







市區重建局發展計劃
根據市區重建局條例第25(3)條擬備

衙前圍道/賈炳達道發展計劃 (KC-017)

第二階段社會影響評估

2022年7月

市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

目次

頁碼

1. 引言 1
2. 背景 3
3. 人口及住戶特點 7
4. 社會經濟特點 12
5. 住屋意願 15
6. 就業狀況及工作地點 19
7. 就業和經濟影響 21
8. 社區網絡 23
9. 子女的教育需要 25
10. 有特殊需要的社群 27
11. 受影響的康樂設施及政府、機構或社區設施 30
12. 對商戶的影響 32
13. 紓緩措施 40

附錄一 發展計劃內的地舖照片（只包括項目內之私人物業）

圖目錄

圖 2.1	位置圖及地盤名稱
圖 2.2	住戶對重建計劃的意見
圖 3.1	725 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 12.1	商舖營運者的佔用身份
圖 12.2	業務性質
圖 12.3	受訪商舖營運者表示的非住用單位面積
圖 12.4	商舖營運者對重建計劃的意見
圖 12.5	商舖營運者的營業年期
圖 12.6	商舖營運者於現址經營的原因
圖 12.7	商舖營運者對搬遷重置的關注事項

表目錄

表 2.1	發展計劃內的樓宇街號及地塊
表 2.2	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	用作住宅用途的分間住宅原圖則單位分間程度
表 3.4	居民年齡分布
表 3.5	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	九龍城街市的攤檔行業組合
表 12.1	發展計劃內的商舖營運者數目
表 12.2	商舖營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果
表 12.3	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 13.1	社區服務隊聯絡的服務使用者分類
表 13.2	社區服務隊聯絡的服務使用者面對的困難或查詢性質
表 13.3	查詢服務收到的問題性質
表 13.4	「住宅租客體恤援助計劃」特別特惠津貼計算方法
表 13.5	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」。本評估為衙前圍道／賈炳達道發展計劃（發展計劃）的第二階段社會影響評估。

1.2 市建局於 2022 年 5 月 27 日根據《市區重建局條例》第 25 條刊憲開展衙前圍道／賈炳達道發展計劃，其第一階段社會影響評估已於 2022 年 6 月 2 日起予公眾查閱。

1.3 第二階段社會影響評估是以 2022 年 5 月 27 日至 2022 年 5 月 29 日所進行的凍結人口調查，以及其後在 2022 年 6 月 17 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。

1.4 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。

1.5 聖雅各福群會獲「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予社區服務隊跟進。

1.6 發展計劃位於由九龍城市區更新地區諮詢平台(諮詢平台) 於 2014 年所擬備的《九龍城市區更新計劃》所訂定的龍塘衙前圍道一帶。根據《九龍城市區更新計劃》，該一帶擬議作「復修及活化優先範圍」，但諮詢平台亦提出*「有關建議並不是限制在範圍內進行個別舊樓的重建發展」*。為達致《市區重建策略》之規劃目標、實踐諮詢平台的建議以及了解近年區內持份者及公眾對社區的期望及意見，市建局在九龍城行動區 3（KCAA3）（即龍城區）進行一項以地區為本的市區更新研究，檢視該區的規劃願景及重建需要。市建局亦透過 KCAA3，確立發展計劃以作整體性的地區重整及重新規劃。發展計劃期望實現上述《市區重建策略》的規劃目標及諮詢平台中對提升小區定位和形象的建議，以及地區人士期望，當中包括成為「啟德發展區的門戶」、「改善街道環境，保留小區街舖林立的街道氛圍，提升街道活力」以及「小街飲食文化區」。

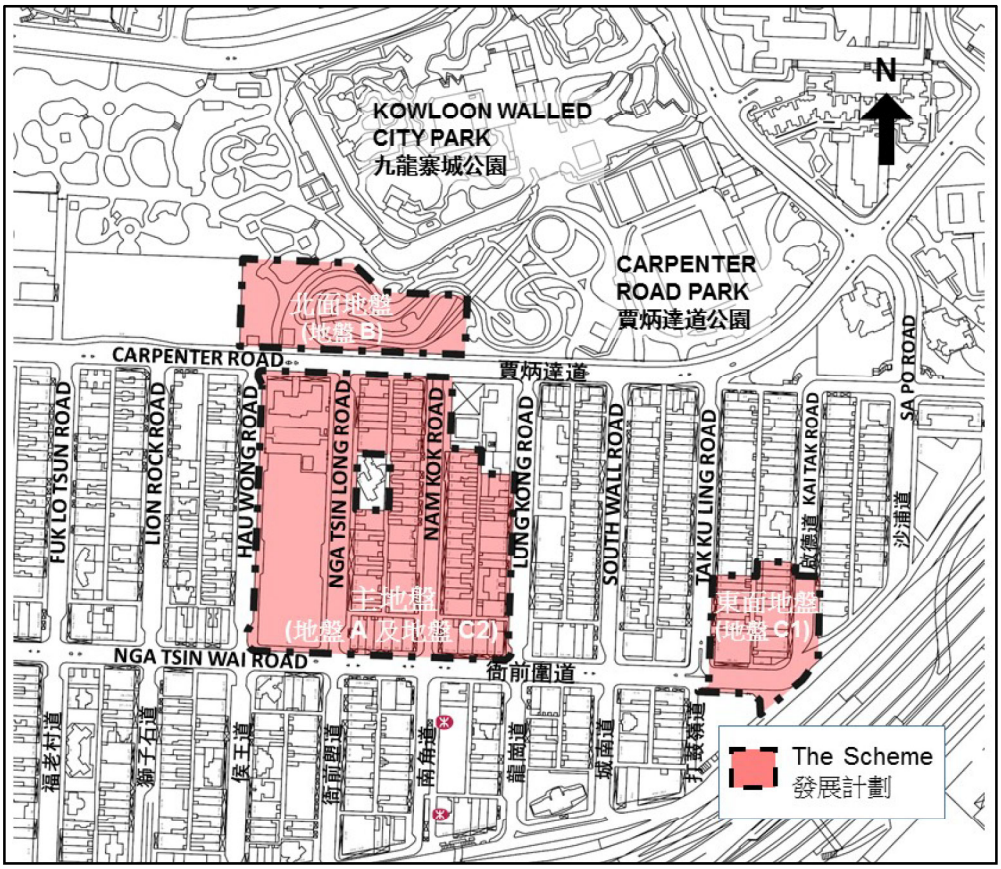
2. 背景

2.1 衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017）（「發展計劃」）位於九龍城區議會龍城選區範圍內，當中包括三個地盤，分別是主地盤（即地盤 A 及 C2）、北面地盤（即地盤 B）及東面地盤（即地盤 C1）。 主地盤包括相連的地盤 A 及地盤 C2，其界線大概毗連賈炳達道、龍崗道、衙前圍道及侯王道。北面地盤（地盤 B）位於賈炳達道公園範圍內。東面地盤（地盤 C1）界線大概毗連現有樓宇、太子道東、打鼓嶺道休憩花園及打鼓嶺道。**表 2.1** 羅列了各地盤所包括的街號及土地。位於衙前塱道 56 – 66 號的御門・前並不包括在發展計劃範圍內。**圖 2.1** 展示了發展計劃的位置圖及地盤名稱。

表 2.1 發展計劃內的樓宇街號及地塊

地盤名稱	**包括：**
主地盤（地盤 A 及地盤 C2）	• 龍崗道 29 – 59 號（單數）； • 衙前圍道 66 – 96 號（雙數）； • 衙前塱道 36 – 54 號及 68 – 84 號（雙數）； • 南角道 25 – 73 號（單數）； • 南角道 30 – 62 號（雙數）； • 賈炳達道 99 號（李基紀念醫局）； • 侯王道 80 號（九龍城獅子會健康院）； • 衙前圍道 100 號（九龍城市政大廈）； • 一段南角道及其行人路； • 一段衙前塱道及其行人路；及 • 地盤範圍內若干政府土地上的小巷。
北面地盤（地盤 B）	• 現時賈炳達道公園部分範圍；及 • 賈炳達道公園範圍內「賈炳達道 'B' 變電站」
東面地盤（地盤 C1）	• 啟德道 17 – 41 號（單數）； • 衙前圍道 30 – 38 號（雙數）； • 打鼓嶺道 20 – 38 號（雙數）； • 一段啟德道及一段衙前圍道和其行人路；及 • 地盤範圍內若干政府土地上的小巷。

圖 2.1 位置圖及地盤名稱



凍結人口調查結果

2.2 截至 2022 年 6 月 17 日，發展計劃的凍結人口調查成功訪問了合共 1,045 個住戶及 194 個商戶。**表 2.2** 羅列了凍結人口調查及社會影響評估調查的結果。

2.3 截至 2022 年 6 月 17 日，受訪的 1,045 個住戶當中，有 893 個住戶完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 10 個住戶沒有回應社會影響評估問卷，另有 142 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 2.2 住戶凍結人口調查及社會影響評估調查結果（截至 2022 年 6 月 17 日）

	住戶數目
凍結人口調查中的受訪住戶	1,045
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	893
沒有回應社會影響評估問卷的住戶	10
未有交回社會影響評估問卷的住戶	142 [1]
總計	**1,045**

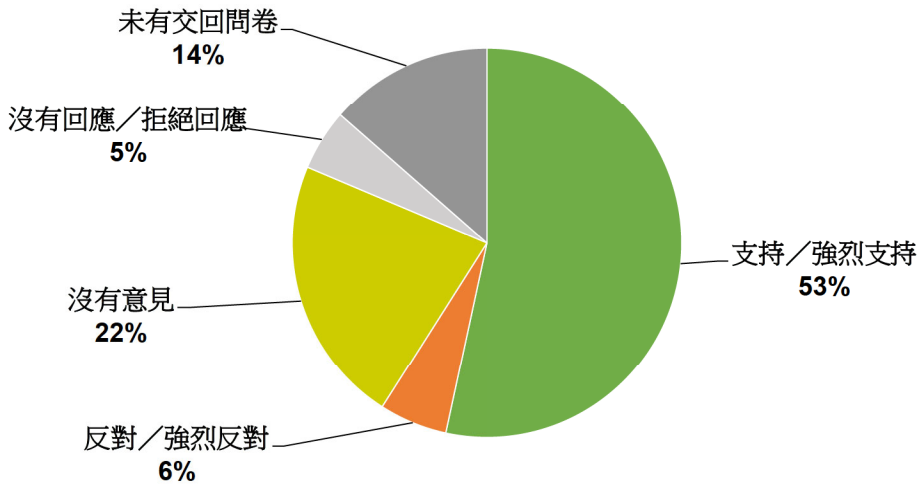
2.4 第 3 章將闡述成功及未能進行調查的住宅單位類別及數目，而第 12 章則會詳述發展計劃內非住宅用途之狀況。

[1] 為減低面對面接觸及傳播 2019 冠狀病毒病的風險，受訪住戶會於完成凍結人口調查後，分開交回社會影響評估問卷。截至 2022 年 6 月 17 日受訪的 1,045 個住戶當中，有 142 個住戶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 1,045 個受訪住戶當中，有 195 個住戶（約 19%）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 558 個住戶（約 53%）強烈支持或支持重建計劃，亦有 59 個住戶（約 6%）強烈反對或反對發展計劃。餘下的 233 個住戶（約 22%）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
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個住戶）



住戶對現時居住環境的意見

2.6 在 1,045 個受訪住戶當中，分別約有 43% 及 42% 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。另外，分別約有 34% 及 31% 的受訪住戶表示其單位出現滲水／漏水及石屎剝落。就居住環境方面，亦分別約有 36% 及 30% 的受訪住戶表示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 2021 年人口普查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 820 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 2022 年 6 月 17 日）

受訪實際用作住宅用途的單位數目	1,112 個單位 [註 1]
住戶數目	1,045 個住戶 [註 2]
人口	2,459 人 [註 2]
平均住戶人數	每戶約為 2.4 人；較全港相關數字每戶 2.7 人稍低。
同屋共住戶數	約 0.94（1,045 戶／1,112 個實際住宅單位）；低於全港永久私人住宅的「同屋共住戶數」，即 0.99。

註 1：當中包括未有分間的原圖則單位、分間單位、板間房、天台構築物及平台構築物。

註 2：發展計劃內共有 15 個受訪空置住戶，合共 15 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 本評估亦需考慮到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** 上可見在 725 個受訪住宅原圖則單位（711 個用作住宅用途及 14 個用作非住宅用途）當中，有 140 個（約 19%）已被分間作住宅用途。從**表 3.2** 及 **表 3.3** 上亦可見發展計劃內有 403 個住戶居於板間房或分間單位（合共 413 個實際單位）。若根據這 403 個住戶所居住的 140 個原圖則單位以計算「同屋共住戶數」，「同屋共住戶數」則約達 2.88。至於居於未有分間的住宅原圖則單位之住戶，其「同屋共住戶數」則為 0.98（560 個住戶／571 個單位），與全港永久私人住宅的「同屋共住戶數」，即 0.99 相若。

表 3.2　用作住宅用途的原圖則單位分間狀況（截至 2022 年 6 月 17 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		571		571	560 [註 1]
	（乙）已分間	（一）分間成板間房	140	23	72 個板間房	65 [註 2]
		（二）分間成具獨立設施之分間單位		112	330 個分間單位	327 [註 3]
		（三）同時分間成板間房及具獨立設施之分間單位		5	5 個板間房及 6 個分間單位	11 [註 4]
	小計		**711**		**984**	**963**
成功調查用作非住宅用途的住宅原圖則單位			***14***		不適用	不適用
成功調查用作住宅用途的天台構築物／平台構築物			不適用		58	22 [註 5]
未能進行調查的住宅原圖則單位			***95***		不適用	不適用
住宅原圖則單位總數			***820***		*N/A*	*N/A*
成功調查用作非住宅用途的住宅原圖則單位	（甲）沒有分間		14		14	12 [註 6]
	（乙）已分間		30		15 個板間房及 41 個分間單位	48 [註 7]
	小計		**非住宅： 44**		**70**	**60**
總計			不適用		***1,112*** [註 8]	***1,045*** [註 8]

註 1：5 個住戶佔用了 16 個住宅原圖則單位。
註 2：7 個住戶佔用了 14 間板間房。
註 3：3 個住戶佔用了 6 間分間單位。
註 4：5 個住戶佔用了 5 間板間房，另有 6 個住戶佔用了 6 間分間單位。
註 5：在 58 個構築物當中，有 34 個佔用了上層單位的住戶同時佔用了 36 個天台構築物／平台構築物作住宅用途，另有 22 個住戶佔用了 22 個天台構築物／平台構築物作住宅用途。
註 6：2 個住戶佔用了 4 個非住宅原圖則單位作住宅用途。
註 7：15 個住戶居於板間房，另有 33 個住戶居於分間單位。在 33 個居於分間單位的住戶當中，有 7 個住戶佔用了 15 間分間單位，另外 26 個住戶則佔用了 26 間分間單位。
註 8：25 個住戶佔用了 35 個實際單位作商住混合用途。

圖 3.1 **725 個成功調查之原圖則單位的分間百分比**
（截至 2022 年 6 月 17 日）

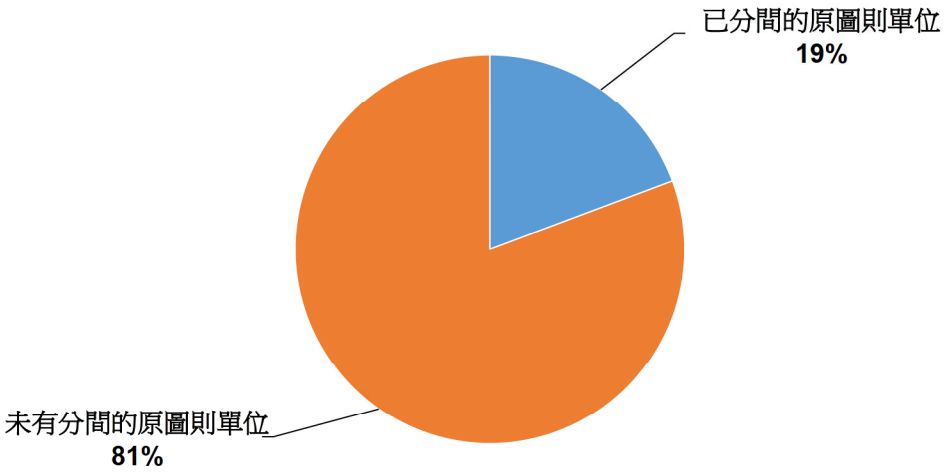


表 3.3 **用作住宅用途的分間住宅原圖則單位分間程度**
（截至 2022 年 6 月 17 日）

		實際單位數目	住戶數目
住宅原圖則單位數目		**140**	
用作住宅用途的分間單位／板間房	分間單位	336	333
	板間房	77	70
	小計	**413**	**403**
原圖則單位和實際單位的分間程度比率		**1 : 2.95**	不適用
居於已分間的住宅原圖則單位之住戶的「同屋共住戶數」		不適用	**1: 2.88**

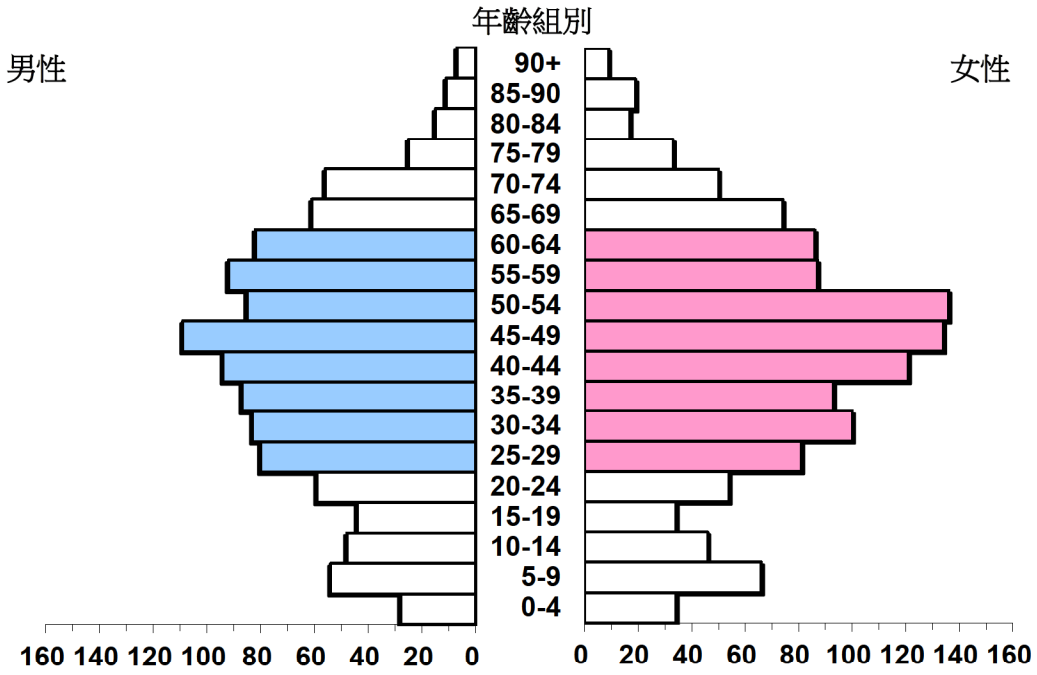
人口

3.4 截至 2022 年 6 月 17 日，凍結人口調查共登記了 2,459 位居民，當中男性佔 1,146 人，女性則佔 1,307 人，另有 6 位居民未有提供性別資料。男性與女性的居民人口比率為 88 比 100。**表 3.4** 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 65 人（約 3%）未有提供年齡資料。從**表 3.4** 可見發展計劃內的居民年齡分布與全港相關數字的分布相若。

表 3.4 居民年齡分布（截至 2022 年 6 月 17 日）

年齡組別	發展計劃內	全港	比較
0-14（兒童）	11%	11%	相同
15-24（青年人）	8%	8%	相同
25-64（經濟活躍年齡組）	63%	61%	相若
65+（長者）	15%	20%	較低
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 2022 年 6 月 17 日）



3.5 **表 3.5** 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 及第 13 章將詳述住戶的住屋需要。

表 3.5 住戶人數分布（截至 2022 年 6 月 17 日）

住戶人數	發展計劃內	全港	比較
0（空置）	1%	不適用	不適用
1	33%	20%	較高
2	29%	29%	相同
3	17%	24%	較低
4	12%	17%	較低
5	5%	7%	略低
6 或以上	3%	3%	相同
總計	**100%**	**100%**	不適用

4. 社會經濟特點

住宅收入

4.1 **圖 4.1** 及 **表 4.1** 顯示了發展計劃內的住戶收入狀況。

圖 4.1 住戶每月收入（於 **2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個住戶**）

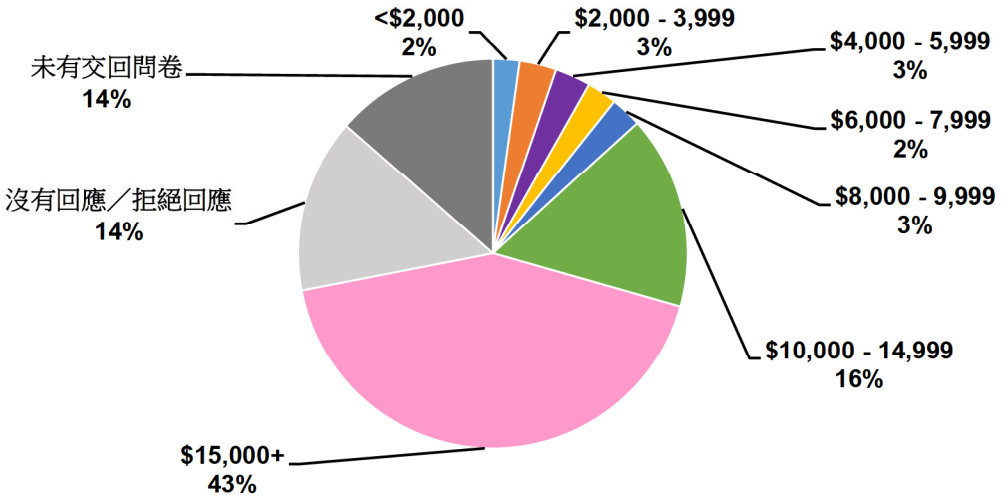


表 4.1 住戶收入分布（於 **2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個住戶**）

	發展計劃內	全港	比較
住戶每月收入低於港幣 **10,000** 元	13%	20%[2]	較低
住戶每月收入低於港幣 **4,000** 元	5%	8%[3]	較低
現正接受綜合社會保障援助（綜援）	6%（65 個住戶）	8%[4]（2022 年 5 月）	較低

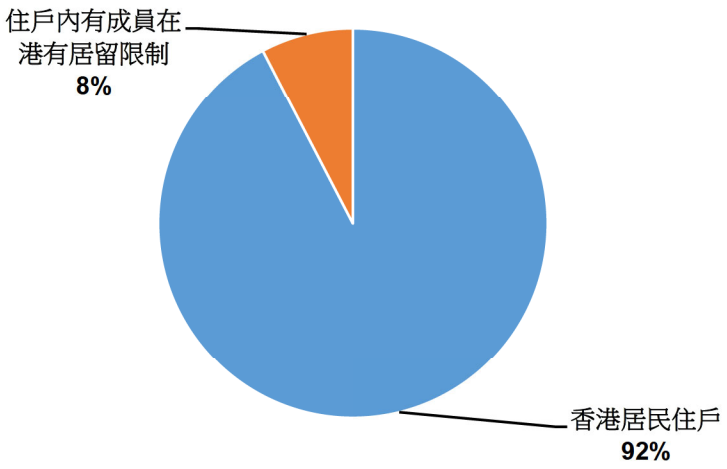
4.2 從 **表 4.1** 上可見，發展計劃內的綜援住戶比例低於全港水平。市建局及社區服務隊會特別關注有需要協助的住戶，並在有需要時透過政府部門及服務提供者為有需要人士提供適切支援。市建局自計劃開展起已設立熱線予居民查詢，方便直接支援有需要人士，詳情請參閱第 13 章。

[2] 資料來源：政府統計處網頁 二零二二年一月至二月《綜合住戶統計調查按季統計報告》
[3] 資料來源：政府統計處網頁 - 二零二二年一月至三月《綜合住戶統計調查按季統計報告》
[4] 資料來源：
社會福利署新聞稿 - 二○二二年五月份領取綜援個案數字
政府統計處網頁 - 二零二二年一月至三月《綜合住戶統計調查按季統計報告》

居留身份

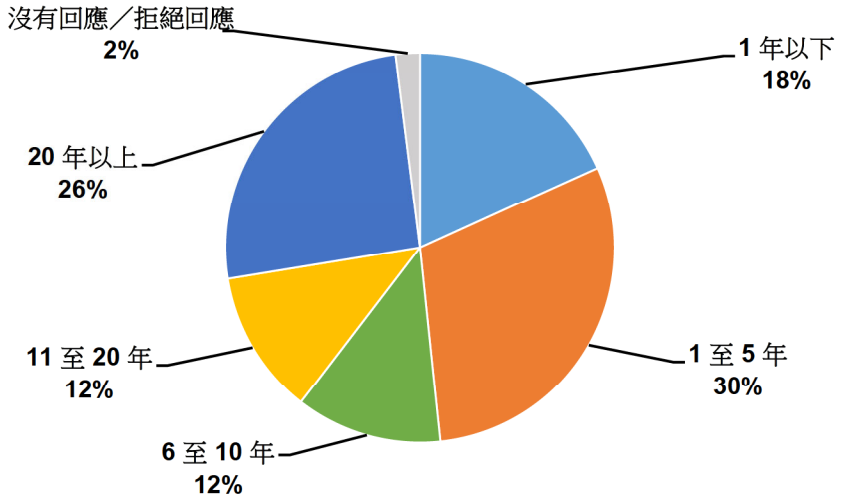
4.3 從 **圖 4.2** 上可見，發展計劃內有 80 個住戶（約佔 1,045 個受訪住戶的 8%）內有成員表示在港有居留限制，當中包括 109 位在港有居留限制的居民。這些住戶可能因而不符合資格入住香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）所提供的出租公屋。市建局及社區服務隊會考慮部分特殊及個別住戶的真正需要，以體恤方式安置該類個案。若有需要，市建局及社區服務隊亦會協助受影響住戶從私人市場尋找租金可負擔的合適居所。

圖 4.2 香港特別行政區居留身份
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 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 267 個住戶（約 26%）於現址居住 20 年以上，這些住戶可能較依賴區內的現有社交網絡以至教育、醫療和社區設施，在遷置後或難以適應新環境。

圖 4.3 現址居住年期（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個住戶）



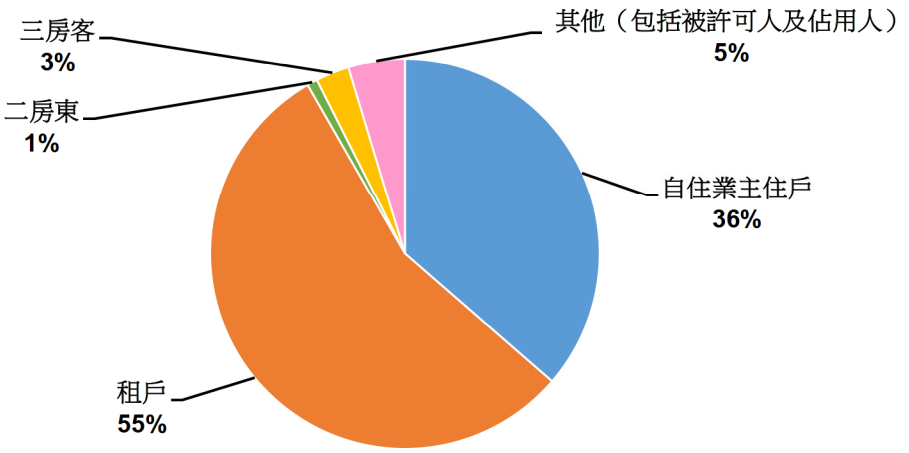
4.5 為了緩解可能構成的不便，市建局會為合資格自住業主提供位於重新發展項目原址、同區或其他適當地盤的「樓換樓」計劃。市建局亦會視乎安置單位的供應，於切實可行的情況下盡可能為合資格租戶編配至位於九龍城區或鄰近地區的安置單位。另外，社區服務隊將為住戶提供導向服務及舉辦居民聚會，幫助有需要的居民適應新環境。詳情請參閱第 5 及第 13 章。

5. 住屋意願

5.1 **圖 5.1** 顯示了發展計劃內住戶的住用身份[5]，當中包括了 380 個自住業主住戶（約 36%）及 665 個租戶 （約 64%）（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 發展計劃內分別發現了 58 個天台構築物／平台構築物。由於天台及平台在核准建築圖則中並沒有任何獲批准的單位，這些天台及平台構築物被懷疑是違例構築物。天台及平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。天台及平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[6]，方可獲得安置。

圖 5.1 住戶的居住身份（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個住戶）



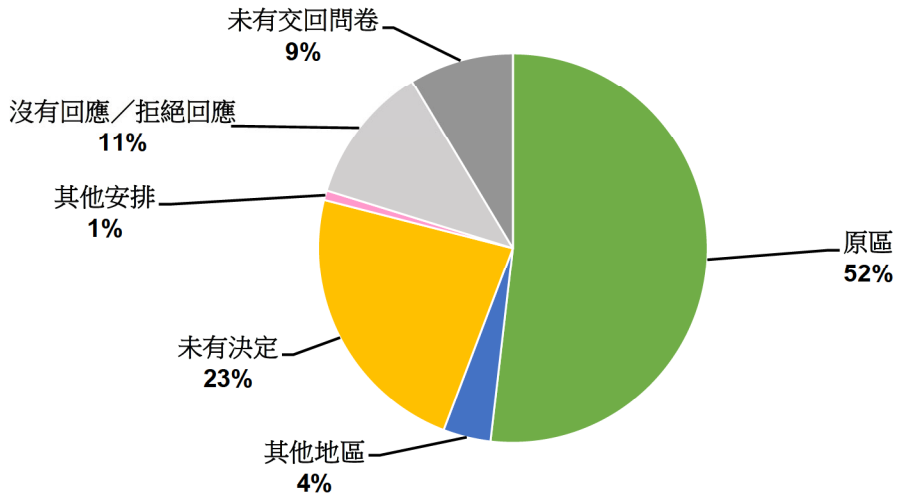
[5] 所有有關住用身份的評估只建基於凍結人口調查結果。住戶的自住業主身份有待進一步核實及確認。
[6] 相關特定條件已載於市區重建局網頁：
https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies

安置需要及地點意願

受影響自住業主住戶（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 380 個住戶）

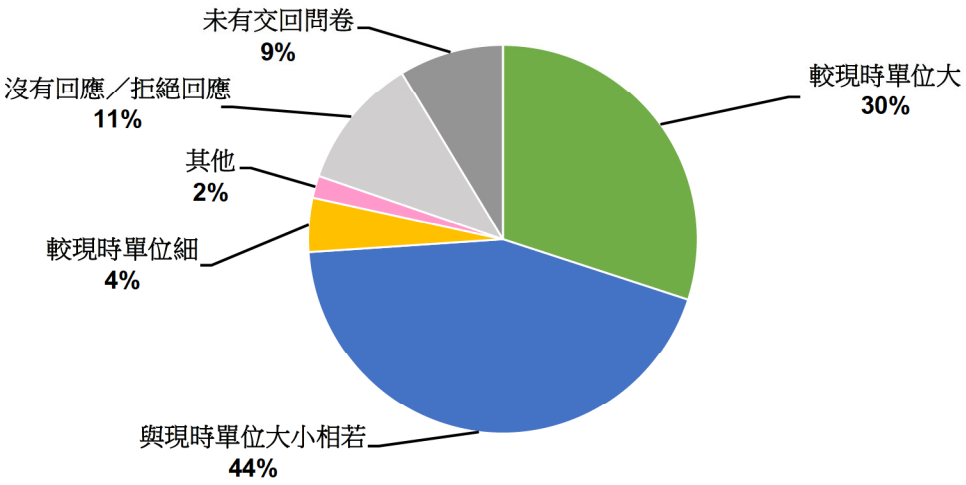
5.3 **圖 5.2** 顯示 380 個受訪自住業主對尋找新居所地點的意向，當中有 197 個自住業主（約 52%）傾向於同區，即九龍城區內尋找新居所。

圖 5.2 自住業主對新居所地點之意向
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 380 個自住業主住戶）



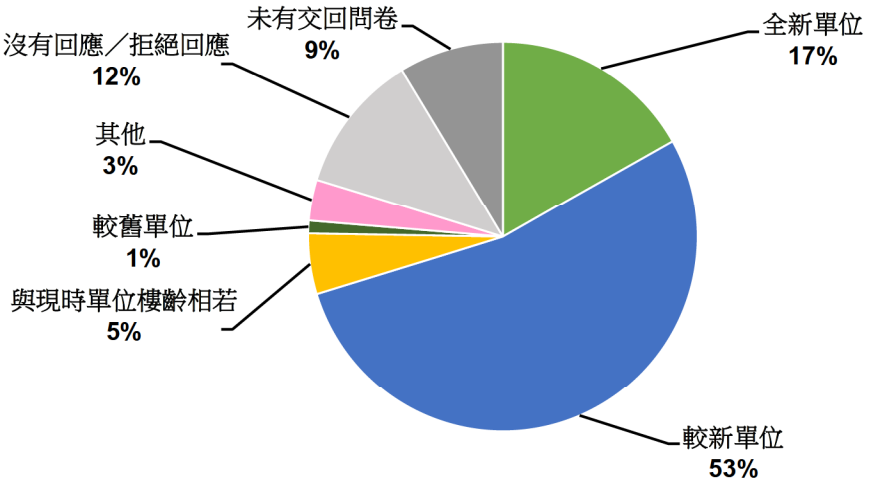
5.4 **圖 5.3** 顯示自住業主住戶對新居所單位面積之意向。約 44% (167 個受訪自住業主住戶) 傾向尋找與現時單位大小相若的新居所，另有約 30% (114 個受訪自住業主住戶) 傾向尋找較大單位。

圖 5.3 自住業主對新居所單位面積之意向
（於 **2022** 年 **6** 月 **17** 日或以前受訪的 **380** 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，當中有超過一半自住業主住戶（203 個住戶或約 53%）表示希望遷至較新單位，另有 64 個住戶（約 17%）表示希望遷至全新單位。

圖 5.4 自住業主對新居所單位樓齡之意向
（於 **2022** 年 **6** 月 **17** 日或以前受訪的 **380** 個自住業主住戶）

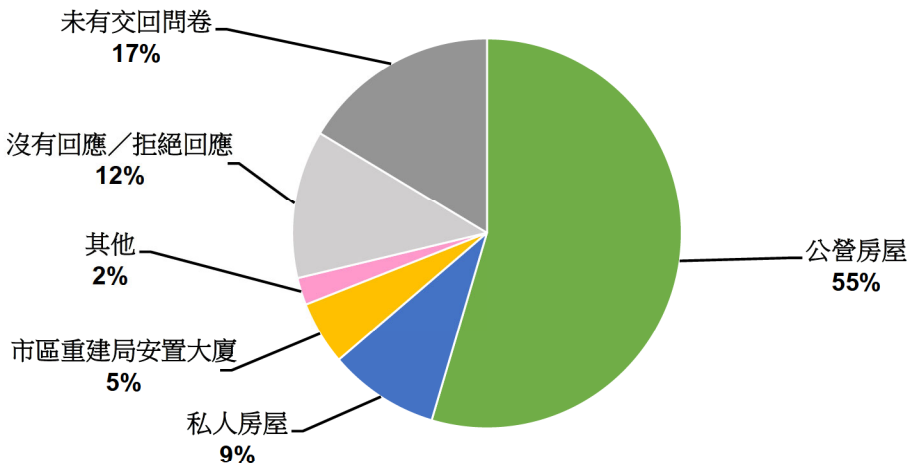


5.6 市建局如獲行政長官會同行政會議核准執行此發展計劃，將會以住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼（即自置居所津貼）為收購價，向受影響業主提出收購其物業，相信足以讓受影響自住業主於同區選擇面積相若且樓齡較新的單位居住。市建局亦會為合資格自住業主提供位於重新發展項目原址、同區或其他適當地盤的「樓換樓」計劃，讓他們購買全新單位，作為現金補償及特惠津貼以外的替代選擇。詳情請參閱第 13 章。

受影響租戶（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 665 個住戶）

5.7 **圖 5.5** 顯示 665 個受訪租戶對新居所之意向，當中有 363 個租戶（約 55%）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
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 665 個租戶）



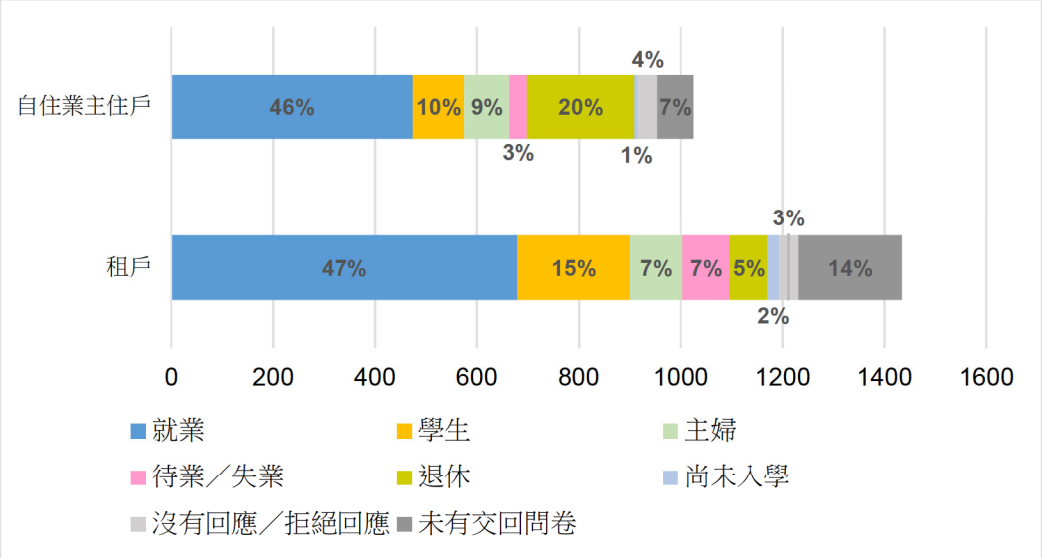
5.8 根據市建局與房委會及房協的協議，房委會及房協會向市建局提供其屋邨內的公屋單位以安置符合入住公屋資格的租戶。市建局會與房委會及房協聯繫，安排預留單位應付潛在的安置需求。市建局將於遷置時視乎當時安置單位的供應，盡力為合資格住戶編配位於九龍城區或鄰近地區的單位。

6. 就業狀況及工作地點

6.1 此章將分析受訪的 2,459 位居民的就業狀況及工作地點，當中包括 1,025 位自住業主住戶成員及 1,434 位租戶成員。

6.2 **圖 6.1** 顯示發展計劃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
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個租戶中的 2,459 位居民）



6.3 發展計劃內的失業率約為 5%，與 2022 年 3 月至 2022 年 5 月期間的全港經季節性調整的失業率，即 5.1%相若 [7]。然而，受訪租戶的失業率約為 7%，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。

6.4 如計劃獲行政長官會同行政會議批准執行，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 13 章將進一步闡述紓緩措施。

[7] 資料來源：
政府統計處網頁 – 二零二二年三月至二零二二年五月失業及就業不足統計數字

6.5 **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
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,153 位就業人士）

	自住業主住戶中的就業人士（474 位居民）	租戶中的就業人士（679 位居民）
九龍城區	**19%**	**28%**
港島	17%	11%
油尖旺及深水埗區	14%	14%
黃大仙及觀塘區	12%	14%
葵青及荃灣區	6%	5%
新界其他地區	9%	8%
無固定地點	15%	18%
香港以外地區	4%	1%
沒有回應／拒絕回應	4%	1%

6.6 發展計劃內有較多居民於九龍城區內原區工作。市建局理解現時於原區工作的在職租客若被安置至遠離發展計劃的地區，或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，並在有需要時建議提供體恤安置。

7. 就業和經濟影響

7.1 **表 7.1** 顯示 380 個自住業主住戶及 665 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
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個住戶）

		自住業主住戶（380 個住戶）	租戶（665 個住戶）
就業狀況	良好作用	5%	3%
	沒有影響	**56%**	**49%**
	負面影響	13%	18%
	沒有回應／拒絕回應	17%	14%
	未有交回問卷	9%	16%
經濟狀況	良好作用	5%	4%
	沒有影響	**36%**	**31%**
	負面影響	**31%**	**36%**
	沒有回應／拒絕回應	19%	13%
	未有交回問卷	9%	16%

7.2 就業狀況方面，大部分受訪住戶（約 56% 的自住業主住戶及約 49% 的租戶）認為擬議重建不會影響其就業。至於認為擬議重建會帶來負面影響之約 13% 的自住業主住戶及約 18% 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較擔憂重建會帶來負面影響。為了更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，並在有需要時建議提供體恤安置。

7.3 經濟狀況方面，約 36% 的自住業主住戶及約 31% 的租戶認為擬議重建不會影響其經濟狀況。另外，約 31% 的自住業主住戶及約 36% 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增加開支及減少其積蓄和流動資金。市建局及社區服務隊會適時為有經濟困難的居民提供協助。

7.4 為釋除居民的疑慮，自發展計劃開展以來，市建局已於2022年6月1日及2022年 6 月 8 日舉行三場網上直播簡介會，向受影響業主、租戶、泰裔人士及公眾介紹發展計劃的規劃程序及現行賠償安置政策。社區服務隊亦同時開始聯絡受影響住戶以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 13 章會進一步闡述賠償和安置政策及其他紓緩措施，當中包括社區服務隊及「夥伴同行」探訪計劃。

8. 社區網絡

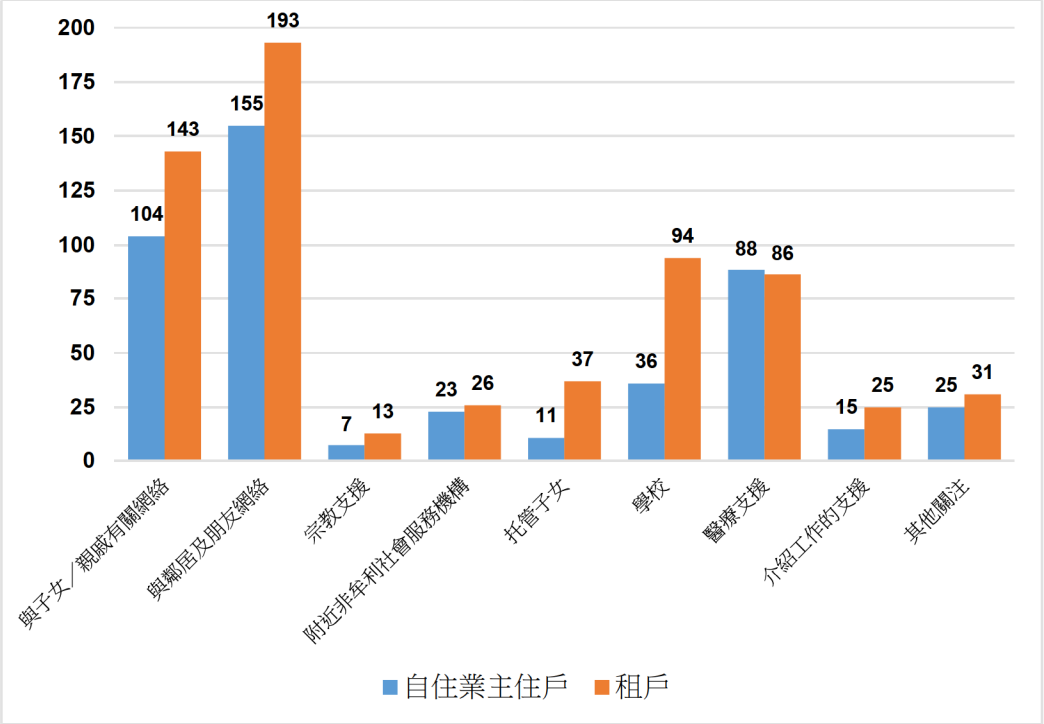
8.1 從 **表 8.1** 中可見，約 46% 的受訪自住業主住戶及約 38% 的受訪租戶認為擬議重建將影響其社區網絡。與租戶相比，較多自住業主認為重建會影響其社區網絡。

表 8.1 預期社區網絡影響
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 1,045 個住戶）

	自住業主住戶 （380 個住戶）	租戶 （665 個住戶）
沒有影響	33%	38%
有影響	**46%**	**38%**
沒有回應／拒絕回應	12%	8%
未有交回問卷	9%	16%

8.2 **圖 8.1** 顯示了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 2022 年 6 月 17 日）



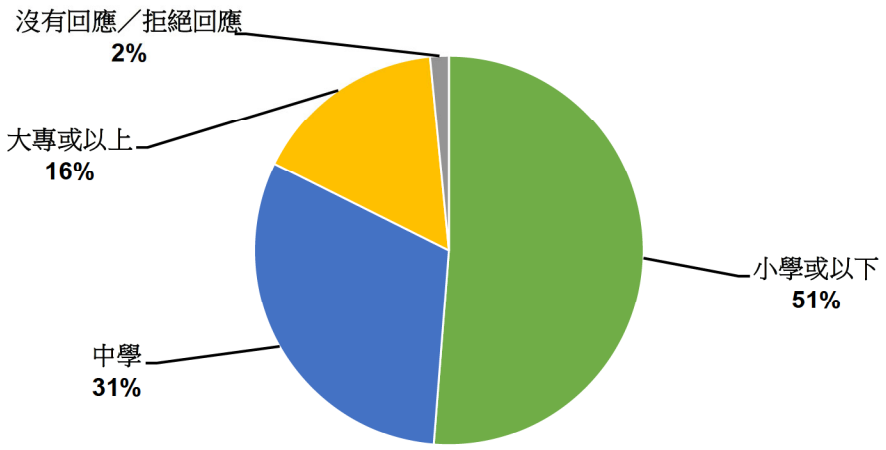
8.3 從 **圖 8.1** 中可見，居民主要關注其與子女、親戚、朋友及鄰居的社區網絡。市建局及社區服務隊理解居民對遷置後需要建立或重建社區網絡感到困難。為了回應居民需要，市建局會為合資格自住業主提供自置居所津貼，讓自住業主在同區購買面積相若且樓齡較新的單位。市建局亦會在重新發展項目原址、同區或其他適當地盤提供「樓換樓」選擇，減少影響他們固有的社區網絡。租戶方面，若果租戶希望獲安排居住於親屬附近，市建局亦會視乎當時公屋單位供應及受影響居民的安置資格，盡量切實可行地為租戶提供位於所選擇地區的安置單位，以維持其社區網絡。

8.4 受訪居民亦關注學校及醫療等社區資源。社區服務隊會在安置前後為受影響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，舉例醫療、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 發展計劃合共有來自 228 個住戶的 322 位學生，當中有 101 位來自自住業主住戶（約 31%），另有 221 位來自租戶（約 69%）。**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（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 322 位學生）



9.2 在 322 位受訪學生當中，有 186 位（約 58%）現於九龍城區原區就學，另有 58 位（約 18%）及 35 位（約 11%）分別於九龍其他地區及香港其他地區上學。至於餘下的學生，除了 26 位（約 8%）沒有回應／拒絕回應其就學地點外，17 位（約 5%）皆於香港以外地區上學。

9.3 **圖 9.2** 及 **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 68% 的學生的單程交通費用不高於 10 元，約 84% 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（於 **2022** 年 **6** 月 **17** 日或以前受訪的 **322** 位學生）

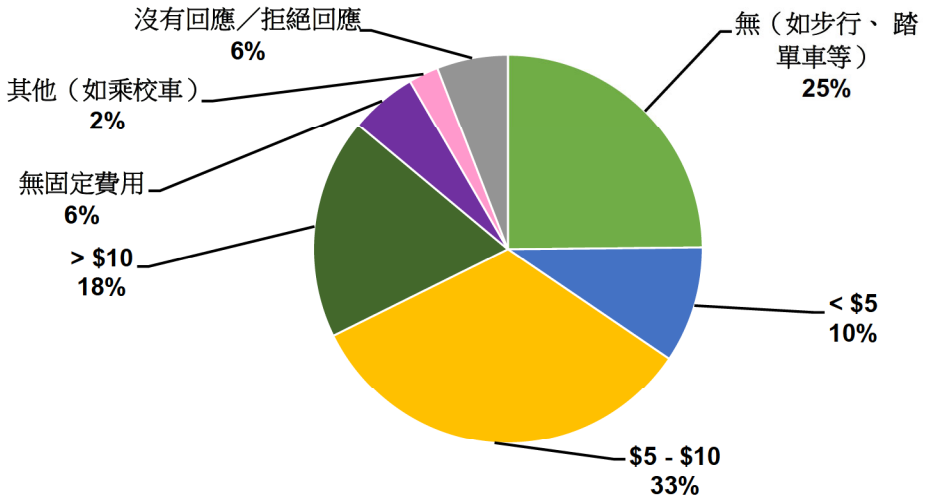
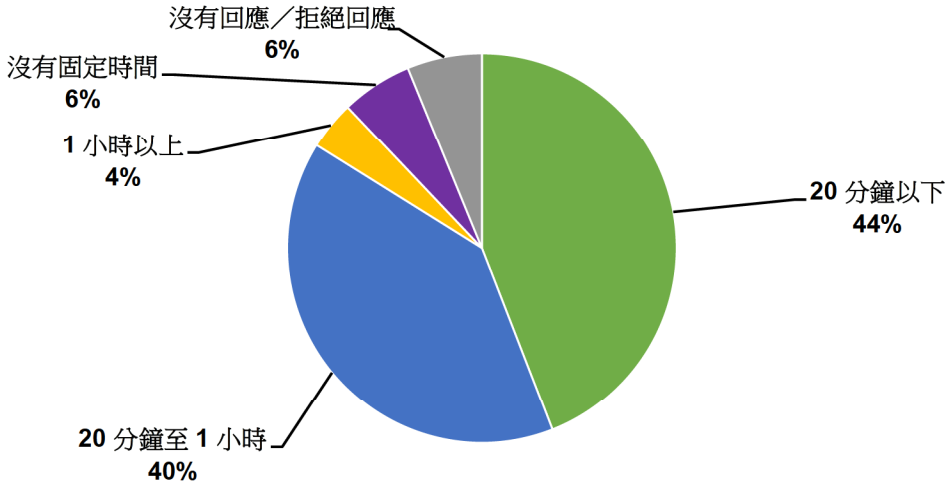


圖 9.3 上學單程旅程時間（於 **2022** 年 **6** 月 **17** 日或以前受訪的 **322** 位學生）



9.4 如 **圖 9.1** 所示，在 322 位學生當中，有 165 位（約 51%）現時就讀幼稚園或小學。若相關住戶搬遷至其他地區居住，這批學生或需轉校，對他們構成的困難或影響可能較大。市建局理解家長一般希望子女能留在原校繼續學業，因此將於收購及安置期間，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。市建局亦會於有需要時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** 顯示了發展計劃內的長者分布。

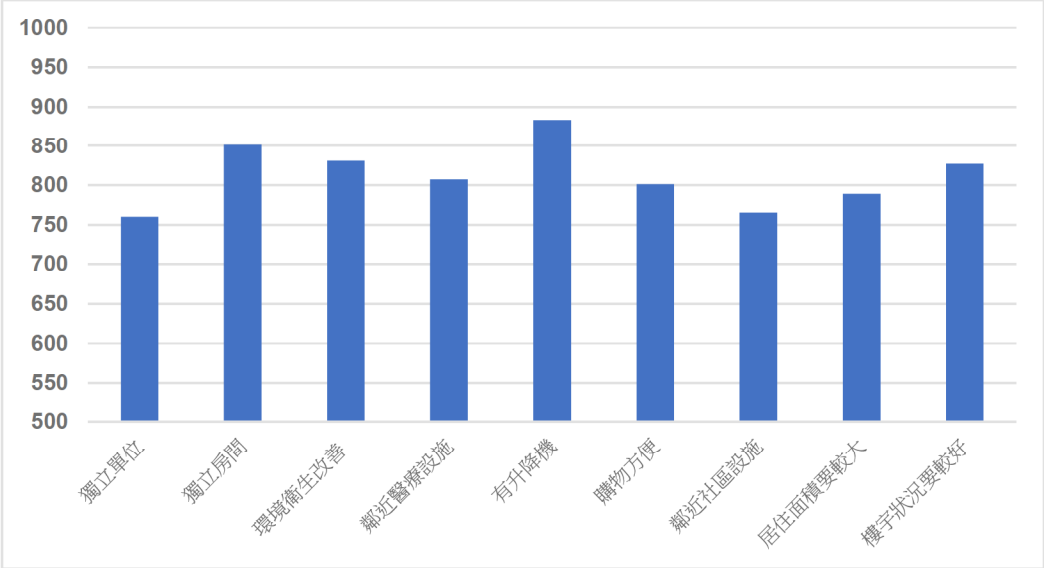
表 10.1 長者分布（截至 2022 年 6 月 17 日）

長者人口及住戶總數	
長者居民總數	377 人（約佔受訪居民總數的 15%）
有長者成員的住戶總數	284 個住戶（約佔受訪住戶總數的 27%）
住戶人數	
獨居長者	77 個住戶（77 位長者）
雙老住戶	31 個住戶（62 位長者）
其他	176 個住戶（238 位長者）
住用身份	
自住業主住戶	191 個住戶（約佔受訪自住業主住戶總數的 50%）
租戶	93 個住戶（約佔受訪自住業主住戶總數的 14%）

10.3 從 **表 10.1** 上可見，發展計劃內的長者人口比例（15%）低於全港水平（約 20% ）。縱使如此，擬議重建亦需要兼顧長者就安置單位種類、醫療設施等相關需要及意願。市建局理解長者（特別是獨居長者）在獲得安置後可能較難適應新環境。市建局及社區服務隊將為受影響人士舉辦居民聚會及提供導向服務以維繫及建立社區網絡。市建局亦會為盡力向長者租戶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，並積極主動探訪及適時提供協助。

10.4 家中有長者的住戶或對新居所有特別的期望。他們可就其期望選擇多於一個選項。**圖 10.1** 顯示了發展計劃內長者對居住環境的期望，圖表已按其表達的重要性以 1 至 5 倍加權計算。

圖 10.1 長者對居住環境的期望（截至 2022 年 6 月 17 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、環境衛生改善及有獨立房間。市建局為業主住戶提供的現金賠償，以及為合資格租戶所提供在設施、安全、衛生及樓宇狀況皆更佳且設有獨立房間的安置單位將能夠回應他們的期望。

殘疾人士

10.6 調查共發現了來自 48 個住戶合共 52 位殘疾人士，約佔受訪 2,459 位居民中的 2%，其殘疾主要與輪椅出入及精神健康有關。這些居民主要關注醫療護理、輪椅設施及輔導支援。殘疾人士租戶即使不符合安置資格，市建局亦會考慮提供體恤安置。

單親家庭

10.7 調查亦發現了 60 個單親家庭，約佔受訪 1,045 個住戶中的 6%，當中包括 12 個自住業主住戶及 48 個租戶。這些家庭合共有 84 位兒童，主要期望居住環境改善、居住面積增加及託管子女設施。社區服務隊及市建局的「夥伴同行」探訪計劃會特別關注單親家庭，採取積極主動的探訪單及並適時提供協助。

少數族裔

10.8 調查亦發現了來自 76 個住戶的 165 位少數族裔人士，約佔受訪 2,459 位居民中的 7%，低於九龍城區（約 11%）及全港（約 8%）水平。

10.9 在受訪少數族裔人士當中，泰裔人士佔大多數，合計有 125 位，約佔受訪 2,459 位居民中的 5%，當中涉及 61 個住戶，即約佔受訪的 1,045 個住戶中的 6%。至於餘下的 40 位少數族裔人士，除了 13 位未有提供進一步資料外，則來自巴基斯坦（7 位）、尼泊爾（6 位）、菲律賓（5 位）、英國（3 位）、土耳其（2 位）、印度（2 位）、越南（1 位）及孟加拉（1 位）。

10.10 在 76 個少數族裔住戶當中，只有 3 個為自住業主住戶，其餘 73 個住戶皆為租戶。當中 39 個少數族裔住戶預期重建會對其社區網絡帶來負面影響。若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 2022 年 6 月 1 日及 2022 年 6 月 8 日舉行三場網上簡介會，向居民簡介發展計劃的規劃程序及現行賠償安置政策。為照顧泰裔人士需要，市建局亦為在 2022 年 6 月 8 日所舉行的簡介會提供了泰語傳譯。此外，少數族裔住戶亦可掃瞄市建局公告上的二維碼觀看以英語製作的項目簡介資料，進一步了解發展計劃及相關政策。市建局亦於網站上載了以十種語言（包括泰語、烏爾都語及印度語等）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。

10.12 此外，社區服務隊亦已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 13 章會進一步闡述賠償和安置政策及其他紓緩措施，當中包括社區服務隊及「夥伴同行」探訪計劃。

11. 受影響的康樂設施及政府、機構或社區設施

11.1 發展計劃內的北面地盤包括了賈炳達道公園的一部分，並將重建作政府綜合大樓。此公園的部份設有單車徑、緩跑徑、健身站、涼亭、休憩及園景設施。北面地盤亦包括了中華電力公司轄下的賈炳達道 'B' 變電站。

11.2 除了賈炳達道公園外，發展計劃內亦包括九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局共三個政府、機構或社區設施。李基紀念醫局是由醫院管理局負責營運的門診診所。九龍城獅子會健康院的地面及上層分別為九龍城長者健康中心及九龍城獅子會學生健康中心，兩者均由衞生署負責營運。九龍城市政大廈則設有食物及環境衞生署（食環署）轄下的九龍城街市（包括濕貨街市和熟食中心）以及康樂及文化事務署（康文署）轄下的九龍城公共圖書館和九龍城體育館。

11.3 根據食環署所提供的資料顯示，截至 2022 年 5 月 27 日，九龍城街市內合共有 509 個攤檔，其行業組合已羅列於 **表 11.1**。

表 11.1 九龍城街市的攤檔行業組合（截至 2022 年 5 月 27 日）

	行業	攤檔數目
1	鮮肉	16
2	魚	25
3	冷藏肉／食品	19
4	食物類乾貨	49
5	食物類濕貨	167
6	非食物類乾貨	172
7	非食物類濕貨	4
8	水果	29
9	燒臘	2
10	家禽（活）	2
11	冰鮮家禽	3
12	服務行業	10
13	生雪	1
14	熟食	10
	總計	**509**

11.4 根據初步設計，北面地盤（地盤 B）將興建一座全新的政府綜合大樓，以易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，並提升設施至現代化標準。此外，北面地盤亦會額外提供約 10,000 平方米的總樓面面積以增設政府、機構或社區設施，以滿足社區需要。連同在主地盤提供用作政府、機構或社區設施之總樓面面積，發展計劃將比現時額外提供超過 3 倍的總樓面面積用作政府、機構或社區設施。就有關重置現有設施和新增設施，市建局已初步與相關政府部門商討有關細節，當中包括考慮闢設社區會堂及其他社福設施，以回應地區需要。

11.5 易地重置九龍城街市的建議除可提昇街市設計至現代化水平，亦能確保街市服務無縫交接以減低對街市營運之影響。政府較早前已就易地重置九龍城街市於北面地盤的建議諮詢九龍城區議會、地區持份者及街市商販，並普遍獲得九龍城區議員及攤檔營運者支持。

11.6 賈炳達道公園啟用至今已達 30 多年。市建局亦計劃於發展計劃界線外毗連的賈炳達道公園部分，以活化方式重新設計及提升公園設施予公眾享用。市建局已就擬議活化工程與康文署成立工作小組，有關活化工程的詳細設計將於發展計劃草圖獲核准後與康文署再作商討。

12. 對商戶的影響

12.1 根據凍結人口調查，發展計劃內有 194 位商舖營運者。**表 12.1** 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 12.1 發展計劃內的商舖營運者數目（截至 2022 年 6 月 17 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	185	147 [註 1]
	用作商住混合用途	23	16 [註 2]
成功調查的住宅原圖則單位	用作非住宅用途	21	19 [註 3]
	用作商住混合用途	11	9 [註 4]
用作非住宅用途的靠牆舖／樓梯舖／天台構築物／平台構築物		7	3 [註 5]
總計		**247**	**194**

註 1：24 位商舖經營者佔用了 62 受訪單位。

註 2：6 位商舖經營者佔用了 13 受訪單位。

註 3：2 位商舖經營者佔用了 4 受訪單位。

註 4：1 位商舖經營者佔用了 3 受訪單位。

註 5：共發現了 2 個靠牆舖及 1 個樓梯舖。另外，1 個平台構築物及 3 個天台構築物則與上層單位的非住宅用途相關。

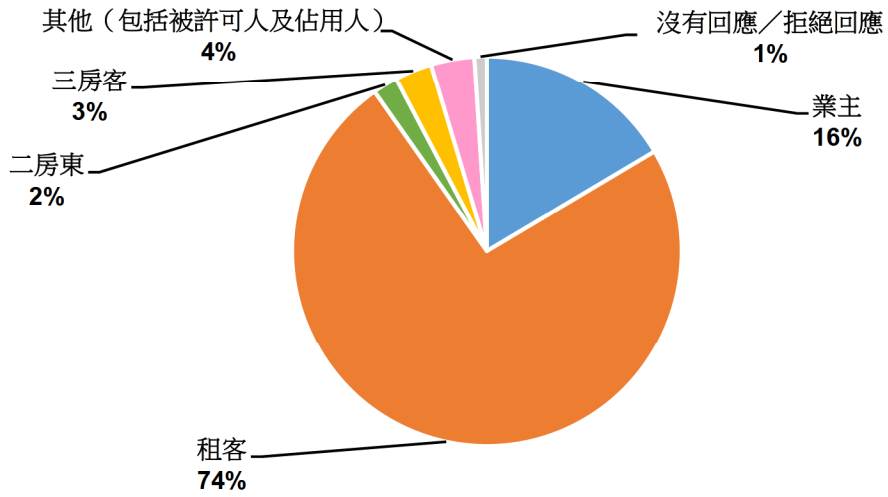
12.2 在 194 位受訪商舖營運者當中，有 153 位商舖營運者完成了整份或部份社會影響評估問卷，有 2 位商舖營運者沒有回應社會影響評估問卷，另有 39 位商舖營運者未有交回社會影響評估問卷。如商舖營運者沒有或拒絕回應整份社會影響評估問卷或問卷上部分問題，在分析該問題時會被歸類為「沒有回應／拒絕回應」。至於未有交回問卷的商舖營運者，則會被歸類為「未有交回問卷」。**表 12.2** 列出合共 194 位商舖營運者的調查結果。

表 12.2 商舖營運者凍結人口調查及社會影響評估調查結果（截至 2022 年 6 月 17 日）

	商舖經營者數目
凍結人口調查中的受訪商舖營運者	194
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	153
沒有回應社會影響評估問卷的商舖營運者	2
未有交回社會影響評估問卷的商舖營運者	39 [8]
總計	**194**

12.3 如 **圖 12.1** 上所示，在 194 位受訪商舖營運者當中，有 32 位（約 16%）是業主營運者，153 位（約 79%）是租客營運者（包括租客、二房東及三房客），另有 7 位（約 4%）為其他營運者（包括 1 位被許可人、4 位佔用人及 5 位其他佔用人）。

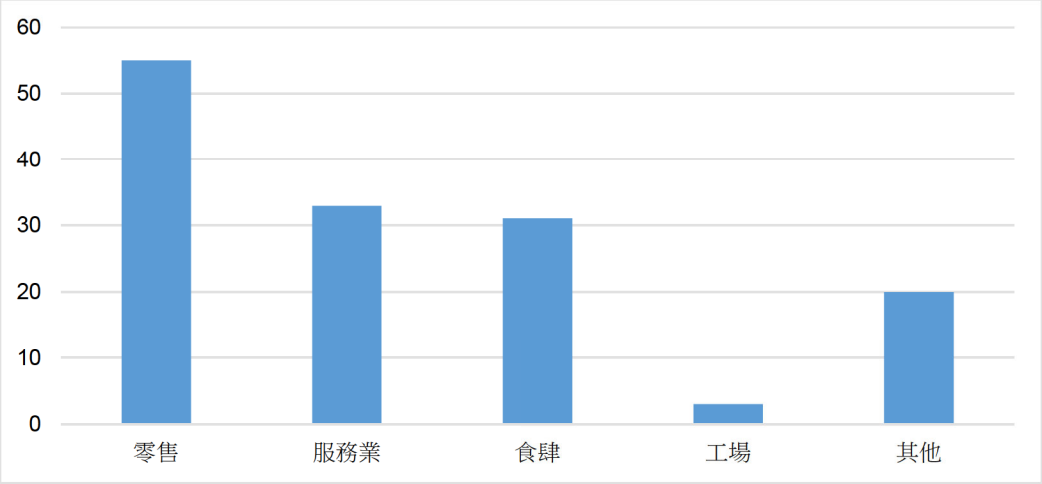
圖 12.1 商舖營運者的佔用身份（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 194 位商舖經營者）



[8] 為減低面對面接觸及傳播 2019 冠狀病毒病的風險，受訪商舖經營者會於完成凍結人口調查後，分開交回社會影響評估問卷。截至 2022 年 6 月 17 日受訪的 194 位商舖經營者當中，有 39 位商舖經營者未有交回社會影響評估問卷。

12.4 **圖 12.2** 顯示了受訪商舖營運者的業務性質。他們大多是一般零售、食肆及服務商舖，於區內如衙前圍道、城南道一帶的地面商舖亦常見，相信發展計劃內大部份商舖營運者，特別是售賣日常用品、鮮貨、乾貨或提供一般服務者，能夠在區內其他地方繼續經營。

圖 12.2 業務性質（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 194 位商舖經營者）



備註：46 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。

12.5 鑑於鄰近發展計劃內的九龍城街市，截至 2022 年 6 月 17 日，發展計劃於主地盤內的合共發現共 22 個用作與街市有關的地舖，當中包括如出售鮮貨／雜貨／相關乾製食品之地舖。視乎進一步核實，其營運者所回應的業務性質分別包括「零售」及「食肆」。

12.6 另外，發展計劃內亦有 8 個用作汽車維修服務之地舖，而他們的營運者所回應的業務性質分別包括「零售」、「服務業」及「工場」。其餘「工場」營運者則包括裁縫及食物加工行業，而「其他」營運者則包括了地產代理、按摩院、診所、理髮店、找換店及當押。此外，發展計劃內分別有 1 位商舖營運者屬社會企業及 3 位商舖營運者為慈善團體，其所回應的業務性質包括「其他」、「零售」及「服務業」。

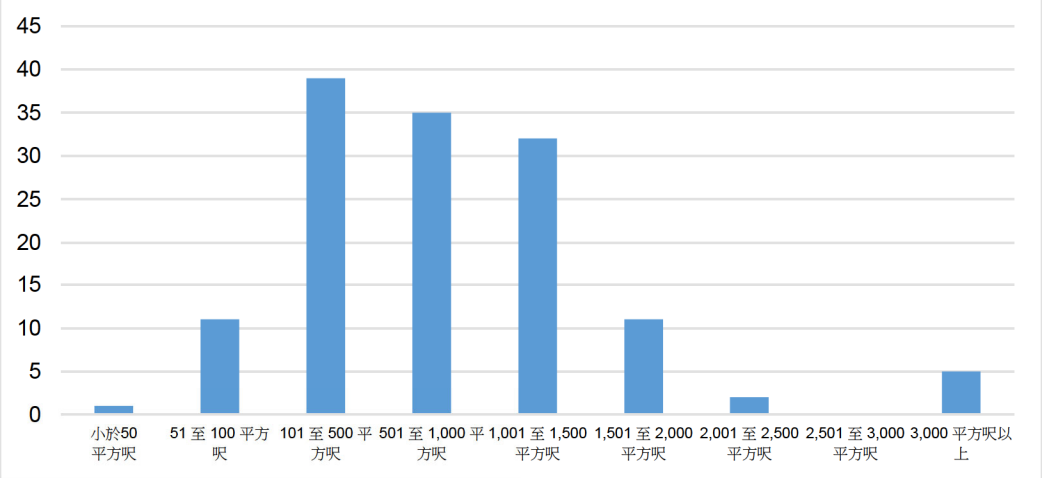
12.7 從事汽車維修服務或工場的營運者在尋找店舖時，其用途需要符合該舖位在地契、城市規劃及大廈公契上的要求。商舖營運者若提出要求，市建局可協助物色合適舖位讓他們盡可能在同區繼續營運。

12.8 九龍城有濃厚的潮州及泰國相關地區文化，因此在發展計劃內有一些潮洲／泰國相關的餐廳／零售商店，而區內亦有不少相似商業活動。根據《市區重建策略》，市建局會按商舖營運者要求，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。

12.9 在 194 位受訪商舖營運者當中，有 33 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輕。

12.10 **圖 12.3** 顯示了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。

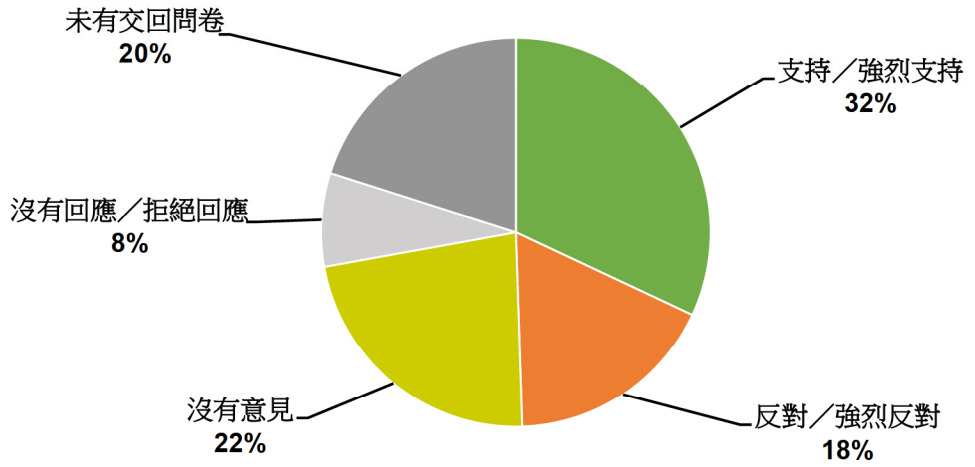
圖 12.3 受訪商舖營運者表示的非住用單位面積
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 194 位商舖經營者）



備註：58 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。

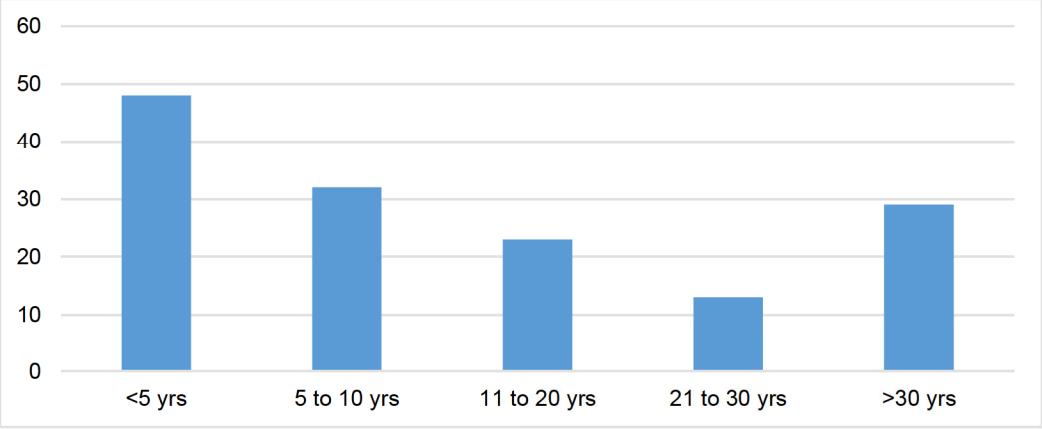
12.11 **圖 12.4** 顯示了商舖營運者對擬議重建計劃的意見。在 194 位受訪商舖營運者當中，有 62 位（約 32%）表示強烈支持或支持擬議重建，另有 34 位（約 18%）則表示反對。大部份支持發展計劃的商舖營運者認為現時的樓宇狀況欠佳，應透過重建以改善社區環境，而大部分反對的商舖營運者則認為發展計劃會影響其業務。

圖 12.4 商舖營運者對重建計劃的意見
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 194 位商舖經營者）



12.12 **圖 12.5** 顯示了商舖營運者的營業年期，可見大部分商舖營運者（共 103 個，即約 53%）於現址經營少於 20 年，當中約有 48 個（約 25%）於現址經營少於 5 年。換句話說，發展計劃內亦有 29 商舖營運者（約 15%）於現址經營超過 30 年。

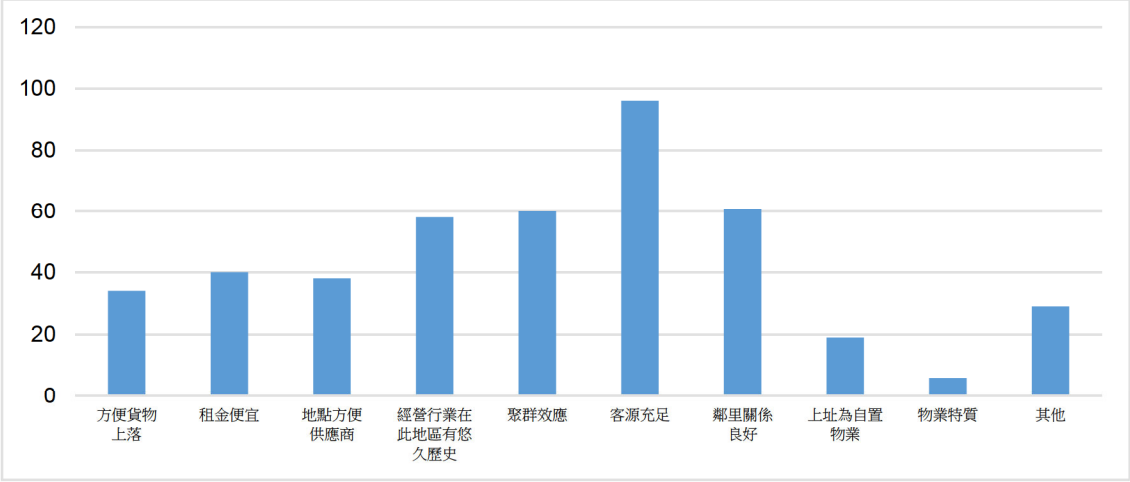
圖 12.5 商舖營運者的營業年期
（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 194 位商舖經營者）



備註：49 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。

12.13 **圖 12.6** 顯示了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、位置、繼承業務及親友介紹等。最為商舖營運者選擇的原因為「客源充足」。

圖 12.6 商舖營運者於現址經營的原因（截至 2022 年 6 月 17 日）



12.14 **表 12.3** 總括了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。最多百分比的受訪商舖營運者皆對現時業務、人際網絡及經濟網絡表示滿意。

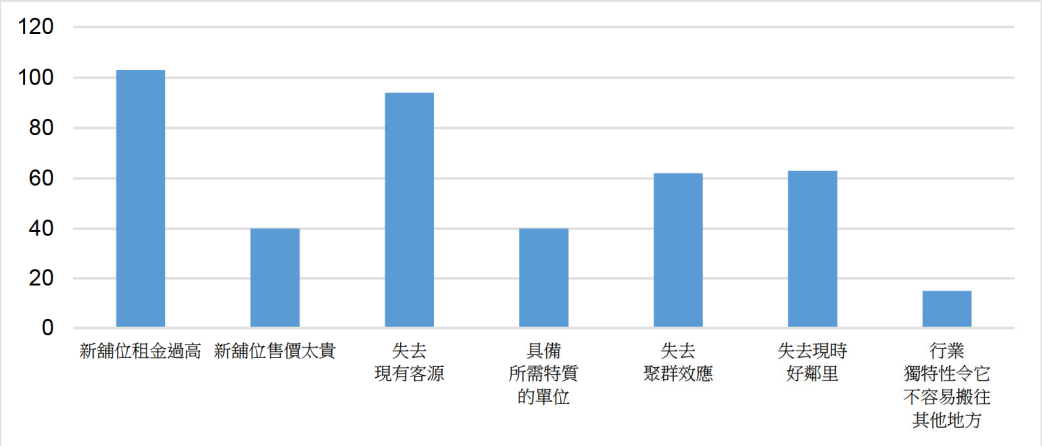
表 12.3 商舖營運者對現時業務的滿意程度及所建立的人際網絡和經濟網絡的意見（於 2022 年 6 月 17 日或以前受訪的 194 位商舖經營者）

		商舖營運者
對現時業務的滿意程度	非常滿意	15%
	滿意	**38%**
	沒有滿意或不滿意	16%
	不滿意	3%
	非常不滿意	1%
	沒有回應／拒絕回應	7%
	未有交回社會影響評估問卷	20%
對現時所建立的人際網絡的意見	非常滿意	26%
	滿意	**40%**
	沒有滿意或不滿意	7%
	沒有回應／拒絕回應	7%
	未有交回社會影響評估問卷	20%
對現時所建立的經濟網絡的意見	非常滿意	18%
	滿意	**47%**
	沒有滿意或不滿意	8%
	不滿意	1%
	沒有回應／拒絕回應	6%
	未有交回社會影響評估問卷	20%

12.15 就重建而可能作出的未來計劃而言，78 位受訪商舖營運者（約 38%）表示他們會於附近繼續經營，亦有 43 位受訪商舖營運者（約 22%）則未有決定。

12.16 **圖 12.7** 顯示了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 12.7 商舖營運者對搬遷重置的關注事項（截至 2022 年 6 月 17 日）



12.17 發展計劃內有 83 位受訪商舖營運者（約 43%）表示願意與市建局或社區服務隊會面以獲協助。34 位受訪商舖營運者（約 18%）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。17 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 13 章將闡述相關紓緩措施。

13. 紓緩措施

13.1 市建局理解發展計劃可為社區帶來得益及損失，尤其以弱勢社群可能會因重建而感到憂慮。因此，市建局提出了以下一系列紓緩措施以減輕對直接受重建影響人士及其他持份者的社會影響。

簡報會

13.2 市建局在計劃開展後隨即為持份者安排了簡報會介紹計劃細節，以釋除他們的疑慮、回應他們的查詢並收集公眾意見。為減低疫情擴散的風險，市建局於 2022 年 6 月 1 日及 2022 年 6 月 8 日透過網上影片分享平台直播舉行了三場簡報會。為照顧泰裔人士需要，在泰人恩福堂的協助下，市建局亦為在 2022 年 6 月 8 日所舉行的簡介會提供了泰語傳譯。截至 2022 年 6 月 17 日，三場網上簡報會的總收看次數約有 2,800 人次，當中約有 500 人次參與了 2022 年 6 月 1 日及 2022 年 6 月 8 日的直播。

諮詢區議會及分區委員會

13.3 在 2022 年 5 月 27 日開展發展計劃後，市建局已於 2022 年 6 月 9 日的九龍城區議會會議中就發展計劃的規劃及執行程序向議會進行簡介，並得到與會的議員支持。另外，市建局亦於 2022 年 6 月 27 日向龍塘分區委員會委員簡介了發展計劃，會上委員亦對發展計劃表示支持。

泰裔人士的參與

13.4 如第 10.9 段所述，泰裔人士是發展計劃中的主要少數族裔，約佔所有受訪居民中的 5%。市建局參考了推行啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015）的經驗，在開展發展計劃後就與泰裔人士進行了一系列參與工作。市建局委託泰人恩福堂為受發展計劃影響的泰裔居民及商舖營運者提供支援及諮詢服務。泰人恩福堂除為市建局以泰文編製有關發展計劃的資訊，並向受影響的泰裔居民及商舖營運者派發外，亦幫助市建局於項目網上簡報會提供泰語傳譯及與泰裔住戶進行家訪，以及成立了一支泰裔義工隊為泰裔社區提供支援及促進市區更新工作。另外，市建局亦於 2022 年 6 月 12 日與泰國移工工會主席會晤及簡介發展計劃，並得到正面的回應。

13.5 此外，市建局亦於發展計劃開展後聯絡泰國駐香港總領事館，並向其介紹發展計劃，以便能透過領事館將發展計劃的資訊傳遞給受影響的泰裔人士及收集當區泰裔組織的意見。

其他主要持份者的參與

13.6 擬議重建也可能影響鄰近發展計劃的居民及商舖營運者，特別是於第 2.1 段所提及位處發展計劃範圍外、毗連主地盤的「御門．前」。然而，基於保密原因，即使市建局已準備與「御門．前」居民進行磋商，有關工作亦需待發展計劃開展後方可進行。除了為受影響居民及商舖營運者提供的簡報會及「夥伴同行」探訪計劃外，為了回應「御門．前」居民的關注，市建局已在 2022 年 6 月 22 日與九龍城區議員及「御門．前」業主／居民代表舉行會議，闡述了發展計劃的規劃目標及建議，以及為減低對「御門．前」於中期和長遠影響而作出的規劃及設計上的考慮和安排進行解說。該會議約有 35 位業主／居民出席。為回應居民就建築設計及樓宇布局上的關注，市建局亦向居民解釋初步設計已採用合適設計及措施，以確保樓宇設計能符合《建築物條例》及相關規定，當中包括自然採光、通風、樓宇間距、通行權、逃生途徑、緊急車輛通道等。此外，發展計劃內建議於地面闢設達 18 米闊的綠化行人步道及市集廣場能連接「御門．前」，以提升周邊的行人環境及通達性。市建局亦於會議中回應了居民對有關樓宇布局、規劃意向、以及施工期間對環境影響的考慮及緩解措施等提問。

13.7 為進一步緩解「御門．前」居民的關注及疑慮，市建局會就收集到「御門．前」居民的意見提前於規劃過程中準備設計方案，以回應他們對日後樓宇布局及施工期間的關注及期望。市建局亦會與「御門．前」業主／居民保持溝通，並繼續研究改善初步設計，期望回應居民的關注之餘亦能平衡發展計劃的規劃裨益及願景。若發展計劃獲行政長官會同行政會議核准執行，市建局將於進行詳細設計及執行計劃時持續與「御門．前」居民溝通，而這亦是能緩解居民對施工期間所帶來的影響最有效措施。另外，在執行計劃時，市建局亦會透過適當的地盤管理及安全措施，以減輕對毗連發展可能帶來的環境、噪音、空氣質素、衛生及社會影響。

「夥伴同行」探訪計劃

13.8 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。

13.9 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。

社區服務隊

13.10 「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、從教育局方面爲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、從醫院管理局及衞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 2022 年 6 月 17 日，社區服務隊已成功聯絡共 541 個住戶及 40 位商舖營運者，當中包括 29 個泰裔住戶及 2 位泰裔商舖營運者。**表 13.1** 列出這些社區服務隊聯絡的服務使用者分類。

表 13.1 社區服務隊聯絡的服務使用者分類（截至 2022 年 6 月 17 日）

服務使用者	個案數目 （泰裔居民／商舖營運者）
住宅租戶	292 *(27)*
住宅自用業主	206 *(1)*
商舖營運者	40 *(2)*
沒有表明居住身份的住戶	43 *(1)*
總計	**581** ***(31)***

13.11 **表 13.2** 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 13.2 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 2022 年 6 月 17 日）

困難或查詢性質	查詢數目 （來自泰裔居民／商舖營運者）
住宅租戶	
a) 不了解補償和安置政策	350 *(27)*
b) 被業主迫遷或大幅加租	13 *(2)*
c) 擔心被業主迫遷、終止租約或大幅加租	56 *(7)*
自住業主住戶	
a) 不了解補償政策	245 *(1)*
b) 擔心補償不足以原區置業	116 *(1)*
商舖營運者	
a) 不了解補償政策	32 *(2)*
b) 擔心賠償不足以協助原區復業	38 *(2)*
沒有表明居住身份的住戶	43 *(1)*
總計	**893** ***(43)***

13.12 社區服務隊將主動透過家訪及舖訪，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。

熱線及查詢服務

13.13 市建局亦為發展計劃內的居民提供熱線及查詢服務。在 2022 年 5 月 27 日至 6 月 17 日期間，市建局共收到約 95 個查詢，其查詢性質可參閱 **表 13.3**。

表 13.3 查詢服務收到的問題性質（截至 2022 年 6 月 17 日）

查詢性質	
計劃資料、進度、時間表及市區重建的規劃程序	8%
收購、補償及安置政策	38%
住戶調查（例如：要求安排登記、簡報會安排）	40%
其他	14%
查詢總數：95	**100%**

13.14 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。

13.15 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。

13.16 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

13.17 市建局已在 2022 年 6 月 1 日及 2022 年 6 月 8 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

13.18 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。

13.19 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。由於這是一項額外選擇，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。

13.20 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。

13.21 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

13.22 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。

13.23 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 13.4** 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 170,000 元，而 2 人或以上家庭則最少可獲港幣 190,000 元。特惠津貼的最低金額將於每年 4 月進行檢討。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 13.4 「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

13.24 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。

13.25 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 **表 13.5** 計算。

表 13.5 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

13.26 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，其金額相等於營商特惠津貼。

13.27 收購、補償及安置政策將會根據發展計劃收購物業時的政策為準。政策已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加以闡述。市建局將不時檢討收購、安置及特惠津貼發放準則的有關政策。

讓地區特色商戶原區經營的安排

13.28 根據《市區重建策略》，市建局會按商舖營運者要求，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。

13.29 市建局旨在於重建時保留地區特色。市建局過往亦曾安排地區特色商舖在重建後返回區內繼續營運，舉例市建局董事會就曾核准為啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015）提供特別安排，協助該計劃內受影響的經營泰國餐館及歷史悠久食肆的合資格租戶日後可以特惠租金優先租用市建局新發展項目內商舖，以繼續在區內營運，為期五年。就本發展計劃內可能有的地區特色商舖，如潮式／泰式相關商舖等，市建局會了解商舖營運者的意見，及考慮提供與 KC-015 類似的適當安排，讓他們繼續在區內營運，保存地區特色。

13.30 另外，市建局亦留意到在發展計劃內鄰近九龍城街市的地方有一些與街市相關的商舖，在施工期間及重置九龍城街市後或對其營運有短暫影響。市建局在進一步核實商舖的業務性質後，將持續和與街市相關的商舖營運者溝通，以釋除他們的疑慮及研究適當的紓緩措施，當中包括為他們在區內提供過渡性或回遷安排以繼續營業，減輕社會影響。

13.31 市建局亦會研究加快完成鄰近的 KC-015 的商業部份並預留其中部分商舖，為現時於發展計劃範圍內經營潮式／泰式食肆和商戶提供合適的商舖選擇，以助這些潮泰特色商戶提早原區復業的期望提供多一個選擇。

關於九龍城街市內受影響租戶的紓緩措施

就重置九龍城街市事宜與食環署進行前期磋商

13.32 九龍城街市內的商舖為食環署的租戶，食環署將負責九龍城街市內受影響租戶的重置事宜，然而市建局亦會協助促進相關主要持份者之間的溝通。鑑於重置九龍城街市會為街市攤檔租戶帶來潛在的社會影響，市建局與食環署已建立緊密連繫並成立工作小組，辨識商戶關心的事項並作出相應的紓緩措施。根據食環署所提供的資料，現時九龍城街市攤檔與食環署訂定的租約條款，租戶及業主（即食環署）並不需要提供不少於一個月通知期以書形式終止租約而向對方提供任何補償。然而，考慮到租戶的配合能有助順利推行街市現代化計劃以達致改善土地利用、便利公眾及提倡地區發展等目的以滿足社會整體利益，政府將考慮包括向選擇結業離場或遷置到食環署指定街市的租戶作出恩恤安排。

13.33 食環署亦已接觸受影響的攤檔租戶提供重置計劃的資訊，及解答他們的查詢以釋除疑慮。此外，食環署亦已於 2022 年 5 月 27 日向街市租戶派發單張，簡介包括重置方案、新的政府綜合大樓的預計落成日期等項目資訊。食環署亦會於計劃實施時持續為街市租戶提供協助。

分階段發展以配合重置及減少影響

13.34 為減低因建築工程對商業運作的影響，市建局建議對發展計劃進行分階段重建並盡量在拆卸現有九龍城街市前，先在北面地盤（地盤 B）完成興建新政府綜合大樓作重置九龍城街市設施，此舉有助延續街市的營運並減少對街市的攤檔營運者，其他持份者及街市顧客的影響。

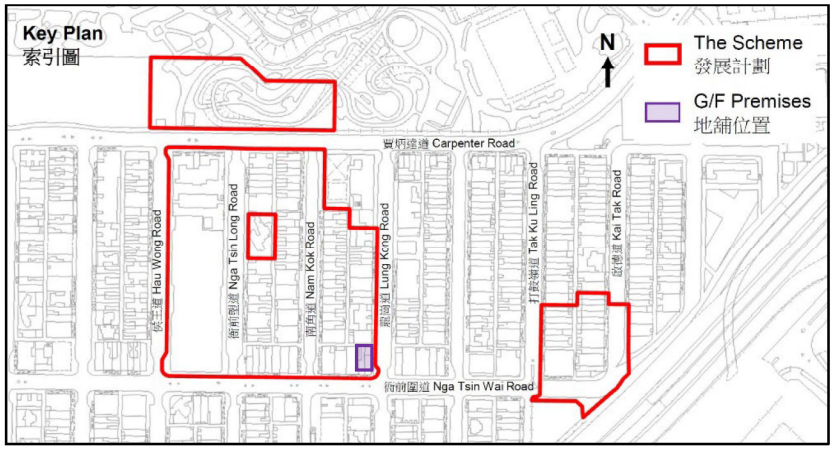
13.35 與此同時，分階段重建先完成興建新政府綜合大樓作重置現有社區設施，亦可盡量避免因為拆卸現有設施大樓導致有關社區服務中斷而影響市民使用該服務的需要。

13.36 若發展計劃獲行政長官會同行政會議核准，市建局將在實施計劃時持續與相關政府部門磋商，盡可能確保政府、機構或社區設施之重置安排順暢，將影響減至最低。

市區重建局
2022 年 7 月

附錄一　　發展計劃內的地舖照片（只包括項目內之私人物業）
（攝於 **2022** 年 **6** 月）

主地盤	
	
衙前圍道 66 號 F1 及 F2 舖	衙前圍道 66 號 D 及 E 舖
	
衙前圍道 66 號 C 舖	衙前圍道 66 號 A 及 B 舖





衙前圍道 68 號



衙前圍道 70 – 72 號



衙前圍道 74 號



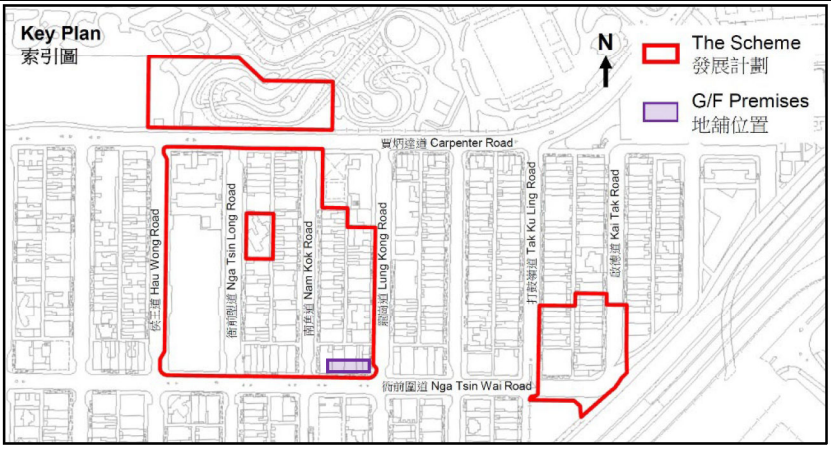
衙前圍道 76 號



衙前圍道 78 – 80 號 A 舖



衙前圍道 78 – 80 號 B 舖





衙前圍道 78 – 80 號 C 舖



衙前圍道 78 – 80 號 D 舖

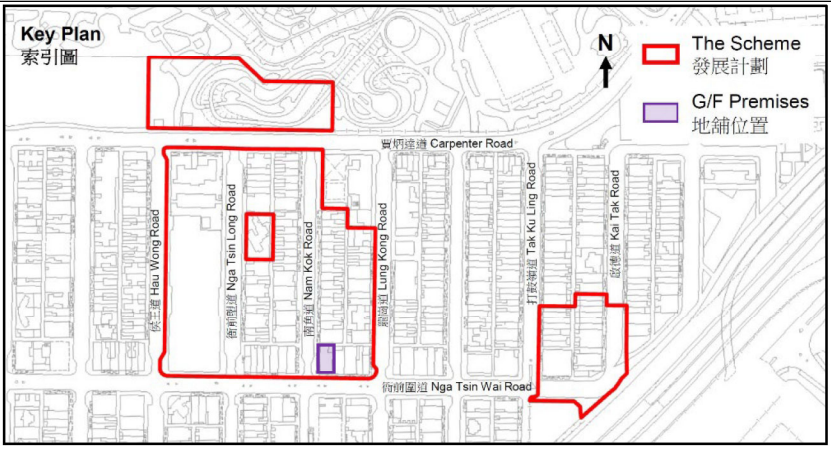


衙前圍道 78 – 80 號 E 及 F 舖





衙前圍道 78 – 80 號 G 舖





衙前圍道 84 號 B 舖



衙前圍道 84 號 A 舖



衙前圍道 86 號



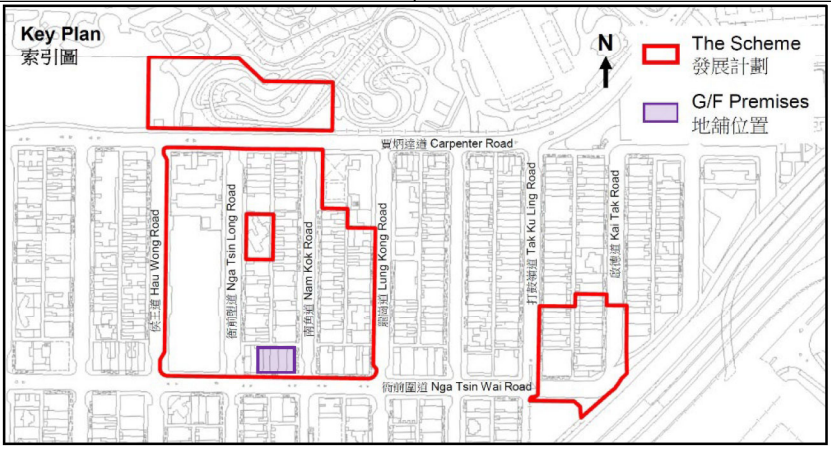
衙前圍道 88 號



衙前圍道 90 號



衙前圍道 92 號





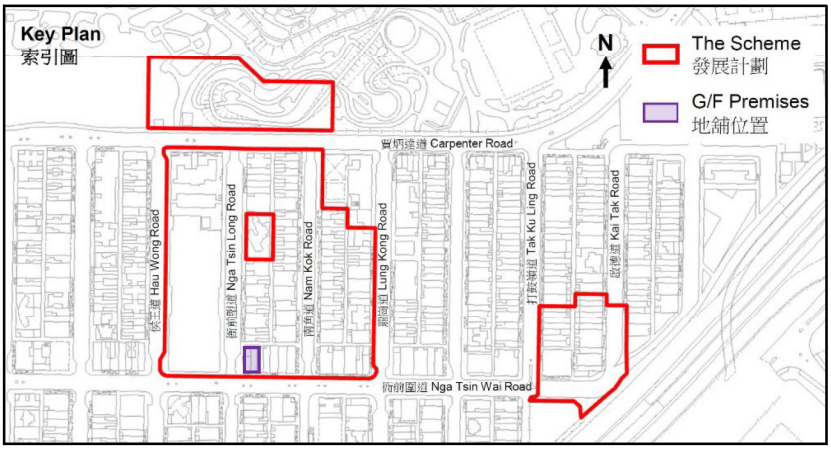
衙前圍道 94 號







衙前圍道 96 號





衙前塱道 36 號



衙前塱道 38 號



衙前塱道 40 號



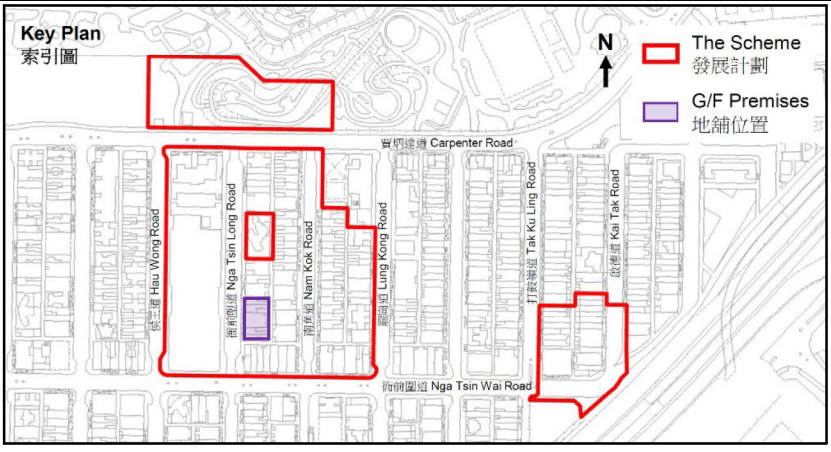
衙前塱道 42 號



衙前塱道 44 號



衙前塱道 46 號





衙前塱道 48 號



衙前塱道 48A 號



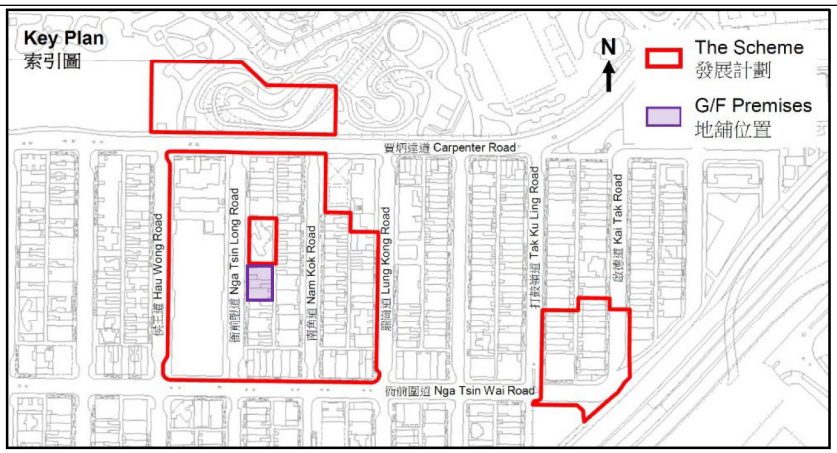
衙前塱道 50 號



衙前塱道 52 號



衙前塱道 54 號





衙前塱道 68 – 70 號



衙前塱道 72 號



衙前塱道 74 – 80 號 A 舖



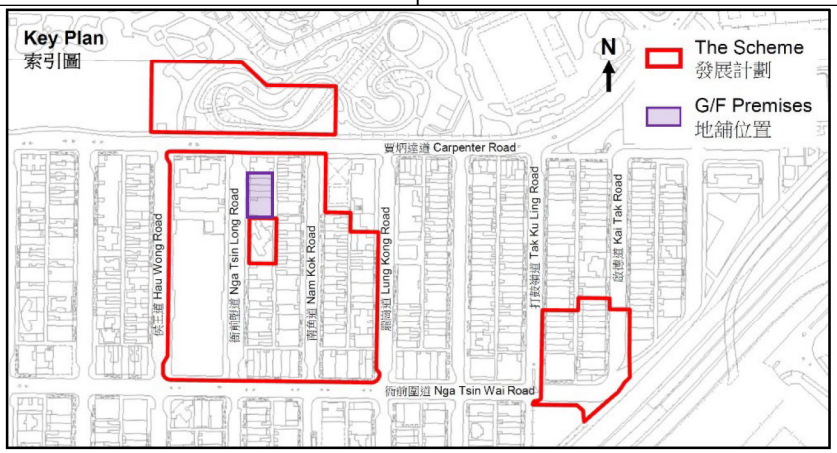
衙前塱道 74 – 80 號 B 舖

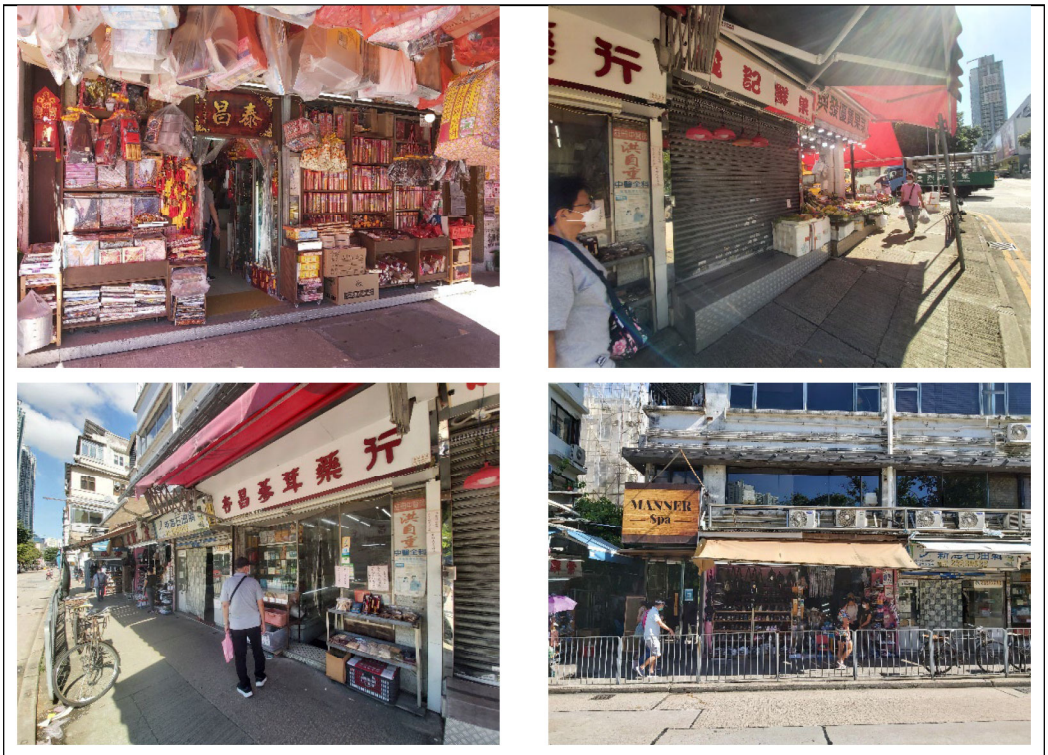


衙前塱道 74 – 80 號 C 舖

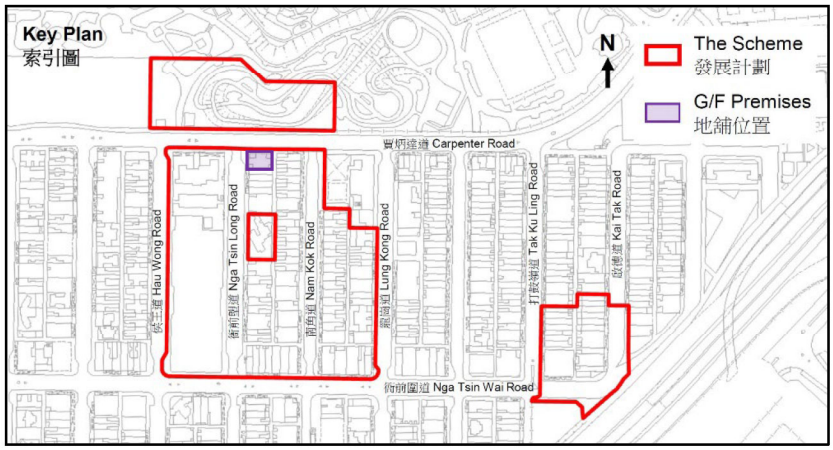


衙前塱道 74 – 80 號 D 舖




昌泰
MANNER
Spa

衙前塱道 82 – 84 號


Key Plan
索引圖
N
The Scheme
發展計劃
G/F Premises
地舖位置
賈炳達道 Carpenter Road
Hau Wong Road
Nga Tsin Long Road
Nam Kok Road
Lung Kong Road
Tak Ku Ling Road
Kai Tak Road
衙前圍道 Nga Tsin Wai Road



南角道 25 號 A 及 B 舖



南角道 25 號 C 舖



南角道 25 號 D 至 F 舖



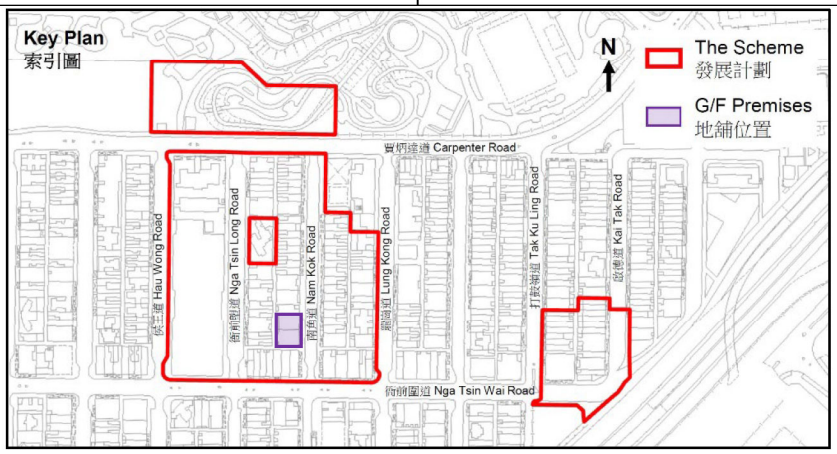
南角道 27 號



南角道 29 – 31 號 A 舖



南角道 29 – 31 號 B 舖





南角道 33 號



南角道 35 – 37 號



南角道 39 – 41 號



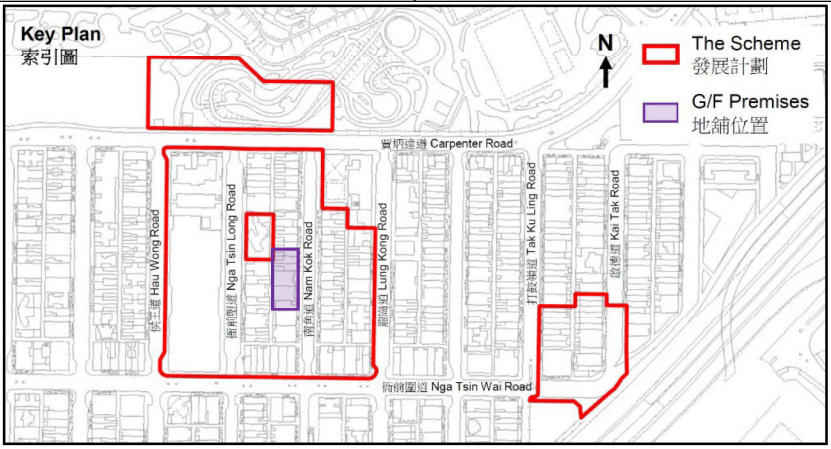
南角道 43 號



南角道 45 號



南角道 47 號





南角道 49 – 51 號



南角道 53 號



南角道 55 號



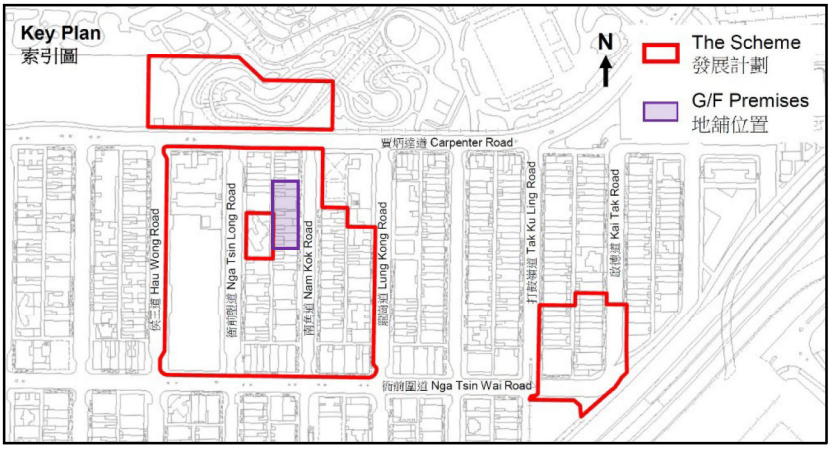
南角道 57 號



南角道 59 – 61 號



南角道 63 號





南角道 65 號



南角道 67 – 69 號

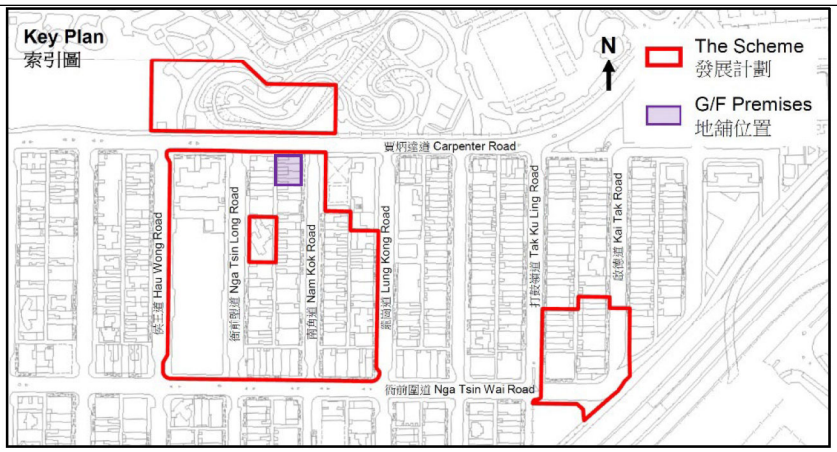


南角道 71 號





南角道 73 號





南角道 30 – 32 號



南角道 34 號



南角道 36 號



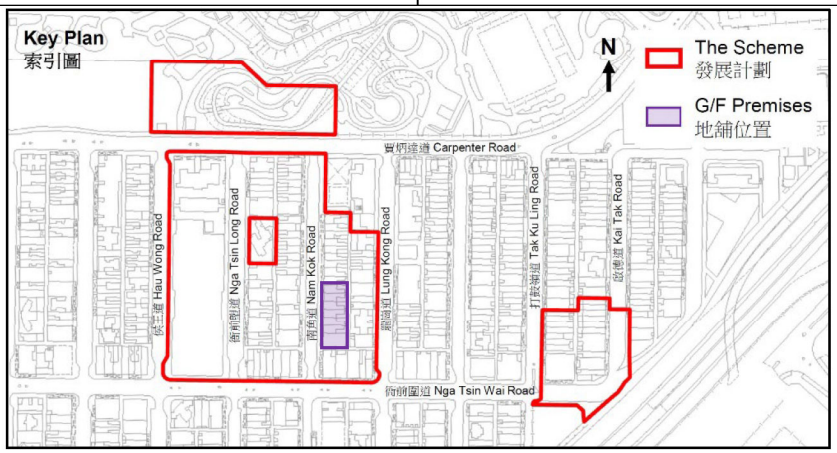
南角道 38 – 40 號



南角道 42 號



南角道 44 號





南角道 46 號

南角道 48 號





南角道 50 號

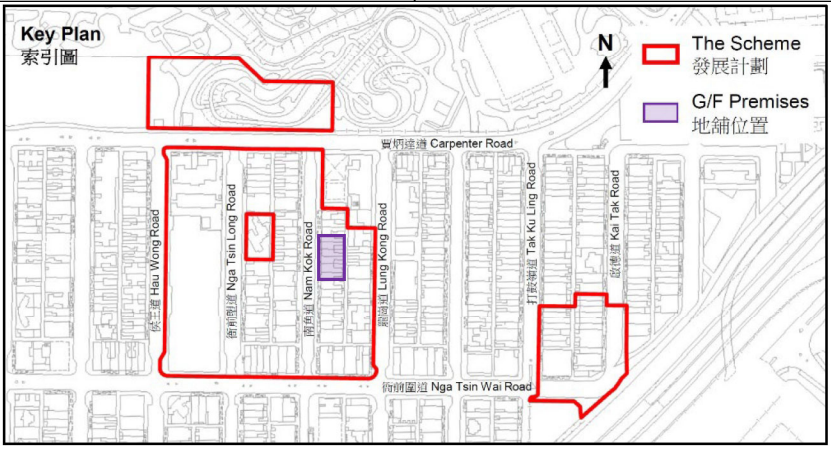
南角道 52 號





南角道 54 號

南角道 56 號





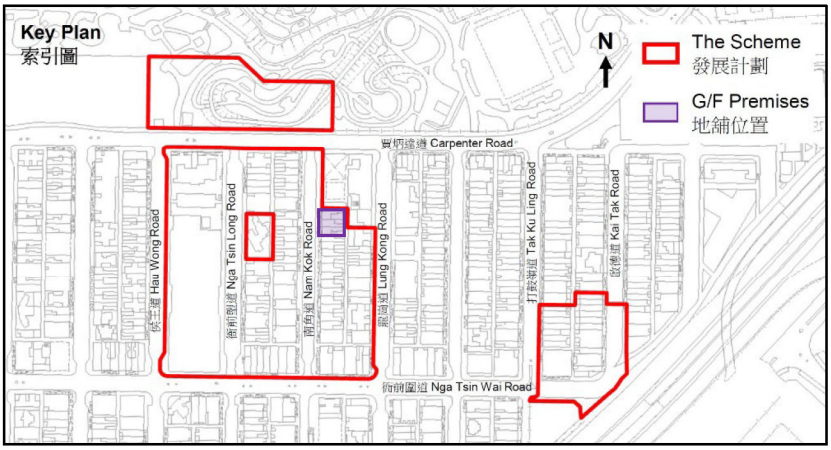
南角道 58 號



南角道 60 號



南角道 62 號





龍崗道 29 號



龍崗道 31 號



龍崗道 33 – 39 號 A 舖



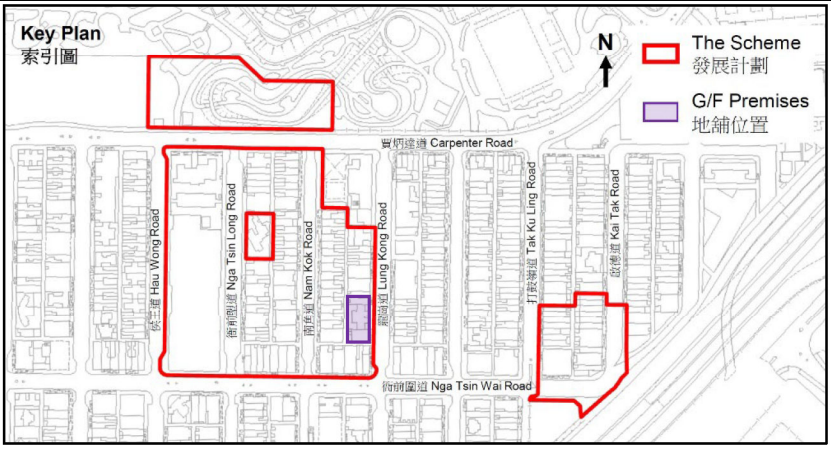
龍崗道 33 – 39 號 B 舖



龍崗道 33 – 39 號 C 及 D 舖



龍崗道 41 號





龍崗道 43 號



龍崗道 45 – 47 號 A 舖



龍崗道 45 – 47 號 B 舖



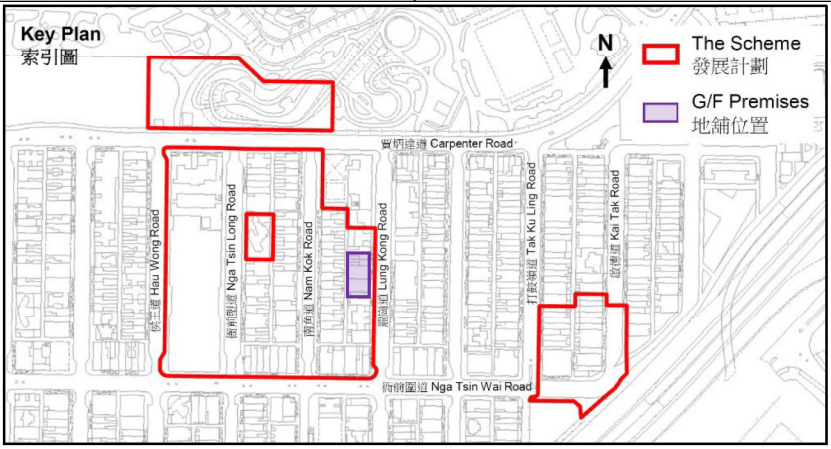
龍崗道 49 – 49A 號 A 舖



龍崗道 49 – 49A 號 B 舖



龍崗道 51 – 53 號

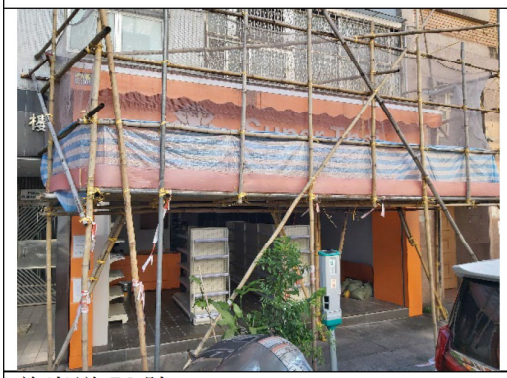




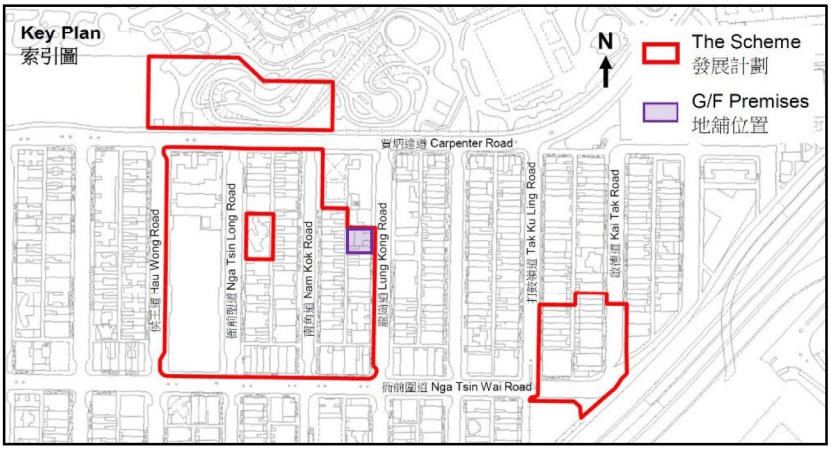
龍崗道 55 號



龍崗道 57 號



龍崗道 59 號



東面地盤



打鼓嶺道 26 – 28 號



打鼓嶺道 30 – 32 號



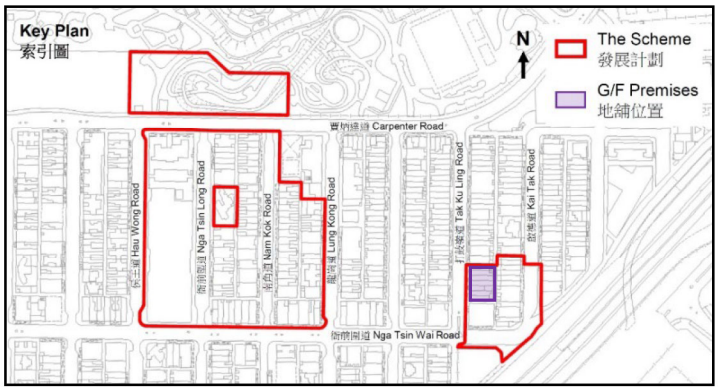
打鼓嶺道 34 號



打鼓嶺道 36 號



打鼓嶺道 38 號





衙前圍道 32 – 38 號 6 號舖



衙前圍道 32 – 38 號 5 號舖



衙前圍道 32 – 38 號 4 號舖



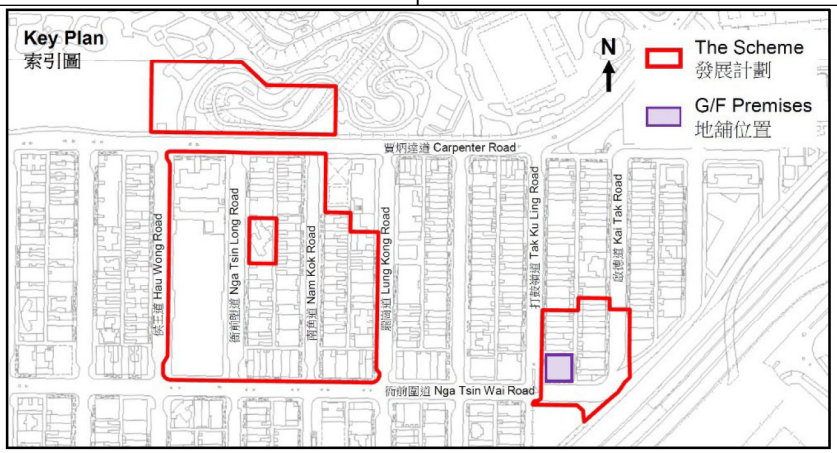
衙前圍道 32 – 38 號 3 號舖



衙前圍道 32 – 38 號 2 號舖



衙前圍道 32 – 38 號 1 號舖





衙前圍道 30 號 8 及 9 號舖



衙前圍道 30 號 6 及 7 號舖



衙前圍道 30 號 1 至 5 號舖



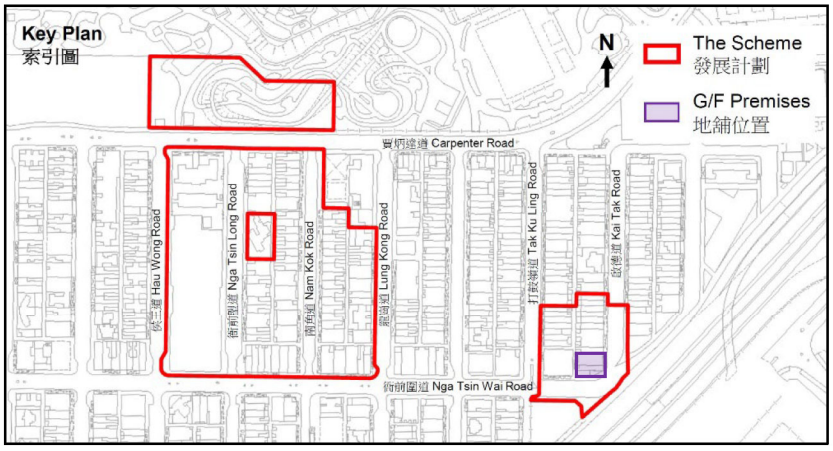
啟德道 17 號



啟德道 19 號



啟德道 21 號





啟德道 23 號



啟德道 25 – 29 號



啟德道 31 – 33 號



啟德道 35 號



啟德道 37 – 39 號



啟德道 41 號

