

物業處的 環境管理措施

「**環**保措施能否成功推行很大程度上須視乎合作發展商的態度。由於所有加強環保的措施均無可避免地導致成本上漲，因此最主要的考慮是工程項目在財務上能否承擔。在現時物業市場的大氣候下，任何會令成本上漲的項目都不會獲支持。不過，仍然有一些具環保意識的發展商願意支持我們所建議的環保措施。」

「我們深信在不久的將來，所有合作發展商都會與我們一起承擔環保的責任，而我們以環保方式共同開拓的物業發展項目，亦會成為日後地鐵其他工程項目的標誌。」

曹俊滔
專責工程經理 (技術支援)

物業處環保政策

物業處最主要的工作是規劃、設計及管理地鐵沿線的物業。為保持我們對改善社區生活環境的承諾，物業處一直貫徹以下的環保原則：

- 留意並遵循本港所有有關環保的法例及法定工作守則
- 設法游說政府制定政策以發掘物業發展中的環保效益
- 游說合作發展商根據國際或其他確認的環保標準來推行最妥善的工作方法
- 在新物業發展區內進行環境影響評估
- 設法減少資源耗用、避免製造廢物及排放污染物
- 教育員工提高環保意識

2000年度主要成績

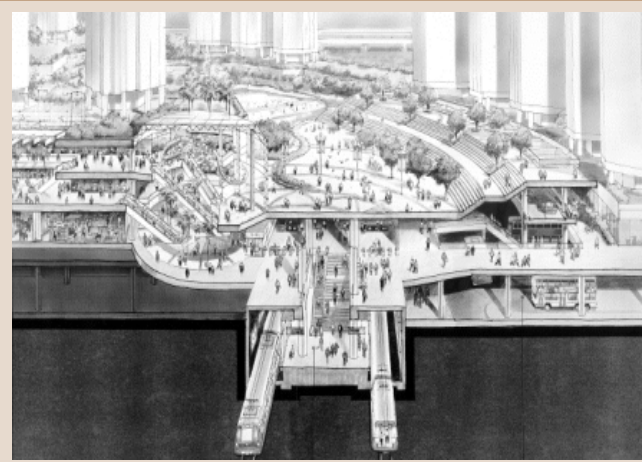
由於現時的法例只設定最低的環保要求，因此我們在執行既定的環保準則時必須「更上一層樓」，採取比現有法定要求更嚴謹的態度來推行各種「環保措施」。

事實上，我們已成功令部分合作發展商在執行公司的物業發展計劃時採取各種環保措施，這些措施大致上可分為以下兩大類：

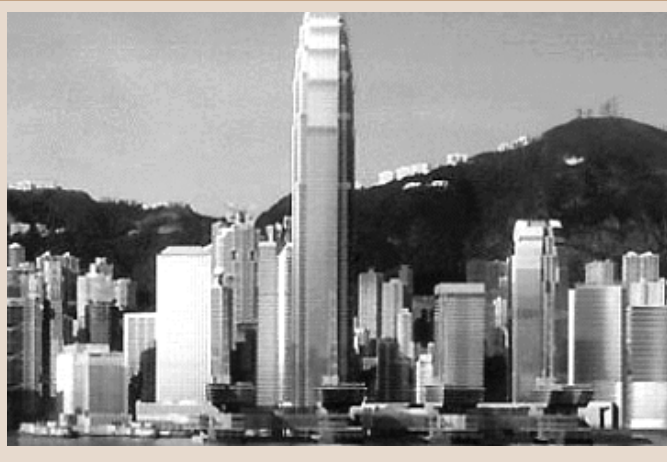
規劃、設計及建造新物業發展

- ▶ 在新建大廈以香港建築環境評估法(HKBEAM) 進行第三者評估
- ▶ 將新辦公大樓的熱傳導總值(OTTV) 設定為每平方米30W以下，比法定的要求更嚴格
- ▶ 在可行情況下採用最具能量效益的海水冷卻空調系統
- ▶ 指定新建築物的能源效益系統及設備，例如可變氣量式空調系統、辦公室照明裝置用電子鎮流器等
- ▶ 在所有物業發展區裝設電腦化樓宇管理系統，以便更有效控制及監察能源消耗情況
- ▶ 所有新的冷凍裝置均採用不會損害臭氧的致冷劑
- ▶ 使用金屬或玻璃纖維板代替木圍板
- ▶ 鼓勵承辦商在進行建造工程時用金屬撐架代替木撐架
- ▶ 建議在將軍澳86區發展全面及環保的新社區：夢幻之城。區內的特別環境設施包括：
 - 開揚的景觀
 - 樓宇設計善用對流通風及日照過濾
 - 使用電動及其他無污染車輛
 - 人車分隔
 - 採用海水冷卻式空調系統
- ▶ 向屋宇署提出具創意的樓宇設計建議。這些建議包括：
 - 在每個住宅單位加建露台
 - 地下大堂多利用自然光線及通風；擴闊大堂空間
 - 提供足夠的管道空間以方便維修及檢驗
 - 樓宇外空間設置綠化區以供高層住戶觀賞
 - 在隔火層設置空中花園
 - 每層設立檢修升降機及逃生房，並設立廢物分類及回收設施
 - 每個住宅單位都有面向街外的起居間隔

▼ 發展環保物業 - 將軍澳86區的夢幻之城



▼ 位於香港站樓高88層的商業大廈 - 其設計已按香港建築環境評估法進行評估



以上部分建議已獲政府採納，並按屋宇署、地政總署及規劃署聯合發出的《興建環保及創新樓宇作業備考》而推行。

管理現有物業

- ▶ 在現有機房進行隔聲改善工程，以便完全符合法例對噪音的管制
- ▶ 定期巡查現有屋宇，監察其噪音及空氣質素、廚房排煙、食水質素及廢物處理設施等
- ▶ 購買物料及選擇供應商時採取綠色採購政策
- ▶ 編撰環保手冊以便向前線員工提供內部指引
- ▶ 借鑑市場在能源及資源耗用方面的一般處理手法
- ▶ 推行各種與環保有關的宣傳活動，例如廢物回收計劃、收集舊書及舊衣物行動等
- ▶ 更換效能不足的系統及設備
- ▶ 更換舊式冷凍機並採用不損害臭氧的致冷劑

▼ 用於建築工地的金屬撐架



▲ 用於建築工地的金屬圍板

2001年度主要宗旨及目標

- ▶ 繼續向合作發展商表明我們有義務改善名下物業發展區居民的生活環境
- ▶ 與有關政府部門保持對話，游說他們推行新的規則及條例以鼓勵發展商推行加強環保的措施(例子包括政府最近發出的《興建環保及創新樓宇作業備考》)
- ▶ 在推銷地產物業發展項目時繼續向公眾展示公司「對環境負責」的形象 ◊