

主辦機構：

THE HONG KONG INSTITUTE OF SURVEYORS
香港測量師學會
Inheriting HKIS Values 傳承·專業價值

40th ANNIVERSARY
THE HONG KONG ASSOCIATION OF PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES LIMITED
香港物業管理公司協會有限公司



房協屢創優質管理新典範 囊括三大獎項顯實力

2024年度香港物業管理公司協會週年晚宴
暨優質物業設施管理大獎頒獎典禮
2024 HKAPMC ANNUAL DINNER
CUM QPFMA PRESENTATION CEREMONY

專業物業設施服務 締建幸福和諧社區
Professional PFM Services
Establishing a Wellness Harmony Community



▲ 香港房屋協會轄下項目雋悅和祖堯邨在今屆「優質物業設施管理大獎」中脫穎而出，前者勇奪「住宅類別—社區住宅」大獎和「年度主題大獎—幸福和諧社區類別」，後者亦獲頒「住宅類別—公共租住屋邨」大獎。

香港房屋協會（下稱房協）多年來秉持以人為本的服務理念，致力為市民提供可負擔的優質房屋及相關服務。憑藉在物業管理方面的卓越表現，房協的出租屋邨「祖堯邨」和非資助長者房屋項目「雋悅」分別在「公共租住屋邨」和「社區住宅」類別，獲得最高殊榮的大獎。而「雋悅」更在「建立幸福和諧社區」評審準則獲最高評分，成為首屆「年度主題大獎」得主，肯定房協優質管理的表現，亦印證不論是公共房屋還是非資助項目，房協均關顧居民的福祉和需要，以貼心服務為居民增添幸福感和歸屬感。

「住宅類別—社區住宅」及「年度主題大獎」

雋悅：「軟硬」配套齊備 樹立長者房屋新標準

房協早於20年前已預視香港人口老化的趨勢，遂積極發展長者房屋項目。房協社區及長者服務總監吳家雯博士指出，根據國際上的定義，香港已進入超高齡社會，預計10年後接近三分之一人口將為65歲或以上長者。

五大核心理念 全方位照顧長者需要

「香港人愈來愈長壽。假設60歲退休，很多人可能還有40年的壽命。我們希望透過優質居所配合完善的服務支援，讓長者能在熟悉的環境中生活，實踐居家安老。」吳博士表示，本地研究顯示，約8成長者即使身體狀況轉變，仍希望留在自己家中生活，而不願入住院舍。

針對長者需求，雋悅作為香港首個專為60歲或以上較高收入人士而設的非資助優質長者房屋項目，以「樂、康、盈、家、活」5大重點概念為設計核心，確保能夠滿足長者在不同身心階段的生活需要，讓住戶從獨立自主到輔助生活，以至需要全護理的生活，都能獲得適切的服務。

「樂」方面，雋悅設有多元化的康樂設施，包括游泳池、健身室和麻雀耍樂區等，讓長者能夠放鬆身心，並擴闊社交圈子，保持活躍的樂齡生活。「康」方面，雋悅自設日間護理中心、復康中心、護理安老院，並提供上門健康護理服務，讓長者可以在自己熟悉的環境中接受照護。至於「盈」，由於住戶只需一筆過繳付租住權費就可以終身居住，所以無須擔心被加租或不被續租。」吳博士續指，「家」是指雋悅並非只是一個居所，更為住戶建構家的感覺，屋苑設有宴會廳、兒童遊戲室等，讓住戶可以與家人樂聚天倫。「最後是『活』，我們為了讓住戶可以安心地生活，於單位內以至整個屋苑範圍均設有緊急支援設施，遇到緊急情況時可隨時得到適切支援。」

累積服務經驗 繼推跨代共融

吳博士強調，年輕人有生涯規劃，長者同樣需要規劃未來。房協的目標是延長住戶可以保持獨立生活或得到輔助生活的階段，推遲他們對高度護理的需求，實現真正的居家安老。因此，雋悅「軟」、「硬」兼備，從設施到服務都貼心考慮到長者的需要。公共空間設有寬闊通道及扶手，以及配備了顏色鮮明、對比度強的標示，方便長者辨識和使用。吳博士特別提到雋悅電梯比一般住宅的電梯闊落，可容納救護床，萬一長者需要緊急醫療服務，可以無縫由單位挪移至救護車；單位內亦設有高低雙防盜眼、無門檻設計、可活動式廚櫃與浴室地櫃，方便輪椅使用者。而且單位配備緊急支援設備，當住戶發生意外或感到不適需要緊急支援時，房協的護理人員可適時提供協助。雋悅又提供「健樂人生計劃」，鼓勵住戶參與健體活動，保持活躍；多元化的興趣班則讓志趣相投的住戶一同樂享生活，從而建立友好鄰里關係，締造關愛和諧的小社區。

對於雋悅獲頒「住宅類別—社區住宅」大獎和「年度主題大獎—幸福和諧社區類別」，吳博士認為成功關鍵在於房協善於與住戶溝通，深入了解長者需要。「房協擁有76年服務經驗，現時轄下出租屋邨長者住戶比例超過三成，遠高於全港平均的兩成多，故我們擁有更豐富的接觸長者經驗，更了解長者需要，做到想他們所想。」

她續指，展望未來，房協將繼續以「家」的理念發展長者房屋項目，並推動跨代共融。而是次獲得兩項大獎的肯定，更加強了房協締造長者幸福感的決心。

吳博士寄語道：「住宅物業不單是居所，更要有家的感覺才能帶來幸福感。這理念將延續到未來項目，在配合社會居家安老方向的同時，進一步促進社區的跨代共融。」



▲ 居家護理支援系統。



▲ 廁廁均設有可活動式地櫃，照顧晚年不同階段需要，為長者保留自主獨立生活的能力。

「住宅類別—公共租住屋邨」大獎

祖堯邨：與時並進半世紀 創新求進不停步



▲ 房協總監(物業管理)
潘源舫

房協轄下的祖堯邨，自1976年至1981年分期落成，邨內有超過2,500戶。房協總監（物業管理）潘源舫表示，有別於一般的出租屋邨，祖堯邨除了是少有自設游泳池的公共出租屋邨外，邨內更設有一棟建於1978年，樓高3層的長者獨立居住式房屋—松齡舍，可見項目的前瞻性設計。

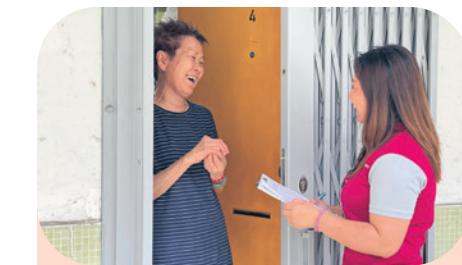
前瞻性規劃顯遠見 持續優化配套設施



▲ 祖堯邨依山而建，為方便住戶出入，房協十年前特別斥資逾千萬港元興建轉乘升降機及行人天橋。

「房協友里」顯關懷 跨界別協作見成效

除了硬件設施，居民的心靈健康也是房協關注的重點。為提升他們的幸福感，房協多年前已推出「樂得耆所」計劃，及後整合資源成為「房協友里」計劃，透過由社工、職業治療師等組成的跨專業團隊，定期進行家訪和舉辦活動，為居民提供家居支援、健康關顧及社交支援服務。潘源舫解釋，居民除了住屋需要外，同時須面對社會、家庭、財政等問題。「我們不只為居民提供住屋的單位，還希望為他們建立互助網絡，讓他們安居樂業，並支援居家安老。」



▲ 「房協友里」團隊會定期進行家訪，為長者提供適切支援，並不時舉辦各類型屋邨活動，增強鄰里互動及凝聚力。

自2022年起，房協在祖堯邨推行「心靈友善屋邨」先導計劃，善用社區資源，與多方持份者合作，包括香港藝術中心、新生精神康復會等非牟利機構，以及區內商戶和學校等，為居民打造心靈友善的社區。計劃充分運用邨內的公共空間舉辦活動和建立鄰里間的聚腳點，並培訓居民成為義工—「心澄大使」，透過建立龐大的鄰里互助網絡，發揮協同效應。潘源舫指出：「我們現有約70名『心澄大使』，舉辦了過百個活動，接觸逾2,000名居民，凝聚社區力量，減低長者隱蔽情況。」



▲ 祖堯邨近年推行「心靈友善屋邨」計劃，與不同界別持份者合作，將藝術及靜觀融入社區，提升居民心靈健康與幸福感。

談及祖堯邨獲頒「住宅類別—公共租住屋邨」大獎，潘源舫表示這是一項重要的肯定。「前線物業管理人員不時面對各種挑戰和壓力，這次獲獎乃莫大的鼓勵。未來我們會繼續優化服務，引入智能科技提升管理效率，同時加強與持份者合作，攜手建設更美好的社區。面對人口老化、人手短缺等挑戰，我們會繼續與時並進，以創新思維回應社區需要，為居民提供優質的生活環境。」

房協創建宜居 惠澤社群締造共融未來

今屆「優質物業設施管理大獎」以「專業物業設施服務 締建幸福和諧社區」為主題，物業管理在締建幸福和諧社區中發揮着關鍵作用。房協一直致力透過不同項目及相關服務，為居民建立一個安全、互助、和諧的居住環境。從「祖堯邨」的「心靈友善屋邨」計劃，到「雋悅」的優質居家安老項目，每個項目都展現了房協對建設幸福社區的承擔。這些項目不僅提供了完善的硬件配套，更注重建立社區凝聚力，透過多元化的社區活動和服務，營造互助關愛的氛圍。

展望未來，房協將繼續秉持創新精神，運用智慧科技提升管理效能，並加強與各界持份者的合作，攜手推動香港的可持續發展。