



群策群力
延續百年市集



你發聲我願聽
前線團隊分享面對公眾五大要訣



市建局新任執行董事
鄭啟華先生



團結一心 其利斷金



一站式樓宇復修資訊通
業主唔使周圍噴



市建網上學院
輕鬆緊貼市區更新步伐



最新動向



- ▶▶ 歷來最大型項目合作發展意向書邀請
- ▶▶ 重建項目最新進展
- ▶▶ 市建局新任執行董事 鄭啟華先生
- ▶▶ 一站式樓宇復修資訊通 業主唔使周圍噴

歷來最大型項目合作發展意向書邀請

觀塘市中心項目第二及第三發展區

市建局最大型的「觀塘市中心」重建項目進入另一里程碑，5個發展區中的第2及第3發展區剛進入邀請提交合作發展意向書的階段。市建局於2014年2月25日在本港及國內的報章，刊登廣告邀請有興趣參與的發展商提交合作意向書，截止日期為2014年4月8日。

第2及第3發展區的地盤面積約21,754平方米，是一個商住混合發展項目，當中包括4幢約42至48層高的住宅樓宇，將提供約1,700個住宅單位。住宅樓宇下面設有一個半坎式多層平臺，包括兩層高的公共運輸交匯處和小販市集等，該兩個發展區亦提供合共約6,400平方米的公共休憩空間。

如欲了解有關提交合作發展意向書邀請的詳情，請瀏覽[市建局網頁](#)。

觀塘市中心重建項目
為東九龍締造現代綠化的區域中心

重建項目最新進展

市建局自行主導重建項目

啟動深水埗區第16個 自行主導重建項目

市建局於2014年2月21日宣布啟動**深水埗青山道 / 元州街發展項目**，涉及16個街號的樓宇，平均樓齡達58年，有不少天台建築物、劏房及板間房，居住環境擠迫及相當惡劣。



項目地盤總面積約1,900平方米，涉及101個業權，估計約160戶家庭及29個地下商舖受影響。市建局初步建議在項目內提供約12,000平方米的住宅樓面面積，可建約230個中小型住宅單位，以及約2,400平方米的商業 / 零售樓面面積，預計可在2021/2022年完成。

該項目是深水埗區內第16個由市建局主導重建的項目，市建局在該區亦已開展了4個業主「需求主導」重建項目，合共協助約6,500名居民改善居住環境。

新山道/炮仗街發展項目 收23份意向書

佔地約1,170平方米的新山道/炮仗街發展項目，早前公開邀請提交合作發展意向書，至2014年2月17日截標時共收到23份意向書。市建局董事會轄下的一個遴選小組將挑選合資格的機構，邀請他們提交合作發展標書。預計招標工作將在短期內展開。項目完成後可提供總住宅面積約10,534平方米，興建約144個中小型住宅單位，並附設約1,756平方米的商業樓面面積。



深水埗順寧道項目 正式招標



市建局在2014年1月17日邀請16家發展商入標競投**深水埗順寧道住宅及商業發展項目**，於2月28日截標當日共收到4份標書，招標遴選小組將評審各標書，並盡快向市建局董事會提交有關批出項目發展協議的建議，由董事會作出決定。順寧道地盤面積約825平方米，將會興建中小型單位。

「需求主導」項目

啟明街「需求主導」項目：有條件收購

2013年12月19日市建局提前啟動一個位於土瓜灣啟明街41-51號(單號)的「需求主導」項目，該項目已被市建局納入2014-2015年的業務計劃。提前啟動項目是考慮到屋宇署向啟明街45、47、49及51號的業主發出拆卸命令。

市建局將於三月向受影響業主發出「有條件收購建議」，自住業主的建議收購呎價為每平方呎實用面積10,968元，業主有75日考慮。這個「需求主導」項目必須在75日內得到不少於八成不分割業權的業主接受及簽署買賣協議，並得到發展局局長批准，才正式落實。

啟明街需求主導重建項目地盤面積約500平方米，涉及49個業權。市建局初步建議在項目內提供合共約72個中小型單位、約300平方米商業樓面及約450平方米政府、機構及社區設施用地。

大角咀福澤街/ 利得街「需求主導」項目獲批准

發展局局長授權市建局著手進行大角咀福澤街8至10號/ 利得街7至9號的「需求主導」重建項目，並於2013年12月20日刊憲這項決定。該項目地盤面積約716平方米，市建局初步建議在項目內提供約96個中小型單位及低層商業平台，預計2019 / 2020年完成。

工業樓宇重建項目

長沙灣工業樓宇重建項目(先導計劃)展開收購

2013年12月17日市建局向受九龍長沙灣汝州西街777-783號工業樓宇重建項目(先導計劃)影響的業主，提出收購建議。地下物業的平均估算市值約為每平方呎實用面積14,005元。樓上物業(天台除外)的平均市值約為每平方呎實用面積4,751元。

市建局考慮到當時工業樓宇市場價格的變化，主動修訂了工業樓宇重建項目(先導計劃)的收購政策，希望可以協助受影響的業主支付重置物業的有關費用及開支。有關項目地盤面積約1,393平方米，市建局初步建議在項目內，提供約16,700平方米辦公室及商業面積。項目預計可在2019/2020年完成。

市建局新任執行董事 鄭啟華先生

新年伊始，市建局管理層也有新變動。一直掌管法律事務、同事稱他Pius的鄭啟華，獲政府委任為市建局執行董事，專責管理收購遷置、物業土地及法律事務工作，任期三年，由2014年1月1日起生效。

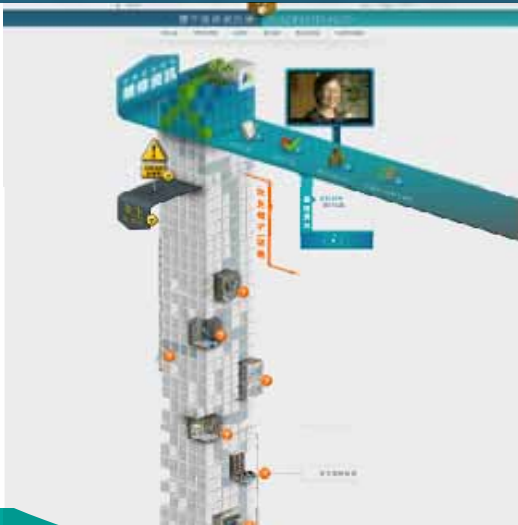
本身為執業律師的Pius，2002年加入市建局為法律顧問，法律經驗豐富的他在市建局成立初期協助機構奠下良好根基。期後在2007年及2012年分別擔任市建局法律事務總監和企業及法律事務總監，曾參與制定《市區重建策略》下的多項新猷，例如「樓換樓」及「需求主導」先導計劃的執行框架和細節。

Pius一向予人不苟言笑的感覺，但他笑著平反：「平日大部分時間都要處理繁複的法律和企業事務，需要大量『腦力』思考，樣子可能因而看起來比較嚴肅，但其實我很愛說笑，也會跟同事閒話家常，大家減減壓。」

談到新工作的挑戰，Pius坦言市建局任重道遠，工作殊不簡單，所面對的問題亦隨著社會轉變而愈見複雜。但他仍充滿信心：「我期望與市建局董事會、管理層、全體員工、政府、特別是發展局、立法會、區議會和各持份者保持緊密合作，推進市區更新工作，幫助更多市民。」



一站式樓宇復修資訊通



業主唔使周圍嘔

香港樓宇老化問題嚴重，如果舊樓業主不主動為樓宇作出適當維修及保養，可能會引起嚴重後果，影響居住環境之餘，更危及公眾安全。

為協助業主進行樓宇復修，市建局最近設立了「樓宇復修資訊通」網站，為業主提供一系列有關樓宇復修的最新资讯，亦以互動形式向業主展示常見的樓宇問題，和有關樓宇復修的個案分享，同時亦介紹不同的資助計劃、相關法例、指引守則和參考資料等。已參加市建局的資助計劃的業主立案法團，更可以使用網站發放招標公告。有關詳情，可致電3188 1188查詢。



心繫社區



市建局(市建局) 透過重建發展和樓宇維修，推動市區更新的工作，協助解決市區老化問題，在城市可持續發展愈前重要角色。

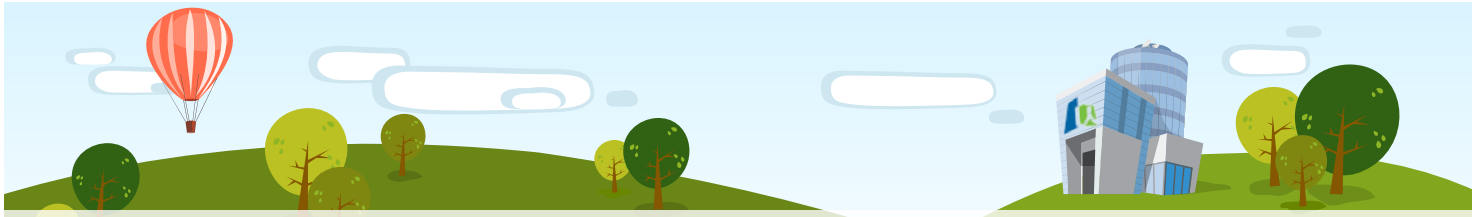
2002年，市建局首次編制有關市區更新的中小學教材套，為教師提供適切的教學資源和活動指引，闡釋香港的市區更新議題和市建局的角色，啟發老師和同學探討市區更新對香港的社會發展、經濟、文化和環境等各方面的影響。內容設計旨在配合《**小學課程**》、《**初中個人、社會及人文學習領域**》及《**高中地理科**》和《**公民教育科**》的課程。

2013年，我們更新教材套第一部份發展成為《**市建網上學院**》，以有階層和互動電子學習平台，介紹市區更新對發展和環境，並設有益智遊戲，加強學習興致。

學生透過多元學習和實際例子，可以更深入了解自己身處的社區。

《市建網上學院》查詢或指引導學生研究市區更新，幫助學生運用不同方法進行研究。

- ▶▶ 市建網上學院
- ▶▶ 「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃
- ▶▶ 「嫵嫵帆船」小學話劇工作坊反應熱烈
- ▶▶ 永利街G7中心展覽
- ▶▶ 中學話劇工作坊 迎戰三月好戲勢
- ▶▶ 香港原創公仔現身「動漫基地」
- ▶▶ 青年大使走入「老」點認識社區今昔



市建網上學院

輕鬆緊貼市區更新步伐

市區更新與香港的可持續發展息息相關，亦是每個新生代應該認識的議題。為令莘莘學子可以輕鬆緊貼市區更新的資訊，並方便老師教授有關學科內容，市建局繼2009年及2010年出版市區更新教材套後，在今個學年開創了**市建網上學院**，內容更豐富，切合小學常識科及中學通識科、地理科和綜合人文科的課程，為中小學老師帶來嶄新的教學體驗。

我們明白互動教學和體驗學習的重要，因此除了有關香港市區更新的資料外，《市建網上學院》更提供多元化的活動素材、互動遊戲，及多個項目的資料供師生作考察活動。《市建網上學院》更設有多媒體資料庫，包含剪報、影片、珍貴圖片、立法會文件等，增加學習趣味，鼓勵多角度思考和分析，可說是學習香港市區更新議題的一站式綜合平台。



「嫵嫵帆帆」小學話劇工作坊反應熱烈

小學生年紀小小，卻充滿好奇和想像，亦擁有獨到的想法。為了解這班社會小主人對市區更新的想法，市建局與香港話劇團合作，由2013年10月起，在全港八個舊區的多間小學舉辦互動劇場，由資深演教員透過話劇演出，向近2,000名高小學生演繹表演技巧，以「市區更新」為題鼓勵他們表達心中所想，同時提升小朋友的聆聽、理解及表達能力，並藉此加深大家對重建發展和樓宇復修的認識。每所學校更有機會挑選同學參與2014年3月的話劇大匯演，讓小朋友在台上發揮表演才能。

舊區小學巡迴話劇表演及工作坊

中學話劇工作坊 迎戰三月好戲勢

市建局舉辦的全港中學生話劇比賽，今年再度鼓勵年青一代發揮創意，以話劇形式演繹不同的市區更新議題。今年的主題是「舊區問題多 我可以做什麼？」，參賽隊伍各出奇謀，提出好點子協助舊區居民提升生活質素，更在戲中表現出香港人互助關懷、同舟共濟的精神。

首回合的劇本選拔已於2013年12月完成。評審團選出四份入圍劇本，進入2014年3月14日的總決賽。為協助各隊備戰，市建局在1月25日安排了表演技巧及舞台製作工作坊，由香港話劇團副主管（外展及教育）周昭倫（Mike）傳授演戲秘笈，同學們更可與Mike互相切磋演技，得益不少。



此外，「舊區睇真啲導賞團」帶領一眾入圍隊伍穿插於舊區的老街舊巷、小販市集及籠屋劏房，了解舊區的真實情況，希望令他們於總決賽的演出更傳神。



想知多點比賽詳情及追蹤總決賽的各隊表演，可瀏覽 [市區更新探知館網頁](#) 或 [Facebook專頁](#)。

青年大使走入「老」點認識社區今昔

市建局的「親親舊區導賞團」讓年青人走入舊區「老」點，體驗社區文化，認識各區特色。最近，我們更首次為香港青年協會轄下的「香港青年大使計劃」舉辦「YA齊齊去『老』點」導賞團，以「中西區歲月潛行」及「好『嚇』之道在灣仔」為題，與一眾香港青年大使尋訪充滿歲月痕跡的歷史景點，例如嘉咸街的百年露天市集、辛亥革命之起源地百子里、灣仔文化新地標的茂蘿街活化項目「動漫基地」等。



導賞團的主題亦緊扣時事熱話，透過「舊區環境你點睇？之葵青的缺宅」活動，帶領一班關心房屋問題的高中學生，走訪葵青區及荃灣區，親身揭示區內潛藏的「缺宅」問題。活動讓同學們窺探劏房真細小的真情實況，一屋數家十姓人同屋共住的惡劣環境，啟發他們思考社會議題。

在未來的日子，市建局將會繼續推出有趣的導賞團，與大家深入舊區，了解地區歷史和市區更新的議題。詳情請密切留意市區更新探知館網頁及Facebook的公布。



「藝術文化融入舊區」 夥伴項目先導計劃

2013年12月至2014年2月活動精華

Let's Art 一起藝術吧！

「純心粹藝」透過不同活動，以輕鬆的手法，把藝術帶入大角咀、旺角、深水埗各個舊區，舉辦了「我的聖誕基地」、「花藝心詩」及「紙藝敘」，讓舊區居民有機會參與創作不同手工藝。



我的聖誕基地



花藝心詩



紙藝敘

舞裝舊社區

一群來自不同舊區、熱愛舞蹈的青年人，經過「城市當代舞蹈團」提供的專業訓練和排練，並與專業排舞師一起創作以社區日常生活為主題的舞蹈，在上環、黃大仙及油麻地等舊區作公開演出，把舞蹈藝術的魅力帶回社區，活化現存社區的生活空間，並以舞蹈作平台，與觀眾近距離互動，體現「從群眾中來、從群眾中去」的社區藝術理念。



舞裝舊社區



走入文化社區

走入文化社區

「聖雅各福群會」在中西區舉辦文化生態遊及傳統行業藝術工作坊，包括「花花看世界萬花筒工作坊」、「白鐵信匣工作坊」及走訪歷史建築和傳統行業的導賞團。

深水埗 * 我想住嘅地方

「文化工作坊」舉辦故事寫作工作坊，由陳雲博士帶領大學生及中學生，訪問駐紮深水埗多年的街坊，為社區風物誌搜羅素材。另一邊廂，一些深水埗區的中學生，在學習攝影、道具及服裝製作後，透過影像把深水埗社區的故事呈現出來。



深水埗 * 我想住嘅地方

《龍城清芬》之清揚茶會雅集

在過去的一年多的周末，「蔚藍天」在九龍寨城公園舉辦茶藝工作坊，一共訓練了三班學員。透過茶會雅集向公眾奉茶，分享雅緻、慢活的茶文化。



《龍城清芬》之清揚茶會雅集

「我們這一區—感人至深小故事」微電影拍攝計劃

「香港影藝聯盟」為一班青年人提供微電影拍攝及製作工作坊，讓他們在大角咀、旺角、油麻地等舊區發掘感人故事，拍攝了十齣微電影並放映與公眾分享，部份優秀作品更成為本地短片比賽的入圍作品。

電影欣賞



《回憶廟街》

《回憶廟街》
第九屆影藝新秀金葵獎公開組「最佳剪接」及「最佳男演員」獎項



《熱心燒味飯》

《熱心燒味飯》
YWCA Microfilm微電影創作比賽
公開組入圍作品



《隔離床的阿叔》

《隔離床的阿叔》
第十九屆ifva獨立短片及影像媒體
比賽評審推薦

有關「藝術文化融入舊區」夥伴項目：先導計劃的詳情，可瀏覽[市建局網頁](#)。

櫈仔贈學童送暖柬埔寨

去年聖誕節期間，永利街G7中心排滿了色彩斑斕兼設計別出心裁的櫈仔，為期兩星期的展覽為該處增添了節日氣氛。這些可愛櫈仔由一班來自**IDEA Foundation Limited**的年青專業人士及義工共同設計及製作，再送贈予柬埔寨學校，改善當地小朋友的學習環境。



永利街G7中心展覽



現代塵世美—青蔥大埔行

為令生活繁囂的都市人能靜下來呼一口氣，香港大學園境建築學部的同學，早前特別深入大埔龍丫排和林村的荒廢村落，以鏡頭捕捉大自然的美景，利用視覺藝術與大家分享安靜和諧的感覺。作品在去年11月21日至12月3日在永利街G7中心展出，同場亦有影片播放。

香港原創公仔現身「動漫基地」

沒有年齡界限，只要是香港人，一定認識人見人愛的本地原創動漫人物，例如老夫子、麥兜和阿讚貓等。這班動漫紅人於2014年1月10-12日期間現身灣仔「動漫基地」舉行的「香港原創公仔街」展覽，勾起大家不少歡樂回憶。同場有十一間參展商展示逾十個香港原創公仔、人物及其授權產品、雕塑和吉祥物，共吸引了超過4,600人次入場參觀。





專題探討



▶▶ 群策群力 延續百年市集

群策群力延續百年市集

在中環商業中心咫尺之外有一個小區，街道同樣熙來攘往，但行人手中拿著的大包小包的食材，客人跟街邊店舖和賣濕貨的小商販噓寒問暖，談笑風生。這裡就是充滿人情味和舊香港情懷的嘉咸街市集，正好毗鄰市建局的**卑利街/嘉咸街發展計劃**。

重建保育並重
延續百年市集

嘉咸街市集始於 1840 年代，是香港第一個露天市集，至今已有百多年歷史，是香港最古老的露天市集之一，現時仍照顧著附近居民的日常需要。在進行卑利街/嘉咸街項目時，為了令市集得以保留，市建局花盡心思作出多項安排。

安排 1：集思廣益地區參與

「這個社區是屬於市民的，在進行項目前，我們想先聽聽市民的聲音，了解他們心中所想。」規劃及設計助理總經理區俊豪道。

自2005年起，市建局進行了2年多的公眾諮詢工作，包括舉辦工作坊、問卷調查、展覽及大大小小的會議，邀請區議會代表、地區持份者、居民代表、專業人士，以及各有關政府部門的代表參與，收集各方對項目設計及發展的意見。市建局更特別回應社區的訴求，成立H18項目保育諮詢小組，並邀得多位中西區區議員、歷史學者、專家、項目居民以及販商代表等擔任成員，就保育和活化市集提供意見，集思廣益。



卑利街/嘉咸街(H18)發展計劃-分階段重建

第一期工程開展前，15個地盤B的商戶獲安排遷往地盤A及C，連同該兩個地盤的商戶，租用市建局已收購的業務繼續經營，視乎工程進展按年續約。只有選擇遷回安排的店舖方可返回位於地盤B的新鮮食品零售大樓經營。



「去年9月，我們一班商販收到市建局信件，話要收回A及C地盤，大家反應好大。之後市建局都有派人跟我們溝通，我們亦成立商戶大聯盟，同市建局表達一下商戶的意見。」中環市集商戶大聯盟主席兼肉食公司老闆堅叔說。

透過緊密的溝通，市建局與商戶在數星期便達成多項共識，包括商戶可自選分五期搬遷，亦可按遷出的先後次序獲不同的額外津貼，搬遷期內的租金可獲凍結，經營新鮮食品的商戶可獲第二優先競投地盤B新零售大樓的舖位等。



安排 2：分階段工程減低影響

為確保市集在項目進行期間能夠繼續營運，市建局在2008年決定額外多花2年時間及2億元，將重建工程分階段進行。

「項目覆蓋3個地盤(地盤A,B及C)。我們率先在地盤B施工，興建一幢兩層高四面臨街的新鮮食品零售大樓，以便容納日後有意遷回項目範圍內的新鮮食品商戶，例如鮮魚、鮮肉及蔬果等。2010年年底，我們安排在地盤B的店舖暫時遷往地盤A及C已收購的舖位繼續營業，並讓3個地盤內共10個鮮貨商戶表達遷回的意願，當時只有2戶跟市建局簽訂有關新鮮食品店的遷回協議。」收購及遷置助理經理江文傑說。

至於沒有參與遷回安排的商戶(包括非鮮貨店舖及不選擇遷回的鮮貨店舖)，市建局則與他們簽訂租約，讓他們繼續經營，協議每年按項目進展情況續約或終止租約，直至地盤需要施工為止。



位於地盤B的新鮮食品零售市場

安排 3：出盡法寶活化市集

「雖然小販檔不屬於項目範圍，但他們與項目內的新鮮商舖唇齒相依，亦是露天市集的重要元素，所以我們也盡力為他們提供協助。在工程期間，我們盡量避免在嘉咸街及卑利街兩旁同時豎立地盤圍板。我們亦已為受影響的攤檔加建安全上蓋，提供配套設施，特別是電力供應。」區俊豪說。

「我們為市集兩旁的小販度身訂造防火兼實用的『變形金剛』攤檔，早上可伸展出來擺貨，晚上可輕鬆收回。現在的『變形金剛』已進化到第三代的設計了。」

「我們和市民一樣愛惜嘉咸市集這碩果僅存的文化遺產，故在規劃嘉咸街未來發展時，我們盡力保育並活化區內特色建築及街道氛圍。我們亦舉辦推廣宣傳活動，吸引更多市民到市集消費。」



「重建項目開始之後，好多舊街坊同商戶都搬走左。希望市建局可以攞多啲活動，帶多啲人來買嘢。」在嘉咸市集經營生果檔數十年的嬌姐表示。



「重建係好事黎嘅，畢竟個區已經好舊，希望起左新嘢之後，個地方會靚啲，多啲設施，多啲活動，帶多啲人黎。」經營魚檔25年的陳先生說。



「自從沒有中環街市之後，更多中西區人士到嘉咸市集買餸，一到4、5點好旺。」堅叔希望市建局好好保留這個市集，方便市民買到新鮮靚餸。「推廣攞得好呀，吸引好多人來買嘢，仲有唔少係遊客添。」堅叔笑說很多商販都希望市建局多點舉辦活動帶旺市集。



2010至2012年間舉辦的大型推廣活動『嘉咸市集二重賞』及『生活品味大放送』，商販和顧客同樣反應熱烈。

安排 4：工程挑戰絞盡腦汁

卑利街/嘉咸街項目即將進行地盤B的地基工程。「我們面對最大的困難是圍繞地盤的道路太窄，大型機器不能進入地盤。」工程及合約高級經理司徒健強無奈表示，由於地理環境限制，地基工程無可避免要使用撞擊式方法進行。為減少工程對附近住客及商戶所構成的滋擾，市建局將會實施三項措施。「首先，我們會圍著地盤安裝吸音及隔塵的屏障；另外，我們在安裝地基前，會先在相關位置鑽孔，減少撞擊的需要；我們亦會盡量配合商販，避免在繁忙時間進行工程。」司徒健強希望措施可盡量減低工程對附近居民及商戶所造成的影響。



內窺鏡



▶▶ 你發聲 我願聽

▶▶ 親子活動笑聲滿載

你發聲 我願聽

前線團隊分享面對公眾五大要訣

市區更新關乎不同持分者及公眾的利益，為了順利推行市建局的工作，本局的前線同事一直本著「小心聆聽，大力協助」的宗旨，去面對每把聲音。以下是部分前線同事的分享。



做足準備獲信任

任職收購及遷置部20多年的Connie Cheung，主要負責收購及遷置(包括住客及租戶的賠償及安置)事宜。「大部份業主和租客最關心切身的問題，如賠償金額及遷置安排等，一般只需耐心及清楚地向他們詳細解釋，他們都會明白。」但Connie坦言近年面對的挑戰多了，有些人表達訴求的方式有時亦變得橫蠻。

Connie說除了耐心解釋和坦誠溝通，更要做足功課，清楚了解每個個案的獨特性。「業主和租客見你了解他的處境才會信你。」Connie試過處理一對恩愛夫妻的個案，當時丈夫已表示接受安置安排的建議，但不幸在所有手續完成前突然離世，妻子情緒低落，堅持要求市建局編配2人公屋單位給她，其後更拒絕跟市建局繼續傾談。「我明白該太太的傷痛，所以在處理個案期間亦多加開解。我也知道太太十分服從其丈夫，我便向太太道出其丈夫生前的心聲，之後太太態度軟化，最終接受了1人公屋安置安排。」

待人待己要公平

「試過在項目範圍要展開一些地底勘察工作，遭到村民和關注組的阻撓，我們被困在巷中個多小時，期間不斷與村民溝通，整個過程被人拍下，其後被剪輯及上載互聯網，引起很大迴響。」負責規劃及設計的Christopher Wong表示有些市民會借助區議員和關注組等表達訴求，又會透過網絡媒介發聲，有些訊息在經過多番過濾及轉載之後就會偏離事實，增加事情的複雜性。



Christopher表示做事最重要能維持真實性及公平性。「我們有公開的制度及政策，我們會盡力向市民解釋，希望能釋除大家的疑慮。」Christopher不諱言面對無理據的指控確實為前線工作者構成壓力。「不要將所有指控『攬晒上身』，要冷靜分析，甚至可與同事一起商量解決辦法，集合大家的智慧和經驗，很多問題都可解決。」站在前線與居民溝通，偶爾也會獲得鼓勵。「有一次我們應地區組織的邀請，為一眾申請了『需求主導』重建項目的業主及租客講解整個項目的流程。大會完結後，居民報以掌聲，還感謝我們協助他們改善居住環境，這令我們感到十分鼓舞。」

化阻力為助力

「有時候社區上一些組織前來示威請願是無可厚非的，因為他們的工作是要代市民發聲。」高級社區發展經理蘇毅朗經常接觸社區人士，認為要與社區建立互信關係的不二法門，就是主動溝通。「好像早前處理仁信里佔用政府土地的個案，起初有反對人士不了解我們的安排，批評我們令老人家無家可歸和令一些店舖『執笠』，我們一方面跟當區社工隊溝通，建議他們協助組織受影響人士表達意見，另一方面則考慮安排合資格的佔用人上公屋和合資格的商販到街市繼續營業。」最後絕大部份佔用人們都願意接受安排，順利遷離所佔用的政府土地。



「另外亦試過有示威者佔據市建局辦公室至凌晨一時，負責的同事一直耐心聆聽他們的訴求和作出解釋，最後示威者和平離開。」蘇毅朗表示：「做社區工作最重要有心，要視社區的聲音為助力，不是阻力，因為市民的意見令我們看到有待改善的空間，將服務社區的工作做得更好。」

細心聆聽耐心解釋



走在市建局最大型觀塘市中心重建項目前線的高級觀塘社區發展經理Sylvia Choi，已管理觀塘資源中心達6年。她笑言中心是市民表達意見的『旺場』。「記得資源中心剛開張，適逢當時向同區1,653個物業業權的業主提出收購建議，當時，很多業主前來查詢及提出不同的要求，亦有不滿收購建議的業主到資源中心『踩場』。又好像最近仁信里清場及物華街及協和街小販市場搬遷安排，居民和商販亦前往中心表達訴求，有些表現激動。」

面對市民激烈的反應，Sylvia表示會先嘗試平伏他們的情緒，同時細心聆聽和了解他們的意見，再解釋相應的政策和安排。資源中心也不只是表達意見及『被踩場』的地方，經過多年來努力不懈地與持份者溝通，Sylvia喜見愈來愈多市民到訪查詢有關項目的資料。「很多觀塘居民都主動表示希望我們能盡快重建社區，改善他們的居住環境，同時提升觀塘的競爭力，這令我和團隊很感動。」

待人要有同理心

對外關係高級主任Leo Wong，負責接聽熱線和回覆市民的查詢來函，當中也有一些棘手的投訴。「曾有一名市民投訴拆樓工程令其居所附近沙塵滾滾，以電郵責備我們達3個月之久。」對於處理投訴，Leo表示一定要有同理心。「首先要細心聆聽，亦要嘗試設身處地想想居民的處境。」易地而處令Leo更明白來電人士的要求及希望得到的回覆。不只投訴，處理查詢也要有同理心。「很多時市民打電話來都想立即知道答案，但大多數查詢都需要時間去處理，這時我會主動留下姓名及電話，市民知道收線後仍可找到我，會安心一點。」



市區更新是一個互動的過程，有市建局的推動，亦必須有市民的參與和支持。透過了解市民的意願，我們才能設計和制定更切合大家需要的方案，共同為市區更新出一分力。

為協助員工處理工作壓力，提升身心健康，在工作與生活之間取得平衡，市建職員樂益會不時舉辦活動，鼓勵員工與家庭成員一同參與。

親子活動笑聲滿載

參觀益力多廠



大家都可能飲過益力多，原來其製作過程殊不簡單。於2013年12月14日的益力多廠參觀活動中，同事們一家大小齊齊了解其嚴謹認真的製作過程，令員工及小朋友們大開眼界。

親子電影共賞



看電影可令人放鬆心情，與家人一起看更可增進感情。公司於2014年1月5日舉辦親子電影共賞，贊助同事及家人一起觀賞日本動漫大師宮崎駿終極之作「風起了」，共渡開心週末。

有得食又有得玩

烹飪班製作美食

為迎接新春佳節，公司於2014年1月25日舉辦椰汁年糕製作班，同事享受整糕樂趣之餘，亦可與家人朋友享用美味糕點。早前，公司於2013年12月15日亦舉辦了芒果拿破崙製作班，學習甜品製作的要訣。



羽毛球訓練班/ 贊助馬拉松長跑

要有健康的體魄，才能應付繁重的工作。2013年10月至2014年3月舉辦的羽毛球訓練班反應踴躍，公司另外亦贊助熱愛跑步的同事參加2014年2月16日舉行的香港渣打馬拉松，鼓勵員工多做運動鍛鍊體格，同時亦可與友儕切磋球藝和跑步竅門。



員工分享



▶▶ 嘉許長期服務員工

▶▶ 真誠服務獲讚許

▶▶ 團結一心 其利斷金



團結一心 其利斷金

一個機構的成功從來不是單靠個人努力和能力，而是整個團隊各展所長，互補長短，共同向同一目標努力的成果。試想像如軍人打仗一樣，攻防同樣重要，支援補給的配合也是勝敗關鍵。

平日面對繁重的工作就如「打仗」，十分講求團隊合作，共同擊退困難，攜手邁向目標。為增強跨部門團隊的凝聚力，市建局於1月13及14日先為前線團隊舉辦建立團隊精神的訓練活動，希望同事透過簡單有趣的遊戲，從中瞭解個人才能及觀察他人長處，互補不足；同時學懂有效溝通，相互表達及尊重彼此意見，建立互信和諧的團隊，讓彼此合作事半功倍。此外，市建職員樂益會早前亦舉辦WAR GAME活動，讓不同部門同事互相認識，並透過「共赴戰場」增強彼此的合作和溝通。



長期服務員工

市建局成立接近13年，開展了近60個重建項目，協助2,200多幢大廈進行樓宇復修，還進行多個保育及活化項目，全賴一群盡心盡力的員工，一直堅守崗位，克盡己職。當中有不少同事自土地發展公司(市建局的前身)年代已加入市區更新的行列，服務年資長達二十年或以上，他們的崗位包括辦公室支援、收購遷置、土地物業、樓宇復修及財務管理等，人人各司其職，上下一心，為市區更新的每一個發展里程付出血汗。公司特別向他們頒發長期服務獎，表揚他們多年來的貢獻。



真誠服務獲讚許

樓宇維修業主有責，但不少舊樓業主對於大廈維修卻不知從何入手。市建局的樓宇復修部及「市建一站通」的同事一向竭力為業主提供適切的服務。最近，樓宇復修經理李世忠、「市建一站通」高級經理區志偉及高級社區發展主任容貝曼，獲業主致函表揚。

家住華德大廈、身兼大廈法團委員的劉女士，參加了「樓宇更新大行動」，起初對統籌大廈維修工程感到困難，當時負責處理該大廈申請的李世忠，經常出席大廈會議及接觸法團委員，在過程中給予專業意見和協助。



樓宇復修經理李世忠



「市建一站通」高級經理區志偉



高級社區發展主任容貝曼

「為取得業主的信任，我們堅持與他們保持緊密溝通，希望他們理解維修的流程和好處，同時希望他們明白我們所提供的協助，目的是希望業主們做好維修，改善樓宇安全，令他們的居住環境得到改善。」對於最終能夠獲得劉女士及業主們的信任，李世忠及團隊感到鼓舞。

位於大角咀的「市建一站通」亦為業主提供有關樓宇復修的一站式資訊和協助。

市民讚賞



「劉女士十分積極參與樓宇復修的事宜，亦很主動到『市建一站通』查詢有關資料和出席講座及活動，我和我的同事都會竭盡所能幫助她。」負責「市建一站通」的區志偉表示希望與團隊繼續努力服務更多有需要的業主。

李世忠：市建局負責我所住大廈樓宇更新大行動的政府代表，他讓我從對市建前身(土地發展局)的不信任甚至反感轉變。由最初將他為政府把關看成是為難我們市民，到認定他的做法是即不浪費政府資源，又為我們把關，從不信任到信任經過的漫長路(09年至今)，我能舉的例子太多了……

大角咀市建一站通：在這裡舉辦了各種各樣的關於住宅用戶的生活、樓宇的管理維修、消防安全等等的免費講座，參與的人都一致的好評。這裡像學校，可以學到好多知識；這裡又像一個大家庭，有區先生親自帶著參觀介紹(那怕你只是一個人來)，容小姐更親切得像自己的家人……總之這裡的每個人都親切友善和耐心。