


企業可持續發展

#蒲公英 #橡膠 #可持續發展

蒲公英的根部含有橡膠替代物，正被研發成為可持續的工業原料。同樣地，市建局在不同業務範疇落實環保及智慧措施，積極推動可持續發展。



環境、社會及管治、企業社會責任，以及可持續發展一直是市建局日常營運不可或缺的部分。市建局在推展重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設等項目時，均以受影響持份者的相關利益為先。

我們積極推行多項措施，透過改善城市環境，應對氣候變化。例如在規劃設計時加強地方通風及增加綠化環境、以具智慧的建築設計減少居民的能源消耗，改善區內連接性。另一方面，我們亦積極與不同的持份者溝通，尤其關顧因重建發展而需搬遷的家庭及商戶，以及受樓宇復修工程影響的居民的需要，充分展現我們於可持續發展方面的承諾。

我們將於以下章節，以十個涵蓋規劃、收購及遷置、建築設計、建造工程、物業管理、樓宇復修及企業傳訊的重點主題，展示市建局於二零二二／二三年度的可持續發展成果。至於市建局在落實環境、社會及管治方面的策略，我們會以兩個最近完成的項目 — 中環街市及士丹頓街活化項目 — 作進一步闡述。



展望未來，市建局會把企業可持續發展的工作重點，放在三個主要範疇。

首先，為於二零五零年或之前實現碳中和，我們已開展了一項研究，並會於二零二三／二四年度制定相關路線圖。其次，我們已建立一套可持續發展框架，以便考量市建局所有重建發展、保育、活化、改造重設項目以至樓宇復修工作，在「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」及「以人為先」領域的表現。最後，我們致力於不久將來，以國際認可的報告準則，匯報市建局在環境、社會及管治方面的表現。市建局決心推動可持續發展，並透過這些工作，努力實踐其成為負責任企業公民的承諾。

專題一



中環街市的可持續發展

可持續發展領域



中環街市位處中環繁華核心地帶，為一九三九年落成、並於二零零三年停止運作的三級歷史建築物。隨著「保育中環」政策於二零零九年推出，市建局受委託開展中環街市的保育活化工作，並於二零二一年與營運機構合作進行更新及活化工程。市建局以創新手法為中環街市這幢歷史建築重新注入活力，充分展現市建局在推動可持續市區更新的新策略及思維。



經濟共享

與大館及元創方共同為中環帶來新經濟活動



環境效益

改善道路連接性及可步行性；
節能減廢達百分之十五



社區營造

採用「plug-to-operate」理念，
推廣本地品牌並培育初創企業



流程管理

將公眾意見調查結果融入項目設計及活化內容中，並由社區諮詢委員會負責監督



以人為先

以多媒體裝置講述香港歷史故事及其意義，
為訪客提供沉浸式文化體驗





透過應用BIM技術，市建局在規劃設計和協調施工時可盡用建築物內的空間，令中環街市大部分地方可保持超過二點九米的淨高度。

引入可持續發展、創新及綠色設計

市建局運用建築信息模擬 (BIM) 技術，在建築物的活化再用過程中協調建築設計、控制質素，以及分析和預防碰撞衝突。相關模擬資料庫並已結合設施管理功能，以優化樓宇服務系統，有助減少碳足跡及評估能源效益。在設計上，項目務求達致空間兼容，提供多用途空間、活動場地及室內花園，同時加強內部連接以提升可步行性。中環街市亦實行綠化策略，透過增設植物、空氣過濾系統、自動灌溉及節能設備，締造可持續又舒適的環境，預計可減少百分之十五的能源消耗。

以智慧建造成就古蹟的活化再用

我們採用了纖維增強聚合物復合材料等創新復修技術，改善中環街市大樓狀況，延長其可使用壽命。為使歷史建築能活化再用，同時能符合現代消防安全及無障礙設施的規定，市建局克服挑戰，在保留主樓梯等重要定義特徵元素的氛圍及美感之餘，亦努力提升結構或增設各類現代化設施。市建局透過分階段施工及採取緩解措施，在整個施工期間，讓二十四小時行人通道保持開放，減低對公眾造成的不便。

此外，不論是地板材料還是傢俬套墊，我們都廣泛使用回收物料。項目中所用的油漆、粉飾、擺設及傢俬的揮發性有機化合物及甲醛含量屬低水平，以確保優質室內空氣質素，締造健康的室內環境。

積極回應 滿足公眾期望

為監督中環街市活化項目的工作成效，我們設立社區諮詢委員會，並進行了一項全港性意見調查，收集公眾對中環街市未來用途的意見。我們根據調查結果為中環街市制定營運指引，以符合公眾的期望。為回應社區的需求，我們正著手研究活用中環街市空間作更多創新的用途。例如，我們特別將位於中庭及入口廣場約一千平方米的公眾休憩用地，用作多用途空間，以滿足不同社區團體的需求。

為協助中環街市的租戶經營，我們不僅應用科技及大數據幫助分析，還提供各項營運支援，將初創企業租戶的投入資金降至最低。我們採用「plug-to-operate」的理念，為租戶免費提供基本的固定設備及裝修，同時能與整體設計概念一致，讓本地企業及初創公司皆可在中環街市輕鬆展開業務。此外，我們亦為大部分餐廳及食肆提供基本的餐飲設備及營業牌照，並附設中央營銷管理系統，協助租戶有效評估及發展業務。



中庭化身成為多元活動場地，滿足不同社區團體的需求。

中環街市的未來願景

中環街市的活化工作，印證了市建局推展可持續市區更新的決心。透過結合綠色科技、保育歷史建築，以及推動社區參與，市建局成功將昔日具代表性的街市塑造成為休閒地標，以及一個充滿活力和共融的公共空間，供一代又一代的香港市民享用。

超過
2000萬
中環街市自二零二二年
四月錄得的訪客人次



中環街市獲頒之獎項及嘉許

二零二二年優質建築大獎
優質建築大獎（改裝及活化）及可持續發展項目大獎

二零二二年美國建築師學會（香港分會）大獎
社區建築優異獎

香港測量師學會二零二二年工料測量師QS大獎
銀獎（創新服務）

香港建築師學會二零二一年年獎
主題建築獎 – 文物建築

香港工程師學會卓越結構大獎二零二一
大獎 – 香港保育項目

香港規劃師學會二零二一年周年大獎
銀獎

香港建築文物保護師學會二零二一年年獎
特別獎（活化建築類別）

亞太區領袖高峰會大獎二零二一年年獎
金獎 – 最佳翻新建築

皇家特許測量師學會香港二零二一年度大獎
全年最佳翻新 / 活化項目團隊

香港建造業議會二零二零年建築信息模擬成就嘉許禮
二零二零建築信息模擬項目

香港建築信息模擬學會二零二零年度大獎
銅獎 – 政府項目類別

第五屆國際BIM大獎（二零一九）
最佳改造項目獎

活化士丹頓街／城皇街周邊地區 (H19)

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先

H19活化項目涵蓋士丹頓街及城皇街一帶，由九幢現有樓宇所組成的建築群。

社區推動活化項目

市建局開展了一項社區營造研究，與居民和社區持份者共同探索各項活化方案，以促進社區的可持續發展。研究歸納出社區人士對項目未來發展的四大願景：

知識共聚

連結地區團體，以互動參與，跨代共融為原則，將區內傳統及文化薪火相傳。

民生共創

為全新的互動社區生態發展理念，旨在推動居民互相合作及扶持，讓人人皆可在和諧社區內生活、工作和交流往來。

社區共享

根據共享原則提供共享經濟平台，讓不同實體和營運機構可善用可用資源，同時營造社區聚腳點及加強社區人士的歸屬感。

身心共融

配合小區的個性和環境，籌辦以「身心共融」為本的活動，共同建構融和社區。

為實現願景，市建局已推行多個地方營造先導項目及社區參與計劃，包括設立社區苗圃、創作社區壁畫及舉辦導賞團，旨在加強社區網絡和社區教育，傳承生生不息的地方文化和歷史。

H19項目地盤平面圖



保留具地方特色的城市肌理

為保存城市肌理和街道景觀特色，項目內現存樓宇都予以保留。市建局採取全面的市區更新策略，活化九幢唐樓，提升設施以符合現代樓宇安全及居住標準，並將建築物活化再用成為「共居」項目，實現「民生共創」及「社區共享」願景。

過程中，市建局使用了可自我修復的混凝土及防霉塗層等創新材料，以延長樓宇結構的壽命，同時設立鏽蝕監控系統，監察鋼筋結構的鏽蝕程度，以便將來能分析復修工作的成效。此外，市建局在唐樓內預留地方作「社區客廳」，以保育該區重要的歷史及文化價值並向外展示地方特色。為進一步凸顯地區特色，項目內的建築物亦融入不少上世紀五十年代報章及印刷行業的藝術設計元素。

市建局在H19活化項目以積極態度，全方位尋求與區內各持份者溝通的機會，務求能促進合作、建立關係及活化社區，足證市建局對可持續發展的承諾。市建局期望透過社區營造，能締造自給自足的地區經濟，同時長遠地鼓勵社區人士積極參與社區發展。

展望未來，市建局將與營運機構合作，攜手在H19項目內的唐樓引入「共居」理念。營運機構將與住戶、社區人士及其他持份者協作，共同打理「唐樓」生活空間，以及在「社區客廳」舉辦活動、接待訪客及打理社區苗圃。



H19項目的4C社區營造策略

框定

目標範疇

理解

各方需求

累積

多元思維

擬定

共同願景

謀求

社區共識

想像

創新主意

優先

速贏方案

試行

原型概念



發展

深化項目

引進

專業參與

優化

項目設計

培育

在地夥伴

審視

策略遠景

確定

持續模式

建立

營運能力

引領

廣泛採納



可持續發展的城市規劃

可持續發展領域 | 經濟共享 | 環境效益 | 社區營造 | 流程管理 | 以人為先

市區更新及規劃中的可持續發展措施並不僅限於節約能源，亦同樣需要顧及社區經濟環境的改善、為社會帶來裨益，以及在規劃和設計的過程中，回應持份者的意見和關注。最後，我們還必須審視市區更新項目對個別業主和商戶的影響。針對以上因素，市建局已制定可持續發展框架，涵蓋「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」五個領域，以衡量所有市區更新項目的可持續發展表現。

「經濟共享」

我們致力透過推展市區更新項目，促進社區經濟增長，尤其重視項目對物業價值、營商和就業所帶來的影響。例如，透過將現代化的商業空間融入行人網絡，提升重建項目的商店經營環境，從而吸引新的企業進駐，為社區創造就業機會。

「環境效益」

市建局在項目的規劃過程中，竭力加強微氣候韌性和減低風險、提高資源效益和改善環境質素，當中一項主要的策略為鼓勵公眾步行。透過策略性規劃行人基礎設施，包括重設行人路線、擴闊行人路、設立行人天橋和隧道，我們鼓勵市民以最環保的方式出行。此外，市建局亦在規劃中增設和提升公眾休憩空間，藉此改善市區微氣候，減低城市熱島效應。

「社區營造」

我們的市區更新項目致力於不同範疇提高居民的生活質素，包括提升樓宇和住屋質素、改善流動及暢達性、加強社區活力、確保區內環境安全、鼓勵公共藝術創作，以及推動本地文化融入社區。我們為居民提供各類所需的設施及資源，推動建立多元共融和更緊密連繫的社區。

「流程管理」



市區更新項目規劃過程中所採用的各項政策、程序及機制均須切合持份者和廣大市民的需要。除了按照《城市規劃條例》及《市區重建局條例》所執行的法定諮詢程序，我們亦進行大規模的溝通及諮詢工作，以收集持份者的意見，用於設計及規劃市區更新項目。

「以人為先」

市區重建項目的規劃除為地區經濟活力、財務共融、生活環境、居民日常作息和社區活力帶來間接影響，相關應變和緩解措施亦與每一位業主、居民和商戶息息相關。我們在重建失修樓宇的同時，亦着眼於保留本地商舖文化及地區特色，以保存地區的獨特個性和吸引力。

九龍城第一行動區 (KCAA1)

KCAA1是市建局首次以「規劃主導、地區為本」方式進行的其中一批市區更新項目，為市建局落實可持續市區規劃的範例。行動區位於土瓜灣，由東面的崇安街起，南至庇利街、西接馬頭圍道及北至浙江街，面積達二萬八千七百九十六平方米，曾遍布失修樓宇。市建局透過結合重建、樓宇復修、保育及活化的「融合策略」，將該區更新為現代化的智慧社區，並已制定相關的大綱發展概念藍圖，以實現可持續規劃的目標。

| | 重建前 | 重建後 |
|----------------|--|---|
| |  |  |
| | 重建前 | KCAA1 |
| 單位數目 | 2,143個 | 4,395個 |
| 人口 | 8,605人 | 10,550人 |
| 公用空間 | 50平方米 | 900平方米 |
| 樹木數量 | 11棵 | 110棵 |
| 劃為行人專用區的道路面積 | 0平方米 | 1,590平方米 |
| 泊車位數量 | 45個（路旁停車位） | 272個（公眾及零售停車位） |
| 商業部分面積 | 18,173平方米 | 38,197平方米 |
| 行人路闊度 | 約2米至3米 | 80%的行人路闊度介乎5米至8米 |
| 政府、機構或社區用途設施面積 | 0平方米 | 6,098平方米 |



在收購及遷置中履行社會責任

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先



為推展市區更新工作，令欠缺升降機等設施的老舊失修樓宇可重建為更新、安全又環保的新建築，受重建項目影響的居民和商戶無可避免需要搬遷。市建局深明遷置對家庭、個人及商戶所帶來的影響，因此盡力回應受旗下重建項目影響人士和機構的需要，並在我們既有的補償及安置政策範圍內，積極採取行動和措施，幫助受影響的居民及商戶改善生計和經營環境。

負責任的收購政策

市建局向重建項目範圍內的自住業主提出的收購價，不論原物業市值為何，均相當於被收購物業在同區同等面積的七年樓齡住宅單位的市值。此外，市建局亦提供額外津貼，用於支付業主購入重置物業的相關開支。自住業主可利用這筆新資金，在私人物業市場或透過「樓換樓」計劃，向市建局購買環境及質素兼優的新居所，並從老舊失修的單位遷出，享受更美好的生活環境。

至於受影響的投資者或出租住宅物業業主，有關收購建議的金額則會視乎他們在項目範圍內所持的物業數目而有所減少。當他們接受收購建議後，所收到的新資金可有助物色新的投資物業。

96%

於二零二二／二三年
接受市建局收購建議的
業主比率

關懷長者業主

相比自住物業的業主，出租物業業主所得到的收購建議金額一般會較低。對於有部分長者業主出租其物業，市建局理解此舉可能並非出於投資或商業利益，而是倚賴相關租金收入以維持生活；此外，部分長者業主或會因為原居大廈欠缺升降機、或有其他與家庭及健康相關的原因，而無法在持有的物業居住。

針對這些特殊情況，市建局會向相關長者業主提供一筆額外津貼，即「出租住宅物業長者業主體恤津貼」，讓他們能夠購買質素更高，如配備升降機的大廈重置單位。

關懷租戶

至於因重建項目而需要遷出租住單位的租戶，市建局提供安置安排及津貼。合資格的住宅租戶可收取一筆一次性的特惠津貼，亦可選擇接受遷至公屋安置單位或市建局的安置大廈單位。對接受安置的租戶而言，他們的生活質素將大幅提高，不但居住空間更大及管理更妥善，租金亦更相宜。

為受影響商戶物色新址

對商戶而言，遷置工作可說十分艱鉅，不但需要負擔搬遷及在新址重置設備的費用，還要物色適合的空間營運，以及留住原有客戶。

為此市建局根據經營年期，向受影響的商戶提供營商特惠津貼。更難得的是，市建局為商戶免費提供中介服務，特別針對經營車房等有特別需要的商戶，協助他們尋覓新址。

積極與九龍城街市檔販和潮泰商戶溝通

長久以來，九龍城因聚集了不少販賣各類貨品和服務的本地店舖而廣為人知。不論是傳統的街邊肉檔和魚販，還是潮泰食品攤檔及餐廳，皆造就九龍城的獨特地區特色。區內繁忙喧鬧的地面商舖，與樓上冷清及失修的樓層單位，形成了強烈對比。

為迎接市建局在九龍城的大型重建項目，我們進行意見調查，並與有地區特色的商戶溝通，了解他們的特殊需要和意願，以便作出臨時及／或永久的遷置安排。有關溝通仍在進行中，所得結果將用於項目的詳細規劃及分階段重建安排。

57

二零二二／二三年度
成功獲安置於公共房屋或
市建局安置大廈的受影響
租戶人數

100%**及66.6%**

受九龍城重建項目影響的
濕貨街市檔販及潮泰商戶
參與小組溝通活動的比率

專題五



推動綠色智慧建築

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先



市建局於洪水橋過渡性房屋項目採用「組裝合成」建築法，帶來可持續發展的裨益。

我們的理想

我們致力透過良好管理、提供誘因及善用科技，締造更安全、更環保及智慧的施工環境。

確保建築地盤安全

去年，市建局的地盤安全小組及獨立安全審計顧問進行超過二百三十次安全審計，涵蓋市建局項目中十六個正在施工的建築地盤。有賴良好管理，市建局建築地盤的事故率低於全港平均數字。

實踐最佳作業

自二零二三年起，市建局項目的所有工程合約必須遵守建造業議會發布的建築安全指引。此外，所有承辦商均須按合約要求，在建築工程中採用最少四種「安全相關技術」。此外，承建商在競投市建局工程合約時，必須在標價中計入相關安全及環保措施的成本。此舉旨在鼓勵及協助建築公司，尤其是規模較小者透過採用創新科技，在建築項目中加強安全及環保措施。

11.9

二零二二年

市建局項目建築地盤

每一千名工人錄得事故

的宗數

市建局數碼建築管理平台

市建局正著手開發數碼建築管理平台，藉此有系統地整合來自多個建築地盤的數據，促進項目管理的效率與效益。有關數據包括建築總綱計劃、人手預測及規劃、施工進度、環境監察記錄、地盤安全監察記錄、工程監察／視察紀錄、地盤現場人手及物料運送等。

市建局在數碼建築管理平台上，開發多個針對特定監察目標的模組，包括「環境監察模組」、「資源監察模組」、「地盤安全監察模組」及「工程監察模組」等。平台上各模組的相關數據可供擷取、分析及比較，然後在簡要的儀錶板上一目了然地呈列，幫助市建局的項目經理更快及有效地監察施工表現及進度。

數碼建築管理平台不但有助快速掌握市建局所有項目的地盤數據，將來更可開發其他「模組」，監測建築廢料、能源和用水消耗等數據，從而提高我們應對氣候變化挑戰的能力。

230,000 平方米
於二零二三／二四年度
將採用數碼建築管理平台的
建築地盤的總樓面面積



透過DCMP中的環境監測模組，市建局員工可在中央平台實時監測各個項目的地盤內，包括噪音和懸浮粒子水平等的環境數據。

專題六



建造綠色智慧樓宇



願景

市建局在提升居民的生活質素之同時，亦積極興建綠色智慧樓宇，保護環境。我們努力在轄下重建項目中採用創新的技術及設計方案，確保符合可持續發展、能源效益及韌性的最高標準。我們優先採用綠色建築物料、被動式設計以及智慧樓宇系統，以期望減少碳足跡，為下一代營造更健康宜居的社區。我們視可持續發展的承諾不僅為道德責任，更希望為香港締造一個低碳與公平的未來。

綠色樓宇

市建局的每個重建項目均須在BEAM或「綠建環評」中取得金級或更高評級。



「煥然懿居」平台的通風設計，有助促進地區的空氣流通。

3
於二零二二／二三年度
「綠建環評」取得
鉑金級別暫定評級的
項目數量

創新發明及智慧生活

市建局自行研發中央智能樓宇監察系統，並已應用於轄下多個安置大廈。系統可遙距操作不同物業設施，並具備監測與通知的功能。

引入「共居」理念

「煥然懿居」率先為項目中的單人或二人住戶引入「共居」概念。除康樂設施外，「煥然懿居」亦設有共用的洗衣及儲存設施，不但便利居民，亦促進住戶間的互動及提升歸屬感。市建局會根據用戶意見，決定是否在未來項目提供類似的「共居」設施。



「煥然懿居」項目提供兩項智能共用設施—洗衣廊「懿淨」（左圖）及儲物室「懿納」（右圖）。

延緩樓宇老化

市建局進行研究，探討如何將本港樓宇壽命由現行的五十年標準，延長至七十五年。研究結果及建議包括強化樓宇結構，使當中的風荷載設計能夠抵禦重現期為七十五年的風壓；此外，亦選用高度防鏽的強化物料，以及增加混凝土保護層及混凝土中的水泥含量。部分建議已應用於正在施工中的「煥然懿居 第三座」，市建局亦採取了其他管理措施，鼓勵未來業主妥善保養已落成的樓宇。

「煥然懿居 第三座」的樓宇抗老化對策

- 在天面樓板使用鍍鋅鋼筋以更防鏽蝕
- 加入新的大廈公契條款，讓物管經理更易應付單位之間的滲水問題
- 於住宅單位加強採用防水物料
- 為樓宇結構採用更高級的混凝土及水泥

中央智能樓宇 監察系統

獲頒主要獎項

二零二二年
香港資訊及通訊科技獎 -
智慧生活（智能家居）
金獎

第二十一屆
亞太資訊科技大獎
優異獎

市建局物業之可持續發展

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先

市建局在香港營運及管理各類型物業，包括保育及活化項目、商業處所及公共休憩空間，總面積達五十三萬平方呎，不但在支持社區發展方面發揮重要作用，更為城市提供不可或缺的社區空間。

除管理上述物業外，市建局亦與合作發展商共同管理七個商場，總面積達六十四萬平方呎，涉及約二百八十個商舖租戶。透過這些工作，我們為各區提供零售及餐飲體驗、文物賞析及休憩空間，促進香港的社區發展。

我們與四百五十名租戶緊密合作，共同為社會帶來正面影響。這些珍貴的空間不僅是有形的處所，亦是社區基建的重要組成部分，共同為社區發展出一分力，造福香港市民。

市建局作為負責任的業主

為協助受疫情影響的租戶，市建局於二零二零年四月至二零二三年六月期間，向合資格的商業租戶及其他機構租戶發放共二億五千九百萬元的租金寬減，為他們提供經濟援助，共度難關。值得注意的是，市建局會視乎租戶業務受疫情影響的程度，從而釐定租金寬減金額，因此受影響嚴重的商業租戶可獲得更多寬減。我們理解租戶在前所未有的疫情中備受挑戰，為此全力提供所需支援。

除租金寬減，市建局亦以其他行動支持本地小商戶拓展客源，提升銷售能力。去年，市建局舉辦了三場工作坊及一對一輔導，教導「裕民市集」檔販利用社交媒體和互聯網推廣業務，為回遷裕民坊的檔販注入活力。市建局亦與香港專業教育學院合作，探討改善小販經營環境的策略。



21

開設社交媒體帳號的
裕民市集檔販數目

以相宜租金助非牟利組織營運

於二零二二／二三年度，市建局將面積合共達五萬一千平方呎的物業，租予約三十間非政府組織及社會企業，以助他們於各社區提供服務。市建局努力回饋社會，透過為有關組織及社會企業提供非常相宜的租金，支持它們營運，惠澤社群。部分機構包括：

- 音樂兒童基金會（位於長沙灣汝州西街IB-2:SSP項目）為有特殊教育需要及家境貧困等的弱勢兒童，免費提供優質音樂課程，藉此改善兒童生活，惠及其家庭及廣大社會。基金會已為超過五千名兒童提供各項音樂培訓、表演機會，以及藝術和音樂欣賞活動。
- 「廚尊」（位於旺角618上海街）是全港首間為殘疾學員提供在職培訓的社會企業之一。自二零一九年年底營運以來，已為超過一百一十名受惠人士提供培訓。「廚尊」其後更在618上海街之外，拓展其他社會服務，包括在香港設立四家「孺尊」書店。「孺尊」由殘疾青年營運，旨在促進父母與殘疾子女的連繫，共聘用二十七名本地員工。
- 香港癌症基金會婦女服務中心（位於中環H6 CONET）是香港首個為確診女性癌症的婦女免費提供專科護理的服務中心。該中心提供各項有力的支援計劃，包括朋輩支援小組服務、護理及營養諮詢、藝術治療課程，以及康復計劃活動等。

推廣社區活動及保育歷史建築

市建局於部分項目特別闢出社區空間，以供舉辦不同的社區活動。本地團體及組織可在中環街市、裕民坊、茂蘿街七號、H6 CONET及618上海街等市建局轄下的社區空間，預訂活動場地舉辦活動；市建局並提供短期租用計劃，方便團體靈活籌辦各類型活動，如學生展覽、手工藝工作坊、專業研討會及周末市集等。於二零二二／二三年度，市建局轄下場地共舉辦了約七百四十項活動。

市建局不但推動市區的保育及活化工作，亦促進新舊文化融合，以及跨代共融。市建局致力保育重要的香港歷史建築物及相關元素，包括外牆、室內及室外具歷史價值的建築特色。時至今天，經市建局保育及活化的歷史建築分布於中西區、灣仔及旺角，除見證市區面貌的變遷，亦不時舉辦各項活動讓公眾參與。

740

二零二二／二三年度
於市建局轄下商場及
公共空間舉行的
社區活動數目

850

二零二二／二三年度
在618上海街「周末市集」
測試產品銷售能力的
檔主人數

樓宇復修 以人為先

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造



流程管理



以人為先

市建局的其中一項使命是鼓勵業主保養和改善現有樓宇狀況，促進樓宇結構穩定、外部修飾完整和消防安全。市建局不但推廣及管理各項政府資助計劃，協助業主進行樓宇復修及保養工程，亦重視個別持份者的需要，竭力確保相關復修工作不會因工程干擾而對居民生活造成不便。

支援業主做好保養維修

「公用地方維修資助」為市建局自資計劃，旨在為合資格的住宅單位業主及樓宇提供財政資助，以維修公用地方。計劃針對不同的樓宇老化問題，包括混凝土剝落、消防安全裝置及設備破損、天面滲漏，以及其他如防火門或金屬窗戶破損等。自二零一六年推出以來，「公用地方維修資助」已為二千幢樓宇的復修工程提供資助。此外，計劃亦涵蓋有關改善保安系統或無障礙通道的工程，以提高樓宇的安全及暢達性。

2,000

自二零一六年起，受惠於市建局「公用地方維修資助」以改善大廈狀況的樓宇座數

實踐環保的樓宇復修工程

除維修及改善工程外，「公用地方維修資助」計劃亦透過發放「環保項目津貼」，資助單位業主及樓宇在公用地方的復修工程中採用環保建築物料及裝置。去年，共有十六幢樓宇（涉及九百七十四個單位）利用有關資助，在其復修工程中採用不含揮發性有機化合物的油漆及其他環保產品。

407

自二零一六年起，在復修工程中受惠於「環保項目津貼」並採用環保產品和物料的樓宇座數

支援優化升降機

市建局負責管理政府的「優化升降機資助計劃」，為合資格的住宅業主提供資助，以進行升降機改善工程，確保安全。截至二零二三年六月，市建局已處理超過一千四百宗申請，當中近六百幢樓宇已完成或正在進行升降機改善工程。

由於進行改善工程時必須暫停升降機服務，因此對行動不便或有健康問題的住戶會造成極大影響，部分住戶甚至可能被迫留在家中。為此，市建局安排各項服務，為有需要的住戶提供社會服務支援，包括安排爬樓梯機、雜貨配送及送餐服務，以及跟進個案並在有需要時轉介社會服務。

680
及 380

市建局為正在進行升降機優化工程的大廈提供的爬樓梯機服務及送餐服務次數

金陵大廈的復修故事

金陵大廈業主立案法團主席及活躍成員均已年逾八旬。儘管法團決定按照屋宇署的法定通知遵辦樓宇檢驗及維修，同時大廈亦符合資格獲取政府資助，但業主卻缺乏樓宇復修知識，無從入手。

有見及此，市建局指派一名個案主任為法團提供免費支援；由填寫資助申請、委聘顧問、批出工程合約，至開展復修工程，個案主任均在過程中不時擔當項目經理，從旁協助。在市建局長達六年的協助下，金陵大廈的復修工程於二零二二年十二月竣工，長者業主的居住環境從此得到改善，市建局員工的一番努力和心血沒有白費。



復修後，金陵大廈外牆（上圖）及地下大堂通道（下圖）煥然一新，一眾長者業主十分滿意並向市建局表示謝意。



專題九



多元共融 關懷員工

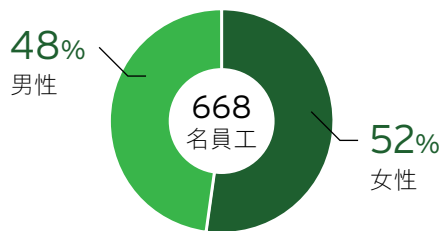
可持續發展領域



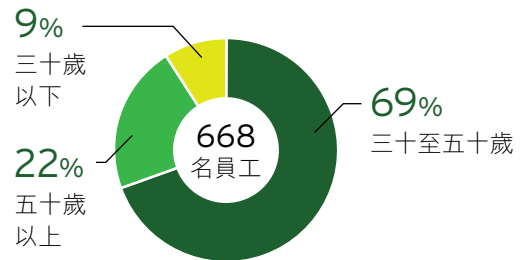
多元共融

多元共融一直是市建局文化的重要一環。去年，我們在高級管理人員的性別平等方面取得進展，並於人事管理上繼續實踐平等機會政策。

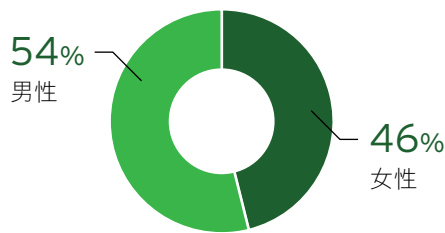
員工總數及比例（按性別劃分）



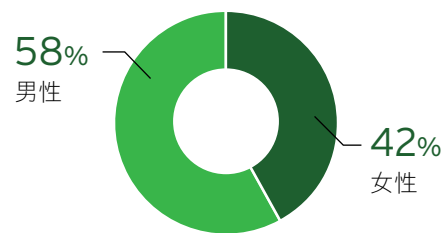
員工總數及比例（按年齡組別劃分）



薪酬比例（按性別劃分）



總監級人員比例（按性別劃分）

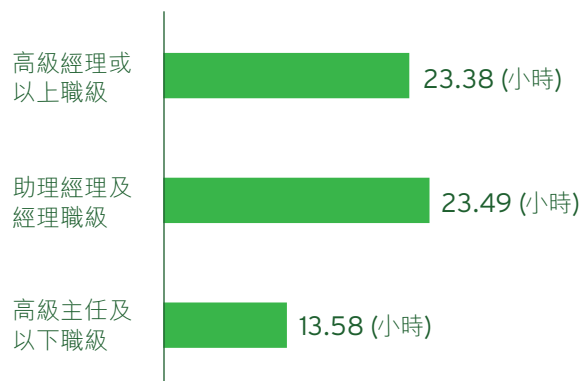


員工發展

市建局認為，機構的成功有賴有效的人才管理，當中員工發展尤為重要。為此市建局投放資源，協助員工發展與成長，以期建立更積極投入工作的團隊，在瞬息萬變的營運環境中能有所準備，迎難而上。

去年，人力資源部舉辦超過一百一十場培訓，涵蓋可持續發展、營運、合規及創新科技等主題；總培訓時數接近一萬二千九百小時，相當於每名員工平均約十九點三小時的培訓時數。

市建局員工平均培訓時數



員工福祉

市建局推出「員工關愛計劃」，旨在應對疫情帶來的挑戰，關顧員工的身心健康。活動圍繞兩個重要主題：(一) 健康體魄；及(二) 抗逆能力與正面心態。在過去一年，市建局舉辦了超過二十項活動，共錄得一千八百人次參與。其中兩項出色的活動包括：



心意卡活動

二零二二年八月，我們邀請市建局同事填寫心意卡，藉此互相表達關懷及鼓勵。活動反應非常熱烈，我們從中篩選出三十段訊息，並將其中五個訊息印製成心意卡，分發給全體員工。

透過小小的問候與鼓勵，市建局同事罕有地在華人職場中互相表達關懷情感。心意卡活動不但在疫後為同事帶來慰藉，亦為市建局員工營造一個關愛及互相扶持的工作環境。



「為健康，齊減脂」活動

活動為期五個月，為員工帶來樂趣及健康益處。員工以三至四人為一組進行比賽，以減掉最多體脂為目標。我們聘請專業營養師為參與員工提供專業意見與支援。

消滅體脂需要結合健康飲食與定期運動，在燃燒體內多餘脂肪之餘，亦同時增加及維持肌肉量。是次活動不僅促進市建局員工的健康，亦觸發他們討論維持健康體脂率的重要性，長遠地更關注健康議題。

專題十



市建局與社會同行

可持續發展領域



與社區協作實現市區更新

市區更新並非只為改善樓宇狀況，更是重塑社會空間和網絡的協作過程，以促進居民健康、幸福快樂和繁榮發展。為達到這些目標，我們積極與社區人士和持份者溝通，聆聽他們的期望，致力造福社群，以達致攜手共建宜居城市的願景。



透過探訪，市建局與泰裔義工協助受九龍城重建項目影響的泰裔居民了解重建計劃、補償及搬遷安排。

積極溝通 促進了解

在市區更新的過程中，市建局非常重視與社區人士進行溝通，鼓勵社區參與，同時以多管齊下的方式聆聽居民和社區代表的意見。

過去一年，我們一共舉行十次分區諮詢委員會會議，並出席區議會會議，在地區層面收集公眾對市建局項目和措施的意見。我們同時與分區諮詢委員會成員和地區組織合作，舉辦講座和工作坊，藉此接觸社區持份者，取得不少正面及有建設性的建議。

為讓受項目影響的少數族裔人士知悉重建計劃、補償方案和搬遷安排，我們在九龍城為受影響的泰裔居民和商戶提供支援。除額外製作及派發泰文通訊外，亦成立泰裔義工隊，了解泰裔居民的需要和關注並提供協助。

300

泰裔義工隊於「龍城區」
接觸的泰裔居民及商戶人數



市建局全力支持潑水節慶祝活動，以促進及保存九龍城區的泰國文化特色。

保育本地文化特色

為加強及保留九龍城的文化特色，市建局以支持機構的身份，協辦二零二三年四月的潑水節慶祝活動，並派出義工隊協助後勤安排，廣受本地及泰裔社區好評。潑水節因新冠肺炎疫情而停辦三年，如今得以復辦，更成為本港矚目的泰國文化盛事，實為可喜之事。

除居於九龍城的泰裔社群外，市建局還協助新家園協會舉辦印度排燈節慶祝活動，以及針對油尖旺區少數族裔青年為對象舉辦單車活動。其中活動的單車路線乃根據市建局「油旺地區研究」內容而制定，目的為介紹油尖旺區的地區特色及未來發展。

支持社區藝術和文化

於二零二二／二三年度，「藝術文化融入社區」夥伴項目（「夥伴項目」）共支持了七個項目，其中兩個為全新項目，另外五個則為進行中的項目，共有超過一萬二千人參與。透過與社區團體及機構合作於舊區舉辦藝術和文化活動，「夥伴項目」鼓勵居民及公眾欣賞獨特的社區文化特色。

694,000

自二零一一年計劃開展
以來，七十一個「藝術
文化融入社區」夥伴項目
活動錄得的參與及訪客人次



(左圖)「市建童樂·社區樂團」於龍城潑水嘉年華演出，令活動生色不少。
(右圖)市建局舉辦各項教育和外展活動，啟迪年輕一代對市區更新的認識。

培育新一代

為推動年青人認識市區更新工作，我們舉辦不同的教育及外展活動，讓他們可多角度探討問題，並了解市區更新所面對的種種限制。

市建局與香港青年協會領袖學院聯手推出全新計劃「URA青年說」，旨在就市區更新題目與年青一代加強溝通。通過一系列有系統及題材豐富的培訓課程，三十名精英中學生不但成功學習樓宇復修的知識，還掌握不少相關技能，在制定及推廣樓宇復修的公共政策時大派用場。

於二零二二／二三年度，市建局與東華三院續辦「市建局×東華三院青年領袖計劃」，鼓勵東華三院轄下中學合共一百四十四名高中生構思創意方案，以「融合策略」推展市區更新工作，同時保留九龍城的地區特色。參與學生須從Esri China及地理空間實驗室所提供的培訓課程中學習地理信息系統知識，並應用於設計方案上，其中八份最佳的方案已於618上海街的展覽中展出。

為維繫及加強土瓜灣弱勢兒童及家庭的社區網絡，「市建童樂·社區樂團」繼續為四十六名兒童提供免費音樂培訓，其中超過半數成員現正或曾經居於市建局重建項目範圍內。於二零二二／二三年度，樂團恢復實體課堂以及舉辦五場表演，包括參與潑水節的演出。樂團成員透過歌聲與眾同樂，不但建立自信，亦進一步加強他們與地區團體的連繫。

市建局去年度與香港專業教育學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，並以樓宇復修為主題，鼓勵參與學生設計建築圖則或智慧裝置，以提高業主對樓宇預防性維修及復修的認知，並提升他們在復修方面的能力。

隨著政府放寬防疫措施，市區更新探知館重新開放，繼續履行向公眾提供市區更新資訊及宣傳市建局工作的使命，尤其針對院校學生及青年團體成員。於二零二二／二三年度，探知館共接待逾一千六百名訪客。

照顧有需要人士

要促進社區福祉，必須照顧弱勢社群。市建局承諾以人為先，積極尋求機會幫助有需要人士。

市建局夥拍本地大學及非政府組織，招募義工參與「學建關愛」義務工作計劃，在「升級再造」家具活動中利用剩木，為十八個居住環境欠佳的舊區基層家庭度身訂造家具。此外，參與「健齡樂聚」長者活動的義工，亦透過樂齡科技和藝術創作活動，關顧深水埗三間安老院舍共一百一十五名長者的身心健康，提升他們的院舍生活質素。

於二零二二／二三年度，市建局「『樂齡安居』家居改善計劃」協助四名受重建項目影響而又行動不便的長者租戶，為他們獲編配的公屋安置單位提供全面的裝修服務。市建局與兩間非政府組織合作，為長者提供度身訂造的樂齡科技裝置及健體器材，配合細心實用的家居設計，切合受惠者現在與未來的實際需要，廣受各方好評。

過去一年，市建局亦進一步推行「守望相助」家居維修計劃，藉此提升市民對家居維修及保養的認知，以及為居於中西區、九龍城、深水埗及油尖旺區老舊私人樓宇的基層家庭改善家居環境，惠及逾一千個住戶，當中包括三十個少數族裔家庭。此外，市建局亦於二零二二年十二月至二零二三年三月期間，夥拍三間非政府組織，為兼善里／福華街發展項目範圍內的二十一幢樓宇，開展一系列社區大掃除行動，惠及約一千五百個住戶。歲晚清潔隊的成員除義工外，亦包括八十名正在失業或開工不足的兼善里居民，以薄酬為大廈清潔，為整個行動帶來額外裨益。居民一方面欣慰環境得以改善；另一方面，失業及開工不足的居民對於在農曆新年前夕獲得工作機會，表示感激。

超過 2,500
受惠於市建局「守望相助」
家居維修計劃及兼善里社區
大掃除行動的住戶數目



(左圖)「健齡樂聚」義工透過探訪及引入智能機械人「金醫生」，為長者檢查健康狀況，關顧他們的身體及心靈健康。



(右圖)「學建關愛」義工透過為基層劏房家庭度身訂造家具，改善他們的居住環境，回饋社會。