



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，造福下一代。本局成立的目的，就是減緩市區老化，讓香港得以持續發展。為此，我們致力追求高水平的環保標準，也為社區注入新動力。

市區更新關乎公眾利益，我們的持份者涵蓋受本局業務影響的人士及不同地區團體。在訂定可持續發展的框架時，須顧及持份者的意見及廣泛的社會期望，亦要考慮關乎香港以至全球的環境、社會及經濟等因素。在本部分，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

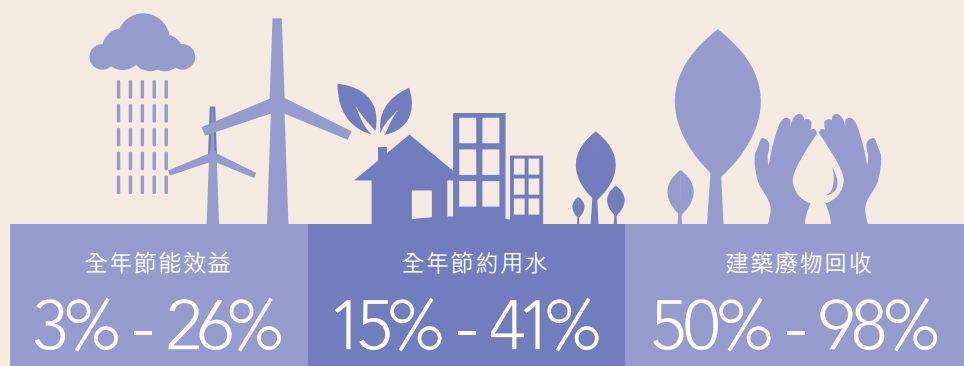
「綠化」業務運作

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。年度碳審計評核讓本局可以藉此機會探尋措施以提升環保表現，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。

於二零一五／一六年度，來自業務運作的碳排放量相較去年下降百分之十七點一，而能源耗電強度亦由每平方米九十一點四度電減少至每平方米七十六點一度電，相等於減少百分之十六點七。（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

較去年減少百分之五點一。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。

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，本局於二零一五／一六財政年度參與「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。



（根據截至二零一六年三月，按十二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）



■ 十二個項目包括觀月•樺峯、形品•星寓以及丰匯獲得香港綠色建築議會的環評級別鉑金級證書。

促進綠色建築

我們理解本局的業務運作及管理的物業會為環境造成影響，而市建局的項目所帶來的影響更為深遠重大。因此，本局在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。二零一五／一六年度，再多一個市建局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十二個。透過訂立高水平的環保標準，該十二個項目的優化設計及措施可達至有效運用資源。項目內住宅單位的節能和慳水設備亦同時帶動一個重要的供應鏈效應，加強環保效益。

本局亦於樓宇復修方面推廣綠色建築。自二零一五年七月一日起，本局於「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」增設「環保項目津貼」，鼓勵業主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，提升環保生活環境。二零一六年初，本局就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）」。

關心社群

協助受重建影響的住戶

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。二零一五／一六年度，本局向七十八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業主購買狀況較佳的物業。本局亦向自住業主提供「樓換樓」計劃選擇。

另一方面，租客可獲現金補償或公屋安置(如合資格)。負責處理安置工作的市建局員工富有耐性及同理心，於年內獲得受多個重建項目影響的居民致函表揚讚賞，當中包括杉樹街／橡樹街、新填地街／山東街、東京街／福榮街及青山道／元州街等項目。



(根據二零一五／一六財政年度進行中的項目計算)

樓宇復修服務

截至二零一五年為止，全港共有超過五千五百幢樓齡超過三十年的大廈屬於失修或明顯失修。本局職員耐心提供專業意見及技術支援，使業主有信心處理舊樓維修問題。對大廈業主而言，樓宇復修計劃的財政援助及本局職員的貼身協助同樣重要。

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，亦尋求機會運用現有資源去幫助有需要的人士。本局將部分位於永利街和士丹頓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」及香港國際社會服務社營運，為弱勢社群如單親家庭及有經濟需要的青年提供短期住宿服務。



■ 一系列「學建關愛」活動為舊區居民送上關愛。

與伙伴攜手走進社群

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」義務工作計劃將關愛帶入舊區。「學建關愛」是一項集合多方力量，由本局與各間大學及社會服務機構合作，組成義工隊服務舊區居民。二零一五／一六年度，我們與七間大學和非政府機構合作，向舊區的基層兒童、長者及智障人士提供不同的服務。這項計劃自二零一二年推行至今，共累積約五百五十名義工，包括本局員工和大學生，服務時數約四千七百小時，一千二百名舊區居民受惠。

本局特別舉行嘉許禮，表揚義工們過去一年的貢獻，並與義工及一班基層家庭齊齊走入灣仔「動漫基地」，為一幅以「市建局十五周年」為主題的十五米大型壁畫加上色彩。

連繫社區

啟迪年輕人

本局要持續有效地處理舊區老化，實有賴社會各方的齊心協力。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、中學校際話劇比賽、「互動學堂」外展計劃及「市區更新睇真啲」流動學堂，啟發年青人思考與市區更新相關的議題。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。



■ 市建局支持舊區藝術文化活動，提升居民生活質素。

融合社區藝術及文化

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。讓舊區居民親近社區藝術文化可加深對地區的了解，豐富他們的生活。有見及此，本局推出「藝術文化融入舊區」先導計劃，至今已近五年，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。截至二零一六年三月底止，此計劃共支持三十八個藝術項目，惠及約五十八萬名舊區居民。

多元化使用 城市空間

本局是一間有使命感的機構，除了推動綠色建築外，亦積極為社區提供永續環境。多年來，我們在中型至大型項目的規劃及設計上，盡可能提供休憩地方及社區設施／團體用地。市建局在多區的重建項目內提供便捷的團體及社區設施，包括護理安老院舍、青年中心、日間託兒所、健康院、街市、熟食中心及室內場館等。

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，如將茂蘿街活化項目用作推廣本地漫畫文化；太子道西保育項目的一幢樓宇用作社會企業中心，以及福全街的「市建一站通」提供調解服務設施。二零一五／一六年度，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、香港青年協會、「要有光」、香港國際社會服務社、香港社會創投基金以及生生慈善基金等。

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。年內，獲本局支持和協助的一百一十四個活動，在本局管理及其合作發展項目內舉行，例如中環街市的二樓走廊、市建一站通、荃新天地及西港城。

一個團隊 一個目標

建立高效及 可持續的團隊

建構實力

員工是我們重要的持份者。一支投入而能幹的團隊，是市建局履行市區更新使命的重要基石。在這年內，員工的人均培訓時數超過二十四小時，相較去年增加百分之十九，亦較市場的平均時數高出百分之三十六，反映市建局十分重視機構的學習文化。為建立一支高效團隊以達到機構目標及增強員工之間相互協作的工作關係，本局特別為經理職級或以上的員工舉辦「一個團隊、一個目標」團隊訓練工作坊，與員工分享本局的願景、使命，以及為社會創造最大價值的策略性優先次序。

擬定管理層接班人／員工表現管理及培訓發展所需的核心才能

有關總監、總經理及高級經理職級員工的核心才能經已修訂完成，而經理及以下職級員工的核心才能及特質亦相繼作出檢視和重新訂定。這套核心才能標準能夠釐定不同層級的員工可達到既定目標所需的知識、技能及態度。整套新標準亦有助物色、評估、培訓及發展理想的員工。

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。為此，本局委託一間顧問公司進行全面薪酬檢討。一個較少層級架構的建議獲本局接納並予以執行。為促進部門之間在新組織架構下的溝通和合作，本局已就辦公室佈局作出檢討和改進，亦已完成部門的遷置，以提高運作效率。



■ 培訓計劃讓員工在能力和心態上裝備，有助建立高效團隊。

策劃未來

面對社會的持續需求及外間持分者期望的不斷提高，本局員工每天均面對不少挑戰。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。

為應付現今瞬息萬變的營運環境，及將新一套核心才能要求納入不同職級員工的培訓框架，本局將於來年開辦新系列的管理培訓、溝通及個人發展課程。這些課程能加強員工的知識、技能及態度，令其與訂立的楷模一致，亦有助人才評估及發展。

此外，本局將一套新的能力標準納入重要職位的工作概述內，以培育員工的關鍵技能及知識。相同的能力標準亦用以評估有潛質的接任人是否達標，以及有否進一步發展的空間。

繼本局於二零一四／一五年度在個別部門成功試行工作改善小組，我們將全面推行此計劃，以推動本局內持續改善的文化。

近年，本局經歷多番架構上的轉變。我們將進行員工敬業度調查，收集員工的意見，以確認機構內的最佳工作做法和行為表現，及員工關注的地方。