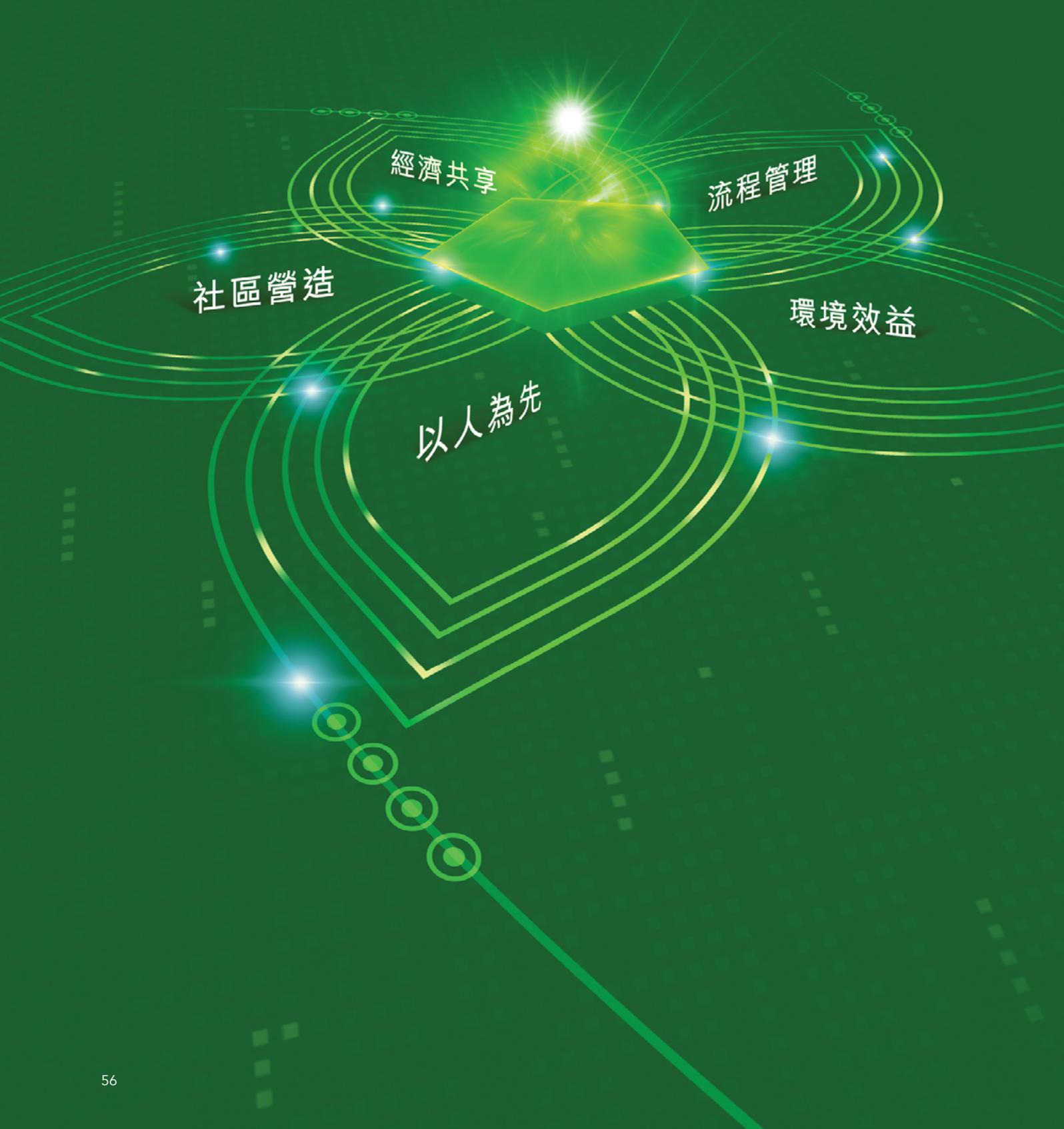


# 企業可持續發展



市建局以可持續發展的理念，推動市區更新工作，為市民締造優質的生活及營商環境。

我們根據已訂立的可持續發展框架的各項關鍵績效指標，來衡量市區更新在「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」等五個領域的表現。

**每瓣葉片各自代表一個領域，  
構成市建局可持續發展的基礎，  
亦為市區更新不可或缺的部分。**

在過去一年，市建局在五大領域下選定了若干關鍵績效指標，並應用在七個重建及復修項目中，以衡量項目的成效及供內部評估。

除了推動綠色建築及智慧樓宇設計以促進環境可持續發展外，市建局亦致力透過促進經濟及改善社區環境，為市民帶來裨益，活化社區。我們悉心規劃可持續發展的市區更新，在重整社區環境的同時，亦帶來營商和就業機會，並引入嶄新的社區營造概念，連結社區。

在疫情期間，市建局持續關愛社群及持份者。我們與本地非政府組織合作，向有需要的租戶派發消毒用品及物資包。市建局在過去一年續提供租金寬減措施，惠及約八百個住宅及不同行業的商業租戶，多輪租金寬減的措施涉及金額累計超過二億元。

## 企業可持續發展

### 舊區經濟的可持續發展

市建局致力透過促進經濟、改善社區環境，為市民帶來裨益，活化社區。我們悉心規劃可持續發展的市區更新，在重整社區環境的同時，亦帶來營商和就業機會，同時協助社會企業發展，創造一個充滿活力的社區。

#### 協助租戶及有需要人士應對疫情

因應持續的新冠肺炎疫情對經濟造成打擊，市建局在二零二一／二二年度再度為轄下住宅和商舖租戶提供租金寬減<sup>1</sup>，直至二零二二年九月。新一輪租金寬減的力度更大及更具針對性，惠及超過八百名租戶。自二零二零年四月起，市建局合共推出六輪租金寬減措施，累計寬減租金涉及的金額超過二億元。



(左圖) 租戶收到市建局派送口罩等防疫物資，十分高興。  
(右圖) 市建局為舊區大廈的公用地方噴灑長效抗菌塗層。



除提供財政支援外，市建局在轄下安置大廈及已收購物業中，預留超過五十個空置單位，供市建局轄下的住宅租戶及其員工在應對第五波疫情時作為緊急隔離之用。與此同時，市建局與東華三院合作，向有需要的租戶派發抗疫物資包，內裏包含消毒和衛生用品。另外，超過七百個相關租戶的單位亦已安裝「U型隔氣彎管自動補水器」，防止病毒透過乾涸的渠管傳播。我們亦安排專業承辦商為舊區超過二百幢大廈的公用地方噴灑長效抗菌塗層。

#### 促進本地經濟活動

市建局致力讓本地企業在市區更新的過程中繼續蓬勃發展。兩個已完成的市建局活化項目，包括太子道西活化項目及618上海街，均透過改善有數十年舊建築物的整體社區環境，創建一個新舊交融的地方，為當區注入經濟動力。至於卑利街／嘉咸街項目(H18)，市建局採取了策略性措施，保留項目附近一個有百年歷史的露天市集，並為周邊地區注入新活力。自推出一系列宣傳活動以來，嘉咸市集連同位於H18地盤B的鮮貨零售中心，已成為街坊購買各種新鮮食材及日常生活必需品的熱門地點。

<sup>1</sup> 市建局自二零二零年四月開始為轄下住宅和商舖租戶提供特別租金寬減措施。

另外，市建局於觀塘市中心計劃（K7）的裕民坊商場內，特意預留名為「裕民里」的零售空間，供K7第四及第五發展區的前構物經營者回遷復業，維繫顧客及社區網絡。此外，全新的「裕民市集」於二零二一年四月開幕，逾百檔昔日在臨時小販市場內的持牌固定攤位小販，紛紛進駐開業。「裕民里」及「裕民市集」保留了觀塘地方特色及街頭文化，發展成為居民的新聚腳點。年內，市建局多管齊下推出不同的推廣活動，包括為檔販度身設計的市集推廣計劃，以提高社區認知、加強商販的競爭力及吸引人流。



隨着檔販回遷經營，裕民里已成為展現觀塘地方特色及昔日街道文化的新景點。

## 協助社會企業蓬勃發展

截至二零二一／二二年度，市建局以優惠租金，向非政府組織及社會企業提供約六千平方米的場地，包括用作「社會房屋共享計劃」<sup>2</sup>下的出租單位。此外，社會企業「厨尊」亦進駐618上海街，透過為弱勢及殘疾人士提供就業機會及職業培訓，協助他們自力更生。



市建局以優惠租金，將汝州西街改造重設工廈地舖租予社企餐廳「喜樂餐飲烘焙」。

在汝州西街改造重設項目（IB-2:SSP）（相關詳情見《業務回顧》第四十九頁），市建局完成該項目的改造重設工程後，將位於地下的一個持有商舖單位，以優惠租金租予一家由社企經營的咖啡店，為智障人士提供培訓及就業機會；另外一個單位則分別租予音樂兒童基金會，以及撥出另外三個單位租予香港國際電影節協會。

此外，本地社區團體、非政府組織及創意人才亦可按照社區團體租金，以日租形式租用位於中環H6 CONET、灣仔茂蘿街七號及旺角618上海街的活動空間，舉辦工作坊、表演、展覽及宣傳活動。市建局致力履行活化舊區的任務，將保育項目的場地活化再用，惠澤社群。

<sup>2</sup> 「社會房屋共享計劃」由香港社會服務聯會推行，旨在提供中介平台以承租及翻新發展商的空置住宅單位，再分租給由合資格非政府組織及社會企業擔任的認可營運機構。

## 企業可持續發展

### 愛護環境

環境可持續發展是引領我們在不同階段制定市區更新策略及營運的基本原則。市建局以推動綠色智慧樓宇發展及創新城市設計為目標，透過積極應用創新科技及推動數碼化，為居民締造優質及可持續發展的生活環境，滿足他們的需要。

### 推動綠色及智慧建築設計

#### 綠色建築設計

我們理解到重建及建造工程難免為環境帶來影響，故此，市建局以致力創建低碳社區和綠色建築為規劃目標，促進城市可持續發展。市建局在重建項目中加入環保措施，包括能源效益、節約用水、建築廢料管理及採用回收物料等，並納入項目的發展協議中，鼓勵合作發展商採用可持續發展的建築設計及施工方法。

為進一步締造可持續發展社區，市建局根據BEAM/「綠建環評」標準，在相關重建項目採用了業界的最佳做法。截至二零二二年六月，市建局合共有十四個項目取得BEAM評定的最終白金級認證，三個項目取得「綠建環評」最終白金級認證，以及十五個項目取得「綠建環評」最終金級認證，當中四個項目在二零二一／二二年度取得「綠建環評」最終白金級／金級認證。與此同時，十個尚於設計或建造階段的項目亦已獲得「綠建環評」的暫定評級。

14 項目取得BEAM評定的最終白金級認證

共有  
32\*  
個項目

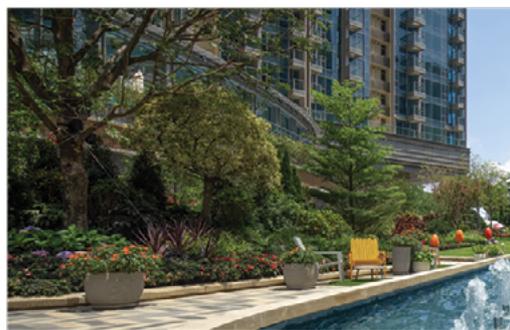
15 項目取得「綠建環評」最終金級認證

3 項目取得「綠建環評」最終白金級認證

\* 四個「綠建環評」最終白金級或金級認證於二零二一／二二年度獲得。另有十個正在設計或建造階段的項目亦已獲得「綠建環評」的暫定評級。

此外，觀塘市中心計劃（K7）第二及第三發展區及位於東京街／福榮街的SSP-015綜合發展項目，亦以其環境可持續的建築設計，分別在「環保建築大獎2021」<sup>3</sup>的「已落成商業項目」及「興建及／或設計中住宅項目」類別榮獲大獎。

環保建築大獎2021得獎項目 —（左圖）觀塘市中心計劃第二及第三發展區項目凱濶；及（右圖）興建中的東京街／福榮街項目。



<sup>3</sup> 此大獎由香港綠色建築議會頒發。

市建局不僅致力推廣綠色建築空間，亦積極透過樓宇復修，加強現有樓宇的綠色元素。市建局於「公用地方維修津貼」下增設「環保項目津貼」（於二零一六年獲得香港綠色建築議會獎項），鼓勵業主在進行樓宇保養及維修時，採用環保建築材料及加裝節能設施。截至二零二二年六月，市建局已為約三百七十幢樓宇（約一萬八千七百個單位）的業主批出「環保項目津貼」，涉及資助共約二千三百萬元。

### 「環保項目津貼」

約 **370** 幢樓宇已獲批申請

津貼共約 **\$2,300** 萬元

### 「智慧樓宇」元素

市建局積極在重建項目加入「智慧樓宇」元素，涵蓋設計、資訊、環境、便利及管理 etc 五個範疇，促進香港發展成為「智慧城市」。智慧樓宇是以高效及具經濟效益的方式使用資源，同時為住戶締造安全舒適的環境。市建局把不同的智慧元素，包括監察家居能源及食水消耗系統、家居保健系統、智能顯示、家居廢物管理系統及樓宇管理系統，應用於各項目中。



中環街市運用建築信息模型設施管理系統（BIM-FM），監察人流及分析訪客互動數據，有助人流管理及提供優質顧客體驗。

近年，市建局於推展項目的不同階段均廣泛採用建築信息模型（BIM）技術，並憑着應用數碼資訊以提升效率及準確度。繼二零一九年為618上海街建立BIM設施管理（FM）系統後，市建局已進一步擴展系統應用至「煥然懿居」及中環街市兩個項目。我們亦建立了一個BIM-FM中央管理平台，有助比較不同項目設施的運作數據。

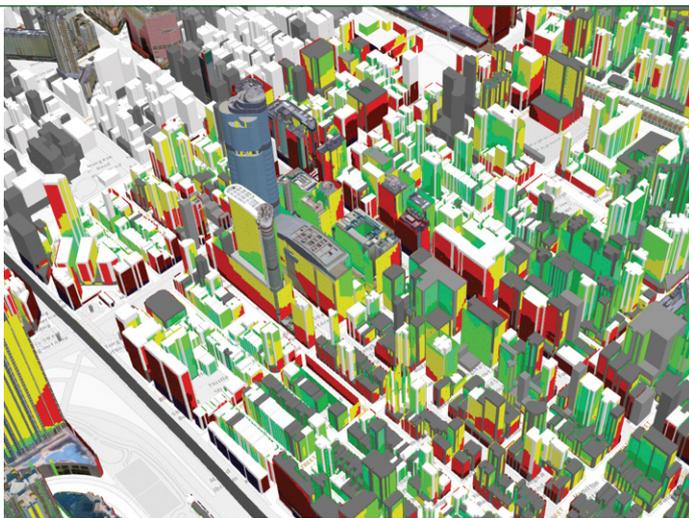
年內，市建局亦與業界人士合作研發結合人工智能，及以BIM為基礎的應用程式，自動計算總樓面面積及進行若干建築規管要求的檢查工作。該應用程式有助簡化和縮短項目的發展流程，從而加快房屋供應。此應用程式已在計算市建局自行發展項目「煥然懿居」的總樓面面積上試驗成功，可隨時進一步開發至涵蓋所有建築規管檢查。

## 企業可持續發展

### 數碼分身輔助規劃 營造宜居環境

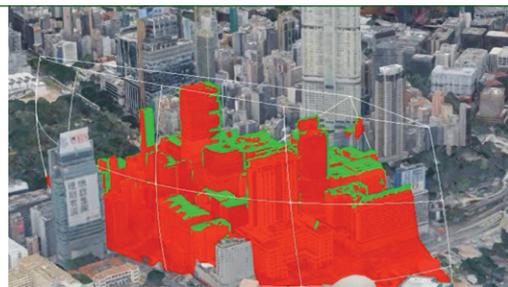
為配合「地區為本」和「以人為先」的市區更新模式，市建局開發「市區更新資訊系統」(URIS)，透過為已建設環境建立數碼分身，支援地理及環境數據分析，例如進行三維視域分析及交通噪音評估，以至微氣候模擬研究來評估設計方案對氣流風速、體感舒適度和日照比率等影響因素。

市建局於二零二一年完成URIS第一階段的開發工作，以一系列應用程式縮短了有關規劃及項目儲備擬定的準備工作、設計方案分析及項目財務評估所需的時間。透過利用URIS分析土地用途，未有地盡其用的政府土地、設計過時的公共及康樂設施會被納入地區規劃，藉著重建來重置老舊社區設施，並提升至現代化標準，供居民享用。此外，URIS亦可為區內不同樓宇，在數位化環境模擬樓宇未來老化的情況，評估樓宇復修需要的幅度，有助制定「小區復修」策略。



交通噪音水平 (分貝)

≥81    76-80    71-75    66-70    61-65    56-60    ≤55



▲ URIS的應用程式可模擬單位視域，進行三維空間研究。圖中的綠色部分代表在特定点內可望到的景觀範圍。

▼ URIS的應用程式能整合及分析區域內的地理及環境數據，評估交通噪音影響，並以不同顏色顯示由低(綠色)至高(紫色)的分貝水平。

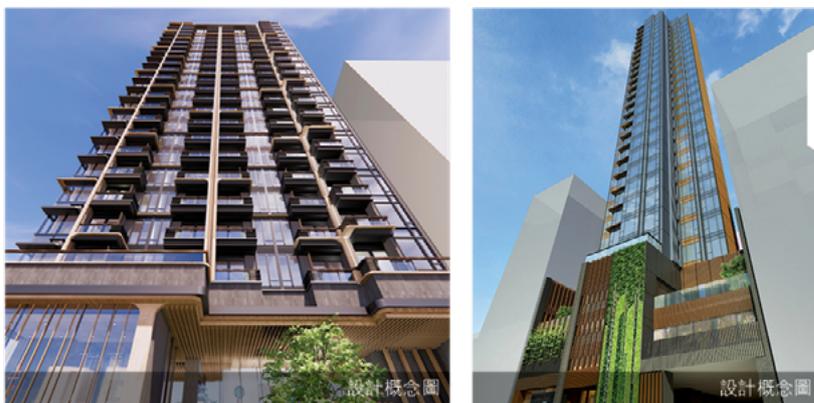
### 應用環保創新科技

市建局一直積極研究在旗下的項目中應用綠色創新技術。於二零二一年四月正式啟用的裕民坊公共運輸交匯處，市建局裝設了本地研發的得獎技術「無扇葉通風裝置」。與傳統機械式風扇系統相比，「無扇葉通風裝置」可導入多達十倍的空氣流量，加強空氣流通，減少能源消耗。



於裕民坊公共交通交匯處安裝的無扇葉通風裝置，有助改善空氣流通且減少耗電。

市建局於槐樹街項目（DL-11）及東京街／福榮街項目（SSP-015）應用「混凝土組裝合成」建築法，由預製組件廠房生產獨立的組裝合成組件，然後運送至地盤，再裝嵌成建築物。「組裝合成」建築法可減低建築地盤的塵埃及噪音滋擾，減少建築廢料，並改善建築廢物管理。項目落成後，將會是全港首兩個以此創新建築技術興建的私人住宅項目，可望帶動私人發展商跟隨，發揮示範作用。



採用「組裝合成」建築法的東京街／福榮街項目（左圖）及槐樹街項目（右圖）的概念圖。

## 「綠化」業務運作

市建局總部辦事處於二零二一年獲環境運動委員會（環運會）頒發減碳證書，證書有效期至二零二四年，以表揚我們於綠化業務運作的努力。此外，市建局亦在環運會的二零二一年計劃中獲頒香港綠色機構認證，同時亦獲香港綠色機構認證的「卓越級別」減廢證書。

二零二一／二二年度，市建局繼續在不同的工作範疇推行數碼化以提升組織效率。市建局於啟動新項目時進行電子凍結人口調查，減少以紙張收集數據、匯報和分析。我們亦推行電子文檔管理系統，促進資訊分享自動化、精簡內部工作流程，以及減少以紙張作文件存檔。來年，市建局將於更多工作範疇推行數碼化措施，當中涵蓋樓宇監測、收購及遷置個案管理和執行資助計劃的行政工作。



設置於裕民坊商場的智能座椅，可從太陽能板收集能源轉化為電能，替手提電話充電。

為促進社會可持續發展，市建局在旗下項目的商業發展部分亦引入綠色措施。在裕民坊商場的公共休憩空間設有廚餘機，可將廚餘廢物轉化為肥料，用以栽種植物，另外亦設置裝有太陽能電池板的「智能座椅」，將太陽能轉化成電力為手機充電，推廣使用可再生能源及提升環保意識。此外，「荃新天地」的公共休憩空間亦設有太陽能壓縮垃圾箱；該垃圾箱頂部裝設太陽能電池板，可收集能源以維持其自動壓縮垃圾的功能，同時設有實時數據監測及預警系統，確保能有效管理公共空間的廢物。

為配合政府在環境可持續發展方面的長遠策略，市建局已就一項顧問研究展開籌備工作，為實現碳中和制定以科學為基礎的長遠目標及策略，以配合政府於二零二一年十月公布的《香港氣候行動藍圖2050》。

## 企業可持續發展

### 貢獻社會

透過市區更新，我們致力造福居民，惠及整個社區。市建局推出一系列計劃為公眾提供學習機會，關愛居民，將藝術及文化植根於舊區，並為社區締造活力充沛的環境。

### 照顧弱勢社群

除了本著以人為先的宗旨去推展重建發展及樓宇復修兩項核心業務外，我們亦尋求適當機遇，偕同合作夥伴幫助有需要人士。在二零二一／二二年度，市建局繼續將部分位於永利街及士丹頓街經翻新後的收購單位，以及其安置大廈單位，交予非政府組織及社會企業營運，讓他們為弱勢社群提供低於市值租金的租賃。

與此同時，市建局在九龍城區、油尖旺區及深水埗區開展的「『守望相助』家居維修計劃」，進一步擴展計劃服務範圍至為舊樓的公用地方噴灑抗菌塗層，以及提供天井清潔和小型維修等服務，超過八百個家庭受惠。

此外，自二零二二年一月起，我們在觀塘裕民坊商場免費提供地方，支持惜食堂在商場設置首個智能食物捐贈機，供公眾人士捐贈食物。收集所得的食物將有助惜食堂為有需要人士製作膳食及食物包。我們亦支持惜食堂免費於裕民坊及旺角618上海街設置速凍餐自助提取機，為弱勢社群尤其工作不定時的人士，提供二十四小時速凍飯餐；截至二零二二年六月，已送出的飯餐超過七萬二千個。

自二零二二年三月起，我們與新世界發展及非牟利社區組織合作，向弱勢社群家庭免費派發口罩；截至二零二二年六月，超過二萬三千六百個口罩已經派發予有需要人士。



「『守望相助』家居維修計劃」為基層家庭提供免費家居維修服務。



市建局為惜食堂提供場地，擺放食物捐贈機（左圖）邀請公眾捐助食物，以及設置速凍餐自助提取機（右圖），為貧困人士提供食物援助。

與此同時，我們繼續推行「學建關愛」義務工作計劃，透過舉辦一系列活動，關心及照顧舊區居民。市建局夥拍本地大學及非政府組織，籌辦多個「學建關愛」活動，包括為居住在「劏房」的基層家庭度身訂造家具，以改善他們的生活和學習環境。



居於舊區「劏房」的家庭（下圖），收到來自學建關愛義工（上圖）度身訂造附設書架及抽屜的書枱，表示衷心感謝。



## 社區教育

市建局一直透過轄下的公眾教育設施，加深市民對市區更新工作不同範疇的認識。在二零二一／二二年度，「市區更新探知館」與東區民政事務處、香港中文大學、職業訓練局及規劃署合作，分別為大專院校學生、中學生及不同界別的專業人士設計特定的導賞行程及內容，推廣市區更新工作，合共接待約二千七百名訪客。此外，「市建一站通」則為約二萬六千名市民舉辦有關樓宇維修保養的簡報會、會議、社區活動，以及提供調解和查詢服務。我們亦安排公眾導賞團參觀市建局的保育及活化項目，包括中環街市及618上海街，從而加深市民對市建局保育和活化歷史建築工作的認識。

## 企業可持續發展

### 培養新一代

市建局在土瓜灣成立「市建童樂·社區樂團」，透過樂團加強參與兒童和其家庭的社區網絡。在疫情肆虐及學校停課期間，樂團每周繼續進行網上及親子課堂。樂團由四十六名兒童組成，當中超過六成現正或曾經於市建局重建項目範圍內居住。在二零二一／二二年度，樂團多次作公開表演，並以網上視像形式探訪基督教香港信義會社會服務部及東華三院轄下的護老院，回饋社群。



樂團親子課堂加強家庭關係。



於疫情期間，「市建童樂·社區樂團」以視像形式探訪護老院，向長者遙送祝福並以歌聲賀新年。



樂團透過音樂培訓及演出，強化參與學童及家長的社區網絡。

為提升年青一代對市區更新的認識，在二零二一／二二年度，市建局與東華三院合辦「青年領袖計劃」，鼓勵中學生運用空間數據，為土瓜灣舊區構思創意方案，締造更宜居的社區。市建局與ESRI China合作，為一百四十四名學生提供地理信息系統的培訓工作坊，讓他們掌握相關的應用知識及技能。

市建局亦與香港專業教育學院合作，舉辦創意工程及建築設計比賽，鼓勵有關科目的學生運用所學知識設計創新裝置，改善舊區居民的生活質素。



「青年領袖計劃」為參與同學提供有關地理信息系統的培訓工作坊，啟發他們設計出創意的市區更新方案。



▲ 與香港專業教育學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，鼓勵同學以創意設計出不同裝置，提升舊區居民的生活質素。

◀ 比賽冠軍作品「智能巴士站」，透過遙距通訊及雲端等系統，能減少長者及視障人士被「飛站」及上錯車的機會。

## 推廣舊區藝術及文化

我們在市區更新工作中亦重視社區藝術和文化，從而彰顯舊區特色。於二零二一／二二年度，市建局的「藝術文化融入舊區」夥伴項目資助了三個全新項目及六個正進行的項目，惠及超過一萬名市民。項目透過舉辦各類型的活動，令舊區居民及公眾人士欣賞到當區的地方特色，為舊區注入活力。自計劃推出以來，獲贊助的藝術及文化活動項目共有六十九個，為超過六十八萬六千名居民提升生活質素。



市建局透過「藝術文化融入舊區」夥伴項目，支持不同團體舉辦藝術及文化活動，提升舊區居民的生活質素。

### 促進市區更新進程

市區更新工作的其中一個成功關鍵，在於能否讓社區持份者感到滿意、愜意、親切和具有價值。在市區更新的過程中，我們實踐「以人為先」的方針，因此制定有效的市區更新政策及程序至關重要，如此才能夠協助租戶遷置，回應不同的需要，以及在重建過程中促進與各持份者的合作。樓宇復修方面，我們為大廈業主提供自助工具及相關知識，協助他們籌組樓宇復修，讓業主們能更輕鬆和有信心參與市區更新過程。

### 應用先進技術令市區更新進程更順暢

市建局為土瓜灣道／榮光街項目（KC-016）及兼善里／福華街項目（SSP-017）進行凍結人口調查及社會影響評估期間，運用了URIS的數碼三維地圖技術，以空間數據自動分析住戶特徵及社區影響，從而更迅速地回應受重建項目影響居民的需求，並提供適切協助。



（上圖）市建局應用URIS內的三維智能地圖，整合和分析在凍結人口調查（右圖）所收集到的數據，有助社會影響評估。團隊透過空間數據自動分析住戶資料，可更迅速地回應住戶的社區及安置需要。



與此同時，市建局利用嶄新技術研發出不同工具，以便在疫情下推展市區更新工作。為保障調查人員及項目範圍內受影響住戶的健康，市建局於二零二零年推出流動應用程式「健康碼」，並在此後持續更新版本及加入更多功能。最新的進階版本「健康碼4.0」可讓調查人員儲存電子針卡及相關二維碼，以及新冠肺炎檢測結果。調查員到訪受影響住戶的單位時，透過展示有效的電子針卡和調查當日的陰性檢測結果予住戶以作核實，令住戶更安心。「健康碼」程式不但可緩減居民的顧慮，亦有助凍結人口調查順利進行。

受疫情及收緊社交距離措施的影響，樓宇復修資助計劃下聘請工程顧問或承辦商的樓宇復修個案未能安排實體開標，因此市建局試行線上視像直播開標，讓業主立案法團的代表可在家中見證整個開標過程。市建局並在執行期間採取了保安措施，整個過程與業主實地監察無異。

## 與持份者溝通以促進了解

市建局於二零一六年推出「夥伴同行」計劃，加強外展支援工作，與受重建項目影響的物業業主及租戶建立良好關係。於二零二一／二二年度，有關計劃已在山東街／地士道街項目 (YTM-012)、土瓜灣道／榮光街項目 (KC-016) 及兼善里／福華街項目 (SSP-017) 推行，接觸了合共二千一百五十三名業主及居民。



市建局安排探訪及舉行網上簡報會，讓受衙前圍道／賈炳達道項目影響的居民更了解重建計劃、補償及搬遷安排，當中包括專為泰裔族群而設的簡報時段。

此外，有見受衙前圍道／賈炳達道項目 (KC-017) 影響的居民當中有不少泰裔及其他少數族裔人士，市建局為協助他們了解重建計劃、補償方案及搬遷安排，實施了一系列強化支援措施，包括傳譯服務和派發由八種少數族裔語言編印而成的資料單張；透過網上視像平台直播公眾簡報會（包括泰語時段），講解規劃程序、現行的物業收購和補償安排。同時，我們亦與泰裔非政府組織共同成立義工隊，協助市建局更有效地回應社區需要。其他措施則包括編印泰語通訊，以及向受影響的泰裔居民適時交代項目的最新進展。

為聆聽及收集公眾人士對市建局工作的意見，從而用作推動未來的市區更新工作，市建局於二零二一／二二年度首次進行了公眾意見調查。我們分析收集得來的公眾意見，並以此為基礎制定長遠的溝通策略，以促進公眾對市建局工作的了解和增加他們的參與度。

## 企業可持續發展

### 與社區人士深度協作 共建社區

市建局致力推動社區的可持續發展，為活化士丹頓街／永利街周邊地區的建築群（H19），進行社區營造研究及舉行一系列居民參與活動，與街坊和持份者共同建立社區發展願景，齊心合力打造一個充滿活力、兼具地方特色的社區。來自老人中心及周邊地區的義工與市建局員工攜手管理社區苗圃，並於二零二一年七月舉辦「Go Green」活動，利用綠化植物和色彩繽紛的裝飾美化環境。



街坊於手工藝工作坊中為花盆上色，協力美化社區。

### 協助舊區住戶安心搬遷

重建發展不只是將舊樓重建，亦要改善已建設環境及受影響住戶的居住生活質素。市建局的收購建議，包括根據「七年樓齡」的收購及補償機制（以在同一地區內「七年樓」的市值）提供特惠金，讓受影響的自住物業業主能購置居住環境較佳的居所。截至二零二二年六月三十日，我們向盛德街／馬頭涌道項目（CBS:1-KC）、山東街／地士道街項目（YTM-012）及土瓜灣道／榮光街項目（KC-016）共八百九十一個業權持有人發出收購建議。另外，市建局透過市區重建中介服務有限公司，協助地舖經營者物色店舖搬遷以繼續經營。市建局一名員工更獲頒發「申訴專員嘉許獎」，以表揚他對受影響商戶的卓越關懷。

為協助居民保留區內社交網絡，市建局亦向重建項目的自住業主提供「樓換樓」選擇。自二零一一年起，合共有二十八個重建項目<sup>4</sup>提供「樓換樓」計劃，讓自住業主可以選擇購買於原址重建的發展項目、或市建局指定鄰近發展項目，或已落成的啟德發展項目「煥然壹居」的「樓換樓」單位。截至二零二二年六月，共有四十八名業主接納方案，包括四十一個選擇購買位於「煥然壹居」的「樓換樓」單位，以及七個選擇於原址重建的「樓換樓」單位。

<sup>4</sup> 其中九個為「需求主導」先導計劃項目。

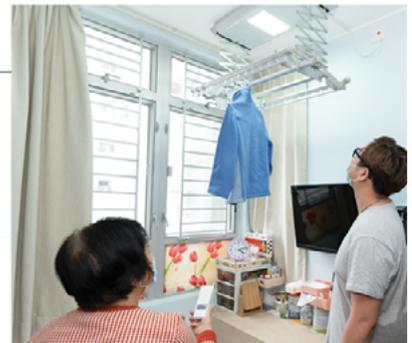


▲ 受惠人士可享用的浴室長者友善設計，包括摺疊沐浴椅和「無檻企缸」。



▲ 市建局推出「樂齡安居」家居改善計劃，為長者租戶安裝下拉式的掛衣桿，讓他們可輕易拿取衣櫃內的衣服。

▶ 為長者租戶安裝電動升降晾衣架，讓她不用伸出窗戶亦可安全地晾掛衣物。



此外，我們致力透過「『樂齡安居』家居改善計劃」提升重建項目內受影響的長者租戶的居住環境。於二零二一／二二年度，我們與兩家非政府組織合作，協助四名受重建項目影響的長者租戶，為他們獲編配的公屋安置單位提供全面的裝修服務。我們為長者的身體狀況進行評估，以便為他們設計及度身訂造家具，滿足他們現時及日後的生活需要，改善居住環境。該計劃獲香港社會服務聯會的「商界展關懷」計劃頒發二零二一／二二年度傑出伙伴合作計劃優異獎，以表揚市建局與非政府組織夥伴的共同努力。

### 助業主掌握籌組樓宇復修工作的知識和能力

妥善適時的樓宇復修和定期保養維修，是鞏固樓宇結構及延長樓宇可使用期的關鍵，有助減慢市區老化的速度。市建局多年來投入大量資源，協助業主保養樓宇，同時透過教育、財政支援，以及一站式的網上「樓宇復修平台」提供專業技術支援及維修工程的資訊，加強他們對預防性維修的認知。（詳情請參閱《業務回顧》第四十九頁）

在二零二一／二二年度，儘管受疫情影響，我們仍舉辦一系列簡介會，與十八區的區議員、社區領袖、地方團體及多個參加樓宇復修資助計劃人士等合共超過二百名持份者，分享有關樓宇復修及預防性維修的重要性。

## 企業可持續發展

### 提升員工實力

市建局不但關顧社區持份者，同時亦關心員工的福祉與發展，他們的貢獻對成功推進市區更新工作至關重要。

#### 協助員工對抗疫情

在疫情期間，市建局推行各種措施維持員工的生產力及工作效率。市建局按疫情的嚴重程度，實施四個級別的僱員在家工作安排，並進行了大規模演習，測試全體員工居家工作的能力。同時，市建局將資訊科技資源重新分配，提升虛擬桌面介面的表現，讓所有員工在居家工作期間亦可舉行視像會議，並以遙距方式使用及操作公司電郵、伺服器及相關應用程式。

年內，市建局推出「員工關愛計劃」，以增進員工對保持身心健康的意識。透過計劃，所有員工每周會獲發「抗疫貼士」，並可參加健康講座。此外，我們亦鼓勵員工在工作與生活之間取得平衡，協助他們減輕疫情所帶來的壓力，以及設立一次性的獎勵措施，表揚員工在艱難時期為公司所作的貢獻。



市建局舉辦員工關愛計劃，透過一系列活動，助員工紓緩工作壓力。

#### 提供發展及晉升機會 留住人才

本港人力市場競爭激烈，因此市建局需要有效的措施以招攬人才。為吸引和激勵年輕合資格專業人才留在市建局工作，我們提供各類晉升機會，支持及促進員工的工作發展。我們密切關注擔任重要策略職位的專業人員，確保他們具備職業發展所需的工作經驗，並且獲得適當指導。

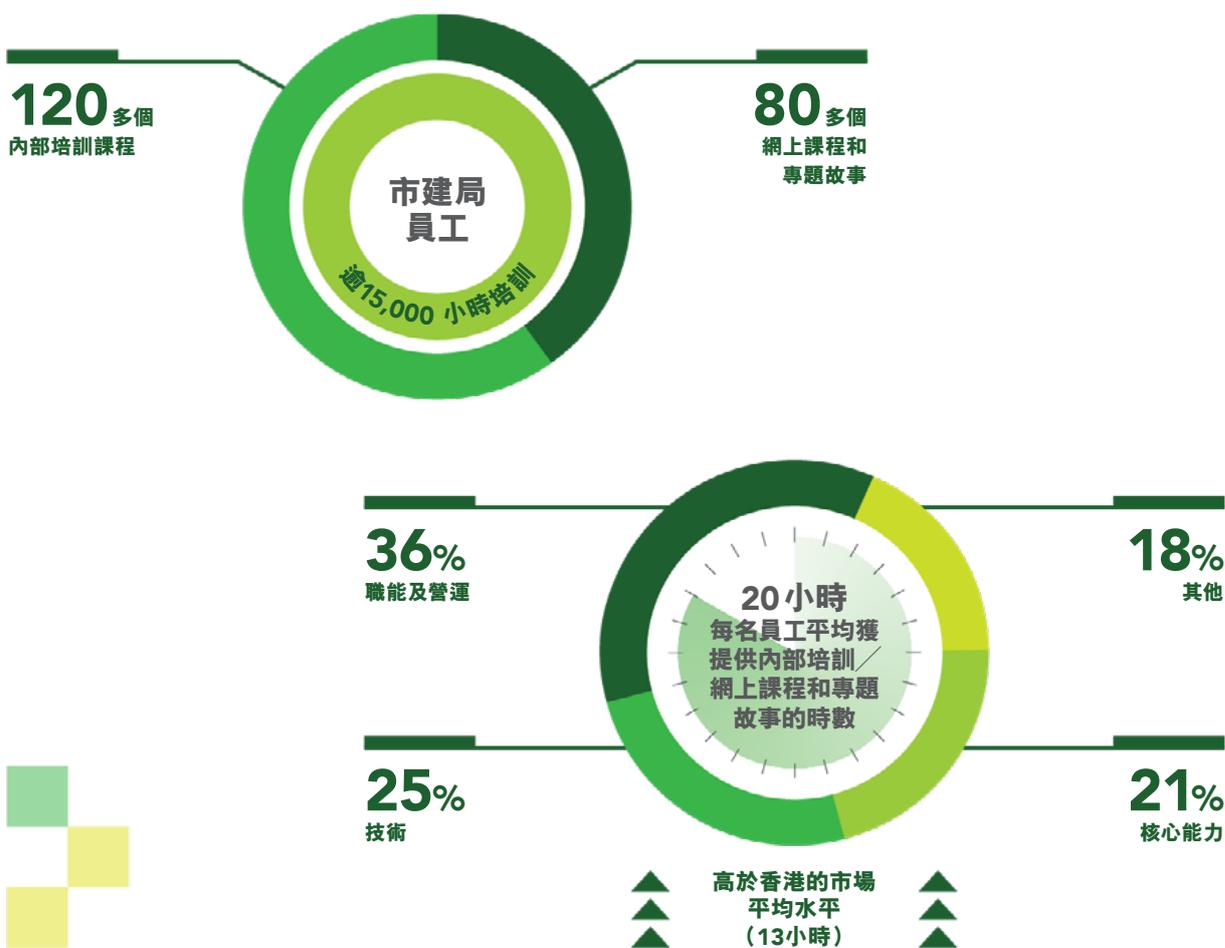
年內，市建局進行了組織架構檢討，以加強協作、促進發展及提升員工能力。我們減少內部架構層級，以及擴大經理級人員的管轄範圍。這些都有助在工作上加快決策速度，以及促進經理與團隊成員之間的溝通，員工對此提出正面評價。

針對關鍵職位的接任人選，我們建立相關人才庫，並已制定接任人的甄選模式，以甄別經理或以上職級有潛質接任的人選，協助他們的事業發展。同時，我們推行工作崗位輪換計劃，不但擴展員工的工作經驗，亦可促進跨部門的交流。此外，市建局自二零二零年起推出「見習城市規劃師計劃」，招募修讀城市規劃的應屆畢業生，為他們提供完善的職涯發展階梯，期望培育他們成為專業合資格的城市規劃師。

我們一直致力加強整個市建局的內部溝通。在疫情期間，為減低傳播風險，二零二一／二二年度的員工簡報會、年度員工慶祝活動，以及多項員工活動均於網上進行。此外，我們繼續透過「好建議獎勵計劃」，向員工徵求改善工作效率及成效的建議，同時藉此增加員工的歸屬感，在二零二一／二二年度，約有百分之五十四的員工建議被評定為有助市建局的工作，並獲得接納。

## 培訓及發展

市建局致力確保員工時刻緊貼最新行業趨勢，同時亦促進局內的知識交流。在二零二一／二二年度，市建局為員工舉辦超過一百二十場內部培訓課程，並刊登超過八十個網上課程和專題故事，網上學習平台亦錄得逾一萬五千小時的培訓時數。我們為每名員工平均提供約二十小時的內部培訓／網上課程和專題故事，遠高於香港的市場平均水平。刊登的網上課程和專題故事中，百分之六十七由員工編寫，反映市建局員工的多媒體創作能力有所提升。



為協助新入職的員工融入團隊，市建局在課程安排中優先提供職能及營運培訓，佔總培訓時數的百分之三十六；其次為技術培訓（百分之二十五）及核心能力培訓（百分之二十一）。未來，我們會在培訓內容加入更多關於可持續發展的議題及行內最佳作業，增加員工的基礎知識，以協助市建局的工作持續發展。

年內，市建局亦獲香港管理專業協會頒發「二零二一年最佳管理培訓及發展獎」中的兩項優異獎，以表揚我們在培訓及發展方面所付出的努力。此外，在香港人力資源管理學會舉辦的「二零二一／二二年度卓越人力資源獎」中，市建局的兩項培訓及發展項目亦已進入最終評審階段。