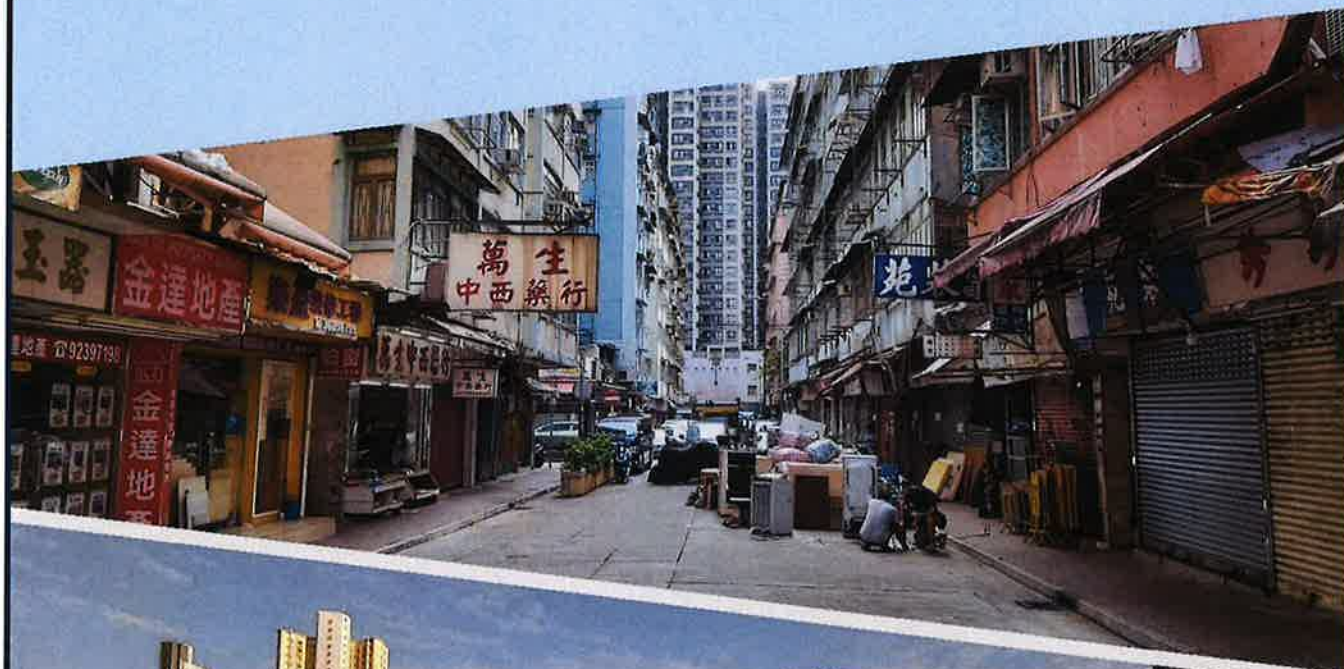


市區重建局發展計劃

根據市區重建局條例第 25 (3) 條擬備



土瓜灣道 / 榮光街發展計劃

(KC-016)

第二階段社會影響評估

2021 年 4 月

目次

1	引言	1
2	背景	3
3	人口及住戶特點	7
4	社會經濟特點	11
5	住屋意願	14
6	就業狀況及工作地點	18
7	就業和經濟影響	20
8	社區網絡	22
9	子女的教育需要	24
10	有特殊需要的社群	27
11	對商戶的影響	30
12	紓緩措施	38

附錄 I 發展計劃內的地舖照片

圖目錄

圖 2.1	位置圖
圖 2.2	住戶對重建計劃的意見
圖 3.1	387 個成功調查之原則單位的分間百分比
圖 3.2	人口金字塔
圖 4.1	住戶每月收入
圖 4.2	香港特別行政區居留身份
圖 4.3	現址居住年期
圖 5.1	住戶的居住身份
圖 5.2	自住業主住戶對新居所地點之意向
圖 5.3	自住業主住戶對新居所單位面積之意向
圖 5.4	自住業主住戶對新居所樓齡之意向
圖 5.5	租戶對新居所之意向
圖 6.1	受影響居民的就業狀況
圖 8.1	自住業主住戶及租戶對社區網絡的關注事項
圖 9.1	學生的教育程度
圖 9.2	上學單程交通費用
圖 9.3	上學單程旅程時間
圖 10.1	長者對居住環境的期望

- 圖 11.1 商舖營運者的佔用身份
- 圖 11.2 業務性質
- 圖 11.3 受訪商舖營運者表示的非住用單位面積
- 圖 11.4 商舖營運者對重建計劃的意見
- 圖 11.5 商舖營運者的營業年期
- 圖 11.6 商舖營運者於現址經營的原因
- 圖 11.7 商舖營運者對搬遷重置的關注事項

表目錄

- 表 2.1 住戶凍結人口調查及社會影響評估調查結果
- 表 3.1 發展計劃的人口及住戶特點
- 表 3.2 用作住宅用途的原圖則單位分間狀況
- 表 3.3 居民年齡分布
- 表 3.4 住戶人數分布
- 表 4.1 住戶收入分布
- 表 6.1 就業人士的工作地點分布
- 表 7.1 預期就業及經濟狀況影響
- 表 8.1 預期社區網絡影響
- 表 10.1 長者分布
- 表 11.1 發展計劃內的商舖營運者數目
- 表 11.2 商舖營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果
- 表 11.3 商舖營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見
- 表 12.1 社區服務隊聯絡的服務使用者分類
- 表 12.2 社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質
- 表 12.3 查詢服務收到的問題性質
- 表 12.4 「住宅租客體恤援助計劃」特別特惠津貼計算方法
- 表 12.5 營商特惠津貼計算方法

1 引言

1.1 政府於 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》規定市區重建局（市建局）須為建議的重建項目進行社會影響評估研究。市建局將「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」。本評估為土瓜灣道／榮光街發展計劃（發展計劃）的第二階段社會影響評估。

1.2 市建局於 2021 年 3 月 5 日根據《市區重建局條例》第 25 條刊憲開展土瓜灣道／榮光街發展計劃。第一階段社會影響評估已於 2021 年 3 月 12 日起予公眾查閱。

1.3 第二階段社會影響評估是以 2021 年 3 月 5 日至 2021 年 3 月 7 日所進行的凍結人口調查，以及其後在 2021 年 3 月 26 日或之前所進行的預約家訪所收集的實際數據及意見而撰寫。按照《市區重建策略》第 37 段，第二階段社會影響評估包括以下主要元素：

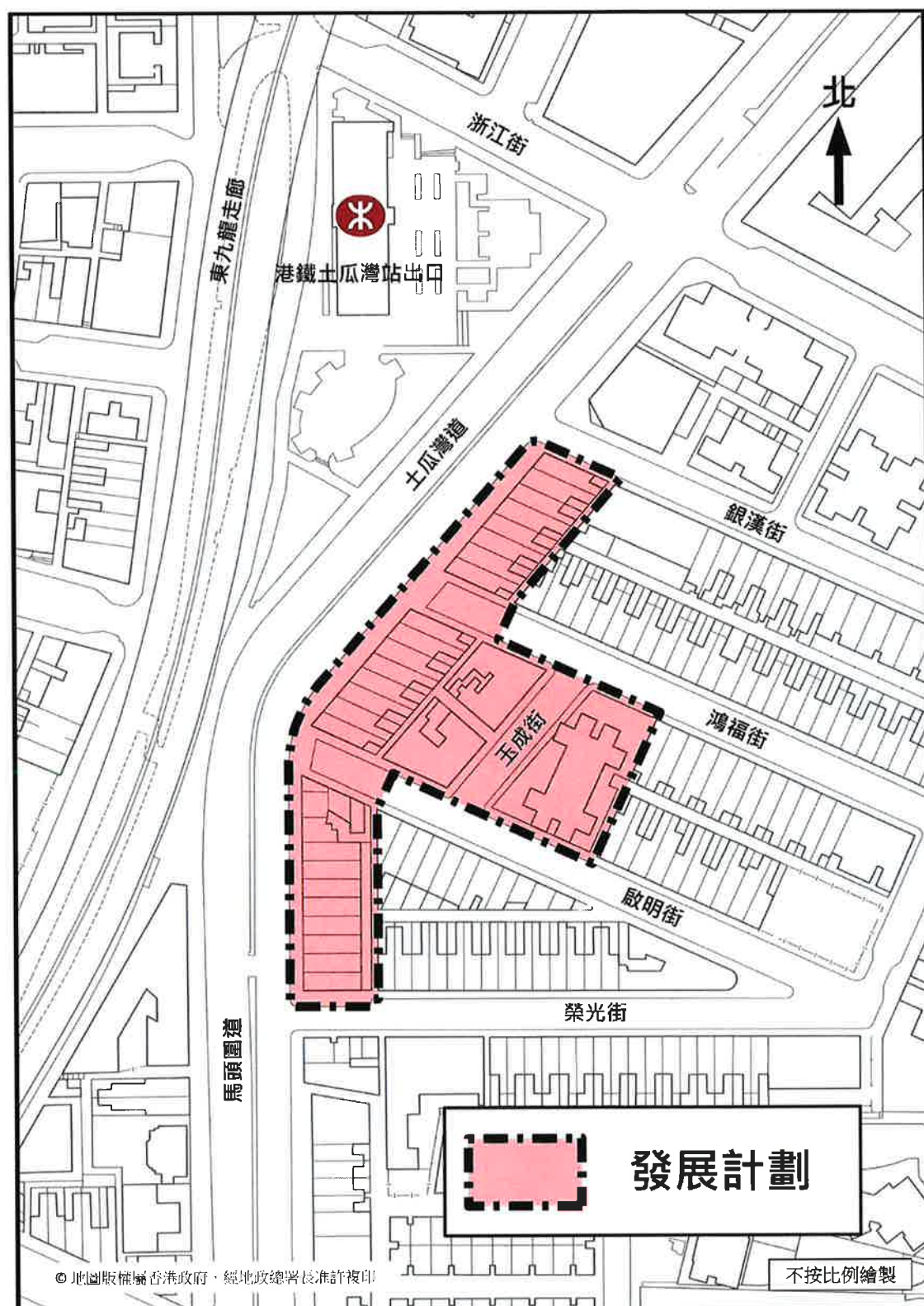
- 受建議計劃影響的居民人口特點；
- 受影響居民的社會經濟特點；
- 受影響租戶的安置需要；
- 受影響商戶的搬遷需要；
- 受影響業主和租戶的住屋意願；
- 受影響業主和租戶的就業狀況；
- 受影響業主和租戶的工作地點；
- 受影響業主和租戶的社區網絡；
- 受影響家庭子女的教育需要；
- 長者的特殊需要；
- 弱能人士的特殊需要；
- 單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；
- 建議計劃對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及
- 所需紓緩措施的詳細評估。

- 1.4 救世軍獲「市區更新基金」委任為發展計劃的市區重建社區服務隊（社區服務隊），其職責是為受計劃影響的居民及商戶提供協助及意見。市建局於分析及評估社會影響的同時，會將有需要或已要求協助的個案轉介社區服務隊跟進。

2 背景

- 2.1 發展計劃位於九龍城區內，範圍界線大概毗連土瓜灣道、馬頭圍道、榮光街、啟明街、鴻福街及銀漢街（見圖 2.1）。發展計劃包括土瓜灣道 1 至 31 號（單數）、馬頭圍道 111 至 127D 號（單數）、鴻福街 2 至 6 及 10 至 14 號（雙數）、啟明街 1 至 5 及 11 至 19 號（單數）、玉成街 1 至 7 號（單數）及玉成街 2 至 12 號（雙數），共 53 個街號的樓宇。發展計劃亦同時包括整段玉成街、鴻福街和啟明街的部分路段、政府土地上的小巷及周邊公眾行人路。

圖 2.1 位置圖



凍結人口調查

2.2 截至 2021 年 3 月 26 日，發展計劃的凍結人口調查成功訪問了合共 723 個住戶及 110 個商戶。表 2.1 羅列了凍結人口調查及社會影響評估調查的結果。

2.3 在 723 個受訪住戶當中，共有 595 個住戶完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 27 個住戶沒有回應社會影響評估問卷，另有 101 個住戶未有交回社會影響評估問卷。如住戶沒有或拒絕回應整份社會影響評估問卷或問卷上部分問題，在分析該問題時會被歸類為「沒有回應／拒絕回應」。至於未有交回問卷的住戶，則會被歸類為「未有交回問卷」。

**表 2.1 住戶凍結人口調查及社會影響評估調查結果
(截至 2021 年 3 月 26 日)**

	住戶數目
凍結人口調查中的受訪住戶	723
回應社會影響評估問卷的分類	
已經回應整份或部份社會影響評估問卷的住戶	595
沒有回應社會影響評估問卷的住戶	27
未有交回社會影響評估問卷的住戶	101 ¹
總計	723

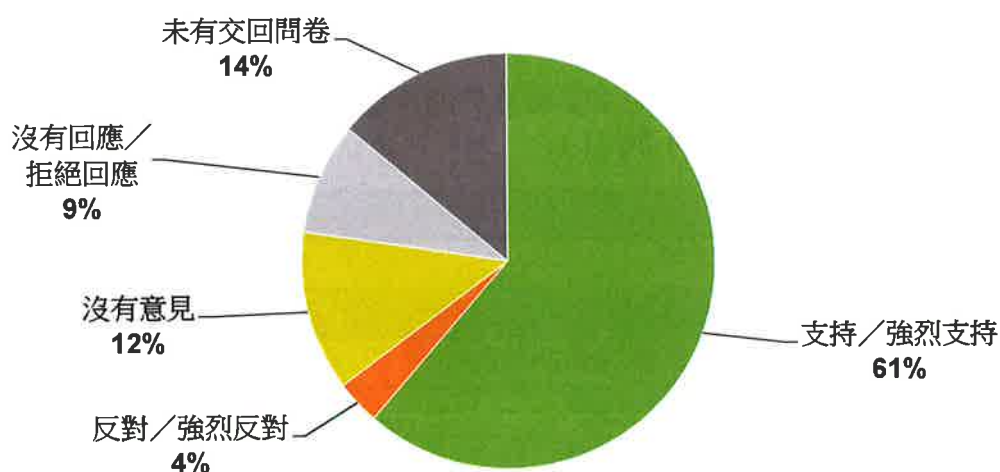
2.4 第 3 章將闡述成功及未能進行調查的住宅單位類別及數目，而第 11 章則會詳述發展計劃內非住宅用途之狀況。

¹ 為減低面對面接觸及傳播 2019 冠狀病毒病的風險，受訪住戶可於凍結人口調查後方交回社會影響評估問卷。截至 2021 年 3 月 26 日，合共有 101 個受訪住戶尚未有交回社會影響評估問卷。

住戶對重建計劃的意見

- 2.5 如圖 2.2 所示，在 723 個受訪住戶當中，有 164 個住戶（共約 23%）沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。在餘下的住戶當中，有 444 個住戶（約 61%）強烈支持或支持重建計劃，亦有 25 個住戶（約 4%）強烈反對或反對發展計劃。餘下的 90 個住戶（約 12%）則表示對重建計劃沒有意見。調查所收集的意見只反映受訪住戶對重建計劃的初步意見，並不代表業主對出售或不出售其物業的意向。

圖 2.2 住戶對重建計劃的意見（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）



住戶對現時居住環境的意見

- 2.6 在 723 個受訪住戶當中，約有 45% 的受訪住戶表示其單位經常或間中受到噪音及室外空氣污染／空氣質素欠佳影響。就居住環境方面，亦分別約有 50% 及 40% 的受訪住戶認為樓宇公共地方衛生欠佳及樓梯／走廊被雜物阻塞。

3 人口及住戶特點

3.1 除特別註明外，本評估所提及的全港平均數字均參考了 2016 年中期人口統計以及最新可用的相關數據作比較及分析。

3.2 根據核准一般建築圖則，發展計劃內共有 418 個住宅單位（原圖則單位）。表 3.1 顯示發展計劃內的人口及住戶特點。

表 3.1 發展計劃的人口及住戶特點（截至 2021 年 3 月 26 日）

受訪實際用作住宅用途的單位數目	726 個單位 註 1
住戶數目	723 個住戶 註 2
人口	1,652 人 註 2
平均住戶人數	每戶約為 2.3 人；較全港相關數字每戶 2.8 人稍低。
同屋共住戶數 （每個住宅單位內的平均住戶數目）	約 1.0（723 戶／726 個實際住宅單位）；與全港永久私人住宅的「同屋共住戶數」，即 1.0 相若。

註 1：當中包括未有分間的原圖則單位、板間房、分間單位及天台構築物。

註 2：發展計劃內共有 14 個受訪空置住戶，合共 14 個住戶成員。本評估報告包含了他們的資料及所表達的意見。

3.3 然而，本評估需考慮分間原圖則單位對同屋共住戶數的影響。從表 3.2 及圖 3.1 上可見發展計劃內分間原圖則單位的情況普遍。在 387 個受訪住宅原圖則單位當中，有 127 個（約 33%）已被分間。從表 3.2 上亦可見發展計劃內分別有 55 個及 374 個住戶居於板間房及分間單位。若根據這些住戶所居住的 127 個原圖則單位以計算同屋共住戶數，同屋共住戶數則約達 3.38。至於居在未有分間之住宅原圖則單位的住戶，其同屋共住戶數則為 1.00（258 個住戶／258 個單位）。

表 3.2 用作住宅用途的原圖則單位分間狀況（截至 2021 年 3 月 26 日）

		原圖則單位 數目	實際單位 數目	住戶數目
成功調查用作住宅用途的 住宅原圖則單位	(甲) 沒有分間	258	258	258
	(乙) 已分間	127	11	47 個板間房 47 註 1
			110	365 個分間 單位 363 註 1 及 2
			6	8 個板間房 及 11 個分間 單位 註 1 19 註 1 及 3
	小計	385	689	687
成功調查用作非住宅用途的住宅原圖則單位		2	不適用	不適用
成功調查用作住宅用途的天台構築物		不適用	18	18
未能進行調查的住宅原圖則單位		31	不適用	不適用
住宅原圖則單位總數		418	不適用	不適用
成功調查用作 住宅／商住用途的 住宅原圖則單位	(甲) 沒有分間	9	9	8 註 4
	(乙) 已分間	4	10 個分間 單位	10
	小計	非住宅：13	19	18
總計		不適用	726	723

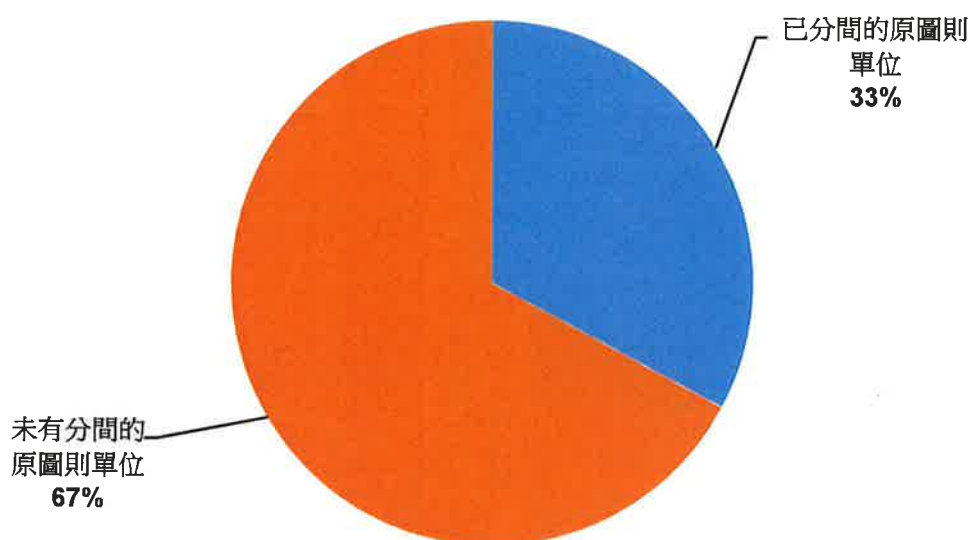
註 1：共有 55 個住戶（47 + 8）居於板間房，另共有 374 個住戶（363 + 11）居於分間單位。

註 2：1 個住戶佔用了 3 間分間單位。

註 3：有 8 個及 11 個住戶分別居於 8 間板間房及 11 間分間單位。

註 4：1 個住戶／商舖經營者同時佔用兩個非住宅原則單位作商住用途。

圖 3.1 387 個成功調查之原圖則單位的分間百分比（截至 2021 年 3 月 26 日）



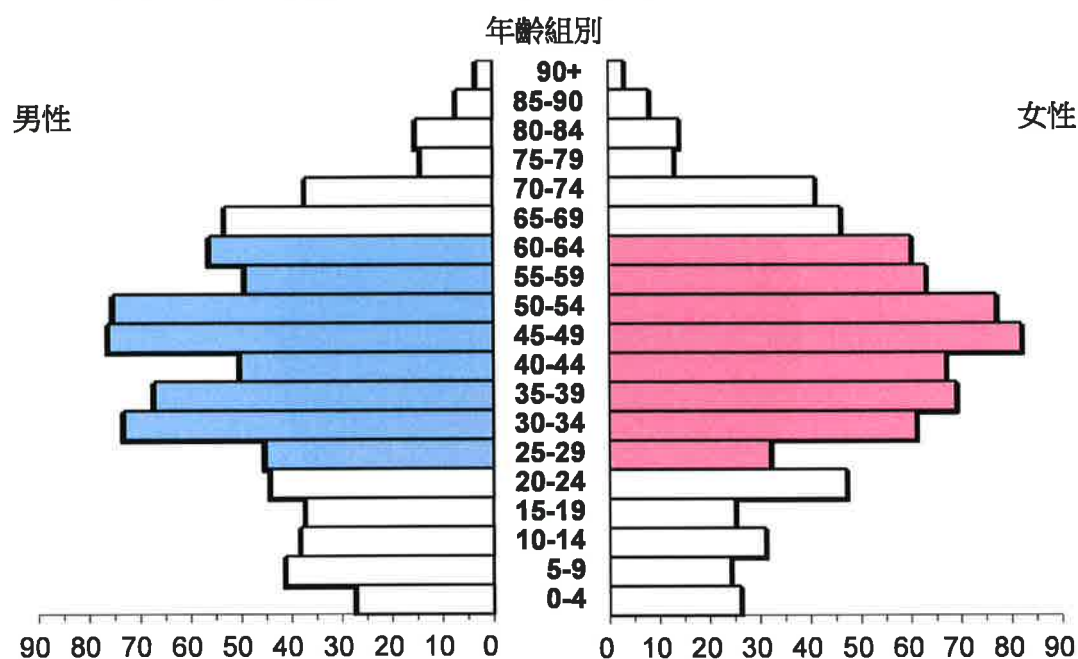
人口

- 3.4 截至 2021 年 3 月 26 日，凍結人口調查共登記了 1,652 位居民，當中男性佔 829 人，女性則佔 819 人，另有 4 位居民未有提供性別資料。男性與女性的居民人口比率為 100 比 99。表 3.3 及圖 3.2 分別顯示了發展計劃內受訪居民的年齡分布，當中有 55 人（約 3%）未有提供年齡資料。從表 3.3 可見發展計劃內的居民年齡分布與全港相關數字分布相若。

表 3.3 居民年齡分布（截至 2021 年 3 月 26 日）

年齡組別	發展計劃內	全港	比較
0-14（兒童）	12%	11%	相若
15-24（青年人）	9%	11%	稍低
25-64（經濟活躍年齡組）	61%	62%	相若
65+（長者）	15%	16%	相若
沒有提供年齡資料	3%	不適用	不適用
總計	100%	100%	不適用

圖 3.2 人口金字塔（截至 2021 年 3 月 26 日）



3.5 表 3.4 顯示了住戶人數分布。發展計劃內的一人住戶比例較全港水平高，而其他類別的住戶人數比例則與全港水平相若或低於全港水平。第 5 章及第 12 章將詳述住戶的住屋需要。

表 3.4 住戶人數分布（截至 2021 年 3 月 26 日）

住戶人數	發展計劃內	全港	比較
0（空置）	2%	不適用	不適用
1	33%	18%	較高
2	27%	27%	相同
3	21%	24%	較低
4	12%	20%	較低
5	3%	8%	較低
6 或以上	2%	3%	相若
總計	100%	100%	不適用

4 社會經濟特點

住戶收入

4.1 圖 4.1 及表 4.1 顯示計劃範圍內的住戶收入。

圖 4.1 住戶每月收入（港幣）（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）

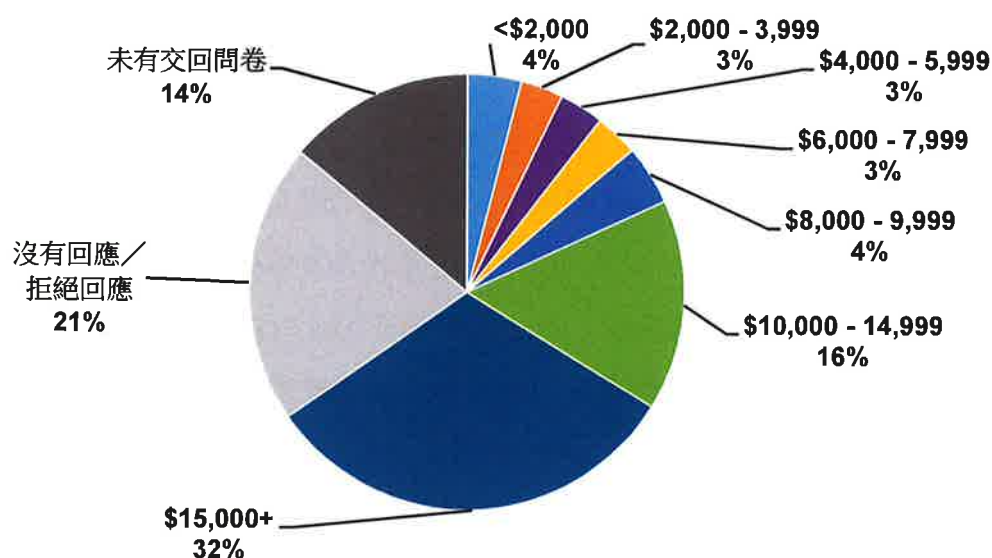


表 4.1 住戶收入分布（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）

	發展計劃內	全港	比較
住戶每月收入低於港幣 10,000 元	17%	19%	相若
住戶每月收入低於港幣 4,000 元	7%	6%	相若
現正接受綜合社會保障 援助（綜援）	7% (52 個住戶)	8% ² (2021 年 2 月)	相若

² 資料來源：

社會福利署新聞稿 – 二〇二一年二月份領取綜援個案數字

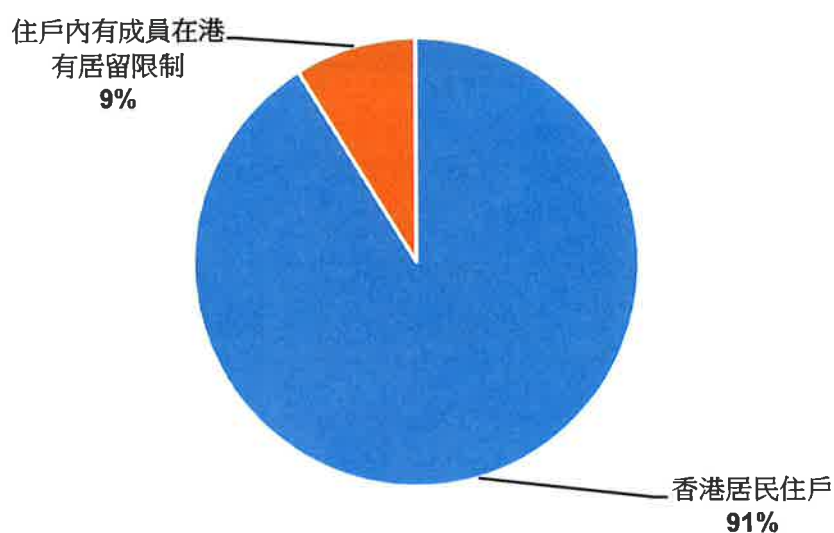
政府統計處網頁 – 家庭住戶統計數字（2020 年 11 月至 2021 年 1 月）

- 4.2 從表 4.1 上可見，發展計劃內的綜援住戶比例與全港水平相若。市建局及社區服務隊會特別關注有需要協助的住戶，並在有需要時透過政府部門及服務提供者為有需要人士提供適切支援。市建局自計劃開展起已設立熱線予居民查詢，同時方便直接支援有需要人士，詳情請參閱第 12.7 段。

居留身份

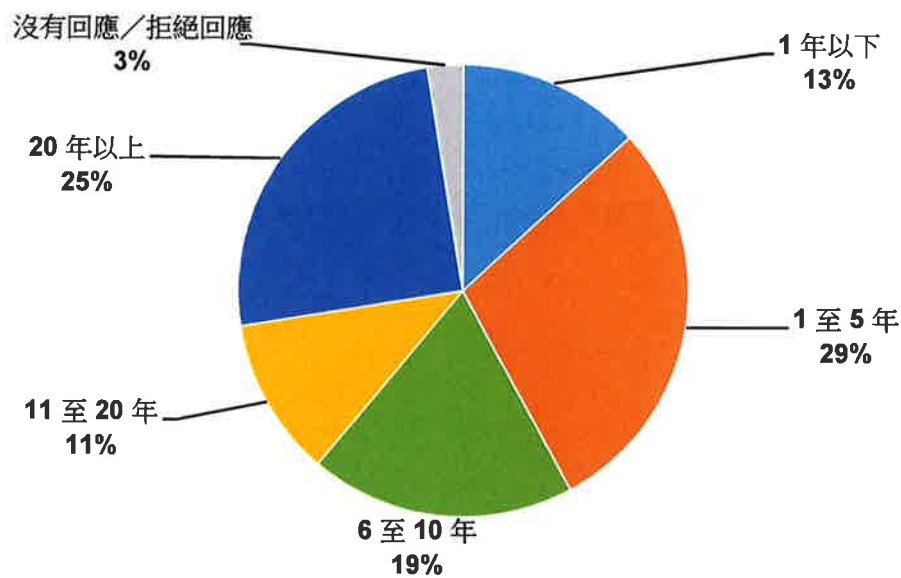
- 4.3 從圖 4.2 上可見發展計劃內有 64 個住戶（約佔 723 個受訪住戶的 9%）內有成員表示在港有居留限制，當中包括 88 位在港有居留限制的居民。這些住戶可能因而不符合資格入住香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）提供的出租公屋。市建局及社區服務隊會考慮部分特殊及個別住戶的真正需要，以體恤方式安置該類個案。若有需要，市建局及社區服務隊亦會協助受影響住戶從私人市場尋找租金可負擔的合適居所。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份
（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）



4.4 圖 4.3 顯示受訪住戶的現址居住年期。發展計劃內共有 180 個住戶（約 25%）於現址居住 20 年以上，這些住戶可能對區內的現有社交網絡以至教育、醫療和社區設施等依賴度較高，因而在遷置後或許就適應新環境會有困難。為了緩解遷置可能構成的不便，市建局將予合資格自住業主住戶提供「樓換樓」計劃以及予合資格租戶提供安置選項。另外，社區服務隊將為住戶提供導向服務及舉辦居民聚會，幫助有需要的居民適應新環境。詳情可參閱第 5 及 12 章。

圖 4.3 現址居住年期（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）

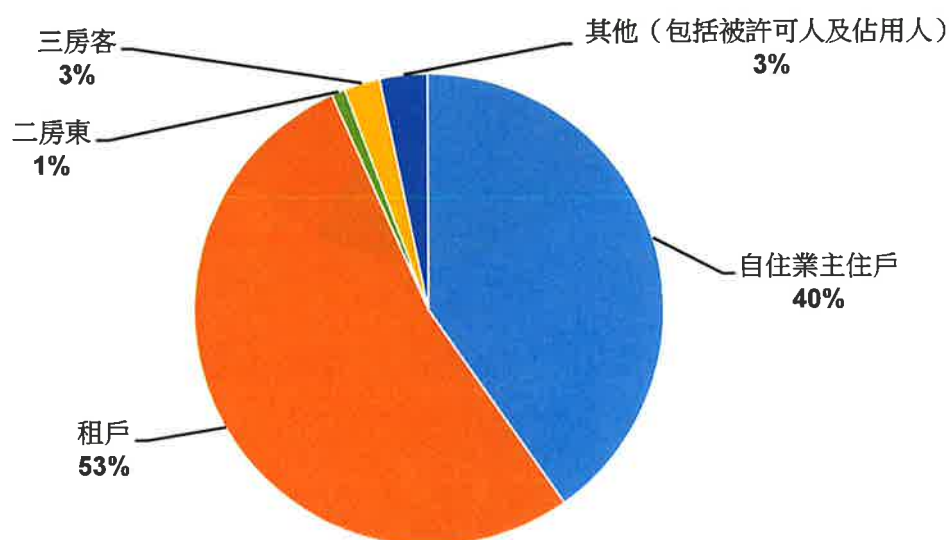


5 住屋意願

5.1 圖 5.1 顯示發展計劃內住戶的住用身份³，當中包括了 291 個自住業主住戶（約 40%）及 432 個租戶（約 60%）（包括租客、二房東、三房客，而其他類別住戶亦歸納作租戶以便分析）。如計劃獲行政長官會同行政會議核准執行，符合安置資格的租客將會增加對安置單位的需求。

5.2 發展計劃內共發現 18 個天台構築物。由於天台在核准建築圖則中並沒有獲批准的住宅單位，這些天台構築物被懷疑是違例構築物。天台住戶的居住身份及賠償資格有待發展計劃獲核准後方能核實。天台住戶須同時符合入住房委會出租公屋單位的一般資格準則以及一些特定條件⁴，方可獲得安置。

圖 5.1 住戶的居住身份（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）



³ 所有有關住用身份的評估只建基於凍結人口調查結果。住戶的自住業主身份有待進一步核實及確認。

⁴ 相關特定條件已載於市區重建局網頁：

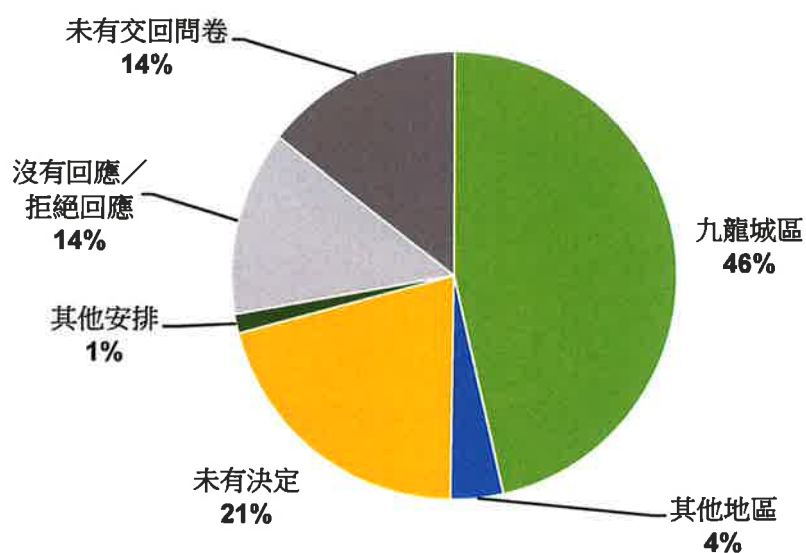
<https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies>

安置需要及地點意願

受影響自住業主住戶（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 291 個住戶）

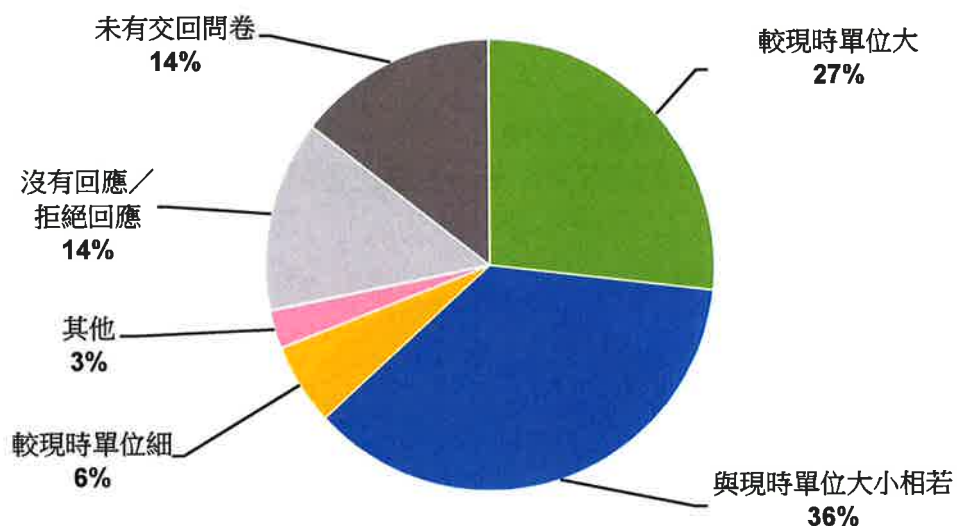
5.3 圖 5.2 顯示 291 個受訪自住業主對尋找新居所地點的意向，當中有 135 個自住業主（約 46%）傾向於同區，即九龍城區內尋找新居所。

圖 5.2 自住業主對新居所地點之意向
（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 291 個自住業主住戶）



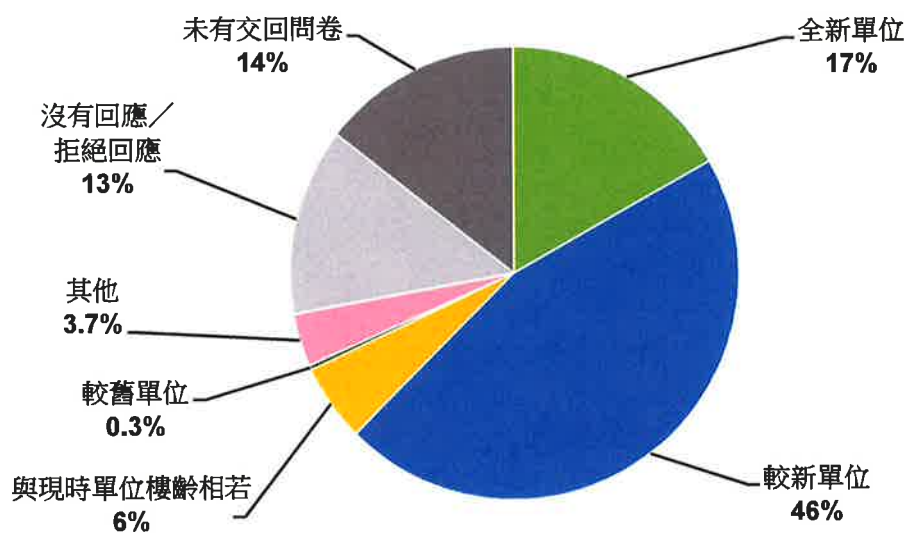
5.4 圖 5.3 顯示自住業主住戶對新居所單位面積之意向。

圖 5.3 自住業主對新居所單位面積之意向
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 291 個自住業主住戶)



5.5 圖 5.4 顯示自住業主住戶對新居所單位樓齡之意向，當中有 49 個住戶（約 17%）表示希望遷至全新單位。

圖 5.4 自住業主對新居所樓齡之意向
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 291 個自住業主住戶)

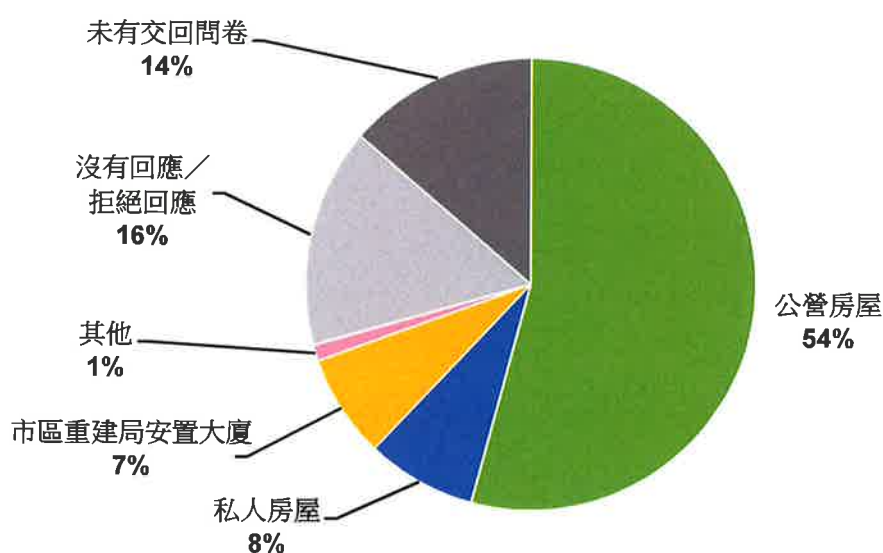


- 5.6 市建局如獲行政長官會同行政會議核准執行此發展計劃，將會向受影響業主提出收購其物業。自住住宅物業的收購價為住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），相信足以讓受影響自住業主於同區選擇單位面積相若及樓齡較新的單位居住。至於希望入住全新單位的自住業主，市建局會為合資格自住業主提供位於重新發展項目原址、同區或其他適當地盤的「樓換樓」計劃，作為現金補償及特惠津貼以外的替代選擇。詳情請參閱第 12.12 及 12.13 段。

受影響租戶（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 432 個住戶）

- 5.7 圖 5.5 顯示 432 個受訪租戶對新居所之意向，當中有 234 個租戶（約 54%）傾向遷至由房委會及房協提供的出租公營房屋。

圖 5.5 租戶對新居所之意向（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 432 個租戶）



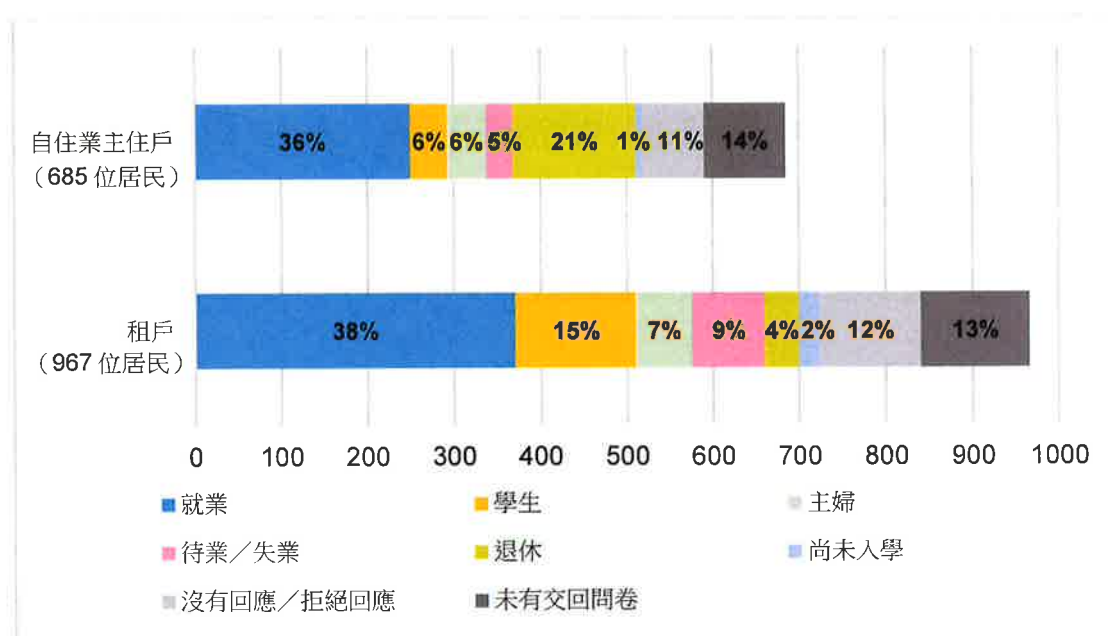
- 5.8 根據市建局與房委會及房協的協議，房委會及房協會向市建局提供其屋邨內的公屋單位以安置符合入住公屋資格的租戶。市建局會與房委會及房協聯繫，安排預留單位應付潛在的安置需求。市建局會視乎安置單位的供應，於切實可行的情況下盡可能為合資格的租戶編配在九龍城區或鄰近地區的安置單位。

6 就業狀況及工作地點

6.1 此章將分析受訪的 1,652 位居民的就業狀況及工作地點，當中包括 685 位自住業主住戶成員及 967 位租戶成員。

6.2 圖 6.1 顯示發展計劃範圍內自住業主住戶成員和租戶成員的就業狀況。

圖 6.1 受影響居民的就業狀況
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶中的 1,652 位居民)



6.3 發展計劃內的失業率約為 7%，與 2020 年 12 月至 2021 年 2 月期間的全港經季節性調整的失業率，即 7.2% 相若⁵。然而，受訪租戶的失業率約為 9%，高於全港水平。發展計劃內的失業居民可能需面對較大的經濟負擔。由於部分受訪居民沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷，實際的失業率或許與上述的有所不同。如計劃獲行政長官會同行政會議批准並予以推行，市建局會根據既定補償政策向合資格受影響住戶作出補償。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃將為居民提供適切協助，以紓緩他們的焦慮。第 12 章將進一步闡述紓緩措施。

⁵ 資料來源：

政府統計處網頁－二零二零年十二月至二零二一年二月失業及就業不足統計數字

6.4 表 6.1 顯示有關自住業主住戶及租戶中之就業人士的工作地點分布。

表 6.1 就業人士的工作地點分布
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 621 位就業人士)

	自住業主住戶中的 就業人士 (250 位居民)	租戶中的就業人士 (371 位居民)
九龍城區	21%	24%
港島	17%	12%
油尖旺及深水埗區	12%	14%
黃大仙及觀塘區	7%	9%
葵青及荃灣區	6%	5%
新界其他地區	8%	5%
無固定地點	16%	23%
香港以外地區	3%	2%
沒有回應／拒絕回應	10%	6%

6.5 發展計劃內有較多居民於九龍城區內原區工作。現時於原區工作的在職租客若被安置到遠離發展計劃的地區，可能會擔心交通費開支及經濟負擔加重。市建局於遷置時將會視乎當時安置單位的供應，盡力協助符合房委會及房協公屋安置資格的住戶編配到他們所選擇的地區。社區服務隊會研究有特別需要的個案，有需要時或會建議體恤安置有特殊情況的居民。

7 就業和經濟影響

7.1 表 7.1 顯示 291 個自住業主住戶及 432 個租戶預期重建會如何影響他們的就業及經濟狀況。

表 7.1 預期就業及經濟狀況影響（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）

		自住業主住戶 (291 個住戶)	租戶 (432 個住戶)
就業狀況	良好作用	5%	3%
	沒有影響	48%	55%
	負面影響	9%	12%
	沒有回應／拒絕回應	24%	16%
	未有交回問卷	14%	14%
經濟狀況	良好作用	10%	4%
	沒有影響	33%	44%
	負面影響	19%	22%
	沒有回應／拒絕回應	24%	16%
	未有交回問卷	14%	14%

7.2 就業狀況方面，大部分受訪住戶（約 48% 的自住業主住戶及約 55% 的租戶）認為擬議重建計劃不會影響其就業。至於認為會帶來負面影響的約 9% 的自住業主住戶及約 13% 的租戶，他們主要擔心重建會增加交通時間／支出、失去工作機會、難以確定新的居住地點及難以適應新的居住環境。租戶較自住業主住戶更擔憂重建會帶來負面影響。為了適切回應租戶的需要，市建局將於遷置時視乎當時安置單位的供應，盡力協助符合房委及房協公屋資格租戶編配到他們所選擇的地區。社區服務隊亦會研究有特別需要的個案，有需要時或會建議體恤安置有特殊情況的居民。

- 7.3 經濟狀況方面，大部分住戶（約 33%的自住業主及約 44%的租戶）認為擬議重建不會影響其經濟狀況。另外，約 19%的自住業主及約 22%的租戶認為擬議重建對其經濟狀況帶來負面影響，其主要關注包括重建會減少其積蓄和流動資金及增加生活開支。市建局及社區服務隊會為居民提供適時協助。
- 7.4 為釋除居民的疑慮，自發展計劃開展以來，市建局於 2021 年 3 月 10 日舉辦了 2 場網上直播的簡介會，亦分別於 2021 年 3 月 16 日及 2021 年 3 月 17 日舉辦了 4 場實體簡介會，向受影響業主、租客及公眾人士介紹發展計劃及現行的補償和安置政策。社區服務隊亦同時開始聯絡受影響住戶，了解他們的需要並支援有需要人士。若發展計劃獲行政長官會同行政會議核准執行，合資格住戶會按當時政策獲得賠償。第 12 章會進一步闡述賠償和安置政策及其他紓緩措施，包括社區服務隊及「夥伴同行」探訪計劃。

8 社區網絡

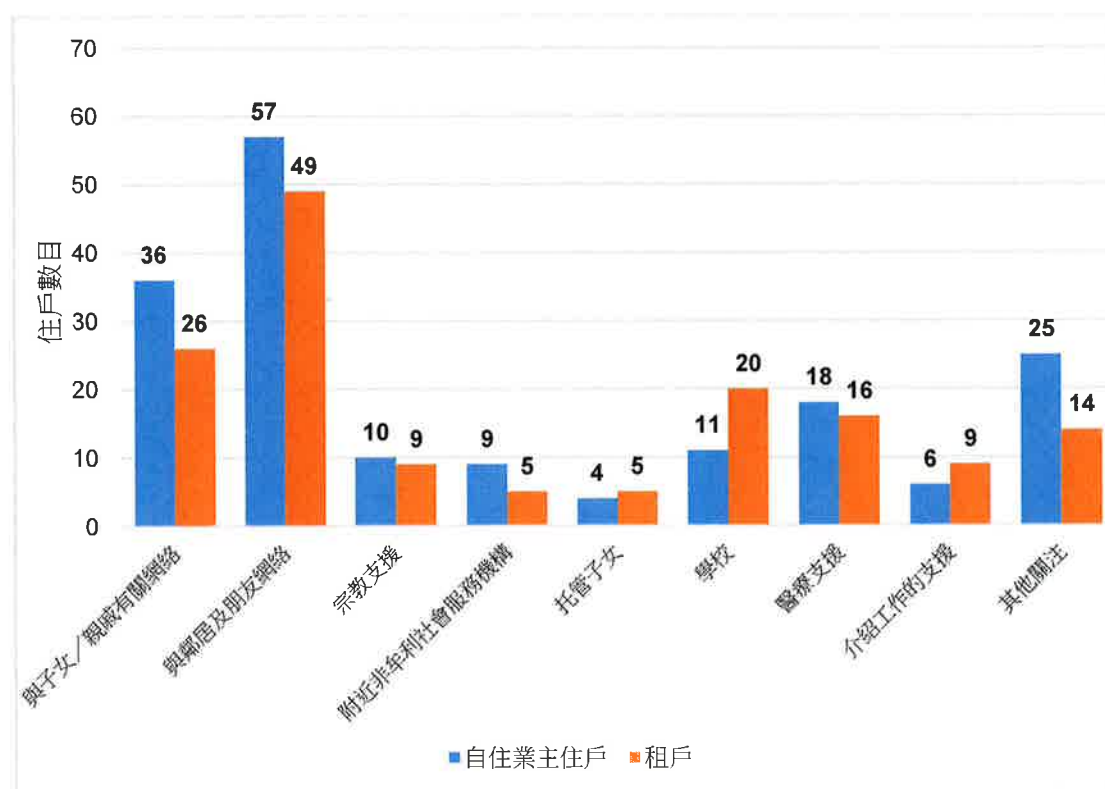
8.1 從表 8.1 上可見，約 28% 的受訪自住業主住戶及約 19% 的受訪租戶認為擬議重建將影響其社區網絡。由此可見與租戶相比，較多自住業主認為重建會影響其社區網絡。

表 8.1 預期社區網絡影響（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 723 個住戶）

	自住業主 (291 個住戶)	租戶 (432 個住戶)
沒有影響	41%	55%
有影響	28%	19%
沒有回應／拒絕回應	17%	12%
未有交回問卷	14%	14%

8.2 圖 8.1 顯示有關自住業主及租戶對社區網絡影響的關注。每個住戶可選擇多於 1 項關注。

圖 8.1 對社區網絡的關注事項（截至 2021 年 3 月 26 日）



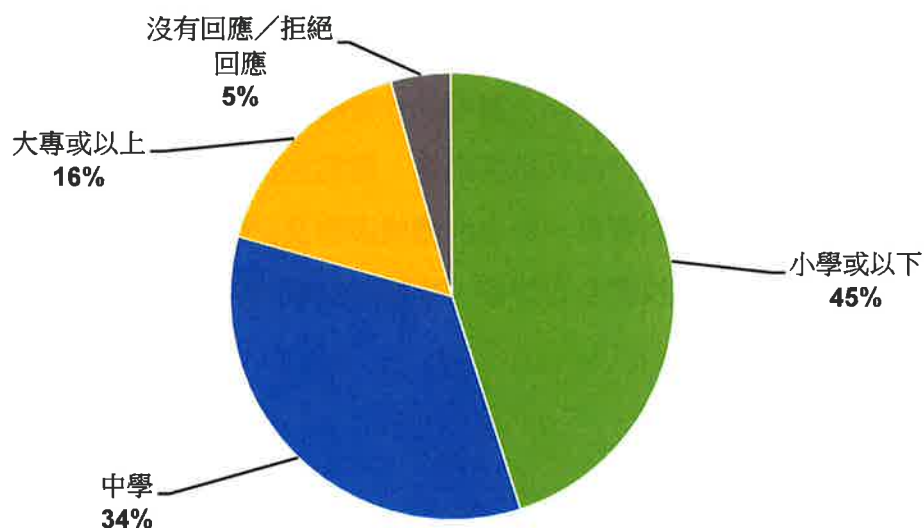
- 8.3 從圖 8.1 上可見，居民主要關注其與子女、親戚、朋友及鄰居的社區網絡。市建局及社區服務隊理解居民對遷置後需要建立或重建社區網絡感到困難。為了回應居民需要，市建局會為合資格自住業主提供在重新發展項目原址、同區或其他適當地盤的「樓換樓」選擇，減低影響他們固有的社區網絡。租戶方面，若果租戶希望獲安排居住於親屬附近，市建局亦會視乎當時公屋單位供應及受影響居民的安置資格，盡量切實可行地為租戶提供所選擇地區的安置單位，以維持其社區網絡。
- 8.4 受訪居民亦關注包括學校、醫療及社會服務等社區資源。社區服務隊會為受影響的居民舉行協助適應聚會，幫助居民適應新居及了解區內的各種社區資源，例如醫療、非牟利機構服務及社區設施。這亦有助居民在新的居住環境尋找適合的醫療、社區及宗教團體服務，促進建立或重建社區網絡。

9 子女的教育需要

9.1 發展計劃內中共有 184 位在學學生，來自 131 個住戶，當中包括 44 位來自自住業主住戶（約 24%）以及 140 位來自租戶（約 76%）的在學學生。

圖 9.1 顯示了發展計劃內學生的教育程度。

圖 9.1 學生的教育程度（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 184 位學生）



9.2 在 93 位學生回答了他們的就學地區，分別有 55 位（約 59%）及 18 位（約 19%）於九龍城區及九龍其他地區上學。

9.3 圖 9.2 及圖 9.3 分別顯示了受訪學生的上學單程交通費用及旅程時間，當中約 54% 的學生的單程交通費用不高於 10 元，約 65% 的學生亦可於 1 小時內到達學校。

圖 9.2 上學單程交通費用（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 184 位學生）

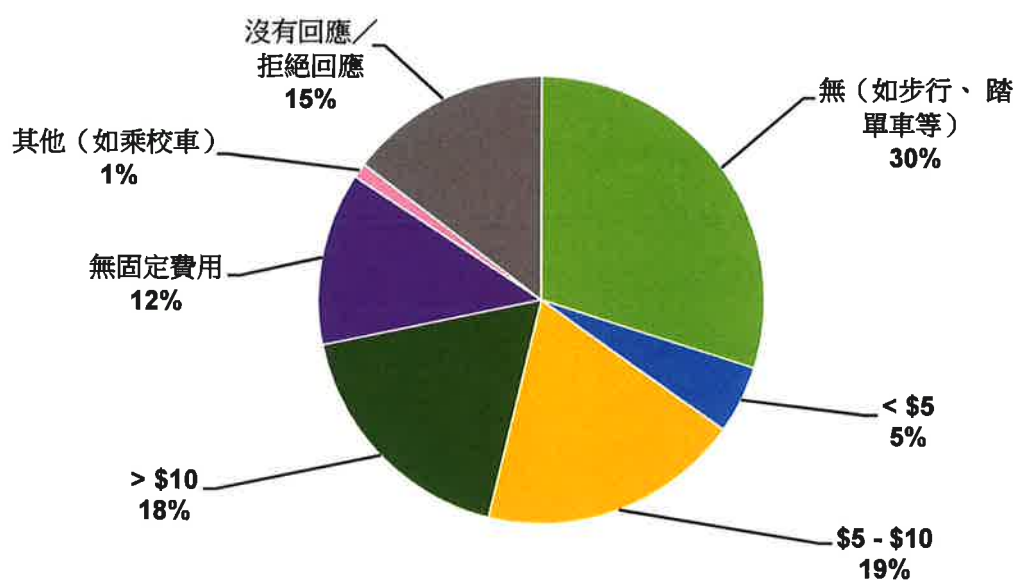
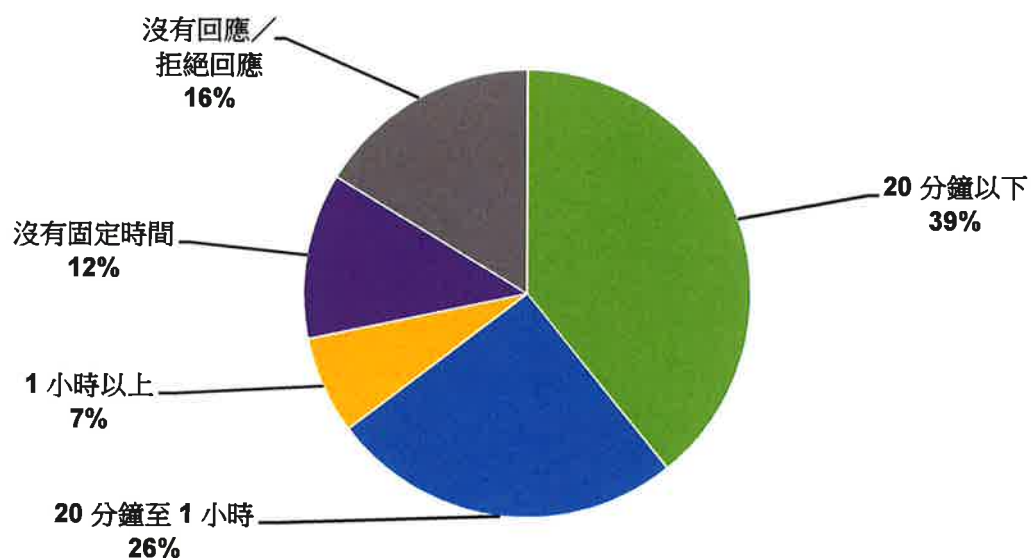


圖 9.3 上學單程旅程時間（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 184 位學生）



- 9.4 如圖 9.1 所示，在 184 位學生當中，有 83 人（約 45%）現時就讀幼稚園或小學。若相關住戶搬遷至其他地區居住，相關學生或需轉校，這對學生可能會造成較大影響。市建局理解家長考慮到遷離本區可能對學生，尤其是小學及幼稚園學生構成不便，因此希望子女能留在原校繼續學業。市建局會在收購及安置期間會在社區服務隊的協助下盡力協助受影響的住戶應付子女教育上的需要。市建局會在可行的情況下向相關政府部門尋求適當協助、資源及服務。

10 有特殊需要的社群

10.1 此章節評估從凍結人口調查及社會影響評估中發現的特殊需要社群，當中包括長者、殘疾人士、單親家庭及少數族裔的需要。

長者（65 歲或以上人士）

10.2 表 10.1 顯示發展計劃內的長者分布。

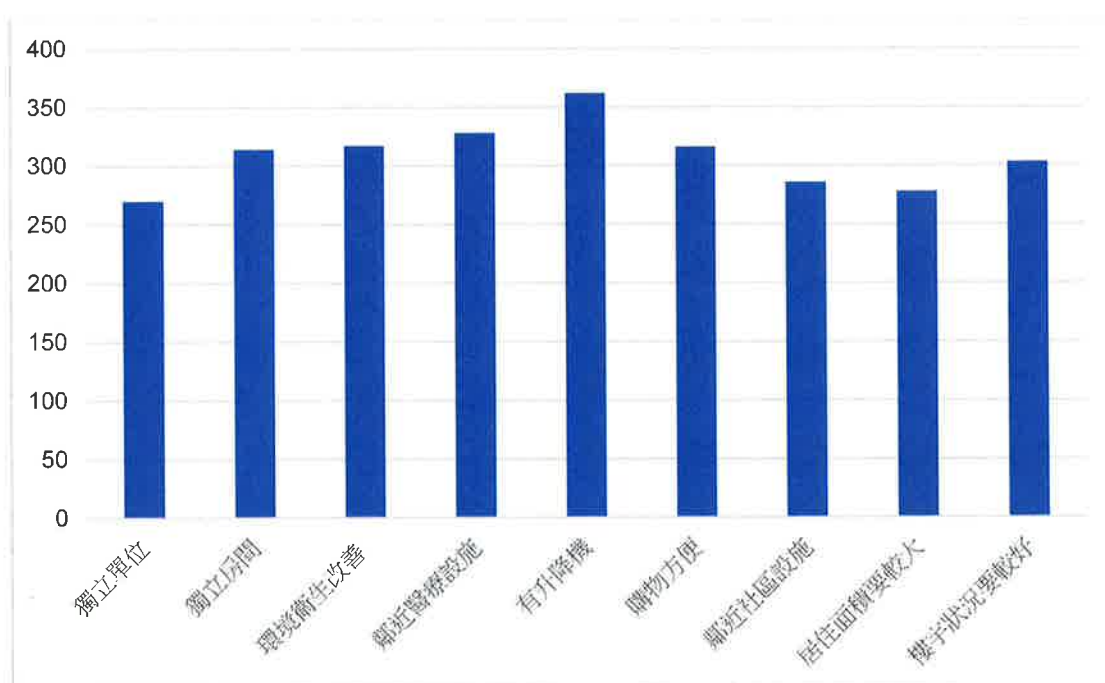
表 10.1 長者分布（截至 2021 年 3 月 26 日）

長者人口及住戶總數	
長者居民總數	254 人（約佔受訪居民總數的 16%）
有長者居住的住戶總數	186 個住戶（約佔受訪住戶總數的 26%）
住戶人數	
獨居長者	49 個住戶（49 位長者）
雙老住戶	29 個住戶（58 位長者）
其他	108 個住戶（147 位長者）
住用身份	
自住業主	128 個住戶（約佔受訪自住業主住戶總數的 44%）
租戶	58 個住戶（約佔受訪租戶總數的 13%）

10.3 從表 3.3 上可見，發展計劃內的長者人口比例與全港水平，即約 15% 相若。擬議重建需要兼顧長者就安置單位種類、長者相關服務、醫療設施等需要及意願。市建局理解長者，特別是獨居長者在獲安置後可能較難適應新環境。市建局及社區服務隊將盡力向長者介紹安置事宜安排及遷置屋邨的社區環境資訊，以減輕他們的焦慮。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃亦會特別關注獨居長者及雙老住戶，積極主動探訪及提供適時協助。

10.4 家中有長者的住戶在受訪時，對新居或有特別的期望，圖 10.1 顯示了發展計劃內長者對居住環境的期望，並可選擇多於一個的選項（圖表以其表達的重要性以 1 至 5 倍加權計算）。

圖 10.1 長者對居住環境的期望（截至 2021 年 3 月 26 日）



10.5 如圖 10.1 所示，發展計劃內的長者主要期望新居可有升降機服務。他們亦同時期望新居樓宇狀況提升、環境衛生改善、購物方便及鄰近醫療設施。市建局給予業主住戶提供的現金賠償，以及給予合資格租戶提供設施、安全、衛生及樓宇狀況皆更佳的安置單位將能夠回應他們的期望。

殘疾人士

10.6 調查共發現了 34 位殘疾人士，約佔受訪 1,652 位居民中的 2%，其殘疾主要與輪椅出入、精神健康及行動不便有關。這些居民主要關注醫療護理、輔導支援及輪椅設施。殘疾人士租戶即使不符合安置資格，市建局亦會考慮體恤安置。

單親家庭

10.7 調查共亦發現 36 個單親家庭，約佔受訪 723 個住戶中的 5%，當中包括 6 個自住業主住戶及 30 個租戶。這些家庭合共有 51 位兒童，主要期望居住面積增加及居住環境改善，同時亦關注學校及託管子女等設施。社

區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃會積極主動探訪單親家庭，並提供適時協助。

少數族裔

- 10.8 發展計劃內有 48 個少數族裔住戶，約佔受訪 723 個住戶中的 7%，低於九龍城區（約 10%）及全港（約 8%）水平。受訪少數族裔住戶主要來自巴基斯坦（14 戶）、菲律賓（8 戶）、印度（8 戶）及泰國（8 戶）。其餘少數族裔住戶包括 1 個同時有菲裔及印度裔成員的住戶，以及來自印尼（4 戶）、尼泊爾（2 戶）、馬來西亞（1 戶）、斯里蘭卡（1 戶）及韓國（1 戶）的住戶。
- 10.9 除了 1 個印尼裔住戶為自住業主，其餘 47 戶皆為租戶。少於 25% 的少數族裔住戶預期重建會影響其就業、經濟及社區網絡狀況。
- 10.10 發展計劃內有部分少數族裔住戶聚居於相鄰單位，相信是為了維繫鄰舍及社區支援。如果少數族裔租戶希望獲安排居住於親友附近，市建局將視乎公屋單位供應及受影響居民的安置資格，盡量切實可行地為租戶提供所選擇地區的安置單位，以維持其社區網絡。
- 10.11 市建局已於 2021 年 3 月 16 日及 17 日舉行了四場實體簡報會，並提供即時英語傳譯，協助有需要的少數族裔住戶了解發展計劃的規劃程序及現行賠償安置政策。此外，少數族裔住戶亦可掃描市建局公告上的二維碼觀看以英語製作的項目簡介影片，了解發展計劃及相關政策。市建局網站亦上載了以十種語言（包括烏爾都語、他加祿語、印度語及泰語等）所編印的「醒目錦囊」，以簡單易明的文字及圖像，解釋不同情況的補償方案及安置安排，幫助包括少數族裔在內的受影響居民更清晰了解自己的權益，同時減輕他們的焦慮。

11 對商戶的影響

11.1 根據凍結人口調查，發展計劃內有 110 位商舖營運者。表 11.1 詳述發展計劃範圍內的非住宅用途單位及商舖營運者的數目。

表 11.1 發展計劃內的商舖營運者數目（截至 2021 年 3 月 26 日）

		受訪單位 數目	商舖營運者 數目
成功調查的非住宅原圖 則單位	用作非住宅用途	90	89 ^{註 1}
	用作商住混合用途	5	4 ^{註 2}
成功調查的住宅原圖則 單位	用作非住宅用途	3	3
	用作商住混合用途	3	3
用作非住宅用途的靠牆舖／樓梯構築物／樓梯舖		11	11 ⁶ ^{註 3}
總計		112	110

註 1：1 位商舖營運者佔用 2 個核准建築圖則上的非住宅單位。

註 2：1 位商舖營運者佔用 2 個核准建築圖則上的非住宅單位。

註 3：當中包括 1 間靠牆舖、1 間樓梯構築物及 9 間樓梯舖。

11.2 在 110 位受訪商舖營運者當中，共有 90 位商舖營運者完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 7 位商舖營運者沒有回應社會影響評估問卷，另有 13 位商舖營運者未有交回社會影響評估問卷。如商舖營運者沒有或拒絕回應整份社會影響評估問卷或問卷上部分問題，在分析該問題時會被歸類為「沒有回應／拒絕回應」。至於未有交回問卷的商舖營運者，則會被歸類為「未有交回問卷」。表 11.2 列出合共 110 個商舖營運者的問卷調查記錄。

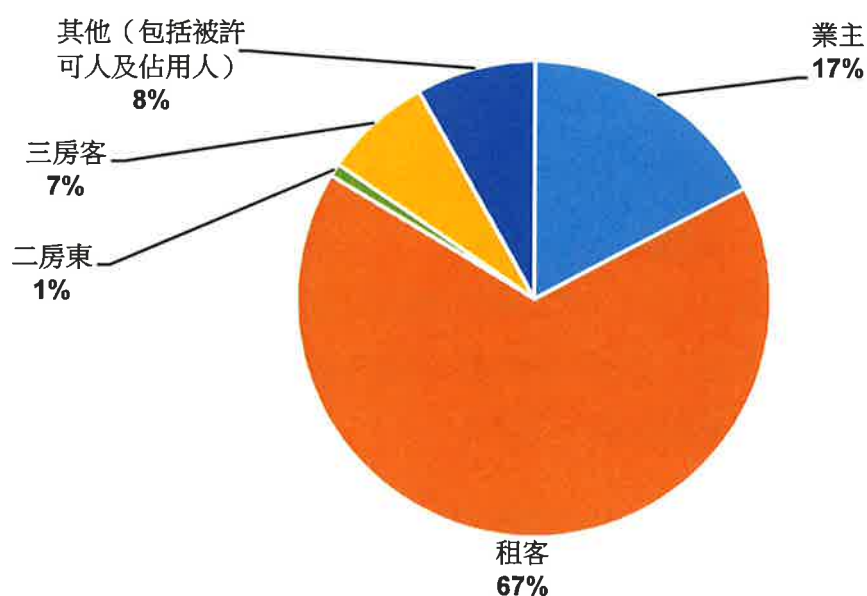
⁶ 相關商舖營運者的佔用身份及賠償資格有待發展計劃獲核准後方可核實。

表 11.2 商舖營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果
(截至 2021 年 3 月 26 日)

	住戶數目
凍結人口調查中的受訪商舖營運者	110
回應社會影響評估問卷的分類	
已經回應整份／部份社會影響評估問卷的商舖營運者	90
沒有回應社會影響評估問卷的商舖營運者	7
未有交回社會影響評估問卷的商舖營運者	13 ⁷
總計	110

11.3 如圖 11.1 上所示，在 110 位受訪商舖營運者當中，有 19 位（約 17%）是業主營運者，82 位（約 75%）是租客營運者（包括租客、二房東及三房客），另有 9 位（約 8%）為其他營運者（包括 1 位被許可人、3 位佔用人及 5 位其他佔用人）。

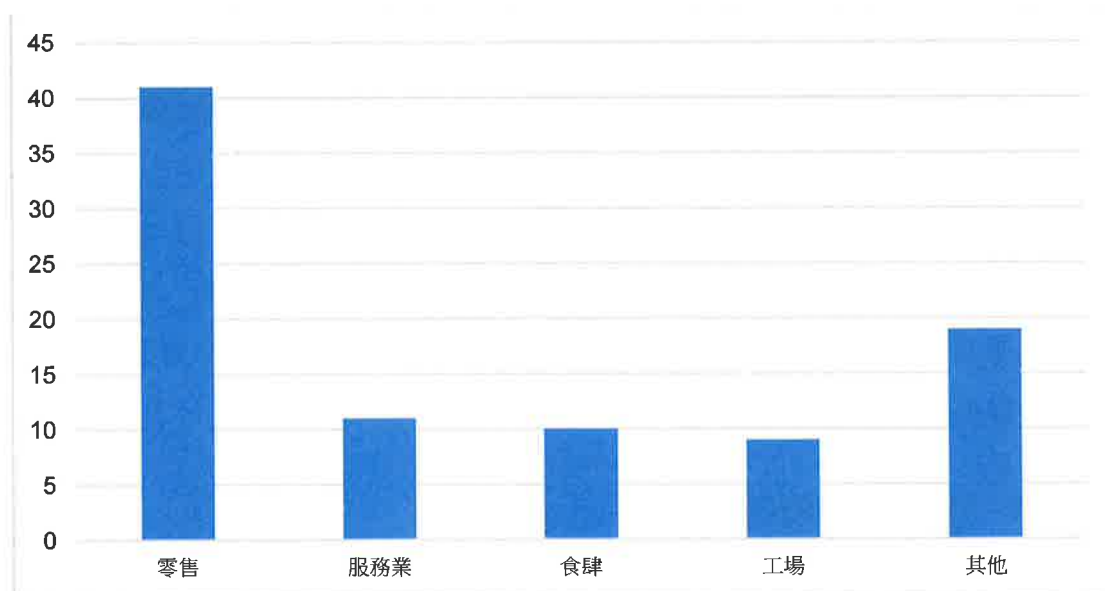
圖 11.1 商舖營運者的佔用身份
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 110 位商舖營運者)



⁷ 為減低面對面接觸及傳播 2019 冠狀病毒病的風險，受訪商舖營運者可於凍結人口調查後方交回社會影響評估問卷。截至 2021 年 3 月 26 日，合共有 13 位受訪商舖營運者尚未有交回社會影響評估問卷。

11.4 圖 11.2 顯示受訪商舖營運者的業務性質。他們大都是售賣日常生活所需物品或提供一般服務。這些一般性零售、食肆及服務商舖在九龍城區亦屬常見，相信發展計劃內的大部份商舖營運者能夠在區內尋找其他地方繼續經營。

圖 11.2 業務性質（截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 110 位商舖營運者）



備註：20 位商舖營運者沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

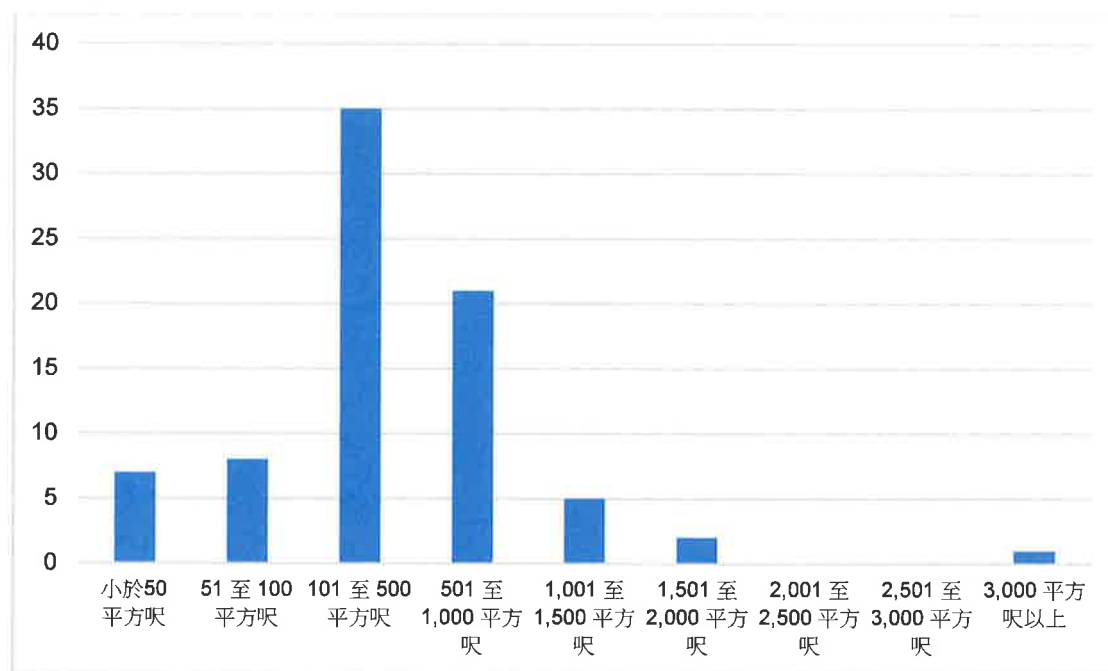
11.5 發展計劃內有 5 間地舖現用作汽車維修服務，而他們的營運者所回應的業務性質分別為「服務業」或「工場」。「工場」營運者亦包括了五金行、室內設計及食品公司，而「其他」營運者則包括了地產代理、倉庫、診所及找換店。此外，發展計劃內有一間受訪商舖現由慈善團體營運，其營運者所回應的業務性質為「其他」。

11.6 從事汽車維修服務或工場的營運者在尋找店舖時，其用途需要符合該舖位在地契、城市規劃及大廈公契上的要求。商舖營運者若提出要求，市建局可協助物色合適舖位讓他們盡可能在同區繼續營運。

11.7 在 110 位受訪商舖營運者當中，有 16 位表示其生意是連鎖式或有分店，相信他們獲得賠償後的影響較少。

11.8 圖 11.3 顯示受訪商舖營運者的非住用單位面積分佈。有關的非住用物業實際面積需待發展計劃獲行政長官會同行政會議核准執行後作詳細測量方能確定。

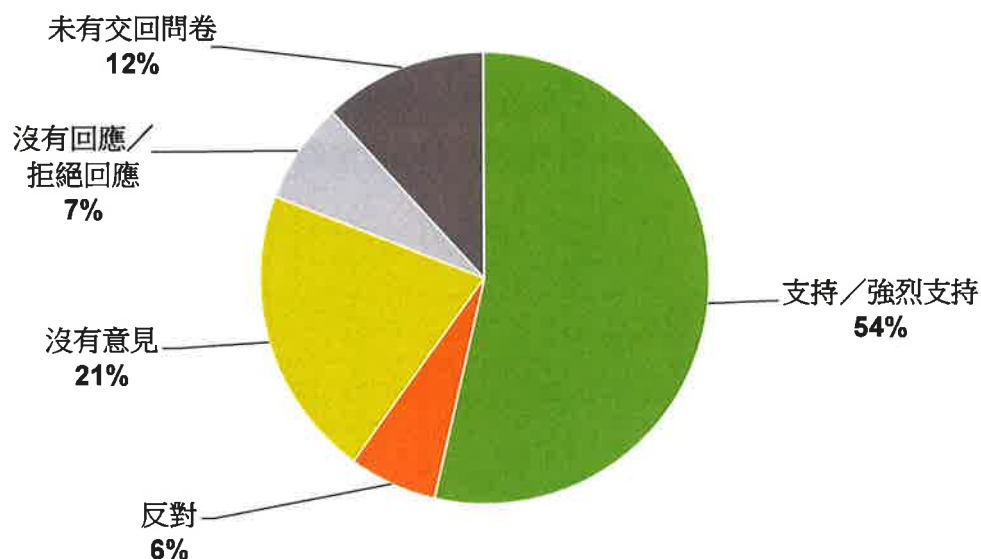
圖 11.3 受訪商舖營運者表示的非住用單位面積
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 110 位商舖營運者)



備註：31 位商舖營運者沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

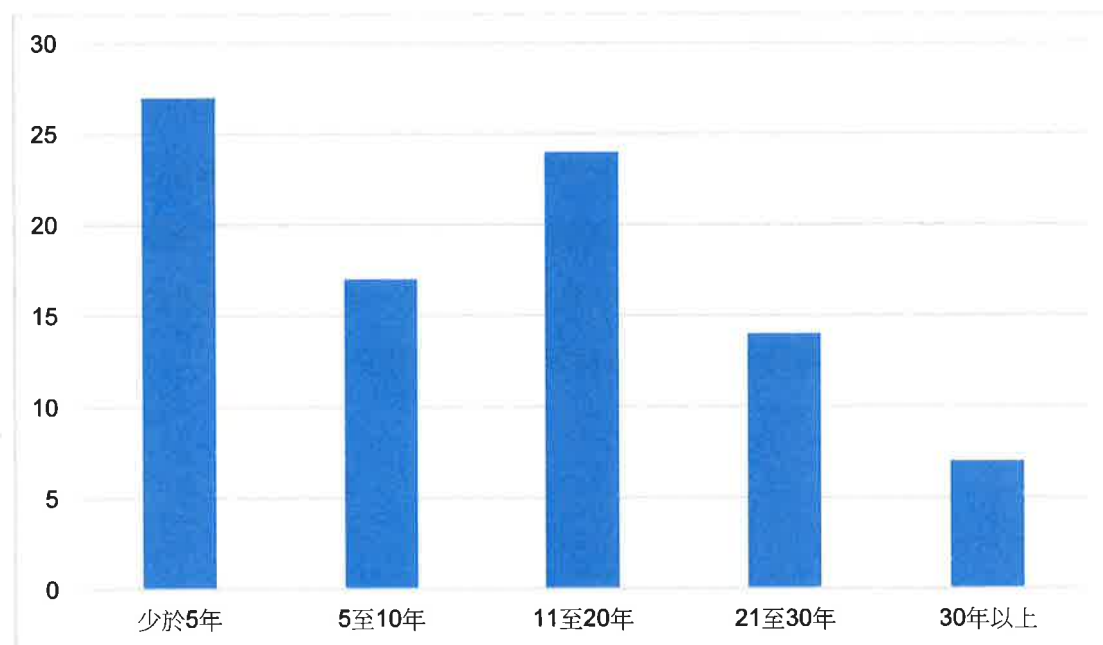
11.9 圖 11.4 顯示商舖營運者對建議的重建項目的意見。在 110 位受訪商舖營運者當中，有 59 位（約 54%）表示強烈支持或支持擬議重建，另有 7 位（約 6%）則表示反對，並無商舖營運者表示強烈反對。大部份支持發展計劃的商舖營運者認為現時的樓宇狀況欠佳，應透過重建以改善社區環境，反對的商舖營運者則認為發展計劃會影響業務。

圖 11.4 商舖營運者對重建計劃的意見
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 110 位商舖營運者)



11.10 圖 11.5 顯示商舖營運者的營業年期，可見大部分營運者（68 位）於現址經營少於 20 年。

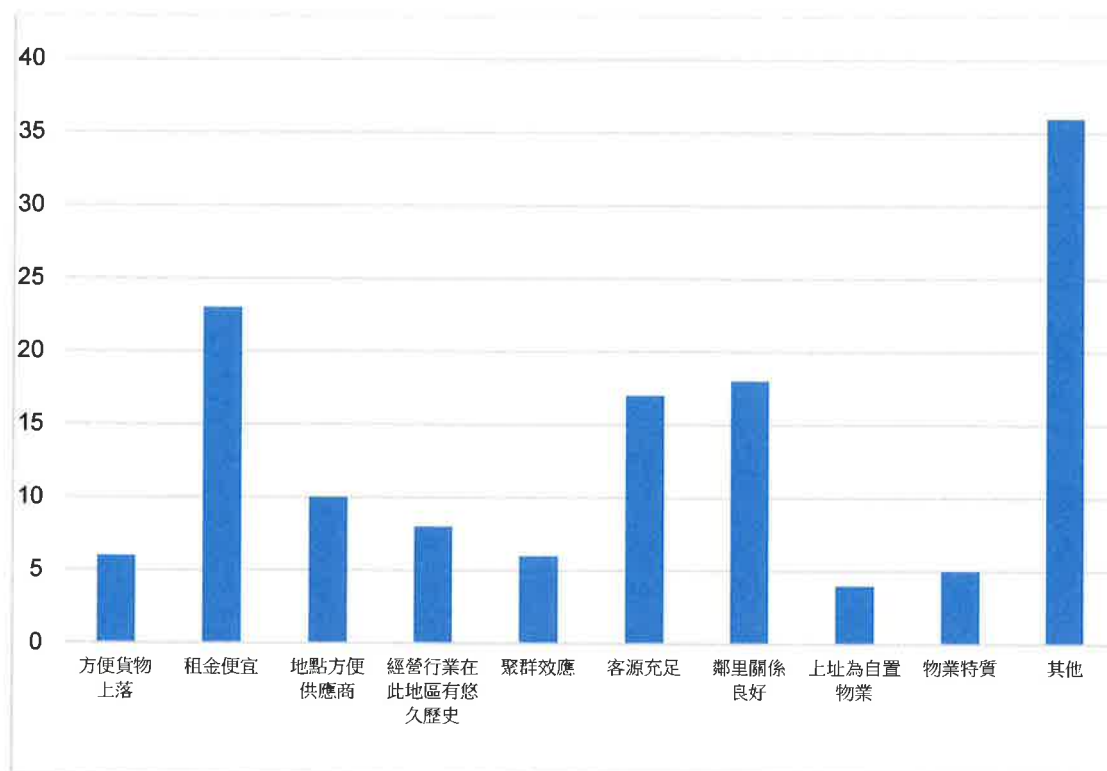
圖 11.5 商舖營運者的營業年期
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 110 位商舖營運者)



備註：21 位商舖營運者沒有回應／拒絕回應此問題或未有交回社會影響評估問卷。

11.11 圖 11.6 顯示商舖營運者於現址經營的原因。每位商舖營運者可選多於一個原因。除圖內列出的原因外，選擇「其他」原因的主要包括舖位面積、樓底、繼承業務及親友介紹等。

圖 11.6 商舖營運者於現址經營的原因（截至 2021 年 3 月 26 日）



11.12 表 11.3 總括商舖營運者對現時業務的滿意程度，以及對現時所建立的人際網絡和經濟網絡的意見。較多百分比的受訪營運者對現時業務的滿意程度表示沒有滿意或不滿意。而有較多百分比的受訪營運者對現時所建立的人際網絡及現時所建立的經濟網絡表示滿意。

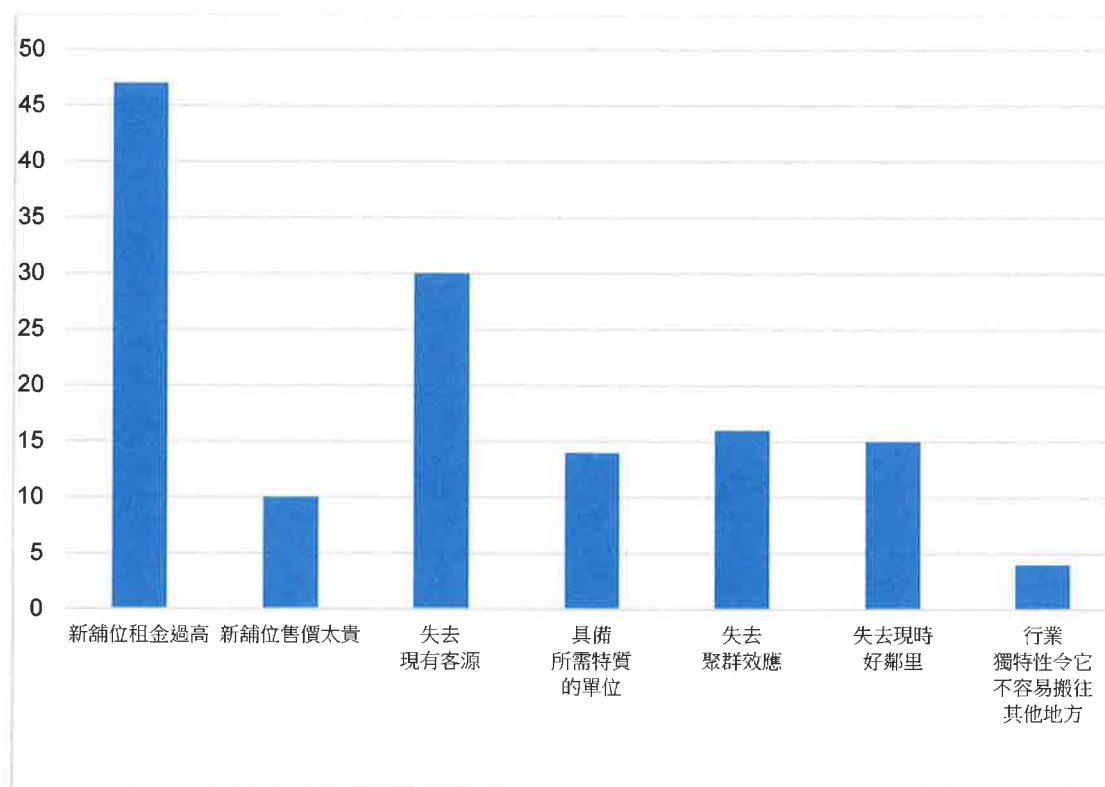
表 11.3 商舖營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見
(截至 2021 年 3 月 26 日受訪的 110 位商舖營運者)

		商舖營運者
對現時業務的滿意程度	非常滿意	3%
	滿意	25%
	沒有滿意或不滿意	26%
	不滿	18%
	非常不滿	4%
	其他	2%
	沒有回應／拒絕回應	10%
	未有交回社會影響評估問卷	12%
對現時所建立的人際網絡的意見	非常滿意	19%
	滿意	44%
	沒有滿意或不滿意	12%
	不滿	0%
	非常不滿	2%
	其他	1%
	沒有回應／拒絕回應	10%
	未有交回社會影響評估問卷	12%
對現時所建立的經濟網絡的意見	非常滿意	6%
	滿意	34%
	沒有滿意或不滿意	27%
	不滿	5%
	非常不滿	5%
	其他	1%
	沒有回應／拒絕回應	10%
	未有交回社會影響評估問卷	12%

11.13 就重建而可能作出的未來計劃而言，38 位受訪商舖營運者（約 35%）表示他們會於附近繼續經營，亦有 31 位受訪商舖營運者（約 28%）則未有決定。

11.14 圖 11.7 顯示受訪商舖營運者對搬遷重置的關注，每位營運者可選超過一項的關注。受訪商舖營運者主要擔心搬遷後舖位租金會否過高和流失現有客源。

圖 11.7 商舖營運者對搬遷重置的關注事項（截至 2021 年 3 月 26 日）



11.15 發展計劃內有 58 位受訪商舖營運者（約 53%）表示願意與市建局或社區服務隊會面以獲協助。41 位受訪商舖營運者（約 37%）表示希望市建局協助尋找新商舖繼續經營。如有需要，市建局會盡可能在發展計劃附近物色合適處所協助受影響的商舖營運者於同區繼續營業。10 位受訪商舖營運者（約 9%）表示其僱員特別關注重建可能會令他們失去工作，以及因商舖搬遷而導致上班不便。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃亦會關注員工的需要。第 12 章將闡述相關紓緩措施。

12 紓緩措施

社區服務隊

- 12.1 「市區更新基金」根據《市區重建策略》成立，負責聘請社區服務隊，藉以向受市建局重建項目影響的居民及商舖營運者提供協助。社區服務隊直接向「市區更新基金」的董事會匯報。他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會及房協安置上樓、從教育局方面為需搬遷的學生尋找學位、從社會福利署及若干社會團體獲得輔導服務、從醫院管理局及衛生署獲得醫療上的協助、為少數族裔人士提供翻譯服務等。截至 2021 年 3 月 26 日，社區服務隊已成功聯絡共 282 個住戶及 49 個商舖營運者。表 12.1 列出這些社區服務隊聯絡的服務使用者分類。

表 12.1 社區服務隊聯絡的服務使用者分類

服務使用者	個案數目
住宅租戶	142
住宅自用業主	114
商舖營運者	49
沒有表明居住身份的住戶	26
總計	331

12.2 表 12.2 總結了社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質。

表 12.2 社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質（截至 2021 年 3 月 26 日）

困難或查詢性質	查詢數目
住宅租戶	
a) 不了解補償和安置政策	124
b) 被業主迫遷或大幅加租	3
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	15
自住業主住戶	
a) 不了解補償政策	94
b) 擔心補償不足以原區置業	20
商舖營運者	
a) 不了解補償政策	45
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	4
沒有表明居住身份的住戶	26
總計	331

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舖營運者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，此舉亦可為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 為減低疫情擴散的風險，市建局於 2021 年 3 月 10 日透過網上視像平台直播，以互動形式為發展計劃的持份者，包括受發展計劃影響的業主、租客、商舖營運者及公眾人士舉行了兩場簡報會，並收集意見。兩場網上簡報會的總收看次數約為 300 人次。此外，市建局於 2021 年 3 月 16 日及 17 日為預先登記出席的持份者舉行了四場實體簡報會，合共有約 90 人出席。市建局在會上向參加者講解凍結人口調查、規劃、收購、補償及安置等問題。此外，市建局亦在會上闡釋假若物業在凍結人口調查時記錄為出租物業，其業主亦不能透過收回物業自住為理由，要求市建局

提高其物業收購價。簡報會影片經已存檔，持份者可於 2021 年 5 月 5 日或之前登入指定網站重溫簡報會的內容。

「夥伴同行」探訪計劃

12.5 市建局的發展計劃由公布展開到行政長官會同行政會議核准執行並進行收購及遷置之間往往經歷一段頗長的時間。受影響居民及商舖經營者在這段期間可能會感到不安及焦慮。因此，市建局於 2016 年 10 月開展了一項有系統的「夥伴同行」探訪計劃。

12.6 根據「夥伴同行」探訪計劃，一支由市建局職員組成的特別團隊將會主動接觸重建計劃內的每個家庭和商戶，深入解釋政策及項目最新進展、補償及遷置安排，以及時間表等等。團隊亦會悉心跟進有特殊需要的個案，如有需要，會協助轉介社區服務隊及有關部門支援。市建局亦於網站上載以十種語言編印的「醒目錦囊」，以簡單易明的文字及圖像，解釋不同情況下的補償方案及安置安排，幫助包括少數族裔在內的受影響居民更清晰了解自己的權益及紓緩他們的焦慮。

熱線及查詢服務

12.7 市建局亦為發展計劃內的居民提供熱線及查詢服務。在 2021 年 3 月 5 日至 3 月 26 日期間，市建局共收到約 134 個查詢。有關查詢的性質可以參考表 12.3。

表 12.3 查詢服務收到的問題性質

查詢性質	
計劃資料、進度、時間表及市區重建的規劃程序	17%
收購、補償及安置政策	31%
住戶調查（例如：要求安排登記、簡報會安排）	50%
其他	2%
查詢總數：134	100%

12.8 根據過往實施重建項目的經驗，市建局有信心以既定補償及安置政策及程序，聯同社區服務隊，可以紓緩推行擬議重建時對大部份居民／商舖營運者所產生的影響。總括而言，市建局所採用的主要紓緩措施包括：

- 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；
- 協助合資格而有需要人士尋找出租公屋以作安置；
- 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步評估；
- 為有需要人士，在搬遷後提供協助，如認識新社區、住屋及區內設施；及
- 協助有需要的商舖營運者尋找合適的舖位。

12.9 市建局會研究協助受影響的長者自住業主，盡可能在九龍市區尋找新居所。重建亦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的居民個案，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」，並會舉辦以下活動：

- 已遷居的居民在安頓後，可至少一次與在九龍城區的舊相識聯繫，例如安排聚會讓已遷居的居民重聚；及
- 在已遷居的居民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。

12.10 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

- 12.11 市建局已在 2021 年 3 月 10 日、3 月 16 日及 17 日舉行簡報會，根據市建局現行政策，詳細解釋受影響業主及租客獲得補償、安置或特惠金的準則。

住宅物業

- 12.12 市建局會根據受影響自住業主住宅物業的市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼），作為收購價。自置居所津貼的計算，是以假設重置單位價值為基礎。假設重置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值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補助津貼，補助津貼即上文提及的自置居所津貼（如適用）的一個百分比，最多可得相等於百分之五十自置居所津貼金額的補助津貼。如住宅物業業主在凍結人口調查的首日及之後一直將其物業維持空置，市建局將會另外發放一筆相等於該物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼予該業主。除上述適用的津貼外，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相關費用及出售其受影響物業予市建局的律師費。

- 12.13 根據《市區重建策略》及在相關法例容許下，市建局會於提出收購建議時，在重新發展項目原址或同區或其他適當地盤提供「樓換樓」選擇（受制於相關法例／規例的更改）（提供作「樓換樓」選擇的地盤是受制於在提供「樓換樓」選擇時，該地盤是用作「樓換樓」計劃及已得到授權／批准進行），作為給合資格住宅自住業主現金補償以外的選擇。由於這是一項替代選擇，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份用於參與「樓換樓」安排而有所改變。

- 12.14 受重建項目影響而符合安置資格的住宅租客，可獲安置於由房委會或房協或市建局所提供的安置單位。租客如接受安置，可獲特惠搬遷津貼，其金額相等於現行政府收地時地政總署所提供的特惠津貼或房委會現行的住戶搬遷特惠津貼額，以較高者為準。
- 12.15 基於各種原因而不獲或不願接受安置的住宅租客，他們將可獲得特惠津貼。有關住宅租客特惠津貼的詳情已載於下列網站。
<https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies>
- 12.16 根據《市區重建策略》，市建局亦會從體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主（例如依靠出租住宅物業維持生計的長者業主）的特惠金。
- 12.17 如租客被脅迫不獲續簽租約，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，將於收購或政府收回其物業後獲得一筆特別特惠津貼或特別安置。特別特惠津貼將根據有關物業的應課差餉租值按下述表 12.4 的方法計算，並設最低津貼金額，單身租客可獲最少金額為港幣 180,000 元，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 200,000 元。特惠津貼的最低金額將於每年 4 月根據差餉物業估價署發佈的甲類私人住宅單位按年租金指數進行檢討。如住宅租客遇到上述的情況，但不符合「住宅租客體恤援助計劃」的資格，可申請市建局為合資格租戶提供的搬遷補助金。

表 12.4 「住宅租客體恤援助計劃」特別特惠津貼計算方法

應課差餉租值	特別特惠津貼
第一個港幣 10,000 元	應課差餉租值的九倍
第二個港幣 10,000 元	應課差餉租值的八倍
第三個港幣 10,000 元	應課差餉租值的七倍
第四個港幣 10,000 元	應課差餉租值的六倍
第五個港幣 10,000 元	應課差餉租值的五倍
第六個港幣 10,000 元	應課差餉租值的四倍
第七個港幣 10,000 元	應課差餉租值的三倍
第八個港幣 10,000 元	應課差餉租值的二倍
第九個港幣 10,000 元及以上	應課差餉租值的一倍

非住宅物業

12.18 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申請補償，以代替上述提及的特惠津貼及下文第 **12.19** 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百分之十的特惠津貼，以較高者為準。如非住宅物業業主在凍結人口調查首日及之後一直將其物業維持空置，市建局將會另外發放一筆相等於該物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼予該業主。

12.19 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** 倍的金額或相等於政府收地時地政總署所提供的特惠津貼的金額（以較高者為準）作為特惠津貼。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。在計算營商年期時，年期的屆滿日定為由市建局向物業業主提出首次收購建議日起計兩年為止。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，在非完整年期的情況下，營商特惠津貼金額將以最貼近的月份按比例攤分，最高金額為港幣 **70** 萬元，最低金額則按下列表 **12.5** 計算。

表 12.5 營商特惠津貼計算方法

連續營商年期	營商特惠津貼的最低金額
10 年或以內	港幣 110,000 元（金額將每年 4 月根據差餉物業估價署發佈的私人零售業樓宇按年租金指數進行檢討）
超過 10 年 （以 30 年為上限）	每一完整年期額外增加港幣 10,000 元

12.20 合資格的非住宅自用租客（工業樓宇租客除外）如其租約於凍結人口調查日之前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，並於凍結人口調查日後遷出有關物業而未能按上文第 12.19 段收取特惠津貼，可申請市建局的特別營商特惠津貼，其金額相等於上文第 12.19 段所述的營商特惠津貼。

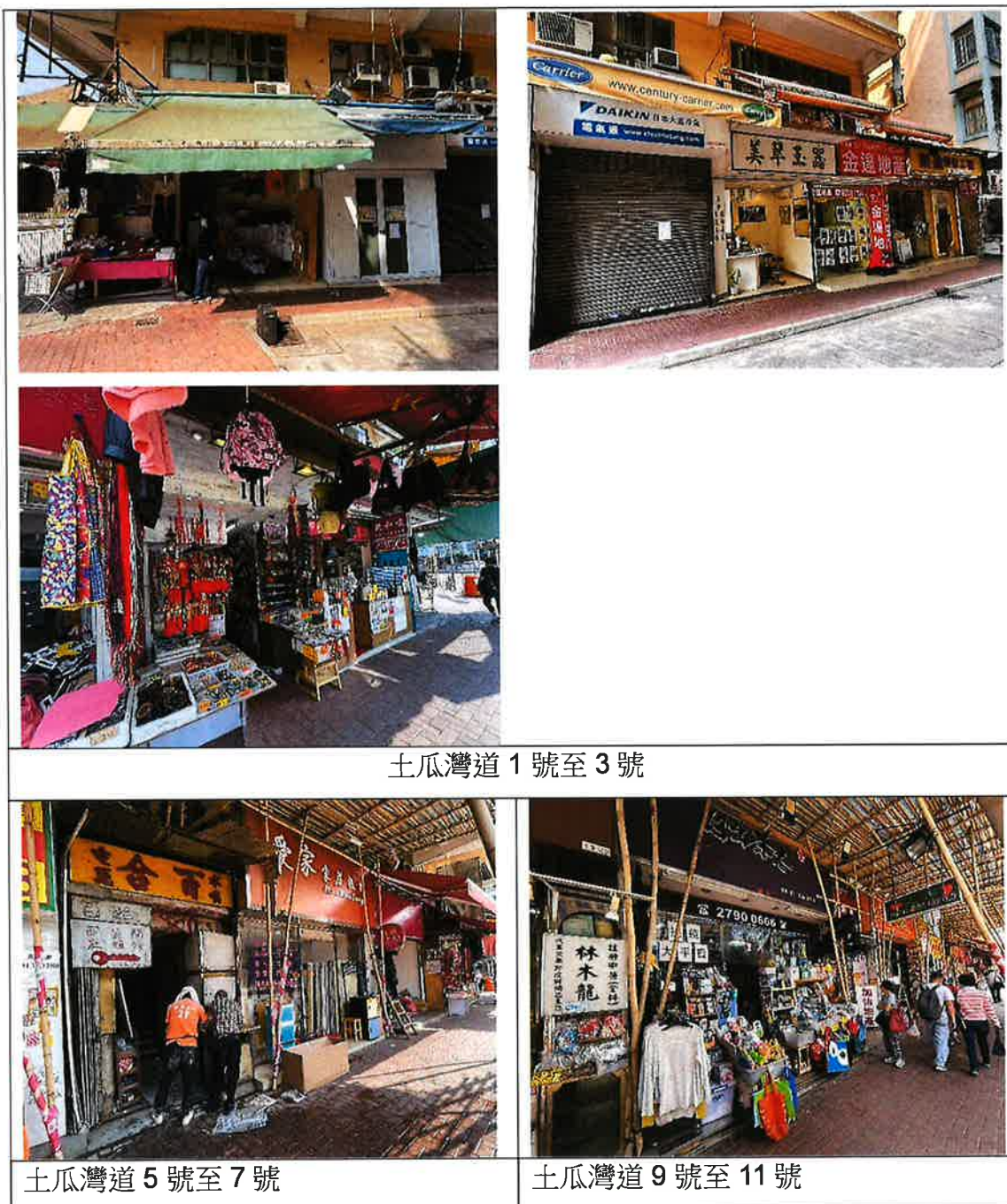
12.21 根據《市區重建策略》，如被要求，市建局會盡可能在重建項目同區物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者遷往同區另一處所繼續營業。

12.22 發展計劃的收購、賠償及安置政策將會根據發展計劃作出收購建議時既定的物業收購及租客安置及特惠津貼發放政策為準。政策在市建局網頁詳細列出，並會在發展計劃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。

市區重建局

2021 年 4 月

附錄 I 發展計劃內的地舖照片（攝於 2021 年 3 月）





土瓜灣道 13 號至 15 號



土瓜灣道 17 號至 19 號



土瓜灣道 21 號至 23 號



土瓜灣道 25 號至 27 號



土瓜灣道 29 號



土瓜灣道 31 號



馬頭圍道 111 號



馬頭圍道 113 號至 115 號



馬頭圍道 117 號



馬頭圍道 119 號至 121 號



馬頭圍道 123 號至 125 號



馬頭圍道 127 號



馬頭圍道 127 號 A



馬頭圍道 127 號 B



馬頭圍道 127 號 C



馬頭圍道 127 號 D



啟明街 1 號至 5 號



玉成街 1 號至 5 號



玉成街 7 號及鴻福街 6 號



鴻福街 2 號至 4 號



啟明街 11 號至 19 號



玉成街 2 號至 12 號



鴻福街 10 號至 14 號