



創新衍變 港島東及 太古坊的 發展



社區營造效益報告

三月 2020

本報告要旨

太古地產於2016年制定了「2030可持續發展策略」，詳述我們管理公司環境、社會及管治表現的長遠綜合方針，同時定下多項行動目標。

過去四年來，我們取得重大進展，達成多項重要里程碑，包括加入科學基礎目標倡議組織 (SBTi) 致力減低碳排放、進行氣候風險分析、發行首批綠色債券籌措資金推行環保項目，以及成立多元共融委員會等。

太古地產「2030可持續發展策略」現已訂立80個目標及逾25個重點範疇，涵蓋社區營造、以人為本、夥伴協作、環境效益及經濟效益五大策略支柱。

作為地產發展商，我們的業務遍及香港、中國內地、新加坡和美國，我們深明社區營造會為社會帶來深遠影響。

因此，「社區營造」是太古地產「2030可持續發展策略」的核心。

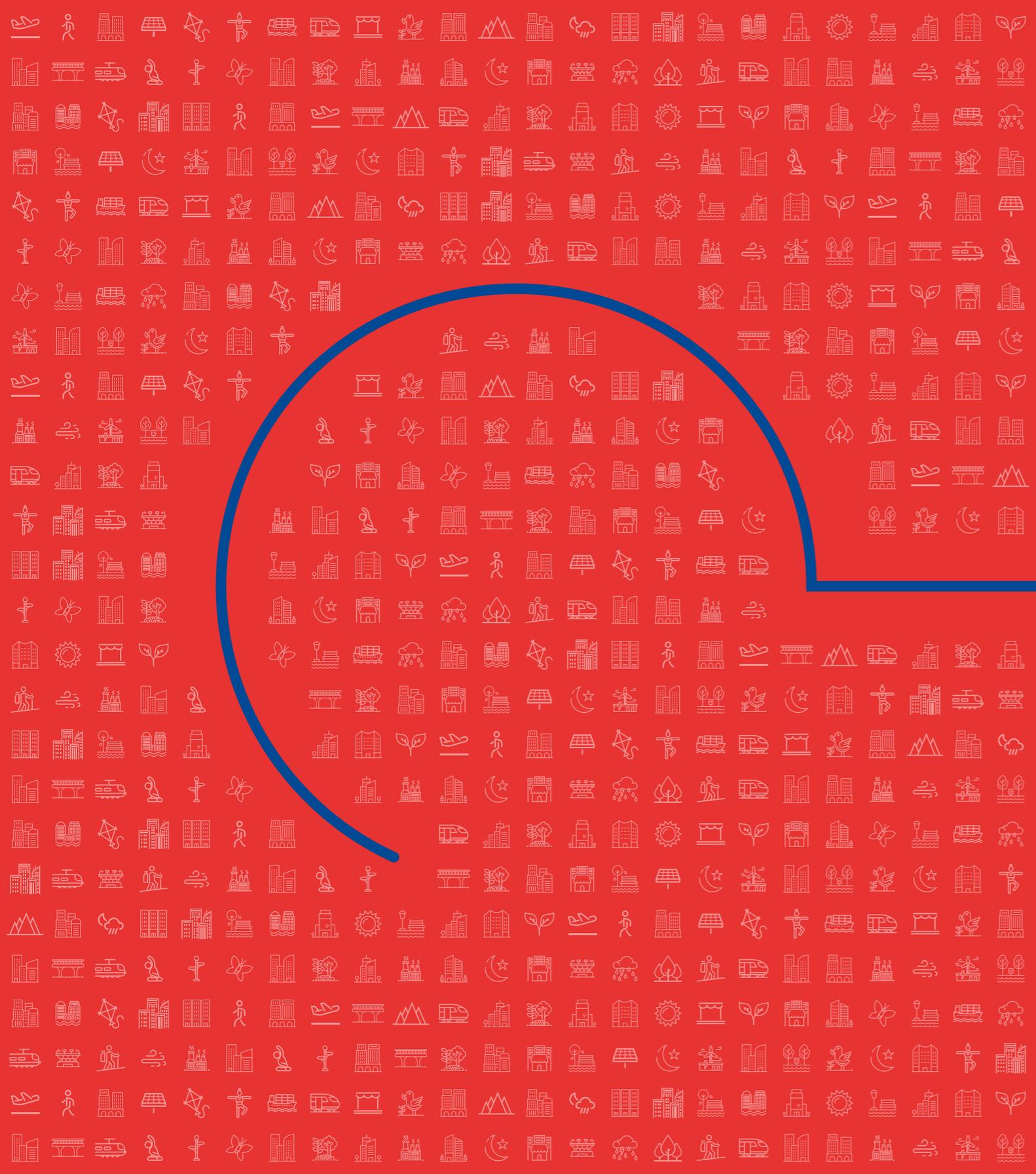
了解社區營造的效益至為重要，然而目前尚無量度這方面影響的業界標準。我們明白深入了解社區營造及社區發展的影響，有助我們運籌帷幄、規劃發展更優質的項目，同時營造更宜人的社區，以提升租戶、訪客及員工的生活質素。

為何聚焦港島東及太古坊？

太古地產首份《社區營造效益報告》選擇以港島東為研究對象，是因為太古在該區扎根135年，一直積極投資，見證了區內多年來的發展衍變；以及港島東作為城中最具活力的社區之一，如何將住宅、商業和娛樂消閒元素共冶一爐，不斷更新香港的城市面貌。

我們的研究發現，港島東已發展成為香港獨特的商業樞紐，生機勃勃，活動豐富多樣。這裡是居民和上班族安居樂業的地方，日常人口相對密集，人流暢旺。港島東鄰近自然郊野，交通四通八達，社群聯繫緊密，是一個頗具韌性的綜合社區。





「何謂優質社區？」

這個問題看似簡單，卻啟發我們研究何謂優質社區，並探討其他相關議題：

「如何透過社區營造及長遠發展令社區盡顯優勢？」

「加深社群與社區聯繫的必要屬性是什麼？」

「如何營造和管理既能滿足社群需要、又能助力香港可持續發展的社區？」

我們的目標是創建和培育優質項目，並著眼長遠，將其發展成為可持續發展的活力社區。在實踐中，積極營造和管理社區是關鍵，使我們在推動社區蛻變的同時亦保留社區特色。

我們稱此為「**創新衍變**」。

量度社區 營造效益

為了持續提升
旗下項目所在
各社區的長遠質素，
我們需要仔細評估
社區營造的影響。

社區營造涵蓋不同範疇，當中有不少主題和屬性互相重疊，有些是直觀可見的，例如訪客和已有商業的數量、可供使用的綠色空間；而另一些則是無形的，例如綠色空間的質素、或多元化社交商業場合的氣氛。

了解一個社區的不同組成部分，以及各部分之間如何融合互動，對創建優質社區至關重要。社區營造是一個複雜的過程，會影響不同界別的持份者，包括投資者、住戶、上班族、訪客以至整個城市。

我們參照領先的研究成果和國際範例，制定了適用於不同社區的「社區影響評估框架」。我們認為此框架從不同層

面、多角度考慮了各種影響途徑，最能反映當中涉及的複雜性。量度任何一種「影響」都需要比較不同的情況。因此，在本報告中，我們評估了隨時間產生的變化，並盡可能與其他社區作比較。

量度社區影響的方法

- 制定「社區影響評估框架」；
- 根據現有資料釐定相關指標；
- 闡述影響途徑；
- 量度相關影響並與其他同類社區作比較。

社區影響評估框架

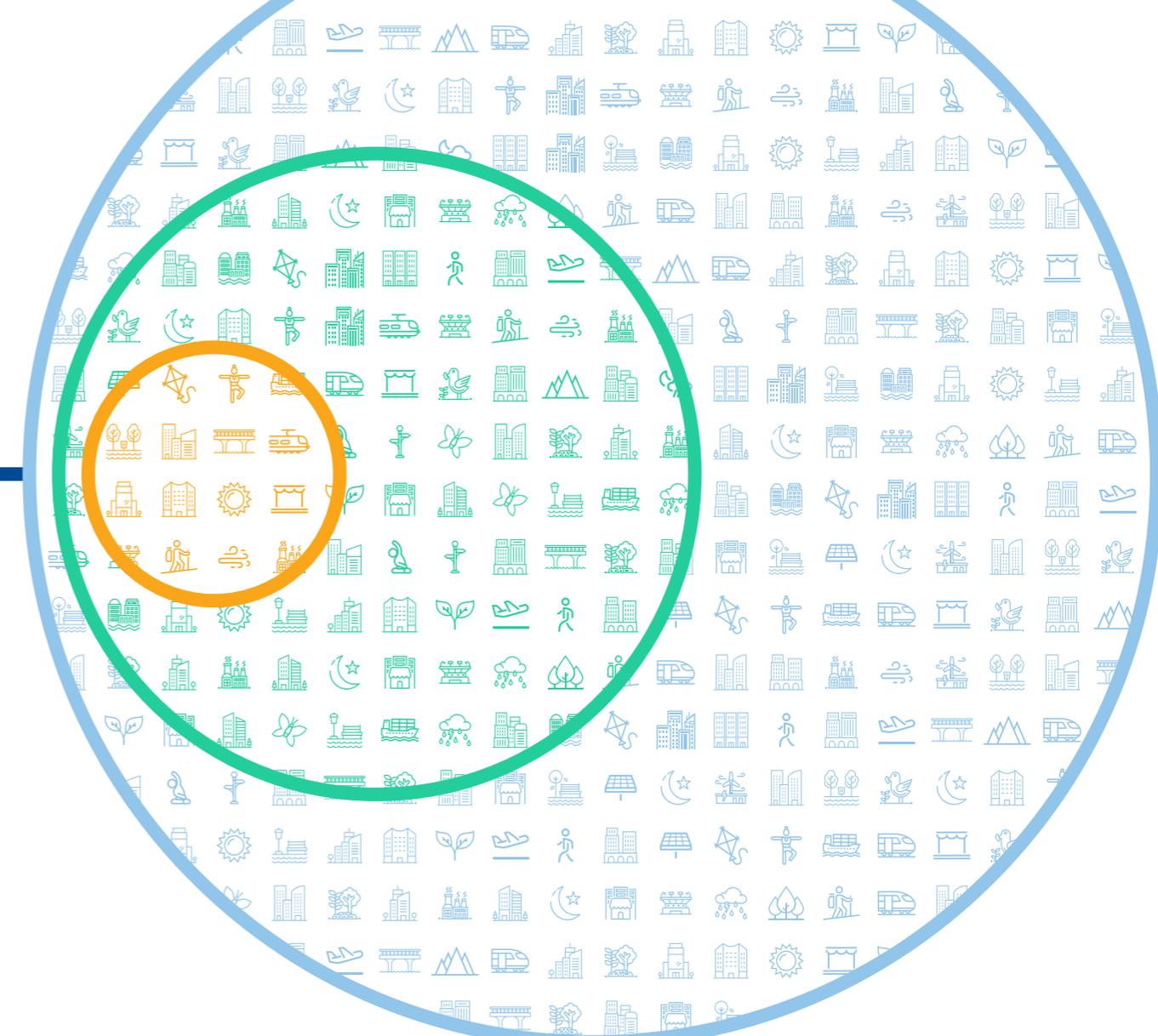
太古地產制定的「社區影響評估框架」，幫助我們加深了解和量度持續進行的可持續發展投資帶來的影響，將我們的「2030 可持續發展策略」提升到一個新水平。

此框架幫助我們了解不同類型及規模的社區的影響，包括三個層面：

投資層面 – 太古地產的投資涵蓋「硬件」（如建築物、基礎設施及公共空間）及「軟件」（指凝聚租戶及社群的社區活動和社區計劃）。

社區層面 – 我們界定了「社區四大範疇」，從經濟、社會和環境多角度反映所選社區的特色和影響。

城市層面 – 放寬視野，我們希望了解社區如何為整個城市的目標作出貢獻。



投資層面

硬件
軟件

社區層面

經濟民生
社區活力
社群福祉
社區抗御力

城市層面

香港整體目標

研究範圍

創新衍變港島東及太古坊的發展

我們的研究範圍聚焦港島東，即北面以維多利亞港為界、東臨東區走廊、南接英皇道、西鄰柏架山的地區，本報告所述資料亦以此作基準。區內包括太古地產於太古坊的直接投資和受其影響的周邊地區，包括太古坊商業發展項目

內所有太古地產物業、東隅酒店、太古城中心、太古城區由太古地產發展的住宅物業、其他非太古地產商業發展項目、兩個港鐵站（太古站及鰂魚涌站）和附近的公共開放空間。



- BEH 柏克大廈
- CAH 康橋大廈
- DEH 德宏大廈
- DOH 多盛大廈
- ER 東隅服務式住宅
- LIH 林肯大廈
- OIE 港島東中心
- OTP 太古坊一座
- OXH 濠豐大廈
- PCT 電訊盈科中心
- TTP 太古坊二座

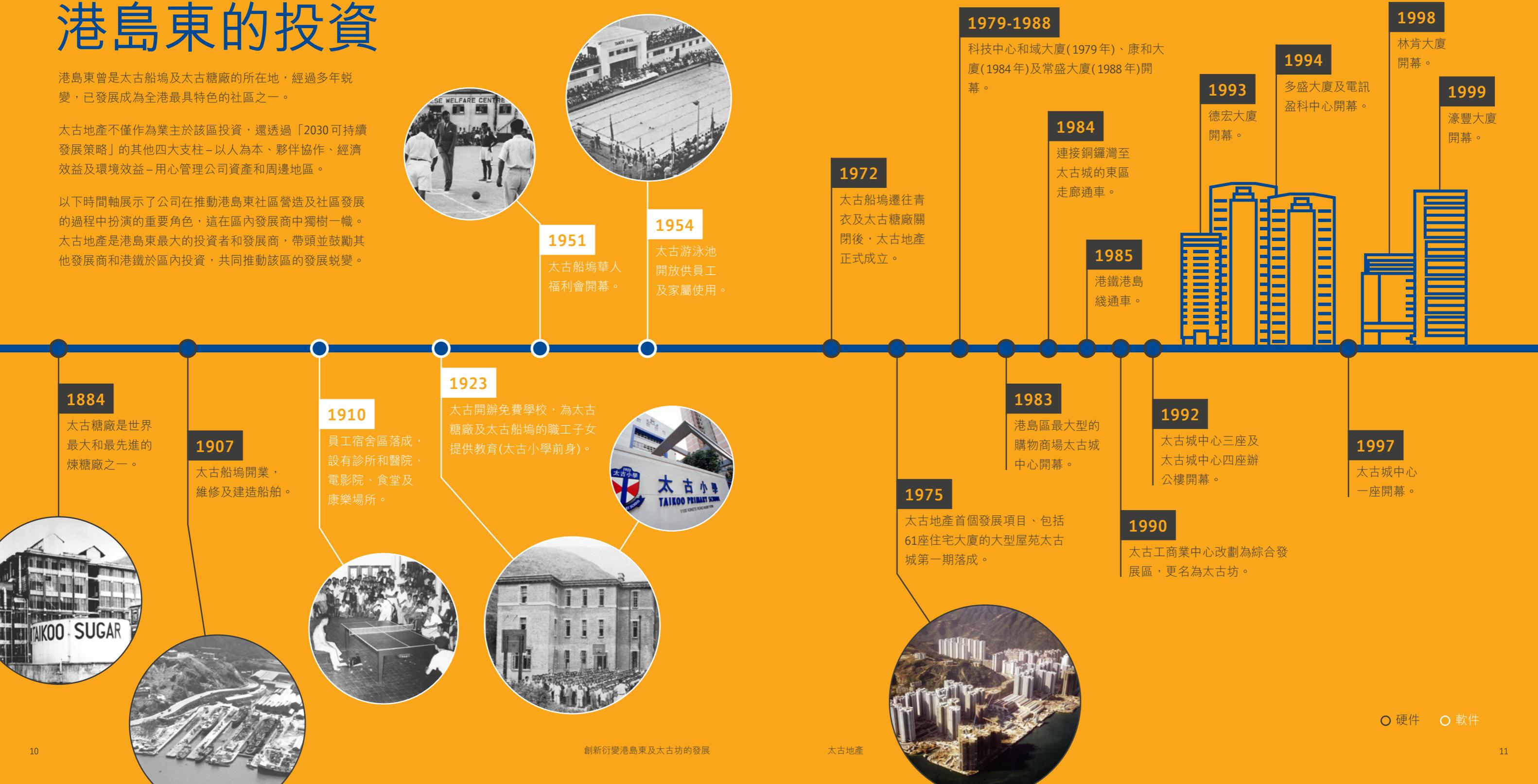
*發展中項目

港島東的投資

港島東曾是太古船塢及太古糖廠的所在地，經過多年蛻變，已發展成為全港最具特色的社區之一。

太古地產不僅作為業主於該區投資，還透過「2030 可持續發展策略」的其他四大支柱－以人為本、夥伴協作、經濟效益及環境效益－用心管理公司資產和周邊地區。

以下時間軸展示了公司在推動港島東社區營造及社區發展的過程中扮演的重要角色，這在區內發展商中獨樹一幟。太古地產是港島東最大的投資者和發展商，帶頭並鼓勵其他發展商和港鐵於區內投資，共同推動該區的發展蛻變。



1884

太古糖廠是世界最大和最先進的煉糖廠之一。



1907

太古船塢開業，維修及建造船舶。



1910

員工宿舍區落成，設有診所和醫院、電影院、食堂及康樂場所。



1923

太古開辦免費學校，為太古糖廠及太古船塢的職工子女提供教育(太古小學前身)。



1951

太古船塢華人福利會開幕。



1954

太古游泳池開放供員工及家屬使用。



1972

太古船塢遷往青衣及太古糖廠關閉後，太古地產正式成立。



1975

太古地產首個發展項目，包括61座住宅大廈的大型屋苑太古城第一期落成。

1983

港島區最大型的購物商場太古城中心開幕。

1990

太古工商業中心改劃為綜合發展區，更名為太古坊。

1984

連接銅鑼灣至太古城的東區走廊通車。

1985

港鐵港島綫通車。

1979-1988

科技中心和域大廈(1979年)、康和大廈(1984年)及常盛大廈(1988年)開幕。

1993

德宏大廈開幕。

1994

多盛大廈及電訊盈科中心開幕。

1998

林肯大廈開幕。

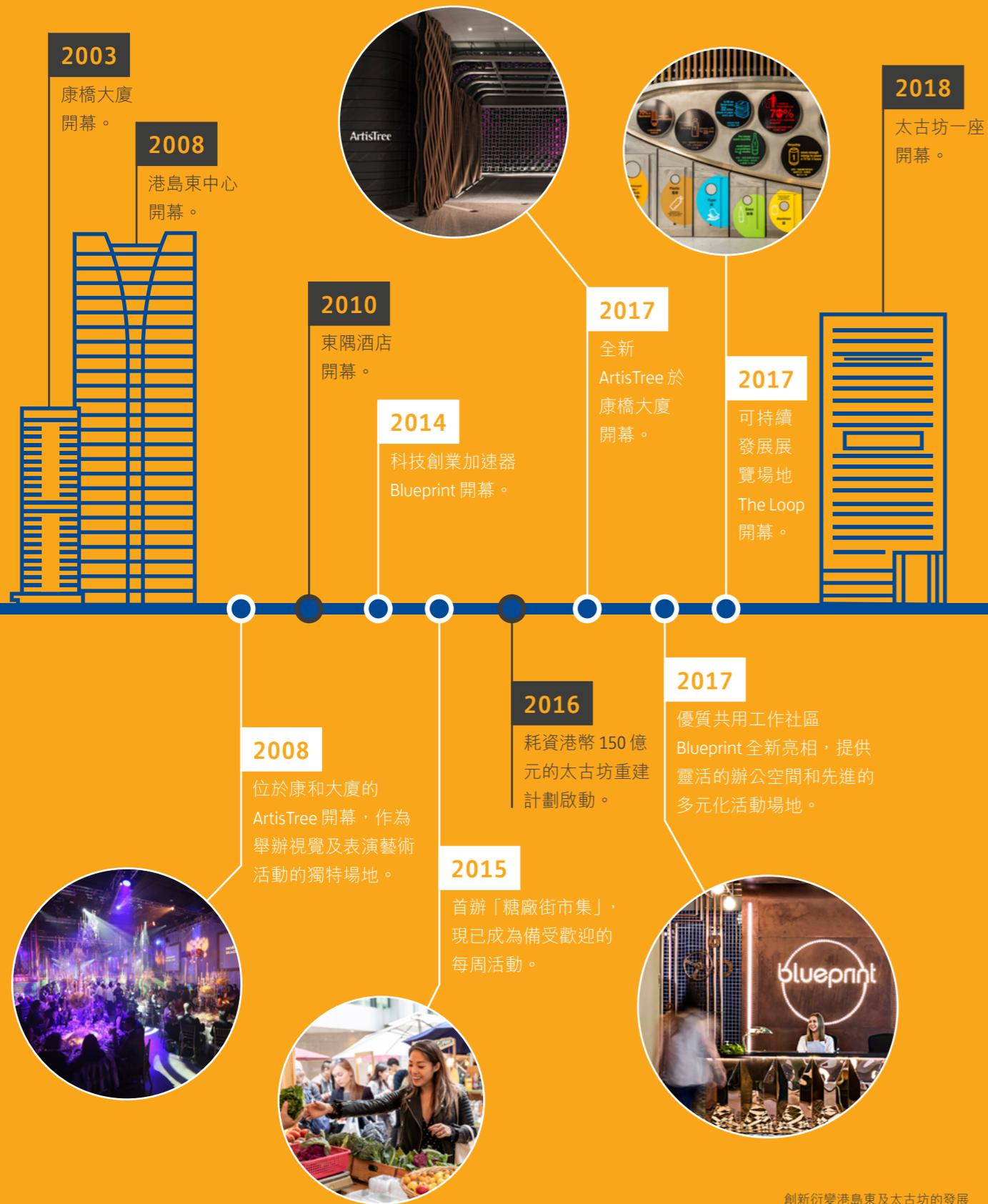
1999

濠豐大廈開幕。

1997

太古城中心一座開幕。

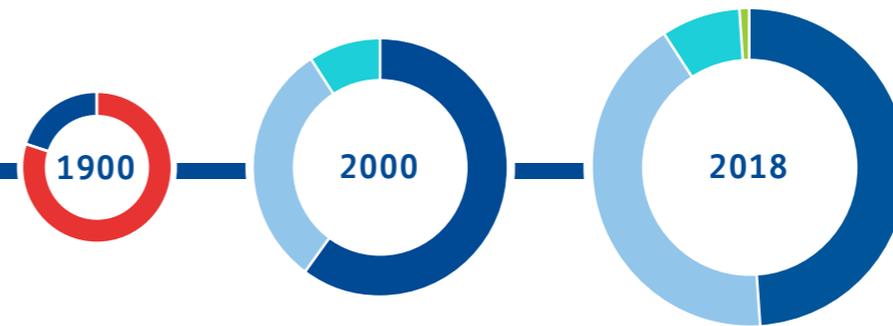




投資層面

多年來，太古地產一直投放資源推動鰂魚涌區的創新衍變，其間達成數項里程碑，包括太古地產總部所在地港島東中心於 2008 年落成；2010 年東隅酒店開幕；2016 年，公司宣佈投資額達港幣 150 億元的太古坊重建計劃，以及當中首座甲級辦公樓太古坊一座於 2018 年落成。

此外，中環灣仔繞道工程約於同期完工，大大提升了太古坊及港島東與傳統核心商業區的通連度，吸引大量企業將辦公室遷出核心商業區，落戶港島東。



■ 工業 ■ 住宅 ■ 辦公樓 ■ 零售 ■ 酒店

總樓面面積 (估算) 分佈：

按物業類別劃分的港島東

港島東已由工業區蛻變為以辦公樓為主導的綜合社區。



圖片僅為構想圖

○ 硬件 ○ 軟件

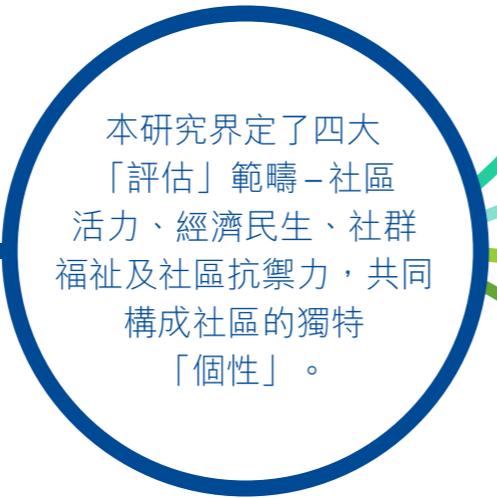
◎ 社區營造

社區四大範疇

用心營造及發展社區，人們便能在這裡安居樂業。

也就是說，良好的社區營造和社區管理可帶來惠及周邊地區的社會經濟裨益，同時提升區內居民、上班族和訪客的生活質素。

宏觀來說，這四個範疇互不排斥，並可透過相互間的融合互動帶來影響。我們將這個過程稱為「影響途徑」。我們要牢記存在相互作用的多種途徑，並會為社區營造和長遠發展帶來影響。這不僅僅關乎實體通連度，亦包括社群聯繫及數碼連接。



社區活力



經濟民生



社群福祉



社區抗禦力



前往香港國際機場



- 機場快綫 —
- 港鐵港島綫 —
- 港鐵觀塘綫 —
- 港鐵將軍澳綫 —
- 港鐵荃灣綫 —
- 電車綫 —
- 港鐵站 *

量度影響需要參照系以作比較，這樣表現指標及相關數據才有意義。

我們認為就港島東區而言，最佳方案是選出香港其他地區進行比較，同時研究社區如何為實現整個城市的目標帶來影響。

我們選出其他三個主要商業樞紐－中環、灣仔及觀塘商業區，因為三者有不少相似點。

◎ 社區營造

可作參考比較的地區

中環

117 公頃
16,000 居民
200,000 上班族

灣仔

65 公頃
32,000 居民
71,000 上班族

港島東

80 公頃
58,000 居民
88,000 上班族

觀塘商業區

71 公頃
1,000 居民
165,000 上班族

社區四大範疇

港島東是香港一個高密度的綜合樞紐，太古坊是該區的重要組成部分，在此居住、工作及消閑的人林林總總，饒富特色。經過逾百年的社區營造和發展，港島東擁有豐富多元的歷史，已成為具有鮮明特色的成熟社區。

港島東獨樹一幟，由工業區蛻變為住宅區、再到現在的商業住宅區，其衍變歷程與香港其他商業樞紐迥然不同。隨著太古坊重建計劃推進，這區將繼續蓬勃發展。首先看看港島東的四大範疇：



社區活力

港島東是一個高密度地區，多元的人口組合涵蓋居民、上班族及訪客。區內暢旺的人流有賴設計完善的行人走廊和便捷的交通設施。



經濟民生

港島東已發展成為香港重要的就業樞紐，吸引大批金融及專業服務企業進駐，為香港經濟與時並進的發展需求提供支持。



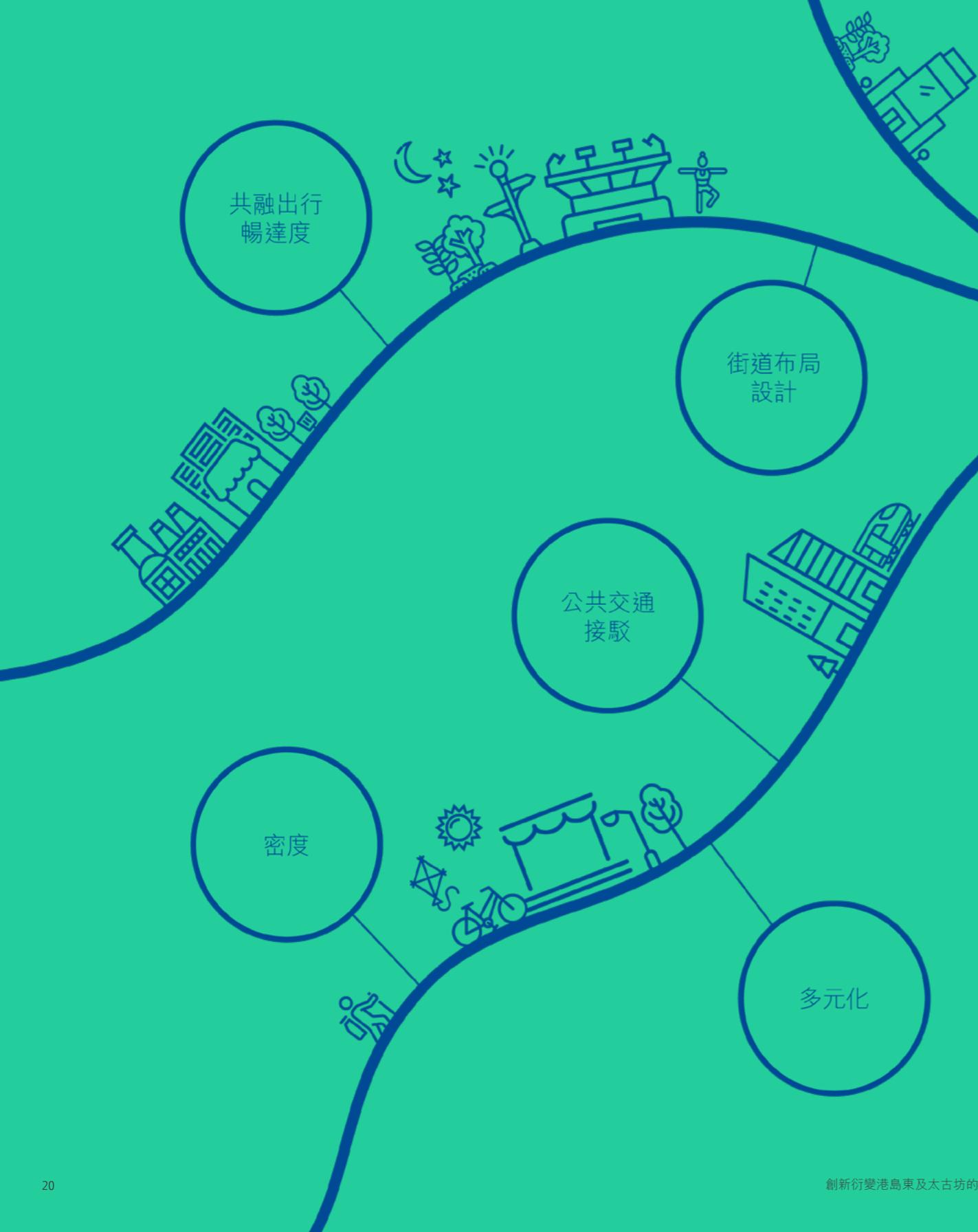
社群福祉

港島東毗鄰自然郊野，北部是綿長的海濱地帶，區內還有公共藝術、社區計劃和優質的公共空間及設施，包括鯽魚涌公園的康體設施，有助推動社群聯繫互動。此外，區內貼心縝密的設計提供了必要防護，並確保用戶舒適度，進一步提升了區內人士的幸福感。



社區抗禦力

我們曾對太古坊及太古城中心地區進行深入的氣候風險研究，明白港島東與本報告提及的其他商業樞紐一樣，面對氣候變化帶來的自然風險，但港島東以其獨有的地方特色和悠久的經濟社會衍變歷史，獨具韌性。



◎ 社區營造

社區活力



為何有些社區生機萬象、有些社區則停滯不前？社區活力探討不同因素，例如密度、多元化及可促進社群流動和互動的配套設施。

影響途徑

我們可透過量度行人流量和設施使用情況來觀察及評估社區的活力。一個社區要吸引暢旺的人流，須能提供多元化、集中及宜居宜聚的優質體驗。街道通連度設計亦同樣重要，四通八達的行人網絡可以吸引更多人步行，並可接駁其他交通工具，令社區生活更健康愜意。往來各處的路程更短、安全且更舒適，自然吸引人們駐足享受區內空間，令社區活力盎然。

港島東的表現

相對於該區面積、密度和多元化的經濟界別組合，港島東在上班族和居民之間取得了良好平衡。該區擁有絕佳的無障礙公共交通設施，以及與街道佈局相結合的行人路上蓋及通道。香港是亞熱帶氣候、多颱風，港島東提供了舒適的步行環境，例如綜合項目內的空調行人走廊。



社區發展

我們於 2018 年及 2019 年舉辦的活動吸引超過 440,000 人參加，當中包括 **ArtisTree** 的世界級創新藝術、我們的旗艦社區參與計劃 **PROJECT AFTER 6** 及其他活動，鞏固了太古坊作為蓬勃商業樞紐的地位。

一年一度的白色聖誕市集每年也吸引逾 **80,000** 人次到場；市集設有 40 個零售攤位，為本地企業提供平台推銷產品。



密度 每日區內「人口」數目除以面積 (每公頃人數)

相比其他地區，高密度的港島東在上班族和居民取得良好平衡。

居民 ■ 上班族 ■

多元化 所有就業類別的多元化指數 (按 1 至 100 分評分，數值越高表示就業類別越多元化)

港島東的就業多元化程度較中環及觀塘為高，但遜於灣仔。

街道佈局設計 行人網絡密度 (每公頃米數)

港島東建築物密集的区域行人網絡發達、運輸交匯點多，行人流動暢順，可步行通往許多街道。然而，東區走廊將港島東與海旁分隔。

共融暢達 無障礙行人網絡百分比

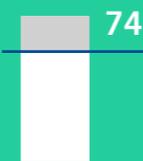
幾乎整個行人網絡均採用共融暢達的設計。

公共交通接駁 位於公共交通站點 500 米範圍內的行人網絡百分比

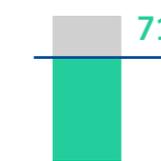
港鐵在港島東的覆蓋範圍較灣仔及觀塘大。各區的巴士及電車*覆蓋範圍相若。

*不適用於觀塘

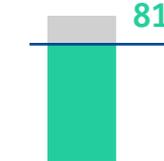
港島東



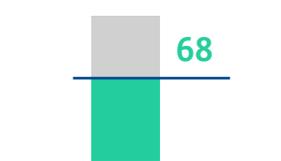
中環

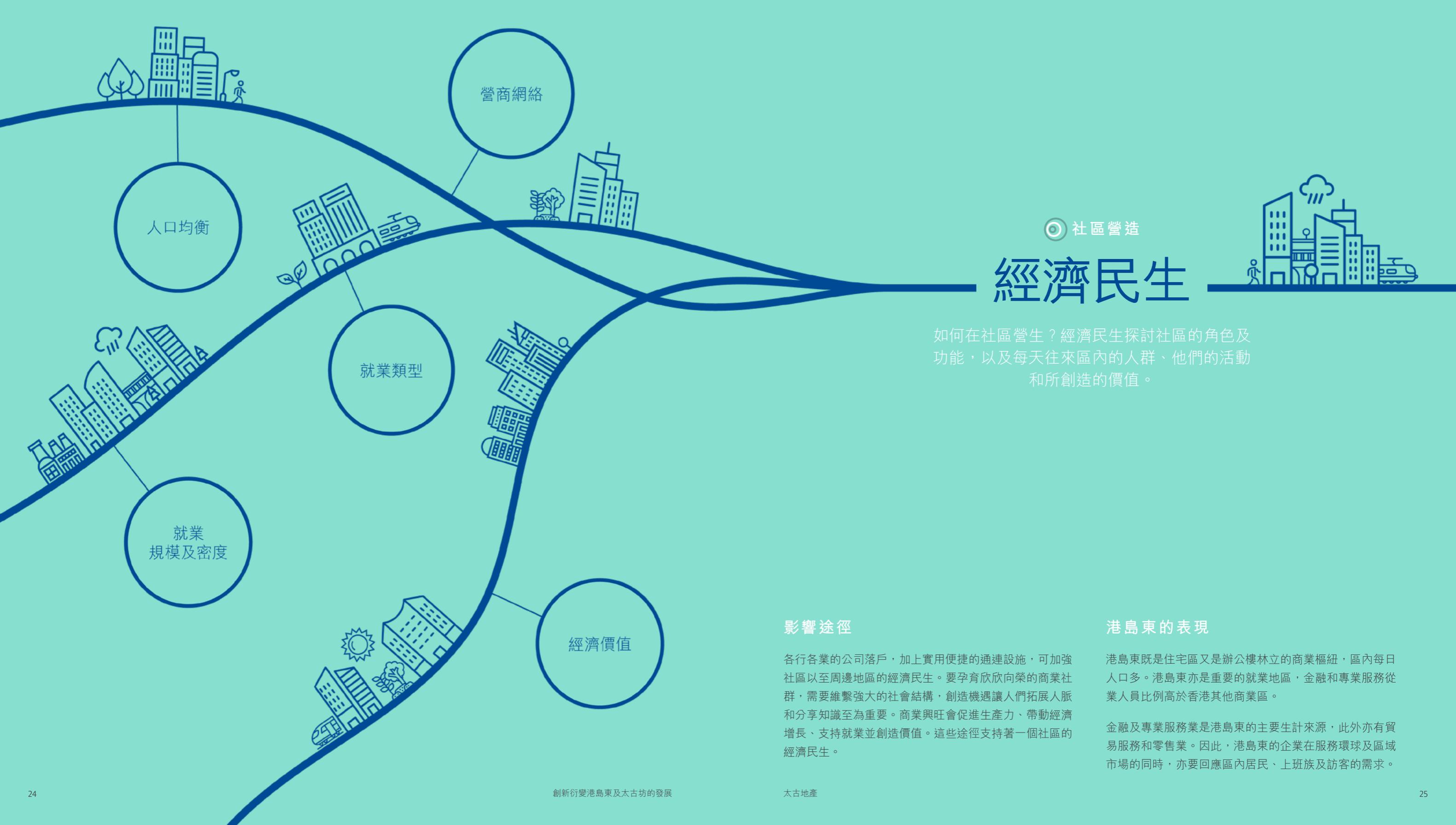


灣仔



觀塘





◎ 社區營造

經濟民生

如何在社區營生？經濟民生探討社區的角色及功能，以及每天往來區內的人群、他們的活動和所創造的價值。

影響途徑

各行各業的公司落戶，加上實用便捷的通連設施，可加強社區以至周邊地區的經濟民生。要孕育欣欣向榮的商業社群，需要維繫強大的社會結構，創造機遇讓人們拓展人脈和分享知識至為重要。商業興旺會促進生產力、帶動經濟增長、支持就業並創造價值。這些途徑支持著一個社區的經濟民生。

港島東的表現

港島東既是住宅區又是辦公樓林立的商業樞紐，區內每日人口多。港島東亦是重要的就業地區，金融和專業服務從業人員比例高於香港其他商業區。

金融及專業服務業是港島東的主要生計來源，此外亦有貿易服務和零售業。因此，港島東的企業在服務環球及區域市場的同時，亦要回應區內居民、上班族及訪客的需求。



甲級辦公樓

截至2018年底，港島東甲級辦公樓約佔全港總數**7%**。而由2000年起落成的新增甲級辦公樓中，港島東約佔**10%**。

營商網絡

太古坊有兩個會員制商業網絡組織和一個私人商務會所 The Refinery，旨在透過舉辦社交活動和講座，增進業務關係，以創建一個獨具特色的「本地商業生態系統」，增強區內上班族的凝聚力。



人口均衡 居民及上班族分布

港島東有超過57,000人在此居住、約90,000人在區內工作。居民和上班族的均衡分佈令區內的經濟活動更加多元化。

就業總覽：規模及密度 就業總人數及就業密度 (每公頃就業人數)

港島東的就業規模及密度適中，反映其綜合社區的特質。

金融及專業服務業：規模 金融及專業服務從業人員總數及佔比

港島東有大量金融及專業服務從業人員，於眾多行業中佔比最高。

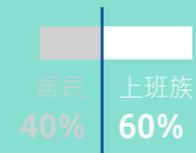
金融及專業服務業：多元化 五個金融及專業服務界別的就業分佈 (按1至100分評分，數值越高表示在五個界別的分佈越平均)

港島東在這些界別的就業非常多元化。

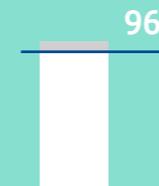
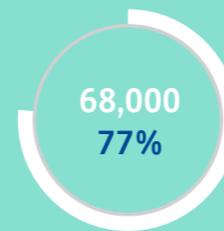
經濟價值

附加價值總額(GVA)及在香港整體本地生產總值佔比
由於港島東的綜合社區屬性，其按附加價值總額量度的經濟價值，遜於中環及觀塘。

港島東



88,000
1,100/公頃

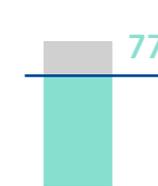


88億
3%

中環

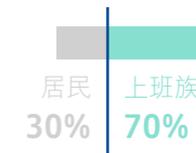


200,000
1,710/公頃

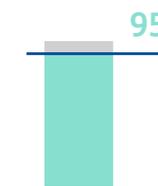


222億
8%

灣仔

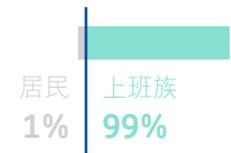


71,000
1,090/公頃

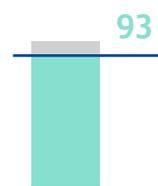


60億
2%

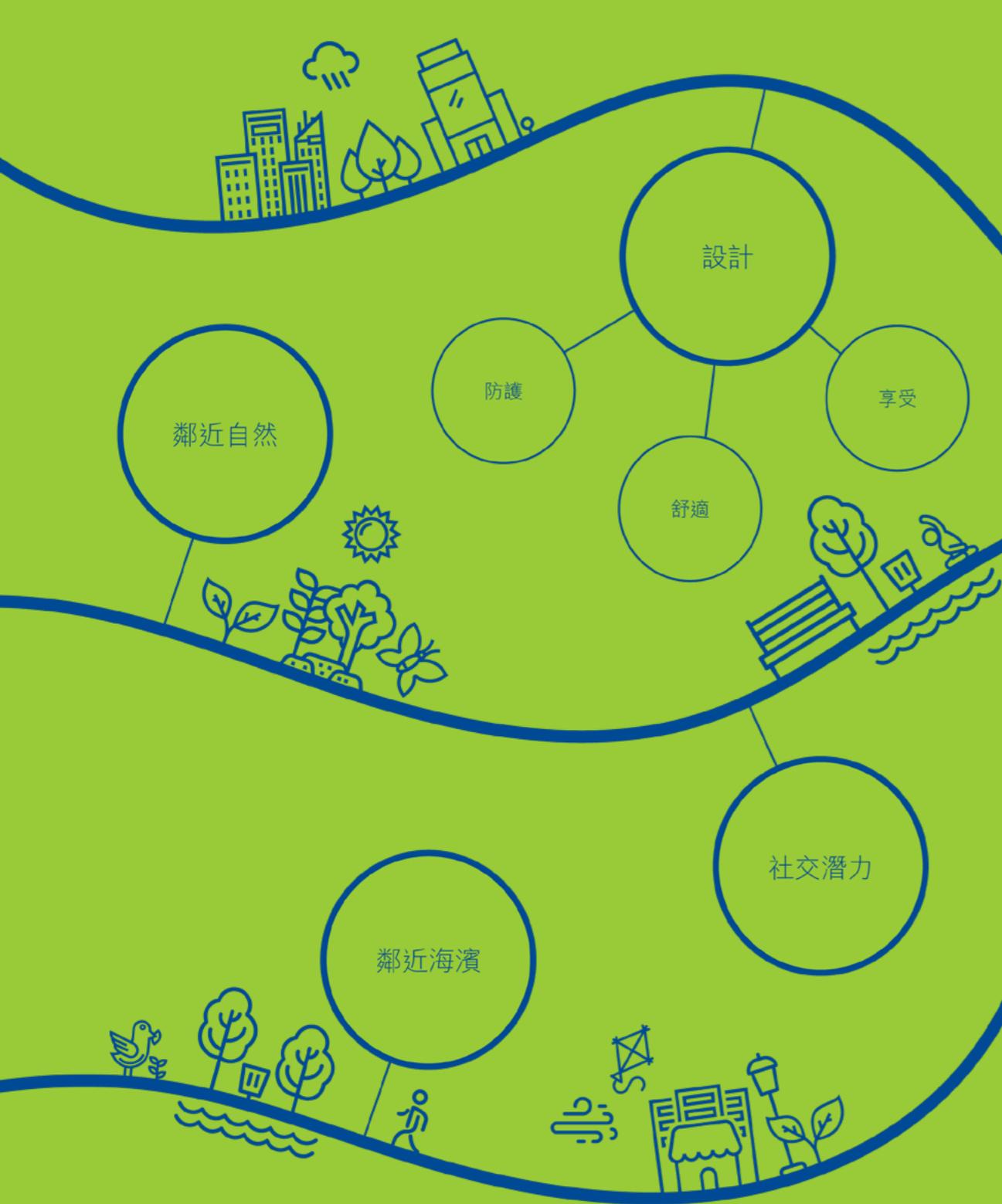
觀塘



165,000
2,330/公頃



118億
4%



◎ 社區營造

社群福祉



我們能否透過營造及管理優質社區，為人們的健康、快樂和福祉帶來直接裨益？社群福祉探討人們如何使用實體空間，以及透過人與社區之間的互動促進健康。

影響途徑

個人幸福感及社群歸屬感取決於我們選擇參與哪些康體、社交、知識、創意和精神追求活動，當中互動是關鍵。越來越多的資料表明，人們居住及工作的地方會對他們的福祉產生深遠影響。

一個社區的內在價值和設計會影響其福祉，例如與自然郊野及海濱的距離和交通、能否為聚會提供多元化的「社交支援設施」、社交機會，以及社區整體景觀的美感。

港島東的表現

港島東有不少獨特元素，包括鄰近郊野公園和綿長的海濱。大潭郊野公園鯪魚涌擴建部分的交通十分方便，吸引遊人到戶外享受自然環境。相比其他研究地區，港島東的多用途綠化開放空間最多。港島東的公共藝術、藝術場地和社區藝術計劃，以及大量優質多用途空間，交織出多姿多采的社區紋理，讓該區成為在香港居住、工作及消閑娛樂的優越之選。



THE LOOP

The Loop 靈感源於耳熟能詳的環保口號「close the loop」。這個4,000平方呎的可持續發展展覽場地，包括回收中心、綠化牆和為推廣都市耕種而設的戶外花園。



設計

防護與舒適並重

- 投資約港幣7億元興建675呎長的空調行人走廊，建成後將連接9座辦公大樓。
- 太古坊各辦公樓的公共地方室內空氣質素均獲評香港室內空氣質素指標「卓越級」，確保室內空氣質素保持優良。
- 太古坊重建計劃完成後，將可提供70,000平方呎的公園及步行空間，並種植逾480棵樹，分屬56個品種。
- 太古地產在總體規劃過程中廣泛諮詢持份者意見，並嚴選設計師和建築師。



創新衍變港島東及太古坊的發展

鄰近自然

行人網絡400米範圍內綠化空間面積及數量指數 (按1至100分評分，數值越高表示越鄰近自然郊野)

港島東擁有最多綠化空間，大小不一、類型豐富，也是最接近郊野公園山徑入口的地區。

鄰近海濱

距離海濱長廊400米範圍內的行人網絡百分比

港島東和觀塘都擁有綿長的海濱，但前往港島東海旁的行人通道被東區走廊阻隔，有待改善。

社交潛力

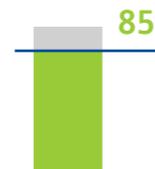
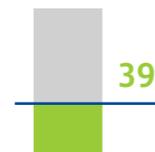
公共設施多元化指數 (按1至100分評分，數值越高表示公共設施越多)

港島東擁有大量不同類型的公共設施。

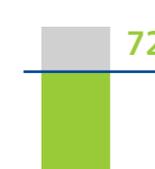
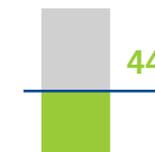
港島東



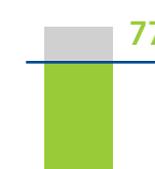
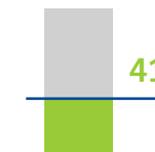
中環



灣仔



觀塘



設計 享受

在社區推廣公共藝術和藝術活動，有助打破社會壁壘。太古地產希望使藝術成為日常生活的一部分，一直致力推展藝術及文化活動，以促進社會交往，締造獨特體驗。



太古地產



◎ 社區營造

社區抗禦力

如何將抗禦力延伸到建築環境外？社區抗禦力探討在面對自然、社會及經濟挑戰時，社區規劃、應變、復原和適應的能力。因此，社區抗禦力不僅限於實體資產，亦涵蓋社群及經濟考慮。

影響途徑

氣候危害、經濟轉變、流行疫症和社會不穩可能轉瞬即逝抑或持續久遠。氣候不穩可能會影響城市基建、本地交通、電力及通訊服務等。這些問題都有可能對業務造成嚴重干擾，為社區帶來壓力。社區要鞏固抗禦力，必須認清現在及未來的實體風險，策略性部署經濟多元化，以及提升機構及社區的適應能力。而最重要的是，社區抗禦力在很大程度上取決於社區凝聚力的強弱，以及人們在社區的參與程度。

港島東的表現

我們於 2019 年根據氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議進行了氣候風險分析，發現港島東與香港其他金融樞紐同樣面對實體氣候風險。預測短期風險包括暑熱壓力及更多強颱風，長遠則必須應對海平面上升的問題。位於港島東海旁的鯪魚涌公園為防禦海平面上升和風暴潮提供些許防護，因此抗禦氣候變化的能力優於其他地區。儘管如此，區內一些主要基建受預期氣候變化影響的風險愈來愈高，商界、政府和社區必須共同參與，規劃及擬定緊急應變和補救措施。

從經濟及社會角度而言，港島東尤具韌性，因為區內經濟比香港其他金融樞紐更多元化，並展現出獨有的本地社區特色，有助加深區內人士的歸屬感，增強長遠抗禦力。

愛心大使

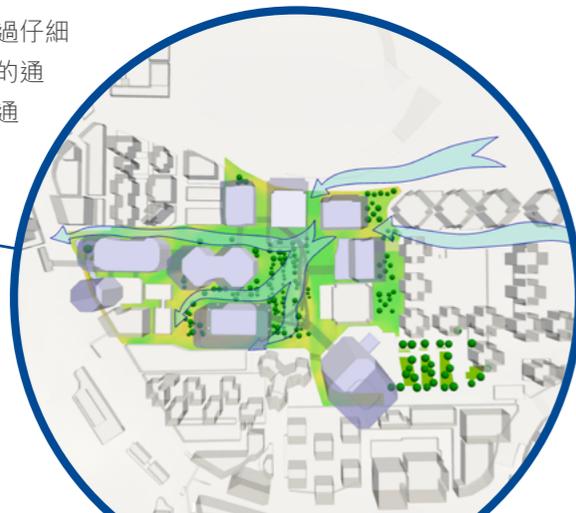
愛心大使計劃是 2001 年由員工發起的義工行動，經常籌辦和參與各類活動，投入時間和技能支持社區的社福及環保活動。



自然通風

在規劃太古坊重建計劃時，我們測試了多種設計，以提升港島東戶外空間的光照和熱舒適度。

建築物的位置經過仔細考慮，以營造新的通風廊，引入自然通風及涼風。



適應能力

我們從不同層面審視太古地產及港島東社區適應和應對氣候相關變化及挑戰的能力。

連繫社區

我們在硬件（建築物及基建）和軟件（措施及計劃）上的每項投資，都會以不同程度影響周邊社區。太古地產持續推行各類計劃，加深與社區人士的聯繫。

經濟多元化

港島東是中環核心商業區外一個發展完善的辦公樞紐，辦公樓租戶主要為大中型機構，並設有共用工作空間。

實體基建

太古地產對太古坊和太古城中心資產進行了詳盡的實體風險評估。

風險管理

太古地產在企業和資產層面均採用最佳風險管理流程，包括氣候風險管理。

建築物守則及極端天氣適應能力

《氣候變化政策》

颱風緊急應變程序

社區居民協會

愛心大使

「舍區俠」社區融合計劃

糖廠街市集

藝術活動及公共藝術

推動核心商業區外擴

多元化的租戶組合

總體規劃

自然通風

綠建環境

企業風險管理(ERM)系統 - 融入可持續發展理念

氣候相關財務信息披露工作組(TCFD) - 實體及過渡性風險

氣候風險及水資源風險分析

企業應變計劃

◎ 城市層面

香港整體目標

社區四大範疇展示了港島東在各範疇內對區內上班族、居民及訪客帶來的影響，這對香港其他市民有何意義？要回答這問題，我們參閱了香港的城市空間規劃《香港2030+》，探討港島東的社區活力、經濟民生、社群福祉和抗禦力表現如何為香港的整體目標帶來裨益。



除了香港的整體目標，港島東的投資發展亦支持聯合國可持續發展目標。



為實現香港成為宜居、具競爭力及可持續發展都市的遠景，繼續鞏固其作為「亞洲國際都會」的地位，城市發展策略擬涵蓋三大主要元素。以下我們將逐個探討港島東如何為實現城市整體目標作出貢獻。

元素1：宜居

「規劃宜居的高密度城市」

通常而言，高密度城市都不太宜居，但事實上高密度城市中亦不乏宜居共融的社區，港島東正是最佳例證。

元素2：競爭力

「迎接新的經濟挑戰與機遇」

經濟體要不斷蛻變才可保持競爭力。港島東具備必要的硬件和軟件資源，以迎接挑戰、把握經濟機遇，持續衍變。

元素3：可持續發展

「創造可持續發展增長空間」

要構建具抗禦力的智慧綠色城市，與時並進的可持續發展規劃及城市設計至為關鍵。港島東經過逾百年的社區營造和發展，透過管理和活化社區，不斷推動可持續發展。

持續衍變

本報告是我們首次量度社區影響。

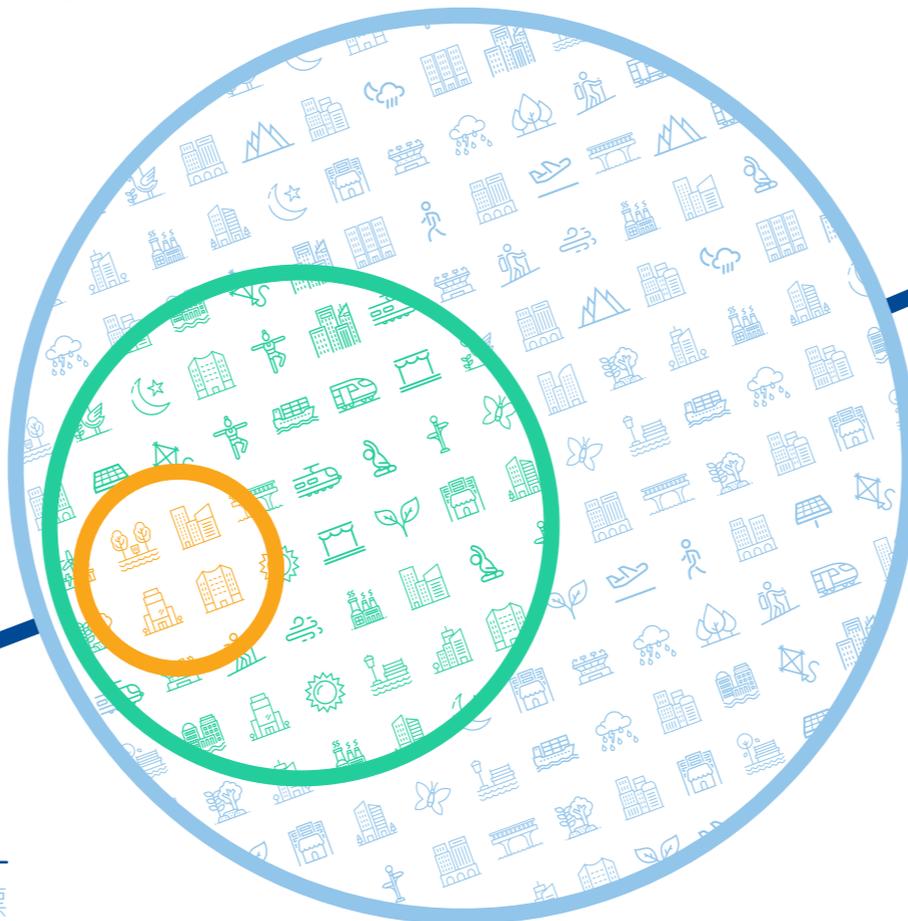
這有助我們識別並盡可能量化創建優質社區的要素。本報告列述的資料和分析，讓我們了解社區如何影響其訪客、用戶以至整個城市，從而繼續為社區帶來正面改變。

太古地產制定的「社區影響評估框架」從投資、社區及城市三個層面探討社區影響，我們期望這框架能作為全面深入研究社區營造效益的基礎。

總括而言，投資層面涵蓋硬件及軟件，前者包括建築物、基建設施和公共空間，後者指持份者參與、各類活動和社區計劃。評估社區影響的四大範疇包括社區活力、經濟民生、社群福祉及社區抗禦力，它們共同塑造了社區的獨特個性和用戶體驗。最後，城市層面闡釋了社區如何為城市的整體目標作出貢獻，進而影響所有市民。

研究社區營造的挑戰之一，是當中涉及的所有元素均環環相扣。完善的硬件有助提升軟件，增進人與人之間的互動，增強社區凝聚力。社區的硬件和軟件締造了社區特

色，以及人們到訪區內、在這裡生活和工作的整體體驗。這正是為何社區營造和社區管理是締造優質社區的關鍵所在；這也是太古地產「2030 可持續發展策略」的核心要素。社區要成功發展，必須發揮優勢、補足短板。「社區影響評估框架」及港島東評估有助我們了解該區的優勢及短板，更完善地規劃未來，使我們營造的社區變得更好。更重要的是，此模式可作為日後地產業界制定有關標準的基礎。



投資層面

硬件
軟件

社區層面

經濟民生
社區活力
社群福祉
社區抗禦力

城市層面

香港整體目標

前瞻未來

我們的城市在不斷發展，港島東亦在持續蛻變。過去135年來，香港和港島東一直是太古發展故事的重要部分。我們期待見證公司於港島東的投資為區內帶來新改變。例如太古坊重建計劃中三座甲級辦公樓中的第二座太古坊二座，落成後將提供100萬平方呎或約12%的新增辦公空間，並新建數條行人走廊以提升通連度，以及新增70,000平方呎或約6%的開放空間。此外，太古地產深明與綠色空間的通連度是改善港島東景觀的關鍵因素 (www.swireproperties.com/harbourfront/eng/quarry_bay.html)，公司將繼續支持促進區內可持續發展的舉措。

共同協作

隨著港島東不斷發展，太古地產期待擔當積極角色推動衍變。我們將與持份者攜手合作，確保社區繼續蓬勃發展、欣欣向榮。我們一向樂於尋求合作機會，因為我們相信，只要共同努力，定可將港島東締造成為優質社區。

*該概念方案乃回應政府就港島東海旁發展(2009年)諮詢所提交的建議。

詞彙

《社區營造效益報告》- 附件I：比較地區



港島東 (TPU* partial 155 and 157)

灣仔 (TPU* 131 and 134)

中環 (TPU* 114, 121 and 122)

觀塘 (TPU* 295)

《社區營造效益報告》- 附件II：詞彙及指標說明

研究準則及策略

「社區影響評估框架」及本《社區營造效益報告》的編製準則及方針大致如下：

- 釐定及考慮香港獨有特色 – 極高密度、地勢多山、多颱風的亞熱帶氣候、公共交通工具使用率極高、東西薈萃的國際都會。
- 盡可能採用太古地產收集的可用資料或公開可用的數據組合及分析。
- 回顧香港和海外城市相關議題的已有文獻，同時參考適用於香港獨有特色的資料。
- 界定可作比較的地區和提供背景資料存在困難，並避免選擇會出現統計偏差及影響分析結果的資料，這稱為「可調整地區單元問題」(MAUP)。一般認為選擇較小的研究地區（通常 100-400 公頃）可將 MAUP 的影響減至可接受水平。本《社區營造效益報告》選擇的研究地區介乎 65 公頃與 117 公頃之間，遠小於 400 公頃上限。此外，我們亦採用相似性及對比標準選出要比較的地區，便於讀者充分了解有關城市的背景資料。

選擇指標

社區活力 – 主要指標包括密度、多元化、設計、目的地通達度，以及與公共交通的距離。這些指標可量度出行習慣、區域活力、城市設計，並受到必須進行的強制性活動影響（如上班、上學、外出購物等）。

經濟民生 – 主要指標結合經濟活動、知識型經濟、社區互動與出行習慣和與社區活力相關的大規模經濟活動。

社群福祉 – 主要指標包括健康，以及建築環境和空間佈局為促進社群聯繫、社交活動和美感體驗的社區互動。

社區抗御力 – 主要指標由適應力與氣候變化抗御力伸延至更為普遍對社區和人們的滋擾的抗御力：涉及所有人物、時間、地方及事件。

社區活力

ArtisTree – 位於太古坊康橋大廈的多功能活動場地 ArtisTree，致力帶來世界級藝術、展覽及文化體驗，並積極推廣創新藝術形式與意念及現場表演。關於 ArtisTree 詳情請[按此](#)。

密度 – 密度是按每公頃人數計算，以每日區內居民及上班族人數除以總面積。

與公共交通的距離 – 該指標以百分比計算，代表公共交通站點 500 米範圍內行人網絡總長度佔比。行人網絡地圖摘自香港地政總署的[地理資訊地圖](#)。

多元化 – 多元化指數是根據指數計算，按 1 至 100 分評分，數值越高表示就業種類越多元化。我們就本指標評估了每個經濟界別的從業員人數。

經濟界別 – 指政府統計處資料涵蓋的 16 個就業界別。

共融出行暢達度 – 在香港這類密度極高的綜合地區，大部分目的地及設施都相距不遠。因此，我們特別選擇以本指標來評估無障礙行人網絡水平及暢達度設計，並從香港地政總署[地理資訊地圖](#)獲取資料進行分析。

PROJECT AFTER 6 – 我們的旗艦社區參與計劃，旨在透過舉辦各種藝術、文化、體育及消閒活動，加強區內上班族之間的聯繫。有關計劃詳情[按此](#)。

居民 – 指香港政府統計處 2016 年中期人口統計記錄為研究地區人口的居民。

街道佈局設計 – 該指標以每公頃可供使用的行人路長度表述，用研究地區行人網絡的總長度除以研究地區的總面積計算。行人網絡地圖摘自香港地政總署的[地理資訊地圖](#)。

上班族 – 指於 2018 年在研究地區就業的人士，即在區內營運的團體和機構數目及其僱員人數(政府僱員除外)，然後按行業分析。資料摘自香港政府統計處。

經濟民生

經濟價值 – 該指標以附加價值總額 (GVA) 表述，用以量度一個地區生產的貨物及服務價值。根據以下各項因素估算：

- 1) 每個行業的附加價值總額
- 2) 每個行業的就業總人數
- 3) 港島東及其他地區的就業人數

估算百分比是研究地區於 2018 年香港整體本地生產總值的佔比。

金融及專業服務業 – 金融及專業服務業包括以下五個「香港標準行業分類」界定的高層次行業：資訊及通訊、金融及保險、地產、專業、科學及技術服務、行政及支援服務。

金融及專業服務業：規模 – 指金融及專業服務業就業總人數佔研究地區總就業人數的比例。

金融及專業服務業：多元化 – 多元化指數是根據指數計算，按 1 至 100 分評分，數值越高表示就業種類越多元化。我們就本指標分析了從業員總數和他們在五個金融及專業服務行業的分佈情況。

人口平衡度 – 該指標顯示構成區內每日人口的居民與上班族比例。

居民 – 指香港政府統計處 2016 年中期人口統計記錄為研究地區人口的居民。

總就業人數：規模及密度 – 總就業人數規模指 2018 年在研究地區工作的總人數。

總就業密度指研究地區的就業水平，按照每公頃工作人數計算，反映研究地區的就業密度水平。

上班族 – 指於 2018 年在研究地區工作的人士，即在區內營運的團體和機構數目及其僱員人數(政府僱員除外)，然後按行業分析。資料摘自香港政府統計處。

*小規劃統計區
Map data © 2020 Google

社群福祉

鄰近自然郊野 – 該指標以不同面積綠化空間的暢達度綜合指數表述。區內的綠化空間按大小分為四類，然後分析每個類別中綠化空間入口位於行人網絡 400 米範圍內的比例。

行人網絡及綠化空間資料摘自香港地政總署的[地理資訊地圖](#)，輔以現場考察及高空繪製地圖資料。

鄰近海濱 – 該指標以百分比表述，代表距離海濱長廊 400 米內的行人網絡比例。海濱長廊的定義是海旁 50 米緩衝區內的行人網絡。

行人網絡地圖摘自香港地政總署的[地理資訊地圖](#)。

公共設施類別 – 按照《[香港規劃標準與準則](#)》分類，包括教育設施、醫療及衛生設施、藝術場地、社區會堂及社福設施。本研究地區內各設施的簡介及數目摘自香港地政總署的[地理資訊地圖](#)。

社交潛力 – 社交潛力多元化以指數計算，按 1 至 100 分評分，數值越高表示社交潛力越大。我們分析了每個研究地區每類公共設施的數目，並評估各類設施的分佈均衡程度。

社區抗禦力

建築物守則 – 香港特區政府轄下的屋宇署已發佈《香港風力效應作業守則》，以監管建築結構的設計必須考慮風力影響。例如，設計應以陣風速度作基準，高層大廈的設計則須考慮強風影響。

《[氣候變化政策](#)》 – 太古地產已於 2018 年制定《[氣候變化政策](#)》。

自然通風 – 指太古坊各建築物的位置經過仔細規劃，以營造新的通風廊，引入自然通風及涼風。

愛心大使 – 我們的愛心大使計劃讓員工投入時間及技能，支持各種社福和環保活動。計劃及活動詳情請[按此](#)。

舍區俠 – 這項社區融合計劃旨在鼓勵社區鄰里與上班族參與活動，創造機遇讓大家為所居所聚的社區增添活力，增強社區凝聚力。計劃活動詳情請[按此](#)。

糖廠街市集 – 太古坊每周日的糖廠街市集售賣本地生產的新鮮食材，除了支持本地農夫，還積極向太古坊社群，包括我們的員工、租戶及鄰里宣傳食物周期和可持續生產模式的重要性。

綠建環境 – 指現已通過能源與環境設計先鋒評級 (LEED)、綠建環評 (BEAM Plus) 及 WELL 建築認證等綠色建築評核和認證的港島東建築物。太古地產於港島東的表現詳情請[按此](#)。

企業風險管理(ERM)系統 – 加入可持續發展元素 我們於 2017 年檢討企業風險管理 (ERM) 系統，其後於 2018 年更新了《企業風險登記冊》，新加入與可持續發展相關的風險，此外並將可持續發展因素納入企業風險分析。

氣候相關財務信息披露工作組(TCFD) –

我們向持份者闡述太古地產減緩、適應和抗禦氣候變化的管理方針及策略，並參照 TCFD 的建議，公佈「管治」、「策略」、「風險管理」及「指標和目標」四個核心類別的氣候相關財務資料。



關於太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店及住宅物業，發展策略集中在主要運輸交匯點的優越地段發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業組合以太古坊、太古城中心和太古廣場為核心物業。除香港外，太古地產於中國內地、美國、新加坡及雅加達亦有投資。

鳴謝

本報告內容純屬太古地產的意見。文內提及「香港大學 | 建築學院 | 城市規劃及設計系」概不默示大學認可個別活動、產品或刊物又或就此承擔責任。

本報告由太古地產
「2030 可持續發展策略」社區營造工作小組製作，
承蒙以下各方協助，謹此致謝：

Alain JF Chiaradia 晴安藍
香港大學建築學院城市規劃及設計系副教授
alainjfc@hku.hk

Fiona Waters 斐文娜
董事總經理
Waters Economics Ltd
fiona.waters@waterseconomics.com

何謂優質社區？

這個看似簡單的問題是本報告的前提，
啟發我們展開相關研究。

目前，業界尚無量度社區營造效益的標準，但我們明白
只有深入了解社區營造及社區發展的影響，才能運籌
帷幄，規劃發展更優質的項目和社區，提升區內居民、
上班族及訪客的生活質素。

本報告列述的資料及分析，以港島東和太古坊作基準，
探討社區如何影響區內社群以至整個城市，以及運用
太古地產「社區影響評估框架」從投資、社區及城市
三個層面評估相關影響。



詳情請瀏覽  @ [swireproperties.com](https://www.swireproperties.com)
或聯系：places@swireproperties.com