

市區重建局可持續發展報告

2023-24



目錄

	頁次		頁次
前言	3	6 可持續金融框架	44
1 香港的市區更新及可持續發展	5	7 重大議題報告摘要	45
2 市建局可持續發展管治	9	• 重大議題A：碳足跡、用水消耗及廢物管理	46
3 市建局可持續發展五個領域及市區更新可持續發展框架	11	• 重大議題B：建築地盤安全與環境	46
• 「經濟共享」	12	• 重大議題C：社區參與	47
• 「環境效益」	13	• 重大議題D：管治、操守與透明度	47
• 「社區營造」	15	• 重大議題E：企業財務可持續性	48
• 「流程管理」	17	• 重大議題F：多元共融與人才發展	48
• 「以人為先」	18	• 重大議題G：員工健康、安全與福祉	49
• 二零二三至二零二四年度市區更新可持續發展框架評估結果	19	• 重大議題H：負責任的採購	49
4 市建局邁向碳中和之路	25	— 附件一 披露事項	51
5 二零二三至二零二四年度市建局業務可持續發展專題	29		
• 可持續發展的城市規劃	30		
• 在收購及遷置中履行社會責任	32		
• 推動綠色智慧建築	34		
• 市建局物業的可持續發展	36		
• 樓宇復修 以人為先	38		
• 多元共融 關懷員工	40		
• 市建局與社會同行	42		



前言

《市區重建局二零二三至二零二四年度可持續發展報告》全面概述市建局在各個可持續發展範疇所取得成果。本報告為市建局首份按GRI準則去編製的可持續發展報告，標誌著我們在透明度和問責性方面的努力達到一個重要里程碑。我們預期日後編製的報告將展示我們在減少碳排放、履行社會責任及貢獻香港可持續發展的策略上取得持續進展及顯著提升。

本報告乃市建局首份可持續發展綜合報告，從歷史和營運角度探討我們對環境、社會及管治的影響及所採取方針。

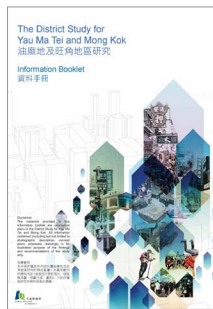
- 第一章從環境、碳排放及經濟角度闡述市建局對市區更新影響的取態。
- 第二章探討市建局的可持續發展管治架構。
- 第三章介紹市建局可持續發展五個領域，概述我們市區更新的核心價值。我們亦根據市區更新可持續發展框架披露可持續發展表現評估。
- 第四章詳述市建局應對氣候變化的努力，涵蓋我們實現碳中和的策略，並披露市建局的溫室氣體排放量。
- 第五章從營運角度報告我們在可持續發展方面的工作及成效，詳述市建局市區更新項目的完整過程。
- 第六章論述市建局在綠色融資方面的準備工作，勾畫出市建局的可持續金融框架。
- 第七章介紹市建局的重大議題，並載有披露摘要。附件則載列根據GRI準則編製的披露項目詳細報告。

本局相信，本報告將推動市建局在各個可持續發展領域中不斷精益求精。

可持續發展里程

自二零一二／一三年度起，市建局開始在其年度報告中納入「企業可持續發展」章節，彰顯市建局在環境及社會可持續發展方面的承諾。在二零一七／一八年報中，市建局進一步完善了該章節，納入了五個可持續發展領域：「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」。自二零一七年起，市建局展開了三項重要的策略研究——**油旺地區研究**、**樓宇復修策略研究**及**可持續發展框架研究**，旨在制定有效策略，並展示未來市區更新項目的可持續發展表現。於二零二三年，市建局啟動了一項**碳中和研究**，以規劃二零五零年前在營運和業務領域實現碳中和的路線圖。於二零二四年，市建局採用了**可持續金融框架**，將可持續金融元素納入融資活動中。今年，我們推出首份**二零二三／二四年度可持續發展報告**，全面概述市建局在可持續發展方面的成就。

2017年5月



開展**油旺地區研究**，評估該區的可持續發展需要。

2017年6月



開展**可持續發展框架研究**，為項目的未來可持續發展措施提供指引。

2017

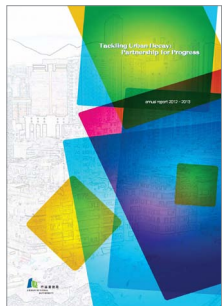
2024年初



推出**可持續金融框架**，確保項目以可持續的方式融資。

2024

2013年



在二零一二／一三年報中納入**企業可持續發展**章節。

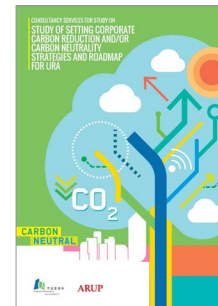
2013

2017年8月



啟動**樓宇復修策略研究**，推廣可持續建築作業模式。

2023年初



開展**碳中和研究**，分析和規劃減少碳排放的方案。

2023

2024年12月



市建局刊發首份**市區重建局二零二三／二四年度可持續發展報告**



香港 的市區更新及 可持續發展

市區更新的可持續發展不局限於減少碳排放、改善地區空氣流通及增加市區綠化，更涉及解決市區更新過程對各持份者造成的社會及經濟影響。

到二零五零年，香港將約有二萬三千幢樓齡超過五十年的住宅及綜合用途樓宇，而目前仍有一萬一千幢樓宇尚未設有升降機。隨著城市日益老化，加快推進並擴大市區更新的迫切性可謂前所未見。我們面對的一大挑戰是如何以可持續發展的方式推進市區更新，這不僅需要社會各界通力合作，還需整合市區重建工具，包括「R1」重建發展、「R2」樓宇復修、「R3」活化、「R4」保育及「R5」改造重設。

市區更新的重建發展

重建發展不僅涉及拆卸舊樓並以現代化的新設計建築取而代之，更標誌著全新發展的契機。我們藉此寶貴機會，將最先進的設計理念和特色融入未來發展項目，確保最終成果能滿足香港的環境、經濟及社會發展願景。

規劃層面

市建局致力以「規劃主導、地區為本」的方針來制定市區更新策略，讓我們能在規劃構思落實前，客觀分析交通、噪音、碳排放及空氣流通等各項環境因素，並透過制定促進市區更新的規劃工具，釋放龐大的重建發展潛力，創造經濟價值，取得讓我們自豪的成果。

以油旺地區研究（「油旺研究」）為例，油旺地區的剩餘地積比率原本為百分之七。然而，透過「油旺研究」及引入新的規劃工具，如提升用途效益和規劃參數、「整合街區」及地積比率轉移等，該區的剩餘地積比率大幅增至百分之三十四，提升項目的重建發展價值及空間，為市區更新增

添動力。「油旺研究」提出具前瞻性的建議，為舊區重建更新勾畫藍圖，以提升土地利用效率及優化重建潛力。除了確保財務可持續性及經濟活力外，「油旺研究」另一目的是改善環境，提升區內整體生活質素。

市區設計與建築設計層面

此方針亦在市區設計層面推動可持續發展。例如，在油旺地區研究中，融入了「易泊好行」（Park n' Walk）概念及綠色地帶等市區設計特色，以連接現有及新建的休憩用地。我們亦透過與政府部門及顧問通力合作，打造環保的建築設計，並取得驕人成績，其中一個項目更在二零二三至二零二四年度取得「綠建環評」最終鉑金級／金級認證。

重建發展面臨的可持續發展挑戰

然而，在減少新建築的碳足跡、改善本地微氣候及提升已竣工項目連接性和經濟效益方面的規劃和設計不論如何周全謹慎，重建發展在財務、社會和碳排放方面仍可能面臨挑戰。

財務挑戰

去年，本港樓市低迷，住宅物業價格下跌逾百分之二十。儘管收購舊樓重建的成本可能降低，惟地價亦相應減少，再加上建築成本持續攀升，市區重建項目可能在財務上無法實行，拖慢整體市區更新步伐。

儘管市建局能夠通過地區層面的策略緩解這些挑戰，但私營機構可能無法享有同樣的機會。除了依賴市場復甦以維持財務可持續性外，還需要探索新的重建發展模式，以提供更大的靈活性並創造投資誘因。市建局亦將會持續檢討收購和補償政策，以更有效確保重建項目的財務可持續性。



市建局的項目強調地區空氣流通、地區綠化、加強連接和綠色建築設計，確保市區設計融入可持續發展元素。
(設計概念圖僅供參考，概念設計可能在詳細設計階段有所變更。)

社會挑戰

重建發展無可避免地會導致原有住戶和商戶需要遷離。當大規模重建進行時，現有的社區網絡可能會被干擾，鄰近商戶亦往往會在新發展項目漫長的施工期內受到影響，威脅到地方特色及地區經濟的延續。市建局認為，對社會負責任的重建發展不局限於確保受影響的持份者獲得適當且公平的補償。正如本報告後續章節所闡述，我們還積極採取行動讓區內商戶和活動持續發展並提供支援。



市建局的重建項目遇到多項社會挑戰，例如住戶及商戶遷移、社區網絡受干擾等。為盡量減少對社會的影響，市建局在落實對社會負責的重建項目和處理持份者問題時均會作出審慎考量。

環境挑戰

拆卸工程和興建新建築物均會消耗大量能源，是主要二氧化碳排放來源。以現有技術每建造一平方米的新建築會排放約一千公斤的二氧化碳，相當於一輛雙層巴士行駛超過五百公里的碳排放量。透過減少重建發展和建築活動，並優化重建發展和建築活動以降低碳排放強度，我們可顯著削減碳排放量。為了大幅降低碳排放量，我們必須確保減少重建發展和建築活動的碳排放量。因此，在開展新重建項目時必須小心翼翼，確保項目以最審慎的方式進行，而落成的樓宇所帶來社會和環境效益亦必須為其碳足跡提供合理依據。

然而，更具成效的方法是探索重建發展以外的替代方案，以實現市區更新的目標。

市區更新的樓宇復修

樓宇復修可延長樓宇壽命，推遲重建的需求。有別於重建發展，樓宇復修不會導致住戶搬遷或對商業活動造成重大干擾，而且復修的成本較重建發展為低，復修工程按樓面面積每平方米計算的碳排放量亦遠低於重建發展。除欠缺升降機或位處地區與其用途不相符的舊樓外，樓宇復修著實是達致市區更新可持續發展的全面共贏解決方案。

基於上述原因，推動樓宇復修的意義遠不止於確保樓宇安全。為現存樓宇制定成功且切實可行的樓宇復修策略，對香港實現碳中和目標舉足輕重。

向業主推廣樓宇復修

二零一七年，市建局對樓宇復修的新策略進行了深入研究。研究指出，業主在進行樓宇復修工程時面對「三缺」的困難：缺乏工程知識、缺乏維修財政儲備、缺乏組織能力。為應對這些挑戰，市建局制定了多項策略，並開始提供技術和社會援助。在二零二三／二四年度，市建局發放的樓宇復修政府資助金額達四億六千萬元，超過七萬七千個住戶受惠，而在市建局的技術支援下，共六百六十幢樓宇已完成檢驗及維修。

致力延長樓宇壽命

本年度，市建局致力朝著延長樓宇壽命的最終目標邁進。在物業管理方面，針對需要承擔高昂費用方能聘請項目管理公司獨立管理的樓宇，我們試行「聯廈聯管」計劃。此外，我們已獲政府批准的大廈公契新條款，授權物業管理公司處理私人單位內的滲水問題，並已推出全新的預防性維修資助計劃。

在研究方面，我們探討了將樓宇設計壽命從五十年延長至七十年對結構風荷載的影響。我們亦委聘顧問進行研究，識別復修工程與物業價格之間的關聯。此外，我們亦對可延長現存及新建樓宇壽命的材料和設計方法進行研究。雖然這些措施必需循序漸進地實施，但彰顯了我們對可持續市區發展的決心。



市建局的重建項目憑藉持份者的共同努力，致力為社區帶來經濟、社會和環境裨益。

(設計概念圖僅供參考，概念設計可能在詳細設計階段有所變更。)

培養樓宇維修及樓宇復修的問責意識

儘管如此，單憑上述措施仍然不足以徹底解決問題。即使樓宇殘破失修對業主並無直接影響，但業主仍必須正視並承擔責任，確保樓宇維持良好狀況，就如車主在駕駛前必須確保座駕符合道路安全標準同一道理。車主會因車輛不符合安全標準而遭即時處分、檢控及罰款，所以確保車輛安全已成為普遍認可的基本要求。要讓業主對樓宇維修有同樣的責任感，則需要建築業界和法律專業人士、政府及立法會議員集思廣益。

確保市區更新的可持續發展對香港邁向碳中和至關重要，並有望帶來豐碩的經濟、社會和環境效益。市建局對推動這項使命不遺餘力，但單靠我們的努力並不足夠，而是需要政府機構、業主等各持份者傾力支持，竭盡所能，齊心協力實現目標，攜手共創香港的綠色可持續未來。



市建局 可持續發展 管治

市建局董事會

董事會是市建局的決策及執行機構，負責監督市建局的可持續發展策略、發展及常規措施。董事會從管理層的匯報中掌握市建局在可持續發展方面的表現，而實踐可持續發展目標的責任則委託予各部門主管。因此，各部門已採取適當措施管理其重大可持續發展議題，並監察和向管理層報告其在可持續發展方面的表現。

成立可持續發展委員會

市建局在二零二四年六月踏出重要一步，在董事會下成立可持續發展委員會，進一步提升市建局可持續發展工作的管治水平。

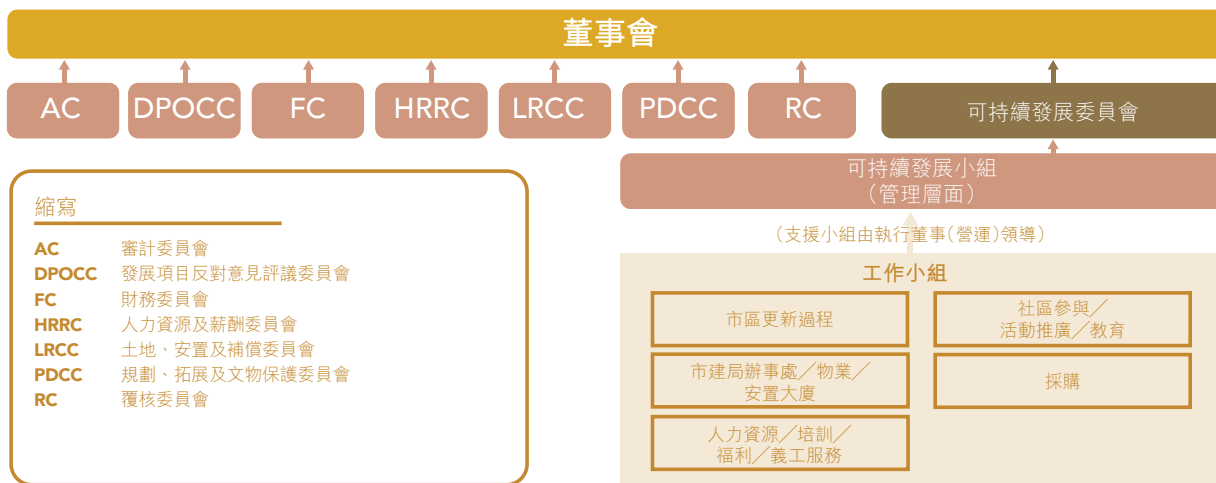
可持續發展委員會的負責範圍概括如下：

- 審核可持續發展框架、策略、計劃和目標，以及監察其執行情況
- 審核可持續發展風險和機遇、適用法律法規的趨勢，以及對市建局有重大影響的政府政策
- 審核可持續發展相關的披露與發佈

二零二四至二零二五年度可持續發展委員會的組成

主席	楊建霞女士
成員	何永昌先生，MH 方蘊萱女士(增選委員) 韋志成先生，GBS, JP, FHKEng(行政總監) 區俊豪先生(執行董事(商務)) 方雪原女士(執行董事(營運))

市建局可持續發展管治架構





市建局可持續發展 五個領域及市區更新 可持續發展框架

市建局的業務組合性質獨特、範疇廣泛，涵蓋城市規劃、收購、遷置、項目重建、物業銷售、物業管理、推廣樓宇復修、資助管理、研究、數據收集和系統開發，為制定市區更新策略提供支持。

儘管全球及本地有多個指標和框架可用於衡量樓宇設計及建造的可持續發展，但專門用於評估市區更新可持續發展的工具卻有限。可持續發展的傳統領域——「**經濟共享**」、「**環境效益**」和「**社區營造**」——並未充分考慮對個人的影響以及市區更新干預措施的流程問題。

市建局深明管理市區更新流程需要更全面的方針，故此採取了「以人為本」策略，重塑各持份者團體之間的互動，並需要客觀衡量已建設環境、管治和管理措施(如方式、程序和流程)的改變。因此，我們已額外新增兩個領域——「**以人為先**」和「**流程管理**」，以反映市區更新干預措施在空間和流程方面的綜合「客觀改變」，而上述空間和流程亦會影響不同持份者團體各自及共同「主觀地」面對改變的方式。

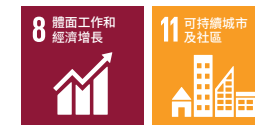
為了全面衡量市建局項目在這些領域的可持續發展表現，我們專門設計了評估工具——**市區更新可持續發展框架**，用

於評估項目在五個關鍵領域的表現：「**經濟共享**」、「**環境效益**」、「**社區營造**」、「**以人為先**」和「**流程管理**」。市區更新可持續發展框架採用「變革理論」來衡量市區更新干預措施的影響，闡明了投入資源、干預措施如何產生相關結果和成效。「變革理論」有助了解市區更新給已建設環境和社區帶來的一系列改變，從而幫助我們制定可持續發展框架的架構和關鍵領域。

市區更新可持續發展框架已獲得 Social Value International 認可，並在市建局所有涉及「R1」至「R4」範疇的項目中全面實施。

市建局可持續發展五個領域

經濟共享



經濟是社區邁向更高生活水平的一大推動力。「經濟共享」領域主要關注市區更新如何影響房地產市場、營商環境和就業機會。

經濟活力

在香港，樓宇上層老舊失修甚至空置的情況觸目皆是，而臨街商舖卻因經濟活動活躍而價值不菲。在社區重建

過程中，傳統經濟活動往往會面臨遷移。為解決上述情況，重建計劃應優先考慮創造多用途環境，支持新商戶發展，尤其是創造就業機會的小型企業。

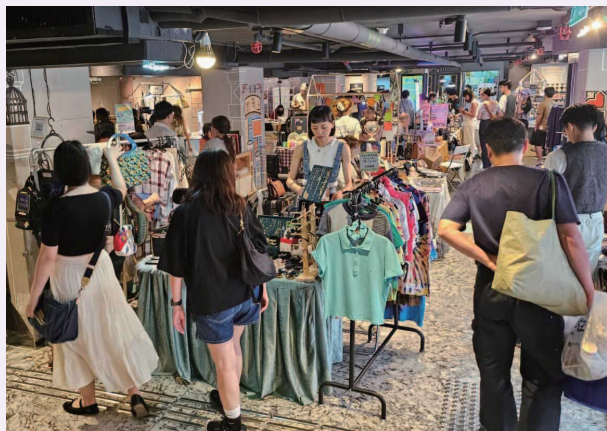
要在經濟上取得成功，重建發展不能局限於物質條件的改善。有見及此，市建局進行基礎設施現代化、提供無障礙公共空間並給予營商誘因等主要策略，開創穩健的生態圈，讓新舊商戶都能蓬勃發展。

從經濟角度看，重建發展應通過提高物業價值和吸引投資來改善當地財政狀況，目標是將該地區改造成充滿活力的商業中心，使現有商戶和新創立企業都能從中受惠。通過集中精力振興經濟，重建發展長遠可使社區欣欣向榮。

已確定的指標

為衡量重建項目的經濟影響，市建局已制定七項指標以評估和記錄項目實施前後的表現：

- 營運前階段創造的工作數量
- 營運階段創造的工作數量
- 正在營運的商店百分比
- 作為非住宅租戶的中小型商戶和社會企業的百分比
- 提供住宅樓面面積
- 物業價值
- 非住宅區地面的人流



中環街市有各式各樣的商戶進駐，售賣手工藝品和不同的時尚商品，促進區內的經濟活力。

市建局可持續發展五個領域



環境效益



「環境效益」領域著眼於市區更新對環境的影響，考慮因素包括社區的空氣質素和噪音多寡、自然資源的使用、溫室氣體的排放，以及如何應對氣候災害。

環境質素

樓宇的建造工程和營運會對周邊社區造成污染和困擾。此外，室內裝修材料的挑選和通風系統的設計，也會對樓宇投入使用後的室內污染物水平有重大影響。為解決上述問題，市建局一直在重建項目中竭力採取各種應對措施。



為加強洗衣街／花墟道發展計劃毗鄰設施的連繫，市建局將探討透過適當的園林設計連接各個空間。
(設計概念圖僅供參考，概念設計可能在詳細設計階段有所更改。)

市建局可持續發展五個領域



抵禦能力及減低風險

微氣候災害和城市熱島效應是市區的重大問題，會導致氣溫上升和空氣質素下降。此外，全球暖化也會導致水浸風險增加。為了緩解這些問題，市區更新項目應融入合適設計以減輕這些災害的影響和協助社區應對。建築方面，可採取措施協助社區整體降低城市熱島效應和水浸風險，例如將建築後移和採用可持續的城市排水設計功能。這些措施可增強社區抵禦上述風險的能力，保障人口密集地區的居民安全。

資源消耗

為實現碳中和，通過周全的建築設計、材料篩選和營運措施來提高能源和用水消耗效率是關鍵所在。透過優化上述要素，建築對環境的影響和營運成本可以顯著降低。此外，改善廢物管理措施及提高整體回收率也是不可或缺，其中一個方法是在設計中融入適當的基礎設施，從而提升回收效率和減少廢物。多項措施同步推進，對於減少市區環境的碳足跡和促進可持續發展起著重要作用。

已確定的指標

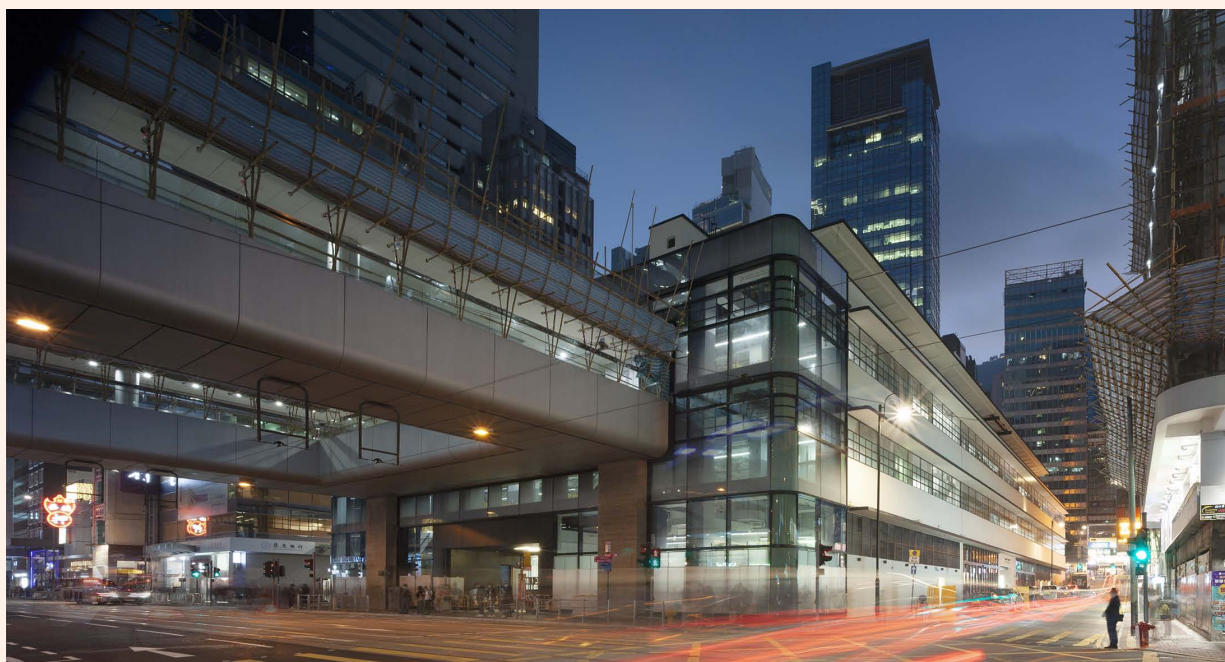
「環境效益」有十四項指標，包括：

- 施工期間的能源和用水消耗
- 採用可再生能源應付估計能源使用量的百分比
- 減少能源消耗強度
- 減少用水強度
- 提供廢物管理／處理設施
- 可持續建築／社區認證
- 改善微氣候及減輕熱島效應
- 抵禦水浸能力
- 設計和營運的適應能力
- 採用建築材料／施工方法
- 室內空氣質素
- 營運階段的光污染
- 過多噪音
- 維護人造斜坡和擋土牆

市建局可持續發展五個領域



社區營造



中環街市已成為新地標，並舉辦了多個活動和工作坊，所涵蓋的主題廣泛，包括教育、創新、社會共融、環保意識以及藝術和文化，為社區增添活力。

「社區營造」領域客觀衡量市區更新項目對社區的影響，包括生活環境質素、提供交通連接及保留地區特色。由於「社區營造」領域可確保項目能夠提升社會福祉、加強通達性，同時尊重文化和歷史背景，故與市區更新項目

的可持續發展表現息息相關。藉由關注這些範疇，市區更新有助達致更全面的可持續發展。

「社區營造」領域有別於「以人為先」領域，後者衡量個人主觀感受的改變。

樓宇和住屋質素

市區更新項目致力改善住屋質素，設計和諧融入周邊環境，確保新發展項目可以改善居住環境，與現有景觀完美銜接。市區更新保留社區獨特個性，同時培養對社區的歸屬感和文化延續，讓項目全面融入社區，尊重地區環境和文化傳承，推動環境可持續發展。

資訊與通訊科技的設施和應用

智慧城市發展利用資訊與通訊科技提升生活質素，改善城市運作和管理效率。資訊與通訊科技的基礎設施和應用密不可分，是智慧城市科技的要素。資訊與通訊科技有利於實時數據的收集、分析和共享，讓我們作出更明智的決策和資源管理，其重要性不言而喻。在市建局項目融入資訊與通訊科技，對於打造更可持續、更緊密連繫且能適應不同轉變的城市環境至關重要。

市建局可持續發展五個領域



社區營造



土地用途

市區更新項目應結合多元化土地用途和優質休憩用地，以滿足社區需要，長遠打造富活力且集居住、營商和休憩用途於一身的環境。進行市區更新項目也應是增設社區設施的良機，不僅項目受惠，同時造福整個社區。

交通連接

市區更新項目範圍內設施應以安全、舒適及便捷的行人路相互連接，而對外交通則應有優質公共交通工具以及方便快捷的行車通道連接至其他地區。此外，市區更新項目亦應提供車位等適當出行服務。

文化活力

每個進行市區更新的地區都擁有獨特個性和鮮明形象，與社區的集體回憶有深刻連繫。市區更新項目須致力保留和傳承這些社區的文化傳統及固有特色，確保未來的發展能夠體現並尊重昔日傳統。



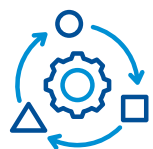
市建局與社區持份者、政府部門及本地非政府機構緊密合作，攜手舉辦夜市、嘉年華、街頭表演及體育活動等各類活動，為觀塘市中心注入活力。

已確定的指標

「社區營造」有十三項指標，包括：

- 促進與周邊地區融合的措施
- 在項目推展周期內採用建築信息模擬
- 提供智慧生活方案／技術
- 提供智慧環境方案／技術
- 提供智能交通方案／技術
- 提供社區共享空間
- 公共交通連接
- 加強措施以改善無障礙通行
- 提升行人舒適度的措施
- 擴闊行人路
- 改善道路安全的措施
- 結合地方或社區藝術／文化的措施
- 保育具歷史價值的環境

市建局可持續發展五個領域



流程管理



「流程管理」領域聚焦審視市建局在管理其項目及與不同持份者互動時所採取的整體方針及所作出的考量，致力提升市區更新項目的可持續發展水平。

理性科學方針

在規劃過程中，我們將根據從地盤收集的客觀資料和數據作出判斷，遵循理性科學方針，以識別發展機遇和限制、進行評估、落實和監測措施，實現市區更新項目目標。

社區和參與方針

市區更新項目及其流程應秉持「以人為本」的方針，鼓勵社區進行討論，在適當時候讓社區有機會參與其中，同時亦給予支持，甚至提供所需特定工具和措施，以減少項目對社區可能造成的不利影響。

已確定的指標

「流程管理」有九項指標，包括：

- 背景分析
- 已識別的潛在設計措施／方案
- 項目評估與諮詢
- 加強和改善設計措施／方案
- 實施設計措施／方案
- 持份者及背景分析
- 識別需求及關注
- 識別及引導措施／方案
(以回應持份者的需求)
- 落實措施(以回應持份者的需求)



市建局可持續發展的五個領域環環相扣，作為齒輪推動市建局業務營運實踐可持續發展措施。

市建局可持續發展五個領域

以人為先



有別於其他四個領域，「以人為先」領域看重成果，而非由指標所帶動，著力識別和反映持份者所體驗成效，並透過將持份者劃分為不同組別，體現不同價值取向。

我們已制定成果框架(亦稱為成果總匯表)，將「以人為先」領域成果的完整列表納入其中，並適用於所有「4R」範疇。

已確定的成果

「以人為先」有二十項成果，包括：

經濟活力與財務共融

- 改善營商環境
- 降低生活成本
- 增加地區就業機會
- 減少直接住房開支(負擔能力範圍內的住房)

生活環境與居民日常作息

- 增加住房自主性(穩定住房)
- 減少擠迫感
- 因提升住房環境而改善健康狀況
- 提升安全
- 提升舒適感
- 改善獲取基本服務及設施的途徑
- 改善公共交通暢達性
- 提升實際連接及暢達性
- 提升資訊與通訊科技的連接和應用方便程度
- 減少對環境的危害

社區活力

- 改善鄰里關係
- 提升社區歸屬感
- 提高社區參與度

應變能力和紓緩措施

- 減少因市區更新干預措施而引起焦慮
- 減少因市區更新干預措施而心生不滿
- 減少因市區更新干預措施而變得易受傷害



在市建局的支持下，盂蘭勝會的節日活動規模較往年更大，參與人數更多，為九龍城營造熱鬧氣氛。

市建局可持續發展五個領域

二零二三至二零二四年度 市區更新可持續發展框架評估結果

簡單來說，市區更新可持續發展框架採用的「變革理論」涉及比較基線階段與成果階段的表現指標。例如，在重建項目中，基線階段的評估必須對現有的建築物、住戶和商戶進行數據收集；而成果階段的評估則是對重建項目的設計、施工和營運進行評核。基線階段和成果階段之間的改進，代表著項目的可持續發展表現。

基線階段是指市建局介入項目前的階段，而**成果階段**則是指市建局介入項目後的階段。成果階段會分三個階段進行評估，包括：

- 施工前階段(即項目設計及規劃階段，並於總承包合約工程的招標批出後進行評估)
- 竣工階段(即項目施工階段，並在項目入伙紙發出後進行評估)

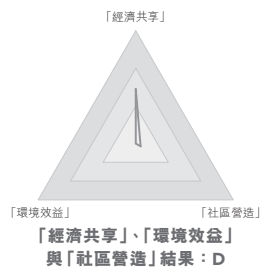
- 營運階段(即項目營運階段，並在營運若干期間後進行評估)

因此，評估工作需要長期持續進行。以下數頁所展示有關「經濟共享」、「環境效益」與「社區營造」領域的市區更新可持續發展框架評估結果乃於二零二三至二零二四年度進行。

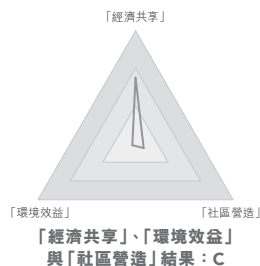
在「**以人為先**」及「**流程管理**」領域方面，市建局計劃於二零二五年開始收集及評估選定項目的數據。

市建局可持續發展五個領域

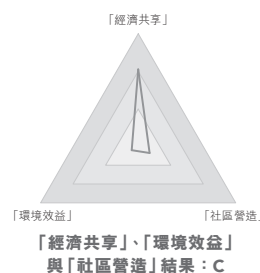
市區更新可持續發展框架評估結果(基線階段)

**C&W-007項目皇后大道西／桂香街發展項目**

此項目位於中西區，涵蓋十五個街號，樓高四至六層不設升降機的破舊樓宇，平均樓齡為六十年。項目於二零二二年啟動，儘管鄰近崇慶里兒童遊樂場，但當時兒童遊樂場被周邊的樓宇包圍，位置隱蔽。項目附近部分範圍的行人路狹窄，寬約一米，缺乏欄杆，形成安全和交通隱患。

**KC-016項目土瓜灣道／榮光街發展計劃**

項目由多段街道包圍，即土瓜灣的馬頭圍道、土瓜灣道、銀漢街、鴻福街、玉成街及啟明街。項目於二零二一年啟動時，現有的樓宇殘破失修，行人路狹窄，部分更只寬約一米，不足以有效應付人流，擠迫得水泄不通，再加上違例泊車使情況進一步惡化，秩序更為混亂，阻塞通道。

**KC-018項目明倫街／馬頭角道發展計劃**

此土瓜灣項目於二零二二年啟動，亦稱為「五街」，涉及的破舊樓宇樓齡一般約為六十年且不設升降機。地面商舖大部分為車房，不僅影響衛生，亦引起居民對附近路邊安全及噪音的憂慮。項目周邊亦缺乏園林美化和休憩用地。

**SSP-017項目兼善里／福華街發展項目**

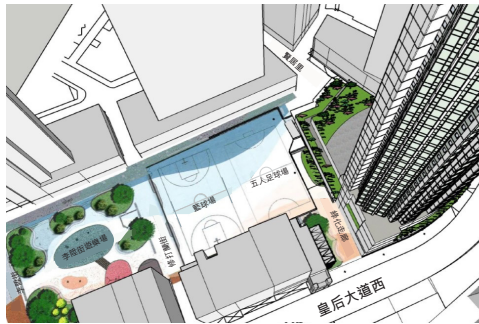
此項目於二零二一年九月啟動，位於深水埗，面對各種挑戰，包括過多交通噪音、缺乏園林區域、行人路狹窄、樓宇破舊及廢物管理設施不足。缺乏綠化和園林美化降低了項目的美觀程度和舒適度。路邊的噪音和狹窄的行人路引發安全隱患，影響人流，而持續曝露在交通噪音中，亦進一步降低了環境質素，再加上建築殘破失修且廢物管理設施欠完善，使項目的狀況更為惡劣，居住環境欠佳且缺乏吸引力。

市建局可持續發展五個領域

市區更新可持續發展框架評估結果(成果階段)

施工前階段

(「經濟共享」領域不適用)



C&W-006 項目皇后大道西／賢居里發展計劃

此項目位於中西區，設計加入大量綠化地帶。項目提供的公眾休憩用地旨在提高皇后大道西與李陞街遊樂場之間的暢達性和連接性。融入建議發展的現有賢居里垃圾收集站及公廁將會重置，配合優化設施及重新布局以增加其可用性，並可方便垃圾車於賢居里垃圾收集站內的轉動。項目亦會提供長者設施，滿足區內對長者設施的需求。



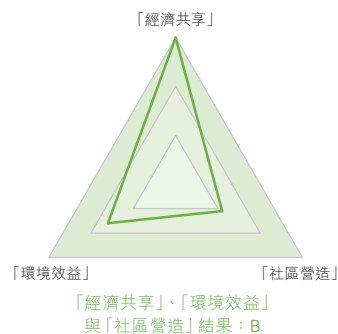
KC-008(A) 項目春田街／崇志街發展計劃(煥然懿居 第三座)

此項目位於九龍城，將配備大量回收設施。此外，項目還將採用垂直綠化和周全的建築模式，為該區創造舒適且饒有趣味的樓宇外觀，讓公眾感受和諧自然的環境。再配合「煥然懿居」第一及第二座的已竣工公眾休憩用地，項目與公共交通的連接將會加強，並會將建築物後移以擴闊行人路。新增車輛迴旋處設有安全島，改善交通安全，而封閉春田街以及將建築物後移的安排則可進一步提升舒適度。項目於二零二二年取得「綠建環評」暫定白金級認證。

市建局可持續發展五個領域

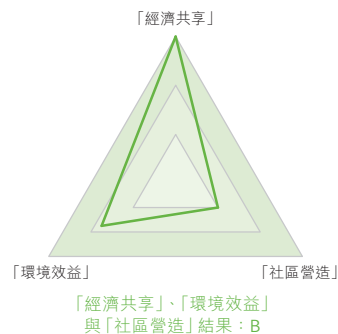
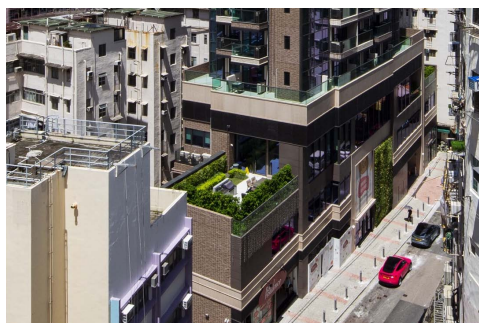
市區更新可持續發展框架評估結果(成果階段)

竣工階段



DL-5:SSP項目通州街／桂林街項目(映岸)

項目位於深水埗，於二零二三年竣工。市建局已提供地點設立由香港設計中心營運的深水埗設計及時裝基地，用作培育青年設計師、時裝設計師和初創企業，以及促進本地經濟發展和彰顯地區特色。設計及時裝基地旨在培育年輕設計師和初創企業，同時帶動旅遊業發展和促進本土經濟。項目於二零一九年取得「綠建環評」暫定金級認證。



DL-10:KT項目恒安街項目(Bal Residence)

商舖設於地面，方便進出，在街道上亦格外顯眼。此設計不僅可增加商機，亦可吸引更多顧客。此外，項目根據批地文件在平台設有一間老人日間護理中心，旨在為長者提供日間護理服務、復康服務及社交訓練，以改善他們的生活質素。此舉亦為居民和訪客凝聚社區力量，進一步提升生活質素。項目於二零二零年獲得「綠建環評」暫定金級認證。



SSP-015項目東京街／福榮街發展項目(瑜悅)

此項目位於長沙灣，體現了可持續市區發展的整全方針。「組裝合成」建築法為首次於此類私人住宅項目中採用，加快施工速度，減少現場工人數量和建築廢物，亦降低施工噪音。零售空間的開放式設計亦有助更靈活營運。項目還廣泛採用建築信息模擬和智慧建築科技，包括升降機狀態顯示系統、水電消耗測量系統等。項目於二零二二年取得「綠建環評」暫定鉑金級認證。

市建局可持續發展五個領域

市區更新可持續發展框架評估結果 (成果階段) 竣工階段



SSP-016 項目青山道／元州街發展項目 (映築)

此項目位於長沙灣，於二零二三年竣工。交錯式平台設計提升了建築的整體美感。中庭和天橋將外部市區空間和內部零售空間連接起來，再配合雅緻的市區花園廣場，打造舒適的步行環境。項目於二零二零年取得「綠建環評」暫定金級認證。



YTM-010 項目新填地街／山東街項目 (One Soho)

此項目位於油尖旺區，於二零二三年竣工，發展計劃包括建造一個大型市區廣場及相連的地下廣場，旨在為社區提供聚腳點。建築設計揉合不同高度的建築物，以加強與周邊環境的協調。此外，項目將設有通道連接現有綠化空間和街道，不僅提升步行便利性，還可作為對流通風的通道，充分運用被動式冷卻技術。同時，新增的市區通道將連接新填地街、後巷以及面向廣東道的市區公園。該後巷本身也將進行全面活化，加入新的園林設計，使其更為美觀及方便通行。整體而言，種種改善措施將促進社區連繫，增加毗鄰地區的活力，並大幅改善居民的生活質素。項目於二零二四年取得「綠建環評」最終金級認證。

市建局可持續發展五個領域

市區更新可持續發展框架評估結果 (成果階段) 營運階段



K7項目 (第二及第三發展區) 裕民坊

裕民坊於二零二一年竣工，是市建局觀塘市中心計劃中的重點發展項目之一，除了為市民提供與別不同的消閒、娛樂及餐飲體驗，更設有一系列智能科技設施，及香港首個室內空調智能公共運輸交匯處，帶來互動、便捷的服務。裕民坊室內空氣質素良好，並採用有效措施減少光污染，締造富有活力的市區環境。項目透過在營1過程中節約能源和用水，以及加設多項回收設施，鼓勵履行環保責任，實踐可持續發展。此發展項目創造了大量就業機會，協助中小型企業和社會企業經營，促進本地經濟發展。

市建局 邁向 碳中和之路

背景

市建局於二零二三年開始進行碳中和研究，目標是制定發展路線及績效指標，務求於二零五零年前在營運及業務方面達致碳中和。

市建局的方針

碳中和涉及減少或中和所有溫室氣體排放(GHG)，包括二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、氧化亞氮(N₂O)、氫氟碳化物(HFCs)、全氟化合物(PFCs)、六氟化硫(SF₆)和三氟化氮(NF₃)。市建局遵循國際標準計算排放量，範疇一和範疇二

大致涵蓋對內事務和市建局物業的排放量，而範疇三類別一、二、三、五、六、七、十一、十二和十三則涵蓋每一項與市建局有關，並受本局決策影響的業務。我們目前正編製五年減碳業務綱領，當中包括市建局降低排放強度的目標和達成目標的策略。

市建局的排放概況

市建局的排放範圍包括

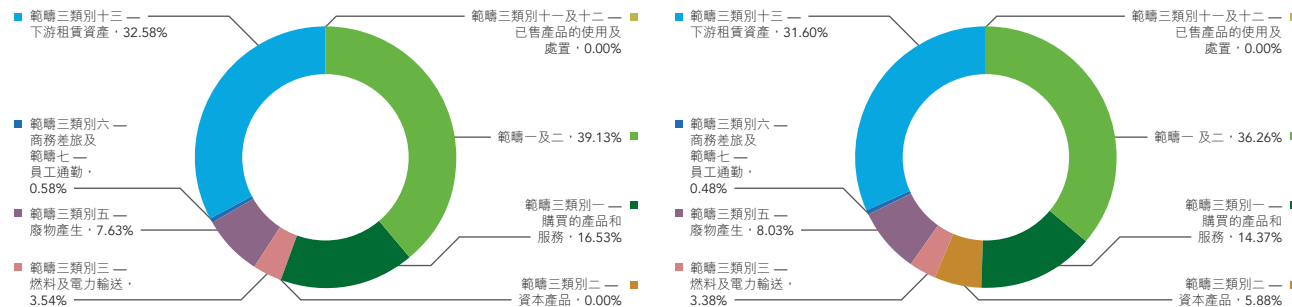
A. 市建局企業營運產生的排放

- 市建局辦公室運作產生的排放
- 市建局物業(包括安置大廈及商業設施等)產生的排放，包括業主和租戶的排放

B. 市建局業務產生的排放

- 市建局聘用的顧問和承建商產生的排放
- 由市建局收購而有待拆卸重建的樓宇產生的排放，包括業主及住戶的排放
- 購入市建局物業(如屬市建局發展的物業)的住戶產生的排放

基準年(二零二一年)



二零二一年及二零二三年市建局碳排放概況

排放強度

市建局於二零二三年的排放強度乃參考以下各項進行評估：

範疇／類別	市建局相關排放	用於反映排放強度的分母
範疇一及二	源自於市建局擁有或控制的排放源的直接溫室氣體排放和來自於市建局的外購電力生產期間所產生的間接溫室氣體排放	市建局擁有及經營物業的總樓面面積
範疇三類別一	購買的產品和服務	有關年度購買產品、服務和所獲取顧問合約的總金額，不包括招標
範疇三類別二	資本產品	有關年度市建局委託的建築工程的總建築樓面面積
範疇三類別三	燃料和能源相關活動 (並無納入範疇一或範疇二)	市建局擁有及經營物業的總樓面面積
範疇三類別五	營運中產生的廢物	市建局擁有及經營物業的總樓面面積
範疇三類別六	商務差旅	市建局辦事處的總樓面面積
範疇三類別七	員工通勤	市建局辦事處的總樓面面積
範疇三類別十一	已售產品的使用	市建局出售單位的總建築樓面面積
範疇三類別十二	已售產品的最終處理	市建局出售單位的總建築樓面面積
範疇三類別十三	下游租賃資產	市建局物業(包含已出租範圍)的總樓面面積

減排策略

市建局致力推行一系列減碳策略，並因應可行性研究及預算進行調整。該等策略按以下營運範疇分類：

市建局辦事處及內部營運

為提高能源效益及減少碳排放，市建局正評估多項適用於辦公室和內部運作的措施，包括但不限於推動公司車輛電氣化、調高室內預設溫度，以及將分散式空調設備和照明系統升級為高能源效益的型號。本局亦計劃實施無紙化運作和減少差旅的指引。此外，市建局考慮推出員工通勤比賽或行為改變計劃，以推廣環保通勤習慣。

市建局的安置大廈

市建局對安置大廈採取的策略著重提高能源效益和改善資源管理，可行的措施包括調高室內預設溫度、提升空調設備和照明系統，並以高効用水裝置取代現有裝置。

市建局的物業

對於由市建局管理的物業，我們將會考慮實施各種可行的減碳措施，包括進行碳審計、重新校驗、更換照明設備、提升隔熱效能，以及檢視或提升通風及空調系統。

市建局的工程合約

就工程合約而言，市建局致力融入可持續發展措施，如地盤電氣化和建築廢物分流。市建局研究使用如含有粒化高爐礦成份的混凝土和綠色鋼材以減少隱含碳。

市建局的採購

市建局在進行採購時，積極推行環保採購政策，尤其是採購環保相關的顧問服務，務求確保整個供應鏈符合可持續發展常規。

上述策略展現市建局實現碳中和的整全方針，有系統地為營運、物業和採購工作各個範疇的可持續發展提供解決方案。

電腦伺服器的可再生能源

去年夏季，市建局完成長沙灣辦公室的小型光伏項目，在天台安裝約五十五平方米的太陽能電池板並配備蓄電池，為必要的網絡設備、空調、滅火設備和消防系統、不斷電系統及位於大樓八樓智能伺服器機櫃的一套三台伺服器供電。項目完成後，智能伺服器機櫃不再需要消耗電網的電力。

香港市區人煙稠密，若只著眼於回本期等財務因素，恐難於現存樓宇實行可再生能源項目，即使得以實行，數目亦寥寥可數。市建局相信，哪怕是小規模的可再生能源項目也能推動碳減排的工作，故將繼續尋求合適機會，於未來數年在其物業推出其他可再生能源項目。



在長沙灣辦事處天台安裝太陽能電池板。



二零二三年至 二零二四年度 市建局業務 可持續發展專題

企業可持續發展

在市建局的核心業務及日常營運裡，可持續發展與環境、社會及管治植根於重建發展、樓宇復修、保育、活化和改造重設等不同範疇的工作中。

過去一年，我們在可持續發展與環境、社會及管治方面的工作取得重大進展，其深遠影響有如漣漪一樣，擴散並傳遞至不同社區及世代。

可持續發展的城市規劃

可持續發展目標



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不僅限於節約能源。在改善經濟及為社會帶來裨益的同時，我們亦需要在規劃和設計過程中回應持份者的意見及關注，並考慮市區更新項目對個別業主和商戶的影響。有見及此，市建局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，以衡量市區更新項目在可持續發展方面的表現。

「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、營商和就業所帶來影響。此外，我們亦顧及保留獨特的地區特色以促進社區活力及本地經濟蓬勃發展。

「環境效益」

市建局在項目規劃過程中，竭力加強微氣候韌性、減低風險、提升資源效益和改善環境質素，當中一項主要的策略為鼓勵步行。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，市建局亦在規劃中提供公眾休憩空間，藉此改善市區微氣候，減低城市熱島效應。

「社區營造」

社區營造方面，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。我們的項目為居民提供各類所需及便於使用的設施及資源，並建立多元共融和更緊密連繫的社區。

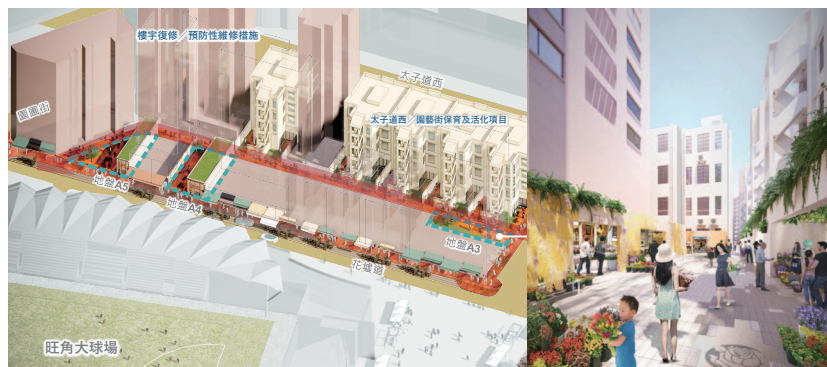
「流程管理」

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，使市區更新項目的設計及規劃更趨完善。

「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。

可持續發展的城市規劃



洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)

洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)於二零二四年三月展開，其規劃及設計在五個可持續發展的領域中，均為可持續城市規劃的範例。此混合用途發展項目，為落實「油旺研究」的首個市區更新項目，將按照研究建議實踐「旺角東—水渠道城市水道」發展節點。

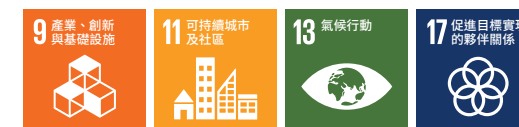
YTM-013計劃毗鄰花墟一帶，透過重整土地和開放現時分割及零散的休憩空間，建構一個充滿活力的水道公園，以充當連接旺角大球場、花墟一帶及周邊地區的聯繫樞紐。水道公園將成為一個具藍綠元素的大型綠化地標供公眾休

閒之用，並通過建立「城市水道」推廣「親水文化」，重塑昔日水道氛圍，為該區注入新的活力。為加強連接性及推動「易泊好行」(Park n' Walk)概念，有關項目亦擬建地下公共停車場、行人天橋和隧道。

為配合花墟一帶由來已久的地區特色和響應「賞花熱點」的設立，YTM-013計劃擬議的「水道公園」將透過歸一的景觀設計和地方營造活動，促進賞花體驗並加強花墟特色。項目同時藉着重建機遇活化社區，將鄰近後巷美化成為極具吸引力的步行街。此外，視乎相關政府政策局／部門確認有關撥款及營運安排，有關項目將提供合共約二萬平方米的非住宅總樓面面積作政府、機構或社區用途。YTM-

■ 連接花墟道及圍藝街的一條後巷，將透過活化工程，配合地方營造手法，塑造成「第三條花墟步行街」。市建局同時加強向附近業主推廣樓宇復修及預防性維修，以達致新舊交融的效果。

可持續發展目標



013計劃將作多元化混合發展，涵蓋體育、休閒、康樂和文化設施等不同用途，有助建立一個富活力及多元共融的社區。

除按照《城市規劃條例》及《市區重建局條例》執行法定諮詢程序外，市建局亦透過簡介會及諮詢工作等與持份者廣泛溝通，就項目的規劃及設計收集公眾意見。在開展有關計劃前，我們已於二零二四年一月針對花店經營者和顧客進行了兩項意見調查，為提升該區特色收集意見。這兩項調查有助辨識該區在市區更新方面的需要，以及重建計劃對持份者帶來的潛在社會影響，對制定緩解措施可起關鍵作用。我們正諮詢受影響的商舖經營者，以了解他們的關注，包括可能作出的過渡經營安排和調遷方案。

此外，YTM-013計劃採用「油旺研究」建議的「地積比率轉移」，以「連繫地盤」的方式盡用土地資源，帶來規劃裨益。有關計劃將數個分布零散且缺乏重建潛力的細小地盤，透過整合地積比率，將發展潛力轉移到一个更具策略性、規模更大且交通便利的地點，務求更有效利用土地資源並實現經濟可持續性。有關計劃同時將為花墟提供新的零售空間，大大提升花墟一帶的經濟活力。

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

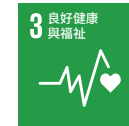


流程管理



以人為先

可持續發展目標



市建局行政總監探訪 SSP-017 項目內的榮昌護老院，並向長者院友送上禮物套裝，內有毛氈及餅乾。

在市區更新的過程中，為令老舊失修的樓宇可重建成為更新、安全及環保的現代化建築，受重建影響的居民和商戶無可避免地需要遷離。市建局深明遷置對家庭、個人及商戶帶來重大影響，因此在既有的補償及安置政策範圍內，採取措施和行動，確保受重建影響人士的生活不會受嚴重干擾。

值得注意的是，市建局的補償政策及程序不僅符合世界銀行集團旗下國際金融公司所訂下的環境和社會可持續性績效標準（績效標準五：土地徵用和非自願遷移），在若干範疇的表現更超乎世銀的標準。有關政策旨在提供合理補償，避免強行搬遷，以及確保執行重置時有適當的資訊披露。

負責任的收購及遷置政策

市區重建局（市建局）在進行重建項目收購和遷置時，秉持其社會責任。市建局於去年成功取得相當高的收購和租戶接納比率，足證其成效。向市建局重建項目範圍內的自住業主提出的收購建議，不僅包括被收購物業的市值，還包括讓這些受影響業主找到替代物業的津貼。此外，市建局亦提供額外津貼，用於支付業主出售其物業予市建局及購入重置物業的相關開支。

有別於私人機構的收購，居住在市建局重建範圍內的租戶也可獲得市建局的補償。此外，香港房屋委員會和香港房屋協會與市建局已協定，為符合租住公共出租房屋（公屋）資格的租戶提供公屋單位。此項安排讓原本可能需要多等數年才能入住公屋單位的住戶即時大大改善居住環境。



96%

於二零二三／二四年度接受市建局
收購建議的自住業主比率

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

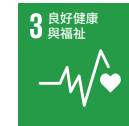


流程管理



以人為先

可持續發展目標



277

二零二三／二四年度成功獲安置
於公共房屋或市建局安置大廈的
受影響租戶人數



100% 及 82%

受九龍城重建項目影響的售賣街市
食品及潮泰餐飲商戶參與小組溝通
活動的比率

關懷受影響商戶

市區重建局(市建局)不僅為受重建影響的商戶提供金錢補償,更會盡力協助面對搬遷困難的商戶。去年,市建局兼善里/福華街重建項目內的一間私營安老院難以覓得新址繼續經營。在沒有新址的情況下,安老院面對有可能結業的困境,令眾多長者院友及其家人因要尋找新院舍而感到壓力。

在物業租賃市場上,適合經營安老院的物業較為缺乏,但經過收購及遷置部半年多的努力,我們覓得合適的重置物業,供安老院考慮。該安老院最終順利安排院友搬遷,並在新院舍添置新設施,大大改善院友的居住環境。該安老院對市建局的關懷及努力表示感謝。

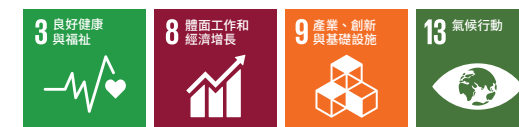
在重建過程中竭力保留地區特色和商戶

不論是擺賣街市食品,還是提供潮泰特色餐飲,九龍城區多年來均聚集了不少具地方特色的本地店舖和餐廳,售賣各種各樣的貨品和服務。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,並與商戶溝通,了解他們的特殊需要和意願,以便作出臨時及永久的遷置安排,讓商戶在重建項目的拆卸和施工階段繼續經營,並於重建完成時能夠以優惠租金回遷至項目範圍,確保九龍城的街市地區特色能與重建並存和延續下去。有關溝通正在進行中,所得結果將會加以分析,用於項目的詳細規劃及分階段重建安排。

推動綠色智慧建築



可持續發展目標



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。我們在轄下重建項目中採用創新的技術及設計方案，重視項目在可持續發展、能源效益及韌性方面的表現。透過採用綠色建築物料、被動式設計以及智慧樓宇系統，我們期望減少碳足跡，為下一代締造更健康宜居的社區。我們亦透過加強管治、提供誘因及善用科技，締造更安全、環保及智慧的施工環境。

綠色樓宇

市建局提倡在重建項目中採用可持續發展的樓宇設計。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，鼓勵採用可持續發展的建築設計及施工方法。為實踐可持續發展承諾，每一個市建局的重建項目均須根據

BEAM或「綠建環評」標準，取得金級或以上的評級。截至二零二四年六月，共有十四個項目取得BEAM評定的最終鉑金級認證，另外有四個項目獲得「綠建環評」最終鉑金級認證，十七個項目取得「綠建環評」最終金級認證，當中一個項目在二零二三／二四年度取得「綠建環評」最終鉑金級／金級認證。

至於九個在設計或建造階段已獲得「綠建環評」暫定評級的項目中，其中三個項目獲得鉑金級認證，其大廈能源消耗量減少超過百分之二十，同時節約超過百分之四十五的食水用量。此外在該三個項目中，超過百分之三十的拆卸物經循環再用。



共
35 個項目

14 個項目取得BEAM評定的最終鉑金級認證

17 個項目取得「綠建環評」最終金級認證

4 個項目取得「綠建環評」最終鉑金級認證

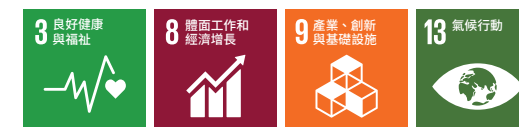
確保建築地盤安全

於二零二三／二四年度，市建局的地盤安全小組及獨立安全審計顧問進行接近二百次安全審計，涵蓋市建局十五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。



推動綠色智慧建築

可持續發展目標



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

實踐最佳作業

自二零二三年起，市建局規定所有工程合約必須遵守建造業議會發佈的建築安全指引，同時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，必須在標價中列明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，例如在拆卸地盤安裝距離偵測器，確保拆卸機械並無越過指定的移動及操作範圍；同時強制工人使用智能安全帽，確保工人不會太靠近拆卸機械。此外，地盤亦可使用無人機，從安全的有利位置監督工程進度和狀態。



11.4

二零二三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、施工进度、環境監察記錄、地盤安全監察記錄、工程監察／視察記錄、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「數碼工程監察系統模組」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



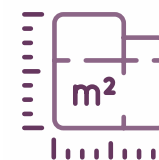
不同的地盤工作數據綜合呈現在數碼建築管理平台的儀錶板上，令用者一目了然，更有效地追蹤項目進度及工程表現。

有效地監察施工表現及進度。該等已開發的模組將會整合及與數碼建築管理平台相連接。

市建局項目中採用的「數碼工程監察系統模組」讓地盤監督能利用流動裝置或電腦，獲取最新的實時檢查數據，不但大大提升日常工作效率，亦由於所有相關檢查資料均可透過數碼形式分享及分發，因此可減低對列印及影印紙張的倚賴。

此外，「煥然懿居 第三座」建築地盤內亦設置人工智能攝錄機，倘偵測到有東西進入危險範圍、有人吸煙或未配戴安全帽等危險活動，裝置將透過平台模組迅速向地盤安全主任及指定人員發出警報。

數碼建築管理平台將來可開發其他「模組」，一站式收集和整合有關建築廢料、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。



235,000

平方米

於二零二四／二五年度將採用數碼建築管理平台的建築地盤的總樓面面積

市建局物業的可持續發展

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

可持續發展目標



M7自香港文學館開幕後，成為香港藝術文化的新地標。

藝術及文化

茂蘿街7號(M7)(二級歷史建築)

市建局積極物色本地文創營運夥伴，透過合作促進文化交流，推廣地區特色，從而創造社會價值及連繫社區。

香港文學館(文學館)於二零二四年五月進駐M7並對外開放。文學館佔地逾二千平方呎，常設展覽介紹香港文學的

發展歷程，並展示多位香港著名作家珍貴的手稿、出版刊物和親筆簽名本，加深公眾對文學的認識。此外，文學館亦會舉辦各類文學交流講座，促進社區連繫及文化交流。

市建局作為文學館的場地夥伴，提供額外四千平方呎的室內及戶外展覽空間，以舉辦「萬物有文 文裏尋花」開幕展覽。

以地方營造手法活化臨時使用土地

觀塘市中心2.0(觀塘市中心計劃第四及第五發展區)

在上述項目進行規劃修訂期間，市建局善用發展區的土地，將其轉化成為多功能且具靈活性的「自由空間」，並於二零二三年十二月起向公眾開放，示範在「垂直城市」空間舉辦各式各類活動及節目的可能性。

市建局透過公眾參與及地方營造模式，與社區持份者、政府部門及本地非政府機構緊密合作，攜手舉辦夜市、嘉年華、街頭表演及體育活動等各類活動，為觀塘市中心注入活力。

自向公眾開放以來，「自由空間」舉辦多項活動及社區參與節目，吸引逾一百三十萬名訪客到場。

市建局亦設置多項臨時設施，包括在鄰近觀塘港鐵站的用地興建兒童遊樂場及三人籃球場，供家庭及兒童享用；在開放首個星期已吸引超過八千人次使用。



「自由空間」設有兒童遊樂設施(左圖)和由本地藝術家創作的大型竹藝裝置(右圖)，為觀塘市中心注入活力和創意。

市建局亦與本地青年藝術家合作，在市中心展出以觀塘歷史海岸線為主題的大型竹藝裝置，為觀塘市中心注入創意和藝術元素。

市建局致力在「自由空間」推行地方營造，使觀塘市中心更添朝氣，市民及區內居民好評如潮，為未來觀塘市中心2.0的發展注入強心針。

市建局物業的可持續發展



環境及廢物管理

市建局轄下發展項目的停車場已安裝電動車充電設施。此外，我們轄下的中環街市、裕民坊及「煥然懿居」商場，亦已於二零二三／二四年度進行全面的能源效益提升計劃，令二氧化碳排放量減少二百五十五噸，相當於種植一萬零二百棵新樹。另外，裕民坊的重新校驗工程亦榮獲二零二三／二四ASHRAE分區科技大獎(優異獎)。

我們積極與租戶合作，在裕民坊及「煥然懿居」商場提供廚餘收集服務，收集到的廚餘會被運送至O•PARK1「有機資源回收中心第一期」轉化為生物燃氣。我們實踐回收的承諾也在二零二三／二四年度取得了豐碩成果。

可持續發展目標



100%

已配備電動車充電設施的市建局轄下發展項目停車場(裕民坊、「煥然懿居」及YTM-010與SSP-016之商業部分)



48 噸廚餘

於二零二三／二四年度從裕民坊及「煥然懿居」商場收集後運送至O•PARK1的廚餘重量



61 噸紙張 146 公斤金屬 5,791 公斤塑膠 130 公斤玻璃

於二零二三／二四年度在中環街市、裕民坊及618上海街收集後進行回收的廢物重量

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

可持續發展目標

11 可持續城市
及社區



17 促進目標實現
的夥伴關係



市建局優先進行樓宇復修，以改善樓宇狀況並延長其使用壽命。

樓宇復修

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程不會對居民生活造成干擾。

支援業主做好保養維修

市建局管理各項樓宇復修資助計劃，為合資格業主提供財政資助，以維修大廈公用地方。截至二零二四年六月，各項計劃已合共為二千一百六十幢樓宇提供資助，完成各項例如針對混凝土剝落、更新消防安全裝置及設備、天面滲漏，以及其他如防火門或金屬窗戶破損等樓宇老化問題而進行的復修工程。此外，計劃亦涵蓋有關改善保安系統或設置無障礙通道的工程，以提高樓宇的安全及暢達性。



2,160

截至二零二四年六月受惠於各項資助
計劃以進行改善工程的樓宇座數

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。

於二零二三／二四年度，共有八十九幢樓宇（涉及約四千四百個單位）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。



460

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

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

可持續發展目標



在升降機維修期間提供支援

市建局負責管理政府的「優化升降機資助計劃」，為合資格的私人住宅或綜合用途樓宇業主提供資助，以進行升降機改善工程，確保安全。截至二零二四年六月，市建局已處理約一千六百宗申請，約有九百七十宗申請個案已完成或正在進行升降機改善工程。



梁女士使用的電動輪椅重達三百磅，無法使用爬樓梯機協助上落；市建局遂提供安置大廈單位，在升降機優化工程進行期間，供她與家人暫住。

升降機在進行改善工程時必須暫停服務，難免對行動不便或有健康問題住戶的活動構成限制。為此，市建局委託多個非政府機構，為因參與「優化升降機資助計劃」而受改善工程影響的有需要住戶提供社會服務支援，包括安排爬樓梯機服務、雜貨配送及送餐服務，以及跟進個案並轉介社會支援。



約
3,000 及 980

於二零二三／二零二四年度，市建局分別為正進行升降機優化工程的大廈內有需要住戶提供的爬樓梯機服務及送餐服務次數

為受升降機改善工程影響的肌肉萎縮症患者安排暫住居所

梁女士患有肌肉萎縮症，居於旺角一幢參加了「優化升降機資助計劃」的大廈，梁女士日常依賴電動輪椅出入。由於該大廈各升降機隔層停站，以致她的樓層只有一部升降機可供上落，加上她使用的電動輪椅不適合使用爬樓梯機服務，因此市建局特別提供轄下一個安置大廈單位，以象徵式費用租予梁女士及丈夫作為臨時住所。

為確保該單位可滿足梁女士需要，市建局更尋求專業職業治療師協助，為該單位整修，並額外安裝裝置和特殊設施以協助梁女士在屋內起居。梁女士與丈夫於該單位居住了四個月，在升降機改善工程完成後已遷回原有居所。

在市建局協助下，梁女士在進行升降機改善工程期間，仍能如常生活及工作，足證市建局在其項目及營運中致力落實企業、社會及管治的承諾。

多元共融 關懷員工

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

可持續發展目標



多元共融

多元共融一直是市建局文化的一部分。過去一年，我們致力營造共融環境，並持續實踐平等機會政策，引領我們邁向更佳的人事管理。

員工發展

市建局提供一系列培訓及發展課程，致力創造一個能令員工發揮所長的工作環境。透過提供多元化的計劃和活動，我們鼓勵員工持續學習和發展。於二零二三／二四年度，我們合共提供超過一百二十項培訓課程，涵蓋可持續發展、創新科技、領導才能及企業管治合規培訓等內容，平均每名員工的培訓時數為二十七小時。

為確保未來領導團隊有充足儲備，我們設立人才發展計劃，以建立一個堅實的領導梯隊。此外，市建局亦推出「見習城市規劃師計劃」，重點培育青年專業人員，為迎接市區更新的各種挑戰做好準備。

我們的工作崗位輪換及能力提升計劃旨在提升員工技能，同時推出學術進修計劃，鼓勵員工於公餘進修以取得學術和專業資格。我們亦提供在內地及海外學習的機會，讓員工拓闊環球視野及了解最先進的科技應用。為員工提供多元的學習機會，藉以鼓勵員工積極主動提升自我，能隨時應付瞬息萬變的業務需要。

去年，市建局約有百分之十的員工獲得晉升，顯示我們對表揚及提拔人才的使命。



為期兩個月的暑期實習計劃，鼓勵同學汲取市區更新知識，並在各專業領域中成長。

培育下一代

市建局銳意培育新一代的專業人才。我們的暑期實習計劃為大學生提供廣泛的培訓和實習工作機會，讓他們學以致用，為可持續發展項目出一分力。二十七名暑期實習生需

要在計劃中完成一個專題項目，並向市建局管理層分享成果，過程中不僅提升他們的解難及領導技巧，亦為市建局領導團隊提供一個逆向學習的寶貴機會。

提升員工福祉

於市建局，我們致力為員工構建健康的工作環境，全面支援及提升員工的身心健康，並透過提供全面的健康保障和推出「員工關愛計劃」，實踐可持續發展。

全面的健康保障計劃

市建局重視員工福祉，為僱員提供完善福利，保障他們的健康與安全，以達至持續發展及實現長遠目標。市建局提供一系列預防性的健康保障計劃，包括為員工及家屬接種流感疫苗，並承諾定期檢討及優化該等計劃，以確保有關保障能符合員工對健康日益重視的需求。於二零二三／二四年，我們提升了醫療保障，為員工及其家屬提供更佳支援。

多元共融 關懷員工

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

可持續發展目標



「員工關愛計劃」

「員工關愛計劃」重點關注員工的身心健康。去年，我們成功舉辦了一連串活動，包括七個講座和工作坊，以及兩個特別策劃的「養心·養生」活動。

「養心」方面，年內我們推出了靜觀減壓課程，透過講座和四次於午餐時段舉辦「工作間靜觀減壓工作坊」，教導員工建立正面觀念的方法與技巧，提升他們應付壓力的能力和改善工作表現。



市建局員工參與「頌鉢音療」工作坊，透過靜觀訓練提升身心健康。

將可持續發展融入員工日常生活

我們年內推出新的網上物件交換平台「URA淘二手」，鼓勵員工分享舊物，至今已交換過一百四十六件物品，透過物品的分享以減少廢物及延長產品的壽命，實踐市建局的可持續發展承諾。我們將繼續推行此計劃，鼓勵更多員工參與，共同達成可持續發展目標。

「養生」方面，市建局積極向員工推廣運動及健康，年內推出「URA Run Together」跑步活動，成績斐然。員工踴躍組隊參加，分享共同目標，大大促進團隊精神。



超過

590及120

參與「員工關愛計劃」及在午餐時段
參加「工作間靜觀減壓工作坊」的員
工人數



31,790公里

234名參與「URA Run Together」
活動員工的跑步路程總長度

市建局與社會同行

可持續發展目標



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

關愛社區 以人為先

市建局本著以人為先的關懷態度，積極與居民及持份者溝通，了解他們的期望及妥善滿足他們的需要。

積極溝通 建立互信

我們透過持續溝通及具透明度的交流，與社區建立互信關係。於二零二三／二四年度，市建局舉行了十次分區諮詢委員會會議，聆聽社區的關注及期望。我們亦出席區議會會議，匯報項目進度及尋求地區代表支持。

為讓居民知悉重建計劃、補償方案及搬遷安排，市建局舉辦簡介會及向居民派發地區通訊。我們亦重視少數族裔，特別是居於九龍城的泰裔社群的利益，努力透過他們的方言溝通以增進彼此了解。我們同時擴大義工服務，為泰裔社群提供輔導及醫療諮詢服務，建立友好關係。

保育及支持地區藝術和文化

為保留地區文化，促進社區共融，市建局與本地組織合辦多項節慶活動，包括在九龍城及油尖旺區舉行潑水節、盂蘭節、泰國國慶日、排燈節等慶祝活動，加強市建局與本地社群之間的聯繫。



42,700份

向市建局項目範圍內的居民及商戶
派發地區通訊的數量

過去一年，「藝術文化融入舊區」夥伴項目共支持了五個項目，吸引超過二萬八千人次參與，成功實現在舊區推廣藝術文化的目的。

培育新一代

為鼓勵年輕人對未來社區發展作出貢獻，市建局與香港青年協會領袖學院聯手推出「URA青年說」計劃。參與計劃的三十一名本地學生努力學習樓宇復修及預防性維修知識，並與市建局管理層交換意見。此外，我們亦為深水埗區內中學生舉辦青年社區工作坊，收集他們對深水埗地區研究的意見。



712,000

自二零一一年計劃開展以來，
七十三個「藝術文化融入舊區」夥伴
項目活動錄得的參與及訪客人次



「市建童樂·社區樂團」為地區
活動表演，促進社區聯繫。



有份參與「市建局 x 東華三院青年
領袖計劃」的學生向評審團介紹其
市區更新設計方案。

市建局與社會同行

可持續發展領域



經濟共享



環境效益



社區營造

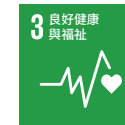


流程管理



以人為先

可持續發展目標



市建局與東華三院、Esri中國(香港)及地理空間實驗室續辦「市建局×東華三院青年領袖計劃」，東華三院轄下十八間中學共有一百四十四名高中生參與。學生團隊構思及展示了不少創意方案，推廣市建局在活化保育方面的工作。

為維繫及加強土瓜灣區弱勢兒童及家庭的社區網絡，「市建童樂。社區樂團」提供免費音樂培訓、表演機會及活動，促進四十六名樂團成員及其家庭成員的福祉。

為推動年輕一代構想創新意念去改善舊區生活質素，市建局與香港專業教育學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，推廣「垂直城市」的發展概念。

市區更新探知館去年接待逾二千九百名來自學校團體及社區組織的訪客，透過互動體驗向他們介紹市區更新。

照顧有需要人士

市建局關顧舊區弱勢家庭及居民，透過推動「學建關愛」義務工作計劃，積極提供協助。義工在「升級再造」家具活動中利用剩木，為九龍城及土瓜灣區十個居住環境欠佳的基層家庭度身訂造家具，並提供家居整理服務。計劃亦為深水埗區三間安老院舍提供樂齡科技、專業顧問服務及義工活動，關顧院舍長者的身心健康。「學建關愛」義務工作計劃去年合共服務超過一百八十名舊區基層居民。

市建局「樂齡安居」家居改善計劃協助五名受市建局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設計及翻新服務，務求能切合他們的特殊需要，改善其生活環境。



「守望相助」家居維修計劃義工為長者(圖左)的舊樓單位安排檢查和進行小型結構工程，改善他們的居住環境。

市建局亦與本地組織合作推行「守望相助」家居維修計劃，合共向九百六十九個住戶提供家居維修及保養服務，提升其居住質素。

在二零二四年一月至五月期間，市建局協助兼善里共一千五百個住戶籌備搬遷，包括安排路邊貨斗供棄置家具及包裝服務。受惠者對我們的貼心服務深表感謝。



可持續 金融框架

可持續金融框架

市建局已根據綠色融資策略建立「可持續金融框架」，旨在將可持續金融元素納入融資活動中。可持續金融框架乃市建局透過不同的可持續融資工具（如債券或貸款）為合資格

的綠色及／或社會項目提供全部或部分融資或再融資的基礎，所採取形式包括：

- 綠色：所得款項專門分配至「合資格綠色項目類別」
- 社會：所得款項專門分配至「合資格社會項目類別」；及
- 可持續發展：所得款項同時分配至「合資格綠色項目類別」及「合資格社會項目類別」下的項目。

可持續金融框架之下所推出工具的結構將按照國際資本市場協會發佈的《綠色債券原則》、《社會債券原則》和《可持續發展債券指引》以及貸款市場協會、亞太區貸款市場公會和貸款銀團與貿易協會聯合發佈的《綠色貸款原則》和《社會貸款原則》設立。



重大議題 報告摘要

雖然市建局並非上市公司，毋須遵守特定可持續發展報告指引，但市建局仍選擇主動按照 GRI 準則編製首份可持續發展報告，藉此彰顯我們對成為具前瞻性且負責任機構的堅定決心。

重大議題A：碳足跡、用水消耗及廢物管理

GRI 301、302、303、305及306

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

市建局深明，我們在香港的龐大物業組合是溫室氣體排放的主要來源，因此迫切需要積極控制我們的碳足跡、用水消耗和廢物管理措施。我們著力改善這些關鍵要素，務求為物業管理行業樹立可持續發展的榜樣，減少我們對環境造成的影響，推動社區可持續發展。

披露範圍

本重大議題的披露範圍一般涵蓋市建局辦事處、安置大廈和各種由市建局管理的市建局物業。

披露摘要

溫室氣體排放、用水消耗和廢物回收數據已在「披露事項」一節呈列。

**重大議題B：建築地盤安全與環境**

GRI 301、302、303、305、306及403

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

由於建築地盤安全與環境議題直接影響建築工人安全和周邊社區，故對市建局至關重要。市建局目前有超過十五份建築合約進行中，要防止發生工傷事故，保障工人安全，必須確保達到更高安全標準。在建築地盤實施環境管理可以減少污染、噪音和廢物，保護地方生態系統和居民的生活質素。此外，嚴格的安全和環境措施可確保符合法規，避免遇上法律問題，有助提升市建局聲譽。我們將上述要點放在首要位置，更可提升項目竣工效率，減少延誤和降低成本，整體有助於推動更安全、健康和可持續的市區發展進程。

披露範圍

本重大議題的披露範圍一般涵蓋市建局項目的清拆及建築工程，包括清拆已收購樓宇，亦涵蓋市建局的內部發展項目和合作發展項目。

披露摘要

二零二三年，市建局項目的每一千名工人事故率為11.4，遠低於建築行業平均每一千名工人事故率27.6的水平。



重大議題 C：社區參與

GRI 201、203 及 413

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

社區參與是市建局一項重大議題，可確保市區發展合乎居民需要和期望。連繫社區可增加信任，提升透明度，促進合作，是項目順利實施不可或缺的元素，亦有助識別和解決地區問題，實現更包容和可持續的發展。緊密的社區關係可增強社會凝聚力和市民優越感，從而減少衝突並改善整體生活質素。此外，社區參與可讓市建局獲得區內人士的寶貴觀點和意見，帶來更創新有效的解決方案，甚至可增進居民的歸屬感和責任感，確保市建局各項計劃獲得長期支持。

披露範圍

本重大議題的披露範圍包括對市建局項目周邊社區的持份者有直接和間接經濟影響的市建局社區聯繫工作。

披露摘要

- 自「藝術文化融入舊區」夥伴項目啟動以來，市建局已贊助七十三個舊區藝術文化項目。於二零二三／二四年度，「藝術文化融入舊區」夥伴項目支持一個新項目和四個進行中項目，受惠人數超過一萬九千人。
- 「學建關愛」義務工作計劃為一百八十多名舊區基層居民提供服務，由一百零三名義工（包括大學生、公眾人士和市建局專業人員）提供合共一千六百一十三小時義工服務。



重大議題 D：管治、操守與透明度

GRI 205 及 418

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

我們深明環境、社會及管治因素環環相扣，對於創造長期價值和企業可持續發展舉足輕重，其中管治更在市建局的可持續發展承諾中發揮關鍵作用。憑藉穩健的管治框架，市建局確保內部運作具透明度，問責制度完善，並作出負責任的決策。

披露範圍

本重大議題的披露範圍包括市建局的管治架構、董事會及其委員會以及反貪腐政策。

披露摘要

在二零二三／二四年度，市建局管理層或員工並無涉及已確認的貪污事件或貪污指控。

重大議題E：企業財務可持續性

GRI 201

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

市建局明白維持穩健的財務基礎對支持香港市區更新極其重要。透過有效資源分配、成本管理及多元化資金來源等審慎財務措施和策略，市建局致力增強其財務彈性並減低潛在風險，不僅確保有效執行市區更新項目，亦確保其營運的可持續發展，對服務範圍內的社區有積極影響。

披露範圍

本重大議題的披露範圍涵蓋市建局的財務業績，展示其市區更新活動產生的直接經濟價值。

披露摘要

在二零二三／二四年度，市建局獲得政府財政支持，豁免其兩個重建地盤所需繳付的土地補價，金額約二十三億六千二百萬元。

重大議題F：多元共融與人才發展

GRI 202、401、404、405及406

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

多元共融與人才發展是市建局對可持續發展承諾的基本要素，而多元共融的工作環境更能夠推動創新，啟發創造力。我們努力創建多元共融的工作環境，讓來自不同背景和身份的人士都能獲重視、尊重，發揮所長。

市建局通過培育員工領導才能和提供培訓機會等針對性的措施，鼓勵員工持續學習和發展。我們秉持多元共融的理念，積極培育人才，為員工締造可持續發展的未來，讓背景多元化的團隊盡展潛能。

披露範圍

本重大議題的披露範圍一般涵蓋所有市建局員工。

披露摘要

在二零二三／二四年度，員工分布如下：

按年齡組別劃分	百分比
30歲以下	10.6%
30至50歲	68.2%
50歲以上	21.2%

按性別劃分	百分比
男性	46%
女性	54%

市建局各員工類別中女性與男性的基本工資及薪酬比例如下：

員工類別	女性：男性 (包括工資及浮薪在內的 平均年度薪酬總額)
總經理級別	1: 1.03
高級經理級別	1: 0.99
經理級別	1: 0.99
助理經理級別	1: 0.99



重大議題 G：員工健康、安全與福祉

GRI 402 及 403

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

員工的健康、安全與福祉是市建局可持續發展承諾的首要考量，亦是讓一家機構得以蓬勃發展且富有生產力的重要基石。

市建局的人力資源政策照顧到員工的身心和情緒健康。我們以提供安全工作環境為己任，並實施措施防止發生工傷事故。此外，我們提倡保持生活和工作之間的平衡，提供全面醫療保險及健康保障計劃、保健措施，並推廣開放的溝通渠道，為員工福祉提供全面支援。我們透過著力提升員工健康與安全，培養關顧員工的企業文化，致力建立可持續發展且充滿活力的團隊。

披露範圍

本重大議題的披露範圍涵蓋市建局由初級員工至高級管理人員的所有員工。

披露摘要

在二零二三／二四年度，因工傷導致的死亡人數為零，嚴重工傷事件亦為零。

重大議題 H：負責任的採購

GRI 204、206 及 308

重大議題一 對市建局和持份者的意義與影響

負責任的採購是市建局營運中的一大要素。市建局堅持採取嚴格的採購措施，鼓勵其顧問及承建商優先採用環保且對社會負責任的工程處理方法。除內部項目外，市建局亦鼓勵其合作發展夥伴支持可持續發展。憑藉負責任的採購方針，市建局將可鞏固其在可持續市區發展領域的領導地位。

披露範圍

本重大議題的披露範圍涵蓋市建局根據《採購手冊》所列招標程序進行合約價值超過四十萬元的一般採購活動。合作發展商的採購由於遵循另一套程序，故不包括在本披露範圍內。

披露摘要

在二零二三／二四年度，已通報的資料並無有關反競爭行為、反壟斷問題或壟斷操作的法律行動。



適用GRI披露項目概要

重大議題	議題標準數目	適用披露項目數目	GRI
A 碳足跡、用水消耗及廢物管理	5	16	301、302、303、305及306
B 建築地盤安全與環境	6	24	301、302、303、305、306及403
C 社區參與	3	5	201、203及413
D 管治、操守與透明度	2	4	205及418
E 企業財務可持續性	1	4	201
F 多元共融與人才發展	5	11	202、401、404、405及406
G 員工健康、安全與福祉	2	11	402及403
H 負責任的採購	3	4	204、206及308



附件一 披露事項

本章節所概述的披露事項，乃涉及八個反映市建局信念和工作重點的重大議題，並已參考GRI準則編製，呈列順序如下：

- GRI一般披露
- 重大議題A：碳足跡、用水消耗及廢物管理
- 重大議題B：建築地盤安全與環境
- 重大議題C：社區參與
- 重大議題D：管治、操守與透明度
- 重大議題E：企業財務可持續性
- 重大議題F：多元共融與人才發展
- 重大議題G：員工健康、安全與福祉
- 重大議題H：負責任的採購

GRI一般披露

本節 GRI 一般披露涵蓋以下項目：

GRI 披露項目		
2-1	機構詳細資料	●
2-2	機構可持續發展報告所涵蓋的實體	●
2-3	報告期間、頻率和聯絡方式	●
2-4	資料重列	●
2-5	外部保證	●
3-1	釐定重大議題的流程	●
3-2	重大議題列表	●

● = 適用

NA = 不適用

2-1 機構詳細資料

市區重建局(市建局)是根據《市區重建局條例》於二零零一年五月成立的法定機構，取代前土地發展公司，進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新。

市建局總部設於中國香港。

GRI一般披露

2-2 機構可持續發展報告所涵蓋的實體

本可持續發展報告所涵蓋實體包括市建局及其所有附屬公司，惟不包括「市區更新基金」，此舉與市建局經審核合併財務報表所涵蓋的實體名單相符，確保所有披露事項和重大議題一致。相關實體為：

- Ally Town Investment Limited
- Camway Limited
- 新龍置業有限公司
- City Redevelopment Limited
- Doddington Limited
- 安揮發展有限公司
- Exington Limited
- 慧華企業有限公司
- Golden Land Development Company Limited
- 軒聯發展有限公司
- 香港樓宇復修促進服務有限公司
- Jonava Limited
- 成樂投資有限公司
- Lillington Limited
- 彩盛置業有限公司
- Opalman Limited
- 喜輝置業有限公司
- 市區重建中介服務有限公司
- 麗福置業有限公司
- Western Market Company Limited

市建局由香港特別行政區(香港特別行政區)政府根據《市區重建局條例》(香港法例第五百六十三章)成立，其所有附屬公司均由市建局全資擁有。因此，市建局的合併財務報表中並無少數股東權益。

本報告不包括市區更新基金

市區更新基金(「受託人」)為獨立實體，成立的目的是擔任市區更新信託基金(「信託基金」)的受託人。市建局(i)對受託人並無控制權，理由是委任董事的權利屬於發展局局長而非市建局；及(ii)並無持有信託基金任何財務權益，惟市建局已經並將繼續對其作出供款。根據香港會計準則，市建局在編製其合併財務報表時不包括信託基金的財務業績。

GRI一般披露

2-3 報告期間、頻率和聯絡 方式

市建局已參考GRI準則就二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日期間編製本報告。

報告期與市建局的財務報告一致。

如對市建局有任何查詢，請透過電郵：
「inquiry@mail1.ura.org.hk」與我們聯絡。

2-4 資料重列

本報告為市建局首份參考GRI準則編製的可持續發展報告，因此並無申報重列資料。

2-5 外部保證

市建局於二零二四年六月踏出重要一步，在董事會下成立可持續發展委員會，以進一步提升市建局可持續發展工作的管治水平。

本可持續發展報告將不會尋求外部保證。

GRI一般披露

3-1 釐定重大議題的流程

市建局通過羅列我們的持份者、了解我們的決策和行動如何在經濟、環境和社會方面對他們構成影響，並將這些影響按所呈報重大議題分類，以識別我們的環境、社會及管治影響。市建局的持份者包括受影響租戶、自住業主、商戶、業主立案法團／業主委員會、街道使用者等。

對於我們的外部持份者，市建局非常著重在市區更新過程中與社區的溝通和聯繫。我們積極以各種方式尋求區內居民的意見，並與各持份者直接溝通。

首先，市建局設立分區諮詢委員會，其成員來自不同背景，收集社區的意見和期望，並就地區層面的市區更新問題提供建議。其次，市建局進行社會影響評估，以識別受重建項目影響人士的特徵、了解其需要及制定緩解措施。再者，我們與合作夥伴攜手推行各種關懷計劃以加強與社區的聯繫。

市建局重視員工意見，在內部實施全面政策和建立溝通渠道，鼓勵持續進行具透明度的雙向溝通。

市建局採取各種策略提高溝通成效。舉例而言，管理層定期舉行季度員工簡報會，以發佈重要資訊並鼓勵員工參與。透過實施季度員工建議制度、舉辦與管理層交流的活動和推行其他措施，市建局鼓勵員工提出創新想法，培養歸屬感，並提供改善工作效率的寶貴建議。市建局定期進行主題調查以收集意見和觀點，有助識別需要改善的領域並作出必要的變更。此外，市建局推出「iRecogniseU」網上平台，讓員工向同事提供意見，表揚同事的傑出表現，推廣互相欣賞的文化。

另外，市建局已制定申訴政策，確保員工的疑慮得到妥善處理和公平對待，並為解決員工問題或申訴提供框架，提升本局內部的透明度和問責制度。

市建局亦設有舉報政策，鼓勵員工舉報任何形式的不當或不道德行為，營造誠信文化，使員工能放心提出疑慮並維護道德標準。績效管理機制促進主管與員工之間的意見交流，以有系統的方式設定目標和評估進度。市建局更為員工進行不同主題調查，特別是針對職場體驗相關議題的調查。

總體而言，市建局重視有效溝通和員工意見，致力營造鼓勵參與的正能量工作環境。

GRI一般披露

3-2 重大議題列表

經全面檢討後，市建局已確定將八個重大議題納入可持續發展報告。

- A 碳足跡、用水消耗及廢物管理
- B 建築地盤安全與環境
- C 社區參與
- D 管治、操守與透明度
- E 企業財務可持續性
- F 多元共融與人才發展
- G 員工健康、安全與福祉
- H 負責任的採購

由於本報告屬市建局首份參考GRI準則編製的可持續發展報告，故並無申報重列資料。

重大議題A

碳足跡、用水消耗及廢物管理

市建局深明，我們在香港的龐大物業組合是溫室氣體排放的主要來源，因此迫切需要積極控制我們的碳足跡、用水消耗及廢物管理措施。我們著力改善這些關鍵要素，務求為物業管理行業樹立可持續發展的榜樣，減少我們對環境造成的影響，推動社區可持續發展。

以下GRI披露項目適用於此重大議題：

GRI披露項目		
301	物料	
301-1	所用物料的重量或體積	●
301-2	使用回收再利用的物料	NA
301-3	回收產品及其包裝物料	NA
302	能源	
302-1	機構內部的能源消耗	●
302-2	機構外部的能源消耗	●
302-3	能源強度	●
302-4	降低能源消耗	NA
302-5	降低產品和服務的能源需求	NA
303	用水與污水	
303-1	共享水資源之相互影響	●
303-2	管理排水相關影響	●
303-3	取水量	●
303-4	排水量	●
303-5	用水消耗	●

重大議題A

碳足跡、用水消耗及廢物管理

GRI披露項目		
305	排放量	
305-1	直接(範疇一)溫室氣體排放	●
305-2	能源間接(範疇二)溫室氣體排放	●
305-3	其他間接(範疇三)溫室氣體排放	●
305-4	溫室氣體排放強度	●
305-5	減少的溫室氣體排放量	NA
305-6	臭氧層破壞物質(ODS)的排放	NA
305-7	氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)和其他主要氣體排放	NA
306	廢物	
306-1	廢物的產生及廢物相關重大影響	NA
306-2	管理廢物的相關重大影響	NA
306-3	產生的廢物	●
306-4	避免棄置的廢物	●
306-5	棄置的廢物	●

● = 適用

NA = 不適用

重大議題A

碳足跡、用水消耗及廢物管理

重大議題及其範圍的說明

就GRI 301、GRI 302、GRI 303、GRI 305和GRI 306而言，本重大議題的範圍一般涵蓋市建局辦事處、安置大廈和各種由市建局管理的各種市建局物業：

市建局辦事處

市建局辦事處

中遠大廈

長沙灣辦事處

新世紀廣場辦事處

九龍城辦事處

安置大廈

安置大廈

豉油街12號(K4)

麗珠大廈(K4A)

必發臺(K4B)

順成大廈(H7)

市建局物業

市建局物業

中環街市

裕民坊

618上海街

H6 CONET及市區更新探知館

「煥然懿居」(商業樓面)

茂蘿街7號

西港城

市建一站通

H18鮮貨零售中心及H18 CONET

重大議題A

碳足跡、用水消耗及廢物管理

管理方針

市建局辦事處

市建局已制定一套維持綠色辦公室的基本原則，為員工提供指引，推動環境可持續發展。同時，我們已制定一系列行動計劃加強綠色日常管理措施，並著力減少本局工作場所的物料、用水及能源消耗。例如，市建局辦事處的所有茶水間水龍頭均配備節水裝置。我們會定期檢討和更新上述行動計劃，以確保符合本局的可持續發展策略。

為減少能源消耗，已實施以下能源節約措施：

1. 智能照明系統
2. 動態感應器
3. 節能照明設備
4. 定時器
5. 光伏面板
6. 變頻水泵

可循環再用金屬和塑膠由大廈管理辦事處收集並主要負責管理，而可循環再用紙張則由服務供應商處置。

安置大廈

上述節能措施亦應用於安置大廈，與市建局辦事處相似，而可循環再用物品則由大廈管理辦事處收集作進一步處理。

市建局物業

我們的影響範圍主要集中在市建局轄下所持有物業的公共區域，並按我們的直接營運計劃和管理系統運作。租戶區域的裝修和能源消耗則取決於租戶的營運和業務需求。就此，市建局正著眼於兩個重點範疇：

1. 綠色租賃 — 探討如何鼓勵租戶採取節能措施並整合能源消耗數據。
2. 中央設計及系統 — 市建局透過引入冷水機組（視乎場地設計）及集中管理計劃（例如廢物收集），推動減少能源消耗及支持廢物處理系統。

對於市建局經營的主要物業，我們負責提供回收設施，以便回收和循環再用無害廢物。市建局亦與政府部門、租戶及其他機構合作，推出針對特定場所的環保計劃，如廢物收集措施、無瓶飲水機及自動販賣機售賣快將到期的產品，所有計劃均以「零廢物」為目標。

GRI 301 物料

披露 301-1

所用物料的重量或體積

項目	數量	單位
補充含有氟氯烴(HCFCs)的製冷劑(不包括物業管理涵蓋的空調項目)	0.18	噸
紙製品	31.26	噸

重大議題A

碳足跡、用水消耗及廢物管理

GRI 302 能源

披露 302-1

機構內部的能源消耗

項目	數量	單位
汽油	7,159.89	公升
	225.79	千兆焦耳
已出售現場產生的可再生 能源	5,931.00	千瓦時
	21.35	千兆焦耳
已採購不可再生電力	7,663,421.33	千瓦時
	27,588.32	千兆焦耳
能源總耗量	27,792.76	千兆焦耳

披露 302-2

機構外部的能源消耗

項目	數量	單位
機構外部的能消耗量	26,910,968.84	千瓦時
	96,879.49	千兆焦耳

披露 302-3

能源強度

項目	數量	單位
直接能源強度	0.00302	千兆焦耳／ 平方米／年
間接能源強度(機構內部)	0.3373	千兆焦耳／ 平方米／年
間接能源強度(機構外部)	1.18	千兆焦耳／ 平方米／年
能源總量強度	1.52	千兆焦耳／ 平方米／年

GRI 303 用水與污水

披露 303-1

共享水資源之相互影響

市建局致力於在其所有辦事處、安置大廈及轄下所持有物業中推行可持續用水管理。我們明白水作為共享資源的重要性，並以負責任的態度妥善管理用水。

我們密切監察安置大廈和轄下所持有物業的用水量，以識別提高效率的機會。通過安裝節水裝置和系統，我們旨在減少整體用水量，同時確保居民基本服務不受影響。我們已制定定期維修和管理措施，防止設施出現滲漏和浪費的情況。

在辦事處方面，市建局積極推廣節約用水文化，措施包括透過宣傳活動提升員工負責任用水意識，以及安裝低流量水龍頭和節水型洗手間設施。通過培養員工負責任的用水方式，我們竭盡所能減少環境足跡。

重大議題A

碳足跡、用水消耗及廢物管理

GRI 303 用水與污水

披露 303-2

管理排水相關影響

市建局強調以負責任的態度管理其轄下辦事處、安置大廈及轄下所持有物業的水資源。我們深知，要減少對區內生態系統和社區的影響，有效管理排水實屬不可或缺。

我們對安置大廈和轄下所持有物業實施嚴格的廢水和雨水排放管理措施，包括對水管和排水系統進行定期檢查，以確保系統安全和運作暢順，並防止污染。此外，我們的所有辦事處和轄下所持有物業均配備完善的污水處理系統，確保所有排放的水質均符合監管規定，避免損害周邊的生態系統。

披露 303-3、303-4 及 303-5

取水量、排水量及用水消耗

取水量指在市建局營運過程中直接使用的市政服務用水(飲用水和沖廁水)。地表水、地下水、海水和產出水等其他類型的取水量則不適用於市建局。目前，假設取水量等同於用水消耗和排水量。

項目	數量	單位
市政取水量		
排水量	74,572.44	立方米
用水消耗		
用水強度	0.91	立方米／ 平方米／年

GRI 305 排放量

披露 305-1

直接(範疇一)溫室氣體排放

項目	數量	單位
直接(範疇一)溫室氣體排放	57.47	噸二氧化碳 當量

披露 305-2

能源間接(範疇二)溫室氣體排放

項目	數量	單位
間接(範疇二)溫室氣體排放	3,243.32	噸二氧化碳 當量

披露 305-3

其他間接(範疇三)溫室氣體排放

項目	數量	單位
間接(範疇三)溫室氣體排放	17,853.44	噸二氧化碳 當量

重大議題A

碳足跡、用水消耗及廢物管理

GRI 305 排放量

披露 305-4

溫室氣體排放強度

項目	數量	單位
總碳排放量(範疇一、二及三)	21,159.24	噸二氧化碳當量
碳強度	0.2587	噸二氧化碳當量／平方米／年

GRI 306：廢物

披露 306-3

產生的廢物

項目	數量	單位
廢物總產生量	683.81	噸
廢物棄置強度	0.0084	噸／平方米／年

披露 306-4

避免棄置的廢物

項目	數量	單位
紙張	84.22	噸
金屬	0.28	噸
塑膠	8.44	噸
玻璃	4.53	噸
廚餘	30.4	噸

披露 306-5

棄置的廢物

項目	數量	單位
一般廢物	555.94	噸

重大議題B

建築地盤安全與環境

由於建築地盤安全與環境議題直接影響建築工人安全和周邊社區，故對市建局至關重要。市建局目前有超過十五份建築合約進行中，要防止發生工傷事故，保障工人安全，必須確保達到更高安全標準。在建築地盤實施環境管理可以減少污染、噪音和廢物，保護地方生態系統和居民的生活質素。此外，嚴格的安全和環境措施可確保符合法規，避免遇上法律問題，有助提升市建局聲譽。我們將上述要點放在首要位置，更可提升項目竣工效率，減少延誤和降低成本，整體有助於推動更安全、健康和可持續的市區發展進程。

以下GRI披露項目適用於此重大議題：

GRI披露項目		
301	物料	
301-1	所用物料的重量或體積	●
301-2	使用回收再利用的物料	NA
301-3	回收產品及其包裝物料	NA
302	能源	
302-1	機構內部的能源消耗	NA
302-2	機構外部的能源消耗	●
302-3	能源強度	●
302-4	降低能源消耗	NA
302-5	降低產品和服務的能源需求	NA
303	用水與污水	
303-1	共享水資源之相互影響	●
303-2	管理排水相關影響	●
303-3	取水量	●
303-4	排水量	●
303-5	用水消耗	●

重大議題B

建築地盤安全與環境

GRI 披露項目		
305	排放量	
305-1	直接(範疇一)溫室氣體排放	NA
305-2	能源間接(範疇二)溫室氣體排放	NA
305-3	其他間接(範疇三)溫室氣體排放	●
305-4	溫室氣體排放強度	●
305-5	減少的溫室氣體排放量	NA
305-6	臭氧層破壞物質(ODS)的排放	NA
305-7	氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)和其他主要氣體排放	NA
306	廢物	
306-1	廢物的產生及廢物相關重大影響	●
306-2	管理廢物的相關重大影響	●
306-3	產生的廢物	●
306-4	避免棄置的廢物	●
306-5	棄置的廢物	●
403	職業健康與安全	
403-1	職業健康與安全管理體系	●
403-2	識別危害、評估風險及調查事故	●
403-3	職業健康服務	●
403-4	鼓勵員工參與職業健康與安全事務、諮詢及溝通	●
403-5	員工的職業健康與安全培訓	●
403-6	促進員工健康	●
403-7	預防及減輕與業務關係直接相關的職業健康與安全影響	●
403-8	職業健康與安全管理系統所涵蓋之員工	●
403-9	工傷	●
403-10	與工作有關的疾病	NA

● = 適用

NA = 不適用

重大議題B

建築地盤安全與環境

重大議題及其範圍的說明

就GRI 301、302、303、306和403而言，本重大議題的披露範圍一般涵蓋市建局項目的清拆及建築工程，包括清拆已收購樓宇，亦涵蓋市建局的內部發展項目和合作發展項目。同時，數據僅涵蓋市建局內部發展項目。

有關GRI 305的溫室氣體排放，僅涵蓋市建局管理的內部發展項目。

管理方針

包含拆卸工程在內的市建局在建項目、市建局管理的內部發展項目、合作發展項目，均須遵守市建局制定的標準和品質規定以及施工管理規定。

GRI 301 物料

披露 301-1

所用物料的重量或體積

項目	數量	單位
混凝土	3,762.35	立方米
鋼材	2,004.47	噸
木材	26.15	立方米

GRI 302 能源

披露 302-2

機構外部的能源消耗

所有下游活動的能源消耗，包括地盤拆卸工程及施工期間所用能源。

項目	數量	單位
柴油	41,400.00	公升
	1,573.20	千兆焦耳
生化柴油	65,308.00	公升
	2,096.39	千兆焦耳
已採購不可再生電力	85,533.40	千瓦時
	307.92	千兆焦耳
能源總耗量	3,977.51	千兆焦耳

披露 302-3

能源強度

項目	數量	單位
直接能源強度(機構外部)	0.13	千兆焦耳／ 平方米／年
間接能源強度(機構外部)	0.1419	千兆焦耳／ 平方米／年
能源總強度	0.2728	千兆焦耳／ 平方米／年

重大議題B

建築地盤安全與環境

GRI 303 用水與污水

披露 303-1

共享水資源之相互影響

為了減少取水，加強水資源保護，市建局針對發展項目積極採取用水管理策略，尤其在人口稠密的香港城市環境中，保護珍貴的水資源尤為重要。

市建局與本地社區、持份者及環境顧問合作評估用水情況，制定最佳用水管理方法，包括推行雨水收集系統，並在建築過程和園林綠化中推廣循環用水。揉合這些可持續方法，除了可減少依賴淡水資源外，更有助增強城市生態系統的整體韌力。

披露 303-2

管理排水相關影響

市建局項目須先向環境保護署取得牌照，方可排放建築地盤的污水。

發展商和承建商應在建築地盤實行以下措施，減輕對周圍環境的水污染：

- (a) 設置污水處理設施，並在建築地盤處理污水，確保遵守《水污染管制條例》的牌照條件後方進行排污
- (b) 對經過處理的廢水水質進行定期檢測
- (c) 用水來清洗車輪、沖廁或操作其他塵埃抑制系統

披露 303-3、303-4 及 303-5

取水量、排水量及用水消耗

取水量指在市建局營運過程中直接使用的市政服務用水(飲用水和沖廁水)。地表水、地下水、海水和產出水等其他類型的取水量則不適用於市建局。目前，假設取水量等同於用水消耗和排水量。

項目	數量	單位
市政取水量		
排水量	10,248.85	立方米
用水消耗		
用水強度	0.37	立方米／ 平方米／年

重大議題B

建築地盤安全與環境

GRI 305 排放量

披露 305-3

其他間接(範疇三)溫室氣體排放

所有適用的上游及下游活動排放物，包括：

項目	數量	單位
其他間接(範疇三) 溫室氣體排放	3,943.67	噸二氧化碳 當量

披露 305-4

溫室氣體排放強度

項目	數量	單位
總碳排放量 (範疇一、二及三)	3,943.67	噸二氧化碳 當量
碳強度	0.1407	噸二氧化碳 當量/ 平方米/年

GRI 306：廢物

披露 306-1

廢物的產生及廢物相關重大影響

涉及拆卸和建築的市建局項目承建商須編製環境管理計劃及廢物管理計劃。

該等計劃應包括：

- 減少建築地盤的環境滋擾，包括空氣、噪音和廢水污染
- 減少建築過程中需棄置的建築和拆除物料

重大議題B

建築地盤安全與環境

GRI 306：廢物

披露 306-2

管理廢物的相關重大影響

廢物管理計劃包括以下範疇：

- 廢物種類及估計數量
- 廢物的產生時間
- 廢物的減排措施
- 地盤廢物分類
- 地盤內外物料重用
- 廢物儲存區
- 需在地盤外棄置的廢物數量
- 棄置場所
- 監察及審計計劃
- 廢物管理的組織架構
- 可重複使用或回收的物料清單及估計數量
- 實施運載記錄制度
- 有害廢物的處理、儲存及棄置方法
- 包裝物料的處理方法

披露 306-3

產生的廢物

項目	數量	單位
廢物總產生量	671.12	噸
廢物棄置強度	0.02	噸／ 平方米／年

披露 306-4

避免棄置的廢物

項目	數量	單位
混凝土／金屬	226.05	噸

披露 306-5

棄置的廢物

項目	數量	單位
一般垃圾	445.07	噸

GRI 403 職業健康與安全

披露 403-1

職業健康與安全管理體系

市建局透過項目團隊提示所有承建商著重地盤健康與安全的重要性，項目團隊通過定期出席地盤會議和進行地盤巡查來密切監察安全相關事宜。

承建商須在各個項目階段遵守建造業議會發佈的相關安全指引。為鼓勵採用安全智慧工地系統並培養創新地盤安全文化，承建商必須實施建造業創科基金預先批核的安全相關科技名單中提及的項目。

為支持建造業議會持續發展安全地盤環境和「工地零意外」願景，市建局已簽署建造業議會《安全約章》，致力培養「關愛社區」的地盤安全文化，推廣「關懷備至」精神，提倡以建築安全為先的最佳地盤安全實踐方法，積極善用科技，提供安全工作環境。

重大議題B

建築地盤安全與環境

GRI 403 職業健康與安全

披露 403-2 及 403-3

識別危害、評估風險及調查事故以及職業健康服務

雖然建築地盤由工程承建商管理，但市建局的內部地盤審計團隊將進行審計以評估地盤工程，重點關注需糾正的安全問題，確保安全及質素達標。

我們已在內部應用指引中清楚列明地盤審計程序及審計檢查清單，內容涵蓋對工人健康與安全有不利影響的建築地盤所有隱患。

披露 403-4

鼓勵員工參與職業健康與安全事務、諮詢及溝通

地盤會定期舉行安全培訓和簡報，以提高工人的安全意識，並讓工人可表達對安全問題的關注及疑問。

項目經獨立地盤安全審計後，項目管理團隊和地盤管理團隊均須參加簡報會，以討論已識別需要糾正及改善的迫切風險，確保安全措施充足。

為進一步強調市建局對地盤安全的重視，高級管理人員會定期進行現場巡查。

披露 403-5

員工的職業健康與安全培訓

建築地盤安全是我們的首要任務之一。我們的內部地盤審計團隊及獨立安顧問定期進行審計，密切監察項目的安全相關事宜，以確保市建局所有建築地盤均得到妥善管理和監察。

地盤定期舉行安全意識培訓，而合作發展商及承建商均須提供專責地盤安全人員。

重大議題B

建築地盤安全與環境

GRI 403 職業健康與安全

披露 403-6 及 403-9

促進員工健康以及工傷

建築事故率

於二零二三年，每一千名工人事故率為11.4，遠低於建築行業平均每一千名工人事故率27.6的水平。

福利及健康設施

為提倡給予建築地盤工人最佳福利及健康設施，合作發展商及總承建商須按照建造業議會發佈的《參考資料 — 工地福利、健康和安全措施》、《在酷熱天氣下工作的工地安全指引》以及勞工處發佈的《預防工作時中暑的風險評估》推行以下措施。

- 提供工作場所的有遮蔽休息區／休息室
- 提供飲用水設施
- 提供人員洗滌設施
- 提供淋浴設施
- 提供衛生設施
- 提供制服
- 提供更衣設施
- 推行「建造業關顧新人工作安全計劃」
- 提供急救設施。
- 提供自動心臟除顫器
- 制定在酷熱天氣下工作的指引
- 推行禁煙政策

披露 403-7 及 403-8

預防及減輕與業務關係直接相關的職業健康與安全影響以及職業健康與安全管理系統所涵蓋之員工

雖然建築工人並非直接由市建局僱用，但我們要求合作發展商和承建商提交安全管理計劃，以確保所有現場的員工和工人都受到充分的健康與安全管理系統的保障。

合作發展商必須在建築工料清單或工料估算表中納入「支付安全」部分，類似於環境運輸及工務局技術通告中概述的「支付安全計劃」。地盤必須實施安全相關事項，例如提供和更新安全計劃、委任安全主任、出席地盤安全委員會會議及巡查、為工人提供安全培訓和工作坊，亦須每月向市建局提交安全報告。

重大議題 C

社區參與

社區參與是市建局一項重大議題，可確保市區發展合乎居民需要和期望。連繫社區可增加信任，提升透明度，促進合作，是項目順利實施不可或缺的要素，亦有助識別和解決地區問題，實現更包容和可持續的發展。緊密的社區關係可增強社會凝聚力和市民優越感，從而減少衝突並改善整體生活質素。此外，社區參與可讓市建局獲得區內人士的寶貴觀點和意見，帶來更創新有效的解決方案，甚至可增進居民的歸屬感和責任感，確保市建局各項計劃獲得長期支持。

以下GRI披露項目適用於此重大議題：

GRI披露項目		
201	經濟績效	
201-1	所產生及分配的直接經濟價值	●
201-2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	NA
201-3	界定福利退休計劃責任與其他退休計劃	NA
201-4	政府給予的財務資助	NA
203	間接經濟影響	
203-1	基礎設施投資及獲支援服務	●
203-2	重大間接經濟影響	●
413	本地社區	
413-1	涉及本地社區參與、影響評估及發展計劃的營運	●
413-2	對本地社區具有重大實際或潛在負面影響的營運	●

● = 適用

NA = 不適用

重大議題 C

社區參與

重大議題及其範圍的說明

本重大議題的披露範圍包括對市建局項目周邊社區的持份者有直接和間接經濟影響的市建局社區聯繫工作。

就GRI 201而言，在直接經濟影響方面，市建局通過向慈善機構及非政府機構捐款、向有需要人士提供直接資助，並資助社區計劃及基礎設施，為舊區居民及商戶創造及分享經濟價值。

就GRI 203而言，間接經濟影響可定義為經濟生產潛力的變化，影響社區或持份者福祉及長期發展前景。本文亦會探討市建局基礎設施投資及獲支援服務的相關影響。

市建局著眼於其對香港舊區的直接及間接經濟影響，主要針對受市區更新工作影響的居民及商戶。市建局通過以下措施發揮其作用：

1. 市建局致力於其項目中推行地方營造措施，塑造具地區特色的社區空間。
2. 市建局著力透過加強經濟、社會及環境基礎活化市區，造福社群。
3. 透過審慎規劃可持續的市區更新，市建局在重建地區締造營商環境，創造就業機會，同時幫助社會企業茁壯成長，打造富活力的社區。

就GRI 413而言，市建局專注透過各種計劃改善舊區的生活環境，讓公眾了解和關顧舊區居民，並竭力將藝術與文化融入地區，營造充滿活力的社區氛圍。

市建局秉持「以人為先」的原則，視項目鄰近社區內的個別人士為主要持份者，特別是受影響的住宅業主及租戶、商舖與商戶以及兒童、學生、工人及訪客。

重大議題 C

社區參與

管理方針

就GRI 201而言，市建局透過以下方式管理其直接經濟價值：

1. 通過與地區持份者(包括居民、社工及地區代表)不斷溝通，識別主要需求及不足之處。
2. 根據《企業政策及程序手冊》中概述的政策審查贊助申請。所有「藝術文化融入舊區」夥伴項目申請均須經由不同部門代表組成的小組進行審查程序。獲批項目必須符合市建局的使命等主要目標，在香港創建優質可持續城市生活，惠及舊區社群。
3. 通過檢討出資金額、受惠人數及所獲得意見評估貢獻的成效及影響。
4. 在適用的情況下制定目標及關鍵績效指標，例如經營基礎設施及項目的預算分配。

就GRI 203而言，市建局通過以下方式管理其間接經濟影響：

1. 直接與受影響的居民、商戶及社區代表溝通，了解周遭環境並識別需求。
2. 開展調查以收集受惠人士及參與各方的意見，例如在社區設施進行調查。
3. 通過審視受惠人數及所收到的意見以報告及評估影響。

就GRI 413而言，市建局的企業社會責任計劃主要旨在服務受重建直接影響的居民，特別是兒童、基層家庭及長者等弱勢社群，致力改善舊區的生活環境並提高生活水平。

大多數受惠人士由地區機構確認及轉介。我們會進行背景調查，並制定標準，確保受惠人士為有需要人士。在「樂齡安居」家居改善計劃中，符合標準的市建局重建項目範圍內的居民會被轉介予專業社工，通過家訪及身體狀況評估以作進一步評估。

市建局亦透過企業社會責任計劃，照顧項目範圍內少數族裔人士的福祉。市建局根據九龍城泰裔社群的具體需要，特別推出一系列計劃及支援措施，聯繫泰裔社群，並將相關發展和措施的資訊翻譯成泰文，以消除語言障礙。

市建局明白市區更新無可避免對舊社區造成影響，因此為受影響的居民及商戶提供財政支持及特別援助。

重大議題 C

社區參與

GRI 201 經濟績效

披露 201-1

所產生及分配的直接經濟價值

社區投資指在社區以自願捐款加上資金投資的形式所作出的實際支出，目標受惠者為本局以外人士，是市建局產生的直接經濟價值之一。市建局的自願捐款及基金投資包括：

1. 對慈善機構及非政府機構的財政援助

- 「藝術文化融入舊區」夥伴項目

自「藝術文化融入舊區」夥伴項目啟動以來，市建局已在舊區贊助七十三個藝術及文化項目。在二零二三至二四年度，「藝術文化融入舊區」夥伴項目支持了一個新項目及四個持續進行的項目，吸引超過一萬九千人參與。通過與本地團體及組織的合作，市建局以藝術及文化活動活化舊區，使居民及大眾能夠欣賞其社區獨有特色。

2. 租戶的租金減免措施

- 於二零二零年四月至二零二三年九月，在新冠肺炎疫情期間及疫情後經濟復甦期間，市建局共推出十輪措施支援租戶，累計租金減免超過二億六千七百萬元。

3. 直接資助貧困人士

- 利用「公用地方維修資助」計劃鼓勵業主立案法團(法團)／業主組織

於二零一一年啟動的「公用地方維修資助」計劃讓合資格的樓宇業主能夠在其樓宇的公用地方進行全面的維修工程，並涵蓋政府計劃通常不涉及的範疇，例如可持續發展特色及執修工程。此外，「公用地方維修資助」計劃向獲得政府資助進行樓宇復修工程的非自住業主提供有限的資助。截至二零二四年五月，約四千五百幢樓宇已根據此計劃獲發《原則上批准通知書》。

GRI 203 間接經濟影響

披露 203-1

基礎設施投資及獲支援服務

市建局提供以下公共設施予公眾使用及體驗：

1. 市區更新探知館：

自二零零九年起，市區更新探知館為學生、社區團體和參觀人士提供有關香港市區更新的資訊，包括市區老化問題及市建局的使命與工作等。市區更新探知館座落於中環中心地下公共空間H6 CONET，館內設有舊區生活探索、展覽區、互動多媒體設施和交流區等，提供更多互動性、知識性和趣味性的資料，藉此啟發參觀者以多角度認識和思考市區更新不同議題。在二零二三至二四年度，市區更新探知館共接待二千九百名訪客。

重大議題 C

社區參與

GRI 203 間接經濟影響

2. 「市建一站通」資源中心：

於二零一二年推出的「市建一站通」資源中心為業主提供一站式服務。在二零二三至二四年度，「市建一站通」資源中心為約四萬一千八百五十三名公眾人士提供諮詢、簡報、會議及與樓宇維修及保養相關的社區活動。自二零一四年起，聯合調解專線辦事處亦將「市建一站通」資源中心用作樓宇維修、保養、物業估值及施工調解會議的場地，年內共舉行十七場調解會議。

3. Sports Expo:

由市建局設立的SPORTS EXPO，是香港首個以運動為主題的互動虛擬體驗館，旨在透過創新科技及遊戲向大眾推廣體育文化。館內設有四大虛擬運動遊戲區，讓訪客體驗各種運動。在二零二三至二四年度，SPORTS EXPO共吸引二萬四千四百一十二名訪客。

4. 「樓宇復修資源中心」：

位於土瓜灣「煥然懿居」的「樓宇復修資源中心」是香港首個提供一站式樓宇復修相關資訊及支援服務的中心。於二零二三年七月正式對外開放的「樓宇復修資源中心」佔地約六百九十七平方米，配備多媒體展板及數碼技術，以互動方式推廣樓宇復修的重要性。「樓宇復修資源中心」亦通過各種技術及視像諮詢服務為大廈業主提供維修及保養方面的支援，並設有會議室，方便就樓宇復修糾紛進行調解工作。截至二零二四年五月，「樓宇復修資源中心」自開幕以來已錄得超過一萬一千名訪客。

披露 203-2

重大間接經濟影響

1. 市建局在部分項目範圍推動區內經濟活動：

- 太子道西活化項目及618上海街項目：這些項目創造新舊交融的空間，提升社區經濟活力。
- 卑利街／嘉咸街項目(H18)：此項目在H18的地盤B創建鮮貨零售中心地標，讓居民可以購買各種新鮮食品及商品，滿足日常需要。
- 觀塘市中心計劃(K7)：此項目在「裕民里」為過往曾於K7第五發展區內違例建築經營的商戶預留部分商舖，使他們能夠在同一地區繼續經營業務，而裕民市集則讓曾在第四發展區臨時小販市場經營的逾百名持牌固定攤檔小販繼續開業。為提高本地知名度及增加人流，此項目全年進行多種推廣活動及計劃，為市集注入活力。

重大議題 C

社區參與

GRI 203 間接經濟影響

為於規劃過程中提升社區效益，市建局於二零二三年第二季獲得相關政府部門的批准，將K7第四及第五發展區的政府土地改裝成為「自由空間」以供臨時用途。自二零二三年十二月起，市建局於「自由空間」設立多項康樂設施，包括兒童遊樂場和球場供公眾享用。市建局與觀塘民政事務處及社區團體合作，舉辦各種活動，吸引超過一百三十萬名參與者及訪客。市建局亦於二零二三年十二月推出網上申請平台，讓公眾可申請使用「自由空間」進行社區活動及項目。市建局讓公眾參與地方營造，與社區持份者、政府部門及本地非政府機構合作，舉辦夜市、嘉年華、街頭表演及體育盛事等活動，為觀塘市中心注入活力。種種舉措不僅為該區增添活力，亦獲得區內居民的積極回應，為觀塘市中心2.0未來的建設奠定基礎。

- 中環街市：自二零二二年八月正式對外開放以來，中環街市採用「即租即用」概念推廣本地品牌及培育初創企業。作為新地標，中環街市吸引了超過四千萬名訪客，截至二零二四年五月，已舉辦約二千場活動及工作坊，涵蓋多個主題。
- 士丹頓街／城皇街周邊地區：市建局於二零二三年二月完成區內已收購大廈的活化工程，並於同年年底成功委聘共居項目營運商。三十八個共居單位亦以「Habyt橋樑」命名，並於二零二四年開始營運。市建局將繼續往開來，按着既有的共同願景，推行社區營造工作，並隨着共居項目營運者與居民的加入，為社區注入動力。同時，市建局繼續推廣樓宇復修工程及藝術壁畫以改善環境，與居民攜手創造更大的協同效應。
- 為非政府機構及社會企業提供支援，市建局以優惠租金提供約四千七百平方米的場地以供三十個非政府機構及社會企業營運。

2. 市建局透過以下社區計劃為弱勢社群及基層創造就業機會：

- 「樂齡安居」家居改善計劃：根據此項計劃，市建局及建造業關懷基金(CCF)綜合服務中心聘用因疫情而就業不足的工人，為工人提供就業機會及收入，同時使他們能夠協助他人改善家居。
- 「守望相助」家居維修計劃：這項計畫招募附近居民(包括退休人員)擔任維修師傅，協助為社區內有需要人士修葺家居。

重大議題 C

社區參與

GRI 413 本地社區

披露 413-1

涉及本地社區參與、影響評估及發展計劃的營運

市建局根據可持續發展目標舉辦多項社區計劃，以滿足各弱勢社群的需求：

- **可持續發展目標 11「可持續發展的城市及社區」：**

市建局的使命是提升香港市民的生活質素，尤其是改善舊區的生活環境，正符合可持續發展目標 11「建設包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的城市和人類住區」。

- 一 政府在《二零一九年施政報告》邀請市建局協助非政府機構發展過渡性房屋，市建局與仁愛堂合作，在洪水橋興建「仁愛居」，為有需要人士提供過渡性房屋單位。項目採用「組裝合成」建築法建造，並以特別設計優化自然採光和通風效果。「仁愛居」項目已於二零二三年七月順利完成，四百一十戶家庭已入住，入住率達百分之一百。

- 一 市建局的多個重點企業社會責任計劃旨在提高舊區的生活水平，包括：
 - i. 「學建關愛」義務工作計劃：市建局關顧舊區弱勢家庭及居民，透過推動「學建關愛」義務工作計劃，積極提供協助。義工在「升級再造」家具活動中利用剩木，為九龍城及土瓜灣區十個居住環境欠佳的基層家庭度身訂造家具，並提供家居整理服務。計劃亦為深水埗區三間安老院舍提供樂齡科技、專業顧問服務及義工活動，關顧院舍長者的身心健康。「學建關愛」義務工作計劃去年合共服務超過一百八十名舊區基層居民，義工人數達一百零三名，包括大學生、公眾人士及市建局專業人員，合共貢獻了一千六百一十三小時的義工時數。
 - ii. 「守望相助」家居維修計劃：市建局與本地組織合作推行此計劃，合共向九百六十九個住戶提供家居維修及保養服務，包括對居住於十三街的二十名長者自住業主的單位進行樓宇檢查及小型結構工程，改善舊樓基層家庭和長者的居住環境及安全。
 - iii. 「樂齡安居」家居改善計劃：此計劃協助五名受市建局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設計及翻新服務，務求能切合他們的特殊需要，改善其生活環境。

重大議題 C

社區參與

GRI 413 本地社區

- **可持續發展目標 4「優質教育」：**

市建局設計多個計劃以培養新一代：

- 市建局與香港青年協會領袖學院聯手推出「URA 青年說」計劃，為三十一名本地學生提供有關樓宇復修及預防性維修的知識，鼓勵參與者成為未來領袖，為市區發展作出貢獻。此外，市建局聯同學友社舉辦青年社區工作坊，向本地中學生介紹「深水埗地區研究」。
- 市建局與東華三院、Esri 中國及地理空間實驗室續辦「市建局×東華三院青年領袖計劃」，東華三院轄下十八間中學共有一百四十四名高中生參與。學生團隊構思及展示了不少創意方案，推廣市建局在活化保育方面的工作。

- 為維繫及加強土瓜灣區弱勢兒童及家庭的社區網絡，「市建童樂。社區樂團」提供免費音樂培訓、表演機會及活動，促進四十六名樂團成員及其家庭成員的福祉。
- 為推動年輕一代構想創新意念去改善舊區生活質素，市建局與香港專業教育學院合辦「創意工程及建築設計比賽」，推廣「垂直城市」的發展概念。
- 市建局與兼善里／福華街 SSP-017 項目及昌華街／長沙灣道 SSP-018 項目的主要持份者長沙灣天主教英文中學合作，讓教師及學生更深入了解「融合策略」及其對深水埗社區的規劃裨益。

- **可持續發展目標 10「減少不平等」：**

市建局重視少數族裔，特別是居於九龍城的泰裔社群的利益，努力透過他們的方言溝通以增進彼此了解。我們同時擴大義工服務，為泰裔社群提供輔導及醫療諮詢服務，建立友好關係。

我們與九龍城及油尖旺區的非政府機構合作，為保存少數族裔文化及促進種族和諧共融作出貢獻。我們成功招募約五十名泰裔義工以支援九龍城的泰裔社群，全年共進行超過六十次外展探訪，接觸「龍城區」超過八百五十名泰裔居民及商戶。

除參與二零二三年四月的潑水節外，市建局去年亦以支持機構的身份在油尖旺區協助舉辦東南亞社群傳統節日慶祝活動。

重大議題 C

社區參與

GRI 413 本地社區

• 其他共建社區的持份者聯繫策略：

- 建立互信關係：市建局透過持續溝通及具透明度的交流，與社區建立互信關係。於二零二三／二四年度，市建局舉行了十次分區諮詢委員會會議，聆聽社區的關注及期望。我們亦出席區議會會議，匯報項目進度及尋求地區代表支持。為讓居民知悉重建計劃、補償方案及搬遷安排，市建局舉辦簡介會及向居民派發地區通訊。
- 支持少數族裔：市建局為少數族裔提供度身訂造的支援，包括衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)中的泰裔社群，推出措施幫助他們更了解重建計劃、補償方案及搬遷安排。

披露 413-2

對本地社區具有重大實際或潛在負面影響的營運

市建局明白市區更新可能對區內居民造成潛在負面影響，因此已制定計劃協助舊區住戶進行搬遷，以改善居住環境：

- 重建發展不只是將舊樓重建，亦要改善受影響住戶的生活質素及已建設環境。市建局根據「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)提供特惠津貼，讓受影響的住宅自住物業業主能購置居住環境較佳的居所。
- 市建局致力協助居民保留區內社交網絡。自二零一一年推出以來，市建局共向三十一個重建項目的受影響業主提供「樓換樓」計劃。這批受重建項目影響的自住業主有多種選擇，可購買位於有關重建項目原址的「樓換樓」單位、鄰近市建局發展項目中的「樓換樓」單位，或市建局已落成的啟德發展項目中的「樓換樓」單位。截至二零二四年五月，共有五十二名業主選擇「樓換樓」單位，其中四十四位選擇啟德發展項目的「樓換樓」單位，另有八位選擇原址「樓換樓」單位。

- 為保存地區特色，市建局向KC-017項目內的街市檔販，以及潮泰食品和餐飲店舖營運者進行問卷調查及訪談，為受影響的營運者制定回遷策略。市建局將實施特別措施，照顧他們在過渡期間的搬遷需要。市建局並為營運者提供回遷方案，待KC-015(啟德道／沙浦道)及KC-017項目完成後，讓他們回遷至市建局的商舖繼續經營。此舉可配合項目的目標，保留區內充滿活力的街市及餐飲文化。此外，市建局亦會採用「融合策略」，發掘項目範圍以外周邊地區舊樓的樓宇復修及活化機遇，為社區創造更全面的規劃效益。
- 市建局除向受重建影響的商戶提供特惠津貼外，亦在重置事宜提供額外協助。例如，市建局曾經為一間有特別重置要求的安老院提供協助，為安老院在市場上物色較為缺乏的重置物業。該安老院最終順利安排院友搬遷，並在新院舍添置新設施，大大改善院友的居住環境。該安老院對市建局的努力及關懷表示感謝。

重大議題 D

管治、操守與透明度

我們深明環境、社會及管治因素環環相扣，對於創造長期價值和企業可持續發展舉足輕重，其中管治更在市建局的可持續發展承諾中發揮關鍵作用。憑藉穩健的管治框架，市建局確保內部運作具透明度，問責制度完善，並作出負責任的決策。

以下 GRI 披露項目適用於此重大議題：

GRI 披露項目		
205	反貪污	
205-1	對營運進行貪污相關風險的評估	●
205-2	有關反貪污政策及程序的溝通及培訓	●
205-3	已確認的貪污事件及所採取的行動	●
418	客戶私隱	
418-1	經證實侵犯客戶私隱及遺失客戶資料的投訴	●

● = 適用

NA = 不適用

重大議題 D

管治、操守與透明度

市建局的管治架構

市建局高度重視機構管治的水平，確保董事會及各委員會在運作上均力求向公眾負責、公開及高透明度。

董事會(組成及職能簡介)

董事會由行政長官根據《市區重建局條例》第四條任命。所有成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期均不得超過三年。

截至二零二四年六月三十日，董事會由主席及二十二名成員組成。市建局的行政總監(法例指定同時為董事會副主席)及兩名執行董事皆為其成員，並均為非公職人員。屬公職人員的非執行董事包括地政總署署長、規劃署署長、屋宇署署長及民政事務總署副署長(2)。

不屬公職人員的非執行董事包括四名立法會議員，以及來自法律、會計、社會工作及不同建築界別的專業人士及學者。非執行董事的背景多元化，為董事會引進不同經驗、專業知識和觀點。

根據《市區重建局條例》第四條規定，董事會作為市建局的決策及執行機構，行使及執行由本條例授予市建局的權力及職責。

重大議題 D

管治、操守與透明度

董事會轄下委員會及其職能

市建局為更有效地執行任務及行使權力，在董事會轄下設立了八個常設委員會，各委員會由董事會成員出任主席，成員包括其他董事會成員及擁有所需相關專業知識和經驗的增選委員。各委員會及其負責範圍如下：

委員會	負責範圍
審計委員會	<ul style="list-style-type: none"> 內部監控及風險管理 財務及業務資料是否可靠、完整、及時和一致 業務運作及管理制度是否符合程序 市建局資源運用是否合乎經濟效益 特別項目及調查 會計政策 外聘核數師之評核及內部審計規章 周年財務及核數報告
發展項目反對意見評議委員會	<ul style="list-style-type: none"> 考慮及評議根據《市區重建局條例》第二十四(一)條提交的反對書 擬備市建局須根據《市區重建局條例》第二十四(三)(b)條向發展局局長提交的反對書所作的評議
財務委員會	<ul style="list-style-type: none"> 市建局的資金需求 財務和庫務政策 盈餘資金的投資 年度業務計劃及五年業務綱領的財務範疇 年度預算 發展項目的市場售價及目標租金
人力資源及薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none"> 高層及一般員工的薪酬政策(水平及組合) 薪酬及浮薪調整建議 組織效能及人力資源管理
土地、安置及補償委員會	<ul style="list-style-type: none"> 批地、收購物業、補償及安置政策及事宜 個別項目的收購策略、方式及收購建議 向《市區重建局條例》第十二條所指人士提供貸款的政策和甄別資格
規劃、拓展及文物保護委員會	<ul style="list-style-type: none"> 挑選納入五年業務綱領及周年業務計劃內的重建項目 呈交發展計劃圖予城市規劃委員會 規劃和發展參數及設計事宜 保護文物提案
覆核委員會	<ul style="list-style-type: none"> 因應受影響業主或住客的要求，覆核市建局執行有關政策時所作的決定
可持續發展委員會(於二零二四年六月成立)	<ul style="list-style-type: none"> 審核可持續發展框架、策略、計劃和目標，以及監察其執行情況 審核可持續發展風險和機遇、適用法律法規的趨勢，以及對市建局有重大影響的政府政策 審核可持續發展相關的披露與發佈

重大議題 D

管治、操守與透明度

GRI 205 反貪污

重大議題及其範圍的說明

市建局在運作上均力求公開、高透明度及向公眾負責。我們在不同層面與廉政公署緊密合作，確保我們的工作在各方面均嚴守誠信標準。

管理方針

市建局已實施以下措施，以防止及偵測貪污行為，同時在全體員工中培養誠信及道德行為的文化：

- **與廉政公署合作**

防貪審查研究及諮詢工作

廉政公署的防止貪污處(防貪處)對於樓宇復修計劃、採購、收購及遷置等主要職能進行「防貪審查研究」及較小規模的「諮詢工作」，為制定措施、政策及程序提供防貪建議。於二零二二年四月至二零二四年三月，已進行三項有關市建局運作的防貪審查研究及十六次諮詢工作。

處理貪污投訴

廉政公署執行處負責接收及處理貪污投訴，透過與市建局緊密合作，深入調查與市建局項目、措施及持份者相關的涉嫌賄賂、貪污及其他違法行為，確保任何上述案件均按照相關法律及法規妥善處理及調查。

積極支持廉政公署活動

市建局積極支持廉政公署及香港國際廉政學院(廉政學院)的反貪工作。例如，市建局行政總監獲邀於二零二四年四月二十三日擔任「物業管理反貪專業課程」的榮譽演講嘉賓。市建局的代表亦於二零二四年五月二十二日出席廉政公署國際會議。是次會議為來自超過六十個司法權區的反貪機構提供高層次的交流平台，以分享知識和經驗。

- **管理措施**

市建局的《行為守則》

市建局的《行為守則》(《守則》)概述有關操守的規定，包括接受利益、申報利益及投資，以及正當使用官方資料。所有市建局員工均應嚴守誠信標準。

培訓

市建局所有員工必須了解並遵守《守則》，並在入職首個月期間參與培訓。此外，員工須完成反貪污的網上學習課程或培訓課程。

舉報機制

市建局已實施舉報政策，允許所有員工及相關第三方舉報有關市建局的不當行為、舞弊或違規情況。

重大議題 D

管治、操守與透明度

GRI 205 反貪污

內部審計

內部審計處定期審計及不定期調查易受貪污影響的業務，如收購、遷置及採購，確保市建局員工遵守既定政策及程序。

外部審計

外聘核數師對市建局的合併財務報表進行年度審計，合理保證該等報表根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而公平地反映市建局的財政狀況、業績及現金流量。財務報表乃按照香港《公司條例》之披露規定編製。

外聘核數師與審計委員會就審計的預定範圍及時間安排以及重大審計發現(包括在審計過程中識別出的任何明顯內部監控缺陷)進行溝通。

採購控制及審計

超過一百萬元的採購

估計合約價值超過一百萬元的採購均由工作小組管理。各工作小組由兩名代表組成：一名來自申請採購部門，另一名則來自法律事務處的採購及發展項目法律事務部。此小組按照招標程序運作，由採購及項目法律事務部負責根據招標程序規範採購的招標過程。

高於四十萬元但不超過一百萬元的採購

對於估計合約價值高於四十萬元但不超過一百萬元的採購，申請採購部門根據招標程序直接獨立處理。

四十萬元或以下的採購

估計合約價值為四十萬元或以下的採購亦由申請採購部門根據詢價程序直接獨立管理。

合規檢查

採購及發展項目法律事務部每季度對估計合約價值為一百萬元或以下的採購進行抽樣合規檢查，確保申請採購部門遵循《採購手冊》中概述的既有規定，並向市建局管理層報告檢查結果。

重大議題 D

管治、操守與透明度

GRI 205 反貪污

披露 205-1

對營運進行貪污相關風險的評估

內部審計處定期審計及不定期調查易受貪污影響的業務，如收購及遷置以及採購，以確保市建局員工遵守既定政策及程序。此外，內部審計處亦會每年在部門及企業層面的風險評估工作中進行詐騙風險評估。

二零二三年至二零二四年度並無識別出重大風險。

披露 205-2

有關反貪污政策及程序的溝通及培訓

在二零二三／二四年度，董事會轄下各委員會共有二十名非執行董事會成員和十五名非董事會成員。市建局已向上述所有成員解釋其反貪污政策。

在二零二三／二四年度，市建局共有六百九十七名員工。市建局已於有關《防止賄賂條例》的入職講座及其他相關培訓中向所有於二零二三／二四年度入職的員工解釋其反貪污政策及程序。

披露 205-3

已確認的貪污事件及所採取的行動

在二零二三／二四年度，市建局管理層或員工並無涉及已確認的貪污事件或貪污指控。

GRI 418 客戶私隱

重大議題及其範圍的說明

市建局致力按照《個人資料(私隱)條例》的規定處理所有個人資料。上述資料指提供給市建局的個人資料。查閱或改正資料的要求可直接向市建局提出

管理方針

市建局網站上的私隱聲明羅列收集及保存個人資料的主要目的。(連結：<https://www.ura.org.hk/tc/privacy-policy-statement>)

市建局向執法部門查詢，要求提供與有關目的和事件或案件相關的個人資料。每項個人資料請求均根據市建局的政策進行分析及處理，並將結論及理據記錄在案。

披露 418-1

經證實侵犯客戶私隱及遺失客戶資料的投訴

於本報告期間，並無接獲任何與此事宜有關的經證實投訴。

重大議題 E

企業財務可持續性

市建局明白維持穩健的財務基礎對支持香港市區更新極其重要。透過有效資源分配、成本管理及多元化資金來源等審慎財務措施和策略，市建局致力增強其財務彈性並減低潛在風險，不僅確保有效執行市區更新項目，亦確保其營運的可持續發展，對服務範圍內的社區有積極影響。

以下 GRI 披露項目適用於此重大議題：

GRI 披露項目		
201	經濟績效	
201-1	所產生及分配的直接經濟價值	●
201-2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	●
201-3	界定福利退休計劃責任與其他退休計劃	●
201-4	政府給予的財務資助	●

● = 適用

NA = 不適用

重大議題 E

企業財務可持續性

GRI 201 經濟績效

重大議題及其範圍的說明

本重大議題的範圍涵蓋市建局的財務業績，展示其市區更新活動產生的直接經濟價值。

管理方針

我們按季度向高級管理人員及財務委員會報告實際財務業績，並已對與預算的重大偏差作重點說明和解釋。年度財務報表乃根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》編製，並經由外聘核數師審計，符合《香港公司條例》的披露規定。

重大議題 E

企業財務可持續性

GRI 201 經濟績效

披露 201-1

所產生及分配的直接經濟價值

所產生及分配的直接經濟價值，包括收益和成本，已在市建局的經審核財務報表中披露。相關數據和資料請參閱二零二三／二四年度報告（第一百一十頁至一百六十一頁）（連結：<https://www.ura.org.hk/tc/publication/annual-report/2023-2024>）。

披露 201-2

氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇

我們並無發現氣候變化會對營運、收益或支出造成重大改變的風險或機會，因此這項披露並不適用。

由於全球暖化，近年香港天文台發出「酷熱天氣警告」及香港特區政府發出「極端情況」警報的次數有所增加，並可能進一步上升。市建局已將指引和要求納入我們的內部及合作發展項目，以減輕相關影響。

合作發展商及工程承建商須提供足夠的健康及福利方案，包括為工人設置有遮蔽的休息區、清潔設施、更衣室及飲水機，且必須符合建造業議會及勞工處發出的指引。相關指引的規定已整合到我們的內部及合作發展項目中。

市建局亦要求合作發展商進行水浸風險及應對措施研究。預期發展商將採用適當設計元素和特徵，以減少水浸造成的破壞。建議的應對措施應包括採取積極防洪解決方案如加設防洪閘，以及實施被動措施以保護建築系統和設施免受水浸損害。

披露 201-3

界定福利退休計劃責任與其他退休計劃

市建局已如期支付所有員工的退休福利款項，沒有未償還負債。

員工可選擇參與以下其中一個退休金計劃：

基本強積金計劃：員工及市建局均須根據法律按員工相關收入的百分之五作出強制性供款。

自願供款計劃：

員工按其計劃薪金的百分之五作出供款。市建局對於服務年期少於十五年的員工按計劃薪金的百分之十作出供款，對於服務年期十五年或以上的員工則按計劃薪金的百分之十五作出供款。

披露 201-4

政府給予的財務資助

在本報告期內，市建局獲得政府提供的財政支持，豁免兩個重建地盤地價所需繳付的土地補價，金額達到二十三億六千二百萬元。

重大議題 F

多元共融與人才發展

多元共融與人才發展是市建局對可持續發展承諾的基本要素，而多元共融的工作環境更能夠推動創新，啟發創造力。我們努力創建多元共融的工作環境，讓來自不同背景和身份的人士都能獲重視、尊重，發揮所長。

市建局通過培育員工領導才能和提供培訓機會等針對性的措施，鼓勵員工持續學習和發展。我們秉持多元共融的理念，積極培育人才，為員工締造可持續發展的未來，讓背景多元化的團隊盡展潛能。

以下 GRI 披露項目適用於此重大議題：

GRI 披露項目		
202	市場地位	
202-1	不同性別的基層人員標準薪金與當地最低薪金的比率	●
202-2	僱用當地居民為高級管理人員的比例	●
401	僱傭	
401-1	新入職員工及員工流失人數	●
401-2	提供給全職員工而非臨時或兼職員工的福利	●
401-3	育嬰假	●
404	培訓與教育	
404-1	每名員工每年接受培訓的平均時數	●
404-2	提升員工職能及過渡協助方案	●
404-3	定期接受績效及職業發展檢討的員工百分比	●
405	多元化與平等機會	
405-1	管治團隊與員工的多元化	●
405-2	男女基本薪金和薪酬的比例	●
406	反歧視	
406-1	歧視事件及已採取的糾正行動	●

● = 適用

NA = 不適用

重大議題 F

多元共融與人才發展

GRI 202 市場地位

重大議題及其範圍的說明

員工是市建局引以為傲的資產。市建局得以成功推行各項市區更新計劃，實有賴各員工的專業態度及他們的工作熱忱和努力。報告範圍包括所有市建局員工。

管理方針

為有效提升我們的市場地位，我們的薪酬策略著重以工作表現為本的文化，透過工作表現評估機制，確保優秀的員工得到適當的嘉許及鼓勵。

市建局會不時檢討與員工溝通的渠道，以配合環境轉變所帶來的挑戰，希望透過廣泛聆聽員工的意見，集思廣益，共同成就市建局的未來。

作為關心員工的僱主，我們明白員工的全人發展是不可或缺的。除了為員工提供專業培訓和發展機會，我們亦為員工舉辦不同類型的聯誼康樂和義工服務活動，並引進員工輔導服務，以期於各方面協助員工平衡工作與生活，保持他們的身心健康。我們希望讓員工在市建局有充分的機會自我提升，得以盡展潛能，發展長遠事業。

重大議題 F

多元共融與人才發展

GRI 202 市場地位

披露 202-1

不同性別的基層人員標準薪金與當地最低薪金的比率

市建局主要在香港營運，所有員工的薪酬均高於香港法定最低工資。法定最低工資由《最低工資條例》（香港法例第六百零八章）制定。

市建局員工的分布如下：

按年齡組別劃分	百分比
30歲以下	10.6%
30-50歲	68.2%
50歲以上	21.2%

按性別劃分	百分比
男性	46%
女性	54%

披露 202-2

僱用當地居民為高級管理人員的比例

市建局主要在香港營運，所有高級管理人員均在香港聘請。

高級管理人員指總經理級及以上職級。

重大議題 F

多元共融與人才發展

GRI 401 僱傭

重大議題及其範圍的說明

市建局強調有效管理及遵守僱傭相關領域的法定規定的重要性，並秉持我們的核心價值，實踐對各項議題的承諾。

此重大議題的範圍包括市建局聘用長期及合約員工，涵蓋招聘、任命、薪酬及福利，適用於本局所有層面，並按符合法律及政策的原則進行。

管理方針

為有效管理與僱傭相關的事宜，我們已制定政策以規範僱傭程序、常規及決策，以符合規定。我們會定期檢討上述措施，確保措施持續有效且適用。

披露 401-1

新入職員工及員工流失人數

按年齡組別劃分	新入職 百分比	流失 百分比
30歲以下	35.6%	24.7%
30-50歲	59.3%	63.0%
50歲以上	5.1%	12.3%

按性別劃分	新入職 百分比	流失 百分比
男性	40.7%	45.2%
女性	59.3%	54.8%

披露 401-2

提供給全職員工而非臨時或兼職員工的福利

市建局為所有全職僱員提供以下福利：

- a) 團體人壽保險保障；
- b) 意外死亡及傷殘保障；
- c) 完全及永久傷殘保障；
- d) 醫療福利；
- e) 牙科福利；
- f) 產假福利；
- g) 自願退休金供款；
- h) 租金補貼；
- i) 身體檢查；
- j) 恩恤假；
- k) 婚假；
- l) 產假；
- m) 侍產假；
- n) 考試假；及
- o) 預支休假。

重大議題 F

多元共融與人才發展

GRI 401 僱傭

披露 401-3

育嬰假

市建局提供給全職員工的育嬰假(按性別劃分)數據如下：

僱員人數	男性	女性
有權享有育嬰假	324	373
已使用育嬰假	11	6
育嬰假結束後於報告期內重返 工作崗位	11 (100%)	5 (100%)
育嬰假結束後重返工作崗位， 且在重返工作崗位後十二個月 仍受僱	7 (100%)	7 (88%)

GRI 404 培訓與教育

重大議題及其範圍的說明

市建局肩負使命，深明培育人才的重要性，通過讓員工了解最新行業趨勢，同時提升他們的知識、技能和能力，竭力實現願景。為迎合本局不斷演變的需求，我們鼓勵員工持續學習，並本著我們的核心價值為員工提供培訓和教育。

此重大議題的範圍包括市建局使用不同媒介為員工提供或協辦的各種學習和教育活動，涵蓋本局初級員工至高級管理人員所有職級，活動內容涉及多種與工作能力相關的主題和技能，包括合規、技術和專業技能、領導與管理發展，以及溝通和團隊合作等軟技能。

管理方針

為有效管理我們的培訓和教育活動，我們已設有以下要項：

1. 需求評估：透過各種渠道進行評估，包括績效檢討、員工意見及專責小組會議，以識別需要透過培訓掌握的技能和收窄的知識差距。
2. 設計及推出培訓計劃：透過多種形式提供培訓計劃，例如面授培訓課程、網上學習平台及與外聘培訓供應商合作，以滿足我們員工的學習需求，實現本局的目標。
3. 評估：收集員工的意見並分析課程完成率，以評估培訓計劃是否適切有效。
4. 多元共融：確保所有員工不論其背景或身份，均能參與培訓計劃，營造共融的學習環境。

重大議題 F

多元共融與人才發展

GRI 404 培訓與教育

披露 404-1

每名員工每年接受培訓的平均時數

於報告期間，市建局員工接受的平均培訓時數如下：

按性別劃分	男性	女性
於報告期間的平均培訓時數	28.4 小時	27.4 小時

按員工職級劃分	高級經理 及以上職級	助理經理 及經理	高級主任 及以下
於報告期間的 平均培訓時數	36.5 小時	31.9 小時	21.0 小時

披露 404-2

提升員工職能及過渡協助方案

市建局為員工提供多種提升技能的計劃，包括：

1. 工作提升計劃：此計劃旨在讓員工在其現有職位相關的知識和技能上，作出即時且可觀察的改善，以應付工作挑戰。
2. 學銜進修計劃：此計劃旨在配合人力資源發展規劃和業務需求，發揮長遠影響。
3. 見習城市規劃師計劃：此計劃為有志於市建局開展事業的應屆畢業生或年輕專業人士提供有系統且正面的學習環境。
4. 工作崗位輪換計劃：此計劃提供跨職能培訓機會，使員工能全面了解本局及其運作，同時拓展其技能。

披露 404-3

定期接受績效及職業發展檢討的員工百分比

所有市建局員工(100%)每年定期接受績效及職業發展檢討。

重大議題 F

多元共融與人才發展

GRI 405 多元化與平等機會

重大議題及其範圍的說明

市建局全力推動在工作場所的平等就業機會，同時重視和尊重每一位員工的獨特性。我們秉持核心價值，致力履行反歧視的承諾。

此重大議題的範圍包括所有僱傭程序及常規各個範疇，以及僱傭相關決策，例如招聘、晉升、調職、培訓及發展、解僱、裁員，並根據一致的選拔標準制定僱傭條款及條件，涵蓋本局初級員工至高級管理人員所有職級，確保員工互相尊重和遵守法規。

管理方針

為有效管理多元化和平等機會議題，我們已制定政策以規範僱傭程序、常規及有關僱傭的決策，以符合規定。我們會定期檢討上述措施，確保措施持續有效且適用。

披露 405-1

管治團隊與員工的多元化

市建局個別人士在以下多元化類別中的分布情況如下：

類別 (按性別劃分)	男性	女性
市建局董事會成員	65%	35%
非董事會委員會成員	63%	38%

僱員

員工類別	男性	女性
董事級別	58%	42%
總經理級別	71%	29%
高級經理級別	54%	46%
經理級別	57%	43%
助理經理級別	52%	48%

員工類別	30歲以下	30至50歲	50歲以上
董事級別	0%	8%	92%
總經理級別	0%	38%	62%
高級經理級別	0%	65%	35%
經理級別	1%	84%	15%
助理經理級別	5%	81%	14%

披露 405-2

男女基本薪金和薪酬的比例

市建局各員工類別的女性與男性基本薪金和薪酬的比例如下：

員工類別	女性：男性 (平均總年度薪酬 包括薪金及可變薪酬)
總經理級別	1: 1.03
高級經理級別	1: 0.99
經理級別	1: 0.99
助理經理級別	1: 0.99

重大議題 F

多元共融與人才發展

GRI 406 反歧視

重大議題及其範圍的說明

市建局致力防止工作場所出現歧視，並秉持核心價值以履行承諾。

此重大議題的範圍包括所有僱傭程序及常規各個範疇，以及僱傭相關決策，例如招聘、晉升、調職、培訓及發展、解僱、裁員，並根據一致的選拔標準制定僱傭條款及條件，涵蓋本局初級員工至高級管理人員所有職級。

管理方針

為有效管理反歧視議題，我們已制定政策以規管僱傭程序、常規及與僱傭相關的決策，以符合規定。我們會定期檢討上述措施，確保措施持續有效且適用。

披露 406-1

歧視事件及已採取的糾正行動

報告期間並無發生任何歧視事件。

重大議題 G

員工健康、安全與福祉

員工的健康、安全與福祉是市建局可持續發展承諾的首要考量，亦是讓一家機構得以蓬勃發展且富有生產力的重要基石。市建局的人力資源政策照顧到員工的身心 and 情緒健康。我們以提供安全工作環境為己任，並實施措施防止發生工傷事故。此外，我們提倡保持生活和工作之間的平衡，提供全面醫療保險及健康保障計劃、保健措施，並推廣開放的溝通渠道，為員工福祉提供全面支援。我們透過著力提升員工健康與安全，培養關顧員工的企業文化，致力建立可持續發展且充滿活力的團隊。

以下 GRI 披露項目適用於此重大議題：

GRI 披露項目		
402	勞／資關係	
402-1	關於營運變化的最短預告期	●
403	職業健康與安全	
403-1	職業健康與安全管理系統	●
403-2	識別危害、評估風險及調查事故	●
403-3	職業健康服務	●
403-4	鼓勵員工參與職業健康與安全事務、諮詢及溝通	●
403-5	員工的職業健康與安全培訓	●
403-6	促進員工健康	●
403-7	預防及減輕與業務關係直接相關的職業健康與安全影響	●
403-8	職業健康與安全管理系統所涵蓋之員工	●
403-9	工傷	●
403-10	與工作有關的疾病	●

● = 適用

NA = 不適用

重大議題 G

員工健康、安全與福祉

GRI 402 勞／資關係

重大議題及其範圍的說明

市建局深明良好員工關係對於保持員工的生產力和積極參與程度相當重要，並秉持我們的機構價值以維繫與員工的關係。

此重大議題的範圍包括市建局內所有員工關係的各個範疇，涵蓋市建局初級員工至高級管理人員所有職級。

管理方針

為有效管理員工關係，我們已制定規範員工關係的政策和措施，以符合規定，並推出鼓勵員工參與和發表意見的活動。我們會定期檢討及更新上述措施，確保措施持續有效且適用。

披露 402-1

關於營運變化的最短預告期

我們並無就作出影響員工的重大變動設定最短預告期。

如員工的安全及身心健康受到威脅，我們可能會在短時間內作出變動。

因業務營運而須作出的變更，其實施時間受以下因素間接控制：

- 相關政策及工作程序的審批
- 員工與其主管之間就所作出變動的協調和協議

集體談判不適用於市建局。

GRI 403 職業健康與安全

重大議題及其範圍的說明

市建局致力為全體員工提供安全及健康的工作環境，並本著我們的核心價值履行對職業健康與安全的承諾。

此重大議題的範圍涵蓋市建局由初級員工至高級管理人員的所有員工，並包括職業健康與安全的各個範疇，如身心健康。我們基於法律合規性及風險防範的原則作為管理職業健康與安全的方針。

管理方針

為有效管理職業健康與安全，我們實施健康計劃、風險評估、事件報告和調查以及應急準備與回應等措施，以減低風險。

重大議題 G

員工健康、安全與福祉

GRI 403 職業健康與安全

披露 403-1

職業健康與安全管理系統

市建局員工

市建局符合所有有關職業健康與安全管理系統的法律規定。

我們定期安排消防演習，並進行工作站意見調查，以了解員工的需求和關注。

本局已實施職業健康與安全管理系統，以確保員工的福祉和安全。該系統專為應對與我們辦公室工作環境相關的特定需求和風險而設計。

- 法律要求：

由於我們的辦公室營運中並無與工作相關的危險，我們實施的職業健康與安全管理系統符合以下法律要求：

1. 香港法例第五百零九章《職業安全及健康條例》
2. 《職業安全及健康(顯示屏幕設備)規例》

- 範圍描述：

我們的職業健康與安全管理系統主要用作處理與辦公室工作站人體工學相關的健康風險，包括設置工作站和顯示屏幕設備，以確保設備符合最佳人體工學，盡量減輕員工的不適或肌肉骨骼問題。

儘管我們的辦公室營運並無與工作相關的危險，但我們仍會致力採取職業健康與安全措施。本局持續努力改善設備的人體工學，促進員工福祉，並提供必要的指導和支持，確保提供舒適和安全的工作環境。

披露 403-2

識別危害、評估風險及調查事故

市建局員工

除駕駛人員外，所有市建局員工均在辦公室工作。我們的業務營運中並無與工作有關的危險。

為了評估和管理與員工工作站及顯示屏設備配置相關的健康風險，我們為所有員工進行工作站配置意見調查。此調查對於新入職滿一個月的員工以及被調至不同配置的工作站的員工尤其重要。調查可作為風險評估工具，協助我們識別潛在問題或風險，並採取適當措施加以解決。

披露 403-3

職業健康服務

市建局為員工提供諮詢支援、員工支援計劃、綜合醫療保險、牙科計劃及體檢計劃。

重大議題 G

員工健康、安全與福祉

GRI 403 職業健康與安全

披露 403-4

鼓勵員工參與職業健康與安全事務、諮詢及溝通

在市建局轄下所持有物業中，員工毋須參與職業健康與安全管理系統的開發、實施和評估，亦不需要提供或傳達有關職業健康與安全的相關資訊。因此，此項重大議題並不適用。

市建局強調工作環境的安全，並已實施有效措施保障員工福祉。我們亦推出員工意見計劃，開誠接受反饋意見。我們的措施亦包括確保充足員工考獲急救證書、定期檢查空氣質素、提供符合人體工學的桌椅、進行消防演習、分發員工問卷以收集反饋意見和需求評估，並在內聯網分享職業健康和 safety 小提示。種種努力彰顯我們在履行法律規定的同時，致力於維持安全和健康的工作環境。

披露 403-5

員工的職業健康與安全培訓

市建局已安排及實施以下培訓及措施：

1. 獲指派的急救人員須參加定期培訓課程以保持其資格。
2. 定期進行防火及消防演習的講座和分享。
3. 有關消防安全及工作站配置的資訊可於機構內聯網查閱，並會在新員工迎新活動中介紹。

披露 403-6

促進員工健康

市建局已設立員工支援計劃，幫助員工在具挑戰性的工作環境中舒緩緊張情緒和壓力。此計劃包括輔導熱線服務、工作坊、健康講座及專注於員工福祉、工作與生活平衡及壓力管理的活動。此外，當值輔導員隨時為員工提供服務。

披露 403-7

預防及減輕與業務關係直接相關的職業健康與安全影響

為防止及減輕職業健康與安全影響，已實施以下措施及規定：

1. 工作站配置意見調查
2. 定期舉行防火講座和分享會以及消防演習
3. 提供急救箱
4. 指派合資格急救人員

重大議題 G

員工健康、安全與福祉

GRI 403 職業健康與安全

披露 403-8

職業健康與安全管理系統所涵蓋之員工

除駕駛人員外，所有市建局員工均在辦公室工作。

披露 403-9

工傷

- 針對全體員工：
 1. 並無因工傷導致死亡的事故。
 2. 並無引致嚴重後果的工傷個案。
 3. 有兩宗可記錄的工傷事故。比率為0.29。
 4. 主要工傷類型包括上肢及軀幹受傷。
 5. 工作時數是基於每一百名全職工人二十萬小時計算。
- 並無引致嚴重後果的工作相關危害。
- 為減少工作相關危害的風險，對於新員工及被調至新工作站的員工進行工作站配置意見調查。此舉有助識別潛在風險，並使我們能夠採取適當措施加以應對。
- 比率是根據二十萬工作小時計算。
- 僅計算由本局直接聘用的員工。

披露 403-10

與工作有關的疾病

本報告期內並無錄得任何與工作有關的疾病。

重大議題 H

負責任的採購

負責任的採購是市建局營運中的一大要素。市建局堅持採取嚴格的採購措施，鼓勵其顧問及承建商優先採用環保且對社會負責任的工程處理方法。除內部項目外，市建局亦鼓勵其合作發展夥伴支持可持續發展。憑藉負責任的採購方針，市建局將可鞏固其在可持續市區發展領域的領導地位。

以下 GRI 披露項目適用於此重大議題：

披露項目		
204	採購措施	
204-1	向本地供應商採購支出的比例	●
206	不正當競爭行為	
206-1	反競爭行為、反壟斷及壟斷操作的法律行動	●
308	供應商環境評估	
308-1	使用環境標準篩選的新供應商	●
308-2	供應鏈對環境的負面影響及已採取的行動	●

● = 適用

NA = 不適用

重大議題 H

負責任的採購

GRI 204 採購措施

重大議題及其範圍的說明

就GRI 204、206和308而言，市建局根據《採購手冊》所列招標程序進行估計合約價值超過四十萬元的一般採購活動。合作發展商的採購由於遵循另一套程序，故不包括在本披露範圍內。

管理方針

市建局的《採購手冊》載列本局進行採購活動的政策，以及工程、商品及服務的招標和索取報價的一般程序，確保估計合約價值超過四十萬元的採購依據透明、負責任和公平的原則進行招標。

披露 204-1

向本地供應商採購支出的比例

- a. 二零二三／二四年度有關用於香港顧問、承建商及供應商的採購預算如下：

二零二三至二零二四年度中標合約的採購預算分配	
合約類別	百分比
工程	18.39%
商品	0.8%
顧問服務	58.1%
資產及物業管理服務	10.47%
其他服務	12.24%

- b. 機構對於「本地」的地理定義：

顧問／承建商／供應商若符合以下其中一項標準，則視作以香港為基地：

- (i) 在香港進行商業登記的獨資企業／合夥企業
- (ii) 在香港註冊成立的公司
- (iii) 公司在香港以外地點註冊成立並在香港登記為註冊非香港公司

- c. 主要營運地點

香港是市建局唯一營運地點。

重大議題 H

負責任的採購

GRI 206 反競爭行為

管理方針

市建局的《採購手冊》載列本局進行採購活動的政策，以及工程、商品及服務招標的一般程序，確保估計合約價值超過四十萬元的採購按透明、負責任和公平的原則進行招標。為保障投標競爭過程公正，招標文件中包含強制性的反圍標條款，要求所有投標者投標時一併遞交已填妥並簽署的不合謀投標確認書。

披露 206-1

反競爭行為、反壟斷及壟斷操作的法律行動

於報告期內，已通報的資料並無有關反競爭行為、反壟斷問題或壟斷操作的法律行動。

重大議題 H

負責任的採購

GRI 308 供應商環境評估

管理方針

採購措施

市建局已參考環境保護署的環保採購清單，編製本局經常採購或購買的產品及服務的環保採購清單。

市建局於採購已納入市建局環保採購清單的採購物品時，如採購金額超過五萬元，均須採取及遵循環保署的環保規定。

環境措施

進行拆卸工程時，承建商須致力遵守所有環境法律及法規。在資格預審及／或招標過程中，承建商必須提交有關過往違反環境法律及法規的任何定罪聲明。申請採購部門可考慮制定篩選標準，將有定罪記錄的承建商排除在投標者名單之外，或可選擇基於投標者未能符合相關額外強制規定而不接受其標書。

每一個市建局的重建項目均須根據 BEAM 或「綠建環評」標準，取得金級或以上的評級。

披露 308-1

使用環境標準篩選的新供應商

在報告期內，市建局並無使用環境標準篩選顧問、承建商及供應商。

披露 308-2

供應鏈對環境的負面影響及已採取的行動

市建局肩負推行市區更新項目的使命，旨在活化舊區並提高居民及社區的生活質素。從項目規劃到施工階段，市建局均會委任具備各種專業知識的顧問及來自不同行業的工程承建商進行發展。

受委聘的顧問並無對環境造成負面影響。

受委聘承建商須遵守「綠建環評」標準等規定以控制其對環境的影響。

GRI內容索引

使用聲明 所用 GRI 1

市區重建局已參考 GRI 準則報告二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日期間本 GRI 內容索引中引用的資料。
GRI 1：基礎 2021

GRI 準則	披露	位置
GRI 2：一般披露 2021	2-1 機構詳細資料	第八章
	2-2 機構可持續發展報告所涵蓋的實體	第八章
	2-3 報告期間、頻率和聯絡方式	第八章
	2-4 資料重列	第八章
	2-5 外部保證	第八章
	2-6 活動、價值鏈和其他商業關係	/
	2-7 員工	/
	2-8 非員工的工作者	/
	2-9 管治架構及組成	/
	2-10 最高管治團隊的提名與遴選	/
	2-11 最高管治團隊的主席	/
	2-12 在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	/
	2-13 為管理影響的責任授權	/
	2-14 最高管治團隊在可持續發展報告中的作用	/
	2-15 利益衝突	/
	2-16 就關鍵重大事件溝通	/
	2-17 最高管治團隊的集體智識	/
	2-18 最高管治團隊的績效評估	/
	2-19 薪酬政策	/
	2-20 薪酬釐定流程	/
	2-21 年度總薪酬比率	/
	2-22 可持續發展策略的聲明	/
	2-23 政策承諾	/
	2-24 納入政策承諾	/
	2-25 補救負面影響的程序	/
	2-26 尋求建議和提出疑慮的機制	/
	2-27 法規遵循	/
	2-28 協會的成員資格	/
	2-29 持份者參與的方法	/
	2-30 集體談判協議	/

GRI 準則	披露	位置
GRI 3：重大議題 2021	3-1 釐定重大議題的流程	第八章
	3-2 重大議題列表	第八章
	3-3 重大議題管理	第八章
GRI 201：經濟績效 2016	201-1 所產生及分配的直接經濟價值	第八章 — 重大議題 C、E
	201-2 氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	第八章 — 重大議題 E
	201-3 界定福利退休計劃責任與其他退休計劃	第八章 — 重大議題 E
	201-4 政府給予的財務資助	第八章 — 重大議題 E
GRI 202：市場地位 2016	202-1 不同性別的基層人員標準薪金與當地最低薪金的比率	第八章 — 重大議題 F
	202-2 僱用當地居民為高級管理人員的比例	第八章 — 重大議題 F
GRI 203：間接經濟影響 2016	203-1 基礎設施投資及獲支援服務	第八章 — 重大議題 C
	203-2 重大間接經濟影響	第八章 — 重大議題 C
GRI 204：採購措施 2016	204-1 向本地供應商採購支出的比例	第八章 — 重大議題 H
GRI 205：反貪污 2016	205-1 對營運進行貪污相關風險的評估	第八章 — 重大議題 D
	205-2 有關反貪污政策及程序的溝通及培訓	第八章 — 重大議題 D
	205-3 已確認的貪污事件及所採取的行動	第八章 — 重大議題 D
GRI 206：不正當競爭行為 2016	206-1 反競爭行為、反壟斷及壟斷操作的法律行動	第八章 — 重大議題 H
GRI 207：稅務 2019	207-1 稅務方針	不適用。
	207-2 稅務管治、控制及風險管理	
	207-3 持份者參與及管理稅務相關問題	披露事項與市建局的業務營運無關。
	207-4 國別報告	
GRI 301：物料 2016	301-1 所用物料的重量或體積	第八章 — 重大議題 A、B
	301-2 使用回收再利用的物料	不適用。
	301-3 回收產品及其包裝物料	生產／包裝物料並非市建局的業務活動之一。

GRI 準則	披露	位置
GRI 302：能源 2016	302-1 機構內部的能源消耗	第八章 — 重大議題 A
	302-2 機構外部的能源消耗	第八章 — 重大議題 A、B
	302-3 能源強度	第八章 — 重大議題 A、B 不適用。
	302-4 降低能源消耗	所需披露的資料將於來年提供。 不適用。
	302-5 降低產品和服務的能源需求	所需披露的資料將於來年提供。
GRI 303：用水與污水 2018	303-1 共享水資源之相互影響	第八章 — 重大議題 A、B
	303-2 管理排水相關影響	第八章 — 重大議題 A、B
	303-3 取水量	第八章 — 重大議題 A、B
	303-4 排水量	第八章 — 重大議題 A、B
	303-5 用水消耗	第八章 — 重大議題 A、B
GRI 304：生物多樣性 2016	304-1 組織所擁有、租賃、管理的營運據點或其鄰近地區位於環境保護區或環境保護區外高生物多樣性價值的地區	不適用。
	304-2 活動、產品及服務對生物多樣性的重大影響	
	304-3 受保護或復育的棲息地	
	304-4 受營運影響的棲息地中，已被列入《國際自然保護聯盟紅色名錄》及國家保育名錄的物種	市建局進行的業務活動對生物多樣性並無重大影響。

GRI 準則	披露	位置
GRI 305：排放量 2016	305-1 直接(範疇一)溫室氣體排放	第八章 — 重大議題 A
	305-2 能源間接(範疇二)溫室氣體排放	第八章 — 重大議題 A
	305-3 其他間接(範疇三)溫室氣體排放	第八章 — 重大議題 A、B
	305-4 溫室氣體排放強度	第八章 — 重大議題 A、B 不適用。
	305-5 減少的溫室氣體排放量	所需披露的資料將於來年提供。 不適用。
	305-6 臭氧層破壞物質(ODS)的排放	市建局並無排放臭氧層破壞物質。 不適用。
	305-7 氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)和其他主要氣體排放	已識別出少量氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)和其他主要氣體排放，且對市建局並無重大影響。
GRI 306：廢物 2020	306-1 廢物的產生及廢物相關重大影響	第八章 — 重大議題 B
	306-2 管理廢物的相關重大影響	第八章 — 重大議題 B
	306-3 產生的廢物	第八章 — 重大議題 A、B
	306-4 避免棄置的廢物	第八章 — 重大議題 A、B
	306-5 棄置的廢物	第八章 — 重大議題 A、B
GRI 308：供應商環境評估 2016	308-1 使用環境標準篩選的新供應商	第八章 — 重大議題 H
	308-2 供應鏈對環境的負面影響及已採取的行動	第八章 — 重大議題 H
GRI 401：僱傭 2016	401-1 新入職員工及員工流失人數	第八章 — 重大議題 F
	401-2 提供給全職員工而非臨時或兼職員工的福利	第八章 — 重大議題 F
	401-3 育嬰假	第八章 — 重大議題 F
GRI 402：勞／資關係 2016	402-1 關於營運變化的最短預告期	第八章 — 重大議題 G

GRI 準則	披露	位置
GRI 403：職業健康與安全 2018	403-1 職業健康與安全管理系統	第八章 — 重大議題 B、G
	403-2 識別危害、評估風險及調查事故	第八章 — 重大議題 B、G
	403-3 職業健康服務	第八章 — 重大議題 B、G
	403-4 鼓勵員工參與職業健康與安全事務、諮詢及溝通	第八章 — 重大議題 B、G
	403-5 員工的職業健康與安全培訓	第八章 — 重大議題 B、G
	403-6 促進員工健康	第八章 — 重大議題 B、G
	403-7 預防及減輕與業務關係直接相關的職業健康與安全影響	第八章 — 重大議題 B、G
	403-8 職業健康與安全管理系統所涵蓋之員工	第八章 — 重大議題 B、G
	403-9 工傷	第八章 — 重大議題 B、G
	403-10 與工作有關的疾病	第八章 — 重大議題 G
GRI 404：培訓與教育 2016	404-1 每名員工每年接受培訓的平均時數	第八章 — 重大議題 F
	404-2 提升員工職能及過渡協助方案	第八章 — 重大議題 F
	404-3 定期接受績效及職業發展檢討的員工百分比	第八章 — 重大議題 F
GRI 405：多元化與平等機會 2016	405-1 管治團隊與員工的多元化	第八章 — 重大議題 F
	405-2 男女基本薪金和薪酬的比例	第八章 — 重大議題 F
GRI 406：反歧視 2016	406-1 歧視事件及已採取的糾正行動	第八章 — 重大議題 F
GRI 407：結社自由與集體談判 2016	407-1 結社自由及集體談判權利可能面臨風險的營運或供應商	不適用。
GRI 408：童工 2016	408-1 有童工事件重大風險的營運和供應商	
GRI 409：強迫或強制勞動 2016	409-1 有強迫或強制勞動事件重大風險的營運和供應商	
GRI 410：保安措施 2016	410-1 保安人員接受人權政策或程序之訓練	市建局的業務營運並無涉及人權相關事宜。
GRI 411：原住民權利 2016	411-1 涉及侵害原住民權利的事件	

GRI 準則	披露	位置
GRI 413：本地社區 2016	413-1 涉及本地社區參與、影響評估及發展計劃的營運	第八章 — 重大議題 C
	413-2 對本地社區具有重大實際或潛在負面影響的營運	第八章 — 重大議題 C
	414-1 使用社會標準篩選新供應商	資料不完整。
GRI 414：供應商社會評估 2016	414-2 供應鏈對社會的負面影響及已採取的行動	正在制定供應商的篩選機制，目前尚未完成。 不適用。
	GRI 415：公共政策 2016	415-1 政治捐獻
GRI 416：客戶健康與安全 2016	416-1 評估產品和服務類別對健康和安全的影響	不適用。
	416-2 違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件	
	417-1 產品和服務資訊與標示的要求	
GRI 417：行銷與標示 2016	417-2 未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	市建局的業務活動並不涉及任何生產及服務。
	417-3 未遵循行銷傳播相關法規的事件	
	GRI 418：客戶私隱 2016	



香港皇后大道中183號中遠大廈26樓
電話: (852) 2588 2222 傳真: (852) 2827 0176 / 2827 0085
網址: www.ura.org.hk