

鴻福街 / 啟明街 發展項目 (KC-011)



第一階段社會影響評估

2016年6月

目錄

頁次

1. 引言.....	1
2. 項目範圍.....	2
3. 歷史背景.....	5
4. 人口及社會經濟特徵.....	8
5. 房屋及環境狀況.....	13
6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色.....	15
7. 康樂、休憩、社區及福利設施.....	17
8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施.....	20
9. 總結.....	23

圖目錄

圖 2.1	位置圖
圖 2.2	鄰近本項目的其他市建局項目
圖 3.1	土瓜灣具歷史背景和地區特色的地方
圖 4.1	九龍城區土瓜灣南選區 (G14) 及規劃統計區第 244 號界線
圖 4.2	項目位處之街段位置及大街段位置 (TPU/SB 244/03)
圖 7.1	項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

表目錄

表 6.1	項目範圍內面向主要車道的地舖商業活動
表 7.1	項目 500 米半徑範圍內之社會福利設施

1. 引言

- 1.1 按照政府於 2011 年 2 月公布的新《市區重建策略》，市建局會為建議的重建項目進行社會影響評估研究，形式為「在政府憲報公布建議重建項目前，進行第一階段社會影響評估」；及「在政府憲報公布建議項目後，進行第二階段社會影響評估」。
- 1.2 《市區重建策略》亦指出「諮詢平台（即市區更新地區諮詢平台）在建議重建為優先方案前，會盡早開始進行社會影響評估。市建局在執行任何特定重建項目前，會更新由諮詢平台完成的社會影響評估的結果。」由於本項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台之研究範圍內，而該諮詢平台委托顧問所進行的社會影響評估現已完成，因此是次第一階段社會影響評估會參考由該諮詢平台所提交的社會影響評估報告內容。
- 1.3 根據《市區重建策略》，市建局在項目公布前進行的第一階段社會影響評估須包括以下主要元素：-
- 建議項目範圍的人口特點；
 - 該區的社會經濟特點；
 - 該區的居住環境；
 - 該區經濟活動的特點，包括小商舖及街頭攤檔等；
 - 該區內人口擠迫程度；
 - 該區設有的康樂、社區和福利設施；
 - 該區的歷史背景；
 - 區內的文化和地方特色；
 - 就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；以及
 - 所需舒緩措施的初步評估。
- 1.4 在項目公布後進行的第二階段社會影響評估，會採用於項目開展時進行的凍結人口調查所收集的實際數據。《市區重建策略》規定，當市建局根據《市區重建局條例》第 24 條提交發展項目時，應同時向發展局局長提交第一及第二階段社會影響評估的報告，市建局亦應把該報告公開予公眾參閱。

2. 項目範圍

- 2.1 建議的發展項目（項目）涉及位於九龍城土瓜灣鴻福街 16 至 46 號（雙數），啟明街 21 至 39 號（單數）及榮光街 35 至 37 號（單數）（圖 2.1）。
- 2.2 項目北面毗連鴻福街，東面毗連榮光街以及市建局項目 DL-8:KC，及南面毗連啟明街。整個項目佔地約 2,635 平方米，包括受影響樓宇騎樓覆蓋的公眾行人路面及政府擁有的後巷。本項目用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積約 2,440 平方米，當中包括項目內政府擁有的後巷。項目內的建築物層數有 7 至 8 層。
- 2.3 本項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）的研究範圍內，並在其公布的九龍城市區更新計劃內的其中一個「建議重建優先範圍」內。諮詢平台指出在「建議重建優先範圍」內，「建議範圍內優先考慮以重建方式進行市區更新」。本報告會參考由諮詢平台進行的社會影響評估資料，特別是「建議重建優先範圍」內的社區概況。
- 2.4 項目鄰近有幾個市建局項目。為了實施以小區規劃的社區效益，市建局已於 2016 年 6 月 3 日，根據市區重建局條例主動開展了另外兩個項目，包括以條例第 25 條展開在北面的鴻福街/銀漢街項目 (KC-010)，及以條例第 26 條展開在西南的榮光街項目 (KC-012) (參考圖 2.2)。位於再往南面的庇利街/榮光街發展項目 (KC-009) 已於 2016 年 3 月 4 日開展。
- 2.5 為了改善交通及行人通道，市建局建議開闢一段新道路，以連接環安街，經市建局項目 KC-009，KC-010，KC-011 及 KC-012 至銀漢街。KC-010 項目內將附設一個地下停車場提供附屬泊車位及上落客貨設施給銀漢街、土瓜灣道、榮光街及崇安街範圍內的發展及／或重建項目，以及提供旅遊巴泊位。這可盡量保留臨街面及避免在個別建築物內提供車輛出入口。
- 2.6 項目東面為市建局啟明街需求主導重建項目 (DL-8 KC，啟明街 41 至 51 號 (單數))。由於該項目內的啟明街 45、47、49 及 51 號樓宇有危險的狀況，屋宇署遂於 2013 年 8 月 30 日向區域法院申請並獲批封閉令，並於 2013 年 12 月 19 日宣佈向這些樓宇發出拆卸令。
- 2.7 KC-009 項目再往南面為市建局馬頭圍道／春田街發展項目 (TKW/1/002)。由於馬頭圍道 45J 號於 2010 年 1 月 29 日發生塌樓事件，引致人命傷亡及嚴重影響沿馬頭圍道毗連建築物的樓宇結構，鑑於特殊情況，市建局因此開展了馬頭圍道項目。

2.8 TKW/1/002 項目東面則為市建局另一發展計劃 - 春田街／崇志街發展計劃 (KC-008A)，並已於 2016 年 5 月 6 日開展。圖 2.2 將顯示鄰近本項目的其他市建局項目。

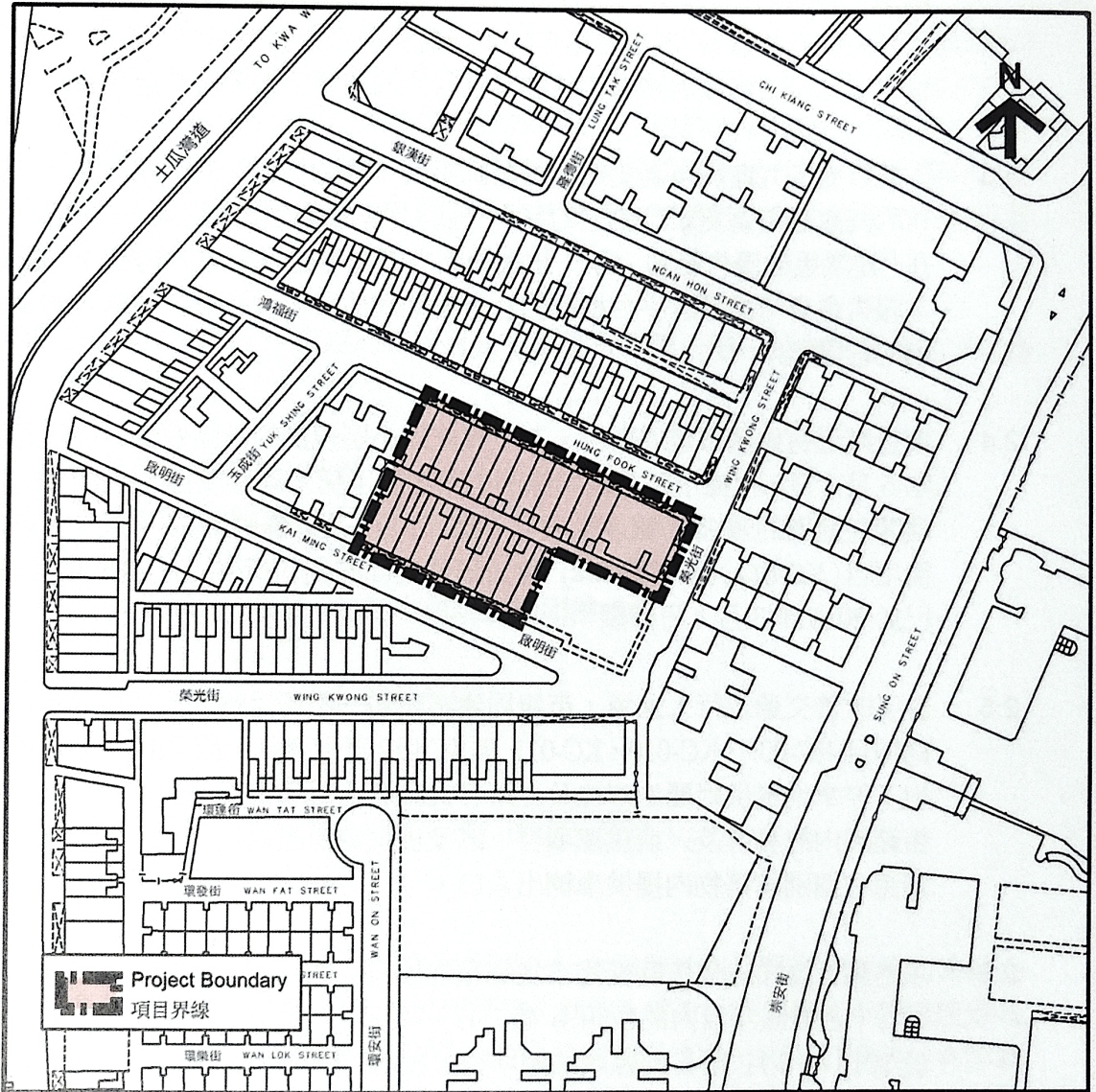


圖 2.1 位置圖

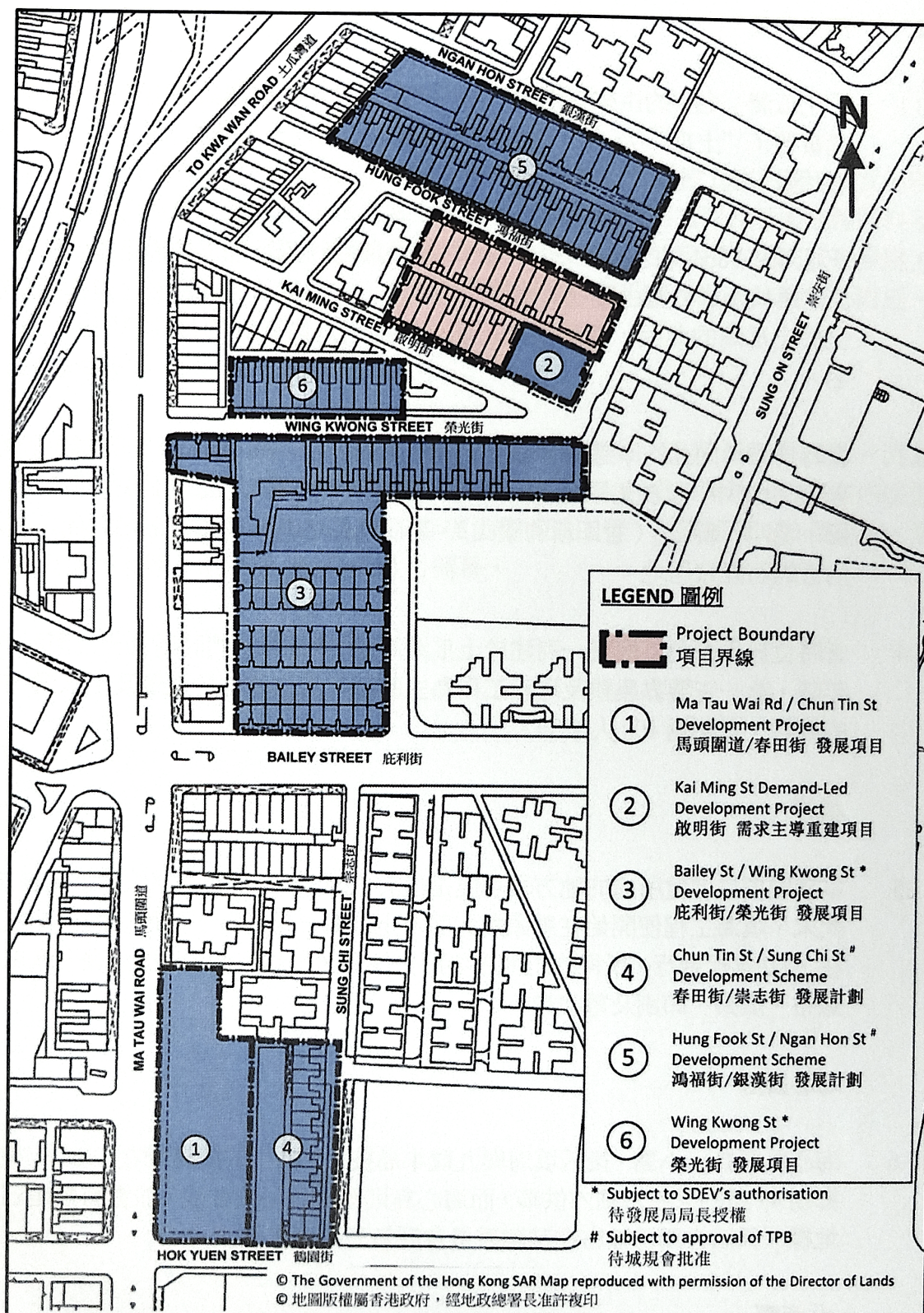


圖 2.2 鄰近本項目的其他市建局項目

3. 歷史背景

- 3.1 「土瓜灣」名字的由來有兩種不同的說法。其中一個認為是由於這個海灣種有大量蕃薯（“土瓜”）。另一個說法認為是由於面向土瓜灣的海心島（位於海中心）形狀像一個“土瓜”。
- 3.2 土瓜灣在 1864 年之前乃一海灣相連一片沙灘及泥灘，而馬坑涌則是當時大致沿今天的馬坑涌道位置由腹地流出海灣的是唯一主要溪流。馬頭角（意即碼頭盡處）位於土瓜灣的北面，而馬頭角可能是繼附近九龍寨城的長碼頭的出現後才被命名。
- 3.3 當時馬頭角向北的岸邊有一個由 8 至 11 間農舍組成的小村落，它們亦同稱馬頭角。自 18 世紀中，位於馬頭角及土瓜灣的石礦場開始運作。當時其中一個礦場位於山腳，名叫「新山」（意即新的礦山）。新山道的名稱相信正是取名自此石礦及當時附近的石匠聚居地。
- 3.4 當時位於馬頭角以南有一列建於土瓜灣岸邊的鄉村，它們同稱為土瓜灣村。在 1873 年時，此一主要靠農耕及琢石工作為主的鄉村相信是位於紅磡及土瓜灣一帶最大的鄉村，有超過 400 人聚居。

填海

- 3.5 本發展項目地盤所處的地方很可能是位於 1890 年代時的海岸線附近。自 1890 年代末，填海工程便開始在馬頭角北面及土瓜灣一帶進行。而最後的一期填海工程在 1960 年代進行，所得的土地主要用作住宅及工業用途，如製造業、汽車維修、織布、漂染、印刷及電鍍業。

海心公園

- 3.6 海心島原為一小島，後因填海與九龍半島接連。島上的龍母廟在 1964 年被搬到下鄉道 49 號的天后古廟內供奉，而海心島則改建為海心公園，並置有魚尾石巨巖作地標。天后古廟已被古物諮詢委員會評為三級歷史建築。

北帝廟

- 3.7 北帝廟原先位於現時青洲街及馬頭圍道交界的一個小山丘上。根據香爐上的記載，該廟於 1876 年建成。但由於城市發展，該廟於 1930 年代被清拆並遷到現時位置。

該廟於 2005 年進行過一次大翻新。

青洲英坭

- 3.8 青洲英坭公司在 1887 年於澳門開業。該公司於其後於紅磡設立水泥廠，位置為現時的鶴園街及紅磡道附近。水泥廠面積頗大，並設有鐵路支線及碼頭運輸原料及產品。水泥廠為本地及海外的建築項目提供水泥產品，並支持本港的城市發展。廠房現時已搬遷，原址重建為工商大廈，部分碼頭現時仍保留於維港中心附近。

高山劇場

- 3.9 高山劇場於 1983 年 3 月落成啟用，原為半露天式劇場，設有 3000 個座位。因其設計經常受到惡劣天氣及噪音影響，而於 1996 年 10 月重新開放，設有室內座位 1031 個。高山劇場於 2008 至 2009 年度進行擴建工程，新翼設有 600 個座位、活動及排演室等。劇場於 2014 年 10 月開幕。

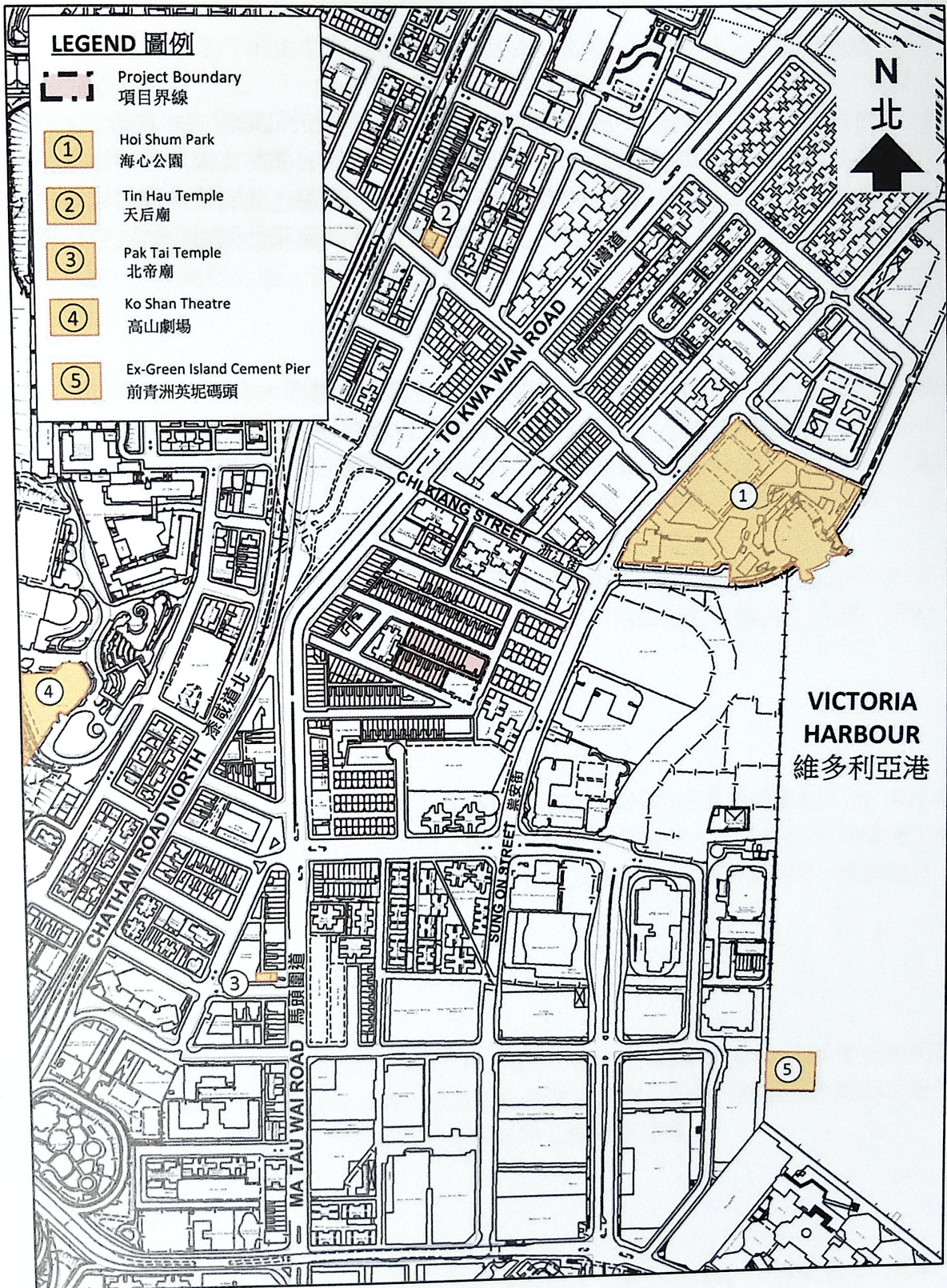


圖 3.1 士瓜灣具歷史背景和地區特色的地方

4. 人口及社會經濟特徵

- 4.1 項目內人口和社會經濟特徵之評估，採用了多方面的資料，包括 2011 年人口統計數據，及市建局其他重建項目過往所得的經驗；而有關居住單位的評估，是根據核准的建築圖則及於現場的非滋擾性觀察所得。
- 4.2 政府統計處網頁提供 2011 年人口統計數據，資料劃分為規劃統計區及區議會選區。政府統計處亦應要求提供部分以大街段而劃分的分區資料。
- 4.3 本發展項目位於九龍城區議會土瓜灣南選區 (G14) 內 (圖 4.1) 及第 244 號規劃統計區第 03 街段 (圖 4.2)，該街段包括項目內所有樓宇，已清拆的市建局啟明街需求主導重建項目 (DL-8 KC) 及旺德大廈。
- 4.4 據諮詢平台所提交的社會影響評估估計，於其研究範圍內，住戶平均人數為 2.6 至 2.9 人之間。但由於該研究範圍廣泛，數據或未能反映殘破舊樓或分間單位 (劏房) 之情況。以市建局在過往經驗，項目內的住戶平均人數估計為 2.1 人。而自住業主與租戶兩者的比率分別估計為 20% 與 80%。
- 4.5 由於可供用作進行此第一階段社會影響評估的各種資料，是一般概括性及非滋擾性的調查的背景資料，本報告所作出的評估應只作參考用途。

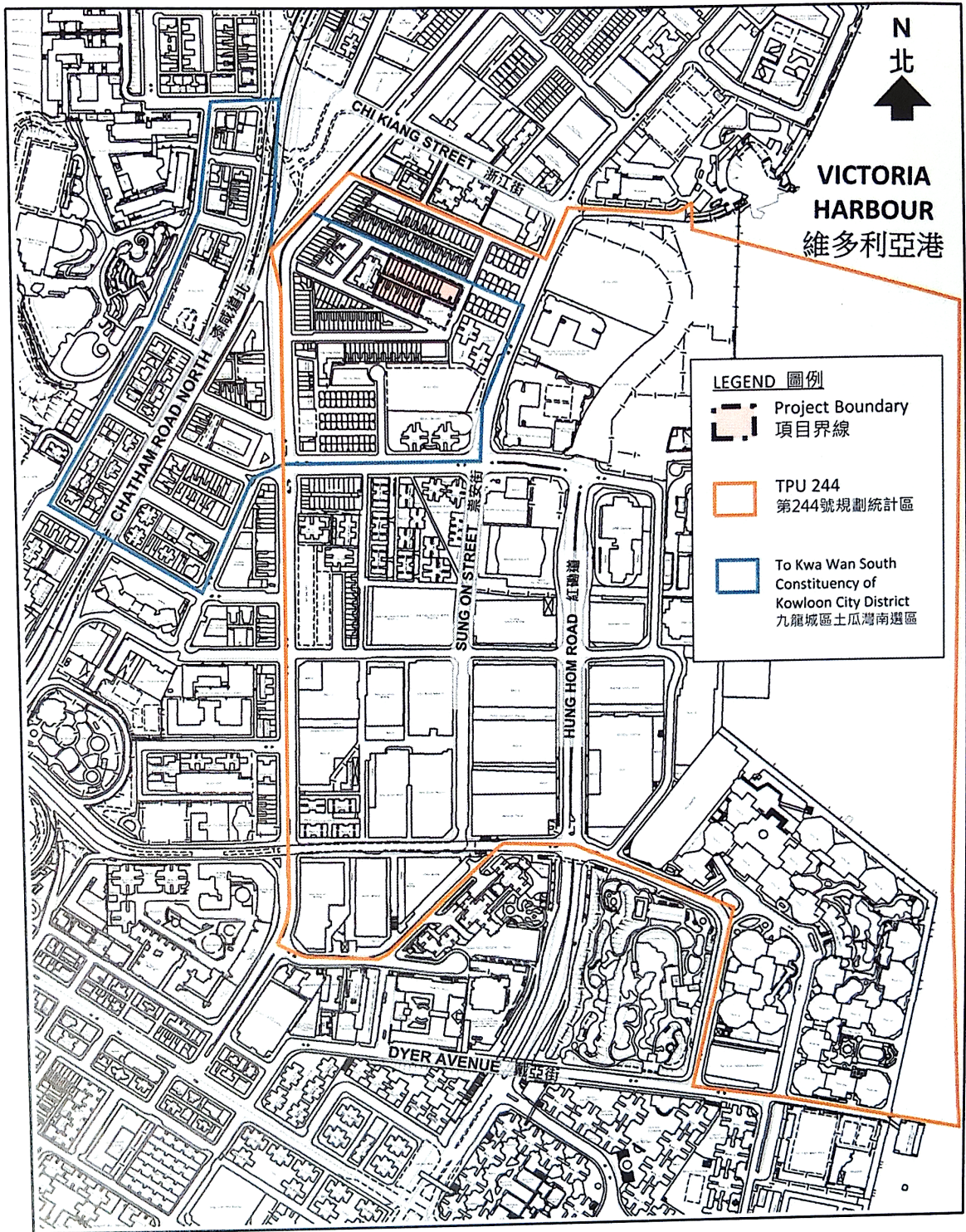


圖 4.1 九龍城區土瓜灣南選區 (G14) 及規劃統計區第 244 號界線

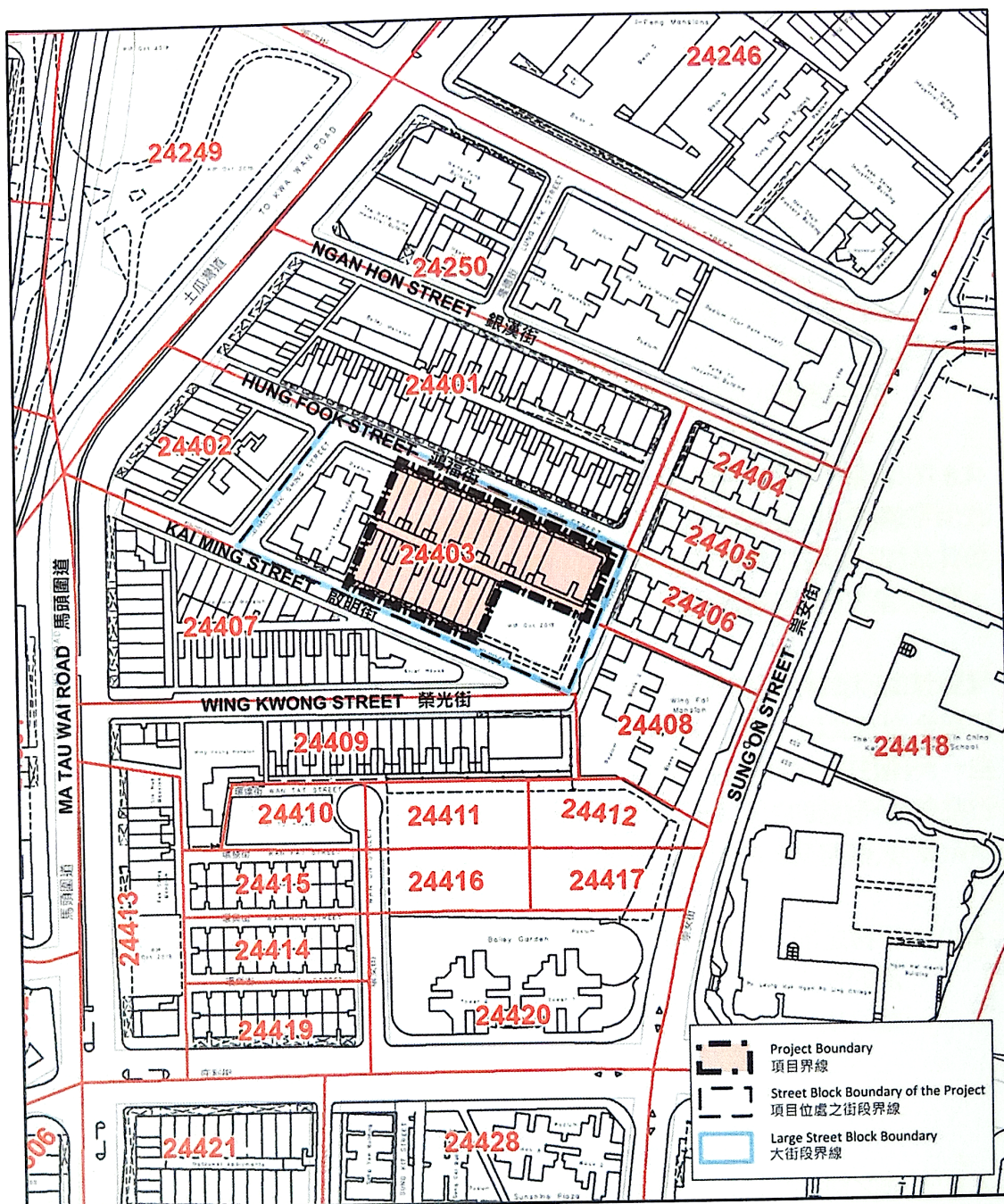


圖 4.2 項目位處之街段位置及大街段位置 (TPU/SB 244/03)

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

4.6 根據 2011 年人口統計資料顯示，九龍城區約有人口 377,351。就當區的家庭月入方面，諮詢平台提交的社會影響評估內指出，在本項目所在的其中一個「建議重建優先範圍」內，家庭月入中位數為 \$18,068，這個數字遠低於整個九龍城區的家庭月入中位數 (\$23,560)，亦是諮詢平台的七個研究區中第二最低。該社會影

響評估估計該小區較低的人息水平可能是因為與該小區內的居民職業及有較多低學歷人士有關。

- 4.7 九龍城區內大部份的住宅樓宇為私人樓宇，佔約 81%；只有約 18%的住宅樓宇是公共房屋/資助房屋。餘下約 1%為其他類型房屋。由於區內樓宇大多建於 1950 至 1960 年代，有相當數目的私人樓宇缺乏適當維修及管理。根據就 30 年以上樓齡的私人樓宇所進行的樓宇狀況調查結果顯示，九龍城區內有頗高比例的私人樓宇為“失修”或“明顯失修”類別。

住戶結構

- 4.8 根據一般建築圖則，項目內的居住單位總數為 186。根據人口統計，九龍城區的同屋共住戶數約 1.0。但根實地觀察發現有小型分間單位，以市建局過往經驗估計，平均同屋共住戶數是約 2.0。因此住戶估計有約 372 個住戶。這些估計將會於進行第二階段社會影響評估時，根據入屋調查結果以作核實。
- 4.9 以人口統計資料中的大街段的資料，即以一人住戶佔 12%，兩人住戶佔 26%，三人或以上住戶佔 62%推算，項目內分別約有 45 個一人住戶，97 個兩人住戶及 230 個三人或以上住戶。根據大街段的資料估計，項目內的一人住戶比例（12%）低於全港的相關水平（17%），而兩人住戶的比例（26%）跟全港的相關水平（25%）大概相同。三人或以上住戶比例（62%）高於全港的相關水平的（58%）。
- 4.10 根據之前 4.4 段的假設，項目內的住戶平均人數估計為 2.1 人，低於九龍城區及全港的住戶平均人數（同為 2.9 人）。這「較少」的住戶平均人數，反映了市建局重建項目內，普遍有較多小型分間單位或板間房。

人口

- 4.11 據之前 4.4 及 4.8 段所述，項目內的住戶總數為 372 戶。以住戶平均人數估計為 2.1 人，項目內的實際人口約有 780 人。這些估計將會於進行第二階段社會影響評估時，根據調查結果以作核實。
- 4.12 根據人口統計資料推算，大街段內有 40% 的居民屬於 15 歲以上的工作人口，比九龍城區（59%）及全港（60%）的數字低。
- 4.13 在人口統計的大街段資料中亦顯示，65 歲或以上的長者數目比例，佔該項目人口的 12%，低於九龍城區的 16%和全港的 13%。長者數目將於凍結人口調查時確認，

預計相關的長者數目是可以處理的。項目實施時亦會特別注意長者的需求。

居所租住比率

- 4.14 於上文 4.4 段已說明，估計項目內 20%為自住業主，80%為租客。由於在市建局過去進行的重建項目內，均發現分間單位(劏房)，而這些單位主要用作出租用途，因此相信這個租住率分佈的估計能反映實際情況。九龍城整區的自住業主比率為 57%，比全港的相關比率更高 (52%)，而大街段的統計資料 (包括項目及其他鄰近的住宅樓宇) (52%)，則顯示稍低於九龍城整區但與全港大概相同。
- 4.15 人口統計中，土瓜灣南選區於各類房屋的家庭住戶每月租金中位數是 \$4,100。九龍城區內的相關數字為\$2,900，而全港的相關數字為 \$1,600。該選區的數字比九龍城區及全港的較高，可能是由於該選區內有較新的私人住宅如碧麗花園及其他於項目以南的住宅發展項目，因此租金會較一般舊式私人樓宇或公共房屋為高。
- 4.16 總括而言，主要以 2011 年人口統計的大街段資料分析的社會經濟特徵，由於統計數據包括了啟明街需求主導重建項目 (DL-8 KC) 及旺德大廈，因此未必全部反映項目內人口的社會經濟特徵。而根據非滋擾性的實地觀察所得，項目內有一些單位已被分拆成小型單位，相信大部分均為一人或兩人住戶。在項目開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對項目內人口居住及工作的相關資料，有更清晰及準確的詳述。

5. 房屋及環境狀況

樓齡

- 5.1 項目範圍包括了 28 個街號，所有建築物均沒有電梯。全部樓宇於 1957 年至 1959 年間落成，樓齡均超過 50 年。

樓宇狀況及居住環境

- 5.2 根據土地註冊處 2016 年 5 月的資料紀錄，項目範圍內的所有樓宇均屬分散業權。據土地註冊處及民政事務署在 2016 年 5 月的網上資料顯示，項目內只有少數樓宇有業主立案法團（包括鴻福街 36 至 38 號及啟明街 25 至 27 號），其餘均沒有業主委員會或互助委員會作有效的樓宇管理。而市建局進行的勘察結果顯示，項目內的樓宇一般呈「失修」或「明顯失修」類別（「明顯失修」屬最差類別），樓宇的結構及其他部份均有破損。這些失修問題並非只在大廈部份地方出現，而是擴散於大廈內部公用地方（如天台及樓梯）。大部份樓宇的天台及部份樓宇的背面亦發現疑似僭建物。
- 5.3 根據 2016 年 5 月的資料紀錄，8 幢樓宇(已完成)及 2 幢樓宇(即將開始)經由政府委聘的承建商進行了「樓宇更新大行動」計劃（第二類別）下的復修工程。「樓宇更新大行動」計劃（第二類別）是協助在組織維修工程上有困難的樓宇（例如沒有法團的樓宇）的業主進行樓宇維修。當樓宇被挑選為「樓宇更新大行動」計劃（第二類別）的目標樓宇後，屋宇署會安排由政府委聘的顧問和承建商代替有關業主執行法定維修命令內要求的維修工程。然而，第二類別的復修工程主要包括樓宇公用或公共地方的維修（如較大範圍的石屎裂縫、石屎剝落），不會涉及私人單位的內部維修工程。雖然在一般情況下，完成了「樓宇更新大行動」計劃（第二類別）復修工程的樓宇的狀況會有改善，但基於第二類別有限的工程範圍，這些樓宇不能被視為已完成全面性的樓宇復修。根據市建局在樓宇復修的經驗，即使已完成該類維修工程的樓宇，亦需要每 5 至 6 年進行一次全面性的樓宇復修，才能避免樓宇狀況惡化至失修狀況。
- 5.4 項目內大部份樓宇的天台及部份樓宇的背面存在懷疑僭建物，樓宇內有一些原有單位亦懷疑被分拆成多個小型分間單位（劏房），居住環境擠迫及不理想，亦可能會構成消防安全的潛在危險及衛生問題。

現時用途

- 5.5 根據非滋擾性的現場觀察，項目內地面單位主要用作非住宅用途(請參閱 6.4 段)。樓宇的上層單位主要用作如核准建築圖則內所准許的住宅用途。有關單位的詳細用途將於凍結人口調查時進一步確定及紀錄於第二階段社會影響評估報告內。

居住環境擠迫程度

- 5.6 人口統計資料顯示，九龍城區的同屋共住戶數約為 1.0。如前文第 4.8 段所述，這個人口統計資料並不能反映項目的情況，而平均同屋共住戶數估計是約 2.0。該統計數字不高，相信是因為區內有公共屋邨及有多座較新私人樓宇於 70 或 80 年代後才落成，每個單位大多只有一個住戶。

6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色

- 6.1 與九龍城區內如龍城區等地方不同，土瓜灣並沒有歷史悠久的聚居及獨有的專門行業。位於馬頭圍道東面、鶴園東街、民裕街及紅磡道的大型工業大廈佔了區內很大比例。大部分的工業大廈看來並不再有生產加工活動，主要為辦公室、貨倉、工場/陳列室等，而珠寶及鐘錶的工場/陳列室主要集於這區的工業大廈內。
- 6.2 在土瓜灣區內集中了很多小型工程工場及汽車維修服務的店舖，部分分佈在項目範圍一帶。
- 6.3 在馬頭圍道/漆咸道北的西面有多個政府部門的服務處及公務員建屋合作社興建的公務員住所。
- 6.4 就地盤觀察所得，在項目範圍內約有 32 個地面商舖，其中包括 3 個樓梯舖。所有地舖面向主要道路包括鴻福街，榮光街及啟明街。大部份店舖以汽車維修服務，一般零售及工程服務行業。鴻福街 16 號目前給聖雅各福群會用作於土瓜灣故事館。榮光街 37 號及鴻福街 46 號用作於遊戲機中心。上述 32 個地舖的位置及其商業活動性質列於表 6.1。地舖商戶/業務的確實數目將在第二階段社會影響評估時作出核實。

表 6.1 項目範圍內面向主要車道的地舖商業活動

	地址	現時用途
1.	鴻福街 16 號	土瓜灣故事館
2.	鴻福街 18 號	未能確定*
3.	鴻福街 20 號	未能確定*
4.	鴻福街 22 號	汽車維修服務
5.	鴻福街 24 號	汽車維修服務
6.	鴻福街 26 號	汽車維修服務
7.	鴻福街 28 號	未能確定*
8.	鴻福街 30 號	五金工場/工程公司
9.	鴻福街 32 號	汽車維修服務
10.	鴻福街 34 號	汽車維修服務
11.	鴻福街 36 號	汽車維修服務
12.	鴻福街 38 號	汽車維修服務
13.	鴻福街 40 號	汽車維修服務
14.	鴻福街 42 號	汽車維修服務

15.	鴻福街 44 號	廣告公司
16.	鴻福街 46 號，榮光街 37 號	遊戲機中心
17.	鴻福街 48 號	零售 (便利店)
18.	鴻福街 48 號，榮光街 37 號	裝修工程公司
19.	榮光街 35 號	汽車維修服務
20.	啟明街 21 號	零售 (雜貨店)
21.	啟明街 21-23 號之間的樓梯舖	空置*
22.	啟明街 23 號	汽車維修服務
23.	啟明街 25 號	零售 (祥珍醬油)
24.	啟明街 27 號	汽車維修服務
25.	啟明街 29 號	汽車維修服務
26.	啟明街 31 號	汽車維修服務
27.	啟明街 33 號	貿易公司
28.	啟明街 33-35 號之間的樓梯舖	空置*
29.	啟明街 35 號	貨倉
30.	啟明街 37 號	工程公司
31.	啟明街 37-39 號之間的樓梯舖	空置*
32.	啟明街 39 號	汽車維修服務

* 觀察當日門戶閉上

(2016 年 5 月之地盤觀察資料)

- 6.5 在項目開展後進行的凍結人口調查，將會記錄現時無法確定的地面商舖詳細用途及如發現有樓上單位用作非住宅用途，所有相關調查亦會紀錄在第二階段的社會影響評估內。

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 圖 7.1 顯示在項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施，及公眾休憩用地的位置。項目範圍附近的公眾休憩用地有高山道公園、海心公園、佛光街花園及東何文田配水庫遊樂場。
- 7.2 項目 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施有土瓜灣市政大廈暨政府合署及九龍城政府合署。項目附近亦有不少教育設施，包括小學和中學。
- 7.3 在項目附近有很多現有的社會福利設施及服務（參考表 7.1），包括家庭、兒童及青少年福利服務、社會保障服務、安老服務包括長者中心及康復及醫務社會服務。此外，市建局的啟明街需求主導重建項目（DL-8:KC）內將會設有長者鄰舍中心（有關計劃需要得到相關政府部門財務安排及支持）；此外，於市建局的馬頭圍道/春田街發展項目（TKW/1/002）亦預留約 1,000 平方米空間予尚未確定的社區設施用途。
- 7.4 鑑於土瓜灣已有多元化的社福、教育、康樂、休憩等設施及本發展項目規模較細，項目相信不需要提供額外的政府、機構或社區設施。然而，本項目會研究是否可在平台進行綠化，以進一步改善小區的環境。對於項目內有些居民可能因搬遷而需要在其他地方尋找新的政府、機構或社區設施，在第二階段的社會影響評估會詳細評估這方面的需要。

表 7.1 項目 500 米半徑範圍內的社會福利設施

中心名稱	營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務		
<i>幼兒中心延長時間服務</i>		
1. 保良局陳黎惠幼稚園暨蓮幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
<i>緊急 / 短期兒童之家住宿服務</i>		
2. 緊急 / 短期兒童之家	東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號樂民新村 B 座(樂基樓)地下

<u>家務指導</u>		
3. 土瓜灣綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 9 字樓 903 室
<u>家庭生活教育</u>		
4. 九龍城區家庭生活教育組	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新邨 G 座地下
<u>寄養服務</u>		
5. 寄養服務	東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>綜合家庭服務中心</u>		
6. 土瓜灣綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 9 字樓 903 室
<u>鄰里支援幼兒照顧計劃</u>		
7. 社區保姆 - 鄰里支援幼兒照顧計劃(九龍城)	東華三院	九龍土瓜灣靠背壟道 160 號樂民新村 B 座(樂基樓)地下
<u>幼兒暫託服務</u>		
8. 陳黎惠幼稚園暨蓮幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
B. 社會保障		
<u>社會保障服務</u>		
9. 土瓜灣社會保障辦事處	社會福利署	九龍九龍城馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 7 樓
C. 安老服務		
<u>長者地區中心</u>		
10. 香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下
<u>綜合家居照顧服務</u>		
11. 香港聖公會鶴園綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍紅磡榮光街 52 號榮輝大廈地下 8 號
12. 香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心 - 綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 10 號得利閣地下 2 及 4-5 號
13. 香港聖公會樂民綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 10 號得利閣地下 2 及 4-5 號

<u>長者鄰舍中心</u>		
14. 陳守仁長者鄰舍中心	鐘聲慈善社	九龍紅磡榮光街 52 號榮輝大廈商場地下 9-13 及 27 號
<u>長者支援服務隊(設於長者地區中心)</u>		
15. 香港聖公會樂民郭鳳軒綜合服務中心	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新村 H 座地下
D. 康復及醫務社會服務		
<u>精神健康綜合社區中心</u>		
16. 龍澄坊	香港善導會	九龍馬頭圍道 37 號紅磡商業中心 B 座 9 樓 911B 室
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</u>		
17. 陳黎惠幼稚園暨蓮幼兒園	保良局	九龍九龍城馬頭圍道 188-194 號康年閣地下 1 樓及 2 樓
18. 救世軍樂民幼兒學校	救世軍	九龍土瓜灣高山道 111 號樂民新邨樂智樓 H 座 2 樓
E. 違法者服務		
<u>感化及社會服務令辦事處</u>		
19. 九龍城感化及社會服務令辦事處(2)	社會福利署	九龍九龍城馬頭圍道 165 號土瓜灣政府合署 11 樓
F. 青少年服務		
<u>課餘託管津助計劃</u>		
20. 樂民兒童及家庭綜合活動中心	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新邨 G 座地下
<u>兒童中心暨閱覽室</u>		
21. 樂民兒童及家庭綜合活動中心	香港小童群益會	九龍土瓜灣樂民新邨 G 座地下
<u>學校社會工作服務(為全港中學提供的服務，以下乃管理此類服務的辦事處)</u>		
22. 學校社會工作部	香港基督少年軍	九龍土瓜灣樂民新邨 A 座地下

(來源：社會福利署網頁：本區服務概覽：(九龍城) 社會福利署管理或撥款的福利服務單位 2015 年 10 月 9 日資料)

8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施

潛在社會影響

- 8.1 項目是九龍城市區更新計劃內的其中一個「建議重建優先範圍」。項目內一般居住環境並不理想。有不少懷疑僭建物和部分原有單位被分間成多個小型分間單位，居住環境非常擠迫。根據九龍城市區更新地區諮詢平台建議的「九龍城市區更新計劃」第 6.2.1 段，重建可以給予受影響住戶改善居住環境的機會，也可更新小區的環境。
- 8.2 建議的發展項目若落實執行，項目範圍內住宅和非住宅單位的佔用人無可避免會受到影響。一般而言，項目範圍內最易受影響的是長者、殘疾人士、單親家庭、低收入住戶及非常依賴現有社區網絡（包括接受鄰近朋友／親屬的援助／照顧）的人士。當發展項目落實進行時，現有居民將要遷往別處重建其社區網絡，而現時的商舖則須根據個別營運的需要遷往區內其他地方或其他地區繼續經營。
- 8.3 在凍結人口調查及社會影響評估期間，可能會發現單身長者住戶、長者夫婦、家庭成員中有殘疾人士或新移民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面的個案。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為項目內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊運作完全獨立。

紓緩措施及既定的補償及安置政策

- 8.4 因單位內樓宇狀況正在惡化及同屋共住戶數較高，故受影響的住戶居住環境較不理想。如項目落實進行，相信項目內大部份受影響居民會接受有關項目。
- 8.5 當有關發展項目實施時，受影響的業主將會按照現行市建局既定政策獲得補償，而受影響的住宅租戶將會獲得安置或特惠金。市建局會在進行凍結人口調查及社會影響評估調查後的短時間內舉行簡報會，向業主及租客解釋市建局的補償及安置政策。
- 8.6 在處理居民及商戶生活上的各類問題時，社區服務隊除了提供輔導外，還會利用各種社區資源，與政府部門緊密聯絡及和市建局合作以解決居民及商戶面對的問題，減少其焦慮。社區服務隊會向有需要的人士在搬遷後提供協助，例如認識新社區的鄰舍、居住環境及該區設施等。

- 8.7 社會福利署及其他社區服務機構亦將會為弱勢社群（包括長者、殘疾人士及單親家庭）提供援助，例如提供照顧／暫託兒童服務、家居服務等。至於低收入住戶，若符合資格，市建局可與香港房屋委員會或香港房屋協會作出安排，為他們編配入住公共房屋。此外，在可行的情況下，基於體恤的考慮，弱勢社群可儘快獲得安置。

現有措施

- 8.8 市建局會根據受影響自住業主的住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。自置居所津貼的計算，是以假設單位價值為基礎。假設單位將假定為七年樓齡，位於質素與被收購樓宇可作比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及擁有一般座向。被收購單位的自置居所津貼為假設重置單位的價格與被收購單位市值的差額。
- 8.9 市建局會在此項目原址或同區的市建局地盤提供「樓換樓」（受制於相關法律的更改）選擇（同區的市建局地盤只限於在提供「樓換樓」選擇時，該市建局地盤是用作「樓換樓」計劃及已得到授權／批准進行），作為給住宅自住業主的現金補償以外的一個額外的選擇。市建局向自住業主提供的現金補償金額不會因業主選擇是否將這金額或其一部份用於參與「樓換樓」安排而有所改變。
- 8.10 根據新的《市區重建策略》，市建局亦會從體恤角度考慮為合資格的出租住宅業主（例如依靠出租物業維持生計的長者業主）提供津貼。
- 8.11 基於各種原因而不獲又或不肯接受安置的住宅租客，他們可能會獲得特惠金。特惠金的金額，在眾多因素中，其中之一是取決於有關租約是否在凍結人口調查當天之前已經並繼續有效，或是在凍結人口調查日或之後才生效。
- 8.12 如有租客被要脅不獲續簽租約，市建局亦會向業主解釋收購政策，其物業的補償不會因為租客遷出而增加。市建局亦已推出「住宅租客體恤援助計劃」，以幫助那些在凍結人口調查日前其租約已生效，但在市建局收購物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出的住宅租客。
- 8.13 非住宅物業的自用業主可獲得其物業的市值交吉價，以及一筆相等於其應課差餉租值 4 倍金額或其物業市值交吉價的百分之三十五的特惠津貼（以較高者為準）及營商特惠津貼。自用業主亦可選擇就其營業損失索償，以代替上述兩項津貼。出租或空置的非住宅物業業主可獲得其物業的市值交吉價，另加上相等於其應課

差餉租值金額或其物業市值交吉價的百分之十的特惠津貼，以較高者為準。

- 8.14 非住宅物業的租客可獲相當於受影響物業應課差餉租值 3 倍的特惠津貼。於凍結人口調查當日已在有關物業營商的租客可獲額外的營商特惠津貼。每連續經營一年可獲得其物業應課差餉租值的百分之十作為津貼，以 30 年為上限，金額最高為港幣 50 萬元，最低為港幣 7 萬元。非住宅物業的租客亦可選擇就其營業損失索償，以代替上述兩項津貼。
- 8.15 根據新的《市區重建策略》，市建局會協助受影響的商舖營運者在可行的情況下，在重建項目的同區內物色合適地方繼續經營。
- 8.16 現行收購、補償及安置政策的詳細內容已在市建局網頁詳細列出，並會在此項目展開收購時向受影響人士闡述。市建局將不時對收購、安置及特惠津貼發放準則的有關政策作出檢討。
- 8.17 在凍結人口調查後所進行的第二階段社會影響評估將會進一步評估有關發展項目對住宅及非住宅佔用人所造成的影響，並會建議相關的紓緩措施。有關評估或可更詳細關注項目內佔用人（某些佔用人）的心理壓力與憂慮。在一些特殊情況下亦會採取適當的特別措施。

9. 總結

- 9.1 一般情況下，當區居民及周邊的鄰里會因擬議的重建項目，而有不同程度的得失。項目範圍內的居民、商舖經營者及其員工會因個別的情況而受到重建項目不同程度的影響。一些現時居住環境非常擠迫及居於失修樓宇內的居民，可能會歡迎透過金錢補償或安置（如適用）而改善他們的居住環境，但其他的受影響人士（如商舖營運者）則可能不願受到打擾，只想維持現狀。第二階段的社會影響評估，將會詳細評估項目對受影響居民、商業營運者及其僱員所產生的不同程度的影響。
- 9.2 這份第一階段社會影響評估報告，只能概述項目範圍內的整體情況。根據市建局過往處理類似重建項目的經驗，估計項目範圍內住戶面對較高的同屋共住戶數及較低的平均家庭收入。報告內的各種假設，將會根據凍結人口調查的資料於進行第二階段社會影響評估時再作核實。受項目影響住戶的需求，亦會在進行第二階段社會影響評估時作出分析，並建議合適的安排，以減低項目內（如有）主要的負面社會影響。
- 9.3 就非住宅用途而言，現時項目範圍內有一些地下單位用作非住宅用途，而樓上的單位有否非住宅用途，則要留待項目根據《市區重建局條例》第 23 條公告開展後所進行的凍結人口調查時所蒐集到的資料才能得知。現時項目範圍內地舖的商業活動在區內普遍可以找到，相信它們大部份可以在鄰近地方尋找到其行業符合地契、城市規劃及大廈公契上的要求的地點繼續經營。非住宅用戶的需要，將會於第二階段社會影響評估報告內作出評估。

市區重建局
2016 年 6 月