





企業可持續發展



市建局在可持續發展方面的願景，是滿足社會大眾對優質生活的渴求，在市區更新加入環保元素，以造福下一代。本局的成立目的，就是減緩市區老化，令香港得以持續發展。為此，我們採取以人為先的方針，為社區注入新動力的同時，致力追求高水平的環保標準。

市區更新關乎公眾利益，本局的持份者涵蓋受本局業務影響的人士及不同的地區團體。在訂定可持續發展的框架時，我們須顧及持份者的意見及廣泛的社會期望，亦須考慮到對全球或香港同樣重要的環境、社會及經濟等三方面的因素。在這部分，我們將闡述本局在核心業務及其他措施或計劃中，如何實踐可持續發展。

愛護環境

「綠化」業務運作

自二零一二年首次進行碳審計後，本局在業務運作及管理物業的碳排放量持續穩定減少。年度碳審計評核的正面影響有兩方面：第一，讓本局可以藉此機會探尋措施以提升環保表現；第二，讓我們自我檢討及參考對比其他機構的環保表現，從而提高同事和合作伙伴的意識，共同參與減碳。

於二零一四／一五年度，來自業務運作的碳排放量相較去年下降百分之一點九，而能源耗電強度亦由每平方米一百零二點一度電減少至每平方米九十一點四度電，相等於減少百分之十一。（註：我們的業務運作分佈於多個物業，部份物業的中央冷氣是分開提供、而部份只提供租戶照明及電力，也有以整幢大廈為本的。）另一方面，來自管理物業的碳排放量較去年增加百分之六點六，主要因為「動漫基地」於二零一四／一五年度全面投入營運，佔用率較去年提高。而二零一四／一五年度的天氣較熱，亦是導致有關增幅的部分原因。

氣候變化是全球關注的環保議題，而香港更要面對迫切的廢物管理問題。因此，本局於二零一四／一五財政年度參與「香港環保卓越計劃」下的「減廢標誌計劃」，旨在提高同事對環保的關注，並新增廢物管理措施。本局已達到減少資源消耗和廢物循環再造的其中四個目標，因此獲頒發暫定良好級別標誌。

促進綠色建築

本局深明不只轄下業務及管理的物業會為環境造成影響。事實上，本局的市區更新項目所帶來的影響更為重大而深遠。因此，不論自行發展或是與發展商合作的項目，本局均引入高水平環保標準。於二零一四／一五年度，再多三個重建項目於竣工後獲得香港綠色建築議會之環評級別鉑金級證書，令已獲得鉑金級認證的項目增加至十一個。透過訂立高水平的環保標準，優化該十一個項目的設計及措施，達至有效運用資源。這同時帶動一個重要的供應鏈效應，讓項目的住宅單位均有節能和慳水設備，加強環保效益。

全年節能效益
3% - 26%



全年節約用水
15% - 41%



建築廢物回收
50% - 98%



（根據截至二零一五年三月，按十一個獲得香港環保建築協會頒發最終鉑金級別證書的重建項目計算）

關心社群

協助受重建影響的住戶

重建發展並不只是更新舊樓，亦是改善遷置住戶的居住環境。大部分由本局重建的樓宇均殘破不堪，存在樓宇安全和環境衛生問題。於二零一四／一五年度，本局向四百零一個業權持有人發出收購建議，發出的現金補償及特惠金可讓受影響的業主購買狀況較佳的物業。為了進一步令舊區鄰里關係得以保留，本局也提供「樓換樓」計劃選項，讓業主可選擇購買在原址重建的單位，或本局啟德發展項目的單位。

另一方面，租客可獲現金補償或公屋安置，負責安置的市建局員工富有耐性及同理心，於二零一四／一五年度獲得來自包括杉樹街／橡樹街、新填地街／山東街及福榮街等多個重建項目受影響的居民致函表揚讚賞。為令遷置工作可順利進行，我們的員工願意多行一步，如協助租戶向政府部門申請領回重要文件，或於租戶搬遷期間提供臨時地方存放物品。



(根據二零一四／一五財政年度進行中的項目計算)

樓宇復修服務

截至二零一四年為止，全港共有超過五千七百幢樓齡超過三十年的大廈屬於失修或明顯失修。不過，舊樓業主往往因為樓宇維修行業的圍標問題，對推行工程缺乏信心。因此，市建局職員需要與大廈業主建立互信，透過提供專業意見及技術支援，使他們有能力處理舊樓維修問題。大廈業主認為樓宇復修計劃下的財政援助及市建局職員的貼身協助同樣重要。

已發放的貸款及資助金額
超過1億4千3百萬元

(二零一四／一五財政年度)

照顧弱勢社群

除了採取「以人為先」的方針落實重建發展及樓宇復修兩項核心業務外，本局亦運用現有資源去幫助有需要的人士。現時普羅大眾均承認香港的首要問題是缺乏可負擔的房屋，造成香港的貧窮狀況。未能入住公共出租房屋的低收入家庭只能居住於環境惡劣的單位或劏房單位。有見及此，於二零一四／一五年度，本局將部分位於士丹頓街和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如香港青年協會、「要有光」以及香港國際社會服務社營運，為弱勢社群如單親家庭及青年提供低於市值租金的短期住宿服務。



■ 一系列「學建關愛」活動為舊區有需要的居民送上關愛。

與伙伴攜手走進社群

在市區更新工作以外，我們亦透過其他渠道關懷社區。一群熱心的市建局義工年內持續不斷參與社區服務。我們深信與志同道合的機構合作所產生的果效更大，因此於二零一二年推出「學建關愛」義務工作計劃，集合多方力量，為舊區居民送上愛與關懷。本局與各間大學及社會服務機構合作，由市建局員工與大學生組成義工隊，走入舊區服務有需要的人士。於二零一四／一五年度，我們與十間大學和非政府機構，服務不同舊區的基層家庭、長者、少數族裔及視障人士等。

市建局於年內舉行嘉許禮，表揚義工們過去一年的貢獻，亦藉此讓義工及基層家庭共聚一堂共慶元宵佳節。「學建關愛」的累積義工人數至今約四百四十人，合共服務接近四千小時，讓千名舊區居民受惠。

連繫社區

啟迪年輕人

雖然本局一直擔當執行及推動市區更新的工作，但要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各方的齊心協力。這必須透過教育，讓大眾對市區更新的議題有更深入的认识。我們透過各類活動，並與不同的夥伴合作，走入社區及學校，讓大眾及青少年認識市建局的工作及市區更新的重要性。

年內，市建局舉辦了多項教育及外展活動，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、小學巡迴工作坊及中學校際話劇比賽等，啟發中小學師生及大專同學思考與市區更新相關的議題。今年新增的外展計劃「互動學堂」，短短半年內已有超過三千名師生參與。老師和同學更可利用「市建網上學院」及「築智多FUN」流動應用程式這兩個網上平台，隨時隨地搜集更多學習素材。我們亦與多個專業及青少年團體合作，推廣市區更新的訊息。

融合社區藝術及文化

鄰里並不單單局限於實際的環境，更涉及本地文化和特色所帶來的認同感。透過地區藝術文化，市民不但對舊區加深了解，亦令居民的生活更加豐盛。有見及此，本局推出「藝術文化融入舊區」先導計劃，至今已近四年，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，提升生活質素。截至二零一五年三月止，此計劃已支持三十二個藝術項目，惠及超過五十七萬名舊區居民。



■ 新推出的外展計劃「互動學堂」。



■ 話劇比賽讓學生了解市區老化。



■ 工作坊及舊區導賞讓市民可於探索中了解市區更新。

多元化使用城市空間

支持多元化活用公共空間

作為一間使命主導的機構，在綠色建築之外，本局積極為社區提供永續環境。多年來，市建局透過綜合措施提升本港的舊區環境。在中型至大型項目的規劃及設計上，我們都盡可能提供休憩地方及社區設施／團體用地。例如，雖然市區用地捉襟見肘，本局在荃灣市中心重建項目的「荃新天地」便率先採用垂直綠化，並以此項目獲康樂文化事務署頒發「二零一四年最佳園林大獎－私人物業」非住宅物業組別的金獎。另一方面，我們各區的重建項目均提供便捷的團體及社區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。

休憩用地
26,000 平方米

政府、團體及社區設施用地
53,000 平方米

(根據截至二零一五年三月市建局已開展的五十七個重建項目計算)

為了更多元化使用城市空間，本局撥出部分物業作社會用途，如將茂蘿街的「動漫基地」用作推廣本地漫畫文化；太子道西的GoodPoint用作社會企業中心，以及福全街的「市建一站通」提供調解服務設施。於二零一四／一五年度，本局在已收購物業及保育歷史建築內，以優惠租金提供更多地方予非政府組織及社會企業使用，當中包括匡智會、香港中西區各界協會

有限公司、新生精神康復會、香港青年協會、「要有光」以及香港國際社會服務社。

市建局物業租予非政府組織及社會企業
2,820 平方米

管理的政府、團體及社區設施用地
租予非政府組織
3,890 平方米

(二零一四／一五財政年度)

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。年內，獲本局資助和協助的一百四十八個活動，在本局管理及其合作發展項目內舉行，例如城中綠洲、市區更新探知館、荃新天地及西港城。



於「城中綠洲」舉行的社區活動。



■ 培訓計劃讓員工在心態及能力上裝備好，有助建立高效團隊。

建立優秀團隊

建構實力

員工是我們重要的持份者。一支投入而能幹的員工隊伍，是市建局繼續履行市區更新使命的重要基石。為了可以準確掌握各級員工的培訓及發展需要，本局於年內進行了全面的培訓及發展需要調查。調查結果經已作出整理及排序，並納入新的培訓計劃；有關課程設計可強化員工的重要知識、技術及工作態度，以助他們更有效地履行職責。年內，員工的人均培訓超過十九小時，較市場的平均時數高出百分之二十三，反映市建局十分重視機構的學習文化。

為了建立高效團隊以完成機構目標及促進合作關係，員工亦安排參與團隊培訓工作坊。在團隊培訓專家的指導下，他們在心態及能力上裝備得更好，並讓他們在各自的崗位及團隊中實踐所學。

策劃未來

面對社會的要求日益增加及外間的期望不斷提高，本局員工每天均面對不少挑戰。本港經濟增長迅速，人力市場供應緊張，因此本局實有需要完善有效措施去吸引、保留、培訓、發展及激勵合適的人才。

為配合現今瞬息萬變的營運環境，本局已經檢視及重新訂定總監、總經理及高級經理職級員工須具備的核心才能、重要知識、技能、能力及特質。訂立這套核心才能標準將為員工的培訓需要及設計提供重要的基礎指引，用以提升員工的知識、技能及態度，亦有助人才評估及發展。

此外，本局亦已將新的能力標準納入重要職位的工作概述內，以培育員工掌握關鍵技能及知識，這亦有助持續評核及發展。相同的能力標準亦用以評估有潛質的接班人是否達標，以及有否進一步發展的空間。



二零一五／一六年度市建局職員樂益會成員

左起

李國偉、呂漢威、雷家榮、祁志雄、馮建堯、歐陽百雄、黃知文、李偉峰、王思敬、盧詩慧、陳永暉、梁禮康、雷婷婷