

2014/15 可持續發展報告



目錄

報告摘要	01
主席的話	12
關於可持續發展報告	14
關於香港房屋委員會	20
環保工作成效	33
社會工作成效	53
經濟工作成效	72
個案研究 1：社區減廢齊參與	86
個案研究 2：能源管理新紀元	89
所獲獎項及社會嘉許	92
上年度工作目標	99
目標與前景	103
驗證聲明	107
意見表	109

報告摘要

- 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

2014/15年度的可持續發展報告以《綠建為民》為題，是香港房屋委員會（房委會）的第十份可持續發展報告。本報告闡述了房委會2014年4月1日至2015年3月31日期間，在環境、社會及經濟方面關於可持續發展的承諾及表現。本報告參照《全球報告倡議組織》G4指引的核心選項編寫。本摘要旨在向讀者概述我們於2014/15年度的可持續發展工作成效和取得的成就。

我們的環保工作成效

我們為2014/15年度訂立了40項環保工作目標，當中39個目標成功完成。然而，舊衣物回收量未能達標，相信是房委會積極推廣減廢、鼓勵居民善用衣物、及減少浪費後的成果。我們今年的環保工作成效如下：

規劃及建造新屋邨的措施

認證

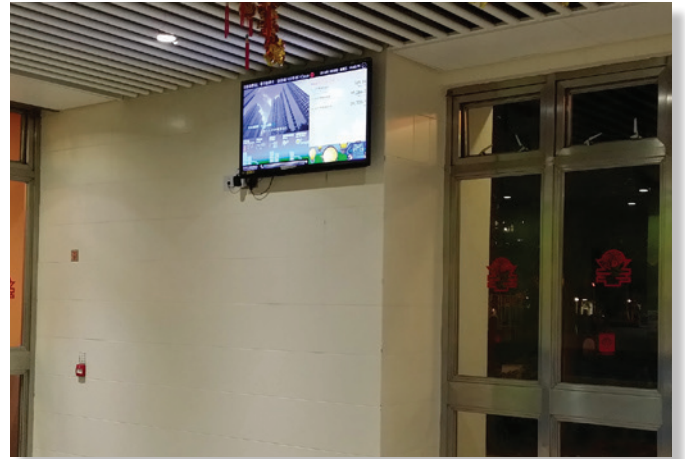
- 啟晴邨及啟晴商場取得4/04版「鉑金」評級，而位於新蒲崗及安達臣道地盤A及地盤B安達臣道地盤A及地盤B第一及二期（安泰邨）公共租住房屋（公屋）發展項目，則取得「綠建環評」1.2版的「暫定鉑金」評級。
- 前凹頭政府宿舍（朗善邨）、東涌第56區、新蒲崗、安達臣道地盤A及地盤B第一及二期（安泰邨）及柴灣工廠大廈改建（華廈邨）公屋發展項目，均取得中國綠色建築與節能（香港）委員會的中國綠色建築設計標識最高的「三星」評級。



於新蒲崗的公屋發展項目獲得中國綠色建築與節能（香港）委員會建築設計標識證書最高的「三星」評級

碳排放與能源管理

- 截至2015年3月底，我們共完成了143幢住宅大廈的碳排放量估算工作，並與基準數字作比較，結果顯示這些住宅大廈在整個生命周期估計可減少796 000公噸的排碳量，較基線數字減少12%。
- 我們更檢討了藍田邨使用可再生能源的成效，以核實該系統能否達到設計目標，結果令人滿意。
- 除了就安裝在啟晴邨的發光二極管區(LED)凸面照明器試驗裝置進行成效檢討，我們亦鼓勵LED供應商替其產品進行認證，確保其產品質素及表現。
- 我們於所有新建住宅大廈的入口大堂，安裝配備顯示屏的智能計量儀監察系統。此系統可顯示公用裝置及租戶的用電量、煤氣和食水用量，以及與各座大廈的比較值。



設置於德朗邨大堂的智能計量儀監察系統顯示屏

環保建築方法

- 房委會正式啟動轄下地盤非惰性建築廢料及可循環再用拆建物料的數據庫，以協助回收業界進行建築廢料回收工作。

綠化

- 於2014/15年度內，在八個項目開展「育苗行動」及於另外三個項目引入種植區，讓邨內人士參與。
- 我們積極在轄下發展項目新建的斜坡進行綠化工程，包括安達邨、水泉澳邨，以及美東邨。



經綠化後的新建斜坡

改善空氣質素及噪音管制

- 房委會在完成長沙灣邨菇廢生物過濾器的安裝後，監察該系統的表現，並收集數據以檢討其效能。中期檢討結果顯示，該系統能有效減少空氣污染物。
- 房委會繼續在13個新項目，因應它們的特點，採用不同類型的消減噪音措施，包括隔音窗、隔音露台、隔音翼牆及隔音屏障等，以減低路面交通噪音對居民的影響。



位於長沙灣邨的菇廢生物過濾器

節約用水

- 我們於龍逸邨率先採用零灌溉種植系統，該系統利用毛細管作用，把儲存在地下儲水箱的雨水直接用來灌溉植物，代替過往以食水灌溉的方法。
- 我們在水泉澳邨及朗善邨兩個項目引入綜合水敏性城市設計。該設計可收集高地及綠化草坡的雨水，並透過生物蓄留處理，再儲存到儲水缸留待日後再用。



零灌溉種植系統利用毛細管作用，直接輸送儲存在地下儲水箱的雨水灌溉植物

現有屋邨推行的措施

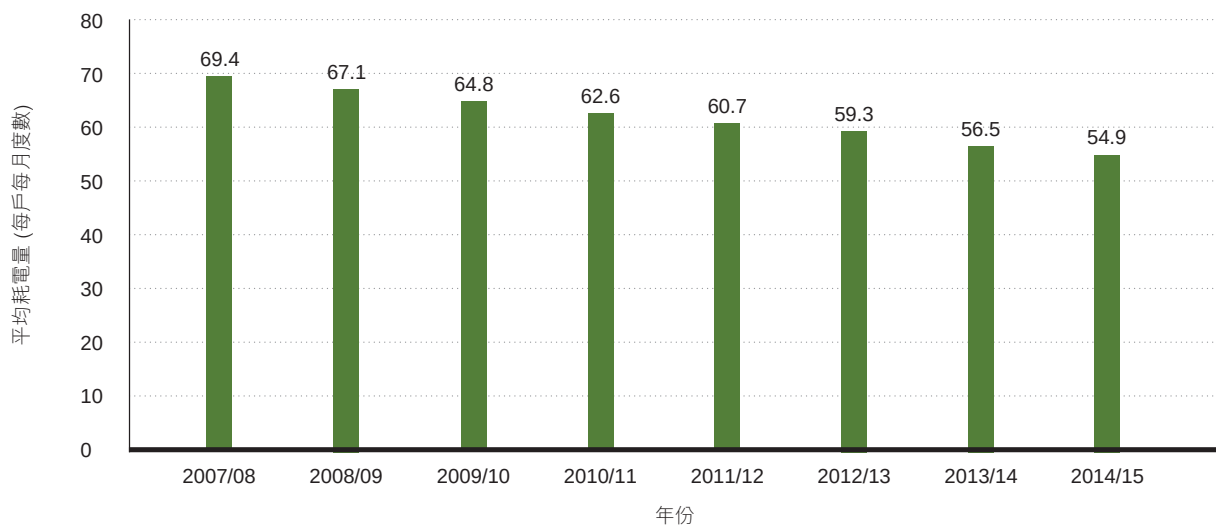
認證

- 年內，我們逐步把ISO 50001認證擴展至全部167個公共屋邨，並將於同年4月正式取得相關證書。
- 所有公共屋邨分別在維修保養和改善工程及物業管理服務取得ISO14001環境管理體系認證。2014/15年度，再有6個新竣工的公共屋邨，在物業管理服務實施ISO 14001環境管理體系。

碳排放與能源管理

- 2014/15年度，房委會轄下的公屋大廈公眾地方的耗電量為每戶每月54.9度，較2013/14年度減少3.0%。
- 自2012/13年度起，我們開展了一個為期42個月的計劃，在所有公共屋邨以電子鎮流器取代現有的電磁鎮流器。截至2015年3月，我們已完成820幢大廈的更換工作。

屋邨公眾地方耗電量



綠化及樹木管理

- 年內，我們在五個公共屋邨設置合共10個綠化天台、為10個屋邨設立社區園圃，以及完成了20個屋邨的園景美化工程。
- 我們利用地理信息系統內的樹木數據庫，持續每年為公共屋邨樹木進行年度樹木風險評估及檢查，以確定需要即時採取補救措施的問題樹木。



位於坪石邨的綠化天台

廢物管理

2014年7月至12月期間，我們於轄下所有公共屋邨開展「屋邨是我家 減廢靠大家」活動，並舉辦一連串宣傳活動，以鼓勵公屋居民減少產生固體廢物。

- 年內，公屋居民平均每人每日產生的家居廢物量為0.59公斤，較2013/14年度降低超過6%，成績令人鼓舞。



「減廢先蜂」及「瘦身垃圾桶」現身香港花卉展覽，協助推廣住宅減廢。

舉辦環保活動

- 屋邨管理諮詢委員會於10個屋邨舉辦植樹日及於20個屋邨進行綠化活動。
- 在「綠樂無窮在屋邨」計劃，我們繼續與環保團體合作，舉辦不同社區環保教育活動（包括嘉年華、工作坊及實地參觀等）。



順安邨植樹日

辦事處推行的措施

- 我們的獨立審查組亦於2014年5月獲頒ISO 14001環境管理體系及ISO 9001品質管理體系的證書。房委會是香港首個在樓宇管制方面獲頒這兩項認證的監管單位。
- 2014/15年度，房委會辦公室的用電量為35 991 009度，較2007/08年度基線用電量，減少超過6%。
- 我們把員工食堂未經烹煮的蔬菜，以及在同樂會周年聯歡晚會及同事榮休晚宴剩餘的食物，捐贈予一間非政府機構製作飯盒，轉送深水埗區有需要人士。



同樂會就捐贈食物獲得表揚，並獲「惜食堂」頒發紀念座。

我們的社會工作成效

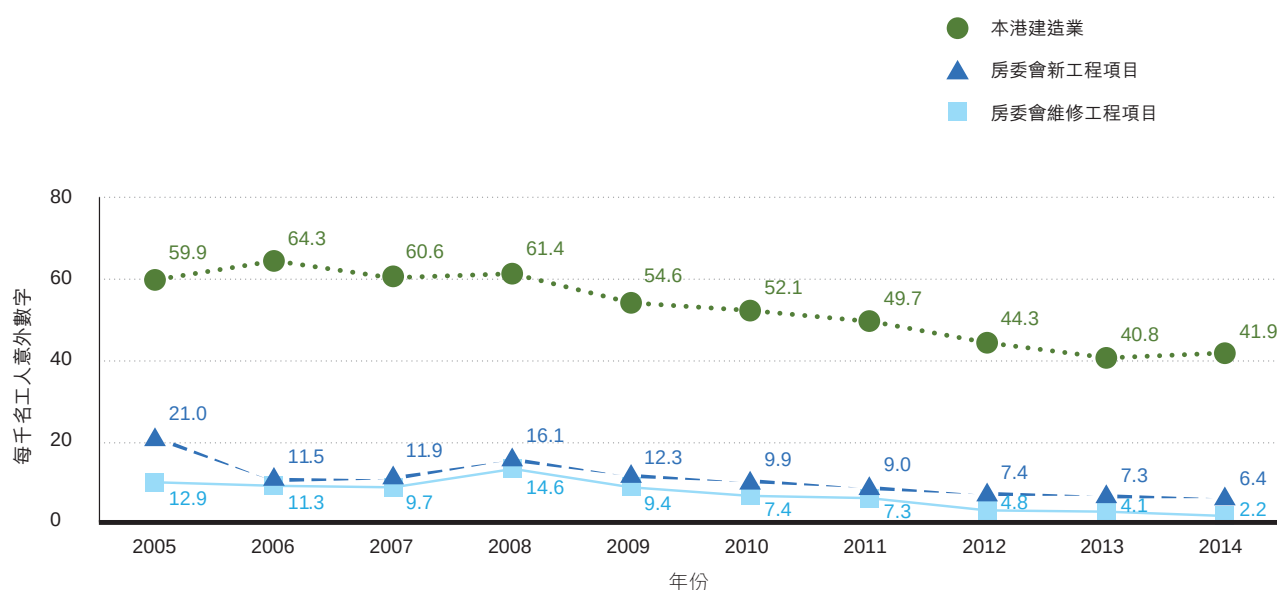
我們為2014/15年度訂立了21項社會工作目標，所有目標均全部達成。我們今年的社會工作成效如下：

規劃及建造新屋邨的措施

安全

- 2014/15年度新工程項目每千名工人意外率為6.4宗，維修工程項目每千名工人意外率為2.2宗，數字遠低於本港建造業平均意外率每千名工人41.9宗。

房委會與本港建造業的意外率比較



- 我們從兩方面優化「突擊安全巡查計劃」，以加強監控安全表現，包括1)承建商在「突擊安全巡查計劃」的表現將與「承建商表現評分制」掛鉤，並會用作評估未來的投標機會；及2)承建商在「突擊安全巡查計劃」的表現，亦會成為評核「安全、環保及衛生綜合支付計劃」下所支付金額的準則之一。

社區參與

- 我們不時諮詢區議會，及舉辦社區參與活動，例如工作坊、簡介會、論壇及會議等，與相關的公眾持份者進行溝通。



大埔第9區發展項目社區參與工作坊

現有屋邨推行的措施

安全

- 我們安排消防處的流動宣傳車及消防安全教育巴士到訪公共屋邨約**100**次，以宣傳防火安全。
- 我們繼續舉辦「升降機及扶手電梯安全運動」，以提高公眾，尤其是老人和小孩，使用升降機及扶手電梯的安全意識。
- 我們製作了一段以年長人士為主要對象的升降機及扶手電梯安全教育短片，並於房屋資訊台播放。除此之外，我們亦到各屋邨附近的幼稚園進行相關的教育活動，並於屋邨的當眼處張貼各類宣傳海報，以及在各電台廣播安全使用升降機及扶手電梯的訊息。



消防處的流動宣傳車到訪公共屋邨



以年長人士為對象的升降機及扶手電梯安全教育短片



在幼稚園舉辦的使用升降機及扶手電梯安全教育活動



推廣使用升降機及扶手電梯安全的宣傳海報例子（1）



推廣使用升降機及扶手電梯安全的宣傳海報例子（2）

關懷大眾

- 房委會全面推行設施改善計劃，並耗資3.3億元，改善屋邨通道設施，計劃已於2014年中完成。當中，約240個現有屋邨及設施進行改善工程，包括於升降機廂內加裝扶手及於行人道加設觸覺警示帶。我們更成立專責小組，全面推行無障礙通道的改善工程。
- 房委會透過升降機現代化計劃，已更換共105部舊升降機。與此同時，在加裝升降機計劃中，我們在八個公共屋邨展開安裝共13部升降機的工程。



麗瑤邨興建中的升降機裝置及行人天橋

社區齊參與

- 年度的「長者希望日2015」於2月成功舉辦，今年參加的義工人數達3 000名，創多年新高。
- 於2014/15年度內，我們成功舉辦約420個活動，包括研討會、工作坊、表演及嘉年華會等。每年一度由衛生署及非政府機構合辦的社區健康推廣計劃，已於17個屋邨順利完成。



長者希望日 2015

辦事處推行的措施

安全健康的工作環境

- 為持續改善職安健的表現，房委會繼續在公屋的維修保養和改善工程方面推行職業健康和安全管理體系，並於2014年10月獲頒發OHSAS 18001證書。
- 我們去年在約340個辦公室進行年度辦公室安全巡查工作，找出安全隱患，並採取跟進行動減低風險，以及加強工作環境的整體安全作業模式。



房委會將職業健康和安全管理體系延伸至公屋的維修保養和改善工程

員工發展和參與

- 我們的員工發展培訓計劃以不同形式進行，包括教室授課、短期派任、導師計劃、實地參觀及考察團。
- 於2014/15年度，每名員工的培訓時間平均為25.5小時，較去年微升3%。

溝通

- 我們派出代表團前往新加坡，出席第19屆「亞洲公共房屋機構研討會」及「世界城市高峰會2014」。
- 房委會/房屋署網站是我們向各持份者傳達重要資訊及最新發展的重要平台。於2014/15年度，網站的平均點擊率按月達500萬次。

▲ 返回頁首



房委會於第19屆「亞洲公共房屋機構研討會」環節中分享優化公屋用地發展潛力的經驗

我們的經濟表現

我們為2014/15年度訂立了4項經濟工作目標，所有目標均全部達成。我們今年的經濟工作成效如下：

規劃及建造新屋邨的措施

規劃與設計

- 2014/15年度，我們合共興建了8 600個住宅單位。
- 房委會積極採用各種資訊科技，優化建築設計及建造工程，包括建築信息模擬技術、地理信息系統、房屋建設管理系統及無線射頻識別技術。



洪福邨



美東邨



水泉澳邨第一期



祥龍圍邨

善用資源

- 我們就德朗邨的採購方法進行檢討及改善，並於安泰邨採用改良的綜合採購法。
- 為了讓管理及運作水平與國際標準接軌，我們根據歐洲品質管理基金會計劃的框架進行自我評估，以找出要符合該計劃規格的改善地方。

現有屋邨推行的措施

善用資源

- 於2014/15年度，我們的前線人員審核了約200 000份租戶收入及資產申報，從而防止出現過度補貼的情況。
- 「紓緩擠迫調遷計劃」、「改善居住空間調遷計劃」，連同擠迫戶調遷的受惠家庭共有1 303戶。
- 年內，我們完成了坪石邨的零售及停車場設施的優化工作，及繼續在安基苑、龍蟠苑及葵盛西邨就零售設施如期進行翻新工程。

具成本效益的運作

- 我們會繼續按政策和準則，並根據四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，具體考慮是否重建個別屋邨。
- 我們的「日常家居維修服務」為前線人員提供所需資源，迅速回應住戶的維修要求。至2015年3月，此服務已覆蓋所有212個屋邨及屋苑。



日常家居維修服務迅速回應住戶的維修要求

辦事處推行的措施

- 截至2015年3月31日，房委會投資基金為六百六十三億四千九百萬港元，較2014年3月31日減少三十四億四千五百萬港元。
- 房委會於本年度的經常開支為一百五十九億一千四百萬港元，較2013/14年度增加九億九千二百萬港元。
- 房委會持續在資訊科技方面投放資源，務求在所有業務營運上提供國際水平的資訊科技服務及應用軟件，並在三大範疇上獲得多項認證，包括應用軟件開發及保養、資訊科技服務管理及信息安全管理。

▲ [返回頁首](#)

主席的話



很高興為大家介紹香港房屋委員會（房委會）第十份可持續發展報告——《綠建為民》。在過去十年，我們透過規劃、設計、建設、管理及維修保養可持續公營房屋計劃，為香港低收入家庭提供可負擔的居所，致力投入香港的可持續發展工作。現時房委會提供的公屋單位總數超過74萬多個，居住人數約佔全港人口三分之一。

過去一年（2014/15年度）房委會繼續竭誠服務社區。我們推行了一系列新措施，以可持續的方式興建及保養維修公營房屋，及加強健康、安全和環境方面的管理。



在2015年4月，我們成功把ISO 50001能源管理體系認證全面擴展至全數共167條公共屋邨，進一步提高公屋的能源效益。隨着發展及建築處於2012年取得ISO 50001能源管理體系認證，我們已規定名冊內的主要工程承建商在2016年1月前必須取得ISO 50001能源管理體系認證。隨著我們成功協助十間產品供應商獲得產品認證，也會繼續鼓勵發光二極管(LED)供應商於2015/16年度取得產品認證，以確保產品質素及表現。房委會為進一步管理新工程項目對環境的影響，率先採用「零灌溉種植系統」，利用儲存在地下的雨水，透過毛細管作用來灌溉植物，珍惜寶貴的水資源。針對新工程項目，我們規定必須最少達到綠建環評計劃（BEAM Plus）的「金」級別的標準，以身作則，帶領行業發展綠色建築。

為保護環境，我們於年內舉辦了「公共屋邨減廢運動」，響應政府倡議減少都市固體廢物的政策。過去十年，我們一直與環保團體合作，開展長期社區環保教育計劃「綠樂無窮在屋邨」，提高公屋住戶的環保意識，以及增加家居廢物的回收率。此外，我們亦以「屋邨是我家 減廢靠大家」為主題舉辦活動，創作吉祥物「小蜜蜂」及「瘦身垃圾桶」，鼓勵居民於日常生活上積極減廢、回收及循環再造。另外，我們已連續第二年成功舉行「年桔回收再植計劃」，有賴房屋署同事及居民的支持，我們回收年桔超過5 000盆，當中4 000盆經重新修剪及栽種後，再次在多個公共屋邨擺放。

為配合政府長遠房屋策略的宏大公屋供應目標，房委會致力簡化工作程序、善用內部資源及重新制訂工作流程，進一步提升工作效率。儘管日常工作面對極具挑戰性的時間日程，我們亦鼓勵房屋署同事盡量於工作及生活之間取得平衡。年內，同事們積極參與各項定期舉辦的興趣小組課程、體育活動、比賽、年度活動及義工項目。今年，房屋署的同樂會舉辦了一項新計劃，名為「同耕樂無窮種植計劃」。於辦公大樓內設置首個「社區農圃」，讓同事體驗及享受有機耕種的樂趣。

全賴房委會委員的指導與房屋署同事的通力合作，我們能積極面對在規劃、設計、建設、管理及維修保養公營房屋等方面的挑戰，以實事求是的態度解決問題，穩步向前。展望未來，房委會將繼續努力為香港的可持續發展作出貢獻。

香港房屋委員會主席

張炳良教授, GBS, JP

2016年1月29日

 [返回頁首](#)



關於可持續發展報告

- 報告範圍
- 報告準則
- 核證
- 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）發表的第十份可持續發展報告題為《綠建為民》。闡述了我們在環境、社會及經濟方面關於可持續發展的承諾及表現，並詳載我們的管治架構、管理模式、業務運作及倡議行動，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

本報告全面描述房委會於**2014年4月1日至2015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），以及在規劃及興建新發展項目、管理及維修公共屋邨，和我們的辦公室運作方面的可持續發展目標。

本報告涵蓋房委會所有活動及運作，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。

▲ [返回頁首](#)

報告準則

本報告參照 [《全球報告倡議組織G4可持續發展報告指南》](#) 的核心選項編寫。同時，全球報告倡議組織內容索引亦載列於本章下方，用以提供查閱與本報告各章節相關的報告指標。

我們於去年進行了一系列的持份者參與活動，通過問卷調查及訪問收集持份者對於我們可持續發展表現的意見，其中包括房委會員工、屋邨租戶、承辦商及環保團體。本年度，我們集中向最大的持份者群組之一——公屋租戶進行調查，進一步諮詢他們對房委會可持續發展表現的意見。綜合他們的意見和回應，我們釐定本報告中所需要包括的重要議題及其涵蓋範圍。

我們歡迎持份者對我們的工作、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。

▲ [返回頁首](#)

核證

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[驗證聲明](#)中。

▲ [返回頁首](#)

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，過往可持續發展報告發布的資料及數據亦不需修改。

▲ [返回頁首](#)

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。

一般標準披露

一般標準披露	互相參照/註釋	外部認證
策略與分析		
G4-1 機構最高決策者的聲明	主席的話	✓
機構簡介		
G4-3 機構名稱	關於香港房屋委員會	✓
G4-4 主要品牌、產品及（或）服務	關於香港房屋委員會	✓
G4-5 機構總部的位址	關於香港房屋委員會	✓
G4-6 機構在多少個國家營運	只限香港	✓
G4-7 擁有權的性質及法律形式	屬於香港特別行政區政府的一部分	✓
G4-8 機構所服務的市場	關於香港房屋委員會	✓
G4-9 匯報機構的規模	關於香港房屋委員會	✓
G4-10 僱員人數	關於香港房屋委員會	✓
G4-11 受集體協商協議保障的僱員百分比	沒有。香港並無受集體協商協議保障的法規，我們與員工一直維持各種溝通渠道。	✓
G4-12 機構的供應鏈	關於香港房屋委員會	✓
G4-13 匯報期內機構規模、架構、擁有權或供應鏈方面的重大改變圍	與以往的報告相比，報告期內機構範、邊界和量度方法並無重大改變。	✓
G4-14 解釋機構有否及如何按謹慎方針或原則行事	關於香港房屋委員會	✓
G4-15 機構對外界發起的經濟、環境及社會約章、原則或其他倡議的參與或支持	環保工作成效 社會工作成效 經濟工作成效	✓
G4-16 機構加入的聯會及（或）本地／國際倡議組織	關於香港房屋委員會	

一般標準披露	互相參照/註釋	外部認證
重要指標方面及界限		
G4-17 機構綜合財務報表或同等文件內的單位	關於香港房屋委員會	✓
G4-18 界定報告內容的過程及界限	關於可持續發展報告 關於香港房屋委員會	✓
G4-19 決定報告內容過程中界定的重要方面	關於香港房屋委員會	✓
G4-20 機構內各重要方面的界限	關於香港房屋委員會	✓
G4-21 機構外各重要方面的界限	關於香港房屋委員會	✓
G4-22 解釋重整舊報告所載信息的結果及原因	沒有重整舊報告所載信息及數據	✓
G4-23 報告的範圍及界限與以往報告的重大分別	關於可持續發展報告	✓
持份者參與		
G4-24 機構的持份群體清單	關於可持續發展報告	✓
G4-25 界定及挑選持份者參與的根據	關於香港房屋委員會	✓
G4-26 持份者參與的方針，包括持份者按不同形式及組別的參與程度	關於可持續發展報告	✓
G4-27 持份者參與過程中提出的主要課題及關注點，以及機構如何回應，包括以報告回應	關於香港房屋委員會	✓
報告概況		
G4-28 匯報期	關於可持續發展報告	✓
G4-29 上一份報告的日期	關於可持續發展報告	✓
G4-30 匯報周期	關於可持續發展報告	✓
G4-31 查詢報告或報告內容的聯絡點	意見表	✓
G4-32 全球報告倡議組織內容索引，包括揀選的「符合」關於可持續發展報告選項及外部認證參考（如有）	關於可持續發展報告	✓
G4-33 為報告尋求外部認證的政策及現行措施	關於可持續發展報告 驗證聲明	✓
管治		
G4-34 機構的管治架構	關於可持續發展報告	✓
道德及誠信		
G4-56 機構的價值觀、原則、標準及行為規範	關於香港房屋委員會	✓

特定標準披露

重要方面	管理方針及指標	互相參照/註釋	外部認證
經濟成效	管理方針	經濟工作成效	✓
經濟成效	G4-EC1 機構產生和分配的直接經濟價值	經濟工作成效	✓
間接經濟影響	管理方針	經濟工作成效	✓
間接經濟影響	G4-EC8 重大間接經濟影響，包括影響的程度	經濟工作成效	✓
採購措施	管理方針	關於香港房屋委員會	✓
採購措施	G4-EC9 在重要營運地點向當地供應商採購支出的比例	關於香港房屋委員會	✓
物料	管理方針	環保工作成效	✓
物料	G4-EN1 所用物料的重量或體積	環保工作成效	✓
能源	管理方針	環保工作成效	✓
能源	G4-EN3 機構內的能源消耗量	環保工作成效	✓
能源	G4-EN4 機構外的能源消耗量	環保工作成效	✓
水	管理方針	環保工作成效	✓
水	G4-EN8 按水源劃分的總取水量	環保工作成效 自2004/05年度起，我們每年制定節約用水的目標，以展示房委會對環境保護的承諾。不過，由於香港房屋委員會分區辦事處的用水與其他大廈使用者（如公共空間、停車場、商場等）共享，因此未被包括其用水量。	✓
生物多樣性	管理方針	環保工作成效	✓
生物多樣性	G4-EN11 在環境保護區或其他具有重要生物多樣性價值的地區或其毗鄰地區，所擁有、租賃或管理的營運地點	興建中項目或在2014/15年度開展的項目均遠離具有重要生物多樣性價值的地區，項目發展對生物多樣性並無顯著影響。	✓
排放	管理方針	環保工作成效	✓
排放	G4-EN15 直接溫室氣體排放量（範疇一）	環保工作成效	✓

重要方面	管理方針及指標	互相參照/註釋	外部認證
污水及廢物	管理方針	環保工作成效	✓
污水及廢物	G4-EN23 按類別及處置方法劃分的廢物總重量	環保工作成效	✓
環境 — 符合規定	管理方針	環保工作成效	✓
環境 — 符合規定	G4-EN29 因違反環境法例及規例被處重大罰款的金額及非經濟處罰的總數	在本年度報告期內，房委會沒有因違反環境法例及規例而被處重大罰款或受非經濟處罰。	✓
運輸	管理方針	環保工作成效	✓
運輸	G4-EN30 為機構營運而運輸產品、其他商品、原料以及員工交通所產生的顯著環境影響	環保工作成效	✓
勞資關係	管理方針	社會工作成效	✓
勞資關係	G4-LA4 有關各類作業改變的最短通知期，包括指出該通知期有否在集體協議中訂明	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。	✓
職業安全及健康	管理方針	社會工作成效	✓
職業安全及健康	G4-LA6 按地區和性別劃分的工傷種類和比率、職業病、損失工作日及缺勤的比率，以及和工作有關的死亡人數	社會工作成效	✓
培訓與教育	管理方針	社會工作成效	✓
培訓與教育	G4-LA9 按性別和僱員類別劃分，每名僱員每年受訓的平均時數	社會工作成效 由於沒有特別指明培訓須按性別分類的要求，我們並無按性別分類的數據。	✓

重要方面	管理方針及指標	互相參照/註釋	外部認證
不歧視	管理方針	社會工作成效	✓
不歧視	G4-HR3 歧視個案的總數，以及機構採取的糾正行動	2014/15年度內並無歧視個案的記錄。	✓
結社自由與集體議價	管理方針	關於可持續發展報告	✓
結社自由與集體議價	G4-HR4 已發現可能違反或嚴重危害結社自由及集體議價權的營運點和供應商，以及保障這些權利的措施	關於可持續發展報告	✓
反貪污	管理方針	關於可持續發展報告	✓
反貪污	G4-SO5 經確認貪污事件及所採取關於香港房屋委員會的行動	關於可持續發展報告	✓
社會 — 符合規定	管理方針	社會工作成效	✓
社會 — 符合規定	G4-SO8 因違反法例及規例被處重大罰款的金額及非經濟處罰的總數	社會工作成效	✓

▲ [返回頁首](#)



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
- 重要議題
- 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，協助運輸及房屋局，負責制定和落實本地公營房屋計劃。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；以及
- 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

在提供安全、可負擔、以人為本和環保的優質公營房屋同時，我們將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，減少公營房屋日常運作的能源消耗，並提升建造工程的安全，以保障業務夥伴及公眾的福祉。

就各類的可持續發展工作，我們明確訂立了策略和優先次序，詳情如下：

我們的可持續房屋策略

我們的目標是提供能平衡環境、社會和經濟各需要的可持續發展公營房屋，以實現健康生活、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。此外，我們亦致力引入環保方法，進一步減低在規劃、發展、管理及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，使公共屋邨成為舒適的居所。我們竭力樹立典範，為參與房委會公營房屋建造和管理服務的業務伙伴，提供安全而健康的工作環境。我們亦努力增強社會的凝聚力，為整體社會的福祉作出貢獻，並鼓勵供應鏈承擔企業社會責任。

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範疇，採用符合成本效益和經濟上可行的方案。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。

房委會持續尋求可改善公共屋邨可持續發展成效的機會。我們自2012/13年度起，參與香港品質保證局「樓宇可持續發展指數」計劃，以確定現有公共屋邨的可持續發展表現。本年，我們挑選了10個屋邨合共約80座公營房屋樓宇，參與此計劃，當中包括房委會現有的大部分標準大廈設計類型，而這些屋邨已於2015年3月獲發「樓宇可持續發展指數驗證標誌」。

▲ [返回頁首](#)

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，包括租住公屋、中轉房屋和臨時收容中心。除此之外，我們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出售房屋。

房委會為政府就各類公營房屋問題提供意見，而房屋署則負責執行興建公營房屋計劃。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聯繫。

我們積極支持社區為推動可持續發展的自發性活動。今年，我們參加了環保團體及其他政府部門舉辦的活動，當中包括香港花卉展覽、國際環保博覽及環保嘉年華。此外，我們亦參與了以下專業團體舉辦的各類活動：

- 職業安全健康局
- 亞太房屋研究網絡
- 明建會
- 國際建築與營建研發聯盟
- 世界高層建築與都市人居學會
- 國際法規委員會
- 香港綠色建築議會
- 國際混凝土維護保養學會
- 英國標準協會
- 世界東部地區規劃與住房組織

房屋單位總數及建屋量

截至2015年3月底，房委會為逾200萬名香港市民提供居所，當中分布在全港超過170個公共屋邨中接近744 100個單位。

2014/15年度，我們完成了五個項目，合共興建了8 600個公共租住房屋(公屋)單位，包括：

- 水泉澳邨第一期 — 清泉樓、朗泉樓、欣泉樓、喜泉樓及樂泉樓；
- 祥龍圍邨 — 呈祥樓及景祥樓；
- 洪福邨第一期 — 洪欣樓及洪喜樓；
- 洪福邨第三期 — 洪溢樓、洪悅樓、洪昌樓及洪盛樓；及
- 美東邨 — 美德樓。

為應付對公屋的殷切需求，房委會訂立向前推展的公營房屋建設計劃，目標在2014/15至2018/19年度的五年內，合共興建約77 100個新公屋單位及10 600個資助出售房屋單位。



洪福邨



水泉澳邨第一期



美東邨

基礎設施

2014/15年度，我們已批出**13**項地基工程及**9**項新樓宇工程合約。

我們不斷追求令居民更方便及更具環保效益的公營房屋發展。故此，在規劃、設計及發展公營房屋時，我們同時會盡量加入附屬基礎設施，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，為租戶及社區提供一個可持續的社會和環保的生活環境。

商業樓宇

2014/15年度，我們建成了**3 700**平方米總樓面面積的零售設施，以及**400**個停車位。截至2015年3月底，我們的非住宅項目包括：

- 商業和零售設施面積約**211 800**平方米
- 停車位約**28 300**個
- 工廠大廈面積約**202 100**平方米
- 社區、教育和福利設施約**2 149 100**平方米
- 約**408 400**平方米的面積作其他用途

▲ [返回頁首](#)

人力資源

員工資源

我們定期檢討人力資源規劃和人力資源管理政策。截至2015年3月底，我們共僱用**8 901**人，包括**8 209**名公務員和**692**名合約員工，較去年微升**0.5%**。

員工分類（截至2015年3月31日）

員工總數		8 901
僱用合約	公務員:	8 209
	合約員工:	692
實際員額	首長級人員:	58
	專業人員:	844
	一般職系人員:	5 082
	工地人員:	1 712
	技術人員:	1 205

僱用類型	全職:	8 901
	兼職:	0
性別	男性:	5 570
	女性:	3 331
年齡	20-29歲:	641
	30-39歲:	1 723
	40-49歲:	2 442
	50-59歲:	3 982
	60歲或以上:	113

新加入僱員及員工補缺人數

	男性	女性
新加入僱員 [1]		
29歲或以下:	127	72
30-39歲:	92	54
40-49歲:	25	11
50-59歲:	6	2
60歲或以上:	0	0

員工補缺人數 [2]		
29歲或以下:	22	16
30-39歲:	28	20
40-49歲:	9	15
50-59歲:	85	44
60歲或以上:	174	37

註釋:

[1] 上述數字涉及的員工初次入職日期為2014年4月1日至2015年3月31日期間（截至2015年3月31日）。

[2] 上述數字包括在2014年4月1日至2015年3月31日期間調職的員工。

培訓

本年度，我們舉辦了**947**個培訓課程（包括內部和外間講座/工作坊/培訓課程），受訓人數共**41 920**位。

培訓時數

	員工人數	參與培訓的員工人數	培訓時數 (小時)	平均每名員工的 培訓時數(小時)
實際員額				
首長級人員	58	52	1 244	21.5
專業人員及技術人員	2 049	1 995	68 699	33.5
一般職系人員及工地人員	6 794	5 637	171 523	25.3
性別				
男性	5 570	4 986	156 568	28.1
女性	3 331	2 698	84 898	25.5
有關人權的培訓				
有關人權政策和程序的培訓	8 901	143	492.1	0.06

工傷

員工受傷個案[3]	26
員工因傷放取病假總數[4]	591.5 日

註釋:

[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2014/15年度批准但在2015/16生效的病假。

2014/15年度，我們聘用了**389**名新員工，包括公務員職位及合約員工職位，並將**23**名合約員工職位轉為公務員職位。與此同時，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，加強對合約員工的職業保障和歸屬感。

自**2008**年起，我們引進了多方面的人力資源策略，從而解決以不同條件聘用的公務員和合約僱員的管理和人事問題。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，包括明確的晉升機會和更大的職業保障。

員工聘任、薪酬與福利

作為政府部門，我們恪守《基本法》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），屬香港永久性居民。他們均為公務員，其委任受《公務員事務規例》約束，並須獲公務員敍用委員會通過。

我們根據聘用類別和其職級，制定公務員或合約員工的薪酬，並按照每年相關的薪酬調整及員工表現而每年作出調整。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。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。

房委會按職級和聘用類別，為員工提供不同福利，包括醫療及牙醫福利、房屋津貼、年假、退休福利、旅遊及教育津貼。

員工誠信

維持高度誠信和道德操守對全港的公營房屋計劃的規劃和管理極為重要。我們要求員工嚴格遵循政府和部門的指引，包括公務員事務局指引和內部員工通告。這些指引，訂明關於員工申報個人投資、避免利益衝突、處理接受利益及款待事宜的指引及規定。

我們的內部通告亦就有關企圖行賄、貪污指控，以及廉政公署（廉署）轉介個案提供處理指引。為確保員工的誠信和加強意識，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。在2014/15年度，房委會超過1 327名員工參加了各類與反貪污有關的課程。作為政府機構，我們有決心遵守所有反貪污法例。年內有一項有關一名退休員工的詐騙案罪成被定罪。為加強監管，我們在相關辦公室已加強各項行政措施，包括檢查記錄、定期抽查和突擊檢查等。

人權

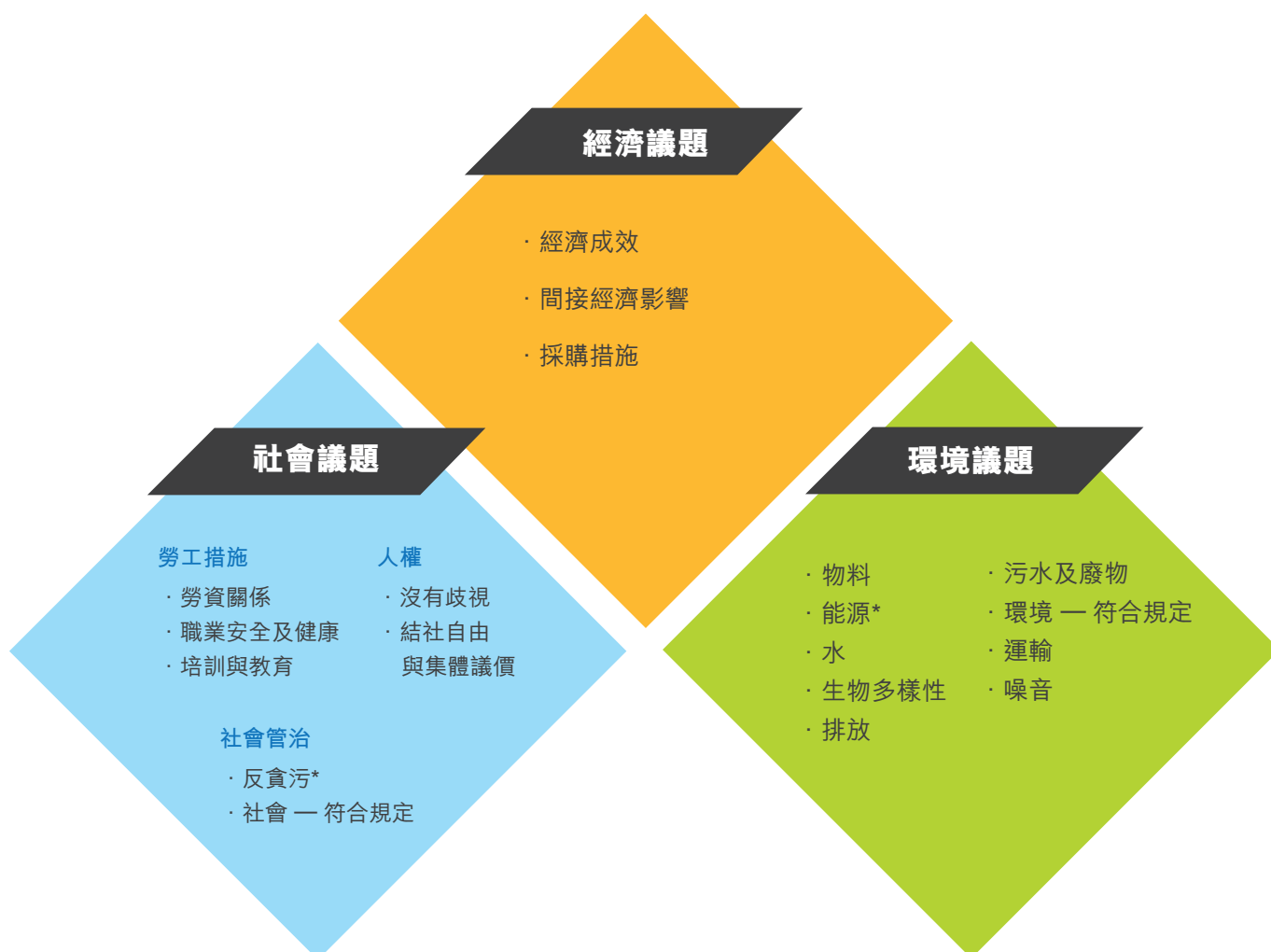
我們尊重所有人享有平等機會的權利。我們致力為員工提供平等機會，並在薪酬、福利、晉升和補償方面一視同仁，不論性別、種族、年齡和生理狀況，不會受任何形式的歧視。我們嚴格遵守所有相關的僱傭條例，包括禁止聘用童工及強迫勞動。

員工是房委會日常運作的根本。管理層和員工之間維持著緊密的關係和開放的溝通，以建立充滿活力和熱誠的工作團隊。我們准許員工自由加入員工協會及工作小組。2014/15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。除了我們每兩周出版的《互信》及定期出版的發展及建築處通訊外，我們亦與員工建立有效的溝通渠道，就彼此關注的議題充分交換意見，及增加部門工作的透明度。

重要議題

我們的工作主要包括興建公營房屋、屋邨管理和維修保養，都會影響環境、健康、安全和社區。我們採取有系統的「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、消除、減少、管理及控制日常運作所帶來的潛在影響。此外，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，有效地回應市民對房屋不斷變化的需求。

房委會重視持份者的意見。根據日常營運事務的性質，我們確定了多個關注房委會可持續發展工作的持份者。從往年的持份者參與活動，我們邀請其中一組主要持份者—租戶，透過問卷調查和訪問，就房委會的可持續發展措施及成效提供意見和回應。我們綜合持份者的意見，選出一系列重要議題及其涵蓋範圍，據此編寫本報告的內容。同時為進一步管理房委會的打樁和建築承建商的能源使用情況，我們已向相關承建商收集各項工程項目的耗能數據，而本報告亦有公開上述數據。我們的重要議題和匯報範圍如下：



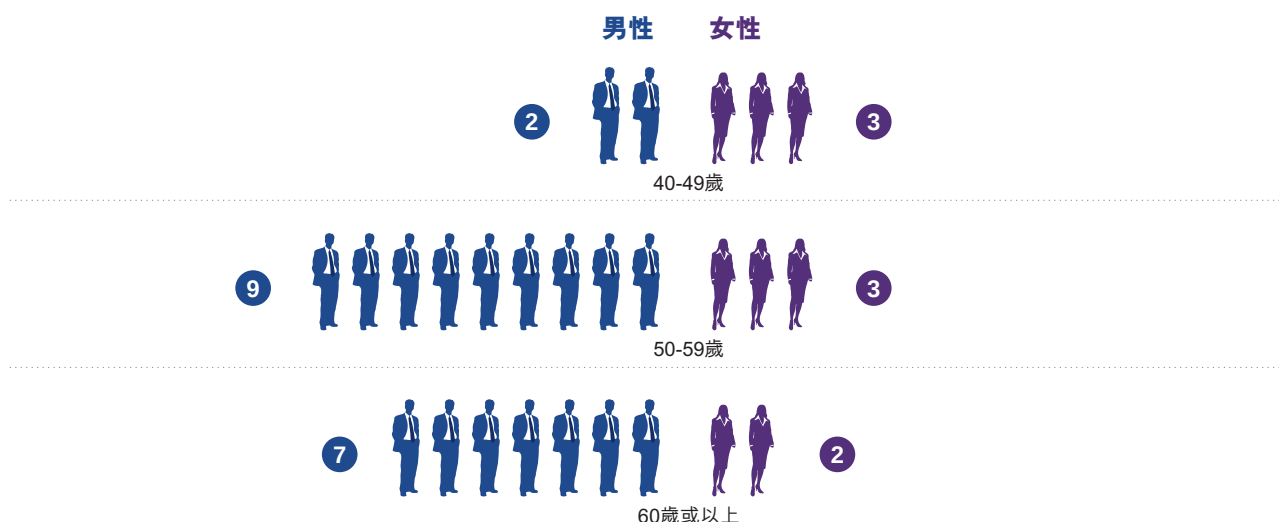
註：*本報告涵蓋房委會的承辦商有關「反貪污」及「能源」方面的表現。

管理架構及方針

我們的管理架構

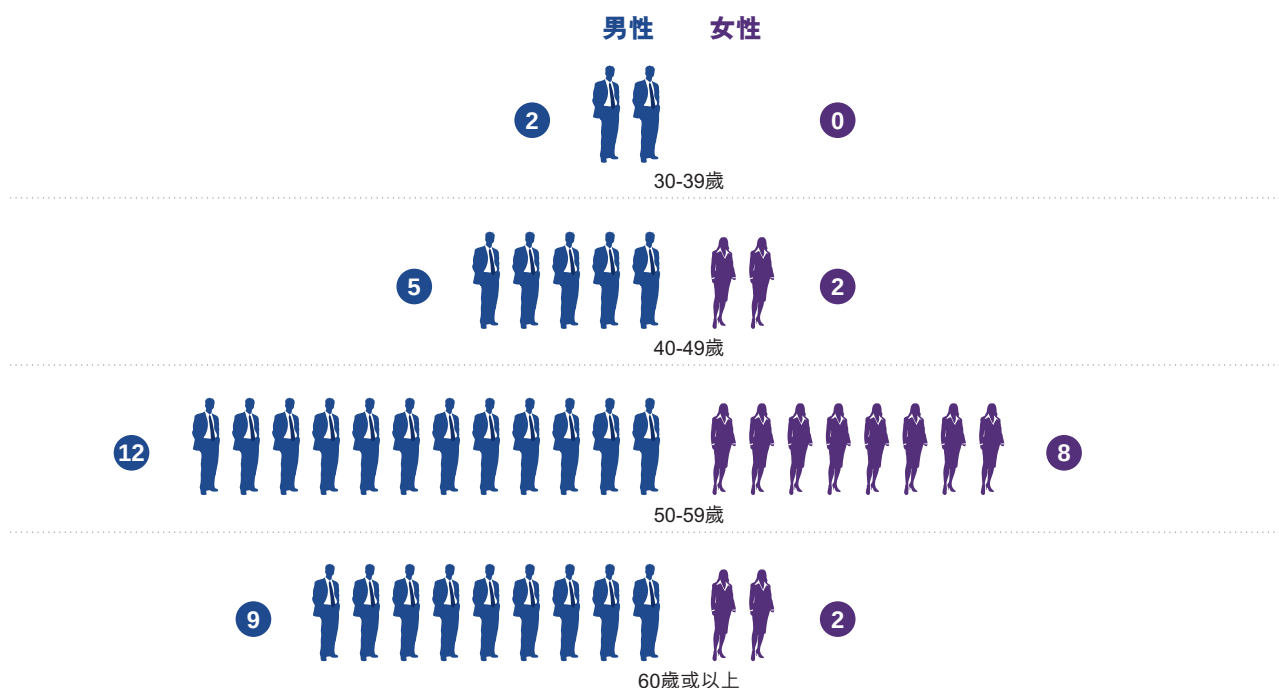
除了主席和副主席外，房委會有兩位官方委員和26位非官方委員，全部均由行政長官委任，所有非官方委員均以個人身份獲委任。房委會主席由運輸及房屋局局長出任，房屋署署長擔任房委會副主席。

非官方的房委會委員按年齡組別及性別劃分的情況



房委會轄下有六個常務小組委員會，負責制訂、執行和監督有關建築、商業樓宇、財務、策劃、資助出售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



房屋署為房委會的執行機關，負責協助推行與公共房屋有關的政策，運輸及房屋局常任秘書長（房屋）為房屋署之首，兼任房屋署署長一職。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、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。

我們的管理方針

為顧及各類的公營房屋計劃，管理層已訂定和確立各項政策的實施和規範持續改善的框架。我們把這些可持續發展的承諾和方針，在署級及處級層面的政策提供清晰的指引已廣泛傳達到我們的員工、服務供應商、物料供應商和承辦商，並獲得他們大力支持。

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

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和健康的工作環境。

房委會致力提高安全意識，並制定指引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。確保自身安全是員工的責任，故必須透過遵守政策，並留意所有與工作相關的法例要求和指引。為實現工作安全及健康的目標，房委會採取以下原則：

- 為員工提供並維持一個符合職安健工作守則相的良好工作環境、設備和工作系統；
- 制定一個促進工作安全及健康的策略框架和實施安全管理系統；
- 確保遵守所有與健康和 safety 相關法例為最低要求；
- 採取適當的以消除工作中危害安全及健康行動，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，以營造一個安全和健康的工作環境；及
- 定期檢討並持續改進我們職業安全及健康的表現。

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，為綠色採購奠下基石。我們鼓勵所有員工遵守有關政策，在合適和經濟許可的情況下，採用環保產品和服務。

我們的供應鏈主要包括建築承建商、物業管理公司及相關的服務供應商，他們的業務大多數均設於香港。作為供應鏈管理的一部分，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，定期監測他們的表現以及合規情況。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：

根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。為此訂立以下政策

- 識別各原料和服務對環境產生的影響；
- 採購材料、物品和服務時須符合相關環境法例，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，把承諾環保列為評核標準之一，並獎勵傑出環保表現者。為環保適當地付出金錢來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；
- 就有關環保成效和可改善之處，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

除遵照署級政策外，個別分署或組別已獲得ISO 14001環境管理體系認證，以進一步優化環保措施及改善表現。發展及建築處於2009年6月獲頒ISO 14001環境管理體系認證。屋邨管理處分別於2011年5月及2013年7月取得涵蓋所有屋邨維修工程和物業管理的ISO 14001認證。負責執行房委會總部物業管理工作的機構事務處在2013年12月獲頒ISO 14001認證。獨立審查組也在2014年5月取得ISO 14001認證。透過推行環境管理體系，個別分處和組別就環境方面可以更有系統和全面地管理其日常工作、活動和服務。

此外，發展及建築處和屋邨管理處已參照ISO 26000社會責任管理指引，制定各部門的社會責任政策。該政策參考了房委會的機構理想、工作目標和基本信念，為各部門內的集體事宜提供管理框架。

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，會一如既往，繼續履行。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。

為進一步提升住宅建築設計的能源效益及表現，發展及建築處已於2011年12月按照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。此外，屋邨管理處亦挑選了葵盛西邨試行ISO 50001能源管理體系，並於2013年6月取得認證。屋邨管理處參考葵盛西邨的成功經驗，於2015年4月2日成功將ISO 50001認證擴展至合共167個公共屋邨。詳情請參閱個案研究。

發展及建築處與屋邨管理處的能源政策展示了其能源管理承諾，闡述如下：

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，發展及建築處了解到在提供優質而可負擔的居所時，有效管理能源至為重要。為此，我們承諾：

- 持續改善能源方面的表現；
- 確保能提供達致相關目的及指標的足夠資料和所需資源；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公共租住房屋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；
- 確保能提供達致相關目的及指標的足夠資料和所需資源；
- 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

- 規劃及建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施

環保的規劃及設計

環保的規劃及設計

微氣候研究

香港房屋委員會（房委會）竭力為市民提供優質及環保的公共屋邨環境。房委會根據本地氣候狀況，包括風環境、自然通風、污染物擴散、日照及加熱效應等，使用已調校的電腦模擬軟件並進行微氣候研究，研究結果會應用在公營房屋的規劃及設計階段。我們已有逾10年進行微氣候研究的經驗，並繼續於年內在40個公營房屋項目進行微氣候研究，以及於30個項目中進行空氣流通評估，以增加住宅大廈的自然通風及日照。

低碳建築設計

為支持政府於2005年至2020年達至減少50-60%溫室氣體排放的目標，房委會致力於設計及建造階段，採用各種環保建築策略，以減少轄下房屋發展項目的碳排放量。

自2011年起，我們在新發展項目的規劃及設計階段進行碳排放量估算，並以新和諧一型第六款大廈及啟晴邨的估算作為碳排放量的基準。我們利用碳排放量為計算方法，以二氧化碳當量計單位，估計公營房屋大廈於整個生命周期的溫室氣體排放量。年內，我們共於16個項目的設計階段進行碳排放量估算。截至2015年3月底，我們共完成了143幢住宅大廈的碳排放量估算工作，並與基準數字作比較，結果顯示這些住宅大廈在整個生命周期估計可減少796 000公噸的排碳量，較基線數字減少12%。

我們於房屋發展項目採用配合天然環境的設計，並因應個別用地的特點，因地制宜，增加屋邨的自然通風及日照。此外，我們亦探討於工程項目中採用環保設計的可行性，例如使用低輻射玻璃，以減低屋邨整體的碳排放量。

建造環保樓宇

採用環保建築材料及組件

要在樓宇中注入綠色元素，我們的其中一個策略，是於轄下工程項目採用環保建築材料和組件。

為減少採用混凝土及提高循環再用建築材料的使用率，我們於一項試驗性地基工程合約，訂明須於預製混凝土外牆以礦渣微粉取代三成半水泥，及於大型混凝土（例如樁帽）中以礦渣微粉取代六成水泥。目前，我們正研究在半預製樓板、預製橫樑、預製樓梯及預製垃圾槽使用礦渣微粉；而我們已完成在石硤尾邨第二期的試驗項目，以礦渣微粉加於預製混凝土外牆，效果令人滿意。

除了混凝土外，我們亦特別在臨時工序中，要求承建商採用來自可持續再生來源的木材，同時利用這類木材製造公共屋邨的木門。年內，我們就使用指接及拼合連接的方法製造木門實施了新的規格，從而大幅度減少在生產過程中使用的原材料。

我們在合約中訂明須使用以下環保建築材料，藉以推動環保建築：

- 以粉煤灰代替大型澆灌的結構性混凝土；
- 於土方工程採用循環再用的碎石填料，道路工程則採用循環再用的底基層物料；
- 於新建築工程及土木工程合約訂明園景及相關工程須採用來自土地勘探工程的循環再用石材；
- 於新建築及土木工程合約訂明使用循環再造的玻璃及碎石製造的混凝土鋪路磚，以取代混凝土鋪路磚；
- 於新打樁工程及建築合約訂明採用從工地以水泥加固海泥製造有用的回填物料；
- 以合適的項目採用螺栓及螺母安裝的可再用組件圍板；及
- 在適當情況下，採用合成纖維強化混凝土路面板。

我們現正檢討選購環保產品和服務，如資訊科技器材的可行性，以便可在未來的工程項目中引入更多環保物料。



可持續發展來源認證的木材

採取環保建築方法

在房屋建造階段，房委會不單要求承建商遵從法例規定，更需進一步採用各種環保建築方法。我們在地盤平整、拆卸、地基、上蓋及土木工程項目中訂立了各種規定，以確保承建商的環保工作成效。這些規定包括：

- 遞交及實施環保管理計劃；
- 禁止於地盤使用鎢絲燈泡作臨時照明
- 使用附有優質機動設備標籤的發電機；
- 安裝循環再用水設施；
- 限制地盤車速；
- 於打樁及建築地盤採用預製混凝土鋪設進行硬地施工；
- 採用預製混凝土部件；
- 於工人淋浴室提供太陽能熱水器；
- 於設有食堂或提供膳食服務的偏遠地盤設立廚餘堆肥設施；
- 綠化地盤環境；
- 使用電動車為地盤合約車輛，行駛特訂的路線；及
- 為本地製造的鋪路磚回收無破損的木托板，重複使用或循環再造。



於地盤採用預製混凝土鋪設地面進行硬地施工



採用預製混凝土部件



綠化地盤



於偏遠地盤提供廚餘堆肥設施

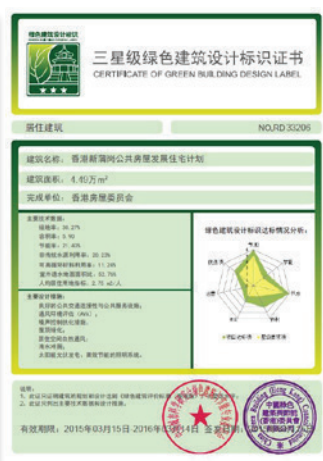
除了上述的措施外，我們探討廣泛應用各項創新環保建築方法的可行性。我們於水泉澳邨第二期試用預製分隔式天台水缸及探討日後應用在其他項目中。此外，我們亦於安泰邨推行嶄新措施，包括採用五維建築信息模擬系統，以及結構性土壤（結構性土壤由硬質石材和泥土混合而成，能同時滿足工程負重需求及容許樹木根部生長）。

2014年9月，房委會正式啟動轄下地盤非惰性建築廢料及可循環再用拆建物料的數據庫。數據資料現已可在房委會網站查閱，資料每月進行更新，以協助回收業界進行建築廢料回收工作。

表揚環保建築工程

房委會致力成為業界模範，帶領業界推行環保建築。我們在合約規格上加上多項規定，確保轄下所有新項目均達到香港綠色建築議會「綠建環評」計劃的「金」級別。年內，我們向香港綠色建築議會登記了16個新工程項目。2014/15年度內，啟晴邨及啟晴商場取得4/04版「鉑金」評級，而位於新蒲崗及安達臣道地盤A和地盤B第一及第二期（安泰邨）的公共租住房屋（公屋）發展項目，則取得「綠建環評」1.2版的「暫定鉑金」評級。

除了「綠建環評」的認證外，前凹頭政府宿舍（朗善邨）、東涌第56區、新蒲崗、安達臣道地盤A及地盤B第一及二期（安泰邨）及柴灣工廠大廈改建（華廈邨）公屋發展項目，均取得中國綠色建築與節能（香港）委員會的中國綠色建築設計標識最高的「三星」評級。



於新蒲崗的公屋發展項目獲得中國綠色建築與節能（香港）委員會建築設計標識證書最高的「三星」評級

節約能源

系統化的高效能源管理

要有效使用能源，實施能源管理體系至為重要。自2011年起，房委會已在轄下房屋發展項目根據ISO 50001標準實施能源管理體系，並在新建住宅大廈的設計階段進行能源估算，以評估大廈啟用後的公用能源消耗量。截至2015年3月，我們已在新公營房屋發展項目中的135幢住宅大廈進行能源估算。

此外，我們亦向承辦商推廣能源管理模式，並規定凡於2014年1月1日或以後申請列入房委會承建商（新工程）及打樁工程承建商名冊內的承建商，均須取得ISO 50001認證；而在2014年1月1日前已列入房委會名冊的承建商，則需於2015年12月31日或之前取得該認證。更多有關我們實施ISO 50001能源管理體系的資料，可參閱[個案研究](#)。

提高建築物的能源效益

於2014/15年度，我們取得由機電工程署在旗下「建築物能源效益註冊計劃」中頒發的65份能源證書，可見我們在照明、電力、空調、升降機及自動電梯等裝置均達到能源效益的規定。

此外，我們在新工程項目中的住宅熱傳送值和自然通風系統，均採用屋宇署於2014年第三季度推出的新版《住宅樓宇能源效益設計和建造規定指引》中所建議的相關規定。

使用再生能源

房委會作為業界的先驅者，致力在轄下的房屋發展項目注入綠色元素，盡量使用再生能源。在新公屋住宅大廈加裝連接電網的太陽能光伏發電系統，以提供最少1.5%公用地方所需的電力。我們更檢討藍田邨使用有關系統的成效，以核實該系統能否達到設計目標，結果令人滿意。我們亦繼續監察裝設在啟晴邨及德朗邨的太陽能光伏板系統，進一步核實我們的設計成效。此外，我們新建房屋發展項目內安裝一至兩盞太陽能街燈作教育示範。



太陽能光伏板

減少照明系統耗能量

房委會積極探討各種具能源效益的裝備，並已於安泰邨、安達邨及華廈邨的設計上採用發光二極管（LED）凸面照明器。自2013年起，我們一直就安裝在啟晴邨的試驗裝置進行成效檢討，至今效果理想。我們亦鼓勵LED供應商替其產品進行認證，確保其產品質素及表現。



LED凸面照明器

此外，我們在住宅大廈的升降機大堂、走廊和樓梯，安裝兩級光度的照明控制系統，以節省耗電量及符合無障礙通道的要求。系統設有動作感應器及內置定時器的按鈕開關，方便調校照明光度。

減低升降機能源消耗

在住宅大廈的公用設施中，升降機系統的耗電量佔第二位，有見及此，我們在最新的升降機安裝規格中，規定能源級別屬**18**千瓦或以上的升降機電動機須使用再生動力，以及使用高能源效益的無齒輪升降機驅動系統。年內，我們監察了採用此系統的啟晴邨及德朗邨地盤的升降機的成效，有關報告預計於**2016**初完成。此外，我們在部份項目採用升降機永磁同步電動機，進一步節省能源。

智能計量儀

我們於所有新建住宅大廈的入口大堂，安裝配備顯示屏的智能計量儀監察系統。此系統可顯示公用裝置及租戶的用電量、煤氣和食水用量，以及與各座大廈的比較值，從而提高租戶的環保意識。

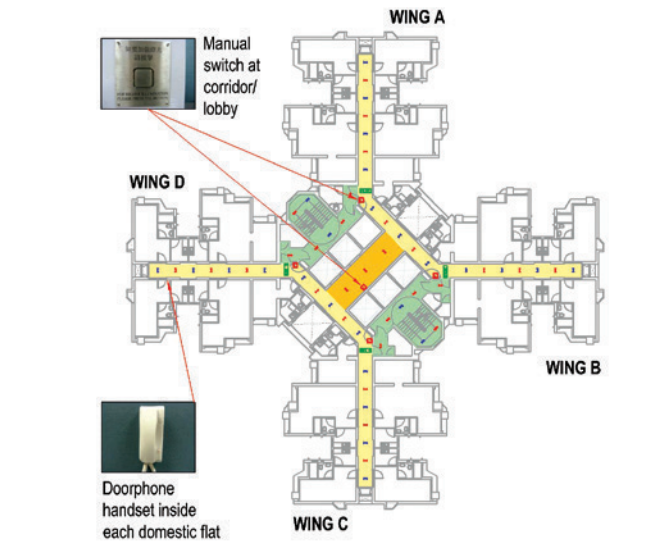
應用混合式通風系統

混合式通風系統能有效節省空調系統及機動通風系統的耗能量。年內，我們在已採用該系統的油麗商場、彩德商場及「大本型」進行檢討，並已完成其應用評估，以及制訂一套準則及指引，以便日後於合適的項目中應用此系統。

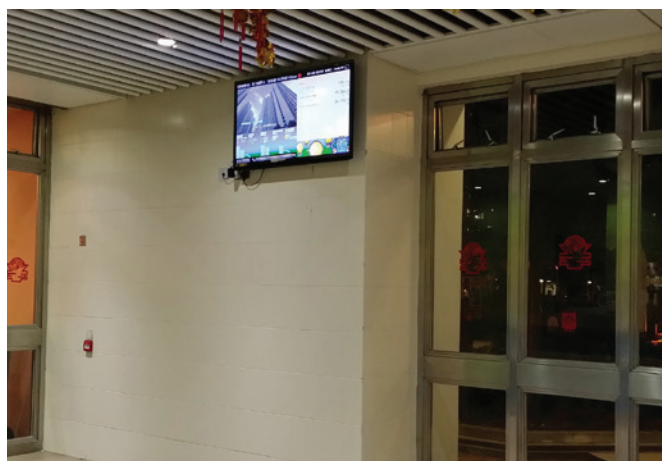
節約用水

為保護我們的珍貴水資源，房委會採取一連串措施，務求在轄下的房屋發展項目中，減少用水及珍惜水資源。

我們於龍逸邨率先採用零灌溉種植系統，該系統利用毛細管作用，把儲存在地下儲水箱的雨水直接用來灌溉植物，代替過往以食水灌溉的方法。目前，我們正計劃在彩園路公屋發展項目，採用該系統作平台植樹之用。此外，我們在水泉澳邨及朗善邨兩個項目，進一步引入綜合水敏感性城市設計。該設計可收集高地及綠化草坡的雨水，並透過生物蓄留處理，再儲存到儲水缸留待日後再用。



兩級光度照明控制系統



設置於德朗邨大堂的智能計量儀監察系統顯示屏



零灌溉種植系統直接輸送儲存在地下儲水箱的雨水灌溉植物

此外，房委會在轄下新公共屋邨發展項目採用收集雨水澆溉系統，務求減少利用食水灌溉植物。我們將繼續監察系統裝置的表現及成效，進一步探討可行的改善空間。

於2014/15年度，我們完成「大本型」利用水冷式空調系統回收水作植物灌溉的研究，並將結果整理留代日後參考。此外，我們亦為轄下項目公布了用水效益裝置的規格，適用於例如6公升單沖式坐廁或雙沖式坐廁，以及於水務署用水效益標籤計劃下已登記的水管系統裝置，進一步節約用水。

綠化環境

為確保屋邨範圍內有足夠綠化面積，房委會於公營房屋設計準則中加入綠化設計指引，規定整體綠化覆蓋率佔總面積最少20%，而兩公頃以上的大型用地則不少於30%。此外，我們基本上規定每15戶種植最少一棵樹的植樹率，為居民提供綠化的生活環境。

房委會也於合適的多層大廈項目設計中加設綠化天台，並對善明邨兩幢住宅大廈的綠化天台進行研究，探討該措施為環境帶來的裨益。研究的相關建議，將會納入2015/16年度推出的《綠化設計指南》。

我們於葵聯邨及屯門第54區第2號地盤的社區花園區，裝設可把園林廢物轉化為堆肥的設施。而我們亦研究了於洪福邨混合使用廚餘及園林廢料，製造部份的堆肥。



堆肥桶

為鼓勵區內居民及社區人士積極參與新建公共屋邨的綠化工作，房委會於2014/15年度內，在八個項目開展「育苗行動」及於另外三個項目引入種植區，讓邨內人士參與。



「育苗行動」計劃



年內，我們積極在轄下發展項目新建的斜坡進行綠化工程，包括安達邨、水泉澳邨，以及美東邨。



經綠化後的新建斜坡

噪音控制

房委會繼續在13個新項目，因應它們的特點，採用不同類型的消減噪音措施，包括隔音窗、隔音露台、隔音翼牆及隔音屏障等，以減低路面交通噪音對居民的影響。



隔音露台

改善空氣質素

房委會在完成長沙灣邨菇廢生物過濾器的安裝後，監察該系統的表現，並收集數據以檢討其效能。中期檢討結果顯示，該系統能有效減少空氣污染物。



位於長沙灣邨的菇廢生物過濾器

為響應政府推廣使用電動車，以改善空氣質素的政策，房委會與電力公司合作，在轄下六個停車場內22個時租車位加裝電動車充電設施，包括彩德邨、葵涌邨、水邊圍邨、德朗邨、漁灣邨及油麗商場。同時，我們亦在五個新公屋發展項目，包括長沙灣邨、啟晴邨、牛頭角下邨、美田邨、德朗邨，以及轄下最大的商業中心「大本型」商場的停車場，提供合共約200個設有標準電動車充電設施的車位。我們更為充電的電動車提供最多兩小時免費泊車優惠，提倡使用電動車。



電動車充電站

▲ [返回頁首](#)

現有屋邨推行的措施

履行環保責任的管理及維修

屋邨環境管理體系

有效的環境管理體系有助我們有系統地控制、監察及改善環保工作的成效。自2010年起，房委會便開始根據ISO 14001國際標準建立環境管理體系，我們更於2011年及2013年，為所有公共屋邨分別在維修保養和改善工程及物業管理服務取得ISO 14001環境管理體系認證。年內，我們繼續在公共屋邨的定期維修和改善工程的規劃、設計、工程策劃和合約管理，以及公共屋邨的物業管理服務（包括清潔、保安、園藝和辦公室管理），實施環境管理體系。2014/15年度，再有6個新竣工的公共屋邨，在物業管理服務實施ISO 14001環境管理體系。



ISO 14001環境管理體系意識培訓班

綠化現有建築物

我們揀選葵盛西邨作為先導屋邨進行綠建環評既有建築評估，並引入各種環保設計及設備，包括改善現有垃圾房設計、採用節能照明裝置和在公共洗手間使用節約用水的設備，以及多項環境管理和維修保養工作，以提高環保成效及於屋邨推動可持續發展的生活方式。葵盛西邨於2014年6月取得綠建環評的既有建築「暫定鉑金」評級，是首個取得「暫定鉑金」評級的住宅屋邨。隨後，我們於2015年3月提交最終評估的申請。2014年11月，我們就博康商場取得綠建環評認證進行可行性研究。此外，我們已制定指引，為維修保養及改善工程提供各種環保建築物料及產品等級和標籤的狀況。



葵盛西邨及垃圾房——優化前(左)及優化後(右)

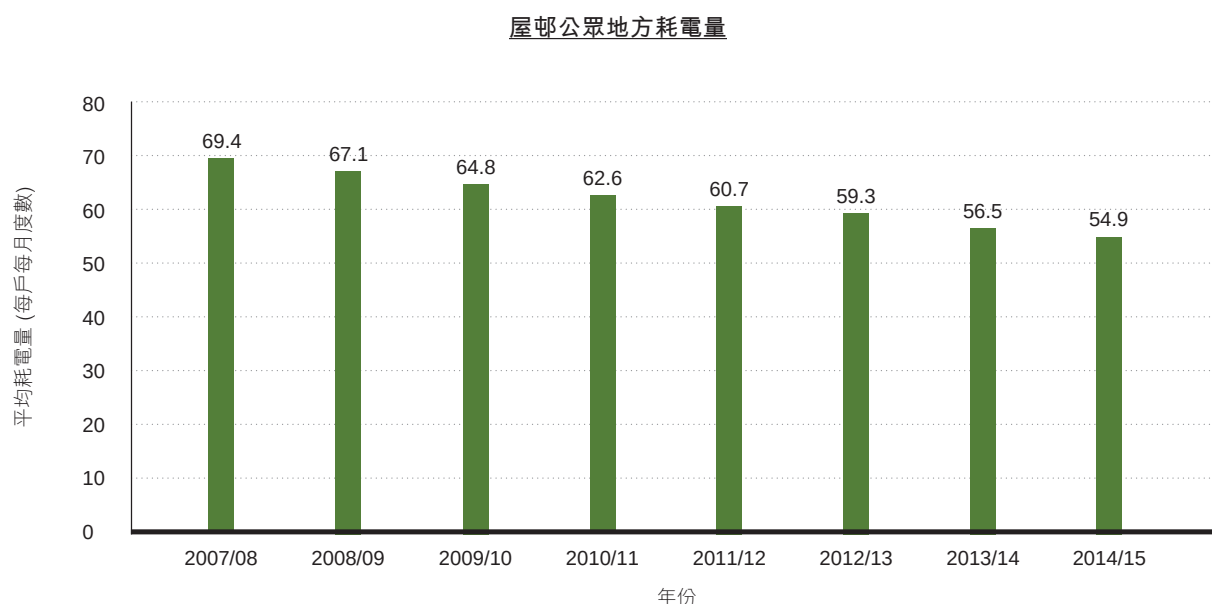
ISO 50001能源管理體系

作為香港首家為現有住宅樓宇獲取ISO 50001能源管理體系認證的機構，房委會會致力繼葵盛西邨將有關認證擴展至所有現有住宅樓宇。

年內，我們分兩個階段逐步把有關認證擴展至全部**167**個公共屋邨。我們成功在**2014年8月**為**92**個公共屋邨取得ISO 50001認證，其餘屋邨的認證審核則於**2015年3月**完成，並將於同年**4月**正式取得相關證書。

整體耗能量

2014/15年度，房委會轄下的公屋大廈公眾地方的耗電量為每戶每月**54.9**度，較2013/14年度減少**3.0%**。



實施節能減排措施

自2012年4月，房委會開展照明裝置更換計劃，以電子鎮流器取代現有的電磁鎮流器，從而提高公共屋邨的能源效率及效益。我們計劃是在**42**個月內為**960**幢公屋大廈更換約一百萬個照明裝置。截至**2015年3月**，我們已完成**820**幢大廈的更換工作，其餘**140**幢大廈的更換工作預計於**2015年9月**完成。



何文田邨的照明裝置換上電子鎮流器

此外，我們於年內開始探討採用感應控制式發光二極管（LED）裝置，以取替傳統的照明裝置，並於一幢住宅大廈完成試驗，以評估其效能。

於**2014/15**年度，我們透過升降機現代化計劃共更換了**105**部舊式升降機。對比舊式升降機，新型號升降機能節省超過**30%**電力。此外，我們根據**ISO 14064**國際標準在富山邨進行碳排放審計，以研究升降機現代化計劃的減碳成效。計劃實施後，該屋邨三幢住宅大廈在**2012/13**年度的總碳排放量共減少了**19.7%**，成績令人鼓舞。富山邨的升降機現代化計劃更於**2014**年**6**月獲香港品質保證局頒發「減碳標籤」。

我們持續在**14**幢典型的公共租住房屋大廈進行碳排放審計，以便監察及訂立碳排放基準。對比**2011/12**年度的基線數字，該**14**幢公屋大廈於**2013/14**年度的總碳排放量介乎**-16.67%**至**+5.04%**。碳排放審計結果有助我們找出合適的措施減低碳排放量。

為支持政府的節能措施，房委會已簽署《節能約章》，並承諾致力減少用電量。夏季期間，我們規定轄下所有中央空調的商場公眾地方，維持平均室內溫度在攝氏**24**至**26**度。此外，我們在各商場實施不同的節能措施，包括於非繁忙時間關閉部份扶手電梯及照明裝置，以及安裝磁浮冷水機組。

噪音管制

確保居民不會受住宅樓宇或公眾地方的噪音（鄰里噪音）影響非常重要。我們已採取各種措施減低在運作上產生的噪音。自**2005/06**年度起，我們並無接獲政府任何消減噪音的通知書。

廢物管理

房委會積極支持廢物源頭分類，於轄下所有屋邨實施「家居廢物源頭分類計劃」。我們採用各式各樣的宣傳渠道，例如短片廣播及推廣活動，提高公屋住戶的關注及參與。年內，我們在各屋邨共收集了約27 127公噸廢紙、1 983公噸膠樽、1 362公噸鋁罐及896公噸舊衣物以供循環再造。此外，我們已在轄下所有屋邨設立回收站，回收可再造的家居廢物，並推行獎賞計劃以鼓勵住戶積極參與。

廢物類別	廢物回收量（公噸）							
	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
紙	14 748	14 194	17 935	21 376	23 849	27 589	29 394	27 127
膠樽	765	939	1 218	1 427	1 584	1 929	1 812	1 983
鋁罐	310	496	520	865	1 054	1 133	1 359	1 362
舊衣物	633	618	775	844	945	998	1 053	896



舉辦嘉年華提高公屋居民廢物源頭分類的意識和參與



宣傳廢物源頭分類的海報



於小西灣邨設立回收站



從葵盛西邨、安蔭邨及坪石邨回收到的月餅盒

2014年7月至12月期間，我們於轄下所有公共屋邨開展「屋邨是我家 減廢靠大家」活動，並舉辦一連串宣傳活動，以鼓勵公屋居民減少產生固體廢物。其中在「月餅盒回收2014」活動，我們成功回收超過54 000個相等於16公噸的月餅盒，以供循環再造。

此外，我們亦在房委會轄下商場提供免費場地予非政府機構或其他政府部門舉辦環保活動。舉例說，我們在2014年9月於「大本型」舉行的減廢推廣活動提供場地贊助，並聯同食肆及超級市場商戶，實施減少廚餘的管理模式。



「大本型」減廢推廣活動

年內，公屋居民平均每人每日產生的家居廢物量為0.59公斤，較2013/14年度降低超過6%，成績令人鼓舞。

綠化環境及樹木管理

綠化與園景美化

為美化公共屋邨的斜坡外觀，我們於年度內完成了多項綠化處理工程，例如在五個屋邨共10處斜坡上栽種植物，以美化原有的灰泥表面。此外，我們在和樂邨、富山邨、彩虹邨、福來邨及坪石邨設置10個綠化天台，深受居民歡迎。





2014/15年度的綠化天台



年內，我們於20個公共屋邨完成園景美化工程，並引入新植物品種以配合園景及地理環境，提升整體美感。此外，我們於10個屋邨設立社區園圃，以鼓勵社區參與。



坪石邨的社區園圃計劃

加強樹木管理

要完善管理轄下公共屋邨共100 000棵樹木並不簡單。因此，房委會建立完善的地理信息系統，把樹木數據儲存在系統內，以助規劃樹木管理工程及有效進行年度樹木風險評估。我們亦可利用數據庫，透過進行評估及巡查，確定需要即時採取補救措施的問題樹木。所有數據均在完成每次評估後，更新及上載到數據庫。我們也會在需要時進行額外的樹木風險評估及保養工作。

此外，我們招募屋邨樹木大使，協助推廣屋邨樹木保育的工作。截止2015年3月，我們成功招募650名屋邨樹木大使，並開辦三個複修及培訓課程，提高他們的樹木保育知識及興趣。我們與發展局定期進行會議，共同制訂樹木保育及管理的新指引及合約規定。此外，我們設立網頁平台，公眾可利用平台瀏覽公共屋邨中常見樹木品種的資料及特性。

舉辦環保活動

自2005年起，房委會與多個環保團體合作，展開「綠樂無窮在屋邨」長期社區環保計劃，以提高公共屋邨居民的環保意識。

2014/15年度，我們繼續推展第八期「綠樂無窮在屋邨」計劃，主題為「減少都市固體廢物」。我們舉辦多個環保教育活動，包括「『廢』事話你知」運動、攝影比賽、環保嘉年華、以物易物二手市場、環保肥皂及環保清潔劑工作坊、家居園藝推廣日、講座及實地參觀等，讓公屋居民參與，並招募了約3 500名義工擔當綠屋邨大使，協助開展活動及推廣減廢意識。此外，我們委託香港中文大學就公屋住戶的環保意識進行居民意見調查，以了解這些活動的成效及「綠樂無窮在屋邨」計劃的改善空間。



第八期「綠樂無窮在屋邨」計劃開幕禮

屋邨管理諮詢委員會(邨管諮委會)時刻向公屋居民推廣環保生活。年內，邨管諮委會籌辦多項活動，旨在提高公屋居民的環保意識，鼓勵他們投入參與綠化公共屋邨。這些活動包括在10個屋邨舉辦植樹日及於20個屋邨進行綠化活動。



植樹日



慈康邨由邨管諮委會資助的綠化活動

我們推行「環保視窗」先導計劃，向公屋住戶發放環保信息，並舉辦其他環保活動，包括綠色生活推廣、綠色嘉年華及預防傳染病等，以加強公屋住戶的環保意識。

減用石棉

我們以往曾於部份舊式屋邨大廈及其他樓宇採用含石棉的建築物料，在正常情況下，如它們保持完整無缺，沒有受損，不會對健康造成危害。有見及此，我們每年於現有公共屋邨進行兩次調查，監察含石棉成份的建築物料，確保它們狀況良好。我們亦委聘註冊的石棉專家，在需要時進行地下石棉水泥喉管的緊急維修工作。

年內，我們於東頭邨第八期拆卸工程中拆除了一幢大廈的石棉物料，及在一間小學開展進行拆除石棉物料的工程。

▲ 返回頁首

辦事處推行的措施

實施環境管理體系

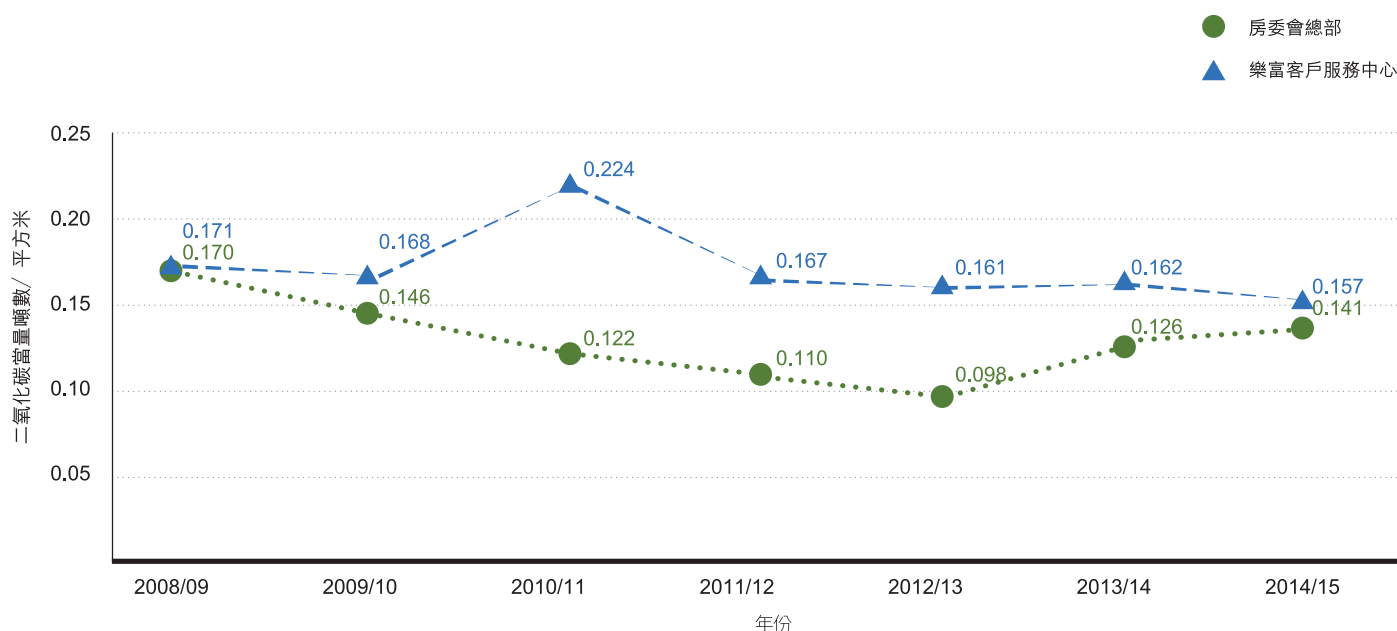
2013年12月，房委會機構事務處就房委會總部物業管理工作取得ISO 14001認證；而我們的獨立審查組亦於2014年5月獲頒ISO 14001環境管理體系及ISO 9001品質管理體系的證書。房委會是香港首個在樓宇管制方面獲頒這兩項認證的監管單位，標誌著我們在落實監管工作時，致力追求卓越服務的重要里程碑。

碳排放管理及節能措施

在過去多年，房委會實施各項措施提高能源效益及減少碳排放，例如控制製冷劑消耗量、優化冷凍系統控制、利用照明感應器減低耗電量，以及優化升降機和扶手電梯的作業時間及空調設備等。

自2008/09年度，我們每年均進行碳排放審計，監察我們的碳排放量，我們於2008年至2014年的碳排放量如下：

碳排放量



2014/15年度，房委會辦公室的用電量為35 991 009度，較2007/08年度基線用電量，減少超過6%。

廢物管理

在房委會各辦公室齊心協力減少用紙，並推行各種廢物管理措施下，本年度我們成功達到目標，用紙量較2007/08年基線的用紙量減少4.0%。儘管如此，2014/15年度每名員工的廢紙回收量卻達61.9公斤，較2007/08年基線的數量增加接近兩倍，遠超出每名員工20.7公斤的回收目標，這可能是由於免費報紙回收量的增加。除了減少用紙及回收廢紙外，我們亦優先採用環保紙印製所有宣傳物品。

房委會職員同樂會繼續響應由地球之友推動的「惜飲惜食」活動，我們鼓勵「無魚翅」及六道菜的晚宴，更把員工食堂未經烹煮的蔬菜，以及在同樂會周年聯歡晚會及同事榮休晚宴剩餘的食物，捐贈予一間非政府機構製作飯盒，轉送深水埗區有需要人士。

房委會職員同樂會在諮詢漁農自然護理署及嘉道理農場的專業意見後，於2015年3月開展「同耕樂無窮種植計劃」。我們在房委會總部設置24個流動花盆，讓約120名於總部工作的同事互相分享耕種經驗及收成。計劃深受員工歡迎，有見及此，我們於2015年10月進行第二階段計劃，添置多6個流動花盆讓員工使用。

此外，我們收集所有房委會總部廢棄的含汞燈進行特殊廢物處理，以減低棄置危險物料帶來的影響。

節約用水

我們持續監察房委會總部的用水情況。於2014/15年度，總部的用水量為12 723立方米，較2007/08年度減少超過16%。



同樂會就捐贈食物獲得表揚，並獲「惜食堂」頒發紀念座。



環保角的環保展覽

推廣環保意識及綠化活動

房委會環保機構的短片，特別介紹我們推行的環保措施，並已上載到房委會及房屋署的網站、社交媒體平台及易學網，讓員工及公眾參閱，並作為所有新入職員工的培訓課程教材。年內，我們舉辦了21次研討會，以及在房委會總部環保角舉行三次環保展覽，以加強房委會員工的環保意識及知識。



年內，房委會與一間非牟利慈善團體合作，籌辦兩次「惜物環保回收活動」，以鼓勵房委會員工減廢回收，把多餘的家居物品捐贈予有需要人士。在員工熱烈的支持下，我們共回收了超過3.4公噸可再用物品，包括電器、衣服、鞋履、手袋、書籍、文具、玩具、廚房用具、寢具、運動用品及裝飾品等，所有回收物品均會以低價售予低收入家庭重用。



房委會總部、龍翔辦公大樓及客戶服務中心的員工極積捐贈可再用家居物品予有需要人士。

此外，我們鼓勵員工積極參與外界各類環保綠化活動，例如香港植樹日及公益綠識日，提高他們的環保意識。年內，我們約**110**名員工及其家屬參與香港植樹日，房委會亦參與國際環保博覽2014、2015年香港花卉展覽及環保嘉年華，展示我們的環保成效之餘，亦向社區發放環保信息。



香港植樹日



國際環保博覽2014



2015年香港花卉展覽



環保嘉年華

▲ [返回頁首](#)

社會工作成效

- 規劃及建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施

秉承「建屋為民」的精神，房委會透過可持續發展模式管理現有屋邨、為住戶建設可持續的樓宇、與承辦商保持良好的伙伴關係、關愛員工及與持份者緊密聯繫，積極服務社會。

嘉許

房委會於年內再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，以肯定部門致力關懷社區、員工及環境，以及推動企業社會責任的努力。今屆已是房委會連續第八年獲頒「同心展關懷」標誌。房委會同時獲列入2013/14年度新增設的「無障礙友善企業／機構名單」，以嘉許其積極支持及發展社區無障礙環境與文化。



房委會連續第八年獲頒「同心展關懷」標誌



「無障礙友善企業／機構名單」得獎代表出席頒獎禮

除了堅持遵從所有適用有關社會性的法例外，房委會繼續把可持續發展項目的成效用領導行業的標準來衡量，並和業界分享其最佳作業模式。於**2014/15**年度，發展及建築處連續第三年獲香港品質保證局社會責任指數年度表現評估給予滿分**5.0**分。此外，屋邨管理處亦首次參與該計劃的核證，同樣取得滿分**5.0**分。**2014**年**7**月，我們成功取得香港品質保證局「企業社會責任先導者標誌」，以肯定我們在改善民生方面的努力。

規劃及建造新屋邨的措施

與承辦商合作無間

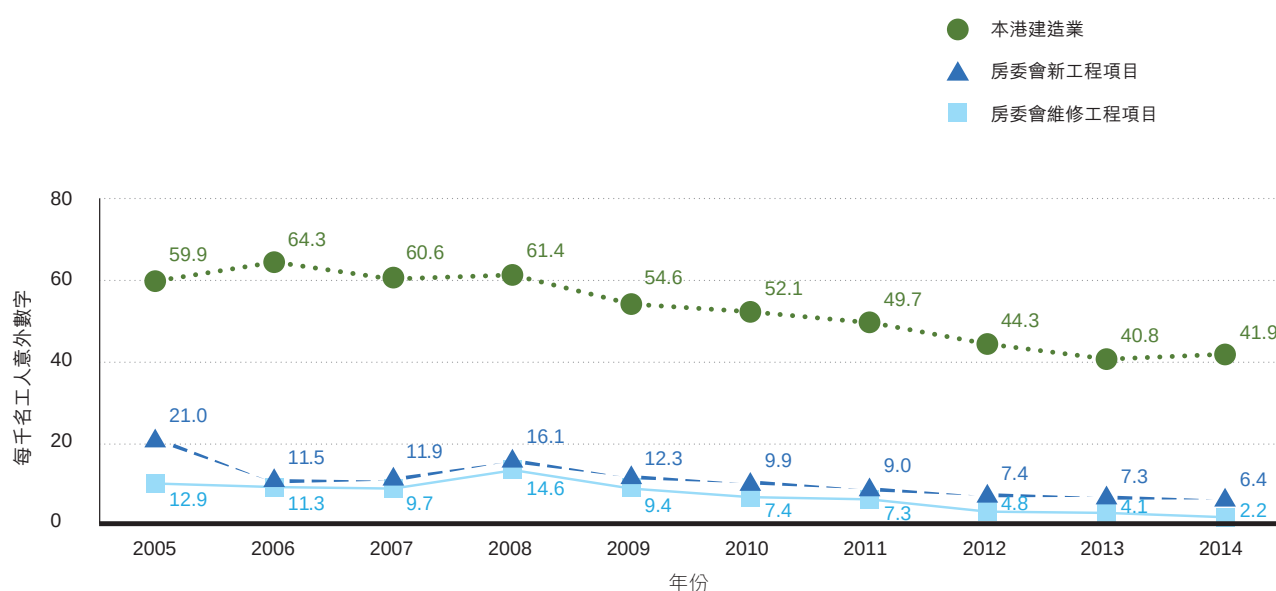
我們與在建築發展及屋邨管理範疇上各服務承辦商緊密合作，建立長遠的伙伴關係，促進可持續發展。

建築工地安全表現

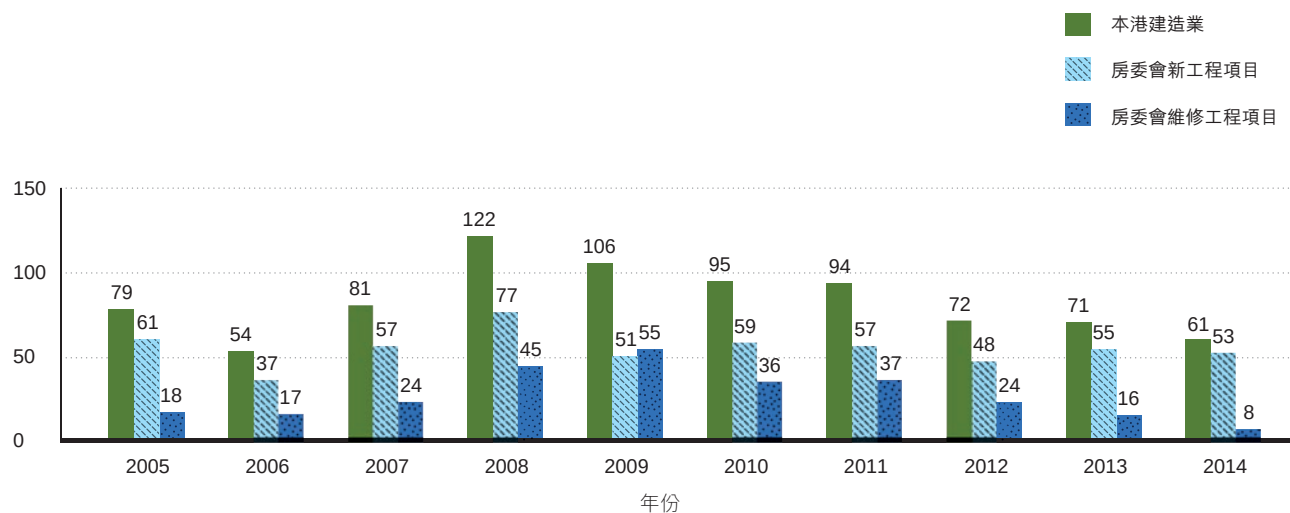
房委會於年內繼續著力提升有關工地安全的規格要求。當中涵蓋臨時工程的監管、車輛載貨和運送物料的規格、塔式起重機，固定和流動式起重機的使用、工地車輛及流動機械的操作、高空工作平台的應用、使用梯子的規則。

我們亦就新工程和維修保養工程工地制訂嚴格的《房委會地盤安全策略**2014**》。所有物業管理服務公司、清潔服務承辦商及保安服務承辦商均須按規定提供服務。與以往多年及報告期內的安全目標比較，**2014/15**年度新工程項目及維修工程項目分別保持在每千名工人**6.4**人及**2.2**人的低意外率。

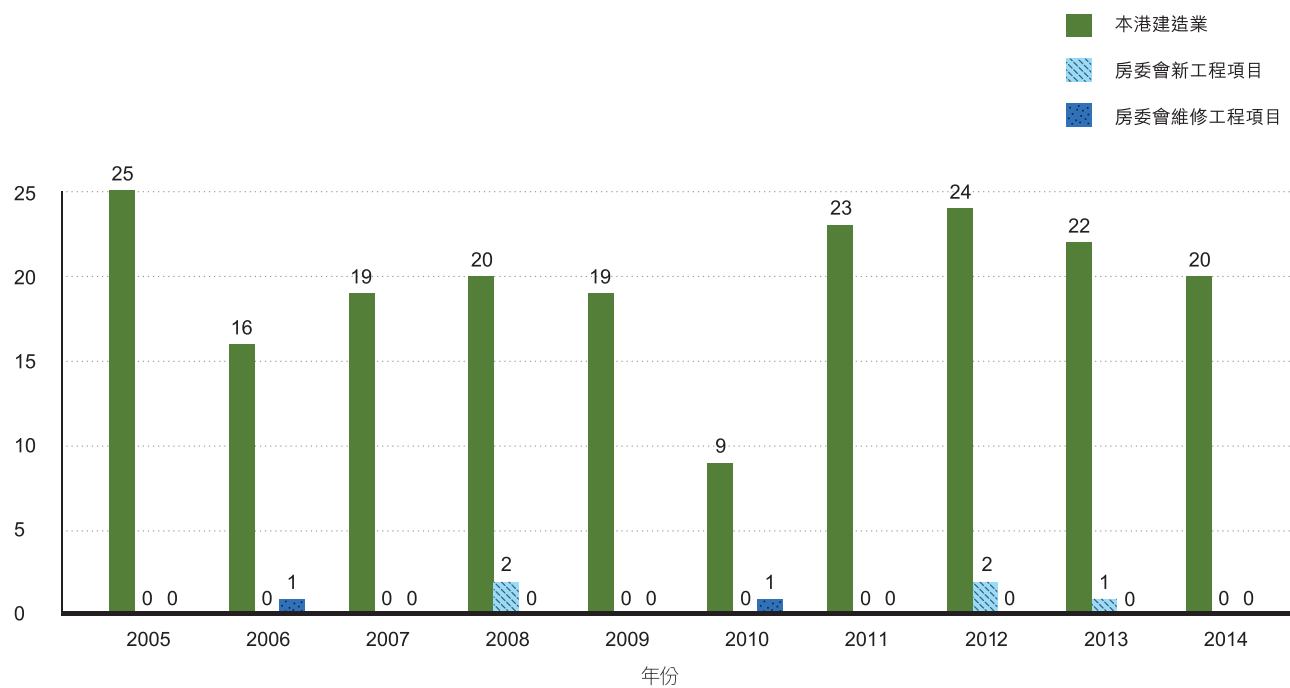
房委會與本港建造業的意外率比較



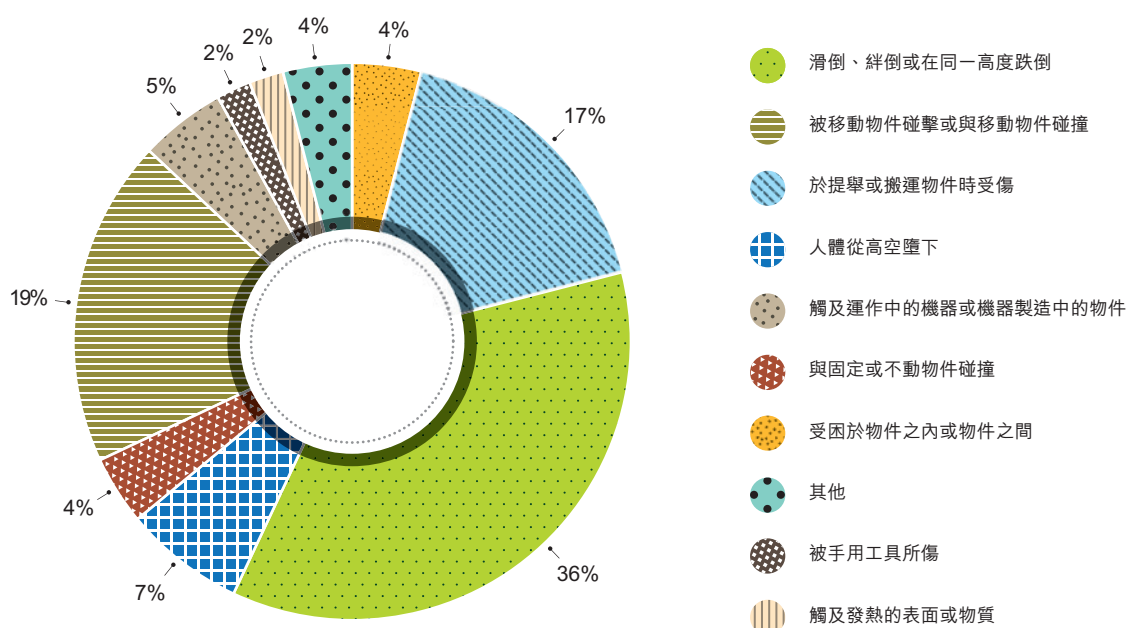
房委會建築工地的意外事故



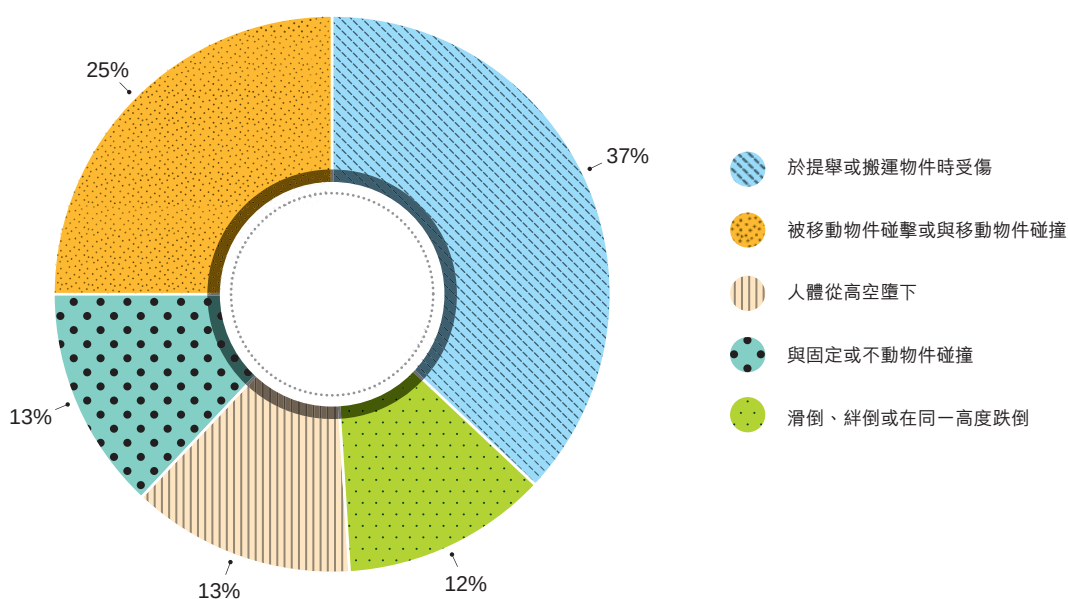
房委會與本港建造業的致命意外比較



新工程項目的意外類別



維修工程項目的意外類別



監管與評估

為持續改善工地安全工作模式，我們就新工程合約的獨立安全稽核制度進行檢討。我們最近建立了工傷及閃失事故和職業病監測系統，此網上資料管理系統有助承建商監管工地的安全成效。如當承建商在過去四個季度內累計的工傷率達臨界點，我們便會發出適當的提示與警告，提醒承建商採取補救措施。

我們繼續對新工程合約實施「承建商表現評分制」，並於2014/15年度修訂部份內容，包括加強關顧新工友計劃及優化「突擊安全巡查計劃」。關顧新工友計劃中，我們規定承建商提供導師，指導新入職工人，以及提供實地安全入職培訓計劃，加強新工友的工地安全意識。與此同時，我們從兩方面優化「突擊安全巡查計劃」，以加強監控安全表現，包括1) 承建商在「突擊安全巡查計劃」的表現將與「承建商表現評分制」掛鉤，並會用作評估未來的投標機會；及2) 承建商在「突擊安全巡查計劃」的表現，亦會成為評核「安全、環保及衛生綜合支付計劃」下所支付金額的準則之一。

支援與培訓

過去一年，房委會定期舉辦安全培訓課程、論壇及研討會，並發出多份通告，推廣最佳安全作業模式。例如：我們於2014年底向承建商公布更嚴格的工地安全培訓規定，以及發出通告，闡述有關在高空工作時使用梯子的管制。

房委會與超過10家機構合作，包括勞工處、職業安全健康局及建造業議會等，合辦一年一度的「建造業職安健推廣活動」，旨在提高建造業的職業安全意識。當中的一個重要活動為「建造業安全分享會暨頒獎典禮」並於2014年7月9日的「建造業安全日」舉行，房委會承建商於典禮上共獲頒六個安全獎項。

於2014年，我們繼續與職業安全健康局及多間承辦商商會舉辦一年一度的「工程和物業管理工地安全研討會」。逾600名業內人士參與7月16日的研討會，包括工程承建商、物業管理代理人、清潔承辦商及保安服務公司等，並就「風險評估做得好，工地安全可提高」的主題進行討論。



房屋署副署長（發展及建築）馮宜萱（左）為頒獎儀式主禮。



各支持機構代表與講者在工地安全研討會中分享經驗

除了每年舉辦上述的大型活動外，房委會定期舉辦新工程合約工地安全講座。年內，我們聯同勞工處、職業安全健康局及機電工程署分別於**2014年4月、5月及11月**舉辦工地安全講座，向承建商及工地工人推廣建築工地的安全意識。講座主題涵蓋與電力工程及起重操作相關的安全措施、地下工程的準備功夫、如何防止工作時從高處墮下，以及利用智能手機的應用程式進行工地管理等。講座中的影片及相關資料可於房屋署易學網及房委會工地安全網站瀏覽。



新工程合約工地安全講座

嘉許傑出表現的承建商

房委會及承建商共同努力，務求達至「工地零事故」的高水平安全成效。**2015年3月**，我們的新工程和維修工程承建商在勞工處舉辦的「**2014/15年度建造業安全獎勵計劃**」獲得多個獎項，當中包括樓宇建造地盤（公營合約）、樓宇建造地盤一次承判商、裝修及維修工程、小型裝修及維修工程、裝修及維修工程一次承判商及安全隊伍六個組別中，共獲頒**20個**獎項。



房委會承建商與職業安全健康局主席合照



建造業安全獎勵計劃2014/15

由職業安全健康局及建造業議會合辦的「良好工作場所整理比賽」，旨在鼓勵各行業實踐良好工作場所整理。於2015年2月舉行的「良好工作場所整理分享會暨頒獎典禮2014-15」中，房委會轄下的兩個新建築樓宇工地獲得三個獎項。

為表揚表現卓越的承建商及推動建築工地的最佳作業模式，房委會聯同多家建造業機構於2014年11月29日合辦第12屆「優質公共房屋建造及保養維修大獎」。頒獎禮共頒發超過160個獎項和嘉許狀，數目創紀錄新高，當中包括新增設的「最佳工地安全－安全創意」及「傑出承建商－建築工友培訓計劃」獎項。



房屋署署長應耀康於頒獎典禮上，勉勵業內人士繼續努力，提高公共房屋的質素，並以創新思維面對建屋挑戰。

為鼓勵承建商在工地安全、關顧工友及減少施工對周邊環境和社區的影響等方面力臻至善，發展局聯同建造業議會合辦「公德地盤嘉許計劃」，對表現突出的承建商加以表揚。在2014年5月舉行的頒獎禮上，房委會的兩個上蓋工程地盤與一個維修、保養、改建及加建工程地盤，在非公務工程地盤組別中共獲六個獎項。



公德地盤嘉許計劃頒獎典禮

為社區發展新建築

「以人為本」是房委會在規劃及設計新建築項目的方針。

在建築項目的初步規劃階段，我們不時諮詢區議會，及舉辦社區參與活動，例如工作坊、簡介會、論壇及會議等，與相關的公眾持份者進行溝通。活動上，我們會展示新建築項目的設計概念，並邀請各持份組織及公眾就建築項目提出意見。我們會就收集到的意見進行檢討，並對項目規劃設計作出適當調整。年內，我們曾參加包括白田邨重建項目的居民論壇，以及大埔第9區發展項目的社區參與工作坊等社區參與活動。



白田邨重建項目居民論壇及大埔第9區發展項目社區參與工作坊



年內，我們於三個正在建造或臨近入伙階段的項目開展「育苗活動」，以促進社區互動。當新建屋邨落成後，我們將會進行住戶意見調查，所得的意見將成為項目完工後重要的檢討部份，而有關結果會在完工後檢討工作坊中公布。**2014/15**年度內，我們在八個新落成的屋邨進行住戶意見調查，並舉辦三個項目的完工後檢討工作坊。



完工後檢討工作坊



育苗活動



此外，我們在發展新建築項目時，會參考從過往建築項目蒐集到的社區意見。住戶就安全和舒適程度、可持續性和環保，以及效率和成本效益等的要求及意向，將會成為制訂發展新建築設計的主要準則。我們會不斷檢討房委會的設計綱要範本及構件式單位設計，以確保提供的公共租用房屋(公屋)單位符合可持續原則；並在單位提供可調高度的人造樹脂灶台，租戶在入伙後可按需要進行調校。



人造樹脂灶台的高度可因應租戶需要調校

▲ [返回頁首](#)

現有屋邨推行的措施

屋邨管理締造可持續生活環境

透過優秀的屋邨管理團隊，我們致力為屋邨居民締造安全、整潔及健康的居住環境。

維修保養及改善措施

房委會自2012年起採用ISO 26000企業社會責任管理框架，進行維修保養及改善工程。我們更於2013年就維修保養及改善工程，取得ISO 19011稽核管理體系及ISO 31000風險管理框架的核實證明。

為制訂長遠有效的屋邨維修保養及改善策略，我們挑選了十個可代表大部份現有公屋大廈設計類型的公共屋邨，參與香港品質保證局舉辦的「樓宇可持續發展指數」計劃。透過計劃的評估，我們可掌握這些公共屋邨於可持續發展方面的整體成效。該10個公共屋邨於2015年第一季均獲該計劃核實，並頒授驗證標誌。

房委會在制訂維修保養及改善策略時，把可持續發展概念納入其中。為活化社區，我們於不同屋邨推行的「屋邨改善計劃」，經過協商及諮詢程序才制訂適切的改善策略。我們為公屋居民舉行諮詢會，以及就屋邨人口結構變化作各類研究。參考諮詢會及研究結果，我們為屋邨加設多項實用設施，例如加設斜路，方便長者及其他使用人士出入、提供兒童及青少年遊樂場設施，以及增設社區聚會空間，符合該區居民長遠的需要及期望。

加強無障礙設施

為配合「通用設計」政策及政府的「無障礙通道」政策，房委會全面推行設施改善計劃，並耗資3.3億元，改善屋邨通道設施，計劃已於2014年中完成。當中，約240個現有屋邨及設施進行改善工程，包括於升降機廂內加裝扶手及於行人道加設觸覺警示帶。我們更成立專責小組，全面推行無障礙通道的改善工程。



觸覺警示帶及升降機廂扶手



麗瑤邨興建中的升降機裝置及行人天橋

於2014/15年度，我們一如往年，繼續推行升降機現代化計劃，繼續進行升降機優化及更換工程。截至報告年底，我們透過本計劃已更換共**105**部舊升降機。此外，計劃亦包括部份與升降機出入口地台相關的改善工程，並預期於2016/17年度竣工。與此同時，房委會已把加裝升降機計劃訂為每年持續推行的措施，將升降機連接屋邨外圍地方的高架平台及現有行人天橋。年內，我們在八個公共屋邨展開安裝共**13**部升降機的工程。

締造安全屋邨生活

為保障居民的福祉，房委會於屋邨重點推廣安全意識及實施多項預防措施。

年內，我們在所有屋邨全面推行防火安全運動，並安排每兩年為每幢住宅大廈進行一次火警演習，提高居民的防火安全意識。居民亦可透過房屋資訊台播放的防火安全短片、電台廣播、海報及與防火安全相關的紀念品中，獲得防火安全資訊。房委會繼續與屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）及消防處合作，向公眾傳達防火安全信息。於2014/15年度，我們向18個邨管諮委會頒發嘉許狀，表揚他們積極在邨內向居民宣傳防火安全意識。我們亦安排消防處的流動宣傳車及消防安全教育巴士到訪公共屋邨約100次，以宣傳防火安全。



消防安全運動

近年，房委會針對其他常見的屋邨安全問題，推行了一系列措施。例如，我們舉辦「升降機及扶手電梯安全運動」，以提高公眾，尤其是老人和小孩，使用升降機及扶手電梯的安全意識。此外，我們完成優化閉路電視保安系統的工程，加強保安監察工作。我們亦推行「公屋單位室內電線重鋪」計劃，為建於1986年至1992年的公共屋邨，約1 707個單位更換電線。年內，我們共檢查了146部新升降機裝置和兩部扶手電梯的安裝工程，並對43項升降機現代化工程及九部升降機的重大改動工程進行安全稽核。房委會亦為546部現有升降機裝置和18部扶手電梯進行抽查，並對14宗涉及升降機和兩宗扶手電梯的意外事故進行調查。

為推廣安全使用升降機及扶手電梯，房委會進行了各項宣傳活動。我們製作了一段以年長人士為主要對象的升降機及扶手電梯安全教育短片，並於房屋資訊台播放。除此之外，我們亦到各屋邨附近的幼稚園進行相關的教育活動，並於屋邨的當眼處張貼各類宣傳海報，以及在各電台廣播安全使用升降機及扶手電梯的訊息。



在房屋資訊台播放使用升降機及扶手電梯安全的宣傳片



在幼稚園舉辦的使用升降機及扶手電梯的安全教育活動



推廣使用升降機及扶手電梯安全的宣傳海報（1）



推廣使用升降機及扶手電梯安全的宣傳海報（2）

支援家庭安居共融

針對公屋家庭或申請者，特別是年青家庭及其年老親屬的不同需要，房委會推出多項針對性的計劃，當中包括優先配屋計劃及居所調遷計劃。

我們開展了多項天倫樂計劃，包括天倫樂優先配屋計劃、天倫樂調遷計劃、天倫樂加戶計劃，以及天倫樂合戶計劃。這些計劃鼓勵年輕一代與年長親屬同住或遷近居住，建立以家庭為核心的公屋支援網絡。2014/15年度，共有約4 400個租戶受惠，使受惠家庭累積至34 700個。

現有公屋租戶不時因家庭成員的增加，而要面對人均室內樓面面積減少的問題。如他們的人均室內樓面面積少於5.5平方米，便合資格申請紓緩擠迫調遷計劃；如人均室內樓面面積低於7平方米的租戶，則可申請改善居住空間調遷計劃，調遷至較大的單位。於報告年度內，逾1 300戶獲安排調遷，改善居住環境。

房委會為回應政府清拆寮屋及天台非法建築物的行動，對合資格的受影響人士及家庭提供協助，安置他們入住公屋單位。2014/15年度，共有約80個受清拆影響的家庭獲妥善安置。

與持份者保持聯繫

房委會透過各種渠道，與持份者及社區保持密切聯繫。年內，我們繼續支持非政府機構舉辦的各類康樂活動，並於轄下的零售設施如「大本型」及其他購物商場，舉辦近1 300小時的社區活動。

租戶齊參與

房委會籌辦各式各樣的活動，讓公共屋邨租戶參與其中，並藉此推廣社區精神及建立和諧共融的生活環境。活動主要涵蓋安全措施、公眾衛生及屋邨清潔。2015年2月8日，我們舉辦第十九屆「長者希望日2015」，多年來參加的義工人數累計已約達43 000名，超過13 000位公屋長者受惠。在2014/15年度，義工參與人數更錄得歷年新高，共約3 000名義工分別到訪超過70個公共屋邨探望超過1 100個長者住戶。此外，我們舉辦了60個巡迴展覽活動，向屋邨長者傳遞健康生活的信息，並安排職業治療師及義工，為容易跌倒的高危長者住戶進行家訪，了解他們的生活狀況。我們的義工更於農曆新年為長者送上賀年福袋及健康生活貼示，並為有需要的長者清潔及粉飾家居。



長者希望日2015

邨管諮委會在屋邨中擔當溝通的互動平台，義務代表均由屋邨租戶推選。透過邨管諮委會，該區的屋邨管理人員可就最新的措施與屋邨租戶進行交流，有效地諮詢他們的意見。我們鼓勵邨管諮委會積極參與屋邨日常管理事宜，以及評核承辦商的表現。此外，我們經常撥出邨管諮委會的中央儲備基金，夥拍各非政府機構，舉辦不同的社區活動。主題類型繁多，包括推廣環境保護意識、長者外展服務及加強社區連繫。

於2014/15年度內，我們成功舉辦約420個活動，包括研討會、工作坊、表演及嘉年華會等。另外，每年一度由衛生署及非政府機構合辦的社區健康推廣計劃，已於17個屋邨順利完成，推廣日常體能活動及健康飲食。我們更針對長者外展服務，特別舉辦共180場活動，接觸屋邨長者住戶。



在天恩邨一個嘉年華會上，透過攤位遊戲向租戶推廣環保意識



在順安邨舉行植樹日讓租戶參與社區種植



齊做運動身體好！長者在義工的帶領下進行做運動

於報告年內，房委會與邨管諮委會及「寰宇希望」合辦「長者康健在屋邨」活動。我們於2014年9月至2015年3月期間，在全港60個公共屋邨巡迴演出，並透過展覽、遊戲及「齊齊做運動」的方式，向公屋租戶傳遞健康飲食、鍛鍊體魄及預防跌倒的信息，提高長者租戶對健康生活的關注。

與承辦商並肩合作

支援及培訓

房委會與承辦商攜手合作，共同努力維護屋邨維修保養及管理的質素。年內，我們舉辦了一連串培訓及簡介會，與物業管理承辦商重溫最佳作業模式及進行和監管屋邨管理及維修工作的指引，並為他們提供經驗分享的平台。

除了就不同類別的維修保養及改善工程提供「樓宇保養及維修工程安全手冊」及「升降機加建及現代化工程安全指南」等安全指引外，房委會亦籌辦多個培訓課程、論壇及研討會，推廣維修保養工地的安全意識及最佳安全作業模式。

此外，我們與承辦商致力保障前線工人的安全和健康。因此，我們在新拆卸、地基及上蓋地盤工程合約中，加入健康護理計劃的規格條文，規定承辦商為工人提供醫療護理。

房委會主動與多個勞工團體保持緊密聯繫，有助我們及早發現任何與僱傭有關的事項。為偵察及防止工人的福利被剝削，我們於年內就45份服務合約所涵蓋的36個屋邨，進行突擊巡查，並接見了1 200名非技術工人。於2014年11月12日，我們聯同勞工處及強制性公積金計劃管理局舉辦研討會，以加強工人對《僱傭條例》及勞工權益的認識及關注。

有鑑於公眾對伊波拉病毒病的關注提升，我們於2014年10月舉辦研討會，並邀請衛生署代表向承辦商分享控制病毒爆發風險的方案，以及如何避免員工受感染等事宜。



「升降機加建及現代化工程安全指南」



舉辦研討會，以加強工人對《僱傭條例》及勞工權益的認識及關注。



伊波拉病毒研討會

監察及評估

在現有屋邨的維修保養及改善工程上，我們於批出分區定期保養合約時，加入「綜合評分投標制」，以評估承辦商的往績。去年，我們亦繼續實施「屋宇裝備保養工作表現評分制」，並訂立突擊安全巡查系統。2015年初，新的「屋宇裝備保養工作表現評分制」已在升降機的保養工程上實施，而所有屋宇設備保養工程，包括電力、供水、消防及空調安裝，已於2015年第一季內全面實施該評分機制。此外，我們已進行研究，審視將「升降機保養工作表現評分制」及反映承辦商過往表現的「保養工作表現評分制」，納入日後的升降機加建和現代化工程標書評審制度的可行性。

2012年，房委會就分區定期保養合約、屋邨粉飾及升降機的加建、現代化及維修保養工程合約，制訂「房委會維修保養及改善工程的工地安全稽查制度」(工地安全稽查制度)。2013年，我們更將稽查制度擴展至升降機及電梯安裝工程，以強化針對升降機及電梯維修/ 更新工程安全的管理。「工地安全稽查制度」與建築工程合約的「保養工作表現評分制」相聯繫，反映承建商的整體表現並會影響他們的中標機會。為鼓勵承建商改善安全表現，我們把與工程表現及安全稽核結果掛鉤的元素列入「支付安全計劃」的獎勵準則。同時，假若承建商連續兩季未能通過「工地安全稽查制度」的安全稽核，該承建商則不得參與投標三個月。



與業界持份者進行監察工人工資發放工作小組會議

法定最低工資的合約規定，已於所有清潔服務及保安服務合約、商業樓宇管理合約及物業服務合約中實施。我們於維修保養及改善工程總價合約及分區定期合約實施「工資發放監察系統」，並進行突擊檢查，以評估承建商在保障工人獲發放工資上的表現。為加強「工資發放監察系統」的成效，我們於2014年更新工資發放監察系統承辦商指引，繼續在相關工程項目委派勞資關係主任，以及與業界持份者進行周年檢討工作小組會議。

根據現時的評審機制，承辦商檢討小組委員會（服務）按季檢討服務承辦商的表現，如被評為「劣」級，該服務承辦商會被暫停投標資格三個月。

表揚業界精英

為鼓勵服務承辦商在現有屋邨提供優質管理服務，我們舉辦「屋邨管理服務承辦商大獎」，以表揚承辦商付出的努力。一年一度的頒獎禮於2015年3月舉行，今屆房委會共頒發39個獎項，分別予七名屋邨經理、十名前線員工、13家物業管理、清潔服務和保安服務承辦商及停車場管理公司。



屋邨管理服務承辦商大獎頒獎禮

▲ 返回頁首

辦事處推行的設施

關懷員工

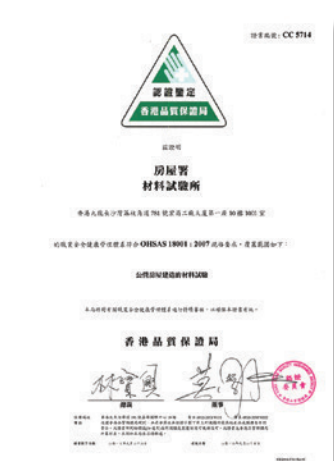
員工對確保房委會工作有效運作及長遠發展有重要的影響。因此，我們不遺餘力，務求保障他們的福利。

安全健康的工作環境

房委會十分關注員工工作環境的健康與安全，我們於房屋署的物料試驗所實施職業健康和安全管理體系，並於2013年獲頒發OHSAS 18001職業健康和安全管理體系證書，是房委會內首個獲頒該認證的單位。



房屋署副署長（發展及建築）馮宜萱（左四）與同事代表房委會接受香港品質保證局頒發的職業健康和安全管理體系證書。



房屋署物料試驗所獲頒發的職業健康和安全管理體系證書

透過職業健康和安全管理體系，房委會可更有系統地評估職業健康和安全（職安健）風險，並因應不同的風險評級，妥當地分配資源。職安健的整體表現亦因而得以提升，令因工傷而導致的時間和金錢損失大為減少。為持續改善職安健的表現，房委會繼續在公屋的維修保養和改善工程方面推行職業健康和安全管理體系，並於**2014年10月**獲頒發**OHSAS 18001**證書。



房屋署署長應耀康先生（前排左四）代表房委會接受由香港品質保證局頒發OHSAS 18001證書

房委會舉辦多個培訓課程及研討會，支持轄下單位實施職業健康和安全管理體系，同時加強員工對職安健的認識。於**2014/15**年度，我們共舉辦**290**個相關課程及研討會，共有逾**8 800**名員工參與。另外，我們為辦公室安全巡查評估員舉辦五個培訓課程，協助他們進行年度辦公室安全巡查工作。員工亦可在房委會內聯網的職安健專區，查閱由職業安全健康局及勞工處發布的最新指引、健康錦囊及刊物。

除了獲得國際級安全標準的認證外，我們去年在約**340**個辦公室進行年度辦公室安全巡查工作，找出安全隱患，並採取跟進行動減低風險，以及加強工作環境的整體安全作業模式。

房委會於去年繼續舉辦「員工身心樂健計劃」，持續為員工的生理、情緒、社交及職業健康提供資訊及支援。在計劃下，我們籌辦了多個健康講座，討論壓力管理等的主題。自2014年推出優化版的樂健坊網頁後，員工可在簡便的介面瀏覽更多健康資訊。另外，我們亦會配合建造業議會的規定，定期為部門員工開辦工地安全培訓課程。

公平機遇

房委會致力為殘疾員工提供支援，協助他們投入工作，以配合政府為殘疾人士提供更多就業機會的政策。我們參與了勞工及福利局設立的《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃，成為「僱主機構」及「支持機構」。此外，我們亦繼續支持社會福利署的「陽光路上」培訓計劃，為**15至18**歲的殘疾人士提供實習機會，並鼓勵我們的業務伙伴參與該約章計劃。我們更選用專門僱用康復僱員的社會企業及非政府機構的服務，包括餐飲、辦公室清潔及洗車服務等，以鼓勵他們在社會工作。

培訓與發展

房委會於員工培訓及發展投放大量資源，旨在維持強大及積極進取的工作團隊，以協助房委會的可持續發展。我們的員工發展培訓計劃以不同形式進行，包括教室授課、短期派任、導師計劃、實地參觀及考察團。培訓計劃的主題涵蓋領導才能及應變管理。例如，為新入職的工務專業人員開辦管理績效提升課程；為新晉升的副房屋事務經理開辦管理才能提升課程。除了在行政人員分享系列中籌劃「身心健康」講座外，我們亦籌辦一連串「工作融樂、有賴關愛」工作坊，向多名初級經理傳授重要的管理技巧。



「工作融樂、有賴關愛」工作坊

此外，房委會亦就新的業務措施，安排員工接受相關的特定培訓，例如支援「屋邨是我家 減廢靠大家」活動的減廢培訓，以及應用全新資訊科技系統的培訓課程。

房委會易學網提供簡單方便的平台，讓員工分享知識及交換意見。我們亦製作了80套新的學習教材及推出職業健康及安全的全新網上課程，讓員工持續進修。於2014/15年度，每名員工的培訓時間平均為25.5小時，較去年微升3%。

與外界業務持份者溝通

為與外國相關政府部門或機構交流公屋發展的最新趨勢，以及與業界分享建築經驗，房委會發表多份論文，並積極參與多個研討會、講座及簡介會，以了解公共房屋發展的最新措施。

2014年6月，我們派出代表團前往新加坡，出席第19屆「亞洲公共房屋機構研討會」及「世界城市高峰會2014」。在兩會上，我們分別介紹了房委會的「致力促進可持續發展的公屋維修和管理」方案和講解如何在環保的大前題下，善用和優化公屋用地的發展潛力。



房委會於「世界城市高峰會2014」的「亞洲公共房屋機構研討會」環節中分享優化公屋用地發展潛力的經驗



團體參觀展覽中心

房委會經常透過不同通訊途徑，發布最新發展、重要政策及新措施，包括通訊、展板、海報、單張、小冊子、電子刊物、短片、電台廣播、廣告、展覽；以及經傳媒渠道傳達，包括新聞稿、傳媒簡介會、傳媒專訪及查詢等。我們同時亦透過傳播媒體收集公眾意見。於報告年度內，我們共跟進了1 257項傳媒的直接查詢及524宗傳媒轉介的投訴。

房委會舉辦各種推廣活動，宣傳防止濫用公屋、扣分制及租金援助計劃，並定期於房委會的展覽中心及其他設施，安排參觀活動，讓公眾互相分享交流意見。2014/15年度，我們為本地及海外團體共舉辦了33次參觀活動，介紹香港獨有的公屋體系。

房委會/ 房屋署網站是我們向各持份者傳達重要資訊及最新發展的重要平台。於2014/15年度，網站的平均點擊率按月達500萬次。居者有其屋亦是本年度備受關注，因此我們把有關單位銷售的資料上載至網站，包括申請指引、銷售小冊子及虛擬示範單位短片，為有興趣人士提供一站式資訊平台。

經濟工作成效

- 財政工作成效
- 規劃及建造新屋邨的措施
- 現有屋邨推行的措施
- 辦事處推行的措施

香港房屋委員會（房委會）承諾於日常運作中實踐可持續發展，並透過卓越及高效率的營運、投資建築和建造方案，以及優化管理和採購工作，致力為公眾提供可負擔的優質房屋。

財政工作成效

房委會是財政自主的公共機構，透過內部衍生的資金發展公營房屋。我們的主要收入來源包括公營房屋及商業樓宇的租金、出售剩餘的資助出售房屋單位及基金投資。

房委會轄下的財務小組委員會（財委會）負責聯同其資金管理附屬小組委員會定期檢討房委會的投資策略及定位。資金管理附屬小組委員會根據房委會的日常運作進行檢討，以及監察基金經理的表現。我們並於每年會進行資產配置策略檢討，評估最新的財政狀況及面對的風險。

我們堅持審慎理財，每月檢討房委會的財政狀況，並定期向財委會匯報。此外，我們亦會適時檢討財政管理工作，並監控及檢討財務規劃及預算的程序。

2014/15年度的財政帳目已詳列於房委會2014/15年度年報。我們的財政表現撮要如下：

2014/15年度綜合收益表

項目描述	百萬港元
綜合運作帳目盈餘	3 339
資金管理帳目盈餘	3 512
代管服務帳目盈餘	15
年內盈餘	6 866

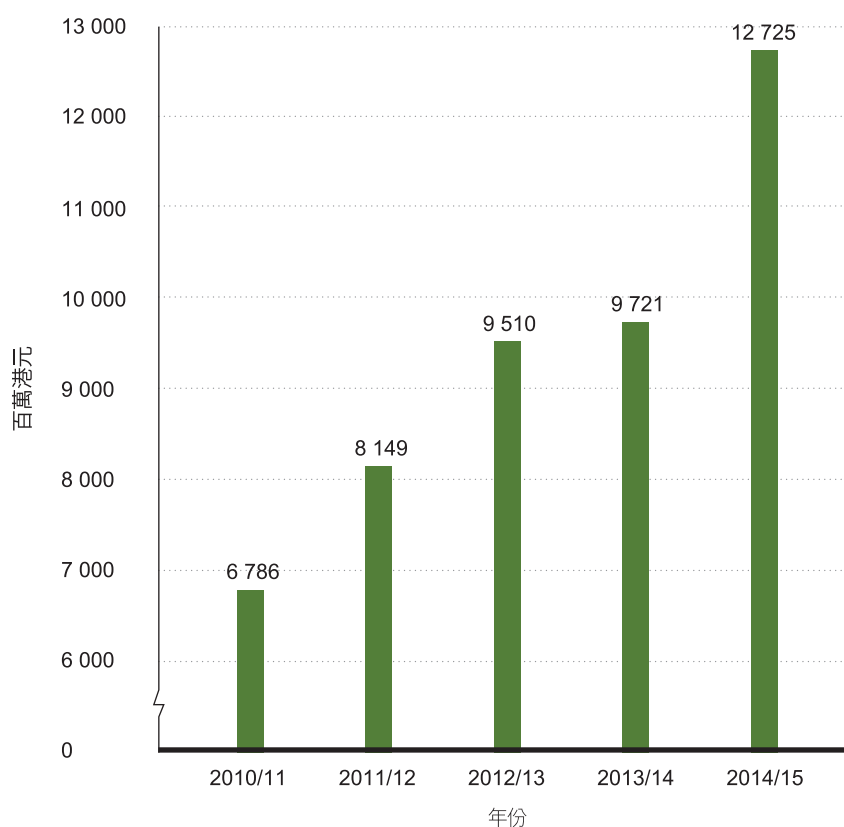
2014/15年度綜合運作帳目

項目描述	百萬港元
租住房屋業務赤字	(28)
商業樓宇業務盈餘	1 000
資助自置居所運作盈餘	2 341
未計入非運作項目的綜合運作盈餘	3 313
非運作項目淨盈餘	26
已計入非運作項目的年內盈餘	3 339

2010/11至2014/15年度綜合運作帳目

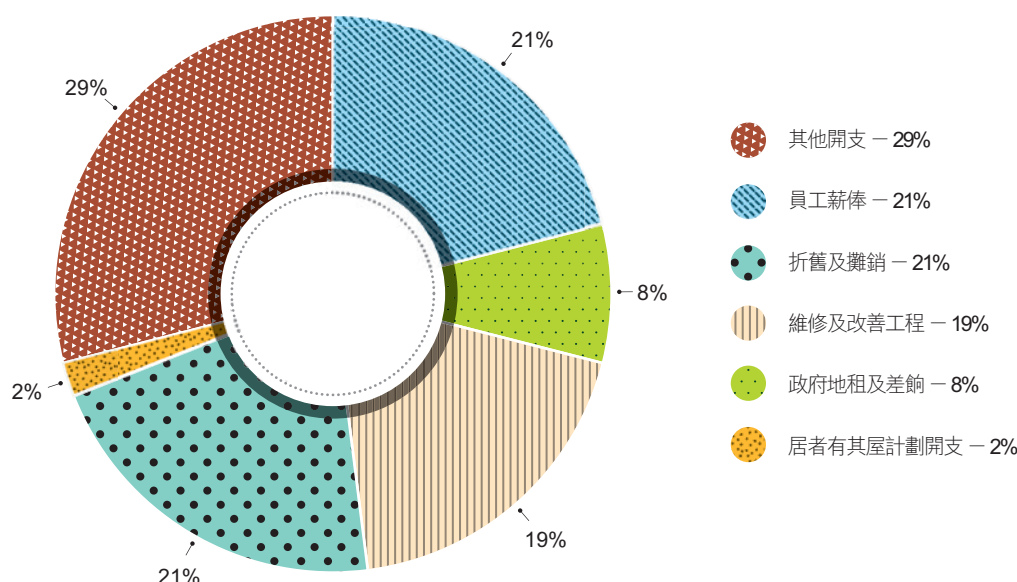
項目描述	百萬港元				
	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
建築工程	6 138	7 291	8 639	8 911	11 945
改善工程	471	666	682	657	646
電腦系統	177	192	189	153	134
資本開支總額	6 786	8 149	9 510	9 721	12 725

資本開支總額



截至2015年3月31日，房委會投資基金為六百六十三億四千九百萬港元，較2014年3月31日減少三十四億四千五百萬港元。房委會於本年度的經常開支為一百五十九億一千四百萬港元，較2013/14年度增加九億九千二百萬港元。

2014/15年度經常開支分析



▲ 返回頁首

規劃及建造新屋邨的措施

2014年12月，政府公布《長遠房屋策略（長策）》，訂立整體房屋供應目標，於2015/16至2024/25十年期內供應480 000個單位，公營房屋佔六成，包括200 000個公共租住房屋（公屋）單位及90 000個資助出售房屋單位。房委會是香港提供公營房屋的主要機構，對實現房屋供應目標，責任重大。為回應《長策》，房委會推行為期五年的公營房屋建設計劃，目標於2014/15至2018/19年度內，興建77 100個公屋單位及10 600個資助出售單位。

公共租住房屋供應

房委會的主要工作，是為未能負擔租住私人樓宇的低收入家庭提供公共租住房屋。於2014/15年度，房委會按既定的全年目標，順利完成五個發展項目，包括水泉澳邨第一期、祥龍圍邨、洪福邨第一期及第三期和美東邨，共提供約8 600個新落成公共租住房屋單位。我們亦於年內落成4 800平方米的零售設施及300個私家車和貨車停車位。



祥龍圍邨

管理居者有其屋（居屋）計劃

規劃及建造居屋單位是房委會房屋計劃的主要項目之一，以協助中低收入家庭自置居所。居屋單位讓經濟條件較佳的公屋租戶有機會自置居所，同時騰出公屋單位予其他公屋申請者。

2014年中，房委會推售天利苑85個居屋單位。該屋苑由大嶼山大澳龍田邨改建而成，而所有單位已於2014年9月售出。首批2 160個新居屋單位預計於2016/17年度落成，單位已於2014年12月進行預售，所有單位亦已售出。我們預期2015/16及2016/17年度，分別約有2 700及2 000個新居屋單位可進行預售。



天利苑

房委會於2013年推出有5 000個名額的暫時性計劃，讓合資格的白表申請人購買居屋第二市場未補地價的單位，首輪計劃預算於2015年4月完成。房委會決定於2015年下半年推出新一輪暫時性計劃，提供2 500個配額，並會於計劃完成後進行全面檢討。

綠表置居先導計劃（「綠置居」）

行政長官於《二零一五年施政報告》中，建議房委會挑選合適而在興建中的公屋項目，用先導計劃形式以比居屋售價較低的定價，出售予綠表申請人。「綠置居」是落實《長策》中增加資助自置居所的其中一環。截至2015年3月，我們正在擬訂計劃的推行細節，包括申請資格、定價機制、轉售安排及選址準則等。

善用資源

管理及採購系統

我們不斷改善採購模式及制度，務求提高各業務伙伴的服務水平。我們已採用資格預審及雙軌投標制度加強投標的評審程序。此外，我們制定了一套管理程序，針對房委會名冊外的承辦商及服務供應商，檢討他們的表現評核及監察機制。儘管如此，我們與業界持份者檢討新工程合約中工人須通過行內技能測試的規定暫時放寬了，以解決勞工短缺的問題。我們已於2014年第二季成立工作小組，協助房委會在開展中的新工程合約，實施簡化補充勞工計劃。

房委會於新工程項目的規劃及設計階段，實施地下公用設施勘察服務定期合約，識別現有地下公用設施。年內，我們就早前兩項地下公用設施勘察服務定期合約進行檢討，以改善採購模式及技術規定。在2014/15年度，我們根據基本工程新工程合約的標書評審機制，對在截標日期前六個月內或於標書批出前的標書評審期內涉及嚴重事故的投標者，實施「隔離」制度。

我們與業界同行緊密合作，就採購事宜上尋找創新解決方案。例如，我們於**2014**年首次在德朗邨試行三軌投標制度的綜合採購模式，包含價格、技術及創新三方面的考量。此綜合採購模式鼓勵持份者共同構想嶄新的設計概念及建築方法，尋找新方法應用於複雜及大型的房屋發展項目。

試行成功後，我們就綜合採購法進行檢討及改善，並於安泰邨再次採用改良的綜合採購法。該項目預計於**2016/17**年度落成，工程包括重塑舊石礦場的空中輪廓線。

資訊科技提高建築設計及工程效率

房委會積極採用各種資訊科技，優化建築設計及建造流程，包括建築信息模擬技術、地理信息系統、房屋建設管理系統及無線射頻識別技術。此外，我們正研究利用「發展及建築工地流動系統」手機應用程式及「無人駕駛飛行系統」，優化地盤管理。

建築信息模擬技術

建築信息模擬技術是一項有效的工具，透過三維立體數據，提高視像效果及更精確地規劃工程項目。年內，我們於33個進展中項目的設計、建造及接近竣工階段，採用建築信息模擬系統。我們亦繼續研究創新的建築信息模擬技術應用方案，以提升規劃、設計及建築工作的效率，包括利用建築信息模擬技術計算工料數量、整合無線射頻識別技術及照明分析等。

我們亦編製了全面的《建築信息模擬技術項目執行指引》及為建築信息模擬組件庫建立更多建築組件的詳細資料，以加強建築訊息模擬技術的應用。我們亦為內部員工提供培訓，使用建築信息模擬Revit軟件。

地理信息系統

地理信息系統有助搜尋及查詢一系列的空間及文字數據。年內，我們參考地政總署地理信息系統的立體地形模型，製作相關三維立體模型，以物色具發展潛力的土地、進行可行性研究及工地平整研究。

我們亦推出新應用程式，讓用戶透過網絡瀏覽器檢視三維立體空間數據。我們現正研究利用地理信息系統進行環境分析。

房屋建設管理系統

為提高管理建築項目的效率，我們實施並加強房屋建設管理系統作為一個網上協作及知識管理平台。我們於年內加強系統在合約、工地、財政預算、收費及系統介面的功能，以簡化工作程序及為使用者提供額外的報告。

無線射頻識別系統

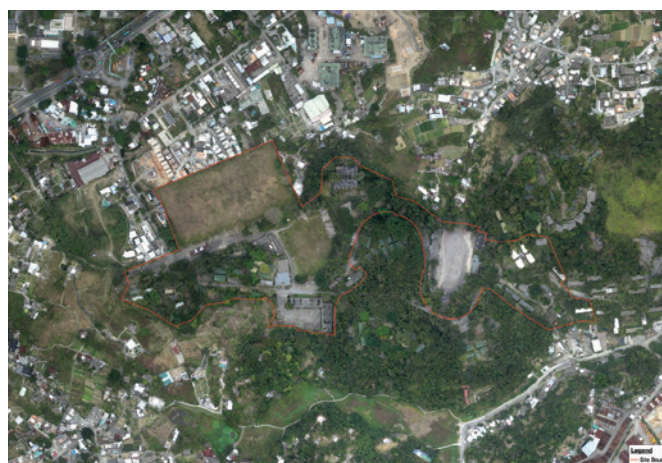
我們採用無線射頻識別系統，追蹤混凝土立方塊及特選建築組件的物流過程，並監察建築工地內情性拆建物料及拆卸工程廢料的處置情況。我們亦於主要屋宇裝備設施，包括水泵、配電板、發電機和升降機，嘗試使用無線射頻識別系統，並就其成效進行檢討及研究廣泛應用的可行性。

發展及建築工地流動系統

發展及建築工地流動系統讓工地人員透過流動電話，收集巡查數據及記錄，並傳送到中央伺服器。此系統能簡化建築工地的安全、品質及生產力管理工作。系統的試行階段已於年內完成，我們將開展第一階段的工作，包括發展樓宇裝備工程巡查及安全提示的應用程式，以及優化試行階段用於建築工程巡查的應用程式。

無人駕駛飛行系統

無人駕駛飛行系統是房委會另一項應用於屋邨設計及規劃的新技術。此系統可從高空拍攝高解像度的地形數碼影像，有利於對具潛力的項目用地製作精確的數碼影像地圖。



利用無人駕駛飛行系統拍攝的皇后山項目高解像數碼影像

提升建築水平、品質及生產力

運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組，以第三者角色，審查房委會新發展項目提交的建築及結構圖則，以及處理房委會現有樓宇改建和加建所提交的申請。審查組亦負責規管居者有其屋計劃屋苑、租者置其屋計劃屋邨及備有商業及分拆出售至領展房地產基金的屋邨和停車場設施。升降機巡查小組推行的稽核巡查制度，有助提高房委會轄下升降機及自動梯的安全水平及減低意外風險。

2014/15年度，我們就新建築項目處理1 270份建築申請書、1 521份結構申請書和879份同意書，以及於法定或承諾期內，處理2 222份改建及加建工程的申請書及22 141份有關小型工程監管制度的申請。我們亦為新建築項目發出8張佔用許可證及113份結構完工證明書。

房委會亦於年內實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。我們挑選了55幢樓宇及54 388個單位，分別進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，並就強制驗樓計劃及強制驗窗計劃分別發出30份及33 327份法定通知書。

為了讓管理及運作水平與國際標準接軌，我們根據ISO管理系統認證標準作定期內部審核及檢視文件。我們致力持續改善管理制度，目標為發展及建築工程取得歐洲品質管理基金會計劃的認證。於2015年首季度，我們根據歐洲品質管理基金會計劃的框架進行自我評估，以找出要符合該計劃規格的改善地方。

我們繼續發出新建築項目、改建及加建工程的季度工地監察報告，從而協助此等項目的風險管理。

我們定期召開研發督導委員會會議，以監察及維持一系列與建築有關的研發活動進度。我們亦定期與持份者聯繫，務求改善現有標準及探討新措施。我們亦定期檢討建築規格，以改善新工程項目的建造程序及質素。我們又提高並實施維修保養工程的一般規格，以配合建築物料最新的要求及標準。

房委會實施產品認證計劃，強制建築材料必須獲得認證，就產品質素進行上游控制。此計劃已涵蓋十種建築材料，及就另外兩種建築材料進行探討。強制認證的建築材料如下：

- 防火木門
- 防火板隔牆
- 建築用袋裝水泥
- 瓷磚黏合劑
- 瓷磚
- 修葺砂漿
- 鋁窗
- uPVC排水管道及配件
- 連體座廁設備
- 鋼筋網
- 丙烯酸多層噴漆
- 發光二極管凸面照明器（目標於2015/16年度須進行認證）

為有效監察建築成本及改善成本效益，我們實行「精簡設計和建築」的原則，透過探討及使用創新建築方案來減省人手、時間和資源。我們與私人市場一般的住宅大廈之平均建築成本比較，從而監察市場成本走勢及適當時調整項目預算。根據用戶的意見，我們將繼續評估各項措施的成本效益及檢討住宅單位的設備標準。於2015年首季度，我們更新了公共屋邨的維修及改善成本指數，並已向建築小組委員會匯報。我們會以新的維修及改善成本指數作為基準，制定在屋邨進行相關工程的行動計劃和財務預算。

年內，我們擬定以下措施，以探討和實施可加快新工程項目建築的進度：

- 採用獨立的提前圍板工程合約
- 編製大型挖掘和側向承托工程圖則，並提交獨立審查組審批
- 提交打樁記錄圖則及展開樁帽工程同意書
- 與直接委聘的檢測承辦商緊密聯繫
- 採用樁柱檢測報告的擬稿或初步報告
- 實施優化的聯合驗收流程
- 簡化檢查及審批物料樣本的程序
- 實施簡化的檢查程序
- 探討如何組合屋宇裝備的檢查及審核工作
- 探討分段交收升降機槽
- 探討非必要項目的處理
- 探討委聘定期合約結構工程顧問的可行性
- 統一預製外牆及半預製樓板的支撐架細節規格
- 探討標準化預製組件的應用
- 試驗以五天的建築周期建造標準住宅樓層
- 探討及實施可節省人手的安裝方案

▲ 返回頁首

現有屋邨推行的措施

租金調整及援助政策

截至2015年3月，公屋單位的租金介乎每月315元至4 264元不等，當中包括差餉、管理費及維修保養費用，而平均月租為1 703元。

房委會每兩年檢討公屋租金一次，而公屋租金是按公屋租戶的家庭收入而作調整。上次租金檢討已於2014年完成，下次檢討將於2016年進行。

我們亦設立租金援助計劃，協助租戶應付短暫財困，合資格租戶可根據家庭入息水平及經濟狀況，獲寬免25%或50%租金。我們透過各種渠道廣泛宣傳租金援助計劃，包括房屋資訊台、電台廣播、海報及單張等，讓更多人認識這項計劃。

充分運用公屋資源

2014/15年度，房委會總共分配了21 730個公屋單位，包括新落成及重新修葺的單位，當中的13 390個單位分配予一般申請者（即一般家庭及高齡單身人士）及「配額及計分制度」下的非長者一人申請者，其餘單位則分配予要求調遷的現有公屋租戶、受清拆影響的家庭及社會福利署轉介有特別需要的人士等。

為確保珍貴的公屋資源用得其所，我們採取各種措施，優化公屋單位的入住情況，盡力應付對公營房屋不斷上升的需求。

杜絕濫用公屋

於2014/15年度，我們的前線人員已根據公屋住戶資助政策、維護公屋資源的合理分配政策，以及其他租務管理政策的規定，審核了約200 000份租戶收入及資產申報，從而防止出現過度補貼的情況。此外，我們的前線人員於2014年11月開始的巡查周期，已巡查了169 600個單位，並深入調查約6 600宗與入住相關的個案。年內，我們把2013年成立的特別小組任期延長兩年，以加強打擊濫用公屋。2014/15年度，該小組主力處理和深入調查與住用情況相關的個案，包括租戶把單位分租、丟空、讓非認可人士佔用，以及在單位內進行非法活動等。

除了擴大巡查及審核的工作外，我們亦積極提高公眾對杜絕濫用公屋的關注。於2014/15年度，我們透過不同渠道，包括刊登報章廣告、公共交通工具車身廣告、電台頻道廣播、在公共交通工具和電視播放宣傳短片、於屋邨展示宣傳海報和橫額，以及房屋資訊台廣播，宣傳珍惜公營房屋資源的重要性。我們更進行外展活動，落邨爭取公屋租戶的支持，積極舉報公屋濫用個案。

「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」

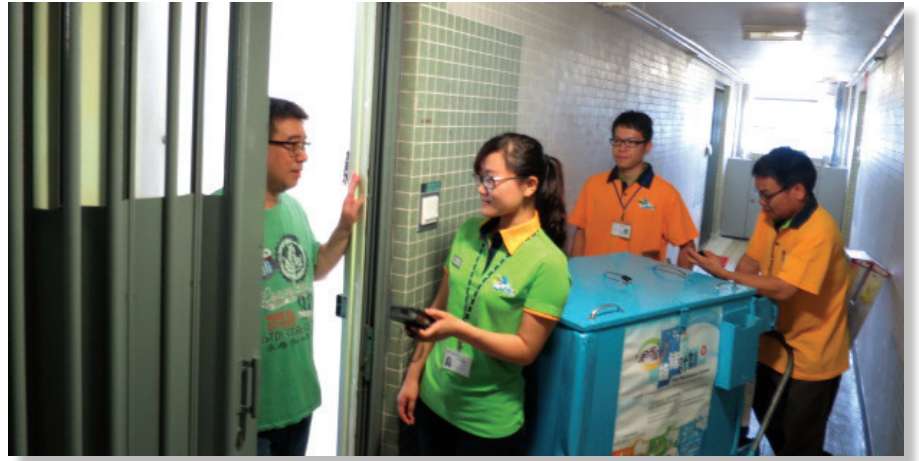
「擠迫」戶泛指居住密度平均每人少於5.5平方米室內樓面面積的公屋租戶。「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」於2014年11月至2015年3月繼續為擠迫戶提供調遷機會。此外，「改善居住空間調遷計劃」則是另一項改善居住環境的措施，受惠對象是人均佔室內樓面面積少於7平方米的家庭。於2014/15年度，我們進行了新一輪的調遷申請。於報告年內，受惠於此兩項調遷計劃，連同擠迫戶調遷的受惠家庭共有1 303戶。

注重成本效益的運作

房委會致力維持公共屋邨有良好的狀況及保養，以確保建築安全及居民的生活質素，及降低營運成本。我們透過「全方位維修計劃」，為租戶提供全面的維修服務。於報告年內，24個屋邨在「全方位維修計劃」下開展審查工作，並特別以樓宇安全為重點。為加強公共租住房屋的物業管理服務效率，我們就物業管理公司合約模式的採購策略及投標分配安排進行檢討，所得的建議獲投標小組委員會通過。



全方位維修計劃



日常家居維修服務

我們的「日常家居維修服務」為前線人員提供所需資源，迅速回應住戶的維修要求。至2015年3月，此服務已覆蓋所有212個屋邨及屋苑。

年內，我們繼續推行「全面結構勘察計劃」，以勘查高樓齡屋邨的結構穩固性，以及評估其結構維修工作的成本效益，從而延長其可用年期。有別於「全面結構勘察計劃」，「屋邨改善計劃」旨在改善經「全面結構勘察計劃」確認為可保留、結構安全及財務可行的屋邨環境及設施。「屋邨改善計劃」的復修工程於**2014/15**年度如期實施。

於**2014/15**年度內，我們繼續實施第二期增設升降機計劃，於八個屋邨增設**13**部升降機。我們亦於年內達到「升降機現代化工程計劃」的目標，更換**105**部運作超過**25**年的舊升降機。

我們深明資訊科技是提高物業管理及運作效率的重要工具，有見及此，我們於資助房屋推出一項主要措施，將過時的樣貌辨認裝置更換為較先進的型號，此更新項目於**2014**年**9**月如期展開。

房委會致力為殘障人士於香港所有公共屋邨提供無障礙通道。我們已完成大部份加裝工程，使現有屋邨符合《設計手冊：暢通無阻的通道**2008**》所載的標準。我們更耗資**3.3**億元，在約**240**個現有屋邨及設施進行改善工程，以配合政府的無障礙通道政策。在計劃下，部份需要增加升降機新出入口層站的改善工程，將與升降機現代化工程一併進行，以減低對住戶的滋擾，工程預期於**2016/17**年度竣工。

我們已優化公共屋邨的閉路電視系統，增設彩色攝影機、數碼攝錄機及寬頻網絡傳輸設備，進一步加強屋邨保安及管理工作。

此外，我們就所選定的建築材料及組件進行實驗室檢測，以加強樓宇維修保養工程的品質保證。於**2014/15**年度，我們如期進行多項實驗室檢測。

重建及活化再用

於2014年12月公布的《長策》已就重建高樓齡公共屋邨，定下了長遠策略。正如《長策》分析，重建高樓齡公共屋邨長遠或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在維持一般申請者平均約三年獲首次編配的目標，只會承受更大的壓力。藉重建增加公屋單位供應，需時甚久；並且往往要在重建項目的較後甚至最後階段，才能提供額外單位。在目前公屋需求非常殷切的情況下，大規模重建計劃會導致凍結大量本來可編配予正在輪候公屋的有需要住戶的公屋單位，因而並不可取。我們會繼續按政策和準則，並根據四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，具體考慮是否重建個別屋邨。

房委會最近的活化再利用建築項目是把柴灣工廠大廈改建為公共租住房屋。項目竣工後，將會提供約180個公屋單位。由於大廈是香港僅存的H型工廠大廈，我們於計劃項目時著力保存建築物原有結構及外貌。該建築工程合約於2014年第二季展開，預計於2015/16年度完成。



柴灣分層工廠大廈－活化前



柴灣分層工廠大廈－活化後（電腦模擬圖）

善用商業樓宇資源

房委會於公共屋邨發展龐大的商業及社區設施網絡，例如零售商店、停車場、工廠、社區、教育及福利設施等。在管理這些物業及設施時，房委會會以照顧公屋居民及鄰近社區居民的日常生活需要為首要目標，同時確保多元化的商戶組合。

我們明白多元化的商戶組合對商場能否照顧本區需要起重要影響。因此，我們透過靈活及市場主導的租務策略，為租戶提供更多元化的組合。舉例說，於2014/15年度，我們在商場內引入新的零售商戶，包括電子通訊產品及健康食品商戶。短期零售活動亦定期於商場的公用地方舉行，充分利用各個空間。

近年，房委會積極在轄下的商場推行多項措施，務求為顧客提供便捷及愉快的購物體驗。為善用空置的街市檔位及提供更多餐飲選擇給區內居民，例如我們將部份麗瑤邨街市檔位改建並租予一間中式酒樓；坪石邨的剩餘停車位則改建成多間食店及其他零售商店。此外，所有主要商場均在節慶期間添上裝飾，進行特別的市場推廣活動。在特別的情況下，例如晴朗商場落成時，我們舉辦了大型的開幕典禮，從而推廣商場的形象及知名度，以及增加商場購物氣氛。



充滿農曆新年氣氛的「大本型」

鄰近油塘港鐵站的「大本型」，以優質購物商場作定位，是區內重要的消閒場所。為保持商場的知名度及提高顧客的購物樂趣，我們於2014/15年度持續引進更優良的管理策略及模式，持續地採用優質管理措施，例如節能減排模式、環保管理模式及建立愉快的工作團隊。我們委託私人顧問公司檢討「大本型」的租務策略及商戶組合，他們的建議將於商戶續約時按期實施。與其他商場相若，「大本型」不時舉辦主題推廣活動，更邀請商戶提供推廣優惠，以吸引更多顧客光臨購物。

為促進商業樓宇營運的評估工作，我們制訂了多個主要表現指標，以監察轄下商業樓宇組合的成效。截至2015年3月底，商業樓宇的空置率、拖欠租金比率及營運支出與收入比率（列於下表），全部維持在2014/15年度的設定目標內。

截至2015年3月31日的主要表現指標結果	百分比
零售單位（商舖）空置率	1.5%
拖欠租金比率	2.07%
營運開支與收入比例	54.6%

房委會已計劃並實施一個五年推展計劃，以提升商業樓宇的資產值。年內，我們完成了坪石邨的零售及停車場設施的優化工作，及繼續在安基苑、龍蟠苑及葵盛西邨就零售設施如期進行翻新工程。2015/16至2019/20年度的新一輪五年推展計劃亦於年內整合並提交予相關團體。工程完成後，我們會對工程重新進行財務評估，確保各個項目的有效性。

辦事處推行的措施

管理及採購系統

為維持最佳管理模式，房委會於2014/15年度繼續推行多個ISO管理體系。過去一年，我們通過一系列的認證或核實工作，列表如下：

認證年份	管理體系
1993	ISO 9001 品質管理認證
2010	ISO 14001 環境管理認證
2010	ISO 26000 社會責任認證
2012	ISO 50001 能源管理認證
2013	ISO 19011 稽核管理體系認證
2013	ISO 31000 風險管理認證

除了嚴格管理我們的工作成效，我們亦要求承辦商取得ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 180001認證。自2014年起，我們更要求建築及打樁工程承建商取得ISO 50001能源管理體系認證。

我們已設立健全的機制，以審核及提升房委會名冊內承辦商、分包商及服務供應商的服務標準。自2013年第二季度起，房委會實施「法定聲明」的規定，每個申請列入或繼續保留在房委會工程承建商名冊的工程承建商或服務供應商，必須作出法定聲明。我們於篩選和評審新工程項目的標書時，會就工程合約出價最低或評分最高各三名投標者查詢法院令狀資料，以確保投標者財政穩健。另外，我們也會對房委會名冊以外的承辦商及服務供應商，進行成效匯報及覆檢機制。

房委會渴望與不同持份者加強伙伴合作關係，因此，我們繼續與持份者定期舉辦簡介會、研討會及經驗交流會，加深持份者對房委會採購原則及制度的認識。透過與業務伙伴持續不斷的溝通交流，我們獲得很多寶貴意見，有助發展及優化我們的採購措施。此外，我們亦為現有和未具有有效評分的承辦商舉辦簡介會、匯報會及安排實地視察，向他們講解房委會的最新要求。

為加強採購程序，我們定期檢討《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》，更委托顧問全面檢討三類屋宇裝備定期保養合約的價格表及編制新價格表。我們亦致力維持公開、公平、具透明度及成本效益的採購環境。因此，我們就房委會名冊內承辦商數目是否足夠及評分制度裡價格與技術的比重進行檢討，以確保物有所值。

房委會在所有業務營運上堅持廉潔誠實，我們要求承辦商禁止僱員、代理及分包商在處理與我們合約有關的業務時，提供、索取或收受利益。我們經常舉辦反貪污簡介會，提高房委會承辦商及服務供應商對反貪污的意識，並傳遞我們在法例管制下對道德操守的要求。

善用資訊科技提高效率

過去多年，房委會持續在資訊科技方面投放資源，務求在所有業務營運上提供國際水平的資訊科技服務及應用軟件，並在三大範疇上獲得多項認證，包括應用軟件開發及保養、資訊科技服務管理及信息安全管理。房委會是首個及唯一的政府部門，在這些範疇上全面達到國際級水平。此等國際級認證再次肯定我們持續承諾提供的資訊科技服務及應用產品水平，達至世界級國際標準。

認證年份	認證資格
2008 and 2012	能力成熟度模式整合(CMMI)發展成熟度第三級
2012 and 2013	資訊科技服務管理
2014	信息安全管理體系(ISO 27001)
2014	CMMI採集成熟度第三級

房委會應用各種先進的資訊科技，改善並提高公共屋邨的營運效率、服務質素及顧客體驗。例如：

- 我們於**2014年12月**推出新居屋系統，支援居屋單位預售及銷售工作。
- 推出嶄新的房屋署圖則查閱網，為普羅大眾及其他政府人員提供一站式網上服務，查閱和複印房委會樓宇圖則的服務。
- 我們利用無線射頻識別系統作試驗，追蹤混凝土立方塊及特選建築組件的物流過程，並會進一步評估其應用成效。
- 我們已開始採用附設自動流程功能的電子表格，以監察企業資源規劃系統的採購事宜。
- 整合和合併系統軟件，提升新工程地基及建築合約的「電子標書」系統。
- 我們繼續應用地理信息系統，以保存中央圖則記錄，以及於維修保養施工通知上標示地點。
- 我們現正在獨立審查組發展一套「公營房屋入則易」的電子圖則申請及審批系統，並於**2015年**底開始試行。
- 我們評估利用電子化方式向獨立審查組遞交結構、建築及地質方面文件的成效。
- 設立電子服務共用平台，為廣大市民、公屋租戶及公屋申請人提供互聯網服務。

▲ 返回頁首

個案研究(一)： 社區減廢齊參與



為回應政府的減廢政策，香港房屋委員會（房委會）致力透過各項廢物管理計劃，及向我們的租戶及持份者傳遞減廢信息，以實踐及推廣「物盡其用、廢物利用及循環再用」的三個減廢原則。

房委會近年的減廢成果

過去多年，我們於公共租住房屋(公屋)屋邨開展不同的全民社區減廢活動，並鼓勵住戶積極參與。為提高公屋住戶的環保意識，我們自**2005**年起推行「廢物源頭分類計劃」，並擴大可回收物料的種類及提高家居廢物的回收率。同年，我們於轄下公共屋邨開展長期社區環保教育計劃「綠樂無窮在屋邨」，並於**2014/15**年度踏入第八屆。除了着重源頭減廢的工作外，我們亦與不同的機構合作，擴大可回收物品的範圍。當中包括我們自**2012**年起，揀選了一些屋邨舉辦一系列推廣活動，鼓勵住戶從源頭減少食物浪費及進行廚餘回收再造。我們亦於**2010**年率先在東九龍六個公共屋邨開展「玻璃樽源頭分類回收計劃」，其後更逐步把計劃推展至其他公共屋邨。除了數個位於離島的屋邨外，該回收計劃已於**2014**年底在全港十八區共**164**個公共屋邨推行。



房委會在公共屋邨增設淺綠色的玻璃樽回收桶

▲ 返回頁首

鞏固減廢的成果

要成功減少廢物，我們深信教育市民珍惜資源是重要及需持續進行的工作。有見及此，我們帶頭積極鼓勵公屋居民參與不同的減廢教育活動，培養居民的環保文化及習慣。

於報告年內，房委會繼續與不同持份者合作，舉辦全港性的屋邨減廢運動，包括重點推行減少都市固體廢物的「綠樂無窮在屋邨」社區環保教育計劃，並透過各種渠道，例如攝影比賽、吉祥物設計比賽、「廢事話你知」問答比賽、活動網站、減廢教育海報及專家分享工作坊，向居民發放減廢信息。除了一貫推行的活動外，我們於2015年2月推出新一系列的二手物品交換市集，分別於大窩口邨、彩雲（一）邨及慈正邨舉行市集，吸引約1 800名居民參與，當中共交換約3 200件二手物品，包括有剩的衣物、玩具、家居用品及書籍。



二手物品交換市集



「綠樂無窮在屋邨」網站及環保資訊站張貼各項活動和環保貼士的最新資訊。



攝影比賽旨在透過攝影方法捕捉日常生活有關廢物的事項，提高公眾的減廢意識



製作「綠樂無窮在屋邨」計劃的吉祥物「環保小綠」，有助強化計劃的主題，會於日後的活動中採用。



在工作坊上，屋邨居民代表分享處理都市固體廢物及廚餘的環保經驗和當中的成功故事。

此外，我們推行一個全港性的屋邨「減廢運動」，並以「屋邨是我家 減廢靠大家」為主題，向居民宣傳參與減廢的重要性，更設計了「減廢先蜂」及「瘦身垃圾桶」作為該運動的標誌，以吸引及鼓勵居民參與減廢活動。

房委會努力不懈推廣減廢，促使公屋居民積極參與，使今年的減廢運動獲得空前成功，成績有目共睹。此外，我們於2014年內共收集76萬個玻璃瓶及54 000個月餅盒。我們在2015年初舉辦嘉許禮，以表揚屋邨居民在減廢上的努力。



「減廢先蜂」及「瘦身垃圾桶」現身香港花卉展覽，協助推廣住宅減廢。



公共屋邨減廢運動嘉許禮上，眾嘉賓一同主持「垃圾桶瘦身儀式」，嘉許居民對減廢的決心。

▲ 返回頁首

邁步向前

減廢是香港主要面對的環保挑戰之一。我們將繼續鼓勵公屋居民參與我們的「綠樂無窮在屋邨」計劃及其他環保措施，持續減廢；並透過環保教育活動，提升公屋居民的環保意識及培養他們對環保的責任感，共同投入綠色生活。

▲ 返回頁首

個案研究(二)： 能源管理新紀元



能源管理是香港房屋委員會（房委會）推動可持續發展房屋的主要工作，能帶來多重優勢，包括減低能源成本、促進能源效益及降低溫室氣體排放。要全面抓緊這些優勢，我們積極將能源管理概念融入現有屋邨的設計、建築及管理上。

自2011年12月起，房委會逐步採用ISO 50001能源管理體系，以提供明確的框架，持續提高我們的能源表現。同時，我們亦邀請承辦商與我們攜手達致最佳的能源管理。

ISO 50001標準的背景

ISO 50001能源管理體系標準能協助機構提升其能源效益及識別其能源表現的改善空間。它奉行「規劃—實施—檢查—行動」的循環模式，了解機構的耗能狀況、制訂改善目標、監察和檢討其能源使用模式，最終達到提高能源使用效益。

推行ISO 50001能源管理體系的進程

建築物的日常運作需要消耗大量能源，有見及此，房委會在新建築物的設計上，積極尋求所有可提升能源效益的機會。2011年，房委會發展及建築處率先推行ISO 50001能源管理體系。經過一連串的培訓和差距分析，並推出各種節能措施，該處於2012年6月已成功取得「公營房屋建築工程的規劃、設計、項目管理和合約管理」ISO 50001的認證。



房屋署署長應耀康（左）在頒獎禮上獲香港品質保證局頒發ISO 50001能源管理體系證書。

於2013年初，屋邨管理處挑選了葵盛西邨作公共租住房屋(公屋)屋邨推行ISO 50001能源管理體系的試點。隨後，葵盛邨於同年6月取得ISO 50001認證。利用發展及建築處和屋邨管理處成功實施ISO 50001能源管理體系的經驗，促使我們把ISO 50001的認證全面推展至所有1 155幢公屋的住宅大廈，有關認證分兩個階段進行。兩個階段的認證審核分別在2014年8月及2015年3月完成，為期少於21個月。

在香港公共租住房屋全面推行ISO 50001能源管理體系標準，對監察及提高能源效益具關鍵性的影響。透過能源管理體系，我們收集、分析及檢討公共租住房屋樓宇的能源數據及資料，為制定監察公共租住房屋整體的能源效益及相關基準提供寶貴資料。因此，我們掌握了公共租住房屋過去多年在公共地方的節能情況，並會繼續識別改善措施。

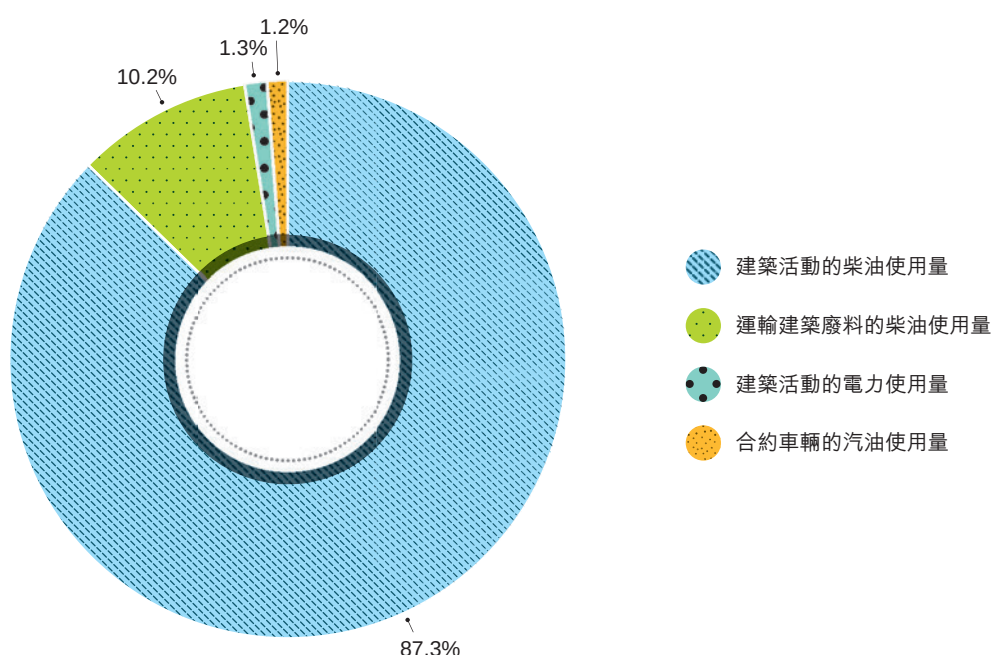
伙伴合作——建築工程承建商的規定

房委會在內部持續推行ISO 50001能源管理體系之餘，亦進一步強制規定部份房委會名冊內的工程承建商，必須取得ISO 50001認證。我們與相關承建商進行一連串磋商活動，了解各界意見後，落實規定凡於2014年1月或以後申請列入或已成為房委會承建商（新工程）及打樁工程承建商名冊的承建商，均須取得ISO 50001認證；而在之前已列入房委會名冊的承建商，則可獲24個月寬限期，即在2015年12月31日或之前取得該認證。我們亦與工程承建商共同進行調查研究，以識別本地建築及打樁工程的主要能源管理措施，並與名冊內的建築工程承建商及建築業從業員分享研究結果。

除了實行ISO 50001能源管理體系認證的強制性規定外，我們亦定期監察建築工程承建商的能源使用量。自2014年5月起開展的合約，房委會會收集並分析承建商的能源使用數據，以釐定他們的能源表現。

建築工程承建商的能源使用量 (2014年5月至2015年4月)	千兆焦耳
建築活動的柴油使用量	211,751
運輸建築廢物的柴油使用量	24,687
建築活動的電力使用量	3,198
合約車輛的汽油使用量	3,011

建築工程承建商的能源使用分佈



根據2014年5月至2015年4月的能源使用數據，在建築工地，建築活動的柴油使用量佔年內整體能源使用約**87%**，當中包括在施工項目中的不同階段，包括打樁、樓宇建設及拆卸等。我們將繼續收集、分析和檢視建築工地的能源數據，並鼓勵我們的承建商持續改善。此外，我們會特別是針對在一般的建築活動上，減少柴油使用，引入最佳作業模式，提升公營房屋的能源效益。房委會致力與工程承建商合作，使公營房屋的能源效益獲得明顯改善，並推動建築業界加強應用能源管理，為香港的可持續發展作出貢獻。

▲ [返回頁首](#)

所獲獎項及社會嘉許

- 環境及社會
- 發展及建築
- 屋苑管理
- 機構

多年來，我們致力改善本地公營房屋在規劃、建造、管理及保養方面的可持續發展。我們獲得多個獎項和榮譽，肯定了我們在各可持續發展範疇的投入和貢獻。我們於2014/15年度的主要成就詳列如下：

環境及社會

嘉許／獎項／得獎項目

環保先鋒大獎2014

嘉許狀 — 啟晴邨

頒發機構

BCI Asia Construction Information Pte Ltd



嘉許／獎項／得獎項目

香港綠色建築議會環保建築大獎2014

優異獎（新建建築（已落成建築））— 啟晴邨

大獎（新建建築（興建中建築））— 前元朗邨重建計劃

優異獎（新建建築（興建中建築））— 東涌第56區公共租住房屋發展項目

優異獎（既有建築（規劃／設計中建築））— 改建柴灣工廠大廈為公共租住房屋

優異獎（研究及規劃）— 創建綠色基建構件

優異獎（研究及規劃）— 榮昌邨減音露台的研發工作

入圍項目 — 既有建築類別（規劃／設計中建築）以人為本，延續環境 — 葵盛西屋邨改善計劃

頒發機構

香港綠色建築議會



嘉許／獎項／得獎項目

香港園境師學會2014年設計大獎

優異獎（科研）——零灌溉種植系統

頒發機構

香港園境師學會



嘉許／獎項／得獎項目

2014香港環境卓越大獎——物業管理界別：銅獎

香港房屋委員會藍田邨

頒發機構

環境運動委員會、環境保護署、香港主要商會



嘉許／獎項／得獎項目

2015年香港花卉展覽

最佳設計（園林景點）大獎

頒發機構

康樂及文化事務署



嘉許／獎項／得獎項目

香港品質保證局「減碳標籤」

富山邨升降機現代化工程計劃

頒發機構

香港品質保證局



嘉許／獎項／得獎項目

香港環保卓越計劃

「卓越級別」減廢標誌

累計完成最多減廢目標的首三名機構

頒發機構

環境保護運動委員會、環境保護署、香港主要商會



嘉許／獎項／得獎項目

香港綠色企業大獎2014

企業綠色管治獎 — 最高榮譽大獎

企業綠色管治獎 — 企業領導類別最高榮譽獎

優越環保管理獎（企業）— 白金獎

明智環保採購獎（企業）— 白金獎

頒發機構

環保促進會



嘉許／獎項／得獎項目

發展局公德地盤嘉許計劃

優異獎 — 葵聯邨公共租住房屋發展項目

頒發機構

發展局



嘉許／獎項／得獎項目

「同心展關懷」機構2014/15

「連續超過5年同心展關懷」標誌 — 房屋署

頒發機構

香港社會服務聯會



發展及建築

嘉許／獎項／得獎項目

亞太項目管理學會聯盟大獎2014

年度項目大獎 — 葵聯邨公共租住房屋發展項目

建造／工程組別大獎 — 葵聯邨公共租住房屋發展項目

嘉許（科研） — 綜合採購新方法 — 三軌投標制度

頒發機構

亞太項目管理學會聯盟



嘉許／獎項／得獎項目

亞太區工料測量師協會第18屆國際會議2014

最佳建築信息模擬論文獎 — 為何及怎樣應用建築信息模擬於工料測量

頒發機構

亞太區工料測量師協會



嘉許／獎項／得獎項目

優質建築大獎2014

優質建築大獎得主（香港住宅項目（多幢）） — 油麗邨第五期

頒發機構

香港工程師學會、香港建造商會、香港建築師學會、香港營造師學會、香港房屋經理學會、香港測量師學會、香港品質保證局、國際物業設施管理協會（香港分會）、香港地產建設商會



嘉許／獎項／得獎項目

香港工程師學會卓越結構嘉許獎2014

優異獎 — 牛頭角下邨重建計劃第1期

優異獎 — 油塘邨第4期（大本型）

頒發機構

香港工程師學會



嘉許／獎項／得獎項目

香港項目管理學會大獎2014

年度項目大獎 — 葵聯邨公共租住房屋發展項目

建造／工程組別大獎 — 葵聯邨公共租住房屋發展項目

頒發機構

香港項目管理學會



嘉許／獎項／得獎項目

歐特克香港建築信息模擬設計大獎2014

得獎者（彌合差距） — Civil 3D/ GIS/ Revit的整合和照明的模擬

頒發機構

歐特克



嘉許／獎項／得獎項目

香港建造業議會2014卓越建築信息模擬獎

年度BIMer

年度青年BIMer

BIM創新建造獎

BBIM服務小組／資訊科技／土地測量團隊

DDiaLUX團隊

工料測量團隊

頒發機構

香港建造業議會



屋苑管理

嘉許／獎項／得獎項目

卓越設施管理獎2014

卓越設施管理獎（公營租住房屋）— 新翠邨

卓越設施管理獎（商場）— 大本型

優秀獎（公營租住房屋）— 慈正邨

頒發機構

香港設施管理學會



嘉許／獎項／得獎項目

「多元體系管理機構」獎

頒發機構

香港品質保證局



嘉許／獎項／得獎項目

優質物業設施大獎2014

住宅類別 — 租者置其屋計劃及公共租住房屋

優異獎 — 新翠邨

頒發機構

香港測量師學會



▲ [返回頁首](#)

機構

嘉許／獎項／得獎項目

2015 ARC Awards

Silver Award (Non-profit Organisation: Housing) – The Hong Kong Housing Authority Annual Report 2013/14

頒發機構

MerComm, Inc



嘉許／獎項／得獎項目

2015 Astrid Awards

Honours (Excellent in Design) – The Hong Kong Housing Authority Annual Report 2013/14

頒發機構

MerComm, Inc



▲ [返回頁首](#)

上年度工作目標

於2014/15年度，我們就環境、社會和經濟三方面，制定了65項可持續發展的目標，當中超過98%（65個中的64個）成功完成。這些目標的詳情及進度如下：

提高環保意識目標	進度
與環保團體及統計組合作，進行公屋住戶調查，檢討及監察公共租住房屋（公屋）住戶的環保意識。	已達標
透過檢討及培訓和宣傳策略，監察及加強香港房屋委員會（房委會）員工的環保意識。	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
提升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，提升屋邨住戶對環保的關注及參與。	已達標
通過舉辦研討會、在房委會總部的環保角展示環保資訊，以及籌辦相關活動，加深員工的環保意識和知識。	已達標
透過舉辦活動傳達環保信息，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，並在工程完竣後，取得能源效益證書，減低新建屋邨內房委會管轄裝置的耗電量。	已達標
探討和研究採用有環保設計的屋宇裝備，監察於啟德地盤1A及1B（啟晴邨及德朗邨）的太陽能光伏板的效能；在新建屋邨安裝太陽能電燈，以作教育用途；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，監測啟德地盤1A及1B（啟晴邨及德朗邨）回收升降機再生動力裝置系統的效能；監測在啟德地盤1A（啟晴邨）試點安裝的二極管凸面照明器的效能；以及在新推行的「二極管照明產品認證計劃」下為二極管凸面照明器取得認證，並大規模應用到房委會的住宅樓宇。在所有設計中的住宅樓宇新項目，公用地方均使用感應器及按鈕作照明控制，並設置無齒輪升降機及在18千瓦或以上的升降機採用再生動力。	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14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，減低房委會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，並進行樹木調查以確保達標，以實現總體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」，在選定的公共屋邨種植花卉樹木，重整及美化現有園景設施。	已達標
與屋邨管理諮詢委員會合作，在屋邨舉辦綠化活動，並提高居民環保意識，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，以美化其外觀。此外，亦利用噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化其灰泥面。	已達標
安排植樹日，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
在屋邨重建工程中實施石棉拆除計劃和進行石棉拆卸工程，進一步減少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芯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
加強使用「綠色」材料和部件。	已達標
通過進行情況調查和聘用註冊石棉承辦商進行緊急維修，妥善保養現有公共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。	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
允許慈善組織收集舊衣物，提高在公共屋邨舊衣物的回收率。	未達標 ¹
利用各項減少家居廢物的宣傳活動，例如屋邨管理諮詢委員會通訊和活動，以及其他與環保團體的聯合活動，以減少家居廢物。	已達標
在所有公共屋邨推行「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
通過多項減少用紙的措施，降低房委會各辦事處A3和A4紙張的用量。	已達標
回收房委會各辦事處的廢紙和推行各項措施，鼓勵紙張循環再用。	已達標

¹舊衣物回收量下降相信是房委會積極推廣減廢的成果。我們鼓勵居民善用衣物、減少浪費。房委會將持續監察及檢視舊衣回收的工作。

節約用水目標	進度
使用6公升的單或雙沖式水箱，減低沖廁水用量。	已達標
於新建公營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費用和電力使用。	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。	已達標
為房委會員工舉辦不同活動（例如透過房委會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
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」、「房委會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」及「房委會升降機及電梯安裝工程安全稽核制度」，繼續密切監察承建商表現。	已達標
繼續加強監管意外率偏高的承辦商。	已達標
繼續加強承建商及監管人員的工地管理安全培訓。	已達標
將「突擊安全巡查計劃」的評分納入「承建商表現評分制」、「打樁工程承建商表現評分制」和「拆卸工程承建商表現評分制」的評分中。	已達標
探討優化合約的管制，例如需符合車輛載貨守則及限制在高空使用梯子，加強工地安全。	已達標
將「突擊安全巡查計劃」的評分與「安全、環保及衛生綜合支付計劃」掛鉤。	已達標
繼續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及論壇，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
繼續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。	已達標
繼續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。	已達標
繼續開發手機應用程式，優化工地安全、質量和生產效率的管理。	已達標
繼續更新工地安全網站，提供工地安全資訊及多媒體資料。	已達標
建立樓宇保養工程的突擊安全巡查系統，並繼續對升降機定期保養和現代化工程加強突擊檢查。	已達標
繼續向承辦商、服務供應商及前線員工發放安全與健康通函。	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

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。	已達標
繼續對樓齡較高的屋邨進行評估，加強預防性保養。	已達標

目標與前景



我們致力達成樓宇供應的目標，並提升本地公營房屋的可持續發展。我們每年在環保、社會和經濟方面均訂立具挑戰性但切實可行的目標，來評核我們在可持續發展的表現及追求卓越的可持續發展。2015/16年度，我們訂立了66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，進行公屋住戶調查，檢討及監察公共租住房屋（公屋）住戶的環保意識。

透過檢討及培訓和宣傳策略，監察及加強香港房屋委員會（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。

提升承建商在工地的環保表現。

透過不同宣傳策略，如屋邨管理諮詢委員會通訊和活動、廣播宣傳聲帶、房屋資訊及與各環保團體合作之活動，提升屋邨住戶對環保的關注及參與。

通過舉辦關於廢物管理、最新法例及環保議題的研討會及在房委會總部的環保角展示環保資訊，和籌辦相關活動，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，並在工程完竣後，取得能源效益證書，減低新建屋邨內房委會管轄裝置的耗電量。

探討和研究採用更多高能源效益產品；監測啟德地盤1A及1B（啟晴邨及德朗邨）回收升降機再生動力裝置系統的效能；監測在啟德地盤1A（啟晴邨）試點安裝的二極管凸面照明器的效能；以及在新推行的「二極管照明產品認證計劃」下為二極管凸面照明器取得認證，並大規模應用到房委會的住宅樓宇。在所有設計中的住宅樓宇新項目，公用地方均使用感應器及按鈕作照明控制，並設置無齒輪升降機及在18千瓦或以上的升降機採用再生動力。

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，減低房委會各辦事處樓宇的能源消耗量。

採用環保屋宇設備，如在新屋邨安裝具教育用途的太陽能照明燈，並在住宅大廈的設計階段進行碳排放量估算與能源估算。

綠化與園景美化目標

綠化新造斜坡（例如噴草、植樹或其他適當的土壤或斜坡綠化）。

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，並每年進行樹木調查以確保達標，以實現總體**30%**或最少**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」，在選定的公共屋邨種植花卉樹木，重整及美化現有園景設施。

與屋邨管理諮詢委員會合作，在公共屋邨舉辦環保活動，例如舉辦植樹日及建設社區園圃，提高居民環保意識，推動社區參與綠化環境。

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，以美化其外觀。此外，亦透過噴草、砌石護坡及在斜坡底栽種植物等，美化其灰泥面。

安排植樹日，推動員工參與綠化活動。

物料使用及有害物料的管制目標

在屋邨重建工程中實施石棉拆除計劃和進行石棉拆卸工程，進一步減少房委會現有管理物業剩餘的含石棉物料。

在新建公共屋邨的木門芯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。

通過每年兩次進行狀況勘察和聘用註冊石棉承辦商進行含石棉地下運水管道的檢查及緊急維修，妥善保養現有公共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。

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。

允許慈善組織收集舊衣物，提高在公共屋邨舊衣物的回收率。

利用各項減少家居廢物的宣傳活動，例如屋邨管理諮詢委員會通訊和活動，以及其他與環保團體合作的活動，以減少家居廢物。

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。

通過多項減少用紙的措施，減少房委會各辦事處A3和A4紙張的用量。

回收房委會各辦事處的廢紙和推行各項措施，鼓勵紙張循環再用。

節約用水目標

使用6公升的單或雙沖式水箱，減低沖廁水用量。

於新建公屋發展項目提供低維護雨水收集系統及其他根部灌溉系統，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和電力開支；以及分析應用於商業中心及屋邨的新研發簡易雨水收集系統與傳統系統的整體表現差距。

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。

為房委會員工舉辦不同活動（例如透過房委會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

透過列出對供應商的各項安全要求，將安全約章納入房委會的工作環境安全承諾。要求所有物業管理服務合約內的清潔供應商實施OHSAS 18001職業及安全健康管理體系。

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」、「房委會升降機及電梯指定分包合約安全稽核制度」、「房委會升降機及電梯安裝工程安全稽核制度」、「突擊大廈維修安全巡查計劃」及「突擊升降機及電梯維修/更新工程安全巡查計劃」，繼續密切監察承建商表現。

透過引入針對物業管理、清潔及保安服務承辦商的工傷警報及提示系統，繼續加強監管意外率偏高的承辦商。

加強為服務供應商及監管人員提供工地管理安全培訓。

探討優化合約管制，加強工地安全，例如在車輛出入口裝設閘門及訂立車輛貨載安全守則。

繼續加強監控地盤高風險的工作。

精簡安全稽核制度以將資源集中在高風險活動，以及微調屋宇設備的安全稽核標準。

繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會及論壇，讓承辦商和工程小組參與。

繼續與各業務相關者合作，參與全港性安全運動和宣傳活動。

繼續為我們的工作人員提供安全培訓，例如透過網上平台提供線上安全手冊重溫課程和維修工程及物業管理職安健訓練。

加強我們的工作人員及承建商工地人員的個人防護裝備。

繼續建立工傷和職業病監測系統，收集工地的意外及事故數據。

繼續開發手機應用程式，優化工地安全、質量和生產效率的管理工作。

繼續更新工地安全網站，提供工地安全資訊及多媒體資料；改善網站以符合網頁無障礙要求，並於2016年中將網站轉移至房委會／房屋署的主網頁。

繼續向承辦商、服務供應商及前線員工發放最佳作業模式通函。

加強公屋住戶使用升降機及自動電梯的安全意識。

通過不同措施改善道路及路邊清潔及保安人員的工作安全。

改善辦公室健康及安全的潛在風險。

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，加強進行預防性保養。

▲ [返回頁首](#)

驗證聲明



驗證的性質和範圍

香港通用檢測認證有限公司獲香港房屋委員會(以下簡稱「房委會」)委託，對《香港房屋委員會2014/15可持續發展報告－綠建為民》(以下簡稱「報告」)進行獨立驗證。根據SGS可持續發展報告的驗證方法，驗證範圍包括房委會於2014年4月1日至2015年3月31日有關可持續發展的表現。

報告中的資訊及匯報由房委會負責。香港通用檢測認證有限公司並未參與報告任何材料的準備工作。我們的責任是根據以下規定，對驗證範圍內提供的文本、數據、圖表和聲明表達意見，旨在告知房委會的所有持份者。

本報告以高級審查規格進行驗證，所用規章旨在：

- 評估報告內容的真實性；以及
- 根據《全球報告倡議組織 G4 可持續發展報告指南》「核心要求」評估報告。

驗證方法包括驗證前調研、面談以及進行文檔和記錄審查和確認。

獨立審計的財務帳戶中的財務資料，並未於本驗證流程中與來源資料進行核對。

獨立性與能力聲明

香港通用檢測認證有限公司確認我們相對於房委會的獨立性，對該機構、其附屬機構和持份者不存在偏見和利益衝突。

驗證團隊是由具備與此項任務有關的知識、經驗和資質的人員組成，當中包括 ISO 14001主任審核員、SA 8000審核員、ISO 26000審核員、OHSAS 18001審核員及可持續發展報告培訓講師。

驗證意見

基於描述的驗證方法和已進行的驗證，報告中包含的資訊和數據是準確的及可靠的，而且對房委會可持續發展的表現提供了中肯和均衡的陳述，使我們感到滿意。驗證團隊認為，報告符合《全球報告倡議組織 G4 可持續發展報告指南》「核心要求」，可供房委會的持份者使用。

簽字：

代表香港通用檢測認證有限公司



曾偉明
高級總監，中國及香港
國際認證服務部



梁耀基
主任驗證員
國際認證服務部

2015年12月31日
www.sgs.com

▲ [返回頁首](#)

意見表



我們的工作成效及2014/15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2014/15年度的可持續發展原則及工作成效，可於房委會網站瀏覽桌上電腦版及手機版。

我們非常重視你們的寶貴意見，好讓我們在工作成效、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，提出寶貴的意見，請填回意見表後，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《2014/15年度可持續發展報告 — 綠建為民》。請花一點時間在下表填寫你的寶貴意見，並於2016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？ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | 很好 | 好 | 一般 | 差 | 很差 |
| 2. 你認為報告提供的資料有用嗎？ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | 很有用 | 有用 | 一般有用 | 部份有用 | 沒用 |
| 3. 你認為報告易於理解嗎？ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | 很容易 | 容易 | 一般容易 | 部份容易 | 不容易 |
| 4. 你認為報告的表達清晰嗎？ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | 很清晰 | 清晰 | 一般清晰 | 部份清晰 | 不清晰 |

*註：

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

5. 你認為報告哪些部分最有用？

請說明

1	2	3	4	5	6	7	8	9
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6. 你認為報告哪些部分的作用不大？

請說明

1	2	3	4	5	6	7	8	9
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7. 你認為報告哪些部分應提供多些資料？

請說明

1	2	3	4	5	6	7	8	9
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

8. 你認為下年度的報告應作出甚麼改善？

請說明

1	2	3	4	5	6	7	8	9
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

9. 你屬於下列哪個組別？（可選取多於一個）

☐ 房委會單位的業主/ 租戶

☐ 環保團體

☐ 教育界/ 學術界

☐ 政府部門

☐ 其他公共機構

☐ 專業人士

☐ 其他，請說明：

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

▲ 返回頁首