



# 关于 香港房屋委员会

香港房屋委员会（房委会）是于1973年4月根据《房屋条例》（第283章）成立的法定机构，协助运输及房屋局，负责制定和落实公营房屋计划。房屋署则为其执行机关。



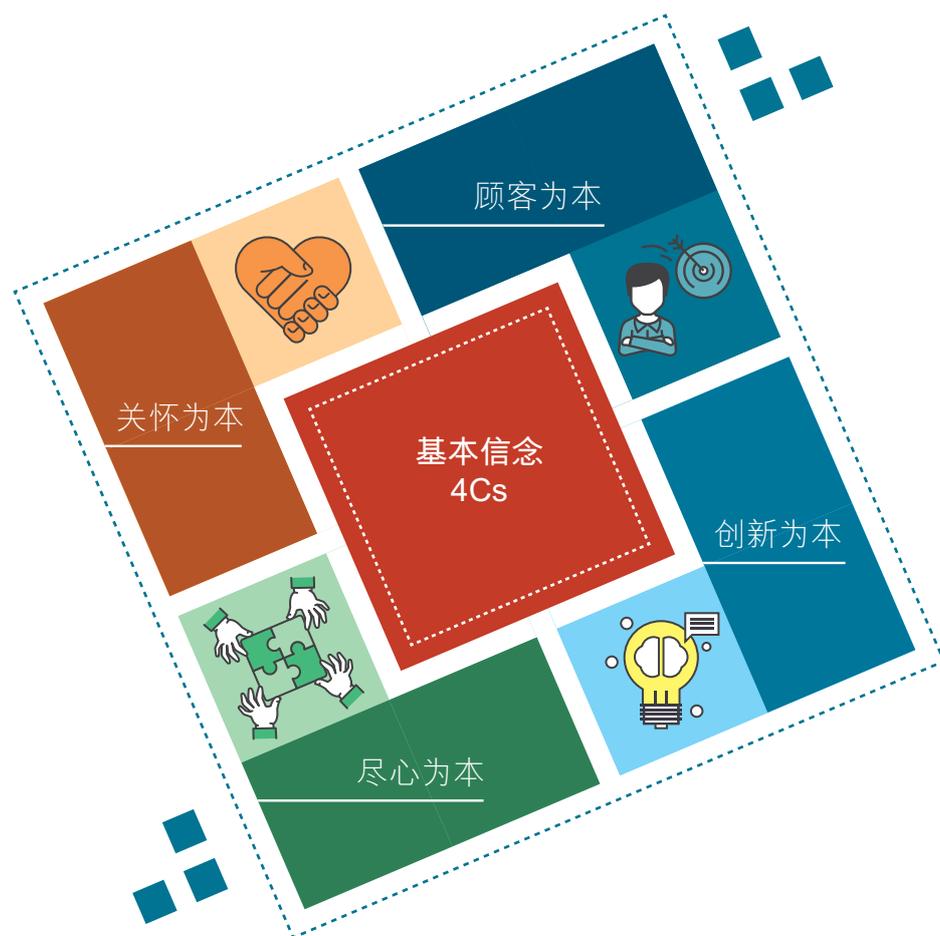
## 我们的愿景、工作目标和基本信念

### ■ 我们的愿景

为有住屋需要的低收入家庭提供可负担的租住房屋，并透过推出资助出售单位协助中低收入家庭自置居所。

### ■ 我们的工作目标

- 以积极进取、体恤关怀的态度，提供市民能力可负担的优质房屋，包括优良的管理、妥善的保养维修，以及其他房屋相关服务，以切合顾客的需要；
- 致力缔造长者宜居及无障碍的屋邨环境，照顾不同年龄及身体能力的居民的需要；
- 本著开明的态度、公允持平的立场，提供服务及房屋资助，确保公共资源得到合理的运用，符合成本效益；以及
- 继续建立能干尽责、讲求效率的工作队伍。



## ■ 我们的基本信念

在提供安全、可负担、以人为本和环保的优质公营房屋同时，我们将可持续发展的概念纳入规划和推行房屋发展及管理项目内。例如，我们致力善用现有的资源兴建公营房屋，减少公营房屋日常运作的能源消耗，并提升建造工程的安全，以保障业务夥伴及公众的福祉。

就各类的可持续发展工作，我们明确订立了以下策略和优先次序，详情如下：

### 我们的可持续房屋策略

我们的目标是提供能平衡环境、社会和经济各种需要的可持续发展公营房屋，以实现健康生活、可持续建筑和优化整体城市环境。

### 我们在可持续环境发展的重点

房委会在日常营运中，致力以恰当的方法管理和减少耗用资源，特别注重减少废物和能源耗用。此外，我们亦致力引入环保方法，进一步减低在规划、发展、管理及维修等工作中对环境造成的影响。

### 我们在可持续社会发展的重点

社会责任早已成为我们政策及日常工作的一部分。房委会优先为有迫切需要的人士提供公营房屋，并承诺为住户提供安全、卫生和可负担的生活环境，使公共屋邨成为舒适的居所。我们竭力树立典范，为参与房委会公营房屋建造和管理服务的业务夥伴，提供安全而健康的工作环境。我们亦努力增强社会的凝聚力，为整体社会的福祉作出贡献，并鼓励供应链承担企业社会责任。

### 我们在可持续经济发展的重点

房委会致力在公营房屋计划的所有范畴，采用符合成本效益和经济上可行的方案。各项具体措施包括：善用房委会的资源、防止滥用公屋，以及延长现有楼宇的使用年期。

房委会持续寻求可改善公共屋邨可持续发展成效的机会。所有房委会新项目的设计，均以达到香港绿色建筑议会环评计划（绿建环评新建建筑）的「金」级别为标准。本年度，我们有七个发展项目获得暂定「金」级。房委会自2012年起参与香港品质保证局「楼宇可持续发展指数」计划，以确保现有公共屋邨在可持续发展方面的表现良好。本年，我们维持10个屋邨参与此计划，当中涵盖房委会现有主要设计模式的公屋大厦，而这些屋邨已于2018年5月全部获发「楼宇可持续发展指数验证标志」。



## 我们的角色与服务

房委会负责规划、设计、兴建、管理及维修不同类型的公营房屋，包括租住公屋和中转房屋。除此之外，我们拥有并营运一些分层工厂大厦、附属商业设施和其他非住宅设施。我们亦配合政府政策，为合资格人士提供资助出售房屋。

房委会负责制定及推行公共房屋计划，从而达至政府的公屋政策目标，而房屋署则负责执行兴建公营房屋计划。我们在处理本港公营房屋事宜时，与其他政府部门均保持紧密的工作联系。

我们积极支持社区组织及环保团体，推动可持续发展。今年，我们参加了环保团体及其他政府部门举办的活动，当中包括香港花卉展览、国际环保博览及环保嘉年华。

此外，我们亦参与了以下政府部门及专业团体举办的各类活动：

- 亚太碳足迹网络
- 亚太房屋研究网络
- 建筑环保评估协会BEAM
- 英国标准协会
- 型建香港
- 建造业议会
- 世界高层建筑与都市人居学会
- 发展局
- 世界东部地区规划与住房组织
- 环境运动委员会
- 环保促进会
- 香港绿色建筑议会
- 香港复康联会
- 香港品质保证局
- 国际法规委员会
- 国际混凝土维护保养学会
- 国际建筑与营建研发联盟
- 劳工处
- 康乐及文化事务署
- MerComm, Inc
- 职业安全健康局
- 香港社会服务联会
- 香港园境师学会
- 香港工程师学会

- 香港规划师学会
- 香港测量师学会
- 明建会
- 世界绿色建筑委员会
- 南韩大韩土地及住宅公社
- 日本都市再生机构
- 新加坡建屋发展局

## 房屋单位总数及建屋量

截至2018年3月底，全港约有200万人居住于房委会辖下约776,500个公屋单位。

2017/18年度，房委会完成七个公共租住房屋（公屋）发展项目和一个资助出售房屋发展项目，合共建成约13,700个新单位，其中公屋单位约为13,400个，资助出售房屋单位约为200个<sup>1</sup>。

其中，公屋发展项目包括：

- 安泰邨，安达臣道地盘B（第3至第5座）（居泰楼、和泰楼和景泰楼）；
- 安泰邨，安达臣道地盘C1（勇泰楼和锦泰楼）；
- 欣田邨，屯门第54区第2号地盘第一期（俊田楼、逸田楼和喜田楼）；
- 欣田邨，屯门第54区第2号地盘第二期（悦田楼和绿田楼）；
- 迎东邨，东涌第56区（迎喜楼、迎福楼、迎趣楼和迎悦楼）；
- 葵翠邨，前葵涌已婚警察宿舍（碧翠楼和绿翠楼）；及
- 连翠邨，连城道（连翠楼）。

资助出售房屋项目包括：

- 嘉顺苑，沙田第31区显田街。

房委会订定逐年推展的五年公营房屋建设计划，以紧密监察建屋项目的进度。截至2018年3月，房委会估计在2017/18至2021/22年度的五年期内总建屋量约为96,800个单位，包括约73,400个公屋单位和23,400个资助出售单位。



安泰邨



连翠邨

注：

<sup>1</sup> 单位数目调整至最接近的百位数，相加起来未必等于总数。

## ■ 基础设施

在2017/18年度，我们已批出五项地基工程及13项新楼宇工程合约。我们不断追求令居民更方便及更具环保效益的公营房屋发展，并与社区共同达致我们的可持续发展方向。故此，在规划、设计及发展公营房屋时，我们同时会尽量加入附属基础设施，例如行人天桥、绿化地方、停车场、公共交通交汇处、社区设施、社会福利设施、教育设施、商业设施等。这些设施均位于或邻近一个或多个公营房屋发展项目，为住户及社区提供一个可持续的社会和环保的生活环境。

## ■ 商业楼宇

在2017/18年度，我们建成了7,900平方米总楼面面积的零售设施，以及540个私家车/货车停车位。截至2018年3月底，我们的非住宅项目包括：

- 商业和零售设施面积约230,000平方米；
- 停车位约30,100个；
- 工厂大厦面积约202,000平方米；
- 社区、教育和福利设施约2,159,000平方米；及
- 约452,000平方米的面积用作其他用途。



## 持份者参与

房委会积极回应持份者的需要，并已根据持份者与我们运作的联系及依赖程度，制定了名单，其参与的渠道及措施如下。

持份者组别	沟通渠道及措施
员工	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 部门谘询委员会</li> <li>◆ 发展及建筑处学院</li> <li>◆ 员工发展培训</li> <li>◆ 年度表现评核</li> <li>◆ 电子月刊《互信》</li> <li>◆ 发展及建筑处通讯</li> <li>◆ 职员建议书计划</li> <li>◆ 提高环保意识的活动</li> <li>◆ 员工组织</li> <li>◆ 内联网</li> <li>◆ 可持续发展报告</li> </ul>
租户	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 屋邨管理谘询委员会</li> <li>◆ 房屋通讯</li> <li>◆ 住户意见调查及竣工后检讨</li> <li>◆ 客户满意度调查</li> <li>◆ 简介会及会议</li> <li>◆ 「绿色生活」网页平台</li> <li>◆ 「房署资讯通」手机应用程序</li> <li>◆ 环保及社区活动</li> <li>◆ 可持续发展报告</li> </ul>
供应商/承办商/物业管理公司/清洁公司/保安公司	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 定期会议/简介会</li> <li>◆ 工地考察</li> <li>◆ 手机应用程序</li> <li>◆ 承办商表现评估</li> <li>◆ 承办商奖励计划</li> </ul>
政府部门或机构	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 跨部门会议</li> <li>◆ 约章及计划</li> </ul>
立法会及区议会议员	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 谘询会议</li> <li>◆ 立法会会议</li> <li>◆ 区议会会议</li> </ul>

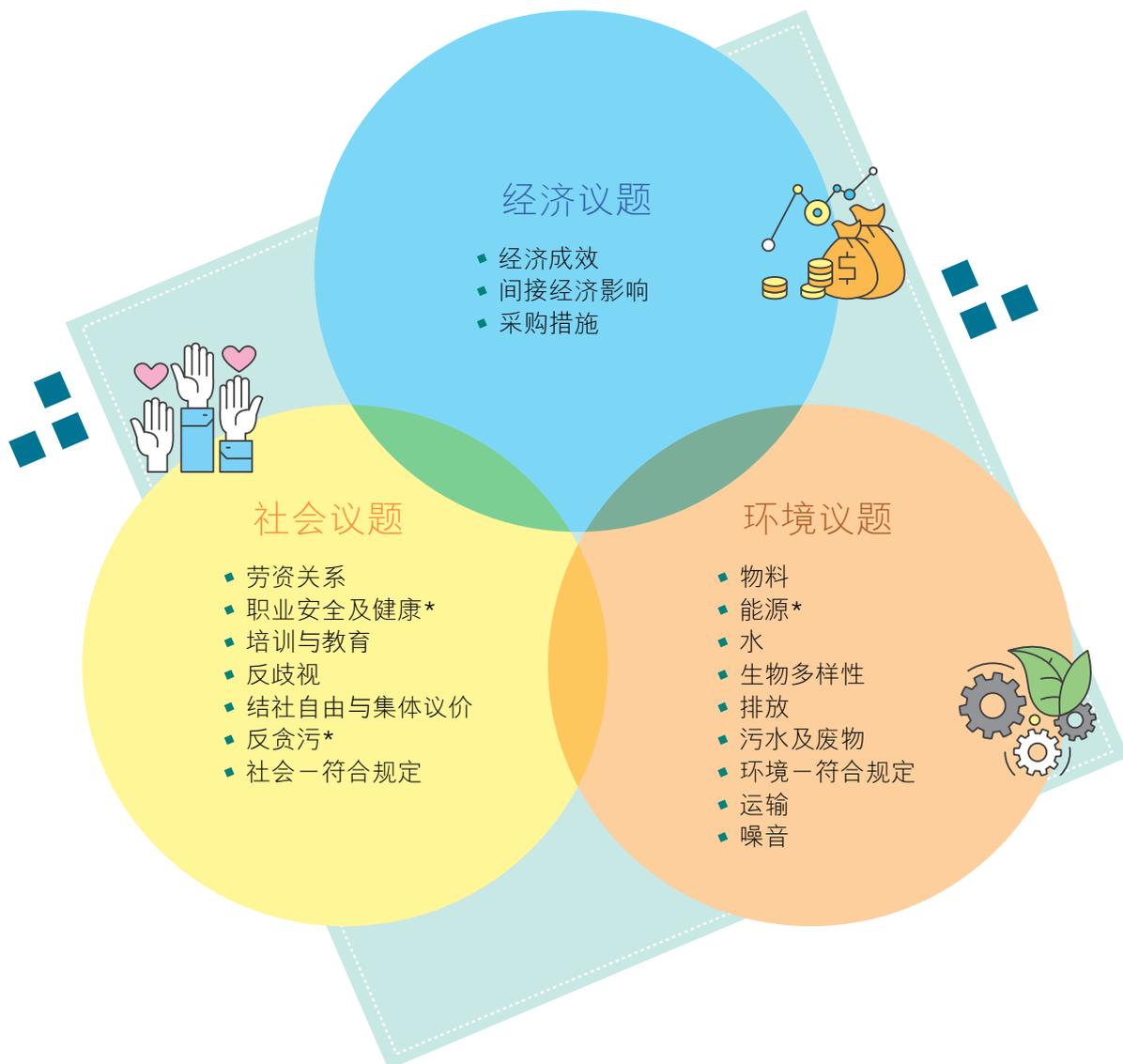
非政府机构	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 社区环保计划</li><li>▪ 可持续发展报告</li></ul>
传媒	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 电子月刊《互信》</li><li>▪ 新闻稿</li><li>▪ 社交媒体</li><li>▪ 查询</li><li>▪ 本地及国际的活动和会议</li></ul>
公众	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 电子月刊《互信》</li><li>▪ 新闻稿</li><li>▪ 社交媒体</li><li>▪ 「绿色生活」网页平台</li><li>▪ 可持续发展报告</li><li>▪ 公众活动</li></ul>



## 重要议题

我们的日常运作会对环境、健康、安全及社区造成影响。因此，我们采取有系统的「计划—执行—检讨—跟进」原则，在环境、社会和经济方面引入一系列可持续发展措施，致力避免、减少、管理及控制日常运作所带来的潜在影响。另一方面，管理层透过内部管理会议和客户满意度调查，经常检讨公众和业务相关者的关注事项，有效地回应市民对房屋不断变化的需求。

透过进行持份者参与活动，我们可以更了解持份者最关注的事项，当中包括我们的员工、夥伴、监管机构及社区。我们会综合持份者的意见，厘定了一系列重要议题，并据此编写本报告的内容。我们的重要议题和汇报范围如下：



注：

\* 本报告涵盖房委会的承办商有关「职业安全及健康」、「反贪污」及「能源」的表现。

[^ 返回首页](#)

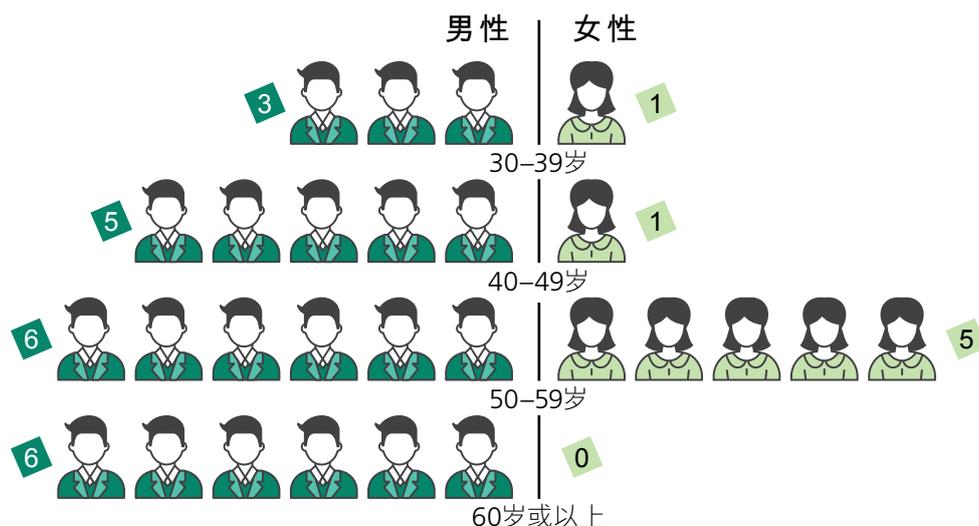


## 管理架构及方针

### 我们的管理架构

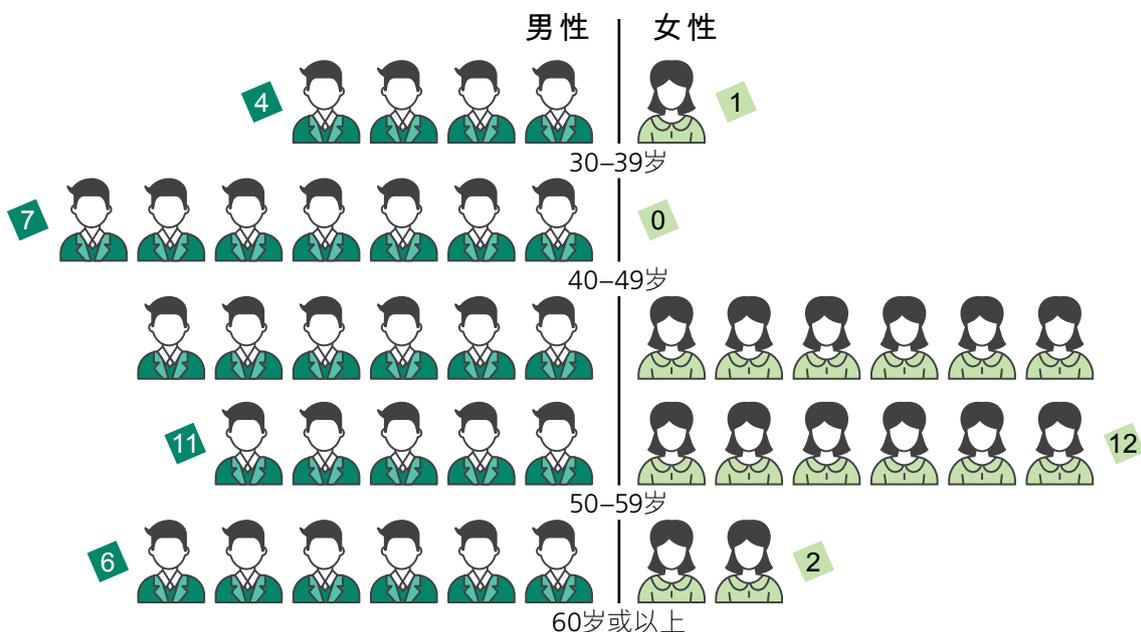
房委会主席由运输及房屋局局长出任，而房屋署署长则担任房委会副主席。除了主席和副主席外，房委会有两位官方委员和27位非官方委员，全部均由行政长官委任，而所有非官方委员均以个人身份获委任。

非官方的房委会委员按年龄组别及性别划分的情况：



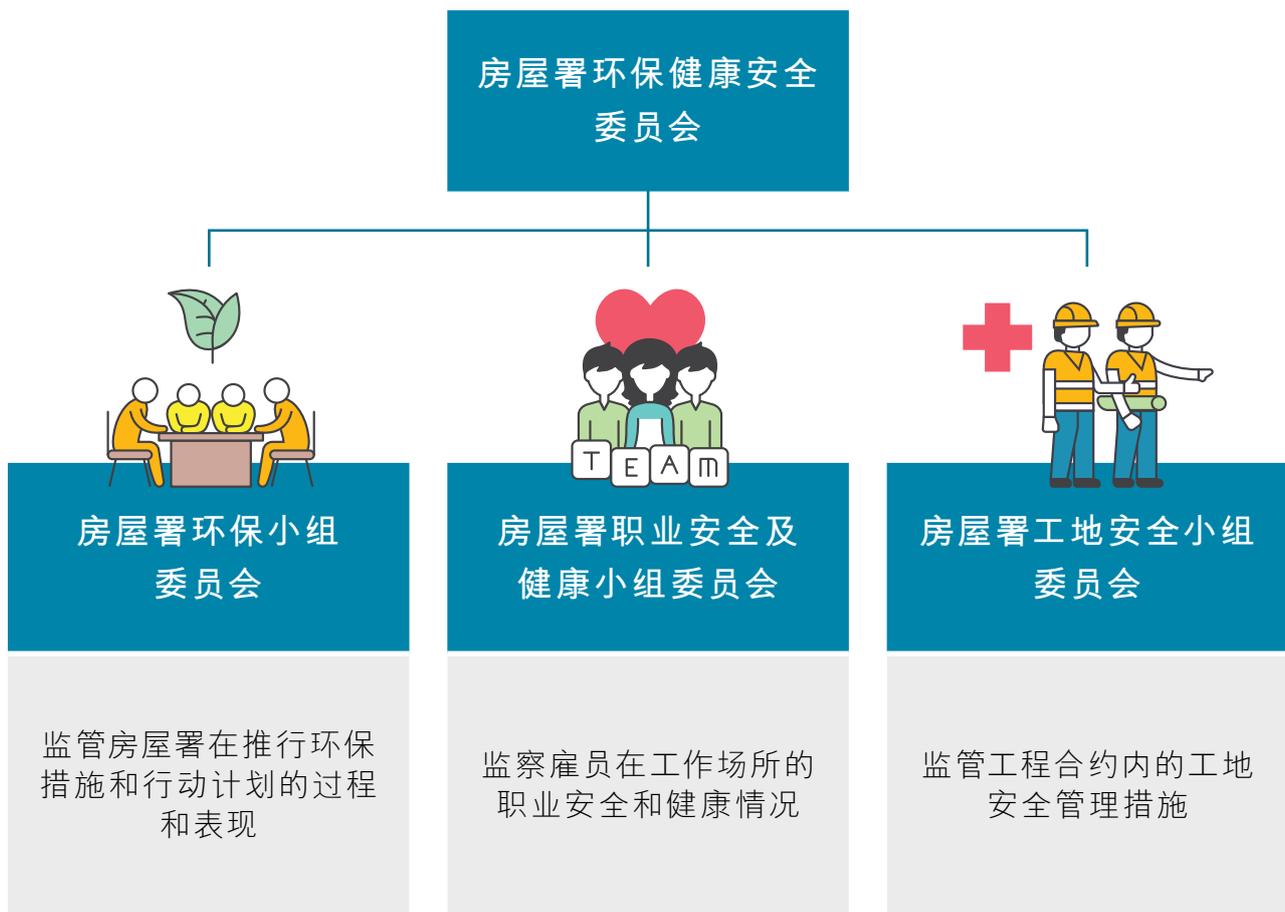
房委会辖下设有六个常务小组委员会，负责制订、执行和监督有关建筑、商业楼宇、财务、策划、资助出售房屋和投标各方面的政策。附属小组委员会和专责小组委员会则按需要而成立。关于我们的管治架构和各小组委员会职权范围资料，可于[房委会/房屋署网站](#)浏览。

非官方的常务小组委员会及附属小组委员会委员按年龄组别及性别划分的情况：



房屋署为房委会的执行机关，负责协助推行与公共房屋有关的政策。运输及房屋局常任秘书长（房屋）为房屋署之首，兼任房屋署署长一职。房屋署设有四个执行部门，分别为策略处、发展及建筑处、屋邨管理处及机构事务处，以切实执行房委会的房屋策略、整体房屋发展、建筑和物业管理方面的政策。关于房屋署组织架构的资料，可于[房委会/房屋署网站](#)浏览。

房屋署环保健康安全委员会负责发展和制订房屋署关于环保、健康、安全，以及可持续发展事项的政策方针。该委员会由下列三个附属小组委员会协助推行可持续发展的事项：



## ■ 我们的管理方针

管理层已订定及确立各项政策的实施和规范持续改善的框架，以顾及各类的公营房屋计划。我们已把这些可持续发展的承诺和方针，在署级及处级层面的政策提供清晰的指引，广泛传达到我们的员工、服务供应商、物料供应商和承办商，并获得他们大力支持。

## ■ 署级政策

### 环保政策

房委会致力不断提高公营房屋及有关服务的环保标准。为实现目标，房委会已采取了以下各项环保原则：

- 提倡健康生活和绿化环境；
- 订定策略大纲，并推行环境管理，以推动可持续发展；
- 恪守并切实执行一切相关的环保法例和规例；
- 正视环保问题，并将环保措施纳入规划与设计、建筑与拆卸，以及市场拓展和屋邨管理工作；
- 尽量减低房委会的运作在环境方面（空气、尘埃、噪音、废物及水）对居民和公众造成的影响；
- 制订采购政策，尽量节省资源和符合成本效益；
- 透过教育和宣传计划，提高员工、居民和承办商的环保意识，鼓励他们积极参与环保工作；以及
- 检讨并不断改善环境管理系统的推行工作。

## 安全及健康政策

房委会充分了解工作中的安全和健康为我们日常活动的一个重要组成部分。房委会致力为我们所有的员工提供和维持一个安全和健康的工作环境。

房委会致力提高安全意识，并制定指引和健康及安全管理体系，以持续改善职业安全及健康的表现。确保自身安全是员工的责任，故必须透过遵守政策，并留意所有与工作相关的法例要求和指引。

为实现工作安全及健康的目标，房委会采取以下原则：

- 为员工提供并维持一个符合职安健工作守则的良好工作环境、设备和工作系统；
- 制定一个促进工作安全及健康的策略框架和实施安全管理系统；
- 确保遵守所有与健康和安全相关法例为最低要求；
- 采取适当的措施以消除工作中危害安全及健康的行动，如实际情况不可行，则须制定程序和指引将这些危害减至可接受的水平；
- 为员工提供所需的培训和监督，以营造一个安全和健康的工作环境；及
- 定期检讨并持续改进我们职业安全及健康的表现。

我们会定期监察和检讨政策和整体的安全管理体系，以确保上述目标能够实现。

我们通过与工作夥伴及供应商的紧密合作来共同实现宏大的目标。我们已订立有关采购产品及服务的环保采购政策，为绿色采购奠下基石。我们鼓励所有员工遵守有关政策，在合适和经济许可的情况下，采用环保产品和服务。

我们的供应链主要包括建筑承建商、物业管理公司及相关的服务供应商，他们大多数的业务以本地为主。作为供应链管理的一部分，我们与承办商和物料供应商保持密切沟通，以确保他们能充分了解我们对可持续发展的要求。我们亦透过健全而有效的监控系统，定期监测他们的表现以及合规情况。同时，为进一步管理房委会的地基和建筑承建商的能源使用情况，我们已向相关承建商收集各项工程项目的耗能数据，而本报告亦有公开上述数据。

在采购方面，我们严格按照世界贸易组织的《政府采购协议》和房委会采购政策及指引，以确保采购过程公平、公开、公正和符合专业操守，为物料供应商提供平等机会。

## 环保采购政策

承办商、供应商及服务提供者的环保采购政策如下：

根据香港房屋委员会的环保政策，房委会致力于在日常运作中减少资源的使用及达致成本效益。为此订立以下政策：

- 识别各原料和服务对环境产生的影响；
- 采购材料、物品和服务时须符合相关环境法例，并包括环保为考虑因素。在技术和经济许可的情况下，尽量选择对环境影响较少的产品或服务；
- 选择供应商、承办商和服务供应商时，把承诺环保列为评核标准之一，并奖励杰出环保表现者，为环保适当地付出金钱来获取更好的环保表现；
- 要求承办商及服务提供者于其投标的工作项目中，制定合适其工作规模及（或）性质的环境管理计划；
- 对工程进行持续监督，定时评估承办商和服务供应商实施其环境管理计划的表现；
- 就有关环保成效和可改善之处，向主要供应商、承办商和服务供应商作出回应和提供意见，并协助他们推行培训工作；
- 确保所有员工、物料供应商、承办商和服务供应商均熟悉并贯彻执行环保采购政策，为房委会制定的环保目标作出贡献；以及
- 为有效地推行环保采购，制定相应的系统、目标和工作计划，并定期报告执行情况。

## ■ 执行处别政策

除遵照署级政策外，个别分处或组别已获得ISO 14001环境管理体系认证，以进一步优化环保措施及持续改善表现。发展及建筑处于2009年6月获颁ISO 14001环境管理体系认证及于2017年12月过渡至2015版本。屋邨管理处分别于2011年5月及2013年7月取得涵盖所有屋邨维修保养和物业管理的ISO 14001认证，并于2017年5月过渡至2015版本。机构事务处在2013年12月获颁涵盖房委会总部物业管理工作的ISO 14001认证，并正在进行将其过渡至2015版本。隶属运输及房屋局常任秘书长（房屋）办公室的独立审查组的质量和环境管理体系已扩大认证范围，并分别升级为ISO 9001:2015和ISO 14001:2015认证。自2017年6月起，独立审查组全面推行已升级的质量和环境管理体系，以涵盖所有楼宇管制小组。

为进一步提升住宅建筑设计的能源效益及表现，发展及建筑处已于2011年12月按照ISO 50001能源管理体系标准建立并推行能源管理体系，并于2012年6月取得认证。此外，屋邨管理处亦挑选了葵盛西邨试行ISO 50001能源管理体系，并于2013年6月取得认证。屋邨管理处参考葵盛西邨的成功经验，于2015年4月2日成功将ISO 50001认证扩展至所有公共屋邨。发展及建筑处和屋邨管理处的能源政策阐述他们的承诺如下：

### 发展及建筑处的能源政策

为实现我们可持续发展运作的目标，以满足顾客及社会的期望，发展及建筑处了解到在提供优质而可负担的居所时，有效管理能源至为重要。为此，我们承诺：

- 持续改善能源方面的表现；
- 确保能提供达致相关目的及指标的足够资料和所需资源；
- 遵守适用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求；以及
- 支持选购节能产品及服务，以及选取能改善能源表现的设计。

### 屋邨管理处的能源政策

屋邨管理处致力持续改善公共租住房屋（公屋）设施管理及改善工程上的能源表现。为实现此目标，屋邨管理处管理层承诺：

- 定期检讨并不断改善能源表现；
- 确保能提供达致相关目的及指标的足够资料和所需资源；
- 遵守适用的能源使用、消耗和效益的法律及其他要求；
- 提供订立及检讨能源目标及指标的框架；以及
- 支持选购节能产品及服务，以及选取能改善能源表现的设计。

此外，发展及建筑处和屋邨管理处已参照ISO 26000社会责任管理指引，制定各部门的社会责任政策。该政策参考了房委会的机构理想、工作目标和基本信念，为各部门内的集体事宜提供管理框架。

## 社会责任政策

我们已将社会责任作为以关怀为本的信念其中一环，我们会一如既往，继续履行。我们承诺遵循下列原则实践社会责任：

- 为我们对社会和环境造成的影响负责；
- 增加透明度，公开对社会和环境构成影响的决策和活动；
- 诚实、公平和正直；
- 识别和尊重业务相关者的利益，并回应他们的意见；
- 尊重关于环境或社会保障的法律及国际准则；以及
- 尊重人权，特别关注歧视、调解申诉及工作权益的议题。