

2013.11





# 最新動向



- 市區更新邁向新里程  
市建局中介服務首度成功協助業主出售舊樓
- 首個獲批工業樓宇重建項目
- 第三輪「需求主導」申請創新高  
旺角麥花臣室內場館重建項目  
康樂設施正式啟用
- 第二輪重建項目取得進展  
市建局年報出版
- 茂蘿街活化項目勇奪  
香港規劃師學會周年大獎2013-銀獎

# 市區更新邁向新里程

## 市建局中介服務首度成功協助業主出售舊樓

根據2011年2月公布的市區重建策略，市建局為舊樓業主提供顧問服務，以「促進者」方式協助業主集合業權作聯合出售，釋放物業的重建價值，促進市區更新，減低市區老化。市建局特別成立全資附屬公司市區重建中介服務有限公司（中介公司），推行中介服務（先導計劃）。過去兩年，一共收到11個申請，並處理4個符合資格的申請，其中一個項目更於11月7日成功公開拍賣出售。



該項目是位於九龍城獅子石道67至71號的三幢舊樓，共有9個住宅單位及3個商舖，樓齡約64年，總地盤面積約3,534平方尺，可發展作住宅或商住混合用途。該項目的成功關鍵是業主團結一致，能夠集齊100%業權，並委託獨立測量師行以公開方式拍賣，拍賣底價和攤分比率表由估價顧問釐定，並得到所有簽署聯合出售協議的參與業主同意。項目最終以二億四千二百萬拍賣售出。

**市建局中介服務（先導計劃）  
首個項目成功公開拍賣出售**

## 第三輪「需求主導」申請創新高

今年7月份推出的第三輪「需求主導」重建項目於9月30日截止申請，共接獲約50宗申請，高於第一輪及第二輪的25及34宗申請。第三輪申請來自多個不同的舊區，而部分申請的地盤面積也較上兩輪為大，涉及的戶數亦較多。市建局按照評審程序考慮所有申請，並挑選合適的項目納入2014-15年度業務計劃內。

### 第一步

同一地段內有不少於67%不分割份數業權業主向市建局提出申請

### 第二步

市建局按篩選準則甄別申請

### 第三步

市建局向董事會建議將所揀選的合適項目納入2014/15年度業務計劃內

### 第四步

財政司司長批准市建局2014/15年度業務計劃

### 第五步

市建局啟動獲挑選項目的法定規劃程序，並進行凍結人口調查

### 第六步

市建局向業主發出「有條件收購價」，必須在限期前獲每個地段80%或以上不分割份數業權的業主簽署同意書將其物業出售予市建局

### 第七步

項目呈交發展局局長審批

**「需求主導」重建項目 7部曲**

## 第二輪重建項目取得進展

- 通州街270 – 286號 / 桂林街1 – 5號
- 九龍道1 – 3B號 / 僑蔭街1 – 5號
- 大角咀福澤街8至10號 / 利得街7至9號

以上三個市建局第二輪的「需求主導」項目取得良好進展，令項目可以向前邁進一步。上述三個項目在發出「有條件收購」建議的75天考慮期屆滿前，在每一個地段獲超過80%不分割份數業權的業主簽署買賣合約，同意將其物業出售予市建局。九龍道/僑蔭街項目於2013年11月22日獲發展局局長授權進行重建。

另外，位於深水埗黃竹街25至31號的項目，同屬第二輪「需求主導」項目，因未能取得八成不分割份數業權的業主接受收購建議，項目不會落實進行。



## 茂蘿街活化項目 勇奪香港規劃師學會周年大獎2013—銀獎

市建局位於灣仔茂蘿街/巴路士街的活化項目憑藉出色的規劃，成功活化再用歷史建築，勇奪香港規劃師學會年獎2013 – 銀獎。

評審團就項目規劃的獨特性、創意、實用性、對社會的裨益、以及是否符合可持續發展的標準等多方面評分，認為項目巧妙地揉合歷史建築與藝術文化，不但保存戰前建築的特色，亦成功以本土流行的漫畫藝術活化建築，將之轉化為「動漫基地」，為灣仔創造了一個獨特的地標，亦為香港創造本地文化新焦點。項目亦積極鼓勵公眾參與，有助推動社區藝術文化。

得獎項目早前於10月18日至11月15日期間在展城館進行展覽，向公眾展示有關的保育活化細節。大家亦可親臨茂蘿街走一趟，分享活化後的歷史建築。



「動漫基地」外觀



## 首個獲批工業樓宇重建項目

長沙灣汝州西街777 - 783號

今年年初啟動的九龍長沙灣汝州西街777-783號工業樓宇重建項目（先導計劃），發展局局長經詳細考慮所有未撤回的反對意見，以及社會影響評估研究報告後，於2013年8月30日授權市建局著手進行項目。

有關樓宇建於1962年，樓高10層，地盤面積約1,393平方米，主要用作一般商貿 / 辦公室用途。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。市建局將於12月向受影響業主提出收購建議，項目預計可在2019/2020年完成。

## 旺角麥花臣室內場館重建項目 康樂設施正式啟用

市建局與香港遊樂場協會及九龍建業有限公司的全資附屬公司—潤晉有限公司合作發展的旺角麥花臣室內場館重建項目，其中全新的現代化室內運動場館和青少年中心經已正式投入服務，並於11月9日舉行開幕儀式。場館的設施符合舉辦國際運動項目的標準，不單適合進行各類型的運動比賽，更可舉行多元化的音樂和文化活動等，為該區提供需求甚殷的文娛康樂設施，惠及區內和鄰近地區市民。此項目亦會提供約二十萬平方呎的住宅及商業樓面。



室內運動場館可進行多元活動



新建的麥花臣室內場館

## 市建局年報出版

市建局的最新年報經已出版，詳細報告本局於2012/13年度在重建發展、樓宇復修及保育活化的工作，亦重點介紹本局在社會可持續發展方面的成績，以及本局如何透過不同活動，走入社群。

年報現已上載市建局網頁，大家可[按此](#)閱讀全文。





# 心繫社區



- ▶▶ 學建關愛再接再厲
- ▶▶ 齊齊去老點:「好瞓」之道在灣仔
- ▶▶ 社區新蒲點-上環永利街G7中心
- ▶▶ 「動漫基地」馬榮成漫畫作品展
- ▶▶ 「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃 9月至11月活動精華
- ▶▶ 公益金便服日
- ▶▶ 與長者同賀中秋

# 「學建關愛」再接再厲

「學建關愛」義務工作計劃今個學年再加入了不同大學的生力軍，繼續與市建局的員工及地區組織，一同將關愛帶入舊區。

## 2013年開展的活動

- 關懷舊樓長者
- 探訪基層家庭
- 協助「能源貧窮」劏房戶



### 關懷舊樓長者

根據政府統計處2013年1月的數字，本港60歲以上患有糖尿病的長者達238,300人，佔本港糖尿病患者總數的百分之七十以上，可見長者糖尿病患問題十分嚴重。2013年10月26日、11月16日及30日，由市建局、理工大學醫療及社會科學院及鄰舍輔導會組成的義工隊，探訪居住在西區舊樓的糖尿病長者，了解他們的狀況及需要，並與長者分享相關的護理及保健知識。



### 探訪基層家庭

基層家庭生活足襟見肘，缺乏生活所需。2013年10月18日及25日，由市建局、理工大學建築及房地產學系學生及香港社區組織協會組成的義工隊，探訪深水埗基層家庭，了解他們的居住環境及生活需要，送上關懷和提供適當的服務轉介。市建局職員亦同時與理工大學建築及房地產學系的同學分享勘察舊樓的經驗和技巧，薪火相傳。



### 協助「能源貧窮」劏房戶

根據世界綠色組織2012年最新的研究發現，本港有逾21萬個家庭活於「能源貧窮線」下，即能源開支(包括電費和煤氣費)超出家庭總收入10%。劏房戶居住環境擠迫侷促，可能要用上較多電力去維持可接受的居住環境，對家庭開支構成重大負擔。由市建局、香港大學、聖公會麥理浩夫人中心(葵青區)及世界綠色組織組成的義工隊，於2013年10月及11月探訪葵青區的劏房戶，了解他們的用電習慣，並為他們建議節能妙法。



市建局將一批節能光管及電器送贈劏房戶，希望幫助他們減低電費開支，亦有助保護環境。



灣仔的古舊歷史建築不時傳出一個個令人毛骨悚然的故事。為延續萬聖節的驚嚇氣氛，市建局再次與香港大學合作舉辦齊齊去「老」點活動，今年以「好嚇」之道在灣仔為導賞遊的主題，由香港大學建築文物保護課程主任及香港建築文物保護師學會創會副會長李浩然博士帶領一班高中學生和老師走入灣仔社區，遊歷多個著名「好嚇」歷史建築，現場講述各景點的歷史故事，讓同學更認識區內的歷史文化和特式建築。市建局亦沿途介紹多個市區更新項目，例如茂蘿街的活化項目「動漫基地」、灣仔街市建築等。

# 社區新蒲點

報業與香港發展  
《新聞紙·老香港》展覽

報業在中上環的足跡

**上環永利街G7中心**

因一部本地製作電影而令眾多香港人認識的永利街，為50年代戰後建成的唐樓群，已被剔出市建局的重建項目。市建局決定將永利街5、7、8和9號已收購的物業復修，給予香港大學、香港青年協會及藝術家駐場之用。另外，在7號地下成立G7中心，邀請非政府組織、學院提供不同展覽和社區活動讓公眾參與，促進社區交流。以後大家不妨到永利街G7中心走一趟，看看有趣的展覽和感受一下「臺」的氛圍。

有興趣使用該中心的團體 / 學校 / 人士可以透過「[區•動@G7夥伴合作計劃](#)」申請使用場地。

## 「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃

### 9月至11月活動精華

**「絲竹悠揚迎中秋」· 中樂友小組音樂會**  
 「中樂友」以輕鬆小品音樂，於中秋期間在市建一站通及旺角社區中心與附近居民共渡佳節。

**舞動大爆發**  
 此為「香港舞蹈節2013」之全港大型社區活動《區區小跳豆》節目之一。「Room 9 Dance Theatre」透過一連串的舞蹈工作坊，在油尖旺區讓初次接觸舞蹈的小朋友有機會與其他專業舞者及傷健人士，一同參與本地社區舞蹈盛事。

**18x24 全城起動齊齊拍**  
 由「光影作坊」舉辦的全港十八區參與的攝影活動，鼓勵各區居民拍下所屬社區的有趣照片，並把照片上載至民間圖片資料庫及在地區展覽與公眾分享。市建局支持了在中西區、灣仔、荃灣、油尖旺、觀塘及九龍城等舊區舉行的該項活動。

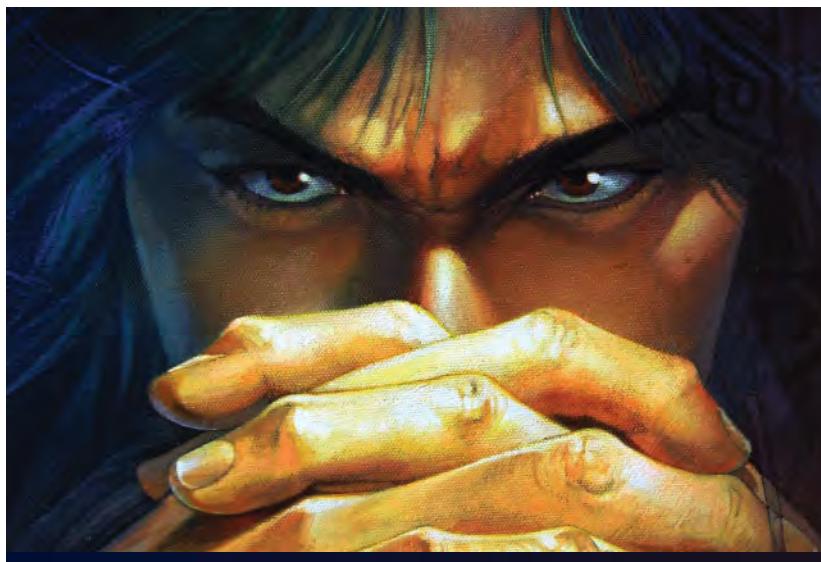
**無伴奏合唱社區融入計劃（油尖旺）**  
 「一舖清唱」舉辦校園及社區計劃，以示範及工作坊的模式，把無伴奏合唱這相對新穎的藝術形式，帶給油尖旺區的學生與居民。

**Let's Art 一起藝術吧！**  
 「純心粹藝」透過七種不同的活動，以輕鬆的手法，把藝術帶入大角咀、旺角、深水埗各個舊區。十一月開展的「音符與畫筆」，以音樂入畫，讓參加者在現場音樂的感染下，隨著不同的節拍，把心中所想繪於畫布上。

動漫基地向大師致敬系列一  
COMIX HOME BASE TRIBUTE TO MASTERS SERIES 1  
一個英雄的誕生

# 馬榮成

漫畫作品展  
THE BIRTH OF  
A HERO  
EXHIBITION OF MA WING SHING'S COMICS WORKS




動畫和漫畫陪伴著很多香港人成長，不少大師級作品更成為大家茶餘飯後的話題。為讓大眾有機會重新細味心愛的動漫作品及相關的跨媒介創作，灣仔動漫基地（市建局的茂蘿街活化項目）特別舉辦「向大師致敬系列」，每年策劃一位本地漫畫大師的作品展。

打頭炮的是將漫畫跨媒體推廣的馬榮成先生。他的作品《風雲》等陪伴香港人25載，當中的主角更成為眾人偶像。作品更被製成電影、動畫、小說、電腦遊戲等。是次展覽展示多個馬先生珍貴的漫畫原稿和相關創作，更播放馬先生及其粉絲的訪問，讓大家了解這漫畫大師的創作理念。展覽於8月22日至10月20日期間舉行，吸引近70,000人參觀。

## 支持公益金便服日 幫助弱勢社群

市建局今年再度支持公益金便服日，籌得的款項將用以支持公益金多個兒童及家庭社福項目，同事們均踴躍參與。多個部門的同事更拍下有趣照片，競逐公司舉辦的最具團隊精神攝影比賽大賞。

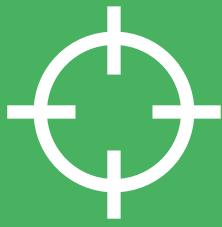


# 中秋

與長者同賀

市建局義工隊在今年中秋前夕，再次探訪救世軍德田長者之家，為長者送上美味月餅之餘，同時送上關懷和祝福，令長者笑逐顏開。





## 專題探討



市區重建局  
URBAN RENEWAL AUTHORITY

樓宇更新大行動

HONG KONG HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會

# 工程招標新安排



► 招標新安排

公平 公開 免受滋擾

## 樓宇更新大行動

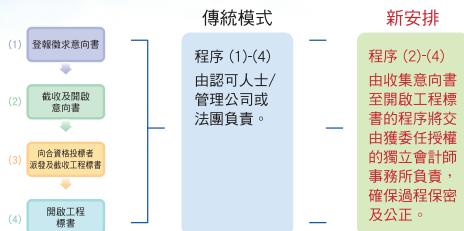
# 招標新安排

公平 公開 免受滋擾

報章雜誌不時報導有關樓宇維修的不法行為個案，提到不少承建商對動輒百萬甚至千萬的樓宇維修工程虎視眈眈，不惜以圍標甚至恐嚇、賄賂、傷人及惡意破壞等不法手段奪取工程合約，最終受害的是業主和住客，樓宇維修效果差勁，還要白花金錢，認真貼錢買難受。

政府與市區重建局(市建局)及香港房屋協會(房協)合作，於2009年推出「樓宇更新大行動」，為合資格的舊樓業主提供津貼及一站式技術支援，協助他們進行樓宇維修及保養工程。有鑑於計劃期間收到的意見，為了進一步完善工程承建商的招標程序，市建局及房協於2013年9月中旬實施新安排。詳情如下：

### 維修承建商招標流程



### 招標新安排 業主免受騙

為防止工程顧問公司、建築承建商或任何人士使用不法手段影響樓宇維修工程的招標及進行，市建局及香港房屋協會(房協)於2013年9月18日為「樓宇更新大行動」推出「註冊一般建築承建商」的招標新安排，提供一個公開、公平及免受滋擾的招標過程。

在該新安排下，三項原本由認可人士、樓宇管理公司或業主立案法團成員負責的招標程序，將改由獲市建局及房協委任的獨立會計師事務所負責。由徵收意向書、截收意向書、以至派發、收取、截收及開啟工程標書等整個過程，將由註冊會計師以公開及公正的方式處理及確認，確保投標者的身份不被洩露。此外，新安排鼓勵更多建築承建商參與投標，獨立會計師事務所會透過電腦抽籤系統，隨機抽出額外10間註冊一般承建商，以增加投標者的數目。新安排可令招標過程更公平、公正及具競爭性。

新安排將適用於約200個「樓宇更新大行動」的申請個案，涉及約255幢已獲房協或市建局原則上批准但仍未開始派發有關工程標書的樓宇。



政府於2009年5月推出一次性的「樓宇更新大行動」，推廣樓宇復修及創造更多就業機會。計劃涉及35億元的資助，協助逾3,200幢樓齡30年或以上的樓宇的業主進行樓宇維修工程。市建局與房協聯同屋宇署負責推行該項計劃。

市建局支持香港警方推出的「復安居」計劃，打擊干擾樓宇維修工程招標的不法行為。





# 內窺鏡



- ▶ 重建觀塘市中心  
歷來最大最具挑戰性項目

# 重建觀塘市中心 歷來最大最具挑戰性項目

觀塘市中心項目自2007年3月開展以來，一直備受社會注目，當中涉及不少具爭議性的課題，包括近期仁信里的清場行動。本期「建聞」特別從多角度探討這個龐大的重建項目，由規劃、收購、樓宇拆卸、安置以至樹木搬遷等等，讓大家可以近距離了解市建局的工作。

## 不能太急進 免害苦居民

「我們明白市民的想法。但要進行一個這麼大型的重建項目，不能一夜之間就將整個社區推倒重建，這樣做市民也難以適應。我們行每一步之前，都要仔細考慮對市民、環境甚至整個社區的影響，一切必須循序漸進。」觀塘項目總經理鄧文雄說。

觀塘市中心項目的地盤面積達570,000平方呎。為減少因清拆重建可能構成的滋擾，項目分五個發展區進行。第一區原屬舊月華街巴士站，可先行發展，建造工程已接近尾聲，而第二、三區亦已開始分期進行拆樓工程。



工程及合約總經理 潘信榮

## 重建觀塘市中心 歷來最大亦最具挑戰的項目



「在拆樓的時候我們先清除石棉結構，才清除垃圾及傢俬。雖然這樣做會比一般拆樓工程多用一個月時間，但可減低危害市民健康的風險。另外，為將噪音減至最低，我們盡量不打鉗，而用油壓鉗進行工程。」工程及合約總經理潘信榮堅持在「趕時間」之餘，亦要確保工程對市民健康、交通及社區環境所構成的滋擾減至最低。

## 維修舊樓拆僭建

「除拆樓外，我們也要關顧未拆的樓宇。」潘信榮表示因待拆的樓宇大部份本身已殘破不堪，需好好維修，以確保樓宇安全。「有些樓宇因太舊而出現石屎剝落的情況。為保障公眾安全，我們會勘察所有樓宇，將可能有問題的樓宇修整好，並拆除有即時危險的非法僭建物。」市建局至今已花了超過3,000萬元為觀塘重建區內20多幢樓宇及1,800多個單位進行維修。



在收回地段清拆非法的僭建物

## 一草一木也關顧

除了居民，工程項目還要顧及樹木。「印象最深刻是要將一棵老榕樹『過馬路』搬去月華街，為免傷及老榕樹的根，我們決定樹連泥艙一起搬。一下子要搬運超過300噸的東西，我們都頭痕了。」結果潘信榮與團隊絞盡腦汁，大膽嘗試以路軌推行方式搬運大樹。「有關部門只給予我們一晚時間搬樹，當日建完路軌已是凌晨2時多，搬運時因樹木太重弄歪路軌，在『馬路』中間停了，大家都心急如焚。」最後憑團隊努力，在短時間內作種種協調和配合，最終順利完成搬樹工程。「搬樹至今已兩年多了，我不時都有去探老榕樹，見它生得枝葉茂盛，在新『居所』生活得開開心心，我也很安慰。」



## 多渠道諮詢 聆聽民意

重建後的觀塘市中心，公眾休憩用地將較現時增加2倍以上，達8700平方米，綠化覆蓋率佔地盤面積接近30%，將會成為本港最綠化的市中心之一。



「這是居民的方案。2005年我們已開始就項目的設計藍圖進行廣泛的諮詢，透過路演、居民會、區議會及委託香港大學進行民調等收集民意，再透過工作坊將民意化成立體設計，交城規會批核，在2007年刊憲落實開展項目。」鄧文雄表示觀塘市中心重建項目為市建局歷來最大型的重建項目，以由下而上的方法進行規劃。



觀塘項目總經理 鄧文雄

鄧文雄表示聽取民意最緊要。「重建期間，我們要興建一幢過渡期小販市場，讓受影響的百多個商戶繼續經營。在建造時我們採納了商戶喜歡的通透式『田』字型攤檔佈局和高樓底設計，令整個市場更光猛。另外，為增加人流，市場內特別加裝電梯和扶手電梯等設施，附近亦建臨時公廁及垃圾收集站，選址則揀選人流較旺的舊政府合署位置。」



過渡期小販市場預計  
在明年正式營運

鄧文雄認為要權衡各方意見，從而歸納出令大部分人接受的方案，是工作上的最大挑戰。「之前就重置美沙酮中心的問題，各方持不同意見。有居民籌集過萬簽名，反對鄰近民居的政府用地選址。最終考慮到居民意願、交通、人流等多方面因素，經過多次與居民、區議會及城規會溝通後，揀選了最接近現址港鐵觀塘站的迴旋處，大家都感滿意。」

## 收購安置舉步為艱

提到市民的反對聲音，大家自然會聯想到城中熱話的清場行動。

「我們必定先與持份者溝通，合法的業權擁有人會按政策得到應有的賠償，合資格租客亦可獲遷置安排，其餘的我們會按個別情況作出恩恤援助。我們希望公眾明白恩恤援助是酌情處理，涉及的金額不可與合法個案相提並論，否則對合法業權擁有人也不公平。」收購及遷置總經理鍾建強無奈表示，個別居民及外來人士的不合理要求令收購及遷置工作一拖再拖。

「坊間有聲音說我們無良迫遷，賠償不足。事實是有些人士多年來非法佔用官地、非法經營及非法僭建，政府要收回他們所佔用的土地。而由於他們並非合法業權擁有人，按政策是不應該得到賠償，我們只可考慮提供恩恤援助。」



收購及遷置總經理 鍾建強

## 盡量提供協助

法理不外乎人情，在了解個別個案後，市建局也會作出特別的安排。

「很久以前樓宇的買賣制度未盡完善，曾經有原業主在未完成買賣前過身，結果現有業主當時『買了一半未買一半』，在未解決業權問題前不能得到任何賠償和安置。我們特別與房屋署溝通，安排該業主暫時『上公屋』，待弄妥業權後再作其他安排。」

除了業主，租客也關顧。「曾有一家庭在2007年進行凍結人口調查後搬進重建範圍單位，不符合獲分配公屋的資格。然而該家庭有一過度活躍症小孩，需要一個較理想的居住環境。我們立即聯絡社會福利署尋求協助，最後該家庭獲恩恤安置。」

特別安排也惠及一些不符合獲取賠償及遷置安排的商戶，包括近期廣受關注的仁信里商販。「他們說恩恤津貼數額追不上通脹拒絕接受，我們花了很多時間聽取他們聲音，再多番與不同單位溝通，來來回回也用上數年時間。最後我們將恩恤金額提升了十倍。」

現在項目只剩下一區尚要安排收購及遷置工作，即第五發展區。「整個重建項目有1,653個業權，剩下19個未收購，我們會繼續與業主緊密溝通，希望盡快完成收購工作，進入下一個重建階段，令該區環境早日得以改善。」



## 員工分享



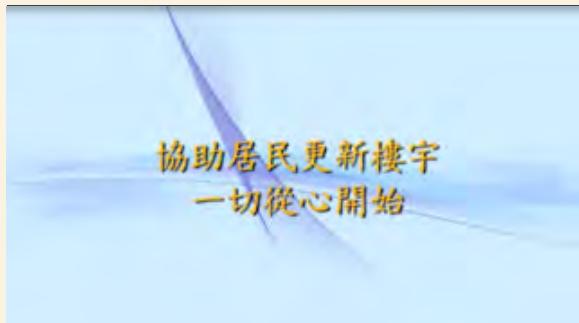
申訴專員嘉許獎

THE  
OMBUDSMAN'S  
AWARDS

- 協助居民更新樓宇 一切從心開始
- 「雙非」新力軍

# 申訴專員嘉許 - 公職人員 李永剛 張世奕 協助居民更新樓宇 一切從心開始

申訴專員公署每年會頒發嘉許獎，表揚以積極態度協助市民的政府部門 / 公營機構及公職人員，藉此鼓勵各部改善公共行政，推動正面的投訴文化。市建局負責處理樓宇復修個案的樓宇復修經理李永剛 (Daniel)和張世奕(SY)，憑積極細心的態度，協助紅磡崇字大廈業主復修舊樓，奪得本年度申訴專員嘉許獎。



申訴專員嘉許獎頒獎典禮



## 崇字大廈

擁有800多戶、樓齡近50年的崇字大廈，內外殘破不堪，業主早已想進行大廈維修，可是一開始就碰釘，申請不到免息貸款，其後在維修工程招標時，又遇到不合理的回標價，擔心會遭不法承建商欺騙。面對重重困難，Daniel和SY耐心協助法團解決問題。

### 李永剛 (Daniel)

「起初知道法團因戶數太多而不合資格申請免息貸款，我們迅即主動了解有關情況，然後協助法團申請另一計劃，我們真的很希望幫到有心做大廈維修的業主。」 Daniel道。

### 張世奕(SY)

「法團委員曾聽過其他大廈在進行維修時受騙，因而感到徬徨無助。為令法團重拾信心，我們『三顧草蘆』向業主解說不同情況和相關計劃，法團慢慢亦接受和信任我們。」 SY堅信只要耐心聆聽，細心分析，盡心協助，便能協助居民解決問題。



與崇字大廈法團保持良好溝通(左二: 張世奕  
· 左三: 余晨理 · 左四: 崇字大廈法團市席蕭  
婉嫦議員)



樓宇復修團隊盡心服務，獲崇字大廈居民及當區

「SY與Daniel好用心去幫助業主排難解紛，更有良好分析能力，好像在協助法團處理維修工程招標時，發現不同承辦商的回標價錢差距甚遠，有圍標的風險，於是立即向法團解釋有關情況，並作出適當建議，最後維修工程得以順利展開。」 提名SY與Daniel競逐申訴專員嘉許獎的樓宇復修高級經理余晨理(Sunny) 認為同事做事認真，值得嘉許。

談到得獎感受，Daniel認為做人處事最緊要有heart「只要有心，事事以居民為本，沒有問題解決不了。」

SY則謙稱除了自己的努力外，最重要有同事和管理層的支持。「初接手崇字大廈個案時，我的上司 Sunny及Daniel常常和我一起開居民大會，從他們身上我學會了很多與業主溝通的竅門。」

Sunny亦強調成功不只靠個人努人，團隊合作更重要。他笑說：「其實樓宇復修團隊個個做事用心認真，今次先提名SY與Daniel，我手中還有一個list等著提名。」

# 「雙非」新力軍

今時今日，怎樣的服務態度才算良好？

「市區更新是以人為本的工作，為香港市民服務。」收購及遷置部的Ronald Hsu和樓宇復修部的Wendy Leung剛加入市建局不久，已領會到「做好呢份工」要有「雙非」精神。

## 第一「非」 - 非常團結 (Wendy Leung)

本年9月才加入市建大軍的樓宇復修助理經理Wendy，投入新環境沒有難度。「同事們很友善，加上大家有著共同目標，協助業主進行樓宇復修，整個團隊並肩而行，合作無間。」

由於大部分業主由早上至下午均要上班，為了遷就他們，Wendy與團隊常常於晚間走到各區與業主開會，講解樓宇復修的資訊。「我們常常都要一個晚上連開兩場業主簡介會，到深夜才下班。但大家身累心不憊，只要能幫到業主做好樓宇維修，辛苦也值得。」

她認為團結就是力量，沒有「非常」的團隊精神和互相支持的動力，單人匹馬實在無法為眾多的業主提供貼心到位的服務。「今年，市建局的樓宇復修服務範圍擴展到荃灣、葵青及整個九龍區，遲些還會覆蓋整個香港。如果同事之間各自為政，不願意多走一步，便難以配合發展。幸好，我的合作團隊非常熱愛工作，而且都很有心服務市民，很自然我們就成為同路人。」



Wendy Leung (後排左二)

## 第二「非」 - 非常耐心 (Ronald Hsu)



加入市建局收購及遷置團隊約半年的新紮市建人Ronald，認為要做好這份工最緊要有耐心。

「印象最深刻是剛入職就要走在最前線，進行凍結人口調查。原以為工作就像人口普查『入屋問幾條問題』那樣簡單，誰不知和『行孖咇』的師兄竟然被住戶惡言相向，更差點被趕走。」幸好Ronald與同事臨危不亂。「師兄當時先安撫住戶的情緒，之後耐心地解釋我們來訪目的，『唔明講到明』，最後住戶都理解，我們的任務亦得以順利完成。」

Ronald對住戶的耐心，源自一班好同事的啟發。「同事們就像兄弟姊妹般對我這個『新仔』照顧有加，不時耐心傳授工作上的專業知識和經驗。」收購及遷置團隊無論對內對外皆是「非常耐心」，培養出不少「磨鐵成針」、「滴水穿石」的EQ高手！

兩位市建新力軍異口同聲表示，雖然工作偶有挫折，但「雙非」精神卻能幫助他們繼續向前，用心服務市民。