勢和項目預算是否足夠。
- 2012/13年度，我們在安達臣道地盤公屋發展建造項目的綜合合約採用綜合採購模式，鼓勵加入獨特及創新的設計。

建築

- 我們積極改善建築質素，例如檢討建築物料和屋宇裝備物料的規格以及為建築物料和組件分階段實施產品認證制度。
- 我們已將無線射頻識別系統應用納入所有新建造合約的標準規格，以追蹤四個主要建築組件的工作流程和物流情況。我們正研究如何在選定的屋宇裝備裝置應用無線射頻識別技術。



使用無線射頻識別系統識別木門

現有屋邨推行的措施

善用資源

- 截至2013年3月底，輪候冊一般申請者的平均輪候時間為2.7年，長者一人申請者為1.5年。
- 我們於2012/13年度推出了兩輪「紓緩擠迫調遷計劃」，讓約520個受惠家庭於年內得以遷往配合家庭成員人數的單位。截至2013年3月底，「擠迫」戶數目下降至約3 160（佔全港公屋住戶0.45%）。
- 截至2013年3月底，1 180戶在「改善居住空間調遷計劃」下獲安排調遷到較大單位。
- 我們於2012年中完成公屋租金檢討，下次檢討將於2014年進行。
- 截至2012年3月底，約有12 500個家庭受惠於租金援助計劃。
- 2012/13年度，善用公屋資源分組深入調查了約8 700宗關於佔用公屋的個案，確保合理分配珍貴的公共房屋資源。
- 我們於2013年成立「重建潛力研究小組」，專責就高齡樓宇的發展潛力進行初步評估，透過重建善用土地資源。

具成本效益的運作

- 除了透過「全面結構勘察計劃」確定各幢大廈的結構安全性和透過「全方位維修計劃」及「屋邨改善計劃」在屋邨進行維修及翻新工程之外，我們亦在現有屋邨進行改善工程以達到無障礙標準、更換舊式升降機為現代化的新型號以及改善閉路電視保安系統。
- 我們外聘設施管理服務，與我們的內部資源相輔相承，致力以較高成本效益的方法管理非住宅物業。
- 我們在兩個屋邨街市的商檔進行重整，部分空置的檔位整合後一併出租。
- 我們加強租務策略，成功租出五個屋邨內一些較難吸引租戶的零售物業。

- 我們在商場舉辦多項佳節和時令宣傳推廣活動以提高人流。



我們商場的佳節及時令宣傳推廣活動

辦事處推行的措施

- 截至2013年3月31日，房委會投資基金為六百八十九億八千九百萬港元，較2012年3月31日減少二億四千六百萬港元。
- 房委會本年度的經常開支為一百三十四億二千七百萬港元，較2011/12年度增加六億二千萬。
- 2012年4月，我們就資訊科技管理服務取得ISO 20000認證，並以此作準則，使這方面的表現更加完善。我們亦於2012年4月開始推行資訊科技保安管理，以符合ISO 27001資訊科技保安標準。
- 我們應用多個資訊科技方案來提升效率和改善客戶服務，例如於2012年10月推出企業資源規劃系統第二期、研發客戶服務系統以及探討以電子招標形式批出服務合約。

展望未來

我們致力達到樓宇供應的目標，並提升本地公共房屋的可持續發展。我們每一年在環保、社會和經濟方面均訂立富挑戰性但務實的目標，以衡量我們的表現及追求卓越的可持續發展。2013/14 年度，我們訂立了 68 個目標，詳列如下：

繼續推廣可持續發展

- 我們會推出連串計劃，向我們的員工、建築夥伴、屋邨居民及社區宣傳環保意識。
- 我們會繼續推行各種措施，積極與員工及持份者溝通，收集他們的意見從而提高工作效率。

繼續提高能源效益

- 我們繼續參照《建築物能源效益守則》設計新的屋宇裝備設施，並實行多項節約電力措施及進行碳審計。
- 我們繼續推廣採用更多節能裝置及環保設計的屋宇裝備，包括在樓宇設計階段進行碳排放量及能源估算。

加強綠化和園境美化

- 我們會在不同地區進行綠化工作，逐步擴大屋邨的綠化範圍，並推行綠化計劃及綠化活動，如植樹及噴草。
- 我們於轄下的房屋發展項目融入綠化和園境美化的設計。

節約使用物料及管制使用有害物料

- 我們會加強「綠色」材料和部件的使用，包括採用來自可持續再生源的軟木木材。
- 我們將繼續管制使用有害物料，減少對環境的危害，包括消滅石棉。

繼續實施廢物管理措施

- 我們會繼續在公共屋邨推行家居廢物源頭分類計劃，幫助及鼓勵更多住戶把廢物分類，以便回收作循環再造。
- 我們會在屋邨舉辦更多宣傳活動，減少家居廢物及提高紙張、鋁罐、膠樽、舊衣物和玻璃樽的回收率。

節約用水

- 我們會減少坐廁的沖水量，亦會進行產品物料及標準的研究，以建議未來的方向。
- 我們會在新建公共房屋發展項目提供雨水收集系統，減少灌溉水的用量。

繼續貢獻社會

- 我們會繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的非住宅大廈實施屋邨管理扣分制，藉此改善屋邨和營商環境。
- 我們會繼續與持份者積極溝通，增加他們對我們政策和措施的了解。

提升工地安全

- 我們繼續密切監察意外率偏高的承建商，並透過採購策略、工作成效監察機制及合約要求加強對地盤高風險工作的管控措施，以改善有潛在健康及安全風險的工作程序。
- 我們繼續透過與持份者合作舉辦培訓及宣傳推廣活動，提高地盤安全意識。

提高經濟工作成效

- 我們會繼續減低公屋的空置率，並實施租約管制及舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋的情況。
- 我們會為樓齡較高的屋邨進行評估，為舊屋邨進行預防性維修及修復工程。



歡迎閱覽香港房屋委員會(房委會)第八份可持續發展報告—《不斷追求卓越低碳生活》。本年度的報告闡述了房委會如何以可持續發展方式規劃、設計、建設、管理及維修公營房屋，以提供可負擔居所予香港的低收入家庭，並且匯報相關措施的成效。

為支持政府積極節約能源，我們多年來一直在新建的公營房屋引進和推行多項嶄新且務實的低碳與節能措施，當中包括建設連接電網的光伏系統，及安裝太陽能及風能裝置，供應電力給屋邨公用地方使用，並且採用發光二極管(LED)照明系統和兩級光度照明系統。

與此同時，我們自行研發了「碳排放估算」模型，並在轄下19個新設計工程項目中採用，以預測和按照基準評核整個工程週期的碳排放量，據此訂立切實可行的減碳目標。年內，房委會共有85座樓宇獲頒發能源證書，清晰反映我們在轄下所有建築物節約能源的努力。前元朗邨公屋項目更屬香港首批於2013年三月取得香港建築環境評估標準BEAM Plus 1.2 版本配合天然環境的設計「暫定白金」級別的項目之一。

作為具前瞻性的公營發展機構，我們是本港首個在所有新建屋邨住宅建築設計範圍內取得ISO 50001 能源管理體系認證的機構，採用該標準，有效地鞏固及提升在設計公用屋宇設備時的能源管理和表現。此外，我們亦已為葵盛西邨取得ISO 50001 認證，成為本港首個獲頒該認證的住宅項目及公共屋邨。刻下，我們積極籌備在未來兩年內為全港所有公共屋邨取得ISO 50001 能源管理體系認證，另亦會下達到供應鏈，要求我們名冊內部份承建商通過ISO 50001 認證。



現時我們的公共租住房屋和資助自置居所房屋居民佔香港總人口近五成。為居民締造並維護可持續發展的生活環境，乃房委會及房屋署的機構理想和工作目標。同事們努力不懈促進公營房屋計劃的可持續發展，令我深感自豪，讓我藉此機會感謝他們的辛勞和貢獻。

香港房屋委員會主席
張炳良教授, GBS, JP
2013年12月30日

關於可持續發展報告

- 報告範圍
- 報告準則
- 最新消息
- 全球報告倡議組織內容索引



香港房屋委員會(房委會)的第八份可持續發展報告—《不斷追求卓越低碳生活》，闡述我們在經濟、環境及社會方面關於可持續發展的承諾及表現。本報告清楚說明我們在管治架構、管理模式、倡議行動及業務運作層面的表現，總結工作成果以及在未來計劃中如何以可持續發展的模式為本地提供公營房屋。

報告範圍

本報告詳述房委會於2012年4月1日至2013年3月31日期間可持續發展工作的表現及進度(除另作註明外)，以及正在規劃及興建的新發展項目、轄下的公共屋邨管理及維修，和我們的辦公室運作的可持續發展目標。

本報告涵蓋房委會所有活動及運作，而報告範圍沒有特定規限。所載的數據為絕對數值，並已在適當之處統一為可比較的數字。

報告準則

本年度我們參照《全球報告倡議組織 G3.1 指引》編寫達到「A+」應用程度的報告。同時，全球報告倡議組織內容索引亦載列於下方，用以提供查閱與本報告各章節相關的報告指標。

除了參照《全球報告倡議組織 G3.1 指引》外，我們於編寫報告時也考慮了業務相關者的看法、意見和期望，以反映和回應他們所關心的議題。透過日常運作與溝通，我們已確立不同的日常業務相關者，其中包括屋邨租戶、業務伙伴、環保團體、傳媒、房委會員工、政府各部門的同事、非政府機構以及公眾人士。

我們歡迎業務相關者及市民對我們的工作、可持續發展表現及編寫可持續發展報告的過程發表意見。本報告附上意見表，用以收集讀者的寶貴意見，力求進步。

我們收集了一些有關去年度可持續發展報告的意見。一般而言，關於報告內容的實用性和表達方式的回應均屬正面。另有讀者期望得到更多有關我們的節水目標以及管制室內空氣質素和噪音的資料，我們已在本報告中適當之處加強有關項目的內容。

為確保本報告的完整性、準確度、可靠性及公信力，我們聘請獨立核實機構，審查報告中的聲明及所引用的數據，並把核實機構對本報告的意見及觀點詳載於核實聲明中。

最新消息

在本年度報告期內，房委會的規模、架構、工作範圍，以及其業權方面均沒有重大轉變，而房委會亦沒有聯營或附屬機構。因此，本報告不會複述過往可持續發展報告發布的資料及數據。

全球報告倡議組織內容索引

與各章節相關的全球報告倡議組織指標列於下表。

報告內容	本報告涵蓋的 全球報告倡議組織指標	備註
主席的話	1.1	
1. 關於可持續發展報告	2.1	
— 報告範圍	3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.7, 3.9, 3.11	1
— 報告準則	3.5, 3.13, 4.14, 4.15	
— 最新消息	2.9, 3.8, 3.10, 3.11	1
— 全球報告倡議組織內容索引	3.12, 4.3, EC2, EN16, EN17, EN19, EN20, EN23, LA5, HR1, HR2, HR4, PR9	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

報告內容	本報告涵蓋的 全球報告倡議組織指標	備註
2. 關於香港房屋委員會	2.5, 2.6, 2.7	
— 我們的理想、工作目標 和基本信念	4.8, EC DMA, EN DMA, SO DMA, PR DMA	
— 我們的角色與服務	2.2, 2.7, 2.8, 4.12, 4.13	
— 人力資源	4.5, 4.6, 4.7, 4.10, EC3, EC7, HR DMA, HR5, HR6, HR7, LA DMA, LA1, LA2, LA4, LA10, LA12, LA14, SO2, SO3, SO4	
— 重要因素	1.2, 4.9, 4.11, PR1	
— 管理架構及方針	2.3, 4.1, 4.2, 4.7, EN DMA, EC6, LA13	14
3. 環保工作成效	4.16, EN DMA, EN1, EN2, EN3, EN4, EN5, EN6, EN7, EN8, EN11, EN12, EN18, EN21, EN22, EN26, EN27, EN28, PR3, SO9, SO10	15
4. 社會工作成效	4.4, 4.16, 4.17, SO DMA, SO1, SO5, SO8, SO9, SO10, LA DMA, LA7, LA8, PR DMA, PR1	16
5. 經濟工作成效	2.8, EC DMA, EC1, EC4, EC8, SO1, SO9, SO10, PR3, PR6	
6. 個案研究	EN5, EN6, EN7, EN26	
7. 所獲獎項及社會嘉許	2.10	
8. 上年度工作目標	EC DMA, EN DMA, LA DMA, SO DMA	
9. 目標與前景	EC DMA, EN DMA, LA DMA, SO DMA	
10. 核實聲明	3.13	
11. 回應意見	2.4, 3.4	

備註：

1. 3.2、3.3及3.11—我們每年均發表可持續發展報告，上一份報告於2012年12月發表。在本年度報告期內，報告範圍及量度方法跟過往報告均沒有重大轉變。
2. 4.3—房委會並無統一的董事會架構，所有成員均由行政長官委任。
3. EC2—2012/13年度內並無機制分開計算整體的環保開支，尤其是關於減少溫室氣體排放方面的開支數據。中期而言，我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。
4. EN16—現時並無全面量度機制，但我們已取得部分的直接及間接溫室氣體排放數據。中期而言，我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。
5. EN17—現時並無全面無量度機制，但我們已取得部分的間接溫室氣體排放數據。中期而言，我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。
6. EN19—屋宇裝備用料，如製冷劑和滅火劑，須符合《保護臭氧層條例》。
7. EN20—我們並無排放大量氮氧化物及氧化硫，故現時並無量度機制。
8. EN23—我們的建築地盤／屋邨並無嚴重滲漏的記錄。
9. LA5—按照房委會內部通告，毋須制訂最短通知期。房委會會於作出重大變動前通知員工及徵詢他們的意見，並且盡快發出通告。
10. HR1—重大投資協議內並無包括與人權相關的條款或進行人權狀況審查。我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。
11. HR2—這並不是本港公營機構的常規程序，故暫時沒有量度機制。法例訂明不可聘用非法入境者，而我們的工程只批予沒有聘用非法入境者記錄的承辦商。我們也密切監察承辦商有否因僱用非法入境者而被定罪，以及有否涉及工資糾紛。
12. HR4—2012/13年度內並無歧視個案的記錄。
13. PR9—並無因產品責任違規而被罰款的記錄。
14. EC6—2012/13年度內並無機制分開計算用於本地供應商的開支。中期而言，我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。
15. EN21—房委會將辦公室運作及屋邨管理工作所產生的污水排放於污水渠。
16. LA7—目前並無量度機制收集有關按性別細分意外率。我們會考慮在日後的報告中提供有關資料。

關於香港房屋委員會

- 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
- 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。房委會協助運輸及房屋局制定和實施本地公營房屋計劃，房屋署則為其執行機關。

我們的理想、工作目標和基本信念

我們的理想

協助有住屋需要的低收入家庭入住能力可以負擔的居所。

我們的工作目標

- 以積極進取、體恤關懷的態度，提供市民所能負擔的優質房屋，包括優良的管理、妥善的保養維修，以及其他有關房屋的服務，以切合顧客的需要；
- 本著開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，確保公屋資源得到合理的運用，符合成本效益；
- 繼續建立一支能幹盡責、講求效率的工作隊伍。

我們的基本信念



除了堅持提供安全、可負擔、以人為本和環保的優質公營房屋外，我們亦將其他可持續發展的概念納入規劃和推行房屋發展及管理項目內。舉例說，我們致力善用現有的資源興建公營房屋，並提昇建造工程的安全，以保障業務夥伴及公眾的福祉。

我們就不同的可持續發展工作明確定立策略和優先次序，其重點如下：

我們的可持續房屋策略

實現可持續發展的公營房屋，需要平衡環境、社會和經濟的發展，來實現健康生活、可持續建築和優化整體城市環境。

我們在可持續環境發展的重點

房委會在日常營運中致力以恰當的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、維修等工作中對環境造成的影響。

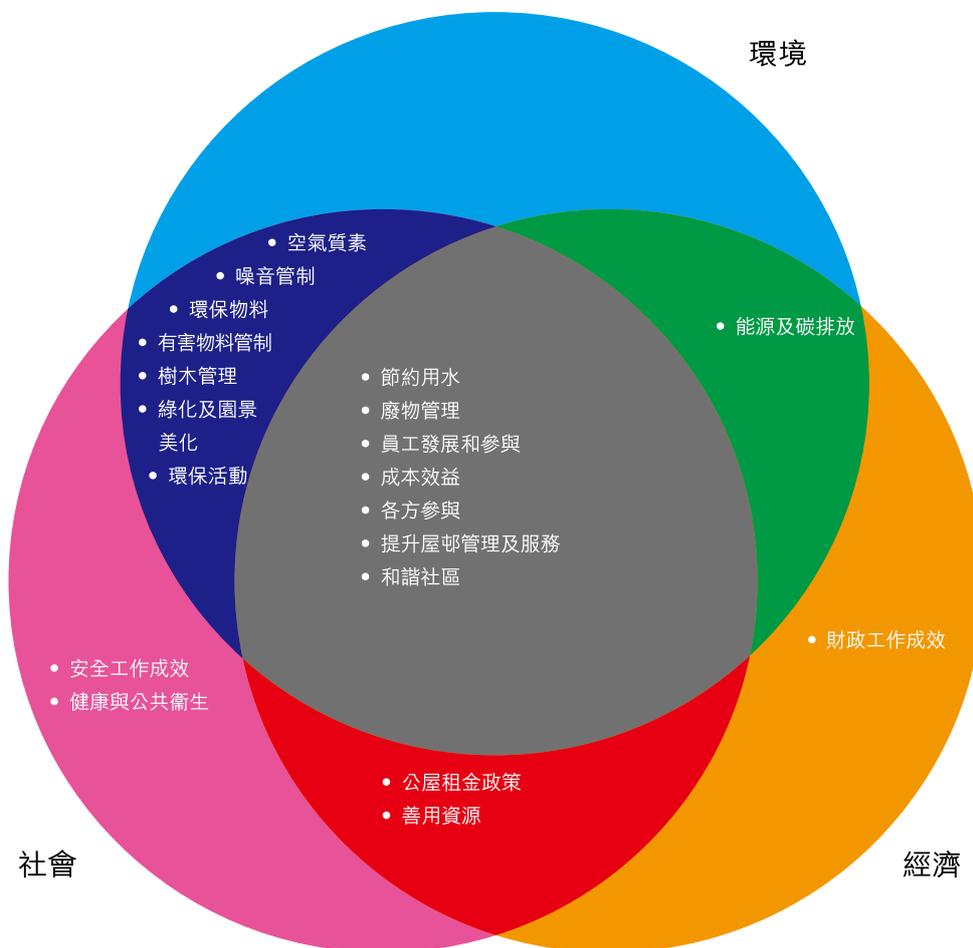
我們在可持續社會發展的重點

企業社會責任早已成為我們政策及日常工作的一部分。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、衛生和可負擔的生活環境，使公共屋邨成為更美好及舒適的居所。我們竭力樹立典範，為參與房委會公營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。我們亦盡力增強社會的凝聚力，為整體社會的福祉作出貢獻，以及在供應鏈上宣揚企業社會責任。

我們在可持續經濟發展的重點

房委會致力在公營房屋計劃的所有層面，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。

在本報告內提及房委會的工作與可持續發展各個範疇的關係見下圖：



房委會的三個試點屋邨參與了香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃，以評估現有屋邨樓宇的可持續發展表現。三個屋邨所有11座公屋樓宇的可持續發展表現均高於水平，房委會亦是香港首間機構奪得「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。未來兩年內，房委會將會揀選更多涵蓋主要樓宇設計類別的屋邨參與該指數計劃，以量度不同樓宇類別的可持續發展表現，並對結果作出分析，訂立長遠的維修及改善策略。

我們的角色與服務

房委會負責規劃、設計、興建、管理及維修不同類型的公營房屋，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。我們亦配合政府政策，為合資格人士提供資助置業房屋。

房委會為政府就各類公營房屋問題提供專業意見，而房屋署則執行公營房屋計劃。我們在處理本港公營房屋事宜時與其他政府部門均保持緊密的工作關係。

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。今年，我們參加了綠色團體及其他政府部門舉辦的活動，當中包括香港花卉展覽及環保嘉年華。

房屋數目及建屋量

截至2013年3月底，我們為逾200萬名香港市民提供公屋單位，當中分布在全港超過160個屋邨中接近728 000個單位。

2012/13年度，我們達到預期目標，合共興建了13 100個住宅單位，完成了七個項目，包括長沙灣邨、龍逸邨、牛頭角下邨、啓晴邨1期及2期、美田邨4期，以及豐和邨。因應社會對公屋的迫切需求，我們修訂以五年為期的公營房屋建設計劃，令公屋單位供應數目在2012/13年度起的五年內，由75 000個增至79 000個。



長沙灣邨



龍逸邨



美田邨4期



牛頭角下邨



啓晴邨1期及2期



豐和邨

基本設施

截至2013年3月月底，我們已批出兩項地基工程及10項新樓宇工程合約。

我們致力令公營房屋更能方便居民及具環保效益。在規劃、設計及發展公營房屋時，我們同時會考慮加入附屬基礎設施，例如行人天橋、綠化地方、停車場、公共交通交匯處、社區設施、社會福利設施、教育設施、商業設施等。這些設施均位於或鄰近一個或多個公營房屋，為租戶提供一個可持續的生活環境。

商業樓宇

2012/13年度，我們建成了可租用面積約24 000平方米的零售地方，包括「大本型」及其他連接新落成屋邨的商舖，以及600個供汽車及商業車輛停泊的停車位。截至2013年3月底，我們的非住宅項目包括：

- 商業和零售設施面積約198 000平方米
- 停車位約28 000個
- 工廠大廈面積約202 000平方米
- 社區、教育和福利設施約2 121 000平方米
- 約388 000平方米作其他用途

人力資源

員工資源

截至2013年3月底，我們共僱用8 531人，包括7 809名公務員和722名合約員工，較去年微升1.5%。

員工分類(截至2013年3月31日)

員工人數	8 531
僱用合約	公務員：7 809 合約員工：722
實際員額	首長級人員：51 專業人員：763 一般職系人員：5 046 工地人員：1 580 技術人員：1 091
僱用類型	全職：8 531 兼職：0
性別	男性：5 464 (64.0%) 女性：3 067 (36.0%)
年齡	20-29歲：399 (4.7%) 30-39歲：1 549 (18.1%) 40-49歲：2 618 (30.7%) 50-59歲：3 872 (45.4%) 60歲或以上：93 (1.1%)

新加入員工及員工補缺人數

	男性	女性
新加入員工^[1]		
20-29歲：	37	50
30-39歲：	16	35
40-49歲：	5	3
50-59歲：	10	0
60歲或以上：	0	0
員工補缺人數^[2]		
20-29歲：	10	4
30-39歲：	26	23
40-49歲：	13	21
50-59歲：	50	35
60歲或以上：	156	14

[1] 上述數字涉及的員工初次入職日期為2012年4月1日至2013年3月31日期間內(截至2013年3月31日)。

[2] 員工補缺人數不包括跨部門轉職的一般／共通職系員工。

培訓

本年度我們舉辦了887個培訓課程(包括內部和外部講座/工作坊/培訓課程/參觀)，受訓員工36 563個。

培訓時數

	員工人數	參與培訓 員工人數	培訓時數 (小時)	平均每名 員工培訓 時數 (小時)
實際員額				
首長級人員	51	50	1 469	29
專業人員及技術人員	1 854	1 800	60 670	33
一般職系人員及工地人員	6 626	5 965	168 475	25
性別				
男性	5 464	5 049	156 576	29
女性	3 067	2 766	74 038	24
有關人權的培訓				
有關人權政策和程序的培訓	8 531	184	683	0.08

產假後留任的員工

於2012/13年度放畢產假的員工人數	166
產假後離任的員工人數	4
產假後回到工作崗位的員工人數	162
產假後留任的員工比率	97.6%

工傷

員工受傷個案 ^[3]	32
員工因傷放取病假總數 ^[4]	913.5日

[3] 員工受傷個案是指在僱員補償條例下接獲導致死亡或喪失工作能力超過三天的工傷個案。

[4] 該數目包括在2012/13年度申請但在2013/14生效的病假(截至2013年9月30日)。

2012/13年度，我們聘用了156名新員工，包括公務員職位及合約員工職位，並將40名合約員工職位轉為公務員職位。此外，我們以常規聘用條件聘用合約員工，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。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，我們自2008年開展了多方面的人力資源策略工作。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。

員工聘任、薪酬與福利

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，並須獲公務員敘用委員會通過。

公務員或合約員工的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。我們採用嚴謹的三級員工評核制度，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

在全港性公營房屋計劃的規劃和管理上，員工維持高度誠信和道德操守尤為重要。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，我們亦為現職員工舉辦加強推廣廉潔操守的研討會。2012/13年度，房委會超過2 900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，年內並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的待遇，而且不論性別、種族、年齡和生理狀況，均不會受任何形式的歧視。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。

我們相信，要建立充滿活力和熱誠的工作團隊，管理層和員工必須建立緊密的關係和溝通。我們准許員工自由加入員工協會及工作小組。2012/13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。通過這些平台，以及我們每兩周出版的《互信》和定期出版的發展及建築處通訊，我們與員工維持了有效的溝通渠道，充分交換意見，增加部門工作的透明度。

重要因素

我們的工作主要包括興建公營房屋和屋邨管理及維修保養，我們明白日常活動中無可避免地會對環境、健康、安全和社區造成影響。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，致力避免、減少、管理及控制日常運作所帶來的潛在影響。為了適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，詳列如下：

	辦公室運作	屋邨管理及 維修保養	建築工程	拆卸工程
重要環境因素				
空氣質素	✓	✓	✓	✓
有害物料管制	✓	✓	✓	✓
能源及碳排放	✓	✓	✓	✓
環保活動	✓	✓	✓	✓
環保物料	✓	✓	✓	
屋邨綠化及園景美化	✓	✓	✓	
噪音管制		✓	✓	✓
樹木管理		✓	✓	
廢物管理(包括廚餘)	✓	✓	✓	✓
節約用水	✓	✓	✓	
重要社會因素				
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	✓	✓	✓	✓
重要經濟因素				
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，全部均由行政長官委任，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。

非官方的房委會委員按年齡組別及性別劃分的情況如下：

非官方的房委會委員劃分情況	男性	女性
40-49歲：	2 (8%)	2 (8%)
50-59歲：	12 (46%)	5 (19%)
60歲或以上：	4 (15%)	1 (4%)

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。

非官方的常務小組委員會及附屬小組委員會會員按年齡組別及性別劃分的情況如下：

非官方的常務小組委員會及附屬小組委員會會員劃分情況	男性	女性
30-39歲：	4 (12.1%)	0
40-49歲：	4 (12.1%)	3 (9.1%)
50-59歲：	9 (27.3%)	5 (15.2%)
60歲或以上：	8 (24.2%)	0

房屋署為房委會的執行機關，負責協助推行與房屋有關的政策，運輸及房屋局常任秘書長(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 safety 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。

我們的管理方針

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。為了對可持續發展的承諾和方式提供清晰方向，這些署級及執行部門層面的政策已廣泛傳達到我們的員工、服務供應商、物料供應商和承建商，並獲得大力支持。

署級政策

環保政策

房委會致力不斷提高公營房屋及有關服務的環保標準。為實現目標，房委會已採取了以下各項環保原則：

- 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；
- 盡量減低房委會的運作在環境方面(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。

安全及健康政策

香港房屋委員會(房委會)充分了解工作中的安全和健康為我們日常活動的一個重要組成部分。房委會致力為我們所有的員工提供和維持一個安全健康的工作環境。

房委會致力提高安全意識，並制定指導方針和健康及安全管理體系，以持續改善職業安全及健康的表現。所有員工都必須透過遵守政策、留意所有與工作相關的法定要求和指引，以承擔確保自身安全的責任。

為實現工作安全及健康的目標，房委會採取以下原則：

- 提供並維持一個與員工良好職安健工作守則相符合的良好工作環境、設備和工作系統；
- 制定一個策略框架和實施安全管理系統以促進工作安全及健康；
- 確保遵守所有與健康和安全的法規作為最低要求；
- 採取適當的措施以消除工作中的安全及健康危害，如實際情況不可行，則須制定程序和指引將這些危害減至可接受的水平；
- 為員工提供所需的培訓和監督，以營造一個安全健康的工作環境；及
- 定期檢討我們職業安全及健康的表現，達致持續改進。

我們會定期監察和檢討政策和整體的安全管理體系，以確保上述目標能夠實現。

我們已訂立有關採購產品及服務的環保採購政策，所有員工必須遵守，在合適和經濟許可的情況下，採用環保產品和服務。

我們與承辦商和物料供應商保持密切溝通，以確保他們能充分了解我們對可持續發展的要求。我們亦透過健全而有效的監控系統，定期監測他們是否符合規定，以監察物料供應商和承辦商的表現。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，旨為物料供應商提供平等機會。

環保採購政策

承辦商、供應商及服務提供者的環保採購政策如下：

跟據香港房屋委員會的環保政策，房委會致力於在日常運作中減少資源的使用及達致成本效益。訂立此項政策為履行下列承諾：

- 識別各原料和服務對環境產生的影響；
- 採購材料、物品和服務時需符合相關環境法例，並包括環保為考慮因素。在技術和經濟許可的情況下，盡量選擇對環境影響較小的產品或服務；
- 選擇供應商、承辦商和服務供應商時，把環保承諾列為評核標準之一，並獎勵傑出環保表現者，亦適當付出從而獲取更好的環保表現；
- 要求承辦商及服務提供者於其投標的工作項目中，制定合適其工作規模及性質的環境管理計劃；
- 對工程進行持續監督，定時評估承辦商和服務供應商實施其環境管理計劃的表現；
- 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、承辦商和服務供應商均熟悉並貫徹執行環保採購政策，為房委會制定的環保目標作出貢獻；以及
- 為有效地推行環保採購，制定相應的系統、目標和工作計劃，並定期報告執行情況。

執行部門政策

發展及建築處於2009年6月獲得ISO 14001環境管理體系認證，進一步優化部門的環保措施。屋邨管理處自2010年9月起實行ISO 14001環境管理體系，涵蓋所有屋邨經安排的維修和改善工程，以及三個試點屋邨的物業管理工作，並於2011年5月取得認證。於2013年1月，屋邨管理處已為另外90個屋邨取得ISO 14001環境管理體系認證。

機構事務處已於2013年4月1日開始實行ISO 14001環境管理體系。獨立審查組也致力於在2014年內取得ISO 14001認證。透過實行環境管理體系，個別分處可以更有系統和全面地管理其日常工作、活動和服務所產生的重要環境因素。

此外，發展及建築處和屋邨管理處已按照ISO 26000標準，建立其社會責任政策。政策參考房委會的理想、工作目標和基本信念作構思，以制定其處理部門內社會性事宜的管理框架。

社會責任政策

我們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。

為了在住宅建築設計方面提升能源效益，發展及建築處已於2011年12月根據ISO 50001能源管理體系標準建立並推行能源管理體系，並於2012年6月取得認證。屋邨管理處方面，葵盛西邨亦計劃於2013年中取得ISO 50001認證。

發展及建築處與屋邨管理處的能源政策以及其能源管理承諾如下：

發展及建築處的能源政策

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提供優質而可負擔的居所時，有效管理能源同樣重要。為此，我們承諾：

- 持續改善能源方面的表現；
- 確保能提供足夠資料和所需資源，達到相關的目標及指標；以及
- 遵守適用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求。

此外，我們支持選購節能產品及服務，以及選取能改善能源表現的設計。

屋邨管理處的能源政策

屋邨管理處致力持續改善於公共屋邨設施管理及改善工程上的能源表現。為實現此目標，屋邨管理處管理層承諾：

- 定期檢討並不斷改善能源表現；
- 確保能提供足夠資料和所需資源，達到相關的目標及指標；
- 遵守適用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求；
- 提供訂立及檢討能源目標及指標的框架；以及
- 支持選購節能產品及服務，以及選取能改善能源表現的設計。

環保工作成效

- 規劃和建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



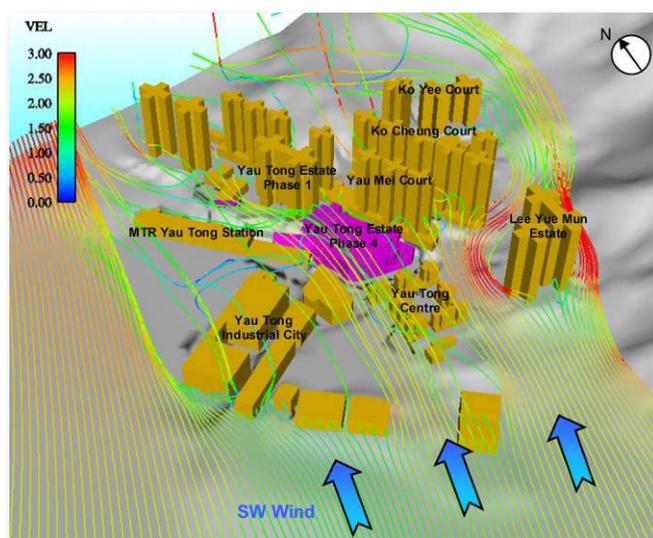
規劃和建造新屋邨的措施

環保的規劃及設計

微氣候研究

我們於2004年開始在項目規劃和設計階段進行微氣候研究，為發展項目選擇最佳方案。在項目設計過程中，我們採用以計算流體動力學為本的先進電腦模擬，充分考慮發展項目所在地區的氣候特徵，包括風向、自然通風、日光、太陽熱力及污染物擴散等。

根據用地的特點進行微氣候研究，有助我們善用屋邨樓宇的自然環境，為租戶提供更舒適的居所。於2012/13年度，我們共有33宗發展項目進行了微氣候研究。



油塘邨商場「大本型」微氣候研究的模擬圖

低碳建築設計

我們多年來一直在項目的設計階段探索減少溫室氣體排放量的機會，以配合政府於2020年達到碳排量較2005年減少50-60%的目標。

我們近年所有新發展項目均在設計階段採用「碳排放量估算」方法，分別評估建築材料、結構物料、公用屋宇裝備裝置、可再生能源、栽種樹木和拆卸工程六個範疇的碳排放量，致力尋求可減少碳排放的機會。自2011年至今，我們已有19宗設計項目採用「碳排放量估算」方法。透過評估，我們可按照不同的設計方案的整個項目周期比較碳排放量，據此訂定實際可行的目標，盡力提高減碳成效。



啟德第一甲區項目的設計採用「碳排放量估算」方法，在整個項目周期進行碳排放量評比

建造綠色樓宇

使用環保建材和構件

嶄新的環保建築方法及產品長遠可帶來極大裨益，因此我們非常重視開拓綠色樓宇建築技術，並充分應用於轄下的發展項目。

在「綠色」建材方面，我們自2011年起指定臨時工程的木材必須採購自可持續發展的來源，例如林業管理公會(FSC)認可的木材。此外並制訂公營房屋不具抗火時效或具半小時抗火時效的門的規格，指定木門門芯必須選用來自可持續發展來源的軟質木材。



工地選用林業管理公會(FSC)認可的木材

我們一直竭力減少發展項目所產生的廢物量，選材時確保物料使用後可分類回收，供同一工地或其他發展項目再用。就以啟德第一甲區發展項目為例，工地使用水泥加固的海泥作回填物料，並用作建築工地的建材，製成鋪路磚、砌牆磚和天台地磚。此外，我們在多宗項目亦重用可循環再用的塑膠作戶外地台。



以水泥加固的海泥作回填物料



以水泥加固海泥製造的鋪路磚

為促進項目廣泛使用「綠色」建材及構件，我們所有建築合約均訂明以下具體規定：

- 於傳力板／傳力樑等涉及大體混凝土澆注的結構性混凝土中使用粉煤灰替代水泥
- 土方工程採用可循環再用石填料，道路工程採用再造底基層物料
- 於景觀及相關外圍工程採用來自土地勘探工程的循環再用石芯
- 採用再造玻璃和碎石製造混凝土鋪路磚

2012/13年度，透過在混凝土混合物使用粉煤灰替代部份水泥的方式，我們合共節省約55 000公噸水泥。

為使發展項目減少使用混凝土及善用再造材料，自2011年12月起我們在建築合約訂明以礦渣微粉取代部分預製混凝土外牆中的水泥。由現在開始，我們所有新發展項目的預製混凝土外牆均會加入礦渣微粉，以取代35%的水泥，估計每幢41層住宅大廈可節省約300公噸水泥。

此外，啟德第一乙區試驗項目在停車場及商場設施的樓板和橫樑亦採用優化混凝土™的專利科技，務求進一步減少使用混凝土及優化建造期間的混凝土使用效能。



預製混凝土外牆以礦渣微粉取代部分水泥

年內，我們繼續評估合成纖維強化混凝土路面板的成效，表現令人滿意，因此我們已在多宗項目的設計應用這項技術，包括沙田第52區第二期、安達臣道地盤D及地盤E第一期和第二期。

採用環保建築方法

早於80年代，我們已開拓在建造住宅大廈時採用預製技術。我們已在所有發展項目中的外牆、樓梯及半預裝樓板等使用預製組件，同時在啟德第一甲區停車場採用預製樓柱、橫樑和半樓板等預製混凝土組件。此外，繼啟德第一甲區及第一乙區使用立體預製浴室後，措施現已推展至其他10宗發展項目，另有兩宗項目採用立體預製廚房。葵盛圍及沙田第52區第二期項目分別已採用組件方式於地面層安裝水箱和使用預製天台水缸。



啟德第一乙區的立體預製浴室

我們另一環保措施就是於多個房屋項目中廣泛採用以螺栓及螺母安裝的可再用組件式圍板，當中包括鯉魚門第三期、安達臣道地盤D及E、蘇屋邨第二期及沙田第52區第一、三及四期。



安達臣道地盤的可再用組件式圍板

透過使用預製混凝土組件、金屬模板與金屬圍板，我們在2012/13年度的建築項目中共節省16 500公噸木材。

為提高工地承辦商的環保工作表現，我們自2005年起已在所有打樁和建築工地採用硬地施工法。此外，我們於工程合約加入以下規定：

- 承建商提交及實施環境管理計劃；
- 工地禁止使用鎢絲燈泡作臨時照明；
- 使用備有優質機動設備標籤的發電機；
- 強制安裝水循環設施；
- 推行限制工地車輛車速的規定；

另一方面，我們亦積極研究能否減少建築工地中的包裝廢料。我們與物料供應商溝通後，推行多項措施，以減少安裝灶台、洗手盤及鐵閘所產生的包裝廢料。

設計以達到可持續建築標準 — 香港建築環境評估法

我們在房屋項目設計階段，致力達到認可的建築評估標準，從而確保發展項目能為住戶提供更安全、舒適、實用及高效率的生活環境。我們自2011/12年度起，公布應用於所有房屋項目的新建築規格，以符合香港建築環境評估標準。

我們以香港建築環境評估標準評估的新項目摘要如下(截至2013年3月底)：

項目	類別	評估工具	評級
荃灣沙咀道前大窩口工業大廈居屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.1版(新建築物)	已登記
青康路新居屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.1版(新建築物)	已登記
沙田第4C區美滿里建議居屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記
沙田第4D區碧田街建議居屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記
前元朗邨公屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	鉑金級 (暫定)
柴灣連城道公屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記
新蒲崗公屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記
東涌第56區公屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記
前凹頭政府職員宿舍公屋發展項目	政府、機構或 社區設施	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記
安達臣道地盤A及地盤B第一期及第二期公屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記
屯門第54區地盤2第一期及第二期公屋發展項目	住宅	香港建築環境評估法 1.2版(新建築物)	已登記

綠化環境

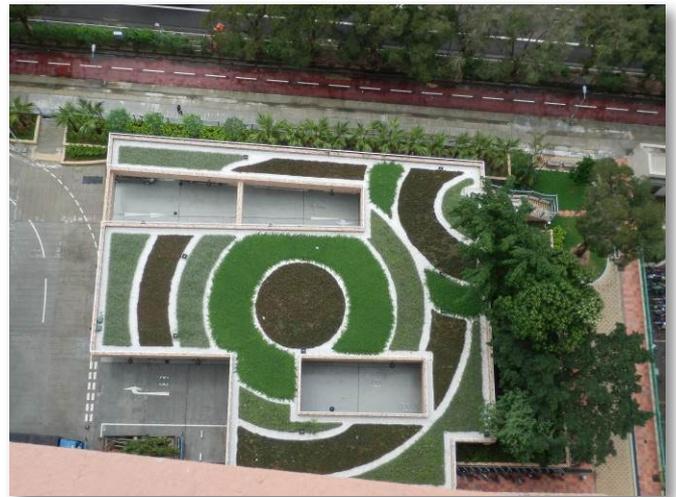
我們規劃及設計新公營房屋時，均會因應所在地的特點而擬定周詳的綠化方案。我們所有新屋邨均以30%的整體綠化為目標，至少亦達到20%。此外，所有新屋邨均會按照每15戶種植不少於一棵樹的比率規劃。



豐和邨地面的綠化設施

我們引入已優化的樹木管理計劃，並應用以地理信息系統進行的樹木管理系統，這項措施有助保育及保護所有現有屋邨的樹木。

本年度我們在多個低層建築物安裝了綠化天台，並將多層大廈設置綠化天台的措施，納入合適項目的設計內。此外，我們亦提供垂直綠化及於部分行車區鋪設草鋪路板。另一方面，我們選擇將軍澳第73B區的兩幢住宅大廈為研究對象，評估綠化天台的環保和節能效益。



豐和邨的綠化天台

我們亦設立社區園藝用地，並舉辦育苗行動，鼓勵社區居民參與，栽種植物。



紅磡邨育苗行動



東匯邨育苗行動

在綠化屋邨的工作上，我們為新鋪建斜坡進行多項綠化工作，當中包括噴草、栽種植物，或對土壤斜坡進行其他適當的綠化處理，改善景觀。

為達到最佳綠化效果及建立綠色的生活環境，我們亦採取了多項其他措施，例如：

- 於天水圍第 104 區試行以蘑菇渣堆肥設置生態窪地，減少污染物，保護地下水；
- 將園務廢物化為堆肥的設施，納入葵盛圍社區花園區的設計內；及
- 洪水橋第 13 區第三期建築項目施工期間把伐下的樹木混合廚餘，製造堆肥。

節約能源

系統式能源管理 — ISO 50001

我們了解妥善管理能源的重要，因此於 2011 年已開始參照國際認可的 ISO 50001 標準實施能源管理體系。我們嚴格遵照 ISO 50001 標準，展示我們致力採取可持續和有系統的方式管理能源，務求提高營運的能源效益。

我們不斷追求有效的能源管理，於 2012 年 6 月我們成為香港首間在住宅建築設計上取得 ISO 50001 認證的機構。此外，實施能源管理體系亦有助我們核實新建住宅大廈各類公用屋宇裝備裝置設計的能源表現。目前我們所有新建項目均已完成能源估算。截至 2013 年 3 月，在設計階段我們已根據能源管理體系的框架對 13 宗項目進行了能源基準比較，據此提高能源效益。

提高樓宇能源效益

自2002年起，我們已為所有新落成樓宇申請能源證書。本年度，我們共有85幢樓宇獲得能源證書，涵蓋四個主要屋宇裝備裝置類別，包括空調、照明、電力和升降機及自動扶手電梯裝置，符合《建築物能源效益守則》有關的設計標準，展示我們致力在樓宇節約能源的承諾。

使用可再生能源

我們在不同屋邨先後安裝了光伏發電系統，效果理想。有見及此，於2012年我們公布安裝光伏發電系統的標準規格，並納入在電力的分包合約中，以促進新屋邨項目廣泛應用光伏發電系統。



啟德第一甲區的的太陽能光伏板

年內，所有在設計階段的新住宅大廈內，倘有足夠的天台空間和直接日照，我們均已裝設接駁電網的光伏發電系統，估計可以生產公用地方所需的1.5%電力。而所有新屋邨發展項目，均已裝設一或兩組太陽能照明裝置作教育用途。

應用發光二極管(LED)照明裝置

近年來我們一直探討能否在指定屋邨採用LED照明系統及LED凸面照明原型裝置，作一般照明用途的可行性研究。繼慈正邨的試驗計劃後，年內我們已於啟德發展項目中啟晴邨的一整幢住宅大廈開始安裝LED凸面照明器，以進行較大規模試驗，並會繼續監察裝置的效能。



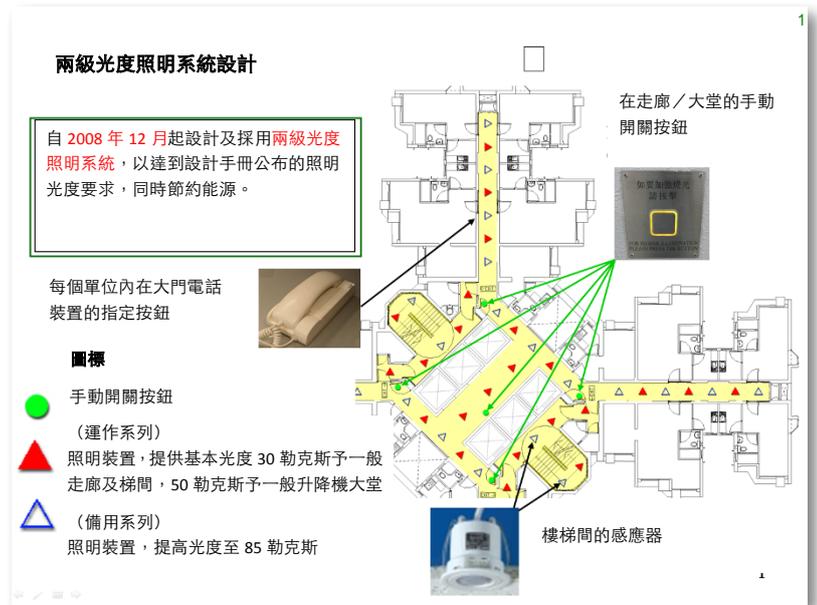
啟晴邨的LED照明裝置

試用升降機裝置節能技術及措施

我們發現大廈升降機系統是耗電量較大的設備之一，因此我們不斷致力提高升降機運作的能源效益。多年來，我們與多個升降機承辦商溝通，共同探討在項目常用的升降機類型廣泛使用高能源效率的無齒輪永磁同步電機。年內，我們亦完成試驗，在高速升降機利用電力再生驅動裝置產生電力，為公用地方的照明及其他設施供電。我們會在新升降機裝置中，為 18 千瓦或以上的升降機電動機提供再生動力。

優化住宅大廈的照明光度

為回應建築物的無障礙要求，公共地方的法定照明光度標準已顯著地提高。為此，自 2008 年起我們所有在設計階段的新住宅大廈，均已採用兩級光度照明系統，以達到最新的照明光度要求，與此同時避免不必要的能源耗用。



兩級光度照明系統設計

年內，我們完成了環境照明控制的測試，分別在五幢住宅大廈的公用空間安裝感應式和按鈕式照明控制系統，成效令人滿意。我們並在測試過後發出技術指引，目前所有新住宅大廈的設計已廣泛採用環境照明控制系統。

智能計量儀及顯示屏系統

欣安邨的顯示屏系統試裝工程已經完成，為住戶提供用電量、煤氣及用水量的資料。系統有助比較同一個屋邨內多幢大廈公用裝置各種資源的用量，以鼓勵住戶節約能源。我們於未來項目的大堂入口處安裝智能計量儀監察系統的顯示屏，讓租戶得悉相關資訊。

應用混合式通風系統

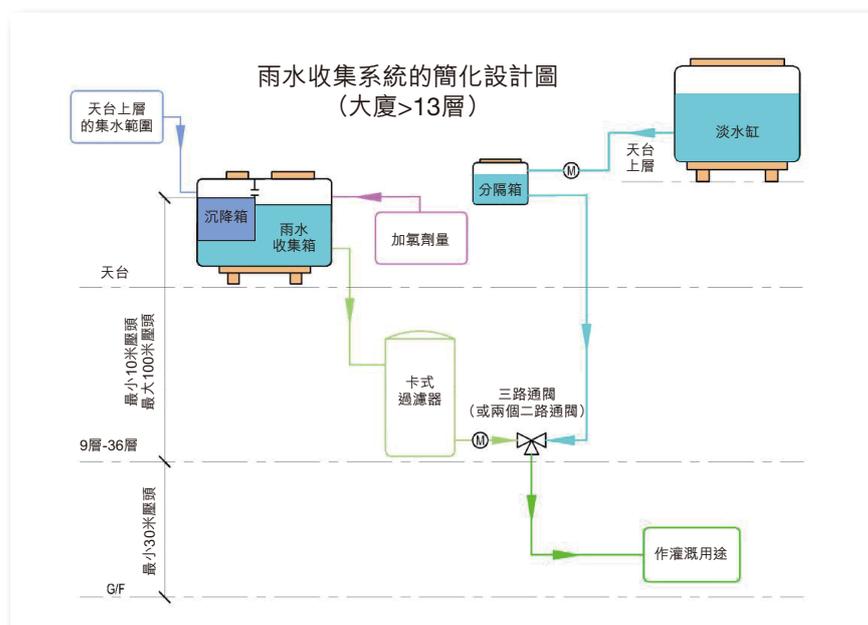
油麗商場、彩德商場及油塘邨第四期商場(大本型)已安裝混合式通風系統，以節省空調系統及機動通風系統所耗用的能源，我們亦會繼續監察系統的節能效果。

節約用水

每個人均有能力珍惜寶貴的水資源，實行節約用水。年內我們推行了多項措施，以減少項目用水並保護水資源。

2012/13年度，我們公布規格，指定單沖式坐廁的沖水量由7.5升減至6升。與此同時亦已完成符合BS EN 997標準的雙沖式坐廁測試研究，研究結果有助我們擬定將於2013/14年度公布的雙沖式坐廁使用規格。此外，所有新建築合約已訂明必須採用節水花灑頭及水龍頭。

我們多個新發展項目的設計均採用雨水收集系統。由2012年4月開始，所有新建築項目在設計階段亦已加入雨水收集系統。年內，我們繼續評估轄下兩個商場(彩德及油麗)和三個屋邨(油麗邨、牛頭角下邨及東匯邨)雨水收集系統的運作成效。研究結果有助我們衡量系統的效益。



雨水收集系統的簡化設計圖

本年度，我們已於大本型安裝以水冷式空調系統回用再造水作灌溉用途的設備，並將於2013/14 密切監察空調系統冷凝水的收集情況、灌溉的用水量以及節水量。

噪音控制

控制建造及拆卸工程的噪音

於項目施工期間，我們竭力紓減建造工程所產生的噪音，以免影響該區居民。如有必要進行拆卸工程，我們鼓勵承建商採用液壓混凝土壓碎機以代替噪音較大的撞擊式混凝土破碎機。我們亦編製有關液壓混凝土壓碎機的操作指引，並上載到我們的網站供建築伙伴參考。



於工地採用液壓混凝土壓碎機

控制道路交通噪音

某些發展項目附近的居民可能會受交通噪音滋擾，為此，我們已研究及實施多項消減措施，務求盡量減低道路交通噪音對住戶的影響。多年來，我們積極採用不同措施減低噪音，包括隔音露台、隔音窗、建築鰭和隔音屏障等方案，以求將影響減至最低。



隔音露台及建築鰭



改善空氣質素

所有設計中的新屋邨室內停車場均可安裝電動汽車充電設施。

現有屋邨推行的措施

屋邨服務實施環境管理體系

我們近年不斷制訂綠色管理措施及營運指引，致力為住戶建立環保及可持續發展的屋邨社區。自2010年，我們已開始在物業管理業務上根據國際認可ISO 14001標準建立環境管理體系。一個完善的環境管理體系可為我們內部及外間持份者保證我們正時刻監察對環境的影響，並不斷追求最佳的環保成效。

繼2011年三個試點屋邨在物業管理上取得ISO 14001認證後，我們在2012/13年度將認證擴展至93個屋邨，並預期於2013/14年度將ISO 14001認證範圍再擴展到所有屋邨。

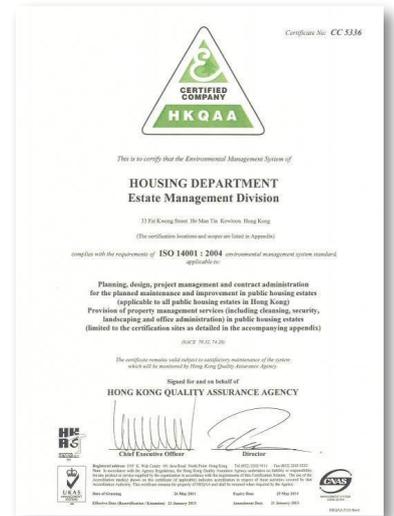
香港建築環境評估法

我們於2013年初在葵盛西邨利用科學化的樓宇評核方法比較現有公共屋邨的環境表現進行可行性研究，評估轄下屋邨能否符合香港建築環境評估法指定的現有建築物效益水平，包括能源使用、用水、室內環境質素等。我們將於葵盛西邨引入環保設計及設備，以提升其環保成效及促進可持續發展的生活，目標在2014年通過香港建築環境評估法認證。

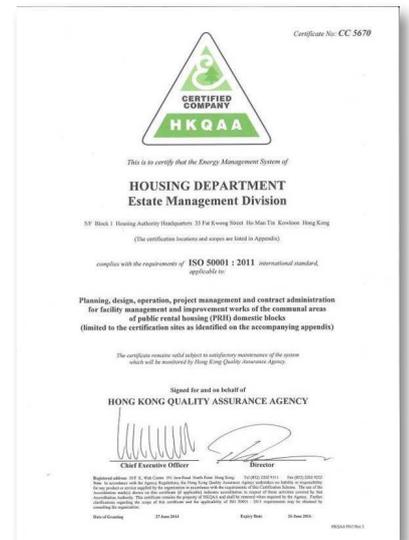
節約能源

ISO 50001 能源管理體系

為實踐承諾提升所有公共屋邨公用設施的能源使用效益，以及響應香港的節能和減碳運動，我們已籌備在未來兩年分兩個階段在所有公共屋邨推行ISO 50001認證。葵盛西邨是首個試點，屋邨於2013年1月開始採用ISO 50001能源管理體系，並在2013年中成功取得ISO 50001證書。



ISO 14001 證書

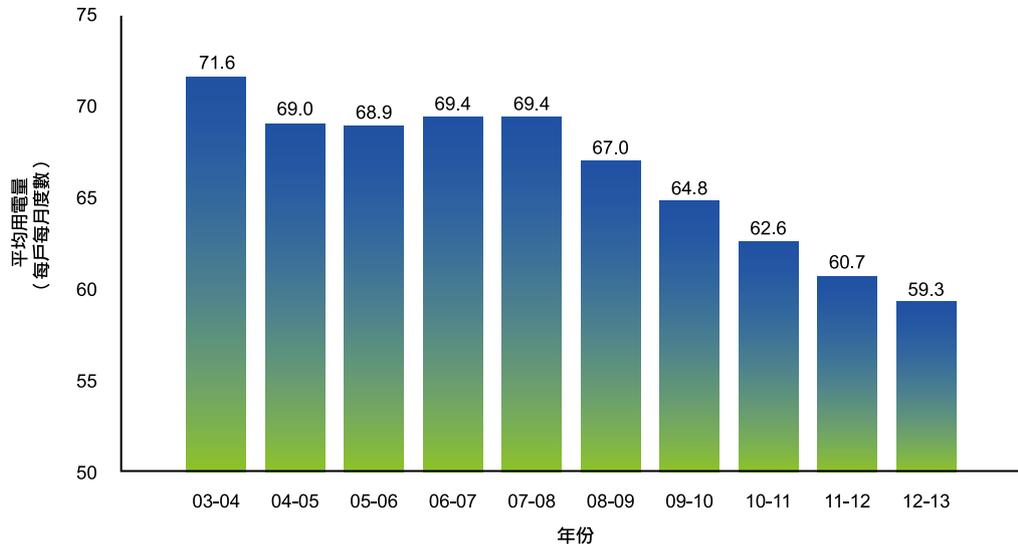


葵盛西邨的 ISO 50001 證書

整體能源消耗量

2012/13年度每幢公共屋邨大廈公共空間的用電量為每戶每月59.27度，較2011/12年度減少2.4%。

屋邨公共空間的用電量



採用節能及減碳措施

年內，我們致力循不同途徑推行各種節約能源的措施。我們於2012/13年度開始實施為期42個月的計劃，更換所有現有屋邨照明裝置的電磁鎮流器，改用節能的電子鎮流器，共涵蓋約960幢大廈。今年，我們已在260幢屋邨大廈更換節能的電子鎮流器，並預計可於2015年或之前完成餘下的更換工程。

為應對氣候變化，我們已加入政府的「能源約章」計劃，鼓勵全民參與節約能源。我們簽署約章，並承諾於2012年6月至9月期間，在轄下八個設有中央空調的商場，包括彩德、海麗、葵涌、梨木樹、美田、安基苑、天恩及油麗商場，維持平均室內溫度於攝氏24至26度。



安裝節能電子鎮流器

我們積極響應政府推行的多項計劃，促進建築及工作環境減碳。2012/13年度，我們為14個不同類型的公共屋邨住宅大廈進行了碳審計，碳審計結果將會用於建立表現基準參考資料，讓我們評估樓宇的減碳成效，據此策劃未來改善的方法。

改善空氣質素

我們全力支持政府提倡使用電動車，改善香港的空氣質素。彩德邨、水邊圍邨、油麗商場及葵涌邨四個停車場已安裝電動車充電設施。此外我們亦為顧客提供經濟誘因，當電動車在場內充電時可享受一至兩小時免費泊車優惠。

各停車場的電動車充電設施如下：

停車場	現有充電設施
彩德邨	5個標準充電器
水邊圍邨	1個快速充電器
油麗商場	1個快速及6個標準充電器
葵涌邨	7個標準充電器



彩德商場停車場的電動車充電設施

噪音控制

我們不斷努力，確保住宅樓宇或公共空間產生的噪音(鄰舍噪音)不會對住戶構成滋擾。自2005/06年度至今，我們未有收到政府的消減噪音通知書。

綠化及園景美化

多年來，我們先後推行多項措施，提升屋邨的綠化及改善園景，讓住戶享受優質生活環境。於2012/13年度，除了在石蔭東邨及慈正邨分別設立兩個主題花園外，我們亦設立了多個特別主題花園，例如棕櫚園、香草園、香味花園、蝴蝶園等，讓居民在閒暇享受綠化園地的自然美景。此外，和樂邨、富山邨、彩虹邨及福來邨亦合共設有11個綠化天台，大受居民讚賞。2012/13年度，我們在10個屋邨設置社區園圃，並在18個屋邨完成園景改善工程，另外亦在現有屋邨的10道斜坡利用花槽種植灌叢及攀爬植物，以美化斜坡外觀。



石蔭東邨的杜鵑園



慈正邨的香草園

舉辦環保活動

為加強住戶的環保意識，我們於2012年10月至2013年1月期間與屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)合作，在18個公共屋邨舉辦屋邨環保同樂日。活動廣受住戶歡迎，居民透過展板及攤位遊戲認識環保概念，藉此宣揚綠色生活的信息。

我們亦透過邨管諮委會在20個屋邨推行社區參與綠化活動，另於10個屋邨舉辦植樹活動。



在隆亨邨舉行的屋邨環保同樂日

「綠樂無窮在屋邨」最新一期活動於2012年第二季展開。這項長期的社區環保教育計劃旨在提高住戶的環保意識，讓他們培養良好的生活習慣，藉以改善和維護美好的生活環境。我們與環保團體合作，今年以「減少都市固體廢物」為主題，為住戶舉辦與主題相關的活動，包括創意食譜比賽、同樂日、工作坊以及參觀。



「綠樂無窮在屋邨」啟動典禮

廢物管理

我們自2005年開始一直積極在各個公共屋邨推行政府的「家居廢物源頭分類計劃」。本年度我們達到目標，在屋邨的廢物回收效果理想，合共收集約27 600公噸廢紙、1 930公噸膠樽、1 130公噸鋁罐和1 000公噸舊衣服作循環再造。



廢物回收箱

廢物回收箱

廢物類別	廢物回收量(公噸)					
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
廢紙	14 748	14 194	17 935	21 376	23 849	27 589
膠樽	765	939	1 218	1 427	1 584	1 929
鋁罐	310	496	520	865	1 054	1 133
舊衣服	633	618	775	844	945	998

為促進可回收廢物循環再造，年內我們在所有公共屋邨廣泛設置可回收廢物的收集站。為鼓勵住戶參與，住戶把可回收廢物交到回收站可換取現金獎賞或日常家居用品。



廢物回收宣傳橫額



回收玻璃樽

我們自2010年12月開始與環境保護署合作，在東九龍區六個公共屋邨推行試驗性玻璃樽回收計劃。2012年10月我們將計劃範圍擴展至九龍東區29個公共屋邨。

我們自2011年12月在兩個公共屋邨採用堆肥機，嘗試回收廚餘。2012年底，我們配合「綠樂無窮在屋邨」計劃，於另外六個屋邨試驗廚餘回收，將廚餘運往邨外轉化為魚糧及利用微生物就地堆肥。有關詳情請參閱個案研究。

為使住戶關注植物棄置問題，年內我們推出試驗計劃，收集住戶棄置的春節年桔並重新種植。居民對這個計劃反應熱烈，共有35個屋邨及一個商場參與，合共收集超過1 000盆年桔。得到邨管諮委會的鼎力支持，房屋署園藝分組舉辦講座，與參加者分享年桔種植的技術及心得。



居民將盛載了廚餘的小桶帶到每座大廈地下作廚餘回收



重新種植年桔

屋邨樹木管理

我們轄下的樹木管理及園藝分組多年來擬訂了不少長期計劃及措施，有效執行樹木管理和園藝工作。團隊努力執行各項樹木管理計劃，致力保護屋邨內的樹木。

管理約 100 000 棵樹並非易事，因此我們特別設立了詳盡的樹木電子資料庫，以助規劃樹木管理工作及有效地進行年度樹木風險評估。



樹木管理及園藝分組職員進行年度樹木風險評估

為增進公屋住戶及管理人員對樹木的知識及培養對樹木的興趣，年內我們舉辦了 15 個培訓課程，並成功招募 630 名義務的屋邨樹木大使，協助執行樹木管理工作。

消滅石棉

我們實施的石棉消滅計劃，旨在減少於房委會轄下樓宇中尚含石棉的物料，以保障公眾健康。年內，我們已完成長青邨一所學校及蘇屋邨第二期一幢住宅大廈的石棉拆卸工程。



樹木大使培訓

此外，去年我們亦進行了兩次調查，監察現有公共屋邨中含石棉物料的情況，確保其處於良好狀態，同時我們委託註冊石棉承建商，負責所有公共屋邨地下石棉水泥喉管的緊急維修工作。

辦事處推行的措施

環境管理體系認證

我們的發展及建築處和屋邨管理處分別於2009年6月及2011年5月通過ISO 14001環境管理體系認證；機構事務處亦已於2013年4月開始按照ISO 14001標準，在房委會總部實施環境管理體系執行物業管理工作；而獨立審查組則預計在2014年中前取得ISO 14001證書。透過推行環境管理體系，我們能有系統和有效地監察及管理房委會的環境工作。

碳排放管理及節約能源

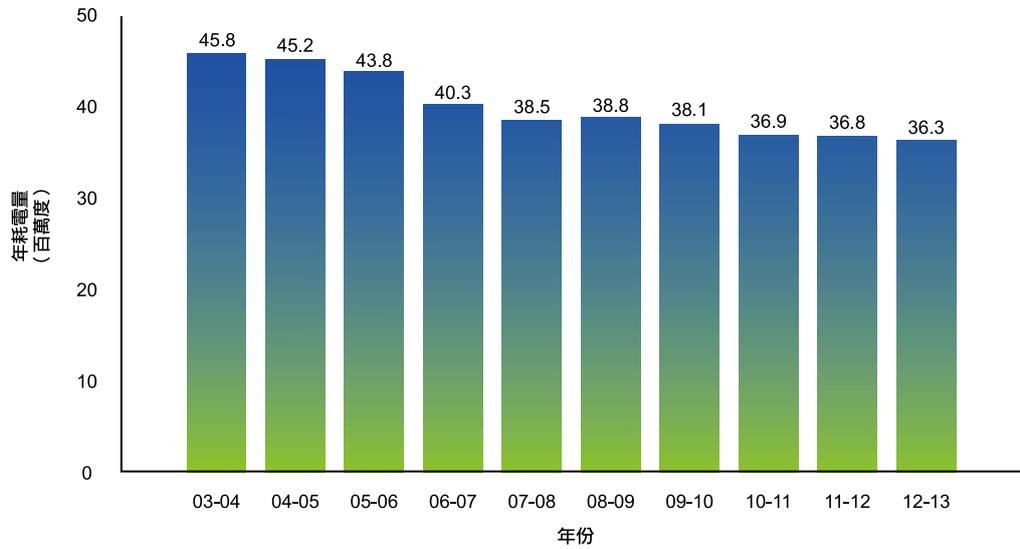
為監察我們的碳足印並尋找機會減少碳排放，我們於2008年8月開始對五座房委會物業進行碳審計，當中包括房委會總部及樂富客戶服務中心。過去四年的審計結果經已備妥並進行分析，從而尋找改善空間減少碳排放。個別物業實施多項改善措施後，碳排放量進一步下降。



房委會總部第三座改用電子鎮流器

在2012/13年度，我們的總耗電量為36 250 640度，較2007/08年度的基準耗電量低5.9%。

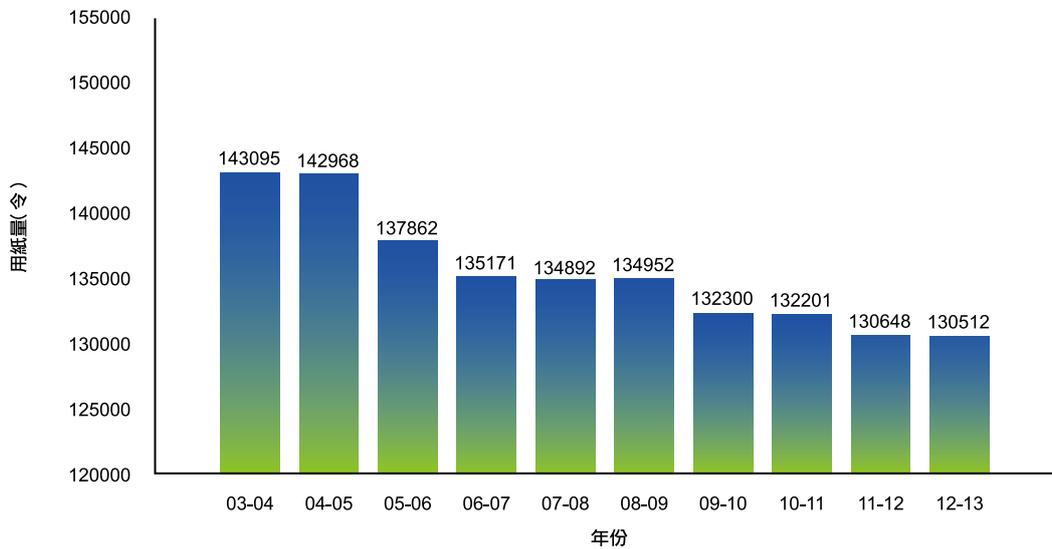
房委會辦公室的年耗電量



廢物管理

我們各辦事處減廢不遺餘力，推行多項廢物管理措施。本年度我們成功達標，用紙量較2007/08年度的基準用紙量減少3.2%。

房委會辦公室的用紙量



一如以往，除了銷售及營銷刊物外，我們列印的所有宣傳資料必須使用環保紙張。年內，每名員工回收的廢紙量為42.7公斤，高於每名員工20.7公斤的廢紙回收目標。此外我們亦安排回收房委會總部廢棄的含汞燈，進行特殊廢物處理。

節約用水

我們繼續記錄及監察房委會總部的用水量。2012/13年度總用水量為11 830立方米，比2007/08年度的用水量低22.6%。

提升環保意識及綠化活動

要有效推動環保，員工的意識尤為重要。為此，我們不時發放提示，呼籲及鼓勵員工節約能源、用水和用紙。

為提高員工的環保意識及增進環保知識，年內我們共舉辦18場講座，內容涵蓋廢物管理、最新環境法例及其他環境課題。2012年8月至9月期間，我們舉辦「房委會職員環保意識問答比賽」，並設立網頁方便員工在活動期間隨時上網參加比賽。此外我們亦舉行四次環保展覽，在房委會總部的「環保角」發布各類環保信息。



ISO 14001 環境管理體系內部審核員培訓



房委會總部的「環保角」

2012年6月及2013年2月，房委會與非牟利慈善機構勞資關係協進會社區二手店再度合作，舉辦兩次「惜物環保回收活動」。我們分別於房委會總部、黃大仙龍翔辦公大樓和樂富客戶服務中心設置回收站，合共收集約四公噸可再用物品，包括電器產品、書籍、家居用品、手袋、鞋、被褥及裝飾擺設等。活動不但促進減廢，剩餘物品亦可捐贈有需要人士，關懷社會大眾。



房屋署署長、副署長及助理署長在房委會總部捐贈物品



房委會總部的房委會員工踴躍捐贈可再用的家居物品

多年來我們積極鼓勵員工參與各項外界環保活動，例如提倡綠色辦公室及能源效益的講座、香港植樹日和公益金綠識日等。

2013年3月23日，我們的義工小組及其家屬連同六個屋邨的住戶，合共超過150人，參與一年一度的香港植樹日。活動於西貢東郊野公園舉行，當天共種植逾10 000棵樹苗。



房委會員工與家人及屋邨住戶攜手參與香港植樹日

年內，我們亦積極在社區推廣綠色生活。2013年2月3日我們參與環保促進會在九龍公園舉行的綠色嘉年華，透過攤位遊戲和展覽發放環保信息。

一如以往，我們全力支持一年一度的「香港花卉展覽」。本年度的參展園景設計主題為「萬花之家」，作品榮獲「最佳展品(園林景點)金獎」。設計佈局利用八棱鏡柱在陽光映照下折射出多姿多樣的影像，配合繽紛的植物牆及花園，展示房委會在綠化和環境保育的努力，用心為居民締造幸福家園。



房委會於2013綠色嘉年華設置攤位推廣綠色生活



我們於「香港花卉展覽」的參展園景設計「萬花之家」

社會工作成效

- 規劃和建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



我們致力確保轄下屋邨的安全，為居民建立優質的生活環境，與此同時促進各持份者的合作關係，培養住戶對社區的歸屬感。

透過公開渠道及參與社會活動，一方面向持份者適時傳達我們的政策、計劃和成就，另一方面聽取他們的寶貴意見。

作為一間對社會負責任的機構，過去一年我們嚴格遵守所有有關適用的社會法例。我們一直不遺餘力地提供安全的工作及生活環境，促進關懷文化。這份堅持為我們帶來多個獎項殊榮，其中包括於2012/13年度第7度獲香港社會服務聯會頒發「連續超過5年同心展關懷」標誌。



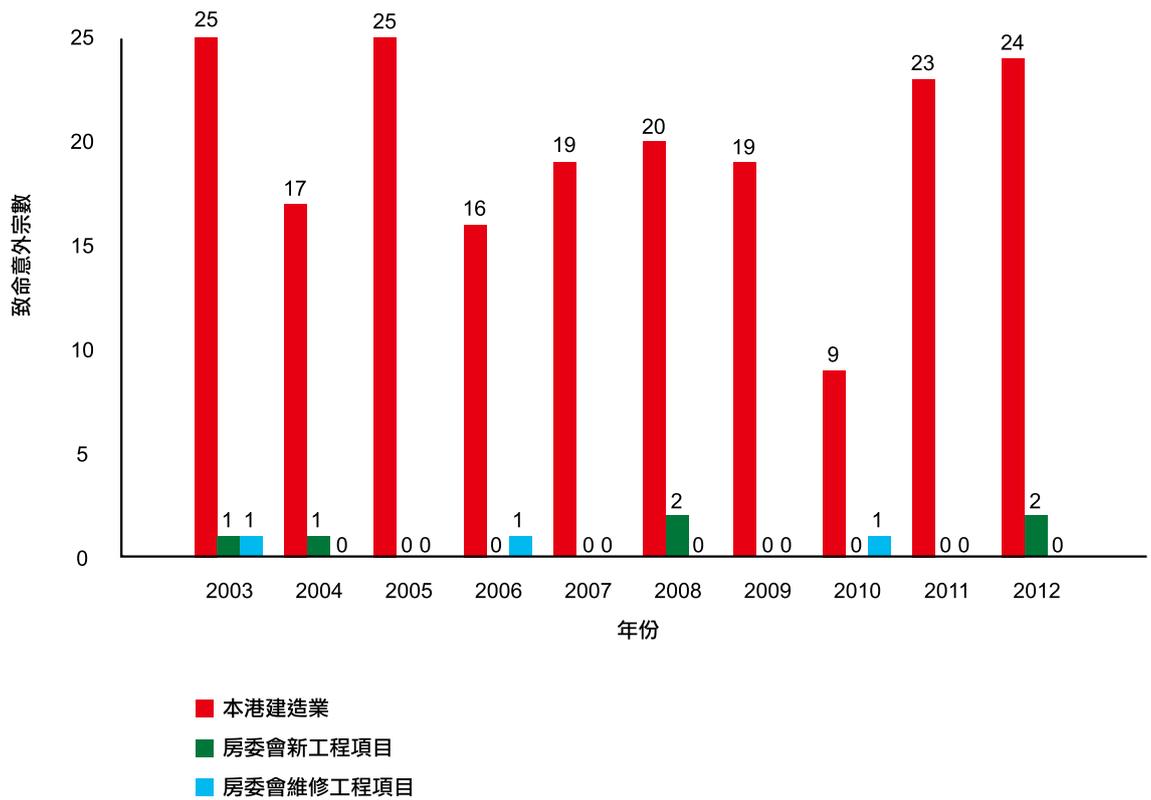
我們榮獲香港社會服務聯會頒發
「連續超過5年同心展關懷」標誌

規劃和建造新屋邨的措施

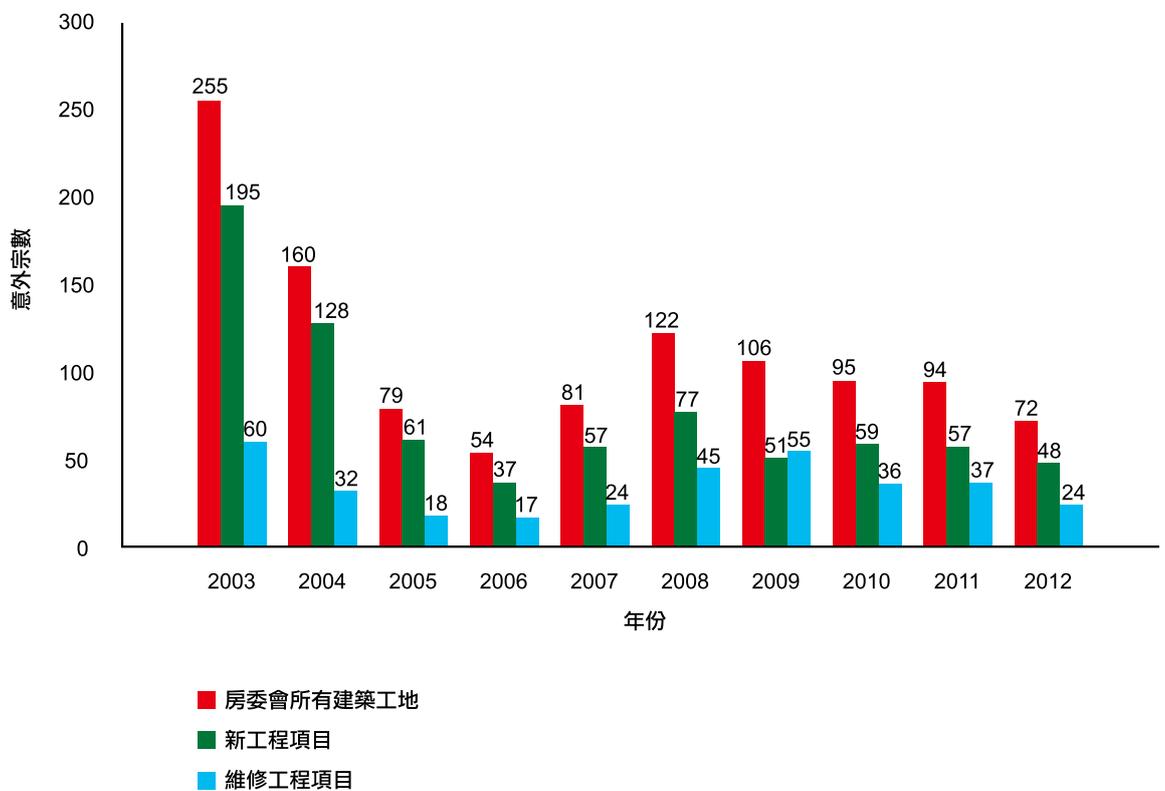
建築工地安全

我們致力為參與工程項目的所有員工提供安全的工作環境，當中包括承建商的工人。我們竭力實現香港房屋委員會(房委會)「工地安全策略2012」所訂的安全目標，2012年新工程合約每千名工人意外率為7.4宗，而維修工程合約則為每千名工人意外率為4.8宗，數字遠低於香港業界平均每千名工人44.3宗的意外率。

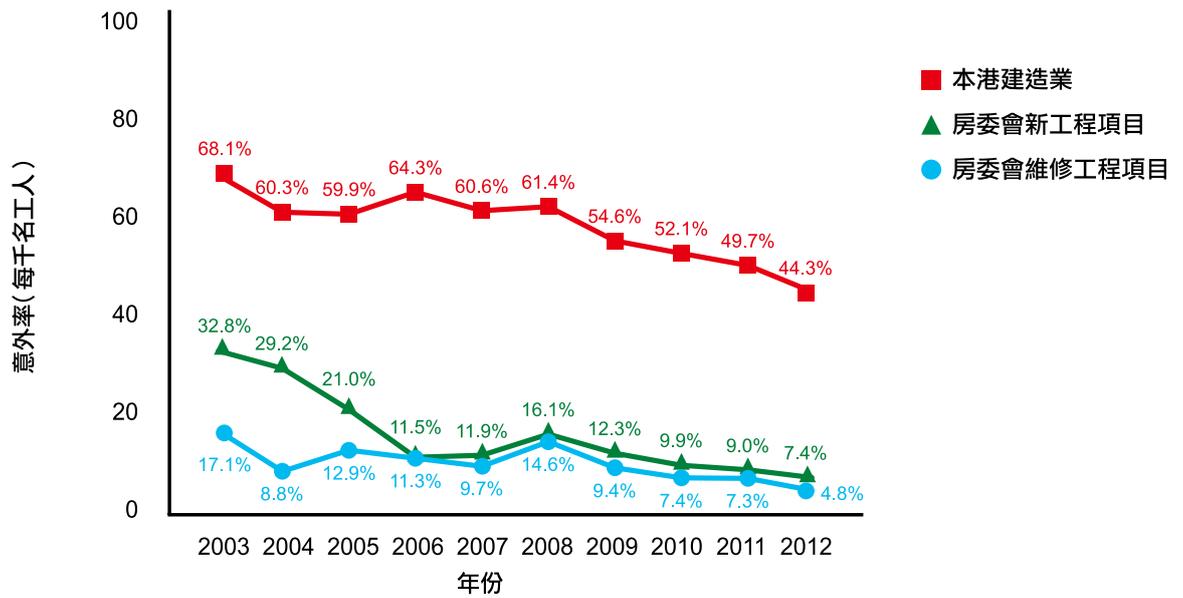
房委會與本港建造業的致命意外比較



房委會建築工地的意外事故

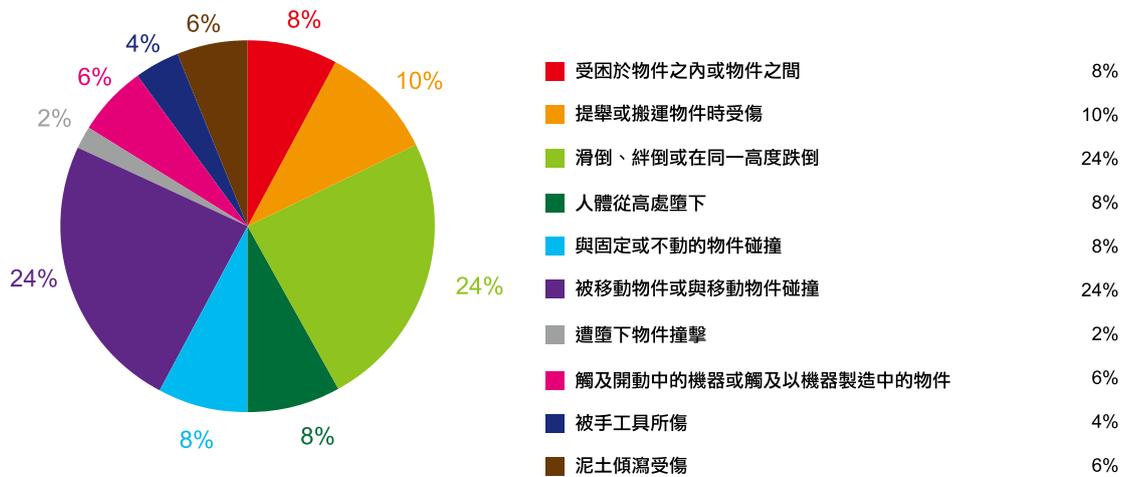


每一千名工人意外率與本港建造業平均意外率比較

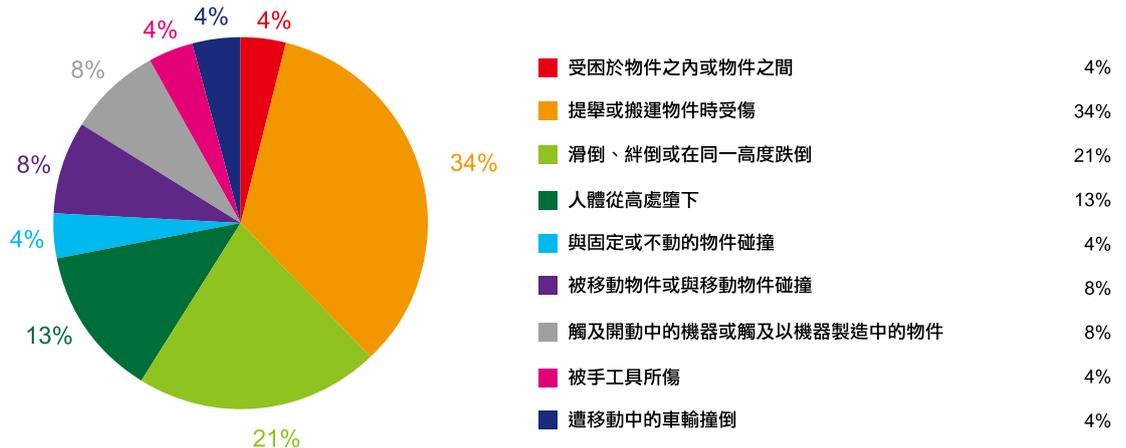


下表列出新工程及維修工程不同類別常見意外分佈率。

新工程項目的意外類別



維修工程項目的意外類別





房委會建築工地員工的新制服

為提升施工團隊安全專業的形象，房委會各建築工地於2012年第三季開始規定員工必須穿著劃一工作制服。另一方面，為加強工人的安全意識和鞏固安全管理體系，我們不斷監察新工程及維修工程合約的建築工地安全，同時於2013年3月在新工程合約加入新的規格條款，推行關懷新入職工人計劃。我們已成立房委會工地機械安全工作小組，進行檢討以收緊投標評估和規格的務實措施。除此之外，複雜的建造工程及打樁工程合約標書中有關機械的技術評分制度、承建商表現評分制、打樁工程承建商表現評分制及拆卸工程承建商表現評分制亦已加強，從而確保機械安全。日後我們將繼續根據實際情況推行更多新措施，以優化安全的工作環境。

我們定期舉辦安全培訓課程、研討會、講座和更新工地安全網站，並且出版《高空工作實務指南：確保安全作業》小冊子，提升安全意識並加強建築工地的安全作業措施。2012年6月，我們與職業安全健康局協辦一年一度的工程和物業管理工地安全研討會，活動舉辦至今已第六屆，以安全作業及零意外作為主題，為承建商、服務供應商和工人提供平台分享意見與經驗。



工程和物業管理工地安全研討會

除了加強「房委會安全稽核計劃」，我們亦實施「升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」，並以「突擊安全巡查計劃」配合。另外亦採用建築信息模擬系統令施工程序視像化，以提高建築安全水平。我們亦在新工程合約規定天台邊緣、行人天橋、有蓋行人通道及簷篷安裝圍欄或防墮裝置作為最後防線，保障維修及清潔工人的安全，防止發生高空墮下意外。

與承建商及供應商同心合作

若要確保建築工地安全，以卓越水平完成項目，我們必須與承建商緊密合作。

我們轄下工程的招標要求之一是承建商必須取得品質管理(ISO 9001)、環境管理(ISO 14001)及職業健康與安全管理(OHSAS 18001)的相關國際標準體系認證。自2012年第二季開始，所有招標的新工程合約均實行經優化的安全、環保及衛生綜合支付計劃，透過提供誘因鼓勵承建商在相關領域改善表現。

我們繼續採用「承建商表現評分制」，藉以監察和衡量建築、屋宇裝備、打樁、拆卸及園景工程各承建商的表現。各類承建商2012年底的承建商表現評分制平均得分與2002年底數字的比較已列於下表。我們亦計劃在2013年第三季將升降機現代化工程納入承建商表現評分制範圍。

承辦商類別	承建商表現評分制 平均得分升幅 (與2002年年底 數字比較)
建築工程	+2.18%
電業	+17.07%
消防裝置及水泵	+24.78%
升降機及自動扶手電梯	+12.31%

藉規劃及設計促進社會凝聚力

優化規劃及設計

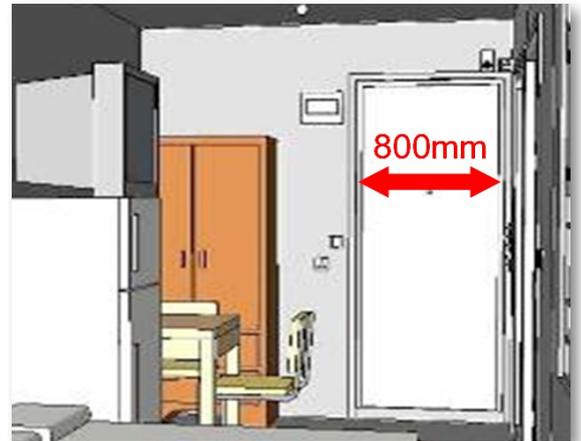
我們透過屋邨的規劃和設計，積極促進社會共融。新屋邨及邨內公共地方的規劃及設計均會配合所在地的特點，以確立屋邨本身特色，此外設計和規劃社區設施及住宅單位時已採用通用設計原則。我們與其他政府部門經常保持緊密聯繫，確保適時取得擬建設施所需撥款，並監察基建工程的進度，確保與新屋邨入伙時間互相配合。

我們不斷從多方面改善單位設計，包括選用環保建材、高成本效益建築方法及方便使用者的關懷設施，為住戶提供舒適的居住環境。以下是年內住宅單位新設計的特點：

- 樓層高度增加 50 毫米，以改善天然通風、照明和空間質素；
- 嶄新灶台設計，共有三段高度可供調校，方便住戶安裝不同類型的煮食爐具；
- 單位大門加闊，方便輪椅出入並符合通用設計原則；
- 多款家庭單位設計の間牆示意平面圖，以方便住戶遵照《2012年建築物(小型工程)修訂)規例》的規定來鋪上地台砂漿底層及安裝磚間隔牆；及
- 部分屋邨推出新的窗戶設計，單位正面主窗戶是固定窗戶，側窗可開啟通風，可有效減低交通噪音約 2-3 分貝。



高分子聚酯樹脂灶台設有三段高度可供調校



單位大門由 750 毫米加闊至 800 毫米

促進本地社區參與

我們每宗項目從規劃、設計、建造到單位入伙階段均會安排不同形式的社區參與活動，加強與公眾溝通。我們透過社區參與工作坊向持份者介紹發展方案，並且收集公眾對項目規劃和設計的意見。這些活動包括就前葵涌已婚警察宿舍項目、大白田街、粉嶺第49區、沙咀道居者有其屋(居屋)發展項目舉辦的社區參與工作坊／論壇；以及就屯門第54區第二期、白田邨重建項目、柴灣工廠大廈、沙咀道居屋發展項目舉行的社區參與會議。



社區參與工作坊－前葵涌已婚警察宿舍公共租住房屋(公屋)發展項

表現檢討

我們一直聘用第三方來協助進行新落成大廈租戶的滿意度調查，收集住戶對單位間隔、屋宇裝備及廢物回收設施等的意見。去年，我們在九個屋邨邀請了16 454個單位的住戶受訪，並安排了超過3 000次面談，調查結果顯示平均滿意度為91.99%。其後我們採取了跟進行動，舉辦多次檢討工作坊，以互動形式交流關於新屋邨的意見。調查和檢討結果成為我們寶貴的實用參考資料，有助我們定期檢討設計綱要範本和構件式單位設計。

為與業界比較評核我們的工作成效，我們參加了HKQAA-HSBC企業社會責任指數年度表現評估，結果在是次評估中取得5.0滿分。我們很高興工作成效得到肯定，展示我們在營運中致力履行企業社會責任。

現有屋邨推行的措施

安全

工地安全

我們於2012年4月推行由職業安全健康局管理的「房委會安全稽核制度(屋宇維修保養和改善工程)」，範圍涵蓋區域建築保養工程合約、翻新工程合約、加裝升降機工程合約、升降機現代化工程合約及升降機保養合約。新制度加強保障上述工程合約的作業安全。此外我們並舉辦每年一度的「工程和物業管理工地安全研討會」及「潔淨服務職業安全研討會」，讓承建商、服務供應商及前線員工聚首一堂，交流經驗與安全心得。

消防安全

火警是住戶面對的重大安全風險，房委會除了在專設的消防安全網站、電台節目和房屋資訊台視頻廣播宣傳消防安全訊息外，亦繼續與消防處緊密合作，安排課程培訓有興趣的居民成為消防安全大使和導師。2012/13年度，我們連續第八年在全港屋邨舉辦防火安全問答比賽，共吸引了16 000人參加，為歷年之冠。



消防處在八鄉消防訓練學校為公屋居民舉辦培訓課程

我們的屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)是向本地社區推廣安全意識的有效平台。我們向18個邨管諮委會頒發年度獎項，以嘉許他們於2012/13年度的傑出表現。

我們去年在轄下屋邨舉行火警演習，讓住戶掌握火警時的緊急應變方法。我們亦舉辦防火安全運動，以及利用海報、宣傳單張及遊戲攤位等渠道宣揚安全訊息，藉此提高住戶的防火意識和教導逃生知識。



防火安全教育遊戲攤位

升降機及自動扶手電梯安全

每日有大量居民使用升降機及自動扶手電梯，因此我們不敢怠慢，竭力確保設備運作安全暢順。我們定期舉辦推廣運動，旨在提高屋邨居民的意識，提醒他們安全使用升降機及自動扶手電梯。為保障工人在升降機井道底坑工作時的安全，我們安裝了收放式防墮裝置。此外亦透過升降機保養合約及升降機現代化工程合約的「安全稽核制度(屋宇維修保養和改善工程)」，定期評估升降機的安全表現，經分析後按需要採取適當措施。



安全吉祥物向屋邨兒童及居民推廣升降機及自動扶手電梯安全



在幼稚園上演木偶劇宣傳升降機及自動扶手電梯安全

關懷社區

優質生活

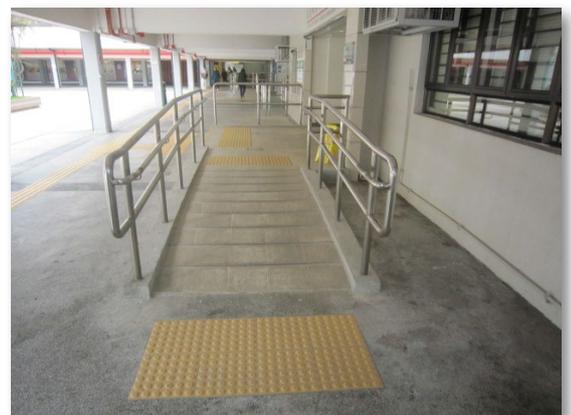
我們推行下列計劃和措施，為租戶提供完善的優質居住環境：

- 「全方位維修計劃」：以五年為一周期運作，在所有屋邨推行，並以「日常家居維修計劃」作配合。2012/13年度，我們在30個屋邨展開「全方位維修計劃」的室內檢查修葺計劃；
- 「全面結構勘察計劃」：旨在評估樓齡接近40年的舊屋邨，有助我們界定是否應清拆或繼續保留有關的樓宇。2012/13年度共有三個屋邨進行了「全面結構勘察計劃」的勘察工程；及
- 「屋邨改善計劃」：樓宇經「全面結構勘察計劃」確定為適合保留，便會透過「屋邨改善計劃」進行需要的改善工程，為租戶提供更良好的居住環境(例如翻新空位、為公共地方重鋪面層、增設升降機和有蓋行人道，以及改善康樂設施)。2012/13年度共有十個屋邨執行「屋邨改善計劃」。

無障礙設施及保安

我們自2008年開始實施加裝升降機計劃，在一些較舊的屋邨裝設升降機，使居民出入更方便。本計劃合共35個項目，其中22項已於2012/13年完工。未來我們將繼續分階段在其他合適的屋邨進行升降機現代化工程，為屋邨更換新型號的升降機(目前涵蓋24個屋邨共520部升降機)，務求提高升降機的效率，方便住戶，與此同時節約能源。

我們遵循政府的《設計手冊：暢通無阻的通道2008》，全面照顧殘疾人士的需要，年內改善升降機之餘也實施工程改善行人道、出入通道及其他設施。使用輪椅的公屋申請人均會獲安排與職業治療師或物理治療師一同實地視察環境，以確定個別單位的出入通道及其他條件是否適合申請人，又或研究可否在正式分配單位前先行改善單，位令出入更方便。



供殘疾人士使用的斜道

我們亦改善公共屋邨的閉路電視監察系統，採用先進的彩色攝影機、數碼攝錄機和網絡設備。截至2012/13年底，我們已完成了132個屋邨的系統升級工程。

清潔的環境

屋邨的清潔環境有賴住戶齊心支持。為推廣清潔意識，我們定期舉辦宣傳運動，與此同時實行屋邨管理扣分制，住戶如作出與衛生相關的不當行為即會被扣分。若租戶兩年內累積被扣16分或以上，房委會可終止其租約。本年度共有2 210戶根據屋邨管理扣分制被扣分，當中12戶的累積扣分已達16分或以上。

租金援助

租金援助計劃繼續進行，住戶可申請租金減免以紓緩短暫財困。2012年，我們在房屋資訊台、電台節目、海報、單張和邨管諮委會通訊廣泛宣傳計劃，讓有需要的住戶了解租金援助。

促進和諧家庭

家庭是社會之本，為此我們以「天倫樂」為主題實施一系列計劃。2012/13年度有4 700多戶參與，迄今合共有25 610個家庭受惠於相關計劃。

「天倫樂優先配屋計劃」和「天倫樂調遷計劃」旨在鼓勵合資格家庭長幼兩代居於鄰近單位，方便年輕一代照顧父母或受供養親屬。「天倫樂優先配屋計劃」的合資格申請人輪候公共房屋時間可縮短六個月，並可自由選擇與父母或受供養親屬同住於輪候冊上任何地區的單位，又或市區以外任何地區的兩個就近單位。此外我們亦設有「天倫樂調遷計劃」，讓居住於不同區議會選區公屋的子女和年長父母申請調遷至鄰近居住，方便照顧。

「天倫樂合戶計劃」鼓勵年輕公屋住戶與父母合併戶籍，至於「天倫樂加戶計劃」的年長戶則可申請子女加入現有公屋戶籍。

調遷機會

我們亦設有「紓緩擠迫調遷計劃」、「改善居住空間調遷計劃」、「邨內調遷計劃」和「特別調遷計劃」，以照顧公屋住戶需要上的轉變。

「紓緩擠迫調遷計劃」目的是分配較大單位予居住空間擠迫的住戶，即每人平均佔室內樓面面積少於5.5平方米的家庭。2012/13年度，我們先後安排兩批合共約520個擠迫戶調遷至較大單位。截至2013年3月底，擠迫戶數目已下降至約3 160，僅佔全港公屋住戶0.45%，比我們承諾維持公屋「擠迫戶」比率少於0.55%的水平更低。

每人平均佔室內樓面面積少於7平方米的家庭可申請透過「改善居住空間調遷計劃」分配較大單位。年內我們安排了一批合共1 180戶調遷至較大公屋單位。

「邨內調遷計劃」和「特別調遷計劃」是專為有醫療需要或社會障礙的家庭而設，合資格申請人可根據個別需要獲安排調遷。申請人可選擇遷往同一屋邨另一單位或其他屋邨。年內約有3 850戶透過計劃獲安排調遷。

與持份者緊密溝通

為使各方持份者知悉我們的最新動態和資訊，我們透過多個途徑與他們溝通，以配合不同界別人士的需要。

與屋邨管理諮詢委員會攜手合作

邨管諮委會是推行新措施的行動小組，也是屋邨管理團隊與住戶之間的溝通橋樑。邨管諮委會可獲撥款與非政府機構合辦屋邨活動。

於2012/13年度，多個邨管諮委會與非政府機構聯合舉辦約400項活動，促進公共屋邨的社區凝聚力及睦鄰關係，當中約250項以長者外展服務為重點的活動。

連繫本地社區

我們了解住戶對社區的歸屬感非常重要，因此年內安排了多項活動及公眾參與活動鼓勵公屋居民互動和分享經驗。活動涵蓋多個相關政策和主題，其中包括防止濫用公屋、扣分制、租金付款服務、安全、衛生、家居維修、預防流行疾病、環境保護及健康耆年等。

2012年8月4日，房委會主席張炳良教授在牛頭角上邨主持活動啟動儀式，現場展出160幅來自不同屋邨的畫作，拼出繽紛美麗的彩圖，盡顯屋邨的社區精神。



由160幅小型畫作拼湊而成的「萬人畫」盡顯屋邨的社區精神

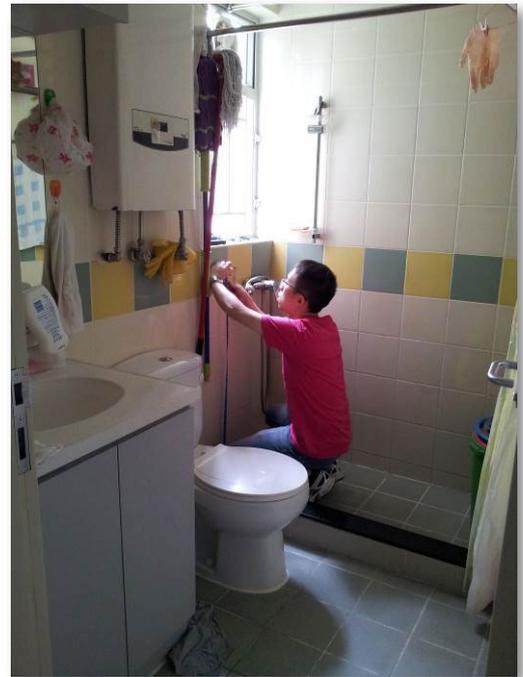
一年一度的「長者希望日」於2013年1月舉行，包括張教授在內逾2 700位義工分別到61個屋邨探望約1 000位長者和餽贈禮物。有見長者跌倒的意外經常發生，年內我們定期在12個屋邨舉辦「長者防跌安全日」，指導長者居民做運動時注意安全，慎防跌倒，需要支援的長者更獲安排職業治療師和義工在活動後上門跟進。



「長者希望日」



於「長者防跌安全日」指導居民做運動時注意安全



職業治療師和義工探訪長者

我們聯同衛生署在14個屋邨舉辦社區健康推廣計劃，提倡屋邨居民投入可持續生活方式，經常運動及注意飲食健康。



社區健康推廣計劃嘉許禮

屋邨管理及服務

我們轄下屋邨的物業管理、清潔、維修保養及保安服務由不同承辦商負責，為確保住戶可享有最完善的服務，我們與這些伙伴通力合作，維持緊密關係。

我們定期檢討承辦商的工作表現，並設有中央評核小組專責評核物業管理代理的表現。年內，我們發布了《2013年一般規格》，收納最新的法例規定和國際標準，為承辦商提供全面指引。為促進業務伙伴提升服務水平，我們一直實施適用於建築保養及屋宇裝備維修合約的「保養工作表現評分制」，並且持續監察和檢討。2012/13年度，我們以試驗形式實施消防、供水及升降機工程的「保養工作表現評分制」，而電力裝置、空調及冷氣機工程亦計劃於2013年第三季推行「保養工作表現評分制」。此外，2012年第三季樓宇保養工程分區定期合約已開始採用「保養工作表現評分制」以提供優先投標機會。

本年度我們舉辦「屋邨管理服務承辦商大獎」，表揚年內表現卓越的服務及屋邨管理承辦商。頒獎典禮於2013年3月舉行，共有25個服務承辦商獲獎。



本年度「屋邨管理服務承辦商大獎」頒獎典禮

我們用心聆聽員工的關注事項，除了聽取工會反映的意見外，亦與勞工處協辦研討會向工人宣傳《最低工資條例》等勞工保障法例。2012/13年度，我們在36個屋邨進行了49次突擊檢查，行動涉及46份服務合約，並約見1 400名非技術工人。本年度我們共接獲持份者共72宗關於保障非技術工人權利免受剝削的查詢，並已作出妥善回應。

房委會所有合約均採用法定最低工資，並全程監察確保貫徹實施。我們已向承辦商發出薪金監察機制的修訂內部手冊及指引，今後將不時更新以納入最新規定。我們會定期檢討工程及服務合約的薪金監察機制，確保制度行之有效，亦每年召開「監察工人工資發放工作小組」會議，監察和檢討機制的運作成效。

辦事處推行的措施

工作環境健康與安全

我們致力確保工作環境安全健康，悉心保障僱員及訪客。為此，我們每年也執行部門辦事處安全巡查，查找工作間的潛在危險。2012年5月，我們完成了約350次辦事處安全巡查。

2012/13年度共有32宗房委會／房屋署僱員因工受傷的記錄。我們每1 000名僱員的受傷率為3.8，低於2012年香港所有經濟活動中每1 000名僱員中有14.1名僱員受傷的比率。而過去一年我們沒有錄得致命意外或職業性疾病個案。

我們定期會安排培訓課程和講座以推廣職業安全與健康(職安健)。2012/13年度，我們舉辦逾160個職安健培訓課程和講座，參加的員工多達5 400名，培訓主題涵蓋建築工地安全、修剪樹木的安全、密閉空間工作、急救技巧、脫身技巧和處理激動或有暴力傾向客戶的技巧。我們亦編製相關的實用指引供內部員工參考，亦不時發布職安局及勞工處的最新消息、提示和其他刊物。



「密閉空間核准工人安全培訓」(左)；向「全方位維修計劃」小組推廣職安健意識的培訓課程(右)

員工發展和參與

我們的員工有多方面才能，對公眾盡顯關懷，致力為社會效力，提供優質服務。

員工發展

我們經常為員工安排各類課堂培訓、考察團、實地參觀活動和培訓計劃，此外亦設立網上電子學習平台「易學網」，促進員工的工作及德育發展。各種進修教材會不時上載到「易學網」，方便員工學習。2012年10月，我們推出計劃向員工推廣網上課程。



網上課程推廣

持續教育及發展是人力資源管理的重點之一，為提升員工的技術及管理能力，助他們掌握必要技能應付每年業務營運上的變化，我們準備了多元化的培訓課程。年內，我們為員工提供了多個課程，包括屋邨ISO 14001體系實施、企業資源規劃系統第二期及客戶服務管理系統。我們已為目標接班人安排合適的本地和海外的管理發展課程。本年度亦有多次首長級及專業人員研討會，例如「領導才能」和「一切由創意出發－企業管治新思維」。除此之外，我們也安排員工參觀多間外間機構，以學習業界的最佳典範。2012/13年度員工人均培訓時數為27.2小時。



「領導才能」研討會

推動員工參與

為鞏固員工秉持核心價值和團隊精神，本年度我們第二次籌辦「認識房署輕鬆過關」活動，繼續利用這個實用的網上工具向員工介紹房委會以人為本、服務社群的成就。

我們非常珍惜員工的意見和建議，因此廣開溝通渠道，經常召開小組會議、進行親善訪問、輔導、面談及會議，並與員工組織會面，務求了解員工的看法。我們每月均會舉行一天工作坊，讓中層管理人員掌握各類有關領導、扶持員工發展及激勵員工的知識與技能。

本年度我們繼續推行「員工身心樂健計劃」，針對員工個人衛生及健康問題。我們透過本計劃舉行了多次資訊交流會，包括眼睛護理、壓力管理及家庭關係研討會、「工作與生活平衡」講座及提高健康意識的團體活動。此外，透過內聯網的「樂健坊」平台，我們可向員工和家屬發布最新的保健資訊。



Care@Work工作坊



「行樓梯，健身心」講座(左上)；「樂健坊」主頁(右)；壓力管理研討會「至Fit人生：工作生活平衡之道」(左下)



參觀沙頭角農場

與公眾建立溝通

為滿足社會大眾對本港公營房屋計劃的期望，我們建立了公開及主動溝通的渠道，聽取持份者的意見，並透過這些渠道發布有關公營房屋規劃、建造及管理等方面的政策、策略及措施。在公布房委會的政策及新開展的措施時，我們透過多種渠道宣傳及推廣，包括網上平台、公屋廣播、發放新聞稿、接受媒體訪問、發布通訊，以及透過顯示屏幕、海報、宣傳單張、小冊子、電子刊物、影片、電台廣播等方式向公眾宣傳。

我們設有房屋署綜合查詢中心，專責回應公眾的電話、電郵、來函或傳真查詢和要求。大部分查詢透過預先錄音信息系統獲得圓滿解答，約27%轉駁至中心的支援員工處理。中心本年度共接聽約154萬次來電，平均每日約4 200次，此外並收到及處理約39 400宗電郵、來函、傳真查詢及182宗投訴個案。

我們出版的雙周刊《互信》及雙年刊《屋邨管理諮詢委員會通訊》分別以公眾和公屋居民為對象，向他們介紹最新消息和探討熱門話題，與此同時我們亦通過傳媒擴闊溝通層面，廣泛接觸各方持份者。於2012/13年度，我們發布了56份新聞稿和舉行29次新聞簡報會，另亦回應920次傳媒直接查詢和631宗公眾透過傳媒提出的查詢或投訴。

多年來，我們為眾多本港、內地及海外訪客度身設計參觀活動，許多訪客也對我們知名的公屋計劃深表興趣。2012/13年度舉辦的100次參觀活動中，約三分之二是招待內地及海外團體。2012年6月，時任國家主席胡錦濤先生親自到我們轄下的啟晴邨建築工地參觀，令我們深感榮幸。



新聞簡報會



時任國家主席胡錦濤先生參觀啟晴邨建築工地

我們亦出版和發表文章，並定期安排代表在本港及海外公開場合發表演說，向公眾及業界介紹房委會的措施。

數碼科技發展一日千里，資訊科技現已成為我們與各方持份者溝通的一個重要途徑。我們房委會／房屋署的得獎網站為公眾提供詳盡資訊，讓他們清楚掌握公屋分配狀況、房屋發展統計數據、已完成項目報告及「居者有其屋計劃」合資格買家的資訊。

我們去年製作的影片系列「屋邨小說」榮獲獎項。影片以生動有趣的手法，透過真實故事和居民見證，展現屋邨多姿多采的生活面貌。公眾可透過我們的網站、「公屋人情風貌」Facebook專頁和其他網站連結(例如YouTube)收看上述影片及有關的多媒體資訊。

為慶祝香港公營房屋發展60周年，我們著手籌辦多項節目及活動，例如公開展覽、第十八屆「亞洲公共房屋機構研討會」、邨管諮委會研討會，以及製作紀錄片敘述香港的公營房屋發展歷程。2013年5月，我們轄下屋邨和商場亦會舉辦連串周年誌慶活動。



得獎影片系列「屋邨小說」

經濟工作成效

- 財政表現
- 規劃和建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施



房屋委員會(房委會)在日常業務全力追求經濟的可持續發展。我們務求維持卓越的內部營運，積極在建築方面創新，以符合成本效益地發展優質資助房屋，並致力優化管理及採購活動，繼續為公眾提供可負擔的優質房屋服務，滿足廣大需求。

財政表現

房委會是財政自主的機構，透過內部衍生的資金發展公營房屋。我們的收入來自多方面，當中包括公共房屋和商業資產的租金、出售剩餘居屋單位及基金投資收入等。

我們設有財務小組委員會，全盤監理房委會的資金，包括各類投資策略及定位。

在資金管理附屬小組委員會的協助下，財務小組委員會不時檢討房委會的投資策略及定位。資金管理附屬小組委員會負責定期評估房委會的投資策略，並會就基金經理的甄選提供指導意見和監察基金經理的表現。我們的日常營運由房屋署執行。

為審慎管理房委會的財政，我們每月均會檢討財政表現，並按需要檢討財政管理方針，此外並定期檢討財務規劃和預算。

我們的年報詳列了2012/13年度的財政帳目。財政表現撮要如下：

2012/13 年度綜合收益表

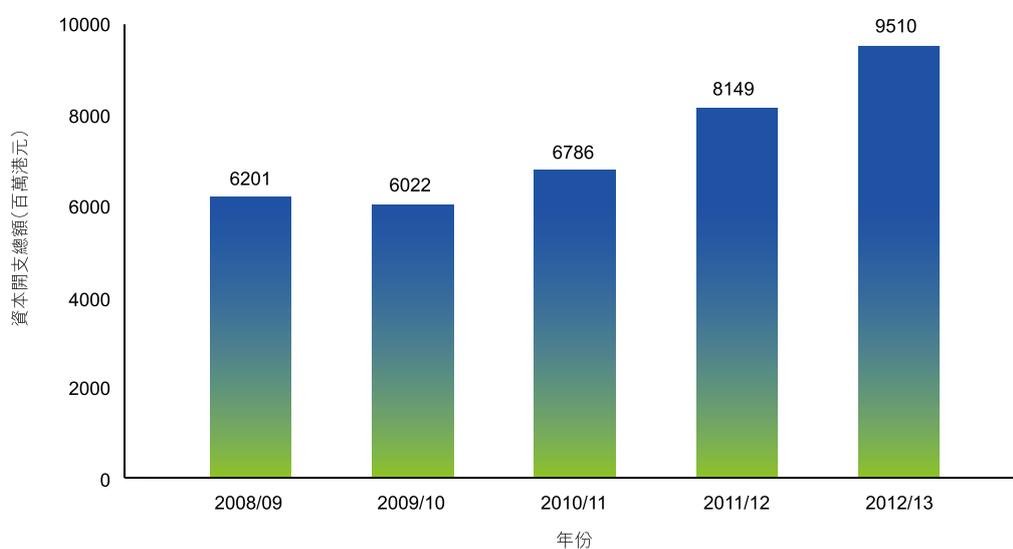
項目描述	2012/13(百萬港元)
綜合運作帳目盈餘	1 505
資金管理帳目盈餘	4 277
代管服務帳目盈餘	40
年內盈餘	5 822

2012/13 年度綜合運作帳目

項目描述	2012/13(百萬港元)
租住房屋業務赤字	(1 234)
商業樓宇業務盈餘	738
資助自置居所運作盈餘	2 099
未計入非運作項目的綜合運作盈餘	1 603
加：非運作項目淨收益	(98)
已計入非運作項目的年內盈餘	1 505

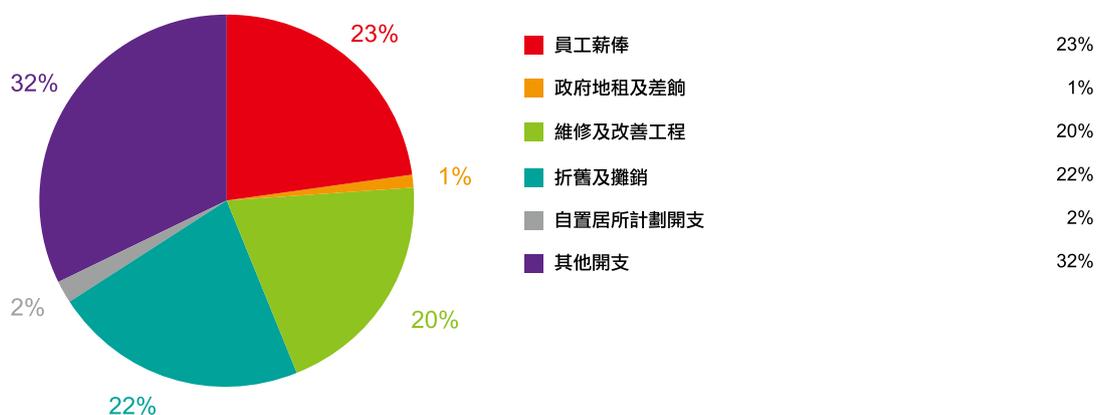
2008/09 – 2012/13 財政年度資本支出項目

項目	百萬港元				
	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
建築工程	5 845	5 511	6 138	7 291	8 639
改善工程	249	384	471	666	682
電腦系統	107	127	177	192	189
資本開支總額	6 201	6 022	6 786	8 149	9 510



截至2013年3月31日，房委會投資基金為六百八十九億八千九百萬港元，較2012年3月31日減少二億四千六百萬港元。房委會本年度的經常開支為一百三十四億二千七百萬港元，較2011/12年度增加六億二千萬。

2012/13 經常開支分析



規劃和建造新屋邨的措施

提供公共租住房屋

於2012/13年度，我們按照計劃建造共13 100個公共租住房屋(公屋)單位，順利達到13 100個單位的年度目標。年內共有七宗項目落成，包括長沙灣邨、龍逸邨、牛頭角下邨、啟晴邨第一及二期、美田邨第四期及豐和邨。



龍逸邨



新落成的長沙灣邨

展望未來，我們將致力實現五年目標，由2012/13年度開始的五年內建造79 000個公屋單位。要實現這個進取的目標，我們已物色足夠的合適選址建造新公共屋邨。此外，為滿足長遠未來的住屋需要，我們亦已物色足夠土地在2017/18年度開始的五年內建造100 000個公屋單位。我們將與各相關政策局和部門通力合作，盡量優化合適公屋選址的建築密度和地積比率，同時繼續於所有新項目以綜合規劃和因地制宜的設計，以配合工地的情況，善用地積比率，盡量建造最大數量的公屋單位。

行政長官於2013年的《施政報告》公佈政府各種新措施增加和加快資助房屋的供應後，房委會舉辦了「加快興建公屋」工作坊，與香港各主要持份者共同探討和落實多項措施，藉以加快公屋的規劃、行政及建造過程。



沙田第52區

管理居者有其屋計劃

為協助中低收入家庭置業，政府已訂立規劃目標，由2016/17年度起的四年內建造約17 000個居屋單位公開發售，之後會物色更多土地以建造平均每年5 000個居屋單位。興建居屋是我們房屋政策的重要綱領之一，旨在回應社會對房屋的殷切需求。

我們已完成新居屋物業的構件式單位設計及設計綱要範本。首批居屋項目進展令人滿意，規劃和設計工作正如期推行。計劃的設計和項目預算均已於2012年6月22日獲房委會的建築小組委員會通過，有關單位預期可於2016/17年度落成，目前計劃於2014年底以樓花形式預售。

為回應公眾與日俱增的置業需求，政府已決定推行「出售剩餘居屋單位第7期」，全數發售832個已落成的剩餘居屋單位。



房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝先生（左）主持「出售剩餘居屋單位第7期」攪珠儀式

這次發售剩餘居屋單位和將來發售新建居屋單位已獲資助房屋小組委員會批准，沿用過往居屋的銷售安排，包括釐定單位價格、補地價金額、住宅樓宇限制規定以至白表申請人的入息和資產上限、按揭擔保、轉售限制條文等。

此外，房委會並在2016/17年度首批居屋單位落成之前推行臨時計劃，擴展居屋計劃二手市場至白表買家，每年批出最多5 000個配額，讓白表申請人購買尚未補地價的房委會居屋／租置計劃單位或房屋協會購買住宅發售計劃單位。

善用資源

管理及採購系統

房委會竭力確保採購公開透明且具成本效益，務求令所有採購物有所值。根據最新市場趨勢和投標價格的變動，我們轄下公屋上蓋建築物的建築成本，較私人市場一般質素的住宅樓宇平均低約31%。

我們密切監察市場成本走勢和項目預算是否足夠。我們定期作出檢討，年內因應合約價格變動而調高了七宗基本工程和新工程項目的預算。

為提升服務水平，我們繼續改善採購程序，備存房委會承辦商、分包商及服務供應商名冊，亦進行投標者資格預審。我們已就複雜的建造和打樁工程合約採用雙軌投標制，並在篩選和評審標書過程中就取得工程合約出價最低的三名投標者或評分最高的三名投標者，查詢法院令狀資料。此外，我們已經通知房委會名冊上的承辦商，申請繼續保留在名冊時，須提交「沒有涉及破產或清盤或結業的法定聲明」。於2012/13年度，我們檢討了新工程和維修保養工程工人須通過行內技能測試的規定。

房委會透過「綜合採購模式」積極鼓勵創新的採購手法，投標者可在標書加入獨特的原創設計。於2012/13年度，安達臣道地盤公屋發展建造項目的綜合合約便採用綜合採購模式；至於啟德第一乙區的綜合合約，我們一直監察相關承建商及服務供應商的表現。透過這個模式，我們可提供更物有所值、生產力更高及品質更優良的產品。

善用資訊科技提高效率

我們的設計及建造程序全面應用多項資訊科技，當中包括無線射頻識別系統及建築信息模擬系統。

我們採用無線射頻技術晶片和感應器記錄並嵌入製造資料，透過無線射頻識別系統追蹤四個主要建築組件(即木門、鐵閘、窗戶及預製混凝土外牆)的工作流程和物流情況。目前無線射頻識別系統已列為所有新建造合約的標準規格，我們正研究如何在消防及水泵系統等屋宇裝備裝置應用無線射頻識別技術。

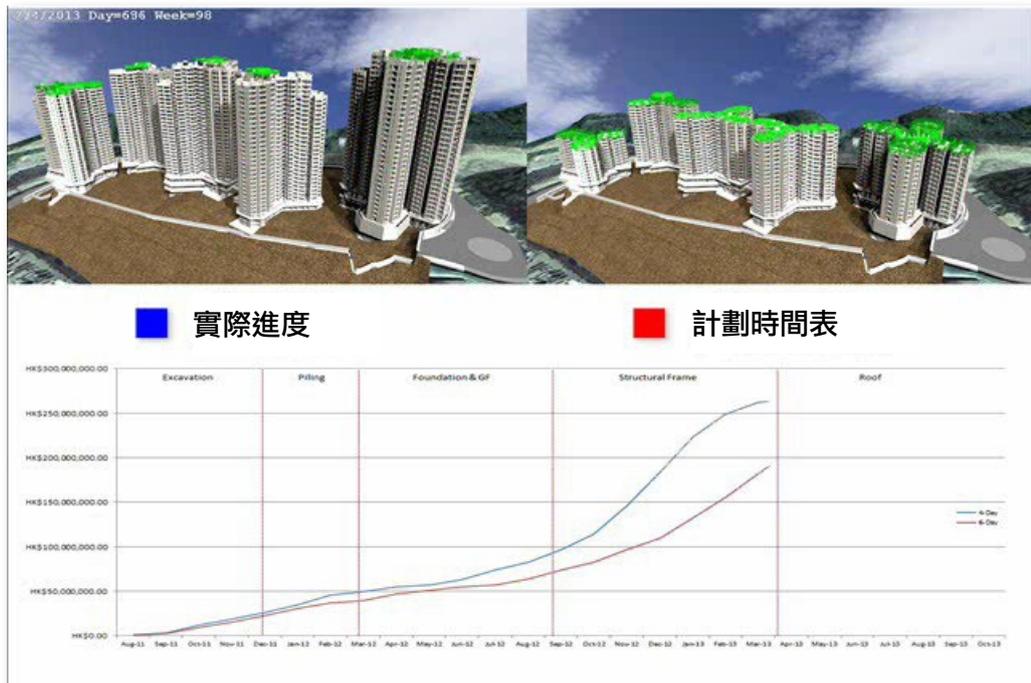


使用無線射頻識別系統識別木門



使用無線射頻識別系統識別鐵閘

建築信息模擬系統是一套實用工具，透過準確的三維數據創造更佳視像效果及優化規劃。2012年5月，我們在系統加入時間及合約價格這兩項重要元素，研發出最新的五維建築信息模擬系統，以助項目規劃。



我們結合建築信息模擬系統所抽取的數量資料、建造時間表及成本資料，製成現金流模擬圖

沙田第52區第一期項目正是採用了最新的五維建築信息模擬系統，施工期間可更準確有效地估算成本和評估中期付款額。我們期盼可不斷擴闊建築信息模擬系統的應用範圍，現正研究如何廣泛應用於環境及能源分析，並與地理信息系統整合，提供搜尋和查詢功能，讓我們與地政總署齊備的底圖有效率地互動。我們現正整合《香港房委會建築信息模擬系統手冊》的草擬本，同時安排相關培訓，教導員工使用系統。

2012年10月，我們推出嶄新的地理信息系統加強版，配合屋邨發展和管理的需要。系統可進行三維空間資料分析，並與建築信息模擬系統融合。

改善建築水平、質素和生產力

為保證建造工程質素優良和提高生產力，我們積極改善建築水平。這方面的工作包括：

- 就建築物料和屋宇裝備物料(例如高分子聚酯樹脂灶台和雙沖式沖廁的浴廁物料)的規格和驗測方法作出持續檢討；

- 繼續檢討和提高維修保養工程的一般規格，以符合建材的最新規格和要求；
- 監察與建築相關的研發活動進度；及
- 藉定期會議、論壇和研討會諮詢和聯繫持份者，以提高建築水平和生產力。

除此之外，我們亦於2012年3月推出全新的產品認證計劃，規定多種建築材料必須通過產品認證。計劃最初涵蓋七種建材產品，今後將逐步擴展範圍至另三種產品。認證的產品如下：

- 防火木門
- 防火板間牆
- 建築用袋裝水泥
- 瓷磚黏合劑
- 瓷磚
- 修葺砂漿
- 鋁窗
- 塑膠去水管及配件(即將納入計劃)
- 連體式水廁(即將納入計劃)
- 編網鋼筋(即將納入計劃)

現有屋邨推行的措施

迅速提供可負擔的公共房屋

房委會竭力維持公屋輪候冊一般申請者的平均輪候時間於3年左右，長者一人申請者平均輪候時間則維持於2年左右。截至2013年3月底，輪候冊一般申請者的平均輪候時間為2.7年，長者一人申請者為1.5年。

房屋租金調整和援助政策

在現行公屋租金調整機制下，租戶的負擔能力是決定公屋租金的客觀依據，公屋租金會按租戶家庭整體收入的變動向上或向下調整。房委會每兩年便會檢討公屋租金一次，上次檢討是2012年中，下次檢討將於2014年進行。

截至2013年3月底，公屋的每月租金由287元至3 877元不等，而整體平均月租為1 540元。公屋租金已包括差餉、管理費及維修費。

我們設有租金援助計劃幫助租戶應付短暫財困，視乎個別情況，租戶可獲寬免25%或50%租金。截至2013年3月底約有12 500個家庭受惠於租金援助。

善用資源

社會和居住環境不斷變化，房委會時刻也緊貼最新動態，務求針對實際情況迅速回應。我們適時地採取多項措施優化公屋單位的入住情況。

遏止濫用公屋

公屋資源珍貴，因此我們制訂了有效的政策和程序，確保妥善運用有限資源，讓真正有需要的人士獲分配公共房屋，杜絕濫用。首先，我們定期審核全港223 000租戶的收入及資產申報，從而釐定現有租戶可享有的資助金額。第二，我們每年仔細審查逾5 000個隨機抽選或懷疑有問題租戶的收入及資產申報。

我們的前線人員每兩年便會進行一次租戶家訪。假如前線人員或公眾舉報，又或隨機抽查發現任何懷疑濫用公屋個案，就會轉介到我們的善用公屋資源分組作深入調查。於2012/13年度，善用公屋資源分組深入調查了約 8 700宗關於佔用公屋的個案，確保合理分配珍貴的公共房屋資源，結果共490個單位的住戶因濫用公屋而需要搬出，數字高於2011/12年度的470戶。

此外，我們也透過不同渠道廣泛宣傳，包括通訊、海報、單張、橫額，宣傳短片、房委會／房屋署網站、《屋邨通訊》、廣告及個別屋邨的巡迴展覽等，向公眾宣揚珍惜公屋資源的訊息。



海報宣傳珍惜公屋資源

「紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」

我們分別於2012年8月及2013年1月推出了兩輪「紓緩擠迫調遷計劃」，讓約520個受惠家庭於年內得以遷往符合其家庭人口數目的單位。

「擠迫」戶指每人平均佔室內樓面面積少於5.5平方米的家庭。截至2013年3月底，「擠迫」戶數目已下降至約3 160，僅佔全港公屋住戶0.45%。

同樣，「改善居住空間調遷計劃」亦接受了一輪申請，截至2013年底，1 180戶獲安排調遷到較大單位。該計劃的受惠對象是人均佔室內樓面面積少於7平方米的租戶。



「紓緩擠迫調遷計劃」申請書

具成本效益的運作

我們致力為轄下設施的使用者提供優質服務和完備設施功能，因此非常重視公共屋邨的維修保養。年內，我們透過「全面結構勘察計劃」完成了三個樓齡近40年舊屋邨的勘察工程，以確定各幢大廈的結構安全性，並且評估活化或重建這些屋邨是否符合成本效益。我們亦透過「全方位維修計劃」及「屋邨改善計劃」，分別在30個及10個公共屋邨進行維修及翻新工程。全港現有屋邨的改善工程亦已大部分完竣，以達到《設計手冊：暢通無阻的通道》訂明的標準，方便殘疾人士的生活所需。此外，23個屋邨共103部舊式升降機已更換現代化的新型號，令出入更方便，而閉路電視保安系統的黑白顯示屏亦更換了彩色型號。

我們共有26個屋邨透過「增設升降機計劃」如期增設升降機塔與升降機、自動扶手電梯及行人天橋，計劃稍後將推展至其他需要升降機設施的屋邨。我們抽樣檢查了715部現有升降機和45部自動扶手電梯，以加強管理房委會轄下升降機及自動扶手電梯的使用和運作。



荔景邨增設新升降機，住戶生活更方便

為協助住戶保養單位，我們在全港公共屋邨推出「日常家居維修服務」。



推行「日常家居維修服務」

屋邨重建

2012年第二季，我們選定白田邨及白田商場較舊的高齡樓宇進行重建，項目完成後估計可額外供應約2 000個新公屋單位。2013年，房委會再跨一步，成立「重建潛力研究小組」，專責在宏觀的地區層面上就高齡屋邨的發展潛力進行初步評估，從而制訂重建計劃，以作推行。



白田邨

善用非住宅物業

我們仔細檢視商業組合的主要表現指標。截至2013年3月底，空置率、租金拖欠率、營運支出與收入比例均符合主要表現指標的目標，現詳列於下。

2012/13年度主要表現指標的結果	百分比
空置率	2.1%
租金拖欠率	1.5%
營運支出與收入比例	58.6%

截至2013年3月底，房委會轄下共有29個大型商場，遍布全港各區，為數以萬計的公屋居民提供生活所需。

我們外聘設施管理服務機構，與我們的內部資源相輔相承，致力以高成本效益的方法管理非住宅物業。年內，我們將多個新落成商業物業的設施管理服務外判，當中包括大本型、石硤尾第二期及第五期和牛頭角下邨。



大本型的商業設施



石硤尾第二期及第五期的商業設施



牛頭角下邨的商業設施

在優化資產方面，房委會的商業樓宇小組委員會已通過並整合2013/14至2017/18年度的五年期向前推展計劃，釐定進行主要產業改善工程的優先次序。我們在五年計劃下，於安基苑和龍蟠苑的零售設施提升工程，以及坪石邨、華富(一)邨和華富(二)邨零售設施所進行的主要改善工程，進度良好。



安基苑零售設施提升工程及坪石邨的主要改善工程



我們在轄下86個停車場安裝了八達通自動化電子付款系統，另於四個屋邨設立電動車充電站，加強停車場的優質服務。

為商戶創造更佳的營商環境，以提高零售組合的質素，我們竭力優化商業物業，務求使環境美觀悅目。我們重整了麗瑤邨及葵盛西邨街市的商檔，讓部分空置的檔位整合後一併出租。此外，我們加強租務策略，成功租出長青邨、象山邨、富山邨、華富(一)邨及華富(二)邨一些較難吸引租戶的零售物業。



彩盈邨停車場的自動化電子付款系統

近年幼稚園校舍的需求殷切，我們把握時機，成功租出位於錦豐苑、天麗苑、煜明苑、華富(一)邨、華貴邨及龍蟠苑的空置物業作幼稚園。

我們亦已優化租務策略，於部分舊屋邨加入多個新行業，例如便利店、個人護理品店和快餐店，新品牌在這些屋邨的出現更可吸引其他行業的租戶承租其他空置舖位。這項策略成效理想，讓我們善用零售設施，增強競爭優勢。

我們轄下各商場的佳節和時令宣傳推廣各具特色，年內合共舉辦61項推廣活動，包括小型表演、嘉年華、綜藝節目、遊戲攤位和禮品換領等，大大提高人流。

根據顧客調查，逾半到訪商場的居民對設施感到滿意。我們會參考調查結果，作為日後零售設施管理及維修保養工作的基準。



海麗商場的佳節及時令市場推廣計劃

為更完善管理零售物業，我們不時更新標準租約和管理指引，並向員工發布，以便同事們遵從，一同加強管理措施。

焦點故事：大本型－更寫意的購物體驗

大本型是我們轄下位於東九龍的嶄新大型商場，經過周詳規劃和發展，2012年12月正式開幕。大本型的總租用面積達23 000平方米，定位為房委會最大型及設施最一應俱全的商場，綜合老少咸宜的零售商店、生活消閑及娛樂場所。

截至2013年3月，大本型已成功租出約99%租用面積。零售商戶及食肆的種類多元化，為消費者帶來摩登時尚的選擇，照顧不同品味與需要。商場另設有小型零售地帶，為小商戶、年青人和社企提供創業平台。

我們與大本型的商戶攜手構思了多項宣傳計劃及度身設計的推廣活動，未來將繼續致力提高商場的知名度，從而建立固定消費者群有助商戶促銷。



大本型是區內焦點，吸引大量該區居民前往購物消閑



大本型提供多元化購物及飲食選擇

辦事處進行的措施

管理和採購系統

我們秉承房委會的優良管理作風，繼續實施多個ISO管理體系並成功通過標準認證，包括取得ISO 9001品質管理、ISO 14001環境管理、ISO 50001能源管理、ISO 31000風險管理及ISO 26000社會企業責任證書，此外亦指定承辦商取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001 (OHSAS－職業健康及安全諮詢服務)證書。

我們致力精益求精，參照屋宇署的做法，對房委會的新建築工程和現有物業實施屋宇監管措施，已就新建築項目處理621份建築申請書和818份同意書，亦已就新建築項目發出27張佔用許可證和141份結構完工證明書。此外我們已於法定期限或承諾期內，處理2 084份有關改建和加建工程的建築申請書和1 053份同意書，並向發牌當局提出了1 429項意見。

為促進承辦商的競爭，以營造更具成本效益的採購環境，我們定期檢討房委會承辦商名冊以確保足以應付需要，同時鼓勵更多市場參與者申請加入名冊。我們亦已檢討評分制度下價格與技術的比重，以確保採購物有所值。為使採購取得更佳效益，我們經常檢討《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》，以及不時舉辦簡介會向承辦商及專業服務供應商講解招標評審制度和特定合約要求，令他們對房委會的採購宗旨和制度有更深認識。

善用資訊科技提高效率

房委會應用多個資訊科技方案來提升公共屋邨的營運效率和改善客戶服務，詳情如下：

- 企業資源規劃系統第二期於2012年10月如期推出，以助房委會更新企業應用程式，改善整體成效。
- 我們已實施並加強房屋建設管理系統，此網上協作及知識管理平台旨在有效管理各建築項目。透過這個系統，參與房委會項目的工程小組可獲取重要資訊，包括策劃、工程策劃統籌、財政預算、付款及知識管理方面的資料。

2. Project General Information

Notes:

1. Only the Project Manager's Representative, PM Unit and the Project Admin user of the team will have access to the Edit Buttons for this page.
2. Please state in the "Remarks" field what is excluded from the Net Site Area.
3. Gross Site Area (for Land Database): Exclude areas not vested to HA and sites that will be handed back to government upon completion of development.
4. Please explain in "Remarks" if "Gross Site Area (for Land Database)" is different from "Gross Site Area".
5. Please include Date of Deletion from Programme (i.e. the relevant SOM or SPC etc. Meeting Date).
6. Access rights: This page can be accessed by: 1) All DCD staff; 2) All non-DCD staff with a HOMES account; 3) Consultants of DCD with a HOMES account

Items	Value
2.1 Project Code	KT13NR
2.2 Project Title (English)	Choi Wan Road S
2.3 Project Title (Chinese)	
2.4 Phase No	
2.5 Estate/Court Name (English)	
2.6 Estate/Court Name (Chinese)	
2.7 District	Kiun Tong
2.8 Project Status	a) Production Fo b) Status : c) Remarks : (Not
2.9 Project Stage	Building (after co
2.10 Development Type	New Site
2.11 Project Nature	Rental
2.12 Site Area	a) Gross Site Are b) Net Site Area c) Gross Site Are
2.13 Plot Ratio (same as ICU submission)	Domestic: Non-domestic:
2.14 Re-phase / Re-code History	History

Last Updated By: kaiyinleung on 19/05/2009 12:02

3. Contract Summary

Notes:

7. All data under this section is captured from the Contract module. To edit these data, please go to the respective link under "Contract Type" below.

Contract Type	Contract / Tender No	Other projects sharing the same contract	Contract Manager	Contractor	Contract Stage	Contract Status
3.1 Works Contract						
Building Works	20070054	KT14NR	CA/3	China State Construction Engineering (Hong Kong) Limited	Construction Stage	In-force
Building Works	20070022	KT14NR	CSE/2	China State Construction Engineering (Hong Kong) Limited	Maintenance Period & Final Account Settlement Stage	In-force
Material Fixings	QW20070006	KE13NR-01 KT14NR	SSE/6	Fugro Technical Services Ltd.	Maintenance Period & Final Account Settlement Stage	In-force
Building Works	20080014	KT08NR KT09NR-02	CA/3	Hain Chong Construction Company Limited	Construction Stage	In-force
Material Fixings	QW20080007	KT14NR YL29NR	SCE/NTM	ETS-Teatonsuvt Ltd.	Construction Stage	In-force
3.2 Non-Works Contract						
Consultancy - Structural Engineering	QW20050011	KE21NR-01 KT14NR	CSE/2	Scott Wilson Limited	Maintenance Period & Final Account Settlement Stage	In-force

房屋建設管理系統介面

- 客戶服務系統研發工作已完成，2013年2月開始分六批在房委會各公共屋邨辦事處推行，預計可於2013年8月覆蓋所有屋邨。
- 2012年4月，我們就管理資訊科技服務取得ISO 20000認證，今後可以相關的國際業界標準及指引作準則，使這方面的表現更加完善。此外，為提升資訊科技保安水平，我們於2012年4月開始推行資訊科技保安管理，以符合ISO 27001資訊科技保安標準。
- 我們正就以電子招標批出服務合約進行進一步探討。我們已於八份建築合約及四份地基合約試用「電子標書系統」。
- 我們採用地理信息系統於發展規劃、管理中央圖則記錄，以及在保養工程施工通知上標示地點。

我們的數據中心採用「綠色資訊科技」方案，加上電腦化操作和以電子方式儲存文件，日常運作和轄下設施均節省了不少能源和資源。

隨着我們完成資訊科技策略顧問研究，本年度共制訂10宗資訊科技項目的計劃作進一步研發，以便在未來五至十年實施。上述計劃包括更新公屋申請及分配程序和在日常運作中全面採用流動通訊。

個案研究(一)：能源管理 向前邁進 — 採用ISO 50001 能源管理體系標準的 進程

- ISO 50001 能源管理體系標準
概述
- 採用此標準的籌備工作
- 推行體系的目標、里程碑及成果
- 未來計劃

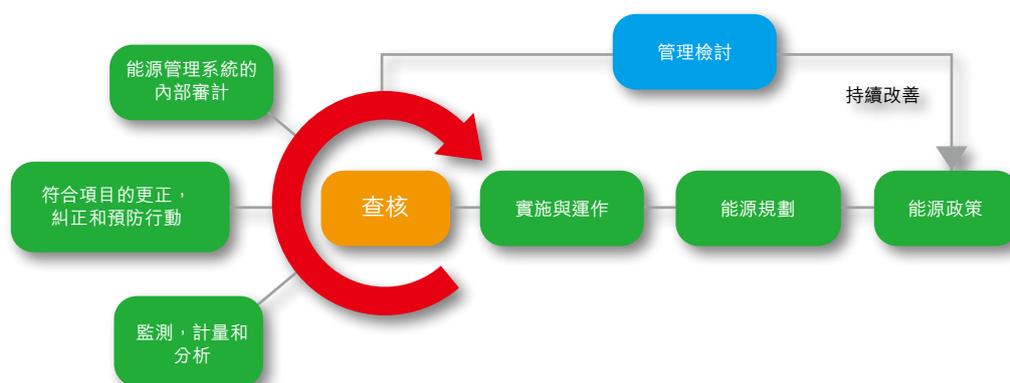


全球溫室氣體問題亟待解決，各方致力減排，能源管理亦備受關注。為響應政府呼籲於2030年前節約本港能源強度最少25%(以2005年為基準年)，我們推行了多項措施，在設計、建築及管理公共屋邨的過程中節能和提高能源效益。作為具前瞻性的政府部門，我們早於2011年12月便實施能源管理體系，有系統地透過ISO 50001 框架鞏固及改善我們的能源管理工作及成效。

ISO 50001 能源管理體系標準概述

國際認可的ISO 50001 標準於2011年6月正式發布。機構可根據這套標準建立體系和程序，提高能源效益及減少消耗能源，達到最佳的節能成效。這樣有助減少溫室氣體排放，從而紓緩全球暖化和其他相關環境問題的影響。此外，機構透過採用ISO 50001 標準作能源管理不單可節省能源開支，同時更能展示支持可持續發展的承諾。

與其他管理體系標準相若，ISO 50001 也是以計劃(Plan)、執行(Do)、審查(Check)、行動(Act)的方式持續改進能源表現。下圖列出這套體系各核心元素之間的關係。



ISO 50001 能源管理體系標準的核心元素

採用此標準的籌備工作

為準備採用 ISO 50001 標準，我們早在 2011 年初在此標準正式公布之前便展開多項工作，包括舉辦培訓工作坊為員工提供相關知識、根據草擬的 ISO 50001 標準就某些營運事務進行差距分析及技術評估，以此檢討我們現行能源管理的措施。



超過 20 位同事在 ISO 50001 標準正式公布之前已參加其基礎培訓課程

推行體系的目標、里程碑及成果

發展及建築處作為房屋署的先驅，於 2011 年 12 月 ISO 50001 標準發布後不久即率先推行能源管理體系。2012 年 5 月初，我們舉辦了六次培訓，加強同事們的能源管理意識。而發展及建築處約三分之一員工已參加了有關課程。

住宅大廈公用地方能源用量主要用於屋宇裝備裝置。有見及此，在推行能源管理體系初期，我們集中改善公營房屋大廈公用屋宇裝備裝置的能源效益。我們為住宅大廈公用地方的屋宇裝備裝置制訂了每年每平方米 30 度用電量的能源基準。我們轄下所有新項目均會採用此能源基準以作比較，如有需要會修改建築設計，確保達到有關目標。

我們在每個項目的設計階段，均會估算每幢住宅大廈的公用能源消耗量，然後與能源基準作比較。假如超出基準，便會檢討設計，找出改善方法以降低能源耗用量。樓宇入伙後，我們會量度實際的公用能源消耗量，再與估計數字作比較。

早於 2000/01 年度我們雖然尚未推行能源管理體系，但已採取多項節能措施，使標準公屋大廈的公用地方用電量減少約 40%，即由 2000/01 年 1 032 度減至 2010/11 年的 596 度。這些措施包括：

- 採用配合天然環境的設計，利用自然通風及採光以減少能源消耗；
- 優化升降機數目及運載量；
- 升降機內部採用輕巧裝潢；
- 採用高效能升降機供電系統；
- 使用高效能 T5 光管；
- 使用高效能電子鎮流器；
- 使用兩級光度照明系統；及
- 食水加壓泵系統安裝電子變速驅動器。

隨着能源管理體系開始推行，除上述措施外我們亦準備在公共屋邨廣泛使用發光二極管(LED)照明裝置，按照估計，2014/15年度可望進一步節省公用地方用電量至536度。

全賴各員工共同努力，發展及建築處於2012年6月在「公營房屋建造工程的規劃、設計、項目管理及合約行政」上通過ISO 50001認證。我們很高興能成為香港首間在住宅建築設計上取得ISO 50001證書的機構。



發展及建築處取得 ISO 50001 證書

未來計劃

屋邨管理處自2013年1月開始在葵盛西邨嘗試實施ISO 50001能源管理體系，屋邨亦於2013年6月27日取得ISO 50001證書。我們計劃在未來兩年於全港所有公共屋邨實施ISO 50001能源管理體系並取得有關證書，藉此提高屋邨所有公共設施的能源效益，同時配合香港整體的節能及減碳行動。

致力改善我們的能源成效之餘，我們亦計劃規定部份名冊承辦商通過ISO 50001認證。年內我們舉行了連串活動，包括工作坊、會議、問卷調查等，以收集有關承辦商對於在建築工地實施能源管理體系的意見。作為業界的領導，我們致力為社會建造可持續發展的生活環境，今後我們亦將繼續協助伙伴了解和推行能源管理體系。

個案研究(二)：廚餘有出路

- 源頭減少廚餘
- 六個屋邨回收廚餘
- 展望未來



香港每日產生超過3 500公噸廚餘，當中大部分來自家居住戶。棄置廚餘令本港堆填區不勝負荷，加速消耗堆填空間。

若要避免及盡量減少廚餘的產生，公眾教育及參與相當重要。我們自2005年開始與環保團體合作，透過「綠樂無窮在屋邨」計劃，旨在提高公屋居民的環保意識及培養綠色文化，鼓勵大家保護和改善環境。2012/13年度的「綠樂無窮在屋邨」計劃以「減少都市固體廢物」為主題，配合政府的現行政策。我們在全港公共屋邨舉行各項運動，配合深入的教育活動，鼓勵住戶積極減少廚餘。

源頭減少廚餘

為宣揚「惜食」訊息，我們於2012年10月15日至2012年11月4日在全港公共屋邨推行《「惜食」有「禮」》運動，利用海報及網站宣傳如何減少廚餘，鼓勵居民承諾珍惜食物。

此外，我們亦於2013年2月18日至3月17日舉辦「廚餘有『寶』創意食譜比賽」，向住戶招募可減少浪費食物的創新食譜。2013年5月約100位參加者參與了最終評審暨頒獎典禮，當中包括一眾得獎者和家人與房委會及環保團體代表，運輸及房屋局局長和環保局局長亦出席與參加者分享珍惜食物的心得，還示範如何利用煲湯湯渣製作春卷。



運輸及房屋局局長和環保局局長示範如何利用煲湯湯渣製作春卷



「廚餘有『寶』創意食譜比賽」頒獎典禮



六個屋邨回收廚餘

我們藉着「綠樂無窮在屋邨」計劃，在六個屋邨推行廚餘回收運動。其中藍田邨自2012年12月便開始將邨內回收所得的廚餘就地利用微生物轉化作堆肥；麗閣邨、天華邨和天慈邨於2012年11月開始回收廚餘，南山邨及清河邨亦於2012年12月加入，回收的廚餘運往元朗一個中央廚餘回收工場，主要轉化為魚糧。截至2013年3月底，全港已有875戶報名參加本計劃。

六個屋邨分別採用自助或「桶換桶」的收集方式回收廚餘。天華邨、天慈邨及南山邨採用自助收集模式，居民直接將廚餘放入大型回收桶，由回收商負責收集；至於麗閣邨、清河邨和藍田邨則採用「桶換桶」收集模式，居民自行把盛載了廚餘的小桶交予每座地下的保安員，再換取清潔的小桶。

邨外處理回收廚餘 — 天華邨、天慈邨及南山邨採用自助收集模式



廚餘回收商收集廚餘並運往邨外轉化為魚糧



居民把小桶內的廚餘傾進住宅大廈旁的大型回收桶

邨外處理回收廚餘 — 麗閣邨及清河邨採用「桶換桶」收集模式



居民將盛載了廚餘的小桶帶到每座大廈地下，並交換清潔的小桶



清潔工人將一桶桶的廚餘運往廢物收集站，傾進大型回收桶



廚餘回收商收集廚餘到邨外轉化再造為魚糧

藍田邨利用微生物在邨內回收廚餘進行堆肥



清潔工人在廚餘加入微生物，以助其發酵約2-3星期



清潔工人在露天空地把已發酵的廚餘埋於泥土一個半月至兩個月以進行堆肥

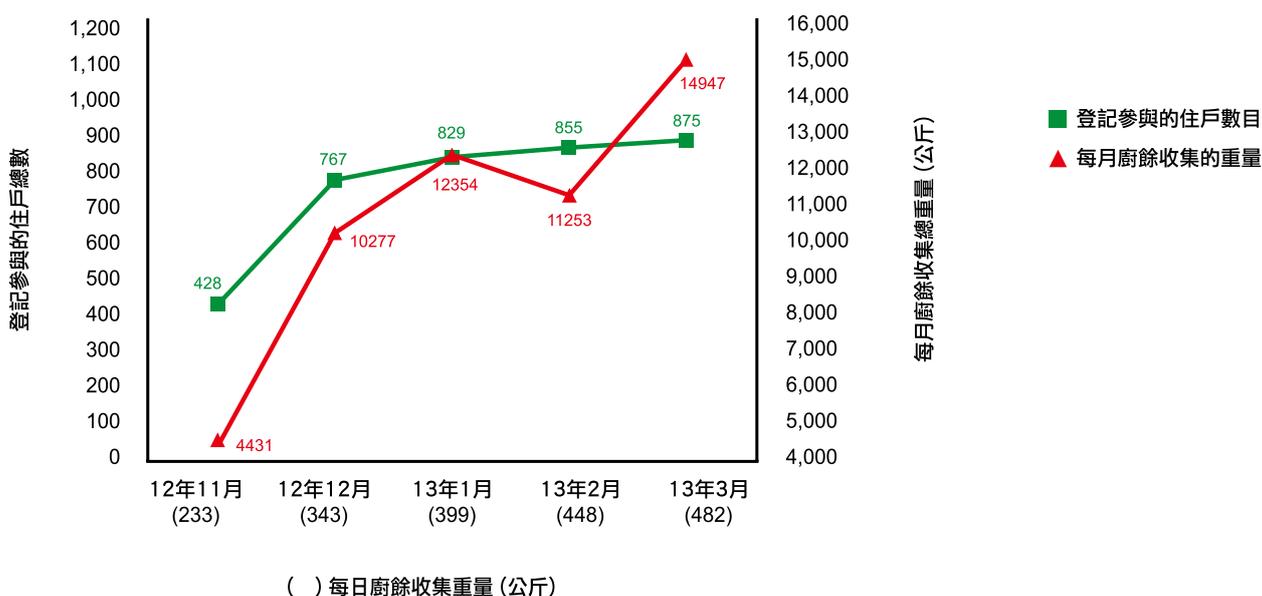


清潔工人挖出埋在泥土下的堆肥，存放供屋邨的社區園圃使用

公屋住戶對廚餘回收計劃踴躍支持，每月廚餘回收量均上升並於2013年3月達到回收量約15 000公斤。以下是計劃截至2013年3月底的成效：

2013年3月參與住戶每日收集的廚餘重量	0.56公斤
2013年3月每日廚餘收集重量	482公斤
2013年3月廚餘收集重量	14 947公斤

登記參與的住戶總數及廚餘總重量



展望未來

廚餘佔香港都市固體廢物的主要部分，當中很多實不需要棄置於堆填區。我們相信只要與社區並肩努力，必定獲得公眾支持，有效減少廚餘。未來我們將在屋邨推行更多運動，鼓勵居民珍惜食物。除了優化在麗閣邨、天華邨、天慈邨、南山邨、清河邨及藍田邨的廚餘回收外，亦會透過「綠樂無窮在屋邨」計劃將邨外處理廚餘回收計劃推展至另外六個屋邨。2012/13年度的計劃成績理想，我們會再接再厲，全力提倡減少和回收廚餘，鼓勵公屋住戶積極參與。

所獲獎項及社會嘉許

- 建築及維修
- 環境及社會
- 機構



我們在計劃、建造、管理及保養本地公營房屋時致力改善可持續發展表現。多年來，我們獲得多個獎項和榮譽，不僅肯定了我們在不同的可持續發展範疇的貢獻，更鼓勵我們不斷追求卓越的表現。我們在2012/13年度的主要成就總結如下：

建築及維修

獎項／得獎項目

亞太項目管理學會聯盟大獎 2012

建造／工程組別高度嘉許 — 彩雲道公共房屋計劃

主辦機構

亞太項目管理學會聯盟



獎項／得獎項目

香港項目管理學會 2012 年度獎項

建造／工程組別大獎 — 彩雲道公共房屋計劃

主辦機構

香港項目管理學會



獎項／得獎項目

2013年香港年度大獎

優異獎「最佳創新項目」— 全面結構勘察計劃

主辦機構

皇家特許測量師學會



獎項／得獎項目

優質建築大獎

大獎 — 藍田邨第七期重建項目

主辦機構

九個本港專業機構合辦



獎項／得獎項目

香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」

驗證標誌 — 秀茂坪南邨、常樂邨及天澤邨的
11座公屋樓宇

主辦機構

香港品質保證局



獎項／得獎項目

Autodesk 香港建築信息模擬設計大獎 2012

工料測量建築信息模擬先鋒

主辦機構

歐特克



環境及社會

獎項／得獎項目

家居廢物源頭分類比賽 2011/12

合作伙伴大獎 — 油麗邨

宣傳推廣大獎及家居源頭分類比賽銀獎 — 環翠邨

宣傳推廣大獎及家居源頭分類比賽銅獎 — 小西灣邨

銅獎 — 鯉魚門、樂華(南)、天悅、興華(一)、馬坑、翠樂、梨木樹、麗瑤、幸福、橫頭磡、廣福、黃大仙下(二)及大坑東邨

證書 — 房委會總部、梨木樹商場

主辦機構

環境保護署、香港物業管理公司協會、香港生產力促進局



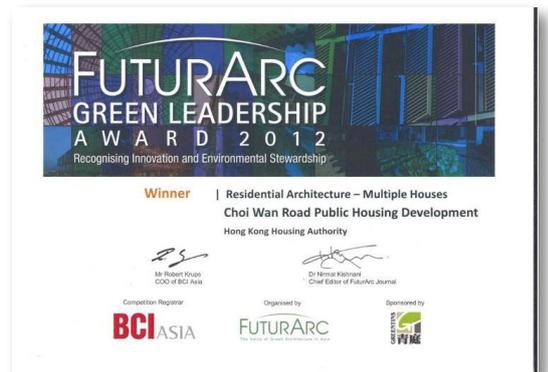
獎項／得獎項目

FuturArc 環保先鋒大獎 2012

彩雲道公共房屋計劃

主辦機構

Building and Construction Interchange Asia



獎項／得獎項目

香港環保卓越計劃

「卓越級別」減廢標誌 — 香港房屋委員會

累計完成最多減廢目標的首三名機構 — 香港房屋委員會

主辦機構

環境保護運動委員會



獎項／得獎項目

香港綠色企業大獎 2012

- 「優越環保管理獎」白金獎 — 香港房屋委員會
- 「明智環保採購獎」白金獎 — 香港房屋委員會
- 「企業綠色管治獎」持份者參與獎 — 香港房屋委員會



主辦機構

環保促進會

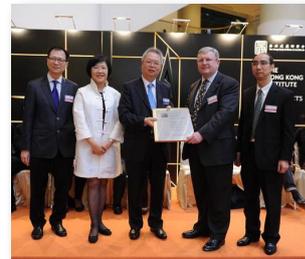


獎項／得獎項目

香港建築師學會年獎
碳排放估算

主辦機構

香港建築師學會



獎項／得獎項目

香港綠色建築議會環保建築大獎 2012
大獎 — 循環再用海泥作建築物料

主辦機構

香港綠色建築議會



獎項／得獎項目
香港園境師學會設計大獎 2012
秀茂坪南邨

主辦機構
香港園境師學會



獎項／得獎項目
2013年香港花卉展覽
最佳展品(園林景點)金獎 — 香港房屋委員會

主辦機構
康樂及文化事務署



獎項／得獎項目
最佳高空工作防墮裝置安全計劃
金獎 — 石蔭邨

主辦機構
職業安全健康局



獎項／得獎項目
全港無障礙商場表揚活動 2011-12
榮譽大獎 — 油麗商場

主辦機構
香港復康力量



獎項／得獎項目

HKQAA-HSBC 企業社會責任先導者標誌
達到 5.00 滿分 — 發展及建築處

主辦機構

香港品質保證局、香港上海匯豐銀行有限公司



獎項／得獎項目

「同心展關懷」機構 2012/13
「連續超過 5 年同心展關懷」標誌 — 房屋署

主辦機構

香港社會服務聯會



獎項／得獎項目

無障礙優異網站獎 2011-13
翡翠獎 — 房屋委員會／房屋署網站

主辦機構

互聯網專業協會



機構

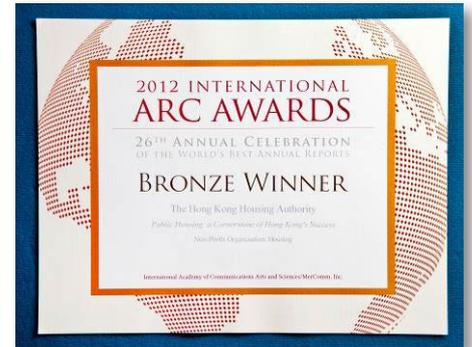
獎項／得獎項目

2012年國際年報大獎

「非牟利機構：房屋」組別銅獎 — 《香港房屋委員會
2010/11年度年報》

主辦機構

MerComm, Inc.



獎項／得獎項目

2012 Astrid Awards

「非牟利機構」組別金獎 — 《香港房屋委員會 2010/11 年度
年報》

主辦機構

MerComm, Inc.



獎項／得獎項目

Mercury Excellence Awards 2012/2013

數碼錄像／錄像：特別項目銅獎 — 「屋邨小說：華富拾趣」

數碼錄像／錄像：特別項目榮譽獎 — 「屋邨小說：雅寧閑
居」

主辦機構

MerComm, Inc.



獎項／得獎項目

2013 Questar Awards

機構：特別項目銀獎 — 「屋邨小說：回歸翠屏」

非牟利機構：紀錄片銅獎 — 「屋邨小說：石硤美事」

主辦機構

MerComm, Inc.



獎項／得獎項目

New York Festival 2013

「社會相關事宜」決賽入圍證書 — 「屋邨小說」短片系列

主辦機構

Limited Liability Corporation



獎項／得獎項目

香港十大 .hk 網站選舉 2012

「政府部門」組別首五個優秀網站之一

主辦機構

香港互聯網註冊管理有限公司



獎項／得獎項目

「能力成熟度模式整合」

成熟度第三級 1.3 版

主辦機構

美國國防部委託卡內基美隆大學的軟件工程學院





於 2012/13 年度，我們就環境、社會和經濟三方面，制定了 60 項可持續發展的目標並且全部達標。這些目標的詳情及進度如下：

提高環保意識目標	進度
透過環保團體進行公屋住戶的調查，檢討及監察公屋住戶的環保意識。	已達標
加強房屋委員會(房委會)員工的環保意識，檢討及實施培訓和宣傳策略。	已達標
與環保團體合作，在公共屋邨舉辦提高環保意識的活動。	已達標
加強承建商在工地的環保表現。	已達標
透過廢物源頭分類、減少廢物及環保管理措施，藉以提升屋邨住戶對環保的關注及參與。	已達標
透過舉辦研討會、在房委會總部的環保角展示環保資訊，以及籌辦活動，加深員工的環保意識和知識。	已達標
透過在公共屋邨舉辦減少廢物、推廣回收等宣傳活動，以及與環保團體和屋邨管理諮詢委員會籌辦活動，提升社區對環保的關注。	已達標

能源效益目標	進度
採納能源效益守則，減低新建屋邨內房委會管轄裝置的耗電量，並在工程完竣後，須取得能源效益證書。	已達標
探討和研究採用環保設計的屋宇裝備，於啟德第一甲區項目完成安裝太陽能光伏板；在新建屋邨安裝太陽能及風能聯合供電照明系統，作教育用途；以及在住宅樓宇項目的詳細設計階段進行碳排放估算及能源估算。	已達標
探討和研究採用更多節能裝備，完成啟德第一甲區安裝回收升降機再生動力的裝置系統；監測及評估在其中一個公共屋邨安裝的原型二極管凸面照明器的效能，以及監測五個在住宅樓宇公用地方使用感應器及按鈕作照明控制的試點項目。	已達標
研究和評估更換更節能的照明光源和/或電子鎮流器，取代現有配備電感鎮流器的照明裝置，以減少現有公屋的耗電量。	已達標
在 12 座典型公屋大廈進行碳審計，以作監測和定立基準。	已達標
透過各項節能措施，減低房屋署各辦事處樓宇的能源消耗量。	已達標

綠化與園景美化目標	進度
綠化新造斜坡(例如噴草及植樹)。	已達標
在新建屋邨栽種新植物和積極綠化環境，以達至每15個公屋單位至少種植一棵樹木的目標，並進行樹木調查以確保達標，並實現總體30%及最少20%綠化覆蓋率的目標。	已達標
在新建的公共屋邨鼓勵本地居民及社區人士參與早期種植活動。	已達標
在園景總綱規劃設計階段加入公眾植樹區或社區農圃，以推動社區參與新建公共屋邨的綠化工作。	已達標
透過「園景改善工程計劃」及設立主題花園，在選定的公共屋邨種植花卉樹木，美化現有景觀。	已達標
與屋邨管理諮詢委員會合作，在屋邨舉辦綠化活動，推動環境綠化。	已達標
在現有公共屋邨綠化硬面斜坡和改善現時長有植物的斜坡，以美化斜坡外觀。此外，透過噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化斜坡的灰泥面。	已達標
透過安排植樹日，以推動員工參與綠化活動。	已達標

物料使用及有害物料的管制目標	進度
透過在屋邨重建工程實施石棉拆除計劃和進行石棉拆卸工程，進一步拆除房委會現有管理物業剩餘的含石棉物料。	已達標
所有公共屋邨的木門均採用來自可持續再生源的軟木木材。	已達標
於建築工程的臨時工序採用來自可持續再生源的木材。	已達標
加強「綠色」材料和部件的使用。	已達標
妥善保養現有屋邨內剩餘的含石棉物材料。	已達標
規定在印製所有宣傳印刷品時採用環保紙張(銷售和市場推廣刊物除外)。	已達標
在房委會總部收集所有廢棄的含汞燈作特殊廢物處理，以盡量減少危險物質對環境造成的損害。	已達標

廢物管理目標	進度
在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的紙張回收率。	已達標
在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的鋁罐回收率。	已達標
在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的膠樽回收率。	已達標
在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的舊衣物回收率。	已達標
透過各項減少家居廢物的宣傳活動，例如屋邨管理諮詢委員通訊和活動，以及其他與環保團體的聯合活動，以減少家居廢物。	已達標
透過在所有屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」，並於屋邨設點收集租戶的家居可回收物資，提倡廢物源頭分類及在屋邨推廣環境管理措施。	已達標
透過多項減少用紙的措施，減少房屋署各辦事處A3和A4紙張的用量。	已達標
回收房屋署各辦事處的廢紙和推行不同措施，鼓勵紙張循環再用。	已達標

節約用水目標	進度
進行物料及標準的研究，並建議未來的方向，以減低沖廁用水量。	已達標
為新建公共房屋發展項目提供雨水收集系統，減少澆灌用水量。	已達標
在所有已安裝雨水收集系統的商業中心和公共屋邨進行研究，評估該系統的性能及維修／電力開支。	已達標
記錄及監控用水量，以減低房委會總部的耗水量。	已達標
社會工作目標	進度
繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的非住宅大廈實施屋邨管理扣分制，藉此改善屋邨和營商環境。	已達標
為房委會員工舉辦不同活動(例如透過房屋署職員同樂會舉辦活動)。	已達標
積極與員工溝通和蒐集員工的意見，藉此提高營運效率。	已達標
透過不同宣傳渠道，繼續與各業務相關者積極合作，加深他們對房委會政策與措施的了解。	已達標

安全工作目標	進度
在服務供應商列入名冊的資料準則中加入規定，要求有關供應商承諾確保工地安全。	已達標
繼續加強監管意外率偏高的承辦商。	已達標
加強「安全、環保及衛生支付計劃」，推出更多與表現掛鈎的獎勵措施。	已達標
加強監控地盤高風險工作。	已達標
繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會，讓承辦商和工程小組參與。	已達標
繼續與各業務相關者合作，參與全港安全運動和宣傳活動。	已達標
針對有潛在健康和安全的辦公室運作，改善安全水平。	已達標
繼續為房委會員工提供安全培訓。	已達標
加強塔式起重機操作的守則及管理措施。	已達標
出版《高空工作實務指南：確保安全作業》小冊子。	已達標
設立提供工地安全資訊及多媒體資料的工地安全網站。	已達標
繼續向承辦商、服務供應商及前線員工發放最佳作業通函。	已達標
經濟工作成效目標	進度
實施租金調整機制。	已達標
繼續減低公屋的空置率。	已達標
實施租約管制和舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋資源的情況。	已達標
繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加強進行預防性維修和修復工程。	已達標



我們致力達到樓宇供應的目標，並提升本地公共房屋的可持續發展。我們每一年在環保、社會和經濟方面均訂立高但實在的目標，以衡量我們的表現及追求卓越的可持續發展。2013/14 年度，我們訂立了 68 個目標，詳情如下：

提高環保意識目標

與環保團體及統計組合作進行公屋住戶的調查，檢討及監察公屋住戶的環保意識。

透過檢討及實施培訓和宣傳策略，監察及加強房屋委員會(房委會)員工的環保意識。

與環保團體合作，在公共屋邨舉辦提高環保意識的活動。

加強承辦商在工地的環保表現。

透過廢物源頭分類、減少廢物及環保管理措施，藉以提升屋邨住戶對環保的關注及參與。

透過舉辦研討會、在房委會總部的環保角展示環保資訊，以及籌辦活動，加深員工的環保意識和知識。

透過舉辦活動傳達環保信息，提升社區對環保的關注。

能源效益目標

採納能源效益守則，減低新建屋邨內房委會管轄裝置的耗電量，並在工程完竣後，須取得能源效益證書。

探討和研究採用環保設計的屋宇裝備，包括於啟德第一乙區項目完成安裝太陽能光伏板；監察於啟德第一甲區及第一乙區項目的太陽能光伏板的效能；在新建屋邨安裝太陽能供電照明系統，作教育用途；以及在住宅樓宇項目的詳細設計階段進行碳排放估算及能源估算。

探討和研究採用更多節能裝備，包括完成啟德第一乙區安裝回收升降機再生動力的裝置系統；監測啟德第一甲區及第一乙區回收升降機再生動力的裝置系統的效能；監測在其中一個公共屋邨安裝的原型二極管凸面照明器及啟德第一甲區安裝的二極管凸面照明器的效能；以及監測五個在住宅樓宇公用地方使用感應器及按鈕作照明控制的試點項目，並將這環保照明裝置應用到所有住宅樓宇公用地方。

研究和評估更換更節能的照明光源和／或電子鎮流器，取代現有配備電感鎮流器的照明裝置，以減少現有公屋的耗電量。

在 14 座典型公屋大廈進行碳審計，以作監測和定立基準。

透過各項節能措施，減低房屋署各辦事處樓宇的能源消耗量。

綠化與園景美化目標

綠化新造斜坡(例如噴草及植樹)。

在新建屋邨栽種新植物和積極綠化環境，以達至每 15 個公屋單位至少種植一棵樹木的目標，並進行樹木調查以確保達標，並實現總體 30% 及最少 20% 綠化覆蓋率的目標。

在新建的公共屋邨鼓勵本地居民及社區人士參與早期種植活動。

在園景總綱規劃設計階段加入公眾植樹區或社區農圃，以推動社區參與新建公共屋邨的綠化工作。

透過「園景改善工程計劃」及設立主題花園，在選定的公共屋邨種植花卉樹木，重整及美化現有景觀。

與屋邨管理諮詢委員會合作，在屋邨舉辦綠化活動，推動環境綠化。

在現有公共屋邨綠化硬面斜坡和改善現時長有植物的斜坡，以美化斜坡外觀。此外，透過噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化斜坡的灰泥面。

透過安排植樹日，以推動員工參與綠化活動。

物料使用及有害物料的管制目標

透過在屋邨重建工程實施石棉拆除計劃和進行石棉拆卸工程，進一步拆除房委會現有管理物業剩餘的含石棉物料。

所有公共屋邨的木門均採用來自可持續再生源的軟木木材。

於建築工程的臨時工序採用來自可持續再生源的木材。

加強使用「綠色」材料和部件。

妥善保養現有屋邨內剩餘的含石棉物材料。

規定在印製所有宣傳印刷品時採用環保紙張(銷售和市場推廣刊物除外)。

在房委會總部收集所有廢棄的含汞燈作特殊廢物處理，以盡量減少危險物質對環境造成的損害。

廢物管理目標

在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的紙張回收率。

在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的鋁罐回收率。

在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的膠樽回收率。

在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的舊衣物回收率。

透過各項減少家居廢物的宣傳活動，例如屋邨管理諮詢委員通訊和活動，以及其他與環保團體的聯合活動，以減少家居廢物。

透過在所有屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」，並於屋邨設點收集租戶的家居可回收物資，提倡廢物源頭分類及在屋邨推廣環境管理措施。

透過多項減少用紙的措施，減少房屋署各辦事處A3和A4紙張的用量。

回收房屋署各辦事處的廢紙和推行不同措施，鼓勵紙張循環再用。

節約用水目標

擬定規格作試點式實施，以減低沖廁水用量。

為新建公共房屋發展項目提供雨水收集系統，減少澆灌用水量。

在所有已安裝雨水收集系統的商業中心和公共屋邨進行研究，評估該系統的性能及維修／電力開支。

記錄及監控用水量，以減低房委會總部的耗水量。

社會工作目標

繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的非住宅大廈實施屋邨管理扣分制，藉此改善屋邨和營商環境。

為房委會員工舉辦不同活動(例如透過房屋署職員同樂會舉辦活動)。

積極與員工溝通和蒐集員工的意見，藉此提高營運效率。

透過不同宣傳渠道，繼續與各業務相關者積極合作，加深他們對房委會政策與措施的了解。

安全工作目標

在服務供應商列入名冊的資料準則中加入規定，要求有關供應商承諾確保工地安全。

通過「承建商表現評分制」、「屋宇裝備承建商表現評分制」、「打樁工程承建商表現評分制」、「拆卸工程承建商表現評分制」、「保養工作表現評分制」、「升降機保養工作表現評分制」、「房委會安全稽核制度」、「房委會安全稽核制度(屋宇維修保養和改善工程)」、「突擊安全巡查計劃」及「房委會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」，繼續密切監察承建商表現。

繼續加強監管意外率偏高的承辦商。

加強承建商及監管人員的工地管理安全培訓。

檢討將「突擊安全巡查計劃」納入承建商表現評分制的可行性。

探討優化合約的控制，加強工地安全。

加入「突擊安全巡查計劃」以優化「安全、環保及衛生綜合支付計劃」。

加強監控地盤高風險工作。

繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會，讓承辦商和工程小組參與。

繼續與各業務相關者合作，參與全港安全運動和宣傳活動。

針對有潛在健康和安全的辦公室運作，改善安全水平。

繼續為房委會員工提供安全培訓。

加強主要建築機械的守則及管理措施。

加強我們的工作人員及承建商的工地人員的個人防護裝備。

建立工傷及閃失事故和職業病監測系統，收集工地的意外及事故數據。

開發手機應用程式，簡化工地安全、質量和生產效率的管理。

繼續更新工地安全網站，提供工地安全資訊及多媒體資料。

繼續向承辦商、服務供應商及前線員工發放最佳作業通函。

對升降機工程承建商的升降機設備優化及加建工程，加強突擊檢查。

對分區定期合約實施綜合評分投標制。

經濟工作成效目標

實施租金調整機制。

繼續減低公屋的空置率。

實施租約管制和舉辦教育宣傳活動，減少濫用公屋資源的情況。

繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加強進行預防性維修和修復工程。



範圍及目的

香港品質保證局已對香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」)2012/13年可持續發展報告(以下簡稱「報告」)的全部內容進行獨立驗證。該報告陳述房委會在2012年4月1日至2013年3月31日於可持續發展方面的表現及努力。

此核實聲明的目的是對外保證此報告所記載之內容為完整及準確，並根據全球報告倡議組織(GRI)的第3.1代可持續發展報告指南(下稱G3.1)評估報告是否達到A+應用等級。

方法

核實工作是依據目前的最佳核實方法執行，以下為評價此報告的準則：

- 遵守社會及道德問責學會(Institute of Social and Ethical AccountAbility) AA1000保證標準所定的完整性，準確性，中立性，可比較性及回應性的原則；及
- 全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告指南3.1版本

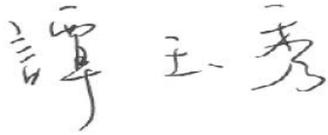
核實的程序包括審閱相關之文件、與負責編製報告的代表面談及選取報告內具有代表性的數據和資料進行查核。所選樣本的根本數據及證據已進行徹底審查。

結論

基於是次的核實結果，香港品質保證局確定此報告依據全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告指南3.1版本編撰並且符合A+應用等級。

此報告的結構完整、平衡及一致地反映房委會在可持續發展方面的企業社會責任表現。核實組確認報告包括事實記錄及其陳述的資料均準確無誤。此報告公平和如實地載述了房委會各項與可持續發展成效有關的措施、目標、進度及表現。

香港品質保證局

Handwritten signature in black ink, reading '譚玉秀'.

譚玉秀
策略業務科助理總監
2013年12月



我們的工作成效及2012/13可持續發展報告

香港房屋委員會(房委會)的可持續發展報告闡述了我們2012/13年度的可持續發展原則及工作成效，可於房委會網站瀏覽。

我們非常重視你們的寶貴意見，可讓我們在工作成效、服務以及編寫可持續發展報告的工作上精益求精。我們期望各位就本報告或我們的可持續發展措施及工作成效，提出寶貴意見。請填妥意見表後，電郵至 emu@housingauthority.gov.hk 或寄交下述地址：

香港九龍何文田佛光街33號
香港房屋委員會總部
環境管理小組
高級經理／環境

意見表

感謝你抽空閱讀我們的《2012/13年度可持續發展報告 — 不斷追求卓越低碳生活》。請花一點時間在下表填寫你的寶貴意見，並於2014年9月30日或以前電郵或郵寄給我們。

- | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. 你對報告的整體評價如何？ | <input type="checkbox"/> |
| | 很好 | 好 | 一般 | 差 | 很差 |
| 2. 你認為報告提供的資料有用嗎？ | <input type="checkbox"/> |
| | 很有用 | 有用 | 一般有用 | 部分有用 | 沒用 |
| 3. 你認為報告易於理解嗎？ | <input type="checkbox"/> |
| | 很容易 | 容易 | 一般容易 | 部分容易 | 不容易 |
| 4. 你認為報告的表達清晰嗎？ | <input type="checkbox"/> |
| | 很清晰 | 清晰 | 一般清晰 | 部分清晰 | 不清晰 |

*註：

- | | | |
|--------------|------------------|-----------|
| 1. 關於可持續發展報告 | 2. 關於香港房屋委員會 | 3. 環保工作成效 |
| 4. 社會工作成效 | 5. 經濟工作成效 | 6. 個案研究 |
| 7. 所獲獎項及社會嘉許 | 8. 上年度工作目標／目標與前景 | 9. 核實聲明 |

5. 你認為報告哪些部分最有用？
- | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | <input type="checkbox"/> |
- 請說明 _____

6. 你認為報告哪些部分的作用不大？
- | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | <input type="checkbox"/> |
- 請說明 _____

7. 你認為報告哪些部分應提供更多資料？
- | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | <input type="checkbox"/> |
- 請說明 _____

8. 你認為下年度的報告應作出甚麼改善？
- | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | <input type="checkbox"/> |
- 請說明 _____

9. 你屬於下列哪個組別？（可選取多於一個）

- | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 房委會單位的業主／租戶 | <input type="checkbox"/> 環保團體 | <input type="checkbox"/> 教育界／學術界 |
| <input type="checkbox"/> 政府部門 | <input type="checkbox"/> 其他公共機構 | <input type="checkbox"/> 專業工程師／科學家 |
| <input type="checkbox"/> 其他，請說明 _____ | | |

10. 你日後想收到我們的可持續發展報告嗎？
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 想 | 不想 |

姓名：_____ 聯絡電話：_____

電郵地址：_____ 郵寄地址：_____

聯絡資料：

郵寄地址：香港九龍何文田佛光街33號

香港房屋委員會總部

環境管理小組

高級經理／環境

電郵： emu@housingauthority.gov.hk