

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)

第一階段社會影響評估

2021年3月

目次

1	引言	1
2	發展計劃	2
3	歷史背景及地區特色	7
4	人口及社會經濟特徵	10
5	房屋及環境狀況	17
6	文化、地區及當區商業活動特色	20
7	康樂、休憩、社區及福利設施	23
8	潛在社會影響初步評估及紓緩措施	28
9	總結	32

圖目錄

圖 2.1	位置圖	3
圖 2.2	發展計劃周邊的市區重建局項目	6
圖 3.1	土瓜灣具歷史背景及地區特色的地方	9
圖 4.1	九龍城區議會土瓜灣北選區 (G16) 和土瓜灣南選區 (G17) 及小 規劃統計區第 244 號界線	11
圖 4.2	發展計劃位處之街段界線	12
圖 7.1	發展計劃 500 米半範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位	24

表目錄

表 4.1	按地區劃分的一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶比例	13
表 4.2	按地區劃分的工作及長者人口百分比	14
表 4.3	按地區劃分的少數族裔人士百分比	15
表 4.4	按地區劃分的自住業主及租客百分比	15
表 4.5	按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數	16
表 6.1	發展計劃範圍內的地舖商業活動	20
表 7.1	發展計劃 500 米半徑範圍內現有社區設施及社會福利服務單位	25

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）的第一階段社會影響評估。

1.2 《市區重建策略》亦指「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」。鑑於發展計劃位於九龍城區更新地區諮詢平台（諮詢平台）之研究範圍內，本評估將參考諮詢平台於 2014 年委託顧問就九龍城市區更新計劃完成的社會影響評估內容。

1.3 《市區重建策略》訂明，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 市建局將採用於項目公布後項目開展時進行的凍結人口調查所收集的實際數據進行第二階段社會影響評估。《市區重建策略》規定，當市建局根據《市區重建局條例》第 25 條提交發展計劃時，應向城市規劃委員會（城規會）提交第一及第二階段社會影響評估報告並應把這些報告公開供公眾參閱。

2 發展計劃

- 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，其地盤總面積約為 6,592 平方米。視乎詳細測量及設計，發展計劃內用作計算地盤發展潛力的地盤面積約為 5,548 平方米，當中只包括地盤內所有私人地段、及政府土地上的小巷及公眾街道。

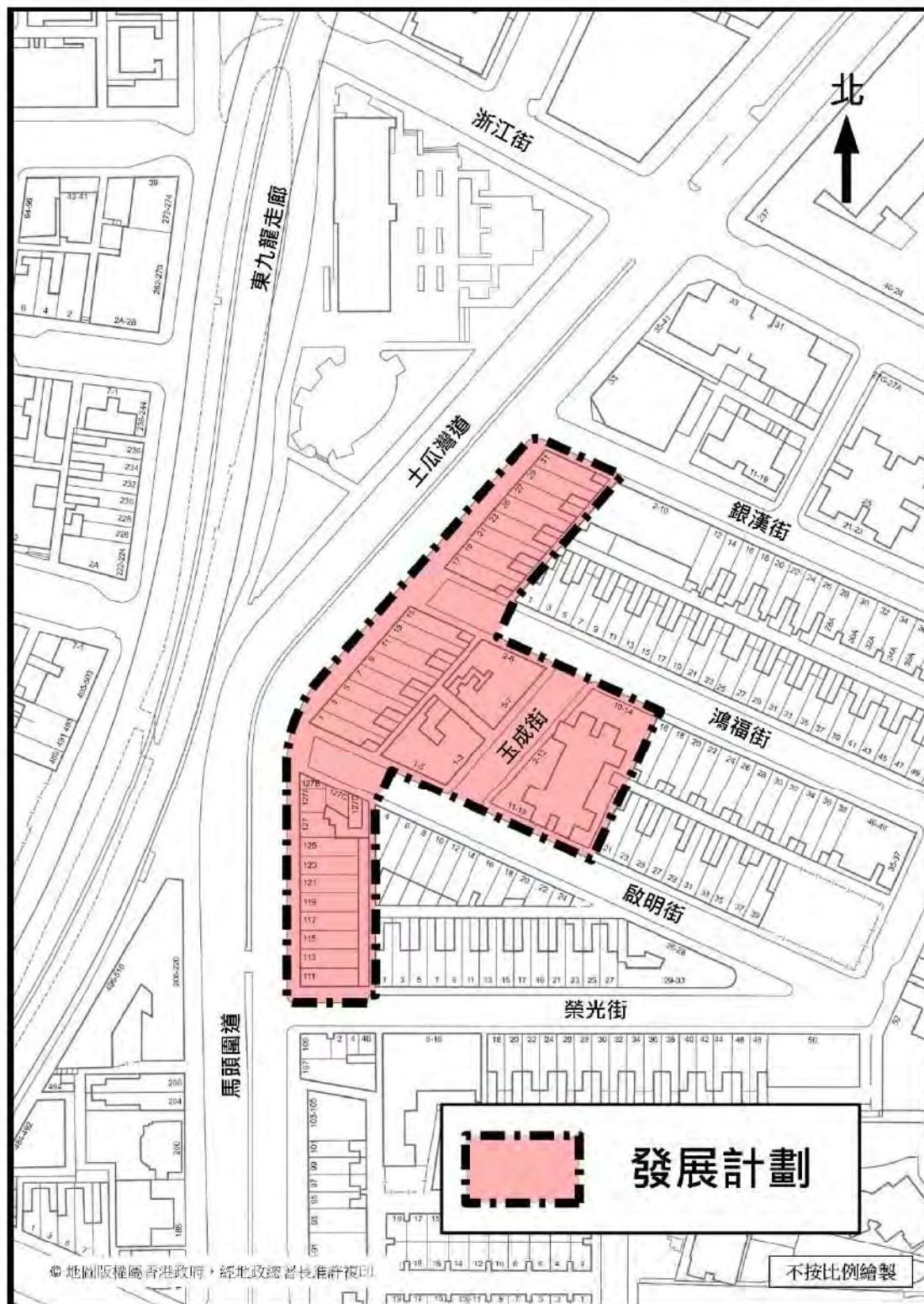


圖 2.1 位置圖

- 2.2 發展計劃位於諮詢平台擬備的九龍城市區更新計劃中所劃分的其中一個「建議重建優先範圍」內。諮詢平台「建議範圍內優先考慮以重建方式進行市區更新」。發展計劃符合諮詢平台的建議。本評估將參考諮詢平台所進行的社會影響評估，特別是於此「建議重建優先範圍」內的社區概況。

規劃目標

- 2.3 於 2011 年公布的《市區重建策略》提出以全面綜合的方式進行市區更新，其主要目標包括：

- 重整及重新規劃有關的市區範圍；
- 在有關的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；
- 將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇；及
- 提供更多休憩用地和社區／福利設施

- 2.4 為了達致以上目標及彰顯規劃裨益，市建局近年以規劃主導及小區發展模式於九龍城區劃定行動區，全面規劃重建工作。市建局將透過位於榮光街一帶制定的九龍城行動區內的是項發展計劃，提出以下規劃建議，以實現《市區重建策略》所訂明的目標：

- i. 發展計劃將重整及重新規劃現有土地用途及道路網絡以善用土地及提升社區的連接性和易行度。市建局建議封閉計劃內的三段行車道路並重整道路網絡，減少九龍城行動區內用作車輛交通的空間，同時提供更多行人街道，締造更安全及易行環境。
- ii. 發展計劃內的行人網絡將融入九龍城行動區內其他市建局項目的行人街道及城市空間以提升社區內，包括南北及東西方向的連接性。行人日後將可經發展計劃、改成行人專用街道的鴻福街以及近崇安街的市建局項目內的地面行人街道，更直接前往九龍城市區更新地區諮詢平台提議於發展計劃東面建設的海濱長廊。
- iii. 市建局將結合重建及活化兩種市區更新手法，於發展計劃的平台預留行人天橋接駁口，日後與政府部門商討以活化方式，興建一條橫跨土瓜灣道的行人天橋，為周邊社區締造一道直達土瓜灣港鐵站的行人通道。

- iv. 發展計劃擬議一個全天候小區聚腳點，連接毗連的行人專用街道及零售店舖，促進互動及地區營造，為社區/街道注入活力。
- v. 發展計劃將提供不少於 5,500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途，既可應對社區需要，亦配合政府提倡的「一地多用」政策，提升規劃裨益。

發展計劃周邊的市建局項目

2.5 市建局近年按九龍城行動區的全面規劃於發展計劃周邊合共開展了七個重建項目（見圖 2.2），形成一個市建局重建項目組群。這些項目包括：

- 庇利街／榮光街發展項目 (KC-009)
- 鴻福街／銀漢街發展計劃 (KC-010)
- 啟明街需求主導重建項目 (DL-8:KC)
- 鴻福街／啟明街發展項目 (KC-011)
- 榮光街發展項目 (KC-012)
- 啟明街／榮光街發展項目 (KC-013)
- 榮光街／崇安街發展項目 (KC-014)

2.6 市建局在 2010 年於九龍城行動區的南面開展了馬頭圍道／春田街發展項目 (TKW/1/002)。該項目現名為「煥然懿居」，並已落成為港人首次置業項目。「煥然懿居」的東面則為進行中的市建局春田街／崇志街發展計劃 (KC-008(A))，亦已計劃作第二期港人首次置業項目。

2.7 九龍城行動區的北面亦有若干個市建局項目，當中包括已落成的浙江街／下鄉道發展項目 (TKW/1/001)（已命名為「津匯」）及九龍城道／上鄉道發展項目 (KC-007)（已命名為「臻尚」）。市建局於 2020 年 5 月開展了靠背壟道／浙江街發展計劃 (CBS-2:KC)，建議重建該發展計劃範圍內的公務員建屋合作社計劃地盤。

2.8 發展計劃將會成為市建局於九龍城行動區以小區發展模式全面規劃市區更新工作中的重要部分。

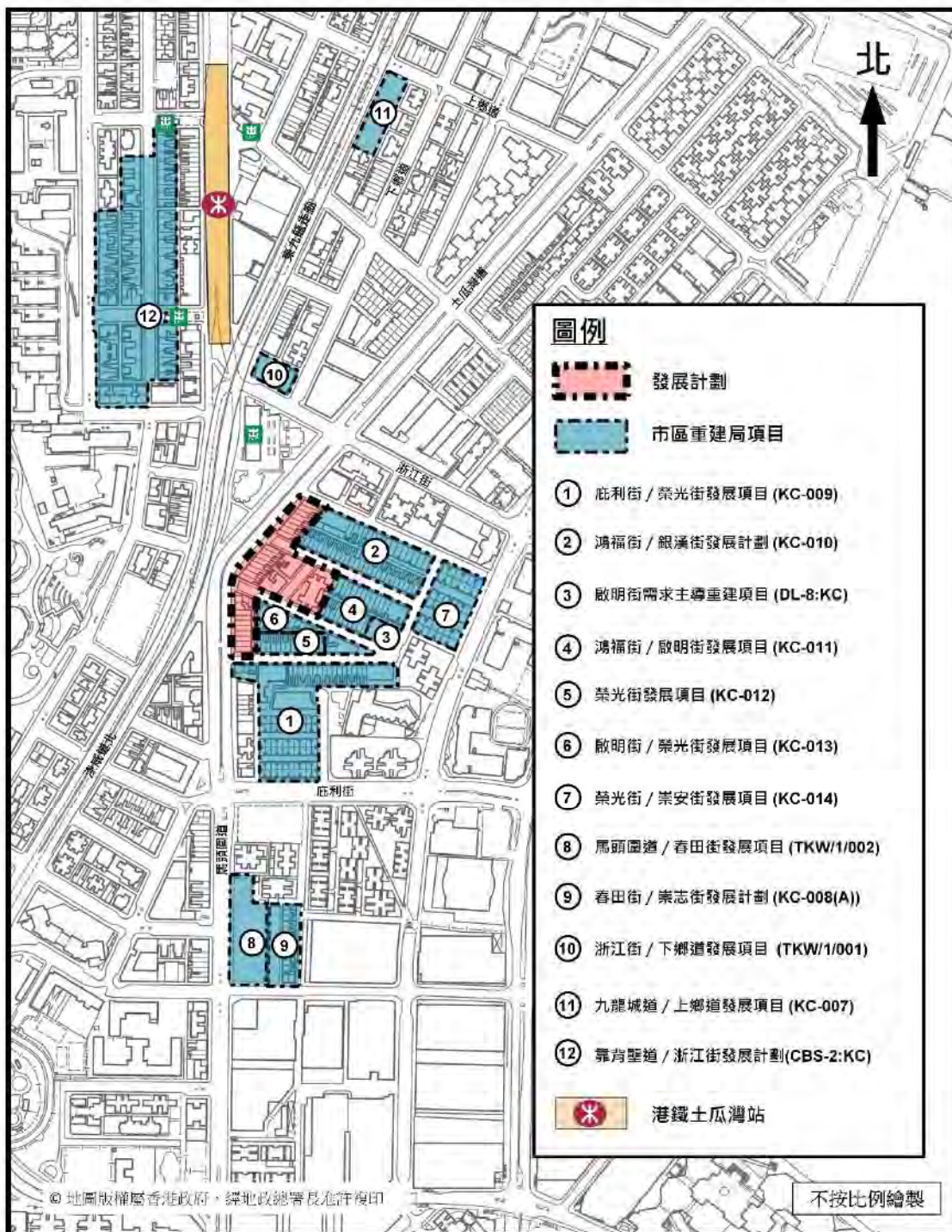


圖 2.2 發展計劃周邊的市區重建局項目

3 歷史背景及地區特色

歷史背景

- 3.1 如諮詢平台的社會影響評估所指，九龍城區歷史十分悠久。除了前九龍寨城附近的主要歷史及文化資源外，土瓜灣亦有為數不少的歷史建築及遺產，譬如北帝廟以及海心公園內的魚尾石。
- 3.2 歷史學者對「土瓜灣」的名字由來一直有兩種說法，一指此海灣種滿蕃薯或薯蕷（又名「土瓜」）。另一種說法則認為「土瓜灣」是因海灣對出的海心島形如「土瓜」而得名。
- 3.3 在 1890 年代以前，土瓜灣是一個由海灘和泥灘組成的海灣，當中有一條由腹地沿現今馬坑涌道的位置流出，並名為馬坑涌的溪流。海灣北面的岬角名為馬頭角，相信是據九龍寨城附近的長渡頭而命名。沿著土瓜灣海灣有一列同名為土瓜灣村的鄉村，相信是當時土瓜灣及紅磡地區內最大的村落，村民主要依靠農耕及採石維生。採石活動在十八世紀中葉變得活躍，相信採石山及新山道是因而得名。
- 3.4 經歷 1890 年代的填海後，工業活動開始由紅磡及前黃埔船塢伸延至土瓜灣。一些街道，例如木廠街及炮仗街，相信都是因二十世紀初區內的工業活動而命名。發展計劃所在地點在戰前時是庇利船廠的一部分，而其南面的庇利街亦因此得名。
- 3.5 隨著九龍的工業活動變得蓬勃，政府於 1950 年代起在土瓜灣進行了第二次大型填海。發展計劃所在位置變成內陸，並發展為住宅及工業用途，當中包括製造業、汽車修理、織布、漂染、印刷及電鍍業。時至今日，沿土瓜灣道一帶依然有不少工業大廈。

海心公園及天后古廟

- 3.6 海心島原為一小島，後因 1950 至 1960 年代進行的填海而與九龍半島接連。海心島上有魚尾石為地標，後來發展成位於發展計劃東面的海心公園。原於島上的龍母廟於 1964 年搬至下鄉道的天后古廟內供奉，而天后古廟已獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築。

北帝廟

- 3.7 根據香爐上的記載，北帝廟於 1876 年建成。北帝廟原位於現今青洲街及馬頭圍道交界的一個小山丘上，但由於城市發展，該廟於 1930 年代遷到現時位置。北帝廟於 2005 年曾進行大型翻新。

前青洲英坭碼頭

- 3.8 青洲英坭公司在 1887 年於澳門開業，其於約 1900 年於鶴園近鶴園東街及紅磡道交界位置設立水泥廠。水泥廠面積頗大，內有鐵路支線及碼頭以運送原料及產品，供應本港及海外建築項目，支持本港城市發展。廠房於 1980 年代已搬遷，其原址則重建為工商大廈，而碼頭部分現時仍保留於維港中心附近。

高山劇場

- 3.9 位於發展計劃西面的高山劇場於 1983 年 3 月落成啟用，是粵劇表演的熱門場所。高山劇場原為設有 3,000 個座位的半露天式劇場，但及後因其經常受惡劣天氣及噪音影響而改裝成設有 1,031 個座位的室內劇場，並於 1996 年 10 月重新開放。劇場於 2008 至 2009 年期間擴建，新翼設有 600 個座位、活動及排演室等並於 2014 年 10 月開幕。

土瓜灣街市

- 3.10 位於發展計劃北面的土瓜灣街市建於 1984 年，是社區的中心地點，居民一般都以街市牆上的蘋果壁畫將其稱為「紅蘋果街市」。土瓜灣街市連同九龍城道一帶的臨街市集及休憩處是土瓜灣區內重要的社區中心點。



圖 3.1 土瓜灣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 諮詢平台於 2014 年完成的社會影響評估概述了在九龍城市區更新計劃中，發展計劃所在的「建議重建優先範圍」的人口及社會經濟特徵。為了更新及分析發展計劃內的人口及社會經濟特徵，本評估採用了 2016 年中期人口統計數據及市建局在推行其他重建項目時所得之經驗進行分析。本評估亦根據核准一般建築圖則及於現場進行非滋擾性調查完成有關居住單位的評估。考慮到第一階段社會影響評估所採用的資料只屬概括及非滋擾性質，本評估應只作參考用途。
- 4.2 政府統計處網頁提供了按區議會選區、小規劃統計區、街段 - 大合併組及街段 - 小合併組劃分的 2016 年中期人口統計數據。
- 4.3 發展計劃位於小規劃統計區第 244 號內。發展計劃亦座落於九龍城區土瓜灣北選區 (G16, 前稱 G13) 及土瓜灣南選區 (G17, 前稱 G14) 內 (見圖 4.1)。該兩個選區的界線自 2016 年起並無改動。
- 4.4 發展計劃位於街段 - 大合併組第 244/01、244/02L 及 244/03 號或街段 - 小合併組第 244/01、244/02、244/03 及 244/07 號內 (見圖 4.2)。該三個街段 - 大合併組沿其西面的土瓜灣道和馬頭圍道、北面的銀漢街及東面和南面的榮光街所劃分，當中包括發展計劃及五個進行中的市建局項目，即 DL-8:KC、KC-010、KC-011、KC-012 和 KC-013 範圍內的樓宇。由於範圍內的建築物樓齡相近，本評估假設按以上街段 - 大合併組及小合併組所劃分的中期人口統計資料能反映現居於發展計劃內居民的社會經濟特徵。
- 4.5 市建局根據過往推行重建項目的經驗估計發展計劃內的平均住戶人數約為 2.1 人，而自住業主與租戶兩者之間的比率則為 30 : 70。據實地觀察所見，發展計劃有單位疑被分拆為分隔單位或板間房。市建局按過往項目的割房狀況估計發展計劃內的同屋共住戶數約為 2。第二階段社會影響評估將進一步確定實際數字。

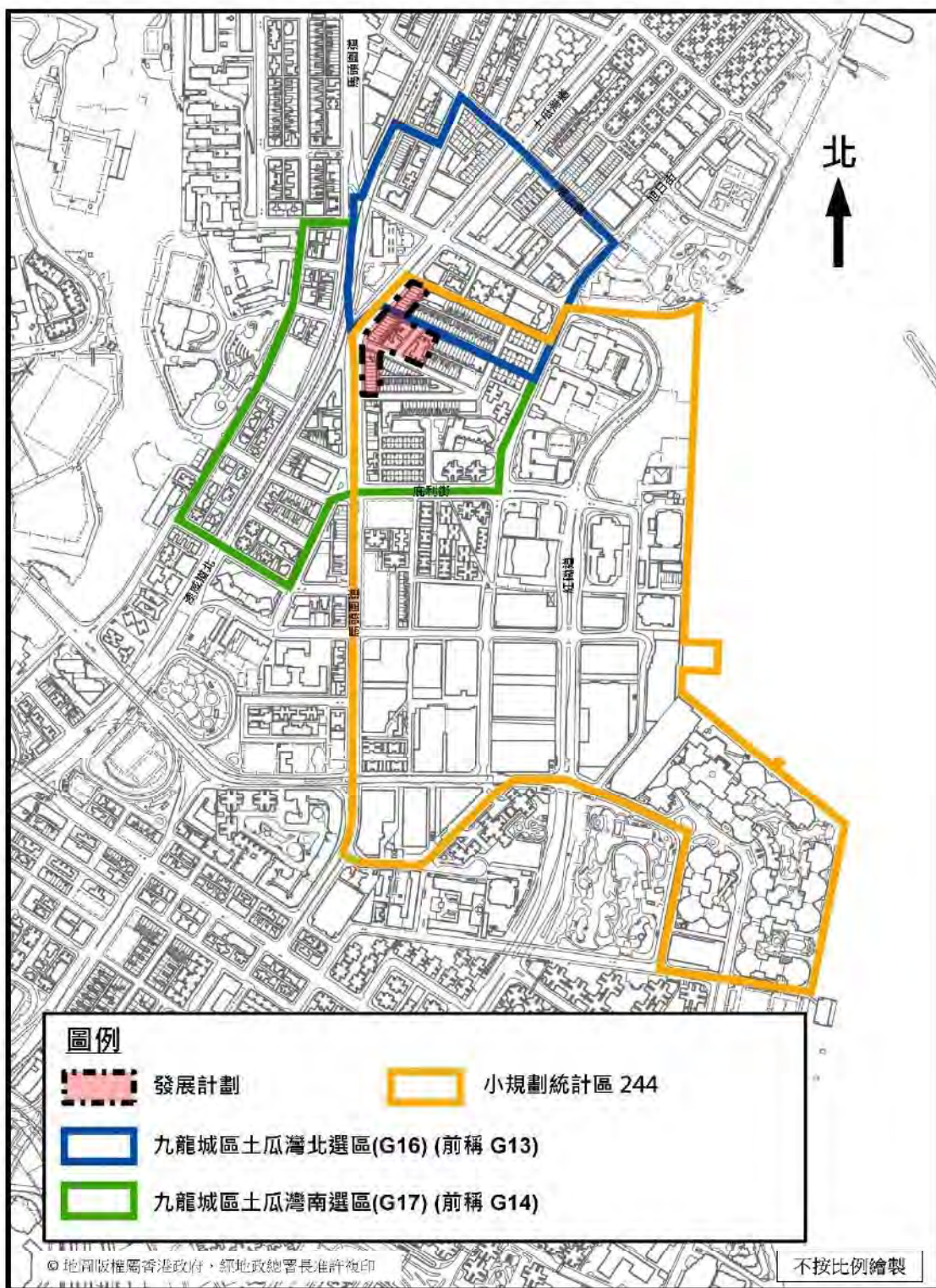


圖 4.1 九龍城區議會土瓜灣北選區 (G16) 和土瓜灣南選區 (G17) 及小規劃統計區第 244 號界線

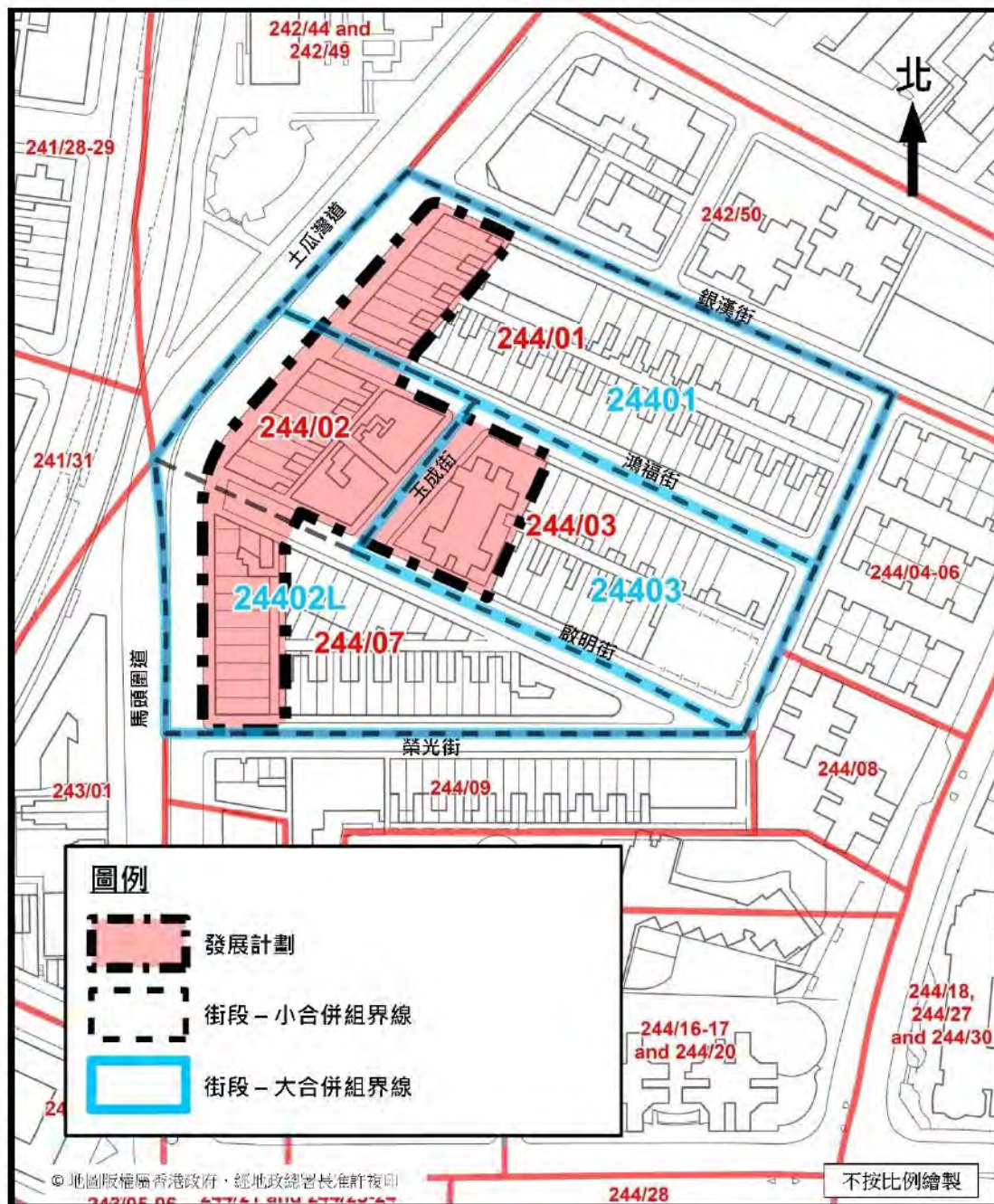


圖 4.2 發展計劃所在的街段界線

九龍城區的房屋及人口特徵概覽

4.6 2016 中期人口統計顯示九龍城區的人口約為 418,732。以入息中位數計算，發展計劃所在的地區較不富裕。土瓜灣北 (G16) 及土瓜灣南 (G17) 選區的入息中位數分別為\$18,000 及\$19,750，皆低於九龍城區及全港中位數，即\$25,500 及\$25,000。以上資料皆吻合諮詢平台所作的社會影響評估結果，而諮詢平台亦指出此與居民的職業和教育背景有關。第二階段社會影響評估將以凍結人口調

查數據確定發展計劃內的住戶收入水平及社會特徵，包括現正接受綜合社會保障援助（綜援）的住戶數目。

- 4.7 2016 中期人口統計顯示九龍城區內大部份的住宅單位為私人樓宇（約 73%），高於全港平均數（約 53%）。與此同時，區內只有約 26%的住宅單位為公共房屋或資助房屋，則低於全港平均數（約 45%）。區內的公營房屋主要為公共租住房屋，約佔總住宅單位中的 25%。發展計劃、小規劃統計區第 244 號及兩個區議會選區內均沒有公共租住房屋（公屋）或居者有其屋計劃（居屋）。

住戶結構

- 4.8 根據核准一般建築圖則顯示，發展計劃內合共有 418 個上層住宅單位，全作住用用途，而樓宇的地下及閣樓單位則作非住用用途。2016 中期人口統計結果顯示全港及九龍城區的同屋共住戶數約為 1.0，即一個單位平均只有一個住戶。然而，按市建局推行重建項目所得的經驗，由於部分單位或被分間成劏房，居住環境擠迫而不太理想，因此本評估假設發展計劃內樓宇的同屋共住戶數為 2 戶，即預計發展計劃內現約有 836 個住戶。鑑於部分單位可能被分間，實際住宅單位總數可能有別於核准一般建築圖則所示。項目開展時進行的凍結人口調查將核實發展計劃內的住戶結構。
- 4.9 據 2016 中期人口統計所見，與發展計劃界線較相近的三個街段 – 大合併組中，一人住戶約佔 16%，兩人住戶約佔 28%而三人或以上住戶則約佔 56%，接近全港和地區比例（見表 4.1）。第二階段社會影響評估將核實發展計劃內實際住戶類型的比例。

表 4.1 按地區劃分的一人住戶、兩人住戶及三人或以上住戶比例

	一人住戶	兩人住戶	三人或以上住戶
街段 - 大合併組 第 244/01、244/02L 及 244/03 號	16%	28%	56%
小規劃統計區第 244 號	17%	25%	58%
土瓜灣北選區 (G16)	18%	34%	47%
土瓜灣南選區 (G17)	28%	29%	43%
九龍城區	19%	27%	54%
全港	18%	27%	55%

- 4.10 按第 4.5 段所指，市建局根據人口統計結果及過往經驗，估計發展計劃內的平均住戶人數約為 2.1 人，低於九龍城及全港的平均住戶人數（即 2.8）。本評估考慮到過往的市建局項目中很多分間單位或板間房，當中住有一些一人或兩人住戶，因此採用了較低的平均住戶人數作估算。

人口

- 4.11 根據所估算平均住戶人數（即 2.1）及住戶數目（即 836），估計發展計劃內人口約有為 1,760 人。第二階段社會影響評估將核實發展計劃內的住戶、屋宇單位及人口數字。
- 4.12 表 4.2 比較了不同地區劃分下的工作人口（即介乎 15 至 64 歲）和長者人口（即 65 歲或以上）百分比。在與發展計劃界線較相近的三個街段 – 大合併組中，工作人口百分比均高於九龍城及全港百分比。與此同時，其長者人口百分比亦低於九龍城及全港百分比。儘管如此，市建局推行發展計劃時亦會特別關注長者的需要。

表 4.2 按地區劃分的工作及長者人口百分比

	工作人口百分比	長者人口百分比
街段 - 大合併組 第 244/01、244/02L 及 244/03 號	75.2%	11.8%
小規劃統計區第 244 號	77.4%	10.5%
土瓜灣北選區 (G16)	71.0%	17.1%
土瓜灣南選區 (G17)	76.0%	13.6%
九龍城區	73.1%	15.3%
全港	72.8%	15.9%

4.13 表 4.3 顯示街段 - 大合併組、小規劃統計區第 244 號及九龍城區的少數族裔人口百分比均超過 10%，高於全港百分比。市建局推行發展計劃時將特別關注少數族裔人士的需要。凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實少數族裔住戶數目及人口。

表 4.3 按地區劃分的少數族裔人口百分比

	少數族裔人口百分比
街段 - 大合併組 第 244/01、244/02L 及 244/03 號	10.1%
小規劃統計區第 244 號	14.1%
土瓜灣北選區 (G16)	6.8%
土瓜灣南選區 (G17)	10.7%
九龍城區	10.1%
全港	8.0%

4.14 表 4.4 比較了按地區劃分的自住業主及租客百分比。按街段 - 大合併組的資料估計，發展計劃內的租客百分比將高於九龍城區及全港百分比。市建局考慮到舊區有不少住宅樓宇被分間出租以及過往推行重建項目的經驗，估計發展計劃內的租客將佔 70%。凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實相關數據。

表 4.4 按地區劃分的自住業主及租客百分比

	自住業主百分比	租客百分比
街段 - 大合併組 第 244/01、244/02L 及 244/03 號	36%	64%
小規劃統計區第 244 號	58%	42%
土瓜灣北選區 (G16)	44%	56%
土瓜灣南選區 (G17)	47%	53%
九龍城區	47%	53%
全港	48%	52%

4.15 街段 - 大合併組及兩個區議會選區內都錄得高於九龍城區及全港水平的每月租金中位數。然而，由於其內並無任何資助或公共房屋，本評估進一步比較了私人永久性房屋的每月租金中位數。表 4.5 顯示街段 - 大合併組、小規劃統計區第 244 號及兩個區議會選區的私人房屋每月租金中位數皆低於九龍城區及全港中位數。租金較低可能與發展計劃及周邊樓宇及居住環境較其他一般私人永久性房屋為差有關。

表 4.5 按地區劃分的家庭住戶每月租金中位數

	所有屋宇單位類型的家庭住戶每月租金中位數	私人永久性房屋的家庭住戶每月租金中位數
街段 - 大合併組 第 244/01、244/02L 及 244/03 號	\$4,300	\$4,300*
小規劃統計區第 244 號	\$7,000	\$7,000*
土瓜灣北選區 (G16)	\$5,000	\$5,000*
土瓜灣南選區 (G17)	\$5,500	\$5,500*
九龍城區	\$2,750	\$9,000
全港	\$2,180	\$9,200

* 由於小規劃統計區第 244 號及兩個選區內約 99% 的屋宇單位為私人永久性房屋，因此估計私人永久性房屋的每月租金中位數等同所有屋宇單位類型的每月租金中位數。

4.16 項目開展後進行的第二階段社會影響評估將更細明分析發展計劃內的人口及社會經濟特徵。

5 房屋及環境狀況

樓齡、樓宇狀況及居住環境

- 5.1 發展計劃包括三組 8 層高的住宅樓宇以及一座樓高 15 層的旺德大廈。這些 8 層高樓宇於 1957 至 1958 年落成，樓齡達 63 至 64 年，而旺德大廈則於 1974 年落成，樓齡 47 年。根據核准一般建築圖則顯示，除了旺德大廈設置升降機外，所有樓宇均沒有設置升降機。
- 5.2 根據 2021 年 2 月土地註冊處資料，除了土瓜灣道 19 號為單一業權外，發展計劃內其他樓宇業權均分散。另外，根據民政事務總署 - 大廈管理「香港私人大廈電腦資料庫」（2021 年 2 月）的資料，發展計劃內的 32 幢樓宇中，有 13 幢（約 41%）屬「三無」樓宇，缺乏樓宇管理。
- 5.3 據 2021 年 1 月市建局的樓宇狀況勘察結果資料顯示，發展計劃內的 32 幢樓宇中，有 18 幢（約 56%）「欠缺維修及保養」或「維修及保養欠佳」。根據市建局的經驗及顧問意見，樓宇若「欠缺維修及保養」，其結構、組件、飾面及裝置設施等已開始老化，有需要進行大型維修工程。
- 5.4 其餘的樓宇方面，發展計劃內有 9 幢樓宇（約 28%）正進行「樓宇更新大行動 2.0」的復修工作，預計完成後其維修及保養狀況將變得「良好」或「尚可」。餘下的 5 幢樓宇（約 16%）屬「維修及保養尚可」的狀況，當中 4 幢剛完成了「樓宇更新大行動 2.0」的復修工作。「樓宇更新大行動」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），但並不包括私人單位。根據市建局在樓宇復修的經驗，已完成工程的樓宇亦須定期全面復修，才能防止樓宇狀況惡化。樓宇須得到適當的樓宇維修及保養工作，方可保持宜居及避免失修。
- 5.5 另外，根據 2021 年 1 月的屋宇署資料，發展計劃內大部份樓宇皆有未獲遵從的消防安全指示及由屋宇署按《建築物條例》第 26、26A、28 或 30B 條所發出的命令，當中有 11 幢（約 34%）未獲遵從渠務修葺令，在 2019 冠狀病毒病流行的期間或會承受更大風險。
- 5.6 從 2021 年 2 月的實地觀察所見，發展計劃內的樓宇有部分原有單位懷疑被分拆成多個小型分間單位（劏房）。第二階段社會影響評估將紀錄及核實相關情況。

現時用途

- 5.7 從 2021 年初的非滋擾性實地觀察所見，發展計劃樓宇內大部分上層單位均為住宅，而地下單位及小部分上層單位則用作商業用途。這些商業處所主要作零售、食品、雜貨及飲食業，而玉成街、鴻福街及啟明街則有部分地下單位用作修車房。發展計劃內部分樓宇有地下樓梯舖。

現有行人網絡

- 5.8 發展計劃毗連土瓜灣道及馬頭圍道兩條主要行人走廊，行人流量甚高。發展計劃的東面及東南面則為三條內街，分別為玉成街、鴻福街及啟明街，行人流量較少，這很可能與其缺乏道路指示以及因汽車維修、傾倒垃圾和阻街雜物而變差的行人環境有關。發展計劃將包括整段玉成街及部分鴻福街和啟明街。

環境及衛生

- 5.9 發展計劃的西面有多條繁忙道路，當中包括馬頭圍道、土瓜灣道、東九龍走廊（高架橋）及其下方的漆咸道北。繁忙交通會對發展計劃帶來嚴重的交通噪音和空氣污染問題。
- 5.10 發展計劃附近的內街，例如玉成街、鴻福街及啟明街路邊有不少蔬菜店、修車房以至傾倒垃圾和阻街雜物，部分街道及後巷亦因為缺乏維修清潔，衛生情況欠佳。

規劃意向及周邊已規劃發展

- 5.11 發展計劃在《紅磡分區計劃核准圖編號 S/K9/26》上被劃作「住宅（甲類）」及「道路」地帶。「住宅（甲類）」地帶主要是作高密度住宅發展，而在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。發展計劃附近主要為設有地下商舖的住宅發展。
- 5.12 屯馬綫土瓜灣港鐵站 D 出口位於發展計劃西北面由康樂及文化事務署管理的馬頭圍道／土瓜灣道花園內。行人如要來往該港鐵站出口及發展計劃，則需要經發展計劃北面或南面的行人過路處橫過有六條行車線的馬頭圍道／土瓜灣道。根據港鐵公司於 2020 年五月發出的新聞稿，土瓜灣站將於 2021 年第三季啟用，可預計在港鐵站啟用後，其與發展計劃附近的社區之間的人流會大幅增加。

- 5.13 東九龍走廊西面近高山道及山西街交界處有一屬於香港房屋委員會的地盤，現劃為「住宅（甲類）3」地帶，其准許最高建築物高度為主水平基準以上 130 米。香港房屋委員會將會興建一幢樓高 33 層的住宅樓宇，合共提供 450 個單位，地下同時設有附屬及公眾停車場，預計於 2024 年落成。

提升交通及行人網絡

- 5.14 市建局旨在透過規劃改善九龍城行動區的易行度。為改善道路網絡，市建局建議重整七個市建局項目的土地用途、改動現有交通網絡及將部分路段改成行人路。九龍城行動區內的行人路及道路比例將由 45:55 提升至 60:40，締造一個更易行的社區。市建局擬議於九龍城行動區實行的道路圖則已按照《道路（工程、使用及補償）條例》於 2020 年 5 月 15 日刊憲並會按市建局在 KCAA1 的項目工程開展時進行。
- 5.15 發展計劃將融合於上述已規劃及刊憲的新交通及行人網絡，進一步提升社區的易行度及連接性。

6 文化、地區及當區商業活動特色

- 6.1 發展計劃及周邊是九龍城區內較舊的土瓜灣社區，混合住宅及工業用途發展，低層單位主要作零售、餐廳及汽車修理等商業用途。發展計劃的東北面及南面有一些工商大廈，大部分已由製造業轉為辦公室、倉庫、工場及陳列室。部分工業大廈正被收購或重建成住宅或商業用途。
- 6.2 發展計劃的北面有土瓜灣街市及沿著落山道一帶的臨街商舖，主要售賣日常所需、雜貨、蔬果及肉類。介乎浙江街及上鄉道一段的土瓜灣道則有不少餐廳、酒樓、雜貨店及服務業。發展計劃的東北面沿旭日街有一列工業大廈，據 2021 年 2 月的非滋擾性觀察所見，大廈內並無污染性工業活動。
- 6.3 九龍城行動區內主要有民生商舖及修車房。七個市建局重建項目完成後，其平台將作商業及零售之用。除了提供足夠舖位，市建局亦計劃提供更多臨街商舖以提升街道活力。周邊的市建局項目完成後，將繼續有雜貨店、服務業及餐廳等商業活動服務社區。
- 6.4 據 2021 年 2 月的實地觀察所見，發展計劃內現約有 92 間商舖，當中主要為地下臨街商舖。面向主要道路，即馬頭圍道和土瓜灣道的商舖主要為餐廳、民生商舖如服裝店、家居用品店以及服務業，如物業代理和工程公司。面向內街包括玉成街、鴻福街及啟明街的商舖則主要為修車房、食品店及工程公司。部分商舖現未能確定用途及懷疑空置。表 6.1 羅列了商舖地址及其業務性質。
- 6.5 據非滋擾性觀察所見，發展計劃內有部分上層單位現用作非住用用途，當中包括髮型屋、照相館及教會。項目開展時進行的凍結人口調查將核實發展計劃內的營運者數目及業務性質，並載於第二階段性會影響評估。

表 6.1 發展計劃內的地舖商業活動

	地址	現時用途*
1.	馬頭圍道 111 號	(懷疑為空置)
2.		物業代理
3.		雜貨店
4.		飲品店
5.		便利店
6.	馬頭圍道 113 號	藥房
7.	馬頭圍道 115 號	麵包店
8.	馬頭圍道 115-117 號樓梯舖	雜貨店

	地址	現時用途*
9.	馬頭圍道 117 號	工程公司
10.	馬頭圍道 119 號	餐廳
11.	馬頭圍道 119-121 號樓梯舖	(懷疑為空置)
12.	馬頭圍道 121 號	服裝店
13.	馬頭圍道 123 號	餐廳
14.	馬頭圍道 123-125 號樓梯舖	服裝店
15.	馬頭圍道 125 號	藥房
16.	馬頭圍道 127-127D 號	餐廳
17.		食品店
18.		鞋店
19.		家居用品店
20.		服裝店
21.		(懷疑為空置)
22.		服裝店
23.		服裝店
24.		回收商
25.	土瓜灣道 1 號	裝修工程公司
26.		物業代理
27.		珠寶店
28.		工程公司
29.		工程公司
30.		生果檔
31.		服裝店
32.		涼茶店
33.	土瓜灣道 1-3 號樓梯舖	飾品店
34.	土瓜灣道 3 號	服裝店
35.	土瓜灣道 5 號	設計及裝修公司
36.	土瓜灣道 5-7 號樓梯舖	鎖匠
37.	土瓜灣道 7 號	雜貨店
38.	土瓜灣道 9 號	餐廳
39.	土瓜灣道 9-11 號樓梯舖	物業代理
40.	土瓜灣道 11 號	雜貨店
41.	土瓜灣道 13 號	中藥行
42.	土瓜灣道 13-15 號樓梯舖	古玩店
43.	土瓜灣道 15 號	餐廳
44.		(懷疑為空置)
45.		(懷疑為空置)
46.		裝修工程公司
47.	土瓜灣道 17 號	裝修工程公司
48.		髮型屋
49.		中醫診所
50.		蔘茸行
51.		(懷疑為空置)
52.		物業代理
53.		電訊用品店

	地址	現時用途*
54.	土瓜灣道 19 號	家居用品店
55.	土瓜灣道 21 號	麵包店
56.	土瓜灣道 23 號	餐廳
57.	土瓜灣道 25 號	服裝店
58.	土瓜灣道 27 號	餐廳
59.	土瓜灣道 29 號	珠寶店
60.	土瓜灣道 31 號	蔬果檔
61.		找換店
62.		小食店
63.		物業代理
64.		服裝及改衣店
65.	玉成街 1-3 號	中藥行
66.		食物製造廠
67.		(懷疑為空置)
68.		零食店
69.		海鮮檔
70.		裝修工程公司
71.		蔬菜檔
72.	玉成街 5-7 號	蔬菜及肉類檔
73.		修車房
74.		(懷疑為空置)
75.		修車房
76.		物業代理
77.		中藥行
78.		珠寶店
79.	玉成街 2-12 號	修車房
80.		修車房
81.		自助洗衣店
82.		汽車用品店
83.		食品店
84.		海鮮檔
85.		修車房
86.		(懷疑為空置)
87.		海鮮檔
88.		士多
89.		餐廳
90.		辦公室
91.		海鮮檔
92.		修車房

(據 2021 年 2 月實地觀察所見)

* 凍結人口調查及第二階段社會影響評估將核實商業活動性質及資料

7 康樂、休憩、社區及福利設施

- 7.1 圖 7.1 顯示了發展計劃 500 米半徑範圍內現有的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施。
- 7.2 發展計劃的 500 米半徑範圍內有數幅面積較大的公眾休憩用地。東面的海心公園、西南面的青州街遊樂場及東北面的土瓜灣遊樂場同時提供動態康樂設施如籃球場和足球場以及靜態康樂設施如休憩處和露天劇場。土瓜灣遊樂場內亦設有土瓜灣體育館，提供主場、壁球場、活動室及健身室設施。高山道公園則主要提供靜態康樂設施。
- 7.3 土瓜灣區內亦有數個小型休憩花園及休憩處。最接近發展計劃的休憩用地是位於相隔土瓜灣道對面的馬頭圍道／土瓜灣道花園，設有一個兒童遊樂場及於港鐵土瓜灣站 D 出口外的廣場。
- 7.4 發展計劃的北面及東南面有不少零散的政府、機構或社區設施。主要設施包括設有街市、圖書館、診所和社會福利服務單位的土瓜灣市政大廈暨政府合署以及設有社區會堂、牙科診所和母嬰健康院的九龍城政府合署。發展計劃附近亦有不同的社會福利服務單位服務兒童、工作人士、長者、殘疾人士等組群。表 7.1 羅列了發展計劃 500 米半徑範圍內的社區設施及社會福利服務設施。發展計劃附近亦有數所教育設施如幼稚園和小學。
- 7.5 展望未來，視乎政府部門就財務安排，市建局的啟明街需求主導重建項目（DL-8:KC）內將設有長者鄰舍中心。發展計劃南面的市建局煥然懿居項目亦會撥出約 1,000 平方米空間作社區設施。另外，市建局亦以小區發展模式全面規劃了社區內的空間及行人網絡以改善步行性及城市空間。市建局會於 KC-012 及 KC-013 項目提供約 300 平方米的地面休憩空間，亦會於 KC-010 及 KC-011 項目內設計城市空間及行人專用街道，進一步改善環境。
- 7.6 即使發展計劃附近有不少現有及已規劃的政府、機構或社區設施，發展計劃亦會同時撥出不少於 5,500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施，其用途則有待發展計劃圖獲得批准後與規劃署及地區人士商討方作決定。

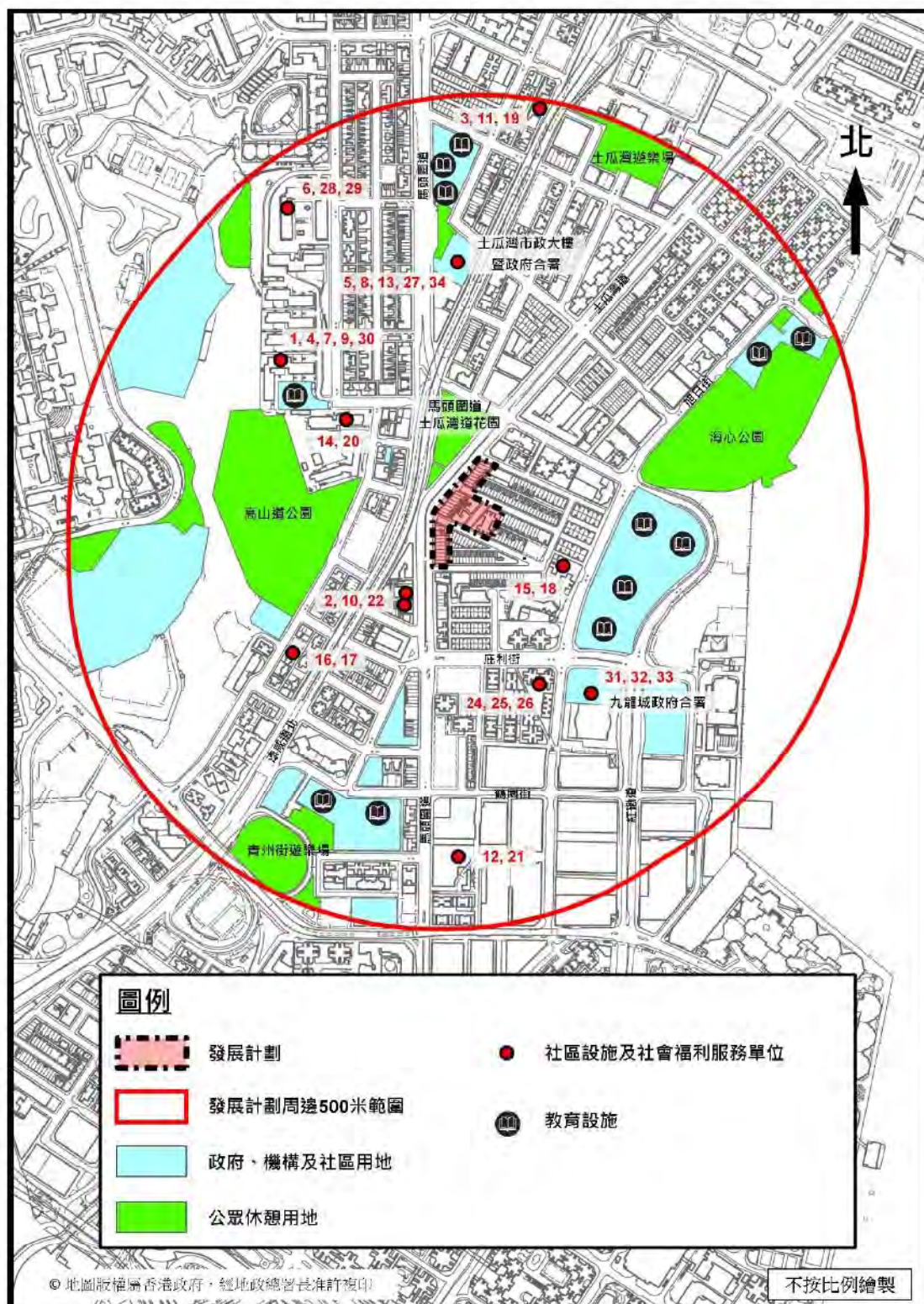


圖 7.1 發展計劃 500 米半範圍內的社區設施、休憩及社會福利服務單位

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(時為2021年2月)及香港地理數據站－社區會堂及社區中心、衛生署轄下的診所及健康中心以及醫院管理局轄下的普通科門診診所(時為2021年2月)

表 7.1 發展計劃 500 米半徑範圍內現有社區設施及社會福利服務單位

社區設施 / 服務單位	營運機構	地區
A. 家庭及兒童福利服務		
<i>機構為本加強院舍專業人員支援服務</i>		
1. 院舍專業輔導支援服務	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
<i>幼兒中心延長時間服務</i>		
2. 保良局陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	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
3. 齋色園主辦可愛幼兒園	齋色園	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
<i>緊急 / 短期兒童之家住宿服務</i>		
4. 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
<i>家務指導</i>		
5. 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
<i>家庭生活教育</i>		
6. 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
<i>寄養服務</i>		
7. 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
<i>綜合家庭服務中心</i>		
8. 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
<i>鄰里支援幼兒照顧計劃</i>		
9. 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
<i>幼兒暫託服務</i>		
10. 保良局陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	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
11. 齋色園主辦可愛幼兒園	齋色園	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		
<i>自力更生綜合就業援助計劃</i>		
12. 自力更生綜合就業援助計劃	香港路德會社會服務處	九龍紅磡馬頭圍道 37-39 號紅 磡商業中心 B 座 9 樓 901B 室
<i>社會保障服務</i>		

社區設施 / 服務單位	營運機構	地區
13. 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		
<i>長者地區中心</i>		
14. 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
<i>綜合家居照顧服務</i>		
15. 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
16. 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
17. 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
<i>長者鄰舍中心</i>		
18. 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
19. 九龍城活齡中心	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
<i>長者支援服務隊 (設於長者地區中心)</i>		
20. 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		
<i>精神健康綜合社區中心</i>		
21. 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 11B 室
<i>幼稚園暨幼兒中心兼收弱能兒童計劃</i>		
22. 保良局陳黎惠蓮幼稚園暨幼兒園	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
23. 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
<i>殘疾人士在職培訓計劃</i>		
24. 就業及培訓中心-輔助就業服務	香港聾人福利促進會	九龍紅磡崇光街 17 號陽光廣場 1 樓 F & G 室
<i>『陽光路上』培訓計劃</i>		
25. 就業及培訓中心-輔助就業服務	香港聾人福利促進會	九龍紅磡崇光街 17 號陽光廣場 1 樓 F & G 室
<i>輔助就業</i>		
26. 就業及培訓中心-輔助就業服務	香港聾人福利促進會	九龍紅磡崇光街 17 號陽光廣場 1 樓 F & G 室
E. 違法者服務		

社區設施 / 服務單位	營運機構	地區
感化及社會服務令辦事處		
27. 九龍城感化及社會服務令辦事處 (分處)	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		
課餘託管津助計劃		
28. 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
兒童中心暨閱覽室		
29. 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
學校社會工作服務 (為全港中學提供的服務)		
30. 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
G. 社區會堂		
31. 紅磡社區會堂	民政事務署	紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署高層地下及 1 樓
H. 公共醫療設施		
32. 九龍城牙科診所	衛生署	九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署九龍城健康中心 3 字樓
33. 九龍城母嬰健康院	衛生署	九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署九龍城健康中心 4 字樓
34. 順德聯誼會梁銶琚診所	醫院管理局	九龍城馬頭圍道 165 號土瓜灣市政大廈暨政府合署 2 樓

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 (時為 2021 年 2 月) 及香港地理數據站 – 社區會堂及社區中心、衛生署轄下的診所及健康中心以及醫院管理局轄下的普通科門診診所 (時為 2021 年 2 月)

8 潛在社會影響初步評估及紓緩措施

潛在社會影響

- 8.1 發展計劃估計將影響約 836 個住戶，涉及約 1,760 人。據非滋擾性調查及現場觀察所見，計劃範圍內約有 92 個地舖，亦有部分單位懷疑被分拆成分隔單位或板間房。第二階段社會影響評估將進一步確定受影響住戶及商舖經營者數目。
- 8.2 擬議重建項目將有助達致市建局於九龍城行動區以小區發展模式全面規劃市區更新工作所帶來的規劃裨益。發展計劃除了將現有舊樓重建成更多符合現代標準的新式樓宇，亦透過重整及重新規劃土地用途提升社區的步行性及連接性。另外，發展計劃擬議一個有助促進社區互動及地區營造的全天候小區聚腳點，並提供不少於 5,500 平方米的政府、機構或社區設施，惠及社區。
- 8.3 若發展計劃落實執行，發展計劃範圍內住宅和非住宅單位的佔用人無可避免會受影響。一般而言，發展計劃較易影響長者、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。當發展計劃落實進行時，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。
- 8.4 在進行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、有殘疾人士的家庭或新移民等居民憂慮重建影響工作、生計及社區網絡等方面。一支由「市區更新基金」所委託的社區服務隊會為發展計劃內受影響而需要協助的住戶及商戶提供適當的協助。社區服務隊向「市區更新基金」的董事局負責，運作完全獨立於市建局。

紓緩措施

- 8.5 當發展計劃實施時，受發展計劃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金津貼。市建局會安排簡報會／錄像短片，向業主及租客解釋市建局的物業收購、安置及特惠津貼政策。市建局內部一支「夥伴同行」探訪團隊將拜訪受影響的業主及租客，跟進補償安排及提供其他協助。

- 8.6 如有受影響的居民或商戶不清楚市建局的物業收購、安置及特惠津貼政策或將來安排，社區服務隊會在市建局的全力協助下澄清他們的疑慮。若受影響的居民或商戶為不諳中英文的少數族裔人士，市建局將安排提供翻譯服務，以助有關人士釋除對重建的疑慮。
- 8.7 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，若合乎資格的話，市建局可與香港房屋委員會或香港房屋協會，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，弱勢社群會獲得安置。
- 8.9 若發展計劃實施，市建局會確保有關建築工程遵從並符合環境保護署就建築地盤所訂立的緩解措施和方法，並在施工時採取適當措施，以盡量減低有關工程可能造成的建築噪音及塵埃影響。市建局亦會緊密監察和諮詢食物環境衛生署（食環署）的意見，並考慮於有需要時採取緩解措施，以減低對附近街市活動的影響。

適用於住用處所的補償和安置政策

- 8.10 市建局會根據受影響業主自住物業的市值交吉價，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。
- 8.11 市建局會在發展計劃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份用於參與「樓換樓」安排而有所改變。

- 8.12 根據新的《市區重建策略》，市建局亦會在審查業主的資格時，從體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主（例如依靠出租物業維持生計的長者業主）提供津貼。
- 8.13 受市建局重建項目影響的合資格住宅物業租客，可獲得安置到公共租住房屋、或是符合市建局的要求到市建局安置大廈單位、或根據其租住單位的應課差餉租值金額按階梯計算的特惠津貼，首個一萬元的應課差餉租值以九倍計算，第二個一萬元的應課差餉租值以八倍計算，如此類推。單身租客最少可獲十八萬元，二人或以上家庭則由最少可獲二十萬元。特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.14 基於各種原因而未能獲得或不願意接受安置的住宅租客，他們可獲得特惠津貼。特惠津貼的金額，需視乎是否符合有關資格準則，其中之一是取決於有關住宅租客是否於凍結人口調查的首日之前已一直真正居住在重建項目範圍內，並且沒有其他居所。
- 8.15 如有租客被通知不獲續簽租約，市建局會向其業主解釋收購政策，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。現時在「住宅租客體恤援助計劃」下，他們可獲按第 8.13 段提及的階梯式計算特別特惠津貼，或如符合入住公屋資格，可獲公屋安置；如他們未能符合入住公屋資格，但符合市建局的資格準則，亦可獲安置於市建局的安置大廈單位。

適用於非住用處所的補償和安置政策

- 8.16 非住宅單位的自用業主，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四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，以代替下段提及的特惠津貼及營商特惠津貼。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。此外，如業主：i) 於凍結人口調查日及之後一直將其物業維持空置；ii) 在市建局提出首次收購建議的有效期內接受有關收購建議；及 iii) 將其受影響

物業交吉出售予市建局，將可獲發金額相等於其物業應課差餉租值兩倍的空置物業津貼。

- 8.17 非住宅單位的租客，可獲相當於受影響物業應課差餉租值三倍的特惠津貼。任何在凍結人口調查當日前，在有關物業營商的自用租客，可獲額外的營商特惠津貼，由最低的十一萬元和最高的七十萬元，視乎他們連續使用有關商舖營業的年期。營商特惠津貼亦將適用於在非住宅物業內經營生意的自用業主。至於該些在凍結人口調查之前已使用有關物業，並在市建局成功收購該物業前被業主要求遷出的非住宅自用租戶，亦可申請特別營商特惠津貼。營商特惠津貼的最低金額將每年檢討。
- 8.18 根據新的《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。

措施及政策檢討

- 8.19 發展計劃的物業收購、安置及特惠津貼政策將會根據發展計劃作出收購建議時既定的政策。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。
- 8.20 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發展計劃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發展計劃內一些住戶或商戶的心理壓力與憂慮。在一些特殊情況下，亦會採取適當的特別措施。

9 總結

- 9.1 重建計劃無可避免令社區及居民有所得失，對居民、商舖經營者及其員工會因個別情況而造成不同程度的影響。現居住於擠逼或殘破樓宇的居民可能會因現金賠償或安置（當適用時）以致生活環境得以改善而歡迎重建，但部分持份者如商舖經營者就可能希望繼續於現址經營。第二階段社會影響評估將會詳細分析受影響居民、商舖經營者及其員工的各項關注及社會影響。
- 9.2 第一階段社會影響評估概述了發展計劃的現況。市建局根據過往推行同類規模及背景項目的經驗，預期發展計劃內會有住戶共用單位，平均家庭入息亦會較低。完成凍結人口調查後進行的第二階段社會影響評估將核對本評估所作的假設、分析受影響住戶的需要及評估需就紓緩主要負面社會影響而作出的安排。
- 9.3 發展計劃內可見有不少地下商舖，而於上層單位經營的非住宅用途則會於發展計劃按《市區重建局條例》第 23 條公布開展後所作的凍結人口調查中確認。大部分地下商業活動在區內十分普遍，商舖經營者將可於附近尋得適當地點繼續經營。第二階段社會評估亦會分析受影響非住用佔用人的需要。

- 9.4 為實踐以規劃主導及小區發展模式全面推行市區更新，實行發展計劃時將會：
- i. 重新規劃現有土地用途及道路網絡以善用土地、減少九龍城行動區內用作車輛交通的空間、提供更多行人街道、提升步行性及締造更安全舒適和易行環境。
 - ii. 融入九龍城行動區內其他市建局項目的行人路及城市空間以提升社區內不同方向，包括南北及東西方向的連接性。
 - iii. 推展興建一條橫跨土瓜灣道的行人天橋，為周邊社區締造一條連接土瓜灣港鐵站與周邊小社區的行人通道。
 - iv. 締造一個有助促進互動和地區營造的全天候小區聚腳點，並連接毗連的行人空間及店舖，增加社區/街道活力。
 - v. 提供不少於 5,500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施，既配合政府提倡的「一地多用」政策，亦提升規劃裨益。
- 9.5 區內的全面市區更新規劃及以上倡議將會締造一個更「以人為本」的社區，長遠改善城市環境，為社區、居民及環境帶來更大裨益。

市區重建局
2021 年 3 月