

優質居所
綠色生活

目錄

報告摘要	01
主席的話	05
關於可持續發展報告	07
關於香港房屋委員會	08
環保工作成效	22
社會工作成效	43
經濟工作成效	57
獎項及社會嘉許	66
目標及前景	71
數據摘要	80
核實聲明	86
全球報告倡議組織內容索引	87
意見表	96

報告摘要

香港房屋委員會(房委會)以《優質居所•綠色生活》為主題，發表第十四份可持續發展報告。該主題體現了我們銳意為有需要的市民提供優質居所，及向大眾推廣綠色生活的堅定承諾。

品質管理體系

房屋署的個別分處或組別已獲得不同管理體系認證，以達致國際水準。



環境管理體系



能源管理體系



職業安全健康
管理體系



香港品質保證局
社會責任指數
「企業社會責任先導者標誌」



資訊科技服務
管理體系



信息安全
管理體系

重要獎項及嘉許

機構事務

- 「連續十年或以上同心展關懷」標誌



- 香港綠色機構認證
減廢證書 — 卓越級別

建築及發展

- 優質建築大獎2018

» 洪福邨

香港住宅項目(多幢建築物)
— 優質卓越大獎及優質建築大獎

- » 改建柴灣工廠邨大廈為公共租住房屋
翻新/活化 — 大獎



- 香港工程師學會結構分部
卓越結構大獎2018

» 沙田52區第二期公共租住房屋 發展計劃(行人天橋B)

基建和橋樑 — 卓越結構大獎

屋邨管理

- 卓越設施管理獎2018

» 寶鄉邨

卓越獎(公營租住及資助購房屋)

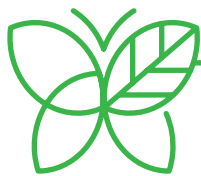
- 香港綠色機構認證

» 利安邨

節能證書 — 良好級別
減廢證書 — 基礎級別

» 大元邨

減廢證書 — 卓越級別



環保工作成效

房委會為公眾建立可持續且環保的房屋，在2018/19年度訂立了**41個環境工作目標**，並**全部達標**。

規劃及建造新屋邨的措施

- **7個項目**已登記「綠建環評」認證，並有**1個項目**獲頒暫定鉑金級認證及**3個項目**獲頒暫定金級認證



- 年內設計的**30座住宅大廈**每年節省的碳排放量相等於種植**155,000棵樹**



- 年內設計的新建屋邨公用地方屋宇裝備的能源消耗量為**每年每平方米22.26度**

- 太陽能光伏發電系統（截至2019年3月）已安裝於**98幢住宅大廈**，總發電容量為**930千瓦**

- 已採用的**預製混凝土組件**佔標準樓面平面面積的**70%**

- 截至2019年3月，零灌溉系統新園圃已於**11個項目**完成，並有**22個項目**正建設中



現有屋邨推行的措施

- 屋邨公用地方的用電量連續第十一年按年遞減，下降至**每戶每月49.9度**，相對2017/18年度減少**2%**



- 轄下**10個商場**分別承諾遵守《節能約章》及《戶外燈光約章》

- 於三個屋邨率先推行**都市固體廢物收費試驗計劃**



- 於九個街市和商場推行**廚餘回收試行計劃**



- 已回收**30,620公噸廢紙**、**2,229公噸膠樽**及**1,984公噸鋁罐**

- **20個屋邨**已完成園景改善工程

辦事處推行的措施

- 每名員工用電量較2013/14年度減少**11.9%**



- 每名員工耗紙量較2013/14年度減少**7.9%**

- 透過應用**企業資源計劃**將採購過程數碼化

- 利用「公營房屋入則易」及「房屋署圖則查閱網」進行電子申請提交和文件處理





社會工作成效

為創造愉快又共融的生活環境，以及提供一個健康高效的工作場所，房委會在2018/19年度訂立了**23個社會工作目標**，並**全部達標**。

規劃及建造新屋邨的措施

- 引入**室內無障礙設施**並採用對長者和殘疾人士較為安全易用的物料
- 顧客滿意指數達**91.9%**
- 發出共**56**個工地安全健康警示，以提高安全及健康意識



- 新工程合約意外率為**每千名工人7.4宗**，遠低於本港建造業意外率（即每千名工人31.7宗意外）



- 在「**發展及建築工地流動系統**」第二階段加入安全警報模組

現有屋邨推行的措施



- 舉行逾**900**次每兩月一次的邨管諮委會會議，並與非政府機構合作舉辦**450**項社區建設活動以促進睦鄰

- 共**17**個公共屋邨參與「**長者康健在屋邨**」計劃推廣長者關愛



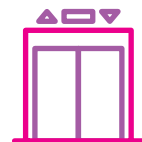
- **5,860**戶家庭受惠於一系列「**天倫樂**」計劃

- 於**35**個公共屋邨舉辦「**防火嘉年華**」

- 升降機現代化計劃下完成**56部升降機**的更新

- 向表現傑出的服務承辦商、屋邨經理和前線員工頒發

41個「屋邨管理服務承辦商大獎」

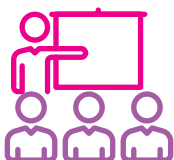


辦事處推行的措施

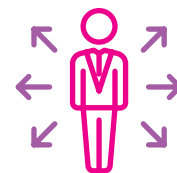
- 共**7,800**名員工出席190個職安健講座及課程

- 完成**350**個辦公室年度安全視察工作

- 每名員工平均參與**27.3**小時培訓



- **247**名專業或同等職級以上的員工參與管理發展課程





經濟工作成效

我們於2018/19年度訂立了**4個經濟工作目標**，並**全部達標**。

規劃及建造新屋邨的措施

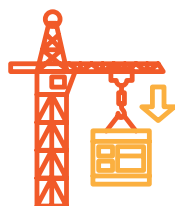
- 完成興建約**26,800**個新單位，其中約**20,200**個是公共租住房屋/綠表置居計劃單位，以及約**6,600**個其他資助出售單位



- 新落成的零售設施總樓面面積約**26,500**平方米，及約**990**個私家車和貨車泊車位



- 已檢閱並更新《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》



現有屋邨推行的措施

- 編配約**26,900**個公共租住房屋單位予一般申請者（即家庭和長者一人申請者）及配額及計分制下的非長者一人申請者



- 約**18,460**戶受惠於家庭租金援助計劃
- 約**1,400**戶進行調遷以紓緩公屋擠迫的問題



辦事處推行的措施

- 繼續運用**超過100個資訊科技解決方案**以支援業務營運



主席的話

很高興向大家發表香港房屋委員會（房委會）第十四份可持續發展報告。今年主題為《**優質房屋・綠色生活**》，以展示房委會銳意為有需要的市民提供優質居所，及向社區推廣綠色生活的承諾。在本報告，我們欣然與大家分享過去一年房委會取得的豐碩成果。

在增加公營房屋供應的同時，我們絕對不會忽視房屋的可持續性及質素。在規劃及設計階段，我們會繼續於公營房屋項目中應用「綠建環評」的規格條款、進行碳排放量估算，及採用「順應自然」的設計原則，以提升新建樓宇的可持續性及氣候適應力。年內，我們有一個建築項目獲得「綠建環評新建建築」的暫定鉑金級及三個建築項目取得暫定金級。



為提升建屋質量、效益和工地安全，我們在過去25年來不斷逐步增加使用預製混凝土組件、立體預製浴室和廚房、及工地外預製建造模式，我們年內亦研製了預製減音露台。同時，我們正探討採用加強版預製混凝土組件，例如在標準樓層公用地方使用預裝喉管的半預製樓板。倘採用這些新組件，以平面面積計算的預製率將從目前的七成提高至約九成。此外，我們亦繼續採用最新先進技術及資訊科技，如建築信息模擬技術，務求達致更高的營運效益。

在屋邨管理方面，我們向住戶及社區推廣更環保的生活方式。我們於年內積極推廣惜物減廢，以配合政府建議的都市固體廢物收費計劃，並與相關政府部門合作，於選定屋邨推行都市固體廢物收費試驗計劃，以及於部分街市及商場展開廚餘回收試行計劃。

與此同時，我們鼓勵公屋居民，特別是長者們，過健康的生活，並為他們提供所需配套設施，例如適合長幼傷健不同人士的綜合社區休憩遊樂場。此外，我們與其他機構合作推行「長者康健在屋邨」計劃，當中包括免費健康檢查、健康講座，以及由智能機械人帶領的體能訓練。

作為關懷社區的機構，我們非常重視與社區的聯繫，以了解大眾所需。透過屋邨住戶調查、工作坊及諮詢會議等，我們收集具建設性的意見，以持續改善服務質素。

我們的各項工作計劃，有賴員工的全力支持才得以實踐。為了提升員工的領導力及創新思維，我們舉辦不同職級的才能進階培訓課程，鼓勵他們以創新的方案創建更美好的社區。

儘管面對重重挑戰，我們會繼續竭力為大眾提供可持續及優質的公營房屋，為香港構建一個更和諧的社會。



香港房屋委員會主席

陳帆

2020年3月



關於 可持續發展報告

歡迎參閱香港房屋委員會（房委會）發表以《優質居所・綠色生活》為題的第十四份可持續發展報告。本報告闡述了我們於2018/19年度，在環境、社會及經濟方面關於可持續發展的承諾及表現，以及我們的管治架構和管理模式。報告亦闡述了我們過去一年的工作成果以及未來的計劃，以可持續發展的模式為本地提供公營房屋。

報告範圍

本報告重點描述房委會於2018年4月1日至2019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）。報告參考了房委會在規劃及興建新發展項目、管理及保養現有公共屋邨，以及辦事處運作方面的可持續發展目標。

在本報告年內，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。

我們鼓勵讀者同時參閱本報告及房委會[2018/19年度年報](#)的相關部分，因本報告的部分內容引用了年報以供參考。

報告準則

本報告參照《[全球報告倡議組織GRI可持續發展報告標準](#)》的「核心選項」編寫。同時，[全球報告倡議組織內容索引](#)亦載列於報告較後的章節，以供查閱與本報告各章節相關的報告指標。

我們歡迎持份者對我們的工作、可持續發展表現及報告編寫的過程發表意見。本報告附上[意見表](#)，以供讀者提供寶貴意見。

核證

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





關於 香港房屋委員會

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，負責制定和落實公營房屋計劃。房屋署則為其執行機關。



我們的願景、工作目標和基本信念

我們的願景

- 為有住屋需要的低收入家庭提供可以負擔的租住房屋，並透過推出資助出售單位協助中低收入家庭自置居所。

我們的工作目標

- 以積極進取、體恤關懷的態度，提供市民能力可負擔的優質房屋，包括優良的管理、妥善的保養維修，以及其他房屋相關服務，以切合顧客的需要；
- 致力締造長者宜居及無障礙的屋邨環境，照顧不同年齡及身體能力的居民的需要；
- 本著開明的態度、公允持平的立場，提供服務及房屋資助，確保公共資源得到合理的運用，符合成本效益；以及
- 繼續建立能幹盡責、講求效率的工作隊伍。



我們的基本信念

我們將可持續發展的概念融入到規劃和推行房屋發展及管理項目內，致力提供優質、安全、可負擔、以人為本和環保的公營房屋。我們在環境、社會和經濟可持續發展方面明確界定了可持續發展策略、優先事項和計劃。我們致力平衡三方面需求，以實現健康生活、可持續建築和改善城市環境的目標。

- 在環境可持續發展方面，我們以提高資源使用效率及減低環境足印為首要任務。
- 為實現社會可持續發展，我們優先為有需要人士提供公營房屋，並創造舒適和安全的生活環境，以促進社會凝聚力。
- 為達致經濟可持續發展，我們首要考慮營運成本和經濟效益。



我們的角色與服務

提供公共租住房屋及資助出售房屋

房委會負責規劃、設計、管理和維修公營房屋，為香港中低收入家庭提供居所。為達致我們為有住屋需要的中低收入家庭提供可負擔租住房屋的願景，我們致力以可負擔的租金提供公共租住房屋（公屋）。我們亦致力透過居者有其屋計劃（居屋）、綠表置居計劃（綠置居）等資助自置居所計劃為中低收入家庭提供資助出售單位。

房委會根據五年公營房屋建設計劃和政府於《長遠房屋策略》下逐年延展的十年公營房屋供應目標，密切監察公營房屋的興建進度。截至2019年3月底，全港共約有二百萬人居住在位於全港各區約799,000個房委會的公屋及中轉房屋單位。

2018/19年度公營房屋建屋量

於2018/19年度，房委會完成11個公屋/綠置居發展項目和七個其他資助出售單位發展項目，合共建成約26,800個新單位，當中包括公屋/綠置居單位約20,200個，其他資助出售單位約6,600個。年內新落成的零售設施總樓面面積約26,500平方米，並增設私家車和貨車泊車位約990個。

提供基礎設施及商業樓宇

房委會亦提供基礎設施，包括行人天橋、綠化地帶、停車場、公共運輸交匯處、社區設施、社會福利設施、教育設施和商業設施，以照顧居民的需求。我們會在規劃、設計和發展公營房屋時考慮加入這些附屬設施，為居民和社區創造一個更方便而可持續的生活環境。

除公營房屋外，房委會同時提供和管理一些商業樓宇，例如分層工廠大廈、附屬商業設施和其他非住宅設施。



「大本型」

與政府部門和專業團體合作

房委會負責為政府制訂公共房屋政策，而房屋署作為其行政部門，則負責執行興建公營房屋的計劃。同時，房委會作為香港綠色建築議會的機構會員，參與其委員會及各工作小組以共同推廣綠色建築。

我們積極與其他政府部門、社區、環保組織和專業團體合作，實現我們對可持續發展的承諾。多年來，我們亦有參加相關的活動，其中包括香港植樹日和香港花卉展覽等活動。



2019香港花卉展覽房屋署的「夢想家園」展品



繽紛花海映襯下的房委會立體標誌

如欲了解更多有關房委會業務回顧的詳細資料，請參閱房委會[2018/19年度年報的第13至16頁](#)。



管理架構及方針

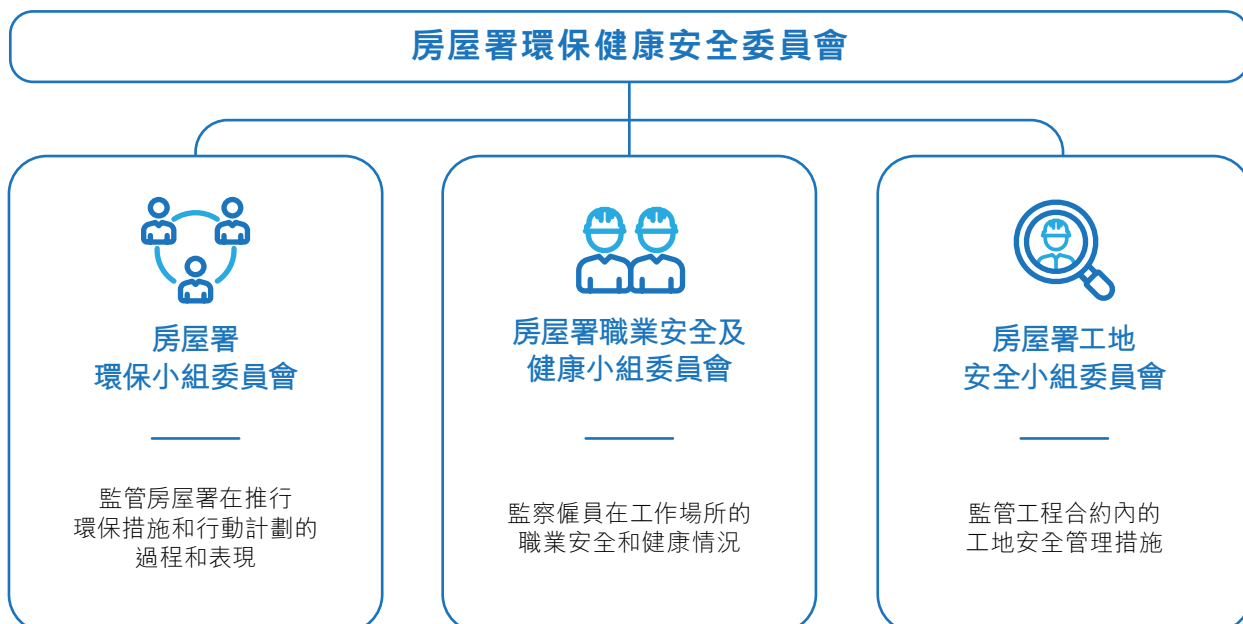
我們的管理架構

房委會主席由運輸及房屋局局長出任，而房屋署署長則擔任房委會副主席。除了主席和副主席外，房委會設有兩位官方委員和24位非官方委員，全部均由行政長官委任，而所有非官方委員均以個人身份獲委任。

房委會轄下設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。有關我們的管治架構和各常務小組委員會職權範圍資料，可於[房委會／房屋署網站](#)瀏覽。

作為房委會的執行機關，房屋署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，包括策略處、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。有關房屋署組織架構的資料，可於[房委會／房屋署網站](#)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。下列三個附屬小組委員會協助推行可持續發展的事項：



我們的管理方針

管理層已訂定及確立各項政策的實施，以監管我們的營運，並為我們的可持續發展承諾及方針訂立清晰方向。我們的員工、服務供應商、物料供應商和承辦商均知悉和支持這些政策和管理框架。

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

房委會充分瞭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。房委會為所有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；
- 採取適當的措施以消除工作中危害安全及健康的行動，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；以及
- 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。

房委會於供應鏈中積極推行可持續發展。我們的供應鏈主要包括本地建築承建商、物業管理公司及相關的服務供應商。透過與承建商和材料供應商保持定期溝通，我們確保他們能充分瞭解我們對可持續發展的要求。另外，我們繼續以有效而全面的監控系統評估供應商的表現及合規情況。

在採購方面，我們制定了環保採購政策，以指導和鼓勵所有員工在切實可行和具經濟效益的情況下使用環保產品和服務。此外，我們嚴格遵守世界貿易組織的《政府採購協議》和房委會的採購政策和指引，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少的產品或服務；
- 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（或）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。

執行處別政策

除制定和遵從署級政策外，個別分處或組別已獲得不同管理體系認證，以達致國際水準。

認證標準	認證年份
機構事務處	
能力成熟度模式整合發展成熟度第三級	2008
ISO/IEC 20000-1:2011 資訊科技服務管理體系	2012
ISO 14001 環境管理體系	2013
ISO/IEC 27001:2013 信息安全管理体系	2014
發展及建築處	
ISO 9001 品質管理體系	1993
ISO 14001 環境管理體系	2009
ISO 50001 能源管理體系	2012
OHSAS 18001 職業安全健康管理體系	2013
屋邨管理處	
ISO 9001 品質管理體系	1993
ISO 14001 環境管理體系	2011
ISO 50001 能源管理體系	2013
OHSAS 18001 職業安全健康管理體系	2014
獨立審查組	
ISO 9001 品質管理體系	2014
ISO 14001 環境管理體系	2014

房委會亦參考其他國際標準，並將其納入我們的管理系統。大多數標準是以測量或驗證而非認證的方式確立（例如：香港品質保證局社會責任指數）。

其他品質管理計劃/標準	首次採用年份
發展及建築處	
ISO 26000 社會責任	2010
ISO 31000 風險管理	2010
歐洲品質管理基金會卓越模式	2010
屋邨管理處	
ISO 19011 稽核管理體系	2012
ISO 26000 社會責任	2012
ISO 31000 風險管理	2012
香港品質保證局樓宇可持續發展指數計劃	2012

除了跟隨國際標準外，個別分處或組別亦制定政策，以表明其在日常營運中對可持續發展的承諾。

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，發展及建築處瞭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，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。

發展及建築處和屋邨管理處的社會責任政策

我們已將社會責任作為以關懷為本的信念其中一環，我們會一如既往，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。



持份者參與及重要議題

持份者參與

房委會十分重視持份者的意見。我們已根據關鍵持份者與我們的運作的聯繫和依賴程度，制定以下清單，並通過不同渠道與他們溝通。

持份者組別	溝通渠道及措施
員工	• 部門諮詢委員會 • 發展及建築處學院 • 員工發展培訓 • 年度表現評核 • 電子月刊《互信》 • 發展及建築處通訊 • 職員建議書計劃 • 提高環保意識的活動 • 員工組織 • 內聯網 • 可持續發展報告
租戶	• 屋邨管理諮詢委員會 • 屋邨通訊 • 住戶意見調查及竣工後檢討 • 客戶滿意度調查 • 簡介會及會議 • 「綠色生活」網頁平台 • 「房署資訊通」手機應用程式 • 環保及社區活動 • 可持續發展報告
供應商/ 承辦商	• 定期會議/ 簡介會 • 工地考察 • 手機應用程式 • 承辦商表現評估 • 承辦商獎勵計劃
政府部門或機構	• 跨部門會議 • 約章及計劃

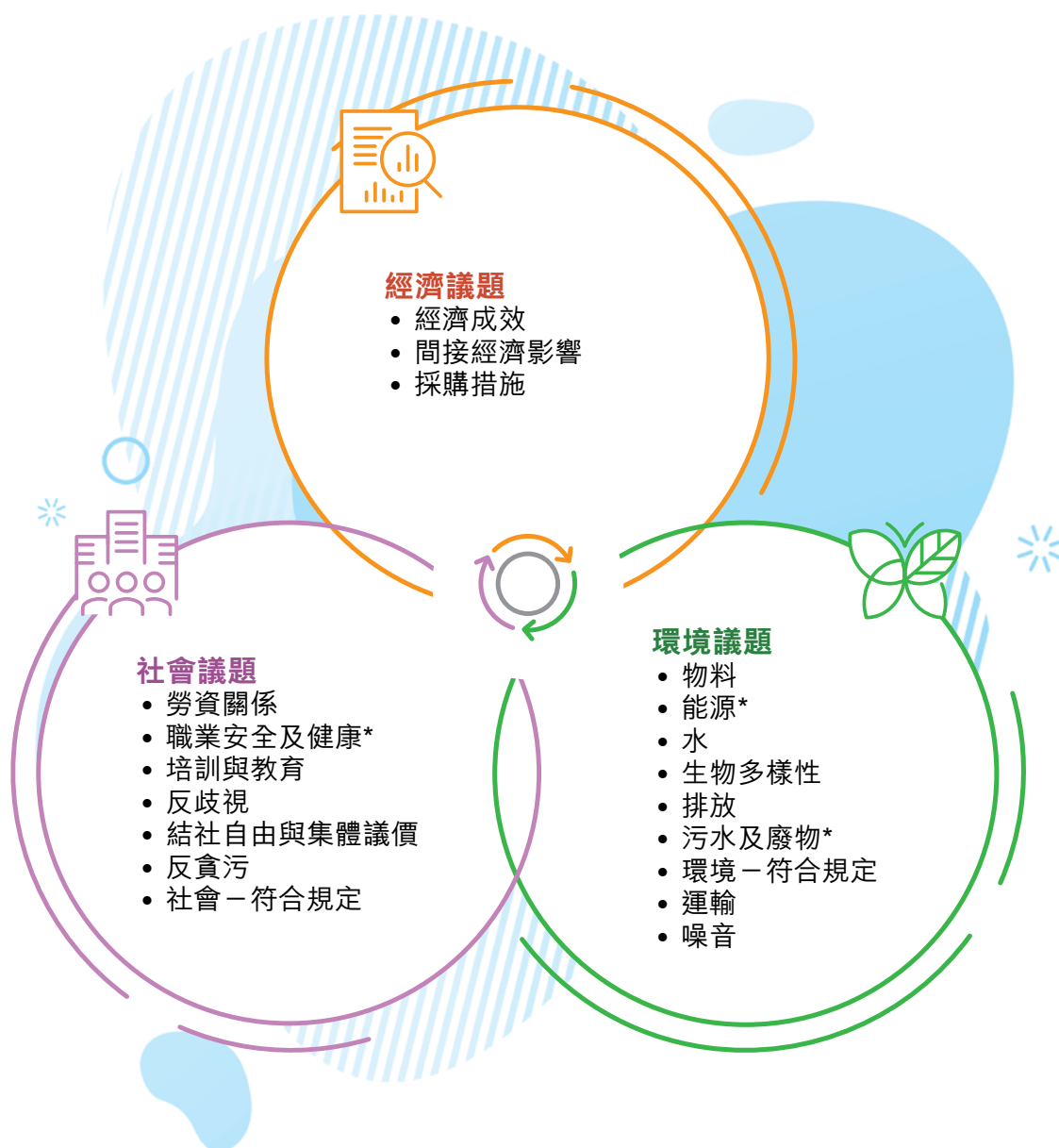


持份者組別	溝通渠道及措施
立法會及區議會議員	• 諮詢會議 • 立法會會議 • 區議會會議
非政府機構	• 社區環保計劃 • 可持續發展報告
傳媒	• 電子月刊《互信》 • 新聞稿 • 社交媒體 • 查詢 • 本地及國際的活動和會議
公眾	• 電子月刊《互信》 • 新聞稿 • 社交媒體 • 「綠色生活」網頁平台 • 可持續發展報告 • 公眾活動

重要性評估

定期的持份者參與活動有助我們全面了解員工、夥伴、監管機構和社區的關注事項。我們的管理層會通過內部管理會議檢討及回應持份者的反饋。

此外，持份者的意見亦有助我們制定了本報告的重要議題及其匯報範圍。



註：

* 本報告涵蓋房委會的承辦商有關「能源」、「污水及廢物」及「職業安全及健康」的表現。



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
- 個案研究 — 更廣泛應用預製混凝土組件

香港房屋委員會（房委會）一直致力為市民提供優質、可持續及環保的房屋。我們積極地從能源節約、資源節約、空氣質素，以及屋邨和辦公室的綠色營運方面，改善我們的環境表現。

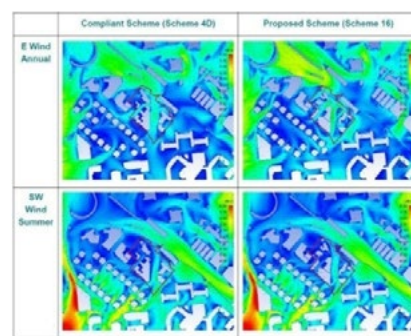
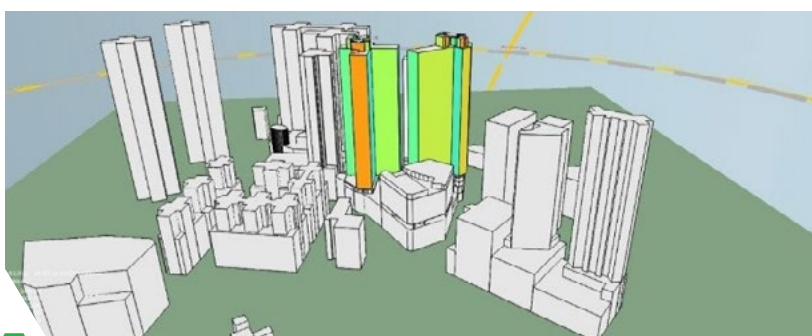


規劃及建造新屋邨的措施

環保的建築及設計

進行微氣候研究與空氣流通評估

房委會在公營房屋的規劃及設計階段，進行微氣候研究與空氣流通評估。該等研究將風向、自然通風、日照和遮陽、熱舒適度，以及污染擴散等一系列的環境因素列入考慮當中，讓我們更全面地了解項目對周邊環境的影響。本年度，我們已在31個發展中的項目中進行微氣候研究，並於19個項目中進行空氣流通評估。



微氣候研究與空氣流通評估

採用低碳建築設計

為配合政府的《香港氣候行動藍圖2030+》，我們在轄下公營房屋的設計與建造階段中，採用不同的環保建築策略，盡量減低碳排放量。



碳排放量估算

於2018/19年設計的30座住宅大廈每年節省碳排放量相等於種植**155,000**棵樹

為確保目標能如期達到，我們繼續於所有正在設計的新工程項目應用碳排放量估算。年內，我們共於九個項目進行碳排放量估算，以預測樓宇於整個生命周期的溫室氣體排放量，而有關結果會與新和諧一型第六款及啟晴邨的標準型大廈的基準數字作比較。自實施以來，我們的碳排放量已平均減少約16%。

採用環保建築材料及產品

我們已在所有新工程項目中，選用更環保的建築材料，並實行多個措施以減少水泥的使用。例如，我們強制要求於所有新工程項目以礦渣微粉取代預製外牆及樓梯中的部分水泥成份，以減少水泥在混凝土中的使用，及推廣回收物料的應用。同時，我們正研究於其他預製結構組件使用礦渣微粉，並在合適的情況下，於新項目中使用合成纖維強化混凝土路面板。



礦渣微粉

除了混凝土外，我們繼續探究在樓宇加入其他可持續材料的可能性，以及採用具高能源效益的設備。

例如，我們使用獲可持續源頭認證的木材製造木門，及採用符合水務處「用水效益標籤計劃」的用水裝置。

房委會亦鼓勵使用創新的材料及產品，以帶來環保效益。於2017/18年度，我們要求所有非道路建築機械都必須使用B5生物柴油作為燃料。我們亦正在研究以人造沙取代河沙的可能性，並將含有人造沙的砂漿用於垂直表面來進行測試，結果顯示建議規格的和易性和表現皆令人滿意。另外，我們為結構性土壤研製合適的化學混合物，以促進植物生長，也符合工程承重要求。該項技術已在年內應用於安達臣道地盤A和地盤B第一及第二期公屋發展項目。

此外，我們繼續與香港綠色建築議會及建造業議會探討整合「綠色建築產品認證計劃」及「建築產品碳標籤計劃」至房委會的產品認證計劃中。年內，我們已將該三個計劃納入綠建環評的評分當中，並因此會在所有新工項目實施綠建環評（新建建築2.0版）已更新的規格條款。我們亦密切關注著香港綠色建築議會綠材環評的進展，並在適當的情況下將我們在維修保養及改善工程中使用的環保物料及產品指引予以更新。

環保建築方法

房委會一直要求承建商從地盤平整、拆卸、地基、上蓋及土木工程中採用各種環保建築方法，致力追求超越法例要求的標準。例如：

- 實施ISO 9001質量管理體系及ISO 14001環境管理體系；
- 要求建築工程（新工程類別）及打樁工程承建商必須獲取ISO 50001能源管理體系認證；
- 使用附有優質機動設備標籤的發電機；
- 採用硬地施工法；
- 於工人淋浴間提供太陽能熱水器；
- 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；
- 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；及
- 設立「非惰性建築廢料環保回收資訊平台」。



採用預製
混凝土組件



使用電動車
為地盤合約車輛



利用無線射頻識別
技術追查地盤建築
廢料的運輸



綠化地盤環境

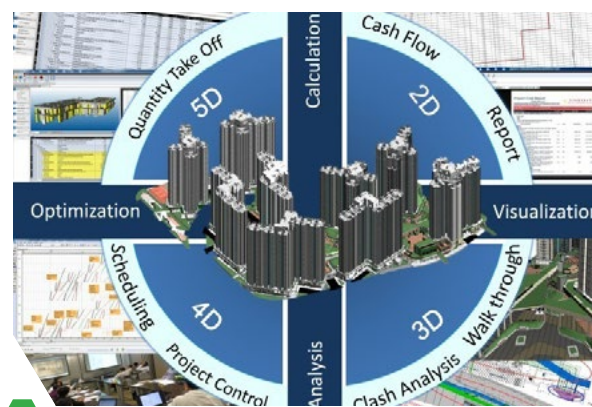
為管理環境的影響及加強建築物生命週期之間的協調，我們把創新及先進的技術融入到環保措施中。建築信息模擬技術正是我們其中一個最重要的工具，透過智能科技製作的三維模型，使我們於樓宇規劃、設計、建築及管理的階段都能更有效率地工作。此技術早於2005年被採用，現已被廣泛應用於新發展項目中，以用於設計、協調工作、環境分析及施工計劃。



建築信息模擬技術

2005年至今應用於超過**90**個發展項目

為了在原有的技術基礎上加入時間和成本信息的考慮，我們特別設計五維建築信息模擬技術，讓我們能準確地預測及運用資源。我們已應用此工具於安達臣道地盤A和地盤B第一及第二期公屋發展項目中。年內，我們亦研究利用建築信息模擬系統處理就新發展項目呈交的圖則的可行性，顧問正在合約初始階段收集各使用者要求，及預備相關的研究報告。



五維建築信息模擬技術

除了在工程項目中採用不同的創新及環保技術，我們亦對這些技術的應用設定標準。房委會在合適的新工程項目中使用標準設計的預製分段式天台水缸。另外，我們於2018推出了《推行住宅樓宇天台預製建造》的指引，並將預製減音露台加入到最新的房委會構件式單位設計中。我們會繼續研究預製混凝土組件的應用，包括立體預製組件、預埋隱蔽式喉管的預製結構牆，以及預先安裝升降機導軌支架的預製升降機槽。

建築信息模擬技術及地理信息系統在土地潛力及可行性研究中的應用

結合建築信息模擬技術及地理信息系統的使用，可對房屋建造的規劃和設計發揮重要的作用。特別在可行性評估階段中，我們可進行多項景觀評估，包括山脊線分析、瞭望點分析和陰影分析。

綠色建築認證

我們的首要工作是在合適的工程項目中注入綠色建築元素，並要求所有新工程項目均取得香港綠色建築議會「綠建環評」金級認證。於2018/19年度的結果概述如下。



「綠建環評」評估項目

年內共有**7**個登記項目
及**4**個獲獎項目

項目	評級
粉嶺皇后山第1號地盤第一和五期公屋發展計劃	暫定鉑金級
粉嶺皇后山社區會堂暨社會福利設施	暫定金級
葵涌近荔景山道公屋發展計劃	暫定金級
東涌第54區資助出售房屋發展計劃	暫定金級

節約資源

整體性能源管理

為提升整體的能源效益，我們自2011年起根據ISO 50001標準實施能源管理體系。透過該系統，房委會在設計階段便可評估建築物落成及入伙後公用地方的能源消耗量，從而辨識和實施提升能源表現的措施。年內，我們已在九個新公營房屋發展項目中進行能源估算。同時，我們亦要求承建商按照標準規定，監測其能源表現，並向我們提交能源消耗的數據。

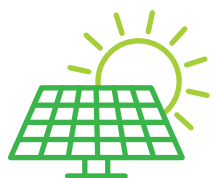


平均能耗量

2018/19年度設計的住宅大廈內公用地方的屋宇裝備
每年每平方米能源消耗量為**22.26度**

可再生能源

我們致力提高可再生能源的應用，並在條件允許下於新建樓宇中裝置接駁電網的太陽能光伏發電系統，為公用地方提供大約1.5%至2.5%的所需電力。



太陽能光伏發電系統（截至2019年3月）

已安裝於**98幢**住宅大廈，總發電容量為**930千瓦**

推廣電動車輛

我們積極支持政府促進使用電動車輛的政策。我們根據規劃署的《香港規劃標準與準則》的建議，在新建公營房屋發展項目中百分之三十的室內私家車泊車位，提供電動車輛充電設施。至於其餘百分之七十的室內私家車泊車位，我們亦會設立電動車輛充電基礎設施（包括配電箱、電纜、管道和線槽），並預留位置以便日後在有需要時安裝充電插座。



電動車輛充電設施

建築物的能源效益

我們在興建屋邨時遵守屋宇署於2014年公佈的《住宅樓宇能源效益設計和建造規定指引》，並根據指引繼續探索於樓宇增加自然通風的可行性，以及加入更多環保元素。另一方面，我們為空調系統制定了一系列的標準和指引，以便在適合的項目中推行混合式通風系統，從而通過空調和機械通風系統減少耗能量。



混合式通風系統

我們嚴格遵循機電工程署發佈的《建築物能源效益守則》，並獲機電工程署頒發「香港建築物能源效益註冊計劃」的135份能源證書，展示我們努力符合各屋宇設備的能源效益要求。

近年來，房委會在新工程項目中規定動力18千瓦或以上的升降機電動機需使用再生動力。由於試行計劃的成效理想，我們把需使用再生動力的門檻由18千瓦或以上降低至8千瓦或以上，並於部分項目中採用升降機永磁同步電動機，以進一步提升能源效率。

為節省照明系統的能源，房委會轄下所有新工程項目均已採用發光二極管（LED）凸面照明器作為住宅大廈公用範圍的標準燈具。房委會亦在新住宅項目安裝二級光度的照明控制系統，以符合無障礙通道照明系統的要求。我們還利用動作感應器、光敏感測器、定時和隨需開關加強照明系統控制，以減少能源消耗。由2019年開始，我們新設計的發展項目將會進一步採用發光二極管（LED）出口和方向指示牌。



升降機永磁同步電動機



發光二極管（LED）凸面照明器

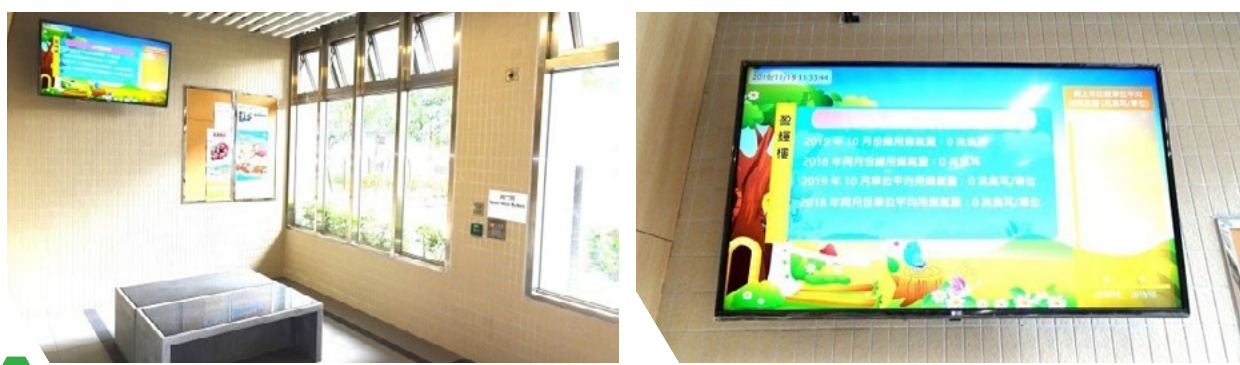


發光二極管 (LED) 出口和方向指示牌

我們致力定期檢討及探索其他節能措施，以提升能源效益。我們新工程項目的設計亦繼續符合屋宇署在作業備考中有關住宅熱傳送值的強制規定。

智能計量儀

為提高租戶的環保意識，我們所有新建住宅大廈大堂均已安裝智能計量儀，以展示系統收集的每月能源消耗資訊。該系統亦提供各座大廈公用裝置及租戶的用電量、煤氣和食水用量，以比較它們對環境的影響。



設置在海盈邨大堂配備顯示屏的智能計量儀監察系統

節約用水

除了建築工程外，食水主要用作日常清洗、沖廁及灌溉用途。因此，我們已於新工程項目中推行多種措施，以達致節約用水的目標。例如，我們在水泉澳邨採用綜合水敏性城市設計，在高地及綠化草坡收集雨水。收集所得的雨水會通過生物蓄留處理，繼而儲存並用於灌溉植被。



零灌溉系統新園圃

已完成**11**個項目

並有**22**個項目在建設中

另外，我們已成功試驗零灌溉系統，證實它能更有效管理雨水和減少耗用食水灌溉植物。自2016年起，在所有公屋和資助出售房屋項目中，於位置和面積合適的花槽均已使用這灌溉系統。



零灌溉系統透過儲存和抽取雨水作灌溉以達至自給自足的循環：完工前（左圖）和完工後（右圖）

減低對環境的影響

屋邨生態

為貫徹平衡發展的環境規劃及設計的原則，我們致力在工程項目中維護生態價值。因此，我們制定了綠化設計指引，規定新屋邨及兩公頃以上的用地的整體綠化覆蓋率分別至少佔總面積20%及30%，亦規定植樹率為每15戶種植至少一棵樹。另外，我們在新建斜坡上積極採用噴草及種植，以增加綠化覆蓋和令屋邨鄰近的斜坡更為美觀。截至2019年3月尾，我們已於四個項目的八個斜坡進行綠化工程，例如蘇屋邨第二期。



蘇屋邨第二期斜坡上的噴草

與此同時，我們正研發預製綠化組件系統，使屋邨大廈地面和平台的綠化工作更快捷簡便。此外，由於預植攀緣植物組件有助增加綠化覆蓋率，又可達到即時綠化效果，我們計劃在合適的工程項目中選用更多這類組件。



石硤尾邨第三期的綠化組件系統

為了把這些原則付諸實踐，我們為承建商進行簡介會、匯報會和實地視察，亦與發展局合作制訂指引和條款，促進與承建商的溝通。

我們極力支持可持續的園藝工作，並於部分工程項目試驗將砍伐下來的樹木循環再用。我們以安裝設備把砍下來的樹木循環再用，為環境美化工程供應蓋土。試驗結果有助我們擬定堆肥中木料廢物和園務廢物的比率及制訂堆肥操作的準則，我們正擬備相關使用指引。



砍伐後的樹木，被分割及切碎成木屑，並與食物及園林廢物攪伴，製成園藝蓋土

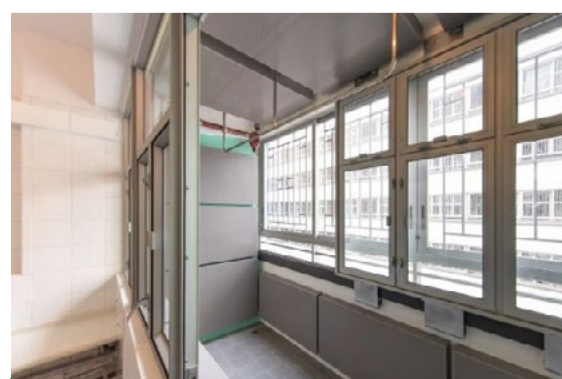
租戶持續的支持亦對我們的綠化工作作出了很大的幫忙。透過「育苗行動」計劃，租戶可於特定設立的種植區參與園藝和種植工作，從而培養他們對自然保育的興趣及關注。



滿東邨的「育苗行動」計劃

噪音控制

根據不同地點的特徵，我們於工程項目中加入不同的噪音紓減措施，包括減音窗、減音簷片及隔音屏障等，以減輕交通噪音對住戶的影響。為了進一步的改善，我們研製了第二代預製減音露台：在露台門前加裝滑動窗，於牆身及天花採用吸音物料，以及沿護牆建造斜板。我們會在合適的新項目採用減音露台設計，以減少交通噪音的滋擾及改善住戶的體驗。



第二代減音露台

空氣質素管理

我們已按照發展局的計劃淘汰四種獲豁免的非道路機械，其估計價值超過二億元。在地基承建商的同意下，他們的裝置和機械中已安裝過濾器，以減少空氣污染。

減用石棉

年內，我們在白田邨第10期的重建計劃進行了石棉物料移除工程。

風險評估

我們根據國際標準ISO 31000風險管理系統的原則和指引，已就大約2,300多種建築物料進行風險評估，包括用於一般建築、屋宇裝備、土力工程、戶外園境和結構工程的物料。我們於年內繼續實施經優化的品質監控制度，以檢查及監察物料是否符合規定。



現有屋邨推行的措施

節約能源及碳排放管理

實施節能減排措施

房委會積極採取各種節能措施。除了在新建項目中安裝具節能效益的樓宇設備外，我們亦繼續檢視並持續提高現有屋邨裝置的能源效益。



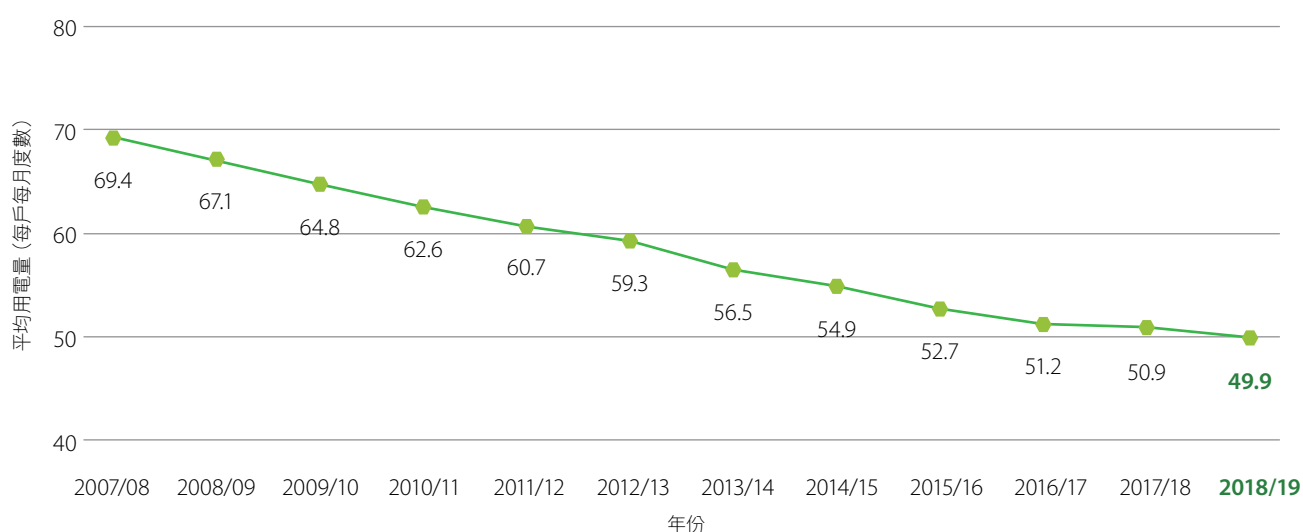
最新節能技術的例子

升降機現代化計劃更換**56**部舊式升降機

節省大約**30%**的用電量

與以往一樣，我們繼續密切監察我們的用電量，以作出更有效的管理及控制。我們努力不懈，屋邨公用地方的用電量已連續11年按年減少，並於本年度下降至每戶每月49.9度，相對2017/18年度減少了2%。

屋邨公用地方用電量



另一方面，我們繼續監察公屋樓宇的整體碳足跡，並已在14座具代表性的典型公屋住宅大廈進行第六個碳審計報告。根據報告結果，我們發現該14款公屋住宅大廈的碳足跡已比2011/12年度的基準數據平均減少約17%，相關結果有助我們研究及制定合適的減碳措施。

為了盡量減少租戶和商場訪客的碳足跡，除了新建及現有停車場內已提供予時租泊車位使用者的電動車輛充電設施外，在技術條件允許的情況下，我們會按需要為現有停車場的月租用戶提供電動車輛充電設施。同時，我們已進行可行性研究，計劃於下一個年度在「大本型」、德朗和安達邨的時租泊車位增設中速充電器，藉此擴大電動車輛的充電網絡。截至報告期末，我們已在10個現有停車場的月租泊車位安裝了31個充電設施。為更廣泛地促進電動車輛的使用，我們為電動車輛車主在房委會轄下的時租泊車位充電期間，提供最多兩小時的免費泊車優惠。

廢物管理

為配合環保署將推出的都市固體廢物收費作好準備，我們與環保署合辦都市固體廢物收費試驗實踐計劃，第一期實踐計劃已在嘉福邨、大坑東邨和漁灣邨推行。環保署在2019年1月起的三個月內向該三個屋邨居民免費派發模擬垃圾袋棄置固體廢物。我們與環保署檢視成效後，會展開下一期實踐計劃。



在個別公共屋邨推行都市固體廢物收費試驗實踐計劃

同時，我們在轄下所有公共屋邨繼續推行「家居廢物源頭分類計劃」，從而提高大眾對減少廢物及廢物源頭分類的認識。本年度，公共屋邨居民的家居廢物產生量為平均每人每日0.58公斤，低於我們所訂的0.7公斤目標，我們並於年內回收了大量可回收物料。



回收了
30,620公噸廢紙



回收了
2,229公噸膠樽



回收了
1,984公噸鋁罐



回收了
925公噸舊衣物

於商業設施方面，我們著重於減少廚餘及即棄塑膠餐具。除了鼓勵食肆、超級市場及街市攤檔的租戶捐贈剩餘食物予非政府機構，我們還聯同環保署和食環署推行為期兩年的試行計劃，從房委會九個街市和商場收集經源頭分類的廚餘，並將每日收集到的廚餘運送到有機資源回收中心進行場外處理。另一方面，我們推出了名為「『型』人走塑有獎賞」的活動，透過禮品換領及推廣計劃宣傳「走塑」文化。

節約用水

我們致力節約轄下商業設施的用水量。例如，我們已在「大本型」引入了空調冷凝水回收再用系統，將冷凝水過濾後用於日常灌溉。

綠化環境及樹木管理

綠化工作

為創造一個健康且綠色的居住環境，我們採用了綠化天台作為改善園景的其中一項措施。在可行的情況下，我們會於現有屋邨加裝綠化屋頂及自動灌溉系統。在園景改善工程中，我們會引入多種符合本地生長條件的植物。年內，共有20個屋邨已完成此綠化工程。



坪石邨（左圖）與慈正邨（右圖）的園景改善工程

加強樹木管理

為有效地管理香港約200個屋邨內約93,000棵樹木，我們制訂並採用了企業樹木管理系統。該系統用作數據庫，讓我們透過網絡及手機應用程式監察樹木管理及進行風險評估。每次完成評估後，評估結果都會保存在綜合的地理信息系統中。當進行實地檢查時，我們可透過登入該管理系統，識別出需要採取特別保護措施的樹木，以及即時為樹木進行風險評估。

我們亦在公共屋邨招募屋邨樹木大使支援房委會的樹木管理及保育工作。截至2019年3月，共有約720名居民成為屋邨樹木大使。為幫助他們獲取樹木護理的基本知識，我們於年內開辦了複修及培訓班。



企業樹木管理系統用作數據庫，以有效地管理樹木

此外，我們會定期與發展局轄下的樹木管理辦事處及其他相關政府部門會面，討論有關樹木保育及管理的事宜。公眾可於網頁平台瀏覽屋邨內常見樹木品種的一般資料。

減用石棉

雖然我們部分的舊式屋邨及其他樓宇曾採用有含石棉的建築物料，但在石棉物料保持完整無缺的情況下，它們並不會對人體健康造成危害。透過一系列的措施，包括分發小冊子、張貼通告、更新在房委會/房屋署網站上的含石棉物料記錄，我們公佈及加強宣傳有關含石棉物料的地點及妥善處理的方法。我們亦已安排定期培訓研討會及簡報會提醒員工有關處理含石棉物料的程序。另外，我們加強常規監測，包括由房署員工進行每半年一次的狀況調查和每年一次的單位內部狀況調查，及由註冊石棉顧問公司進行每兩年一次的狀況勘察，並在需要時安排維修及進行跟進。

舉辦環保活動

我們一直為提升轄下屋邨居民的環保意識而努力。因此，自2005年起，我們聯同本地的環保團體推行長期社區環保教育計劃「綠樂無窮在屋邨」。年內，我們已完成第十一期的活動，培訓了約2,647名居民和學生擔任綠屋邨大使，讓他們向其他居民推廣環保信息，以及促進可持續的社區環境。

我們亦在2019年展開第十二期計劃，以「減廢回收、轉廢為材」為主題，為期兩年，以配合政府的廢物管理政策。我們與綠領行動、商界環保協會和世界綠色組織合作，每年為選定的40個屋邨舉辦多項全面的環保教育活動，鼓勵減少及回收廢物。在愛民邨的啟動禮暨綠活同樂日中，我們舉行了各色各樣的活動，包括以物易物二手市場及環保清潔劑工作坊。

為減少不同種類的廢物，房委會努力讓更多居民參與我們的減廢活動——「屋邨是我家，減廢靠大家」，並利用吉祥物「小蜜蜂」和「瘦身垃圾桶」，以生動的方式吸引居民。



「綠樂無窮在屋邨」第十二期啟動禮



環保清潔劑工作坊

屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）的參與亦大大有助於向租戶推廣綠色生活。我們聯同邨管諮委會舉辦了形式多樣的活動，包括綠化嘉年華、綠化講座、植物導賞、種植活動，讓居民多參與環保活動。例如，我們在興民邨及興東邨舉辦了綠化嘉年華，加深居民對園藝的知識。年內，我們已於20個屋邨進行這類綠化活動，並在14個屋邨舉辦社區園圃活動，讓不同年齡的居民都能體驗自家栽種農作物收成的喜悅。



興民邨的綠化嘉年華



漁灣邨的社區園圃推廣日

此外，我們繼續於轄下的零售設施引入環保措施。為展示我們對環保及節能的支持，轄下十個商場分別承諾遵守《節能約章》及《戶外燈光約章》。在我們一直的推動下，轄下20個商場或屋邨零售設施亦已簽署加入香港綠建商舖聯盟，並鼓勵商戶採取各種環保措施。

辦事處推行的措施

節能及碳管理

我們一直努力減少辦事處的電力消耗及溫室氣體排放量，並根據政府最新的節約用電目標訂立自己的目標，以展示我們的承諾。我們為2018/19年度訂立的中期目標是較基準年減少4%耗電量。年內，我們的耗電量已明顯下降，遠遠超出我們的目標水平。



節約用電

目標比2013/14年度減少4%
於2018/19年度節省了**11.9%**

為達到目標，我們採取了不同的節能措施，包括於照明裝置使用動作感應器、優化冷凍系統控制，以及改變升降機、扶手電梯及空調設備的作業時間，才能得到此理想的成果。

為更了解我們的碳排放，我們繼續在房委會總部第三座和樂富客戶服務中心進行第十次碳審計工作。在我們有效的管理下，辦公室的總碳排放量在過去幾年內都維持在穩定的水平。

廢物管理

我們推行了不同的廢物管理措施，以減少由各辦公室產生的固體廢物。由於廢紙是辦公室產生的主要廢物，我們為此引入多項電子化解決方案，從源頭減少用紙。另外，所有宣傳物品均使用環保紙印製，進一步減少紙張使用對環境的影響。



耗紙量

目標比2013/14年度減少2.5%
於2018/19年度節省了**7.9%**



- 應用**企業資源計劃**於採購程序中
- 利用「**公營房屋入則易**」及「**房屋署圖則查閱網**」遞交申請及相關文件
- 通過「**公營房屋入則易**」，以電子方式向獨立審查組提交文件

房委會總部產生的主要有害廢物為廢棄含汞燈。為減輕有害廢物對環境的影響，所有收集到的含汞燈均進行特殊廢物處理。

另外，自2017年起，我們已訂定安全帽的採購和棄置指引。每年，我們會提醒員工收集過期的安全帽，交由合適的回收商壓碎，用以循環再造，生產其他產品。

節約用水

我們為員工提供節約用水小貼士，同時亦通過定期的巡視，監察水管破損和漏水情況，避免浪費用水。與2015/16年度相比，我們目標是要將用水量降低1%。年內，我們的用水量較基準年減少了6.1%。



耗水量

目標比2015/16年度減少1%
於2018/19年度節省了**6.1%**

環保文化及活動

在辦公室，我們積極透過多媒體平台推動環保文化。我們的環保機構短片展示了我們推行的環保項目和活動，該短片已被上載至房委會/房屋署的網站、社交媒體平台及易學網，並納入在新入職員工的培訓課程中進行播放。我們亦在房委會總部及龍翔辦公大樓設置以環保為題的展板，展示我們最新的環保措施與成果。

另外，我們已針對減少廢紙、減少廢物、廢物分類回收及重用，以及節約能源，落實了多項措施。房委會的員工每天下班時間都會執行例行的辦公室保安暨節能檢查，以確保不必要的照明裝置及器材已被關掉。年內，我們共舉辦了13場研討會，以提高員工的環保意識。

我們亦與非牟利組織合作，分別在2018年6月與2019年1月於房委會總部及另外兩個辦公大樓舉辦「環保回收活動」。有賴同事們的踴躍支持，我們共收集了約三公噸的回收物品，當中包括衣履、袋、書籍、文具、家居、床上及體育用品等。



（左起）房委會總部大樓、龍翔辦公大樓和樂富房委會客務中心舉辦「環保回收活動」

同時，我們極力鼓勵員工參與外界舉辦的環保活動。年內，我們參加了多項社區活動，例如香港植樹日及公益綠識日，向大眾宣傳環保信息。



超過120位房署義工隊成員和其家屬參與了「香港植樹日」

環保經理計劃

為支持環保署推行的環保經理計劃，我們與其他局及部門一樣，委任了部分員工為環保經理及環保行政人員。他們除了幫忙在辦公室內推廣環保原則外，還會監察房委會的環保表現和相應措施的有效性。

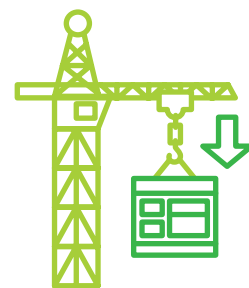
個案研究

◆ 更廣泛應用預製混凝土組件

房委會經常尋求機會提升房屋項目的可持續性。由於公營房屋發展項目規模較大，所以會使用大量的建築材料及資源。為了在施工時更有效地利用資源，我們已積極使用預製混凝土組件（預製組件）及構件式單位設計來建造公營房屋。

始用於九十年代

房委會一直致力應用預製組件於公營房屋發展項目中，至今已超過二十五年。透過此技術，建築組件會先於工地外工場進行製造，製作成預製組件如預製外牆及預製樓梯等，以提高工程施工效率及減少資源消耗。同時，我們利用機械化建築法，將預製組件吊運至工作樓面，透過大型金屬模板和鋼筋網來建造現澆混凝土組件，以至建設房屋。另外，預製組件能有效減少施工現場剩餘混凝土，從而減少建築廢物。透過在工程項目採用不同的標準化預製組件，我們公營房屋建設的生產力亦因此維持在標準層六天建築週期。



預製組件的使用現況

我們致力擴大使用預製組件的範圍。現時，我們已普遍採用預製外牆、預製樓梯、預製牆、預製水缸、半預製樓面、預製露台及預製垃圾槽。同時，我們在工程中已於結構牆和樓板採用鋼筋網，及使用工地外已切割和屈製的鋼筋。為增加使用立體預製組件，在條件允許的情況下，浴室和廚房都會使用立體預製組件來建造。



預製外牆



立體預製浴室



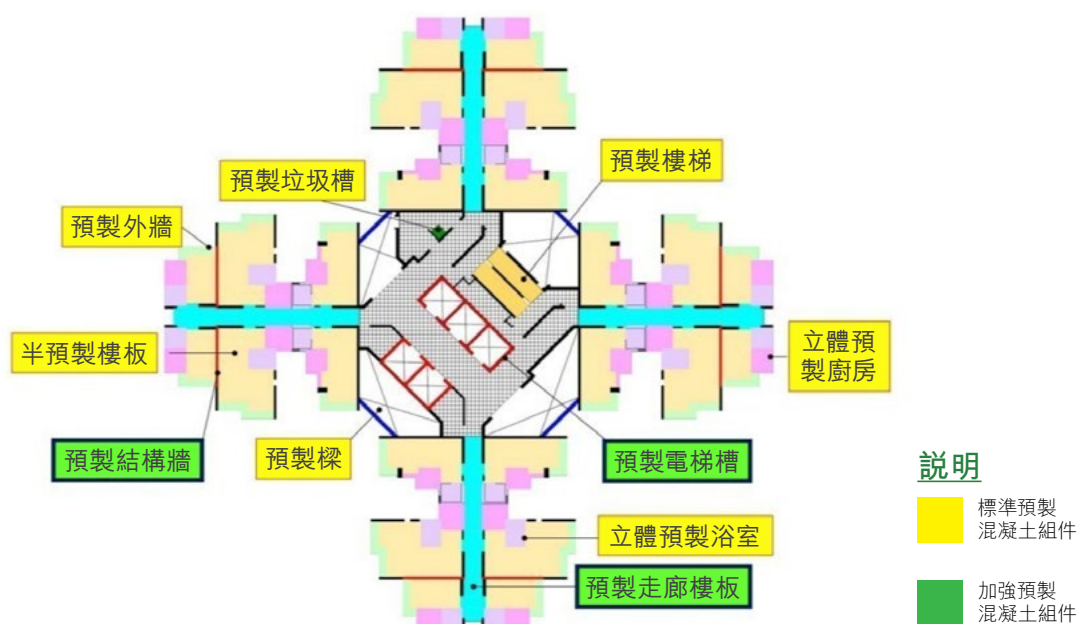
預製樓梯



半預製樓面

繼續探索預製組件的應用性

目前，房委會已採用的預製組件已佔標準樓層混凝土體積的35%和平面面積的70%。為提高資源效益，我們正在探索進一步優化預製組件的可能，其中包括在標準樓層公用地方，使用預裝喉管的半預製樓板。相關模擬組裝已成功地在預製組件工廠中進行。另外，我們正嘗試使用預埋隱蔽式喉管的預製結構牆，及預先安裝升降機導軌支架的預製升降機槽。先導項目將於2019年展開。當應用這些組件後，以平面面積計算的預製率將從目前的70%提高至約90%。



加強應用預製混凝土組件（以綠色顯示）後，可把以平面面積計算的預製率提高至約90%

為促進興建房屋的可持續發展性，房委會會繼續探索最新的科技，在可行的情況下積極採用預製組件及其他環保技術。



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
- ◆ 個案研究 — 「長者康健在屋邨」計劃

香港房屋委員會（房委會）在建構舒適及可持續的生活環境不遺餘力，包括考慮其共融性、生活質素、社區參與，以及休憩空間。我們亦致力營造積極正面的工作文化，以提升工作效率及員工士氣。



規劃及建造新屋邨的措施

建設社區

房委會透過規劃和設計為新屋邨增添獨有特色，從而提高社區凝聚力。我們根據地區特點及社區需求，規劃和設計公共空間及附屬設施。除了就所有新發展項目諮詢區議會，房委會亦會透過工作坊、論壇及會議，在屋邨規劃、設計、施工及入伙等階段收集區內人士的意見。



顧客滿意指數
91.9%



入伙後首六個月
平均投訴數目
每千個單位**0.94**

房委會在發展新屋邨時採用通用設計，以滿足不同年齡層的需要。我們繼續以提供公平使用的社區空間為目標規劃和設計新屋邨，包括設計適合長幼傷健不同人士的綜合社區休憩遊樂場，並於樓宇入口、邨內主要設施和公共交通交匯處設無障礙通道。



綜合社區休憩遊樂場

我們設計新屋邨時引入室內無障礙設施，例如加闊走廊、單位大門、廚房門和浴室門，以方便輪椅進出；並採用對長者和殘疾人士較為安全易用的物料，例如防滑地磚和較大的開關掣。採用這些設施可以使居住環境更安全和暢通無阻。



多能感應地圖及觸覺引路徑



工地安全及評估

為滿足鄰社的需要，房委會與承建商和服務供應商維持緊密合作。我們在工地實施管理系統，並訂立安全標準，保障員工和承建商的職業安全與健康（職安健）。

房委會繼續實施安全管理系統，並根據安全與健康政策維持工地安全，有效管理職安健風險。工地的運作亦遵守《職業安全及健康條例》、《工廠及工業經營條例》及其他適用的法例法規。

我們定期發出警示，讓員工了解最佳安全做法以及最新的管理方針，例如安全結構、安全委員會、內部安全守則、工作危害分析、安全檢查、事故控制，以及提高安全意識的計劃。

此外，我們繼續監察員工及合約承建商的職安健表現，確保有效地防範事故發生。年內，房委會其下的新工程及維修保養工程分別錄得每千名工人7.4及5.7宗的意外率，遠低於香港建造業的平均水平。就房委會及香港建造業的意外統計、建築工程僱員數目、工地工業死亡意外數目、工程合約意外數目均詳列在房委會[工地安全網站](#)。

遺憾地，2018年內發生了兩宗新工程合約工業死亡意外及兩宗維修保養工程工業死亡意外。房委會已作出調查了解事故原因。我們會繼續監察工地安全措施的成效，達致零傷亡的目標。

安全培訓及支援

房委會為承建商提供各種支援服務，確保員工和工地工人具備建築安全知識。年內，我們發出了共56個工地安全警示，舉辦了一場工地安全論壇、兩場工地安全研討會及兩個工作坊，並於《互信》刊登了有關安全活動的文章，以提高安全意識。

我們為工地巡查人員舉辦培訓課程，以提高他們的工地安全意識和警覺性。工地人員必須參與由房屋署培訓中心舉辦的「工地安全通行證訓練課程」。員工完成課程後須每五年參與網上複修培訓，以掌握最新安全知識。我們亦繼續安排員工修讀「建造業安全訓練證明書」（即建造業平安卡）課程，並為需要續證的員工提供重溫課程，溫故知新。

政策實行

房委會與持份者保持聯繫，推廣最佳安全作業守則。我們繼續透過工地安全網站發放由建造業議會、職業安全健康局（職安局）和勞工處發表的最新工地安全指引及多媒體資料。年內，我們製作了影片並上載至工地安全網站，與員工、行業持份者和公眾分享房委會的良好作業模式。

為避免因人為失誤而導致的意外，提高工人的警覺性和提高工作的準確性尤關重要。我們繼續與職安局合作，為從事高危工作的承建商推廣「指差呼稱」口頭指令。透過指向目標和確認口號可加強安全意識，減少因疏忽或誤會而引起的事故。

為提升建造業的安全健康形象，房委會探討並實施新工程合約中的職安健相關措施。我們在2019年發佈了最新建築工程規格，其中包含設備與裝置的提升、有關安全稽核的建議創新措施、安全監督員資格評審，以及各種管理工具（包括安全氣候指數和工作安全行為計劃）。

表現監察及管理

房委會建立承建商表現評分制度、獨立安全稽核制度，以及突擊安全巡查計劃，監察新建築工程及維修保養工程。我們委託職安局就最佳作業模式、職安健指引、建築工程規格、安全標準和警示進行諮詢，確保工地在獨立安全稽核制度及突擊安全巡查計劃下能夠安全運作。稽核報告公佈後，承建商和項目團隊須即時採取相關的糾正措施，避免風險再次發生。

房屋署工地安全小組委員會每年與發展局、其他政府部門、職安局、建造業議會及其他工程相關協會和工會舉行兩次會議，以檢視、評估及建議房委會新工程合約和維修保養工程合約的工地安全管理措施。年內，房委會發展及建築處的专业和駐工地人員亦獲邀就相關措施發表意見。



房委會上載最新有關工地安全的多媒體資訊至工地安全網站



房委會人員突擊巡查工地，確保承建商和項目團隊保持安全警覺

事故匯報及調查

房委會在「發展及建築工地流動系統」第二階段加入安全警報模組，用作呈報意外及工傷事故。新模組在2018年第三季起取代「工傷及閃失事故和職業病監測系統」，進一步提升呈報和分析效率。

當工地發生意外或事故，房委會新工程合約承建商會立即透過「發展及建築工地流動系統」的安全警報模組呈交初步報告。房委會駐工地人員審核初步報告後，便會提交至房委會新工程項目的高級管理人員。承建商隨後透過安全警報模組呈交意外或事故報告作審查，並由房委會駐工地人員審批和工程經理核准。已簽署的意外或事故報告，將連同調查報告一併呈交作進一步監察。

意外/事故報告會通過「發展及建築工地流動系統」的安全警報模組作提交

嘉許傑出承建商

房委會積極鼓勵承建商參與安全活動及獎勵計劃，藉此了解業內的最新發展和最佳作業模式，並改善現時的職安健管理方針。



房委會承建商在「第十九屆建造業安全分享會暨頒獎典禮」共獲頒15個獎項

知識分享

為滿足公營房屋的需求並保持優質的房屋服務，我們於2016年成立了「發展及建築處學院」，以培育建造業人才。「發展及建築處學院」是一個知識型學習社群，為從事公營房屋發展和建造工作的內部員工及外部人員提供適時、持續和全面的培訓。



現有屋邨推行的措施

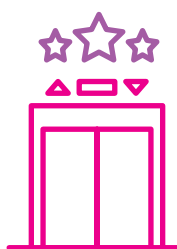
無障礙設施

房委會致力建造一個長幼傷健共融的居住環境。在有需要時，我們會翻新較舊的屋邨，以提升其設施的質素和功能，並達致暢通無阻的生活空間。

我們將繼續推行「加裝升降機計劃」，於公共屋邨範圍內加裝升降機，以連接一些以往只能透過梯級前往的平台和行人天橋。此計劃有助改善公共屋邨的出入要道，為年長和行動不便的住戶建造一個暢達便利的社區。

設施安全

保障公眾安全對於建立一個可持續又繁榮的社區至關重要。房委會繼續於現有公共屋邨進行樓宇及設施維修保養工程。在屋宇維修保養和改善工程的安全稽核制度下，安全稽核員會為屋宇維修保養和改善工程、翻新工程，以及升降機加裝、升降機現代化及維修升降機工程進行安全稽核和突擊巡查。安全稽核確保維修保養和改善工程達到最新的職安健標準，並符合現今的技術發展和服務需求。



升降機現代化計劃

已完成更新**56**部升降機

房委會亦關注現有屋邨的升降機及扶手電梯安全。升降機巡查小組專責為房委會轄下的升降機和自動梯進行稽核。我們透過升降機現代化計劃，為公共屋邨所有超過25年機齡的升降機進行評估，經確定需要更新的升降機則按優先順序處理。

房委會亦關注現有屋邨的升降機及扶手電梯安全。升降機巡查小組專責為房委會轄下的升降機和自動梯進行稽核。我們透過升降機現代化計劃，為公共屋邨所有超過25年機齡的升降機進行評估，經確定需要更新的升降機則按優先順序處理。

屋邨社區參與

房委會與租戶保持緊密聯繫，以了解他們關注的事項。同時，我們與區內其他成員攜手合作，共同締造良好生活環境。

聆聽租戶訴求

屋邨管理諮詢委員會（邨管諮委會）是一個以屋邨為本的委員會，並由屋邨職員、民選區議員和租戶代表所組成。邨管諮委會是房委會與租戶互相溝通聯繫的平台，讓租戶藉參與屋邨管理事務，加強對所屬社區的歸屬感及共同責任承擔。



屋邨管理諮詢委員會

- 與非政府機構合作舉辦約**450**項社區建設活動以促進睦鄰
- 舉行逾**900**次每兩月一次的邨管諮委會會議



邨管諮委會會議



為確保位於房委會屋邨鄰近的轄下商業樓宇能滿足社區需求，我們密切關注本地房屋需求和市場趨勢，並調整零售設施的行業和商戶組合，包括行業及商戶組合多元化、提供流動設施和舉辦展銷會，並將受歡迎程度較低的零售設施轉為其他用途。

宣傳防火安全

火警是危及公屋居民生命和財產的重大隱患之一。為使住戶時刻警惕，房委會舉辦全年的防火安全活動、定期舉辦防火演習，並向住戶發放防火的教育資訊。

年內，我們於35個公共屋邨舉辦一系列「防火嘉年華」活動，透過有趣的活動和攤位遊戲，教育租戶防火訊息。我們繼續與消防處保持緊密合作，派出流動宣傳車和消防安全教育巴士在公共屋邨推廣屋邨防火訊息。



於公共屋邨舉辦「防火嘉年華」推廣防火安全訊息

支持長者康健和健康生活模式

房委會在社區積極推廣健樂頤年。邨管諮委會與衛生署合作，並夥拍非政府機構，推廣有關健康的主題活動，定期舉辦健體活動和為租戶提供健康飲食建議。年內，共有17個公共屋邨參與此計劃。

另外，邨管諮委會繼續與非政府機構合作，舉辦「關懷長者」活動，表達對長者租戶的關愛。邨管諮委會每年均與非政府機構合作，向個別屋邨長者租戶提供至少一次外展服務，更鼓勵邨內的青少年和學生一同進行探訪。年內，此類關懷長者的合辦活動約有200項。除了外展服務，房委會亦有舉辦嘉年華、健康推廣工作坊、展覽及講座和基本健康檢查等活動。



「關懷長者」活動為長者租戶提供健體運動班

支援家庭安居共融

房委會推出「天倫樂」計劃，以促進家庭的健康發展，建立緊密的家庭支援網絡，支援延伸家庭的居住安排，讓長者居家安老。計劃包括天倫樂優先配屋計劃、天倫樂調遷計劃、天倫樂加戶計劃及天倫樂合戶計劃。本年約有5,860戶家庭受惠於以上計劃。

與承辦商並肩合作

房委會與承辦商合作，為公共屋邨提供可靠且有效率的屋邨管理及保養服務。我們與承辦商緊密聯繫，以便監察其屋邨管理及保養工作表現，以及工人的工作情況。

服務質素

房委會透過招標制度和表現評核機制，密切監察承辦商的服務質素。我們繼續實行優先投標機會、綜合評分投標制，以及保養工作表現評分制，在招標過程中堅守我們對服務質素的承諾。

房委會繼續透過承辦商檢討小組委員會（服務），就清潔及護衛服務承辦商的表現進行季度評估和審視。表現被評為質劣的承辦商將被限制投標資格三個月，或被限制競投至少一份服務合約。

健康安全及勞工標準

與新工程管理相仿，房委會致力確保維修保養及改善工程的承辦商工人的健康及安全。我們繼續推行「安全支付計劃」、獨立安全稽核制度、突擊安全巡查系統，並舉辦研討會向所有持份者推廣健康安全。



工程和物業管理工地安全研討會於2018年7月舉行

房委會與職安局合辦「工程和物業管理工地安全研討會2018」。研討會吸引超過600名參加者，當中包括工程承建商、物業管理公司、清潔和保安承辦商、房委會工程和屋邨管理人員等。透過業界代表的簡報分享和答問環節，向業界推廣工地安全文化。

我們積極與勞工團體保持密切聯繫，以便及早發現與僱傭有關的違規行為。我們對27份服務合約進行突擊巡查和偵查以防止非技術員工被剝削。在2018年11月，我們聯同勞工處及強制性公積金計劃管理局合辦研討會，加強非技術員工對《僱傭條例》、《僱員補償條例》、強積金計劃和其他僱傭保障權益的了解。

嘉許傑出承辦商

年內，房委會舉辦了「屋邨管理服務承辦商大獎」，表揚表現傑出的服務承辦商及其前線員工，以鼓勵他們不斷完善公共屋邨服務。2018年度的頒獎禮於2019年3月舉行，合共頒發41個獎項予服務承辦商、屋邨經理和前線員工。



表現傑出的服務承辦商和前線員工於「屋邨管理服務承辦商大獎」獲頒發獎項

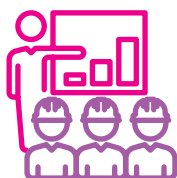


辦事處推行的措施

員工健康及安全

員工的健康和安全對房委會至關重要。我們透過舉辦「員工身心樂健計劃」，為員工提供有關生理、情緒、社交和職業健康的資訊。計劃包括為員工定期舉辦講座，內容涵蓋員工關注的主題，包括精神健康、健腦運動、心臟健康、辦公室綜合症及生命教育。

同時，我們繼續投入資源，提高員工的職安健意識和認識。年內，我們為員工提供相關培訓，例如急救、工地安全、密閉空間工作、處理石棉基本安全、升降機及扶手電梯安全等。我們定期上載職安局和勞工處編製的職安健指引、健康錦囊和相關刊物至房委會內聯網的職安健網站，培養安全意識和文化。



健康及安全

- 共**7,800**名員工出席**190**個職安健講座及課程
- **350**個辦公室已完成年度安全視察工作

為識別和消除辦公室的潛在危險，房委會於轄下辦公室進行年度辦公室安全視察工作，並採取跟進行動，改善個別辦公室的職安健措施。2019年3月，房委會為辦公室安全視察評估員舉辦了五個培訓班，確保他們掌握相應知識，以便於2019年4月進行新一輪年度辦公室安全檢查。

人才聘任、薪酬及福利

房委會恪守《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），均屬香港永久性居民。他們均為公務員，其委任受《公務員事務規例》約束，並且須獲公務員敘用委員會通過。此外，我們嚴格遵守所有相關的僱傭條例，禁止聘用童工及強迫勞動。

我們的員工薪酬按照聘用類別和職級，根據公務員薪級表及每年相關的薪酬調整來制定。我們採用三級員工評核制度以審視個別員工的表現。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，合約員工每年則可獲發一次過的工作表現獎金。

此外，房委會員工根據職級和聘用類別，可享有附帶福利，當中包括醫藥及牙科診療、房屋津貼、年假、退休福利、旅費及教育津貼。

平等機遇

房委會重視平等共融的工作文化。不論性別、種族、年齡和生理狀況，我們致力在薪酬、福利、晉升、補償和工作環境中提供平等機會和公平對待，為員工建立一個無歧視的工作環境。

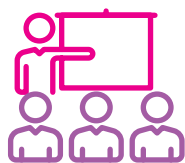
我們繼續參與由勞工及福利局設立的《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃，為傷健人士提供就業機會。我們亦支持社會福利署舉辦的「陽光路上」培訓計劃，為15至29歲有殘疾或出現精神病早期徵狀的青年提供見習機會。



房委會獲嘉許為「共融機構」

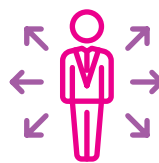
培訓與發展

房委會支持員工的專業進修和個人發展。我們透過房屋署發展課程，為員工提供各種學習機會。我們提供多元化的學習模式，包括課堂授課、短期派任、導師計劃、實地參觀和考察團。我們繼續善用房委會的「易學網」電子學習平台，定期上載網上學習教材，鼓勵員工自學進修。此外，我們為中級及初級管理人員舉辦了六場「工作融樂、有賴關愛」工作坊，向他們傳授領導、激勵和協助員工發揮所長的技巧。



培訓時數

每名員工平均受訓
27.3小時



管理發展課程

獲**247**名專業或
同等職級以上的員工參與

房委會透過表揚員工的貢獻，培養員工歸屬感和士氣。我們繼續推行「心意卡」計劃，嘉許員工的傑出表現，並發佈成功故事勉勵其他同事。



「工作融樂、有賴關愛」工作坊舉辦的團隊建設活動

員工誠信

作為提供優質公共房屋的機構，我們嚴格遵守道德操守和相關法律，且非常關注員工的誠信和操守。我們的員工必須遵守部門、政府和公務員事務局의指引和部門職員的通告。我們為員工申報個人投資、避免利益衝突、處理接受利益及款待等事宜制定了清晰的指引及規定。

房委會遵守所有反貪腐法規，竭力建造廉潔的工作環境。我們透過發放內部通告，向員工提供有關處理企圖行賄、腐敗指控，以及廉政公署（廉署）轉介個案的指引。為了強調誠信的重要性，我們繼續提供反貪腐的相關課程，包括為新入職員工提供防貪簡介會，並為現職員工舉辦加強推廣廉潔操守的研討會。年內錄得一宗與房屋署有關的貪污定罪案件。

員工溝通

房委會致力透過有效的溝通與員工保持和睦友好的關係。為促進管理層和員工之間的互諒和合作，我們成立了五個部門諮詢委員會，定期舉辦研討會讓員工進行諮詢和討論。年內該五個部門諮詢委員會共有約80名由員工選出或由各員工協會提名的勞方成員，以代表房屋署的所有公務員及合約員工。我們亦與員工協會保持緊密溝通，並鼓勵員工自由加入員工協會表達意見。

我們重視促進運營及管理的想法和建議，為此我們繼續推行職員建議書計劃，對提升房委會服務提出具建設性建議的員工予以嘉許。年內共有四名房委會員工在計劃中獲得嘉許。

為了讓員工了解到房委會的最新資訊，我們保持與員工的溝通渠道，包括電子月刊《互信》和發展及建築處通訊。此外，我們亦針對部門執行的措施舉辦不定期的交流活動，以促進內部知識交流。

與外界交流知識

我們透過房委會/房屋署網站、房委會展覽中心、參觀和實地考察，積極分享房委會在房屋管理的工作。我們亦透過舉辦考察團和參與國際會議，汲取國外經驗，以進一步提升工作質素。年內，我們作為主辦單位舉辦了「亞洲公共房屋機構研討會」。

個案研究

◆「長者康健在屋邨」計劃

房委會多年以來透過「長者康健在屋邨」計劃，向屋邨長者租戶推廣健樂頤年的訊息。年內約有6,000名長者住戶受惠。

免費長者健康評估

我們與香港大學護理學院及衛生署口腔健康教育組合作，為各區長者租戶提供免費健康檢查、口腔健康教育及健康小錦囊。計劃率先於西環邨推出上門探訪計劃。



香港大學護理團隊上門探訪長者住戶並提供免費健康檢查



其中一個「流動健康評估站」在房委會位於油塘的「大本型」商場設立

香港大學護理團隊上門探訪長者住戶，提供免費健康檢查，有特殊需要的個案則轉介志願機構跟進。此外，團隊於14個公共屋邨及商場設立「流動健康評估站」，免費評估長者身體狀況，包括量度血壓及脂肪，進行手握力測試及黃斑病變篩查等。



舉辦口腔護理講座

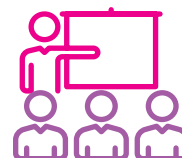
口腔健康對長者尤為重要，並對其日常生活有重大的影響。長者常見的口腔疾病包括牙齒脫落、蛀牙及牙周炎等。為改善長者口腔健康，房委會與衛生署口腔健康教育組合作舉辦口腔護理講座，並透過一系列互動遊戲，為長者介紹日常口腔衛生護理以及常見口腔疾病。



牙科治療師向長者示範正確的刷牙方法

舉辦「少肌症」健康講座

隨着年紀增長，長者的肌肉逐漸流失，容易影響他們四肢的活動能力和身體平衡，導致少肌症。為加強長者對「少肌症」的認識，房委會透過「長者康健在屋邨」計劃與香港大學護理學院合作，為來自不同地區的屋邨長者舉辦了相關健康講座。



講座上，護理學院的專業體適能教練聯同兩個智能機械人，帶領超過100名長者做運動。



智能機械人擔任「健身教練」，提高長者對做運動的興趣



出售居者有其屋計劃單位 2018 Sale of Home Ownership Scheme Flats 2018



經濟工作成效

- ◆ 財務表現
- ◆ 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）為公眾建造和維持優質及可負擔房屋的同時，亦致力實現其營運的經濟可持續性。

財務表現

房委會是財政自主的機構。我們的收入來自出租公營房屋及商業樓宇、出售資助房屋單位及資金投資，用以支持公營房屋的發展。

房委會轄下的財務小組委員會（財委會），負責就財務方面的政策及議題提供意見，並監察房委會的財務表現。財委會在轄下的資金管理附屬小組委員會協助下，不時檢討房委會的投資策略和情況。

我們堅持審慎理財，每月檢討房委會的財務狀況，並定期向財委會作出報告。此外，我們亦適時檢討財政管理工作，並監察及評估財務規劃及預算的程序。

2018/19年度的財務報表已詳列於房委會[2018/19年度年報](#)的第92至93頁。

規劃及建造新屋邨的措施

政府於2014年公布《長遠房屋策略》（《長策》）。《長策》採用「供應主導」和「靈活變通」的策略，並確立三個主要策略性方向，以逐步扭轉房屋供求失衡的局面：

- 提供更多公共租住房屋（公屋）單位，並確保合理運用現有資源；
- 提供更多資助出售單位，進一步豐富資助自置居所的形式，促進現有單位的市場流轉；及
- 透過穩定的土地供應及適當的需求管理措施，穩定住宅物業市場，並在私人住宅物業銷售和租務上推動良好做法。

以上《長策》的策略性方向一致，房委會會繼續竭誠履行其使命，為有住屋需要的低收入家庭提供可負擔的租住房屋，並協助中低收入家庭自置居所。房委會一直與所有相關政府決策局及部門保持緊密聯繫，透過全面的選址研究和因地制宜的設計模式，在合適的「熟地」規劃並供應住房。

公共租住房屋（公屋）／綠表置居計劃（綠置居）供應

於2018/19年度，房委會共完成11個公屋／綠置居發展項目，包括海盈邨、蘇屋邨（蘇屋邨第一期及第二期）、石硤尾邨（石硤尾邨第三期及第七期）、滿東邨、安泰邨、碩門邨、麗翠苑（荔枝角道東京街第一期及第二期）及油麗邨（東區海底隧道旁地盤第七期），合共提供約20,200個新建的公屋／綠置居單位。



安泰邨



海盈邨



蘇屋邨

其他資助出售單位供應

居者有其屋計劃（居屋）是房委會的其中一個資助自置居所計劃。計劃下的資助單位均以低於市價出售，以協助中低收入家庭自置居所，同時協助經濟能力較佳的公屋租戶置業，從而騰出其單位予有更迫切需要的人士。

於2018/19年度，房委會其下七個工程項目亦已竣工，提供約6,600個其他資助出

售單位，包括凱樂苑、彩興苑、屏欣苑、銀蔚苑、銀河苑、啟朗苑及冠德苑。第四批合共4,431個的新建居屋單位預計於2018/19至2020/21年度相繼落成，並已在2018年3月推售。政府於2018年6月公布居屋修訂的定價機制，令居屋售價與私人房屋市場脫鉤，改以申請人的負擔能力為基礎；及確保可負擔的單位數量由最少50%增加至最少75%。隨後，房委會於2018年10月重啟申請，而所有單位亦已於2019年5月售出。第五批新建居屋共4,871個單位已於2019年5月推售，並於2019年12月開始揀選單位。



第四批居屋單位的電腦攪珠儀式

房委會於2018年把綠置居恆常化，提供多一個途徑讓綠表申請者¹置業。房委會從興建中的公屋項目選擇合適的項目，出售予綠表申請者，一方面回應綠表申請者的置業訴求；另一方面協助騰出更多單位予有更迫切需要的公屋申請者。綠置居單位的折扣率會較前一期居屋銷售計劃的折扣率高10%，令綠表申請者更能負擔。合共2,545個「綠置居」單位於2018年12月推售，成功申請者已在2019年3月開始揀選單位，全部單位已於2019年6月售出。

在2018/19年度，房委會的綠置居項目麗翠苑（荔枝角道/東京街第一期）已竣工。房委會策劃小組委員會在2019年3月通過將位於柴灣和青衣的兩個公屋項目轉為綠置居，提供約3,700個綠置居單位，於2019年12月開始推售。

房委會亦於2017年把「白表居屋第二市場計劃」（「白居二」）恆常化，容許白表申請者¹在居屋第二市場購買未繳付補價的資助出售單位，回應中低收入家庭的置業訴求。於2019年3月，房委會資助房屋小組委員會通過把「白居二2019」的配額增至3,000個。「白居二2019」與「居屋2019」已於2019年5月一併推出。

註：

¹欲了解綠表及白表申請者的資格準則，請參考房委會[2018/19年度年報的第131至132頁](#)。

善用資源

管理及採購措施

房委會重視管理及採購制度的發展。房委會透過提高營運效率和業務伙伴的服務質素，確保採購過程公開、公平、透明且具成本效益。我們持續採用房委會工程承辦商及物業管理服務供應商名冊，並鼓勵更多承辦商及物業管理服務供應商申請加入房委會的名冊，以提升承辦商之間的良性競爭。「工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引」亦會因應需要進行檢討和更新。與此同時，我們持續檢視非房委會名冊承辦商的匯報表現和檢討機制。

我們經常檢視採購程序，以確保採購過程符合行業水準。為確保建造行業有足夠的勞動力，我們繼續監察和檢討新工程合約和維修合約工人的技能測試要求，並密切留意「補充勞工計劃」申請及發展局就計劃提出的任何更新。

以資訊科技提高建築設計及工程效率

房委會積極在設計及發展新公屋項目上運用先進的資訊科技，包括但不限於：

- 發展及建築工地流動系統 (DCSMS)
- 建築信息模擬技術 (BIM)
- 無線射頻識別系統 (RFID)
- 地理信息系統 (GIS)
- 房屋建設管理系統 (HOMES)

如欲了解房委會在公屋發展中應用上述技術的詳情，請參閱本報告的環保工作成效和社會工作成效章節。

我們不斷努力提升公屋發展項目中應用的技術。發展及建築工地流動系統的第三階段研發工作即將展開，包括改善「房屋建設管理 — 工地（建築）監管流動系統」及「建造（地基）監管流動系統」。這些系統能有效支援樓宇裝備工程的逐戶勘察和地基工程中常用樁柱的檢查工作。

提升建築水平、品質及生產力

房委會透過進行定期內部審核和文件審查，監察並提高服務及發展項目的質素，以符合相關的最新標準。

運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室轄下的獨立審查組，負責為房委會已出售或拆售的物業進行法定規管，並負責房委會的新發展工程和現有建築物的行政管理。我們繼續發表季度工地監察報告，為新發展項目及改動工程進行風險管理。

2018/19年度 獨立審查組已處理以下項目—

新發展工程

- **1,203**份建築申請書
- **1,897**份結構申請書
- **1,019**份新建築項目同意書

新竣工發展項目

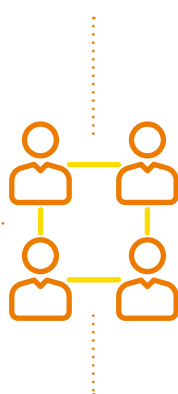
- 發出**32**張佔用許可證
- **145**份結構完工證明書

改建及加建工程

- **2,247**份申請書
- **933**份同意書

小型工程監管制度

- **28,497**份申請書



房委會繼續進行研發工作，以維持樓宇規格、質素和生產力水平。我們定期舉行研發督導委員會會議，檢視進行中的研發項目，並探索新措施。本報告年度數據庫的研究項目累計共251項。

房委會堅持使用優質的建築材料，以建造既舒適又安全的房屋。為確保更換水管後的水質，房委會不斷檢討和提升維修工程的一般規格及措施，以符合建材的最新要求和標準。

為進一步確保上游工廠生產的產品質量，房委會研究實施建築物料及組件產品認證。目前有12項建築產品須要產品認證，其中三種為新增產品，包括防火木門、水泥產品及瓷磚。



現有屋邨推行的措施

租金調整及租金援助政策

房委會致力維持公屋租金於可負擔水平以照顧低收入的公屋租戶。公屋租金已涵蓋差餉、管理費及維修保養費用。我們另推出租金援助計劃，進一步協助暫時因經濟困難而無力繳交租金的公屋住戶。合資格申請人根據家庭收入狀況，可獲減四份之一或一半租金。在報告年度內，約有18,460戶家庭受惠。租戶亦會透過非政府機構、區議會和屋邨管理諮詢委員會的轉介接受租金援助。

充分運用公屋資源

在2018/19年度，房委會編配了約26,900個公屋單位予一般申請者（即家庭和長者一人申請者）及配額及計分制下的非長者一人申請者，並編配了約7,800個公屋單位給要求調遷的公屋租戶、由社會福利署推薦的「體恤安置」戶、初級公務員，及受清拆影響的住戶等。

打擊濫用公屋

為充分運用公屋資源，將資源分配給真正有需要的人士，房委會制定嚴謹的政策和租約管理制度打擊公屋濫用。在2018/19年度，房委會繼續採取三管齊下的方針，進行資格審查、公屋濫用個案調查，以及租戶管理教育。我們已檢查所有「富戶政策」及其他公屋租約事務管理政策下的住戶入息及資產申報（約23萬宗個案），並就約6,600宗與住用情況相關及懷疑濫用公屋的個案進行調查。

「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」

房委會推行「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」及「改善居住空間調遷計劃」以紓緩公屋擠迫的問題。我們將視乎公屋資源的供求情況，每年推行上述兩項計劃。凡居住密度平均每人少於七平方米室內樓面面積及符合相關資格的公屋租戶均可參與調遷計劃。2018/19年內，約1,400個家庭已獲編配新單位以解決過分擠迫情況。

如欲了解房委會杜絕公屋濫用和紓緩擠迫的詳情，請參閱我們的[2018/19年度年報的第15至16頁](#)。

樓宇維修及保養

房委會致力維護並改善現有屋邨，為租戶建造安全優質的居住環境。在2018/19年度，我們繼續推行一系列維修計劃，包括「全方位維修計劃」、「強制驗窗計劃」及「日常家居維修服務」。此外，為延長舊屋邨的可使用年期，房委會亦繼續推行「全面結構勘察計劃」及「屋邨改善計劃」。如欲了解上述計劃之詳情，請參閱我們的[2018/19年度年報的第55至56頁](#)。

本年度房委會維修計劃進度如下：

- 已完成**12**個公共屋邨的改善消防安全報告
- 按「更換摺閘計劃」為**18,000**個單位更換摺閘
- 按「升降機現代化計劃」更換**56**部舊升降機
- 於**102**個長者租戶比例較高的公共屋邨增建適合長者的休憩設施

重建及活化再用

房委會推行公屋重建計劃，以改善舊公共屋邨租戶的居住環境。由於重建公屋難免會於短期內減少公共房屋供應，租戶需遷出原有單位，因此不宜進行大規模的公屋重建項目。有見及此，房委會繼續根據《長策》及四項基本原則，包括樓宇結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建潛力，按個別屋邨的情況考慮重建的可行性。

年內，我們舉辦了公眾參與活動，收集公眾對華富邨重建項目的意見。承接以往重建的經驗，房委會將繼續研究其他舊公屋重建的可行性，並盡量減低重建計劃對房屋供應的影響。



華富邨的今昔居民在開展儀式分享他們在華富邨生活、成長的點滴和回憶

善用商業樓宇資源

房委會管轄各種商業及社區設施，包括停車場、工廠大廈、零售商舖，以及社區、教育及福利設施。我們旨在透過向公屋居民提供商業及配套設施，照顧社區需求。

為確保轄下商業設施提供的商品及服務切合居民的需求，我們密切關注地區需求和市場趨勢，並調整零售設施的行業和商戶組合，包括擴闊行業及商戶組合、提供流動設施和舉辦展銷會，為商場進行可行性研究及改善工程，並將受歡迎程度較低的零售設施轉為其他用途。如欲了解更多詳情，請參閱我們的[2018/19年度年報的第62至63頁](#)。



辦事處推行的措施

房委會致力將管理系統與國際標準看齊，以提升機構及辦公室的效率。房委會多年來獲得多個國際標準的認證。如欲了解更多相關認證內容，請參閱本報告的[關於香港房屋委員會](#)章節。

善用資訊科技提高效率

一直以來，房委會有效地運用資訊科技和推行資訊科技計劃，以應付房委會的業務需要，並提升營運效率和服務質素。現時共有超過100個資訊科技系統／服務正在運作，支援房委會的日常業務，包括公共租住房屋計劃和資助出售房屋計劃的業務流程、發展及建築、屋邨管理，以及獨立審查組所採用的建築監控流程。房委會會繼續應用相關資訊科技方案，以便利房委會員工的工作，以及為客戶提供更佳服務。如欲了解詳情，請參閱我們的[2018/19年度年報的第82頁](#)。



獎項及社會嘉許

多年來，我們致力改善公營房屋在規劃、建造、管理及保養方面的可持續表現。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2018/19年度的主要成就詳列如下：

機構事務

獎項及嘉許	頒發機構
香港綠色機構認證 減廢證書 — 卓越級別	環境運動委員會
「同心展關懷」機構2018/19 「連續10年或以上同心展關懷」標誌 — 房屋署	香港社會服務聯會
2018年申訴專員嘉許獎 公營機構（調解）獎	申訴專員公署
ISO/IEC 20000-1:2011資訊科技服務管理體系認證	香港品質保證局
能力成熟度模式整合發展成熟度第三級	美國國防部委託 卡內基美隆大學的 軟件工程學院
Mercury Excellence Awards 2018/2019 Silver Winner (Video-DVD / Online: Educational / Informational)	MerComm. Inc.

發展及建築

獎項及嘉許	頒發機構
香港項目管理學會項目管理大獎2017 洪福邨（洪水橋第13區公共房屋發展計劃） 社區服務/區域發展 — 優勝者 建造/工程 — 優勝者	香港項目管理學會
香港項目管理學會大獎2017 工業區內的城市綠洲（改建柴灣工廠邨大廈為公共租住房屋） 建造/工程 — 優勝者	香港項目管理學會
香港工程師學會結構分部卓越結構大獎2018 沙田52區第二期公共租住房屋發展計劃（行人天橋B） 基建和橋樑 — 卓越結構大獎	香港工程師學會 結構分部
優質建築大獎2018 洪福邨（洪水橋第13區公共房屋發展計劃） 香港住宅項目（多幢建築物）— 優質卓越大獎及優質建築大獎 工業區內的城市綠洲（改建柴灣工廠邨大廈為公共租住房屋） 翻新/活化 — 大獎	香港測量師學會、 香港建造商會、 香港建築師學會、 香港營造師學會、 香港工程師學會、 香港房屋經理學會、 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
亞太項目管理學會聯盟大獎2018 連翠邨（柴灣連城道公共房屋發展計劃） 建造/工程 — 高度嘉許	亞太項目管理學會聯盟
第十二屆Autodesk香港建築信息模擬設計大獎 房委會最新建築信息模擬標準及指引 — 香港建築信息模擬新標準 企業大獎 — Pioneer of BIM Award	歐特克遠東有限公司
香港規劃師學會周年大獎2018 洪福邨 — 以人為本 城鄉共融 洪福為家 周年大獎 — 銀獎	香港規劃師學會
環保設計先鋒大獎2018 工業區內的城市綠洲（改建柴灣工廠邨大廈為公共租住房屋） 住宅建築 — 複合房屋 — 優勝者	FuturArc：註冊人為 BCI Asia Construction Information Pte Ltd.

獎項及嘉許

頒發機構

香港品質保證局三十周年獲嘉許之機構
房屋署
多元體系管理機構

香港品質保證局

香港品質保證局社會責任指數
香港品質保證局「企業社會責任先導者標誌」

香港品質保證局

屋邨管理

獎項及嘉許

頒發機構

2019年香港花卉展覽
最佳展品（園林景點）— 金獎

康樂及文化事務署

香港品質保證局社會責任指數
香港品質保證局「企業社會責任先導者標誌」

香港品質保證局

香港綠色機構認證
利安邨

環境運動委員會

節能證書 — 良好級別

減廢證書 — 基礎級別

大元邨

減廢證書 — 卓越級別

大廈優質供水認可計劃 — 沖廁水（藍）
利安邨

水務署

第17屆沙田區優質大廈管理比賽
欣安邨

沙田區議會

公共房屋組 — 亞軍

公共房屋組（大廈環境衛生）— 冠軍

公共房屋組（公用地方防止蚊患及鼠患措施）— 冠軍

公共房屋組（環保綠化）— 冠軍

豐和邨

公共房屋組 — 冠軍

公共房屋組（大廈防火及消防設備）— 冠軍

公共房屋組（公用地方防止蚊患及鼠患措施）— 冠軍

獎項及嘉許	頒發機構
卓越設施管理獎2018 寶鄉邨 卓越獎（公營租住及資助購房屋）	香港設施管理學會
關愛長者約章 大元邨	社會福利署/ 大埔及北區安老服務 協調委員會
優質物業設施管理大獎2018 美田邨 資助房屋物業管理：優異獎狀	香港測量師學會、 香港物業管理公司協會
家居廢物源頭分類獎勵計劃2017/18 水泉澳邨 優異獎	環境保護署
2018最佳園林大獎私人物業 大本型 大型非住宅物業組（樓齡六年以下）— 優異	康樂及文化事務署
2017-2018年度東九龍「優秀伙伴」物業 大本型	香港警務處東九龍 總區防止罪案辦公室
2018中電「創新節能企業大獎」 可再生能源組別 — 可再生能源成效大獎	中華電力有限公司
利是封回收重用大行動 感謝紀念座	綠領行動



房委會的承建商

獎項及嘉許	頒發機構
「創意工程安全獎」2018 房委會的一間新工程合約承建商榮獲銀獎	建造業議會
第24屆公德地盤嘉許計劃 房委會的新工程合約承建商於「公德地盤嘉許計劃」頒獎典禮中榮獲共七個獎項，包括一銀和六項優異獎	發展局、 建造業議會
第19屆建造業安全分享會暨頒獎典禮 房委會的新工程和維修工程合約承建商於頒獎典禮中獲頒共15個獎項，包括兩銀、五銅和八項優異獎	職業安全健康局
第17屆香港職業安全健康大獎 房委會的一間新工程合約承建商榮獲「職安健改善項目大獎」的金獎	職業安全健康局
2018建造業議會可持續建築大獎 房委會的新工程合約承建商及工人獲頒一項傑出表現獎、一項最佳表現獎、一項銅獎，以及兩項優異獎	建造業議會
良好工作場所整理比賽2018 房委會的新工程合約承建商榮獲兩項優異獎	職業安全健康局
第14屆香港職業健康大獎 房委會的工程合約承建商積極參與並榮獲五個獎項，包括兩項「傑出機構大獎」和三項「良好機構大獎」	職業安全健康局
2018/2019建造業安全獎勵計劃 房委會的新工程和維修工程合約承建商獲頒共33個獎項，包括二金、三銀、二銅、一項最佳高處工作安全表現獎、七項優異獎、11張良好表現證書、六張參與證書和一項最踴躍支持地盤獎	勞工處



目標及前景

於2018/19年度，香港房屋委員會（房委會）訂立了68個可持續發展目標，涵蓋環境（41個）、社會（23個）和經濟（4個）三方面，並成功完成所有目標。2018/19年度的目標進度及2019/20年度訂立的目標如下：



環境目標

2018/19年度目標	2018/19 年度進度	2019/20 年度目標
環保意識及參與		
1. 與環保團體及統計組合作，進行公共租住房屋（公屋）住戶調查，檢討及監察公屋住戶的環保意識。	已達標	繼續採用
2. 透過檢討及推行培訓和宣傳策略，監察及加強房委會員工的環保意識。	已達標	繼續採用
3. 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	繼續採用
4. 透過環境管理計劃及採用環保建築方法，提升承建商在工地的環保表現。	已達標	繼續採用
5. 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，提升屋邨住戶對廢物源頭分類、減廢及環保管理計劃的關注及參與。	已達標	繼續採用

2018/19年度目標	2018/19年度進度	2019/20年度目標
環保意識及參與		
6. 通過在房委會總部的環保角展示環保資訊，向員工宣揚環保信息。	已達標	繼續採用
7. 通過舉辦關於廢物管理、最新法例及環保議題的研討會，加深員工的環保意識和知識。	已達標	繼續採用
8. 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	繼續採用
能源效益		
9. 減低新建住宅樓宇內公用地方的屋宇設備的耗電量。	已達標	繼續採用
10. 採用環保屋宇設備，如在新屋邨安裝太陽能照明燈作教育用途，並在住宅大廈的設計階段進行碳排放量估算與能源估算。	已達標	繼續採用
11. 探討和研究採用更多高能源效益產品，包括 - 在所有新設計住宅樓宇的公用地方中大規模應用二極管凸面照明器； - 在所有設計中的住宅樓宇新項目公用地方使用感應器及按鈕作照明控制；及 - 設置新無齒輪升降機及在8千瓦或以上的升降機時採用再生動力。	已達標	繼續採用

2018/19年度目標	2018/19年度進度	2019/20年度目標
能源效益		
12. 在14座公屋大廈進行碳審計，以作監測和定立基準；而對於碳排放量超過基準值的公屋大廈，房委會將會為其研究減少能源消耗的措施。	已達標	繼續採用
13. 推行各項節能措施，在運作環境相若的基礎上，房委會辦公室的耗電量較2013/14年度減少4%。	已達標	耗電量較2013/14年度減少5%
綠化與園景美化		
14. 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）。	已達標	繼續採用
15. 在新建屋邨栽種新植物和積極綠化環境，包括： - 在所有新屋邨種植樹木，以達至每15個單位至少種植一棵樹木的目標，並每年進行樹木調查以確保達標；及 - 在各公屋發展項目的規劃設計及實施階段中，實現總體30%或最少20%綠化覆蓋率的目標。	已達標	繼續採用
16. 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、砌石護坡及於斜坡腳建設花槽栽種植物等，以美化其泥灰面。	已達標	繼續採用
17. 在新建的公共屋邨鼓勵居民及社區人士參與早期種植活動。	已達標	繼續採用

2018/19年度目標	2018/19年度進度	2019/20年度目標
綠化與園景美化		
18. 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，並鼓勵公共屋邨居民在所居住的屋邨內積極參與園藝和種植，以達到康樂和教育目的。	已達標	繼續採用
19. 透過「園景改善工程計劃」，在選定的公共屋邨廣種花卉樹木，重整及美化現有園景設施。	已達標	繼續採用
20. 與屋邨管理諮詢委員會合作，在公共屋邨舉辦綠化活動，例如舉辦植樹日，以推動社區參與及提高居民綠化屋邨的意識。	已達標	繼續採用
21. 安排植樹日，推動員工及住戶參與種植活動。	已達標	繼續採用
有害物料的管制		
22. 在屋邨工地中消滅現有含石棉的材料並進行石棉拆卸工程。	已達標	繼續採用
23. 在屋邨開展石棉消滅計劃，包括 • 加強對石棉處理的宣傳； • 加強常規監測系統 • 制定石棉清除計劃； • 安排定期培訓研討會和通報；及 • 提醒項目小組採取適當緩和措施。	已達標	繼續採用
24. 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	繼續採用

2018/19年度目標	2018/19年度進度	2019/20年度目標
廢物管理及4Rs¹		
25. 在新建公共屋邨的木門，所有軟木木材及至少50%的木材需來自可持續再生源，以達到香港綠色建築議會「綠建環評」計劃（新建建築）的評級要求。	已達標	繼續採用
26. 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	繼續採用
27. 加強使用「環保」材料和部件。	已達標	繼續採用
28. 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	繼續採用
29. 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	繼續採用
30. 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	繼續採用
31. 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。	已達標	繼續採用
32. 在公共屋邨與環保團體籌辦宣傳活動，提高在公共屋邨玻璃樽的回收率。	已達標	繼續採用
33. 在公共屋邨籌辦宣傳活動，提高家居廢物中的可充電電池的回收率。	已達標	繼續採用
34. 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。	已達標	繼續採用

註：

¹ 4Rs包括減少使用、物盡其用、替代使用和循環再用。

2018/19年度目標	2018/19年度進度	2019/20年度目標
廢物管理及4Rs¹		
35. 提倡廢物源頭分類及在公共屋邨推廣環境管理措施，包括： - 在所有公共屋邨推行「家居廢物源頭分類計劃」；及 - 於公共屋邨設點收集租戶的家居可回收物資，並推行獎賞計劃，以現金或雜貨兌換。	已達標	繼續採用
36. 在印製所有宣傳印刷品時採用環保紙張。	已達標	繼續採用
37. 推行多項減少用紙的措施，在運作環境相若的基礎上，房委會辦公室的耗紙量較2013/14年度減少2.5%。	已達標	耗紙量較2013/14年度減少3%
38. 推行各項措施，鼓勵紙張循環再用。在運作環境相若的基礎上，房委會辦公室的平均廢紙回收量較2015/16年度提高5%。	已達標	平均每名員工收集不少於37公斤的廢紙
節約用水		
39. 使用六公升的單或雙沖式水箱，減少沖廁水量。	已達標	繼續採用
40. 於新建公屋發展項目提供零灌溉種植系統及其他根部灌溉系統，減少澆灌用水量。	已達標	繼續採用
41. 推行各項措施，鼓勵節約用水。在運作環境相若的基礎上，房委會總部的耗水量較2015/16年度減少1%。	已達標	耗水量較2015/16年度減少2%

註：

¹ 4Rs包括減少使用、物盡其用、替代使用和循環再用。

社會目標

2018/19年度目標	2018/19年度進度	2019/20年度目標
持份者參與		
1. 繼續在所有公共屋邨及房委會轄下的非住宅處所實施屋邨管理扣分制，以改善其居住及營商環境。	已達標	繼續採用
2. 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	繼續採用
3. 積極與員工溝通和搜集員工的意見，藉此提高營運效率。	已達標	繼續採用
4. 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	繼續採用
安全管理		
5. 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及承辦商表現。	已達標	繼續採用
6. 透過引入工傷警報及提示系統，繼續加強監管意外率偏高的承建商及承辦商。	已達標	繼續採用
7. 繼續加強監控地盤高風險的工作。	已達標	繼續採用

2018/19年度目標	2018/19 年度進度	2019/20 年度目標
安全管理		
8. 繼續定期舉辦最佳安全作業模式研討會及論壇，讓承建商及承辦商和工程團隊參與。	已達標	繼續採用
9. 繼續與各業界持份者合作，參與全港性安全運動和宣傳活動。	已達標	繼續採用
10. 繼續為我們的工程人員提供安全培訓，例如透過網上平台為員工提供綫上工地安全重溫課程和維修工程及物業管理職安健訓練。	已達標	繼續採用
11. 繼續加強我們的工程人員及承建商工地人員的個人防護裝備。	已達標	繼續採用
12. 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。	已達標	繼續採用
13. 繼續向承建商及承辦商、服務供應商及前綫員工發放最佳作業模式通函。	已達標	繼續採用
14. 繼續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。	已達標	繼續採用
15. 繼續改善辦公室健康及安全的潛在風險。	已達標	繼續採用
16. 繼續研究吊船遮陽設備的工程規格。	已達標	已達標 並完成
17. 繼續研究在合約中加入條文，以推行與安全有關的創新方法/措施。	已達標	繼續採用
18. 繼續檢討安全、環保及衛生綜合支付計劃。	已達標	繼續採用
19. 在合同要求中增加安全措施。	已達標	繼續採用

2018/19年度目標	2018/19年度進度	2019/20年度目標
安全管理		
20. 繼續與職安局合作制訂統一的指差呼稱口令，以供承建商在進行高危作業時採用。	已達標	繼續採用
21. 在標準單位、公共設施和綜合社區遊樂場採用適合長幼傷健共融的通用設計，並於公營房屋入口、邨內重要設施和交通樞紐建造無障礙通道，以提高社區的安全性，便利度和達到平等使用的目標。	已達標	繼續採用
22. 製作短片與業界分享房委會針對工地安全健康的措施。	已達標	已達標並完成
23. 更新屋邨管理處安全手冊。	已達標	已達標並完成

經濟目標

1. 實施公屋租金調整機制。	已達標	根據既定機制，公屋租金每兩年檢討一次。下一次公屋租金檢討將於2020年第三季舉行。
2. 繼續盡量減低公共屋邨的空置率。	已達標	繼續採用
3. 以降低濫用房屋資源為目標開展租約管制及教育計劃。	已達標	繼續採用
4. 持續檢討舊屋邨並加強預防性保養和修復。	已達標	繼續採用

數據摘要



環境工作表現

能源消耗

能源使用	
現有屋邨的能源使用量	
屋邨公眾地方的用電量 (千瓦時)	443,926,577
屋邨公眾地方的平均用電量 (每戶每月度數)	49.9
房委會辦公室的能源使用量	
辦公室的用電量 (千瓦時)	33,965,300
辦公室的平均用電量 (千瓦時/員工) ¹	3,531.43
建築工程承建商的能源使用量 (千兆焦耳)	
建築活動的柴油使用量	793,915
運輸建築廢料的柴油使用量	59,951
建築活動的用電量	65,058
合約車輛的汽油使用量	8,312

註：

¹ 2018/19年度的主要成效指標改為以人均方式呈現。



溫室氣體排放²

	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
現有屋邨住宅大廈的溫室氣體排放強度（公噸二氧化碳當量/平方米）					
各公屋樓宇類型的平均	0.030	0.028	0.026	0.025	0.025
房委會辦公室的溫室氣體排放強度（公噸二氧化碳當量/平方米）					
房委會總部第三座	0.126	0.120	0.117	0.123	0.112
樂富客戶服務中心	0.162	0.157	0.150	0.144	0.140

物料使用

	物料使用
房委會辦公室的物料使用量	
房委會辦公室的紙張用量（令/員工） ¹	13.73

水資源管理

	用水	回收再用水
新工程項目的用水量（立方米）		
新工程項目	1,591,502	203,004
現有屋邨的用水量（立方米）		
屋邨公眾地方	3,198,294	-
房委會辦公室的用水量（立方米）		
房委會總部	12,112	-
房委會總部（立方米/員工） ¹	3.08	-

註：

¹ 2018/19年度的主要成效指標改為以人均方式呈現。

² 溫室氣體排放的公佈數據是參照已提供的碳審計報告結果。最新的報告涵蓋2017年8月1日至2018年7月31日期間。

廢物管理

	處理方法		
	已回收 循環再造	已運往 公眾填土區	已運往 堆填區
新工程項目的廢物處理量 (公噸)			
有害廢物	42	-	966
無害廢物	247,886	1,479,310	90,549
現有屋邨的廢物處理量 (公噸)			
無害廢物			
廢紙	30,620	-	-
膠樽	2,229	-	-
鋁罐	1,984	-	-
舊衣物	925	-	-
房委會總部的廢物處理量 (公噸)			
有害廢物			
碳粉匣	9	-	-
慳電膽及光管	5	-	-
無害廢物			
一般廢物	-	-	145
廢紙	182	-	-



社會工作表現

員工人數（截至2019年3月31日）

員工總數	9,683	
	男性	女性
僱用合約		
公務員	5,743	3,309
合約員工	232	399
職位		
首長級人員	40	25
專業人員	678	298
一般職系人員	2,340	2,991
工地人員	1,892	79
技術人員	1,025	315
年齡		
20–29歲	613	398
30–39歲	1,487	984
40–49歲	1,516	910
50–59歲	2,145	1,348
60歲或以上	214	68

新入職員工及員工流失量

	男性	女性
新入職員工 ³		
20–29歲	193	126
30–39歲	121	111
40–49歲	30	16
50–59歲	19	8
60歲或以上	22	1
員工流失量 ⁴		
20–29歲	28	24
30–39歲	47	25
40–49歲	23	25
50–59歲	62	49
60歲或以上	245	74

管理架構（截至2019年3月31日）

	男性	女性
非官方房委會委員		
30–39歲	1	0
40–49歲	6	1
50–59歲	4	6
60歲或以上	5	1
非官方常務小組委員會及附屬小組委員會委員		
20–29歲	2	0
30–39歲	5	3
40–49歲	6	2
50–59歲	12	7
60歲或以上	6	2

註：

³ 上述數字涉及的員工初次入職日期為2018年4月1日至2019年3月31日期間（截至2019年3月31日）。

⁴ 上述數字包括在2018年4月1日至2019年3月31日期間調職的員工。

培訓時數

總培訓課程(個)			1,102
	參與培訓的 員工人數	培訓時數 (小時)	每員工平均 受訓時數 (小時)
職位			
首長級人員	59	1,424	24.1
專業人員及技術人員	2,281	76,161	33.4
一般職系人員及工地人員	6,759	187,166	27.7
性別			
男性	5,704	170,449	29.9
女性	3,395	94,302	27.8
人權相關的培訓			
人權政策和程序相關的培訓	676	4,610	6.8

職業健康與安全

員工受傷個案 ⁵	28
嚴重的職業傷害數目 ⁶	0
死亡數目	0
員工因傷放取病假天數 ⁷	846.5

承建商意外率

2018	新工程	維修工程
意外率(每千名工人)	7.4	5.7
意外事故數目	104	18
死亡數目	2	2

註:

⁵ 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。

⁶ 嚴重的職業傷害是指導致工作者無法、或難以於六個月內恢復至受傷前健康狀態的工傷個案。

⁷ 該數目只包括受傷員工在2018/19年度獲批的工傷病假，不包括其延伸至2019/20年度的病假。

核實聲明



範圍及目的

香港品質保證局獲香港房屋委員會（「房委會」）委託對其《2018/19可持續發展報告》（「報告」）的內容進行獨立驗證。該報告陳述房委會在2018年4月1日至2019年3月31日於可持續發展方面的承諾和表現。

保證程度和核實方法

此次驗證工作是依據International Auditing and Assurance Standards Board（國際審計與核證準則委員會）發布的International Standard on Assurance Engagements 3000, Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information（國際核證聘用準則3000（修訂版），歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用）執行。收集核實證據的幅度是參考國際準則所訂定進行合理保證的原則而制定以確保能擬定核實結論。此外，核實的內容是按照全球報告倡議組織（GRI）的《可持續發展報告標準》的「核心選項」而定。

核實過程確認報告的內容披露和表達方式，並且對以下項目進行核對包括有關編制報告和管理流程的資料；與持份者溝通的方法及結果；重要的可持續發展範疇；有關可持續發展表現數據的計算方法，記錄和匯報程序與及收集，整理和匯總可持續發展表現數據的流程和檢查程序。核實組選取報告內具有代表性的數據和資料進行查核以確保其計算方法，記錄，整理和報告過程為合理可信。

獨立性

房委會負責收集和準備所有在報告內陳述的資料。香港品質保證局不涉及收集和計算此報告的數據或參與編撰此報告。香港品質保證局的核實過程是絕對獨立於房委會。

結論

基於是次驗證結果，香港品質保證局對報告作出合理保證並總結：

- 報告的編制程度符合全球報告倡議組織的《可持續發展報告標準》的「核心選項」；
- 報告有結構地、平衡地和一致地闡述房委會的可持續發展表現；及
- 報告內的數據和資料可靠、完整。

根據驗證準則，香港品質保證局沒有發現在報告內闡述的可持續發展表現信息和數據並非公平和如實地按照主要範疇作出披露。

香港品質保證局代表簽署

譚玉秀
企業業務總監
2020年3月

全球報告倡議 組織內容索引



一般披露

一般標準披露		互相參照/註釋	外部認證
機構簡介			
102-1	機構名稱	關於香港房屋委員會	√
102-2	活動、品牌、產品及服務	關於香港房屋委員會 2018/19年度年報(第1-2頁) 2018/19年度年報(第3頁)	√
102-3	總部位置	關於香港房屋委員會	√
102-4	營運所在地	只限香港	√
102-5	擁有權及法律形式	屬於香港特別行政區政府的一部分	√
102-6	服務的市場	關於香港房屋委員會	√
102-7	機構規模	關於香港房屋委員會 數據摘要	√
102-8	僱員及其他員工的資料	關於香港房屋委員會 數據摘要	√



一般標準披露		互相參照/註釋	外部認證
102-9	供應鏈	關於香港房屋委員會	√
102-10	於報告期內機構及其供應鏈的重大改變	與以往的報告相比，報告期內機構範圍、邊界和量度方法並無重大改變。	√
102-11	預警原則及方針	關於香港房屋委員會	√
102-12	外部所制定的倡議	關於香港房屋委員會	√
102-13	機構參與的聯會	關於香港房屋委員會	√
策略			
102-14	機構決策者的聲明	主席的話	√
道德與誠信			
102-16	價值觀、原則、標準及行為規範	關於香港房屋委員會	√
管治			
102-18	管治架構	關於香港房屋委員會 數據摘要	√

一般標準披露	互相參照/註釋	外部認證
持份者參與		
102-40 機構的持份者群組清單	關於香港房屋委員會	√
102-41 集判協議	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。	√
102-42 界定及挑選持份者	關於香港房屋委員會	√
102-43 持份者參與的模式	關於香港房屋委員會	√
102-44 提出的主要議題及關注事項	關於香港房屋委員會	√
報告概況		
102-45 綜合財務報表中包括的所有實體	關於香港房屋委員會	√
102-46 界定報告內容和議題邊界	關於可持續發展報告 關於香港房屋委員會	√
102-47 重要性議題列表	關於香港房屋委員會	√
102-48 重整舊報告所載信息	沒有重整舊報告所載信息及數據。	√
102-49 匯報上的改變	關於可持續發展報告	√
102-50 匯報期	關於可持續發展報告	√
102-51 上一份報告的日期	2019年4月	√

一般標準披露		互相參照/註釋	外部認證
102-52	匯報周期	關於可持續發展報告	√
102-53	查詢報告的聯絡	意見表	√
102-54	依循全球報告倡議組織標準的報告選項	關於可持續發展報告	√
102-55	全球報告倡議組織內容索引	全球報告倡議組織內容索引	√
102-56	外部認證	關於可持續發展報告核實聲明	√
管理方針			
103-1	重要性議題的描述和邊界	關於香港房屋委員會	√

特定標準披露

重要性議題	指標	互相參照/註釋	外部認證
經濟成效	103-2 管理方針 103-3	經濟工作成效 2018/19年度年報 (第91-95頁)	√
經濟成效	201-1 機構產生和分配的直接經濟價值	經濟工作成效 2018/19年度年報 (第91-95頁)	√
間接經濟影響	103-2 管理方針 103-3	經濟工作成效 2018/19年度年報 (第12-21頁)	√

重要性議題	指標		互相參照/註釋	外部認證
間接經濟影響	203-2	重要間接經濟影響	經濟工作成效 2018/19年度年報 (第12-21頁)	√
採購措施	103-2 103-3	管理方針	關於香港房屋委員會	√
採購措施	204-1	向當地供應商採購支出的比例	關於香港房屋委員會	√
反貪污	103-2 103-3	管理方針	社會工作成效	√
反貪污	205-3	確認的貪污事件和採取的行動	社會工作成效	√
物料	103-2 103-3	管理方針	環保工作成效	√
物料	301-1	所用物料的重量或體積	數據摘要	√
能源	103-2 103-3	管理方針	環保工作成效	√
能源	302-1	機構內部的能源消耗量	數據摘要	√
能源	302-2	機構外部的能源消耗量	數據摘要	√
水	103-2 103-3	管理方針	環保工作成效	√

重要性議題	指標		互相參照/註釋	外部認證
水與污水 (2018)	303-1	共享水資源使用之相互影響	環保工作成效 自2004/05年度起，我們每年制定房委會總部節約用水的目標，以展示房委會對保護環境的決心。不過，由於房委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，因此未被包括於我們的目標內。	√
水與污水 (2018)	303-2	與污水排放相關影響的管理	房委會及其承辦商的污水會被排到公共污水處理系統，及/或透過安裝符合《水污染管制條例》的污水處理系統妥善處理，以符合《水污染管制條例》下牌照所訂明的排放標準。	√
水與污水 (2018)	303-5	耗水量	數據摘要	√
生物多樣性	103-2 103-3	管理方針	環保工作成效	√
生物多樣性	304-1	機構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，擁有、租賃或管理的營運點	興建中項目或在2018/19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	103-2 103-3	管理方針	環保工作成效	√

重要性議題	指標		互相參照/註釋	外部認證
排放	305-1	直接溫室氣體排放量 (範疇一)	數據摘要	√
污水及廢物	103-2 103-3	管理方針	環保工作成效	√
污水及廢物	306-2	按類別及處理方法分類的廢物	數據摘要	√
遵循環境規例	103-2 103-3	管理方針	環保工作成效	√
遵循環境規例	307-1	違反環境法例及規例	在2018/19年度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。	√
勞資關係	103-2 103-3	管理方針	社會工作成效	√
勞資關係	402-1	有關各類營運作業模式改變的最短通知期	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。	√
職業健康與安全	103-2 103-3	管理方針	社會工作成效	√
職業健康與安全 (2018)	403-1	職業健康與安全管理系統	社會工作成效	√

重要性議題	指標		互相參照/註釋	外部認證
職業健康與安全 (2018)	403-2	危害識別、風險評估及事故調查	社會工作成效	√
職業健康與安全 (2018)	403-3	職業健康服務	社會工作成效	√
職業健康與安全 (2018)	403-4	工作者的參與、諮詢與溝通	社會工作成效	√
職業健康與安全 (2018)	403-5	工作者的職業健康與安全培訓	社會工作成效	√
職業健康與安全 (2018)	403-6	工作者健康的倡議	社會工作成效	√
職業健康與安全 (2018)	403-7	預防和減緩與業務直接相關的職業健康與安全的影響	社會工作成效	√
職業健康與安全 (2018)	403-9	工傷	數據摘要	√
培訓與教育	103-2 103-3	管理方針	社會工作成效	√
培訓與教育	404-1	每名僱員每年接受培訓的平均時數	數據摘要	√

重要性議題	指標		互相參照/註釋	外部認證
培訓與教育	404-3	接受定期表現及職能考核的僱員百分比	房委會全體員工 ¹ 均於報告年內接受表現評核，我們並無按性別而作不同安排。	√
不歧視	103-2 103-3	管理方針	社會工作成效	√
不歧視	406-1	歧視事件，以及機構採取的糾正行動	2018/19年內沒有任何歧視投訴個案。	√
結社自由和集體議價	103-2 103-3	管理方針	關於香港房屋委員會社會工作成效	√
結社自由和集體議價	407-1	可能違反或嚴重危害結社自由及集體議價的營運點及供應商	關於香港房屋委員會社會工作成效	√
遵循社會經濟規例	103-2 103-3	管理方針	社會工作成效	√
遵循社會經濟規例	419-1	違反社會及經濟領域的法例及規例	社會工作成效 2018/19年度房委會沒有因違反社會經濟法規而被處重大罰款或受非經濟處罰。	√

註：

¹ 包括公務員和房委會合約員工

意見表

感謝閣下閱讀房委會2018/19年度的可持續發展報告。閣下的寶貴意見可使我們在工作成效、服務、以及編寫可持續發展報告的工作上精益求精。期望閣下就本報告及我們在可持續發展方面的措施及工作成效提供寶貴意見，並於2020年9月30日或以前將此意見表電郵至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

1. 你對報告的整體評價如何？

☐ 很好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 尚可 ☐ 差

2. 你認為報告提供的資料有用嗎？

☐ 很好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 尚可 ☐ 差

3. 你認為報告易於理解嗎？

☐ 很好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 尚可 ☐ 差

4. 你認為報告哪些部分最有用？

- ☐ 關於香港房屋委員會
- ☐ 環保工作成效
- ☐ 社會工作成效
- ☐ 經濟工作成效
- ☐ 獎項及社會嘉許
- ☐ 目標與前景
- ☐ 數據摘要
- ☐ 核實聲明
- ☐ 全球報告倡議組織內容索引

5. 根據報告內容，你會如何評價我們的可持續發展表現？

☐ 很好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 尚可 ☐ 差



6. 你希望在未來看到哪方面的資料？

7. 其他意見：

8. 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 |
| ☐ 非政府機構 | ☐ 顧問/建築業界/
承建商/供應商 | ☐ 房委會員工 |
| | | ☐ 公眾人士 |

☐ 其他，請說明 _____

姓名： _____ 聯絡電話： _____

電郵地址： _____

郵寄地址： _____

所有個人資料將嚴格保密，僅用於通信和統計目的。所有個人資料均按照《個人資料（私隱）條例》的規定處理。

