

盛德街 / 馬頭涌道 發展項目 (CBS-1:KC)



第一階段社會影響評估

2020 年 5 月

目錄

頁次

1. 引言	1
2. 發展項目背景	2
3. 歷史背景及地區特色	6
4. 人口及社會經濟特徵	10
5. 房屋及環境狀況	15
6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色	17
7. 康樂、休憩、社區及福利設施	18
8. 潛在社會影響的初步評估及紓緩措施	23
9. 總結	25

圖目錄

圖 2.1	位置圖
圖 2.2	鄰近項目的其他市建局項目
圖 3.1	九龍城具歷史背景及地區特色的地方
圖 4.1	九龍城區馬頭圍選區 (G01)及第 241 號小規劃統計區界線
圖 4.2	項目位處之街段位置 (小合併組 24101 及大合併組 24101L)
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 3.1	該項目範圍內合作社樓宇的業權狀況
表 4.1	一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈
表 4.2	工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比分佈
表 7.1	項目 500 米半徑範圍內之社會福利設施

1. 引言

- 1.1 行政長官於 2018 及 2019 年《施政報告》中，宣布邀請市區重建局（市建局）物色一至兩個適合作高密度發展的公務員合作社（合作社）地段作為重建試點，並研究按照市建局沿用的推展項目方式，重建該些合作社地段。盛德街 / 馬頭涌道發展項目（該項目）旨在落實《施政報告》的目標，透過充分利用合作社地段的發展潛力，以增加房屋供應。
- 1.2 按照政府於 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》規定，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」。
- 1.3 《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」。由於九龍城市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）的社會影響評估早期報告並不包括該項目位處的範圍，因此並沒有社會影響評估早期報告可作更新。
- 1.4 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。
- 1.5 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. 發展項目背景

- 2.1 該項目位於九龍城區，東南面毗連馬頭涌道，西南面毗連馬頭角道，西北面毗連盛德街，及東北面毗連九龍靈光小學及美誠大廈(圖 2.1)。該項目整個佔地約 5,164 平方米，涉及 9 個公務員建屋合作社計劃下的 9 個合作社地段：馬頭涌道 51 至 77 號 (單數)、盛德街 12 至 34 號(雙數)、馬頭角道 2 至 4A 號 (雙數)、政府土地上的小巷及周邊的部分公眾行人路。視乎細部設計，該項目用作計算地盤發展潛力的地盤淨面積約 4,299 平方米。
- 2.2 根據 2018 年《施政報告》第 53 及 54 段中所列出適合重建合作社樓宇的特點，該項目被選為其中一個試點項目。選擇該項目是結合了多個考慮因素，包括位於市區的高密度發展地段 (即規劃大綱圖內屬住宅(甲類)用途)、所涵蓋的合作社數目、鄰近現有公共屋邨的配套及社區設施、樓齡以及現有的發展密度等。

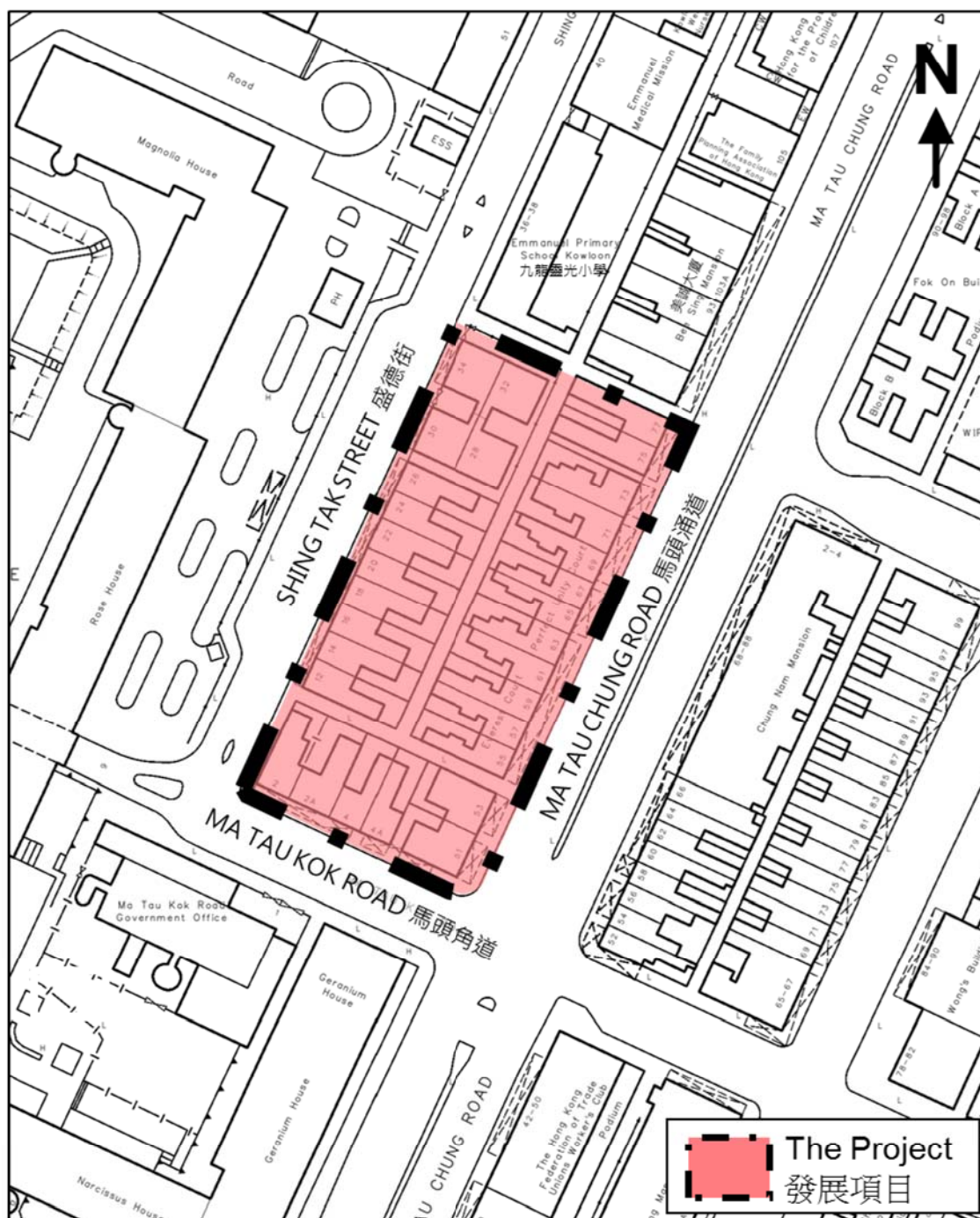


圖 2.1 位置圖

規劃意向

2.3 根據 2011 年的《市區重建策略》，當中第 5 段列出了整體市區更新模式的主要目標。除上述 1.1 段的目標外，該項目在整體規劃及設計上，亦考慮了以下目標作為重要指導方向：

- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
- 在有關市區範圍內設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；

- 確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合；以及
- 以具吸引力的園林景觀和城市設計美化市容。

2.4 為達到上述 1.1 段所述《施政報告》中建議的合作社地段重建計劃及《市區重建策略》的目標，該項目希望藉重建機會以改善該區整體環境，該項目提出以下規劃意向：

- 透過項目內建築物臨街部份後退，以擴闊行人空間，改善現時巴士及小巴站候車致行人路擠迫的情況，提升該項目與周邊的连接性，提供較佳的步行環境。

鄰近項目的其他市建局項目

2.5 該項目鄰近數個正在進行的市建局項目 (圖 2.2)，該項目東北面為市建局啟德道/沙浦道發展計劃 (KC-015)，於 2019 年 2 月 22 日開展。將來該項目透過港鐵宋皇臺站的行人隧道，可連接至 KC-015 項目及其鄰近的衙前圍道一帶。該項目西南面為市建局北帝街 / 新山道發展項目(KC-006)，已於 2019 年 7 月 12 日獲發佔用許可證，而市建局新山道 / 炮仗街發展項目(MTK/1/002)已於 2017 年完成。

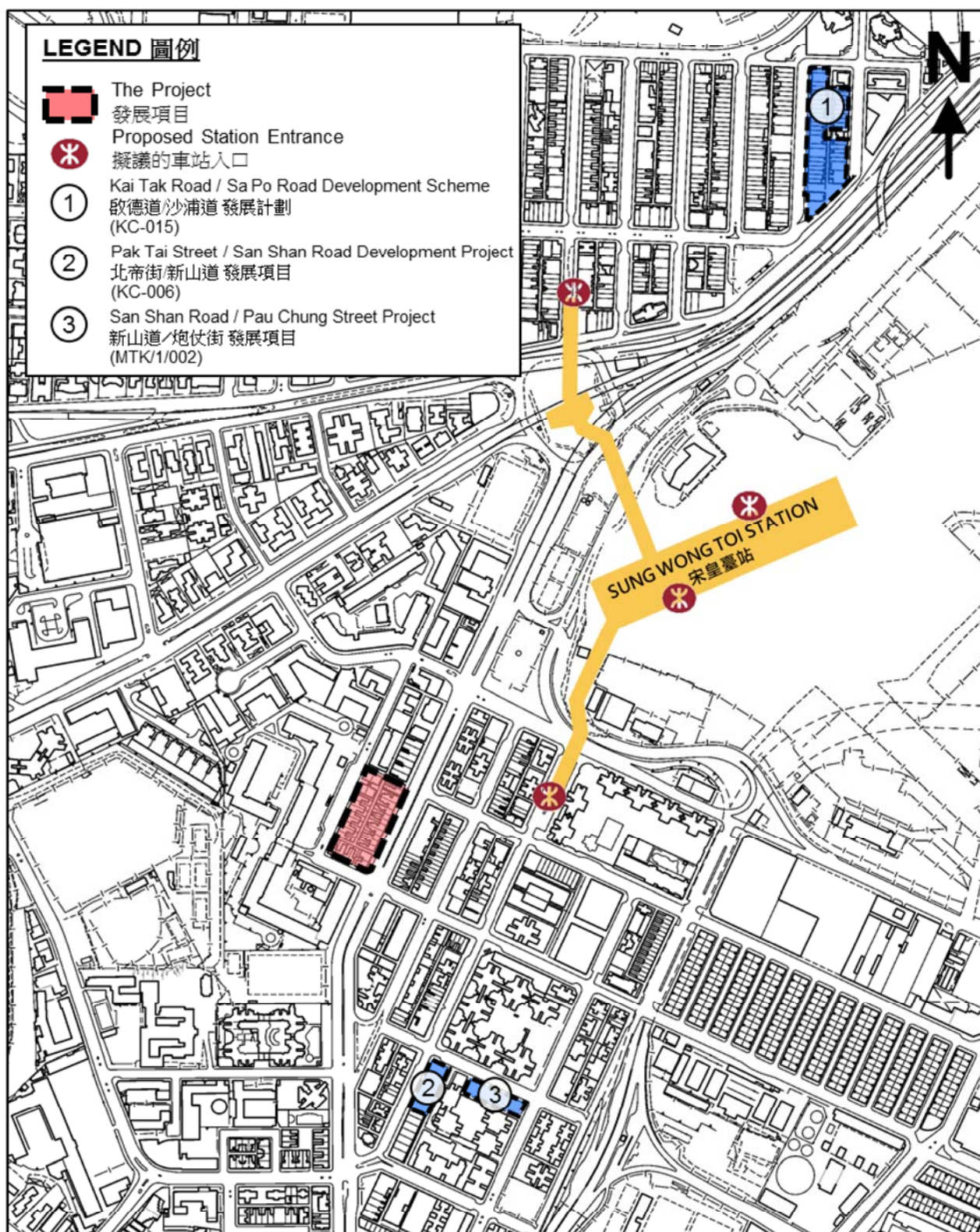


圖 2.2 鄰近項目的其他市建局項目

3. 歷史背景及地區特色

- 3.1 九龍城以清朝(1847 年)為了加強九龍半島的防禦而建的九龍寨城而命名。在宋、明時期,現今的九龍城、馬頭角、土瓜灣至紅磡均為沿海地區,是商船泊岸的地方,亦有不少商鋪臨立於沿海一帶。當時村落包括九龍寨城、馬頭圍村(古瑾圍)、土瓜灣村,主要從事農業和漁業,有些則依靠製鹽業和採石業為生。
- 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一長長渡頭出現後才被命名。
- 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。

填海

- 3.4 歷史地圖記錄顯示,該項目的所在地可能位於 1920 年代時的海岸線附近。自 1890 年代至 1960 年代間,政府在馬頭角灣、土瓜灣及紅磡一帶進行了多次填海工程以增加沿海土地予增長的人口。
- 3.5 最後的一期填海工程在 1960 年代進行,所得的土地主要用作興建前香港國際機場(即亦稱啟德機場)。啟德機場於 1999 年 7 月遷至赤鱗角,機場遷移為啟德帶來新發展機遇,成為現今的啟德發展區。啟德發展計劃糅合了社區、房屋、商業、旅遊和基建用途。

公務員建屋合作社計劃

- 3.6 公務員建屋合作社計劃是由公務員事務局管理的一種公務員房屋福利。此項計劃是在 1952 年推行,讓政府當局以優惠土地補價批出土地,令合資格的公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇。合作社根據《合作社條例》(第 33 章)成立,負責樓宇管理及維修。自 1980 年代中期以來,再沒有發展合作社地段。
- 3.7 根據地契的轉讓限制,合作社樓宇單位的業主不得轉讓、抵押、出租、放棄管有或以其他方式處置他們的物業,或就上述目的簽訂任何協議。在法定業權已轉移給合作社單位業主後,有關業主可隨時就撤銷地契的轉讓限制提出申請,以及補地價。根據土地註冊處 2020 年 1 月的資料紀錄,該項目內有 89% (9 個當中有 8

個) 的合作社已經解散。在已解散的合作社中，只有 25% 合作社單位 (142 個當中有 35 個) 已繳付補地價及撤銷地契的轉讓限制。有別於一些合作社地段，該項目並沒有明顯的大型收購活動。表 3.1 顯示該項目範圍內合作社的業權狀況。

表 3.1 該項目範圍內合作社樓宇的業權狀況

		單位數目*	合作社數目	百分比 (約)
已解散合作社		142	8	89%
- 補地價及地契的轉讓限制狀況	已補地價及撤銷	35	-	25%
	尚未補地價及撤銷	107	-	75%
尚未解散合作社		12	1	11%
總計		154	9	100%

*根據於 2020 年 1 月查閱的核准一般建築圖則

宋王臺花園

- 3.8 位於宋皇臺公園的宋皇臺石刻是由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。宋朝被元朝軍隊於 1279 年推翻後，後人為了紀念兩位南宋皇帝曾南逃流亡到此，在大石刻上「宋王臺」三個字。1941 年，在香港日佔時期，日軍擴建啟德機場時炸毀了整塊巨石，帶有「宋王臺」字樣的岩石依然完好無損。香港解放後，興建了宋皇台花園以保育歷史遺跡。

馬頭角牲畜檢疫站 (又稱牛棚)

- 3.9 這個建於 1908 年的牲畜檢疫站位於馬頭角道。由於要興建九廣鐵路，故檢疫站由當時的紅磡搬至馬頭角。此紅磚建築乃現時本港唯一尚存有百年歷史的同類西式建築。疫站已停止運作，並已被政府改為藝術村，名叫牛棚藝術村。有關建築已被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

馬頭角煤氣廠

- 3.10 馬頭角煤氣廠建於 1930 年代，已為市民提供煤氣服務多達 80 年，廠房的東面部分已重建為住宅 (翔龍灣)，而廠房的西面部分仍在運作中。憑著其巨大圓柱形的煤氣鼓和獨特的工廠設施，馬頭角煤氣廠現已成為昔日香港工業發展的象徵。

龍津石橋

- 3.11 龍津石橋位於啟德發展區內，於 1873 至 1875 年建於舊九龍城海岸線的碼頭。古物古蹟辦事處界定龍津石橋遺跡的重要性為高等級，亦在啟德發展中建議原址保存。除龍津石橋遺跡外，早前的考古發掘中亦發現接官亭及建於 1924 年及 1930 年代的部分海堤的遺跡。

其他

- 3.12 鄰近該項目亦有其他具歷史背景及地區特色的地方 (參考圖 3.1)。

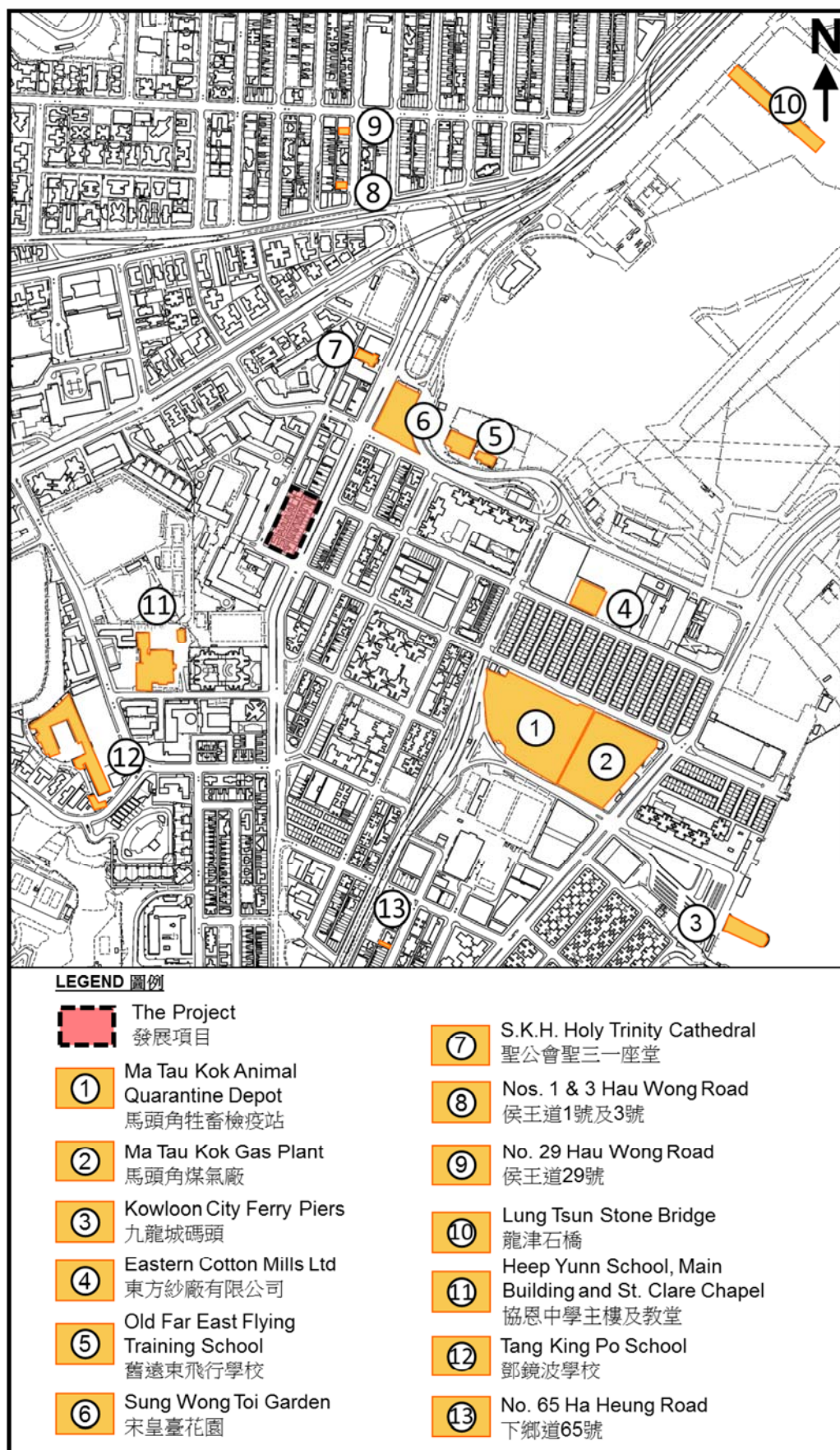


圖 3.1 九龍城具歷史背景及地區特色的地方

4. 人口及社會經濟特徵

- 4.1 該項目內人口和社會經濟特徵之評估，採用了 2016 年中期人口統計數據的資料；而有關居住單位的評估，是根據核准一般建築圖則及於現場非滋擾性的觀察所得。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背景資料，本報告所作出的評估應只作參考用途。
- 4.2 政府統計處網頁提供了 2016 年中期人口統計數據，資料劃分為區議會選區、小規劃統計區及其街段 - 大合併組、小合併組的統計數據。
- 4.3 該項目位於九龍城區議會馬頭圍選區 (G01) 及第 241 號小規劃統計區 (圖 4.1)。
- 4.4 該項目位於小規劃統計區小合併組 24101 及大合併組 24101L (圖 4.2)。大合併組 24101L 範圍包括其他非合作社形式的私人樓宇，當中有樓齡相對較近的建築物，亦包括樓齡相對較輕的建築物，例如是建於 1998 年的 22 居。相信這些非合作社樓宇內的住宅居民的社會經濟特徵與該項目內居住在較舊的合作社樓宇的居民會有差別。

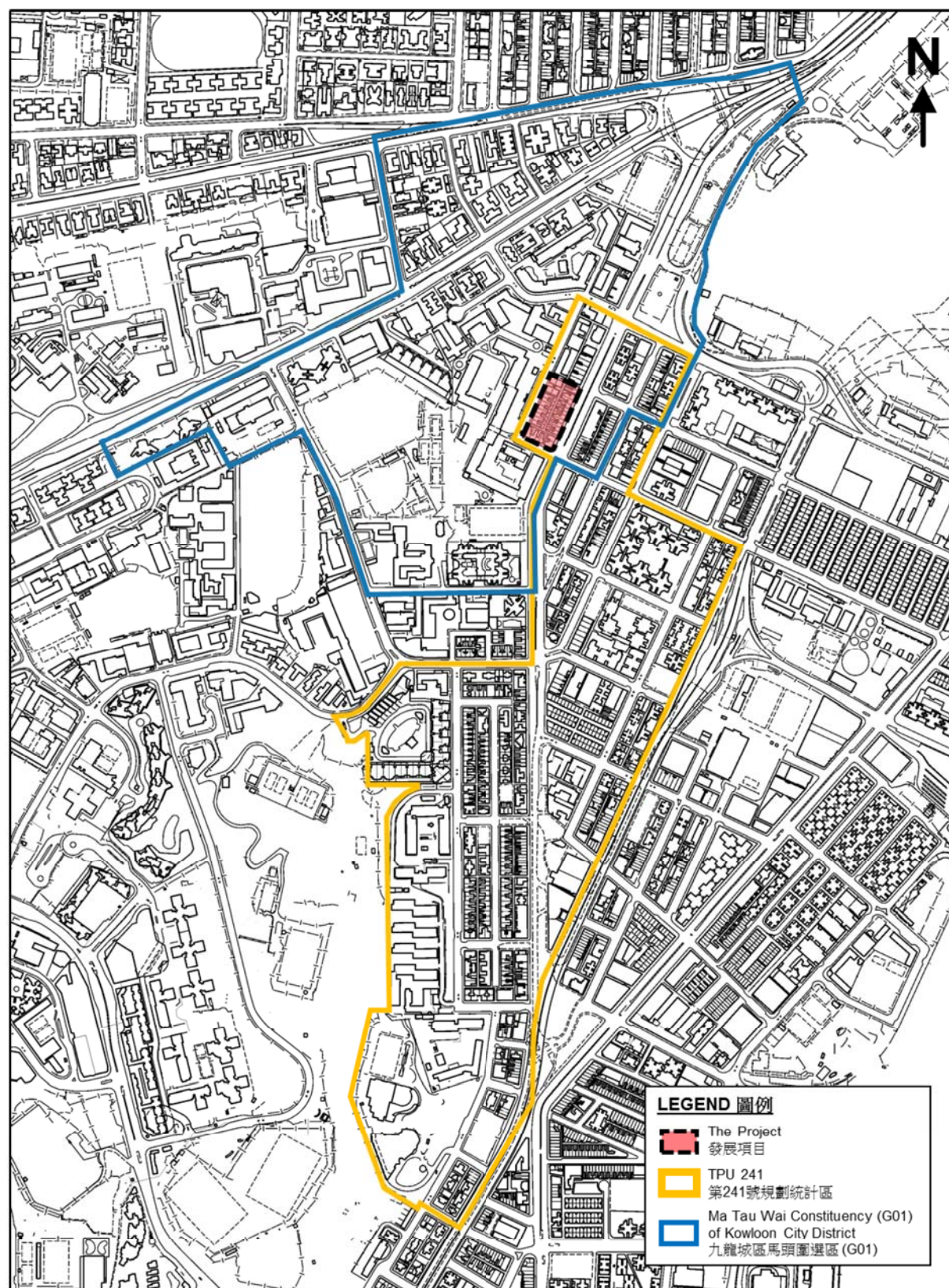


圖 4.1 九龍城區馬頭圍選區 (G01)及第 241 號小規劃統計區界線

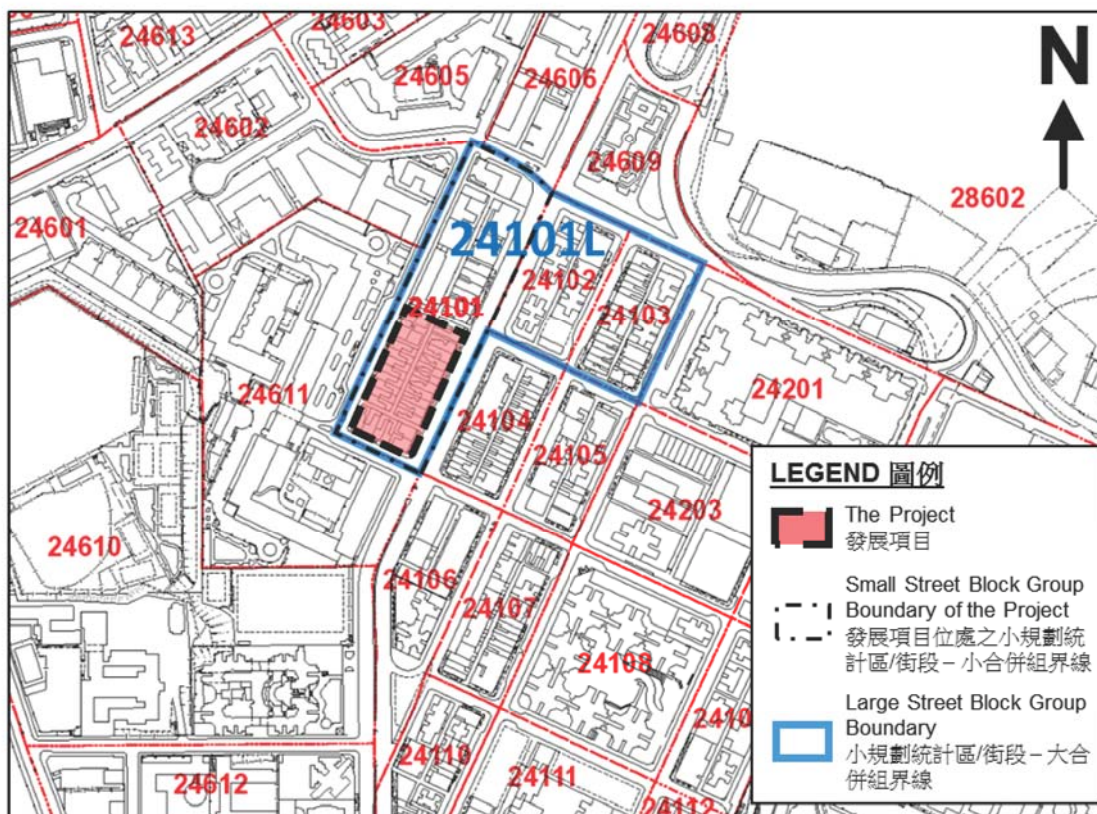


圖 4.2 項目位處之街段位置 (小合併組 24101 及大合併組 24101L)

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

- 4.5 根據 2016 中期人口統計結果顯示，九龍城區約有 418,732 人口。就當區的家庭月入方面，家庭月入中位數為 \$25,550，這個數字與全港的家庭月入中位數 (\$25,000) 相約。
- 4.6 根據 2016 中期人口統計結果顯示，九龍城區內大部分的住宅樓宇為私人樓宇(佔約 73%)，當中亦包括一些合作社樓宇；只有約 26%的住宅樓宇是公共租住房屋(公屋) / 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。除私人樓宇外，鄰近該項目亦有公屋，為香港房屋委員會 (房委會) 興建的馬頭圍邨及香港房屋協會 (房協) 興建的真善美村。兩個公屋項目均建於 1960 年代，並位於馬頭圍選區(G01)。

住戶結構

- 4.7 根據核准一般建築圖則，該項目內有 154 個住宅單位。根據 2016 年中期人口統計結果，九龍城區的同屋共住戶數約 1.0，而是次第一階段社會影響評估按第 3.7 段提及地契的轉讓限制及該項目範圍內合作社樓宇的業權狀況，亦會假設住戶大部分為自住業主 (即一個單位內平均只有一個住戶)，因此估計總數為 154 個住戶。

實際住宅單位數目或會因部分單位或被分間（劏房）與核准一般建築圖則不同。住宅單位的性質和細節將於凍結人口調查結果以作核實。

- 4.8 按 2016 中期人口統計資料中的小規劃統計區 / 街段 – 大合併組的資料，一人住戶佔 25%，兩人住戶佔 25%，三人或以上住戶佔 50%。有關資料顯示該項目內的一人住戶比例高於全港的相關水平，而兩人住戶比例及三人或以上住戶比例均低於全港的相關水平（表 4.1）。

表 4.1 一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶的分佈

	一人住戶	兩人住戶	三人或以上住戶
大合併組 24101L	25%	25%	50%
全港	18%	27%	55%

- 4.9 根據 2016 中期人口統計結果，並參考主要為合作社樓宇的小合併組 24101 範圍，該項目內的住戶平均人數估計為 3.5 人，略高於九龍城區及全港的住戶平均人數（同為 2.8 人）。該項目內較高的住戶平均人數，相信反映了合作社樓宇普遍有較大的單位和沒有分間單位（劏房）之情況。住戶平均人數將於凍結人口調查結果以作核實。

人口

- 4.10 據之前 4.9 段所述，若以該項目內的 154 個住戶數目，並以住戶平均人數估計為 3.5 人計算，該項目內估計的居住人口約有 540 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。
- 4.11 表 4.2 比較了大合併組 24101L、馬頭圍選區 (G01)、九龍城區及全港的工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比。該項目實施時會特別注意長者及其需要。

表 4.2 工作人口及 65 歲或以上的長者數目的百分比分佈

	工作人口的百分比	65 歲或以上的長者數目的百分比
大合併組 24101L	54%	17%
馬頭圍選區 (G01)	50%	19%
九龍城區	52%	15%
全港	51%	16%

- 4.12 按第 3.7 段提及，該項目內只有 35 個已補地價及撤銷地契的轉讓限制，可以作出租用途，因此可以假定該項目內租戶的數量非常有限。

- 4.13 由於合作社樓宇用地的批地限制與其他私人土地不同，而統計數據亦包括了其他在該項目附近位於小規劃統計區 / 街段 – 大合併組內的樓宇，加上該項目為試點項目並沒有過往的參考數據，因此以最新的可用數據為基礎所分析的結果，未必全部反映該項目內人口的社會經濟特徵。
- 4.14 在該項目開展後進行的第二階段社會影響評估，將會對該項目內人口及社會經濟特徵的相關資料，有更清晰及準確的詳述。

5. 房屋及環境狀況

樓齡、樓宇狀況及居住環境

- 5.1 該項目範圍內樓宇樓高 5 至 6 層。樓宇於 1958 至 1960 年間落成 (即所有樓宇為樓齡 50 年以上)。根據核准一般建築圖則，全部樓宇均沒有設置升降機。根據市建局 2020 年 1 月進行的樓宇狀況勘察結果顯示，該項目內大部分樓宇呈「維修及保養尚可」的狀況。該項目內的一些大廈亦發現疑似僭建物。
- 5.2 根據土地註冊處 2020 年 1 月的資料紀錄，該項目範圍內有 1 幢樓宇由相關合作社持有 (即尚未解散的合作社)，位於馬頭角道 2-2A 號 (雙數)。其他樓宇均屬分散業權。根據香港土地註冊處「業主立案法團索引」(2019 年 12 月 31 日) 及民政事務總署－大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」(2019 年 12 月 31 日) 的資料，該項目內有 8 個合作社地段 (89%) 有業主立案法團，餘下的 1 幢樓宇 (即該尚未解散的合作社) 則沒有業主立案法團作樓宇管理。
- 5.3 根據屋宇署及土地註冊處 2020 年 1 月的資料紀錄，該項目內全部樓宇均沒有未獲遵從的維修命令。在該項目內，兩幢位於盛德街 28 至 34 號 (雙數) 及馬頭涌道 55 至 61 號 (單數) 的樓宇完成了樓宇更新大行動 (OBB) 計劃 (第一類別) 的復修工程；另外一幢位於盛德街 12-18 號 (雙數) 的樓宇完成了樓宇復修貸款計劃 (BRLS) 的復修工程。這些維修支援計劃主要支援樓宇公用地方的維修工程 (例如修葺重大裂縫、石屎剝落等)。私人單位內的復修並不包括在內。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。

現時用途

- 5.4 根據 2020 年 5 月非滋擾性的現場觀察，該項目內所有樓宇均用作住宅用途，並沒有地面商舖。根據核准一般建築圖則，該項目並沒有非住宅用途。有關單位的詳細用途將盡可能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。

鄰近的規劃發展

- 5.5 該項目位於港鐵沙中線的宋皇臺站附近。沙中線宋皇臺站預計將於 2021 年投入營運。宋皇臺站的其中一個出入口位於北帝街，距離該項目約 5 分鐘步行路程。

環境情況

- 5.6 該項目的東南面是馬頭涌道，是大部分公共交通服務所在的主要道路。而在該項目西面的馬頭圍邨，有很多居民需要到馬頭涌道使用公共交通服務。目前在馬頭涌道的行人路上，經常出現在巴士及小巴站候車的人龍，導致行人路擠迫的情況。人流主要集中於馬頭涌道旁的行人路及該項目的東南面。
- 5.7 馬頭涌道及盛德街兩旁均設有巴士站，目前並沒有直接互通的行人路，馬頭圍邨內很多居民以及其他行人須經項目內政府土地上的小巷或馬頭角道往來沿兩條道路的巴士站。馬頭角道與馬頭涌道的路口有較高的行人流量，導致在繁忙時段較擁擠的行人環境。

6. 文化和地區特色，及當區商業活動特色

- 6.1 該項目附近一帶以住宅及政府、機構或社區設施為主，包括學校，香港家庭計劃指導會及馬頭涌消防局。盛德街以西主要為公屋馬頭圍邨，馬頭涌道的東面有私人住宅。鄰近該項目的住宅大廈有各種的地面商舖，例如髮型屋及燈飾店舖。
- 6.2 如前文第 5.4 段所述，該項目範圍內所有單位均用作住宅用途。就 2020 年 5 月現場觀察所得，該項目範圍內沒有發現商舖。在該項目開展後進行的凍結人口調查，將會核實有關單位的詳細用途，所有相關調查亦會紀錄於第二階段社會影響評估報告內。

7. 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 圖 7.1 顯示在該項目 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。該項目範圍附近有不少公眾休憩用地，距離最近的為位於該項目西南面的馬頭圍道遊樂場，以及東北面的宋皇臺花園。
- 7.2 該項目 500 米半徑範圍內的主要政府、機構或社區設施包括香港家庭計劃指導會及馬頭涌消防局，亦有不少教育設施，包括小學和中學。
- 7.3 在該項目附近的社會福利設施及服務 (參考表 7.1)，包括家庭及兒童福利服務、社會保障服務、安老服務、康復及醫務社會服務、違法者服務及青少年服務。
- 7.4 鑑於九龍城區已有多元化的社福、教育、康樂、休憩等設施，本項目亦符合馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25 的規劃意向，預計現有的公共空間和政府、機構或社區設施和服務可以吸收本項目未來居民所產生的需求。然而，本項目也會研究透過園景設計及地方營造，改善行人環境及地方營造。

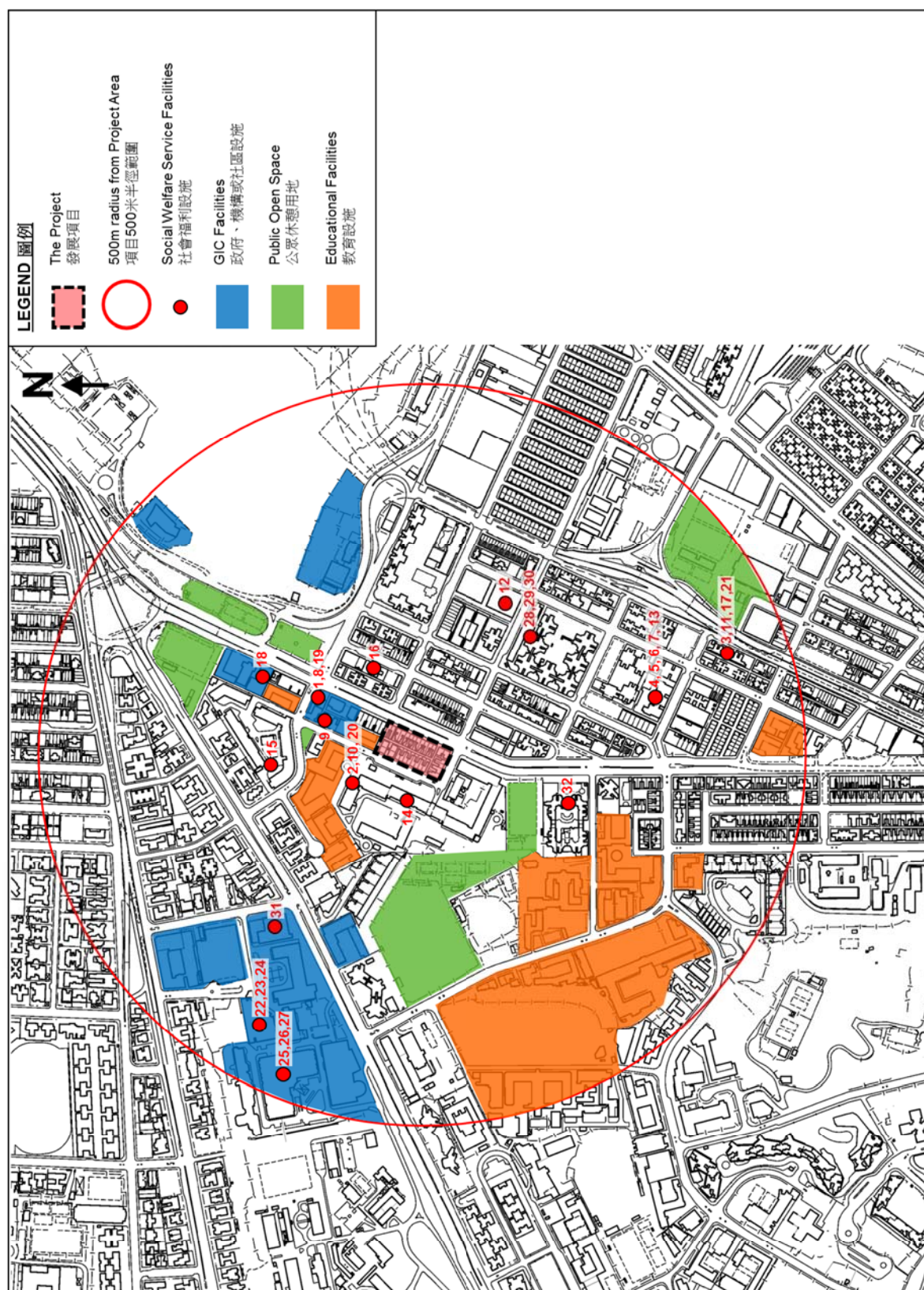


圖 7.1 項目 500 米半徑範圍內的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

表 7.1 項目 500 米半徑範圍內之社會福利設施

中心名稱		營運機構名稱	地址
A. 家庭及兒童福利服務			
<u>幼兒中心延長時間服務</u>			
1.	馬頭涌幼兒學校	香港保護兒童會	九龍九龍城馬頭涌道 107 號 2 樓及 3 樓
2.	馬頭圍幼兒學園	粵南信義會腓力堂有限公司	九龍馬頭圍邨夜合樓 115, 117 及 118 號地下
3.	嗇色園主辦可愛幼兒園	嗇色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
<u>家務指導</u>			
4.	啓德綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
5.	馬頭圍綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
<u>綜合家庭服務中心</u>			
6.	啓德綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
7.	馬頭圍綜合家庭服務中心	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B-5 號 F 中華商場 2 樓 3 號室
<u>幼兒暫託服務</u>			
8.	馬頭涌幼兒學校	香港保護兒童會	九龍九龍城馬頭涌道 107 號 2 樓及 3 樓
9.	九龍婦女福利會幼稚園幼兒院	九龍婦女福利會	九龍土瓜灣馬頭涌道盛德街 42 號地下
10.	馬頭圍幼兒學園	粵南信義會腓力堂有限公司	九龍馬頭圍邨夜合樓 115, 117 及 118 號地下
11.	嗇色園主辦可愛幼兒園	嗇色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
B. 社會保障			
<u>自力更生綜合就業援助計劃</u>			
12.	自力更生綜合就業援助計劃	香港路德會社會服務處	九龍土瓜灣馬頭角道 40 號東南工廠大廈 8 樓 A306 室

中心名稱		營運機構名稱	地址
<u>社會保障服務</u>			
13.	九龍城社會保障辦事處	社會福利署	九龍土瓜灣馬坑涌道 5 號 B 至 5 號 F 中華商場 2 樓 2 室
C. 安老服務			
<u>綜合家居照顧服務</u>			
14.	聖公會聖匠堂九龍城綜合家居照顧服務隊	香港聖公會福利協會有限公司	九龍土瓜灣馬頭圍邨玫瑰樓地下 117 及 119 號
15.	九龍城綜合家居照顧服務隊	香港基督教女青年會	九龍九龍城馬頭涌富寧街真善美邨低座地下
<u>長者鄰舍中心</u>			
16.	佛教何黃昌寶長者鄰舍中心	香海正覺蓮社	九龍土瓜灣譚公道 115 號地下
17.	(九龍城)長者中心	香港家庭福利會	九龍土瓜灣九龍城道 55-61 號同興花園 2 座 1 樓
D. 康復及醫務社會服務			
<u>由個別機構提供的聽覺受損兒童特殊幼兒中心</u>			
18.	白普理幼兒中心	香港聾人福利促進會	九龍馬頭涌道 135 號聖三一堂百週年紀念白普理大樓 3 字樓
<u>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</u>			
19.	馬頭涌幼兒學校	香港保護兒童會	九龍九龍城馬頭涌道 107 號 2 樓及 3 樓
20.	馬頭圍幼兒學園	粵南信義會腓力堂有限公司	九龍馬頭圍邨夜合樓 115, 117 及 118 號地下
21.	嗇色園主辦可愛幼兒園	嗇色園	九龍九龍城九龍城道 55 至 61 號同興花園地下 1A, 1B, 2A 及 2B 舖
<u>綜合職業訓練中心</u>			
22.	明愛樂務綜合職業訓練中心	香港明愛	九龍亞皆老街 147L
<u>醫務社會服務</u>			
23.	兒童體能智力測驗中心(市區)	社會福利署	九龍九龍城亞皆老街 147L 號 2 字樓

中心名稱		營運機構名稱	地址
24.	香港眼科醫院醫務社會服務部	社會福利署	九龍亞皆老街 147 號 K
25.	九龍醫院醫務社會服務部	社會福利署	九龍亞皆老街 147 號 A 九龍醫院正座 2 樓
26.	九龍醫院精神科社會服務部	社會福利署	九龍亞皆老街 147A 九龍醫院精神科西翼 4 字樓 I4 室
27.	九龍醫院康復大樓	社會福利署	九龍亞皆老街 147 號 B 九龍醫院康復大樓閣樓
<u>輔助就業</u>			
28.	匡智就業輔導服務	匡智會	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園二字樓
<u>庇護工場</u>			
29.	匡智馬頭角工場	匡智會	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園平台三樓
<u>職業康復延展計劃</u>			
30.	匡智馬頭角工場	匡智會	九龍土瓜灣馬頭角道 33 號欣榮花園二字樓
E. 違法者服務			
<u>感化及社會服務令辦事處</u>			
31.	九龍城感化及社會服務令辦事處	社會福利署	九龍九龍城亞皆老街 147M 法院大樓 4 樓
F. 青少年服務			
<u>課餘託管津助計劃</u>			
32.	賽馬會農圃道青年空間	香港青年協會	九龍土瓜灣農圃道 11 號地下
<u>綜合青少年服務中心</u>			
33.	賽馬會農圃道青年空間	香港青年協會	九龍土瓜灣農圃道 11 號地下

(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 2020 年 4 月 7 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 按之前 4.10 段所述，該項目內估計約有 154 個住戶，及約 540 人受影響。該項目範圍內沒有發現商舖。有關受影響住戶的數目和情況將於第二階段社會影響評估報告內進一步確定。
- 8.2 重建可以給予重整及重新規劃有關的市區範圍的機會，改善該項目的步行暢達性和連接性。由於合作社樓宇並沒有電梯或其他無障礙設施，透過遷至設有現代化設施的樓宇單位，可改善受影響住戶特別是長者的居住環境。透過充分利用合作社該地段的發展潛力以增加房屋供應，將會對整個社會和期待更多房屋供應的市民帶來社會裨益。
- 8.3 若落實執行，該項目範圍內的佔用人無可避免會受到影響。一般而言，該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。當該項目落實進行時，現有居民將要遷往別處重建其社區網絡。
- 8.4 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、長者夫婦或家庭成員中有殘疾人士憂慮重建影響工作、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該項目內受影響而需要協助的人士提供適當的協助。社區服務隊是向「市區更新基金」董事會匯報，運作完全獨立。

紓緩措施及既定的補償及安置政策

- 8.5 當該項目實施時，受該項目影響的業主會按照現行市建局既定的政策獲得補償，而受影響的住宅租戶，將會獲得安置或特惠津貼。受新型冠狀病毒疫情影響，為避免人群聚集，市建局會向受影響人士提供預先錄製的項目簡介影片以取代過往舉辦的公眾簡報會。該影片將講解該項目的內容，包括該項目的規劃程序、項目若得到批准實施後的市建局物業收購及遷置安排，以及協助解散合作社安排。有關影片可以透過掃描市建局發出的公告或信件上的二維碼或網頁連結瀏覽。一支市建局內部的「夥伴同行」探訪團隊將拜訪受影響人士，跟進補償安排及提供其他協助。
- 8.6 如有受影響人士不清楚市建局的補償及安置政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。
- 8.7 在處理受影響人士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，及與市建局合作以解決居民的問題，減少他們焦慮。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、居住環境及本區設施等。

- 8.8 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，例如提供暫託兒童服務、家居服務等。至於低收入住戶，若乎合資格的話，市建局可與房委會或房協，為他們作出特別安排，編配入住公屋。此外，在可行的情況下，基於體恤的考慮，弱勢社群可會獲得安置。

現有措施

- 8.9 該項目是根據《市區重建條例》公佈，因此將按照市建局沿用的收購、補償及安置政策。市建局會向受影響的自住業主提出物業的市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。合作社社員需向政府補地價以撤銷地契的轉讓限制及出售其物業法定業權予市建局。自置居所津貼的計算，是指被收購單位市值與假設重置單位價值的差額。假設重置單位為同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位，並將假定位於質素與收回樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區。假設重置單位位於假設樓宇中層，座向一般（即並非向南或向西，無海景）。
- 8.10 市建局會在該項目原址或同區或其他適當地盤提供「樓換樓」選擇（提供作「樓換樓」選擇的地盤是受制於在提供「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及特惠金以外的選擇。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及特惠金金額，不會因業主選擇是否將這金額或其一部分用於參與「樓換樓」安排而有所改變。
- 8.11 依據 2018 年《施政報告》第 54 段，安置屋邨的構思可以幫助處理重建公務員合作社項目時的遷置問題。受重建項目影響的合資格前合作社社員自住業主，可選擇購買日後由房協在市區興建和管理的專用安置屋邨的資助出售單位，作為另一個重置居所的選擇，有關建議將會由政府安排，唯選擇購買安置屋邨就不能選擇第 8.10 段提及的「樓換樓」安排。
- 8.12 該項目的收購、補償及安置政策將會根據該項目作出收購建議時既定的物業收購政策。政策在市建局網頁詳細列出，並會在該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。
- 8.13 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該項目對受影響人士所造成的影響，並會建議相關的紓緩措施。有關評估或可更詳細關注該項

目內一些受影響人士的心理壓力與憂慮。在一些特殊情況下，亦會採取適當的特別措施。

9. 總結

- 9.1 當區居民及周邊的鄰里無可避免地會因擬議的重建項目，而有不同程度的得失。在該項目範圍內的受影響人士會因個別的情況而受到重建項目不同程度的影響。由於合作社樓宇並沒有電梯或其他無障礙設施，一些居民特別是長者期望遷至設有現代化設施的樓宇單位，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，將會詳細評估該項目對受影響人士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，只能概述在該項目範圍內的整體情況。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盡可能作核實。受該項目影響人士的需求，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，以減低該項目內主要的負面社會影響（如有）。
- 9.3 為達到《施政報告》中建議的合作社地段重建計劃及《市區重建策略》的目標，該項目希望藉重建機會以改善該區整體環境，該項目提出以下規劃意向：
- 透過項目內建築物臨街部份後退，以擴闊行人空間，改善現時巴士及小巴站候車致行人路擠迫的情況，提升該項目與周邊的連接性，提供較佳的步行環境。
- 9.4 市建局希望透過積極回應《施政報告》及以上規劃意向，以協調的重整及規劃重建工作，使該區的步行及街區環境得到改善，讓居民受益。

市區重建局
2020 年 5 月