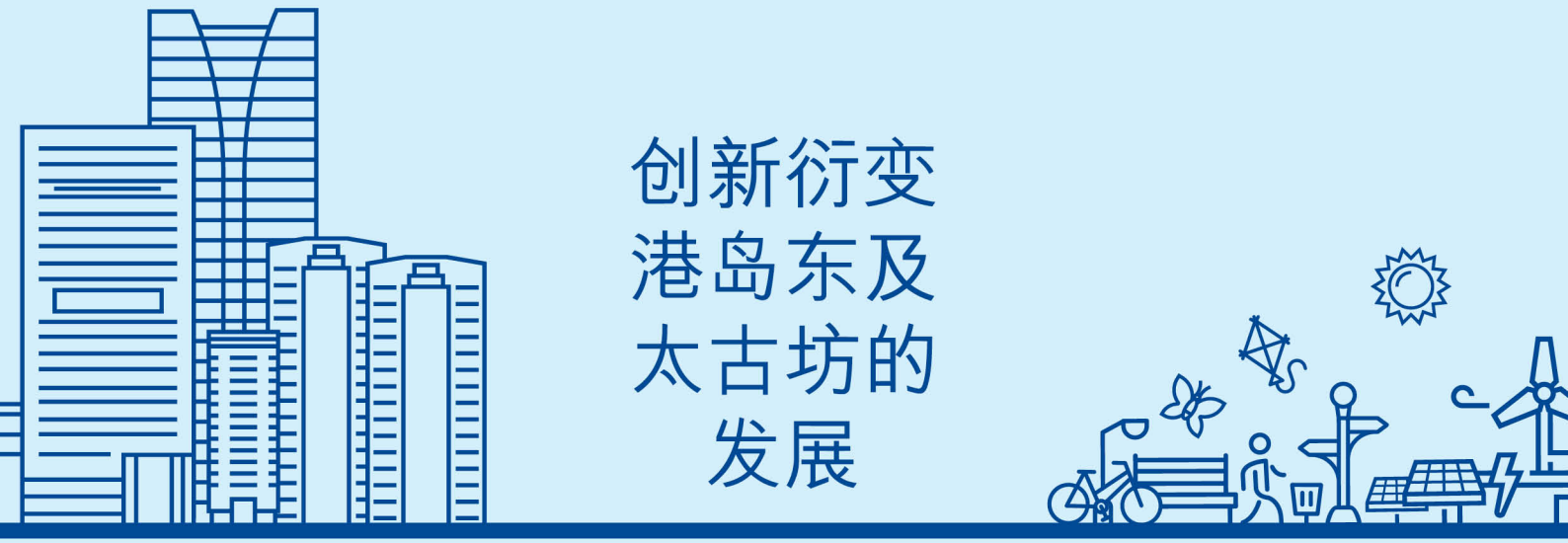
太古地产
SWIRE PROPERTIES



创新衍变港岛东及太古坊的发展

社区营造效益报告

三月 2020



本报告要旨

太古地产于2016年制定了「2030可持续发展策略」，详述我们管理公司环境、社会及管治表现的长远综合方针，同时定下多项行动目标。

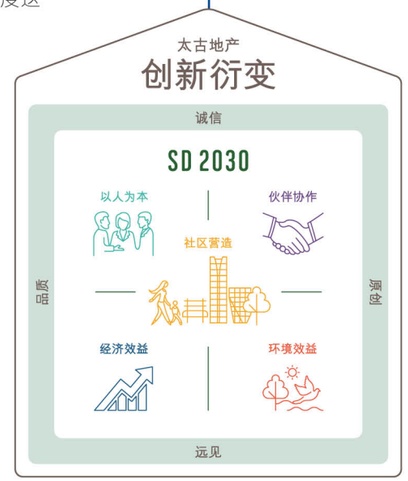
过去四年来，我们取得重大进展，达成多项重要里程碑，包括加入科学基础目标倡议组织(SBTi)致力减低碳排放、进行气候风险分析、发行首批绿色债券筹措资金推行环保项目，以及成立多元共融委员会等。

太古地产「2030可持续发展策略」现已订立80个目标及逾25个重点范畴，涵盖社区营造、以人为本、伙伴协作、环境效益及经济效益五大策略支柱。

作为地产发展商，我们的业务遍及香港、中国内地、新加坡和美国，我们深明社区营造会为社会带来深远影响。

因此，「社区营造」是太古地产「2030可持续发展策略」的核心。

了解社区营造的效益至为重要，然而目前尚无量度这方面影响的业界标准。我们明白深入了解社区营造及社区发展的影响，有助我们运筹帷幄、规划发展更优质的项目，同时营造更宜人的社区，以提升租户、访客及员工的生活质素。



为何聚焦港岛东及太古坊？

太古地产首份《社区营造效益报告》选择以港岛东为研究对象，是因为太古在该区扎根135年，一直积极投资，见证了区内多年来的发展衍变；以及港岛东作为城中最具活力的社区之一，如何融合住宅、商业和娱乐消闲元素，不断更新香港的城市面貌。

我们的研究发现，港岛东已发展成为香港独特的商业枢纽，生机勃勃，活动丰富多样。这里是居民和上班族安居乐业的地方，日常人口相对密集，人流畅旺。港岛东邻近自然郊野，交通四通八达，社群联系紧密，是一个颇具韧性的综合社区。

「何谓优质社区？」

这个问题看似简单，却启发我们研究何谓优质社区，并探讨其他相关议题：

「如何透过社区营造及长远发展令社区尽显优势？」

「加深社群与社区联系的必要属性是什么？」

「如何营造和管理既能满足社群需要、又能助力香港可持续发展的社区？」

我们的目标是创建和培育优质项目，并着眼长远，将其发展成为可持续发展的活力社区。在实践中，积极营造和管理社区是关键，使我们在推动社区蜕变的同时亦保留社区特色。

我们称此为「创新衍变」。

量度社区营造效益

为了持续提升旗下项目所在社区的长远质素，我们需要仔细评估社区营造的影响。



社区营造涵盖不同范畴，当中有不少主题和属性互相重叠，有些是直观可见的，例如访客和已有商业的数量、可供使用的绿色空间；而另一些则是无形的，例如绿色空间的质素、或多元化社交商业场合的气氛。

了解一个社区的不同组成部分，以及各部分之间如何融合互动，对创建优质社区至关重要。社区营造是一个复杂的过程，会影响不同界别的持份者，包括投资者、住户、上班族、访客以至整个城市。

我们参照领先的研究成果和国际范例，制定了适用于不同社区的「社区影响评估框架」。我们认为此框架从不同层面、多角度考虑了各种影响途径，最能反映当中涉及的复杂性。量度任何一种「影响」都需要比较不同的情况。因此，在本报告中，我们评估了随时间产生的变化，并尽可能与其他社区作比较。

量度社区影响的方法

- 制定「社区影响评估框架」；
- 根据现有资料厘定相关指标；
- 阐述影响途径；
- 量度相关影响并与其他同类社区作比较。

社区影响评估框架

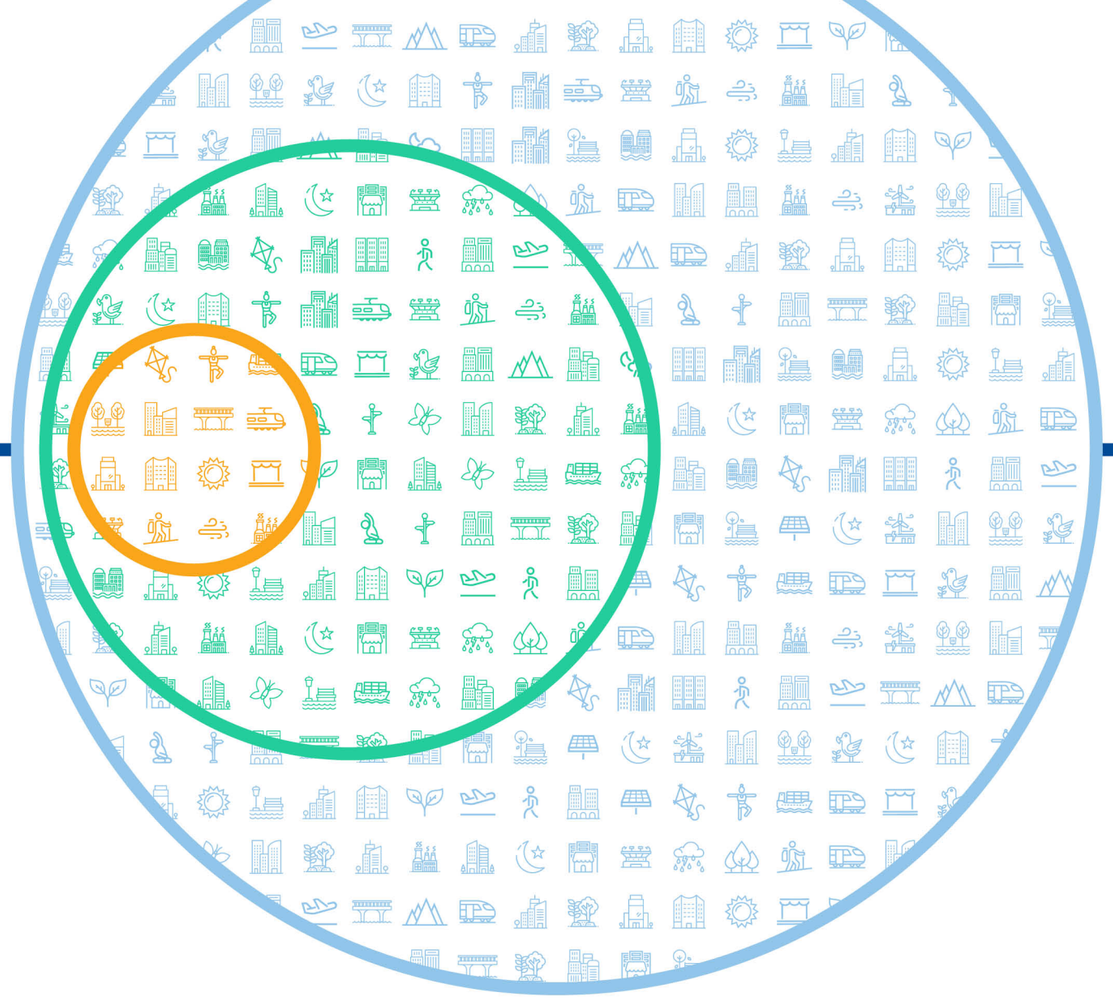
太古地产制定的「社区影响评估框架」，帮助我们加深了解和量度持续进行的可持续发展投资带来的影响，将我们的「2030可持续发展策略」提升到一个新水平。

此框架帮助我们了解不同类型及规模的社区的影响，包括三个层面：

投资层面－太古地产的投资涵盖「硬件」（如建筑物、基建设施及公共空间）及「软件」（指凝聚租户及社群的社区活动和社区计划）。

社区层面－我们界定了「社区四大范畴」，从经济、社会和环境多角度反映所选社区的特色和影响。

城市层面－放宽视野，我们希望了解社区如何为整个城市的目标作出贡献。



投资层面

硬件
软件

社区层面

经济民生
社区活力
社群福祉
社区抗御力

城市层面

香港整体目标

研究范围

创新衍变港岛东及太古坊的发展

我们的研究范围聚焦港岛东，即北面以维多利亚港为界、东临东区走廊、南接英皇道、西邻柏架山的地区，本报告所述资料亦以此作基准。区内包括太古地产于太古坊的直接投资和受其影响的周边地区，包括太古坊商业发展项目内所有太古地产物业、东隅酒店、太古城中心、太古城区由太古地产发展的住宅物业、其他非太古地产商业发展项目、两个港铁站（太古站及鲗鱼涌站）和附近的公共开放空间。



BEH	柏克大厦
CAH	康桥大厦
DEH	德宏大厦
DOH	多盛大厦
ER	东隅服务式住宅
LIH	林肯大厦
OIE	港岛东中心
OTP	太古坊一座
OXH	濠丰大厦
PCT	电讯盈科中心
TTP	太古坊二座

*发展中项目

投资层面

港岛东的投资

港岛东曾是太古船坞及太古糖厂的所在地，经过多年蜕变，已发展成为全港最具特色的社区之一。

太古地产不仅作为业主于该区投资，还透过「2030可持续发展策略」的其他四大支柱以人为本、伙伴协作、经济效益及环境效益–用心管理公司资产和周边地区。

以下时间轴展示了公司在推动港岛东社区营造及社区发展的过程中扮演的重要角色，这在区内发展商中独树一帜。太古地产是港岛东最大的投资者和发展商，带头并鼓励其他发展商和港铁于区内投资，共同推动该区的发展蜕变。

1884
太古糖厂是世界最大和最先进的炼糖厂之一。



1907
太古船坞开业，维修及建造船舶。



1910
员工宿舍区落成，设有诊所和医院、电影院、食堂及康乐场所。



1923
太古开办免费学校，为太古糖厂及太古船坞的职工子女提供教育（太古小学前身）。







1951
太古船坞华人福利会开幕。



1954
太古游泳池开放供员工及家属使用。

1972
太古船坞迁往青衣及太古糖厂关闭后，太古地产正式成立。

1975
太古地产首个发展项目、包括61座住宅大厦的大型屋苑太古城第一期落成。



1979-1988
科技中心和域大厦（1979年）、康和大厦（1984年）及常盛大厦（1988年）开幕。

1983
港岛区最大型的购物商场太古城中心开幕。

1984
连接铜锣湾至太古城的东区走廊通车。

1985
港铁港岛线通车。

1990
太古工商业中心改划为综合发展区，更名为太古坊。

1992
太古城中心三座及太古城中心四座办公楼开幕。

1993
德宏大厦开幕。

1994
多盛大厦及电讯盈科中心开幕。

1997
太古城中心一座开幕。

1998
林肯大厦开幕。

1999
濠丰大厦开幕。



硬件　软件

2003
康桥大厦开幕。

2008
港岛东中心开幕。



2010
东隅酒店开幕。

2014
科技创业加速器 Blueprint 开幕。



2017
全新 ArtisTree 于康桥大厦开幕。

2017
可持续发展展览场地 The Loop 开幕。

2018
太古坊一座开幕。

2008
位于康和大厦的 ArtisTree 开幕，作为举办视觉及表演艺术活动的独特场地。



2015
首办「糖厂街市集」，现已成为备受欢迎的每周活动。



2016
耗资港币 150 亿元的太古坊重建计划启动。

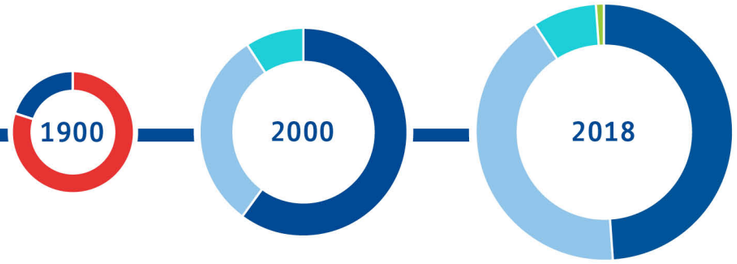
2017
优质共用工作社区 Blueprint 全新亮相，提供灵活的办公空间和先进的多元化活动场地。



投资层面

多年来，太古地产一直投放资源推动鲗鱼涌区的创新衍变，其间达成数项里程碑，包括太古地产总部所在地港岛东中心于 2008 年落成；2010 年东隅酒店开幕；2016年，公司宣布投资额达港币 150 亿元的太古坊重建计划，以及当中首座甲级办公楼太古坊一座于 2018 年落成。

此外，中环湾仔绕道工程约于同期完工，大大提升了太古坊及港岛东与传统核心商业区的通连度，吸引大量企业将办公室迁出核心商业区，落户港岛东。



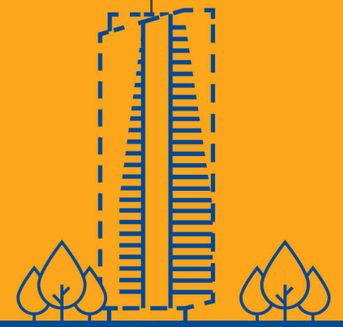
■ 工业 ■ 住宅 ■ 办公楼 ■ 零售 ■ 酒店

总楼面面积（估算）分布：

按物业类别划分的港岛东

港岛东已由工业区蜕变为以办公楼为主导的综合社区。

2022
太古坊重建计划完成，太古坊二座、太古中央广场和太古花园开幕。





图片仅为构想图

○ 硬件 ○ 软件

社区营造

社区四大范畴

用心营造及发展社区，人们便能在这里安居乐业。

也就是说，良好的社区营造和社区管理可带来惠及周边地区的社会经济裨益，同时提升区内居民、上班族和访客的生活质素。

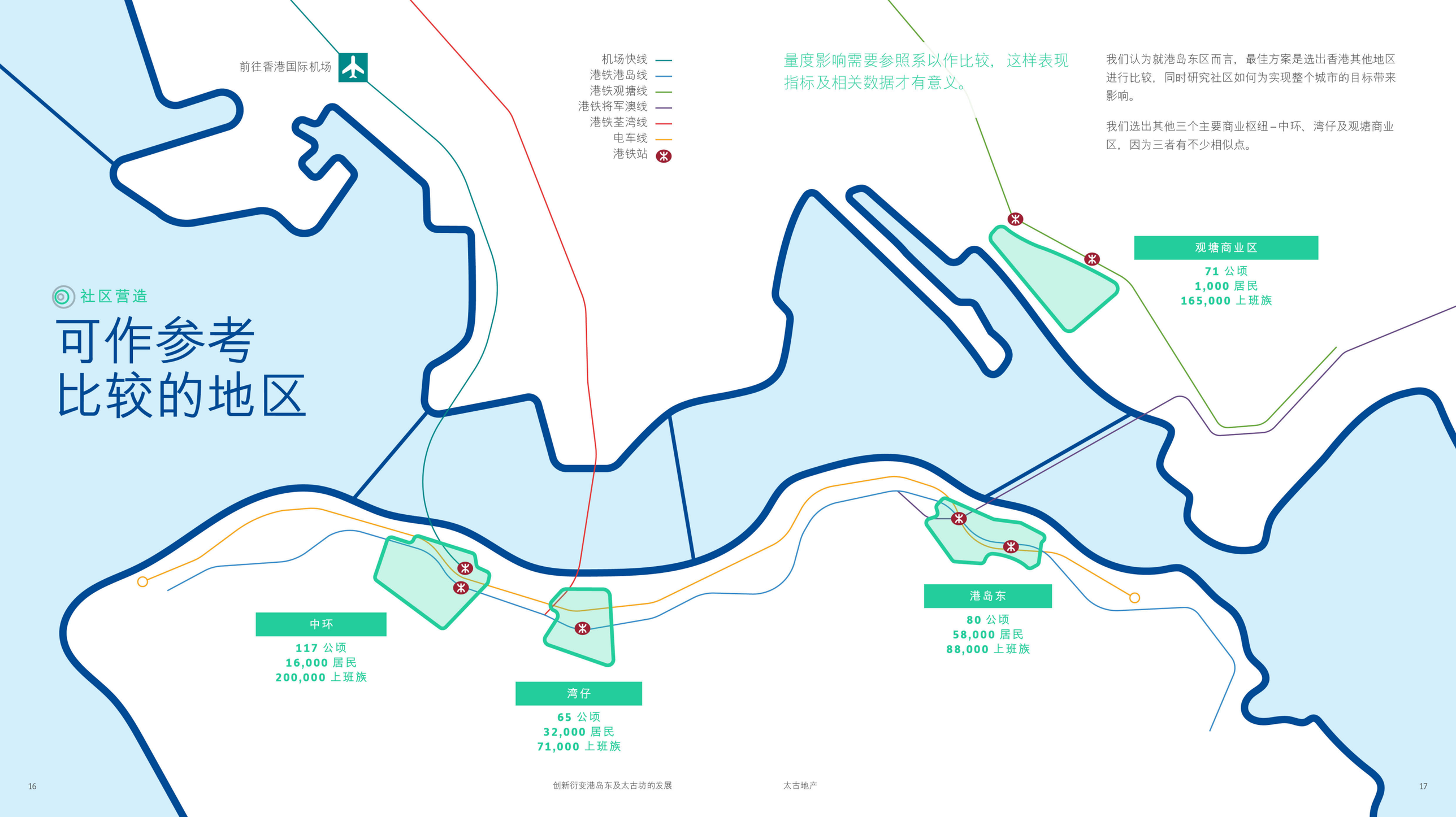
宏观来说，这四个范畴互不排斥，并可透过相互间的融合互动带来影响。我们将这个过程称为「影响途径」。我们要牢记存在相互作用的多种途径，并会为社区营造和长远发展带来影响。这不仅仅关乎实体通连度，亦包括社群联系及数码连接。

本研究界定了四大「评估」范畴－社区活力、经济民生、社群福祉及社区抗御力，共同构成社区的独特「个性」。



社区营造

可作参考比较的地区



量度影响需要参照系以作比较，这样表现指标及相关数据才有意义。

我们认为就港岛东区而言，最佳方案是选出香港其他地区进行比较，同时研究社区如何为实现整个城市的目标带来影响。

我们选出其他三个主要商业枢纽－中环、湾仔及观塘商业区，因为三者有不少相似点。

社区四大范畴

港岛东是香港一个高密度的综合枢纽，太古坊是该区的重要组成部分，在此居住、工作及消闲的人林林总总，饶富特色。经过逾百年的社区营造和发展，港岛东拥有丰富多元的历史，已成为具有鲜明特色的成熟社区。

港岛东独树一帜，由工业区蜕变为住宅区、再到现在的商业住宅区，其衍变历程与香港其他商业枢纽迥然不同。随着太古坊重建计划推进，该区将继续蓬勃发展。首先看看港岛东的四大范畴：



社区活力

港岛东是一个高密度地区，多元的人口组合涵盖居民、上班族及访客。区内畅旺的人流有赖设计完善的行人走廊和便捷的交通设施。



经济民生

港岛东已发展成为香港重要的就业枢纽，吸引大批金融及专业服务企业进驻，为香港经济与时并进的发展需求提供支持。



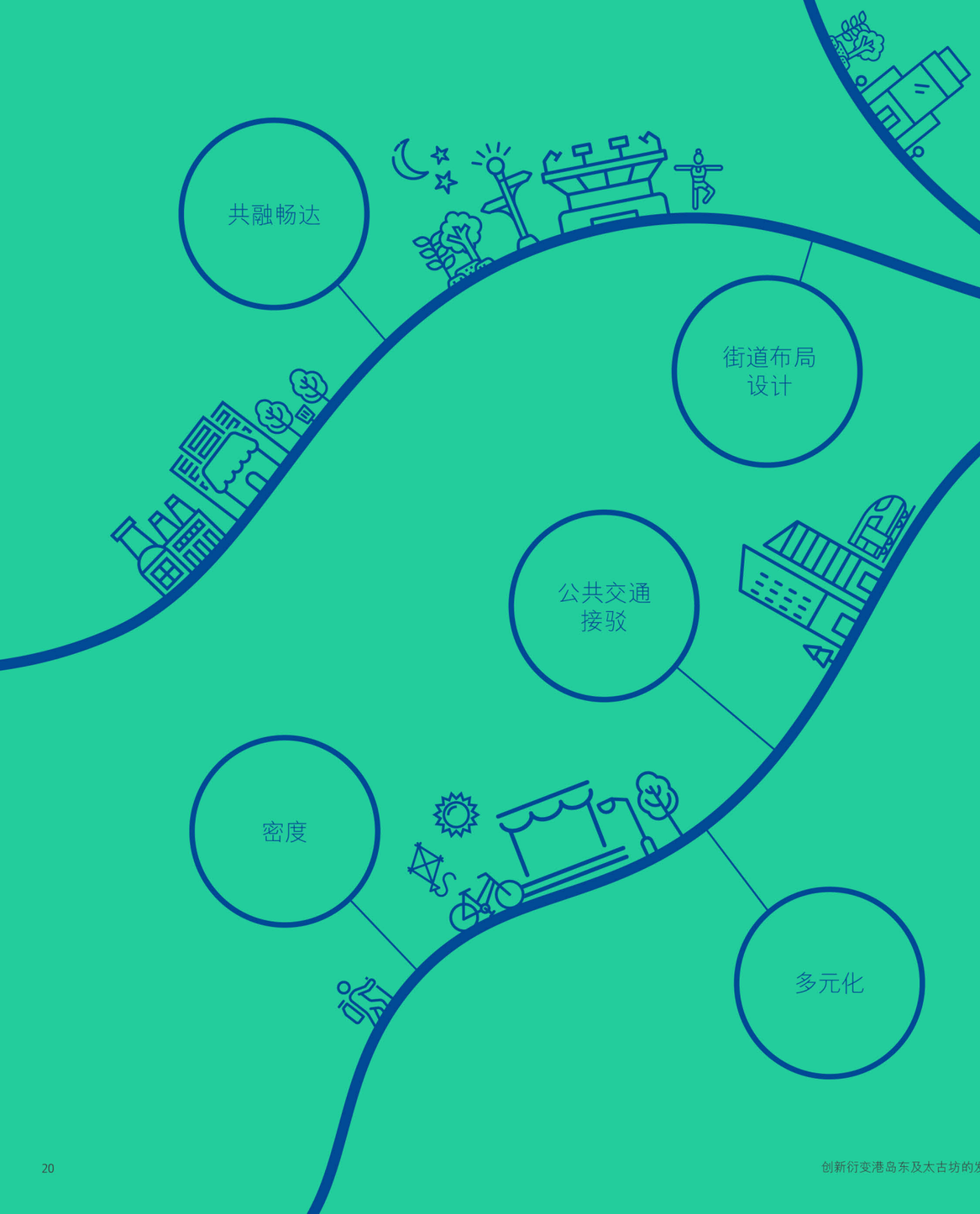
社群福祉

港岛东毗邻自然郊野，北部是绵长的海滨地带，区内还有公共艺术、社区计划和优质的公共空间及设施，包括鲗鱼涌公园的康体设施，有助推动社群联系互动。此外，区内贴心缜密的设计提供了必要防护，并确保用户舒适度，进一步提升了区内人士的幸福感。



社区抗御力

我们曾对太古坊及太古城中心地区进行深入的气候风险研究，明白港岛东与本报告提及的其他商业枢纽一样，面对气候变化带来的自然风险，但港岛东以其独有的地方特色和悠久的经济社会衍变历史，独具韧性。



社区营造

社区活力



为何有些社区生机万象、有些社区则停滞不前？社区活力探讨不同因素，例如密度、多元化及可促进社群流动和互动的配套设施。

影响途径

我们可透过量度行人流量和设施使用情况来观察及评估社区的活力。一个社区要吸引畅旺的人流，须能提供多元化、集中及宜居宜聚的优质体验。街道通连度设计亦同样重要，四通八达的行人网络可以吸引更多人步行，并可接驳其他交通工具，令社区生活更健康惬意。往来各处的步程更短、安全且更舒适，自然吸引人们驻足享受区内空间，令社区活力盎然。

港岛东的表现

相对于该区面积、密度和多元化的经济界别组合，港岛东在上班族和居民之间取得了良好平衡。该区拥有绝佳的无障碍公共交通设施，以及与街道布局很好结合的行人路上盖及通道。香港是亚热带气候、多台风，港岛东提供了舒适的步行环境，例如综合项目内的空调行人走廊。





社区发展

我们于 2018 年及 2019 年举办的活动吸引超过 440,000 人参加，当中包括 **ArtisTree** 的世界级创新艺术、我们的旗舰社区参与计划 **PROJECT AFTER 6** 及其他活动，巩固了太古坊作为蓬勃商业枢纽的地位。

一年一度的白色圣诞市集每年也吸引逾 **80,000 人次**到场；市集设有 40 个零售摊位，为本地企业提供平台推销产品。





密度

每日区内「人口」数除以面积

（每公顷人数）

相比其他地区，高密度的港岛东在上班族和居民之间取得良好平衡。

居民 ■ 上班族 ■

多元化

所有就业类别的多元化指数

（按 1 至 100 分评分，数值越高表示就业类别越多元化）

港岛东的就业多元化程度较中环及观塘为高，但逊于湾仔。

街道布局设计

行人网络密度（每公顷米数）

港岛东建筑物密集的区域行人网络发达、运输交汇点多，行人流动畅顺，可步行通往许多街道。然而，东区走廊将港岛东与海旁分隔。

共融畅达

无障碍行人网络百分比

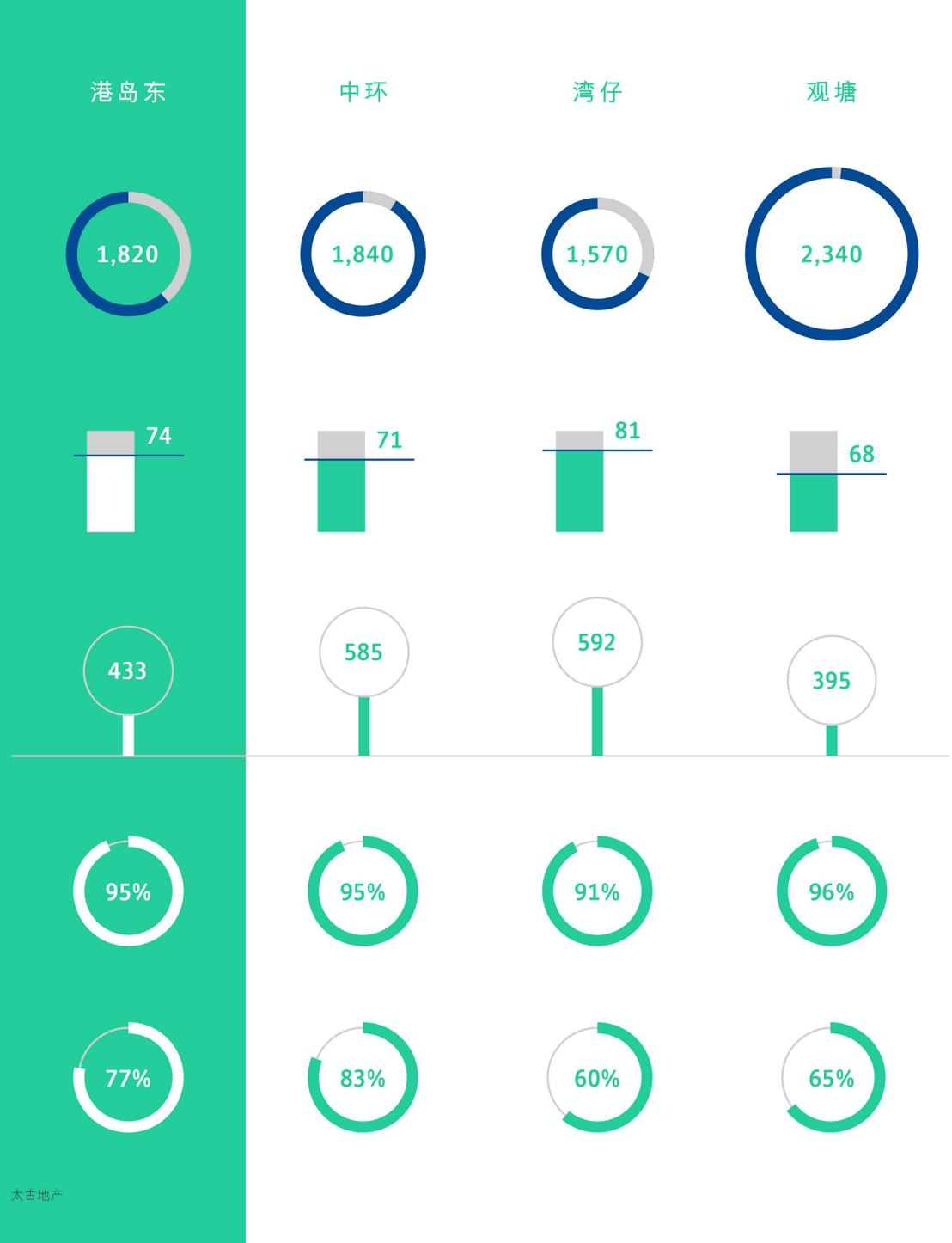
几乎整个行人网络均采用共融畅达的设计。

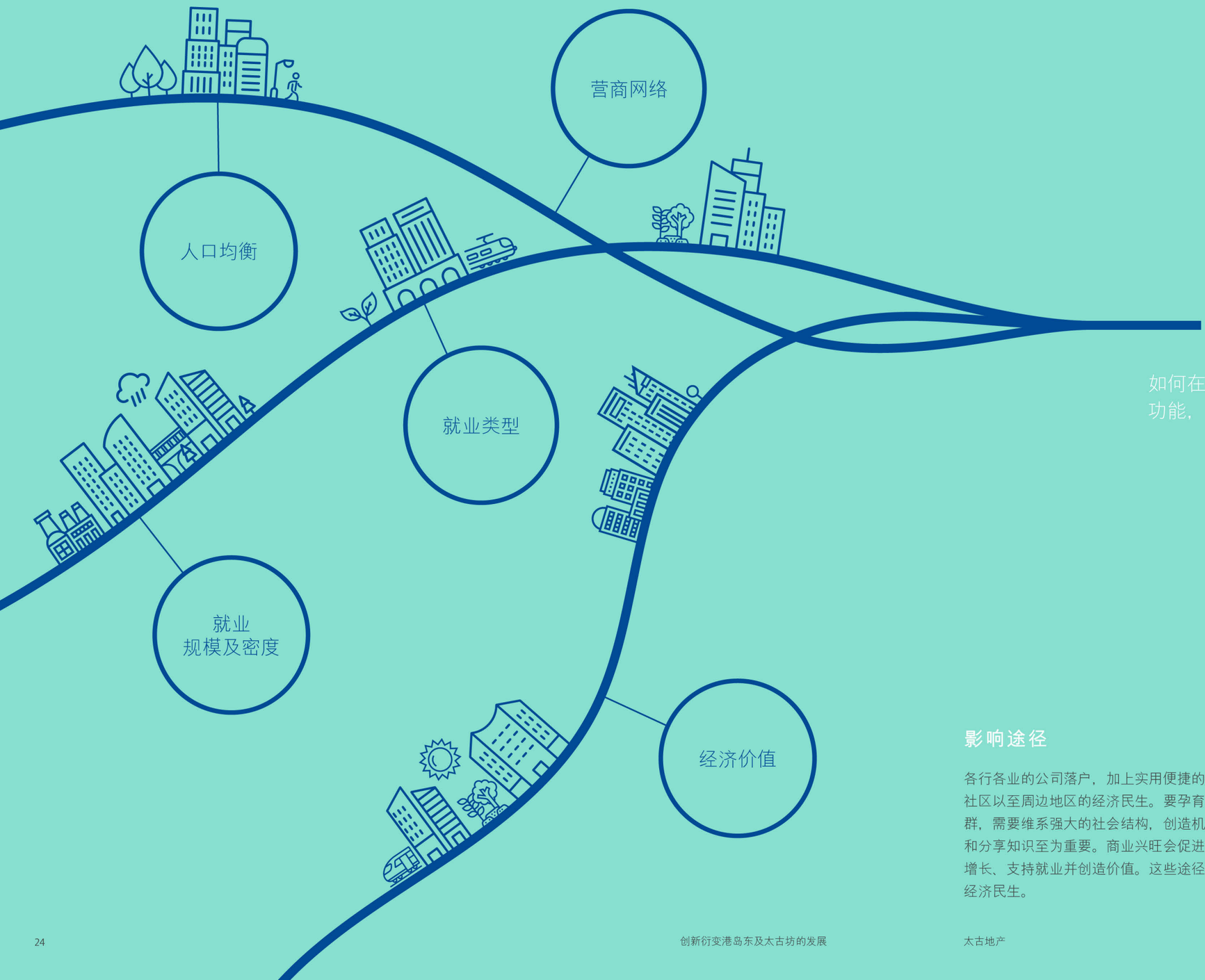
公共交通接驳

位于公共交通站点 500 米范围内的行人网络百分比

港铁在港岛东的覆盖范围较湾仔及观塘大。各区的巴士及电车*覆盖范围相若。

*不适用于观塘





社区营造

经济民生



如何在社区营生？经济民生探讨社区的角色及功能，以及每天往来区内的人群、他们的活动和所创造的价值。

影响途径

各行各业的公司落户，加上实用便捷的通连设施，可加强社区以至周边地区的经济民生。要孕育欣欣向荣的商业社群，需要维系强大的社会结构，创造机遇让人们拓展人脉和分享知识至为重要。商业兴旺会促进生产力、带动经济增长、支持就业并创造价值。这些途径支持着一个社区的经济民生。

港岛东的表现

港岛东既是住宅区又是办公楼林立的商业枢纽，区内每日人口多。港岛东亦是重要的就业地区，金融和专业服务从业人员比例高于香港其他商业区。

金融及专业服务业是港岛东的主要生计来源，此外亦有贸易服务和零售业。因此，港岛东的企业在服务环球及区域市场的同时，亦要回应区内居民、上班族及访客的需求。



甲级办公楼

截至 2018 年底，港岛东甲级办公楼约占全港总数 **7%**。而由 2000 年起落成的新增甲级办公楼中，**港岛东约占 10%**。

营商网络

太古坊有两个会员制商业网络组织和一个私人商务会所 The Refinery，旨在透过举办社交活动和讲座，增进业务关系，以创建一个独具特色的「本地商业生态系统」，增强区内上班族的凝聚力。



人口均衡

居民及上班族分布

港岛东有超过 57,000 人在此居住、约 90,000 人在区内工作。居民和上班族的均衡分布令区内的经济活动更加多元化。

就业总览：规模及密度

就业总人数及就业密度

（每公顷就业人数）

港岛东的就业规模及密度适中，反映其综合社区的特质。

金融及专业服务业：规模

金融及专业服务从业人员总数及占比

港岛东有大量金融及专业服务从业人员，于众多行业中占比最高。

金融及专业服务业：多元化

五个金融及专业服务界别的就业分布

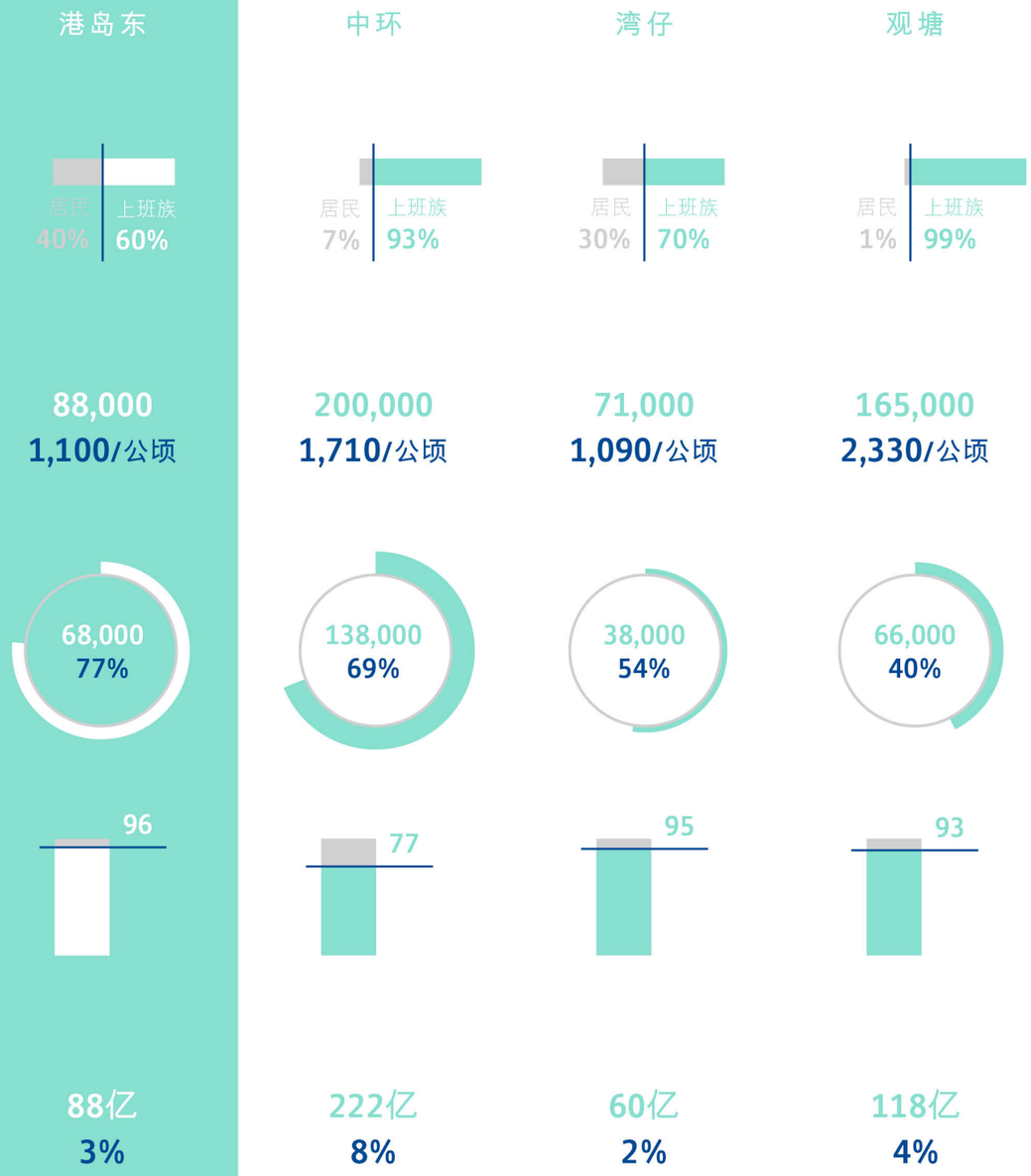
（按 1 至 100 分评分，数值越高表示在五个界别的分布越平均）

港岛东在这些界别的就业非常多元化。

经济价值

附加价值总额(GVA)及在香港整体本地生产总值占比

由于港岛东的综合社区属性，其按附加价值总额量度的经济价值，逊于中环及观塘。





社区营造

社群福祉

我们能否透过营造及管理优质社区，为人们的健康、快乐和福祉带来直接裨益？社群福祉探讨人们如何使用实体空间，以及透过人与社区之间的互动促进健康。

影响途径

个人幸福感及社群归属感取决于我们参与哪些康体、社交、知识、创意和精神追求活动，当中互动是关键。越来越多的数据表明，人们居住及工作的地方会对他们的福祉产生深远影响。

一个社区的内在价值和设计会影响其福祉，例如与自然郊野及海滨的距离和交通、能否为聚会提供多元化的「社交支持设施」、社交机会，以及社区整体景观的美感。

港岛东的表现

港岛东有不少独特元素，包括邻近郊野公园和绵长的海滨。大潭郊野公园鲗鱼涌扩建部分的交通十分方便，吸引游人到户外享受自然环境。相比其他研究地区，港岛东的多用途绿化开放空间最多。港岛东的公共艺术、艺术场地和社区艺术计划，以及大量优质多用途空间，交织出多姿多采的社区纹理，使该区成为在香港居住、工作及消闲娱乐的优越之选。



THE LOOP

The Loop 灵感源于耳熟能详的环保口号「close the loop」。这个 4,000 平方尺的可持续发展展览场地，包括回收中心、绿化墙和为推广都市耕种而设的户外花园。



设计

防护与舒适并重

- 投资约港币 7 亿元兴建 675 尺长的空调行人走廊，建成后将连接 9 座办公大楼。
- 太古坊各办公楼的公共地方室内空气质素均获评香港室内空气质素指标「卓越级」，确保室内空气质素保持优良。
- 太古坊重建计划完成后，将可提供 70,000 平方尺的公园及步行空间，并种植逾 480 棵树，分属 56 个品种。
- 太古地产在总体规划过程中广泛咨询持份者意见，并严选设计师和建筑师。



邻近自然

行人网络 400 米范围内绿化空间面积及数量指数（按 1 至 100 分评分，数值越高表示越邻近自然郊野）

港岛东拥有最多绿化空间，大小不一、类型丰富，也是最接近郊野公园步道入口的地区。

邻近海滨

距离海滨长廊 400 米范围内的行人网络百分比

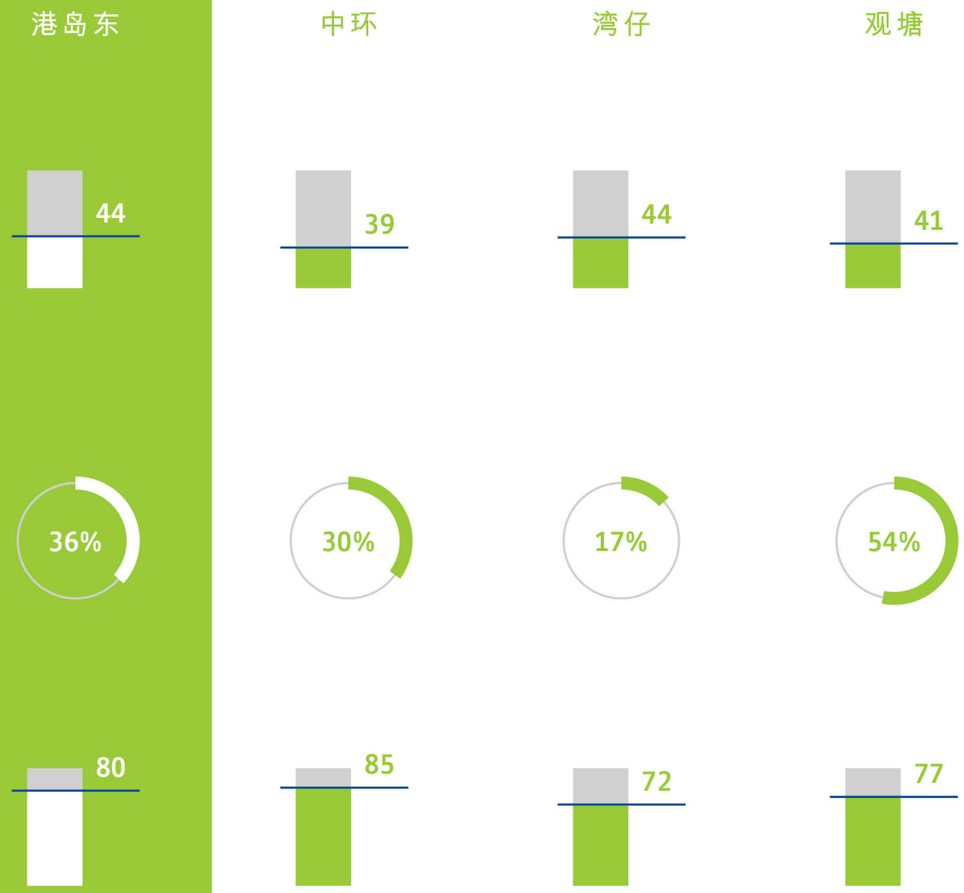
港岛东和观塘都拥有绵长的海滨，但前往港岛东海旁的行人通道被东区走廊阻隔，有待改善。

社交潜力

公共设施多元化指数（按 1 至 100 分评分，数值越高表示公共设施越多）

港岛东拥有大量不同类型的公共设施。





设计

享受

在社区推广公共艺术和艺术活动，有助打破社会壁垒。太古地产希望使艺术成为日常生活的一部分，一直致力推展艺术及文化活动，以促进社会交往，缔造独特体验。





社区营造

社区抗御力



如何将抗御力延伸到建筑环境外？社区抗御力探讨在面对自然、社会及经济挑战时，社区规划、应变、复原和适应的能力。因此，社区抗御力不仅限于实体资产，亦涵盖社群及经济考虑。

影响途径

气候危害、经济转变、流行疫症和社会不稳可能转瞬即逝抑或持续久远。气候不稳可能会影响城市基建、本地交通、电力及通讯服务等。这些问题都有可能对业务造成严重干扰，为社区带来压力。社区要巩固抗御力，必须认清现在及未来的实体风险，策略性部署经济多元化，以及提升机构及社区的适应能力。而最重要的是，社区抗御力在很大程度上取决于社区凝聚力的强弱，以及人们在社区的参与程度。

港岛东的表现

我们于 2019 年根据气候相关财务信息披露工作组 (TCFD) 的建议进行了气候风险分析，发现港岛东与香港其他金融枢纽同样面对实体气候风险。预测短期风险包括暑热压力及更多强台风，长远则必须应对海平面上升的问题。位于港岛东海旁的鲗鱼涌公园为防御海平面上升和风暴潮提供些许防护，因此抗御气候变化的能力优于其他地区。尽管如此，区内一些主要基建受预期气候变化影响的风险愈来愈高，商界、政府和社区必须共同参与，规划及拟定紧急应变和补救措施。

从经济及社会角度而言，港岛东尤具韧性，因为区内经济比香港其他金融枢纽更多元化，并展现出独有的本地社区特色，有助加深区内人士的归属感，增强长远抗御力。

爱心大使

爱心大使计划是2001年由员工发起的义工行动，经常筹办和参与各类活动，投入时间和技能支持社区的社福及环保活动。

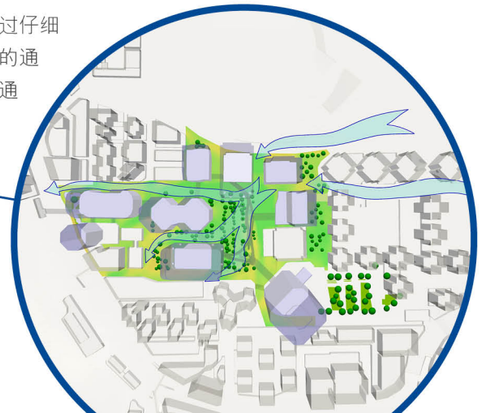




自然通风

在规划太古坊重建计划时，我们测试了多种设计，以提升港岛东户外空间的光照和热舒适度。

建筑物的位置经过仔细考虑，以营造新的通风廊，引入自然通风及凉风。



适应能力

我们从不同层面审视太古地产及港岛东社区适应和应对气候相关变化及挑战的能力。

连系社区

我们在硬件（建筑物及基建）和软件（措施及计划）上的每项投资，都会以不同程度影响周边社区。太古地产持续推行各类计划，加深与社区人士的联系。

经济多元化

港岛东是中环核心商业区外一个发展完善的办公枢纽，办公楼租户主要为大中型机构，并设有共用工作空间。

实体基建

太古地产对太古坊和太古城中心资产进行了详尽的实体风险评估。

风险管理

太古地产在企业和资产层面均采用最佳风险管理流程，包括气候风险管理。.

建筑物守则及极端天气适应能力

《气候变化政策》

台风紧急应变程序

社区居民协会

爱心大使

「舍区侠」社区融合计划

糖厂街市集

艺术活动及公共艺术

推动核心商业区外扩

多元化的租户组合

总体规划

自然通风

绿建环境

企业风险管理(ERM)系统 – 融入可持续发展理念

气候相关财务信息披露工作组(TCFD) – 实体及过渡性风险

气候风险及水资源风险分析

企业应变计划

城市层面

香港整体目标

社区四大范畴展示了港岛东在各范畴内对区内上班族、居民及访客带来的影响，这对香港其他市民有何意义？要回答这问题，我们参阅了香港的城市空间规划《香港2030+》，探讨港岛东的社区活力、经济民生、社群福祉和抗御力表现如何为香港的整体目标带来裨益。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

除了香港的整体目标，港岛东的投资发展亦支持联合国可持续发展目标。





为实现香港成为宜居、具竞争力及可持续发展都市的远景，继续巩固其作为「亚洲国际都会」的地位，城市发展策略拟涵盖三大主要元素。以下我们将逐个探讨港岛东如何为实现城市整体目标作出贡献。

元素1：宜居

「规划宜居的高密度城市」

通常而言，高密度城市都不太宜居，但事实上高密度城市中亦不乏宜居共融的社区，港岛东正是最佳例证。

元素2：竞争力

「迎接新的经济挑战与机遇」

经济体要不断蜕变才可保持竞争力。港岛东具备必要的硬件和软件资源，以迎接挑战、把握经济机遇，持续衍变。

元素3：可持续发展

「创造可持续发展增长空间」

要构建具抗御力的智慧绿色城市，与时并进的可持续发展规划及城市设计至为关键。港岛东经过逾百年的社区营造和发展，透过管理和活化社区，不断推动可持续发展。

持续衍变

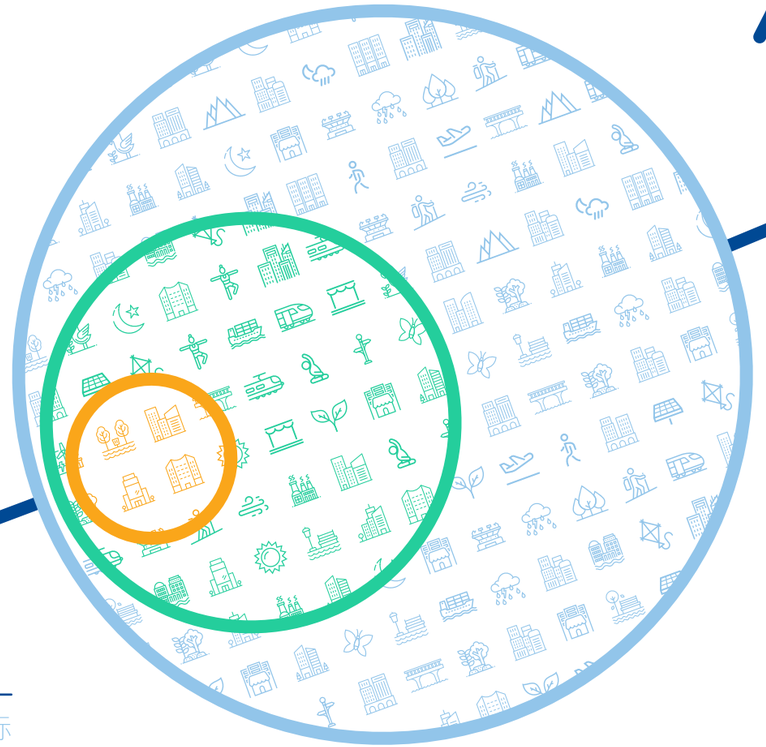
本报告是我们首次量度社区影响。

这有助我们识别并尽可能量化创建优质社区的要素。本报告列述的资料和分析，让我们了解社区如何影响其访客、用户以至整个城市，从而继续为社区带来正面改变。

太古地产制定的「社区影响评估框架」从投资、社区及城市三个层面探讨社区影响，我们期望这框架能作为全面深入研究社区营造效益的基础。

总括而言，投资层面涵盖硬件及软件，前者包括建筑物、基建设施和公共空间，后者指持份者参与、各类活动和社区计划。评估社区影响的四大范畴包括社区活力、经济民生、社群福祉及社区抗御力，它们共同塑造了社区的独特个性和用户体验。最后，城市层面阐释了社区如何为城市的整体目标作出贡献，进而影响所有市民。

研究社区营造的挑战之一，是当中涉及的所有元素均环环相扣。完善的硬件有助提升软件，增进人与人之间的互动，增强社区凝聚力。社区的硬件和软件缔造了社区特色，以及人们到访区内、在这里生活和工作的整体体验。这正是为何社区营造和社区管理是缔造优质社区的关键所在；这也是太古地产「2030 可持续发展策略」的核心要素。社区要成功发展，必须发挥优势、补足短板。「社区影响评估框架」及港岛东评估有助我们了解该区的优势及短板，更完善地规划未来，使我们营造的社区变得更好。更重要的是，此模式可作为日后地产业界制定有关标准的基础。



投资层面

硬件
软件

社区层面

经济民生
社区活力
社群福祉
社区抗御力

城市层面

香港整体目标

前瞻未来

我们的城市在不断发展，港岛东亦在持续蜕变。过去 135 年来，香港和港岛东一直是太古发展故事的重要部分。我们期待见证公司于港岛东的投资为区内带来新改变。例如太古坊重建计划中三座甲级办公楼中的第二座太古坊二座，落成后将提供 100 万平方尺或约 12% 的新增办公空间，并新建数条行人走廊以提升通连度，以及新增 70,000 平方尺或约 6% 的开放空间。此外，太古地产深明与绿色空间的通连度是改善港岛东景观的关键因素 (www.swireproperties.com/harbourfront/eng/quarry_bay.html)，公司将继续支持促进区内可持续发展的举措。

共同协作

随着港岛东不断发展，太古地产期待担当积极角色推动衍变。我们将与持份者携手合作，确保社区继续蓬勃发展、欣欣向荣。我们一向乐于寻求合作机会，因为我们相信，只要共同努力，定可将港岛东缔造成为优质社区。

* 该概念方案乃回应政府就港岛东海旁发展(2009 年)咨询所提交的建议。

词汇

《社区营造效益报告》– 附件I: 比较地区



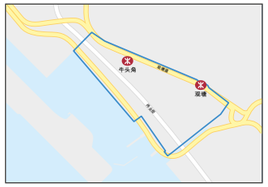
港岛东 (TPU* partial 155 and 157)



湾仔 (TPU* 131 and 134)



中环 (TPU* 114, 121 and 122)



观塘 (TPU* 295)

《社区营造效益报告》– 附件II: 词汇及指标说明

研究准则及策略

「社区影响评估框架」及本《社区营造效益报告》的编制准则及方针大致如下:

厘定及考虑香港独有特色 – 极高密度、地势多山、多台风的亚热带气候、公共交通工具使用率极高、东西荟萃的国际都会。

尽可能采用太古地产收集的可用资料或公开可用的数据组合及分析。

回顾香港和海外城市相关议题的已有文献，同时参考适用于香港独有特色的数据。

界定可作比较的地区和提供背景资料存在困难，并避免选择会出现统计偏差及影响分析结果的资料，这称为「可调整地区单元问题」(MAUP)。一般认为选择较小的研究地区（通常 100 - 400 公顷）可将 MAUP 的影响减至可接受水平。本《社区营造效益报告》选择的研究地区介乎 65 公顷与 117 公顷之间，远小于 400 公顷上限。此外，我们亦采用相似性及对比标准选出要比较的地区，便于读者充分了解有关城市的背景资料。

选择指标

社区活力 – 主要指标包括密度、多元化、设计、目的地通达度，以及与公共交通的距离。这些指标可量度出行习惯、区域活力、城市设计，并受到必须进行的强制性活动影响（如上班、上学、外出购物等）。

经济民生 – 主要指标结合经济活动、知识型经济、社区互动与出行习惯和与社区活力相关的大规模经济活动。

社群福祉 – 主要指标包括健康，以及建筑环境和空间布局为促进社群联系、社交活动和美感体验的社区互动。

社区抗御力 – 主要指标由适应力与气候变化抗御力伸延至更为普遍对社区和人们的滋扰的抗御力: 涉及所有人物、时间、地方及事件。

*小规划统计区
Map data © 2020 Google

社区活力

ArtisTree – 位于太古坊康桥大厦的多功能活动场地 ArtisTree，致力带来世界级艺术、展览及文化体验，并积极推广创新艺术形式与意念及现场表演。关于ArtisTree详情请按此。

密度 – 密度是按每公顷人数计算，以每日区内居民及上班族人数除以总面积。

与公共交通的距离 – 该指标以百分比计算，代表公共交通站点 500 米范围内行人网络总长度占比。行人网络地图摘自香港地政总署的地理信息地图。

多元化 – 多元化指数是根据指数计算，按 1 至 100 分评分，数值越高表示就业种类越多元化。我们就本指标评估了每个经济界别的从业员人数。

经济界别 – 指政府统计处资料涵盖的 16 个就业界别。

共融出行畅达度 – 在香港这类密度极高的综合地区，大部分目的地及设施都相距不远。因此，我们特别选择以本指标来评估无障碍行人网络水平及畅达度设计，并从香港地政总署地理信息地图获取数据进行分析。

PROJECT AFTER 6 – 我们的旗舰社区参与计划，旨在透过举办各种艺术、文化、体育及消闲活动，加强区内上班族之间的联系。有关计划详情按此。

居民 – 指香港政府统计处 2016 年中期人口统计记录为研究地区人口的居民。

街道布局设计 – 该指标以每公顷可供使用的行人路长度表述，用研究地区行人网络的总长度除以研究地区的总面积计算。行人网络地图摘自香港地政总署的地理信息地图。

上班族 – 指于 2018 年在研究地区就业的人士，即在区内营运的团体和机构数目及其雇员人数（政府雇员除外），然后按行业分析。资料摘自香港政府统计处。

经济民生

经济价值 – 该指标以附加价值总额(GVA)表述，用以量度一个地区生产的货物及服务价值。根据以下各项因素估算:

1) 每个行业的附加价值总额
2) 每个行业的就业总人数
3) 港岛东及其他地区的就业人数

估算百分比是研究地区于 2018 年香港整体本地生产总值的占比。

金融及专业服务业 – 金融及专业服务业包括以下五个「香港标准行业分类」界定的高层次行业：信息及通讯、金融及保险、地产、专业、科学及技术服务、行政及支持服务。

金融及专业服务业：规模 – 指金融及专业服务业就业总人数占研究地区总就业人数的比例。

金融及专业服务业：多元化 – 多元化指数是根据指数计算，按1至100分评分，数值越高表示就业种类越多元化。我们就本指标分析了从业员总数和他们在五个金融及专业服务行业的分布情况。

人口平衡度 – 该指标显示构成区内每日人口的居民与上班族比例。

居民 – 指香港政府统计处 2016 年中期人口统计记录为研究地区人口的居民。

总就业人数：规模及密度 – 总就业人数规模指2018年在研究地区工作的总人数。

总就业密度指研究地区的就业水平，按照每公顷工作人数计算，反映研究地区的就业密度水平。

上班族 – 指于 2018 年在研究地区工作的人士，即在区内营运的团体和机构数目及其雇员人数（政府雇员除外），然后按行业分析。资料摘自香港政府统计处。

社群福祉

邻近自然郊野 – 该指标以不同面积绿化空间的畅达度综合指数表述。区内的绿化空间按大小分为四类，然后分析每个类别中绿化空间入口位于行人网络 400 米范围内的比例。.

行人网络及绿化空间数据摘自香港地政总署的地理信息地图，辅以现场考察及高空绘制地图资料。

邻近海滨 – 该指标以百分比表述，代表距离海滨长廊 400 米内的行人网络比例。海滨长廊的定义是海旁 50 米缓冲区内的行人网络。

行人网络地图摘自香港地政总署的地理信息地图。

公共设施类别 – 按照《香港规划标准与准则》分类，包括教育设施、医疗及卫生设施、艺术场地、社区会堂及社福设施。本研究地区内各设施的简介及数目摘自香港地政总署的地理信息地图。

社交潜力 – 社交潜力多元化以指数计算，按 1 至 100分评分，数值越高表示社交潜力越大。我们分析了每个研究地区每类公共设施的数目，并评估各类设施的分布均衡程度。

社区抗御力

建筑物守则 – 香港特区政府辖下的屋宇署已发布《香港风力效应作业守则》，以监管建筑结构的设计必须考虑风力影响。例如，设计应以阵风速度作基准，高层大厦的设计则须考虑强风影响。

《气候变化政策》 – 太古地产已于 2018 年制定《气候变化政策》。

自然通风 – 指太古坊各建筑物的位置经过仔细规划，以营造新的通风廊，引入自然通风及凉风。

爱心大使 – 我们的爱心大使计划让员工投入时间及技能，支持各种社福和环保活动。计划及活动详情请按此。

舍区侠 – 这项社区融合计划旨在鼓励社区邻里与上班一族参与活动，创造机遇让大家为所居所聚的社区增添活力，增强社区凝聚力。计划活动详情请按此。

糖厂街市集 – 太古坊每周日的糖厂街市集售卖本地生产的新鲜食材，除了支持本地农夫，还积极向太古坊社群，包括我们的员工、租户及邻里宣传食物周期和可持续生产模式的重要性。

绿建环境 – 指现已通过能源与环境设计先锋评级(LEED)、绿建环评(BEAM Plus)及 WELL 建筑认证等绿色建筑评核和认证的港岛东建筑物。太古地产于港岛东的表现详情请按此。

企业风险管理(ERM)系统 – 加入可持续发展元素 – 我们于 2017 年检讨企业风险管理(ERM)系统，其后于 2018 年更新了《企业风险登记册》，新加入与可持续发展相关的风险，此外并将可持续发展因素纳入企业风险分析。

气候相关财务信息披露工作组(TCFD) –
我们向持份者阐述太古地产减缓、适应和抗御气候变化的管理方针及策略，并参照 TCFD 的建议，公布「管治」、「策略」、「风险管理」及「指标和目标」四个核心类别的气候相关财务数据。

关于太古地产

太古地产致力于发展及管理商业、零售、酒店及住宅物业，发展策略集中在主要运输交汇点的优越地段发展综合物业项目。太古地产在香港联合交易所主板上市，在香港的投资物业组合以太古坊、太古城中心和太古广场为核心物业。除香港外，太古地产于中国内地、美国、新加坡及雅加达亦有投资。

鸣谢

本报告内容纯属太古地产的意见。文内提及「香港大学I建筑学院I城市规划及设计系」概不默示大学认可个别活动、产品或刊物又或就此承担责任。



本报告由太古地产
「2030 可持续发展策略」社区营造工作小组制作，
承蒙以下各方协助，谨此致谢：

Alain JF Chiaradia 晴安蓝
香港大学建筑学院城市规划及设计系副教授
alainjfc@hku.hk

Fiona Waters 斐文娜
董事总经理
Waters Economics Ltd
fiona.waters@waterseconomics.com

何谓优质社区?

这个看似简单的问题是本报告的前提，
启发我们展开相关研究。

目前，业界尚无量度社区营造效益的标准，但我们明白只有深入了解社区营造及社区发展的影响，才能运筹帷幄，规划发展更优质的项目和社区，提升区内居民、上班族及访客的生活质素。

本报告列述的资料及分析，以港岛东和太古坊作基准，探讨社区如何影响区内社群以至整个城市，以及运用太古地产「社区影响评估框架」从投资、社区及城市三个层面评估相关影响。



太古地产
SWIRE PROPERTIES

了解更多 SD2030 @ swireproperties.com
或联系: places@swireproperties.com

版本 1.1（修订 2020 年 4 月 23日）