

企業可持續發展

- ▶▶ 市建局重視可持續發展，將其貫徹於市區更新不同階段的工作，亦是各項政策和計劃所持守的原則。除了致力推動環境的可持續發展外，市建局在社會可持續發展方面亦不遺餘力。於 2012 年下旬，更成立了一個專責團隊統籌市建局的可持續發展工作。

環境方面

- ▶▶ 市建局為發展項目進行設計規劃及建築時，會根據《市區重建策略》的指引及相關法例的要求，在個別項目內盡量加入環保設施，例如：綠化空間、能源效益、節約用水、廢料回收設施、採用環保物料及減少建築廢料等。市建局於 2009 年特別委託顧問專家，根據市建局過往的環保工作，亦參照其他城市的經驗及現有的環保科技，制定一套全面而可行的環保措施，以為香港市民帶來一個可持續的優質生活環境。



能源效益

阻擋太陽高熱的設備、供電系統、公用地方照明及升降機都會依照能源效益守則設計、高節能外牆設計（如節能玻璃）、太陽能熱水系統、智能通風需求控制系統、水冷涼風系統，及熱能恢復系統等。



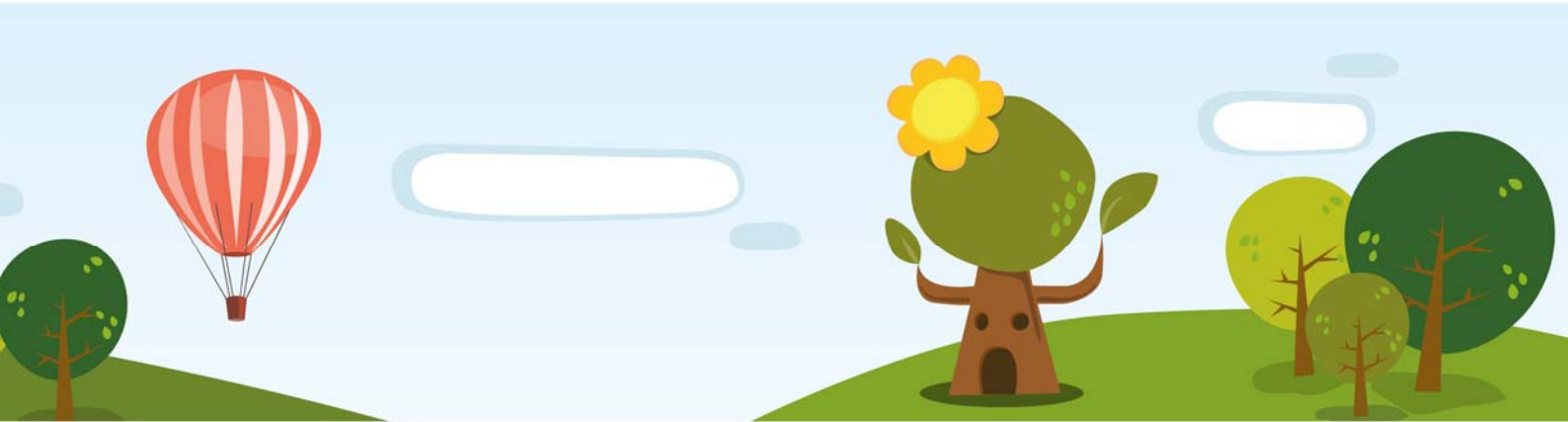
節約用水

低流量的水龍頭及雙閥水廁，以減少排水量。另外，引入冷凝水回收系統，及回收雨水作為淋花或沖廁之用、污水處理循環再用系統。



採用環保物料

使用對臭氧層無害的屋宇設備保溫物料，以塑料樽及輪胎循環再造的兒童康樂設施和地墊，以及用循環再造物料製成的戶外地板等。



綠化環境

引入綠化環境，包括公共休憩空間、空中花園、垂直綠化帶及美化旁邊街道等。

4



加入廢料回收設施

包括家居廢物分類設施等。

5



減少建築廢料及對環境滋擾

廢料管理計劃，以及引入消減噪音設施等。

6

以觀塘市中心重建項目為例，其規劃設計包括透過優化樓宇形態和佈局，減低噪音滋擾和確保空氣流通；保育 25 棵老樹，並運用垂直及屋頂綠化技術，提供約 30%的綠化覆蓋率（是香港最綠化的地域之一）；使用水冷式空調系統及混合式空調系統，以降低商業樓宇的能源消耗量。

市建局致力提倡環保建築設計，無論是自行發展或是與發展商合作的項目中，均引入高環保標準。截至 2013 年 3 月，市建局 8 個重建項目獲得香港綠色建築議會頒發白金級別證書，包括堅尼地城加惠民道的「怡峰」、荃灣市中心的「萬景峯」、大角嘴必發道/洋松街項目「i-home」、櫻桃街的「海桃灣」、洋松街/松樹街項目的「形品·星寓」、西營盤第一街/第二街項目「縉城峰」、灣仔皇后大道東的「Queen's Cube」，以及紅磡必嘉圍的「御悅」。透過訂立高水平的環保標準，優化該 8 個項目的設計及措施，更能有效地使用資源。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。



根據截至 2013 年 3 月，按 8 個獲得香港綠色建築議會頒發白金級別證書的重建項目計算，市建局達到以下的成果：

全年節能效益	7% - 20%
全年節約用水	30% - 41%
建築廢物回收	50% - 98%

另外，啟德「樓換樓」計劃是市建局首個自行發展的項目，設計著重用家的需要，包括優質實用的單位間格、有助建立社區關係的設施，以及可減輕住戶長遠的物業管理和保養開支的環保元素。當中的對流通風設計、雙層耐熱低輻射玻璃窗和高效能空調系統，令每年的能源使用量節省約 16%；而低流量供水裝置、雨水和生活廢水回收系統亦可減少每年耗水量超過 40%。此項目是本港首兩個取得香港綠色建築議會之環評級別（BEAM Plus）暫定白金級住宅項目的其中之一，工程預計於 2016 年完成。

社會方面

市建局的項目也特別注重配合個別地區的情況。舉例說，九龍深水埗的人口老化問題比較嚴重，市建局在這個地區的發展項目內的住宅單位，也加設方便長者的設施。此外，為保留及延續一個在項目範圍旁有上百年歷史的露天市集的地區特色，市建局在中環卑利街 / 嘉咸街的發展計劃中額外投資 2 億元，將施工期延長兩年，分階段進行工程，並為項目內的濕貨店舖提供臨時店舖，令市集可以延續下去。相信如果市建局不介入，這個市集可能會因為都市自然的發展，和鄰近的市集一樣，逐漸消失。



- 市建局的收購、現金補償或安置政策能夠改善受影響家庭的居住環境。以觀塘市中心項目為例，由市建局委託香港中文大學進行的社會影響追蹤研究報告顯示，超過 70% 的受訪者(受影響住戶)滿意搬遷後的生活環境得到改善，85% 的受訪者(非住宅)亦搬遷到區內較理想的地方繼續經營業務。

根據 2012 / 2013 財政年度進行中的項目計算：



- 而為了更多元化使用城市空間，市建局在已收購項目及保育項目內，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、香港青年協會及新生精神康復會。於 2012 / 2013 年財政年度，市建局提供了：

市建局物業租予非政府組織及社會企業	2080 平方米
管理的政府/團體/社區設施用地租予非政府組織	3890 平方米

另外，除了透過重建和復修協助居民改善居住環境和提升地區經濟外，市建局亦支持把藝術文化注入市區更新工作，推行社區文化藝術計劃，全面提升舊區居民的生活質素。



經濟方面

▶▶ 市建局在推行市區更新的工作時，亦有助促進地區經濟。市建局的其中一個工作重點就是「更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群」。重建發展可以煥發舊區潛藏的經濟活力，也提升周邊地區經濟活動，旺角朗豪坊是一個例子。近年市建局的項目將增加臨街的商店、小街小舖，以保持街道的活力。這些項目有助提升街道設施和外觀，除惠及居民外，亦可吸引人流，刺激經濟活動。透過樓宇復修，舊樓的價值能得以提升，亦可令舊樓市場注入生氣。

樓宇復修不但可延長建築物的使用年期，並有效減少因拆卸樓宇所產生的建築廢物，從而減輕不敷應用的堆填區的負荷。樓宇復修在改善樓宇安全和美化市容的同時，亦為相關行業創造更多就業機會。

