

房協ESG 3大支柱 築構跨代共融智慧社區

發展局近期針對《建築物(規劃)規例》提出修訂建議，於本週三(5月27日)提交立法會審議，預計8月1日生效。香港房屋協會(房協)早已在旗下多個發展項目全面引入這些元素，個別項目獲得「環保建築大獎2025」肯定。近年房協全面將環境、社會及管治(ESG)理念融入核心業務，聚焦於「可持續居所」、「低碳轉型」及「裝備未來」三大策略方向，築構跨代共融智慧社區。



香港房屋協會總監(項目策劃及管理)張冠華身處「房協項目智慧中心(Lab Plus)」，工程管理團隊能夠在這兒透過屏幕「一眼關七」。



《建築物(規劃)規例》修訂建議涵蓋16項長者友善設計的強制性規定，聚焦於加大公共空間及單位的大門闊度、調低門檻，以及防滑設計，全方位提升長者家居安全。

剛於3月落成啟用的粉嶺百和路項目「樂嶺都匯」，是房協首個專用安置屋邨，主要為受政府北部都會區發展清拆行動影響的合資格住戶，提供免經濟審查的安置選項。

建構可持續居所

香港房屋協會總監(項目策劃及管理)張冠華說：「『長者友善樓宇』認證要求項目在十個指定範疇達標，『樂嶺都匯』在15個範疇達標，去年成為全港首個獲得該認證的項目。」

「樂嶺都匯」單位洗手間鋪設高等級防滑地板，特定升降機內設置長者專用座椅，且全屋苑的指示標誌、字型大小及顏色對比都經過專業調校，確保視力退化的長者能夠輕鬆辨識。

近年房協將「居家安老」的概念提升至建立「跨代共融」的居住環境，當中包括於新項目採用「綜合發展模式」，例如「樂嶺都匯」透過多元房屋種類，照顧不同年齡層的住屋與生活需要。

「長者友善設計不應局限於特定長者專屬住屋，更應普及至一般資助房屋，沙田乙明邨松悅樓就是將適老設計導入一般單位的範例。」

房協計劃在更多合適項目中加入「可改動設計單位」，在樓宇建造初期便於牆身結構和空間布局上預留配套，讓住戶隨著年齡增長或身體機

房協將在馬頭角專用安置屋邨項目引入「遠程駕駛天秤系統」。(圖片由被訪者提供)



能轉變，以最低成本與工程難度靈活調整室內空間配置，落實長遠的「通達設計」，讓長者在熟悉的環境中居家安老。

房協另一核心策略是低碳轉型，為全面掌握並降低建築物在不同階段對環境的影響，房協領先行業引入「全生命周期碳排放評估」系統。

這系統精準監察項目從規劃設計、物業採購、施工建造，至未來數十年樓宇營運管理各環節的碳排放源頭，並據此制定科學減碳策略。

這套系統率先於明華大廈第二期重建項目中試行，主要透過優化結構設計，並採用低碳混凝土及綠色鋼筋，來減少建築本身的隱含碳。

革新工地環境

中長期而言，房協計劃將該系統擴展至旗下所有新項目，目標是將項目發展相關的隱含碳排放量，大幅減少25%。

「為此，房協在工程合約中特別引入獎勵措施，鼓勵承建商推行創新的減碳方案，長遠實現建築淨零碳排放的目標。」

在建築技術與綠色能源應用方面，房協與煤氣公司合作，在明華大廈第二期重建項目工地試用氫燃料電池系統，直接從地下煤氣管道網絡提取氫氣並轉化為電能，為地盤電動車充電及臨時辦公設施供電，打破依賴柴油發電機的常態，顯著減少施工階段的碳排放。



房協在「環保建築大獎2025」獲得多個獎項，包括綠線領導(政府、公共機構及非政府機構)先鋒大獎。(圖片由被訪者提供)

明華大廈重建計劃第二期的項目模擬圖。(圖片由被訪者提供)



同時，房協在多個合適項目中廣泛應用組裝合成建築法(MiC)。相比傳統施工方法，MiC技術不僅能縮短施工期、大幅減少建築廢物，更能降低三成以上碳排放。

此外，房協在日常屋邨營運中同樣投入大量資源引入高效節能設施，包括在出租屋邨安裝太陽能光伏板、引入再生能源驅動的升降機，並應用智能樓宇管理系統。

在建築設計上，則巧妙採用能改善通風、有效節能的遮擋太陽設施與導風天幕，藉由大自然的風與光達到天然降溫。

為實踐低碳生活，房協目前已在36個屋邨及屋苑，提供超過300個電動車充電停車位。

透過這些措施，房協以2012/2013年度為基準年，成功將整體營運的能源消耗量大幅減少30%，超越原定於2029/2030年度前減少20%的目標。

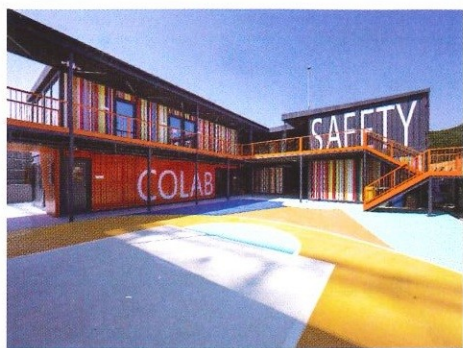
MiC 模組助源頭減廢

2024年起，房協在多個建築工地，引入創新且可重複使用的「MiC 多功能協作中心」，全面革新工地文化。

這些協作中心由不同尺寸的模組化「盒子」砌成，能配合不同地盤環境與空間大小，靈活變化出所需的辦公與休息空間。

所有MiC模組都可按照工程需要在不同地盤之間循環再用，從源頭減少建築廢物，啟德2B1項目的「合一盒」，經已搬往明華大廈第二期重建項目繼續使用。

古洞北24區專用安置屋MiC協作中心。(圖片由被訪者提供)



古洞北24區專用安置屋MiC協作中心設有籃球場。(圖片由被訪者提供)

協作中心內部整合「安全智慧工地系統(4S)」的中央管理平台，更設置潔淨淋浴間與聯誼空間，並應用太陽能技術，減少中心自身的能源消耗。

目前房協已設立五個協作中心，最新一個位於馬頭角項目，命名為「築•角」，坐擁開揚海景，內部更設有新興的匹克球場。

「房協為工作人員提供較佳的工作環境，令他們感受到備受關懷，自然能夠吸引人才。」

在智慧營建與房地產科技的探索上，房協計劃於今年內，在馬頭角專用安置屋邨項目中，正式採用創新的「遠程駕駛天秤系統」。

該系統深度整合了組裝合成建築法、人工智能(AI)、物聯網及高精度遠程控制技術，讓天秤操作員可以在舒適安全的地面控制室內進行遙距操控，提升地盤職安健水平。

同時，工地也將試行引入無人機技術，支援日常工地巡邏與緊急救援工作。

為推動行業生態發展，房協成立了香港首個「房地產科技共享工作室」，並與數碼港合作，開辦房地產科技概念驗證計劃，孕育跨界別的房地產科技人才，促進業界深度協作，推動房屋建造及物業管理行業，邁向智能化與可持續發展。

至於未來的發展策略，房協在項目管理及機



構管治層面，都已訂立清晰的數碼化與長遠減碳藍圖。

中央樞紐整合數據

在項目策劃與管理方面，新設的「房協項目智慧中心(Lab Plus)」是房協實踐「房屋實驗室」定位的重要里程碑。

這個智慧中心扮演項目管理的「中央樞紐」角色，內部配備一站式多功能的綜合管理平台。

這個平台整合建築信息模擬(BIM)、數碼工程監督系統及4S的各項數據資料，讓工程管理團隊能夠透過屏幕「一眼關七」，實時監察MiC組件的安裝進度，並能根據現場實際情況即時調整組件的運送與安裝流程，確保項目高效推展。

在實踐綠色建築方面，由於項目各階段的資料在數碼平台上一覽無遺，大幅提升管理團隊監察項目整個生命周期碳排放的能力，確保所有建築細節都符合可持續發展原則。

與此同時，BIM技術也提供一個高效的數碼化平台，讓各方能在同一平台上進行全面溝通，在最初的設計及規劃階段，便能更全面地考慮並落實長者友善設計。

未來，房協將繼續優化這個一站式的項目管理平台，在完成建築建造階段的數據整合後，下一步計劃將新項目於前期的規劃、設計及物業採購階段的數據也陸續整合。

房協的長遠目標是結合人工智能技術，透過



沙田乙明邨松悅樓將適老設計導入一般單位。(圖片由被訪者提供)

演算法來分析各項關鍵數據之間的關聯性，包括工地安全、項目進度、預算及質量等，從而精準預測項目潛在風險，協助管理人員防患未然。

「在整體機構營運層面上，房協承諾在2029/2030財政年度前，全面減少房協辦公室及旗下所有出租屋邨在範疇一及範疇二方面的碳排放總量，由上而下落實可持續發展承諾。」

雙層管治架構

房協是獨立非牟利機構，一直採取由「監事會」及「執行委員會」組成的雙層管治架構，明確釐清並分隔訂立長遠發展方針與日常營運管理的職責，確保機構管治的高效與透明。

為確保可持續發展以及各項ESG政策能夠切實推行，房協執行委員會在2025/2026年度轄下特別增設可持續發展及創新特別委員會。

該委員會由房協委員及業界專家共同組成，專責在最高管治層面監督、指導房協有關ESG，以及創新科技方面的長遠發展。

持續監察措施成效

在日常執行層面上，房協內部建立了健全的專責網絡，包括跨部門的可持續發展委員會、環境管理系統工作小組及綜合管理系統工作小組，持續監察各項ESG措施的實施成效。

其中，可持續發展委員會由各個部門的高級管理人員代表組成，並以聯合國訂定的六個可持續發展目標為藍本，在「可持續居所」、「低碳轉型」及「裝備未來」三大策略支柱的框架下，將ESG的原則與理念融入每一個項目的規劃、發展及日常營運之中。

環境管理系統工作小組定期舉行績效評估會議，負責帶領環境方面的可持續發展措施、監督日常營運管理，並負責監督房協的ISO 14001環境管理系統，確保其完全符合各項營運要求，並透過全面的內部及外部審核，識別出可提升的領域並採取相應行動。

而綜合管理系統工作小組則協助房協物業管理部，針對「質量與環境」以及「職安健」兩大核心方面，嚴格監察其可持續發展的表現，確保與環境相關的營運控制及日常事務均能得到最有效的實施。