

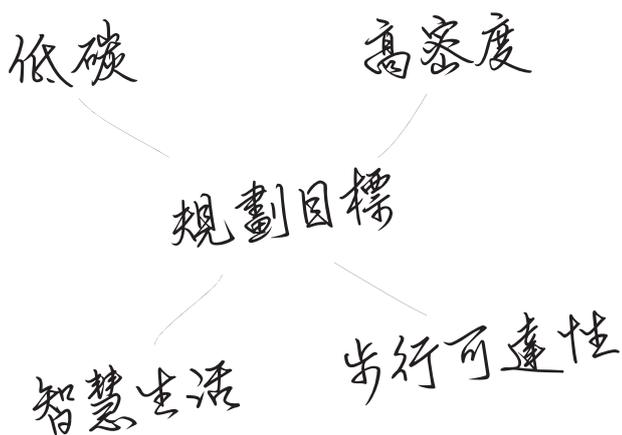
企業可持續發展





根據《市區重建策略》，更新我們的城市時，應採用綜合全面模式及多元化業務策略；並以遠大的目光及具前瞻性，達致可持續且正面的果效，以提升生活質素及已建設環境。在《市區重建策略》第五(e)、七及十九條中指出，市區更新應涵蓋可持續發展，本局亦已將可持續發展納入核心業務策略。透過推動市區更新過程，以及與夥伴及其他持份者的共同努力，我們的目標是為香港締造一個優質的市區已建設環境，讓香港可持續發展，並與政府政策配合。為此，我們採取以人為本的工作方針，致力追求高水平的環保標準，也為社區注入新動力。

面對市民期望、多元化城市發展的需要，以及市區老化帶來的種種挑戰與機遇，令市區更新工作變得複雜。我們在核心業務策略中加入四個規劃目標，包括高密度發展、低碳社區、智慧生活及步行可達性，以期為我們的城市和下一代帶來更大的裨益。



在本章，我們將闡述本局在核心業務、各項措施和內部營運中，如何實踐可持續發展。

愛護環境

促進綠色建築

我們的規劃目標是創造低碳社區，因此，為減少對已建設環境的影響並改善市民生活質素，綠色建築至為重要。我們理解到相對日常的業務運作和物業管理，本局的市區重建項目為環境帶來的影響更重大深遠，因此，無論是本局自行發展或是與發展商合作的項目中，均引入高水平環保標準，與夥伴攜手促進綠色建築。憑藉本局與夥伴的努力，本年度，我們再有多兩個重建項目於竣工後獲得香港綠色建築議會的環評級別鉑金級證書，令已獲得鉑金級認證的項目增加至十四個。同時，另外十五個處於設計或建造階段的項目亦已獲得綠建環評的暫定認證。「煥然壹居」項目的環保可持續設計獲得香港綠色建築議會頒發環保建築大獎。本局透過訂立高水平的環保標準，推動這些項目設計不同措施，以達至有效運用資源，並與夥伴合作，創造協同效益，擴展綠色建築覆蓋面，包括於項目內的住宅單位安裝節能和慳水設備，帶動一個重要的供應鏈效應，加強環保效益。



市建局啟德發展項目「煥然壹居」獲香港綠色建築議會頒發「環保建築大獎」。

除綠色建築外，本局亦為其發展項目注入「智慧樓宇」概念，涵蓋「設計」、「資訊」、「環境」、「便利」及「管理」五個方面。智慧樓宇可創造具智慧的優質生活，有助推廣香港「智慧城市」的發展。我們已將智慧元素納入卑利街／嘉咸街地盤A及馬頭圍道的項目內，例如家居能源及用水系統、家居健康及保健系統、智能顯示、家居廢物管理系統、建築信息模型和建築管理系統。本局亦透過小區發展模式的市區更新計劃，倡議智慧城市概念。

本局不僅致力推廣新建綠色建築，亦力求透過樓宇復修提高現有樓宇的能源效益。本局於「公用地方維修津貼」下增設「環保項目津貼」，鼓勵業主在進行樓宇保養及維修時，使用環保建築材料及裝設節能設施。二零一六年初，本局就是項新措施獲得香港綠色建築議會環保建材認證計劃頒發「傑出企業社會責任獎：綠材環評(法定機構)」)。截至二零一七年三月止，本局已批出約三十幢樓宇(約一千一百個單位)的「環保項目津貼」申請，涉及津貼共約一百五十萬元。

促進步行可達性

步行可達的社區不僅為健康帶來裨益，亦讓居民可以與周邊互動，增強與社區的聯繫。為配合規劃目標，本局現正透過小區發展模式及油旺地區規劃研究，探討以行人友善的設計相對以車輛優先的設計，如何可以促進步行可達性。除上述研究外，本局亦提出各類措施以加強本局新項目與現時所管有的設施之間的聯繫及可達性，例如，透過將土瓜灣項目附近的行人路加闊，從而改善周邊的行人環境。此外，位於中環中心(H6)地面，由本局管有的社區設施用地已開展裝修工程，以提供一個社區共享的公共空間，並活化附近街道，以加強地區連繫。

提高步行可達性並結合分區綜合用途將有助解決交通基礎設施的承受限制，減少對汽車運輸的依賴，緩解交通擠塞，以及支持本地經濟與多元化社區。本局希望培養一個健康、低碳的社區，提高市民的生活質素。

「綠化」業務運作

自首次進行碳審計後的五年期間，本局致力減少業務運作及管理物業的碳排放量。本局透過年度碳審計評核量度環保表現，從而提高同事和合作夥伴的意識，共同參與減碳。

於二零一六／一七年度，來自業務運作的碳排放量初步估算相較去年下降百分之九點三，部分原因是年內未有來自空調製冷劑的碳排放。同時，能源耗電強度亦由每平方米七十六點一度電稍稍下降至每平方米七十五點九度電。(註：我們的業務運作分佈於多個物業，部份物業由中央冷氣分開提供，而部份只提供租戶照明及電力，也有以整幢大廈為本

的。)來年，本局會繼續執行能源效益系統及環保採購等各項環保措施。

為追蹤環保表現，本局已參加碳及廢物排放的環境審計計劃。本局進行碳審計後，位於中遠大廈的總辦事處獲頒「香港環保卓越計劃」的減碳5%證書。二零一六／一七年度，本局亦參與「香港環保卓越計劃」下的「減廢標誌計劃」，旨在提高員工對環保的關注，並推出廢物管理措施。本局已達到減少資源消耗和廢物循環再造方面的九個目標，正邁向取得「卓越」級別。透過參與上述「香港環保卓越計劃」，本局獲評為「香港綠色機構」。另外，本局的辦公室亦獲環保署頒發室內空氣質素證書。

於二零一六／一七年度啟動的重建項目中，本局實施新措施，以電子形式進行凍結人口調查。透過使用平板電腦，能快捷高效地處理數據報告及分析，電子凍結人口調查不但可以提升效率，亦有助減少使用紙張。



市建局以平板電腦進行凍結人口調查，不但減少紙張，更能快捷高效地處理數據報告及分析。

關心社群

多元化城市空間促進身心健康

作為一間有使命感的機構，本局除了推動綠色建築外，亦積極為社區提供可持續發展的已建設環境。多年來，我們在較大型項目的規劃及設計上，在可行情況下提供休憩地方及社區／團體用地。市建局在重建項目內提供便利的社區及團體設施，包括護理安老院舍、青年中心、健康院、街市、熟食中心及室內場館等。

如「業務回顧」一章所述，我們現正就目前的項目組合，研究引入地方營造概念。



位於市建局安置大廈內的鮑思高研習中心服務區內年輕人。



市建局重建項目設有各種社區設施，惠澤社群。

本局與合作夥伴攜手，利用城市空間作多元化的用途，例如將茂蘿街項目用作推廣動漫及其他藝術文化、太子道西的GoodPoint是社會企業中心，而福全街的「市建一站通」則提供調解服務設施。二零一六／一七年度，本局在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金租予非政府組織及社會企業使用，例如香港中西區各界協會有限公司、童心社有限公司、香港青年協會、「要有光」、國際社會服務社、香港社會創投基金，以及新生精神康復會等。

本局亦為不同的政府部門及機構提供場地，進行一系列與社區藝術、青少年、教育、旅遊、興趣等有關的活動、培訓和展覽。八十七個獲本局支持或贊助的活動，在本局管理及其合作發展項目內舉行，例如中環街市、市建一站通、荃新天地及西港城。



於太子道西保育項目內營運的社企中心。

鼓勵及促進適時樓宇復修

本局的任務主要透過重建及復修以改善舊區居民的生活質素。《市區重建策略》第十九條強調，妥善為樓宇保養維修是更新舊區的重要環節。截至二零一六年為止，超過五千二百幢樓齡超過三十年的大廈屬於失修或明顯失修，然而，許多樓宇業主對樓宇復修缺乏信心，部分原因是擔憂樓宇維修行業可能出現圍標情況。因此，為了幫助業主進行舊樓維修，本局職員透過提供專業意見及技術支援，與業主建立信任，對大廈業主而言，這些服務與樓宇復修計劃的財政援助同樣重要。自二零零四年至二零一七年三月底止，本局的多項計劃已為約三千七百幢樓宇（約十二萬個單位）完成樓宇復修工程。為鼓勵更多業主籌組大廈維修，本局自二零一七年六月起，就各項支援計劃推出優化措施，包括放寬參與計劃的要求。除此之外，本局亦設立一個資訊通網



大角咀的復修樓群。

逾
二億二千三
百萬元

發放貸款
及資助

（二零一六／一七年財政年度）

站，經更新改善的網站將於二零一七年八月推出，為業主提供樓宇復修的實用資料及多項復修資助計劃的詳情。

本局的最終目標是制定全面性的樓宇復修策略，以不同策略及方案去處理青年、中年及老年樓宇，以延長樓宇的使用期，並改善已建設環境。

協助舊區住戶

重建發展不單只更新舊樓，亦要改善遷置住戶的居住環境。本局大部分重建項目的樓宇均殘破不堪，存在樓宇安全和環境衛生問題。二零一六／一七年度，本局向一百七十一個業權持有人發出收購建議，提供的現金補償及特惠金可讓受影響的自住業主購買狀況較佳的物業居住。本局亦向自住業主提供「樓換樓」選擇，協助他們維持社區網絡，他們可以選擇購買於原址重建的發展項目或啟德發展項目的單位。

另一方面，租客可獲現金補償，或獲安排編配公屋或市建局安置大廈的單位。自二零一七年六月起，本局優化了住宅租客的特惠金發放及安置政策，協助住宅租客改善居住環境，特別是那些居住於劏房和板間房的租客。

負責處理安置工作的市建局員工富有耐性及同理心，於二零一六／一七年度獲得不同重建項目的居民致函表揚讚賞，當中包括恒安街、新填地街／山



「夥伴同行」計劃下，市建局職員探訪受庇利街／榮光街項目影響的居民。

東街、東京街／福榮街及青山道／元州街等項目。為令遷置順利進行，本局員工亦向租客提供額外協助，例如幫助他們從政府部門取回重要文件，或為租客搬遷期間提供臨時儲存空間。

本局於土瓜灣項目推出一個全新的「夥伴同行」計劃，加強與受重建項目影響的居民的聯繫，特別是在項目獲批前的期間，居民可能感到不安及焦慮，本局職員遂進行探訪活動，與其建立關係。該計劃與項目範圍內社區服務隊的工作互相配合，使本局更直接與居民聯繫。該計劃於二零一六年十月推出，在三千四百一十名佔用人及業主中，本局已探訪超過二千七百個住戶及商戶，約佔所有租客及業主的八成，有關探訪大部分於工作時間以外進行。

照顧弱勢社群

我們本著關懷社群的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務，亦尋求機會與夥伴運用現有資源去幫助有需要人士。缺乏可負擔住房是影響香港貧困狀況的一個主要因素，這些未能入住公屋的低收入家庭，只能選擇居住於環境惡劣的單位、劏房或板間房。於二零一六／一七年度，本局繼續將部分位於永利街已收購物業的單位翻新並交予非政府組織及社會企業營運，例如香港青年協會、「要有光」及香港國際社會服務社，讓他們以低於市場租金的價格及短期租約形式，為弱勢社群提供服務。本局亦在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金提供地方予上述非政府組織及社會企業，以及香港中西區各界協會有限公司、童心社有限公司、香港社會創投基金以及新生精神康復會等使用。



「學建關愛」義務工作計劃的總結活動為舊區長者帶來愛與關懷。



參與「學建關愛」義務工作計劃的市建局職員及大學生為舊區兒童送上關愛。

與夥伴攜手走進社群

舊區居民 – 我們除了在市區更新工作中展現關懷社群之心外，亦透過「學建關愛」義務工作計劃，與各間大學及社會服務機構合作，籌劃不同活動，將關愛帶入舊區。二零一六／一七年度，我們與十間大學和非政府機構合作，向舊區的基層兒童、長者及少數族裔提供不同的服務。

本局於二零一七年特別舉行一個大型社區服務活動暨義工嘉許禮，表揚義工們過去一年的貢獻，並與義工及一班九龍城／土瓜灣區的長者居民，包括一些受重建項目影響的長者，迎接新春。「學建關愛」自二零一二年推行至今，共累積約八百三十名義工，包括本局員工和大學生，服務時數約六千四百小時，受惠人士超過一千七百名。



啟迪年輕人 – 本局要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各界的齊心協力。我們透過與不同的夥伴合作，走入社區及學校，讓大眾及青少年認識本局的工作及市區更新的重要性。

年內，市建局舉辦了多項活動，啟發青年人思考與市區更新相關的議題。活動包括「市區更新探知館」導賞、舊區及市建局項目的實地體驗、講座分享、小學巡迴工作坊、中學校際微電影和話劇比賽、「互動學堂」外展計劃等。今年亦首次與東華三院合辦為期六個月的「才能展現•起動傳愛」青年領袖計劃，為其屬校六十位中學生提供不同的體驗學習及社區服務機會，培養他們的領袖才能、解難能力和與人相處的溝通技巧，並鼓勵他們主動探索、關愛社群及推廣社區。另外，本局設立的「市建網上學院」及「築智多FUN」流動應用程式，讓老師和同學可隨時隨地搜集更多有關市區更新的學習素材。我們亦與多個專業團體及非政府組織合作，推廣市區更新的訊息。



各項教育及外展互動活動讓年輕人全方位了解市區更新。

鄰里並不局限於外在的環境，也涉及本地文化和特色所帶來的認同感。能夠讓舊區居民親近社區藝術文化，可加深他們對地區的了解，提升他們的生活質素。有見及此，本局推出「藝術文化融入舊區」先導計劃，至今已近六年，透過支持不同非牟利機構，將多類型文化藝術帶入舊區，讓居民接觸不同的藝術文化，豐富生活。截至二零一七年三月底止，此計劃共支持四十一個藝術及文化項目，惠及逾五十八萬名舊區居民。



市建局支持舊區藝術文化活動，提升居民生活質素。

社區參與

本局重視社區參與，令大眾更理解本局的願景和使命。年內，我們透過一系列的傳媒活動、「摯誠•志成」行政總監網誌，以及本局主席和董事會成員撰寫的報章文章，實行一個有系統、訊息主導及積極主動的傳訊計劃。此外，本局董事會成員及管理層亦積極參與各項社區及教育活動，爭取大眾對本局工作的支持。

建立高效及可持續的團隊

我們的主要持份者是受本局工作影響的人士及社群，然而，本局員工同樣也是重要持份者。

建構實力

一支投入而能幹的團隊，是市建局履行市區更新使命的重要基石。年內，本局為員工提供的培訓時數超過一萬二千七百小時，平均每人逾二十二小時，較市場可資比較機構平均值高約百分之十。二零一六／一七年度，本局項目引入建築信息模型，高級行政人員與營運員工的培訓課程遂擴大至包括相關建築信息模型。二零一六／一七年度，本局亦為超過六百八十名參與者推出另外十二項培訓計劃，以提高其核心競爭力。本局內部推行工作改善小組計劃，以推動本局內持續改善的文化，至今已成立八個工作改善小組以改善現有工作程序及效率，節省約九百工時及相關資源。



建築信息模型的相關培訓提升員工的知識及技能。

採用管理層接班人／員工表現管理及培訓發展所需的核心才能

全面採用新核心才能標準以釐定不同層級的員工所需的知識、技能及態度，並以此物色、評估、培訓及栽培員工。

吸引、激勵及保留人才

本局的薪酬須具競爭力，才得以吸引、激勵及保留合適人才去履行本局使命。自二零一六年四月一日起實施一個新的級別架構，令級別階梯更明確。



團隊訓練協助建立一支高效團隊。

透過員工投入度調查了解我們的優勢及需要改進的領域，以建立充滿動力的團隊

本局於二零一六／一七年度進行員工投入度調查，員工回應率極高，達百分之九十四。本局的員工投入度為百分之六十，與外部標準相比，較香港公營機構高出百分之十一，亦較香港整體略高百分之四。本局亦舉行焦點小組討論，以進一步分析關鍵問題，並識別需要改進的範疇。機構及部門層面現正推行措施，力求建立一支充滿動力的團隊。

策劃未來

面對持續的社會需求及外間持分者期望的不斷提高，本局員工要不斷面對更多的挑戰。本港人力市

場供應緊張，因此本局確實需要有效措施去吸引、保留、培訓、發展及激勵合適的人才。

為應付瞬息萬變的營運環境，本局將拓展培訓課程，對不同級別的員工進行技術培訓。來年將推出新管理培訓、溝通及個人發展課程，以增強員工的核心能力。這些課程會強化員工的知識、提升溝通技巧及態度、持分者參與、創新、個人發展和領導才能。

本局會繼續將新的能力標準納入重要職位的工作概述內，以評估及培育接任意員工的關鍵技能及知識。相同的能力標準亦於來年用以評估有潛質的接任人，釐定其是否已適宜接任，以及確認尚待發展的空間。

作為接班人計劃的一部分，本局於二零一六／一七年度招聘五名畢業見習生，並將於二零一七／一八年度聘用四名管理見習生。本局力求從內部培養市區更新及發展人才，支持機構可持續發展。

鑒於近期成功推行工作改善小組計劃，本局將再次全面推行該計劃，以推動本局持續改善的文化。

回應從員工投入度調查收集到的意見，本局將採取多種方式改善內部溝通，包括員工定期會議和員工通訊等。本局將推出新的員工意見計劃，在改善工作效率及成效方面徵求員工意見，並加強員工歸屬感。為應對未來市區更新的挑戰，本局將對部門進行檢討，確保組織架構能配合運作要求及發展需要。