

鴻福街 / 啟明街 發展項目 (KC-011)



第二階段社會影響評估

目錄

頁

1. 引言.....	1
2. 背景.....	2
3. 人口及住戶特點.....	9
4. 社會經濟特點.....	13
5. 住屋意願.....	16
6. 就業狀況及工作地點.....	19
7. 經濟和就業影響.....	23
8. 社區網絡.....	27
9. 子女的教育需要.....	31
10. 有特殊需要的社群.....	34
11. 商舖的影響.....	37
12. 所需的紓緩措施.....	46

附錄 1: 項目內的地舖

1. 引言

- 1.1 政府於 2011 年 2 月公布的新《市區重建策略》(下稱《市區重建策略》)規定，市區重建局(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 市建局於 2016 年 6 月 3 日刊憲開展 KC-011 鴻福街／啟明街發展項目(項目)。該項目的第一階段社會影響評估已於該項目開展同日起公開予公眾參閱。本第二階段社會影響評估報告(本報告)是以 2016 年 6 月 3 日至 6 月 5 日期間所進行的凍結人口調查及其後至 2016 年 7 月 4 日的預約家訪所收集回來的實際數據及意見為基礎撰寫。
- 1.3 本報告是根據《市區重建策略》第 37 段的規定所撰寫，其中涵蓋了該項目對範圍內的居民、家庭、以及商戶的影響，包括：-
- (a) 受建議項目影響的居民人口特點；
 - (b) 受影響居民的社會經濟特點；
 - (c) 受影響租戶的安置需要；
 - (d) 受影響商戶的搬遷需要；
 - (e) 受影響業主和租戶的住屋意願；
 - (f) 受影響業主和租戶的就業狀況；
 - (g) 受影響業主和租戶的工作地點；
 - (h) 受影響業主和租戶的社區網絡；
 - (i) 受影響家庭子女的教育需要；
 - (j) 長者的特殊需要；
 - (k) 弱能人士的特殊需要；
 - (l) 單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；
 - (m) 建議項目對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及
 - (n) 所需紓緩措施的詳細評估。
- 1.4 基督教家庭服務中心已被「市區更新基金」委任為本發展項目的市區重建社區服務隊(社區服務隊)，其職責是為受項目影響的居民提供協助及意見。市建局將於分析社會影響評估期間，把發現有需要或要求協助的個案轉介予社區服務隊跟進。

2. 背景

- 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。
- 2.3 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,當中包括項目內所有私人地段及政府擁有的後巷。地盤淨面積不包括樓宇騎樓覆蓋的公眾行人路面。項目內的建築物層數有7至8層。
- 2.4 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。
- 2.5 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。
- 2.6 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,以及提供旅遊巴士泊位。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。

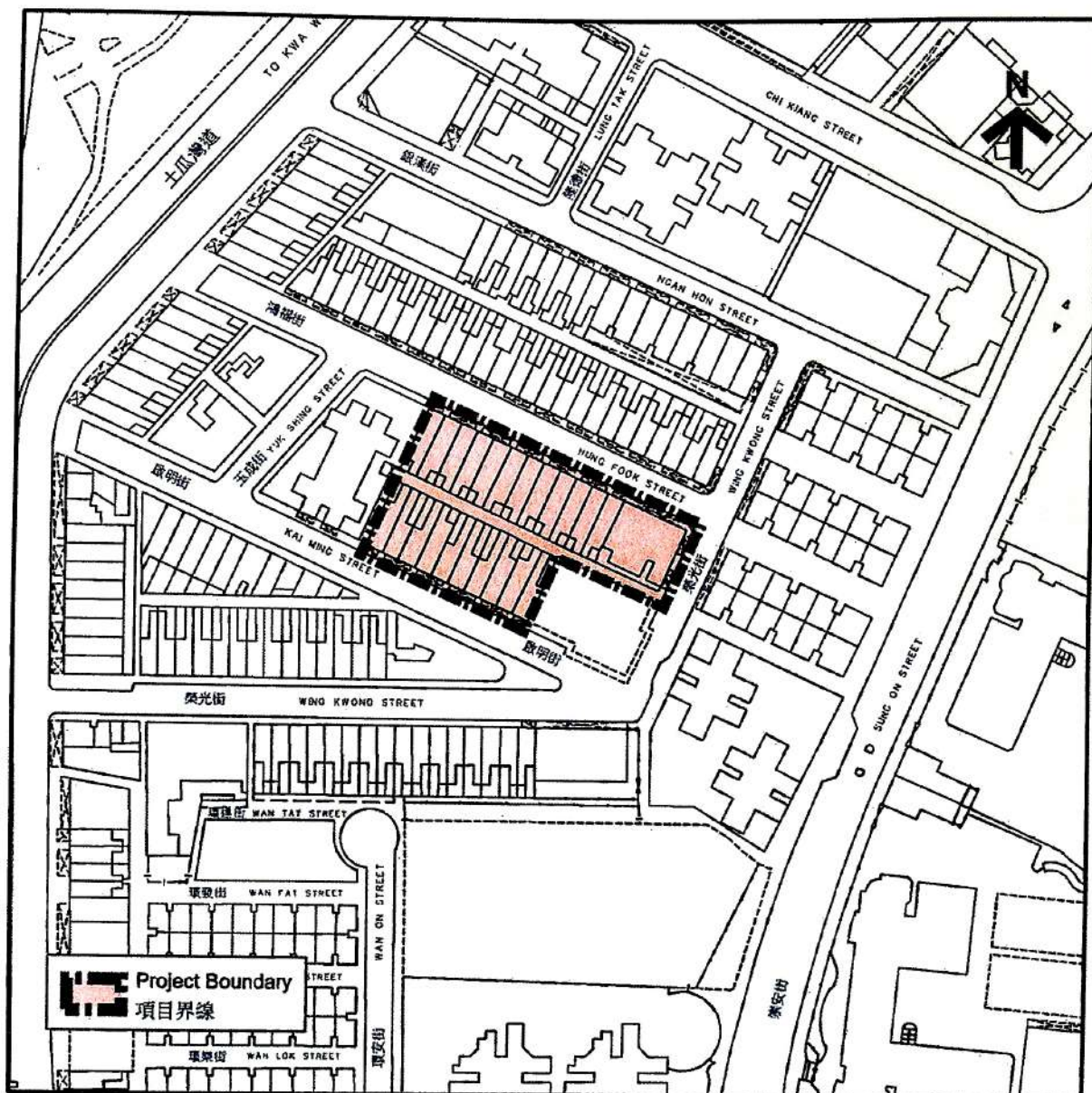


圖 2.1 位置圖

- 2.7 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。
- 2.8 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。
- 2.9 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。

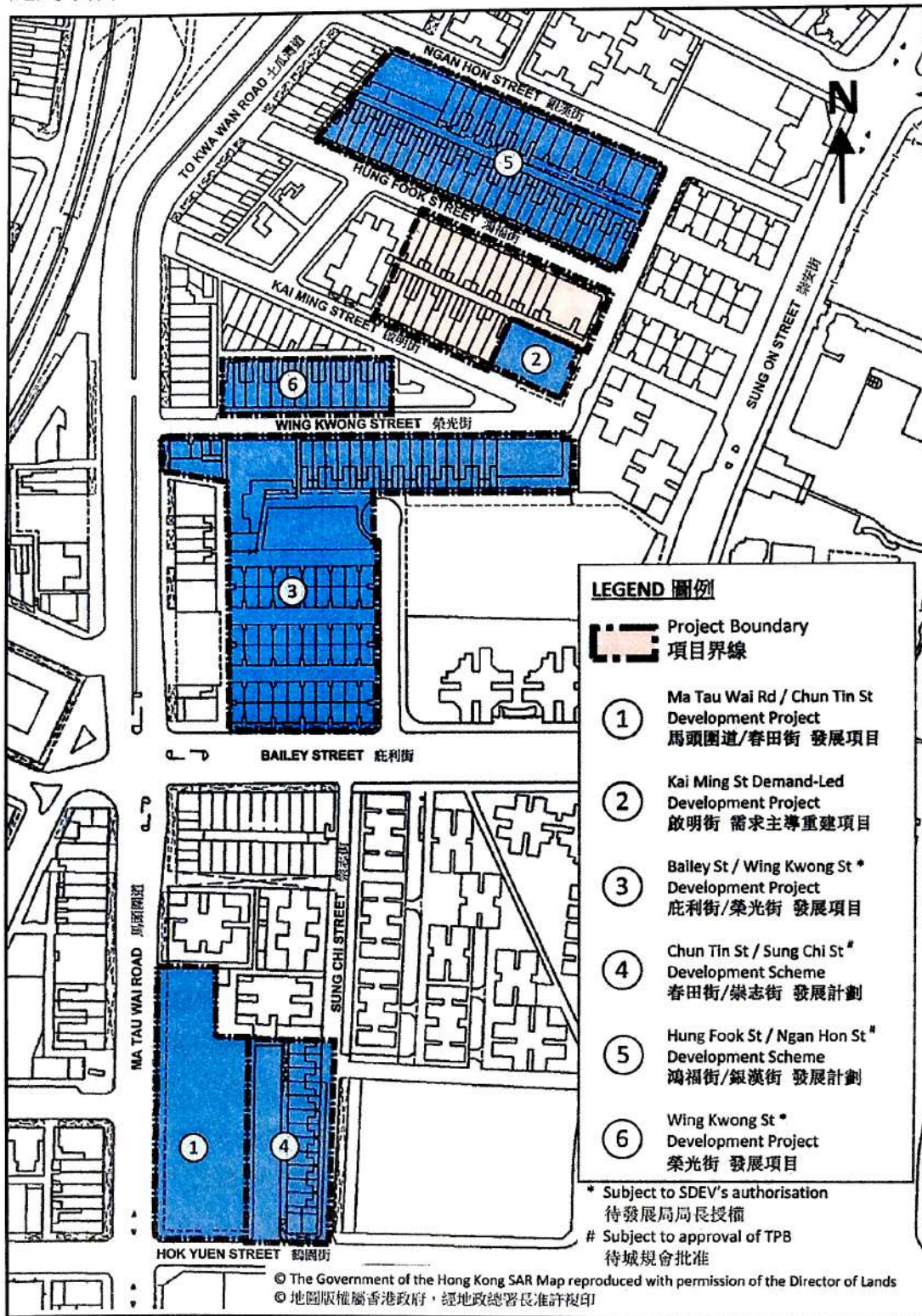


圖 2.2 鄰近市建局項目

單位及住戶的分佈

- 2.10 根據已核准的「一般建築圖則」(核准建築圖則)及入夥紙,項目內共有 186 個單位顯示為住宅用途及 28 個地面單位顯示為“店鋪”。基於以上情況,本報告內描述原有單位的分佈是以核准建築圖則所顯示的 186 個住宅單位及 28 個非住宅單位作為依據;而凍結人口調查的結果會用作反映現有的佔用情況及用途。
- 2.11 凍結人口調查中記錄了 364 個用作住宅用途的單位(包括有獨立設施的分間單位及天台構築物)。當中 315 個單位(約 87%)為有人居住,並已成功進行凍結人口調查,包括 105 個單位; 163 個劏房, 22 間板間房; 25 個天台構築物; 及 3 個發現為空置單位,其餘的 46 個為無法聯繫其住戶或住戶拒絕回應的單位(截至 2016 年 7 月 4 日),所以無法進行調查。1 個住戶居住在一個地下非住宅單位閣樓內。項目中發現的單位數目比核准建築圖則中的 186 個原有圖則住宅單位為多,主要原因是約有 39% 的原有圖則住宅單位(72 個)已被分間及項目內有天台構築物。

表 2.1 項目範圍內的住宅單位及住戶數目

成功進行凍結人口調查 (成功調查)	住宅單位	住戶
成功調查 (住宅用途)	315	319
空置單位	3	3
未能聯絡/拒絕回應	46	不適用
總數	364	322

- 2.12 項目內 319 個住宅成功進行了調查,及 3 個空置單位的業主已提交凍結人口調查及社會影響評估問卷,因此本評估將根據凍結人口調查的 322 個單位(包括 319 個住戶及 3 個空置單位),其中的 296 個住戶(約 92%)回應了凍結人口調查及社會影響評估的問卷。有 26 個住戶(約 8%)只回應了凍結人口調查的問卷,沒有回應社會影響評估的問卷。社會影響評估將根據調查的 296 個社會影響評估問卷。一些住戶如拒絕回應在社會影響評估問卷的相關問題時,會歸類為「沒有回應」。

表 2.2 項目範圍內住戶的凍結人口調查/社會影響評估的結果

	住戶數目
住戶總數	319
空置單位	3
成功進行凍結人口調查問卷 (成功調查) 及社會影響評估問卷 (成功受訪)	296
只完成凍結人口調查問卷 (成功調查), 但拒絕回應凍結人口調查問卷 (拒絕回應問卷)	26

2.13 關於項目內的非住宅用途單位,核准建築圖則原有的 28 個單位被改為 30 個地舖單位。項目內還有 3 個樓梯舖。項目內 33 個單位有 30 個營運者,其中 25 個營運者回應了凍結人口調查問卷及社會影響評估問卷的訪問。5 個營運者只回應了凍結人口調查問卷,但拒絕回應社會影響評估問卷。詳細在本報告內的第 11 節 (商舖影響)。

單位狀況及居住環境

2.14 關於項目內的住戶,在 296 個完成了凍結人口調查及社會影響評估問卷的住戶中,約有 58%的受訪住戶表示其住所過去一年曾間中或經常出現滲水 / 漏水問題,另約有 61%的住戶表示其住所曾間中或經常出現石屎剝落問題。約有 27%受訪住戶表示其單位間中或經常出現無水沖廁的情況。至於單位居住環境方面,分別約有 65%、67%及 76%的受訪住戶表示過去一年曾間中或經常受噪音、室內空氣混濁及室外空氣污染,反映超過三份之二的住戶對居住環境不滿意。圖 2.3 顯示受訪住戶對有關其單位內的狀況及居住環境的意見。

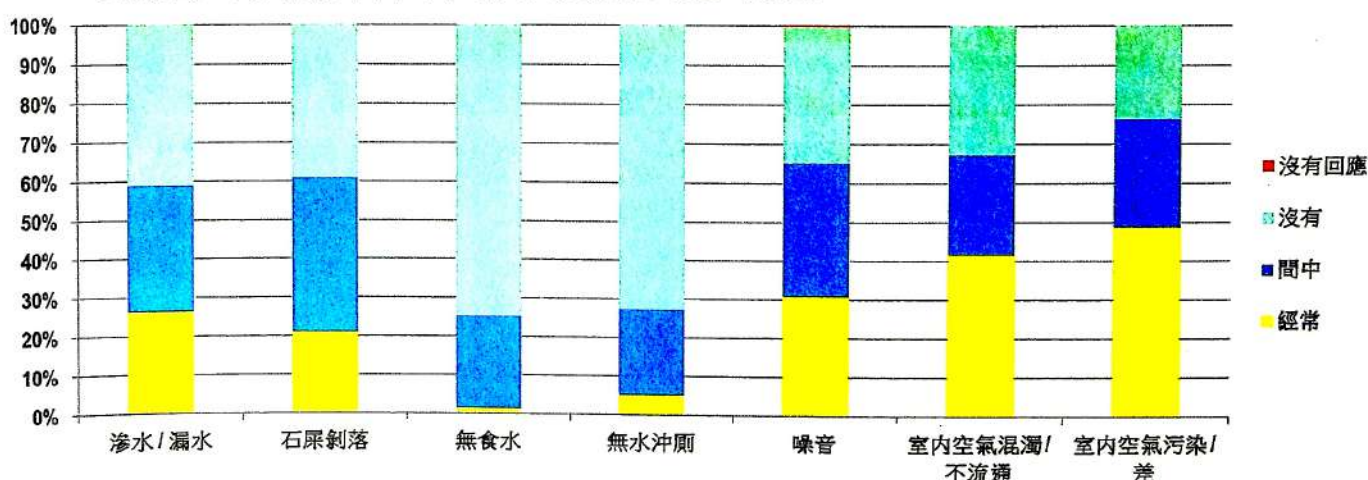


圖 2.3 住戶對單位內狀況及居住環境的意見

2.15 在大廈消防及衛生環境方面，約有 61% 受訪住戶表示過去一年曾間中或時常發現大廈樓梯／走廊被雜物阻塞。約有 75% 受訪住戶表示公共地方出現衛生或清潔欠佳等情況（如天井、樓梯、走廊等）。就治安問題，分別有 54% 及 31% 住戶表示過去一年曾間中或時常出現有陌生人出入及偷竊、打劫、吸毒等問題。圖 2.4 顯示受訪的住戶對有關其所居住大廈的消防、環境衛生及治安等問題的意見。

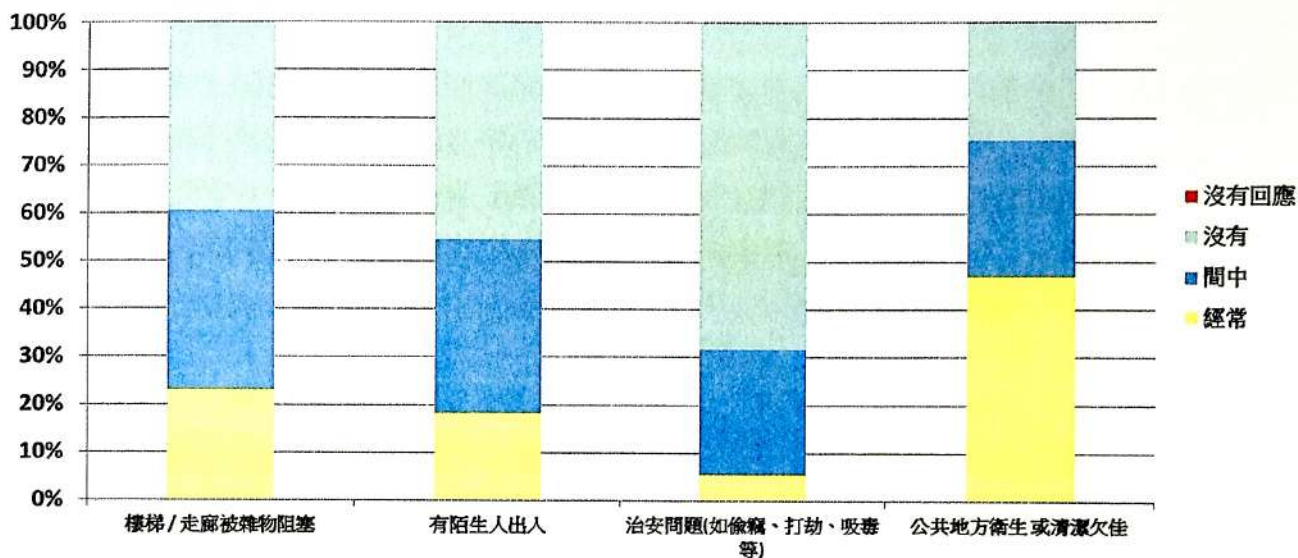


圖 2.4 單位內居住環境

對重建項目的意見

2.16 接受凍結人口調查及社會影響評估訪問的 296 個住戶中，有 231 個住戶（約 78%）表示支持／強烈支持進行建議中的重建項目。50 個住戶（約 17%）表示對項目沒有意見；只有 11 個住戶（約 4%）表示反對進行該項目計劃，另有 4 個住戶（約 1%）表示強烈反對。

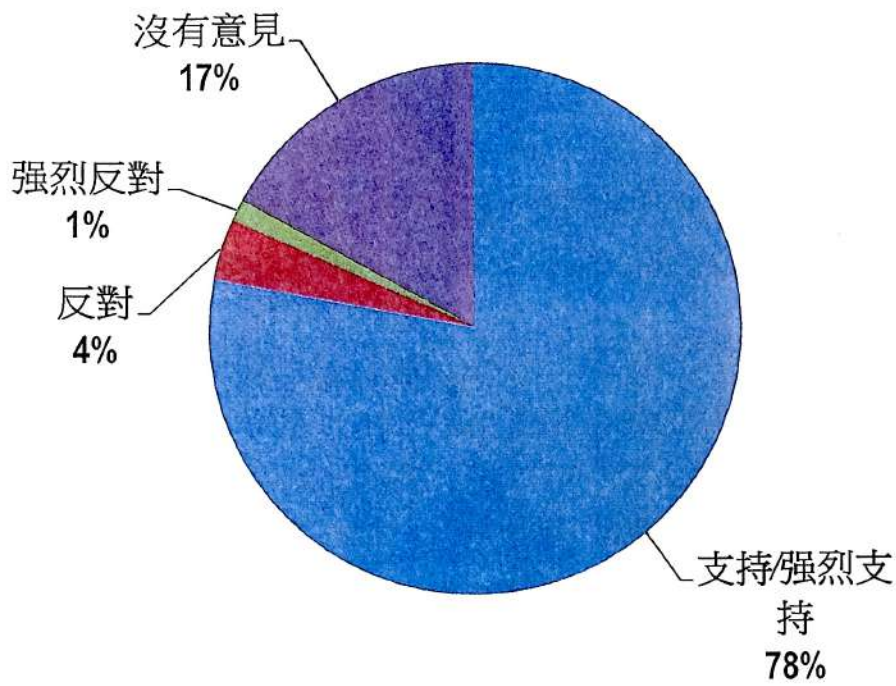


圖 2.5 住戶對重建項目的意見

3. 人口及住戶特點

- 3.1 本報告內用作比較的全港平均數字，除特別註明外，是根據政府統計處於 2012 年 3 月出版的 2011 人口統計結果。
- 3.2 在項目範圍內成功調查的 319 個住戶中，合共有 821 人，這等於每戶平均住戶成員數目約為 2.57 人，這較全港相關數字每戶 2.9 人為少。項目範圍內的平均住戶成員數目較低，可能是由於項目範圍內有較多的分間的住宅單位。
- 3.3 基於成功調查的住戶數目 (319 戶) 及成功調查的住宅單位數目 (315 個) 而得出的「同屋共住」戶數(即每個住宅單位內的平均住戶數目)約為 1.01 (319 戶 / 315 個住宅單位)，這數字跟 2011 年中期人口普查中永久私人住宅的全港「同屋共住」戶數字 (1.0) 相近。但該「同屋共住」戶數其實並未能反映該項目內住戶的真實擠迫情況。如以核准建築圖則顯示的住宅單位 (原則單位) 數目為基礎，本項目的「同屋共住」戶數則約為 1.71 (319 戶/186 個住宅單位)。
- 3.4 在反映了分間單位的情況下，「同屋共住」戶數的數字會更高。在核准建築圖則顯示的 186 原則住宅單位中，有 72 個 (約 39%) 已被分間為劏房及板間房。這 163 劏房及 22 間板間房共找到 188 個住戶。如將該 188 個住戶視作「同屋共住」，及以原則單位數目作為基數，「同屋共住」戶數則約 2.61 (188 戶/72 個原則單位)。在核准建築圖則顯示的 186 原則住宅單位中，有 11 個原有圖則單位已分間為 25 個物業業權，並已於土地註冊處註冊。
- 3.5 除了原則單位被分間外，項目內亦發現有 25 個天台構築物被用作住宅用途。表 3.1 顯示項目內原則單位的分間情況。而圖 3.1 則顯示於原則單位與分間單位的百份比。
- 3.6 項目內的三個空置單位業主(4 人)成功回答了凍結人口調查及/或社會影響評估問卷，因此他們的意見將被納入本報告內的第 4 至 10 節的自住業主的評估。

表 3.1 分間住宅單位情況

		根據核准建築圖 則內的單位	住宅單位數目	住戶數目
沒有分間的住宅單位	成功調查	105	105	105
已分間的住宅單位	成功調查的 住宅單位(獨立設施- 劏房)	66	163	163
	成功調查的 住宅單位 (板間房)	6	22*	25*
	成功調查的天台搭建 物	不適用	25	25
	非住宅單位作商住用 途	不適用	不適用	1#
成功調查的佔用住宅單位小計		177	315	319
空置單位(回答了凍結人口調查/社會影響評 估問卷)		2**	3**	3**
成功調查的住宅單位小計		179	318	322
不能成功調查/拒絕接受調查單位		7	46	不適用
總計		186	364	322

* 有 4 個住戶佔有 1 個單位。

** 2 個空置單位在 2 個沒有分間的住宅單位內，及 1 個空置單位在 1 個劏房內。

1 個住戶住在非住宅單位閣樓。

4. 社會經濟特點

收入水平

- 4.1 市建局記錄及分析了該項目內 296 個住戶的每月收入資料。65 個住戶(約 22%) 沒有回答這一部分的問卷，因此它們將不被包括在收入水平的評估內。如圖 4.1 所示，約 28% 的住戶每月收入低於港幣 10,000 元，較全港的平均數字 (24%) 為高。而收入低於每月港幣 4,000 元的住戶比例則為 11%，稍高於全港相關數字 (2011 年人口普查結果是 9%)。從所得的數據顯示，項目內有較多受訪住戶(約 47%) 每月收入多於港幣 15,000 元，當中有 21% 收入為港幣 15,000 元－港幣 19,000 元。由此可見，項目內的低收入住戶比例較高。

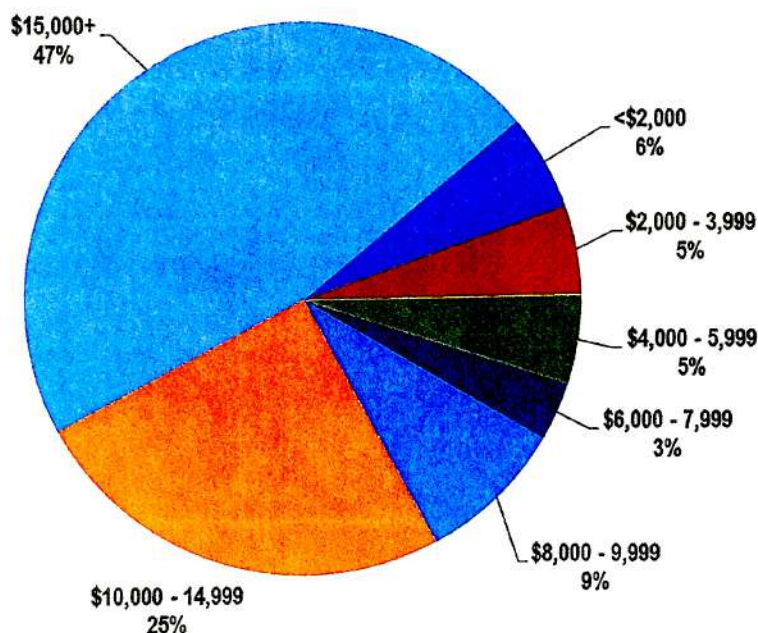


圖 4.1 住戶收入 (每月港元)

- 4.2 在 296 個住戶中，只有 26 個住戶 (佔項目住戶約 8.7%) 正接受綜合社會保障援助 (綜援)。項目內正接受綜援的人口百分比 (8.5%) 高於 2014 年底全港相關水平 (5.3%)¹。市區重建局及社區服務隊會對有需要協助的住戶特別留意及在有需要時，透過政府部門及服務提供者為有特別困難及需要的人士提供適切的支援。

¹ 全港綜援數字根據政府統計處 2015 年 9 月出版的香港統計月刊《二零零四年至二零一四年綜合社會保障援助計劃的統計數字 專題文章》資料。

居留身份

- 4.3 如圖 4.2 所示，在 825 名居民中有 49 名居民（約佔項目人口 6%）表示受到在港居留限制。此類住戶可能不符合入住香港房屋委員會（房委）及香港房屋協會（房協）的出租公屋的資格。但市建局及社區服務隊會根據一些住戶的真正需要，視為特殊及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。若有需要，市建局及社區服務隊亦可以協助受影響住戶從私人市場尋找可負擔租金的合適居所。

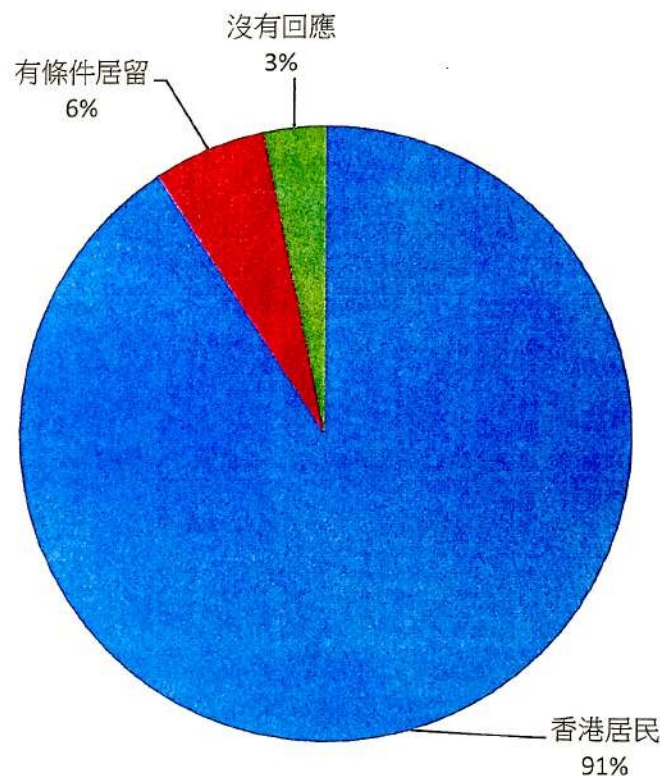


圖 4.2 香港特別行政區居留身份

- 4.4 圖 4.3 顯示受項目影響住戶在現址居住的年期。在 322 個受訪住戶中，多於一半（約 55%）的住戶表示在項目範圍內居住不足 5 年，他們當中又有約 10% 居住不足 1 年。項目內有 70 個住戶（約 22%）居住了 20 年以上，在這群已居住了 20 年以上的住戶當中，有 51 個住戶有長者成員。這些年長人士可能在適應新環境方面有困難，社區服務隊其中一項重要的工作是透過導向服務及居民聚會等活動，幫助這些有需要的居民適應新環境。

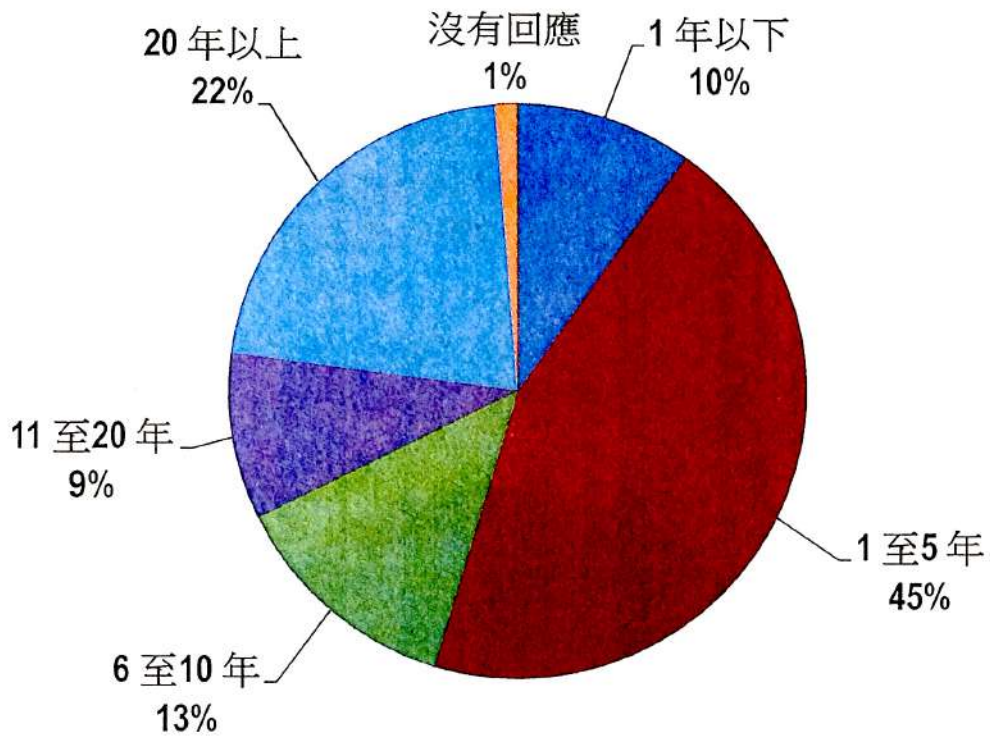


圖 4.3 現址居住年期

5. 住屋意願

安置需要及地點意願

- 5.1 如圖 5.1 所示，項目範圍內有 36% (117 個住戶)² 的被訪者屬自住業主(其中包括 3 個空置單位業主)，數字低於全港的平均百分比 52%。由於項目內有部份業主將分間其單位用作出租用途，這個較低的自住業主數字是可以理解。項目範圍內約有 64% 的住戶是租戶 (205 個住戶)，包括三房客，被許可人，佔用人 (狀態不明) 及其他(如居住在親戚或朋友的單位)。二房東，三房客，被許可人，佔用人則約佔 9% (205 個住戶內的 19 個住戶)。本報告會把該 186 個租戶及 19 個被許可人/佔用人歸納為 205 個租戶作研究之用。圖 5.1 顯示接受調查住戶居住身份的分佈情況³。項目內租客比例較高，如項目被授權推行而租客是合資格租戶，這可能會增加對安置服務的需求。項目內發現有天台單位的住戶。由於在核准建築圖則及入夥紙中，天台並沒有批准的居住單位，這些在天台構築物被視為違例構築物。就天台戶的安置資格，天台戶除須符合入住房委會出租公屋單位的一般資格準則外，還須符合一些特定的條件⁴，方可獲安排入住出租公屋單位。如一些住戶未能符合安置資格但有真正需要，當局會視為特殊情況及個別個案考慮，或會以體恤角度給予安置。

² 自住業主身份未經核實，報告內有關自住業主的回應是基於問卷所得資料而已。

³ 各接受調查住戶的身份有待核實。

⁴ 有關特定條件記載於市區重建局網頁《違例天台構築物住戶的安置資格》內：

<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/redevelopment/ura-implemented-projects/ex-gratia/urao/urao-rehousing.aspx>

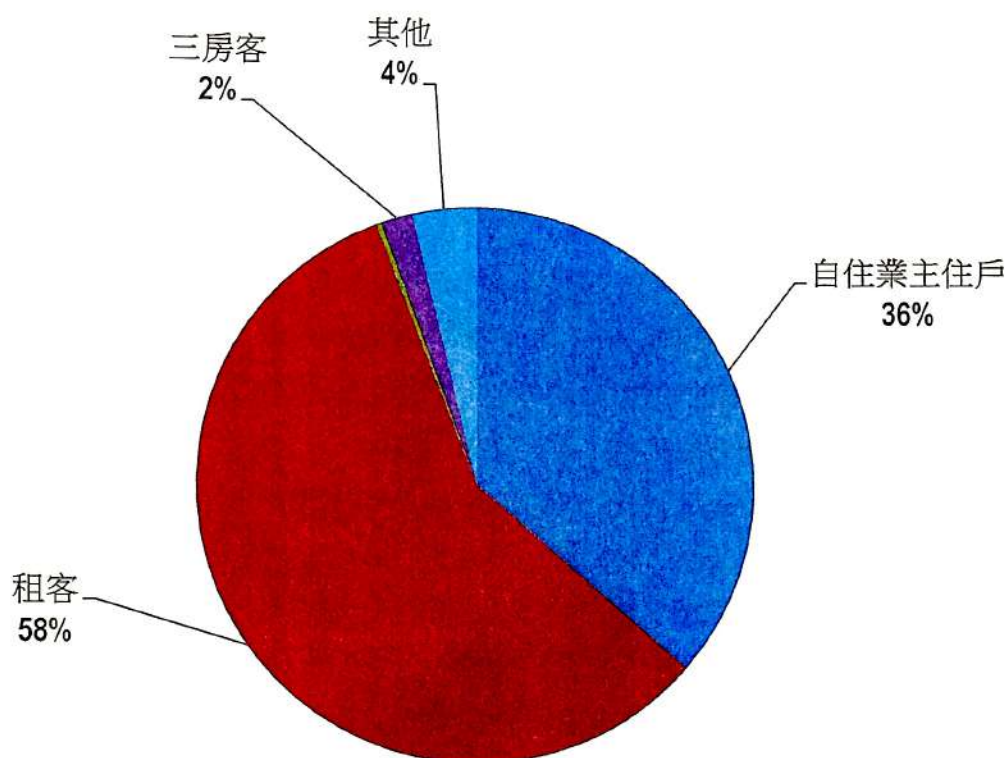


圖 5.1 住戶的居住身份 (322 個接受調查住戶)

受影響業主

- 5.2 接受調查的 117 戶自住業主中，有 58 戶 (約 50%) 表示會選擇於同區一即九龍城區尋找新居所。7 位自住業主表示會在其他地區尋找新居，2 位自住業主表示在九龍區尋找新居，39 戶自住業主表示未有決定，另有 11 戶自住業主沒有回應這個問題。
- 5.3 對於新居面積，49 戶自住業主 (約 42%) 表示會選擇跟現時單位面積相若的單位搬遷，31 戶 (約 27%)，表示會選擇較現時單位為大的單位，16 戶 (約 14%) 表示會選擇較現時單位為細的單位，8 戶自住業主 (約 7%) 表示未有決定。另外 12 戶自住業主 (約 10%) 沒有回應這個問題。
- 5.4 樓齡方面，接受調查的 117 戶自住業主當中，4 戶業主(3%)表示想尋找比現居樓齡相若的單位搬遷。而大部份自住業主 (76 戶，約 65%) 想找較現居樓齡為新的單位，11 戶 (約 9%) 想找全新單位，13 戶 (約 11%) 表示未有決定，另外 13 戶 (約 11%) 沒有回應這個問題。

- 5.5 從以上資料總結，約 65%的業主會選擇樓齡較新的單位。市建局在獲得發展局局長授權進行此項目後所提出的收購價，即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），相信可讓受影響的自住業主在同區選擇一些單位面積相若及樓齡較新的單位居住。而希望入住全新單位或想遷回重建單位的自住業主，市建局會在此項目原址或同區提供「樓換樓」計劃，作為自住業主在現金補償及特惠金以外的額外選擇。

受影響租戶

- 5.6 147 個租戶（約 72%）表示希望遷往出租公屋，當中約有 62%選擇東九龍區，約 11%選擇西九龍區，約 1%選擇東九龍/西九龍區，約 2%選擇香港島，約 2%選擇沙田/馬鞍山，約 20%沒有回應有關問題。大部份居民選擇東九龍區的意願是可以理解的。然而，如上文第 4.3 段及第 5.1 段所述，一些有居留限制的住戶及天台戶並不符合得到出租公屋的安置資格，體恤安置要視乎非常特殊情況。
- 5.7 市建局與房委及房協已同意作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位給予合資格的住戶，及提供體恤安置給一些有真正需要安置的個案。根據房委及房協的網頁資料顯示，九龍城區共有 7 個房委的公共屋邨/租者置其屋計劃屋邨及 3 個房協的資助出租房屋，而毗鄰的黃大仙區有 22 個房委的公共屋邨，油尖旺區則 1 個房委和 1 個房協的公共屋邨。市建局會與房委及房協聯繫，安排預留單位以配合潛在的安置需求，並優先安排居所予弱勢社群。市建局會視乎安置單位的供應，於切實可行下盡可能為合資格的租客於原區，鄰近地區或其他市區作出安置。

受影響的天台住戶

- 5.8 項目內受影響的 25 個天台住戶需要符合房委會有關違例天台構築物住戶的安置資格及一些特定的條件（詳情請參閱本文第 5.1 段），才會符合現時政策下的安置資格。

6. 就業狀況及工作地點

6.1 本節的分析包括了 319 個住戶 (821 個居民) 但不包括 3 個空置單位住戶。項目範圍內 821 個居民當中有 374 個居民 (約 46%) 是就業人士，而失業人口則佔約 9.5%。受影響業主和租客的就業情況會在以下 6.2 至 6.7 段作出分析。

受影響業主

6.2 調查中登記了 117 自住業主住戶內合共 311 人，其中約 46% 的居民為在職人士，只約 5% 為失業人士。圖 6.1 顯示項目範圍內自住業主住戶成員的就業狀況詳情。

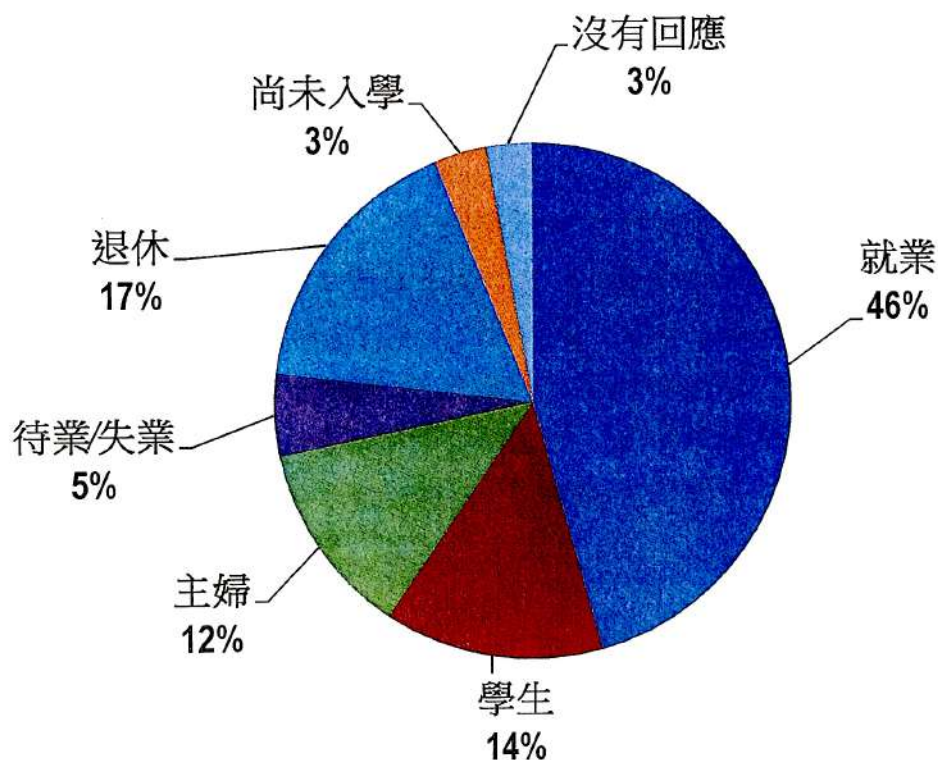


圖 6.1 受影響業主住戶成員就業狀況

6.3 在自住業主的住戶成員中，約 25% 的就業人士在九龍城區工作，另約 11% 的人士在油尖旺區工作。約有 18% 沒有固定工作區域。其他自住業主住戶成員工作地點則有其他九龍地區、新界或海外。圖 6.2 顯示有關受影響自住業主住戶成員工作地點的統計資料。根據前文第 5.2 段所指出，大約一半自住業主 (約 50%) 希望於九龍城區尋找新住宅，這與大部份業主住戶在職人士於九龍城區工作的結果吻合。

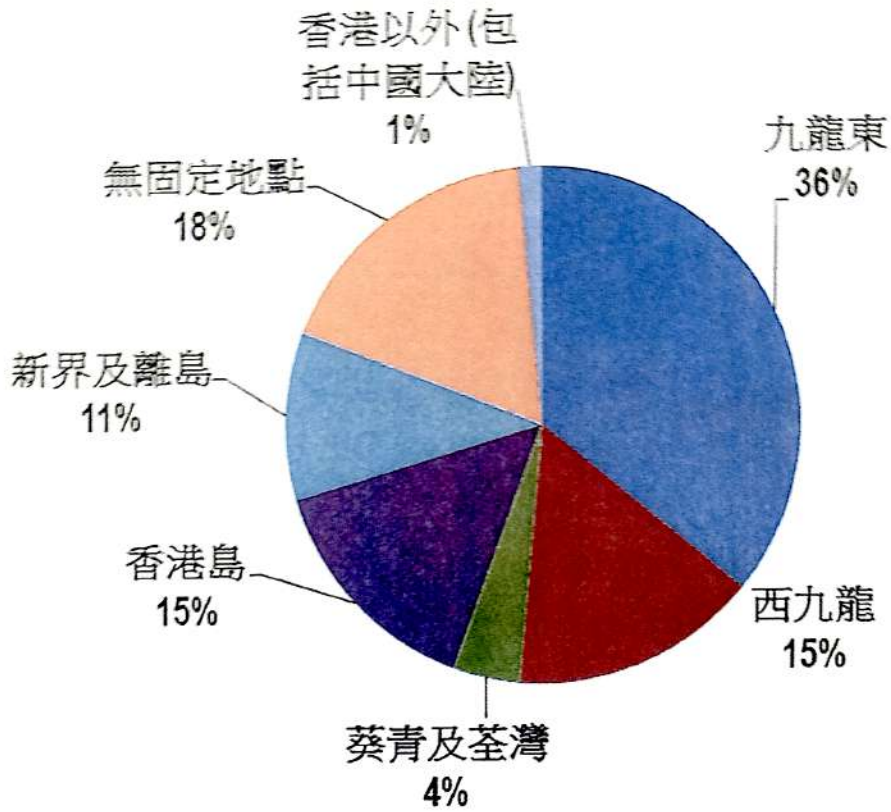


圖 6.2 受影響業主住戶成員工作地點

受影響租戶

6.4 在 205 個受影響租戶內的 510 名居民中，約 46% 為就業人士，另約 12% 為失業人士（圖 6.3）。

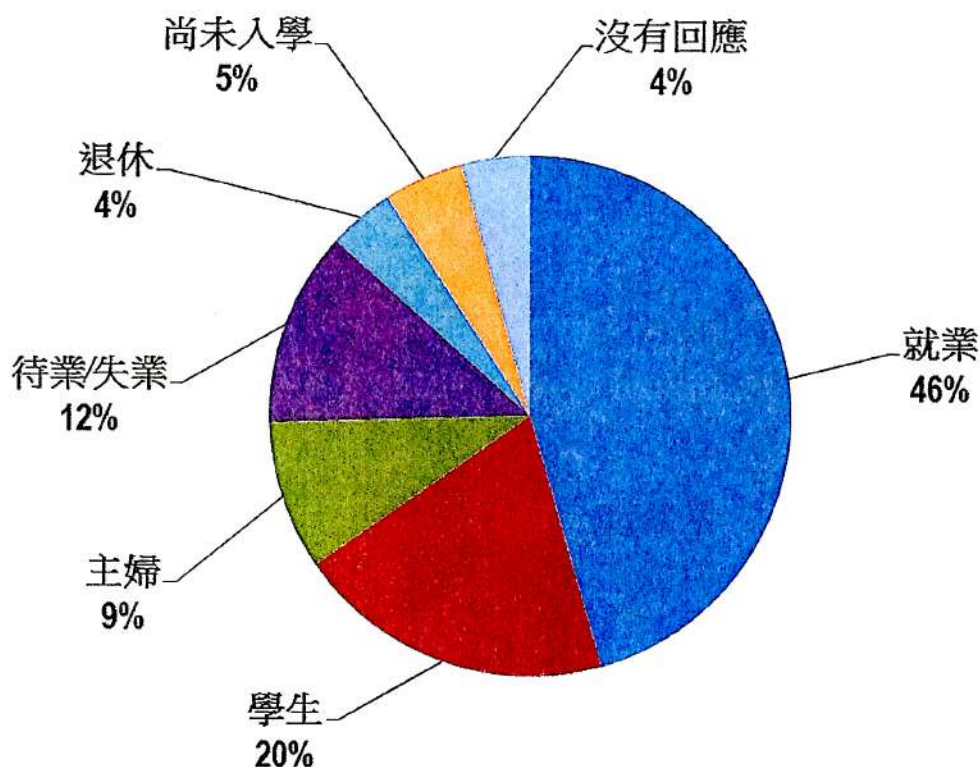


圖 6.3 受影響租戶住戶成員就業情況

- 6.5 在受影響的 232 個在職租戶住客中，約 26% 在九龍城區工作，約 19% 及 6% 分別於油尖旺及觀塘區工作。約 6% 在新界、離島區或海外（包括中國大陸）工作。另約有 24% 的人士並沒有固定的工作地點，及 5 個租戶沒有回應這個問題。根據前文第 5.6 段所指出，大部份選擇公屋的租戶都希望安置在東九龍區，這與上述租戶在職人士的工作地點結果吻合（約 33% 的人在九龍城區，黃大仙及觀塘區工作）。圖 6.4 顯示有關工作地點的統計資料。

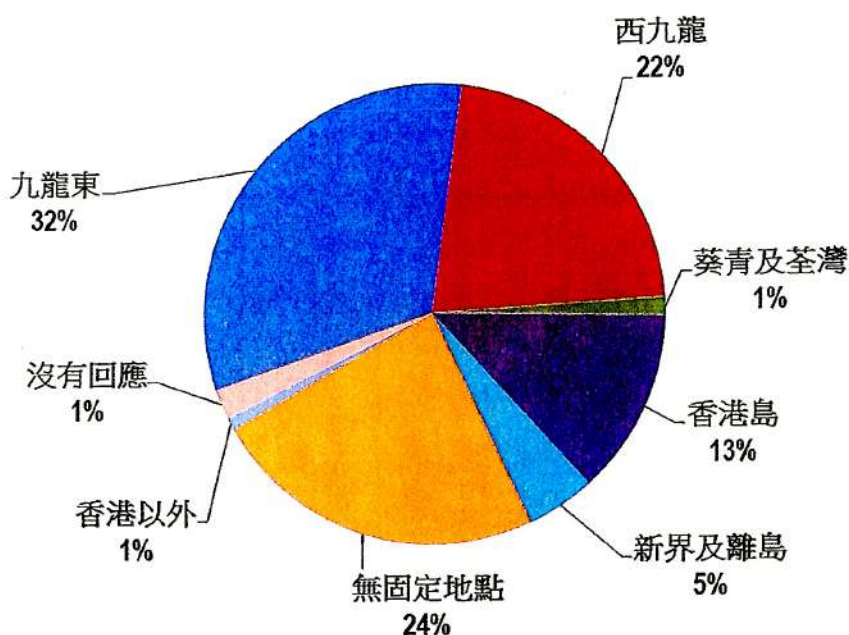


圖 6.4 受影響租戶住戶成員工作地點

- 6.6 對於九龍或香港島區工作的在職居民，若他們被安置到新界地區居住，他們會在經濟上擔心因搬遷而引致的較高交通費開支。市建局會視乎當時單位的供應，盡力協助符合房委及房協公屋安置資格的住戶被編配到他們選擇的地區。一些最受影響的困難戶(如殘疾人士)將會獲得優先選擇權。社區服務隊會調查此類個案，並視乎理由，或會建議為有需要的居民，提供體恤安置居所。
- 6.7 調查所得的資料顯示自住業主住戶及租戶成員的失業率(分別約 5%及 12%)與全港失業率的數字相對較高(2016年3月至2016年5月的全港季度失業數字為 3.4%⁵)。這些在項目內有失業成員的住戶可能會有較大的經濟負擔。如項目推行，市建局會根據既定補償政策向合資格受影響租客作出補償。

⁵ 根據人口統計網頁在 2016 年 7 月 14 日上載的資料。

7. 經濟和就業影響

受影響業主

- 7.1 以下第 7 至 10 節的分析包括了回答社會影響評估問卷的 105 個自住業主住戶。第 7 至 10 節的分析也包括了回答社會影響評估問卷的 2 空置單位業主的意見。圖 7.1 顯示 105 個自住業主住戶預期重建會為他們的就業狀況帶來什麼影響。大部份自住業主 (66 個住戶, 約 63%) 均認為該項目重建不會對他們的就業構成任何影響。只有 8 個住戶 (約 7%) 認為會有壞影響。餘下 29 個住戶 (28%) 沒有對這問題作出回應。

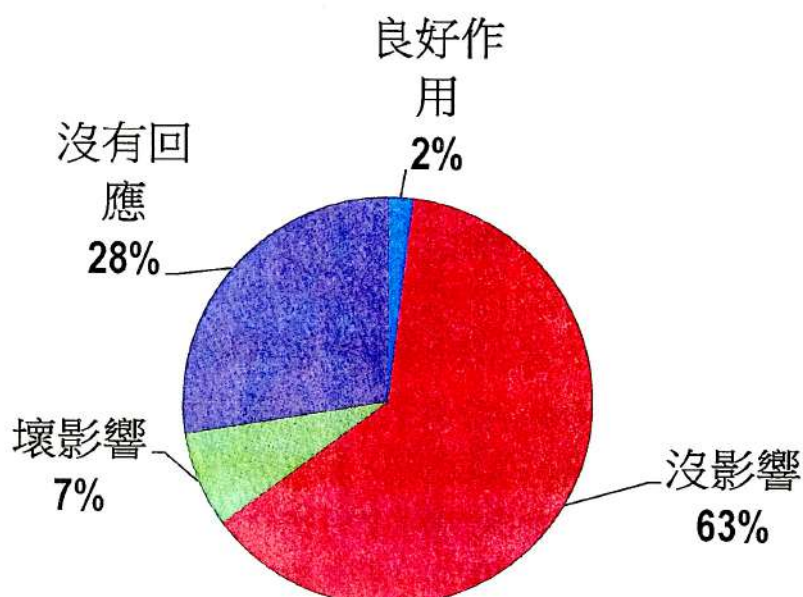


圖 7.1 自住業主就業影響

- 7.2 圖 7.2 顯示 105 戶自住業主住戶預期重建對其家庭經濟狀況的影響。其中 17 戶 (約 16%) 預期重建會對其家庭經濟狀況帶來良好作用, 32 戶 (約 30%) 認為重建不會對其家庭經濟狀況帶來任何影響, 另有 26 戶 (約 25%) 預計會有負面影響。餘下 30 戶 (29%) 自住業主沒有回應此問題。

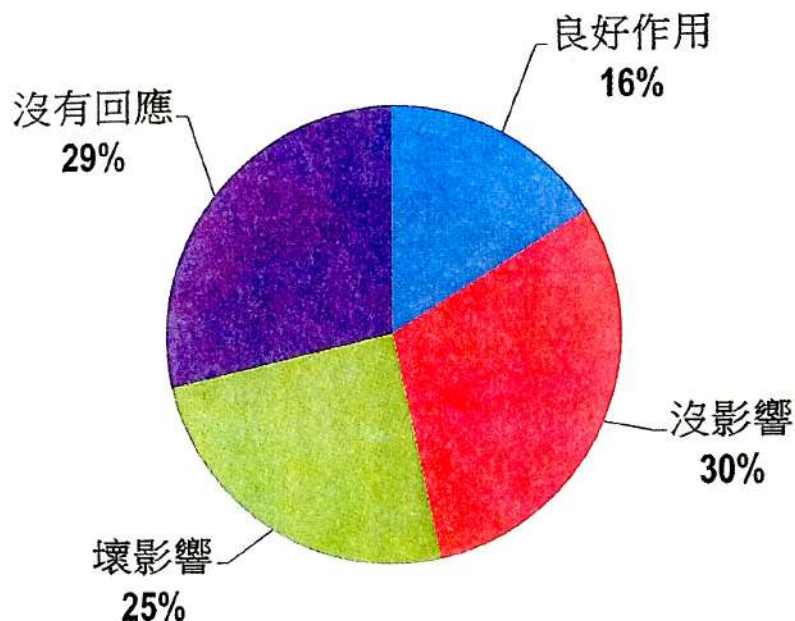


圖 7.2 自住業主經濟影響

- 7.3 13 戶自住業主受訪者認為重建會為其家庭經濟狀況帶來良好作用認為重建是可增加其家庭積蓄及減少生活開支。認為重建會為其家庭經濟情況帶來壞影響的 26 戶受訪者大部份擔心生活開支將會增加導至貯蓄減少及減少流動資金。

受影響租戶

- 7.4 圖 7.3 顯示 191 戶受影響租戶預期重建會為其就業狀況帶來那些影響。只有 4 戶(約 2%)受影響租戶預期重建會對其就業狀況帶來良好作用。大多數租戶(127, 約 67%)認為重建對他們的就業不會構成任何影響,有 35 戶(約 18%)認為重建會為其就業帶來壞影響。另外 25 戶(約 13%)沒有回應此問題。

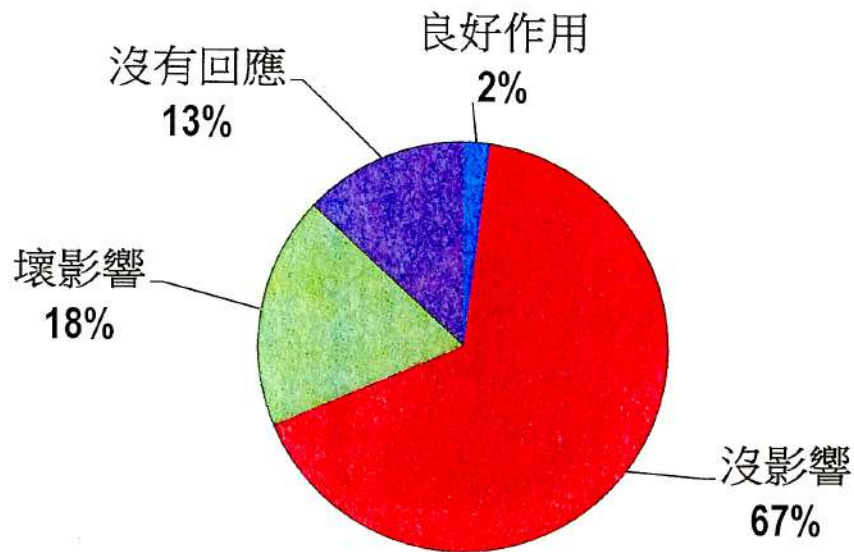


圖 7.3 租戶就業影響

7.5 圖 7.4 顯示受影響租戶單位預期重建對其家庭經濟狀況產生的影響。33 位（約 17%）租戶預期重建會對其家庭經濟狀況帶來良好作用，64 位（約 34%）認為重建不會帶來任何影響，65 位（約 34%）預期將會是負面的經濟影響。29 位租戶（約 15%）沒有回應有關問題。

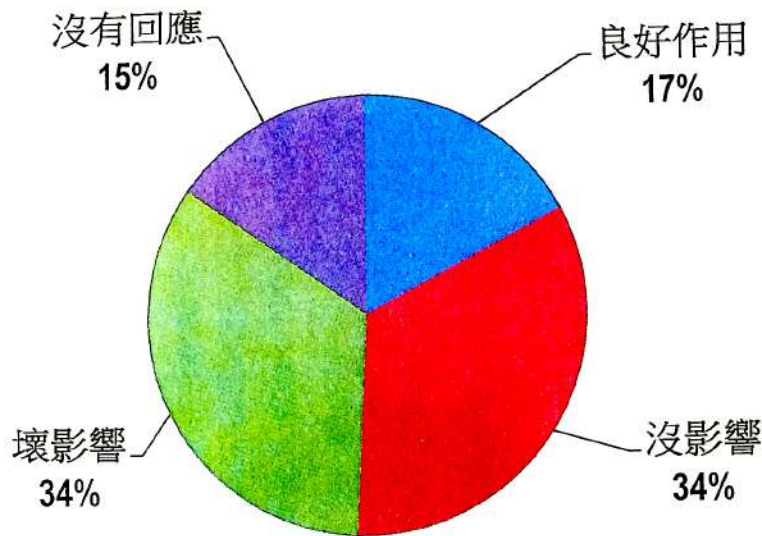


圖 7.4 租戶經濟影響

- 7.6 認為重建會為其家庭經濟狀況帶來負面影響的 65 個租戶中，64 個租戶提供進一步資料。有 47 戶預計項目會導致他未來的生活開支增加，有 12 個租戶認為重建會導致其家庭積蓄減少，10 戶認為會減少家庭的流動資金。5 戶擔心會令他增加債務問題。（每個住戶可選擇多於 1 個原因）。
- 7.7 市建局在凍結人口調查後舉行了簡報會，向受影響的業主及租客解釋現行的補償及安置政策，希望能為他們釋疑。如項目推行，市建局會根據既定補償政策向合資格受影響租客作出補償。

8. 社區網絡

受影響業主

- 8.1 當被問及建議中的重建項目會否影響自住業主住戶的社區網絡時，如圖 8.1 所示，105 個自住業主住戶中有 37 個（約 35%）認為他們現時的社區網絡將會受到影響，而大部份的住戶（54 戶，約 52%）的住戶認為他們的社區網絡將不會受到影響。14 個住戶（約 13%）沒有回應有關問題。

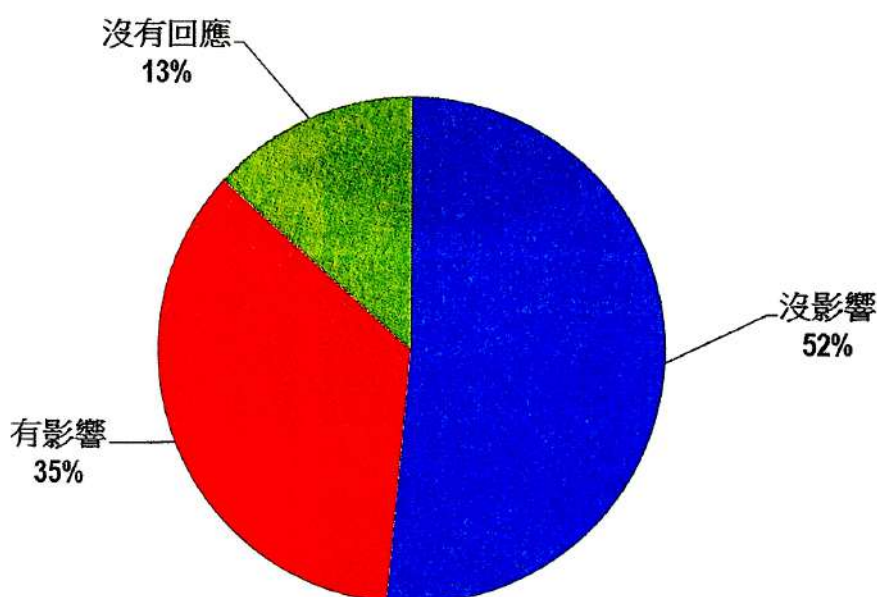


圖 8.1 重建對自住業主住戶的社區網絡影響

- 8.2 對於擔心社區網絡可能受重建影響的受訪者（佔自住業主總數的 35%）來說，認為首四項最受關注的可能受影響的社區網絡分別為與鄰居及朋友的網絡（24 個住戶，約 26%）、醫療支援（17 個住戶，約 19%）、與子女及親戚有關網絡（11 個住戶，約 12%）、及附近非牟利社會服務機構。（每個住戶可選擇多於 1 個原因）。圖 8.2 顯示有關分佈。

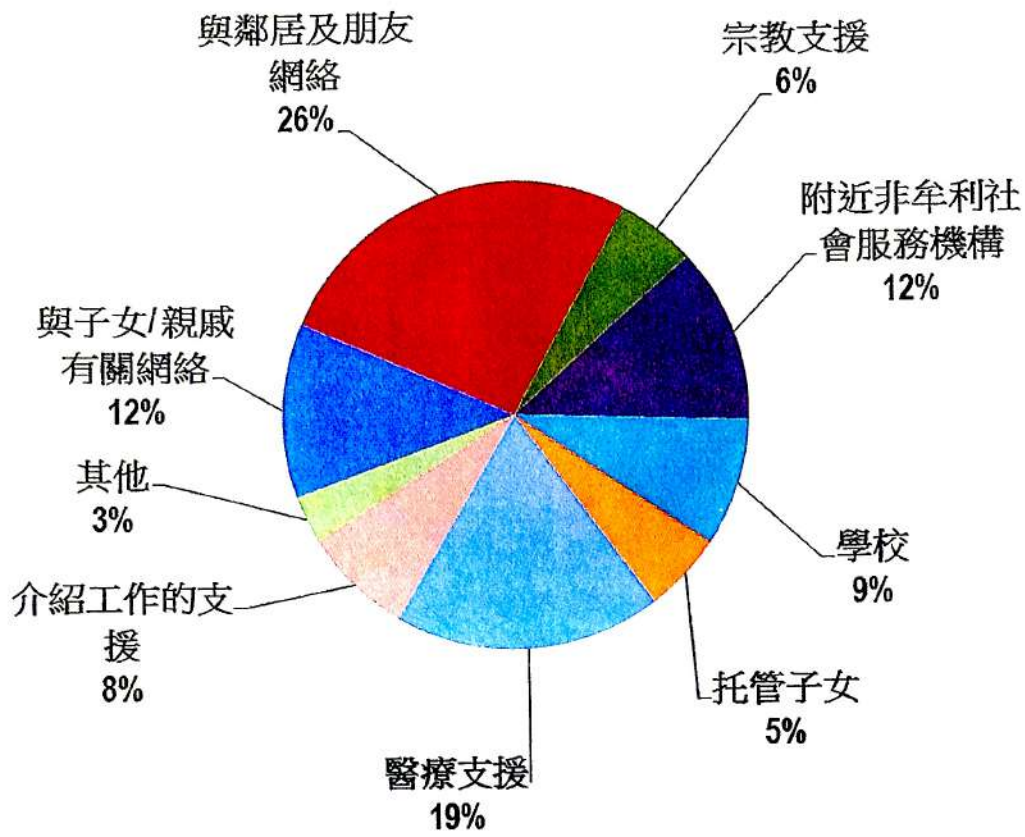


圖 8.2 自住業主住戶受影響的社區網絡

受影響租戶

8.3 當被問及建議中的重建項目會否影響租戶的社區網絡時，191 戶受訪租戶中約有 60 戶（約 32%）的租戶認為他們現時的社區網絡將會受影響，116 戶（約 61%）表示他們的網絡將不會受到影響。14 個租戶（約 7%）沒有回應有關問題。（圖 8.3）

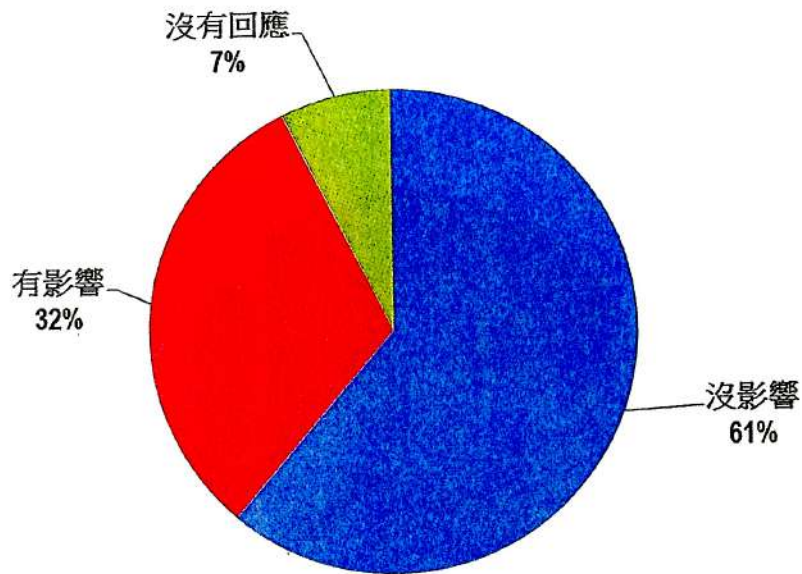


圖 8.3 重建對租戶的社區網絡影響

- 8.4 對於擔心社區網絡可能受重建影響的住宅租戶（佔租戶總數的 21%）來說，他們最關注的社區網絡分別為與鄰居及朋友有關的網絡（約 24%）、與子女／親戚有關的網絡（約 21%）、學校（約 15%）及醫療支援（約 12%）。（每個住戶可選擇多於 1 個原因）（圖 8.4）。

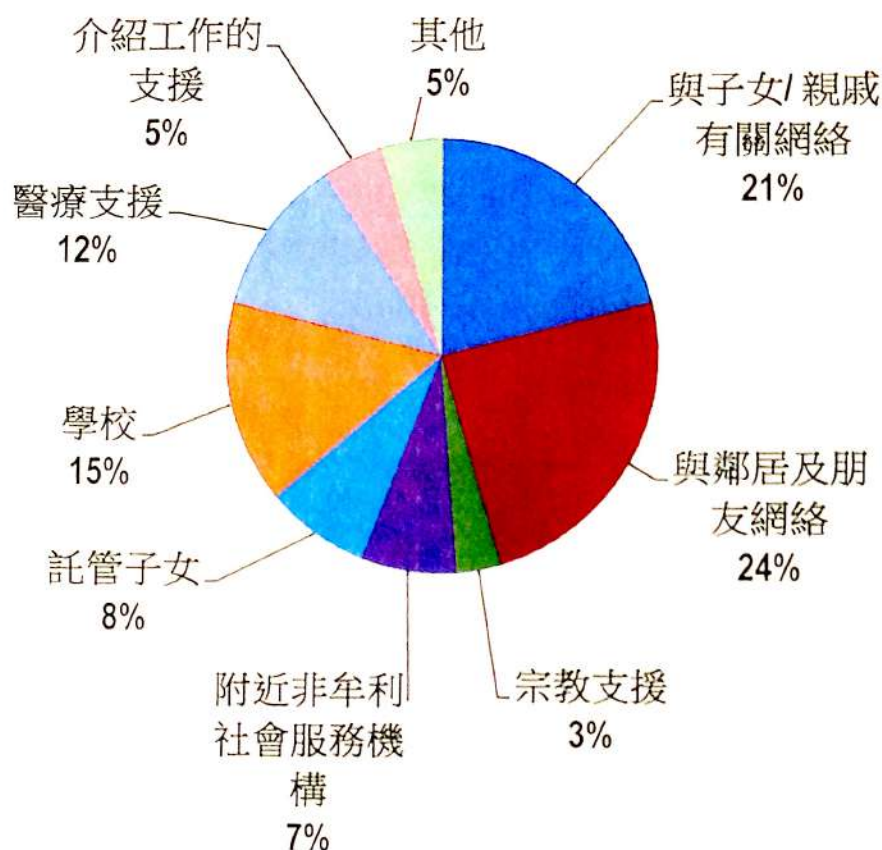


圖 8.4 租戶受影響的社區網絡

- 8.5 半數以上的自住業主及租戶（分別約 51%及 61%）表示相信重建項目不會對他們的社區網絡有影響，這個結果相信與很大部份在項目內居住的住戶（約 55%）只在項目內居住少於 5 年的原因有關（見第 4.4 段）。
- 8.6 在居民搬遷前後，社區服務隊會為受影響的居民提供協助適應聚會，幫助他們適應新居及了解區內的各種社區資源，包括醫療、非牟利機構的服務及社區設施。這有助他們在新的居住環境尋找適合的醫療 / 社區及宗教團體服務，但是在一個新環境裡，子女 / 親戚的支援是較難重新發展的。若果他們要求安排在親屬附近居住以取得支援，市建局會視乎公共租住房屋單位的供應及受影響居民的安置資格，於切實可行下盡量為他們提供所選擇地區的安置單位。市區重建局亦會為項目內受影響及合資格的住宅自主業主提供「樓換樓」選擇，包括選擇購買未來在現址或同區落成的「樓換樓」單位（受制於相關法律的更改），使自住業主可以在項目落成後搬回重建地點居住及保留社區網絡。

9. 子女的教育需要

9.1 調查確定了項目範圍內共有 144 名學生，其中 82 名（約 57%）為小學生或幼稚園學生、38 名（約 26%）為中學生、21 名（約 15%）為大專或以上學生，2 名學生沒有回應有關問題。有 92 名學生（約 64%）於九龍城區上學。有 6 名學生（4%）於香港島上學。32 名（22%）在九龍其他地區上學。6 名（4%）在新界區上學。4 名學生（3%）於中國大陸/澳門或海外上學。4 名學生沒有回答本問題。圖 9.1 顯示項目內學生的教育程度。

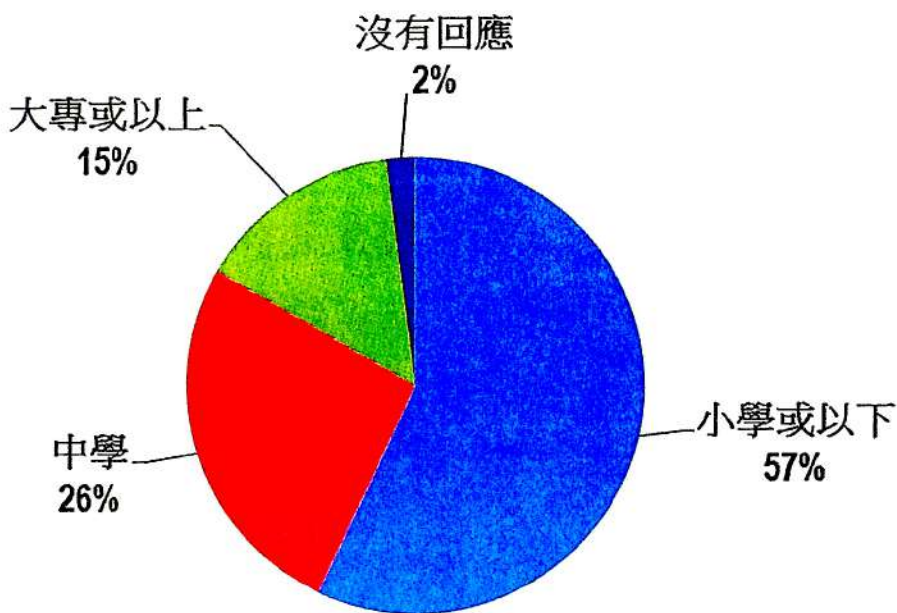


圖 9.1 學生的教育程度

9.2 由於大多數學生均在區內就讀，因此大部份學生（58 名，約 40%）於上學時毋須繳付任何交通費用，49 名學生（約 34%）需付每程 10 元或以下的交通費，只有 20 名學生（約 14%）需付每程 10 元以上的較高交通費。3 名學生沒有指定交通費數目，而 7 名學生選擇其他（如校車）。7 名學生沒有回應有關問題。圖 9.2 顯示學生的上學交通費資料。

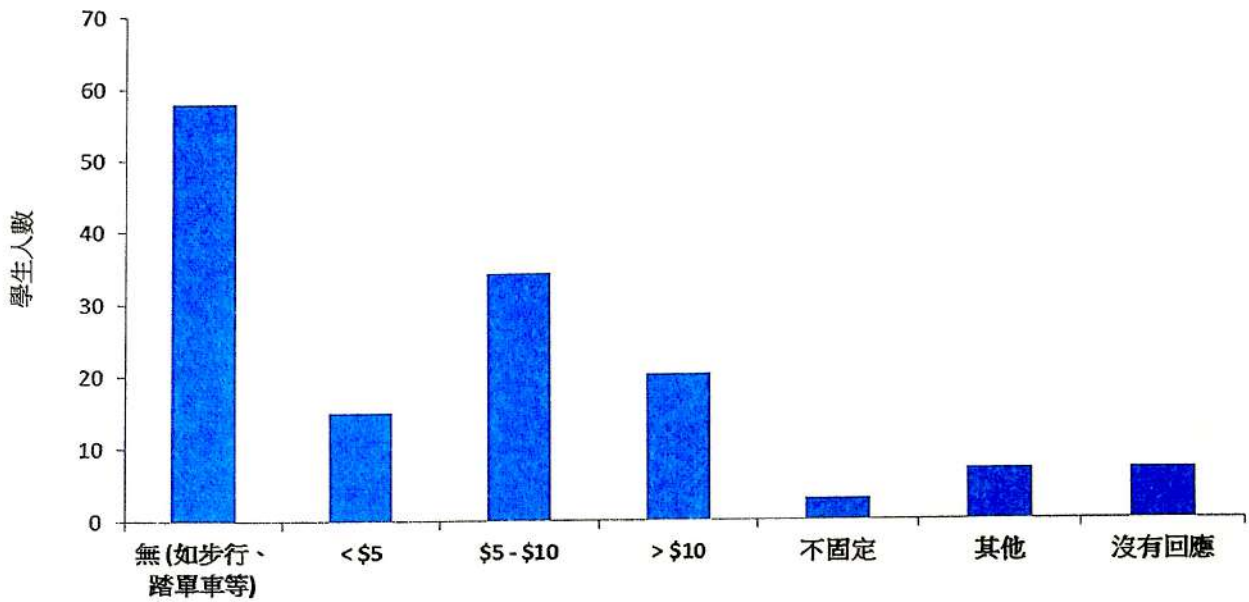


圖 9.2 上學交通單程費用

9.3 圖 9.3 顯示學生上學交通單程時間。其中 58 名學生 (約 40%) 每程上學時間需要 20 分鐘或以下, 61 名學生 (約 42%) 每程上學時間需要 20 至 60 分鐘。只有 17 名學生 (約 12%) 需要超過 60 分鐘上學。2 名學生 (約 1%) 沒有固定上學交通時間, 6 名學生 (約 4%) 沒有回應有關問題。

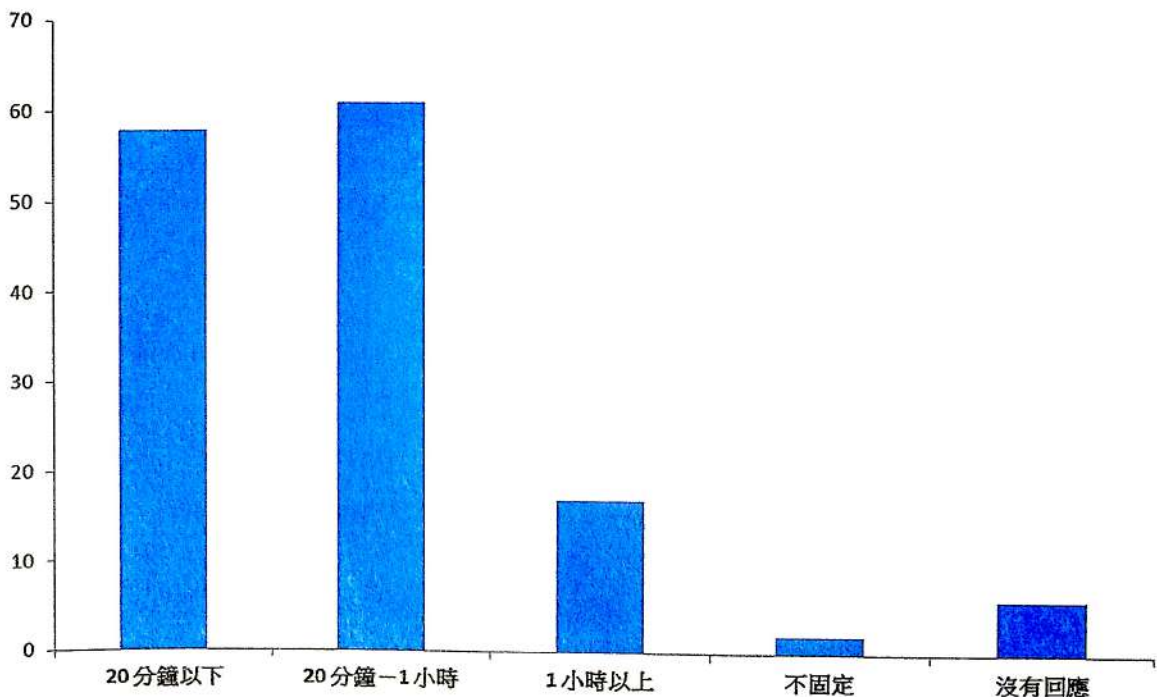


圖 9.3 上學交通單程時間

- 9.4 在項目範圍內的 144 名學生，他們來自 102 個住戶。有 99 名學生（約 69%）來自租戶，而他們 99 人之中有 59 人就讀於小學或幼稚園。若相關租戶選擇被安置於別區的公共屋邨，有關學生便需轉校，這對學生的影響可能會較大。家長希望子女留在原校就讀的意願是可以理解，遷離本區可能對學生構成不便，尤其是小學及幼稚園學生。一部份有學童的受訪住戶預期重建會影響其與托管子女及與子女教學有關的社區網絡，學校及醫療支援。在社區服務隊的協助下，市建局會在收購及安置期間盡力協助受影響的住戶應付子女教育上的需要。在可行的情況下，市建局會向政府有關部門尋求適當協助、資源及服務。

10. 有特殊需要的社群

10.1 此部份主要評估項目內長者、弱能人士及單親住戶的需要。

長者（65 歲及以上）

10.2 在接受調查的住戶中共有 84 位長者於 70 個住戶中居住，當中 20 位是獨居長者，8 位來自 4 個二人住戶。餘下 56 位長者來自 46 個與其他成員居住的住戶。47 個有長者的住戶均居於自住業主單位而 23 戶租戶住在出租單位。

10.3 由於項目內有年長人士，這可能會影響到有關安置單位的種類及與老人有關的服務如醫療設施的可達性。一般而言，長者（特別是獨居長者）獲安置後可能較難適應新環境。市建局及社區服務隊會盡量透過向長者提供安置事宜安排上及提供日後要遷往屋邨附近環境的資料，以紓緩長者有關的焦慮。

10.4 圖 10.1 顯示長者對新居的期望。

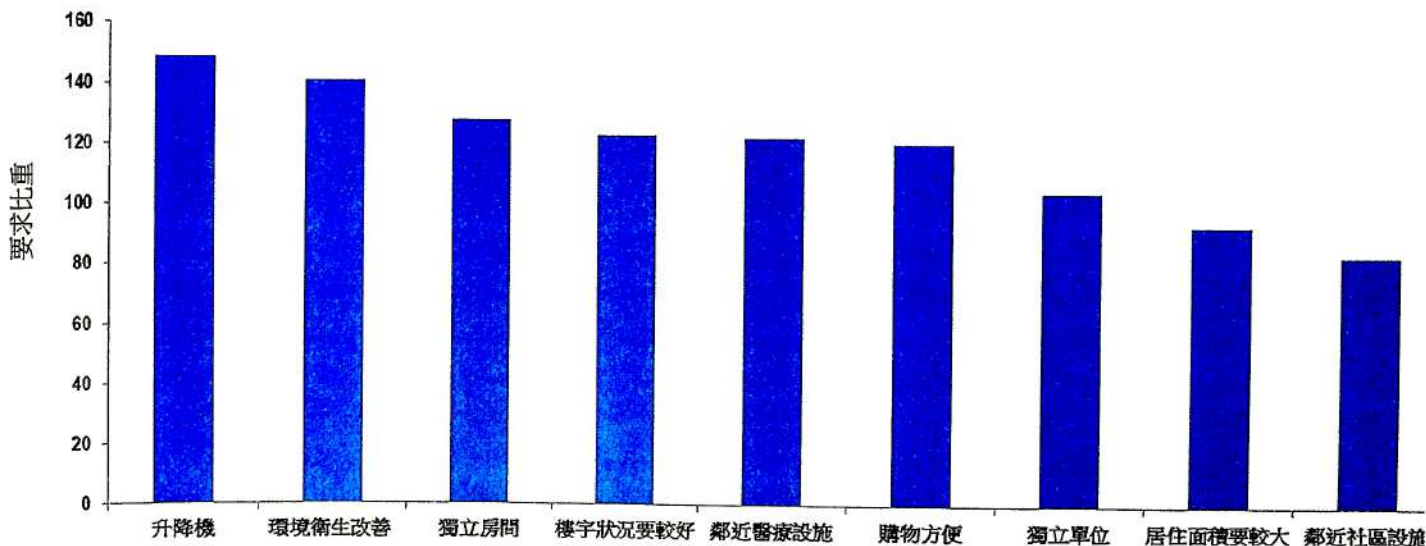


圖 10.1 長者對居住環境的要（根據所選的首三位）

殘疾人士

- 10.5 在調查當中發現有 26 位（約 3%）殘疾人士，其中 2 位需要輪椅出入，2 位是智障人士，4 位是視障人士，3 位是聽障人士，9 位有精神健康問題，餘下 6 位表示有其他殘疾。當中 13 位殘疾人士表示醫療護理為他們最關心的設施而 6 位表示傷殘人士通道作為另一關注。殘疾人士若不乎合正常的安置資格，基於體恤理由，有關家庭或會得到安置。

單親家庭

- 10.6 調查中發現有 20 個單親家庭，共涉及 31 名兒童。如圖 10.2 顯示，有關住戶對於學校、改善居住環境、增加居住面積及托兒服務的設施最為關注。

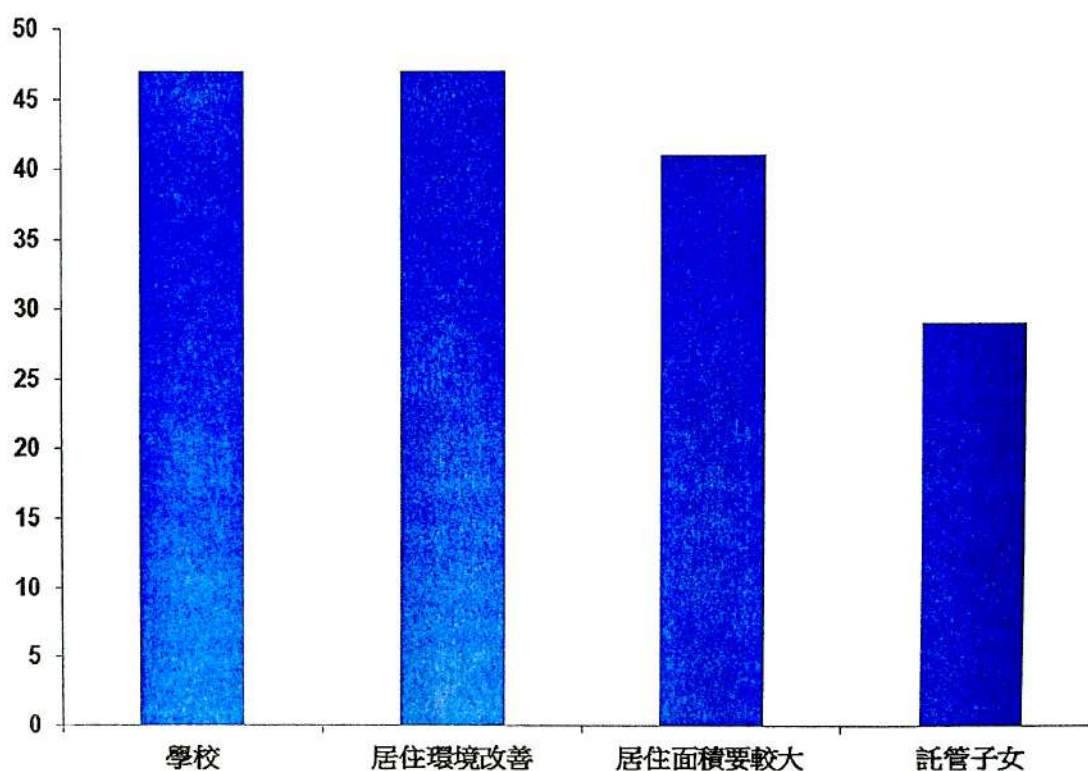


圖 10.2 單親家庭的需要 (根據前四個優先選擇)

少數族裔

- 10.7 在 296 個回答了凍結人口調查及社會影響評估問卷住戶中，有 28 個住戶共 70 個家庭成員表示為非中國籍的少數族裔，4 住戶沒有回應他們國籍問題。6 個住戶

為泰國裔，1 個住戶為菲律賓裔，1 個住戶為菲律賓及巴基斯坦裔，1 個住戶為越南裔，1 個住戶為韓國裔，5 個住戶為巴基斯坦裔，3 個住戶為印度裔，1 個住戶為斯里蘭卡裔，1 個住戶為尼泊爾裔，2 個住戶為孟加拉裔，2 個住戶來自西非。這 70 位少數族裔人士中有 19 位人士表示有居留限制。

- 10.8 28 個住戶中有 27 個有少數族裔人士的住戶均為租戶。1 戶是自住業主。24 個中有 18 個住戶(75%)表示強烈支持或支持重建，4 個住戶(16%)沒有回應，只有 2 戶(8%) 反對項目。大部份住戶(24 住戶中的 17 住戶，71%)認為項目對他們的社區網絡沒有影響。只有 4 戶認為有影響，包括與子女 / 親戚有關的網絡及醫療支援。有 12 個住戶表示願意會見社區服務隊。市建局會視乎當時單位的供應及他們的安置資格，盡力協助符合房委及房協公屋安置資格的租戶被編配入住公屋。

11. 商舖的影響

- 11.1 根據核准建築圖則及入夥紙，項目內有 28 個地下單位於核准建築圖則中顯示為“店鋪”，作「非住宅用途」。地下單位已被改為 30 個非住宅單位。此外，有 3 個樓梯鋪作非住宅用途。在這 33 個非住宅單位中，因無法聯絡一個地鋪，因此沒有進入單位。
- 11.2 在 33 個非住宅單位中，成功調查 31 個非住宅單位。調查發現有 30 個商業營運者。
- 11.3 30 個商業營運者中，有 25 個回應凍結人口調查問卷和社會影響評估問卷。因此，在本章節所分析有關單位大小，在現址經營原因、年期及業務表現等，是根據有完成社會影響評估問卷的 25 個營運者所作的回應。由於一些營運者只回應一部分社會影響評估問卷的問題，餘下的問題則視作「沒有回應」。表 11.1 詳述項目範圍內的非住宅用途單位及項目內商業營運者的數目。

	非住宅用途單位	商業營運者
成功完成凍結人口調查問卷（成功調查）和社會影響評估問卷（成功受訪）	26	25
只回應了凍結人口調查問卷（成功調查），但拒絕回應社會影響評估問卷。	5	5
沒有接觸/沒有接受調查/其他	2	不適用
總數	33	30

表 11.1 項目範圍內的非住宅用途單位及商業營運者數目

- 11.4 30 個成功調查的商業營運者中，有 6 個是由業主營運者自用，23 個是租客(包括 2 個三房客)及 1 個為被許可人 (圖 11.1)。

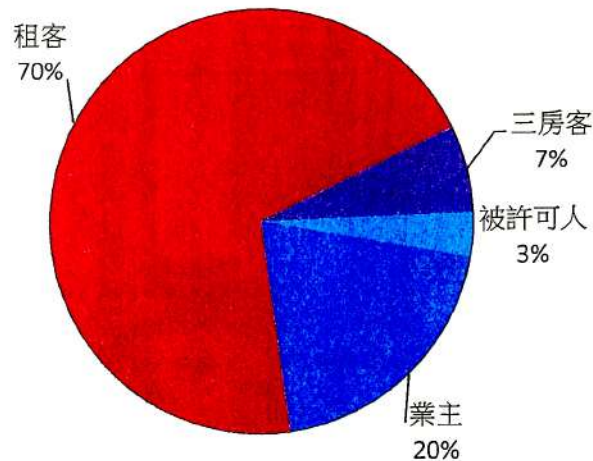


圖 11.1 商業營運者的佔用身份

- 11.5 圖 11.2 顯示 31 個非住宅單位的業務性質。14 個單位（約 45%）被用作汽車維修/美容服務。7 個單位（約 23%）為工場性質，包括作五金鋼鐵，工程，營銷及裝修服務。2 個單位為貿易公司，2 個單位為儲物用途，1 個單位為非牟利機構使用，及 1 個單位為遊戲機中心。其餘 4 個單位則用作零售服務用途，如便利店，雜貨店及乾洗舖。這些一般性的零售及服務性質的商業活動在九龍城區亦屬常見。
- 11.6 對於項目內的工場營運者（包括五金鋼鐵工程及汽車維修服務），他們在尋找店舖時，其有關用途需要符合該店舖在地契、城市規劃及大廈公契上的要求。如這些營運者最後未能找到合適的店舖繼續經營，他們可能需要結束業務，而合資格的營運者將會得到市建局根據政策作出的特惠津貼補償（如適用）。
- 11.7 在 25 位完成凍結人口調查問卷和社會影響評估問卷訪問的營運者中，4 位營運者表示他們的生意是連鎖式或有分店。

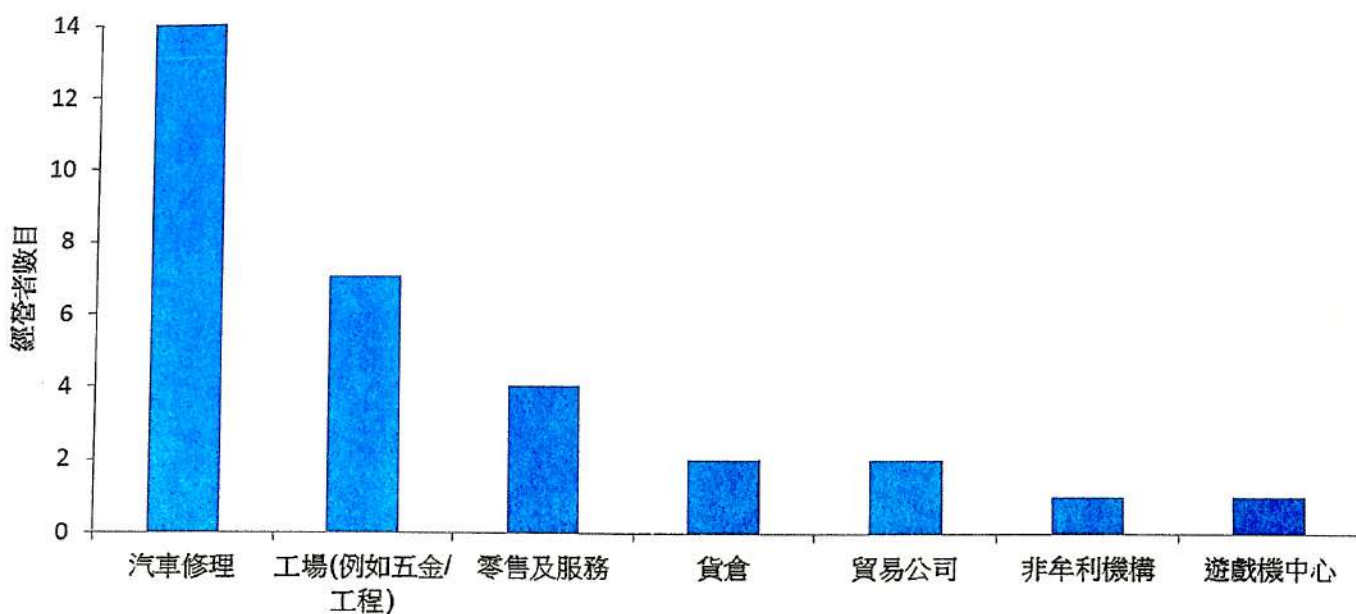


圖 11.2 用途分類

11.8 就 25 位受訪營運者回應有關其單位的面積的問題，1 位營運者（約 4 %）表示其店鋪面積在 50 平方呎以下，3 位營運者（約 12 %）表示其店鋪面積在 101-500 平方呎。大部份單位（18 個，約 72%）面積介乎 500 至 1,000 平方呎之間。3 個單位（約 12%）面積 1,000-1,500 平方呎。圖 11.3 顯示非住用單位的面積分佈〔註：有關的非住用物業實際面積需待項目獲發展局局長正式授權執行後所進行之詳細測量方能確定。〕

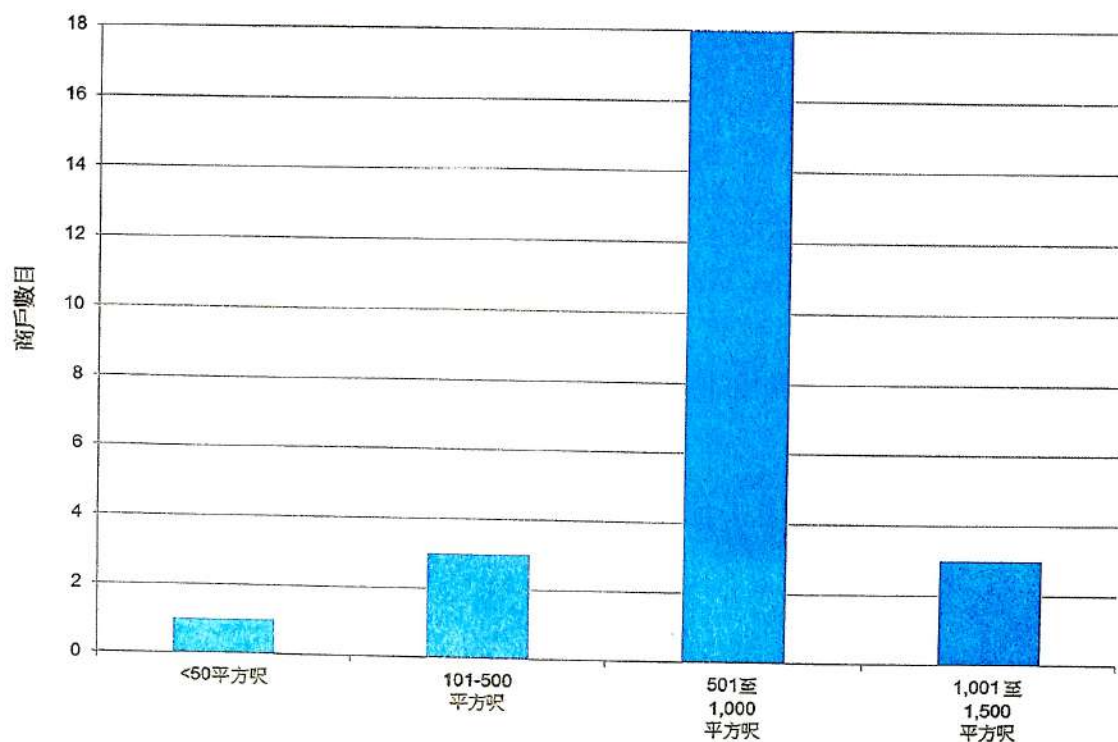


圖 11.3 據受訪者表示的非住用單位面積分佈

11.9 在 25 位完成訪問的營運者中，14 位營運者（約 56%）表示強烈支持重建或支持重建，5 位營運者（約 20%）則沒有意見，6 位（約 24%）營運者表示反對或強烈反對建議的發展項目（圖 11.4）。對項目表示支持的營運者多因認為項目內樓宇狀況欠佳，應拆卸重建以改善社區環境。如果該項目得以落實，7 位營運者會考慮搬遷業務。對項目表示反對的營運者認為項目會影響他們經營的業務，而 3 位營運者認為重建項目會破壞社區網絡，1 位營運者憂慮重建項目補償會否不足。圖 11.4 所示為營運者對重建項目的意見。

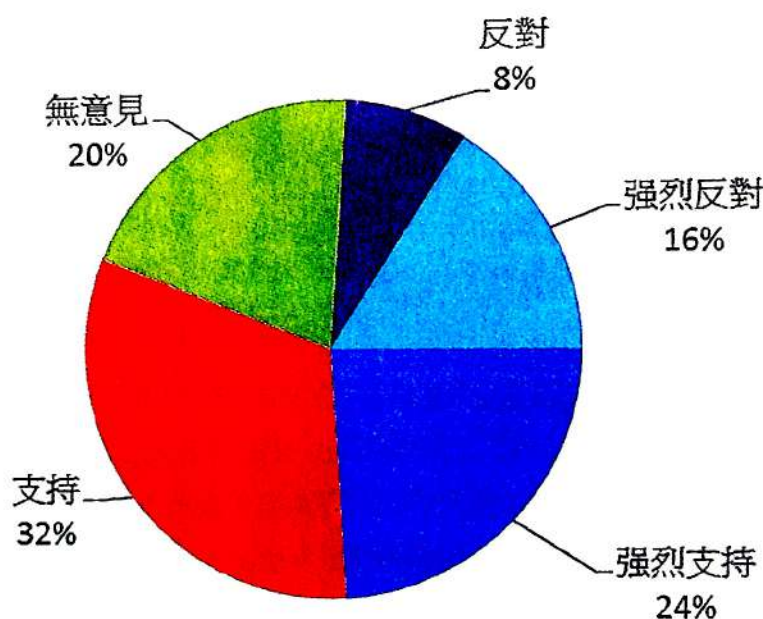


圖 11.4 營運者對重建項目的意見

11.10 有 16 位營運者（約 64%）表示他們只曾在九龍城區內經營業務。25 位受訪的營運者中有 10 位（約 40%）表示搬入此區或現址前曾經在其他地區經營業務。由於他們有相關經驗，相信他們比較容易適應在其他地方繼續經營。

11.11 關於營業年期，25 位受訪的營運者中，7 位營運者（約 28%）只在現址營運少於 5 年。6 位營運者（約 24%）在現址營運了 5 至 10 年。4 位（約 16%）表示營運了 11 至 20 年，3 位（約 12%）營運了 21 至 30 年，另有 5 位（約 20%）營運了超過 30 年。（圖 11.5）。

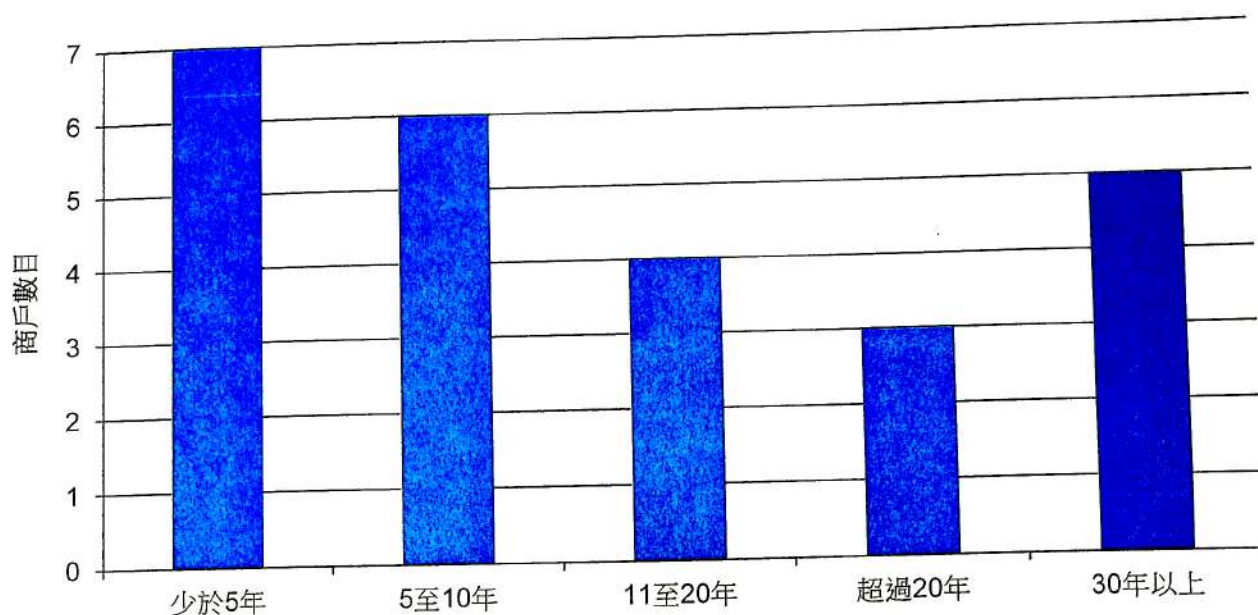


圖 11.5 營運者在現址經營年期

11.12 圖 11.6 顯示 25 位受訪的營運者指出他們在現址經營的原因。有 13 位營運者認為鄰里關係良好，11 位營運者認為經營地點方便泊車及上落貨物，11 位認為租金便宜為選擇現址經營的主要原因。此外，有 8 位營運者認為其業務在該地點有悠久歷史，有 7 位營運者認為地點方便供應商，有 7 位營運者認為附近客源充足，5 位營運者因為單位是自置物業而選擇在現址經營；及附近客源充足為現址經營的原因。4 位營運者回應他們在現址經營能有「聚群效應」，2 位營運者認為單位具備所需特質（樓底高）。（有營運者選擇多於 1 個原因）。

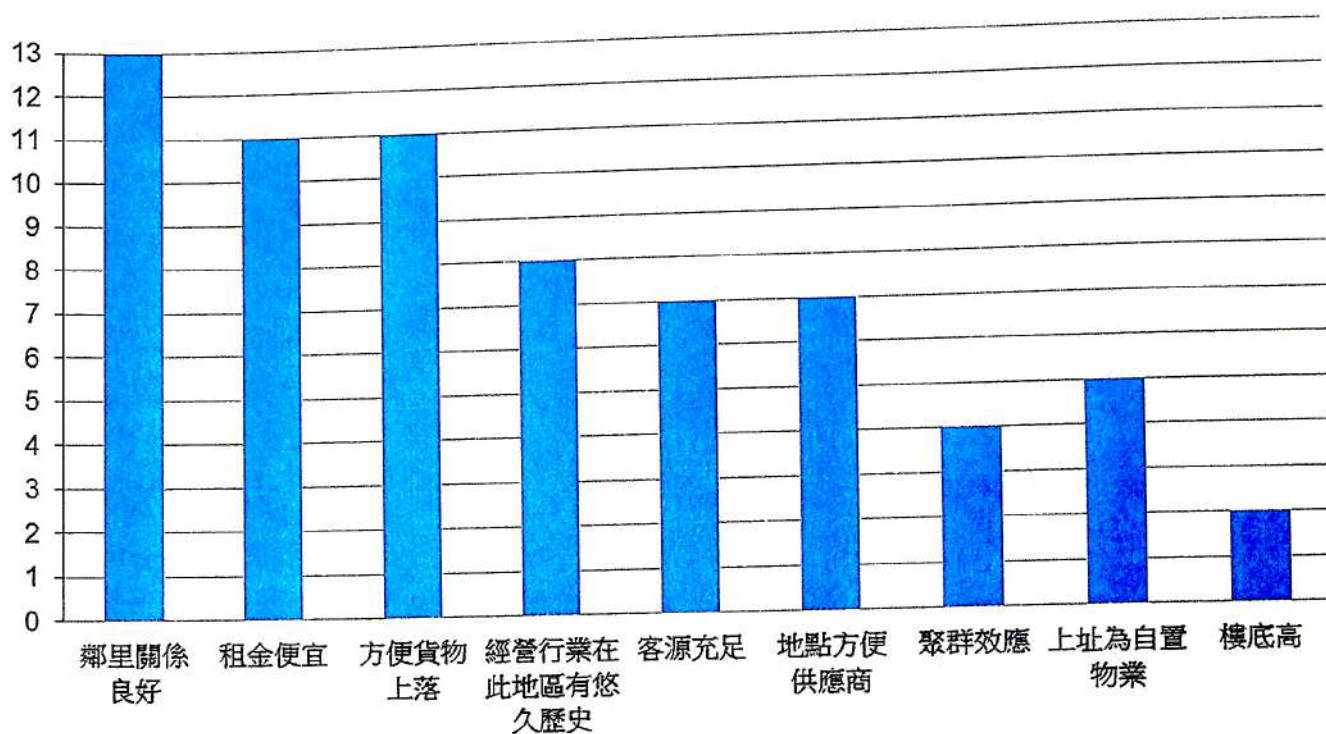


圖 11.6 營運者在現址經營的原因

11.13 對現時店舖業務的滿意情度，在 25 位受訪的營運者中有 16 位（約 64%）表示業務情況令人滿意，另外 2 位營運者（約 8%）則表示非常滿意。另外 6 位（約 24%）在這方面表示沒有滿意或不滿意的地方（圖 11.7）。一位運營者最近結束了其業務。大部份的營運者（約 72%）都滿意目前的業務表現。

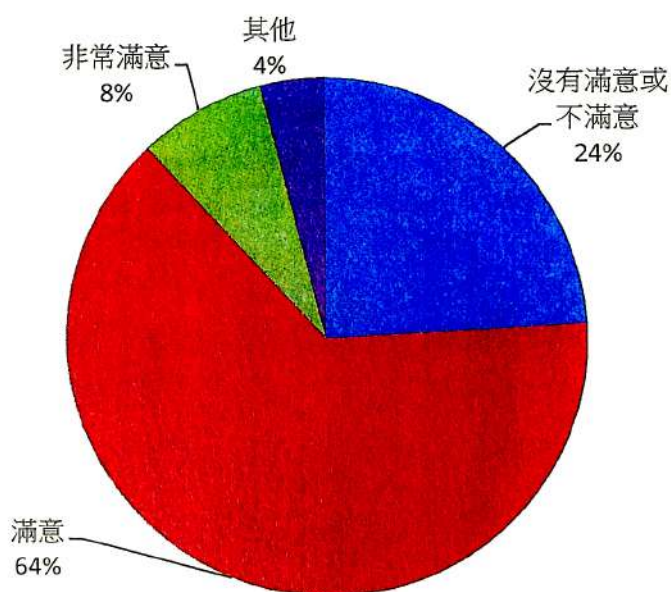


圖 11.7 現時商舖的營運情況

11.14 對於在現時舖位所建立的人際網絡情況，在 25 位受訪的營運者中有 16 位(約 64%) 營運者表示滿意，7 位 (約 28%) 表示非常滿意。2 位 (約 8%) 表示沒有滿意或不滿意。調查顯示營運者在區內能建立良好的入際網絡 (圖 11.8)。

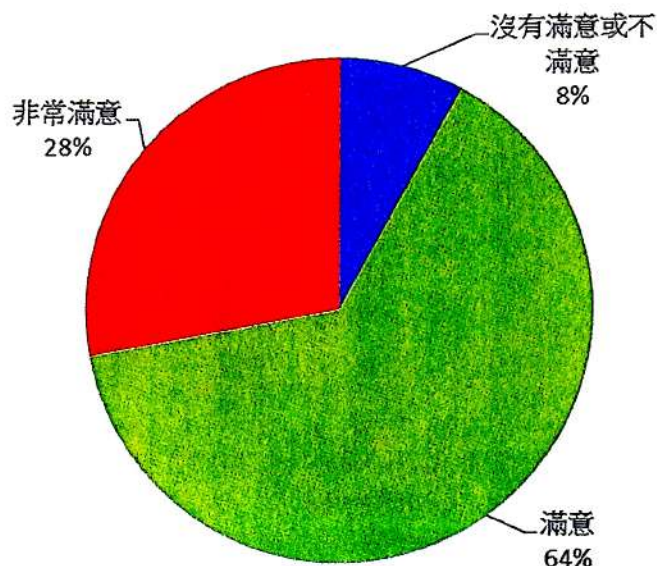


圖 11.8 在現時舖位所建立的人際網絡情況

11.15 對於現時舖位所建立的經濟網絡，如客源、供應商數目等，25 位受訪的營運者中，18 位營運者 (72%) 表示滿意，4 位營運者 (約 16%) 表示非常滿意，2 位營運者 (約 8%) 表示沒有滿意或不滿意，1 位營運者是非牟利機構 (圖 11.9)。

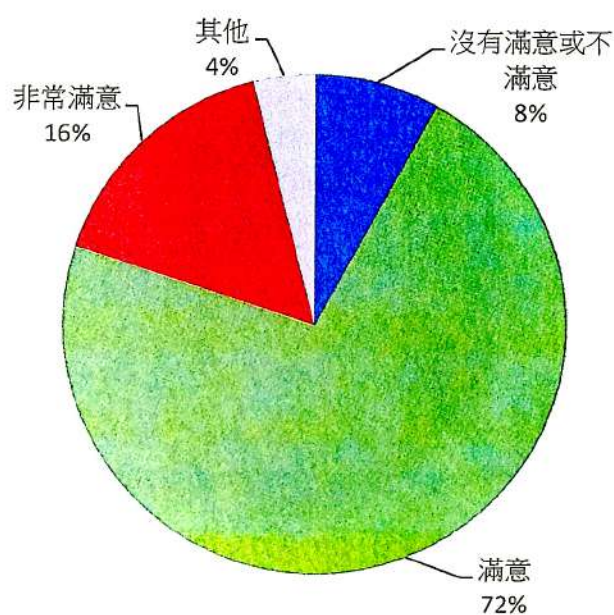


圖 11.9 在現時舖位所建立的經濟網絡情況

11.16 在訪問營運者就重建而可能作出的未來計劃的問題上，25 位受訪的營運者中有 11 位（約 44%）表示他們會於附近繼續經營。只有 4 位（約 16%）表示會在其他合適的地方經營，並認為在新界區或觀塘區較為理想。7 位（約 28%）則表示未有決定。餘下營運者沒有回應有關問題。

11.17 在訪問營運者如要尋找另一個單位繼續經營，在選擇商舖時所關注的事項時，25 位受訪營運者中的 18 位（約 72%）關注搬遷後店舖租金會否過高為他們的關注事項，11 位（約 44%）擔心會流失現有客源。7 位營運者擔心失去現時的好鄰里，及 5 位營運者擔心失去聚群效應。（有營運者選擇多於 1 個關注的事項）。圖 11.10 顯示營運者對搬遷重置的關注事項。

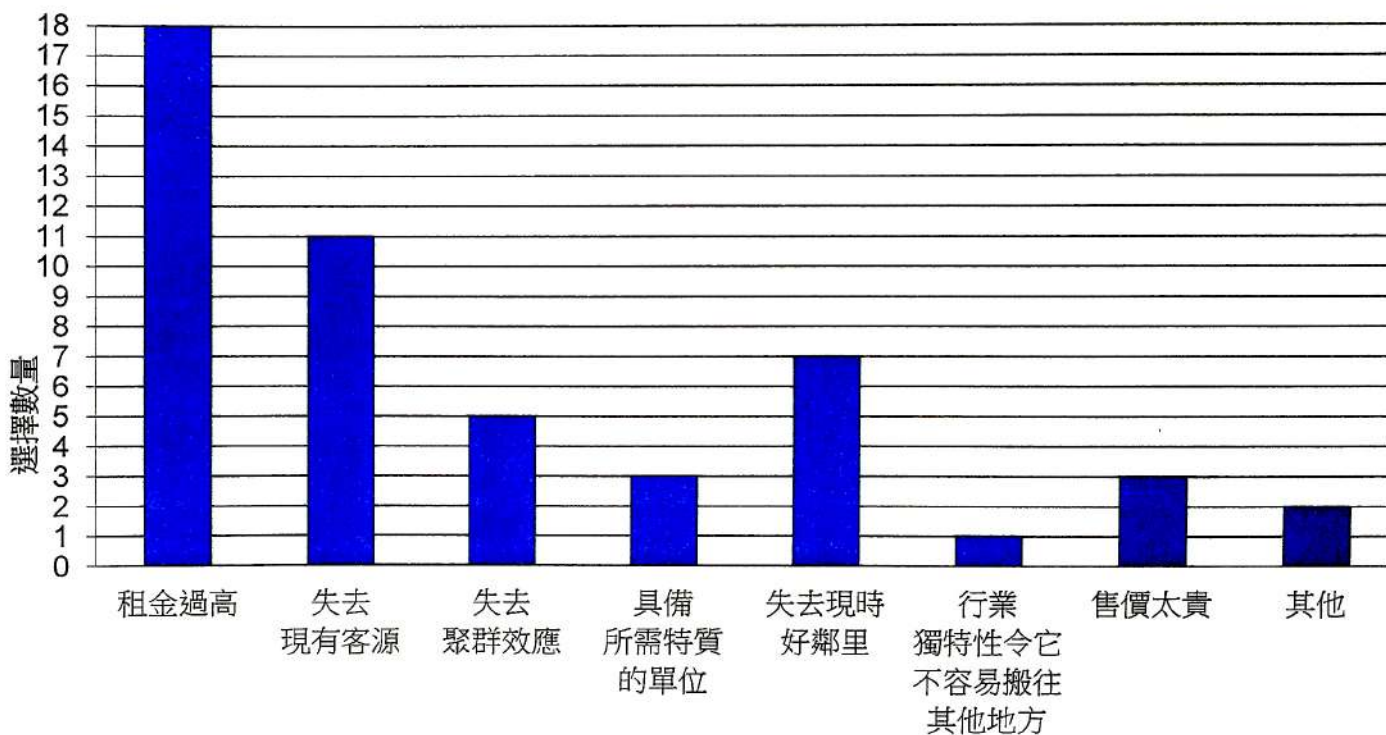


圖 11.10 營運者就搬遷重置的關注事項

11.18 被訪問的 25 位受訪的營運者中的有 15 位（約 60%）表示希望市建局協助尋找新商舖繼續經營，8 位營運者(32%)表示不需要協助。2 位營運者則沒有回應有關問題。

11.19 被訪問的 25 位受訪的營運者中有 4 位營運者（16%）表示願意與市建局或社區服務隊會面，其餘 17 位營運者（68%）不需要這方面的協助。餘下 4 位營運者沒有回應有關問題。

11.20 24位受訪的營運者表示其僱員沒有特別關注。1位營運者提供的1僱員資料顯示，關注重建可能會影響社交網絡及經濟。

12. 所需的紓緩措施

社區服務隊

- 12.1 「市區更新基金」已根據《市區重建策略》成立，並聘請社區服務隊，藉以向受市建局重建項目影響的居民提供協助。社區服務隊會直接向「市區更新基金」的信托管理董事會匯報。它們會擔當協調者的角色，幫助居民從相關政府部門及／或其他服務機構獲取所需的服務，例如協助居民獲得房委及房協安置上樓、從教育局方面為搬遷學生尋找學位、從社會福利署及若干社會團體獲得輔導服務、醫院管理局及衛生署獲得醫療上的協助等。截至2016年7月15日，社區服務隊已成功接觸91個住戶及32個商戶。表12.1列出這些個案（聯絡）的服務使用者的分類。

表 12.1 社區服務隊個案（聯絡）的服務使用者分類

服務使用者	數目	百分比
住宅租戶	150	67.2 %
住宅自用業主	41	18.4%
商舖營運者	32	14.4%
總數	223	100%

- 12.2 面對困難的種類總結如下：

表 12.2 個案（聯絡）性質

困難或查詢種類 (每個個案可有多個一個查詢)	數目	百分比
住宅租戶 (150 戶)		
a) 不了解補償和安置政策	約 135	90%
b) 被業主迫遷或大幅加租	8	5.3%
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	約 120	80%
自用業主 (41 戶)		
a) 不了解補償政策	約 37	90%
b) 擔心補償不足以原區置業	約 37	90%
商舖經營者 (32 戶)		
a) 不了解補償政策	32	100%
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	約 30	90%

- 12.3 社區服務隊將採取主動態度，透過家訪及舖訪，盡早為有需要的居民及商戶提供協助及確定個別人士面對的困難。就算居民沒有即時的需要，此舉亦可在社區服務隊和居民間建立密切的關係，方便日後雙方的合作和溝通。

簡報會

- 12.4 市建局於 2016 年 6 月 7 日及 8 日為項目的持份者，包括受項目影響的業主、租客、商業營運者及公眾人士舉行了簡報會。該簡報會共約有 390 人出席(為兩個項目:KC-011 及 KC-012)。在會上市建局向參加者講解凍結人口調查、規劃、收購、補償及安置等問題。

熱線及查詢服務

- 12.5 市建局亦為項目內的居民提供熱線及查詢服務。由 2015 年 6 月 3 日至 7 月 12 日期間，市建局共收到約 55 個查詢。有關查詢內容性質可以參考表 12.3。

表 12.3 查詢服務收到的問題性質

查詢性質	查詢數目	百分比
項目資料、進度、時間表及市區重建的程序	6	7.5%
收購、補償及安置政策	13	36.5%
住戶調查（例如：要求安排登記）	29	42%
其他（例如：居民簡報會資料）	7	14%
總數	55	100%

- 12.6 根據過往實施重建項目的經驗，市建局有信心以既定的補償及安置政策及程序，市建局聯同社區服務隊，可以合理地紓緩擬議項目推行時對大部份居民／商戶所產生的影響。總括而言，所採用的主要紓緩措施包括：

- (i) 除了經市建局的社會影響評估調查發現，轉介給社區服務隊的個案之外，亦會透過外展服務，確保能找出所有可能有特別需要的受影響人士；
- (ii) 協助合資格而有需要人士尋找出租公屋以作安置；
- (iii) 為低收入長者、弱能人士及弱勢社群的體恤安置資格進行初部評估；
- (iv) 為有需要的人士，在搬遷後提供協助，例如認識新社區、住屋及區內設；及

(v) 協助有需要的商戶尋找合適的舖位。

12.7 在此報告顯示，約 78% 的受訪住戶表示支持或強烈支持此重建項目，這是由於部份住戶認為他們可藉市建局現行的補償及安置政策增加積蓄及減少支出。另外約有 17% 的住戶對重建中立或沒有意見。只有約 5% 的受訪住戶表示反對或強烈反對重建。(請參閱第 2.16 段)。這些不支持重建的住戶主要認為重建會對他們的社區網絡及家庭經濟造成不良影響。至於商戶方面，56% 受訪者表示支持或強烈支持此重建項目。支持重建的商戶認為現時樓宇狀況欠佳，應拆卸重建以改善社區環境。約有 24% 表示反對重建，他們認為重建會影響店舖營運其社區網絡。餘下的 24% 商戶沒有意見 (請參閱第 11.9 段)。

12.8 市建局會研究協助受影響的長者自住業主，在九龍市區尋找新居所。重建難免會影響部份居民原有的社區網絡，社區服務隊會跟進已遷往新居所居民的個案，為期六個月，目的是協助「維持及重建受影響居民的社區網絡」，社區服務隊亦會舉辦以下活動：

- (i) 已遷居的居民在安頓後，可至少一次與在九龍城的舊相識聯繫，例如安排聚會讓已遷居的居民重聚；及
- (ii) 已遷居的居民在新的鄰舍環境建立連繫，例如舉辦認識社區設施的活動及探訪新社區的社會服務單位。

12.9 市建局及社區服務隊將透過不同政府部門及服務提供者，向區內有需要人士提供必須的服務及實際的支援，以確保他們在面對因重建而產生的各類社會及生活問題時得到適時協助。

現行的收購、補償及安置政策

12.10 市建局已在 2016 年 6 月 7 日至 8 日期間舉行之居民簡報會，詳細解釋根據市建局現行政策，受影響的業主及租客獲得補償、安置或特惠金的準則。

住宅物業

- 12.11 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，是以一個面積相近的假設替代單位的價值為基礎。這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。出租物業的業主或如業主將其物業空置，市建局會給予該業主其物業的市值交吉價另加上文提及的自置居所津貼（如適用）最多到百分之五十的補助津貼。除自置居所津貼或補助津貼外，住宅物業的業主亦可獲相關費用津貼，以資助業主因購買新居所而引致的開支及搬遷的相關費用。
- 12.12 根據《市區重建策略》及若相關法例容許的話，市建局會在此項目原址和啟德一個地盤提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。由於這是一項額外的選擇，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」安排而有所影響。
- 12.13 受重建項目影響，而符合安置資格的住宅租客，可獲安置於由房委或房協所提供的安置單位。租客如接受安置，可獲特惠搬遷津貼，其金額與房委的標準相同。實際金額將視乎住戶人數及最新的標準金額而定。
- 12.14 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開始並繼續有效，或是在凍結人口調查日或之後才生效。有關住宅租客特惠津貼的詳情可於網站 www.ura.org.hk 找到。
- 12.15 根據新《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（例如依靠出租住宅物業維持生計的長者業主）提供津貼金。
- 12.16 如有租客被要脅不獲續簽租約，市建局會向業主解釋收購政策，其物業的補償金額不會因為租客遷出而增加。市建局已推出「住宅租客體恤援助計劃」以幫助那些在凍結人口調查前其租約已生效但在市建局收購物業前因有關租約已到期或被業主終止而被要求遷出的住宅租客。一般而言，合資格的住宅租客若符合有關援助計劃的要求，將於收購或收回其物業後獲得一筆相等於其租用單位應課差餉租

值 3 倍（即一人住戶不少於港幣 70,000 及二人以上住戶不少於港幣 80,000）的特惠津貼。在特殊情況下，市建局會以體恤角度為符合資格及有特別困難的租客作出特別的安排。

非住宅物業

- 12.17 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。自用業主亦可選擇就其營業損失索償，以代替上述提及的特惠津貼及下文第 12.18 段所述的營商特惠津貼。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，加上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。
- 12.18 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前已在有關物業營商的租客及自用業主可獲額外的營商特惠津貼。每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。非住宅物業租客亦可選擇就其營業損失索償，以代替上述兩項津貼。
- 12.19 根據新《市區重建策略》，若有受影響的商舖營運者提出相關請求，市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷並繼續經營。
- 12.20 現行收購及補償政策的詳細內容已在市建局網頁內詳細列出，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、安置及特惠金發放準則的有關政策作出檢討。

項目內的地舖



地舖 & 樓梯舖, 啟明街 21 號



地舖, 啟明街 23 號



地舖, 啟明街 25 號



前地舖, 啟明街 27 號



後地舖, 啟明街 27 號



地舖, 啟明街 29 號



樓梯舖, 啟明街 29 號



地舖, 啟明街 31 號



地舖, 啟明街 33 號



樓梯舖, 啟明街 33 號



地舖, 啟明街 35 號



地舖, 啟明街 37 號



樓梯舖, 啟明街 37 號



地舖, 啟明街 39 號



地舖, 鴻福街 16 號



地舖, 鴻福街 18 號



地舖, 鴻福街 20 號



地舖, 鴻福街 22 號



地舖, 鴻福街 24 號



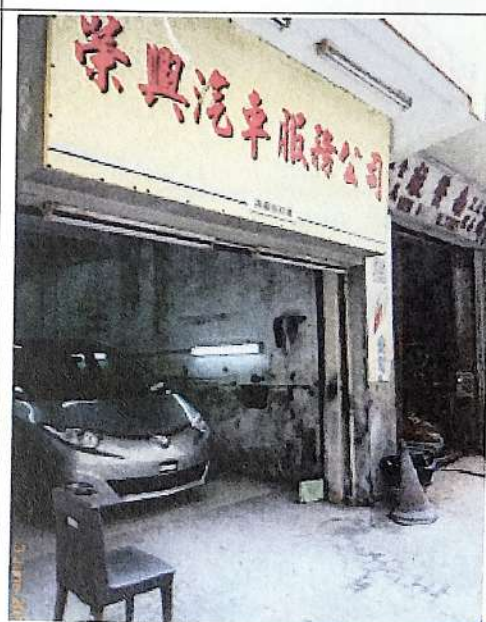
地舖, 鴻福街 26 號



地舖, 鴻福街 28 號



地舖, 鴻福街 30 號



地舖, 鴻福街 32 號



地舖, 鴻福街 34 號



地舖, 鴻福街 36 號



地舖, 鴻福街 38 號



地舖, 鴻福街 40 號



前地舖, 鴻福街 42 號



前後地舖, 鴻福街 42 號



地舖, 鴻福街 44 號



地舖 A, 鴻福街 46 號



地舖，榮光街 35 號



地舖，鴻福街 44& 46 號